

Kwalitatieve woningmarktverkenning 2010-2020 Noord-Holland

Regionale Actieprogramma's Wonen





Kwalitatieve woningmarktverkenning 2010-2020 Noord-Holland

Regionale Actieprogramma's Wonen

Uitgevoerd in opdracht van
Provincie Noord-Holland

Wim Faessen

iuni 2010 | r2010-0006WF | 10262-WON

ABF RESEARCH

VERWERSDIJK 8 | 2611 NH DELFT | T [015] 27 99 300





Inhoudsopgave

Samenvatting	1
1 Inleiding	9
1.1 De regio's	10
2 Trends op de woningmarkt	11
2.1 Demografische ontwikkeling	11
2.2 De woningbouw	14
2.3 De inkomensontwikkeling	14
2.4 De woonvoorkeuren	15
2.5 Van trends naar toekomstverwachtingen	16
2.6 Primos-prognose Noord-Holland	16
3 Kwalitatieve verkenning van de woningmarkt	19
3.1 De invloed van de startsituatie	19
3.2 Provincie Noord-Holland	20
3.3 Betaalbare woningvoorraad en doelgroepen	26
3.4 Kwantitatieve uitbreiding	30
4 Kwalitatieve verkenning van de woningmarkt: Noord-Holland Noord	33
4.1 Startsituatie in 2010	33
4.2 Ontwikkeling huishoudens	35
4.3 Prognose van de woningmarkt	36
4.4 Betaalbare woningvoorraad en doelgroepen	38
4.5 Kwantitatieve uitbreiding	40
4.6 Subregio's Noord-Holland Noord	41
5 Kwalitatieve verkenning van de woningmarkt: IJmond-Zuid-Kennemerland	54
5.1 Startsituatie in 2010	54
5.2 Ontwikkeling huishoudens	56
5.3 Prognose van de woningmarkt	58
5.4 Betaalbare woningvoorraad en doelgroepen	59
5.5 Kwantitatieve uitbreiding	61
6 Kwalitatieve verkenning van de woningmarkt: Stadsregio Amsterdam	62
6.1 Startsituatie in 2010	62
6.2 Ontwikkeling huishoudens	64
6.3 Prognose van de woningmarkt	66
6.4 Betaalbare woningvoorraad en doelgroepen	67
7 Kwalitatieve verkenning van de woningmarkt: Gooi en Vechtstreek	71
7.1 Startsituatie in 2010	71
7.2 Ontwikkeling huishoudens	73
7.3 Prognose van de woningmarkt	74

7.4	Betaalbare woningvoorraad en doelgroepen	76
7.5	Kwantitatieve uitbreiding	78
8	Wonen en zorg: nultredenwoningen	79
8.1	De onderscheiden vormen van wonen met zorg	79
8.2	Ontwikkelingen wonen en zorg in Noord-Holland	80
	<i>Bijlage 1 Primos en Socrates</i>	85
	<i>Bijlage 2 Verdelingen woningen naar prijsklasse WoON 2009</i>	99
	<i>Bijlage 3 Berekening doelgroepen</i>	101
	<i>Literatuurlijst</i>	103



Samenvatting



Opdracht

De provincie Noord-Holland wil met alle regio's afspraken maken over het woonbeleid. Deze afspraken worden verwoord in Regionale Actieprogramma's Wonen (RAP's). Voor de onderzoeksfase van deze RAP's heeft de provincie aan ABF Research opdracht gegeven een aantal kwalitatieve analyses van de woningmarkt op te stellen waarbij gebruik wordt gemaakt van de prognosemodellen Socrates (voor de woningmarkt) en Fortuna (voor wonen en zorg).

De provincie wil op het niveau van de RAP's inzicht verkrijgen in:

- 1) de benodigde toekomstige kwaliteiten van de woningvoorraad;
- 2) de huidige en toekomstige spanning tussen vraag en aanbod van woningen geschikt voor ouderen.

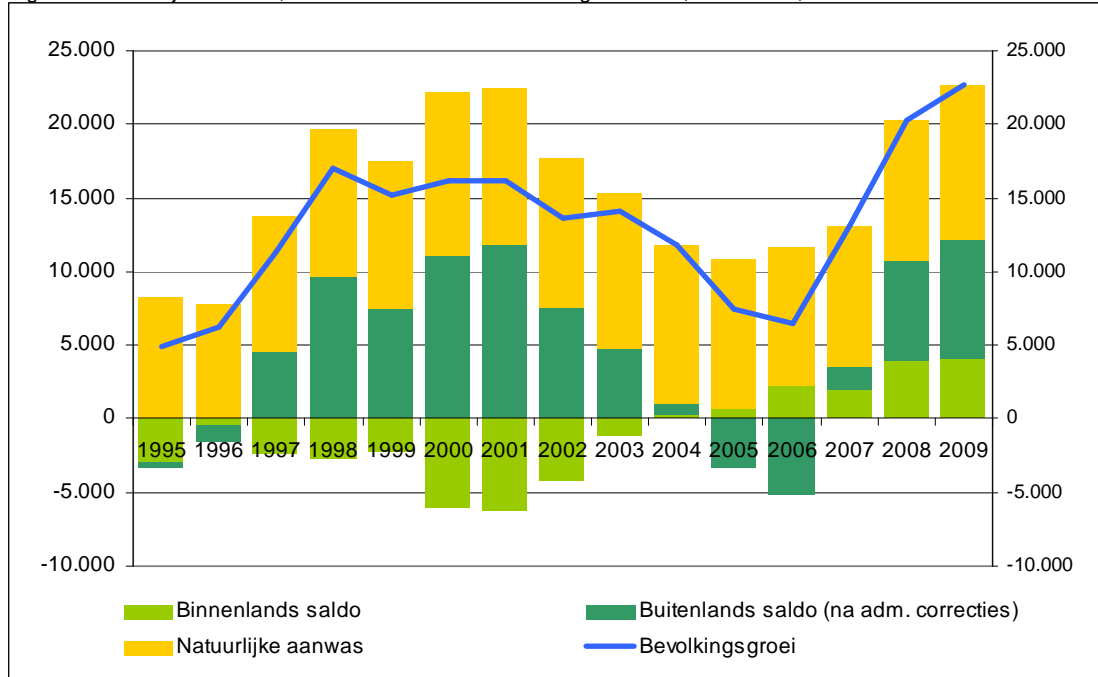
De basis voor de prognoses vormen de provinciale kwantitatieve ramingen die zijn uitgevoerd met behulp van het Primos-IPB-model. In het woningmarktmodel is gerekend met de uitbreiding van de woningvoorraad conform de verstedelijkingsafspraken van 2010.

Trends op de woningmarkt: verschil tussen noord en zuid

Het afgelopen decennium is de bevolking in Noord-Holland door de verstedelijking sterker gegroeid dan in de rest van Nederland, vooral in de regio Amsterdam. De bevolkingsgroei in Noord-Holland gaat dus een steeds groter deel uitmaken van de bevolkingsgroei in Nederland.

Binnen Noord-Holland heeft de bevolkingsgroei zich geconcentreerd in het zuiden van de provincie. Het vertrek van jongeren van het noorden naar het zuiden van de provincie zorgt ervoor dat het noorden relatief sterker vergrijsst.

Figuur 1: Natuurlijke aanwas, buitenlands en binnenlands migratiesaldo, 1995-2009, Noord-Holland



De binnenlandse vestigingsoverschotten van de provincie zijn vooral te danken aan de toestroom van 15-24-jarigen en 25-34-jarigen. De migratiepatronen verschillen tussen het noorden (Noord-Holland Noord) en het zuiden (de rest van de provincie) van de provincie. Beide leeftijdsgroepen laten voor het zuidelijk deel van de provincie een permanent vestigingsoverschot zien, terwijl in Noord-Holland Noord met name de 15-24-jarigen per saldo vertrekken uit de regio. De overige leeftijdsgroepen laten een omgekeerde situatie zien: een vestigingsoverschot in het noorden en een vertrekoverschot in het zuidelijk deel van de provincie. Sinds 2005 wordt het vertrek in het noorden niet meer gecompenseerd door de vestiging, terwijl dat in het zuiden van de provincie juist wel gebeurt.

De woningbouw in Noord-Holland schommelt tussen 1995 en 2009 tussen de 8.000 en 16.000 woningen per jaar, vanaf 2005 boven de 10.000. Sinds de crisis in 2008 stagneert de woningmarkt: de prijzen zijn gedaald, woningen staan langer te koop en er worden minder projecten in aanbouw genomen. De marktvraag is afgenomen en mensen stellen een verhuizing uit. Vanuit de demografische vraag blijft de vraag naar woningen in Noord-Holland echter groot. Toch wordt verwachting dat voor de korte termijn de woningproductie lager zal liggen dan in voorgaande jaren. Het halen van de verstedelijkingsafspraken komt daarmee onder druk.

De financiële crisis van eind 2008 laat ook duidelijke sporen na. De inkomensverwachting is teruggeschoefd. Conform de verwachtingen van het CBS wordt in het woningmarktmodel van ABF de nulvariant gebruikt, met een inkomensgroei van 0% als meest waarschijnlijke ontwikkeling.

Ten opzichte van het WoON 2006 is er weinig veranderd in de woonvoorkeuren. Dat is opmerkelijk omdat het WoON 2009 gehouden is op een moment dat de economische crisis zich voluit liet zien. De conclusie is dan ook dat de woonconsument op dit moment zijn wensenpatroon zeker nog niet bijgesteld heeft – als gevolg van de crisis. Wat wel gebeurd is, is dat de consument voorzichtiger opereert. Dat heeft geleid tot een stagnatie in de woningverkoop en woningbouw in de afgelopen jaren. Maar in principe mag – bij een verwacht herstel van de economie – ook verwacht worden dat de gemeten woonvoorkeuren de komende jaren van kracht zullen zijn.

Op basis van trends uit het verleden worden verwachtingen voor de toekomst opgesteld. Dit gebeurt op basis van modellen. ABF heeft hiervoor Primos, voor de kwantitatieve, en Socrates, voor de kwalitatieve ontwikkelingen op de woningmarkt, ter beschikking

KWANTITATIEVE ONTWIKKELING

Tot 2020 132.000 inwoners en 75.000 huishoudens meer

De doorrekening die Noord-Holland met het Primos-IPB 2009-model zelf heeft gemaakt vormt uitgangspunt voor de verkenning van de toekomstige woningmarkt in Noord-Holland en de RAP-regio's. Daarbij is de nieuwbouw vooral bepaald door de verstedelijkingsafspraken. Die afspraken zijn naar rato van de ontwikkeling van de woningbehoefte verdeeld over de gemeenten. De uitkomsten voor gemeenten in de regio-delen van de rapportage zijn vooral door die aanname bepaald, en vormen dus geen uitkomsten van de kwalitatieve woningmarktverkenning. Sloop en omzettingen zijn trendmatig bepaald. Nieuwbouw, sloop en omzettingen uit de Primos-prognose vormen harde input voor het Socrates-model waarmee de kwalitatieve verkenning van de woningmarkt is uitgevoerd.

De natuurlijke aanwas blijft naar verwachting de belangrijkste factor in de groei van de bevolking van Noord-Holland, gevolgd door de buitenlandse migratie. Tot 2020 zal het inwonertal van de provincie met ruim 132.000 toenemen. Daarvan neemt het zuidelijk deel van de provincie ruim 85% voor zijn rekening. Het aantal huishoudens zal toenemen met ongeveer 95.000, waarvan circa 75% in het zuiden.

KWALITATIEVE WONINGMARKTVERKENNING

Komen nieuwbouw, sloop en opzettingen uit Primos, de kwalitatieve ontwikkeling van de vraag en de vertaling daarvan naar de nieuwbouw en de effecten daarvan op de druk op de woningmarkt (ontwikkeling leegstand) zijn resultaten van het Socrates-model.

Invloed van de bestaande woningvoorraad: regionale verschillen

De bestaande woningvoorraad is van grote invloed op de vraag naar woonruimte. Verschillen tussen RAP-regio's en tussen gemeenten hebben onder meer te maken met de samenstelling van de woningvoorraad en de woonmilieus waar verschillende soorten huishoudens zich op richten, en die leidt tot een ruimtelijke uitsortering van huishoudens naar samenstelling, leeftijd en inkomen.

De woningvoorraad in de Stadsregio Amsterdam wijkt het meest af van de provinciale verdeling van de voorraad, met een laag aandeel eengezinshuurwoningen en een hoog aandeel meergezinswoningen. In Noord-Holland Noord komen meergezinswoningen naar verhouding juist beperkt voor; wel is een groter deel van de woningen daar betaalbaar. Binnen Noord-Holland Noord laten de sub-regio's eveneens verschillen zien. Gooi en Vechtstreek onderscheidt zich door een gering percentage betaalbare koopwoningen.

Tabel 1: Woningvoorraad naar eigendom en type en naar betaalbaarheid, 2010, Noord-Holland

	huur		koop		betaalbare huur*	betaalbare koop**
	eengezins	meergezins	eengezins	meergezins		
<i>binnen sector</i>						
Provincie Noord-Holland	18%	32%	38%	12%	93%	12%
Noord-Holland Noord	23%	10%	62%	5%	97%	15%
IJmond-Zuid-Kennemerland	20%	23%	45%	12%	94%	9%
Stadsregio Amsterdam	14%	46%	25%	15%	92%	13%
Gooi en Vechtstreek	27%	14%	50%	9%	94%	6%
Kop van Noord-Holland	30%	8%	60%	3%	99%	19%
Noord-Kennemerland	18%	13%	63%	7%	96%	16%
West Friesland	23%	9%	63%	5%	96%	8%

* Betaalbare huur: < liberalisatiegrens (in 2009: € 647,53; in 2011: € 652,52)

** Betaalbare koop: < €180.000

Verdeling van huishoudens over woningen: selectie naar koop en huur

In het algemeen geldt dat 30-64-jarige huishoudens in grotere mate een koopwoning hebben en jongere en oudere huishoudens eerder een huurwoning bewonen. Naarmate het inkomen van het huishouden hoger is wordt ook eerder een koopwoning bewoond. De huishoudens in Noord-Holland bestaan voor een belangrijk deel uit eenpersoonshuishoudens (alleenstaanden); zij zijn veruit de grootste groep. Eenpersoonshuishoudens en eenoudergezinnen huren meer, paren –zonder en met kinderen– beschikken in grotere mate over een koopwoning. De huishoudens die in een (bewoonde) andere woonruimte wonen (bar), niet zijnde een zelfstandige woning (zoals kamers bij particulieren, onzelfstandige woonruimten voor studenten, ouderen of andere groepen, pensions etc., zijn in het algemeen jonger, met een lager inkomen en alleenstaand. Regionale verschillen kunnen dit patroon enigszins verschuiven.

Ontwikkelingen in huishoudens: vergrijzing en individualisering

Door geboorte, sterfte, migratie, relatievorming en –ontbinding en veroudering verandert voortdurend de samenstelling van huishoudens. Naar 2020 toe zien we een duidelijk proces van vergrijzing: het aantal huishoudens van 65-74 jaar neemt sterk toe. De ‘baby boom’-generatie bereikt vanaf 2011 de pensioengerechtigde leeftijd. Ook het aantal huishoudens van 75 jaar of ouder gaat flink groeien. Het aantal huishoudens van 30-44 jaar zal naar verwachting sterk afnemen in het lopende decennium. Het aantal alleenstaanden zal sterk groeien, waardoor deze een nog groter deel van alle huishoudens zullen innemen. Ook het aantal paren zonder thuiswonende kinderen neemt toe, het aantal paren met kinderen af.

Regionaal kunnen de aangegeven ontwikkelingen zich iets sterker dan wel minder sterk voordoen. Zo groeit het aantal huishoudens van 45-64 jaar in Noord-Holland Noord nauwelijks meer. Gecombineerd met de verwachte afname van het aantal huishoudens van 30-44-jarige huishoudens zal de sterke nadruk op eengezinskoopwoningen in de bouwprogrammering, waarvoor huishoudens in deze leeftijdsgroepen een voorkeur hebben, kunnen afnemen. Een soortgelijke ontwikkeling wordt verwacht voor Gooi en Vechtstreek.

Prognose van de woningmarkt: meer vraag naar koopwoningen, minder vraag naar betaalbare huurwoningen

De verandering in de vraag naar wonen tussen 2010 en 2020 laat op provinciaal niveau een daling van de vraag naar huurwoningen zien en een sterke stijging van de vraag naar koopwoningen. De vraagafname bij meergezinshuurwoningen is sterker dan die bij eengezinshuurwoningen. Aan de andere kant is de toename onder eengezinskoopwoningen iets groter dan die bij

meergezinskoopwoningen. De vraag naar eengezinswoningen is daarmee groter dan naar meergezinswoningen.

In Noord-Holland Noord is er in tegenstelling tot het algemene beeld sprake van een stijging van de vraag naar meergezins huurwoningen, een toename die sterker is dan de vraagafname onder eengezins huurwoningen. In de Stadsregio Amsterdam overstijgt de vraagtoename bij meergezinskoopwoningen die onder eengezinskoopwoningen.

Tabel 2: Ontwikkeling woningvraag naar eigendom, 2010-2019, Noord-Holland

	Totaal		huur		koop	
			eengezins		meergezins	
Provincie Noord-Holland***	96.450	-10.660	-29.380	73.370	63.120	
Noord-Holland Noord	23.140	-3.040	5.310	13.450	7.420	
IJmond-Zuid-Kennemerland	8.360	-2.030	-2.560	8.810	4.140	
Stadsregio Amsterdam	60.160	-2.480	-31.980	45.350	49.270	
Gooi en Vechtstreek	4.790	-3.100	-170	5.760	2.300	
Kop van Noord-Holland	5.450	-1.450	1.640	3.200	2.060	
Noord-Kennemerland	9.230	-810	1.180	5.780	3.090	
West Friesland	8.460	-780	2.500	4.470	2.270	

De vraagafname onder huurwoningen komt geheel voor rekening van een daling van de vraag naar betaalbare huurwoningen. Duurdere huurwoningen laten wel nog een kleine toename van de vraag zien. In de koopsector worden woningen in alle prijsklassen gevraagd, maar het meest –voor meer dan de helft- tussen € 180.000 en € 350.000 in.

Tabel 3: Ontwikkeling woningvraag naar eigendom en betaalbaarheid, 2010-2019, Noord-Holland

	huur		koop		
			€ 180.000-		
	betaalbaar*	overig	betaalbaar**	€ 350.000	duur
Provincie Noord-Holland***	-43.130	3.090	30.790	76.850	28.850
Noord-Holland Noord	720	1.560	3.800	11.290	5.770
IJmond-Zuid-Kennemerland	-4.730	140	3.240	6.730	2.980
Stadsregio Amsterdam	-35.930	1.470	22.060	54.230	18.330
Gooi en Vechtstreek	-3.150	-120	1.750	4.540	1.770
Kop van Noord-Holland	-340	530	1.070	2.700	1.500
Noord-Kennemerland	10	360	1.570	5.080	2.220
West Friesland	1.050	670	1.170	3.500	2.060

* Betaalbare huur: < liberalisatiegrens (in 2009: € 647,53; in 2011: € 652,52)

** Betaalbare koop: < €180.000

*** Als gevolg van het toepassen van regionale percentages hoeven de aantallen voor de provincie niet overeen te stemmen met die van de som van de regio's.

Gewenste kwaliteiten in de nieuwbouw: 57% koop, 54% eengezins, met regionale verschillen

Om de bestaande woningvoorraad aan te passen aan de toekomstige vraag naar woningen, kunnen nieuwe woningen worden gebouwd, bestaande woningen worden gesloopt en/of bestaande huurwoningen worden verkocht. De betreffende aantallen zijn overgenomen uit de Primos-raming. De differentiatie van de nieuwbouw is in deze toekomstverkenning afgestemd op de wensen van de consument.

Op provinciaal niveau zou 57% van de nieuwbouw in de koopsector mogen worden uitgevoerd (rekening houdend met de sloop en de omzettingen van huur naar koop in het model). Alleen in de regio Gooi en Vechtstreek wijkt het percentage met 64% in grotere mate af van dit provinciale gemiddelde. Voor de regio IJmond-Zuid-Kennemerland valt dit aandeel beduidend hoger uit, namelijk 68%. In Noord-Holland Noord laten de sub-regio's ook grotere verschillen zien, met een laag aandeel van 47% in de Kop van Noord-Holland en een hoog aandeel van 56% in Noord-Kennemerland. Iets meer dan de helft van de nieuwbouw, 54%, kan uit eengezinswoningen bestaan. Binnen de huursector zou ruim 80% van de nieuwbouw uit betaalbare woningen mogen bestaan, binnen de koopsector is dat niet meer dan 10%. Tussen de periode 2010-2014 en 2015-2019 verschillen de aandelen betaalbare nieuwbouw voor de RAP-regio's nauwelijks.

Tabel 4: Kwalitatieve verdeling van nieuwbouw 2010-2019, Noord-Holland

Nieuwbouw 2010-2019	% koop	% eengezins	% betaalbaar	
			huur	koop
Provincie Noord-Holland	57%	54%	87%	8%
Noord-Holland Noord	58%	52%	83%	10%
IJmond-Zuid-Kennemerland	59%	68%	90%	7%
Stadsregio Amsterdam	55%	52%	89%	7%
Gooi en Vechtstreek	64%	57%	83%	3%
Kop van Noord-Holland	57%	47%	81%	11%
Noord-Kennemerland	58%	56%	87%	10%
West Friesland	60%	50%	81%	11%

Betaalbaar: huur: < € 647,53 (2011: 652,52); koop: €180.000.

Afgezet tegen het nieuwbouwprogramma in de periode 2005-2009 bestaat het nieuwbouwprogramma voor de komende jaren voor een iets groter deel uit huurwoningen (43% tegenover 34% in de periode 2005-2009), waarvan 16% in het eengezins- en 28% in het meergezinssegment. Eengezinskoop- (38%) en meergezinskoopwoningen (19%) mogen een iets kleiner deel van het nieuwbouwprogramma gaan uitmaken. Zoals vermeld heeft de bouw van relatief meer huurwoningen doorgaans niet alleen te maken met de sloop van huurwoningen, maar ook met de in het programma opgenomen verkoop van huurwoningen, waardoor er minder koopwoningen hoeven te worden gebouwd.

Ontwikkeling doelgroepen: toename doelgroep maar teruglopend aantal in huur

Een van de zaken die van belang is voor de omvang van de betaalbare woningvoorraad is de ontwikkeling van de doelgroepen, waarvan de klassieke BBSH-groep er een is maar waar de nieuwe EC-groep (afkomstig van de op 1 januari 2011 ingevoerde maatregel van de Europese Commissie dat corporaties minimaal 90% van de nieuwe aanvragen voor een sociale woning dienen toe te wijzen aan huishoudens met een belastbaar inkomen van minder dan € 33.000) steeds meer in de belangstelling is komen te staan. Ook de ontwikkeling van de groep met een inkomen tussen € 33.000 en € 43.000 (de plus-groep) is van belang, omdat het juist deze groep is die in het gedrang kan komen en noodgedwongen moet gaan uitwijken naar een duurdere huurwoning of naar een koopwoning. Dit verwachte gedrag is echter nog niet opgenomen in het gebruikte model en is dus ook nog niet in de gepresenteerde gegevens verwerkt.

De omvang van de doelgroepen zegt weliswaar nog niets over beschikbaarheid en noodzaak van een betaalbare woning maar kan wel eventueel een blik op toekomstige problemen bieden.

Voor geheel Noord-Holland wordt verwacht dat de totale BBSH-doelgroep tot 2020 beperkt toeneemt, met 25.250 huishoudens. Er wordt echter verwacht dat het aantal BBSH-huishoudens in de huursector gaat afnemen, met 11.000. Dat is vooral een gevolg van de afname onder een- en tweepersoonshuishoudens van 30-64 jaar. Het zijn met name de oudere huishoudens die een groter deel van de BBSH-groep gaan uitmaken.

De EC-groep laat in het algemeen hetzelfde beeld zien als de BBSH-groep, met een logischerwijze iets grotere omvang. Tussen 2010 en 2020 neemt het aantal huishoudens in de EC-groep in totaal met 50.550 toe.

Naar verwachting zal de plus-groep tussen 2010 en 2020 in aantal toenemen met 19.600.

De gevolgen van de EC-maatregel en van andere kabinetsplannen (zoals de stijging van het huurpuntenaantal) zijn overigens in het gehanteerde Socrates-model nog niet verwerkt!

Voorlopige uitkomsten van een doorrekening door ABF van deze en andere kabinetsmaatregelen leiden tot de conclusie dat er meer vraag komt naar duurdere huurwoningen en naar koopwoningen. Het resulterende bouwprogramma laat voor die woningtypen grotere aantallen zien. Maar waar het gaat om het middeldure huursegment zullen de kabinetsmaatregelen juist leiden tot een behoorlijke afname van de vraag. Tegelijkertijd zullen de aangescherpte richtlijnen voor hypotheekverstrekking van de AFM (Autoriteit Financiële Markten) en de banken met zich meebrengen dat koopwoningen voor huishoudens rond of beneden modaal moeilijker bereikbaar worden, zeker als de grens van de NHG (Nationale Hypotheekgarantie) ook weer wordt teruggezet.

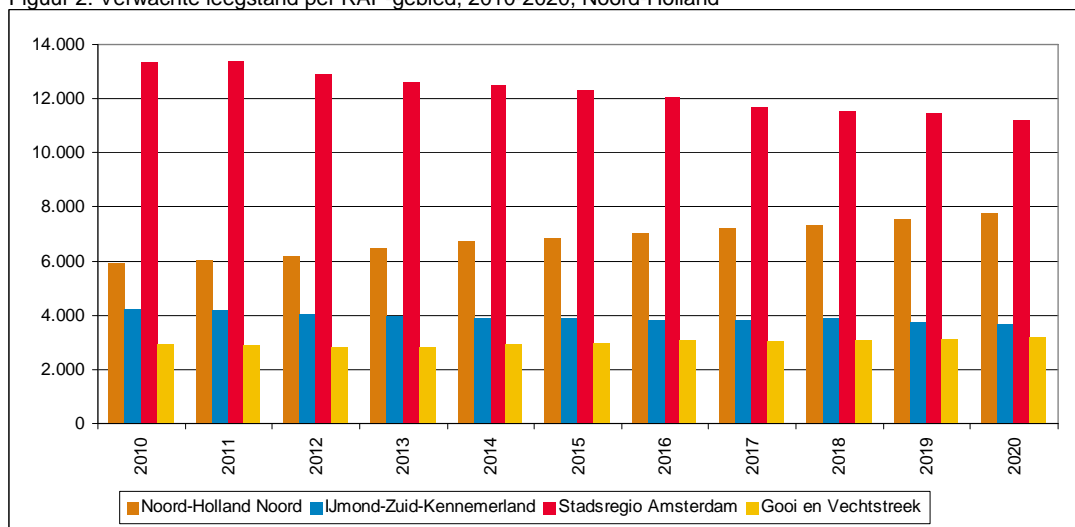
Kwantitatieve uitbreiding en leegstand: afname leegstand in Stadsregio, toename in Noord-Holland Noord

De kwantitatieve uitbreiding die uit het woningmarktmodel volgt sluit aan op de woningbouwafspraken die met de regio’s voor de periode 2010-2020 zijn gemaakt. De nieuwbouw is daarbij in de periode tot 2015 iets groter dan in het tweede lustrium van dit decennium. Dat komt vooral door de sterkere nieuwbouw na 2015 in de Stadsregio Amsterdam, want in de overige regio’s is de nieuwbouw meer gelijkelijk verdeeld over beide lustra.

In de Stadsregio Amsterdam is ook de grootste sloopopgave voorzien. Naar verhouding zouden hier meer woningen aan de voorraad kunnen worden onttrokken dan in de overige regio’s.

Met de aantallen in het weergegeven bouwprogramma zal de leegstand in de provincie tussen 2010 en 2020 met circa 600 dalen. Deze afname van de leegstand zal zich vooral voordoen in de Stadsregio Amsterdam, met 2.130. Ook in IJmond-Zuid-Kennemerland zal de leegstand afnemen, met 565. In Noord-Holland Noord zal het woningbouwprogramma echter leiden tot een opletende leegstand, met 1.820. Voor Gooi en Vechtstreek wordt slechts een geringe toename van het aantal niet-bewoonde woningen verwacht, in de omvang van 270.

Figuur 2: Verwachte leegstand per RAP-gebied, 2010-2020, Noord-Holland



Wonen en zorg: sterke toename vraag naar nultredenwoningen

Onder invloed van extramuralisering, het streven om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen, wordt verwacht dat de vraag naar verzorgingshuiszorg fors gaat afnemen, met ongeveer de helft. Een deel van de mensen in een verzorgingshuis die de meeste zorg nodig hebben gaan over naar beschermd wonen, waardoor de vraag in deze categorie tot 2020 met ruim 20% gaat toenemen. Het overige deel van de afname in verzorgingshuiszorg moet worden opgevangen door verzorgd wonen (zelfstandige woningen met gebruik van verpleging of verzorging vanuit een nabij gelegen zorgsteunpunt), waardoor de vraag in deze categorie sterk groeit, met bijna 47% tussen 2008 en 2020. Vooral als gevolg van de vergrijzing neemt de vraag naar overige woningen met zorg, waaronder gewone nultredenwoningen, ook toe. De totale vraag naar nultredenwoningen zal tussen 2008 en 2020 naar verwachting toenemen met 58.280 groeit. Dit is exclusief het in 2008 bestaande verschil tussen vraag en aanbod van nultredenwoningen (4.290).

De vraag naar nultredenwoningen hoeft overigens niet geheel door nieuwbouw te worden gefaciliteerd. Verbouw van woningen (opplussen) behoort ook tot de mogelijkheden. Indien deze extra vraag tussen 2008 en 2020 wel geheel door nieuwbouw tot stand zou moeten worden gebracht, zou 41% van alle nieuwbouw in de periode 2010-2019 in Noord-Holland een nultredenwoning moeten zijn.

De RAP-regio's laten daarbij grote verschillen zien. In Noord-Holland Noord ontwikkelt de vraag naar nultredenwoningen zich relatief sterk; afgezet tegen de nieuwbouw zou daar 58% van de nieuwbouw een nultredenwoning moeten zijn. Voor de Stadsregio Amsterdam is de absolute vraagontwikkeling naar nultredenwoningen tussen 2010 en 2020 het grootst, maar is de verhouding tot de nieuwbouw het kleinst namelijk 34%. In de RAP-regio's IJmond-Zuid-Kennemerland en Gooi en Vechtstreek zou het percentage nultredenwoningen in de nieuwbouw ook nog boven het provinciaal gemiddelde liggen, namelijk 47 respectievelijk 45%.

Op gemeentelijk niveau bestaan er grote verschillen in percentages vraagontwikkeling ten opzichte van de nieuwbouw. Dit het gevolg zijn van de toedeling van de regionale vraag aan de gemeenten en ook van de toedeling van de nieuwbouw aan de gemeenten, terwijl ook het aanbod per gemeente van de diverse vormen van zorg weliswaar zo goed mogelijk bepaald wordt maar ongetwijfeld meer of mindere lacunes vertoont. De gemeentelijke cijfers dienen daarom met enige terughoudendheid te worden beschouwd.

