

# **De economische betekenis van landelijk wonen**

Effecten van de ontwikkeling van de woonfunctie in het landelijk gebied

Dorien Buckers

Juli 1999

Rapport 4.99.03

Landbouw-Economisch Instituut (LEI), Den Haag

Het Landbouw-Economisch Instituut (LEI) beweegt zich op een breed terrein van onderzoek dat in diverse domeinen kan worden opgedeeld. Dit rapport valt binnen het domein:

- ☐ Bedrijfsontwikkeling en omgevingsfactoren
- ☐ Emissie- en milieuproblematiek
- ☐ Concurrentiepositie en de Nederlandse agribusiness; Industrie en handel
- ☒ Economie van het landelijk gebied
- ☐ Nationale en internationale beleidsvraagstukken
- ☐ Bedrijven-Informatienet; Statistische documentatie; Periodieke rapportages

De economische betekenis van landelijk wonen; Effecten van de ontwikkeling van de woonfunctie in het landelijk gebied

Buckers, D

Den Haag, Landbouw-Economisch Instituut (LEI), 1999

Rapport 4.99.03; ISBN 90-5242-515-9; Prijs f 39,- (inclusief 6% BTW)

105 p., fig., tab.

In het kader van het project *Strategische expertiseontwikkeling voor plattelandsontwikkeling en scenariomethodieken* verricht onderzoek naar de economische effecten van de ontwikkeling van de woonfunctie in het landelijk gebied, met een toepassing voor Zeeland. Met behulp van individuele modellen voor woonconsumptie wordt inzichtelijk gemaakt welke landschapstypen aantrekkelijk zijn. Op basis van twee scenario's zijn vervolgens prognoses opgesteld voor de vraag naar woningen en met behulp van een input-outputanalyse zijn de te verwachten economische effecten van de woningbouw ingeschat.

Bestellingen:

Telefoon: 070-3308330

Telefax: 070-3615624

E-mail: [publicatie@lei.dlo.nl](mailto:publicatie@lei.dlo.nl)

Informatie:

Telefoon: 070-3308330

Telefax: 070-3615624

E-mail: [informatie@lei.dlo.nl](mailto:informatie@lei.dlo.nl)

Vermenigvuldiging of overname van gegevens:

- ☒ toegestaan mits met duidelijke bronvermelding
- ☐ niet toegestaan

Op al onze onderzoeksopdrachten zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing. De Algemene Voorwaarden van de Dienst Landbouwkundig Onderzoek (DLO-NL) zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel Midden-Gelderland te Arnhem.



# Inhoud

|                                                                                 | Blz. |
|---------------------------------------------------------------------------------|------|
| <b>Woord vooraf</b>                                                             | 7    |
| <b>1. Achtergronden van het onderzoek</b>                                       | 9    |
| 1.1 Plattelandsvernieuwing                                                      | 9    |
| 1.2 Plaatsing van het onderzoek binnen SEOPS                                    | 11   |
| 1.3 Wonen als een nieuwe economische drager                                     | 13   |
| 1.4 Doelstelling, centrale onderzoeksvragen en opzet                            | 13   |
| <b>2. Landelijk wonen en de economische betekenis</b>                           | 16   |
| 2.1 Het verhuisproces                                                           | 16   |
| 2.2 Benaderingswijze om verhuisgedrag te beschrijven, analyseren en voorspellen | 18   |
| 2.3 Landelijk wonen?                                                            | 20   |
| 2.4 Economische waarde van wonen                                                | 25   |
| 2.5 Centrale onderzoeksvragen verder uitgewerkt                                 | 28   |
| <b>3. De aantrekkelijkheid van het landelijk gebied</b>                         | 30   |
| 3.1 De recreatieve aantrekkelijkheidskaart van Nederland                        | 31   |
| 3.2 Aantrekkelijkheid van de woonomgeving                                       | 33   |
| 3.3 Terugkoppeling naar landschapstype                                          | 34   |
| 3.4 Conclusie                                                                   | 35   |
| <b>4. Huishoudenskenmerken en woningkenmerken in het landelijk gebied</b>       | 37   |
| 4.1 Data en methode                                                             | 37   |
| 4.1.1 Onderzoeksgegevens                                                        | 37   |
| 4.1.2 Variabelen                                                                | 39   |
| 4.1.3 Technieken                                                                | 41   |
| 4.2 Locatiekeuze: een eerste indruk                                             | 43   |
| 4.3 Woningkeuzegedrag in het landelijk gebied                                   | 59   |
| 4.4 Woonomgevingskeuze in het landelijk gebied                                  | 54   |
| 4.5 Dynamiek in het woningkeuzegedrag                                           | 59   |
| 4.6 Conclusie                                                                   | 60   |

|                                                                       | Blz. |
|-----------------------------------------------------------------------|------|
| <b>5. Twee woningbouwscenario's voor Zeeland</b>                      | 61   |
| 5.1 Twee scenario's                                                   | 61   |
| 5.2 Huishoudensprognoses voor Zeeland                                 | 62   |
| 5.3 Toekomstige kwalitatieve woningbehoefte op het Zeeuwse platteland | 65   |
| 5.4 Conclusie                                                         | 66   |
| <b>6. Economische effecten van landelijk wonen</b>                    | 67   |
| 6.1 Gebruikte input-outputtabel                                       | 67   |
| 6.2 Aard en omvang van de gebruikte input                             | 68   |
| 6.3 Betrokken bedrijfstakken                                          | 71   |
| 6.4 Economische effecten van landelijk wonen                          | 73   |
| 6.5 Conclusie en kanttekeningen                                       | 75   |
| <b>7. Samenvatting, conclusie en evaluatie</b>                        | 76   |
| 7.1 Doel en uitvoering van het onderzoek                              | 76   |
| 7.2 Conclusie                                                         | 79   |
| 7.3 Evaluatie van de gebruikte methode                                | 80   |
| <b>Literatuur</b>                                                     | 84   |
| <b>Bijlagen</b>                                                       |      |
| 1. Kaarten                                                            | 89   |
| 2. Herkomst en samenstelling gebruikte variabelen                     | 91   |
| 3. Steekproefomvang van gebruikte variabelen (wbo 1994)               | 94   |
| 4. Tabellen                                                           | 98   |

## Woord vooraf

Vernieuwt het platteland vanzelf, of is daar beleid voor nodig? Het begrip 'plattelandsvernieuwing' is wel door beleidsmensen uitgevonden, maar de meeste vernieuwingen komen niet voort uit bewust beleid. In de regel vormen andere actoren en andere processen de motor van veranderingen. Van beleid wordt sturing verwacht. En voor sturing is inzicht nodig: inzicht in de drijvende krachten en inzicht in de mogelijkheden voor beïnvloeding. Het uitzicht op een plattelandsvernieuwing die economische, sociale en ecologische processen benut, wordt gestuurd door inzichten in die processen.

Om dit inzicht te bevorderen heeft het LEI in de periode 1995-1998 een programma uitgevoerd, gericht op strategische expertiseontwikkeling in relatie tot plattelandsvernieuwing en scenariomethodiek (SEOPS).

Een samenvattend overzicht van de vruchten van dit programma is te vinden in een door de projectgroep geschreven essay (Tjallingii et al., 1998): 'Inzicht en Uitzicht; prioriteiten bij kennisontwikkeling voor plattelandsvernieuwing', S.P. Tjallingii, R.W. Goetgeluk, G. Kolkman, R.A.F. Nij Bijvank en F.R. Veeneklaas (IBN-DLO, LEI, SC-DLO, Wageningen/Den Haag, 1998).

Daarnaast een aantal deelrapporten verschenen over onderzoek dat in dit kader op de diverse instituten is uitgevoerd. Dit rapport is één van de vijf deelstudies binnen het LEI, die tot stand kwamen onder leiding van dr. R. Goetgeluk.

De vijf studies zijn:

1. *Perspectieven voor verbrede plattelandsontwikkeling*  
Hierin wordt de dagelijkse praktijk van plattelandsontwikkeling geanalyseerd door drie belangrijke wetenschappelijke stromingen, die elk de nadruk leggen op andere krachten die voor maatschappelijke dynamiek zorgen, met elkaar te vergelijken. De studie toont aan dat hierdoor de probleemdefinitie en de oplossingen anders zijn. De analyse is sociologisch van karakter en uitgevoerd door ir. B. van der Ploeg.
2. *Problemen, beleid en scenario's?*  
De betekenis van het instrument scenario wordt geplaatst binnen de beleidscontext door de bestuurskundige drs. H.J. Oosterveld. Hij toont aan dat vaak het begrip scenario niet expliciet wordt omschreven waardoor ook de doelstelling van een onderzoek onduidelijk blijft. De keuze voor de methode moet gevoed worden vanuit een zeer specifieke vraagstelling over de toekomst door beleidmakers.
3. *Plattelandsvernieuwing: wie plukt de vruchten?*  
Centraal in deze studie staat de vraag welke analytische hulpmiddelen - theorieën en modellen - bij het bepalen van het economische effect van plattelandsvernieuwingsbeleid beschikbaar zijn. De studie is economisch-geografisch van karakter en uitgevoerd door drs. H. van der Beek.
4. *Landbouw, milieu en markt*  
Met behulp van het Dutch Regionalized Agricultural Model (DRAM) wordt een economische effectanalyse gepresenteerd binnen het kader van een denkbeeldig

aangescherpt milieubeleid en één Lange Termijnsce­nario '97 van het CPB. De analyse is economisch-econometrisch van karakter en leidt tot uitkomsten op het zo belangrijke regionale schaalniveau. Zij is uitgevoerd door ir. J.F.M. Helming.

5. *De economische betekenis van landelijk wonen.*

Met behulp van individuele keuzemodellen voor de woonconsumptie wordt inzichtelijk gemaakt welke landschapstypen aantrekkelijk zijn. Met behulp van een input-outputmodel worden de economische effecten berekend en de invloed op de leefbaarheid van het platteland nagegaan. De analyse is sociaal-geografisch en economisch van aard en als afstudeeropdracht uitgevoerd door mw. Drs. D. Buckers. Het hier gepresenteerde rapport bevat het verslag van laatstgenoemde studie. Het is tevens verschenen als afstudeerverslag aan de faculteit Ruimtelijke Wetenschappen, Vakgroep Toegepaste Geografie en Planologie van de Rijksuniversiteit Utrecht. Dr. R. Goetgeluk trad op als begeleider vanuit het LEI en mw. Drs. M.G.A. van Leeuwen leverde een bijdrage aan de berekeningen.

Ik dank het Directoraat Generaal van Volkshuisvesting voor het toestaan van analyses op gemeenteniveau met de data uit het Woningbehoefteonderzoek van 1994. En ook gaat onze dank uit naar FOCUS, TauwMabeg en het OTB voor het welwillend en snel verschaffen van informatie die noodzakelijk was voor de berekening van de economische effecten van het landelijk wonen.

De directeur,

Prof.dr.ir. L.C. Zachariasse

# 1. Achtergronden van het onderzoek

In deze studie staan de economische effecten van woningbouw voor het landelijk gebied centraal. Het onderzoek vormt een onderdeel van het project 'Strategische Expertise Ontwikkeling Plattelandsvernieuwing en Scenariomethodieken' (SEOPS), dat wordt uitgevoerd door drie instituten van de Dienst Landbouwkundig Onderzoek (Landbouw-Economisch Instituut (LEI), Staring Centrum (SC-DLO) en Instituut Bos- en Natuuronderzoek (IBN-DLO)). Doel van het SEOPS-project is gezamenlijk kennis en vaardigheden te ontwikkelen om antwoord te kunnen geven op huidige en toekomstige beleidsmatige en maatschappelijke vragen over plattelandsvernieuwing.

In dit hoofdstuk wordt in paragraaf 1.1 de inhoud van de plattelandsvernieuwing kort besproken. Vervolgens wordt in paragraaf 1.2 de relevantie en plaatsing van dit onderzoek binnen het SEOPS-project behandeld. Paragraaf 1.3 gaat dieper in op de verwachte economische effecten van woningbouw in het landelijk gebied. Ten slotte worden in paragraaf 1.4 de doelstelling en de opzet van het onderzoeksverslag gepresenteerd.

## 1.1 Plattelandsvernieuwing

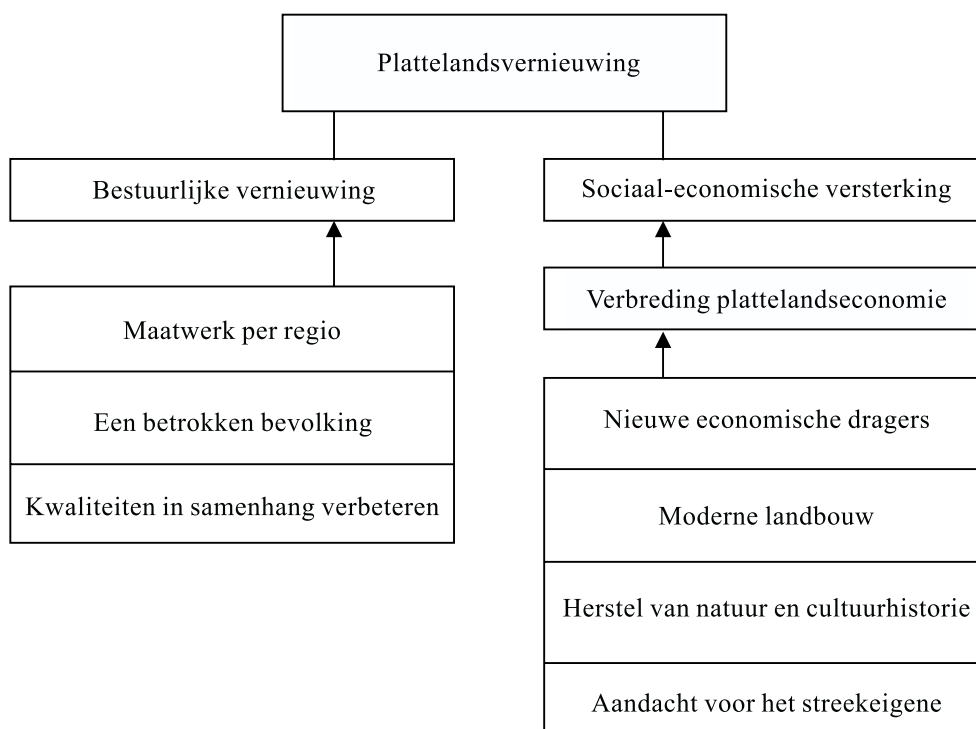
De term plattelandsvernieuwing heeft vooral aandacht gekregen door een brief van de Vereniging van Natuur Monumenten, de Unie Provinciale Landschappen en het Landbouwschap die tijdens de kabinetsformatie van 1994 aan de kabinetsinformateurs werd verstuurd. De aanleiding voor deze brief lag enerzijds in de moeizame relatie tussen landbouw en natuur en anderzijds in de problemen in de landbouw. De boodschap was: stimuleer de vernieuwing en ontwikkeling van het buitengebied. Men wilde de leefbaarheid op het platteland gezond houden door de werkgelegenheid in de agrarische sector een nieuw perspectief te bieden en de belangen van natuur en landschap veilig te stellen.

Dat deze brief indruk heeft gemaakt, blijkt uit de opname van het concept plattelandsvernieuwing in het regeerakkoord van het paarse kabinet. Daarin is het volgende vermeld: 'Ten aanzien van het platteland wordt een actief vernieuwingsbeleid gevoerd waarin landbouw, natuurontwikkeling en toerisme in onderlinge samenhang en afstemming zich gezamenlijk ontwikkelen en moderniseren' (LNV, 1996c). Minister van Aartsen van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij (LNV) werd verantwoordelijk gesteld voor de invulling en uitvoering van de plattelandsvernieuwing.

Bij plattelandsvernieuwing gaat het om structurele veranderingen in het landelijk gebied waarbij *bestuurlijke vernieuwing* en *sociaal economische versterking* voorop staan. Deze twee pijlers van het beleid hebben een aantal kenmerken:

- *Bestuurlijke vernieuwing*  
De bestuurlijke vernieuwing heeft als centrale doelstelling *het zelf-organiserend vermogen van de regio's te vergroten*. Door middel van:
  - *Maatwerk per regio*  
De regio's moeten zelf de verantwoordelijkheid krijgen voor het oplossen van problemen, want elke regio kent andere problemen en kenmerken. Deze gebieden moeten niet te klein worden gekozen daar de flexibiliteit en het resultaat van de plannen toeneemt naarmate het gebied groter wordt;
  - *Een betrokken bevolking*  
Maatwerk op regionale schaal en dus plattelandsvernieuwing is onmogelijk zonder een intensief betrokken bevolking. Er is gekozen voor een 'bottom up' aanpak, waarbij de bevolking wordt aangespoord de diverse knelpunten in de regio met integrale oplossingen te lijf te gaan;
  - *Kwaliteiten in samenhang verbeteren*  
De uitdaging van de plattelandsvernieuwing is de oplossingen van deelproblemen met elkaar te combineren. Dat wil zeggen: situaties scheppen waarbij alle partijen winst boeken en tegelijkertijd meerdere problemen worden aangepakt;
- *Sociaal-economische versterking*  
Sociaal-economische versterking betekent dat er nieuwe perspectieven voor het landelijk gebied dienen te komen. Dat wil zeggen: *een verbreding van de plattelandseconomie*. Hieronder vallen de volgende beleidspunten:
  - *Nieuwe economische dragers*  
Het vernieuwen van de economische basis van het landelijke gebied door de ontwikkeling van nieuwe economische dragers als recreatie, bosbouw, wonen en bedrijvigheid. Nieuwe economische dragers dienen inkomen en werkgelegenheid te genereren als vervanger van de werkgelegenheid die in de landbouw verloren gaat. De nieuwe dragers kunnen ook financieel bijdragen aan een verbeterde inrichting en beheer van het landelijk gebied;
  - *Moderne landbouw*  
Plattelandsvernieuwing helpt de landbouw zich te oriënteren op de toekomst. De landbouw moet met de tijd meegaan. Nieuwe economische mogelijkheden voor de landbouw worden ondersteund (biologische landbouw, neveninkomsten, nieuwe producten). Verouderde bedrijven kunnen worden gesaneerd zodat de kansrijke bedrijven meer grond tot hun beschikking krijgen;
  - *Herstel van natuur, landschap en cultuurhistorie*  
Steeds vaker blijkt een groene omgeving een belangrijke vestigingsplaatsfactor te zijn voor nieuwe bedrijvigheid. Bovendien is een aantrekkelijke omgeving van doorslaggevend belang voor het aantrekken van recreatie en toerisme. Investeren in herstel en behoud van cultuur en landschap is in het kader van plattelandsvernieuwing dan ook erg zinvol;
  - *Aandacht voor het streekeigene*  
Plattelandsvernieuwing besteedt veel aandacht aan het behoud van het streekeigene karakter van een gebied. Het streekeigene wordt beschouwd als een positief handelskenmerk voor het aantrekken van dag- en verblijfsrecreanten.

Hoe deze verschillende kenmerken zich onderling verhouden, wordt geïllustreerd in figuur 1.1.



Figuur 1.1 Plattelandsvernieuwing

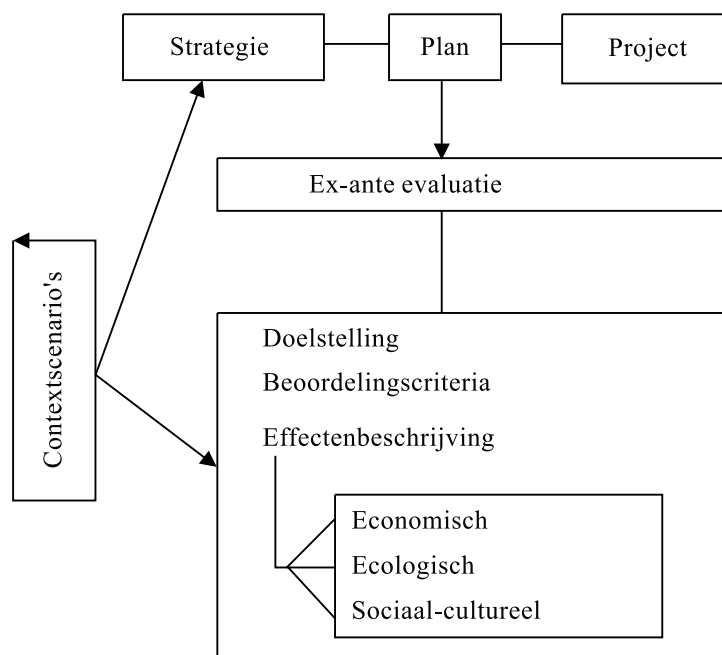
## 1.2 Plaatsing van het onderzoek binnen SEOPS

Onderdeel van het SEOPS-project is het opzetten van een evaluatiemethodiek om plannen/initiatieven voor het platteland ex-ante te kunnen evalueren op hun economische, ecologische en sociaal-culturele effecten. De uitkomsten van een effectenbepaling geven antwoord op de vraag wat de uitvoering van een bepaald plan of initiatief kan opleveren voor een regio.

De strategieën voor het platteland worden geconcretiseerd in plannen (figuur 1.2). Een strategie omvat de doelstelling van de plattelandsvernieuwing of de wijze waarop de doelstelling kan worden bereikt. De plannen vormen binnen het SEOPS-project de basis voor de evaluatie van de plattelandsvernieuwing. Van belang bij de evaluatie zijn de zogenaamde contextscenario's. Een contextscenario is een beschrijving van de toekomstige externe omgeving, waarbinnen de plattelandsvernieuwing plaatsvindt. De veranderingen in de externe omgeving hebben zowel invloed op de vorming van strategieën als op de effecten van de uitvoering van de plannen.

Dit onderzoek bestudeert de effecten van de beleidsoptie om in de toekomst de woningbouw in het landelijk gebied te stimuleren. Daarbij wordt onderzocht of de effecten

ex-ante kunnen worden bepaald door reeds bestaande databestanden en/of modellen aan elkaar te koppelen. Het gaat in dit onderzoek om de economische effecten. Ecologische effecten, zoals bijvoorbeeld de aantasting van milieu en landschap en sociaal-culturele effecten, zoals bijvoorbeeld de ondermijning van de 'dorpscultuur' worden buiten beschouwing gelaten. De contextscenario's hebben betrekking op verwachte toekomstige ontwikkelingen met betrekking tot de woningbouw in het landelijk gebied.

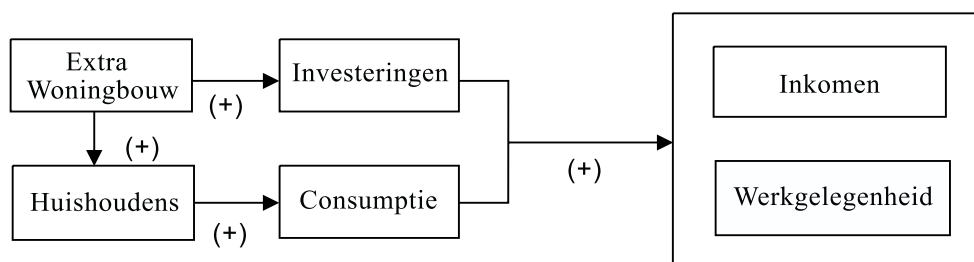


*Figuur 1.2 Onderzoeksmethodiek*  
Bron: SEOPS, 1996.

Als proefgebied is voor de provincie Zeeland gekozen. De keuze voor deze provincie hangt samen met de beschikbaarheid van recente data voor de bepaling van de economische effecten (zie ook hoofdstuk 6).

### 1.3 Wonen als een nieuwe economische drager

Woningbouw en de daaraan gekoppelde bevolkingsgroei kan een impuls geven aan de vernieuwing van de economische basis van het platteland. De bouw van woningen gaat gepaard met economische bedrijvigheid. Hierbij kan worden gedacht aan investeringen die nodig zijn om de grond bouwrijp te maken of aan investeringen die nodig zijn om een woning te bouwen. Nieuwe woningen worden vervolgens behuist door gezinnen, die elk een budget hebben te besteden. De uitgaven van de huishoudens resulteren weer in economische effecten bij de bedrijven waar zij hun geld uitgeven. De investeringen van bedrijven en de consumptie van gezinnen zorgen in verschillende bedrijfstakken voor omzetten, die vervolgens tot extra inkomen en werkgelegenheid leiden. De verwachtingen met betrekking tot wonen als nieuwe economische drager worden schematisch weergegeven in figuur 1.3.



Figuur 1.3 Wonen als nieuwe economische drager

### 1.4 Doelstelling, centrale onderzoeksvragen en opzet

Dit onderzoek sluit aan op één van de doelstellingen van het SEOPS-project, te weten: het vergaren van kennis over het ontwikkelen van modellen waarmee de bedoelde en onbedoelde economische, ecologische en sociaal-culturele effecten van beleidsopties ex-ante kunnen worden geëvalueerd.

In deze studie wordt een eerste aanzet gegeven voor de ontwikkeling van een methode voor het onderzoek naar de economische effecten van één beleidsoptie, namelijk: de toekomstige ontwikkeling van het landelijk wonen. De economische effecten worden geschat door reeds bestaande databestanden en/of modellen aan elkaar te koppelen.

#### *Doelstelling*

Het verkrijgen van inzicht in de economische effecten van de (toekomstige) ontwikkeling van de woonfunctie in het landelijk gebied.

Ten einde de (toekomstige) gevolgen van de ontwikkeling van de woonfunctie te kunnen kwantificeren, is het noodzakelijk te weten *wie, waar, wanneer, waarin en waarom* landelijk willen wonen. Zo kan een schatting worden gemaakt van hoeveel en welke woningen moeten worden gebouwd en wat de te verwachte huishoudensbestedingen zijn. Hiertoe dienen vier vragen te worden beantwoord:

- hoeveel en welke huishoudens willen (in de toekomst) landelijk wonen?
- wat zijn de woonvoorkeuren van deze huishoudens?
- welk landelijk gebied is bij uitstek geschikt voor een kansrijke ontwikkeling van de woonfunctie?
- welke economische effecten kunnen worden onderscheiden en hoe kunnen die worden gemeten?

### *Onderzoeksopzet*

Om deze vragen te kunnen beantwoorden, is voor de volgende onderzoeksopzet gekozen. De eerste drie onderzoeksvragen bestuderen het huidige gedrag ten aanzien van het landelijk wonen. Bij de beantwoording van deze vragen wordt ingegaan op de relatie tussen enerzijds de huishoudens- en locatiekenmerken en anderzijds het verhuisgedrag. Voor de beantwoording wordt gebruik gemaakt van het Woningbehoefteonderzoek (WBO) van het CBS, een kaart waarop de aantrekkelijkheid van de woonomgeving van gemeenten is af te lezen en huishoudensprognoses voor de provincie Zeeland. Met de hulp van het WBO wordt bekeken hoe huishoudens die van de stad naar het platteland verhuizen zich onderscheiden van huishoudens die van het platteland naar de stad verhuizen. Bij deze analyses wordt niet alleen gekeken naar de kenmerken van de huishoudens, maar ook naar de kenmerken van de woning en woonomgeving. Om de invloed van een aantrekkelijk woonomgeving te toetsen, wordt de aantrekkelijkheidskaart aan het WBO gekoppeld. Vervolgens worden de huishoudensprognoses aan het WBO gekoppeld om inzicht te verkrijgen in de toekomstige woningbehoefte op het Zeeuwse platteland.

De vierde onderzoeksvraag geeft inzicht in de wijze waarop de economische effecten moeten worden gemeten. Ten slotte wordt berekend wat de effecten zijn van het stimuleren van extra woningbouw in het landelijk gebied. Dit gebeurt door de toekomstige woningbehoefte voor Zeeland te combineren met gegevens over de aard en omvang van de huishoudensbestedingen, investeringen in de woningbouw en een input-outputtabel voor de provincie Zeeland.

### *Opzet verslag*

Hoofdstuk twee bevat het onderzoekskader. In dit hoofdstuk wordt een beeld geschetst van de recente theorie en onderzoeksmethoden ten aanzien van het woningkeuzegedrag met betrekking tot locatie, woonmilieu en woning. Daarnaast wordt dieper ingegaan op de economische effecten van het stimuleren van woningbouw op het platteland en de wijze waarop deze effecten kunnen worden gemeten. Dit hoofdstuk eindigt met een concrete set onderzoeksvragen. De wijze waarop het landelijk gebied in Nederland is ingedeeld naar aantrekkelijkheid van de woonomgeving is onderwerp van hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 worden de achtergronden van het landelijk wonen nader verkend aan de hand van gegevens uit het Woningbehoefteonderzoek van de jaren 1990 en 1994 en de gegevens over de aantrekkelijkheid van de woonomgeving.

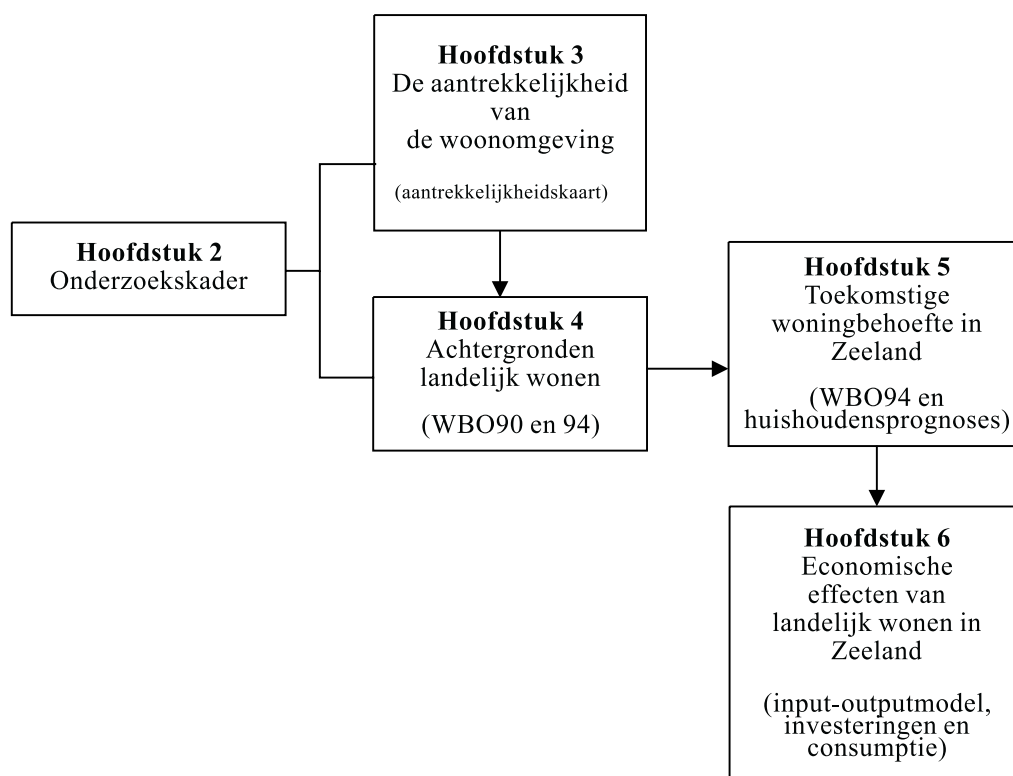
Het aantal en type woningen en huishoudens dat de provincie Zeeland in de toekomst kan verwachten wordt in hoofdstuk 5 berekend. Uitgangspunt zijn de uitkomsten van hoofd-

stuk 4 en twee scenario's: één waarin wordt uitgegaan van een restrictief beleid ten aanzien van woningbouw in het landelijk gebied en één waar een liberaal beleid de basis vormt.

Met de hulp van de input-outputtabel voor het onderzoeksgebied Zeeland wordt er in hoofdstuk 6 een methode ontwikkeld waarin voor iedere gebouwde woning een vertaling naar andere sectoren wordt gemaakt. Met andere woorden: wat levert een ontwikkeling van de woonfunctie de onderzoeksregio op?

In het zevende en laatste hoofdstuk wordt deze studie afgesloten met een samenvatting van het onderzoek, de belangrijkste conclusies en aanbevelingen.

De hoofdstukindeling en de gebruikte databestanden worden schematisch weergegeven in figuur 1.4. Wanneer er een koppeling tussen de gebruikte databestanden/modellen plaatsheeft, wordt dat weergegeven door een pijl. Bijvoorbeeld de aantrekkelijkheidskaart uit hoofdstuk 3 wordt in hoofdstuk 4 aan het Woningbehoefteonderzoek gekoppeld.



Figuur 1.4 Hoofdstukindeling en gebruikte databestanden

## 2. Landelijk wonen en de economische betekenis

De (toekomstige) economische betekenis van landelijk wonen kan alleen worden onderzocht als duidelijk is *wie, waar, waarin, wanneer* en *waarom* landelijk willen wonen. Zonder deze gegevens is het onmogelijk een schatting te maken van de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in het landelijk gebied. In dit hoofdstuk wordt daarom het *inventariserende* deel van deze studie van een theoretisch en methodologisch kader voorzien. Daarnaast wordt ingegaan op de wijze waarop de economische effecten meetbaar kunnen worden gemaakt. Om te beginnen wordt in paragraaf 2.1 en 2.2 de recente theorie over het woningkeuzegedrag besproken. Vervolgens gaat in paragraaf 2.3 de aandacht uit naar het woningkeuzegedrag in het landelijk gebied. Daarna wordt in paragraaf 2.4 ingegaan op de economische effecten van het stimuleren van de woonfunctie op het platteland. Ten slotte worden in paragraaf 2.5 de onderzoeksvragen gepresenteerd.

### 2.1 Het verhuisproces

Het verhuisproces valt uiteen in drie fasen. De eerste fase van het verhuisproces is wanneer huishoudens *verhuisgeneigd* worden. De zoektocht naar passende woonruimte luidt de tweede fase in (Goetgeluk, 1992). In de derde fase moet een huishouden een beslissing nemen ten aanzien van de woningkeuze.

#### *Verhuisgeneigd worden*

Veel onderzoekers beschrijven het verhuisproces als de ontwikkeling waarin door (verwachte) veranderingen in de huishoudens- en/of huisvestingssituatie andere woningen aantrekkelijker worden dan de huidige (Hooimeijer en Linde, 1988, p.8). Wanneer de huisvestingssituatie niet langer overeenkomt met de woonaspiraties, zal dat huishouden daarin verandering willen brengen (Van Kempen, Goetgeluk en Floor, 1995, p.2). Huishoudenskenmerken hangen nauw samen met de woonvoorkeuren. De leeftijd van het hoofd van het huishouden, de fase die het huishouden doorloopt in de huishoudenscyclus en de sociaal-economische positie van het huishouden worden daarbij als de belangrijkste componenten gezien (Van Kempen, Goetgeluk en Floor, 1995):

- De *leeftijd* van het hoofd van het huishouden hangt samen met andere factoren die van invloed zijn op de woonvoorkeuren zoals de positie op de arbeidsmarkt, de gewinning aan de woonbuurt, het belang van de nabijheid van voorzieningen (onderwijs, medische zorg) en de normen en waarden die men heeft ten aanzien van de woning en de woonomgeving in het algemeen. Bij dit laatste kan worden gedacht aan een koppel op leeftijd dat een portiekflat uit de jaren zestig als het toppunt van de wooncarrière beschouwt, terwijl een jong koppel een dergelijke woning eerder als tussenstation ervaart (Floor en Van Kempen, 1994, p.15);

- de *huishoudenscyclus* beschrijft de ontwikkeling van het huishouden in de tijd. Er zijn vele typen cycli denkbaar. Bijvoorbeeld: inwonend bij ouders-alleenstaand-koppel-koppel met kinderen- koppel met kinderen die het ouderlijk huis hebben verlaten-alleenstaande weduwe of weduwnaar. De fase waarin het huishoudens zich bevindt is van invloed op de woonvoorkeuren. Zo heeft een alleenstaande een andere woningbehoefte dan een gezin met jonge kinderen. Maar ook als een echtpaar gaat scheiden verandert vanzelfsprekend de woningbehoefte;
- het derde huishoudenskenmerk dat van invloed is op de woonwens is de *sociaal economische positie*. Hieronder verstaat men de plaats die een huishouden in de maatschappij inneemt. Meetbare indicatoren zijn onder meer huishoudensinkomen, inkomensperspectief, vermogen, opleiding en beroep. Huishoudens met een sterkere sociaal economische positie hebben meer mogelijkheden om hun woonwensen te realiseren dan huishoudens die van een laag inkomen moeten rondkomen. Daarnaast ligt voor de hand dat bij de keuze van een woning (woningtype, prijs, eigendomsverhouding) rekening wordt gehouden met het inkomen van het huishouden.

