

kwartaalbericht 2007 | 3



inhoud

Onderzoek naar de vaststelling van de 40 wijken

Er gebeurt te weinig in de huursector

Krimp

Kansen voor creatieve milieus in de Randstad

Ten geleide

Het blijft lastig in ons land om het met elkaar eens te worden. Jarenlang gaven tal van partijen aan dat er in ons land meer gebouwd zou moeten worden. Ook ABF hoorde daarbij. Argument daarvoor was en is niet zozeer dat er sprake zou zijn van een groot woningtekort in ons land. Daar is immers amper sprake van. Het belangrijkste argument om meer te bouwen ligt in feite opgesloten in de 'schuifpuzzel' die de woningmarkt nu eenmaal is. Wil de markt goed kunnen functioneren, dan moeten mensen er makkelijker kunnen verhuizen. En er is echt maar één manier om het verhuisproces te stimuleren: dat is bouwen, bouwen, bouwen. Op maat en met kwaliteit. Zoals gezegd is hiervoor jarenlang gepleit door tal van partijen. En tot onze grote en aangename verrassing zien we in het Regeerakkoord van dit

Kabinet de doelstelling opgenomen om de komende jaren inderdaad in te zetten op een grotere bouwproductie. Da's mooi, zou je zeggen. Maar korte tijd later hoor ik vanuit de bouwsector zelf een heel ander bericht: dit kan niet; de economie raakt oververhit, laten we het maar eens wat rustiger aan doen. Nou zal ik geen gekscherende opmerkingen maken over het ondernemersgehalte van zo'n reactie. Maar de bouw is toch wel een heel bijzondere sector. Welke andere sector reageert op deze manier op het signaal dat er veel vraag is? Auto's, fietsen en boten worden gelukkig gewoon gebouwd door leveranciers als ze denken dat er markt voor is. In de bouwsector lijkt al jaren lang de vrees te heersen dat er teveel woningen komen waardoor de prijzen omlaag zouden gaan. Nou kan ik die vrees wel een beetje begrijpen. De bouw (anders dan projectontwikkeling) is geen sector waar echt heel veel verdiend wordt. Maar het toekomstbeeld dat men heeft behoeft toch echt bijstelling. Laten we nog eens een poging doen. Op dit moment bouwen we in Nederland 80.000 woningen en we slopen er nog geen 20.000. Op (lange, lange) termijn zullen we toe moeten naar een situatie waarin evenveel gebouwd wordt als gesloopt. Als de groei eruit raakt (zo ergens rond 2030), dan hoeven we geen woningen meer bij te bouwen.

Maar niet bijbouwen is wat anders dan niet bouwen. Op langere termijn zullen nieuwbouw en sloop elkaar in evenwicht moeten houden. Maar daarbij zal het eerder gaan om een productie van 80.000 woningen en een sloop van 80.000 woningen, dan om 20.000 nieuwbouw en 20.000 sloop. We hebben in Nederland immers zo'n 7 miljoen woningen. Als elke woning 100 jaar meegaat (...), moeten we 1 procent van de voorraad jaarlijks slopen. Dan kom je op een aantal van minimaal 70.000 te slopen woningen. Daar is toch niks mis mee? Gewoon ter plekke wat anders neerzetten. En ja, natuurlijk zo duurzaam mogelijk in het gehele proces. Waarbij nieuwbouw overigens er juist voor kan zorgen dat woningen minder energie gaan verbruiken etc. Kortom: heb een beetje vertrouwen in uw eigen toekomst, zo zou ik tegen de bouwsector willen zeggen. Er blijft echt behoefte in ons land aan een forse woningproductie.

Co Poulus



Kwartaalbericht
jaargang 16, nummer 3
issn: 1567-9365

Kwartaalbericht is
het informatieblad
van ABF Research

Verwersdijk 8
2611 NH Delft
tel (015) 212 3748
fax (015) 213 5403
e-mail: info@abfresearch.nl
www.abfresearch.nl

Oplage: 425 exemplaren

Foto omslag: TAIPEI 101

Onderzoek naar de vaststelling van de 40 wijken

Jan Brouwer

In de aanloop naar de verkiezingen van 2006 is er een grote belangstelling ontstaan voor de probleemwijken in Nederland. Het motto van het nieuwe Kabinet voor deze wijken is: van probleemwijken naar prachtwijken. ABF heeft onderzoek verricht om de inmiddels zo bekende 40 wijken van minister Vogelaar te kunnen selecteren.

Vanuit die doelstelling hebben we antwoord gezocht op de volgende vragen:

- Is het mogelijk wijken te benoemen met de grootste achterstanden en problemen?
- Wat zijn de ontwikkelingen geweest in deze wijken?
- Wat is de huidige wijksituatie?
- Wat is de positie van de bewoners in deze wijken?
- Wat zijn mogelijk verklaringen voor de problemen in deze wijken?

Fysieke en maatschappelijke achterstanden en problemen

Voor het vaststellen van het aantal aandachtswijken is in eerste instantie een onderscheid gemaakt tussen de fysieke ruimtelijke omstandigheden en de maatschappelijke situatie van de bevolking. Wat betreft de fysieke omstandigheden gaat het om de kwaliteit van de woning en de woonomgeving. De maatschappelijke situatie van de bevolking is via meer invalshoeken benaderd. Ieder mens beschikt over meer vermogens. Te noemen zijn het fysieke, sociale, economische en culturele vermogen. Deze vermogens zijn niet gelijk verdeeld. De precieze vaststelling is moeilijk en zal indirect moeten plaats vinden via een aantal indicatoren.

Het tweede onderscheid betreft achterstanden en problemen. De fysieke en maatschappelijke situatie laat zich karakteriseren aan de hand van achterstanden en problemen. Als de kwaliteit van de woningvoorraad en de omgeving lager is dan gemiddeld spreken we van een fysieke achterstand. En als de genoemde menselijke vermogens kleiner zijn dan gemiddeld is er sprake van een maatschappelijke achterstand. Nu zullen er altijd verschillen zijn. Mensen en fysieke omstandigheden zijn nu

eenmaal niet overal gelijk. Het is echter een andere kwestie als achterstanden samen gaan met (grote) problemen. Ook problemen kunnen zowel fysiek als maatschappelijk zijn. Fysieke problemen kunnen ontstaan als de kwaliteit van woning en woonomgeving tekort schiet of als de druk op de omgeving zodanig groot is dat er fysieke overlast ontstaat.

Vaststelling aandachtswijken

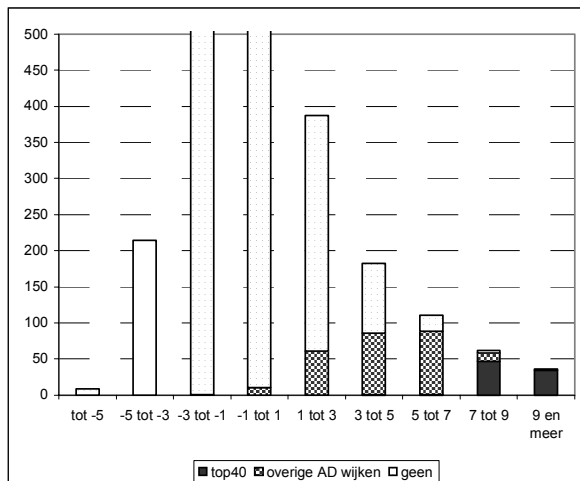
De werkwijze om tot een selectie van aandachtswijken te komen, bestaat uit vijf stappen:

1. Voer een analyse uit naar factoren voor achterstanden en problemen in wijken en selecteer de meest verklarende indicatoren.
2. Maak een selectie van aandachtswijken met meervoudige problematiek.
3. Stel een rangorde vast van aandachtswijken.
4. Selecteer de wijken met de grootste achterstanden en problemen.
5. Leg de selectie ter toetsing voor aan de gemeenten.

