

Groen Wonen

Deel 1

Marktvraag, transformatieprocessen, beeld en verbeelding
van het wonen in de landstad

*M.G.A. van Leeuwen, B.S. Elbersen, m.m.v. H.J.M. Hansman
J.F. Jonkhof (red.)*



Alterra-rapport 022, ISSN 1566-7197

Groen Wonen

Deel 1

Marktvraag, transformatieprocessen, beeld en verbeelding
van het wonen in de landstad

M.G.A. van Leeuwen^{}, B.S. Elbersen^{**}, m.m.v. H.J.M. Hansman^{*}
J.F. Jonkhof (red.)^{**}*

^{*} Landbouw-Economisch Instituut

^{**} Alterra, Research Instituut voor de Groene Ruimte

Een denktank-project van het programma Stad-Land van het ministerie
van LNV i.s.m. het ministerie van VROM (RPD en DGVh), NETHUR, LUW, STAVON
en de Groten Steden

Groen Wonen is een project uitgevoerd door Alterra en I.EI-DLO

Foto's: J.F. Jonkhof

Voorwoord

Het 'groen' speelt op verschillende niveaus een rol bij de ontwikkeling van de kwaliteit van het wonen en de woonomgeving. Het gaat daarbij om de wijze waarop groenstructuren en stedenbouwkundige structuur op elkaar worden betrokken, in ontwerp, inrichting en beheer en om de mate waarin gebruikers en consumenten (bewoners, bezoekers) de relatie tussen groene omgeving en gebouwde omgeving beleven en waarderen. Deze ontwikkeling is onderhevig aan moeilijk in te schatten veranderingsprocessen. Immers de groene omgeving en 'de' consument veranderen 'van nature' en, daarmee samenhangend, ook de wijze van besluitvorming over de inrichting van de leefomgeving verandert.

Bovendien spelen algemene ontwikkelingen rond de relatie overheid en samenleving een belangrijke conditionele rol. De tijd van 'het grand design', het ontwerp voor maatschappij en ruimte ligt achter ons. Voor ons wacht een meer interactieve praktijk waarin de vervulling van individuele wensen in balans moet worden gebracht met het veiligstellen van collectieve waarden. Deze ontwikkelingen gaan aan het thema van het groen en het wonen niet voorbij.

Tegen deze achtergrond spannen het IBN-DLO, het StaringCentrum-DLO en LEI-DLO (hierna DLO) zich in om inzicht te verkrijgen in de kennisopbouw rond de betekenis van groenstructuren voor de kwaliteit van het wonen in landelijke en stedelijke gebieden. DLO ontwikkelt tevens (een methode voor) prioritering van onderzoekthema's te geven, al naar gelang hun beleidsrelevantie op korte en lange termijn en om ideeën over nieuwe ontwikkeling rond het thema Groen wonen, op het vlak van ontwerp-, beleids- en sturingsconcepten. Opdrachtgevers voor dit onderzoek zijn de ministeries van LNV (DLO-programma Stad-Land) en VROM (DGVH). Om het onderzoek goed interactief in te bedden heeft DLO een 'denktank' bij elkaar geroepen die door middel van inspiratie, consultatie en confrontatie met betrokken actoren - opdrachtgevers, ontwerpers, onderzoekers, gebruikers, uitvoerders, beheerders - aan de slag gaat. Ook de onderzoeksschool NETHUR werkt mee en ontwikkelt een voor dit project relevant onderzoeksprogramma met steun van DGVh.

De denktank Groen Wonen beschouwt het als zijn taak om een programma voor innovatie op te starten door de instituties heen, dat als een laboratorium voor onderzoek-, ontwerp- en beleidsconcepten kan functioneren en dat als een intensief communicatieplatform kan werken. Bij wijze van kennismaking treft u hierbij Deel I aan van de publicatiereeks Groen Wonen. In deze bijdrage stellen Van Leeuwen en Elbersen de *vraag* naar groen wonen centraal. Transformatieprocessen in de samenleving leiden mogelijk tot een veranderende dan wel specifieke vraag naar woonmilieus. In hoeverre maken *groene* woonmilieus deel uit van die vraag? Maakt de consument gebruik van bestaande referentiebeelden? Speelt de vraagstelling achter het project Groen Wonen voldoende in op de beelden van de consument rond dit thema? Dergelijke vragen komen in dit deel aan de orde. In volgende bijdragen komen actuele beleidsontwikkelingen aan bod en presenteert de denktank een aantal ontwerpexperimenten. Tijdens de loop van het project stelt de denktank - oa in de vorm van workshops, en voorjaar MM een excursie en een conferentie - steeds de vraag aan de orde hoe droom, draad en daad op elkaar betrokken kunnen blijven, hoe sturing van transformatieprocessen te werk gaat of moet gaan. Voor DLO staat immers de samenhang tussen onderzoek, ontwerp en maatschappelijk proces centraal.

W. Timmermans
Programmaleider Stad-Land



Groen wonen: drager van mythen, dromen en zelfexpressie.

Inhoud

Introductie	7
1. Inleiding	9
1.1 Aanleiding	9
1.2 Probleemstelling	10
1.3 Doelstelling	12
1.4 Opbouw van rapport	12
2. Mensenwensen voor groene woonmilieus	15
2.1 Inleiding	15
2.2 Verhuisbewegingen	16
2.3 Woonvoorkeuren	16
3. Demografische ontwikkeling	21
3.1 Algemeen	21
3.2 Relatie met wonen	22
3.3 Relatie met groen wonen	22
4. Technologische ontwikkeling	27
4.1 Algemeen	27
4.2 Relatie met wonen	27
4.3 Relatie met groen wonen	28
5. Sociaal-culturele ontwikkeling	31
5.1 Algemeen	31
5.2 Relatie met wonen	32
5.3 Relatie met groen wonen	33
6. Economische ontwikkeling	37
6.1 Algemeen	37
6.2 Relatie met wonen	37
6.3 Relatie met groen wonen	38
7. Conclusies	41
Literatuur	45
Bijlage	47

Introductie

De komende jaren staan in het teken van discussie rond de inrichting van Nederland in bestuurlijke, economische en ruimtelijke zin. In 1997 is een groot aantal voorbereidende studies verschenen zoals de Lange Termijnverkenningen van het CPB, de Natuur- en Milieuverkenningen van het RIVM, de Ruimte voor Economische Dynamiek van EZ, de Ruimtelijke Perspectieven van de RPD, de Woonverkenningen van DGVH, het Metropolitane Debat, en de Visie Stadslandschappen, Plattelandsvernieuwing, De Groene Delta van LNV. In het regeerakkoord van Paars II, zomer 1998, en in de aanzet voor de nieuwe nota's van VROM en LNV (1999: Ruimte voor Nederland, Vitaal Platteland) zijn elementen van één en ander terug te vinden.

Alle studies, verkenningen, beleidsthema's wijzen op een heroriëntatie van het denken over concepten en sturingsvraagstukken in een dynamische open samenleving op terreinen van overheid-markt, consument-producent, kwaliteit van de leefomgeving in relatie tot de economische gezondheid en hoe met de kwaliteit van de functioneel samenhangende landelijke en stedelijke gebieden moet worden omgegaan.

De rode draad in deze ontwikkeling is het zoeken naar factoren die de kwaliteit van de leefomgeving positief kunnen beïnvloeden. In termen van ruimtelijke kwaliteit gaat het om begrippen als mooi, schoon en veilig. Een van de elementen in die leefomgeving is de wijze waarop groenstructuren en gebouwde omgeving op elkaar zijn betrokken. Deze Groene Kwaliteit van de leefomgeving wordt in belangrijke mate bepaald door eigenschappen als: aanwezigheid van ruimte, rust, water en groen. Het nationale beleid voor milieu, ruimte en wonen, zowel in de stedelijke als in de landelijke gebieden, is gericht op bovenstaande kwaliteitsdoelen.

Vanuit deze beleidsterreinen worden dan ook vragen gesteld over de kwaliteit van de woonomgeving. Een groot aantal vragen heeft betrekking op huidige en toekomstige gedragingen van woonconsumenten en eisen die woonconsumenten stellen (het vraagstuk van 'Mensen-Wensen'). Een aantal heeft betrekking op de mate waarin 'aanbieders' van ontwerp- en beleidsconcepten nu al kunnen inspelen op nieuwe eisen die consumenten straks zullen stellen aan de woonomgeving (het vraagstuk van de onzekerheid rond komende transformatieprocessen). Tenslotte zijn er vragen over de mate waarin bestaande sturingsconcepten en ook bestuurlijke instrumenten (wetten, besluiten, convenanten e.d.) kans van slagen hebben met voldoende flexibiliteit op deze transformaties te reageren. De DenkTank gaat in op deze vragen.

Het doel van het project Groen Wonen is om beleidsmakers bij LNV en VROM (DGVh) op het terrein van het wonen in de Groene Ruimte bij elkaar brengen en in dialoog specifiek inzicht te bieden in beschikbaarheid en bruikbaarheid van beleidsrelevante informatie voor de voorbereiding en uitvoering van hun beleid, een en ander in het kader van de nieuwe nota's die in de loop van 1999 worden verwacht. Uiteindelijk ontstaat een programma voor

onderzoek:	op het spoor van de innovatie
ontwerp:	adoptie van projecten, laboratorium van ideeën
communicatie:	netwerkopbouw en onderhoud

Benadering van het thema

De DenkTank benadert het thema Groen wonen via deelprojecten

1. Woonmilieudifferentiatie: de invloed van maatschappelijke transformatieprocessen

De Woonverkenningen zijn gebaseerd op een typologie van woonmilieus. In welke mate is de typologie gericht op woonmilieudifferentiatie en anderzijds op behoeften van woonconsumenten? Indien onvoldoende, welke wijzigingen zijn dan noodzakelijk? Het accent ligt op de 'groene' milieutypen, dwz de naoorlogse wijken en het landelijk wonen.

Welke transformatieopgave van woonmilieus wordt verwacht in het licht van demografische en sociaal-culturele processen? Hoe zullen groenstructuren daarbij een rol spelen.

2. Voorbeelden en referenties

Welke geslaagde en minder geslaagde voorbeelden in binnen en buitenland zijn voorhanden.

Overzicht van enkele representatieve voorbeelden van actuele en geplande vormen van groen wonen.

3. Sturing

In welke mate bieden de huidige instrumentaria van de RO en andere relevante wetgeving op het terrein van de gebouwde omgeving (bijvoorbeeld grondbeleid, milieubeleid, groencompensatie beleid), flexibiliteit voor sturing om de groene kwaliteit van woonmilieus te ontwikkelen?

4. Concepten

Welke woonconcepten (uitgewerkt in ontwerp, planning en sturing) worden in het buitenland met succes toegepast en in welke mate zijn deze toepasbaar in de Nederlandse situatie?

Hieronder volgt de uitwerking van deelproject 1 Woonmilieudifferentiatie en Transformatieprocessen.

ir. J.F. Jonkhof

Projectleider Groen Wonen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het ruimtelijk beleid staat sinds tien jaar in het teken van de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (Vinex). Het economisch zwaartepunt ligt hierin bij de mainports Rotterdam en Schiphol met verbindingen via weg, water en spoor naar het achterland. Verder zou Nederland een land moeten worden van 'compacte' steden. Het groen tussen deze steden wordt door restrictief beleid tegen sub-urbanisatie beschermd. Met name de grote steden hebben veel belang bij de uitvoering van het Vinex-beleid. Ter versteviging van het economische, sociale en culturele draagvlak, zou het koopkrachtige gezinnen in de stad moeten houden. Het beleid is aldus op wonen in de stad gericht, terwijl wonen in het groen en in het buitengebied wordt beperkt. Op deze manier wordt in feite een schaarste op de woningmarkt gecreëerd, waardoor woningzoekenden uit de stad wel naar Vinex-locaties moeten uitwijken.

De komende jaren groeit het aantal tweeverdieners in versneld tempo. Vooral de bovenkant van dit segment zal naar verwachting geen genoegen nemen met een Vinex-locatie. De kritiek op deze locaties neemt toe, in de zin dat het resultaat te saai, te eenvormig en te klein van opzet zou zijn. De vrees bestaat dat de rijkere kopers deze woningen in de toekomst zullen mijden als niet op korte termijn de mogelijkheid wordt geboden om ruimer te bouwen. Bij de kritiek op de Vinex locaties moet men zich echter wel realiseren dat er een grote variatie bestaat tussen het aantal nieuwbouw projecten dat tot de Vinex locatie kan worden gerekend, bovendien zijn alle Vinex wijken nog lang niet voltooid en kan in de toekomst nog veel bijgesteld worden aan de opzet van deze wijken.

De politiek heeft de kritiek op de Vinex-locaties ter harte genomen, en voorziet eveneens de omslag van de huidige aanbiedersmarkt naar een vragersmarkt. Zo stelde staatssecretaris Remkes onlangs op een congres (Panorama Vinex, juni, 1999) dat hij 'open staat voor een kritische discussie aangezien hij ook onderkent dat er steeds meer behoefte aan kwaliteit zal komen doordat de consument, door de welvaartstijging, in de toekomst steeds kritischer kan worden'. Ook stelde Remkes dat het nog te vroeg is voor een definitief eindoordeel van Vinex locaties en hij waarschuwde dat een negatief imago van VINEX locaties onterecht was. Als ijk-moment voor de Vinex wees Remkes medio 2000 aan. Voor de evaluatie moet zowel naar kwaliteit als naar kwantiteit gekeken worden. Voor het beoordelen van de kwaliteit zal een klank-boordgroep in het leven worden geroepen die verantwoordelijk wordt voor de *Visie kwaliteit*. Deze visie zal gebruikt worden in de in 2000 te verschijnen nota *Wonen*.

De overheid erkent dus steeds meer dat de burger meer kwaliteit en meer keuzevrijheid wenst, maar blijft tegelijkertijd beducht voor het opheffen van de scheiding tussen stad en platteland. Ze heeft daarom een aanzet gegeven om het woonbeleid tot 2010 opnieuw ter discussie te stellen. Voor de grote steden ligt er de zelfopgelegde opgave om de mensen met de lagere inkomens te huisvesten. Anderzijds moet de stad meer ruimte gaan maken voor de huisvesting van het koopkrachtige gezin en de rijke tweeverdieners.