Het grootste verschil tussen vraag en aanbod doet zich voor bij het verzorgd wonen, dat dus voor een belangrijk deel de afname van de verzorgingshuiszorg moet gaan opnemen. De ontwikkeling van voldoende zorgsteunpunten in de nabijheid zou dan een belangrijk aandachtspunt moeten zijn.

Tot slot is het niet onbelangrijk te vermelden dat het aantal nultredenwoningen in het aanbod niet betekent dat deze ook bewoond worden door een huishouden dat een nultredenwoning nodig heeft. De toename van de vraag kan dus een groter probleem zijn dan de ontwikkeling hier aangeeft.

1 Inleiding

De provincie Noord-Holland wil met alle regio's afspraken maken over het woonbeleid. Deze afspraken worden verwoord in Regionale Actieprogramma's Wonen (RAP's). Voor de onderzoeksfase van deze RAP's heeft de provincie aan ABF Research opdracht gegeven een aantal kwalitatieve analyses van de woningmarkt op te stellen waarbij gebruik wordt gemaakt van de prognosemodellen Socrates (voor de woningmarkt) en Fortuna (voor wonen en zorg).

De provincie wil, uitgesplitst naar de Regionale Actieprogramma-regio's, inzicht verkrijgen in:

1. de benodigde toekomstige kwaliteiten van de woningvoorraad, met behulp van het Socrates-model (voor een toelichting zie bijlage 1);
2. de huidige en toekomstige spanning tussen vraag en aanbod van woningen geschikt voor ouderen, met behulp van het Fortuna-model (voor een toelichting zie de rapportage *Verkenning Wonen en Zorg 2010-2020 Noord-Holland*).

De basis voor de prognoses vormen de provinciale kwantitatieve ramingen die zijn uitgevoerd met behulp van het Primos-IPB-model. De provincie heeft hiervoor de benodigde gegevens aangeleverd. In het woningmarktmodel is gerekend met de uitbreiding van de woningvoorraad conform de verstedelijkingsafspraken van 2010.

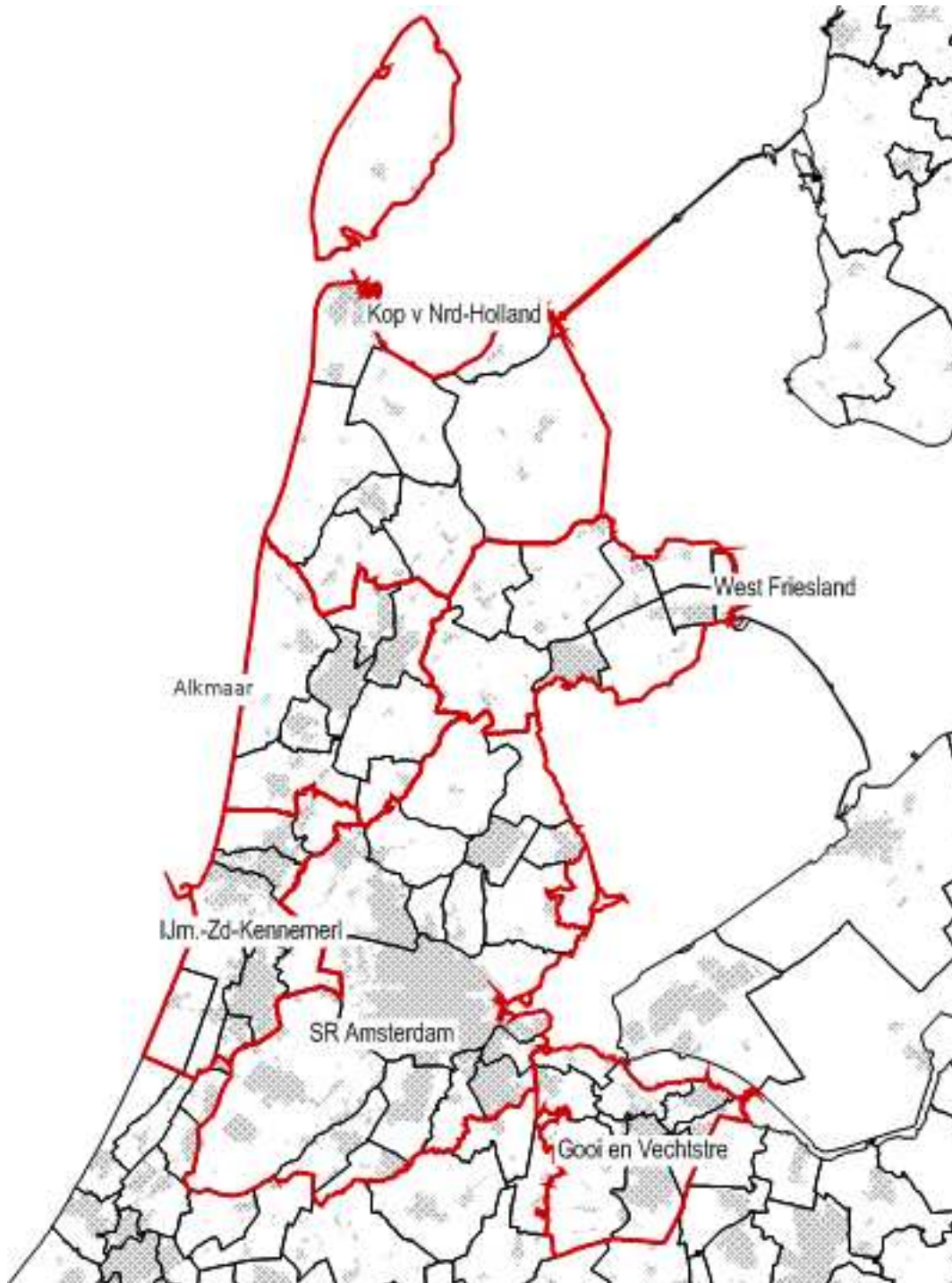
In deze rapportage wordt ingegaan op de uitkomsten voor Noord-Holland en de afzonderlijke RAP-regio's van het Socrates-model: de kwalitatieve verkenning van de woningmarkt alsmede de ontwikkeling van de vraag naar nulredenwoningen per gemeente. De uitkomsten van het Fortuna-model als ook een toelichting op het model worden uitgebreider beschreven in een aparte rapportage (*Verkenning Wonen en Zorg 2010-2020 Noord-Holland*).

Op verzoek van de provincie Noord-Holland bevat deze Socrates-rapportage:

- een korte verkenning van de woningmarkt in Noord-Holland;
- kwalitatieve behoefteramingen voor acht gebieden: de provincie, de regio's Noord-Holland Noord, IJmond-Zuid-Kennemerland, Stadsregio Amsterdam en Gooi en Vechtstreek alsmede voor drie subregio's van Noord-Holland Noord, te weten Kop van Noord-Holland, Noord-Kennemerland en West Friesland;
- specifieke beschrijvingen van vraag en aanbod voor:
 - de betaalbare woningvoorraad,
 - nulredenwoningen, en
 - de kwantitatieve behoefte op gemeentelijk niveau.

1.1 De regio's

In het volgende kaartje zijn de Regionale Actieprogramma-regio's afgebeeld.



2 Trends op de woningmarkt

De ontwikkelingen op de woningmarkt worden door een aantal trends beïnvloed:

- de demografische ontwikkeling;
- de woningbouw;
- de inkomensontwikkeling;
- de woonvoorkeuren.

2.1 Demografische ontwikkeling

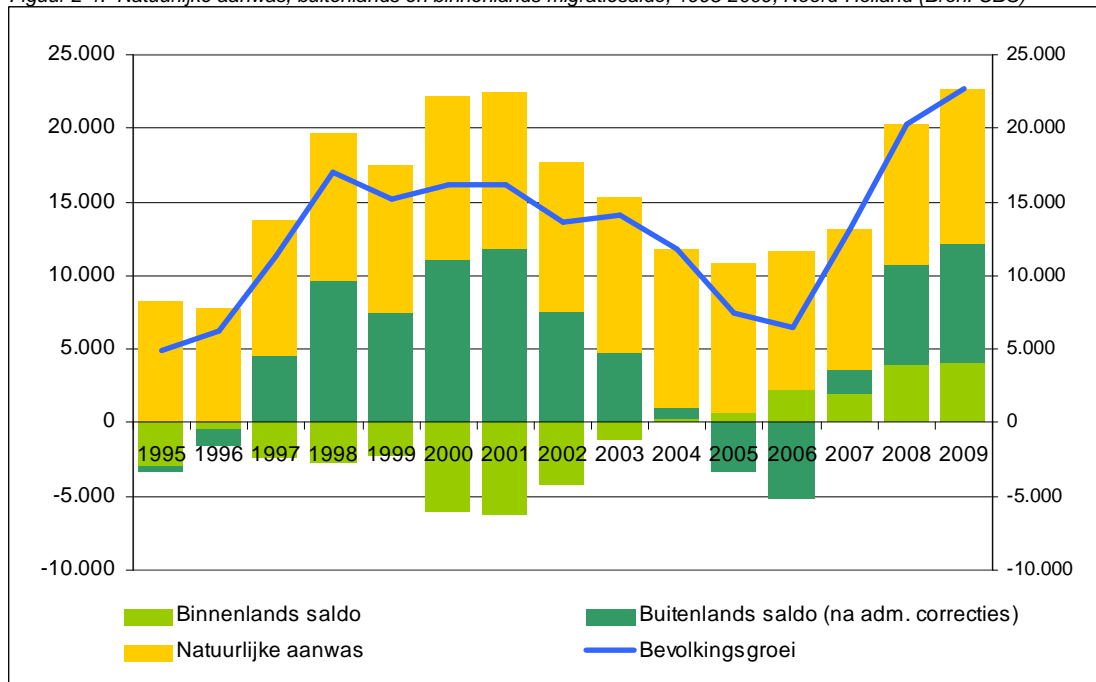
De demografische ontwikkeling in het laatste decennium is recentelijk reeds beschreven in de Provinciale Woonvisie voor 2010-2020 (*Goed wonen in Noord-Holland*, juni 2010). We vermelden hier slechts enkele conclusies uit dat rapport en volstaan met enkele figuren die de demografische ontwikkeling kenschetsen.

Het afgelopen decennium is de bevolking in Noord-Holland door de verstedelijking sterker gegroeid dan in de rest van Nederland, vooral in de regio Amsterdam. Op nationaal niveau is de groei getemperd door de daling van de buitenlandse migratie vanaf 2003. In de regio Amsterdam werd het vertrekoverschot met het buitenland deels gecompenseerd door extra vestiging vanuit de rest van Nederland, een overschot dat overeind is gebleven ook toen de buitenlandse migratie zich in 2007 heeft herstelt. De bevolkingsgroei in Noord-Holland gaat dus een steeds groter deel uitmaken van de bevolkingsgroei in Nederland.

Binnen Noord-Holland heeft de bevolkingsgroei zich geconcentreerd in het zuiden van de provincie. Het vertrek van jongeren van het noorden naar het zuiden van de provincie zorgt ervoor dat het noorden relatief sterker vergrijsst.

Uit Figuur 2-1 blijkt duidelijk dat het inwonertal van Noord-Holland sinds 2006 weer sterk groeit. De natuurlijke aanwas is in de hele periode 1995-2009 een belangrijke factor in de groei van de Noord-Hollandse bevolking. Vanaf 2004 is er sprake van een toenemend binnenlands vestigingsoverschot, terwijl ook het buitenlandse saldo sinds 2008 weer naar het niveau reikt van de jaren 1997-2003.

Figuur 2-1: Natuurlijke aanwas, buitenlands en binnenlands migratiesaldo, 1995-2009, Noord-Holland (Bron: CBS)



De binnenlandse vestigingsoverschotten van de provincie zijn vooral te danken aan de toestroom van 15-24-jarigen en 25-34-jarigen, zoals Figuur 2-2 en Figuur 2-3 duidelijk laten zien. Omdat de migratiepatronen tussen het noorden (Noord-Holland Noord) en het zuiden (de rest van de provincie) zo verschillen worden deze voor de twee delen van de provincie afzonderlijk gepresenteerd.

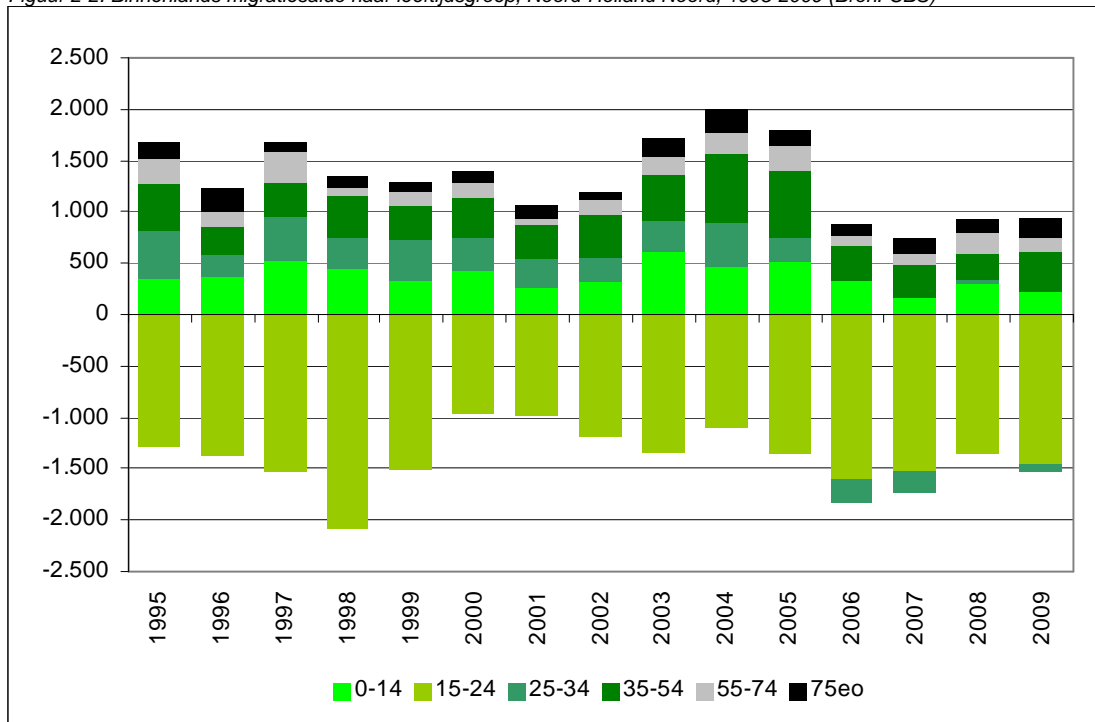
De instroom van 15-24-jarigen heeft vooral te maken met personen die voor een opleiding naar Noord-Holland en dan natuurlijk met name Amsterdam komen.

Het vestigingsoverschot van personen van 25-34 jaar heeft voor een belangrijk deel betrekking op arbeidgerelateerde migratie. De leeftijdsgroepen vanaf 35 jaar laten een permanent vertrekoverschot zien.

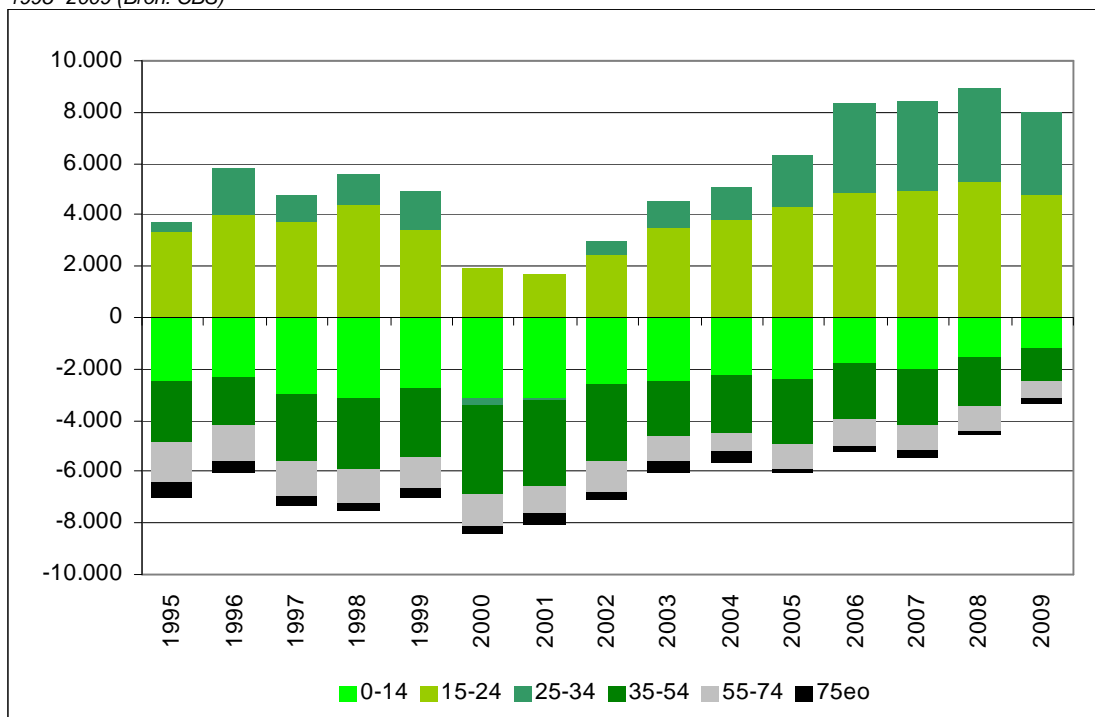
Beide leeftijdsgroepen laten voor het zuidelijk deel van de provincie een permanent vestigingsoverschot zien, terwijl in Noord-Holland Noord met name de 15-24-jarigen per saldo vertrekken uit de regio.

Waar Noord-Holland Noord vervolgens een vestigingsoverschot laat zien bij de andere leeftijdsgroepen, hoewel dat overschot vanaf 2006 het vertrek van personen van 15-34 jaar niet meer kan compenseren, heeft het zuidelijk deel van de provincie juist een vertrekoverschot van personen onder de 15 jaar en boven de 35 jaar. Sinds 2000 is er in het zuiden van de provincie Noord-Holland sprake van een afnemend vertrekoverschot onder de genoemde leeftijdsgroepen. Sinds 2005 wordt het vertrekoverschot van 0-14-jarigen en 35-plussers zelfs volledig gecompenseerd door het vestigingsoverschot van 15-34-jarigen en is er een positief binnenlands migratiesaldo.

Figuur 2-2: Binnenlands migratiesaldo naar leeftijdsgroep, Noord-Holland Noord, 1995-2009 (Bron: CBS)



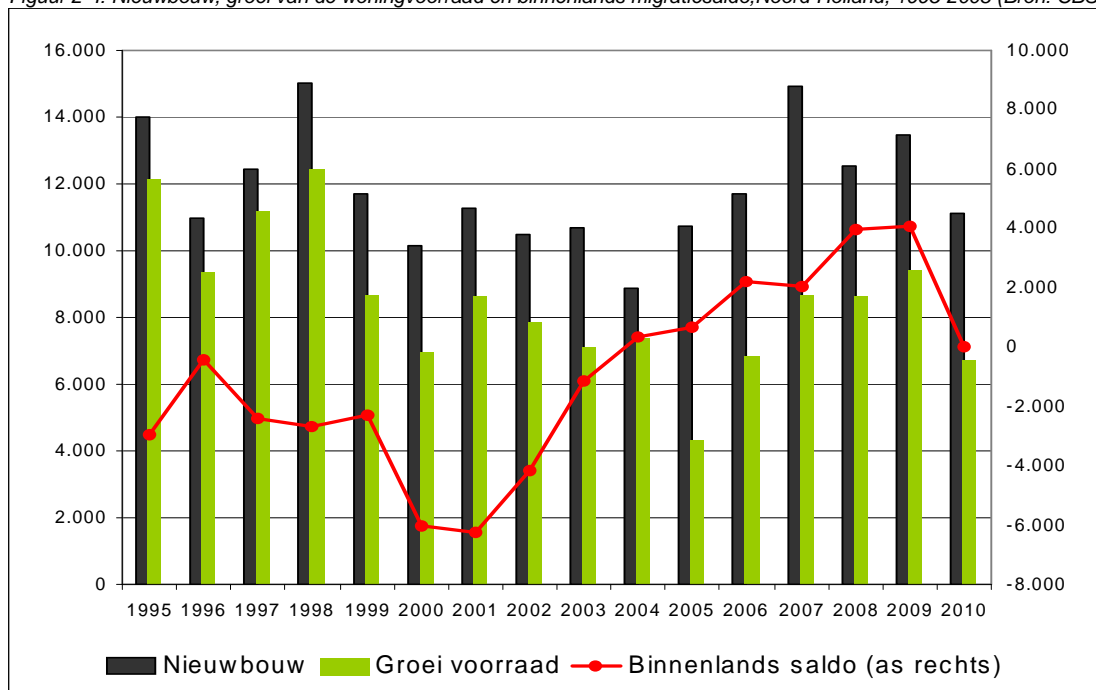
Figuur 2-3: Binnenlands migratiesaldo naar leeftijdsgroep, IJmond-Zuid-Kennemerland SRA en Gooi en Vechtstreek, 1995-2009 (Bron: CBS)



2.2 De woningbouw

De woningbouw in Noord-Holland schommelt tussen 1995 en 2009 tussen de 8.000 en 16.000 woningen per jaar. In de groei van de voorraad zijn echter ook nog toevoegingen anderszins (bij voorbeeld door splitsing van woningen), sloop en administratieve correcties verwerkt. Vaak is in een gespannen woningmarkt een relatie zichtbaar tussen de ontwikkeling van de nieuwbouw en het binnenlandse saldo: nieuwbouw trekt dan huishoudens aan. Op hoger regionaal niveau is dit door de onderlinge migratiestromen tussen gemeenten echter minder goed zichtbaar. In een meer ontspannen woningmarkt, zoals zich voordoet in krimpregio's, gaat nieuwbouw niet meer automatisch gepaard met een toestroom van huishoudens. Hoe dan ook zal nieuwbouw zoveel mogelijk moeten worden afgestemd op de wensen van de consument.

Figuur 2-4: Nieuwbouw, groei van de woningvoorraad en binnenlands migratiesaldo, Noord-Holland, 1995-2008 (Bron: CBS)



In de periode 2005-2009 ligt de productie boven de 10.000. Sinds de crisis in 2008 stagneert de woningmarkt: de prijzen zijn gedaald, woningen staan langer te koop en er worden minder projecten in aanbouw genomen. De marktvraag is afgenomen en mensen stellen een verhuizing uit. Vanuit de demografische vraag blijft de vraag naar woningen in Noord-Holland echter groot. De wens om te verhuizen is nog steeds aanwezig. In de *Monitor Woningbouw 2010* van de Provincie wordt op pagina 20 de verwachting uitgesproken dat voor de korte termijn de woningproductie lager zal liggen dan in voorgaande jaren. Het halen van de verstedelijkingsafspraken komt daarmee onder druk.

2.3 De inkomensontwikkeling

De afgelopen decennia zijn de inkomens behoorlijk toegenomen. Het aantal huishoudens met een beperkt inkomen is op landelijk niveau afgenomen en het aantal huishoudens met een royaal inkomen is flink gestegen. Waren er in 1986 nog 350.000 huishoudens met een inkomen rond de € 10.000,

inmiddels zijn dat er veel minder en is het aantal huishoudens met een inkomen van € 50.000 ruim verdubbeld.

De financiële crisis van eind 2008 laat op dit moment echter duidelijke sporen na. Hoe lang dit zal duren valt niet precies te voorspellen. In 2009 en 2010 is Nederland geconfronteerd met een ongekende economische krimp van -3,5% resp. -0,25% van het Bruto Binnenlands Product. Na 2010 wordt door het CPB op herstel gerekend. Het basisscenario in de modellen van ABF sluit aan op de meest recente CPB-cijfers en wordt gezien als het meest waarschijnlijk toekomstbeeld. In dit basisscenario of “nulscenario” wordt rekening gehouden met een inkomensgroei van 0%. Economische varianten van dit scenario zijn het trendscenario, met een inkomensgroei van +1%, en het terugvalscenario, met een inkomensgroei van -1%.

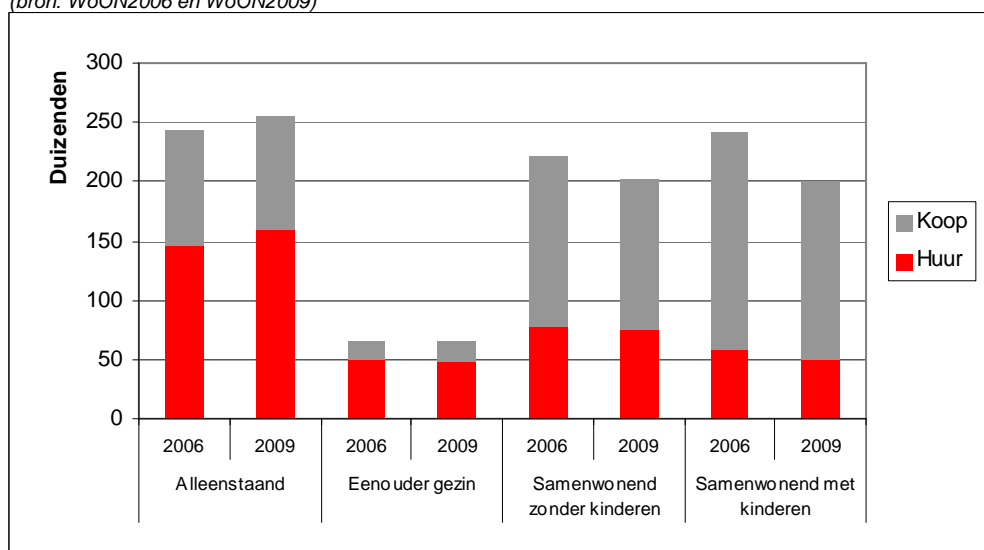
2.4 De woonvoorkeuren

In het Socrates-model, dat de toekomstige woningmarkt beschrijft, wordt gebruikt gemaakt van woonvoorkeuren en parameters voor de verhuisgeneidheid. Bron daarvan vormt het WoON 2009. De voorkeuren zijn per regio voor starters, vestigers en doorstromers bepaald. Bijgaande figuur laat de voorkeuren van de doorstromers per huishoudentype zien. Duidelijk is te zien dat alleenstaanden en eenoudergezinnen relatief vaak een huurwoning zoeken. Samenwonenden met en zonder kinderen hebben vaker een voorkeur voor een koopwoning.

Ten opzichte van het WoON 2006 is er weinig veranderd in de woonvoorkeuren. Dat is opmerkelijk omdat het WoON 2009 gehouden is op een moment dat de economische crisis zich voluit liet zien. De conclusie is dan ook dat de woonconsument op dit moment zijn wensenpatroon zeker (nog?) niet bijgesteld heeft – als gevolg van de crisis.

Wat wel gebeurd is, is dat de consument voorzichtiger opereert. Was het in 2006 nog zo dat een eigenaar-bewoner doorgaans eerst een andere woning kocht en dan zijn eigen woning verkocht, op dit moment gaat dat andersom: eerst verkopen en dan kopen. Daarmee heeft een hele “generatie” zoekers als het ware de verhuizing uitgesteld. Dit heeft een behoorlijk effect op het aantal zoekers en door de mindere vraag dalen de prijzen.

Figuur 2-5: Aantal verhuisgeneigde huishoudens naar voorkeur voor huur/koop, Nederland
(bron: WoON2006 en WoON2009)



De belangrijkste verklaring voor de relatief geringe verschillen in de consumentenwensen in 2006 en 2009 is waarschijnlijk gelegen in een verschil “tussen droom en daad”¹. De wil om te verhuizen of te kopen is er nog wel, maar in de praktijk blijkt dat lastiger te zijn dan een woonconsument zich realiseert tijdens een enquête. Aan de onzekerheden die de consument zelf al signaleert voegen banken en financiers bovendien nog eens eisen toe ten aanzien van inkomen en leenvermogen.

Kortom: mensen willen wel maar kunnen of durven (nog) niet het huis te kopen dat ze ambiëren. In een crisisperiode is dit verschil tussen wensen en ambities groter dan gemiddeld. Plannen en beslissingen worden uitgesteld en er worden minder woningen verkocht. Dat heeft geleid tot een stagnatie in de woningverkoop en woningbouw in de afgelopen jaren. Maar in principe mag – bij een verwacht herstel van de economie – ook verwacht worden dat de nu gemeten woonvoorkeuren de komende jaren van kracht zullen zijn. In regio's met een hoge druk op de woningmarkt, zoals de Stadsregio Amsterdam, kan het aangegeven patroon natuurlijk afwijken, omdat consumenten door de hogere concurrentie bereid zijn meer risico's te nemen om de gewenste woning te verkrijgen.

2.5 Van trends naar toekomstverwachtingen

Op basis van in de vorige paragrafen vermelde trends worden verwachtingen voor de toekomst opgesteld. Dit gebeurt op basis van modellen. ABF heeft hiervoor Primos en Socrates ter beschikking, Primos voor de kwantitatieve en Socrates voor de kwalitatieve ontwikkelingen op de woningmarkt (zie ook bijlage 1).

2.6 Primos-prognose Noord-Holland

Zoals aangegeven beschrijft de Primos-prognose de kwantitatieve ontwikkelingen op de woningmarkt. Het model genereert uitkomsten voor bevolking, huishoudens en woningbehoefte tot op het niveau van gemeenten en recentelijk ook wijken en buurten. De uitkomsten van de Primos-prognose vormen input voor het Socrates-model, dat de toekomstige woningmarkt in kwalitatieve zin beschrijft.

De provincie Noord-Holland beschikt over het Primos-IPB-model, een op de provincies toegespitst model waarmee de provincies zelf doorrekeningen kunnen maken en aan enkele knoppen kunnen draaien. Deze knoppen hebben betrekking op het bouwprogramma (nieuwbouw en sloop) en de saldi binnenlandse en buitenlandse migratie. Ook is het mogelijk de mate van individualisering in te stellen, waarmee kan worden aangegeven of de landelijke trend naar kleinere huishoudens moet worden versterkt of verzwakt.

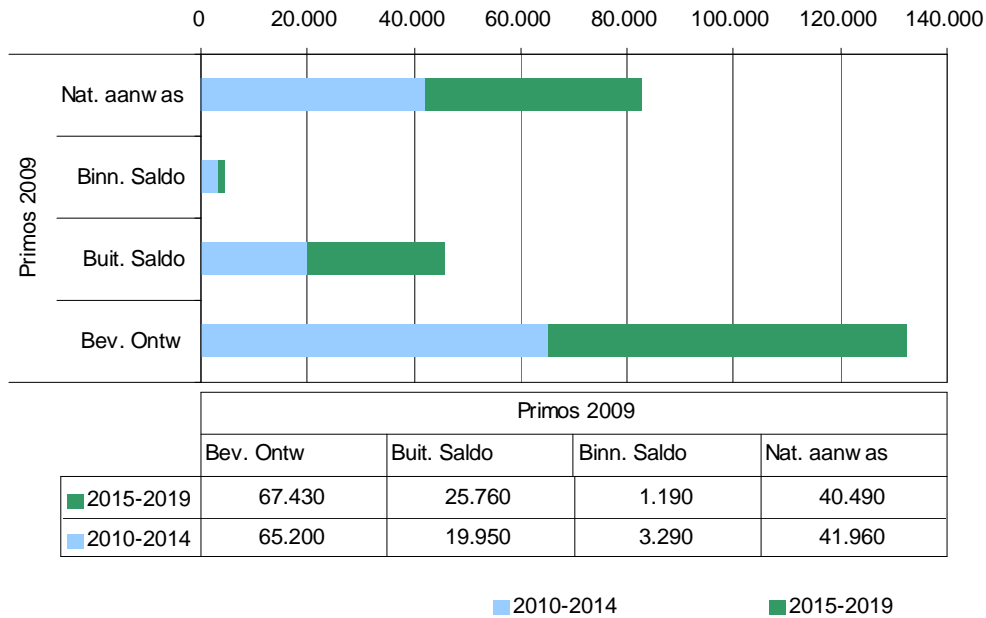
De doorrekening die Noord-Holland met het Primos-IPB 2009-model zelf heeft gemaakt vormt uitgangspunt voor de verkenning van de toekomstige woningmarkt in Noord-Holland en de RAP-regio's.

