

DATUM 3 juli 2017

PROJECTNUMMER 3600.109

OPDRACHTGEVER Provincie Zuid-Holland

## Analyse en bruikbaarheid woningmarktverkenningen 2013 en 2016

### 1 Inleiding

De provincie Zuid-Holland laat periodiek een kwalitatief woningmarktonderzoek uitvoeren. Met dit onderzoek wil zij bouwstenen bieden voor de regionale en vraaggestuurde ontwikkeling van woonmilieus. Tot op heden bleken deze analyses een evenwichtig beeld te geven van de ontwikkelingen op de woningmarkt. De meest recente analyse (2016) laat echter enkele moeilijk te interpreteren trendbreuken zien. Voor de regio's is daarmee onvoldoende duidelijk welke betekenis zij hieraan moeten geven.

Het onderzoek uit 2016 is met dezelfde aanpak, volgens hetzelfde model, uitgevoerd als de eerdere onderzoeken. Daarmee zouden de analyses vergelijkbaar moeten zijn. Het is dan ook meer de vraag welke interpretatie aan de verschillen moet worden gegeven. Hoe moeten de provincie en de regio's omgaan met de verschillen? En wat betekent dit voor de uitwerking van deze analyses richting de regionale woonvisies?

#### Vraagstelling

Om grip te krijgen op de uitkomsten van dit onderzoek, en de wijze waarop de regio's hiermee aan de slag gaan, heeft de provincie Berenschot gevraagd om in beeld te brengen hoe regio's gebruik maken van deze of eigen onderzoeken. Companen is gevraagd in beeld te brengen op welke wijze het onderzoek uit 2016 bruikbaar is voor de regio's. Dan gaat het om een interpretatie van de verschillen die zijn ontstaan ten opzichte van eerdere onderzoeken, maar ook om een beleidsgerichte interpretatie te geven van de uitkomsten voor de regio's.

#### Aanpak en leeswijzer

Bij de uitwerking van de verschilanalyse tussen de woningmarktverkenning 2013 en 2016 zijn we begonnen om de aard van de verschillen preciezer te duiden. Zijn ze het gevolg van methodische veranderingen, of ontstaan door andere omstandigheden?

Vervolgens hebben we meer in algemene zin aangegeven wat gelet op de (aard van de ) verschillen een bruikbare interpretatie is van uitkomsten. Welke mechanismen op de woningmarkt spelen hierin mee? Wat zijn substitutie-effecten tussen marktsegmenten? En wat betekent dat voor de aanpak van (regionaal) woonbeleid? Tot slot is dit vertaald naar een voorbeeld (case-studie) voor de regio Holland-Rijnland. Welke uitkomsten uit het onderzoek zijn daar

Boulevard Heuvelink 104  
6828 KT Arnhem  
Postbus 1174  
6801 BD Arnhem  
[info@companen.nl](mailto:info@companen.nl)  
[www.companen.nl](http://www.companen.nl)  
(026) 351 25 32  
@Companen  
BTW NL001826517B01  
IBAN NL95RABO0146973909  
KVK 09035291



bruikbaar, en hoe hangen deze uitkomsten samen met andere trends en ontwikkelingen die in de regio een rol spelen.

## 2 Vergelijking van de woningmarktverkenningen 2013 en 2016

### Ontwikkeling van de woningvoorraad en de woningbehoefte naar woonmilieu

In de onderstaande tabel zijn de gegevens over de bewoonde woningvoorraad van 2012 tot en met 2015 gecombineerd met de uitkomsten van de WMV2016 voor de periode na 2015. Het blijkt dat de verdeling over de woonmilieus op basis van meerdere Woningmarktverkenningen een vrij stabiele, gestage ontwikkeling in de tijd zien geeft zonder echte trendbreuken.

Tabel 1: Zuid-Holland. Ontwikkeling samenstelling bewoonde woningvoorraad naar woonmilieu 2002 t/m 2015 en woningbehoefte naar woonmilieu 2017-2030

Woonmilieu	2002 <sup>1</sup>	2012 <sup>2</sup>	2015 <sup>3</sup>	2017 <sup>4</sup>	2030 <sup>5</sup>
Centrum-stedelijk	11%	8%	8%	9%	10%
Buiten centrum	57%	59%	60%	59%	56%
Groen-stedelijk	6%	6%	6%	6%	8%
Dorps	23%	23%	22%	21%	20%
Landelijk	3%	4%	4%	5%	6%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

**Conclusie 2.1:** De uitkomsten van WMV2016 laten geen lange termijn trendbreuken zien in de verdeling woningen over de woonmilieus.

### Ontwikkeling van de woningbehoefte naar woonmilieu op basis van de voorspelde woningmarktdynamiek

Als we naar de verdeling van de op basis van de Woningmarktverkenningen benodigde toevoegingen aan de woningvoorraad over de woonmilieus kijken, ontstaat een ander beeld. In de onderstaande tabel zijn de gewenste toevoegingen naar woonmilieus weergegeven voor de Woningmarktverkenningen 2013 en 2016. De uitkomsten voor 2016 zijn op basis van beschikbare grafieken schattenderwijs tot een cijfermatige opstelling omgewerkt met afrondingen op 1.000-tallen (methode 1) en door het totaliseren van de uitkomsten per regio (methode 2).

<sup>1</sup> ABF WMV 2013, bewoonde woningvoorraad

<sup>2</sup> Idem

<sup>3</sup> Idem

<sup>4</sup> ABF WMV 2016, tabellenbijlage 2, woningbehoefte

<sup>5</sup> Idem

Tabel 2: Zuid-Holland. Mutaties in woningbehoefte tot 2030 naar woonmilieu WMV2013 en WMV2016.

