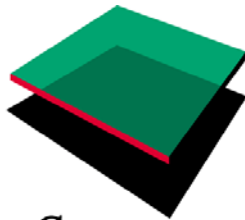


Companen

Directoraat-Generaal Wonen, Wijken en  
Integratie

**Buitenruimten en (buiten)bergingen bij  
nieuwbouwwoningen**

24 juli 2008



**Companen**  
waar wonen beweegt

Projectnr. 2700.76

Boulevard Heuvelink 104  
6828 KT Arnhem  
Postbus 1174  
6801 BD Arnhem

Telefoon (026) 3512532  
Telefax (026) 4458702

E-mail [info@companen.nl](mailto:info@companen.nl)  
Internet [www.companen.nl](http://www.companen.nl)

Directoraat-Generaal Wonen, Wijken en  
Integratie

**Buitenruimten en (buiten)bergingen bij  
nieuwbouwwoningen**

24 juli 2008

# Inhoud

<b>Samenvatting en conclusies</b>	<b>1</b>
<b>1. Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1. Achtergrond	7
1.2. Vraagstelling	7
1.3. Onderzoeksaanpak	8
1.4. Definities	10
1.5. Leeswijzer	10
<b>2. Ontwikkelingen in de afgelopen jaren</b>	<b>13</b>
2.1. Signalen uit de grote steden	13
2.2. Inventarisatie buiten de grote steden	16
2.3. Consumentenoordeel	16
2.4. Recente ontwikkelingen in het aandeel woningen zonder buitenruimte en / of (buiten)berging	17
<b>3. De actuele stand van zaken</b>	<b>25</b>
3.1. Inventarisatie onder Nederlandse gemeenten	25
3.2. Buitenruimten en (buiten)bergingen in recente bouwplannen	28
<b>4. Geluiden uit de markt</b>	<b>35</b>
4.1. Afwegingen van ontwikkelaars en makelaars	35
4.2. De toekomstwaarde van woningen zonder buitenruimten en (buiten)bergingen	41
<b>Bijlage 1: Gemeenten die hebben deelgenomen aan de internetenquête</b>	<b>1</b>
<b>Bijlage 2: Ontwikkelaars en makelaars waarmee is gesproken</b>	<b>2</b>



## Samenvatting en conclusies

In het kader van de deregulering zijn in 2003 de voorschriften met betrekking tot de aanwezigheid en afmetingen van buitenruimten en (buiten)bergingen bij nieuwbouw geschrapt uit het Bouwbesluit. De verwachting was destijds dat marktwerking er voor zou zorgen dat bouwpartijen dergelijke voorzieningen toch wel zouden realiseren. De vier grote steden en diverse belangenorganisaties signaleren dat dit in toenemende mate niet gebeurt. In de Tweede Kamer is de kwestie aanleiding geweest om Kamervragen te stellen. Minister Vogelaar heeft marktpartijen nadrukkelijk opgeroepen, daar waar mogelijk en gewenst door (potentiële) kopers, buitenruimten en (buiten)bergingen te realiseren. Nu de markt enige tijd heeft gehad om te reageren op de oproep van de minister is de vraag hoe de huidige stand van zaken is. De minister heeft daarom onderzoek laten uitvoeren naar de daadwerkelijke stand van zaken met betrekking tot de realisatie van buitenruimten en (buiten)bergingen in nieuwbouwprojecten.

Het onderzoek moet antwoord geven op de volgende vragen:

1. **Stand van zaken.** Wat is de actuele stand van zaken met betrekking tot het realiseren van buitenruimten en (buiten)bergingen bij nieuwbouwwoningen? Welk aandeel van de nieuwbouwwoningen wordt gerealiseerd zonder dergelijke voorzieningen. Is er sprake van een grootstedelijk verschijnsel of speelt het landelijk? Is er een verschil tussen de koopsector en de sociale huursector in het realiseren van buitenruimten en (buiten)bergingen? Is er een onderscheid te maken naar verschillende doelgroepen, bijvoorbeeld ouderen of studenten? Is er een onderscheid te maken naar woningtype? Achterliggende vraag: in welke sector en voor welke woningtypen en doelgroepen dragen buitenruimten en bergingen het meest bij aan de totale kwaliteit van de woning.
2. **Bereidheid uit de markt.** Zijn partijen (ontwikkelaars en ontwikkelende bouwers) bereid om op vrijwillige basis bij nieuwbouw buitenruimten en (buiten)bergingen te realiseren waar dat mogelijk is en door de koper gewenst wordt? Hebben ontwikkelaars er bezwaar tegen als er weer voorschriften ten aanzien van de realisatie van buitenruimten en (buiten)bergingen in het Bouwbesluit worden opgenomen? Wat is de invloed van de spanning op de markt voor wel / niet realiseren van buitenruimten en (buiten)bergingen? Is er sprake van uitwisselbaarheid van kwaliteiten, waarbij de markt juist kiest voor andere kwaliteiten die de koper belangrijker vindt?
3. **Toekomstwaarde.** Wat is de toekomstwaarde van woningen zonder buitenruimte en berging ten opzichte van woningen die deze voorzieningen wel hebben? Wat is de invloed van spanning op de woningmarkt op de toekomstwaarde?

Om deze vragen te beantwoorden zijn de volgende onderzoeksmethoden ingezet:

- Raadplegen van bestaand bronmateriaal.
- Korte enquête onder de Nederlandse gemeenten.
- Gesprekken met de vier grote steden.
- Inventarisatie van recente bouwplannen.
- Interviews met ontwikkelaars en makelaars.

## 1. Stand van zaken

### *Signalen van de vier grote steden en consumentenorganisaties*

- De vier grote steden constateren een toename van het aantal woningen dat wordt opgeleverd zonder buitenruimte en / of (buiten)bergingen. Een scherp beeld of dit verschijnsel zich in specifieke segmenten van de woningmarkt voordoet hebben zij niet. Zij pleiten ervoor de bepalingen ten aanzien van buitenruimten en (buiten)bergingen opnieuw op te nemen in het bouwbesluit.
- De nadruk die door de overheid is gelegd op het halen van de afgesproken bouwproductie, heeft een belangrijke rol gespeeld bij het ontstaan van de situatie.
- Inmiddels krijgen kwaliteit en gebruikswaarde weer meer aandacht van lokale bestuurders.
- De grote steden zien winstmaximalisatie bij ontwikkelaars en de macht van ontwikkelaars in een krappe woningmarktsituatie als belangrijke oorzaken voor het feit dat minder woningen worden opgeleverd met een buitenruimte en/of een (buiten)berging.
- Daarnaast constateren zij knelpunten ten aanzien van stedenbouwkundige- en welstandseisen.
- Makelaars onderschrijven de geconstateerde ontwikkeling en pleiten eveneens voor het opnieuw opnemen van de bepalingen in het Bouwbesluit.
- Consumentenorganisaties wijzen op het grote belang dat consumenten hechten aan de gebruikswaarde van hun woning. Buitenruimte en (buiten)bergingen spelen hierin in de beleving van consumenten een grote rol.

### *Ervaringen buiten de grote steden*

- Buiten de vier grote steden ervaart twee derde van de gemeenten geen veranderingen in het aandeel woningen dat wordt opgeleverd zonder buitenruimte en / of (buiten)berging. Bij een derde van de gemeenten is dat wel het geval. Het betreft dan in de meeste gevallen woningen zonder (buiten)berging.
- De helft van de ondervraagde gemeenten ervaart geen problemen doordat de bepalingen ten aanzien van buitenruimten en (buiten)bergingen uit het Bouwbesluit zijn geschrapt, en verwacht ook geen problemen. Als er problemen worden verwacht, is dit meestal met (buiten)bergingen.
- Het overgrote deel van de ondervraagde gemeenten heeft geen beleid ontwikkeld op het gebied van buitenruimten en (buiten)bergingen.
- De meeste ondervraagde gemeenten maken geen afspraken met corporaties en projectontwikkelaars specifiek over het realiseren van buitenruimten en (buiten)bergingen. Als men dat wel doet ondervindt men nauwelijks problemen met de naleving daarvan. In de vier grote steden zijn de ervaringen met het naleven van afspraken door corporaties echter minder positief.
- Overigens hebben verschillende ontwikkelaars verschillende belangen ten aanzien van de toekomstwaarde van woningen. Corporaties en institutionele beleggers zullen de toekomstwaarde daarom meer meewegen in hun plannen dan ontwikkelaars die een woning eenmaal verkopen aan de eerste koper.

### *Ontwikkelingen in de afgelopen jaren*

- Onderzoek naar de gebruikskwaliteit van nieuwbouw koopwoningen ondersteunt de constatering dat het aandeel woningen dat wordt opgeleverd zonder (buiten)berging toeneemt.
- Onderzoek onder woonconsumenten die recent een nieuwbouwwoning hebben betrokken, onderschrijft de bevindingen grotendeels. De afname van het aandeel woningen met een buitenruimte doet zich met name voor bij meergezinswoningen. De afname van het aandeel woningen zonder (buiten)berging wordt door de woonconsumenten minder stellig onderschreven. Waarschijnlijk is hier sprake van een minder eenduidige interpretatie van de definitie van een buitenberging, en vindt uitwisseling plaats met garages en inpandige oplossingen.

### *Ontwikkelingen in de nabije toekomst*

- Het aandeel eengezinswoningen dat de komende tijd zal worden opgeleverd zonder buitenruimte is beperkt. Bij meergezinswoningen is dat echter niet het geval. In de vier grote steden wordt naar schatting de helft van de meergezinswoningen de komende periode opgeleverd zonder balkon of loggia. Hiermee is niet gezegd dat de situatie in elk van de vier grote steden hetzelfde is. De indruk is dat in Amsterdam het aandeel meergezinswoningen dat wordt opgeleverd zonder buitenruimte lager ligt dan in de andere grote steden.
- Een willekeurige greep uit bouwprojecten elders in het land doet vermoeden dat ook hier een groot deel van de meergezinswoningen de komende periode wordt opgeleverd zonder buitenruimte. Problemen komen vaker voor bij koopwoningen dan in de huursector.
- Het aandeel eengezinswoningen dat wordt opgeleverd zonder (buiten)berging is groter dan het aandeel eengezinswoningen zonder buitenruimte. Echter, de meeste eengezinswoningen worden voorzien van een dergelijke voorziening. De (buiten)berging voldoet maar sporadisch aan de (strengere) eisen die het Bouwbesluit daarvoorheen aan stelde.
- Bij meergezinswoningen is het aandeel woningen dat zal worden opgeleverd zonder (buiten)berging groter. Het betreft naar verwachting ongeveer de helft van de woningen. Ook hier voldoet de (buiten)berging maar sporadisch aan de eisen die het Bouwbesluit daarvoorheen aan stelde. Echter, bij deze woningen is veel vaker een collectieve voorziening aanwezig.
- In de vier grote steden zijn er weinig verschillen tussen inbreidingslocaties en uitbreidingslocaties als het gaat om het aandeel woningen dat met of zonder buitenruimte en / of (buiten)berging wordt opgeleverd. In de gemeenten buiten de grote steden waar bouwplannen zijn geïnventariseerd, is het contrast veel scherper. Het aandeel woningen dat wordt opgeleverd met een buitenruimte en / of een (buiten)berging is hier op uitbreidingslocaties veel groter dan op inbreidingslocaties.

## **2. Bereidheid uit de markt**

### *Afwegingskader ontwikkelaars*

- Ontwikkelaars laten zich in hun afwegingen leiden door de actuele vraag uit de markt. Deze vraag wordt, zeker in de grote steden, geregeld ingegeven vanuit beperkte mogelijkheden van woonconsumenten. Als woningen met een buitenruimte niet be-

reikbaar zijn, of woningen überhaupt schaars zijn, laat de markt het ontwikkelen van woningen zonder buitenruimte toe.

- Ontwikkelaars stellen naar eigen zeggen de behoefte van de woonconsumentengroepen voorop. In praktijk moet dit gelezen worden als 'bouwen waar de markt om vraagt'. Dat de individuele woonconsument vervolgens een woning kan kopen met het gewenste uitrustingsniveau, is hiermee niet zeker. Als een woning met een buitenruimte voor de woonconsument niet betaalbaar is, zal genoeg moeten worden genomen met een woning zonder buitenruimte. Als er een markt is voor woningen zonder buitenruimten, worden deze woningen ontwikkeld.
- Een flink deel van de ontwikkelaars waarmee is gesproken, weegt de locatie mee in de beslissing om al dan niet buitenruimten te realiseren. In krappe woningmarkten wordt dan vaker besloten geen buitenruimte te realiseren. Dit speelt geregeld in de vier grote steden, maar ook elders in Nederland worden buitenruimten in het ontwikkeltraject als wisselgeld gebruikt. In centrumgebieden heeft dit dan vaak consequenties voor de grootte van balkons.

#### *Marktinvoeden*

- De consensus onder ontwikkelaars en makelaars is dat woningen zonder buitenruimte slecht in de markt liggen. Uitzondering hierop vormen de grote steden, waar in de ervaring van ontwikkelaars de meeste woningen ook zonder buitenruimte wel verkopen. Toch zijn ook hier voorbeelden van meergezinscomplexen zonder buitenruimte die zeer moeilijk in de markt liggen.

#### *Externe factoren*

- Ontwikkelaars geven aan geregeld te maken te hebben met factoren die hen beperken in de mogelijkheden buitenruimten te realiseren. Vooral stedenbouwkundige- en architectonische eisen en milieueisen zoals geluidsnormen worden genoemd. Met het weer opnemen van de bepalingen in het Bouwbesluit, zouden tegenstrijdigheden op dit punt zich niet meer voordoen.

#### *Meningen over het opnieuw opnemen van bepalingen in het Bouwbesluit*

- De meeste ontwikkelaars hebben er naar eigen zeggen geen problemen mee als er weer bepalingen in het Bouwbesluit worden opgenomen ten aanzien van de aanwezigheid van buitenruimten, maar zien ook niet zoveel problemen als dat niet gebeurt. Met betrekking tot bergingen is men doorgaans terughoudender. Wel geeft men aan behoefte te hebben aan de mogelijkheid flexibel om te gaan met minimumeisen en het aanbieden van gelijkwaardige oplossingen. De eis dat een buitenruimte of bergruimte een minimale oppervlakte moet hebben die gerelateerd is aan het gebruiksoppervlak van de woning, wordt door de meeste ontwikkelaars als onwerkbaar gezien. Verder heeft men de behoefte te kunnen differentiëren naar doelgroepen (starterswoningen).

### **3. Toekomstwaarde**

- Makelaars waarmee is gesproken zijn unaniem van mening dat woningen zonder buitenruimte geen toekomstwaarde hebben en zeer moeilijk in de markt zullen liggen.



Waar ontwikkelaars minder belang hechten aan een (buiten)berging, zijn makelaars wél overtuigd van de noodzaak hiervan.

- Het belang van toekomstbestendige woningen wordt breed onderkend, zowel door ontwikkelaars als door makelaars. In de praktijk wordt hier, ook waar het buitenruimten betreft, lang niet altijd naar gehandeld. Dit probleem doet zich veelal voor bij appartementen. Bij eengezinswoningen is een buitenruimte vrijwel altijd aanwezig.

### **Eindconclusie**

Alles overziend kan gesteld worden dat de beslissing om een woning al dan niet van een buitenruimte te voorzien in veel gevallen toch vooral wordt ingegeven door de potentiële opbrengsten en de afzetbaarheid van woningen binnen de geldende marktomstandigheden. Verschillende ontwikkelaars hebben verschillende belangen ten aanzien van de toekomstwaarde van woningen. Corporaties en institutionele beleggers zullen de toekomstwaarde daarom meer meewegen in hun plannen dan ontwikkelaars die een woning eenmaal verkopen. Waar de aanwezigheid van een buitenruimte vaak door de markt wordt afgedwongen, is dat bij een buitenberging veel minder het geval. Als de integrale aanwezigheid van buitenruimten en bergingen die toegankelijk zijn vanaf de straat of vanuit gemeenschappelijke ruimten in meergezinscomplexen moet worden gegarandeerd, is een wettelijk kader dat het afdwingen hiervan mogelijk maakt onontbeerlijk.