Deze prognose is uitgebreid beschreven in de publicatie *Goed Wonen in Noord-Holland* en wordt daarom hier niet meer verder toegelicht. In onderstaande figuur wordt de verwachte bevolkingsontwikkeling uitgesplitst naar natuurlijke aanwas en binnenlands en buitenlands migratiesaldo. De natuurlijke aanwas blijft naar verwachting de belangrijkste factor in de groei van de bevolking van Noord-Holland, gevolgd door de buitenlandse migratie. Tot 2020 zal het inwonertal van

¹ Uit gedicht “Het huwelijk” van Willem Elsschot

de provincie met ruim 130.000 toename. Daarvan neemt het zuidelijk deel van de provincie ruim 85% voor zijn rekening.

Figuur 2-6: Demografische uitkomsten Primos 2009, Noord-Holland 2010-2020



Het aantal huishoudens zal toenemen met ongeveer 95.000, waarvan circa 75% in het zuiden. In het volgende hoofdstuk gaan we direct in op de kwalitatieve verkenning van de woningmarkt, waarbij we starten met de verdeling van de woningvoorraad in 2010. Deze vormt het startpunt om de consumentgerichte transformatie van de woningmarkt via nieuwbouw, sloop en verkoop van huurwoningen te bewerkstelligen.



3 Kwalitatieve verkenning van de woningmarkt

3.1 De invloed van de startsituatie

De ooit ontstane (ruimtelijke) verdeling van de huishoudens over de woningvoorraad heeft effecten voor de verdeling van de toekomstige woningbehoefte en daarmee op de kwantitatieve en kwalitatieve tekorten en overschotten.

De achterliggende krachten die de verschillende soorten huishoudens verdelen over verschillende soorten woningen wijken lokaal en regionaal niet zo sterk van elkaar af. Nationaal huurbeleid, nationaal geldende regels voor de leencapaciteit beperken en sturen de woonvoorkeuren van huishoudens. De regionale woonvoorkeuren per huishoudtype wijken minder sterk van elkaar af dan de voorkeuren tussen huishoudensgroepen naar samenstelling, leeftijd en inkomen. Verschillen tussen RAP-regio's en tussen gemeenten hebben onder meer te maken met de samenstelling van de woningvoorraad en de woonmilieus waar verschillende soorten huishoudens zich op richten, en die leidt tot een ruimtelijke uitsortering van huishoudens naar samenstelling, leeftijd en inkomen.

Deze verschillende ruimtelijke startsituaties beïnvloeden daarmee de toekomstige woningbehoefte en daarmee de waardering van de woningvoorraad ter plekke. Door demografische ontwikkelingen, zoals vergrijzing en ontgroening, kan een eens geschikte woningvoorraad minder passend worden. Nieuwe opgaven voor de herstructurering, sloop en nieuwbouw kunnen hieruit voortvloeien.

Zoals aangegeven in het vorige hoofdstuk vormen de via Primos verkregen kwantitatieve ontwikkelingen de input voor het Socrates-model. Daarbij is de nieuwbouw vooral bepaald door de verstedelijkingsafspraken. Die afspraken zijn naar rato van de ontwikkeling van de woningbehoefte verdeeld over de gemeenten. De uitkomsten voor gemeenten in de regio-delen van deze rapportage zijn vooral door die aanname bepaald, en vormen dus geen uitkomsten van de kwalitatieve woningmarktverkenning. Sloop en omzettingen zijn daarbij trendmatig bepaald.

Komen nieuwbouw, sloop en opzettingen uit Primos, de kwalitatieve ontwikkeling van de vraag en de vertaling daarvan naar de nieuwbouw en de effecten daarvan op de druk op de woningmarkt (ontwikkeling leegstand) zijn resultaten van het Socrates-model.

De huishoudens worden binnen Socrates op andere wijze dan in Primos over de gemeenten verdeeld, waardoor de uitbreidingsbehoefte tussen Primos en Socrates op gemeentelijk niveau kan verschillen (zie ook bijlage 1). Omdat Socrates een grotere differentiatie van de woningmarkt geeft en beter aansluit bij het keuzegedrag van de consument wordt aanbevolen uit te gaan van de ontwikkelingen die het Socrates-model aangeeft. Deze komen in deze rapportage dan ook aan de orde.

De indelingen in prijsklassen die in deze rapportage worden getoond wijken af van die in de standaard Socrates-rapportages waar de grenzen voor *goedkoop*, *middelduur* en *duur* voor de huur overeenstemmen met de kwaliteitskortinggrens (€348) en de hoogste aftoppingsgrens (€535) in 2009 en die voor de koop zijn bepaald op de grensbedragen van een verdeling van 30%-40%-30%, in 2009 €215.000 respectievelijk €350.000. In deze rapportage zijn op verzoek van de provincie andere grenzen gebruikt, die met behulp van de regionale verdelingen uit het WoON 2009 zijn berekend. Zo worden in de Noord-Holland alle sociale woningen, tot aan de liberalisatiegrens van €631 in 2009, tot de betaalbare voorraad gerekend; in de koopsector worden alle woningen tot €180.000 betaalbaar genoemd. Dat betekent dat de verdelingen naar prijsklasse ook in dit licht, als benadering, moeten worden beschouwd. Omdat de gehanteerde grensbedragen niet voor alle regio's gelijk zijn, zijn in de legenda van de figuren deze bedragen opgenomen en niet de termen *goedkoop*, *middelduur* en *duur*. Wat de huurtoeslaggrenzen betreft worden de grenzen uit 2009 vermeld maar gelden in de prognose de toekomstige grenzen, dus voor 2011 die van 2011 (€ 652,52 voor de liberalisatiegrens), omdat in het model rekening wordt gehouden met inflatie.

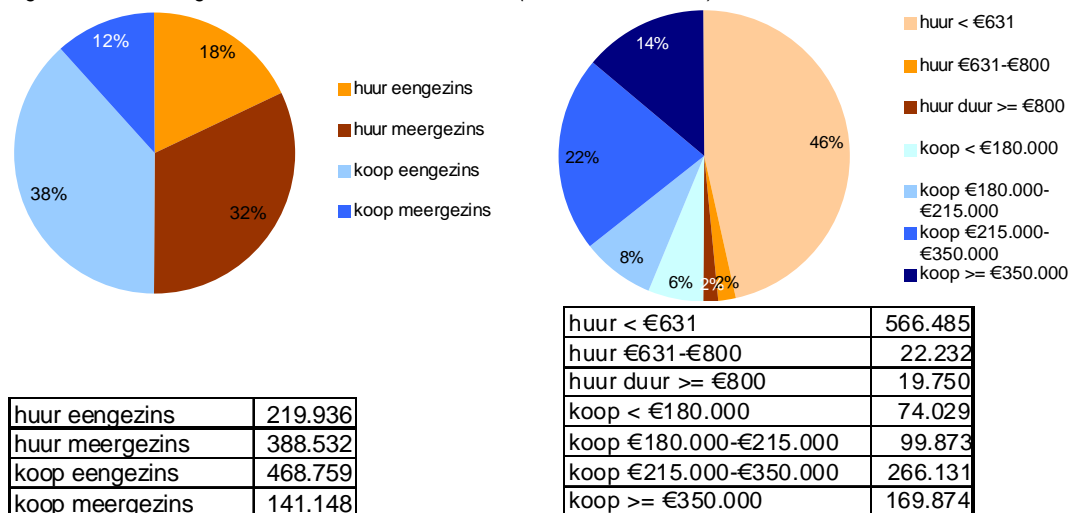
3.2 Provincie Noord-Holland

3.2.1 Woningvoorraad in 2010 provincie Noord-Holland

De woningvoorraad van de provincie Noord-Holland bestaat voor de helft uit huurwoningen en voor de helft uit koopwoningen. De voorraad betreft voor 65% eengezinswoningen. Bijna twee derde van alle huurwoningen is een meergezinswoning.

Veruit het grootste deel van de huursector bestaat uit goedkope ofwel sociale woningen, met een huur tot €631. In de koopsector bedraagt het aandeel goedkope woningen, tot €180.000, niet veel meer dan een tiende van de totale koopsector. Het grootste segment in de koopsector is met 44% dat van de woningen tussen €215.000 en €350.000. 28% Van alle koopwoningen in Noord-Holland is duurder dan €350.000.

Figuur 3-1: De woningvoorraad van Noord-Holland, 2010 (Bron: Socrates 2009)



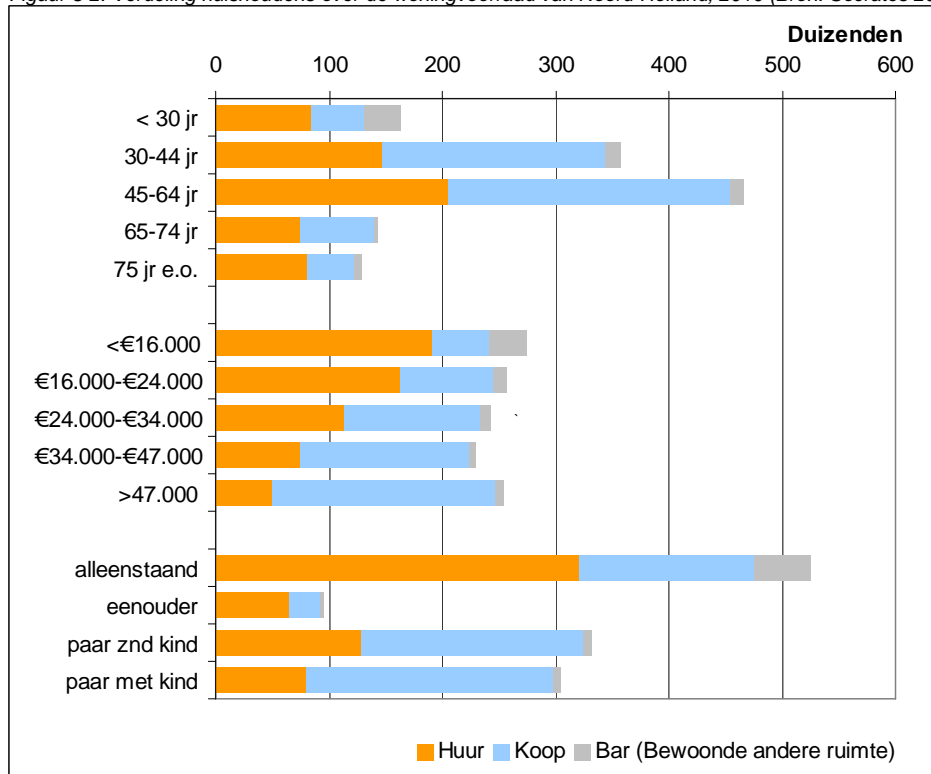
3.2.2 Huishoudens

Bij de verdeling van huishoudens naar leeftijd, inkomen en type in Noord-Holland over de woningvoorraad naar eigendom (zie volgende figuur) vallen de volgende zaken op:

- De 45-64-jarige huishoudens vormen de leeftijdsgroep met de grootste omvang, gevolgd door de 30-44-jarige huishoudens.
- Onder deze twee groepen van huishoudens is de koopsector groter dan de huursector; in de jongere en oudere leeftijdsgroepen is de huursector groter.
- De landelijke kwintielgrenzen verdelen ook de huishoudens in Noord-Holland vrij goed in vijf qua omvang min of meer gelijke groepen; huishoudens in het eerste kwintiel zijn in lichte mate sterker vertegenwoordigd.
- Huishoudens met een hoger inkomen wonen in grotere mate in een koopwoning; in de groepen van huishoudens (afgebakend met de landelijke grenzen) in het eerste en tweede kwintiel is de huursector nog sterker vertegenwoordigd, vanaf het derde kwintiel, afgebakend op €24.000, woont het merendeel van de huishoudens in een koopwoning, het sterkst in het bovenste kwintiel.
- De huishoudens in Noord-Holland bestaan voor een belangrijk deel uit eenpersoonshuishoudens (alleenstaanden); zij zijn veruit de grootste groep. Het aantal paren zonder kinderen is iets groter dan het aantal paren met kinderen.
- Eenpersoonshuishoudens en eenoudergezinnen huren meer, paren –zonder en met kinderen– beschikken in grotere mate over een koopwoning.
- De huishoudens die in een (bewoonde) andere woonruimte wonen (bar), niet zijnde een zelfstandige woning (zoals kamers bij particulieren, onzelfstandige woonruimten voor studenten, ouderen of andere groepen, pensions etc., zijn in het algemeen jonger, met een lager inkomen en alleenstaand.

Deze bevindingen zijn doorgaans algemeen, in die zin dat ze voor alle regio's gelden.

Figuur 3-2: Verdeling huishoudens over de woningvoorraad van Noord-Holland, 2010 (Bron: Socrates 2009)



Door geboorte, sterfte, migratie, relatievorming en –ontbinding en veroudering verandert voortdurend de samenstelling van huishoudens. Wat voor de provincie Noord-Holland geldt, komt later ook terug bij de regio's in de provincie.

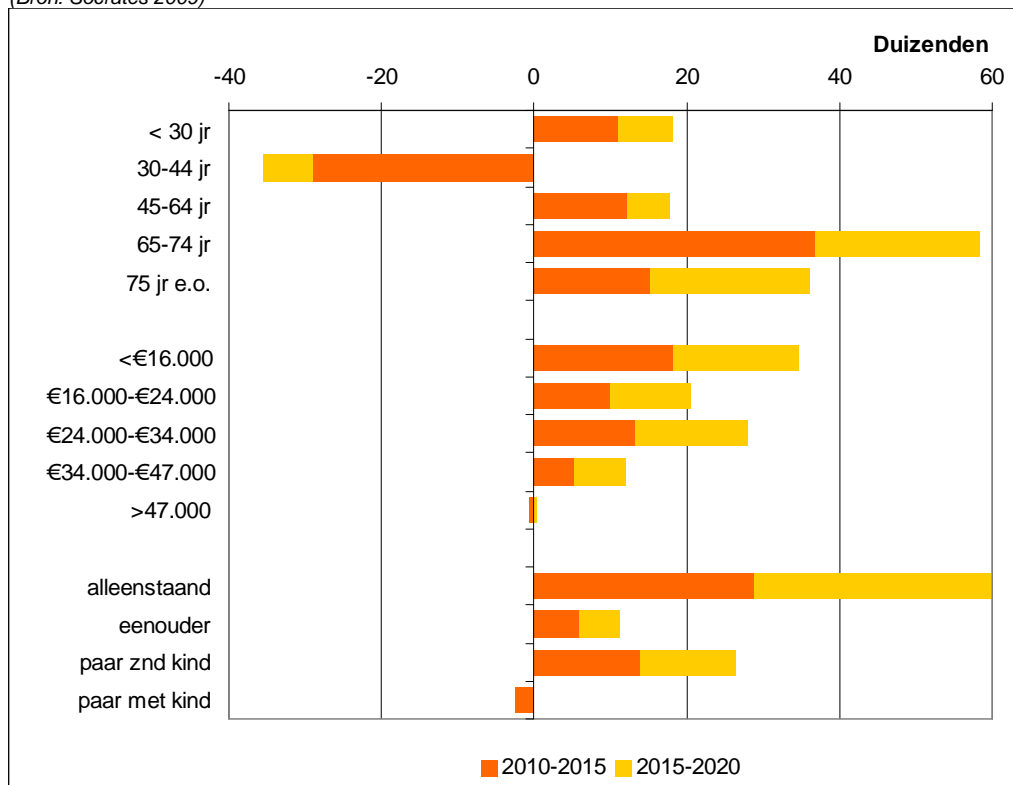
Naar 2020 toe zien we een duidelijk proces van vergrijzing: het aantal huishoudens van 65-74 jaar neemt sterk toe. De 'baby boom'-generatie bereikt vanaf 2011 de pensioengerechtigde leeftijd. Ook het aantal huishoudens van 75 jaar of ouder gaat flink groeien. Het aantal huishoudens van 30-44 jaar zal naar verwachting sterk afnemen in het lopende decennium.

Onder invloed van de vergrijzing en vanuit de economische ontwikkelingen in de gehanteerde nulvariant wordt verwacht dat het aantal huishoudens tot de eerste kwintielgrens het meest in omvang zal toenemen, gevolgd door het aantal huishoudens in het derde kwintiel. Het aantal huishoudens met een inkomen in het hoogste kwintiel zal niet groeien.

Naar type huishouden is de grootste groei te verwachten onder de alleenstaanden, waardoor deze een nog groter deel van alle huishoudens zullen innemen. In tegenstelling tot het aantal paren zonder kinderen zal het aantal paren met kinderen naar verwachting afnemen.

Figuur 3-3: Verandering aantal huishoudens, naar leeftijd, inkomen en type, Noord-Holland, 2010-2020

(Bron: Socrates 2009)



KWALITATIEVE WONINGMARKTVERKENNING 2011-2020

3.2.3 Prognose van de woningmarkt

Wat de aangegeven ontwikkelingen op huishoudensvlak in combinatie met de geplande uitbreiding van de woningvoorraad betekenen voor de woningmarkt wordt hier verder besproken.

In de volgende tabel zijn de verstedelijkingsafspraken voor de regio's in Noord-Holland opgenomen en naast de uitbreiding geplaatst die het woningmarktmodel laat zien op basis van de nieuwbouw en sloop. Deze zijn overgenomen uit de Primos-prognose. Omdat de nieuwbouw in Primos is afgestemd

op de verstedelijkingsafspraken zijn de verschillen logischerwijze beperkt en kan de discussie zich toespitsen op de verdeling van de huishoudens binnen de regio's en de kwalitatieve vragen van de Noord-Hollandse woonconsument.

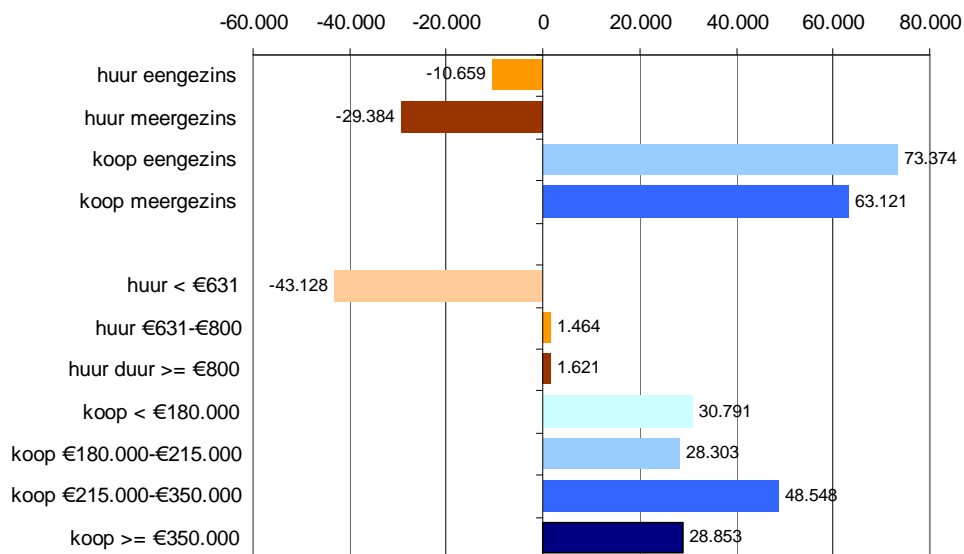
Tabel 3-1: Verstedelijkingsafspraken en uitkomsten Socrates 2009 voor Noord-Holland en de RAP-regio's, 2010-2019

	Verstedelijkingsafspraken	Socrates Uitbreiding	Verschil	
			abs.	rel.
Provincie Noord-Holland	95.500	95.900	400	0%
Noord-Holland Noord	24.800	25.000	200	1%
IJmond-Zuid-Kennemerland	7.800	7.800	0	0%
Stadsregio Amsterdam	58.000	58.000	0	0%
Gooi en Vechtstreek	4.900	5.100	200	4%
Kop van Noord-Holland	5.900	6.000	100	2%
Noord-Kennemerland	10.000	10.100	100	1%
West Friesland	8.900	8.900	0	0%

De verandering in de vraag naar wonen tussen 2010 en 2020 laat op provinciaal niveau een daling van de vraag naar huurwoningen zien en een sterke stijging van de vraag naar koopwoningen. Het gaat hier om de veranderingen in de effectieve vraag (de bewoonde voorraad in jaar n+1 minus de bewoonde voorraad in jaar n). De vraagafname bij meergezins huurwoningen is sterker dan die bij eengezins huurwoningen. Aan de andere kant is de toename onder eengezins koopwoningen iets groter dan die bij meergezins koopwoningen. De vraag naar eengezinswoningen is daarmee groter dan naar meergezinswoningen.

De vraagafname onder huurwoningen is volledig het gevolg van de daling bij goedkope woningen. In de koopsector neemt de vraag toe onder alle prijsklassen, het sterkst bij woningen tussen €215.000 en €350.000.

Figuur 3-4: Verandering van de vraag naar woningen naar eigendom, type en prijs, Noord-Holland; 2010-2019 (Bron: Socrates 2009)



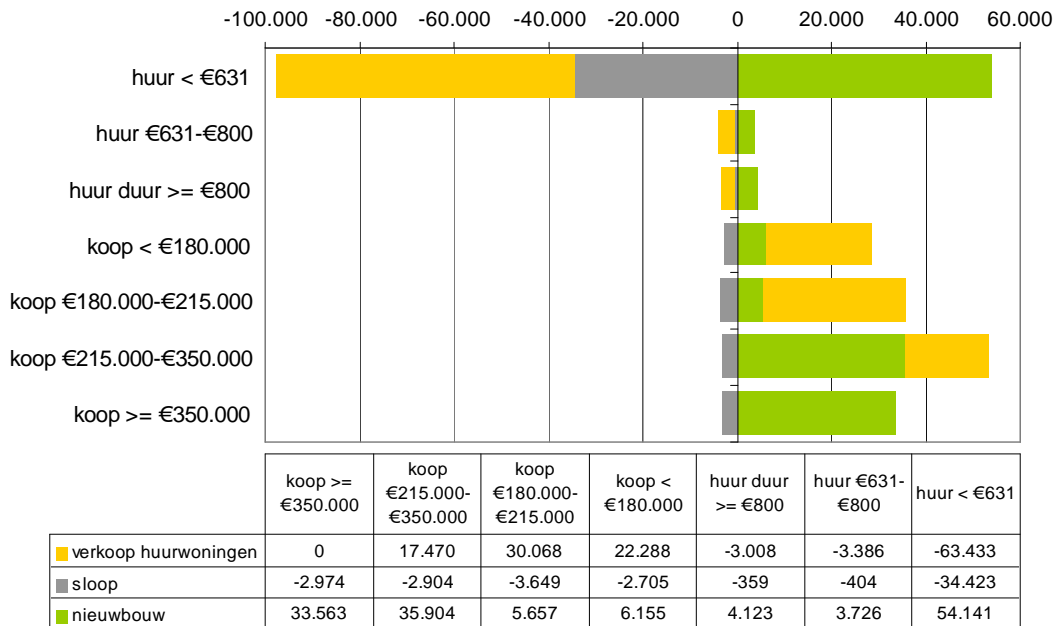
Om de bestaande woningvoorraad aan te passen aan de toekomstige vraag naar woningen, kunnen nieuwe woningen worden gebouwd, bestaande woningen worden gesloopt en/of bestaande huurwoningen worden verkocht. De aantallen voor de omzettingen, sloop en nieuwbouw zijn overgenomen uit de Primos-raming. De differentiatie van de nieuwbouw is in deze toekomstverkenning afgestemd op de wensen van de consument.

De aantallen te slopen woningen en te verkopen huurwoningen (zowel sociale als particuliere huurwoningen) zijn trendmatig bepaald. Aansluitend hierop wordt het nieuwbouwprogramma zo gedifferentieerd dat met het geheel van voorraadmutaties zo veel mogelijk tegemoet gekomen wordt aan de gewenste vraag naar woningen. Indien de verkoop van huurwoningen niet wordt gerealiseerd, kan dat invloed hebben op het programma. In principe zijn er dan meer (oude) huurwoningen reeds beschikbaar, waardoor er geen nieuwe huurwoningen hoeven te worden gebouwd; wel zouden er dan meer goedkope koopwoningen moeten komen ter vervanging van de niet verkochte huurwoningen. Als de nieuwe huurwoningen wel worden gebouwd, dreigt normaal gesproken leegstand van de bestaande huurwoningen omdat deze niet de vereiste kwaliteiten hebben. Bovendien zouden dan in een consumentgericht programma ook nog de goedkope koopwoningen ter vervanging moeten worden gebouwd omdat daar vraag naar is.

Daarom is het goed nog eens te vermelden dat het door Socrates aangegeven bouwprogramma een woningbouwprogramma is dat volledig is afgestemd op de wensen van de consument waarbij de bestaande woningvoorraad optimaal wordt veranderd via nieuwbouw, sloop en verkoop van huurwoningen. Het is uitdrukkelijk géén keurslijf voor beleid: er kunnen op grond van financiële, ruimtelijke of andere argumenten andere keuzes worden gemaakt. Socrates laat daarbij zien welke ontwikkelingen de wind in de rug hebben.

De afname van de vraag in de huursector vindt volledig plaats in de sociale huursector. In dit segment zouden op provinciaal niveau in 10 jaar tijd meer dan 34.000 woningen kunnen worden gesloopt en ruim 63.000 woningen worden verkocht. De verkoop van deze goedkope huurwoningen komt vooral ten goede aan de hoeveelheid goedkopere koopwoningen, tot €215.000, waardoor deze niet nieuw hoeven te worden gebouwd en de vraagtoename onder deze woningen op deze wijze kan worden gefaciliteerd. Nieuwbouw zou dan vooral moeten plaatsvinden in het goedkope huursegment, deels ter vervanging van de gesloopte en verkochte huurwoningen maar met andere kwaliteiten, en in de koopsector onder woningen van meer dan €215.000, ongeveer gelijk verdeeld tussen woningen van minder respectievelijk meer dan €350.000. In totaliteit zou 57% van de nieuwbouw in de koopsector moeten worden gerealiseerd.

Figuur 3-5: Verandering in de woningvoorraad naar eigendom en prijs, Noord-Holland, 2010-2019 (Bron: Socrates2009)



De gewenste kwaliteiten van de nieuwbouw worden in onderstaand overzicht samengevat. Op provinciaal niveau zou 57% van de nieuwbouw in de koopsector mogen worden uitgevoerd (rekening houdend met de sloop en de omzettingen van huur naar koop in het model). Alleen in de regio Gooi en Vechtstreek wijkt het percentage met 64% in grotere mate af van dit provinciale gemiddelde.

Iets meer dan de helft van de nieuwbouw, 54%, kan uit eengezinswoningen bestaan. Voor de regio IJmond-Zuid-Kennemerland valt dit aandeel beduidend hoger uit, namelijk 68%. In Noord-Holland Noord laten de sub-regio's ook grotere verschillen zien, met een laag aandeel van 47% in de Kop van Noord-Holland en een hoog aandeel van 56% in Noord-Kennemerland.

Tabel 3-2: Kwalitatieve verdeling van nieuwbouw 2010-2019, Noord-Holland en RAP-regio's (Bron: Socrates 2009)

Nieuwbouw 2010-2019	% koop	% eengezins	% betaalbaar	
			huur	koop
Provincie Noord-Holland	57%	54%	87%	8%
Noord-Holland Noord	58%	52%	83%	10%
IJmond-Zuid-Kennemerland	59%	68%	90%	7%
Stadsregio Amsterdam	55%	52%	89%	7%
Gooi en Vechtstreek	64%	57%	83%	3%
Kop van Noord-Holland	57%	47%	81%	11%
Noord-Kennemerland	58%	56%	87%	10%
West Friesland	60%	50%	81%	11%

Betaalbaar: huur: < € 647,53 (2011: 652,52); koop: € 180.000.

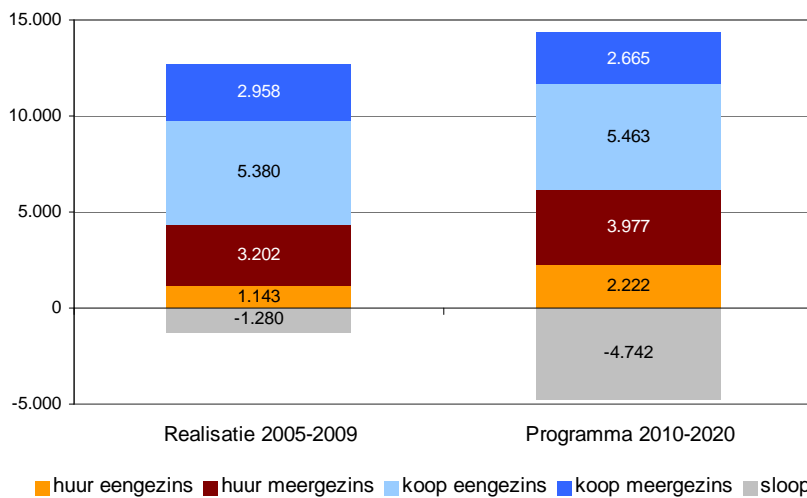
Eerder is vermeld dat alle uitkomsten zijn gebaseerd op een scenario dat beleidsarm is. Wanneer we het consumentgerichte bouwprogramma voor de periode 2010-2019 vergelijken met de feitelijke bouwproductie in Noord-Holland in de periode 2005-2009 blijkt of en zo ja, in welke richting en in welke mate de koers van de afgelopen jaren bijsturing behoeft om beter aan te sluiten bij de wensen van de consument.

In de periode 2005-2009 zijn in de provincie Noord-Holland per jaar gemiddeld 12.682 nieuwe woningen gebouwd. Daarnaast zijn jaarlijks gemiddeld 1.280 woningen aan de voorraad onttrokken. Per saldo is de provinciale woningvoorraad tussen 2005 en 2009 jaarlijks met 11.403 woningen gegroeid. In het programma voor de komende 10 jaar ligt het nieuwbouwprogramma op een hoger niveau: 14.327 woningen per jaar. Het trendmatig bepaalde sloopprogramma ligt met 4.742 woningen op een veel hoger niveau, waardoor het jaarlijkse saldo 9.585 woningen betreft. Dat betekent dus dat de omvang van de uitbreiding van de woningvoorraad tot 2020 jaarlijks op een iets lager pitje kan komen te liggen dan tussen 2005 en 2010.

