

Inhoud

Afkortingen / 13

Voorwoord / 15

Deel 1 Volkshuisvesting in Nederland

1 Volkshuisvesting, woning en wonen / 23

1.1 *Omschrijving en leeswijzer* / 23

1.1.1 Het begrip volkshuisvestingsbeleid / 23

1.1.2 Leeswijzer / 25

1.2 *Huisvesting en woning* / 27

1.2.1 Huis, woning en woonruimte / 27

1.2.2 Hoofdkenmerken van een woning / 28

1.3 *Wonen: inhoud en functies* / 32

1.3.1 Wonen / 32

1.3.2 Wooncomfort en functionele analyse / 34

1.3.3 Sociale identiteit / 36

1.4 *Volkshuisvesting: beleidsvervlochteningen* / 37

1.4.1 Ruimtelijke ordening / 38

1.4.2 Verhouding volkshuisvesting en ruimtelijke ordening / 39

1.4.3 Sector en facet / 40

2 Staat en volkshuisvesting / 45

2.1 *Rechtsgrond van een zorggebied* / 45

2.1.1 Betrokkenheid van de overheid / 45

2.1.2 Volkshuisvesting en volksgezondheid als zorggebieden / 46

2.1.3 Wonen als een sociaal grondrecht / 47

2.2 *Wonen en de verzorgingsstaat* / 49

2.2.1 Opkomst van de verzorgingsstaat: individuele en sociale risico's / 49

2.2.2 Typen verzorgingsstaat / 50

2.2.3 Rechten én plichten / 51

2.3 *Interventie van de overheid* / 53

2.3.1 Marktsector en publieke sector / 53

2.3.2 Motieven uit de leer van de openbare financiën / 54

2.3.3 Motieven binnen de volkshuisvesting / 55

2.4 *Visies op de overheid en de beleidspraktijk* / 57

2.4.1 Visies op wel of niet interveniëren / 57

2.4.2	Consensus: beperkte interventie / 58
2.4.3	Volkshuisvestingsbeleid in de praktijk / 59
3	Ontwikkeling van de volkshuisvesting / 61
3.1	<i>Inleiding: Europees paradigma / 61</i>
3.2	<i>Brede maatschappelijke discussie / 62</i>
3.2.1	Voorvechters: ingenieurs, artsen, juristen / 63
3.2.2	Arbeiderswoningen / 65
3.2.3	Motieven om te interveniëren / 66
3.2.4	Wettelijke regeling / 67
3.3	<i>Periode tot aan de Tweede Wereldoorlog / 69</i>
3.3.1	Woningwet van 1901 / 69
3.3.2	Trage invoering van de Woningwet / 70
3.3.3	Interventie en liberalisatie / 71
3.3.4	Periode 1925-1940, economische crisis / 72
3.4	<i>Vanaf de Tweede Wereldoorlog / 73</i>
3.4.1	Wederopbouw tot 1963: intensieve marktregulering / 74
3.4.2	Periode 1963-1974: mislukte liberalisatie / 76
3.4.3	Periode 1974-1983: Nota Huur- en subsidiebeleid / 78
3.4.4	Periode vanaf 1983, van bouwen naar wonen / 80
3.4.5	Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig / 81
3.4.6	Volkshuisvestingsbrief en De Agenda: bevestiging en uitbouw / 83
3.4.7	Mensen Wensen Wonen. Wonen in de 21e eeuw / 85
3.4.8	De Nota Ruimte geven, bescherming bieden / 91
3.4.9	Motieven in het woonbeleid / 92
Deel 2	Beleidsbestel
4	Organisatie en decentralisatie in de volkshuisvesting / 97
4.1	<i>Verhouding Rijk en gemeente / 97</i>
4.1.1	Rijk of gemeente? / 97
4.1.2	Gedecentraliseerde of gecentraliseerde eenheidsstaat? / 98
4.2	<i>Decentralisatie / 100</i>
4.2.1	Enkele begrippen / 100
4.2.2	Instrumenten / 101
4.2.3	Waardering / 102
4.3	<i>Ontwikkeling van de decentralisatie / 103</i>
4.3.1	Problemen als uitgangspunt / 103
4.3.2	Randvoorwaarden / 104
4.3.3	Decentralisatie in de volkshuisvesting / 105
4.3.4	De decentralisatie gewogen / 106
4.3.5	Gevolgen voor de gemeente / 107