Recentelijk is een aantal studies verschenen, dat ingaat op de behoefte aan een nieuwe lange-termijnvisie voor de ruimtelijke structuur van Nederland. Deze studies bekritiseren regelmatig het verdichtingsbeleid, die de kwaliteit van de leefomgeving negatief zou beïnvloeden. Daarnaast is er de vrees, dat het verdichten steeds meer plaatsvindt op plaatsen met een groene bestemming. Uit onderzoek van Bervaes et al. (1995) blijkt, dat dergelijke omvormingen van groene bestemmingen in het verleden inderdaad plaatsvonden (en in de toekomst naar verwachting plaats zullen vinden). De belangrijkste reden hiervoor heeft te maken met de begrenzing van de steden. Steden die aan hun grenzen zitten, zijn genoodzaakt om groene locaties voor bebouwing te benutten. Volgens Van Dooren (1997) is dit geen goede gang van zaken. Intensief ruimtegebruik mag geen synoniem zijn voor veel woningen per hectare, maar moet ook worden vertaald in vitaal, stedelijk groen. Van Dooren wijst enerzijds op de veelzijdige waarde van groen in de stad, en plaatst anderzijds kanttekeningen bij de strikte scheiding tussen stad en platteland. Zo kan een ruim opgezette villawijk op het platteland meer natuurlijke waarde hebben dan de aanwezigheid van veel landbouwgebieden. Het zou interessant zijn om na te gaan of de druk van de stad niet kan worden gebruikt als aanzet om dergelijke kwaliteit aan het landelijke gebied toe te voegen. Weeber (1999) bekritiseert vervolgens de eenvormigheid van de Vinex-locaties en introduceert het Wilde Wonen. Dit zou het wonen veel beter in overeenstemming brengen met de individualisering van de maatschappij. Als 'eindbeeld' voorziet Weeber een verzameling kavels waar mensen hun eigen huis laten bouwen. 'Informele' woonvormen als woonboten, vakantiehuisjes, stacaravans moeten het Wilde Wonen ook voor de sociaal-zwakkere mogelijk maken. Frieling (1995) wijst ten slotte weer op een andere mogelijkheid om Nederland ruimtelijk in te richten. Hij vindt dat het sub-urbanisatieproces van de laatste drie decennia moet worden gestopt, en pleit voor de totstandkoming van een Hollandse Metropool. In culturele, economische, landschappelijke, recreatieve en toeristische zin zou zo'n Metropool betere internationale perspectieven bieden. Het huidige rijksbeleid lijkt zo'n ontwikkeling ook te stimuleren gezien de aandacht daarin voor mainports, hoge-snelheidslijnen, de concentratie van investeringen in infrastructuur in het westen, alsmede voor de bestuurlijke reorganisatie van grote stadsgewesten. Dit suggereert een beleid van verstedelijking, maar in de praktijk is volgens Frieling juist sprake van ontstedelijking.

Dit rapport beschouwt de kritiek op het ruimtelijk beleid vooral uit het oogpunt van aspecten die een verandering in de toekomstige vraag naar groene woonmilieus teweeg kunnen brengen. Groen speelt op verschillende niveaus een rol bij de ontwikkeling van de kwaliteit van het wonen en de woonomgeving. Het gaat daarbij om de wijze waarop groen- en stedenbouwkundige structuren op elkaar worden afgestemd in termen van ontwerp, inrichting en beheer. Ook gaat het om de mate waarin gebruikers en consumenten (bewoners, bezoekers) de relatie tussen groene omgeving en gebouwde omgeving beleven en waarderen. Deze ontwikkeling wordt beïnvloed door veranderingsprocessen, waarvan de toekomst niet gemakkelijk valt in te schatten. Verder veranderen niet alleen de groene omgeving en de consument. Ook de wijze van besluitvorming over de inrichting van de leefomgeving, alsmede de relatie tussen de overheid en de samenleving is aan veranderingen onderhevig. Zo maakt de overheid geen ontwerp meer voor maatschappij en ruimte, maar ligt de nadruk in de toekomst eerder op een interactieve invulling daarvan. Dit blijkt bijvoorbeeld uit het feit dat er sinds kort meer vrijheid wordt gelaten aan de gemeenten en projectontwikkelaars om de Vinex locaties in te richten. Zo is het mogelijk voor de convenantspartijen om in de huidige Vinex-contracten de dichtheden zelf te bepalen. Ook de verhouding, sociale woningbouw, dure en goedkope woningen mag zelf worden bepaald. Belangrijk bij de inrichting van Nederland is het dat daarbij een goede balans moet worden gevonden tussen individuele wensen en collectieve waarden.

1.2 Probleemstelling en afbakening

Maatschappelijke ontwikkelingen op demografisch, technologisch, sociaal-cultureel en economisch gebied spelen een rol op de woningmarkt. Bij het maken van een woningkeuze wordt niet alleen gelet op de woning zelf, maar ook op de woonomgeving. De woning en woonomgeving tezamen wordt ook wel het woonmilieu genoemd. De woning wordt meestal onderscheiden naar kenmerken als eigendomsverhouding, prijs, grootte, type en kwaliteit. Een

duidelijke standaarddefinitie van woonmilieus is niet beschikbaar, maar er zijn wel verschillende benaderingen in gebruik. In 1990 is gestart met de Woonmilieudatabase (met gegevens voor 4-cijferige postcodegebieden), op basis waarvan een indeling is gemaakt naar ruimtelijke, fysieke, functioneel-economische en sociaal-demografische aspecten. Deze indeling maakte het mogelijk om ook de rol van de kwaliteit van de woonomgeving in beschouwing te nemen. Dit resulteerde in de volgende indeling naar woonmilieus (Brouwer et al., 1997):

- stedelijke centrummilieus
- woonmilieus buiten centrum
- dorpsmilieus
- rand- of sub-urbane milieus
- landelijke milieus

Het RIGO (1997) en Tauw-Mabeg (1997) hebben deze indeling vervolgens verfijnd door woningen en woonmilieus te onderscheiden naar de volgende dimensies:

<i>verscheidenheid:</i>	functievermenging binnen de woning (wonen, werken, studie, winkel, en functievermenging binnen de wijk (verhouding werkplekken en aantal huishoudens);
<i>nabijheid:</i>	woninggrootte, eigendomsverhouding, grootte tuin, gemiddelde woning grootte van wijk, aanwezigheid en groen binnen wijk, woningdichtheid;
<i>kwaliteit:</i>	grootte woonkamer, prijs, gemiddelde prijs woningen binnen wijk, soort woningen binnen wijk;
<i>bereikbaarheid:</i>	al dan niet grondgebonden, afstand tot nationale netwerken;
<i>eenduidigheid:</i>	het bieden van ruimte en geborgenheid van woning en wijk.

Vanuit deze invalshoeken wordt het mogelijk om een relatie te leggen met relevante huishoudenskenmerken. De kenmerken van de verschillende woonmilieu's voor de verschillende dimensies wordt in tabel 1 schematisch weergegeven.

Tabel 1. Kenmerken van woonmilieu's.

	<i>Verscheidenheid</i>	<i>Nabijheid</i>	<i>Kwaliteit</i>	<i>Bereikbaarheid</i>	<i>Eenduidigheid</i>
Stedelijke centrummilieu's	<i>Sterke functie menging</i>	<i>grote dichtheid/ weinig groen</i>	<i>Slecht-matig-goed</i>	<i>Goed</i>	<i>Goed</i>
Woonmilieu's buiten centrum	<i>Matige functie menging</i>	<i>gemiddelde dichtheid/ weinig groen</i>	<i>Slecht-matig-goed</i>	<i>Matig</i>	<i>Matig</i>
Dorpsmilieu's	<i>Matige functie menging</i>	<i>Gemiddelde dichtheid/meer groen</i>	<i>Matig-goed</i>	<i>Matig</i>	<i>Matig</i>
Rand-/suburbane milieu's	<i>Geen functie menging</i>	<i>Lage dichtheid/ veel groen</i>	<i>Goed</i>	<i>Goed</i>	<i>Goed</i>
Landelijke-milieu's	<i>Matige functie menging</i>	<i>Lage dichtheid/ veel groen</i>	<i>Matig-goed</i>	<i>Matig-slecht</i>	<i>Matig</i>

In de *centrum-stedelijke woonmilieus* (historisch, city en overige centrumwijken) is de woningdichtheid groot. De directe omgeving biedt een grote verscheidenheid aan voorzieningen, en de verhouding tussen aantal werkplekken en aantal huishoudens in de wijk is hoog. Verder wordt goed gescoord op de bereikbaarheid (nabijheid van snelweg en station). De verhouding tussen

werkplekken en huishoudens in de *buiten-centrummilieus* (vooorlogse etagebouw en herenhuizen, naoorlogse flatwijk en luxe wijken) is kleiner dan in de centra, en verder is ook de bereikbaarheid minder. Wel zullen allerlei soorten dienstverleningen zich graag in de naoorlogse luxe woonwijken vestigen. De *centrum-dorpse woonmilieus* scoren gemiddeld op dichtheid, functievermenging, kwaliteit en woninggrootte en komen voor deze kenmerken het meest overeen met de nationale gemiddelden. *Randmilieus* (of *sub-urbane milieus*) zijn voornamelijk na de oorlog gebouwd. Er is relatief weinig functievermenging, maar de bereikbaarheid van de snelweg is goed. Dit milieu is dus vooral op wonen gericht, en heeft vaak veel ruimte en groen in de omgeving. Het *landelijke woonmilieu* wordt gekenmerkt door veel ruimte (lage dichtheid en grotere woningen), maar de bereikbaarheid is in het algemeen matig. Ook in dit woonmilieu staat het wonen centraler dan het werken.

Op basis van feitelijk gedrag uit het WBO, blijkt per huishoudenscategorie duidelijk sprake te zijn van verschillen in kenmerken van woning en woonmilieu. Enkele indicaties hiervan: grotere huishoudens vragen een grotere woning; huishoudens met een hoger inkomen vragen meer kwaliteit, en dus een duurdere (eigen) woning; huishoudens met kinderen hebben vaker een grondgebonden woning met tuin, en vaker een eigen woning; alleenstaanden wonen vaker bij voorzieningen; huishoudens met meerder banen wonen dichterbij nationale netwerken; huishoudens met een hogere opleiding wonen vaker in een omgeving met functievermenging. De combinatie van demografische, sociaal-culturele, technologische en economische ontwikkelingen geeft inzicht in de ontwikkeling van verschillende huishoudensgroepen (Brouwer et al., 1997). Dit heeft vervolgens invloed op de toekomstige vraag naar woningen en woonmilieus. Hierbij is vooral interessant in welke mate de voorkeur naar landelijk wonen versus stedelijk wonen uitgaat. De macro trends zijn niet bepaald eenduidig over de richting van de te verwachten effecten voor deze specifiekere vraag.

Het onderzoek in dit rapport beperkt zich tot de gevolgen voor de toekomstige vraag naar wonen in het groen, zoals dat onder de sub-urbane en landelijke woonmilieus is te vinden. Het is in dit verband gewenst om ook behoefte aan groene woonmilieus in de laatste decennia te bekijken. Dit zal worden geïllustreerd aan de hand van het verhuisgedrag op consumenten-niveau (of micro niveau).

1.3 Doelstelling

Allereerst wordt ingegaan op de behoefte van de consument aan groen wonen vanuit het *historische* en *huidige* perspectief (mensen-wensen). Op basis van empirisch materiaal wordt de betekenis van verhuisbewegingen en van individuele woonvoorkeuren in cijfers uitgedrukt. Deze informatie dient vervolgens als onderbouwing voor de *toekomstige* vraag naar groene woonmilieus die vanuit maatschappelijke trends is te verwachten. De kwalitatieve analyse van de belangrijkste macro ontwikkelingen in relatie tot de keuzeruimte van individuen voor groen wonen vormt daarmee het tweede item van de studie. Die keuzeruimte is afhankelijk van waarden en normen, tijdbudgetten, activiteitenpatronen, demografische en sociaal-economische ontwikkelingen, niet-monetaire ontwikkelingen, en technologische innovaties.

1.4 Opbouw van rapport

Hoofdstuk 2 behandelt de wensen van mensen voor groene woonmilieus zoals deze vanaf de jaren zestig zijn geconstateerd. Vanuit dit micro perspectief wordt vervolgens ingegaan op de invloed van macro trends op de toekomstige vraag naar groen wonen. Achtereenvolgens komen ontwikkelingen op demografisch (hoofdstuk 3), technologisch (hoofdstuk 4), sociaal-cultureel (hoofdstuk 5) en economisch gebied (hoofdstuk 6) aan bod. Daarbij wordt telkens aandacht besteed aan de invloed van trends in het algemeen, alsmede aan de invloed van die trends op de vraag naar wonen in het algemeen, en op de vraag naar groen wonen in het bijzonder. Als groen wonen worden in deze studie de sub-urbane en de landelijke woonmilieus aangemerkt. In hoofdstuk 7 komen ten slotte de belangrijkste conclusies aan de orde.



Groen wonen is ook groen werken: "woongenot heeft een prijs"

2. Mensenwensen voor groene woonmilieus

2.1 Inleiding

Al in het begin van deze eeuw publiceerde Ebenezer Howard zijn visie op de 'Garden city'. Dit omhelsde een gepland woonconcept waarin kwaliteit, ruimte en groen centraal stonden. In de '*Garden Cities of tomorrow*' konden de economische, sociale en culturele voordelen van de grote steden gecombineerd worden met de individuele voordelen van een gezonde en rurale woonomgeving. In navolging van Howards ideeën zijn in deze eeuw zowel in als buiten Engeland verschillende woonconcepten rondom grote steden gerealiseerd waarin kwaliteit, ruimte en groen centraal stonden. Dat de eerste ideeën voor groene woonconcepten in het vroeg geïndustrialiseerde Engeland ontstonden is logisch aangezien het gebrek aan groen in de woonomgeving onder de sterk geïurbaniseerde bevolking groot was. In Nederland kwam de behoefte aan groen wonen ook al in een relatief vroeg stadium tot uiting doordat aantrekkelijke groene gebieden als de Gooi en Vechtstreek volgebouwd werden met prachtige villa's. Dat mensen een woning wensen in een groene omgeving is dus op zich niets nieuws. In het verleden was wonen in een groene omgeving echter alleen weggelegd voor een handje vol rijken. Deze waren in staat om gebruik te maken van het beperkte aanbod van groene woonwijken nabij grote steden, of konden het zich veroorloven op grotere afstand van het werk te gaan wonen.