Kijken we naar de aard van het nieuwbouwprogramma van de afgelopen jaren dan zijn vooral eengezinskoopwoningen (42% van de nieuwbouw) aan de voorraad toegevoegd. 48% Van de nieuwbouw in deze jaren had betrekking op meergezinswoningen (23% koop – 25% huur). Eengezinswoningen in de huursector hebben 9% van de nieuwbouw in beslag genomen.

Het nieuwbouwprogramma voor de komende jaren bestaat voor een iets groter deel uit huurwoningen (43% tegenover 34% in de periode 2005-2009), 16% eengezins en 28% meergezins. Eengezinskoop- (38%) en meergezinskoopwoningen (19%) mogen een iets kleiner deel van het nieuwbouwprogramma gaan uitmaken. Zoals vermeld heeft de bouw van relatief meer huurwoningen doorgaans niet alleen te maken met de sloop van huurwoningen, maar ook met de in het programma opgenomen verkoop van huurwoningen, waardoor er minder koopwoningen hoeven te worden gebouwd.

Figuur 3-6: Gerealiseerd programma provincie en consumentgericht nieuwbouwprogramma naar eigendom en type, gemiddeld per jaar, Noord-Holland, (Bron: CBS, Socrates)



3.3 Betaalbare woningvoorraad en doelgroepen

In de Provinciale Woonvisie 2010-2020 voor Noord-Holland wordt op pagina 22 het volgende aangegeven: “ Een aantal doelgroepen heeft in de huidige situatie minder kans op het vinden van een geschikte én betaalbare woning:

- Jongeren/starters: zij willen voor het eerst zelfstandig gaan wonen. Voor deze groep woningzoekenden is het beschikbare aanbod nu vaak te duur.
- Senioren: de meeste senioren willen zo lang mogelijk in hun eigen woonomgeving blijven wonen. Er zijn onvoldoende voor hen geschikte woningen beschikbaar.
- Zorgvragers: onder deze doelgroep vallen woningzoekenden met een behoefte aan zorg, ondersteuning en/of welzijn, Er zijn onvoldoende passende woningen beschikbaar voor deze groep.

Om starters en jongeren op de woningmarkt betere kansen te geven is de betaalbaarheid van de woningen belangrijk. De doorstroming moet worden bevorderd, zodat goedkopere woningen vaker vrijkomen. Ook kunnen bij nieuwbouw meer betaalbare woningen worden gebouwd.

Betaalbare woningen zijn voor de provincie Noord-Holland alle huurwoningen tot de liberalisatiegrens (van €631 in 2009, in 2011 €653) en alle koopwoningen tot €180.000. Omdat deze niet in het woningmarktmodel op deze wijze als goedkope woningen zijn afgebakend, is zoals al eerder aangegeven, gebruik gemaakt van de regionale gegevens uit het WoON 2009 om de aantallen betaalbare woningen in de voorraad en in de nieuwbouw te schatten. Hiertoe zijn de percentages betaalbare woningen in het WoON bepaald op de klassen die in het woningmarktmodel worden gebruikt en toegepast op de uitkomsten van Socrates. In bijlage 2 zijn de percentages uit het WoON per RAP-regio weergegeven.

In de provincie wordt het aantal betaalbare huurwoningen op 566.486 (Tabel 3-3) geschat. Voor het gemak worden hier exacte aantallen genoemd maar nog eens wordt onderstreept dat het schattingen betreft. De betaalbare koopvoorraad is veel kleiner en telt 74.029 woningen.

In de nieuwbouw zou 87% van de huurwoningen een betaalbare woning mogen zijn, ruim 54.141 van de 61.990 nieuw te bouwen huurwoningen. Van de 80.279 nieuw te bouwen koopwoningen zouden 6.155 (8%) beneden de €180.000 mogen zijn.

Hierbij dient te worden bedacht dat in deze aandelen in het woningmarktmodel ook is meegenomen dat er bepaalde aantallen woningen worden gesloopt en huurwoningen worden verkocht.

Onderscheiden naar RAP-regio liggen de percentages voor de nieuwbouw van betaalbare huurwoningen in de regio-s IJmond-Zuid-Kennemerland en Stadsregio Amsterdam iets boven het provinciale aandeel, terwijl de respectieve aandelen in Noord-Holland Noord en Gooi en Vechtstreek met 83% verder onder het provinciale gemiddelde liggen. In de koopsector mogen er iets meer dan provinciaal gemiddeld betaalbare woningen worden gebouwd in Noord-Holland Noord, terwijl in Gooi en Vechtstreek het aandeel betaalbare woningen met 3% zeer beperkt is.

Tabel 3-3: Betaalbare woningvoorraad en betaalbare nieuwbouw voor huur-koop per RAP-regio, Noord-Holland, 2010-2019
(Bron: Socrates 2009, ABF-bewerking met WoON 2009)

	Betaalbare	Nieuwbouw			Betaalbare	Nieuwbouw		
	huurvoorraad	huur	w.v.		koopvoorraad	koop	w.v.	
	2010	2010-2019	betaalbaar		2010	2010-2019	betaalbaar	
				%				%
Provincie Noord-Holland*	566.486	61.990	54.141	87%	74.029	81.279	6.155	8%
Noord-Holland Noord*	86.931	11.838	9.868	83%	27.441	16.497	1.701	10%
IJmond-Zuid-Kennemerland	68.473	5.653	5.068	90%	8.601	7.981	526	7%
Stadsregio Amsterdam	368.193	41.846	37.070	89%	34.062	52.089	3.704	7%
Gooi en Vechtstreek	42.799	2.653	2.207	83%	3.740	4.712	157	3%

* NB Als gevolg van de toepassing van percentages op de afzonderlijke gebieden kunnen regiototalen eniszins afwijken.

Tussen de periode 2010-2014 en 2015-2019 verschillen de aandelen betaalbare nieuwbouw voor de RAP-regio's nauwelijks.

Tabel 3-4: Betaalbare nieuwbouw voor huur-koop per RAP-regio, Noord-Holland, 2010-2014 en 2019-2019

(Bron: Socrates 2009, ABF-bewerking met WoON 2009)

Nieuwbouw huur	2010-2014			2015-2019		
	w.v. betaalbaar		%	w.v. betaalbaar		%
Provincie Noord-Holland*	28.974	25.208	87%	33.016	28.932	88%
Noord-Holland Noord*	5.758	4.773	83%	6.080	5.095	84%
IJmond-Zuid-Kennemerland	2.858	2.562	90%	2.795	2.507	90%
Stadsregio Amsterdam	19.153	16.906	88%	22.693	20.163	89%
Gooi en Vechtstreek	1.205	1.002	83%	1.448	1.205	83%

Nieuwbouw koop	2010-2014			2015-2019		
	w.v. betaalbaar		%	w.v. betaalbaar		%
Provincie Noord-Holland*	40.623	3.177	8%	40.656	2.978	7%
Noord-Holland Noord*	8.417	851	10%	8.080	850	11%
IJmond-Zuid-Kennemerland	4.029	288	7%	3.952	238	6%
Stadsregio Amsterdam	26.042	1.922	7%	26.047	1.782	7%
Gooi en Vechtstreek	2.135	83	4%	2.577	74	3%

* NB Als gevolg van de toepassing van percentages op

Kop van Noord-Holland	2.145	226	11%	2.009	221	11%
Noord-Kennemerland	3.296	310	9%	3.282	319	10%
West Friesland	2.976	315	11%	2.789	309	11%

* NB Als gevolg van de toepassing van percentages op de afzonderlijke gebieden kunnen regiototalen enigszins afwijken.

Via het woningmarktmodel en een vertaalslag van netto naar belastbare inkomens (zie bijlage 3) kan ook de ontwikkeling van de verschillende doelgroepen in beeld worden gebracht: de BBSH-groep en de nieuwe EC-groep, met een belastbaar inkomen tot € 33.000 (inclusief de BBSH-groep). De omvang van de doelgroepen zegt weliswaar nog niets over de beschikbaarheid van een betaalbare woning maar kan wel eventueel een blik op toekomstige problemen bieden. Ook wordt de ontwikkeling van de groep daarboven, met een inkomen tussen € 33.000 en € 43.000, en hier verder "plus-groep" genoemd, in beeld gebracht. Dit is de groep waarvan wordt verwacht dat deze het moeilijk gaat krijgen na de invoering van de EC-maatregel per 1 januari 2011 waarbij de corporaties minimaal 90% van de nieuwe aanvragen voor een sociale woning moeten toewijzen aan huishoudens met een belastbaar inkomen van minder dan € 33.000. Voor alle duidelijkheid: de omvang van de groepen zegt nog niets over de beschikbaarheid van geschikte woningen voor deze groepen op de woningmarkt. Een deel van de doelgroep woont in een koopwoning en is niet aangewezen op sociale huisvesting door corporaties.

Voor geheel Noord-Holland wordt verwacht dat de totale BBSH-doelgroep tot 2015 beperkt toeneemt, met 11.850 tot 2015 en in de volgende vijf jaar met nog eens 13.400 huishoudens. Er wordt echter verwacht dat het aantal BBSH-huishoudens in de huursector gaat afnemen, met 7.450 respectievelijk 3.550. Dat is vooral een gevolg van de afname onder een- en tweepersoonshuishoudens van 30-64 jaar. Het zijn met name de oudere huishoudens die een groter deel van de BBSH-groep gaan uitmaken.

Tabel 3-5: Ontwikkeling van de BBSH-doelgroep 2010-2020, Noord-Holland (Bron: Socrates 2009)

Noord-Holland	In de totale huursector						Alle huishoudens							
	Vraag			2010		2015		Vraag			2010		2015	
	2010	2015	2020	2010	2015	2010	2015	2010	2015	2020	2010	2015	2010	2015
Totaal	593.050	567.400	553.000	-25.650	-14.400			1.257.700	1.303.850	1.352.500	46.150	48.600		
Waarvan BBSH doelgroep														
1-2 pers,< 30 - doelgroep	41.300	43.700	43.850	2.400	150			73.600	75.750	77.300	2.100	1.550		
1-2 pers,30-64 - doelgroep	96.900	83.800	77.600	-13.100	-6.200			138.700	131.000	128.900	-7.700	-2.100		
1-2 pers,65 eo - doelgroep	72.650	77.100	80.750	4.500	3.650			98.500	113.250	125.300	14.700	12.050		
Gezinnen,< 30 - doelgroep	5.050	5.700	6.200	600	550			6.650	8.050	9.100	1.350	1.100		
Gezinnen,30-64 - doelgroep	37.650	35.550	33.450	-2.050	-2.100			57.350	57.900	57.350	500	-500		
Gezinnen,65 eo - doelgroep	2.700	2.950	3.400	200	450			4.250	5.100	6.450	850	1.350		
Totaal BBSH doelgroep	256.200	248.750	245.200	-7.450	-3.550			379.150	391.000	404.400	11.850	13.400		
Geen BBSH doelgroep	336.850	318.600	307.800	-18.200	-10.850			878.550	912.900	948.100	34.300	35.200		

De EC-groep laat in het algemeen hetzelfde beeld zien als de BBSH-groep, met een logischerwijze grotere omvang. Tussen 2010 en 2015 neemt het aantal huishoudens in de EC-groep met 25.100 toe, in de 5 jaar daarna met 25.450, dus 50.550 in totaal in tien jaar tijd.

Tabel 3-6: Ontwikkeling van de EC-doelgroep 2010-2020, Noord-Holland (Bron: Socrates 2009)

Noord-Holland	In de totale huursector						Alle huishoudens							
	Vraag			2010		2015		Vraag			2010		2015	
	2010	2015	2020	2010	2015	2010	2015	2010	2015	2020	2010	2015	2010	2015
Totaal	593.050	567.400	553.000	-25.650	-14.400			1.257.700	1.303.850	1.352.500	46.150	48.600		
Waarvan EC doelgroep														
1-2 pers,< 30 - doelgroep	59.250	62.350	62.450	3.100	100			104.750	110.250	113.400	5.450	3.200		
1-2 pers,30-64 - doelgroep	142.600	122.850	113.450	-19.700	-9.450			213.700	204.050	202.450	-9.650	-1.650		
1-2 pers,65 eo - doelgroep	106.100	113.200	118.650	7.100	5.500			149.800	174.150	194.150	24.350	20.000		
Gezinnen,< 30 - doelgroep	7.300	8.150	8.950	900	800			9.900	12.050	13.850	2.150	1.800		
Gezinnen,30-64 - doelgroep	58.200	54.800	51.650	-3.350	-3.200			91.900	93.250	93.100	1.350	-200		
Gezinnen,65 eo - doelgroep	4.050	4.450	5.200	400	750			6.800	8.250	10.500	1.450	2.250		
Totaal EC doelgroep	377.450	365.850	360.300	-11.600	-5.550			576.900	602.000	627.450	25.100	25.450		
Geen EC doelgroep	215.550	201.500	192.700	-14.050	-8.850			680.800	701.850	725.050	21.050	23.150		

Bovengenoemde aantallen zijn het resultaat van het gebruikte Socrates-model. Hierin zijn de gevolgen van de EC-maatregel en van andere kabinetsplannen (zoals de stijging van het huurpuntenaantal) nog niet verwerkt!

Voorlopige uitkomsten van een doorrekening door ABF van deze en andere kabinetsmaatregelen leiden tot de conclusie dat er meer vraag komt naar duurdere huurwoningen en naar koopwoningen. Het resulterende bouwprogramma laat voor die woningtypen grotere aantallen zien. Maar waar het gaat om het middeldure huursegment zullen de kabinetsmaatregelen juist leiden tot een behoorlijke afname van de vraag. Tegelijkertijd zullen de aangescherpte richtlijnen voor hypotheekverstrekking van de AFM (Autoriteit Financiële Markten) en de banken met zich meebrengen dat koopwoningen voor huishoudens rond of beneden modaal moeilijker bereikbaar worden, zeker als de grens van de NHG (Nationale Hypotheekgarantie) ook weer wordt teruggezet.

De groep met een belastbaar inkomen juist boven de € 33.000 kan door de EC-maatregel minder makkelijk aan een betaalbare huurwoning van een corporatie komen. Verwachte reacties van deze groep –al dan niet noodgedwongen- en de resulterende vraag naar huur- of koopwoningen zijn nog niet verwerkt in deze tabellen. Verwacht wordt dat deze groep bij gebrek aan voldoende geschikte huurwoningen in grotere mate zal zijn aangewezen op de dure huursector en deels zal uitwijken naar de goedkope en middeldure koopsector.

Naar verwachting zal de plus-groep tussen 2010 en 2020 in aantal toenemen met 19.600.

Tabel 3-7: Ontwikkeling van de plus-groep 2010-2020, Noord-Holland (Bron: Socrates 2009)

Noord-Holland	In de totale huursector					Alle huishoudens								
	Vraag			2010		2015		Vraag			2010		2015	
	2010	2015	2020	2010	2015	2010	2015	2020	2010	2015	2020	2010	2015	2020
Totaal	593.050	567.400	553.000	-25.650	-14.400	1.257.700	1.303.850	1.352.500	46.150	48.600				
Waarvan Plusgroep														
1-2 pers,< 30 - doelgroep	7.850	7.350	7.100	-500	-300	15.850	17.200	17.900	1.400	700				
1-2 pers,30-64 - doelgroep	27.550	22.900	20.350	-4.650	-2.550	58.550	57.800	59.150	-750	1.350				
1-2 pers,65 eo - doelgroep	18.200	20.800	22.200	2.550	1.400	34.100	42.100	48.050	8.000	5.900				
Gezinnen,< 30 - doelgroep	1.000	1.100	1.250	150	150	2.100	2.650	3.300	550	650				
Gezinnen,30-64 - doelgroep	18.250	16.650	15.700	-1.650	-950	39.650	39.750	40.050	100	250				
Gezinnen,65 eo - doelgroep	950	1.150	1.450	200	300	2.050	2.650	3.500	550	900				
Totaal Plusdoelgroep	73.800	69.950	68.000	-3.850	-1.950	152.350	162.200	171.950	9.850	9.750				
Geen Plusdoelgroep	519.250	497.450	485.000	-21.800	-12.450	1.105.400	1.141.700	1.180.550	36.300	38.850				

3.4 Kwantitatieve uitbreiding

De kwantitatieve uitbreiding die uit het woningmarktmodel volgt sluit aan op de woningbouwafspraken die met de regio's voor de periode 2010-2020 zijn gemaakt. De nieuwbouw is daarbij in de periode tot 2015 iets groter dan in het tweede lustrum van dit decennium. Dat komt vooral door de sterkere nieuwbouw na 2015 in de Stadsregio Amsterdam, want in de overige regio's is de nieuwbouw meer gelijkelijk verdeeld over beide lustra.

In de Stadsregio Amsterdam is ook de grootste sloopopgave voorzien. Naar verhouding zouden hier meer woningen aan de voorraad kunnen worden onttrokken dan in de overige regio's.

Met de aantallen in het weergegeven bouwprogramma zal de leegstand in de provincie tussen 2010 en 2020 met circa 600 dalen. Deze afname van de leegstand zal zich vooral voordoen in de Stadsregio Amsterdam, met 2.130. Ook in IJmond-Zuid-Kennemerland zal de leegstand afnemen, met 565. In Noord-Holland Noord zal het woningbouwprogramma echter leiden tot een oplopende leegstand, met 1.820. Voor Gooi en Vechtstreek wordt slechts een geringe toename van het aantal niet-bewoonde woningen verwacht, in de omvang van 270.

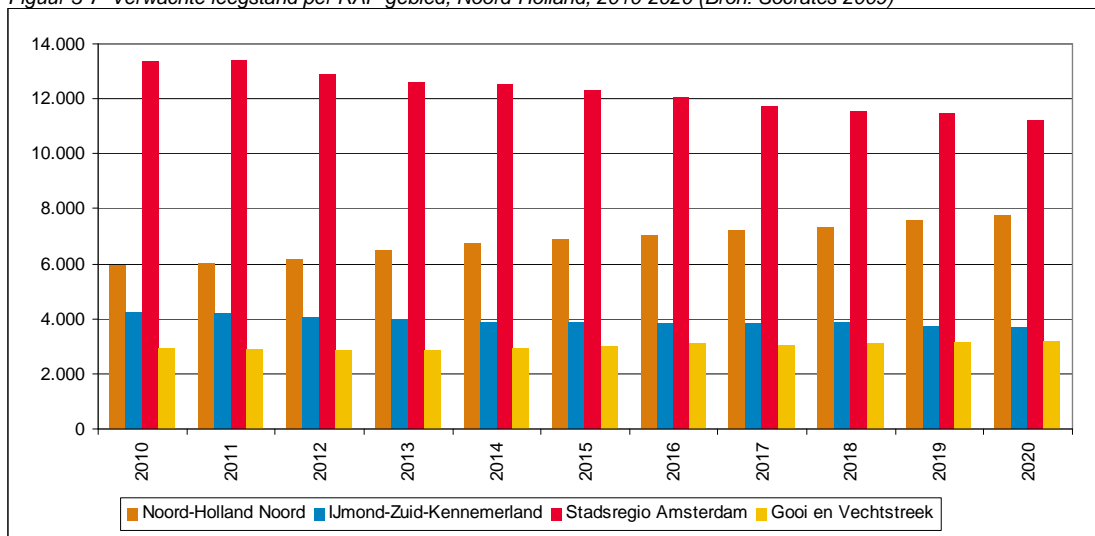
Tabel 3-8: Uitbreiding, nieuwbouw en sloop, Noord-Holland, 2010-2019

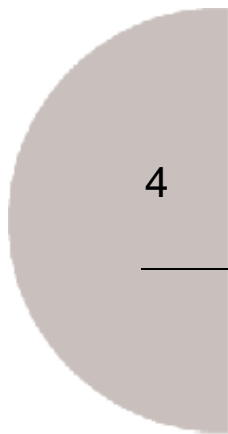
	Uitbreiding	Nieuwbouw	Sloop		
			2010-2014	2015-2019	
Noord-Holland	95.850	143.270	69.600	73.670	47.420
Noord-Holland Noord	24.960	28.340	14.180	14.160	3.380
IJmond-Zuid-Kennemerland	7.800	13.630	6.890	6.750	5.840
Stadsregio Amsterdam	58.030	93.940	45.200	48.740	35.900
Gooi en Vechtstreek	5.060	7.370	3.340	4.030	2.300

De uitbreiding van de woningvoorraad die in de verstedelijkingsafspraken is opgenomen en de bijbehorende nieuwbouw zijn gericht op de toekomstige woningvraag in Noord-Holland. Of de regionale verdeling van de uitbreiding echter in dezelfde mate tegemoetkomt aan de regionale

verschillende vraagpatronen laat het woningmarktmodel ook zien. Woningbouw wordt niet overal in gelijke mate gevolgd door bewoning. Op grond van trends in het verleden, demografische ontwikkelingen en recente vraagpatronen per regio worden de toekomstige huishoudens over de woningen verdeeld. Figuur 3-7 laat zien dat de uitbreiding per regio een ander effect heeft op de leegstand. Waar in de Stadsregio Amsterdam de leegstand naar verwachting met 2.100 zal dalen met de afgesproken uitbreidingsplannen, loopt deze in Noord-Holland Noord met bijna 1.800 op. In IJmond-Zuid-Kennemerland zal de leegstand met het voorliggende bouwprogramma licht dalen, terwijl deze in Gooi en Vechtstreek min of meer gelijk blijft.

Figuur 3-7 Verwachte leegstand per RAP-gebied, Noord-Holland, 2010-2020 (Bron: Socrates 2009)





4

Kwalitatieve verkenning van de woningmarkt: Noord-Holland Noord

4.1 Startsituatie in 2010

Met een totale woningvoorraad van tegen de 274.000 woningen staat 22% van de provinciale voorraad in Noord-Holland Noord.

Twee derde van de woningen in Noord-Holland Noord is een koopwoning, tegenover de helft in de gehele provincie.

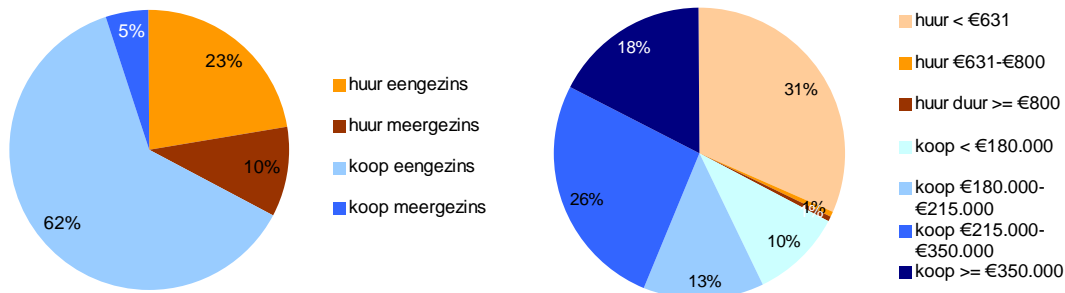
In afwijking van het provinciale patroon overstijgt het aantal eengezinswoningen het aantal meergezinswoningen in de huursector in de regio.

Het aantal betaalbare huurwoningen is met 32% veel lager dan het provinciale gemiddelde van 46%.

De huurvoorraad in de regio bestaat nagenoeg geheel uit sociale woningen.

Het aandeel betaalbare koopwoningen is licht hoger dan provinciaal.

Figuur 4-1: De woningvoorraad van Noord-Holland Noord, 2010 (Bron: Socrates 2009)



huur eengezins	61.718
huur meergezins	28.094
koop eengezins	169.853
koop meergezins	13.998

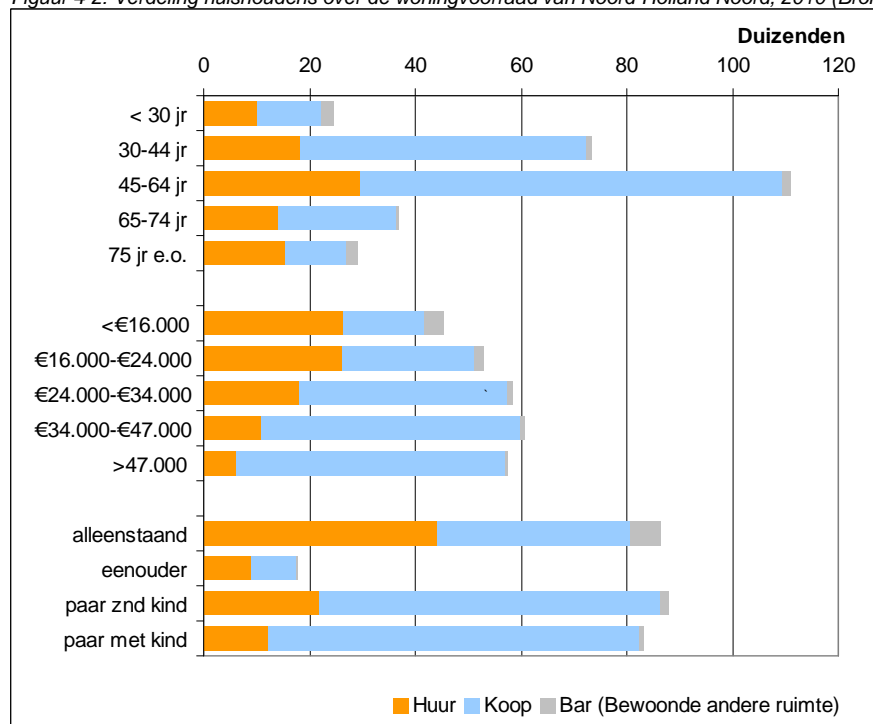
huur < €631	86.931
huur €631-€800	1.450
huur duur >= €800	1.432
koop < €180.000	27.441
koop €180.000-€215.000	36.597
koop €215.000-€350.000	71.728
koop >= €350.000	48.085

De 275.000 huishoudens in 2010 in Noord-Holland Noord laten door de samenstelling van de woningvoorraad en van de huishoudens op enkele punten een verschil zien met het provinciale beeld. Huishoudens in de regio hebben ook op jonge leeftijd al in grotere mate een koopwoning dan gemiddeld in de provincie. Ook de huishoudens in de leeftijdsgroep van 65-74 jaar zit nog anders dan het provinciale beeld in meerderheid in de koopsector.

Naar inkomen blijken er in Noord-Holland Noord naar verhouding meer huishoudens in de hogere inkomenskwintielen te zijn dan in geheel Noord-Holland. De huishoudens met een netto inkomen tussen €16.000 en €24.000 wonen in de regio al ongeveer in even grote mate in een koopwoning als in een huurwoning, terwijl de provincie in deze inkomensklasse de huurders getalsmatig nog duidelijk in het voordeel zijn.

In de regio is het aantal alleenstaande huishoudens ongeveer even groot als het aantal paren zonder kinderen en het aantal paren met kinderen. In Noord-Holland zijn de eenpersoonshuishoudens al in de meerderheid. Een groter deel van deze eenpersoonshuishoudens woont in Noord-Holland Noord ook in een koopwoning.

Figuur 4-2: Verdeling huishoudens over de woningvoorraad van Noord-Holland Noord, 2010 (Bron: Socrates 2009)



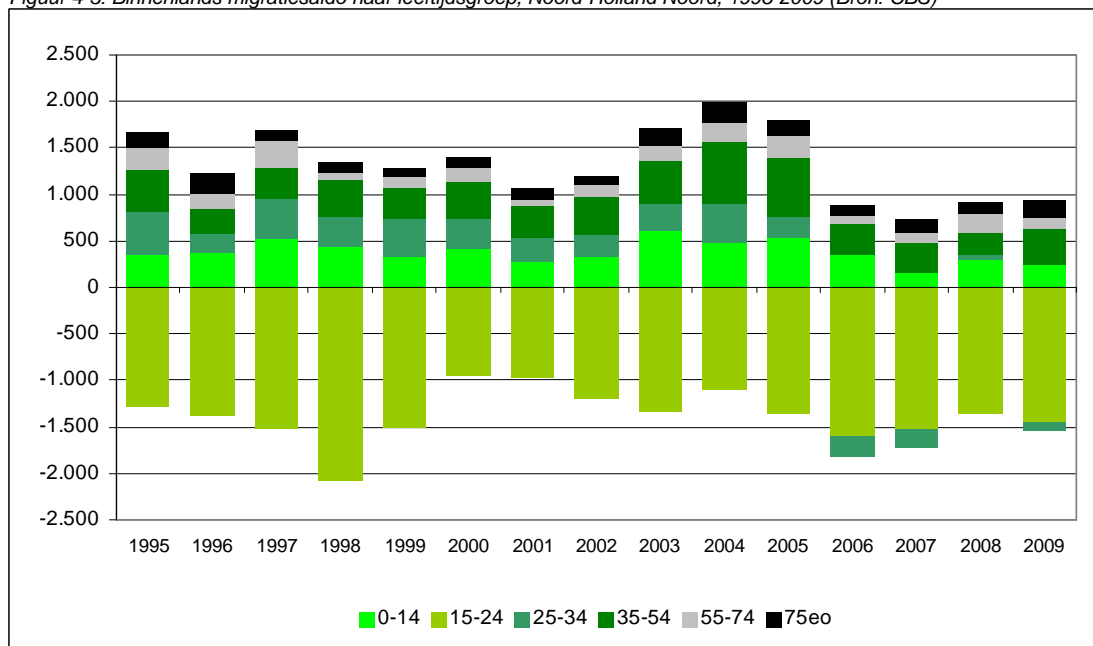
4.2 Ontwikkeling huishoudens

De toekomstige ontwikkeling van het aantal huishoudens wordt voor een belangrijk deel beïnvloed door geboorte, sterfte en relatievorming en –ontbinding onder bestaande huishoudens in de regio. Ook vestiging en vertrek van personen en huishoudens kunnen hierin een grote rol spelen. Bij een continu vertrekoverschot van jongeren blijven er minder jonge huishoudens over die voor jonge aanwas van de bevolking zorgen, tenzij dit wordt gecompenseerd door een groot vestigingsoverschot van jonge paren en gezinnen.

Voordat we ingaan op de toekomstige huishoudensontwikkeling in de regio blikken we daarom in de paragrafen over de toekomstige ontwikkeling van de huishoudens in de RAP-regio's eerst nog even terug op het binnenlands migratiesaldo naar leeftijdsgroep.

Voor Noord-Holland Noord is de volgende figuur al bekend (zie Figuur 2-2): de figuur laat een continu groot vertrekoverschot zien van 15-24-jarigen, terwijl de andere leeftijdsgroepen sinds 1995 een klein positief vestigingssaldo laten zien. De laatste jaren is het saldo onder de 25-34-jarige personen echter ook licht negatief. Dat in dit licht bezien in de toekomst een daling wordt verwacht van het aantal 30-44-jarige huishoudens is derhalve niet zo vreemd.

