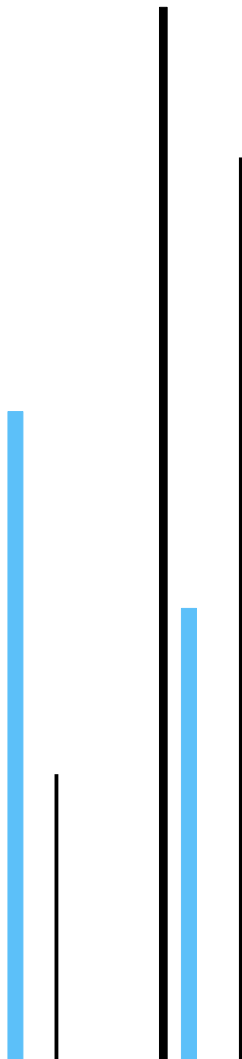


Woningmarktverkenning Zuid-Holland 2013



Woningmarktverkenning Zuid-Holland 2013

Uitgevoerd in opdracht van de Provincie Zuid-Holland

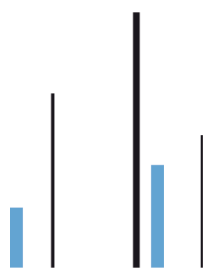
B. Blijie, L. Groenemeijer (ABF Research) en J. Brouwer (ABF Cultuur)

November 2013 | r2013-0018BB | 13145-WRG

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

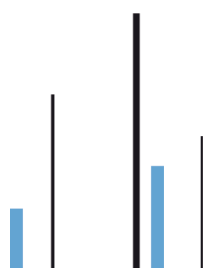
Copyright ABF Research 2013

ABF Research heeft dit rapport met zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor type- of drukfouten of andere onvolkomenheden. Het gebruik van onderdelen van dit rapport door een andere partij dan ABF Research blijft de verantwoordelijkheid van deze andere partij en dient voorzien te zijn van duidelijke bronvermelding. In een aantal gevallen is voor gebruik van (onderdelen van) dit rapport goedkeuring door ABF Research vereist. In geval van enige twijfel dient met ABF Research hierover contact te worden opgenomen.



Inhoudsopgave

Samenvatting	1
1 Inleiding.....	7
2 Bevolking en woningvoorraad	9
2.1 Ontwikkeling bevolkingsomvang	9
2.2 Binnenlands migratiesaldo nader beschreven	11
2.3 Omvang en veranderingen woningvoorraad	14
2.4 Bewoonde woningvoorraad	17
2.5 Samenstelling huishoudens in woningen	22
3 Woonvoorkeuren 2006 - 2009 - 2012.....	29
3.1 Woonlasten huishoudens 2009-2012.....	29
3.2 Doelgroepen huursector en bereikbare voorraad	31
3.3 Verhuisgeneigden en hun woonwensen	32
3.4 Ontwikkeling vraag en aanbod.....	34
3.5 Verhuisredenen	38
4 Wonen en werken in de Zuidvleugel.....	41
4.1 Aanleiding en doelstelling	41
4.2 Aanpak.....	41
4.3 Ontwikkelingen 2008-2012	41
4.4 Conclusies	52
4.5 Aanbevelingen	53
5 Woningmarktverkenning 2011-2030	55
5.1 Achtergrond Woningmarktverkenning	55
5.2 Woningbehoefte.....	58
5.3 Woningbehoefte naar type woonmilieu	61
5.4 De vraagkant van de woningmarkt: de huishoudens	63
5.5 De aanbodkant van de woningmarkt: woningen	67
5.6 Doelgroepen en bereikbare voorraad	71
5.7 Bandbreedte: andere economische scenario's	82
5.8 Opbouw programma sociale huurwoningen.....	85
Bijlage A Uitgangspunten Scenario's	91
Bijlage B Overzichtskaart Woningmarktgebieden Socrates	95
Bijlage C Woonmilieus 2013	97
Bijlage D: Behoeftewontwikkeling 2011-2030 naar eigendom, type woning en woonmilieu, per regio	99
Bijlage E: Behoeftewontwikkeling 2011-2030 naar eigendom, prijsklasse en woonmilieu, per regio	105
Bijlage F: Woonwerkmilieus 2008 - 2013	107



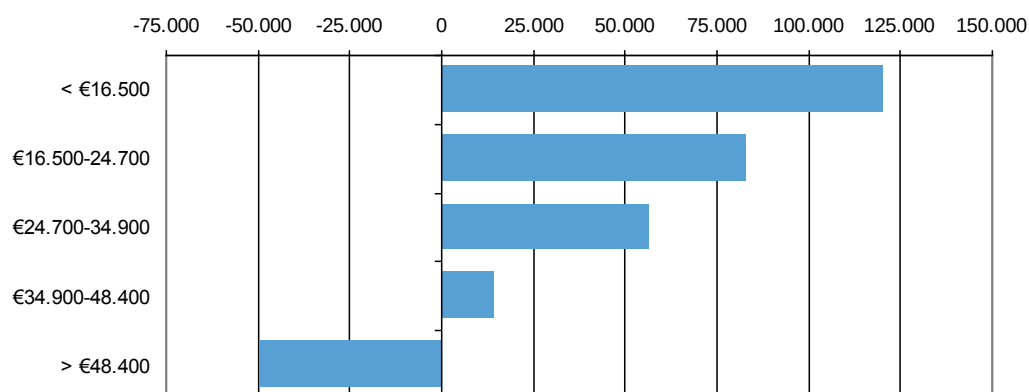
Samenvatting

Vergrijzing zet door, toename huishoudens met één volwassene

Demografische en economische ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat zowel in Nederland als in Zuid-Holland het aantal huishoudens met twee inkomens is afgenomen. Demografische groei betekent in toenemende mate groei van het aantal huishoudens met maar één volwassene (alleenstaanden en eenoudergezinnen). De vergrijzing van de bevolking draagt daar via sterfte/verweduwing sterk aan bij.

Minder volwassenen per huishouden leidt ook tot minder tweeverdieners. Aangezien het huishoudinkomen van tweeverdieners gemiddeld twee maal zo hoog is als dat van eenverdieners heeft dit grote gevolgen voor de betaalbaarheid van het wonen. Voor een deel van de (vooral) oudere eigenaren-bewoners is dit probleem minder groot, omdat zij hun woning hebben afbetaald. Volgens het laatste WoON zijn er ruim 100.000 eigenaar-bewoners in Zuid-Holland zonder hypotheek. Driekwart daarvan is ouder dan 60 jaar. De verwachting is dat dit aantal de komende jaren verder toeneemt.

De bescheiden economische vooruitzichten en het grote aantal babyboomers dat de pensioengerechtigde leeftijd gaat bereiken, hetgeen voor veel huishoudens neerkomt op een inkomensdaling, wordt voor de komende decennia vooral een groei van het aantal huishoudens in de lagere inkomensklassen verwacht. Tussen 2012 en 2030 wordt voor Zuid-Holland een huishoudensgroei van 224.000 geraamd. Rekening houdend met de aanwas van nieuwe huishoudens en de inkomensverschuivingen van bestaande huishoudens, zouden hiervan 203.000 huishoudens in de laagste 40 % inkomensklassen (netto besteedbaar huishoudinkomen tot € 24.700) terecht komen. Het aantal huishoudens in de hoogste 20 % inkomensklasse (meer dan € 48.400) neemt met ca. 50.000 af.



Figuur 1: Ontwikkeling huishoudens naar inkomensklasse (netto besteedbaar jaarinkomen), 2011-2020 (Bron: ABF Research/Socrates)

Groei aandeel eigenaar-bewoners gestopt

Ten opzichte van 2009 is het aandeel eigenaren-bewoners in Zuid-Holland licht gedaald: van 53,6% naar 53,2% (Bron: WoON). Dit is een breuk met het verleden. De afgelopen decennia nam het eigen woningbezit alleen maar toe. Aan het begin van de metingen (Woningbehoefteonderzoek 1986) was het aandeel eigenaar-bewoner in Zuid-Holland nog maar 35 %. Oorzaken zijn verschijnselen als daling van de nieuwbouwproductie van vooral koopwoningen, leegstand van koopwoningen, tijdelijke verhuur van te koop aangeboden koopwoningen en nieuwbouwwoningen die als bestemming koop hadden maar (voorlopig) als huurwoning de markt op gaan.

Voor een groot deel zijn deze oorzaken crisisgerelateerd. Echter, de verwachting is dat de aanscherping van de regels voor hypotheekverstrekking en de afname van het aantal tweeverdieners een structurele rem op de groei van het eigenwoningbezit zullen vormen.

Verhuisplannen worden uitgesteld, (nog) niet afgesteld

Tussen 2009 en 2012 is het aantal verhuizingen binnen, vanuit én naar Zuid-Holland sterk gedaald. Vanwege de crisis lukt het velen niet hun bestaande koopwoning te verkopen, waardoor de verhuizing is uitgesteld. Het zijn over het algemeen deze doorstromers op de koopmarkt die op zoek zijn naar koopwoningen uit het middeldure en dure segment (> € 200.000). De vraag naar dit woningtype is dan ook behoorlijk gestegen. Daartegenover staat een daling van de vraag naar goedkopere koopwoningen (tot € 200.000). Dit deel van de woningmarkt was voorheen in trek bij koopstarters. Deze groep lijkt nu extra voorzichtig om in de koopmarkt in te stappen. Bovendien worden juist deze huishoudens extra getroffen door het nieuwe hypotheekbeleid. Vanwege hun jonge leeftijd hebben zij nog geen vermogen op kunnen bouwen, waardoor hun mogelijkheden om te kopen beperkt zijn. Een alternatief voor deze groep is de huurmarkt. Dit komt naar voren in de stijging van de vraag naar huurwoningen in bijna alle prijssegmenten. De sterkste relatieve groei vond plaats in de duurste categorie. Dit is tevens een uitvloeisel van het aangepaste toewijzingbeleid van corporaties, conform het EC-besluit over staatsteun¹.

Analyse Werken in de Zuidvleugel: bedrijven meer naar goedkopere locaties

Onlangs de algemene daling aan arbeidsplaatsen zien we een per type woonwerkmilieu grote diversiteit in de ontwikkeling: per type zijn er winnaars en verliezers. Mutaties in voorzieningen blijken een belangrijke oorzaak voor veranderingen in de werkgelegenheid per wijk. Daarnaast is er een aanzienlijke dynamiek van (kleine) bedrijven die goedkopere locaties zoeken. Bedrijven zijn wat dat betreft sneller verhuiscapabel dan huishoudens. De groei vond vooral plaats aan de rand van de stad; 31 % van de wijken daar kende een zeer sterke groei.

¹ Dit besluit schrijft voor dat corporaties 90% van hun sociale huurwoningen moeten toewijzen aan huishoudens met een belastbaar jaarinkomen van maximaal €33.000 (prijspeil 2011).

Verkenning: oplopend tekort, méér huurwoningen gevraagd

De nieuwbouwproductie is zoals bekend ten gevolge van de crisis op de woningmarkt ingezakt. In deze verkenning van de woningmarkt is er vanuit gegaan dat dit probleem nog wel even voortduurt. De jaarlijkse uitbreiding van de woningvoorraad in de periode tot 2020 is geraamd op gemiddeld 10.200 woningen per jaar. In de vorige raming, die in 2010 is opgesteld, werd uitgegaan van een uitbreiding met 12.000 woningen per jaar in deze periode. De druk op de woningmarkt zal dan ook naar verwachting toenemen hetgeen zich uit in een sterke vermindering van de leegstand en een oplopend aan huishoudens dat woont in een “bewoonde andere ruimte”.

De woningvraag richt zich in de komende jaren meer op huurwoningen. De verwachte inkomensontwikkeling en de aangescherpte hypotheekregels zijn daar oorzaken van. De afname van de goedkope huurvoorraad (huren tot 460 euro per maand; prijspeil 2011) is gehalveerd ten opzichte van de vorige raming. Aangenomen is dat het bouwen van nieuwe woningen in deze prijsklasse niet meer mogelijk is. Daarnaast schuiven door boveninflatoire huurverhogingen volgend uit het inkomensafhankelijke huurbeleid bestaande huurwoningen op van een lagere naar een hogere prijsklasse. De uitbreidingsbehoefte richt zich met name op de middeldure en dure huur. Van de totale jaarlijkse woningbouwopgave ligt het aandeel betaalbare huur² tot 2020 ten opzichte van de vorige raming uit 2010 circa 15% hoger. De geraamde uitbreidingsbehoefte van betaalbare huurwoningen in absolute aantallen is nagenoeg gelijk gebleven. Dat heeft te maken met de verwachte lagere nieuwbouwproductie in de komende jaren.

Het nieuwbouwprogramma sociale huurwoningen (huur tot liberalisatiegrens) omvat ongeveer de helft van het totale nieuwbouwprogramma tot 2030. Dit programma hangt voor een groot deel samen met de ongunstige economische verwachting en de boveninflatoire huurverhoging. Hierdoor neemt respectievelijk de doelgroep toe en krijgen huurwoningen door harmonisatie een prijs boven de liberalisatiegrens. Verder worden er nieuwe sociale huurwoningen teruggebouwd vanwege herstructurering (vervanging van gesloopte woningen) en verkoop van huurwoningen. Het nieuwbouwprogramma bedient niet de volle omvang van behoeftegroei en vervanging. Een aanzienlijk deel van de doelgroep zal in 2030 niet in een sociale huurwoning wonen, maar in een vrije sector huurwoning, een koopwoning of andere woonvormen. Daarnaast zorgen de boveninflatoire huurverhogingen en het EC-besluit dat huishoudens met een inkomen boven de € 34.085 sociale huurwoningen verlaten, waardoor extra woningen alsnog voor de doelgroep beschikbaar komen.

De dure huursector (huur boven liberalisatiegrens) komt meer in trek vanwege het verscherpte toewijzingsbeleid (EC-besluit Staatssteunregeling) en de boveninflatoire huurverhogingen voor huishoudens met midden- en hogere inkomens.

In de verkenning wordt voor de periode tot 2015 uitgegaan van de CPB-verwachtingen met betrekking tot de daling van de koopkracht. Voor de periode na 2015 wordt uitgegaan van een reële inkomensdaling per huishouden van 0,2%. Deze inkomensdaling per huishouden is het gevolg van verschillende verwachte ontwikkelingen. Qua economisch perspectief wordt uitgegaan van een gelijkblijvende koopkracht van de bevolking op nationaal niveau. Door de toename van het aantal eenverdieners, alleenstaanden en

² Tot de betaalbare huurvoorraad worden gerekend huurwoningen met een huur tot de hoogste aftoppingsgrens.

eenoudergezinnen, zal het gemiddeld inkomen per huishouden dalen. Als gevolg van de inkomensdaling en de bevolkingsgroei neemt de doelgroep van het inkomensafhankelijke huurbeleid (belastbaar huishoudinkomen tot € 33.000³) in Zuid-Holland toe van 700.000 naar 900.000 huishoudens.

³ Prijspeil 2011.

Tabel 1: Raming jaarlijkse voorraadmutaties tot 2020, naar eigendomsvorm en prijsklasse, Woningmarktverkenning Provincie Zuid-Holland 2010 en 2013; Bron: ABF Research/Socrates

		Raming 2010		Raming 2013	
		Absoluut	Perc. v. totaal	Absoluut	Perc. v. totaal
Huur	Goedkoop	-2.500	-21%	-1.200	-12%
	Midden	1.100	9%	1.500	15%
	Duur	600	5%	1.300	13%
Koop	Goedkoop	3.600	30%	4.000	39%
	Midden	5.700	48%	2.900	28%
	Duur	3.600	30%	1.700	17%
Totaal		12.000	100%	10.200	100%

Vraag naar type woonmilieu verandert nauwelijks

De kwalitatieve woningbehoefte naar type woonmilieu voor de periode tot 2030 is 26% Centrumstedelijk milieu, 23% Buiten-Centrum milieu, 16% Groenstedelijk milieu, 20% Dorps milieu en 15% Landelijk milieu. Deze verdeling komt in grote lijnen overeen met die voor 2010-2020 uit de Woningmarktverkenning 2010⁴. Belangrijk verschil is de toename van de behoefte naar woningen in de Centrum-Stedelijke (Plus) Milieus. Deze behoefte is vooral gericht op huurwoningen in het (middel)dure segment. De vraag naar Dorps en Landelijke milieus betreft voor een groter deel dan in 2010 goedkope meergezinswoningen. Het woonmilieutype Landelijk Wonen betreft overigens niet zozeer dun-duur-groen wonen, het gaat vooral om wonen in kleine(re) kernen in het stedelijk gebied (Zuidvleugel). Dit zijn kernen zoals bijvoorbeeld in het Westland te vinden zijn: waar de basisvoorzieningen niet om de hoek liggen maar met de auto prima binnen bereik zijn.

Type woonmilieu	Raming 2010	Raming 2013
Centrum-Stedelijk	20%	26%
Buiten-Centrum	22%	23%
Groenstedelijk	19%	16%
Dorps	25%	20%
Landelijk Wonen	14%	15%
Totaal	100%	100%

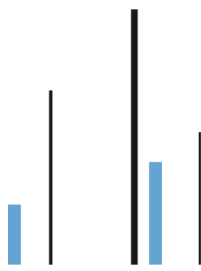
De IAH-doelgroep neemt toe maar niet in de sociale huursector

De doelgroep van het Inkomensafhankelijke Huurbeleid (IAH) groeit van 700.000 naar 900.000 huishoudens in 2011-2030. Daarvan wonen er zowel in 2010 als 2030 400.000 in een sociale huurwoning. De groei wordt echter voornamelijk opgevangen in koopwoningen en in mindere mate niet-sociale

⁴ De grote verschuiving tussen de verkenning 2007 en 2010 (verschuiving vraag van groenstedelijk naar buitencentrum) wordt bevestigd door de nieuwe resultaten. De relatief grote verschuiving destijds trad op door verfijning van de onderzoeksmethode.

huurwoningen. De groei is namelijk voor een groot deel afkomstig van oudere huishoudens, die na pensionering een lager inkomen genieten. De eigenaren-bewoners onder hen hebben over het algemeen lage maandlasten omdat zij hun koopwoning (bijna) afbetaald hebben. Slechts een beperkt deel van de oudere eigenaren-bewoners is op zoek naar een huurwoning (4% volgens het WoON2012). Vaak is dat vanwege een zich aandienende zorgbehoefte.

1



Inleiding

In het kader van de Visie Ruimte en Mobiliteit heeft de provincie Zuid-Holland behoefte aan informatie over de meest recente c.q. te verwachten ontwikkelingen op de woningmarkt.

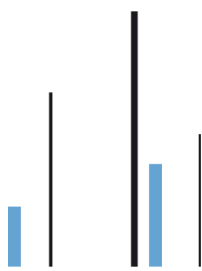
In deze woningmarktverkenning worden demografische ontwikkelingen en veranderingen op de woningmarkt beschreven. Voorts is er met het woningmarktsimulatiemodel Socrates een verkenning uitgevoerd naar de woningbehoefte en te verwachten ontwikkeling van de woningvoorraad in Zuid-Holland.

Aangezien de Visie Ruimte en Mobiliteit zich op de lange termijn richt hebben de resultaten in dit rapport betrekking op de periode tot 2030. De resultaten zijn echter ook aan opdrachtgever beschikbaar gesteld voor de periode tot 2020. Dit omdat regionale woonvisie vaak betrekking hebben op de periode tot 2020.

Een belangrijke informatiebron is het Woononderzoek Nederland (WoON), een enquête die om de drie of vier jaar afgenomen wordt onder Nederlandse inwoners. De vragen in het WoON hebben onder meer betrekking op de huidige en gewenste woonsituatie van bestaande en nieuwe huishoudens en hun mening over de woonomgeving. In dit rapport worden een aantal uitkomsten van de meest recente editie (WoON 2012) gepresenteerd.

Ook de woningmarktsimulatie maakt gebruik van de resultaten van het WoON. Het gaat dan om de woonvoorkeuren van huishoudens die verschillen naar samenstelling, leeftijd en inkomen. Het gaat om in totaal honderd verschillende typen huishoudens. Op basis van deze woonvoorkeuren, de verwachte inkomensontwikkeling, de bestaande woningvoorraad, het nieuwe regeringsbeleid inzake wonen en de demografische verwachtingen richt de simulatie zich op de vraag aan welke woningen er behoefte is, het zogeheten consumentengerichte bouwprogramma.

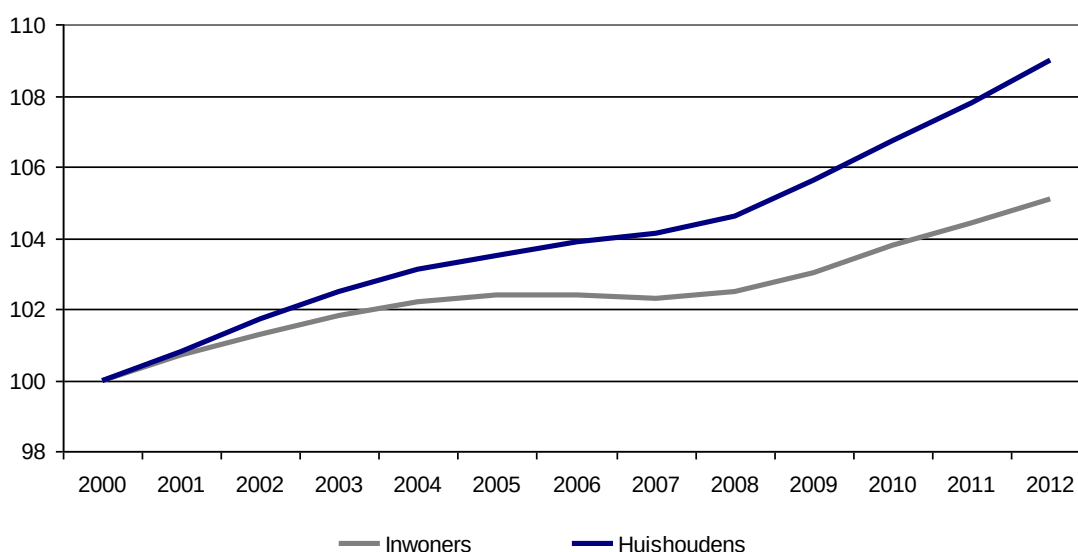
2



Bevolking en woningvoorraad

2.1 Ontwikkeling bevolkingsomvang

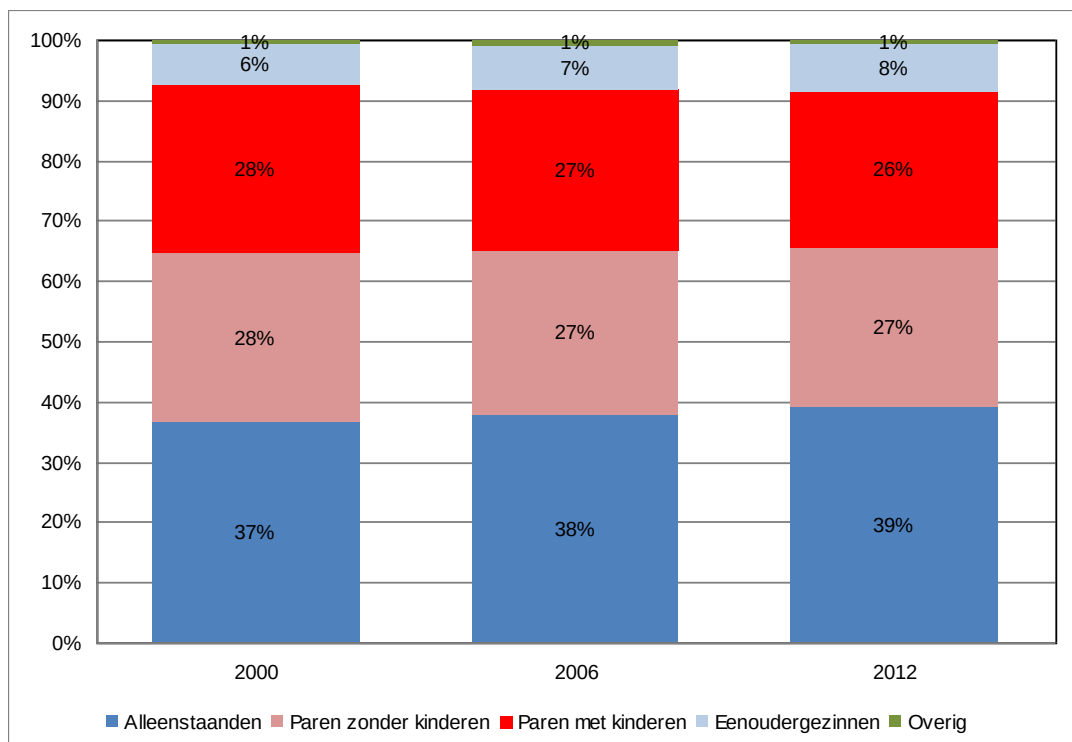
Het aantal inwoners is tussen 2000 en 2012 gestegen van 3.378 duizend naar 3.552 duizend, een toename met 174 duizend. Het aantal huishoudens nam met 134 duizend toe van 1.494 duizend naar 1.628 duizend. Het aantal huishoudens is dus met 9% over dezelfde periode aanzienlijk sneller gestegen dan het aantal inwoners (5%); Dit duidt op een afnemend aantal leden per huishouden. Net als in overige delen van Nederland, wordt de daling van de gemiddelde huishoudgrootte veroorzaakt door toename van het aantal huishoudens met één volwassene. In genoemde periode is in de provincie het aandeel alleenstaanden toegenomen van 37% tot 39% en het aandeel eenoudergezinnen met 6% tot 8%. Het aandeel paren zonder kinderen en paren met kinderen loopt navenant terug.



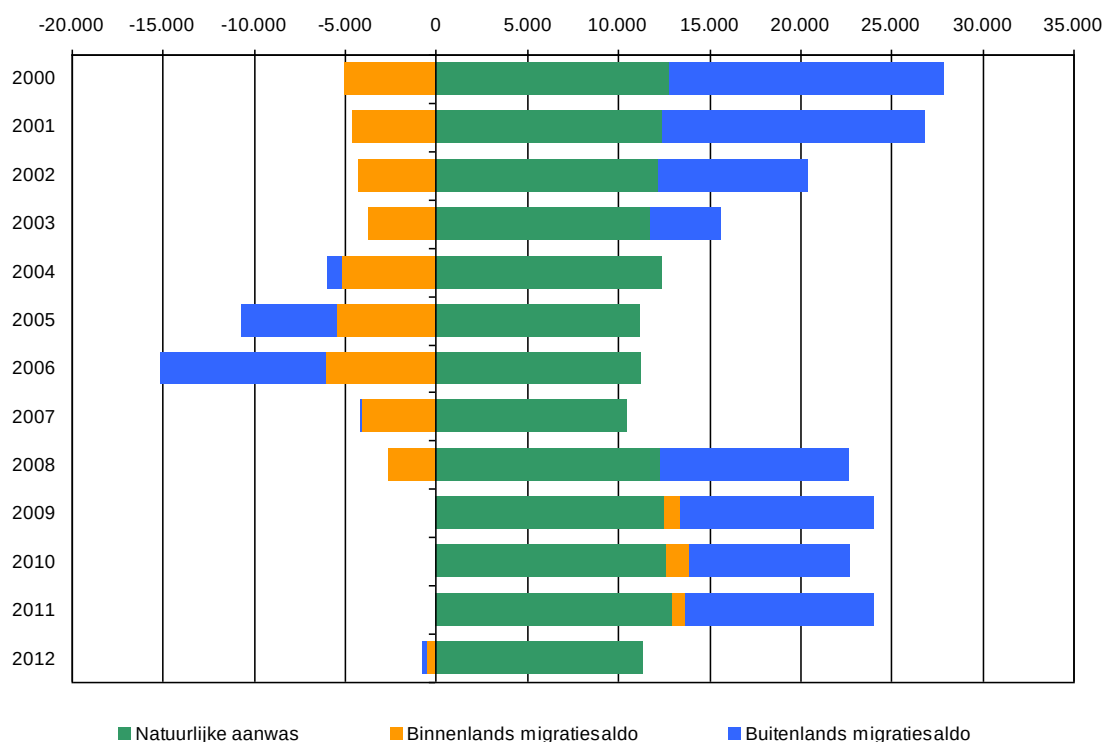
Figuur 2.1 Aantal inwoners en huishoudens in Zuid-Holland, 2000 – 2012, index (2000 = 100; bron: CBS)

De veranderingen in de bevolkingsomvang kunnen gezien worden als de resultante van drie componenten: natuurlijke aanwas (het saldo van geboorte en sterfte), binnenlandse migratie en buitenlandse¹ migratie. De bijdrage van de natuurlijke aanwas is met gemiddeld 12 duizend sinds 2000 tamelijk constant. De grootste fluctuaties vinden plaats in de migratiesaldo's, zowel het saldo van en naar andere delen van Nederland als het saldo van en naar het buitenland.

¹ In de afgebeelde cijfers zijn de zogenaamde administratieve correcties op de Gemeentelijke Basisadministratie (zoals verzameld door het CBS) verwerkt in het buitenlandse migratiesaldo.



Figuur 2.2 Ontwikkeling huishoudsamenstelling, Zuid-Holland, 2000, 2005 en 2012 (bron: CBS)



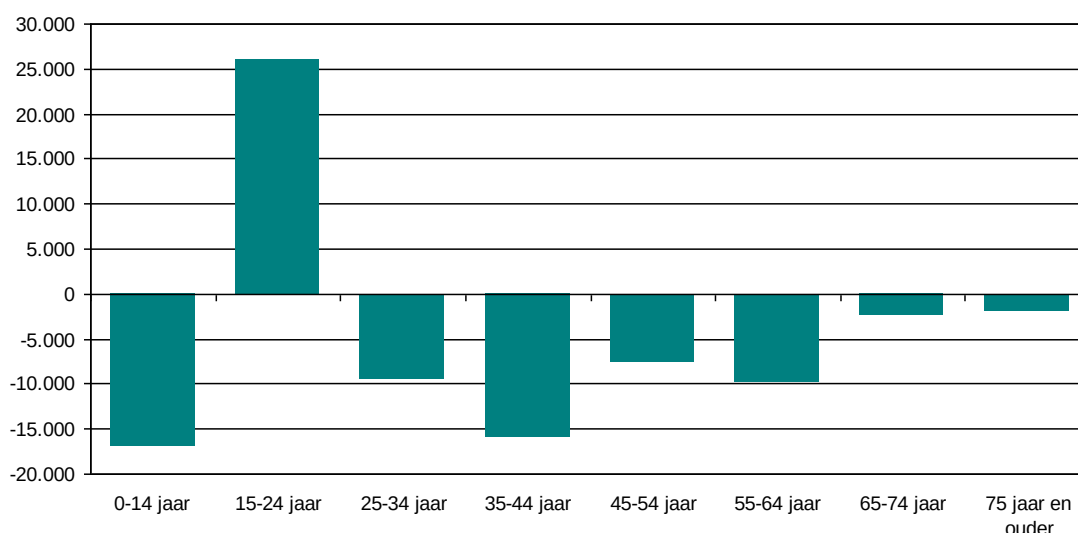
Figuur 2.3 Bevolkingsontwikkeling naar componenten, 2000-2012 (bron: CBS)

Het buitenlandse migratiesaldo fluctueert enorm, van -9.000 tot +15.000. Het binnenlands migratiesaldo was daarentegen tot 2006 vrij constant. Gemiddeld verlieten er per jaar per saldo zo'n vijfduizend bewoners de provincie voor een plek elders in Nederland. Vanaf 2007 zien we een afname van het binnenlands vertrekoverschot en vanaf 2009 is er zelfs een licht vestigingsoverschot. In 2012 zien we weer een omslag. Er is zowel een licht negatief binnenlands als buitenlands migratiesaldo. De patronen in de binnenlandse migratie naar leeftijdsklasse worden in de volgende paragraaf besproken.

2.2 Binnenlands migratiesaldo nader beschreven

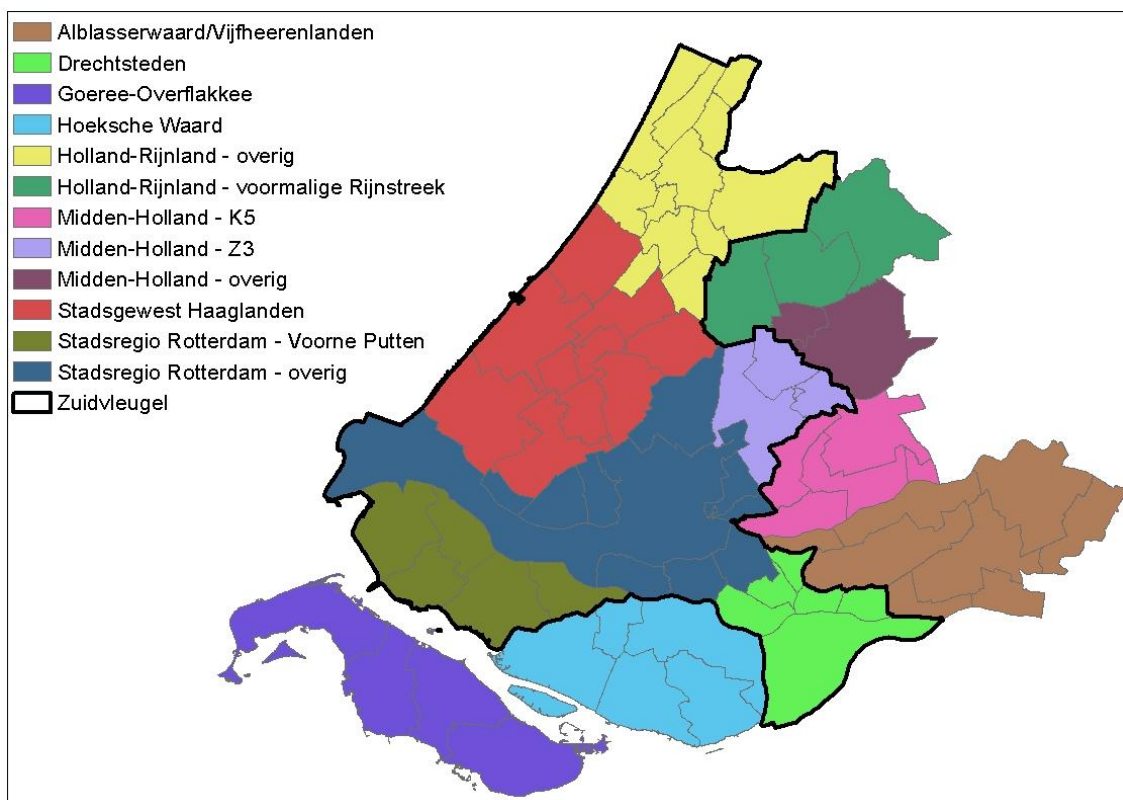
Over de afgelopen elf jaar (2000-2011) hebben meer personen Zuid-Holland verlaten dan dat er zich vestigden. Dit geldt voor vrijwel alle leeftijdsklassen, met uitzondering van de leeftijdsgroep 15-25 jarigen. Tot deze groep horen veel studenten die zich in de provincie komen vestigen (hierover later meer). De afname van het aantal kinderen (tot 15 jaar) duidt op een vertrekoverschot van gezinnen.

In de vorige paragraaf kwam naar voren dat er omstreeks 2009 een omslag heeft plaatsgevonden in het binnenlandse migratiesaldo. Waar er daarvoor meer bewoners Zuid-Holland verlieten dan dat er zich vestigden, vullen sinds 2009 jaarlijks circa 900 mensen de bevolking van Zuid-Holland aan. De omslag lijkt vooral samen te hangen met de verminderde uitstroom van 25 tot 45 jarigen. Echter, zoals blijkt uit figuur 2.5, verlaten ook minder personen van middelbare leeftijd (45-65 jaar) de provincie en gaan er minder gezinnen met (jonge) kinderen weg uit Zuid-Holland, getuige de afgenomen uitstroom van kinderen tot 14 jaar en de toename van de leeftijdsgroep 15-24 jaar.



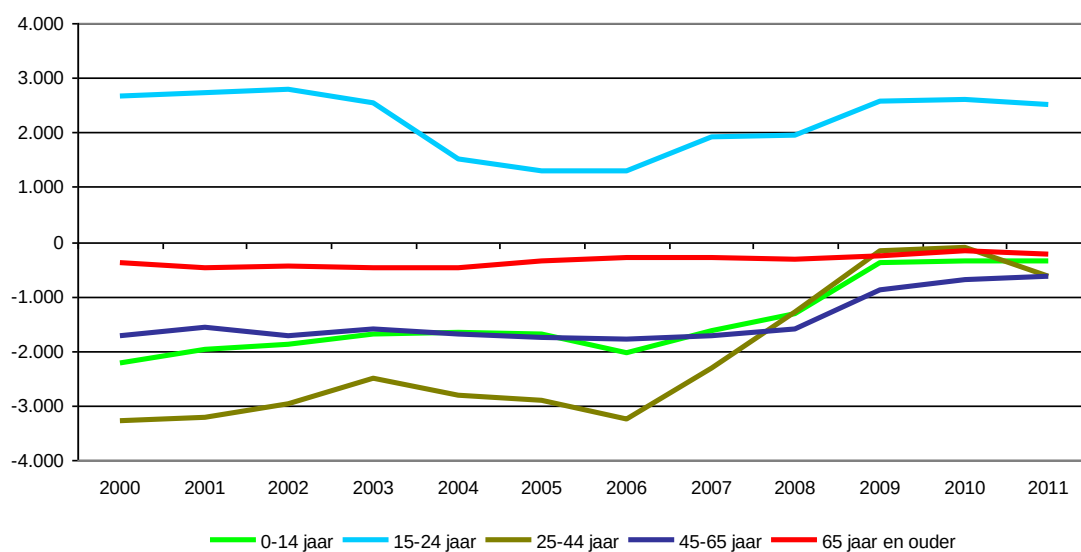
Figuur 2.4 Totaal binnenlands migratiesaldo per leeftijdsklasse, 2000-2011 (bron: CBS)

Het structurele, positieve migratiesaldo voor 15-25-jarigen hangt sterk samen met de aanwezigheid van hoger onderwijs in de provincie. Universiteitssteden als Rotterdam, Leiden en Delft, maar ook Den Haag met zijn omvangrijke hogeschool, zorgen voor een min of meer constante toestroom van jong volwassenen van buiten de provincie. Dit is goed zichtbaar in figuur 2.7 die de migratie van en naar de provincie per bestuurlijke regio toont. De regio Holland Rijnland, waartoe Leiden behoort, lijkt een uitzondering hierop. Ondanks de aanwezigheid van de universiteit is hier een veel minder omvangrijke per

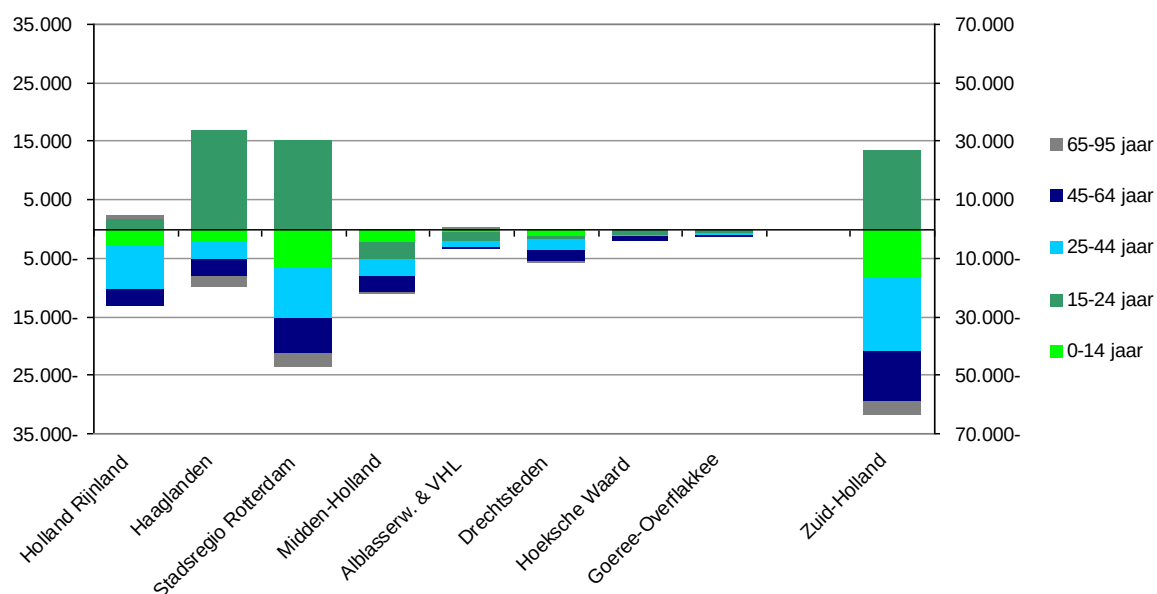


Figuur 2.5 Bestuurlijke regio's in Zuid-Holland en begrenzing Zuidvleugel

saldo toestroom van de genoemde leeftijdsgroep in de verhuisstatistiek zichtbaar. Dat hangt samen met de verschillen in studentenaantallen (In Rotterdam, c.q. Den Haag/Delft studeren twee keer zoveel studenten dan in Leiden). Daarnaast speelt een rol dat Leiden qua bevolkingsomvang een relatief bescheiden plaats inneemt in de regio Holland Rijnland. Dat betekent er veel gemeenten in deze regio zijn waarvandaan jongeren verhuizen om elders (ook buiten de provincie Zuid-Holland) te gaan werken of studeren.



Figuur 2.6 Ontwikkeling binnenlands migratiesaldo per leeftijdsklasse, 2000-2011 (bron: CBS)



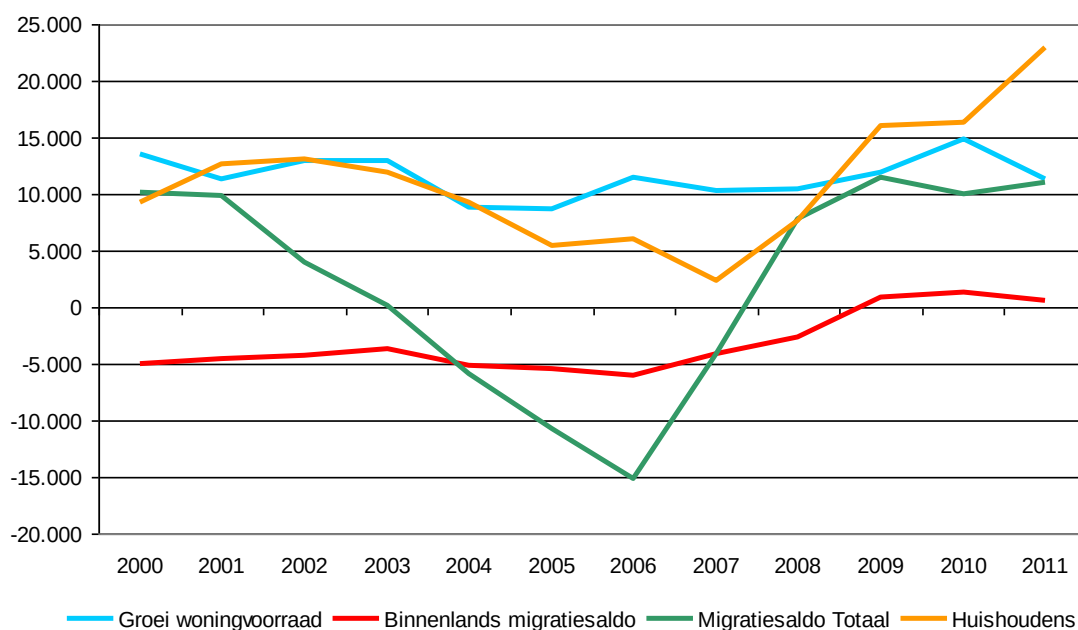
Figuur 2.7 Totaal binnenlands migratiesaldo per leeftijdsklasse, per bestuurlijke regio (linkeras) en provincie als totaal (rechteras), 2000-2011 (bron: CBS, bewerking Provincie Zuid-Holland).

Samenhang binnenlands migratiesaldo en woningvoorraad

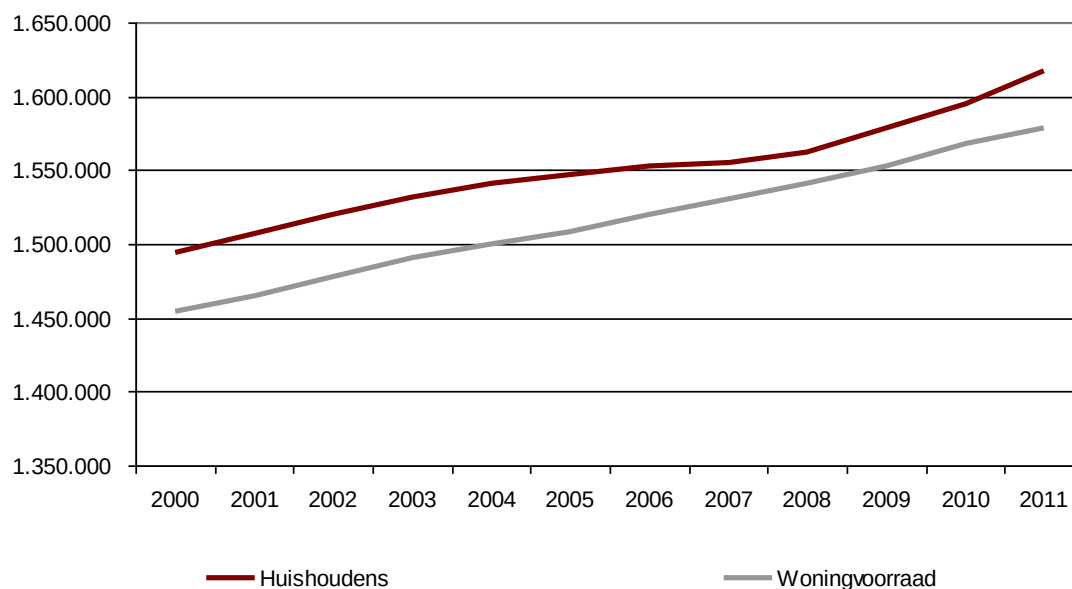
Op het oog lijkt er een verband te bestaan tussen de ontwikkeling van woningvoorraad en binnenlands migratiesaldo (Figuur 2.8). De omslag in het binnenlands migratiesaldo 2006 gaat gepaard met een toename van de woningproductie sinds 2005. Dit beeld past bij de trend waarbij ook in westerse delen van de wereld de trek naar de stad weer toeneemt. Een verruiming van de woningvoorraad maakt het natuurlijk op zich mogelijk dat minder mensen naar andere provincies verhuizen en dat meer mensen van buiten naar Zuid-Holland verhuizen. Wanneer we echter het buitenlands migratiesaldo aan de beschouwing toevoegen en naar het totale migratiesaldo kijken, wordt het beeld wat completer. De omslag in het binnenlands migratiesaldo gaat namelijk ook gepaard met een nog veel grotere omslag in het buitenlands migratiesaldo.