De stappen worden in het kort toegelicht. Voor de ruim 4000 4PC-gebieden in Nederland is gekeken naar cumulatie van fysieke en sociaal-economische achterstanden en problemen. Dergelijke analyses zijn sinds 1998 periodiek uitgevoerd met als uitkomst circa 340 4PC-gebieden met ernstige problemen en achterstanden. Voor deze eerste wijkselectie zijn 18 indicatoren gebruikt, verdeeld over de vier thema's. Per indicator is voor elk gebied de afwijking van het landelijke gemiddelde bepaald via de zogenaamde z-score. Dit is een gestandaardiseerde maat om de scores van verschillende indicatoren voor een gebied te kunnen optellen. Een 4 PC-gebied behoort tot de selectie van 340 aandachtswijken als er op één of meer thema's voldoende afwijking is van het nationale gemiddelde.

Vervolgens zijn de z-scores van alle 18 indicatoren per gebied opgeteld. Daarbij zijn de gewichten voor de vier thema's gelijk gehouden (weegfactor 1). Dus de indicatoren bij sociaal-economische achterstanden wegen bijvoorbeeld tezamen even zwaar als de indicatoren bij fysieke problemen. Het resultaat van de weging levert een totaalscore voor de geselecteerde gebieden.

De 340 aandachtsgebieden zijn door het Ministerie van WWI aan de gemeenten voorgelegd met de vraag of zij zich herkenden in de lijst van 4PC-gebieden als aandachtswijken. Daarbij zijn de gebieden met minder dan 1000 woningen buiten beschouwing gelaten. Om de top 40-wijken te bepalen zijn zoveel gebieden met de hoogste scores genomen als nodig zijn om tot 40 wijken te komen. Daarbij zijn acht gebieden geschrapt na overleg met de gemeenten. Dit heeft geresulteerd in 83 4PC-gebieden in 40 wijken.



Figuur 1: Verdeling aantal wijken naar totale z-score

De uitkomsten

Positie 40 wijken en aandachtswijken

Er zijn 18 indicatoren gebruikt om de aandachtswijken en de 40 wijken vast te stellen. Door de gehanteerde werkwijze is de score op deze indicatoren voor deze wijken matig tot slecht. Er zijn wel een aantal aspecten die er in de 40 wijken uit springen. Zo is de score voor sociale overlast en het aandeel woningen van lage kwaliteit erg hoog. Ook zien we in de 40 wijken een bijzonder hoge score voor de verhuiscapaciteit. Veel mensen verhuizen naar deze wijken, maar nog veel meer willen er weg.

De sociale en fysieke achterstanden zijn in de tijd gezien vrij stabiel. Dat geldt niet voor de problemen. Tussen 1998 en 2002 is het aantal mensen dat aangeeft problemen in de wijk te zien sterk toegenomen. Nadien is dat weer wat teruggelopen. Het niveau in 2006 is nog wel hoger dan in 1998. De minder gunstige oordelen van bewoners rond 2002 zullen te maken hebben met de nationale onrust destijds, want de toename gold alle wijken, hoewel deze het sterkst was in de aandachtswijken.

De 40 wijken hebben een aantal karakteristieken die sterk afwijken van het algemene patroon:

- Het aandeel allochtonen is erg hoog met 57 procent van de bevolking. De groei in aandeel is bovendien sterker dan elders. De concentratie van allochtonen in een beperkt aantal wijken neemt nog steeds toe.
- Het aandeel huurwoningen is in de 40 wijken met 77 procent bijzonder hoog. Nationaal zien we een daling van dat aandeel, maar in de 40 wijken en de andere aandachtswijken is dat minder.
- De huurprijzen verschillen niet veel. Dat komt door het woningwaarderingstelsel. De prijs van de plek speelt in het stelsel nauwelijks een rol. De huren zijn wel iets achter gebleven in de 40 wijken.
- De koopprijzen geven een heel ander beeld. De prijzen zijn in aandachtswijken beduidend lager. Er is bij de 40 wijken een verschil van 34 procent met het niveau van heel Nederland. De groei is ook achter gebleven.
- In heel Nederland is er sprake van vergrijzing. Voor de grote steden geldt dat niet en voor de 40 wijken al helemaal niet. Het aandeel ouderen is daar fors gedaald en er is sprake van vergroening.

Ruimtelijke spreiding

De aandachtswijken zijn vooral te vinden in de stedelijke wijken. Daarbinnen gaat het vooral om wijken van de G31. Dat zijn de grote steden die rechtstreeks gelden krijgen voor het Grote Stedenbeleid. Bij de 40 wijken zien we een verdere focus op de vier grote steden. Ongeveer 80 procent van de bewoners van de 40 wijken is te vinden in de G4. Dat komt omdat de problematiek zoals die hier wordt gemeten in de G4 duidelijk ernstiger is.



Positie bewoners in aandachtswijken

Bij eerder onderzoek kwam naar voren dat mensen uit aandachtswijken het relatief slechter doen dan personen in een vergelijkbare positie elders:

- Ouderdom komt met gebreken. Naarmate men ouder wordt voelt men zich minder gezond. Dat geldt ook voor personen in aandachtswijken, maar in versterkte mate.
- Een betere opleiding schept meer kansen op de arbeidsmarkt. De beroepsdeelname is veel hoger bij mensen met een betere opleiding. Dat geldt ook voor bewoners van aandachtswijken, maar in mindere mate.
- Het zoeken van een geschikte woning is moeilijker en duurt langer bij bewoners van aandachtswijken.

De sociale en fysieke context is blijkbaar belangrijk voor de positie van mensen. Het gaat niet alleen om het individuele vermogen om verder te komen, maar ook het collectieve vermogen is van belang. Voorgaande uitkomsten kwamen in 1998 en 2002 naar voren aan de hand van het WBO. In 2006 zien we hetzelfde resultaat. De uitkomsten tussen de jaren verschillen niet veel. Het advies van de VROM- raad in het rapport 'Stad en stijging' is een warm pleidooi voor de stad als emancipatiemachine. Alle aanbevelingen zijn erop gericht deze functie te versterken. Deze uitkomsten laten het omgekeerde zien. Bewoners van aandachtswijken worden op dit moment eerder belemmerd in hun ontplooiing.

Verklarende analyse

Bij eerder onderzoek bleek dat de fysieke wijkstructuur sterk van invloed is op de kans van een wijk om aandachtswijk te worden. Eenzijdige woonwijken met een hoge dichtheid, veel goedkope woningen en goed bereikbaar zijn kwetsbare wijken. Dergelijke wijken zijn vaker een aandachtswijk. Een hoge dichtheid met kleine woningen zorgt voor weinig privé-ruimte en voor weinig collectieve ruimte en daarmee voor veel ongewenste interactie.