Figuur 4-3: Binnenlands migratiesaldo naar leeftijdsgroep, Noord-Holland Noord, 1995-2009 (Bron: CBS)

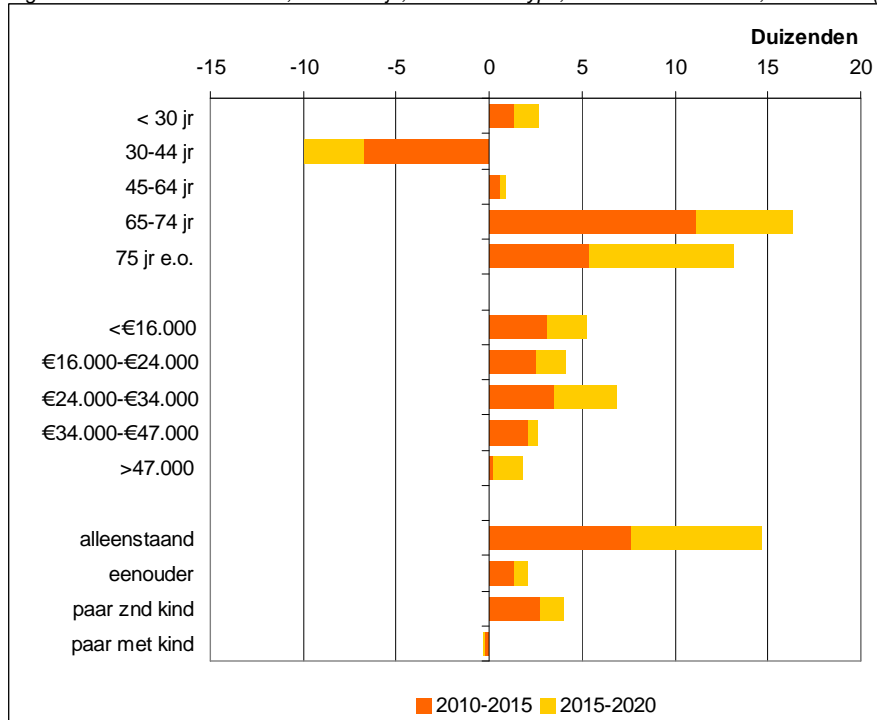


De ontwikkeling van het aantal huishoudens naar de aangegeven kenmerken toont in de periode 2010-2019 min of meer hetzelfde beeld als dat van de gehele provincie. Dat neemt niet weg dat de verwachte toename van het aantal huishoudens van 45-64 jaar in Noord-Holland Noord zeer beperkt is. Dit is de groep die, samen met de 30-44-jarige huishoudens die in aantal gaan afnemen, naar verhouding veel eengezinskoopwoningen vraagt. Dit is ook te zien aan de afwezigheid van groei bij de paren met kinderen. Deze huishoudensontwikkeling vraagt vooral in deze RAP-regio een sterke omslag in het woningbouwbeleid.

Afwijkend is wel dat voor Noord-Holland Noord nog een toename van de groep huishoudens in het hoogste inkomenskintiel, boven €47.000, wordt verwacht, vooral na 2015.

Ook in Noord-Holland Noord zal het aantal alleenstaanden het sterkst groeien.

Figuur 4-4: Aantal huishoudens, naar leeftijd, inkomen en type, Noord-Holland Noord, 2010-2020 (Bron: Socrates 2009)

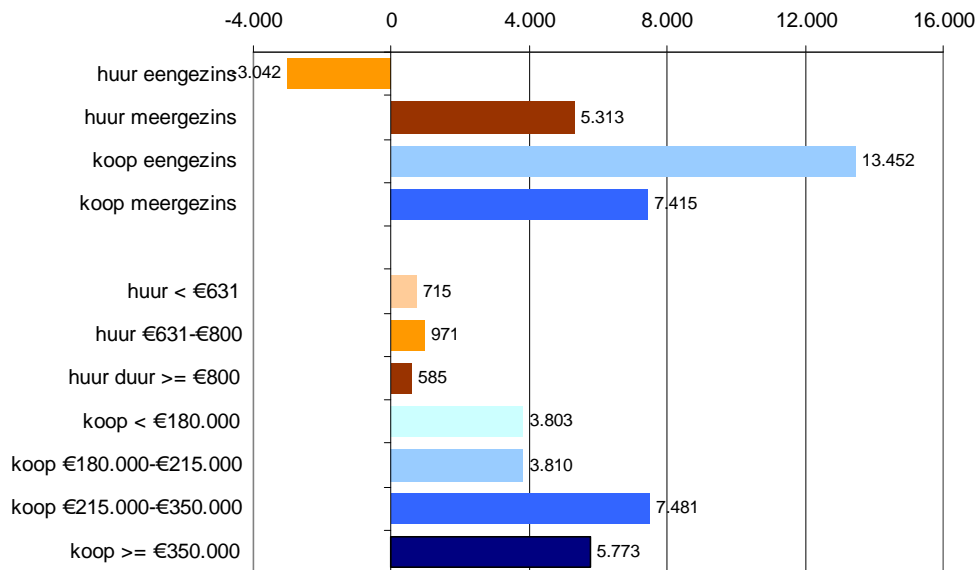


4.3 Prognose van de woningmarkt

De effectieve vraag naar woningen in Noord-Holland Noord zal tussen 2010 en 2020 met 23.138 woningen toenemen. In afwijking van het provinciale beeld zal de vraag naar meergezinshuurwoningen wel toenemen. De vraag naar eengezinskoopwoningen stijgt het sterkst.

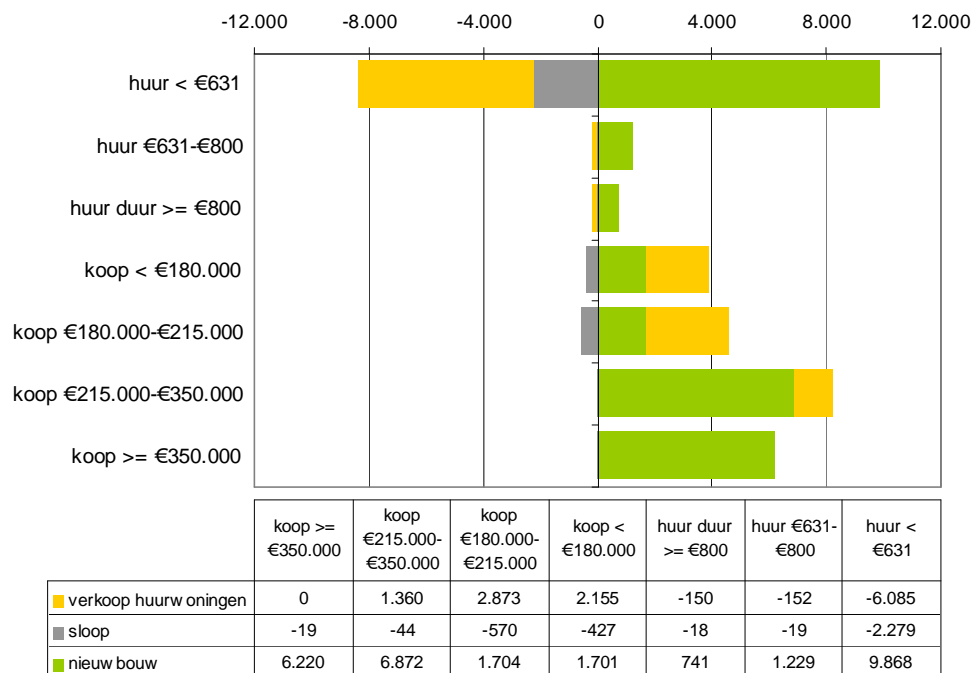
Naar prijsklasse zal anders dan in de provincie de vraag naar sociale woningen licht stijgen. De vraag naar koopwoningen in de diverse prijsklassen weerspiegelt het provinciale beeld.

Figuur 4-5: Verandering van de vraag naar woningen naar eigendom, type en prijs, Noord-Holland Noord; 2010-2020
(Bron: Socrates 2009)



Kijken we voor Noord-Holland Noord naar de optimale transformatie van de woningvoorraad, gegeven de in het model opgenomen sloop- en omzettingaantallen, dan verschilt het algemene beeld nauwelijks van het provinciale. Ook in de regio zou nieuwbouw vooral in het betaalbare huursegment kunnen plaatsvinden. In totaliteit zouden er echter in de koopsector meer woningen moeten worden toegevoegd, vooral in de op één na hoogste en hoogste prijsklasse.

Figuur 4-6: Verandering in de woningvoorraad naar eigendom en prijs, Noord-Holland Noord, 2010-2020
(Bron: Socrates2009)



4.4 Betaalbare woningvoorraad en doelgroepen

In Noord-Holland Noord is de betaalbare voorraad huurwoningen in 2010 86.931 woningen, terwijl de betaalbare koopvoorraad uit 27.441 woningen bestaat. Het aandeel betaalbare woningen in de nieuwbouw ligt in de regio met 83% voor de huur iets onder en met 10% in de koop iets boven het provinciale gemiddelde.

De sub-regio Noord-Kennemerland neemt van de betaalbare huurvoorraad het grootste deel voor zijn rekening, gevolgd door de beide andere sub-regio's die beide een ongeveer gelijke betaalbare huurvoorraad hebben maar waarvan de betaalbare koopvoorraad in Kop van Noord-Holland die van West Friesland ruim overstijgt.

In de nieuwbouw van huurwoningen zou in Noord-Kennemerland 87% betaalbaar mogen worden gebouwd; in de beide andere subregio's bedraagt dit percentage 81%. Het aandeel betaalbare koopwoningen in de totale nieuwbouw is in alle subregio's nagenoeg gelijk.

Tabel 4-1: Betaalbare woningvoorraad en betaalbare nieuwbouw voor huur-koop, Noord-Holland Noord, 2010-2019

(Bron: Socrates 2009, ABF-bewerking met WoON 2009)

	Betaalbare huurvoorraad			Betaalbare koopvoorraad				
	2010	Nieuwbouw huur 2010-2019	w.v. betaalbaar	2010	Nieuwbouw koop 2010-2019	w.v. betaalbaar		
			%			%		
Noord-Holland Noord*	86.931	11.838	9.868	83%	27.441	16.497	1.701	10%
Kop van Noord-Holland	26.524	3.103	2.524	81%	8.594	4.154	447	11%
Noord-Kennemerland	34.327	4.855	4.202	87%	13.364	6.578	629	10%
West Friesland	26.200	3.880	3.142	81%	4.704	5.765	624	11%

* NB Als gevolg van de toepassing van percentages op de afzonderlijke gebieden kunnen regiototalen enigszins afwijken.

Tabel 4-2: Betaalbare nieuwbouw voor huur-koop, Noord-Holland Noord, 2010-2014 en 2015-2019

(Bron: Socrates 2009, ABF-bewerking met WoON 2009)

Nieuwbouw huur	2010-2014			2015-2019		
		w.v. betaalbaar	%		w.v. betaalbaar	%
Noord-Holland Noord*	5.758	4.773	83%	6.080	5.095	84%
Kop van Noord-Holland	1.524	1.233	81%	1.579	1.291	82%
Noord-Kennemerland	2.320	1.994	86%	2.535	2.209	87%
West Friesland	1.914	1.546	81%	1.966	1.596	81%

Nieuwbouw koop	2010-2014			2015-2019		
		w.v. betaalbaar	%		w.v. betaalbaar	%
Noord-Holland Noord*	8.417	851	10%	8.080	850	11%
Kop van Noord-Holland	2.145	226	11%	2.009	221	11%
Noord-Kennemerland	3.296	310	9%	3.282	319	10%
West Friesland	2.976	315	11%	2.789	309	11%

* NB Als gevolg van de toepassing van percentages op de afzonderlijke gebieden kunnen regiototalen enigszins afwijken.

De BBSH-doelgroep in Noord-Holland Noord neemt in de huursector tussen 2010 en 2020 slechts beperkt toe, met 150 in de periode 2010-2015 respectievelijk met 250 tussen 2015 en 2020. Over alle huishoudens bekeken is er sprake van een sterkere stijging, met 3.300 respectievelijk 3.150. Deze toename is vooral te danken aan de toename van BBSH-huishoudens onder oudere een- en tweepersoonshuishoudens.

Tabel 4-3: Ontwikkeling van de BBSH-doelgroep 2010-2020, Noord-Holland Noord (Bron: Socrates 2009)

Noord-Holland Noord	In de totale huursector						Alle huishoudens							
	Vraag			2010		2015		Vraag			2010		2015	
	2010	2015	2020	2010	2015	2010	2015	2010	2015	2020	2010	2015	2020	
Totaal	87.200	87.950	89.450	750	1.500			274.900	286.600	298.050	11.700	11.450		
Waarvan BBSH doelgroep														
1-2 pers,< 30 - doelgroep	4.650	4.850	4.750	200	-100			8.900	9.250	9.300	350	100		
1-2 pers,30-64 - doelgroep	13.200	11.700	10.750	-1.500	-950			23.750	22.100	21.250	-1.650	-850		
1-2 pers,65 eo - doelgroep	13.800	15.050	16.200	1.250	1.150			22.450	26.500	30.000	4.050	3.450		
Gezinnen,< 30 - doelgroep	750	800	950	50	150			1.200	1.350	1.650	200	300		
Gezinnen,30-64 - doelgroep	5.300	5.350	5.250	50	-150			11.550	11.650	11.450	150	-200		
Gezinnen,65 eo - doelgroep	400	500	600	100	100			750	1.000	1.400	250	350		
Totaal BBSH doelgroep	38.100	38.250	38.500	150	250			68.600	71.900	75.050	3.300	3.150		
Geen BBSH doelgroep	49.100	49.700	50.950	600	1.250			206.350	214.700	223.000	8.400	8.300		

De ontwikkeling van de EC-doelgroep toont een identiek beeld, met een sterke stijging onder oudere huishoudens, terwijl de groep EC-huishoudens tussen 30 en 64 jaar in omvang afneemt.

Tabel 4-4: Ontwikkeling van de EC-doelgroep 2010-2020, Noord-Holland Noord (Bron: Socrates 2009)

Noord-Holland Noord	In de totale huursector						Alle huishoudens							
	Vraag			2010		2015		Vraag			2010		2015	
	2010	2015	2020	2010	2015	2010	2015	2010	2015	2020	2010	2015	2020	
Totaal	87.200	87.950	89.450	750	1.500			274.900	286.600	298.050	11.700	11.450		
Waarvan EC doelgroep														
1-2 pers,< 30 - doelgroep	6.700	6.900	6.750	150	-150			13.350	14.000	14.300	650	300		
1-2 pers,30-64 - doelgroep	19.400	17.050	15.600	-2.350	-1.450			38.100	35.600	34.400	-2.550	-1.150		
1-2 pers,65 eo - doelgroep	20.250	22.250	24.000	2.000	1.750			35.050	41.950	47.750	6.900	5.800		
Gezinnen,< 30 - doelgroep	1.050	1.150	1.450	150	250			1.850	2.150	2.600	300	450		
Gezinnen,30-64 - doelgroep	8.300	8.300	8.150	0	-200			19.250	19.400	19.150	150	-250		
Gezinnen,65 eo - doelgroep	600	750	950	150	200			1.250	1.700	2.350	450	650		
Totaal EC doelgroep	56.300	56.400	56.800	100	450			108.850	114.800	120.500	5.950	5.750		
Geen EC doelgroep	30.900	31.550	32.650	650	1.100			166.100	171.850	177.550	5.750	5.700		

De plus-groep in Noord-Holland Noord neemt naar verwachting met ongeveer 4.500 huishoudens toe tussen 2010 en 2020, maar doet dat vooral in de koopsector. In de huursector verandert de omvang van deze groep nauwelijks. De grootste toename van de plusgroep wordt weer verwacht onder oudere een- en tweepersoonshuishoudens.

Tabel 4-5: Ontwikkeling van de plus-groep 2010-2020, Noord-Holland Noord (Bron: Socrates 2009)

Noord-Holland Noord	In de totale huursector						Alle huishoudens							
	Vraag			2010		2015		Vraag			2010		2015	
	2010	2015	2020	2010	2015	2010	2015	2010	2015	2020	2010	2015	2020	
Totaal	87.200	87.950	89.450	750	1.500			274.900	286.600	298.050	11.700	11.450		
Waarvan Plusgroep														
1-2 pers,< 30 - doelgroep	1.000	800	750	-200	-50			2.750	2.850	2.950	100	100		
1-2 pers,30-64 - doelgroep	3.650	2.850	2.450	-800	-400			12.450	11.800	11.700	-650	-100		
1-2 pers,65 eo - doelgroep	3.600	4.400	4.950	800	550			9.150	11.800	13.650	2.650	1.900		
Gezinnen,< 30 - doelgroep	150	200	250	50	100			550	700	850	100	150		
Gezinnen,30-64 - doelgroep	2.750	2.650	2.600	-100	-50			10.100	10.000	9.900	-100	-100		
Gezinnen,65 eo - doelgroep	150	200	300	50	100			450	650	950	200	250		
Totaal Plusdoelgroep	11.250	11.100	11.300	-150	200			35.450	37.750	39.950	2.300	2.250		
Geen Plusdoelgroep	75.950	76.850	78.150	900	1.350			239.450	248.900	258.100	9.400	9.200		

4.5 Kwantitatieve uitbreiding

De nieuwbouwpoging in Noord-Holland Noord bestaat in de periode 2010-2019 uit 28.340 woningen, waarvan het woningmarktmodel uitkomt op 7.260 in Kop van Noord-Holland, 11.430 in Noord-Kennemerland en 9.650 in West Friesland.

In Noord-Kennemerland en in Kop van Noord-Holland zouden de meeste woningen kunnen worden gesloopt, respectievelijk 1.360 en 1.280.

De subregio die daarmee de grootste uitbreiding tegemoet kan zien is Noord-Kennemerland, terwijl Kop van Noord-Holland de woningvoorraad binnen de regio het minst zou zien groeien.

Tabel 4-6: Uitbreiding, nieuwbouw en sloop, Noord-Holland Noord, 2010-2019

	Uitbreiding	Nieuwbouw	Sloop		
			2010-2014	2015-2019	
Noord-Holland Noord	24.960	28.340	14.180	14.160	3.380
Kop van Noord-Holland	5.980	7.260	3.670	3.590	1.280
Noord-Kennemerland	10.070	11.430	5.620	5.820	1.360
West Friesland	8.900	9.650	4.890	4.760	740

Overigens gaat naar verwachting dit kwantitatieve bouwprogramma voor Noord-Holland Noord gepaard met een toenemende leegstand, in alle drie de sub-regio's: ten opzichte van 2020 zal de leegstand in Kop van Noord-Holland oplopen met ongeveer 535, die in Noord-Kennemerland met 845 en die in West Friesland met 440.

Figuur 4-7 Verwachte leegstand per sub-regio, Noord-Holland Noord, 2010-2020 (Bron: Socrates 2009)



4.6 Subregio's Noord-Holland Noord

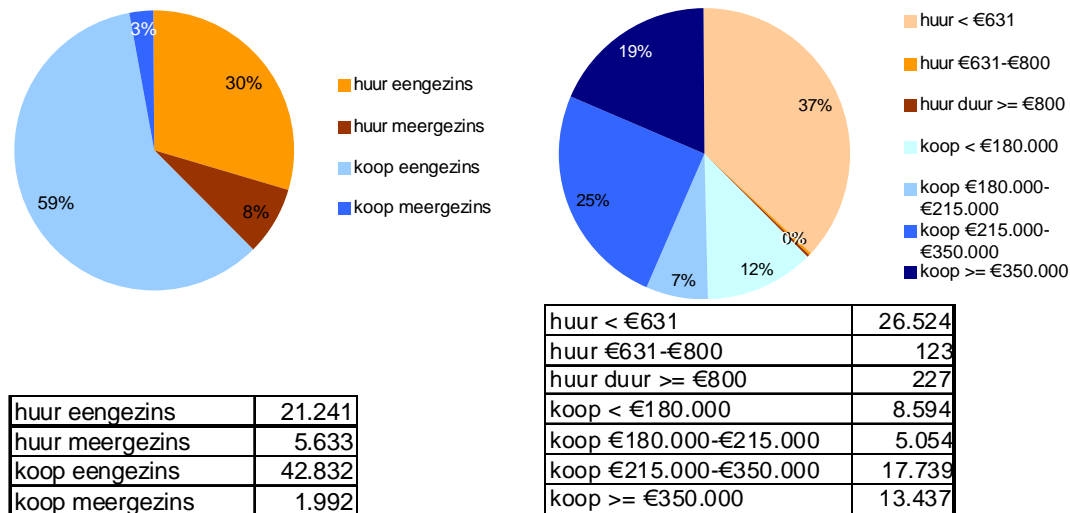
4.6.1 Kop van Noord-Holland

4.6.1.1 Startsituatie in 2010

De woningvoorraad in Kop van Noord, bijna 72.000 woningen groot, bestaat voor 62% uit koopwoningen. Het aandeel meergezinswoningen is zowel in de huur- als in de koopsector zeer beperkt. 59% Van de woningvoorraad wordt gevormd door eengezinskoopwoningen.

Met 37% van de totale voorraad vormt het betaalbare huursegment nagenoeg de complete huurvoorraad. Betaalbare koopwoningen vormen 12% van de totale voorraad. De koopvoorraad bestaat voor een belangrijk deel uit duurdere woningen. Een vijfde van alle woningen is een dure koopwoning boven €350.000.

Figuur 4-8: De woningvoorraad van Kop van Noord-Holland, 2010 (Bron: Socrates 2009)

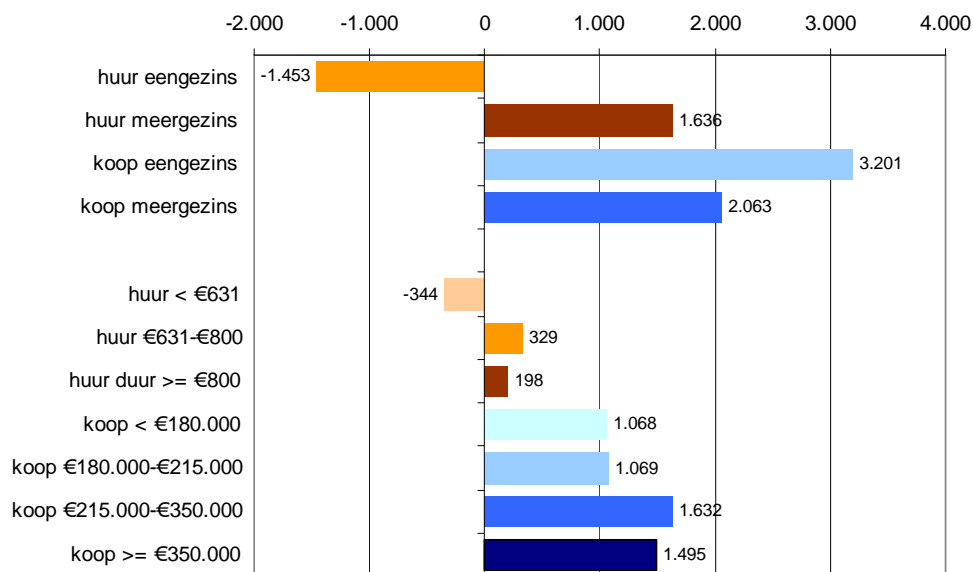


4.6.1.2 Prognose van de woningmarkt

Naar verwachting zal de effectieve vraag in de eengezinshuursector gaan afnemen in Kop van Noord-Holland. In de overige segmenten wordt een stijging verwacht, het sterkst in de eengezinskoopsector. In totaliteit zal de vraag naar verwachting toenemen met 5.547 woningen.

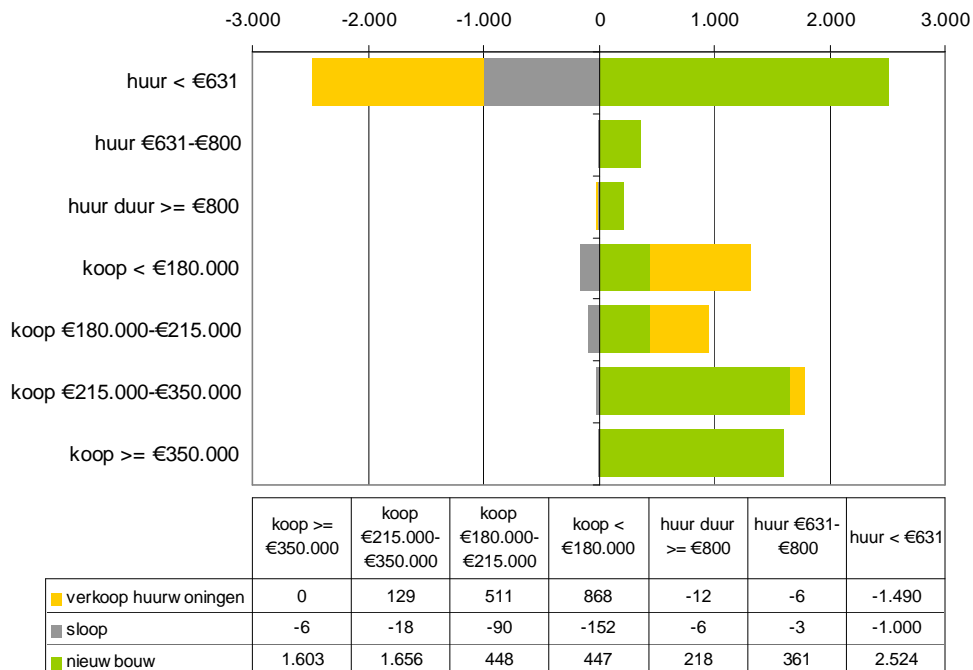
De vraag naar betaalbare woningen zal met 344 afnemen, terwijl er wel een vraagtoename te zien is naar duurdere huurwoningen met een huur tot €1.000. In de koopsector is er een additionele vraag in alle prijsklassen, maar eveneens vooral naar woningen in het midden- en dure segment.

Figuur 4-9: Verandering van de vraag naar woningen naar eigendom, type en prijs, Kop van Noord-Holland; 2010-2020
(Bron: Socrates 2009)



De nieuwbouw in de Kop van Noord-Holland zou een aantal van 2.524 sociale of betaalbare huurwoningen mogen bevatten en daarnaast nog 580 duurdere woningen. Omdat de verkoop van huurwoningen ook hier voor een belangrijk deel kan voorzien in de extra vraag naar woningen tot €215.000, kan het grootste deel van de nieuwbouw in de koopsector worden besteed aan woningen van €215.000-€350.000 en vanaf €350.000.

Figuur 4-10: Verandering in de woningvoorraad naar eigendom en prijs, Kop van Noord-Holland, 2010-2020
(Bron: Socrates2009)



4.6.1.3 Betaalbare woningvoorraad en doelgroepen

Zoals de tabel laat zien zijn er in 2010 in de Kop van Noord-Holland 26.524 betaalbare huurwoningen en zouden er volgens het consumentenprogramma in de periode 2010-2019 2.524 nieuwe woningen in dit segment kunnen worden gebouwd. Daarmee zouden betaalbare huurwoningen in deze sub-regio 81% van de nieuwbouw van alle huurwoningen uitmaken.

De betaalbare koopvoorraad is met 8.594 woningen veel kleiner dan de betaalbare huurvoorraad. Van de totale nieuwbouw in de koopsector zou slechts 11% (447) een betaalbare koopwoning hoeven te zijn. Hierbij wordt in herinnering gebracht dat de omzettingen van huur naar koop dit beïnvloeden.

Tabel 4-7: Betaalbare woningvoorraad en betaalbare nieuwbouw voor huur-koop, Noord-Holland Noord, 2010-2019 (Bron: Socrates 2009, ABF-bewerking met WoON 2009)

	Betalbare huurvoorraad	Nieuwbouw huur	w.v. betaalbaar		Betalbare koopvoorraad	Nieuwbouw koop	w.v. betaalbaar	
	2010	2010-2019		%	2010	2010-2019		%
Noord-Holland Noord*	86.931	11.838	9.868	83%	27.441	16.497	1.701	10%
Kop van Noord-Holland	26.524	3.103	2.524	81%	8.594	4.154	447	11%
Noord-Kennemerland	34.327	4.855	4.202	87%	13.364	6.578	629	10%
West Friesland	26.200	3.880	3.142	81%	4.704	5.765	624	11%

*NB Als gevolg van de toepassing van percentages op de afzonderlijke gebieden kunnen regiototalen eniszins afwijken.

Het beeld van de doelgroepen dat beschreven is voor de hele regio Noord-Holland Noord komt ook terug in de BBSH-, EC- en plus-tabellen voor de Kop van Noord-Holland.

Tabel 4-8: Ontwikkeling van de BBSH-doelgroep 2010-2020, Kop van Noord-Holland (Bron: Socrates 2009)

Kop van Noord-Holland	In de totale huursector						Alle huishoudens					
	Vraag			2010			2015			2015		
	2010	2015	2020	2015	2020	2010	2015	2020	2010	2015	2020	
Totaal	25.900	25.850	26.100	-100	250	71.550	74.250	77.000	2.700	2.750		
Waarvan BBSH doelgroep												
1-2 pers,< 30 - doelgroep	1.200	1.100	1.000	-100	-50	2.150	2.000	1.950	-150	-50		
1-2 pers,30-64 - doelgroep	4.000	3.700	3.450	-300	-250	6.650	6.300	6.150	-350	-150		
1-2 pers,65 eo - doelgroep	4.300	4.650	5.050	400	400	6.400	7.450	8.300	1.000	850		
Gezinnen,< 30 - doelgroep	250	250	300	0	50	350	400	450	50	50		
Gezinnen,30-64 - doelgroep	1.550	1.550	1.450	-50	-100	3.150	3.050	2.950	-50	-100		
Gezinnen,65 eo - doelgroep	100	150	150	0	0	200	250	300	50	50		
Totaal BBSH doelgroep	11.350	11.300	11.350	-50	50	18.950	19.450	20.150	500	650		
Geen BBSH doelgroep	14.550	14.500	14.750	-50	250	52.600	54.800	56.850	2.150	2.100		

Tabel 4-9: Ontwikkeling van de EC-doelgroep 2010-2020, Kop van Noord-Holland (Bron: Socrates 2009)

Kop van Noord-Holland	In de totale huursector						Alle huishoudens					
	Vraag			2010			2015			2015		
	2010	2015	2020	2010	2015	2020	2010	2015	2020	2010	2015	2020
Totaal	25.900	25.850	26.100	-100	250	71.550	74.250	77.000	2.700	2.750		
Waarvan EC doelgroep												
1-2 pers,< 30 - doelgroep	1.750	1.550	1.450	-200	-100	3.250	3.000	2.950	-200	-50		
1-2 pers,30-64 - doelgroep	5.900	5.350	4.950	-500	-400	10.650	10.100	9.900	-550	-200		
1-2 pers,65 eo - doelgroep	6.300	6.900	7.450	600	550	9.950	11.600	13.000	1.700	1.400		
Gezinnen,< 30 - doelgroep	350	350	400	0	100	550	600	750	50	100		
Gezinnen,30-64 - doelgroep	2.450	2.350	2.250	-50	-150	5.200	5.100	4.900	-100	-200		
Gezinnen,65 eo - doelgroep	150	200	250	50	50	350	450	550	100	100		
Totaal EC doelgroep	16.850	16.700	16.750	-150	50	29.950	30.900	32.050	950	1.200		
Geen EC doelgroep	9.100	9.100	9.350	50	250	41.650	43.350	44.900	1.750	1.550		

Tabel 4-10: Ontwikkeling van de plus-groep 2010-2020, Kop van Noord-Holland (Bron: Socrates 2009)

Kop van Noord-Holland	In de totale huursector						Alle huishoudens					
	Vraag			2010			2015			2015		
	2010	2015	2020	2010	2015	2020	2010	2015	2020	2010	2015	2020
Totaal	25.900	25.850	26.100	-100	250	71.550	74.250	77.000	2.700	2.750		
Waarvan Plusgroep												
1-2 pers,< 30 - doelgroep	250	200	150	-50	-50	700	650	650	-50	0		
1-2 pers,30-64 - doelgroep	1.150	900	750	-250	-150	3.500	3.300	3.300	-200	-50		
1-2 pers,65 eo - doelgroep	1.150	1.350	1.500	200	150	2.550	3.200	3.650	650	450		
Gezinnen,< 30 - doelgroep	50	50	100	50	50	150	200	250	50	50		
Gezinnen,30-64 - doelgroep	800	750	700	-50	-50	2.650	2.600	2.550	-50	-50		
Gezinnen,65 eo - doelgroep	50	50	50	0	0	100	150	200	50	50		
Totaal Plusdoelgroep	3.450	3.350	3.300	-100	0	9.650	10.100	10.600	450	500		
Geen Plusdoelgroep	22.450	22.500	22.800	50	300	61.900	64.150	66.400	2.200	2.250		

4.6.1.4 Kwantitatieve uitbreiding

In de volgende tabel is de eerder weergegeven kwantitatieve uitbreiding voor Kop van Noord-Holland per gemeente onderscheiden. De grootste uitbreiding zou in de gemeente Schagen kunnen worden gerealiseerd, terwijl de woningvoorraad in Texel niet meer zou hoeven te groeien. Ook Den Helder heeft een relatief grote omvang van de nieuwbouw, maar daar staat tegenover dat in deze gemeente ook het grootste deel van de sloopopgave is voorzien.