De kwantitatieve vraag op de woningmarkt wordt gedreven door de huishoudensgroei. Naast migratie vanuit en naar het binnen- en buitenland zijn dan het zelfstandig gaan wonen van starters, paarvorming, scheiden, de mate van extramuralisering in de zorg en de sterfte van belang. Veranderingen in de toename van de woningvoorraad vinden doorgaans in bescheiden tempo plaats. Het betreft kapitaalsintensief “vast”goed. Investerings moeten ver van te voren gepland, doorlooptermijnen van vijf tot tien jaar voor de bouw van een woning zijn niet ongebruikelijk. Met name de migratiebewegingen blijken meer aan veranderingen onderhevig.

De ontwikkeling van de woningvoorraad en de toename van het aantal huishoudens verlopen dan ook enigszins maar niet geheel parallel. Gezien de veelheid aan factoren die van invloed zijn op woningbouw en demografie is dat niet zo verrassend. In de jaren 2004 tot 2008 overtrof de toename van de woningvoorraad de huishoudensgroei. Vanaf 2008 zien we het aantal huishoudens in Zuid-Holland sterker



Figuur 2.8 Ontwikkeling binnenlands migratiesaldo, buitenlands migratiesaldo (aantal personen) en woningvoorraad (aantal woningen), 2000-2011 (bron: CBS).



Figuur 2.9 Ontwikkeling aantal huishoudens en woningvoorraad, Zuid-Holland 2000-2011 (bron: CBS).

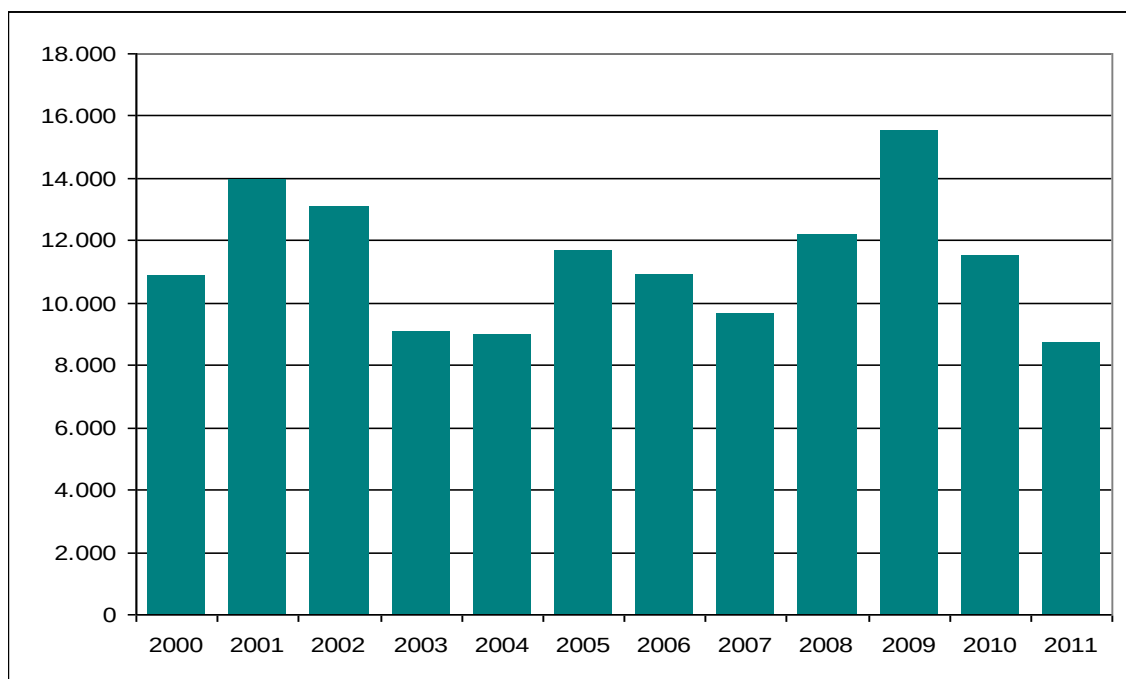
2.3 Omvang en veranderingen woningvoorraad

De omvang van de woningvoorraad in Zuid-Holland is van 2000 tot 2012 toegenomen van 1,45 naar 1,59 miljoen woningen (figuur 2.10). Gemiddeld komt dit neer op zo'n 11.600 woningen per jaar. In 2004 en

2005 daalde het aantal naar 8.700 woningen per jaar. Mede met behulp van de zogeheten Woningbouwafspraken tussen rijk en regio's is de productie daarna verhoogd. Vanaf 2011 doet de invloed van de crisis op de woningmarkt zich sterk gelden.

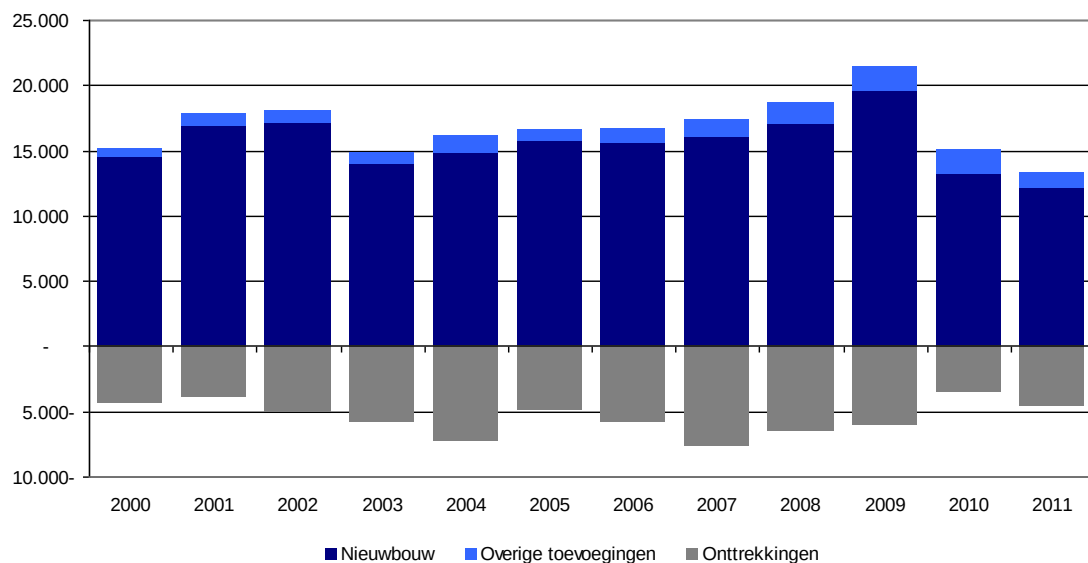
De toename van de voorraad is het resultaat van drie soorten ingrepen: nieuwbouw, productie anderszins (bijvoorbeeld de transformatie van gebouwen met een andere functie of en het splitsen van woningen) en de onttrekkingen aan de voorraad (sloop en samenvoegen van woningen). Figuur 2.11 geeft een overzicht van deze veranderingen door de jaren heen. Duidelijk is te zien de terugval in de productie van nieuwbouwwoningen in 2010 en 2011, toen er respectievelijk “maar” 13 en 12 duizend nieuwe woningen aan de voorraad zijn toegevoegd. Echter, doordat er ook minder woningen aan de voorraad onttrokken werden bleef de daling van de toename van de voorraad nog beperkt. Dit duidt op een afname van de inspanningen in het kader van de stedelijke vernieuwing

De afgelopen elf jaar beschouwd, bestond van alle in Zuid-Holland opgeleverde nieuwbouwwoningen bijna driekwart uit koopwoningen (figuur 2.11). De laatste twee jaar is dit aandeel gedaald naar 60-65%. De crisis, die vooral de markt voor koopwoningen geraakt heeft, is hier grotendeels debet aan. Bij de onttrokken woningen is de verhouding tussen huur en koop omgekeerd (koop 13%; huur 87%). Voorts worden er per jaar circa zesduizend huurwoningen verkocht worden aan zittende of nieuwe bewoners. Als gevolg van deze ontwikkelingen is het percentage koopwoningen in de woningvoorraad tussen 2000 en 2011 gestegen van 45,4% naar 53,9% (figuur 2.13²). Ook gedurende de recente crisisjaren (vanaf 2009), waarin de markt voor koopwoningen onder druk lag, is het aandeel koop nog iets toegenomen.

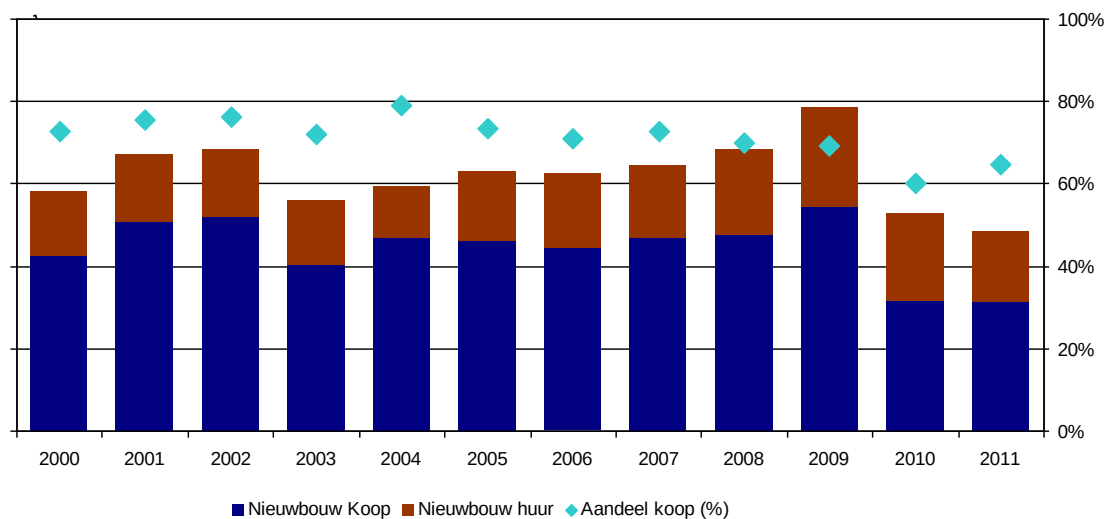


Figuur 2.10 Toename woningvoorraad, 2000-2011 (bron: CBS)

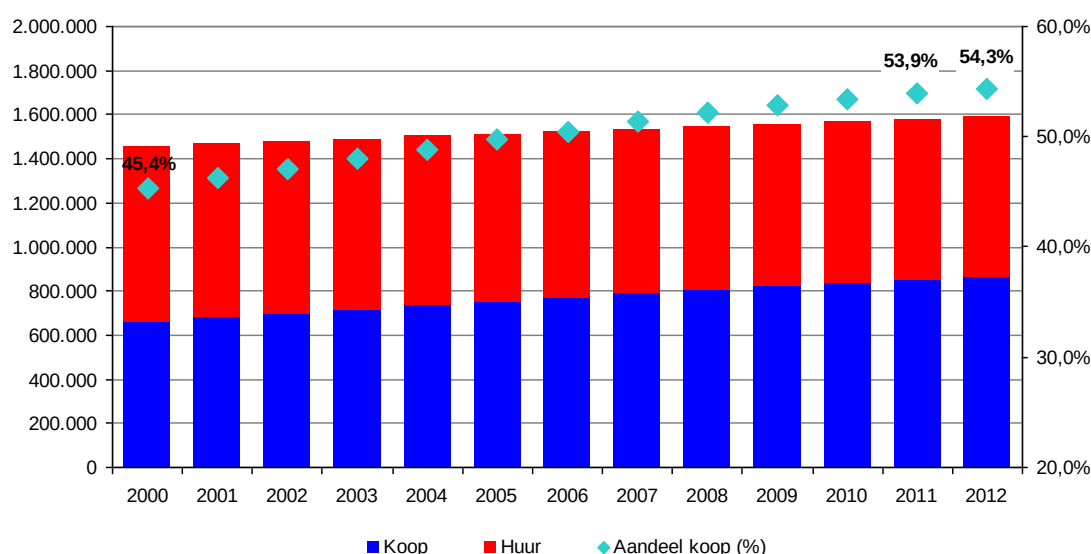
² De gepresenteerde mutaties zijn ontleend aan het SYSWOV model van ABF Research. Dit model, dat in opdracht van het ministerie van BZK (voorheen VROM) ontwikkeld en onderhouden is, berekent de veranderingen en samenstelling van de voorraad naar eigendomsvorm.



Figuur 2.11 Ontwikkeling mutaties woningvoorraad (aantal woningen), 2000-2011 (bron: CBS)



Figuur 2.12 Samenstelling nieuwbouw naar eigendomsvorm (aantal woningen en percentage koop), 2000-2011 (bron: CBS)



Figuur 2.13 Samenstelling woningvoorraad naar eigendomsvorm (aantal woningen en percentage koop), 2000-2012 (bron: CBS; ABF/SYSWOV)

Deze recente stijging van het aandeel koop onder de totale voorraad zien we overigens niet terug bij door huishoudens bewoonde voorraad zoals gemeten met het Woononderzoek Nederland. Op de achterliggende oorzaken wordt in de volgende paragraaf ingegaan.

2.4 Bewoonde woningvoorraad

De vorige paragraaf eindigde met een historisch overzicht van de veranderingen en samenstelling van de woningvoorraad. De gepresenteerde cijfers hadden betrekking op de totale woningvoorraad; bewoond en onbewoond. In het restant van dit hoofdstuk staat de bewoonde voorraad centraal. Achtereenvolgens kijken we naar de samenstelling van deze voorraad naar een groot aantal kenmerken (paragraaf 2.4) en naar de bewoners van de woningen (paragraaf 2.5).

Voorraad naar eigendomsvorm en type

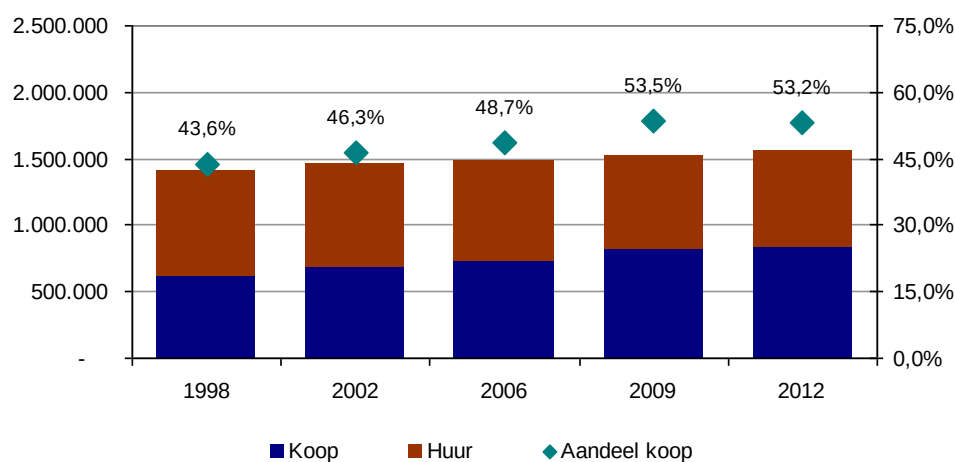
Het afgelopen decennium is de koopvoorraad in Zuid-Holland aanzienlijk uitgebreid (zie paragraaf 2.3). Dit zien we uiteraard ook terug in de samenstelling van de bewoonde voorraad sinds 1998 (figuur 2.14). Deze verschuiving is het deels gevolg van een afname van het aantal bewoonde huurwoningen met 11%, van 795 duizend naar 713 duizend. De toename met 65% van het aantal bewoonde koopwoningen van 340 duizend koopwoningen in 1998 naar 560 duizend in 2012 legt het meeste gewicht in de schaal. De totale bewoonde voorraad nam in deze periode overigens met 11% toe.

Tussen 2009 en 2012 loopt de ontwikkeling van het aandeel eigenaren-bewoners in de bewoonde voorraad en het aandeel koopwoningen in de totale woningvoorraad echter uit de pas. In deze periode is er zelfs een geringe afname van het aandeel eigenaren-bewoners in de bewoonde voorraad van 53,6 naar 53,2. Dit is een belangrijke breuk met de afgelopen decennia, waarin het eigenwoningbezit alleen maar toenam (in

Intermezzo: Woon Onderzoek Nederland (WoON)

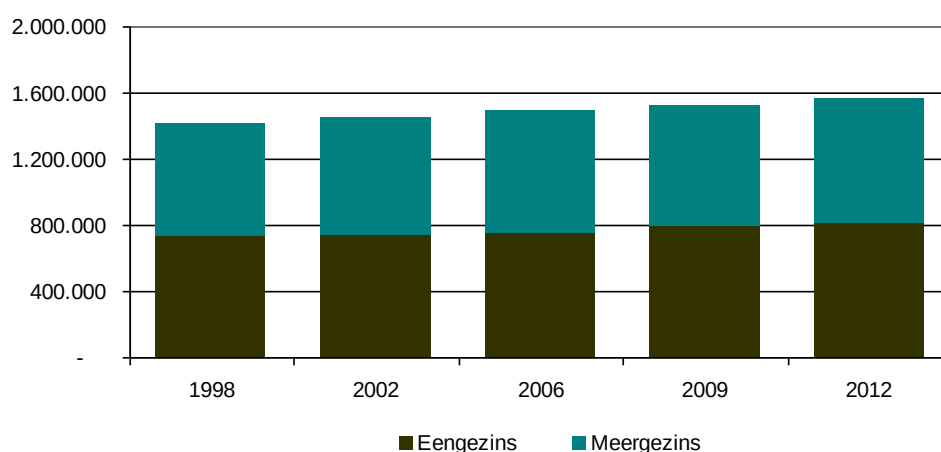
De informatie over de bewoonde voorraad is afkomstig van het Woononderzoek Nederland (WoON) en zijn voorganger het Woningbehoefte Onderzoek (WBO). Dit enquêteonderzoek wordt sinds de jaren tachtig uitgevoerd onder een groot aantal Nederlandse personen van 18 jaar en ouder. Het meest recente WoON 2012 telde bijvoorbeeld bijna 70 duizend respondenten.

Met het WoON is het mogelijk om tot op regionaal niveau³ een groot aantal actuele vraagstukken op de woningmarkt te adresseren. Vragen over de huidige voorraad, de huidige woonsituatie en verhuisplannen van huishoudens kunnen bij uitstek met het WoON beantwoord worden. Ondanks het grote aantal respondenten en het feit dat expliciet rekening is gehouden met een zo goed mogelijke vertegenwoordiging van allerlei huishoudtypen onder de respondenten, kent het WoON zijn beperkingen. Deze komen vooral naar voren wanneer de selectie te klein wordt, bijvoorbeeld wanneer voor een regio binnen een combinatie van huishoudtype een leeftijdsgroep alleen de huishoudens met verhuisplannen geselecteerd worden. In dergelijke gevallen is het aantal respondenten te laag om statistisch betrouwbare uitspraken te kunnen doen. In onderstaande analyses was het in sommige gevallen noodzakelijk om bepaalde samenvoegingen te hanteren, bijvoorbeeld bij het gebruik van de woningmarktingdeling van de provincie Zuid-Holland in twaalf gebieden.



Figuur 2.14 Samenstelling bewoonde voorraad naar eigendomsvorm (aantal woningen en aandeel koopwoningen), 1998-2012 (bron: WBO/WoON).

³ Aanvullend wordt gemeenten de mogelijkheid geboden om deel te nemen aan de oversampling, zodat parallel aan de nationale en regionale uitkomsten ook die van de eigen gemeente bekeken kunnen worden.



Figuur 2.15 Samenstelling bewoonde voorraad naar woningtype (aantal woningen), 1998-2012 (bron: WBO/WoON).

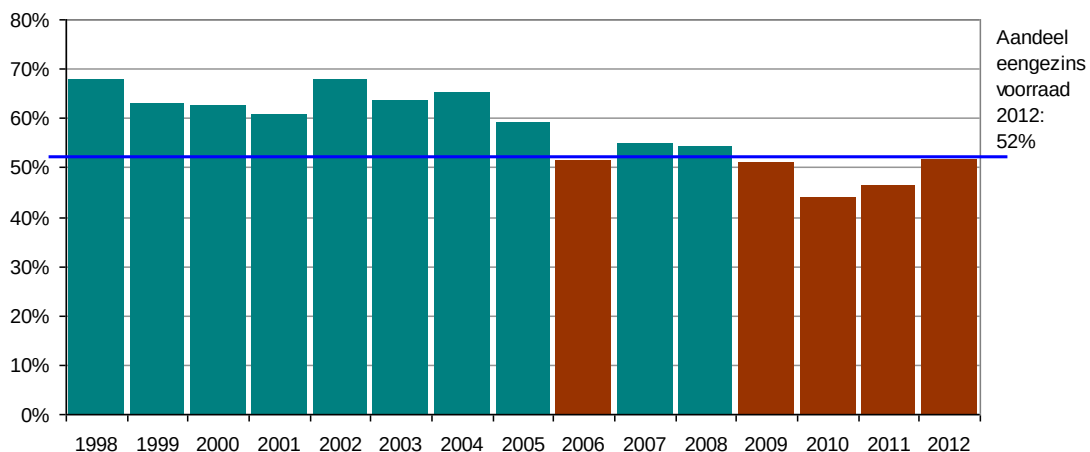
1986, het begin van de “moderne” WoON-tijdreeks, was het aandeel eigenaar-bewoner in Zuid-Holland nog maar 35%).

Verschuiven als leegstand van koopwoningen, tijdelijke verhuur van te koop aangeboden koopwoningen en beoogde nieuwboukoopwoningen die (voorlopig) als huurwoning de markt op gaan, liggen ten grondslag aan deze afname. Of dit een tijdelijk, crisisgerelateerd, fenomeen betreft of een structurele verandering, zal de tijd duidelijk maken – bijvoorbeeld in een volgend WoON.

Deze ontwikkelingen spelen overigens niet alleen in de provincie Zuid-Holland. Ook landelijk is er sprake van een knik in de groei van het eigenwoningbezit. Over heel Nederland is het aandeel eigenaren-bewoners de afgelopen drie jaar weliswaar licht toegenomen (van 58,9% naar 59,3%), maar staat de groei niet in verhouding tot de jaarlijkse toename van gemiddeld 0,8% over de periode 1986-2009.

Het aandeel eengezinswoningen in de bewoonde voorraad schommelt in Zuid-Holland sinds 1998 rond de 52%. Deze constante verhouding komt op het eerste gezicht misschien onverwacht over, gezien de bouwspanningen op VINEX-locaties die voor het merendeel uit eengezinswoningen bestonden. De samenstelling van de voorraad wordt echter ook beïnvloed door nieuwbouw en herbestemming van gebouw (toevoegingen anderszins) in de steden en door onttrekkingen aan de woningvoorraad. Tot en met 2005 was het aandeel eengezinswoningen in de nieuwbouwproductie groter dan het aandeel eengezinswoningen in de totale voorraad (figuur 2.16). Echter, vanaf 2006 is het aandeel meergezinswoningen in de totale productie flink gestegen.

Achter de verschuiving van een- naar meergezinswoningen in de opgeleverde nieuwbouw gaan verschillende oorzaken schuil. Een daarvan is het hogere aandeel van corporaties in de totale productie. Dit type verhuurder realiseert over het algemeen woningen uit het goedkope segment in stedelijk gebied, merendeel meergezinswoningen. Daarnaast speelt een langetermijneffect als de toenemende vergrijzing van de bevolking en de daarmee groeiende vraag aan gelijkvloers wonen een rol. In het bijzonder in kleinstedelijke en dorpse gemeenten heeft dit geleid tot een behoorlijke toename van het aandeel meergezinswoningen.



Figuur 2.16 Aandeel eengezinswoningen in nieuwbouw (exclusief toevoegingen anderszins), 1998-2012 (bron: CBS).

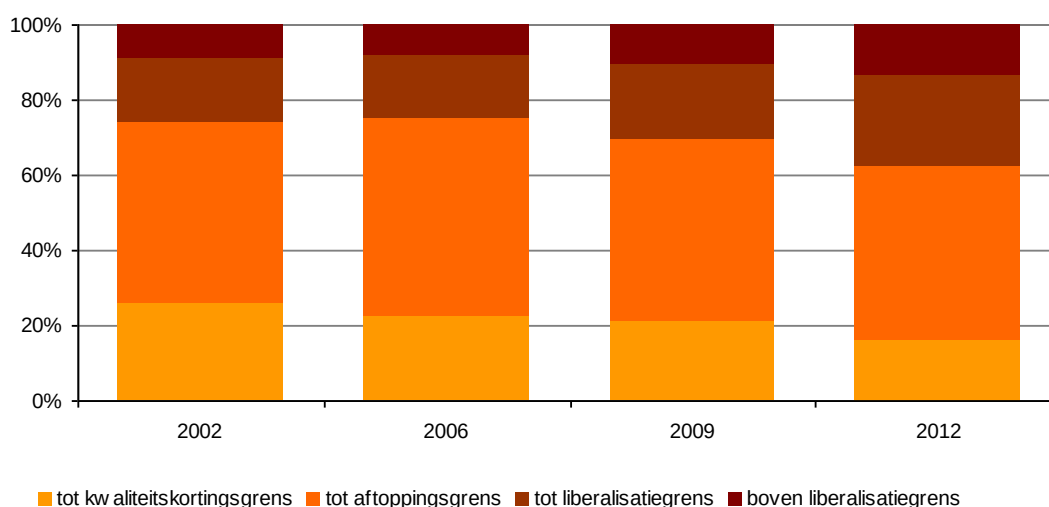
Prijsklasse huur- en koopvoorraad

In de vorige paragraaf kwam naar voren dat het aandeel bewoonde koopwoningen in Zuid-Holland sinds 1998 behoorlijk is toegenomen. Binnen de huur- en koopvoorraad zijn er naar prijsklasse ook belangrijke verschuivingen opgetreden. De ontwikkeling van de samenstelling naar prijsgrenzen die in huurtoeslagregeling gebruikt worden en een zestal prijsklassen voor de koopsector sinds 2002 illustreren dit (figuur 2.17 en figuur 2.18).

De verdeling over de huurprijsklassen laat zien dat tussen 2002 en 2012 het aandeel woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens (in 2012 € 366,37) binnen de huurvoorraad aanzienlijk is afgenomen van 26% naar 16%. Het aandeel woningen in de prijsklasse daarboven (tot de aftoppingsgrens van € 524,37 in 2012) is ongeveer gelijk gebleven. In combinatie met afname van het totale aantal huurwoningen, betekent dit dat de, door volkshuisvesters vaak als “betaalbaar” bestempelde voorraad in Zuid-Holland sinds 1998 met een kwart gekrompen is (bijna 150.000 woningen).

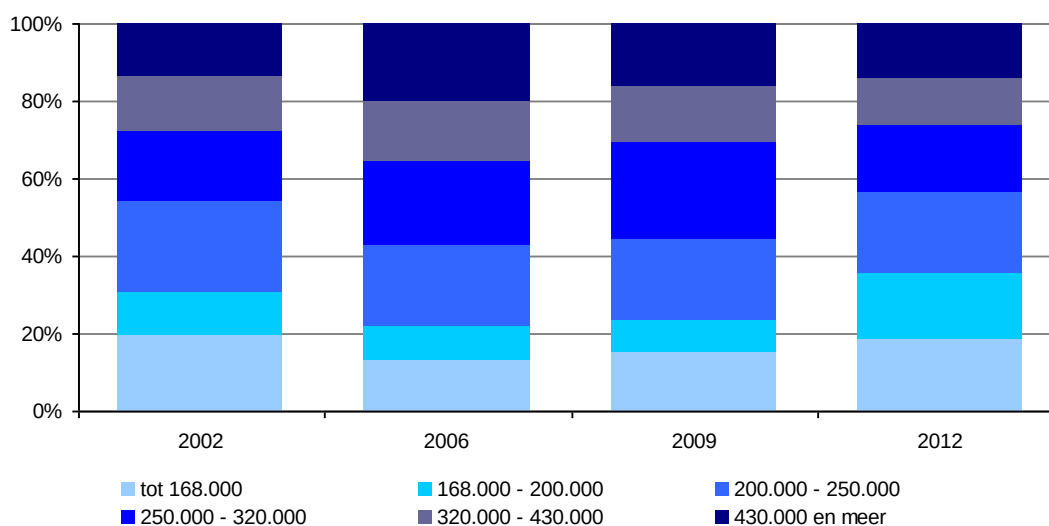
De aandelen van de twee duurste segmenten uit de huurtoeslagregeling, huur tussen aftopping- en liberalisatiegrens en huur boven liberalisatiegrens, zijn ten opzichte van 1998 beide met ongeveer 45% toegenomen. De achtergronden voor de verschuivingen zijn divers. Zo is er sprake van een kwaliteitsverbetering van de huurvoorraad, waarbij kleinere en oudere huurwoningen grondig gerenoveerd of vervangen worden door grotere nieuwbouw. De verhuurder mag voor deze kwalitatief betere woningen volgens het Woningwaarderingstelsel (WWS) een hogere huur vragen. Daarnaast kunnen huren door harmonisatie stijgen. Harmonisatie is het ophogen van de huur bij verhuurmutaties naar een niveau dat dichter tegen de maximale huurprijs (volgens het WWS) aan ligt.

Voor koopwoningen bestaat geen vaste indeling naar prijsklassen zoals bij de huurvoorraad. Om een goed beeld te krijgen van de verschuiving van de waarde van koopwoningen, is in figuur 2.18 voor de verschillende WoON-jaargangen de koopvoorraad ingedeeld op de situatie en het prijspeil van 2012. De figuur geeft aan dat sinds 2008/2009 de waarde van koopwoningen aanzienlijk gedaald is. Zo is het aantal goedkope koopwoningen met een prijs tot € 200.000 met 54% gegroeid. Dit is ten koste gegaan van



Figuur 2.17 Prijsklassen koopwoningen; reële prijzen - prijspeil 2012 (verdeling), 2002-2012 (bron: WBOWoON)

woningen in de prijsklassen van € 250.000 en meer. Gegeven de beperkte invloed die nieuwbouw kan hebben op de prijsopbouw van de gehele voorraad, tekent dit beeld de prijsdalingen van bestaande woningen. Daarmee is het illustratief voor de crisis op de markt voor koopwoningen en de situatie waarin veel eigenaren-bewoners zich bevinden. Een groot deel van kopers die in de afgelopen pakweg tien jaar een woning hebben aangeschaft met een hoge loan-to-value hypotheek, leiden de prijsdalingen tot potentiële restschuld. Een potentiële schuld die een reëel probleem wordt op het moment dat deze huishoudens al of niet gedwongen hun woning willen of moeten verkopen.



Figuur 2.18 Prijsklassen koopwoningen; reële prijzen - prijspeil 2012 (verdeling), 2002-2012 (bron: WBOWoON).

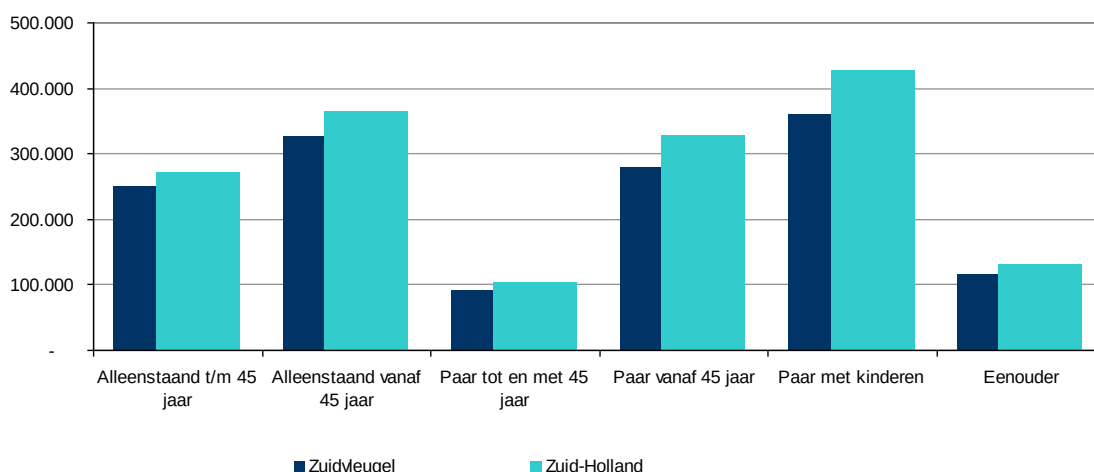
2.5 Samenstelling huishoudens in woningen

Waar in de vorige paragraaf uitgebreid stil is gestaan bij de opbouw en ontwikkeling van de woningvoorraad, behandelt deze paragraaf de huishoudens die in die woningen wonen. Door de huidige situatie af te zetten tegen de historische ontwikkelingen en toekomstverwachtingen wordt inzichtelijk hoe de vraagzijde van de Zuid-Hollandse woningmarkt zich ontwikkelt. Het startpunt is de huidige situatie volgens WoON2012. Van daaruit maken we een vergelijking binnen de provincie – Zuidvleugel en daarbuiten – en met Nederland als geheel en kijken we naar de veranderingen in de afgelopen vijftien jaar. Hierbij is gebruik gemaakt van een indeling op basis van leeftijd en type. Onderscheiden worden alleenstaanden tot en met 45 jaar, alleenstaanden ouder dan 45 jaar, paren (zonder kinderen) tot en met 45 jaar, paren (zonder kinderen) ouder dan 45 jaar, paren met kinderen (alle leeftijden), eenoudergezinnen (alle leeftijden).

In het tweede deel van deze paragraaf ligt de focus op betaalbaarheid van de woonlasten. Ingegeven door de vergrijzing en het aanhoudend groeiend aandeel alleenstaanden wordt onder meer gekeken naar de ontwikkeling van het aantal tweeverdieners in de provincie, hun inkomen en de woonlasten waarvoor ze gesteld worden.

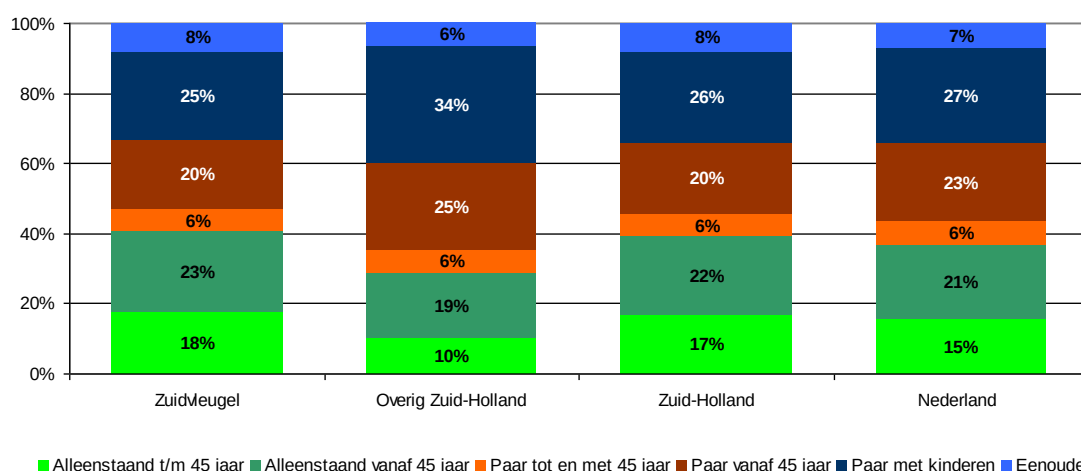
Ontwikkeling naar huishoudtype en -leeftijd

Anno 2012 wonen er ongeveer 1,63 miljoen huishoudens in Zuid-Holland (figuur 2.19). De verzameling aaneengesloten verstedelijkte gemeenten, beter bekend als de Zuidvleugel, herbergt daarvan 1,43 huishoudens. Van de zes onderscheiden huishoudtypen⁴ is de groep paren met kinderen het grootst. Dit geldt zowel voor de Zuidvleugel als de overige gemeenten van de provincie. Het op één na talrijkste huishoudenstype in de provincie zijn de alleenstaanden vanaf 45 jaar. Voor de gemeenten in Zuid-Holland die niet tot de Zuidvleugel horen zijn dit de paren van 45 jaar en ouder.



Figuur 2.19 Aantal huishoudens naar leeftijd en huishoudtype voor Zuid-Holland en Zuidvleugel, 2012 (bron: WoON)

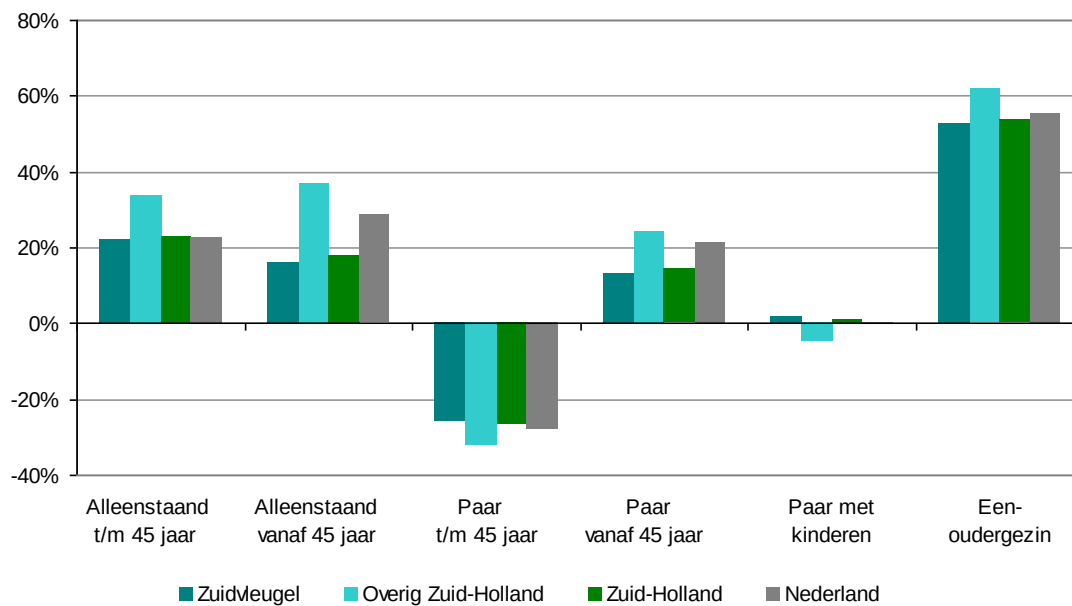
⁴ In het overzicht zijn de "niet-gezinshuishoudens" buiten beschouwing gelaten. De omvang van deze groep is te gering (ongeveer een half procent) om goed af te beelden.



Figuur 2.20 Samenstelling huishoudens naar leeftijd en huishoudtype 2012 (bron: WoON)

In Figuur 2.20 wordt de opbouw naar de verschillende huishoudtypes in de provincie Zuid-Holland vergeleken met die in heel Nederland. Hieruit blijkt dat de provincie, de Zuid-Heugel en Nederland een vrijwel identieke opbouw hebben. De aanwezigheid van grote steden en steden met een WO- of HBO-opleiding in de eerste twee gebieden zorgt wel voor een groter aandeel jonge alleenstaanden. Daarnaast kennen deze gebieden ook een hoger aandeel oudere alleenstaanden. De overige, meer landelijke, gemeenten in Zuid-Holland die niet tot de Zuid-Heugel behoren, hebben relatief veel paren met kinderen en paren van 45 jaar en ouder. Opvallend is het aandeel eenoudergezinnen, dat inmiddels hoger ligt dan het aandeel jonge paren (< 45 jaar). In de volgende paragraaf komen we hier op terug.

De samenstelling van de huishoudens is de laatste decennia sterk veranderd. Vooral de vergrijzing, met in het kielzog daarvan een groei van het aantal oudere alleenstaanden, heeft hier aan bijgedragen. Figuur 2.21 geeft de relatieve verandering weer ten opzichte van 1998. De algemene trends zijn goed zichtbaar. De “traditionele” huishoudvormen maken een typische ontwikkeling door waarbij het aantal alleenstaanden en oudere paren toeneemt en het aantal jongere paren terugloopt. Ook de van oudsher kleinere huishoudtypen “eenouder” en “niet-gezin” hebben een behoorlijke verandering doorgemaakt. Uitgedrukt in procenten is de groep eenoudergezinnen het hardst gegroeid. Deze sterke groei heeft er toe geleid dat in het WoON 2012 eenoudergezinnen voor het eerst – landelijk – een groter aandeel hebben dan jonge paren (<45 jaar). In Zuid-Holland werd dit moment al in het WoON 2006 bereikt, toen het aandeel eenoudergezinnen 7,4% was, tegen 6,9% jonge paren.



Figuur 2.21 Procentuele verandering samenstelling huishoudens naar leeftijd en huishoudtype 1998-2012 (bron: WBO/WoON)

De ontwikkeling die de provincie heeft doorgemaakt wijkt op een aantal punten af van de landelijke ontwikkeling. Zo is de toename van het aantal oudere alleenstaanden en oudere paren in de Zuidvleugel relatief laag. In de overige delen van Zuid-Holland is dat net andersom, het aantal paren met kinderen neemt hier af en het aantal alleenstaanden, zowel jonge als oudere, neemt sterk toe en het aantal jonge paren daalt sterker dan elders. Deze gebieden zijn bezig met een inhaalslag die hen dichterbij de samenstelling van de Zuidvleugel brengt.

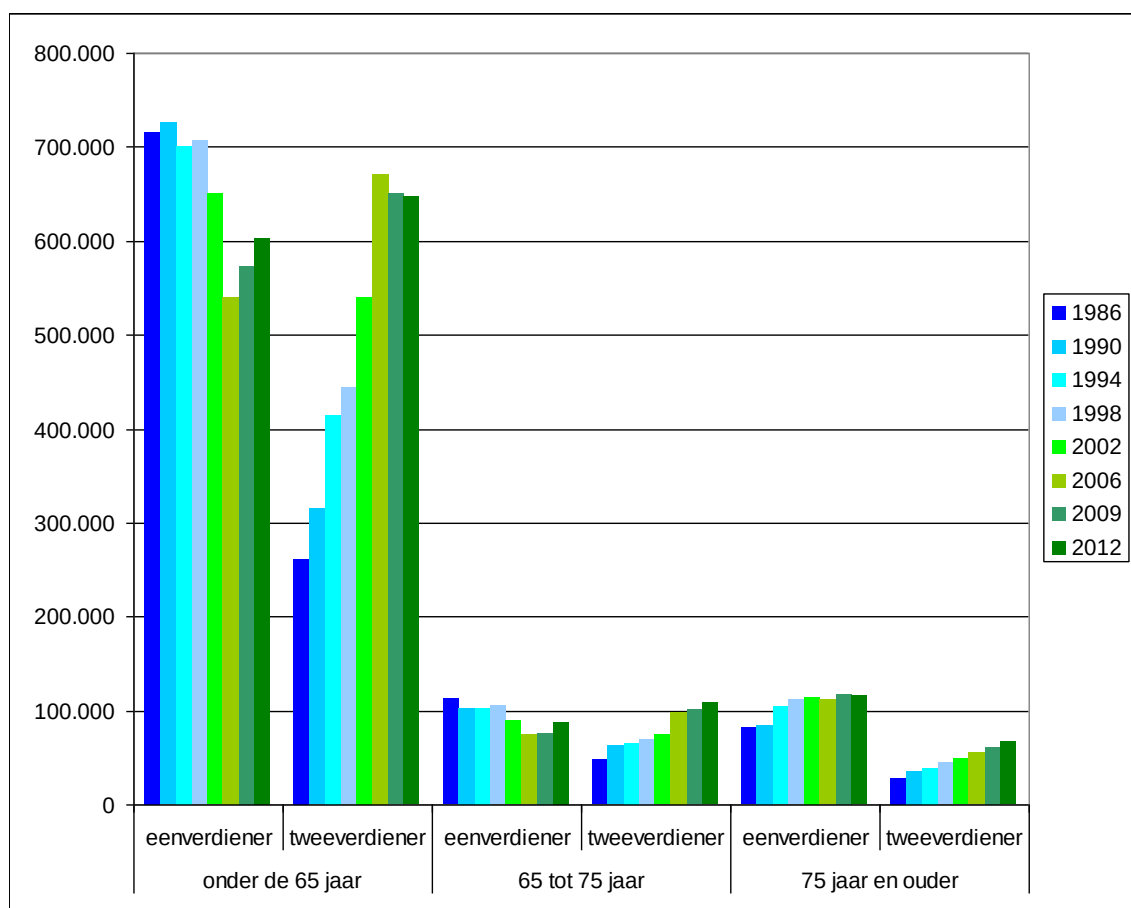
Ontwikkeling van het aantal tweeverdieners

In de vorige alinea's is de ontwikkeling van de huishoudenopbouw gepresenteerd. De verwachting is dat de komende decennia de geschetste trends van vergrijzing en individualisering verder door zetten. De veranderende verhouding in omvang tussen de verschillende huishoudtypen heeft belangrijke consequenties voor de woningmarkt. Zowel functioneel als financieel zullen de wensen en mogelijkheden van huishoudens veranderen. Functioneel zal als gevolg van het toenemend aantal alleenstaanden, ouderen en oudere alleenstaanden de vraag naar kleinere woningen, nultredenwoningen en woningen met zorgvoorzieningen in de directe omgeving toenemen. Financieel heeft de afname van het aantal huishoudens met twee werkende volwassenen een grote impact op de vraag naar woningen in verschillende prijsklassen. De ontwikkeling van de behoefte in de komende decennia komt uitgebreid aan bod in het hoofdstuk 5, waarin de consequenties van demografische en financiële ontwikkelingen voor de woningmarkt met behulp van het Socrates-model in beeld gebracht worden. In het vervolg van deze paragraaf staan we stil bij de historische ontwikkelingen en achtergronden van de betaalbaarheid. Zoals gezegd is het onderscheid naar het aantal werkende volwassenen per huishouden, een- of tweeverdiener, hierbij leidend.