Het ervaren van een discrepantie tussen de gewenste woning en de werkelijkheid wordt ook wel aangeduid met *residential stress*. Wanneer een huishouden residential stress ervaart, wil het daar verandering inbrengen. Dit kan ten eerste door actief verbeteringen aan te brengen door bijvoorbeeld een verbouwing. Een tweede mogelijkheid is het aanpassen of bijstellen van de wensen. Men kan zich schikken in de huidige situatie waardoor de residential stress minder wordt. Verhuizen is een derde mogelijkheid (Van Kempen, Goetgeluk en Floor, 1995, p.2). Het verhuizen staat in dit onderzoek centraal.

Een verhuizing wordt pas overwogen als sprake is van een bepaalde mate van residential stress ofwel wanneer een drempelwaarde wordt overschreden. De hoogte van de drempelwaarde hangt onder meer af van de kosten die men kan en wil maken en de sociale contacten in de buurt (Camstra, 1992). Bij overschrijding van de drempelwaarde wordt men verhuisgeneigd en gaat men op zoek naar een passende woning. Een belangrijke beperking van het residential stress 'model' is dat er vanuit wordt gegaan dat de beslissing om te verhuizen voortkomt uit de behoefte de huisvestingssituatie aan te passen, terwijl juist veel verhuizingen het resultaat zijn van andere motieven. Zo is het accepteren van een baan op grote afstand van de woonplaats een gebeurtenis die niet primair met de huisvesting samenhangt, maar die wel samengaat met een (gedwongen) verhuizing (Hooimeijer en Linde, 1988, p.9). De afstand waarover wordt verhuisd, hangt in sterke mate samen met de verhuisredenen. Uit onderzoek is gebleken dat de meeste verhuizingen over korte afstand plaatsvinden (Floor, Van Kempen, en De Vocht, 1996). Bij verhuizingen over korte afstand gaat het dan vooral om redenen die betrekking hebben op de woning- en de woonomgeving terwijl bij verhuizingen over langere afstand overwegend werk- en opleidingsmotieven een rol spelen. Echter, in sommige gevallen kunnen ook woonredenen een rol spelen bij een verhuizing over langere afstand. Het gaat in dit geval om huishoudens die vanwege hun werk of leeftijd niet langer aan één woonplaats zijn gebonden.

## *Het zoekgedrag*

Het zoekgedrag uit zich in een verkenning van het woningaanbod en de toegangsmogelijkheden ervan. Wanneer een huishouden gaat zoeken, is de kans klein dat de gewenste woning wordt gevonden. Men is namelijk afhankelijk van de mogelijkheden en beperkingen op de woningmarkt. De belangrijkste componenten van deze aanbodkant zijn (Van Kempen, 1990, p. 3):

- *de mogelijkheden*: aantallen (kwantiteit) en kenmerken (kwaliteit) van woningen die beschikbaar komen of worden gebouwd;
- *de toegankelijkheid*: regels die bepalen of een huishouden een woning mag betrekken en de subsidies die het voor een huishouden mogelijk maken om in een anders onbetaalbare woning te wonen.

Wanneer de gewenste woning niet wordt gevonden, of bijvoorbeeld te duur blijkt te zijn, zal vaak substitutie optreden: een huishouden neemt met minder genoegen. Steeds wordt de vraag aan het aanbod aangepast. De mate waarin een huishouden de wensen moet aanpassen, hangt veelal af van zijn concurrentiepositie op de woningmarkt. Priemus (1984) stelt in zijn 'ijzeren wet op de woningmarkt' dat doorgaans de sterkste groepen zich meester maken van de meest gewilde woningen. De sterkte van het woningvragende huishouden wordt vooral bepaald door de sociaal economische positie en dan in het bijzonder het inkomen.

Uit het onderzoek *Zoek- en substitutiegedrag op de woningmarkt* (Goetgeluk, 1992) blijkt dat het verhuismotief in zeer sterke mate de bereidheid tot substitutie van woonconsumenten beïnvloedt. Als de oorzaak van de verhuizing dringend is (werkmotief) wordt eerdergenoegen genomen met datgene wat te koop of te huur is dan wat gewenst is. In veel gevallen zoekt een voormalig zeer urgent verhuizer (werkmotief) vanuit de gekozen woonlocatie verder. De woning die in eerste instantie wordt betrokken, kan in het licht van de woonbehoefte en wensen zeer ver van de gewenste situatie staan, de tweede minder of niet.

## *Vinden en verhuizen*

In de derde fase van het verhuisproces maakt het huishouden een afweging tussen verhuizen, met eventuele bijstelling van de oorspronkelijke aspiraties en uitstel van de verhuizing (Goetgeluk, 1992, p.14). De uitkomst van deze fase is afhankelijk van de mogelijkheden en beperkingen van de woningmarkt, de mogelijkheden en beperkingen van het huishouden, de verhuisredenen en dan in het bijzonder de urgentie van de reden, en de bereidheid van het huishouden de voorkeuren aan te passen aan het aanbod.

## **2.2 Benaderingswijze om verhuisgedrag te beschrijven, analyseren en voorspellen**

Het bestaande onderzoek naar woonwensen en het verhuisgedrag is in te delen in twee stromingen: *Revealed-Preference*-onderzoek (letterlijk: gebleken voorkeuren) en *Stated-Preference*-onderzoek (letterlijk: geuite voorkeuren). Bij *Revealed-Preference*-onderzoek wordt getracht het handelen van huishoudens te verklaren vanuit het waargenomen gedrag van deze huishoudens op de woningmarkt, bijvoorbeeld aan de hand van migratiegegevens.

Het verhuisgedrag wordt dan gezien als het gevolg van de wensen en voorkeuren van huishoudens. Daarbij kunnen zowel op micro- als op macroniveau relaties worden bestudeerd tussen migratie en andere gegevens zoals persoonlijke kenmerken van het huishouden (huishoudensfase, sociaal economische positie, andere baan) en kenmerken van de oude en nieuwe woning. Deze benadering kent een vijftal tekortkomingen (Camstra, 1992):

- het keuzegedrag wordt in werkelijkheid beïnvloed door de mogelijkheden en beperkingen van de woningmarkt;
- een huishouden heeft in werkelijkheid slechts een beperkte indruk van alle mogelijkheden en beperkingen op de woningmarkt;
- de mens is geen volkomen rationeel handelend wezen: de meeste huishoudens blijken eerder voldoening gevend dan optimaliserend te werk te gaan. Wanneer er geen woning in overeenstemming met de voorkeuren wordt gevonden, vindt in een veel gevallen substitutie plaats;
- een huishouden staat in concurrentie met andere vragers op de woningmarkt;
- de voorspellingskracht van revealed-preference-modellen is beperkt wanneer zich veranderingen voordoen in de maatschappelijke context. Bijvoorbeeld wanneer de overheid besluit dat er meer woningen moeten worden gebouwd.

Bovenstaande onvolkomenheden maken het vrijwel onmogelijk om met de hulp van de Revealed-Preference-benadering de oorspronkelijke wensen en voorkeuren van huishoudens af te leiden uit de gerealiseerde verhuizingen.

Wil men meer te weten komen over de wensen en voorkeuren van huishoudens, dan kan er naar het gewenste verhuisgedrag worden gekeken. Met de hulp van Stated-Preference-onderzoek wordt getracht inzicht te verwerven in de individuele woonwensen. De woonwensen worden geschat op basis van onderzoek naar de woonvoorkeuren en het relatief belang van de diverse eisen die aan een woning worden gesteld (Timmermans, Molin en Van Noortwijk, 1994, p. 219). Het grote voordeel van deze vorm van onderzoek is dat de modellen ook voorspellingswaarde hebben wanneer de maatschappelijke context verandert. Immers, de woonwensen worden in dit geval bepaald zonder rekening te houden met handelingsruimte beperkende factoren. Het grote nadeel van deze vorm van onderzoek is dat er geen koppeling plaatsvindt tussen de wensen en voorkeuren en de mogelijkheden en beperkingen op de woningmarkt. Daarnaast zullen veel huishoudens die zeggen verhuisgeneigd te zijn uiteindelijk niet verhuizen. Een op deze wijze in beeld gebracht wensenpakket heeft zodoende een zeer beperkte voorspellingswaarde (Van Kempen, Goetgeluk en Floor, 1995, p. 5).

De onvolkomenheden van zowel de Revealed-Preference- als de Stated-Preference-benadering komen voort uit het voluntaristische karakter van de modellen. Het besluitvormingsproces wordt als autonoom beschouwd en de rol van de mogelijkheden en beperkingen van het huishouden en de woningmarkt worden genegeerd. Woonwensen bepalen nog niet waar men uiteindelijk woont. De implicaties hiervan zijn duidelijk: het feitelijk gedrag mag niet als een uitdrukking van de wensen worden beschouwd en de wensen kunnen niet worden geconfronteerd met de realiteit. Er is dus behoefte aan analysemethoden waarin de woonvoorkeuren van huishoudens worden gekoppeld aan de externe beperkingen om zo een goed beeld te kunnen schetsen van het verloop van het verhuisproces (verhuishwens -> zoeken -> verhuizen). Tevens moet het gebruik van een dergelijke methode inzicht geven in welke fac-

toren leiden tot het bijstellen van de wens tijdens het zoekproces en welke factoren het accepteren van de uiteindelijke woning bepalen. Het gaat met andere woorden, niet alleen om de vraag wat voor een huishouden de ideale woning of woonlocatie is, maar ook om de vraag wat men onder welke omstandigheden bereid is te accepteren. Binnen de beperkingen van dit onderzoek is het onmogelijk een dergelijke nauwkeurige analyse uit te voeren.

In deze studie gaat het om het meten van de economische effecten van het landelijk wonen. Wanneer de verhuisgeneigde huishoudens als uitgangspunt worden genomen zijn de uitkomsten vanwege de geringe voorspellingswaarde onbetrouwbaar. Wanneer de gerealiseerde verhuizingen als uitgangspunt worden genomen is de voorspellingswaarde, mits zich geen ingrijpende veranderingen voordoen in de maatschappelijke context betrouwbaarder. Echter, wanneer de overheid de woningbouw in het landelijk gebied gaat stimuleren, verandert de maatschappelijke context wel degelijk. Er komen dan meer mogelijkheden voor de huishoudens die naar het landelijk gebied willen verhuizen. Ondanks deze tekortkoming is er toch gekozen voor de revealed-preference-benadering. Ten eerste omdat uit het Woningbehoefteonderzoek nauwelijks kan worden afgeleid wie er landelijk wensen te wonen. Ten tweede omdat een beschrijving van het gerealiseerde verhuisgedrag inzicht geeft in wie, waar, waarin, wanneer en waarom landelijk zijn gaan wonen.

## **2.3 Landelijk wonen?**

In deze paragraaf wordt dieper ingegaan op de achtergronden van het gaan wonen in het landelijk gebied.

Landelijke gebieden onderscheiden zich van stedelijke gebieden door relatief lage bevolkingsdichtheden, veel kleine nederzettingen waarvoor de plaatselijke beperkte aanwezigheid van werk en voorzieningen met zich meebrengt dat voor veel activiteiten centra op afstand moeten worden bereikt (VROM, 1990, p. 93). Het is een gebied waarin 'Functies in het Groen' de hoofdrol spelen. Naast landbouw, natuur en recreatie kan het daarbij ook gaan om wonen en bedrijvigheid.

Hieruit volgt de definitie van Landelijk wonen:

*Het wonen in een woning die is gelokaliseerd in het landelijk gebied.*

*Waarom landelijk wonen?*

Uit paragraaf 2.1 blijkt dat er verschillende motieven ten grondslag liggen aan een verhuizing. Allereerst zijn er de verhuisbewegingen die als primair doel hebben het verbeteren van de woonsituatie; verhuizing om woonredenen. Daarbij gaat het om relatief korte afstands migratie. Ten tweede zijn er verhuisbewegingen om werk-/studieredenen. Zo komen jongeren af op de opleidingsmogelijkheden en interessante banen in de Randstad (Floor, Van Kempen, en De Vocht, 1996, p. 2). Ten derde zijn er verhuizingen om persoonlijke redenen. Dit zijn bijvoorbeeld verhuizingen vanwege een gebeurtenis die leidt tot een andere positie in het huishouden. Zoals een scheiding of het gaan trouwen. Maar ook een verslechterende gezondheid en het dichterbij familie willen wonen zijn verhuismotieven die behoren tot de persoonlijke verhuisredenen.

Waarom kiezen huishoudens voor een landelijk gelegen woning? Naast redenen die betrekking hebben op werkkring of opleiding spelen voornamelijk redenen die samenhangen met de kwaliteiten van de woning en de woonomgeving een rol (woonredenen). Er kan onderscheid worden gemaakt tussen vertrek- en vestigingsmotieven. Men kan ofwel de onaan-trekkelijkheid van de stad willen ontvluchten ofwel specifiek kiezen voor het landelijk gebied. Beiden zijn niet geheel complementair. Dat wil zeggen dat ze gedeeltelijk overlappen. Voor het wonen in het landelijk gebied zijn vijf 'pull'-factoren aanwijsbaar (NRLO, 1993, p. 96).:

- meer privacy en persoonlijke ruimte;
- meer natuur en meer ruimte om het huis;
- meer mogelijkheden om ruimte-eisende activiteiten te ondernemen (bijvoorbeeld dieren houden);
- aantrekkelijkheid om kinderen groot te brengen;
- hoop op economische voordelen (lage aankoop prijs en mogelijke waarde stijging);
- meer aanbod van eengezinskoopwoningen dan op de stedelijke woningmarkt.

Deze 'pull'-factoren voor het landelijk gebied geven tevens aan wat negatieve kanten van de stedelijke omgeving kunnen zijn. Andere 'push'-factoren die richting landelijk gebied werken, zijn bijvoorbeeld:

- congestie;
- luchtverontreiniging;
- onrust van het stedelijk leven;
- criminaliteit/onveiligheid;
- grootschaligheid.

*Wie willen landelijk wonen?*

In *Back to The future*, een onderzoek naar nieuwe functies voor landelijke gebieden in Europa (Klundert en Veeneklaas, 1985, p. 101), worden grofweg twee categorieën (mogelijk) nieuwe bewoners onderscheiden:

- forensen: mensen die de rust en ruimte van een landelijke omgeving zoeken, maar dagelijks naar hun werk elders reizen, doorgaans in een nabij gelegen grote stad;
- vrije vestigers, gepensioneerden of seizoensbewoners; mensen die gezien de aard van hun werk niet aan een centrum van werkgelegenheid zijn gebonden en prijs stellen op een landelijke omgeving.

In samenhang met het bovenstaande kan een profiel worden geschetst van de huishoudens die in het landelijk gebied zijn gaan wonen. Het zijn vooral gezinnen in de uitbreidings-fase die op zoek zijn naar rust en (speel)ruimte voor de kinderen en oudere huishoudens die niet meer gebonden zijn aan één of twee werkplek. De stad is voor ouderen een weinig aantrekkelijke woonplek. Criminaliteit, sociale onveiligheid, de drukte, de grootschaligheid: deze factoren verminderen de tevredenheid met het wonen in de stad. Gepensioneerden zijn vrij om de stad de rug toe te keren en te verhuizen naar het platteland. Jongeren daarentegen zijn vanwege de opleidings- en arbeidsmogelijkheden vooral op de stad gericht. Het stedelijk ge-

bied kan op die grond worden gedefinieerd als een *roltrapregio* (Hooimeijer en Nijstad, 1996). De roltrap-metafoor duidt aan dat huishoudens op jonge leeftijd in de stad aan een onderwijs- of arbeidscarrière beginnen. Naarmate zij stijgen op de beroepsladder en een gezin gaan stichten, wordt de kans steeds groter dat zij de roltrapregio weer verlaten. In de migratiestroom van platteland naar stad moet zich dit uiten in een relatieve oververtegenwoordiging van jongeren die voor opleiding of werk naar het stedelijk gebied verhuizen. In de migratiestroom van het stedelijk gebied naar het landelijk gebied moet zich dit uiten in een relatieve oververtegenwoordiging van gezinnen en ouderen die om woon- en werkredenen verhuizen.

Hoe hoger het inkomen, des te groter de mogelijkheden om de woonsituatie aan te passen bij de aspiraties. Vanwege de oververtegenwoordiging van eengezinskoopwoningen op de landelijke woningmarkt vindt er een selectie naar inkomen plaats. Huishoudens met een hoger inkomen maken meer kans te verhuizen naar de door hen gewenste landelijk gelegen woning dan huishoudens die tot de lagere inkomensgroepen behoren.

### *Waar wil men wonen?*

Uit het onderzoek Wonen op Niveau van Wassenberg (Dieleman en Priemus, 1996) blijkt dat de meeste bewoners liever in een wijk met een suburbaan of landelijk karakter wonen dan in een stedelijke wijk, centraal gelegen bij voorzieningen. Echter, niet al het platteland in Nederland is aantrekkelijk als woongebied. Volkers (1989) verwacht dat de landelijke gebieden met een aantrekkelijke omgeving goede kansen kunnen worden toegedicht bevolking aan te trekken dan wel vast te houden. Volgens Thissen (1991) speelt de aantrekkelijkheid van nederzettingen een belangrijke rol. Daarbij komt dat iedere categorie bewoners (gezinnen, ouderen) andere eisen stelt aan de aard en ligging van de gebieden waarin ze wensen te wonen. Belangrijke indicatoren zijn:

- een aantrekkelijk landschap;
- toegankelijkheid vanuit de stedelijke agglomeraties (voor forensen);
- rust en ruimte.

Een inventarisatie van het woningaanbod in het landelijk gebied toont aan dat er flink wordt ingespeeld op de kwaliteiten van de landelijke woonomgeving. Bijvoorbeeld De Haan Makelaardij, gespecialiseerd in de verkoop van 'lieve, aardige, idyllische, romantische, landelijke, waterrijke plekjes; van eengezinswoning tot boerderij'. Een wel heel treurig voorbeeld van hun marketingtechnieken is de volgende advertentie ([www.base.nl/zakelyk/wonen/object/95han115.html](http://www.base.nl/zakelyk/wonen/object/95han115.html)):

'Je bindt met 't winterzonnetje op je gezicht in je eigen woonkamer de schaatsen onder, klûunt een meter of tien door je eigen achtertuin en stapt zo met je warme voeten het ijs op voor een "eilandspoldertoggie". Verder klûnen is niet nodig (maar bij dorpskroegen wel verleidelijk) en op weg naar huis maak je -maar nu iets minder recht op de schaats- een praatje met een bekende en bemerkt vanuit je ooghoek dat je partner (man/vrouw: jawel we gaan met onze tijd mee!) inmiddels een professionele koek-en-zopie heeft ingericht, maar dàn (gelet op de gulle wijze waarop buurman een rondje geeft) één zonder prijslijst. En dat moet eigenlijk wel kunnen, want je bent

tenslotte 'n bofkont als je woont op dit verdomd leuke stekkie in deze merakels - best - gebouwde tussenwoning.'

Gegeven de veronderstelde voorkeuren ten aanzien van het landelijk wonen kan worden geconcludeerd dat de landelijke gebieden met een aantrekkelijke woonomgeving die goed bereikbaar zijn vanuit het stedelijk gebied het meest geschikt zijn om bevolking aan te trekken. Echter, ook gebieden die ver van het stedelijk gebied afliggen en over een aantrekkelijke woonomgeving beschikken of de mogelijkheid hebben de woonomgeving te verbeteren (Blauwe Stad, Oldambt) kunnen in de toekomst wellicht toestroom van mensen verwachten. Het gaat dan vooral om huishoudens die niet (langer) aan een werkplek zijn gebonden.

### *Waarom wil men wonen?*

De meerderheid van de Nederlandse woonconsumenten verlangt een eengezinskoopwoning met veel ruimte, veel groen, een tuin en ruimte om de auto neer te zetten (De Hen, 1995). Niet alleen gezinnen maar ook veel (jonge) alleenstaanden en twee persoonshuishoudens geven de voorkeur aan een eengezinshuis (Van Kempen, Goetgeluk en Floor, 1995, p. 87). De kans dat men een dergelijke woning vindt, is groter op de rurale woningmarkt dan op de stedelijke woningmarkt.

### *Mogelijkheden en beperkingen*

Wanneer wordt gekeken naar de woningvoorkeuren blijkt dat een rustige, landelijk gelegen, eengezinskoopwoning met een tuin voor zeer veel huishoudens het ideaal is. Toch zijn de migratiestromen richting het Nederlandse platteland niet aanzienlijk. Dit heeft wellicht te maken met de beperkte handelingsruimte waarmee huishoudens worden geconfronteerd wanneer zij op zoek gaan naar een landelijk gelegen woning.

Groot probleem is niet zozeer het gebrek aan vrijkomende woningen maar de locatie ervan. In de subparagraaf over locatievoorkeuren werd reeds gesteld dat dicht bij het stedelijk gebied en in een aantrekkelijke omgeving gelegen woningen erg populair zijn. Niet ieder deel van het platteland oefent daarom een zelfde aantrekkingskracht uit op huishoudens. Zo verliest het Groningse platteland inwoners, terwijl het Groene Hart in de Randstad een enorme druk op de woningmarkt kent. Het woningaanbod is wat betreft de locatie niet in overeenstemming met de woningvraag. Waarom?

De locatie van woningbouwprojecten wordt in Nederland van oudsher niet alleen door marktkrachten bepaald, maar ook en vooral door het ruimtelijk- en volkshuisvestingsbeleid. Het aanbod van landelijk gelegen woningen is daarmee sterk gerelateerd aan het overheidsbeleid. De spreiding van de bevolking uit de Randstad naar overig Nederland is lange tijd het uitgangspunt van het ruimtelijk beleid geweest. De *Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening* (1988) legt het accent op concentratie. De regering wil met de hulp van het Compacte Stadbeleid steeds verdere uitwaaiing van de stad over het omliggende gebied tegengaan. Begrippen als 'verdichting', 'inbreiden' en 'invloegen' worden in dit kader veelvuldig gebruikt. Hierdoor is de nieuwbouw in het landelijk gebied aan sterke banden gelegd en is het voor huishoudens niet altijd mogelijk op die plek te wonen waar ze willen. Er ontstaat ook wo-

ningaanbod door verhuizingen binnen de bestaande voorraad (Hooimeijer en Linde, 1988). Wanneer een woning vrijkomt die centraal en in een aantrekkelijke omgeving is gelegen, heeft een enorme concurrentieslag tussen de vragers plaats. Daarnaast wordt in veel plattelandsgemeenten gewerkt met toelatingsbeperkingen, vooral voor goedkopere huur- en koopwoningen. Zij die toegewezen zijn op het goedkopere segment van de woningmarkt hebben te maken met een stringent woningtoedelingssysteem. De mate van keuzevrijheid neemt dus toe als het inkomen toeneemt.

Het is denkbaar dat in de toekomst landelijk wonen een belangrijke grondgebruiker gaat worden: de nadruk wordt gelegd op een latente behoefte, welke wellicht bij een minder sterk regulerende overheid op het gebied van de ruimtelijke ordening tot uitdrukking kan komen.

### *Onder welke omstandigheden gaat men meer landelijk wonen?*

Vijf (toekomstige) ontwikkelingen kunnen de belangstelling voor het landelijk wonen in de (nabije) toekomst doen toenemen: een verder afnemende binding van de woonbevolking aan de lokale bestaansbronnen, een groeiend belang van de kwaliteit van de woonomgeving en demografische, economische en culturele ontwikkelingen.

De vergrijzing, het toenemend belang van meerdere werkplekken en technologische ontwikkelingen maken dat een groeiend aantal Nederlanders bij de keuze van een woonplek niet langer is gebonden aan de of een werkplek. Een afnemende binding met de werkplek betekent dat het voor steeds meer huishoudens mogelijk wordt landelijk te gaan wonen.

In dit opzicht lijken de demografische ontwikkelingen het meest duidelijk. In 2015 zal maar liefst 47% van de huishoudens een ouder huishouden zijn (Van Kempen, Goetgeluk, en Floor, 1995, p. 98). Het belang van de pensioenmigratie in de verhuisstromen richting het landelijk gebied kan daardoor flink toenemen.

Telewerken kan er toe bijdragen dat de afstand tussen woon- en werkplek niet altijd een belemmering hoeft te zijn. De afnemende betekenis van de werkplek door telecommunicatieve ontwikkelingen lijkt theoretisch van belang maar wordt pas in de verre toekomst van praktisch belang.

Door de groei van inkomens, de toenemende mobiliteit en beschikbare vrije tijd neemt het belang van de woonomgeving toe (Thissen, 1991, p. 96). Daardoor wordt de aanwezigheid van mogelijkheden voor openluchtrecreatie (natuurgebieden, water) steeds belangrijker. In een aantrekkelijk landschap gelegen dorpen zullen daardoor steeds meer, op woonconsumptie gerichte, huishoudens aantrekken. Afstanden tot de grote steden spelen bij een steeds verder toenemende mobiliteit een steeds minder grote rol.

Tot slot dient vermeld te worden dat deze ontwikkelingen met name van invloed kunnen zijn als er sprake is van een minder sterk regulerende overheid. Immers, mensen kunnen alleen landelijk gaan wonen als er voldoende betaalbaar aanbod is. De overheid zal nieuwbouw in en verhuizingen naar het landelijk gebied juist moeten stimuleren in plaats van afremmen of zelfs verbieden.

## 2.4 De economische waarde van wonen

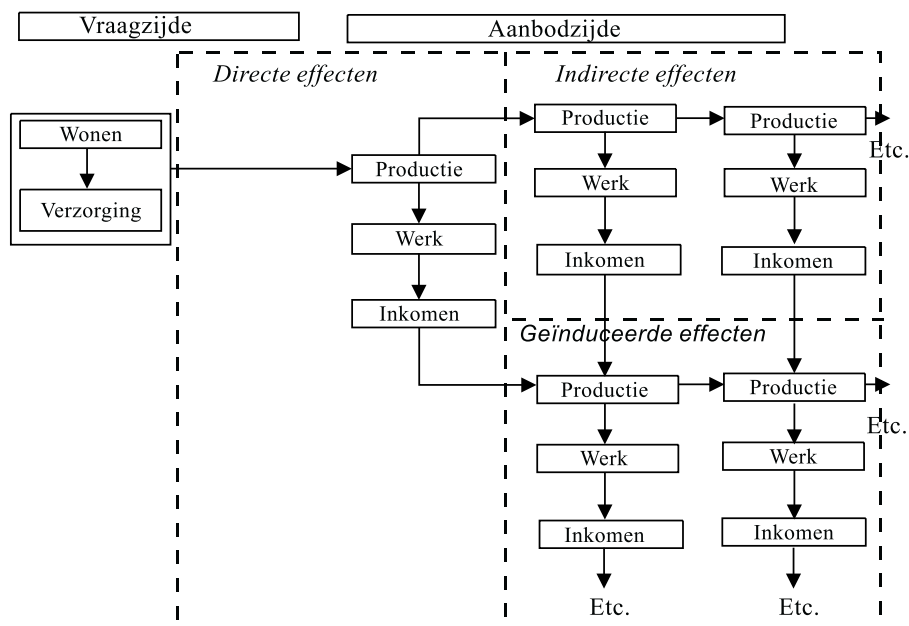
In deze paragraaf wordt ingegaan op de economische betekenis van de functie wonen. Aan de orde komt hoe het wonen economisch is gekoppeld aan andere activiteiten. Daarna wordt ingegaan op hoe die koppeling en de economische effecten modelmatig kunnen worden weergegeven. Tot slot wordt beschreven op welke wijze dergelijke effecten kunnen worden gemeten.

### *Economische waardebepaling*

In hoofdstuk 1 werd reeds aangeduid dat het stimuleren van extra woningbouw positieve effecten op kan leveren voor een regionale economie (figuur 1.2). De economische effecten zijn het gevolg van:

- de woningbouwactiviteiten (investerings);
- de bestedingen van de huishoudens in de nieuwe woningen (consumptie).

Extra woningbouw en extra huishoudensbestedingen leveren *productie-, werkgelegenheids- en inkomenseffecten* op. Deze effecten dragen bij aan de verbetering van de leefbaarheid in het specifieke gebied door bijvoorbeeld verbetering van het draagvlak (meer bestaanszekerheid) van allerlei voorzieningen en diensten, extra inkomsten en extra werkgelegenheid.



Figuur 2.1 Economische waarde van wonen

## Soorten effecten

Er kunnen drie soorten economische effecten worden onderscheiden: *directe*, *indirecte* en *geïnduceerde* effecten (Teeuwen, 1997, p. 11). De directe effecten worden gerealiseerd in bedrijven waarop de vraag in eerste instantie is gericht. Op grond hiervan ontstaat werkgelegenheid en inkomen in deze bedrijven. Voorbeelden zijn het bouwbedrijf dat de woningen bouwt en de bakker waar een 'nieuw' huishouden het dagelijks brood koopt.

Voor deze directe productie worden door andere bedrijven en instellingen goederen en diensten geproduceerd en geleverd, bijvoorbeeld bouwmaterialen voor het bouwbedrijf en meel en gist voor de bakker. Deze bedrijven zijn op hun beurt ook weer afhankelijk van toeleverende bedrijven en instellingen, enzovoort. Er is sprake van een geheel van intermediaire leveringen. De hiermee samenhangende productie, werkgelegenheid en inkomen worden de *indirecte effecten* genoemd. Soms wordt deze impuls aangeduid als het toeleveringseffect of stuwend effect.

De bestedingen van huishoudens en de woningbouw genereren direct en indirect inkomens (lonen en salarissen). Deze inkomens worden voor een deel weer besteed, wat leidt tot een nieuwe economische impuls. Hierdoor ontstaat wederom productie, werkgelegenheid en inkomen, de zogenaamde *geïnduceerde effecten*. Het geheel van effecten bepaalt de economische waarde van het stimuleren van extra woningbouw. De relaties tussen wonen, verzorgen en de diverse effecten worden schematisch weergegeven in figuur 2.1.

## Meetbaar maken van de economische effecten

De economische betekenis van het stimuleren van woningbouw in het landelijk gebied kan het best vanuit de vraagzijde worden benaderd.

Op grond van de gestegen vraag en bestedingen door extra woningbouw kunnen de productie-, inkomens- en werkgelegenheidseffecten worden berekend. Daarvoor moet inzicht bestaan in welke bedrijfstakken een rol spelen bij de productie van woningen, goederen en diensten. Een input-outputtabel (I.O.-tabel) is bij uitstek geschikt om inzicht te krijgen in de complexe samenhangen tussen de diverse producenten en consumenten in een economie. Een I.O.-tabel beschrijft de economische relaties tussen bedrijven, consumenten en het buitenland. Uitgangspunt is dat het eindproduct (output) van de ene sector een 'grondstof' (input) is voor andere sectoren. Naast de aard en omvang van de directe- en indirecte effecten kan met de I.O.-tabel worden aangegeven in welke bedrijfsklassen deze effecten terechtkomen. De berekening van de economische effecten met een I.O.-tabel blijft derhalve beperkt tot de directe- en indirecte effecten. De geïnduceerde effecten worden in deze studie dan ook buiten beschouwing gelaten. Daardoor zijn de berekende effecten een onderschatting van het eigenlijke (totale) effect.

## Input-outputanalyse

De I.O.-tabellen voor Nederland worden ieder jaar door het CBS samengesteld (Van Leeuwen en Verhoog, 1995). Tabel 2.1 geeft een illustratie van een eenvoudige input-outputtabel voor twee bedrijfstakken en drie finale bestedingscategorieën. De rijen weerspiegelen de ver-

deling van de output van een sector over andere sectoren (*intermediaire vraag*). Daarnaast worden hier ook verkopen aan partijen weergegeven die buiten het productieproces vallen, zoals gezinnen, de overheid en het buitenland (*finale vraag*). De kolommen vormen een weergave van de samenstelling van de inputs nodig voor de productie van de output van elke sector. Behalve inputs afkomstig van producerende sectoren (*intermediaire of secundaire inputs*), heeft elke sector ook arbeid en kapitaal nodig. Deze laatste inputs (*primaire inputs*) vertegenwoordigen de toegevoegde waarde in de economie. Deze opbouw maakt de I.O.-tabel tot een geschikt instrument om de effecten van een toename in de finale vraag te bestuderen. De centrale vraag bij de I.O.-analyse is dan ook: 'gegeven een bepaalde finale vraag, hoe groot moet de output van elke sector zijn om aan deze vraag te kunnen voldoen?' De finale vraag is in het geval van dit onderzoek de vraag naar inputs voor de woningbouw en de vraag naar goederen en diensten voor de huishoudens die de woningen betrekken.

Tabel 2.1 Input-outputtabel van twee bedrijfstakken (miljarden guldens)

|                     | Bedrijfs-<br>tak | Bedrijfs-<br>tak | Export | Investe-<br>ringen | Consumptie | Totaal |
|---------------------|------------------|------------------|--------|--------------------|------------|--------|
| Bedrijfstak 1       | 50               | 150              | 100    | 70                 | 180        | 550    |
| Bedrijfstak 2       | 40               | 60               | 150    | 100                | 100        | 450    |
| Invoer              | 100              | 150              | 20     | 70                 | 0          | 340    |
| Lonen en salarissen | 300              | 80               | 20     | 0                  | 0          | 400    |
| Overig inkomen      | 60               | 10               | 0      | 0                  | 0          | 70     |
| Totaal              | 550              | 450              | 290    | 240                | 280        | 1 810  |

Bron: Van Leeuwen en Verhoog (1995), p. 20.

De directe effecten zijn rechtstreeks uit de tabel af te lezen. Voor het analyseren van de indirecte effecten moet de tabel eerst worden omgevormd tot een I.O.-model. De technische structuur van productieprocessen (wat is de input, wat is de output) wordt dan weergegeven door input-outputcoëfficiënten<sup>1</sup>.

Het gebruik van I.O.-analyses kent voor- en nadelen. Het grote voordeel van het gebruik van deze methode is dat er naast de directe effecten ook de indirecte effecten kunnen worden berekend. Hierdoor worden de berekeningen van de economische effecten nauwkeuriger. Een beperking vormen de veronderstellingen waarop de analyse is gebaseerd:

- statisch model;
- vaste verhouding tussen inputs en outputs;
- constante schaafeffecten;
- homogene bedrijfsklassen.

Ten eerste wordt geen rekening gehouden met het volgtijdelijk optreden van effecten zoals dat in werkelijkheid gebeurt. Het I.O.-model is daarmee een statisch model. Aan een

<sup>1</sup> Voor een gedetailleerde beschrijving van de I.O.-techniek wordt verwezen naar Van Leeuwen en Verhoog (1995).

bepaalde finale vraag wordt onmiddellijk voldaan. Productiecapaciteit en arbeidskrachten worden verondersteld voldoende aanwezig te zijn om aan (extra) finale vraag te voldoen (F.N.E.I., 1983, p. 19). Terwijl er in werkelijkheid wel enige tijd overheen kan gaan.

Ten tweede wordt verondersteld dat de nieuwe (extra) productie dezelfde inputstructuur heeft als de reeds bestaande productie. Substitutie-effecten, waarbij gebruik wordt gemaakt van alternatieve combinaties van inputs, worden daarmee uitgesloten.

Ten derde wordt verondersteld dat elke extra geproduceerde eenheid dezelfde toeleveringen nodig heeft als een gemiddelde eenheid. Bij toenemende outputs is het echter waarschijnlijker, dat de vereiste inputs meer of minder dan proportioneel veranderen (van Leeuwen en Verhoog, 1995, p. 35).

