Woningbehoefteverkenning

Zuid-Holland 2019

abf RESEARCH

TRENDSETTEND
IN CIJFERS

Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland 2019

Uitgevoerd in opdracht van de Provincie Zuid-Holland

Sandra van Zoelen, Michael Stuart-Fox, Gerard van Leeuwen, Berry Blijie en Kenneth Gopal

20 april 2020 | r2019-0069SZ | 19210-WRG

ABF Research | Verwersdijk 8 | 2611 NH | Delft | 015 - 27 99 300

Copyright ABF Research 2019

De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) dit rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.

Inhoudsopgave

Samenvatting **1**

1 Inleiding en leeswijzer **7**

2 Huidige woningmarkt in Zuid-Holland **11**
2.1 Woningvoorraad naar kenmerken 11
2.2 Huishoudens en hun woonsituatie 20
2.3 Woonuitgaven, woonquotes en betaalrisico's 30
2.4 Recent verhuisde huishoudens 40
2.5 Verhuiswensen en woonwensen 43
2.6 Tevredenheid met woning, woonomgeving en voorzieningen 57
2.7 Betrokkenheid bij buurt 59
2.8 Thuiswerken en reistijd 60
2.9 Gezondheidsbeperkingen 60
2.10 Verduurzaming 63
2.11 Conclusies 67

3 Woningmarktverkenning **69**
3.1 Uitgangspunten en scenario's 69
3.2 Ontwikkeling huishoudens en doelgroepen 75
3.3 Ontwikkeling woningvoorraad 82
3.4 Uitkomsten per regio 95

4 Verdieping: vergelijking WoON en DGOT **127**

Begrippenlijst **131**
Bijlage A: Subregio's Holland Rijnland **139**
Bijlage B: Uitkomsten woonmilieus DGOT-indeling **149**
Bijlage C: Toelichting Socrates-model **157**
Bijlage D: Toelichting woonmilieus DGOT **159**
Bijlage E: Toelichting woonmilieus ABF **161**

Samenvatting

In opdracht van de Provincie Zuid-Holland heeft ABF Research de huidige stand van zaken op de Zuid-Hollandse woningmarkt in beeld gebracht en de kwalitatieve woningbehoefte in de toekomst onderzocht. In deze samenvatting benoemen we de belangrijkste bevindingen van beide delen van het onderzoek. De stand van zaken hebben we onderzocht met behulp van het WoonOnderzoek Nederland (WoON) en De Grote Omgevingstest (DGOT). De uitkomsten van deze analyses komen als eerst aan bod. In het tweede deel van de samenvatting verleggen we de aandacht naar de toekomst: de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte. Voor deze woningmarktverkenning zijn drie hoofdvragen leidend:

1) Hoe ontwikkelt de woonsituatie van huishoudens in Zuid-Holland zich tussen 2019 en 2030?
2) Hoe ziet de gewenste woningdifferentiatie van een doorstromingsgericht en vraaggestuurd nieuwbouw- en sloopprogramma voor de vervangings- en uitbreidingsvraag in de periode 2019 tot en met 2029 eruit?
3) Hoe ontwikkelen de inkomensgroepen zich in de periode 2019 tot en met 2029? Hoe ziet hun woonsituatie er in die periode uit?

Stand van zaken op de Zuid-Hollandse woningmarkt

De hieronder beschreven bevindingen gaan over bewoonde woningen en huishoudens in zelfstandige woningen[1].

Groei particuliere huurvoorraad en aantal duurdere huurwoningen

De bewoonde woningvoorraad in Zuid-Holland is tussen 2009 en 2018 toegenomen maar de verhouding tussen koop en huur is nagenoeg gelijk gebleven. Binnen de huursector is wel een verschuiving opgetreden: een groter deel van de huurvoorraad is eigendom van particuliere verhuurders. Het aandeel corporatiewoningen is juist duidelijk afgenomen. De aandelen woningen met een lage huur tot de kwaliteitskortingsgrens en een betaalbare huur tot de aftoppingsgrens zijn zowel in de corporatie- als in de particuliere huursector afgenomen sinds 2009. Vooral de groei van het aandeel woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens is sterk geweest, vooral maar niet alleen in de particuliere huursector.

Particuliere huur loopt achter qua energiezuinigheid

De energetische kwaliteit van de voorraad is de laatste jaren toegenomen: een groter deel van de woningen heeft energielabel C of beter. Bij particuliere huurwoningen was de verbetering naar verhouding het sterkst. Wel is het aandeel met label C in dat segment nog een stuk lager dan bij koopwoningen en huurwoningen

[1] Dat betekent dat bij de beschrijving van de woningvoorraad leegstaande woningen niet zijn meegenomen. Bij beschrijvingen van (de woonsituatie van) huishoudens zijn huishoudens in andere woonvormen dan zelfstandige woningen (zoals onzelfstandige wooneenheden) niet meegenomen.

van corporaties. Corporaties hebben bijna geen woningen met label G meer. Particuliere verhuurders daarentegen bezitten nog wel een aanzienlijk aantal woningen met een dergelijk label.

Doelgroep huurtoeslag licht gekrompen

Het aantal huishoudens dat qua inkomen en vermogen recht heeft op huurtoeslag is tussen 2015 en 2018 licht gekrompen, ondanks de groei van het totaal aantal huishoudens. Het economisch herstel en groei van de inkomens hebben hieraan bijgedragen. Het aantal huishoudens in de zogenoemde overige EC-doelgroep is toegenomen. Dat zijn huishoudens met een inkomen dat te hoog is voor de huurtoeslag maar nog wel onder de toewijzingsgrens voor gereguleerde corporatiewoningen ligt. Ook het aantal midden- en hoge inkomens is sinds 2015 gegroeid.

Lager eigenwoningbezit onder jongeren, juist hoger onder ouderen

De woonsituatie van huishoudens is sinds 2009 niet sterk veranderd. Het aandeel paren in een eengezinskoopwoning is in die periode wel gestegen. Bekeken naar leeftijd zijn de verschuivingen wat groter. Bij huishoudens tot en met 29 jaar is het aandeel dat woont in een koopwoning afgenomen en juist het aandeel in een meergezinshuurwoning toegenomen. Voor jongeren is het lastiger geworden om een woning te kopen. Dat komt door de strengere leennormen bij hypotheekverstrekking, concurrentie van beleggers (buy-to-let) en de gestegen prijzen. Oudere huishoudens wonen juist vaker dan in 2009 in een koopwoning. Nieuwe generaties ouderen hebben vaker dan oudere generaties gedurende hun leven een woning gekocht. Ouderen wonen juist minder vaak dan vroeger in een rmeergezinshuurwoning. Eerder zagen we dat het aandeel huurwoningen boven de liberalisatiegrens fors is gegroeid. Vooral paren en gezinnen wonen vaker dan in 2009 in een dergelijke duurdere huurwoning. Bij alleenstaanden is die groei minder sterk geweest.

Huren gestegen maar gemiddelde netto huurquote gelijk gebleven

De gemiddelde huurprijs en netto woonuitgaven in Zuid-Holland liggen iets hoger dan in Nederland als geheel. Het gemiddelde netto besteedbaar huishoudinkomen van huurders ligt echter ook iets hoger waardoor de gemiddelde netto huurquote op hetzelfde niveau ligt. Sinds 2015 zijn de huren gestegen maar de inkomens van veel huurders ook. De gemiddelde netto huurquote – het deel van het besteedbaar inkomen dat aan netto huur wordt besteed – is daardoor in die periode gelijk gebleven. Alleenstaanden hebben vaker een netto huurquote van 25% of hoger dan paren en gezinnen. Gezinnen hebben het vaakst een netto huurquote van minder dan 25%.

Het aantal scheefhuurders dat volgens het Rijksbeleid ‘goedkoop scheef woont’ is tussen 2015 en 2018 met 28.000 huishoudens afgenomen: van 138.000 tot 110.000. In diezelfde periode nam het aantal ‘dure scheefhuurders’ af van 98.000 tot 90.000.

Hypotheekuitgaven gedaald maar netto koopquote gelijk gebleven

De gemiddelde bruto hypotheekuitgaven van huishoudens in een koopwoning zijn tussen 2015 en 2018 gedaald met 50 euro[2]. Door een lichte stijging van de onderhoudskosten en een daling van het fiscale effect

[2] Alle huur- en inkomensbedragen van eerdere (historische) WoON-edities zijn prijspeil 2018, dus gecorrigeerd voor inflatie.

(hypotheekrenteaftrek minus eigenwoningforfait) zijn de gemiddelde netto koopuitgaven daarentegen toegenomen met 10 euro. De netto koopquote – het deel van het besteedbaar inkomen dat aan netto koopuitgaven wordt besteed – ligt op hetzelfde niveau als in 2015 en nagenoeg op hetzelfde niveau als landelijk.

Meer huishoudens verhuisd, vooral in en naar een koopwoning

Tussen WoON 2015 en 2018 is het aantal verhuizingen weer toegenomen, met name de doorstroming binnen en naar de koopsector. 45% van de verhuisde huishoudens zijn verhuisd naar een (andere) koopwoning. In de jaren vóór 2015 was dat nog 31%. Ruim één op de vijf (22%) verhuisde huishoudens was een starter. Tussen 2015 en 2018 is alleen bij jongeren tot 25 jaar het aantal verhuisde huishoudens ongeveer gelijk gebleven. In alle andere categorieën was een toename van het aantal verhuisde huishoudens zichtbaar. Bij paren van 25 tot 45 jaar en paren met kinderen is de grootste toename zichtbaar: dit zijn de huishoudens die veelal verhuizen naar of binnen de koopsector.

Meer huishoudens met verhuiswens, voorkeur voor koop en huur stabiel

Tussen 2015 en 2018 is het aantal huishoudens met een verhuiswens toegenomen. Die toename heeft zich voorgedaan bij huishoudens die aangeven “misschien” te willen verhuizen. Ook het aantal huishoudens dat zegt te willen verhuizen maar niets te kunnen vinden is duidelijk toegenomen. De procentuele verdeling van de woningvraag in Zuid-Holland naar eigendom (huur/koop) en woningtype (eengezins/meergezins) is ongeveer gelijk gebleven sinds 2015. Het aandeel met een voorkeur voor een koop- of huurwoning is dus niet veranderd. 36% van de verhuisgeneigden die al concreet gezocht hebben, heeft een voorkeur voor een eengezinskoopwoning. Één op de drie actieve verhuisgeneigden heeft een voorkeur voor meergezinshuurwoning. De voorkeuren qua woningoppervlakte zijn niet sterk veranderd sinds 2009. Onder de vragers met een voorkeur voor een meergezinskoopwoning is het aandeel met een voorkeur voor een grote woning (120 m²) toegenomen. Onder de vragers met een voorkeur voor een meergezinshuurwoning is de voorkeur voor een kleine woning (kleiner dan 70 m²) toegenomen. Woonmilieu is ook een belangrijk aspect voor verhuisgeneigden. Volgens De Grote Omgevingstest (DGOT) zijn dorpse woonmilieus, (suburbane) laagbouwwijken en rustige stadswijken het meest populair.

Ouderen vaker voorkeur voor meergezinskoopwoning

Het aantal vragers in de markt vanaf 55 jaar is sinds 2009 sterk toegenomen, ook in verhouding tot de toename van het totaal aantal oudere huishoudens. Het aantal vragers in de markt is in die leeftijdscategorie met 32% toegenomen waar het totaal aantal huishoudens vanaf 55 jaar en ouder met 8% toenam. Dat betekent dat 55+’ers vaker dan vroeger verhuisgeneigd zijn en actief zoeken naar een andere woning. Tussen 2015 en 2018 is het aandeel oudere vragers in de markt met een voorkeur voor een koopappartement toegenomen. Dit is met name het geval bij 75-plussers. In deze leeftijdscategorie nam het aandeel vraag naar meergezinshuurwoningen juist af.

Meer bewoners ontevreden over woning

Het aandeel bewoners dat niet tevreden is met hun woning ligt bij bijna alle woningtypen in 2018 hoger dan in 2009. Alleen bij meergezinskoopwoningen is in 2018 een herstel te zien ten opzichte van 2015. De tevredenheid met de woning is het hoogst bij bewoners van eengezinskoopwoningen en het laagst bij bewoners van meergezinshuurwoningen. De tevredenheid met de woonomgeving ligt het hoogst onder

bewoners van landelijke woonmilieus. Bewoners in stedelijke woonmilieus buiten het stadscentrum zijn het vaakst ontevreden met de woonomgeving.

Bij één op de drie nieuwe verwarmingsinstallatie in laatste vijf jaar

De laatste jaren is er veel aandacht voor energiebesparende maatregelen in woningen. 34% van de huishoudens (in koop en huur samen) geeft aan dat in de afgelopen vijf jaar de CV-ketel of andere verwarmingsinstallatie is vernieuwd. Bij 24% is (extra) dubbelglas aangebracht en bij 17% is (extra) zijn dak, vloer en/of muren (extra) geïsoleerd. 6% van de huishoudens geeft aan in de afgelopen 5 jaar zonnepanelen geplaatst te hebben. Volgens DGOT zijn de meest genoemde voordelen van energiebesparende maatregelen het milieu en de lagere maandelijkse energielasten. De meest genoemde nadelen zijn de (te) hoge investeringskosten en het uitzoekwerk dat nodig is.

Woningmarktverkenning (toekomstgericht)

Kwalitatieve verkenning met scenario's

In het tweede deel van het rapport (hoofdstuk 3) verleggen we de aandacht van de huidige stand van zaken op de Zuid-Hollandse woningmarkt naar de kwalitatieve woningbehoefte in de toekomst. Het gaat uitdrukkelijk om een *kwalitatieve* verkenning: de totale woningbehoefte per regio is eerder door de Provincie berekend en daar sluit de verkenning in dit rapport op aan. Met behulp van het woningmarktsimulatiemodel Socrates is de totale woningbehoefte per regio kwalitatief ingekleurd, naar eigendom (huur/koop), prijsklasse, type (eengezins/meergezins) en woonmilieu. Omdat de toekomst onzeker is, werken we met scenario's. Er zijn in totaal vier scenario's opgesteld die onderling op verschillende punten variëren. Het scenario Midden (Doorstromers+Starters) is het standaardscenario dat in de verkenning en in deze samenvatting centraal staat. In dat scenario wordt van een langjarig gemiddelde inkomensontwikkeling uitgegaan en worden de woonvoorkeuren van zowel starters als doorstromers meegenomen. In hoofdstuk 3 is een uitgebreid overzicht van alle uitgangspunten van de scenario's opgenomen.

46% van 220.000 gewenste nieuwbouwwoningen in huursector

In de periode 2019 t/m 2029 bedraagt de gewenste groei van de totale woningvoorraad van Zuid-Holland ruim 175.000 woningen. Op basis van een trendmatige inschatting van onttrekkingen (45.000) is er een nieuwbouwopgave van 220.000 woningen. In het standaardscenario Midden zou 46% van de nieuwbouw moeten bestaan uit huurwoningen en 54% uit koopwoningen. In scenario Laag is de groei van inkomens minder sterk en ligt de voorkeur voor koopwoningen wat lager. Het gevolg hiervan is dat een groter deel van de gewenste nieuwbouw uit huurwoningen bestaat: 53% tegen 46% in scenario Midden. In scenario Hoog ontwikkelen de inkomens zich juist gunstiger en heeft een groter deel van de woningzoekenden een voorkeur voor een koopwoning. In dat scenario is het aandeel huur in de nieuwbouw dan ook lager: 39%.

Veel behoefte aan nieuwe huurwoningen tot aftoppingsgrenzen; in koop een mix van prijsklassen

Binnen de huursector is in alle scenario's vooral behoefte aan woningen in het segment onder de aftoppingsgrens. Ruim de helft van de nieuwbouw in de huursector zou uit woningen in die prijsklasse

moeten bestaan. Er is ook veel nieuwbouw gewenst in het middenhuursegment (tussen de liberalisatiegrens en 950 euro): bijna twee op de tien nieuwbouwwoningen in de huursector zou in die prijsklasse moeten vallen. In de koopsector is nieuwbouw gewenst in alle prijsklassen. Ongeveer een kwart is gewenst in de goedkope koopsector (tot 220.000 euro) en 30% in het middeldure segment (280-390.000 euro) (prijspeil 2019).

In huursector vooral meergezinswoningen gewenst; in koop vooral eengezins

De gewenste nieuwbouw in de huursector bestaat voor het grootste gedeelte (70%) uit meergezinswoningen. Dit komt overeen met de samenstelling van de bestaande huurvoorraad waar 74% meergezinswoningen betreft. In de koopsector bestaat de gewenste nieuwbouw voor 65% uit eengezinswoningen en voor 35% uit meergezinswoningen. In de huidige koopvoorraad is 30% van de koopwoningen een meergezinswoning. Binnen de nieuwbouw is dat aandeel dus hoger: het aantal meergezinskoopwoningen zou dus naar verhouding sterker moeten toenemen dan het aantal eengezinskoopwoningen. Tegelijkertijd laten de uitkomsten zien dat er behoefte is aan uitbreiding van het aantal eengezinswoningen in de koopsector.

In grote mix van woonmilieus behoefte aan uitbreiding

In alle woonmilieus die in Zuid-Holland voorkomen is behoefte aan nieuwbouw. Ten opzichte van de omvang van de huidige voorraad is er relatief weinig nieuwbouw gewenst in stedelijk naoorlogs compacte woonmilieus: 24% van de totale huidige woningvoorraad staat in dergelijke woonmilieus maar de gewenste nieuwbouw in die milieus bedraagt 14% van de totale nieuwbouw. Precies andersom is de situatie bij groen-stedelijke woonmilieus: slechts 3% van de bestaande voorraad ligt in dergelijke woonmilieus maar van alle nieuwbouw is 17% gewenst in dergelijke woonmilieus.

De verdeling van de gewenste nieuwbouw over de segmenten (eigendom en type) verschilt sterk per type woonmilieu. In de meer stedelijke woonmilieus bestaat een relatief groot deel van de nieuwbouw uit meergezinswoningen. In de meer dorpse en landelijke woonmilieus gaat het juist naar verhouding vaak om eengezinswoningen. Dit past bij de samenstelling van de huidige voorraad per woonmilieu. Toch blijkt uit de uitkomsten dat ook in meer stedelijke woonmilieus in of nabij centra ook behoefte is aan eengezinswoningen. Andersom is er in meer dorpse milieus met lagere dichtheden ook behoefte aan meergezinswoningen. Sloop van woningen[3] zou vooral moeten plaatsvinden in stedelijk naoorlogse compacte woonmilieus

Verschillen tussen regio's

De kwalitatieve woningbehoefte is per regio in beeld gebracht. Op hoofdlijnen lijken de uitkomsten van de afzonderlijke regio's op het provinciale beeld. Globaal hebben de regio's ook met dezelfde demografische trends te maken. Verschillen tussen regio's hangen vaak samen de samenstelling van de woningvoorraad en huishoudens.

[3] Of onttrekkingen op een andere wijze dan sloop. In de figuren staat daarom "onttrekkingen" .

1 Inleiding en leeswijzer

De woningmarkt staat volop in de belangstelling. Er gaat geen dag voorbij of er verschijnen berichten in de media over de knelpunten die woningzoekenden ervaren, variërend van lange wachttijden voor sociale huurwoningen tot de moeilijkheden die koopstarters hebben vanwege de hoge huizenprijzen en concurrentie van beleggers. Het huidige tekort aan woningen in verschillende regio's van Zuid-Holland is aanzienlijk. Dat laat zich bijvoorbeeld voelen in het nog betrekkelijk kleine middenhuursegment. En de komende jaren zal het aantal huishoudens en daarmee de woningbehoefte in Zuid-Holland naar verwachting nog fors blijven groeien. Dat maakt een ambitieus bouwprogramma noodzakelijk. Tegelijkertijd is er de opgave om de betaalbaarheid van het wonen voor kwetsbare groepen te verbeteren en moeten grote aantallen woningen worden verduurzaamd.

Meer dan ooit is het belangrijk om te beschikken over een gedegen cijfermatige onderbouwing voor het vormgeven van beleid. In dit rapport schetsen we op basis van een breed scala aan cijfers de huidige stand van zaken op de woningmarkt van Zuid-Holland en onderzoeken we de kwalitatieve woningbehoefte in de toekomst. De stand van zaken brengen we vooral in beeld op basis van het WoonOnderzoek Nederland (WoON) 2018. Het WoON maakt bij uitstek vergelijkingen door de tijd en met Nederland als geheel mogelijk. Als aanvulling gebruiken we bij sommige onderwerpen ook De Grote Omgevingstest (DGOT). Het WoON is een grootschalig driejaarlijks landelijk enquêteonderzoek waaraan ook in Zuid-Holland veel respondenten hebben deelgenomen. DGOT is een grootschalig onderzoek naar de woonbeleving, -voorkeuren, en -keuzemotieven van huishoudens in specifiek Zuid-Holland. De kwalitatieve woningbehoefte hebben we onderzocht met behulp van het woningmarktsimulatiemodel Socrates van ABF Research. Daarmee worden toekomstige vraag en aanbod op de woningmarkt gesimuleerd en de meest optimale kwalitatieve invulling van onder meer de nieuwbouw berekend. Omdat de toekomst onzeker is, werken we daarbij met scenario's.

Leeswijzer

Het rapport bestaat voor het grootste deel uit twee hoofdstukken: in het hierna volgende hoofdstuk (2) brengen we de stand van zaken op de Zuid-Hollandse woningmarkt in beeld op basis van WoON en DGOT. Daarbij is eerst aandacht voor de samenstelling van de bestaande woningvoorraad (2.1) en huishoudens (2.2). Daarna gaan we in op de woonuitgaven van eigenaren-bewoners en huurders (2.3). We vervolgen met recente en gewenste verhuizingen (2.4 en 2.5). Daarna komt de tevredenheid van bewoners met woning en woonomgeving aan de orde (2.6). Daarna volgen enkele kleinere thema's: betrokkenheid bij de buurt, thuiswerken en reistijd en gezondheidsbeperkingen. We sluiten het hoofdstuk af met de verduurzaming van woningen (2.10)

In het hoofdstuk dat daarna volgt (3) verleggen we de aandacht naar de kwalitatieve woningbehoefte in de toekomst. Eerst geven we een overzicht van de uitgangspunten van de verschillende scenario's. Daarna volgen als eerst de uitkomsten qua huishoudens en doelgroepen. Daarna beschrijven we de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad. We sluiten het hoofdstuk af met de uitkomsten per regio.

Tot slot bevat het rapport nog een kort hoofdstuk waarin enkele vergelijkingen tussen WoON en DGOT worden gemaakt. Dat wordt gevolgd door een begrippenlijst waarin de gehanteerde begrippen van uitleg zijn voorzien. Tot slot is er een toelichting op het woningmarktsimulatiemodel Socrates en een overzicht van de DGOT-woonmilieus.

Enquête versus registraties

Het WoON is een enquêteonderzoek. Dat betekent dat de uitkomsten zijn gebaseerd op een steekproef van woningen en huishoudens in Zuid-Holland. Die resultaten zijn zo representatief mogelijk voor de gehele woningvoorraad en huishoudens. Ter illustratie van de kleine verschillen met CBS-registratiecijfers kijken we naar de woningvoorraad en huishoudens.

Volgens de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) bestaat de woningvoorraad in de provincie in 2018 uit 1.678.000 woningen waarvan er 1.598.000 woningen bewoond zijn. Volgens het WoON 2018 telt de provincie 1.626.000 bewoonde woningen. Dit aantal valt dus 2% hoger uit dan de BAG-registraties[1]. Het aandeel koopwoningen komt in het WoON 3 procentpunt hoger uit dan volgens de BAG[2]. Het aandeel corporatiewoningen komt in het WoON juist 2 procentpunt lager uit en het aandeel particuliere ofwel overige huur 1 procentpunt hoger. Voor de WoON-uitkomsten heeft dat geen grote gevolgen[3]. We rapporteren immers vaak over uitkomsten binnen de huur- en koopsector.

Tabel 1-1 Woningvoorraad naar eigendom en woningtype, bron: CBS Statline

		2012	2015	2018*
Bewoond	Totaal	1.508.000	1.555.000	1.598.000
	Koopwoning	785.000	808.000	834.000
	Corporatiewoning	542.000	548.000	540.000
	Overige huurwoning	176.000	193.000	215.000
Onbewoond	Totaal	97.000	92.000	80.000
Totaal	Totaal	1.605.000	1.647.000	1.678.000
	Eengezinswoning	787.000	798.000	817.000
	Meergezinswoning	818.000	850.000	861.000

** Cijfers voor 2018 betreffen voorlopige cijfers*

Volgens CBS bedroeg het aantal huishoudens in 2018 in Zuid-Holland in totaal 1.701.700. Dit komt overeen met het aantal huishoudens volgens WoON 2018. Ook de verdeling naar type huishouden is nagenoeg

[1] De definitie van woning volgens de BAG is niet precies hetzelfde als de definitie van zelfstandige woning volgens het WoON. Volgens de BAG kunnen woningen ook onzelfstandige woningen en kamers in woningen zijn.

[2] De bewoonde woningen volgens de BAG (en de koppeling met de BRP).

[3] Het aandeel dat in een koopwoning woont wordt in de WoON-uitkomsten soms licht overschat maar de afwijking is beperkt. De afwijkingen zijn dusdanig beperkt dat ze geen afbreuk doen aan de inhoudelijke conclusies die je kunt trekken op basis van WoON-uitkomsten. WoON-uitkomsten zijn enquêteresultaten en zijn dus altijd – los van verschillen met de BAG – omgeven met een bepaalde statistische onzekerheid. Omwille van de leesbaarheid worden onzekerheidsmarges niet getoond maar bedacht moet worden dat die er wel zijn.

gelijk. In vergelijking met de CBS-cijfers wordt in het WoON ook het aandeel huishoudens tot 30 jaar 2 procentpunt onderschat.

Tabel 1-2 Huishoudens naar samenstelling, bron: WoON 2018 en CBS Statline

	WoON 2018	%	CBS	%
Alleenstaande	685.600	40%	676.500	40%
Paar	448.900	26%	446.500	26%
Gezin	418.500	25%	426.400	25%
Eenouder	142.700	8%	141.900	8%
Overig	6.100	0%	10.300	1%
Totaal	1.701.800		1.701.700	

Tabel 1-3 Huishoudens naar leeftijd, bron: WoON 2018 en CBS Statline

	WoON 2018	%	CBS	%
< 30 jaar	195.000	11%	218.800	13%
30-65	1.047.000	62%	1.035.900	61%
65-85	400.000	24%	389.200	23%
85+	60.000	4%	57.700	3%
Totaal	1.701.800		1.701.700	

2 Huidige woningmarkt in Zuid-Holland

In dit hoofdstuk gaan we in op de samenstelling van de woningvoorraad en huishoudens en de ontwikkeling van beide in de periode van 2009 tot en met 2018. De cijfers over de voorraad gaan over de voorraad van bewoonde, zelfstandige woningen volgens het WoonOnderzoek Nederland (WoON). Wooneenheden worden hierbij buiten beschouwing gelaten.

2.1 Woningvoorraad naar kenmerken

Klik hier voor online figuren

Het aantal bewoonde woningen is in de periode 2015 tot 2018 met 43.000 woningen toegenomen. De verdeling naar huur- en koopwoningen is ongeveer gelijk gebleven: het percentage koopwoningen ligt in 2018 op 55%. Dit is iets lager dan het landelijke aandeel van 60%. Binnen de huursector is het aandeel particuliere huurwoningen – alle huurwoningen die geen eigendom zijn van woningcorporaties – tussen 2015 en 2018 toegenomen. Ook als aandeel van de totale voorraad is het aandeel particuliere huur sterk gestegen: van 9% in 2009 tot 14% in 2018. Het aantal bewoonde corporatiewoningen is sinds 2009 met 60.000 gedaald. Het aandeel eengezinswoningen in Zuid-Holland is in zowel de huur- als koopvoorraad lager dan het landelijk gemiddelde.

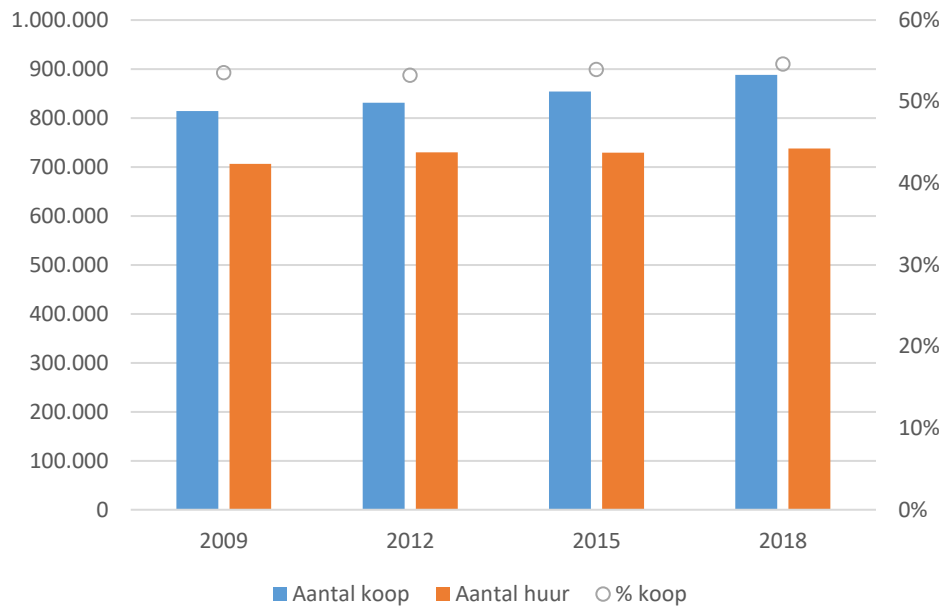
Tabel 2-1 Samenvatting bewoonde woningvoorraad in provincie Zuid-Holland, bron: WoON 2009 t/m 2018

		Zuid-Holland				Nederland
		2009	2012	2015	2018	2018
Samenstelling woningvoorraad	aantal bewoonde woningen	1.520.000	1.561.000	1.583.000	1.626.000	7.471.000
	aantal huurwoningen woningcorporaties	576.000	560.000	548.000	514.000	2.097.000
	% huurwoningen woningcorporaties	38%	36%	35%	32%	28%
	aantal huurwoningen particuliere verhuurders	130.000	170.000	181.000	224.000	910.000
	% huurwoningen particuliere verhuurders	9%	11%	11%	14%	12%
	aantal koop	814.000	831.000	854.000	888.000	4.464.000
	% koop	54%	53%	54%	55%	60%
	% eengezins binnen bewoonde huurvoorraad	29%	30%	30%	28%	41%
	% eengezins binnen bewoonde koopvoorraad	72%	71%	70%	72%	85%
De huurvoorraad	aantal huurwoningen onder aftoppingsgrens	496.000	498.000	435.000	434.000	1.857.000
	aantal huurwoningen tussen aftoppings- en liberalisatiegrens	138.000	149.000	185.000	154.000	608.000
De koopvoorraad	gemiddelde WOZ-waarde (prijspeil 2018)	€ 324.000	€ 306.000	€ 249.000	€ 259.000	€ 264.000
	% koopwoningen met WOZ-waarde boven €310.000 (prijspeil 2018)	40%	32%	21%	27%	29%
Energetische kwaliteit*	% energielabel A, B of C (huurwoningen woningcorporaties)			51%	56%	61%
	% energielabel A, B of C (particuliere verhuurders)			32%	37%	44%
	% energielabel A, B of C (koop)			58%	59%	58%

* Gebaseerd op definitieve en voorlopige energielabels.

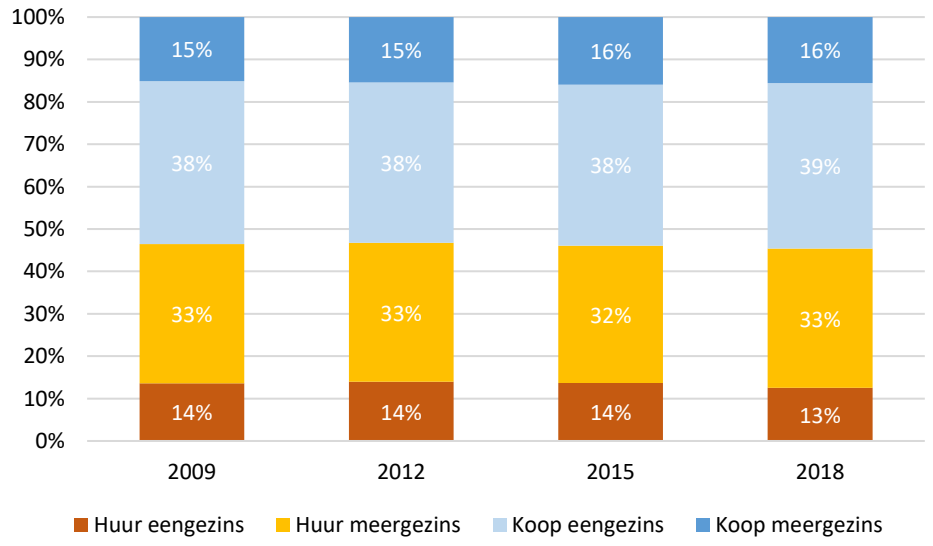
De verdeling tussen huur- en koopwoningen is in de periode 2009-2018 ongeveer gelijk gebleven: het aandeel koop steeg licht van 54% naar 55%.

Figuur 2-1 Bewoonde woningvoorraad in provincie Zuid-Holland naar eigendom, bron: WoON 2009 t/m 2018



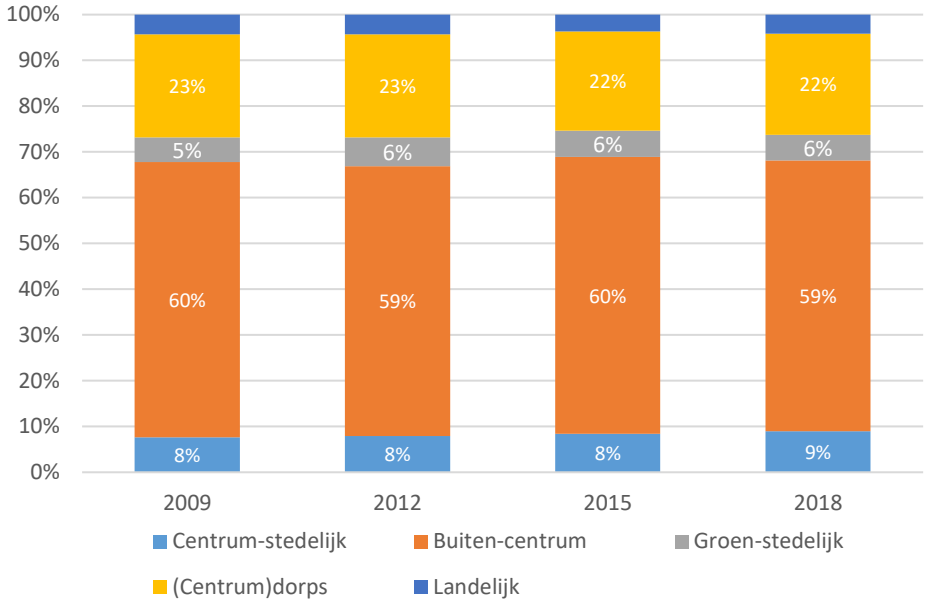
Ook de verdeling naar een- en meergezinswoningen binnen zowel de huur- als koopvoorraad is in de periode 2009-2018 ongeveer gelijk gebleven.

Figuur 2-2 Bewoonde woningvoorraad in provincie Zuid-Holland naar eigendom en type, bron: WoON 2009 t/m 2018



Bijna driekwart van de woningen in Zuid-Holland bevindt zich in 2018 in een stedelijke woonmilieu volgens de woonmilieu-indeling van ABF. Het grootste gedeelte van de woningvoorraad ligt in een stedelijk buiten-centrum woonmilieu, gevolgd door een dorps woonmilieu. Slechts een klein deel van de woningen bevindt zich in een landelijk woonmilieu, namelijk 4%.

Figuur 2-3 Bewoonde woningvoorraad in provincie Zuid-Holland naar ABF-woonmilieu, bron: WoON 2009 t/m 2018



De indeling in 13 woonmilieus geeft meer gedetailleerd inzicht. Een kwart van de woningen staat in een stedelijk naoorlogs compact woonmilieu. Dit is daarmee het meest voorkomende woonmilieu in de provincie, gevolg door het centrum-dorpse woonmilieu. De centrum-stedelijk plus en klein stedelijk woonmilieus zijn het meest toegenomen sinds 2009.

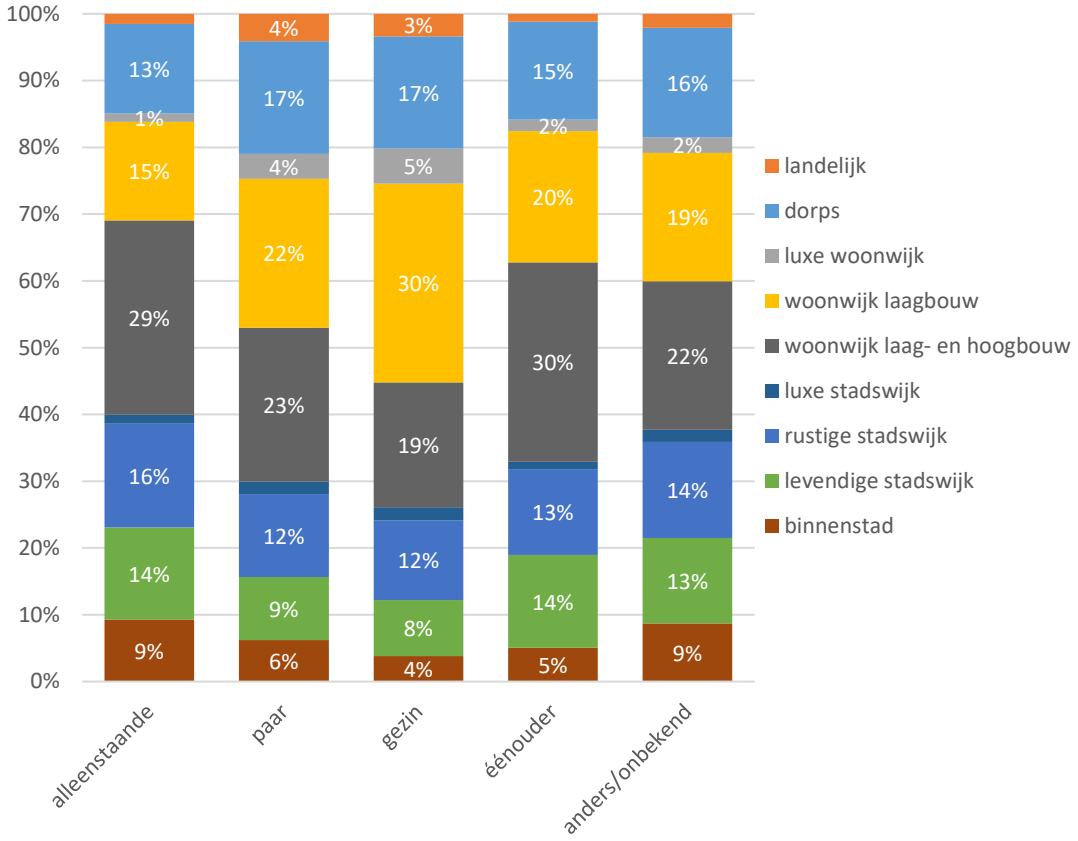
Tabel 2-2 Bewoonde woningvoorraad in provincie Zuid-Holland naar ABF-woonmilieu, bron: WoON 2009 t/m 2018

	2009	2012	2015	2018
Centrum-stedelijk plus	4%	4%	5%	6%
Centrum-stedelijk	2%	2%	2%	2%
Stedelijk vooroorlogs	12%	12%	12%	13%
Stedelijk naoorlogs compact	25%	24%	25%	24%
Stedelijk naoorlogs grondgebonden	12%	11%	9%	10%
Groen-stedelijk	4%	4%	4%	4%
Centrum-kleinstedelijk	2%	2%	2%	2%
Kleinstedelijk	11%	11%	13%	13%
Groen-kleinstedelijk	2%	2%	2%	1%
Centrum-dorps	17%	17%	17%	18%
Dorps	6%	6%	4%	4%
Landelijk bereikbaar	4%	4%	3%	4%
Landelijk perifeer	1%	1%	0%	0%

In de DGOT wordt een andere verdeling van woonmilieus gebruikt dan in het WoON. De indeling wordt gemaakt op basis van ruimtelijke kenmerken zoals type bebouwing en voorzieningen en kenmerken van de bewoners. In de bijlage wordt een verdere toelichting gegeven op de woonmilieus volgens de DGOT. De verdeling van woonmilieus verschilt per type huishouden. Alleenstaanden en eenoudergezinnen wonen

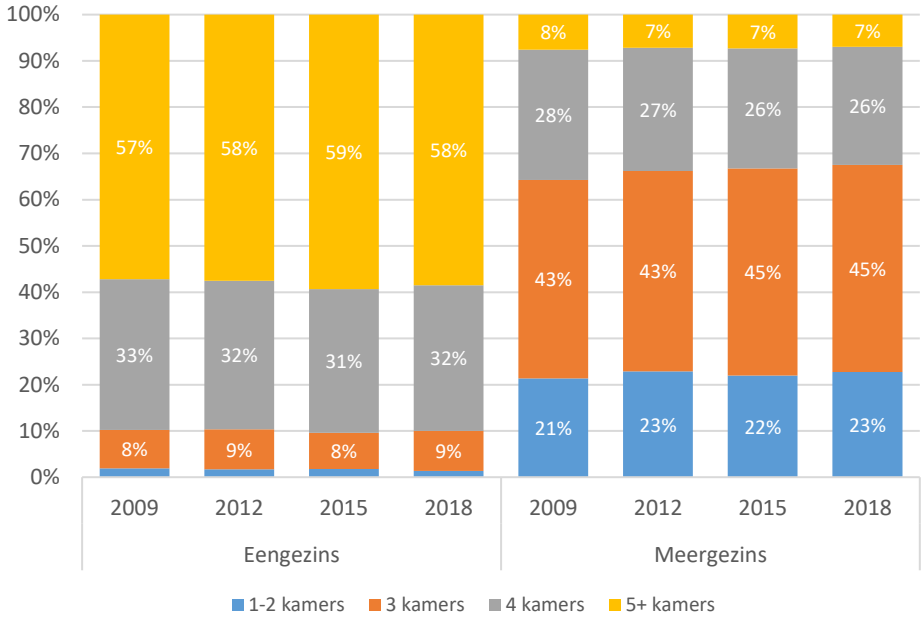
vaker in een woonwijk laag- en hoogbouw, de levendige stadswijk of de binnenstad. Paren met kinderen wonen juist vaker in een woonwijk laagbouw. Op pagina 23 wordt verder ingegaan op de DGOT.

Figuur 2-4 Verdeling woonmilieu naar type huishouden voor huishoudens woonachtig in provincie Zuid-Holland, bron: DGOT 2018



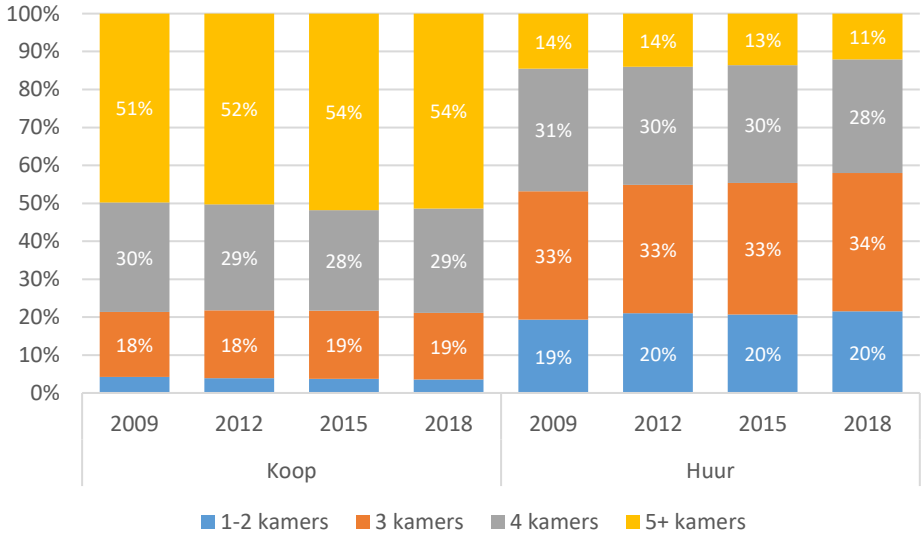
Het aantal kamers van eengezinswoningen is in de periode tussen 2009 en 2018 nagenoeg gelijk gebleven. Bij meergezinswoningen is in deze periode een lichte toename te zien van het aandeel woningen met 1-2 en 3 kamers.

Figuur 2-5 Bewoonde woningvoorraad in provincie Zuid-Holland naar type en aantal kamers, bron: WoON 2009 t/m 2018



Bij koopwoningen is sinds 2009 een kleine toename zichtbaar van het aandeel woningen met 5 of meer kamers. Bij huurwoningen is juist een afname zichtbaar van het aandeel met 4 of meer kamers.

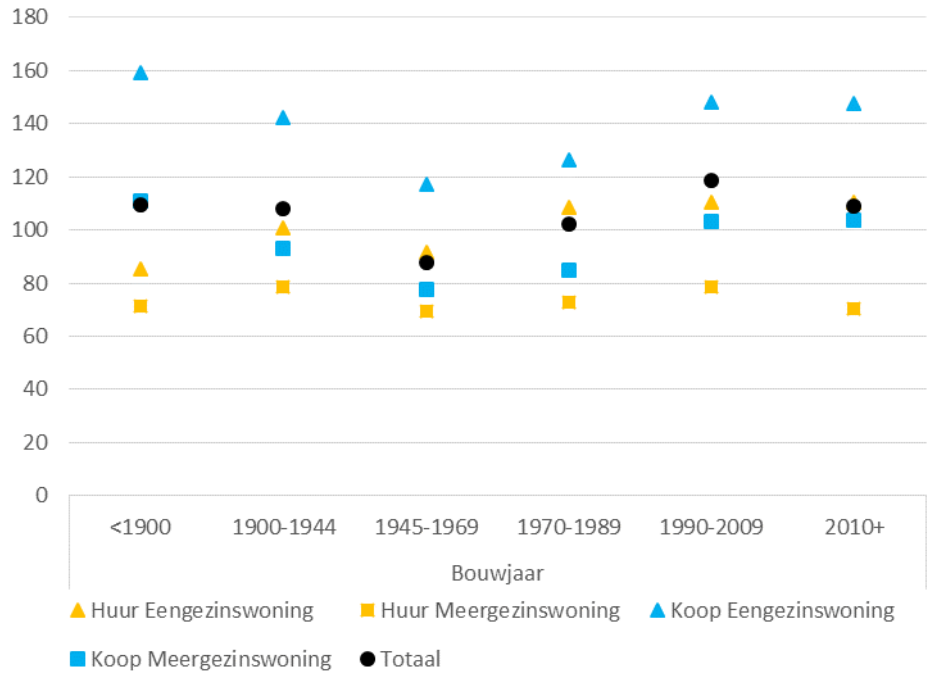
Figuur 2-6 Bewoonde woningvoorraad in provincie Zuid-Holland naar eigendom en aantal kamers, bron: WoON 2009 t/m 2018



De gemiddelde woonoppervlakte is bij koopwoningen groter dan bij huurwoningen. En bij zowel huur- als koopwoningen ligt de gemiddelde woonoppervlakte bij eengezinswoningen hoger dan bij meergezinswoningen. Woningen die in de periode 1945 tot 1969 gebouwd zijn, hebben gemiddeld een kleiner woonoppervlakte dan woningen die daarvoor gebouwd zijn. In de bouwperiodes erna neemt het

gemiddelde oppervlakte weer iets toe, met uitzondering van meergezinshuurwoningen die gebouwd zijn vanaf 2010.

Figuur 2-7 Gemiddelde woonoppervlakte in vierkante meter naar eigendom, type en bouwjaar van de bewoonde woningvoorraad in provincie Zuid-Holland, bron: WoON 2018

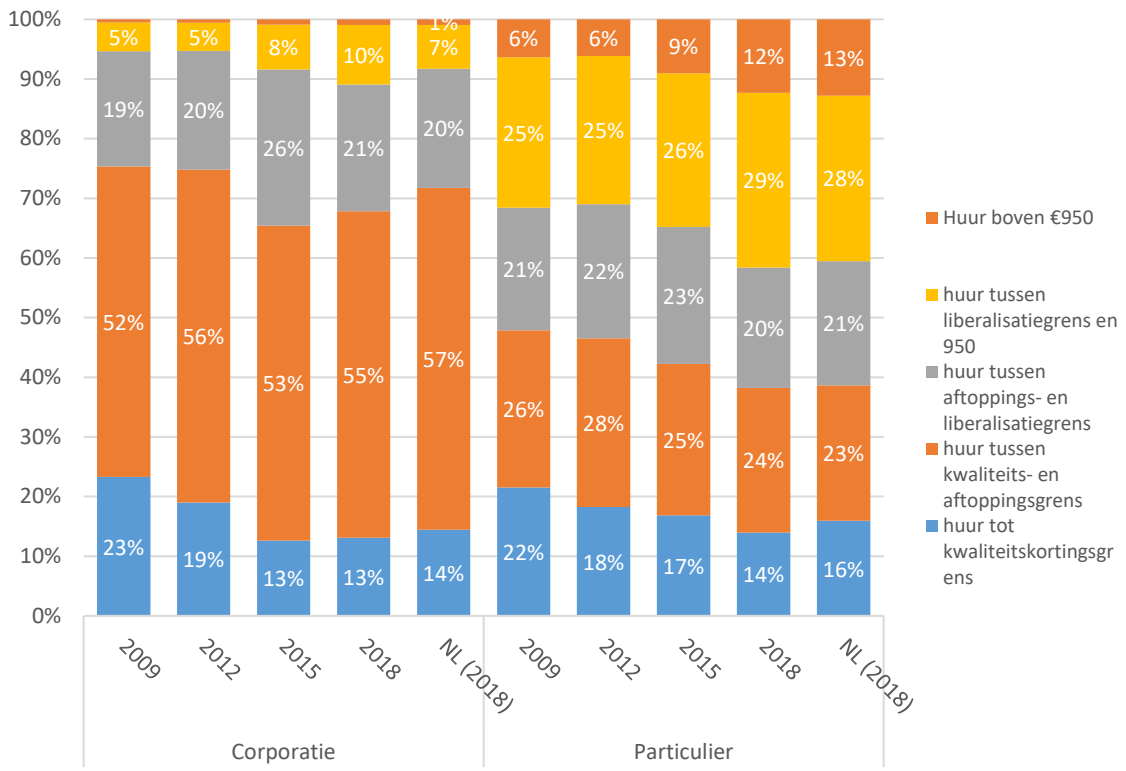


Het aandeel woningen met een huurprijs[1] tot de kwaliteitskortingsgrens en tussen de kwaliteitskortings- en aftoppingsgrens[2] is zowel in de corporatie- als in de particuliere huursector afgenomen sinds 2009. Vooral de groei van het aandeel woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens is sterk geweest, vooral maar niet alleen in de particuliere huursector. De groei is zowel bij middenhuur als bij dure huur zichtbaar. Verschuivingen in huurprijsklassen worden veroorzaakt door sloop, nieuwbouw, verkopen en aankopen van huurwoningen, huurharmonisatie (bij bewonerswissel) en (boveninflatoire) huurverhogingen bij zittende huurders. Op landelijk niveau ligt in 2018 het aandeel corporatiewoningen met een huur boven de liberalisatiegrens iets lager. Verder is het beeld van Zuid-Holland min of meer gelijk aan het beeld voor geheel Nederland.

[1] Het begrip "huurprijs" in het WoON (bruto huur) betreft de betaalde huur verminderd met de eventueel in de huur opgenomen kosten voor water, verwarming, garage en andere diensten voor privégebruik. Subsidiabele servicekosten worden niet in mindering gebracht. Het begrip is daarmee vergelijkbaar met het begrip "rekenhuur" uit de huurtoeslagregeling.

[2] In het WoON wordt zowel de lage als hoge aftoppingsgrens gehanteerd, afhankelijk van de omvang van het huishouden. De verdeling van de corporatievoorraad naar huurprijsklassen is daarmee niet volledig zuiver te vergelijken met data uit dVi die corporaties zelf jaarlijks aanleveren. In dVi wordt enkel de hoge aftoppingsgrens gehanteerd.

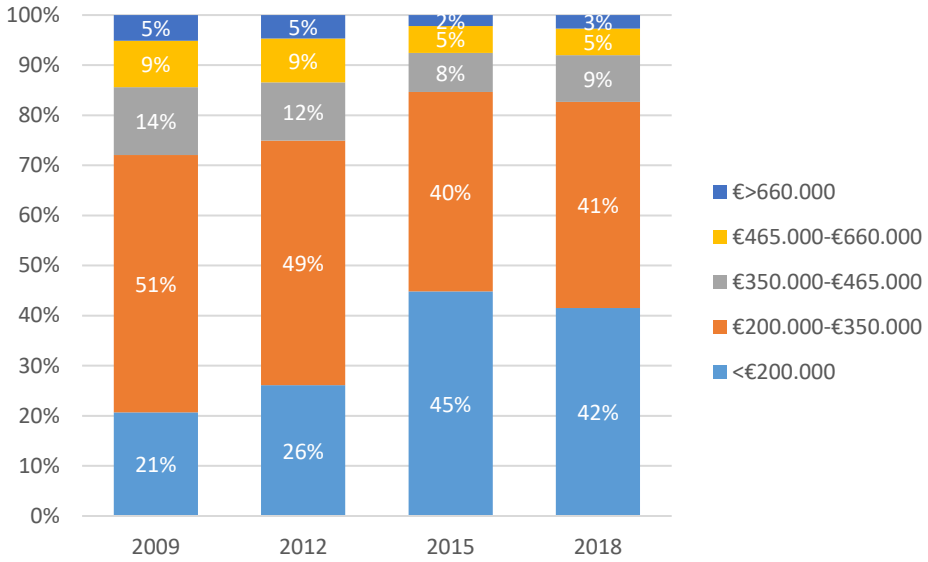
Figuur 2-8 Bewoonde huurvoorraad naar type verhuurder en prijsklasse, bron: WoON 2009 t/m 2018



Het aandeel woningen met een WOZ-waarde tot 200.000 euro is toegenomen tussen 2009 en 2015. Tussen 2015 en 2018 is dit aandeel weer iets afgenomen[3]. Verschuivingen in koopprijsklassen worden veroorzaakt door sloop, nieuwbouw, prijsveranderingen en omzettingen van woningen tussen de huur- en koopsector. Het aantal woningen met een WOZ-waarde van meer dan 350.000 euro is tussen 2009 en 2015 juist afgenomen. In 2018 is dit aandeel niet verder gedaald.

[3] De indeling naar prijsklasse is gebaseerd op de WOZ-waardes die gecorrigeerd zijn voor inflatie met prijspeil 2018. De prijsklassen zijn tussen de jaren daarom goed vergelijkbaar. De WOZ-waardes in het WoON lopen een jaar achter op het WoON-jaar. De WOZ-waardes uit WoON 2018 betreffen dus de WOZ-waardes met peildatum 1 januari 2017.

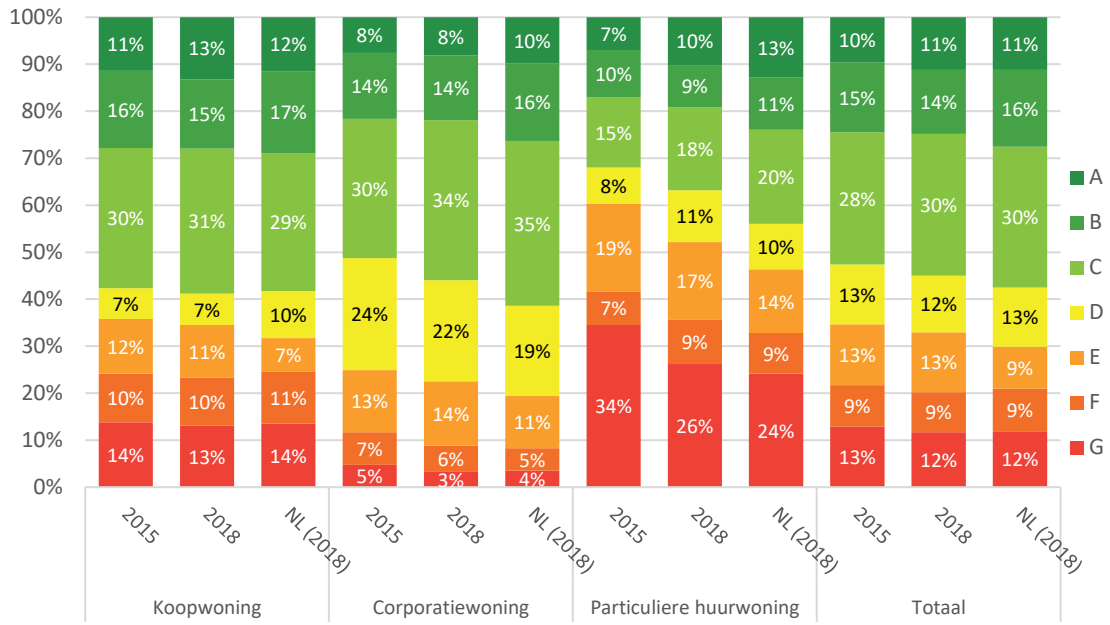
Figuur 2-9 Bewoonde koopvoorraad naar prijsklasse, alle jaren prijspeil 2018, bron: WoON 2009 t/m 2018



Binnen de totale woningvoorraad zijn er tussen 2015 en 2018 slechts kleine verschuivingen zichtbaar in energielabels[4]. Het aandeel woningen met een label D of slechter is iets afgenomen. De grootste verschuivingen zijn zichtbaar in de particuliere huursector. Het aandeel woningen met label F of G is hier tussen 2015 en 2018 met 8 procentpunt afgenomen. Desondanks is het aandeel woningen met label F of G nog wel het hoogst onder particuliere huurwoningen. Onder corporatiewoningen bevinden zich bijna geen woningen met label G meer. Het aandeel woningen met label A is bij koopwoningen en particuliere huurwoningen toegenomen sinds 2015 maar bij corporatiewoningen niet. Op landelijk niveau ligt het aandeel met label C of beter iets hoger dan in Zuid-Holland.

[4] Het gaat daarbij om voorlopige en definitieve energielabels samengenomen. Bij woningen met een definitief label betreft het energielabel in het WoON dat definitieve label. Bij woningen zonder definitief label gaat het om de voorlopige labels. Voorlopige labels zijn een inschatting op basis van onder meer bouwjaar en woningtype.

Figuur 2-10 Bewoonde woningvoorraad naar eigendom en energielabel, bron: WoON 2015 en 2018[5]



[5] Vanwege de beperkte beschikbaarheid van energielabels voor 2009 en 2012 is een vergelijking met deze jaren niet mogelijk.

2.2 Huishoudens en hun woonsituatie

Klik hier voor online figuren

Het aantal particuliere huishoudens in woningen is tussen 2009 en 2018 toegenomen van 1.520.000 tot 1.626.000 huishoudens. In deze periode is ook het aandeel ouderen in een corporatiewoning afgenomen. De tevredenheid met de woonomgeving is ongeveer gelijk gebleven, maar de tevredenheid met de woning is afgenomen.

Tabel 2-3 Samenvatting huishoudens en woonsituatie[6]. Alle inkomensbedragen zijn prijspeil 2018, bron: WoON 2009 t/m 2018

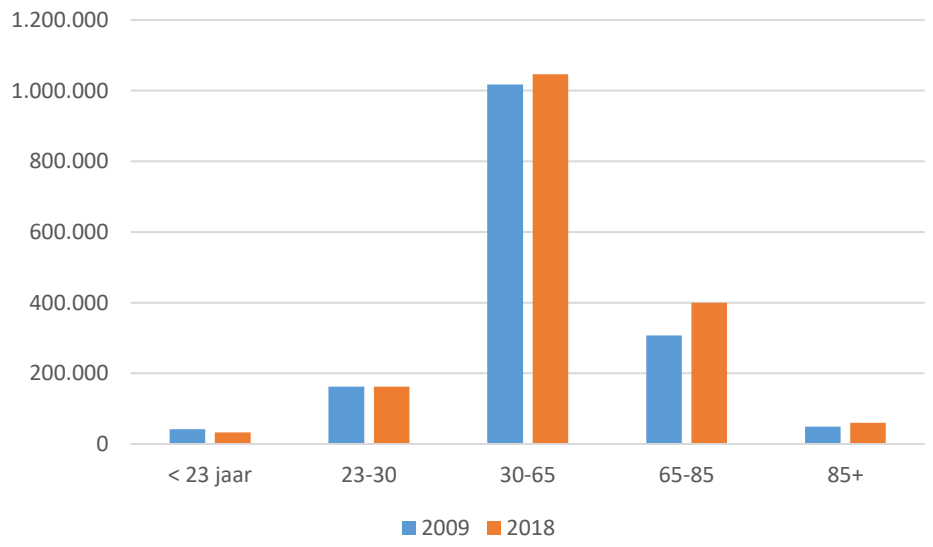
		Zuid-Holland				Nederland
		2009	2012	2015	2018	2018
Aantal particuliere huishoudens in woningen		1.520.000	1.561.000	1.583.000	1.626.000	7.471.000
Huurders & kopers	% eigenwoningbezit	54%	53%	54%	55%	60%
	netto besteedbaar inkomen (huur)	€27.000	€25.700	€24.600	€24.800	€24.600
	netto besteedbaar inkomen (koop)	€51.400	€51.400	€51.000	€50.500	€48.500
Inkomensgroepen huurbeleid*	aantal doelgroep huurtoeslag (huur)	323.000	327.000	347.000	346.000	1.423.000
	aantal overige lage inkomens (huur)	140.000	160.000	173.000	180.000	764.000
	aantal midden inkomens (huur)	86.000	92.000	81.000	80.000	311.000
	aantal hoge inkomens (huur)	157.000	151.000	128.000	133.000	508.000
Woonsituatie ouderen	% in corporatiewoning (55 -64 jaar)	36%	36%	33%	32%	26%
	% in corporatiewoning (65 -74 jaar)	43%	44%	39%	36%	30%
	% in corporatiewoning (75 jaar en ouder)	60%	54%	52%	48%	41%
Oordeel woonomgeving	% (zeer) tevreden	80%	81%	79%	81%	84%
	% (zeer) ontevreden	8%	7%	7%	7%	5%
	score sociale cohesie	6,6	6,7	6,5	6,41	6,64
	score verloedering	3,4	3,3	3,0	-	-
	score overlast	1,9	2,0	1,9	-	-
Oordeel woning	% (zeer) tevreden	89%	88%	85%	83%	86%
	% (zeer) ontevreden	4%	4%	4%	5%	4%

**Zie voetnoot of begrippenlijst voor definitie van inkomensgroepen.*

De grootste stijging van het aantal huishoudens is zichtbaar in de leeftijdscategorie 65 tot 85 jaar. Dit aantal nam toe van 307.000 in 2009 naar 400.000 in 2018, wat neerkomt op een forse stijging van 30%. Ook het aantal 85-plussers nam in die periode toe van 49.000 naar 60.000 huishoudens, een stijging van 22%.

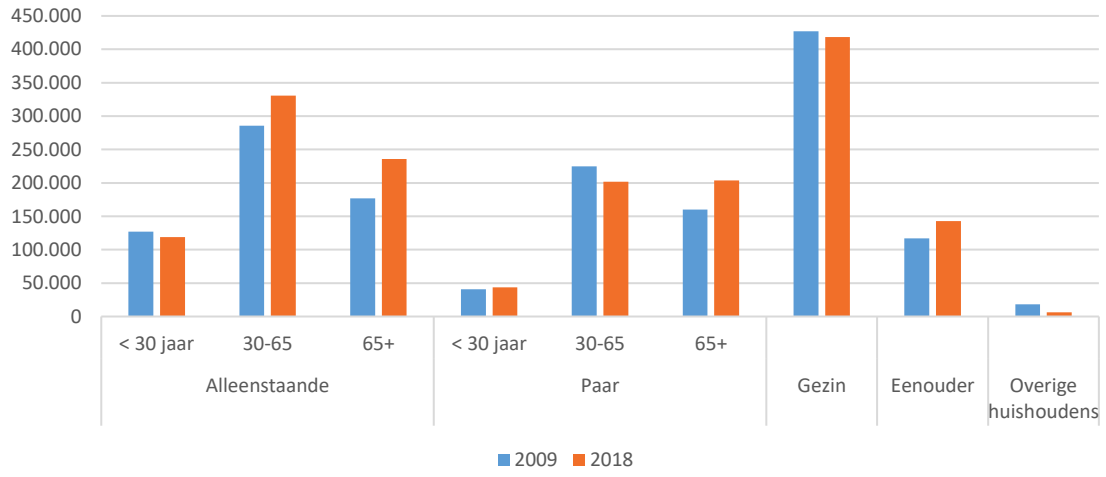
[6] Overige lage inkomens ofwel overige EC-doelgroep = huishoudens met belastbare inkomens tot € 36.164. Middeninkomens = belastbaar inkomen tussen € 36.164 tot € 46.261. Hoge inkomens = belastbare inkomens vanaf € 46.261. Er heeft een revisie plaatsgevonden op de inkomens in het WoON voor de jaargangen 2012, 2015 en 2018. Hierdoor zijn de cijfers van 2009 niet volledig zuiver te vergelijken met de cijfers van latere WoON-jaargangen. Meer informatie over de revisie van de inkomensstatistiek is te vinden op de website van CBS.

Figuur 2-11 Ontwikkeling aantal huishoudens naar leeftijdsklasse, bron: WoON 2009 en 2018



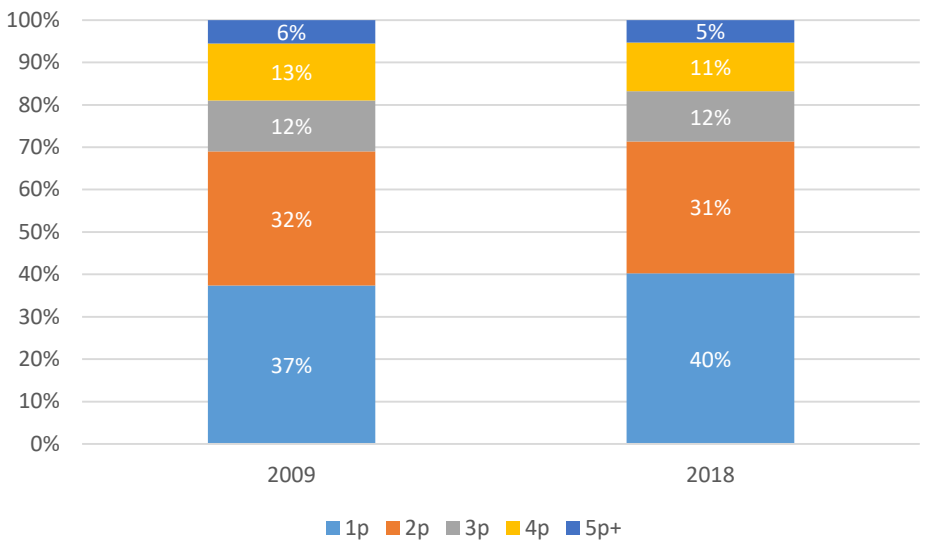
Er is een sterke toename zichtbaar van het aantal alleenstaanden, met name in de leeftijdscategorie 30 tot 65 jaar en 65-plussers. Ook het aantal paren in de leeftijdscategorie 65-plus is toegenomen, bij paren van 30 tot 65 jaar is juist een afname zichtbaar. Het aantal eenoudergezinnen nam toe met 26.000.

Figuur 2-12 Ontwikkeling aantal huishoudens naar samenstelling en leeftijdsklasse, bron: WoON 2009 en 2018



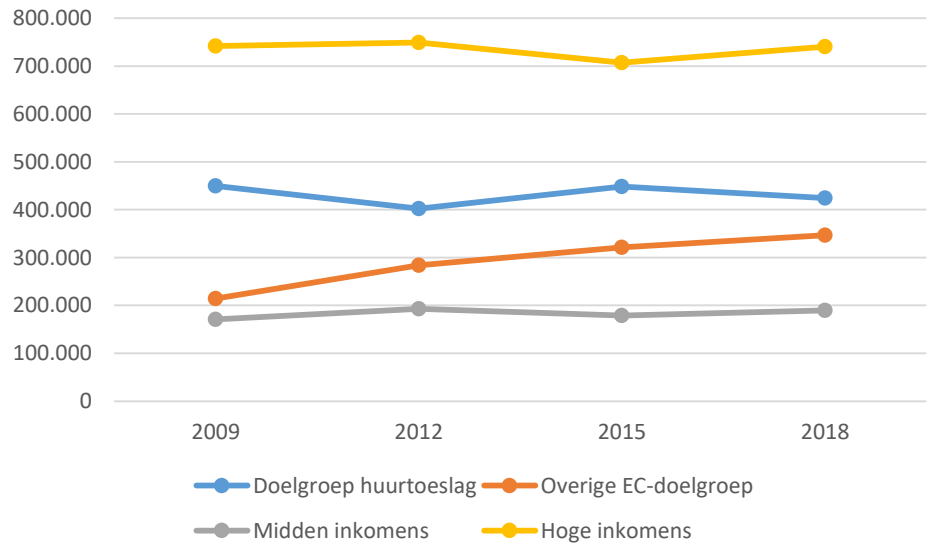
Het aandeel eenpersoonshuishoudens is met 3 procentpunt toegenomen sinds 2009. In dezelfde periode nam het aandeel huishoudens met 4 personen of meer juist af.

Figuur 2-13 Ontwikkeling aantal huishoudens naar grootte, bron: WoON 2009 en 2018



Het aantal huishoudens in de inkomensklasse overige EC-doelgroep (ofwel overige lage inkomens) is tussen 2009 en 2018 elke peiljaar toegenomen, in 2018 ligt het aantal op 347.000. Bij de andere inkomensklassen zijn meer schommelingen zichtbaar. Tussen 2015 en 2018 nam het aantal middeninkomens iets toe, in dezelfde periode nam het aantal huishoudens in de doelgroep huurtoeslag licht af.

Figuur 2-14 Ontwikkeling aantal huishoudens naar inkomensklasse[7], bron: WoON 2009 t/m 2018



[7] Zie begrippenlijst voor de uitleg bij de inkomensdefinities

De Grote Omgeving Test

De Grote Omgeving Test (DGOT) is een onderzoek naar de beleving, voorkeuren, gedrag en keuzemotieven op het gebied van wonen van bewoners van de provincie Zuid-Holland. De respondenten in dit onderzoek worden op basis van het DISC-model ingedeeld in acht verschillende leefstijlgroepen. Het uitganspunt is dat elke leefstijlgroep gelinkt kan worden aan een ideale woonomgeving.

Leefstijlgroep en hun ideale woonomgeving

Aqua (respectvol, weloverwogen, ruimdenkend, maatschappelijk betrokken, introvert)

Is gesteld op privacy en heeft vaak een voorkeur voor dorps of landelijk woonmilieu. Wonen vaker dan andere leefstijlgroepen in een twee-onder-één-kapwoning of vrijstaande woning. Ook wonen zij vaak in een koopwoning en wonen zij al lang in de huidige woning.

Blauw (consciëntieus correct, precies, nauwkeurig, statusgericht, normatief)

Is gesteld op privacy maar heeft ook behoefte om tussen gelijkgestemden en hier op momenten ook mee in contact te zijn. Heeft de voorkeur voor een luxe stadswijk of een luxe woonwijk. De woning is vaak een duurdere koopwoning en veelal een twee-onder-één-kapwoning of vrijstaande woning.

Paars (ondernemend, besluitvaardig, carrièregericht, gericht op merken/taken)

Behoefte aan privacy, maar minder sterk dan bij de aqua of blauwe leefstijl. Woont ook vaak in een twee-onder-één-kapwoning of vrijstaande woning, maar ook het appartement en de flat zonder lift komen relatief vaak voor. De voorkeur voor woonmilieu gaat uit naar de levendige stadswijk of de luxe stadwijk en men vindt het aanbod van evenementen, sportvoorzieningen, uitgaansmogelijkheden en horecagelegenheden belangrijk.