# 1. Inleiding

## 1.1. Achtergrond

In het kader van de deregulering zijn in 2003 de voorschriften met betrekking tot de aanwezigheid en afmetingen van buitenruimten en (buiten)bergingen bij nieuwbouw geschrappt uit het Bouwbesluit. De verwachting was destijds dat marktwerking er voor zou zorgen dat bouwpartijen dergelijke voorzieningen toch wel zouden realiseren. Echter, uit de vier grote steden komen geluiden dat dit in toenemende mate niet gebeurt. Deze geluiden worden bevestigd door diverse maatschappelijke organisaties, zoals de Vereniging Eigen Huis, het VACPunt Wonen en de Fietzersbond. Ook de VNG onderschrijft het belang van de aanwezigheid van buitenruimten en goede bergruimte, niet alleen vanuit het oogpunt van comfort, maar ook om onveilige situaties te voorkomen (werken met brandbare stoffen dient buiten te gebeuren en een bromfiets of scooter met een benzinetank hoort niet in de woning te worden gestald). Overigens spelen, naast het uitblijven van de beoogde marktwerking, stringente stedenbouwkundige- en welstandseisen geregeld een rol bij de oplevering van woningen zonder buitenruimte.

De wethouders van Verkeer van de vier grote steden hebben destijds in een brief aan de minister hun zorg geuit over het schrappen van de bepalingen uit het Bouwbesluit, en er voor gepleit dit niet te doen. In de Tweede Kamer is de kwestie aanleiding geweest om Kamervragen te stellen. Minister Vogelaar heeft marktpartijen nadrukkelijk opgeroepen, daar waar mogelijk en gewenst door (potentiële) kopers, buitenruimten en (buiten)bergingen te realiseren.

Nu de markt enige tijd heeft gehad om te reageren op de oproep van de minister is de vraag hoe de huidige stand van zaken is. Hebben marktpartijen op dit punt hun verantwoordelijkheid genomen, of is er aanleiding het aanleggen van buitenruimten en (buiten)bergingen opnieuw op te nemen in de bouwregelgeving? Deze vragen zijn voor de minister aanleiding geweest onderzoek te willen uitvoeren naar de daadwerkelijke stand van zaken met betrekking tot de realisatie van buitenruimten en (buiten)bergingen in nieuwbouwprojecten. Hierbij gaat het niet alleen om de situatie in de vier grote steden. Er is ook behoefte aan informatie over de situatie elders in het land. Het onderzoek zal dienen als één van de onderleggers bij de beslissing van de bepalingen ten aanzien van de aanwezigheid van buitenruimten en (buiten)bergingen wel of niet opnieuw op te nemen in de bouwregelgeving.

## 1.2. Vraagstelling

Het onderzoek moet antwoord geven op de volgende vragen:

1. **Stand van zaken.** Wat is de actuele stand van zaken met betrekking tot het realiseren van buitenruimten en (buiten)bergingen bij nieuwbouwwoningen? Welk aandeel van de nieuwbouwwoningen wordt gerealiseerd zonder dergelijke voorzieningen. Is er sprake van een grootstedelijk verschijnsel of speelt het landelijk? Is er een verschil tussen de koopsector en de sociale huursector in het realiseren van buitenruimten en (buiten)bergingen? Is er een onderscheid te maken naar verschillende doelgroepen, bijvoorbeeld ouderen of studenten? Is er een onderscheid te maken naar woningtype? Achterliggende vraag: in welke sector en voor welke

woningtypen en doelgroepen dragen buitenruimten en bergingen het meest bij aan de totale kwaliteit van de woning.

2. **Bereidheid uit de markt.** Zijn partijen (ontwikkelaars en ontwikkelende bouwers) bereid om op vrijwillige basis bij nieuwbouw buitenruimten en (buiten)bergingen te realiseren waar dat mogelijk is en door de koper gewenst wordt? Hebben ontwikkelaars er bezwaar tegen als er weer voorschriften ten aanzien van de realisatie van buitenruimten en (buiten)bergingen in het Bouwbesluit worden opgenomen? Wat is de invloed van de spanning op de markt voor wel / niet realiseren van buitenruimten en (buiten)bergingen? Is sprake van uitwisselbaarheid van kwaliteiten, waarbij de markt juist kiest voor andere kwaliteiten die de koper belangrijker vindt?
3. **Toekomstwaarde.** Wat is de toekomstwaarde van woningen zonder buitenruimte en berging ten opzichte van woningen die deze voorzieningen wel hebben? Wat is de invloed van spanning op de woningmarkt op de toekomstwaarde?

### 1.3. Onderzoeksaanpak

Om antwoord te kunnen geven op de onderzoeksvragen zijn verschillende invalshoeken gekozen. De volgende werkwijze is gevolgd:

#### 1. Raadplegen bestaand bronmateriaal

Diverse bestaande bronnen zijn geraadpleegd om een beeld te vormen van de ontwikkelingen op het gebied van buitenruimten en (buiten)bergingen sinds de bepalingen uit het bouwbesluit zijn geschrapt.

- *Inventarisatie door de vier grote steden*  
In de aanloop naar het onderzoek is op initiatief van de vier grote steden een korte inventarisatie gehouden onder andere gemeenten in Nederland naar de mate waarin men problemen ondervindt met nieuwbouw die wordt opgeleverd zonder buitenruimten en / of (buiten)bergingen. Hoewel het geen representatief beeld oplevert nemen wij de uitkomsten van deze inventarisatie mee in onze beschouwingen.
- *Onderzoek door VACpunt Wonen*  
Het VACpunt Wonen beoordeelt de gebruikskwaliteit van woningen in veel nieuwbouwprojecten in Nederland. In totaal zijn inventarisaties van 180 VACs verzameld. In totaal hebben deze VACs zo'n 35.000 woningen enquêtes gehouden.
- *Onderzoek door Vereniging Eigen Huis*  
De Vereniging Eigen Huis heeft in 2007 laten onderzoeken hoe belangrijk gegadigden voor een koopappartement een buitenruimte en een individuele berging vinden. Het onderzoek is gehouden onder totaal 665 respondenten.
- *Consumentenpeiling Center Data Panel*  
In opdracht van het Ministerie van VROM is door Center Data een korte consumentenpeiling uitgevoerd naar het belang dat consumenten hechten aan buitenruimte en (buiten)bergingen.
- *Woonkennis Jaarrapport USP*  
Ook het Woonkennis Jaarrapport van USP biedt inzicht in het belang dat consumenten hechten aan buitenruimte en (buiten)bergingen.
- *'Sprekende Cijfers Woningmarkten' Dynamis*

Het rapport 'Sprekende Cijfers Woningmarkten, 2007' opgesteld door de Landelijke makelaarsorganisatie Dynamis geeft inzicht in de marktpositie van woningen zonder buitenruimte.

- *Kwaliteitsmodule Monitor Nieuwe Woningen*

De kwaliteitsmodule van de Monitor Nieuwe Woningen biedt inzicht in de aanwezigheid van buitenruimten en (buiten)bergingen bij nieuwbouw koopwoningen die door marktpartijen worden gerealiseerd.

- *Bewoners Nieuwe Woningen*

Bewoners Nieuwe Woningen is een onderzoek van het Ministerie van VROM dat tweejaarlijks wordt uitgevoerd. Aan bewoners van recent opgeleverde nieuwbouwwoningen wordt een uitgebreide vragenlijst voorgelegd, waarin onder meer wordt ingegaan op de aanwezigheid van buitenruimten en (buiten)bergingen.

## **2. Korte enquête onder de Nederlandse gemeenten**

Het Ministerie van VROM heeft een beknopte internetenquête uitgezet onder alle 443 Nederlandse gemeenten (met uitzondering van Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht, omdat de problematiek daar al in beeld was). Met deze enquête is geïnterviewd in welke mate gemeenten actief beleid voeren op het realiseren van nieuwbouwwoningen mét buitenruimten en (buiten)bergingen, en in welke mate zij geconfronteerd worden met problemen op dit gebied. Ruim honderd gemeenten hebben aan het onderzoek meegewerkt. De uitkomsten geven daarmee een goed beeld van de situatie buiten de grote steden.

## **3. Gesprekken met de G4**

In de vier grote steden, Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht, zijn over de geconstateerde problematiek gesprekken gevoerd met stakeholders. In deze gesprekken is verder ingegaan op de geschiedenis en de achtergronden van de problemen, en op de invloed die gemeenten en woningcorporaties kunnen uitoefenen op het al dan niet aanbrengen van buitenruimten en (buiten)bergingen in nieuwbouwprojecten.

## **4. Inventarisatie van recente bouwplannen**

In de vier grote steden en in vier andere gemeenten (Barneveld, Hillegom, Reusel de Mierden en Weert) is steekproefsgewijs geïnterviewd in welke mate woningen die de komende tijd zullen worden opgeleverd over een buitenruimte en / of een (buiten)berging beschikken. Hiermee beantwoorden we de vraag in welke mate al sprake is van een kentering in de geconstateerde ontwikkeling. De inventarisatie levert daarnaast een indicatie van eventuele verschillen tussen de vier grote steden en de rest van Nederland. Ook levert het meer inzicht in de verschillende segmenten van de woningvoorraad waar problemen zich eventueel voordoen. De inventarisatie is gemaakt door het raadplegen van plattegronden van recent ingediende bouwplannen op locatie bij de gemeenten.

## **5. Interviews met ontwikkelaars en makelaars**

De verwachting destijds bij het schrappen van de voorschriften met betrekking tot de aanwezigheid en afmetingen van buitenruimten en bergingen uit het Bouwbesluit, was dat de markt om deze voorzieningen zou vragen en ontwikkelaars hierin zouden voorzien. Daarom is met ontwikkelaars en makelaars gesproken over hun visie op de

mate waarin de markt daadwerkelijk vraagt om deze voorzieningen, en over het afwegingskader van de ontwikkelaars die de voorzieningen zouden moeten aanbrengen. Zijn ontwikkelaars bereid deze voorzieningen te realiseren als kopers daar om vragen en welke afwegingen maken zij daarbij? En hoe hard is deze eis van klanten ten opzichte van andere gevraagde kwaliteiten bij nieuwbouw? Bij de selectie van ontwikkelaars is een onderscheid gemaakt tussen grote, landelijk werkzame ontwikkelaars en kleinere, meer lokaal opererende ontwikkelaars. In totaal is gesproken met 20 ontwikkelaars, 10 grote ontwikkelaars en 10 kleinere ontwikkelaars.

Tenslotte is gesproken met 10 makelaars. Met hen is vooral ingegaan op de wensen van kopers en de toekomstwaarde van woningen die worden gerealiseerd zonder buitenruimten en buitenbergingen.

## 1.4. Definities

De definities van bergruimte en buitenruimte zoals deze vóór 2003 in het bouwbesluit waren opgenomen, luiden als volgt:

### **Bergruimte, Artikel 48:**

“Tot een woning moet, opdat voorwerpen beschermd tegen weer en wind kunnen worden opgeborgen, tenminste één, van buiten de woning toegankelijke, afsluitbare bergruimte behoren. Waarvan de vloeroppervlakte tenminste 6,5% van de gebruiksoppervlakte van de woning is, met een minimum van 3,5 m<sup>2</sup>, van welke vloeroppervlakte de breedte tenminste 1,5 m en de hoogte boven die oppervlakte ten minste 2,1 m is. Een uitwendige scheidingsconstructie van de bergruimte moet, ter beperking van het kunnen binnendringen van vocht in die ruimte (NEN 2778) tenminste regenwerend zijn.”

### **Buitenruimte, Artikel 49:**

“Tot een woning moet, opdat in de buitenlucht voor het wonen kenmerkende activiteiten kunnen worden verricht, een niet besloten, rechtstreeks vanuit de woning bereikbare ruimte (buitenruimte), niet zijnde een gemeenschappelijke verkeersruimte behoren. De buitenruimte moet een vrije vloeroppervlakte hebben van tenminste 5% van de gebruikersoppervlakte van de woning, met een minimum van 3 m<sup>2</sup> van welke vloeroppervlakte de breedte ten minste 1,3 m is.”

De definities van de verschillende externe bronnen die wij in dit onderzoek gebruiken, verschillen soms van elkaar en sluiten niet aan bij de strikte definitie zoals die voor 2003 in het Bouwbesluit was opgenomen. Dit is een gegeven waar wij in deze rapportage zo pragmatisch mogelijk mee omgaan. Ten aanzien van de buitenberging is een belangrijk aspect dat deze, om fietsen te kunnen plaatsen, van buiten of vanuit de gemeenschappelijke ruimte van het woongebouw toegankelijk moet zijn. Een binnenberging die aan deze eisen voldoet is daarom, hoewel zeker waardevol, geen volwaardig alternatief.

## 1.5. Leeswijzer

- In hoofdstuk 2 wordt een beeld geschetst van de ontwikkelingen ten aanzien van de oplevering van nieuwbouwwoningen zonder buitenruimte en / of (buiten)bergingen sinds het schrappen van de bepalingen uit het Bouwbesluit.
- Hoofdstuk 3 gaat in op de actuele stand van zaken en de verwachtingen voor de nabije toekomst. De gehouden inventarisatie van recente bouwplannen heeft een centrale plaats in dit hoofdstuk.

- Hoofdstuk 4 handelt over de wijze waarop de markt omgaat met het realiseren van buitenruimten en (buiten)bergingen. In dit hoofdstuk worden ontwikkelaars en makelaars aan het woord gelaten over de afwegingen die zij maken in verschillende markt-omstandigheden.
- In de bijlagen zijn overzichten opgenomen van gemeenten die aan de internet-enquête hebben deelgenomen en van ontwikkelaars en makelaars waarmee is gesproken.
- Voor de lezer met weinig tijd is voorin deze rapportage een samenvatting van de uitkomsten opgenomen.





## 2. Ontwikkelingen in de afgelopen jaren

### 2.1. Signalen uit de grote steden

De vier grote steden, Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht hebben in 2007 een belangrijk signaal afgegeven over het teruglopen van het aandeel woningen dat wordt opgeleverd met een buitenruimte en/of een (buiten)berging sinds de bepalingen daartoe uit het Bouwbesluit zijn geschrapt. Daarom hebben drie van de vier grote steden hun eigen beleidskaders opgesteld. Zo hanteert gemeente Amsterdam de Basiskwaliteit Woningbouw Amsterdam (BWA)<sup>1</sup>. Ook de gemeente Rotterdam heeft een jaarlijkse Kwaliteitsmonitor. De gemeente Utrecht houdt de regie middels het beleidskader Integrale Woningkwaliteit (IWK) dat overigens al in de jaren '90 is opgesteld. Den Haag voert wat betreft eisen aan buitenbergingen en buitenruimten (gebruikskwaliteit) geen generiek beleid, hoewel op projectniveau wel overleg met ontwikkelaars plaatsvindt.

Met beleidsmakers / adviseurs binnen de Dienst Wonen / Stedelijke Ontwikkeling van de vier grote steden zijn gesprekken gevoerd over de voornaamste ontwikkelingen met betrekking tot buitenruimten en buitenbergingen die hebben plaatsgevonden sinds de afschaffing van de eisen in het Bouwbesluit. Hieronder beschrijven wij de belangrijkste constatering.