De veronderstelling van homogene bedrijfsklassen houdt in dat aangenomen wordt dat per bedrijfsklasse slechts één soort product wordt geproduceerd volgens één productieproces (F.N.E.I., 1983, p. 20). Deze veronderstelling betekent in feite dat per bedrijfstak alleen activiteiten mogen worden opgenomen met een overeenkomende input- en outputstructuur. Echter, in de praktijk bevatten bedrijfstakken, naast hoofdactiviteiten, regelmatig secundaire- of nevenactiviteiten. Deze worden niet in de I.O.-tabel onderscheiden (Van Leeuwen en Verhoog, 1995, p. 34).

## 2.5 Centrale onderzoeksvragen verder uitgewerkt

In dit onderzoek staan de economische effecten van het stimuleren van woningbouw in het landelijk gebied centraal. De verwachting is dat het stimuleren van woningbouw positieve effecten heeft op de werkgelegenheid, het inkomen en de investeringen in het gebied waar de woningen worden gebouwd. Dit kan een bijdrage leveren aan het behoud en de verbetering van de leefbaarheid. Daar het gaat om een beleidspunt dat in de toekomst mogelijk tot uitvoering komt, wordt in deze studie het economisch effect voor het landelijk wonen in de toekomst berekend. Proefgebied van de analyse is de provincie Zeeland. De economische effecten van het (toekomstig) wonen op het Zeeuwse platteland worden gekwantificeerd vanuit de invalshoeken *investeringen in de woningbouw* en *consumptie van huishoudens*.

Teneinde te komen tot een analyse van de economische effecten moet inzicht worden verworven in de huishoudenskenmerken en kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van huishoudens die in de toekomst op het Zeeuwse platteland gaan wonen. Aan de hand van deze gegevens kan een schatting worden gemaakt van het te bouwen aantal woningen naar type en de bestedingen van de huishoudens. Immers, huishoudenskenmerken en woningmarktgedrag hangen samen.

Een modellering van de economische effecten kan dus alleen plaatsvinden door een antwoord te zoeken op de volgende onderzoeksvragen:

1. Hoe onderscheiden de huishoudens die landelijk zijn gaan wonen zich van hen die stedelijk zijn gaan wonen (huishoudenskenmerken, verhuismotieven en woningkenmerken)? Doel van deze deelprobleemstelling is een profiel te schetsen van de huishoudens die landelijk zijn gaan wonen. Tevens kan door dit onderscheid worden getoetst of het stedelijk gebied als een roltrapregio kan worden gezien. Ook wordt ingegaan op de verschillende typen migranten: zij die van de stad naar het platteland zijn verhuisd, zij die van het platteland naar de stad zijn verhuisd, zij die in de stad zijn ver-

huisd en zij die op het platteland zijn verhuisd. Doel hiervan is de kenmerken van de mobiele huishoudens te kunnen weergeven. Daarnaast is dit onderscheid in een later stadium van dit onderzoek van belang, bij het bepalen van de economische betekenis van landelijk wonen (zie hoofdstuk 5);

2. Wat is de relatie tussen huishoudens- en woningkenmerken bij de huishoudens die in het landelijk gebied zijn gaan wonen? Deze gegevens zijn van belang bij het schatten van de toekomstige woningbehoefte. Daarnaast wordt gekeken of er een onderscheid is tussen huishoudens die op het platteland zijn verhuisd en huishoudens die van de stad naar het platteland zijn verhuisd;
3. Waar zijn zij in het landelijk gebied gaan wonen (locatiekenmerken)? Doel van deze deelprobleemstelling is te kijken of de aantrekkelijkheid van de woonomgeving een positieve invloed heeft op de migratiestromen. Wanneer dit het geval is, kan men bij het ontwikkelen van woningbouwlocaties op het platteland ook rekening houden met de landschappelijke kwaliteiten van de locatie;
4. Is het woningkeuzegedrag in het landelijk gebied stabiel? Doel: toetsen of de huidige woonruimteverdelingspercentages naar huishoudenskenmerken gebruikt mogen worden bij een schatting van de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar woningen op het Zeeuwse platteland;
5. Wat is de toekomstige huishoudensontwikkeling op het Zeeuwse platteland?
6. Wat is de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar woningen in het landelijk gebied in Zeeland?
7. Waaruit is de finale vraag naar woningen en goederen en diensten voor de huishoudens opgebouwd?

De antwoorden op de laatste drie onderzoeksvragen zijn van belang bij het definiëren van de input bij de I.O.-analyses.

### 3. De aantrekkelijkheid van het landelijk gebied

'Door de groei van inkomen en beschikbare vrije tijd neemt het belang van de kwaliteit van de woonomgeving toe. Daardoor wordt de aanwezigheid van mogelijkheden voor openluchtrecreatieactiviteiten (meren, bos, toegankelijke natuurgebieden) en voorzieningen steeds belangrijker. Dorpen met een redelijk gevarieerd voorzieningenniveau in een aantrekkelijk en herbergzaam landschap lijken voor deze op woonconsumptie gerichte groepen zeer belangrijk.' (Thissen, 1991, p. 96)

In bovenstaande en andere publicaties (Volkers, 1989; Fennema, 1995; De Hen, 1995) wordt gesteld dat landelijke gebieden met een aantrekkelijke woonomgeving grote kansen hebben om bevolking aan te trekken dan wel vast te houden. Het zou dan vooral gaan om bosrijke gebieden en gebieden waar veel kleine en grote waterlopen zijn. Een van de, in het vorig hoofdstuk, gepostuleerde onderzoeksvragen betrof de toetsing van de aantrekkingskracht van de woonomgeving op het platteland. Met andere woorden: ervaren huishoudens het platteland vanuit de woningbehoefte als één gebied of als een heterogeen gebied waarbij sommige delen aantrekkelijker zijn dan andere? Deze vraag kan worden beantwoord door de aantrekkelijkheid van de woonomgeving te koppelen aan de verhuisbewegingen naar of in het landelijk gebied zoals die in het Woningbehoefteonderzoek zijn geregistreerd (zie hoofdstuk 4).

Onderzoek naar het belang van de kwaliteit van de woonomgeving bij het aantrekken van bevolking vereist om te beginnen een afbakening van de diverse typen landelijke woonmilieus binnen Nederland en het identificeren van de aantrekkelijkheid daarvan. De vraag in dit hoofdstuk is dan ook hoe een dergelijke heterogeniteit in het landschap kan worden bepaald vanuit de beleving van mensen. Daarbij wordt gebruikgemaakt van de *kaart van de recreatieve aantrekkelijkheid* van Nederland. Deze kaart is voor een groot deel op landschapsbeleving-onderzoek gebaseerd. De bijbehorende veronderstelling is dat, wanneer een gebied aantrekkelijk is voor recreatie het ook aantrekkelijk is als woongebied. Bovenstaand citaat ondersteunt deze veronderstelling.

In paragraaf 3.1 wordt globaal inzicht verschaft in de uitgangskaart van de recreatieve aantrekkelijkheid. Op welke manier deze kaart is bewerkt tot een kaart die inzicht geeft in de aantrekkelijkheid van de woonomgeving per gemeente is onderwerp van paragraaf 3.2. In paragraaf 3.3 wordt gekeken welke landschapstypen vanuit de woonbeleving als aantrekkelijk worden ervaren. Deze laatste paragraaf geeft inzicht in welke landschappelijke kenmerken een gebied kansrijk maken voor de ontwikkeling van de woonfunctie.

### 3.1 De recreatieve aantrekkelijkheidskaart van Nederland <sup>1</sup>

In het Strategische Expertise Ontwikkelingsproject Plattelandsvernieuwing en Scenariomethodiek (SEOPS, 1996) wordt plattelandsvernieuwing gedefinieerd als het optimaal benutten van potenties van gebieden. Daartoe worden de belangrijkste gebruiksfuncties afgelopen, zoals recreatie, natuur, landbouw en bosbouw. In deze studie wordt gebruik gemaakt van een van de producten van dit onderzoek: namelijk een kaart waarop invulling is gegeven aan de recreatieve aantrekkelijk van gebieden. Doel van deze kaart is te ontdekken welke gebieden de meeste potentie hebben voor de ontwikkeling van recreatieve verblijfsvoorzieningen. Er dient te worden opgemerkt dat de gebruikte kaart een voorlopige kaart is. De eigenlijke kaart was op het moment van dit onderzoek nog steeds in ontwikkeling.

In zijn huidige vorm is de kaart onder meer gebaseerd op een landschapstypologie, waarbij naar een maximaal onderscheidend vermogen van de recreatieve aantrekkelijkheid is gestreefd. Hoewel het hier gaat om recreatieve aantrekkelijkheid kan deze kaart een handig hulpmiddel zijn bij het indelen van het Nederlandse platteland in aantrekkelijke woongebieden. Veronderstelling is dat de aantrekkelijke recreatiegebieden ook aantrekkelijk zijn als woonlocatie.

Bij het maken van de kaart is men allereerst te rade gegaan bij deskundigen op het terrein van openluchtrecreatie en landschapsbeleving om de relevante recreatieve aantrekkelijkheidskenmerken van landschappen op het spoor te komen. Uit die consultatieronde zijn de belangrijkste aspecten van de recreatieve aantrekkelijkheid gedestilleerd. Het gaat hier om landgebruik, reliëf en oevers. Als belangrijke aanvullende kenmerken, werden genoemd: de aanwezigheid van cultuurhistorische monumenten, openheid dan wel geslotenheid van het landschap, verspreide bebouwing en de mate van afwisseling.

Deze kenmerken van gebieden zijn zoveel mogelijk ontleend aan de Landschapsecologische Kartering Nederland (LKN). Dit bestand geeft inzicht in de landschapskenmerken per vierkante kilometer in Nederland. Voor de aanwezigheid van cultuurhistorische monumenten moest dit bestand worden aangevuld.

Nadat landschappen op basis van de aantrekkelijkheidskenmerken zijn ingedeeld, is per landschapstype (of groep daarvan) aangegeven:

- het (gemiddeld) aantal overnachtingen;
- de zogenaamde 'ANWB-score', een combinatie van lengte van schilderachtige routes en aantal ANWB-paddestoelen.

Het aantal overnachtingen wordt beschouwd als de belangrijkste indicator voor de recreatieve aantrekkelijkheid van een landschap. De bijbehorende veronderstelling is dat verblijfaccommodaties vooral zijn gelegen op die plekken die landschappelijk het meest aantrekkelijk worden gevonden.

Uiteindelijk is tot een indeling in 34 typen gebied gekomen, variërend van erg aantrekkelijk (hoog aantal overnachtingen) tot onaantrekkelijk (laag aantal overnachtingen) (tabel 3.1). De meest 'potentierijke' gebieden voor de ontwikkeling van verblijfsrecreatie zijn de gebieden die behoren tot een landschapstype met gemiddeld veel overnachtingen, maar die zelf

---

<sup>1</sup> Voor een gedetailleerde beschrijving van de wijze waarop de recreatief potentiaal kaart tot stand is gekomen wordt verwezen naar het betreffende SEOPS-werkdocument (Nij Bijvank en Veeneklaas, 1996).

weinig of geen overnachtingen herbergen. Er dient te worden opgemerkt dat de recreatieve aantrekkelijkheidsscores alleen betrekking hebben op het niet-bebouwde gebied in Nederland.

Tabel 3.1 De aantrekkelijkheid per landschapstype

| Rangnummer<br>1 t/m 34 | 34 Landschapstypen                                                                              | Aantal grids<br>(1 * 1 km) | Gemiddeld aantal<br>overnachtingen (* 10) |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------|
| 1.                     | beek, heuvelachtig                                                                              | 40                         | 577                                       |
| 2.                     | zand/bosrand, kust niet geaccidenteerd                                                          | 72                         | 425                                       |
| 3.                     | zand/bosrand, kust geaccidenteerd                                                               | 141                        | 325                                       |
| 4.                     | zand, geen kust, niet geaccidenteerd                                                            | 50                         | 321                                       |
| 5.                     | zand, geen kust, geaccidenteerd                                                                 | 133                        | 241                                       |
| 6.                     | bosrands, geen oever, glooiend/antropogeen                                                      | 296                        | 225                                       |
| 7.                     | gras/akker, geen beek, heuvelachtig                                                             | 210                        | 224                                       |
| 8.                     | naaldbos, geen kust, glooiend                                                                   | 257                        | 222                                       |
| 9.                     | bosrand, geen oever, geaccidenteerd                                                             | 261                        | 218                                       |
| 10.                    | loofbos, geen kust, glooiend/geaccidenteerd/antropogeen                                         | 64                         | 201                                       |
| 11.                    | bosrand, wel oever/geen kust, niet vlak/niet heuvelachtig                                       | 132                        | 193                                       |
| 12.                    | naaldbos, geen kust, geaccidenteerd/antropogeen                                                 | 480                        | 159                                       |
| 13.                    | naald-/loofbos, geen beek, heuvelachtig                                                         | 290                        | 155                                       |
| 14.                    | bosrand, geen beek/geen kust, heuvelachtig                                                      | 162                        | 155                                       |
| 15.                    | bosrand, geen oever, welvend                                                                    | 864                        | 152                                       |
| 16.                    | gras/akker/naald-/loofbos, kust                                                                 | 399                        | 148                                       |
| 17.                    | naaldbos, geen kust, welvend                                                                    | 429                        | 125                                       |
| 18.                    | akker, meer, niet heuvelachtig                                                                  | 303                        | 119                                       |
| 19.                    | bosrand, geen meer/geen kust, vlak                                                              | 826                        | 118                                       |
| 20.                    | gras, meer, niet heuvelachtig                                                                   | 685                        | 117                                       |
| 21.                    | loofbos, geen kust, vlak/welvend                                                                | 162                        | 108                                       |
| 22.                    | cultuurland met veel of redelijke afwisseling,<br>geen verspreide bebouwing, gesloten           | 1.720                      | 105                                       |
| 23.                    | naaldbos, geen kust, vlak                                                                       | 169                        | 99                                        |
| 23.                    | cultuurland met veel afwisseling, met uitzondering van<br>gesloten zonder verspreide bebouwing  | 4.516                      | 98                                        |
| 25.                    | akker, grote rivier, vlak                                                                       | 80                         | 98                                        |
| 26.                    | gras, grote rivier, vlak                                                                        | 647                        | 83                                        |
| 27.                    | gras, wel oever                                                                                 | 82                         | 79                                        |
| 28.                    | bosrand, meer, vlak                                                                             | 71                         | 76                                        |
| 29.                    | heide, niet vlak                                                                                | 187                        | 70                                        |
| 30.                    | cultuurland met redelijke afwisseling niet open<br>en niet gesloten zonder verspreide bebouwing | 6.084                      | 53                                        |
| 31.                    | dras, geen oever                                                                                | 38                         | 25                                        |
| 32.                    | cultuurland met weinig afwisseling, niet open                                                   | 7.029                      | 23                                        |
| 33.                    | open cultuurland met weinig of redelijke afwisseling                                            | 4.675                      | 12                                        |
| 34.                    | heide, vlak                                                                                     | 95                         | 12                                        |
|                        | <i>Nederland</i>                                                                                | 31.649                     | gemiddeld = 73                            |

Bron: Nij Bijvank en Veeneklaas, SEOPS, 1996.

Op deze wijze is niets bekend over de aantrekkelijkheid van dorpen en steden voor de recreatie. Terwijl in werkelijkheid aantrekkelijke steden en dorpen een grote rol spelen bij het aantrekken van recreanten en, in de veronderstelling van dit onderzoek, bij het aantrekken van bewoners.

### **3.2 Aantrekkelijkheid van de woonomgeving**

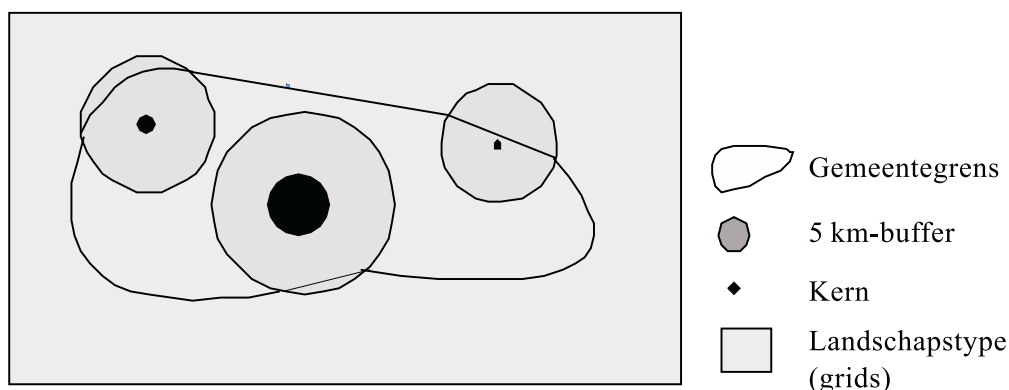
Voor het maken van een kaart die een indicatie geeft van de aantrekkelijkheid van de woonomgeving krijgt ieder type landschapsgrid een score die is gebaseerd op het gemiddeld aantal overnachtingen voor dat type landschap (tabel 3.1). Bijvoorbeeld alle grids met het landschapstype 1 (beek, heuvelachtig) krijgen een score van 577.

Om een koppeling met het Woningbehoefteonderzoek mogelijk te maken, worden de gegevens per grid opgehoogd naar gemeenteniveau. Er wordt eerst een overlay gemaakt met de gemeentekaart waarop het WBO van 1994 is gebaseerd: de gemeentegrenzen van 1991. Een mogelijkheid is nu om het gemiddelde van de grids die binnen de gemeentegrenzen vallen te bepalen en deze score te gebruiken als een aantrekkelijkheidsindicator. Echter, soms bestaat een gemeente vrijwel geheel uit bebouwd gebied (nulscore) terwijl de directe omgeving erg aantrekkelijk is. Bij andere gemeenten is het grondgebied zo groot dat de aantrekkelijke landschappen zo ver van de woning afliggen dat ze niet langer betrekking hebben op de directe woonomgeving. Er dient een correctie plaats te vinden op de omvang en de bebouwing van de gemeente. De aantrekkelijkheid per gemeente kan in dit geval het beste worden bepaald door de gemiddelde score te berekenen van de grids die binnen een straal van 5 kilometer vallen, gemeten vanaf de grens van iedere kern in de gemeente (figuur 3.1). De 5 km-grens is gebaseerd op het feit dat mensen niet verder dan een bepaalde afstand van het aantrekkelijke gebied willen wonen. Vijf kilometer betekent twintig minuten fietsen of een uur lopen van de aantrekkelijke gebieden. Daar aangekomen kan men bijvoorbeeld gaan wandelen om vervolgens weer naar huis terug te keren. Aan de hand van de gemeentescores kan er tot een indeling in vijf klassen worden gekomen: zeer sterk aantrekkelijk, sterk aantrekkelijk, matig aantrekkelijk, weinig aantrekkelijk en niet aantrekkelijk (bijlage 1, kaart 1). Wanneer een lijn wordt getrokken van Zuidwest- naar Noordoost-Nederland kan Nederland met uitzondering van de kuststrook in een minder aantrekkelijk en een aantrekkelijk deel worden ingedeeld. Ten westen van de lijn liggen de minder aantrekkelijke gemeenten, ten oosten van de lijn liggen de meer aantrekkelijke gemeenten.

Er dient te worden opgemerkt dat het toegepaste gebruik van de recreatieve aantrekkelijkheidskaart een zevental tekortkomingen kent:

- er wordt geen rekening gehouden met overheidsbeleid voor bebouwing. Een gebied met een hoge aantrekkelijkheidsscore als woongebied is meestal verboden terrein voor woningbouw (bijvoorbeeld de Veluwe);
- de bebouwde gebieden (grids) hebben een nulscore gekregen voor de recreatieve aantrekkelijkheid. Echter, de meeste recreanten komen voor zowel de natuur als de cultuur en horeca in de dorpen en steden. Gebieden met afwisselend natuur en cultuur zijn vanuit recreatieoogpunt dan ook het aantrekkelijkst. Door het ontbreken van scores voor de bebouwde gebieden is er bij de berekening van de aantrekkelijkheid van de woonomge-

- ving van dorpen en kernen in het landelijk gebied geen rekening gehouden met de invloed van de aantrekkelijkheid van de dorpen en kernen zelf;
- het aantal overnachtingen is niet noodzakelijk een goede indicator voor de aantrekkelijkheid van de woonomgeving: een gebied dat wel aantrekkelijk is voor dagrecreatie maar niet voor verblijfsrecreatie kan toch heel aantrekkelijk zijn om te wonen (bijvoorbeeld in de buurt van de grote steden);
  - er is geen rekening gehouden met het feit dat verschillende gemeenten hun aantrekkelijkheid uit eenzelfde gebied kunnen halen waardoor de 'druk' op dat specifieke gebied hoog is en bijgevolg de aantrekkelijkheid minder is of wordt;
  - iets vergelijkbaars geldt voor gebieden die zo aantrekkelijk zijn dat de ze grote aantallen toeristen aantrekken. Dit kan de aantrekkelijkheid van het landschap en derhalve de aantrekkelijkheid als woongebied negatief beïnvloeden (bijvoorbeeld de Zeeuwse kust in de zomermaanden);
  - het buitenland is, vanwege het ontbreken van gegevens, niet in de analyse betrokken, terwijl grensgebieden hun aantrekkelijkheid uit Nederland en het buitenland putten.
  - er is geen rekening gehouden met de bereikbaarheid van gebieden waardoor het onmogelijk is te toetsen of centraal gelegen aantrekkelijke gebieden populairder zijn.



*Figuur 3.1 Fictief voorbeeld van de berekening van de aantrekkelijkheid van een gemeente*

### 3.3 Terugkoppeling naar landschapstype

Alle gemeenten hebben nu een aantrekkelijkheidsscore gekregen. De vraag is nu welk type landschap er bij een aantrekkelijke gemeente moet worden voorgesteld. Immers, er zijn zoveel data gecombineerd dat een hoge score misschien wel iets zegt over de aantrekkelijkheid van een gemeente maar niet over hoe de omgeving er in werkelijkheid uit ziet. Daarom is de kaart met de aantrekkelijkheidsscore per gemeente afgedrukt naast twee andere kaarten (zie bijlage 1). Ten eerste een kaart met het meest voorkomende landschapstype per gemeente, en ten tweede een kaart met de diversiteit aan landschapstypen per gemeente (kaart 2 en 4). De eerste omdat het dominerende type landschap de algemene indruk bepaalt die de woonomgeving maakt. De tweede omdat afwisseling van verschillende, al dan niet aantrekkelijke landschapstypen, ook als een vorm van aantrekkelijkheid wordt ervaren.

Wanneer kaart 1 met kaart 2 wordt vergeleken, blijkt dat de minst aantrekkelijke woonmilieus grotendeels overeenkomen met open cultuurland. Hierbij moeten grootschalige landbouwgebieden worden voorgesteld (bijvoorbeeld Groningen). De donkere gebieden worden vooral geassocieerd met heide (bijvoorbeeld de Veluwe) en niet open, niet gesloten cultuurland met redelijke afwisseling (bijvoorbeeld Limburg). De gemeenten met als dominerend landschapstype open cultuurland die in de nabijheid van een zeer aantrekkelijke gemeente liggen, krijgen toch een hoge aantrekkelijkheidsscore. Het feit dat gemeenten met een dergelijk dominerend landschapstype toch een hoge aantrekkelijkheidsscore krijgen, hangt samen met de gebruikte aggregatiemethode. De aantrekkelijke gebieden vallen dan binnen een straal van 5 kilometer van de kernen in de gemeenten met een lage aantrekkelijkheidsscore.

Om een complete indruk te krijgen van de woonomgeving van een gemeente is het beter wanneer per gemeente alle voorkomende landschapstypen in kaart worden gebracht. Echter, een dergelijke kaart is onleesbaar en maakt bovendien iedere vergelijking onmogelijk. Een alternatief is de variatie in landschapstypen per gemeente in beeld te brengen en te vergelijken met de aantrekkelijkheidskaart (kaart 3 en 4). Ook hier is het patroon tussen de twee kaarten vergelijkbaar: relatief meer gemeenten met een hoge variatie ten oosten van de 'zuid-west-noordoostas'. Met als grote uitschieter de gemeenten op en rond de Veluwe. Kortom, zowel het voorkomen van bepaalde aantrekkelijke landschapstypen als een hoge variëteit aan landschappen heeft positieve gevolgen voor de aantrekkelijkheidsscore van een gemeente.

Wanneer uit de WBO analyses blijkt dat de aantrekkelijkheid van de woonomgeving van invloed is op de omvang van de migratiestromen kan een inschatting worden gemaakt van welke gebieden potentie hebben zich als woongebied te ontwikkelen. Dat zijn dan de gebieden met een zeer aantrekkelijk landschap, die zelf weinig toestroom van migranten kennen.

De provincie Zeeland krijgt met uitzondering van Zeeuws Vlaanderen een hoge aantrekkelijkheidsscore. Voor het belangrijkste deel kan dit worden verklaard uit het hoge aantal recreatieve overnachtingen in deze populaire vakantieprovincie. Daarvoor is met name de kuststrook verantwoordelijk. Wanneer wordt gekeken naar de dominerende landschapstypen voor deze provincie blijkt dat de landbouw het landschap domineert. Het meest voorkomende landschapstype is cultuurland. Het feit dat cultuurgrond niet hoog scoort in het landschapsbelevingsonderzoek (tabel 3.1) neemt niet weg dat Zeeland aantrekkelijk kan zijn als woongebied. De kuststrook is dan wel in oppervlakte niet dominant maar zij vormt door haar lengte wel een essentieel onderdeel van het Zeeuwse landschap.

### **3.4 Conclusie**

In dit hoofdstuk is de recreatieve aantrekkelijkheidskaart bewerkt tot een kaart die een indicatie geeft van de aantrekkelijkheid van de woonomgeving van de Nederlandse gemeenten in vijf klassen. Globaal valt Nederland in een aantrekkelijk en minder aantrekkelijk deel op te splitsen.

Het platteland wordt dus vanuit recreatief oogpunt niet als één geheel ervaren. In het volgende hoofdstuk wordt onder meer getoetst of dat vanuit de woonbeleving ook geldt. Be-

staat voor woonconsumenten het platteland wel? Hebben woonconsumenten niet een veel diverser beeld van het landelijk gebied? Vragen zijn dan:

- kiezen huishoudens meer voor aantrekkelijke landelijke gebieden dan voor minder aantrekkelijke gebieden;
- is er sprake van een differentiatie tussen huishoudens naar de aantrekkelijkheid van het gebied waar zij zijn gaan wonen?

## 4. Huishoudenskenmerken en woningkenmerken in het landelijk gebied

In dit hoofdstuk wordt met de hulp van de Woningbehoefteonderzoeken van 1990 en 1994 een beeld geschetst van de variabelen die samenhangen met de locatie- en woningkeuze van verhuisden (*revealed preferences*). De uitkomsten moeten antwoord geven op de eerste vier onderzoeksvragen zoals die zijn geformuleerd in hoofdstuk 2. De resultaten zijn van belang bij de berekening van de economische effecten van het stimuleren van de woningbouw op het Zeeuwse platteland. Met het oog op de eis van de voldoende celvulling wordt gebruikt gemaakt van gegevens die betrekking hebben op het gehele Nederlandse landelijke gebied. Pas in hoofdstuk 5 wordt gewerkt met gegevens die betrekking hebben op de provincie Zeeland.

In paragraaf 4.2 wordt bekeken hoe degenen die naar of op het *platteland* zijn verhuisd zich onderscheiden van degenen die naar of binnen de *stedelijke* gebieden zijn verhuisd. Bij deze beschrijvende analyses wordt niet alleen gekeken naar de kenmerken van de huishoudens maar ook naar de verhuismotieven en de kenmerken van de betrokken woning. In paragraaf 4.3 wordt de tweede onderzoeksvraag beantwoord. In deze paragraaf wordt ingegaan op de woonsituatie op het platteland. De woonsituatie wordt daarbij gedefinieerd als de relatie tussen woningkenmerken en huishoudenskenmerken. Het doel is na te gaan of er een relatie bestaat tussen de huishoudenskenmerken en de woningkenmerken. Na enkele eerste indrukken van de samenhangen, wordt vastgesteld welke van de gekozen variabelen het meest van invloed zijn op het gevonden patroon.

De derde onderzoeksvraag komt in paragraaf 4.4 aan de orde: wordt het landelijk gebied door de verhuisden als één homogeen geheel ervaren of is er sprake van een heterogeen landelijk gebied dat het locatiekeuzegedrag beïnvloedt? In deze paragraaf wordt de kaart uit hoofdstuk 3 gekoppeld aan het WBO van 1994 om zo een indruk te geven van de relatie tussen de woonomgevingskenmerken en het verhuisgedrag.

Ten slotte wordt in paragraaf 4.5 de vierde onderzoeksvraag beantwoord: in hoeverre kan het huidige woningkeuzegedrag in het landelijk gebied worden doorgetrokken in de toekomst? Kunnen op basis van de te verwachten veranderingen in de bevolkingsopbouw uitspraken worden gedaan over de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar woningen op het platteland in de toekomst?

### 4.1 Data en methode

#### 4.1.1 Onderzoeksgegevens

##### *Het Woningbehoefte Onderzoek*

Voor dit onderzoek worden de uitkomsten van het CBS Woningbehoefteonderzoek (WBO) van 1990 en 1994 gebruikt. Het WBO is een groot onderzoek naar woonwensen dat om de

vier jaar wordt gehouden onder een steekproef van circa 0,65% uit de Nederlandse bevolking van 16 jaar en ouder (N = circa 60.000). De zeer uitgebreide vragenlijst gaat uitvoerig in op kenmerken van het huishouden waartoe de geënquêteerde behoort en op diens huidige woon-situatie. In geval de ondervraagde persoon in de voorgaande vier jaar is verhuisd, worden tevens vragen gesteld over de vorige woonsituatie. In het geval dat iemand in de twee jaar volgend op het onderzoek wenst te verhuizen, worden vragen gesteld over de gewenste woonruimte. Hoewel de respondenten individuen zijn, zijn door de zeer gedetailleerde vraagstelling over de huishoudenssamenstelling en andere huishoudenskenmerken, ook analyses op het niveau van het huishouden mogelijk. In dit onderzoek worden de analyses op huishoudensniveau uitgevoerd omdat dit de ruimtebehoevende eenheid is.

Niet alle huishoudens worden in de analyse betrokken. De onderzoekspopulatie wordt beperkt tot de huishoudens die de afgelopen vier jaar zijn verhuisd (revealed preferences) (zie ook paragraaf 2.2).

Door een selectie te maken op de verhuisden kan inzicht worden verkregen in de relaties tussen de verhuizing en andere gegevens, zoals de persoonlijke kenmerken van het verhuisde huishouden en kenmerken van de oude en de nieuwe woning.

Zoals in hoofdstuk twee reeds is aangegeven, kleven er wel bezwaren aan de revealed preference-benadering. Doordat er geen rekening wordt gehouden met de mogelijkheden en beperkingen van het huishouden op de woningmarkt mogen de gemaakte keuzen ten aanzien van de woning en de woonomgeving niet worden geïnterpreteerd als een uitdrukking van de voorkeuren van huishoudens. Daarnaast is de voorspellingswaarde beperkt indien zich veranderingen voordoen in de maatschappelijke context. Zo neemt de omvang van de migratiestromen naar het landelijk gebied waarschijnlijk toe indien de overheid het landelijk wonen gaat stimuleren.

Om onderscheid te kunnen maken tussen stedelijke en landelijke gebieden wordt de CBS-stedelijkheidsgraad (zie tabel 3.1) van de huidige dan wel vorige gemeente gehercodeerd naar stedelijk en landelijk gebied. De categorieën weinig en niet stedelijk krijgen de code landelijk gebied. De overige drie categorieën krijgen de code stedelijk gebied. De CBS-indeling is gebaseerd op de gemiddelde omgevingsadressendichtheid van een gemeente per vierkante kilometer (CBS, 1991). Dit gemiddelde is berekend door rond ieder adres in een gemeente een cirkel met een straal van een kilometer te trekken en de adressendichtheid binnen die cirkel te meten. Landelijke gebieden worden gekenmerkt door lage dichtheden, stedelijke gebieden door hoge dichtheden.

*Tabel 4.1 Stedelijkheidsgraad van gemeenten naar aantal adressen per km<sup>2</sup>*

| Categorie            | Gemiddelde omgevingsadressendichtheid |
|----------------------|---------------------------------------|
| Zeer sterk stedelijk | >2.500                                |
| Sterk stedelijk      | 1.500-2.500                           |
| Matig stedelijk      | 1.000-1.500                           |
| Weinig stedelijk     | 500-1.000                             |
| Niet stedelijk       | <500                                  |

Bron: CBS, 1991.

De aandacht gaat in eerste instantie uit naar de vraag hoe huishoudens die van de stad naar het landelijk gebied zijn verhuisd zich onderscheiden van huishoudens die van het landelijk gebied naar de stad zijn verhuisd. Deze verhuisbewegingen zijn van meer belang voor het onderzoek naar de economische betekenis van landelijk wonen dan de verhuizingen binnen het landelijk gebied. Immers, nieuwe bewoners kunnen bijdragen aan de economische ontwikkeling van een plattelandsregio. In tweede instantie zijn de verhuizingen binnen het landelijk gebied van belang. Deze huishoudens trekken in ieder geval niet weg zodat ze kunnen bijdragen in het behoud van het voorzieningenniveau.

De resultaten van deze twee analyses worden vergeleken zodat duidelijk wordt of er een onderscheid is naar type migrant.

### *De aantrekkelijkheidskaart*

Voor de beantwoording van de onderzoeksvragen over de heterogeniteit van het landelijk gebied wordt gebruikgemaakt van de aantrekkelijkheidskaart. De wijze waarop deze kaart tot stand is gekomen, is beschreven in hoofdstuk 3. De gemeenten in het WBO hebben allen een aantrekkelijkheidsscore gekregen die is gebaseerd op de aantrekkelijkheid van de omgeving (tabel 4.2).

*Tabel 4.2 Aantrekkelijkheid van de woonomgeving van gemeenten, 1991*

| Categorie            | Aantrekkelijkheidsscore | Belangrijkste kenmerken                                      |
|----------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Zeer aantrekkelijk   | >100                    | heide, niet vlak, waterlopen, kustlijn                       |
| Sterk aantrekkelijk  | 76-100                  | cultuurland, redelijke afwisseling, niet open, niet gesloten |
| Matig aantrekkelijk  | 51-75                   | cultuurland, weinig afwisseling, niet open                   |
| Weinig aantrekkelijk | 26-50                   | open cultuurland, weinig of redelijke afwisseling            |
| Niet aantrekkelijk   | <=25                    | open cultuurland, weinig afwisseling                         |

#### 4.1.2 De variabelen

Nu de onderzoeksgegevens zijn bewerkt en beperkt, kan worden gekeken naar de te gebruiken variabelen. De keuze van de variabelen is ingegeven door de in hoofdstuk twee geformuleerde onderzoeksvragen met betrekking tot het landelijk wonen (tabel 4.3). De woningkeuze is in paragraaf 4.3 en 4.5 de afhankelijke variabele, bij de overige paragrafen is de locatiekeuze de afhankelijke variabele.

Hoe is de huishoudenstypologie samengesteld? Op basis van de theorie in hoofdstuk 2 is allereerst een differentiatie gemaakt op basis van de *huishoudenssamenstelling*. De veronderstelling is dat bij jongere een- en tweepersoonshuishoudens de voorkeur vaker uitgaat naar een stedelijke woonomgeving, terwijl er bij gezinshuishoudens in het algemeen een grotere voorkeur bestaat voor een wat rustiger woonomgeving met veel groen. Uit de theorie in hoofdstuk 2 blijkt ook dat de *leeftijd* van het hoofd van het huishouden van invloed is op de woningbehoefte. Het derde kenmerk dat van belang is bij het opstellen van de huishoudens-

typologie is de *arbeidsparticipatie* van de leden van het huishouden. In meerpersoonshuishoudens waarvan beide partners werken zou er sprake zijn van andere woonvoorkeuren dan in de meer traditionele gezinshuishoudens waarvan slechts één partner werkt (Floor, Van

Tabel 4.3 De verklarende variabelen

| Categorie                             | Gebruikte WBO-variabelen a)             |
|---------------------------------------|-----------------------------------------|
| Fase in de huishoudenscyclus          | - Leeftijd hoofd huishouden             |
| Motieven                              | - Type huishouden                       |
| Sociaal economische status            | - Verhuisredenen                        |
| Locatie kenmerken                     | - Netto maandinkomen van het huishouden |
|                                       | - Stedelijkheidsgraad                   |
|                                       | - Kwaliteit van de woonomgeving         |
| Woningkenmerken huidige/vorige woning | - Eigendomsverhouding                   |
|                                       | - Aantal kamers                         |
|                                       | - Woningtype                            |

a) In bijlage 2 wordt een gedetailleerd overzicht gegeven van de indeling in klassen van deze variabelen.