Aandeel tweeverdieners neemt af

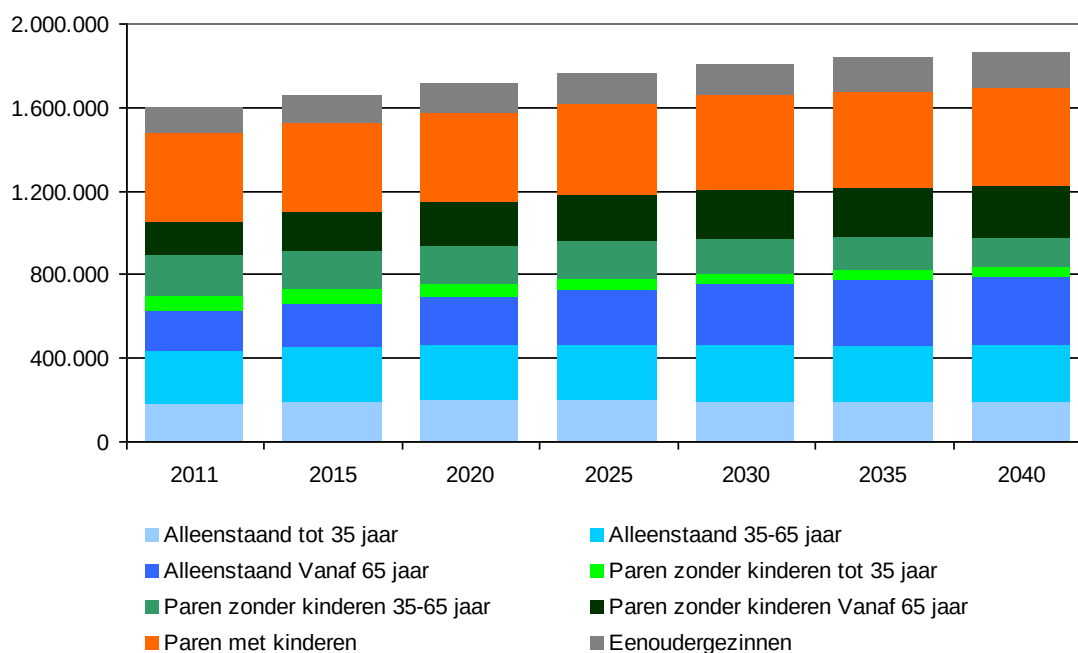
Het is de afgelopen decennia 'normaal' geworden dat beide partners van een paar, met of zonder kinderen, werkzaam zijn. Onder huishoudens met meerdere volwassenen is het aandeel tweeverdieners op dit moment (WoON 2012) 85% (nationaal) en 83% (Zuid-Holland). De stormachtige opkomst van de tweeverdiener heeft grote gevolgen gehad voor de woningmarkt. Begin jaren negentig begonnen banken, eindelijk verzuchtten velen destijds, bij de hypotheekverstrekking beide inkomens mee te rekenen. In combinatie met de hypotheekrenteaftrek bleek dat een stevige impuls voor de koopsector. Inmiddels neemt het aantal tweeverdieners niet meer toe, maar af. Dat is het gevolg van de "opkomst" van de alleenstaanden en de eenoudergezinnen. Op dit moment heeft 46% van alle Nederlandse huishoudens één inkomen. In de provincie Zuid-Holland ligt dat aandeel iets hoger, namelijk 49%.

Vanaf 2006 is het aantal eenverdieners in Zuid-Holland weer toegenomen. Deze toename wordt veroorzaakt door een toename van het aantal alleenstaanden in de categorie 30 tot 65-jarigen⁵. Overigens worden paren met beide partners in de AOW-gerechtigde leeftijd als tweeverdieners gezien.



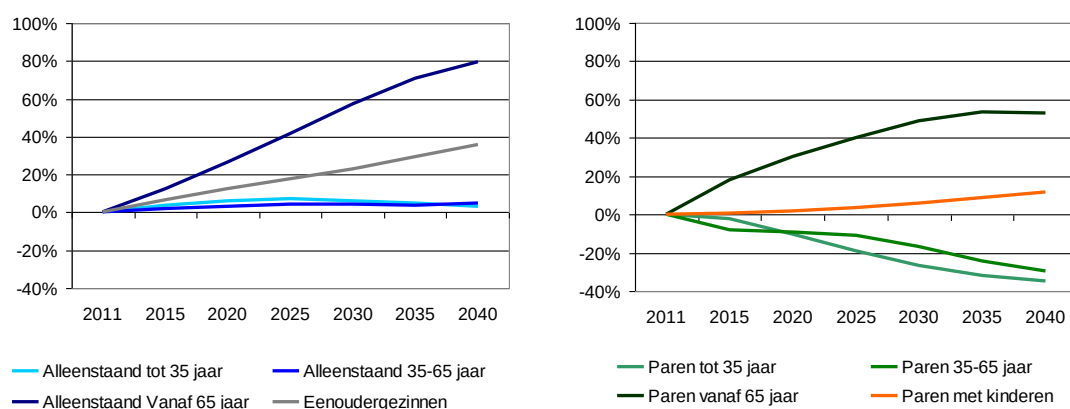
Figuur 2.22: Huishoudens naar leeftijd en aantal inkomens, in Zuid-Holland 1986-2012 (bron: WBO/WoON)

De daling van het aandeel tweeverdieners als gevolg van de groei van alleenstaanden zal de komende jaren doorzetten, zoals zichtbaar is in **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** en figuur 2.24. Vooral de verwachte toename van oudere alleenstaanden en eenoudergezinnen in de provincie draagt hier aan bij. Goed zichtbaar is het effect van vergrijzing, en dan in het bijzonder het ontstaan van weduwen en weduwenaren de komende 25 jaar. Verder neemt ook het aantal paren tot 65 jaar voorlopig nog af. Het aantal gezinnen met kinderen neemt nog wel toe. Deze groei komt volledig voor rekening van het aantal allochtone gezinnen (westers en niet-westers). Het aandeel autochtone gezinnen zal namelijk tussen 2012 en 2040 afnemen met 5%.



Figuur 2.23 Prognose van het aantal huishoudens, naar samenstelling en leeftijd, 2011-2040 (bron: ABF/Primos 2011)

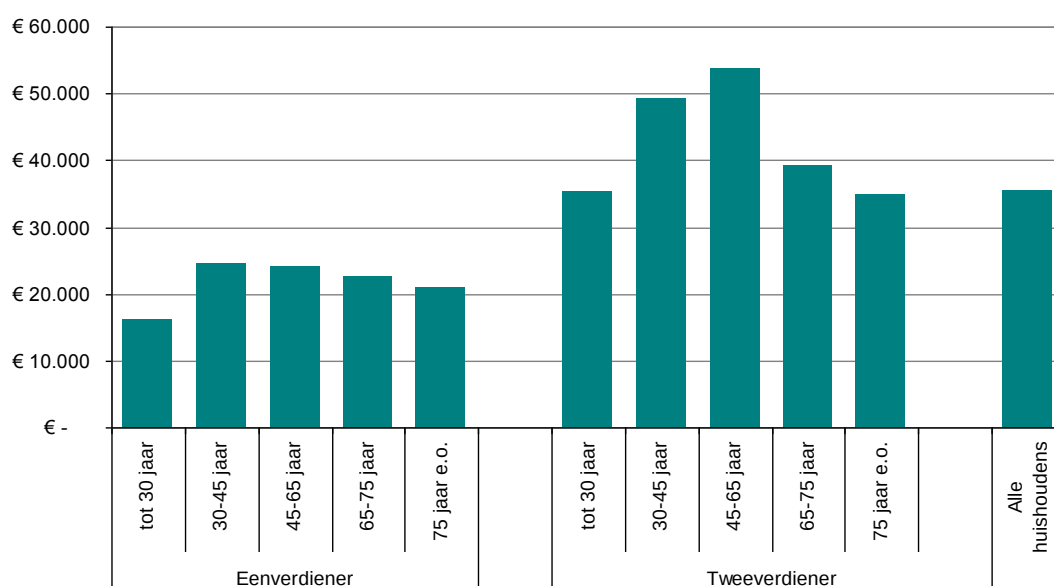
⁵ Daarnaast speelt mogelijk de economische crisis een rol in de toename van het aantal eenverdieners zoals geregistreerd via het WoON. Huishoudens met een negatief inkomen, bij zelfstandigen tegenwoordig geen onbekend fenomeen, worden als eenverdiener geclassificeerd. Het aantal zelfstandigen heeft sinds de eeuwwisseling een grote vlucht genomen.



Figuur 2.24 Prognose van het aantal huishoudens, naar samenstelling en leeftijd; groeicijfers (2011=0%). 2011-2040 (bron: ABF/Primos 2011)

De implicaties voor de woningmarkt van daling van het aantal tweeverdieners – nu en in de komende decennia – zijn aanzienlijk. Zo hebben kleinere huishoudens duidelijk andere woonvoorkeuren ten aanzien van het type en de omvang van de woning. De toename van het aantal oudere gezinnen (paren en alleenstaanden ouder dan pakweg 75 jaar) zal tevens leiden tot een extra vraag naar woningen of wooneenheden met zorgvoorzieningen.

Naast het verschil in woningtype, heeft het verschil in inkomen tussen een- en tweeverdieners belangrijke gevolgen voor de bestedingsruimte van huishoudens op de woningmarkt. Daarnaast zal ook de toename van het aantal gepensioneerde paren een drukkend effect hebben op het (gemiddeld) huishoudinkomen. Beide effecten zijn zichtbaar in figuur 2.25. In deze figuur is het gemiddelde netto besteedbaar inkomen exclusief woongerelateerde in- en uitgaven afgebeeld. Te zien is dat het gemiddelde inkomen van

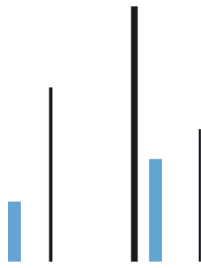


Figuur 2.25 Gemiddeld, netto besteedbaar huishoudinkomen voor een- en tweeverdiener, naar leeftijd, voor Zuid-Holland anno 2012 (bron: WoON2012)

eenverdieners aanzienlijk onder het landelijk huishoudgemiddelde ligt. Tweeverdieners hebben afhankelijk van de leeftijdsgroep gemiddeld een 73% tot 123% hoger gemiddeld inkomen dan eenverdieners. Binnen de groep tweeverdieners is er een sterk leeftijdseffect. 65-75 jarige paren hebben ongeveer 25% minder inkomen dan paren van middelbare leeftijd (45-65 jaar). Voor 75-plussers loopt dit verschil (gemiddeld) zelfs op tot meer dan 35%.

De gevolgen op (middel-)lange termijn van vergrijzing van de bevolking en de toename van alleenstaanden op de woningbehoefte, naar eigendom, prijsklasse, woningtype en woonmilieu, zijn berekend via de woningmarktverkenning met het Socrates-model. De uitkomsten hiervan worden gepresenteerd in hoofdstuk 5.

3



Woonvoorkeuren 2006 - 2009 - 2012

Dit hoofdstuk presenteert de uitkomsten van de drie meest recente Woononderzoeken Nederland voor de provincie Zuid-Holland. Hiermee is het mogelijk de “stemming” op drie verschillende momenten in de tijd te vergelijken: 2006, 2009 en 2012. Niet altijd worden de drie momentopnamen in de analyses betrokken. De keuze is afhankelijk van het te bestuderen onderwerp.

We starten met een overzicht van de woonlasten van huishoudens (par. 3.1), om vervolgens de omvang en woonsituatie van de doelgroepen van het huurbeleid in beeld te brengen (par. 3.2). De volgende twee paragrafen hebben betrekking op de gerealiseerde (par. 3.3) en gewenste verhuizingen (par. 3.4) over de periode 2006-2012. Ten slotte wordt in par. 3.5 een overzicht gegeven van de huishoudens die de provincie Zuid-Holland verlaten hebben en hun motieven.

3.1 Woonlasten huishoudens 2009-2012

Tabel 3.1 en Tabel 3.2 laten de opbouw en omvang van de woonlasten zien van respectievelijk eigenaren-bewoners en huurders. In de woonlasten wordt onderscheid gemaakt naar bruto, netto en totale (netto) woonlasten. Tussen bruto en netto woonlasten wordt het fiscaal effect¹ van de eigen woning of de huurtoeslag verrekend. Om tot de totale woonlasten te komen worden uitgaven aan gas, water en licht en heffingen van bijvoorbeeld gemeente en waterschap (de bijkomende lasten) bij de netto woonlasten opgeteld. Kosten die eigenaren-bewoners maken voor onderhoud zijn niet in het overzicht opgenomen. Daarnaast zijn de netto koop- en huurquote in de overzichten opgenomen, alsmede de totale woonquote. Een quote geeft aan welk aandeel van het netto besteedbaar huishoudinkomen uitgeven wordt aan woonlasten, en vormt daarmee een indicator voor de betaalbaarheid van de woonlasten.

Tussen 2009 en 2012 zijn de woonlasten van zowel eigenaren-bewoners als huurders gestegen. Tegelijkertijd zijn de besteedbare inkomens gedaald. De daling van het gemiddelde besteedbaar inkomen is het gevolg van een combinatie van fiscale maatregelen en een toename van het aantal huishoudens dat rond moet komen van een uitkering, minder financiële winsten van ondernemers en freelancers en een toename van het aantal gepensioneerden. Ook bij huishoudens met als belangrijkste inkomensbron een loonbetrekking zien we een daling van het gemiddeld besteedbaar inkomen.

De stijging van de bruto huur vloeit voort uit de jaarlijkse huurverhoging en verbeteringen aan de huurvoorraad. Verhuurders kunnen immers natuurlijk meer huur vragen voor een gerenoveerde of nieuwe, kwalitatief betere, huurwoning. De stijging van de bruto kooplasten kent twee oorzaken. Ten eerste zijn – met name recent verhuisde – eigenaar bewoners meer gaan aflossen. Dit is het gevolg van de aanscherping van de regelgeving voor hypotheekverstrekking. Verder is er een zogenaamd cohorteffect

¹ Dit is het saldo van hypotheekrenteaftrek en het eigenwoningforfait.

Tabel 3.1 Woonlasten eigenaren-bewoners Zuid-Holland per maand naar aantal inkomens per huishouden, 2009-2012 (prijspeil 2012, bron: WoON)

		Bruto kooplasten	Netto kooplasten	Besteedbaar netto inkomen	Netto koopquote	Bijkomende lasten	Totale woonlasten	Netto woonquote	Aantal
Alle eigenaar- bewoners	2009	€ 769	€ 540	€ 47.440	16,0%	€ 251	€ 790	23,5%	814.000
	2012	€ 818	€ 560	€ 45.948	17,3%	€ 250	€ 810	24,9%	831.000
Eenverdieners	2009	€ 582	€ 424	€ 30.085	19,9%	€ 206	€ 631	29,2%	234.700
	2012	€ 663	€ 468	€ 32.517	20,3%	€ 220	€ 688	29,3%	318.900
Tweeverdieners	2009	€ 844	€ 586	€ 54.474	14,4%	€ 269	€ 855	21,2%	579.200
	2012	€ 915	€ 617	€ 54.311	15,4%	€ 268	€ 885	22,1%	512.200

Tabel 3.2 Woonlasten huurders Zuid-Holland per maand naar aantal inkomens per huishouden, 2009-2012 (prijspeil 2012, bron: WoON)

		Basishuur	Netto huur	Besteedbaar netto inkomen	Netto huurquote	Bijkomende lasten	Totale woonlasten	Netto woonquote	Aantal
Alle huurders	2009	€ 481	€ 423	€ 24.866	23,7%	€ 181	€ 604	34,2%	706.200
	2012	€ 502	€ 436	€ 23.646	26,4%	€ 176	€ 612	37,0%	729.900
Eenverdieners	2009	€ 455	€ 384	€ 19.311	26,6%	€ 165	€ 549	38,4%	444.700
	2012	€ 478	€ 401	€ 19.229	28,8%	€ 164	€ 565	40,4%	521.800
Tweeverdieners	2009	€ 526	€ 489	€ 34.314	18,8%	€ 207	€ 696	27,1%	261.500
	2012	€ 562	€ 523	€ 34.719	20,3%	€ 206	€ 728	28,5%	208.100

waarneembaar: oudere eigenaren-bewoners die hun woning in een andere periode tegen een lagere prijs gekocht hebben verlaten langzaam maar zeker door overlijden, vertrek naar zorginstelling of huurwoning, de markt voor koopwoningen. Voor hen in de plaats komen jongere eigenaren-bewoners die hun woning later hebben gekocht, rond de piek van de huizenmarkt (eind jaren '90 tot 2008). De hypotheek die op deze woningen rust is vanwege de sterk gestegen prijzen in die periode aanzienlijk hoger; hun maandlasten dus ook. De verandering van de samenstelling van huizenbezitters zorgt ervoor dat de gemiddelde kooplasten stijgen. Dit verschijnsel zal zich de komende jaren in sterkere mate voortzetten. De daling van de prijzen van koopwoningen sinds 2008 zal het effect op de gemiddelde kooplasten enigszins temperen.

Het verschil tussen een- en tweeverdieners is evident. Tweeverdieners hebben gemiddeld genomen een aanzienlijk hoger inkomen dan eenverdieners. De woonlasten die tweeverdieners betalen zijn weliswaar hoger, een gevolg van de grootte van de woning waar deze huishoudens behoefte aan hebben, maar het verschil is relatief gezien niet zo groot als bij de inkomens. De woonquotes van tweeverdieners zijn hierdoor lager dan de woonquotes van huishoudens die rond moeten komen van één inkomen.

Opmerkelijk is de daling van de bijkomende woonlasten in de periode 2009-2012. Deze wordt veroorzaakt door een daling van uitgaven aan energie (gas en elektra). Dit is een gevolg van de daling van de eenheidsprijzen de afgelopen jaren. Een opvallende trendbreuk ten opzichte van de stijging van deze lasten de afgelopen twintig tot dertig jaar.

3.2 Doelgroepen huursector en bereikbare voorraad

Als doelgroep van de volkshuisvesting werd in het verleden de groep huishoudens gezien die op basis van inkomen, leeftijd en huishoudsamenstelling aanspraak mogen maken op huurtoeslag. Sinds het in 2013 gesloten Woonakkoord zijn echter de inkomensgrenzen van het inkomensafhankelijke huurbeleid leidend in de politieke discussie. Te meer omdat de laagste inkomensgroep volgens de indeling die in dit beleid gehanteerd wordt, de groep met een verzamelinkomen van 33.000 euro (prijsspeil 2011), vrijwel² overeen komt met de huishoudens die volgens de EC-richtlijn over de toewijzing van huurwoningen door corporaties recht hebben op een sociale huurwoning³.

Voor het inkomensafhankelijke huurbeleid zijn twee indelingen van belang. Ten eerste indeling gebaseerd op de liberalisatiegrens als maximale huurgrens tot waar verhuurders de extra huurverhoging mogen doorvoeren. Daarnaast de indeling naar drie inkomensgroepen waarvoor de verschillende maximale huurverhogingen ingesteld zijn, gebaseerd op het verzamelinkomen van het huishouden. Volgens prijspeil 2011 waren dit: tot 33.000, tussen 33.000 en 43.000 en boven 43.000 euro per jaar.

Doelgroepen en bereikbare voorraad Zuid-Holland

In Tabel 3.3 zijn per regio voor 2009 en 2012 cijfers opgenomen met betrekking tot de omvang van de verschillende inkomensgroepen. Voor de doelgroep (< € 33.000) is daarnaast het aantal huishoudens dat een woning huurt opgenomen en het aantal hiervan dat in een huurwoning boven de liberalisatiegrens woont (de zogenaamde dure scheefheid). Van de overige twee inkomensgroepen is het aantal dat een huurwoning tot de liberalisatiegrens huurt weergegeven (de zogenaamde goedkope scheefheid). Tevens is het aantal huurwoningen met een huur tot de liberalisatiegrens (de “gereguleerde huurvoorraad”) gegeven en de verhouding tussen dit aantal huurwoningen en het aantal huurders met een inkomen tot 33.000. Bij deze verhouding zijn eigenaren-bewoners met een inkomen tot genoemde grens niet meegenomen omdat deze groep feitelijk buiten het volkshuisvestingsbeleid valt; zij hebben in het verleden de kans gezien om een eigen woning te betrekken en zullen niet snel terug verhuizen naar een huurwoning.

Tussen 2009 en 2012 is de doelgroep in Zuid-Holland met 8% in omvang toegenomen. Oorzaken zijn de daling van de inkomens; deels door een toename van het aantal uitkeringen en deels door een toename van het aantal gepensioneerden. Het aantal gereguleerde huurwoningen is niet meegegroeid, maar stabiel in omvang gebleven. Dit betekent dat in 2012 er minder huurwoningen per huishouden in de doelgroep zijn. De verhouding tussen gereguleerde huurwoningen en huishoudens in de doelgroep was in 2009 1,4 en in 2012 1,3). Daartegenover staat dat het aantal scheefwoners, huurders met een inkomen boven de 33.000 euro in gereguleerde huurwoningen, gedaald is. Deze daling is voor een deel het gevolg van de invoering van het toewijzingsbeleid volgens het EC-richtlijn over staatsteun aan corporaties. Volgens dit beleid moeten corporaties 90% van hun huurwoningen toewijzen aan hun doelgroep, huishoudens met een inkomen tot € 33.000. Uit het WoON is op te maken dat de instroom van de inkomensgroepen boven

² Er is een gering verschil in de gebruikte inkomensdefinitie; landelijk levert dit een verschil van enkele duizenden huishoudens.

³ Een sociale huurwoning is een woning met een huur tot de liberalisatiegrens in bezit van toegelaten instellingen (merendeel corporaties).

Tabel 3.3 Omvang inkomensgroepen en dure en goedkope scheefheid in Zuid-Holland (2009 en 2012) bron: WoON

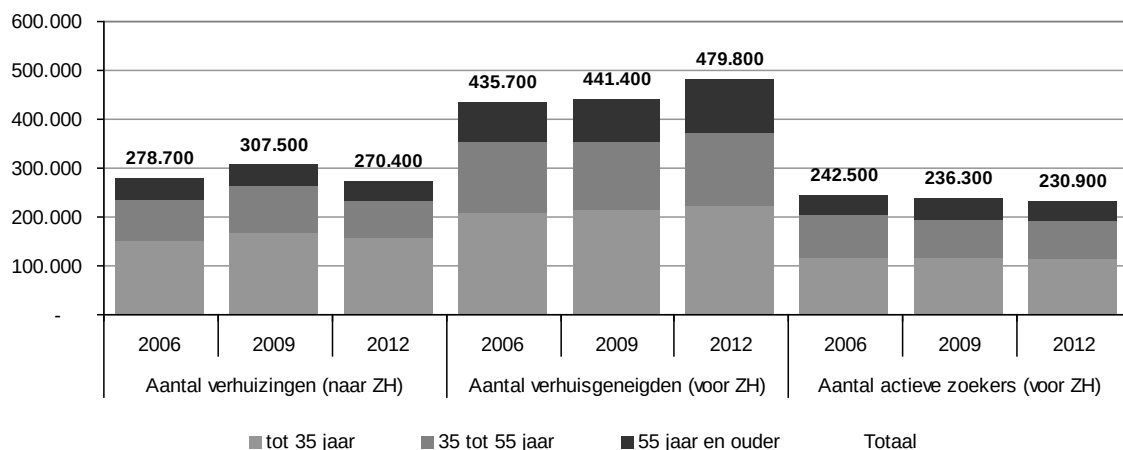
2009	Doelgroep (< € 33.000)			€ 33.000 - € 43.000		€ 43.000 +		Gereguleerde huurvoorraad	Voorraad/ doelgroep in huur
	totaal	waarvan in huurwoning	waarvan duur scheef	totaal	waarvan scheef	totaal	waarvan scheef		
Alblasserwaard/Vijfheerenlanden	19.200	14.400	400	7.700	2.700	25.200	3.500	20.200	1,40
Drechtsteden	43.600	28.700	700	13.200	5.200	57.800	7.900	41.100	1,43
Goeree-Overfl. / Hoekse W. / Voorne Putten	33.700	25.500	0	14.600	5.000	70.200	8.300	38.800	1,52
Holland Rijnland	85.000	51.600	3.300	26.800	8.900	120.500	14.100	71.300	1,38
Midden-Holland	34.300	22.500	500	12.200	4.700	50.700	5.800	32.500	1,44
Stadsgewest Haaglanden	202.800	140.700	6.900	53.700	25.000	216.100	36.200	195.000	1,39
Stadsregio Rotterdam (excl. Voorne Putten)	223.700	174.100	9.000	51.700	24.600	202.400	46.100	235.800	1,35
Totaal	642.300	457.500	20.800	179.900	76.100	742.900	121.900	634.700	1,39

2012	Doelgroep (< € 33.000)			€ 33.000 - € 43.000		€ 43.000 +		Gereguleerde huurvoorraad	Voorraad/ doelgroep in huur
	totaal	waarvan in huurwoning	waarvan duur scheef	w.v. scheef	w.v. scheef				
Alblasserwaard/Vijfheerenlanden	18.500	14.100	1.100	7.200	3.000	26.400	5.500	21.500	1,52
Drechtsteden	40.200	28.800	1.200	16.700	6.000	60.200	8.600	42.200	1,47
Goeree-Overfl. / Hoekse W. / Voorne Putten	36.200	22.900	0	16.900	5.100	69.900	6.700	34.700	1,52
Holland Rijnland	93.000	51.400	5.000	26.400	10.600	114.800	12.400	69.400	1,35
Midden-Holland	34.200	21.800	2.200	13.400	4.200	51.800	6.600	30.400	1,39
Stadsgewest Haaglanden	218.900	151.500	14.400	59.000	21.400	216.600	32.500	191.000	1,26
Stadsregio Rotterdam (excl. Voorne Putten)	253.400	200.200	14.900	56.300	24.300	198.600	35.200	244.800	1,22
Totaal	694.400	490.700	38.800	195.900	74.600	738.300	107.500	634.000	1,29
Verskil t.o.v. 2009 (absoluut)	52.100	33.200	18.000	16.000	-1.500	-4.600	-14.400	-700	
Verskil t.o.v. 2009 (percentage)	8%	7%	87%	9%	-2%	-1%	-12%	0%	

de € 33.000 in sociale huurwoningen is afgenomen. Desondanks is ook de dure scheefheid toegenomen, huishoudens uit de doelgroep die een dure huurwoning huren. Hun aantal is omvang beperkt, maar wel bijna verdubbeld in drie jaar tijd.

3.3 Verhuiscapaciteit en hun woonwensen

Volgens het WoON 2012 zijn er de afgelopen twee jaar aanmerkelijk minder huishouden verhuisd dan in het WoON 2009 werd gemeten (linker serie kolommen). Hierdoor is het stuwmeer met verhuisplannen verder volgelopen, getuige de toename van het aantal verhuiscapaciteit (middelste serie kolommen).



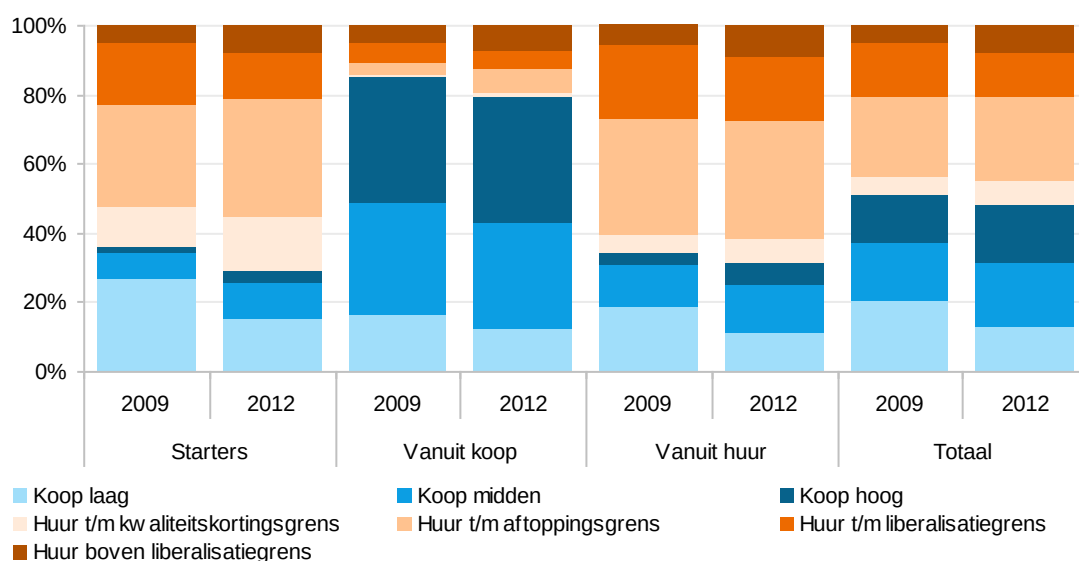
Figuur 3.1 : Aantal verhuizingen en verhuiscapaciteit huishoudens naar leeftijd (2006, 2009, 2012). (Bron: WoON)

Opmerkelijk genoeg is echter de vraag van actieve zoekers (een of meerdere zoekacties ondernomen) juist gedaald. De verhuisplannen projecteren zich (dus) vooral op de verdere toekomst (over een jaar) en zijn minder concreet (meer twijfelars).

De toename van het aantal verhuiscandidate is het sterkst bij de oudere leeftijdsgroep, 55 jaar en ouder. Met name de jongere huishoudens binnen deze leeftijdsgroep kunnen hun verhuisplannen makkelijker voor zich uit schuiven. Zij hebben zich immers vaak al een kwalitatief goede woning die zij niet noodzakelijk (op korte termijn) hoeven te verlaten. De groep 55 tot 65-jarigen bestaat voor een bovengemiddeld deel uit eigenaren-bewoners. Zij zullen eerst hun woning moeten verkopen voordat ze tot een verhuizing over kunnen gaan. Jongere huishoudens (tot 35 jaar) en in mindere mate de categorie 35 tot 55 jaar, hebben vaak meer dwingende verhuisredenen. Denk bijvoorbeeld aan studie, werk, samenwonen of gezinsuitbreiding. Hierdoor zal deze groep ook eerder geneigd zijn water bij de wijn te doen als het gaat om hun woonwensen. Dit blijkt onder andere uit het relatief hoge aantal verhuizingen in deze leeftijdsgroepen.

Nagegaan is hoe het met de verhuiscandidate van huishoudens van 65 jaar en ouder is die nu in een koopwoning wonen. Hoe groot is het aandeel dat wil verhuizen naar een sociale huurwoning? In totaal geeft 15% van deze groep aan binnen twee jaar te willen verhuizen. Een kwart van deze huishoudens (4%) geeft aan naar een sociale huurwoning te willen verhuizen. De helft van deze huishoudens geeft als verhuisreden gezondheid op.

De woonwensen van huishoudens op zoek zijn naar een woning zijn naar prijsklasse weergegeven in Figuur 3.2. Er is onderscheid gemaakt naar de positie op de woningmarkt: starter, doorstromer vanuit een koopwoning en doorstromer vanuit een huurwoning. De verdeling over de verschillende gewenste woningtypen (een combinatie van eigendomsvorm en prijsklasse) laat zien dat voor alle onderscheiden groepen het aandeel verhuiscandidate dat op zoek is naar een koopwoning gedaald is ten opzichte van drie jaar geleden. De grootste daling is opgetreden bij starters op de woningmarkt. Zij ondervinden meer dan andere groepen de gevolgen van de aangescherpte hypotheekregels die tussentijds ingevoerd zijn. Hierdoor wijken zij uit naar een huurwoning, wat de terugval van de vraag naar goedkope koop verklaart. Opvallend is ook dat onder eigenaar-bewoners de voorkeur voor opnieuw een koopwoning is afgenomen. Binnen het huursegment zijn het vooral de duurder woningen, met een huur boven de liberalisatiegrens, die aan belangstelling winnen. Dit is onder andere een gevolg van de aanpassing van het toewijzingsbeleid van corporaties die sinds 1 januari 2011 minimaal 90% van hun woningen moeten toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 33.000 (prijsspeil 2011).



Figuur 3.2 : Gewenste woonsituatie (bron: WoON)

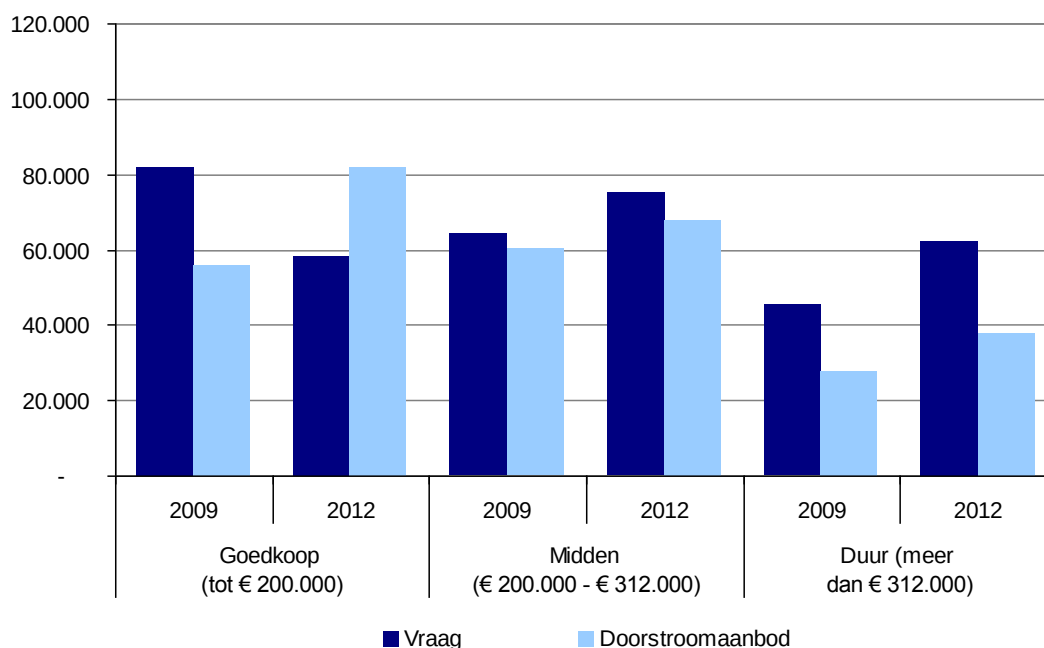
3.4 Ontwikkeling vraag en aanbod

Zoals we al zagen is het totaal aantal verhuiscandidate de afgelopen drie jaar verder toegenomen. In deze paragraaf vergelijken we de verhuiscandidate in 2009 en 2012 naar het type woning dat ze zoeken alsook het type woning dat de doorstromers onder hen bij een geslaagde verhuizing zouden achterlaten. Doordat bij de vraag ook de starters op de woningmarkt opgenomen zijn, is de vraag in deze analyse per definitie altijd groter dan het "doorstroomaanbod". In werkelijkheid wordt de soep niet zo heet gegeten als hier opgediend. In de praktijk komen er natuurlijk ook woningen in de bestaande voorraad beschikbaar door niet voorziene gebeurtenissen zoals overlijden of opname in een zorginstelling en worden er ook nog nieuwbouwwoningen gebouwd. In de verkenning van de woningmarkt in de toekomst (hoofdstuk 5) wordt met deze en andere zaken wel rekening gehouden. Niet zozeer het verschil tussen vraag en aanbod is dus interessant in onderstaande figuren, maar de verschuivingen tussen 2009 en 2012. In totaal is de vraag tussen 2009 en 2012 iets minder toegenomen dan het doorstroomaanbod. Dat betekent dat er nu meer doorstromers en iets minder starters en semi-starters dan in 2009 aan het zoeken zijn.

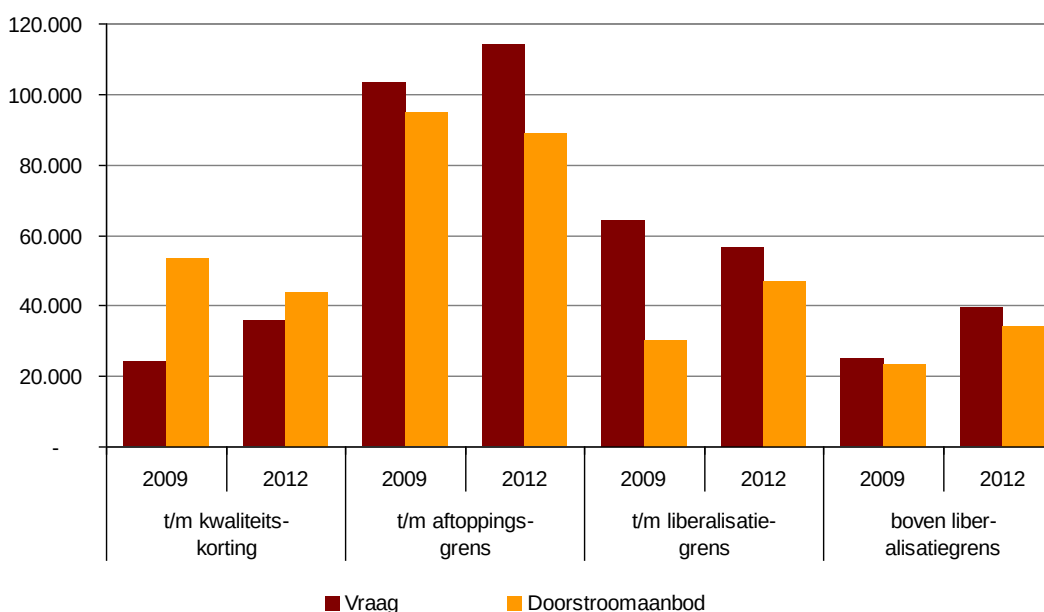
Ontwikkeling naar eigendomsvorm en prijsklasse

Wat betreft de koopwoningen zien we een opmerkelijke verschuiving. In 2012 is er een aanzienlijke lagere vraag naar woningen in de prijsklasse tot € 200.000 terwijl het doorstroomaanbod in deze prijsklasse sterk toeneemt. In de dure prijsklasse, meer dan € 312.000, zien we een andere ontwikkeling. Hier neemt de vraag sterk toe, terwijl het doorstroomaanbod slechts mondjesmaat groter wordt.

Bij de huurwoningen zien we een omgekeerd beeld. Hier neemt de vraag in de twee goedkoopste prijsklassen (tot en met de aftoppingsgrens) toe, terwijl het doorstroomaanbod in deze prijsklassen afneemt. In de prijsklasse net daarboven, aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens, neemt de vraag af maar het doorstroomaanbod toe. In de duurste prijsklasse, boven de liberalisatiegrens neemt de vraag sterk toe, maar het doorstroomaanbod ook.



Figuur 3.3 Vraag naar en doorstroomaanbod van koopwoningen in Zuid-Holland in 2009 en 2012 (bron: WoON)

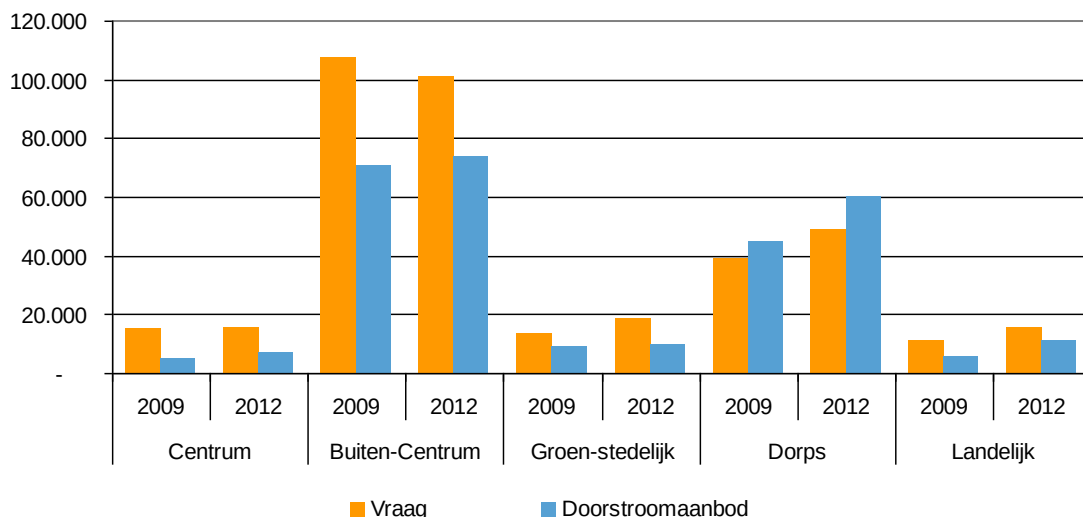


Figuur 3.4 Vraag naar en doorstroomaanbod van huurwoningen in Zuid-Holland in 2009 en 2012 (bron: WoON)

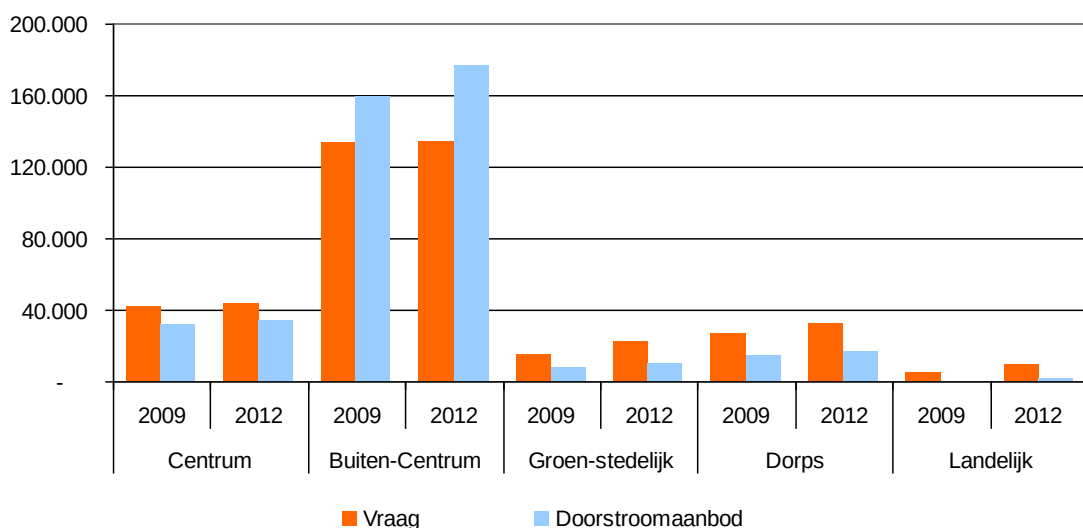
In de goedkope prijsklassen zien we dus meer huishoudens zoeken naar een huurwoning terwijl er meer goedkope koopwoningen zouden vrijkomen als het iedereen zou lukken om te verhuizen. Dit wijst er op dat ondanks de gedaalde prijzen van koopwoningen het blijkbaar toch nog moeilijk is, met name voor koopstarters, om de financiering te regelen. In het dure prijssegment lopen zowel vraag als doorstroomaanbod in zowel de koop- als de huursector op. Het stuwmeer van verhuigeneigden loopt dus vooral vol met huishoudens die in de duurdere koopsector zouden willen kopen, maar nog niet slagen dan wel afwachten en met huishoudens die een huurwoning tot de aftoppingsgrens zoeken.

Ontwikkeling naar type woonmilieu

De verschuivingen in vraag en doorstroomaanbod naar type woonmilieu zijn tussen 2009 en 2012 relatief beperkt. De vraag neemt zoals gezegd in zijn geheel iets toe, dus het wekt geen verbazing dat in de meeste typen woonmilieu de vraag ten opzichte van 2012 iets is toegenomen. Daar staat tegenover dat ook het doorstroomaanbod in alle typen milieus is toegenomen. Uitsluitend in de Buiten-Centrummilieus zien we dat de vraag iets minder groot is dan voorheen. Daar komt bij dat het doorstroomaanbod in dit type milieu het sterkst is toegenomen.



Figuur 3.5 Vraag naar en doorstroomaanbod van eengezinswoningen in Zuid-Holland naar vijf typen woonmilieus in 2009 en 2012 (bron: WoON)

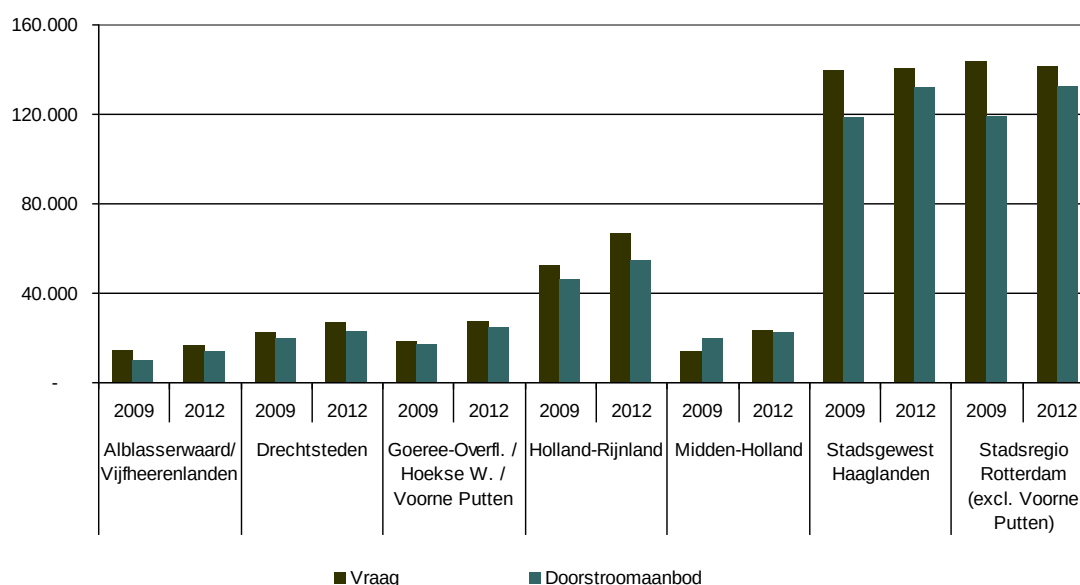


Figuur 3.6 Vraag naar en doorstroomaanbod van meergezinswoningen in Zuid-Holland naar vijf typen woonmilieus in 2009 en 2012 (bron: WoON)

De dorpse milieus kennen de grootste toename van de vraag, maar bijzonder is dat het doorstroomaanbod in dit type milieu een nog groter toename laat zien. De vraag in de landelijke milieus is ook toegenomen en hier is er een bijna even grote toename van het doorstroomaanbod. De groenstedelijke milieus laten daarentegen een relatief grote toename van de vraag zien, terwijl het doorstroomaanbod slechts beperkt toeneemt. De centrummilieus kennen een beperkte toename van zowel de vraag als het doorstroomaanbod.