Figuur 4-11: Uitbreiding, nieuwbouw en sloop, Kop van Noord-Holland, 2010-2019

	Uitbreiding	Nieuwbouw	Sloop		
			2010-2014	2015-2019	
Kop van Noord-Holland					
366 Anna Paulown	790	850	420	430	60
395 Harenkarspel	980	1.030	470	560	50
400 Den Helder	410	1.320	600	720	910
412 Niedorp	840	870	470	400	30
441 Schagen	1.270	1.310	650	660	40
448 Texel	0	50	10	40	50
462 Wieringen	300	350	250	90	50
463 Wieringermee	910	960	460	490	40
476 Zijpe	480	530	330	200	40
Totaal	5.980	7.260	3.670	3.590	1.280

Zou de nieuwbouw in de Kop van Noord-Holland in deze omvang worden gerealiseerd dan moet rekening worden gehouden met een stijging van de leegstand tussen 2010 en 2020. Het grootste deel van deze toename met ongeveer 600 komt op het conto van betaalbare eengezinswoningen. Het lijkt dan ook verstandig de nieuwbouw van dit type woningen iets in aantal terug te brengen.

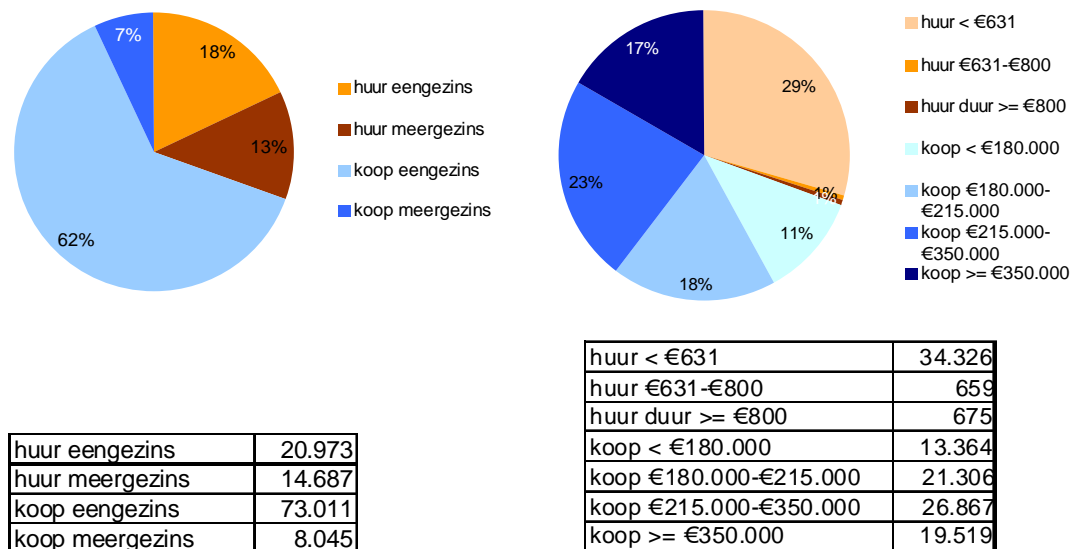
4.6.2 Noord-Kennemerland

4.6.2.1 Startsituatie in 2010

De woningvoorraad in Noord-Kennemerland, tegen de 117.000 woningen groot, bestaat voor iets minder dan een derde uit huurwoningen en iets meer dan twee derde uit koopwoningen. Eengezinskoopwoningen zijn het talrijkst en maken 62% van de totale voorraad uit. Een op elke vijf woningen is een meergezinswoning.

Ook in deze sub-regio zijn er weinig huurwoningen met een huur die boven de huurtoeslaggrens (in 2009/2010 €631) ligt. **Het aandeel betaalbare huurwoningen bedraagt 30%, het aandeel betaalbare koopwoningen 11%. Ook in Noord-Kennemerland bestaat de koopsector grotendeels uit woningen van €215.000-€350.000 (voor 23%). De omvang van het aantal woningen in de prijsklasse €180.000-€215.000 is min of meer gelijk aan die van de duurste prijsklasse in de koop, 18 respectievelijk 18%.**

Figuur 4-12: De woningvoorraad van Noord-Kennemerland, 2010 (Bron: Socrates 2009)

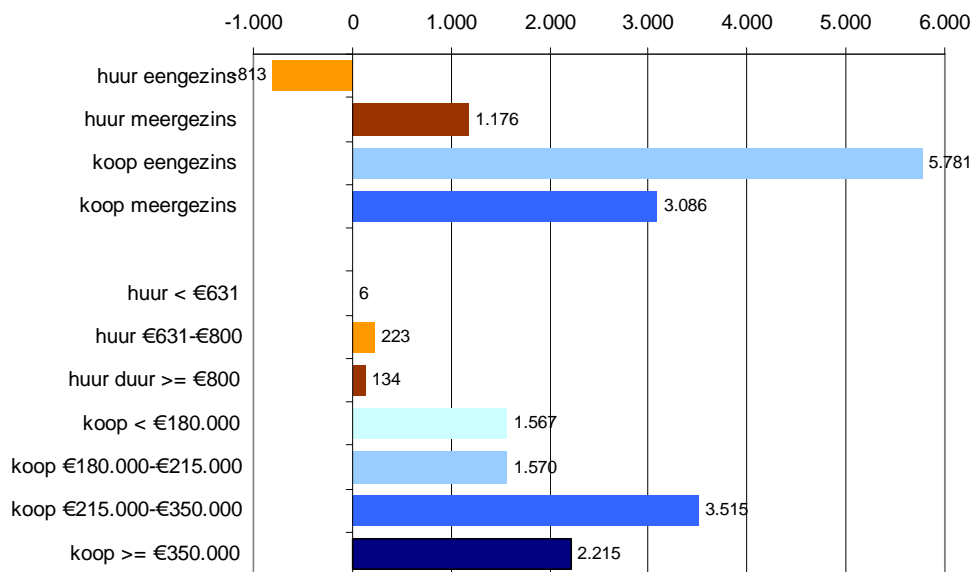


4.6.2.2 Prognose van de woningmarkt

Het patroon van de extra vraag laat in Noord-Kennemerland een afname van het aantal eengezinshuurwoningen zien en een toename van de overige segmenten. De vraagverandering is daarbij het sterkst in het segment eengezinskoopwoningen. De toename in de vraag naar meergezinskoopwoningen is in deze sub-regio aanmerkelijk groter dan die naar meergezinshuurwoningen.

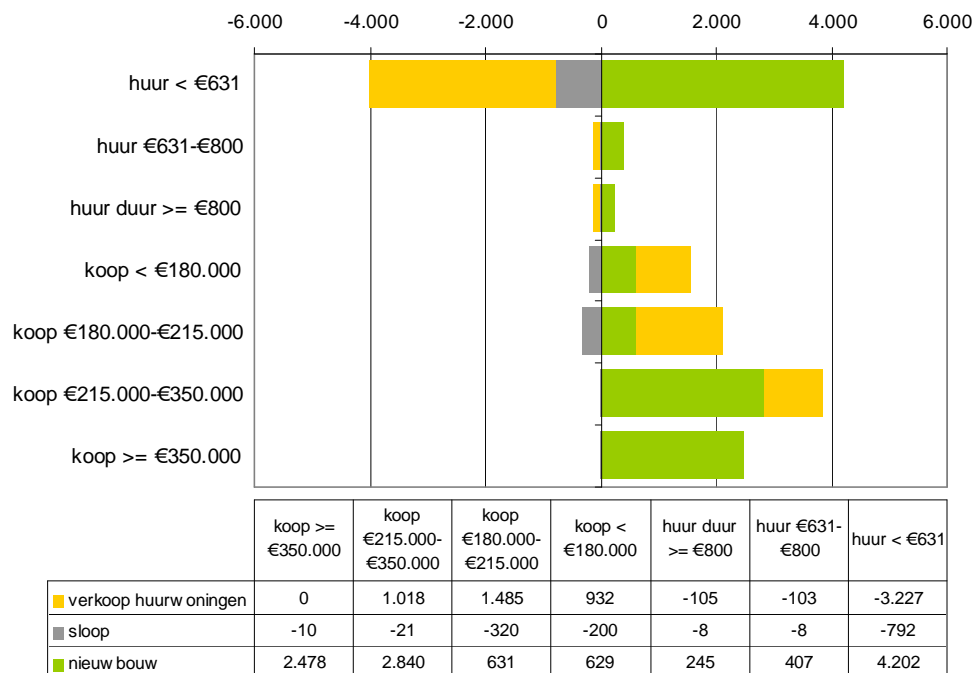
De veranderde vraag naar huurwoningen komt vooral voor rekening van de woningen met een huur vanaf €631 tot €1.000. In de koopsector is de vraagtoename met 3.515 woningen het sterkst in de prijsklasse €215.000-€350.000, gevolgd door de duurste prijsklasse.

Figuur 4-13: Verandering van de vraag naar woningen naar eigendom, type en prijs, Noord-Kennemerland; 2010-2020 (Bron: Socrates 2009)



Hoewel er nauwelijks extra vraag is naar betaalbare huurwoningen moeten deze wel nieuw worden gebouwd, door sloop en verkoop. Daardoor is de omvang van nieuwbouw in dit segment toch veel groter dan de nieuwbouw van duurdere huurwoningen, waar wel een vraagtoename is. In de koopsector weerspiegelt de nieuwbouw meer het vraagpatroon. Waarbij ook rekening wordt gehouden met de toevoegingen door omzettingen van huur naar koop.

Figuur 4-14: Verandering in de woningvoorraad naar eigendom en prijs, Noord-Kennemerland, 2010-2020 (Bron: Socrates2009)



4.6.2.3 Betaalbare woningvoorraad en doelgroepen

In 2010 zijn er in Noord-Kennemerland 34.327 betaalbare huurwoningen en zijn er in de periode 2010-2019 4.202 nieuwe betaalbare huurwoningen voorzien. Betaalbare huurwoningen vormen zo 87% van de nieuwbouw van alle huurwoningen. Dit aandeel ligt iets boven het regionale gemiddelde van 83%.

De betaalbare koopvoorraad telt 13.364 woningen. Van de totale nieuwbouw in de koopsector van 6.578 woningen zou slechts 10% (629) een betaalbare woning hoeven te zijn.

Tabel 4-11: Betaalbare woningvoorraad en betaalbare nieuwbouw voor huur-koop, Noord-Kennemerland, 2010-2019

(Bron: Socrates 2009, ABF-bewerking met WoON 2009)

Nieuwbouw 2010-2019	Betaalbare huurvoorraad		Nieuwbouw huur		Betaalbare koopvoorraad		Nieuwbouw koop	
	2010	2010-2019	2010	2010-2019	2010	2010-2019	2010	2010-2019
			w.v. betaalbaar				w.v. betaalbaar	
			%				%	
Noord-Holland Noord*	86.931	11.838	9.868	83%	27.441	16.497	1.701	10%
Kop van Noord-Holland	26.524	3.103	2.524	81%	8.594	4.154	447	11%
Noord-Kennemerland	34.327	4.855	4.202	87%	13.364	6.578	629	10%
West Friesland	26.200	3.880	3.142	81%	4.704	5.765	624	11%

* NB Als gevolg van de toepassing van percentages op de afzonderlijke gebieden kunnen regiototalen enigszins afwijken.

Voor Noord-Kennemerland wordt tussen 2010 en 2020 een zeer geringe afname van het aantal BBSH-huishoudens in de huursector verwacht. In de koopsector groeit de omvang van deze groep wel met mate, 1.650 tot 2010 en nog eens 1.400 tot 2020. Een- en tweepersoonshuishoudens van 65 jaar of ouder zorgen vooral voor deze groei, maar in tegenstelling tot de beide andere sub-regio's stijgt ook het aantal jongere doelgroepshuishoudens in Noord-Kennemerland.

Tabel 4-12: Ontwikkeling van de BBSH-doelgroep 2010-2020, Noord-Kennemerland (Bron: Socrates 2009)

Noord-Kennemerland	In de totale huursector					Alle huishoudens								
	Vraag			2010		2015		Vraag			2010		2015	
	2010	2015	2020	2015	2020	2015	2020	2010	2015	2020	2010	2015	2020	
Totaal	34.750	34.750	35.150	0	400			117.950	122.500	127.200	4.550	4.650		
Waarvan BBSH doelgroep														
1-2 pers,< 30 - doelgroep	2.050	2.450	2.600	400	150			4.250	4.900	5.250	650	350		
1-2 pers,30-64 - doelgroep	5.000	4.150	3.700	-800	-450			9.800	8.900	8.400	-900	-450		
1-2 pers,65 eo - doelgroep	5.400	5.650	5.850	250	150			9.300	10.850	12.150	1.550	1.300		
Gezinnen,< 30 - doelgroep	250	300	350	50	50			450	500	650	100	100		
Gezinnen,30-64 - doelgroep	2.100	2.200	2.150	100	-50			4.800	4.950	4.900	150	-50		
Gezinnen,65 eo - doelgroep	200	200	250	0	50			350	450	600	100	150		
Totaal BBSH doelgroep	15.000	14.950	14.900	-50	-50			28.900	30.500	31.900	1.650	1.400		
Geen BBSH doelgroep	19.750	19.800	20.200	50	400			89.100	92.000	95.300	2.900	3.300		

Voor de ontwikkeling van de EC-groep geldt de toename onder jongere een- en tweepersoonshuishoudens nog iets sterker.

Tabel 4-13: Ontwikkeling van de EC-doelgroep 2010-2020, Noord-Kennemerland (Bron: Socrates 2009)

Noord-Kennemerland	In de totale huursector					Alle huishoudens								
	Vraag			2010		2015		Vraag			2010		2015	
	2010	2015	2020	2015	2020	2015	2020	2010	2015	2020	2010	2015	2020	
Totaal	34.750	34.750	35.150	0	400			117.950	122.500	127.200	4.550	4.650		
Waarvan EC doelgroep														
1-2 pers,< 30 - doelgroep	2.950	3.450	3.650	500	200			6.350	7.450	8.000	1.100	600		
1-2 pers,30-64 - doelgroep	7.300	6.100	5.400	-1.250	-700			15.750	14.450	13.800	-1.300	-650		
1-2 pers,65 eo - doelgroep	7.950	8.400	8.700	450	300			14.550	17.300	19.550	2.750	2.250		
Gezinnen,< 30 - doelgroep	400	450	550	50	100			700	800	1.000	150	200		
Gezinnen,30-64 - doelgroep	3.250	3.400	3.350	100	-50			7.950	8.200	8.150	200	-50		
Gezinnen,65 eo - doelgroep	250	300	400	50	100			550	750	1.050	200	300		
Totaal EC doelgroep	22.150	22.050	22.050	-100	-50			45.850	48.900	51.550	3.050	2.650		
Geen EC doelgroep	12.600	12.700	13.100	50	400			72.100	73.600	75.650	1.500	2.050		

De verwachte stijging van het aantal huishoudens in de plus-groep is voor Noord-Kennemerland wel vooral te danken aan de groei onder oudere een- en tweepersoonshuishoudens. Jongere huishoudens onder de 30 jaar laten hier slechts een geringe toename zien.

Tabel 4-14: Ontwikkeling van de plus-groep 2010-2020, Noord-Kennemerland (Bron: Socrates 2009)

Noord-Kennemerland	In de totale huursector					Alle huishoudens				
	Vraag			2010	2015	Vraag			2010	2015
	2010	2015	2020	2015	2020	2010	2015	2020	2015	2020
Totaal	34.750	34.750	35.150	0	400	117.950	122.500	127.200	4.550	4.650
Waarvan Plusgroep										
1-2 pers,< 30 - doelgroep	400	350	350	-50	0	1.250	1.400	1.500	150	100
1-2 pers,30-64 - doelgroep	1.400	1.050	900	-300	-150	5.200	4.900	4.800	-300	-50
1-2 pers,65 eo - doelgroep	1.500	1.750	1.950	300	200	4.000	5.100	5.900	1.100	800
Gezinnen,< 30 - doelgroep	50	50	100	0	0	200	200	300	50	50
Gezinnen,30-64 - doelgroep	1.050	1.000	1.050	0	0	4.100	4.100	4.100	0	0
Gezinnen,65 eo - doelgroep	50	100	150	50	50	200	300	450	100	150
Totaal Plusdoelgroep	4.400	4.350	4.450	-50	100	14.950	16.050	17.050	1.100	1.000
Geen Plusdoelgroep	30.350	30.400	30.700	50	300	103.000	106.500	110.150	3.500	3.650

4.6.2.4 Kwantitatieve uitbreiding

De kwantitatieve uitbreiding voor Noord-Kennemerland per gemeente laat zien dat de grootste uitbreiding in de gemeente Heerhugowaard kan worden gerealiseerd, gevolgd door die in Alkmaar. De nieuwbouw in Alkmaar is met 3.910 groter dan die voor Heerhugowaard maar dat geldt in grotere mate ook voor de sloop. Binnen deze sub-regio groeien Bergen en Schermer naar verwachting het minst.

Tabel 4-15: Uitbreiding, nieuwbouw en sloop, Noord-Kennemerland, 2010-2019

	Uitbreiding	Nieuwbouw	Sloop		
			2010-2014	2015-2019	
Noord-Kennemerland					
361 Alkmaar	3.130	3.910	1.730	2.180	780
365 Graft-De Rijp	280	290	140	150	0
373 Bergen (NH.)	70	210	50	160	140
383 Castricum	790	990	500	490	200
398 Heerhugowaard	3.520	3.600	1.850	1.750	80
399 Heiloo	770	840	430	410	60
416 Langedijk	1.390	1.480	850	640	90
458 Schermer	120	120	80	50	0
Totaal	10.070	11.430	5.620	5.820	1.360

Indien deze uitbreiding van de woningvoorraad met 10.070 wordt gerealiseerd mag Noord-Kennemerland een stijging van de leegstand met circa 850 woningen tegemoet zien. Daarvan zou ruim de helft, tegen de 450, met het bouwprogramma uit Socrates een eengezinswoning zijn. Ook onder de andere woningtypen, eengezinshuurwoningen voorop, zal de leegstand oplopen.

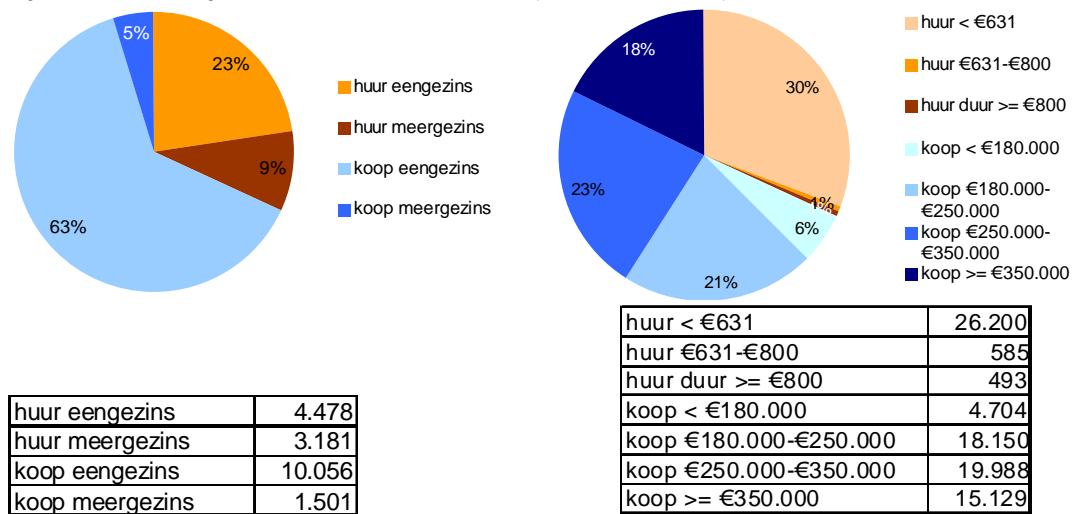
4.6.3 West Friesland

4.6.3.1 Startsituatie in 2010

Het aandeel koopwoningen in de woningvoorraad van West Friesland bedraagt ruim twee derde. Meergezinswoningen zijn er slechts in beperkte mate, zeker in de koopsector.

In deze koopsector is het aandeel betaalbare woningen niet groter dan 6%. Betaalbare huurwoningen zijn er meer, 1.078 oftewel 31%. Ook in West Friesland zijn er dus naar verhouding meer duurdere koopwoningen. De op een na hoogste prijsklasse, voor West Friesland zijn dit woningen van €250.000 tot €350.000, vormt bijna een kwart van de totale woningvoorraad.

Figuur 4-15: De woningvoorraad van West Friesland, 2010 (Bron: Socrates 2009)

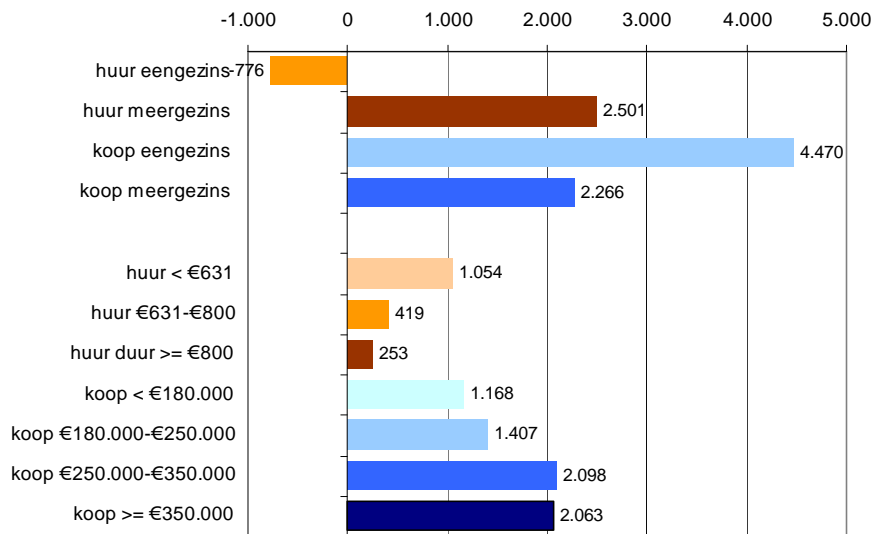


4.6.3.2 Prognose van de woningmarkt

De grote vraagtoename bij de eengezinskoopwoningen is voor West Friesland niet bijzonder, evenals de vraagafname bij de eengezinshuurwoningen. Waarin West Friesland zich wel onderscheidt is dat de stijging van de vraag naar meergezinswoningen in totaliteit hoog is en dat daarbinnen de vraag naar huurwoningen groter is dan die naar koopwoningen.

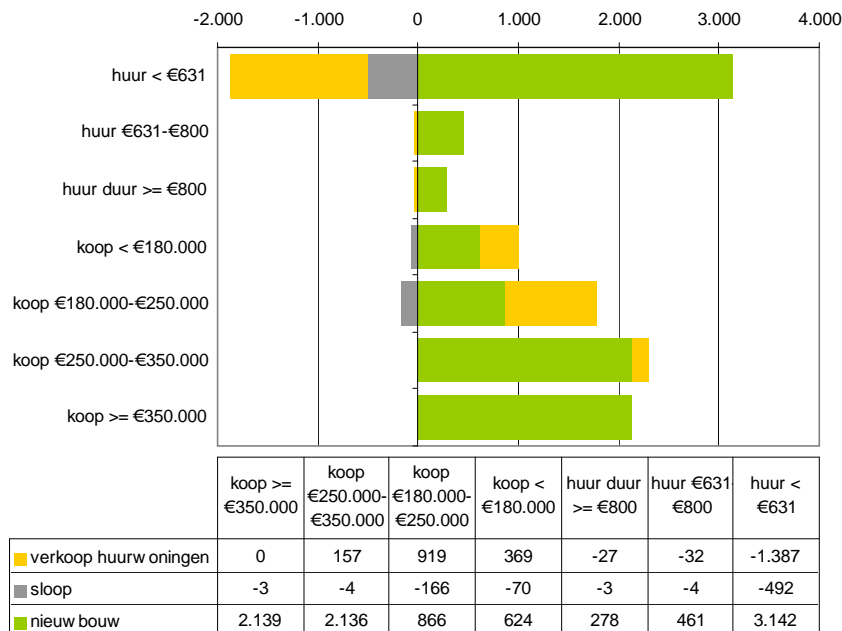
Ondanks de vraagafname naar eengezinshuurwoningen zien we een vraagtoename onder alle prijsklassen van huurwoningen, het sterkst naar betaalbare huurwoningen. Ook in de koopsector is er een extra vraag naar woningen in alle prijsklassen, waarbij de omvang van die vraag in de twee duurste klassen en in mindere mate die in de twee goedkoopste klassen elkaar niet veel ontloopt.

Figuur 4-16: Verandering van de vraag naar woningen naar eigendom, type en prijs, West Friesland; 2010-2020 (Bron: Socrates 2009)



De vraagtoename bij de betaalbare huur draagt uiteraard bij aan een forse nieuwbouw in dit segment in West Friesland. In het algemeen weerspiegelt de nieuwbouw naar prijsklasse de vraagtoename uit de vorige figuur.

Figuur 4-17: Verandering in de woningvoorraad naar eigendom en prijs, West Friesland, 2010-2020 (Bron: Socrates2009)



4.6.3.3 Betaalbare woningvoorraad en doelgroepen

West Friesland telt 26.200 betaalbare huurwoningen 4.704 betaalbare koopwoningen. Daarmee heeft West Friesland van alle sub-regio's in Noord-Holland Noord de kleinste betaalbare voorraad.

De nieuwbouw mag in West Friesland in de huursector voor 81% uit betaalbare woningen bestaan en in de koopsector voor 11%.

Tabel 4-16: Betaalbare woningvoorraad en betaalbare nieuwbouw voor huur-koop, West Friesland, 2010-2019

(Bron: Socrates 2009, ABF-bewerking met WoON 2009)

Nieuwbouw 2010-2019	Betaalbare huurvoorraad	Nieuwbouw huur	w.v. betaalbaar		Betaalbare koopvoorraad	Nieuwbouw koop	w.v. betaalbaar	
	2010	2010-2019		%	2010	2010-2019		%
	86.931	11.838	9.868	83%	27.441	16.497	1.701	10%
Kop van Noord-Holland	26.524	3.103	2.524	81%	8.594	4.154	447	11%
Noord-Kennemerland	34.327	4.855	4.202	87%	13.364	6.578	629	10%
West Friesland	26.200	3.880	3.142	81%	4.704	5.765	624	11%

* NB Als gevolg van de toepassing van percentages op de afzonderlijke gebieden kunnen regiototalen enigszins afwijken.

Voor West Friesland lijkt het beeld van de ontwikkeling van de BBSH-, EC- en plus-groep sterk op dat van de totale regio Noord-Holland Noord. Evenals in Kop van Noord-Holland laten ook in West Friesland de jongere doelgroepen een afname zien, vooral in de huur. De toename van de oudere doelgroep huishoudens is sterker onder alle huishoudens dan die in alleen de huursector, waaruit mag worden geconcludeerd dat de groei van deze huishoudens in de koopsector sterker is, vooral in de plus-groep.

Tabel 4-17: Ontwikkeling van de BBSH-doelgroep 2010-2020, West Friesland (Bron: Socrates 2009)

West Friesland	In de totale huursector					Alle huishoudens								
	Vraag			2010		2015		Vraag			2010		2015	
	2010	2015	2020	2010	2015	2010	2015	2010	2015	2020	2010	2015	2020	
Totaal	26.500	27.350	28.250	850	850	85.400	89.850	93.900	4.450	4.050				
Waarvan BBSH doelgroep														
1-2 pers, < 30 - doelgroep	1.400	1.300	1.150	-100	-150	2.500	2.350	2.150	-150	-200				
1-2 pers, 30-64 - doelgroep	4.250	3.850	3.600	-400	-250	7.300	6.900	6.700	-400	-200				
1-2 pers, 65 eo - doelgroep	4.100	4.750	5.300	600	600	6.750	8.250	9.550	1.500	1.300				
Gezinnen, < 30 - doelgroep	250	300	350	50	50	400	450	550	50	100				
Gezinnen, 30-64 - doelgroep	1.650	1.650	1.600	0	0	3.600	3.650	3.650	50	-50				
Gezinnen, 65 eo - doelgroep	100	150	200	50	50	200	300	450	100	150				
Totaal BBSH doelgroep	11.750	11.950	12.250	250	250	20.750	21.900	23.000	1.150	1.100				
Geen BBSH doelgroep	14.750	15.400	16.000	650	600	64.650	67.950	70.900	3.300	2.950				

Tabel 4-18: Ontwikkeling van de EC-doelgroep 2010-2020, West Friesland (Bron: Socrates 2009)

West Friesland	In de totale huursector					Alle huishoudens								
	Vraag			2010		2015		Vraag			2010		2015	
	2010	2015	2020	2010	2015	2010	2015	2010	2015	2020	2010	2015	2020	
Totaal	26.500	27.350	28.250	850	850	85.400	89.850	93.900	4.450	4.050				
Waarvan EC doelgroep														
1-2 pers, < 30 - doelgroep	2.050	1.900	1.650	-150	-250	3.800	3.550	3.300	-200	-250				
1-2 pers, 30-64 - doelgroep	6.200	5.600	5.200	-600	-350	11.700	11.050	10.750	-650	-300				
1-2 pers, 65 eo - doelgroep	6.000	6.950	7.850	950	850	10.550	13.000	15.150	2.450	2.150				
Gezinnen, < 30 - doelgroep	350	400	500	50	100	600	700	850	100	150				
Gezinnen, 30-64 - doelgroep	2.600	2.550	2.550	0	0	6.050	6.100	6.050	50	-50				
Gezinnen, 65 eo - doelgroep	150	250	300	50	100	350	550	750	200	250				
Totaal EC doelgroep	17.300	17.600	18.050	300	400	33.050	35.000	36.900	1.950	1.900				
Geen EC doelgroep	9.200	9.750	10.200	550	450	52.350	54.850	56.950	2.500	2.100				

Tabel 4-19: Ontwikkeling van de plus-groep 2010-2020, West Friesland (Bron: Socrates 2009)

West Friesland	In de totale huursector						Alle huishoudens								
	Vraag			2010	2015	2015	2020	Vraag			2010	2015	2015	2020	
	2010	2015	2020	2010	2015	2020	2010	2015	2020	2010	2015	2020	2010	2015	2020
Totaal	26.500	27.350	28.250	850	850		85.400	89.850	93.900	4.450	4.050	0			
Waarvan Plusgroep															
1-2 pers,< 30 - doelgroep	300	250	200	-100	-50		800	800	800	-50	0				
1-2 pers,30-64 - doelgroep	1.100	900	800	-200	-100		3.750	3.600	3.600	-150	0				
1-2 pers,65 eo - doelgroep	1.000	1.300	1.500	300	200		2.650	3.500	4.100	850	650				
Gezinnen,< 30 - doelgroep	50	50	100	0	50		200	250	300	50	50				
Gezinnen,30-64 - doelgroep	900	850	850	-50	0		3.300	3.300	3.250	-50	-50				
Gezinnen,65 eo - doelgroep	50	50	100	0	50		150	200	300	50	100				
Totaal Plusdoelgroep	3.400	3.400	3.550	50	100		10.850	11.600	12.300	750	750				
Geen Plusdoelgroep	23.150	23.950	24.700	850	750		74.550	78.250	81.550	3.700	3.300				

4.6.3.4 Kwantitatieve uitbreiding

De kwantitatieve uitbreiding voor West Friesland per gemeente laat zien dat de gemeente Hoorn het meest kan groeien. Op gepaste afstand volgen Enkhuizen en Koggenland. De woningvoorraad in de andere gemeenten in deze sub-regio zou in veel mindere mate toenemen.