In deze studie is ook gekeken in hoeverre de sociale structuur en integratieproblemen een rol spelen. De conclusie is dat naast de fysieke ook de sociale structuur en integratieproblemen een rol spelen bij het voorkomen van sociale problemen. Het bleek dat wijken met een lage sociale participatie en een lage economische participatie van bewoners eerder kans lopen om aandachtswijk te worden. Wijken met veel jongeren en veel allochtonen hebben ook een hogere kans. Jongeren zijn vaak nieuwkomers die zich moeten aanpassen in de wijk. Allochtonen

zijn dat ook en ze moeten ook nog eens integreren in een andere cultuur.

De bovenvermelde factoren zijn, met wisselende accenten, allemaal van belang voor het verklaren van de problemen in wijken. Men kan dus niet zeggen dat de problematiek van de aandachtswijken vooral een fysiek of juist een sociaal probleem is, of is terug te voeren op een moeizame integratie van nieuwe bewoners. Dat maakt het zoeken naar oplossingen extra moeilijk. De aanbevelingen hebben daarop betrekking.

De aanbevelingen

Van probleemwijken naar prachtwijken

De leuze van het nieuwe Kabinet was 'Van probleemwijken naar prachtwijken'. Dat is een enorme stap. Dat is de stap van wijken waar veel mensen weg willen naar wijken waar mensen graag op bezoek komen of willen wonen en werken. In een later stadium is beleidsmatig de term krachtwijken gebruikt. Dat zijn wijken die krachtig genoeg zijn veranderingen op te vangen en waar mensen graag willen blijven wonen en willen participeren in wijkactiviteiten. Men zou kunnen zeggen: krachtwijken zijn gezonde wijken. De kernwoorden voor een gezonde wijk zijn schoon, heel en veilig. De stap naar krachtwijken is investeren in een goede omgeving en goede voorzieningen. Gezonde wijken zijn wijken zonder grote problemen waar mensen tot ontplooiing kunnen komen. Gezonde wijken zijn echter nog geen gewilde wijken. Daarvoor is meer nodig. Gewilde wijken hebben identiteit en de waardeontwikkeling is zodanig dat investeringen zich gemakkelijk terugverdienen. De eerste aanbeveling is te investeren in gezonde wijken. Daar ligt vooral een taak voor de overheid en daarna in gewilde wijken. Dat kan door op zoek te gaan naar waardemakers en de investeringen daarin te stimuleren.

Scholen en zorgvoorzieningen

Met de gezondheid, het opleidingsniveau en de kansen op de arbeidsmarkt is het in aandachtswijken en in het bijzonder in de 40 wijken relatief slechter gesteld. Goede scholen en zorgvoorzieningen zijn onmisbaar, maar de traditionele aanpak werkt blijkbaar slecht. Van onderop is het initiatief voor brede scholen ontstaan. Wellicht dat er ook brede zorginstellingen moeten groeien. Bezien zou moeten worden waar en op welke wijze deze

initiatieven het beste tot hun recht komen, teneinde deze krachtig te ondersteunen.

Openbare ruimte en openbare gebouwen

Bij de behoefteraming stedelijke vernieuwing is een belangrijke rol weggelegd voor openbare ruimte en openbare gebouwen. Bij veel aandachtswijken is er op dit vlak sprake van collectieve armoede. Dit onderzoek laat zien dat fysieke achterstanden op dit vlak leiden tot overlast en tot waardeverlies. Veel gemeenten zijn zich niet bewust van de mogelijkheden die het eigen vastgoed biedt. De gemeente bezit vaak grond, woningen, scholen, sportgebouwen, winkels en dergelijke. De actieve inzet bij stedelijke vernieuwing is nog nauwelijks van de grond gekomen. Het verdient aanbeveling deze sterke positie beter te benutten.

Woningvoorraad aandachtswijken

De verhuiscapaciteit is in aandachtswijken bijzonder hoog. Dat heeft niet alleen te maken met de omgeving, maar ook met de kwaliteit van de woningvoorraad. De bouwtechnische kwaliteit van de woningvoorraad in aandachtswijken is over het algemeen wel goed. Met de woontechnische kwaliteit en de aantrekkelijkheid van woningen in aandachtswijken is het echter slechter gesteld. Het aanpassen van de woningvoorraad aan de hedendaagse wensen is noodzakelijk. Daarbij zijn investeringen in de woningvoorraad vooral een zaak van de eigenaar van het vastgoed. In veel gevallen is dat de woningcorporatie. Voor corporaties is het dilemma te investeren in kwaliteit en toch betaalbare woningen te verhuren. Het vertrouwen moet er zijn dat er voldoende waardeontwikkeling in de wijk is om toch voldoende kwaliteit te kunnen bieden. Dat ontstaat alleen als ook anderen in de wijk investeren. Daarom is de stap van het denken in kosten naar opbrengsten zo belangrijk.

Niet alleen kosten

De 40 wijken en de overige aandachtswijken zijn aangewezen op grond van ernstige achterstanden en problemen. Voor het oplossen daarvan moeten kosten worden gemaakt. De overheid is gewend te denken in termen van kosten en is ook van plan veel kosten voor eigen rekening te nemen. Bij de beoordeling van de interventies moeten echter met nadruk ook de mogelijke opbrengsten worden meegerekend. Mogelijke opbrengsten betreffen:

- De verwachte waardegroei van het vastgoed
- Beperking van de kosten voor het beheer van de openbare ruimte
- De beperking van de kosten voor schooluitval,

- extra zorg, kosten voor handhaving
- Minder uitgaven voor inkomenssteun

De aanbeveling is dus niet alleen de extra middelen in te zetten waar de achterstanden en problemen het grootste zijn, maar daarbij rekening te houden met mogelijke opbrengsten. Het geven van inzicht in mogelijke opbrengsten is bovendien een middel partijen te bewegen te investeren in de aandachtswijken.

Cultuur en creatieve industrie als waardemaker

Gewilde wijken kunnen ontstaan door te investeren in waardemakers. Er is eerder onderzoek verricht naar mogelijke waardemakers. Daar kwam uit dat cultuur en de creatieve industrie bij uitstek waardemakers zijn. Daarbij kwam ook naar voren dat wijken die zich de laatste jaren hebben hersteld, goed scoren in deze sectoren. Er zijn talloze manieren de cultuur en de creatieve industrie als waardemaker in te zetten. De cultuurimpuls stedelijke vernieuwing komt tot vier voorstellen, te weten iconen in de wijk, cultuurhuizen, creatieve wijken en culturele planologie. Het verdient aanbeveling dergelijke activiteiten en investeringen sterk te stimuleren.

Het rapport met de titel 'Ruimtelijke concentratie van achterstanden en problemen', waarin meer en detail wordt ingegaan op werkwijze en uitkomsten van het onderzoek, is (digitaal) opvraagbaar bij ABF. (Rapportnummer: R2006-0033JW)

Er gebeurt te weinig in de huursector...

Co Poulus

Al twintig jaar staan in Nederland circa 3 miljoen huurwoningen. Maar een gelijkblijvend totaal aantal huurwoningen betekent niet dat er ‘niets gebeurd is’ in de huursector. De corporaties bouwen jaarlijks circa 19.000 woningen, waarvan 14.000 in de huursector. Verder wordt een zelfde aantal huurwoningen gesloopt en/of verkocht.

Natuurlijk zijn dat forse aantallen. Maar met deze aantallen laat de huursector nogal wat kansen liggen en consumenten in de kou staan. Jaarlijks zouden geen 14.000, maar ruim 36.000 nieuwe huurwoningen gebouwd kunnen worden. Dat blijkt uit de Socrates-prognoses die ABF met regelmaat opstelt.