Woonmilieu <sup>6</sup>	WMV 2013	WMV 2016 (methode 1)	WMV 2016 (methode 2)
Centrum-Stedelijk	+29%	+16%	+14%
Buiten-Centrum	+17%	+30%	+32%
Groen-Stedelijk	+19%	+20%	+19%
Dorps	+20%	+20%	+13%
Landelijk	+15%	+14%	+22%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

### Conclusie 2.2:

- Beide methoden geven eenzelfde tendens aan ten aanzien van het Centrum-stedelijke en het Buiten-centrum milieu: ten opzichte van WMV 2013 neemt in WMV 2016 de voorkeur voor het centrum-stedelijke woonmilieu fors af ten gunste van het buiten-centrum milieu.
- Beide methoden verschillen ten aanzien van het dorps- en landelijke woonmilieu. Anders dan bij methode 1 neemt bij methode 2 de voorkeur voor het dorps- woonmilieu af ten gunste van het landelijke milieu. Dit is een curieuze uitkomst, beide bronnen zouden dezelfde uitkomst moeten opleveren. Een verklaring ontbreekt op dit moment.
- Er is tussen WMV 2013 en WMV 2016 sprake van een 'uitwisseling' tussen het Centrum-stedelijke en het Buiten-centrum woonmilieu. Afhankelijk van de bron (zoals voortvloeiend uit methode 1 of methode 2) speelt hetzelfde fenomeen bij de Dorps- en het Landelijke woonmilieu.

### Potentiële verklaringen voor de verschillen

Er zijn potentiële inhoudelijke verklaringen denkbaar voor de geconstateerde verschuivingen tussen WMV 2013 en WMV 2016 in de voorkeuren voor woonmilieus in de provincie.

#### *Gehanteerde scenario's; voorkeur voor huren of kopen*

Socrates biedt verschillende varianten in de uitkomsten aan de hand van scenario's. In deze scenario's is de inkomensontwikkeling van huishoudens een belangrijke component. Bij de Woningmarktverkenning 2013 werd uitgegaan van een 'crisisscenario', bij de Woningmarktverkenning 2015 van een positiever 'nulscenario'. De keuze voor het scenario heeft gevolgen voor de mogelijkheden die mensen volgens het model hebben op de woningmarkt. Naar ons inzicht zijn vooral de scenarioveronderstellingen relevant ten aanzien van inkomensontwikkeling en huren en kopen. De belangrijkste verschillen betreffen de in de WMV 2016 ten opzichte van WMV 2013 toegenomen verhuisgeneigdheid en een grotere koopgeneigdheid. Beide hangen samen met de woonmilieuvoorkeur, omdat zij invloed hebben op de keuzemogelijkheden van de woonconsumenten.

De volgende tabel laat de mutaties in de woningbehoefte naar huur en koop zien per woonmilieu, volgens de WMV 2013 en de WMV 2016. De aantallen zijn opnieuw afgeleid uit beschikbare grafieken en afgerond op 1.000-tallen.

<sup>6</sup> WMV 2013 bevat 13 woonmilieus; deze zijn samengevoegd tot de 5 milieus die in WMV2016 zijn gehanteerd, zodat vergelijkbaarheid mogelijk werd.

Tabel 3: Zuid-Holland. Mutaties in woningbehoefte tot 2030 naar huur en koop volgens WMV 2013 en WMV 2016

Woonmilieu	Huur MWV2013 <sup>7</sup>	Koop MWV2013 <sup>8</sup>	Huur MWV2016	Koop MWV2016
Centrum-Stedelijk	+18.000	+22.000	+2.000	+21.000
Buiten-Centrum	-8.000	+44.000	-9.000	+60.000
Groen-Stedelijk	+9.000	+14.000	+12.000	+24.000
Dorps	+5.000	+18.000	+3.000	+26.000
Landelijk	+10.000	+12.000	+4.000	+20.000

Hieruit blijkt dat:

- de eerder geconstateerde terugval in de behoefte aan centrum-stedelijk wonen volgens WMV 2016 vooral het gevolg is van de terugval in de huursector en zeker niet van de koopsector;
- de toename van buiten-centrum woonmilieu volgens WMV 2016 geheel het gevolg is van de koopsector; de groei in de koop maakt de afname van de huur meer dan goed.
- in het Groen-Stedelijk woonmilieu zowel de behoefte aan huur als koop toenemen. Dat wijkt af van tabel 2. Ook de daar geconstateerde afname van dorpse woonmilieu is niet terug te vinden, de toename van het landelijk wonen wel. Hiervoor hebben wij op dit moment geen verklaring.

**Conclusie 2.3:** de scenario's WMV 2013 en WMV 2016 impliceren verschillen in keuzemogelijkheden van woonconsumenten en hebben daardoor invloed op woonmilieuvorkeuren. Deze invloed verloopt met name via de lijnen van de huur/koopverhouding. De in het nulscenario gehanteerde uitgangspunten ten aanzien van de kooporiëntatie kunnen mede een verklaring vormen voor de ten opzichte van WMV2013 afgenomen voorkeur voor Centrum-Stedelijke woonmilieus en de toename bij buiten-centrum milieus.