#### **Woningmarktsegmenten**

Hoewel de problematiek in algemene zin wordt gesignaleerd, bestaat er nog geen scherp beeld van de specifieke segmenten van de woningmarkt waarin het tekort aan buitenbergingen en buitenruimten zich voordoet. Onduidelijk is of problemen zich concentreren in de koopsector of in de huursector, bij eengezinswoningen of bij meergezinswoningen, of er verschil is naar prijssegmenten, of er verschil is tussen nieuwbouw op uitbreidingslocaties en nieuwbouw in inbreidingsgebieden, etc. Overigens is een onderscheid tussen huursector of koopsector in het ontwikkelstadium vaak moeilijk te maken. Enerzijds omdat in toenemende mate sprake is van hybride koop / huurvormen, anderzijds omdat geregeld wordt besloten een koopcomplex (tijdelijk) te verhuren of een huurcomplex toch te verkopen.

#### **Eigen initiatieven van bewoners**

Eengezinswoning bieden meer mogelijkheden voor de aanbouw van buitenbergingen dan appartementen. De grote steden waarschuwen ervoor dat er daardoor in toenemende mate op individuele basis wordt bijgebouwd. Dit leidt tot ongewenste effecten als een rommelig straatbeeld, mogelijke versperring van brandgangen (Rotterdam), etc. De grote steden zien hierin een argument om de aanwezigheid van buitenruimten en (buiten)bergingen te reguleren, zodat in de ontwerpfase van woningen rekening moet worden gehouden met deze voorzieningen.

---

<sup>1</sup> Ook uit de BWA zijn de eisen met betrekking tot buitenbergingen en buitenruimten inmiddels geschrapt, zoals te lezen is in de OGA Bouwbrief, december 2007: 'In 2006 zijn de fietsenbergingen en de buitenruimte tijdens De Grote Vereenvoudiging uit de BWA 2006 geschrapt. Het Amsterdams college heeft inmiddels een G4-brief ondertekend, waarin het rijk wordt gevraagd om fietsenbergingen en buitenruimte weer in het Bouwbesluit op te nemen.'

## **Krachtwijken**

De vraag of extra aandacht aan gebruikskwaliteit wordt besteed in de Krachtwijken, en in deze wijken meer aandacht is voor buitenbergingen en buitenruimten, kan nog niet door de gemeenten worden beantwoord. Hiervoor is het nog te vroeg. Er is twijfel of dit meer prioriteit zal krijgen dan in andere wijken.

## **Kosten**

De grote steden zien de beperkte opbrengst van buitenruimten en (buiten)bergingen voor ontwikkelaars als een van de belangrijkste, zo niet het belangrijkste, argument waarom de markt het realiseren van buitenruimten en buitenbergingen niet voldoende oppakt. De bouw zou niet lucratief genoeg zijn omdat de opbrengst voor ontwikkelaars is gebaseerd op het gebruiksoppervlak (GO) van een woning, waartoe buitenbergingen en buitenruimten niet behoren. Deze ruimten worden wel in de kosten voor bruto vloeroppervlak opgenomen. Hierdoor leveren ze voor de ontwikkelaar niets op maar kosten wel geld (Rotterdam).

Het kostenargument dat ontwikkelaars aanvoeren gaat echter lang niet altijd zonder meer op. Veel gemeenten in Nederland werken bij de uitgifte van hun grond volgens de residuele grondkostenbenadering. Deze benadering houdt in dat de grondprijs wordt bepaald door van de te verwachten opbrengst van de woning de te maken kosten (aanneemsom en bijkomende kosten) af te trekken. Per saldo komt dit er op neer dat de leverancier van de grond (de gemeente) de kosten draagt voor voorzieningen aan de woning die niet in de marktwaarde tot uitdrukking kunnen worden gebracht.

Ook in Amsterdam speelt het kostenaspect mee in de overweging van ontwikkelaars, aangezien de buitenbergingen en buitenruimten buiten de huidige premieregeling op de grondkosten vallen.

'De werkgroep Basiskwaliteit heeft overwogen om fietsenbergingen en buitenruimte als premievoorwaarden op te nemen. Een fietsenberging past prima in het milieubeleid en een buitenruimte of serre is extra belangrijk voor mensen die aan huis gebonden zijn. Ondanks deze argumenten vóór, gelden bergingen en buitenruimten niet als premievoorwaarden, omdat de besparingen bij achterwege laten van balkon en / of berging vele malen groter zijn dan de premiebedragen, zodat de premieregeling niet motiverend zal werken om wel bergingen en balkons te realiseren.'

(Bron: Bouwbrief OGA, december 2007).

Uiteindelijk is volgens de steden dat wat gerealiseerd wordt veel vaker een keuze van de ontwikkelaar dan een keuze van de toekomstige bewoner: 'er wordt niet zo zeer gelet op gebruiksvriendelijkheid maar vooral op winstmaximalisatie' (Utrecht).

## **Macht van bouwers in een krappe woningmarkt**

Naast het kostencomponent wijzen de grote steden er op dat bouwers sinds het schrappen van de artikelen uit het Bouwbesluit meer macht hebben gekregen. De eerste koper van de ontwikkelaar (geregeld een woningcorporatie) heeft de voornaamste stem. Als die geen buitenberging of buitenruimte wenst dan komen deze er vaak niet. Het is immers niet meer verplicht om dergelijke ruimten op te nemen. De inschatting van de steden is dat hierdoor de komende jaren minder nieuwbouwwoningen met buitenruimte en (buiten)berging worden opgeleverd. Daarbij zijn er voor de gemeenten minder mogelijkheden om bouwers te beïnvloeden; de algemene wettelijke middelen zijn geschrapt. Ontwikkelaars raken de woningen, ook zonder bergingen en buitenruimten, in een krappe woningmarkt toch wel kwijt, zeker op gewilde locaties. Burgers in grote steden hebben hierdoor veel minder keuzevrijheid.

Amsterdam wijst er op dat een krappe woningmarkt en een hoge acceptatiegraad in de gemeente duidelijk een rol spelen in de overweging van ontwikkelaars om voor hen meer rendabele woningen te bouwen, ten koste van de functionaliteit en gebruikswaarde. De ruimte is vaak zo schaars dat bestaande inpandige bergingen worden verbouwd tot woonruimte.

De schaarste aan woningen in de grote steden zorgt ervoor dat de woningmarkt in de ogen van de gemeenten nog teveel een aanbodmarkt is: 'burgers zijn niet in staat eisen te stellen en kunnen niet anders dan op een gegeven moment een woning accepteren, al voldoet die niet geheel aan hun wensen' (Utrecht). Overigens geldt dit niet per definitie voor woningen die door, of in opdracht van, woningcorporaties worden gebouwd. Tijdens het gesprek in Utrecht werd aangegeven dat door corporaties veel meer naar behoefte en kwaliteit wordt gebouwd dan door commerciële ontwikkelaars. Uit de andere grote steden komt echter ook het signaal, dat wanneer in een consortium tussen corporatie en projectontwikkelaars wordt ontwikkeld, geregeld compromissen worden gesloten met betrekking tot buitenruimte en bergingen. De corporatie stelt in de praktijk haar ambitieniveau dan vaak bij. De gemeente Amsterdam merkt op dat afspraken tussen gemeente en corporaties over de te realiseren woningkwaliteit geregeld niet worden nagekomen.

Via beleidskaders als het IWK (Utrecht) is er wel een publiekrechtelijke basis waarop bouwafspraken tussen gemeente en ontwikkelaar worden gemaakt. Een probleem is dat de gemeente geen invloed heeft op privaatrechtelijke afspraken tussen bouwer en koper. Hierdoor verschillen goedgekeurde plannen dikwijls van het gerealiseerde resultaat. Deze situatie doet zich bijvoorbeeld voor als ontwikkelaars besluiten de realisatie van een (buiten)berging als optie aan de koper aan te bieden. De (buiten)bergingen zijn opgenomen in de plannen, maar slechts een deel van de woningen wordt ook opgeleverd met een (buiten)berging, namelijk als de eerste koper besluit gebruik te maken van de optie.

### **Ambities bestuurders**

Ambities van wethouders of coalities zijn reden geweest vooral in te zetten op de omvang van de woningproductie. Hierbij speelt de nadruk die de Rijksoverheid daar op heeft gelegd zeker ook een rol. De aandacht voor de gebruikskwaliteit is hierbij op de achtergrond geraakt. Rotterdam stelt bijvoorbeeld geen verdere eisen aan nieuwbouw om de productie zo weinig mogelijk in de weg te zitten. Hetzelfde geldt voor Amsterdam, waar de BWA versimpeld werd en voorwaarden met betrekking tot bergingen en buitenruimten werden geschrapt in 2006. Overigens moet worden opgemerkt dat het huidige college en de huidige gemeenteraad in Amsterdam juist wel hechten aan de kwaliteit en de gebruikswaarde van nieuwbouwwoningen.

### **De invloed van milieueisen**

Milieueisen kunnen ook een rol spelen bij de keuze om wel of geen buitenruimte aan te brengen. Binnenstedelijk is de overlast door geluid en fijnstof soms groot en biedt een buitenruimte zoals een balkon daardoor geen meerwaarde voor de bewoner (Den Haag). Wel zijn er alternatieven voor balkons die dit ondervangen. Dit betreft loggia's (voor 2003 een volwaardige vervanging voor een balkon) of afsluitbare serres.

Overigens zal in veel gevallen onder dergelijke omstandigheden geen nieuwbouw mogen plaatsvinden op de betreffende locatie. Bij bestaande bouw kan overlast van geluid of fijnstof wel een grote rol spelen.

### **De invloed van stedenbouwkundigen, architecten en de welstandscommissie**

De esthetische inbreng van stedenbouwkundigen, conditionerend architecten en de eisen van de Welstandscommissie zitten gemeenten soms in de weg bij het realiseren van gebruiksvriendelijke woningen. Hun houding wordt door de steden geregeld als 'halsstarrig' ervaren (Amsterdam / Rotterdam). Amsterdam en Rotterdam hebben aangegeven dat de invloed uit architectonische en stedenbouwkundige hoek, zonder dwingende regelgeving via het Bouwbesluit moeilijk is te beteugelen. Overigens heeft de gemeente door middel van de welstandnota wel degelijk invloed op de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Alternatieven voor balkons kunnen zoals aangegeven loggia's of afsluitbare serres zijn, die tevens kunnen dienen als verlengstuk van de woonkamer. Deze oplossingen krijgen van veel architecten en stedenbouwkundigen bovendien de voorkeur boven 'de voederbakjes aan de gevel'.

### **Overige constatering**

De regels van de Welstandscommissie (maximaal toegestane breedte balkon: 1.2 m) en de regels van het Woningwaarderingstelsel (WWS) - beneden de 1.5 m breed levert een balkon geen punten op - sluiten niet op elkaar aan waardoor een lagere maximale huur het gevolg is. Dit maakt het voor verhuurders minder interessant woningen met balkon te laten bouwen.

## **2.2. Inventarisatie buiten de grote steden**

Door de vier grote steden is een korte inventarisatie gehouden onder 23 andere grotere gemeenten. Hierbij is gevraagd of bepalingen ten aanzien van buitenruimten en (buiten)bergingen in hun ogen weer in het bouwbesluit zouden moeten worden opgenomen. Van de 23 gemeenten waaraan de vraag is voorgelegd, reageerden in totaal 14 gemeenten (61%). Uit de reacties blijkt dat:

- Ongeveer 80% vindt dat de eisen voor buitenbergingen weer moeten worden opgenomen.
- Bijna drie kwart pleit voor het opnieuw opnemen van de eisen ten aanzien van buitenruimten.

Naast deze korte inventarisatie is in het kader van dit onderzoek een internetenquête uitgezet onder alle gemeenten in Nederland (met uitzondering van de vier grote steden). Deze enquête geeft nader inzicht in de mate waarin gemeenten problemen ondervinden sinds de bepalingen ten aanzien buitenruimten en (buiten)bergingen geschrapt zijn uit het Bouwbesluit. In hoofdstuk 3 wordt nader op deze inventarisatie ingegaan.

## **2.3. Consumentenoordeel**

Uit diverse bronnen is bekend welk belang woonconsumenten hechten aan de aanwezigheid van een tuin of balkon bij hun woning en aan goede bergruimte.

- Uit het USP WoonKennis Jaarrapport (2007) blijkt de aanwezigheid van een tuin voor 41% van ondervraagde woonconsumenten het belangrijkste criterium is bij de keuze voor een nieuwe eengezinswoning. Voor bijna de helft (46%) van mensen die (willen) wonen in een appartement is de aanwezigheid van een balkon van groot belang.

- Onderzoek naar de woonkwaliteit is een van de kerntaken van het VACpunt Wonen. VACpunt Wonen peilt jaarlijks de woonkwaliteit via vragenlijsten die de 180 lokale VAC's afnemen. In totaal zijn in 2007 van 35.000 woningen enquêtes ontvangen. Uit de peiling wordt onder andere een Top 5 samengesteld van de meest voorkomende knelpunten binnen nieuwbouwwoningen. In 2007 kwam naar voren dat het gebrek aan bergruimte prominent op de eerste plaats van de Knelpunten Top 5 staat, een ontwikkeling die zich voortzet ten opzichte van 2006, toen een gebrek aan bergingen een tweede plaats innam. Te weinig bergruimte en een afname van het aantal gerealiseerde (buiten)bergingen wordt al jaren als terugkerend probleem ervaren door bewoners van eengezinswoningen: '24% procent van de bewoners kan de tuin-meubelen, fietsen en stofzuiger niet kwijt en 5% heeft zelfs geen plaats voor de wasmachine'.
- De Vereniging Eigen Huis heeft in 2007 onderzoek laten uitvoeren onder gegadigden voor een koopappartement. Voor 78% van de respondenten aan dit onderzoek zou een appartement zonder balkon of terras onacceptabel zijn. Voor 84% zou een appartement zonder berging onacceptabel zijn. Er is niet expliciet gevraagd naar buitenbergingen. Het grootste deel van de respondenten aan dit onderzoek is van mening dat de aanwezigheid van buitenruimten en bergingen bij appartementen verplicht zou moeten zijn.
- Bij raadpleging van het Center Data Panel in februari 2008 bleek dat bijna iedere respondent het belangrijk vindt dat een (nieuwe) woning een buitenruimte heeft (96%), hetzelfde geldt voor een buitenberging (97%). Ook reageerde het panel overwegend positief op de vraag of de overheid deze voorzieningen bij iedere nieuwbouwwoning moet verplichten (70% van de respondenten die belang hechten aan een buitenruimte en 73% van de respondenten die een (buiten)berging belangrijk vinden was het hier mee eens). Daarbij wordt door veel mensen aangegeven dat hierbij minimum afmetingen moeten worden vastgelegd (respectievelijk 59% en 64% van de respondenten was het hier mee eens).
- Ook de makelaars uiten hun zorg. Uit het rapport 'Sprekende Cijfers Woningmarkten', 2007<sup>2</sup> opgesteld door de Landelijke makelaarsorganisatie Dynamis, blijkt dat "voor de meeste mensen een woning zonder buitenruimte geen optie is. (...) Na locatie en indeling van een woning, is buitenruimte het belangrijkste criterium bij de keuze voor een woning." Dynamis pleit dan ook voor heropname van buitenruimte in het Bouwbesluit, met de kanttekening dat er ruimte moet zijn voor uitzonderlijke situaties als stadsvernieuwing (locatie) of restauratie.

## **2.4. Recente ontwikkelingen in het aandeel woningen zonder buitenruimte en / of (buiten)berging**

### **Kwaliteitmodule Monitor Nieuwe Woningen**

In het kader van de Kwaliteitsmodule van de Monitor Nieuwe Woningen is gekeken naar de kwaliteit van nieuwbouw koopwoningen, gerealiseerd door marktpartijen.<sup>3</sup> In tegenstelling tot de grote behoefte aan buitenbergingen, geven de uitkomsten aan dat het aan-

<sup>2</sup> Het onderzoek betreft een analyse van de ontwikkeling binnen 29 verschillende woningmarkten.