De voorkeuren van de consument

Vier jaar geleden, aan het begin van de 21ste eeuw, zakte de belangstelling voor de koopsector weg. Op dit moment kunnen we constateren dat de belangstelling voor de koopsector weer wat groter is. Als we overigens goed naar de cijfers kijken, zien we dat de fluctuaties zich binnen een beperkte bandbreedte afspelen. Anno 2006 wil 55 procent van degenen die willen verhuizen een koopwoning. In 2002 lag dat percentage op 48.

Een belangrijke oorzaak voor de weer wat grotere belangstelling voor het kopen van een huis is gelegen in het feit dat de prijzen de laatste jaren beperkt gestegen zijn. In combinatie met de iets gedaalde hypotheekrente heeft dat ervoor gezorgd dat de maandlasten voor nieuwe eigenaar-bewoners de laatste jaren gelijk gebleven zijn. En doordat de huren wel opliepen, verbeterde de concurrentiepositie van de koopsector derhalve.

Deze grotere belangstelling voor de koopsector betekent beslist niet, dat er vooral koopwoningen gebouwd zouden moeten worden. Ook al bestaat de groei van de woningbehoefte voor 90 procent uit koopwoningen, dan nog – zo zullen we laten zien – zou ongeveer de helft van de nieuwbouw de komende decennia uit huurwoningen moeten bestaan. We lichten ons verhaal toe, op basis van demografische en economische prognoses.

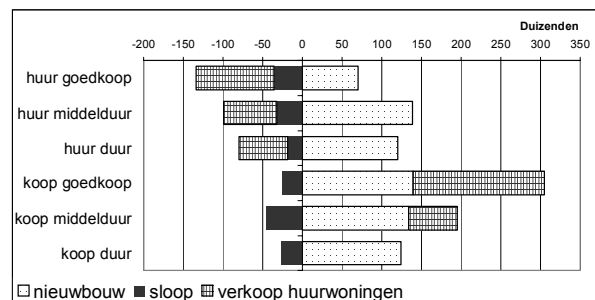
Toekomstverwachtingen

Kort samengevat wordt een groei van het aantal huishoudens verwacht, waarbij

- de vergrijzing ervoor zorgt dat er vooral oudere huishoudens bijkomen,
- de economische ontwikkeling ervoor zorgt dat er vooral huishoudens met een behoorlijk inkomen bijkomen,
- de vergrijzing en individualisering tezamen ervoor zorgen dat er vooral alleenstaanden bijkomen.

De groei van het aantal huishoudens leidt tot een verdere groei van de woningbehoefte, waarbij met name de behoefte aan koopwoningen toeneemt, terwijl de behoefte aan huurwoningen slechts beperkt groeit. Ruim 10 procent van de groei van de woningbehoefte slaat de komende jaren neer in de huursector en 90 procent in de koopsector.

Maar! Doordat er nogal wat huurwoningen verkocht worden, moet hiervoor als het ware ‘extra’ gebouwd worden in de huursector. Dat verklaart dat van de totale nieuwbouw 45 procent in de huursector gebouwd zou moeten worden en 55 procent in de koopsector. Om in te spelen op de veranderende woningbehoefte zou de navolgende ‘verbouwing van de Nederlandse woningvoorraad’ plaats moeten vinden.



Figuur 1: Verandering in de woningvoorraad in Nederland (aantal *1000), 2006-2015 (bron: Socrates 2006)

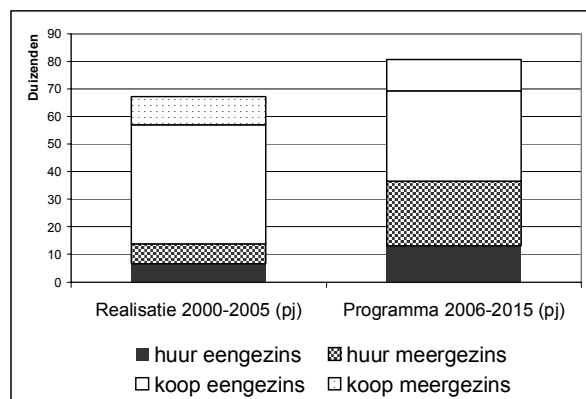
Tussen 2006 en 2015 (in negen jaar tijd) zouden 720.000 nieuwe woningen gebouwd moeten worden. Zoals gezegd zou 55 procent een koopwoning moeten zijn en 45 procent een huurwoning. Verder zouden er 180.000 woningen gesloopt kunnen worden, redelijk evenwichtig verdeeld over huur- en koopsector. Ten slotte zouden er 225.000 huurwoningen verkocht

kunnen worden. Dit programma wordt hier aangeduid als een 'consumentgericht' bouw- en herstructureringsprogramma.

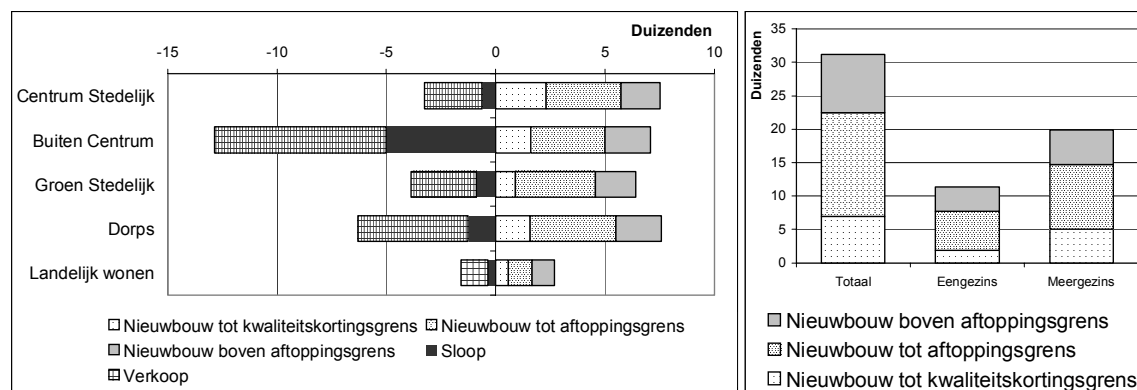
Als we dit programma afzetten tegen wat er de laatste jaren feitelijk gebouwd is, dan blijkt op de eerste plaats dat de totale nieuwbouwproductie omhoog zou moeten. Terwijl er de afgelopen jaren gemiddeld minder dan 70.000 woningen per jaar gebouwd zijn, zouden dat er de komende jaren (tot 2015) gemiddeld 80.000 per jaar moeten zijn. De extra productie zou met name in de huursector gerealiseerd moeten worden. De afgelopen jaren zijn gemiddeld zo'n 14.000 huurwoningen per jaar gebouwd. Dat zouden er 36.500 kunnen zijn. In de koopsector wordt in principe voldoende gebouwd. Er vanuit gaande dat de corporaties hun marktaandeel binnen de huursector op peil houden, zou dat betekenen dat jaarlijks 31.200 huurwoningen gebouwd kunnen worden voor corporaties, zouden 8200 corporatiehuurwoningen gesloopt en vervangen moeten worden en 19.700 corporatiehuurwoningen verkocht. Daardoor zou de voorraad van alle

corporaties tezamen licht toenemen, namelijk met 3300 woningen per jaar. Kortom: er is werk genoeg aan de winkel, dames en heren!