Rood (doeners, zelfverzekerd, direct, anders dan andere, daadkrachtig)

Woont graag in een buurt met veel verschillende mensen waar dingen worden gedeeld met buren. Wonen vaak in een appartement of een flat zonder lift en heeft de voorkeur voor de binnenstad, een levendige stadswijk, en een luxe stads- of woonwijk. Bij deze leefstijl is het belangrijk dat er voldoende horeca is en toegang tot kinderopvang.

Oranje (creatief, uitbundig, vlot, uitdaging aangaan, impulsief, extravert)

Heeft graag contact met buurtbewoners en geeft de voorkeur aan de luxe stadswijk, de luxe woonwijk en landelijk wonen. Wonen vaak in een appartement of een flat zonder lift en relatief vaak in een huurwoning. Kinderopvang, vrijetijdsvoorzieningen en openbaar groen zijn belangrijke faciliteiten.

Geel (inspirerend enthousiast, actief, joviaal, informeel, impulsief)

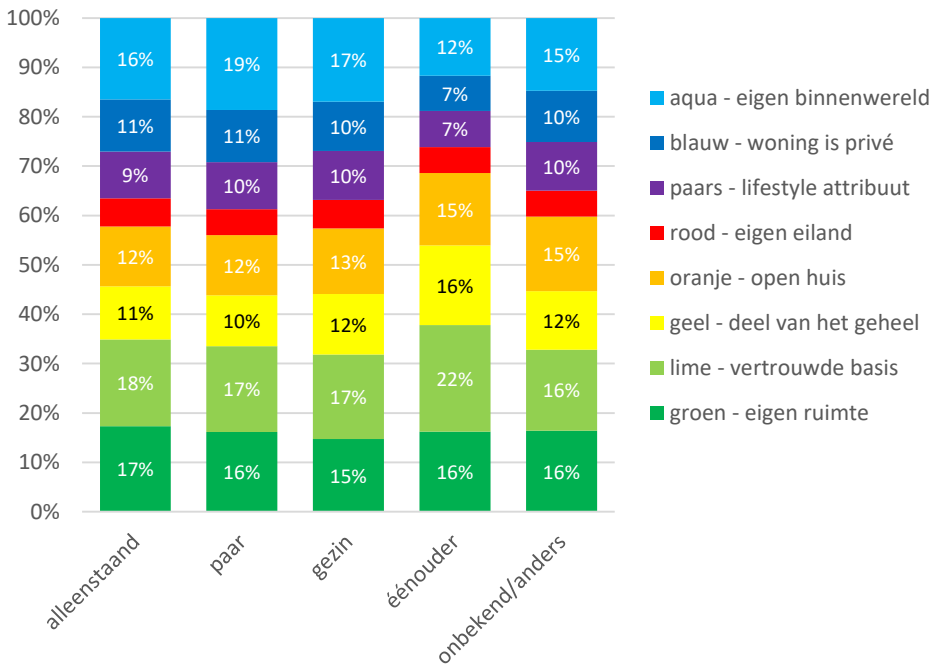
Hebben graag veel contact met buurtgenoten en vinden het belangrijk om voor elkaar klaar te staan. Wonen vaak in een tussen- of hoekwoning, het gaat dan relatief vaak om een huurwoning. Heeft relatief vaak de voorkeur voor dorps of landelijk milieu en in de stedelijke omgeving vooral de voorkeur voor een woonwijk met laag- en hoogbouw.

Lime (vriendelijk, gezellig, hulpvaardig, mensgericht, balans werk/privé)
Wordt aangesproken door een buurt waar iedereen elkaar kent en voor elkaar wil zorgen. Wonen vaak in een appartement of een flat met een lift en vaker in een huurwoning dan in een koopwoning. Woont vaak in een woonwijk laag- en hoogbouw.

Groen (stabiel, sociaal, rustig, nuchter, serieus, harmonieus, geduldig)
Heeft behoefte aan privacy maar heeft tegelijkertijd ook graag vrienden en familie in de buurt. Woon vaak in een appartement of flat met lift en heeft vaker een huurwoning dan een koopwoning. Heeft relatief vaak de voorkeur voor de rustige stadswijk. Relatief vaak zijn voorzieningen voor senioren en medische voorziening van belang.

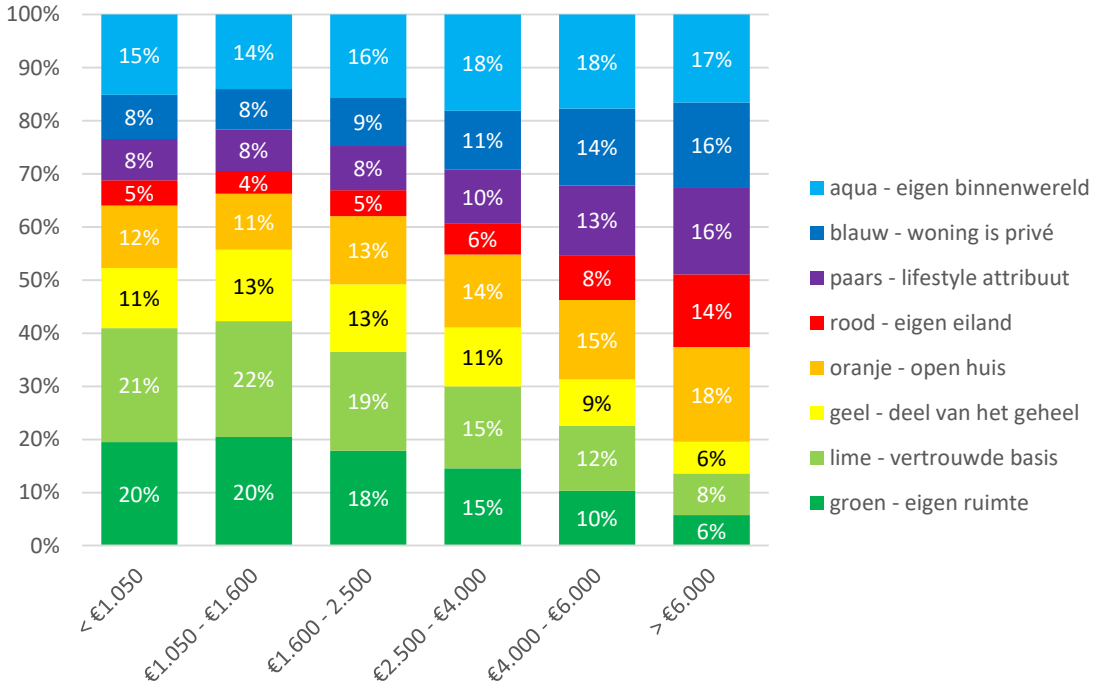
Wanneer we kijken naar hoe deze leefstijlgroepen verdeeld zijn onder de huishoudtypes, zien we slechts kleine verschillen tussen de huishoudtypes. De eenoudergezinnen vallen het meest op, hier is vaker sprake van de gele (deel van het geheel) en lime (vertrouwde basis) leefstijlen.

Figuur 2-15 Verdeling van huishoudens naar leefstijlgroep en samenstelling, bron: DGOT 2018



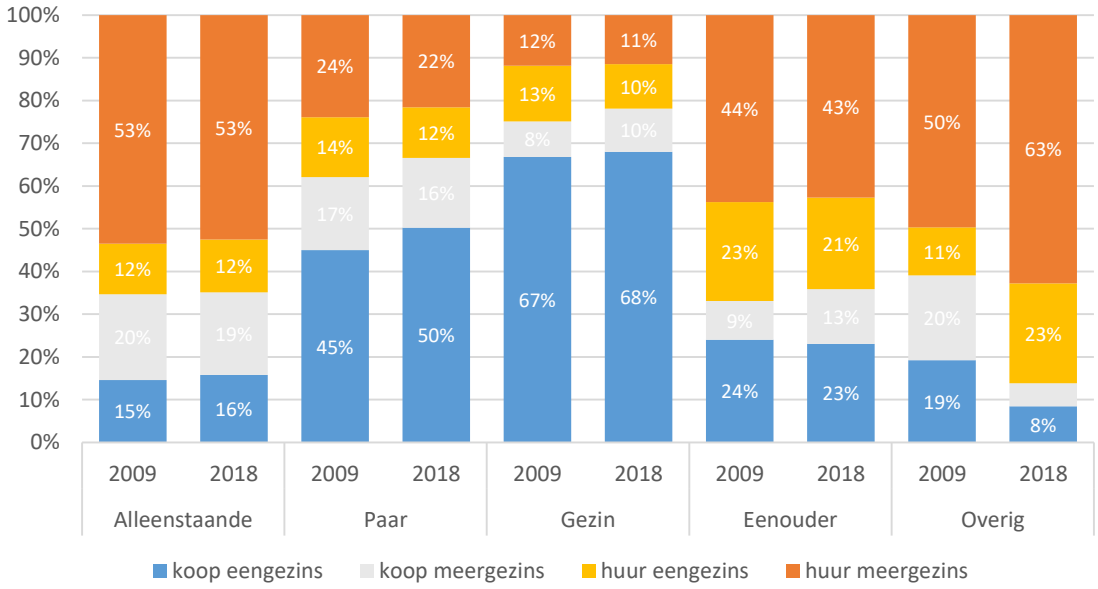
Tussen de inkomensgroepen zijn de verschillen groter. De gele (deel van het geheel), lime (vertrouwde basis) en groene (eigen ruimte) leefstijl komen minder vaak voor in de hogere inkomensklassen, de overige leefstijlen komen juist vaker voor bij een hogere inkomensklasse. Bij uitspraken over het inkomen vanuit de DGOT moet rekening gehouden worden met het feit dat, in tegenstelling tot het WoON, het inkomen niet uit registraties afkomstig is maar wordt uitgevraagd bij de respondent. Hierdoor kan het inkomen afwijken van het daadwerkelijke inkomen. Daarnaast verschilt de definitie in de DGOT van die in het WoON, namelijk netto maandinkomen tegenover netto besteedbaar jaarinkomen.

Figuur 2-16 Verdeling van huishoudens naar leefstijlgroep en netto maandinkomen, zoals opgegeven door de respondent, bron: DGOT 2018



Als we kijken naar de woonsituatie van de verschillende huishoudtypes dan zien we dat het aandeel koopeengezinswoningen het hoogst is bij gezinnen, gevolgd door paren. Bij gezinnen is dit aandeel tussen 2009 en 2018 toegenomen met 5 procentpunt. Alleenstaanden wonen het vaakst in een meergezinshuurwoning. Dat aandeel is tussen 2009 en 2018 gelijk gebleven. Bij eenoudergezinnen is een toename te zien van het aandeel met een meergezinskoopwoning. Bij de overige huishoudens is een forse toename van het aandeel in een huurwoningen zichtbaar. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat de groep overige huishoudens qua aantal maar zeer klein is.

Figuur 2-17 Woonsituatie eigendom en woningtype naar type huishouden, bron: WoON 2009 en 2018

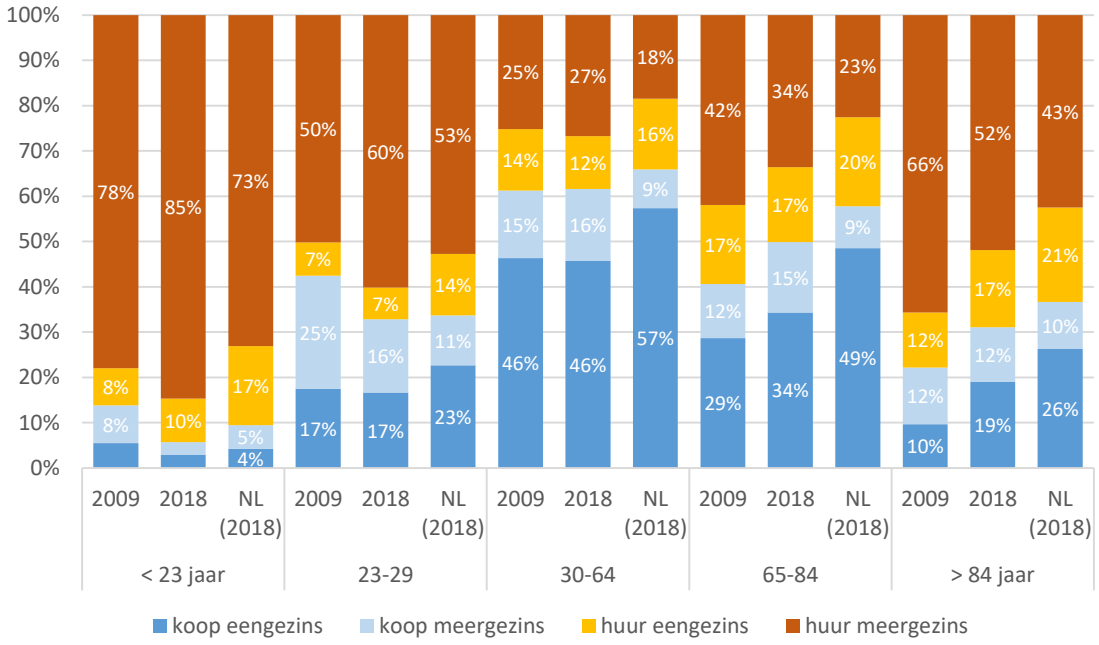


Ook als we kijken naar de woonsituatie van huishoudens per leeftijdscategorie zien we dat er tussen 2009 en 2018 een aantal verschuivingen heeft plaatsgevonden. Bij huishoudens tot en met 22 jaar is het aandeel koopwoningen afgenomen en met name het aandeel meergezinshuurwoningen sterk toegenomen. Dezelfde verschuiving zien we bij huishoudens in de leeftijdscategorie vanaf 23 tot en met 29 jaar. Hier is met name het aandeel meergezinskoopwoningen afgenomen. Jongeren wonen dus minder vaak dan vroeger in een koopwoning. Dat heeft verschillende oorzaken: strengere hypotheekregels, gestegen koopprijzen, langer alleen wonen, meer flexibele arbeidscontracten.

Bij huishoudens tussen de 30 en 65 jaar is de verdeling naar eigendom en woningtype min of meer stabiel gebleven. Bij huishoudens van 65 tot en met 84 jaar en bij 85-plussers is juist een toename zichtbaar van het eigenwoningbezit. Nieuwe generaties ouderen hebben vaker tijdens hun leven een woning gekocht dan oudere generaties. Het meest zichtbaar in deze leeftijdscategorieën is de afname van het aandeel huishoudens in een meergezinshuurwoning. Bij deze leeftijdsgroepen nam het aandeel in eengezinswoningen toe, zowel in de huur- als koopsector. Bij alle leeftijdscategorieën ligt het aandeel in een eengezinshuurwoning en eengezinskoopwoning voor geheel Nederland hoger dan voor Zuid-Holland.

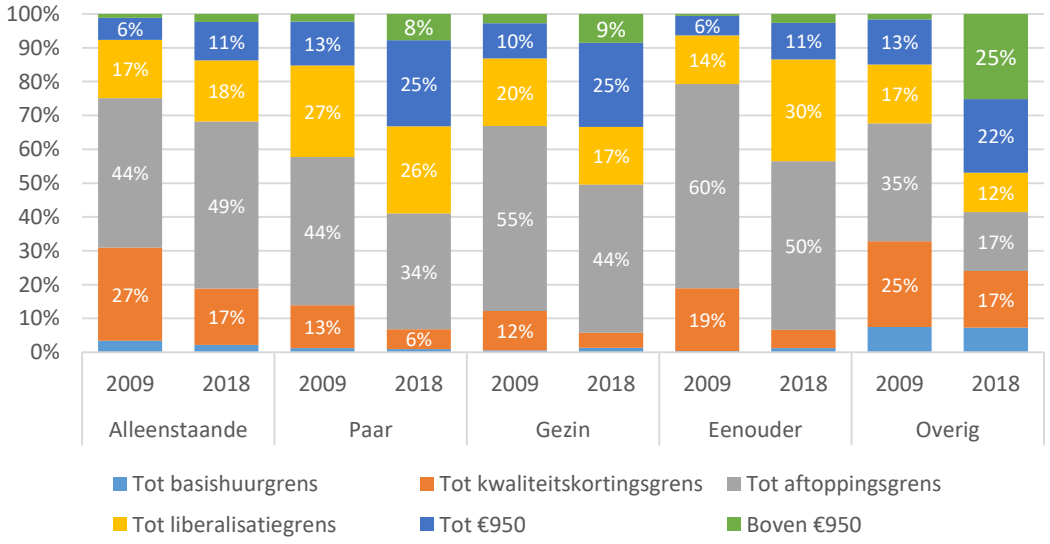
Bij bovenstaande uitkomsten gaat het niet om huishoudens die recentelijk zijn verhuisd maar om alle huishoudens (in een zelfstandige woning).

Figuur 2-18 Woonsituatie eigendom en woningtype naar leeftijd, bron: WoON 2009 en 2018



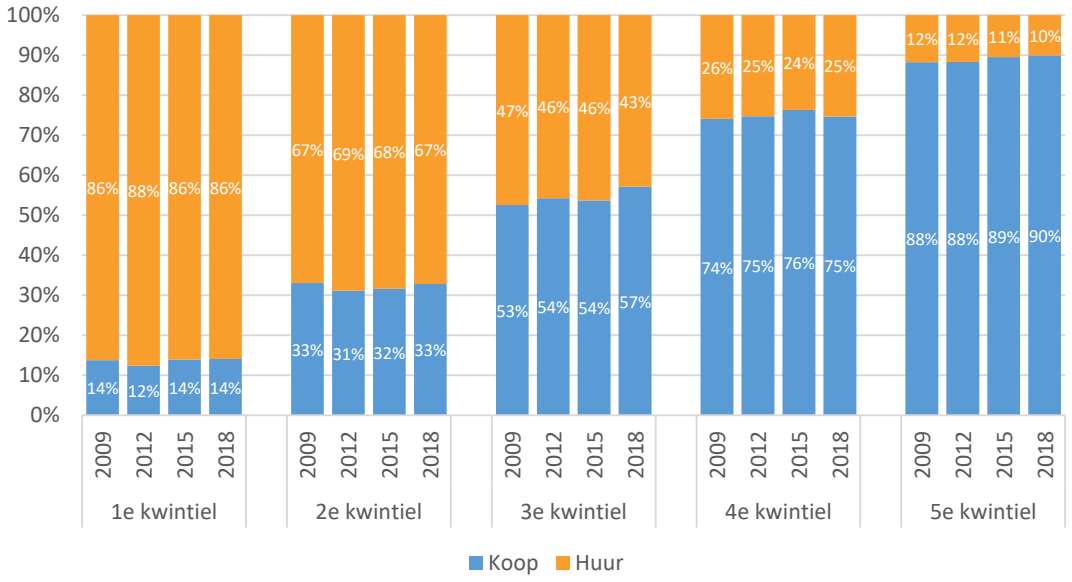
Bij alle typen huishoudens is het aandeel dat in een huurwoning met een huurprijs tot de aftoppingsgrens woont, afgenomen tussen 2009 en 2018. Het aandeel huishoudens dat in een woning met een huur boven de liberalisatiegrens woont, is vooral sterk toegenomen bij paren en gezinnen.

Figuur 2-19 Woonsituatie huurders naar prijsklasse en type huishouden, bron: WoON 2009 en 2018



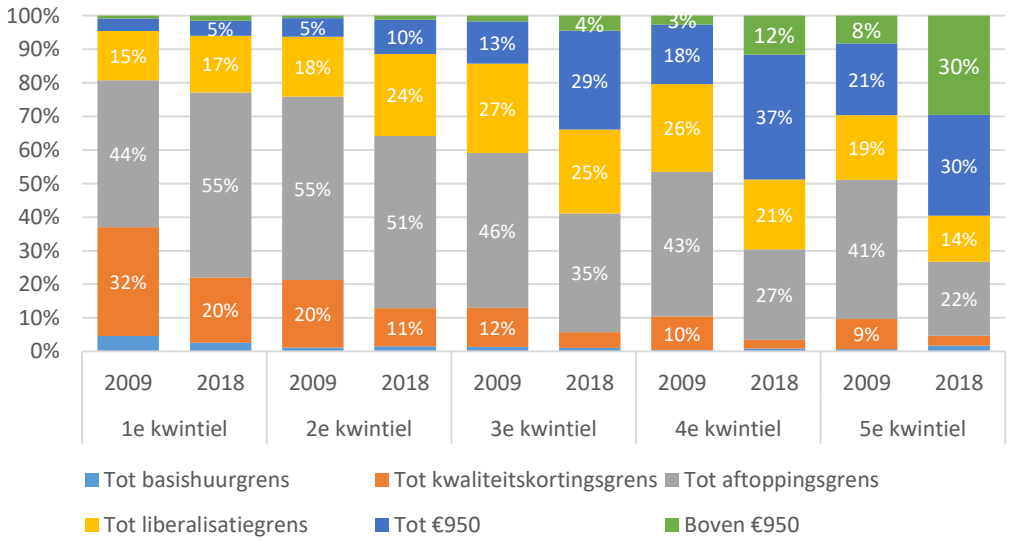
Vooral in het derde inkomenskwintiel is het aandeel huishoudens met een koopwoning sinds 2009 licht toegenomen. Lagere inkomens wonen net als in 2009 veel vaker in een huurwoning dan hogere inkomens.

Figuur 2-20 Woonsituatie naar eigendom en netto besteedbaar huishoudinkomen, bron: WoON 2009 en 2018



Onder huishoudens met een inkomen in het 3e kwintiel of hoger is het aandeel dat in een woning met een huurprijs tot de aftoppingsgrens woont, sterk afgenomen tussen 2009 en 2018. Het aandeel huishoudens met een inkomen vanaf het 2e kwintiel dat in een woning met een huurprijs boven de liberalisatiegrens woont, is toegenomen. Dit is deels het gevolg van de invoering van de maximale inkomensgrens (EC-besluit) voor sociale huurwoningen van corporaties in 2011[8]. Huishoudens in hogere inkomenskwintielen hebben daardoor minder toegang tot woningen in het sociale segment (tot de liberalisatiegrens).

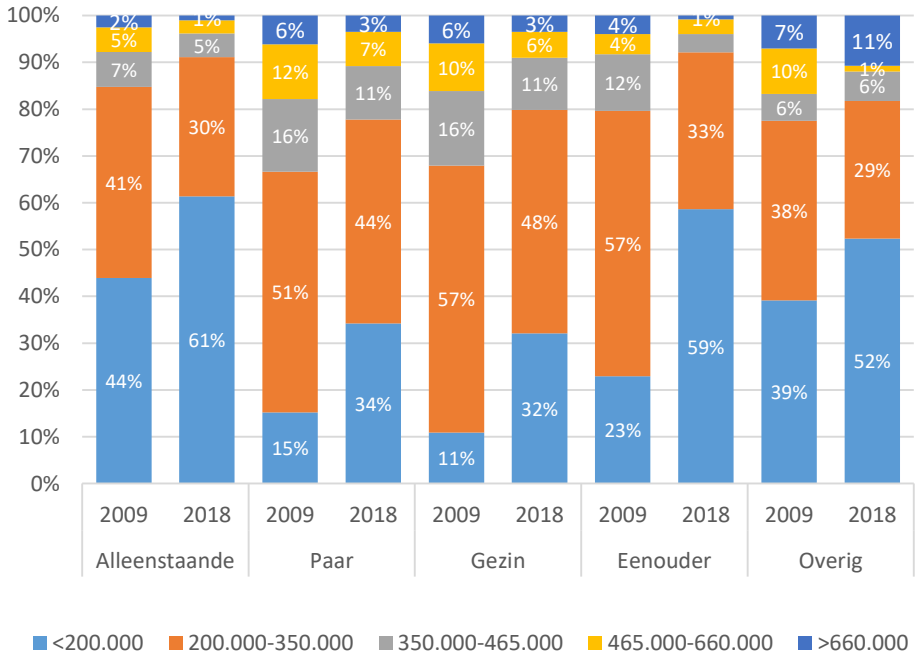
Figuur 2-21 Woonsituatie huurders naar prijsklasse en inkomen, bron: WoON 2009 en 2018



[8] De grafiek toont de woonsituatie in de gehele huursector (inclusief particuliere huurwoningen). De invloed van beleidsmaatregelen voor de corporatiesector zoals passend toewijzen (per 1 januari 2016 weer ingevoerd) is in de grafiek daarom niet direct zuiver af te leiden.

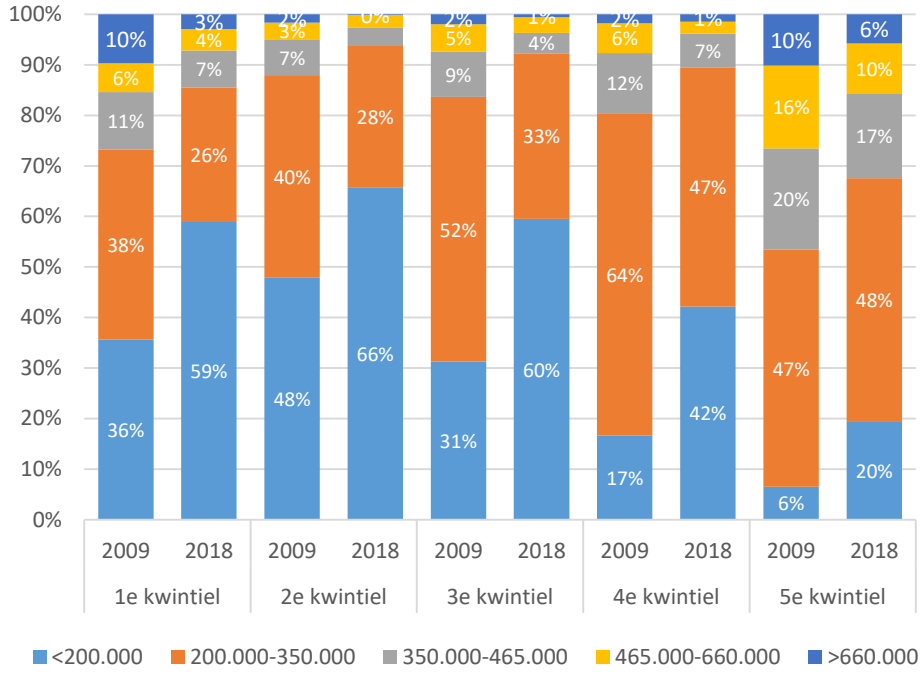
Bij de huishoudens in de koopsector is tussen 2009 en 2018 bij alle typen huishoudens een toename zichtbaar van het aandeel goedkope koop (tot 200.000 euro). Dit komt door de prijsdaling van woningen tijdens de crisis. De grootste relatieve toename in deze prijsklasse is zichtbaar bij de eenoudergezinnen. Hier nam het aandeel fors toe van 23% naar 59%. Het is niet duidelijk welke verklaring hiervoor is. Het aantal eenoudergezinnen in een koopwoning is echter beperkt. Het aandeel dure koop (350.000 tot 465.000 euro en meer dan 465.000 euro) nam bij alle typen huishoudens af.

Figuur 2-22 Woonsituatie eigenaren-bewoners naar prijsklasse en type huishouden, alle jaren prijspeil 2018, bron: WoON 2009 en 2018



Er bestaat een duidelijke relatie tussen inkomen en woningwaarde: eigenaren-bewoners in met een hoger inkomen wonen veel vaker in een duurdere woning. Toch woont een op de vijf woningeigenaren met een hoog inkomen (in het hoogste kwintiel) in een woning met een WOZ-waarde van minder dan 200.000 euro. Dit aandeel is hoger dan in 2009. De prijsdalingen tijdens de crisis spelen hierbij dus een belangrijke rol.

Figuur 2-23 Woonsituatie eigenaren-bewoners naar WOZ-waarde en inkomen, alle jaren prijspeil 2018, bron: WoON 2009 en 2018



2.3 Woonuitgaven, woonquotes en betaalrisico's

Klik hier voor online figuren

Deze paragraaf behandelt de relatie tussen inkomen en woonuitgaven. Voor de analyses in deze paragraaf geldt het volgende:

- Bij de vergelijkingen in de tijd worden reële inkomens en woonuitgaven gepresenteerd. De bedragen van vroegere jaren zijn omgerekend naar het prijsniveau van 2018.
- Bij de tabellen die de woonuitgaven en huur-, koop- en woonquotes presenteren, zijn alleen huishoudens meegenomen met een inkomen van minimaal 90 procent van het sociaal minimum. Uitschieters met een extreem laag of zelfs negatief inkomen verstoren zo niet het algemene beeld. Deze komen bijvoorbeeld voor bij huishoudens met een eigen bedrijf die in een jaar een slecht bedrijfsresultaat hebben gehaald of doordat een persoon maar een deel van het jaar werkzaam is geweest.
- Bij behandeling van de woonuitgaven van huurders zijn huurwoningen waarvoor de bewoner geen huur betaalt, buiten beschouwing gelaten.

Door een aanpassing van de inkomensdefinitie die het CBS heeft doorgevoerd en voor WoON 2012 en 2015 met terugwerkende kracht bepaald heeft, wijkt de definitie in WoON 2009 af ten opzichte van de opvolgende jaargangen. Hierdoor is een trendbreuk ontstaan en om deze reden worden er in deze paragraaf, in tegenstelling tot de andere paragrafen, geen cijfers gepresenteerd voor 2009.

De bruto huur[9] van huurwoningen in Zuid-Holland – van corporaties en particuliere verhuurders samen – bedraagt in 2018 gemiddeld 611 euro. Dat is 8 euro meer dan het gemiddelde van geheel Nederland. De bruto huur is 32 euro toegenomen ten opzichte van 2015. In dezelfde periode nam de huurtoeslag toe met gemiddeld 14 euro[10]. Hierdoor nam de netto huur slechts toe met gemiddeld 18 euro. Doordat ook de bijkomende woonuitgaven reëel iets zijn gedaald, heeft dit uiteindelijk geleid tot een toename van de netto woonuitgaven met gemiddeld 16 euro.

De netto huurquote is het deel van het besteedbaar inkomen dat aan netto huur wordt uitgegeven. De netto woonquote is het deel van het inkomen dat wordt besteed aan netto woonuitgaven. Door de stijging van het gemiddelde besteedbaar inkomen is zowel de gemiddelde netto huurquote als de gemiddelde netto woonquote nagenoeg gelijk gebleven, maar ten opzichte van 2012 is er sprake van een stijging. De gemiddelde netto huurquote bedraagt in 2018 25,3% en is daarmee exact gelijk aan die van geheel Nederland. De gemiddelde netto woonquote bedraagt 35,0%. Dit is iets hoger dan het landelijk gemiddelde.

Bij 20% van de huishoudens was in 2018 sprake van een betaalrisico, dat is 1 procentpunt meer in vergelijking met geheel Nederland. Huishoudens hebben een betaalrisico als het netto besteedbaar inkomen ontoereikend is om woonuitgaven en overige huishoudelijke uitgaven te betalen. De woonuitgaven volgen uit WoON. De overige huishoudelijke uitgaven zijn de bedragen aan diverse kostenposten zoals kleding en voeding die huishoudens volgens het Nibud minimaal kwijt zijn gegeven hun persoonlijke situatie (zoals leeftijd en samenstelling van het huishouden). Een betaalrisico betekent niet dat een huishouden daadwerkelijk een betalingsprobleem heeft maar het geeft aan dat het risico daarop bestaat[11]. Hier worden zowel de betaalrisco's inclusief als exclusief sociale participatie getoond. Onder sociale participatie worden bijvoorbeeld kosten voor contributies (sport), abonnementen (zoals een tijdschrift), uitgaan en op vakantie gaan verstaan. Tussen 2015 en 2018 is het aandeel huurders met een betaalrisico niet veranderd.

Op de volgende pagina zijn drie tabellen te zien: de opbouw van de woonlasten in de totale huursector, in de corporatiesector en in de particuliere huursector. De gemiddelde huur in de particuliere huursector ligt duidelijk boven die in de corporatiesector. Het netto besteedbaar inkomen ligt gemiddeld ook een stuk hoger bij huurders van particuliere huurwoningen. Huurders van particuliere huurwoningen zijn desondanks gemiddeld wel een groter deel van hun inkomen kwijt aan netto huurlasten dan huurders van corporatiewoningen. Ook de netto woonquote ligt gemiddeld genomen op hoger niveau bij huurders in de particuliere sector. Toch zegt dit lang niet alles: het aandeel huurders met een betaalrisico is in de corporatiesector duidelijk hoger dan in de particuliere sector. De corporatiesector telt naar verhouding meer huishoudens met heel lage inkomens. Die heel lage inkomens hebben al snel een betaalrisico.

[9] Het begrip "huurprijs" in het WoON (bruto huur) betreft de betaalde huur verminderd met de eventueel in de huur opgenomen kosten voor water, verwarming, garage en andere diensten voor privégebruik. Subsidiabele servicekosten worden niet in mindering gebracht. Het begrip is daarmee vergelijkbaar met het begrip "rekenhuur" uit de huurtoeslagregeling.

[10] Dit gemiddelde is bepaald over alle huurders, inclusief de huurders die geen huurtoeslag ontvangen. Het gemiddelde huurtoeslagbedrag van huurtoeslagontvangers ligt een stuk hoger dan in de tabel gepresenteerd.

[11] Er wordt bij het bepalen van het betaalrisico bijvoorbeeld geen rekening gehouden met spaargeld of andere vormen van vermogen, leningen of giften van vrienden of familie of niet-geregistreerde inkomsten (zoals 'zwart werken').

Tabel 2-4 Samenvatting betaalbaarheid wonen van huishoudens in een huurwoning woonachtig in provincie Zuid-Holland. Bedragen zijn reële bedragen met prijspeil 2018, bron: WoON 2009 t/m 2018

Alle huurwoningen	Zuid-Holland			Nederland	
	2012	2015	2018	2018	
Bruto huur	€ 546	€ 579	€ 611	€ 603	
Huurtoeslag	€ 74	€ 77	€ 91	€ 93	-
Netto huur	€ 472	€ 502	€ 520	€ 510	
Bijkomende woonuitgaven	€ 192	€ 181	€ 179	€ 174	+
Netto woonuitgaven	€ 665	€ 683	€ 699	€ 683	
Netto besteedbaar inkomen	€ 27.600	€ 26.300	€ 26.700	€ 26.200	
Netto huurquote	22,8%	25,3%	25,3%	25,3%	
Netto woonquote	32,8%	35,1%	35,0%	34,7%	
% met betaalrisico (excl. sociale participatie)	-	13%	13%	12%	
% met betaalrisico (incl. sociale participatie)	-	20%	20%	19%	

Huurwoningen woningcorporaties	Zuid-Holland			Nederland	
	2012	2015	2018	2018	
Bruto huur	€ 513	€ 544	€ 563	€ 552	
Huurtoeslag	€ 85	€ 88	€ 105	€ 110	-
Netto huur	€ 428	€ 456	€ 459	€ 442	
Bijkomende woonuitgaven	€ 190	€ 179	€ 176	€ 170	+
Netto woonuitgaven	€ 618	€ 635	€ 635	€ 612	
Netto besteedbaar inkomen	€ 26.200	€ 24.600	€ 24.500	€ 23.900	
Netto huurquote	21,9%	24,5%	24,3%	24,1%	
Netto woonquote	32,0%	34,7%	34,4%	34,0%	
% met betaalrisico (excl. sociale participatie)	-	14%	14%	12%	
% met betaalrisico (incl. sociale participatie)	-	21%	22%	20%	

Huurwoningen particuliere verhuurders	Zuid-Holland			Nederland	
	2012	2015	2018	2018	
Bruto huur	€ 662	€ 695	€ 735	€ 734	
Huurtoeslag	€ 35	€ 40	€ 56	€ 51	-
Netto huur	€ 627	€ 655	€ 680	€ 683	
Bijkomende woonuitgaven	€ 199	€ 188	€ 185	€ 182	+
Netto woonuitgaven	€ 826	€ 842	€ 865	€ 866	
Netto besteedbaar inkomen	€ 32.200	€ 32.000	€ 32.500	€ 32.400	
Netto huurquote	26,2%	27,8%	27,9%	28,3%	
Netto woonquote	35,3%	36,6%	36,4%	36,7%	
% met betaalrisico (excl. sociale participatie)	-	10%	10%	11%	
% met betaalrisico (incl. sociale participatie)	-	14%	15%	15%	

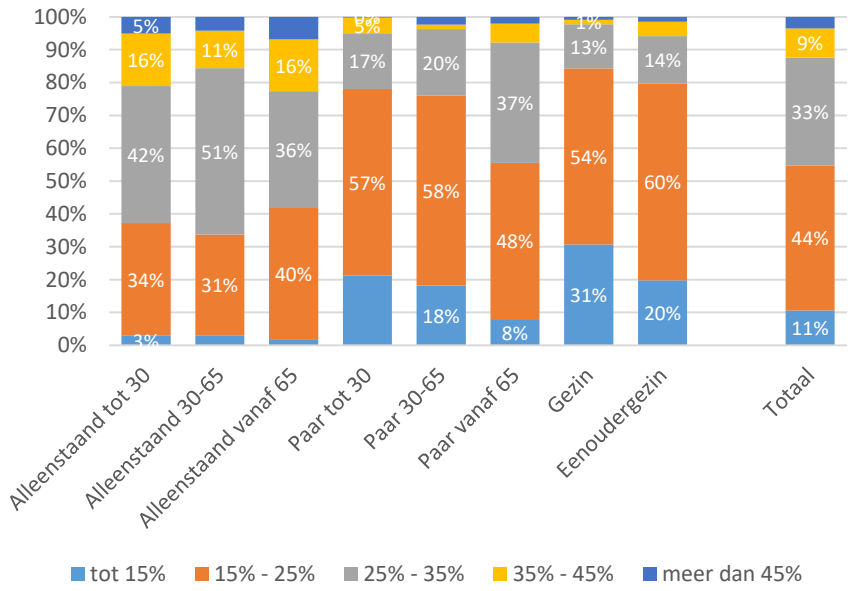
Hoewel de netto huurquote tussen 2015 en 2018 voor alle huishoudens gemiddeld gelijk is gebleven, is deze voor alleenstaanden tot 30 jaar, alleenstaande ouderen en paren vanaf 30 jaar iets toegenomen.

Tabel 2-5 Gemiddelde netto huurquote, besteedbaar inkomen en netto huur naar leeftijd en type huishouden voor huurders in provincie Zuid-Holland. Bedragen zijn reële bedragen met prijspeil 2018, bron: WoON 2012, 2015 en 2018

	Netto huurquote (gemiddeld)			Netto besteedbaar inkomen (gemiddeld)			Netto huur (gemiddeld)		
	2012	2015	2018	2012	2015	2018	2012	2015	2018
Alleenstaand tot 30	27,0%	28,7%	28,9%	18.910	19.510	19.470	416	453	464
Alleenstaand 30-65	26,9%	28,8%	28,4%	21.370	21.000	20.310	444	454	462
Alleenstaand vanaf 65	26,5%	29,0%	29,3%	18.860	18.650	19.110	422	454	470
Paar tot 30	20,7%	21,9%	20,5%	39.930	34.700	41.350	587	589	677
Paar 30-65	18,9%	21,0%	21,6%	40.780	37.660	40.160	585	611	673
Paar vanaf 65	21,0%	23,1%	24,5%	29.420	28.780	28.470	515	546	578
Gezin	16,5%	19,3%	18,9%	42.190	40.750	41.900	537	609	619
Eenoudergezin	19,2%	22,0%	21,0%	26.430	25.780	27.520	408	452	461
Totaal	22,8%	25,3%	25,3%	27.560	26.330	26.740	472	502	520

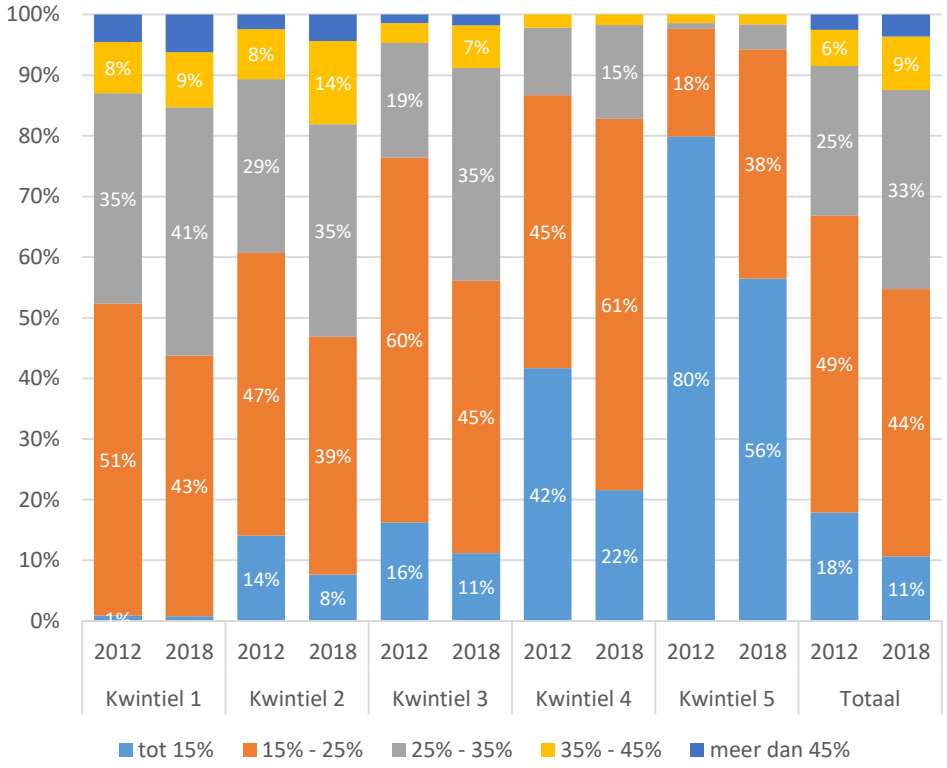
Alleenstaanden hebben vaker een netto huurquote van 25% of hoger dan paren en gezinnen. Een netto huurquote van minder dan 15% komt bij alleenstaanden bovendien nauwelijks voor. Bij paren valt de leeftijdscategorie 65-plus op, waar 37% van de huishoudens een netto huurquote heeft van 25% tot 35%. Gezinnen hebben het vaakst een netto huurquote tot 25%.

Figuur 2-24 Verdeling van de netto huurquote naar leeftijd en type huishouden voor huurders in provincie Zuid-Holland, bron: WoON 2018



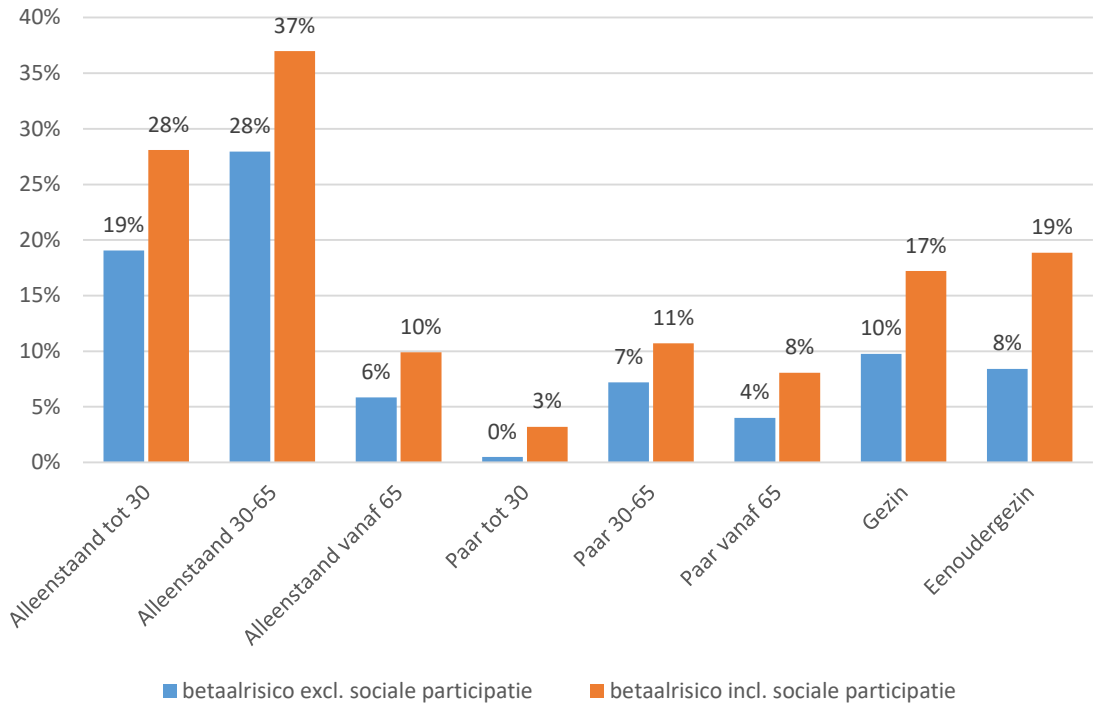
Bij alle inkomenskwintielen is het aandeel huurders met een netto huurquote tot 15% afgenomen. Met name in kwintiel 4 en 5 is dit aandeel fors afgenomen. Dit sluit aan bij de eerdere bevinding dat bij deze inkomenskwintielen het aandeel woningen met een huur tot de aftoppingsgrens en tot de liberalisatiegrens sterk is afgenomen. De verschuiving heeft voornamelijk plaatsgevonden naar de categorie 15% tot 25%. Bij het 1e kwintiel komt een netto huurquote van minder dan 15% overigens nauwelijks voor.

Figuur 2-25 Verdeling van de netto huurquote naar inkomenskwintiel voor huurders in provincie Zuid-Holland, bron: WoON 2012 en 2018



Alleenstaanden tussen de 30 en 65 jaar hebben het vaakst een betaalrisico, gevolgd door alleenstaanden tot 30 jaar. Bij deze groepen, samen met eenoudergezinnen, is ook het verschil tussen het wel of niet meenemen van sociale participatie het grootst.

Figuur 2-26 Aandeel huishoudens in een huurwoning met betaalrisico, inclusief en exclusief sociale participatie, naar leeftijd en type huishouden, bron: WoON 2018 en Nibud



Als de huishoudens in de huursector worden verdeeld naar prijsklassen van woningen en inkomensdoelgroepen van het huurbeleid, kan de zogenoemde goedkope en dure scheefheid bepaald worden. Midden- en hoge inkomens die een huurwoning onder de liberalisatiegrens bewonen zijn volgens de Rijksoverheid goedkope scheefhuurders (groen kader). Dit waren er in 2018 in totaal 110.000. Dit komt neer op ongeveer 19% van alle huurwoningen (corporatie en particulier) met een huur onder de liberalisatiegrens. Huishoudens die behoren tot de doelgroep huurtoeslag die een huurwoning boven de aftoppingsgrens bewonen, zijn volgens de Rijksoverheid dure scheefhuurders (*rood kader*). Dit waren er in 2018 nog altijd in totaal 90.000. Dit komt neer op ongeveer 26% van alle huurders die behoren tot de doelgroep huurtoeslag.

Het aantal goedkope scheefhuurders nam tussen 2015 en 2018 met 28.000 huishoudens af, waarmee het aandeel sociale huurwoningen dat goedkoop scheef werd bewoond, met 4 procentpunt afnam. De boveninflatoire en (deels) inkomensafhankelijke huurverhogingen hebben hier een bijdrage aan geleverd: een deel van de goedkope scheefwoners is doorgestroomd naar een duurdere huur- of koopwoning. Ook zijn de huren van sommige woningen gestegen tot boven de liberalisatiegrens waardoor die woningen (per definitie) niet meer meetellen bij de goedkope scheefheid.

Tussen 2015 en 2018 nam het aantal dure scheefhuurders af met 8.000 huishoudens: een daling van 3 procentpunt. Dit gebeurde ondanks een toename van het totaal aantal huishoudens. Het passend toewijzen van de doelgroep huurtoeslag in de corporatiesector, dat in 2016 is ingevoerd, heeft hieraan bijgedragen. In 2018 is het aandeel dure scheefwoners in Zuid-Holland min of meer gelijk aan het aandeel in geheel Nederland.

Tabel 2-6 Aantal huishoudens (x 1.000) in een huurwoning (corporatie en particulier) naar doelgroep en huurprijsklasse in provincie Zuid-Holland, bron: WoON 2015 en 2018

	Aandachtsgroep huurtoeslag	Overige lage inkomens	Midden inkomens	Hoge inkomens	Totaal
Tot kwaliteitskortingsgrens	56	24	6	4	89
verschil t.o.v. 2015	*3*	*4*	*-2*	*-2*	*3*
Tot aftoppingsgrens	195	82	27	32	336
verschil t.o.v. 2015	*4*	*3*	*-4*	*-2*	*1*
Tot liberalisatiegrens	67	46	20	22	154
verschil t.o.v. 2015	*-14*	*1*	*-6*	*-12*	*-31*
Boven liberalisatiegrens	24	25	27	73	149
verschil t.o.v. 2015	*7*	*2*	*10*	*21*	*40*
Totaal	342	176	79	132	728
verschil t.o.v. 2015	*-1*	*10*	*-1*	*5*	*13*

Tabel 2-7 Ontwikkeling aantal scheef en passend wonende huishoudens (x 1.000) in een huurwoning (corporatie en particulier) in provincie Zuid-Holland, bron: WoON 2012, 2015 en 2018

	2012	2015	2018	Nederland
Goedkoop scheef	185.000	138.000	110.000	
Duur scheef	65.000	98.000	90.000	
Passend	472.000	480.000	528.000	
% goedkope scheefheid (t.o.v. sociale huurvoorraad)	29%	23%	19%	19%
% dure scheefheid (t.o.v. doelgroep huurtoeslag)	20%	29%	26%	25%

De gemiddelde bruto hypotheekuitgaven van huishoudens in een koopwoning zijn tussen 2015 en 2018 gedaald met 50 euro. Door een lichte stijging van de onderhoudskosten en een daling van het fiscale effect (saldo van hypotheekrenteaftrek en eigenwoningforfait) zijn de gemiddelde netto koopuitgaven daarentegen toegenomen met 10 euro. De netto woonuitgaven komen gemiddeld op 1.011 euro. Dit is 19 euro meer dan het landelijk gemiddelde. Het gemiddelde besteedbaar inkomen onder eigenaren-bewoners is iets gedaald[12] ten opzichte van 2015 maar ligt in Zuid-Holland nog wel 2.000 euro hoger dan in Nederland als geheel.

De netto koopquote geeft aan welk deel van het besteedbaar inkomen wordt besteed aan netto koopuitgaven. De gemiddelde koopquote is gelijk gebleven in vergelijking met 2015 en ligt op nagenoeg hetzelfde niveau als landelijk. Alles bij elkaar is de netto woonquote van eigenaren-bewoners in 2018 iets gedaald ten opzichte van 2015 en ligt deze 0,4 procentpunt lager dan het landelijk gemiddelde. Bij 6% van de huishoudens in een koopwoning was in 2018 sprake van betaalrisico.

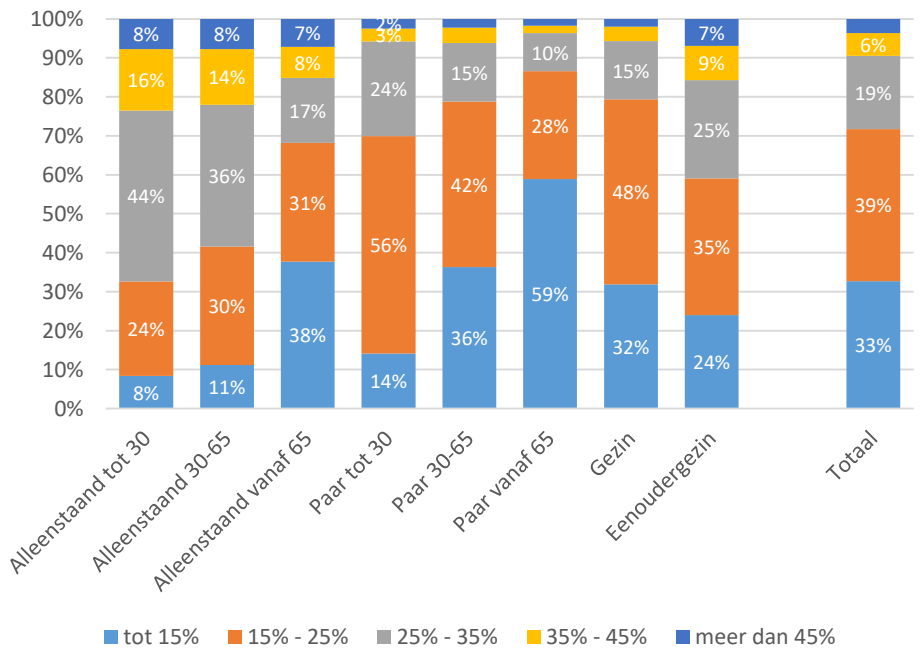
[12] Let wel: het gaat hier niet om precies dezelfde groep eigenaren-bewoners in beide jaren. De samenstelling van de groep eigenaren-bewoners verschilt in 2018 van die van 2015. Dat geldt ook voor de ontwikkeling van de woonlasten in de huursector die eerder werd gepresenteerd.

Tabel 2-8 Samenvatting betaalbaarheid wonen van huishoudens in een koopwoning woonachtig in provincie Zuid-Holland. Bedragen zijn reële bedragen met prijspeil 2018, bron: WoON 2012, 2015 en 2018

		Zuid-Holland			Nederland	
		2012	2015	2018	2018	
Koop	Bruto hypotheekuitgaven	€ 938	€ 794	€ 744	€ 705	
	Bijkomende koopuitgaven	€ 49	€ 53	€ 54	€ 56	
	Onderhoudskosten	€ 202	€ 163	€ 178	€ 173	+
	Bruto koopuitgaven	€ 1.189	€ 1.010	€ 976	€ 934	
	Fiscaal effect	€ 285	€ 242	€ 198	€ 178	-
	Netto koopuitgaven	€ 904	€ 768	€ 778	€ 756	
	Bijkomende woonuitgaven	€ 271	€ 239	€ 233	€ 237	+
	Netto woonuitgaven	€ 1.175	€ 1.006	€ 1.011	€ 992	
	Netto besteedbaar inkomen	€ 52.200	€ 52.000	€ 51.400	€ 49.400	
	Netto koopquote	24,0%	21,0%	21,0%	20,9%	
	Netto woonquote	31,4%	27,9%	27,6%	28,0%	
	% met betaalrisico (excl. sociale participatie)			4%	5%	
	% met betaalrisico (incl. sociale participatie)			6%	6%	

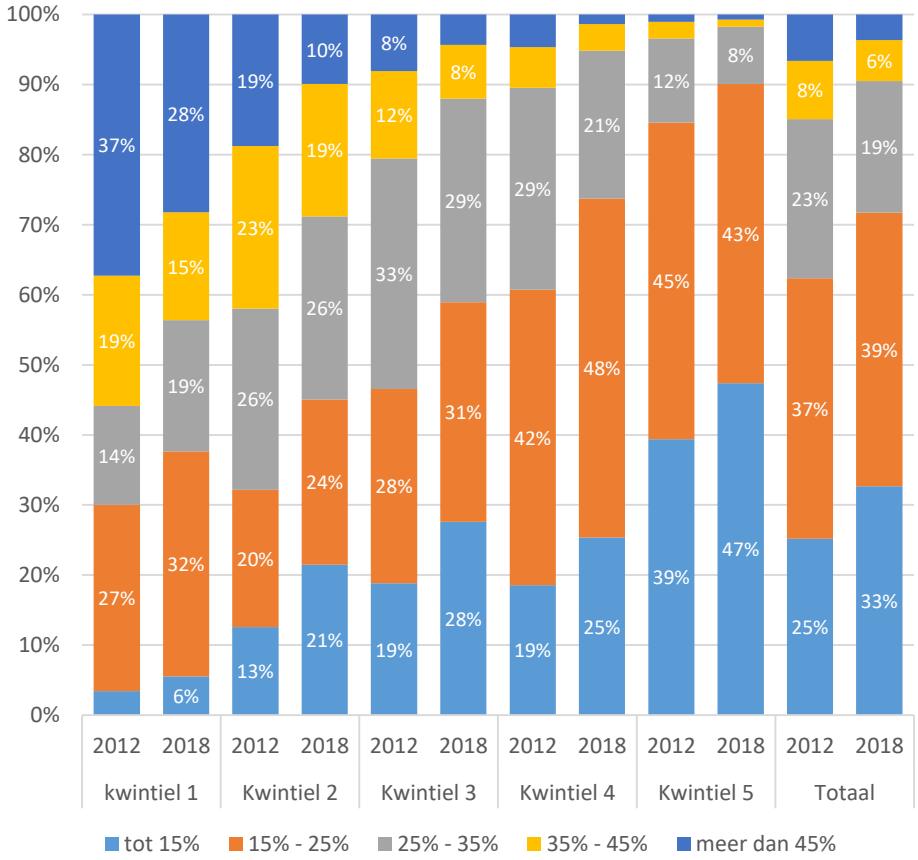
Alleenstaanden tot 65 jaar hebben vaker een netto koopquote van 25% of hoger dan paren en gezinnen. Alleenstaanden vanaf 65 jaar hebben minder vaak een hoge netto koopquote in vergelijking met alleenstaanden in de lagere leeftijdscategorieën. Ouderen hebben hun koopwoning vaak al grotendeels afbetaald, wat zorgt voor lagere maandlasten en dus een vaak een lagere koopquote.

Figuur 2-27 Verdeling van de netto koopquote naar leeftijd en type huishouden voor eigenaren-bewoners in provincie Zuid-Holland, bron: WoON 2018



Sinds 2012 is het aandeel eigenaren-bewoners met een lage koopquote toegenomen. In 2012 had 25% van de eigenaren-bewoners een koopquote van minder dan 25%. In 2018 was dat aandeel opgelopen tot 33%. Het percentage eigenaren-bewoners met een hoge koopquote is juist afgenomen.

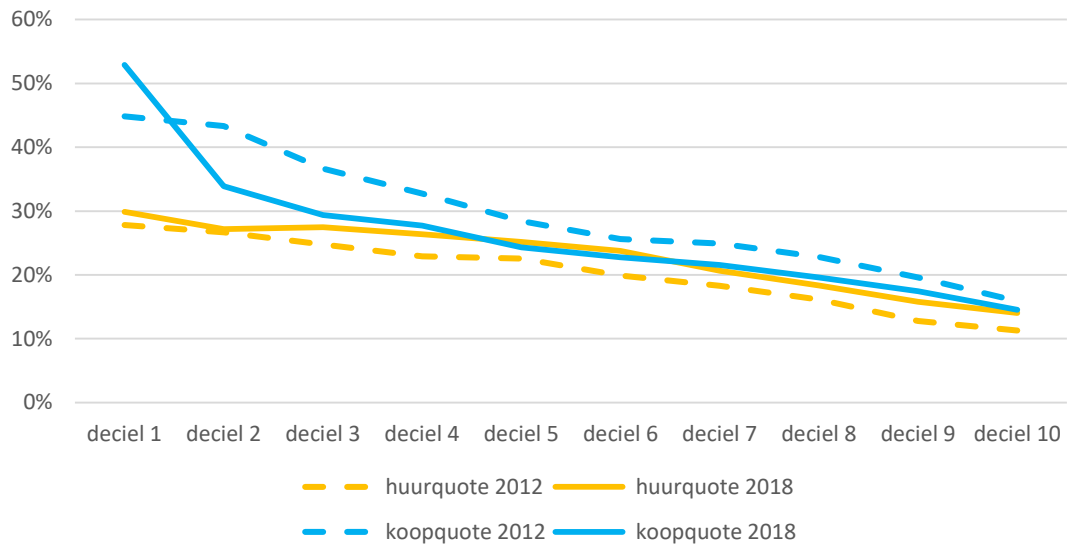
Figuur 2-28 Verdeling van de netto koopquote naar inkomenskwintiel voor eigenaren-bewoners in provincie Zuid-Holland, bron: WoON 2012 en 2018



In de lagere inkomensdecielen[13] is het verschil tussen de gemiddelde huur- en koopquote groter dan bij de hogere inkomensdecielen. In de lagere inkomensdecielen zitten ook oudere huishoudens in een koopwoning die na pensionering een inkomensdaling ondervonden maar door een lage resterende hypotheek lage kooplasten hebben. Vooral in de lagere decielen ligt de gemiddelde koopquote in 2018 lager dan in 2012. Vanaf het 3e deciel ligt de gemiddelde huurquote in 2018 iets hoger dan in 2012.

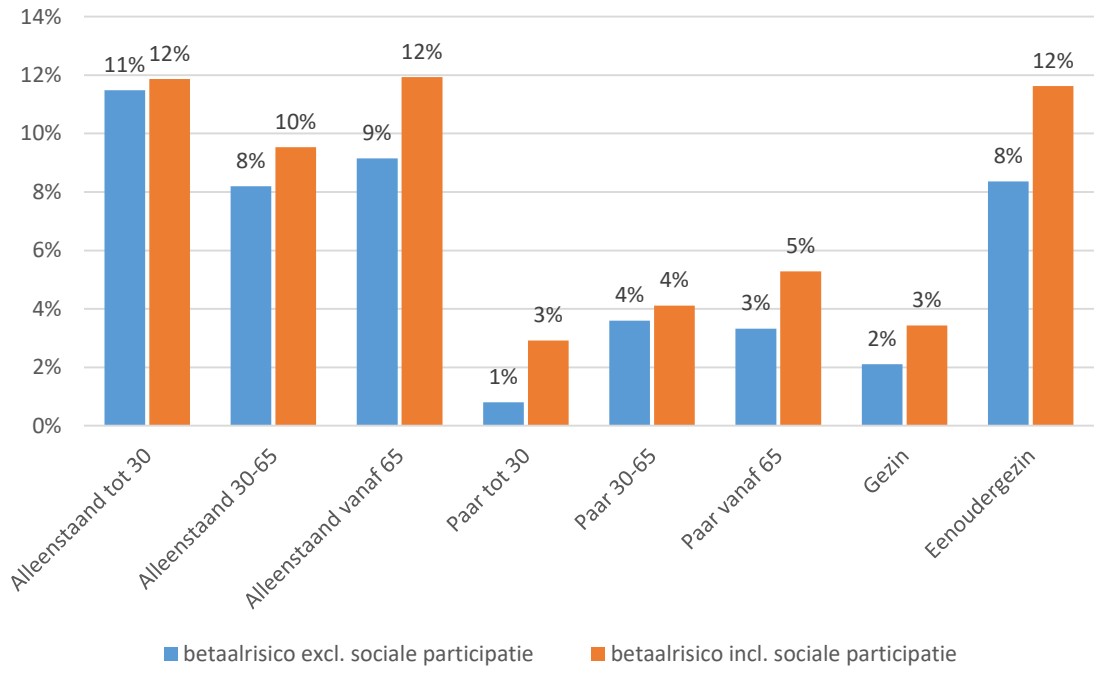
[13] We kijken hier naar decielen (huishoudens verdeeld in 10 even grote groepen) in plaats van kwintielen (huishoudens verdeeld in 5 even grote groepen) omdat dat meer gedetailleerde uitkomsten oplevert en het mogelijk is qua aantallen respondenten. Vaak waar we kwintielen gebruiken is dat laatste niet het geval.

Figuur 2-29 Gemiddelde huur- en koopquote naar decielen van het besteedbaar inkomen voor huishoudens woonachtig in provincie Zuid-Holland, bron: WoON 2009 en 2018



Bij alleenstaanden en eenoudergezinnen – per definitie eenverdieners – in een koopwoning is vaker sprake van een betaalrisico dan bij paren en gezinnen. De verschillen naar leeftijd zijn vrij klein.

Figuur 2-30 Aandeel huishoudens in een koopwoning met betaalrisico, inclusief en exclusief sociale participatie, naar leeftijd en type huishouden, bron: WoON 2018



2.4 Recent verhuisde huishoudens

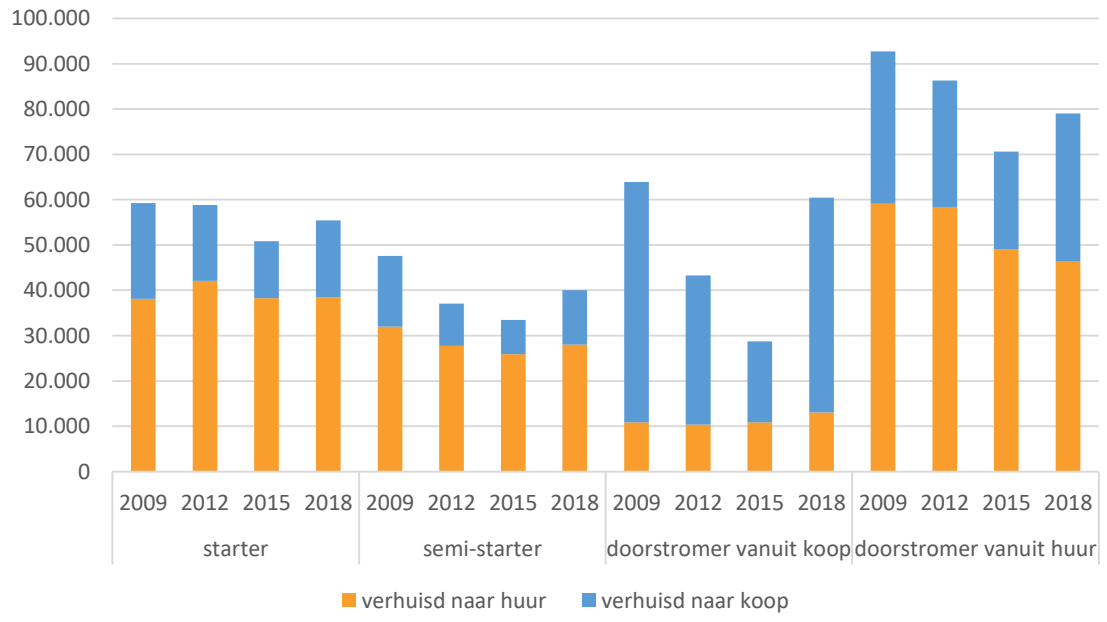
Klik hier voor online figuren

Na een daling van het aantal verhuisde huishoudens tussen 2009 en 2012 en 2012 en 2015 nam het aantal verhuisde huishoudens tussen 2015 en 2018 weer toe tot 247.000 verhuisde huishoudens in de afgelopen 2 jaar. Ook als percentage van het totaal aantal huishoudens is de verhuisdynamiek toegenomen. De toename wordt met name veroorzaakt door een herstel van de doorstroom vanuit koop naar koop. Naar verhouding vonden er juist minder verhuizingen plaats bij starters en doorstromers[14] vanuit huur. Ook het aandeel huishoudens dat naar een koopwoning verhuisde is toegenomen: van 31% naar 45%.

Tabel 2-9 Samenvatting verhuisde huishoudens in afgelopen 2 jaar, bron: WoON 2009 t/m 2018

		2009	2012	2015	2018	Nederland
Verhuisde huishoudens	Aantal geraliseerde verhuizingen	275.000	238.000	194.000	247.000	1.136.000
	% starter	22%	25%	26%	22%	22%
	% semi-starter	17%	16%	17%	16%	15%
	% doorstromer vanuit koop	23%	18%	15%	24%	27%
	% doorstromer vanuit huur	34%	36%	36%	32%	32%
	% vanuit buitenland	4%	5%	5%	5%	4%
	% naar koop	46%	37%	31%	45%	48%

Figuur 2-31 Aantal verhuisde huishoudens in de afgelopen 2 jaar naar woningmarktpositie en eigendom nieuwe woning, bron: WoON 2009 t/m 2018

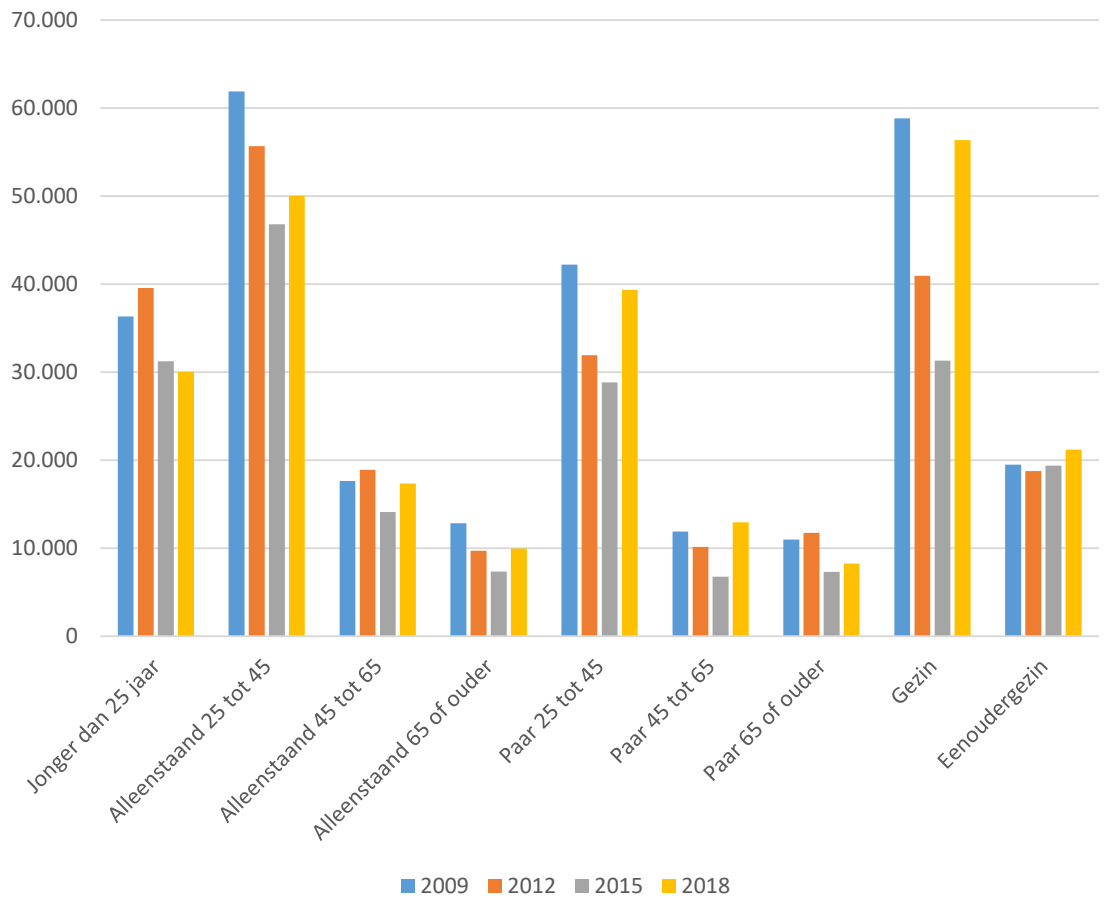


Tussen 2015 en 2018 is alleen bij jongeren tot 25 jaar het aantal verhuisde huishoudens ongeveer gelijk gebleven. Waarschijnlijk speelt de invoering van het leenstelsel (in 2015) hierbij een rol: hierdoor zijn minder studenten zelfstandig gaan wonen. In alle andere categorieën was een toename van het aantal verhuisde

[14] Starters en doorstromers kunnen ook vestigers in een gemeente zijn.

huishoudens zichtbaar. Bij paren van 25 tot 45 jaar en gezinnen is de grootste toename zichtbaar: dit zijn de huishoudens die veelal verhuizen naar of binnen de koopsector.