<sup>3</sup> Nieuwe woningen gerealiseerd door woningcorporaties (huur en koop woningen) zijn niet meegenomen, evenmin de particuliere huurwoningen en woningen gebouwd onder particulier opdrachtgeverschap. Het onderzoek levert informatie op over woningen die verkocht zijn in 2006. De woningen hoeven nog niet gebouwd of opgeleverd te zijn (Beantwoording Kamervragen, september 2007).

tal gerealiseerde buitenbergingen bij woningen in de particuliere koopsector tussen 2006 en 2004 juist is afgenomen. Bij de onderzochte eengezinswoningen bedraagt deze afname bijna 20%<sup>4</sup>, bij appartementen (woongebouwen) wordt een tiende minder buitenbergingen gerealiseerd<sup>5</sup>.

Overigens is in dezelfde periode het aantal eengezinswoningen dat wordt opgeleverd met een garage juist toegenomen. Hoewel garages in de Kwaliteitmodule van de Monitor Nieuwe Woningen niet onder de definitie van een berging vallen, kunnen ze deels wel een opbergfunctie vervullen, en zullen bewoners dat ook zo ervaren. Bij meergezinswoningen is dit doorgaans niet het geval, omdat privégarages in dit segment veel minder voorkomen. Het aandeel meergezinswoningen dat wordt opgeleverd met een eigen parkeerplek is de laatste jaren wel flink toegenomen, maar het betreft dan een eigen parkeerplek aan de straat of in een gemeenschappelijke parkeergarage. Deze voorzieningen zijn niet als bergingruimte in te zetten.

Tabel 2.1: Aanwezigheid van garage en / of berging bij eengezins nieuwbouwwoningen, 2004 - 2006

	2004	2005	2006
Garage en berging	3,4%	1,9%	2,8%
Alleen garage	26,7%	35,3%	35,3%
Alleen berging	61,2%	52,2%	50,6%
Geen van beide	8,7%	9,8%	11,3%
Totaal	100,0%	100,0%	100,0%

Bron: Kwaliteitsmodule Monitor Nieuwe Woningen, 2004 - 2006.

### Bewoners Nieuwe Woningen

Het onderzoek Bewoners Nieuwe Woningen biedt inzicht in het aantal nieuwbouwwoningen dat wordt opgeleverd zonder buitenruimten en / of (buiten)bergingen. Deze vragen zijn in BNW 2005 (waarvan de uitkomsten betrekking hebben op woningen die in 2004 zijn opgeleverd) voor het eerst gesteld. De definitie sluit strikt niet aan op de definitie die voor 2003 in het Bouwbesluit was opgenomen.

<sup>4</sup> Eengezinswoningen: daling van 65% (2004) naar 53% (2006).

<sup>5</sup> Appartementen: daling van 75% (2004) naar 67,5% (2006).

## Buitenruimten

Tabel 2.2: Aanwezigheid buitenruimten bij nieuwbouwwoningen naar woonvorm en woningtype, 2004 en 2006

Woningtype	Tuin of patio		Balkon of dakterras		Anders		Geen		Totaal
	2004	2006	2004	2006	2004	2006	2004	2006	
<b>Eengezins</b>									
Vrijstaand	98%	98%	1%	1%	0%	0%	1%	1%	100%
2 <sup>^</sup> 1-kap	98%	98%	0%	1%	1%	0%	1%	1%	100%
Hoekwoning	91%	95%	3%	2%	5%	1%	1%	2%	100%
Tussenwoning	93%	94%	2%	5%	4%	0%	1%	1%	100%
Totaal	95%	96%	1%	3%	3%	0%	1%	1%	100%
<b>Meergezins</b>									
Eigen opgang	32%	30%	44%	58%	19%	6%	5%	6%	100%
Portiek	3%	6%	78%	77%	10%	4%	9%	13%	100%
Galerij	3%	5%	81%	76%	10%	5%	7%	14%	100%
Totaal	9%	8%	72%	75%	12%	5%	7%	13%	100%

Bron: Bewoners Nieuwe Woningen 2005 en 2007.

- Tussen 2004 en 2006 is het aandeel nieuwbouwwoningen dat werd opgeleverd zonder buitenruimten behoorlijk toegenomen. Deze stijging deed zich alleen voor bij meergezinswoningen.
- De stijging van het aandeel meergezinswoningen zonder buitenruimte had vooral betrekking op portiekwoningen en galerijwoningen. In de laatste categorie verdubbelde het aandeel woningen dat werd opgeleverd zonder buitenruimte.

Tabel 2.3: Aanwezigheid buitenruimten bij meergezins nieuwbouwwoningen, naar eigendomsverhouding en woningtype, 2004 en 2006

Eigendom	Tuin of patio		Balkon of dakterras		Anders		Geen		Totaal
	2004	2006	2004	2006	2004	2006	2004	2006	
<b>Huur</b>									
Eigen opgang	44%	34%	38%	54%	12%	6%	6%	6%	100%
Portiek	5%	5%	79%	71%	8%	6%	8%	18%	100%
Galerij	2%	5%	79%	72%	10%	7%	9%	16%	100%
Totaal	10%	8%	72%	71%	10%	6%	8%	15%	100%
<b>Koop</b>									
Eigen opgang	26%	26%	47%	62%	23%	5%	4%	7%	100%
Portiek	2%	7%	77%	80%	11%	3%	10%	10%	100%
Galerij	3%	3%	83%	83%	9%	3%	5%	11%	100%
Totaal	7%	8%	73%	79%	13%	3%	7%	10%	100%

Bron: Bewoners Nieuwe Woningen 2005 en 2007.

- Als we inzoomen op ontwikkeling bij meergezinswoningen, blijkt de toename van het aandeel woningen zonder buitenruimte zich sterker in de huursector voor te doen, en dan bij portiek- en galerijwoningen. In de koopsector speelt het voornamelijk bij galerijwoningen.

Tabel 2.4: Aanwezigheid buitenruimten bij meergezins nieuwbouwwoningen, naar landsdeel en vier grote steden, naar eigendomsverhouding, 2004 en 2006

Eigendom	Tuin of patio		Balkon of dakterras		Anders		Geen		Totaal
	2004	2006	2004	2006	2004	2006	2004	2006	
<b>Noord</b>									
Huur	11%	3%	80%	80%	4%	6%	5%	11%	100%
Koop	4%	7%	81%	90%	15%	0%	0%	3%	100%
Totaal	8%	5%	80%	85%	9%	3%	3%	7%	100%
<b>Oost</b>									
Huur	9%	8%	74%	75%	10%	4%	7%	13%	100%
Koop	12%	10%	78%	87%	6%	1%	4%	3%	100%
Totaal	10%	9%	77%	80%	8%	3%	5%	8%	100%
<b>West (rest)</b>									
Huur	13%	9%	68%	72%	10%	6%	9%	14%	100%
Koop	5%	6%	69%	84%	17%	4%	9%	6%	100%
Totaal	8%	7%	69%	79%	14%	5%	9%	9%	100%
<b>Zuid</b>									
Huur	7%	12%	80%	71%	8%	4%	5%	12%	100%
Koop	9%	7%	74%	76%	9%	4%	8%	14%	100%
Totaal	8%	9%	76%	73%	9%	4%	7%	13%	100%
<b>G4</b>									
Huur	11%	6%	55%	64%	16%	10%	18%	20%	100%
Koop	9%	10%	67%	68%	16%	4%	8%	18%	100%
Totaal	10%	8%	63%	65%	16%	8%	11%	19%	100%

Bron: Bewoners Nieuwe Woningen 2005 en 2007.

- De toename van het aantal meergezinswoningen dat zonder buitenruimte wordt opgeleverd, is niet gelijk gespreid over Nederland. Het komt het meest voor in de vier grote steden, maar ook in de noordelijke en zuidelijke provincies.
- In de vier grote steden is in de huursector nauwelijks sprake van een toename van het aandeel meergezins nieuwbouwwoningen zonder buitenruimte. Echter, in de koopsector is dit aandeel ongeveer verdubbeld.
- Opvallend is dat in gemeenten in het westen van het land *buiten de vier grote steden*, per saldo geen toename is waar te nemen. In de huursector is in deze gebieden echter wel degelijk sprake van een toename van het aandeel meergezins nieuwbouwwoningen zonder buitenruimte. In de koopsector is juist sprake van een afname.
- Hetzelfde beeld zien we in het oosten van het land, ook hier een toename vooral in de huursector.
- In Noord-Nederland en in de zuidelijke provincies is sprake van een toename van het aantal meergezinswoningen zonder buitenruimte in zowel de huur- als de koopsector.



### (Buiten)bergingen

Tabel 2.5: Aanwezigheid (buiten)bergingen bij nieuwbouwwoningen naar woonvorm en woningtype, 2004 en 2006

Woningtype	Aangebouwd		Los in de tuin		Inpandig / in het souterrain		Geen		Totaal
	2004	2006	2004	2006	2004	2006	2004	2006	
<b>Eengezins</b>									
Vrijstaand	55%	56%	32%	31%	5%	2%	8%	11%	100%
2 <sup>^</sup> 1-kap	66%	64%	22%	29%	5%	2%	7%	5%	100%
Hoekwoning	32%	28%	54%	63%	9%	3%	5%	6%	100%
Tussenwoning	19%	18%	72%	74%	5%	5%	4%	3%	100%
<b>Totaal</b>	<b>41%</b>	<b>40%</b>	<b>48%</b>	<b>51%</b>	<b>5%</b>	<b>3%</b>	<b>6%</b>	<b>6%</b>	<b>100%</b>
<b>Meergezins</b>									
Eigen opgang	30%	21%	16%	15%	48%	58%	6%	6%	100%
Portiek	47%	12%	4%	4%	46%	77%	3%	7%	100%
Galerij	34%	11%	3%	3%	59%	80%	4%	6%	100%
<b>Totaal</b>	<b>39%</b>	<b>12%</b>	<b>6%</b>	<b>4%</b>	<b>51%</b>	<b>78%</b>	<b>4%</b>	<b>6%</b>	<b>100%</b>

Bron: Bewoners Nieuwe Woningen 2005 en 2007.

- Het aandeel nieuwbouwwoningen dat zonder (buiten)berging wordt opgeleverd, is tussen 2004 en 2006 niet noemenswaardig gestegen.
- Bij meergezinswoningen is een verschuiving te zien van aangebouwde bergingen naar bergingen inpandig / in het souterrain. De ervaring leert dat dit vaak meergezinscomplexen betreft met laag waarin een parkeerdek en bergingen zijn gesitueerd.

Tabel 2.6: Aanwezigheid buitenbergingen bij eengezins nieuwbouwwoningen, naar eigendomsverhouding en woningtype, 2004 en 2006

Eigendom	Aangebouwd		Los in de tuin		Inpandig / in het souterrain		Geen		Totaal
	2004	2006	2004	2006	2004	2006	2004	2006	
<b>Huur</b>									
Vrijstaand	46%	47%	27%	42%	15%	7%	12%	4%	100%
2 <sup>^</sup> 1-kap	52%	38%	21%	60%	19%	0%	8%	2%	100%
Hoekwoning	31%	27%	60%	70%	5%	2%	4%	1%	100%
Tussenwoning	21%	14%	70%	76%	6%	5%	3%	5%	100%
<b>Totaal</b>	<b>25%</b>	<b>21%</b>	<b>64%</b>	<b>71%</b>	<b>7%</b>	<b>4%</b>	<b>4%</b>	<b>4%</b>	<b>100%</b>
<b>Koop</b>									
Vrijstaand	54%	57%	33%	30%	5%	2%	8%	11%	100%
2 <sup>^</sup> 1-kap	67%	66%	22%	27%	4%	2%	7%	5%	100%
Hoekwoning	32%	29%	54%	59%	9%	4%	5%	8%	100%
Tussenwoning	19%	19%	71%	74%	5%	4%	5%	3%	100%
<b>Totaal</b>	<b>43%</b>	<b>43%</b>	<b>46%</b>	<b>47%</b>	<b>5%</b>	<b>3%</b>	<b>6%</b>	<b>7%</b>	<b>100%</b>

Bron: Bewoners Nieuwe Woningen 2005 en 2007.

- Per saldo waren er tussen 2004 en 2006 bij eengezinswoningen nauwelijks verschillen in het aandeel woningen met of zonder (buiten)berging. Dit gold zowel voor de huursector als voor de koopsector. Opgemerkt moet worden dat vrijstaande en 2<sup>^</sup>1-kapwoningen in de huursector niet veel voorkomen.

Tabel 2.7: Aanwezigheid buitenbergingen bij meergezins nieuwbouwwoningen, naar eigendomsverhouding en woningtype, 2004 en 2006

Eigendom	Aangebouwd		Los in de tuin		Inpandig / in het souterrain		Geen		Totaal
	2004	2006	2004	2006	2004	2006	2004	2006	
<b>Huur</b>									
Eigen opgang	29%	26%	23%	15%	43%	52%	5%	7%	100%
Portiek	41%	14%	3%	3%	52%	75%	4%	8%	100%
Galerij	31%	12%	3%	3%	60%	79%	6%	6%	100%
<b>Totaal</b>	<b>34%</b>	<b>14%</b>	<b>7%</b>	<b>4%</b>	<b>54%</b>	<b>75%</b>	<b>5%</b>	<b>7%</b>	<b>100%</b>
<b>Koop</b>									
Eigen opgang	31%	16%	11%	16%	51%	62%	7%	6%	100%
Portiek	50%	11%	4%	4%	43%	80%	3%	5%	100%
Galerij	38%	9%	2%	2%	57%	83%	3%	6%	100%
<b>Totaal</b>	<b>42%</b>	<b>11%</b>	<b>5%</b>	<b>4%</b>	<b>49%</b>	<b>79%</b>	<b>4%</b>	<b>6%</b>	<b>100%</b>

Bron: Bewoners Nieuwe Woningen 2005 en 2007.

- Ook bij meergezinswoningen was geen sprake van een toename van het aandeel nieuwbouwwoningen dat werd opgeleverd zonder (buiten)berging.
- De verschuiving van aangebouwde bergingen naar bergingen inpandig / in het souterrain bij portiekwoningen en galerijwoningen gold zowel voor de huursector als voor de koopsector.

#### **Verschillen tussen de uitkomsten van de diverse gegevensbronnen**

Zoals uit het voorgaande blijkt, leveren de verschillende onderzoeken op het eerste oog soms behoorlijk afwijkende uitkomsten op. Dit geldt met name voor de bevindingen ten aanzien van de aanwezigheid van (buiten)bergingen op basis van de Kwaliteitsmodule en op basis van Bewoners Nieuwe Woningen. Voor een belangrijk deel zal dit een definitie- dan wel interpretatiekwesitie zijn. De Kwaliteitsmodule van de Monitor Nieuwe Woningen gaat uit van het onderzoeken van (een steekproef van) woningen. Hierbij is volgens een redelijk strakke definitie geïventariseerd of woningen een (buiten)berging hebben. Bewoners Nieuwe Woningen is een consumentenonderzoek, waarbij de interpretatie van wat een berging is, veel meer aan de bewoner is gelaten. Uit de Kwaliteitsmodule blijkt een veel sterkere afname van het aandeel nieuwbouwwoningen met een buitenberging dan uit het onderzoek Bewoners Nieuwe Woningen. Het sterke vermoeden bestaat dat een deel van het aantal buitenbergingen bij eengezinswoningen volgens Bewoners Nieuwe Woningen eigenlijk garages zijn, die door de bewoner als berging worden geduid. De Kwaliteitsmodule signaleert ook een toename van het aandeel eengezinswoningen dat met een garage wordt opgeleverd. Dat levert echter geen verklaring voor de geconstateerde verschillen bij meergezinswoningen. Waarschijnlijk speelt het meetellen van inpandige berging door woonconsumenten hierbij een rol.