Dit artikel komt uit het onderzoeksrapport 'Woningmarktverkenningen Socrates 2006' van de auteurs Hans Heida en Co Poulus, dat in pdf-format te verkrijgen is onder vermelding van rapportnummer R2007-0002CP.



Figuur 2: Jaarlijkse feitelijke bouwproductie versus consumentgericht bouwprogramma voor Nederland (aantal*1000), 2000-2015 (bron: resp. MVRM Syswov en Socrates 2006)



Figuur 3: Jaarlijkse mutaties in de voorraad corporatiehuurwoningen in Nederland op basis van consumentgericht bouwprogramma en bestaand marktaandeel (aantal*1000), 2006-2010 (bron: Socrates 2006)

Krimp

Rik Lukey, Co Poulus

Na jaren van groei komt er meer en meer aandacht voor krimp. Zeker als steeds meer gemeenten vandaag de dag aan hun eigen tellingen zien dat het inwonertal echt terugloopt. Op termijn is krimp een realistisch perspectief voor vrijwel heel Nederland.

Daarbij lopen de regio's Oost-Groningen, Zeeuws Vlaanderen en Limburg voorop. Recent hebben we een bijdrage geleverd aan het Provinciaal Omgevings Plan (POP) van de provincie Groningen. We beschrijven hier eerst 'het probleem' en daarna 'een strategie'.

HET PROBLEEM

Het inwonertal neemt al jaren af

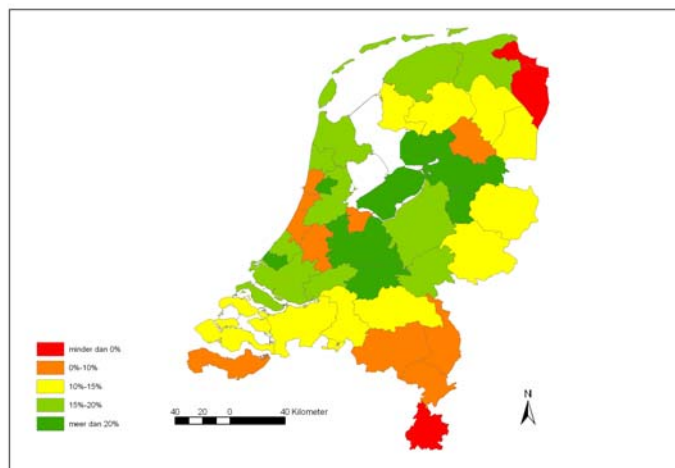
In de regio Delfzijl is het aantal inwoners in de afgelopen 10 jaar teruggelopen en wel met ruim 4 procent. Daarmee bevond Delfzijl zich in het 'goede gezelschap' van regio's als Het Gooi (krimp 0,3 procent), Haarlem/Heemstede (krimp 0,6 procent) en Zuid-Limburg (krimp 1,7 procent). Waarmee maar gezegd wil zijn dat demografische krimp niet altijd hoeft te leiden tot kommer en kwel. Sterker: ook als het aantal inwoners afneemt, kan een gebied welvarend zijn en in elk geval zijn inwoners iets te bieden hebben.

Ook de komende 25 jaar zal het aantal inwoners hier afnemen en wel van 155.000 anno 2005 naar 145.000 in 2030 volgens de meest recente Primos 2005-prognose. Voor Delfzijl wordt gerekend op een daling van 52.000 inwoners op dit moment naar 45.000 of nog minder in 2030. Als we de prognoses nader beschouwen, zien we dat de belangrijkste oorzaak van de daling van het inwonertal gelegen is in een binnenlands vertrekoverschot. Al jaren achter elkaar vertrekken er uit deze regio per saldo inwoners naar gemeenten elders in Nederland. De verwachting (of de hoop) is wel dat dit binnenlands vertrekoverschot in de loop der jaren zal dempen, maar daar is nog niet direct zicht op.

Meer woningbouw helpt niet

Ook niet als er extra gebouwd zou worden, vanuit het idee dat dat altijd mensen aantrekt.

Berekeningen met het Primos -model bevestigen dit. Getest is in hoeverre overheveling van circa 9.000 woningen vanuit Centraal Groningen naar de regio's Delfzijl/Oost-Groningen gepaard zal gaan met de overheveling van inwoners. Dit blijkt maar ten dele het geval te zijn. Circa de helft van de extra bouwproductie wordt, direct of indirect, bewoond door mensen uit Centraal Groningen. Dan gaat het in totaal om circa 9.000 personen. De andere helft leidt echter tot leegstand...Overigens zijn 9.000 extra inwoners niet voldoende om de krimp van de bevolking in Delfzijl/Oost-Groningen te compenseren.



Figuur 1: Procentuele groei van het aantal huishoudens per Corop-gebied (Primos 2005-prognose), 2004-2030

Er is een economische tweedeling binnen de provincie Groningen

De werkgelegenheid heeft zich in de laatste tien jaar vooral in de stad Groningen en de omgeving van de stad Groningen gunstig ontwikkeld. In het oostelijk deel van de provincie is de ontwikkeling van de werkgelegenheid echter gestagneerd. In het noordelijke deel (en dan met name Delfzijl en omgeving) is zelfs sprake van krimpende werkgelegenheid. De verschillen in ontwikkeling zijn voor een belangrijk deel terug te voeren op verschillen in werkgelegenheidsstructuur. De werkgelegenheidsstructuur in de omgeving van de Stad Groningen is wezenlijk sterker en is met de goed ontwikkelde gezondheidszorg en zakelijke dienstverlening beter op de toekomst ingericht dan die in de omgeving van Oost-Groningen en delen van Noord-Groningen.

Naast verschillen in werkgelegenheidsstructuur zijn ook verschillen in arbeidsparticipatie en werkloosheid zichtbaar binnen de provincie Groningen. Over het algemeen is het zo dat de participatie in Oost-Groningen en Delfzijl en omgeving achterblijft bij het provinciaal gemiddelde. De werkloosheid in deze gebieden is bovendien hoog. Het is niet denkbeeldig dat de tweedeling binnen de provincie met betrekking tot arbeidsparticipatie en werkloosheid ook in de toekomst zal blijven bestaan.

Het draagvlak voor voorzieningen loopt terug

Het teruglopende bevolkingsaantal en de veranderingen in de bevolkingssamenstelling zullen met name voor Noord-Groningen (Delfzijl en omgeving) en Oost-Groningen consequenties hebben. Commerciële voorzieningen zijn hiervoor het meest gevoelig. Een groot deel van Oost-Groningen kent op dit moment nog een winkel met dagelijks aanbod binnen afzienbare afstand. In Delfzijl en omgeving is de situatie wat dit betreft al minder. Daling van de bevolkingsomvang zal in deze gebieden leiden tot grotere aaneengesloten gebieden zonder winkels met dagelijkse behoeften.

Ook de collectief gefinancierde voorzieningen, zoals de basisschool, de huisarts en het openbaar vervoer, zullen in deze delen van Groningen te maken krijgen met een dalend draagvlak. Met name het aantal kinderen in de schoolgaande leeftijd zal krimpen.