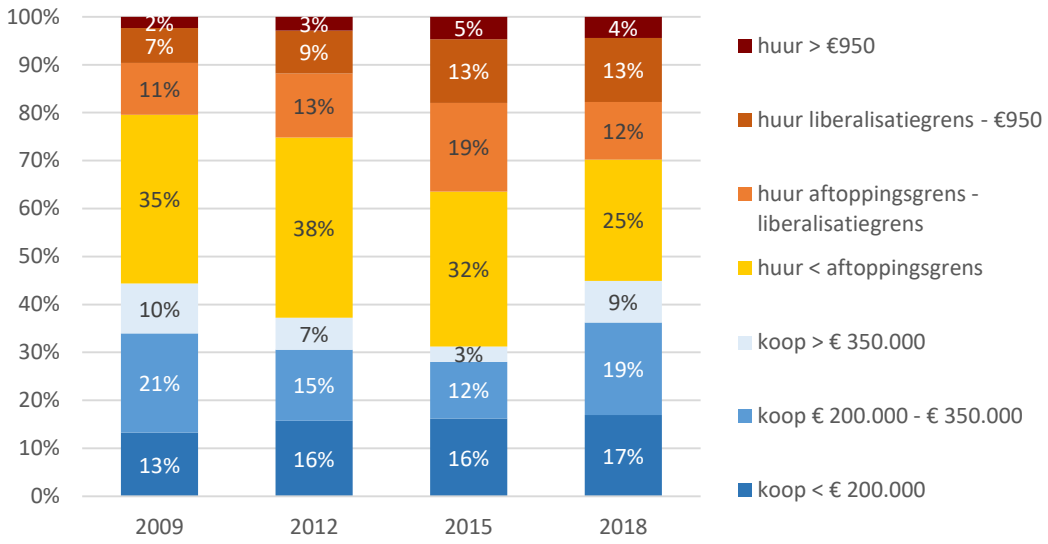
Figuur 2-32 Aantal verhuisde huishoudens in de afgelopen 2 jaar naar leeftijd[15] en type huishouden, bron: WoON 2009 t/m 2018



Tussen 2015 en 2018 is het aandeel huishoudens dat verhuisd is naar een huurwoning met een huurprijs tot de aftoppingsgrens of een huurprijs tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens, afgenomen. Vooral het aandeel koop in de prijsklassen 200.000 tot 350.000 euro en meer dan 350.000 euro is toegenomen.

[15] Vanwege de beschikbaarheid van het aantal respondenten is hier gebruik gemaakt van een andere leeftijdsindeling dan in voorgaande hoofdstukken.

Figuur 2-33 Aantal verhuisde huishoudens in de afgelopen 2 jaar naar eigendom en prijsklasse nieuwe woning, bron: WoON 2009 t/m 2018



Mensen hebben uiteenlopende redenen om te verhuizen. Vaak verschilt dit per levensfase. (Semi-)starters noemen levensgebeurtenissen zoals samenwonen, zelfstandig wonen of het einde van een relatie het vaakst als redenen om te zijn verhuisd. Doorstromers noemen de huidige woning of woonomgeving vaker als reden dan (semi-)starters. Doorstromers vanuit huurwoningen noemden een huwelijk of samenwonen vaker als reden dan doorstromers vanuit koopwoningen.

Tabel 2-10 Belangrijkste reden van verhuizing in de afgelopen 2 jaar naar woningmarktpositie, bron: WoON 2018

	starters	semi-starters	doorstromers vanuit koop	doorstromers vanuit huur
Huwelijk / samenwonen	21%	12%	4%	11%
Einde relatie	3%	31%	7%	0%
Zelfstandig wonen	37%	15%	0%	1%
Studie / werk	8%	8%	7%	11%
Woning	7%	11%	22%	21%
Woonomgeving	1%	1%	15%	7%
Gezondheid	1%	2%	4%	6%
Dichter bij familie/vrienden	2%	4%	7%	6%
Anders	20%	17%	33%	36%

3 meest genoemde redenen per groep (m.u.v. 'anders')

2.5 Verhuiswensen en woonwensen

Klik hier voor online figuren

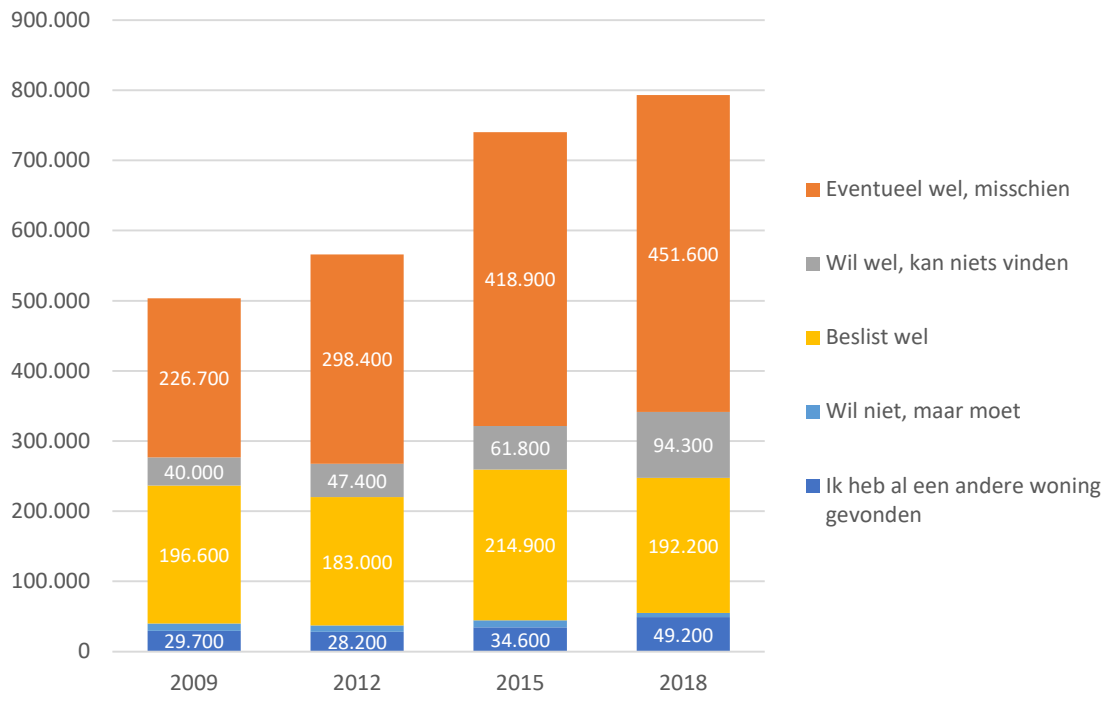
Het aantal huishoudens met een verhuiswens – de zogenoemde verhuisgeneigde huishoudens – is toegenomen ten opzichte van 2015. Doorstromers uit de huur vormen bijna de helft (46%) van de verhuisgeneigde huishoudens. Bijna twee op de tien verhuisgeneigden zijn starters. Vragers in de markt zijn verhuisgeneigde huishoudens die op zoek zijn naar een zelfstandige woning en ook minimaal één actie hebben ondernomen om een andere woning te vinden of al een woning gevonden hebben. Ook hun aantal is toegenomen sinds 2015.

Tabel 2-11 Samenvatting verhuisgeneigdheid voor komende 2 jaar, bron: WoON 2009 t/m 2018

		2009	2012	2015	2018	Nederland
Verhuisgneigde huishoudens	Aantal verhuisgeneigden	504.000	566.000	740.000	793.000	3.471.000
	% starter	19%	17%	18%	18%	19%
	% doorstromer vanuit koop (inclusief semi-starters)	30%	35%	36%	36%	38%
	% doorstromer vanuit huur (inclusief semi-starters)	51%	48%	46%	46%	43%
Vragers in de markt	Aantal vragers in de markt	254.000	253.000	305.000	348.000	1.437.000
	% starter	27%	24%	25%	23%	25%
	% semi-starter	3%	4%	5%	4%	4%
	% doorstromer vanuit koop	30%	34%	32%	33%	35%
	% doorstromer vanuit huur	40%	38%	39%	41%	36%
	% voorkeur koop	52%	47%	54%	54%	57%
	% voorkeur huur	48%	53%	46%	46%	43%

Tussen 2015 en 2018 nam met name het aantal huishoudens dat misschien wil verhuizen toe. Het aantal dat beslist wil verhuizen, is juist iets afgenomen. De grootste relatieve groei vond plaats bij huishoudens die wel willen verhuizen, maar niks kunnen vinden. Deze groep nam tussen 2015 en 2018 toe met 52%. Het aantal huishoudens dat al een andere woning gevonden heeft nam met 42% toe.

Figuur 2-34 Verhuisgeneigde huishoudens naar urgentie, bron: WoON 2009 t/m 2018



Zes op de tien starters die willen verhuizen, geven aan dat zelfstandig wonen de belangrijkste reden is. Onder semi-starters en doorstromers met een verhuiswens is de woning de belangrijkste motivatie. Bij doorstromers en semi-starters die willen verhuizen wordt gezondheid ook regelmatig genoemd. Bij de motivaties voor de gerealiseerde verhuizingen werd deze reden minder vaak genoemd.

Tabel 2-12 Belangrijkste reden van verhuiswens binnen 2 jaar naar woningmarktpositie, bron: WoON 2018

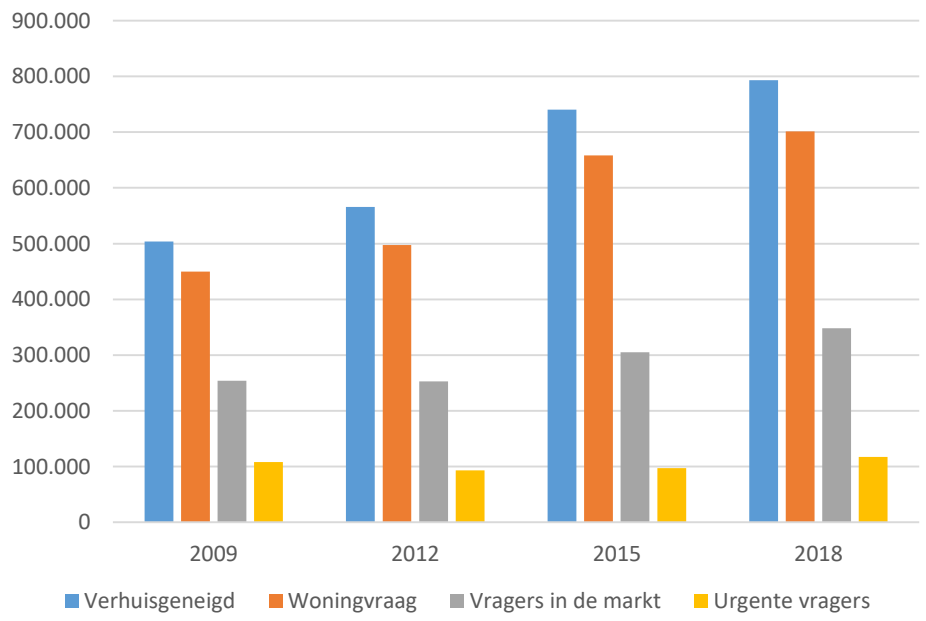
	starters	semi-starters	doorstromers vanuit koop	doorstromers vanuit huur
Huwelijk / samenwonen	16%	8%	4%	6%
Einde relatie	0%	5%	1%	1%
Zelfstandig wonen	61%	14%	0%	1%
Studie / werk	9%	5%	5%	9%
Financieel	1%	3%	16%	1%
Woning	8%	43%	40%	43%
Woonomgeving	3%	6%	17%	19%
Gezondheid	0%	8%	10%	13%
Dichter bij familie/vrienden	1%	5%	4%	5%
Anders	1%	3%	4%	3%

3 meest genoemde redenen per groep (m.u.v. 'anders')

Het aantal verhuisgeneigden en vragers in de markt is in de periode van 2009 tot 2018 sterk toegenomen. Het verschil tussen verhuisgeneigde en woningvragers, is dat woningvragers actief opzoek zijn naar een zelfstandige woning of er al een gevonden hebben. Ook tussen 2015 en 2018, nu de doorstroming in de

koopsector weer is hersteld van de crisis, blijft het aantal vragers in de markt toenemen. Het herstel op de koopwoningmarkt is terug te zien in zowel het toegenomen aantal verhuisde huishoudens als in het toegenomen aantal huishoudens met een verhuiswens, met name tussen 2012 en 2015. Het aantal urgente vragers is in 2018 met ongeveer 20.000 huishoudens toegenomen ten opzichte van 2015. Dit zijn vragers in de markt die aangeven direct actie te ondernemen als men de gewenste woning in het aanbod aantreft. De toename van het aantal woningvragers (in de markt) tussen 2015 en 2018 is mede een gevolg van de demografische groei in die periode. Vermoedelijk speelt ook het herstel op de koopmarkt nog een rol: huishoudens van wie de woning weer 'boven water' staat (woningwaarde hoger dan de hypotheekschuld) en een toegenomen vertrouwen in de koopmarkt.

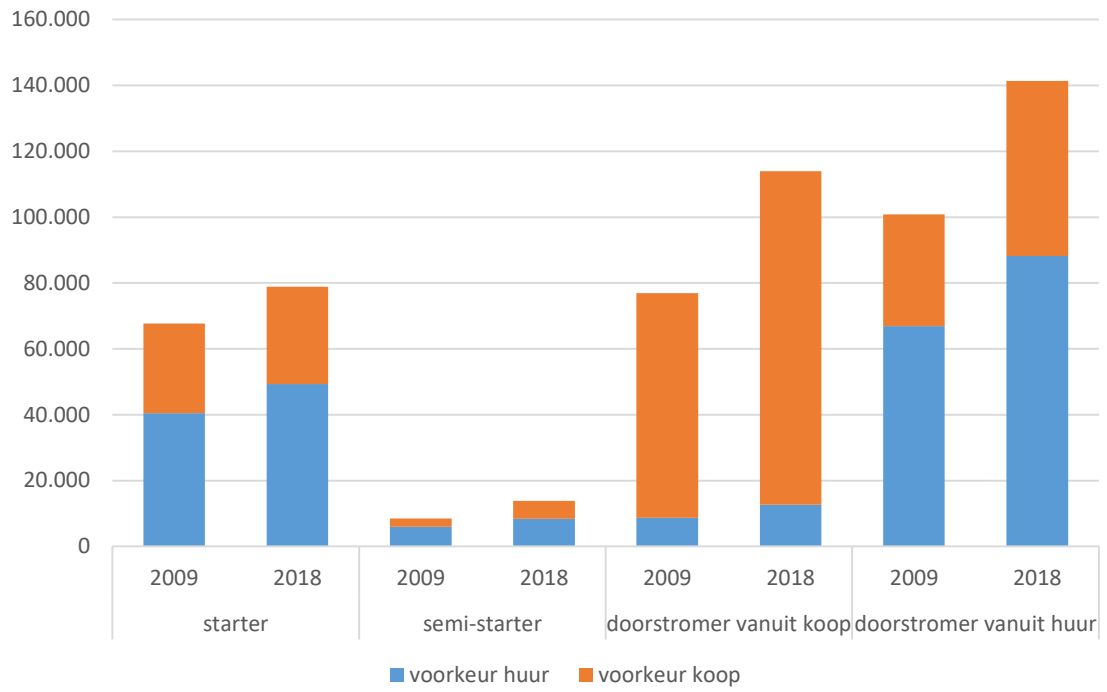
Figuur 2-35 Aantal verhuisgeneigde huishoudens, woningvraag en vragers in de markt en urgente vragers, woonachtig in provincie Zuid-Holland, bron: WoON 2009 t/m 2018



In het vervolg van deze paragraaf kijken we specifiek naar vragers in de markt. Zoals eerder vermeld zijn dit verhuisgeneigde huishoudens die op zoek zijn naar een zelfstandige woning en ook minimaal één actie hebben ondernomen om een andere woning te vinden of al een woning gevonden hebben. De vraag van deze huishoudens is concreter dan van het totaal van verhuisgeneigden.

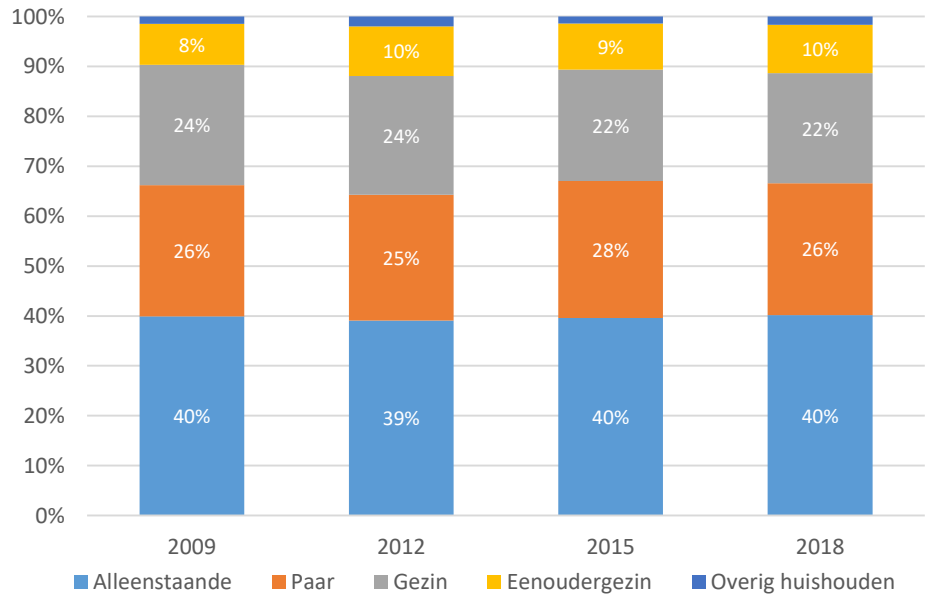
Het aantal actief zoekende doorstromers is sinds 2009 sterker gestegen dan het aantal (semi-)starters. Met name de voorkeur voor koop binnen de doorstromers uit zowel huur als koop is toegenomen. Onder (semi-) starters is de voorkeur voor huur en koop in gelijke mate toegenomen.

Figuur 2-36 Vragers in de markt woonachtig in provincie Zuid-Holland naar positie en voorkeur eigendom, bron: WoON 2009, 2018



Vier op de tien vragers zijn alleenstaanden, een kwart is een paar en ruim twee op de tien zijn een gezin. Sinds 2009 zijn hierin geen noemenswaardige verschuivingen geweest.

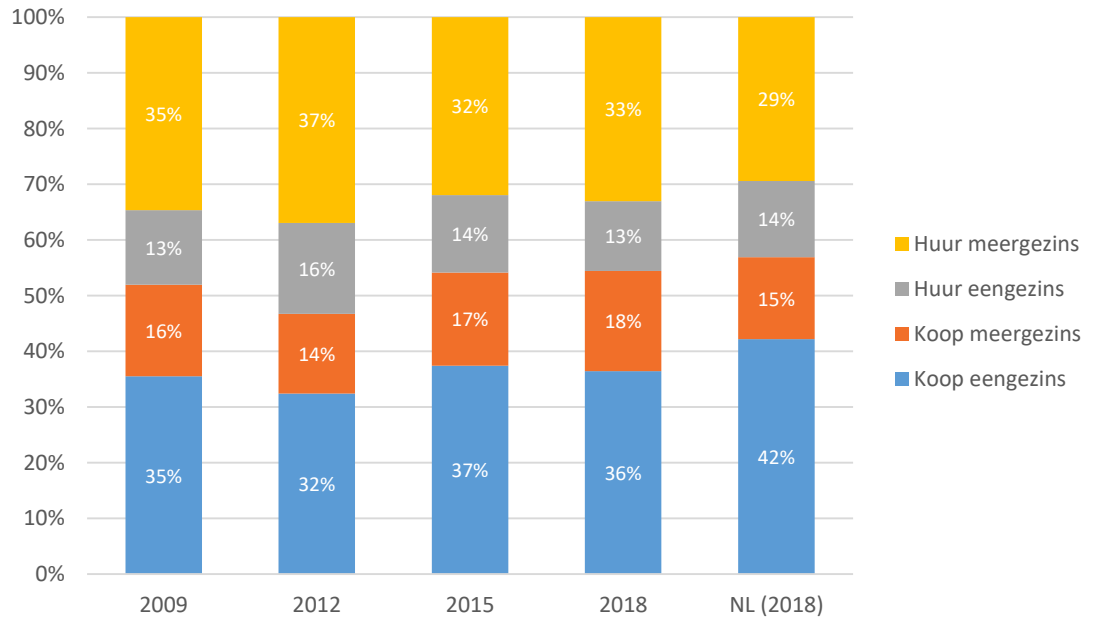
Figuur 2-37 Ontwikkeling vragers in de markt naar toekomstig type huishouden in de provincie Zuid-Holland, bron: WoON 2009 t/m 2018



We kijken nu in meer detail naar de woonvoorkeuren van actieve zoekers die in Zuid-Holland wonen. Woonvoorkeuren zoals opgegeven in het WoON blijken over het algemeen realistisch te zijn, ook gelet op de financiële positie van respondenten. Ook in samenhang met elkaar (relatie tussen woonvoorkeuren onderling) zijn de opgegeven woonvoorkeuren in het algemeen realistisch. Bedacht moet worden dat die gewenste woningen niet per definitie ook de woningen zijn aan de woningvoorraad toegevoegd zouden moeten worden. Oftewel: je kunt de huidige woonvoorkeuren die volgen uit WoON niet direct vertalen in een gewenst nieuwbouwprogramma. Er moet ook nog rekening worden gehouden met onder meer doorstroming op de woningmarkt en de ontwikkelingen van huishoudens (demografie) en inkomens in de toekomst. In hoofdstuk 3 bieden we inzicht in de kwalitatieve woningbehoefte in de toekomst.

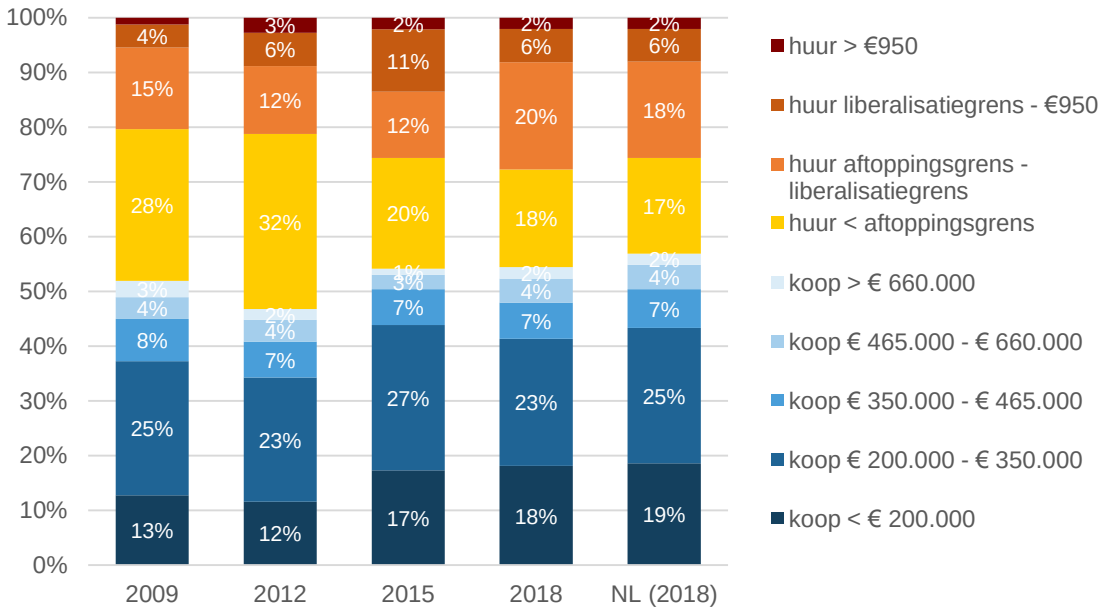
De verdeling van de vraag naar eigendom en woningtype is ongeveer gelijk gebleven sinds 2015. De toename van de vraag naar koopwoningen – zowel eengezins- als meergezinswoningen – heeft zich dus niet doorgezet. Van de onderscheiden segmenten zijn eengezinskoopwoningen het meest in trek: 36% van de actieve zoekers heeft een voorkeur voor een dergelijke woning. Daarna volgen meergezinshuurwoningen (33%). In vergelijking met geheel Nederland ligt het aandeel met voorkeur voor een eengezinskoopwoning in Zuid-Holland 6 procentpunt lager, de aandelen met voorkeur voor een eengezinshuurwoning en een meergezinskoopwoning liggen juist hoger. In het algemeen geldt: de samenstelling van de woningvoorraad (naar kenmerken) beïnvloedt de samenstelling van de (kwalitatieve) woningvraag. Zuid-Holland telt naar verhouding meer meergezinskoopwoningen dan het Nederlandse gemiddelde en mede om die reden is de vraag naar dergelijke woningen er ook hoger.

Figuur 2-38 Vragers in de markt woonachtig in Zuid-Holland naar voorkeur eigendom en woningtype, bron: WoON 2009 t/m 2018



Tussen 2015 en 2018 is voornamelijk de vraag naar huurwoningen met een huurprijs tussen de aftoppings[16]- en liberalisatiegrens toegenomen. De vraag naar huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens nam in verhouding af[17]. Bij vragers met een voorkeur voor koopwoningen is in verhouding de vraag naar koopwoningen vanaf 350.000 euro toegenomen tussen 2015 en 2018, hoewel de vraag nog niet terug is op het niveau van 2009. Met name de vraag naar goedkope koop blijft in stand. Er zijn geen opvallende afwijkingen tussen de provinciale en landelijke verdeling.

Figuur 2-39 Vragers in de markt woonachtig in Zuid-Holland naar voorkeur eigendom en prijsklasse, bron: WoON 2009 t/m 2018

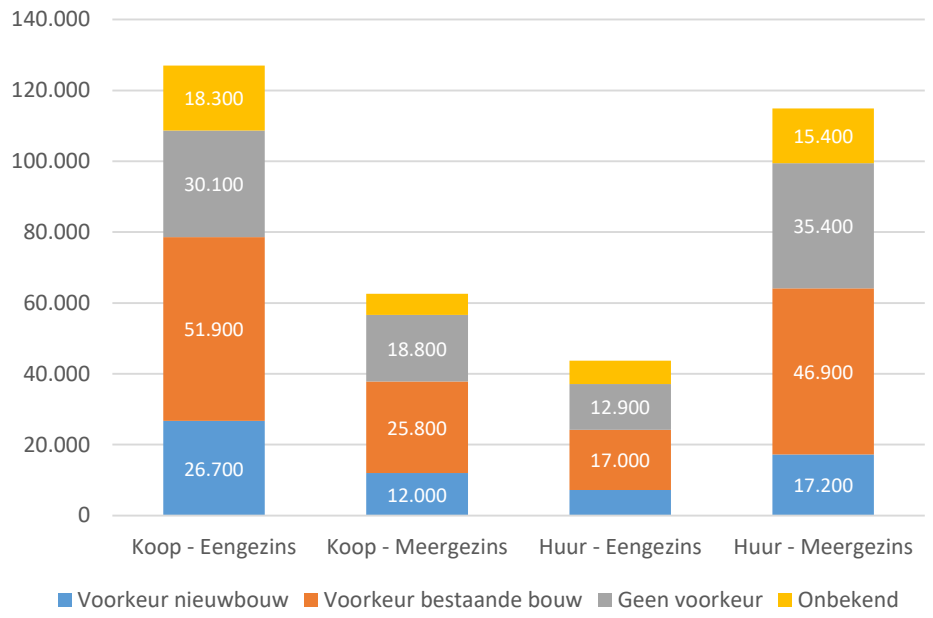


Bij elk woningtype heeft het merendeel van de vragers in de markt een voorkeur voor bestaande bouw of geen voorkeur.

[16] In de figuren met woonwensen uit WooN (naar prijsklassen) wordt gewerkt met de van toepassing zijnde aftoppingsgrens. Voor een- en tweepersoonshuishoudens is dat de lage aftoppingsgrens, voor driepersoonshuishoudens en groter is dat de hoge aftoppingsgrens. Het segment tussen de lage en de hoge aftoppingsgrens is te klein om betrouwbaar in beeld te kunnen brengen.

[17] Een belangrijke kanttekening bij deze cijfers is dat in 2014 (tijdens WoON 2015) de liberalisatiegrens 699 euro bedroeg. Respondenten die 700 euro hebben ingevuld als (gewenste) huurprijs zij daardoor ingedeeld in de categorie “boven de liberalisatiegrens” terwijl zij dat soms waarschijnlijk niet bedoelden.

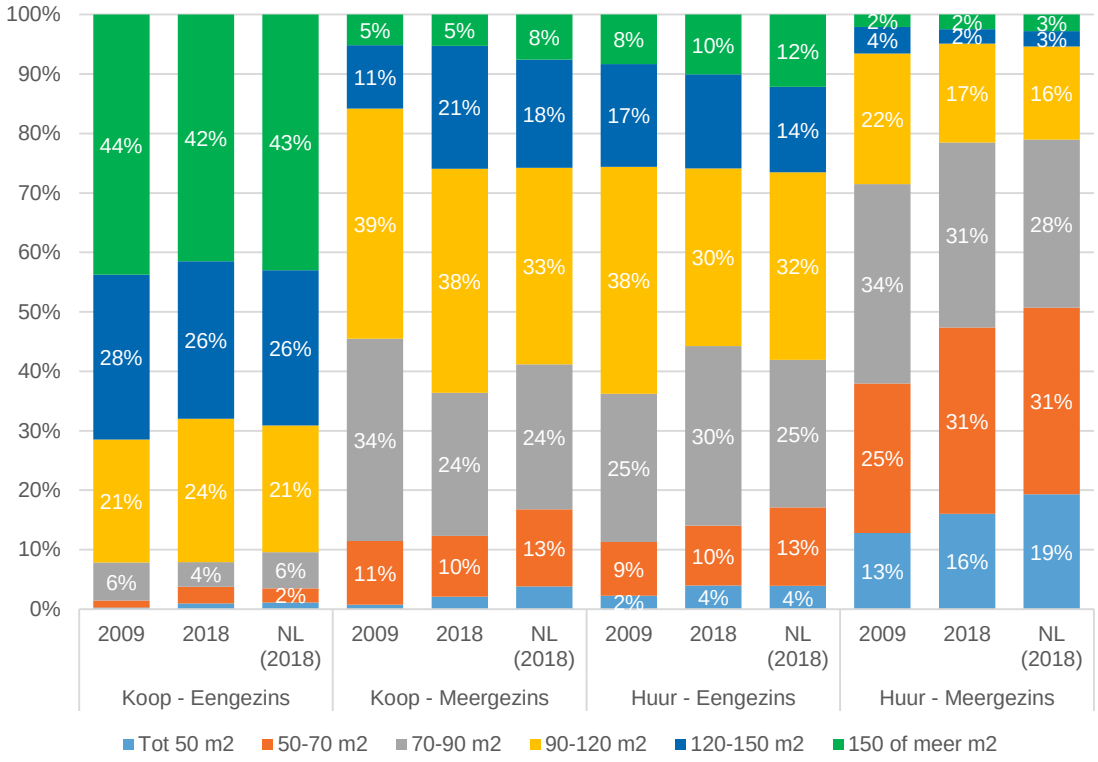
Figuur 2-40 Voorkeur naar nieuwbouw of bestaande bouw naar eigendom en woningtype onder vragers in de markt woonachtig in de provincie Zuid-Holland, bron: WoON 2018



Bij eengezinskoopwoningen is de verdeling naar gewenst oppervlakte niet noemenswaardig veranderd sinds 2009. Bij meergezinskoopwoningen is het aandeel vraag naar grotere woningen – groter dan 120 m² – toegenomen. Met name de vraag naar woningen van 70 tot 90 m² nam in verhouding af. Bij de vraag naar eengezinshuurwoningen is het aandeel vraag naar woningen van 70 tot 90 m² juist toegenomen. Er is hier ook een groei te zien in de vraag naar woningen van 150 m² of meer. Bij meergezinshuurwoningen is de vraag naar woningen tot 70 m² toegenomen. Het feit dat er – ook naar verhouding – steeds meer alleenstaanden zijn, speelt hierbij vermoedelijk een rol[18]. Alleen bij dit meergezinshuurwoningen is een aanzienlijke vraag naar woningen tot 50 m².

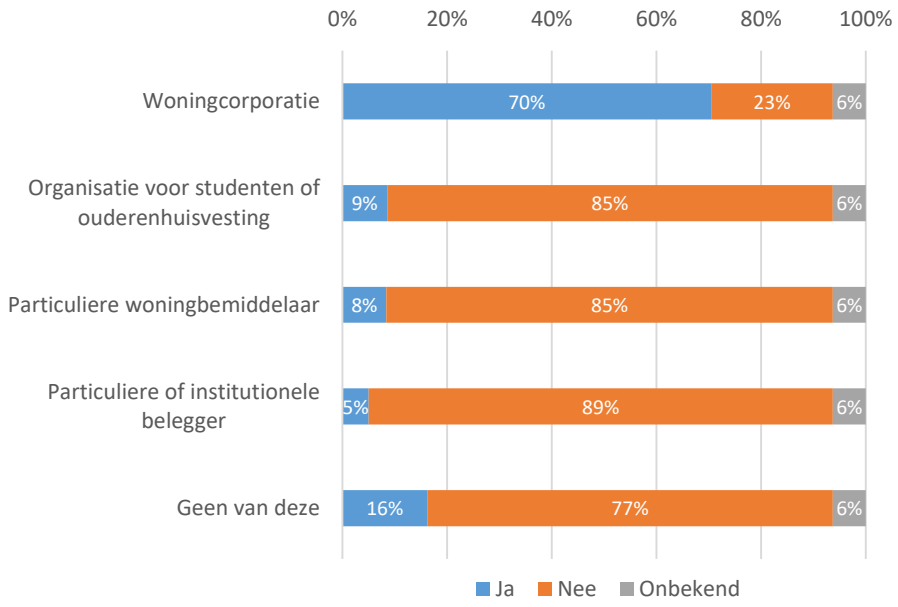
[18] Het is lastig in te schatten in hoeverre de wens voor een kleine(re) huur- of koopwoning te maken heeft met het niet kunnen betalen van een grotere woning. Vaak is er een 'uitruil' tussen oppervlakte en locatie (ligging). Sommige woningzoekenden geven de voorkeur aan een woning op een centrale, aantrekkelijke en dus duurdere locatie en 'accepteren' dan maar een kleinere woning dan ze eigenlijk zouden willen hebben.

Figuur 2-41 Voorkeur naar oppervlakteklasse naar eigendom en woningtype onder vragers in de markt woonachtig in de provincie Zuid-Holland, bron: WoON 2018



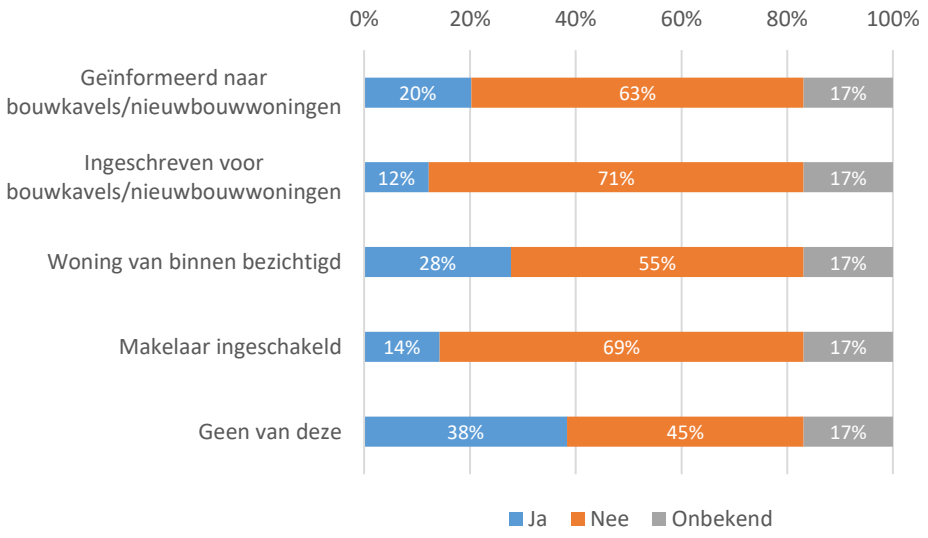
Het grootste deel (70%) van de vragers in de markt met een voorkeur voor een huurwoning geeft aan zich te hebben ingeschreven bij een woningcorporatie. 9% staat ingeschreven bij een organisatie voor studenten- of ouderenhuisvesting en 8% bij een particuliere woningbemiddelaar zoals een huurmakelaar.

Figuur 2-42 Aandeel vragers in de markt met een voorkeur voor een huurwoning dat zich heeft ingeschreven bij verhuurderorganisatie in de provincie Zuid-Holland, bron: WoON 2018



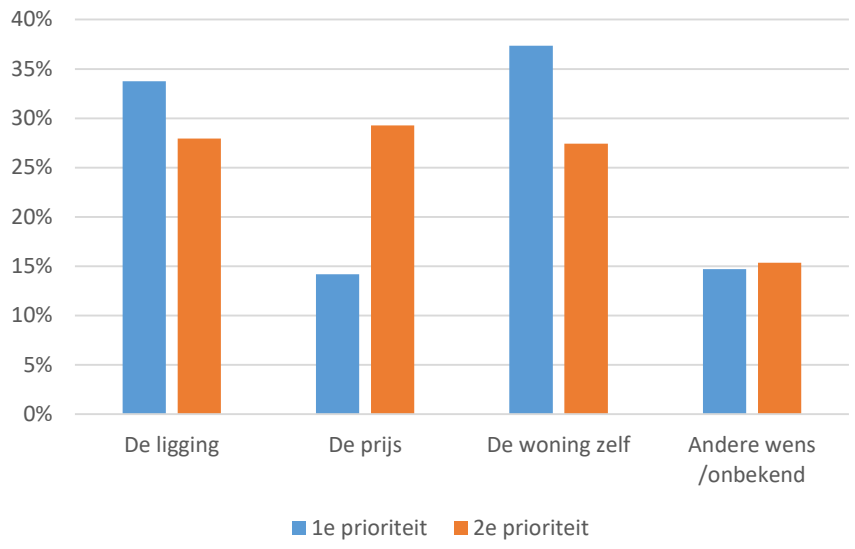
Van de vragers in de markt met een voorkeur voor een koopwoning heeft 28% een woning van binnen bezichtigd en 20% heeft geïnformeerd naar bouwkavels of nieuwbouwwoningen.

Figuur 2-43 Aandeel vragers in de markt met een voorkeur voor een koopwoning dat zoekactie heeft verricht in de provincie Zuid-Holland, bron: WoON 2018



Bij het zoeken naar een woning heeft de woning het vaakst de 1e prioriteit, de prijs is het vaakst de 2e prioriteit.

Figuur 2-44 1e en 2e prioriteit bij zoekacties van vragers in de markt woonachtig in de provincie Zuid-Holland, bron: WoON 2018



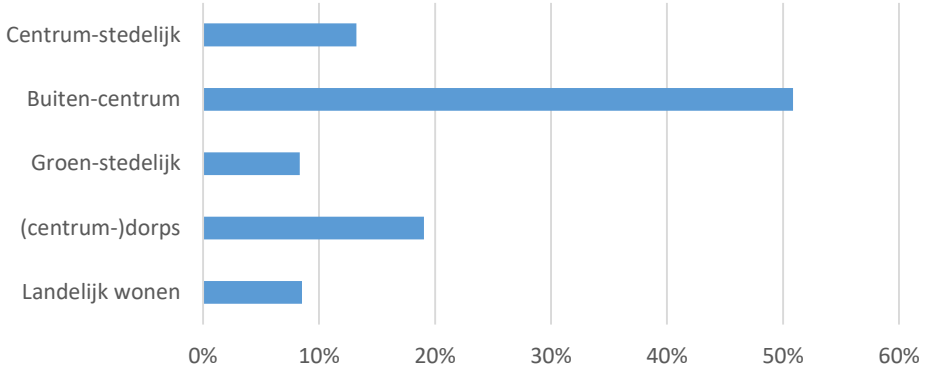
De combinatie de ligging en de woning zelf wordt met 41% het vaakst gekozen als 1e en 2e prioriteit.

Tabel 2-13 Combinatie van 1e (verticaal) en 2e (horizontaal) prioriteit bij zoekacties van vragers in de markt woonachtig in de provincie Zuid-Holland, bron: WoON 2018

	De ligging	De prijs	De woning zelf	Andere wens
De ligging	-	14%	20%	1%
De prijs	7%	-	7%	0%
De woning zelf	21%	15%	-	1%
Andere wens	0%	0%	0%	-

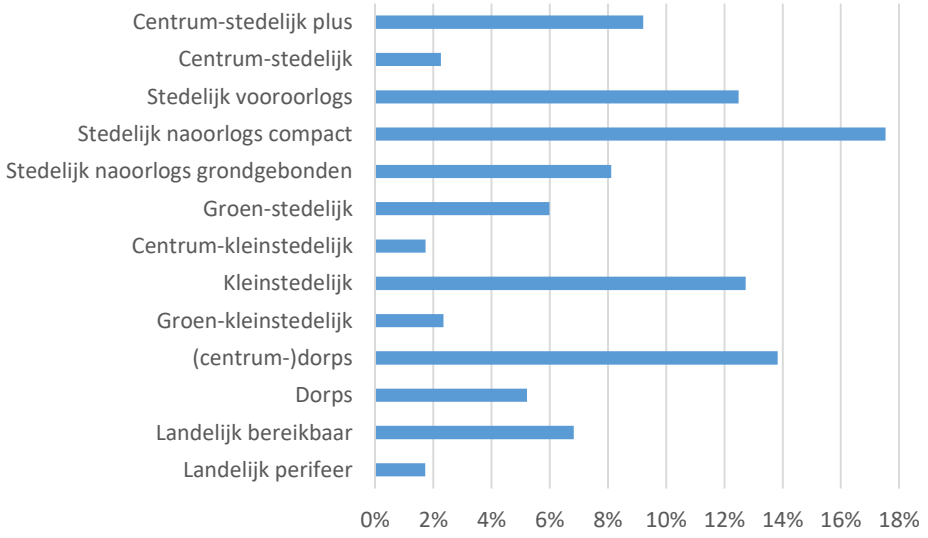
In het WoON komt het stedelijk buiten-centrum woonmilieu het vaakst naar voren als voorkeur. 51% van de vragers in de markt geeft aan een voorkeur voor dit woonmilieu te hebben. Daarnaast heeft zo'n 19% een voorkeur voor dorps en 13% voor centrum-stedelijk.

Figuur 2-45 Voorkeur voor woonmilieu[19] van huishoudens woonachtig in provincie Zuid-Holland, bron: WoON 2018



Wanneer de vijfdeling verder opgedeeld wordt naar de volledige verdeling van woonmilieus is te zien dat de voorkeur voor het stedelijk naoorlogs woonmilieu verreweg het meest voorkomt, gevolgd door de stedelijk vooroorlogs, klein stedelijk en (centrum-)dorpse woonmilieus.

Figuur 2-46 Voorkeur voor woonmilieu van huishoudens woonachtig in provincie Zuid-Holland, bron: WoON 2018

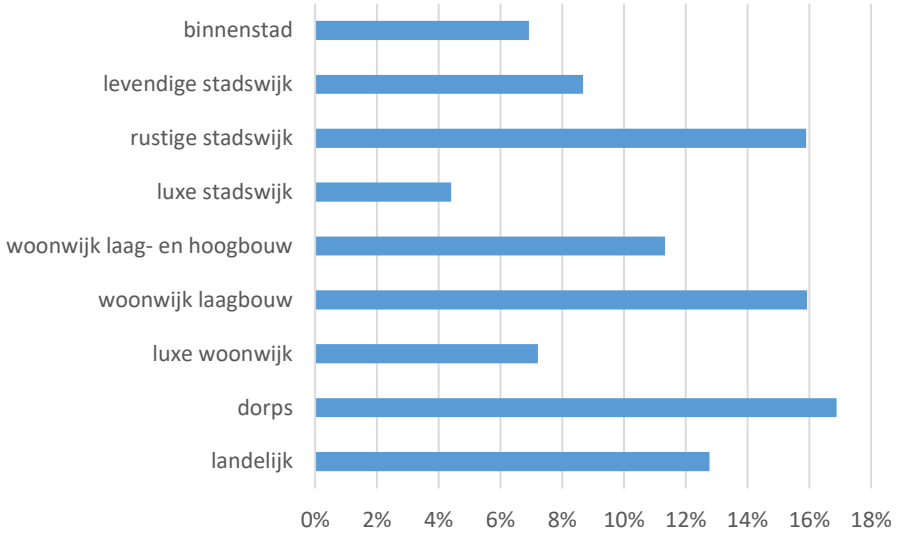


17% van de bewoners in de DGOT geeft aan een voorkeur te hebben voor het woonmilieu dorps, dit komt redelijk overeen met de het percentage op basis van het WoON. De voorkeur voor dorps komt bij DGOT het meest voor. In de DGOT is dit een compact en kleinschalig woonmilieu met een historisch karakter en weinig voorzieningen. Ook de rustige stadswijk en woonwijk laagbouw worden veel genoemd als eerste voorkeur.

[19] Het gewenste woonmilieu wordt indien beschikbaar vastgesteld op basis van de wijk of buurt waarnaar de woningzoekende wil verhuizen. Indien de gewenste wijk of buurt onbekend is wordt het gewenste woonmilieu ingevuld op basis van de antwoorden op vragen over de gewenste regio, de gewenste woonplaatsgrootte, de gewenste afstand tot het centrum van de woonplaats, de gewenste bouwperiode van de buurt, het gewenste woningtype van de buurt en de gewenste bevolkingssamenstelling in de buurt..

Met rustige stadswijk wordt een rustige groene woonwijk dichtbij het stadscentrum met veel boven- en benedenwoningen bedoeld. De woonwijk laagbouw is juist aan de rand van de stad gelegen, met veel voorzieningen en voornamelijk eengezinswoningen. Ook het landelijk woonmilieu heeft, met 13%, nog opvallend vaak de voorkeur. Dit is ongeveer 4 procentpunt hoger dan het aandeel volgens het WoON. Het landelijk woonmilieu wordt gekenmerkt door groen wonen, open landschap, vrijstaande woningen en weinig voorzieningen.

Figuur 2-47 Voorkeur voor woonmilieu[20] van huishoudens woonachtig in provincie Zuid-Holland, bron: DGOT 2018



In onderstaande tabel zijn de eerste en tweede voorkeur voor woonmilieu weergegeven. Leesvoorbeeld: op de eerste regel valt te lezen dat ruim de helft (51%) van degenen met een eerste voorkeur voor een landelijk woonmilieu, als tweede voorkeur een dorps woonmilieu hebben.

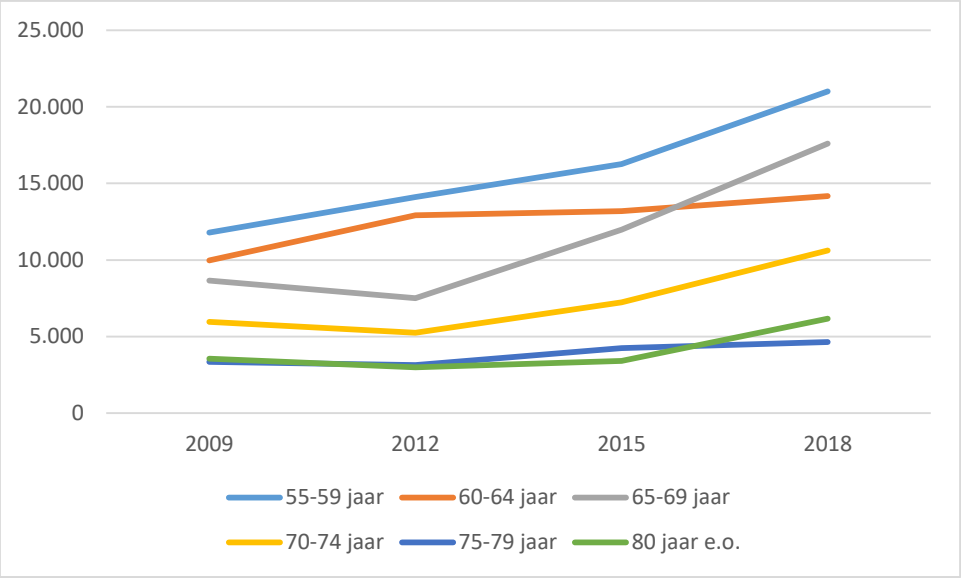
Tabel 2-14 1e (verticaal) en 2e (horizontaal) voorkeur voor woonmilieu van huishoudens woonachtig in provincie Zuid-Holland, bron: DGOT 2018

	landelijk	dorps	luxe woonwijk	woonwijk laagbouw	woonwijk laag- en hoogbouw	luxe stadswijk	rustige stadswijk	levendige stadswijk	binnenstad
landelijk	-	51%	12%	16%	4%	2%	11%	2%	2%
dorps	23%	-	8%	34%	10%	2%	20%	2%	2%
luxe woonwijk	12%	15%	-	36%	6%	13%	13%	3%	2%
woonwijk laagbouw	6%	22%	6%	-	26%	2%	32%	4%	2%
woonwijk laag- en hoogbouw	4%	14%	3%	24%	-	2%	34%	13%	7%
luxe stadswijk	6%	6%	17%	13%	6%	-	34%	11%	7%
rustige stadswijk	6%	12%	5%	25%	24%	7%	-	16%	7%
levendige stadswijk	3%	4%	3%	8%	17%	9%	28%	-	28%
binnenstad	3%	5%	4%	5%	7%	10%	21%	45%	-

[20] De woonmilieuvoorkeur van mensen met een beneden modaal inkomen naar een luxe stadswijk, luxe woonwijk of landelijke omgeving, is gecorrigeerd naar hun tweede woonmilieuvoorkeur. Indien deze ook één van de drie eerdergenoemde woonmilieus is, wordt de voorkeur gecorrigeerd naar hun huidige woonmilieu. Deze correctieregel gaat niet op voor huishoudens die een koopwoning bezitten in één van diezelfde woonmilieus. Zie de begrippenlijst voor een volledige omschrijving van alle woonmilieus.

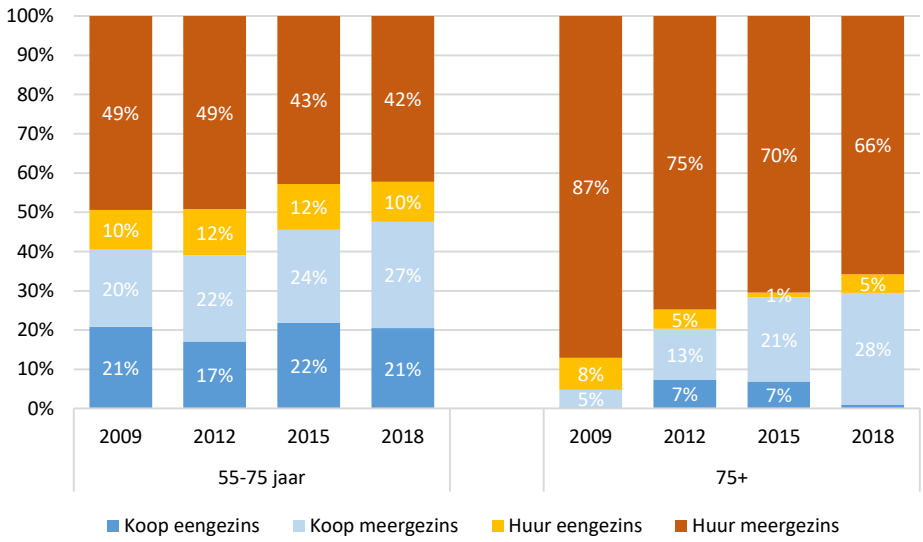
Het aantal vragers in de markt vanaf 55 jaar is sinds 2009 sterk toegenomen, ook in verhouding tot de toename van het totaal aantal oudere huishoudens. Het aantal vragers in de markt is in die leeftijdscategorie met 32% toegenomen waar het totaal aantal huishoudens vanaf 55 jaar en ouder met 8% toenam.

Figuur 2-48 Ontwikkeling aantal oudere vragers in de markt woonachtig in provincie Zuid-Holland, bron: WoON 2009 t/m 2018



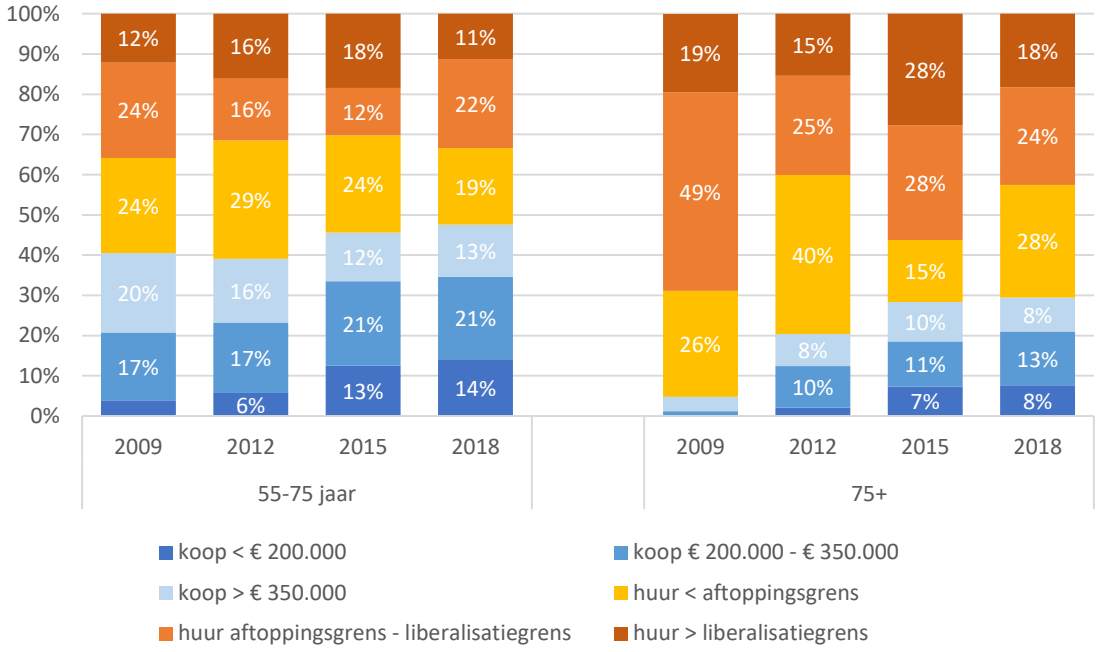
Tussen 2015 en 2018 is het aandeel oudere vragers in de markt met een voorkeur voor een koopappartement toegenomen. Dit is met name het geval bij 75-plussers, in deze leeftijdscategorie nam het aandeel vraag naar meergezinshuurwoningen juist af. Van de 55-75-jarige verhuisgeneigden wil bijna de helft verhuizen naar een koopwoning. Bij 75+'ers is dat met ongeveer 30% duidelijk lager.

Figuur 2-49 Voorkeur eigendom en woningtype voor oudere vragers in de markt woonachtig in provincie Zuid-Holland, bron: WoON 2009 t/m 2018



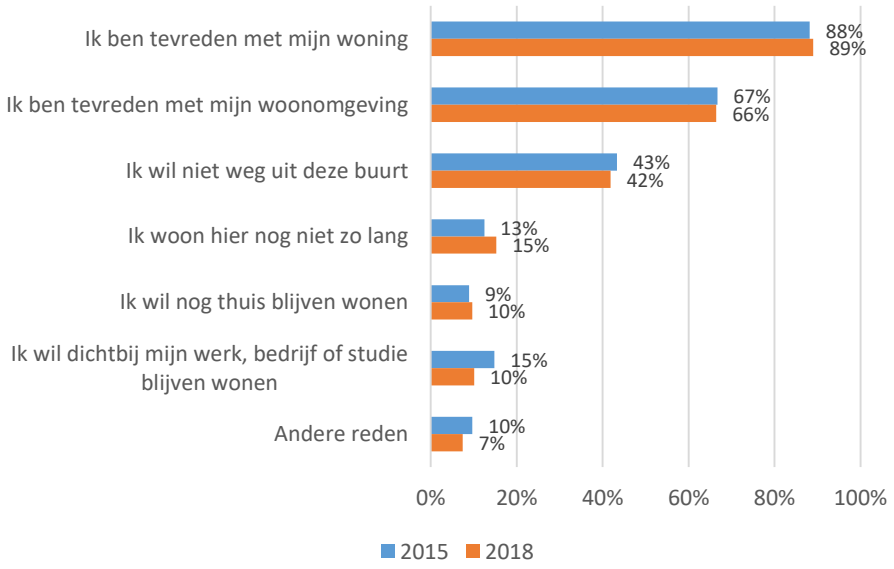
In de leeftijdscategorie 55 tot 75 jaar nam de vraag naar huurwoningen tot de aftoppingsgrens af, in de leeftijdscategorie van 75 jaar en ouder nam dit aandeel juist toe.

Figuur 2-50 Voorkeur eigendom en prijsklasse voor oudere vragers in de markt woonachtig in provincie Zuid-Holland, bron: WoON 2009 t/m 2018



De meest genoemde reden om niet te willen verhuizen is de tevredenheid met de huidige woning, gevolgd door tevredenheid met de huidige woonomgeving. Sinds 2015 is hierin geen verschuiving geweest.

Figuur 2-51 Reden van niet-verhuisgeneigde huishoudens om niet te willen verhuizen*, bron: : WoON 2015 en 2018



**Meerdere antwoorden mogelijk*

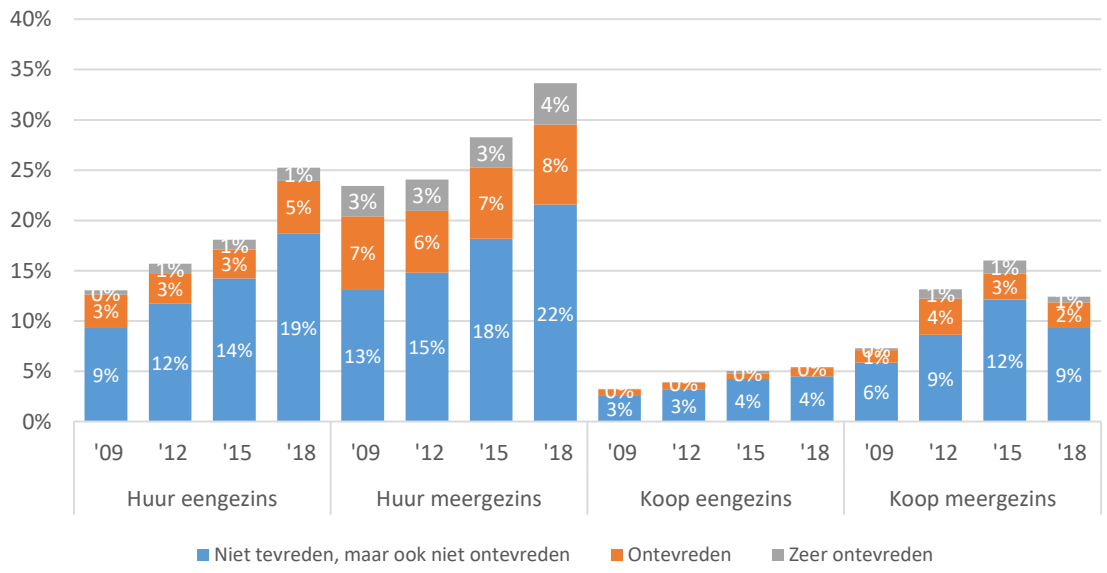
2.6 Tevredenheid met woning, woon-omgeving en voorzieningen

Klik hier voor online figuren

In deze paragraaf kijken we naar de tevredenheid van bewoners met hun woning, woonomgeving en voorzieningen. In de figuren presenteren we telkens alleen de percentages bewoners die neutraal of niet tevreden zijn. De overige bewoners zijn dus tevreden of zeer tevreden. In de analyses staan niet huishoudens maar bewoners (personen) centraal.

Het aandeel bewoners dat niet tevreden is met hun woning ligt bij bijna alle woningtypen in 2018 hoger dan in 2009. Het is niet duidelijk welke verklaringen hiervoor te geven zijn. Alleen bij meergezinskoopwoningen is in 2018 het aandeel dat neutraal of ontevreden is kleiner dan in 2015. De tevredenheid ligt het hoogst bij bewoners van eengezinskoopwoningen en het laagst bij bewoners van meergezinshuurwoningen.

Figuur 2-52 Ontevredenheid met woning naar eigendom en woningtype voor bewoners woonachtig in provincie Zuid-Holland, bron: WoON 2009 en 2018



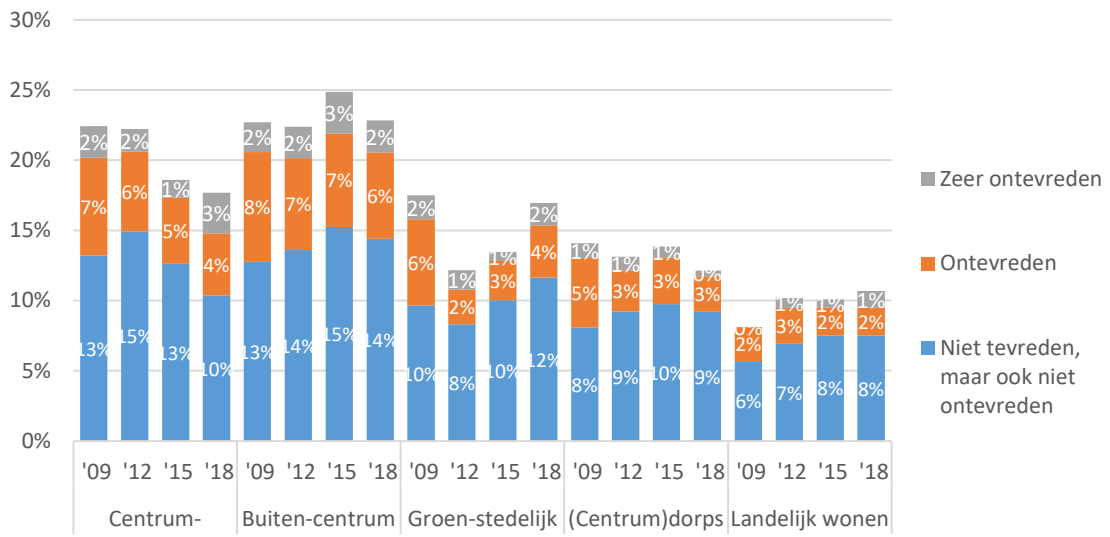
Bewoners met een rode leefstijl zijn over het algemeen het meest tevreden met hun woning. Met name in het woonmilieu dorps zijn zij meer tevreden dan bewoners met een andere leefstijl.

Tabel 2-15 Tevredenheid met woning naar leefstijltype en woonmilieu (aandeel (zeer) tevreden), bron: DGOT 2018

	landelijk	dorps	luxe woonwijk	woonwijk laagbouw	woonwijk laag- en hoogbouw	luxe stadswijk	rustige stadswijk	levendige stadswijk	binnenstad	totaal
aqua	93%	83%	94%	84%	74%	88%	79%	70%	77%	80%
blauw	92%	83%	96%	85%	73%	95%	81%	68%	78%	80%
paars	87%	80%	92%	81%	73%	94%	79%	71%	81%	79%
rood	-	87%	96%	83%	72%	-	79%	78%	84%	81%
oranje	93%	80%	94%	83%	69%	85%	79%	73%	82%	78%
geel	88%	81%	95%	81%	68%	-	75%	73%	69%	76%
lime	90%	81%	91%	79%	72%	-	76%	63%	72%	76%
groen	87%	82%	89%	78%	73%	-	74%	69%	66%	76%
totaal	90%	82%	94%	82%	72%	89%	78%	70%	77%	78%

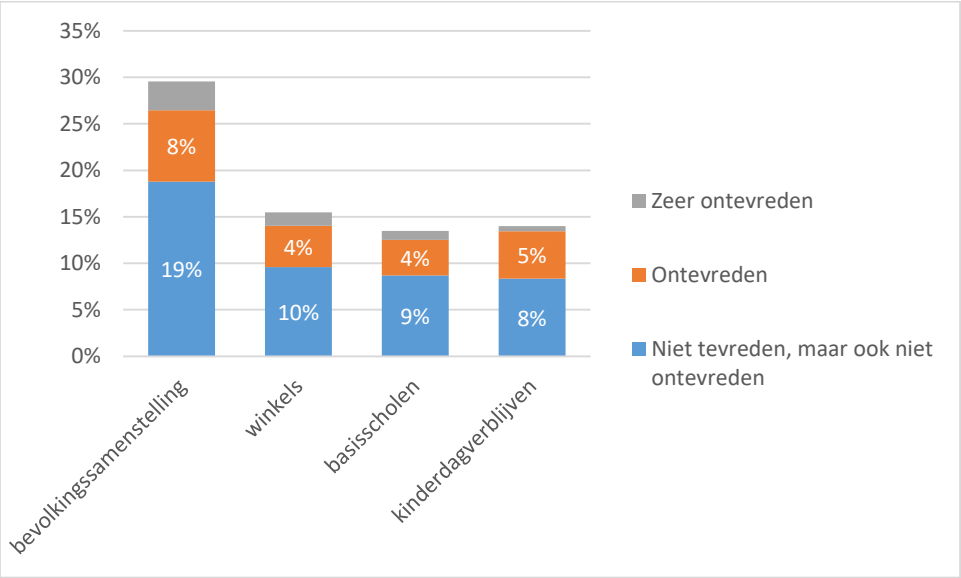
De tevredenheid met de woonomgeving is tussen 2009 en 2018 toegenomen bij bewoners die centrum-stedelijk en dorps wonen. Bewoners die landelijk wonen, zijn in 2018 iets minder vaak tevreden met de woonomgeving dan in 2009. De tevredenheid met de woonomgeving ligt nog wel het hoogst onder bewoners van landelijke woonmilieus. Bewoners in een stedelijk buiten-centrum woonmilieus zijn het vaakst ontevreden daarmee.

Figuur 2-53 Tevredenheid met woonomgeving naar woonmilieu voor bewoners woonachtig in provincie Zuid-Holland, bron: WoON 2009 en 2018



Bewoners zijn, met 11%, het vaakst ontevreden over de bevolkingssamenstelling in de buurt. 5% van de bewoners is ontevreden over de winkels in de buurt. Het aandeel dat ontevreden is over de basisscholen en kinderdagverblijven in de buurt ligt iets lager, met respectievelijk 5% en 6%.

Figuur 2-54 Tevredenheid met aspecten van en voorzieningen in de buurt voor bewoners woonachtig in provincie Zuid-Holland, bron: WoON 2018



Bewoners zijn het minst vaak tevreden met de woonomgeving wanneer zij in een levendige stadswijk of woonwijk met laag- en hoogbouw wonen. Er zijn verschillen zichtbaar tussen de verschillende leefstijlen bij bewoners in een levendige stadswijk. Bewoners met een rode leefstijl zijn hier gemiddeld meer tevreden dan andere leefstijlen. Het beeld van de tevredenheid met de woonomgeving is vergelijkbaar met die van de tevredenheid met de woning.

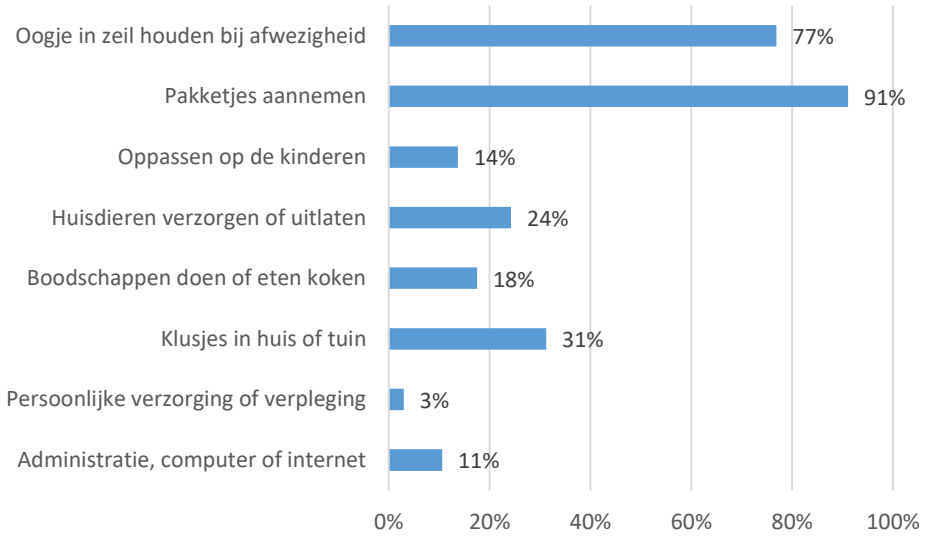
Tabel 2-16 Tevredenheid met woonomgeving naar leefstijltype en woonmilieu (aandeel (zeer) tevreden), bron: DGOT 2018

	landelijk	dorps	luxe woonwijk	woonwijk laagbouw	woonwijk laag- en hoogbouw	luxe stadswijk	rustige stadswijk	levendige stadswijk	binnenstad	Totaal
aqua	92%	85%	96%	82%	69%	94%	81%	63%	73%	79%
blauw	87%	82%	94%	82%	68%	96%	78%	65%	77%	78%
paars	89%	83%	90%	81%	65%	96%	79%	69%	79%	77%
rood	-	81%	94%	82%	63%	-	83%	75%	79%	78%
oranje	94%	81%	96%	81%	67%	94%	82%	72%	79%	78%
geel	89%	83%	92%	82%	66%	-	77%	62%	76%	76%
lime	86%	84%	90%	81%	70%	-	77%	60%	69%	76%
groen	84%	84%	92%	80%	71%	-	79%	62%	61%	76%
Totaal	88%	83%	93%	81%	68%	92%	79%	66%	75%	77%

2.7 Betrokkenheid bij buurt

Bewoners geven vooral aan betrokken te zijn bij de buurt door ‘een oogje in het zeil te houden bij afwezigheid’ en ‘pakketjes aan te nemen’.

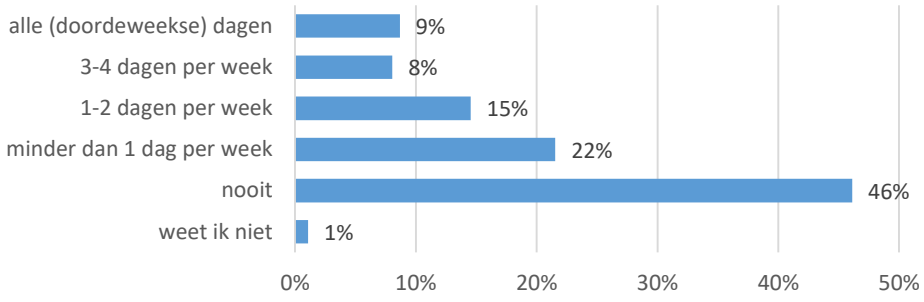
Figuur 2-55 Aandeel bewoners dat betrokken is bij buurt door bepaalde actie te verrichten voor buren, bron: WoON 2018



2.8 Thuiswerken en reistijd

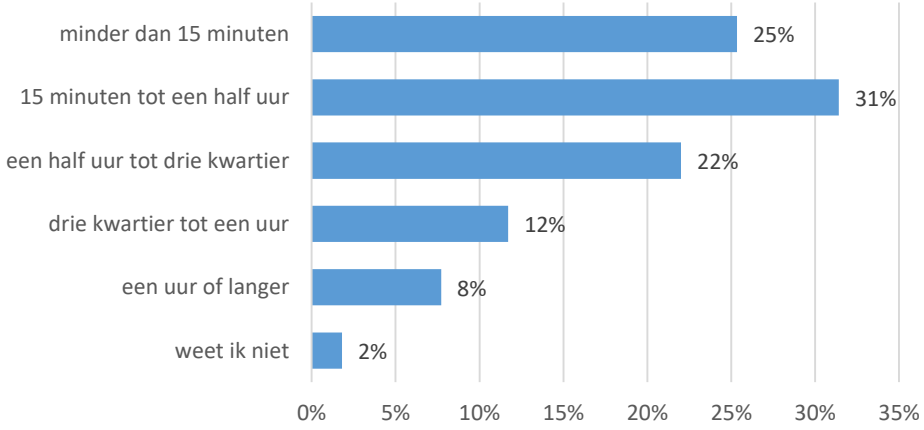
Het grootste deel van de inwoners van Zuid-Holland met betaald werk (46%) geeft aan nooit thuis te werken. 31% geeft aan ten minste één dag per week thuis te werken.

Figuur 2-56 Verdeling van het aantal thuiswerkdagen van personen met betaald werk woonachtig in provincie Zuid-Holland, bron: DGOT 2018



Het grootste deel van de werkenden heeft maximaal een half uur reistijd (56%). 8% heeft een reistijd van een uur of langer.