#### *Gehanteerde scenario's; voorkeur voor eengezins of meergezins*

De veronderstellingen in het nulscenario geven ook meer keuzemogelijkheden naar woningtype. Nader inzoomen op dit onderwerp in WMV 2016 geeft het volgende beeld (de aantallen zijn opnieuw afgeleid uit beschikbare grafieken en afgerond op 1.000-tallen):

Tabel 4: Zuid-Holland. Mutaties in de woningbehoefte 2017-2030 naar woonmilieu, eigendom en woningtype volgens WMV2016

Woonmilieu	huur egw	huur mgw	koop egw	koop mgw
Centrum-Stedelijk	+2.000	0	+4.000	<b>+13.000</b>
Buiten-Centrum	<b>+12.000</b>	<b>-23.000</b>	<b>+43.000</b>	<b>+20.000</b>
Groen-Stedelijk	+6.000	+6.000	<b>+20.000</b>	+6.000
Dorps	-1.000	+6.000	<b>+12.000</b>	<b>18.000</b>
Landelijk	+500	+2.500	<b>+16.000</b>	+3.000

De belangrijkste trends uit de WMV2016 zijn:

- Relatief grote toename van koopappartementen in het centrum-stedelijke woonmilieu.
- Forse afname van huurappartementen in het buiten-centrum milieu.
- Grote toename van eengezinskoopwoningen in alle milieus behalve het centrum-stedelijke.
- Toename van koopappartementen in stedelijke en dorpse woonmilieus.

<sup>7</sup> WMV 2013 heeft een prognoseperiode van 19 jaar (2011-2030). De cijfers in de tabel zijn omgerekend naar 13 jaar, de prognoseperiode van WMV2015 (2017-2030)

<sup>8</sup> Idem

**Conclusie 2.4:** de relatief grotere keuzemogelijkheden in het nulscenario leiden door een groot accent op eengezinswoningen in de koopsector, en daarmee tot een grotere voorkeur voor de minder stedelijke woonmilieus. Een nuancering betreft de koopappartementen centrum-stedelijk en dorps.

#### *Differentiatie naar regio*

De onderstaande tabel geeft een beeld van de ontwikkeling van de vraag naar de verschillende woonmilieus in de periode 2017 – 2030 volgens de WMV 2016. Om een goede vergelijkbaarheid tussen de regio's mogelijk te maken, hebben we naast mutatie-aantallen ook mutatiepercentages weergegeven. Het vanzelfsprekende getalsmatige overwicht van Haaglanden en Stadsregio Rotterdam wordt daarmee gerelativeerd.

Tabel 5: Zuid-Holland. Mutatie in woonmilieu per regio, 2017 - 2030

Regio	Mutatie Woning-behoefte 2017-2030	Woonmilieus				
		Centrum Stedelijk	Buiten Centrum	Groen-stedelijk	Dorps	Landelijk
Holland	%	<b>+23%</b>	+5%	<b>+58%</b>	4%	<b>+65%</b>
Rijnland	Abs.	+3.000	+5.549	+6.457	+3.598	+11.531
Midden	%	+6%	<b>+18%</b>	+20%	+11%	+26%
Holland	Abs	+468	+5.216	+1.069	+4.956	+2.736
Haaglanden	%	+13%	+5%	<b>+48%</b>	<b>+9%</b>	<b>+63%</b>
	Abs.	+8.661	+17.140	+13.821	+6.502	+6.176
Stadsregio	%	+18%	+6%	+15%	+6%	<b>+96%</b>
Rotterdam	Abs.	9.007	+22.568	+6.762	+3.662	+10.882
Drechtsteden	%	+15%	+0%	+28%	+2%	<b>+122%</b>
	Abs.	+1.587	+80	2.823	+448	+1.575
Alblasserwaard	%	+12%	+0%	<b>+45%</b>	+6%	+10%
Vijfheerenlanden	Abs.	+366	+9	+853	+1.404	+1.413
Hoeksche Waard	%	-	-	-	+3%	+11%
	Abs.	-	-	-	+835	+815
Goeree	%	-	-	-	+0%	+18%
Overflakkee	Abs.	-	-	-	+23	+1.199
Zuid-Holland	%	<b>+15%</b>	<b>+5%</b>	<b>+31%</b>	<b>+6%</b>	<b>+46%</b>
	Abs	+23.089	+50.562	+31.785	+21.428	+36.327

Tabel 5 laat grote verschillen per regio zien:

- Grootstedelijke regio's
  - In Haaglanden ligt het procentuele accent van de mutaties vooral in het Groen-stedelijke woonmilieu en aan de randen van de stad.
  - In de Stadsregio Rotterdam geldt dat zelfs nog sterker.
- Stedelijke regio's
  - In Holland Rijnland zijn de accenten in de mutaties verdeeld over centrum-stedelijk, groen-stedelijk en landelijk.
  - In Midden-Holland ligt alleen een accent op het buiten-centrum milieu.
  - De Drechtsteden vertonen een relatief zeer grote groei in landelijke woonmilieus.
  - Alblasserwaard Vijfheerenlanden vooral in het groenstedelijke.
- Landelijke regio's

- Hoeksche Waard en Goeree Overflakkee kennen slechts dorpse en landelijke woonmilieus en vertonen geen uitschieters.

Het is uiteraard vanzelfsprekend dat de provinciale tendensen in de woonmilieuvorkeuren in absolute zin goeddeels worden bepaald door de grote regio's. In relatieve zin zijn er grote verschillen in groeiaccenten tussen de regio's.

### 3 Nuanceringen en interpretatie verschillen

Er is een aantal aspecten te benoemen dat van invloed is op de uitkomsten van de vraag naar woonmilieus en naar woonkwaliteiten in Socrates. In dit hoofdstuk lopen we deze verschillende aspecten langs.