4.4	<i>Organisatie van de volkshuisvesting</i> / 107
4.4.1	Nationaal niveau / 108
4.4.2	Provinciaal niveau / 112
4.4.3	Regionaal niveau / 113
4.4.4	Gemeentelijk niveau / 116
5	Actoren in de volkshuisvesting / 123
5.1	<i>Woonconsumenten</i> / 124
5.1.1	Nederlandse Woonbond / 124
5.1.2	Vereniging Eigen Huis / 125
5.1.3	VACpunt Wonen / 126
5.1.4	Landelijke Vereniging Centraal Wonen / 126
5.1.5	Geaggregeerde gevolgen van individuele keuzen / 127
5.2	<i>Aanbieders</i> / 128
5.2.1	Raad voor Onroerende Zaken / 128
5.2.2	Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en Vastgoeddeskundigen / 129
5.2.3	Algemeen Verbond Bouwbedrijf / 130
5.2.4	FNV Bouw en Hout- en Bouwbond CNV / 131
5.3	Toegelaten instellingen: de woningcorporaties / 132
5.3.1	Grondslag / 132
5.3.2	Verstatelijkt particulier initiatief / 134
5.3.3	Nieuwe identiteit / 135
5.3.4	Concrete maatregelen ter bevestiging / 136
5.3.5	Verzelfstandiging / 136
5.3.6	Besluit beheer sociale huursector / 138
5.3.7	Extern en intern toezicht / 139
5.3.8	Werkgebied / 144
5.3.9	Sociale doelstellingen / 146
5.3.10	Hybride organisatie? / 146
5.4	<i>Opnieuw: de huurders</i> / 148
5.4.1	Relatie huurder-verhuurder / 148
5.4.2	Zwakke organisatiegraad / 150
6	Instrumentarium / 153
6.1	<i>Inleiding: het begrip instrument</i> / 153
6.1.1	Beleidsinstrumenten en sturingsprocessen / 153
6.1.2	Beleidsinstrument als beeldspraak / 154
6.2	<i>Soorten en ontwikkeling</i> / 155
6.2.1	Typologie / 155
6.2.2	Publiek management / 156
6.2.3	Ontwikkelingen / 157