Figuur 2-57 Verdeling naar reistijd van personen met betaald werk woonachtig in provincie Zuid-Holland, bron: DGOT 2018

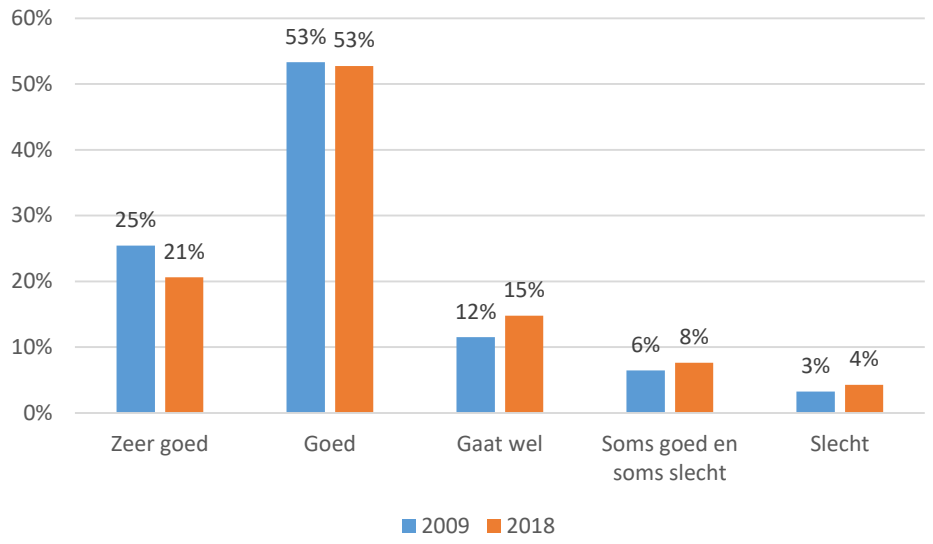


2.9 Gezondheidsbeperkingen

Het aandeel bewoners dat aangeeft een zeer goede gezondheid te hebben is tussen 2009 en 2018 afgenomen met 4 procentpunt: van 25% tot 21%. In 2018 geeft 74% van de inwoners aan een (zeer) goede gezondheid te hebben. Het percentage dat zegt een matige gezondheid te hebben (“gaat wel”, “soms goed en soms slecht” of “slecht”) is gestegen van 21% tot 27%. Hierbij speelt de vergrijzing van de bevolking een belangrijke rol. Een groter deel van de bevolking bestaat uit ouderen en ouderen hebben vaker gezondheidsklachten dan jongeren en mensen van middelbare leeftijd. Er is bovendien sprake van een

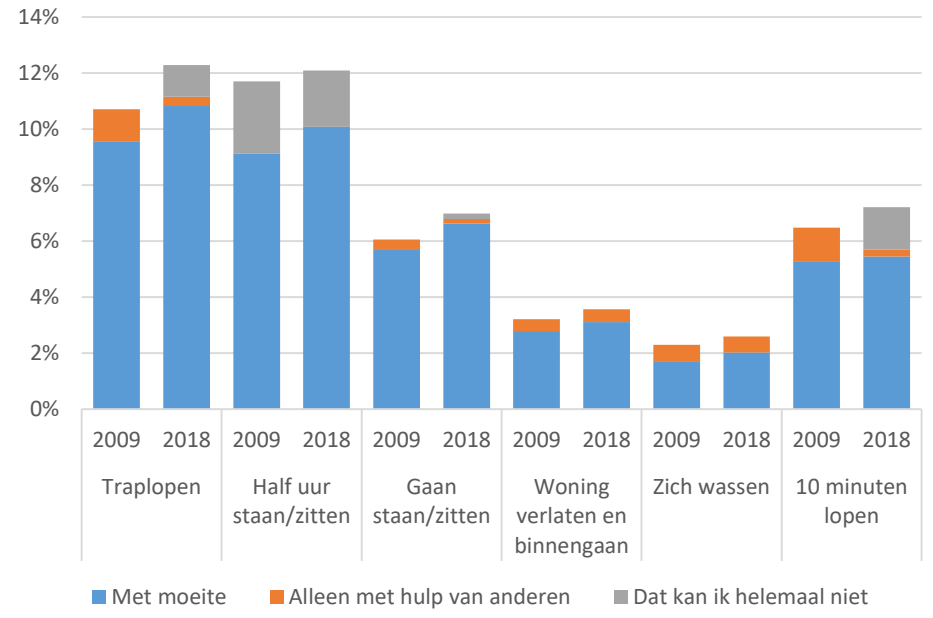
dubbele vergrijzing: binnen de groeiende groep ouderen neemt het aantal en aandeel in de oudste leeftijdsklassen het sterkst toe.

Figuur 2-58 Gezondheidssituatie bij inwoners woonachtig in provincie Zuid-Holland, bron: WoON 2018



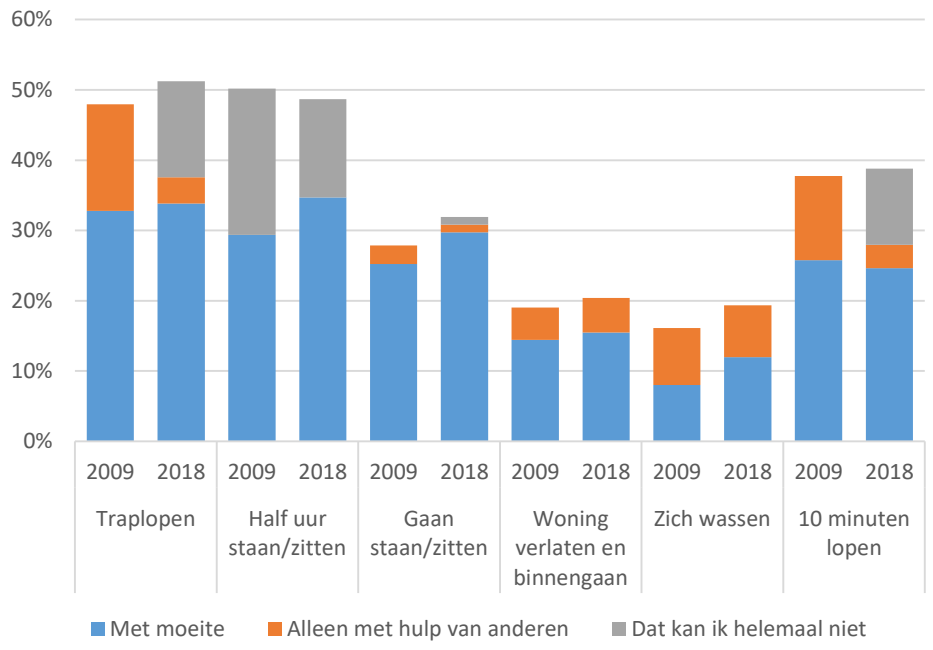
Tussen 2009 en 2018 is het aandeel huishoudens dat problemen heeft met traplopen, staan of zitten toegenomen. Het gaat hierbij alleen om de beperkingen van respondenten en de eventuele partner (niet die van andere mensen in het huishouden). Het aantal oudere huishoudens is toegenomen en daardoor ook het aantal met één of meerdere mobiliteitsbeperkingen.

Figuur 2-59 Beperkingen in activiteiten* van huishoudens (respondent en eventuele partner) tot 75 jaar woonachtig in provincie Zuid-Holland, bron: WoON 2018



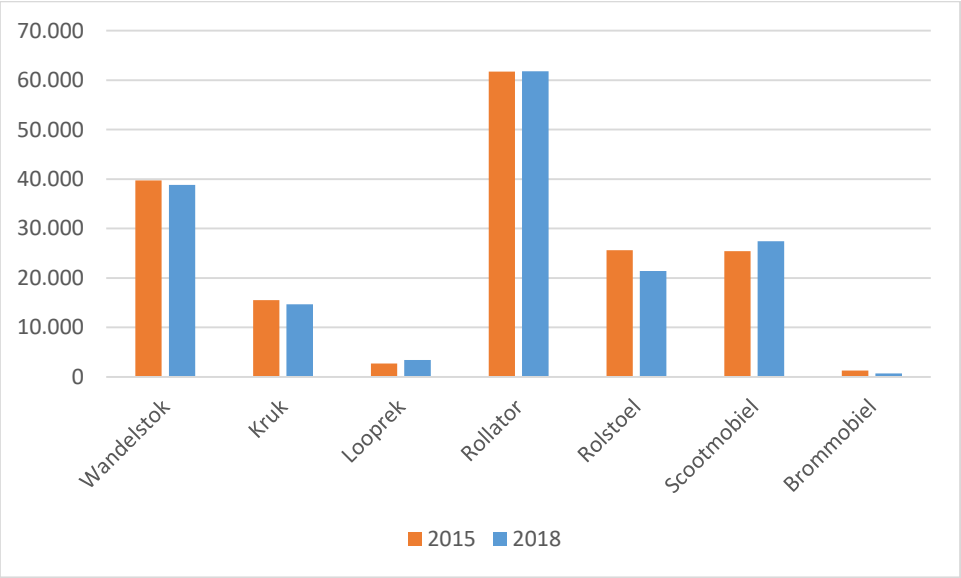
*In 2009 was de antwoordoptie “Dat kan ik helemaal niet” niet bij alle activiteiten opgenomen.

Figuur 2-60 Beperkingen in activiteiten* van huishoudens (respondent en eventuele partner) van 75 jaar en ouder woonachtig in provincie Zuid-Holland, bron: WoON 2018



Het meest gebruikt hulpmiddel is de rollator. Het gebruik hiervan is tussen 2015 en 2018 is ongeveer gelijk gebleven. Het gebruik van een scootmobiel is toegenomen van 25.400 tot 27.400 in de periode 2015 tot 2018. Het gebruik van een rolstoel is echter juist afgenomen tussen 2015 en 2018.

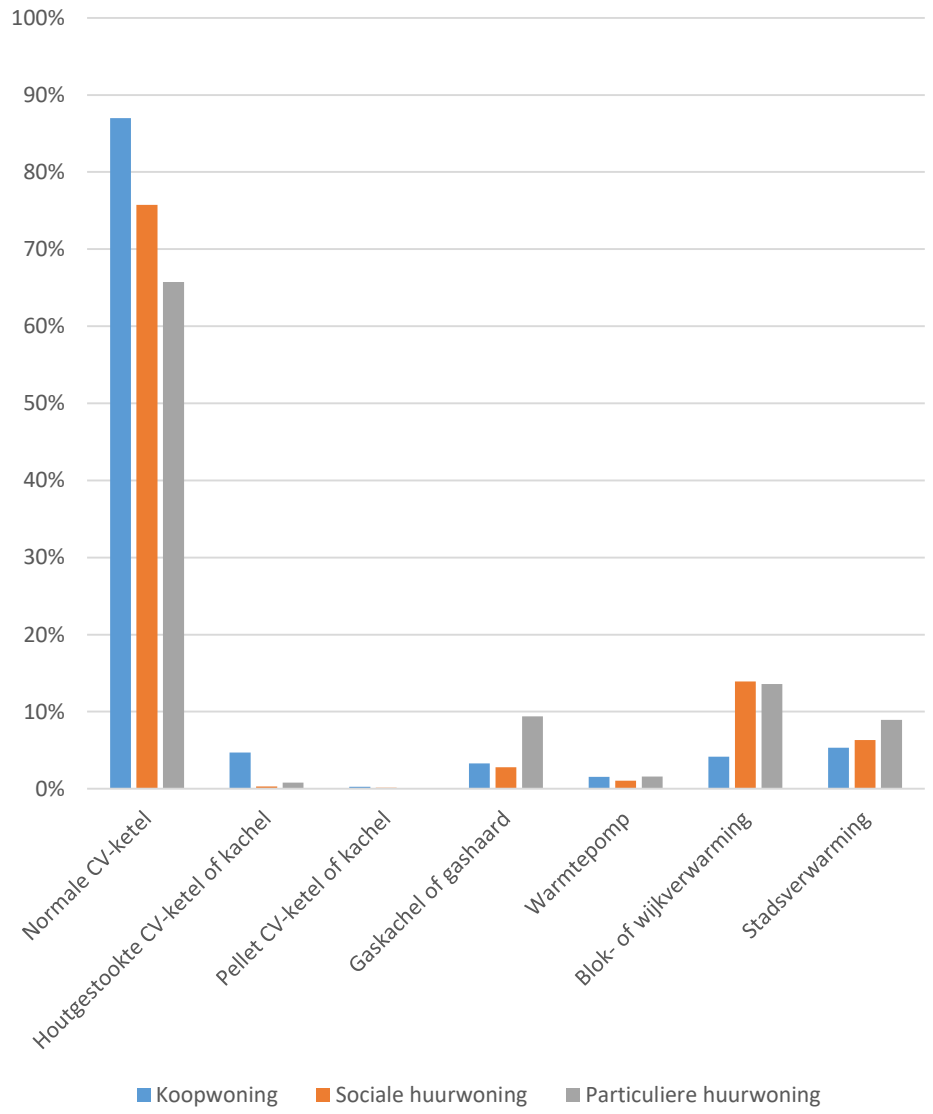
Figuur 2-61 Gebruik van hulpmiddelen van huishoudens (respondent en eventuele partner) woonachtig in provincie Zuid-Holland, bron: WoON 2018



2.10 Verduurzaming

Het grootste deel van de woningen wordt verwarmd door een normale CV-ketel. Koopwoningen hebben vaker een normale CV-ketel (66%) dan corporatie- en particuliere huurwoningen. Huurwoningen hebben vaker blok-of wijk c.q. stadsverwarming dan koopwoningen. Particuliere huurwoningen hebben nog relatief veel gaskachels.

Figuur 2-62 Type verwarming[21] aanwezig in woning, bron: WoON 2018

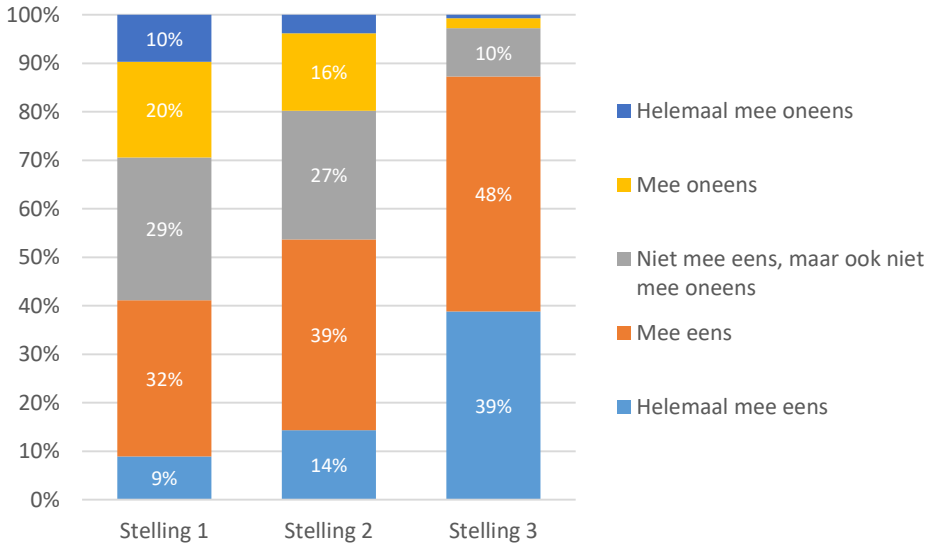


41% van de ondervraagde personen is het (helemaal) eens met de stelling 'Mijn woning is energiezuinig'. 30% is het daar (helemaal) mee oneens. Het aandeel dat vindt dat de woning nog energiezuiniger moet, ligt

[21] In één woning kunnen meerdere type verwarming mogelijk zijn.

nog iets hoger, namelijk 53%. Het grootste deel, 87%, is het ermee eens dat energiezuinige woningen bijdragen aan het leefbaar houden van de aarde voor toekomstige generaties.

Figuur 2-63 Mening ten opzichte van stellingen* met betrekking tot energiezuinigheid, bron: WoON 2018



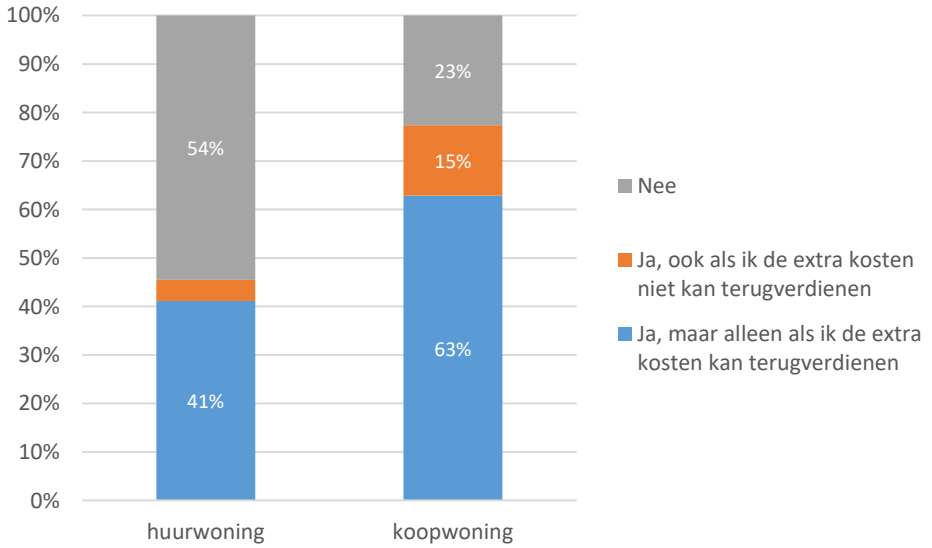
* *Stelling 1: Mijn woning is energiezuinig*

Stelling 2: Mijn woning moet energiezuiniger

Stelling 3: Energiezuinige woningen dragen bij aan het leefbaar houden van de aarde voor toekomstige generaties

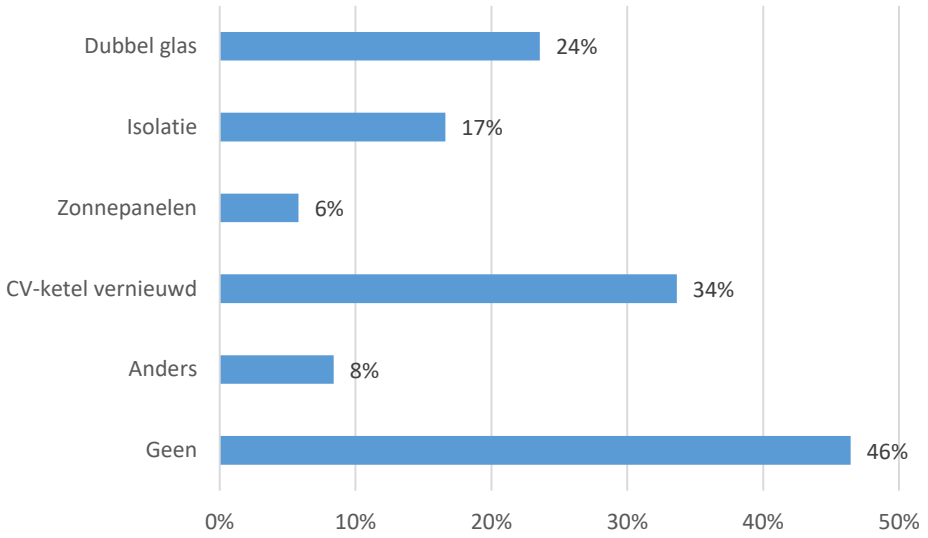
Ondervraagde personen in een koopwoning zijn vaker bereid om meer voor een energiezuinige woning te betalen. 78% van de kopers is bereid om een hogere koopprijs te betalen, van wie 63% aangeeft dit alleen te zijn wanneer de kosten terug te verdienen zijn.

Figuur 2-64 Bereidheid om meer huur of een hogere koopprijs te betalen voor een energiezuinigere woning



De energiebesparende maatregel die het vaakst in de afgelopen 5 jaar[22] uitgevoerd is, is het vernieuwen van de CV-ketel. 34% van de huishoudens geeft aan dit uitgevoerd te hebben. 6% van de huishoudens geeft aan in de afgelopen 5 jaar zonnepanelen geplaatst te hebben.

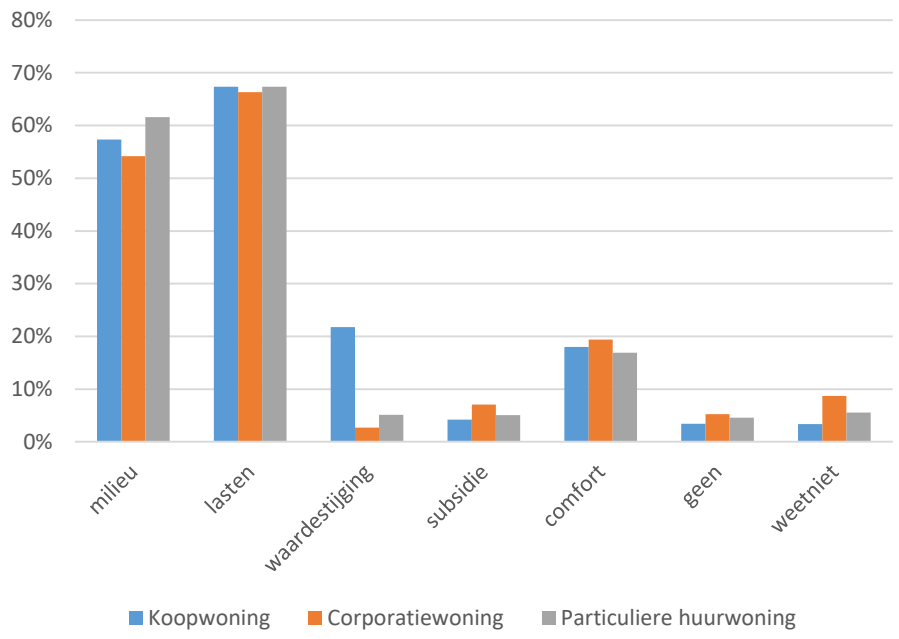
Figuur 2-65 Aandeel huishoudens – in huur- of koopwoning – dat een energiebesparende maatregel heeft uitgevoerd in de afgelopen vijf jaar, bron: WoON 2018



Een afname van de woonlasten wordt zowel bij koop- als bij huurwoningen het vaakst genoemd als voordeel van energiebesparende maatregelen, gevolgd door het milieu en comfort. Bij koopwoningen speelt – in tegenstelling tot huurwoningen – ook de waardestijging nog een rol.

[22] Als respondenten korter dan 5 jaar in de huidige woning wonen, heeft het antwoord alleen betrekking op de tijd dat ze in de woning wonen.

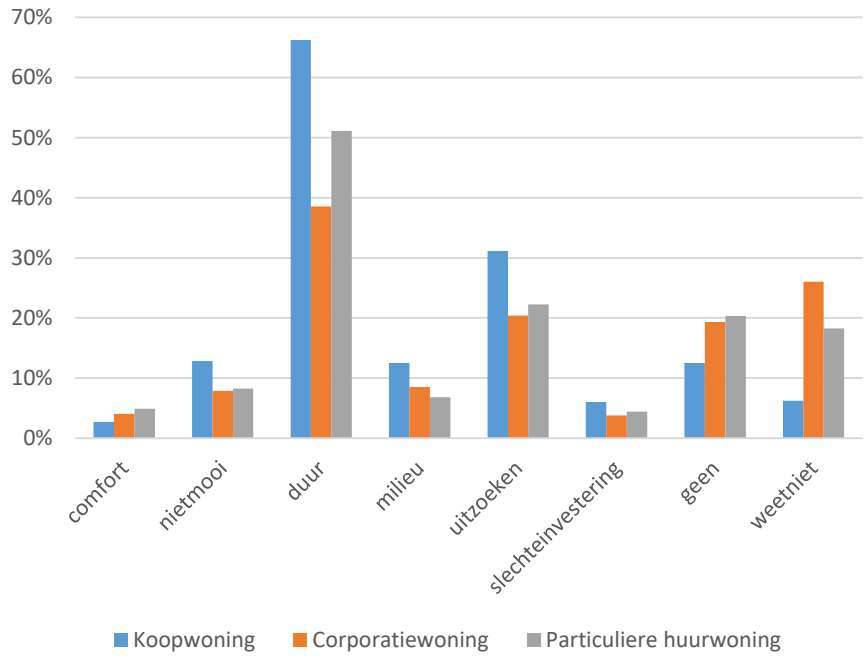
Figuur 2-66 Genoemde voordelen bij het treffen van energiebesparende maatregelen*, bron: DGOT 2018



* Op basis van 33% van het totaal aantal respondenten.

De (te) hoge kosten worden het vaakst genoemd als nadeel van energiebesparende maatregelen. Ook het uitzoekwerk wordt regelmatig genoemd.

Figuur 2-67 Genoemde nadelen bij het treffen van energiebesparende maatregelen*, bron: DGOT 2018



* Op basis van 33% van het totaal aantal respondenten.

2.11 Conclusies

In deze laatste paragraaf van het hoofdstuk lopen we kort de belangrijkste conclusies langs.

Het aantal particuliere huurwoningen is sinds 2009 naar verhouding het sterkst toegenomen. Ook in Nederland als geheel is deze ontwikkeling te zien. De particuliere huursector bedient relatief veel jonge huishoudens, starters en instromers vanuit andere regio's. Een grotere particuliere huursector is daarmee van belang voor de toegankelijkheid van de woningmarkt. Tegelijkertijd liggen de huurprijzen in dit deel van de huursector wel vaak op een relatief hoog niveau. Bij zowel de corporatie- als particuliere huursector is het aandeel woningen met een lage huur (tot de aftoppingsgrens) afgenomen. De particuliere huursector loopt achter als het gaat om energiezuinigheid. De opgave om de woningvoorraad te verduurzamen is in die sector naar verhouding dus het grootst.

Onder jonge huishoudens is het aandeel met een eigen woning afgenomen sinds 2009. Voor jongeren is het lastiger geworden om een eigen woning te kopen. Dat komt deels door de strengere leennormen bij de hypotheekverstrekking. Ook is de concurrentie van beleggers (buy-to-let) toegenomen en zijn de prijzen de laatste jaren sterk gestegen. Oudere huishoudens wonen juist vaker dan in 2009 in een koopwoning. Nieuwe generaties ouderen hebben vaker dan oudere generaties gedurende hun leven een woning gekocht. Ouderen wonen juist minder vaak dan vroeger in een meergezinshuurwoning.

De gemiddelde huurprijs en netto woonuitgaven van huurders liggen in Zuid-Holland iets hoger dan in Nederland als geheel. Het gemiddelde netto besteedbaar huishoudinkomen van huurders ligt echter ook iets hoger waardoor de gemiddelde netto huurquote op hetzelfde niveau ligt. De gemiddelde netto huurquote – het deel van het besteedbaar huishoudinkomen dat aan netto huur wordt besteed – is sinds 2015 gelijk gebleven. Het aantal scheefhuurders dat 'goedkoop scheef woont' is tussen 2015 en 2018 met 28.000 huishoudens afgenomen: van 138.000 tot 110.000. In diezelfde periode nam het aantal 'dure scheefhuurders' af van 98.000 tot 90.000.

Tussen WoON 2015 en 2018 is het aantal verhuizingen weer toegenomen, met name de doorstroming binnen en naar de koopsector. 45% van de verhuisde huishoudens zijn verhuisd naar een (andere) koopwoning. In de jaren vóór 2015 was dat nog 31%. Niet alleen het aantal verhuisde huishoudens is toegenomen, ook het aantal huishoudens met een verhuiswens. Die toename heeft zich voorgedaan bij huishoudens die aangeven "misschien" te willen verhuizen. Ook het aantal huishoudens dat zegt te willen verhuizen maar niets te kunnen vinden is duidelijk toegenomen. De procentuele verdeling van de woningvraag in Zuid-Holland naar eigendom (huur/koop) en woningtype (eengezins/meergezins) is ongeveer gelijk gebleven sinds 2015. Het aandeel met een voorkeur voor een koop- of huurwoning is dus niet veranderd.

Het aandeel bewoners dat niet tevreden is met hun woning ligt bij bijna alle woningtypen in 2018 hoger dan in 2009. Alleen bij meergezinskoopwoningen is in 2018 een herstel te zien ten opzichte van 2015. De tevredenheid met de woning is het hoogst bij bewoners van eengezinskoopwoningen en het laagst bij bewoners van meergezinshuurwoningen.

3 Woningmarktverkenning

Klik hier voor online figuren

In de vorige hoofdstukken hebben we ruim aandacht besteed aan de stand van zaken op de huidige woningmarkt in Zuid-Holland. In dit hoofdstuk verleggen we de aandacht naar de toekomst. We onderzoeken de kwalitatieve woningbehoefte: hoe ontwikkelen de inkomensgroepen en hun woonsituatie zich en welke woningen zouden idealiter in de toekomst aan de voorraad worden toegevoegd om zo goed mogelijk tegemoet te komen aan de vraag?

We hebben de kwalitatieve woningbehoefte in Zuid-Holland in beeld gebracht met behulp van het woningmarktsimulatiemodel Socrates van ABF. Het Socrates-model is een kwalitatief simulatiemodel voor de woningmarkt. Het model simuleert verhuisprocessen, verhuisketens en doorstroming, zodat recht wordt gedaan aan het effect van deze dynamiek op de woningmarkt. Socrates wordt aangeduid als kwalitatief, omdat dit model vraag en aanbod op de woningmarkt specificeert naar belangrijke kwalitatieve aspecten als eigendom (huur of koop), vorm (een- of meergezins) en prijsniveau. Socrates is vooral een scenariomodel: de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad hangt af van veronderstellingen – bijvoorbeeld op het vlak van inkomen – die verschillen tussen scenario's.

In bijlage is een toelichting op de werking van model opgenomen.

3.1 Uitgangspunten en scenario's

Enkele voor de woningmarkt relevante ontwikkelingen, zoals de groei van de inkomens, zijn onzeker. Daarom werken we in dit onderzoek met scenario's. Een scenario is een combinatie van veronderstellingen over toekomstige ontwikkelingen. Scenario's in woningmarktverkenningen kunnen van elkaar verschillen op verschillende punten: de demografische prognose, het woningbouwprogramma, inkomensontwikkeling, woonvoorkeuren, verwachtingen ten aanzien van verkopen van huurwoningen en huurprijsbeleid van verhuurders en eventuele ruimtelijke beperkingen. In overleg met de provincie is bepaald op welke onderdelen wordt gewerkt met scenario's en op welke onderdelen niet wordt gevarieerd. De uitgangspunten zijn specifiek voor Zuid-Holland uitgewerkt. Wel wordt er in het model rekening gehouden met verhuizingen naar Zuid-Hollland vanuit andere provincies en andersom. We lopen nu de onderdelen één voor één langs.

Demografische ontwikkeling

In alle scenario's wordt uitgegaan van de demografische prognose van de provincie Zuid-Holland. Voor alle onderscheiden woningmarktregio's in de provincie vormt de Trendraming (TR) 2019 de prognose van de ontwikkeling van de huishoudens. Hieronder leggen we uit hoe TR tot stand is gekomen.

Woningvoorraadontwikkeling

De provincie heeft recentelijk een nieuwe raming van de woningbehoefte opgesteld. Ze heeft daarbij twee varianten doorgerekend: de Woningbehoefteraming (WBR) en de Trendraming (TR), beide op basis van het Primos-IPB-model. Voor het opstellen van WBR en TR heeft de provincie de veronderstellingen over binnenlandse en buitenlandse migratiesaldi aangepast ten opzichte van de standaardversie (trendraming) van Primos. De Primos-veronderstellingen over geboorte en sterfte op gemeenteniveau zijn in WBR en TR gehandhaafd. Voor het opstellen van de WBR is gerekend met 'binnenlands migratiesaldo nul'[1] per gemeente. De WBR geeft daarmee aan hoeveel nieuwe woningen nodig zijn om te voorzien in de “eigen behoefte”. De TR daarentegen gaat uit van recente trends in het binnenlands migratiesaldo per gemeente. De binnenlandse migratietrend wordt bepaald door een gewogen gemiddelde te berekenen van de binnenlandse migratiesaldi van afgelopen vijf jaar op gemeenteniveau. Dit gewogen gemiddelde wordt tien jaar doorgetrokken tot 2030, waarna deze op geleidelijke schaal teruggaat naar nul.

WBR en TR verschillen alleen van elkaar als het gaat om de binnenlandse migratie. De veronderstellingen over de buitenlandse migratie zijn gelijk in de WBR en TR. Er is verondersteld dat de gemeentelijke aandelen in de nationale immigratie- en emigratiestromen over de periode 2008 tot en met 2018 in de toekomst gelijk zullen blijven. De extra asielmigratie in de jaren 2018 tot en met 2024 wordt evenredig naar het gemeentelijke inwonertal verdeeld.

Per woningmarktregio houdt de provincie de hoogste raming aan voor de gewenste voorraaduitbreiding. Die raming is voor dit onderzoek gebruikt. Voor veruit de meeste regio’s is dit de TR 2019. Alleen voor de regio’s Alblasserwaard, Den Haag (regio) en Drechtsteden is het de WBR 2019. De raming met de grootste regionale voorraaduitbreiding is voor alle gemeenten van een bepaalde regio toegepast, ook als de andere raming voor een bepaalde gemeente hoger uitvalt, omdat de provincie op regionaal niveau afspraken maakt.

WBR en TR geven aan hoe groot de netto uitbreiding van de woningvoorraad moet zijn. Er is echter ook sprake van sloop en andere onttrekkingen aan de voorraad dus de (bruto) nieuwbouw moet groter zijn dan de gewenste voorraaduitbreiding. We hebben gebruikgemaakt van de onttrekkingen zoals die in Primos 2019 worden verwacht per gemeente en per jaar. Die aantallen zijn gebaseerd op recente trends. Die trends worden doorgetrokken naar de toekomst waarbij er nog rekening wordt gehouden met woningtype en bouwjaar/leeftijd van de woning.

Inkomensontwikkeling

Voor de woningmarkt is de ontwikkeling van inkomens een heel belangrijke maar tegelijkertijd onzekere factor. Hoe gunstiger de inkomensontwikkeling, hoe groter de vraag naar duurdere woningen. Hoe negatiever de inkomensontwikkeling, des te groter is de doelgroep die vraag uitoefent naar sociale huurwoningen. Om rekening te houden met de grote onzekerheid op dit punt, variëren we in de scenario’s met de groei van de inkomens. In scenario **Laag** is de gemiddelde jaarlijkse groei van de inkomens 0,1% boven inflatie (reëel). In scenario **Midden** is dat 0,4% per jaar en in **Hoog** is dat 0,7%. Vanaf 2025 bewegen Laag en Hoog zich langzaam naar de 0,4% (dat vanaf 2030 voor alle scenario’s geldt). Het percentage van

[1] Binnenlandse vestiging en vertrek kunnen qua samenstelling (naar bijvoorbeeld leeftijd) wel afwijken maar zijn in omvang even groot.

0,4% voor het scenario Midden is het langjarige gemiddelde van de groei van het inkomen vanaf begin jaren '70 tot heden.

Woonvoorkeuren

Woonvoorkeuren spelen bij het kwalitatief 'inkleuren' van de woningbehoefte een heel belangrijke rol. In Socrates maken we gebruik van de woonvoorkeuren van verhuisgeneigde huishoudens[2] uit het WoonOnderzoek Nederland (WoON) 2018. Het WoON 2018 is in april 2019 opgeleverd en vormt dus een heel actuele bron van gegevens over de verhuis- en woonvoorkeuren van huishoudens. Uit het WoON zijn voorkeursprofielen afgeleid voor groepen huishoudens die van elkaar verschillen qua leeftijd, samenstelling en inkomen. Dit zijn de belangrijkste 'harde' kenmerken van huishoudens die de kwalitatieve woningvraag bepalen. Socrates houdt ook rekening met de huidige woonsituatie van huishoudens. Eigenaren-bewoners hebben – ook gecorrigeerd voor andere kenmerken – een grotere voorkeur voor een (andere) koopwoning dan huurders. Ook wordt rekening gehouden met regionale verschillen in woonvoorkeuren: de WoON-voorkeursprofielen van huishoudens zijn volgens de provinciale (bestuurlijke) woonregio-indeling zoveel mogelijk per regio bepaald[3].

De koopgeneigdheid varieert tussen de (inkomen)scenario's. In economisch gunstigere tijden is de voorkeur voor koopwoningen wat groter dan in economisch minder gunstige periode, onder meer omdat er dan vaak meer vertrouwen is in de koopwoningenmarkt. In inkomensscenario Hoog ligt de koopgeneigdheid – het deel van de verhuisgeneigde huishoudens dat een voorkeur heeft voor een koopwoning – wat hoger dan in scenario Midden. In scenario Laag ligt de voorkeur voor koopwoningen juist iets lager dan in Midden.

Bouwstrategie: bouwen voor doorstromers en/of starters

In het Socrates-model wordt de toekomstige woonsituatie van huishoudens geoptimaliseerd door het nieuwbouwprogramma kwalitatief (naar eigendom, woningtype, prijsklasse en woonmilieu) af te stemmen op de woonvoorkeuren van woningzoekenden. Daarbij wordt rekening gehouden met de mogelijkheden die doorstroming in de bestaande woningvoorraad biedt en woningen die vrij komen omdat het laatste lid van een huishouden overlijdt.

Er zijn echter verschillende groepen woningzoekenden te onderscheiden op wie de nieuwbouwinspanningen gericht kunnen worden: doorstromers, starters en vestigers uit andere regio's. Voor gebieden met veel starters en vestigers en een beperkt bouwprogramma sluit een benadering waarbij het nieuwbouwprogramma uitsluitend op doorstromers wordt gericht minder aan bij de bestuurlijke en inhoudelijke praktijk. Om die reden is het model recent uitgebreid met de mogelijkheid om te variëren met de mate waarin de nieuwbouwinspanningen op bepaalde groepen worden gericht.

[2] Het gaat daarbij om alle verhuisgeneigde huishoudens die op zoek zijn naar een zelfstandige woning. De voorkeuren zijn dus niet gebaseerd op enkel de vragers in de markt (actieve zoekers).

[3] Bij sommige (kleine) regio's is het aantal respondenten in het WoON onvoldoende om voorkeursprofielen op te stellen die specifiek voor die regio gelden. In die gevallen zijn de voorkeursprofielen bepaald aan de hand van regio's die daar zoveel mogelijk op lijken (bijvoorbeeld als het gaat om de woonmilieus die in een regio voorkomen).

In een eerste benadering wordt bijvoorbeeld zoveel mogelijk op doorstroming ingezet door het woningbouwprogramma op de woonwensen van doorstromers te enten. In een dergelijk scenario wordt getracht verhuisketens te creëren waarbij huishoudens naar een 'betere' woning kunnen doorschuiven en waarbij aan het eind van de verhuisketen ook starters en vestigers uit andere regio's worden geholpen. In de tweede benadering wordt het nieuwbouwprogramma niet alleen op de woonvoorkeuren van doorstromers afgestemd, maar wegen de voorkeuren van starters alsook vestigers uit andere regio's naar verhouding even zwaar bij het bepalen van het woningbouwprogramma's. Wel is het zo dat in de meeste regio's het aantal doorstromers dat om een woning vraagt groter is dan het aantal starters en vestigers. Naar rato tellen de wensen van de verschillende groepen even zwaar mee; in aantallen en verdelingen (dus) niet. In een dergelijk scenario wordt er meer rekening gehouden met groepen die nu moeilijk een woning kunnen vinden. De doorstroming wordt in deze benadering minder direct gefaciliteerd, maar indirect doordat het aantal woningen waaruit relatief snel wordt doorgestroomd toeneemt.

In de laatste benadering maken starters bij wijze van spreken evenveel kans op een nieuwe woning als doorstromers. Dat betekent dat de woonwensen van starters en vestigers[4] ook in de samenstelling van de nieuwbouw sterker tot uitdrukking komen. In de praktijk komt het er op neer dat in deze variant relatief meer huurwoningen en appartementen worden gebouwd dan in de doorstromersvariant. In overleg met de provincie Zuid-Holland is besloten om deze strategie – Doorstromers+Starters genaamd – als standaardvariant te beschouwen voor dit onderzoek, omdat deze beter bij de praktijk lijkt aan te sluiten. Voor deze variant zijn de drie eerder beschreven inkomensscenario's uitgewerkt. Ter vergelijking is voor het inkomensscenario Midden ook de 'oude' Doorstromers-variant gedraaid. In totaal laten we in het rapport dus de uitkomsten van vier scenario's zien.

In de bijschriften van figuren en tabellen is telkens vermeld op welk scenario van Socrates 2019 de uitkomsten betrekking hebben. ***D+S*** *staat voor* ***Doorstromers+Starters*** *en* ***D*** *staat voor* ***Doorstromers****.*

Huurprijsbeleid van en verkopen door verhuurders

De toedeling van huishoudens aan andere of nieuwe woningen in het model wordt begrensd door overheidsregels waaraan verhuurders en met name corporaties zich moeten houden. Zo is het passend toewijzen volgens de Woningwet 2015 in het model verwerkt alsook de toewijzingsregels voor sociale huurwoningen vanuit EC-regelgeving. Ook zijn de afspraken van het recente Sociaal Huurakkoord tussen Aedes en Woonbond verwerkt in de scenario's, zoals (gemiddeld) inflatievolgende huurverhogingen bij zittende huurders in de gereguleerde sector.

Naast huurverhogingen en -verlagingen bij zittende huurders vinden prijsaanpassingen ook plaats bij mutatie (harmonisatie). De modelinstellingen voor huuraanpassingen bij mutatie zijn in overleg met de provincie Zuid-Holland ontleend aan de uitkomsten voor Zuid-Holland uit de CBS Huurenquête 2018. Het gaat dan om:

[4] Vestigers in het model huishoudens die tussen regio's verhuizen. Deze huishoudens hebben vaak studie of werk als verhuismotief. Dit in tegenstelling tot doorstromers die binnen een woningmarktregio verhuizen en veelal de woning en/of woonomgeving als verhuismotief hebben.

- het aandeel woningen dat bij mutatie een hogere huur krijgt;
- het gemiddelde percentage van de maximale huur volgens het woningwaarderingsstelsel (WWS) na mutatie;
- het aandeel woningen dat bij mutatie onder de hoge aftoppingsgrens blijft (terwijl de maximale WWS-huur een huur boven die grens mogelijk maakt);
- het aandeel woningen dat bij mutatie vanuit een hogere prijsklasse tot onder de hoge aftoppingsgrens gebracht wordt.

In het Socrates-model wordt geen onderscheid gemaakt tussen corporaties en particuliere verhuurders. De cijfers uit de Huurenquête zijn daarom gewogen gemiddelden voor de gehele huursector. De huurprijsinstellingen, zowel die voor zittende huurders als die bij mutatie, worden constant verondersteld over de gehele analyseperiode (tot 2030). In werkelijkheid zal het huurprijsbeleid van verhuurders in de toekomst in meer of mindere mate afwijken van de modelinstellingen. Het doel is om op hoofdlijnen te schetsen hoe woningen veranderen van prijsklasse als gevolg van het huurbeleid van verhuurders. In het model is dit van belang omdat de krimp of groei van een bepaalde prijsklasse als gevolg van huuraanpassingen onder meer invloed heeft op de consumentgerichte nieuwbouw in die prijsklasse.

Naast het huurprijsbeleid vormt ook het verkoopbeleid van verhuurders een belangrijke factor voor de woningmarkt. Een deel van de (gewenste) groei van het goedkopere koopsegment komt tot stand via verkopen van corporatiewoningen. In Socrates worden de aantallen verkopen in toekomstjaren trendmatig bepaald. De trends van de laatste jaren worden doorgetrokken naar de toekomst. Socrates kleurt deze verkopen vervolgens kwalitatief in naar eigendom, prijsklasse, woningtype en woonmilieu op basis van de mismatch tussen vraag en aanbod. De aantallen te verkopen corporatiewoningen zijn in het standaardscenario Midden in overleg met de provincie Zuid-Holland enigszins naar beneden bijgesteld[5] ten opzichte van de standaardversie van Socrates. Dat is gebeurd op basis van de gerealiseerde aantallen verkopen uit dVi (2016 t/m 2018) en de geplande aantallen verkopen uit dPi (2017)[6]. In scenario Laag ligt het aantal verkopen lager dan in Midden terwijl in scenario Hoog de verkopen juist hoger liggen.

Woonmilieus en ruimtelijke beperkingen

Aan het model kunnen ook ruimtelijke beperkingen worden opgelegd. De kernvraag daarbij is in hoeverre het huidige ruimtelijk ordeningsbeleid de uitkomsten van de verkenning moet beïnvloeden. In overleg met de provincie Zuid-Holland is ervoor gekozen om geen ruimtelijke beperkingen aan het model op te leggen. De uitkomsten weerspiegelen op die manier zoveel mogelijk de woonvoorkeuren. Als de kwalitatieve opgave wordt vertaald in concreet beleid en plannen gelden die restricties vanuit het ruimtelijke ordeningsbeleid vanzelfsprekend wel.

Samenvatting

In onderstaande tabel zijn alle uitgangspunten van de verschillende scenario's nog eens samengevat.

[5] De aantallen verkopen zijn met 10% naar beneden bijgesteld.

[6] De dVi- en dPi- gegevens hebben alle corporaties in Zuid-Holland aangeleverd bij de Autoriteit woningcorporaties, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het ministerie van Binnenlandse Zaken.

Tabel 3-1: Overzicht uitgangspunten Socrates-scenario's

	Laag Starters + Doorstromers	Midden Starters + Doorstromers	Midden Doorstromers	Hoog Starters + Doorstromers
Demografie	Provinciale Trendraming voor alle regio's	Provinciale Trendraming voor alle regio's	Provinciale Trendraming voor alle regio's	Provinciale Trendraming voor alle regio's
Woningvoorraad	Per regio hoogste gewenste woningvoorraadgroei: provinciale Trend- of Woningbehoefte-raming	Per regio hoogste gewenste woningvoorraadgroei : provinciale Trend- of Woningbehoefte-raming	Per regio hoogste gewenste woningvoorraadgroei: provinciale Trend- of Woningbehoefte-raming	Per regio hoogste gewenste woningvoorraadgroei:provinciale Trend- of Woningbehoefteraming
Inkomens-ontwikkeling	Gemiddeld 0,1% per jaar (reëel), na 2025 langzaam oplopend tot 0,4%	Gemiddeld 0,4% per jaar (reëel)	Gemiddeld 0,4% per jaar (reëel)	Gemiddeld 0,7% per jaar (reëel), na 2025 langzaam aflopend tot 0,4%
Woonvoorkeuren	WoON 2018, koopgeneigdheid 45%	WoON 2018, koopgeneigdheid 49%	WoON 2018, koopgeneigdheid 57%*	WoON 2018, koopgeneigdheid 53%
Bouwstrategie	'Doorstromers-startersvariant' met gelijke kansen (naar rato) voor starters en doorstromers	'Doorstromers-startersvariant' met gelijke kansen (naar rato) voor starters en doorstromers	(Traditionele) 'Doorstromers-variant' waarin primair wordt gekeken naar woonvoorkeuren van doorstromers	'Doorstromers-startersvariant' met gelijke kansen (naar rato) voor starters en doorstromers
Huurprijsbeleid van en verkopen van huurwoningen door verhuurders	Aansluitend bij Sociaal Huurakkoord en CBS Huurenquête 2018 25% minder verkopen dan in scenario Midden	Aansluitend bij Sociaal Huurakkoord en CBS Huurenquête 2018 Verkopen op basis van dVi en dPi	Aansluitend bij Sociaal Huurakkoord en CBS Huurenquête 2018 Verkopen op basis van dVi en dPi	Aansluitend bij Sociaal Huurakkoord en CBS Huurenquête 2018 25% meer verkopen dan in scenario Midden

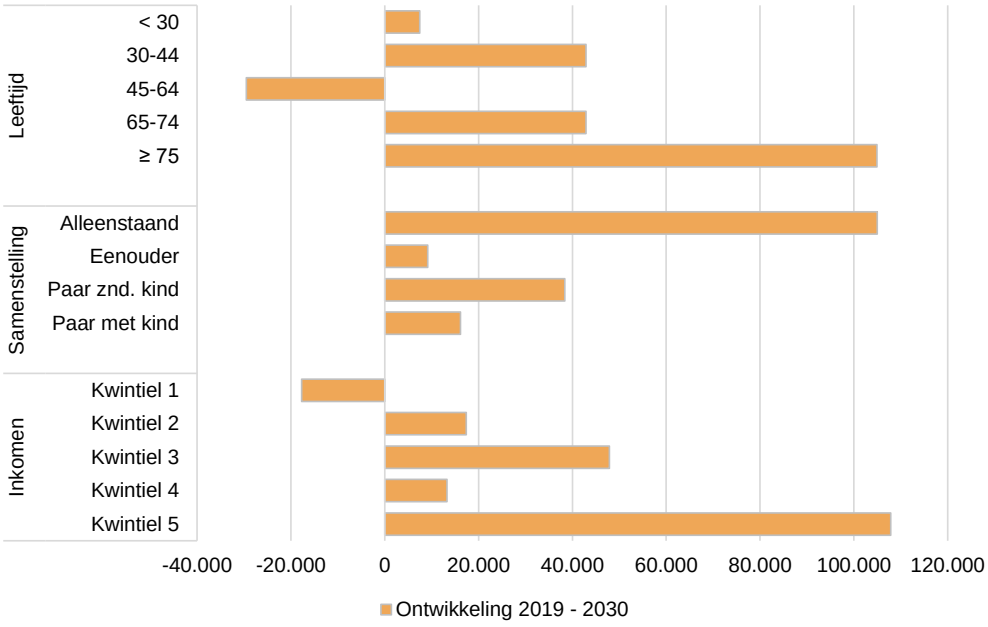
* *In Midden Doorstromers wordt primair gekeken naar de woonvoorkeuren van doorstromers. Doorstromers hebben relatief vaak een voorkeur voor een koopwoning. De koopgeneigdheid onder enkel de doorstromers is 57%. Onder starters en vestigers is dat percentage juist duidelijk lager.*

3.2 Ontwikkeling huishoudens en doelgroepen

In de periode 2019-2030 neemt het aantal huishoudens[7] in Zuid-Holland[8] volgens de provinciale Trendraming 2019 naar verwachting met 169.000 toe Dat komt neer op een groei van 10% in die periode. Met uitzondering van de categorie 45-64 jaar zal het aantal huishoudens in elke leeftijdsgroep groeien. De sterkste toename, in zowel absolute als relatieve zin, zal plaatsvinden bij huishoudens vanaf 75 jaar en ouder. Bij alle typen huishoudens wordt een toename verwacht. De sterkste stijging zal plaatsvinden bij alleenstaanden: hun aantal neemt naar verwachting met ruim 100.000 toe tot 2030.

De ontwikkeling van inkomensgroepen is sterk afhankelijk van de economische ontwikkelingen. Omdat de economische ontwikkeling onzeker is, werken we met drie inkomensscenario's: Laag, Midden en Hoog. In scenario Midden neemt het aantal huishoudens in het laagste kwintiel[9] van het besteedbaar inkomen af en is in de overige kwintielen toename te zien[10]. De stijging is het sterkst bij het hoogste kwintiel (Figuur 3-1).

Figuur 3-1: Ontwikkeling aantal huishoudens naar leeftijd, samenstelling en kwintiel besteedbaar inkomen, 2019-2030; bron: Socrates 2019 Midden*



**De verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens naar leeftijd en samenstelling is in elk inkomensscenario hetzelfde. De aantallen naar inkomensklasse verschillen wel tussen de inkomensscenario's.*

De sterke groei van het aantal 75-plussers is terug te zien in het aandeel dat tot die leeftijdsklasse behoort. Nu is 12% van de huishoudens 75+, in 2030 zal dat gestegen zijn tot 17%. Het aandeel alleenstaanden

[7] Het gaat daarbij om zogeheten particuliere huishoudens, dus exclusief huishoudens (bewoners) in (zorg)instellingen.

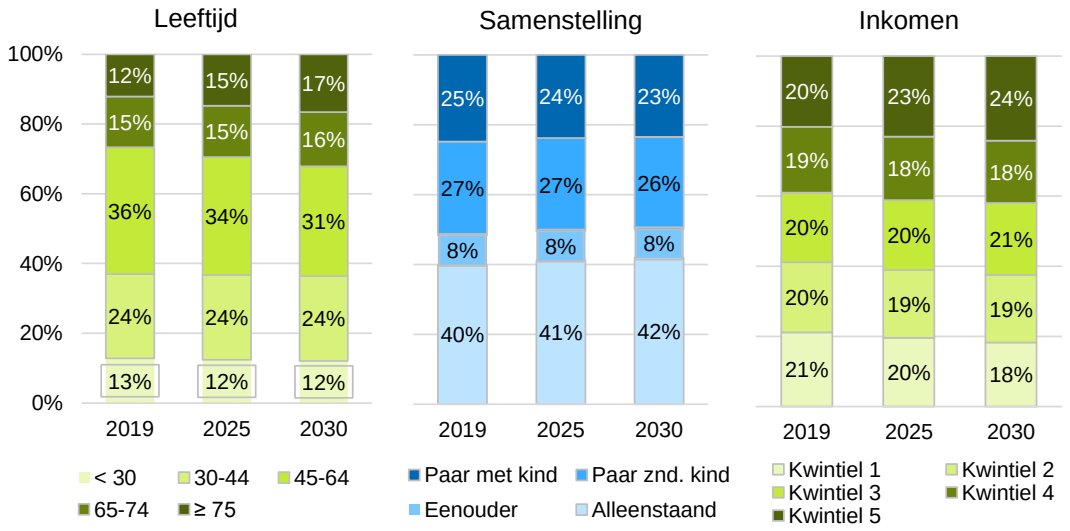
[8] Inclusief de twee voormalige Zuid-Hollandse gemeenten Leerdam en Zederik die per 2019 deel zijn van de gemeente Vijfheerenlanden (provincie Utrecht).

[9] Het gaat om kwintielen die landelijk zijn vastgesteld. Op het niveau van Nederland zijn de vijf kwintielen even groot.

[10] In scenario Midden wordt een jaarlijkse inkomensgroei boven inflatie verwacht. De grenzen van de inkomenskwintielen zoals die gelden in het startjaar van de prognose worden in het model geïndexeerd op basis van de verwachte inflatie. Een jaarlijkse inkomensgroei boven inflatie leidt in het model (op termijn) per definitie tot een daling van de omvang van het laagste kwintiel en een groei van de hoogste kwintielen. De ontwikkeling van de inkomenskwintielen is dus een direct resultaat van het feit dat in scenario Midden de inkomens van huishoudens elk jaar (gemiddeld) enigszins boven inflatie toenemen.

neemt in dezelfde periode toe van 40% nu naar 42% (Figuur 3-2). Het aandeel lagere inkomens daalt naar verwachting van 41% naar 37% en het aandeel hogere inkomens stijgt van 39% naar 42%

Figuur 3-2: Ontwikkeling aandeel huishoudens naar leeftijd, samenstelling en inkomen; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)



Relevant voor de woningmarkt is de verwachte ontwikkeling van de doelgroepen van het huurbeleid. We maken daarbij onderscheid tussen vier doelgroepen: de doelgroep huurtoeslag, de overige EC-doelgroep, middeninkomens en hoge inkomens. De doelgroep huurtoeslag bestaat uit alle huishoudens die qua inkomen en vermogen[11] recht hebben op huurtoeslag. De overige EC-doelgroep bestaat uit huishoudens die tot de zogenoemde EC-doelgroep[12] behoren maar vanwege een te hoog inkomen en/of vermogen geen recht hebben op huurtoeslag. Middeninkomens hebben een huishoudinkomen tot bijna 48.000 euro[13] en hoge inkomens hebben een inkomen boven die grens.

Het aantal huishoudens in de doelgroep huurtoeslag (ongeacht woonsituatie) neemt in scenario Midden in de periode tot 2030 heel licht af met 7.000 ofwel -1%. Dat betekent niet dat het aantal huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen navenant zou kunnen afnemen. Het is immers ook van belang om te kijken naar de *huidige* mismatch tussen vraag en aanbod voor de doelgroep huurtoeslag[14]. In paragraaf 3.3 gaan we in op de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad. Het aantal huishoudens in de overige EC-doelgroep neemt licht toe, met 14.000 ofwel +4%. Per saldo groeit het totaal aantal huishoudens in de EC-doelgroep als geheel met 3%. Dat is naar verhouding aanzienlijk minder sterk dan het totaal aantal huishoudens in

[11] Er wordt bij het afbakenen van de doelgroep huurtoeslag in dit onderzoek niet gekeken naar de woonsituatie. Alleen huishoudens in een gereguleerde huurwoning (aanvangshuurprijs onder de liberalisatiegrens) hebben eventueel – als inkomen en vermogen niet te hoog zijn – recht op huurtoeslag.

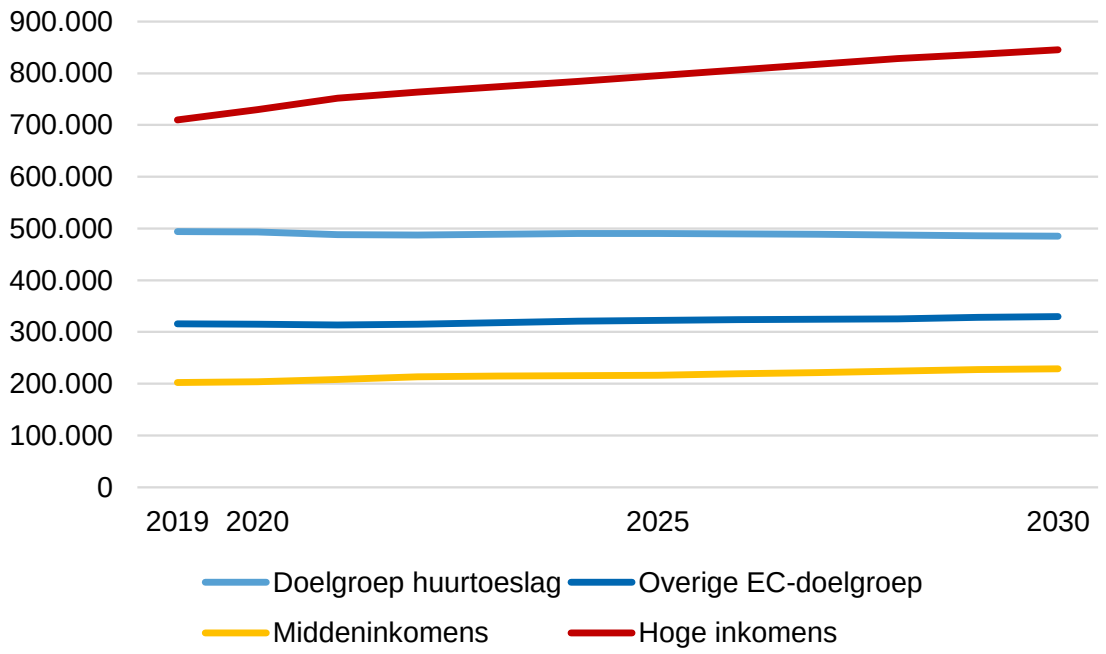
[12] Deze huishoudens hebben een maximaal belastbaar huishoudinkomen van € 38.035 (inkomensgrens in 2019).

[13] Het gaat om het belastbaar huishoudinkomen (verzamelinkomen). De middeninkomens zijn afgebakend tussen de EC-inkomensgrens van € 38.035 (prijspeil 2019) en de hoge grens van het voormalige inkomensafhankelijke huurbeleid (44.360 euro in 2016, in 2019 inmiddels bijna 47.900 euro). Deze laatstgenoemde grens wordt met ingang van 2017 niet meer gehanteerd in het huurbeleid. De hier gehanteerde indeling in doelgroepen kan afwijken van andere definities van "middeninkomens" en "hoge inkomens".

[14] In de tekstuele toelichting bij figuur 3-6 gaan we hier nader op in.

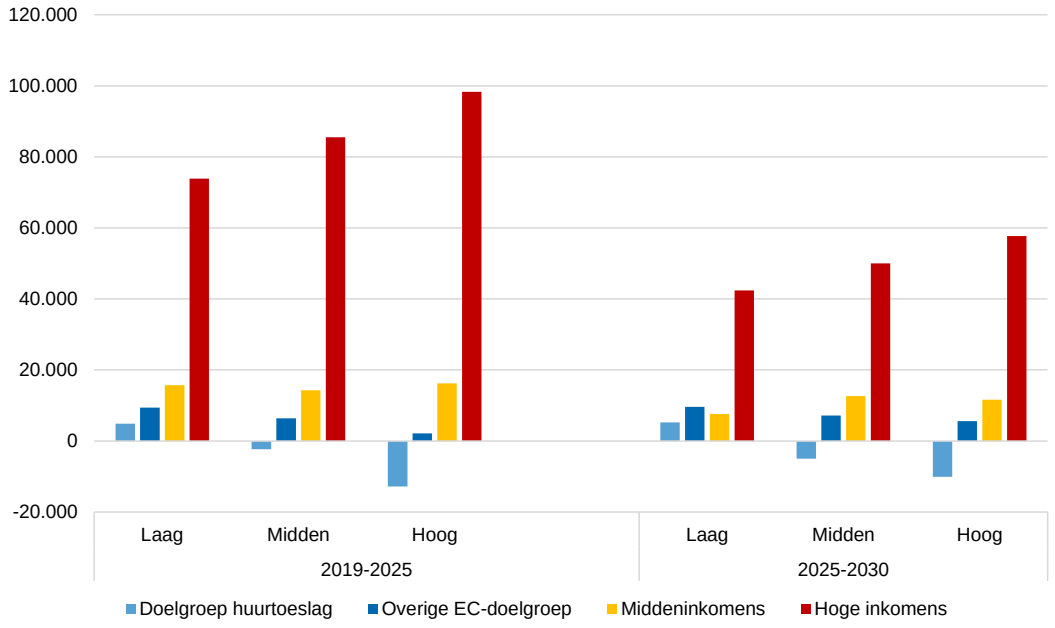
Zuid-Holland (+10%). Bij de middeninkomens en de hoge inkomens is de verwachte groei juist bovengemiddeld. Bij middeninkomens gaat het om een groei van 13% (+27.000) en bij hoge inkomens om een groei van 19% (+135.000) (Figuur 3-3).

Figuur 3-3: Ontwikkeling doelgroepen huurbeleid, 2019-2030; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)



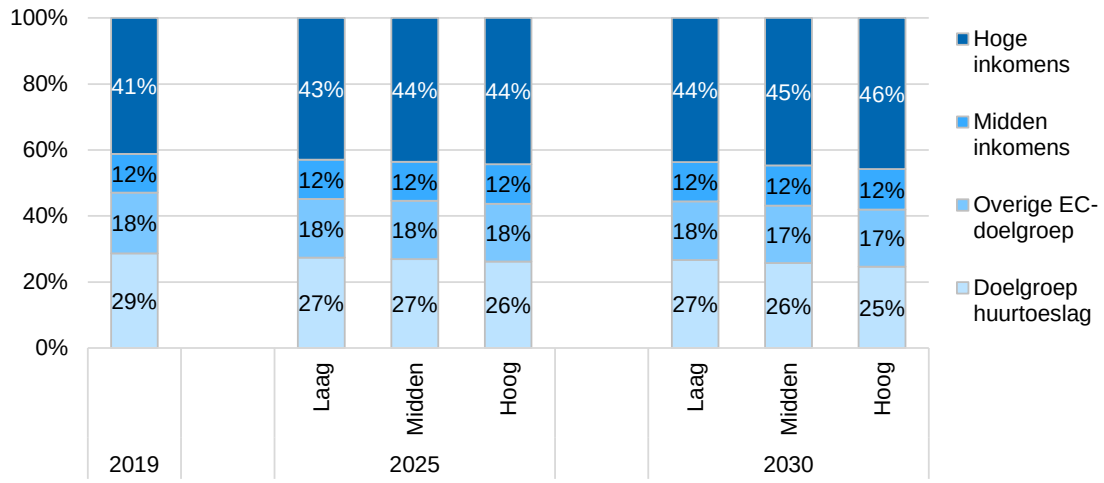
In andere inkomensscenario's is de ontwikkeling van de doelgroepen anders. Bij een minder gunstige inkomensontwikkeling neemt het aantal huishoudens in de EC-doelgroep sterker toe dan bij een gunstige(re) ontwikkeling van de inkomens. In scenario Midden neemt de doelgroep huurtoeslag heel licht af, zo zagen we hierboven. In scenario Hoog is die afname sterker. In scenario Laag neemt de doelgroep nog enigszins toe. De overige EC-doelgroep groeit in alle scenario's maar het sterkst in Laag. De middeninkomens en hoge inkomens groeien in elk scenario maar in Hoog is de toename het grootst (Figuur 3-4).

Figuur 3-4: Ontwikkeling doelgroepen huurbeleid, 2019-2030; bron: Socrates 2019 Laag, Midden en Hoog (D+S)



De periode tot 2030 is te kort en de verschillen in inkomensgroei te klein om tot grote relatieve verschillen te leiden in 2030. De procentuele verdeling van huishoudens over doelgroepen is in Laag niet wezenlijk anders dan in Hoog (Figuur 3-5). In absolute aantallen kan het nog wel gaan om substantiële aantallen.

Figuur 3-5: Ontwikkeling doelgroepen huurbeleid per scenario, 2019-2030; bron: Socrates 2019 Laag, Midden en Hoog (D+S)



Voor het beleid is ook de verwachte en gewenste woonsituatie van de doelgroepen van belang. Een aanzienlijk deel van de EC-doelgroep woont bijvoorbeeld in een koopwoning en doet geen beroep op een sociale huurwoning. Met deze groep hoeven corporaties dan ook geen rekening te houden. Onderdeel van de woningmarktsimulatie in elk van de scenario's is het bijhouden van de woonsituatie van de doelgroepen. De huidige woonsituatie is zoveel mogelijk gebaseerd op registratiegegevens. De toekomstige woonsituatie

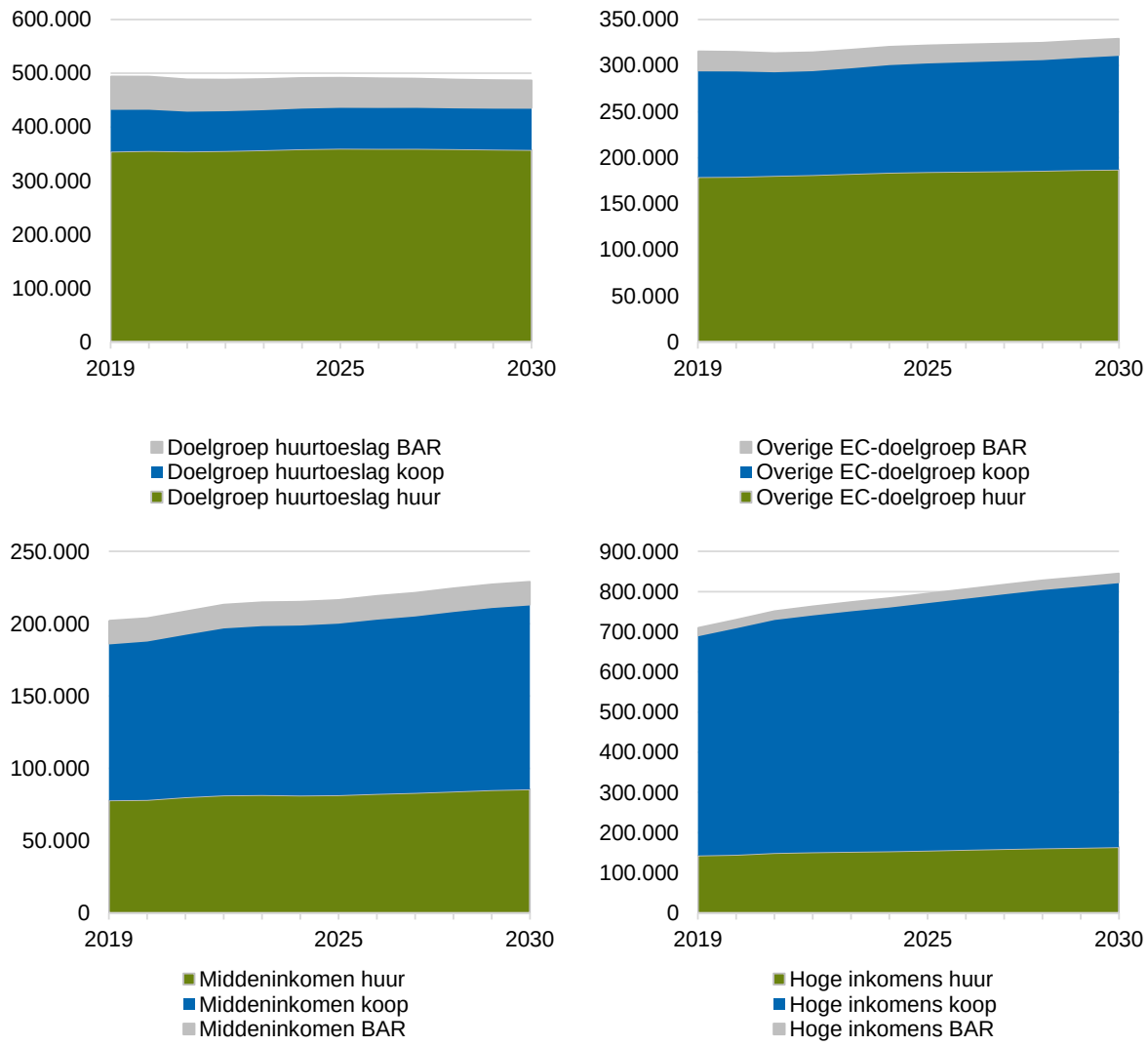
van de doelgroepen is mede afhankelijk van hoe de woningvoorraad zich ontwikkelt. In elk van de scenario's ontwikkelt de woningvoorraad zich op consumentgerichte wijze. Dat betekent dat de ontwikkeling van de voorraad zoveel mogelijk de woonvoorkeuren volgt, binnen de kaders die door de uitgangspunten van elk scenario worden bepaald. De hieronder geschetste ontwikkeling van de woonsituatie van de doelgroepen volgt zoveel mogelijk de woonwensen van doelgroepen maar houdt ook rekening met generatie-effecten. Nieuwe 'generaties' (geboortecohorten) ouderen wonen bijvoorbeeld steeds vaker in een koopwoning omdat ze vaker dan 'oudere generaties' tijdens hun leven een woning gekocht hebben. De hieronder geschetste ontwikkeling gaat er – zoals gezegd – ook van uit dat de woningvoorraad zich op consumentgerichte wijze ontwikkelt. In de volgende paragraaf gaan we in op die voorraadontwikkeling.

We beperken ons in deze paragraaf verder tot het scenario Midden (D+S). Naast koop en huur onderscheiden we ook huishoudens die in een zogenoemde bewoonde andere ruimten (BAR) wonen. Dit zijn alle woonruimten die geen reguliere, zelfstandige woning zijn. Vooral in stedelijke gebieden woont een substantieel aandeel van de huishoudens in een dergelijke woonvorm.

Er verandert in scenario Midden weinig aan de woonsituatie van de doelgroep huurtoeslag. De omvang van de doelgroep verandert in dit scenario ook nauwelijks, zagen we hierboven. Wel neemt het aantal huishoudens in de doelgroep huurtoeslag dat in een BAR woont, af. De uitbreiding van de woningvoorraad – en dan specifiek zoals beschreven in de volgende paragraaf – tot 2030 maakt het voor meer van die huishoudens mogelijk om te verhuizen naar een zelfstandige woning. Dat betekent dat de huishoudens in de doelgroep huurtoeslag minder vaak een woning hoeven te delen of in een onzelfstandige woning hoeven te wonen. Soms is een dergelijke alternatieve woonvorm gewenst maar vaak ook niet. Dit laat zien dat enkel de *toekomstige ontwikkeling* van de doelgroep huurtoeslag (en overige EC-doelgroep) zich niet direct laat vertalen in een gewenste ontwikkeling van de huurvoorraad tot de aftoppingsgrens. Dan houd je, zoals eerder aangegeven, geen rekening met de huidige mismatch tussen vraag en aanbod die zich onder andere manifesteert in aanzienlijk aantal lagere inkomens in een alternatieve woonvorm (BAR). De overige EC-doelgroep groeit, zowel in absolute als relatieve zin, wat harder in de koopsector dan in de huursector. Net als bij de doelgroep huurtoeslag neemt de overige EC-doelgroep in een BAR af. Ook voor deze doelgroep geldt dus dat de ontwikkeling van de huurvoorraad zoals beschreven in de volgende paragraaf (3.3) het mogelijk maakt dat meer huishoudens in een zelfstandige woning kunnen wonen.