DE STRATEGIE

Krimpen met kwaliteit

Met de kreet 'krimpen met kwaliteit' willen we aangeven dat krimp vanuit een aantal opzichten onontkoombaar is, maar dat krimp niet betekent dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverlies. Krimp betekent ook niet dat er niet meer gebouwd zou moeten worden of dat de zaak op zijn beloop gelaten kan worden. Dat is geenszins het geval. Het feit dat de groei wegvalt betekent juist dat er een versnelde kwaliteitsslag gemaakt kan worden. Omdat er niet meer voor groei gebouwd hoeft te worden, kan alle nieuwbouw direct als kwaliteitsimpuls ingezet worden. Dit betekent wel dat tegenover elke nieuwbouwwoning een te slopen woning zou moeten staan. Ook als het gaat om woningen waarvoor de provincie reeds goedkeuring heeft gegeven. Een dergelijke op kwaliteit gerichte filosofie heeft niet alleen betrekking op de woningbouw. Ook waar het gaat om werkgelegenheid en voorzieningen zal men zijn knopen moeten tellen en bewust en toekomstgericht in moeten zetten op de intrinsieke kwaliteiten die dit deel van Nederland te bieden heeft, met name voor diegenen die daar nu wonen. Met gerichte kwalitatieve impulsen kunnen mogelijke negatieve effecten worden voorkomen en beperkt. Van belang is beleid te formuleren dat zich zowel richt op de woningmarkt, de economische ontwikkeling en het voorzieningenniveau. De ontwikkelingen op deze terreinen hangen immers sterk met elkaar samen. Als bijdrage aan de discussie zijn deze drie thema's uitgewerkt met vragen en voorstellen.

DISCUSSIES

Bouw- en sloopbeleid

Als men niet oplet, zouden er de komende jaren wel eens te veel woningen toegevoegd kunnen worden aan de bestaande voorraad. Als gevolg daarvan zal leegstand optreden. Ook als de voorspelde leegstand niet precies in de omvang of marktsegmenten opduikt die hier als kwetsbaar benoemd zijn, ligt er nog steeds een fors probleem. De leefbaarheid van de krimpregio Delfzijl/Oost-Groningen zal afnemen, onder meer door verpaupering van delen van de bestaande woningvoorraad, ook in de koopsector. Dit probleem heeft een duidelijk regionaal karakter. Centrale opgave is het gebied leefbaar te houden voor de mensen



die er nu wonen. Gebeurt dit niet, dan zullen steeds meer mensen de regio verlaten. De volgende vragen kunnen gesteld worden in dit verband.

-> Moeten corporaties doorgaan met verkoop van de corporatiewoningen?

Naar verwachting zal een deel van het overaanbod zich etaleren in de goedkope koopvoorraad. In dit segment spelen de verkopen van corporaties een belangrijke rol. De verkoop van huurwoningen heeft voor de corporatie twee doelen. Enerzijds is er het financieel aspect: met de opbrengsten worden investeringen in de herstructurering en nieuwbouw gefinancierd. Anderzijds wordt door middel van verkoop beoogd een nieuwe groep bewoners aan te trekken in de vaak eenzijdige huurbuurten, waardoor er een stabielere wijk ontstaat.

-> Hoe etaleert het overaanbod zich in de koopsector?

Het is nog de vraag hoe overaanbod in de koopsector zich precies zal gaan etaleren. In de koopsector is het de vraag of mensen die willen verhuizen wel echt gaan verhuizen als ze hun woning niet kunnen verkopen. Het kan zijn dat men daardoor min of meer gedwongen in zijn woning moet blijven wonen. De doorstroming zal in dat geval stagneren. Daarnaast is denkbaar dat het overaanbod pas zichtbaar wordt als de bewoner overlijdt, dat de woning op een heel andere manier verkocht wordt (bijvoorbeeld als tweede woning) of wordt verkocht om gesloopt te worden. In het algemeen lijken deze processen vanuit de overheid moeilijk stuurbaar.

-> Mogelijk stagneert de nieuwbouw vanzelf?

Overaanbod in de koopsector kan ertoe leiden dat een deel van de geplande nieuwbouw niet van de grond komt, omdat er te weinig vraag is. Hierdoor

kan in met name de kwetsbare wijken en dorpen de noodzakelijke kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad in het gedrang komen.

-> Planning for decline?

In feite kan men zich de vraag stellen of deze krimpsituatie niet ook een uitdaging oplevert. Waarom zou het alleen mogelijk zijn om plannen te maken voor een toekomst die gekenmerkt wordt door groei? Biedt een geleidelijke stabilisatie van de kwantitatieve woningbehoefte – zoals we die nu zien aankomen voor de komende decennia – niet de kans om kwaliteitsslagen te blijven maken op de woningmarkt? Waar niet meer gebouwd wordt, zal men planmatig bebouwd gebied ‘terug’ moeten ploegen naar een andere bestemming. In een dergelijke situatie ligt het voor de hand dat menselijke activiteiten van verschillende aard (wonen, werken, zorg, onderwijs, voorzieningen) bij elkaar geconcentreerd worden.

Economische ontwikkeling

De economische ontwikkeling van vooral het noordelijk en oostelijk deel van de provincie Groningen kan verder onder druk komen te staan. Krimpende werkgelegenheid is hier op termijn beslist niet denkbeeldig. In een aantal gemeenten is daar immers nu al sprake van. Voor de economische ontwikkeling van de zone Groningen Assen hoeft niet gevreesd te worden.



-> Probeer met werkgelegenheidsprojecten het imago van de provincie Groningen te versterken

Het stimuleren van projecten die passen in het Energy Valley-concept is zonder meer wenselijk. Met dergelijke projecten kan enerzijds werkgelegenheidsontwikkeling worden gestimuleerd. Anderzijds wordt bovendien met dergelijke projecten gewerkt aan een positief imago van de provincie Groningen, waarbij hoogwaardige innovatieve bedrijvigheid centraal wordt gesteld.

Van dergelijke projecten moet overigens niet worden verwacht dat een te verwachten terugloop in werkgelegenheid in Oost-Groningen geheel kan worden gecompenseerd. Ook in de verdere ontwikkeling van de zorgsector liggen in het Groningse mogelijk kansen.

-> Pak de kansen in kennis

De economische structuur van de stad Groningen en omgeving lijkt veel beter voorbereid op de toekomst dan die in Oost- en Noord-Groningen. In de stad is al volop hoogwaardige kennisintensieve werkgelegenheid aanwezig en dat zal in de toekomst ook zo blijven. De scholing van de beroepsbevolking zal zich in toenemende mate moeten richten op de kansrijke sectoren die verder kunnen worden uitgebouwd.

-> Concentreer bedrijventerrein in centraal Groningen

Eventuele ontwikkeling van bedrijventerreinen zal zich in de toekomst moeten concentreren in de economische kernzones van de provincie, om te voorkomen dat er een discrepantie tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen optreedt.

-> Conclusie: wees alert op alle kansen

Voor de kwaliteit van leven in met name Oost-Groningen en Delfzijl is van belang dat de werkgelegenheid op enig niveau gehandhaafd blijft en het gebied niet in een neerwaartse spiraal van demografische en economische krimp terecht komt. Men zal daarom alert moeten zijn op alle kansen die zich voordoen, of het nu gaat om werkgelegenheid in de zorg, in milieuvriendelijke energie of in een internet bedrijf: alle kleine beetjes helpen.

Ruimtelijke keuzes

Een situatie van krimp heeft niet alleen gevolgen voor wonen en werken. Ook de leefbaarheid en de voorzieningen worden hierdoor geraakt. Het draagvlak voor voorzieningen zou hierdoor ondergraven kunnen worden. Ook hier is afstemming tussen partijen en gemeenten aan de orde.