Kempen en De Vocht, 1996, p. 10). Op basis van deze drie kenmerken is de volgende typologie van twaalf typen huishoudens opgesteld (in bijlage 3 wordt een overzicht gegeven van de steekproeffrequenties van alle geoperationaliseerde variabelen):

- jonge alleenstaanden (jonger dan 40 jaar);
- alleenstaanden van middelbare leeftijd (40-54 jaar);
- alleenstaanden, jonge senioren (55-64 jaar);
- alleenstaande 65-plussers;
- jonge tweepersoonshuishoudens (jonger dan 40 jaar; geen kinderen);
- tweepersoonshuishoudens van middelbare leeftijd (40-54 jaar; geen kinderen);
- tweepersoonshuishoudens, jonge senioren (55-64 jaar; geen kinderen);
- tweepersoonshuishoudens 65-plussers (geen kinderen);
- jonge traditionele gezinnen ( $\leq 54$  jaar);
- oudere traditionele gezinnen ( $> 54$  jaar);
- jonge gezinnen met tweeverdieners ( $< 54$  jaar);
- oudere gezinnen met tweeverdieners ( $> 54$  jaar).

Huishoudens met hogere inkomens zijn over het algemeen beter in staat hun woonwensen te realiseren dan huishoudens die van een laag inkomen moeten rondkomen. Huishoudens die naar het platteland verhuizen behoren naar verwachting vooral tot de hogere inkomensgroepen (hoofdstuk 2). Als lage inkomensgroepen worden beschouwd: eenpersoonshuishoudens met een netto inkomen van minder dan f 2.000, - per maand en meerpersoonshuishoudens met een netto maandinkomen van minder dan f 3.000, -. Het gaat daarbij om het totale huishoudensinkomen; dus van beide partners samen (Floor, Van Kempen en De Vocht, 1996, p. 13).

Naast de huishoudenskenmerken zijn ook verhuisredenen en de woning- en locatiekenmerken van belang. Het WBO kent een zeer uitgebreide lijst van verhuismotieven (zie

bijlage 2). Deze verhuisredenen worden hier samengevoegd tot (Van Kempen, Goetgeluk en Floor, 1995, p. 8):

- verhuizingen omwille van een verbetering in de woonsituatie;
- verhuizingen omwille van werk of studie;
- verhuizingen omwille van een gebeurtenis die leidt tot een andere positie in het huishouden (bijvoorbeeld huwelijk) en overige persoonlijke omstandigheden (bijvoorbeeld gezondheid).

Er is gekozen voor een typologie op basis van drie woningattributen en twee locatiekenmerken:

- eigendomsverhouding (huur of koop);
- aantal kamers (minder dan vier kamers is een kleine woning);
- woningtype (eengezins of meergezins);
- stedelijkheidsgraad (zie tabel 4.1);
- aantrekkelijkheid van de woonomgeving (zie tabel 4.2).

#### 4.1.3 De technieken

De keuze van de gebruikte statistische technieken is ingegeven door de in hoofdstuk twee geformuleerde onderzoeksvragen en de in de vorige paragraaf geoperationaliseerde variabelen. De gekozen variabelen zijn in het WBO alleen in klassen ingedeeld beschikbaar. De samenhang tussen de afhankelijke en verklarende variabelen komt daardoor in kruistabellen tot uitdrukking. De onderzoeksmethoden hebben zodoende betrekking op de analyse van (meerdimensionale) kruistabellen. De relatie tussen huishoudenssamenstelling en locatiekeuze laat zich weergeven in een eenvoudige kruistabel met twee dimensies. De analyse bestaat uit het berekenen van de percentages van de onafhankelijke variabele, bijvoorbeeld huishoudenssamenstelling, over de categorieën, alleenstaand, samenwonend en gezin, en vervolgens het vergelijken van de percentages over de klassen van de afhankelijke variabele, bijvoorbeeld locatiekeuze.

Wordt er een derde variabele aan de tabel toegevoegd, bijvoorbeeld inkomen, dan ontstaan er problemen. Er komt immers voor elk niveau van de variabele inkomen een relatie tussen huishoudenssamenstelling en locatiekeuze bij. Maar ook voor het verband tussen inkomen en locatiekeuze is een relatie aanwezig, die weer verschilt voor de verschillende huishoudentypen. Bovendien is er ook nog sprake van interacties tussen de verklarende variabelen. Dit leidt als snel tot een groot aantal te toetsen relaties.

Het log-lineaire model is bij uitstek geschikt om de betekenis van de verschillende variabelen na te gaan, waarbij bovengenoemde bezwaren worden ondervangen. Daarmee zijn log-lineaire modellen hiërarchische modellen. Immers, indien  $A*B*C$  geldt, geldt automatisch  $A$ ,  $B$ ,  $C$ ,  $A*B$ ,  $A*C$ ,  $B*C$ .

## Log-lineaire analyse <sup>1</sup>

Log-lineaire modellen vormen een geschikt instrument voor de studie van samenhangen tussen (alle) variabelen in een kruistabel. Bij log-lineaire analyse wordt ervan uitgegaan dat de waargenomen celfrequenties voortvloeien uit een aantal effecten van de variabelen en samenhangen van de variabelen in de tabel (Dieleman, Folmer en Timmermans, 1983). Doel van de analyse is om de complexe waargenomen kruistabel zo eenvoudig mogelijk, dat wil zeggen met zo weinig mogelijk effecten en verbanden te reproduceren. Daartoe worden er a priori mogelijke effecten en verbanden uit het model weggelaten. De procedure is als volgt:

- stel een hypothese op over welke verbanden/effecten op basis van de theorie in het model verwacht kunnen worden en welke verbanden er op die grond kunnen worden weggelaten;
- bereken op basis van die keuze de celfrequenties die men zou verwachten wanneer het gekozen model het juiste was;
- toets of dit model voldoet aan de meetgegevens, zo ja, dan kunnen op basis van de verwachte celfrequenties de parameters worden berekend;
- toets de parameters op hun significantie.

Daar het steekproefgegevens betreft, moet worden getoetst of het gekozen model de geobserveerde celfrequenties goed beschrijft. Het verschil tussen de geobserveerde en berekende celfrequenties wordt uitgedrukt in de zogenaamde log-likelihoodratio ( $L^2$ ). De  $L^2$  is gelijk aan nul indien het onderscheid tussen de berekende en waargenomen celfrequenties gelijk is aan nul. Naarmate het model simpeler wordt (minder verbanden dan er in werkelijkheid zijn), neemt de  $L^2$  toe. Dus hoe lager de  $L^2$  hoe beter de berekende tabel de 'werkelijkheid' reproduceert. De  $L^2$  volgt bij benadering dezelfde verdeling als de chi-kwadraat. Voor de toetsing van het model kan daarom de significantie van de chi-kwadrate verdeling worden gebruikt. De hypothese is in dit geval: het gekozen model is een goede beschrijving van de 'werkelijkheid'. Daartoe wordt, aan de hand van het aantal vrijheidsgraden (het aantal cellen verminderd met het aantal onafhankelijke parameters) van het gekozen model, de kans (p-waarde) berekend dat de waargenomen verschillen op toevallige steekproeffluctuaties berusten. Wanneer de p-waarde tussen de 0,1 en 0,3 ligt, mag de hypothese 'het gekozen model is een goede beschrijving van de werkelijkheid' worden aangenomen. De  $L^2$  heeft als extra voordeel de additieve eigenschap (KMMU, 1995). Dat betekent dat het is toegestaan om de log-likelihoodratio's van twee modellen van elkaar af te trekken. Het verschil tussen de log-likelihoodratio's van beide modellen volgt ook een chi-kwadrate verdeling en kan eveneens op significantie worden getoetst. Op deze wijze kan worden vastgesteld of het weglaten van een verband (bijvoorbeeld het verband tussen huishoudenssamenstelling en inkomen) een significante toename van de log-likelihoodratio tot gevolg heeft. Wanneer dit niet het geval is, kunnen de geobserveerde celfrequenties met minder verbanden worden beschreven. Op deze wijze kan worden gezocht naar een zo eenvoudig mogelijk model (het doel van log-lineaire analyse).

---

<sup>1</sup>Voor een meer uitgebreide en technische toelichting op de log-lineaire analyse wordt verwezen naar Dieleman, Folmer en Timmermans (1983).

De berekende parameters van het gekozen significante model geven de aard en grootte aan van alle effecten en verbanden die kunnen worden onderscheiden. Sommige van deze effecten zijn zo verwaarloosbaar klein, dat de betreffende parameters beter uit het model kunnen worden weggelaten. Daarom moeten de parameters op hun significantie worden getoetst. Getoetst wordt of de waarden van de parameters significant afwijken van nul. Alleen die parameters worden in het model opgenomen die in de populatie significant van nul afwijken.

Wanneer de waarden van de significante parameters worden opgeteld, kan de verwachte celfrequentie worden berekend. Zo kan bijvoorbeeld de kans worden geschat dat een bepaald type huishouden naar een bepaalde woning of woonlocatie gaat. Daarnaast kan zo'n model worden gebruikt om te schatten of de verbanden tussen de variabelen wel constant zijn in de tijd (zie paragraaf 4.5).

## **4.2 Locatiekeuze: een eerste indruk**

De centrale vraag in deze paragraaf is hoe de huishoudens die in de vier jaar voorafgaand aan het WBO van 1994 landelijk gaan wonen zich onderscheiden van de huishoudens die stedelijk gaan wonen. Er wordt hierbij verschil gemaakt in vier typen verhuisbewegingen:

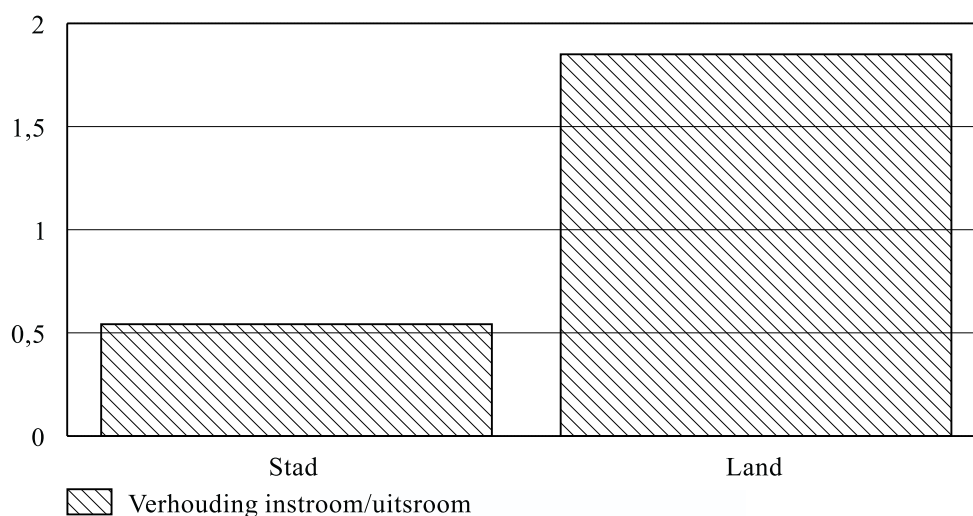
- van landelijk naar stedelijk gebied;
- van stedelijk naar stedelijk gebied;
- van stedelijk naar landelijk gebied;
- van landelijk naar landelijk gebied.

Na een beschrijving van het verhuisgedrag in het algemeen wordt per migratietype aandacht besteed aan de relatie tussen aan de ene kant de locatiekeuze en aan de andere kant de huishoudenskenmerken, verhuisredenen en woningkeuze. Het onderscheid tussen de verschillende typen migranten wordt alleen besproken als er duidelijk verschillende patronen waarneembaar zijn.

### *Locatiekeuze*

Gekeken naar de verhuisbewegingen valt op dat de meeste verhuizingen (bijna 70%) naar of in het stedelijk gebied plaatsvinden. Ruim 90% daarvan heeft plaats binnen het stedelijk gebied zelf. In het landelijk gebied is dat nog 70% (tabel 4.4). Er verhuizen meer mensen binnen het stedelijk gebied dan op het platteland. Tevens valt op dat relatief meer mensen van de stad naar het landelijk gebied verhuizen dan andersom. In figuur 4.1 wordt dit patroon voor de verhuisden uitgedrukt in winnende en verliezende locaties. Voor deze figuur is steeds de verhouding berekend tussen de totale instroom ten opzichte van de totale uitstroom naar locatie. Een waarde lager dan 1 duidt op een 'verliezend' woonmilieu (het woonmilieu wordt vaker verlaten dan betrokken), een waarde hoger dan 1 duidt op een 'winnend' woonmilieu of woningtype (het desbetreffende woonmilieu of woningtype werd vaker betrokken dan verlaten). Bijvoorbeeld 720 huishoudens trekken van het platteland naar de stad, terwijl 1.335 huishoudens vanuit de stad naar het platteland gaan. Dit levert een verhoudingscijfer van 0,53 op, wat betekent dat het stedelijk gebied vaker wordt verlaten dan betrokken. Uit de figuur

blijkt dat in de vier jaar voorafgaand aan het WBO het stedelijk gebied een vertrekoverschot kent en het landelijk gebied een vestigingsoverschot.



*Figuur 4.1 Verhouding instroom/uitstroom naar stedelijkheidsgraad van de locatie*

*Tabel 4.4 Verhuisbewegingen naar afkomst en bestemming (in %)*

|                          |     |          |
|--------------------------|-----|----------|
| Stad → stad              | 63  |          |
| Platteland → stad        | 5   |          |
| Platteland → platteland  | 22  |          |
| Stad → platteland        | 10  |          |
| Totaal aantal bewegingen | 100 | (14.113) |

Bron: WBO 1994

### *Locatiekeuze en huishoudenskenmerken*

De alleenstaanden tot 40 jaar zijn met ongeveer 24% de grootste groep bij de van het platteland naar de stad verhuisden. Bij de naar het platteland verhuisden is het aandeel van deze groep nog geen 12% (tabel 4.5). Gezinnen vormen daarentegen de grootste groep bij de van de stad naar het platteland verhuisden. Deze waarneming bevestigt het vermoeden dat het stedelijke gebied als een roltrapregio kan worden gezien (hoofdstuk 2): jonge, alleenstaanden trekken naar de stad en oudere samenwonenden en gezinnen trekken er weg. Opvallend is het feit dat de jonge samenwonenden zonder kinderen op het platteland zijn georiënteerd. Het is goed mogelijk dat zij reeds anticiperen op het krijgen van kinderen en daarom alvast rustig en ruim gaan wonen.

Tabel 4.5 Verhuisden naar richting en huishoudentype

| Huishoudentype               | Platteland →<br>stad (%) | Stad →<br>platteland (%) | Stad →<br>stad (%) | Platteland →<br>platteland (%) |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------|--------------------------------|
| Alleenstaand; tot 40 jr      | 24,1                     | 11,9                     | 28,0               | 10,0                           |
| Alleenstaand; 40-54 jr       | 7,8                      | 3,8                      | 5,0                | 3,1                            |
| Alleenstaand; 55-64 jr       | 3,2                      | 2,5                      | 3,1                | 3,3                            |
| Alleenstaand; 65+ jr         | 6,5                      | 3,9                      | 6,0                | 7,7                            |
| 2 pers huis; tot 40 jr       | 15,5                     | 25,3                     | 17,5               | 17,6                           |
| 2 pers huis; 40-54 jr        | 5,0                      | 6,3                      | 3,0                | 4,9                            |
| 2 pers huis; 55-64 jr        | 3,9                      | 5,9                      | 3,3                | 5,8                            |
| 2 pers huis; 65+ jr          | 4,3                      | 4,9                      | 3,8                | 6,4                            |
| Jong gezin a); traditioneel  | 16,8                     | 15,6                     | 15,2               | 20,6                           |
| Ouder gezin; traditioneel    | 0,5                      | 1,1                      | 0,9                | 2,1                            |
| Jong gezin; twee verdieners  | 12,2                     | 19,3                     | 13,7               | 17,6                           |
| Ouder gezin; twee verdieners | 0,2                      | 0,5                      | 0,4                | 1,1                            |
| Totaal aantal                | 773                      | 1380                     | 8795               | 3165                           |

a) Jong = hoofd huishouden <54 jaar; Ouder = hoofd huishouden ≥54 jaar.

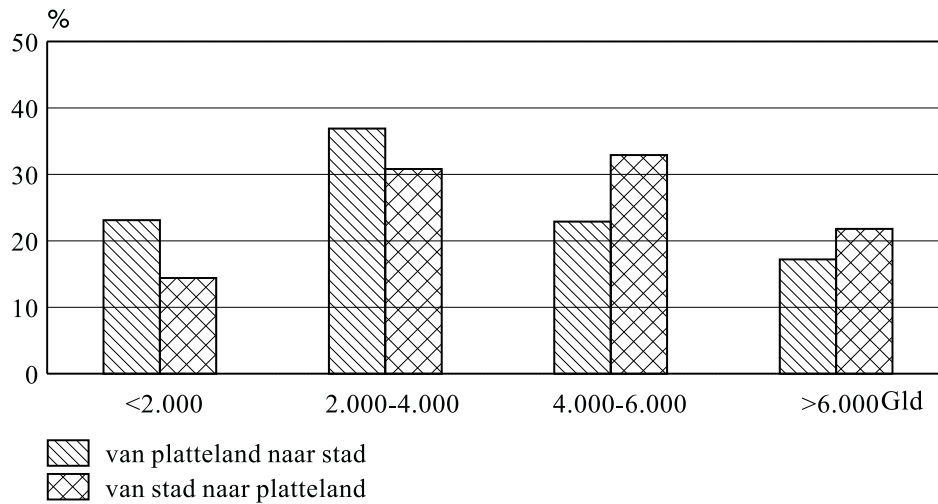
Bron: WBO 1990-1994,

Het aandeel ouderen dat naar het platteland is verhuisd is, in tegenstelling tot wat in hoofdstuk 3 werd beweerd, erg laag. Vermoedelijk hangt dit samen met een tekort aan zorgvoorzieningen in het landelijk gebied. Willen ouderen naar het landelijk gebied worden verlakt, dan zal daarmee rekening moeten worden gehouden. Een andere oorzaak voor het feit dat oudere huishoudens niet zo verhuisgeneigd zijn, kan liggen in de sociale contacten en de gewenning aan de huidige woonbuurt.

Wanneer de cijfers van de verhuizingen tussen stedelijke en landelijke gebieden met de verhuizingen binnen deze gebieden worden vergeleken, valt op dat vooral jonge alleenstaanden binnen het stedelijk gebied verhuizen en oudere alleenstaanden eerder binnen het landelijk gebied. Het gaat bij de verhuizingen in de stad vooral om huishoudens die een echte starters-accommodatie (studentenkamer) verruilen voor een kleine woning. Op het platteland zijn het dan vooral de ouderen die alleen zijn komen te staan en een wat kleinere woning zoeken.

#### *Locatiekeuze en sociaal-economische status*

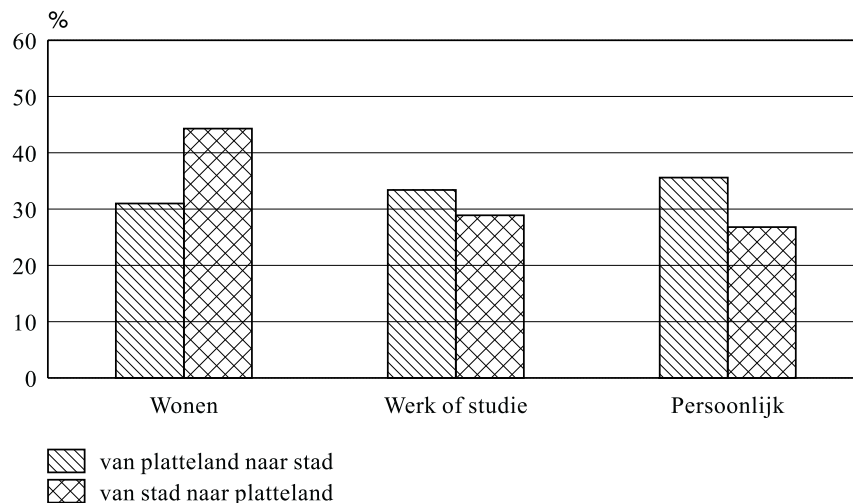
Figuur 4.2 geeft een indruk van de inkomenssituatie van de verhuisden. Huishoudens met een laag inkomen trekken naar de stad en huishoudens met een hoger inkomen naar het platteland. Met andere woorden: de koopkrachtigen verlieten het stedelijk gebied en er kwamen minder koopkrachtigen voor terug. Op het platteland is het net andersom. Hier resulteert het wegtrekken van de minder koopkrachtigen en het vestigen van de meer koopkrachtigen juist in een relatieve toename van de koopkracht. Het feit dat vooral de hogere inkomensgroepen naar het landelijk gebied trekken, maakt het stimuleren van het landelijk wonen extra aantrekkelijk. Huishoudens met meer inkomsten geven nu eenmaal meer geld uit dat ten goede kan komen aan de 'plattelandseconomie'.



Figuur 4.2 Locatiekeuze naar netto-inkomen per maand

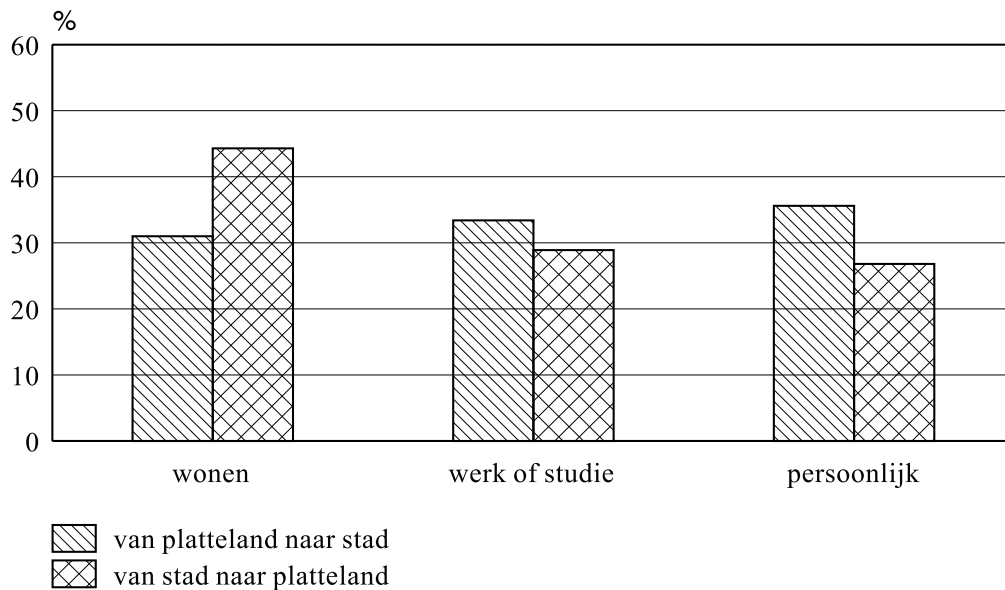
#### Locatiekeuze en de verhuisredenen

Bij ruim 40% van de naar het platteland verhuisden is sprake van woonredenen. Bij de stedelijk georiënteerde consument is dat nog slechts 30% (figuur 4.3a). Werk/studie en persoonlijke verhuisredenen leiden vaker tot een verhuizing naar het stedelijk gebied. Daarnaast kan het relatief sterkere belang van werk- en studieredenen bij de naar de stad verhuisden worden gekoppeld aan het hoge aandeel jonge alleenstaanden binnen deze groep. Blijkbaar klopt de veronderstelling dat huishoudens op jonge leeftijd naar de stad gaan in verband met werk of opleiding om daar op oudere leeftijd weer weg te trekken om woonredenen.



Figuur 4.3a Locatiekeuze naar verhuismotief

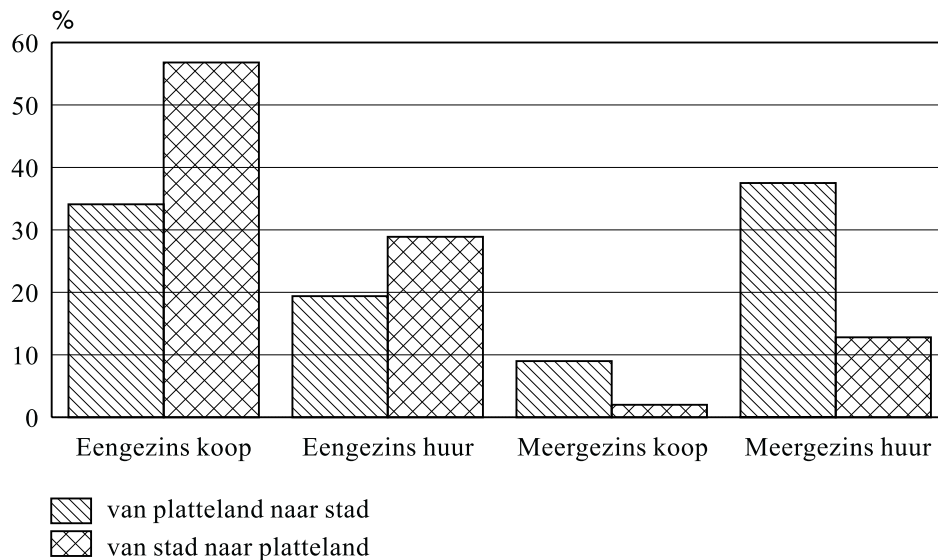
De woonmotieven zijn veel meer van belang bij de verhuizingen binnen hetzelfde type gebied (figuur 4.3b). Deze uitkomsten onderschrijven de in hoofdstuk twee geopperde veronderstelling dat er een relatie bestaat tussen verhuismotief en afstandsverval waarbij woonredenen in het bijzonder van belang zijn bij verhuizingen over kortere afstand.



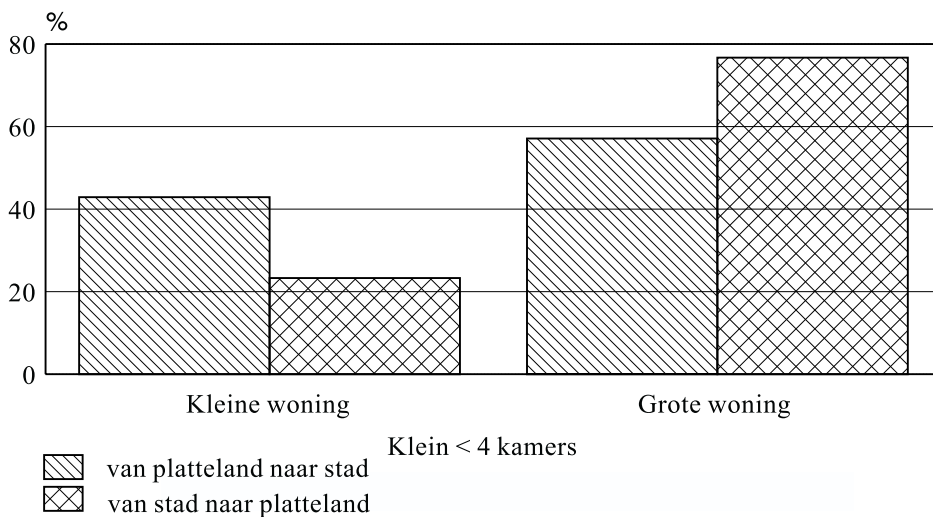
Figuur 4.3b Locatiekeuze naar verhuismotief

#### Locatiekeuze en woningkenmerken

Welke woningtypen zijn op grond van het WBO 1990-1994 het populairst in het stedelijk gebied en welke in het landelijk gebied? Wat betreft de eigendomsverhouding is de koopwoning in beide gevallen de overduidelijke winnaar (figuur 4.4). Dit komt het sterkst naar voren bij de naar het platteland verhuisden. Naar type en kamertal is duidelijk dat de grote eengezinswoning populairder is op het platteland en de kleinere meergezinswoningen in de stad (figuur 4.4 en 4.5). Dit kan worden verklaard door de aard van het aanbod: juist dit type woning is in het stedelijk gebied, vooral in de grote steden, oververtegenwoordigd (zie bijlage 3). Bovendien speelt het relatieve grote aantal jonge alleenstaanden dat in de stad gaat wonen: deze groep komt nu eenmaal eerder in een kleinere woning terecht.



Figuur 4.4 Locatiekeuze naar typewoning



Figuur 4.5 Locatiekeuze naar woninggrootte

## Conclusie

In de vier jaar voorafgaand aan het WBO van 1994 verhuizen meer huishoudens van de stad naar het landelijk gebied dan omgekeerd. In deze periode kent het landelijk gebied een relatief hoge immigratie van koopkrachtigen. Dit is zeer gunstig met het oog op de economische effecten van extra woningbouw in het landelijke gebied.

De huishoudens die van het platteland naar de stad verhuizen, behoren doorgaans tot het type jonge alleenstaanden dat aan het begin van zijn carrière staat wat betreft huishoudensomvang, salaris en woningtype. De huishoudens die de stad omwisselen voor het

platteland, zijn verder gevorderd in hun carrière, ze zijn ouder, staan aan het begin van het vormen van een gezin of hebben dat al gedaan en zijn bovenal rijker. Hierdoor zijn zij in staat grotere en duurdere woningen te betrekken. Het stedelijk gebied kan binnen deze context worden gezien als een *roltrapregio*; huishoudens gaan op jonge leeftijd in het stedelijk gebied wonen in verband met de opleidingsmogelijkheden en het grote aantal starters-banen. Naarmate het hoofd van het huishouden ouder wordt en vordert in zijn arbeidscarrière vertrekt het huishouden (al dan niet met kinderen) uit de grote stad waarbij de loopbaan eventueel elders wordt voortgezet en een meer landelijk gelegen woning wordt betrokken (Van Kempen, Goetgeluk en Floor, 1995).

### 4.3 Woningkeuzegedrag in het landelijk gebied

In hoofdstuk 2 is reeds aangeduid dat er sprake is van een relatie tussen de huishoudenskenmerken en het woningkeuzegedrag waarbij de leeftijd van het huishoudenshoofd, de fase in de huishoudenscyclus en de sociaal economische positie van een huishouden van invloed zijn op de woonwensen en het woningkeuzegedrag. In verschillende huishoudensfasen hebben mensen verschillende voorkeuren en beschikken zij over verschillende mogelijkheden om die voorkeuren te verwezenlijken. Ook speelt de verhuisreden een rol; een urgente verhuizer die vanwege verandering van werkkring plots moet verhuizen, accepteert eerder een woning die niet in overeenstemming is met zijn voorkeuren dan een huishouden dat rustig op zoek is naar een woning.

Er wordt nu eerst voor de vier jaar voorafgaand aan het WBO 1994 nagegaan welke huishoudentypen in welke typen woningen op het platteland gaan wonen. Met het oog op een beperking van de informatie is bij het woningtype alleen een onderscheid gemaakt tussen eengezins- en meergezinswoningen op basis van de eigendomsverhouding.

#### *De relatie tussen huishoudentypen en woningtypen*

Om een vergelijking tussen de verschillende type migranten mogelijk te maken zijn de verschillende typen huishoudens samengevoegd tot drie klassen: alleenstaanden, samenwonenden en gezinnen (bijlage 4, tabel B4.1).

Er is een duidelijke relatie tussen de huishoudenskenmerken en de woningkenmerken waarbij de kans dat men in een eengezinskoopwoning gaat wonen, toeneemt naarmate een huishouden groter wordt (samenwonend, gezin).

Met uitzondering van de categorie alleenstaanden zijn er in tabel B4.1 geen verschillen tussen de typen migranten zichtbaar. De van de stad naar het platteland verhuisde alleenstaanden komen voornamelijk in de eengezinshuurwoningen terecht. Terwijl de op het platteland verhuisde alleenstaanden vooral voor de meergezinshuurwoning kiezen. Om wat meer inzicht te krijgen in deze afwijkende woningkeuze wordt in tabel B4.2 (bijlage 4) de relatie tussen de leeftijd van de alleenstaande en de woningkeuze weergegeven. Het vermoeden is dat vooral veel ouderen die alleen zijn komen te staan op zoek gaan naar een kleinere huurwoning (de meergezinshuurwoning).

Uit de tabel blijkt dat er echter meer aan de hand is, ook de jonge alleenstaanden die op het platteland verhuizen, hebben een relatief hoge voorkeur voor meergezinshuurwoningen.

Het feit dat naast de oudere ook de jonge alleenstaanden een voorkeur hebben voor meergezinshuurwoningen moet worden gezocht in het relatief lagere inkomen van deze groep ten opzichte van de jonge alleenstaanden die uit de stad afkomstig zijn. Immers, eengezinshuurwoningen hebben doorgaans hogere huurkosten dan meergezinshuurwoningen. Opvallend is ook het hoge aandeel jonge, alleenstaande senioren (55-64 jaar) dat vanuit de stad in een meergezinskoopwoning terecht is gekomen. Men zou verwachten dat zij toch vaker voor een eengezinskoopwoning met tuin kiezen. Blijkbaar anticipeert deze groep reeds op zijn oude dag (gelijkvloers en wat kleiner wonen). Dat ze bij een meergezinswoning geen tuin hebben schijnt niets uit te maken. Wellicht maakt het feit dat de woning in het landelijk gebied is gelokaliseerd het hebben van een tuin overbodig.

#### *De relatie tussen inkomen en woningtype*

Er is duidelijk een relatie waarneembaar tussen de hoogte van het inkomen en het woningtype. Hogere inkomens komen eerder in een koopwoning terecht dan lagere inkomens (bijlage 4 tabel B4.3). Er zijn geen opvallende verschillen waarneembaar naar type migrant.

#### *De relatie tussen verhuisreden en woningtype*

Het patroon in tabel B4.3 (bijlage 4) is anders dan verwacht. Er is sprake van een relatie tussen verhuisreden en woningtype waarbij de kans dat iemand in een eengezinskoopwoning terechtkomt groter is bij woon-, werk- en studieredenen. Dit is in overeenstemming met de theoretische veronderstelling dat de verhuisreden van invloed is op de woningkeuze. Heeft men echter persoonlijke motieven om te verhuizen, dan is de kans het grootst dat men in een eengezinshuurwoning terechtkomt. Waarschijnlijk komt bij een verdere uitsplitsing van de persoonlijke motieven ook de (eengezins)koopwoning duidelijker naar voren. Huishoudens die verhuizen vanwege gezinsuitbreiding kiezen dan voor een koopwoning, huishoudens die verhuizen vanwege gezondheidsredenen of door het wegvallen van de partner, kiezen dan eerder voor een huurwoning.

Uit de tabellen is naar voren gekomen welke variabelen van belang zijn bij de woningkeuze, te weten: huishoudenstype, leeftijd, inkomen en verhuisreden. Het type migrant had geen duidelijke invloed op de woningkeuze. Een groep variabelen die niet in de bovenstaande tabellen is meegenomen maar die wel van belang wordt geacht bij de woningkeuze zijn de kenmerken van de woning die is achtergelaten bij de verhuizing. Iemand die voorheen huurde, betreft naar verwachting verhoudingsgewijs vaker weer een huurwoning. Iemand die voorheen in een koopwoning woonde, verhuist naar verwachting eerder naar een volgende koopwoning. Om inzicht te krijgen in de relaties tussen al deze variabelen en de woningkeuze in het landelijk gebied wordt nu voor een aantal woningkenmerken een log-lineaire analyse uitgevoerd. Uiteindelijk doel is een zo eenvoudig mogelijk model te vinden dat de oorspronkelijke tabel met een aanvaardbaar verlies aan informatie beschrijft. De verhuismotieven worden vanwege de eis van de voldoende celvulling niet in de analyses meegenomen.