Tegenwoordig kan door de welvaartsstijging, de toename van de mobiliteit en de toename van de vrije tijd een steeds groter groep mensen deze groene woonwensen verwezenlijken. Dit gebeurt door relatief meer geld uit te geven aan wonen, en/of door op grotere afstand van het werk in een groene omgeving te gaan wonen. De grotere behoefte aan wonen in een groene omgeving komt op verschillende manieren tot uiting. Dit wordt eerst geïllustreerd aan de hand van migratiebewegingen tussen stedelijke en landelijke gebieden (paragraaf 2.2). Vervolgens zullen de individuele woonvoorkeuren in paragraaf 2.3 nader worden beschreven. Daarbij is vooral aandacht voor de voorkeuren die potentiële woonconsumenten ten aanzien van groene woonomgevingen hebben ('stated preferences'), de mate waarin de aanwezigheid van groen een woonkeuze heeft beïnvloed ('revealed preference') en de invloed van groen op de prijs van onroerend goed.

2.2 Verhuisbewegingen

De toegenomen behoefte aan wonen in een groene omgeving komt tot uiting in de verhuisbewegingen tussen stedelijke en landelijke gebieden in de laatste decennia. In Nederland werd aan het einde van de jaren zestig duidelijk dat de bevolking in de Randstad zich deconcentreerde. Verschillende huishoudens verhuisden naar sub-urbane woonwijken in landelijke woonkernen of naar landelijke gebieden rondom grote steden. Deze beweging kan worden gezien als een uiting van de behoefte van mensen om in een groenere omgeving te gaan wonen. Nadat aan het eind van de jaren zestig deze migratie naar buiten iets was afgenomen, kwam aan het begin van de jaren zeventig een tweede migratiestroom uit stedelijke gebieden naar landelijke gebieden op gang. Deze migratie richtte zich zowel op groeikernen en landelijke gebieden in de Randstad als op gebieden buiten de Randstad. In tegenstelling tot de situatie in de jaren zestig, spreidde de Randstadbevolking zich nu dus verder uit. Zij verhuisde ook naar gebieden als Brabant, Gelderland, Noord-Holland en zelfs naar andere meer perifere gebieden van Nederland (Atzema, 1991; De bakker, 1989; Van Dam, 1996). In de jaren tachtig nam de migratie van stedelijke naar landelijke gebieden buiten de Randstad plotseling weer sterk af. Het gevolg hiervan was, dat veel van deze gebieden een negatieve bevolkingsontwikkeling gingen vertonen. Deze negatieve bevolkingsontwikkeling hield aan tot het begin van de jaren negentig toen de bevolking van deze landelijke gebieden opnieuw sterk begon toe te nemen (Van Dam, 1996 en 1999). De wens om landelijk te wonen neemt blijkbaar in de jaren negentig weer toe en onderstreept de huidige belangstelling voor groen in de woonomgeving.

Bij het bestuderen van de migratiestromingen tussen stedelijke en landelijke gebieden valt een aantal zaken op. Ten eerste wordt duidelijk dat de bevolking in Nederland over een steeds grotere afstand migreert. In de jaren zeventig beperkte de bevolkingsspreiding zich nog sterk tot gebieden die binnen de Randstad waren gelegen. Hierna worden echter steeds vaker landelijke gebieden buiten de Randstad in het migratieproces betrokken. Dit zogenaamde uitwaaiersproces hangt samen met het trapsgewijze migratieproces. Migranten verhuizen vaak niet direct naar de meest landelijke gebieden, maar doen dit meestal in stappen. Zo wijst Kruythoff (1993) op het feit dat veel huishoudens die in de jaren zeventig naar de groeikernen nabij de grote steden waren verhuisd, deze regio's in de jaren tachtig en negentig weer vervulden voor kleinere, meer landelijk gelegen kernen.

Ten tweede valt op dat de migratie tussen stedelijke en landelijke gebieden in golfbewegingen plaatsvindt. Deze golfbeweging geldt met name voor de migratiestroom richting landelijk gebied, terwijl stromen van landelijke naar stedelijke gebieden veel constanter zijn.

Ten derde kan een verband worden geconstateerd tussen migratie naar landelijke gebieden en maatschappelijke veranderingsprocessen. Met name een toename in de welvaart gaat gepaard met een toename in de migratie van stedelijk naar landelijke gebieden. De behoefte aan groen in de woonomgeving lijkt dus te groeien naarmate de welvaart stijgt.

2.3 Woonvoorkeuren

De laatste jaren blijkt de groeiende behoefte aan wonen in een groene omgeving ook steeds duidelijker uit onderzoek naar de woonvoorkeuren van mensen. De toenemende voorkeur voor groene woonmilieus hangt samen met het groeiende belang dat aan de woonomgeving wordt gehecht bij het kiezen van een nieuwe woonsituatie (Van Erkel en Neefjes, 1991; VROM, 1997). Tegelijkertijd wordt groen in de woonomgeving steeds meer gewaardeerd. Deze ontwikkeling wordt geïllustreerd aan de hand van onderzoek naar een drietal zaken: de 'stated preferences' van potentiële woonconsumenten, de 'revealed preferences' van pas verhuisde huishoudens, en de invloed van groen op de huizenprijzen.

Over woonvoorkeuren in relatie tot kenmerken van de woning en kenmerken van woonconsumenten is veel onderzoek gedaan in Nederland. Er is echter nog vrij weinig bekend over aspecten van het woonmilieu in relatie tot woonvoorkeuren en verhuisgedrag. Uit het beperkte onderzoek dat tot nu toe is gedaan blijkt echter wel dat de woonomgeving steeds belangrijker wordt in het woonkeuzeproces, en dat groen daarbij een steeds belangrijkere rol speelt. In een onderzoek van het OTB (Enquête Randstadwoonconsument, 1993) is gevraagd naar de woonvoorkeuren van potentiële bewoners van Vinex-locaties, oftewel naar de zogenaamde 'stated preferences' van mensen die mogelijk in de toekomst willen verhuizen. Ruim 70% van de geënquêteerden gaf de voorkeur aan wonen in een wijk met een sub-urbaan (landelijke) karakter boven een centraal gelegen wijk met veel stedelijke voorzieningen. Verder bleken de woonconsumenten de nabijheid van winkels en groen als de belangrijkste eisen voor de woonomgeving te zien. Een dergelijk opinie-peilend onderzoek in Engeland wees hetzelfde uit ten aanzien van de dichotomie landelijk versus stedelijk wonen: meer dan 70% van de Engelse bevolking prefereerde het wonen in een landelijke omgeving.

Deze sterke voorkeur voor landelijk wonen is opvallend en suggereert dat wonen in een groene omgeving zeer gewenst is. Bovengenoemde onderzoeksuitkomsten betekenen echter niet dat men nu massaal naar groene gebieden zal gaan verhuizen. Immers niet iedereen is verhuisgeïnteresseerd, en bovendien heeft niet iedereen dezelfde mogelijkheden om daar te gaan wonen waar men graag wil wonen. Om nu toch inzicht te krijgen in de mate waarin groen een rol speelt in de uiteindelijke woonvoorkeur moet ook aandacht worden besteed aan de woonkeuze overwegingen van huishoudens die al naar groene gebieden zijn verhuisd. Over deze zogenaamde 'revealed preferences' geeft onderzoek van Elbersen (Elbersen en Van Dam, 1998) opheldering. In dit onderzoek werd aan huishoudens, die zich recentelijk in gebieden met een aantrekkelijke groene omgeving hadden gevestigd, gevraagd naar de motieven om dat gebied als nieuwe woonlocatie te kiezen. Ten eerste bleek bijna de helft van de huishoudens het gebied te hebben gekozen om de aantrekkelijke eigenschappen van de omgeving. Vooral aspecten als een aantrekkelijk landschap, en de aanwezigheid van natuur en rust scoorden hoog. Ten tweede achtte meer dan de helft van de geënquêteerde huishoudens de kwaliteit van de woonomgeving van grotere betekenis bij de selectie van een nieuwe woning dan de kwaliteit van de woning zelf. Het belang van een groene woonomgeving in het woonkeuzeproces wordt hiermee bevestigd. Wel moet men zich realiseren dat het hier slechts om een kleine selectie van mensen gaat die al naar groene gebieden is verhuisd.

Een inzicht in de betekenis van een groene woonomgeving kan ook indirect worden verkregen door te kijken naar de waarde van woningen in relatie tot groen. Binnen DLO zijn hier een aantal onderzoeken naar verricht. Door Van Leeuwen (1997) werd op basis van een enquête onder makelaars aangetoond, dat woningen in de nabijheid van groen een hogere waarde hebben dan woningen die dit missen. De aanwezigheid van lokaal groen blijkt voor een gemiddelde 2-onder-1-kap met garage een meerwaarde van gemiddeld 7% op te leveren, terwijl de nabijheid van regionaal groen in een meerwaarde van 6% resulteerde. Als zowel lokaal en regionaal groen aanwezig waren, bedroeg de meerwaarde zelfs 14% ten opzicht van een vergelijkbare woning zonder de nabijheid van groen. Een ander onderzoek naar het waardeverhogend effect van groen op de huizenprijs leverde vergelijkbare resultaten op. In dit onderzoek (Luttik & Zijlstra, 1997) werd niet met interviews gewerkt, maar werden prijzen van huizen met en zonder groen of water vergeleken (zie tabel 2). Aangetoond werd dat de waarde van huizen met een uitzicht op binnenwijken groen gemiddeld 5 tot 8% hoger ligt. De waarde van huizen die direct aan water liggen was maar liefst 28% hoger dan de waarde van vergelijkbare huizen die deze groene of waterrijke ligging missen.

Tabel 2. Overzicht van het waardeverhogend effect van groen op de prijzen van huizen.

	<i>Tuin grenzend aan groen</i>	<i>Uitzicht op</i>	<i>Nabijheid van</i>	<i>Aanwezigheid van</i>
Binnenwijken				
<i>Lijnvormig groen</i>		+5% Emmen +4% Leiden +5% BBB*		
<i>Vlakvormig Groen</i>		+8% Apeldoorn 7% BBB*		
<i>Lijnvormig water</i>		+4% Houten +5% Veenendaal		
<i>Vlakvormig water</i>	+11% Emmen +12% Zoetermeer	+10% Emmen +8% Leiden	+7% Emmen-Rietlanden +5% Zoetermeer	
Buitenwijken				
<i>Groen grenzend aan wijk</i>			+12% Tilburg Wandelbos	
<i>Water grenzend aan wijk</i>			+10% Leiden- Waardeiland +5% Zoetermeer +7% Emmen-Rietlanden	
<i>Open ruimte grenzend aan wijk</i>		+12% Leiden +6% Zeist	+6% Veenendaal	
Omgeving				
<i>Bosrijk</i>				+8% Bilthoven/de Bildt +6% Tilburg-Blaak +12% Tilburg-Wandelbos
<i>Gevarieerd landschap</i>				+9% Bunnik
<i>Waterrijk</i>				+5% Bleiswijk +7% Leiden-Merenwijk

* BBB: Berkel Rodenrijs, Berschenhoek en Bleiswijk

Bron: Luttik, J. & M. Zijlstra (1997), *Woongenot heeft een prijs. Het waardeverhogend effect van een groene en waterrijk-omgeving op de huizenprijs*. SC-DLO, rapport 562.

Bovengenoemde studies tonen het grote belang aan van een groene woonomgeving. Een verklaring hiervoor houdt verband met de veranderingen in de maatschappelijke omgeving. Mensen hebben niet zozeer andere voorkeuren gekregen, maar zijn steeds meer in staat om naar hun woonvoorkeuren te handelen. Daardoor kunnen ze hogere eisen stellen aan hun nieuwe woonomgeving. Zo zijn in de laatste decennia mensen mobieler geworden, en is het gebruik van telecommunicatiemiddelen enorm toegenomen. Afstanden tot werk zijn hierdoor makkelijker te overbruggen, terwijl ligging van woon- en werkplek minder sterk aan elkaar gekoppeld hoeven te zijn. Daarnaast heeft ook een duidelijke welvaartsgroei plaatsgevonden. Het aantal mensen dat hierdoor hogere woonlasten kan dragen (en dus hogere eisen aan

woning en woonomgeving kan stellen), nam hierdoor tevens toe. Tijdens het zoekproces naar een andere woning moeten de woonwensen, het aspiratiebeeld, immers in overeenstemming worden gebracht met de mogelijkheden op de woningmarkt (Priemus, 1969; Goetgeluk, 1997). Naarmate het inkomen hoger is en het zoekgebied voor de nieuwe woning ruimer, komt het aspiratiebeeld eerder in overeenstemming met de werkelijke mogelijkheden op de woningmarkt (Deurloo, 1986). Onder invloed van de maatschappelijke veranderingen wordt de woonconsument dus kritischer. Deze kan hogere kwaliteitseisen stellen aan de woning en de woonomgeving. De volgende hoofdstukken gaan uitgebreid in op de invloed van maatschappelijke ontwikkelingen op de vraag naar groene woonmilieus.



Groen wonen: nu veel jonge gezinnen, straks het woonmilieu van een groeiende groep ouderen.