Ook de midden- en hoge inkomens groeien sterker in de koopsector dan in de huursector. Hierbij speelt de ontwikkeling van de voorraad een belangrijke rol. De gewenste netto uitbreiding van de koopsector is aanmerkelijk groter dan de gewenste uitbreiding van de huursector. Logischerwijs betekent dat dat de doelgroepen die naar verhouding vaak in een koopwoning wonen, in de toekomst ook in aantal sterker zullen groeien in de koop- dan in de huursector. In de volgende paragraaf besteden we meer aandacht aan deze verschillen.

Figuur 3-6: Ontwikkeling doelgroepen huurbeleid naar woonsituatie, 2019-2030; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)



De grafieken geven het beeld op hoofdlijnen weer. In onderstaande tabel zijn de aantallen preciezer weergegeven (Tabel 3-2). Ook is de relatieve verandering in procenten weergegeven (laatste kolom). Dat maakt in één oogopslag duidelijk waar de groei naar verhouding het sterkst is. Het totaal aantal huishoudens dat in een zelfstandige huurwoning woont, neemt in scenario Midden – uitgaande van de voorraadontwikkeling in dat scenario – met 5% toe in de periode tot 2030. Het aantal huishoudens in een koopwoning neemt met 16% toe. Het totaal aantal huishoudens, ongeacht woonsituatie, stijgt met 10%.

Tabel 3-2: Ontwikkeling doelgroepen huurbeleid naar woonsituatie, 2019-2030; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)

	Aantal huishoudens					
	2019	2025	2030	2019-2025	2025-2030	2019-2030 in %
Huur						
Doelgroep huurtoeslag	353.900	359.600	356.800	5.700	-2.900	1%
Overige EC-doelgroep	178.900	184.400	186.800	5.500	2.400	4%
Middeninkomens	77.900	81.500	85.500	3.700	4.000	10%
Hoge inkomens	143.000	154.700	163.600	11.700	8.900	14%
Totaal huur	753.600	780.200	792.700	26.700	12.400	5%
Koop						
Doelgroep huurtoeslag	79.300	77.700	78.400	-1.700	700	-1%
Overige EC-doelgroep	115.800	118.900	124.500	3.100	5.600	8%
Middeninkomens	108.300	118.800	127.300	10.500	8.600	18%
Hoge inkomens	547.300	617.900	658.800	70.600	40.900	20%
Totaal koop	850.700	933.200	989.000	82.500	55.800	16%
Totaal (incl. BAR)						
Doelgroep huurtoeslag	494.000	491.700	486.800	-2.300	-4.900	-1%
Overige EC-doelgroep	315.600	322.100	329.300	6.500	7.200	4%
Middeninkomens	202.200	216.600	229.300	14.400	12.600	13%
Hoge inkomens	709.400	794.600	844.600	85.300	49.900	19%
Totaal (incl. BAR)	1.721.200	1.825.100	1.889.900	103.800	64.800	10%

3.3 Ontwikkeling woningvoorraad

De huidige woningvoorraad in Zuid-Holland[15] bestaat voor ruim de helft uit koopwoningen. Binnen de koopsector zijn er vooral veel eengezinswoningen. De huursector bestaat juist voor het grootste deel uit meergezinswoningen. Bijna de helft van de huurwoningen heeft een huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrenzen. Bijna één op de vijf huurwoningen heeft een huur boven de liberalisatiegrens. In de koopsector heeft een kwart van de woningen een waarde tot en € 220.000 (Figuur 3-7).

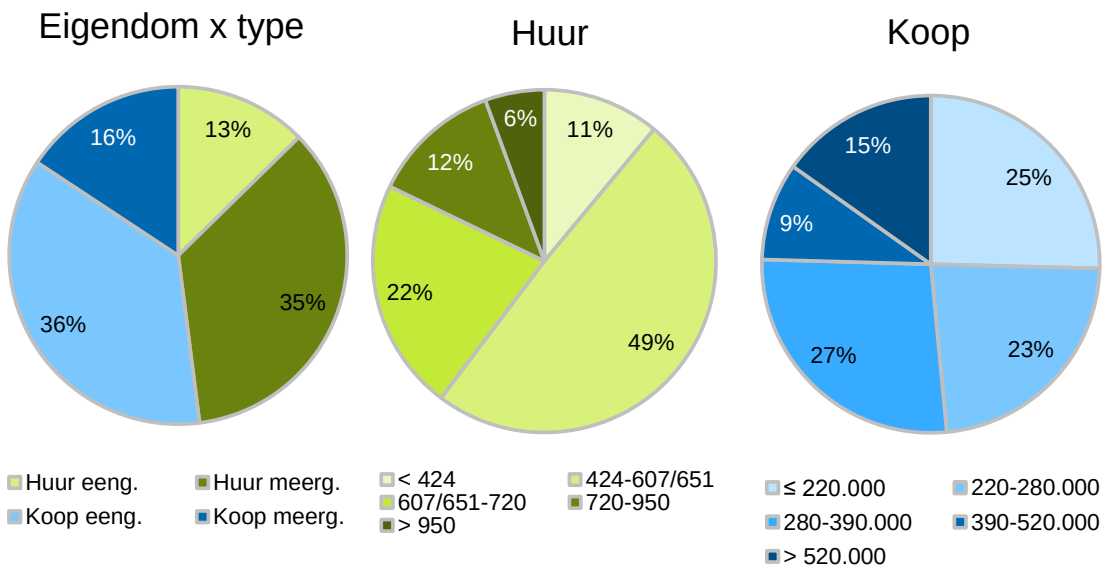
Grenzen prijsklassen

De labels van de prijsklassen in de huur- en koopsector zijn prijspeil 2019. In de huursector wordt onder meer de grens van € 607 / 651 getoond: de lage en hoge aftoppingsgrenzen (in 2019). Voor één- en tweepersoonshuishoudens geldt de lage aftoppingsgrens, voor driepersoonshuishoudens en grotere huishoudens is dat de hoge aftoppingsgrens. Het woningmarktmodel werkt met beide aftoppingsgrenzen, afhankelijk van het type huishouden. Dat is het geval bij zowel de stand van de woningvoorraad en de woonvoorkeuren.

Studentenwoningen

De woningvoorraad in dit hoofdstuk heeft overal betrekking op zelfstandige woningen die volgens de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) tot de woningvoorraad behoren. Onzelfstandige woningen blijven bij de voorraad dus buiten beschouwing. Zelfstandige studentenwoningen worden wel meegeteld bij de cijfers.

Figuur 3-7: Huidige woningvoorraad naar eigendom, type en prijsklasse, 2019; bron: Socrates 2019



[15] Inclusief de twee voormalige Zuid-Hollandse gemeenten Leerdam en Zederik die per 2019 deel zijn van de gemeente Vijfheerenlanden (provincie Utrecht).

In onderstaande twee figuren is de ontwikkeling van de woningvoorraad in Zuid-Holland volgens het Midden-scenario (Starters-Doorstromers) te zien. De eerste grafiek gaat over de periode 2019 t/m 2024. De tweede over de periode die daarop volgt: 2025 t/m 2029. In de grafieken zijn de huur- en koopsector onderscheiden met daarbij per sector vijf prijsklassen[16]. De huursector heeft telkens betrekking op woningcorporaties en commerciële (particuliere) verhuurders samen. Er worden vier typen mutaties in de voorraad weergegeven: toevoegingen (o.a. nieuwbouw)[17], onttrekkingen (vooral sloop), verkopen van huurwoningen en huurprijsaanpassingen. De toevoegingen en onttrekkingen betreffen de consumentgerichte kwalitatieve invulling van de vooraf aan het model meegegeven aantallen toevoegingen volgens de provinciale raming 2019 (uitbreiding) en aantallen sloop volgens Primos 2019 (vervanging). Ook de totale aantallen verkopen van huurwoningen zijn vooraf aan het model meegegeven. Het model kleurt die verkopen vervolgens kwalitatief (naar prijsklasse, vorm en locatie) in. De huuraanpassingen zijn het gevolg van de huurprijsveronderstellingen die aan het model zijn opgelegd. In de werking van het model is er sprake van interactie tussen de vier verschillende soorten mutaties: groei van de geliberaliseerde huurvoorraad door prijsaanpassingen betekent dat de (resterende) opgave aan toevoegingen in dat segment kleiner is. En groei van de goedkope koopvoorraad door corporatieverkopen betekent dat de opgave aan toevoegingen in dat segment kleiner is. Andersom geldt dat ook: het verdwijnen van sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen door onttrekkingen en verkopen worden in het scenario gecompenseerd door toevoegingen.

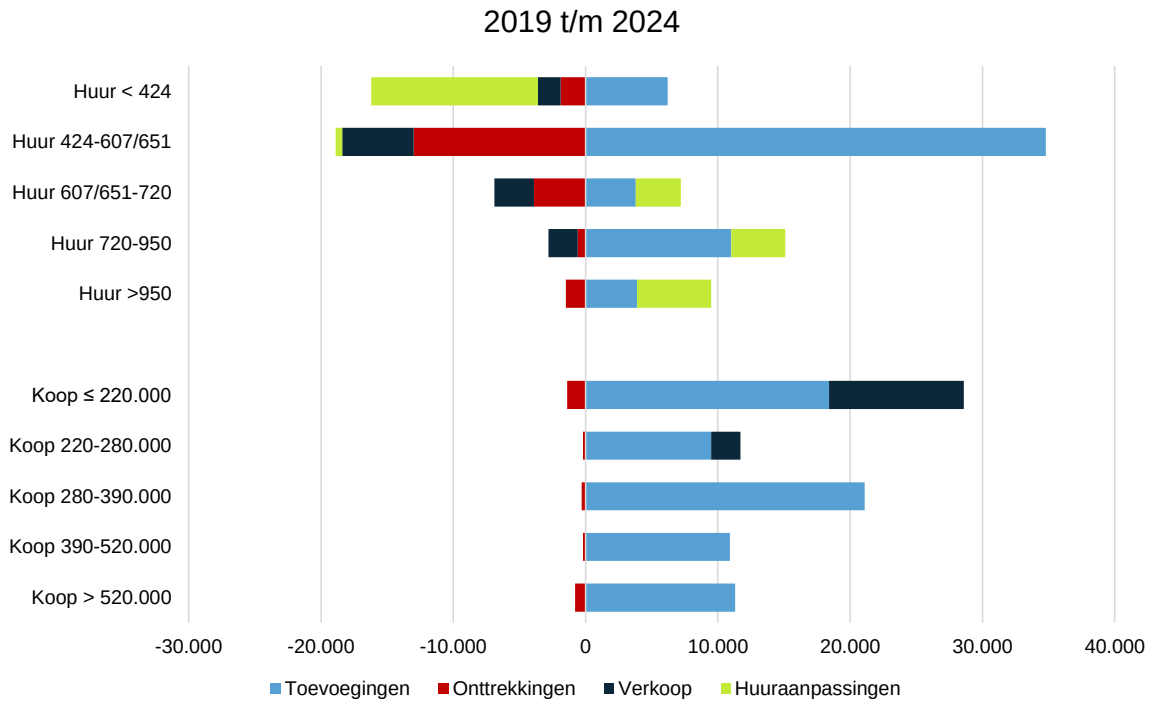
We geven nu een voorbeeld hoe de grafiek kan worden gelezen (Figuur 3-8). We doen dat aan de hand van de huurprijsklasse 424 - 651 euro, dus de huurwoningen tussen de kwaliteitskortings- en aftoppingsgrenzen. Van alle onttrekkingen (vooral sloop) vinden er in de eerste periode (tot en met 2024) ongeveer 13.000 plaats in dat huursegment. Dat is te zien aan de grootste rode staaf in de figuur. Die staaf bevindt zich links van de verticale 0-as, wat een afname impliceert. Naast sloop verdwijnen er in scenario Midden in dezelfde periode ruim 5.000 woningen door verkopen oftewel omzettingen naar koopwoningen. Deze woningen komen voor het overgrote deel terecht in de laagste prijsklasse van de koopsector (woningen tot 220.000 euro): de zwarte staaf aan de rechterkant van de verticale as. De huurklasse 424 - 651 euro krimpt dus vooral door sloop en verkopen. Uiterst links in de staaf van die huurklasse is nog een plukje groen te zien: dat is het saldo van huuraanpassingen. Er is in dat segment sprake van een forse instroom van woningen vanuit de laagste prijsklasse maar tegelijkertijd ook van een forse uitstroom naar prijsklassen boven de aftoppingsgrenzen. Die twee stromen houden elkaar ongeveer in evenwicht waardoor het saldo heel klein is (licht negatief in dit geval). In de huurklasse 424 - 651 euro is ook een grote blauwe staaf te zien: dat is het gewenste aantal toevoegingen van bijna 35.000 huurwoningen in dat segment. In totaal is de staaf aan de rechterkant van de verticale 0-lijn groter dan de staaf links: tegenover een gewenste toevoeging van bijna 35.000 staat een afname via onttrekkingen, verkopen en huurprijsaanpassingen van in totaal bijna 19.000. Per saldo groeit het aantal huurwoningen in deze prijsklasse dus met bijna 16.000.

[16] De vijf prijsklassen in de koopsector verschillen van de prijsklassen die in hoofdstuk 2 van dit rapport (o.b.v. WoON) zijn aangehouden.

In de huursector wordt het segment tussen de lage en hoge aftoppingsgrens niet apart onderscheiden. Dat segment is te klein om betrouwbaar apart in beeld te brengen, met name als het gaat om woonvoorkeuren.

[17] Naast nieuwbouw vallen onder toevoegingen ook transformaties of andere toevoegingen.

Figuur 3-8: Ontwikkeling woningvoorraad, 2019 t/m 2024; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)



We beschrijven nu welke ontwikkelingen in de bovenstaande grafiek te zien zijn. Volgens het model bestaat 46% van de consumentgerichte toevoegingen uit huurwoningen en 54% uit koopwoningen. Binnen de sociale huursector vindt het grootste deel van de toevoegingen plaats in het segment tussen de kwaliteitskortings- en aftoppingsgrenzen. Ook in de geliberaliseerde huursector is een aanzienlijk aantal toevoegingen gewenst. De bouw van woningen in de laagste huurprijsklasse – onder de kwaliteitskortingsgrens – is financieel vaak niet meer haalbaar voor corporaties en komt in de praktijk ook weinig voor. Toch is er, geredeneerd vanuit de woonvoorkeuren, wel behoefte aan toevoegingen in dat segment om het verdwijnen van woningen uit het segment – vooral door huurverhogingen – voor een klein gedeelte te compenseren. Binnen de koopsector vinden de toevoegingen in het scenario plaats in alle prijsklassen.

Onttrekkingen vinden in het scenario voor het overgrote deel plaats in de huursector tot de liberalisatiegrens en dan vooral in de prijsklasse tussen de kwaliteitskortings- en aftoppingsgrenzen[18]. Omzettingen van huurwoningen in koopwoningen vindt plaats in bijna alle prijsklassen van de huursector, in aantallen het meest in de prijsklasse onder de aftoppingsgrenzen. In de koopsector komen die woningen voor het grootse deel terecht in de laagste prijsklasse.

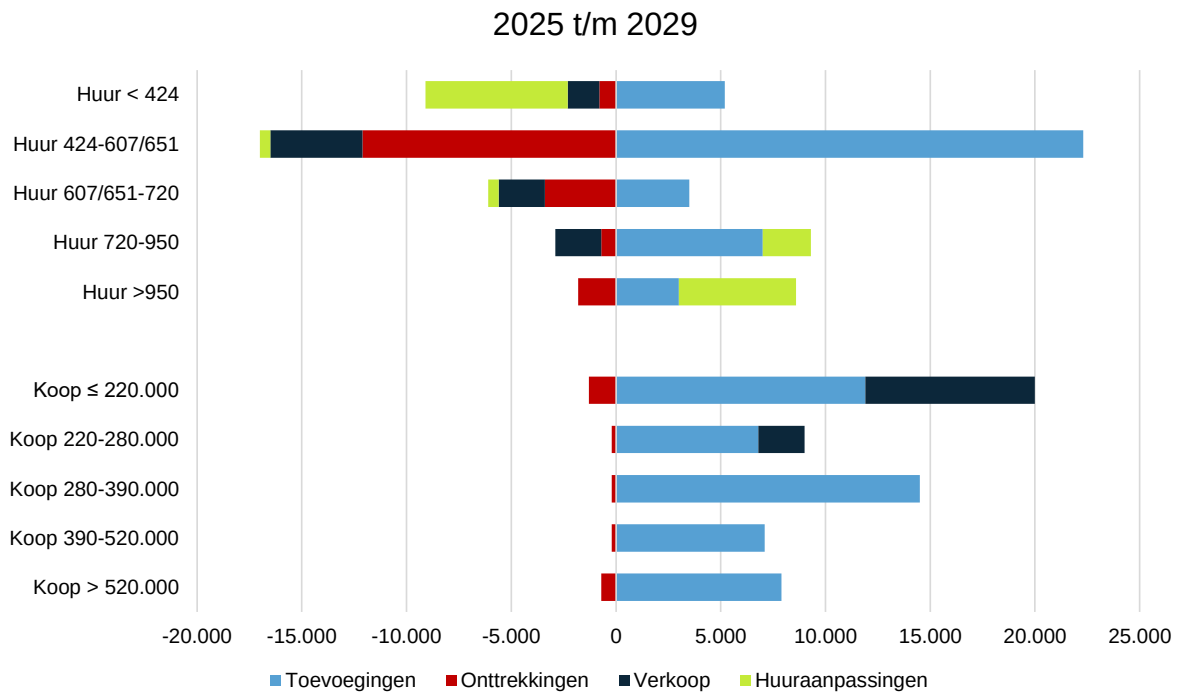
Door de verwachte huuraanpassingen (zowel zittende huurders als bij mutatie) verdwijnen er woningen uit het segment tot de kwaliteitskortingsgrens. Het segment tussen de kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrenzen blijft per saldo ongeveer gelijk. Er is in dat segment wel sprake van een forse instroom

[18] In het model vinden ook onttrekkingen plaats in het dure koopsegment. Dat komt doordat er in dat segment sprake is van een mismatch tussen vraag en aanbod in specifieke woonmilieus. Vanzelfsprekend komt sloop van dure koopwoningen in de praktijk weinig voor.

van woningen en een forse uitstroom maar die twee stromen houden elkaar ongeveer in evenwicht (zoals eerder ook al toegelicht). De prijsklassen boven de aftoppingsgrenzen en boven de liberalisatiegrens zullen naar verwachting per saldo groeien door huurverhogingen.

Het beeld voor de periode 2025 t/m 2029 lijkt sterk op dat voor de periode 2019 t/m 2024 (Figuur 3-9). Dat komt allereerst doordat het scenario hetzelfde is en de voorraad ook in die periode nog fors wordt uitgebreid. Ook zijn de demografische ontwikkelingen – die voor de kwalitatieve vraag naar woningen van belang zijn – in beide perioden in grote lijnen vergelijkbaar. In beide perioden is bijvoorbeeld sprake van voortgaande vergrijzing en individualisering.

Figuur 3-9: Ontwikkeling woningvoorraad, 2025 t/m 2029; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)



In tabelvorm zien de uitkomsten in bovenstaande figuren er als volgt uit (Tabel 3-3).

Tabel 3-3: Ontwikkeling woningvoorraad, 2019 t/m 2024 en 2025 t/m 2029; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)

	2019 t/m 2024				
	Toevoegingen	Onttrekkingen	Verkoop	Huur-aanpassingen	Saldo
Huur < 424	6.200	-1.900	-1.700	-12.600	-10.100
Huur 424-607/651	34.800	-13.000	-5.400	-500	15.800
Huur 607/651-720	3.800	-3.900	-3.000	3.400	300
Huur 720-950	11.000	-600	-2.200	4.100	12.300
Huur >950	3.900	-1.500	0	5.600	8.100
Koop ≤ 220.000	18.400	-1.400	10.200		27.200
Koop 220-280.000	9.500	-200	2.200		11.600
Koop 280-390.000	21.100	-300	0		20.900
Koop 390-520.000	10.900	-200	0		10.700
Koop > 520.000	11.300	-800	0		10.500
Totaal huur	**59.700**	**-20.900**	**-12.400**		**26.400**
Totaal koop	**71.300**	**-2.800**	**12.400**		**80.900**
Totaal	**131.000**	**-23.700**	**0**		**107.300**

	2025 t/m 2029				
	Toevoegingen	Onttrekkingen	Verkoop	Huur-aanpassingen	Saldo
Huur < 424	5.200	-800	-1.500	-6.800	-3.900
Huur 424-607/651	22.300	-12.100	-4.400	-500	5.400
Huur 607/651-720	3.500	-3.400	-2.200	-500	-2.600
Huur 720-950	7.000	-700	-2.200	2.300	6.300
Huur >950	3.000	-1.800	0	5.600	6.800
Koop ≤ 220.000	11.900	-1.300	8.100		18.600
Koop 220-280.000	6.800	-200	2.200		8.900
Koop 280-390.000	14.500	-200	0		14.300
Koop 390-520.000	7.100	-200	0		6.800
Koop > 520.000	7.900	-700	0		7.200
Totaal huur	**40.900**	**-18.700**	**-10.300**		**11.900**
Totaal koop	**48.200**	**-2.700**	**10.300**		**55.800**
Totaal	**89.100**	**-21.400**	**0**		**67.800**

Toevoegingen nader bekeken

Tot nu toe hebben we gekeken naar eigendomsvorm (huur/koop) en prijsklasse. Ook woningtype (eengezins/meergezins) is een relevant kenmerk. Onderstaande tabel toont de consumentgerichte toevoegingen naar eigendom, prijsklassen én woningtype (Tabel 3-4). De perioden 2019 t/m 2024 en 2025 t/m 2029 zijn weer los weergegeven. Binnen de huursector vindt in de eerste periode bijna 70% van de toevoegingen plaats in het meergezinssegment. In de tweede periode ligt het accent naar verhouding nog wat sterker op het meergezinssegment. Dit past bij het feit dat de groei van het aantal huishoudens bij alleenstaanden naar verhouding het sterkst is. Het grootste deel van de toevoegingen in de geliberaliseerde huursector betreft meergezinswoningen. Binnen de koopsector ligt de nadruk juist op het eengezinssegment. Toch bestaat naar verhouding een fors deel van de nieuwbouwopgave uit meergezinswoningen: in de eerste periode 34% en in de tweede periode 37%. In de bestaande voorraad is 30% van de koopwoningen een meergezinswoning. In alle prijsklassen in de koopsector bestaan de toevoegingen uit een mix van eengezins- en meergezinswoningen.

Tabel 3-4: Toevoegingen naar eigendom, prijsklasse en type; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)

	2019 t/m 2024			2025 t/m 2029		
	Eengezins	Meergezins	Totaal	Eengezins	Meergezins	Totaal
Huur < 424	0	6.200	6.200	0	5.200	5.200
Huur 424-607/651	14.600	20.100	34.700	8.500	13.800	22.300
Huur 607/651-720	900	2.900	3.800	400	3.100	3.500
Huur 720-950	2.700	8.400	11.100	1.600	5.400	7.000
Huur > 950	600	3.300	3.900	500	2.500	3.000
Totaal huur	18.800	40.900	59.700	10.900	30.000	40.900
Koop ≤ 220.000	13.000	5.400	18.400	7.600	4.300	11.900
Koop 220-280.000	4.700	4.900	9.600	2.900	3.900	6.800
Koop 280-390.000	13.700	7.400	21.100	9.200	5.300	14.500
Koop 390-520.000	7.900	3.100	11.000	5.000	2.000	7.000
Koop > 520.000	8.000	3.300	11.300	5.600	2.300	7.900
Totaal koop	47.300	24.100	71.400	30.300	17.900	48.200
Totaal toevoegingen	66.100	64.900	131.000	41.200	47.900	89.100

Ontwikkeling woningvoorraad en toevoegingen per scenario

De verdeling van de gewenste toevoegingen over de verschillende segmenten verschilt tussen de inkomensscenario's. Bij een bovengemiddeld gunstige inkomensontwikkeling is de vraag naar koopwoningen groter. Als de inkomens juist minder toenemen, groeit juist de vraag naar huurwoningen. In onderstaande tabel zijn deze verschillen te zien (Tabel 3-5). In scenario Laag vindt 53% van de totale toevoegingen in de periode 2019 t/m 2029 plaats in de huursector. In scenario Hoog is dat 39%. Scenario Midden zit daar tussenin met 46%.

Tabel 3-5: Toevoegingen naar eigendom en prijsklasse, 2019 t/m 2029; bron: Socrates 2019 Laag, Midden en Hoog (allen D+S)

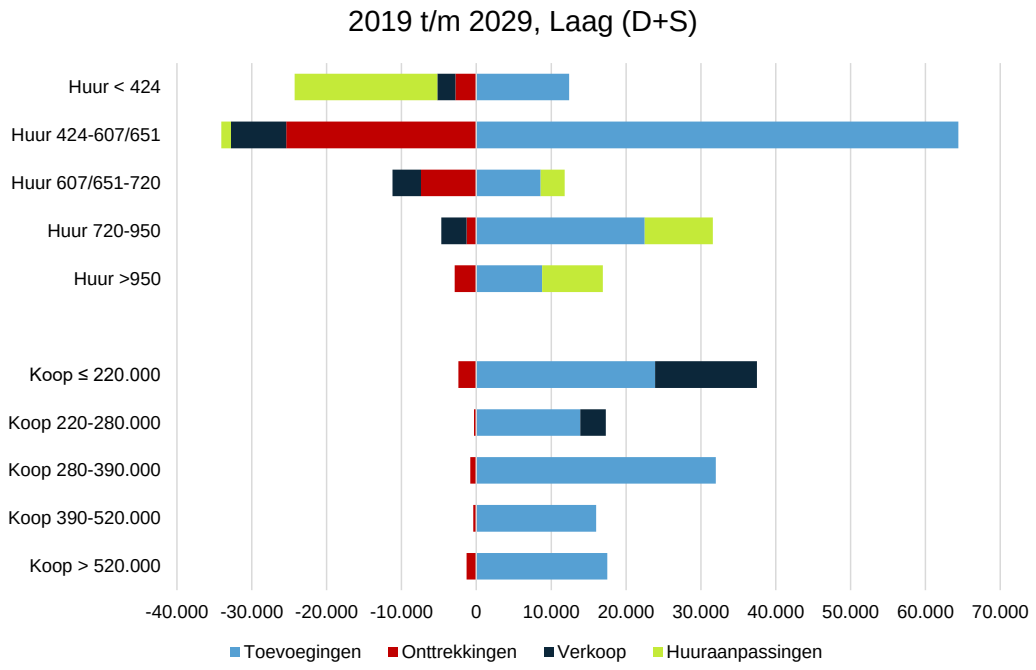
	Laag	Midden	Hoog	Laag	Midden	Hoog
Huur < 424	12.500	11.300	10.000	6%	5%	5%
Huur 424-607/651	64.400	57.100	49.500	29%	26%	22%
Huur 607/651-720	8.600	7.300	6.000	4%	3%	3%
Huur 720-950	22.500	18.000	14.600	10%	8%	7%
Huur > 950	8.800	6.900	5.000	4%	3%	2%
Koop ≤ 220.000	24.000	30.300	37.000	11%	14%	17%
Koop 220-280.000	14.000	16.400	18.400	6%	7%	8%
Koop 280-390.000	32.000	35.600	39.400	15%	16%	18%
Koop 390-520.000	16.000	18.000	19.300	7%	8%	9%
Koop > 520.000	17.500	19.200	21.000	8%	9%	10%
Totaal huur	116.700	100.700	85.100	53%	46%	39%
Totaal koop	103.500	119.500	135.000	47%	54%	61%
Totaal	220.200	220.200	220.200	100%	100%	100%

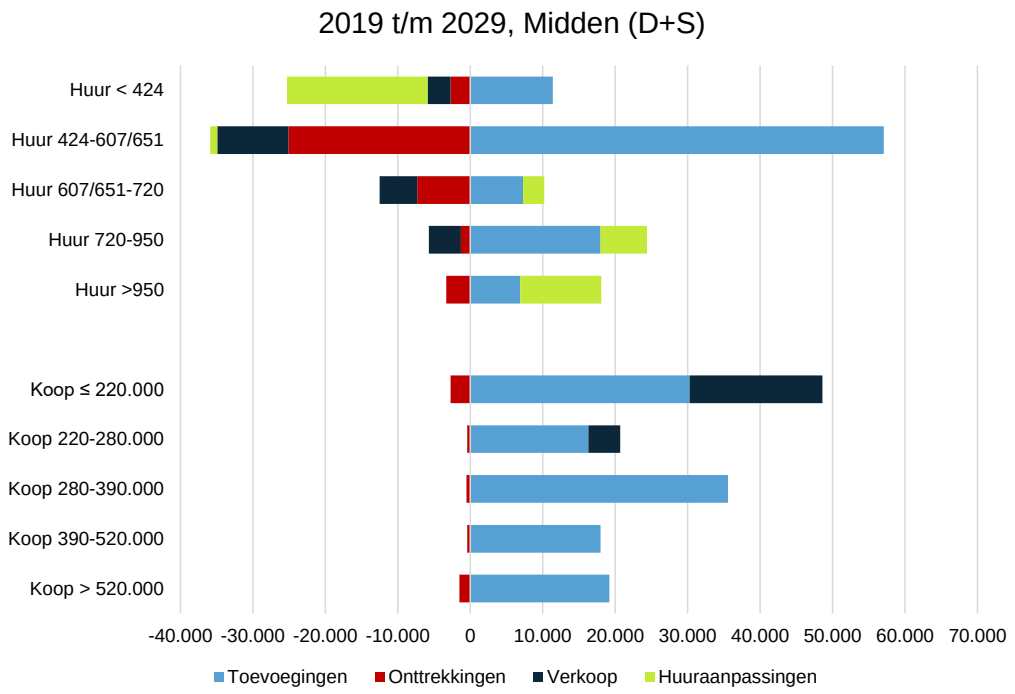
In onderstaande figuur is de ontwikkeling van de woningvoorraad in 2019 t/m 2029 weergegeven voor verschillende scenario's afzonderlijk. De vergelijking tussen de inkomensscenario's (Laag, Midden en Hoog) is hierboven al aan bod gekomen. We richten ons hier op de vergelijking tussen *Midden Doorstromers-*

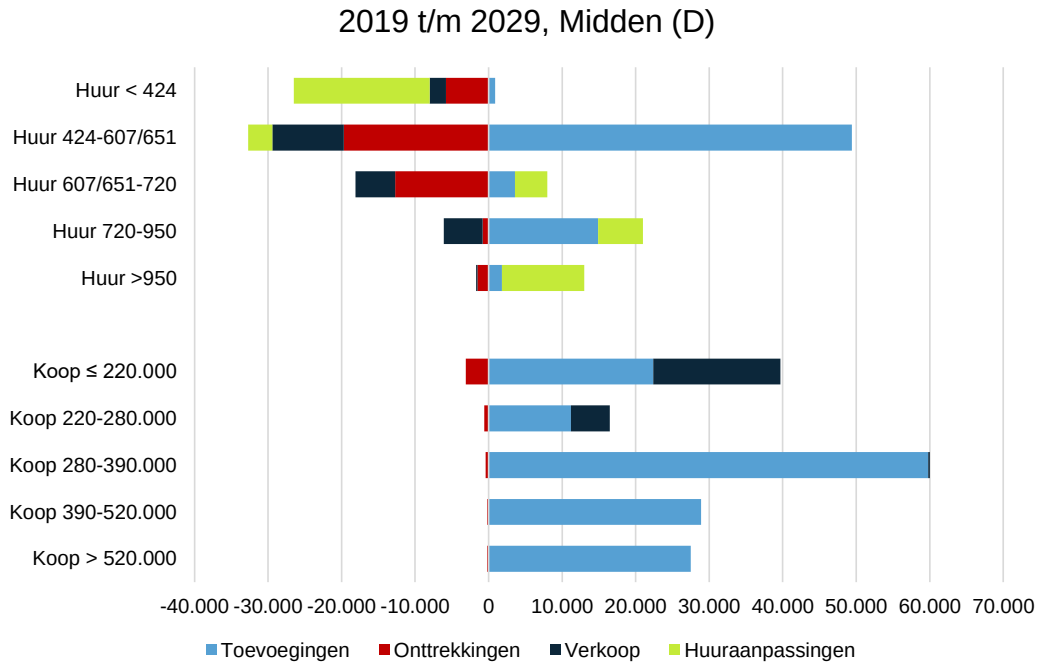
Starters en *Midden Doorstromers*. Omdat het inkomensscenario in deze twee scenario's gelijk is, speelt dat geen rol bij de verschillen in de uitkomsten. In *Doorstromers* worden meer koopwoningen gebouwd en juist minder huurwoningen. Dat laatste geldt voor alle prijsklassen in de huursector. Met name bij het segment onder de kwaliteitskortingsgrens is dat duidelijk te zien: in *Doorstromers-Starters* zijn ruim 10.000 toevoegingen (bruto) gewenst in die prijsklasse terwijl dat aantal in *Doorstromers* heel klein is.

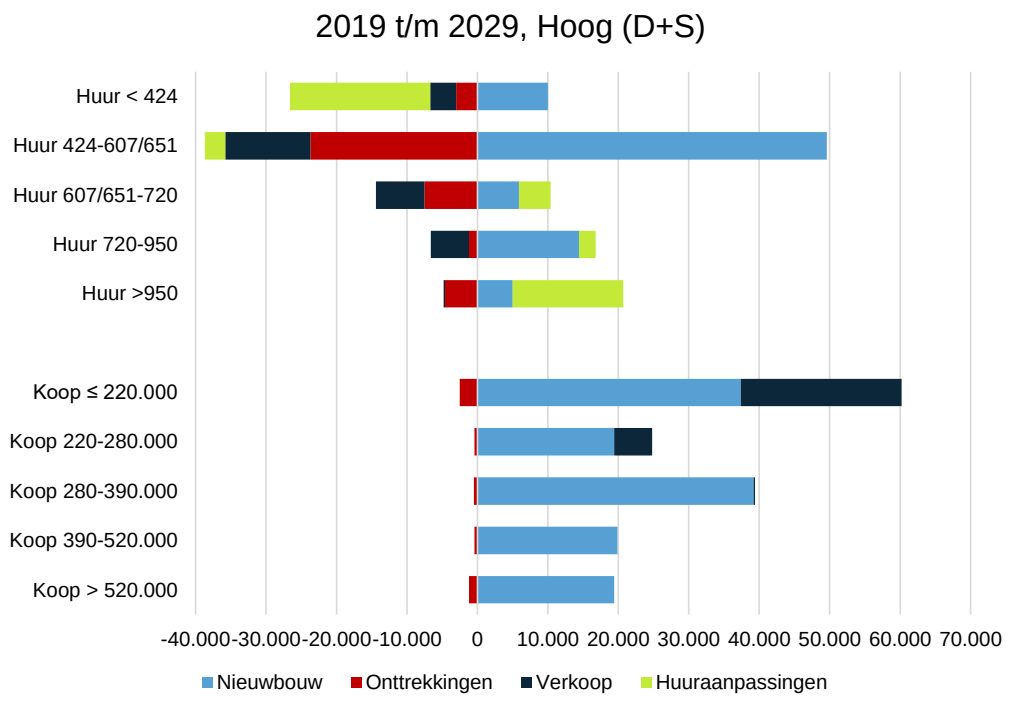
In de twee laagste prijssegmenten in de koopsector (tot 280.000 euro) worden in *Doorstromers* minder woningen gebouwd dan in *Doorstromers-Starters*. Binnen de koopsector vragen doorstromers immers vaker dan starters om een middeldure of dure woning. Onder starters is juist de vraag naar goedkope koopwoningen relatief groot.

Figuur 3-10: Ontwikkeling woningvoorraad, 2019 t/m 2029; bron: Socrates 2019 Laag, Midden en Hoog (D+S) en Midden (D)




2019 t/m 2029, Midden (D+S)
Huur < 424
Huur 424-607/651
Huur 607/651-720
Huur 720-950
Huur >950
Koop ≤ 220.000
Koop 220-280.000
Koop 280-390.000
Koop 390-520.000
Koop > 520.000
-40.000 -30.000 -20.000 -10.000 0 10.000 20.000 30.000 40.000 50.000 60.000 70.000
Toevoegingen
Onttrekkingen
Verkoop
Huuraanpassingen


2019 t/m 2029, Midden (D)
Huur < 424
Huur 424-607/651
Huur 607/651-720
Huur 720-950
Huur >950
Koop ≤ 220.000
Koop 220-280.000
Koop 280-390.000
Koop 390-520.000
Koop > 520.000
-40.000 -30.000 -20.000 -10.000 0 10.000 20.000 30.000 40.000 50.000 60.000 70.000
Toevoegingen
Onttrekkingen
Verkoop
Huuraanpassingen



Toevoegingen en onttrekkingen naar woonmilieu

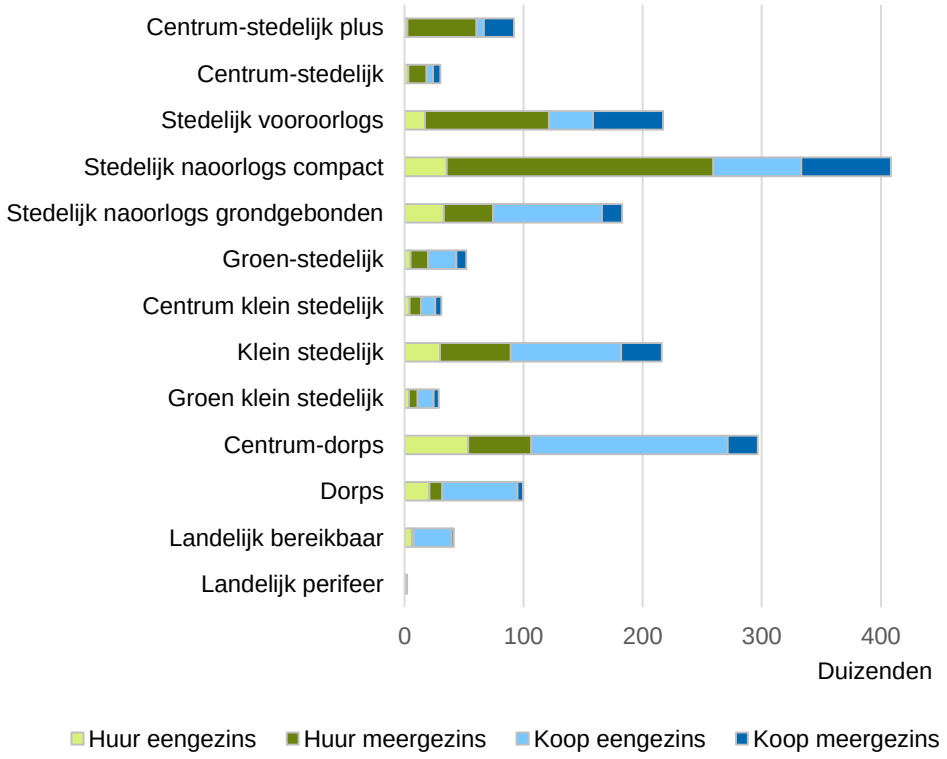
Tot nu toe hebben we gekeken naar de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad naar eigendomsvorm (huur/koop), woningtype (eengezins/meergezins) en prijsklasse. Voor veel woningzoekenden is woonmilieu eveneens een belangrijk woningkenmerk. Wonen in het centrum van een grote stad is heel anders dan in een rustige buitenwijk of een dorp. We maken hier onderscheid in dertien woonmilieus volgens de ABF-woonmilieutypologie. Aan elke buurt[19] is een woonmilieu gekoppeld. Buurten zijn dus het schaalniveau waarop het type woonmilieu wordt beschouwd. De woonmilieutypering kent een onderscheid tussen stedelijke, klein stedelijke, dorpse en landelijke woonmilieus. Daarbinnen wordt een nader onderscheid gemaakt naar de ligging ten opzichte van het centrum, naar bouwperiode (voor- en naoorlogs), naar dichtheid van de bebouwing (compact en grondgebonden) en naar bereikbaarheid (bereikbaar en perifeer). Binnen de indeling in dertien typen bestaat nog een grote verscheidenheid aan woonsferen.

Allereerst kijken we naar de huidige voorraad in de verschillende woonmilieus. Bijna een kwart van de woningvoorraad in Zuid-Holland – ruim 400.000 woningen – staat in stedelijk naoorlogs compacte woonmilieus (Figuur 3-11). Dat zijn veelal de buurten met veel flats die in de jaren ’50 en ’60 in de grotere steden zijn gebouwd. Meergezinshuurwoningen zijn in deze buurten in de meerderheid maar er staan ook koopwoningen, zowel in het eengezins- als in het meergezinssegment. 7% van de voorraad staat in centrum-stedelijke woonmilieus. Het gaat hierbij voor het overgrote deel om meergezinshuurwoningen en in mindere mate om meergezinskoopwoningen. In totaal bevindt 58% van de voorraad zich in stedelijke woonmilieus,

[19] Volgens de CBS-buurtindeling van 2018.

16% in klein stedelijke milieus, 23% in dorpse woonmilieus en 3% in landelijke woonmilieus. In de dorpse en landelijke woonmilieus zijn eengezinskoopwoningen ruim in de meerderheid.

Figuur 3-11: Huidige woningvoorraad naar eigendom, woningtype en woonmilieu, 2019, bron: Socrates 2019

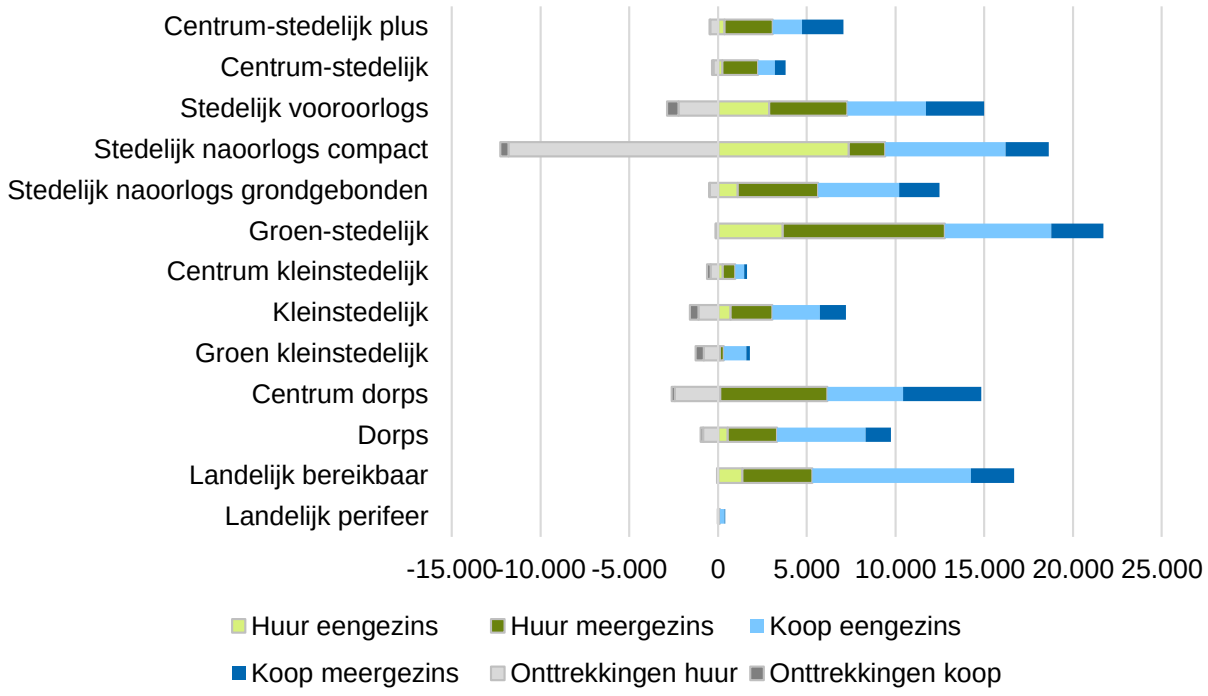


We kijken nu naar de gewenste toevoegingen en onttrekkingen per woonmilieu. Daarbij maken we onderscheid naar eigendom (huur/koop) en woningtype (eengezins/meergezins). In alle woonmilieus zijn toevoegingen gewenst (Figuur 3-12). Ten opzichte van de omvang van de huidige voorraad zijn er relatief weinig toevoegingen gewenst in stedelijk naoorlogs compacte woonmilieus: 24% van de totale huidige woningvoorraad staat in dergelijke woonmilieus maar de gewenste toevoegingen in die milieus bedragen 14% van de totale toevoegingen. Precies andersom is de situatie bij groen-stedelijke woonmilieus: slechts 3% van de bestaande voorraad ligt in dergelijke woonmilieus maar van alle toevoegingen is 17% gewenst in dergelijke woonmilieus.

De verdeling van de toevoegingen over de segmenten (eigendom en type) verschilt sterk per type woonmilieu. In de meer stedelijke woonmilieus bestaat een relatief groot deel van de toevoegingen uit meergezinswoningen. In de meer dorpse en landelijke woonmilieus gaat het juist naar verhouding vaak om eengezinswoningen. Dit past bij de samenstelling van de huidige voorraad per woonmilieu. Toch blijkt uit de uitkomsten dat ook in meer stedelijke woonmilieus in of nabij centra ook behoefte is aan eengezinswoningen. Andersom is er in meer dorpse milieus met lagere dichtheden ook behoefte aan meergezinswoningen. Dit hangt samen met de vergrijzing die ook in die woonmilieus op termijn leidt tot een grotere behoefte aan

meergezinswoningen. Sloop van woningen[20] zou vooral moeten plaatsvinden in stedelijk naoorlogse compacte woonmilieus. Een deel van de gewenste toevoegingen in diezelfde woonmilieus kan dan ook worden gezien als 'sloop-nieuwbouwprojecten' (herstructurering van buurten).

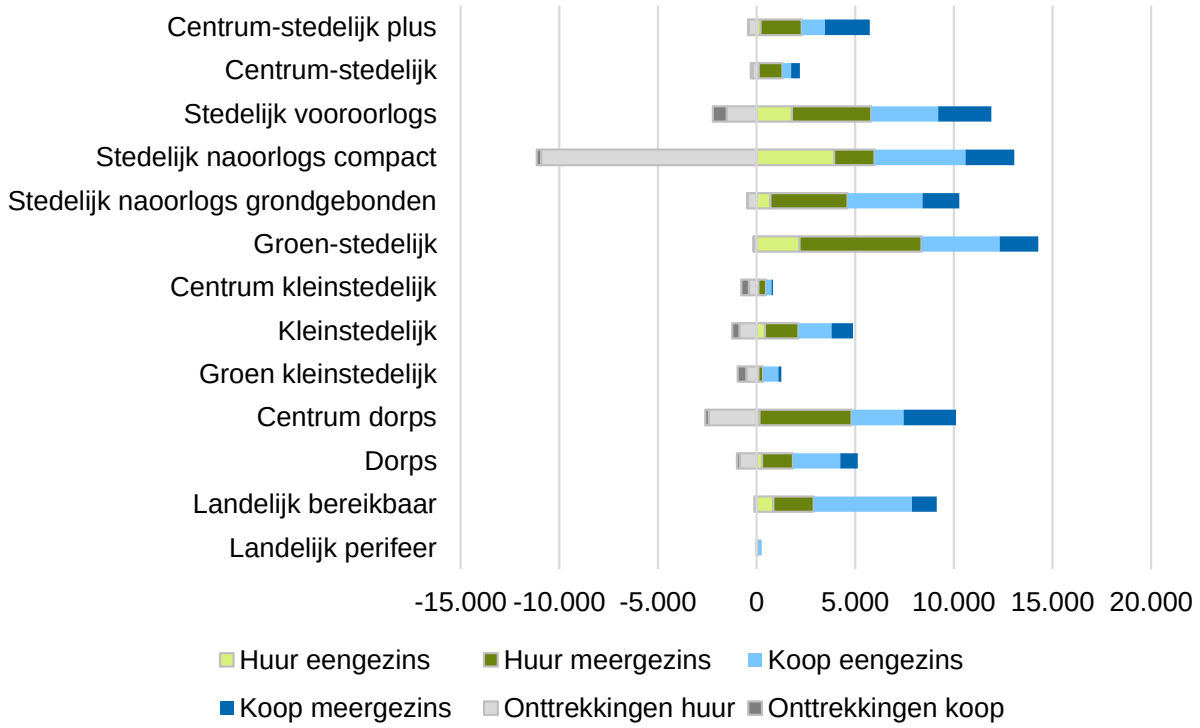
Figuur 3-12: Toevoegingen en onttrekkingen naar woningtype en woonmilieu, 2019 t/m 2024; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)



Het beeld in de periode daarna (2025 t/m 2029) wijkt weinig af van het beeld van de eerdere periode (Figuur 3-13). Dat komt allereerst doordat het scenario hetzelfde is en de voorraad ook in die periode nog fors wordt uitgebreid. Ook zijn de demografische ontwikkelingen – die voor de kwalitatieve vraag naar woningen van belang is – in beide perioden in grote lijnen vergelijkbaar. In beide perioden is bijvoorbeeld sprake van voortgaande vergrijzing en individualisering.

[20] Of onttrekkingen op een andere wijze dan sloop. In de figuren staat daarom "onttrekkingen" .

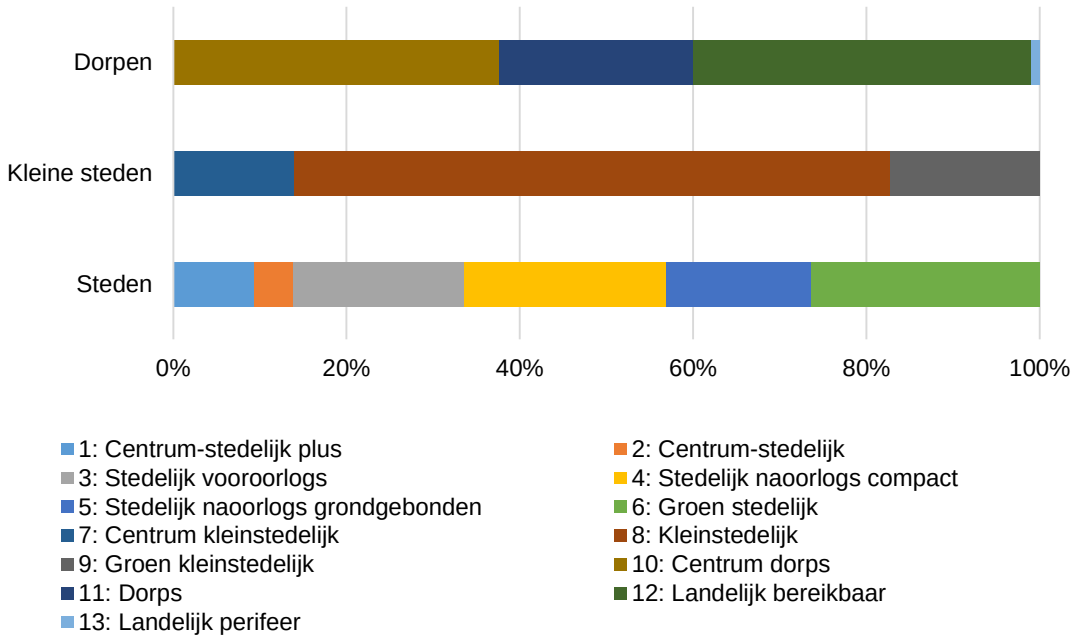
Figuur 3-13: Toevoegingen en onttrekkingen naar woningtype en woonmilieu, 2025 t/m 2029; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)



De woonmilieus in de ABF-indeling kunnen op basis van de woonplaatsgrootte[21] worden verdeeld in drie categorieën: dorpen (en landelijk), kleine steden en steden. De toevoegingen in de dorpse woonplaatsen zouden idealiter voor ongeveer 40% in de centrum-dorpse woonmilieus plaatsvinden. In de kleine en grotere steden zou ongeveer 15% van de toevoegingen in de centrummilieus moeten plaatsvinden (Figuur 3-14).

[21] Woonplaatsen die minimaal 27.500 huishoudens tellen worden tot de steden gerekend. Tot de kleine steden horen de woonplaatsen met meer dan 10.000 huishoudens. De overige woonplaatsen vallen onder de dorpen. Zie voor nadere toelichting bijlage E.

Figuur 3-14: Toevoegingen naar woonplaatsgrootte en ABF-woonmilieu , 2019 t/m 2029; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)



Vraag naar woningen in landelijke woonmilieus

Zoals uit bovenstaande figuren blijkt is er een aanzienlijke behoefte aan extra woningen in landelijke woonmilieus. Belangrijk om op te merken is dat dit (mede) is gebaseerd op woonwensen van huishoudens. Ruimtelijke en financiële overwegingen blijven volledig buiten beschouwing. Uit zowel WoON als DGOT blijkt dat een substantieel aandeel van verhuisgeneigde huishoudens een voorkeur heeft voor een landelijk woonmilieu. De huidige voorraad in landelijke woonmilieus is echter heel beperkt. De woningen in die woonmilieus komen ook nog eens minder vaak dan gemiddeld vrij omdat er relatief veel huishoudens van middelbare en hogere leeftijd wonen. Dat zijn groepen die minder vaak dan gemiddeld verhuizen. Een aanzienlijke vraag maar een beperkt aanbod leidt in het woningmarktsimulatiemodel tot een substantieel aantal toevoegingen in landelijke woonmilieus. Vanzelfsprekend spelen ook andere overwegingen een rol bij het bepalen van de wenselijkheid van het (toestaan van) woningbouw in landelijke woonmilieus.

De uitkomsten geven aan dat er ook in landelijke woonmilieus behoefte is aan toevoegingen van meergezinswoningen. Ook dit volgt uit de woonwensen van verhuisgeneigde huishoudens. Huidige en gewenste meergezinswoningen in landelijke woonmilieus betreffen voor het grootste deel woningen aan de rand van dorpen en steden. Deze buurten zijn getypeerd als landelijke woonmilieus maar liggen dus tegen dorpse of zelfs stedelijke woonmilieus aan. Dit geldt meer in het algemeen voor landelijke woonmilieus: een aanzienlijk deel van de woningen in dergelijke woonmilieus ligt aan de rand van dorpen of steden.

3.4 Uitkomsten per regio

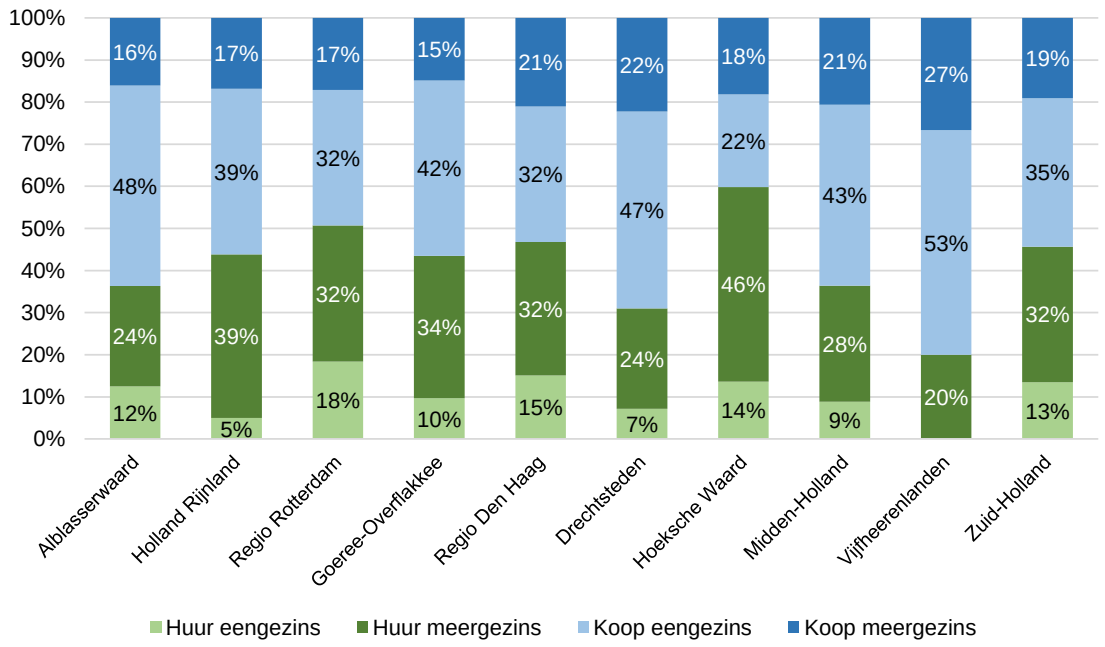
Tot nu toe hebben we de uitkomsten op provinciaal niveau gepresenteerd. Er zijn regionale verschillen in de resultaten en die we in deze paragraaf laten zien. We presenteren eerst enkele figuren waarin de uitkomsten voor alle regio's zijn opgenomen in de vorm van percentages. Regio's kunnen zo makkelijk met elkaar vergeleken worden. Daarna volgen meer gedetailleerde uitkomsten per regio afzonderlijk.

Regio's met elkaar vergeleken

Toevoegingen

In onderstaand figuur is per regio de samenstelling van de toevoegingen in het standaardscenario (Midden Doorstromers + Starters) naar eigendom en type weergegeven. Verschillen en overeenkomsten tussen regio's vallen zo snel op. Ter vergelijking is ook de provincie als geheel opgenomen. Huureengezinswoningen vormen in bijna alle regio's duidelijk het kleinste segment binnen de toevoegingen, veelal gevolgd door koopmeergezinswoningen. De regio's Rotterdam en Den Haag lijken het meest op het provinciale beeld. Dit zijn grote regio's met een relatief diverse woningvoorraad (Figuur 3-15).

Figuur 3-15: Toevoegingen naar eigendom en woningtype; 2019 t/m 2029; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)



In onderstaande tabel wordt per regio de samenstelling van de toevoegingen naar eigendom en prijsklasse getoond. In de meeste regio's bestaat ongeveer 30% van de toevoegingen uit huurwoningen tot de aftoppingsgrens. In het segment tussen de aftoppings- en liberalisatiegrens is het het aandeel toevoegingen in de vrije huursector is in de meeste regio's rond de 10%.

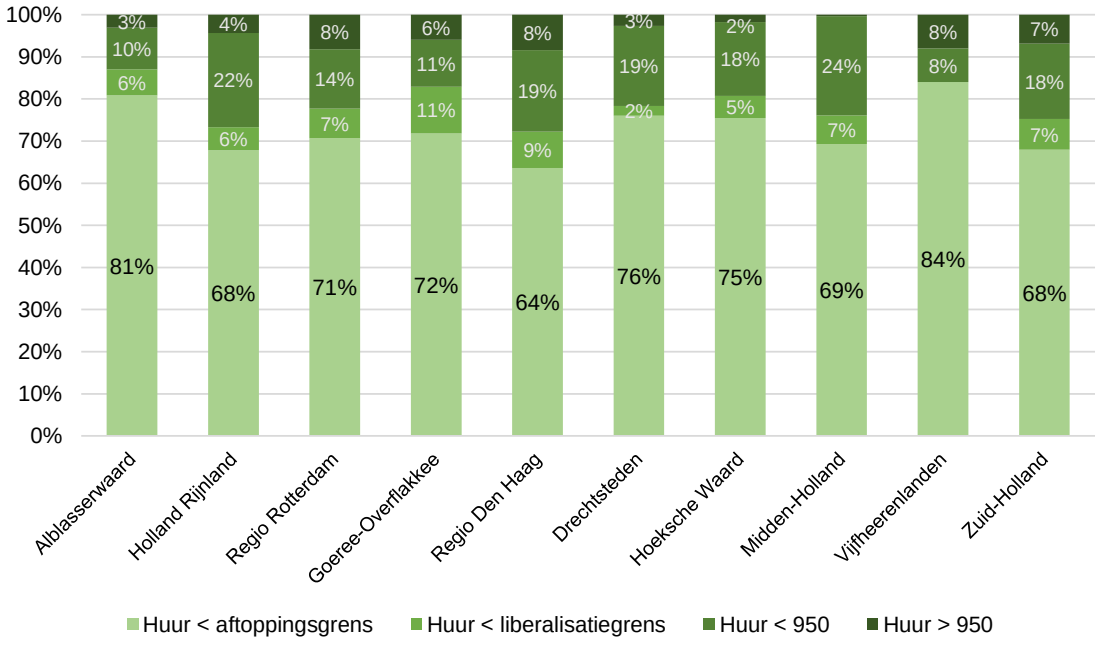
Het aandeel toevoegingen in de goedkope koopsector bedraagt in elke regio tussen de 10% en 20% van het totaal. Het aandeel in de middeldure koopsector ligt vaak tussen de 20% en 30% en het aandeel in de dure koopsector meestal tussen de 15% en 20% (Tabel 3-6).

Tabel 3-6: Toevoegingen naar eigendom en prijsklasse; 2019 t/m 2029; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)

	Alblasser-waard	Holland Rijnland	Regio Rotterdam	Goeree	Regio Den Haag	Drecht-steden	Hoeksche Waard	Midden-Holland	Vijfheeren-landen	Zuid-Holland
Huur < 607/651	29%	30%	36%	31%	30%	24%	45%	25%	15%	31%
Huur 607/651 - 720	2%	2%	4%	5%	4%	1%	3%	2%	0%	3%
Huur 720 - 950	4%	10%	7%	5%	9%	6%	10%	9%	1%	8%
Huur > 950	1%	2%	4%	3%	4%	1%	1%	0%	1%	3%
Koop ≤ 220.000	20%	15%	11%	15%	15%	20%	15%	12%	17%	14%
Koop ≤ 390.000	30%	22%	21%	23%	24%	24%	13%	34%	35%	24%
Koop > 390.000	14%	19%	17%	18%	15%	24%	13%	18%	30%	17%
Totaal huur	**36%**	**44%**	**51%**	**43%**	**47%**	**31%**	**60%**	**36%**	**18%**	**46%**
Totaal koop	**64%**	**56%**	**49%**	**57%**	**53%**	**69%**	**40%**	**64%**	**82%**	**54%**
Totaal	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

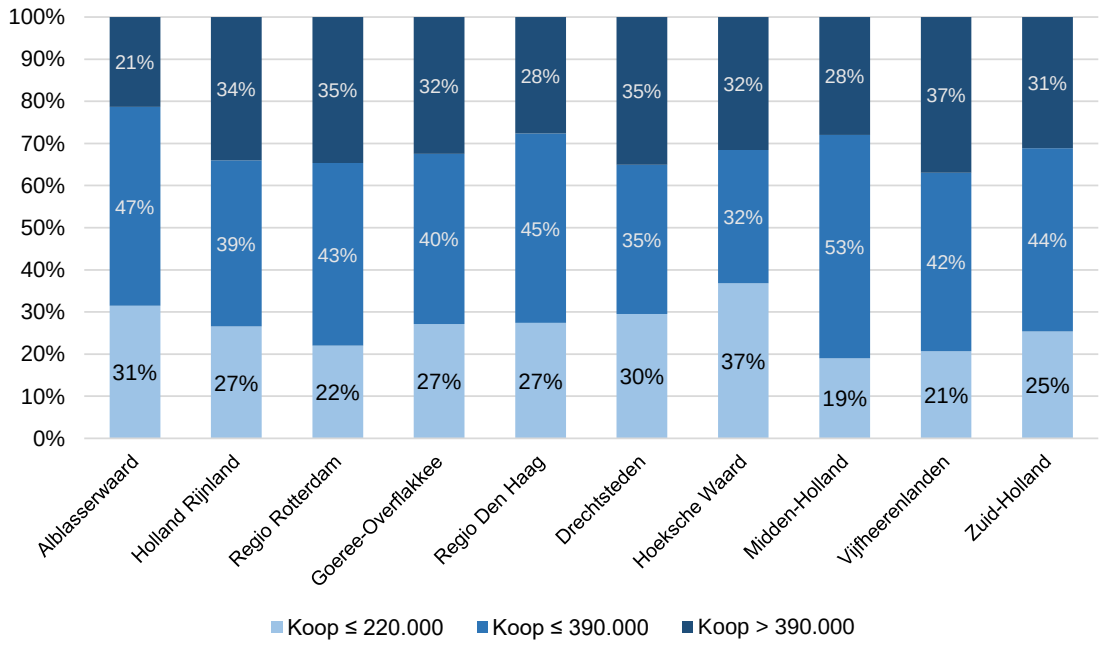
In onderstaande figuren zijn de toevoegingen in de huursector en koopsector van elkaar gescheiden. In bijna elke regio bedraagt – binnen de huursector – het aandeel tot de aftoppingsgrens 70% of meer (Figuur 3-16).

Figuur 3-16: Toevoegingen in huursector naar prijsklasse; 2019 t/m 2029; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)



In de koopsector zijn de toevoegingen, in vergelijking met de huursector, meer evenwichtig over de prijsklassen verdeeld. Dat geldt voor alle regio's (Figuur 3-17).

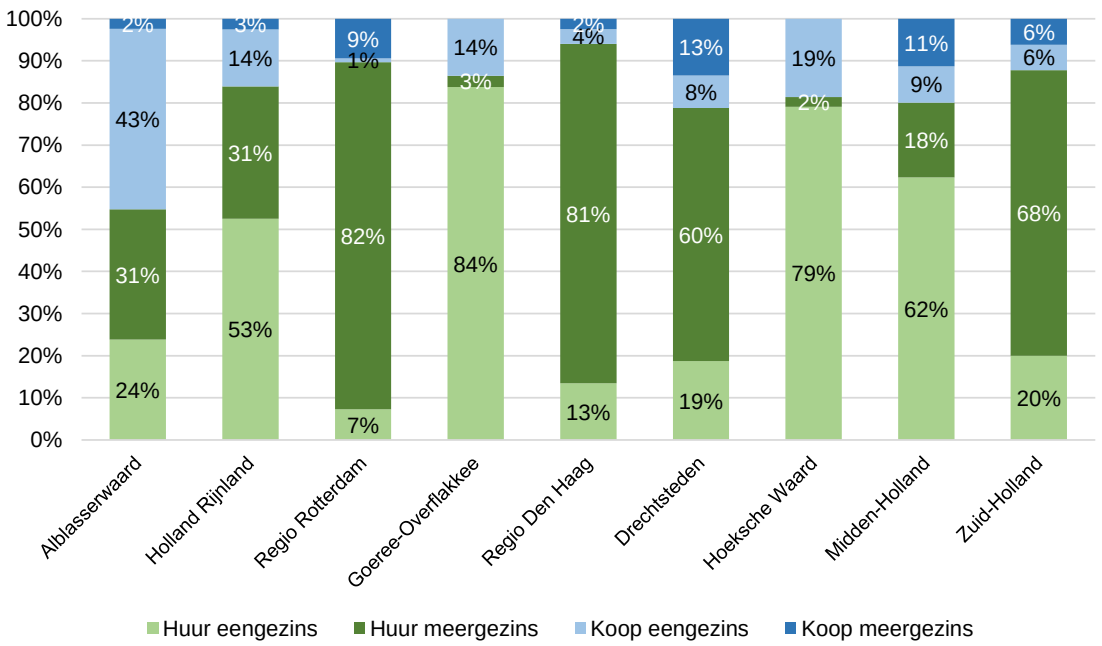
Figuur 3-17: Toevoegingen in koopsector naar prijsklasse; 2019 t/m 2029; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)



Onttrekkingen

In onderstaand figuur is per regio de samenstelling van de onttrekkingen in het standaardscenario (Midden Doorstromers + Starters) naar eigendom en type weergegeven. Verschillen en overeenkomsten tussen regio's vallen zo snel op. Ter vergelijking is ook de provincie als geheel opgenomen. In de meest stedelijke regio's bestaan de onttrekkingen in het scenario vooral uit meergezinswoningen in de huursector. In de minder stedelijke regio's bestaan de onttrekkingen voor een relatief groot deel uit eengezinswoningen in de huursector (Figuur 3-18).

Figuur 3-18: Onttrekkingen naar eigendom en woningtype; 2019 t/m 2029; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)



In onderstaande tabel wordt per regio de samenstelling van de onttrekkingen naar eigendom en prijsklasse getoond. In de meeste regio's bestaat 80% of meer van de onttrekkingen uit (gereguleerde) huurwoningen (Tabel 3-7).

Tabel 3-7: Onttrekkingen naar eigendom en prijsklasse; 2019 t/m 2029; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)

	Alblasser-waard	Holland Rijnland	Regio Rotterdam	Goeree	Regio Den Haag	Drecht-steden	Hoeksche Waard	Midden-Holland	Vijfheeren-landen	Zuid-Holland
Huur < 607/651	31%	29%	66%	66%	0%	51%	25%	37%	38%	62%
Huur 607/651 - 720	16%	23%	20%	16%	0%	21%	41%	39%	42%	16%
Huur 720 - 950	3%	11%	1%	0%	0%	4%	2%	2%	0%	3%
Huur > 950	4%	21%	3%	3%	0%	2%	16%	3%	0%	7%
Koop ≤ 220.000	2%	2%	9%	8%	0%	13%	5%	12%	4%	6%
Koop ≤ 390.000	4%	4%	0%	5%	0%	2%	14%	2%	8%	2%
Koop > 390.000	39%	10%	1%	0%	0%	6%	0%	6%	4%	4%
Totaal huur	54%	84%	90%	84%	94%	79%	82%	80%	85%	88%
Totaal koop	45%	16%	11%	16%	6%	21%	18%	20%	12%	12%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Uitkomsten voor regio's afzonderlijk

In de navolgende pagina's zijn de uitkomsten voor regio's afzonderlijk opgenomen. Per regio is eerst een tabel met de ontwikkeling van de doelgroepen van het huurbeleid naar woonsituatie opgenomen. De uitkomsten zijn die van het standaardscenario in deze verkenning: het scenario Midden (Starters-Doorstromers). Belangrijk om op te merken is dat de ontwikkeling van de woonsituatie van de doelgroepen (per regio) uitgaat van de direct daarna gepresenteerde ontwikkeling van de verschillende segmenten van de woningvoorraad in diezelfde regio. Bijvoorbeeld: als in een bepaalde regio een afname van het aantal huishoudens (in elke doelgroep) in de huursector wordt verwacht, is dat op basis van de ontwikkeling van de woningvoorraad in die regio waarbinnen de huursector per saldo krimpt. Met andere woorden: de ontwikkeling van de woningvoorraad in een regio in het Socrates-scenario bepaalt mede de verwachte ontwikkeling van de (woonsituatie van de) doelgroepen.

Na de tabel met doelgroepen volgen de belangrijkste uitkomsten ten aanzien van de ontwikkeling van de voorraad per regio. Dat doen we telkens voor de twee perioden afzonderlijk: 2019 t/m 2024 en 2025 t/m 2029. De uitkomsten zijn wederom die van het standaardscenario in deze verkenning: het scenario Midden (Starters-Doorstromers). We beschrijven de resultaten niet zo uitgebreid als in de vorige paragraaf maar benoemen per regio wel de belangrijkste verschillen ten opzichte van de provinciale uitkomsten. Over het algemeen zijn de verschillen met het provinciale beeld het kleinst bij de grotere regio's zoals de regio's Den Haag en Rotterdam waar meer verschillende woonmilieus vertegenwoordigd zijn en de voorraad een diverse samenstelling kent.

Let op: de schaal van de horizontale as verschilt telkens – zowel tussen regio's als tussen de twee perioden – dus de aantallen in de verschillende figuren kunnen niet visueel met elkaar worden vergeleken.