Regionale ontwikkeling

In vrijwel alle onderscheiden regio's van de provincie Zuid-Holland is als gevolg van het stuwmeereffect het aantal verhuisgeneigden volgens WoON2012 toegenomen. Haaglanden en Stadsregio Rotterdam (exclusief Voorne-Putten) vormen daarop een uitzondering met respectievelijk een stagnatie en zelfs daling van het aantal huishoudens op zoek naar een woning. Nadere uitsplitsing van de groep verhuisgeneigden laat zien dat in de Rotterdamse regio vooral het aantal leden van huishoudens (voornamelijk kinderen die uit huis willen) sterk teruggevallen is. Opvallend aan de Haaglanden situatie is dat er onder verhuisgeneigde huishoudens vrijwel geen toename heeft plaats gevonden van eigenaren-bewoners met verhuisplannen. Terwijl dit elders in de provincie (en Nederland) juist de groep is die vanwege de crisis niet heeft kunnen verhuizen maar dat nog wel steeds wil (het stuwmeer dat zich vult).



Figuur 3.7 Vraag naar en doorstroomaanbod van woningen in regio's Zuid-Holland, 2009 en 2012 (bron: WoON)

Tabel 3.4 Woningvraag huur en koop, naar positie op de woningmarkt voor Stadsgewest Haaglanden en Stadsregio Rotterdam (excl. Voorne Putten), 2009-2012 (prijspeil 2012, bron: WoON)

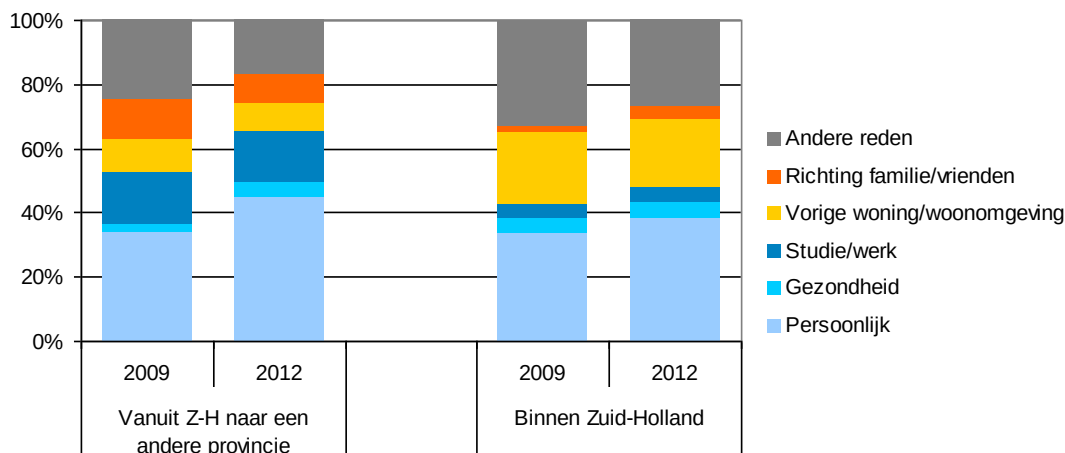
		Stadsgewest Haaglanden			Stadsregio Rotterdam (excl. Voorne Putten)		
		2009	2012	2009-2012	2009	2012	2009-2012
Vanuit koop	Koop	33.500	34.100	2%	23.900	29.100	22%
	Huur	7.200	9.700	36%	3.800	9.600	153%
Vanuit huur	Koop	23.700	18.600	-21%	24.800	17.900	-28%
	Huur	50.400	54.800	9%	60.500	59.800	-1%
Lid huishouden	Koop	9.000	7.500	-17%	12.700	6.500	-49%
	Huur	15.500	15.400	-1%	17.400	18.700	7%
Totaal		139.200	140.000	1%	143.200	141.500	-1%

3.5 Verhuisredenen

Het aantal verhuizingen is zoals eerder gemeld de afgelopen jaren gedaald. In het WoON wordt geïnformeerd naar de reden van een verhuizing. De verschuivingen in de aandelen van de verschillende verhuisredenen laten zien dat er minder vaak is verhuisd omwille van verbetering van de woonsituatie (woning of woonomgeving). Persoonlijke omstandigheden worden daarentegen relatief vaker genoemd. Onder persoonlijke omstandigheden vallen onder andere samenwonen en zelfstandig gaan wonen.

Deze ontwikkeling is in lijn met de eerder aangehaalde stuwmeermetafoor: starters en levenscyclus gerelateerde verhuizingen worden in deze crisisjaren nog wel doorgezet, maar minder urgente verhuizingen worden uitgesteld. Deze huishoudens geven echter wel aan vast te houden aan hun verhuisplannen, waardoor het stuwmeer volloopt.

Figuur 3.8 Verhuisredenen naar type verhuizing in 2009 en 2012 (bron: WoON)



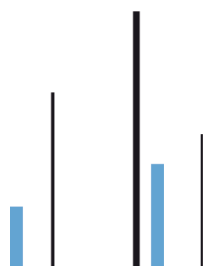
Tabel 3.5 Detaillering verhuisredenen naar type verhuizing in 2009 en 2012 (bron: WoON)

Type verhuisredenen		Vanuit Z-H naar een andere provincie		Binnen Zuid-Holland	
		2009	2012	2009	2012
Persoonlijk	Huwelijk of samenwonen	17%	30%	12%	14%
	Scheiding of beëindiging relatie	5%	4%	9%	10%
	Zelfstandig gaan wonen	11%	11%	13%	14%
Gezondheid		2%	5%	5%	5%
Studie/werk	Studie	2%	2%	1%	1%
	Werk	14%	14%	4%	3%
Woning/woon omgeving	Vorige woning	0%	4%	14%	14%
	Vorige woon omgeving of -buurt	10%	5%	7%	6%
Richting familie/vrienden		13%	9%	2%	4%
Andere reden		25%	17%	33%	27%
Totaal		100%	100%	100%	100%

Verhuizingen naar andere provincies hebben de speciale aandacht van de provincie Zuid-Holland. Ook dit type verhuizingen is afgenomen ten opzichte van het WoON 2009. In de 2012 editie van het WoON zijn het de jonge paren die relatief iets meer de provincie hebben verlaten.

Tabel 3.6 Verhuizingen naar andere provincies naar leeftijd en type huishouden in 2009 en 2012 (bron WoON)

	2009			2012				
	Eenpersoons	Meerpersoons	Totaal	Aantal	Eenpersoons	Meerpersoons	Totaal	Aantal
tot 30 jaar	18%	12%	30%	6.900	16%	21%	37%	6.600
30 tot 65	14%	47%	61%	14.200	15%	39%	54%	9.600
65-plus	4%	5%	9%	2.000	4%	5%	9%	1.500
Totaal	35%	65%	100%	23.100	35%	65%	100%	17.700
Aantal	8.200	15.000			6.200	11.500		



Wonen en werken in de Zuidvleugel

Bijdrage Jan Brouwer (ABF Cultuur)

4.1 Aanleiding en doelstelling

De provincie Zuid Holland werkt aan een structuurvisie voor de ontwikkeling van wonen en werken. In 2010 is door ABF de 'Investeringsstrategie wonen en werken in de Zuidvleugel' opgesteld. Deze had betrekking op de periode 1998-2008. In opdracht van de provincie Zuid Holland wordt de basisinformatie over de Zuidvleugel bijgewerkt voor de periode 2008-2012.

De doelstelling van dit hoofdstuk is het geven van een analyse op de ontwikkeling van wonen en werken in de wijken van de Zuidvleugel; het benoemen van de voornaamste trends sinds de start van de economische crisis in 2008 en aanbevelingen doen rond een mogelijke strategie.

4.2 Aanpak

In de analyse uit 2010 zijn trends in kaart gebracht op het gebied van wonen en werken voor de periode 1998-2008. Hierbij zijn wijken getypeerd naar woonwerkmilieu, zoals woon-, landbouw- of werkgebied en stadscentrum. De typologie uit de vorige studie wordt in deze studie opnieuw gebruikt. Daarbij dient aangetekend te worden dat de SBI definities van het CBS in 2008 zijn herzien. Om die reden is de indeling van 2008 opnieuw opgesteld. Met deze nieuwe indeling worden de trends in kaart gebracht voor de periode 2008-2012. De gegevens zijn ontleend aan het LISA en aan het CBS.

Het ruimtelijke schaalniveau in deze studie is de wijk, ofwel een postcodegebied. De Zuidvleugel bestaat uit 430 postcodegebieden. De wijken hebben afhankelijk van hun belangrijkste functie een typering gekregen. In Tabel 1 is een overzicht gegeven van de benoemde woonwerkmilieus. Een overzichtskaat van de oude en nieuwe indeling is te vinden in Bijlage D. Hier staat ook een vergelijking van de nieuwe woonwerkmilieu typologie en de woonmilieu-indeling uit 2008.

4.3 Ontwikkelingen 2008-2012

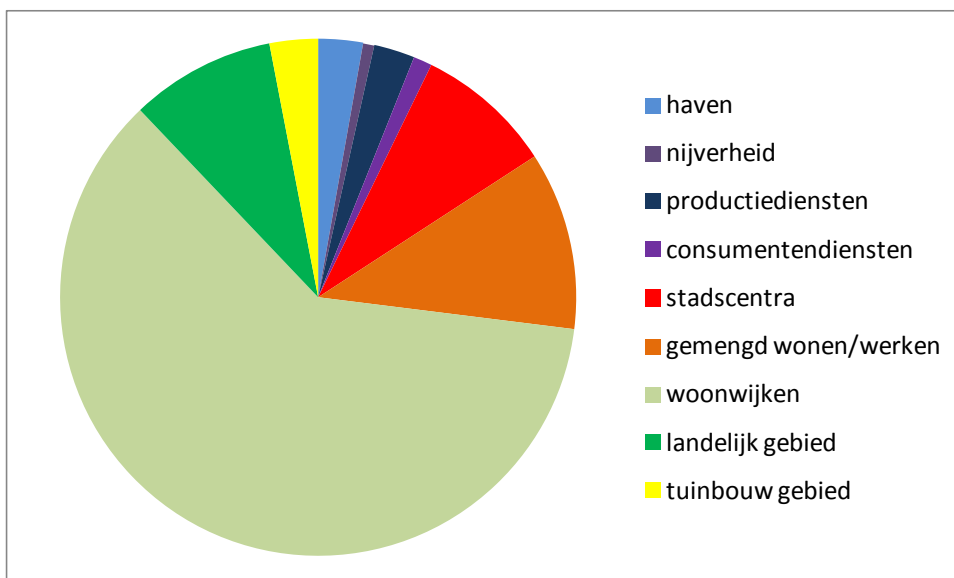
Voor ieder woonwerkmilieu is de gemiddelde omvang van het aantal arbeidsplaatsen per wijk per sector gegeven. Verder is per postcodegebied de omvang van de bevolking gegeven. In 2012 werkten er per postcodegebied gemiddeld 3.189 mensen en woonden er 7.133 mensen. Gemiddeld werken er per wijk dus 45 mensen per 100 inwoners.

In tabel 4.1 staat in de eerste 2 kolommen de indeling van 2008 en 2012. Deze zijn gemaakt met dezelfde criteria. Ten opzichte van 2008 hebben een aantal verschuivingen plaats gevonden. De getallen in de overige kolommen van de tabel hebben betrekking op 2012. De haven en de stadscentra zijn getypeerd aan de hand van de ligging van de postcodegebieden. Er zijn 12 postcodegebieden als haven getypeerd, hier werken gemiddeld per gebied 5.476 mensen en er wonen gemiddeld 1.200 mensen. Er zijn 37 wijken

getypeerd als stadscentra. Dat zijn de centra van 20 steden in de Zuidvleugel. De verhouding tussen het aantal arbeidsplaatsen en bewoners is daar ongeveer 1 op 1.

Tabel 4.1 Wijken, arbeidsplaatsen en bevolking in 2012 naar type woon en werkmilieu

Woonwerk Milieu	Aantal wijken	aantal wijken	gemiddelde omvang aantal arbeidsplaatsen						omvang bevolking	verhouding arbeidsplaatsen bevolking
			Landbouw Visserij Tuinbouw	Nijverheid	Productie Diensten	Consumenten Diensten	alle arbeids- plaatsen			
	2008	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	
	(abs)	(abs)	(abs)	(abs)	(abs)	(abs)	(abs)	(abs)	(ap/pp*100)	
Haven	12	12	1	1932	2608	934	5476	1200	456	
Nijverheid	5	3	5	4467	2536	2802	9809	1973	497	
Productiediensten	13	11	8	1167	4993	3728	9897	4166	238	
Consumentendiensten	5	5	3	677	1295	6880	8856	3046	291	
Stadscentra	37	37	5	327	2254	5031	7618	7770	98	
gemengd wonen/werken	50	48	20	955	1424	2695	5093	7027	72	
Woonwijken	255	262	35	224	393	1196	1848	8368	22	
landelijk gebied	40	39	36	216	310	326	888	834	106	
tuinbouw gebied	13	13	1071	1005	1258	2633	5967	10449	57	
Zuidvleugel	430	430	60	444	892	1792	3189	7133	45	



Figuur 4.1 Verdeling aantal woonwerkmilieus in 2012

In 2012 kunnen 31 gebieden getypeerd worden als werkgebieden. In 2008 waren dat er nog 35. De werkgebieden zijn gedefinieerd als wijken waar zich meer arbeidsplaatsen bevinden dan inwoners. Een werkgebied is een wijk waar de verhouding tussen het aantal arbeidsplaatsen en het aantal inwoners groter is dan 1. In tabel 1 zien we dat deze verhouding (x100) varieert van 250 tot bijna 500. Gemiddeld ligt dat ruim boven de 100.

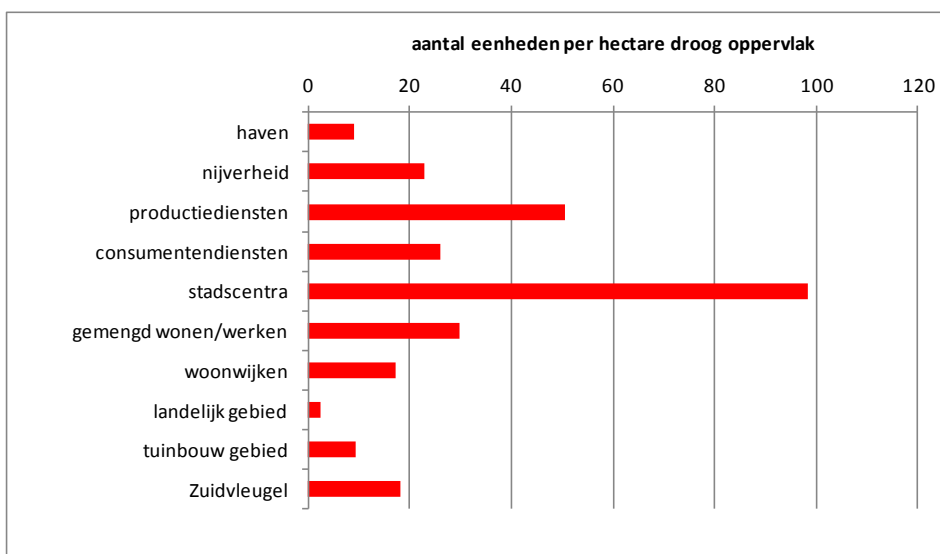
Naast de haven zijn de werkgebieden op basis de gemiddelde omvang van het aantal arbeidsplaatsen verder onderverdeeld naar nijverheid, productiediensten en consumentendiensten. Zo kennen slechts drie wijken de typering nijverheid, omdat daar gemiddeld de meeste mensen in de nijverheid werken (4.467 in 2012). De daling van het aantal echte werkgebieden is ten goede gekomen aan de woonwijken en de gemengde woonwerk wijken.

Indien de verhouding van het arbeidsplaatsen tot de bevolking lager is dan een 0,5 en de woondichtheid groter dan 10 woningen per hectare, dan krijgt een postcodegebied de typering woonwijk. In 262 van de 430 wijken in de Zuidvleugel is de belangrijkste functie wonen in 2012. Ten opzichte van 2008 is dat een toename ten koste van de (gemengde) werkgebieden. Is de verhouding arbeidsplaatsen en bevolking hoger dan 0,5, terwijl er nog steeds relatief veel mensen wonen in de wijk dan is de typering gemengd wonen/werken gegeven. Wanneer er sprake is van weinig arbeidsplaatsen en een lage dichtheid dan wordt gesproken over een landelijk gebied. De typering tuinbouw is gegeven aan wijken waar relatief veel mensen in de tuinbouw werken.

In Figuur 4.1 is de ruimtelijke verdeling van het aantal wijken weergegeven. Meer dan de helft van de postcodegebieden hebben de typering woonwijk gekregen. Het landelijk gebied is goed voor 39 postcodegebieden. De werkgebieden zijn samen goed voor 31 postcodegebieden en daarnaast is in de 13 tuinbouw gebieden en de 37 stadcentra sprake van een grote concentratie van werk. Figuur 4.1 kan ook worden uitgedrukt in oppervlak in plaats van aantal gebieden. Daaruit ontstaat het zelfde beeld. Dat laat zien hoe sterk de Zuidvleugel is verstedelijkt.

Zuidvleugel sterk verstedelijkt maar wel grote verschillen in dichtheid

De verschillende milieus kunnen ook gekenmerkt worden naar de dichtheid van het aantal arbeidsplaatsen en de woningvoorraad per hectare. De dichtheid is uitgedrukt als het aantal eenheden (woningen en arbeidsplaatsen) per hectare droog oppervlak. In Figuur 4.2 is te zien dat de dichtheid van de stadcentra ver boven het gemiddelde ligt, terwijl de dichtheid van de haven, het landelijk gebied en de tuinbouw juist een lagere dichtheid dan gemiddeld kennen.

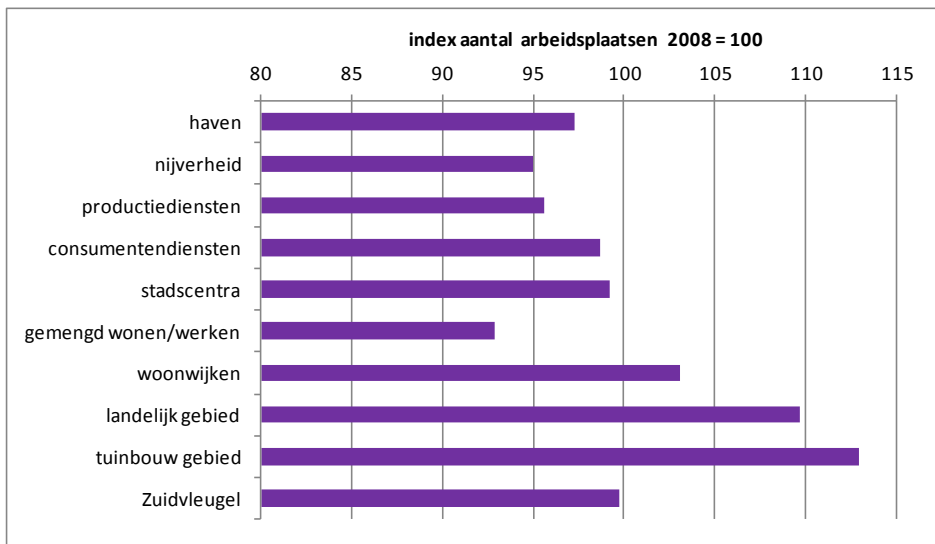


Figuur 4.2 Dichtheid arbeidsplaatsen en woningen per ha (eenheden per hectare) in 2012

Aantal arbeidsplaatsen daalt licht sinds 2008

Het aantal arbeidsplaatsen in de Zuidvleugel is sinds 2008 iets teruggelopen. In Figuur 4.3 is de index van het aantal arbeidsplaatsen weergegeven naar type milieu. De economische crisis is dus duidelijk voelbaar in de Zuidvleugel. In de periode van 1998 tot 2008 was de groei van het aantal arbeidsplaatsen nog bijna 2% per jaar. De laatste jaren was een terugval.

De werkgebieden laten de sterkste terugval in arbeidsplaatsen zien. In woonwijken, het landelijk gebied en de tuinbouwgebieden neemt het aantal arbeidsplaatsen juist toe. Wat betreft het aantal arbeidsplaatsen presteren de tuinbouwgebieden dus beter dan de andere gebieden. De tuinbouwsector en aanverwante bedrijven vormen blijkbaar een sterke sector. De toename van het aantal arbeidsplaatsen in de woonwijken valt te verklaren door de uitbreiding die heeft plaatsgevonden. Nieuwe woonwijken brengen vaak voorzieningen met zich mee en daarmee arbeidsplaatsen en bovendien zien we een groei van het aantal kleine ondernemingen en ZZP'ers die zich thuis vestigen.



Figuur 4.3 Index aantal arbeidsplaatsen per woonwerkmilieu (2008 = 100)

Alle woonwerkmilieus kennen lichte bevolkingsgroei

Tabel 4.2 bevat een aantal kerngetallen ten aanzien van wonen en werken. Zowel de verhouding tussen wonen en werken als de indices voor bevolking en diverse sectoren staan in de tabel. De bevolkingsomvang in de Zuidvleugel is tussen 2008 en 2012 met 3% toegenomen.

Alle gebieden laten een groei in de bevolking zien. De werkgebieden productiediensten en consumentendiensten, en het landelijke gebied kennen de sterkste bevolkingstoename. Dat zal te maken hebben met vastgoedprijzen en beschikbare ruimte. Zoals gezegd geldt dit niet voor het aantal arbeidsplaatsen. De verhouding tussen werken en wonen verandert daardoor behoorlijk voor sommige gebieden.

Tabel 4.2 Ontwikkeling bevolking en arbeidsplaatsen tussen 2008 en 2012

Woonwerk Milieu 2008	aantal	Verhouding Werk/woon	Verhouding Werk/woon	Index bevolking	Index arbeids- plaatsen	Index Nijverheid	Index Productie diensten	Index Consumptie diensten
	2008	2008	2012	2008 =100	2008 =100	2008 =100	2008 =100	2008 =100
	(abs)	(ap/pp*100)	(ap/pp*100)	(index)	(index)	(index)	(index)	(index)
Haven	12	471	456	101	97	90	105	95
Nijverheid	5	307	284	103	95	85	112	99
productiediensten	13	249	219	108	96	83	95	102
consumentendiensten	5	318	291	108	99	85	106	99
stadscentra	37	101	98	103	99	87	93	103
gemengd wonen/werken	50	71	64	102	93	97	87	94
woonwijken	255	22	22	103	103	95	101	103
landelijk gebied	40	88	88	110	110	109	107	103
tuinbouw gebied	13	51	57	102	113	94	94	96
Zuidvleugel	430	46	45	103	100	92	96	101

Mutaties aantal arbeidsplaatsen ruimtelijk divers

We zien een teruggang van het aantal arbeidsplaatsen, maar de vraag is of dat voor alle wijken geldt. Daarom zijn de wijken ingedeeld in gebieden met (sterke) achteruitgang en (sterke) vooruitgang en een stabiele ontwikkeling. Als grenzen zijn -1500, -500, +500 en +1500 genomen. Het resultaat staat per type milieu in tabel 4.3.

In de Zuidvleugel zijn 336 wijken waarin de mutatie van het aantal arbeidsplaatsen minder dan 500 is tussen 2008 en 2012. Daarnaast zijn er 43 gebieden met een forse toename en 51 gebieden met een aanzienlijke daling van de werkgelegenheid. Het is interessant te zien in welke milieus nu afname of toename is te zien.

Gemiddeld genomen kennen de werkgebieden een teruggang van het aantal arbeidsplaatsen. In Tabel 4.3 is echter te zien dat dit niet voor alle werkgebieden geldt. Enkele werkgebieden laten juist een toename in het aantal arbeidsplaatsen zien. In de echte nijverheidsgebieden is er altijd sprake van een daling.

In de stadscentra en woonwijken zijn in sommige wijken grote veranderingen waar te nemen, met een toename van meer dan 1500 arbeidsplaatsen. In de landbouw gebieden en de tuinbouw gebieden zien we altijd een toename.

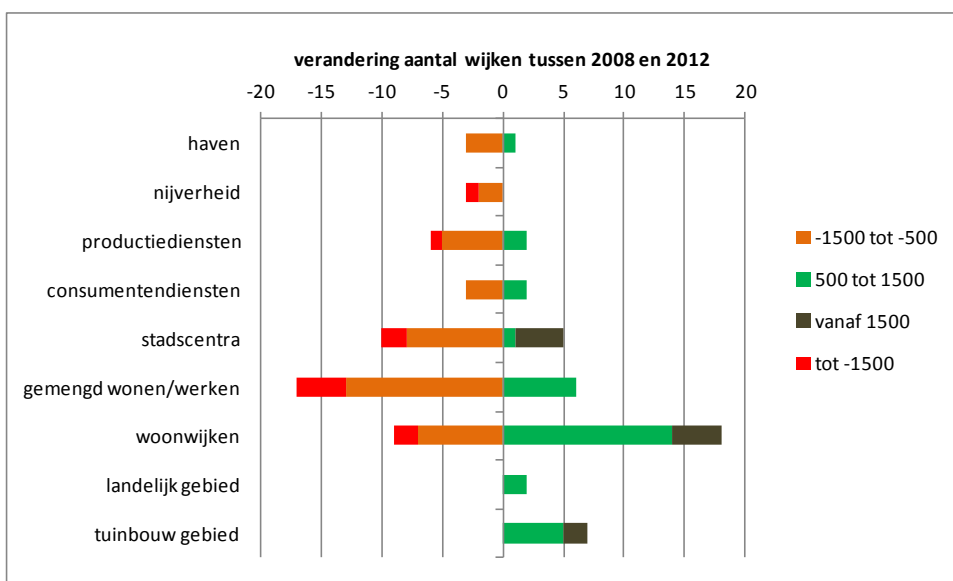
De diverse mutaties zijn nader onderzocht. Vaak kan dit toegewezen worden aan de verplaatsing van overheidsvestigingen met veel arbeidsplaatsen. Met name in de zorg was er veel dynamiek. De gebieden die getypeerd zijn als gemengd wonen/werken kennen de meeste wijken met een sterke teruggang in het aantal arbeidsplaatsen. Dat kwam meer door de algemene teruggang in de economie.

Tabel 4.3 Aantal wijken mutaties naar aantal arbeidsplaatsen tussen 2008 en 2012

Woonwerk	tot - 1500	van - 1500	van -500 tot 500	van 500 tot 1500	Vanaf 1500
Milieu	(abs)	(abs)	(abs)	(abs)	(abs)
Haven	0	3	8	1	0
Nijverheid	1	2	2	0	0
Productiediensten	1	5	5	2	0
consumentendiensten	0	3	0	2	0
Stadscentra	2	8	22	1	4
gemengd wonen/werken	4	13	27	6	0
Woonwijken	2	7	228	14	4
landelijk gebied	0	0	38	2	0
tuinbouw gebied	0	0	6	5	2
Zuidvleugel	10	41	336	33	10

In figuur 4.4 is het zelfde beeld nog eens grafisch weergegeven. Dit maakt inzichtelijk dat het beeld per milieutypering divers is en verschilt van het hiervoor geschetste algemene beeld. Het algemene beeld voor de werkgebieden is een teruggang in het aantal arbeidsplaatsen. De onderstaande figuur laat echter zien dat er ook werkgebieden zijn met een toename van het aantal arbeidsplaatsen. De stadscentra en woongebieden kennen ook een divers beeld met wijken met toename of juist afname van het aantal arbeidsplaatsen. Alleen de tuinbouw en landelijke gebieden kennen uitsluitend een toename van het aantal arbeidsplaatsen.

Voorgaande roept vele vragen op. Er is zoals bekend sprake van een economische crisis maar duidelijk niet overal. Zijn de verschillen te wijten aan de vastgoedprijzen? Is het economisch functioneren op sommige plekken te duur geworden? Zijn de verschillen te wijten aan de wijze waarop bedrijven onderling zijn georganiseerd? Wat gebeurt er als de tijden minder worden is dat samenwerken of wegconcurreren? En welk model wordt in de verschillende gebieden gehanteerd. In deze studie worden trends in kaart gebracht, nadere analyses blijven achterwege.

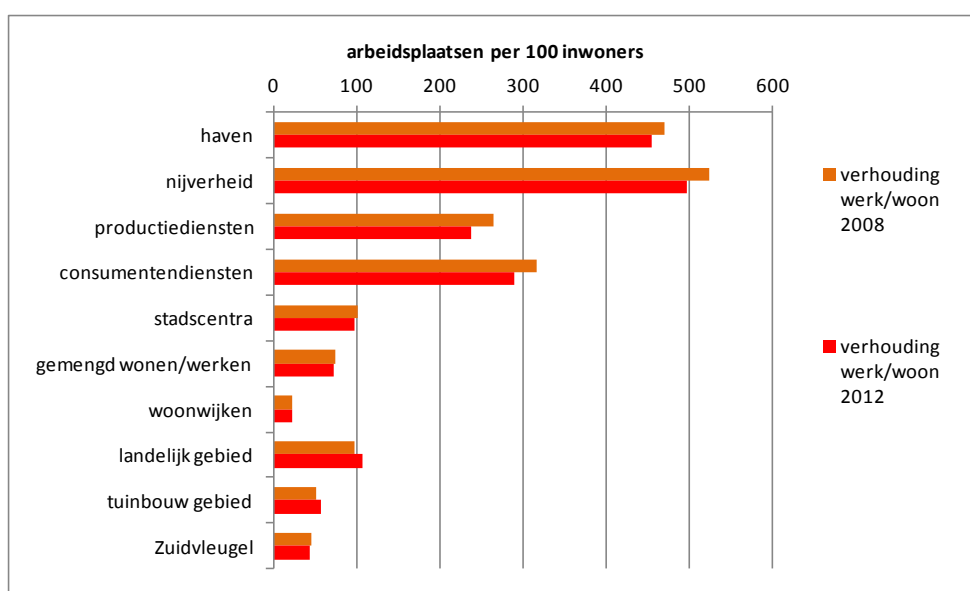


Figuur 4.4 Aantal wijken naar toe- en afname aantal arbeidsplaatsen tussen 2008 en 2012

Verhouding werken en wonen daalt in werkgebieden

De bevolkingstoename is voor de verschillende milieutyperingen redelijk stabiel terwijl de verandering in het aantal arbeidsplaatsen juist sterk verschilt. Huishoudens blijven blijkbaar zitten door de crisis en bedrijven gaan eerder op zoek naar een andere plek.

In figuur 4.5 is de verhouding tussen werken en wonen weergegeven. In de werkgebieden is de verhouding behoorlijk teruggelopen, terwijl in de stadscentra en de woonwijken de verhouding gelijk is gebleven. De verandering in de verhouding tussen werken en wonen is een indicator voor de verandering in potentie van een gebied om toegevoegde waarde te creëren. Gebieden met een teruggang in arbeidsplaatsen creëren minder waarde, waardoor de investeringen en consumptie in een gebied ook zullen dalen.



Figuur 4.5 Ontwikkeling verhouding werken en wonen tussen 2008 en 2012 per type woonwerkmilieu

Tuinbouw presteert bovengemiddeld

De tuinbouw en het landelijk gebied laten een stijging zien in de verhouding tussen werken en wonen. Het is interessant om te bezien waarom de tuinbouwsector tegen de stroom in een groei in het aantal arbeidsplaatsen laat zien. De tuinbouwsector is typisch een cluster. Een groep van onderling verbonden bedrijven en aanverwante instellingen in een bepaald gebied, verbonden door gemeenschappelijkheid en complementariteit. De groep profiteert van kennisuitwisseling, delen van arbeidskrachten en de voordelen van sterke specialisatie. Toch is clustervorming geen garantie voor het succes van een gebied. Een van de voorwaarden lijkt het bestaan van waardevolle netwerken. De verankering van bedrijven in netwerken verlaagt immers de transactiekosten, zoals zoekkosten en informatiekosten voor het vinden van nieuwe klanten en partners. In dat licht is een vergelijking naar netwerken tussen sectoren en regio's interessant.

Stadscentra in de Zuidvleugel: opvallende groei van centra in de regio Rotterdam

Van belang is de ontwikkeling van de stadscentra. Er zijn 37 gebieden getypeerd als stadscentra. In de grote steden bestaat het centrum uit meerdere wijken. In totaal gaat het om 20 gemeenten met een stedelijk centra. De centra van de overige gemeenten zijn aangemerkt als dorpskern. In de tabellen staan deze laatste over het algemeen onder de noemer gemengd wonen en werken. In tabel 4.3 zagen we al dat er centra zijn die verder zijn gegroeid en centra die juist last hadden van krimp.

Er is een index opgesteld waarmee geprobeerd wordt aan te geven hoe het de centra is vergaan sinds 2008. Een stadscentrum heeft niet alleen een hoge dichtheid maar er is ook een hoge intensiteit van het gebruik. Er komen bewoners, werkende personen maar ook vele bezoekers over de vloer, omdat er groot aanbod is van consumenten diensten. Winkels, horeca, scholen, zorginstellingen, cultuurinstellingen en allerlei andere vormen van dienstverlening zorgen voor een permanente stroom bezoekers. De index bestaat uit de index voor bevolking, arbeidsplaatsen en bezoekers. Het aantal bezoekers is geschat op basis van het aantal arbeidsplaatsen bij branches die bezoekers aantrekken.

Tabel 4.4 Ranglijst stadscentra; indices toename intensiteit gebruik in 2012 (2008=100)

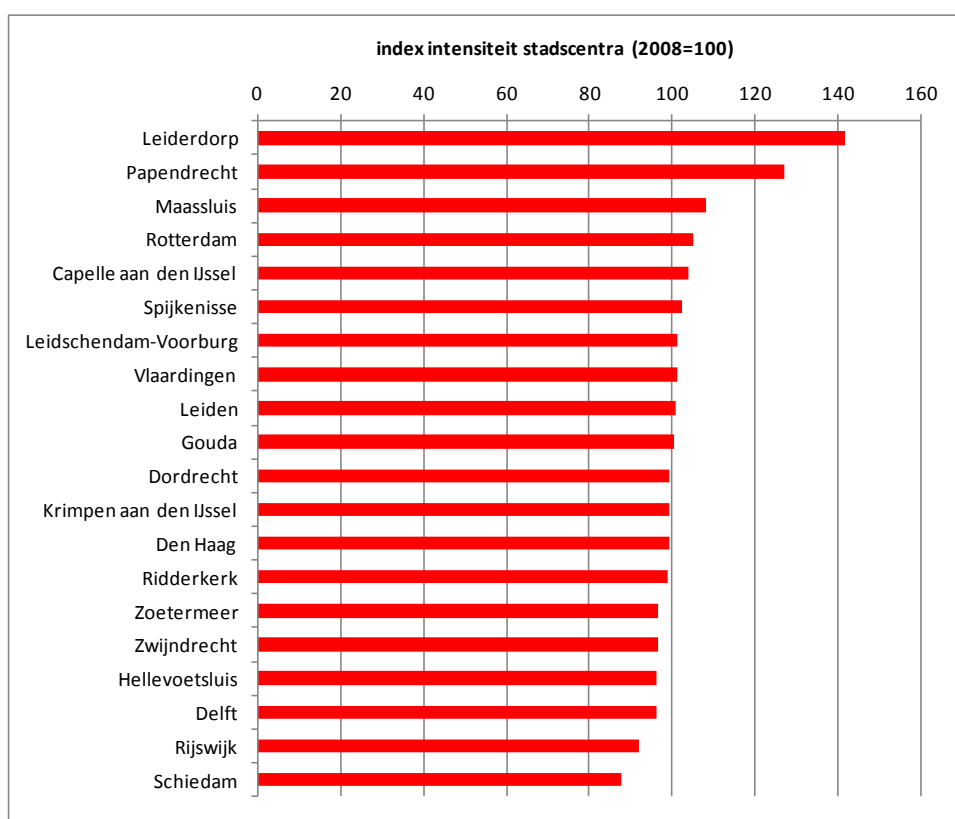
Gemeente	index in 2012 (2008=100)			
	gemiddeld	bevolking	arbeids- plaatsen	bezoekers
Leiderdorp	142	98	160	166
Papendrecht	127	101	132	148
Maassluis	108	114	105	105
Rotterdam	105	105	103	107
Capelle aan den IJssel	104	103	104	105
Spijkenisse	102	108	95	104
Leidschendam-Voorburg	101	100	100	104
Vlaardingen	101	104	104	96
Leiden	101	102	100	101
Gouda	100	106	98	97
Dordrecht	99	100	98	100
Krimpen aan den IJssel	99	98	91	109
Den Haag	99	102	95	100
Ridderkerk	99	101	96	100
Zoetermeer	97	102	89	99
Zwijndrecht	97	102	93	95
Hellevoetsluis	96	98	96	95
Delft	96	100	93	96
Rijswijk	92	99	86	90
Schiedam	88	102	83	79
Zuidvleugel	102	103	99	103

We zien dat voor alle centra samen geldt dat de intensiteit is toegenomen. Dat komt door de groei van de bevolking en de groei van de voorzieningen die publiek trekken. De werkgelegenheid daalde licht in de centra. Per gemeente zijn er grote verschillen. In positieve zin springen Leiderdorp en Papendrecht er uit. Leiderdorp kent de grootste toename in vanwege de grote toename in arbeidsplaatsen. In beide gevallen is dat vooral toe te schrijven aan de vestiging van zorgcentra. Dat trekt personeel, patiënten en bezoekers.

Verder valt op dat een aantal de stadscentra van de regio Rotterdam een sterke toename van de heeft plaatsgevonden. Rotterdam, Maassluis, Capelle en Spijkenisse scoren hoog op de ranglijst van tabel 4. Wellicht dat de nieuwe metro verbindingen hier een rol hebben gespeeld.

In oude stadscentra zoals Delft, Schiedam en Dordrecht is de intensiteit van het gebruik juist afgenomen tussen 2008 en 2012, vooral door een daling van het aantal arbeidsplaatsen. Stadcentra met een sterkere verdichting worden ook gekenmerkt door een groter bezoekersaantal dan gemiddeld. Figuur 6 geeft de ranglijst van de stadscentra nog eens grafisch weer.

Deze ontwikkeling roept vele vragen op. Was er gewoon geen ruimte, zodat de ontwikkeling in sommige steden is gestagneerd. Waren de vastgoedprijzen te hoog zodat het moeilijk is voor nieuwe bedrijven of starters op de woningmarkt een plek te vinden. Veel steden zijn begonnen met autoluwe zones. Hoe heeft dat gewerkt op bezoekers en vastgoedprijzen? In hoeverre zijn ondernemers in het centrum in staat samen te werken? Beschikken ze over netwerken die toegang verschaffen tot mogelijk oplossingen bij problemen? Een aspect wordt er uit gelicht en dat zijn de vastgoedprijzen.

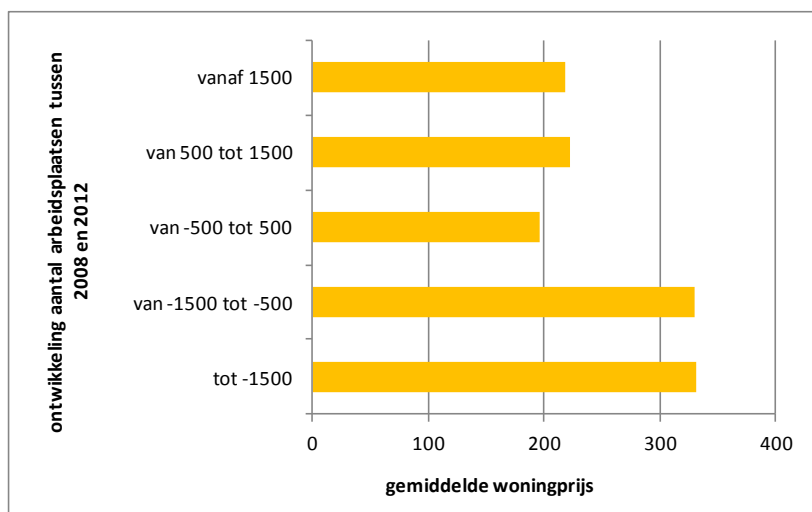


Figuur 4.6 Ranglijst stadscentra naar toename intensiteit gebruik in 2012 (2008=100)

Groei aantal arbeidsplaatsen in relatief goedkope stadscentra

De gemiddelde woningprijs in de stadscentra van de Zuidvleugel is € 234.000. De stadscentra met een sterke teruggang van het aantal arbeidsplaatsen worden gekenmerkt door hoge woningprijzen. Terwijl stadcentra met een sterke groei van arbeidsplaatsen juist gekenmerkt worden door woningprijzen die lager liggen dan gemiddeld. Relatief nieuwe stadscentra hebben meer mogelijkheden om te verdichten en daarmee de potentie om waarde te creëren te vergoten dan de oude stadscentra. Rotterdam is een goed

voorbeeld waar verdichting relatief goedkoop kan en daarmee de potentie om waarde toe te voegen wordt vergroot.



Figuur 4.7 Woningprijzen in stadscentra naar ontwikkeling arbeidsplaatsen

Aantal vestigingen van bedrijven blijft in het zelfde tempo toenemen

In de Zuidvleugel is het aantal vestigingen tussen 2008 en 2012 toegenomen met 12%. Dat is een groei van 3% per jaar. In de periode 1998-2008 was de groei ook 3% per jaar. De crisis heeft blijkbaar geen invloed op de groei van het aantal bedrijven maar wel op de omvang van het totale aantal arbeidsplaatsen. Deels is dat gedwongen omdat mensen die ontslagen worden voor zichzelf (moeten) beginnen. Deels is dat ook nieuwe energie en innovatief vermogen van starters. In tabel 5 staat de ontwikkeling van het aantal vestigingen en arbeidsplaatsen per type milieu. De tabel laat zien dat alleen in de haven het aantal vestigingen is afgenomen, de rest van de woonwerkmilieus kennen een toename van het aantal vestigingen. Dit wijst op nieuwe bedrijvigheid in vrijwel alle woonwerkmilieus. Startende en groeiende bedrijven vergroten het innovatie- en aanpassingsvermogen van een economie. Interessant is te weten op welke plekken en in welke sectoren een doorgroei het beste tot z'n recht komt.

Tabel 4.5 Index vestigingen en bedrijfsgrootte tussen 2008 en 2012 naar type milieu

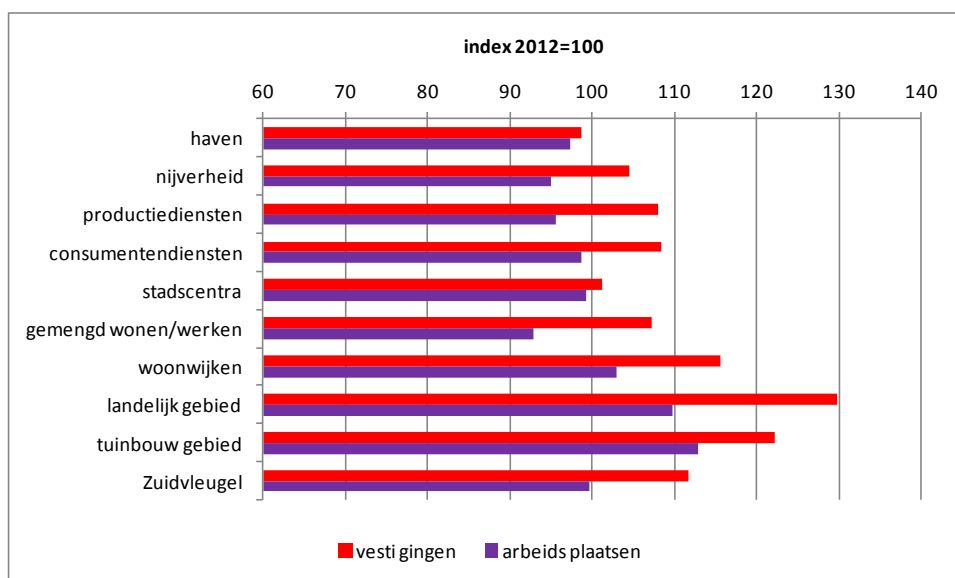
Woonwerkmilieu	vestigingen	arbeids- plaatsen	bedrijfs grootte	bedrijfs grootte
	2008=100 (index)	2008=100 (index)	2008 (ap/vest)	2012 (ap/vest)
Haven	99	97	28	28
Nijverheid	104	95	18	16
Productiediensten	108	96	22	20
Consumentendiensten	109	99	36	32
Stadscentra	101	99	12	11
Gemengd wonen/werken	107	93	12	11
Woonwijken	116	103	6	6
Landelijk gebied	130	110	12	11
Tuinbouw gebied	122	113	8	7
Zuidvleugel	112	100	10	9

Daling aantal arbeidsplaatsen per vestiging

Doordat het aantal vestigingen is blijven groeien is de grootte van vestigingen gemiddeld iets afgenomen tussen 2008 en 2012, van 10 naar 9 arbeidsplaatsen per vestiging. Deze trend is waar te nemen voor alle woonwerkmilieus, behalve in de haven. De vestigingen in de consumentendiensten kennen de grootste afname van het aantal arbeidsplaatsen per vestiging. Veel bedrijven waren immers genoodzaakt om af te slanken door de economische crisis.

In figuur 4.8 zijn de indices voor het aantal vestigingen en arbeidsplaatsen per woonwerkmilieu weergegeven. Hier is duidelijk te zien dat ondanks de afname van het aantal arbeidsplaatsen in werkgebieden het aantal vestigingen toch een stijging laat zien. De grootste stijging van het aantal vestigingen is in het landelijk gebied en in de tuinbouw.

Figuur 4.8 Indices vestigingen en arbeidsplaatsen in 2012 (2008=100)



Grote diversiteit in ontwikkeling

We zagen al dat er ondanks een aantal algemene trends de ontwikkeling per type milieu toch erg divers is. In alle soorten milieus zijn er winnaars en verliezers. Dit beeld kan nog eens worden versterkt door de ontwikkeling van het aantal vestigingen en het aantal arbeidsplaatsen te combineren. De wijken zijn daarvoor ingedeeld in wijken met een dalend aantal arbeidsplaatsen en ook een achterblijvend aantal vestigingen. Daar tegenover staan wijken waar zowel sprake was van groei van het aantal arbeidsplaatsen als van het aantal vestigingen. Dan zijn er wijken waar een van beide sterk toeneemt. Dat zijn de plekken waar de grotere bedrijven zich handhaven of juist de plekken waar veel starters verschijnen en de grotere verdwijnen. Het resultaat staat in tabel 4.6.

Iedere groep van wijken is circa een kwart van het totale aantal wijken. De 94 teruglopende wijken zijn iets minder dan een kwart en de sterk groeiende wijken zijn juist meer dan een kwart van het totaal aantal wijken. De sterk terug lopende wijken zijn overal te vinden behalve in de tuinbouwgebieden. De grootste aantallen zien we bij de stadscentra, de gemengde wijken en de woonwijken. In woonwijken zien we ook een groot aantal stijgende wijken, net als in het landelijk gebied en de tuinbouwgebieden.