Als grootste gemeente in West Friesland is de sloopopgave in Hoorn ook het meest omvangrijk.

Tabel 4-20: Uitbreiding, nieuwbouw en sloop, West Friesland, 2010-2019

	Uitbreiding	Nieuwbouw	Sloop		
			2010-2014	2015-2019	
West Friesland					
364 Andijk	330	350	190	170	30
388 Enkhuizen	1.160	1.250	620	630	90
405 Hoorn	3.820	4.150	1.960	2.180	330
420 Medemblik	560	620	360	270	70
432 Opmeer	460	480	330	160	20
459 Wervershoof	240	260	200	60	20
498 Drechterland	680	750	430	320	70
532 Stede Broec	640	700	290	400	60
1598 Koggenland	1.020	1.090	510	570	60
Totaal	8.900	9.650	4.890	4.760	740

Met deze nieuwbouwaantallen in West Friesland en het bouwprogramma zoals aangegeven in Socrates zou de leegstand met ongeveer 450 toenemen, met bijna 300 in de eengezinshuursector en minder dan 200 in de eengezinskoopsector. Onder meergezinshuurwoningen zou de leegstand iets dalen.

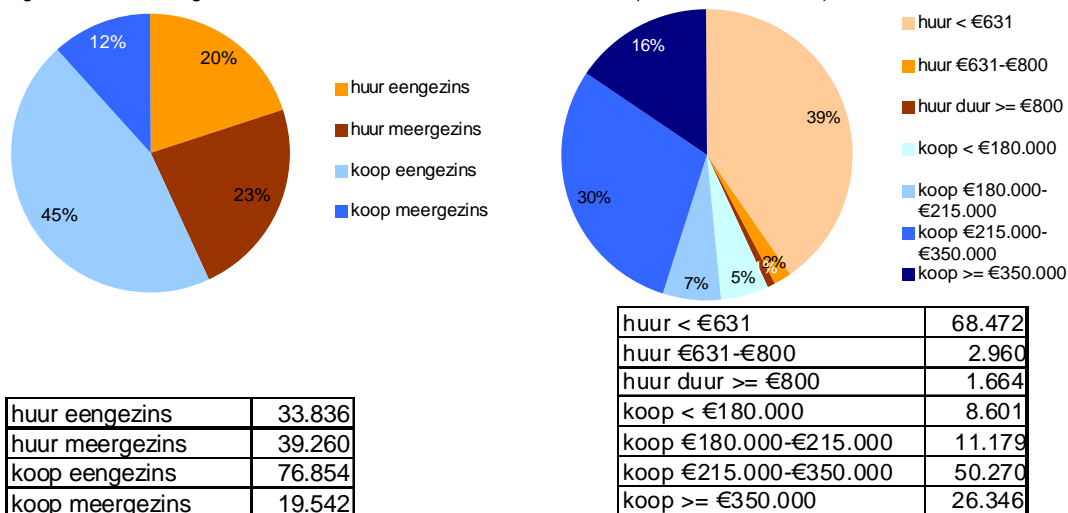
5 Kwalitatieve verkenning van de woningmarkt: IJmond-Zuid-Kennemerland

5.1 Startsituatie in 2010

De woningvoorraad van de regio IJmond-Zuid-Kennemerland bestaat voor bijna drie vijfde uit koopwoningen, waarvan het merendeel eengezinswoningen. In de huursector is het aandeel eengezinswoningen niet veel kleiner dan het percentage meergezinswoningen.

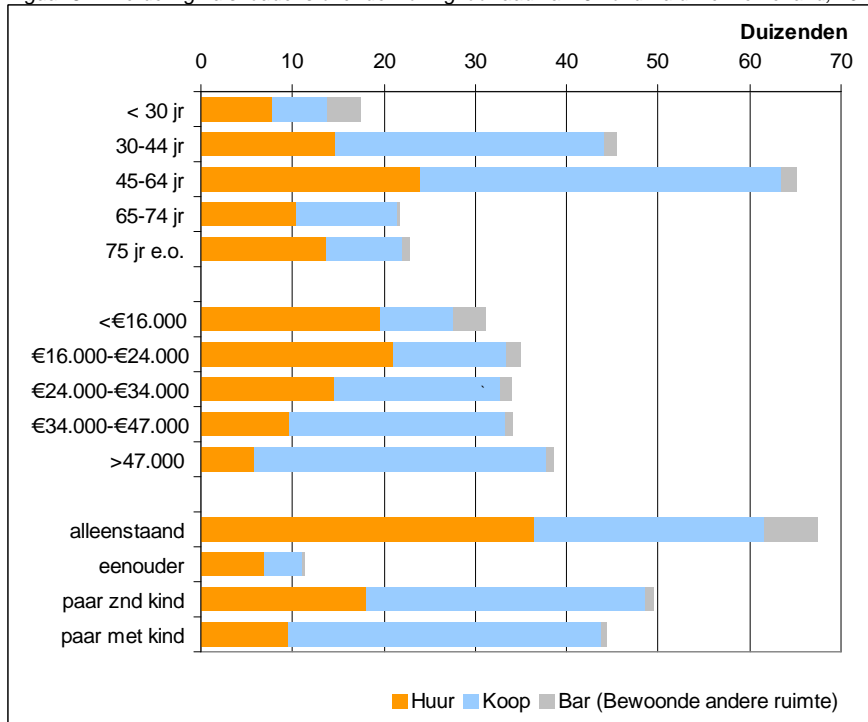
Ook in IJmond-Zuid-Kennemerland zijn veruit de meeste huurwoningen betaalbaar. In de koopsector is slechts 5% betaalbaar en zijn vooral de middeldure koopwoningen (tot € 350.000) goed vertegenwoordigd.

Figuur 5-1: De woningvoorraad van IJmond-Zuid-Kennemerland, 2010 (Bron: Socrates 2009)



De verdeling van de huishoudens over de woningvoorraad biedt ook in deze regio het gebruikelijke beeld: een huursector waarin jongeren en ouderen, huishoudens met een lager inkomen en alleenstaanden en eenoudergezinnen wat meer vertegenwoordigd zijn.

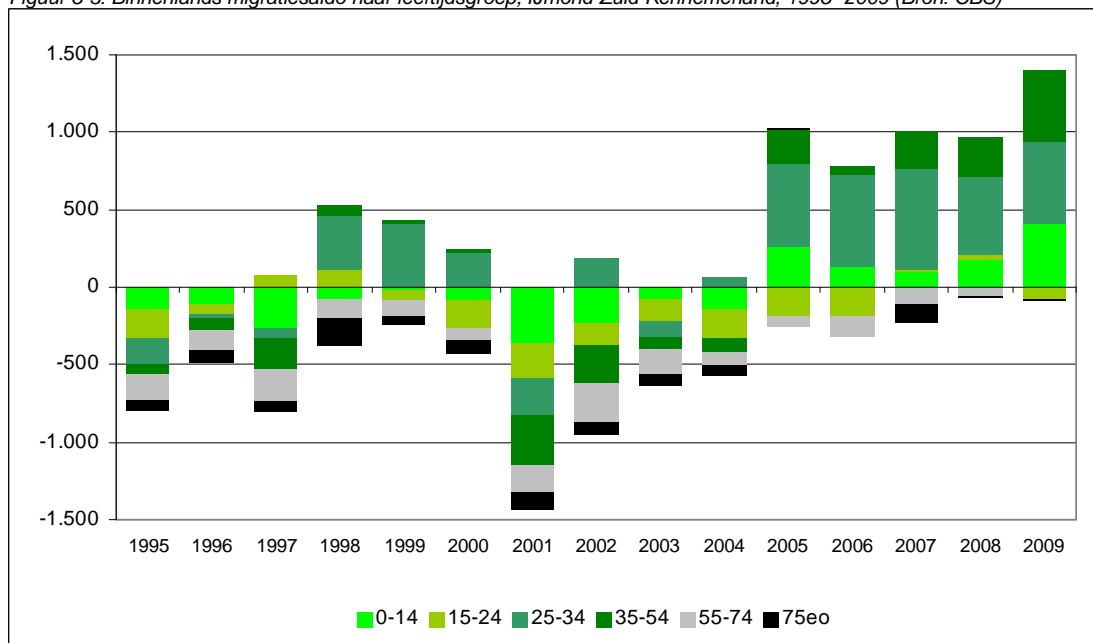
Figuur 5-2: Verdeling huishoudens over de woningvoorraad van IJmond-Zuid-Kennemerland, 2010 (Bron: Socrates 2009)



5.2 Ontwikkeling huishoudens

De binnenlandse migratiesaldo naar leeftijdsgroep vanaf 1995 laten voor de RAP-regio IJmond-Zuid-Kennemerland een gevarieerd beeld zien over de jaren. Tot 1997 was er sprake van een vertrekoverschot in alle leeftijdsgroepen, waarna in de periode 1998-2000 vooral het vestigingsoverschot onder 25-34-jarige personen een flink tegenwicht vormde voor het vertrekoverschot onder 55-plussers en in 2000 ook 15-24-jarigen. In 2001 manifesteerde zich weer een groot vertrekoverschot waarin alle leeftijdsgroepen hun deel hadden. Dit negatieve saldo werd in de volgende jaren minder, maar pas in 2005 werd een positief saldo bereikt dat ook nog eens behoorlijk groot was met grote vestigingsoverschotten van 25-34-, 35-54-jarigen en jongeren tot 15 jaar. Een dergelijk groot vestigingsoverschot heeft de regio vanaf 2005 tot op heden kunnen laten zien.

Figuur 5-3: Binnenlands migratiesaldo naar leeftijdsgroep, IJmond-Zuid-Kennemerland, 1995-2009 (Bron: CBS)

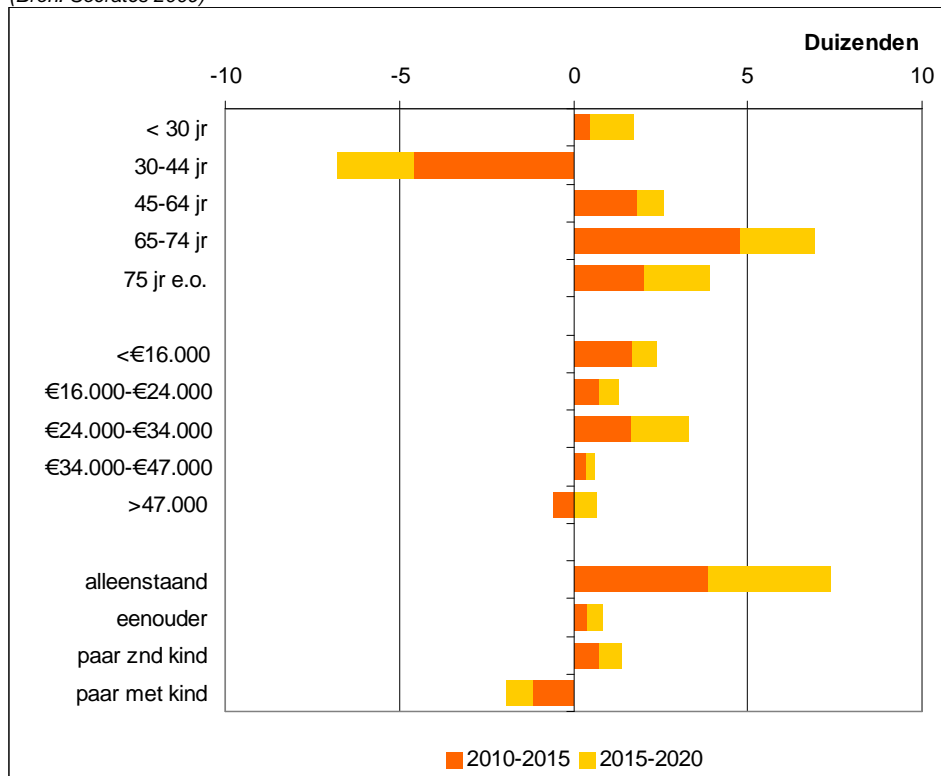


Voor de toekomst leggen deze vestigingsoverschotten in alle leeftijdsgroepen behalve onder 15-24-jarigen echter te weinig gewicht in de schaal van alle huishoudens in de regio om te voorkomen dat het aantal 30-44-jarige huishoudens naar verwachting sterk zal gaan afnemen.

In de periode 2010-2020 zullen er naar schatting op basis van de in het model opgenomen uitbreiding van de woningvoorraad en de demografische ontwikkelingen bijna 8.400 huishoudens bijkomen in IJmond-Zuid-Kennemerland. De grootste groei is te verwachten onder de 65-74-jarige huishoudens en bij eenpersoonshuishoudens, vooral in de jaren tot 2015. In het tweede deel van de periode neemt de groei iets af.

Een afname wordt ook voorzien voor de huishoudens van paren met kinderen. Dat zou kunnen leiden tot een minder sterke nadruk op eengezinskoopwoningen in de woningbouwprogrammering. Deze Huishoudens met kinderen hebben zoals bekend een sterke voorkeur voor dit type woning.

Figuur 5-4: Verandering in aantal huishoudens, naar leeftijd, inkomen en type, IJmond-Zuid-Kennemerland, 2010-2020
(Bron: Socrates 2009)

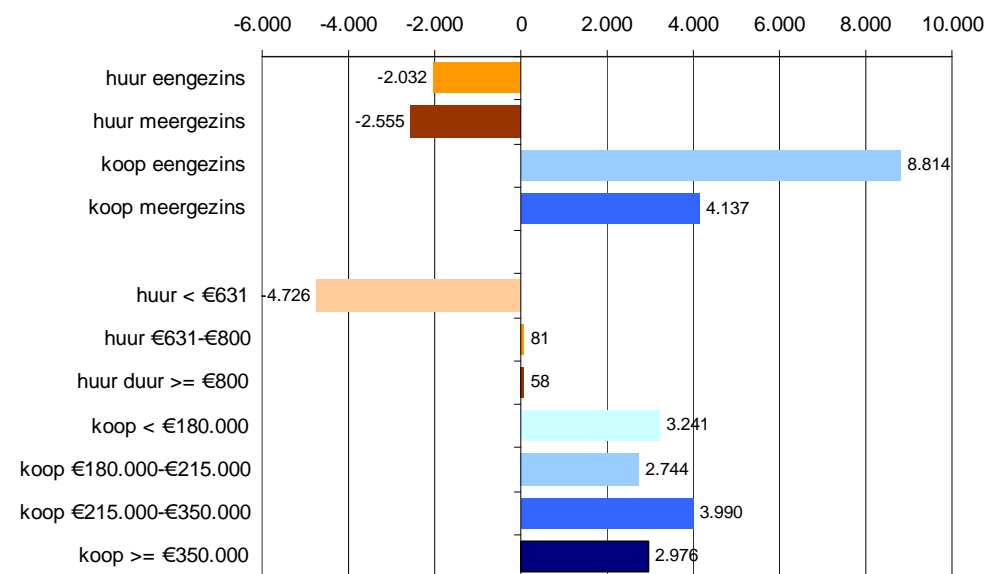


5.3 Prognose van de woningmarkt

De vraag naar huurwoningen gaat ook in IJmond-Zuid-Kennemerland afnemen, terwijl de vraag naar koopwoningen nog groeit, het sterkst onder eengezinskoopwoningen. Evenals bij de verdeling in de woningvoorraad is ook het verschil in de afname in de huursector tussen eengezins- en meergezinswoningen niet zo groot, en ook veel minder groot dan provinciaal waar de verwachte afname in de meergezinshuur bijna driemaal zo groot is als in de eengezinshuur.

Onderscheiden naar prijsklasse neemt het aantal huishoudens dat in een betaalbare woning woont met 4.716 woningen af. De bewoning van koopwoningen neemt in alle onderscheiden prijsklassen toe waarbij er geen grote verschillen zijn tussen de prijsklassen. Een iets grotere toename wordt verwacht in de middeldure koop, tussen € 215.000 en € 350.000.

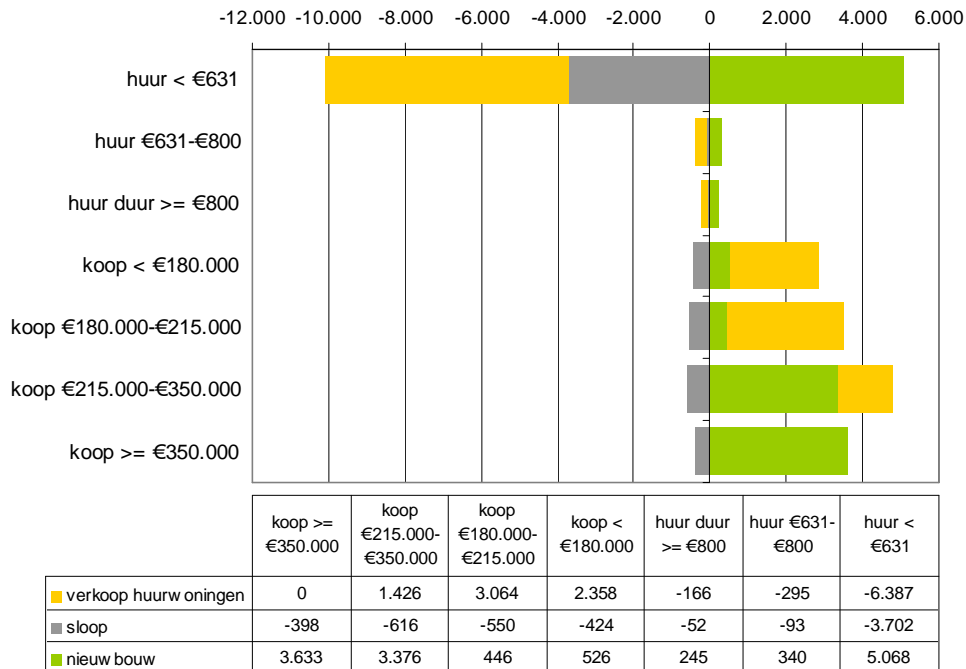
Figuur 5-5: Verandering van de vraag naar woningen naar eigendom, type en prijs, IJmond-Zuid-Kennemerland; 2010-2020 (Bron: Socrates 2009)



Gelet op de veranderingen in de woningvraag en gegeven de voorliggende aantallen nieuwbouw, sloop en omzettingen, zou een consumentgerichte transformatie van de woningvoorraad op de volgende wijze gestalte kunnen krijgen: nieuwbouw van 5.068 betaalbare huurwoningen en 3.376 middeldure en 3.633 dure koopwoningen, een sloop van 5.835 woningen waarvan bijna twee derde betaalbare huurwoningen, en verkoop van 6.387 betaalbare huurwoningen die voor een belangrijk deel terechtkomen in de betaalbare koop en de daaropvolgende prijsklasse tot € 215.000.

Mochten de sloop- en verkoopaantallen niet worden gehaald, dan liggen wijzigingen in het voorgestelde nieuwbouwprogramma voor de hand, omdat in dat geval immers niet volledig aan de vraag naar bepaalde segmenten wordt voldaan.

Figuur 5-6: Verandering in de woningvoorraad naar eigendom en prijs, IJmond-Zuid-Kennemerland, 2010-2020
(Bron: Socrates2009)



5.4 Betaalbare woningvoorraad en doelgroepen

In IJmond-Zuid-Kennemerland zijn er in 2010 68.473 betaalbare huurwoningen. In het nieuwbouwprogramma zijn er 5.653 van deze woningen opgenomen, waarmee betaalbare huurwoningen in deze regio 90% van de totale nieuwbouw vormen. Het aandeel betaalbare nieuwbouw in de huur ligt hiermee iets boven het provinciaal gemiddelde.

De betaalbare koopvoorraad is met 8.601 woningen veel kleiner dan de betaalbare huurvoorraad. Van de totale nieuwbouw in de koopsector zou slechts 7% (526) een betaalbare woning hoeven te zijn.

Tabel 5-1: Betaalbare woningvoorraad en betaalbare nieuwbouw voor huur-koop, IJmond-Zuid-Kennemerland, 2010-2019
(Bron: Socrates 2009, ABF-bewerking met WoON 2009)

	Betaalbare huurvoorraad 2010	Nieuwbouw huur 2010-2019	w.v. betaalbaar		Betaalbare koopvoorraad 2010	Nieuwbouw koop 2010-2019	w.v. betaalbaar	
				%				%
Provincie Noord-Holland*	566.486	61.990	54.141	87%	74.029	81.279	6.155	8%
Noord-Holland Noord*	86.931	11.838	9.868	83%	27.441	16.497	1.701	10%
IJmond-Zuid-Kennemerland	68.473	5.653	5.068	90%	8.601	7.981	526	7%
Stadsregio Amsterdam	368.193	41.846	37.070	89%	34.062	52.089	3.704	7%
Gooi en Vechtstreek	42.799	2.653	2.207	83%	3.740	4.712	157	3%

* NB Als gevolg van de toepassing van percentages op de afzonderlijke gebieden kunnen regiototalen enigszins afwijken.

In de regio IJmond-Zuid-Kennemerland zien we evenals elders een toename van de BBSH- en de EC-groep onder de oudere een- en tweepersoonshuishoudens, in de BBSH-groep met 1.900 tot 2015 en nog eens 950 tot 2020. In de huursector is deze toename echter zeer beperkt, 300 tussen 2010 en

2015, en neemt het aantal oudere huishoudens na 2015 zelfs licht af. Verwacht wordt dat zowel onder BBSH- als onder EC-doelgroepphuishoudens een afname van de bewoning van huurwoningen gaat plaatsvinden. Jongere een- en tweepersoonsdoelgroepphuishoudens zullen in IJmond-Zuid-Kennemerland echter wel licht in aantal toenemen, ook in de huursector. In totaliteit zal de BBSH-doelgroep in de periode 2010-2015 in omvang stijgen met 1.350 en de EC-doelgroep met 2.600, en in de periode 2015-2020 met 1.150 respectievelijk 2.300, vooral als gevolg van de toename onder oudere een- en tweepersoonshuishoudens.

Tabel 5-2: Ontwikkeling van de BBSH-doelgroep 2010-2020, IJmond-Zuid-Kennemerland (Bron: Socrates 2009)

IJmond-Zuid-Kennemerland	In de totale huursector					Alle huishoudens				
	Vraag			2010	2015	Vraag			2010	2015
	2010	2015	2020	2015	2020	2010	2015	2020	2015	2020
Totaal	70.700	68.200	66.150	-2.550	-2.050	172.600	177.100	180.950	4.500	3.850
Waarvan BBSH doelgroep										
1-2 pers,< 30 - doelgroep	3.650	3.850	4.100	150	250	7.250	7.200	7.700	-50	550
1-2 pers,30-64 - doelgroep	10.250	9.150	8.500	-1.100	-600	16.400	15.650	15.350	-750	-300
1-2 pers,65 eo - doelgroep	10.950	11.250	11.200	300	-100	15.200	17.100	18.050	1.900	950
Gezinnen,< 30 - doelgroep	500	450	500	0	50	650	700	800	50	100
Gezinnen,30-64 - doelgroep	3.950	3.800	3.500	-150	-350	6.900	6.850	6.550	0	-300
Gezinnen,65 eo - doelgroep	400	450	500	0	50	600	700	900	100	200
Totaal BBSH doelgroep	29.700	28.950	28.250	-800	-650	47.000	48.250	49.400	1.250	1.150
Geen BBSH doelgroep	41.000	39.250	37.850	-1.750	-1.400	125.600	128.900	131.600	3.300	2.700

Tabel 5-3: Ontwikkeling van de EC-doelgroep 2010-2020, IJmond-Zuid-Kennemerland (Bron: Socrates 2009)

IJmond-Zuid-Kennemerland	In de totale huursector					Alle huishoudens				
	Vraag			2010	2015	Vraag			2010	2015
	2010	2015	2020	2015	2020	2010	2015	2020	2015	2020
Totaal	70.700	68.200	66.150	-2.550	-2.050	172.600	177.100	180.950	4.500	3.850
Waarvan EC doelgroep										
1-2 pers,< 30 - doelgroep	5.300	5.500	5.850	200	350	10.450	10.550	11.400	100	850
1-2 pers,30-64 - doelgroep	15.150	13.400	12.450	-1.750	-950	25.700	24.700	24.400	-950	-300
1-2 pers,65 eo - doelgroep	16.050	16.650	16.550	550	-100	23.500	26.650	28.350	3.150	1.700
Gezinnen,< 30 - doelgroep	700	700	750	0	50	1.000	1.100	1.200	100	150
Gezinnen,30-64 - doelgroep	6.150	5.950	5.450	-250	-500	11.150	11.150	10.750	50	-450
Gezinnen,65 eo - doelgroep	600	650	750	50	100	950	1.150	1.500	200	350
Totaal EC doelgroep	44.000	42.800	41.750	-1.200	-1.050	72.700	75.300	77.600	2.600	2.300
Geen EC doelgroep	26.750	25.400	24.400	-1.300	-1.050	99.900	101.850	103.400	1.900	1.550

De plus-groep, met een belastbaar inkomen tussen € 33.000 en € 43.000, neemt tussen 2010 en 2020 met 2.050 huishoudens toe, gelijk verdeeld over de jaren voor en na 2015. In de huursector zal de plus-groep, evenals de andere groepen, echter naar verwachting licht gaan afnemen.

Tabel 5-4: Ontwikkeling van de plus-groep 2010-2020, IJmond-Zuid-Kennemerland (Bron: Socrates 2009)

IJmond-Zuid-Kennemerland	In de totale huursector					Alle huishoudens				
	Vraag			2010	2015	Vraag			2010	2015
	2010	2015	2020	2015	2020	2010	2015	2020	2015	2020
Totaal	70.700	68.200	66.150	-2.550	-2.050	172.600	177.100	180.950	4.500	3.850
Waarvan Plusgroep										
1-2 pers,< 30 - doelgroep	750	700	700	-100	0	1.800	1.900	2.000	100	100
1-2 pers,30-64 - doelgroep	3.050	2.500	2.250	-550	-250	7.700	7.450	7.600	-250	150
1-2 pers,65 eo - doelgroep	2.950	3.300	3.350	350	0	5.850	6.950	7.600	1.100	600
Gezinnen,< 30 - doelgroep	100	100	100	0	0	250	300	350	50	50
Gezinnen,30-64 - doelgroep	2.050	1.950	1.800	-100	-100	5.250	5.200	5.150	-50	-50
Gezinnen,65 eo - doelgroep	150	150	200	0	50	300	350	500	50	100
Totaal Plusdoelgroep	9.100	8.700	8.400	-400	-300	21.150	22.150	23.200	1.050	1.000
Geen Plusdoelgroep	61.600	59.500	57.700	-2.150	-1.750	151.450	154.950	157.800	3.500	2.850

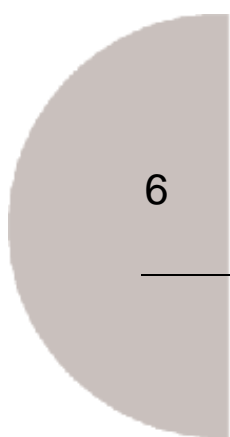
5.5 Kwantitatieve uitbreiding

De uitbreiding van de woningvoorraad in IJmond-Zuid-Kennemerland in Tabel 5-5 volgt het regionale aantal genoemd in de verstedelijkingsafspraken. Uit het woningmarktmodel wordt de gemeentelijke verdeling gehaald. Van de 13.630 nieuw te bouwen woningen in de regio kan de helft voor en de helft na 2015 worden gebouwd. Haarlem neemt met 6.000 woningen het grootste deel van de nieuwbouw voor zijn rekening, gevolgd door Velsen met 2.730 en Beverwijk met 1.600. Alleen Heemskerk komt dan verder nog nipt uit op een nieuwbouwaantal van boven de 1.000. In Haarlem en Velsen zouden ook de meeste woningen kunnen worden gesloopt, respectievelijk 2.550 en 1.020. Wat opvalt is dat in Bloemendaal en Zandvoort evenveel woningen zouden kunnen worden gesloopt als in Beverwijk, waardoor de woningvoorraad in deze gemeenten nauwelijks zou worden uitgebreid.

Tabel 5-5: Uitbreiding, nieuwbouw en sloop, IJmond-Zuid-Kennemerland, 2010-2019

	Uitbreiding	Nieuwbouw	Sloop		
			2010-2014	2015-2019	
IJmond-Zuid-Kennemerland					
375 Beverwijk	1.080	1.600	790	810	520
377 Bloemendaal	30	560	260	300	530
392 Haarlem	3.450	6.000	2.880	3.130	2.550
393 Haarlemmerliede	60	150	60	90	90
396 Heemskerk	870	1.060	760	300	190
397 Heemstede	280	610	380	230	330
450 Uitgeest	340	410	250	170	70
453 Velsen	1.700	2.730	1.270	1.450	1.020
473 Zandvoort	0	520	240	280	550
Totaal	7.800	13.630	6.890	6.750	5.840

Realisatie van het regionale nieuwbouwaantal zal de leegstand tussen de 2010 en 2020 naar verwachting verminderen met 565 woningen. Vooral het aantal niet-bewoonde woningen in het meergezinshuursegment zal dalen, met bijna 400. De leegstand in dit segment komt daarmee dan in 2020 lager uit dan de leegstand in de eengezinskoop, die dan van de vier segmenten (combinatie van huur-koop en eengezins-meergezins) met ruim 1.300 het meest omvangrijk is.