3. Demografische ontwikkelingen

3.1 Algemeen

Sinds het begin van de jaren zeventig daalt het aantal geboorten in Nederland. Het aandeel van de leeftijdscategorie 25-39 jarigen in de totale bevolking neemt hierdoor af van 25% in 1995 naar 19% in 2010. De laatste jaren stijgt het geboortecijfer overigens weer, maar het is onduidelijk of die ontwikkeling ook in de toekomst zal doorzetten. Voor de komende periode wordt een verdere groei van de bevolking verwacht. De bevolkingsomvang zal in 2030 variëren tussen de 16 en 18.5 miljoen mensen, terwijl het aantal huishoudens in dat jaar zo'n 20 tot 30% hoger zal zijn dan in 1995. Veranderingen in waarden en normen zijn van grote betekenis voor de demografische ontwikkeling. Zo wordt een veranderende visie op bijvoorbeeld de vruchtbaarheid, de vorming en ontbinding van huishoudens, en de internationale migratie voor een groot deel gestuurd door wat de samenleving als acceptabel beschouwt. Ook speelt de verandering in de betekenis die wordt gehecht aan het hebben van kinderen een rol. Dergelijke factoren hebben niet alleen invloed op het aantal huishoudens, maar ook op de diversiteit ervan. In 1960 bestond slechts 10% van alle huishoudens in Nederland uit alleenstaanden. In 1995 was dat percentage al 32, terwijl de prognoses voor 2013 wijzen op een aandeel van 35% à 40%. Twee belangrijke oorzaken van dit groeiende aantal alleenstaanden zijn de vergrijzing en de ontgroening van de bevolking (een resultante van de veranderende leeftijdsopbouw). Het karakter van de alleenstaande wordt hierdoor dus ruimer. Het gaat niet alleen meer om het alleenstaand worden door partnerverlies; ook in de jeugdfase van de bevolking komen alleenstaanden steeds vaker voor. De periode tussen het zelfstandig gaan wonen en het stichten van een gezin neemt toe. Verder komen ook in de middelbare-leeftijd fase meer alleenstaanden voor door echtscheidingen, of door het verbreken van ongehuwd-samenlevingsvormen. Een indicatie hiervan betreft het feit dat in 1960 meer dan 50% van de huishoudens uit gehuwde paren met kinderen bestond, terwijl dat percentage in 1991 nog maar 31 bedroeg.

Voor de toekomst wijzen de prognoses op een relatieve toename van het aantal ongehuwde paren (zonder en met kinderen). Het krijgen van kinderen wordt steeds langer (of helemaal) uitgesteld en dit leidt tot een lagere vruchtbaarheid. Dit aspect heeft in belangrijke mate te maken met de toenemende participatie van vrouwen op de arbeidsmarkt, en het beter kunnen behartigen van hun belangen op die markt. Deze trend doet zich overigens niet of nauwelijks voor bij etnische minderheden. Dit kan enerzijds tot grotere tegenstellingen leiden tussen de autochtone en allochtone bevolking, aangezien het aandeel in de bevolking van de etnische groep toenam van 2% in 1971 tot meer dan 9% in 1997 (buitenlandse migratie-effect). Anderzijds valt dit ook zeer te betwijfelen aangezien ook verwacht kan worden dat het gedrag van tweede en derde generatie autochtonen steeds meer die van de gemiddelde Nederlandse bevolking zal vertonen, waardoor de aanvankelijke verschillen tussen de allochtonen en autochtonen in de toekomst weer zullen gaan afnemen.

3.2 Relatie met wonen

Gedurende vele eeuwen was de locatie van de werkgelegenheid belangrijk voor de locatie van het wonen. Veel grote bedrijven zorgden namelijk voor woonvoorzieningen bij het bedrijf. De locatie van nieuwe wijken werd bepaald door de fietsafstand van de woning tot het werk. Door een toename van de mobiliteit in de jaren zestig en zeventig is deze relatie deels verbroken. De afstand tussen de woon- en werkplek is door het autobezit minder belangrijk geworden bij de keuze van de woon- en werklocatie. Hierdoor zal niet meer zozeer de werkplek bepalend zijn bij de keuze van de woonlocatie, maar zullen andere voorkeuren een rol gaan spelen. De grote migratie in de periode 1960-1980 van de stad naar een meer landelijke omgeving in de buurt van de stad is hiervan een voorbeeld.

Van 1970 tot 1995 nam de omvang van de woningvoorraad met 67% toe, terwijl de bevolking met 20% groeide. Uit de leeftijdsopbouw van de bevolking en de wijze van huishoudensvorming kan het aantal huishoudens worden berekend. Het aantal huishoudens dat woningbehoevend is, bepaalt de omvang van de woningvoorraad. Zo heeft de afname van het aantal jongeren in de bevolking (ontgroening) consequenties voor de samenstelling van de woningvoorraad. De vraag naar woningen met veel kamers (voor kinderen) neemt af, terwijl de vraag naar woningen met een grotere woonkamer (voor meer tijdsbesteding in de woning door ouderen) toeneemt. Verder is de voorkeur van paren zonder kinderen steeds meer gaan lijken op die van gezinnen met kinderen. Dit komt in het algemeen tot uiting in een toename van het gewenste aantal kamers per woning, en in een toename van de oppervlakte van de woonkamer. Ondanks deze demografische effecten voor het wonen, vertoont de samenstelling van de totale gewenste woningvoorraad een opmerkelijke stabiele ontwikkeling. De voorkeur van de totale bevolking voor een gezinswoning is niet toegenomen, terwijl ook het wenselijk geachte aantal kamers per woning vrijwel hetzelfde is gebleven. Wel is over de hele linie een toename zichtbaar in de voorkeur voor een grote woonkamer en voor meer ruimte in de woning. Deze laatste tendens is overigens ook gerelateerd aan de toegenomen welvaart in de loop der jaren.

Tot nu toe is vooral het effect beschreven van de demografische ontwikkeling op het wonen en de woonomgeving in het verleden. Hiernaast kan nog iets worden gezegd over de toekomstige relatie tussen de bevolkingsopbouw en het wonen (SCP, 1998), waarbij tot 2020 van enkele trendbreuken sprake zal zijn. Allereerst groeit de toename van de bevolking in de periode 1995-2020 minder snel. Het aantal starters op de woningmarkt neemt daardoor af. Dit betekent niet alleen een reductie van de toename van het aantal huishoudens, maar ook van de toename van de kwantitatieve woningbehoefte. Vervolgens gaat de leeftijdsopbouw van de bevolking sterk veranderen. Het aandeel van de ouderen groeit van 13% in het midden van de jaren negentig tot 20% in het jaar 2020. Deze vergrijzing leidt op den duur tot een grotere groep alleenstaanden binnen de bevolking. Desondanks groeit het aandeel alleenstaanden in de toekomst minder snel dan in de afgelopen decennia, omdat uit oogpunt van sociaal-culturele aspecten een verzadigingspunt is bereikt. Met deze afvlakking van het aantal huishoudens neemt dus ook de kwantitatieve woningbehoefte af.

3.3 Relatie met groen wonen

De gevolgen van de demografische ontwikkelingen moeten nu worden uitgedrukt in een vraag naar groen wonen. Paragraaf 3.1 voorzag de toenemende vergrijzing, de groei van het aantal alleenstaanden, en de groei van het aantal etnische minderheden als de belangrijkste demografische trends. Het is onduidelijk of de vergrijzing, die na 2010 sterk toeneemt, tot een grotere vraag naar groen wonen zal leiden of dat deze juist een extra behoefte aan stedelijke woonmilieus zal genereren. Binding met bijvoorbeeld werk en opleiding speelt voor deze ouderen in de samenleving geen rol meer, zodat een ruimere keuze aan woonmilieus ontstaat. Een landelijke woonomgeving gaat dan beslist tot de mogelijkheden behoren. Daarentegen zal het aanbod van voorzieningen, dat vooral in stedelijke gebieden is geconcentreerd, ook een rol spelen bij de overwegingen om een woonplek te kiezen.

Fokkema (1996) heeft onderzoek verricht naar het verhuisgedrag van Nederlandse ouderen. Zij schetst een gedetailleerd beeld van factoren die in de huidige (woon)situatie voor ouderen aanleiding kunnen zijn om te verhuizen, en van de door hen gewenste woonomstandigheden. De studie levert de volgende conclusies op:

ouderen wensen alleen te verhuizen als de ontevredenheid met de huidige woonsituatie (vergeleken met hun gewenste omstandigheden) te groot wordt;
ouderen vormen een diverse groep mensen, waardoor het onwaarschijnlijk is dat allen dezelfde voorkeuren vertonen. Zo zal niet iedereen de in de loop der jaren opgebouwde verworvenheden (zoals een woning met 4 of 5 kamers) onmiddellijk willen opgeven, enkel en alleen omdat een bepaalde leeftijd is bereikt. Ook zal niet iedereen direct verhuizen als de kinderen de deur uit zijn. Dergelijke verhuisredenen gelden alleen als de gezondheid het niet meer toelaat, of als het inkomen te sterk daalt; vooral ouderen met een voorkeur voor een woning op een lagere verdiepingshoogte willen vaker verhuizen, ongeacht de mate van ontevredenheid met woning of buurt. Het feit dat men in de toekomst problemen verwacht te krijgen met de huidige omstandigheden speelt hierbij een rol.

Fokkema heeft verder aandacht besteed aan de ruimtelijke patronen van ouderenmigratie. Zulke informatie is vooral voor beleidsmakers en planologen van belang, omdat ouderenmigratie grote gevolgen kan hebben voor de inrichting van vertrek- en vestigingsgebieden. Vestigingsgebieden moeten bijvoorbeeld over voldoende specifieke en kostbare overheidsvoorzieningen beschikken, zoals medische en sociaal-culturele voorzieningen, en openbaar vervoer. Daarnaast moeten ze voldoende geschikte en betaalbare woningen voor ouderen aanbieden. In buitenlandse studies wordt ouderenmigratie vaak synoniem gesteld met pensioensmigratie. Op het moment dat mensen met pensioen gaan zal hun leefsituatie sterk veranderen omdat men op een andere manier zijn tijd moet gaan invullen, men werkt niet meer, vaak krijgt men de beschikking over meer vrije, en verder kan pensionering ook tot veranderingen in inkomen, sociale status en sociale contacten leiden. Met deze veranderingen zullen de woonvoorkeuren van veel gepensioneerden ook gaan veranderen. Dichtbij bij het werk wonen is niet meer relevant, en de keuzevrijheid voor een nieuwe woning en woonomgeving wordt hierdoor groter. Dit betekent dat het zoekgebied waarbinnen pensioenmigranten een woning kunnen zoeken groter is en dat de eigenschappen van woning en woonomgeving belangrijker worden in de woonvoorkeuren van deze groep. Het is daardoor ook logisch te veronderstellen dat recent gepensioneerden vaak over grotere afstanden kunnen gaan verhuizen en dat zij meer interesse zullen hebben in het wonen in een groene omgeving wen/of een omgeving met een aantrekkelijk klimaat. Dit heeft onderzoek in Engeland onder pensioemigranten ook uitgewezen. Champion (1998) toonde bijvoorbeeld aan dat er relatief veel meer ouderen naar de aantrekkelijke kustgebieden en gebieden met een aantrekkelijke natuurlijke omgeving, zoals nationale parken, verhuizen. Verder is de pensioensmigratie van ouderen naar de klimatologisch aantrekkelijke gebieden van Spanje en Frankrijk ook een bevestiging van de vrijheid in verhuisgedrag en woonvoorkeuren van gepensioneerden.

Op dezelfde manier is ook voor Nederland in enkele studies de aanwezigheid van pensioensmigratie nagegaan. De kritiek van Fokkema hierbij is, dat die buitenlandse onderzoeksmethoden niet zomaar op de Nederlandse situatie mogen worden toegepast. Nederland beslaat slechts een kleine ruimte, en kent noch klimatologische regionale verschillen, noch zogenaamde 'retirement communities' (zoals bijvoorbeeld in Groot-Brittannië). Desondanks concluderen die Nederlandse studies dat ook hier enige sprake zou zijn van pensioensmigratie binnen Nederland. Zo zouden net gepensioneerden vanuit de sterk geurbaniseerde provincies (Noord en Zuid-Holland) verhuizen naar meer verder gelegen, aantrekkelijke provincies (Noord-Nederland). Zo constateerde Elbersen (2000) (op basis van nog niet gepubliceerde onderzoeksresultaten) dat natuurrijke rurale gebieden relatief meer ouderen aantrekken dan andere rurale gebieden in Nederland.

Volgens Fokkema mag het onderzoek naar ouderenmigratie niet beperkt blijven tot de pensioensmigranten, maar moeten ook de 'oudere' ouderen worden meegenomen. Uit het verloop van de migratiecurve blijkt namelijk juist deze groep relatief vaker te migreren, en niet

de groep 'jongere' ouderen. De eerste bevinding van dit onderzoek is, dat de exacte gevolgen van ouderenmigratie voor de vertrek- en vestigingsgebieden niet gemakkelijk zijn te geven. Hiervoor is nadere informatie nodig over een groot aantal kenmerken van oudere migranten en over hun specifieke ruimtelijke bewegingen. Ten tweede blijkt een duidelijke relatie te bestaan tussen de gemeentekeuze door ouderen en het aanbod van relevante (ouderen)voorzieningen in die gemeente. Hoe hoger het niveau van die voorzieningen, hoe vaker ouderen deze gemeente als nieuwe woonlocatie kiezen. De aanwezigheid van voorzieningen hoeft echter niet persé de verklaring te zijn voor de keuze van een woonlocatie. Het is zeer aannemelijk dat ook andere factoren daarbij een rol spelen, zoals de sociale binding (aanwezigheid van familie, vrienden en kennissen), het aanbod van woningtypen, de gemiddelde prijs van woningen, en de gemiddelde kosten van levensonderhoud. Ondanks deze onzekerheden over het verhuisgedrag van ouderen, concludeert Fokkema dat de ouderenmigratie in het toekomstige onderzoek niet te veel aandacht moet krijgen. Analyses wijzen namelijk op stabiele ruimtelijke (geografische) migratiepatronen van ouderen in de periode 1982-1993, en dit beeld wordt voor de komende decennia (daarom?) eveneens waarschijnlijk geacht. Onder invloed van de welvaartsontwikkeling zullen gebeurtenissen als 'Drentenieren' en seizoensmigratie van vitale ouderen dus wel toenemen, maar deze leiden waarschijnlijk niet tot spectaculaire trendbreuken.