6.2.4	Planologische inhoud van enkele instrumenten / 159
6.3	<i>Belangrijke wetten voor de volkshuisvesting</i> / 160
6.3.1	Woningwet / 160
6.3.2	Huisvestingswet / 163
6.3.3	Leegstandwet / 165
6.3.4	Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte / 166
6.3.5	Wet op het overleg huurders verhuurders / 167
6.3.6	Stadsvernieuwing / 167
6.3.7	Wet Stedelijke Vernieuwing / 168
6.4	<i>Financiële instrumenten</i> / 169
6.4.1	Subjectsubsidies / 169
6.4.2	Objectsubsidies / 170
6.4.3	Wet Bevordering eigenwoningbezit / 170
6.4.4	Besluit locatiegebonden subsidies / 171
6.4.5	Besluit woninggebonden subsidies / 171
6.4.6	Investeringsbudget stedelijke vernieuwing / 172
6.4.7	Hypotheekrenteaftrek / 173
6.5	<i>Korte reflectie: zin van subsidies</i> / 174
6.5.1	Onderzoek / 175
6.5.2	Kritische bezinning / 176
7	Onderzoek en professionele communicatie / 179
7.1	<i>Nut van onderzoek</i> / 179
7.2	<i>Beleid en onderzoek</i> / 179
7.2.1	Beleidsonderzoek / 180
7.2.2	Problematische aspecten / 181
7.2.3	Probleemgeoriënteerd en interactiegeoriënteerd onderzoek / 182
7.3	<i>Volkshuisvesting en onderzoek</i> / 184
7.3.1	Hoe willen Nederlanders wonen? / 184
7.3.2	Theoretische en methodologische verdieping / 185
7.3.3	Wie bepaalt hoe Nederlanders wonen? / 186
7.4	<i>Woonwensenonderzoek, voorbeeld van een moderne versie</i> / 187
7.4.1	Probleemstelling en opzet van het onderzoek / 187
7.4.2	Resultaten / 189
7.5	<i>Woonmilieus en levensstijl</i> / 190
7.5.1	Motivational profiling en motivaction / 190
7.5.2	Woonmilieukaarten / 191
7.5.3	Korte reflectie / 191
7.6	<i>Onderzoek op verschillende niveaus</i> / 193
7.6.1	Rijksoverheid / 193
7.6.2	Lagere overheden en nieuwere organisaties / 195
7.7	<i>Forum en tijdschriften</i> / 196
7.7.1	Communicatie / 197

-
- 7.7.2 Vaktijdschriften / 197
 - 7.7.3 Rol van de tijdschriften / 200

Deel 3 Het beleidssysteem

8 Woningmarkt / 205

- 8.1 *Enkele begrippen / 205*
- 8.2 *Woningvoorraad / 207*
- 8.3 *Nieuwbouw / 208*
- 8.3.1 Betekenis van nieuwbouw / 208
- 8.3.2 Huishoudens / 209
- 8.3.3 Vorming van huishoudens en wooncarrière / 210
- 8.3.4 Verklaringen / 211
- 8.4 *Werking van de woningmarkt / 212*
- 8.4.1 Marktwerking in de praktijk / 212
- 8.4.2 Marktwerking in de theorie / 213
- 8.4.3 Leegstand nader toegelicht / 213
- 8.4.4 Waarom is de woningmarkt imperfect? / 215
- 8.5 *Deelmarkten of marktsectoren / 219*
- 8.5.1 Marktsectoren / 220
- 8.5.2 Veranderingen / 223
- 8.6 *Kwaliteit en functie / 224*
- 8.6.1 Kwaliteit / 224
- 8.6.2 Functies / 226
- 8.7 *Sectoren in internationaal verband / 227*
- 8.7.1 Twee benaderingen / 227
- 8.7.2 Deelmarkten in Europa / 228
- 8.7.3 Nederland / 230

9 Woningbouwlocaties / 233

- 9.1 *Planologisch beleid en nieuwe woonmilieus / 233*
- 9.2 *Locatiebeleid in de nota's ruimtelijke ordening / 233*
- 9.2.1 Stad en stadsgewest / 233
- 9.2.2 Eerste nota ruimtelijke ordening / 235
- 9.2.3 Tweede nota ruimtelijke ordening / 235
- 9.2.4 Derde nota ruimtelijke ordening / 236
- 9.2.5 Structuurschets stedelijke gebieden en de twee Vierde nota's / 237
- 9.2.6 Vijfde nota en de Nota Ruimte / 238
- 9.2.7 Heeft het ruimtelijk beleid succes? / 239
- 9.3 *Grondbeleid en woongebieden / 241*
- 9.3.1 Gemeentelijk grondbeleid / 241
- 9.3.2 Marktwerking / 242