**Resumerend:**

- De vier grote steden constateren een toename van het aantal woningen dat wordt opgeleverd zonder buitenruimte en / of (buiten)bergingen. Een scherp beeld of dit verschijnsel zich in specifieke segmenten van de woningmarkt voordoet hebben zij niet. Zij pleiten ervoor de bepalingen ten aanzien van buitenruimten en (buiten)bergingen opnieuw op te nemen in het bouwbesluit.
- De nadruk die door de overheid is gelegd op het halen van de afgesproken bouwproductie, heeft een belangrijke rol gespeeld bij het ontstaan van de situatie. Inmiddels krijgen kwaliteit en gebruikswaarde weer meer aandacht van lokale bestuurders.
- De grote steden zien winstmaximalisatie bij ontwikkelaars en de macht van ontwikkelaars in een krappe woningmarktsituatie als belangrijke oorzaken voor het feit dat minder woningen worden opgeleverd met een buitenruimte en / of een (buiten)berging.
- Daarnaast constateren zij knelpunten ten aanzien van stedenbouwkundige- en welstandseisen.
- Makelaars onderschrijven de geconstateerde ontwikkeling en pleiten eveneens voor het opnieuw opnemen van de bepalingen.
- Consumentenorganisaties wijzen op het grote belang dat consumenten hechten aan de gebruikswaarde van hun woning. Buitenruimte en (buiten)bergingen spelen hierin in de beleving van consumenten een grote rol.
- Onderzoek naar de gebruikskwaliteit van nieuwbouw koopwoningen ondersteunt de constatering dat het aandeel woningen dat wordt opgeleverd zonder (buiten)berging toeneemt.
- Onderzoek onder woonconsumenten die recent een nieuwbouwwoning hebben betrokken, onderschrijft de bevindingen grotendeels. De afname van het aandeel woningen met een buitenruimte doet zich met name voor bij meergezinswoningen. De afname van het aandeel woningen zonder (buiten)berging wordt door de woonconsumenten minder stellig onderschreven. Waarschijnlijk is hier sprake van een minder eenduidige interpretatie van de definitie van een buitenberging, en vindt uitwisseling plaats met garages en inpandige oplossingen.



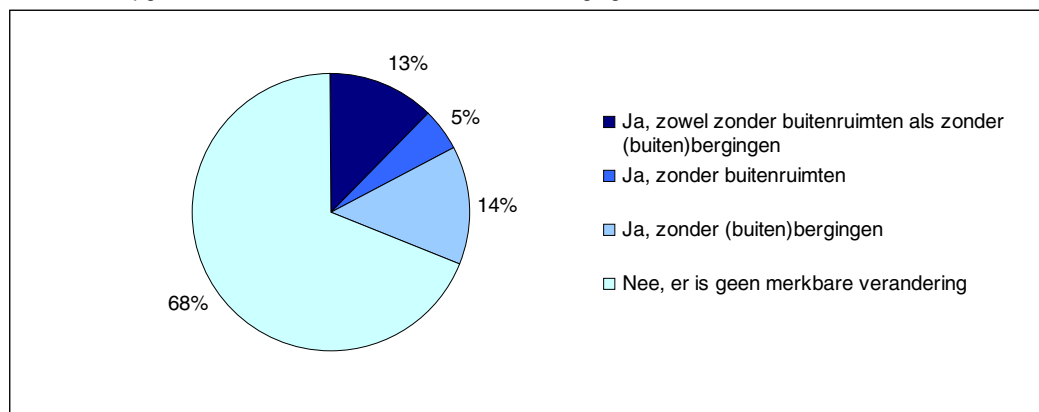
### 3. De actuele stand van zaken

#### 3.1. Inventarisatie onder Nederlandse gemeenten

Buiten de vier grote steden is door het Ministerie een korte internetenquête uitgezet, om te bepalen in welke mate zich elders in het land dezelfde problemen voordoen. Aan de enquête is door ruim 100 gemeenten deelgenomen (voor een overzicht zie bijlage 1). De gepresenteerde uitkomsten hebben betrekking op de ervaringen van gemeenten. De percentages gaan dus over het aantal gemeenten dat een antwoord heeft gegeven, en niet over het aantal woningen waarop de antwoorden betrekking hebben.

#### Nieuwbouwwoningen zonder buitenruimten en / of (buiten)bergingen

Figuur 3.1: Mate waarin sprake is van een merkbare toename van het aantal nieuwbouwwoningen dat wordt opgeleverd zonder buitenruimte en / of buitenberging

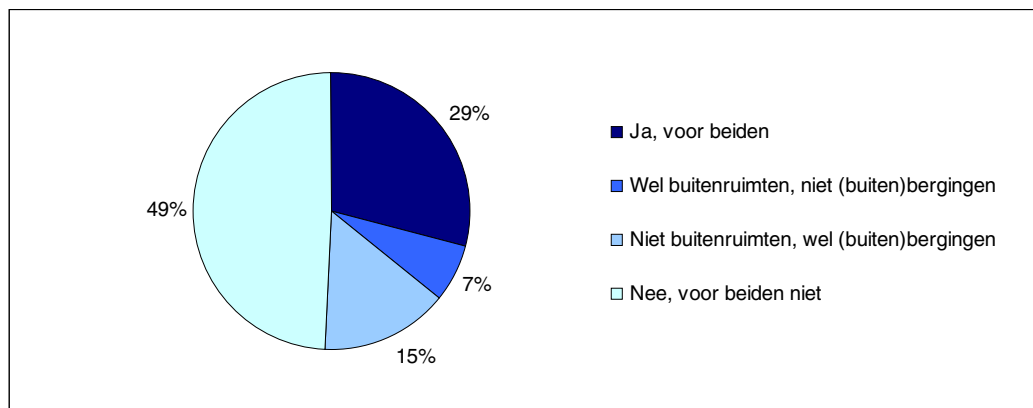


Bron: Enquête VROM.

- Ruim twee derde van de ondervraagde gemeenten ervaart op dit moment geen veranderingen in het aantal nieuwbouwwoningen dat wordt opgeleverd zonder buitenruimte en / of (buiten)bergingen.
- Zo'n 15% geeft aan dat meer woningen worden opgeleverd zonder (buiten)berging.
- Een even grote groep geeft aan dat meer woningen worden opgeleverd die noch over een buitenruimte, noch over een (buiten)berging beschikken.
- Een klein deel van de gemeenten (zo'n 5%) ervaart dat alleen minder woningen met een buitenruimte worden opgeleverd.

## Problemen door het schrappen van de bepalingen uit het Bouwbesluit

Figuur 3.2: Aandeel gemeenten dat problemen ervaart of verwacht door het schrappen van de bepalingen ten aanzien van buitenruimten en (buiten)bergingen uit het bouwbesluit

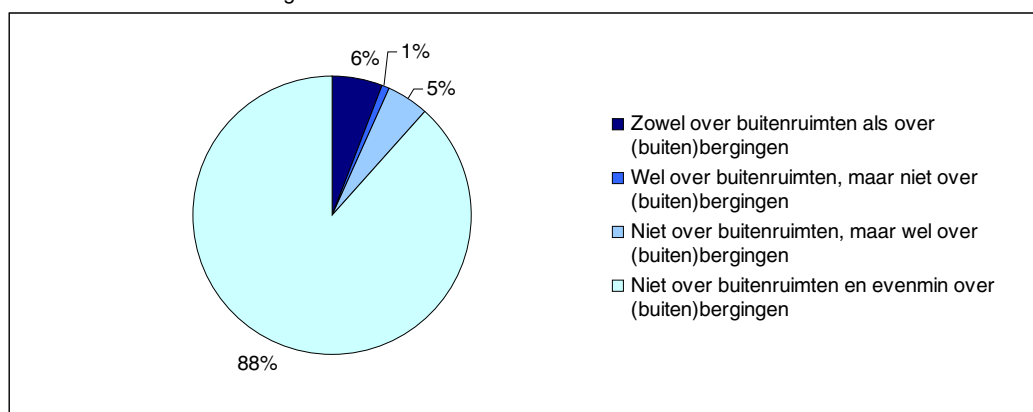


Bron: Enquête VROM.

- De helft van de ondervraagde gemeenten ervaart geen problemen die voortkomen uit het schrappen van de bepalingen ten aanzien van buitenruimten en (buiten)bergingen uit het Bouwbesluit, en verwacht ook geen problemen.
- In de andere helft van de ondervraagde gemeenten speelt dit dus wel.
- Bijna een derde van de ondervraagde gemeenten heeft zowel ten aanzien van buitenruimten als ten aanzien van buitenbergingen problemen, of verwacht deze te gaan ervaren.
- Onder de overige ondervraagde gemeenten worden de meeste problemen ervaren of verwacht met de bergingen.

## Lokale beleidsontwikkeling

Figuur 3.3: Mate waarin gemeenten beleid ontwikkelen omtrent buitenruimten en (buiten)bergingen bij nieuwbouwwoningen

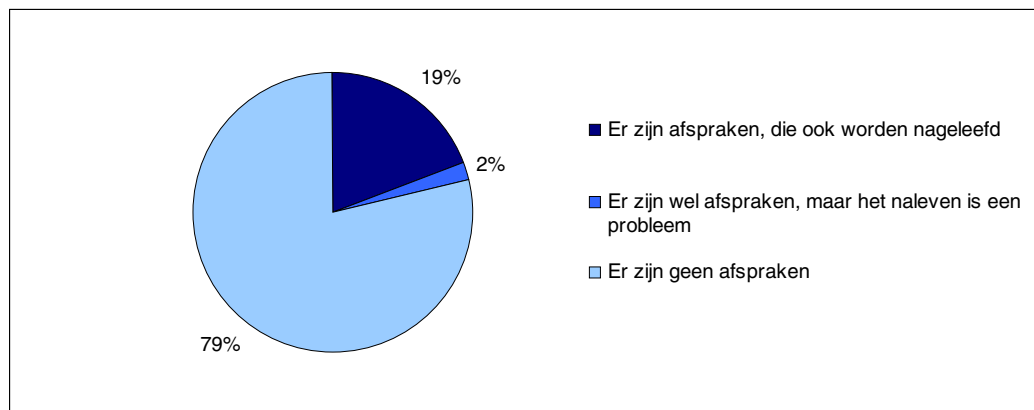


Bron: Enquête VROM.

- Het overgrote deel van de ondervraagde gemeenten heeft geen beleid ontwikkeld op het gebied van buitenruimten en (buiten)bergingen.
- Als men dat wel heeft gedaan, heeft het beleid vooral betrekking op zowel buitenruimten als (buiten)bergingen, of alleen op (buiten)bergingen.

## Afspraken met corporaties en ontwikkelaars

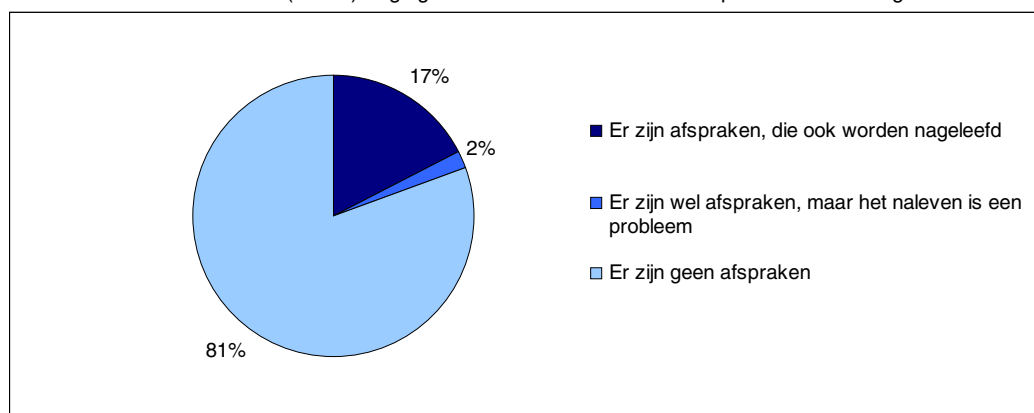
Figuur 3.4: Mate waarin gemeenten afspraken maken met corporaties over de aanwezigheid van buitenruimten en (buiten)bergingen en de mate waarin deze afspraken worden nageleefd



Bron: Enquête VROM.

- Meer dan drie kwart van de ondervraagde gemeenten geeft aan (nog) geen afspraken te hebben gemaakt met corporaties over de aanwezigheid van buitenruimten en (buiten)bergingen.
- Ongeveer één op de vijf ondervraagde gemeenten heeft wel afspraken gemaakt, en geeft aan dat deze ook goed worden nageleefd.
- Deze gemeenten geven meestal aan dat zij zelf veel belang hechten aan de aanwezigheid van buitenruimten en (buiten)bergingen, en dat die mening door de corporaties ook wordt gedeeld.
- Gemeenten die geen afspraken hebben gemaakt motiveren dit vanuit het belang dat corporaties zelf hechten aan gebruikskwaliteit en vanuit de goede werking van de markt.
- Het aandeel gemeenten dat wel afspraken maakt met de corporaties, maar hiermee problemen ondervindt, is laag. Uit de vier grote steden (in deze enquête niet vertegenwoordigd) komen wel geluiden dat zij problemen ondervinden met het naleven van afspraken over buitenruimten en (buiten)bergingen door corporaties.

Figuur 3.5: Mate waarin gemeenten afspraken maken met projectontwikkelaars over de aanwezigheid van buitenruimten en (buiten)bergingen en de mate waarin deze afspraken worden nageleefd



Bron: Enquête VROM.

- De meeste ondervraagde gemeenten (ongeveer 80%) maakt geen afspraken met projectontwikkelaars over het realiseren van buitenruimten en (buiten)bergingen.

- Als gemeenten dat wél doen, is de ervaring doorgaans dat afspraken worden nageleefd.
- De meeste genoemde redenen om geen afspraken te maken met projectontwikkelaars, is dat de ondervraagde gemeenten de ervaring hebben dat deze uit eigen beweging woningen met buitenruimten en (buiten)bergingen realiseren. Woningen zonder deze voorzieningen liggen slecht in de markt.
- Er is een discrepantie tussen het aantal gemeenten dat afspraken maakt met projectontwikkelaars (en ook met corporaties) en het aantal gemeenten dat problemen ondervindt of verwacht te gaan ondervinden met nieuwbouwwoningen die zonder buitenruimte en / of (buiten)berging worden opgeleverd. De logische consequentie zou zijn dat meer gemeenten overgaan tot het maken van afspraken met marktpartijen.

### **3.2. Buitenruimten en (buiten)bergingen in recente bouwplannen**

Centrale vraag in dit onderzoek is of zich een kentering voordoet in de geconstateerde ontwikkeling dat veel nieuwbouwwoningen zonder buitenruimte en / of (buiten)berging worden opgeleverd. Daarom is in enkele gemeenten een steekproefsgewijze inventarisatie uitgevoerd van recent ingediende bouwplannen. Het zwaartepunt van de inventarisatie heeft gelegen bij de vier grote steden, omdat uit deze gemeenten het signaal is gekomen dat sprake is van een ongewenste ontwikkeling. Daarnaast is in vier willekeurige gemeenten elders in het land gekeken naar recente bouwplannen, om meer gevoel te krijgen bij de ontwikkelingen buiten de grote steden. Omdat het een kleine selectie betreft van slechts vier gemeenten, verspreid over het land, en in deze gemeenten veel minder bouwplannen op stapel staan dan in de grote steden, is hier geen sprake van representatieve uitkomsten. Daarvoor zou een veel uitgebreider onderzoek nodig zijn. Wel geven de uitkomsten een illustratie van de ontwikkelingen in de onderzochte gemeenten.