Het voorgaande gaf alsnog geen duidelijk beeld over het effect van de vergrijzing op de toekomstige vraag naar groen wonen. Volgens de Woonverkenningen (VROM, 1997) zal het grootste deel van de groep ouderen in de volgende decennia naar verwachting thuis wonen, en aangewezen zijn op voorzieningen van de thuiszorg; de vraag naar bejaardenwoningen neemt ondanks de vergrijzing weinig toe. Deze ontwikkeling vereist investeringen om de woningvoorraad met de wensen van zorgbehoevende ouderen in overeenstemming te brengen. Woonmilieus in sub-urbane gebieden, die momenteel al veel toekomstige ouderen herbergen, lijken zich uitstekend te lenen als woonmilieu voor deze groep. Zowel de natuur als culturele- en zorgvoorzieningen liggen daar binnen handbereik. De binding van de huidige groep veertigers en vijftigers met deze sub-urbane woonmilieus is in het algemeen groot. Deze groep zal daarom waarschijnlijk de voorkeur geven aan 'ageing in place'. Het is echter niet duidelijk of het sub-urbane woonklimaat ook geschikt is voor 65-plussers, omdat deze vooral voor het traditionele gezin (eenverdienershuishouden met kinderen) werd ontworpen. Desondanks lijkt dit geen grote problemen op te zullen leveren, en dat heeft te maken met de kenmerken van de toekomstige oudere. De 'nieuwe oudere' is hoog opgeleid, relatief welvarend en actief. Dit suggereert een voldoende mate van zelfredzaamheid, hoewel deze natuurlijk zal afnemen naarmate de ouderdom toeneemt. De problematiek van de sub-urbane vergrijzing zal zich daarom vooral na het jaar 2020 manifesteren. De geboortegolf is dan hoogbejaard, en is dan wellicht vaker aangewezen op voorzieningen van de stedelijke woonmilieus.

In 1995 bestond een kwart van alle huishoudens uit ouderen, terwijl deze categorie in 2030 zal zijn gegroeid tot zo'n 35 á 38%. Op basis van het voorafgaande werd geconcludeerd dat de toekomstige vraag naar groen wonen door ouderen stabiel zal blijven of eventueel zelfs zal afnemen. Het grootste deel van de ouderen blijft zo lang mogelijk wonen op de plek waar het nu woont. De ontwikkelingen op de woningmarkt (hoge prijzen) zorgen ervoor dat slechts een deel de mogelijkheid heeft om te verhuizen. Binnen de groep ouderen neemt het aandeel met een hogere opleiding echter wel toe van 33% in 1995 tot 60 á 82% in 2030. Een hogere opleiding gaat in het algemeen gepaard met een hoger inkomen. Vanuit dit perspectief is wellicht een extra vraag naar groene woonmilieus door dit huishoudenssegment te verwachten. Het is daarom zinvol om de toekomstige verhuisgeneigdheid van ouderen nog eens nader te onderzoeken.

Als andere demografische trends werden de toename van het aantal alleenstaanden en van het aantal etnische minderheden genoemd. De groep alleenstaanden is niet alleen een gevolg van de vergrijzing, maar komt ook in de jeugdfase van de levensloop vaker voor. Alleenstaanden voelen zich veel meer dan gezinnen aangetrokken tot stedelijke voorzieningen. Voor hen speelt het aanbod van onderwijs, zorg en ontspanning een belangrijke rol bij de keuze van het woonmilieu. Verder moet men zich ook realiseren dat het aanbod van type woningen in stedelijke, suburbane en landelijke gebieden ook invloed heeft op de manier waarop alleen-

staanden en gezinnen wonen. Zo laat het WBO (Woning Behoeftte Onderzoek, 1998) zien dat van alle alleenstaanden 40% woont in een eengezinswoning en 58% in een flat. Voor huishoudens met kinderen, en dat zal niet verbazen, ligt dit respectievelijk op 83% en 13%. Alleenstaanden wonen dus veel vaker in een flat (verhouding 1:4.5) en dus vaker in een stedelijke omgeving aanzien hier nu eenmaal meer flats voorkomen. Met andere woorden het aanbod speelt een belangrijke rol en om de werkelijke woonvoorkeuren van alleenstaanden te achterhalen zal toch meer onderzoek moeten worden gedaan. In Groot-Brittannië is echter wel een migratietoename van alleenstaanden naar groene gebieden aangetoond (Champion, 1998). Het is niet bekend of een dergelijke ontwikkeling ook in Nederland gaande is.

De groei van het aantal etnische minderheden is waarschijnlijk wel eenduidig op de stedelijke woonmilieus geconcentreerd. Niet alleen is hun kans op werk daar het grootst, maar ook de mogelijkheid tot het vinden van een woning in de goedkopere huursector.



Groen wonen: de nieuwe woning gaat steeds meer als activiteitencentrum fungeren. De markt volgt echter traag.

4. Technologische ontwikkelingen

4.1 Algemeen

Technologische innovatie is een belangrijke stuwende kracht in de huidige samenleving (VROM, 1997). Door de opkomst van communicatienetwerken zijn fysieke afstanden minder belangrijk geworden, en is de weg vrijgemaakt voor een internationale vervlechting van de samenleving. Deze trend is niet alleen van betekenis voor de economische ontwikkeling, maar dringt ook steeds meer in het persoonlijke leven van individuen door. Waarschijnlijk is dit nog maar het begin van de informatie- en communicatierevolutie, waardoor eventuele effecten voor werken en wonen nog nauwelijks zijn te overzien. De invoering van de digitale televisie bijvoorbeeld stelt de mens in staat om steeds meer handelingen zonder tussenkomst van anderen te verrichten. Anderzijds maakt de huidige informatiemaatschappij de keuzemogelijkheden van mensen nog afhankelijker van kennis en vaardigheden. Die kennis is ongelijk over de bevolking verdeeld in termen van opleiding, beroep en leeftijd. Niet iedereen zal in zo'n kennisintensieve maatschappij in dezelfde mate kunnen participeren, waardoor sociaal-economische tegenstellingen binnen de bevolking kunnen toenemen.

4.2 Relatie met wonen

De toekomstige effecten van de informatie- en communicatierevolutie op wonen en werken zijn dus moeilijk voorspelbaar. Naar verwachting neemt de behoefte aan grotere woningen door deze technologische trend toe. De woning moet comfortabeler worden om thuis te kunnen recreëren, studeren en werken. De trend van de jaren tachtig, met een voorkeur voor kleinere woningen, zal door deze toename van activiteiten worden doorbroken. Werklozen en groepen met lagere inkomens (in oudere delen van sociale huursector in grote steden) zullen echter verder achterop geraken, omdat ze nauwelijks of niet kunnen participeren in de nieuwe kennis- en informatiemaatschappij.

De toekomstige betekenis van het wonen en de woonomgeving wordt dus beïnvloed door de technologische ontwikkeling. Hierdoor kan de tijdbesteding in huis daadwerkelijk gevarieerder worden ingevuld. De woning gaat meer als activiteitscentrum fungeren (Jobse et al., 1997), waarbij gezinsleden hun eigen voorkeuren steeds onafhankelijker van elkaar volgen. De betekenis van de woning als werkplek (telewerken), als school (tele-educatie) en als winkel (teleshopping) kan daardoor spectaculair groeien. Hierbinnen past ook de nieuwe taak van de woning als zorgcentrum. De verdergaande individualisering van de maatschappij vereist een grotere zelfredzaamheid door de ouderen in de samenleving. De woning moet dan wel geschikt zijn (of geschikt worden gemaakt) om bij afnemende lichamelijke en geestelijke capaciteit dienst te kunnen doen. Technologische ontwikkelingen maken het mogelijk om eventuele noodzakelijke voorzieningen in en rond de woning aan te brengen (zoals hulpmiddelen en alarmsysteem).

4.3 Relatie met groen wonen

De gevolgen van de technologische trends voor groen wonen kunnen vanuit het perspectief van telewerken worden benaderd. Het telewerken kan namelijk als één van de nieuwe functies van de woning worden beschouwd. Camstra (1994) heeft onderzoek gedaan naar de ontwikkeling van telewerken in Nederland. Tot nu toe is dit fenomeen nog niet echt ingeburgerd. Voor zowel de werkgever als de werknemer is telewerken nog met vele voor- en nadelen omgeven. Er zal waarschijnlijk vooral veel tijd nodig zijn voor de maatschappelijke acceptatie ervan. De sociale en organisatorische veranderingen zijn vaak zodanig, dat aan de idee gewend moet worden geraakt. De huidige generatie werkenden, met uitzondering van de jongeren onder hen, is voor een groot deel nog niet helemaal vertrouwd met automatisering en telematisering. De toekomstige generatie zal het werken met computers en het communiceren op afstand echter veel vanzelfsprekender vinden. De hoge PC-dichtheid in huishoudens schept in dit verband al verwachtingen. Verder kan een groeiende job-mobiliteit ook een stimulerend effect hebben op telewerken. Tegenwoordig verandert men vaker van baan dan vroeger, en het is dan ondoenlijk om telkens opnieuw de woonlocatie aan de nieuwe werklocatie aan te passen. Vanuit dit oogpunt kan het aantrekkelijk zijn om landelijk te blijven (of gaan) wonen. Verder zou ook de opkomst van nieuwe huishoudentypen, met in het algemeen een grotere behoefte aan een flexibelere tijdinvoulling, stimulerend kunnen werken. De groep tweeverdieners met opgroeiende kinderen is hiervan een voorbeeld. Dit type huishoudens moet creatief met de tijd omgaan, zodat zorg- en werktaken tegelijk kunnen worden uitgevoerd. Telewerken kan hierbij een hulpfunctie vervullen, en heeft daarom beslist toekomstmogelijkheden. In het buitenland is dat al het geval. Zo neemt bijvoorbeeld het aantal telewerkers in de Verenigde Staten erg snel toe. Voor het jaar 2002 verwacht men dat daar zo'n 5 à 10% van de beroepsbevolking zal telewerken.

Telewerken heeft invloed op de afstemming tussen woon- en werklocatie. Deze afstemming heeft weer effect op de mobiliteit (Camstra, 1994). De vorm waarin telewerken wordt gegoten, is hierbij een belangrijk aandachtspunt. Camstra noemt twee varianten:

- 1) *telewerken als onderdeel van een deconcentratieproces;*
- 2) *telewerken als een vrijblijvende, flexibele werkvorm.*

Milieucongestie, hoge grondprijzen, en beheersbaarheid van ruimte zijn redenen om een decentrale economische organisatie te stimuleren. Deze eerste variant kan tot een andere invulling van de woon- en werklocaties leiden. De woon-werk rit verdwijnt, of neemt in lengte af. De neiging om naar landelijke gebieden te verhuizen krijgt hierdoor een positieve impuls.

Van de tweede telewerkvariant is sprake als netwerkvorming beperkt blijft tot enkele bedrijfsonderdelen (divisies, directies, diensten), terwijl hierbinnen geen verdere deconcentratie naar afdelingsniveau en individuele werknemer plaatsvindt. De werkgelegenheid blijft in die situatie op één plek geconcentreerd, zodat werknemers blijven pendelen van en naar het werk. Desondanks verwacht Camstra dat ook deze categorie parttime telewerkers hun reistijdvoordeel zullen uitruilen voor een mooi plekje in het groen. Op de dagen dat niet thuis wordt gewerkt, zullen zij een langere reistijd voor lief nemen. Dit zal het fileprobleem niet echt ten goede komen. Telewerken kan in bepaalde gevallen dus een instrument zijn om de mobiliteit te beheersen, terwijl in andere situaties de mobiliteit gelijk blijft of zelfs kan toenemen. Vanuit dit oogpunt is het dus belangrijk om de ontwikkeling van telewerken in een bepaalde richting te sturen.

De essentie van telewerken bestaat vooral uit het aanpassen van het werk aan de woonlocatie in ruimtelijke zin. Al met al lijkt telewerken een grotere toekomstige vraag naar groene woonmilieus teweeg te kunnen brengen.



Groen wonen: rurale uitstraling belangrijker dan wooncomfort en nabijheid van werk.

5. Sociaal-culturele ontwikkelingen

5.1 Algemeen

Mensen beschouwen zichzelf steeds meer als individu, en veel minder als onderdeel van een grotere eenheid. Zij willen hun leven naar eigen inzicht inrichten, daarbij niet gehinderd door tradities of gewoonten. In plaats van volgzaamheid, traditie en streven naar materieel gewin is een trend gaande naar zelfstandigheid, zelfontplooiing en emancipatie. In een voorstudie van de woonverkenningen (Jobse et al., 1997) wordt uitgebreid ingegaan op de sociaal-culturele veranderingen in de maatschappij. Opvattingen over bijvoorbeeld de gezinsvorming en de rolverdeling van man en vrouw in het huishouden zijn in de afgelopen decennia sterk veranderd. Deze nieuwe normen over relatievorming zijn duidelijk zichtbaar, maar lijken tegelijkertijd een verzadigingsniveau te hebben bereikt. Het tempo van huishoudensvorming en huishoudensontbinding is min of meer gestabiliseerd.

Sociaal-culturele processen hebben ook geresulteerd in het vervagen van de grenzen in de verschillende levensfasen van de mens. Geen relatie, geen opleiding en geen baan meer voor het leven. Op allerlei momenten kan daardoor sprake zijn van vorming, oriëntatie, binding en loslating in termen van fysieke, sociale, economische en culturele activiteiten. Het gevolg hiervan is dat de leeftijd als de belangrijkste indicator voor de levensloop minder eenduidig is.

Men denkt tegenwoordig anders over arbeid en vrije tijd. De participatie van de vrouw met jonge kinderen in het arbeidsproces is een normaal verschijnsel geworden, en deze groep zal naar verwachting verder groeien. Daarnaast gaan mannen gemakkelijker dan vroeger over tot het werken op parttime basis. Toch is de arbeidsethos de laatste decennia niet echt veranderd. Men is geleidelijk aan minder gaan werken, en heeft daardoor meer vrije tijd gekregen. Ondanks deze extra vrije tijd krijgt de mens het alsnog drukker, en worden meer activiteiten buiten het werk uitgevoerd. In het vorige hoofdstuk werd al vermeld, dat technologische innovaties het mogelijk maken om de vrije tijd in huis individueeler door te brengen. Vooral de jongeren, niet door tradities beïnvloed, zullen trendsetter kunnen worden van dit andere gedragspatroon. Op basis hiervan zou het toekomstbeeld van de woning als plek voor telewerken, teleshopping en tele-educatie ook daadwerkelijk normaal gevonden gaan worden. Dit veelzijdiger activiteitenpatroon van individuen en huishoudens komt tot uiting in een verschuiving van een eendimensionaal patroon (arbeid, huishouden, of onderwijs) naar een meerdimensionaal patroon (arbeid én huishouden, arbeid én onderwijs én huishouden e.d.). Activiteiten in de vrije tijd vinden steeds minder in groepsverband plaats, omdat de krappe tijdbudgetten van eenieder dat bemoeilijken.