9.3.3	Grondprijzen / 243
9.3.4	Grondexploitatie / 244
9.3.5	Nieuw grondbeleid / 245
10	Buurt en woonmilieu / 249
10.1	<i>De eeuwige buurt / 249</i>
10.2	<i>Buurt en schaalniveau / 250</i>
10.2.1	Buurt en wonen / 250
10.2.2	Schaalniveau: woongebied, buurt, wijk, stadsdeel / 251
10.2.3	Woonmilieu / 252
10.3	<i>Dynamiek en veranderende betekenis van buurten / 253</i>
10.3.1	Overgang naar de industriële samenleving / 253
10.3.2	Buurt- en wijkgedachte / 254
10.3.3	Minimale en realistische visie / 256
10.3.4	Verschillende buurten / 257
10.4	<i>Verschillen tussen buurten / 258</i>
10.4.1	Gezinsfase / 258
10.4.2	Etniciteit / 260
10.4.3	Inkomen / 261
10.4.4	Waardering voor buurten / 263
10.5	<i>Verschillen binnen buurten: homogeniteit of heterogeniteit / 265</i>
10.5.1	Samenlevingsopbouw? / 265
10.5.2	Homogeniteit of heterogeniteit volgens Gans / 266
10.5.3	Sociale problemen versus fysieke middelen / 269
10.5.4	Maatschappelijke verschillen en ruimtelijke expressie / 269
10.5.5	Verschillen maken kwaliteit / 271
11	Wijken en integratie / 273
11.1	<i>Integratiebeleid: van gastarbeider naar nieuwe Nederlander / 273</i>
11.2	<i>Stadsvernieuwing en stedelijke vernieuwing / 274</i>
11.2.1	Krotopruijing en sanering / 274
11.2.2	Cityvorming en stadsreconstructie / 275
11.2.3	Stadsvernieuwing / 275
11.2.4	Overgang naar stedelijke vernieuwing / 278
11.2.5	Grotestedenbeleid / 280
11.2.6	Stedelijke vernieuwing en 56-wijkenaanpak / 282
11.2.7	Van probleemwijken naar prachtwijken / 283
11.2.8	Een voorbeeld van de wijkaanpak: Den Haag / 285
11.2.9	Vernieuwing en woonmilieu: reflectie / 287
11.3	<i>Integratie / 288</i>
11.3.1	Achtergronden / 288
11.3.2	Integratievisie / 290

11.3.3	Ruimtelijke spreiding en concentratie / 291
11.3.4	Het relatieve succes van beleidsmaatregelen / 293
11.3.5	Resultaten / 294
Deel 4	Toekomstige ontwikkelingen
12	Over woningbouw en woningmarkt / 299
12.1	<i>Woningbouwproductie / 299</i>
12.2	<i>Drie vreemde zaken / 301</i>
12.2.1	Huursubsidie of huurtoeslag / 301
12.2.2	Hypotheekrente / 304
12.2.3	Grond voor woningbouw / 307
12.3	<i>De woningmarkt / 308</i>
12.3.1	Tijd voor keuzes / 308
12.3.2	Kanttekeningen / 310
12.4	<i>Naar een Europees woonbeleid? / 312</i>
12.5	<i>Woningcorporaties in beweging / 315</i>
12.5.1	Aanleiding en adviezen / 315
12.5.2	Beleidsvisie toekomst van woningcorporaties / 316
12.5.3	De reactie van de VROM-raad / 320
12.5.4	Werkdomein, toezicht en afstand / 321
12.5.5	Mag een corporatie het bestel verlaten? / 322
12.5.6	Drie ondermijnende bewegingen / 324
12.5.7	Vier scenario's voor de sociale huursector en de corporaties / 325
12.6	<i>Sociaal woonbeleid: perspectieven en bedreigingen / 328</i>
12.6.1	Woonbeleid via inkomen of prijs van de woning? / 328
12.6.2	Doel van een sociaal woonbeleid / 329
12.6.3	De omslag in de woningmarkt / 331
12.6.4	Een integrale hervorming van de woningmarkt? / 333
12.7	<i>Slotbeschouwing / 336</i>
	Literatuur / 339
	Register / 355