-> Strategische handhaving van voorzieningen in de kernen

Hoe de toekomstige krimp in bevolking zich gaat vertalen in een krimpend draagvlak voor voorzieningen is nu nog niet precies te zeggen. Dat het draagvlak voor voorzieningen echter onder druk zal komen te staan mag duidelijk zijn. De overheid kan daarop reageren door bijvoorbeeld in te zetten op



het handhaven van het voorzieningenniveau in een aantal goed over het gebied verspreid liggende strategische kernen.

-> Afstemmen van voorzieningen met wonen en zorg

Het inzetten op de handhaving van een bepaald voorzieningenniveau dient in samenhang met de ontwikkeling van de woningmarkt te worden gezien, waarbij natuurlijk ook het vraagstuk van wonen en zorg betrokken moet worden. Op die plaatsen waar een kwalitatieve impuls op de woningmarkt gewenst wordt geacht, dient tevens het voorzieningenniveau op orde te blijven. Want alleen op deze manier is belangstelling van de woonconsument voor de betreffende kern of locatie te verwachten.

-> Conclusie: concentreer wonen, zorg en voorzieningen in enkele centra

Het ligt voor de hand om de komende jaren strategische keuzes te maken en te accepteren dat niet in alle kernen in Oost-Groningen alle voorzieningen en alle zorgfaciliteiten aangeboden zullen kunnen worden. Een breed en kwalitatief hoogwaardig aanbod van voorzieningen en zorg is waarschijnlijk het best te organiseren op een beperkt aantal locaties. Om die reden ligt het voor de hand een zekere concentratie te bevorderen, zodat de mensen in de regio een zeker minimum leef- en kwaliteitsniveau gegarandeerd kan worden op een aantal plekken.

Het gehele rapport is (digitaal) opvraagbaar onder vermelding van het rapportnummer 2006-0063RL: 'Bijdrage POP Provincie Groningen'.

Kansen voor creatieve milieus in de Randstad

Rik Lukey

De creatieve industrie in Nederland staat in het middelpunt van de belangstelling. Ook de politiek toont steeds meer aandacht voor de ontwikkelingen binnen de creatieve sector, daarbij erkennend dat de creatieve kenniseconomie een grote bijdrage aan de economische ontwikkeling van Nederland levert.

In de visie van ABF Research ontwikkelt creatieve industrie zich op de ene plek beter dan op de andere plek. We onderscheiden daarom zogenaamde creatieve milieus waar de creatieve industrie zich aantoonbaar meer manifesteert dan op andere plaatsen.

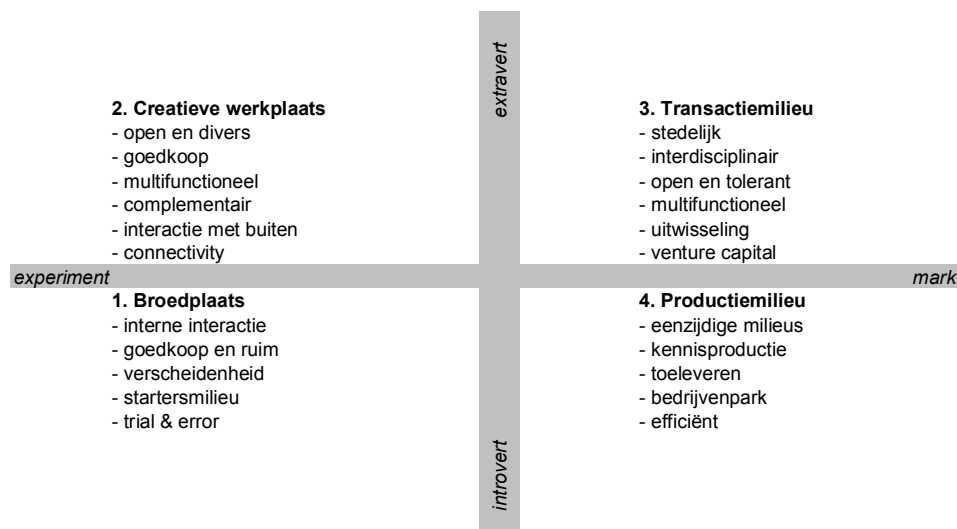
Met vier typen creatieve milieus doen we recht aan de verschillende ontwikkelingsstadia van creatieve milieus. We onderscheiden broedplaatsen, creatieve werkplaatsen, transactiemilieus en productiemilieus. Ongeveer 60 procent van de creatieve werkgelegenheid bevindt zich in zo'n creatief milieu. Bovendien blijken milieus die zich verder ontwikkelen vaak garant te staan voor werkgelegenheids groei binnen de creatieve sector. Locatieontwikkeling (van gebouwen tot integrale gebiedsontwikkeling) binnen creatieve milieus kan dan ook vruchten afwerpen en is in zijn algemeenheid gunstig voor de ontwikkeling van creatieve industrie.

De Ministeries van VROM en EZ onderkennen het belang van de ontwikkeling van creatieve milieus in Nederland. Daarbij is het vanzelfsprekend praktisch om te weten in welke gebieden zich kansen voor de ontwikkeling van creatieve industrie en creatieve milieus voordoen en in welke gebieden niet. Het economisch en ruimtelijk beleid kan op basis van dergelijke informatie worden aangescherpt, waardoor een efficiëntere inzet van middelen mogelijk wordt.

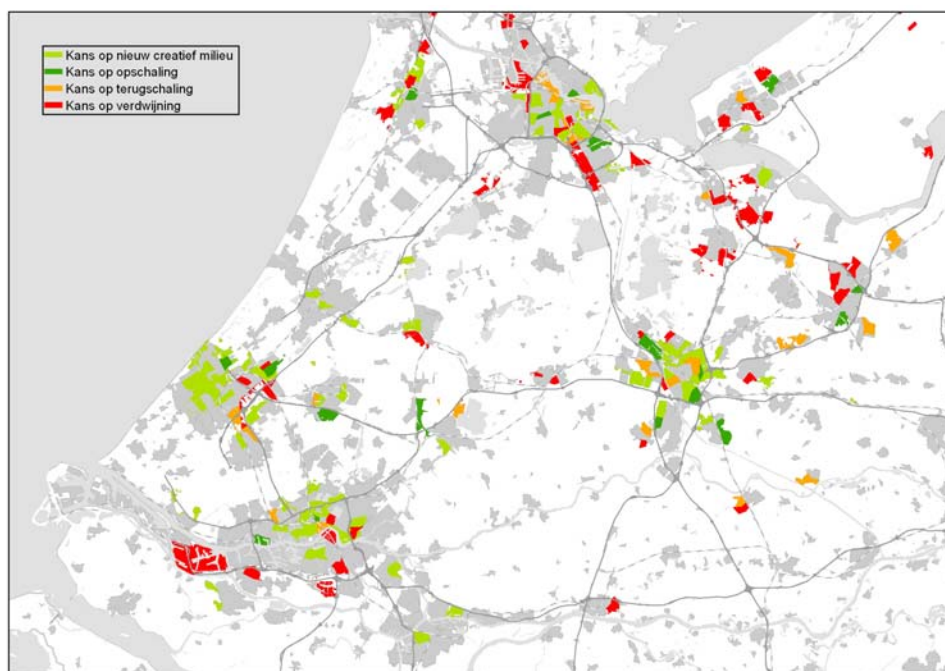
Als antwoord op deze lacunes in beleidsinformatie is de kansenkaart voor creatieve milieus in de Randstad ontwikkeld. Op de kansenkaart wordt per postcodegebied aangegeven of er kans op het ontstaan van een nieuw creatief milieu is of op het verdwijnen van een bestaand creatief milieu. Tevens wordt voor bestaande milieus aangegeven of het milieu zich kan gaan ontwikkelen en in welke richting dat gebeurt.