#### Woonwensen volgens het WoON

Er is sprake van een verschuiving van het stedelijke woonmilieu met veel gestapelde woningen en hoge dichtheden naar een meer grondgebonden woonmilieu in de stad, met lagere dichtheden. Ons sterke vermoeden is dat het wensprofiel van woningzoekenden, zoals dat naar voren komt uit het Woononderzoek Nederland (WoON) erg sterk doorwerkt in de voorkeur voor woonmilieus. De enquêtes voor het WoON 2012 (de basis voor de Woningmarktverkenning 2013) werden uitgevoerd toen de Nederlandse economie en woningmarkt zich in een diepe crisis bevonden. De enquêtes voor het WoON 2015 (de basis voor de Woningmarktverkenning 2016) werden uitgevoerd toen de economie weer in de lift zat en het consumentenvertrouwen weer toenam. Mensen durfden weer te verhuizen en werden weer ambitieuzer in hun woonwensen. De woonwensen zoals die naar voren kwamen uit het WoON 2012 lieten een duidelijk 'crisisprofiel' zien, dat bij het WoON 2015 weer was verdwenen. Dit komt tot uitdrukking in de verschuiving tussen de voorkeur voor huren en kopen en tussen grondgebonden en gestapeld wonen zoals naar voren komt in de WMV 2013 en WMV 2016. Omdat Socrates sterk bouwt op het woonwensenprofiel dat uit het meest recente WoON komt, én omdat Socrates een model is dat er naar streeft zoveel mogelijk huishoudens op de woningmarkt te laten wonen volgens hun woonwensen, is het model gevoelig voor conjuncturele wisselingen die tot uitdrukking komen in de woonwensen die blijken uit het WoON.

#### Vraag naar landelijk wonen

De grote vraag naar landelijk wonen die in de WMV 2016 naar voren komt, is een uitkomst die vragen oproept. Te meer omdat deze vraag ook in stedelijke regio's groot is. Het Landelijke woonmilieu betreft het wonen buiten de kernen. Mogelijk hangt deze vraag samen met het feit dat voor het bepalen van het gewenste woonmilieu in het WoON 2015 is afgegaan op een (bijgeschatte<sup>9</sup>) voorkeur voor een woonbuurt. Hierbij is de woonmilieu-typologie 2012 gebruikt. Het is denkbaar dat de in het WoON 2015 benoemde gewenste buurten met een landelijk woonmilieu, uitleggebieden betreft die volgens de woonmilieu-typologie van 2012 inderdaad een landelijk woonmilieu hadden. Dan moet in de stedelijke

---

<sup>9</sup> WMV 2016 geeft een toelichting op de wijze waarop de resultaten van het WoON 2015 vertaald zijn naar woonmilieus. We gaan er van uit dat dat bij WMV 2013 op dezelfde wijze heeft plaatsgevonden. Hoofddlijn daarbij is de koppeling tussen:

- de antwoorden van de respondenten van WoON2015.
- de woonmilieutypologie 2012 van ABF

Voor een deel kon die koppeling eenvoudig worden gemaakt omdat de respondent woonplaats en wijk als voorkeur kon benoemen. Waar dat niet mogelijk was, heeft ABF een bijschatting uitgevoerd. Hierbij kunnen uiteraard afwijkingen van de werkelijk gewenste woonplaats- en wijkvoorkeuren aan de orde zijn, maar dat is niet na te gaan.

context de vraag naar landelijk wonen worden gelezen als een vraag naar Groen-Stedelijke en Stedelijk-Naoorlogse woonmilieus. In de dorpse context moet de vraag naar landelijk wonen dan vooral gezien worden als een vraag naar dorps wonen (aan de randen van dorpen), en is geen echte sprake van een verschuiving. Als dit het geval is, moet de verschuiving naar landelijk wonen vooral gezien worden als een systeemeffect.

Uiteraard heeft een deel van de inwoners van de provincie een werkelijke wens om in een landelijk woonmilieu te wonen.

### 5 of 13 woonmilieus

De woonmilieutypologie van ABF kent een indeling in 5 woonmilieus en een verfijning daarop in 13 woonmilieus. Beide indelingen kennen voor- en nadelen. De indeling in 5 woonmilieus is vrij grofmazig en laat weinig mogelijkheden om het daadwerkelijke karakter van een gebied te duiden op basis van de indeling. Zo worden de Klein-stedelijke en Stedelijke woonmilieus samengenomen, waardoor het centrum van een grote stad en het centrum van een middelgrote provinciestad in dezelfde woonmilieu-indeling vallen. Het woonmilieu Buiten centrum in de 5-delings bevat een 4-tal nogal verschillende sub-woonmilieus in de 13-delings. Samen bevatten zij circa. 60% van alle woningen in de provincie. Wat is in dat kader verstedelijking of ontstedelijking? De meer fijnmazige indeling in 13 woonmilieus geeft wel meer nuance, maar levert ook weer discussie op als twee ogenschijnlijk gelijke gebieden op statistische gronden in twee verschillende woonmilieucategorieën worden ingedeeld. En als we de toedeling aan woonmilieus in gemeenten vergelijken met de lokale situatie, dan zijn diverse indelingen aan te wijzen die wellicht qua objectieve kenmerken wel kloppen, maar die niet overeenkomen met de (subjectieve) beleving van die wijk.

Dit alles is inherent aan de gehanteerde methodiek, maar betekent dat de woonmilieutypologie lastig is te gebruiken voor een daadwerkelijke duiding van de gevraagde kwaliteiten in de woonomgeving.

### Inconsistenties in het basismateriaal

In WMV 2016 geeft ABF aan dat “(..)de ontwikkeling van het aantal woningen naar type woonmilieu over de jaren heen niet exact te meten (is) vanwege trendbreuken bij de bepaling van de woonmilieutypologie als gevolg van veranderingen in de beschikbaarheid van databestanden”. “ “Als gevolg van veranderingen in de ten behoeve van de woonmilieutypologie gebruikte databestanden zijn er elk jaar (grotere of kleinere) trendbreuken(...)”. Wat de invloed hiervan is op de vergelijking tussen WMV 2013 en WMV 2016 is niet duidelijk, maar dat er een invloed is, is niet uit te sluiten.