Tabel 4.6 Groei vestigingen en arbeidsplaatsen per milieu tussen 2008 en 2012

Woonwerkmilieu	arb.pl dalend vestig. laag	arb.pl dalend vestig. hoog	arb.pl stijgend vestig. laag	arb.pl stijgend vestig. hoog	Totaal
Haven	7	0	4	1	12
Nijverheid	3	0	1	1	5
Productiediensten	4	6	3	0	13
Consumentendiensten	2	1	0	2	5
Stadscentra	19	5	11	2	37
Gemengd wonen/werken	18	16	9	7	50
Woonwijken	40	66	57	92	255
Landelijk gebied	1	6	11	22	40
Tuinbouw gebied	0	3	3	7	13
Zuidvleugel	94	103	99	134	430
Indices (2008=100)					
Arbeidsplaatsen	90	90	110	118	99
Index vestigingen	98	115	107	131	112

4.4 Conclusies

Er is de afgelopen jaren sprake geweest van een economische crisis. Het einde daarvan is nog niet inzicht. Er is een aantal algemene trends en er zijn duidelijk ruimtelijke consequenties. Daarmee heeft de crisis grote ruimtelijke gevolgen.

De periode 2008 tot 2012 is nader onder de loep genomen. In die periode is het aantal arbeidsplaatsen langzaam teruggelopen, terwijl de bevolking verder toenam. Het aantal arbeidsplaatsen per hoofd van de bevolking daalde daardoor.

Er is een onderscheid gemaakt in 9 soorten milieus afhankelijk van ligging, functie, menging en dichtheid. In alle soorten milieus daalde de werkgelegenheid behalve in de tuinbouw milieus. Binnen de Zuidvleugel gaat het om 430 postcode wijken in 45 gemeenten.

Veel dynamiek in spreiding arbeidsplaatsen: Ondanks de algemene daling in de meeste milieus zien we per type milieu een grote diversiteit in de geconstateerde ontwikkeling. Er is geen sprake van een algemene teruggang. Per type zijn er winnaars en verliezers. De bevolking per wijk is redelijk stabiel. Nu er crisis is, gaan huishoudens niet naarstig op zoek naar een betere plek om de crisis door te komen. Sterker nog men blijft zitten waar men zit. Dat geldt niet voor bedrijven. Bedrijven zijn op zoek gegaan naar een betere plek, gedwongen of vrijwillig. Daardoor is er ruimtelijk veel dynamiek ontstaan.

Zeker in een crisis is het bijzonder interessant welke factoren doorslaggevend zijn voor de vestiging en ontwikkeling van bedrijven.

De voorliggende notitie was gericht op het vaststellen van de milieus en het constateren van trends. Dat betekent dat niet alle trends verklaard kunnen worden. Een aantal factoren is bekeken, anderen kunnen slechts hypothetisch worden genoemd.

Voorzieningen: Mutaties in voorzieningen bleken een belangrijke oorzaak voor veranderingen in de werkgelegenheid per wijk. De vestiging of het vertrek van een ziekenhuis of een andere instelling heeft vaak grote invloed op het aantal arbeidsplaatsen in wijk. Niet alleen door de mutatie van de instelling zelf maar ook voor andere bedrijvigheid.

Vastgoedprijzen: Vastgoedprijzen hebben zeker invloed op mobiliteit van bedrijven. Gebieden die relatief goedkoop zijn zoals een aantal gemeenten in de regio Rotterdam doen het goed; andere vaak dure gebieden scoren (veel) slechter. We zien ook dat de randen van de stad meer groei laten zien. Deels komt omdat men meelift op de gerealiseerde woningbouw en deels zal de prijs een rol spelen.

Leefbaarheid en aantrekkelijkheid: De leefbaarheid doet het ook goed met betrekking tot de vestiging van bedrijven. Tegelijkertijd werkt de leefbaarheid positief op de vastgoedprijzen. Beide factoren zouden in onderlinge samenhang bekeken moeten worden.

Netwerken van bedrijven: Netwerken van bedrijven spelen zeker een rol. Dat laat de ontwikkeling van de tuinbouwgebieden zien. Deze zijn bekend om de sterke verbanden binnen de keten en tussen verwante bedrijven. Hoe dat zit bij andere sectoren is minder duidelijk. Kan men het verschil in ontwikkeling naast de vastgoedprijzen ook toeschrijven aan netwerken die werken? Dit speelt zeker in de centra van de steden. In veel steden zijn er winkeliersverenigingen of andere verbanden en is men begonnen met ondernemersfondsen. Onduidelijk is het belang van deze activiteiten.

Bereikbaarheid: Bereikbaarheid en ook zichtbaarheid is voor bedrijven doorgaans een belangrijk item. We zien een verschuiving van zichtbaarheid aan de autosnelweg naar de digitale snelweg. Het is echter nog niet duidelijk of dat in het vestigingspatroon is waar te nemen. Zichtbaarheid en bereikbaarheid spelen ook een rol in de stadscentra. Veel steden zijn begonnen met een autoluwe zone in combinatie met parkeergarages. De vraag is wat dit heeft betekend voor de diverse centra.

Ligging: Ligging is een gegeven, maar toch verandert de relatieve positie van een gebied door de aanleg van infrastructuur. Nieuwe infrastructuur in de afgelopen periode was de Randstadrail en de uitbreiding van de Rotterdamse metro. Dat heeft de positie van de steden in en om Rotterdam duidelijk beïnvloed. Het lijkt er op dat dit de ontwikkeling soms positief en soms negatief heeft beïnvloed.

4.5 Aanbevelingen

De groei van werk en wonen zat gedurende de laatste 4 jaar in sterke mate aan de randen van de stad. Daar was nog ruimte en waren de prijzen gunstig. Zolang er sprake is van algehele groei is dat geen probleem. Nu dat niet het geval is leidt een groei aan de randen tot teruggang op andere plekken. We zien in de Zuidvleugel in 22% van de wijken zowel een daling van het aantal vestigingen als van het aantal arbeidsplaatsen. Tegelijkertijd is er een sterke groei vooral aan de randen; niet minder dan 31% van de wijken kende een zeer sterke groei. Er lijkt grote behoefte aan een goede afstemming tussen verschillende uitbreidingen en herstructureringsprojecten, niet alleen wat betreft de omvang maar ook wat betreft de prijs. Het lijkt er op dat verdere uitbreidingen zeer voorzichtig behandeld moeten worden.

Bijna over de hele linie was er sprake van een daling van de vastgoedprijzen. Deels heeft dat met de economische crisis te maken maar deels ook met concurrentie tussen plekken. De Zuidvleugel moet niet in de positie komen dat dit leidt tot een neerwaartse spiraal. Het is een slechte zaak als gemeenten elkaar op grondprijzen te sterk beconcurreren. De kans bestaat dat er dan alleen maar verliezers zijn. Namelijk gemeenten die onder de kostprijs verkopen en gemeenten die niet verkopen. Het is wellicht een idee met bodemprijzen te komen.

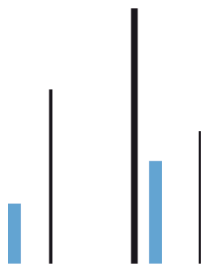
Leegloop en dalende prijzen leiden zeker tot kwaliteitsverlies. Grenzen stellen aan de kwaliteit zijn we niet gewend omdat er voortdurend sprake was van vooruitgang. Het verdient aanbeveling hier een begin mee te maken. Er zijn talloze wegen om te sterk kwaliteitsverlies tegen te gaan:

- Gebieden die het moeilijk hebben benoemen en achtergronden in kaart brengen.
- Gebieden die het goed doen benoemen en achtergronden in kaart brengen.

- Zeer spaarzaam zijn met nieuwe uitbreidingen.
- Bij gebieden met lage prijzen pioniers zoeken en daarmee afspraken maken.
- Transformatie naar andere sectoren actief promoten. Dat kan door een programma voor transformatie te ontwikkelen en dat te faciliteren door bijvoorbeeld een laag BTW tarief en verantwoorde afboekingen.
- Nieuwe partijen stimuleren activiteiten te ontplooien in de publieke ruimte.
- Als het niet anders kan gewoon slopen.

De provincie is voornemens in de nieuwe structuurnota een zogenaamde verstedelijkingsladder te introduceren. Dat houdt kort gezegd in dat eerst gezocht moet worden naar een binnenstedelijk alternatief en dan pas te zoeken naar uitbreiding. De crisis schept echter zoveel ruimte en op zoveel plekken dat er binnenstedelijk de komende jaren voldoende kansen zijn. Het is veel meer de vraag welke binnenstedelijke plekken het eerste om een aanpak vragen dan de afweging tussen uitbreiding en inbreiding.

Tot nu toe moesten gebieden met lage kwaliteit en lage prijzen vaak met gelden uit de stedelijke vernieuwing worden aangepakt. Een deel van deze gebieden is nu aantrekkelijk geworden en kent een instroom van bedrijven. Bezien moet worden hoe dat kan worden gestimuleerd. Er blijven gebieden die ondanks de lage prijzen niet aantrekkelijk genoeg zijn voor nieuwe vestigingen. Bezien moet worden of sanering mogelijk is. Dan zijn er gebieden die het ondanks de crisis goed doen. Bezien moet worden of men daaruit kan leren voor andere gebieden. Ten slotte zijn er de gebieden die het goed deden maar moeite hebben zich tijdens de crisis te handhaven. Dat zijn typisch voorbeelden van een betere onderlinge organisatie en betere netwerken. De aanbeveling is dus de verstedelijkingsladder te richten op het bestaand stedelijk gebied en te nuanceren voor diverse ontwikkelingen.



Woningmarktverkenning 2011-2030

5.1 Achtergrond Woningmarktverkenning

De woningmarkt maakt roerige tijden door. Mede als gevolg van de financiële crisis, heeft de markt zich in een richting ontwikkeld die volstrekt afwijkt van die van vóór 2008. Huishoudens durven of kunnen veel minder makkelijk verhuizen dan voorheen. Dalende huizenprijzen en veranderende regelgeving bij Rijk en financiële instellingen rondom kopen en huren dragen bij aan de onzekerheid.

Lokaal en regionaal staan beleidsmakers en woningcorporaties voor de lastige opgave om in deze grillige tijden een juiste koers uit te zetten. Het Ministerie van BZK wil bovendien dat gemeenten corporaties direct gaan aansturen. De corporaties in een gemeente zullen in een "bod" aan moeten geven welke bijdrage zij beogen te leveren aan de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

Het opstellen van een gemeentelijke woonvisie of een portefeuillestrategie vereist een goede onderbouwing. Inzicht in aanstaande ontwikkelingen als gevolg van demografische veranderingen, woningmarktbeleid en economische verwachtingen is daarbij onmisbaar. Er zijn verschillende bronnen die dergelijk inzicht kunnen verschaffen. Echter, veel van die informatie belicht maar een deel van de ontwikkeling: alleen op de korte termijn of niet gebaseerd op de volledige dynamiek van de markt.

In deze rapportage is de verwachting van de woningmarkt uitgewerkt aan de hand van het door ABF Research ontwikkelde woningmarktmodel Socrates. Dit model simuleert de ontwikkelingen op de woningmarkt op de middellange termijn op basis van aannames met betrekking tot de inkomensverwachtingen, de omvang van de nieuwbouw- en slooppductie, het regeringsbeleid en de woonwensen zoals die bekend zijn uit de reeks Woononderzoek Nederland.

In de volgende paragraaf wordt de werking van het model toegelicht. Dit gebeurt aan de hand van de belangrijkste processen die de woningmarkt drijven. Bij elk onderdeel wordt hierbij verwezen naar de uitkomsten van het model verderop in dit rapport zoals de ontwikkeling van de woningbehoefte en een daarop afgestemd nieuwbouwprogramma.

Simulatie van de woningmarkt met het Socrates-model

Op de woningmarkt worden vraag en aanbod continu op elkaar afgestemd. Het door ABF Research ontwikkelde Socrates-model modelleert deze afstemming nauwkeurig, rekening houdend met de belangrijkste elementen van vraag en aanbod. Een belangrijk aspect hierin is de omvang van het gebied waarbinnen de markt functioneert. Het is bekend dat bijna twee derde van de verhuizingen plaats vindt binnen de eigen gemeente en bijna 85% binnen de eigen provincie. Gegeven dit regionale karakter onderscheidt het Socrates-model 32 gebieden waarbinnen de afstemming uitgewerkt wordt. Deze gebieden zijn gebaseerd op migratierelaties en kunnen zodoende als afzonderlijke eenheden beschouwd

worden. Tussen de gebieden wordt ook verhuisd. Deze verhuizingen zijn meestal werk- of studiegerelateerd. Ook met de trends in deze migratiebewegingen wordt rekening gehouden. In bijlage A is een overzichtskaart van de woningmarktregio's opgenomen.

De woningbehoefte als start- en eindpunt

Het startpunt van de raming is de huidige verdeling van huishoudens over de woningvoorraad; oftewel "wie woont waar". Dit noemen we de woningbehoefte. Naar de toekomst toe zal onder invloed van verschillende processen, zoals demografie, woonvoorkeuren en inkomen, de behoefte veranderen. De behoefte kan beschouwd worden als de uitkomst van de afstemming tussen de vragers naar en aanbieders van woningen, binnen gestelde randvoorwaarden. Daarmee is het ook een van de belangrijkste resultaten van de raming.

De rapportage geeft in een aantal stappen de samenhang tussen de processen weer. Hierbij wordt begonnen met de ontwikkeling van de woningbehoefte (paragraaf 5.2). Op deze manier wordt direct duidelijk gemaakt welke veranderingen er op de woningmarkt plaats gaan vinden, ook naar woonmilieu (paragraaf 5.3). De paragrafen daarna (zie hieronder) vullen het verhaal aan door elk van de onderliggende processen nader uit te werken. Achtereenvolgens komen hierbij aan bod:

- De veranderingen van de huishoudens, naar leeftijd, samenstelling en inkomen (paragraaf 5.4)
- De verwachte verandering van de voorraad (paragraaf 5.5): Welk programma voor nieuwbouw, sloop en verkoop van huurwoningen draagt bij aan een optimale doorstroming op de markt en gebruik van de bestaande voorraad, binnen (deels door de gemeenten zelf) veronderstelde aantallen.
- De raming van de doelgroepen van het huurbeleid en de (voor hen) bereikbare, sociale voorraad.
- De bandbreedtes rondom bovenstaande uitkomsten, volgend uit verschillende, economische uitgangspunten.
- Een nadere verdieping van het programma sociale huurwoningen, in relatie tot de ontwikkeling van de doelgroep.

Beleid en woonvoorkeuren in Socrates 2013

De in het model verwerkte beleidsuitgangspunten zijn zo goed mogelijk afgestemd op de meest actuele plannen voor de woningmarkt van het Kabinet Rutte II en Minister Blok voor Wonen en Rijksdienst. Hiertoe is nauw overleg gevoerd met het Ministerie van BZK-WB, dat het Socrates-model toepast in beleidsverkenningen en -evaluaties. Uit het overleg kwam naar voren dat ten opzichte van de Socrates-versie van vorig jaar de doorwerking van de verhuurdersheffing en de inkomensafhankelijke huurverhoging een plaats moeten hebben in het model.

De woonvoorkeuren zijn primair afgeleid van het recent afgenomen Woononderzoek Nederland (WoON 2012) en voorgaande metingen van het WoONWBO. De gevoeligheid van bijvoorbeeld de verhuis- en koopgeneigdheid voor veranderende (economische) omstandigheden zijn geschat op basis van de historische tijdreeks van voorkeuren.

Economische vooruitzichten en bandbreedtes

Elke toekomstverwachting gaat gepaard met bepaalde onzekerheden. Bij de woningmarkt moet dan gedacht worden aan de inkomensverwachting, het bouwprogramma en het consumentenvertrouwen (verhuis- en koopgeneigdheid). Om een indruk te geven van het effect van deze onzekerheden op

bijvoorbeeld de woningbehoefte, presenteert hoofdstuk 3 een bandbreedte rond de Basisraming. Deze bandbreedte is het resultaat van een positiever en negatiever economisch scenario voor Nederland; oftewel: (economisch) Herstel of (een aanhoudende) Crisis. Tussen de economische uitersten zijn twee Trendskenario's, Trend A en Trend B, gedefinieerd. In beide wordt uitgegaan van een continuering van de huidige conjunctuur, maar is tevens rekening gehouden met verschillende gedragsreacties van de betrokken partijen. In de Basisraming, die centraal staat in dit hoofdstuk, wordt uitgegaan van het Trendskenario A. In deze raming wordt uitgegaan van een oplopende rente die zal leiden tot een verdere daling van de koopprijzen alsook tot een inperking van de leenmogelijkheden voor potentiële kopers en lastenverzwaring voor verhuurders. Mede daardoor zullen verhuurders geneigd zijn de geboden huurruimte daadwerkelijk in te vullen. Bij zo'n ontwikkeling zullen de in het WoON 2012 uitgesproken verhuisambities en woonvoorkeuren omlaag bijgesteld moeten worden. Denkbaar is dat de animo om te kopen in het bijzonder voor First Time Buyers zakt naar het niveau van de jaren tachtig.

Het volledige overzicht van de uitgangspunten voor de verschillende scenario's is in bijlage A uitgewerkt. Een samenvatting van de belangrijkste uitgangspunten voor huishoudens en voorraadmutaties is opgenomen in tabel 1.1.

Tabel 5.1 Overzichtstabel uitgangspunten Basisscenario voor huishoudens en voorraadmutaties, Zuid-Holland

	Zuid-Holland	West-Nederland	Nederland
Demografische ontwikkeling o.b.v. Primos2012 (gem. p/j)			
Toename huishoudens 2011-2015	11.200	27.500	48.600
Toename huishoudens 2015-2020	12.900	33.000	56.700
Toename huishoudens 2020-2030	10.400	26.800	39.900
Woningbouw (2011-2015) (gemiddeld p/j)			
Nieuwbouw incl. prod. anderszins	10.500	24.100	46.300
Sloop	3.500	6.300	10.600
Toename voorraad	7.000	17.800	35.700
Verkoop huurwoningen (incl. particulier)	4.000	8.200	15.900
Woningbouw (2015-2020) (gemiddeld p/j)			
Nieuwbouw incl. prod. anderszins	16.200	38.800	66.100
Sloop	5.000	9.200	15.000
Toename voorraad	11.300	29.700	51.000
Verkoop huurwoningen (incl. particulier)	4.400	9.200	17.900
Woningbouw (2020-2030) (gemiddeld p/j)			
Nieuwbouw incl. prod. anderszins	16.600	38.600	61.200
Sloop	6.400	11.700	20.100
Toename voorraad	10.100	26.900	41.200
Verkoop huurwoningen (incl. particulier)	4.400	9.200	17.900

Meer informatie over het Socrates-model

Bovenstaande uiteenzetting is maar een – zeer – beknopte beschrijving van de werking van het Socrates-model. Meer informatie is opgenomen in het boekje “Socrates – Transparantie in cijfers”, te downloaden

via de website van ABF Research (<http://www.abfresearch.nl/publicaties/rapporten/socrates---transparantie-in-cijfers.aspx>).

5.2 Woningbehoefte

De vraag uit welke woningen de woningvoorraad moet bestaan kan op vele manieren beantwoord worden. Zo kan er gekeken worden naar de verhuisplannen van huishoudens op een bepaald moment in de tijd. Dit is bijvoorbeeld mogelijk met een enquêtebestand als het Woononderzoek Nederland (WoON). Het nadeel van deze werkwijze is dat er maar op één moment in de tijd gekeken wordt naar de behoefte van mensen. Er wordt voorbijgegaan aan veranderingen in de bevolkingssamenstelling of de sociaaleconomische positie van huishoudens die te verwachten zijn. Daarbij komt dat het totaal van verhuisplannen op het moment van enquêteren geen realistisch beeld schetst van de werkelijk te verwachten dynamiek op de woningmarkt die we op basis van trendcijfers over daadwerkelijk gerealiseerde verhuizingen kennen.

Het Socrates-model werkt volgens een andere benadering. Het modelleert de dynamiek van de woningmarkt. Uiteraard spelen hierbij de verhuisplannen – hoeveel huishoudens willen verhuizen naar welk soort woningen – een belangrijke rol. Maar in tegenstelling tot de statische benadering staat de doorstroming op de markt centraal. Het model kijkt eerst welke woningen er beschikbaar komen doordat huishoudens hun woningen verlaten en laat vervolgens huishoudens met verhuisplannen kiezen uit het beschikbare aanbod. Aan het eind van een periode worden de vraag en het vrije aanbod naast elkaar gelegd en wordt bepaald aan welke woningen er een tekort is of van welke woningen een overschot bestaat. De tekorten en overschotten worden ten slotte zoveel mogelijk “opgelost” door aanpassingen aan de voorraad via nieuwbouw, sloop en de verkoop van huurwoningen. De omvang van deze voorraadmutaties is hard aan het model opgelegd (zie ook het intermezzo “Waarom kiezen voor een beperking van de voorraadmutaties?”).

De verhuizingen en de aanpassingen van de voorraad resulteren in een nieuwe woningbehoefte, ook wel de bewoonde voorraad genaamd. De veranderingen in de bewoonde voorraad over een gegeven periode geven een goede indruk van de uitdagingen waarvoor beleidsmakers en aanbieders van woningen komen te staan. Overigens komen deze veranderingen niet alleen tot stand via verhuisbewegingen of voorraadmutaties. Ook bestaande woonsituaties kunnen “aangepast” worden. Zo wordt er onder meer rekening gehouden met de zogeheten “huurharmonisatie”, het opnieuw vaststellen van de huur bij een nieuwe verhuring. Veranderingen in het huishouden, zoals samenwonen, kinderen krijgen of sterfte zorgen ook voor verschuivingen in de behoefte.

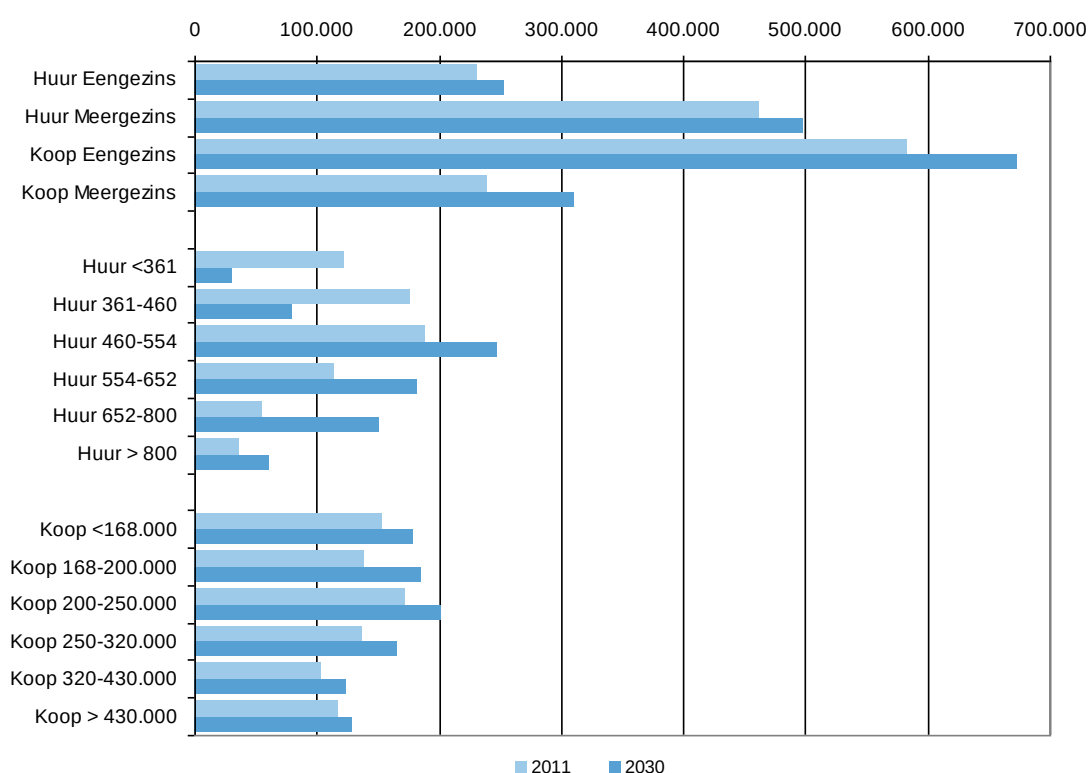
Begrippen

De woningbehoefte is kleiner dan het aantal huishoudens. Dat komt omdat een deel van de huishoudens niet in een woning woont, maar in een zogeheten Bewoonde Andere Ruimte (BAR). De woningvoorraad is groter dan de woningbehoefte omdat een deel van de voorraad leeg staat (frictieleegstand).

Hieronder is in twee figuren de uitgangspositie van de woningmarkt beschreven. In de eerste figuur wordt de bewoonde voorraad in 2011 vergeleken met het toekomstbeeld, de woningbehoefte in 2030. In de

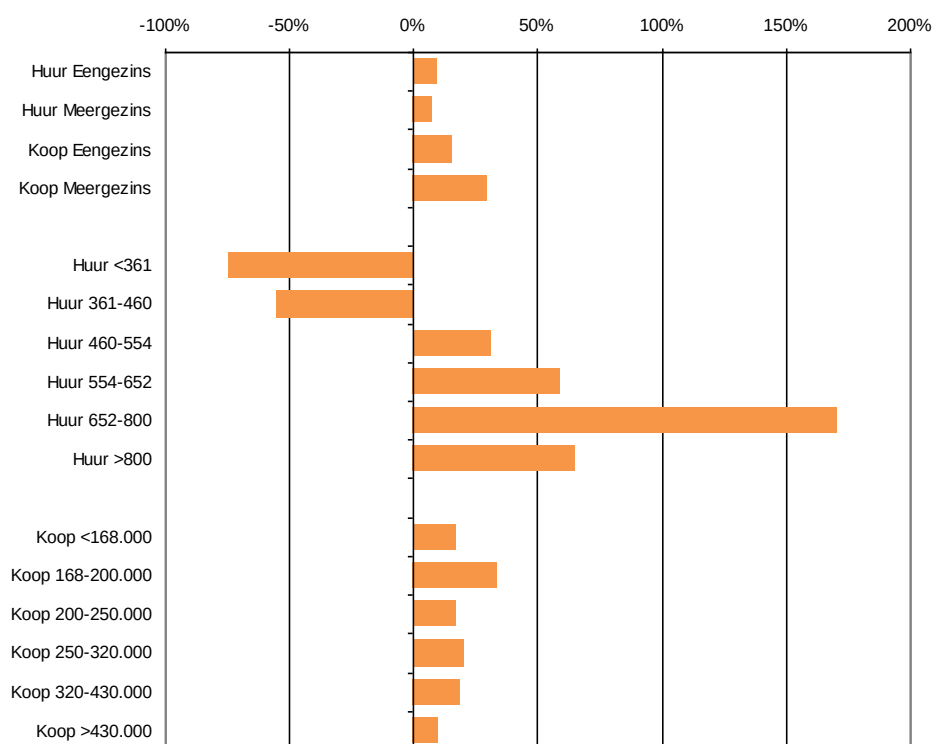
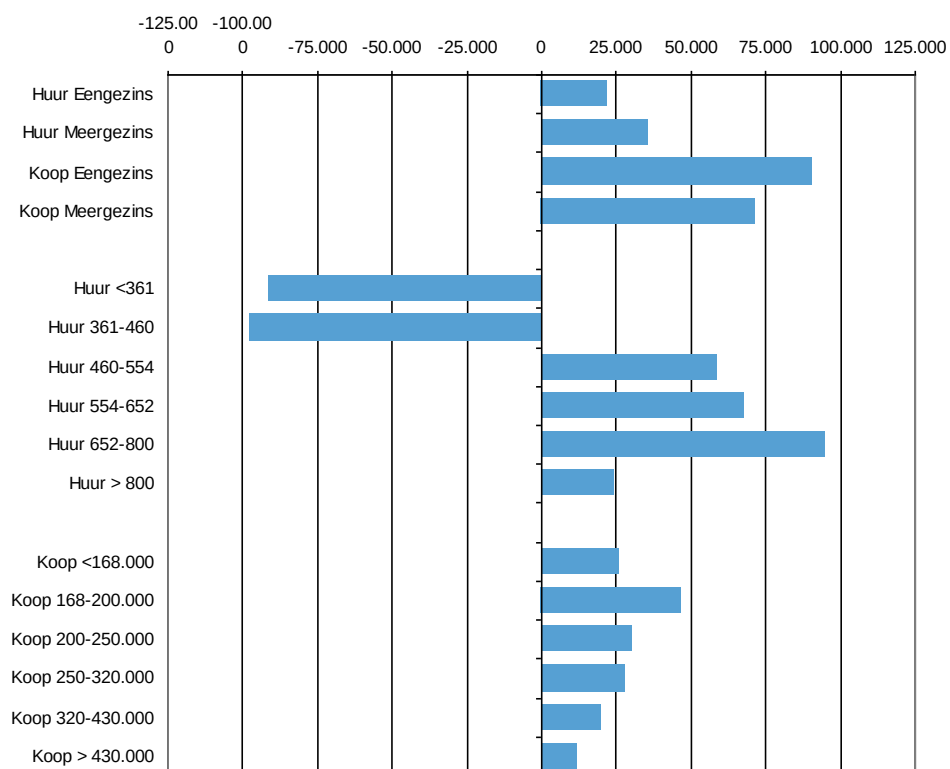
tweede figuur worden de veranderingen die er in de bewoonde voorraad plaatsvinden in de periode 2011-2030 uitgelicht. De veranderingen zijn zowel absoluut als relatief afgebeeld, om een goede indruk te geven van de opgave waarvoor Zuid-Holland de komende jaren staat.

Tussen 2011 en 2030 neemt de woningbehoefte in Zuid-Holland toe van 1.515.600 naar 1.735.200 woningen. Dit is een toename van 219.600 woningen, oftewel 15% ten opzichte van de voorraad van 2011. In de koopsector is de groei het grootst in de prijsklasse € 168.000 tot € 200.000, in de huursector is dat prijsklasse € 652 tot € 800 per maand. Ook in relatieve zin is de groei, zowel in de koop- als in de huursector, het sterkst in deze prijscategorieën. Deze ontwikkelingen hangen deels samen met de (veronderstelde) omvang van het aantal te verkopen huurwoningen. Deze woningen komen veelal als goedkope koopwoningen op de markt.



Figuur 5.1 Woningbehoefte naar eigendom en type resp. eigendom en prijsklasse, 2011 en 2030

Naast de woningbehoefte genereert het model een aantal andere belangrijke indicatoren inzake de woningmarktontwikkeling. Deze komen in de volgende paragrafen aan bod. Sommige daarvan kunnen gezien worden als invoer voor de ontwikkeling van de vraagzijde van de markt, waaronder de ontwikkeling van de huishoudens naar verschillende kenmerken (paragraaf). Andere representeren de aanbodzijde, de veranderingen aan de voorraad (paragraaf). Ten slotte is ook bepaald welke typen woningen, gegeven de behoefte en het aanbod, leeg komen te staan en in welke segmenten er op een bepaald moment in de toekomst nog tekorten zijn (paragraaf).



Figuur 5.2 Mutaties woningbehoefte naar eigendom en type resp. eigendom en prijsklasse 2011-2030, absoluut (boven) en relatief (onder) t.o.v. 2011

Intermezzo: Waarom kiezen voor een beperking van de voorraadmutaties?

Het Socrates-model streeft naar een optimalisatie van de huidige voorraad, zodanig dat de doorstroming bevorderd wordt en de aanpassingen aan de voorraad de behoeften van de woonconsumenten volgen.

Om te voorkomen dat met name de verwachtingen voor sloop en nieuwbouw kwantitatief en kwalitatief onrealistisch zijn, houdt het model rekening met de mogelijkheden die er – per jaar – zijn om de voorraad aan te passen. Hiervoor wordt tot aan pakweg 2020 aangesloten bij de programma's en de locaties van nieuwbouw en sloop die provincies en gemeenten met elkaar hebben afgesproken. Na 2020 wordt geleidelijk aan toegewerkt naar een uitbreiding van de voorraad die de verwachte groei van de huishoudens volgt. De aannames voor sloop en verkoop van huurwoningen volgen de trend van de afgelopen jaren, waarbij de samenstelling van de voorraad leidend is.

5.3 Woningbehoefte naar type woonmilieu

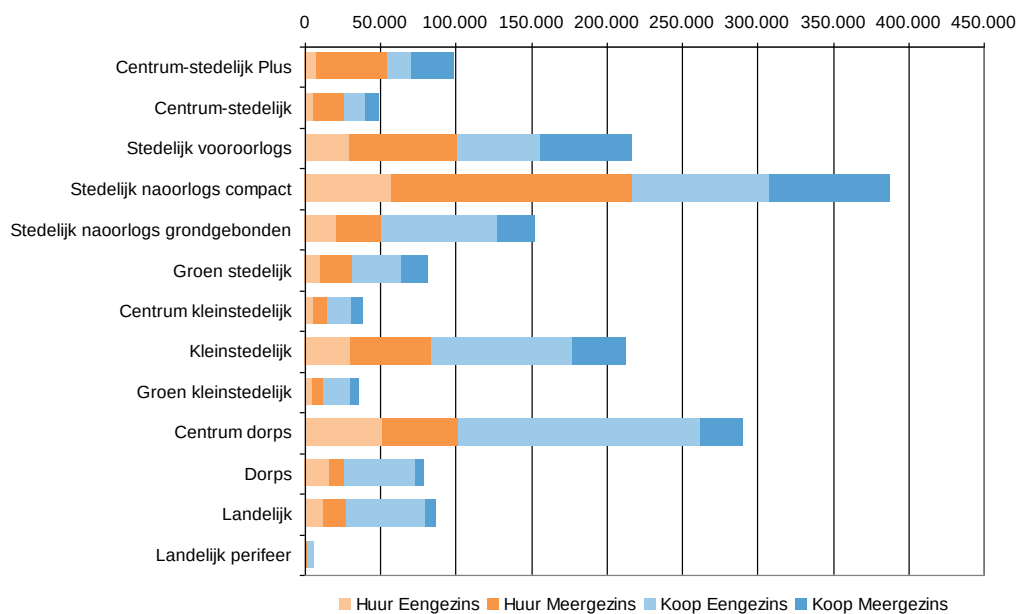
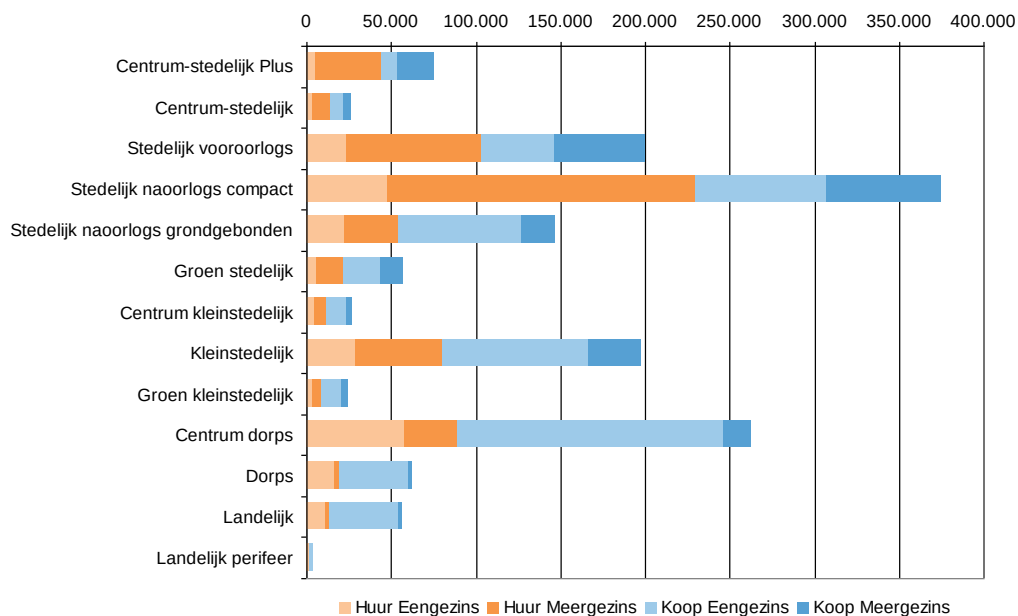
Figuur 5.3 geeft de bewoonde voorraad naar type woonmilieu¹ weer voor 2011 (bovenste helft) en de geraamde woningbehoefte naar woonmilieu in 2030 (onderste helft). De veranderingen tussen beide jaren staat centraal in figuur 5.4. Deze laatste figuur laat goed de verschuivingen in de behoefte zien. Zo zien we dat, ten opzichte van 2011, de grootste toename van de behoefte gericht is op de stedelijke woonmilieus. In deze zes typen woonmilieus neemt de behoefte tezamen met 106.000 woningen toe, een relatieve groei van 12%. In relatieve zin is de groei met 19% echter het hoogst bij de dorpse en landelijke woonmilieus. Het gaat dan om 76.000 woningen in deze vier typen woonmilieus. De behoefte in de drie kleinstedelijke milieus groeit met 15%, dat zijn 37.000 woningen.

Opvallend is de sterke groei van de behoefte aan meergezinswoningen in de dorpse en landelijke woonmilieus. Daarnaast blijkt de toename van behoefte zich hier, meer dan in andere typen woonmilieus, voor een groot deel te richten op de huursector. Voor de goede orde: deze typen woonmilieus komen niet alleen in de meer landelijke delen van Zuid-Holland voor. Grote delen van de Zuidvleugel zijn getypeerd als dorpse of landelijke woonmilieu (zie bijlage C). Daarnaast is het van belang te beseffen dat het landelijk woonmilieu niet gelijk te stellen is aan “dun, duur wonen”. Ook de landelijke woonmilieus kennen een spreiding van de woningvoorraad over diverse prijsklassen. Daarnaast is een groot deel van de landelijke (en dorpse) voorraad gesitueerd in kernen tussen steden. Denk bijvoorbeeld aan een gebied als het Westland. Dit zijn geenszins afgelegen gebieden: de autobereikbaarheid is over het algemeen goed en de dagelijkse voorzieningen (scholen, boodschappen, zorg) zijn binnen bereik. Daartegenover staat dat de prijs-kwaliteit verhouding in dorps/landelijk gebied doorgaans gunstiger is dan in de steden. Men krijgt daar meer huis voor hetzelfde bedrag, dat is een belangrijke aantrekkingskracht in tijden dat de hoogte van prijzen er meer toe doet.

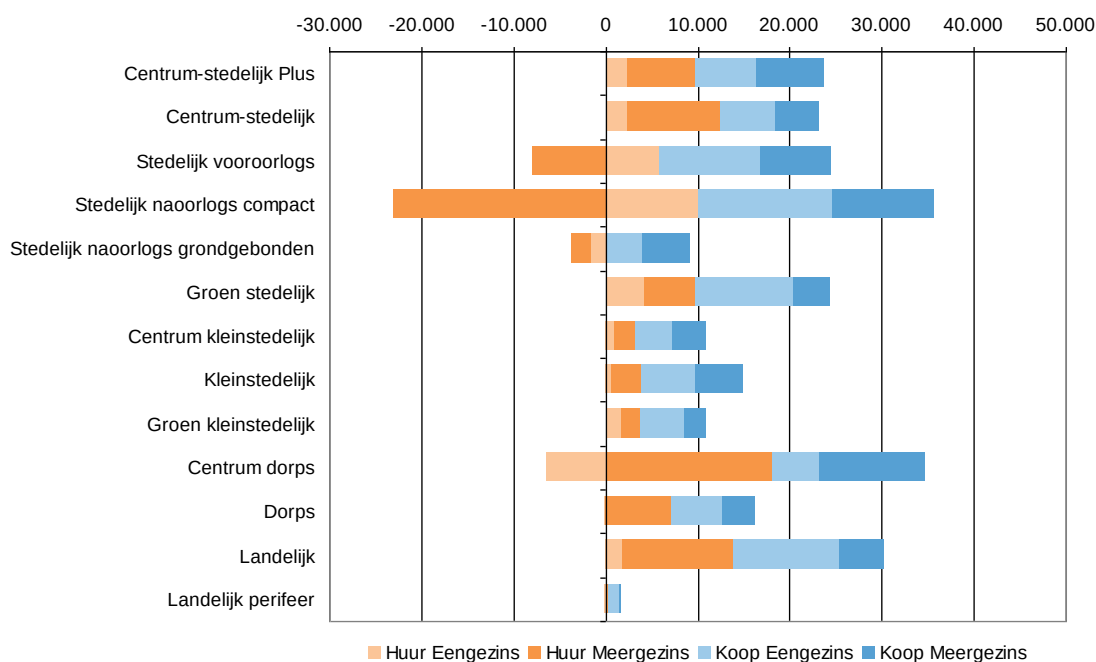
Bij de stedelijke woonmilieus groeit de behoefte absoluut en relatief gezien het sterkst in het Groenstedelijk milieu. De behoefte aan woningen in Stedelijk Naoorlogs Grondgebonden neemt daarentegen slechts beperkt toe. Relatief gezien is de toename van de behoefte in het Centrum-Stedelijk

¹ Socrates 2013 maakt gebruik van de in 2013 geactualiseerde woonmilieu-indeling, gebaseerd op recente bronnen. Kaarten van deze indeling staan in Bijlage C, zowel op nationaal als provinciaal niveau.

milieu erg hoog. De binnensteden zijn erg in trek. Verder valt in figuur 5.4 de sterke afname van de behoefte aan meergezinshuurwoningen in de Stedelijk Naoorlogs Compacte milieus op. Door de verkoop van huurwoningen wordt hier een omvangrijke transformatie qua eigendomsvorm verwacht. Per saldo is de toename van de behoefte in dit type milieu beperkt.



Figuur 5.3 Bewoonde voorraad / Woningbehoefte naar eigendom en type, per woonmilieu 2011 (boven) en 2030 (beneden)



Figuur 5.4 Mutaties woningbehoefte naar eigendom en type per woonmilieu, 2011-2030 (absoluut)

5.4 De vraagkant van de woningmarkt: de huishoudens

Het aantal huishoudens bepaalt in belangrijke mate het aantal woningen van een gemeente of regio. Het aantal huishoudens verandert ten gevolge van verschillende - veelal demografische - processen als geboorte, samenwonen en sterfte. Regionaal en nationaal speelt migratie ook een belangrijke rol.

De simulatie van de woningmarkt gaat uit van zelfstandige huishoudens. Huishoudens woonachtig in instituten als verpleeg- en verzorgingstehuizen zijn niet meegenomen.

Anno 2011 telt Zuid-Holland ongeveer 1.610.800 huishoudens. In 2030 zullen er naar verwachting 1.834.900 huishoudens in Zuid-Holland wonen. Er wordt dus nog een stevige groei voorzien met in totaal 224.000 huishoudens. Het overgrote merendeel van de huishoudens woont in een zelfstandige woning (1.515.600). De overige huishoudens wonen in Bewoonde Andere Ruimten (BAR-ren). Dit zijn woonverblijven die niet voldoen aan de definitie van een woning, zoals een woonboot, woonwagen, kamer, bedrijfsruimte, caravan of zomerhuis.

Naast het aantal is ook de samenstelling van de huishouden van belang voor het bepalen van de woningbehoefte. Immers, niet alle huishoudens willen hetzelfde type woning of kunnen dezelfde woonlasten opbrengen. Om rekening te houden met de grote verscheidenheid aan huishoudens gaat het Socrates-model uit van maar liefst 100 huishoudengroepen. Dit zijn combinaties van vier huishoudtypen, vijf leeftijdsklassen en vijf inkomensklassen, gebaseerd op het netto besteedbaar inkomen (zie intermezzo "Besteedbaar versus belastbaar inkomen"). De samenstelling van de huishoudens beïnvloedt de woningbehoefte. Zo zal een paar met kinderen veelal uitkijken naar een eengezinswoning, verhuizen senioren op termijn vaker naar een appartement en zullen huishoudens met een lager inkomen eerder

vragen om een betaalbare huurwoning. In de volgende alinea's is de ontwikkeling van de huishoudens in Zuid-Holland naar drie kenmerken gepresenteerd: leeftijd, samenstelling en inkomen.

Huishoudens naar leeftijd en samenstelling

In het startjaar 2011 is 41% van de huishoudens in Zuid-Holland jonger dan 45 jaar. In 2030 is dit aandeel gedaald tot 37%. De groep 45 tot 64-jarigen, die in het startjaar 37% van de huishoudens omvat, zal de komende decennia de pensioengerechtigde leeftijd bereiken. Hierdoor verandert het aandeel 65-plussers van 23% in 2011 naar 32% in 2030. Deze vergrijzing heeft effect op geschiktheidseisen die aan de voorraad gesteld zullen worden. Zo wordt er een toenemende vraag naar nultredenwoningen voorzien, evenals een groei van het aantal van dit type woningen met zorgvoorzieningen in de directe nabijheid.

Naast ontgroening en vergrijzing wordt ook een toename van het aandeel alleenstaanden verwacht. Deels is dit het gevolg van de vergrijzing als het gaat om oudere paren die na het overlijden van hun partner alleen achterblijven. Daarnaast is er sprake van een – nog altijd – voortzettende trend tot meer individualisering waarbij huishoudens van jonge of middelbare leeftijd, langer of opnieuw, alleen wonen. Beide ontwikkelingen hebben gevolgen voor de kwalitatieve woningbehoefte. Alleenstaanden hebben doorgaans minder woonruimte nodig en minder te besteden. Groei van deze groep resulteert in een toename van de behoefte naar betaalbare meergezinswoningen. Daarnaast stelt de groei van oudere alleenstaanden nieuwe eisen aan de geschiktheid van de woningvoorraad en gaat de groei gepaard met een extra zorgvraag (medisch en sociaal).

Tussen 2011 en 2030 zal het aantal alleenstaanden in Zuid-Holland toenemen van 621.500 naar 759.900 huishoudens. In dezelfde periode neemt de groep paren zonder kinderen in beperkte mate toe, van 445.000 naar 476.600. Ook het aantal paren met kinderen neemt beperkt toe, van 420.700 naar 446.900. Relatief gezien groeit het aandeel eenoudergezinnen het meest snel, namelijk met 23 procent.

Huishoudens naar inkomen

De ontwikkeling van de netto besteedbare inkomens wordt in grote mate bepaald door de economische omstandigheden. Socrates volgt hiervoor de actuele verwachtingen van het CPB met betrekking tot de ontwikkelingen op korte termijn (daling). In de basisraming wordt vanaf 2015 gerekend met een stabiele gemiddelde koopkrachtontwikkeling. Per huishoudenstype heeft dat onder invloed van de demografische ontwikkelingen verschillende effecten. Onder invloed van de vergrijzing zal het aantal gepensioneerden de komende jaren in Nederland toenemen. Het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd betekent in veel huishoudens van het type paar zonder kinderen of alleenstaand een terugval in inkomen.