Er is naar een model gezocht voor zowel de eigendomsverhouding als het woningtype. Na 'selectie' van het beste model werden de volgende resultaten bereikt:

Tabel 4.6 Log-lineaire modellen van de woningkeuze in het landelijk gebied

| Model                                       | Log-likelihood | Vrijheidsgraden | P-waarde |
|---------------------------------------------|----------------|-----------------|----------|
| <i>Eigendomsverhouding (huur of koop)</i>   |                |                 |          |
| huko*vhuko*l*h*ink a)                       | 0              | 0               | 1        |
| <i>Woningtype (eengezins of meergezins)</i> |                |                 |          |
| won*vwon*l*ink, won*l*h,h*ink, vwon*h       | 24,93          | 22              | 0,3      |

a) huko=eigendomsverhouding; vhuko= vorige eigendomsverhouding; won=woningtype; vwon= vorig woningtype; l=leeftijd; h= huishoudenstype; ink= inkomen.

Bron: WBO 1994.

Beide modellen bevatten veel effecten en verbanden. Dit maakt de interpretatie van de parameters nogal omslachtig. Daarom is er voor gekozen alleen de sterkste, significante en voor dit onderzoek van belang geachte verbanden te bespreken.

Het model voor de eigendomsverhouding is een verzadigd model. Dat betekent dat dit model een zo volledig mogelijk beschrijving geeft van de geobserveerde kruistabel. Omdat alle mogelijke effecten en verbanden zijn opgenomen, zijn de verwachte celfrequenties per definitie gelijk aan de waargenomen celfrequenties. De log-likelihoodratio is daarom gelijk aan nul. Verbanden die een belangrijke rol spelen bij het bepalen van de eigendomsverhouding zijn opgenomen in tabel 4.7 (hoe meer de parameter afwijkt van nul, hoe sterker het verband):

Tabel 4.7 Parameters van het log-lineaire model voor de eigendomsverhouding (koop)

| Effect                                 | Parameter |
|----------------------------------------|-----------|
| Alleenstaanden                         | -0,32     |
| Samenwonenden                          | 0,32      |
| Laag inkomen                           | -0,38     |
| Hoog inkomen                           | 0,38      |
| <40 jaar                               | 0,21      |
| 40-54 jaar                             | 0,18      |
| 55-64 jaar ( <i>niet significant</i> ) | 0,00      |
| > 65 jaar                              | -0,39     |
| Vorige koop                            | 0,43      |
| Vorig huur                             | -0,43     |

Bron: WBO 1994.

De kans op huren wordt verkregen door de parameterwaarden met -1 te vermenigvuldigen.

De conclusies die uit de kruistabellen werden getrokken, kunnen worden bevestigd. Er is een verband tussen de huishoudenskenmerken en de woningkeuze, waarbij gezinnen en huishoudens met een laag inkomen eerder kopen dan huren. De kans op huren neemt toe naarmate het huishoudenshoofd ouder wordt. Ook is de vorige eigendomsverhouding van aanzienlijke invloed op de eigendomsverhouding na verhuizing.

De log-likelihoodratio in het model van het woningtype is groter dan nul; niet alle mogelijke effecten en verbanden zijn opgenomen. De p-waarde geeft aan dat het om een significant model gaat. De waargenomen verschillen tussen de berekende en geobserveerde celfrequenties berusten niet op steekproeffluctuaties. De belangrijkste effecten in het geselecteerde model zijn opgenomen in tabel 4.8:

Tabel 4.8 Parameters van het log-lineaire model voor het woningtype (eengezinswoning)

| Effect                                 | Parameter |
|----------------------------------------|-----------|
| Alleenstaand                           | -0,34     |
| Samenwonenden                          | 0,34      |
| Laag inkomen                           | -0,10     |
| Hoog inkomen                           | 0,10      |
| <40 jaar                               | -0,58     |
| 40-54 jaar ( <i>niet significant</i> ) | -0,09     |
| 55-64 jaar                             | 0,15      |
| > 65 jaar                              | -0,52     |
| Vorig eengezinswoning                  | 0,14      |
| Vorig meergezinswoning.                | -0,14     |

Bron: WBO 1994.

De kans op huren wordt verkregen door de parameterwaarden met -1 te vermenigvuldigen.

De in de kruistabellen geobserveerde verbanden blijken te kloppen: huishoudenssamenstelling, leeftijd van het huishoudenshoofd, inkomen en vorige woningtype zijn inderdaad van invloed op het woningkeuzegedrag.

### Conclusies

Er is volgens het WBO 1990-1994 sprake van een relatie tussen huishoudenskenmerken en woningkeuze, waarbij jonge alleenstaande huishoudens vooral in eengezinshuurwoningen en oudere alleenstaanden vooral in meergezinshuurwoningen gaan wonen. Tweepersoons- en gezinshuishoudens gaan overwegend in eengezinskoopwoningen wonen. Voor huishoudens met een laag inkomen geldt dat vooral de eengezinshuurwoningen van belang zijn. Voor huishoudens met een hoog inkomen zijn dat de eengezinskoopwoningen. Huishoudens met een woon- of werkverhuisreden komen eerder in een eengezinskoopwoning terecht. Uit de driedimensionale tabellen is naar voren gekomen dat de huishoudenskenmerken van invloed zijn op de woningkeuze maar dat er geen noemenswaardig verschil bestaat naar type migrant.

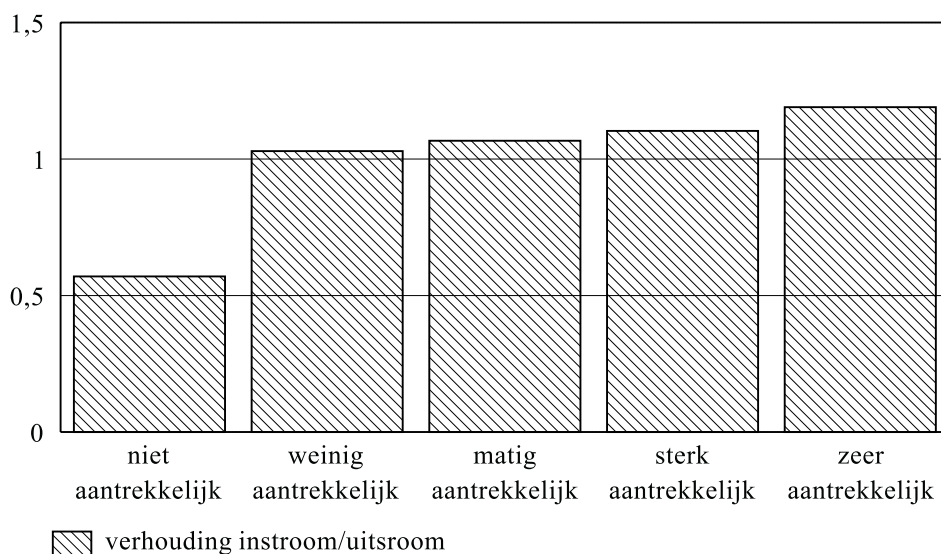
Met log-lineaire modellen is vervolgens aangegeven om welke samenhangen het precies gaat en wat de invloed van de verschillende variabelen is. Hieruit blijkt dat bij de keuze voor een koop- of huur woning de hoogte van het inkomen en de vorige eigendomsverhouding de grootste invloed hebben. Bij de keus voor het woningtype is dat de huishoudenssamenstelling.

#### 4.4 Woonomgevingskeuze in het landelijk gebied

Het belang van de aantrekkelijkheid van de woonomgeving bij de locatiekeuze in het landelijke gebied komt in deze paragraaf aan de orde. Daartoe wordt allereerst aandacht besteed aan de vraag of het platteland als één geheel of als een heterogeen gebied wordt ervaren door de in de vier jaar voorafgaande aan het WBO verhuisde huishoudens. Vervolgens wordt een vergelijkbare vraag gesteld als in paragraaf 4.1, namelijk of er sprake is van een relatie tussen enerzijds de huishoudenskenmerken, verhuisredenen en woningkenmerken en anderzijds de aantrekkelijkheid van de gemeente waar de betreffende huishoudens gaan wonen.

##### *Locatiekeuze*

Allereerst dient te worden opgemerkt dat bijna 64% van de gemeenten in het landelijk gebied tot de minder aantrekkelijke groepen behoort. Wanneer wordt gekeken naar de winnende en verliezende locaties is het relatief belang van de onaantrekkelijke locaties veel minder groot (figuur 4.6). Het patroon is helder: hoe aantrekkelijker de gemeente hoe groter de kans dat iemand in die gemeente gaat wonen. Hiermee is aangetoond dat het landelijk gebied door de verhuisden niet als één geheel wordt ervaren. Er is sprake van een relatie tussen de migratie-omvang en de aantrekkelijkheid van de gemeenten. In het Woningbehoefteonderzoek is een onderscheid tussen stad en platteland op basis van de adressendichtheid niet voldoende. Beter is het om het platteland op basis van de aantrekkelijkheid in regio's op te splitsen.



Figuur 4.6 Verhouding instroom/uitstroom naar aantrekkelijkheid van de locatie

De consequentie van de invloed van de aantrekkelijkheid van de woonomgeving is dat bij het stimuleren van de woningbouw in het landelijk gebied rekening moet worden gehouden met de kwaliteiten van de woonomgeving. Wanneer de woonomgeving nog niet

'aantrekkelijk' is kan deze aantrekkelijk worden gemaakt zodat huishoudens worden 'verlokt' op die locatie te gaan wonen. Een aardig voorbeeld in dit kader is het *Blauwe stad* project in Noord-Oost Groningen. Het idee achter dit project is hoogwaardige woonlocaties te creëren door onder meer de aanleg van het Oldambtmeer.

De meest kansrijke 'onaantrekkelijke' locaties voor de ontwikkeling tot aantrekkelijke woonlocatie zijn waarschijnlijk de onaantrekkelijke gebieden in de omgeving van de aantrekkelijke gebieden. Deze gebieden profiteren namelijk van de nabijheid van de aantrekkelijke gebieden.

#### *Locatiekeuze en huishoudenskenmerken*

Bij een vergelijking van de huishoudenskenmerken, de verhuisredenen, de woningkenmerken en de type migranten naar locatie (aantrekkelijk-onaantrekkelijk) vallen er geen noemenswaardige verschillen op. Huishoudens afkomstig uit de stad kiezen in dezelfde mate voor een aantrekkelijke locatie als huishoudens afkomstig van het platteland. Jonge huishoudens kiezen relatief net zo vaak voor een aantrekkelijke locatie als een onaantrekkelijke locatie. Huishoudens met een hoog inkomen kiezen bijna net zo vaak voor een aantrekkelijke locatie als een onaantrekkelijke locatie, enzovoort. Blijkbaar gedragen huishoudens zich ten aanzien van de aantrekkelijkheid allemaal hetzelfde; de aantrekkelijke locaties zijn voor iedereen even populair en niet speciaal voor bepaalde huishoudenstypen interessanter. Bij de samenstelling van het woningaanbod in het landelijk gebied moet derhalve rekening worden gehouden met de consumentenvoorkeuren zoals die uit de paragrafen 4.2 en 4.3 naar voren zijn gekomen.

#### *Conclusie*

Aantrekkelijke locaties zijn populairder dan minder aantrekkelijke locaties. Aantrekkelijke locaties zijn voor alle huishoudenstypen even populair. Bij de ontwikkeling van de woonfunctie in het landelijk gebied dient daarom rekening te worden gehouden met de aantrekkelijkheid van een locatie. Er is geen onderscheid naar type huishouden, verhuisredenen en woningkeuze naar de mate van aantrekkelijkheid van het gebied. Het woningaanbod in de te ontwikkelen woonlocaties moet daarom een divers aanbod kennen dat onafhankelijk is van de aantrekkelijkheid van de locatie.

### **4.5 De dynamiek in het woningkeuzegedrag**

In deze paragraaf wordt de stabiliteit van het woningkeuzegedrag in het landelijk gebied onderzocht.

Uit de analyses in paragraaf 4.3 blijkt dat het woningkeuzegedrag (in het landelijk gebied) kan worden verklaard uit voornamelijk de huishoudensfase waarin het huishouden zich bevindt. In verschillende huishoudensfasen hebben mensen verschillende woonvoorkeuren en beschikken zij over verschillende middelen om die voorkeuren te verwezenlijken. Zo hebben gezinnen vaker een voorkeur voor een eengezinskoopwoning.

In het volgende hoofdstuk worden verwachtingen uitgesproken over de toekomstige kwalitatieve en kwantitatieve woonruimteverdeling op het Zeeuwse platteland. Daar de huishoudenskenmerken en het woningkeuzegedrag samenhangen, lijkt het uitspreken van verachtingen over de toekomstige woonruimteverdeling te moeten worden gebaseerd op de te verwachte veranderingen in de leeftijdsopbouw en huishoudenssamenstelling van de Zeeuwse bevolking in combinatie met de huidige woonruimteverdelingspercentages naar huishoudentype. De toekomstige veranderingen in de bevolkingsopbouw kunnen worden afgeleid uit de bevolkingsprognose voor de provincie Zeeland. De bijbehorende veronderstelling is dat enkel de demografische ontwikkelingen de (toekomstige) woningvraag bepalen. Terwijl in werkelijkheid huishoudens ook reageren op het beschikbaar komen van woningen. Het gebruik van deze veronderstelling wordt ondersteund door de uitspraak van Hooimeijer (1997) dat op het niveau van de woningmarkt de demografische ontwikkelingen de woningvraag bepalen en dat het woningaanbod niet de demografische ontwikkelingen bepaalt.

De relatie tussen huishoudenskenmerken en het woningkeuzegedrag kan in de loop van de tijd door een tweetal effecten veranderen. Hierdoor worden de, op de huidige woonruimteverdelingpercentages gebaseerde, voorspellingen onbetrouwbaar. Het eerste effect dat van invloed kan zijn is het zogenaamde cohort-effect. Dit houdt in dat het woningkeuzegedrag van bijvoorbeeld de huidige generatie jonge alleenstaanden kan afwijken van dat van de toekomstige generatie jonge alleenstaanden. De vraag die dit oproept, is in hoeverre de toekomstige generaties anders wonen dan de huidige generaties. Ten tweede speelt het periode-effect waarbij in de loop van de tijd de context verandert waarbinnen het woningkeuzegedrag tot stand komt. Zo kan het zijn dat het volkshuisvestingsbeleid zich sterker gaat richten op de bouw van meergezinskoopwoningen in het landelijk gebied. Het relatieve belang van dit woningtype neemt daardoor als vanzelf toe.

Om betrouwbare uitspraken te mogen doen over de toekomstige woonruimteverdeling op het Zeeuwse platteland moet er worden getoetst of de woonruimteverdeling constant blijft op het moment dat er wordt gecontroleerd voor de veranderingen in de leeftijdsopbouw en huishoudenssamenstelling. Met andere woorden: er wordt gekeken of de toekomstige woonruimteverdeling onafhankelijk is van het cohort- en periode-effect. Deze toetsing gebeurt door een vergelijking van de gegevens uit het WBO van 1990 en het WBO van 1994.

Teneinde te kijken of de (eventuele) verschillen in de woonruimteverdelingspercentages tussen de twee WBO's alleen het gevolg zijn van steekproeffluctuaties of dat ze ook daadwerkelijk in een veranderde bevolkingssamenstelling zijn terug te vinden, worden de tabellen met de woonruimteverdelingspercentages naar huishoudenskenmerken geanalyseerd met behulp van log-lineaire analyses. Met het oog op de eis van de voldoende celvulling wordt ook nu gebruikt gemaakt van gegevens voor het hele Nederlandse landelijk gebied.

Er worden twee hypothesen getoetst:

- de eerste veronderstelt dat de leeftijdsverdeling en huishoudenssamenstelling weliswaar veranderen in de tijd maar dat de toekomstige woonruimteverdeling kan worden geschat zonder rekening te houden met deze veranderingen (er is geen verband tussen leeftijd, huishoudenssamenstelling en de woningkenmerken);
- de tweede hypothese veronderstelt dat er wel degelijk een verband bestaat tussen de woningattributen en de huishoudenskenmerken maar dat de woonruimteverdeling niet verandert indien er rekening wordt gehouden met de veranderende opbouw van de be-

volking in de tijd (geen periode- of cohort-effect). Doel is de eerste hypothese te falsificeren en de tweede hypothese te confirmeren. Alleen dan kan er met behulp van de toekomstige bevolkingsopbouw en de huidige woonruimteverdelingspercentages betrouwbare verwachtingen worden uitgesproken over de toekomstige woonruimteverdeling en daarmee de toekomstige woningbehoefte.

- In verband met de uitgangsgegevens in de volgende hoofdstukken wordt hier een andere indeling voor de huishoudentypen en de woningkenmerken gebruikt.

### *Stabiliteit van de locatiekeuze*

Voordat dieper wordt ingaan op de woonruimteverdeling in het landelijk gebied wordt gekeken of de verhouding tussen het aantal huishoudens dat landelijk en het aantal huishoudens dat stedelijk woont wel constant is in de tijd. Immers, wanneer de stad bijvoorbeeld aan populariteit wint, neemt het aantal huishoudens dat landelijk woont in de toekomst af.

In tabel B4.5 (bijlage 4) staan de 'stedelingen' en 'plattelanders' voor beide jaren uitgesplitst naar leeftijd en huishoudenssamenstelling. Net als al eerder is gebleken in dit hoofdstuk is er sprake van een verband tussen de huishoudenskenmerken en het al dan niet landelijk willen wonen. Ouderen en meerpersoonshuishoudens geven de voorkeur aan een landelijk gelegen woning. Het lijkt er op dat dit verband niet constant is in de tijd: er zijn relatief meer oudere alleenstaanden landelijk gaan wonen en relatief meer jongere samenwonenden in de stad gaan wonen. Met behulp van log-lineaire analyses zijn de twee hypothesen getoetst en is daarnaast naar het meest betrouwbare model gezocht (tabel 4.9). Het is duidelijk dat de eerste hypothese moet worden verworpen, er bestaat wel degelijk een verband tussen de leeftijd en huishoudenssamenstelling en de locatiekeuze. De tweede hypothese blijkt ook niet te kloppen maar komt wel aardig in de buurt gezien de lage log-likelihoodwaarde. Het significante model geeft aan dat er sprake is van een verband tussen de locatiekeuze en de huishoudenskenmerken maar dat dit verband niet stabiel is in de tijd ( $s^*l^*t, s^*hh^*t$ ). Echter, we kunnen stellen dat van de variatie in de locatiekeuze die niet wordt verklaard door het model van onafhankelijkheid van de huishoudenskenmerken en de locatiekeuze, voor 99%(4147.25-27.19/4147.25) wordt verklaard door de interactie tussen huishoudenskenmerken en locatiekeuze en voor 0,9% (99,9%-99%) door de toevoeging van het tijdseffect.

*Tabel 4.9 Log-lineair model voor de locatiekeuze en de huishoudenskenmerken*

| Model a)                                | Log-likelihood | Vrijheidsgraden | P-waarde |
|-----------------------------------------|----------------|-----------------|----------|
| $s, l^*hh^*t$                           | 4147.25        | 18              | 0        |
| $s^*l^*hh, l^*hh^*t$                    | 27.19          | 8               | 0.001    |
| $s^*l^*hh, s^*l^*t, s^*hh^*t, l^*hh^*t$ | 3.04           | 3               | 0.385    |

a)  $s$ = stedelijkheidsgraad (stad/platteland);  $l$ =leeftijd;  $hh$ = huishoudenssamenstelling;  $t$ = tijd.

Bron: WBO 1990 en WBO 1994.

Hierdoor kunnen er toch met enig vertrouwen voorspellingen worden gedaan over de toekomstige verdeling van de bevolking over de stedelijke en landelijke gebieden.

### *Stabiliteit van de woningkeuze*

In tabel B4.6 (bijlage 4) staan de woninggrootte en de eigendomsverhouding in het landelijk gebied uit beide jaren uitgesplitst naar leeftijd en huishoudenssamenstelling. Uit de tabel blijkt weer dat leeftijd en huishoudenssamenstelling van invloed zijn op de eigendomsverhouding en woninggrootte. Het lijkt er op dat het verband tussen de achterliggende dimensies en de eigendomsverhouding en woninggrootte niet constant is. Het afgenomen aantal alleenstaande ouderen heeft zich niet vertaald in een afnemend belang van de kleine huurhuizen.

Het is duidelijk dat de eerste hypothese moet worden verworpen, er bestaat wel degelijk een verband tussen de woningattributen en de huishoudenskenmerken (tabel 4.10). De tweede hypothese blijkt daarentegen ook niet te kloppen. De relatie tussen de leeftijd en de woningkenmerken is niet constant in de tijd. De variatie in de woninggrootte en eigendomsverhouding die niet wordt verklaard door het model van de onafhankelijkheid van de huishoudensgrootte en de woningkenmerken wordt voor 99,1% (90840.4-80.04/9084.40) verklaard door de interactie tussen de huishoudenssamenstelling en woningkenmerken. De extra verklaarde variatie in de woningkeuze ten opzichte van het eerste model door de toevoeging van het tijdseffect ( $w \cdot l \cdot t$ ) bedraagt slechts 0,7% (99,8-99,1). Zo'n kleine verandering maakt het mogelijk een stabiele relatie tussen de huishoudenskenmerken en de woonruimteverdeling te veronderstellen.

*Tabel 4.10 Uitkomst van de log-lineaire analyse van de eigendomsverhouding en woninggrootte*

| Model a)                                             | Log-likelihood | Vrijheidsgraden | P-waarde |
|------------------------------------------------------|----------------|-----------------|----------|
| $we, l \cdot hh \cdot t$                             | 9084.40        | 48              | 0        |
| $we \cdot l \cdot hh, l \cdot hh \cdot t$            | 80.04          | 24              | 0        |
| $we \cdot l \cdot hh, w \cdot l \cdot t, hh \cdot t$ | 16.42          | 15              | 0.355    |

a)  $we$ =woninggrootte en eigendomsverhouding;  $l$ =leeftijd;  $hh$ =huishoudenssamenstelling;  $t$ =tijd.

Bron: WBO 1990 en WBO 1994.

Dezelfde analyses zijn uitgevoerd voor het woningtype (eengezins- en meergezins) en de leeftijd en huishoudenssamenstelling. Zie tabel B4.7 (bijlage 4) en tabel 4.11.

De resultaten zijn sterk overeenkomstig met die van de eigendomsverhouding en woninggrootte. De eengezinswoning neemt in belang toe totdat men 65 is. Daarna neemt het belang weer af. Het zijn vooral de alleenstaanden die in de meergezinswoningen wonen. Het aantal mensen dat in een meergezinswoning woont, is in relatieve zin toegenomen. Uit de twee tabellen blijkt dat het veranderde woningkeuzegedrag moet worden verklaard uit een relatieve toename in de belangstelling voor meergezinswoningen door jongere en oudere alleenstaanden. Het significante model bevestigt dat er teveel is veranderd om op basis van de leeftijd- en huishoudenssprognoses betrouwbare uitspraken te doen over de woningkeuze in de toekomst.

Tabel 4.11 Uitkomst van de log-lineaire analyse ten aanzien van het woningtype in het landelijk en de huishoudenskenmerken

| Model a)               | Log-likelihood | Vrijheidsgraden | P-waarde |
|------------------------|----------------|-----------------|----------|
| wt, l*hh*t             | 19.968,61      | 18              | 0        |
| wt*l*hh, l*hh*t        | 71,0           | 8               | 0        |
| wt*l*hh, w*l*t, w*hh*t | 23,66          | 6               | 0,001    |

a) wt=woningtype; l=leeftijd, hh= huishoudenstype.

Bron: WBO 1990 en WBO 1994.

De eerste hypothese moet worden verworpen, er is wel sprake van een verband tussen de huishoudenskenmerken en het woningtype. De tweede hypothese ( $w*l*hh$ ,  $l*hh*t$ ) wordt eveneens verworpen. De extra verklaarde variatie in de woningkeuze die de toevoeging van het tijdseffect oplevert ten opzichte van het tweede model bedraagt slechts 0,2%. De conclusie is dat de invloed van het tijdseffect zo klein is dat de toekomstige woonruimteverdeling naar woningtype mag worden geschat aan de hand van de huidige woonruimteverdelingspercentages.

### Conclusie

De conclusie die uit deze analyses kan worden getrokken, is dat het woningkeuzegedrag wordt gekenmerkt door een geringe dynamiek in relatief korte tijd, mits rekening wordt gehouden met de demografische veranderingen. Op het moment dat de woonruimteverdeling van 1994 wordt geschat op basis van het in 1990 gevonden patroon blijkt dat voor de meeste categorieën een redelijk berouwvolle schatting te zijn.

Dit betekent niet automatisch dat verondersteld mag worden dat de woonruimteverdeling in 2010 of 2015 betrouwbaar geschat kan worden aan de hand van de patronen van het WBO in 1994: de termijn waarop wordt vooruitgekeken, is immers veel langer dan de termijn waarover is teruggekeken. In de vier jaar waarover terug werd gekeken is het woningkeuzegedrag, hoewel weinig, veranderd onder invloed van het periode- en cohorteffect. In de betrekkelijk lange periode van nu tot 2015/2020 kunnen de woningmarktomstandigheden (periode- en cohorteffecten) zich drastisch wijzigen.

Binnen de beperkingen van dit onderzoek is het onmogelijk de oorzaken van de waargenomen veranderingen in het woningkeuzegedrag nader te analyseren. De prognoses voor de provincie Zeeland worden bijgevolg niet gebaseerd op aannamen over de omvang en richting van de toekomstige verhuisstromen. In plaats daarvan wordt gewerkt met de woonruimteverdelingspercentages voor het Zeeuwse platteland zoals die kunnen worden afgeleid van het WBO 1994. De bijbehorende veronderstelling is dat de relatie tussen de huishoudens- en woningkenmerken stabiel is in de tijd. De percentages die hieruit volgen, worden in het volgende hoofdstuk gecombineerd met bevolkingsprognoses naar leeftijd en huishoudenssamenstelling voor het Zeeuwse platteland. Op deze wijze kan er een indicatie worden gegeven van de toekomstige woonruimteverdeling en het aantal huizen dat moet worden gebouwd in Zeeland.

## 4.6 Conclusie

In dit hoofdstuk werden de vier onderzoeksvragen over het wonen in landelijke gebieden beantwoord. Daarbij is gebruik gemaakt van de WBO's van 1990 en 1994.

De belangrijkste conclusies worden hieronder per onderzoeksvraag puntsgewijs weergegeven:

1. *Wie gaan stedelijk wonen en wie gaan landelijk wonen en waarom (segmentatie groepen, verhuisredenen en woningen)?*
  - er zijn in de vier jaar voorafgaand aan het WBO 1994 meer huishoudens op het platteland komen wonen dan er zijn weggetrokken. In de stad geldt het omgekeerde patroon;
  - er is sprake van een segmentatie naar huishoudenssamenstelling, leeftijd, inkomen, verhuisredenen en woningkenmerken. Waarbij het stedelijk gebied als een roltrapregio fungeert: alleenstaande jongeren gaan in de stad wonen vanwege de opleidingsmogelijkheden en het aanbod aan startersbanen. Naarmate zij stijgen op de beroepsladder, ouder worden en een gezin gaan stichten, wordt de kans steeds groter dat zij de roltrapregio weer verlaten. Vooral het feit dat het de hogere inkomensgroepen zijn die landelijk gaan wonen, is positief voor de economische betekenis van het landelijk wonen;
  - huishoudens die binnen hetzelfde gebied verhuizen, doen dat vaker om redenen die samenhangen met de woning en woonomgeving dan huishoudens die van de stad naar het platteland en van het platteland naar de stad verhuizen;
2. *Wie gaan in welke woningen wonen in het landelijk gebied (segmentatie naar huishoudenskenmerken, verhuisredenen en type migrant)*
  - er is sprake van een verband tussen de huishoudenskenmerken en verhuisredenen enerzijds en de woningkenmerken anderzijds;
  - alleenstaanden zijn vooral in de huurwoningen gaan wonen. Waarbij de jonge en oude alleenstaanden de voorkeur hebben voor meergezinswoningen en de overige alleenstaanden voor eengezinswoningen. Meerpersoonshuishoudens zijn vooral in eengezinskoopwoningen gaan wonen;
  - voor huishoudens met een laag inkomen zijn vooral de eengezinshuurwoningen van belang. Voor huishoudens met een hoog inkomen zijn dat de eengezinskoopwoningen;
  - huishoudens met een woon- of werkmotief als verhuisreden komen eerder in een eengezinskoopwoning terecht. Huishoudens met een persoonlijke verhuisreden komen eerder in een eengezinshuurwoning terecht;
  - de woningkeuze per type huishouden is voor de verschillende type migranten nagenoeg hetzelfde;
  - de hoogte van het inkomen en de huishoudenssamenstelling hebben de grootste invloed op de woningkeuze. Waarbij de kans dat men in een eengezinskoopwoning is gaan wonen groter wordt naarmate het inkomen hoger wordt en het huishouden zich uitbreidt;
3. *Wordt het landelijk gebied als een heteroog geheel ervaren vanuit de woonbeleving?*

- het landelijk gebied wordt niet als een geheel gezien. Het zijn de meer aantrekkelijke gedeelten die de relatief hoogste instroom van migranten kennen. Daarom moet bij de ontwikkeling van woonlocaties rekening worden gehouden met de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving;
  - er is geen onderscheid naar type huishouden, verhuisredenen en woningkeuze naar de mate van aantrekkelijkheid van het gebied. Het woningaanbod in de te ontwikkelen woonlocaties moet daarom divers zijn;
4. *Mag een uitspraak over de toekomstige woonruimteverdeling worden gebaseerd op de huidige woonruimteverdelingspercentages naar huishoudenssamenstelling en leeftijd in combinatie met de bevolkingsprognoses over deze kenmerken (is het woningkeuzegedrag constant)?*
- de woonruimteverdeling is nog dynamisch op het moment dat er rekening wordt gehouden met de veranderende bevolkingssamenstelling tussen 1986 en 1994. Echter, de variatie in de locatie- en woningkeuze die wordt verklaard uit de toevoeging van het tijdseffect is zo marginaal dat de relatie tussen de woonruimteverdeling en de huishoudenskenmerken constant mag worden verondersteld;
  - de toekomstige vraag-aanbodverhoudingen op het Zeeuwse platteland mogen, met enige voorzichtigheid, worden geschat aan de hand van de huidige woonruimteverdelingspercentages in combinatie met de bevolkingsprognoses voor die provincie. Door deze toepassing kan een schatting worden gemaakt van het aantal woningen naar een aantal kenmerken dat in de toekomst in Zeeland moet worden gebouwd. In het volgende hoofdstuk worden deze toekomstige woonruimteverdelingspercentages volgens twee scenario's berekend: een stringent overheidsbeleidscenario en een liberaal scenario.

## 5. Twee woningbouwscenario's voor Zeeland

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van huishoudensprognoses de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor het Zeeuwse landelijke gebied berekend. Daarmee worden de vijfde en de zesde onderzoeksvraag beantwoord. De toekomstige woningbehoefte wordt volgens een restrictief en liberaal scenario voor 2005 en 2020 berekend.

In paragraaf 5.1 komt de achtergrond van beide scenario's kort aan de orde. De volgens het *PRIMOS-model* (FOCUS, 1996) berekende bevolkingsprognoses voor Zeeland die als uitgangspunt dienen voor de berekening van de woningbehoefte worden in paragraaf 5.2 besproken. In dezelfde paragraaf wordt bekeken of dergelijke prognoses wel mogen worden gebruikt bij de schatting van de woningbehoefte in de toekomst. Ten slotte wordt in paragraaf 5.3 de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte op het Zeeuwse platteland volgens de beide scenario's en tijdstippen berekend. Daartoe worden de woonruimteverdelingspercentages op het Zeeuwse platteland, zoals die kunnen worden afgeleid uit het WBO van 1994, gecombineerd met de bevolkingsprognoses naar huishoudenssamenstelling en de leeftijd van het hoofd van het huishouden.

### 5.1 Twee scenario's

De economische effecten van landelijk wonen worden voor 2005 en 2020 volgens twee scenario's berekend. Het jaar 2005 is gekozen omdat dat nog vóór de actualisatie van de VINEX in 2010 valt. Het tweede tijdstip is gekozen omdat het overeenkomt met de lange termijn verkenningen van het Centraal Plan Bureau. De keuze voor de twee scenario's hangt samen met het feit dat de economische waarde van extra woningbouw in het landelijk gebied pas echt duidelijk wordt wanneer de uitkomsten van een liberaal scenario worden vergeleken met de uitkomsten van een scenario waarin de woningbouw niet wordt toegestaan. Beide scenario's worden hieronder kort besproken.

#### *Restrictief scenario*

In dit scenario blijft de overheid haar sterk sturende beleid ten aanzien van woningbouw in het landelijk gebied voortzetten. Het huidige beleid zoals dat in de VINEX is opgetekend, blijft ook in de toekomst bestaan. In het ruimtelijk beleid van de VINEX wordt gestreefd naar behoud van de huidige bevolkingsverdeling over het land. Dit betekent:

- intensief ruimtegebruik (compact bouwen);
- opvullen van gaten in het stedelijk gebied (inbreiden);
- terugdringen van alle overloop uit de Randstad naar overig Nederland;
- in de landelijke gebieden alleen bouwen voor de eigen bewoners.

Volgens dit scenario mag er in het landelijk gebied alleen worden gebouwd voor de eigen, autochtone bevolking. Dat wil zeggen bouwen om te voldoen aan de woningbehoefte die ontstaat door de natuurlijke bevolkingsgroei en verandering in de bevolkingsopbouw ter plaatse. Woningbehoefte die ontstaat door vestiging van migranten wordt niet gehonoreerd.

### *Liberaal scenario*

In dit scenario voert de overheid géén beleid meer ten aanzien van woningbouw in de landelijke gebieden. Ook een sturend ruimtelijk ordeningsbeleid is afwezig. In de woningbehoefte van zowel de eigen bevolking als migranten kan via de vrije markt worden voorzien. Dit betekent:

- extensief ruimtegebruik;
- vrijheid voor stedelijke uitbreiding;
- accepteren van overloop uit de Randstad naar overig Nederland;
- in de landelijke gebieden bouwen voor zowel de eigen bewoners als vestigers.

Volgens dit scenario wordt alle (autochtone en allochtone) woningbehoefte gehonoreerd. Er dient te worden opgemerkt dat de woningbehoefteprognoses volgens dit scenario niet 100% betrouwbaar zijn. Immers, het gebruik van de revealed preferences bij het doen van prognoses levert alleen betrouwbare schattingen op indien er zich geen veranderingen voordoen in de maatschappelijke context. In het geval van dit scenario verandert die context wel degelijk; de overheid staat extra woningbouw in het landelijk gebied toe. Het kan goed zijn dat deze beleidsomslag de vraag naar landelijke gelegen woningen doet toenemen. De berekende economische effecten zijn in dat geval een onderschatting omdat er in werkelijkheid meer woningen zouden moeten worden gebouwd en er meer huishoudens zouden komen wonen.

## **5.2 Huishoudensprognoses voor Zeeland**

In hoofdstuk 4 is vastgesteld dat de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in grote mate afhankelijk is van demografische ontwikkelingen. Economische, technologische en culturele ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op het woningmarktgedrag worden stabiel verondersteld. Het uitspreken van verwachtingen over de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte op het Zeeuwse platteland moet dan ook worden gebaseerd op de leeftijd en huishoudenssamenstelling van de Zeeuwse bevolking in de toekomst. Beide elementen kunnen worden afgeleid uit de bevolkingsprognoses volgens het PRIMOS-model van onderzoeks- en adviesburo FOCUS (1996).