### Substitutie-woonmilieus

Het feit dat woonmilieus soms sterk op elkaar lijken, betekent ook dat de vraag naar een specifiek woonmilieu niet als absoluut moet worden gezien. Als aan de vraag naar een specifiek woonmilieu niet kan worden voldaan, kan een woonmilieu dat er sterk op lijkt een goed alternatief bieden. Het Centrum-Stedelijke woonmilieu en het Stedelijk Vooroorlogse woonmilieu zijn woonmilieus die sterk op elkaar lijken en vooral verschillen op het punt van de aanwezigheid van specifieke voorzieningen; de woonkwaliteit is vaak vergelijkbaar. Zeker als de bereikbaarheid van de voorzieningen in het centrum goed is, zal het Stedelijk Vooroorlogse woonmilieu een volwaardig alternatief vormen. Het Stedelijke Naoorlogs grondgebonden woonmilieu en het Groen-stedelijke woonmilieu lijken eveneens op elkaar. Datzelfde geldt voor het Centrum-klein-stedelijke en het Klein-stedelijke woonmilieu, en voor het Centrum-dorpse- en het Dorpse woonmilieu. Het Dorpse woonmilieu kan een alternatief zijn voor het Centrum-dorpse woonmilieu als de toegang tot de voorzieningen in het Centrum-milieu goed is. Uiteraard moet worden aangetekend dat alleen het woonmilieu niet voor iedere woningzoekende doorslaggevend is. Vaak zal men ook om andere redenen voor een woonlocatie kiezen (nabijheid van

familie, afstand tot werk etc.). En in het geval van de dorpse woonmilieus speelt juist dat plaatsen met hetzelfde woonmilieu vaak *niet* inwisselbaar zijn, omdat men kiest om in een specifiek dorp te wonen.

### Vraag naar gezinswoningen in een vergrijzende samenleving

Het Socratesmodel simuleert bewegingen op de woningmarkt, waarbij in verschillende periodes woningzoekenden zich op de woningmarkt melden en door het model gepoogd wordt zo goed mogelijk in hun woonwensen te voorzien. In een samenleving waarin ouderen weinig verhuizen en zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen *in hun eigen woning*, komen deze (vaak eengezins)woningen niet vrij en geeft het model aan dat dergelijke woningen moeten worden toegevoegd om in de vraag te voorzien. De uitkomst van het model sluit daarbij zo goed mogelijk aan bij de vraag van woningzoekenden, maar niet noodzakelijk bij wat op de langere termijn vanuit een volkshuisvestelijk oogpunt het beste zou zijn voor de woningmarkt. Dit is overigens niet zozeer een tekortkoming van het model, als wel een gevolg van een verschijnsel dat zich voordoet op de woningmarkt; ouderen verhuizen maar zeer beperkt naar een specifieke ouderenwoning.

#### Conclusies 3.1:

- Woonwensen worden sterk gekleurd door het vertrouwen dat woningzoekenden hebben in de economie en de woningmarkt en in hun mogelijkheden op de woningmarkt. Omdat Socrates sterk leunt op woonwensen van woningzoekenden volgens het WoON, is het model gevoelig voor de conjuncturele omstandigheden tijdens het afnemen van de enquêtes.
- De vertaling van de gewenste woonbuurt naar een gewenst woonmilieu kan leiden tot vertekeningen. Dit speelt naar verwachting het sterkst bij de vraag naar het landelijke woonmilieu. Deze vraag moet, zeker in een stedelijke setting, worden gezien als een vraag naar wonen in een uitleglocatie aan een stad. In een dorpse setting kan hetzelfde spelen, maar is de kans groter dat het een daadwerkelijke vraag naar buiten wonen betreft.
- Een op statistische grootheden gebaseerde woonmilieu-indeling kent zijn beperkingen als duiding voor de gevraagde woonkwaliteiten. Soms lijken gebieden sterk op elkaar maar krijgen ze toch een verschillende woonmilieu-aanduiding, soms zijn verschillende woonmilieus in de ogen van woningzoekenden uitwisselbaar. Er zijn duidelijke 'substitutie-woonmilieus' aan te wijzen.
- Socrates laat voor de provincie Zuid-Holland een forse behoefte zien aan eengezinswoningen, vaak in de koopsector. In een (sterk) vergrijzende samenleving lijkt dat een contra-intuïtieve uitkomst. De behoefte aan deze woningen komt voort uit de tendens dat ouderen steeds vaker lang in hun eigen woning blijven wonen. Om aan de directe vraag van woningzoekenden te voldoen geeft het model daarom aan dat het nodig is woningen toe te voegen die er al zijn.
- Er is een aantal vraagtekens te plaatsen bij de gehanteerde woonmilieu-methodiek. Het is echter niet te zeggen in hoeverre die de vraagontwikkeling zoals naar voren komt uit WMV 2013 en WMV 2016 hebben beïnvloed.

## 4 Case-studie Holland-Rijnland

Provinciaal zien we tussen 2013 en 2016 een behoorlijke verschuiving van de behoefte aan Centrum-Stedelijke woonmilieus naar buiten-centrummilieus en meer landelijke woonmilieus. Voor de regio Holland-Rijnland zien we vergelijkbare patronen. Volgens de Woningmarktverkenning 2016 zou de behoefte vooral groot zijn in landelijke woonmilieus.