ALBLASSERWAARD

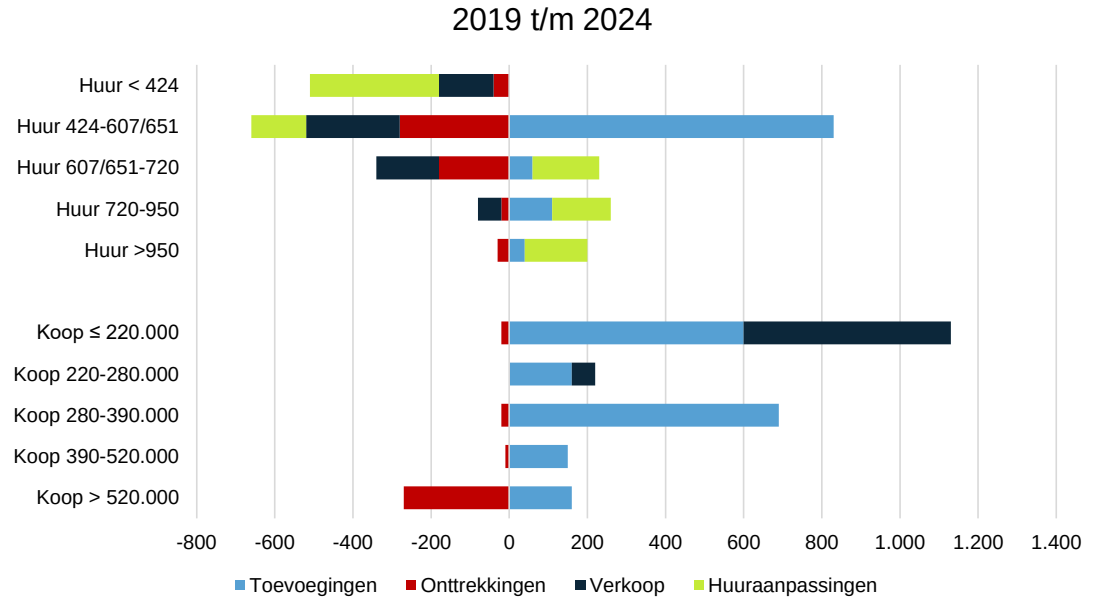
In de regio Alblasserwaard neemt in het standaardscenario het totaal aantal huishoudens in de huursector licht af. In de koopsector is er juist een duidelijke groei te zien. Bezien over de woningmarkt als geheel neemt het aantal huishoudens in de doelgroep huurtoeslag licht af en vindt de sterkste groei bij de midden- en hogere inkomens plaats.

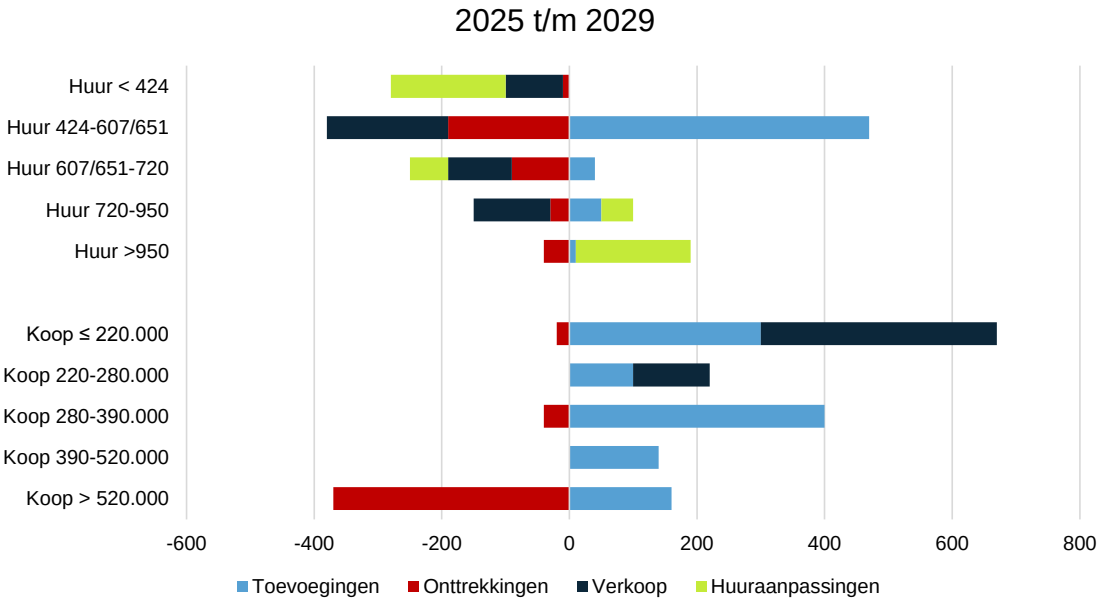
Tabel 3-8: Ontwikkeling doelgroepen huurbeleid naar woonsituatie in Alblasserwaard, 2019-2030; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)

	Aantal huishoudens					
	2019	2025	2030	2019-2025	2025-2030	2019-2030 in %
Huur						
Doelgroep huurtoeslag	12.500	12.300	12.000	-200	-300	-4%
Overige EC-doelgroep	6.700	6.700	6.700	0	0	0%
Middeninkomens	3.200	3.200	3.200	0	0	0%
Hoge inkomens	5.700	5.800	5.800	100	0	2%
Totaal huur	28.100	28.000	27.600	-100	-300	-1%
Koop						
Doelgroep huurtoeslag	3.500	3.400	3.400	-100	0	-3%
Overige EC-doelgroep	5.100	5.200	5.400	200	200	8%
Middeninkomens	4.900	5.100	5.300	100	200	6%
Hoge inkomens	25.800	27.600	28.200	1.800	600	9%
Totaal koop	39.300	41.300	42.400	2.100	1.100	8%
Totaal (incl. BAR)						
Doelgroep huurtoeslag	16.900	16.600	16.200	-300	-400	-4%
Overige EC-doelgroep	11.800	11.900	12.100	100	200	3%
Middeninkomens	8.500	8.700	8.900	100	200	4%
Hoge inkomens	32.100	34.000	34.700	1.900	700	8%
Totaal (incl. BAR)	69.800	71.600	72.300	1.800	700	4%

Op hoofdlijnen lijkt het beeld qua ontwikkeling van de voorraad in de regio Alblasserwaard op dat van de provincie als geheel. In tegenstelling tot geheel Zuid-Holland vinden er in Alblasserwaard geen toevoegingen plaats in de prijsklasse tot de kwaliteitskortingsgrens. Er vinden naar verhouding meer prijsaanpassingen plaats in de prijsklassen boven de kwaliteitskortingsgrens. Ook zijn er naar verhouding in de Alblasserwaard minder toevoegingen in de vrije huursector gewenst. In het goedkope koopsegment zouden er veel woningen bij kunnen komen door de verkoop van huurwoningen.

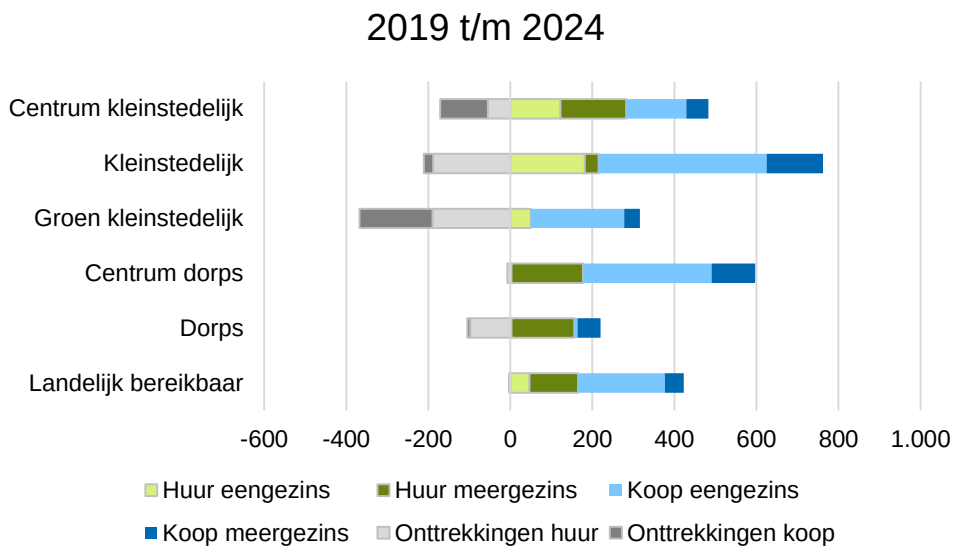
Figuur 3-19: Ontwikkeling woningvoorraad in Alblasserwaard naar eigendom en prijsklasse, 2019 t/m 2024 en 2025 t/m 2029; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)

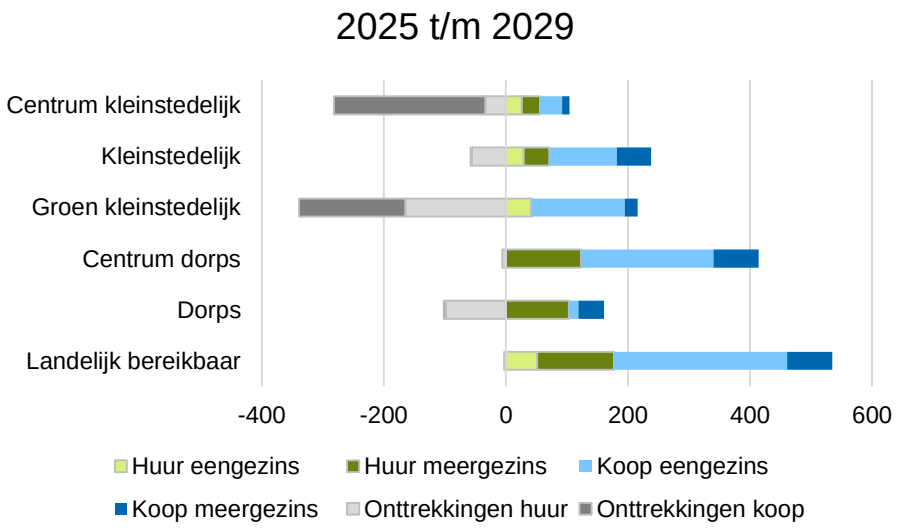




Er zijn voornamelijk toevoegingen gewenst in de centrum-dorpse en landelijke woonmilieus. Het gaat hier met name om eengezinskoopwoningen. In dorpse woonmilieus zijn er juist vooral meergezinshuurwoningen gewenst. Het patroon in de uitkomsten verschilt niet noemenswaardig tussen de twee perioden.

Figuur 3-20: Toevoegingen en onttrekkingen in Alblasserwaard naar eigendom, type en woonmilieu, 2019 t/m 2024 en 2025 t/m 2029; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)





DRECHTSTEDEN

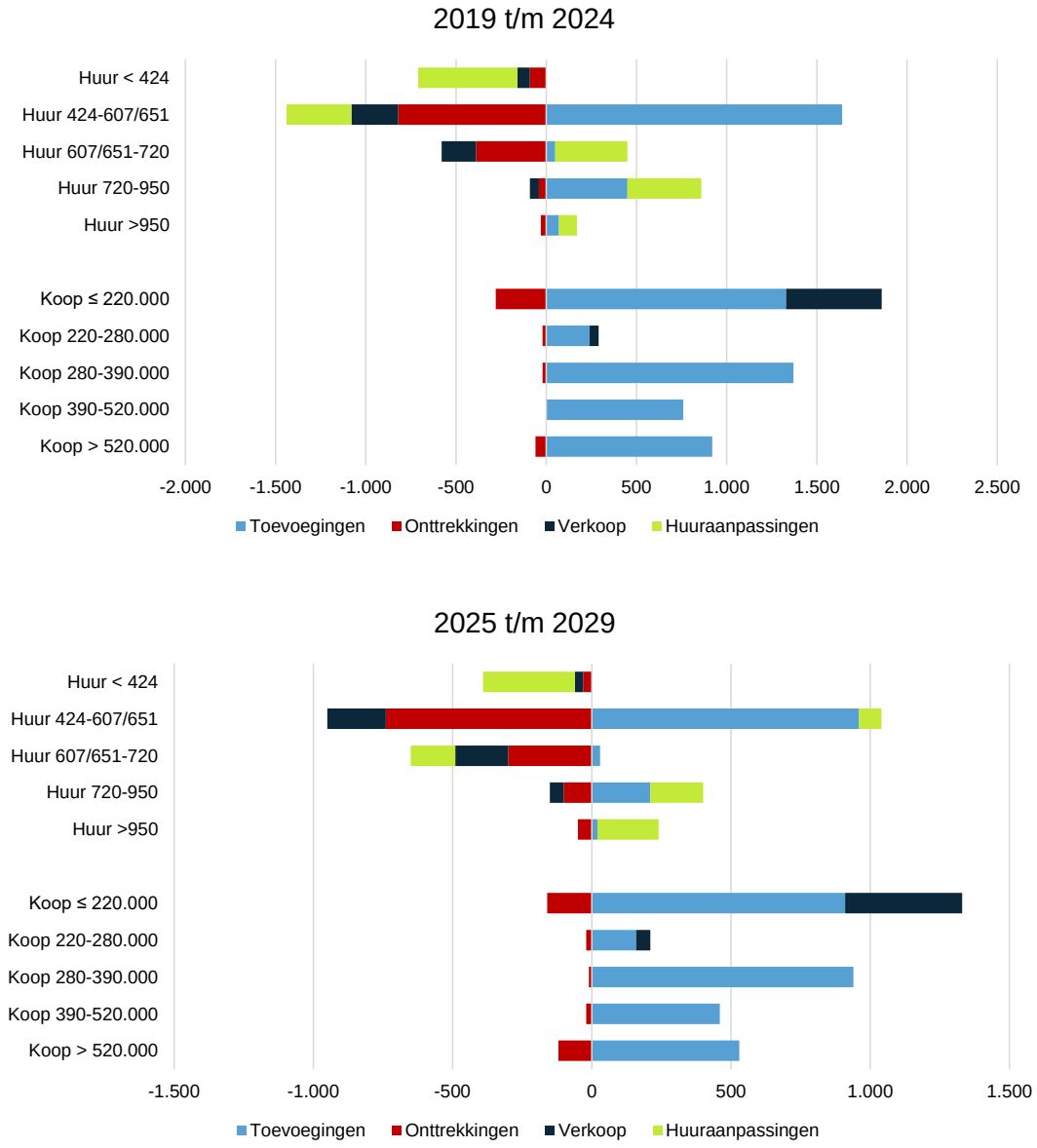
In de regio Drechtsteden blijft in het standaardscenario het totaal aantal huishoudens in de huursector ongeveer gelijk. In de koopsector is er juist een duidelijke groei te zien. Bezien over de woningmarkt als geheel neemt het aantal huishoudens in de doelgroep huurtoeslag licht af en vindt de sterkste groei bij de midden- en hogere inkomens plaats.

Tabel 3-9: Ontwikkeling doelgroepen huurbeleid naar woonsituatie in Drechtsteden, 2019-2030; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)

	Aantal huishoudens					
	2019	2025	2030	2019-2025	2025-2030	2019-2030 in %
Huur						
Doelgroep huurtoeslag	23.700	23.100	22.200	-600	-900	-6%
Overige EC-doelgroep	11.600	11.600	11.500	0	-100	-1%
Middeninkomens	4.900	5.200	5.300	300	200	10%
Hoge inkomens	7.900	8.400	8.700	500	300	10%
Totaal huur	48.200	48.300	47.700	200	-600	-1%
Koop						
Doelgroep huurtoeslag	7.100	6.800	6.800	-300	0	-4%
Overige EC-doelgroep	10.000	10.300	10.700	200	400	6%
Middeninkomens	9.900	10.300	10.700	400	400	8%
Hoge inkomens	47.800	52.300	54.400	4.500	2.100	14%
Totaal koop	74.800	79.700	82.600	4.900	3.000	11%
Totaal (incl. BAR)						
Doelgroep huurtoeslag	32.800	31.900	30.800	-900	-1.100	-6%
Overige EC-doelgroep	21.600	21.900	22.200	300	300	3%
Middeninkomens	15.400	15.900	16.500	500	500	6%
Hoge inkomens	56.600	61.400	63.700	4.800	2.300	13%
Totaal (incl. BAR)	127.300	131.900	133.900	4.600	2.000	5%

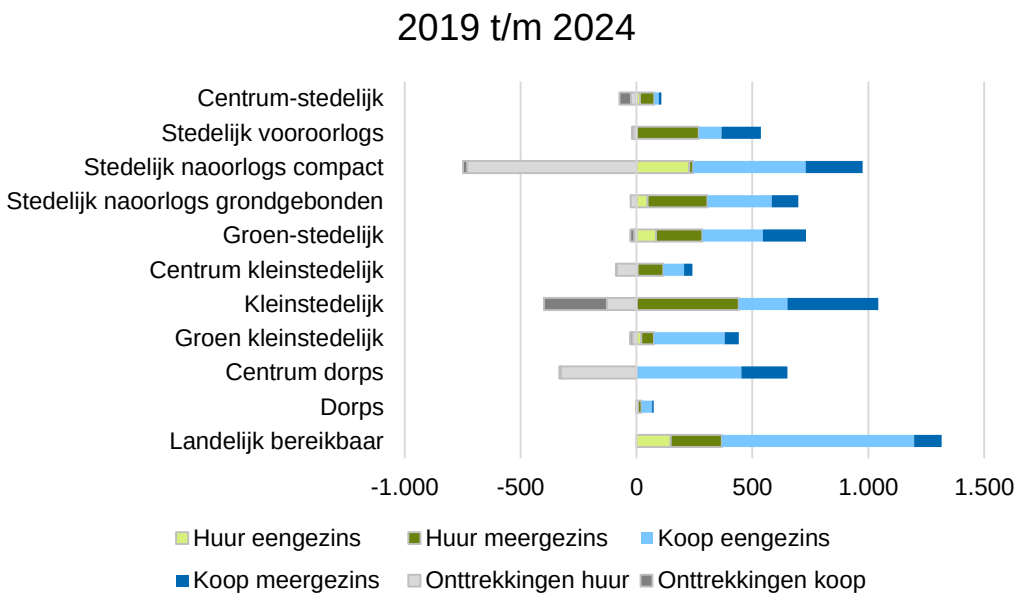
Op hoofdlijnen lijkt het beeld qua ontwikkeling van de voorraad in de regio Drechtsteden op dat van de provincie als geheel. Er vinden in Drechtsteden echter geen toevoegingen plaats in het segment tot de kwaliteitskortingsgrens. In de prijsklasse tussen de aftoppingsgrenzen en de liberalisatiegrens komen er relatief veel woningen bij door prijsaanpassingen en minder door toevoegingen. Naar verhouding zijn er in de Drechtsteden minder toevoegingen in de dure vrije huursector (boven 950 euro) gewenst, ook hier komen er relatief veel woningen bij door prijsaanpassingen.

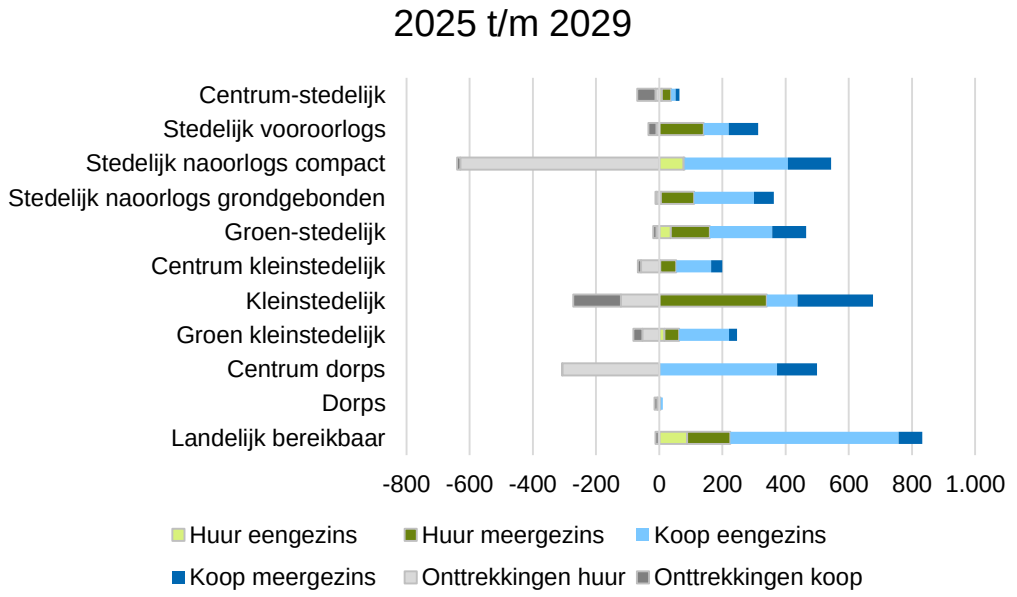
Figuur 3-21: Ontwikkeling woningvoorraad in Drechtsteden naar eigendom en prijsklasse, 2019 t/m 2024 en 2025 t/m 2029; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)



De meeste onttrekkingen in de regio Drechtsteden zijn gewenst in het stedelijk naaoorlogs compacte woonmilieu. De gewenste toevoegingen zijn verdeeld over alle woonmilieus. Het patroon in de uitkomsten verschilt niet noemenswaardig tussen de twee perioden.

Figuur 3-22 Toevoegingen en onttrekkingen in Drechtsteden naar eigendom, type en woonmilieu, 2019 t/m 2024 en 2025 t/m 2029; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)





GOEREE-OVERFLAKKEE

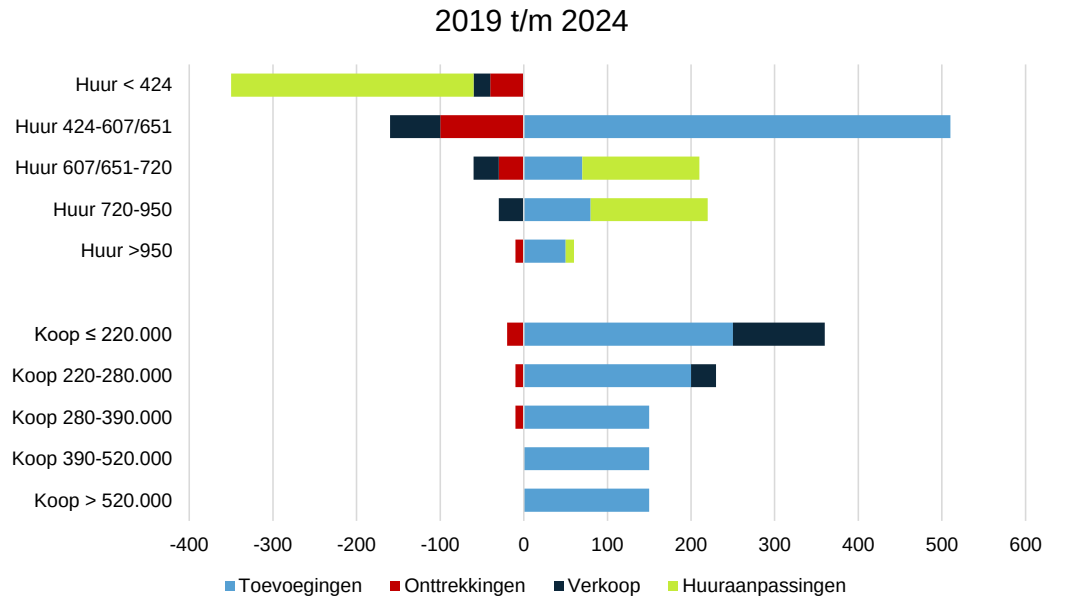
In de regio Goeree-Overflakkee neemt in het standaardscenario zowel in de huur- als in de koopsector het aantal huishoudens toe. Bezien over de woningmarkt als geheel blijft het aantal huishoudens in de doelgroep huurtoeslag ongeveer gelijk en vindt de sterkste groei bij de midden- en hogere inkomens plaats.

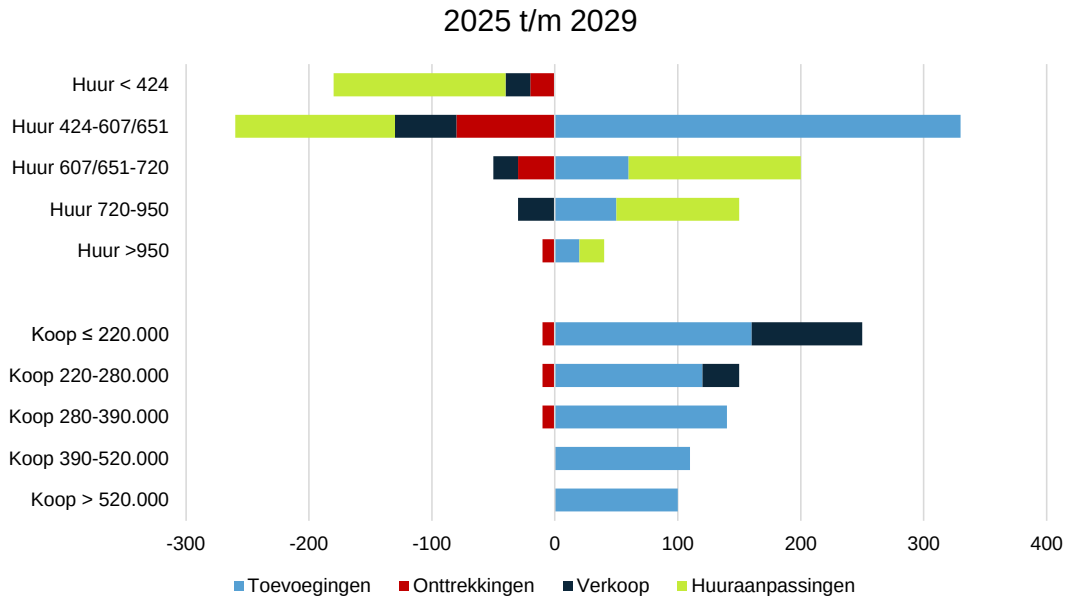
Tabel 3-10: Ontwikkeling doelgroepen huurbeleid naar woonsituatie in Goeree-Overflakkee, 2019-2030; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)

	Aantal huishoudens					
	2019	2025	2030	2019-2025	2025-2030	2019-2030 in %
Huur						
Doelgroep huurtoeslag	3.400	3.600	3.600	200	0	6%
Overige EC-doelgroep	1.800	1.800	1.900	100	0	6%
Middeninkomens	700	800	800	100	0	14%
Hoge inkomens	1.100	1.200	1.300	100	100	18%
Totaal huur	7.100	7.400	7.600	400	200	8%
Koop						
Doelgroep huurtoeslag	1.500	1.300	1.300	-100	0	-7%
Overige EC-doelgroep	1.800	1.800	1.900	0	100	6%
Middeninkomens	1.600	1.700	1.900	100	100	13%
Hoge inkomens	8.300	9.300	9.900	1.000	500	18%
Totaal koop	13.200	14.200	15.000	1.000	700	13%
Totaal (incl. BAR)						
Doelgroep huurtoeslag	5.200	5.300	5.300	100	0	2%
Overige EC-doelgroep	3.500	3.600	3.800	100	100	6%
Middeninkomens	2.500	2.600	2.800	100	200	12%
Hoge inkomens	9.600	10.700	11.300	1.000	600	17%
Totaal (incl. BAR)	21.000	22.400	23.300	1.400	900	11%

Op hoofdlijnen lijkt het beeld qua ontwikkeling van de voorraad in de regio Goeree-Overflakkee op dat van de provincie als geheel. In het segment tot de kwaliteitskortingsgrens worden geen woningen toegevoegd, maar verdwijnen er wel veel woningen als gevolg van prijsaanpassingen. In het segment tussen de aftoppingsgrenzen en de liberalisatiegrens en het segment tussen de liberalisatiegrens en 950 groeit de voorraad juist door prijsaanpassingen.

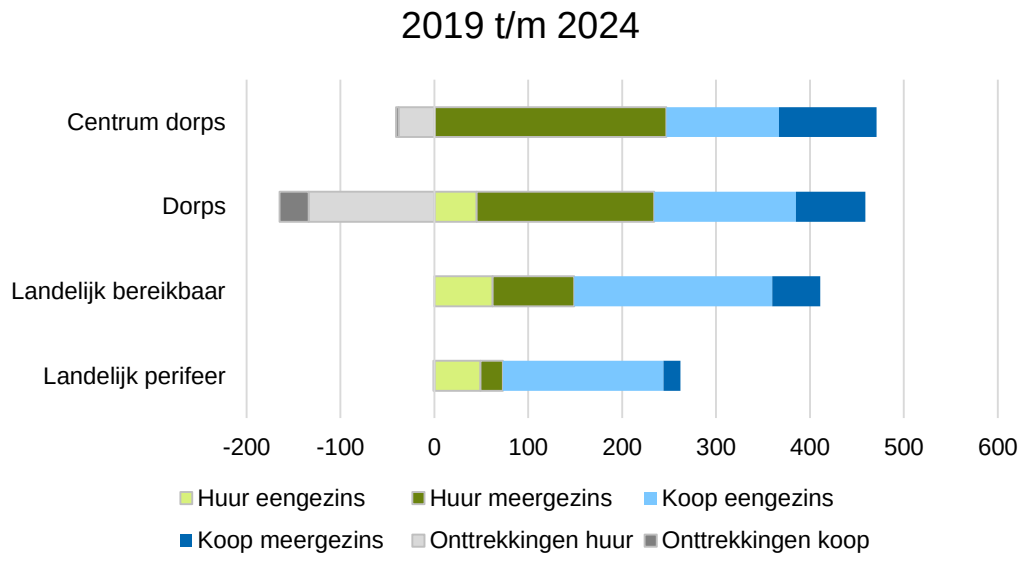
Figuur 3-23: Ontwikkeling woningvoorraad in Goeree-Overflakkee naar eigendom en prijsklasse, 2019 t/m 2024 en 2025 t/m 2029; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)

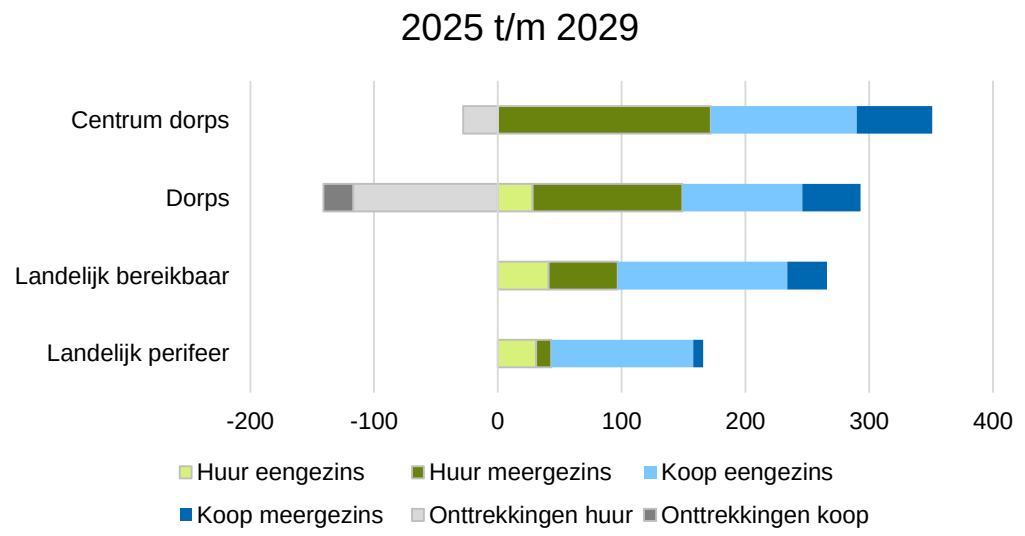




In de centrum-dorpse, dorpse en landelijk bereikbare woonmilieus ontloopt het gewenste aantal toevoegingen elkaar niet veel. In het landelijk perifere woonmilieu zijn er wel duidelijk minder toevoegingen gewenst. De onttrekkingen zouden voor het grootste deel moeten plaatsvinden in het dorpse woonmilieu. Er zijn, afgezien van de absolute aantallen, geen grote verschillen tussen beide perioden.

Figuur 3-24 Toevoegingen en onttrekkingen in Goeree-Overflakkee naar eigendom, type en woonmilieu, 2019 t/m 2024 en 2025 t/m 2029; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)





HOEKSCHE WAARD

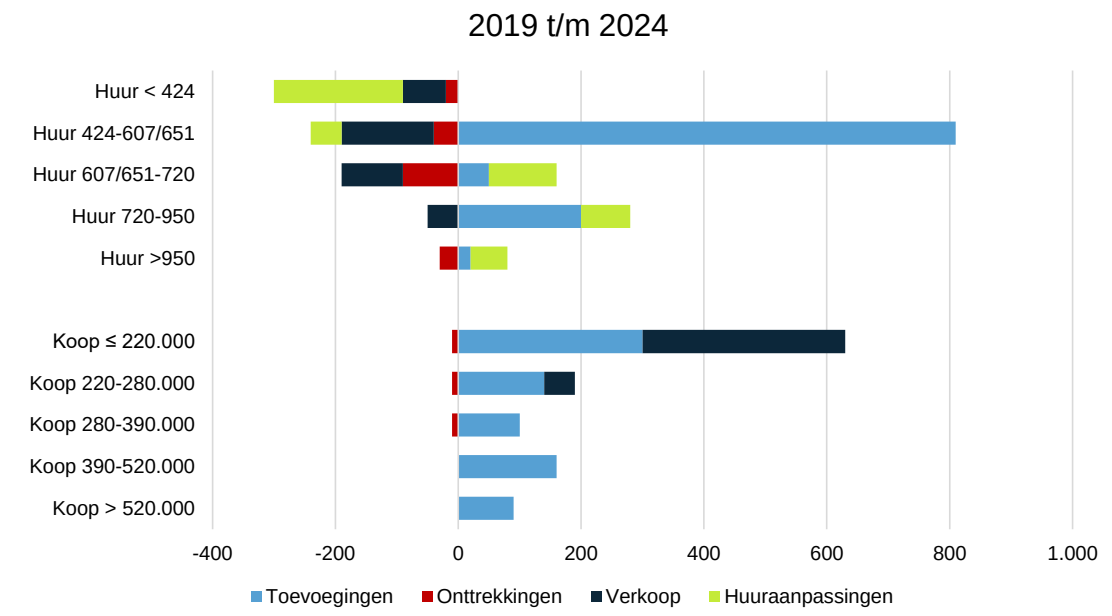
In de regio Hoeksche Waard neemt in het standaardscenario zowel in de huur- als in de koopsector het aantal huishoudens toe. Bezien over de woningmarkt als geheel neemt het aantal huishoudens in de doelgroep huurtoeslag licht af en vindt bij de overige inkomensgroepen groei plaats.

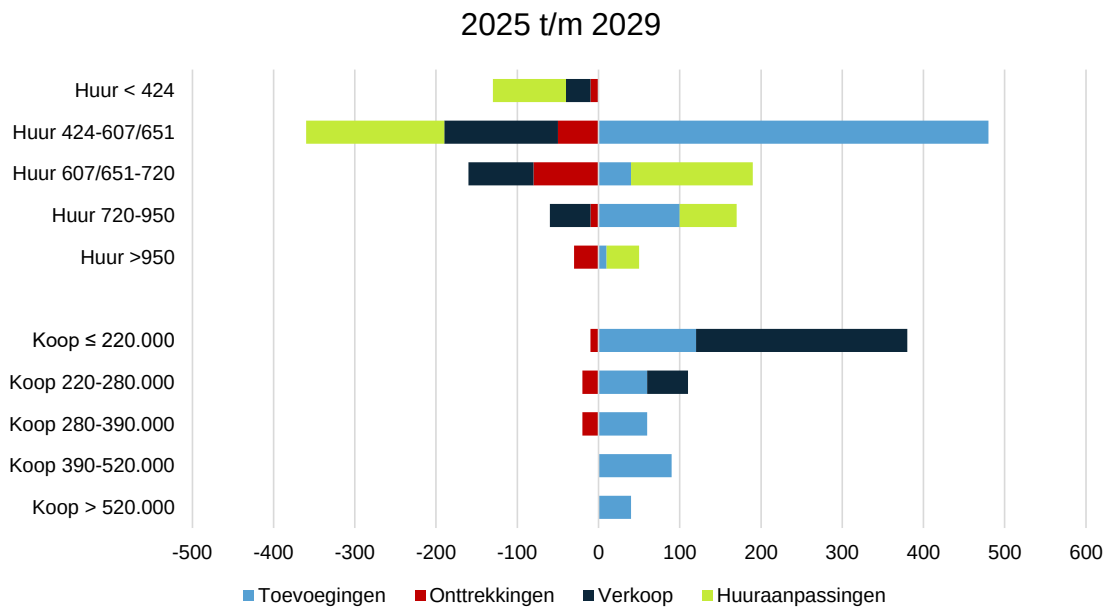
Tabel 3-11: Ontwikkeling doelgroepen huurbeleid naar woonsituatie in Hoeksche Waard, 2019-2030; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)

	Aantal huishoudens					
	2019	2025	2030	2019-2025	2025-2030	2019-2030 in %
Huur						
Doelgroep huurtoeslag	5.400	5.400	5.200	0	-200	-4%
Overige EC-doelgroep	2.600	2.700	2.700	100	0	4%
Middeninkomens	1.000	1.200	1.300	100	100	20%
Hoge inkomens	1.600	1.900	2.100	300	200	31%
Totaal huur	10.700	11.200	11.300	500	100	6%
Koop						
Doelgroep huurtoeslag	2.900	2.800	2.700	-200	0	-7%
Overige EC-doelgroep	3.500	3.800	4.000	300	200	14%
Middeninkomens	3.200	3.300	3.400	100	100	6%
Hoge inkomens	15.800	16.700	17.000	900	300	8%
Totaal koop	25.400	26.500	27.100	1.100	600	7%
Totaal (incl. BAR)						
Doelgroep huurtoeslag	8.800	8.700	8.500	-100	-200	-3%
Overige EC-doelgroep	6.100	6.500	6.700	400	200	10%
Middeninkomens	4.400	4.500	4.700	200	200	9%
Hoge inkomens	17.500	18.700	19.200	1.200	500	10%
Totaal (incl. BAR)	37.000	38.600	39.300	1.600	700	6%

Op hoofdlijnen lijkt het beeld qua ontwikkeling van de voorraad in de regio Hoeksche Waard op dat van de provincie als geheel. In tegenstelling tot de provincie vinden er hier geen toevoegingen plaats in de prijsklasse tot de kwaliteitskortingsgrens. In de prijsklasse daarboven tot de aftoppingsgrenzen worden echter wel veel woningen toegevoegd, in vergelijking met het provinciale beeld vinden er hier ook weinig onttrekkingen plaats. In de Hoeksche Waard bestaan de gewenste toevoegingen in de koopsector, in vergelijking met de provincie als geheel, voor een groter deel uit woningen in de laagste prijsklasse. Ook komen er in deze prijsklasse relatief veel woningen bij als gevolg van verkochte huurwoningen.

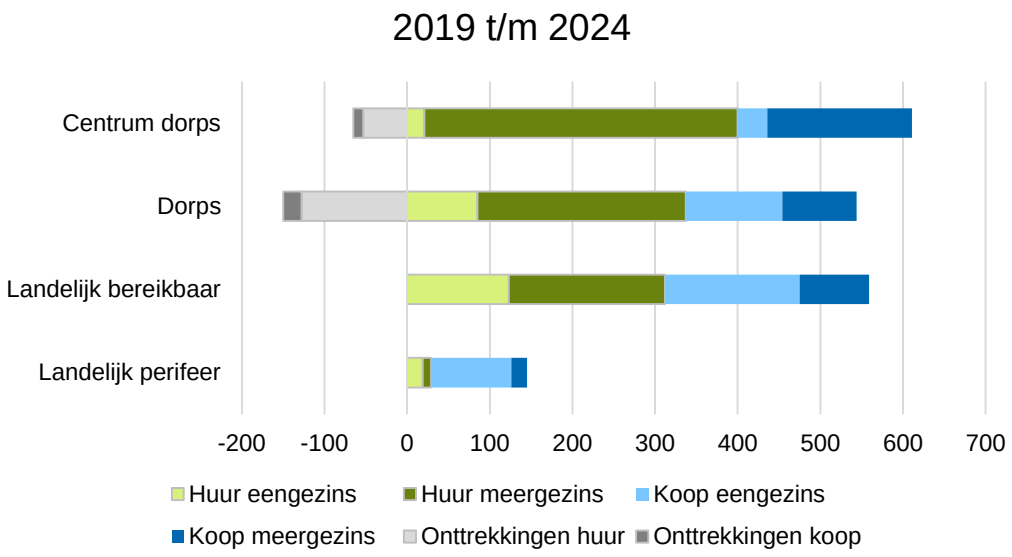
Figuur 3-25: Ontwikkeling woningvoorraad in Hoeksche Waard naar eigendom en prijsklasse, 2019 t/m 2024 en 2025 t/m 2029; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)

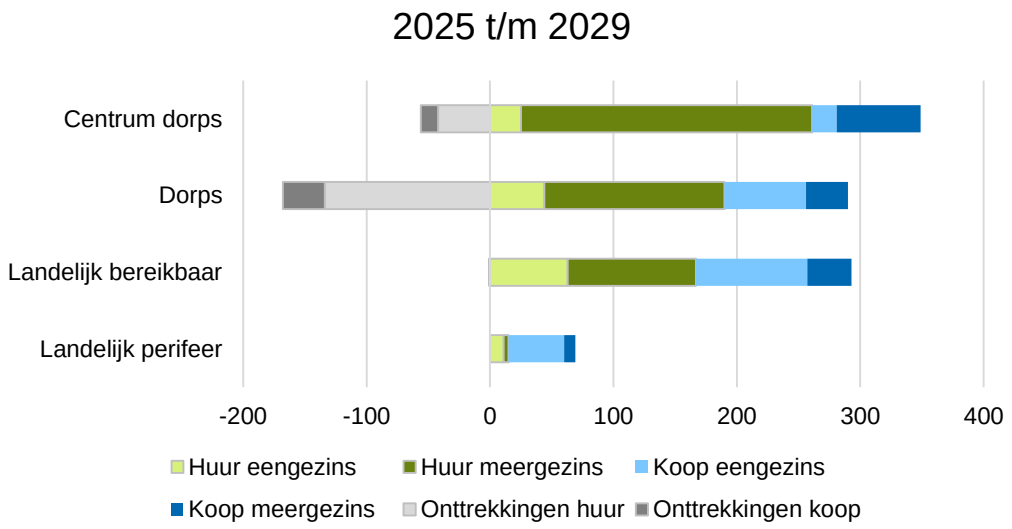




De gewenste nieuwbouw vindt in bijna gelijke mate plaats in de centrum-dorpse, dorpse en landelijk bereikbare woonmilieus. Onttrekkingen zijn vooral gewenst in dorpse woonmileus. In deze regio komen geen (klein)stedelijke woonmilieus voor.

Figuur 3-26 Toevoegingen en onttrekkingen in Hoeksche Waard naar eigendom, type en woonmilieu, 2019 t/m 2024 en 2025 t/m 2029; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)





HOLLAND RIJNLAND

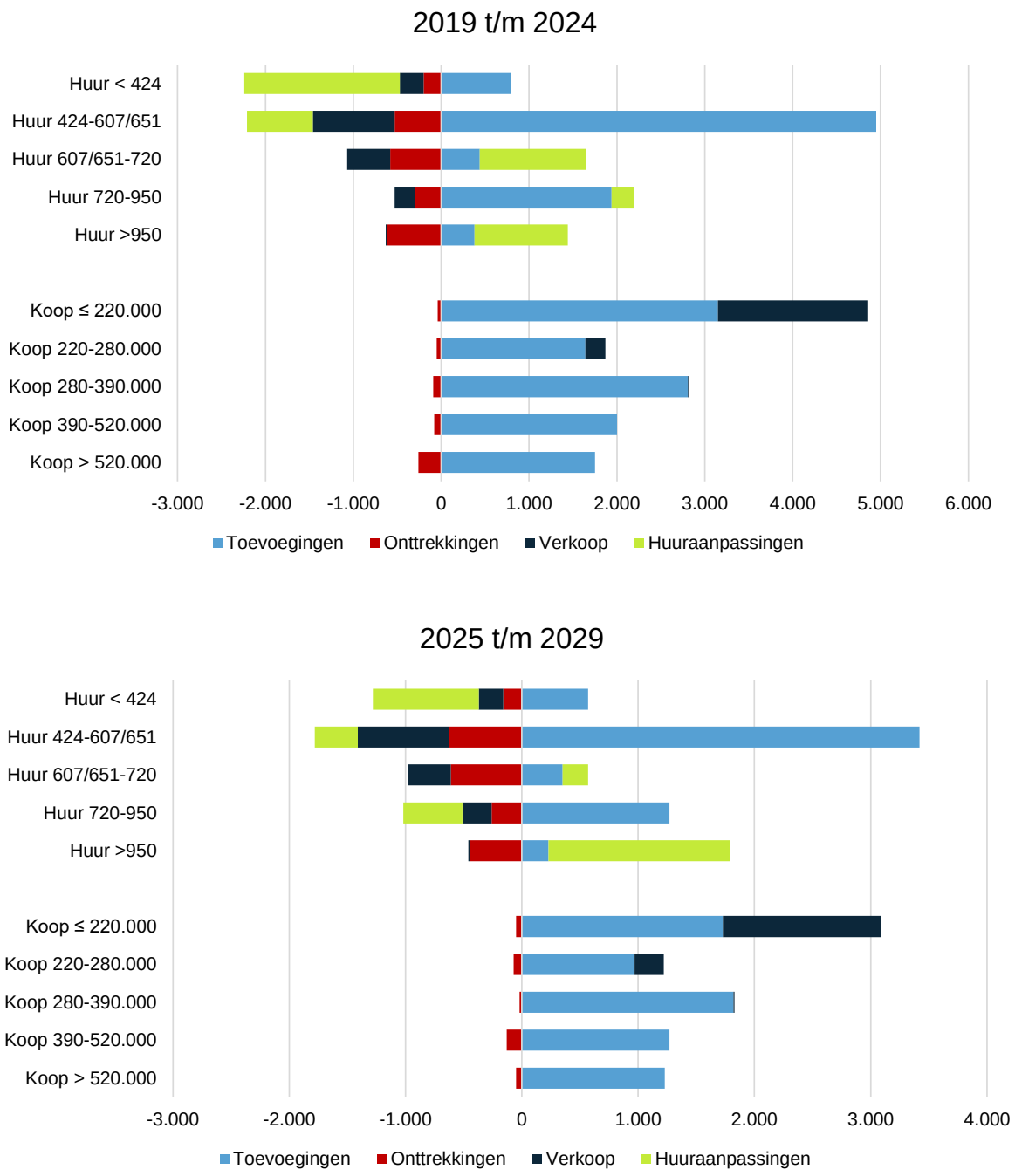
In de regio Holland Rijnland neemt in het standaardscenario zowel in de huur- als in de koopsector het aantal huishoudens toe. Bezien over de woningmarkt als geheel blijft het aantal huishoudens in de doelgroep huurtoeslag ongeveer gelijk en vindt bij de overige inkomensgroepen groei plaats.

Tabel 3-12: Ontwikkeling doelgroepen huurbeleid naar woonsituatie in Holland Rijnland, 2019-2030; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)

	Aantal huishoudens					
	2019	2025	2030	2019-2025	2025-2030	2019-2030 in %
Huur						
Doelgroep huurtoeslag	41.200	42.100	42.000	900	-100	2%
Overige EC-doelgroep	22.600	23.200	23.700	600	400	4%
Middeninkomens	10.200	10.900	11.400	700	500	12%
Hoge inkomens	18.700	20.700	21.800	1.900	1.200	17%
Totaal huur	92.700	96.800	98.900	4.200	2.100	7%
Koop						
Doelgroep huurtoeslag	12.700	12.400	12.300	-400	-100	-4%
Overige EC-doelgroep	18.100	18.800	19.600	700	800	8%
Middeninkomens	17.000	18.600	19.900	1.600	1.300	17%
Hoge inkomens	97.600	108.600	114.800	11.000	6.200	18%
Totaal koop	145.500	158.400	166.500	12.900	8.200	15%
Totaal (incl. BAR)						
Doelgroep huurtoeslag	66.600	67.200	67.000	700	-200	1%
Overige EC-doelgroep	40.700	42.000	43.200	1.300	1.200	6%
Middeninkomens	29.400	31.400	33.300	2.000	1.900	13%
Hoge inkomens	118.500	131.300	138.600	12.800	7.400	17%
Totaal (incl. BAR)	259.100	275.800	285.900	16.700	10.200	10%

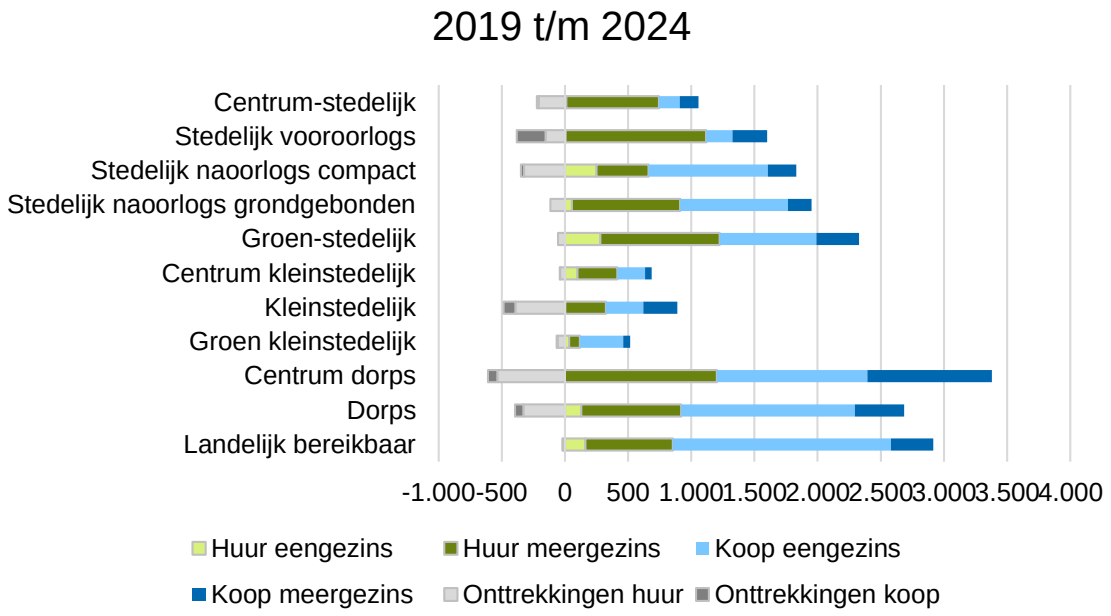
In Holland Rijnland zijn toevoegingen in het segment tot de kwaliteitskortingsgrens gewenst. Naar verhouding is er een grote behoefte aan nieuwe woningen in de middenhuur. In alle koopprijsklassen zijn extra woningen gewenst. In bijlage A zijn de figuren van de drie subregio's binnen Holland Rijnland opgenomen.

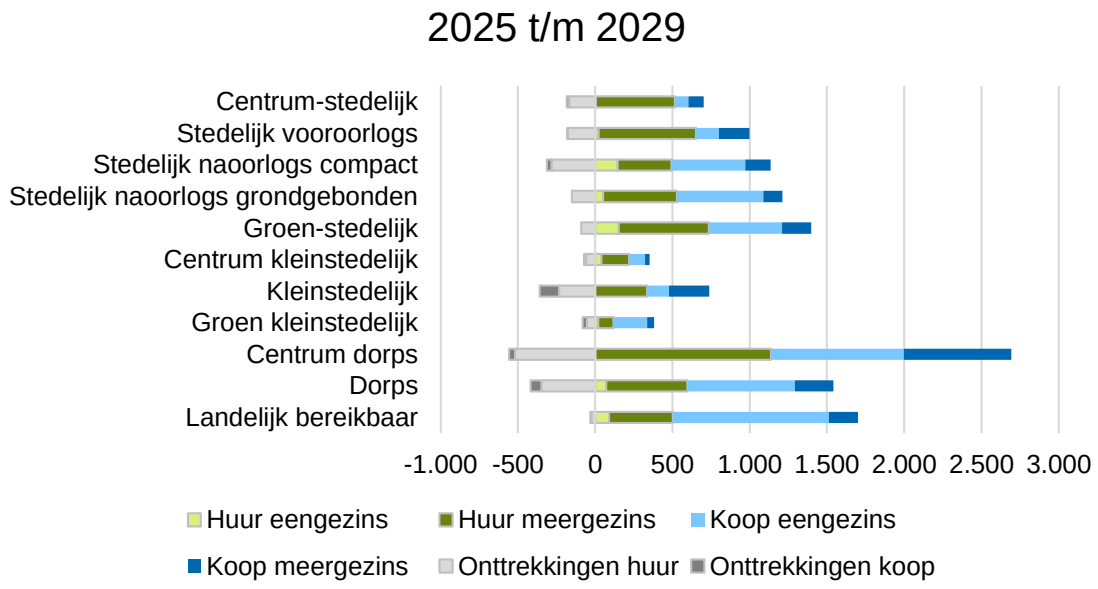
Figuur 3-27: Ontwikkeling woningvoorraad in Holland Rijnland naar eigendom en prijsklasse, 2019 t/m 2024 en 2025 t/m 2029; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)



Het woonmilieu centrum-stedelijk plus komt in Holland Rijnland niet voor. Toevoegingen zijn gewenst in alle woonmilieus die in de regio voorkomen. In alle woonmilieus gaat het daarbij om een mix van meergezinshuurwoningen en eengezinskoopwoningen.

Figuur 3-28 Toevoegingen en onttrekkingen in Holland Rijnland naar eigendom, type en woonmilieu, 2019 t/m 2024 en 2025 t/m 2029; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)





MIDDEN-HOLLAND

In de regio Midden-Holland neemt in het standaardscenario zowel in de huur- als in de koopsector het aantal huishoudens toe. Bezien over de woningmarkt als geheel neemt het aantal huishoudens in de doelgroep huurtoeslag licht toe en vindt bij de midden- en hogere inkomensgroepen de sterkst groei plaats.

Tabel 3-13: Ontwikkeling doelgroepen huurbeleid naar woonsituatie in Midden-Holland, 2019-2030; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)

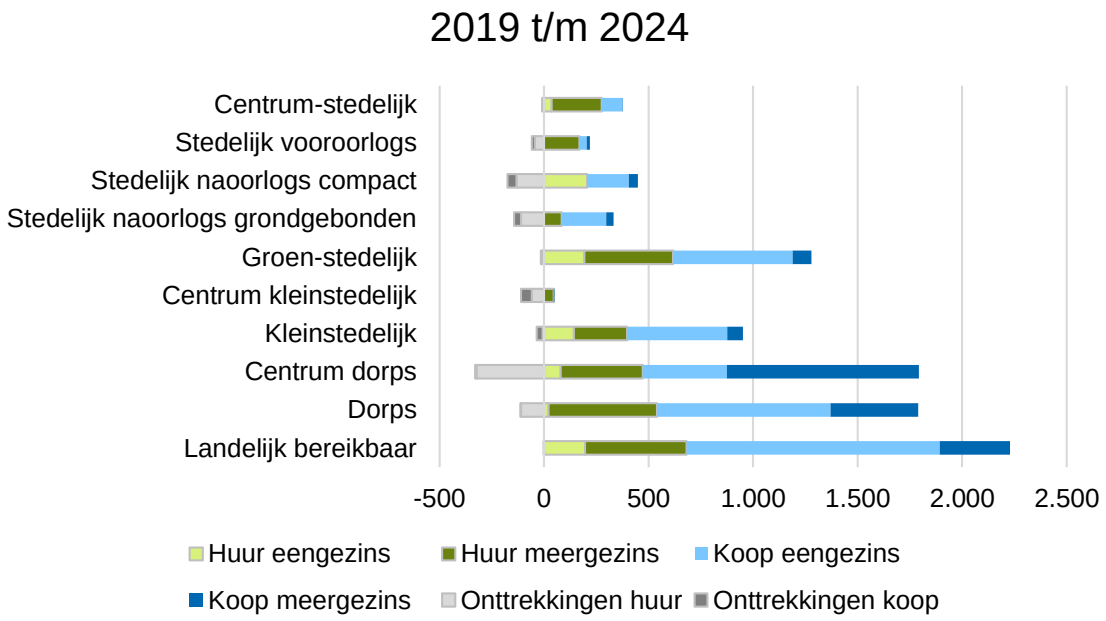
	Aantal huishoudens					
	2019	2025	2030	2019-2025	2025-2030	2019-2030 in %
Huur						
Doelgroep huurtoeslag	16.100	16.600	16.800	500	200	4%
Overige EC-doelgroep	8.500	9.000	9.300	400	300	8%
Middeninkomens	3.900	4.300	4.500	300	200	13%
Hoge inkomens	7.000	7.600	7.900	600	400	14%
Totaal huur	35.500	37.400	38.600	1.900	1.100	8%
Koop						
Doelgroep huurtoeslag	5.300	5.300	5.300	0	100	2%
Overige EC-doelgroep	7.400	7.900	8.400	500	500	14%
Middeninkomens	7.500	8.200	8.900	700	700	19%
Hoge inkomens	41.300	46.500	49.800	5.200	3.300	21%
Totaal koop	61.500	67.900	72.400	6.400	4.500	18%
Totaal (incl. BAR)						
Doelgroep huurtoeslag	23.300	23.900	24.100	500	200	3%
Overige EC-doelgroep	15.900	16.900	17.700	900	800	11%
Middeninkomens	12.000	13.000	13.900	1.000	900	16%
Hoge inkomens	49.000	54.700	58.400	5.700	3.700	19%
Totaal (incl. BAR)	101.000	109.200	114.900	8.300	5.600	14%

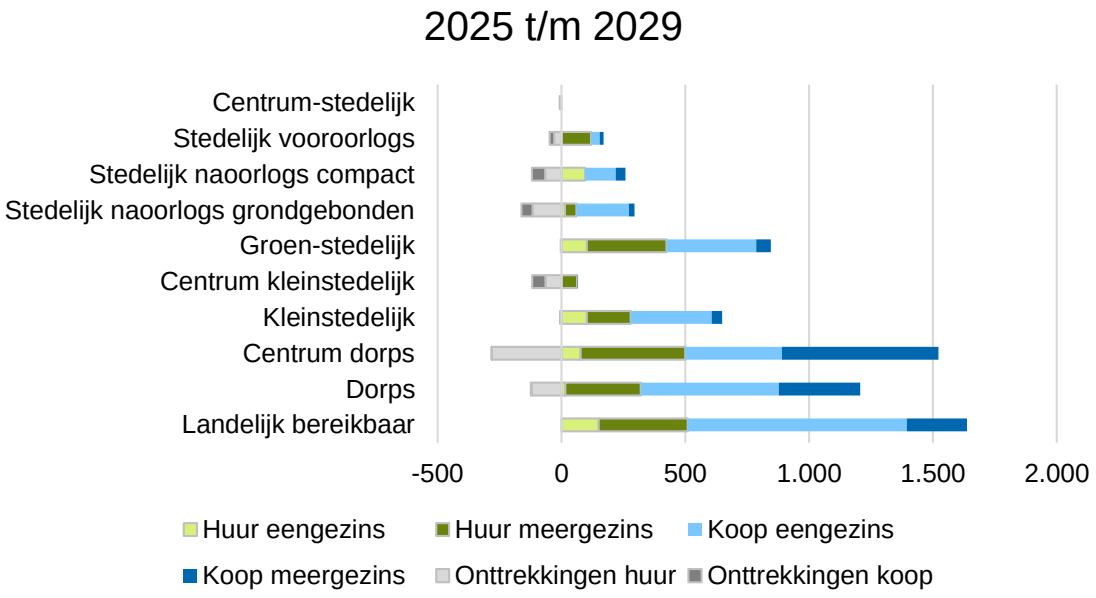
Op hoofdlijnen lijkt het beeld qua ontwikkeling van de voorraad in de regio Midden-Holland op dat van de provincie als geheel. Er vinden in de prijsklasse tot de kwaliteitskortingsgrens geen toevoegingen plaats, wel verdwijnen er woningen uit dit segment als gevolg van huuraanpassingen. Ook in de prijsklasse daarboven, tot de aftoppingsgrenzen, verdwijnen er woningen als gevolg van prijsaanpassingen. Deze woningen komen vooral in de prijsklasse tussen de aftoppingsgrenzen en liberalisatiegrenzen en in de dure huur terecht. In de dure huur hoeven geen woningen te worden toegevoegd. In Midden-Holland bestaat naar verhouding een groter deel van de gewenste toevoegingen in de koopsector uit woningen in de prijsklasse tussen 280 en 390.000 euro.

Figuur 3-29: Ontwikkeling woningvoorraad in Midden-Holland naar eigendom en prijsklasse, 2019 t/m 2024 en 2025 t/m 2029; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)

In Midden-Holland komt het woonmilieu centrum-stedelijk plus niet voor. Toevoegingen zijn voor het grootste deel gewenst in de centrum dorpse, dorpse en landelijk bereikbare woonmilieus. In centrum-dorpse woonmilieus ligt de nadruk op meergezinskoopwoningen, in de dorpse en landelijk bereikbare woonmilieus ligt de nadruk juist op eengezinskoopwoningen. Het beeld in de tweede periode wijkt – op de absolute aantallen na – niet noemenswaardig af van de eerste periode.

Figuur 3-30 Toevoegingen en onttrekkingen in Midden-Holland naar eigendom, type en woonmilieu, 2019 t/m 2024 en 2025 t/m 2029; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)





REGIO DEN HAAG

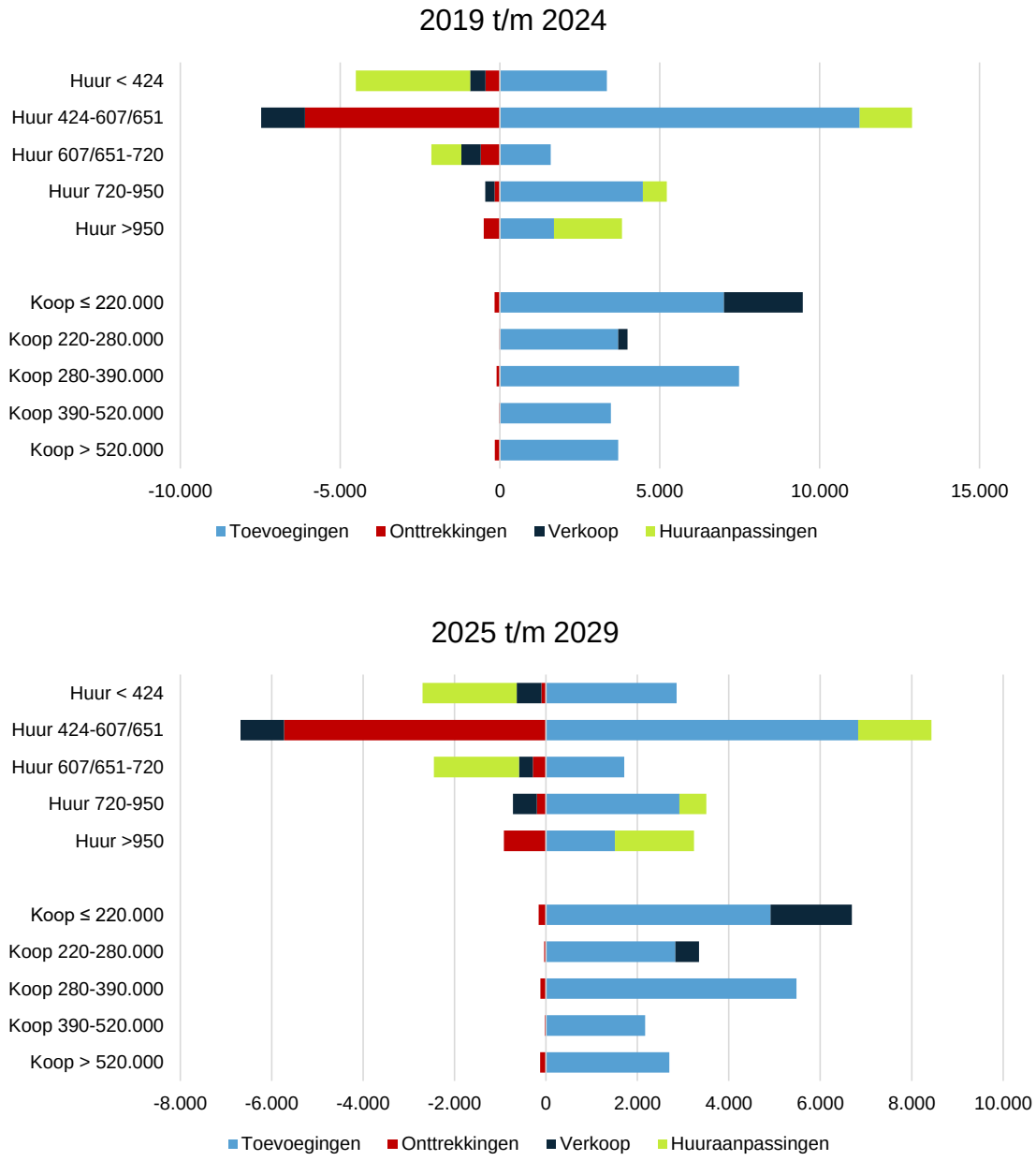
In de regio Den Haag neemt in het standaardscenario zowel in de huur- als in de koopsector het aantal huishoudens toe. De groei is zowel in absolute aantallen als relatief gezien het sterkst in de koopsector. Bezien over de woningmarkt als geheel blijft het aantal huishoudens in de doelgroep huurtoeslag ongeveer gelijk en vindt bij de midden- en hogere inkomensgroepen de sterkst groei plaats.

Tabel 3-14: Ontwikkeling doelgroepen huurbeleid naar woonsituatie in regio Den Haag, 2019-2030; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)

	Aantal huishoudens					
	2019	2025	2030	2019-2025	2025-2030	2019-2030 in %
Huur						
Doelgroep huurtoeslag	104.400	108.000	108.200	3.500	300	4%
Overige EC-doelgroep	53.300	55.700	56.900	2.400	1.300	7%
Middeninkomens	23.500	24.600	26.200	1.200	1.500	11%
Hoge inkomens	45.900	51.200	54.800	5.300	3.600	19%
Totaal huur	227.100	239.500	246.100	12.400	6.600	8%
Koop						
Doelgroep huurtoeslag	20.700	20.400	20.900	-300	400	0%
Overige EC-doelgroep	31.400	31.800	33.600	500	1.800	7%
Middeninkomens	27.900	31.700	34.700	3.800	3.000	24%
Hoge inkomens	140.300	164.500	179.500	24.200	15.000	28%
Totaal koop	220.300	248.500	268.700	28.200	20.200	22%
Totaal (incl. BAR)						
Doelgroep huurtoeslag	148.500	148.600	148.100	100	-500	0%
Overige EC-doelgroep	84.600	87.500	90.500	2.900	3.000	7%
Middeninkomens	57.500	62.800	67.200	5.300	4.500	17%
Hoge inkomens	193.300	224.000	242.500	30.700	18.500	25%
Totaal (incl. BAR)	491.900	529.900	555.000	38.000	25.100	13%

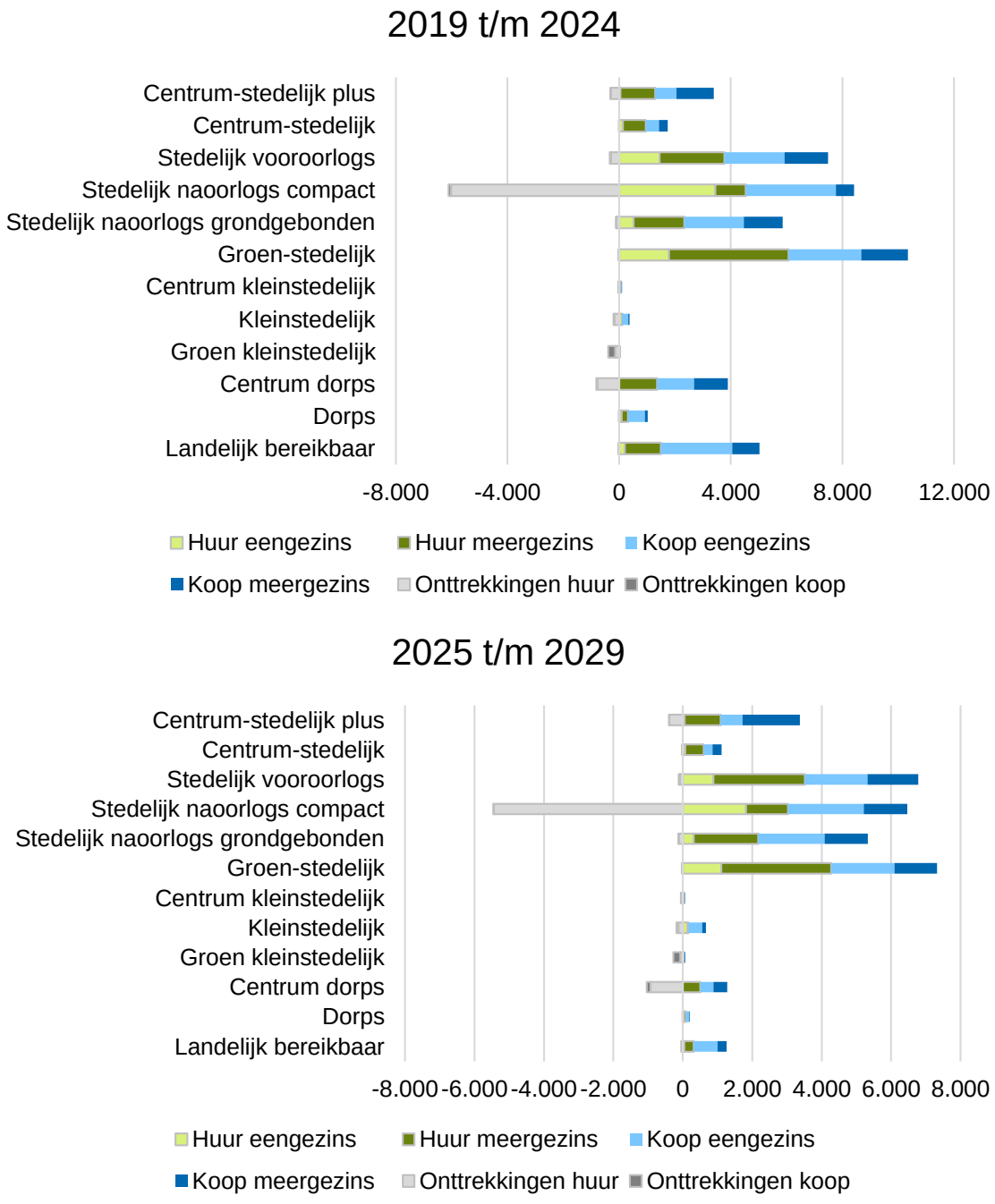
Op hoofdlijnen lijkt het beeld qua ontwikkeling van de voorraad in de regio Den Haag op dat van de provincie als geheel. In Den Haag vinden er relatief veel toevoegingen plaats in de prijsklasse tot de aftoppingsgrens. In de prijsklasse daarboven, tot de aftoppingsgrenzen, vinden naar verhouding veel onttrekkingen plaats.

Figuur 3-31: Ontwikkeling woningvoorraad in regio Den Haag naar eigendom en prijsklasse, 2019 t/m 2024 en 2025 t/m 2029; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)



Toevoegingen zijn vooral gewenst in de groen-stedelijke, stedelijk naoorlogs compacte en stedelijk vooroorlogse woonmilieus. Onttrekkingen zijn voornamelijk gewenst in stedelijk naoorlogse compacte woonmilieus.