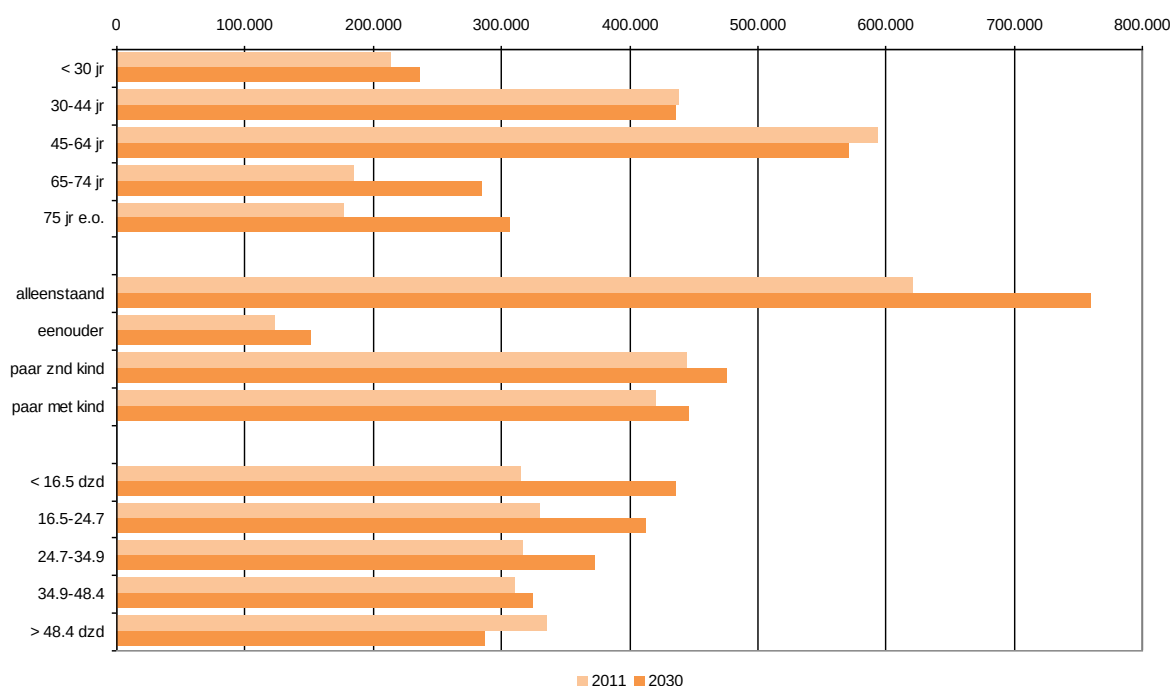
De inkomensverwachting voor de huishoudens in Zuid-Holland staat afgebeeld in het middelste deel van Figuur 5. Hierbij vormt de nationale inkomensverdeling in vijf even grote groepen (quintielen) van 2011 het uitgangspunt voor het bepalen van de klassengrenzen. Regionaal laten deze inkomensklassen over het algemeen een minder gelijkmatige verdeling zien. Dit is niet verwonderlijk, aangezien in sommige gemeenten meer welvarende huishoudens wonen dan in andere.

Voor Zuid-Holland komt de prognose van het aantal huishoudens uit de twee laagste inkomensklassen in 2030 uit op 849.900. Dit is een stevige toename van 203.100 huishoudens in de periode vanaf 2011. De groep rijkere huishoudens (klasse 4 en 5; inkomens hoger dan € 34.900) krimpt tot 2030 met 35.400.

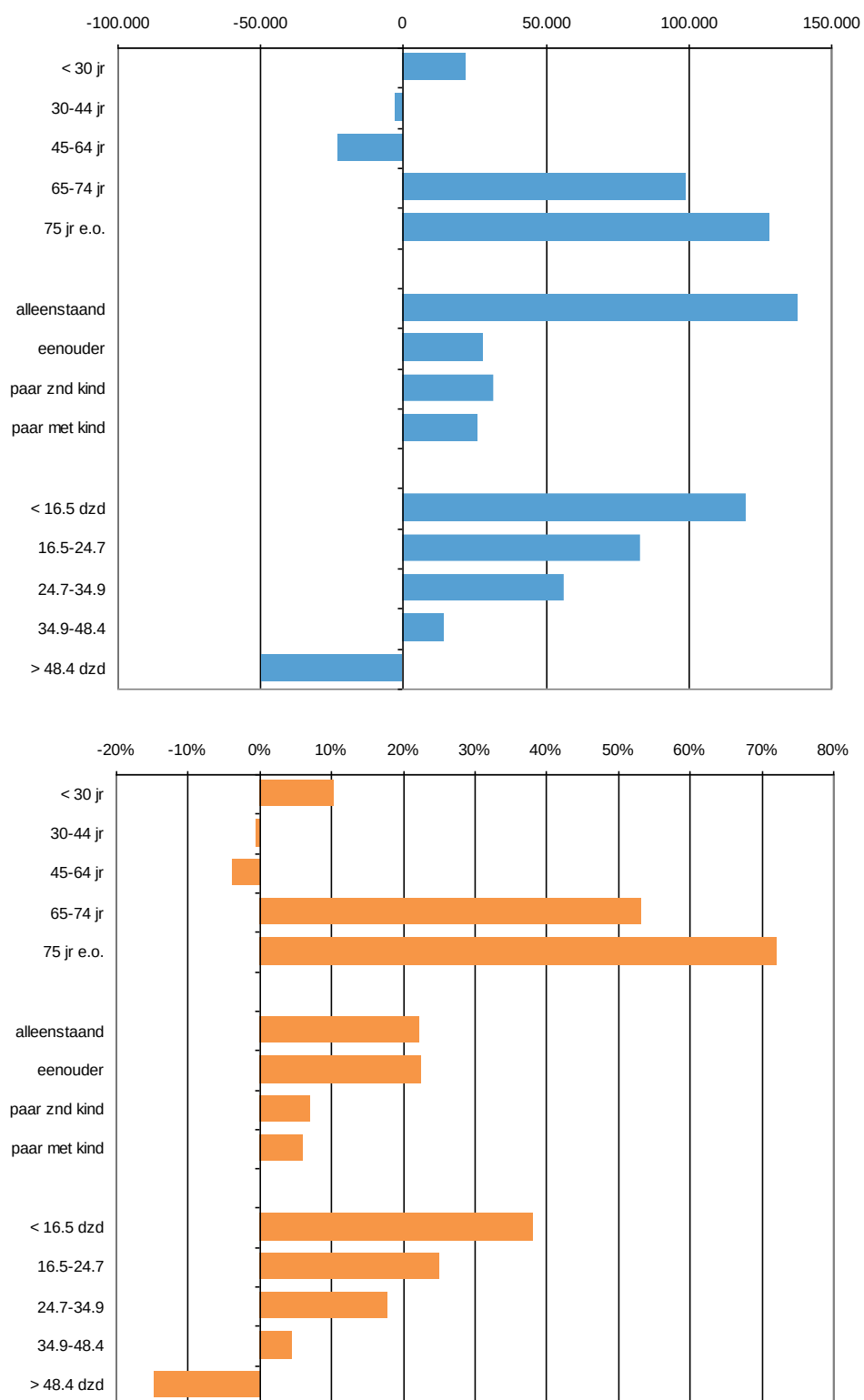
Intermezzo: Besteedbaar versus belastbaar inkomen

De inkomensgroepen waarmee Socrates de financiële ruimte van huishoudens op de woningmarkt benadert, zijn gebaseerd op een voor woonlasten gecorrigeerd netto besteedbaar inkomen. De correctie houdt in dat alle aan wonen gerelateerde financiële regelingen, zoals de hypotheekrenteaftrek, toeslagen en heffingen, buiten beschouwing worden gelaten. Dit levert voor huurders en kopers vergelijkbare inkomens op, wat het mogelijk maakt om de uitwisselbaarheid tussen beide eigendomsvormen te simuleren.

Het gebruikte netto besteedbaar inkomen verschilt van het in het huurbeleid vaak toegepaste verzamelinkomen. Deze op het belastbaar inkomen gebaseerde maat wordt bijvoorbeeld gebruikt bij de bepaling van het recht op huurtoeslag of het vaststellen van de inkomensafhankelijke huurverhoging. De hoogte van het verzamelinkomen wordt bepaald door de huidige woonsituatie (huurder of eigenaar-bewoner) en is daarmee minder geschikt om verhuiskeuzes na te bootsen. Om een goede inschatting te maken van de omvang van de diverse doelgroepen van het huurbeleid heeft ABF een uitbreiding op Socrates ontwikkeld. Hierin worden huishoudens op basis van woonsituatie en besteedbaar inkomen omgezet naar doelgroepen. Hoofdstuk 4 gaat hier nader op in.



Figuur 5.5 Huishoudens naar leeftijd, inkomen resp. type, 2011 en 2030



Figuur 5.6 Ontwikkeling aantal huishoudens naar leeftijd, inkomen en type, 2011-2030, absoluut en relatief

Woonwensen

De vraagzijde van de markt wordt niet alleen beïnvloed door het aantal huishoudens naar diverse kenmerken en mogelijkheden op de woningmarkt, maar ook door hun woonwensen. De woonwensen in het Socrates-model worden ontleend aan het Woononderzoek Nederland (WoON). Hierbij wordt vooral gebruik gemaakt van informatie uit de laatste editie uit 2012, waaraan bijna 70 duizend respondenten hebben meegedaan. Voor de bepaling van enkele langetermijneffecten worden ook voorgaande edities van het WoON en zijn voorloper (WBO) geraadpleegd.

De uitkomsten van het WoON2012 zijn uitgebreid aan bod gekomen in voorgaande hoofdstukken van dit rapport. We vervolgen dit hoofdstuk daarom met een projectie van de aanbodzijde van de markt.

5.5 De aanbodkant van de woningmarkt: woningen

De omvang en samenstelling van de woningvoorraad kunnen gezien worden als een afspiegeling van de woningbehoefte. De afstemming tussen woningvoorraad en woningbehoefte verloopt echter met een behoorlijke vertraging. Door middel van nieuwbouw, sloop en de verkoop van huurwoningen verandert jaarlijks slechts een klein deel van de voorraad. Een productie van 60 duizend nieuwbouwwoningen, het Nederlands gemiddelde over 2009-2012, komt overeen met 0,8 procent van de totale voorraad. Daarnaast hebben woningen doorgaans een lange levensduur, die past bij de investeringen die ermee gepaard gaan. Slopen van woningen die kwalitatief nog waarde hebben is kapitaalvernietiging.

Socrates steekt de raming van de voorraad en de veranderingen zo in dat de bestaande voorraad optimaal benut wordt. Dit wordt gedaan door eerst te kijken naar de mogelijkheden die huishoudens hebben binnen het beschikbare woningaanbod. Deze woningen zijn achtergelaten door huishoudens die naar een andere woning verhuisd zijn of waarvan de bewoner(s) de woningmarkt hebben verlaten, bijvoorbeeld bij verhuizing naar een verzorgingstehuis, migratie naar een andere regio of ander land of als gevolg van overlijden. De tekorten die resteren zijn richtinggevend voor de keuzes met betrekking tot de invulling van het nieuwbouwprogramma: het consumentgericht bouwprogramma. Dit programma kan beschouwd worden als een optimaal bouwprogramma, in termen van duurzaamheid, tevredenheid en afzetbaarheid. Duurzaam omdat het zo goed mogelijk gebruik maakt van de bestaande voorraad. Naar tevredenheid van huishoudens omdat, binnen de beschikbare mogelijkheden, hun voorkeuren doorslaggevend zijn. En qua afzetbaarheid, omdat aanbieders van woningen (verhuurders, projectontwikkelaars of investeerders) optimaal kunnen inspelen op de vraag en zo hun afzetrisico kunnen verkleinen.

De omvang van de nieuwbouw ligt per scenario vast en is voor de middellange termijn (tot 2020) geënt op afspraken tussen provincie en gemeente. Daarna volgen de nieuwbouwverwachtingen meer de demografische ontwikkelingen. De aannames voor de verkoop van huurwoningen en sloop is afgeleid uit de trends van de afgelopen decennia en de samenstelling en kwaliteit van de voorraad.

In de onderstaande paragrafen worden achtereenvolgens de ontwikkeling van de totale voorraad gepresenteerd, het daaraan ten grondslag liggende sloop- en nieuwbouwprogramma en de omzettingen van huur- in koopwoningen. Het betreft de basisraming, het zogeheten Trend A-scenario. De effecten op

de voorraad van de overige scenario's, met elk hun eigen behoefte en mutatieprogramma, komen in paragraaf 5.7 aan de orde.

NB: Vanwege de beperkte investeringsruimte bij (sociale) verhuurders en de hoge kosten van nieuwbouw worden in het model geen nieuwe woningen onder de prijsklasse tot 460 euro per maand voorzien.

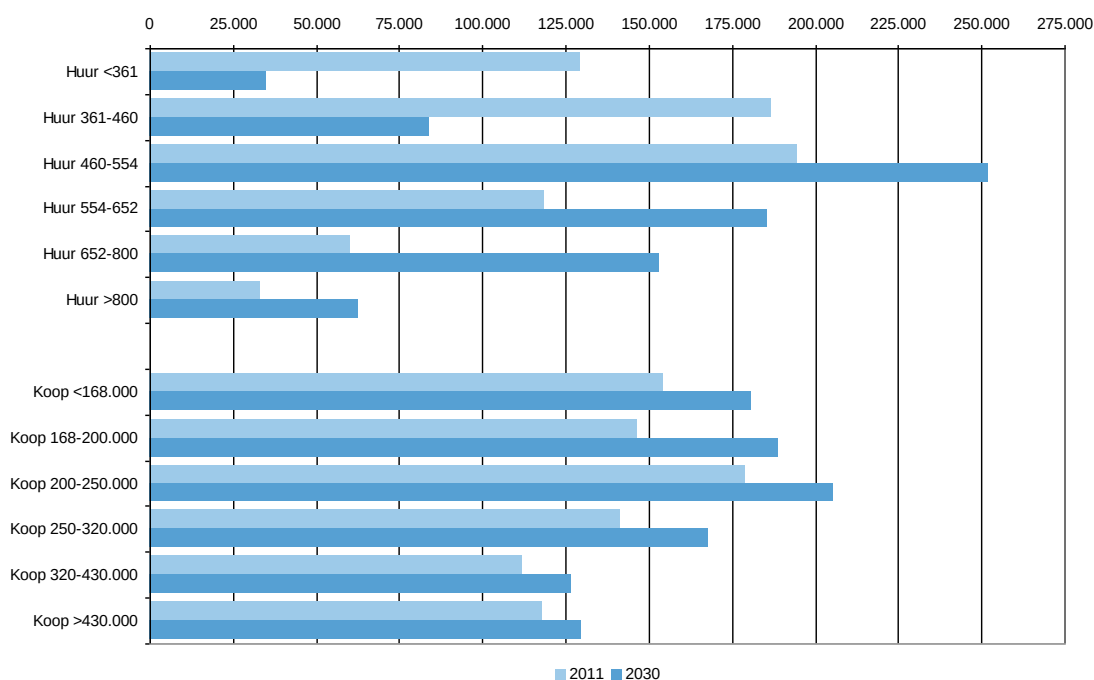
Ontwikkeling totale voorraad

De woningvoorraad wordt aangepast op basis van veranderingen in de woningbehoefte en de mogelijkheden die er zijn om de voorraad aan te passen. De samenstelling van de voorraad verandert door sloop, nieuwbouw en verkoop van huurwoningen zoals eerder gemeld slechts langzaam van karakter. Voor de goede orde zij gemeld er in het model rekening wordt gehouden met de gevolgen van huurharmonisatie, het verhogen van de huur bij huurmutaties. Hierdoor kunnen huurwoningen tot de liberalisatiegrens naar een hogere prijsklasse opschuiven.

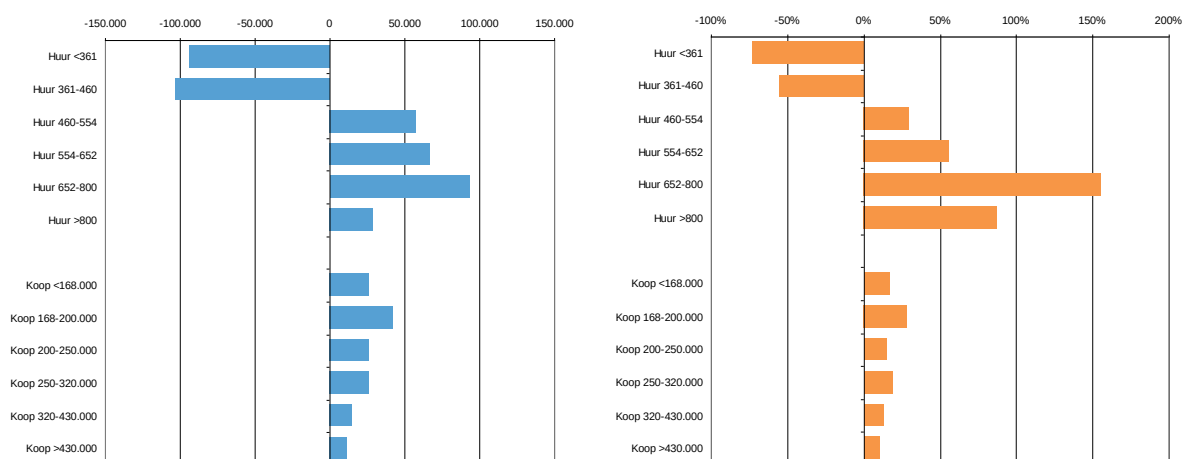
In 2011 staan er in Zuid-Holland circa 1.578.900 woningen. In 2030 zijn dit er naar verwachting 1.771.600 (Figuur 13). Anno 2011 bestaat de voorraad voor 47% uit meergezinswoningen. In 2030 zal dit percentage onveranderd zijn. Het aandeel koopwoningen gaat in dezelfde tijdspanne licht omhoog, van 54% naar 56%. Binnen de gebruikte prijsklassen treedt de grootste toename op in het segment € 168.000 - € 200.000 euro, gevolgd door het segment € 250.000 - € 320.000.

Belangrijke oorzaken van de hierboven geschetste ontwikkelingen zijn de beleidsingrepen op de huurmarkt en de aangescherpte regels voor hypotheekverstrekking. Huishoudens die teveel verdienen om aanspraak te maken op een sociale huurwoning maar niet genoeg verdienen om een hypotheek te krijgen, zorgen dankzij de combinatie van beide oorzaken voor een hogere druk op het duurdere deel van de huurvoorraad.

Voor huishoudens die wel over voldoende middelen beschikken om de koopmarkt te betreden leidt het toewijzingsbeleid en de extra huurverhoging voor scheefwoners (huishoudens met een inkomen van boven € 34.085 die wonen in een gereguleerde huurwoning) er toe dat zij meer dan voorheen hun toevlucht moeten zoeken in goedkope koopwoningen. Doordat eigenaren-bewoners een grotere kans hebben om bij een volgende verhuizing door te stromen naar een duurdere koopwoning neemt in het algemeen ook de vraag naar koopwoningen in duurdere prijsklassen in de jaren daarna toe.



Figuur 5.7 Woningvoorraad naar eigendom en prijsklasse, 2011 en 2030



Figuur 5.8 Ontwikkeling totale woningvoorraad naar eigendom en prijsklasse 2011-2030, absoluut en relatief

Nieuwbouw, sloop en onttrekkingen

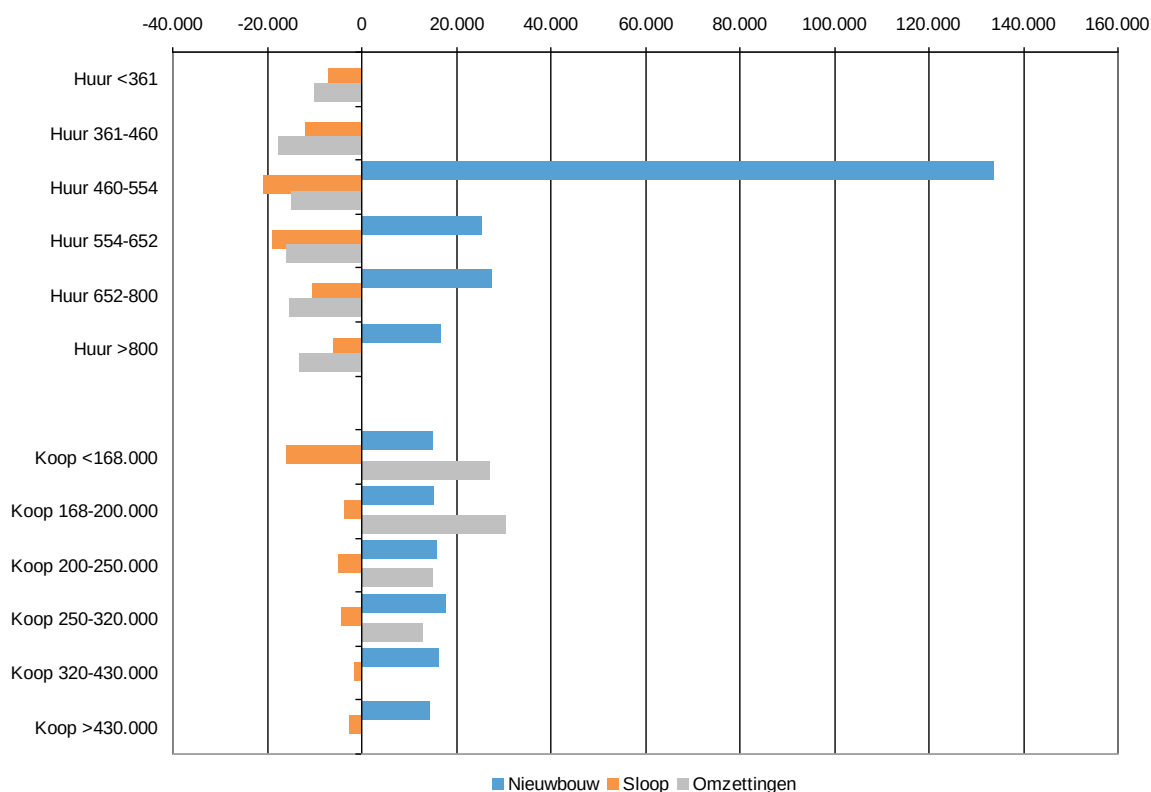
Zoals gezegd volgt een deel van de voorraadmutaties uit huurharmonisatie; huurwoningen die een huur krijgen die dicht tegen de maximale huur volgens het huurpuntenstelsel aan zit. Een groter deel van de veranderingen komt echter voort uit nieuwbouw, sloop en de verkoop van huurwoningen; de voorraadmutaties.

In het Basisscenario worden in de periode tot 2030 veel meer huur- dan koopwoningen gebouwd, 204.000 nieuwe huurwoningen en 95.000 nieuwe koopwoningen. Hierbij dient echter in aanmerking genomen te worden dat er ook meer huurwoningen gesloopt worden dan koopwoningen. In totaal wordt verwacht dat er 107.000 woningen gesloopt worden, waarvan 70% huurwoningen. Of een woning gesloopt wordt hangt

af van de vraag naar het betreffende type. Bij een groot, structureel overschot heeft het betreffende type een grotere kans om gesloopt te worden. Er worden zowel huur- als koopwoningen gesloopt. Koopwoningen worden, net als in de praktijk, echter minder snel gesloopt.

In de huursector wordt 78% van de nieuwbouw binnen het gereguleerde deel van de markt gebouwd. In de koop heeft het segment € 250.000 – € 320.000 de meeste nieuwbouwpotentie, gevolgd door woningen met een prijs van € 320.000 – € 430.000. Een meer uitgebreide toelichting op het programma sociale huurwoningen in relatie tot de ontwikkeling van de doelgroep staat in paragraaf 5.8.

Tussen 2011 en 2030 worden ongeveer 77.800 huurwoningen verkocht aan particuliere huishoudens. Dit kunnen zittende of nieuwe bewoners zijn. Dit cijfer is gebaseerd op de trend van de afgelopen jaren in Zuid-Holland en de samenstelling van de voorraad. In de andere scenario's wordt uitgegaan van een andere aantallen, omdat de verkoop van huurwoningen conjunctuur- en beleidsgevoelig is. De verkochte huurwoningen hebben als koopwoning een waarde die maximaal € 350.000 bedraagt. Daarbinnen wordt de waarde bepaald door de oorspronkelijke huurprijs.



Figuur 5.9 Nieuwbouw, sloop en verkoop van huurwoningen, cumulaties over de periode 2011-2029

5.6 Doelgroepen en bereikbare voorraad

Eerder in dit rapport is vermeld dat voor de simulatie van de verhuisbewegingen op de woningmarkt Socrates gebruik maakt van een classificatie van het besteedbaar inkomen per huishouden. Voor het woningmarkt- en doelgroepenbeleid worden indelingen gebruikt die gebaseerd zijn op een andere definitie van inkomen, namelijk het verzamelinkomen. Ook de inkomensgrenzen zijn anders. Voor veel beleidsmakers en corporaties zijn juist deze inkomensgroepen van belang.

In dit hoofdstuk is op basis van de inkomensgroepen uit de Socrates prognose een zo goed mogelijke inschatting gemaakt van de omvang van de doelgroepen van het huurbeleid. Het gaat hier om de aandachtsgroep van de Huurtoeslag (HT) en de inkomensgroepen uit het inkomensafhankelijke huurbeleid (IAH). In de onderstaande tabel zijn beide definities omschreven. Voor de omzetting van besteedbaar inkomen naar de doelgroepen is gebruik gemaakt van informatie over de woonsituatie van huishoudens uit het WoON.

Zoals uit tabel 3 naar voren komt is er - strikt genomen – een definitieverschil tussen de doelgroep voor corporaties (volgend uit het Toewijzingsbeleid conform het EC-besluit) en de onderste inkomensgroep uit het inkomensafhankelijke huurbeleid (IAH). Dit verschil zit hem in het al dan niet meenemen van het inkomen van inwonende kinderen. In de praktijk leidt dit echter nauwelijks tot grote verschillen tussen de omvang van beide groepen huurders. Om deze reden is in dit hoofdstuk bij de bepaling van de doelgroepen gekozen voor de IAH-indeling, ook omdat hiermee de omvang van de hogere inkomensgroepen (€ 34.085 tot € 43.602 en € 43.602 en hoger) duidelijk wordt.

Tabel 1 Huishoudens naar inkomen, samenstelling en leeftijd in woningen

	Inkomensgrondslag	Aanpassing Inkomen	Inkomensgrens 2012
Doelgroep Huurtoeslag (HT)²	Verzamelinkomen huishouden	Inkomens van inwonende kinderen tot 23 jaar worden tot € 4.627 buiten beschouwing gelaten	
Alleenstaand < 65 jaar			€ 22.025
Meerpersoons < 65 jaar			€ 29.900
Alleenstaand >= 65 jaar			€ 20.675
Meerpersoons >= 65 jaar			€ 28.225
Toewijzingsbeleid (EC)³	Verzamelinkomen huishouden	Inkomens van alle inwonende kinderen worden buiten beschouwing gelaten	< € 34.085
Inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH)²	Verzamelinkomen huishouden	Het deel van de inkomens van inwonende leden van huishoudens tot 23 jaar onder het minimumloon wordt buiten beschouwing gelaten.	€ 34.085 (laag) en € 43.602 (hoog)

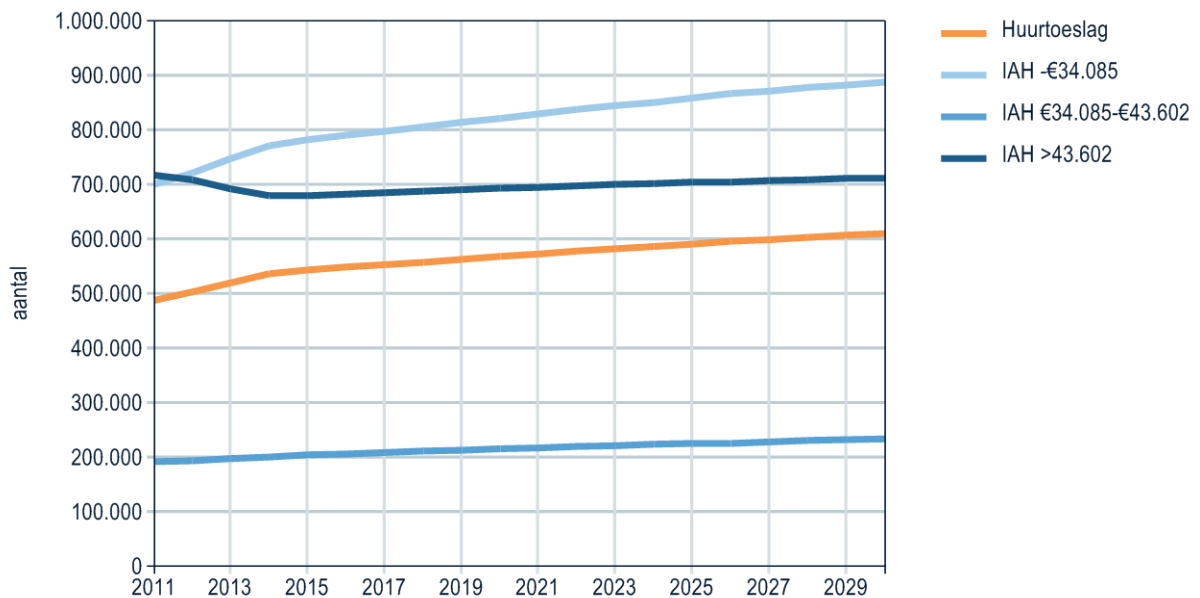
² Per 1 januari 2013 wordt bij de vaststelling van (onder andere) de inkomensgrenzen niet meer de leeftijdsgrens van 65 jaar gehanteerd, maar de pensioengerechtigde leeftijd. Deze lag in 2013 op 65 jaar en 1 maand.

³ De genoemde inkomensgrenzen zijn gebaseerd op het inkomen van 2012, maar hebben betrekking op de regelingen die in 2014 van kracht worden. Voor de inkomensgrens van de huurtoeslag geldt dit niet en valt de inkomensgrens samen met het jaar van de regeling, namelijk 2012.

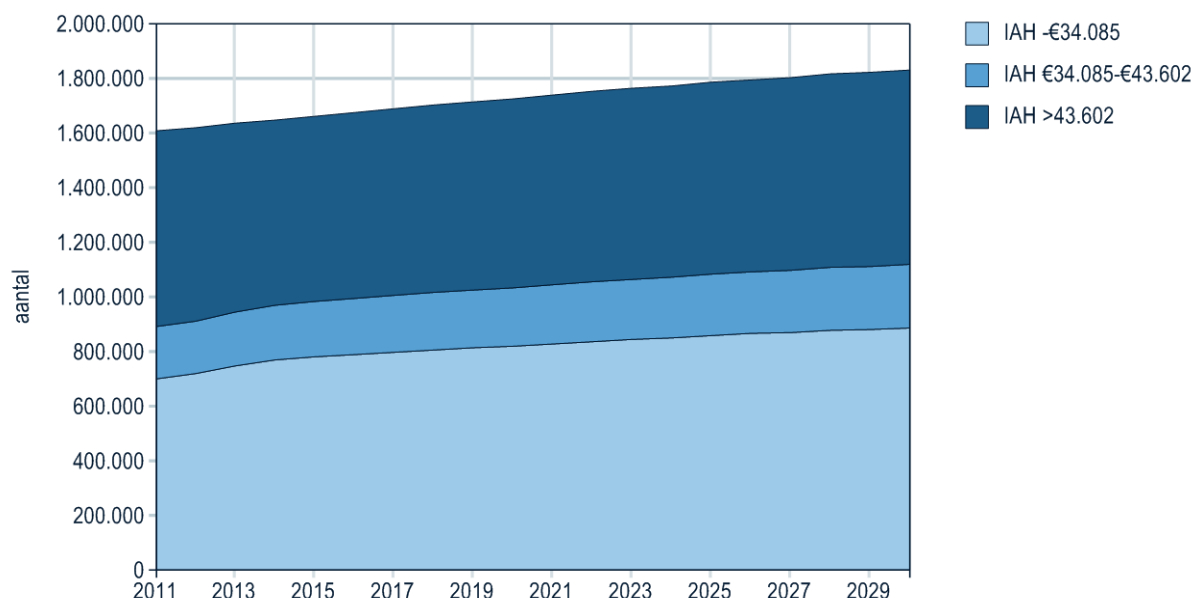
Deze paragraaf bestaat uit twee delen. Het eerste deel toont in een aantal figuren op hoofdlijnen de ontwikkeling van de doelgroepen en de voor hen – qua prijs – bereikbaar geachte voorraad. Het tweede deel geeft in een aantal tabellen een gedetailleerd overzicht van de ontwikkeling van de verschillende huishoudtypen, zijnde combinaties van inkomen, leeftijd en samenstelling van huishoudens, en hun woonsituatie. Deze tabellen zijn voornamelijk bedoeld als naslagwerk en verfijning van de figuren.

Ontwikkeling doelgroepen 2011-2030

In de voorgaande hoofdstukken, waar de huishoudens naar besteedbaar inkomen waren ingedeeld, kwam naar voren dat het aantal huishouden met een lager inkomen de komende jaren zal toenemen. Deze toename wordt veroorzaakt door de negatieve inkomensverwachting in het Basisscenario en door de voortschrijdende individualisering en vergrijzing. Wanneer de huishoudens worden ingedeeld volgens de in het huurbeleid gehanteerde inkomensgrenzen (huurtoeslag en inkomensafhankelijke huurverhoging), zien we min of meer hetzelfde patroon. Zo zal tot aan 2030 het aantal huishoudens met een inkomen tot € 34.085 (de laagste inkomensgroep uit het IAH-beleid) toenemen. Ook de doelgroep van de huurtoeslag neemt in omvang toe.



Figuur 5.10 Huishoudens naar inkomensklasse IAH en omvang aandachtsgroep Huurtoeslag



Figuur 5.11 Huishoudens naar inkomensklasse IAH

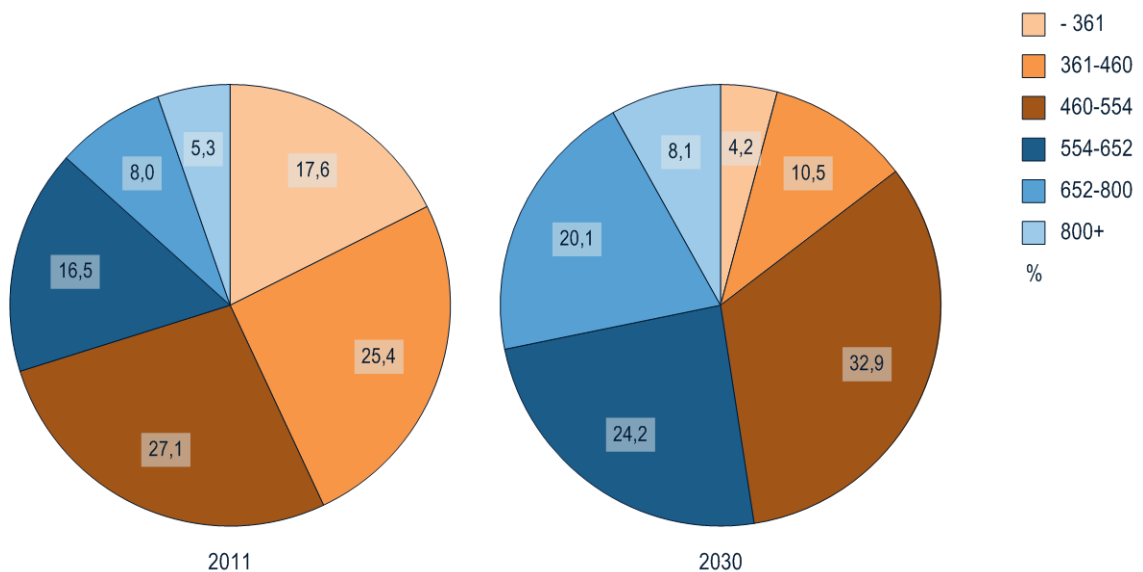
Ontwikkeling bereikbare voorraad 2011-2030

Bij de definitie van de doelgroepen speelt de betaalbaarheid van de woonlasten een leidende rol. De woningen die financieel passen bij het inkomen van een huishouden uit een van de omschreven doelgroepen, vormen de bereikbare voorraad. Voor de toewijzingsnorm en het IAH-beleid geldt de liberalisatiegrens als bereikbaar huurplafond. Corporaties moeten 90% van hun nieuwe woningen met een huur tot deze grens toewijzen aan huishoudens met een inkomen lager dan € 34.085. Daarnaast mogen verhuurders jaarlijks een extra huurverhoging opleggen aan huurders die meer verdienen dan dezelfde inkomensgrens en wonen in een niet-geliberaleerde woning.

Bij de aandachtsgroep van de huurtoeslag worden woningen tot de aftoppingsgrens gezien als bereikbaar. Boven deze grens wordt de huur van huurders die gezien hun inkomen recht hebben op huurtoeslag nog maar deels door de toeslag vergoed. Ook de liberalisatiegrens is van belang. Overstijgt de huur deze waarde, dan verliest het huishouden het recht op huurtoeslag.

In de onderstaande figuur is de geraamde omvang van de bereikbare voorraad opgenomen, volgens de definitie van de huurtoeslag en van het IAH; voor de huurtoeslag gaat het om alle woningen met een huur tot € 554 per maand (aftoppingsgrens). De bereikbare voorraad voor het IAH-beleid (en dus ook de toewijzing door corporaties) bevat huurwoningen tot € 652 per maand (liberalisatiegrens).

De uitkomsten volgen uit de uitgangspunten voor basisraming (Trend A-scenario) en de daaruit afgeleide ontwikkeling van de voorraad zoals in eerdere hoofdstukken gepresenteerd. Volgens de raming zal de komende jaren de omvang van de bereikbare voorraad voor de huurtoeslag in Zuid-Holland met 10% afnemen. Het aantal woningen met een huur tot de liberalisatiegrens, bepalend bij het IAH en de EC-toewijzingsnorm, gaat van 600.700 in 2011 naar 539.100 woningen in 2030.



Figuur 5.12 Huurvoorraad naar prijsklasse (%) in 2011 en 2030

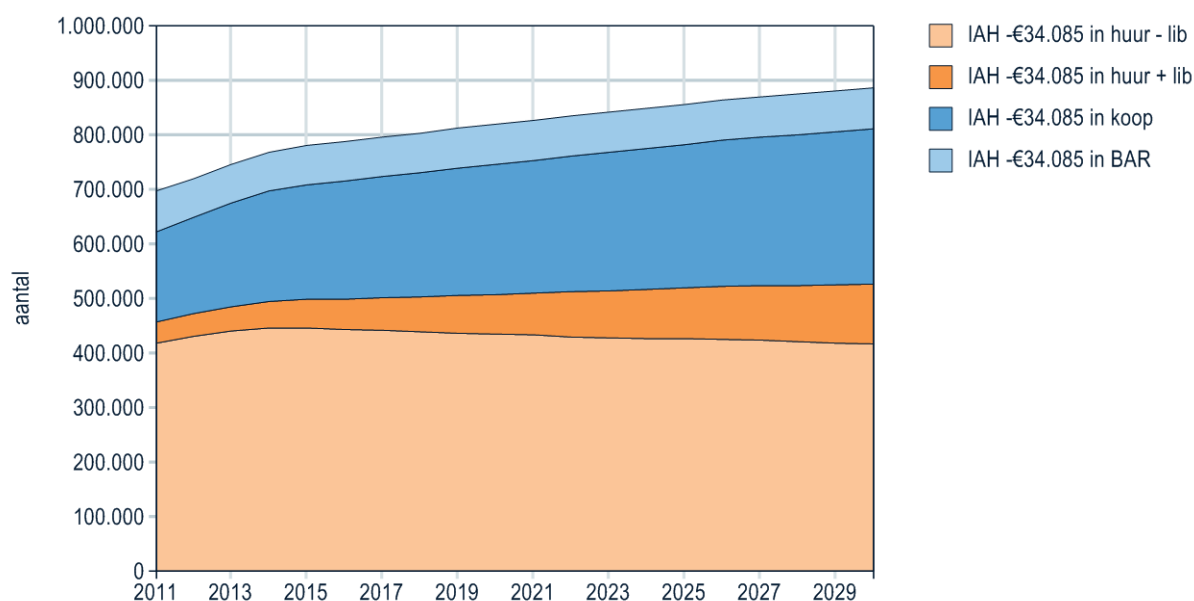
Woonsituatie doelgroepen

Om de benodigde omvang van de bereikbare voorraad goed te kunnen bepalen is het van belang om te weten in welk type woning huishoudens wonen die gezien hun inkomen tot de doelgroep behoren. Of specifieker: of een huishouden over een eigen koopwoning beschikt of niet. Dat nemen wij hier in de analyse mee.

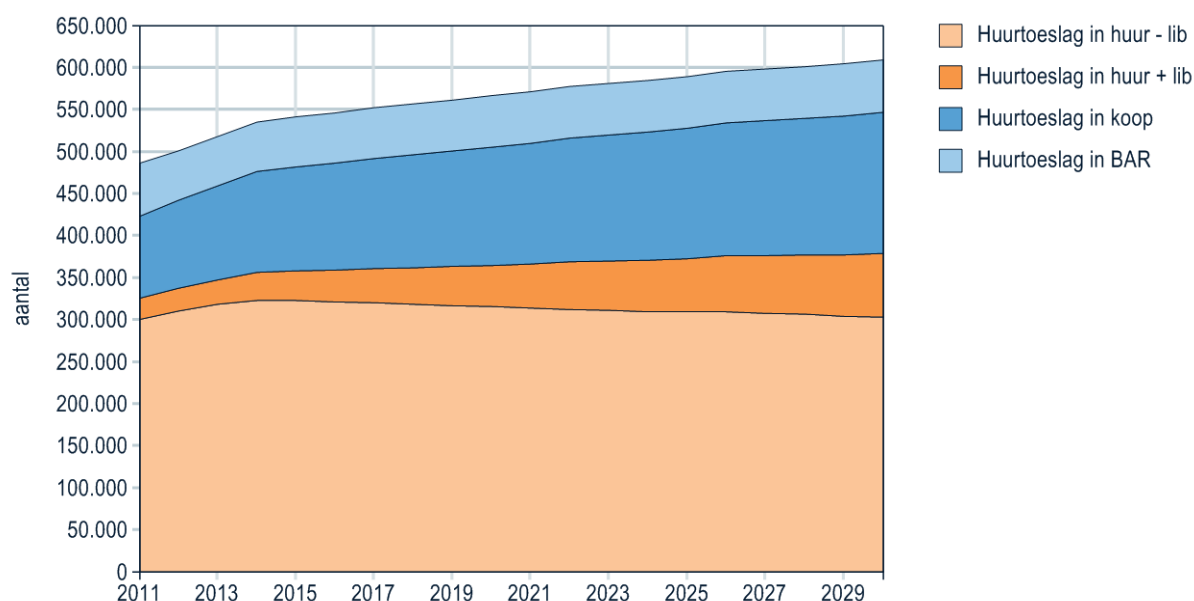
Beleidsmatig gezien maken huishoudens die in een eigen koopwoning wonen geen deel uit van de doelgroep. Met hen hoeft daarom ook geen rekening gehouden te worden bij het vaststellen van de benodigde bereikbare voorraad, bijvoorbeeld bij het maken van prestatieafspraken of het formuleren van een portefeuillestrategie. Uiteraard bestaat er altijd de mogelijkheid dat een eigenaar-bewoner met een laag inkomen in de toekomst mogelijk aanspraak maakt op een sociale huurwoning. Echter, de achtergronden van die gevallen zijn te individueel om in een prognose te verwerken. Zo is het bijna onmogelijk om bijvoorbeeld te voorspellen of, wanneer en wie zijn baan kwijtraakt en hoeveel eigen vermogen een huishouden heeft opgebouwd. Senioren in een koopwoning, waarvan het inkomen na pensionering op papier vaak beneden een van de grenzen van de doelgroepen valt, worden dus niet tot de doelgroep voor de bereikbare voorraad gerekend. Dat geldt ook voor de andere huishoudens met een lager inkomen die in een eigen koopwoning wonen. Voor de lange termijn die we hier beschouwen is het natuurlijk wel interessant om alle huishoudens in de beschouwingen mee te nemen.

In Figuur 5.13 is de woonsituatie voor de laagste inkomensgroep uit het IAH-beleid afgebeeld. Opvallend is de sterke toename van beide doelgroepen in de koopsector. Deze stijging is voornamelijk het gevolg van de inkomensterugval van oudere huishoudens met een eigen woning. Na het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd zal deze groep niet snel uit hun (grotendeels) afbetaalde koopwoning verhuizen. Daarnaast is er in Zuid-Holland zeker de eerste jaren van de prognose een behoorlijke toename zichtbaar van de doelgroep in huurwoningen. Dit heeft onder andere te maken met de dalende

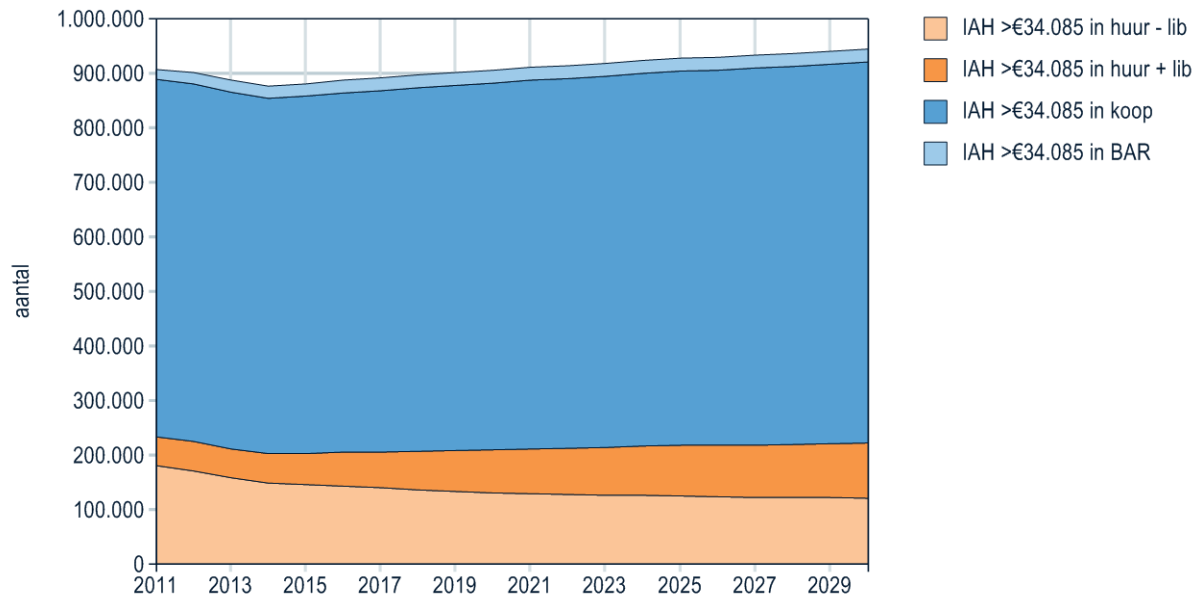
inkomensverwachting en het groeiend aantal alleenstaanden. Opmerkelijk is dat tot 2030 het aantal huishoudens met een inkomen tot € 34.085 wonend in een geliberaliseerde huurwoning volgens de raming toeneemt. Deze toename heeft verschillende (mogelijke) oorzaken. Een daarvan is het verhogen van de huur van zittende bewoners. In de basisraming is een van de uitgangspunten boveninflatoire huurverhogingen. De vraag die rijst is natuurlijk of deze huishoudens dan in die dure woningen blijven wonen, dan wel of het niet voor de hand ligt te verwachten dat de boveninflatoire huurverhogingen vroeger of later weer richting inflatievolgend worden bijgesteld. In het Herstel- en het Trend B-scenario wordt dat laatste verkend.