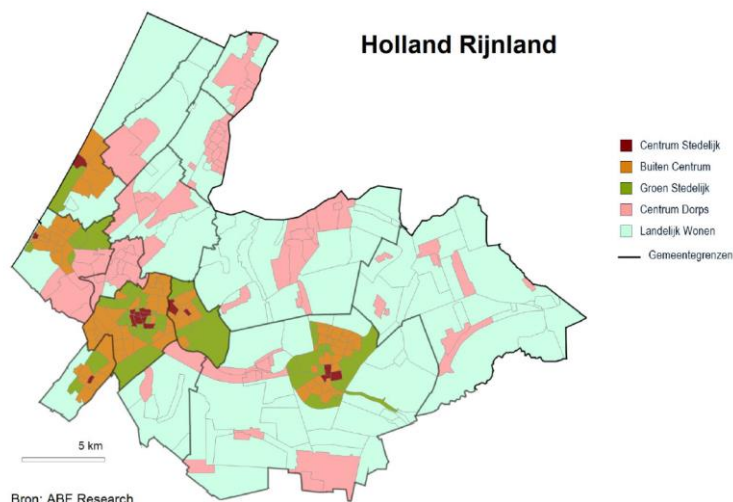


Tabel 6: Ontwikkeling woningbehoefte per woonmilieu 2017-2030

	Woningaanbod	Groei	Groei in %
Centrum-stedelijk	14.650	+3.000	+20%
Buiten centrum	119.950	+5.550	+5%
Groen stedelijk	12.350	+6.460	+52%
Dorps	89.900	+3.600	+4%
Landelijk	18.500	+11.530	+62%
<b>Totaal</b>	<b>255.350</b>	<b>+30.140</b>	<b>+12%</b>

Provincie Zuid-Holland, woningmarktverkenning 2016

Opvallend zijn voor Holland-Rijnland de relatief stevige behoefte in het groen-stedelijke woonmilieu en het landelijke woonmilieu. Deze woonmilieus zijn nu in de regio beperkt aanwezig: respectievelijk 5% en 7% van het woningaanbod in de regio bevindt zich in dit woonmilieu.



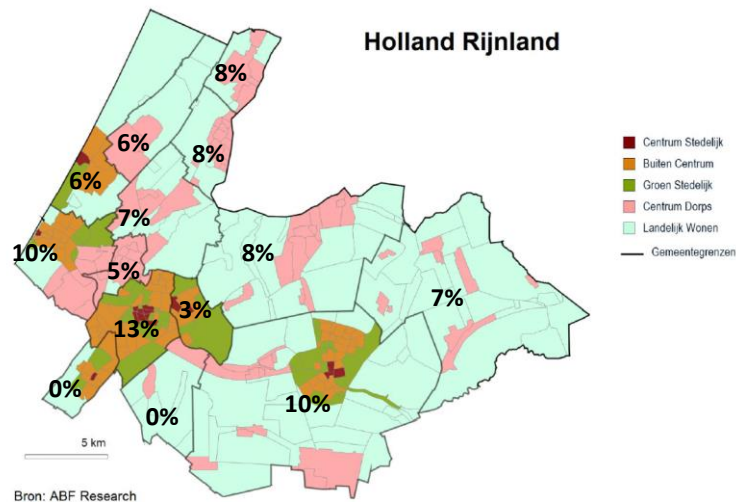
Bij het groenstedelijke woonmilieu gaat het om buurten in Leiderdorp, Alphen aan den Rijn, Leiden, Katwijk, Noordwijk en Voorschoten. Landelijk wonen spreidt zich uit over de regio, met name ten oosten van Leiden in de gemeente Nieuwkoop, Kaag en Braassem, en Alphen aan den Rijn.

Het kaartje laat tevens zien dat de woonmilieus weinig onderscheidend zijn in de regio. Zo komt het centrum-stedelijk milieu voor in Leiden, Alphen aan den Rijn, Leiderdorp, Katwijk, Noordwijk en Voorschoten. Dorps wonen vinden we in vrijwel alle grote kernen in de Bollenstreek en het Groene Hart. Eens te meer blijkt dat de grofmazigheid van de indeling interpretatie van de uitkomsten moeilijk maakt.

**Conclusie 4.1:** Ook voor de regio Holland-Rijnland blijkt dat de vijfdeling ertoe leidt dat nogal verschillende woonmilieus op één hoop worden gegooid. Dit maakt de interpretatie van uitkomsten moeilijk zo niet onmogelijk.

### Vergelijking WBR en BP

Een andere bron voor de woningbehoefte zijn de provinciale WBR- en BP-prognoses. De prognoses voor de gemeenten in Holland-Rijnland hebben we ook op de kaart geplaatst. Dit geeft een indicatief beeld in welke mate de woningmarktverkenning 2016 matcht met de prognoses.



De volgens de WBR relatief snelst groeiende gemeenten zijn Leiden, Katwijk en Alphen aan den Rijn. In deze gemeenten is samen een woningbehoeftegroei geprognosticeerd van 15.800 tussen 2017 en 2030. In deze gemeenten zijn de centrum-stedelijke, buiten-centrum- en groenstedelijke woonmilieus het meest aanwezig. Als we ook de andere gemeenten met deze woonmilieus (Noordwijk, Leiderdorp en Voorschoten) meerekenen zou de geprognosticeerde groei uitkomen op 16.700 huishoudens. We gaan ervan uit dat de groei van de stedelijke woonmilieus zich in deze gemeenten zich dan ook met name voor zullen doen. De totale geprognosticeerde groei aan deze woonmilieus voor de periode 2017-2030 is net 15.000 woningen. Dus minder dan de geprognosticeerde behoeftegroei in deze gemeenten. Er zal in deze gemeenten dan ook nog in andere woonmilieus toegevoegd moeten worden. Voor Alphen aan den Rijn en mindere mate Katwijk is dat doenlijk, vanwege de aanwezige dorpse woonmilieus. Voor de overige gemeenten geldt een omgekeerde benaderingswijze. Dit is in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 7: verdeling geprognosticeerde groei over woonmilieus bij verschillende benaderingen 2017-2030

	WBR	BP	Woningmarktverkenning
Gemeenten met voornamelijk stedelijke woonmilieus	16.730	16.780	15.010
Gemeenten met voornamelijk dorpse en landelijke woonmilieus	5.390	11.950	15.130
<b>Totaal</b>	<b>22.120</b>	<b>28.730</b>	<b>30.140</b>

Bron: provincie Zuid-Holland

De woningmarktverkenning laat een gemiddeld lagere behoefte aan stedelijke woonmilieus zien, dan op basis van zowel de Woningbehoefteraming (WBR) als de Bevolkingsprognose (BP) mag worden aangenomen. Bij de behoefte aan dorpse en landelijke woonmilieus zien we het omgekeerde. In de BP zijn ten opzichte van de WBR meer plannen opgenomen in gemeenten met dorpse en landelijke woonmilieus.