De onderzochte bouwplannen zijn in de laatste maanden van 2007 en de eerste maanden van 2008 ingediend. Het betreft woningen die momenteel worden gebouwd of waarvan de bouw binnen afzienbare tijd zal starten. De inventarisatie geeft daarmee inzicht in de woningen die ruwweg de komende twee jaar op de markt komen. De steekproef is zo samengesteld, dat een zo breed mogelijke doorsnede van plannen is meegenomen naar woonvorm (eengezins / meergezins) en eigendomsverhouding (huur / koop). Overigens staat op het moment dat bouwplannen worden ingediend niet altijd vast of woningen zullen worden verhuurd of zullen worden verkocht. Geregeld wordt daar verder in het traject mee geschoven, als de marktomstandigheden daar om vragen.



## Buitenruimten

Tabel 3.1: Aanwezigheid van buitenruimte bij woningen waarvan recent bouwplannen zijn ingediend, naar G4 en overige gemeenten, naar woonvorm

	Vier grote steden		Overige onderzochte gemeenten	
	Eengezinswoningen	Meergezinswoningen	Eengezinswoningen	Meergezinswoningen
Met individuele buitenruimte	93%	46%	96%	21%
Conform eis m <sup>2</sup> Bouwbesluit	93%	46%	96%	21%
Conform eis %GO Bouwbesluit	93%	40%	96%	21%
Met collectieve buitenruimte	.	.	.	23%

Bron: Companen.

- Eengezinswoningen worden in vrijwel alle gevallen uitgevoerd met een individuele buitenruimte (lees: tuin). Dit is het geval in de G4, en ook in de overige gemeenten die zijn onderzocht.
- Als een eengezinswoning een tuin heeft, voldoet deze in 100% van de gevallen aan de eisen die het Bouwbesluit voor de wijziging stelde aan individuele buitenruimten. Dit geldt zowel ten aanzien van de eisen met betrekking tot de oppervlakte in vierkante meters, als met betrekking tot de oppervlakte als percentage van het gebruiksoppervlak.
- Bij meergezinswoningen die de komende tijd worden opgeleverd zal in veel gevallen geen individuele buitenruimte aanwezig zijn.
- In de vier grote steden worden meergezinswoningen de komende tijd gemiddeld in ruim de helft (54%) van de gevallen opgeleverd zonder een individuele buitenruimte. Als dit wel het geval is, voldoet deze in de meeste gevallen aan de eisen die het Bouwbesluit daar voorheen aan stelde. Hiermee is niet gezegd dat de situatie in elk van de vier grote steden hetzelfde is. De indruk is dat in Amsterdam het aandeel meergezinswoningen dat de komende tijd wordt opgeleverd zonder buitenruimte lager ligt dan in de andere grote steden.
- In de onderzochte overige gemeenten is het beeld nog minder gunstig. Hier wordt één op de vijf meergezinswoningen de komende tijd opgeleverd met een individuele buitenruimte. Overigens moet hierbij de belangrijke opmerkingen worden gemaakt dat deze woningen veelal met een (in pandige) loggia worden uitgerust. Loggia's zijn hier niet meegeteld als buitenruimten.
- Collectieve buitenruimten komen in de vier grote steden nauwelijks in de bouwplannen voor. Navraag leert dat deze collectieve voorzieningen vaak niet op de plannen worden ingetekend, maar wel degelijk aanwezig zijn. Deskundigen uit de grote steden twijfelen echter aan de gebruikswaarde van deze collectieve buitenruimten en geven aan dat ze geen alternatief zijn voor een individueel balkon of loggia. In de overige gemeenten die zijn onderzocht, kan een kwart van de meergezinswoningen die de komende tijd op de markt komen beschikken over een collectieve buitenruimte.

Tabel 3.2: Aanwezigheid van buitenruimte bij woningen waarvan recent bouwplannen zijn ingediend, naar G4 en overige gemeenten, naar eigendomsverhouding<sup>1)</sup>

	Vier grote steden		Overige onderzochte gemeenten	
	Eengezinswoningen	Meergezinswoningen	Eengezinswoningen	Meergezinswoningen
Huurwoningen	.	100%	.	35%
Koopwoningen	95%	50%	100%	5%

1) In veel gevallen is op basis van de uitgevoerde inventarisatie niet te bepalen of een woning een huurwoning- of een koopwoning is. De percentages in de tabel zijn gebaseerd op de woningen waar dit onderscheid bekend is, en kunnen daarom afwijken van de percentages in de voorgaande tabellen. Percentages zijn afgerond.

Bron: Companen.

- Voor zover op grond van de beschikbare gegevens kan worden nagegaan, worden eengezinswoningen in de koopsector vrijwel allemaal uitgerust met een tuin. Voor eengezinswoningen in de huursector ontbreekt dit beeld.
- In de vier grote steden worden meergezins huurwoningen vrijwel allemaal uitgerust met een individuele buitenruimte. In de koopsector betreft dit de helft van meergezinswoningen die de komende tijd worden opgeleverd.
- In de overige gemeenten waar bouwplannen zijn geïnventariseerd, worden eengezins koopwoningen opgeleverd met een tuin. Meergezinswoningen hebben hier vaak geen individuele buitenruimte. Dit komt in de koopsector nog meer voor dan in de huursector.

## Buitenbergingen

Tabel 3.3: Aanwezigheid van (buiten)bergingen bij woningen waarvan recent bouwplannen zijn ingediend, naar G4 en overige gemeenten, naar woonvorm

	Vier grote steden		Overige onderzochte gemeenten	
	Eengezinswoningen	Meergezinswoningen	Eengezinswoningen	Meergezinswoningen
Met individuele (buiten)berging	80%	53%	75%	45%
Conform eis m <sup>2</sup> Bouwbesluit	79%	51%	75%	31%
Conform eis %GO Bouwbesluit	5%	9%	75%	14%
Met collectieve (buiten)berging	2%	37%	.	45%

Bron: Companen.

- In de vier grote steden wordt zo'n 80% van de eengezinswoningen de komende tijd opgeleverd met een individuele (buiten)berging. Deze (buiten)bergingen voldoen in vrijwel alle gevallen aan de eisen ten aanzien van oppervlakte in vierkante meters die het Bouwbesluit hier in het verleden aan stelde. Echter, de eis ten aanzien van de oppervlakte als percentage van het gebruiksoppervlak van de woning wordt vrijwel nooit gehaald. Dit is slechts bij zo'n 5% van de eengezinswoningen die zullen worden opgeleverd het geval.
- In de onderzochte overige gemeenten wordt ongeveer drie kwart van de eengezinswoningen opgeleverd met een individuele (buiten)berging. Deze bergingen voldoen allemaal aan de eisen ten aanzien van de minimum oppervlakte die het Bouwbesluit daar voor de wijziging aan stelde.

- Het aandeel meergezinswoningen dat wordt opgeleverd met een individuele (buiten)berging is beduidend lager dan bij de eengezinswoningen. Zowel in de vier grote steden als in de overige onderzochte gemeenten gaat het om ongeveer de helft van de meergezinswoningen. In de grote steden voldoen deze (buiten)bergingen ten aanzien van de oppervlakte in vierkante meters in vrijwel alle gevallen aan de eisen die het Bouwbesluit hier voorheen aan stelde. In de overige onderzochte gemeenten is dit in mindere mate het geval. Hier heeft ongeveer twee derde van de meergezinswoningen die worden opgeleverd met een individuele (buiten)berging die aan deze eisen voldoet.
- Evenals bij de eengezinswoningen, is het voldoen aan de oude eis die het Bouwbesluit stelde aan de oppervlakte van de (buiten)berging als percentage van het gebruiksoppervlak van de woning, bij meergezinswoningen een probleem. Zo'n 10% van de meergezinswoningen die de komende tijd in de grote steden worden opgeleverd, voldoet aan deze eis. In de overige onderzochte gemeenten is dit aandeel nauwelijks hoger.
- Veel meergezinswoningen worden wel uitgerust met een collectieve (buiten)berging. Dit betreft collectieve fietsenbergingen en ruimten die op de bouwplannen zijn aangeduid als 'collectieve bergruimte'. In de praktijk zal deze ruimte vooral zijn te gebruiken als fietsenberging. Ruim een derde van de meergezinswoningen in de vier grote steden wordt opgeleverd met een dergelijk collectieve fietsenberging. In de overige onderzochte gemeenten betreft het bijna de helft van de meergezinswoningen.

Bij de inventarisatie van bouwplannen is, voor zover mogelijk, nagegaan of een complex met meergezinswoningen over een collectieve fietsenberging beschikt, en wat de capaciteit is van deze collectieve ruimten. Hieruit blijkt dat de ruimte per woning om fietsen op te bergen doorgaans vrij beperkt is. Uitgaande van een benodigde oppervlakte van 1,5 m<sup>2</sup> om een fiets te stallen (inclusief bewegingsruimte), kan per woning gemiddeld 1 fiets in dergelijke collectieve ruimten worden geplaatst. De bandbreedte binnen de onderzochte collectieve fietsenbergingen bedraagt 0,5 tot 1,5 fiets per woning.

Tabel 3.4: Aanwezigheid van (buiten)berging bij woningen waarvan recent bouwplannen zijn ingediend, naar G4 en overige gemeenten, naar eigendomsverhouding<sup>1)</sup>

	Vier grote steden		Overige onderzochte gemeenten	
	Eengezinswoningen	Meergezinswoningen	Eengezinswoningen	Meergezinswoningen
Huurwoningen	.	15%	.	100%
Koopwoningen	95%	60%	80%	25%

1) In veel gevallen is op basis van de uitgevoerde inventarisatie niet te bepalen of een woning een huurwoning- of een koopwoning is. De percentages in de tabel zijn gebaseerd op de woningen waar dit onderscheid bekend is, en kunnen daarom afwijken van de percentages in de voorgaande tabellen. Percentages zijn afgerond.

Bron: Companen.

- In de vier grote steden hebben eengezinswoningen koopwoningen die de komende tijd worden opgeleverd vrijwel allemaal een individuele (buiten)berging. Bij meergezinswoningen zijn (buiten)bergingen zoals geconstateerd minder vaak aanwezig. In de koopsector is, voor zover kan worden vastgesteld, het aandeel meergezinswoningen dat wordt opgeleverd met een (buiten)berging beduidend hoger dan in de huursector.

- In de overige gemeenten die zijn onderzocht, geldt ten aanzien van eengezinswoningen hetzelfde als in de vier grote steden. Een groot deel van de eengezinswoningen wordt opgeleverd met een individuele (buiten)berging. Bij meergezinswoningen is het beeld anders. Hier is de huursector actiever in het realiseren van individuele (buiten)bergingen, en blijft de koopsector, voor zover kan worden nagegaan, achter.

### Verschillen tussen uitbreidings- en inbreidingslocaties

Nagegaan is of er een verschil is tussen nieuwbouwprojecten op uitbreidingslocaties en nieuwbouwprojecten binnen het bestaande bebouwde gebied.

Tabel 3.5: Aanwezigheid van buitenruimten en (buiten)berging bij woningen waarvan recent bouwplannen zijn ingediend, naar G4 en overige gemeenten, naar het onderscheid uitbreidingslocatie-inbreidingslocatie en naar woonvorm.

	Vier grote steden				Overige gemeenten			
	Uitbreidingslocatie		Inbreidingslocatie		Uitbreidingslocatie		Inbreidingslocatie	
	EG	MG	EG	MG	EG	MG	EG	MG
Buitenruimten	94%	43%	91%	49%	100%	62%	57%	15%
(Buiten)bergingen	77%	53%	84%	53%	82%	100%	0%	36%

Bron: Companen.

- In de vier grote steden zijn er weinig verschillen tussen inbreidingslocaties en uitbreidingslocaties als het gaat om het aandeel woningen dat met of zonder buitenruimte en / of (buiten)berging wordt opgeleverd. Eengezinswoningen worden, zoals eerder al werd geconstateerd, veel vaker met deze voorzieningen uitgerust dan meergezinswoningen.
- Op inbreidingslocaties in de vier grote steden worden eengezinswoningen wat vaker met een buitenberging opgeleverd dan op uitbreidingslocaties.
- In de gemeenten buiten de grote steden waar bouwplannen zijn geïnterpreteerd, is het contrast veel scherper. Het aandeel woningen dat wordt opgeleverd met een buitenruimte en/of een (buiten)berging is hier op uitbreidingslocaties veel groter dan op inbreidingslocaties.

**Resumerend:**

- Buiten de vier grote steden ervaart twee derde van de gemeenten geen veranderingen in het aandeel woningen dat wordt opgeleverd zonder buitenruimte en / of (buiten)berging. Bij een derde van de gemeenten is dat wel het geval. Als er problemen worden verwacht, is dit meestal met (buiten)bergingen.
- De helft van de ondervraagde gemeenten ervaart geen problemen doordat de bepalingen ten aanzien van buitenruimten en (buiten)bergingen uit het Bouwbesluit zijn geschrapt, en verwacht ook geen problemen. De meeste problemen worden verwacht met (buiten)bergingen.
- Het overgrote deel van de ondervraagde gemeenten heeft geen beleid ontwikkeld op het gebied van buitenruimten en (buiten)bergingen.
- Het grootste deel van de ondervraagde gemeenten maakt geen afspraken met corporaties en projectontwikkelaars specifiek over het realiseren van buitenruimten en (buiten)bergingen. Als men dat wel doet ondervindt men nauwelijks problemen met de naleving daarvan. In de vier grote steden zijn de ervaringen met het naleven van afspraken door corporaties overigens minder positief.
- Het aandeel eengezinswoningen dat de komende tijd zal worden opgeleverd zonder buitenruimte is beperkt. Bij meergezinswoningen is dat echter niet het geval. In de vier grote steden wordt naar schatting de helft van de meergezinswoningen de komende periode opgeleverd zonder balkon of loggia. Hiermee is niet gezegd dat de situatie in elk van de vier grote steden hetzelfde is. De indruk is dat in Amsterdam het aandeel meergezinswoningen dat wordt opgeleverd zonder buitenruimte lager ligt dan in de andere grote steden.
- Een willekeurige greep uit bouwprojecten elders in het land doet vermoeden dat ook hier een groot deel van de meergezinswoningen de komende periode wordt opgeleverd zonder buitenruimte. Problemen komen vaker voor bij koopwoningen dan in de huursector.
- Het aandeel eengezinswoningen dat wordt opgeleverd zonder (buiten)berging is groter dan het aandeel eengezinswoningen zonder buitenruimte. Echter, de meeste eengezinswoningen worden voorzien van een dergelijke voorziening. De (buiten)berging voldoet maar sporadisch aan de (strengere) eisen die het Bouwbesluit daar voorheen aan stelde.
- Bij meergezinswoningen is het aandeel woningen dat zal worden opgeleverd zonder (buiten)berging groter. Het betreft naar verwachting ongeveer de helft van de woningen. Ook hier voldoet de (buiten)berging maar sporadisch aan de eisen die het Bouwbesluit daar voorheen aan stelde. Echter, bij deze woningen is veel vaker een collectieve voorziening aanwezig.
- In de vier grote steden zijn er weinig verschillen tussen inbreidingslocaties en uitbreidingslocaties als het gaat om het aandeel woningen dat met of zonder buitenruimte en / of (buiten)berging wordt opgeleverd. In de gemeenten buiten de grote steden waar bouwplannen zijn geïnventariseerd, is het contrast veel scherper. Het aandeel woningen dat wordt opgeleverd met een buitenruimte en / of een (buiten)berging is hier op uitbreidingslocaties veel groter dan op inbreidingslocaties.