Het individualiseringsproces binnen de samenleving heeft echter ook negatieve effecten. Zo bestaat het gevaar van 'cocooning', een maatschappelijk verschijnsel dat de drempel tussen de private en de gemeenschappelijke omgeving verhoogt. Deze trend manifesteert zich vooral bij specifieke bevolkingsgroepen zoals ouderen, alleenstaande vrouwen, en beter gesitueerden. Sociaal-economische tegenstellingen nemen hierdoor mogelijk toe. Naast 'cocooning' kunnen ook onveiligheidsgevoelens reden zijn om zich van de buitenwereld af te screenen.

Deze gevoelens hangen vooral samen met factoren als persoonlijke kenmerken, sociaal isolement en de kwaliteit van de buurt (Ganzeboom et al., 1997). Er worden vervolgens maatregelen getroffen om de buitenwereld beter te beheersen en te verbeteren. Zo wordt de eigen woning via het aanbrengen van hang- en sluitwerk en verlichting beter beschermd, terwijl in de woonomgeving buurtnetwerken worden opgezet. De onveiligheid kenmerkt niet alleen het leven van volwassenen, maar ook dat van kinderen. Het halen en brengen van en naar school en clubs is hiervan een gevolg.

5.2 Relatie met wonen

Het bieden van een onderdak geldt nog steeds als de basisfunctie van een woning. De woning kan ook als belegging worden gezien, of als een plaats die privacy biedt voor het voeren van een eigen levensstijl (Jobse et al., 1997). De keuze voor een woning impliceert tevens de keuze voor een woonomgeving, die het centraal punt in de activiteitenruimte van individuen vormt.

Door de vele vernieuwingen op sociaal-cultureel gebied, hangen woning en woonplaatskeuze tegenwoordig minder duidelijk samen met de levensfase van mensen. Het Sociaal-Cultureel Rapport (SCP, 1998) legt een relatie tussen de te verwachten sociaal-culturele ontwikkelingen en het wonen. De vorige paragraaf wees de verdergaande individualisering en emancipatie, alsmede een andere invulling van het tijd- en ruimtegebruik aan als sociaal-economische trends. Deze ontwikkelingen hebben niet alleen een differentiatie van leefstijlen tot gevolg, maar ook van woonmilieus. Mensen wonen steeds minder dan vroeger in de tot voor kort dominante huishoudensvorm van gezin en kinderen. Het aandeel van eenpersoonshuishoudens in het totale aantal huishoudens is tussen 1970-1995 sterk toegenomen. Op het moment dat jongeren het ouderlijk huis verlaten, gaat 55% als alleenstaande wonen; in 1970 was dat nog 27%. Andere normen over relatievormen en de individualisering hebben tot een verdere gezinsverdunning geleid, en daarmee tot een explosie in de woningvraag. Dit sociaal-culturele effect beïnvloedt minder de toekomstige huishoudensvorming dan het geval was in de jaren zeventig en tachtig. Het tempo van de vorming en ontbinding van huishoudens is namelijk gestabiliseerd (SCP, 1998).

Het individualiseringsproces openbaart zich tevens in het gedrag en de woonvoorkeuren van (jongere)ouderen. Dit heeft niet alleen te maken met het gevoerde overheidsbeleid, maar ook met de veranderende voorkeuren van ouderen. Daarnaast is sprake van een andere beeldvorming over ouderen: zij worden gezien als personen die actief zijn in de maatschappij, en niet meer als personen die willen rusten na een arbeidzaam leven. De vrijetijdsbesteding van 50 tot 65 jarigen is toegenomen. Het grootste deel van de tijd brengen zij in en om de woning door, en dat stelt andere eisen aan het woonmilieu. Het een en ander komt tot uiting door de woning als activiteitencentrum in te richten, of door te verhuizen naar een woonlocatie die minder aan de werkplek is gebonden.

Niet alleen ouderen, maar ook anderen besteden hun tijd in huis steeds individueler. Deze trend zal doorzetten, zodat de woning als plek voor telewerken, teleshopping en tele-educatie in de toekomstige maatschappij veel meer geaccepteerd zal worden. Momenteel is de uitrusting van de huidige woningvoorraad voor andere dan de woonfunctie matig, zodat daartoe nog aanpassingen nodig zijn. Ook het gebruik en de inrichting van woonwijken moet meer in evenwicht komen met de grotere verscheidenheid aan vrijetijdsbesteding en de groeiende behoefte om vanuit huis te werken.

De emancipatie komt tot uiting in een toename van het aantal vrouwen in het arbeidsproces. Deze trend stelt andere eisen aan de woonlocatie. Voor tweeverdieners wordt de woonlocatie onder andere afhankelijk van twee werklocaties, alsmede van school- en kinderopvanglocatie. De woning is het centrum van alle drukte, zodat ook daaraan steeds hogere eisen worden gesteld om die dagelijkse gang van zaken te vergemakkelijken.

5.3 Relatie met groen wonen

Hoe beïnvloeden sociaal-culturele trends als individualisering, emancipatie en tijd- en ruimtegebruik de vraag naar landelijk en sub-urbaan wonen? Volgens een studie van de Rijksuniversiteit Utrecht (Ganzeboom, 1997) is het verschil tussen de centrale stad en de stedelijke periferie minder extreem geworden door de toename van werk- en voorzieningscentra in de laatstgenoemde gebieden. Deze sub-urbane regio's zijn in de jaren zestig en zeventig sterk gegroeid en bevolken daarom nu veel 45-65 jarigen. Na pensionering blijft deze groep waarschijnlijk in deze regio's wonen. De toekomstige oudere hecht aan 'ageing in place', terwijl activiteiten in de vrije natuur en culturele voorzieningen binnen handbereik liggen. Het woonklimaat, dat vooral voor het traditionele gezin werd ontworpen, zal in eerste instantie ook voor ouderen geschikt zijn. De 'nieuwe oudere' is namelijk hoog opgeleid, en relatief welvarend en actief. Dit suggereert een voldoende mate van zelfredzaamheid om op de been te blijven in een samenleving die steeds individueler wordt ingevuld. Die zelfredzaamheid neemt natuurlijk wel af naarmate men ouder wordt. Na het jaar 2020 zou de sub-urbane vergrijzing echter wel eens een probleem kunnen gaan betekenen. De geboortegolf is dan hoogbejaard, en is dan misschien meer aangewezen op de voorzieningen van de stedelijke woonmilieus. Het voorgaande maakt duidelijk, dat het toekomstige woonmilieu voor ouderen als een belangrijk toekomstig thema op sociaal-cultureel gebied moet worden aangemerkt. Tot 2020 is geen spectaculaire verschuiving naar landelijke woonmilieus te verwachten, omdat velen daar al vertoeven. Na 2020 neemt wellicht de migratie van landelijke naar stedelijke woonmilieu toe; de hoogbejaarde ouderen worden dan afhankelijker van het aanbod van zorgvoorzieningen in de steden.

Het emancipatieproces kenmerkt zich vooral door een toename van het aantal vrouwen in het arbeidsproces, waardoor het aantal huishoudens met tweeverdieners zal groeien. Voor deze categorie huishoudens wordt de woonlocatie afhankelijk van twee werklocaties, en (bij kinderen) van school- en kinderopvanglocatie. De woning is het centrum van alle drukte, zodat daaraan steeds hogere eisen worden gesteld om die dagelijkse gang van zaken te vergemakkelijken. Ondanks de toegenomen (auto)mobiliteit lijkt de beschikbare tijd van dit soort huishoudens vooral de keuze van de woonlocatie te beperken. Naarmate beide partners hoger zijn opgeleid, is de werkgelegenheid meer geconcentreerd in de grote steden binnen de Randstad. De keuze van de woonlocatie is daardoor vaak beperkt tot de sub-urbane gemeenten die centraal liggen in de Randstad. Ondanks het vervagen van de grenzen in de verschillende levensfasen, blijven gezinnen met kinderen namelijk de voorkeur geven aan sub-urbaan wonen.

Tot slot wordt nagegaan in hoeverre een andere tijd- en ruimtebesteding van invloed is op de vraag naar groene woonmilieus. De trend om allerlei activiteiten in en rond het huis individueel uit te voeren zal doorzetten. De toekomstige maatschappij zal de woning steeds meer als plek voor telewerken, teleshopping en tele-educatie gaan beschouwen. Telewerken kan vooral een belangrijke bijdrage leveren om werk-, zorg-, en vrijetijdsactiviteiten flexibeler te verzorgen. Hieraan heeft vooral de groep tweeverdieners met kinderen behoefte. Eerdere studies tonen aan dat deze categorie in het algemeen een sub-urbaan woonmilieu prefereert, en deze trend wordt bevorderd door telewerken. Aangezien het aantal huishoudens met tweeverdieners in de toekomst groeit, zal de vraag naar een sub-urbane woonomgeving ook toenemen.

Mensen tonen een groeiende belangstelling voor het milieu. Dit uit zich in een meer kwalitatieve vraag naar de woonomgeving, en vanuit dit aspect mag een grotere vraag naar groen wonen worden verwacht. Hoe bepalen waarden en normen vervolgens de vraag naar groene woonmilieus volgens empirische studies? Elbersen en Van Dam (1998) hebben een aantal huishoudens gevraagd naar de belangrijkste motieven om van een stad naar een landelijk gebied te verhuizen. Deze verhuizing vond in de periode 1975-1995 plaats naar drie Nederlandse regio's en één Britse regio (zie ook hoofdstuk 2). Huishoudens bleken hun keuze voor een bepaald ruraal gebied vooral op grond van de aanwezigheid van een groene omgeving te hebben gemaakt, en niet zozeer op grond van de woningkarakteristieken. Een aantrekkelijk landschap en de rust van de omgeving scoorden bij meer dan de helft van de huishoudens erg hoog, terwijl slechts 16% het gebied uitkoos vanwege de nabijheid van de werkplek. Een andere belangrijke conclusie van de studie betrof de constatering dat de migratie van huishoudens naar

het platteland in de loop der tijd is toegenomen. Vergeleken met de periode 1975-1990, vertrok in de periode 1990-1995 een groter aantal huishoudens van de grote steden naar de groene regio's. De welvaartstijging, de toename van mobiliteit en vrije tijd hebben natuurlijk mede tot deze ontwikkeling bijgedragen. Voor meer mensen is groen wonen hierdoor tot de mogelijkheden gaan behoren. Dit migratieproces zou op den duur tot wrijvingen op de woningmarkt kunnen leiden. Momenteel wordt vooral compact gebouwd, en blijft op de betreffende Vinex-locaties weinig ruimte over voor groen. De toenemende trend om de overvolle stad te verruilen voor een woning in een landelijke en groene omgeving, brengt het gevaar mee dat vraag en aanbod van woningen niet meer op elkaar aansluiten. De vraag naar woonmilieus wordt in de toekomst veel meer door kwaliteit bepaald, en het aanbod in de stedelijke milieus voldoet hier niet altijd aan.

De studie van Elbersen en Van Dam geeft geen informatie over de achtergrond van het huishoudtype. Wel heeft onderzoek in het Verenigd Koninkrijk en de VS (Jones, H. et al, 1986; Rasker, 1993, North & Smallbone, 1993; Williams & Jobes, 1995) aangetoond dat het vooral (jongere) ouderen, hoger opgeleiden en middelhoge inkomensgrenzen zijn die in gebieden prefereren te wonen die een aantrekkelijke groene omgeving hebben. Ook constateerden zij dat er relatief veel zelfstandig ondernemers naar deze gebieden toetrekken. Hetzelfde is ook gebleken uit nog niet gepubliceerde resultaten van Elbersen (2000) voor de omgeving van drie Nederlandse beschermde natuurgebieden. De informatie over huishoudenskenmerken en woonvoorkeuren is belangrijk, omdat het een indicatie kan geven van de toekomstige beweging van stad naar platteland. Zo zal de migratie naar verwachting groter zijn, als blijkt dat deze in het verleden vooral voorkwam onder huishoudens waarvoor in de toekomst een groei wordt verwacht (zoals die van tweeverdieners of ouderen). Het is onduidelijk in welke werk- en zorgcarrière-fase de migrerende huishoudens zich bevinden. Informatie over huishoudenskenmerken in relatie tot groen wonen is ook nodig om een indicatie te kunnen geven van de (toekomstige) behoefte aan voorzieningen als scholen, werk, zorgcentra in groene woongebieden. Overigens wordt de nabijheid van diensten in de studie van Elbersen & Van Dam (1998) door slechts 5% als een belangrijk motief gezien om naar landelijke regio's te vertrekken. Het is mogelijk dat als deze huishoudens in meer stedelijke gebieden zouden wonen, de beschikbaarheid van bijvoorbeeld scholen of zorgvoorzieningen evenmin hoog zouden hebben gewaardeerd. Dit geeft dan een indruk van het type huishouden welke is onderzocht. Er zijn vele variabelen, die het beslissingsproces beïnvloeden van huishoudens en individuen om te verhuizen. Het gaat niet alleen om de woonomgeving, maar ook om persoons- en huishoudensgebonden aspecten (zoals de fase in de levenscyclus), de situatie op de woning- en arbeidsmarkt, afstanden en reistijden tot relevante locaties, en sociaal-culturele variabelen (Van Wee, 1994). Deze factoren kunnen zowel statisch (zoals het inkomen of het aantal kamers op een bepaald moment) als dynamische (zoals een verandering van het inkomen of van de huishoudenssamenstelling) van aard zijn. Het verdient dus aanbeveling om de migratie niet partieel, maar integraal te onderzoeken.



Groen wonen: combineren van werk- en zorgtaken bevordert arbeidsparticipatie.