Het PRIMOS-model levert een prognose van de huishoudens per gemeente naar samenstelling en leeftijd van het hoofd van het huishouden in een toekomstig jaar. Er zijn submodellen voor:

- de natuurlijke bevolkingsontwikkeling (geboorte, sterfte en veroudering);
- de buitenlandse migratie (immigratie en emigratie);
- de binnenlandse migratie.

Bij de eerste twee submodellen geldt de nationale bevolkingsprognose van het CBS als uitgangspunt. Het aantal geborenen per gemeente wordt berekend als een product van de leeftijdspecifieke vruchtbaarheidscijfers en het (verwachte) aantal vrouwen in de vruchtbare leeftijd (15-49 jaar). Daarbij wordt rekening gehouden met gemeentelijke verschillen in vruchtbaarheidsniveau. Voor de sterfteberekening worden de sterftecijfers van de CBS-prognose toegepast op de gemeentelijke bevolking naar leeftijd en geslacht.

Voor de prognose van vestiging uit en vertrek naar het buitenland wordt uitgegaan van de CBS-prognose van de buitenlandse migratie, naar geslacht, leeftijd en geboorteland. De nationale immigratie- en emigratietotalen worden met een verdeelmodel aan de gemeenten toegekend.

De analyse en prognose van de binnenlandse migratie vraagt, in het kader van de ontwikkeling van de woningbouw om een specifieke benadering (FOCUS, 1996). Deze migratieprognose is immers sterk van invloed op de woningbehoefte per gemeente. Het woningaanbod is daarentegen ook een van de factoren die de migratie beïnvloedt. Dit probleem is te vergelijken met het klassieke probleem van de kip en het ei. In het PRIMOS-model heeft men getracht deze 'vicieuze' cirkel te doorbreken door de migratiestroom op te splitsen in drie substromen:

- migratie door het beschikbaar komen van woningen (woningmarktmigratie);
- migratie door het gaan studeren (opleidingsmigratie);
- een resterend deel (structurele migratie, bijvoorbeeld om werkredenen).

De omvang van de opleidings- en structurele migratie wordt gebaseerd op gegevens uit het heden en verleden. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de migratie van invloed is op de woningbehoefte per gemeente. De beschikbaarheid van woningen is bij deze verhuismotieven meestal wel een vereiste maar niet het primaire verhuismotief. Echter, bij woningmarktmigratie gaat het om het reageren op het beschikbaar komen van woningen. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat het woningaanbod de migratie beïnvloedt. Het gaat hier om verhuizingen over korte afstand en binnen een klein gebied. Het aanbod van woningen kan als volgt worden onderverdeeld:

- aanbod door opheffing van huishoudens (bijvoorbeeld sterfte);
- aanbod door (structureel) vertrek van huishoudens en emigratie;
- aanbod door doorstroming;
- aanbod door nieuwbouw van woningen.

De omvang van het nieuwbouwaanbod is gebaseerd op aannames over het volkshuisvestingsbeleid. Deze aannames zijn op hun beurt ook weer op de verwachte woningbehoefte gebaseerd. Er kan worden geconcludeerd dat op korte termijn huishoudens die om woningmarktredenen verhuizen reageren op het aanbod van woningen maar dat op langere termijn het woningaanbod afhankelijk is van de migratie. De demografische ontwikkelingen bepalen de woningvraag en het woningaanbod bepaalt niet de demografische ontwikkelingen. De huishoudensprognoses mogen op die grond worden gebruikt om de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de toekomst te schatten.

Voor de berekeningen in dit onderzoek zijn de prognoses voor de gehele provincie Zeeland gebruikt.

In tabel 5.1 wordt de ontwikkeling van het aantal huishoudens naar leeftijd en huishoudenssamenstelling weergegeven volgens het restrictieve scenario (autonome groei). Hiervoor zijn alleen de gegevens van het eerste submodel gebruikt (natuurlijke bevolkingsgroei). Volgens zijn de woonruimteverdelingspercentages voor de locatie naar huishoudenssamenstelling en leeftijd er op toegepast (bijlage 4, tabel B5.1). Op deze wijze zijn de huishoudensprognoses voor het platteland geselecteerd. In tabel B5.2 (bijlage 4) worden de huishoudens aantallen weergegeven volgens het liberale scenario (autonoom plus migratie). Hiervoor zijn de gegevens van alle submodellen gebruikt. De algemene trend die uit deze tabellen naar voren komt is een verouderende bevolking. Het aantal ouderen groeit veel sneller dan het aantal jongeren. Wanneer de migratiegegevens in de prognoses worden betrokken blijkt dat er zelfs sprake is van een absolute afname van het aantal alleenstaande jongeren en de samenwonenden tot en met 54 jaar. Het is duidelijk dat het Zeeuwse platteland vooral in de belangstelling staat van zowel de oudere alleenstaanden als de oudere meerpersoonshuishoudens. Daarnaast geeft de informatie in de tabellen inzicht in de ontwikkeling van het aantal huishoudens in het onderzochte gebied. In 1996 bestaat het landelijk gebied in Zeeland uit zo'n 80.300 huishoudens (WBO). Tussen 1996 en 2020 bedraagt de huishoudenstoename in het restrictieve en liberale scenario dus respectievelijk 8% en 16,3%.

*Tabel 5.1 Huishoudensontwikkeling op het Zeeuwse platteland volgens het restrictieve scenario*

|           | Alleen<br>0-34 | Alleen<br>35-54 | Alleen<br>55-64 | Alleen<br>65+ | Samen<br>0-34 | Samen<br>35-54 | Samen<br>55-64 | Samen<br>65+ | Totaal |
|-----------|----------------|-----------------|-----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|--------------|--------|
| 1996      | 4.242          | 3.538           | 3.734           | 10.731        | 14.611        | 27.167         | 7.610          | 8.675        | 80.308 |
| 1996-2005 | +127           | +176            | +189            | +450          | +462          | +1.054         | +364           | +334         | +3.157 |
| 2005-2020 | +121           | +156            | +245            | +549          | +422          | +892           | +396           | +451         | +3.232 |
| 1996-2020 | +248           | +332            | +434            | +999          | +884          | +1.747         | +760           | +786         | +6.389 |

Bron: FOCUS, 1996.

*Tabel 5.2 Huishoudensontwikkeling op het Zeeuwse platteland, volgens het liberale scenario*

|           | Alleen<br>0-34 | Alleen<br>35-54 | Alleen<br>55-64 | Alleen<br>65+ | Samen<br>0-34 | Samen<br>35-54 | Samen<br>55-64 | Samen<br>65+ | Totaal  |
|-----------|----------------|-----------------|-----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|--------------|---------|
| 1996      | 4.242          | 3.538           | 3.734           | 10.731        | 14.611        | 27.167         | 7.610          | 8.675        | 80.308  |
| 1996-2005 | -769           | +1.257          | +1.424          | +1.578        | -1.997        | +1.652         | +2.348         | +466         | +5.977  |
| 2005-2020 | +15            | -305            | +1.920          | +3.559        | -417          | -3.039         | +1.484         | +3.898       | +7.115  |
| 1996-2020 | -754           | +970            | +3.344          | +5.137        | -2.414        | -1.387         | +3.832         | +4.364       | +13.092 |

Bron: FOCUS, 1996.

Er wordt van uitgegaan dat de huishoudensgroei direct kan worden vertaald naar de kwantitatieve woningbehoefte. De woningbehoefte is veel groter volgens het liberale scenario dan volgens het restrictieve scenario. In de periode 1996-2005 zijn er volgens het restrictieve scenario 3.157 extra woningen nodig op het Zeeuwse platteland. Volgens het liberale scenario zijn dat er 5.978. Voor 1996-2020 zijn de aantallen respectievelijk 6.389 en 13.092.

### 5.3 Toekomstige kwalitatieve woningbehoefte op het Zeeuwse platteland

Wanneer de economische effecten van de toekomstige ontwikkeling van de landelijke woonfunctie in Zeeland worden berekend, moet bekend zijn hoeveel en welke woningen er moeten worden gebouwd. Daarnaast zijn gegevens over de huishoudens die in die woningen gaan wonen van belang. In deze paragraaf wordt de kwalitatieve woningbehoefte berekend door de bevolkingsprognoses naar leeftijd en huishoudenssamenstelling te koppelen aan de woonruimteverdelingspercentages op het Zeeuwse platteland. Voor de leeftijd- en huishoudensspecifieke woonruimteverdelingspercentages zoals die kunnen worden afgeleid uit het WBO wordt verwezen naar bijlage 4 (tabellen B5.2 en B5.3).

In de tabellen 5.3 tot en met 5.6 wordt de woningbehoefte per woningtype volgens de beide scenario's weergegeven. Uit de tabellen blijkt vooral een flinke absolute toename in het aantal grote koopwoningen en in mindere mate in de grote huurwoningen. Het betreft vooral veel extra eengezinswoningen. Dit hangt vanzelfsprekend samen met de bevolkingsopbouw naar huishoudenssamenstelling en naar leeftijd van het hoofd van het huishouden.

Tabel 5.3 Absolute woningbehoefte voor Zeeland in de toekomst: eigendomsverhouding en woninggrootte volgens het restrictieve scenario

|           | Koop, klein a) | Koop, groot | Huur, klein | Huur, groot | Totaal |
|-----------|----------------|-------------|-------------|-------------|--------|
| 1996-2005 | 226            | 1.701       | 365         | 865         | 3.157  |
| 2005-2020 | 241            | 1.703       | 410         | 878         | 3.232  |
| Totaal    | 467            | 3.404       | 775         | 1.743       | 6.389  |

a) Klein is drie kamers of minder, groot is vier kamers of meer.

Bron: WBO 1994 en FOCUS 1996.

Tabel 5.4 Absolute woningbehoefte voor Zeeland in de toekomst: woningtype volgens het restrictieve scenario

|           | Eengezinswoning | Meergezinswoning | Totaal |
|-----------|-----------------|------------------|--------|
| 1996-2005 | 2.981           | 176              | 3.157  |
| 2005-2020 | 3.034           | 198              | 3.232  |
| Totaal    | 6.016           | 373              | 6.389  |

Bron: WBO 1994 en FOCUS 1996.

Tabel 5.5 Absolute woningbehoefte voor Zeeland in de toekomst: eigendomsverhouding en woninggrootte, volgens het liberale scenario

|           | Koop, klein a) | Koop, groot | Huur, klein | Huur, groot | Totaal |
|-----------|----------------|-------------|-------------|-------------|--------|
| 1996-2005 | 577            | 2.870       | 1.129       | 1.402       | 5.978  |
| 2005-2020 | 783            | 2.727       | 1.884       | 1.720       | 7.114  |
| Totaal    | 1.360          | 5.597       | 3.013       | 3.122       | 13.092 |

a) klein is drie kamers of minder, groot is vier kamers of meer.

Bron: WBO 1994 en FOCUS 1996.

Tabel 5.6 De absolute woningbehoefte voor Zeeland in de toekomst: woningtype volgens het liberale scenario

|           | Eengezinswoning | Meergezinswoning | Totaal |
|-----------|-----------------|------------------|--------|
| 1996-2005 | 5.563           | 414              | 5.977  |
| 2005-2020 | 6.203           | 912              | 7.115  |
| Totaal    | 11.766          | 1.326            | 13.092 |

Bron: WBO 1994 en PRIMOS 1996.

## 5.4 Conclusie

In dit hoofdstuk is de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor het Zeeuwse platteland berekend. Uitgangspunt waren een restrictief en een liberaal scenario voor de jaren 2005 en 2020. Er is gebruikgemaakt van de PRIMOS-huishoudensprognoses en de woonruimteverdelingspercentages voor Zeeland zoals die kunnen worden afgeleid uit het WBO 1994. Het blijkt dat vooral een toename kan worden verwacht in het aantal oudere huishoudens. De woningbehoefte richt zich overwegend op de grotere koopwoningen. De uitkomsten van het liberale scenario laten zien dat de woningbehoefte veel groter is wanneer rekening wordt gehouden met de vestiging van huishoudens. Dit betekent dat de economische waarde volgens dit scenario zeer waarschijnlijk hoger uitvalt dan dat van het restrictieve scenario waarbij alleen voor de 'eigen' bevolking wordt gebouwd. Of dit het geval is, zal blijken uit het volgende hoofdstuk waarin de economische effecten van het landelijk wonen worden berekend.

## 6. Economische effecten van landelijk wonen

In dit hoofdstuk wordt nagegaan in hoeverre met de uitkomsten van de woningbehoefte- en huishoudensprognoses voor de provincie Zeeland een beeld kan worden geschetst van de economische effecten van het landelijk wonen. Dit hoofdstuk richt zich op de toekomstige woningmarkt in het landelijk gebied van Zeeland. Er worden twee scenario's vergeleken: scenario A gaat uit van het restrictieve VINEX-beleid, volgens welke alleen voor de plaatselijke bevolking mag worden gebouwd. In scenario B wordt verondersteld dat alle woonwensen van de consument volledig worden vervuld. Dit betekent dat bijvoorbeeld ook migratie vanuit de Randstad naar het Zeeuwse platteland mogelijk is. De prognoses in de scenario's hebben betrekking op de jaren 1996 (het referentiejaar), 2005 en 2020. De gebruikte methode is de input-outputanalyse. Met input-outputanalyses kunnen niet alleen de directe effecten van wonen worden berekend, maar ook de indirecte effecten ervan. Directe effecten worden gerealiseerd in de bedrijven waarop de uitgaven in eerste instantie zijn gericht. Door de consumptieve bestedingen van huishoudens en investeringen van woningbouwbedrijven worden dan in de verschillende betrokken bedrijfstakken omzetten gevormd, die vervolgens tot werkgelegenheid en inkomen leiden. Voor deze directe productie worden door andere bedrijven en instellingen ook weer goederen en diensten geleverd. Op hun beurt zijn deze bedrijven ook weer afhankelijk van toeleverende bedrijven, enzovoorts. De productie, werkgelegenheid, en inkomen die met dit gehele netwerk aan intermediaire leveringen samenhangen, worden de indirecte effecten genoemd (zie ook hoofdstuk 2). De geïnduceerde effecten waarbij de extra inkomsten voor een deel ook weer worden besteed, worden in deze studie buiten beschouwing gelaten. De in dit hoofdstuk berekende effecten zijn dan ook een onderschatting van de eigenlijke effecten.

In paragraaf 6.1 wordt kort ingegaan op de gebruikte input-outputtabel van Zeeland. De gebruikte input wordt in paragraaf 6.2 en 6.3 gedefinieerd. In paragraaf 6.4 worden de resultaten van de input-outputanalyse besproken<sup>1</sup>.

### 6.1 Gebruikte input-outputtabel

Elk jaar construeert het CBS een nationale input-outputtabel. Uit kostenoverwegingen zijn daarentegen tot nu toe slechts een beperkt aantal regionale input-outputtabellen gemaakt. De meest recente provinciale tabellen dateren dan ook van 1975. Voor economische analyses van het landelijk wonen op het Zeeuwse platteland zou een specifieke input-outputtabel voor landelijk Zeeland het meest geschikt zijn. Dit vereist echter een nóg gedetailleerdere bedrijfstakinformatie dan voor de regionale input-outputtabellen nodig is; de bijbehorende kosten zijn vanzelfsprekend ook fors hoger. Ondanks dit sombere beeld over de datavoorzie-

---

<sup>1</sup> De berekening van de effecten en de aanpassing van de gebruikte input-outputtabel is het werk van M. van Leeuwen. Het definiëren van de input en de interpretatie van de resultaten is het werk van D. Buckers.

ning, kan in dit onderzoek toch worden gewerkt met een input-outputtabel voor Zeeland. Deze tabel werd in 1996 door LEI-DLO geconstrueerd voor een andere studie en is gebaseerd op cijfers uit 1990 (Teeuwen en Van Leeuwen, 1997).

Deze tabel moet eerst een aantal bewerkingen ondergaan voordat de economische betekenis van de toekomstige woningmarkt kan worden gekwantificeerd. Deze bewerkingen hebben als doel de input-outputtabel minder statisch te maken, waardoor ze beter geschikt wordt voor toekomst gericht onderzoek. In de praktijk maakt een regio in de loop der jaren een bepaalde economische ontwikkeling door. Deze ontwikkeling behoort in het geval van verkennende studies als deze ook in de tabel tot uiting te komen. Het is dan niet realistisch om voor de gehele periode 1996-2020 met de economische structuur van Zeeland in 1990 te werken. Op basis van informatie over prijs- en vooral volumeontwikkelingen in verschillende bedrijfstakken die kunnen worden afgeleid uit de toekomstscenario's van het Centraal Planbureau (1992) zijn daarom nieuwe statische gegevens voor de betreffende ijkjaren berekend. Hierbij wordt verondersteld, dat de prijs- en volumeveranderingen in de Zeeuwse bedrijfstakken hetzelfde pad volgen als dat van de bedrijfstakken in de nationale economie.

De I.O.-analyse tracht een antwoord te vinden op de vraag: 'Gegeven een bepaalde finaal vraag, hoe groot moet de output van elke sector zijn om aan deze vraag te kunnen voldoen (hoofdstuk 2)?' De finale vraag is in het geval van dit onderzoek de vraag naar inputs voor de woningbouw (*investeringen*) en de vraag naar goederen en diensten voor de huishoudens die in de woningen (gaan) wonen (*consumptie*). De benodigde input volgens de beide scenario's moet worden gedefinieerd, in geld uitgedrukt en over de verschillende betrokken bedrijfstakken verdeeld. Dit zijn de directe effecten. Met behulp van een I.O.-model kunnen de indirecte effecten worden bepaald. Op deze manier ontstaat inzicht in het cumulatieve inkomen en in de cumulatieve werkgelegenheid die worden gecreëerd door de bouw van woningen op het Zeeuwse platteland. In hoofdstuk 5 is zowel het toekomstig aantal huishoudens als de vraag naar woningen voor 2005 en 2020 volgens twee scenario's berekend. Wat nu nog rest is de benodigde input te bepalen.

## **6.2 Aard en omvang van de gebruikte input**

### *Huishoudensbestedingen*

Voor het bepalen van de huishoudensbestedingen wordt gebruikgemaakt van het Budgetonderzoek dat elk jaar door het CBS wordt uitgevoerd. In dit onderzoek worden bij een steekproef uit de in Nederland wonende huishoudens gedurende een kalenderjaar gegevens verzameld over de bestedingen. Tevens worden inkomensgegevens en gegevens over de samenstelling van het huishouden verzameld. Op basis van deze informatie wordt voor een groot aantal typen huishoudens het bestedingspatroon over een flink aantal categorieën samengesteld. De bestedingen zijn ingedeeld naar functie. Zo zijn bijvoorbeeld de hypotheek- of huurlasten ingedeeld bij de functie wonen. De totale bestedingen door huishoudens op het Zeeuwse platteland in de onderzochte jaren zijn gebaseerd op een gewogen gemiddelde van de uitgaven van een- en meerpersoonshuishoudens (tabel 6.1). Op deze wijze is er geen rekening gehouden met het feit dat huishoudens die in het landelijk gebied (gaan) wonen

doorgaans tot de hogere inkomensgroepen behoren (zie hoofdstuk 4). Het berekende economische effect is hierdoor een onderschatting van het eigenlijke effect.

*Tabel 6.1 Bestedingen van huishoudens naar samenstelling van het huishouden*

|                                            | Eenpersoonshuishouden | Meerpersoonshuishouden |
|--------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Gemiddeld besteedbaar inkomen (gld.)       | 26.800                | 56.400                 |
| Totale bestedingen (gld.)                  | 25.635                | 53.600                 |
| - voeding (%) a)                           | 15,6                  | 19,2                   |
| - woning (%)                               | 40,9                  | 34,5                   |
| - kleding en schoeisel (%)                 | 5,5                   | 8,3                    |
| - hygiëne en geneeskundige verzorging (%)  | 5,9                   | 6,4                    |
| - ontwikkeling, ontspanning en verkeer (%) | 28,8                  | 28,9                   |
| - overige bestedingen (%)                  | 3,3                   | 2,7                    |

a) % van de totale bestedingen.

Bron: CBS Budgetonderzoek, 1993.

### *Woningbouwinvesteringen*

De omvang van de woningbouwinvesteringen per woningtype wordt bepaald door de woningbouwkosten. Deze zijn in drie groepen in te delen. Ten eerste zijn er de grondkosten. Hieronder vallen de verwervingskosten, de eventuele sloopkosten van aanwezige bebouwing, een mogelijke sanering van de grond, het bouwrijp maken van de grond (het geschikt maken van het terrein voor bebouwing), en het woonrijp maken van de grond (aanleg van infrastructuur zoals riolering, verharding, groen en water) (TauwMabeg, 1997). Ten tweede zijn er de bouwkosten van de woning zelf. Deze variëren naar omvang, eigendomsverhouding en woningtype. Kosten zijn onder meer de materiaalkosten en arbeidskosten. Ten slotte zijn er de restkosten. Deze kosten worden berekend door het verschil tussen de totale opbrengsten en de totale kosten te nemen. De restkosten bestaan uit de notariskosten, makelaarskosten bij de verkoop, overdrachtsbelasting, ontwerpkosten door architect of bouwkundige en de winst of het verlies. Naast kosten zijn er uiteraard ook opbrengsten uit de verkoop van de opgeleverde woningen.

Gegevens over de omvang van de kosten en opbrengsten per woningtype kunnen worden afgeleid van het doorlopend Signaleringssysteem nieuwbouwwoningen van het OTB (tabel 6.2). Dit is een jaarlijks terugkerende enquête onder opdrachtgevers van woningbouw. Er wordt gevraagd naar onder meer de grondkosten, bouwkosten, opbrengsten en naar de woningkenmerken van de gebouwde woningen. De kosten per type woning zijn berekend en vermenigvuldigd met het aantal te bouwen woningen volgens de verschillende scenario's.

Er dient te worden opgemerkt dat het hier gaat om een indicatie van de kosten. In werkelijkheid zijn de kosten niet alleen afhankelijk van de kenmerken van de te bouwen woningen. De kosten zijn tevens afhankelijk van de ligging en specifieke situatie zoals de bodemgesteldheid, de gewenste kwaliteit en het ruimtebeslag. Daarnaast dient te worden opgemerkt dat bij de input-outputanalyses de aankoopkosten van de grond niet worden meegenomen, omdat deze normaliter vanwege de grote diversiteit niet in een input-outputtabel worden opgenomen. Om dezelfde reden is geen rekening gehouden met investe-

ringen, die waarschijnlijk nodig zijn voor publieke voorzieningen als ziekenhuizen, scholen, theaters en bibliotheken. De resultaten van de woningbouwinvesteringen onderschatten vanwege deze tekortkomingen de uiteindelijke effecten voor inkomen en werkgelegenheid.

In een input-outputtabel worden investeringskosten geboekt naar herkomst. In deze studie worden de investeringen in bouw- en grondbewerking daarom weergegeven als investeringen van de sector 'bouwnijverheid'. De overige kosten worden beschouwd als investeringen van de sector 'zakelijke dienstverlening'. Over het algemeen worden investeringskosten in een input-outputtabel geboekt in het jaar dat deze zijn uitgevoerd. De investeringen die behoren bij de toename van het uiteindelijke woningbestand in de ijkjaren 2005 en 2020, mogen daarom niet als totaal bedrag in de input-outputanalyses worden meegenomen; dit zou namelijk een overschatting van de economische effecten van die twee jaren betekenen. Het totale investeringsbedrag wordt daarom gelijkmatig verdeeld over de twee simulatieperiodes (1996-2005 en 2005-2020).

*Tabel 6.2 Gemiddelde woningbouwkosten en opbrengsten naar type woning, 1996, in guldens, exclusief BTW*

|               | Eengezinswoning | Meergezinswoning |
|---------------|-----------------|------------------|
| Opbrengsten   | 236.598         | 17.3388          |
| - grondkosten | 64.402          | 2.8226           |
| - bouwkosten  | 163.050         | 13.0075          |
| - restkosten  | 9.146           | 1.5087           |

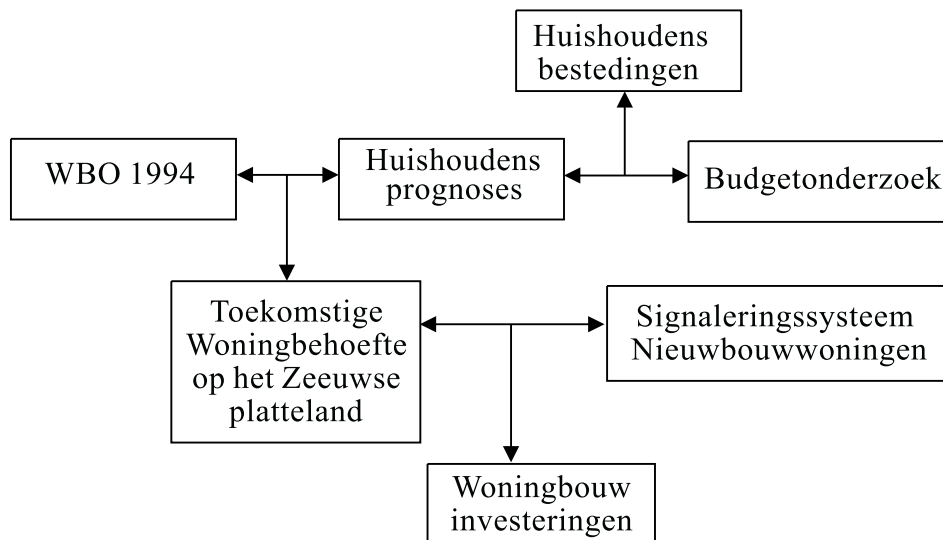
Bron: Signaleringsysteem nieuwbouwwoningen, Onderzoeksinstituut OTB-TUDELFT.

*Tabel 6.3 Gemiddelde woningbouwkosten en opbrengsten naar eigendomsverhouding en woninggrootte, 1996, in guldens, exclusief BTW*

|               | Koop, klein | Koop, groot | Huur, klein | Huur, groot |
|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Opbrengsten   | 219.151     | 293.665     | 131.816     | 176.633     |
| - grondkosten | 51.747      | 92.530      | 20.889      | 37.182      |
| - bouwkosten  | 154.294     | 196.198     | 108.051     | 137.225     |
| - restkosten  | 13 110      | 4.937       | 2.876       | 2.226       |

Bron: Signaleringsysteem nieuwbouwwoningen, Onderzoeksinstituut OTB-TUDELFT.

Voordat er in de volgende paragraaf wordt beschreven bij welke bedrijfstakken de economische effecten van het landelijk wonen terechtkomen, wordt in figuur 6.1 een overzicht gegeven van alle gebruikte databestanden die noodzakelijk waren om de huishoudensbestedingen en de woningbouwinvesteringen te definiëren. Een dubbele pijl duidt op een koppeling tussen twee bestanden, een enkele pijl geeft aan wat het resultaat van een koppeling is.



*Figuur 6.1 Gebruikte databestanden bij definitie huishoudensbestedingen en woningbouwinvesteringen*

### 6.3 Betrokken bedrijfstakken

#### *Huishoudensbestedingen*

Om een beeld te krijgen van de bedrijvigheid die samenhangt met huishoudensbestedingen op het Zeeuwse platteland wordt in tabel 6.4 het aandeel van de verschillende betrokken bedrijfstakken weergegeven voor het referentiejaar 1996. De werkgelegenheid wordt uitgedrukt in het aantal arbeidsjaren. Dat wil zeggen het aantal fulltime banen op jaarbasis. Omdat het nogal omslachtig is zowel de directe als de indirecte effecten van huishoudensbestedingen apart te kwantificeren, gaat het hier om de cumulatieve effecten (direct en indirect samen).

In het algemeen houdt zo'n 60% van het gecreëerde regionale inkomen verband met huishoudensbestedingen aan woningbezit (huur/huurwaarde), zakelijke dienstverlening en overheidsdiensten. De werkgelegenheid komt vooral ten goede van de handel, zakelijke dienstverlening en de overheid. Een groeiend aantal huishoudens heeft daarom vooral positieve effecten voor deze sectoren.

Het totale regionale inkomen bedraagt in het referentiejaar ongeveer 11,5 miljard gulden, de totale werkgelegenheid in de provincie Zeeland 94.000 arbeidsjaren. Dat betekent dat 44% van het regionaal inkomen en ruim 20% van de werkgelegenheid wordt gevormd door de huishoudensbestedingen van huishoudens die op het platteland wonen.

Tabel 6.4 *Inkomen (miljoenen guldens) en werkgelegenheid (arbeidsjaren) die samenhangen met de huishoudensbestedingen in landelijk Zeeland in 1996*

| Bedrijfstak                                                  | Absoluut aandeel<br>in inkomen | Relatief aandeel<br>in inkomen (%) | Absoluut aandeel<br>in werkgelegenheid | Relatief aandeel in<br>werkgelegenheid (%) |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------|
| Woningbezit                                                  | 553                            | 21                                 | 332                                    | 2                                          |
| Voeding                                                      | 150                            | 6                                  | 1.253                                  | 7                                          |
| Delfstoffen en chemie                                        | 186                            | 7                                  | 386                                    | 2                                          |
| Bouwnijverheid                                               | 36                             | 1                                  | 496                                    | 3                                          |
| Bouwmaterialen                                               | 3                              | 0                                  | 34                                     | 0                                          |
| Basis metaal industrie                                       | 38                             | 1                                  | 309                                    | 2                                          |
| Elektrotechnisch                                             | 27                             | 1                                  | 315                                    | 2                                          |
| Handel                                                       | 318                            | 12                                 | 4.039                                  | 21                                         |
| Zakelijke dienstverlening                                    | 553                            | 21                                 | 5.376                                  | 28                                         |
| Overheidsdiensten                                            | 531                            | 20                                 | 4.791                                  | 25                                         |
| Overige industrie                                            | 60                             | 2                                  | 1.031                                  | 5                                          |
| Openbare nutsbedrijven                                       | 143                            | 5                                  | 726                                    | 4                                          |
| <i>Totale Consumptie-effecten<br/>landelijke huishoudens</i> | 2.598                          | 100                                | 19.088                                 | 100                                        |

### *Woningbouwinvesteringen*

In tabel 6.5 worden de directe en indirecte inkomens- en werkgelegenheidseffecten die samenhangen met de investeringen in de woningbouw voor 1996 weergegeven. De directe effecten die het gevolg zijn van de investeringen van de bouwnijverheid en van de zakelijke dienstverlening zijn duidelijk. In het referentiejaar zorgen zij voor een inkomen van 360 miljoen gulden en voor een werkgelegenheid van iets meer dan 48.000 arbeidsjaren. De bedrijvigheid in deze sectoren brengt ook nog een aantal indirecte effecten teweeg. In absolute cijfers gaat het om 230 miljoen gulden aan inkomen en 2000 arbeidsjaren aan werkgelegenheid, waarbij vooral de sectoren basismetaleen en handel hoog scoren. Het totale aandeel van de woningbouwinvesteringen in het regionale inkomen en de regionale werkgelegenheid bedraagt respectievelijk 5 en ruim 7%. Daarmee is het effect van de huishoudensbestedingen het belangrijkste voor de Zeeuwse economie.

Tabel 6.5 *Inkomen (miljoenen guldens) en werkgelegenheid (arbeidsjaren) die samenhangen met de woningbouwinvesteringen in landelijk Zeeland in 1996*

| Bedrijfstak                       | Absoluut aandeel<br>in inkomen | Relatief aandeel<br>in inkomen (%) | Absoluut aandeel<br>in werkgelegenheid | Relatief aandeel in<br>werkgelegenheid (%) |
|-----------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------|
| <i>Directe effecten</i>           |                                |                                    |                                        |                                            |
| Bouwnijverheid                    | 298                            | 50                                 | 4.109                                  | 60                                         |
| Zakelijke dienstverlening         | 63                             | 11                                 | 739                                    | 11                                         |
| <i>Totale directe effecten</i>    |                                |                                    |                                        |                                            |
| woningbouwinvesteringen           | 360                            | 61                                 | 4.848                                  | 71                                         |
| <i>Indirecte effecten</i>         |                                |                                    |                                        |                                            |
| Voeding                           | 2                              | 0                                  | 13                                     | 0                                          |
| Delfstoffen en chemie             | 35                             | 6                                  | 84                                     | 1                                          |
| Bouwmaterialen                    | 14                             | 2                                  | 166                                    | 2                                          |
| Basis metaal industrie            | 60                             | 10                                 | 495                                    | 7                                          |
| Elektrotechnisch                  | 19                             | 3                                  | 219                                    | 3                                          |
| Handel                            | 39                             | 7                                  | 483                                    | 7                                          |
| Overige zakelijke dienstverlening | 25                             | 4                                  | 219                                    | 3                                          |
| Overheidsdiensten                 | 15                             | 3                                  | 25                                     | 0                                          |
| Overige industrie                 | 19                             | 3                                  | 307                                    | 4                                          |
| Openbare nutsbedrijven            | 4                              | 1                                  | 22                                     | 0                                          |
| <i>Totale indirecte effecten</i>  |                                |                                    |                                        |                                            |
| woningbouwinvesteringen           | 232                            | 39                                 | 2.033                                  | 29                                         |
| <i>Totaal direct en indirect</i>  | 592                            | 100                                | 6.881                                  | 100                                        |

#### 6.4 Economische effecten van landelijk wonen

Met behulp van input-outputanalyses worden de uitstralingseffecten van de huishoudensbestedingen en de investeringen in de woningbouw in de landelijke gebieden nagegaan voor de Zeeuwse economie. In deze paragraaf worden aan de hand van tabel 6.6 respectievelijk de effecten van de huishoudensbestedingen, de woningbouwinvesteringen en de totale effecten van woningbouw besproken.

##### *Effecten huishoudensbestedingen*

Tabel 6.6 geeft inzicht in de economische effecten van de huishoudensbestedingen. De effecten volgens beide scenario's in de jaren 2005 en 2020 zijn weergegeven als absolute en procentuele veranderingen ten opzichte van de referentiesituatie in 1996.

Volgens het liberale scenario (B) neemt het inkomen dat samenhangt met de huishoudensbestedingen op het Zeeuwse platteland tussen 1996 en 2005 toe met 9%. In de periode 2005-2020 komt daar nog eens 14% bij. Het inkomen in het restrictieve scenario (A) stijgt in de totale simulatieperiode met 11%. Dit is de helft van de toename in het liberale scenario.

De werkgelegenheid die samenhangt met de huishoudensbestedingen groeit tussen 1996 en 2005 minder snel dan het inkomen. Dit heeft vooral te maken met de hogere arbeidsproductiviteit waarmee in de loop van de simulatieperiode rekening is gehouden in de input-outputtabellen. In 2020 zijn in het restrictieve en liberale scenario respectievelijk 7,4% en 17% meer arbeidsjaren nodig dan in 1996. De economische meerwaarde van het liberale sce-

nario ten opzichte van het restrictieve scenario is duidelijk. Bijna twee keer zoveel inkomensgroei en meer dan twee keer zoveel groei in het aantal arbeidsjaren.

### *Effecten woningbouwinvesteringen*

In het liberale scenario neemt het inkomen dat samenhangt met de woningbouwinvesteringen in landelijk Zeeland tussen 1996 en 2005 toe met 14%. In de periode 2005-2020 komt daar nog eens 9,4% bij. Het inkomen in het restrictieve scenario stijgt in de totale simulatieperiode met 12,5%.

In 2020 zijn in het restrictieve en liberale scenario respectievelijk 12,5% en 23,4% meer arbeidsjaren nodig dan in 1996. Dit betekent een werkgelegenheidstoename van 644 arbeidsjaren bij het restrictieve scenario en 1.195 extra arbeidsjaren volgens het liberale scenario. De economische meerwaarde van het liberale scenario ten opzichte van het restrictieve scenario wordt hiermee onderstreept.