Hiervoor zijn twee mogelijke verklaringen:

- Een marktgerichte: de inzet van ontwikkelende partijen voor gemeenten met dorpse / landelijke woonmilieus is mogelijk het gevolg van de behoefte aan deze woonmilieus. Het laat tevens zien dat zowel de woningmarktverkenning als de BP een beeld geven van de korte-termijnbehoefte (afzetbaarheid van plannen). Op dit moment, onder de huidige conjunctuur, is dat vooral behoefte aan koopwoningen in ruimtelijker woonmilieus.

- Een planologische: het is makkelijker om plannen in de landelijke gemeenten te ontwikkelen dan in een stedelijke omgeving. In de stedelijke omgeving is de concurrentie tussen functies groter en is de ruimtelijke inpasbaarheid vaak complexer. Dit zet het bereiken van ruimtelijke beleidsambities onder druk.

Beide verklaringen zullen deels van betekenis zijn. Het laat vooral ook zien dat een conjuncturele woningmarktbenadering en een lange-termijnbenadering niet altijd op één lijn liggen. Beide benaderingen hebben hun waarde, maar moeten wel als zodanig herkenbaar zijn. In de Woningmarktverkenning 2016 ligt het accent bij de korte termijnbenadering.

**Conclusie 4.2:** De woningmarktverkenning 2016 lijkt vooral een korte-termijn beeld te geven van de woningbehoefte in Holland-Rijnland. Deze sluit aan bij de tendensen uit de markt om juist op 'eenvoudiger' locaties tot ontwikkeling te brengen.

### Lange termijn behoefte

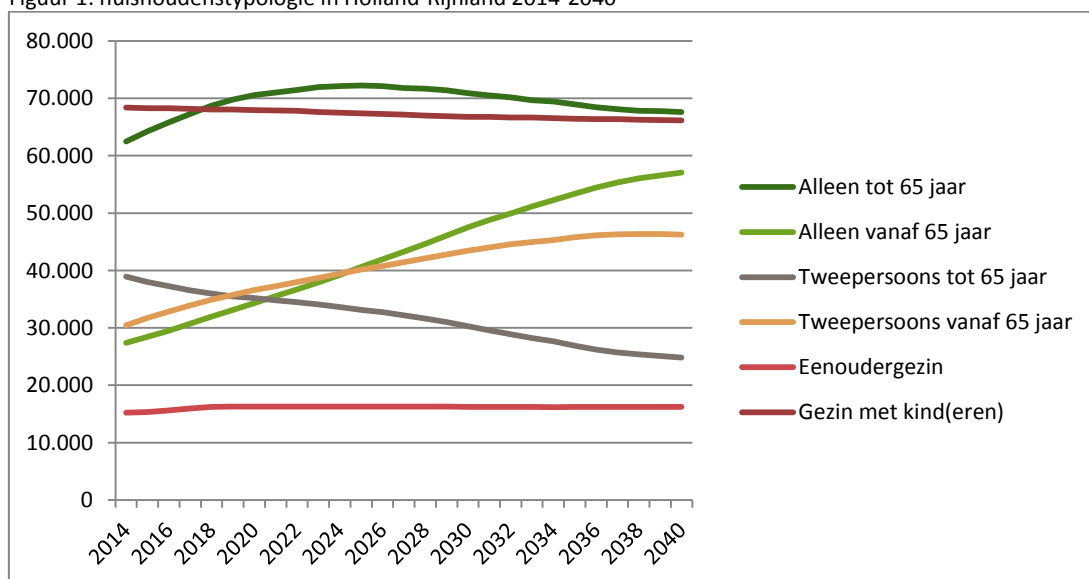
Alleen sturen op de woningmarktverkenning heeft enkele risico's voor de regio Holland-Rijnland. Voor de Regionale Woonagenda Holland-Rijnland zijn er verschillende in beeld gebracht.

- Trend van verstedelijking: Algemeen wordt aangenomen dat de trek naar de stad voort gaat. Deze trend blijkt wel conjunctuurgevoelig. Voor Holland-Rijnland is deze trend de afgelopen jaren bevestigd door de (per saldo) vestiging in Leiden (vanaf 2010 +600 inwoners per jaar). In mindere mate geldt dit ook voor de gemeenten Oegstgeest en Voorschoten (als onderdeel van het stedelijk weefsel van Leiden). Dit structurele vestigingssaldo heeft in de WBR nog geen plek (uitgangspunt daarin is migratiesaldo = 0). Daarmee zou de groei van Leiden eerder hoger uitvallen dan de WBR dan lager. Dit komt in de woningmarktverkenning dus niet tot uitdrukking.

De groei in de landelijke gemeenten is veel volatieler. We zien jaren met per saldo vestiging en per saldo vertrek, waarbij in de jaren 2014-2015 in vrijwel alle landelijke gemeenten sprake was van vestiging. Dit ondersteunt de huidige uitkomst van de Woningmarktverkenning.

De verstedelijkingsopgave blijkt ook uit de veranderende huishoudensopbouw.

Figuur 1: huishoudenstypologie in Holland-Rijnland 2014-2040



Bron: WBR 2016

Gezinnen die vaker voor meer dorpse en landelijke woonmilieus kiezen zijn op dit moment de grootste groep. Hun aantal daalt geleidelijk. Kleine huishoudens die vaker voor stedelijke woonmilieus kiezen zijn er steeds meer. Dat geldt zeker voor de 65-plussers.