6. Economische ontwikkelingen

6.1 Algemeen

De keuzemogelijkheden van huishoudens worden verder bepaald door economische factoren als welvaart en werkgelegenheid. Welvaartsontwikkeling hangt voor een belangrijk deel samen met de mate van arbeidsparticipatie. Deze laatste ligt in Nederland traditioneel op een laag niveau. Door de vergrijzing en de afname van de bevolkingsgroei wordt verwacht dat de arbeidsparticipatie nog verder zal dalen in de toekomst. Om dit proces tegen te gaan zal een groter deel van de potentiële beroepsbevolking tot de arbeidsmarkt moeten toetreden. Deze groei in arbeidsparticipatie moet vooral vorm krijgen door een relatief sterke toetreding van vrouwen op de arbeidsmarkt. Dit impliceert overigens niets anders dan een voortzetting van de huidige trend. Voor de periode tot 2030 resulteert het een en ander in een stijging van het huishoudinkomen die sterker is dan in de laatste decennia het geval was. Deze trendbreuk houdt ook verband met de afnemende groei van het aantal huishoudens (VROM, 1997).

Extra werkgelegenheid ontstaat vooral in de diensten-, financiële en recreatieve sectoren, terwijl die in de industriële sectoren afneemt. Daarnaast draagt de veroudering van de bevolking bij tot extra werk in de verzorgende beroepen. Traditioneel is de werkgelegenheid van vrouwen in de zorgsector hoog, zodat de vergrijzing indirect een hogere arbeidsparticipatie oplevert. Deze verandering in productiestructuur komt tot uiting in een verschuiving van industriële naar kennisintensieve productieprocessen. De vraag naar handarbeiders en lager opgeleiden neemt hierdoor af, en dat kan voor deze werknemers tot structurele problemen op de arbeidsmarkt leiden. De krapte op die markt resulteert in een strenge selectie van werklozen. Gehandicapten, ouderen, allochtonen met taalachterstand worden mogelijk tot langdurige werkloosheid gedwongen. De tegenstelling tussen actieven en niet-actieven groeit, en dit resulteert in een scheve inkomensverdeling. Door achterblijvende uitkeringen en toenemende loonlasten kunnen de niet-actieven bepaalde activiteiten niet meer uitvoeren, of ze vervangen deze door goedkopere activiteiten (zoals het maken van dagtochten in plaats van een meerdaagse vakantie).

6.2 Relatie met wonen

De gevolgen van de economische trends voor het wonen hangen dus vooral samen met een verandering in de productiestructuur (die verschuift naar kennisintensieve productieprocessen), de inkomensontwikkeling (die schever wordt), en de ontwikkeling van de arbeidsparticipatie (die toeneemt door het aantal vrouwen, maar afneemt door de vergrijzing). De vraag naar woningen en woonkwaliteit is duidelijk gerelateerd aan aspecten als welvaartsontwikkeling en inkomensverdeling (SCP, 1998). Een hoger huishoudinkomen leidt in kwantitatieve en kwalitatieve zin tot een hogere woonconsumptie. De kwantitatieve woningvraag wordt echter voornamelijk door demografische factoren bepaald, en slechts in beperkte mate door economische factoren. De kwalitatieve vraag wordt meestal gemeten aan het niveau van de woonuitgaven. De aard van die bestedingen verschilt met die van uitgaven aan andere primaire levensbehoeften. Zo wordt aan

voeding en kleding minder geld besteed naarmate het inkomen hoger is (afnemende inkomens-elasticiteit). Bij stijgende inkomens groeit daarentegen het deel dat aan wonen wordt besteed (toenemende inkomenselasticiteit). Factoren als locatie en kwaliteit van het wonen gaan dan statusverhogend werken, en dit maakt de woning tot een luxe goed. Dit geldt overigens niet voor alle huishoudens; voor een deel van de bevolking blijft de woning niet meer dan een noodzakelijk goed (Priemus, 1994). Een stijgende welvaart kan daardoor tot een schevere situatie op de woningmarkt leiden.

Nederland kent een minder ongelijke inkomensverdeling dan andere Westerse landen (SCP, 1998). Desondanks komt die inkomensverdeling op de woningmarkt tot uiting. Ten opzichte van de huishoudens met hogere inkomens, zijn de lagere inkomensgroepen veel vaker gehuisvest in flat- of etagewoningen in de huursector of in oudere woningen. Deze woningvraag heeft overigens ook te maken met het huishoudenstype. Relatief meer alleenstaanden en ouderen behoren tot de lagere inkomensgroepen, en deze hebben minder behoefte aan een eengezinswoning. Een ander en minder positief punt is dat de concentratie van lagere inkomensgroepen in de stedelijke centrum milieu's tussen 1980 en 1995 iets is toegenomen (Jobse et al., 1997). Dit houdt enerzijds verband met de afname van de werkgelegenheid in de vier grote steden (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht), en anderzijds met een toenemende concentratie van allochtonen aldaar (Ganzenboom et al., 1996). Omdat de huidige trend naar minder inkomensongelijkheid in de toekomst wordt doorbroken, zal de concentratie van armere en achterstandsgroepen in stedelijke centrum milieu's verder doorzetten.

De randgebieden van de grote steden en veel gebieden in het midden van het land blijven de belangrijkste groeiregio's in termen van werkgelegenheid. Groepen met de lagere inkomens komen vooral te wonen in de oudere delen van de sociale huursector in de grote steden. Deze sector is niet optimaal toegerust om te participeren in de toekomstige kennis- en informatie-maatschappij. De aandacht van de volkshuisvesting gaat momenteel nog sterk uit naar de compacte nieuwbouw op Vinex-locaties. Wil men echter verdere ruimtelijke concentratie van lagere inkomens en achterstandsgroepen voorkomen dan zal ook de herstructurering van de oude sociale huurwoningen meer aandacht moeten krijgen.

6.3 Relatie met groen wonen

De economische trends wijzen dus op een grotere welvaart en een afnemende inkomensgelijkheid voor de toekomst. Het is de vraag op welke manier deze trends de vraag naar groene woonmilieus zullen beïnvloeden. Enerzijds gaat een grotere welvaart samen met een verdergaande individualisering, hoewel dit tot 2030 in afgezwakte vorm gebeurt. Alleenstaanden lijken zich eerder aangetrokken te voelen tot de stedelijke woonmilieus vanwege voorzieningen op gebied van onderwijs, zorg en ontspanning. Onderzoek in Engeland wijst echter uit dat dit zeker niet voor alle alleenstaanden geldt. Vanuit dit oogpunt zal zowel de vraag naar stedelijke woonmilieus als naar landelijke woonmilieu's toenemen. Anderzijds resulteert een grotere welvaart in een toename van de behoefte aan ruimte. Dit grotere ruimtebeslag kan het beste worden gerealiseerd via de sub-urbane en landelijke woonmilieus. De alsmat groeiende mobiliteit vereenvoudigt zo'n ontwikkeling. De vraag naar groen wonen wordt daarom geanalyseerd door de ontwikkeling van de welvaart te relateren aan die van mobiliteit en flexibiliteit. Mobiliteit gaat een belangrijke rol spelen bij de woningkeuze van mensen (Jobse et al., 1997). De combinatie van wonen, werken, en het vervullen van verzorgende en vrijetijdsactiviteiten zorgen ervoor dat het maken van verplaatsingen in het dagelijkse leven steeds belangrijker wordt. De auto heeft een belangrijke rol in dit geheel, en zorgt er ook voor dat de woonlocatie niet noodzakelijk in de nabijheid van andere activiteiten hoeft te liggen.

Het toekomstige mobiliteitsgedrag wordt als volgt beïnvloed. Allereerst nemen niet alleen de bevolking en het aantal huishoudens toe, maar verandert de bevolking ook van samenstelling. Zo groeit het aantal hoog opgeleide tweeverdieners met of zonder kinderen. Twee werklocaties moeten op elkaar worden afgestemd, en dat resulteert in langere woon-werkafstanden. Ten tweede speelt de ruimtelijke ontwikkeling van de laatste 30 jaren een rol. Deze heeft vooral een

geschikte woonomgeving voor het traditionele gezin (eenverdiener met kinderen) gecreëerd in de sub-urbane woonmilieus. De huidige bewoners van deze milieus behoren steeds meer tot de zojuist genoemde tweeverdienersgroep, en zijn veel individueler ingesteld dan het traditionele huishouden. De verplaatsingsbehoefte in deze gebieden neemt toe door het combineren van arbeid of opleiding, zorgtaken, en activiteiten in vrije tijd. Compacte woonmilieus, waarin deze taken dicht bij elkaar kunnen plaatsvinden, worden hierdoor aantrekkelijker. Dit soort milieus wordt steeds vaker door sub-urbane gebieden aangeboden. De vraag naar sub-urbane woonmilieu zal daarom positief worden beïnvloed door mobiliteit en welvaerstijging.

Economische groei kan verder tot flexibilisering van werk- en zorgtaken leiden. Zo hoeven werkafspraken niet per sé tussen negen en vijf te worden gemaakt, en heeft men de vrijheid om te werken waar en wanneer men wil (Camstra, 1994). De woonlocatie hoeft niet meer in de buurt van de werkplek te liggen. Deze flexibiliteit biedt voordelen voor zowel de werkgever als de werknemer. Zo hoeft de werkgever minder werkruimte aan te bieden, en minder reiskostenvergoedingen uit te keren. Voor de werknemer, met in het algemeen een krap tijdbudget, kunnen reistijden worden gereduceerd. Men hoeft niet noodzakelijk in de buurt van het werk te gaan wonen, zodat de vraag naar groen wonen kan toenemen. Het combineren van werk- en zorgtaken zal minder problematisch worden, waardoor de arbeidsparticipatie wordt bevorderd. Dit aspect zou vooral in een vergrijzende samenleving (die de arbeidsparticipatie verlaagt) een wenselijke ontwikkeling zijn.

Ondanks de genoemde voordelen moet men zich wel realiseren dat telewerken tot nu toe slechts een marginaal verschijnsel is, waaraan vaak redenen van sociale aard ten grondslag liggen. Men zou bijvoorbeeld minder betrokken raken bij het bedrijf, of men zou juist op de werkplek willen verschijnen door de behoefte aan contacten. Daarnaast is de woning niet altijd geschikt om als werkplek te dienen. Economische flexibilisering in de vorm van telewerken kan bijdragen tot een groeiende keuze voor het groen wonen op een grotere afstand. Het effect van telewerken is ook afhankelijk van de woon- en werkfasen waarin de thuiswerker verkeert. Mensen die midden in deze carrières zitten, zullen hun voorkeur voor een woon- of werklocatie hierdoor beter kunnen afstemmen op hun behoeften.



Groen wonen: vraag naar functiecombinatie van wonen met werken neemt toe.

7. Conclusies

De gevolgen van maatschappelijke trends voor de vraag naar groen wonen worden hier nog eens op een rijtje gezet. Ten aanzien van de vergrijzing wijzen de huidige ontwikkelingen in het woongedrag van ouderen vooralsnog niet op spectaculaire trendbreuken. Als gevolg van het sub-urbanisatieproces in de jaren zestig en zeventig woont een groot deel van de ouderen in 2010 al min of meer in het groen. Drentenieren en seizoensmigratie van vitale ouderen zouden wellicht een extra vraag naar landelijke woonmilieus kunnen creëren, omdat de woonvoorkeur van ouderen meer is gaan variëren. Op basis van bestudeerde migratiepatronen in het verleden, is op het moment van pensionering niet zoveel verschuiving naar de landelijke woonmilieus te verwachten. Een groot deel van de ouderen heeft deze mogelijkheid niet vanwege de hoge prijzen op de woningmarkt, hoewel de welvaart onder ouderen in de toekomst zal toenemen. De oudere prefereert in het algemeen een woonplek die op korte afstand ligt van de oude woonlocatie. Men hecht aan de woning en de woonomgeving waar een groot aantal jaren is doorgebracht, en waar de sociale netwerken zijn opgebouwd. Op de langere termijn prefereert men wellicht alsnog een stedelijke woonmilieu, omdat deze relatief veel zorgvoorzieningen aanbiedt. De toekomstige groei van het aandeel 'rijke' ouderen en het mogelijke effect daarvan op groen wonen, verdient wellicht nader onderzoek.

De groei van het aantal alleenstaanden en van het aantal allochtonen resulteert in een extra vraag naar stedelijke woonmilieus. Anderzijds lijkt buitenlands onderzoek ook aan te tonen dat er groepen alleenstaanden zijn die wel interesse in groen wonen hebben en dus wel meer geneigd zullen zijn naar sub-urbane en landelijke woonmilieu's te trekken.

Technologische innovaties maken een multifunctioneler gebruik van de woning mogelijk. Huishoudens zijn daardoor minder aangewezen op het stedelijke aanbod van werkgelegenheid, ontspanning, en onderwijs. Voor bepaalde huishoudens zal telewerken een reële toekomstige optie betekenen. Niet alleen zijn hierdoor werk- en zorgtaken beter te combineren, maar thuiswerk kan ook een gunstig effect hebben op de beheersing van het mobiliteitsprobleem. De werklocatie wordt in feite naar de woonlocatie gebracht. Omdat de werk-woonrit geen belangrijke rol meer speelt, zullen huishoudens overwegen om een andere woonplek te kiezen. Een toenemende vraag naar sub-urbane en landelijke woonmilieus is vanuit deze ontwikkeling te verwachten.

De individualisering van de samenleving blijkt allereerst uit een toename van het aantal alleenstaanden, hoewel de groei hiervan afvlakt. Eenpersoonshuishoudens prefereren in het algemeen een stedelijk woonmilieu. De individualisering speelt daarnaast binnen het huishouden een rol. Leden van huishoudens hebben steeds meer behoefte aan een eigen plek in de woning, mede omdat meer thuis wordt gewerkt (telewerken). Verder neemt vooral door de vergrijzing de hoeveelheid vrije tijd toe, en dat zal tot een individueler gebruik van de woning leiden. Dit kan betekenen dat de woonomgeving belangrijker wordt in de keuze voor een woning. Vooral door telewerken kan de aanwezigheid van groen belangrijker worden in het afwegingsproces van werkzoekenden.