### *Totale effect*

De effecten van de huishoudensbestedingen op de absolute inkomens- en werkgelegenheidstoename zijn hoger dan de effecten van de woningbouwinvesteringen. In de periode 1996-2020 is de procentuele groei van de woningbouwinvesteringen groter dan die van de huishoudensbestedingen. De absolute betekenis van de huishoudensbestedingen voor het inkomen en de werkgelegenheid is echter aanzienlijk groter, zodat de aandelen van beide variabelen in het totaal stabiel blijven. Wanneer het totaal aantal te bouwen woningen voor één periode wordt gedeeld door het totale inkomens- en werkgelegenheidseffect wordt duidelijk wat de gemiddelde effecten zijn van de bouw van één woning. De bouw van een woning levert dan in 2005 f 52.000,- extra regionaal inkomen op en in 2020 is dat vanwege de prijs- en volumeaanpassingen in de tabel f 60.000,-. De extra arbeidsjaren per gecreëerde woning zijn 0,3 in 2005 en 0,31 in 2020. Hoe meer woningen hoe beter. Bij drie woningen is er dus al bijna een arbeidsplaats geschapen en anderhalf ton aan regionaal inkomen gecreëerd. Erg belangrijk is het feit dat de huishoudensbestedingen niet eenmalig zijn (de woningbouwinvesteringen echter wel!). Op die grond kan worden geconcludeerd dat per gebouwde woning het jaarlijks terugkerende bestedingseffect rond de f 38.000,- ligt. Dit komt overeen met de gemiddelde bestedingen per huishouden zoals die konden worden afgeleid uit het Budgetonderzoek (tabel 6.1). Doordat de effecten van huishoudensbestedingen een aanzienlijk aandeel van het totale regionaal inkomen vormen, heeft een groeiend aantal huishoudens een enorme impact op de Zeeuwse economie. De werkgelegenheidseffecten van de huishoudensgroei en daaraan gekoppeld de huishoudensbestedingen zijn eveneens eenmalig. Immers, eenmalig stijgt de vraag naar goederen en diensten en moeten er meer arbeiders komen om in die vraag te voorzien. Blijft de vraag vervolgens constant dan vindt er geen groei meer plaats in het aantal arbeidsplaatsen.

De winst van het liberale scenario ten opzichte van het restrictieve scenario is in de periode 1996-2020 376 miljoen gulden aan inkomen en 2.391 arbeidsjaren aan werkgelegenheid.

Tabel 6.6 *Totale economische effecten in termen van inkomen (in miljoenen guldens) en werkgelegenheid (in arbeidsjaren) van huishoudensbestedingen en woningbouwinvesteringen in landelijke gebieden, Zeeland; scenario A (restrictief) en scenario B (liberaal)*

| <i>Inkomen</i>         | 1996   | Scenario A<br>1996-2005 | Scenario A<br>2005-2020 | Scenario B<br>1996-2005 | Scenario B<br>2005-2020 |
|------------------------|--------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Woningbouw             | 592    | 46 (7,8%)               | 28 (4,7%)               | 83 (14,0%)              | 56 (9,4%)               |
| Consumptie             | 2.598  | 119 (4,6%)              | 166 (6,4%)              | 230 (8,9%)              | 366 (14,0%)             |
| Totale effect          | 3.290  | 165 (5,2%)              | 194 (6,1%)              | 313 (9,8%)              | 422 (13,2%)             |
| <i>Werkgelegenheid</i> | 1996   | Scenario A<br>1996-2005 | Scenario A<br>2005-2020 | Scenario B<br>1996-2005 | Scenario B<br>2005-2020 |
| Woningbouw             | 6.881  | 447 (6,5%)              | 197 (2,9%)              | 800 (11,6%)             | 395 (5,8%)              |
| Consumptie             | 19.088 | 594 (3,1%)              | 817 (4,3%)              | 1.450 (7,6%)            | 1.801 (9,4%)            |
| Totaal                 | 25.969 | 1.041 (4,0%)            | 1.014 (3,9%)            | 2.251 (8,7%)            | 2.195 (8,4%)            |

## 6.5 Conclusie en kanttekeningen

Dankzij het gebruik van de input-outputanalyse is duidelijk geworden dat het stimuleren van woningbouw in het landelijk gebied behoorlijke economische effecten met zich mee kan brengen. Vooral de effecten van de toegenomen huishoudensbestedingen zijn van groot belang voor de inkomensgroei. De bouw van een woning en dus de komst van een huishouden levert in eerste instantie gemiddeld 0,30 arbeidsjaren aan werkgelegenheid en gemiddeld f 56.000,- aan regionaal inkomen. In tweede instantie blijven er dan nog de jaarlijks terugkerende huishoudensbestedingen over die gemiddeld f 38.000,- bijdragen in het regionaal inkomen. Hoe meer woningen des te groter het effect.

Echter, er is een aantal kanttekeningen te plaatsen bij de gebruikte methode en data waardoor de resultaten in een ander daglicht komen te staan.

Ten eerste is er een aantal aannames gemaakt waardoor de economische effecten een *onderschatting* zijn van de werkelijke effecten:

- de geïnduceerde effecten waarbij de extra verdiende inkomsten ook weer deels worden uitgegeven zijn niet berekend;
- er is geen rekening gehouden met relatief hogere inkomens van huishoudens die landelijk (gaan) wonen;
- aankoopkosten van de grond zijn niet meegenomen in de analyses;
- extra investeringen in publieke voorzieningen zijn niet meegenomen in de analyses.

Ten tweede is gewerkt met een I.O.-tabel voor de provincie Zeeland in plaats van een I.O.-tabel voor het Zeeuwse platteland. Hierdoor is het onduidelijk waar de effecten terecht komen: in de stad of op het platteland. Wanneer het zo is dat de economische effecten 'weglekken' naar de stad zijn de economische effecten voor het landelijk gebied een *overschatting*.

## 7. Samenvatting, conclusie en evaluatie

In dit hoofdstuk wordt teruggeblikt op het onderzoek naar de economische betekenis van het landelijk wonen. Om te beginnen wordt in paragraaf 7.1 en 7.2 een korte samenvatting van de onderzoeksoptzet en de belangrijkste conclusies gegeven. In paragraaf 7.3 wordt dieper ingegaan op de voor- en nadelen van het koppelen van reeds bestaande databestanden en/of modellen ter bepaling van de economische effecten. Hieruit volgt een aantal aanbevelingen voor vervolgonderzoek.

### 7.1 Doel en uitvoering van het onderzoek

#### *Aanleiding*

Dit onderzoek vormt een onderdeel van het project 'Strategische Expertise Ontwikkeling Plattelandsvernieuwing en Scenariomethodieken' (SEOPS), dat wordt uitgevoerd door drie instituten van de Dienst Landbouwkundig Onderzoek (LEI, SC-DLO en IBN-DLO). Doel van het SEOPS-project is gezamenlijk kennis te ontwikkelen om antwoord te kunnen geven op huidige en toekomstige beleidsmatige en maatschappelijke vragen over plattelandsvernieuwing. Binnen het SEOPS-project neemt het opzetten van evaluatiemethodieken om strategieën voor het landelijk gebied ex-ante te kunnen evalueren op hun economische, ecologische en sociaal-culturele effecten een belangrijke plaats in. Dit onderzoek heeft de economische effecten bestudeerd van de strategie om in de toekomst de woonfunctie van het landelijk gebied verder te ontwikkelen. Daarbij werd onderzocht of de effecten ex-ante kunnen worden bepaald door reeds bestaande databestanden en/of modellen aan elkaar te koppelen.

De bijbehorende doelstelling van het onderzoek naar de economische effecten van het landelijk wonen luidde:

*Het verkrijgen van inzicht in de economische effecten van de (toekomstige) ontwikkeling van de woonfunctie in het landelijk gebied.*

Om deze doelstelling te bereiken zijn vier centrale onderzoeksvragen beantwoord:

- hoeveel en welke huishoudens willen (in de toekomst) landelijk wonen;
- wat zijn de woonvoorkeuren van deze huishoudens;
- welk landelijk gebied is bij uitstek geschikt voor een kansrijke ontwikkeling van de woonfunctie;
- welke economische effecten kunnen worden onderscheiden en hoe kunnen die worden gemeten?

## *Uitvoering*

Het achterliggende idee van de 'landelijk wonen strategie' is dat woningbouw en de daaraan gekoppelde bevolkingsgroei een impuls kan geven aan de vernieuwing van het platteland. De bouw van woningen gaat gepaard met economische bedrijvigheid. Hierbij kan worden gedacht aan investeringen die nodig zijn om de grond geschikt te maken voor woningbouw, of aan investeringen die nodig zijn om een woning te bouwen. Nieuwe woningen worden vervolgens betrokken door huishoudens, die elk een budget hebben te besteden. De uitgaven van deze huishoudens resulteren weer in economische effecten in allerlei sectoren van de regio. Het is interessant om te onderzoeken op welke manier de economische bedrijvigheid van het (toekomstig) wonen in het landelijk gebied kan worden gekwantificeerd vanuit de invalshoeken *investeringen* in de woningbouw en *consumptie* van de huishoudens. Als onderzoeksgebied voor de economische effectenbepaling is het Zeeuwse platteland gekozen.

Alvorens de economische effecten te kunnen kwantificeren, moet eerst de toekomstige woningbehoefte op het Zeeuwse platteland worden bepaald. De toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen hangt samen met de toekomstige ontwikkeling van het aantal en type huishoudens en economische, technologische en culturele ontwikkelingen waardoor meer huishoudens bij de woningkeuze niet langer gebonden zijn aan dé of één werkplek.

Op basis van analyses van de Woningbehoefteonderzoeken van 1990 en 1994 is inzicht verkregen in welke huishoudens landelijk zijn gaan wonen en wat hun woningkeuze is. Met andere woorden: wat is de relatie tussen de huishoudenskenmerken en de woningen- en locatiekeuze van de huishoudens die landelijk zijn gaan wonen? Er werd gekeken naar de *revealed preferences*, dat wil zeggen het gerealiseerde verhuisgedrag. Het nadeel van deze benadering is dat er geen inzicht kan worden verkregen in de wensen van verhuisgeneigde huishoudens en het toekomstig verhuisgedrag indien de overheid het landelijk wonen gaat stimuleren. Vanwege de eis van voldoende celvulling hebben de resultaten in eerste instantie betrekking op Nederland en niet alleen op de provincie Zeeland.

De interessantste groep verhuizers zijn de huishoudens die van de stad naar het platteland verhuizen. Zij brengen extra inkomsten in het laaitje. Huishoudens die binnen het landelijk gebied verhuizen zijn pas in tweede instantie interessant. Zij zorgen niet voor extra inkomsten maar dragen wel bij in het behoud van de inkomsten op het platteland. Immers, ze trekken niet weg van het landelijk gebied. Om een duidelijk profiel te kunnen schetsen van de huishoudens die vanuit de stad naar het landelijk gebied zijn verhuisd, is onderscheid gemaakt in volgende vier typen verhuisbewegingen:

- van landelijk naar stedelijk gebied;
- van stedelijk naar stedelijk gebied;
- van stedelijk naar landelijk gebied;
- van landelijk naar landelijk gebied.

Daarbij werd ook getoetst of het stedelijk gebied kan worden gezien als een roltrapregio. De roltrapmetafoor duidt aan dat huishoudens op jonge leeftijd naar de stad trekken om daar een onderwijs- of arbeidscarrière te beginnen. Naarmate zij ouder worden, stijgen op de arbeidsladder en een gezin gaan stichten, wordt de kans groter dat zij de roltrapregio

weer verlaten en naar het landelijk gebied trekken. Voor het woningkeuzegedrag van huishoudens in het landelijk gebied werd alleen naar de laatste twee typen verhuisbewegingen gekeken.

Vervolgens is gekeken naar de mate waarin de relatie tussen huishoudenskenmerken en woningkeuze stabiel is in de tijd. Dit is nodig om te weten of de huidige woonruimte-verdelingspercentages op het Zeeuwse platteland gebruikt mogen worden voor een inschatting van de toekomstige kwalitatieve woningbehoefte. In een formele toetsing voor het gehele Nederlandse landelijke gebied is nagegaan in hoeverre de woonruimteverdeling dynamisch is, op het moment dat er rekening wordt gehouden met de veranderende samenstelling van de bevolking.

Daarnaast is er nagegaan wat de invloed van een aantrekkelijke woonomgeving op het verhuisgedrag is. Hiervoor is gebruik gemaakt van een kaart waarop per gemeente een indicatie wordt gegeven van de aantrekkelijkheid van de woonomgeving. Doel van deze analyses was inzicht te verkrijgen in de eisen waaraan een gebied moet voldoen, wil het in aanmerking komen voor een succesvolle ontwikkeling van de woonfunctie.

Op basis van de uitkomsten van de WBO-analyses en de woonruimteverdelingspercentages en huishoudensprognoses voor het Zeeuwse platteland zijn tenslotte prognoses gemaakt van de vraag naar woningen in het Zeeuwse landelijk gebied. De prognoses zijn gebaseerd op twee scenario's. Een restrictief scenario dat er vanuit gaat dat het huidige restrictieve VINEX-beleid ook in de toekomst wordt voortgezet: op het platteland mag alleen worden gebouwd voor de eigen bevolking. En een liberaal scenario waarin is verondersteld dat alle woonwensen van de consument volledig worden vervuld. Dit betekent dat bijvoorbeeld ook migratie vanuit de Randstad naar het landelijk gebied in Zeeland mogelijk is. De prognoses in de scenario's hadden betrekking op de jaren 1996, 2005 en 2020.

Deze resultaten zijn gekoppeld aan zogenaamde input-outputanalyses. Met input-outputanalyses kunnen niet alleen de directe effecten van het wonen worden nagegaan, maar ook de indirecte effecten ervan. Directe effecten worden gerealiseerd in bedrijven waarop de uitgaven in eerste instantie zijn gericht. Als gevolg van consumptieve bestedingen van huishoudens en investeringen van woningbouwbedrijven worden er in de verschillende betrokken bedrijfstakken omzetten gevormd, die vervolgens tot werkgelegenheid en inkomen leiden. Ten behoeve van deze directe productie worden door andere bedrijven en instellingen goederen en diensten geleverd. Op hun beurt zijn deze bedrijven ook weer afhankelijk van toeleverende bedrijven, enzovoorts. De productie, werkgelegenheid en het inkomen die met dit gehele netwerk van intermediaire leveringen samenhangen, worden de indirecte effecten genoemd.

Op de zojuist beschreven manier ontstaat inzicht in het cumulatieve inkomen en de cumulatieve werkgelegenheid die worden gecreëerd door de bouw van extra woningen op het Zeeuwse platteland. Het databestand waarop de input-outputanalyses zijn gebaseerd, wordt de input-outputtabel genoemd. Deze tabel is een weergave van de macro-economische situatie van een bepaalde regionale eenheid (land, provincie) in een bepaald jaar. Omdat de gebruikte input-outputtabel voor Zeeland dateert van 1990 zijn aan de hand van de toekomstige prijs- en vooral volumeontwikkelingen drie nieuwe tabellen samengesteld voor 1996, 2005 en 2020.

In de volgende fase van het onderzoek is een verband gelegd tussen de 'woningmarkt-verkenningen' voor 1996, 2005 en 2020 en de bijbehorende input-outputtabellen van Zee-

land in diezelfde jaren. Aanknopingspunten vormen enerzijds de consumptieve bestedingen van de toekomstige extra huishoudens (naar aantal en type), en anderzijds de investeringen (naar type woning) die samenhangen met de toekomstige woningbehoefte. De bestedingen in de input-outputtabel zijn grotendeels gebaseerd op informatie uit het Budgetonderzoek van het CBS. Het Budgetonderzoek geeft onder meer inzicht in het totale besteedbare inkomen per huishouden, in de samenstelling van huishoudens, en in de bestedingen van huishoudens aan allerlei soorten goederen en diensten. De totale bestedingen volgens de verschillende scenario's en jaren zijn tot stand gekomen door een combinatie van de huishoudensprognoses met het Budgetonderzoek.

De tweede koppeling tussen de woningmarktverkenningen en de input-outputanalyses wordt gevormd door de investeringen. Voor elk woningtype is informatie verzameld over de bouwkosten van de woning, het bouwrijp maken van de grond, en kosten voor overdracht en makelaar. De kosten zijn gekoppeld aan de toekomstige woningbehoefte volgens de verschillende scenario's en jaren.

Tot slot zijn met behulp van de input-outputanalyses de uitstralingseffecten van de *consumptie* van huishoudens en de *investeringen* in de woningbouw met betrekking tot het landelijk wonen voor de Zeeuwse economie nagegaan. Deze effecten hebben betrekking op het regionaal inkomen in miljoenen guldens en de werkgelegenheid in arbeidsjaren.

## 7.2 Conclusie

Uit de analyses is naar voren gekomen dat het stimuleren van woningbouw grote effecten heeft voor de economie in Zeeland. Doordat de huishoudensbestedingen niet eenmalig zijn en bovendien 60% van het regionaal inkomen beslaan, hebben deze de grootste invloed op het regionale inkomen en de werkgelegenheid in Zeeland. Er kan worden gesteld dat de bouw van één extra woning gemiddeld 0,3 arbeidsjaren aan werkgelegenheid en f 56.000,- aan regionaal inkomen oplevert. Vanwege het terugkerend effect van de extra huishoudensbestedingen komt daar jaarlijks bovendien nog f 38.000,- aan regionaal inkomen bij. Het economische effect van het stimuleren van extra woningbouw (het liberale scenario) is duidelijk. De meerwaarde van dit scenario ten opzichte van het restrictieve scenario is in de periode 1996-2020 376 miljoen gulden aan regionaal inkomen en 2.391 arbeidsjaren aan werkgelegenheid.

Als algemene conclusie kan worden gesteld dat de economische effecten van de ontwikkeling van de woonfunctie in het landelijk gebied alles behalve gering zijn. Vooral het effect van de huishoudensbestedingen kan een belangrijke impuls geven aan de regionale economie. Bij het ontwikkelen van de woningbouwlocaties moet rekening worden gehouden met de woningvraag van de huishoudens en de aantrekkelijkheid van de woonomgeving.

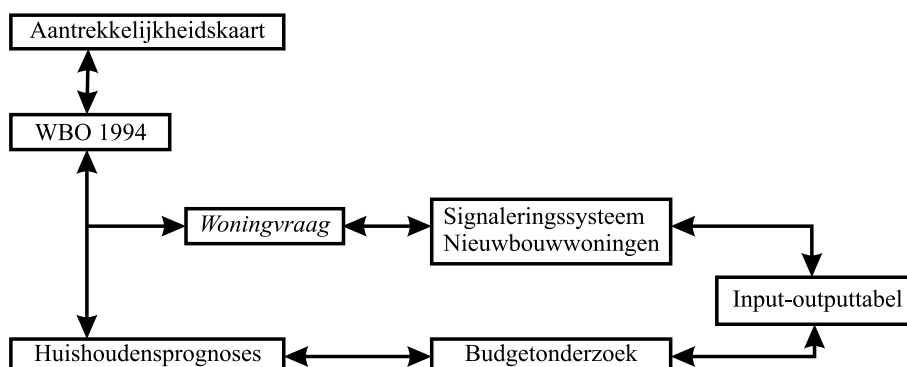
Uit de WBO analyses is gebleken dat tussen 1990 en 1994 10% van alle verhuisden van de stad naar het platteland is getrokken. Dit lage cijfer kan deels worden verklaard door het huidige restrictieve volkshuisvesting- en ruimtelijke ordeningsbeleid dat de nieuwbouw in het landelijk gebied aan sterke banden legt. Daarnaast zijn veel huishoudens gebonden aan de werkplek van de kostwinner(s). Het is echter zeer denkbaar dat het landelijk wonen onder invloed van een aantal ontwikkelingen in de toekomst een belangrijke grondgebruik-

ker wordt. Waarschijnlijk is sprake van een latente behoefte aan landelijk wonen die bij een minder sterk regulerende overheid tot uitdrukking komt. Bovendien is er een aantal ontwikkelingen waardoor het belang van het landelijk wonen in de toekomst kan toenemen. Dat zijn een verder afnemende binding van de woonbevolking aan de lokale bestaansbronnen, een groeiend belang van de kwaliteit van de woonomgeving en demografische, technologische, economische en culturele ontwikkelingen.

Samenvattend is het landelijk wonen een goede nieuwe economische drager voor het landelijk gebied. De mate van succes hangt af van het overheidsbeleid, het woningaanbod, de kwaliteit van de woonomgeving en een aantal toekomstige ontwikkelingen waardoor huishoudens vrijer worden in de woonlocatiekeuze.

### 7.3 Evaluatie van de gebruikte methode

De economische betekenis van landelijk wonen is in dit onderzoek berekend door een aantal databestanden en modellen aan elkaar te koppelen (figuur 7.1). In deze paragraaf worden per koppeling de voor- en nadelen besproken. Hieruit volgen aanbevelingen voor vervolgonderzoek.



Figuur 7.1 Koppelingen tussen gebruikte databestanden en modellen

#### *Aantrekkelijkheidskaart \* WBO 1994*

De koppeling tussen het WBO en de kaart op basis van het gemeentenummer levert geen problemen op. Echter, door het gebruik van allerlei aannames tijdens de productie van de aantrekkelijkheidskaart geeft deze slechts beperkt inzicht in de (landschappelijke) kenmerken die een woonomgeving aantrekkelijk maken. Het feit dat deze kaart is gebaseerd op een recreatiekaart en niet op woonbelevingsonderzoek maakt dat hij niet meer dan een indicatie geeft van de aantrekkelijkheid van de woonomgeving. Het is beter om een kaart te maken die daadwerkelijk inzicht geeft in de aantrekkelijkheid van de woonomgeving. Het gaat dan niet alleen om landschappelijke kwaliteiten maar ook om de bereikbaarheid van

een gebied, de aantrekkelijkheid van de bebouwde omgeving, de aanwezigheid van voorzieningen en het (sociaal-)culturele klimaat.

#### *WBO 1994 \* huishoudensprognoses*

In dit onderzoek zijn de woningbehoefteprognoses gebaseerd op de woonruimteverdelingspercentages op het Zeeuwse platteland zoals die kunnen worden afgeleid uit het WBO van 1994. De veronderstelling die hieraan ten grondslag lag, had betrekking op een in tijd stabiele relatie tussen enerzijds de huishoudenskenmerken en anderzijds het woningkeuzegedrag. In werkelijkheid kan in de betreffende lange periode waarop wordt vooruit gekeken een hoop veranderen in het woningkeuzegedrag. Betrouwbare prognoses dienen dan ook te worden gebaseerd op nauwkeurige trendanalyses van de woonwensen en het verhuisgedrag. Daarnaast zijn de prognoses gebaseerd op de revealed preferences waardoor de woningbehoefteprognoses volgens het liberale scenario niet 100% betrouwbaar zijn. Immers, in dit scenario laat de overheid woningbouw in het landelijk gebied toe. Door een dergelijke wijziging in de maatschappelijke context kan de verhuisstroom in de richting van het landelijk gebied groeien. De berekende effecten volgens het liberale scenario zijn in dat geval een onderschatting van wat werkelijk zou gebeuren als woningbouw werd toegelaten. Wil men de werkelijke effecten van het stimuleren van woningbouw in de toekomst berekenen, dan moet inzicht worden verkregen in de wensen en kenmerken van de huishoudens die bij een minder sterk regulerende overheidsbeleid naar het landelijk gebied verhuizen.

#### *Woningvraag \* Signaleringssysteem nieuwbouwwoningen*

Het gebruik van zowel het Signaleringssysteem nieuwbouwwoningen als het Budgetonderzoek voor de definitie van de uiteindelijke vraag naar woningbouwinvesteringen en goederen en diensten voor de huishoudens maakt dat de in dit onderzoek berekende effecten een onderschatting zijn van de werkelijke effecten. Bij de definitie van de woningbouwinvesteringen zijn de aankoopkosten van de grond en de extra investeringen in publieke voorzieningen als ziekenhuizen en scholen niet meegenomen in de analyses.

Om een nauwkeurigere schatting van de effecten mogelijk te maken, moet gedetailleerde informatie worden verzameld over de grondkosten en investeringen in publieke voorzieningen die nodig zijn bij een groeiende bevolking.

#### *Huishoudensprognoses \* Budgetonderzoek*

Bij deze koppeling is er geen rekening gehouden met het feit dat huishoudens die landelijk gaan wonen doorgaans tot de hogere inkomensgroepen behoren. De berekende economische effecten ten gevolge van de toegenomen huishoudensbestedingen zijn hierdoor een onderschatting. Er zijn meer gegevens nodig over de aard en omvang van de huishoudensbestedingen. Gedacht kan worden aan gegevens die de huishoudensbestedingen koppelen aan zowel de huishoudenssamenstelling als het huishoudensinkomen.

De input-outputanalyse is een goede methode om de economische doorwerking van extra woningen en huishoudens door te rekenen. De input-outputanalyse onderschat in het geval van dit onderzoek de werkelijk effecten doordat naast bovenstaande tekortkomingen, de geïnduceerde effecten waarbij de extra verdiende inkomens deels weer worden besteed niet worden berekend. Dit is een technisch probleem dat kan worden opgelost door de extra inkomsten die bij huishoudens terechtkomen deels opnieuw als input in de analyse in te voeren. Hiervoor is opnieuw inzicht nodig in de relatie tussen inkomsten en uitgaven.

Een tweede factor die bijdraagt in de onderschatting van de economische effecten is het feit dat de gebruikte input-outputtabellen betrekking hadden op Zeeland in zijn geheel en niet alleen op het Zeeuwse platteland. Hierdoor is het onduidelijk waar de effecten terechtkomen: in de stad of op het platteland. De oplossing van dit knelpunt vereist niet zozeer een speciale I.O.-tabel voor het platteland maar kan wellicht worden ondervangen door een ruimtelijke component in de bestaande I.O.-tabel in te voeren. Deze ruimtelijke component moet inzicht geven in de locatie van de verschillende bedrijfstakken waarbij gedacht kan worden aan een verdeelsleutel voor stad en platteland. Bijvoorbeeld 75% van de zakelijke dienstverlening is in de stad gelokaliseerd en 25% op het platteland. Zo'n verdeelsleutel geeft inzicht in het weglekken van de economische effecten. Een dergelijke uitbreiding van de tabel vereist uiteraard extra onderzoek.

Concluderend kan er worden gesteld dat door de gebruikte koppelingen inzicht is verkregen in de economische effecten van woningbouw in het landelijk gebied. Echter, door een gebrek aan nauwkeurige data zijn de berekende effecten niet meer dan een schatting. Daarnaast bestaat onvoldoende inzicht in de wensen en kenmerken van de toekomstige bewoners van het platteland. De grote lijn is wel duidelijk: woningbouw levert positieve economische effecten op voor de werkgelegenheid en het inkomen in een regio.

Vervolgonderzoek naar de effecten van het landelijk wonen dient zich derhalve enerzijds te richten op het nauwkeuriger kwantificeren en kwalificeren van de economische betekenis. Anderzijds dient meer inzicht te worden verworven in de eisen van de potentiële consumenten alvorens wordt gestart met de ontwikkeling van landelijk gelegen woningbouwlocaties.

In dit onderzoek lag de nadruk bij de analyses vooral op de economische betekenis van het landelijk wonen voor een regionale economie. Andere effecten zoals bijvoorbeeld ecologische en sociaal-culturele effecten zijn buiten beschouwing gelaten. Wil er werkelijk inzicht worden verkregen in de mogelijkheden van het landelijk wonen als nieuwe economische drager dan moeten ook deze effecten worden bestudeerd. Het kan namelijk goed mogelijk zijn dat de negatieve effecten op natuur en landschap de positieve economische effecten overschaduwden.



## Literatuur

Barendregt, G. en M.A. de Wit, *Tussen denken en doen: Nieuwe landgoederen en buitenplaatsen: doorwerking bij overheden en afweging bij private actoren*. IKC-DLO, Wageningen, 1996.

Beun, N., *Stand van zaken: Project omschrijvingen plattelandsvernieuwing*. LNV/GRR, Den Haag, 1996.

Blalock, H., *Social Statistics, revised edition*. McGraw-Hill, Washington, 1992.

Camstra, R., *Decision Plan Nets en het substitutiegedrag in woningkeuze processen: een analyse van de sociaal-economische positie als verklarende factor*. INRO/TNO, Delft, 1992.

CBS, *Stedelijkheid: een indeling van gemeenten naar adressendichtheid van de omgeving ten behoeve van de statistiek*. CBS, Voorburg, 1991.

CBS, Centraal Bureau voor de Statistiek, *Budgetonderzoek 1993, Kerncijfers*. SDU, Den Haag, 1993.

CPB, Centraal Planbureau, *Nederland in drievoud: een scenariostudie van de Nederlandse economie, 1990-2015*. SDU, Den Haag, 1992.

Dam, F. van, *Meer voor minder, schaalverandering en bereikbaarheid van voorzieningen in landelijke gebieden*. Nederlandse Geografische Studies 188. KNAG, Utrecht, 1995.

Dam, F. van, *The Turnaround after the turnaround after the turnaround? The urban-rural migration wave in the Netherlands, 1973-1994*. Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen, Utrecht, 1996.

Delwel, *Woonmilieu in perspectief. De kwaliteit van de gebouwde omgeving in de toekomst*. Delwel, Den Haag, 1991.

Dieleman, F.M., H. Folmer, en H.J.P. Timmermans (red.), *Technieken voor ruimtelijke analyse; inleiding*. Romen, Weesp, 1983.

Dieleman, F.M. en H. Priemus (red.), *De inrichting van stedelijke regio's in de Randstad*. Van Gorcum, Assen, 1996.

Driessen, P.P.J., P. Glasbergen, P.P.P. Huijgen, en F. Hijmans van den Bergh, *Vernieuwing van het landelijk gebied. Een verkenning van strategieën voor een gebiedsgerichte aanpak*. VUGA, Den Haag, 1995.

Fennema, A. T., *Wonen in het groen: de invloed van 'groen' op de prijs van een woning*. Staring Centrum (SC-DLO), Wageningen, 1995.

Floor, H. en R. van Kempen, *Wonen op maat: een onderzoek naar de voorkeuren en motieven van woonconsumenten en te verwachten ontwikkelingen daarin. Deel 2: de onderzoeksgebieden*. Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen, Utrecht, 1994.

Floor, H., R. van Kempen en A. de Vocht, *De Randstad uit? Deel 2: analyses van woonwensen en woongedrag*. Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen, Utrecht, 1996.

F.N.E.I., Stichting Federatie van Noordelijke Economische Instituten, *Economische uitstralingseffecten in Noord-Nederland*. F.N.E.I., Assen, 1983.

FOCUS, *Monitoring van de PRIMOS prognose 1995 en uitkomsten van de nieuwe prognoses*. FOCUS Onderzoek en Advies, Delft, 1996.

Goetgeluk, R. en P. Hooimeijer, *Vergrijzing en woningmarktdynamiek, een onderzoek in de provincie Gelderland*.

Goetgeluk, R., *Zoek- en Substitutiegedrag op de woningmarkt, Deelrapport 1: De effectiviteit van de vraag in het licht van het verhuismotief, de mogelijkheden en de beperkingen op de woningmarkt*. Rapport 137a. STEPPO, Utrecht, 1992.

Goetgeluk, R. A. Goethals, P. Oskamp en H. Timmermans, 'Editorial'. In: *Netherlands journal of Housing and the Built Environment* 9 (1994) 3, pp. 209-213.

Groenewegen, P.P en P.P.P. Huigen, *Micro-Macro vraagstukken in de sociologie en de sociale geografie*. Nederlandse Geografische Studies 151. KNAG, Utrecht, 1992.

Hen, P. de, *Twee kapper in het groen blijft hoogste ideaal: Waar Nederlanders willen wonen*. In: *Elsevier* 13-5-1995.

Hooimeijer, P. en M. Linde, *Vergrijzing, individualisering en de woningmarkt, Het WODYN-simulatiemodel*. Elinkwijk, Utrecht, 1988.

Hooimeijer, P., *Small-area population forecasting in Australia: a view from overseas*. Parijs/Utrecht (nog niet gepubliceerd), 1997.

Hooimeijer, P. en R. Nijstad, 'De Randstad als 'roltrapregio''. In: *Geografie* 5 (1996) 3, pp.4-8.

Huijgen, P.P.P. en M.C.H.M. van der Velden (red.), *De achterkant van verstedelijkt Nederland: De positie en functie van landelijke gebieden in de Nederlandse samenleving*. Nederlandse Geografische Studies. KNAG/Geografisch Instituut Rijksuniversiteit, Amsterdam/Utrecht, 89, 1989.

Kempen, R. van, *Wonen in vroeg na-oorlogse gebieden in Utrecht en Rotterdam: een onderzoek naar woonsituatie, mobiliteit en woonwensen in Hooggraven, Schiebroek en Honderd en Tien Morgen*. Rapport 103a. STEPPO Utrecht 1990.

Kempen, R. van, R. Goetgeluk en H. Floor, *De Randstad uit?: Achtergronden bij het verhuizen en willen verhuizen van Randstedelingen*. Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen, Utrecht, 1995.

Klundert, A.F. en F.R. Veeneklaas, 'Scenario's voor plattelandsvernieuwing.' In: *Landinrichting* 35 (1995) 5, pp. 24-27.

KMMU, Keuze Methoden Multivariate Statistiek, *KMMU/EAMS syllabus multivariate statistiek*. Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen, Utrecht, 1995.

Leeuwen, van, M.G.A. en A.D. Verhoog, *Het agrocomplex in 1990 en 1993, Een input-outputanalyse*. Onderzoekverslag 138. LEI-DLO, Den Haag 1995.

Legierse, A. en J. Meeus, 'Hollands landschap in ontwikkeling: landschap als decor voor verstedelijking' In: *Stedebouw en Volkshuisvesting* 9/10, pp. 16-20, 1994.

LNV, Ministerie van Landbouw Natuurbeheer en Visserij, *Discussienota Visie Stadslandschappen*. LNV, Den Haag, 1995.

LNV, Ministerie van Landbouw Natuurbeheer en Visserij, *Eerste subsidietoezeggingen voor plattelandsvernieuwing en agrarisch natuurbeheer*. Dienst voorlichting en externe betrekkingen. Persbericht nr. 12. pp. 1-8, 1996a.

LNV, Ministerie van Landbouw Natuurbeheer en Visserij, *Balans Visie Stadslandschappen*. LNV, Den Haag, 1996b.

LNV, Ministerie van Landbouw Natuurbeheer en Visserij, *Online dossier plattelandsvernieuwing*. LNV, Den Haag 15/2/96, 1996c.

LNV/VROM, Ministerie van Landbouw Natuurbeheer en Visserij/Ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, *Buiten leven in Nederland: Advies werkgroep plattelandsvernieuwing*. LNV/VROM, Den Haag, 1995a.

LNV/VROM, Ministerie van Landbouw Natuurbeheer en Visserij/Ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, *Buiten leven in Nederland: Plattelands aan het woord*. LNV/VRO, Den Haag, 1995b.

Logemann, D., 'Voorbeelden van successen liggen voor het oprapen: Zo wordt het platteland weer leefbaar'. In: *Natuur en Milieu* December, pp. 10-15, 1994.

Logemann, D., 'Plattelandsvernieuwing'. In: *Een nieuwe impuls voor het landelijk gebied!* Landinrichting 35/2, (1995), pp.5-8.

Musterd, S., (red.), *Methoden voor woning- en woonmilieubehoefteonderzoek*. SISWO, Amsterdam, 1989.

Nij Bijvank, R.A.F., en F.A. Veeneklaas, *Recreatieve aantrekkelijkheid van landschappen*. Wageningen: SEOPS; Intern DLO-document, 1996.

Norusis Marija, J., *SPSS-X Advanced Statistics Guide*. Washington: Mc Graw-Hill, 1985.

NRLO, Nationale Raad voor Landbouwkundig Onderzoek, *Toekomstverkenning ruraal grondgebruik*. Den Haag: NRLO, 1993.

OTB, Onderzoeksinstituut voor Technische Bestuurskunde, *Signaleringssysteem nieuwbouwwoningen*. Delft: Onderzoeksinstituut OTB-TUDELFT, 1997.

Priemus, H., *Verhuistheorieën en de verdeling van de woningvoorraad*. Delft: Delft University Press, 1984.

Romeijn, E., Y.J.J.M. van Bentum en A.A.A. Meuleman, 'Koersen naar nieuwe functies: hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing'. In: *Stedebouw en volkshuisvesting* 9/10 (1994), pp. 32-35.