## **4. Geluiden uit de markt**

In de voorgaande hoofdstukken is gebleken dat de afgelopen jaren sprake was van een toenemend aantal woningen dat wordt gerealiseerd zonder buitenruimte en / of (buiten)berging. Naar het zich laat aanzien is nog geen sprake van een kentering en zal een flink deel van de woningen die de komende tijd op de markt komen niet uitgerust zijn met deze voorzieningen. De verwachting bij het schrappen van de bepalingen uit het Bouwbesluit was dat de markt zichzelf zou reguleren. Deze verwachting is niet zonder meer uitgekomen. In dit hoofdstuk laten we de marktpartijen aan het woord en gaan we na wat de afwegingen zijn die ontwikkelaars maken ten aanzien van het al dan niet realiseren van buitenruimten en (buiten)bergingen bij nieuwbouwwoningen. Daartoe zijn met diverse ontwikkelaars en ontwikkelende bouwers gesprekken gevoerd over hun handelswijze in dezen. Er is gesproken met 10 grote, veelal landelijk opererende ontwikkelaars, 10 kleinere, meer lokaal opererende ontwikkelaars en 10 makelaars. In de gesprekken is met name in gegaan op het afwegingskader van ontwikkelaars bij de beslissing de voorzieningen (in verschillende marktomstandigheden) al dan niet aan te brengen. Er is zowel gesproken met grote, landelijk opererende ontwikkelaars, als met kleinere ontwikkelaars die veelal lokaal werkzaam zijn. Naast de ontwikkelaars en de ontwikkelende bouwers, is gesproken met makelaars. Zij kunnen met een onafhankelijke bril naar de markt kijken, en kennen de wensen van kopers.

### **4.1. Afwegingen van ontwikkelaars en makelaars**

#### **Factoren die van invloed zijn op de beslissing buitenruimten en (buiten)bergingen te realiseren**

Met ontwikkelaars is gesproken over de factoren die een rol spelen bij de afweging die zij maken om wel of niet over te gaan tot realisatie van buitenruimten / -bergingen. De onderzochte factoren zijn:

- Kosten en baten
- Wettelijke eisen en beleidskaders
- Eisen / programma van eisen (opdrachtgevers)
- Planvorming architecten
- Doelgroepen waarvoor wordt ontwikkeld
- Behoeftes woonconsument
- Toekomstwaarde woning / omgeving
- Marktsituatie
- Locatie
- Milieueisen

De belangrijkste factoren in het afwegingskader van ontwikkelaars zijn:

1. Behoeft van de consument en toekomstwaarde woning / woonomgeving (95%)
2. Marktsituatie (79%)
3. Eisen / programma van eisen (opdrachtgevers) (74%)
4. Doelgroepen waarvoor wordt ontwikkeld (63%)
5. Kosten en baten en lokale beleidskaders (58%)
6. Locatie (47%)
7. Planvorming architecten (47%)
8. Milieueisen (42%)

#### *Behoeft van de consument*

De afwegingen die grote, landelijk opererende ontwikkelaars maken, en de afwegingen van kleinere, lokaal werkzame ontwikkelaars, komen grotendeels overeen. Ontwikkelaars stellen naar eigen zeggen de behoefte van de woonconsumentengroepen voorop. In praktijk moet dit gelezen worden als 'bouwen waar de markt om vraagt'. Men zet ontwikkelingen in belangrijke mate in gang aan de hand van marktanalyses en haalbaarheidsonderzoek. Dat de individuele woonconsument vervolgens een woning kan kopen met het gewenste uitrustingsniveau, is hiermee niet zeker. Immers, in een krappe marktsituatie met hoge prijzen moeten geregeld keuzen worden gemaakt. Als een woning met een buitenruimte voor de woonconsument niet betaalbaar is, zal genoeg moeten worden genomen met een woning zonder buitenruimte. Als er een markt is voor woningen zonder buitenruimten, worden deze woningen ontwikkeld. In de grote steden is dit duidelijk aan de orde.

#### *Toekomstwaarde woning / woonomgeving*

Bijna alle ontwikkelaars noemen de toekomstwaarde van de woning als belangrijke factor in het afwegingskader noemen. Dit is op zich een opmerkelijke uitkomst. Ontwikkelaars hebben immers eerder een korte termijn belang dan een belang in de marktpositie van de woning op de langere termijn. Makelaars bevestigen dat dit het geval is. Overigens geldt dit uiteraard niet voor ontwikkelde corporaties en institutionele beleggers. Zij hebben een langetermijnbelang bij hun eigen bezit. Deze ontwikkelaars noemen de toekomstwaarde ook unaniem als belangrijke factor.

#### *Marktsituatie*

De marktsituatie wordt door ruim drie kwart van de ontwikkelaars genoemd als belangrijke factor in het afwegingskader. De manier waarop ontwikkelaars hier mee omgaan verschilt. Aan de ene kant geeft een aantal ontwikkelaars aan er geen voorstander van te zijn gebruik te maken van een krappe marktsituatie en geen buitenruimten en / of buitenbergingen aan te brengen. Men wil niet bouwen voor de leegstand op lange termijn. Aan de andere kant zijn er diverse ontwikkelaars die dit juist als strategie noemen. Ontwikkelaars in een ruimere markt geven aan dat de marktpositie hen juist dwingt buitenruimten en, in mindere mate, (buiten)bergingen te realiseren. Uiteindelijk geeft de lokale marktsituatie meestal de doorslag en zijn buitenruimten en (buiten)bergingen vaak het wisselgeld in het spanningsveld tussen het realiseren van kwaliteit en gebruikswaarde enerzijds, en het rendement op het project anderzijds. Buiten de grote steden liggen woningen zonder buitenruimten zeer moeilijk in de markt. Deze woningen zullen dus niet veel meer gerealiseerd worden. In de grote steden is de situatie nog anders, daar is elke woning in principe verkoopbaar, zeker in Amsterdam en Rotterdam. De eerste geluiden



zijn er echter dat het ook hier moeilijker zal worden. Op bouwlocaties aan de randen van de steden zijn al ervaringen met moeilijk lopende projecten die gerealiseerd zijn zonder buitenruimten. Ten aanzien van (buiten)bergingen is de situatie minder scherp afgetekend. Deze voorzieningen zijn in de praktijk toch minder bepalend voor de verkoopbaarheid van een woning, waardoor de aanwezigheid veel minder dan bij een buitenruimte door de markt wordt afgedwongen. Dit geldt zowel voor de grote steden als voor overig Nederland.

Sommige ontwikkelaars geven aan omwille van de marktpositie soms balkons te realiseren in situaties waar zij twijfelen aan het praktisch nut voor de bewoner. Het gaat dan om balkons op grote hoogte, die vanwege weer en wind maar enkele dagen per jaar gebruikt kunnen worden. Toch vergroot de aanwezigheid van een balkon in dergelijke omstandigheden volgens de betrokken ontwikkelaars de verkoopbaarheid in belangrijke mate. Het betreft hier overigens voorbeelden buiten de grote steden.

#### *(Programma van) eisen opdrachtgevers*

Zo'n drie kwart van de ontwikkelaars waarmee is gesproken geeft aan dat de eisen die beleggers, corporaties en eerste kopers stellen ten aanzien van de aanwezigheid van buitenruimten en (buiten)bergingen een rol spelen in hun afwegingskader. Een flink deel van hen geeft aan zelf minimeisen aan te houden. De overige ontwikkelaars houden een slag om de arm. Zij redeneren vanuit de marktomstandigheden en het beoogde rendement, en zetten in op onderhandeling over de eisen van de opdrachtgever. Buitenruimten en (buiten)bergingen zijn, zoals al aangegeven, vaak het wisselgeld bij deze afwegingen.

#### *Doelgroepen waarvoor wordt ontwikkeld*

Ongeveer twee derde van de ontwikkelaars laat de afweging of buitenruimten en / of (buiten)bergingen worden gerealiseerd mede afhangen van de doelgroep waarvoor wordt ontwikkeld. Vaak worden starters genoemd als doelgroep waarvoor deze voorzieningen niet of minimaal worden aangelegd. De belangrijkste motivatie hiervoor is dat buitenruimten en (buiten)bergingen woningen voor deze doelgroep onnodig duur maken en starters op dit punt minder eisen stellen. Een aantal ontwikkelaars geeft aan zelf kleine woningen voor starters (tot 65 à 70 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak) standaard niet van buitenruimten te voorzien. Daar kan tegenover worden gesteld, dat jonge gezinnen naar verhouding veel gebruik maken van de fiets, en dus juist behoefte hebben aan een fietsenberging.

Het duurdere segment vraagt juist om meer riante voorzieningen. Woningen in het luxere segment zonder buitenruimten liggen in de ervaring van ontwikkelaars en makelaars zeer slecht in de markt.

#### *Kosten en baten*

Kosten en baten worden door ruim de helft van de ontwikkelaars genoemd als factor in het afwegingskader. Men ziet dit vaak in het verlengde van het bouwen voor bepaalde doelgroepen. Opnieuw noemt men de starter in dit verband. Het realiseren van buitenruimten en (buiten)bergingen maakt woningen te duur voor deze doelgroep, en dus ontwikkelt men woningen zonder deze voorzieningen. Ontwikkende corporaties geven op dit punt aan wel degelijk woningen met buitenruimten en (buiten)bergingen voor starters te ontwikkelen, en de verliezen hierop elders in de portefeuille te compenseren. Opmerkelijk is dat geen van de ontwikkelaars hierbij refereert aan de praktijk van residuele

bepaling van de grondwaarde. In dat geval draagt de grondverkoper (gemeente) door lagere grondopbrengst immers de kosten voor voorzieningen waar de koper van de woningen geen geld voor over heeft.

Eén van de ontwikkelaars waarmee is gesproken geeft aan dat in zijn ervaring de kostenbesparing die het achterwege laten van een balkon oplevert, niet opweegt tegen de afname van de v.o.n.-prijs die daar het gevolg van is.

#### *Lokale beleidskaders / planvorming architecten*

Lokale beleidskaders worden ook door ruim de helft van de ontwikkelaars genoemd als factoren bij de afweging om wel of geen buitenruimten en (buiten)bergingen te realiseren. Als gemeenten randvoorwaarden stellen, gaan de meeste ontwikkelaars hier naar eigen zeggen in mee. Opvallend is dat een aantal ontwikkelaars de lokale beleidskaders in negatieve zin naar voren brengt. Men geeft aan soms juist geen buitenruimten en (buiten)bergingen te mogen realiseren vanwege architectonische en stedenbouwkundige eisen. In dit verband worden de grote steden, en met name Amsterdam, geregeld genoemd. Een deel van de ontwikkelaars gaat daar naar eigen zeggen dan niet in mee, en stapt desnoods uit een project. Met het weer opnemen van deze eisen in het Bouwbesluit, zouden tegenstrijdige belangen op dit punt zich niet meer voordoen.

#### *Locatie*

Locatie speelt voor bijna de helft van de ontwikkelaars waarmee is gesproken een rol bij de afweging om buitenruimten en / of (buiten)bergingen te realiseren. In gebieden met een krappe markt worden woningen zonder deze voorzieningen ook verkocht en ontwikkelaars spelen hier op in. Ook in delen van het land waar de woningmarkt het realiseren van woningen zonder buitenruimte niet toestaat, komt het voor dat in centrumstedelijke gebieden woningen opgeleverd worden met veel kleinere balkons dan woningen buiten het centrum.

#### *Milieueisen*

Soms maakt een locatie het onmogelijk buitenruimten te realiseren, bijvoorbeeld vanwege geluidsnormen. Sommige ontwikkelaars proberen in die gevallen wel oplossingen te vinden.

Een enkele ontwikkelaar geeft aan creatief om te gaan met milieueisen. Door te redeneren dat een balkon bedoeld is om op te zitten en niet op te staan kan men wel buitenruimten realiseren binnen de gestelde geluidsnormen. Door gebruik te maken van de borstwering van het balkon kan het geluidsniveau op oorhoogte in zittende houding (1,10 m) dan binnen de geluidsnormen worden gebracht.

#### **Wijze waarop de markt aankijkt tegen het opnieuw in het Bouwbesluit opnemen van bepalingen ten aanzien van buitenruimten en (buiten)bergingen**

De meeste ontwikkelaars (zo'n 80%) waarmee is gesproken hebben geen bezwaar tegen het opnieuw opnemen van bepaling ten aanzien van buitenruimten en (buiten)bergingen in het Bouwbesluit. Hierbij moet worden aangetekend dat men met (buiten)bergingen minder volmondig instemt. Voor de marktpositie van een woning is bergruimte minder bepalend dan buitenruimte.

Ontwikkelaars plaatsen wel de nodige kanttekeningen bij de voorwaarden die het Bouwbesluit voorheen stelde aan buitenruimten en (buiten)bergingen. Men pleit ervoor bij het

opnieuw opnemen van regels in het Bouwbesluit ruimte te laten voor differentiatie naar doelgroepen en daarmee naar producten. De oude eisen die gesteld werden aan minimale afmetingen en percentages ten opzichte van het gebruiksoppervlak werden als knellend en rigide ervaren. Ontwikkelaars zijn het er over eens dat een woning een buitenruimte en (in mindere mate) een (buiten)berging moet hebben. Zij hebben wel behoefte aan flexibiliteit bij de invulling daarvan. Geregeld wijst men er op dat koopwoningen door het realiseren van een buitenruimte en / of een buitenberging voor bepaalde groepen onbereikbaar worden.

Ontwikkelaars die tegen het opnieuw opnemen van bepalingen in het Bouwbesluit zijn, geven als belangrijkste argument dat het niet nodig is zaken te bureaucratiseren als de markt er toch wel voor zorgt dat het gebeurt. Dit argument wordt nu ingegeven door de verruimende woningmarkt in grote delen van het land. De keerzijde is dat bij een krapere markt buitenruimten en (buiten)bergingen minder vanzelfsprekend worden gerealiseerd. Overigens, ontwikkelaars die geen bezwaar hebben gebruiken hetzelfde argument om aan te geven dat het eigenlijk niet nodig is de bepalingen opnieuw op te nemen.

Ontwikkelaars zien weinig consequenties als de bepalingen ten aanzien van buitenruimten en (buiten)bergingen niet opnieuw in het Bouwbesluit zouden worden opgenomen. Men is er van overtuigd dat de markt zijn werk doet. De inventarisatie van bouwplannen van woningen die de komende tijd op de markt komen, laat echter zien dat dit in gebieden met een krappe woningmarkt (de vier grote steden) geen vanzelfsprekend principe is. Een enkele ontwikkelaar wijst op 'verrommeling' en onveilige situaties als mensen zelf bergingen gaan aanleggen en is (mede) vanuit dat standpunt voorstander van het opnieuw opnemen van de bepalingen in het Bouwbesluit.

### **Alternatieven voor individuele buitenruimten en (buiten)bergingen**

De meeste ontwikkelaars blijken diverse alternatieven te hebben voor buitenruimten en (buiten)bergingen zoals bedoeld in de voorschriften met betrekking tot buitenruimten en (buiten)bergingen die voor 2003 van toepassing waren. Zij zien deze opties als volwaardige alternatieven, die hen de flexibiliteit geven hun product af te stemmen op de markt. Alternatieven voor buitenruimten die zij noemen hebben vooral betrekking op meergezinswoningen. Loggia's, inbandige serres met openslaande deuren, franse balkons en gemeenschappelijke ruimten (bijvoorbeeld dakterrassen) worden genoemd. Veel van deze oplossingen werden tot 2003 door menige gemeente als gelijkwaardig geaccepteerd.