De toenemende arbeidsparticipatie resulteert in een toename van de groep samenwonende tweeverdieners (met en zonder kinderen). Het gedeelte van deze groep zonder kinderen zal waarschijnlijk een vraag naar stedelijke woonmilieus genereren. De samenwonende tweeverdieners met kinderen prefereren in het algemeen een sub-urbaan woonmilieu. Het emancipatieproces resulteert dus indirect tot een extra vraag naar groen wonen. De vraag naar landelijke woonmilieus zal door deze laatste categorie waarschijnlijk niet worden beïnvloed. Het kost veel energie en tijd voor tweeverdieners om zowel werk- als zorgtaken te combineren, en dit is in een sub-urbaan woonklimaat beter mogelijk dan in een landelijk woonklimaat. Ook het feit dat mensen steeds korter gaan werken heeft geen invloed op deze ontwikkeling. Tijd blijft de beperkende factor, en men kiest dan toch voor het relatief grotere aanbod van voorzieningen in de sub-urbane gebieden. Telewerken is overigens een welkome mogelijkheid om tijd- en ruimte flexibeler in te vullen.

Welvaartstijging beïnvloeden de vraag naar groene woonmilieus. Een hoger inkomen per huishouden gaat gepaard met de bereidheid om relatief meer aan wonen uit te geven. De vraag naar meer kwalitatieve woonmilieus neemt toe. De aanwezigheid van groen draagt bij tot een hogere waardering van de kwaliteit, en dat is vooral onder de sub-urbane en landelijke milieus te vinden.

Ook economische flexibilisering kan resulteren in een grotere vraag naar landelijke woonmilieus. Vooral voor de hogere opgeleiden onder de tweeverdieners biedt het een mogelijkheid om werk- en zorgtaken beter af te stemmen met hun woonwensen. Landelijke woonmilieus, welke in algemeen alleen voor de rijkere zijn weggelegd, worden voor deze groep een interessante optie. Brouwer et al. (1997) hebben berekend, dat vooral de vraag naar landhuizen en naar woningen waarin wonen en werken kunnen worden gecombineerd sterk groeit. Deze vraag kan in de periode 1995-2030 verdubbelen of zelfs verdrievoudigen. In dit verband is wel verondersteld dat het woningtypeprofiel per huishoudenssegment hetzelfde blijft.

Tabel 3 geeft tenslotte een overzicht van de effecten op de toekomstige vraag naar groen wonen vanuit de maatschappelijke trends.

Tabel 3. Invloed van maatschappelijke trends op de toekomstige vraag naar groen wonen.

Maatschappelijke ontwikkeling	Effect op groen wonen
* vergrijzing	- / 0 / +
* meer alleenstaanden	0/+
* meer allochtonen	0
* technologische innovatie	++
* individualisering	+
* emancipatie	+
* tijd- en ruimtebesteding	+
* welvaartstijging	++

++ : duidelijke toename van vraag

+ : waarschijnlijke toename van vraag

- : waarschijnlijke afname van vraag

0 : geen effect op vraag

Trends als groei van het aantal alleenstaanden en allochtonen hebben eerder een extra vraag naar stedelijke woonmilieus tot gevolg. De vergrijzing lijkt vooralsnog geen duidelijk effect te weeg te brengen. Veel van de toekomstige ouderen wonen reeds in sub-urbane gebieden, en zullen daar zo veel als mogelijk hun laatste jaren willen slijten. Daarnaast zullen de meest vitale onder de ouderen geneigd zijn om de verhuizen van stedelijke naar landelijke regio's, maar dit zal niet tot een spectaculaire trendbreuk leiden. Op het moment dat ouderen echt oud worden, prefereren ze wellicht eerder een stedelijk milieu. De nabijheid van voldoende zorgvoorzieningen

is hiervoor het belangrijkste motief. De vraag naar groene woonmilieus wordt positief beïnvloed door trends als technologische innovatie, emancipatie, meer flexibele tijd- en ruimtebesteding, en welvaartsstijging.

In de literatuur is weinig bekend over de mate waarin een verandering in de groene-woningvraag effect sorteert op geografische regio's. Trekt men in de toekomst vooral naar groene regio's in de noordelijke provincies, of hebben de groene milieus in Utrecht en Gelderland de voorkeur? Volgens Van Wee (1994) spelen bij verhuizingen over grotere afstanden vooral werkmotieven een rol, terwijl bij verhuizingen over een korte afstand vooral woonmotieven dominant zijn. Hij meldt dat beslissingen over woon- en werklocaties desondanks sterk met elkaar samenhangen, en elkaar bovendien beïnvloeden. In de praktijk blijkt de werklocatie voor de meeste individuen en huishoudens echter sterker de woonlocatie te bepalen dan omgekeerd. Het verdient wellicht aanbeveling om de geografische gevolgen van de vraag naar groen wonen beter in kaart te brengen.

Tenslotte nog een opmerking over de toekomstige situatie op de woningmarkt in relatie tot de vraag naar groen wonen. Hoeveel woningen van een bepaald woonmilieu gebouwd gaan worden, hangt af van zowel de vraag als het aanbod. Aan de aanbodkant van de woningmarkt spelen het ruimtelijk en het volkshuisvestingsbeleid een belangrijke rol, terwijl demografische, economische en sociaal-culturele ontwikkelingen bepalend zijn voor de vraagkant (RPD, 1998). Onder andere uit milieuoverwegingen heeft de overheid voor het compacte bouwen gekozen. Open ruimten in steden worden hierdoor steeds meer opgevuld. Op de Vinex-locaties, waar grondprijzen hoog zijn, moeten zoveel mogelijk woningen worden gebouwd. Hierdoor blijft voor groen relatief weinig ruimte over. Voor veel stedelingen betekent dit dat de afstand tot groen steeds groter wordt. Dit staat lijnrecht tegenover de toenemende behoefte van de woonconsument aan een groene woonomgeving. Op dit moment levert dit nog geen gevaar op voor de verkoop van woningen; de schaarste op de woningmarkt is namelijk nog steeds groot. In de toekomst, als door uitbreiding van de woningvoorraad de woningmarkt steeds meer een kopersmarkt zal worden, kan dit echter wel een probleem gaan vormen. Het gevaar bestaat dat het aanbod van en de vraag naar huizen niet meer op elkaar aansluiten. Veel mensen zullen de overvolle stedelijke gebieden verlaten en naar een woning in een groenere omgeving op zoek gaan. Om deze ongewenste ontwikkeling op tijd een halt toe te roepen is het wellicht nodig om de 'Garden city' ideeën van Ebenezer Howard weer uit de kast te trekken.

Literatuur

Atzema, O.A.L.C., C.A. Bargerma (1986).

Regionale bevolkingsgroei en migratie. In: J. Buursink & E. Wever (eds.), *Regio en ontwikkeling; Aspecten van regionale economische ontwikkelingen in Nederland*. Netherlands Geographical Studies 26. Amsterdam/Utrecht.

Atzema, O.A.L.C. (1991).

Stad in, stad uit. Residentiële suburbanisatie in Nederland in de jaren zeventig en tachtig. Netherlands Geographical Studies 127, Utrecht.

Bervaes, J.C.A.M. en L.M. van den Berg (1995).

De compacte stad, het groen aan snee?; IBN-DLO, Wageningen.

Brouwer, J., B. Ferment en J. Vogelzang (1997).

Woonverkenningen; de toekomstige behoefte aan woningen en woonmilieus; AB Onderzoek, Delft.

Camstra, R., A. Goethals en S. Musterd (1994).

Maatschappelijke dynamiek en de ruimtelijke afstemming van wonen en werken; SISWO, Amsterdam.

Champion, T. & et. al (1998).

Social Atlas of Britain.

Champion, T. & et. al (1998).

Home alone. HMSO.

Dam, F. van (1996).

The turnaround after the turnaround after the turnaround? The urban-rural migration wave in the Netherlands, 1973-1994, Paper presented to the IGU-congress, Land, sea and human effort, august 4-10, 1996, The Hague.

Dam, F. Van (1999).

"Camelot!" "It's only a model..." Revealed and stated preferences for rural living. Paper presented to the Workshop 'Transformations in the rural areas of North-West Europe', Groningen, March 25-28, 1999. Utrecht. Urban Research centre Utrecht.

Dam, F. Van (1999).

Revealed and stated preferences for rural living. Evidence from the Netherlands. In: P.P.P. Huigen, P. Groote & T. Haartsen (eds), *Claiming rural identities. Dynamics, contexts, policies*. Assen: Van Gorcum, pp. ? (forthcoming)

Deurloo, M.C., F.M. Dieleman & P. Hooimeyer (1986).

Regionale verschillen in de woningmarkt; een typologie van woningmarkten. In: *Stedenbouw en Volkshuisvesting* 67, p. 237-245.

Van Dooren (1997).

'Compacte stad is niet alleen rood maar ook groen'. In: *Op weg naar 2015*, jrg. 3, nr. 12 (november/december 1997), pp. 13-14.

Elbersen, B.S. & F. Van Dam (1998).

Living in rural areas: Revealed preferences for living in rural areas. Paper presented and the Rurality and Plurality workshop, Nijmegen, november 1998.

Elbersen, B.S. (verwacht juni 2000).

Living in the border with nature. Proefschrift, Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen, Universiteit Utrecht.

Erkel, F. van & M. Neefjes (1991).

Stedelijke woonmilieudifferentiatie. In: R. van Kempen, S. Musterd & W. Ostendorf (eds.), *Maatschappelijke verandering en stedelijke dynamiek*, pp. 191-207, Delft: Delftse Universitaire Pers (Volkshuisvesting in Theorie en Praktijk 30).

- Fokkema, C.M. (1996).**
Residential moving behaviour of the elderly: an explanatory analysis for the Netherlands; Proefschrift Vrije Universiteit Amsterdam.
- Frieling, D.H. (1995).**
Het metropolitane concept; Amsterdam.
- Ganzeboom, H.B.G. en W.C. Ultee (1996).**
De sociale segmentatie van Nederland in 2015; Universiteit Utrecht.
- Goetgeluk, R. (1997).**
Bomen over Wonen. Woningmarkt onderzoek met beslissingsbomen.
- Jobse, R.B., R. van Kempen, H. Hansman, F.M. Dieleman en P. Hooimeijer (1997).**
Sociaal-culturele ontwikkelingen en perspectieven; Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen, Universiteit Utrecht.
- Jones, H. et al (1986).**
Peripheral counterurbanisation: Findings from an integration of census and survey data for Northern Scotland, Regional Studies, vol. 20#1, p. 15-22.
- Johnston, R.J., D. Gregory & D.M. Smith (eds.) (1994).**
The Dictionary of Human Geography. Oxford: Blackwell.
- Kruijthof, H. (1993).**
Residential environments and households in the Randstad. Delft. Delft University Press.
- Leeuwen, M.G.A. van (1997).**
De meerwaarde van groen voor wonen. Een regionale analyse. LEIDLO Mededeling 576.
- Luttik, J. & M. Zijlstra (1997).**
Woongenot heeft een prijs., SC-DLO rapport 562. Wageningen 1997.
- Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (1997).**
Woonverkenningen MMXXX, Wonen in 2030. The Hague: Ministry of Housing, Physical Planning and Environment, DGVH.
- North, D. & D. Smallbone (1993).**
Small business in rural areas. Report for the Rural Development Commission, Strategy Review: Topic paper 2, Centre for Enterprise and Economic Development Research.
- Priemus, H. (1969).**
Wonen, creativiteit en aanpassing: een onderzoek naar voorwaarden voor optimale aanpassing in de woningbouw. Proefschrift Den Haag. Technische Hogeschool Delft.
- Priemus, H., M. de Jong, F.A.G. Wassenberg (1994).**
Exogene invloeden volkshuisvesting; grondslagen voor strategische beleidsvorming; Delftse Universitaire Pers, Delft.
- Priemus, H., R.C. Cloosterman, B.W. Lambregts, H.M. Kruijthoff en J. den Draak (1998).**
De stedelijke investeringsopgave 1999-2010 gekwantificeerd; Delft University Press, Delft.
- Rasker, R. (1993).**
Rural development, conservation and the public policy in the Greater Yellowstone Ecosystem. Society and Natural Resources, vol.6, 1993, p.109-126.
- RIGO (1996).**
Na-oorlogse wijken in beeld; Amsterdam.
- Rijksplanologische Dienst (1998).**
Ruimtelijke Verkenningen 1998; Den Haag.
- Robinson, G. M. (1990).**
Conflict and change in the countryside, Belhaven Press.
- Wassenberg, F.A.G.; H.M. Kruijthoff; T.A.L.Leliveld & J.E.H. van der Heijde (1994).**
Woonwensen en realisatie van VINEX-locaties in de Randstad. Delft: Onderzoeksbureau OTB.
- SCP (1998).**
Sociaal en Cultureel Rapport 1998; Rijswijk.
- Tauw Mabeg (1997).**
Milieu en transformatie; Utrecht.
- Wassenberg, F.A.G. et al. (1994).**
Woonwensen en realisatie van VINEX-locaties in de Randstad; OTB, Delft.
- Wee, G.P. van, (1994).**
Werklocaties, woonlocaties en woon-werkverkeer; RIVM, Bilthoven.

Bijlage

Projectorganisatie Project Groen Wonen

Kerngroep:

Ir. J.F. Jonkhof (Alterra) projectleider
Dr. J.H. Hansman (LEI-DLO) tot 1-5-2000
Drs. M. Borgstein per 1-5-2000
T.E. Selnes (LEI-DLO)
Mw. drs. B. Elbersen (Alterra)
Mw. ir. A. Wintjes (Alterra)

BegeleidingsCie:

Ing. L. Pols (LNV-N) Vz
Drs. F. de Haan (LNV-GRR)
E. Huner (VROM/RPD)
Drs. M. van Oostrom (VROM/DGVh)
Ir. R. van Etteger (IKC-N)

Betrokken vanuit NETHUR (UU)
Dr. F. van Dam, dr. R. Verhoeff

Betrokken van uit Wageningen-Ur
Prof.ir. K. Kerkstra

Communicatie

Tijdens de looptijd van het project worden afhankelijk van de vorm van de deelproducten communicatiemiddelen ontwikkeld in het kader van een nader vast te stellen communicatieplan: bijeenkomsten, publicaties, presentaties. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van de WEB-site Stad-Land (informatie en vragen). De WEB-site wordt apart ontwikkeld in het kader van het programma Stad-Land.