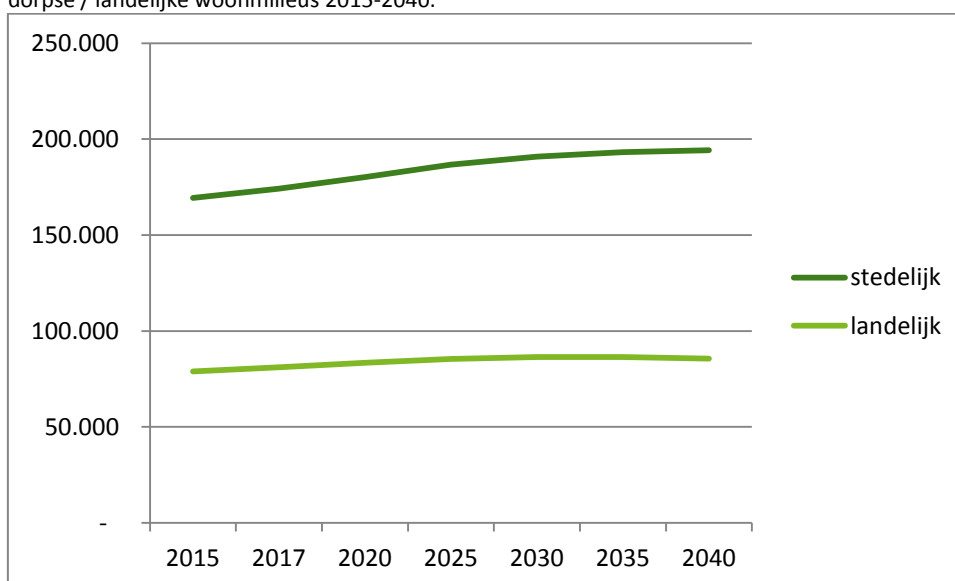
**Conclusie 4.3:** Noch in de prognoses, noch in de woningmarktverkenning is de bewezen verstedelijking verdisconteerd. De trend van verstedelijking komt in de behoefteramingen niet in werkelijke omvang tot uitdrukking. Datzelfde geldt voor de veranderende huishoudensopbouw (minder gezinnen, meer kleine huishoudens wijst op een accentverschuiving naar stedelijk wonen). Naast modelmatige benaderingen van de werking van de woningmarkt, zullen ook andere kwalitatieve maatschappelijke trends meegewogen moeten worden in de regionale behoefteraming.

- Sturing op ruimtelijk beleid: In de regio Holland-Rijnland is de beleidskeuze gemaakt om het buitengebied open te houden. De korte-termijnvraag vanuit de woningmarktverkenning verhoudt zich moeilijk tot deze ruimtelijke ambitie. Bovendien wordt hiermee de druk afgehaald van de beleidsambitie 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. Lastiger binnenstedelijke locaties komen hierdoor in het gedrang, maar sluiten wel aan bij de lange-termijnbehoefte. Dit betekent uitstel van de complexe toekomstige opgave, maar ook het beperken van mogelijkheden om de korte termijn verdien capaciteit financieel te verknopen met deze duurdere opgave.

**Conclusie 4.4:** een te eenzijdige focus op de huidige korte termijnvraag leidt ertoe dat complexe en duurdere opgaven naar de toekomst worden verschoven. Dit trekt een stevige (financiële) wissel op de toekomstige verstedelijkingsopgave.

- Afvlakken van de groei: De focus op groei in de landelijke woonmilieus haalt de aandacht weg bij de lange-termijn-behoefteontwikkeling. Juist in de meer dorpse en landelijke gemeenten zien we de komende jaren een afvlakking van de behoefte.

Figuur 2: woningbehoefte in de gemeenten met vooral stedelijke woonmilieus, versus gemeenten met vooral dorpse / landelijke woonmilieus 2015-2040.



Bron: WBR

Tot 2035 groeit de behoefte in de gemeenten met dorpse en landelijke woonmilieus, zij het steeds minder snel. Vanaf 2035 is de behoefte op z'n top. In de stedelijke gemeenten groeit de behoefte nog door. Een focus op groei in de dorpse en landelijke woonmilieus heeft als risico dat op termijn compensatie van deze groei aan de orde is: door onttrekking van woningen. Deze onttrekkingsopgave is dan extra groot. Tegelijkertijd is deze in dorpse en landelijke woonmilieus vaker moeilijk vorm te geven, vanwege het grotere aandeel eigen-woningbezit. Daar is sturing op onttrekking lastiger dan in de sociale huursector.

Bij groei om in te spelen op de korte-termijnvraag, moet nu al rekening gehouden worden met onttrekkingen volgens de lange-termijnvraag. Dat kan op twee manieren: in de eerste plaats door toevoegingen van tijdelijke aard, in de tweede plaats door nu al rekening te houden met onttrekkingen in de toekomst; bijvoorbeeld door uitgestelde sloop. Dus niet nu de woningen onttrekken, maar hiermee bewust wachten tot het moment van ontspanning op de woningmarkt. Ook hier geldt dus dat de korte-termijnfocus leidt tot uitstel van de complexe en duurdere (lange-termijn) opgave.

**Conclusie 4.5:** Inspelen op de korte termijn vraag staat op gespannen voet met de ontwikkeling van de lange termijn vraag. In dorpse en landelijke woonmilieus ontstaat eerder in de tijd een afnemende of bij veel nieuwbouw zelfs krimpende woningbehoefte. Planning en programmering voor de korte termijn moet reeds anticiperen op deze lange termijn vraag. Dit kan door nieuwe vastgoedstrategieën te ontwikkelen, van tijdelijkheid of uitgestelde herstructurering.