SEOPS-Projectteam, *Strategische Expertise Ontwikkeling Plattelandsvernieuwing en Scenariomethodieken, Werkplan SEOPS*. DLO, Wageningen, 1996.

Staas, A., 'Wonen, leven en werken in de toekomst: Te vernieuwen platteland'. In: *Heidemij-tijdschrift* (1991) 4, pp.111-114.

TauwMabeg, *Korte samenvatting kostenoverzicht woningbouw*. TauwMabeg, Utrecht, 1997.

Teeuwen, J.L., *Verkenning economische effecten berekening, gebruikte methoden binnen de sector recreatie en toerisme*. Interne Nota 468. LEI-DLO, Den Haag 1997.

Teeuwen, J.L. en M.G.A. van Leeuwen, *Recreatie en toerisme in de Grevelingen: een economische analyse*. Interne Nota 469, LEI-DLO. Den Haag, 1997.

Thissen, F., *De woonfunctie in landelijk Nederland in de toekomst*. In: Delwel, Woonmilieu in perspectief, De kwaliteit van de gebouwde omgeving in de toekomst. DELWEL Uitgeverij, 1991, pp. 91-98.

Timmermans, H., M. Molin en L. van Noortwijk, 'Housing choice processes: stated versus revealed modelling approaches'. In: *Netherlands journal of Housing and the Built Environment* 9 (1994) 3, pp. 215-228.

Volkers, C.R., 'Perspectieven voor landelijke gebieden'. In: P.P.P. Huijgen en M.C.H.M. van der Velden (red.), *De achterkant van verstedelijkt Nederland: de positie en functie van landelijke gebieden in de Nederlandse samenleving*. KNAG/Geografisch Instituut Rijksuniversiteit Utrecht, Amsterdam/Utrecht, 1989, pp.131-146.

VROM, Ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, *Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening*. VROM, Den Haag, 1988.

VROM, Ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, *Woonmilieu in perspectief: de kwaliteit van de gebouwde omgeving in de toekomst*. VROM, Den Haag, 1990.

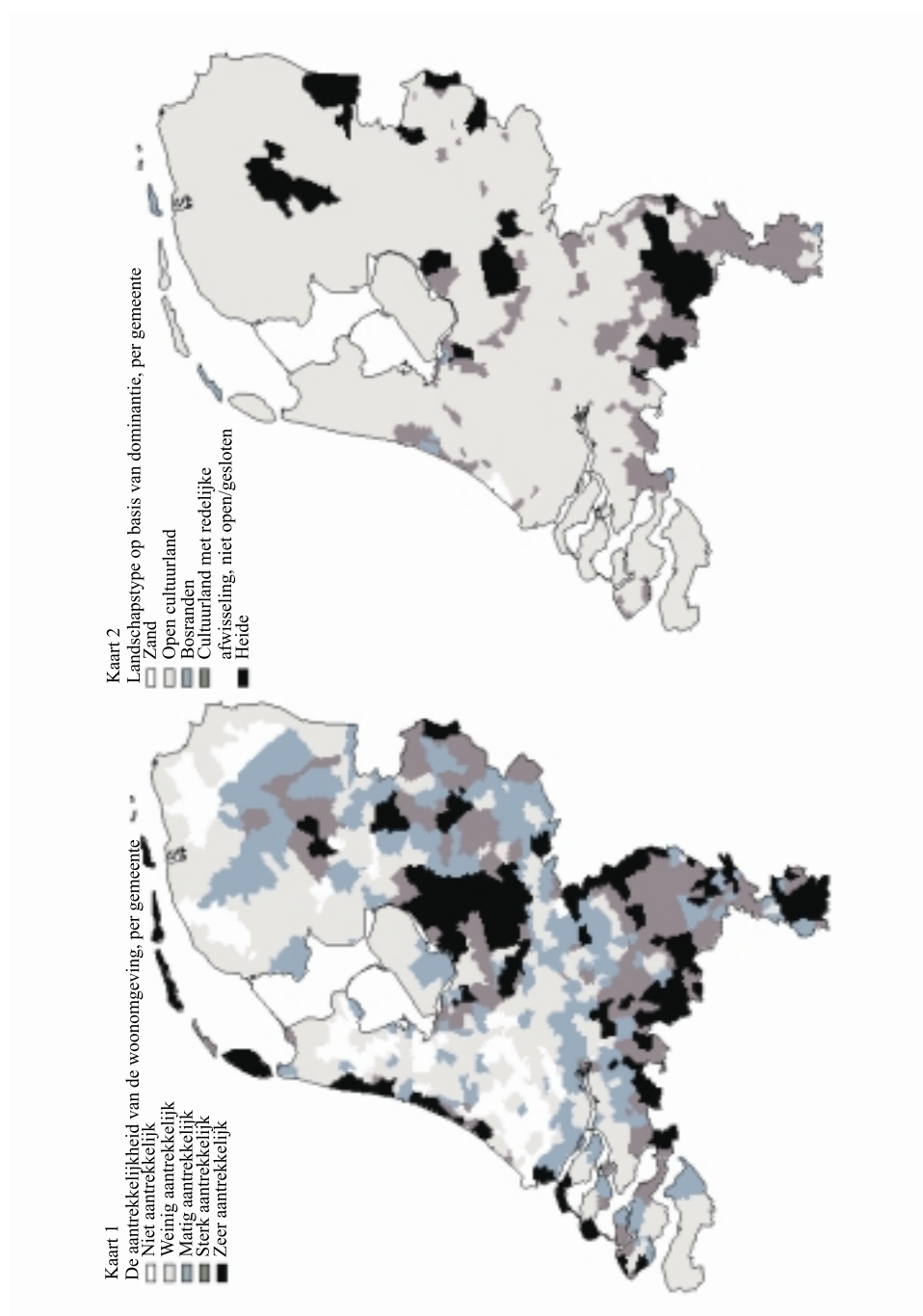
VROM, Ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, *Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra; deel 3: Kabinetsstandpunt*. SDU, Den Haag, 1991.

VROM/RPD, Ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, /Rijksplanologische Dienst, *Nieuwe economische dragers in het landelijk gebied: een verkenning*. VROM/RPD, Den Haag, 1994.

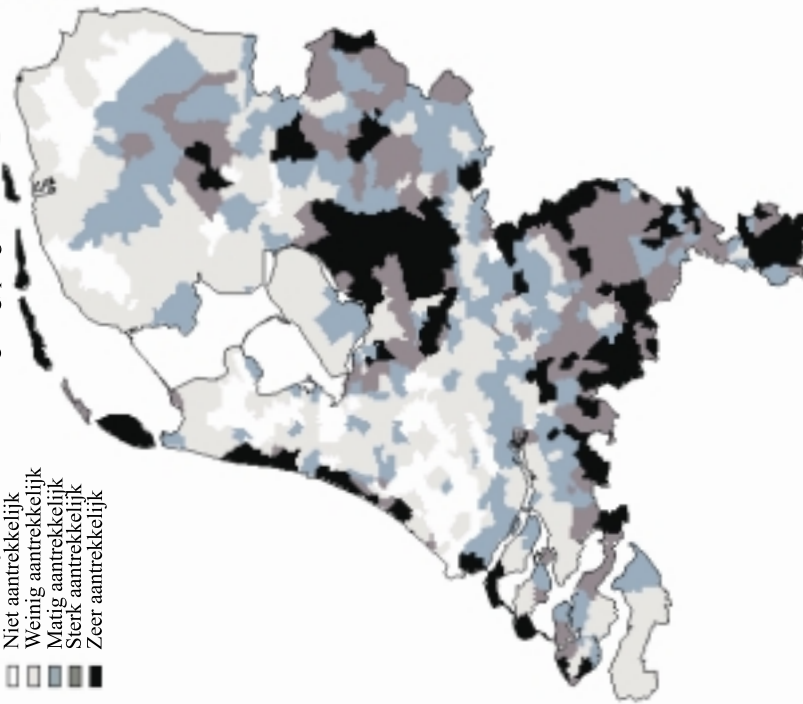
VROM/VWS, Ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, /Ministerie van Verkeer en Waterstaat, *Onderweg naar een regionale aanpak: Eerste indruk van de voortgang in de zes Vinex-aandachtsgebieden*, Interim-rapport van de Werkgroep Leefbaarheid platteland. VROM/VWS, Den Haag, 1993.

VROM/VWS, Ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, /Ministerie van Verkeer en Waterstaat, *Nieuw Elan in de aandachtsgebieden leefbaarheid platteland: Eindadvies Werkgroep leefbaarheid platteland*. VROM/VWS, Den Haag, 1995.

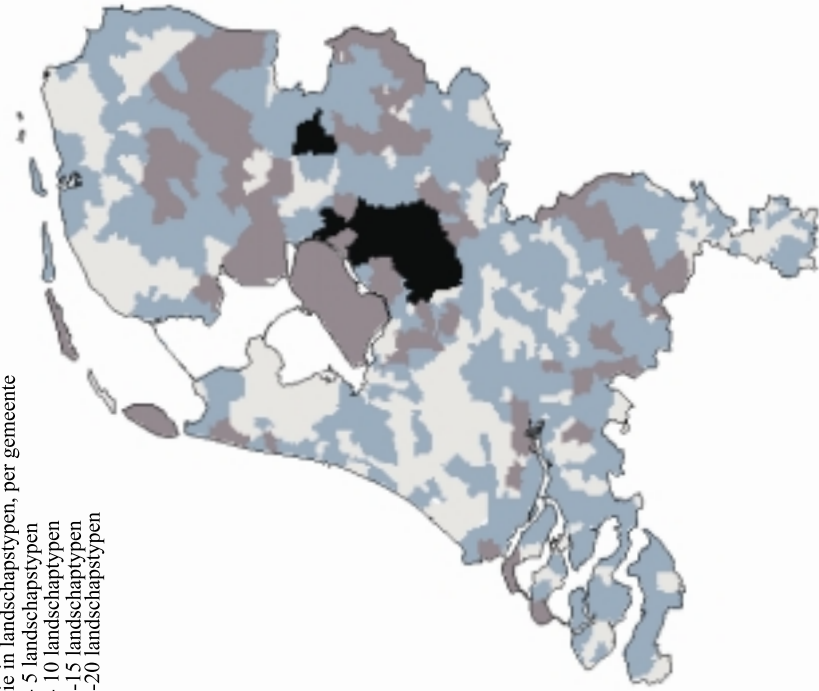
## Bijlage 1 Kaarten



Kaart 3  
De aantrekkelijkheid van de woonomgeving, per gemeente



Kaart 4  
Variatie in landschapstypen, per gemeente



## Bijlage 2    Herkomst en samenstelling gebruikte variabelen

### 1.    Fase in de huishoudenscyclus

#### 1.1    **Leeftijd** = 1993 - geboortear van het hoofdhuishouden

0-40

40-54

55-64

65+

#### 1.2    **Huishoudenstype**

Alleenstaand

Samenwonend

Gezin

### 2.    Motief

#### 2.1    **Verhuisreden/verhuisreden potentiële verhuizing**

Wonen:

kopen woning

huren woning

woonkosten vorige/huidige woning

te weinig kamers in vorige/huidige woning

oppervlakte vorige/huidige woning

vorige/huidige woning bouwtechnische aard slecht

renovatie/sloop vorige/huidige woning

woonbuurt vorige woning

wilde/wil meer grond/tuin

wonen in landelijk gebied

wilde/wil dichterbij het centrum

wilde/wil van flat naar eengezinswoning

wilde/wil van eengezinswoning naar flat

vrijheid, vrijstaand wonen

Werk/ studie:

studie

verandering van werk

dichterbij werk wonen

Persoonlijk:

- huwelijk/samenwonen
- echtscheiding
- zelfstandig gaan wonen
- verandering in gezinssamenstelling
- gezondheid
- leeftijd
- dichter bij familie wonen
- burengerucht, -ruzie
- andere verandering situatie
- belastingtechnische redenen
- andere redenen

### **3. Sociaal economische status**

#### **3.1 Netto maandinkomen**

Inkomen: netto huishoudensinkomen 1989/12

- <2.000
- 2.000-4.000
- 4.000-6.000
- >6.000

### **4. Locatiekenmerken**

#### **4.1 Stedelijkheidsgraad**

Stedelijkheidsgraad: adressen per km<sup>2</sup>:

- >2.500
- 1.500-2.500
- 1.000-1.500
- 500-1.000
- <500

#### **4.2 Aantrekkelijkheidsscore**

Aantrekkelijkheid: gemiddelde score (voorkomende landschapstypen naar aantrekkelijkheid) van alle buffers van 5 kilometer doorsnee rond kernen in een gemeente.

- >100
- 76-100
- 51-75
- 26-50
- <=25

**5. Woningkenmerken (vorig/huidig)**

**5.1 Eigendomsverhouding vorige/huidig:**

huur

koop

**5.2 Aantal kamers huidige woning:**

1

2

3

4

5

6

7

**5.3 Woningsoort vorige/huidige/gewenste woning**

Eengezinswoning

Flat en dergelijke:

flat

etage

benedenwoning

## Bijlage 3 Steekproefomvang van gebruikte variabelen (wbo 1994)

### 1. Fase in de huishoudenscyclus

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Alleenstaand; tot 40 jr | 8.381  |
| Alleenstaand; 40-54 jr  | 2.685  |
| Alleenstaand; 55-64 jr  | 2.348  |
| Alleenstaand; 65+ jr    | 6.123  |
| 2 pers huis; tot 40 jr  | 6.562  |
| 2 pers huis; 40-54 jr   | 2.990  |
| 2 pers huis; 55-64 jr   | 4.385  |
| 2 pers huis; 65+ jr     | 4.954  |
| Jong gezin; trad.       | 10.578 |
| Ouder gezin; trad.      | 2.216  |
| Jong gezin twee verd.   | 9.472  |
| Ouder gezin twee verd.  | 980    |
| Overige                 | 1.374  |
| <i>Totaal</i>           | 63.049 |

### 2. Verhuismotief

|                      |        |
|----------------------|--------|
| Wonen                | 7.289  |
| Werk/studie          | 4.218  |
| Persoonlijk          | 7.669  |
| <i>Niet verhuisd</i> | 43.873 |
| <i>Totaal</i>        | 63.049 |

### 3. Sociaal economische status (nettomaandinkomen)

|                |        |
|----------------|--------|
| <2000          | 15.335 |
| 2000-4000      | 25.751 |
| 4000-6000      | 14.499 |
| >6000          | 7.464  |
| <i>Totaal:</i> | 63.049 |

### 4. Stedelijkheidsgraad (huidige gemeente)

|                      |        |
|----------------------|--------|
| Zeer sterk stedelijk | 14.560 |
| Sterk stedelijk      | 13.498 |
| Matig stedelijk      | 11.700 |
| Weinig stedelijk     | 12.719 |

|                |               |
|----------------|---------------|
| Niet stedelijk | 10.572        |
| <i>Totaal</i>  | <i>63.049</i> |

|               |               |
|---------------|---------------|
| Stad          | 39.758        |
| Land          | 23.291        |
| <i>Totaal</i> | <i>63.049</i> |

**5. Stedelijkheidsgraad** (vorige gemeente)

|                      |               |
|----------------------|---------------|
| Zeer sterk stedelijk | 4.170         |
| Sterk stedelijk      | 3.349         |
| Matig stedelijk      | 2.707         |
| Weinig stedelijk     | 2.161         |
| Niet stedelijk       | 1.726         |
| <i>Niet verhuisd</i> | <i>48.936</i> |
| <i>Totaal</i>        | <i>63.049</i> |

|                      |               |
|----------------------|---------------|
| Stad                 | 10.226        |
| Land                 | 3.887         |
| <i>Niet verhuisd</i> | <i>48.936</i> |
| <i>Totaal</i>        | <i>63.049</i> |

**6. Verhuisbewegingen naar afkomst en bestemming**

|                         |               |
|-------------------------|---------------|
| Stad → stad             | 8.891         |
| Platteland → stad       | 720           |
| Platteland → platteland | 1.335         |
| Stad → platteland       | 3.167         |
| <i>Niet verhuisd</i>    | <i>48.936</i> |
| <i>Totaal</i>           | <i>63.049</i> |

**7. Aantrekkelijkheid** (huidige gemeente)

|                      |               |
|----------------------|---------------|
| Zeer aantrekkelijk   | 18.163        |
| Sterk aantrekkelijk  | 17.555        |
| Matig aantrekkelijk  | 12.353        |
| Weinig aantrekkelijk | 8.457         |
| Niet aantrekkelijk   | 6.521         |
| <i>Totaal</i>        | <i>63.049</i> |

- 8. Eigendomsverhouding (huidig)**
- |                |        |
|----------------|--------|
| Eigenaar       | 28.045 |
| Huurder        | 33.654 |
| <i>Missing</i> | 990    |
| <i>Totaal</i>  | 63.049 |
- 
- 9. Woningtype (huidig)**
- |                  |        |
|------------------|--------|
| Eengezinswoning  | 41.463 |
| Meergezinswoning | 44.201 |
| <i>Missing</i>   | 990    |
| <i>Totaal</i>    | 63.049 |
- 
- 10. Woninggrootte (huidig)**
- |               |        |
|---------------|--------|
| < 4 kamers    | 18.848 |
| >= 4 kamers   | 44.201 |
| <i>Totaal</i> | 63.049 |
- 
- 11. Combinatie eigendomsverhouding en woningtype (huidig)**
- |                  |        |
|------------------|--------|
| Eengezins, koop  | 25.782 |
| Eengezins, huur  | 15.680 |
| Meergezins, koop | 2.622  |
| Meergezins, huur | 17.974 |
| <i>Missing</i>   | 990    |
| <i>Totaal</i>    | 63.049 |
- 
- 12. Eigendomsverhouding (vorig)**
- |                |        |
|----------------|--------|
| Eigenaar       | 3.473  |
| Huurder        | 8.458  |
| <i>Missing</i> | 51.118 |
| <i>Totaal</i>  | 63.049 |
- 
- 13. Woningtype (vorig)**
- |                  |        |
|------------------|--------|
| Eengezinswoning  | 6.154  |
| Meergezinswoning | 223    |
| <i>Missing</i>   | 56.672 |
| <i>Totaal</i>    | 63.049 |

**14. Woningvoorraad naar locatie (eigendomsverhouding)**

Stad

eigenaar 14.284 (36,6%)

huurder 24.744 (63,4%)

Land

eigenaar 14.121 (61.3%)

huurder 8.910 (38.7%)

*Missing* 990

*Totaal* 63.049

**15. Woningvoorraad naar locatie (woningtype)**

Stad

eengezinswoning 20673 (53%)

meergezinswoning 18355 (47%)

Land

eengezinswoning 20789 (90,3%)

meergezinswoning 2242 (9,7%)

*Missing* 990

*Totaal* 63049

## Bijlage 4 Tabellen

*Tabel B4.1 Woningtype naar voorkomen per huishoudenstype per type migrant*

| Huishoudenstype | Van stad naar platteland |        | Van platteland naar platteland |      |
|-----------------|--------------------------|--------|--------------------------------|------|
|                 | woningtype               | (%)    | woningtype                     | (%)  |
| Alleenstaand    | Eengezins, koop          | 26,5   | Eengezins, koop                | 17,1 |
|                 | Eengezins, huur          | 34,7   | Eengezins, huur                | 36,5 |
|                 | Meergezins, koop         | 5,1    | Meergezins, koop               | 3,2  |
|                 | Meergezins, huur         | 33,7   | Meergezins, huur               | 43,2 |
|                 | (21,2% = 278)            |        | (23,1% = 717)                  |      |
| Samenwonend     | Eengezins, koop          | 62,2   | Eengezins, koop                | 57,4 |
|                 | Eengezins, huur          | 24,8   | Eengezins, huur                | 30,4 |
|                 | Meergezins, koop         | 2,3    | Meergezins, koop               | 2,2  |
|                 | Meergezins, huur         | 10,7   | Meergezins, huur               | 10,0 |
|                 | (41,3% = 542)            |        | (34,1% = 1.061)                |      |
| Gezin           | Eengezins, koop          | 66,7   | Eengezins, koop                | 68,5 |
|                 | Eengezins, huur          | 30,0   | Eengezins, huur                | 28,5 |
|                 | Meergezins, koop         | 0,0 *) | Meergezins, koop               | 0,7  |
|                 | Meergezins, huur         | 3,3    | Meergezins, huur               | 2,3  |
|                 | (37,5% = 278)            |        | (42,8% = 1.331)                |      |
| Totaal          | (100% = 1.311)           |        | (100% = 3.110)                 |      |

\*) Minder dan 5 cases.

Bron: WBO 1994, totaal abs: 4.421.

Tabel B4.2 Woningtypen naar voorkomen per leeftijd alleenstaande per type migrant

| Leeftijd<br>alleenstaande | Stad naar platteland |        | Van platteland naar platteland |        |
|---------------------------|----------------------|--------|--------------------------------|--------|
|                           | woningtype           | (%)    | woningtype                     | (%)    |
| Tot 40 jaar               | Eengezins, koop      | 27,9   | Eengezins, koop                | 21,9   |
|                           | Eengezins, huur      | 34,5   | Eengezins, huur                | 30,2   |
|                           | Meergezins, koop     | 3,2 a) | Meergezins, koop               | 2,0    |
|                           | Meergezins, huur     | 34,3   | Meergezins, huur               | 45,9   |
|                           | (53,0% = 148)        |        | (41,0% = 295)                  |        |
| 40 - 54 jaar              | Eengezins, koop      | 43,6   | Eengezins, koop                | 24,3   |
|                           | Eengezins, huur      | 49,5   | Eengezins, huur                | 39,4   |
|                           | Meergezins, koop     | 0,0 a) | Meergezins, koop               | 6,4 a) |
|                           | Meergezins, huur     | 6,9 a) | Meergezins, huur               | 30,0   |
|                           | (16,4% = 46)         |        | (11,4% = 82)                   |        |
| 55 - 64 jaar              | Eengezins, koop      | 20,9   | Eengezins, koop                | 19,4   |
|                           | Eengezins, huur      | 23,2   | Eengezins, huur                | 42,6   |
|                           | Meergezins, koop     | 18,3   | Meergezins, koop               | 1,3 a) |
|                           | Meergezins, huur     | 37,7   | Meergezins, huur               | 36,6   |
|                           | (11,8% = 33)         |        | (14,0% = 101)                  |        |
| 65 jaar en ouder          | Eengezins, koop      | 11,0   | Eengezins, koop                | 40,6   |
|                           | Eengezins, huur      | 29,5   | Eengezins, huur                | 7,8    |
|                           | Meergezins, koop     | 6,4 a) | Meergezins, koop               | 4,2    |
|                           | Meergezins, huur     | 53,1   | Meergezins, huur               | 47,3   |
|                           | (18,6% = 52)         |        | (33,0% = 239)                  |        |
| Totaal                    | (100% = 279)         |        | (100% = 717)                   |        |

a) Minder dan 5 cases.

Bron: WBO 1994, totaal abs: 996.

Tabel B4.3 Meest voorkomende woningtypen per leeftijd per type migrant

| Netto<br>maandinkomen | Stad naar platteland |         | Van platteland naar platteland |      |
|-----------------------|----------------------|---------|--------------------------------|------|
|                       | woningtype           | (%)     | woningtype                     | (%)  |
| Laag *)               | Eengezins, koop      | 18,9    | Eengezins, koop                | 24,1 |
|                       | Eengezins, huur      | 48,6    | Eengezins, huur                | 48,2 |
|                       | Meergezins, koop     | 1,4 **) | Meergezins, koop               | 1,7  |
|                       | Meergezins, huur     | 31,1    | Meergezins, huur               | 25,9 |
|                       | (24,1% = 316)        |         | (34,3% = 1.068)                |      |
| Hoog *)               | Eengezins, koop      | 68,2    | Eengezins, koop                | 67,9 |
|                       | Eengezins, huur      | 22,6    | Eengezins, huur                | 22,0 |
|                       | Meergezins, koop     | 2,2     | Meergezins, koop               | 1,8  |
|                       | Meergezins, huur     | 7,0     | Meergezins, huur               | 8,3  |
|                       | (75,9% = 995)        |         | (65,7% = 2.042)                |      |
| Totaal                | (100% = 1.311)       |         | (100% = 3.110)                 |      |

\*) Laag inkomen: alleenstaanden < f 2000, - netto per maand; overige huishouden < f 3000, - netto per maand; hoger inkomen: alleenstaanden >= f 2000, - netto per maand; overige huishoudens f ≥= 3000, - netto per maand

\*\*) Minder dan 5 cases.

Bron: WBO 1994, totaal abs: 4.421.

Tabel B4.4 Meest voorkomende woningtypen per verhuisreden per type migrant

| Verhuisreden   | Stad naar platteland |        | Van platteland naar platteland |      |
|----------------|----------------------|--------|--------------------------------|------|
|                | woningtype           | (%)    | woningtype                     | (%)  |
| Wonen          | Eengezins, koop      | 72,2   | Eengezins, koop                | 64,6 |
|                | Eengezins, huur      | 21,9   | Eengezins, huur                | 24,6 |
|                | Meergezins, koop     | 1,0    | Meergezins, koop               | 1,4  |
|                | Meergezins, huur     | 4,9    | Meergezins, huur               | 9,3  |
|                | (44,6% = 585)        |        | (52,4% = 1.629)                |      |
| Werk en studie | Eengezins, koop      | 52,0   | Eengezins, koop                | 57,1 |
|                | Eengezins, huur      | 32,0   | Eengezins, huur                | 32,4 |
|                | Meergezins, koop     | 1,2 *) | Meergezins, koop               | 0,9  |
|                | Meergezins, huur     | 14,8   | Meergezins, huur               | 9,5  |
|                | (28,6% = 376)        |        | (20,0% = 621)                  |      |
| Persoonlijk    | Eengezins, koop      | 34,4   | Eengezins, koop                | 27,5 |
|                | Eengezins, huur      | 37,1   | Eengezins, huur                | 42,1 |
|                | Meergezins, koop     | 4,6    | Meergezins, koop               | 3,0  |
|                | Meergezins, huur     | 23,8   | Meergezins, huur               | 27,4 |
|                | (26,8% = 351)        |        | (27,7% = 860)                  |      |
| Totaal         | (100% = 1.311)       |        | (100% = 3.110)                 |      |

\*) Minder dan 5 cases.

Bron: WBO 1994, totaal abs: 4.421.

*Tabel B4.5 Stedelijkheidsgraad en leeftijd en huishoudenssamenstelling 1989 en 1993*

| 1989           | Alleen<br>0-34     | Alleen<br>35-54   | Alleen<br>55-64   | Alleen<br>65+      | Samen<br>0-34        | Samen<br>35-54       | Samen<br>55-64     | Samen<br>65+       | Totaal               |
|----------------|--------------------|-------------------|-------------------|--------------------|----------------------|----------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
| Stad           | 518.380            | 264.080           | 145.700           | 394.230            | 63.212               | 1.051.500            | 358.940            | 375.460            | 3.740.410<br>(62,8%) |
| Platte<br>land | 99.570             | 77.090            | 54.040            | 183.470            | 41.190               | 853.900              | 277.960            | 253.150            | 2.211.080<br>(37,2%) |
| Totaal         | 617.950<br>(10,4%) | 341.170<br>(5,7%) | 199.740<br>(3,4%) | 577.710<br>(9,7%)  | 1.044.010<br>(17,5)  | 1.905.400<br>(32%)   | 636.900<br>(10,7%) | 628.610<br>(10,6%) | 5.951.490<br>(100%)  |
| 1993           | Alleen<br>0-34     | Alleen<br>35-54   | Alleen<br>55-64   | Alleen<br>65+      | Samen<br>0-34        | Samen<br>35-54       | Samen<br>55-64     | Samen<br>65+       | Totaal               |
| Stad           | 580.004            | 3243.900          | 145.333           | 433.112            | 667.117              | 1.147.546            | 357.233            | 385.680            | 4.040.415<br>(63,0%) |
| Platte<br>land | 118.124            | 102.111           | 63.639            | 218.802            | 406.734              | 885.361              | 290.718            | 281.423            | 2.366.911<br>(37,0%) |
| Totaal         | 698.128<br>(10,9%) | 426.501<br>(6,7%) | 208.972<br>(3,3)  | 651.914<br>(10,2%) | 1.073.851<br>(16,8%) | 2.032.908<br>(31,7%) | 647.951<br>(10,1%) | 667.103<br>(10,4%) | 6.407.326<br>(100%)  |

Bron: WBO 1986-1990, WBO 1990-1994.

Tabel B4.6 Eigendomsverhouding en woninggrootte in het landelijk gebied naar leeftijd en huishoudenssamenstelling in 1989 en 1993

| 1989        | Alleen<br>0-34    | Alleen<br>35-54  | Alleen<br>55-64  | Alleen<br>65+     | Samen<br>0-34      | Samen<br>35-54     | Samen<br>55-64     | Samen<br>65+       | Totaal               |
|-------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
| Koop, klein | 3.890             | 8.820            | 5.530            | 19.920            | 19.380             | 20.900             | 13.420             | 19.910             | 111.770<br>(5,1%)    |
| Koop, groot | 14.410            | 25.000           | 19.130           | 43.240            | 217.690            | 593.260            | 170.740            | 118.290            | 1.201.770<br>(55,0%) |
| Huur, klein | 45.300            | 20.230           | 12.630           | 76.810            | 25.090             | 13.410             | 9.810              | 41.670             | 244.950<br>(11,2%)   |
| Huur, groot | 26.680            | 21.510           | 15.210           | 39.580            | 146.110            | 223.150            | 83.210             | 71.490             | 626.930<br>(28,7%)   |
| Totaal      | 90.270<br>(4,1%)  | 75.560<br>(3,5%) | 52.500<br>(2,4%) | 179.550<br>(8,2%) | 408.270<br>(18,7%) | 850.720<br>(38,9%) | 277.190<br>(12,7%) | 251.350<br>(11,5%) | 2.185.420<br>(100%)  |
| 1993        | Alleen<br>0-34    | Alleen<br>35-54  | Alleen<br>55-64  | Alleen<br>65+     | Samen<br>0-34      | Samen<br>35-54     | Samen<br>55-64     | Samen<br>65+       | Totaal               |
| Koop, klein | 5.808             | 10.938           | 5.520            | 17.671            | 21.064             | 26.002             | 13.586             | 24.173             | 124.762<br>(5,3%)    |
| Koop, groot | 17.638            | 33.507           | 22.475           | 57.110            | 224.314            | 635.151            | 189.299            | 130.782            | 1.310.278<br>(56,0)  |
| Huur, klein | 62.039            | 27.172           | 17.607           | 92.828            | 32.197             | 15.957             | 10.344             | 44.668             | 302.811<br>(12,9%)   |
| Huur, groot | 23.553            | 26.439           | 17.409           | 49.436            | 124.947            | 204.412            | 76.066             | 80.377             | 602.638<br>(25,7%)   |
| Totaal      | 109.039<br>(4,7%) | 98.055<br>(4,2%) | 63.011<br>(2,7%) | 217.045<br>(9,2%) | 402.521<br>(17,2%) | 881.522<br>(37,7%) | 289.295<br>(12,4)  | 280.001<br>(12,0%) | 2.340.489<br>(100%)  |

Bron: WBO 1986-1990, WBO 1990-1994.

Tabel B4.7 Woningtype in het landelijk gebied naar leeftijd en huishoudenssamenstelling 1989 en 1993

| 1989            | Alleen<br>0-34    | Alleen<br>35-54  | Alleen<br>55-64  | Alleen<br>65+     | Samen<br>0-34      | Samen<br>35-54     | Samen<br>55-64     | Samen<br>65+       | Totaal               |
|-----------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
| Een-<br>gezins  | 48.720            | 54.640           | 42.360           | 134.620           | 384.450            | 831.710            | 268.710            | 233.400            | 1.998.610<br>(91,5%) |
| Meer-<br>gezins | 41.560            | 20.920           | 10.140           | 44.930            | 23.830             | 19.010             | 8.480              | 17.950             | 186.820<br>(8,5%)    |
| Totaal          | 90.270<br>(4,1%)  | 75.560<br>(3,5%) | 52.500<br>(2,4%) | 179.550<br>(8,2%) | 408.270<br>(18,7%) | 850.720<br>(38,9%) | 277.190<br>(12,7%) | 251.350<br>(11,5%) | 2.185.420<br>(100%)  |
| 1993            | Alleen<br>0-34    | Alleen<br>35-54  | Alleen<br>55-64  | Alleen<br>65+     | Samen<br>0-34      | Samen<br>35-54     | Samen<br>55-64     | Samen<br>65+       | Totaal               |
| Een-<br>gezins  | 52.927            | 76.924           | 49.978           | 164.425           | 370.606            | 862.691            | 280.627            | 254.494            | 2.112.674<br>(90,3%) |
| Meer-<br>gezins | 56.111            | 21.131           | 13.033           | 52.620            | 31.915             | 18.831             | 8.668              | 25.507             | 227.815<br>(9,7%)    |
| Totaal          | 109.039<br>(4,7%) | 98.055<br>(4,2%) | 63.011<br>(2,7%) | 217.045<br>(9,2%) | 402.521<br>(17,2%) | 881.522<br>(37,7%) | 289.295<br>(12,4%) | 280.001<br>(12,0%) | 2.340.489<br>(100%)  |

Bron: WBO 1986-1990, WBO 1990-1994.

*Tabel B5.1 Woonruimteverdelingspercentages in Zeeland: locatie*

| WBO 1994<br>Zeeland | Alleen<br>0-34 | Alleen<br>35-54 | Alleen<br>55-64 | Alleen<br>65+ | Samen<br>0-34 | Samen<br>35-54 | Samen<br>55-64 | Samen<br>65+ |
|---------------------|----------------|-----------------|-----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|--------------|
| Stad                | 0.591          | 0.598           | 0.362           | 0.442         | 0.483         | 0.45           | 0.458          | 0.413        |
| Platteland          | 0.409          | 0.402           | 0.638           | 0.558         | 0.517         | 0.55           | 0.542          | 0.587        |
| Totaal              | 1.00           | 1.00            | 1.00            | 1.00          | 1.00          | 1.00           | 1.00           | 1.00         |

Bron: WBO 1994.

*Tabel B5.2 Woonruimteverdelingpercentages in Zeeland: eigendomsverhouding en woninggrootte*

| WBO 1994<br>Zeeland | Alleen<br>0-34 | Alleen<br>35-54 | Alleen<br>55-64 | Alleen<br>65+ | Samen<br>0-34 | Samen<br>35-54 | Samen<br>55-64 | Samen<br>65+ |
|---------------------|----------------|-----------------|-----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|--------------|
| Koop, klein         | 0              | 0.117           | 0.159           | 0.091         | 0.069         | 0.049          | 0.048          | 0.073        |
| Koop, groot         | 0.163          | 0.256           | 0.387           | 0.288         | 0.524         | 0.637          | 0.597          | 0.466        |
| Huur, klein         | 0.497          | 0.304           | 0.176           | 0.318         | 0.092         | 0.024          | 0.027          | 0.168        |
| Huur, groot         | 0.34           | 0.323           | 0.278           | 0.303         | 0.315         | 0.29           | 0.328          | 0.293        |
| Totaal              | 1.00           | 1.00            | 1.00            | 1.00          | 1.00          | 1.00           | 1.00           | 1.00         |

Bron: WBO 1994.

*Tabel B5.3 Woonruimteverdelingspercentages in Zeeland: woningtype*

| WBO 1994<br>Zeeland | Alleen<br>0-34 | Alleen<br>35-54 | Alleen<br>55-64 | Alleen<br>65+ | Samen<br>0-34 | Samen<br>35-54 | Samen<br>55-64 | Samen<br>65+ |
|---------------------|----------------|-----------------|-----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|--------------|
| Een<br>gezins       | 0.513          | 0.722           | 0.848           | 0.716         | 0.918         | 0.962          | 0.947          | 0.848        |
| Meer<br>gezins      | 0.487          | 0.278           | 0.152           | 0.284         | 0.082         | 0.038          | 0.053          | 0.152        |
| Totaal              | 1.00           | 1.00            | 1.00            | 1.00          | 1.00          | 1.00           | 1.00           | 1.00         |

Bron: WBO 1994.