Bergingen worden door veel ontwikkelaars vanuit marktperspectief minder belangrijk gevonden dan buitenruimten. Een inbandige bergingruimte in combinatie met een collectieve fietsenberging wordt bij appartementen door de meeste ontwikkelaars *en makelaars* waarmee is gesproken gezien als een honderd procent volwaardig alternatief voor een individuele buitenberging. Een inbandige berging geeft de bewoner tevens de flexibiliteit de ruimte voor andere doeleinden in te zetten. Geregeld wordt dit door ontwikkelaars en bouwers ook aangeboden.

### **Onderhandeling met kopers bij de planontwikkeling**

In het voortraject wordt door vrijwel geen van de ontwikkelaars waarmee is gesproken onderhandeld met kopers. In de praktijk wordt een plan eerst ontwikkeld, en worden er vervolgens kopers bij gezocht. In een enkel geval komt het voor dat in een slecht lopend project op verzoek van potentiële kopers buitenruimten worden toegevoegd. Als een ontwikkelaar toekomstige kopers betreft, gebeurt dat onder voorwaarde dat het niet tot

vertraging in de bouwfase leidt. Makelaars die veel in nieuwbouwprojecten opereren hebben vaak al in een vroeg stadium van de ontwikkeling van een project een adviserende rol. Vanuit hun visie op de toekomstwaarde woningen adviseren zij in vrijwel alle gevallen buitenruimten te realiseren in het plan.

### **Bereidheid te bouwen naar de vraag van kopers**

Ontwikkelaars zijn unaniem bereid buitenruimten en (buiten)bergingen te realiseren als de klant daar om vraagt. Daar moet uiteraard wel voor betaald worden. Ontwikkelaars baseren zich bij het opstellen van hun plannen op kennis van de markt, haalbaarheids-onderzoeken en klanttevredenheidsonderzoeken onder hun bestaande klanten. Als de markt het dicteert worden buitenruimten en (buiten)bergingen naar eigen zeggen gerealiseerd. Toch blijkt uit diverse bronnen, waaronder de in het kader van dit onderzoek gehouden inventarisatie, dat veel woningen worden opgeleverd zonder buitenruimte en/of (buiten)berging. Kennelijk biedt de markt op veel plaatsen nog wel de nodige speelruimte. Daarbij komt het geregeld voor dat het in verband met stedenbouwkundige- en welstandseisen niet mogelijk is buitenruimten en (buiten)bergingen te realiseren.

Ontwikkelaars en makelaars wijzen op het belang van flexibiliteit voor de woonconsument. Aanpasbare woningen worden zeer op prijs gesteld, en de mogelijkheid om berg-ruimte in te ruilen voor een extra kamer is vaak een gewaardeerde optie. Overigens speelt de efficiëntie van het ontwikkeltraject voor ontwikkelaars wel een belangrijke rol in de afweging of zij wensen van individuele kopers honoreren. Echt individuele wensen zijn lang niet altijd te realiseren, omdat dit tot vertraging in het bouwproces zou kunnen leiden.

### **Het belang dat klanten hechten aan buitenruimten en (buiten)bergingen**

Ontwikkelaars buiten de grote steden zijn vrij stellig in de opvatting dat een woning over een buitenruimte moet beschikken omdat deze anders slecht in de markt ligt. De klant accepteert geen woning zonder deze voorziening. Makelaars stellen daar, zoals aangegeven, tegenover dat zij hierin nog geregeld een adviserende rol moeten vervullen. Hieruit kan worden afgeleid dat de vanzelfsprekendheid van ontwikkelaars om woningen van een buitenruimte te voorzien, vaak vrij recent is. In de vier grote steden ligt dit (nog) anders. Hier zijn de marktomstandigheden nog zo, dat ook woningen zonder buitenruimte en voldoende bergruimte een weg vinden naar de koper. Kopers hebben hier vanwege de schaarste aan woningen een minder sterke positie. Ontwikkelaars handelen daar ook naar. In de grote steden komt het ook geregeld voor dat stedenbouwkundige en architectonische eisen het aanbrengen van vooral balkons verhinderen.

### **Invloed op doorlooptijd en verkoopbaarheid**

Ontwikkelaars buiten de grote steden geven aan dat buitenruimten erg belangrijk zijn voor de verkoopbaarheid van woningen. Eengezinswoningen zonder tuin en meergezinswoningen zonder balkon liggen (zeer) slecht in de markt. Dat heeft ook consequenties voor de verkoopprijs. In de grote steden ligt dit anders. Ontwikkelaars geven aan dat de doorlooptijd van woningen zonder buitenruimte hier doorgaans langer is, maar niet van invloed op de uiteindelijke verkoopbaarheid of zelfs op de verkoopprijs. Overigens zijn in de grote steden inmiddels diverse voorbeelden te noemen van projecten zonder buitenruimte en / of (buiten)bergingen die minder goed lopen. Deze ontwikkeling doet zich in elk geval voor op de grotere uitbreidingslocaties.

In algemene zin wordt een uitzonderling gemaakt voor starterswoningen. De vraag hiernaar is groot, en daarmee de noodzaak voor een buitenruimte, uit oogpunt van marktpositie, minder. Starters hebben doorgaans vrij beperkte financiële mogelijkheden, en stellen daarom minder eisen aan een buitenruimte. Hetzelfde geldt voor berging, en ontwikkelaars spelen daar op in. Dit speelt in heel Nederland, ook in gebieden met een ruimere woningmarkt.

### **Overige constatering**

Ontwikkelaars wijzen op de rol van stedenbouwkundigen en architecten bij het achterwege blijven van buitenruimten en (buiten)bergingen. Soms worden zij geconfronteerd met de onmogelijkheid deze voorzieningen aan te brengen, omdat de architectonische waarde boven de gebruikswaarde wordt gesteld.

(Buiten)bergingen zijn veel minder bepalend voor de doorlooptijd en verkoopbaarheid van woningen dan buitenruimten.

## **4.2. De toekomstwaarde van woningen zonder buitenruimten en (buiten)bergingen**

Er is een duidelijk verschil in opvatting tussen makelaars en ontwikkelaars met betrekking tot het belang dat wordt gehecht aan buitenruimten en (buiten)bergingen. De meeste ontwikkelaars kijken vooral naar de kortere termijn. Zij hebben vooral te maken met de eerste koper van een woning. Makelaars hebben meer oog voor de marktwaarde van woningen op de langere termijn, als deze in de toekomst worden doorverkocht. Vanuit deze optiek zijn makelaars waarmee is gesproken van mening dat bouwers zelf (te) veel invloed hebben op de realisatie van buitenruimten en (buiten)bergingen. Verhuurders die zelf woningen voor verhuur ontwikkelen, kijken uiteraard wel verder vooruit, en nemen een eventuele verruiming van de woningmarkt mee in hun afwegingen.

Makelaars waarmee is gesproken zijn unaniem van mening dat woningen zonder buitenruimte geen toekomstwaarde hebben en zeer moeilijk in de markt zullen liggen. Waar ontwikkelaars minder belang hechten aan een (buiten)berging, zijn makelaars wél overtuigd van de noodzaak hiervan. Eén van de makelaars waarmee is gesproken, geeft ook aan dat in zijn verwachting de meerkosten voor het realiseren van een (buiten)berging niet in verhouding staan tot de prijsderving op de langere termijn. De vorm en het kwaliteitsniveau van buitenruimten en (buiten)bergingen is op termijn bepalend voor de verkoopbaarheid van de woning. In een ruimere woningmarkt verkopen woningen met het hoogste uitrustingsniveau makkelijker dan woningen met een kariger voorzieningenpakket.

Enkele makelaars constateren recent een verschuiving in de wijze waarop ontwikkelaars opereren, naar meer aandacht voor kwaliteit en een meer klantgerichte werkwijze.

### Resumerend:

- Ontwikkelaars laten zich in hun afwegingen leiden door de actuele vraag uit de markt. Deze vraag wordt, zeker in de grote steden, geregeld ingegeven vanuit beperkte mogelijkheden van woonconsumenten. Als woningen met een buitenruimte niet bereikbaar zijn, of woningen überhaupt schaars zijn, laat de markt het ontwikkelen van woningen zonder buitenruimte toe.
- Ontwikkelaars stellen naar eigen zeggen de behoefte van de woonconsumentengroepen voorop. In praktijk moet dit gelezen worden als 'bouwen waar de markt om vraagt'. Dat de individuele woonconsument vervolgens een woning kan kopen met het gewenste uitrustingsniveau, is hiermee niet zeker. Als een woning met een buitenruimte voor de woonconsument niet betaalbaar is, zal genoeg moeten worden genomen met een woning zonder buitenruimte. Als er een markt is voor woningen zonder buitenruimten, worden deze woningen ontwikkeld.
- Het belang van toekomstbestendige woningen wordt breed onderkend, zowel door ontwikkelaars als door makelaars. In de praktijk wordt hier, ook waar het buitenruimten betreft, lang niet altijd naar gehandeld. Dit probleem doet zich veelal voor bij appartementen. Bij eengezinswoningen is een buitenruimte vrijwel altijd aanwezig.
- De consensus onder ontwikkelaars en makelaars is dat woningen zonder buitenruimte slecht in de markt liggen. Uitzondering hierop vormen de grote steden, waar in de ervaring van ontwikkelaars de meeste woningen ook zonder buitenruimte wel verkopen. Toch zijn ook hier voorbeelden van meergezinscomplexen zonder buitenruimte die zeer moeilijk in de markt liggen.
- Een flink deel van de ontwikkelaars waarmee is gesproken, weegt de locatie mee in de beslissing om al dan niet buitenruimten te realiseren. In krappe woningmarkten wordt dan vaker besloten geen buitenruimte te realiseren. Dit speelt geregeld in de vier grote steden, maar ook elders in Nederland worden buitenruimten in het ontwikkeltraject als wisselgeld gebruikt. In centrumgebieden heeft dit dan vaak consequenties voor de grootte van balkons.
- Ontwikkelaars geven aan geregeld te maken te hebben met factoren die hen beperken in de mogelijkheden buitenruimten te realiseren. Vooral stedenbouwkundige- en architectonische eisen en milieueisen zoals geluidsnormen worden genoemd. Met het weer opnemen van de bepalingen in het Bouwbesluit, zouden tegenstrijdigheden op dit punt zich niet meer voordoen.
- Makelaars waarmee is gesproken zijn unaniem van mening dat woningen zonder buitenruimte geen toekomstwaarde hebben en zeer moeilijk in de markt zullen liggen. Waar ontwikkelaars minder belang hechten aan een (buiten)berging, zijn makelaars wél overtuigd van de noodzaak hiervan.
- De meeste ontwikkelaars hebben er naar eigen zeggen geen problemen mee als er weer bepalingen in het Bouwbesluit worden opgenomen ten aanzien van de aanwezigheid van buitenruimten, maar zien ook niet zoveel problemen als dat niet gebeurt. Met betrekking tot bergingen is men doorgaans terughoudender. Wel geeft men aan behoefte te hebben aan de mogelijkheid flexibel om te gaan met minimumeisen en het aanbieden van gelijkwaardige oplossingen. De eis dat een buitenruimte of berging een minimale oppervlakte moet hebben die gerelateerd is aan het gebruiksoppervlak van de woning, wordt door de meeste ontwikkelaars als onwerkbaar gezien. Verder heeft men de behoefte te kunnen differentiëren naar doelgroepen (starterswoningen).
- Alles overziend kan gesteld worden dat de beslissing om een woning al dan niet van een buitenruimte te voorzien in veel gevallen toch vooral wordt ingegeven door de potentiële opbrengsten en de afzetbaarheid van woningen binnen de geldende marktomstandigheden. Verschillende ontwikkelaars hebben verschillende belangen ten aanzien van de toekomstwaarde van woningen. Corporaties en institutionele beleggers zullen de toekomstwaarde daarom meer meewegen in hun plannen dan ontwikkelaars die een woning eenmaal verkopen. Waar de aanwezigheid van een buitenruimte vaak door de markt wordt afgedwongen, is dat bij een buitenberging veel minder het geval. Als de integrale aanwezigheid van buitenruimten en bergingen die toegankelijk zijn vanaf de straat of vanuit gemeenschappelijke ruimten in meergezinscomplexen moet worden gegarandeerd, is een wettelijk kader dat het afdwingen hiervan mogelijk maakt onontbeerlijk.

## **Bijlage 1: Gemeenten die hebben deelgenomen aan de internetenquête**

AA EN HUNZE	HILLEGOM
AALSMEER	HOUTEN
AALTEN	KAMPEN
ACHTKAR SPELEN	LEERDAM
ARCEN EN VELDEN	LEIDEN
BAARN	LEIDERDORP
BARNEVELD	LEMSTERLAND
BEEK (L.)	LEUSDEN
BINNENMAAS	LIESVELD
BOARNSTERHIM	LISSE
BOEKEL	LOENEN
BOSKOOP	LOSSER
BREDA	MAASDONK
BREUKELEN	MAASSLUIS
BRUNSSUM	MAASTRICHT
BUNSCHOTEN	MEDEMBLIK
BUREN	MEIJEL
BUSSUM	MIDDEN-DELFLAND
CAPELLE AAN DEN IJSSEL	NOORD-BEVELAND
DE WOLDEN	NOORDENVELD
DELFT	NOORDOOSTPOLDER
DEURNE	OLDEBROEK
DIRKSLAND	OLDENZAAL
DONGERADEEL	OUDE IJSSELSTREEK
DRIMMELEN	PEKELA
DRONTEN	RENSWOUDE
DRUTEN	REUSEL-DE MIERDEN
DUIVEN	RIDDERKERK
EERSEL	RIJSSSEN-HOLTEN
ELBURG	RIJSWIJK (ZH.)
ENSCHEDÉ	SCHAGEN
ERMELO	SCHEEMDA
ERMELO	SCHIERMONNIKOOG
GEMERT-BAKEL	SCHOUWEN-DUIVELAND
GIESSENLANDEN	SINT-MICHIELSGESTEL
GRAAFSTROOM	SLIEDRECHT
GRAFT-DE RIJP	SNEEK
GRONINGEN	SOMEREN
GROOTEGAST	STADSKANAAL
HAAREN	STEENBERGEN
HARLINGEN	STEIN (L.)
HEEZE-LEENDE	TEN BOER
HEILOO	TERSCHELLING

TILBURG  
TYTSJERKSTERADIEL  
UBBERGEN  
UITHOORN  
VALKENBURG AAN DE GEUL  
VOERENDAAL  
WADDINXVEEN  
WEERT  
WEST MAAS EN WAAL

WESTLAND  
WESTSTELLINGWERF  
WINTERSWIJK  
WÛNSERADIEL  
ZALTBOMMEL  
ZEVENHUIZEN-MOERKAPELLE  
ZUIDHORN  
ZWOLLE



## **Bijlage 2: Ontwikkelaars en makelaars waarmee is gesproken**

### **Grote ontwikkelaars**

AM  
Amvest  
BAM  
Bouwfonds  
Farwest  
Kristal  
Moes Bouwgroep  
NHP Macobouw  
Slokker Groep  
Vesteda

### **Kleinere ontwikkelaars**

Accolade Vastgoed, Heerenveen  
Assink Vastgoed, Rotterdam  
Droste Vastgoedontwikkeling, Hengelo  
Eurowoning, Rotterdam  
Hopman Intereem, Dronten  
Kondor Wessels, Amsterdam  
Kuiper Vastgoed, Arnhem  
Van Oostrum en Van Laar, Utrecht  
Staedion, Den Haag

### **Makelaars**

A1 Makelaars, Amsterdam  
Atta Makelaars, Rotterdam  
Bonnema Makelaardij, Heerlen  
Dijkman en Postmus Makelaardij, Lemmer  
Makelaardij Friesland, Leeuwarden  
Hoekstra van Eck Makelaars, Haarlem  
Van der Linden Makelaars, Almere  
Nivo makleardij, Boxtel  
Van Scherpenzeel Makelaars, Utrecht  
Van de Water Makelaardij, Tilburg