Figuur 3-32 Toevoegingen en onttrekkingen in regio Den Haag naar eigendom, type en woonmilieu, 2019 t/m 2024 en 2025 t/m 2029; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)



REGIO ROTTERDAM

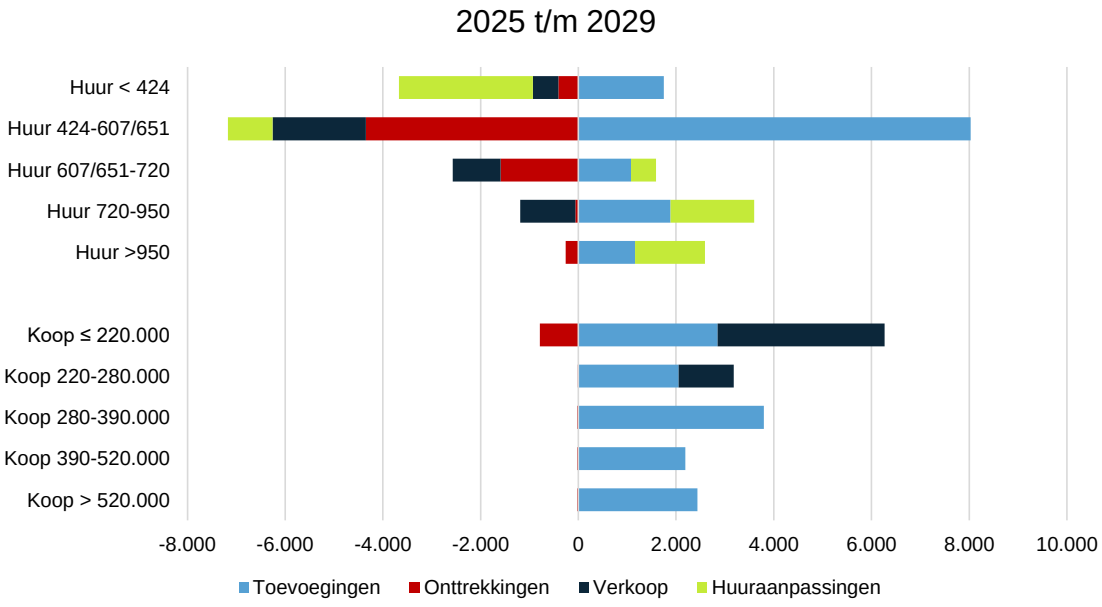
In de regio Rotterdam neemt in het standaardscenario zowel in de huur- als in de koopsector het aantal huishoudens toe. De groei is zowel in absolute aantallen als relatief gezien het sterkst in de koopsector. Bezien over de woningmarkt als geheel neemt het aantal huishoudens in de doelgroep huurtoeslag licht af en vindt bij de midden- en hogere inkomensgroepen de sterkst groei plaats.

Tabel 3-15: Ontwikkeling doelgroepen huurbeleid naar woonsituatie in regio Rotterdam, 2019-2030; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)

	Aantal huishoudens					
	2019	2025	2030	2019-2025	2025-2030	2019-2030 in %
Huur						
Doelgroep huurtoeslag	144.800	146.500	144.700	1.600	-1.800	0%
Overige EC-doelgroep	70.500	72.500	73.000	2.000	500	4%
Middeninkomens	29.800	30.800	32.200	1.000	1.400	8%
Hoge inkomens	53.900	56.800	59.900	2.900	3.200	11%
Totaal huur	299.000	306.500	309.800	7.500	3.300	4%
Koop						
Doelgroep huurtoeslag	25.000	24.600	24.900	-400	200	-1%
Overige EC-doelgroep	37.600	38.200	39.800	600	1.700	6%
Middeninkomens	35.400	38.900	41.500	3.500	2.600	17%
Hoge inkomens	164.100	185.600	198.200	21.500	12.600	21%
Totaal koop	262.200	287.200	304.400	25.100	17.200	16%
Totaal (incl. BAR)						
Doelgroep huurtoeslag	188.800	186.400	183.800	-2.400	-2.700	-3%
Overige EC-doelgroep	108.100	110.700	112.900	2.600	2.200	4%
Middeninkomens	70.900	75.900	80.100	5.100	4.200	13%
Hoge inkomens	225.300	251.900	267.700	26.600	15.900	19%
Totaal (incl. BAR)	599.900	630.700	649.900	30.800	19.200	8%

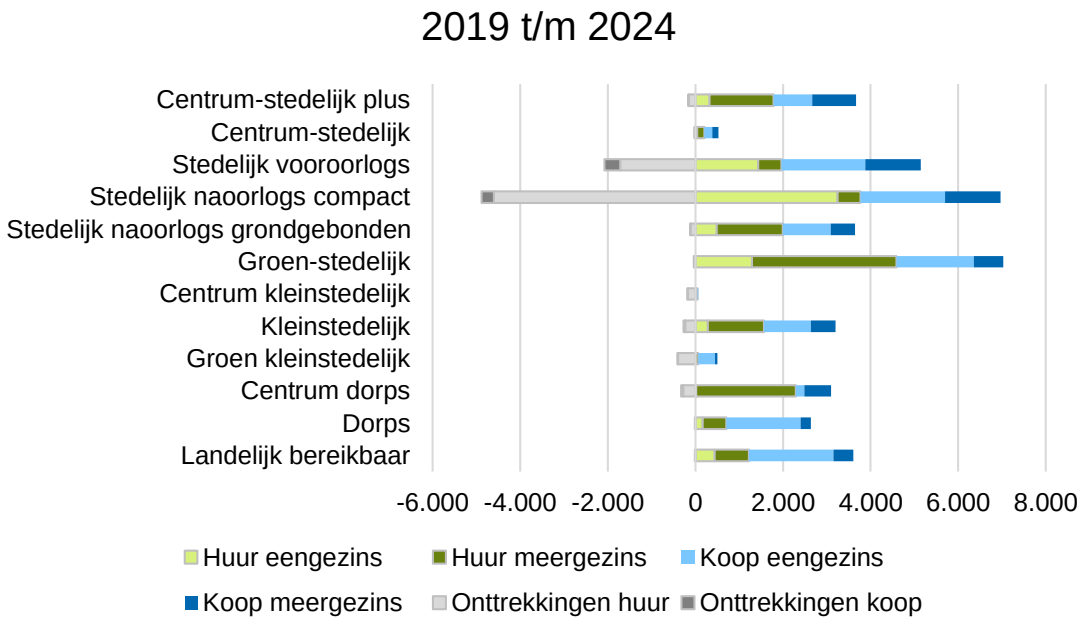
De uitkomsten qua ontwikkeling van de voorraad in de regio Rotterdam lijken het meest op het provinciale beeld.

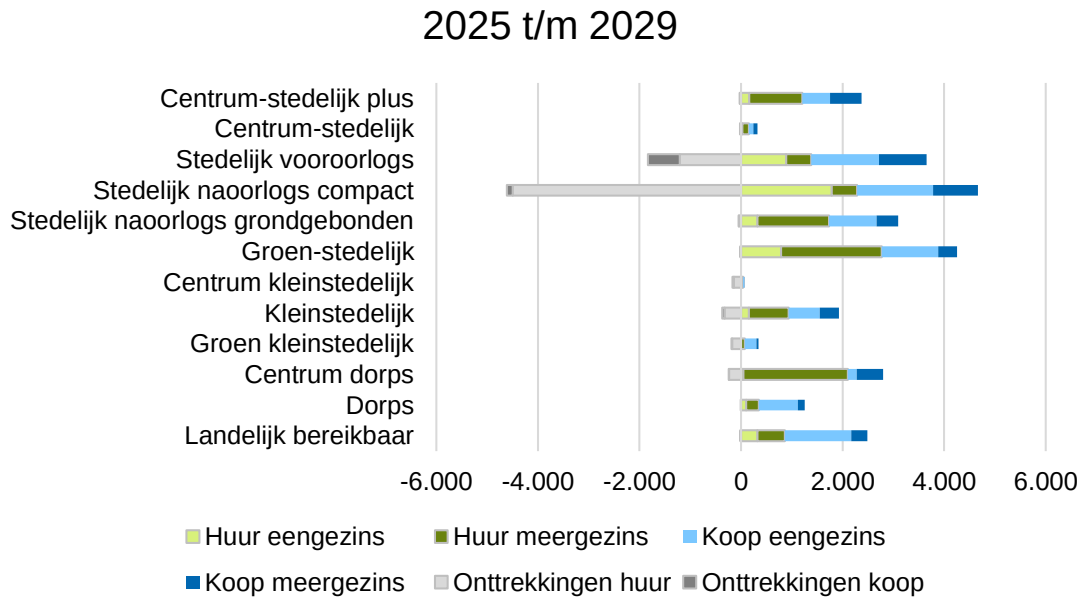
Figuur 3-33: Ontwikkeling woningvoorraad regio Rotterdam naar eigendom en prijsklasse, 2019 t/m 2024 en 2025 t/m 2029; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)



Toevoegingen zijn vooral gewenst in de groen-stedelijke en stedelijk naoorlogs compacte woonmilieus, gevolgd door stedelijk vooroorlogse woonmilieus. Veruit het grootste deel van de onttrekkingen is gewenst in de stedelijk vooroorlogse en stedelijk naoorlogs compacte woonmilieus. Het patroon in de uitkomsten verschilt weinig tussen beide perioden. Er vinden in de regio Rotterdam relatief weinig toevoegingen plaats in de dorpse en landelijke woonmilieus.

Figuur 3-34 Toevoegingen en onttrekkingen Rotterdam naar eigendom, type en woonmilieu, 2019 t/m 2024 en 2025 t/m 2029; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)





VIJFHEERENLANDEN (Zederik en Leerdam)

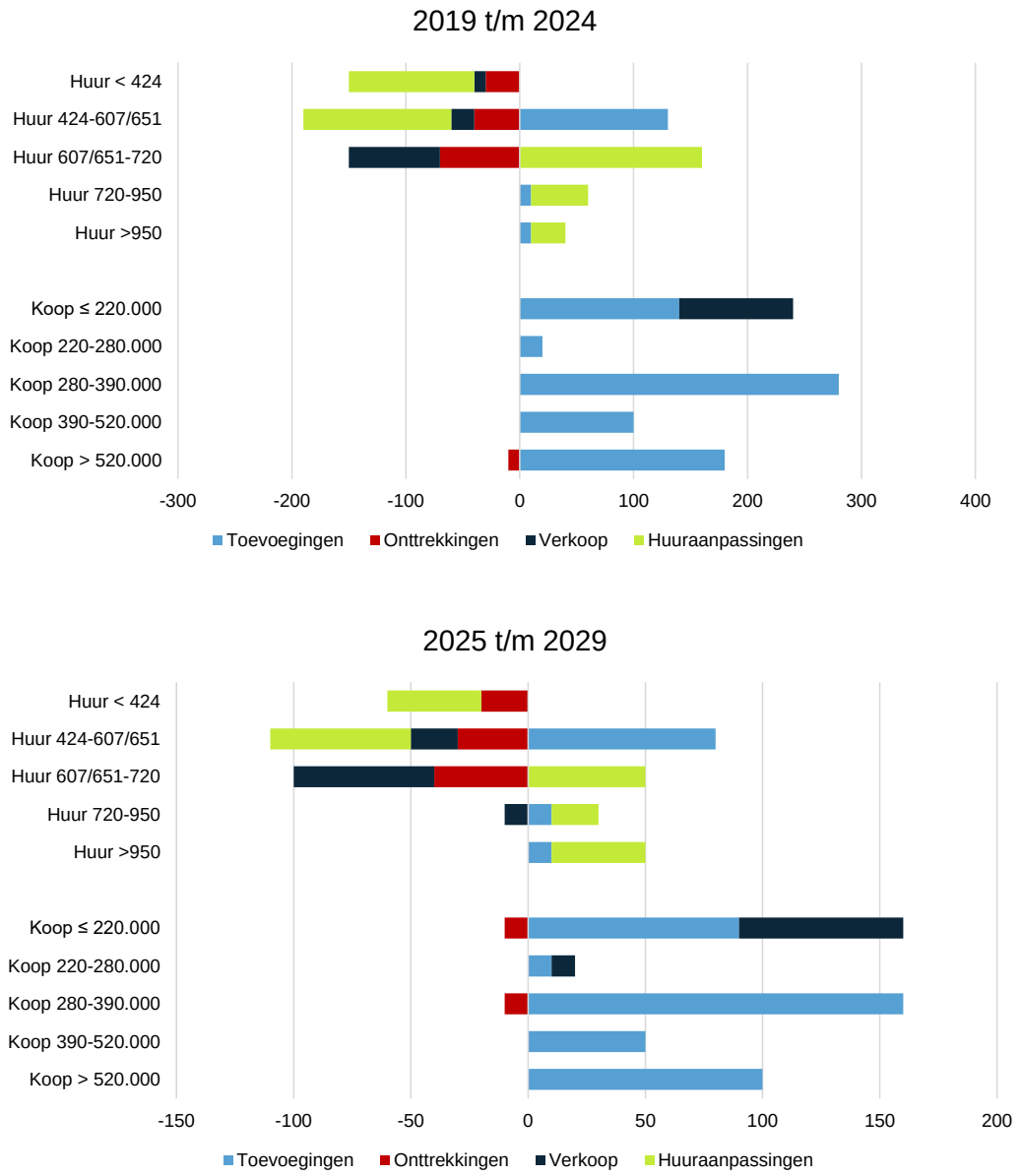
In de regio Vijfheerenlanden neemt in het standaardscenario in de huursector het aantal huishoudens af terwijl het aantal in de koopsector juist groeit. Bezien over de woningmarkt als geheel neemt het aantal huishoudens in de doelgroep huurtoeslag licht af en vindt bij de midden- en hogere inkomensgroepen groei plaats.

Tabel 3-16: Ontwikkeling doelgroepen huurbeleid naar woonsituatie in regio Vijfheerenlanden, 2019-2030; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)

	Aantal huishoudens					
	2019	2025	2030	2019-2025	2025-2030	2019-2030 in %
Huur						
Doelgroep huurtoeslag	2.200	2.100	2.000	-200	-100	-14%
Overige EC-doelgroep	1.300	1.200	1.200	-100	0	-8%
Middeninkomens	600	600	600	0	0	0%
Hoge inkomens	1.100	1.100	1.100	0	0	0%
Totaal huur	5.200	5.000	4.900	-200	-100	-6%
Koop						
Doelgroep huurtoeslag	600	700	700	0	0	0%
Overige EC-doelgroep	900	1.000	1.100	100	100	22%
Middeninkomens	900	1.000	1.100	100	100	22%
Hoge inkomens	6.200	6.700	7.100	500	300	13%
Totaal koop	8.600	9.400	9.900	800	500	15%
Totaal (incl. BAR)						
Doelgroep huurtoeslag	3.000	2.900	2.800	-100	-100	-7%
Overige EC-doelgroep	2.200	2.200	2.200	0	0	0%
Middeninkomens	1.600	1.700	1.800	100	100	13%
Hoge inkomens	7.400	8.000	8.400	600	300	12%
Totaal (incl. BAR)	14.200	14.900	15.300	700	400	8%

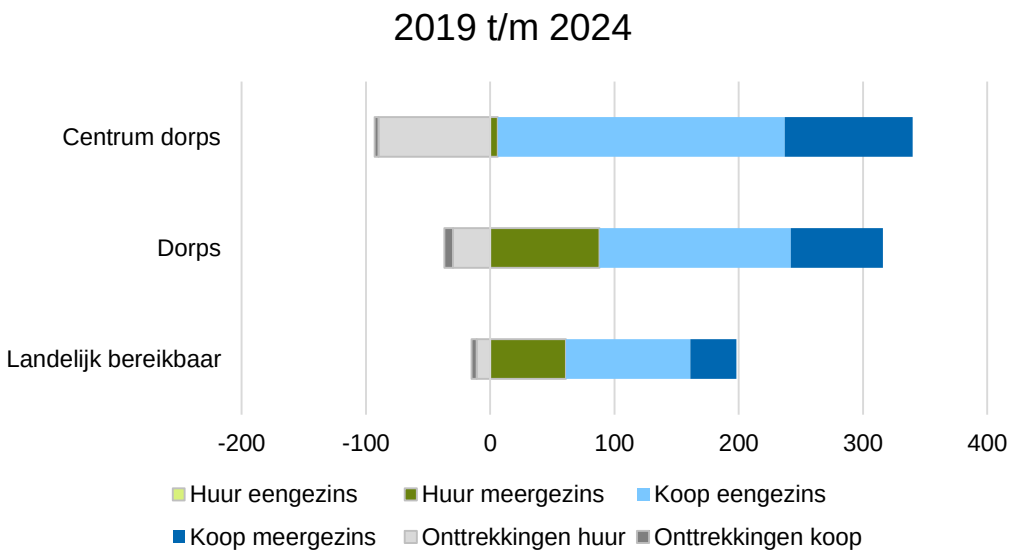
Op hoofdlijnen lijkt het beeld qua ontwikkeling van de voorraad in de regio Vijfheerenlanden (enkel de voormalige gemeenten Zederik en Leerdam) op dat van de provincie als geheel. Wel verdwijnen er in de twee goedkoopste huurklassen relatief veel woningen door huuraanpassingen. Ook zijn de toevoegingen in alle huurprijsklassen relatief minder dan op provinciaal niveau. In de prijsklasse tussen de aftoppingsgrenzen en de liberalisatiegrens komen er woningen bij als gevolg van de huuraanpassingen in de goedkopere klassen, maar verdwijnen er ook relatief veel woningen door onttrekkingen en verkopen. De verkochte huurwoningen komen vooral terecht in de goedkoopste koopprijsklasse. In het koopsegment van 220 tot 280.000 worden er Vijfheerenlanden relatief weinig woningen toegevoegd.

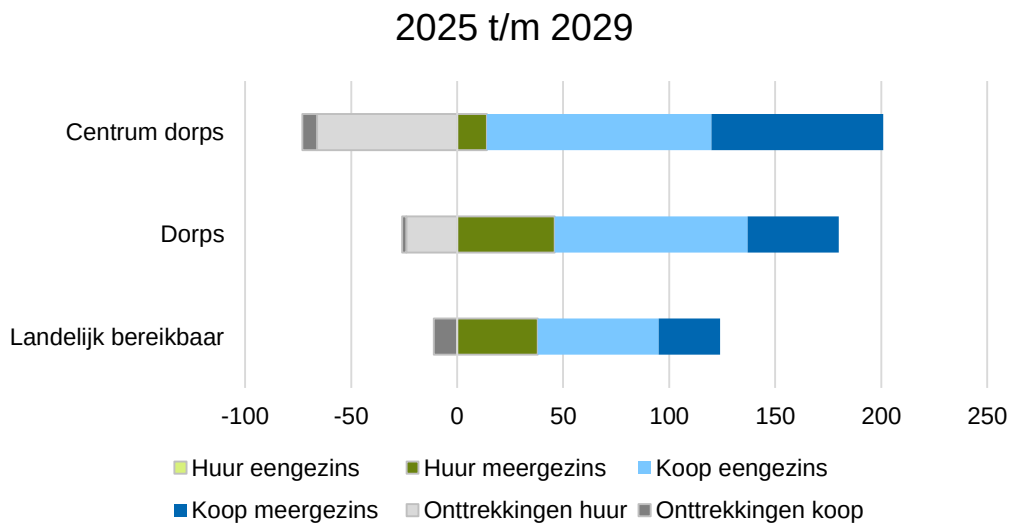
Figuur 3-35: Ontwikkeling woningvoorraad in regio Vijfheerenlanden (enkel Zederik en Leerdam) naar eigendom en prijsklasse, 2019 t/m 2024 en 2025 t/m 2029; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)



In de regio Vijfheerenlanden komen geen (klein)stedelijke woonmilieus voor. De gewenste toevoegingen vinden vooral plaats in de centrum-dorpse en dorpse woonmilieus en minder in het landelijk bereikbare woonmilieu. Met name eengezinskoopwoningen zijn gewenst.

Figuur 3-36 Toevoegingen en onttrekkingen in Vijfheerenlanden naar eigendom, type en woonmilieu, 2019 t/m 2024 en 2025 t/m 2029; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)





4 Verdieping: vergelijking WoON en DGOT

In dit hoofdstuk maken we enkele vergelijkingen tussen WoON 2018 en DGOT 2018. Zoals te zien in Tabel 4-1 tot en met Tabel 4-6 kunnen de verdelingen naar kenmerken en andere uitkomsten tussen deze twee onderzoeken verschillen. Hier zijn meerdere oorzaken voor te bedenken. Zo verschilt de benaderingswijze van respondenten tussen de onderzoeken. Zo wordt er in het WoON met een steekproefontwerp gewerkt waarbij er veel tijd in wordt gestoken om de response zo hoog mogelijk te krijgen. Bij de DGOT wordt ook met een steekproef gewerkt, maar kunnen ook niet uitgenodigde personen via de website de vragenlijst invullen. Hierdoor kan er mogelijk in sterkere mate sprake zijn van selectieve response. Ook wordt er bij het WoON gebruik gemaakt van een uitgebreider wegingsschema dan bij de DGOT. Zoals te zien in Tabel 4-1 en Tabel 4-2 zijn de verschillen in de verdeling naar leeftijd en samenstelling tussen het WoON en de DGOT nog beperkt. Dit komt doordat deze kenmerken in beide onderzoeken meegenomen worden in de weging. Wanneer in Tabel 4-3 en Tabel 4-4 gekeken wordt naar de verdeling naar prijsklassen worden de verschillen al groter. Dit kan onder meer komen doordat het peilmoment van de onderzoeken iets afwijkt, het veldwerk van het WoON heeft eind 2018/begin 2019 plaatsgevonden en het veldwerk van de DGOT heeft plaatsgevonden van april tot juli 2018. Daarnaast wordt de prijsklasse van koopwoningen in het WoON bepaald aan de hand van de WOZ-waardes volgens de BAG in tegenstelling tot de DGOT waar de respondenten gevraagd worden in welke prijsklasse hun woning valt.

Tabel 4-1: Verdeling huishoudens naar leeftijdscategorie op basis van DGOT en WoON

	% DGOT	% WoON	Verschil
<23	5%	1%	4%
23-29	11%	9%	2%
30-64	61%	63%	-3%
65-84	20%	24%	-4%
>84	1%	3%	-3%

Tabel 4-2: Verdeling huishoudens naar type huishouden op basis van DGOT en WoON

	% DGOT	% WoON	Verschil
alleenstaand	38%	38%	0%
paar	25%	27%	-3%
paar met kinderen	28%	25%	2%
éénouder	6%	9%	-3%
anders	4%	0%	3%

Tabel 4-3: Verdeling huurwoningen naar prijsklasse op basis van DGOT en WoON

	% DGOT	% WoON	Verschil
Tot kwaliteitskortingsgrens	9%	13%	4%
Tot aftoppingsgrens	51%	45%	-5%
Tot liberalisatiegrens	15%	21%	6%
Boven liberalisatiegrens	21%	20%	-1%
Onbekend	4%		

Tabel 4-4: Verdeling koopwoningen naar prijsklasse op basis van DGOT en WoON

	% DGOT	% WoON	Verschil
Tot 200.000	31%	42%	-10%
200.000 tot 300.000	37%	34%	2%
300.000 tot 400.000	13%	12%	1%
Boven 400.000	14%	12%	2%
Onbekend	5%		

In Tabel 4-5 en Tabel 4-6 wordt de tevredenheid met respectievelijk de woonomgeving en de woning volgens het WoON en de DGOT weergegeven. Wat betreft de tevredenheid met de woonomgeving zijn de percentages redelijk vergelijkbaar, in de tevredenheid met de woning zelf zijn echter wel grote verschillen zichtbaar. In het WoON geeft 44% van de respondenten aan zeer tevreden te zijn, bij DGOT is dat 27%.

Tabel 4-5: Vergelijking tevredenheid woonomgeving op basis van DGOT en WoON

Woonomgeving	DGOT	WoON
zeer tevreden	24%	29%
tevreden	53%	52%
neutraal	14%	11%
ontevreden	7%	7%
zeer ontevreden	3%	2%

Tabel 4-6: Vergelijking tevredenheid woning op basis van DGOT en WoON

Woning	DGOT	WoON
zeer tevreden	27%	44%
tevreden	51%	45%
neutraal	14%	7%
ontevreden	6%	3%
zeer ontevreden	2%	1%

In Tabel 4-7 wordt de verhuisgeneigdheid vergeleken tussen de DGOT en het WoON. De vergelijking is echter moeilijk te maken omdat de vraagstelling en de antwoordmogelijkheden verschillen. Een aantal categorieën zouden wel aan elkaar gelinkt kunnen worden, de afwijkende formulering kan echter wel invloed hebben op de beantwoording door de respondenten.

Tabel 4-7: Verhuisgeneigdheid op basis van DGOT en WoON*

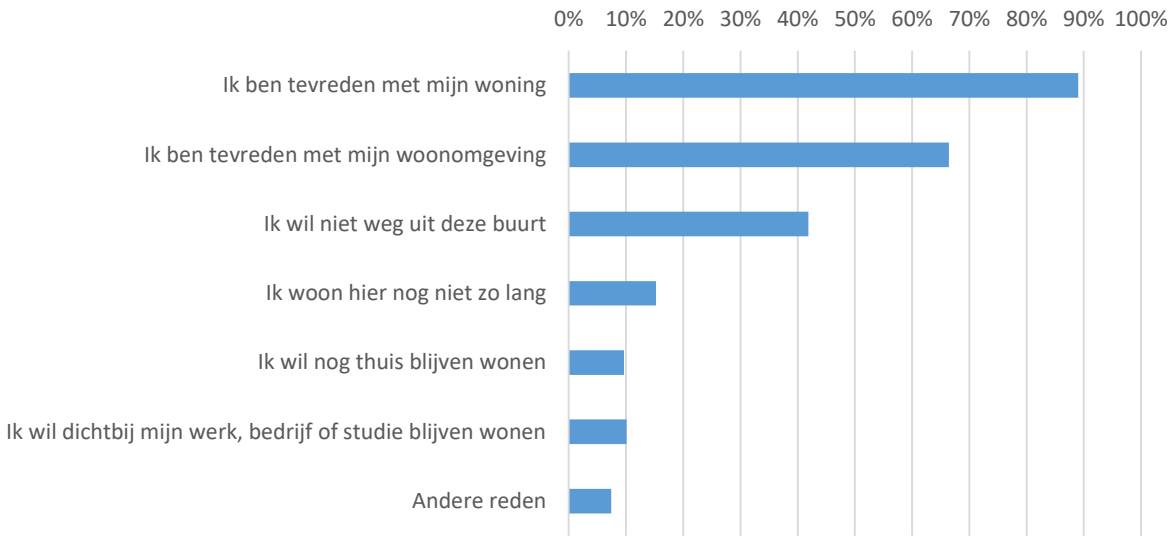
verhuisgeneigdheid	% DGOT		% WoON
zeker niet	30%	Beslist niet	60%
waarschijnlijk niet	24%	Eventueel wel, misschien	24%
misschien	20%	Zou wel willen, kan niets vinden	5%
waarschijnlijk wel	11%	Beslist wel	9%
zeker wel	11%	Ik heb reeds andere huisvesting/woning gevonden	2%
weet ik niet	4%	Weet niet	0%

**WoON: percentages hebben betrekking op alle huishoudens*

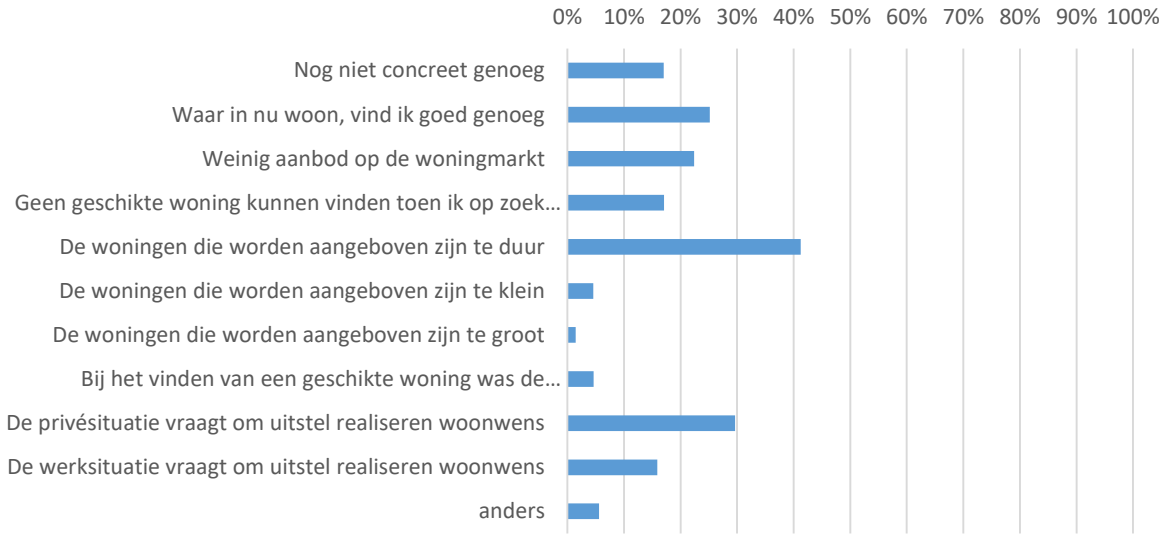
Ook de vragen naar de reden dat respondenten niet willen verhuizen verschillen tussen de DGOT en het WoON. In de DGOT zijn er meer keuze mogelijkheden. Hoewel in beide vragenlijsten meerdere redenen

opgegeven kunnen worden, lijkt dit in het WoON vaker voor te komen. Ook hier kan de vraagstelling een rol spelen.

Figuur 4-1: Reden om niet te willen verhuizen op basis van WoON 2018



Figuur 4-2: Reden om niet te willen verhuizen op basis van DGOT



Hoewel in beide onderzoeken de woonwensen uitgevraagd worden is er geen goede vergelijking mogelijk. In het WoON is er op de gehele vragenlijst een routing van toepassing waarbij alleen personen met een zekere verhuiswens die ook al actief opzoek zijn naar een woning vragen beantwoorden over de gewenste woning. Bij de DGOT is dit niet van toepassing. Zo krijgen alle respondenten, onafhankelijk van de verhuisgeneigdheid, de vraag of hun voorkeur uitgaat naar een huur of een koopwoning. Andere vragen met

betrekking tot de woonwensen worden niet door alle respondenten beantwoord, het is hierbij echter onduidelijk wat de toegepaste routing is.

Begrippenlijst

De meeste begrippen hebben betrekking op WoON en DGOT. Enkele begrippen komen voor in het hoofdstuk over de woningbehoefteverkenning met het Socrates-model. Bij die begrippen staat dat tussen haakjes vermeld. De betekenis van die begrippen geldt alleen voor hoofdstuk 3.

- **Doelgroep huurtoeslag**

  De doelgroep huurtoeslag bestaat uit huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot en met huurtoeslaggrens.

	2009	2012	2015	2018
Eenpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 20.975	€ 22.025	€ 21.950	€ 22.400
Eenpersoonshuishouden >= 65 jaar	€ 19.800	€ 20.675	€ 21.950	€ 30.400
Meerpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 28.475	€ 29.900	€ 29.800	€ 22.375
Meerpersoonshuishouden >= 65 jaar	€ 27.075	€ 28.225	€ 29.825	€ 30.400

- **Aftoppingsgrens**

  Zie Huurtoeslag.

- **Bewoonde andere ruimte (Socrates)**

  Woonruimten die niet een zelfstandige woning zijn, zoals wooneenheden, woonwagens, woonboten en (studenten)kamers. Huishoudens die inwonen bij een ander huishouden vallen hier ook onder.

- **Bewoonde woningvoorraad**

  Het totaal van woningen die door huishoudens bewoond worden. De bewoonde voorraad is de totale voorraad verminderd met leegstaande woningen.

- **Bijkomende koopuitgaven**

  De uitgaven voor de opstalverzekering, het eigenaarsgedeelte OZB en voor de erfpacht.

- **Bijkomende woonuitgaven**

  De uitgaven voor energie en water en de uitgaven voor heffingen en belastingen van de Openbaar Publiekrechtelijke Lichamen (OPL).

- **Bruto hypotheekuitgaven**

  De totale hypotheekuitgaven aan rente, aflossing en/of premie per maand.

- **Bruto koopuitgaven**

  De maandelijkse hypotheekuitgaven vermeerderd met de bijkomende koopuitgaven en de onderhoudskosten.

- **Corporatie**

  Een woningcorporatie is een privaatrechtelijke instelling (stichting of vereniging) die zich ten doel stelt op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en als zodanig door de Kroon is toegelaten. De term toegelaten instelling, waarmee corporaties ook aangeduid worden, verwijst hiernaar.

- **Doorstromer**

  Een binnen Nederland verhuizend huishouden. Voor en na de verhuizing is het huishouden de hoofdbewoner van een woning. De vorige woning is na de verhuizing beschikbaar voor nieuwe bewoners.

- **Dure scheefheid**

  Huishoudens die behoren tot de doelgroep van de huurtoeslag en wonen in een corporatiehuurwoning met een huur boven de aftoppingsgrens (zie Huurtoeslag).

- EC-doelgroep

De doelgroep van huishoudens voor woningcorporaties, oorspronkelijk afgebakend als gevolg van een besluit van de Europese Commissie (EC).

	2009	2012	2015	2018
EC-doelgroep	-	€ 34.085	€ 34.911	€ 36.798

- Eengezinswoning

Ook wel grondgebonden woning. Elke woning die tevens een geheel pand vormt. Hieronder vallen vrijstaande woningen, aaneen gebouwde woningen, zoals twee onder één kap gebouwde hele huizen, boerderijen met woningen en voorts alle rijenhuizen.

NB Grondgebonden woning kan ook een benedenwoning en dat type is een meergezinswoning.

- Energielabel

Laat zien hoe energiezuinig een woning is. Het energielabel wordt aangegeven door middel van de letters A (zeer zuinig) tot en met G (zeer onzuinig).

- Fiscaal effect

Belastingvoordeel voor eigenaren-bewoners als gevolg van het saldo van de hypotheekrenteaftrek en het eigenwoningforfait.

- Gereguleerde huurwoning

Huurwoning met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (zie Huurtoeslag).

- Goedkope scheefheid

Huishoudens met een inkomen boven de €36.798 woonachtig in een gereguleerde corporatiehuurwoning.

- Huishoudentype

Onderscheid naar eenpersoons en meerpersoonshuishouden, waarbij de laatste onderverdeeld wordt naar eenoudergezin, (echt)paar zonder kinderen, gezin met kinderen, niet gezinshuishouden (samenwonende vriend(inn)en , broers of zussen et cetera), inwonend huishouden.

- Huur(prijs)

De gehanteerde definitie van (bruto) huur is de betaalde huur verminderd met de eventueel in de huur opgenomen kosten voor water, verwarming, garage en andere diensten voor privégebruik. Subsidiabele servicekosten worden niet in mindering gebracht. Het begrip is daarmee vergelijkbaar met het begrip “rekenhuur” uit de huurtoeslagregeling.

- Huurprijsgrenzen

De huurprijs (zie Huur) is maatgevend voor de prijsklassen die relevant zijn voor de huurtoeslag.

	2009	2012	2015	2018	2019
Basishuur alleenstaand t/m 65 jaar		€215,50	€229,64	€225,08	€228,62
Basishuur alleenstaand > 65 jaar		€213,68	€227,82	€223,26	€228,80
Basishuur meerpersoons t/m 65 jaar		€215,50	€229,64	€225,08	€228,63
Basishuur meerpersoons > 65 jaar		€211,87	€226,01	€221,45	€224,99
Kwaliteitskortingsgrens	€348,99	€366,37	€403,06	€417,34	€424,44

Aftoppingsgrens (1 of 2 pers.)	€499,51	€524,37	€576,87	€597,30	€607,46
Aftoppingsgrens (3+ pers.)	€535,33	€561,98	€618,24	€640,14	€651,03
Liberalisatiegrens	€631,73	€664,66	€710,68	€710,68	€720,42

- Huurtoeslag — Een door de Belastingdienst uitgekeerde toeslag aan huurders die in verhouding tot hun inkomen duur wonen. Woningen met een huurprijs lager dan de basishuur komen niet voor huurtoeslag in aanmerking. Iedere huurder wordt geacht een bepaald bedrag aan huur altijd zelf te kunnen betalen, ongeacht de hoogte van het inkomen. Dit is de basishuur en hierover ontvangt niemand huurtoeslag. Voor het deel van de huur tussen de basishuur en de zogenaamde kwaliteitskortingsgrens krijgt degene die voor huurtoeslag in aanmerking komt 100% toeslag. Van de kwaliteitskortingsgrens tot de aftoppingsgrens wordt 65% van de huur door huurtoeslag gedekt. In bijzondere gevallen kan het daarboven resterende huurbedrag tot de liberalisatiegrens voor 40% door huurtoeslag gedekt worden. Zie ook Huurprijsgrenzen.
- Inflatie — Stijging van het gemiddeld prijsniveau. Bij vergelijking van prijsniveaus over verschillende jaren wordt dikwijls een inflatiecorrectie toegepast om het effect van de inflatie op het prijsniveau ongedaan te maken.
- Inkomensafhankelijk huurbeleid — In het regeerakkoord Kabinet Rutte II is het inkomensafhankelijk huurbeleid ingevoerd om de doorstroming in de huursector te bevorderen en daarmee goedkope scheefheid tegen te gaan. Verhuurders mogen daartoe extra huurverhoging opleggen aan huurders met een midden of hoog inkomen (zie tabel hieronder). Deze inkomens zijn gebaseerd op het belastbare huishoudinkomen exclusief de inkomens van inwonende kinderen zolang deze niet ouder zijn dan 23 jaar en hun inkomen niet meer is dan € 19.758 per jaar.

	2009	2012	2015	2018
Lage inkomens	€ 32.106	€ 33.614	€ 34.229	€ 36.165
Midden inkomens	€ 41.836	€ 43.000	€ 43.786	€ 41.056
Hoge inkomens	> € 41.836	> € 43.000	> € 43.786	> € 41.056

- Kamers — Het aantal kamers in een woning is het aantal woon- en slaapvertrekken. De keuken, toilet, badkamer, open zolder, hal en gang tellen niet mee.
- Koopstarters — Voormalige huurders dan wel (semi-)starters op de woningmarkt die een koopwoning betrokken hebben.
- Kwaliteitskortingsgrens — zie Huurtoeslag.
- Leeftijd huishouden — Voor het bepalen van de leeftijd van het huishouden wordt uitgegaan van de leeftijd van het hoofd van het huishouden: bij paren is dit de man.
- Liberalisatiegrens — zie Huurtoeslag.
- Meergezinswoning — Ook wel aangeduid als gestapelde woning. Een deel van een gebouw met meerdere woningen, zoals een flatwoning, appartement, galerijflat, etagewoning, boven- en benedenwoning, portiekwoning of maisonnette.

- Netto besteedbaar huishoudinkomen

Het inkomen uit arbeid, winst uit onderneming en inkomen uit uitkeringen en sociale verzekeringen (pensioen, lijfrente, alimentatie c.q. bijstandsverhaal). Voorts wordt als inkomen meegeteld: de kinderbijslag, het spaarloon, de vakantietoeslag, de ziekenfondspremie (van werknemer en werkgever)/zorgtoeslag, de tegemoetkoming van de werkgever in de ziektekosten, gratificaties, vaste winstdeling en tantièmes. In vergelijking met andere inkomensdefinities is bijzonder dat inkomsten en uitgaven in verband met het wonen niet meegeteld worden. Het inkomen is dus exclusief ontvangen huurtoeslag, koopsubsidie, hypotheekrenteaftrek en eigenwoningforfait daaraan gekoppeld belastingvoordeel. In het huishoudinkomen telt mee het inkomen van het hoofd van het huishouden, de eventuele partner en van leden van het huishouden.

Het inkomen is in vijf even grote klassen (kwintielen) verdeeld. De kwintielgrenzen van 2018 zijn als volgt:

Inkomenskwintiel	2018
Kwintiel 1	€ 17.812
Kwintiel 2	€ 26.272
Kwintiel 3	€ 37.592
Kwintiel 4	€ 53.903
Kwintiel 5	vanaf € 53.903

Daarnaast is er een verdeling naar tien even grote klassen (decielen). De decielgrenzen van 2018 zijn als volgt:

Inkomenskwintiel	2018
Deciel 1	€ 13.019
Deciel 2	€ 17.812
Deciel 3	€ 22.007
Deciel 4	€ 26.272
Deciel 5	€ 31.193
Deciel 6	€ 37.592
Deciel 7	€ 45.127
Deciel 8	€ 53.903
Deciel 9	€ 68.105
Deciel 10	vanaf € 68.105

- Netto huur

Huur verminderd met de huurtoeslag.

- Netto huurquote

De netto huur uitgedrukt als een percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen. De netto huurquote is de microquote die berekend wordt door eerst per huishouden de quote te berekenen en de quotes vervolgens te middelen. Dit geeft een andere uitkomst dan de macroquote, waarbij de gemiddelde jaarhuur gedeeld wordt door het gemiddelde netto besteedbaar inkomen. De macroquote ligt ongeveer 2,5% lager en dat wordt veroorzaakt door scheefheid in de inkomensverdeling. (Zeer) hoge inkomens trekken het gemiddeld inkomen omhoog.

- Netto koopuitgaven

De bruto koopuitgaven verminderd met het fiscaal effect.

- Netto koopquote

De netto hypotheekuitgaven van eigenaren-bewoners uitgedrukt in een percentage van het netto huishoudinkomen. Het fiscaal voordeel, het eigenwoningforfait en de kooppremie zijn verwerkt. Met in de woning geïnvesteerd eigen vermogen wordt geen rekening gehouden. De netto koopquote is de microquote die berekend wordt door eerst per huishouden

de quote te berekenen en de quotes vervolgens te middelen. Dit geeft een andere uitkomst dan de macroquote, waarbij de gemiddelde jaarlijkse netto woonuitgaven gedeeld worden door het gemiddelde netto besteedbaar inkomen. De macroquote ligt ongeveer 3% lager en dat wordt veroorzaakt door scheefheid in de inkomensverdeling. (Zeer) hoge inkomens trekken het gemiddeld inkomen omhoog.

- Netto woonuitgaven — De netto woonuitgaven voor huurders en eigenaren-bewoners bedraagt de netto huur, respectievelijk de netto koopuitgaven, vermeerderd met de bijkomende woonuitgaven.
- Netto woonquote — Het percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen dat besteed wordt aan de netto woonuitgaven.
- Onderhoudskosten — De maandelijkse uitgaven aan woningonderhoud. De gemiddelde jaarlijkse uitgaven aan woningonderhoud, uitgesplitst naar bouwjaar en vorm van de woning (eengezins of meergezins) zijn verkregen uit de Energiemodule van het WoON 2012. Deze zijn geïndexeerd naar 2018 met behulp van de bouwkostenindex.
- OZB — Onroerend Zaak Belasting wordt door de gemeente op basis van de WOZ-waarde van de woning vastgesteld. De OZB wordt betaald door de eigenaar en de gebruiker.
- Overige huishoudens — Particulier huishouden dat uitsluitend bestaat uit overige leden. Een overig lid is een persoon anders dan partner, ouder in een eenpersoonshuishouden of thuiswonend kind. Voorbeelden zijn samenwonende broers en zussen of pleegkinderen.
- Particulier huishouden — Eén of meer personen die samen een woonruimte bewonen en zichzelf, dus niet-bedrijfsmatig, voorzien in de dagelijkse levensbehoeften.
- Particuliere verhuurder — Institutionele beleggers (pensioenfondsen, verzekerings- en beleggingsmaatschappijen) en particuliere personen die woningen op commerciële basis verhuren of laten verhuren.
- Reëel — Reële bedragen zijn gecorrigeerd voor inflatie. Bedragen uit het verleden zijn verhoogd met de jaarlijkse inflatie om tot het prijspeil van 2018 te komen. Op deze manier kunnen de historische (gecorrigeerde) bedragen vergeleken worden met nominale bedragen uit 2018.
- Semi-starter — Huishouden dat na verhuizing zelfstandig woont, maar waarvan de vorige woning niet beschikbaar was voor de woningmarkt, bijvoorbeeld na scheiding, verlaten woongroep of sloop van vorige woning.
- Sociaal minimum — Het sociaal minimum is het bedrag dat een huishouden minimaal nodig heeft om van te leven. Het bedrag wordt vastgesteld door het ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid. De hoogte van het sociaal minimum verschilt per huishouden en is onder meer afhankelijk van de samenstelling en leeftijd van het huishouden.
- Sociale huurwoning — Sociale huurwoningen zijn huurwoningen onder de liberalisatiegrens die meestal eigendom zijn van een woningcorporatie. Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning moet men aan bepaalde

voorwaarden voldoen. De maximale huur tot waar sprake is van een sociale huurwoning is in 2018 € 710,68 en in 2019 € 720,42. Het gaat hier om kale huur. Dat wil zeggen: huur zonder servicekosten en kosten voor gas, water en licht.

- Sociale verhuurder — Tot de sociale verhuurders behoren woningcorporaties, stichtingen die zonder winstoogmerk zorg dragen voor de huisvesting van specifieke groepen (studenten, ouderen) en gemeentelijke woningbedrijven (zie ook Corporatie).
- Spanning op de woningmarkt — De woningmarktspanning volgt uit het afzetten van het aanbod tegen de vraag in een bepaald segment. De markt is gespannen indien de vraag groter is dan het aanbod en ontspannen indien het aanbod groter is dan de vraag.
- Spanningsindicator — Het vraagoverschot als percentage van het totale woningaanbod binnen een bepaald segment.
- Starter — Een starter is een huishouden dat voor verhuizing onzelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een zelfstandige woning is.
- Totale woningvoorraad — Het totaal aan woningen, inclusief woningen die leegstaan (vanwege ongeschiktheid voor bewoning, tweede woningen, frictieleegstand).
- Tweeverdiener — Een meerpersoonshuishouden van wie beide partners werkzaam zijn, tenminste een van partners minimaal 30 uur per week werkt en de ander minimaal 12 uur per week een betaalde betrekking heeft.
- Urgente vragers in de markt — Vragers in de markt, die aangeven direct actie te ondernemen als men de gewenste woning in het aanbod aantreft. Zie vragers in de markt.
- Verhuisgeneigd — Men is verhuisgeneigd als men aangeeft binnen twee jaar te willen verhuizen.
- Verhuismotief — Reden voor een (gewenste of gerealiseerde) verhuizing.
- Vragers in de markt — De groep vragers in de markt bestaat uit huishoudens die zeggen binnen twee jaar te willen verhuizen naar een zelfstandige woning en ook minimaal één actie hebben ondernomen om een andere woning te vinden of al een woning gevonden hebben. Aangezien het gaat om de vraag naar woningen, vindt er een correctie plaats voor personen en huishoudens die bij een ander huishouden intrekken. Verder worden gedwongen verhuisgeneigden buiten beschouwing gelaten.
- Woningbehoefte — De woningbehoefte wordt bepaald als de som van de woningen van de bestaande huishoudens die niet wensen te verhuizen en de woningen die gewenst worden door de bestaande huishoudens die wel wensen te verhuizen. De verdeling van de behoefte van de huishoudens die wel wensen te verhuizen over de buurten/gemeenten in de regio is afhankelijk van de afstand tussen gemeenten en van de grootte van de woningvoorraad naar het gewenste woonmilieu en gewenste woningtype. Ook de vraag naar woningen van urgente starters wordt bij de woningbehoefte meegeteld.

- Woningvraag — Som van verhuisgeneigde huishoudens die een voorkeur hebben voor een zelfstandige woning. Verhuisgeneigde huishoudens met een voorkeur voor een onzelfstandige woning (bijvoorbeeld in een instelling) blijven hierbij buiten beschouwing.
- Woningcorporatie — Zie Corporatie.
- Wooneenheid — Een deel van een verblijfsobject met als gebruiksdoel een woonfunctie en eventueel een of meer andere gebruiksdoelen en is geschikt voor bewoning door meerdere particuliere huishoudens.
- Woonmilieu (WoON) — Aan elke buurt is een woonmilieutypering toegekend. De typologie is gebaseerd op een aantal dimensies, te weten: a) dichtheid, b) bereikbaarheid, c) functiemenging, d) kwaliteit bebouwing. De woonmilieutypologie is gemaakt op basis van objectieve gegevens. De vijf woonmilieus zijn: *Centrum-stedelijk:* (Historische) binnensteden, City/nieuwe stedelijke centra, centra van nieuwe steden. Essentie: centrale ligging, relatief hoge woondichtheid, functiemenging.
  Buiten-centrum: Rond het centrum gelegen compact en monofunctioneel woonmilieu. Vooroorlogse etage, vooroorlogse grondgebonden, vooroorlogse herenhuizen, vooroorlogse tuindorpen, naoorlogse etage, naoorlogse grondgebonden. Essentie: de stadswijk.
  Groen-stedelijk: Monofunctioneel woonmilieu dat ruim en groen van opzet is in grotere gemeenten. De uitbreiding aan de stad, groeikernen en actuele uitleg vallen hieronder. Essentie: huis met een tuin.
  Centrum dorps: Historische kernen, nieuwe kernen. Essentie: multifunctionele centra in kleinere kernen.
  Landelijk wonen: Lage bebouwingsdichtheid in een overwegend groengebied met weinig voorzieningen. Villawijken, wonen in het landschap, landgoederen.
- Woonmilieu DGOT — Aan elke postcodegebied is een woonmilieutypering toegekend. De is gebaseerd op ruimtelijke kenmerken zoals type bebouwing en voorzieningen en kenmerken van de bewoners. Er kan een driedeling gemaakt worden van stedelijk wonen (binnenstad, levendige, rustige en luxe stadswijk), suburbaan wonen (woonwijk met laag- en hoogbouw, woonwijk met veel laagbouw en luxe woonwijk) en landelijk/dorps wonen. De negen woonmilieus zijn:
  Landelijk: Rustige, groene omgeving met voornamelijk vrijstaande huizen en boerderijen met weinig voorzieningen. Bewoners zijn voornamelijk oudere tweepersoonshuishouden met een hoog inkomen.
  Dorps: Een rustige op zichzelf gelegen buurt met vaak een historisch karakter in een dorp of stad. Bewoners zijn voornamelijk ouderen en gezinnen.
  Luxe woonwijk: Ruim opgezette groene wijk met voornamelijk vrijstaande en ruime rijwoningen en nabijgelegen recreatieve voorzieningen.

Bewoners zijn voornamelijk oudere tweepersoonshuishoudens en hoogopgeleiden.

Woonwijk laagbouw: Rustige ruim opgezette buurt aan de rand van de stad met veelal eengezinswoningen en voorzieningen in de buurt. Bewoners zijn voornamelijk gezinnen, met verschillende inkomens.

Woonwijk laag- en hoogbouw: Buurt aan de rand van een stad of dorp met veel appartementengebouwen en openbaar groen, heeft vaak eigen winkelcentrum en is goed bereikbaar met openbaar vervoer. Bewoners zijn voornamelijk alleenstaande en laag opgeleid.

Luxe stadswijk: Ruim opgezette groene stadswijk nabij stadscentrum met veel grotere koopwoningen. Bewoners zijn voornamelijk oudere tweepersoonshuishoudens, zelfstandige en hoogopgeleide.

Rustige stadswijk: Rustige groene wijk dichtbij het stadscentrum met rustige straten met veelal boven-beneden woningen en stadswoningen. Veel verschillende type bewoners.

Levendige stadswijk: Gelegen in een levendige omgeving nabij het centrum met veel voorzieningen en goed bereikbaar, vooral kleine woningen en appartementen. Veel verschillende type bewoners, wel vooral lage inkomens.

Binnenstad: Drukke buurt gelegen in het centrum met veel voorzieningen en veel gestapelde woningen. Bewoners zijn voornamelijk alleenstaand en hoogopgeleid.

- WOZ-waarde

De getaxeerde waarde die wordt gebruikt voor de gemeentelijke OZB-aanslag, voor de omslagheffing van de waterschappen en voor de inkomstenbelasting (eigenwoningforfait). WOZ is een afkorting voor de Wet Waardering Onroerende Zaken.

- Zelfstandige woning

Een gebouw of deel van een gebouw dat volgens de bouw of verbouw blijvend is bestemd voor permanente bewoning. Bovendien is onder andere vereist dat bij de bouw of verbouw aan de op dat moment bestaande bouwtechnische voorschriften voor woningen is voldaan. Een zelfstandige woning betreft een (deel van een) gebouw met een woonfunctie waar voorzieningen als toilet, keuken en badkamer niet gedeeld hoeven worden met andere huishoudens.

Bijlage A: Subregio's Holland Rijnland

In deze bijlage zijn de uitkomsten van de woningmarktverkenning voor de drie subregio's binnen Holland Rijnland opgenomen. In paragraaf 3.4 zijn de resultaten voor de regio Holland Rijnland als geheel opgenomen.

HOLLAND RIJNLAND NOORD

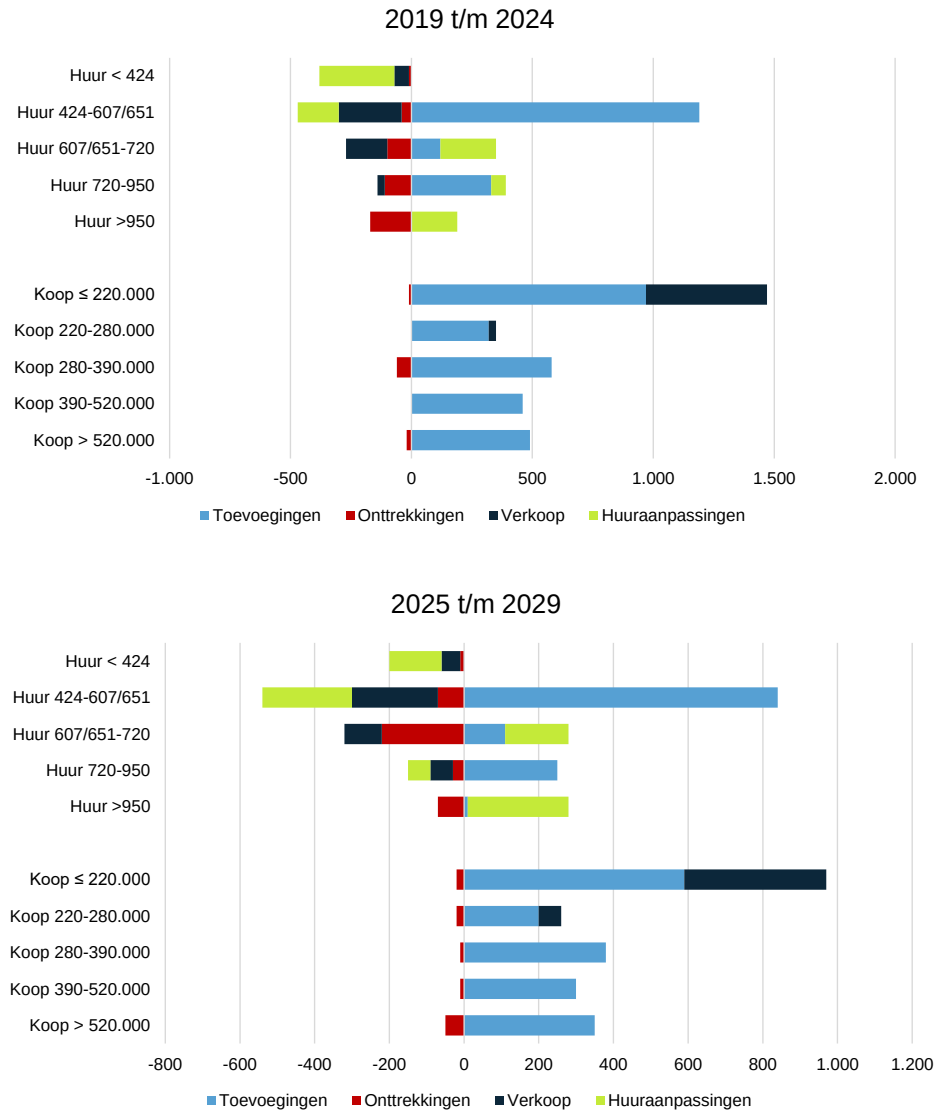
In de subregio Holland Rijnland Noord neemt in het standaardscenario in zowel de huur- als koopsector het aantal huishoudens toe. Bezien over de woningmarkt als geheel blijft het aantal huishoudens in de doelgroep huurtoeslag ongeveer gelijk en vindt bij de midden- en hogere inkomensgroepen de sterkste groei plaats.

Tabel 4-8: Ontwikkeling doelgroepen huurbeleid naar woonsituatie in Holland Rijnland Noord, 2019-2030; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)

	Aantal huishoudens					
	2019	2025	2030	2019-2025	2025-2030	2019-2030 in %
Huur						
Doelgroep huurtoeslag	8.200	8.200	8.100	0	-100	-1%
Overige EC-doelgroep	4.500	4.600	4.700	100	100	4%
Middeninkomens	1.900	2.100	2.200	200	100	16%
Hoge inkomens	3.400	3.800	4.000	500	200	21%
Totaal huur	18.000	18.600	19.000	700	300	6%
Koop						
Doelgroep huurtoeslag	3.000	3.000	3.000	0	0	0%
Overige EC-doelgroep	4.100	4.500	4.800	400	300	17%
Middeninkomens	3.900	4.300	4.700	400	300	18%
Hoge inkomens	23.200	25.700	27.200	2.500	1.500	17%
Totaal koop	34.200	37.500	39.700	3.300	2.100	16%
Totaal (incl. BAR)						
Doelgroep huurtoeslag	12.700	12.900	12.900	100	0	1%
Overige EC-doelgroep	8.600	9.000	9.400	400	400	9%
Middeninkomens	6.200	6.700	7.100	400	400	13%
Hoge inkomens	27.000	29.800	31.500	2.900	1.700	17%
Totaal (incl. BAR)	55.100	59.000	61.400	3.800	2.500	11%

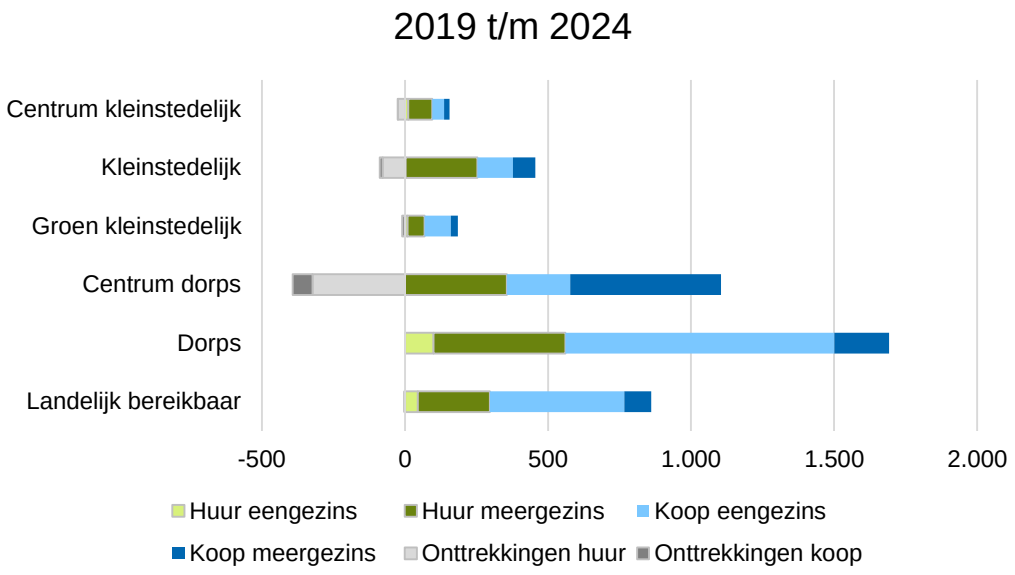
Op hoofdlijnen lijkt het beeld qua ontwikkeling van de voorraad in de regio Holland Rijnland Noord op dat van de provincie als geheel.

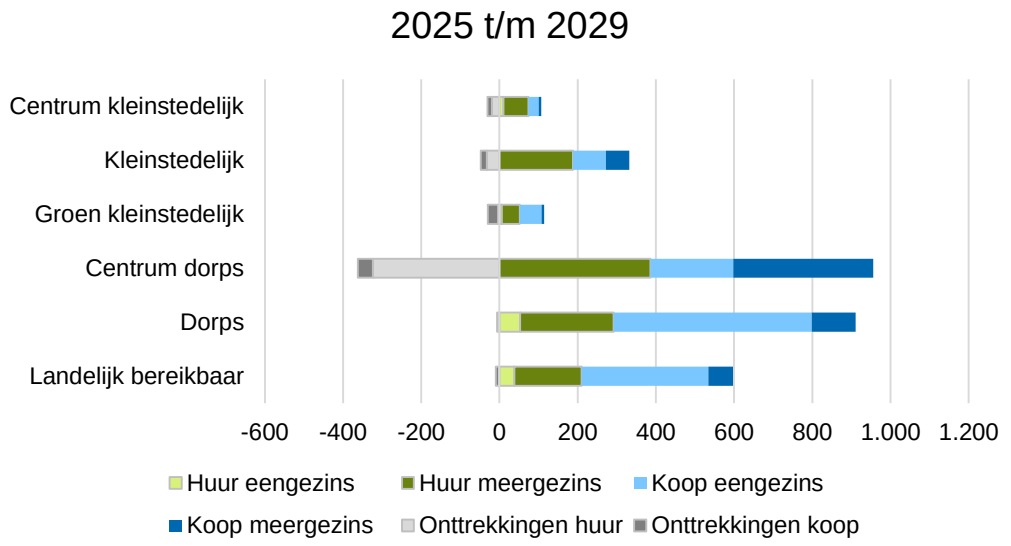
Figuur 4-3: Ontwikkeling woningvoorraad in Holland Rijnland Noord naar eigendom en prijsklasse, 2019 t/m 2024 en 2025 t/m 2029; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)



De meeste toevoegingen zijn gewenst in het dorpse woonmilieu, gevolgd door het centrum-dorpse woonmilieu. In het dorpse woonmilieu zijn er voornamelijk eengezinskoopwoningen gewenst. De absolute aantallen zijn lager in de tweede periode maar het patroon in de uitkomsten komt wel overeen met dat van de eerste periode.

Figuur 4-4 Toevoegingen en onttrekkingen in Holland Rijnland Noord naar eigendom, type en woonmilieu, 2019 t/m 2024 en 2025 t/m 2029; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)





HOLLAND RIJNLAND OOST

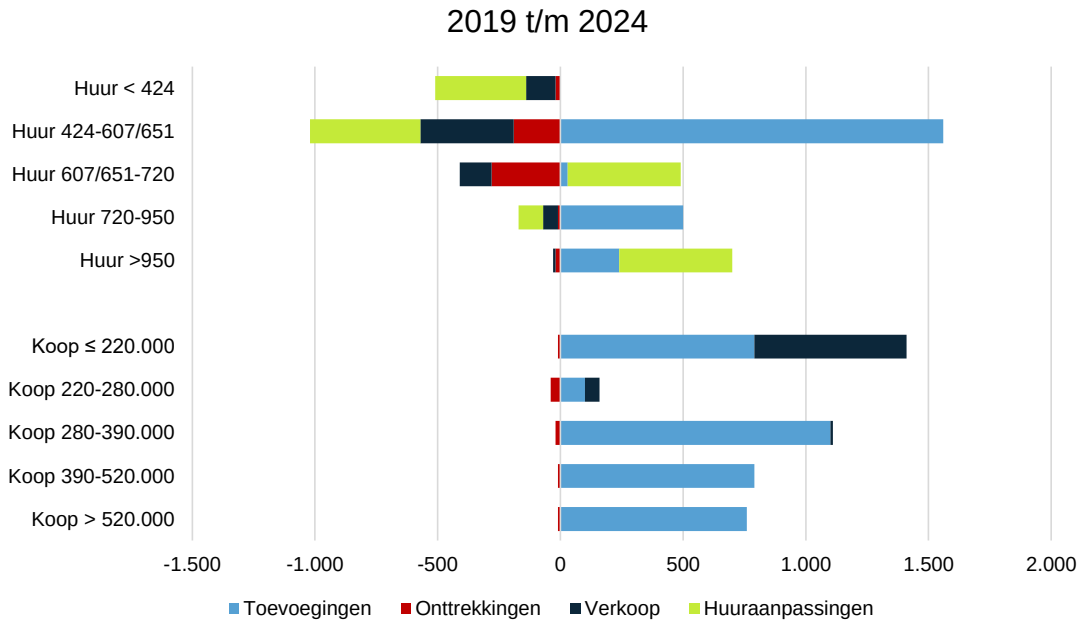
In de subregio Holland Rijnland Oost neemt in het standaardscenario in zowel de huur- als koopsector het aantal huishoudens toe. Bezien over de woningmarkt als geheel blijft het aantal huishoudens in de doelgroep huurtoeslag ongeveer gelijk en vindt bij de midden- en hogere inkomensgroepen de sterkste groei plaats.

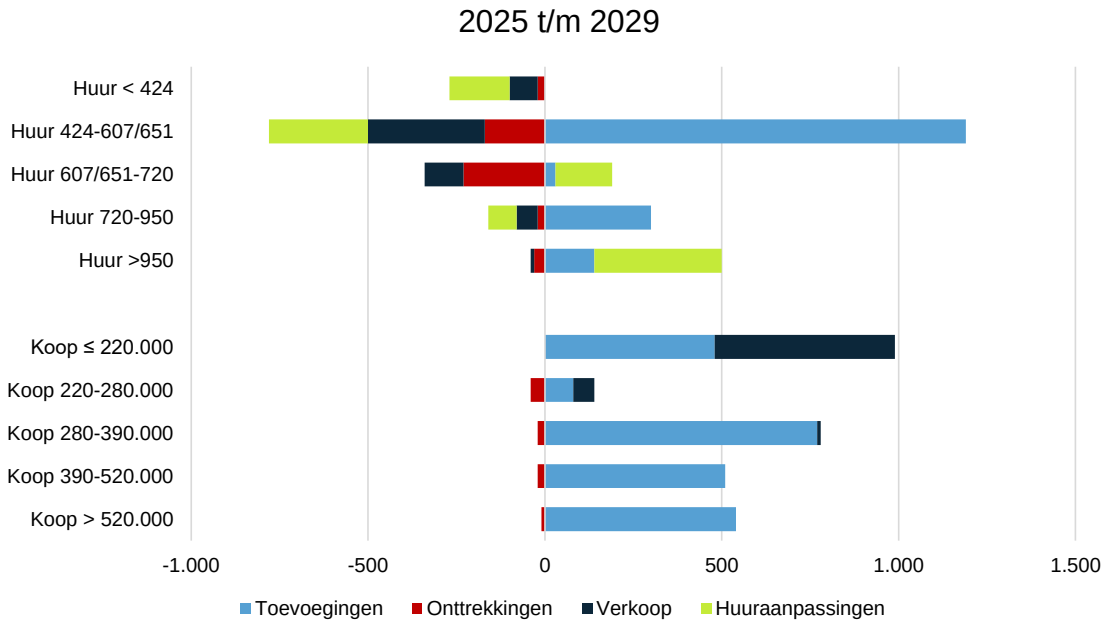
Tabel 4-9: Ontwikkeling doelgroepen huurbeleid naar woonsituatie in Holland Rijnland Oost, 2019-2030; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)

	Aantal huishoudens					
	2019	2025	2030	2019-2025	2025-2030	2019-2030 in %
Huur						
Doelgroep huurtoeslag	10.200	10.300	10.300	100	0	1%
Overige EC-doelgroep	5.600	5.700	5.900	100	100	4%
Middeninkomens	2.800	3.000	3.100	200	100	11%
Hoge inkomens	4.800	5.400	5.700	600	400	21%
Totaal huur	23.400	24.400	25.000	1.000	600	7%
Koop						
Doelgroep huurtoeslag	4.000	4.000	4.000	-100	0	-3%
Overige EC-doelgroep	5.500	5.900	6.200	400	400	15%
Middeninkomens	5.300	5.800	6.300	500	500	19%
Hoge inkomens	30.100	33.500	35.400	3.400	1.900	18%
Totaal koop	44.900	49.100	51.900	4.200	2.800	16%
Totaal (incl. BAR)						
Doelgroep huurtoeslag	15.700	15.900	16.000	200	0	1%
Overige EC-doelgroep	11.000	11.600	12.100	600	500	10%
Middeninkomens	8.600	9.200	9.800	600	600	14%
Hoge inkomens	35.500	39.300	41.600	3.800	2.300	17%
Totaal (incl. BAR)	71.400	76.600	80.000	5.200	3.400	12%

Op hoofdlijnen lijkt het beeld qua ontwikkeling van de voorraad in de regio Holland Rijnland Oost op dat van de provincie als geheel.

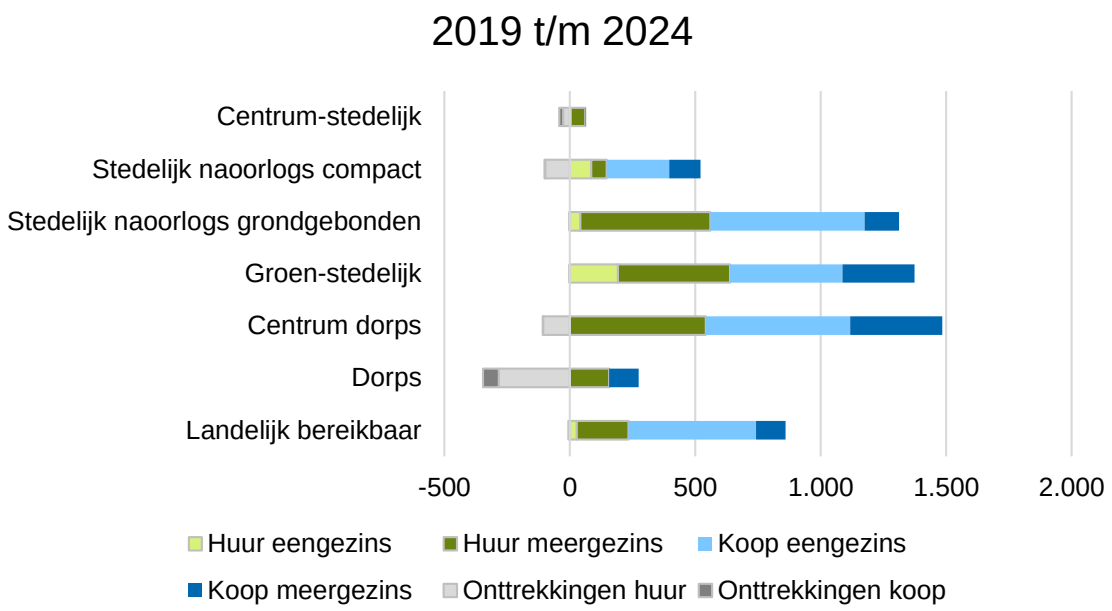
Figuur 4-5: Ontwikkeling woningvoorraad in Holland Rijnland Oost naar eigendom en prijsklasse, 2019 t/m 2024 en 2025 t/m 2029; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)

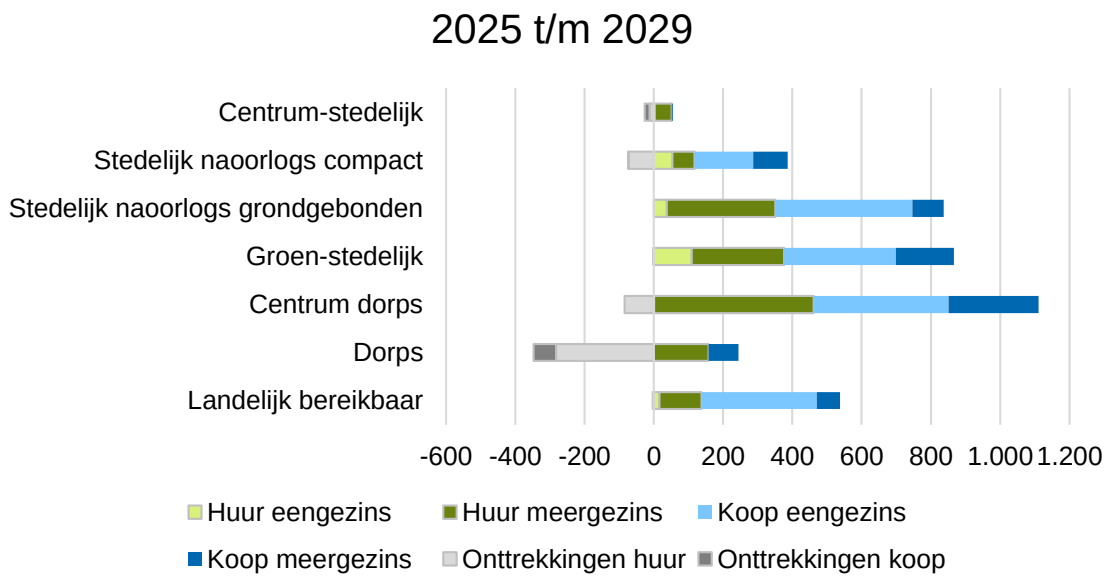




De meeste toevoegingen zijn gewenst in de stedelijk naoorlogs grondebonden woonmilieus en groen-stedelijke en centrum-dorpse woonmilieus. Beide perioden lijken qua uitkomsten sterk op elkaar, hoewel de aantallen in de tweede periode vanzelfsprekend wel lager liggen.