Omgevingsfactoren spelen een grote rol bij de ontwikkeling van creatieve milieus. Belangrijke omgevingsfactoren zijn bijvoorbeeld de aanwezigheid van culturele voorzieningen, de mogelijkheid tot ontmoeting, geschikt vastgoed, geschikt publiek en de nabijheid van zakelijke diensten.

Ongeveer 10 procent van de wijken is te beschouwen als creatief milieu. Op grond van de



Schema creatieve milieus



bron: ABF Research

Kansen en bedreigingen voor creatieve milieus in de Randstad

gevonden omstandigheden zou het aantal nog eens kunnen toenemen naar maximaal 20 procent van het aantal wijken gegeven de huidige omstandigheden. De groei van het aantal creatieve milieus is voor een groot deel ook te vinden in de aandachtswijken. De ontwikkeling van dergelijke milieus kan een belangrijke bijdrage geven aan de stedelijke vernieuwing.

De feitelijke invulling van de kansen op de kansenkaart hangt sterk samen met de verschillende plaatselijke omstandigheden. Weliswaar kan de kansenkaart een eerste aanzet voor mogelijke ontwikkelingsrichtingen geven, feitelijk op stimulering van de creatieve industrie gericht beleid dient vanzelfsprekend met maatwerkgericht beleid te worden ingevuld. De gemeentelijke overheid dient hier een leidende rol te spelen. Samenwerking met bijvoorbeeld woningcorporaties en de Kamer van Koophandel ligt voor de hand. De rijksoverheid kan bijdragen in de randvoorwaardelijke sfeer en door het tot stand brengen van een aantal toplocaties op dit vlak.

Het gehele rapport is digitaal te verkrijgen onder vermelding van het rapportnummer r2006-0051RL

Selectie van rapporten

Brouwer, J., Willems, J.

Ruimtelijke concentratie van achterstanden en problemen

Vaststelling selectie 40 aandachtswijken en analyse achtergronden

Onderzoek in opdracht van het Ministerie van VROM
ABF Research, Delft, juli 2007. R0033JW

Lukey, W.F.

SociaalEconomische EffectrapportageStadsregio Rotterdam

Uitgevoerd in opdracht van Stadsregio Rotterdam
ABFResearch, Delft, juni 2007. R2007-0020RL

Hoppesteyn, M., Blijie, B., Poulus, C.

Woningmarktverkenning Zuid-Holland

Uitgevoerd in opdracht van Provincie Zuid-Holland
ABF Research, Delft, augustus 2007. R0007-0051MH

Poulus, C., Leeuwen, G. van

Woningmarktverkenning Provincie Groningen en Regio Groningen-Assen

Onderzoek in opdracht van de Provincies Groningen en Drenthe
ABF Research, Delft, september 2007. R2007-0063CP

Brouwer, J., Thomsen, M.

Cultuurimpuls Stedelijke vernieuwing

opgave 2008-2012

Uitgevoerd in opdracht van Ministerie van OCW
ABF Research, Delft, april 2007. R0025JB

Berg, R. van den, Willems, J.

Marktinzicht 2006

Cijfers uit de markt van WoonService 's-Hertogenbosch
Uitgevoerd in opdracht van de werkgroep Management-informatie WoonService
ABF Research, Delft, juni 2007. R2007-0039RB

Groenemeijer, L.M.G., Lukey, W.F.

Regionale monitor werken stadsregio Utrecht

Uitgevoerd in opdracht van het Bestuur Regio Utrecht
ABF Research, Delft, september 2006. R2006-0030RL

Lukey, W.F.

Kansen voor creatieve milieus in de Randstad

Onderzoek in opdracht van Ministeries van VROM en EZ
ABF Research, Delft, maart 2007. R2006-0051RL

Hoppesteyn, M., Til, R.J. van,

Kernpublicatie WoON2006: Leiden

Uitgevoerd in opdracht van de Gemeente Leiden
ABF Research, Delft, mei 2007. R2007-0010MH

Hoppesteyn, M.

Woningmarktscan Barneveld 2006

Onderzoek in opdracht van Gemeente Barneveld
ABF Research, Delft, november 2006, R2006-0044MH

Hooimeijer, Prof.Dr. P. (UU), Poulus, C. (ABF)

Nieuwbouw en transformatie in Rotterdam e.o.

Onderzoek in opdracht van Dienst Stedebouw en Volkshuisvesting
ABF Research, Delft, november 2006, R2006-0046CP

Otter, H.J. den

Woningvoorraadgegevens 2005

Onderzoek in opdracht van het Ministerie van VROM
ABF Research, Delft, mei 2006, R003HO

Til, R.J. van, Groenemeijer, L., Poulus, C., Lukey, W.F.

Bijdrage POP Provincie Groningen

Uitgevoerd in opdracht van Provincie Groningen

ABF Research, Delft, april 2007, R0063RL

Brouwer, J., Wildt, R. de, Luijkx, T.

**De Behoeftte aan Stedelijke Vernieuwing 2010-2019
Beleidsvarianten voor herstructurering, functie-
verandering en uitleg**

Onderzoek in opdracht van het Ministerie van VROM
ABF Research, Delft, september 2006, R2006-0052JB

Poulus, C.

**Nieuwbouw en transformatie in de regio's Delfzijl
en Oost-Groningen: hoe gaan we om met krimp?**

Onderzoek uitgevoerd in opdracht van Platform Wonen
- Werkgebied Acantus
ABF Research, Delft, juli 2006, R0028CP

Poulus, C.

Het IPB-Model, 2006

Uitgevoerd in opdracht van de gezamenlijke Provincies
(IPO)
ABF Research, Delft, juni 2006, R0038CP

Poulus, C., Heida, H.

Woningmarktverkenningen

Socrates 2006

Uitgevoerd in opdracht van VROM - DGW
ABF Research, Delft, maart 2007, R2007-0002CP
Rapport is bij VROM te bestellen

Poulus, C.

**Monitoring woningbehoefteraming Regiovisie
Groningen-Assen**

Uitgevoerd in opdracht van Provincie Groningen
ABF Research, Delft, februari 2007, R2007-0003CP

Poulus, C., Leeuwen, G. van

WLO scenario's regionaal ingevuld

Uitgevoerd in opdracht van Ministerie van Verkeer en
Waterstaat
ABF Research, Delft, april 2007, R2007-0024CP

Gjaltema, A., Hoppesteyn, M.

Kernpublicatie WoON 2006 Gemeente Vlaardingen

Uitgevoerd in opdracht van Gemeente Vlaardingen
ABF Research, Delft, februari 2007, R2006-0058AN

Rapporten bestellen:

u krijgt dan een zgn. pdf-bestand opgestuurd naar uw e-mailadres.
Toezending van 2 pdf-bestanden per maand is kosteloos.

- via e-mail (info@abfresearch.nl) of
- via onze website www.abfresearch.nl (hier vindt u meer rapporten)

PTT Post

Port betaald

Port payé

Pays-Bas

Afzender:

ABF Research

Verwersdijk 8

2611 NH Delft

Telefoon: 015-2123748