Figuur 5.13 Huishoudens met inkomen tot €34.085 naar woonsituatie (2011-2030)



Figuur 5.14 Huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag naar woonsituatie (2011-2030)



Figuur 5.15 Huishoudens met een inkomen van minimaal € 34.085 naar woonsituatie (2011-2030)

Figuur 5.14 geeft de woonsituatie weer voor de huishoudens die volgens hun inkomen aanspraak mogen maken op huurtoeslag. Dit levert een soortgelijk patroon als voor de groep tot € 34.085. In Figuur 5.15 wordt de woonsituatie getoond voor huishoudens met een inkomen van minimaal € 34.085. Hieruit wordt duidelijk dat het beleid om aan scheefwoners een extra hoge huurverhoging door te rekenen, samen met het gewijzigde toewijzingsregels voor corporaties, ertoe leidt dat deze huishoudens op termijn de gereguleerde huursector verlaten voor een koopwoning of huurwoning uit de vrije sector.

Doelgroepen en voorraad meer gedetailleerd

De figuren in de voorgaande paragrafen gaven een beeld van de omvang van de doelgroepen, hun woonsituatie en daarmee de benodigde bereikbare voorraad. In deze paragraaf wordt de informatie meer gedetailleerd weergegeven. Dit is gedaan voor de perioden 2011-2020 en 2020-2030. De volgende onderwerpen zijn uitgewerkt:

- Combinatie van leeftijd, huishoudensamenstelling en besteedbaar inkomen (in quintielen) en woonsituatie.
- Omvang van de aandachtsgroep HT en de inkomensgroepen uit het IAH-beleid en hun woonsituatie.
- Omvang van de woningbehoefte, naar verschillende prijsklassen voor huur- en koopwoningen en woningen van de corporatie.

N.B.: De woonsituatie is gespecificeerd naar huurwoningen, waaronder corporatiewoningen, en koopwoningen. De inschatting van de woningvoorraad van de corporatie(s) is gebaseerd op het huidige marktaandeel, afkomstig uit informatie van het Ministerie van BZK-WB (voorheen VROM) / DG Wonen (DGW) en het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV). Verondersteld is dat het marktaandeel in de periode tot 2030 constant blijft.

Tabel 5.2 Huishoudens naar inkomensgroepen Inkomensafhankelijke huurbeleid, in woningen naar eigendom/prijsklasse.

IAH doelgroep (< € 33.000)	2011	2020	Huur 2030	2011-2020	2020-2030
Totaal huishoudens	458.620	508.300	527.550	49.670	19.260
Tot 361 euro	94.750	44.190	23.870	-50.570	-20.310
361-460 euro	128.310	111.000	62.920	-17.310	-48.080
460-554 euro	127.930	161.580	195.680	33.650	34.100
554-652 euro	68.130	118.450	134.790	50.320	16.340
652-800 euro	26.110	51.320	82.260	25.200	30.940
800+ euro	13.390	21.760	28.030	8.380	6.270
Koop					
	2011	2020	2030	2011-2020	2020-2030
Totaal huishoudens	166.030	239.160	285.500	73.130	46.340
Tot 168 dzd euro	56.010	75.110	83.050	19.100	7.940
168-200 dzd euro	33.140	51.080	65.580	17.940	14.510
200-250 dzd euro	29.890	44.340	53.570	14.450	9.230
250-320 dzd euro	18.700	29.130	36.620	10.430	7.480
320-430 dzd euro	13.690	20.260	24.170	6.570	3.910
430 dzd + euro	14.600	19.240	22.510	4.640	3.270
Bar (niet-woningen)					
	76.100	74.350	75.380	-1.750	1.030

IAH middeninkomens (33.000 - 43.000)	2011	2020	Huur 2030	2011-2020	2020-2030
Totaal huishoudens	85.730	86.420	90.150	700	3.720
Tot 361 euro	11.740	5.220	3.110	-6.510	-2.110
361-460 euro	20.240	14.570	7.930	-5.670	-6.640
460-554 euro	23.670	23.480	27.080	-190	3.600
554-652 euro	15.900	21.580	22.790	5.680	1.210
652-800 euro	8.640	14.150	20.240	5.510	6.090
800+ euro	5.540	7.420	9.000	1.880	1.570
Koop					
	2011	2020	2030	2011-2020	2020-2030
Totaal huishoudens	100.550	122.280	137.130	21.740	14.850
Tot 168 dzd euro	28.680	31.560	33.130	2.880	1.570
168-200 dzd euro	21.330	27.090	31.940	5.770	4.850
200-250 dzd euro	20.010	24.910	27.940	4.900	3.020
250-320 dzd euro	13.040	16.710	19.460	3.670	2.750
320-430 dzd euro	9.040	11.770	13.310	2.730	1.540
430 dzd + euro	8.450	10.240	11.350	1.790	1.120
Bar (niet-woningen)					
	5.860	7.020	7.030	1.150	10

IAH hoge inkomens (>43.000)			Huur		
	2011	2020	2030	2011-2020	2020-2030
Totaal huishoudens	148.960	125.270	133.080	-23.670	7.820
Tot 361 euro	15.700	6.010	4.180	-9.680	-1.830
361-460 euro	27.570	14.700	7.910	-12.870	-6.790
460-554 euro	36.550	22.960	24.380	-13.580	1.420
554-652 euro	30.190	23.420	24.440	-6.770	1.020
652-800 euro	20.970	37.370	48.270	16.400	10.910
800+ euro	17.980	20.810	23.900	2.830	3.090
			Koop		
	2011	2020	2030	2011-2020	2020-2030
Totaal huishoudens	555.740	550.990	561.810	-4.740	10.830
Tot 168 dzd euro	68.330	63.430	62.650	-4.900	-780
168-200 dzd euro	83.990	83.240	87.990	-750	4.760
200-250 dzd euro	122.590	119.460	120.930	-3.120	1.470
250-320 dzd euro	105.550	106.050	109.180	500	3.130
320-430 dzd euro	81.290	84.280	86.230	2.990	1.950
430 dzd + euro	93.990	94.530	94.830	540	300
Bar (niet-woningen)					
	13.230	17.260	17.290	4.030	30

Tabel 5.3 Huishoudens naar inkomen, samenstelling en leeftijd in woningen

	Huur					Corporaties	
	2011	2020	2030	2011-2020	2020-2030	2011-2020	2020-2030
Marktaandeel						67%	67%
Totaal huishoudens	693.280	719.970	750.760	26.690	30.790	17.940	20.690
Laag Inkomen							
1-2 pers, <30	64.940	78.830	78.120	13.890	-700	9.330	-470
1-2 pers, 30-64	151.360	145.450	138.640	-5.910	-6.810	-3.970	-4.580
1-2 pers, 65+	137.860	175.570	199.820	37.720	24.240	25.350	16.290
Gezinnen, <30	12.410	13.470	14.230	1.060	760	710	510
Gezinnen, 30-64	58.540	63.110	59.850	4.580	-3.260	3.080	-2.190
Gezinnen, 65+	4.640	7.180	10.920	2.550	3.730	1.710	2.510
Midden Inkomen							
1-2 pers, <30	11.450	11.770	10.650	320	-1.120	220	-750
1-2 pers, 30-64	44.640	36.610	33.620	-8.030	-2.990	-5.400	-2.010
1-2 pers, 65+	38.610	45.230	56.080	6.620	10.850	4.450	7.290
Gezinnen, <30	3.460	4.110	4.200	650	90	440	60
Gezinnen, 30-64	36.070	35.450	31.230	-620	-4.220	-420	-2.840
Gezinnen, 65+	4.030	5.020	8.200	1.000	3.180	670	2.140
Hoog Inkomen							
1-2 pers, <30	9.470	5.070	4.730	-4.400	-340	-2.960	-230
1-2 pers, 30-64	39.370	26.350	24.030	-13.020	-2.310	-8.750	-1.560
1-2 pers, 65+	14.700	22.540	31.400	7.840	8.860	5.270	5.950
Gezinnen, <30	2.660	1.850	2.230	-810	390	-540	260
Gezinnen, 30-64	55.760	38.380	36.800	-17.380	-1.570	-11.680	-1.060
Gezinnen, 65+	3.350	3.990	6.030	640	2.040	430	1.370
	Koop					Totaal huishoudens (incl. BAR-ren)	
	2011	2020	2030	2011-2020	2020-2030	2011-2020	2020-2030
Totaal huishoudens	822.300	912.430	984.440	90.130	72.010	120.250	103.880
Laag Inkomen							
1-2 pers, <30	16.420	31.570	36.120	15.160	4.550	13.320	-380
1-2 pers, 30-64	63.100	86.690	95.920	23.580	9.230	22.600	1.410
1-2 pers, 65+	42.060	71.460	98.320	29.390	26.860	74.180	57.330
Gezinnen, <30	1.590	4.510	6.270	2.920	1.770	3.950	2.360
Gezinnen, 30-64	15.800	24.750	28.940	8.960	4.190	13.890	720
Gezinnen, 65+	2.760	4.870	9.360	2.120	4.480	5.070	8.690
Midden Inkomen							
1-2 pers, <30	11.610	11.730	11.070	110	-660	340	-2.510
1-2 pers, 30-64	70.990	72.690	72.850	1.700	170	-5.190	-3.270
1-2 pers, 65+	43.250	54.120	62.640	10.870	8.520	18.830	20.230
Gezinnen, <30	3.990	7.260	9.820	3.270	2.560	4.030	2.640
Gezinnen, 30-64	36.840	47.350	52.740	10.510	5.400	10.160	960
Gezinnen, 65+	3.280	4.730	8.510	1.450	3.770	2.720	7.420
Hoog Inkomen							
1-2 pers, <30	15.230	14.860	11.940	-360	-2.920	-4.770	-3.640
1-2 pers, 30-64	150.050	130.510	122.260	-19.540	-8.250	-32.380	-11.370
1-2 pers, 65+	55.500	57.170	61.600	1.670	4.430	11.090	14.270
Gezinnen, <30	5.150	9.870	12.240	4.710	2.370	3.990	2.670
Gezinnen, 30-64	281.670	274.130	276.600	-7.540	2.470	-23.710	810
Gezinnen, 65+	3.020	4.180	7.260	1.160	3.080	2.130	5.540

Tabel 5.4 Doelgroepen Huurbeleid

	Huur					Corporaties	
	2011	2020	2030	2011-2020	2020-2030	2011-2020	2020-2030
Totaal huishoudens	693.280	719.970	750.760	26.690	30.790	17.940	20.690
Huurtoeslag	327.360	365.640	379.350	38.290	13.700	25.730	9.210
IAH -34.085	458.620	508.300	527.550	49.670	19.250	33.380	12.940
IAH 34.085-43.602	85.720	86.420	90.140	700	3.720	470	2.500
IAH >43.602	148.940	125.260	133.070	-23.680	7.820	-15.910	5.250
	Koop					Totaal huishoudens (incl. BAR-ren)	
	2011	2020	2030	2011-2020	2020-2030	2011-2020	2020-2030
Totaal huishoudens	822.300	912.430	984.440	90.130	72.010	120.250	103.880
Huurtoeslag	98.150	141.150	168.420	43.000	27.270	79.460	41.840
IAH -34.085	166.030	239.160	285.500	73.130	46.350	121.050	66.630
IAH 34.085-43.602	100.540	122.280	137.130	21.740	14.850	23.590	18.590
IAH >43.602	555.740	550.990	561.810	-4.740	10.810	-24.390	18.660

Tabel 5.5 Woningvraag

	Huur					Corporaties	
	2011	2020	2030	2011-2020	2020-2030	2011-2020	2020-2030
Totaal huishoudens	693.280	719.970	750.760	26.690	30.790	17.940	20.690
Tot 361 euro	122.180	55.420	31.170	-66.760	-24.250	-44.870	-16.300
361-460 euro	176.110	140.260	78.760	-35.850	-61.510	-24.090	-41.330
460-554 euro	188.150	208.020	247.140	19.870	39.120	13.350	26.290
554-652 euro	114.220	163.450	182.010	49.230	18.560	33.080	12.480
652-800 euro	55.710	102.830	150.770	47.110	47.940	31.660	32.220
800+ euro	36.910	49.990	60.930	13.090	10.930	8.800	7.350
	Koop					Totaal huishoudens (incl. BAR-ren)	
	2011	2020	2030	2011-2020	2020-2030	2011-2020	2020-2030
Totaal huishoudens	822.300	912.430	984.440	90.130	72.010	120.250	103.880
Tot 168 dzd euro	153.010	170.090	178.820	17.080	8.730	-	-
168-200 dzd euro	138.450	161.410	185.520	22.960	24.110	-	-
200-250 dzd euro	172.490	188.710	202.440	16.220	13.720	-	-
250-320 dzd euro	137.290	151.890	165.250	14.600	13.360	-	-
320-430 dzd euro	104.020	116.320	123.720	12.290	7.400	-	-
430 dzd + euro	117.030	124.010	128.690	6.970	4.680	-	-

Tabel 5.6 Huishoudens naar inkomen, samenstelling en leeftijd in woningen

	Huur					100 Corporaties	
	2011	2020	2030	2011-2020	2020-2030	2011-2020	2020-2030
Marktaandeel							
Totaal huishoudens	693.280	719.970	750.760	26.690	30.790	17.940	20.690
Huurtoeslag							
1-2 pers, <30	48.150	58.100	57.450	9.950	-650	6.690	-440
1-2 pers, 30-64	114.730	109.300	104.010	-5.420	-5.290	-3.640	-3.560
1-2 pers, 65+	103.950	131.950	150.820	28.000	18.870	18.810	12.680
Gezinnen, <30	9.370	10.210	10.770	830	560	560	380
Gezinnen, 30-64	47.270	50.250	47.350	2.970	-2.890	2.000	-1.940
Gezinnen, 65+	3.880	5.840	8.940	1.960	3.110	1.320	2.090
IAH -34.085							
1-2 pers, <30	65.740	78.780	77.730	13.050	-1.050	8.770	-710
1-2 pers, 30-64	159.970	151.090	143.540	-8.880	-7.550	-5.970	-5.070
1-2 pers, 65+	143.980	182.270	209.230	38.290	26.960	25.730	18.120
Gezinnen, <30	13.020	14.200	14.970	1.180	770	790	510
Gezinnen, 30-64	70.040	73.310	68.760	3.270	-4.550	2.200	-3.060
Gezinnen, 65+	5.880	8.650	13.330	2.770	4.680	1.860	3.140
IAH 34.085-43.602							
1-2 pers, <30	8.540	9.050	8.540	510	-500	340	-340
1-2 pers, 30-64	28.240	23.810	22.110	-4.430	-1.700	-2.980	-1.140
1-2 pers, 65+	23.330	28.450	34.620	5.120	6.170	3.440	4.140
Gezinnen, <30	2.190	2.440	2.540	250	100	170	70
Gezinnen, 30-64	21.350	20.030	18.090	-1.320	-1.940	-890	-1.300
Gezinnen, 65+	2.070	2.640	4.230	570	1.590	380	1.070
IAH >43.602							
1-2 pers, <30	11.580	7.840	7.230	-3.740	-620	-2.510	-420
1-2 pers, 30-64	47.160	33.500	30.630	-13.650	-2.870	-9.170	-1.930
1-2 pers, 65+	23.860	32.630	43.450	8.770	10.820	5.890	7.270
Gezinnen, <30	3.310	2.780	3.150	-530	370	-350	250
Gezinnen, 30-64	58.970	43.600	41.030	-15.370	-2.560	-10.330	-1.720
Gezinnen, 65+	4.060	4.900	7.590	840	2.680	560	1.800

Vervolg tabel 5.4

	Koop					Totaal huishoudens (incl. BAR-ren)	
	2011	2020	2030	2011-2020	2020-2030	2011-2020	2020-2030
Totaal huishoudens	822.300	912.430	984.440	90.130	72.010	120.250	103.880
Huurtoeslag							
1-2 pers, <30	9.660	17.020	19.100	7.370	2.080	4.450	-2.160
1-2 pers, 30-64	41.860	53.200	57.570	11.340	4.370	10.160	-1.850
1-2 pers, 65+	26.670	42.320	56.490	15.640	14.170	49.690	38.300
Gezinnen, <30	1.350	3.250	4.460	1.900	1.210	2.730	1.640
Gezinnen, 30-64	16.820	22.350	25.080	5.520	2.740	8.860	-360
Gezinnen, 65+	1.790	3.020	5.710	1.230	2.690	3.580	6.280
IAH -34.085							
1-2 pers, <30	16.390	28.910	32.450	12.520	3.540	10.350	-1.830
1-2 pers, 30-64	70.940	90.250	97.690	19.310	7.440	15.540	-1.270
1-2 pers, 65+	45.280	71.860	95.940	26.590	24.080	72.210	57.360
Gezinnen, <30	2.290	5.510	7.570	3.220	2.060	4.410	2.660
Gezinnen, 30-64	28.090	37.500	42.160	9.410	4.660	13.200	-170
Gezinnen, 65+	3.050	5.130	9.710	2.080	4.580	5.350	9.880
IAH 34.085-43.602							
1-2 pers, <30	7.230	9.430	9.740	2.200	310	2.220	-580
1-2 pers, 30-64	40.610	44.030	45.160	3.420	1.130	-490	-800
1-2 pers, 65+	24.160	32.540	39.760	8.390	7.220	14.270	13.920
Gezinnen, <30	1.900	3.710	5.000	1.810	1.300	2.100	1.390
Gezinnen, 30-64	24.910	29.950	32.670	5.040	2.730	3.920	700
Gezinnen, 65+	1.730	2.620	4.790	890	2.170	1.590	3.960
IAH >43.602							
1-2 pers, <30	19.640	19.830	16.950	190	-2.880	-3.680	-4.110
1-2 pers, 30-64	172.590	155.610	148.180	-16.990	-7.430	-30.020	-11.160
1-2 pers, 65+	71.370	78.330	86.860	6.960	8.520	17.620	20.540
Gezinnen, <30	6.540	12.420	15.760	5.880	3.340	5.470	3.630
Gezinnen, 30-64	281.320	278.780	283.450	-2.540	4.670	-16.770	1.950
Gezinnen, 65+	4.280	6.030	10.620	1.760	4.590	2.990	7.810

5.7 Bandbreedte: andere economische scenario's

De basisraming voor de woningbehoefte en de verwachte veranderingen in de voorraad zoals hiervoor in dit hoofdstuk beschreven, zijn gebaseerd op aannames met betrekking tot toekomstige ontwikkelingen. De meeste van deze aannames hebben een economisch karakter. Zo speelt de verwachte inkomensontwikkeling een belangrijke rol. Daarnaast wordt het vertrouwen in de economie weerspiegeld in de koopgeneigdheid en het aantal huurwoningen dat verkocht kan worden door verhuurders. Ten slotte heeft de hoogte van de rente een belangrijke invloed op de woonlasten van bestaande en nieuwe eigenaren-bewoners.

Naast economische aannames zijn ook de beslissingen van de verschillende actoren op de woningmarkt met onzekerheid omgeven. Een van die onzekerheden is de mate waarin verhuurders de geplande verhuurdersheffing zullen bekostigen uit de verkoop van woningen, het verhogen van huren en/of het efficiënter werken.

In dit hoofdstuk wordt de basisraming, hier Trend A genoemd, qua woningbehoefte en nieuwbouwprogramma vergeleken met drie scenario's: Crisis, Trend B en Herstel. Tussen de economische uitersten Crisis en Herstel zijn twee trendvarianten gedefinieerd. In beide wordt uitgegaan

van een continuering van de huidige economische verwachtingen, maar is tevens rekening gehouden met verschillende gedragsreacties van de betrokken partijen.

In de basisraming (Trend A), dat centraal staat in hoofdstuk 2 van deze rapportage, wordt uitgegaan van een oplopende rente die leidt tot een inperking van de leenmogelijkheden voor potentiële kopers, verdere daling van de koopprijzen en lastenverzwaring voor verhuurders. Verhuurders zullen geneigd zijn de geboden huurruimte daadwerkelijk in te vullen. De in het WoON 2012 uitgesproken verhuisambities en woonvoorkeuren zijn daarom in Trend A omlaag bijgesteld.

In Trend B wordt rekening gehouden met een blijvend lage rente, een zekere stabilisatie van de prijzen in de koopsector, lage lastendruk voor verhuurders en een beperkt gebruik daardoor van de mogelijkheden om de huren te verhogen. Een en ander zou ertoe kunnen leiden dat de in het WoON 2012 uitgesproken verhuishwensen en woonvoorkeuren realistisch en haalbaar zijn in de komende jaren.

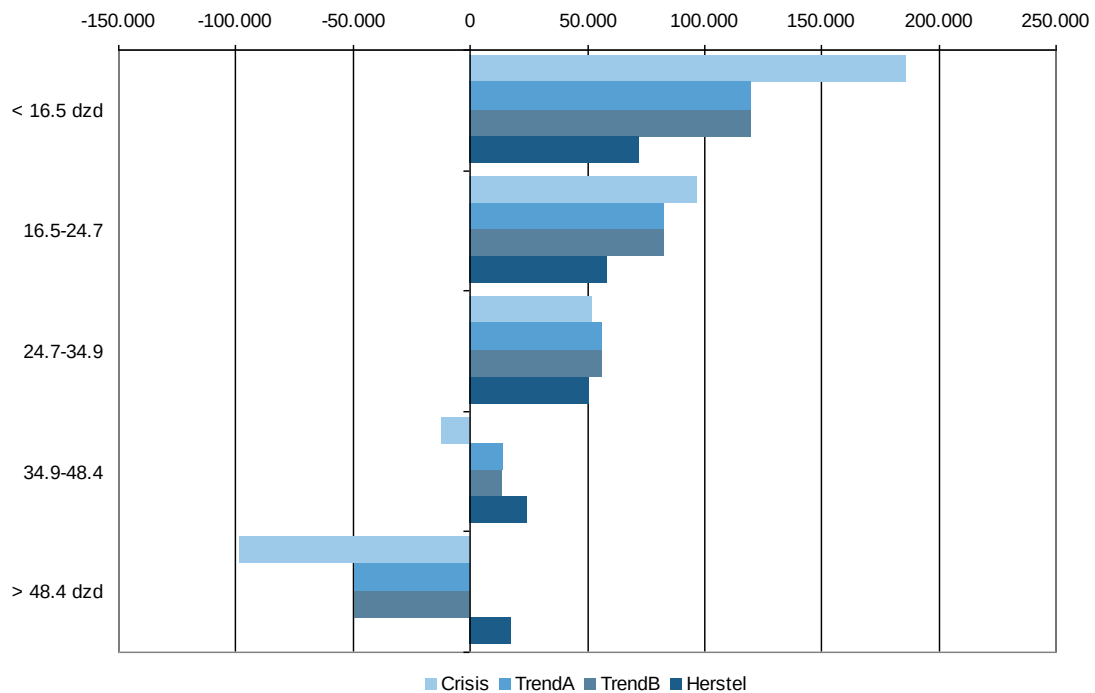
Ook in de scenario's Crisis en Herstel zijn specifieke aannamen gedaan met betrekking tot koopprijzen, huurverhogingen etc. De belangrijkste verschillen tussen de scenario's zijn beschreven in bijlage B. De marge rondom de basisraming geeft een goede indruk van het effect van alternatieve toekomstverwachtingen. Beleidsmakers en aanbieders kunnen hier extra informatie aan ontlelen over de (on)zekerheid van de basisraming en welke richting de woningmarkt zich beweegt als gevolg van mogelijke ontwikkelingen.

Ontwikkeling inkomens

Gezien het belang van het inkomen voor de mogelijkheden van huishoudens op de woningmarkt wordt hieronder eerst de bandbreedte qua inkomensontwikkeling gepresenteerd waarmee in de scenario's rekening wordt gehouden.

In totaal neemt het aantal huishoudens in Zuid-Holland naar verwachting met 224.000 toe. Onder invloed van de eerder al beschreven consequenties van de stevige toename van het aantal huishoudens met slechts één inkomen zien we in alle vier de scenario's een sterke toename van het aantal huishoudens in de lagere inkomensgroepen. Dit is ook het geval in het economisch meest optimistische scenario. In het Crisisscenario zien we een toename in de laagste inkomensgroep (minder dan € 16.5000 prijspeil 2012) van circa 187.000 huishoudens. De inkomensgroep met een inkomen hoger dan € 48.000 (prijspeil 2012) neemt in het Crisisscenario met bijna 100.000 huishoudens af en in de twee Trendscenario's met 50.000. In het Herstelscenario neemt deze groep slechts in beperkte mate in omvang toe.

Figuur 5.16 ontwikkeling huishoudens naar inkomensklasse, voor drie economische scenario's, 2010-2030

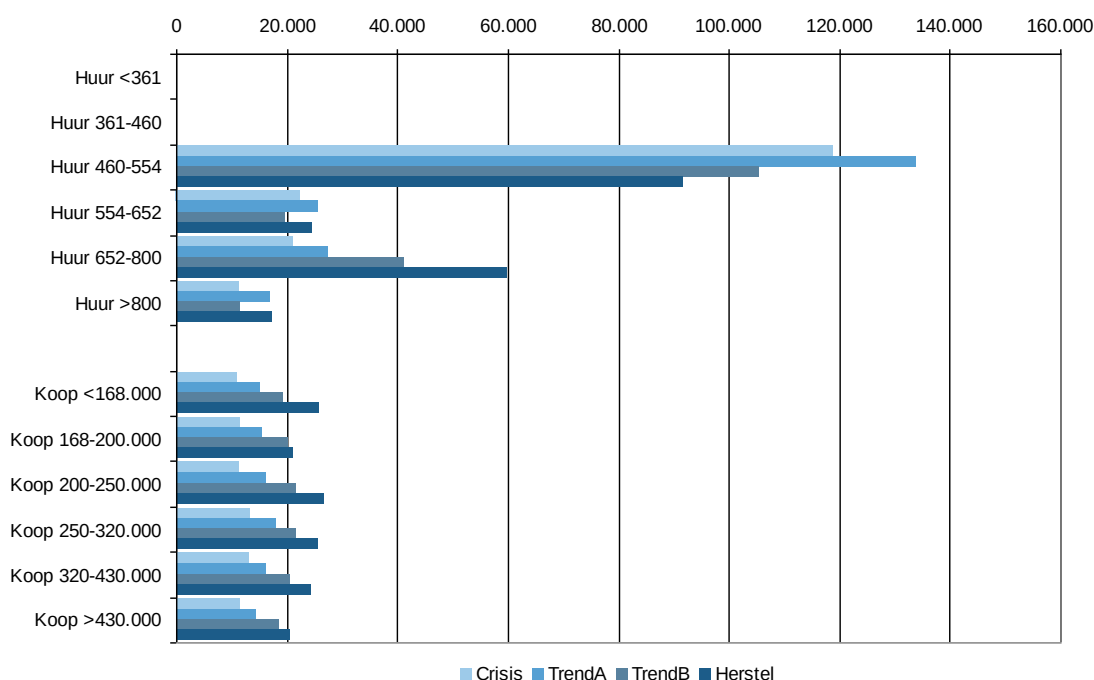


Nieuwbouw naar eigendom, prijs en type

Uiteenlopende uitgangspunten in bouwprogramma en woonvoorkeuren leiden tot een andere samenstelling en omvang van het nieuwbouwprogramma. In het algemeen kan worden gesteld dat de koopsector, en dan in het bijzonder het dure segment, kwetsbaar is. De benodigde nieuwbouw van huurwoningen is minder conjunctuurgevoelig. Dit verschil heeft twee oorzaken. Bij een lagere economische groei is de inkomensontwikkeling negatiever en neemt de behoefte aan huurwoningen toe. Aan een positief economisch scenario zijn ook hogere bouwaantallen verbonden. Deze extra bouwcapaciteit resulteert zowel in de koop als in de huur tot meer nieuwbouw. Hierdoor is het (relatieve) verschil in de productie van huurwoningen tussen het Crisis- en het Herstelscenario aanmerkelijk kleiner dan bij koopwoningen.

In onderstaande figuur is het nieuwbouwprogramma zoals dat in de scenario's voorzien wordt opgenomen. Bij de koopwoningen zijn de verschillen tussen de scenario's in alle prijsklassen grotendeels identiek. Meer economische groei c.q. meer consumentenvertrouwen leidt in alle prijsklassen tot een wat grotere vraag. Bij de huurwoningen zien we grote verschillen tussen de scenario's, met name in de prijsklasse tot de aftoppingsgrens en de prijsklassen net boven de liberalisatiegrens (€ 652 - € 800). Het qua omvang meer beperkte bouwprogramma in het Crisisscenario vertaalt zich in een kleinere productie in het segment tot onder de aftoppingsgrens. In dit segment wordt in het Trend A-scenario, de basisraming, het meest gebouwd. In het Herstelscenario wordt er minder in dit segment gebouwd en neemt de productie sterk toe in het segment net boven de liberalisatiegrens.

Figuur 5.17 Nieuwbouw naar eigendom en prijsklasse, 2010-2029



5.8 Opbouw programma sociale huurwoningen

In de voorgaande paragrafen is de kwalitatieve woningbehoefte verkend voor de periode 2011 tot 2030, alsmede de ontwikkeling van de inkomensgroepen conform het inkomensafhankelijke huurbeleid. In deze paragraaf worden de belangrijkste bevindingen uit de ramingen met elkaar verbonden om te komen tot een aantal conclusies voor het programma sociale huurwoningen voor de provincie Zuid-Holland. Hierbij wordt achtereenvolgens stil gestaan bij de ontwikkeling van de doelgroep en de behoefte aan sociale huurwoningen, de geraamde mutaties aan de voorraad en de rol die de woningbehoefte van oudere eigenaren-bewoners hierin speelt.

Het aantal huishoudens dat tot de laagste inkomensgroep uit het inkomensafhankelijke huurbeleid (< € 34.085) gerekend wordt, neemt tot 2030 toe van ongeveer 700 duizend naar 888 duizend; een groei van ongeveer 188 duizend huishoudens. Voornaamste redenen achter deze toename zijn de minder positieve economische vooruitzichten en de vergrijzing (pensioenering en verveduwing). Het aantal huishoudens uit de laagste inkomensgroep dat in een sociale huurwoning woont, zal onder de veronderstelde aannames nagenoeg gelijk blijven (circa 420 duizend huishoudens). Dit betekent dat tot 2030 het aantal doelgroephuishoudens buiten de sociale huurvoorraad sterk toeneemt, namelijk van 280 duizend tot 470 duizend. Het grootste deel van deze toename zal woonachtig zijn in koopwoningen (120 duizend). De overige huishoudens zullen, mede als gevolg van de huurharmonisatie, in 2030 in een niet-gesubsidieerde huurwoning wonen. Het aantal huishoudens uit de doelgroep dat in overige woonvormen woont blijft tot aan 2030 nagenoeg gelijk (circa 75 duizend huishoudens). De groei van de doelgroep leidt dus niet tot een forse toename van de nieuwbouwbehoefte van het sociale huursegment. Een substantieel deel van de doelgroep blijft buiten de sociale voorraad, omdat zij liever blijven in hun (eigen koop-) woning wonen.

Ondanks dat er vanuit de woningbehoefte geen extra vraagdruk op de sociale huur zal ontstaan, is de sociale huurvoorraad wel degelijk onderhavig aan veranderingen de komende pakweg 20 jaar. Een aantal van die veranderingen zijn trendmatig in de raming opgenomen, zoals de omvang van de herstructurering. Tot 2030 wordt verondersteld dat er een kleine 60 duizend sociale huurwoningen gesloopt worden. Daarnaast wordt rekening gehouden met de verkoop van bijna 58 duizend huurwoningen. In de raming wordt verder rekening gehouden met harmonisatie van huren, deels bij mutatie, deels als gevolg van de boveninflatoire huurverhogingen uit het inkomensafhankelijke huurbeleid⁴. In totaal worden door harmonisatie de komende 20 jaar van ongeveer 117 duizend huurwoningen de huren verhoogd van een huur onder de liberalisatiegrens naar een huur boven deze grens. Dat wil overigens nog niet betekenen dat deze woningen daarmee geliberaliseerd worden; daarvoor is de huur aan het begin van de huurovereenkomst leidend. Zittende huurders verliezen derhalve ook niet hun recht op huurtoeslag als zij in hun woning blijven.

Als gevolg van bovenstaande veranderingen aan de bestaande voorraad moet, om in de behoefte te kunnen voorzien, een deel van de nieuwbouwcapaciteit bestaan uit sociale huurwoningen. De raming gaat er vanuit dat tot € 460 per maand (prijsniveau 2011) verhuurders geen nieuwe huurwoningen kunnen bouwen vanwege de hoge stichtingskosten en lage huuropbrengst. De nieuwe, sociale huurwoningen hebben zodoende alle een huur tussen de € 460 en € 652 per maand. In totaal gaat het om 160 duizend nieuw te bouwen, sociale huurwoningen tot 2030; oftewel ongeveer acht duizend per jaar. De volgende tabel vat de genoemde getallen samen.

⁴ In variant Trend A, die hier besproken wordt, worden de inkomensafhankelijke huurverhogingen niet maximaal doorgevoerd maar wordt respectievelijk 0,5% voor de laagste inkomensgroep en 3% voor hogere inkomensgroepen boven inflatie gehanteerd. Bij de Crisis variant wordt uitgegaan van 1,0% en 4,0%. Als plafond geldt de maximale huur volgens het Woningwaarderingstelsel. Als gevolg van harmonisatie van woningen bij mutatie worden jaarlijks bij 40% van de leeggekomen woningen de huren opgehoogd naar 90% van de maximale huur. Door de harmonisatie kunnen verhuurders de aan hen opgelegde verhuurdersheffing (die tot 2017 oploopt tot €1,7 miljard) opbrengen. Andere manieren om de heffing te voldoen en huurders meer te ontzien worden doorgerekend voor het ministerie van BZK. Naar verwachting zijn de uitkomsten hiervan eind 2013 / begin 2014 beschikbaar..

Tabel 5.7 Mutaties huursector naar prijsklasse 2011-2020

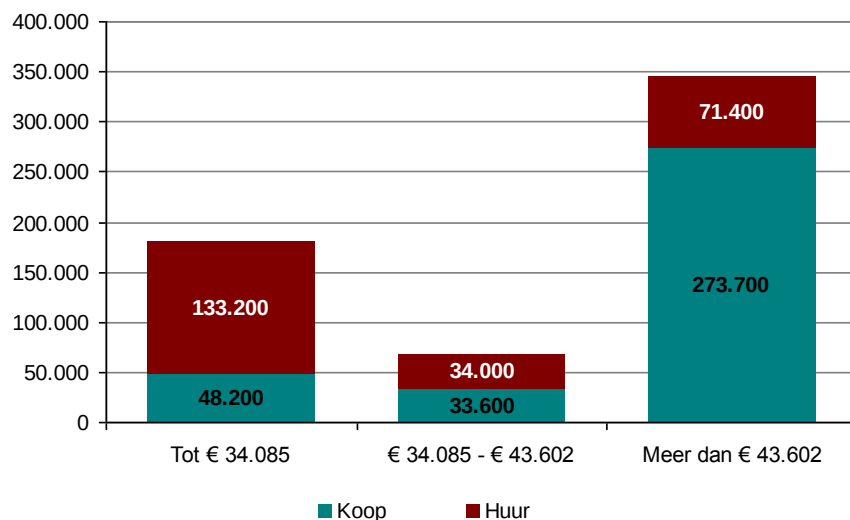
	Huurprijs			
	< € 460	€ 460 - € 652	< € 652	> € 652
Nieuwbouw	-	159.600	159.600	44.300
Sloop	18.600	39.400	58.000	16.300
Verkoop	27.100	30.400	57.500	27.900
Subtotaal	45.800-	89.800	44.000	100
Harmonisatie	151.600-	34.900	116.800-	116.800
Mutatie totaal	197.400-	124.700	72.800-	116.900

Naast de verandering in de omvang en samenstelling, zal ook de samenstelling van de bewoners van de sociale huurvoorraad wijzigen. Een van de meest ingrijpende veranderingen is de vergrijzing met in het kielzog de inkomensdaling van ouderen als gevolg van pensionering of verweduwing. Met behulp van de Socrates uitkomsten is nagegaan in hoeverre deze inkomensdaling ook een extra druk op de sociale huursector gaat leggen. Het cohort eigenaren-bewoners dat de pensioengerechtigde leeftijd bereikt speelt daarbij een belangrijke rol, zoals hieronder geïllustreerd wordt.

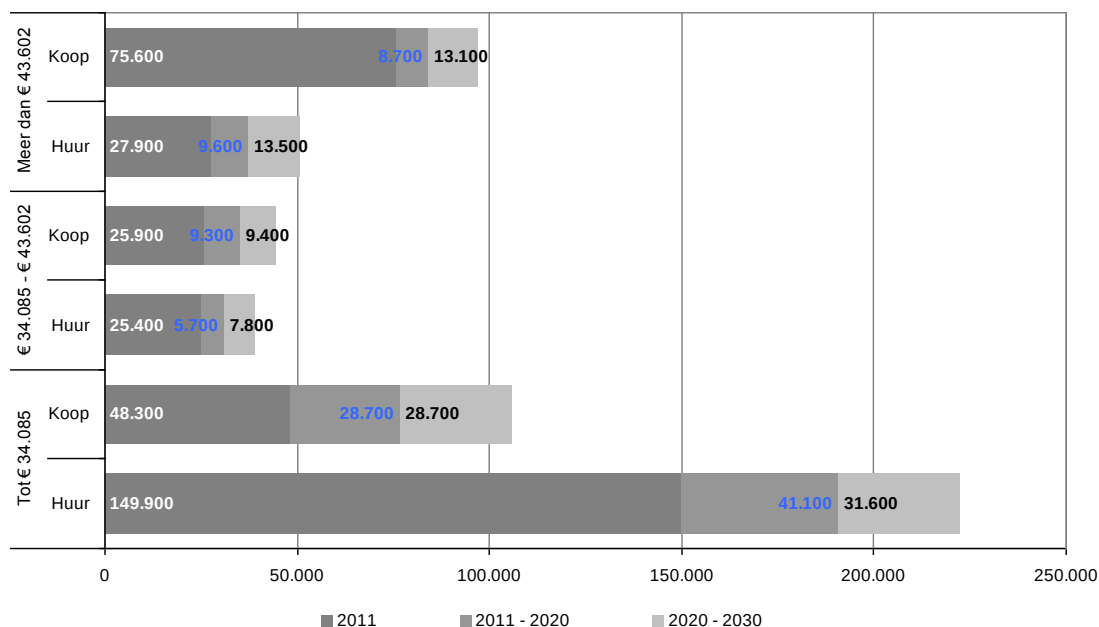
Anno 2012 zijn er circa 600 duizend zelfstandig wonende huishoudens van 45 tot 65 jaar in Zuid-Holland. Ongeveer 60% daarvan woont in een koopwoning (350 duizend). De komende 20 jaar zal een groot deel daarvan de pensioengerechtigde leeftijd bereiken. De groep 65-plussers van nu (ongeveer 350.000 huishoudens) zal in die periode de woningmarkt verlaten vanwege sterfte of om in een instelling te gaan wonen. Van de nieuwe generatie 65-plussers wonen in 2030 ongeveer 250 duizend in een koopwoning en 310 duizend in een huurwoning. Kortweg betekent dit dat per saldo tot 2030 ongeveer 100 duizend huishoudens van een koop naar een huurwoning gaan verhuizen. Volgens de raming zullen deze huishoudens voor ongeveer tweederde in de vrije sector terecht komen en zal een derde een sociale huurwoning betrekken. De keuze voor sociaal of vrije sector is ingegeven door een aantal aspecten. Zo mag het eigen vermogen niet te hoog zijn om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Huishoudens die hun eigen woning verkopen kunnen dus niet al te veel overwaarde meenemen. Nu is dat voor sommige ouderen geen probleem, bijvoorbeeld omdat zij (met een deel van) de inkomsten uit woningverkoop de hypotheek moeten aflossen waardoor zij onder de gestelde grens voor het verzamelinkomen blijven. Een andere mogelijkheid is dat huishoudens de overwaarde weggeven, bijvoorbeeld als erfenis of aan kinderen om voor hen een koopwoning mee te financieren.

De vraag is hoe realistisch dit laatste toekomstbeeld is. Of een ouder huishouden de stap terug wil zetten om hun eigen (afbetaalde) woning te verlaten voor een sociale huurwoning met een aanzienlijk lagere kwaliteit? Figuur 5.20 (uit WOON 2009/2012) geeft aan dat oudere eigenaren-bewoners (70 jaar en ouder) die concreet op zoek zijn naar een andere woning voor het overgrote deel willen verhuizen naar een koopwoning dan wel geliberaliseerde huurwoning. Uitzondering vormen eigenaren van een goedkope koopwoning (de 30% goedkoopste koopwoningen; in 2012 lag deze grens op € 200.000). Hiervan wil ongeveer 60% verhuizen naar een gereguleerde huurwoning. Echter, deze groep omhelst in 2012 nog geen 10% van alle oudere eigenaren-bewoners.

Een ander aspect wat de overstap van koop naar sociale huur minder waarschijnlijk maakt is dat de verhuizing van oudere eigenaren-bewoners naar huurwoningen vaak gedreven is door een behoefte aan extra zorgvoorzieningen. Huurwoningen die hier in voorzien zijn over het algemeen duurder⁵. Zodoende komen deze huishoudens vaak uit in het niet-gesubsidieerde deel van de huurmarkt.

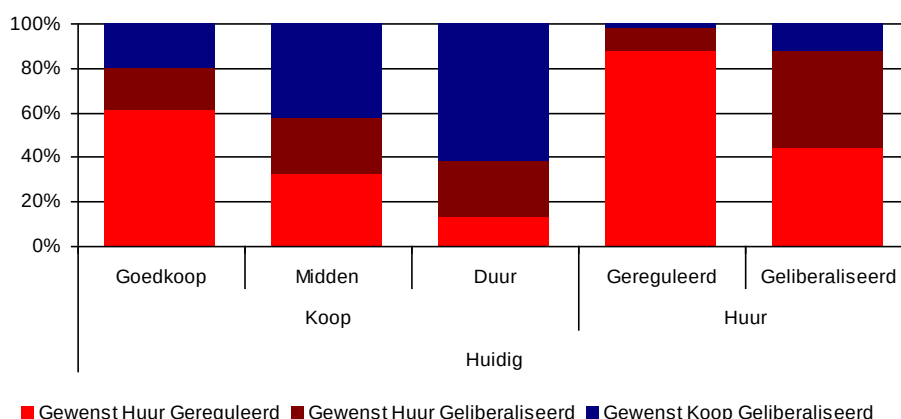


Figuur 5.18 Woonsituatie 45-65 jarigen, naar drie doelgroepen IAH (WoON2012).



⁵ Zie ook de paragraaf 4.4 van de publicatie "Woonuitgaven huurders en eigenaren-bewoners 2012", die ABF Research heeft geschreven in opdracht van het ministerie van BZK.

Figuur 5.19 Ontwikkeling woonsituatie huishoudens ouder dan 65 jaar, 2011-2030 (ABF Research - Socrates)

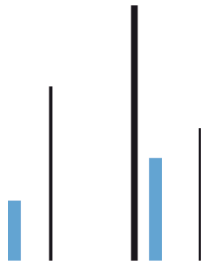


Figuur 5.20 Gewenste eigendomsvorm en prijsklasse van verhuiscapaciteit van huishoudens van 70 jaar en ouder, naar huidige eigendomsvorm (WoON 2012).

Concluderend

Het bovenstaande leidt tot de volgende conclusies voor de ontwikkeling van de sociale huurvoorraad:

- Tot 2030 moeten onder de veronderstelde aannames circa 160.000 sociale huurwoningen gebouwd worden. Dat is ongeveer de helft van het totale nieuwbouwprogramma (295.000 woningen).
- De belangrijkste factoren voor de omvang van het nieuwbouwprogramma sociale huur zijn de groei van de doelgroep (+188.000 huishoudens), de huurharmonisatie waardoor sociale huurwoningen een prijs boven de liberalisatiegrens krijgen (117.000 woningen) en vervanging van gesloopte en verkochte woningen (beide circa 58.000 woningen).
- Het nieuwbouwprogramma bedient echter niet de volle omvang van behoeftegroei en vervanging. In de eerste plaats wil en mag een deel van de doelgroep niet in een sociale huurwoning en zullen zij in 2030 wonen in een vrije sector huurwoning, koopwoning of BAR. Daarnaast zorgen de boveninflatoire huurverhogingen en het EC-besluit dat huishoudens met een inkomen boven de € 34.085 sociale huurwoningen verlaten, waardoor extra woningen alsnog voor de doelgroep beschikbaar komen.
- Bij deze cijfers is uitgegaan van een inkomensdaling van huishoudens in de periode 2011-2030 (trendvariant A). Bij de variant economisch herstel is de nieuwbouwbehoefte 50.000 woningen lager (30% van het totale nieuwbouwprogramma), mede doordat de inkomensverwachting positiever is. Ook de economische groei is dus een factor van betekenis.
- De groep ouderen met een laag inkomen die hun eigen woning gaan vervullen voor een sociale huurwoning, is een geringe factor in de behoefte aan sociale huurwoningen. Rekening wordt gehouden met ongeveer 40 duizend huishoudens van die groep. Het grootste deel van de 65-plussers uit de doelgroep woont in 2011 en ook in de periode daarna in een koopwoning of verhuist naar een huurwoning uit de vrije sector, bijvoorbeeld omdat zij extra zorgvoorzieningen wensen.