Figuur 4-6 Toevoegingen en onttrekkingen in Holland Rijnland Oost naar eigendom, type en woonmilieu, 2019 t/m 2024 en 2025 t/m 2029; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)





HOLLAND RIJNLAND WEST

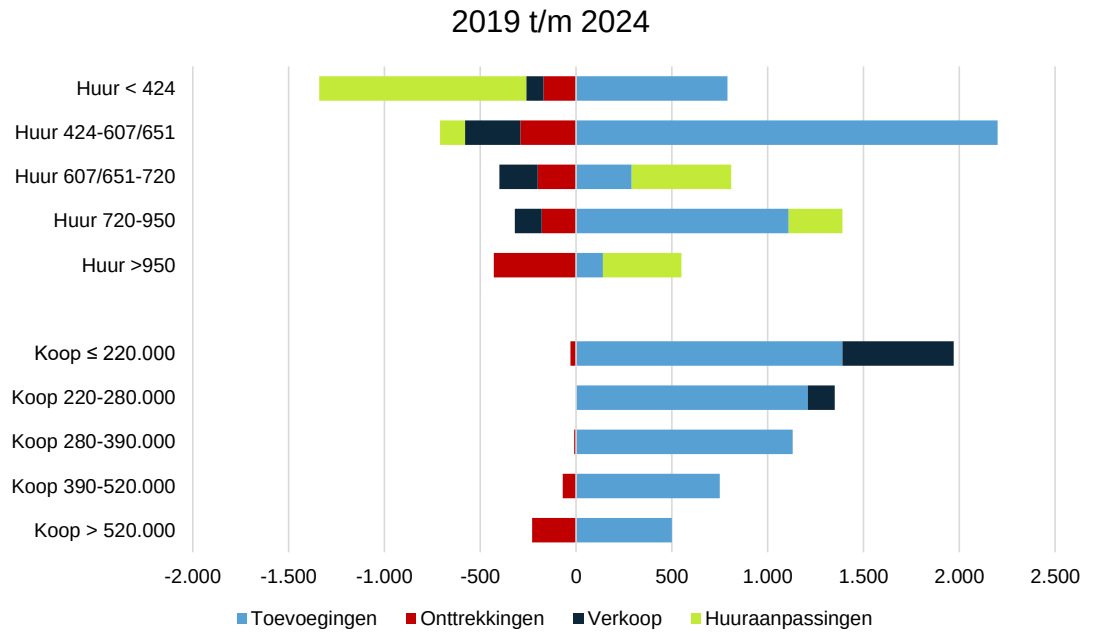
In de subregio Holland Rijnland West neemt in het standaardscenario in zowel de huur- als koopsector het aantal huishoudens toe. Bezien over de woningmarkt als geheel blijft het aantal huishoudens in de doelgroep huurtoeslag ongeveer gelijk en vindt bij de midden- en hogere inkomensgroepen de sterkste groei plaats.

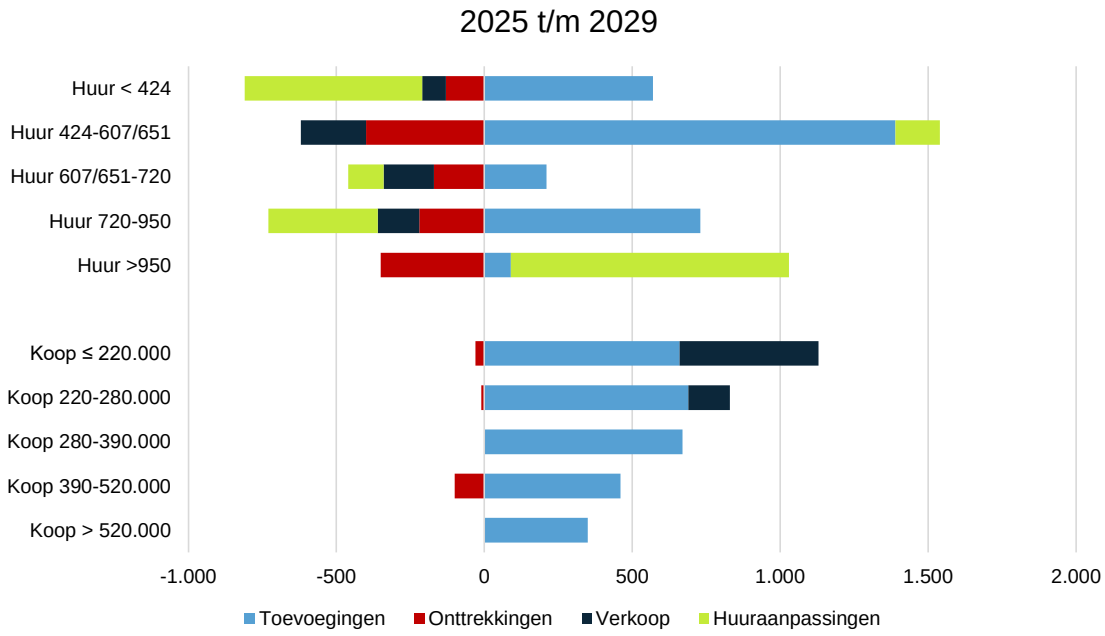
Tabel 4-10: Ontwikkeling doelgroepen huurbeleid naar woonsituatie in Holland Rijnland West, 2019-2030; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)

	Aantal huishoudens					
	2019	2025	2030	2019-2025	2025-2030	2019-2030 in %
Huur						
Doelgroep huurtoeslag	22.800	23.600	23.600	800	0	4%
Overige EC-doelgroep	12.500	12.900	13.200	400	200	5%
Middeninkomens	5.500	5.800	6.100	300	300	11%
Hoge inkomens	10.500	11.500	12.100	900	600	14%
Totaal huur	51.300	53.800	54.900	2.400	1.200	7%
Koop						
Doelgroep huurtoeslag	5.700	5.400	5.300	-300	-100	-7%
Overige EC-doelgroep	8.500	8.500	8.600	-100	100	0%
Middeninkomens	7.700	8.500	9.000	700	500	16%
Hoge inkomens	44.300	49.400	52.200	5.100	2.800	18%
Totaal koop	66.300	71.700	75.000	5.400	3.200	13%
Totaal (incl. BAR)						
Doelgroep huurtoeslag	38.100	38.500	38.200	300	-300	0%
Overige EC-doelgroep	21.100	21.400	21.700	300	300	3%
Middeninkomens	14.500	15.500	16.400	1.000	800	12%
Hoge inkomens	56.000	62.200	65.600	6.100	3.400	17%
Totaal (incl. BAR)	132.500	140.200	144.500	7.700	4.300	9%

Op hoofdlijnen lijkt het beeld voor de regio Holland Rijnland West op dat van de provincie als geheel. In deze regio bestaat naar verhouding een groter deel de gewenste toevoegingen in de huursector uit woningen in het middenhuursegment (720 – 950 euro).

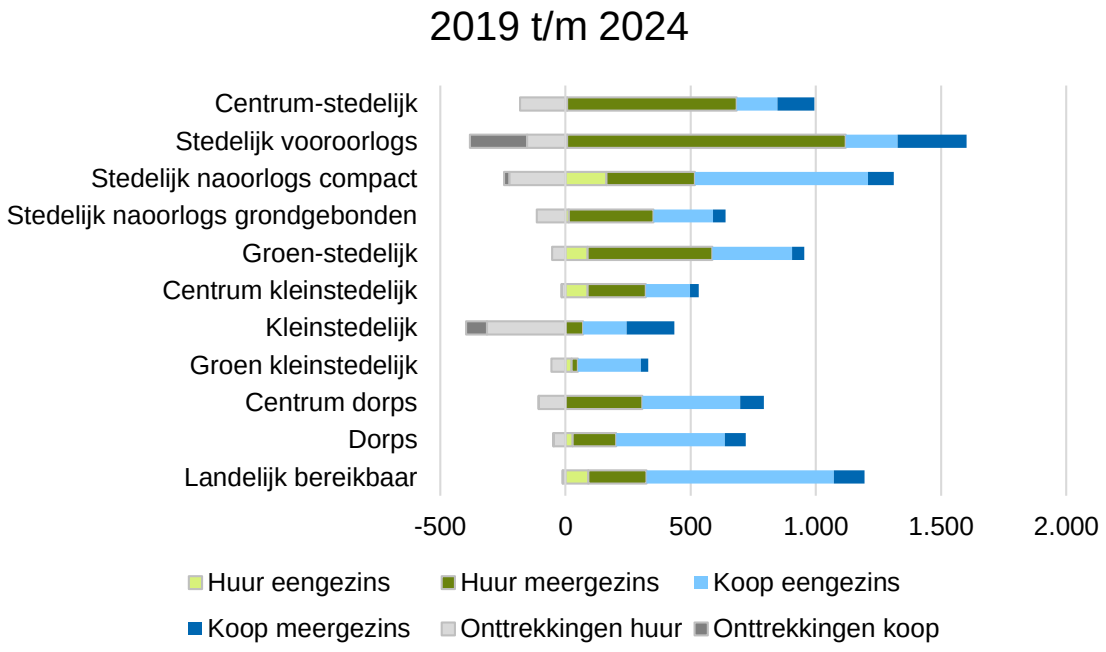
Figuur 4-7: Ontwikkeling woningvoorraad in Holland Rijnland West naar eigendom en prijsklasse, 2019 t/m 2024 en 2025 t/m 2029; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)

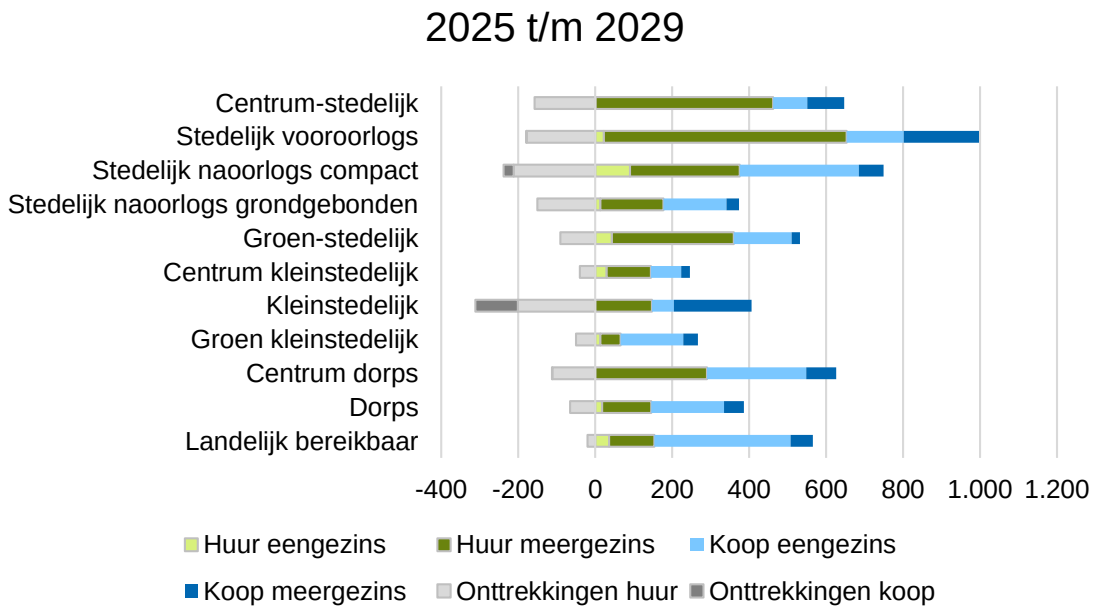




In de stedelijk vooroorlogse en stedelijk naoorlogse compacte woonmilieus zijn de meeste toevoegingen gewenst, gevolgd door het landelijk bereikbare woonmilieu. De uitkomsten in de twee perioden lijken sterk op elkaar, hoewel de aantallen in de tweede periode wel lager liggen.

Figuur 4-8 Toevoegingen en onttrekkingen in Holland Rijnland West naar eigendom, type en woonmilieu, 2019 t/m 2024 en 2025 t/m 2029; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)





Bijlage B: Uitkomsten woonmilieus DGOT-indeling

In deze bijlage geven we de uitkomsten van de woningmarktverkenning ten aanzien van de woonmilieus weer in de DGOT-indeling. We lichten eerst toe welke methodiek we hebben gevolgd bij het samenstellen van deze uitkomsten en welke kanttekeningen er zijn. Daarna volgen de figuren per regio.

Methodiek vertaling naar DGOT-woonmilieus

In paragraaf 3.3 zijn de uitkomsten van de woningmarktverkenning uitgesplitst naar woonmilieus volgens de indeling van ABF. Sommige regio's werken met de Rosetta- of DGOT-woonmilieus. De ABF-indeling is op CBS-buurtniveau en is relatief sterk gericht op de grootte van de woonplaats, voorzieningen en dichtheden in buurten. De DGOT-indeling is op het niveau van postcodegebieden (PC6) en is meer gericht op ruimtelijke, stedenbouwkundige en sociaal-demografische kenmerken. De twee indelingen meten daardoor deels andere kenmerken van gebieden. De uitkomsten naar ABF-woonmilieus hebben we 'vertaald' naar de DGOT-indeling. De gewenste nieuwbouw in het woningmarktmodel Socrates wordt berekend op het niveau van CBS-buurten. Buurten zijn in het model de kleinste ruimtelijke eenheid waarmee gerekend wordt. Aan elke CBS-buurt in Nederland is door ABF een woonmilieu[1] toegekend. De uitkomsten per woonmilieu zijn feitelijk een optelsom van de uitkomsten op buurtniveau. De uitkomsten op buurtniveau hebben op zichzelf niet veel waarde, het gaat om de uitkomsten op het niveau van de verschillende woonmilieus.

Om de vertaling naar de DGOT-indeling te maken, hebben we de gewenste nieuwbouw volgens Socrates per buurt verdeeld over de DGOT-woonmilieus. De Provincie heeft een koppeltabel aangeleverd die per CBS-buurt aangeeft wat het bijbehorende DGOT-woonmilieu is. Doordat de DGOT-woonmilieus per postcodegebied (PC6) bepaald zijn, gebeurt het regelmatig dat er per CBS-buurt meerdere DGOT-woonmilieus voorkomen. Als er meerdere DGOT-woonmilieus per buurt voorkomen, is de nieuwbouw verdeeld over die verschillende woonmilieus op basis van het aandeel dat elk DGOT-milieu heeft in de totale oppervlakte van de buurt. De kaart met DGOT-woonmilieus is niet geheel vullend: aan sommige gebieden is geen woonmilieus gekoppeld. De nieuwbouw die in Socrates in die gebieden 'landt', is naar rato verdeeld over de woonmilieus die wel in die buurt voorkomen[2].

Duiding uitkomsten in DGOT-indeling

Belangrijk om op te merken is dat de uitkomsten naar woonmilieu volgens de ABF-indeling zijn gebaseerd op de woonwensen die volgen uit het WoonOnderzoek Nederland (WoON) 2018. Respondenten beantwoorden vragen over de gewenste kenmerken van buurt en locatie en geven – als ze dat concreet kunnen benoemen – de naam op van de buurt waar ze willen wonen. Deze woonvoorkeuren gebruiken we

[1] Of de categorie "werkgebied".

[2] Dat geldt ook voor de nieuwbouw die in Socrates landt in gebieden die in de DGOT-indeling als "werkgebied" of "park" zijn betiteld.

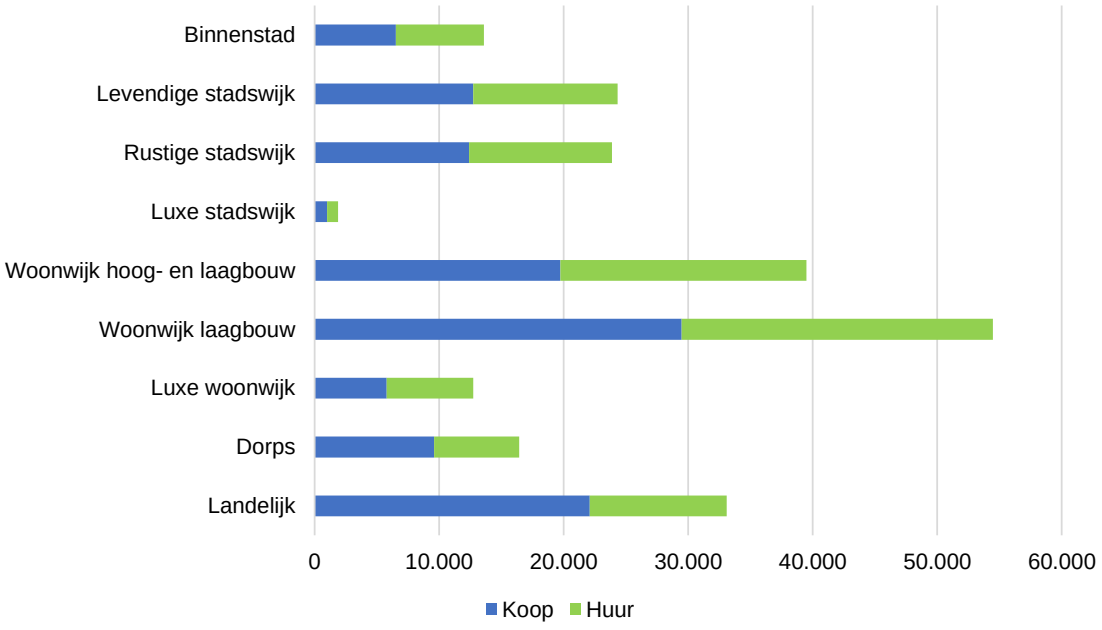
om de gewenste nieuwbouw naar woonmilieus uit te splitsen. De gewenste woonmilieus volgens WoON en de uitkomsten van de verkenning ten aanzien van woonmilieus zijn dus consistent met elkaar. Dat geldt niet meer voor de 'vertaalde' uitkomsten in de DGOT-indeling. Sommige dimensies zoals 'luxe' die een rol spelen in de DGOT-indeling, spelen niet of nauwelijks een rol in (de vragen rondom) de gewenste woonmilieus in het WoON. De uitkomsten per DGOT-woonmilieu hebben zodoende vooral ***indicatieve waarde*** en dienen vooral als handreiking naar regio's die werken met de DGOT-indeling.

Om de 'vertaalde' resultaten per regio zo robuust mogelijk te houden, geven we alleen de toevoegingen weer met daarbij een uitsplitsing naar koop/huur.

Provinciale uitkomsten DGOT-indeling

Zuid-Holland

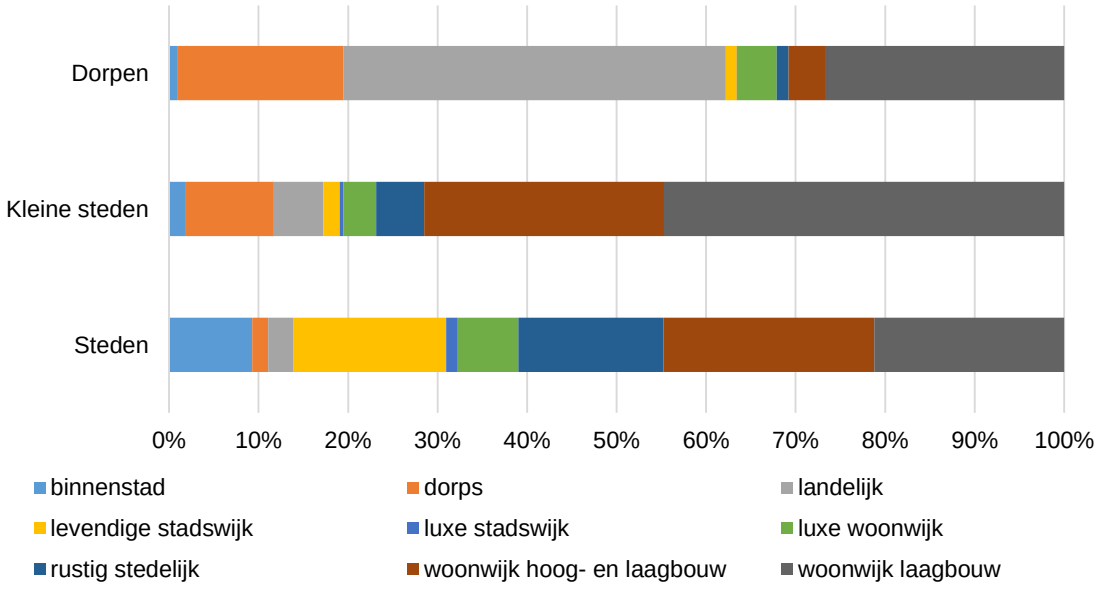
Figuur 4-9: Toevoegingen in Zuid-Holland naar eigendom en DGOT-woonmilieu*, 2019 t/m 2029; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)



** De uitkomsten naar DGOT-woonmilieus volgen niet direct uit de verkenning, zie de toelichting aan het begin van de bijlage*

Zoals eerder aangegeven is de ABF-indeling relatief sterk gericht op de woonplaatsgrootte. In de DGOT-indeling speelt dit minder een rol. Veel DGOT-woonmilieus komen dan ook voor in alle categorieën van woonplaatsgrootte. Bij het DGOT-woonmilieu "woonwijk laagbouw" is dat het duidelijkst te zien. Bij elke categorie woonplaatsgrootte zou een aanzienlijk deel van de toevoegingen moeten plaatsvinden in dat type woonmilieu (Figuur 4-10).

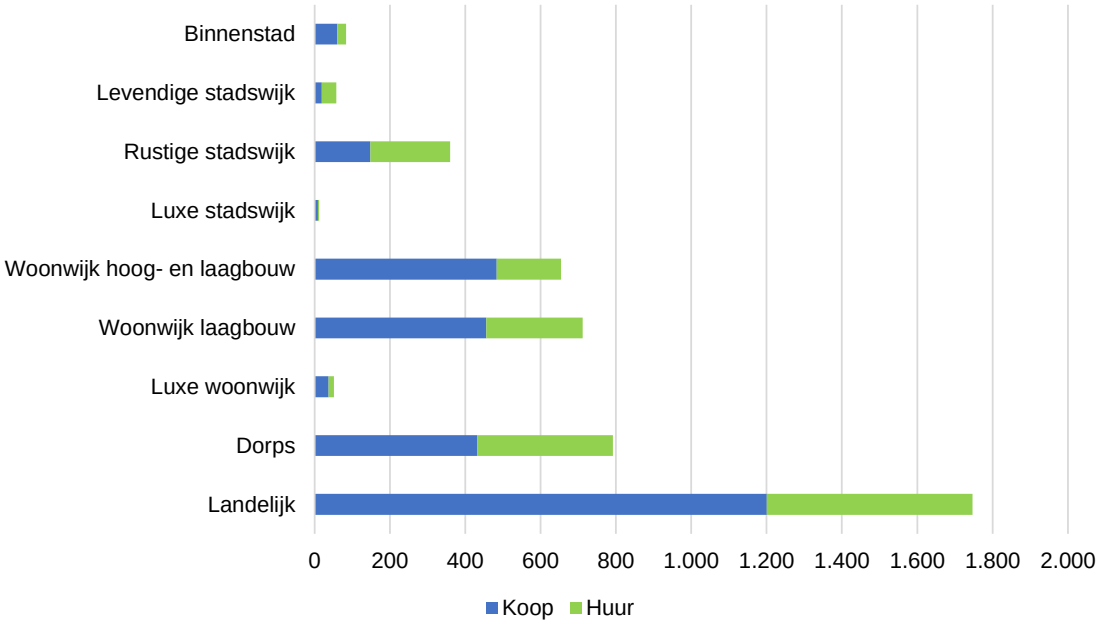
Figuur 4-10: Toevoegingen naar woonplaatsgrootte (ABF) en DGOT-woonmilieu, 2019 t/m 2029; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)



Uitkomsten DGOT-indeling per regio

Alblasserwaard

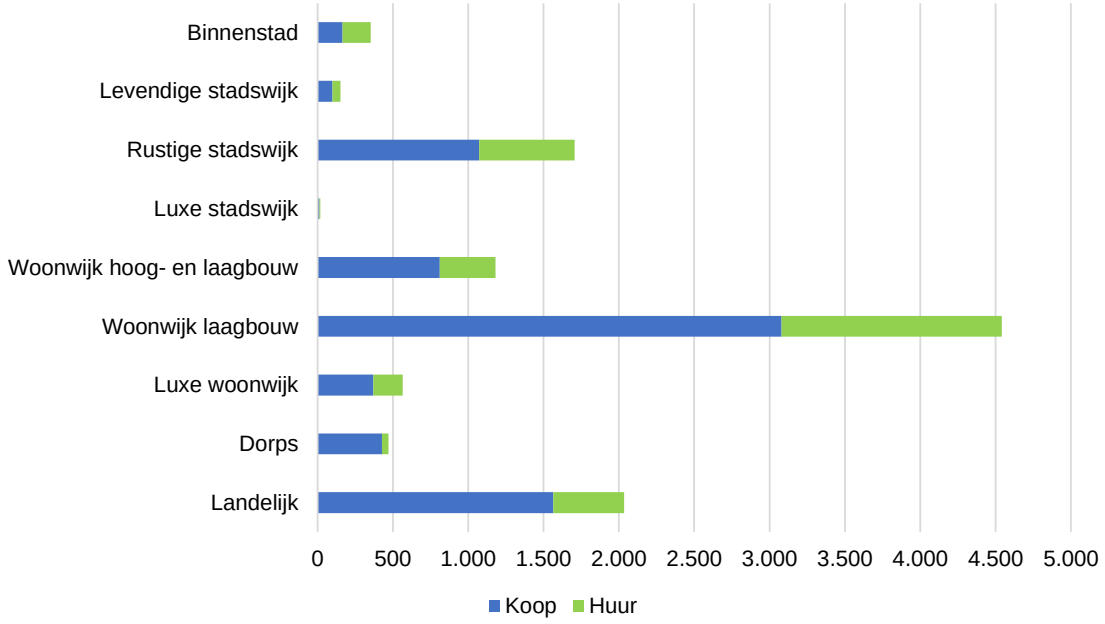
Figuur 4-11: Toevoegingen in Alblasserwaard naar eigendom en DGOT-woonmilieu*, 2019 t/m 2029; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)



** De uitkomsten naar DGOT-woonmilieus volgen niet direct uit de verkenning, zie de toelichting aan het begin van de bijlage*

Drechtsteden

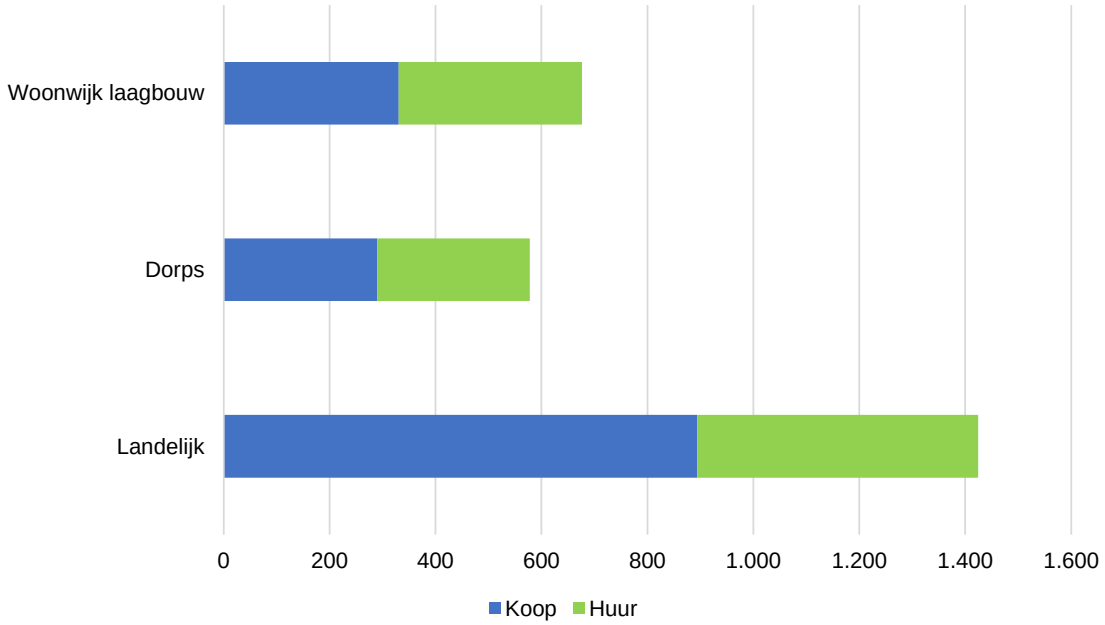
Figuur 4-12: Toevoegingen in Drechtsteden naar eigendom en DGOT-woonmilieu*, 2019 t/m 2029; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)



** De uitkomsten naar DGOT-woonmilieus volgen niet direct uit de verkenning, zie de toelichting aan het begin van de bijlage*

Goeree-Overflakkee

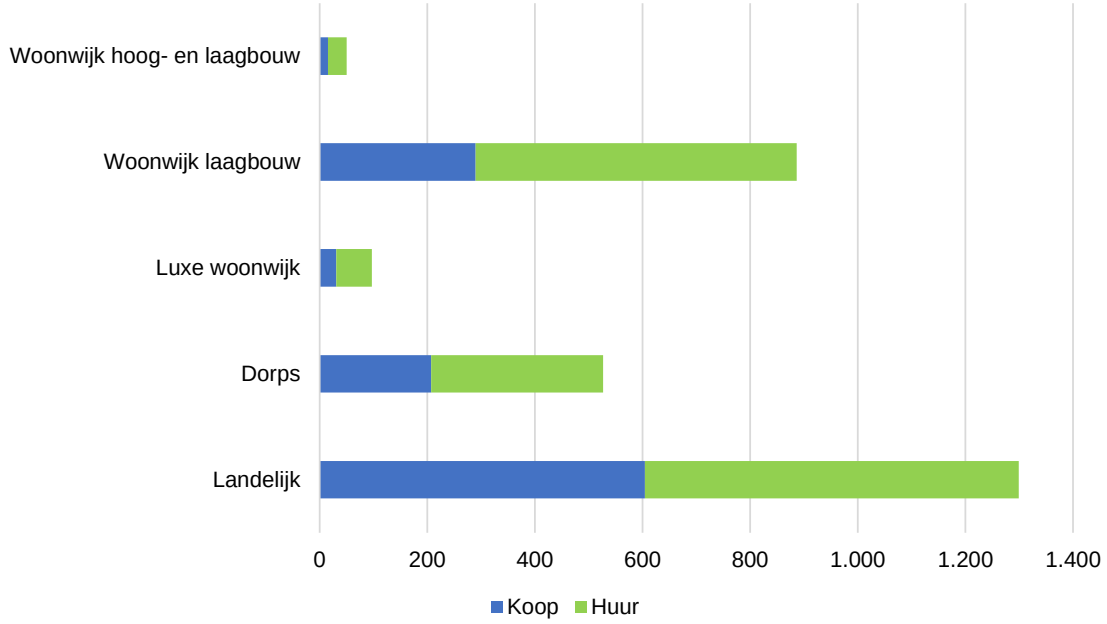
Figuur 4-13: Toevoegingen op Goeree-Overflakkee naar eigendom en DGOT-woonmilieu*, 2019 t/m 2029; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)



** De uitkomsten naar DGOT-woonmilieus volgen niet direct uit de verkenning, zie de toelichting aan het begin van de bijlage*

Hoeksche Waard

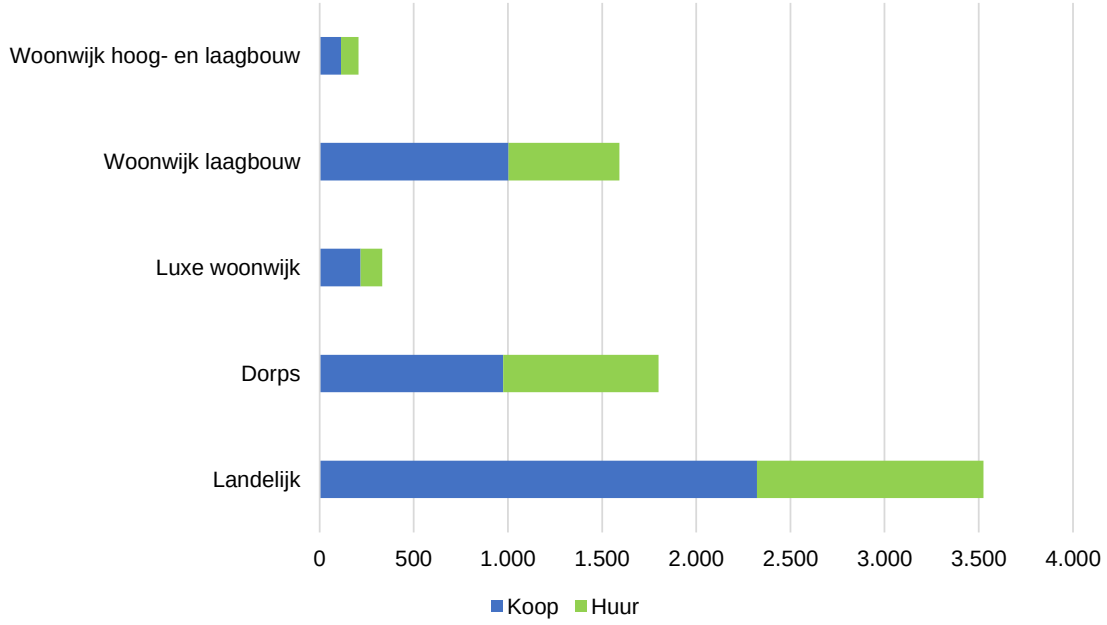
Figuur 4-14: Toevoegingen in Hoeksche Waard naar eigendom en DGOT-woonmilieu*, 2019 t/m 2029; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)



** De uitkomsten naar DGOT-woonmilieus volgen niet direct uit de verkenning, zie de toelichting aan het begin van de bijlage*

Holland Rijnland Noord

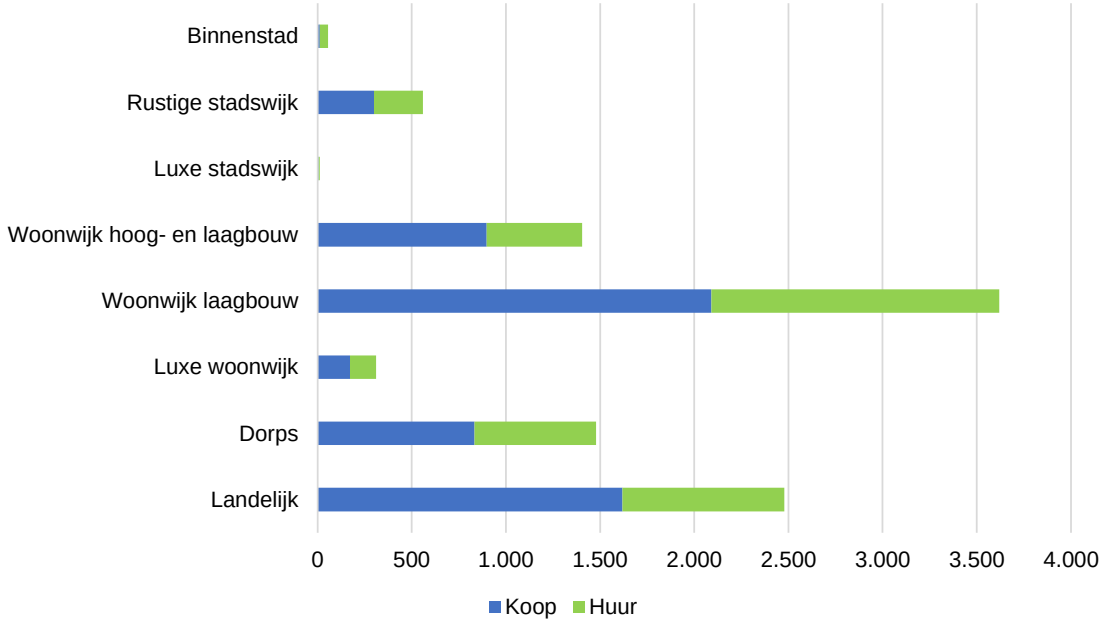
Figuur 4-15: Toevoegingen in Holland Rijnland Noord naar eigendom en DGOT-woonmilieu*, 2019 t/m 2029; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)



** De uitkomsten naar DGOT-woonmilieus volgen niet direct uit de verkenning, zie de toelichting aan het begin van de bijlage*

Holland Rijnland Oost

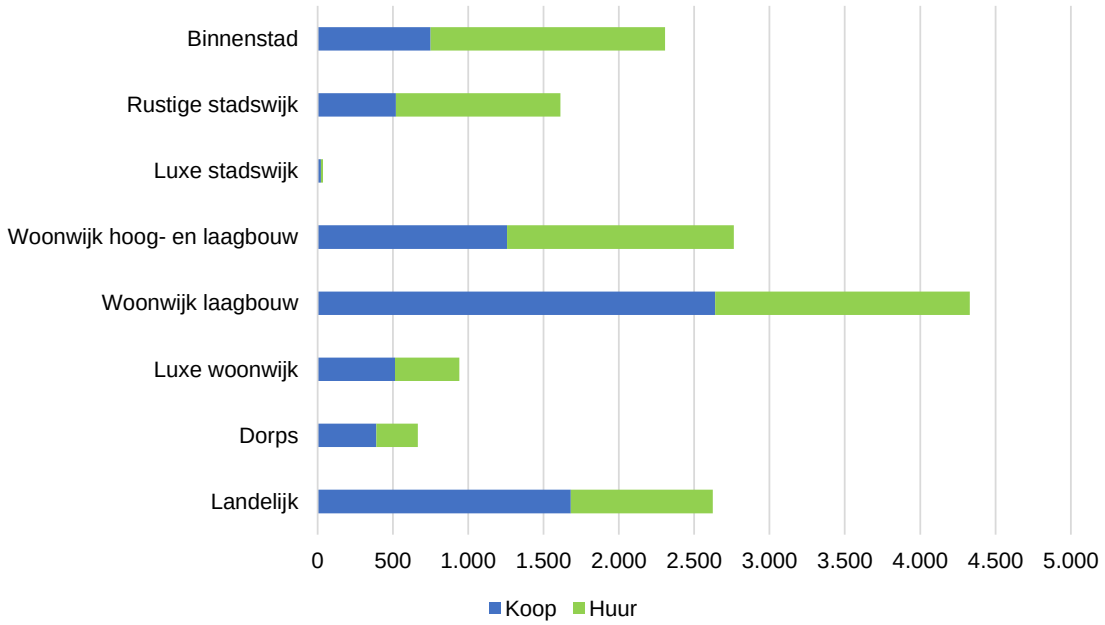
Figuur 4-16: Toevoegingen in Holland Rijnland Oost naar eigendom en DGOT-woonmilieu*, 2019 t/m 2029; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)



** De uitkomsten naar DGOT-woonmilieus volgen niet direct uit de verkenning, zie de toelichting aan het begin van de bijlage*

Holland Rijnland West

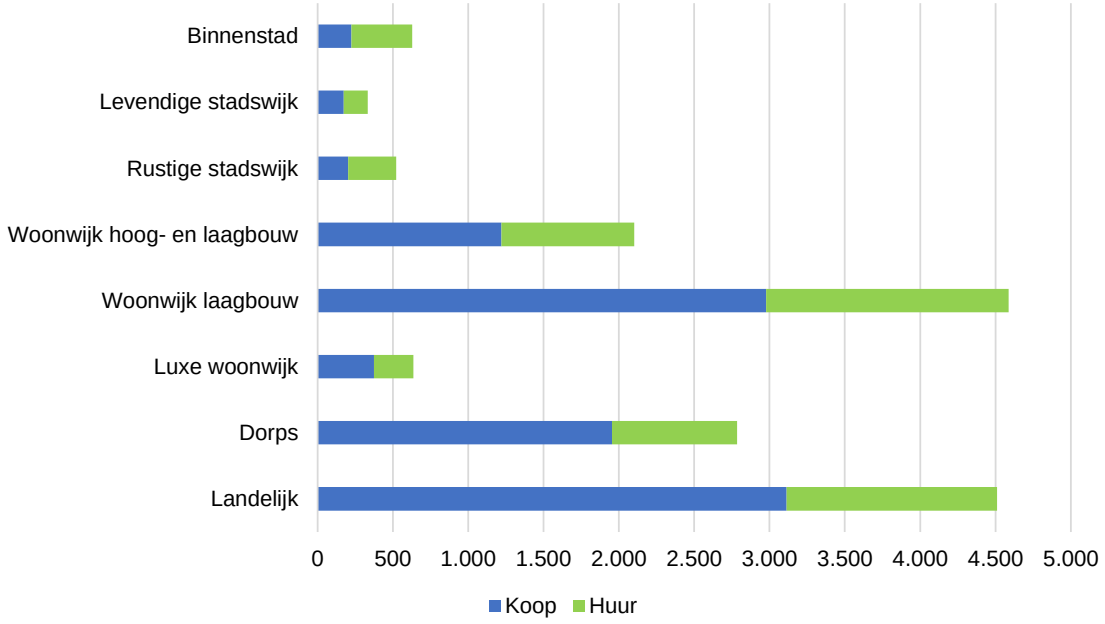
Figuur 4-17: Toevoegingen in Holland Rijnland West naar eigendom en DGOT-woonmilieu*, 2019 t/m 2029; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)



** De uitkomsten naar DGOT-woonmilieus volgen niet direct uit de verkenning, zie de toelichting aan het begin van de bijlage*

Midden-Holland

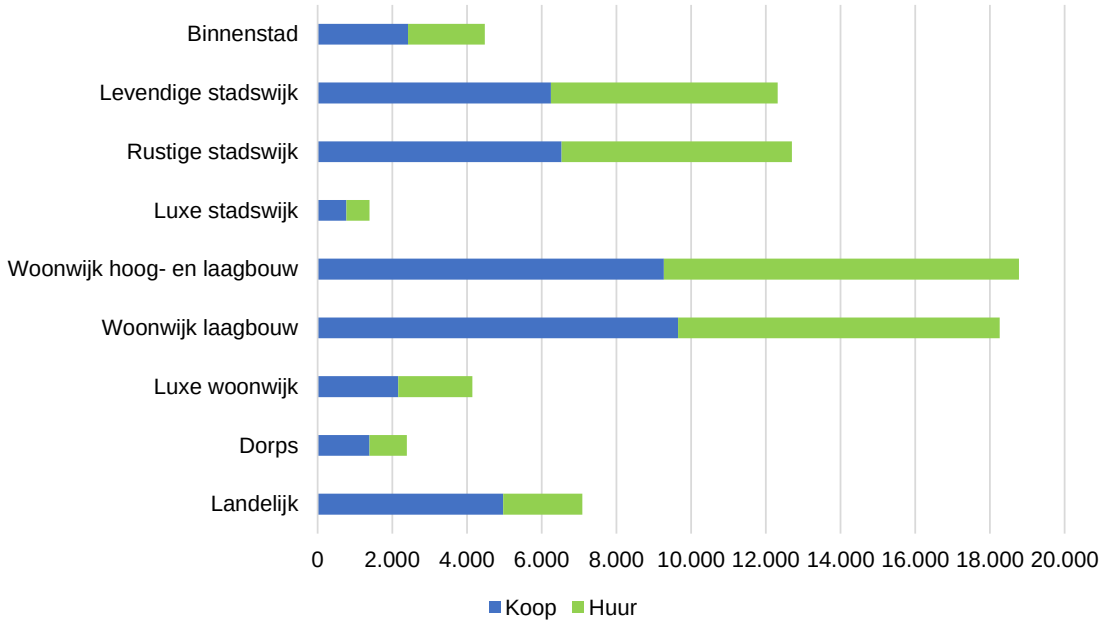
Figuur 4-18: Toevoegingen in Midden-Holland naar eigendom en DGOT-woonmilieu*, 2019 t/m 2029; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)



** De uitkomsten naar DGOT-woonmilieus volgen niet direct uit de verkenning, zie de toelichting aan het begin van de bijlage*

Regio Den Haag

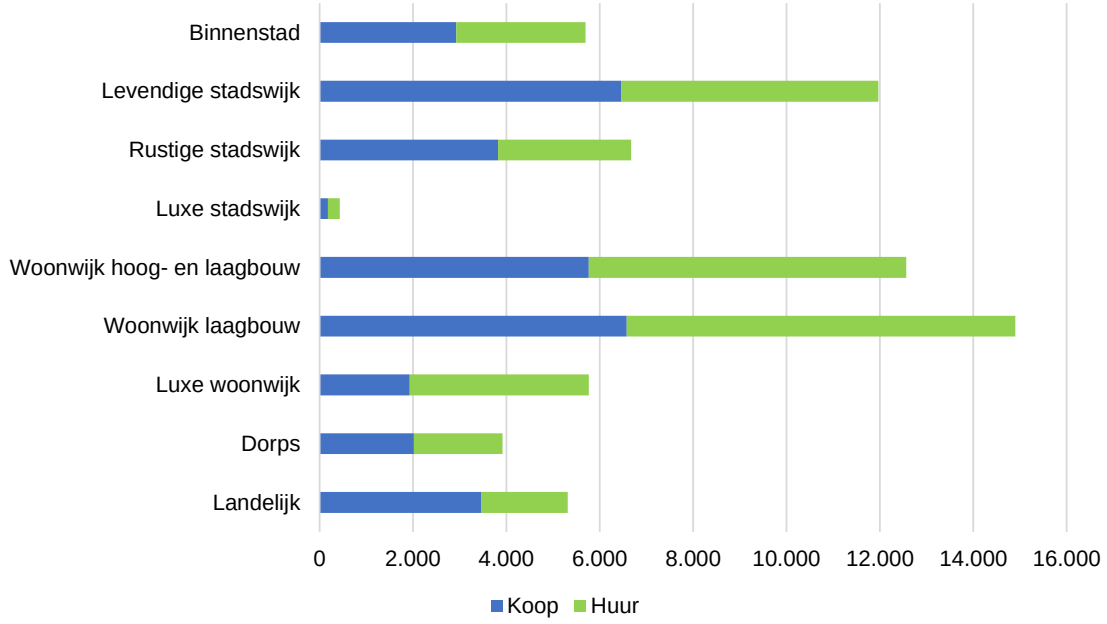
Figuur 4-19: Toevoegingen in regio Den Haag naar eigendom en DGOT-woonmilieu*, 2019 t/m 2029; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)



** De uitkomsten naar DGOT-woonmilieus volgen niet direct uit de verkenning, zie de toelichting aan het begin van de bijlage*

Regio Rotterdam

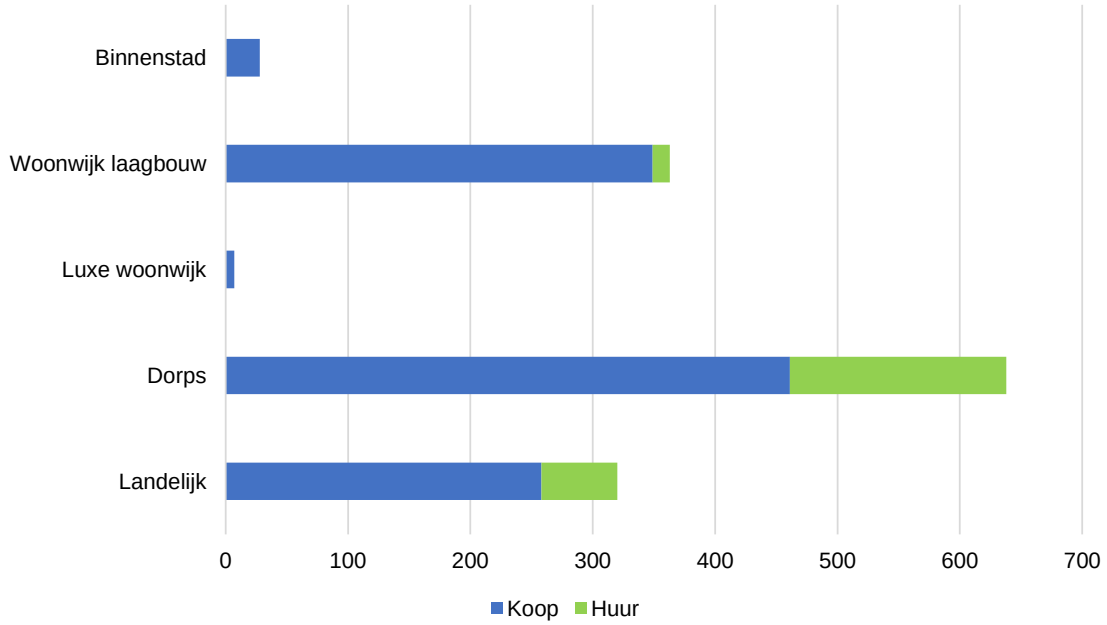
Figuur 4-20: Toevoegingen in regio Rotterdam naar eigendom en DGOT-woonmilieu*, 2019 t/m 2029; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)



** De uitkomsten naar DGOT-woonmilieus volgen niet direct uit de verkenning, zie de toelichting aan het begin van de bijlage*

Vijfheerenlanden (Zederik en Leerdam)

Figuur 4-21: Toevoegingen in Vijfheerenlanden naar eigendom en DGOT-woonmilieu*, 2019 t/m 2029; bron: Socrates 2019 Midden (D+S)



** De uitkomsten naar DGOT-woonmilieus volgen niet direct uit de verkenning, zie de toelichting aan het begin van de bijlage*

Bijlage C: Toelichting Socrates-model

Inleiding

In het Socrates-model worden van jaar op jaar de huishoudens, naar leeftijd, samenstelling en inkomenskwintiel, afgezet tegen de beschikbare woningvoorraad, naar eigendomsverhouding, prijsklasse en woningtype. Dit levert een theoretische koppeling van 100 typen huishoudens aan 25 typen woningen op, die bovendien elk aan 13 woonmilieus worden toegekend. Voor elke combinatie is, op regionaal niveau, vanuit het WoON bekend wat de kansen zijn dat een huishouden een woning wil betrekken of verlaten.
De simulatie vindt in enkele 'etappes' plaats, die hier gesimplificeerd worden als 'aan het begin van het jaar', 'gedurende het jaar' en 'aan het eind van het jaar'.

Aan het begin van het jaar: bepaling van vraag en aanbod

Aan het begin van het jaar is er een bestaande verdeling van huishoudens over de woningvoorraad. Er is bekend hoeveel bewoonde woningen er zijn, wat de leegstand is, hoeveel overige woningen er zijn en hoeveel huishoudens in een niet-woning (BAR) wonen.

Aan de zijde van de huishoudens wordt vooral eerst bepaald wat de demografische veranderingen zullen zijn. Onder meer de echtscheidingen, uit-huis-gaan en nieuwe samenwonenden worden voor de rest van het jaar bepaald. Deze nieuw te vormen huishoudens komen grotendeels als (semi-)starters of vestigers op de markt. Ook wordt van de reeds bestaande huishoudens, die niet veranderen in samenstelling, bepaald welk deel van deze huishoudens een verhuiswens heeft. Deze verhuisgeneigde huishoudens vormen de potentiële doorstromers. Van elk van deze groepen wordt bepaald hoe de voorkeuren voor de gewenste woonsituatie zich verhouden. Gezamenlijk geven zij vorm aan de vraag naar woningen.
Vanzelfsprekend zijn er ook huishoudens die naar tevredenheid wonen en dus geen verhuiswens hebben. Zij houden woningen bezet die niet beschikbaar komen voor nieuwe bewoners. Samen met de huishoudens die een vraag uitoefenen vormen zij de woningbehoefte. Van al deze groepen in het simulatieproces is bekend naar welk type woning hun voorkeur uitgaat.

Aan de zijde van de woningvoorraad wordt per gemeente bepaald hoe de uitbreiding er uit zal zien. De nieuwbouw, onttrekkingen en het aantal te verkopen huurwoningen worden vastgesteld. Ook wordt in deze fase van de simulatie reeds bepaald hoeveel huurwoningen een prijsverandering zullen ondergaan.
Daarnaast zijn er huishoudens die reeds in een woning wonen en een verhuiswens hebben. Zij laten in potentie een vrijkomende woningen achter. En er zijn leegstaande woningen, voor zover deze geschikt zijn voor bewoning. Al deze woningen gezamenlijk vormen het aanbod.
Het aanbod uit de bestaande voorraad heeft al vastgestelde kenmerken als eigendom, prijs en type. Het aanbod dat uit nieuwbouw, onttrekkingen en verkopen beschikbaar komt wordt kwalitatief vastgesteld aan de hand van 'vraagprofielen' van de verschillende typen potentiele doorstromers.

Gedurende het jaar: afstemming van vraag en aanbod

Niet alle huishoudens die aan het begin van het jaar een verhuiswens hebben komen op hetzelfde moment op de markt. Ook zijn niet alle woningen direct beschikbaar. Huishoudens gaan in zes cycli op zoek naar een geschikte woning, waarmee de verhuizingen gedurende een jaar worden gesimuleerd. Deze zoektocht wordt mogelijk ingevuld doordat per cyclus een deel van de nieuwbouw wordt vrijgegeven en doordat er woningen beschikbaar komen door doorstromers die in de (voorgaande) cyclus verhuisd zijn. Per cyclus wordt gekeken hoeveel huishoudens hun woonwensen vervuld zien worden. Voor de huishoudens die nog gehuisvest willen worden wordt opnieuw het 'vraagprofiel' bepaald, waarna deze huishoudens opnieuw gekoppeld worden aan de beschikbare voorraad.
In zes simulatierondes worden zoveel mogelijk huishoudens gekoppeld aan een woning die voldoet aan de wensen. Tijdens de simulatie van het verhuisproces wordt ook rekening gehouden met eventueel substitutiegedrag van huishoudens. Als de woning van de 'eerste keus' niet meer beschikbaar is zullen huishoudens uitwijken naar een geschikt alternatief voor de nieuwe woning.

Aan het eind van het jaar: iedereen een woonruimte

Na zes simulatierondes is het mogelijk dat er huishoudens zijn die nog geen geschikte woning gevonden hebben, omdat er geen woning beschikbaar is die aan hun woonwensen voldoet. Deze huishoudens vormen de restvraag. Tegelijk kunnen er ook woningen zijn die niet door een nieuw huishouden betrokken zijn, het restaanbod. In een gechargeerd voorbeeld zijn er enkel dure koopwoningen beschikbaar, terwijl er alleen alleenstaande huishoudens met een laag inkomen een woning zoeken.

In het Socrates-model is het zo dat aan het begin van het jaar alle huishoudens de beschikking hebben over een vorm van huisvesting. Hierboven wordt gemeld dat er huishoudens zijn die nog geen woning hebben aan het eind van het jaar. Voor doorstromers wordt dit opgelost door hen niet meer te laten verhuizen, maar in hun huidige woning te laten blijven. Voor starters en vestigers is het echter noodzakelijk dat deze alsnog een woonruimte toegekend krijgen. Deze worden in een laatste simulatie 'met frisse tegenzin' in een 'zo geschikt mogelijke' woonruimte geplaatst. Dit kan een normale woning zijn, maar het is ook mogelijk dat zij in een BAR terecht komen. Zodoende heeft aan het eind van het jaar ieder huishouden een dak boven het hoofd.

De vraagprofielen van huishoudens zijn niet alleen afhankelijk van kenmerken als type huishouden, leeftijd en inkomen, maar ook van de huidige huisvestingssituatie. Dat betekent dat het vraagprofiel van huishoudens na een verhuizing aangepast kan worden; ook wanneer dit plaatsvindt na substitutie. Socrates heeft geen geheugen en onthoudt niet hoe de voorgaande vraagprofielen van huishoudens samengesteld waren. Een huishouden met initieel een vraag naar bijvoorbeeld dure huur kan bij een ontoereikend aanbod als gevolg van substitutie terecht komen in de (goedkope) koopsector. In dat geval zal dit huishouden de volgende keer met een grotere waarschijnlijkheid een koopwoning wensen.

Bijlage D: Toelichting woonmilieus DGOT

Binnenstad

Deze buurt is gelegen in het centrum van de stad tussen winkels, kantoren en voorzieningen.
Het is druk op straat en er is veel te zien en te beleven.

Ruimtelijke kenmerken
Bereikbaar met veel modaliteiten
Unieke voorzieningen nabij
24 uur per dag mensen op straat
Mix van bedrijvigheid, winkels en publieke voorzieningen
Veel gestapelde woonvormen
Gebouwd parkeren
Parken, plantsoenen en pleinen
Specifieke, markante gebouwen en diversiteit in architectuur
Winkels, werken en wonen
Hoge dichtheid van gebouwen
Bewoners en veel bezoekers op straat
In Nederland alleen in specifieke centrumgebieden in de grote steden

Bewoners
Alleenstaand, hoogopgeleid
Hoge verhuisintentie
Veel sociale stijgers
Groot aandeel huur
Rode leefstijl
Hecht aan O.V., cultuur en uitgaan

Levendige stadswijk

Deze buurt is gelegen is een levendige omgeving met veel voorzieningen en veel verschillende soorten mensen.
De huizen staan dicht op elkaar, er zijn veel appartementen.

Ruimtelijke kenmerken
Bereikbaar met veel modaliteiten
Functiemix met groot percentage wonen
Levendige straten, veel voetgangers en fietsers
Veel soorten winkels en bijzondere winkels
Wonen boven winkels
Groot percentage kleine woningen, veel appartementen
Klein percentage heeft een eigen tuin
Vaak vooroorlogse gebouwen
Vaak aaneengesloten gebouwen met een duidelijke rooilijn
Beperkte parkeerruimte in de straat, deels gebouwd parkeren
Pleinen, singels en plantsoenen
Straten, boulevards en avenues
Bewoners en bezoekers op straat
Nabij centrum, grotere stad

Bewoners
Hoog- naast laagopgeleid, Jongeren en ouderen
Hoge verhuisintentie
Veel lage inkomens
Hechten aan cultuur, O.V., sport- en speelplaatsen
Rode en gele leefstijl

Rustige stadswijk

Deze buurt ligt in een rustige, groene woonwijk dichtbij het stadscentrum, maar buiten de drukte.

Ruimtelijke kenmerken
Bereikbaar met veel modaliteiten
Op loopafstand van winkelstraat
Rustige straten
Werken aan huis
Veel boven-beneden woningen
Stadswoningen
Kleine privétuin of collectieve tuin/hof
Vaak (omringd door) vooroorlogse bebouwing
Beperkte parkeerruimte in de straat, deels gebouwd parkeren
Pleinen, singels, plantsoenen
Vooral bewoners op straat
Nabij centrum, grotere stad

Bewoners
Mix van hoog- en laagopgeleid
Huur en koop evenredig
Netheid en sociale controle
Lage verhuisintentie, veelal binnen de wijk
O.V., cultuur en kinderopvang van belang
Alle leefstijlen vertegenwoordigd

Luxe stadswijk

Deze buurt ligt in een ruim opgezette, groene stadswijk en heeft veel grotere koopwoningen De meeste mensen wonen er een beetje op zichzelf, er is veel privacy.

Ruimtelijke kenmerken
Bereikbaar met veel modaliteiten
Groene lanen, historische grachten
(Kantoor)villa's, exclusieve detailhandel: traiteur, galerie, mode
Grachtenpanden of villa's aan het park of aan de plas
Topsegment stedelijk wonen
Wonen op stand; De beste buurt van de stad
Volwassen groen: stadspark, singel, bomenlaan
Woningen op eigen kavel of zeer ruime appartementen op een toplocatie
Privéparkeergelegenheid
Nabij stadscentrum

Bewoners
Veel oudere tweepersoonshuishoudens
Zelfstandigen, in de VUT/AOW
Hoogopgeleid, hoog inkomen
Lage verhuisintentie
Veel koop
Exclusiviteit en luxe, op stand
Water, groen en autobereikbaarheid van belang

Woonwijk laag- en hoogbouw

Deze buurt ligt verder van het stadscentrum vandaan en kent veel appartementengebouwen en veel (openbaar) groen. De buurt heeft vaak een eigen winkelcentrum voor de dagelijkse boodschappen. Met het openbaar vervoer is de centrale stad snel bereikbaar.

Ruimtelijke kenmerken
Bereikbaar met meerdere modaliteiten. Ondanks bereikbaarheid met O.V. vaak auto-georiënteerd
Soms een tram of metro in de buurt, vaak een bus
Wederopbouwwijken en Stempelbuurten
Veel appartementen
(Portiek)flats
Veel openbaar groen
Veel verkeersruimte en veel parkeervelden
Winkelcentrum, ziekenhuis, middelbare school in de wijk
Winkels voornamelijk voor eigen gebruik
Met name monofunctioneel
Aan de rand van stad of dorp
Beperkt percentage tuinen
Volwassen groen
Na-oorlogse uitleglocatie
(Nieuw) seniorenmilieu

Bewoners
Alleenstaanden, laag opgeleid, veel huur
Veiligheid van belang, op eigen woning gericht
Groene en gele leefstijl

Woonwijk laagbouw

Deze buurt kenmerkt zich door veel eengezinswoningen en is vaak aan de buitenkant van de stad gelegen. De buurt is rustig en ruim opgezet; kinderen kunnen er goed spelen.

Ruimtelijke kenmerken
Weinig modaliteiten
Auto-georiënteerd
Uitbreidingswijken van dorpen en steden, zoals VINEX-wijken, Groeikernen en Bloemkoolwijken
Winkelcentrum in de wijk
Basisvoorzieningen voor zorg en onderwijs
Aan de rand van de stad
Nabij recreatiegebieden
Veel rijtjeshuizen
Klein percentage appartementen
Parkeren voor de deur of op eigen kavel
Bijna iedereen een tuin
Veel kleinschalig groen
Veelal monofunctioneel
Veel gezinnen

Bewoners
Veel gezinnen, verschillende inkomens
Veel koop
Netheid en sociale controle
Blauwe en gele leefstijl

Luxe woonwijk

Deze ruim opgezette, groene buurt bestaat uit veel vrijstaande en ruime rijwoningen met een hoge mate van privacy . De buurt is vaak gelegen aan water of groen.

Ruimtelijke kenmerken
Topsegment suburbaan
Wonen op stand
Lage dichtheid
Veel groen: lanen, plantsoenen, singels
Bijzondere recreatieve voorzieningen (golfbaan, jachthaven, tennisclub)
Parkeren op eigen kavel
Vrijstaande of zeer ruime rijwoningen
Nabij of goed verbonden met buitengebied
'Gouden randen' van de stad
Villawijken

Bewoners
Veel oudere tweepersoonshuishoudens
Veel autochtonen
Hoog opgeleid, vaak uit het arbeidsproces
Exclusief, luxe wonen, vrij wonen van belang
Groen, water, bereikbaarheid per auto van belang
Veel blauwe leefstijl

Dorps

Deze buurt is echt een eigen buurtje op zichzelf en gelegen in een dorp of stad. Het is rustig en gemoedelijk.

Ruimtelijke kenmerken
Een gegroeid milieu met vaak een historisch karakter of nog bestaande historisch artefact óf een suburbane wijk direct verbonden met dit milieu
Stratenpatronen zijn gebaseerd op het onderliggend landschap op historische verbindingen
Diverse architectuur bestaat naast elkaar, wanneer suburbaan dan kan deze
wat eenvormiger zijn
Compact
Kleinschalig
Weinig voorzieningen
Oud naast nieuw
Matig bereikbaar
Parkeren voor de deur of geclusterd
Wonen naast bedrijven
Meerdere generaties, ons-kent-ons

Bewoners
Veel oudere bewoners
Veel gezinnen
Relatief hoog inkomen, uit arbeidsproces
Veel koop
Zeer honkvast
Blauwe leefstijl, daarnaast groen

Landelijk

De buurt wordt gekenmerkt door vrijstaande huizen en boerderijen in een rustige, landelijke omgeving. Er is veel privacy. Voorzieningen als winkels en openbaar vervoer bevinden zich op enige afstand.

Ruimtelijke kenmerken
Buiten wonen
Vrijstaand
Uitzicht
Omringd door open landschap
Weinig voorzieningen
Relatie met landschap
Een duidelijke relatie met het agrarisch verleden
Ruimte voor hobby
Wonen in het groen
Afgelegen en stil

Bewoners
Oudere tweepersoonshuishoudens met hoog inkomen
Focus op wonen, voorzieningen minder van belang
Blauwe leefstijl

Bijlage E: Toelichting woonmilieus ABF

De woonmilieutypologie van ABF is er in twee indelingen. De eerste globale indeling omvat zes woonmilieus: (1) centrumstedelijk, 2) buitencentrum, 3) groenstedelijk, 4) dorps, 5) landelijk wonen en 6) werkgebied. Daarnaast is er een meer gedifferentieerde indeling van veertien woonmilieus. De indeling in veertien woonmilieus kan geaggregeerd worden naar eerder genoemde zes milieus. In onderstaande volgt een toelichting op de veertiendeling waarna is aangegeven hoe hieruit de zesdeling kan worden afgeleid.

De woonmilieus zijn onderscheiden op basis van stedelijkheid en andere belangrijke elementen als functie, dichtheid, voorzieningen en bereikbaarheid. Om te beginnen wordt een driedeling van de woonplaatsen in Nederland gemaakt, te weten:

- Steden;
- Kleinstedelijke woonplaatsen;
- Dorpse en rurale plaatsen.

Woonplaatsen die minimaal 27.500 huishoudens tellen worden tot de steden gerekend. Tot de kleine steden horen de woonplaatsen met meer dan 10.000 huishoudens. De overige woonplaatsen vallen onder de dorpen. Afhankelijk van het type waartoe de woonplaats behoort, worden de gebieden binnen een woonplaats verder onderverdeeld naar woonmilieu.

De steden: zes woonmilieutypen

Binnen de stedelijke woonplaatsen zijn zes woonmilieutypen onderscheiden. Het eerste stedelijke woonmilieutype is centrumstedelijk. Deze categorie bevat de centra van steden, maar ook een aantal centraal gelegen wijken net buiten het centrum. In elke stedelijke woonplaats is in eerste instantie één buurt als centrum aangewezen. Vervolgens is een aantal andere buurten als centrumstedelijk aangeduid op basis van de afstand tot de centrumbuurt, het percentage werkgelegenheid in horeca, detailhandel en zakelijke diensten, de dichtheid, aanwezigheid van meergezinswoningen en de aanwezigheid van (groot)stedelijke voorzieningen (bioscoop, theater, museum).

De centra van de grootste zes steden (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht, Groningen en Eindhoven) zijn als centrumstedelijk-plus aangeduid. De ‘plus’ staat hier voor het voorzieningenniveau van deze steden, dat in vergelijking met de andere steden aanmerkelijk hoger ligt. Het woonmilieu centrumstedelijk wordt dan ook uitgesplitst in twee typen:

1. centrumstedelijk-plus;
2. centrumstedelijk.

Na het onderscheiden van de centra van de steden zijn de overige wijken ingedeeld in stedelijke wijken en groenstedelijke wijken. De wijken met een hoge dichtheid zijn stedelijk genoemd, de wijken met een lage dichtheid groenstedelijk.

De wijken die overwegend voor de oorlog gebouwd zijn, worden stedelijk vooroorlogs genoemd. De naoorlogse wijken zijn onderscheiden in wijken met een groot aandeel meergezinswoningen (stedelijk naoorlogs compact) en wijken met voornamelijk grondgebonden woningen (stedelijk naoorlogs grondgebonden). Binnen de stedelijke wijken zijn drie subtypen aan te wijzen:

3. stedelijk vooroorlogs;
4. stedelijk naoorlogse compact;
5. stedelijk naoorlogs grondgebonden.

De wijken met een lage dichtheid en relatief veel groen behoren tot het zesde woonmilieutype binnen de steden:

6. groenstedelijk.

Kleinstedelijke woonplaatsen: drie woonmilieus

Voor de kleinstedelijke woonplaatsen is de driedeling gehandhaafd die de stedelijke woonplaatsen kennen in de zesdeling. De milieus zijn:

7. centrum kleinstedelijk;
8. kleinstedelijk;
9. groen kleinstedelijk.

Dorpse en rurale plaatsen: vier woonmilieus

Binnen de dorpen is onderscheid gemaakt tussen woonplaatsen met veel voorzieningen en woonplaatsen met relatief weinig voorzieningen. Deze betreffen respectievelijk:

10. centrum dorps;
11. dorps.

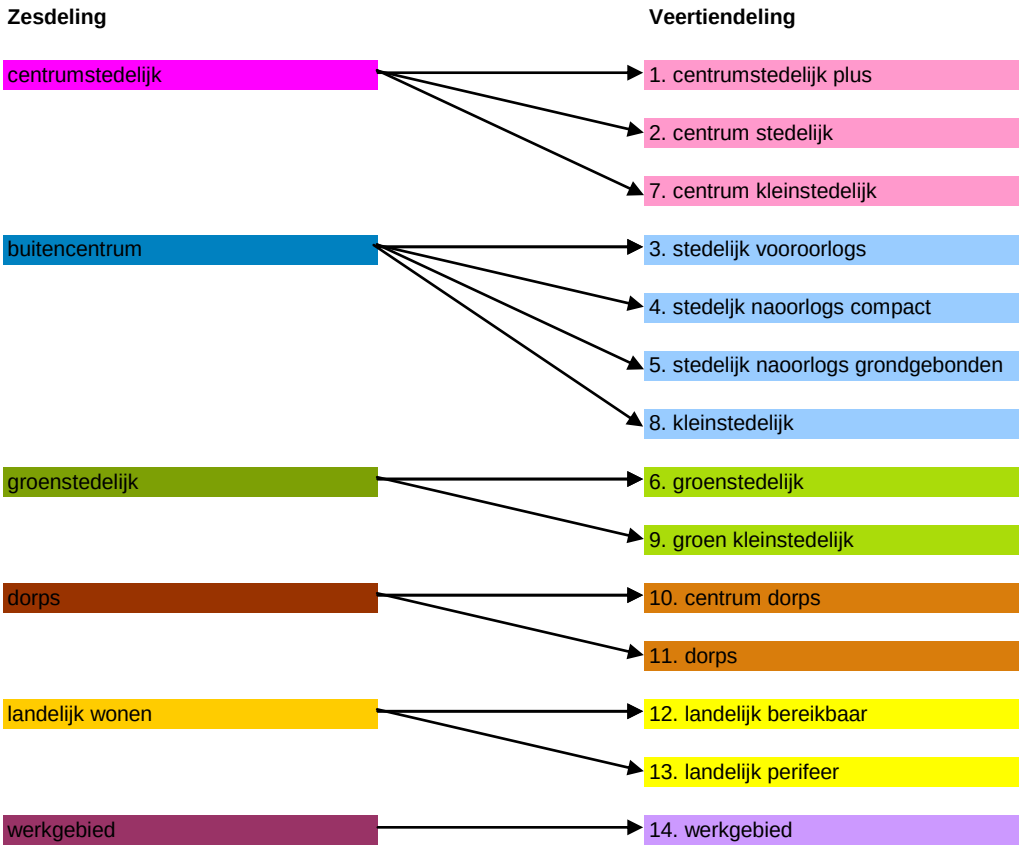
De landelijke woonmilieus zijn onderverdeeld in bereikbare en perifere gebieden. De bereikbare milieus liggen binnen een half uur reisafstand van de dichtstbijzijnde centrumbuurt van een stedelijke woonplaats. Daar worden de landelijke woonmilieus in twee typen verdeeld:

12. landelijk bereikbaar;
13. landelijk perifeer.

Werkgebieden

Ten slotte wordt op basis van de bodemstatistiek onderscheid gemaakt tussen woon- en werkgebieden. Afhankelijk van het percentage werkgebied en de verhouding tussen het aantal huishoudens en (winkel)vestigingen worden werkgebieden als een aparte woonmilieu aangewezen. Per definitie wonen er niet meer dan 300 huishoudens in een werkgebied.

14. werkgebied.

De veertien woonmilieus kunnen zoals gezegd vereenvoudigd worden weergegeven in een zesdeling. Onderstaand figuur verduidelijkt hoe de zesdeling kan worden afgeleid uit de veertiendeling.

Relatie tussen de woonmilieus volgens de zesdeling en de veertiendeling