Bijlage A Uitgangspunten Scenario's

Uitgangspunten

Er zijn vier “hoekstenen” die een rol spelen bij de opstellen van toekomstverkenningen voor de woningmarkt: (1) demografie, (2) economie, (3) woonvoorkeuren en (4) woningaanbod. In deze bijlage wordt beschreven welke scenario's er op basis van verschillen in deze vier hoekstenen zijn opgesteld.

De ontwikkelingen worden overigens voor een deel mede bepaald door beleidsmaatregelen. In het bijzonder waar het gaat om (3) woonvoorkeuren, mag duidelijk zijn dat beleidsmaatregelen effect hebben op het gedrag van vragers en aanbieders. Vragers zullen bijvoorbeeld reageren op huurverhogingen en aanbieders hebben een zekere vrijheid om ruimte die bijvoorbeeld in het huurbeleid geboden wordt, al dan niet in te vullen. Vandaar dat met name in het derde blok aandacht geschonken wordt aan recente en te verwachten beleidsmaatregelen.

1 Demografische ontwikkeling

In alle scenario's en varianten wordt uitgegaan van de meest recente Primos 2012 prognose. In deze prognose is (zoals uitgebreid toegelicht in het ABF-rapport *Monitor Investeren in de Toekomst 2012*) rekening gehouden met beleidsmaatregelen in de zorg welke van invloed zullen zijn op de extramuralisering en daarmee het aantal particuliere huishoudens. Deze aanpassing zorgt voor zo'n dertig duizend huishoudens extra – op een totale groei van krap 930 duizend huishoudens in de periode 2011 – 2030.

In het algemeen geldt dat demografische ontwikkelingen langjarig doorwerken en amper beïnvloed worden door bijvoorbeeld economische of inkomensontwikkelingen: kinderen gaan toch het huis uit; mensen gaan toch scheiden; ouderen verlaten toch de woningmarkt – ook in economisch mindere tijden. Wel is het zo dat bij een krappere woningmarkt, de starters iets langer op kamers zullen wonen; meer mensen genoeg zullen nemen met minder woonruimte etc. Dit betekent dat de huishoudenvorming wel tot stand komt, maar dat de woonsituatie aangepast wordt aan de (soms beperkte) mogelijkheden. Vanuit deze redenering wordt in alle macro-economische scenario's dan ook uitgegaan van de hier beschreven demografische ontwikkeling.

2 Economische ontwikkeling

De economische ontwikkelingen zijn van belang voor de meer kwalitatieve ontwikkelingen op de woningmarkt, zoals de ontwikkeling van de doelgroep en de bestedingsmogelijkheden. Tegen het licht van de huidige economische crisis zijn verwachtingen geformuleerd aansluitend op de meest recente macro-economische verwachtingen van het Centraal Plan Bureau (CPB). Ten opzichte van een jaar geleden heeft de economie zich iets minder goed ontwikkeld dan gedacht en zijn ook de vooruitzichten voor de korte termijn iets in negatieve zin bijgesteld. Het CPB heeft in september 2012 de Macro Economische

Verkenning 2013 uitgebracht. Het CPB schrijft een mediane koopkrachtdaling over 2012 van 1¼% en over 2013 van ¾% te verwachten. De CPB-cijfers zijn leidend voor de verwachtingen tot 2015.

Voor de ontwikkeling van de koopkracht op iets langere termijn zijn drie scenario's geformuleerd. Vanaf 2015 blijft de gemiddelde koopkracht in het Trendskenario voor de onderscheiden huishoudentypes van de inkomensraming gelijk. Door de grotere aandelen alleenstaanden, eenoudergezinnen en ouderen huishoudens daalt het gemiddelde inkomen nog wel licht (jaarlijks -0.2%). In de Crisis- en Herstel-skenario's verandert de koopkracht van de onderscheiden huishoudentypes ieder jaar met respectievelijk min en plus een half procent.

3 Woonvoorkeuren

Als gevolg van de crisis welke zich in 2008 aandiende, is de verhuismobiliteit gedaald. Dit blijkt uit cijfers van het CBS. Sinds het doorzetten van de crisis in 2009 zijn er ten opzichte van de jaren daarvoor minder verhuizingen gemeten (in 2011 12% minder dan in 2008).

Uit het WoON2009 kwam al naar voren dat de woonconsument zijn ambities en plannen niet wilde opgeven maar uitstelde. Het WoON2012 laat in zekere zin een zelfde beeld zien. Nog altijd is de wens om te verhuizen groot: zelfs aanzienlijk groter dan in 2009 het geval was. Ook de animo om een woning te kopen is er nog altijd. Door de crisis en de beperkte verhuismobiliteit van de afgelopen jaren heeft zich een stuwmeer van verhuishwensen en plannen gevormd. Een stuwmeer dat wacht of hoopt op betere tijden.

Waar het gaat om de kwaliteit, valt op dat nog altijd een aanzienlijk deel van de vragers uitkijkt naar een koopwoning, terwijl de doorstroming de laatste jaren binnen de koopsector aanzienlijk stagneert. Deze stagnatie is veroorzaakt door een reeks van factoren: het verminderd vertrouwen van de consument, de terugloop van het aantal jonge mensen dat een vaste baan aangeboden krijgt, de terughoudendheid bij de banken om leningen te verstrekken, de onder druk staande inkomens en last but not least de onzekerheid over beleidsmaatregelen voor de woningmarkt.

De door het Kabinet Rutte II aangekondigde beleidsmaatregelen voor zowel huur- als koopsector, zullen de komende jaren hun invloed doen gelden op de woningmarkt. Door de AFM zijn in 2009 reeds maatregelen afgekondigd omtrent de maximale leencapaciteit. Daarnaast geldt vanaf 2013 een verplichte annuïtaire aflossing voor starters. Verder wordt de renteaftrek de komende jaren verlaagd. Dit alles zal van negatieve invloed zijn op de animo om een woning te kopen. Daar staat tegenover dat de rente relatief laag is, dat de overdrachtsbelasting verlaagd is en dat de woningprijzen de afgelopen jaren behoorlijk gedaald zijn. Verder is er beleid geformuleerd waardoor de huren de komende jaren boven inflatie zullen stijgen. Dit alles heeft juist een positieve invloed op de koopsector.

In het verlengde van deze ontwikkelingen en beleidsmaatregelen voor de huur- en koopsector, zijn twee gedragsvarianten uitgewerkt.

- In de eerste gedragsvariant (GVA) wordt uitgegaan van een oplopende rente hetgeen zal leiden tot een verdere daling van de kooprijzen maar ook zal leiden tot een inperking van de leenmogelijkheden voor potentiële kopers en lastenverzwaring voor verhuurders. Mede daardoor zullen verhuurders geneigd zijn de geboden huurruimte daadwerkelijk in te vullen. Bij zo'n ontwikkeling zullen de in het WoON 2012 uitgesproken verhuisambities en woonvoorkeuren omlaag bijgesteld

moeten worden. Denkbaar is dat de animo om te kopen met name voor First Time Buyers zakt naar het niveau van de jaren tachtig.

- In de tweede gedragsvariant (GVB) wordt uitgegaan van een blijvend lage rente, een zekere stabilisatie van de prijzen in de koopsector, lage lastendruk voor verhuurders en een beperkt gebruik daardoor van de mogelijkheden om de huren te verhogen. Een en ander zou ertoe kunnen leiden dat de in het WoON 2012 uitgesproken verhuishwensen en woonvoorkeuren realistisch en haalbaar zijn in de komende jaren.

Deze gedragsvarianten zijn uitgewerkt binnen het macro-economisch trendscenario. In het macro-economisch crisisscenario is gedragsvariant A verder aangezet. Het beeld van oplopende rente, lastenverzwaring, invulling van de geboden huurruimte door verhuurders en een verdere afname van de mobiliteit en vraag naar koopwoningen, past immers bij een economische neergang. Daarentegen is gedragsvariant B juist verder aangezet binnen het macro-economisch herstelscenario. Met een lage rente kan het omgekeerde gebeuren en ontstaat ruimte voor verhuurders om de huurruimte niet volledig in te vullen en voor potentiële eigenaren-bewoners om hun woonvoorkeuren te realiseren.

4 Woningaanbod

Voor (de omvang van) het woningaanbod, wordt in grote lijnen aangesloten bij de demografische groei. Dit betekent dat het saldo van toevoegingen en onttrekkingen niet al te veel mag afwijken van de toename van het aantal huishoudens. In het middelste Trendscenario wordt uitgegaan van het bouwprogramma uit de Primos 2012 prognose. In het Crisisscenario wordt van een iets lagere productie uitgegaan. In het Herstelscenario wordt van een iets grotere productie uitgegaan.

Waar het gaat om de meer kwalitatieve invulling van het bouwprogramma, zijn de woonvoorkeuren leidend: de kwalitatieve invulling van het nieuwbouwprogramma is daarmee “consumentgericht”.

Overzicht scenario's

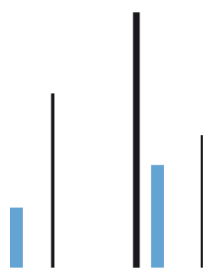
In de navolgende tabel zijn de scenario's en gedragsvarianten kort samengevat. Binnen het Trendscenario worden beide gedragsvarianten uitgewerkt. In het crisisscenario wordt zoals gemeld aangesloten bij de eerste gedragsvariant. In het herstelscenario wordt juist de tweede gedragsvariant verder aangezet.

In deze scenario's en varianten wordt rekening gehouden met een aantal beleidsmaatregelen:

- Boven inflatoire huurverhogingen,
- Huurharmonisatie bij nieuwe verhuringen,
- Huursector onder liberalisatiegrens niet meer toegankelijk voor hogere inkomens (4^e en 5^e kwintiel),
- Huursector onder liberalisatiegrens deels toegankelijk voor midden inkomens (3^e kwintiel): deze huishoudens kunnen huren in particuliere huursector en in de 10% marge.

Tabel B1-1 Nationale uitgangspunten scenario's en gedragsvarianten

	Crisis Scenario Gedragsvariant AA	Trend Scenario Gedragsvariant A	Trend Scenario Gedragsvariant B	Herstel Scenario Gedragsvariant BB
Macro economische ontwikkeling				
Inflatie	2%	2%	2%	2%
Inkomensgroei per huishouden tm. 2015 (reëel)	CPB	CPB	CPB	CPB
Inkomensgroei per huishouden na 2015 (reëel)	-0,7%	-0,2%	-0,2%	0,3%
Ontwikkeling koopwoningen				
Prijsontwikkeling koopwoningen per jaar (reëel) tot 2020	-5%	-3%	-1%	2%
Ontwikkeling huursector				
Jaarlijkse huurverhoging gereguleerd (reëel) - tot 33.000	1,5%	1,0%	0,5%	0,0%
Jaarlijkse huurverhoging gereguleerd (reëel) - tot 43.000	2,0%	1,5%	1,0%	0,5%
Jaarlijkse huurverhoging gereguleerd (reëel) - > 43.000	4,0%	3,0%	2,0%	1,0%
Jaarlijkse huurverhoging geliberaliseerd (reëel)	1,0%	0,5%	0,5%	0,0%
Toewijzing middeninkomens (3e kwintiel) huur < LibGrens	Toegeleten	Toegeleten	Niet Toegeleten	Niet Toegeleten
Mobiliteit en woonvoorkeuren				
Uitgangspunt mobiliteit en woonvoorkeuren	Woon2012	Woon2012	Woon2012	Woon2012
% Verhuisgeneigd (tov WoON2012)	-20%	-15%	-10%	
% Voorkeur voor koopsector; FTB (tov WoON 2012)	-30%	-20%		+10%
% Voorkeur voor koopsector; eigenaren (tov WoON 2012)	-15%	-10%		+5%
Demografische ontwikkeling obv Primos 2012 (per jaar)				
Toename huishoudens 2011-2015	61.000	61.000	61.000	61.000
Toename huishoudens 2015-2020	57.000	57.000	57.000	57.000
Toename huishoudens 2020-2030	40.000	40.000	40.000	40.000
Woningbouw (2013-2015) (per jaar)				
Nieuwbouw incl. productie anderszins (7 dzd)	42.000	54.000	54.000	60.000
Sloop	12.000	13.000	13.000	14.000
Toename voorraad	30.000	41.000	41.000	46.000
Verkoop huurwoningen	14.000	18.000	20.000	24.000
Woningbouw (2015-2020) (per jaar)				
Nieuwbouw incl. productie anderszins (10 dzd)	50.000	66.000	66.000	73.000
Sloop	12.000	15.000	15.000	16.000
Toename voorraad	38.000	51.000	51.000	57.000
Verkoop huurwoningen	14.000	18.000	20.000	24.000
Woningbouw (2020-2030) (per jaar)				
Nieuwbouw incl. productie anderszins (10 dzd)	50.000	61.000	61.000	70.000
Sloop	10.000	20.000	20.000	25.000
Toename voorraad	40.000	41.000	41.000	45.000
Verkoop huurwoningen	14.000	18.000	20.000	24.000

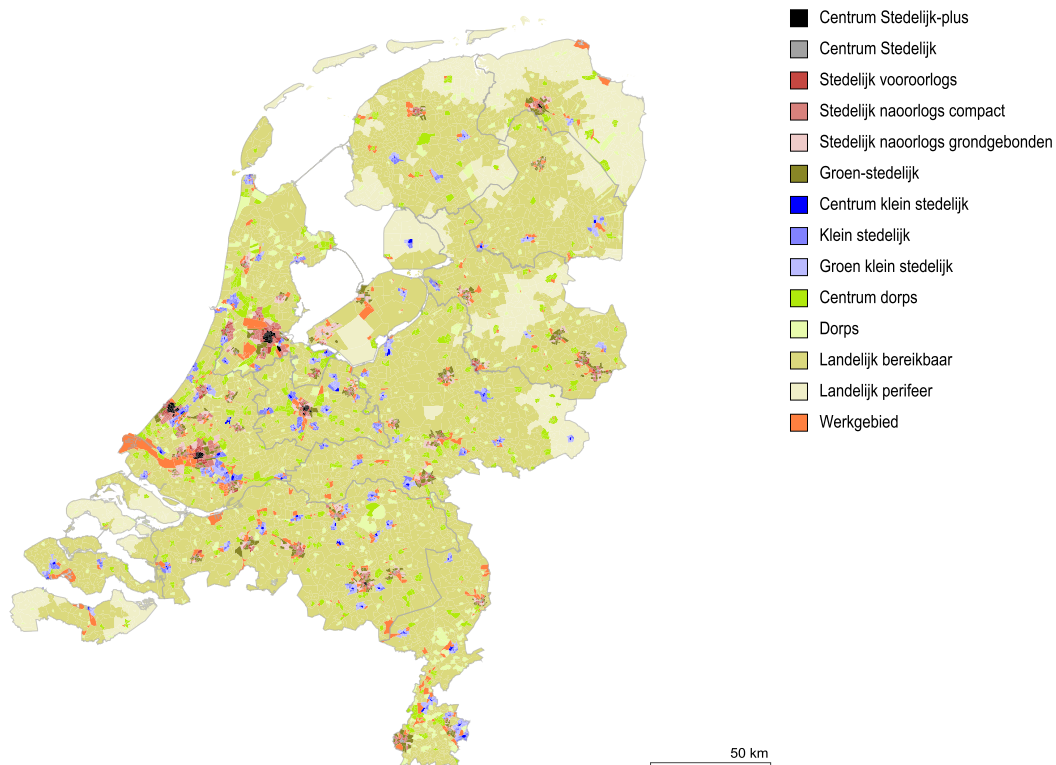


Bijlage B Overzichtskaart Woningmarktgebieden Socrates

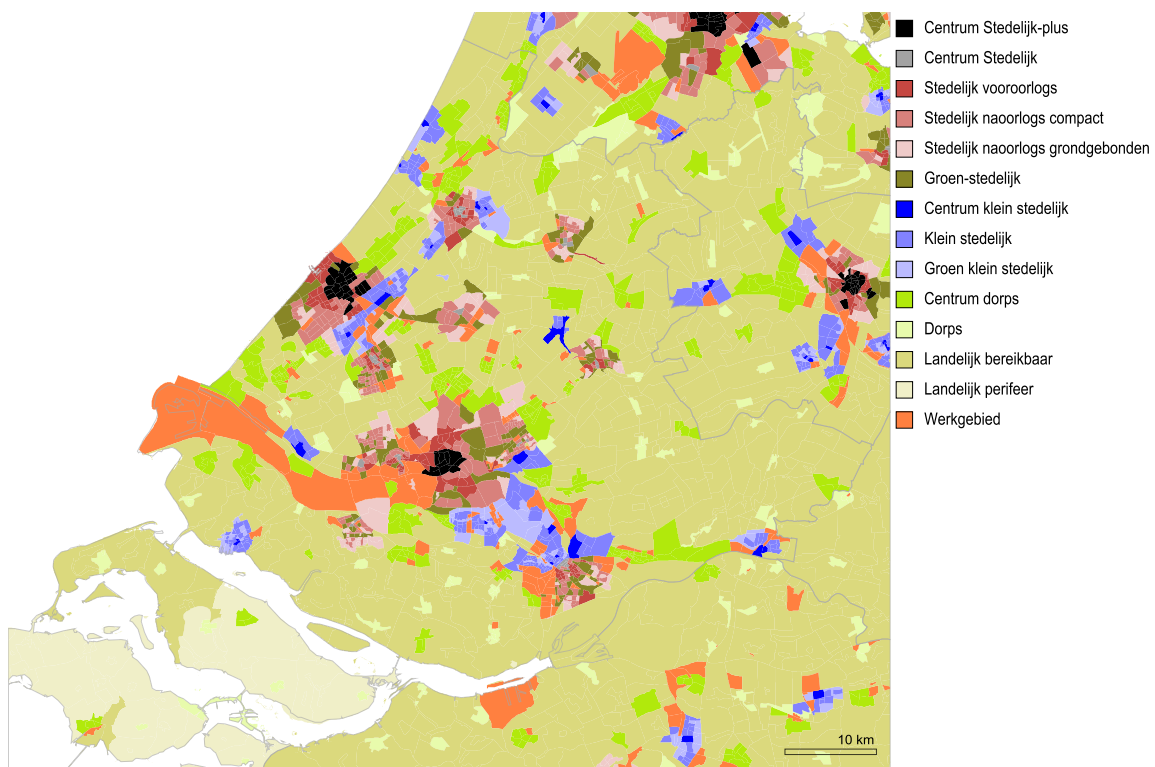


bron ABF Research

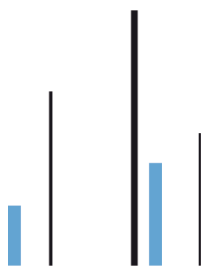
Bijlage C Woonmilieus 2013



Bron: ABF - ABF Research



Bron: ABF - ABF Research



Bijlage D: Behoefteontwikkeling 2011-2030 naar eigendom, type woning en woonmilieu, per regio

In onderstaande tabellen is de ontwikkeling van de woningbehoefte opgenomen voor de periode 2011-2030. De woningbehoefte komt overeen met de bewoonde woningvoorraad. Veranderingen in de woningbehoefte komen tot stand via demografische veranderingen, verhuisbewegingen en voorraadmutaties (nieuwbouw, onttrekkingen en verkoop van huurwoningen). Ook bestaande woonsituaties kunnen veranderen, dit gebeurt via huurharmonisatie; het optrekken van de huur naar de maximale puntenhuur volgens het Woningwaarderingstelsel.

Zuid-Holland

	Huur Eengezins	Huur Meergezins	Koop Eengezins	Koop Meergezins
Centrum Stedelijk-plus	2.420	7.400	6.500	7.500
Centrum Stedelijk	2.410	10.100	6.000	4.700
Stedelijk vooroorlogs	5.780	-7.800	11.100	7.700
Stedelijk naoorlogs compact	10.030	-23.000	14.600	11.100
Stedelijk naoorlogs grondgebonden	-1.550	-2.000	4.000	5.100
Groen-stedelijk	4.140	5.700	10.500	4.000
Centrum klein stedelijk	960	2.300	4.100	3.700
Klein stedelijk	710	3.200	5.900	5.100
Groen klein stedelijk	1.670	2.000	4.900	2.400
Centrum dorps	-6.470	18.200	4.900	11.600
Dorps	-50	7.200	5.500	3.500
Landelijk bereikbaar	1.850	12.000	11.600	4.800
Landelijk perifeer	-70	400	1.100	200
Totaal	21.830	35.700	90.700	71.500

Stadsregio Rotterdam (incl. Voorne-Putten)

	Huur Eengezins	Huur Meergezins	Koop Eengezins	Koop Meergezins
Centrum Stedelijk-plus	2.050	6.840	3.420	1.290
Centrum Stedelijk	1.270	3.330	2.560	1.760
Stedelijk vooroorlogs	1.190	-7.840	6.820	3.260
Stedelijk naoorlogs compact	4.210	-18.140	6.900	9.250
Stedelijk naoorlogs grondgebonden	-1.590	-3.420	1.410	1.880
Groen-stedelijk	1.980	3.060	5.730	2.140
Centrum klein stedelijk	90	140	360	600
Klein stedelijk	-880	1.280	640	1.160
Groen klein stedelijk	750	1.010	2.400	710
Centrum dorps	-1.480	4.150	-310	2.110
Dorps	150	710	370	150
Landelijk bereikbaar	120	3.390	2.440	1.300
Landelijk perifeer	-	-	-	-
Totaal	7.850	-5.490	32.720	25.610

Stadsgewest Haaglanden

	Huur Eengezins	Huur Meergezins	Koop Eengezins	Koop Meergezins
Centrum Stedelijk-plus	370	570	3.070	6.190
Centrum Stedelijk	90	3.300	2.100	1.470
Stedelijk vooroorlogs	3.700	150	3.360	3.450
Stedelijk naoorlogs compact	6.790	1.560	5.990	-2.580
Stedelijk naoorlogs grondgebonden	-510	330	2.980	2.230
Groen-stedelijk	1.630	2.460	3.920	950
Centrum klein stedelijk	170	130	440	1.070
Klein stedelijk	1.130	-510	2.410	2.210
Groen klein stedelijk	330	590	1.560	840
Centrum dorps	-1.320	4.600	2.910	1.850
Dorps	970	770	1.490	420
Landelijk bereikbaar	1.670	3.210	5.350	1.030
Landelijk perifeer	-	-	-	-
Totaal	15.020	17.140	35.580	19.120

Midden-Holland

	Huur Eengezins	Huur Meergezins	Koop Eengezins	Koop Meergezins
Centrum Stedelijk-plus	-	-	-	-
Centrum Stedelijk	270	130	310	330
Stedelijk vooroorlogs	90	-320	430	460
Stedelijk naoorlogs compact	-200	-540	180	410
Stedelijk naoorlogs grondgebonden	-110	-270	110	330
Groen-stedelijk	120	-50	260	260
Centrum klein stedelijk	-110	-20	140	110
Klein stedelijk	290	960	630	380
Groen klein stedelijk	-	-	-	-
Centrum dorps	-700	4.890	240	3.110
Dorps	-160	1.690	750	940
Landelijk bereikbaar	-260	1.900	870	650
Landelijk perifeer	-	-	-	-
Totaal	-760	8.400	3.930	6.980

Holland Rijnland

	Huur Eengezins	Huur Meergezins	Koop Eengezins	Koop Meergezins
Centrum Stedelijk-plus	-	-	-	-
Centrum Stedelijk	210	1.260	80	670
Stedelijk vooroorlogs	520	320	250	240
Stedelijk naoorlogs compact	-110	-2.980	690	3.030
Stedelijk naoorlogs grondgebonden	60	710	-700	190
Groen-stedelijk	370	550	480	350
Centrum klein stedelijk	500	1.310	1.620	1.180
Klein stedelijk	1.240	940	1.170	680
Groen klein stedelijk	370	180	380	410
Centrum dorps	-1.690	1.490	430	2.780
Dorps	-60	1.550	660	1.040
Landelijk bereikbaar	1.110	1.700	2.430	1.270
Landelijk perifeer	-	-	-	-
Totaal	2.510	7.040	7.500	11.820

Drechtsteden

	Huur Eengezins	Huur Meergezins	Koop Eengezins	Koop Meergezins
Centrum Stedelijk-plus	-	-	-	-
Centrum Stedelijk	580	2.050	920	470
Stedelijk vooroorlogs	270	-140	220	320
Stedelijk naoorlogs compact	-660	-2.910	870	1.000
Stedelijk naoorlogs grondgebonden	610	630	220	490
Groen-stedelijk	30	-330	130	290
Centrum klein stedelijk	240	510	1.030	480
Klein stedelijk	-710	620	790	530
Groen klein stedelijk	210	220	320	230
Centrum dorps	-450	1.190	750	1.010
Dorps	-190	420	460	310
Landelijk bereikbaar	-30	330	50	230
Landelijk perifeer	-	-	-	-
Totaal	-110	2.580	5.750	5.350

Goeree-Overflakkee

	Huur Eengezins	Huur Meergezins	Koop Eengezins	Koop Meergezins
Centrum Stedelijk-plus	-	-	-	-
Centrum Stedelijk	-	-	-	-
Stedelijk vooroorlogs	-	-	-	-
Stedelijk naoorlogs compact	-	-	-	-
Stedelijk naoorlogs grondgebonden	-	-	-	-
Groen-stedelijk	-	-	-	-
Centrum klein stedelijk	-	-	-	-
Klein stedelijk	-	-	-	-
Groen klein stedelijk	-	-	-	-
Centrum dorps	-110	-10	90	10
Dorps	-310	290	400	90
Landelijk bereikbaar	-50	0	-20	0
Landelijk perifeer	-80	320	1.030	200
Totaal	-550	600	1.500	300

Hoekse Waard

	Huur Eengezins	Huur Meergezins	Koop Eengezins	Koop Meergezins
Centrum Stedelijk-plus	-	-	-	-
Centrum Stedelijk	-	-	-	-
Stedelijk vooroorlogs	-	-	-	-
Stedelijk naoorlogs compact	-	-	-	-
Stedelijk naoorlogs grondgebonden	-	-	-	-
Groen-stedelijk	-	-	-	-
Centrum klein stedelijk	-	-	-	-
Klein stedelijk	-	-	-	-
Groen klein stedelijk	-	-	-	-
Centrum dorps	-220	260	190	90
Dorps	-270	680	670	200
Landelijk bereikbaar	-70	100	60	40
Landelijk perifeer	10	50	110	20
Totaal	-560	1.080	1.030	350

Bijlage E: Behoeftontwikkeling 2011-2030 naar eigendom, prijsklasse en woonmilieu, per regio

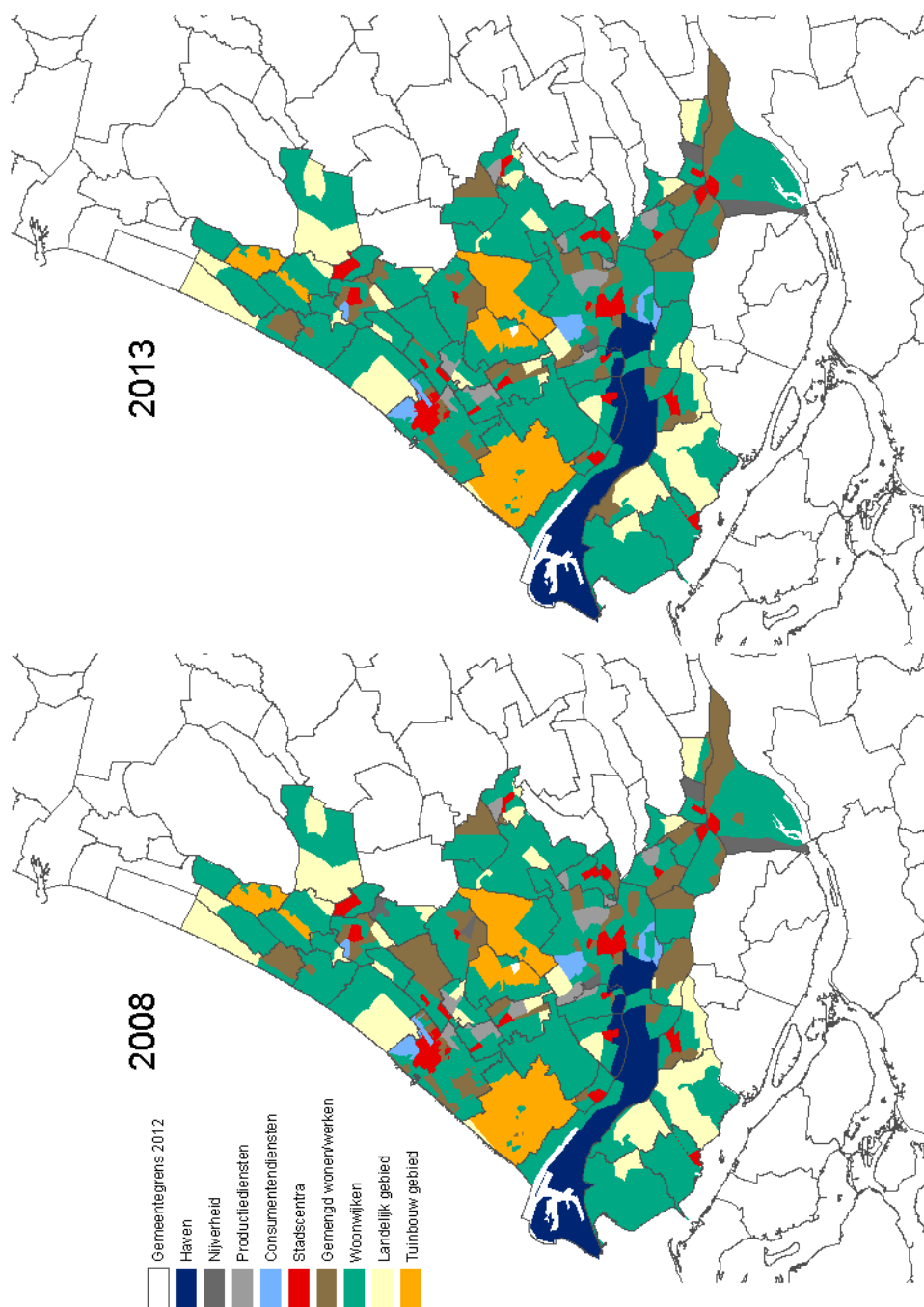
In onderstaande tabellen is de ontwikkeling van de woningbehoefte opgenomen op voor drie momenten in de tijd (1-1-2011, 1-1-2020, 1-1-2030). De woningbehoefte komt overeen met de bewoonde woningvoorraad. Veranderingen in de woningbehoefte komen tot stand via demografische veranderingen, verhuisbewegingen en voorraadmutaties (nieuwbouw, onttrekkingen en verkoop van huurwoningen). Ook bestaande woonsituaties kunnen veranderen, dit gebeurt via huurharmonisatie; het optrekken van de huur naar de maximale puntenhuur volgens het Woningwaarderingstelsel.

		Centrum Stedelijk			Buiten Centrum			Groen-stedelijk		
		2011	2020	2030	2011	2020	2030	2011	2020	2030
Zuid-Holland	huur <361	14.100	6.100	3.000	85.400	38.400	21.900	5.300	2.600	1.300
	huur 361-460	15.400	14.100	7.900	122.500	96.600	55.600	7.100	5.800	3.100
	huur 460-554	17.500	27.700	39.400	126.500	127.800	143.100	7.100	11.800	16.500
	huur 554-652	8.900	15.500	20.200	76.800	104.600	108.900	4.600	8.100	10.400
	huur 652-800	6.400	10.600	15.100	38.400	65.100	91.700	3.000	5.700	7.900
	huur >800	8.500	9.300	10.600	18.200	26.300	32.000	3.400	4.200	4.800
	koop <168.000	18.300	19.700	20.000	107.900	118.800	123.900	8.200	10.000	11.100
	koop 168-200.000	10.500	14.000	18.300	94.000	105.400	117.900	8.500	12.600	16.500
	koop 200-250.000	8.100	12.200	15.100	90.900	97.200	103.800	7.200	9.500	11.400
	koop 250-320.000	5.000	9.600	14.000	69.900	73.100	76.600	6.400	8.500	10.100
	koop 320-430.000	5.700	8.000	9.500	37.500	40.300	42.000	7.700	8.700	9.200
	koop >430.000	9.400	11.400	12.800	52.500	52.700	52.900	13.100	14.100	14.600
		Dorps			Landelijk Wonen					
		2011	2020	2030	2011	2020	2030			
	huur <361	14.700	7.100	4.200	2.700	1.400	800			
	huur 361-460	26.800	20.200	10.300	4.300	3.500	1.900			
	huur 460-554	33.000	32.100	36.600	4.000	8.700	11.400			
	huur 554-652	21.900	30.700	35.300	2.000	4.600	7.100			
	huur 652-800	7.200	18.200	30.400	700	3.200	5.700			
	huur >800	5.400	8.500	11.200	1.400	1.700	2.200			
	koop <168.000	15.900	17.500	19.000	2.700	4.200	4.900			
	koop 168-200.000	22.400	24.100	25.800	3.100	5.300	7.000			
	koop 200-250.000	59.300	60.900	62.300	7.000	8.900	9.800			
	koop 250-320.000	52.100	54.500	57.200	3.900	6.200	7.400			
	koop 320-430.000	40.400	44.300	46.700	12.700	15.000	16.400			
	koop >430.000	26.000	28.800	30.700	16.000	17.100	17.700			

		Centrum Stedelijk			Buiten Centrum			Groen-stedelijk			Dorps			Landelijk Wonen		
		2011	2020	2030	2011	2020	2030	2011	2020	2030	2011	2020	2030	2011	2020	2030
Stadsregio Rotterdam (incl. Voorne-Putten)	huur <361	5.100	2.230	1.170	41.090	18.580	10.590	1.920	920	420	1.890	980	510	330	160	80
	huur 361-460	6.590	5.560	3.000	60.230	44.840	25.150	4.280	3.090	1.420	3.780	2.490	1.210	410	300	160
	huur 460-554	6.330	12.510	18.770	64.340	61.770	67.620	3.720	6.450	9.090	4.830	5.330	6.280	760	1.910	2.790
	huur 554-652	2.470	5.460	7.350	34.530	47.540	47.170	2.140	3.910	5.070	3.930	4.730	5.380	270	790	1.260
	huur 652-800	1.860	3.370	4.690	14.980	26.720	35.700	1.220	2.610	3.770	800	2.760	4.580	110	550	930
	huur >800	3.170	3.310	4.250	6.570	9.240	10.330	1.850	2.100	2.180	970	1.420	1.770	140	240	310
	koop <168.000	7.890	7.880	7.700	51.490	58.900	63.980	4.150	5.130	6.150	2.590	2.930	3.400	510	890	1.070
	koop 168-200.000	4.010	5.340	6.900	42.550	47.810	53.510	4.490	6.910	9.480	4.740	5.070	5.360	430	1.080	1.630
	koop 200-250.000	1.800	3.090	4.070	31.000	33.270	35.710	4.190	5.230	6.010	9.080	9.220	9.450	1.040	1.430	1.760
	koop 250-320.000	1.040	2.930	3.740	24.390	25.430	27.120	3.000	3.960	4.580	8.400	8.440	8.580	420	680	750
	koop 320-430.000	540	1.210	1.550	10.970	11.480	11.590	2.790	3.050	3.130	5.470	5.720	5.850	2.040	2.260	2.530
	koop >430.000	980	1.710	2.290	10.770	10.780	10.580	5.860	6.070	6.120	5.470	5.440	5.440	1.510	1.810	1.950
Stadsgewest Haaglanden	huur <361	6.230	2.600	1.080	27.380	12.060	6.550	2.360	1.120	520	1.840	900	590	310	170	110
	huur 361-460	6.440	6.230	3.560	39.730	34.720	20.980	1.770	1.850	1.120	4.050	2.920	1.500	270	270	160
	huur 460-554	7.180	9.850	13.990	36.190	42.250	53.010	1.350	3.300	5.190	5.660	5.640	7.290	220	1.730	2.440
	huur 554-652	4.600	6.270	7.740	26.670	34.550	37.610	1.020	2.140	2.980	5.970	6.630	6.760	210	820	1.430
	huur 652-800	3.290	4.290	5.780	16.330	24.430	34.820	930	1.680	2.080	2.720	4.710	7.670	110	770	1.510
	huur >800	3.700	4.040	3.920	7.510	10.750	13.480	1.000	1.260	1.550	2.140	2.950	3.590	220	350	580
	koop <168.000	8.240	9.150	9.300	38.370	40.000	39.630	2.550	3.180	3.080	1.470	1.960	2.520	270	810	1.060
	koop 168-200.000	2.640	3.800	5.270	23.700	27.480	31.280	1.310	2.340	3.340	970	1.330	1.730	30	690	1.120
	koop 200-250.000	2.320	4.470	5.800	28.290	31.190	33.980	1.350	2.280	3.050	11.350	11.690	12.090	210	940	1.230
	koop 250-320.000	1.720	3.710	6.530	21.980	23.440	25.290	1.040	1.770	2.430	16.810	16.990	17.470	240	950	1.270
	koop 320-430.000	3.360	4.270	4.810	12.850	14.250	15.000	2.680	3.210	3.420	9.840	10.810	11.370	1.210	2.190	2.870
	koop >430.000	6.740	7.300	7.640	24.270	24.300	24.340	3.350	3.970	4.220	6.320	7.570	8.260	3.260	3.700	4.040
Midden-Holland	huur <361	770	340	210	2.280	960	630	320	190	130	2.900	1.400	880	420	210	150
	huur 361-460	530	600	350	3.010	2.400	1.300	240	220	140	4.220	3.610	1.940	530	490	260
	huur 460-554	690	870	990	3.420	3.420	3.680	380	430	490	5.490	5.490	6.860	660	1.050	1.570
	huur 554-652	290	510	720	1.950	2.930	3.250	350	440	440	1.800	4.490	6.050	250	580	880
	huur 652-800	530	570	680	1.330	1.940	2.730	400	450	530	980	2.910	4.590	100	440	740
	huur >800	70	130	210	570	740	900	180	200	230	150	520	930	270	260	280
	koop <168.000	230	310	360	2.030	2.270	2.390	280	310	330	3.020	3.080	3.180	440	470	490
	koop 168-200.000	580	660	740	4.420	4.650	4.860	1.080	1.180	1.230	3.460	3.590	3.690	320	360	430
	koop 200-250.000	1.170	1.330	1.450	4.280	4.690	5.210	160	270	340	9.540	9.930	10.360	1.150	1.220	1.280
	koop 250-320.000	880	950	1.000	2.440	2.730	2.990	280	320	350	6.430	7.230	8.060	710	1.050	1.510
	koop 320-430.000	630	690	730	890	1.080	1.360	260	270	280	4.490	5.670	6.720	1.850	2.140	2.330
	koop >430.000	160	200	270	1.780	1.860	1.950	580	610	630	3.370	3.330	3.330	2.890	2.860	2.860
Holland Rijnland	huur <361	920	490	310	7.850	3.820	2.450	340	190	140	2.450	1.230	850	460	250	180
	huur 361-460	640	560	370	10.460	6.780	3.600	190	180	100	5.630	3.870	1.640	690	570	290
	huur 460-554	1.050	1.690	2.050	12.070	11.050	10.300	470	610	730	7.400	5.760	5.500	530	1.530	1.800
	huur 554-652	660	1.420	1.750	8.060	11.810	11.630	220	620	790	5.050	7.120	7.070	550	980	1.450
	huur 652-800	510	1.370	2.270	3.960	7.380	12.080	210	430	770	1.750	3.960	6.950	200	750	1.280
	huur >800	1.490	1.590	1.810	2.280	3.910	5.310	230	410	610	1.450	2.260	3.000	260	360	510
	koop <168.000	310	450	550	6.880	8.230	8.370	440	540	620	3.290	3.530	3.670	500	700	750
	koop 168-200.000	930	1.510	2.120	9.230	10.560	12.780	260	470	660	3.650	3.950	4.220	230	760	1.040
	koop 200-250.000	1.380	1.620	1.710	13.910	13.950	13.870	510	650	830	11.500	11.690	11.650	900	1.250	1.350
	koop 250-320.000	970	1.180	1.320	14.840	14.910	14.370	890	1.060	1.190	13.890	14.450	14.800	1.000	1.760	1.990
	koop 320-430.000	860	1.310	1.630	8.500	8.990	9.400	980	1.120	1.220	12.290	13.220	13.730	2.290	2.860	3.040
	koop >430.000	1.190	1.580	1.850	11.730	11.740	11.860	2.420	2.510	2.610	6.580	7.380	8.040	3.660	3.980	4.100

		Centrum Stedelijk			Buiten Centrum			Groen-stedelijk			Centrum Dorps			Landelijk Wonen		
		2011	2020	2030	2011	2020	2030	2011	2020	2030	2011	2020	2030	2011	2020	2030
Drechtsteden	huur <361	850	360	190	5.730	2.590	1.480	300	130	70	1.660	600	370	50	20	10
	huur 361-460	820	820	520	7.340	6.280	3.800	490	380	220	2.230	1.870	1.070	10	20	20
	huur 460-554	1.500	2.190	2.880	8.720	7.730	6.850	980	810	790	2.640	2.630	2.570	30	220	190
	huur 554-652	790	1.460	2.220	5.120	6.770	7.890	730	830	990	940	1.890	2.720	30	90	130
	huur 652-800	130	820	1.380	1.700	4.180	5.600	160	450	630	250	1.000	1.570	-	40	60
	huur >800	80	230	350	1.110	1.430	1.800	110	160	210	150	380	540	20	20	30
	koop <168.000	1.410	1.560	1.690	8.900	9.070	9.150	720	790	810	2.780	2.840	2.920	30	40	50
	koop 168-200.000	1.800	2.080	2.430	12.850	13.580	14.150	890	1.090	1.180	2.740	2.990	3.210	30	70	130
	koop 200-250.000	1.160	1.400	1.680	12.000	12.730	13.640	850	920	1.020	2.870	3.040	3.140	30	40	50
	koop 250-320.000	240	650	1.060	5.170	5.510	5.770	1.130	1.270	1.390	840	1.240	1.540	30	80	90
	koop 320-430.000	270	490	630	3.720	3.950	4.100	970	1.010	1.070	810	990	1.070	60	100	110
	koop >430.000	320	490	620	3.590	3.700	3.860	830	850	910	860	1.360	1.550	200	210	220
Alblasserdam- Vijtherenlanden	huur <361	240	60	20	1.060	380	180	90	20	-	1.990	860	460	370	170	100
	huur 361-460	340	340	160	1.720	1.560	800	130	100	50	2.970	2.500	1.360	1.480	1.040	530
	huur 460-554	800	620	780	1.800	1.570	1.660	190	180	230	2.990	3.120	3.880	950	1.190	1.480
	huur 554-652	100	350	480	500	990	1.350	150	140	180	1.010	2.110	3.330	360	730	1.190
	huur 652-800	100	210	350	140	460	740	40	90	130	230	1.110	1.940	60	340	640
	huur >800	10	40	100	150	200	220	30	50	70	40	150	330	160	160	190
	koop <168.000	270	330	390	250	300	360	30	80	90	220	300	410	280	460	550
	koop 168-200.000	540	620	810	1.230	1.300	1.380	490	560	620	2.390	2.450	2.550	890	990	1.100
	koop 200-250.000	310	340	400	1.410	1.380	1.410	150	170	190	5.210	5.390	5.550	2.340	2.430	2.450
	koop 250-320.000	140	180	320	1.060	1.080	1.090	60	100	190	2.120	2.420	2.880	670	700	720
	koop 320-430.000	50	70	100	570	570	590	20	20	50	2.390	2.580	2.730	3.030	3.100	3.120
	koop >430.000	70	80	120	320	330	360	80	80	110	1.330	1.540	1.860	2.190	2.210	2.210
Goeree-Overflakkee	huur <361	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.090	620	330	500	250	130
	huur 361-460	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.550	1.340	770	480	460	290
	huur 460-554	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.260	1.330	1.520	540	640	720
	huur 554-652	-	-	-	-	-	-	-	-	-	900	1.110	1.230	120	320	450
	huur 652-800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70	410	780	70	170	300
	huur >800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	170	210	270	190	220	210
	koop <168.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.800	1.910	1.950	530	680	800
	koop 168-200.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.560	1.660	1.780	680	890	1.050
	koop 200-250.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.020	2.100	2.120	660	810	910
	koop 250-320.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	800	840	850	490	580	630
	koop 320-430.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.500	1.580	1.560	780	860	880
	koop >430.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	370	380	390	950	1.010	1.030
Hoekse Waard	huur <361	-	-	-	-	-	-	-	-	-	870	470	240	230	120	60
	huur 361-460	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.400	1.640	770	470	360	180
	huur 460-554	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.770	2.760	2.730	260	410	460
	huur 554-652	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.260	2.630	2.760	220	300	370
	huur 652-800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	420	1.320	2.280	60	140	240
	huur >800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	380	630	750	110	130	120
	koop <168.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	730	890	960	110	130	140
	koop 168-200.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.880	3.090	3.260	450	510	540
	koop 200-250.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.690	7.830	7.920	710	750	760
	koop 250-320.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.850	2.930	2.980	370	400	410
	koop 320-430.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.570	3.690	3.690	1.470	1.510	1.480
	koop >430.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.750	1.770	1.810	1.290	1.290	1.300

Bijlage F: Woonwerkmilieus 2008 - 2013



	Haven	Nijverheid	Productie- diensten	Consu- menten- diensten	Stadscentra	Gemengd wonen/ werken	Woonwijken	Landelijk gebied	Tuinbouw gebied	Totaal
Centrum-Stedelijk Plus					17					17
Centrum-Stedelijk					10					10
Stedelijk Vooroorlogs						1	41			42
Stedelijk Naoorlogs compact	4		2			20	70			96
Stedelijk Naoorlogs grondgebonden			1			3	14			18
Groenstedelijk	4	2	4	5		10	12			37
Centrum-Kleinstedelijk					10	2	2			14
Kleinstedelijk		1	2			3	45			51
Groen-Kleinstedelijk			1			4	6			11
Centrum Dorps						3	38		9	50
Dorps						1	22		4	27
Landelijk Bereikbaar	4		1			1	12	39		57
Totaal	12	3	11	5	37	48	262	39	13	