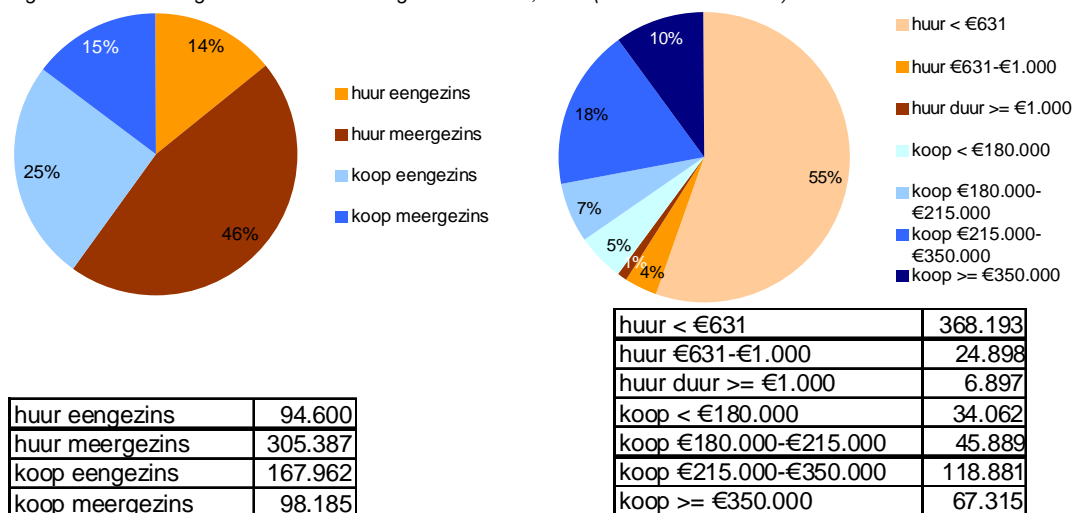
6

Kwalitatieve verkenning van de woningmarkt: Stadsregio Amsterdam

6.1 Startsituatie in 2010

De woningvoorraad in de Stadsregio Amsterdam laat zoals verwacht een veel stedelijker beeld dan dat van andere regio's en de provincie zien: een grotere huursector, twee op elke vijf woningen, en meer meergezins- dan eengezinswoningen. Ook in de Stadsregio wordt het grootste deel van de huurvoorraad gevormd door betaalbare woningen, die daarmee ook een fors aandeel (46%) van de totale voorraad uitmaken. In de Stadsregio onderscheidt de dure voorraad zich door hogere prijzen, reden waarom de grens hier bij € 1.000 en niet bij € 800 is gelegd. 5% Van de koopvoorraad behoort tot de betaalbare voorraad (minder dan € 180.000). 10% Van alle woningen in de Stadsregio Amsterdam behoort tot de dure koopvoorraad, vanaf € 350.000.

Figuur 6-1: De woningvoorraad van Stadsregio Amsterdam, 2010 (Bron: Socrates 2009)

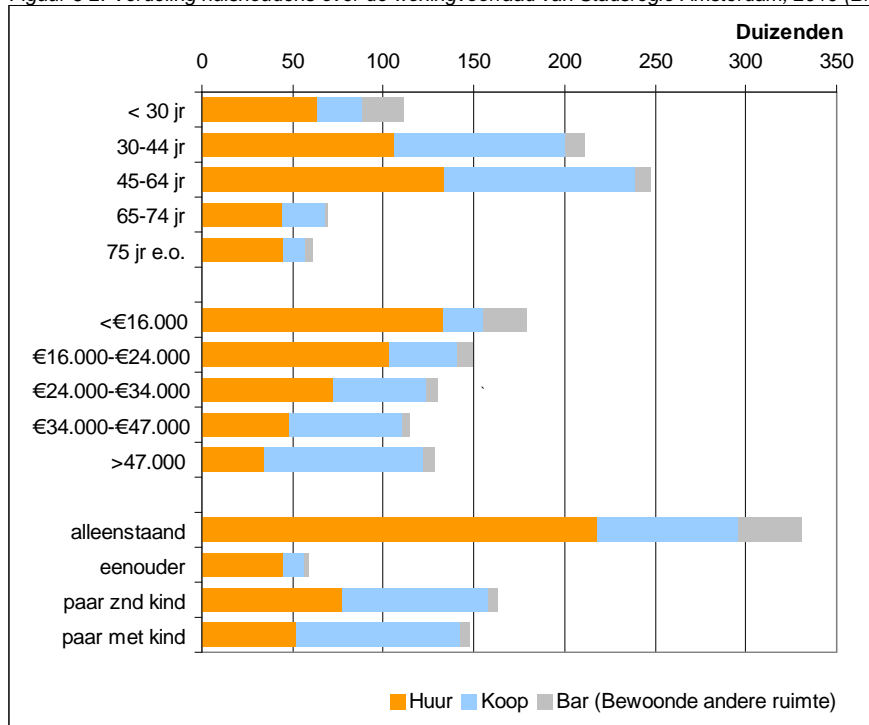


Door de grote huurvoorraad in de Stadsregio Amsterdam wonen er in elke leeftijdsklasse meer huishoudens in een huurwoning dan in een koopwoning.

Naar inkomen van het huishouden slaat de verhouding pas bij de klasse € 34.000-€ 47.000 om naar het voordeel van de kopers.

Paren, en zeker die met kinderen, wonen ook in de Stadsregio in grotere mate in een koopwoning.

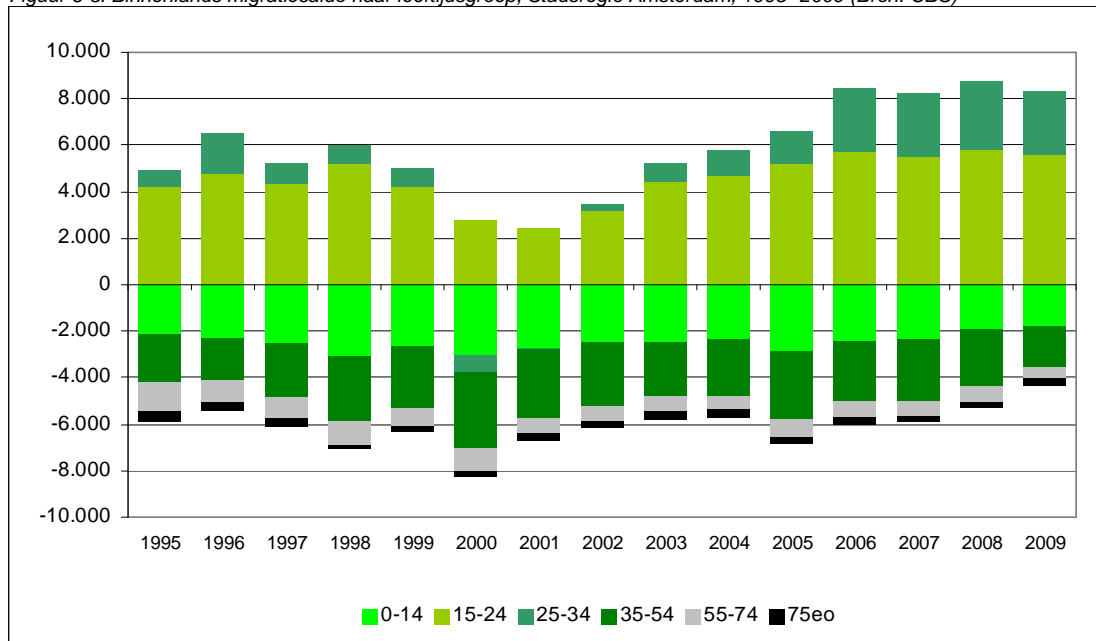
Figuur 6-2: Verdeling huishoudens over de woningvoorraad van Stadsregio Amsterdam, 2010 (Bron: Socrates 2009)



6.2 Ontwikkeling huishoudens

Het binnenlands migratiesaldo voor de Stadsregio Amsterdam laat over de hele lijn grote vestigingsoverschotten zien van 15-24-jarige personen (studenten) en kleinere onder 25-34-jarige personen (aangetrokken door de arbeidsmarkt). Deze twee vestigingsoverschotten compenseren de laatste jaren steeds ruimer de vertrekoverschotten onder de andere leeftijdsgroepen.

Figuur 6-3: Binnenlands migratiesaldo naar leeftijdsgroep, Stadsregio Amsterdam, 1995--2009 (Bron: CBS)



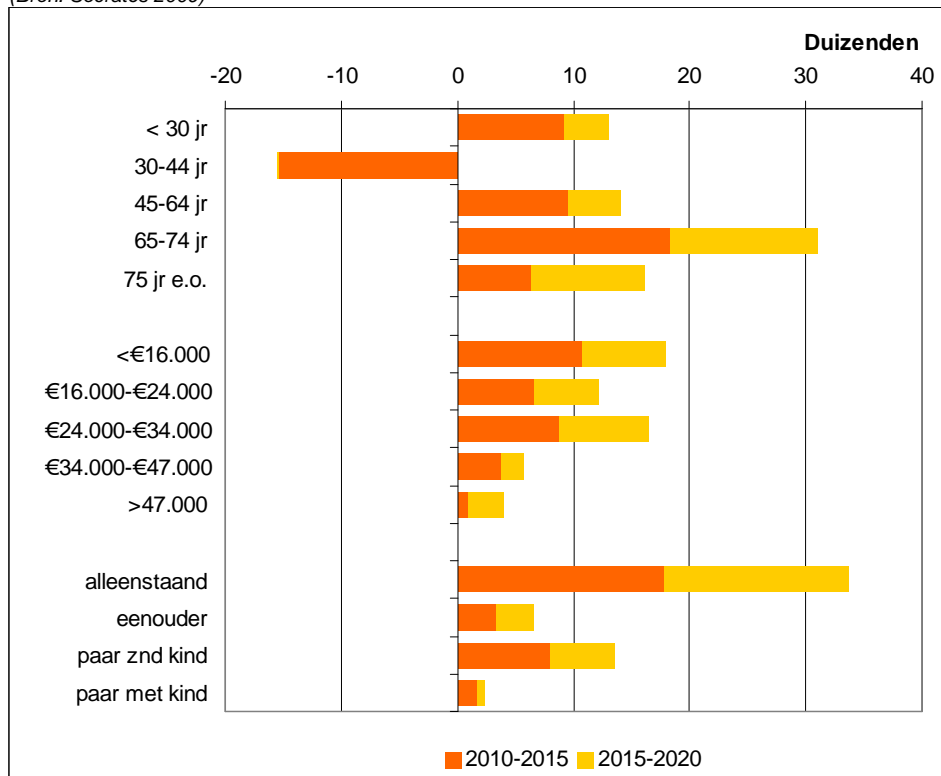
Op korte termijn, tot 2015, kan deze toename van het aantal jongeren ook niet voorkomen dat het aantal huishoudens van 30-44 jaar in de Stadsregio afneemt, maar tussen 2015 en 2020 wordt voor de Stadsregio geen afname van deze leeftijdsgroep voorzien.

Voor de Stadsregio Amsterdam wordt tussen 2010 en 2020 een toename van het aantal huishoudens verwacht met 58.600, waarvan meer dan de helft, 30.800, in de laatste vijf jaar van deze periode. Daarmee neemt de Stadsregio meer dan 60% van de groei binnen de provincie voor zijn rekening.

De grootste toename is ook in de Stadsregio te verwachten onder 65-74-jarige huishoudens en onder huishoudens van alleenstaanden. Het aantal 30-44-jarige huishoudens gaat ook in de Stadsregio weliswaar afnemen maar die afname doet zich nagenoeg geheel in de eerste helft van de periode 2010-2020 voor.

Door de sterke groei van het aantal oudere huishoudens en het aantal alleenstaanden wordt ook een sterkere toename verwacht van het aantal huishoudens in de lagere inkomensgroepen. Het aantal huishoudens in de hoogste inkomensklasse stijgt vooral na 2015, maar in totaal is de toename van het aantal huishoudens in deze inkomensklasse beperkt.

Figuur 6-4: Verandering aantal huishoudens, naar leeftijd, inkomen en type, Stadsregio Amsterdam, 2010-2020
(Bron: Socrates 2009)

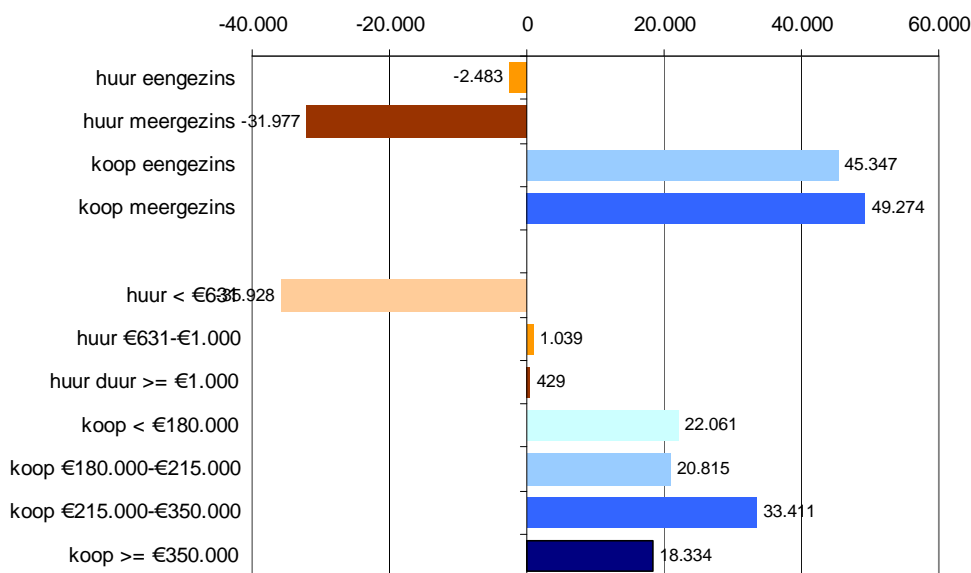


6.3 Prognose van de woningmarkt

De veranderingen op de woningmarkt die de Stadsregio tegemoet kan zien wijken af van het provinciale beeld, in die zin dat de afname in de huursector meer dan provinciaal in het meergezinssegment plaatsvindt en dat in de koopsector de vraagtoename groter is in het meergezinssegment dan in het eengezinssegment. Op provinciaal niveau worden er juist meer eengezinskoopwoningen gevraagd.

De vraag naar betaalbare woningen zal tussen 2010 en 2020 met bijna 32.000 woningen afnemen. Omdat er nauwelijks sprake zal zijn van een vraagtoename in de duurdere huur neemt de bewoonde huurvoorraad in de nabije toekomst flink af in de Stadsregio. De grootste toename is te verwachten in de vraag naar koopwoningen tussen € 215.000 en € 350.000, 33.411 in de figuur. Bij betaalbare koopwoningen is er een vraagtoename van 22.061.

Figuur 6-5: Verandering van de vraag naar woningen naar eigendom, type en prijs, Stadsregio Amsterdam; 2010-2020 (Bron: Socrates 2009)

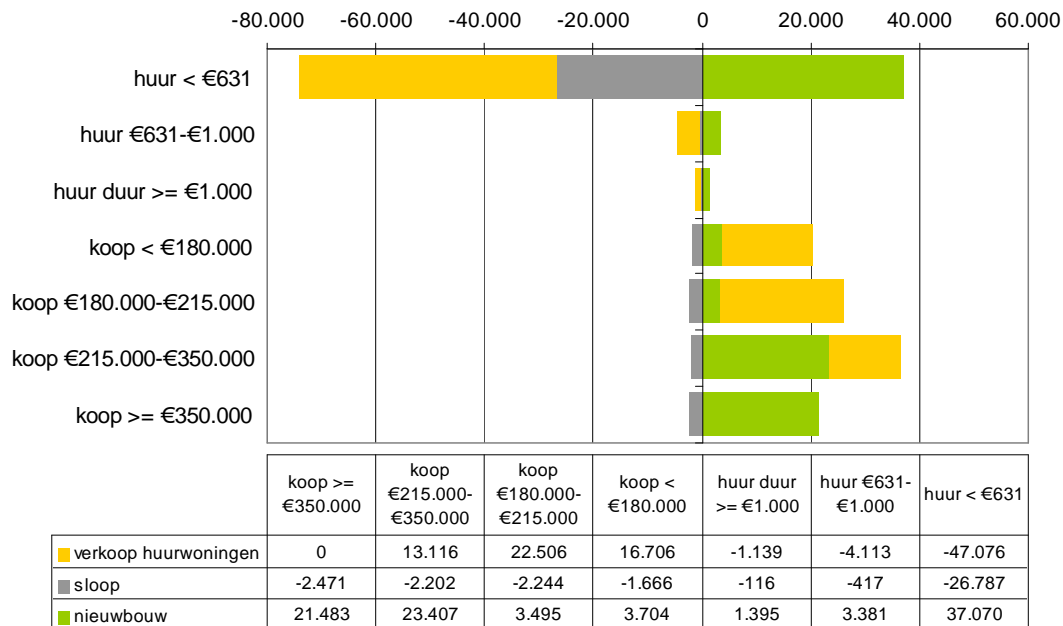


Prijsklassen: huur middelduur: € 348-€ 535; koop middelduur € 215.000-€ 350.000 (prijsspeil 2009).

Bij een sloop van 35.900 zouden er in de periode 2010-2020 bijna 94.000 nieuwbouwwoningen kunnen worden gebouwd in de Stadsregio Amsterdam. De voorraad zou in dat geval worden uitgebreid met 58.000 woningen.

Van deze nieuwbouwwoningen zouden volgens het consumentenprogramma de meeste woningen in de betaalbare huur kunnen worden gebouwd, mits de verkoop van huurwoningen en de sloop in dat segment ook in de aangegeven omvang gerealiseerd kunnen worden. De rest van de nieuwbouw zou dan nagenoeg in de twee prijsklassen vanaf € 215.000 moeten worden gebouwd, omdat de rest van de koopvraag grotendeels kan worden opgevangen met de verkoop van huurwoningen.

Figuur 6-6: Verandering in de woningvoorraad naar eigendom en prijs, Stadsregio Amsterdam, 2010-2020
(Bron: Socrates2009)



6.4 Betaalbare woningvoorraad en doelgroepen

In de Stadsregio Amsterdam zijn er zowel absoluut als ook relatief veel betaalbare huurwoningen (huurwoningen tot en met de liberalisatiegrens), in 2010 368.000. Rekening houdend met vervanging als gevolg van verkoop en sloop van huurwoningen zou 89% van de nieuwbouw wederom een betaalbare huurwoning kunnen zijn. In de koopsector ligt het consumentgerichte aandeel van betaalbare koopwoningen (tot € 180.000) voor de Stadsregio op 7%, in onderstaande tabel 3.704 van 52.089 nieuw te bouwen koopwoningen.

Tabel 6-1: Betaalbare woningvoorraad en betaalbare nieuwbouw voor huur-koop, Stadsregio Amsterdam, 2010-2019
(Bron: Socrates 2009, ABF-bewerking met WoON 2009)

	Betaalbare huurvoorraad	Nieuwbouw huur	w.v. betaalbaar		Betaalbare koopvoorraad	Nieuwbouw koop	w.v. betaalbaar	
	2010	2010-2019		%	2010	2010-2019		%
Provincie Noord-Holland*	566.486	61.990	54.141	87%	74.029	81.279	6.155	8%
Noord-Holland Noord*	86.931	11.838	9.868	83%	27.441	16.497	1.701	10%
IJmond-Zuid-Kennemerland	68.473	5.653	5.068	90%	8.601	7.981	526	7%
Stadsregio Amsterdam	368.193	41.846	37.070	89%	34.062	52.089	3.704	7%
Gooi en Vechtstreek	42.799	2.653	2.207	83%	3.740	4.712	157	3%

* NB Als gevolg van de toepassing van percentages op de afzonderlijke gebieden kunnen regiototalen enigszins afwijken.

De huishoudens voor wie de betaalbare voorraad in eerste instantie bestemd is, de huishoudens die een inkomen hebben dat valt binnen het BBSH-besluit en sinds kort ook de huishoudens die een belastbaar inkomen onder de EC-grens van € 33.000 hebben, nemen in de Stadsregio in aantal beperkt toe in de periode 2010-2020, tot de BBSH-grens met 6.950 tot 2015 en 8.550 tussen 2015 en 2020 (Tabel 6-2) en tot de hogere EC-grens met 15.600 respectievelijk 16.200 (Tabel 6-3). In de huursector wordt echter een daling verwacht van deze huishoudens met een lager inkomen, een daling die zoals elders zich vooral voordoet onder 30-64 jarige huishoudens.

Tabel 6-2: Ontwikkeling van de BBSH-doelgroep 2010-2020, Stadsregio Amsterdam (Bron: Socrates 2009)

Stadsregio Amsterdam	In de totale huursector						Alle huishoudens					
	Vraag			2010 2015 2020			Vraag			2010 2015 2020		
	2010	2015	2020	2010	2015	2020	2010	2015	2020	2010	2015	2020
Totaal	390.900	368.750	356.450	-22.150	-12.300		700.200	728.100	758.900	27.900	30.750	
Waarvan BBSH doelgroep												
1-2 pers,< 30 - doelgroep	31.200	33.100	32.950	1.900	-100		53.750	55.900	56.700	2.150	800	
1-2 pers,30-64 - doelgroep	66.900	57.200	52.900	-9.700	-4.300		89.050	84.300	83.550	-4.800	-700	
1-2 pers,65 eo - doelgroep	41.550	44.300	46.850	2.800	2.500		51.300	59.000	66.000	7.700	6.950	
Gezinnen,< 30 - doelgroep	3.600	4.150	4.500	550	350		4.450	5.550	6.250	1.100	700	
Gezinnen,30-64 - doelgroep	25.850	24.050	22.600	-1.800	-1.450		34.700	35.050	35.200	400	150	
Gezinnen,65 eo - doelgroep	1.700	1.850	2.100	150	250		2.450	2.900	3.550	450	650	
Totaal BBSH doelgroep	170.800	164.600	161.850	-6.200	-2.750		235.750	242.700	251.250	6.950	8.550	
Geen BBSH doelgroep	220.100	204.100	194.550	-16.000	-9.550		464.450	485.400	507.650	20.950	22.200	

In theorie zijn er in de Stadsregio voldoende betaalbare huurwoningen voor de totale EC-groep met een geschatte omvang van 352.000 in 2010, zeker als daarvan nog 100.000 in een koopwoning of andere woonruimte wonen. Of er echter ook voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn voor huishoudens die dat vragen kan op basis van deze cijfers niet worden gezegd. Immers, in een deel van de betaalbare woningen wonen momenteel huishoudens die inmiddels een hoger inkomen hebben bereikt, de scheefwoners, en of er voldoende betaalbare huurwoningen vrij beschikbaar zijn voor nieuwe toewijzingen geven de cijfers ook niet aan.

Tabel 6-3: Ontwikkeling van de EC-doelgroep 2010-2020, Stadsregio Amsterdam (Bron: Socrates 2009)

Stadsregio Amsterdam	In de totale huursector						Alle huishoudens					
	Vraag			2010 2015 2020			Vraag			2010 2015 2020		
	2010	2015	2020	2010	2015	2020	2010	2015	2020	2010	2015	2020
Totaal	390.900	368.750	356.450	-22.150	-12.300		700.200	728.100	758.900	27.900	30.750	
Waarvan EC doelgroep												
1-2 pers,< 30 - doelgroep	44.700	47.200	46.950	2.500	-250		75.650	80.600	82.400	5.000	1.750	
1-2 pers,30-64 - doelgroep	98.400	84.000	77.450	-14.400	-6.550		135.100	129.700	129.800	-5.400	150	
1-2 pers,65 eo - doelgroep	60.400	64.700	68.450	4.300	3.750		76.400	88.900	100.250	12.500	11.350	
Gezinnen,< 30 - doelgroep	5.200	5.950	6.450	750	500		6.550	8.200	9.350	1.650	1.100	
Gezinnen,30-64 - doelgroep	39.850	36.900	34.700	-2.950	-2.200		54.550	55.650	56.400	1.100	750	
Gezinnen,65 eo - doelgroep	2.550	2.750	3.150	250	400		3.850	4.600	5.750	750	1.100	
Totaal EC doelgroep	251.100	241.500	237.200	-9.600	-4.350		352.100	367.700	383.900	15.600	16.200	
Geen EC doelgroep	139.800	127.250	119.250	-12.600	-7.950		348.100	360.400	375.000	12.300	14.550	

De groep met een inkomen tussen € 33.000 en € 43.000, de zogenaamde plus-groep die met de EC-maatregel nog veel moeilijker door de corporatiesector kan worden bediend en zo buiten de boot dreigt te vallen, zal waarschijnlijk in de Stadsregio tussen 2010 en 2020 met circa 12.000 toenemen, gelijk verdeeld over de perioden voor en na 2015.

Tabel 6-4: Ontwikkeling van de plus-groep 2010-2020, Stadsregio Amsterdam (Bron: Socrates 2009)

Stadsregio Amsterdam	In de totale huursector						Alle huishoudens							
	Vraag			2010		2015		Vraag			2010		2015	
	2010	2015	2020	2010	2015	2015	2020	2010	2015	2020	2010	2015	2015	2020
Totaal	390.900	368.750	356.450	-22.150	-12.300			700.200	728.100	758.900	27.900	30.750		
Waarvan Plusgroep														
1-2 pers,< 30 - doelgroep	5.750	5.600	5.350	-200	-250			10.350	11.550	11.900	1.200	400		
1-2 pers,30-64 - doelgroep	18.850	15.850	14.150	-2.950	-1.750			33.900	34.250	35.550	350	1.350		
1-2 pers,65 eo - doelgroep	9.900	11.100	11.900	1.200	800			15.350	18.950	21.950	3.600	3.000		
Gezinnen,< 30 - doelgroep	700	750	800	50	50			1.200	1.500	1.850	350	350		
Gezinnen,30-64 - doelgroep	12.100	10.750	10.050	-1.350	-700			21.000	21.250	21.700	250	450		
Gezinnen,65 eo - doelgroep	550	700	850	100	150			1.100	1.350	1.800	300	400		
Totaal Plusdoelgroep	47.850	44.750	43.100	-3.050	-1.650			82.850	88.850	94.800	6.000	6.000		
Geen Plusdoelgroep	343.100	323.950	313.350	-19.100	-10.650			617.350	639.250	664.050	21.900	24.800		

6.4.1 Kwantitatieve uitbreiding

De woningvoorraad in de Stadsregio Amsterdam zal zich door het aangegeven woningbouwprogramma uitbreiden met 58.030 woningen, een uitbreiding die ook tegemoet komt aan de verwachte toename van het aantal huishoudens. Tegenover een nieuwbouw van 93.940 woningen staat een sloop van 35.900 woningen. In de tweede helft van de periode 2010-2019 zoude nieuwbouw iets hoger mogen zijn dan in de eerste periode, 48.740 tegen 45.200.

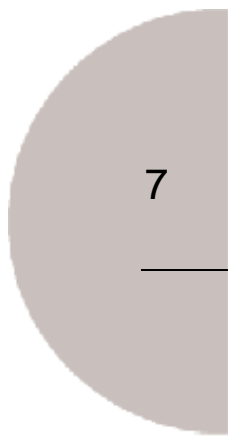
Op gemeentelijk niveau is het grootste deel van de uitbreiding logischerwijze gewenst voor Amsterdam, dat in het consumentenprogramma twee derde van de nieuwbouw en 90% van de sloop krijgt toebedeeld. Van het resterende nieuwbouwaantal van 29.370 gaat ruim de helft naar Haarlemmermeer en Zaanstad met 9.120 respectievelijk 7.370. In Waterland, Beemster, Ouder-Amstel en Wormerland zou de woningvoorraad het minst mogen worden uitgebreid.

Tabel 6-5: Uitbreiding, nieuwbouw en sloop, Kop van Noord-Holland, 2010-2019

	Uitbreiding	Nieuwbouw		Sloop	
		2010-2014	2015-2019	2010-2014	2015-2019
Stadsregio Amsterdam					
358 Aalsmeer	1.500	1.560	940	620	60
362 Amstelveen	1.470	2.530	2.130	400	1.060
363 Amsterdam	32.200	64.570	29.380	35.200	32.370
370 Beemster	280	340	120	220	60
384 Diemen	1.130	1.170	630	540	50
385 Edam-Volendam	1.050	1.100	510	600	60
394 Haarlemmermeer	8.820	9.120	4.750	4.360	290
415 Landsmeer	300	330	180	140	20
431 Oostzaan	300	320	130	200	20
437 Ouder-Amstel	280	320	240	80	50
439 Purmerend	2.550	3.100	1.430	1.670	550
451 Uithoorn	1.100	1.150	600	550	50
478 Zeevang	310	320	140	180	10
479 Zaanstad	6.200	7.370	3.680	3.680	1.170
852 Waterland	260	320	200	120	50
880 Wormerland	280	320	130	190	40
Totaal	58.030	93.940	45.200	48.740	35.900

De leegstand in de Stadsregio Amsterdam zou met het gepresenteerde woningbouwprogramma tussen 2010 en 2020 met ruim 2.100 dalen.

In de meergezinshuursector zou deze met bijna 3.000 woningen afnemen. Wel wordt een oplopende leegstand verwacht in de eengezinskoopsector, met bijna 1.200 woningen.



7

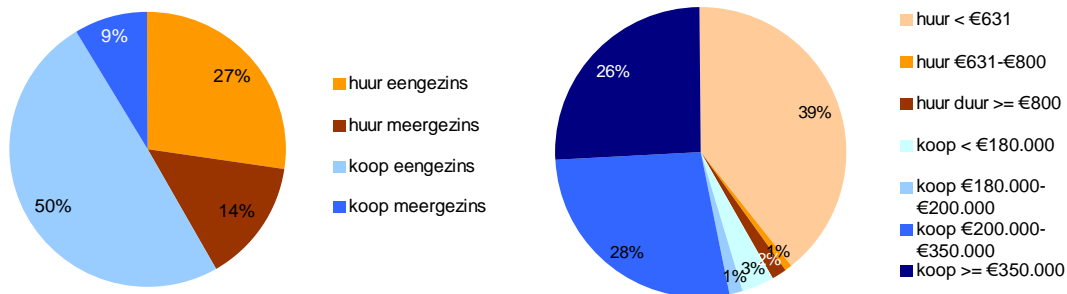
Kwalitatieve verkenning van de woningmarkt: Gooi en Vechtstreek

7.1 Startsituatie in 2010

De woningvoorraad van Gooi en Vechtstreek heeft in afwijking van het provinciale beeld met 41% een kleinere huurvoorraad (tegenover 50% voor de provincie) en met 23% een geringer aandeel meergezinswoningen (tegenover 44%). Iets meer dan de helft van alle eengezinswoningen zijn koopwoningen.

Het merendeel van de huurwoningen, tegen 94%, behoort tot het betaalbare segment. In de koopsector valt op dat het betaalbare segment kleiner is dan provinciaal. Het algemene prijsniveau van koopwoningen in de Gooi en Vechtstreek is hier van invloed op, want met name het dure segment met woningen boven € 350.000 is naar verhouding sterk vertegenwoordigd in de regio.

Figuur 7-1: De woningvoorraad van Gooi en Vechtstreek, 2010 (Bron: Socrates 2009)



huur eengezins	29.782
huur meergezins	15.791
koop eengezins	54.090
koop meergezins	9.423

huur < €631	42.799
huur €631-€800	970
huur duur >= €800	1.804
koop < €180.000	3.740
koop €180.000-€200.000	1.579
koop €200.000-€350.000	30.066
koop >= €350.000	28.128

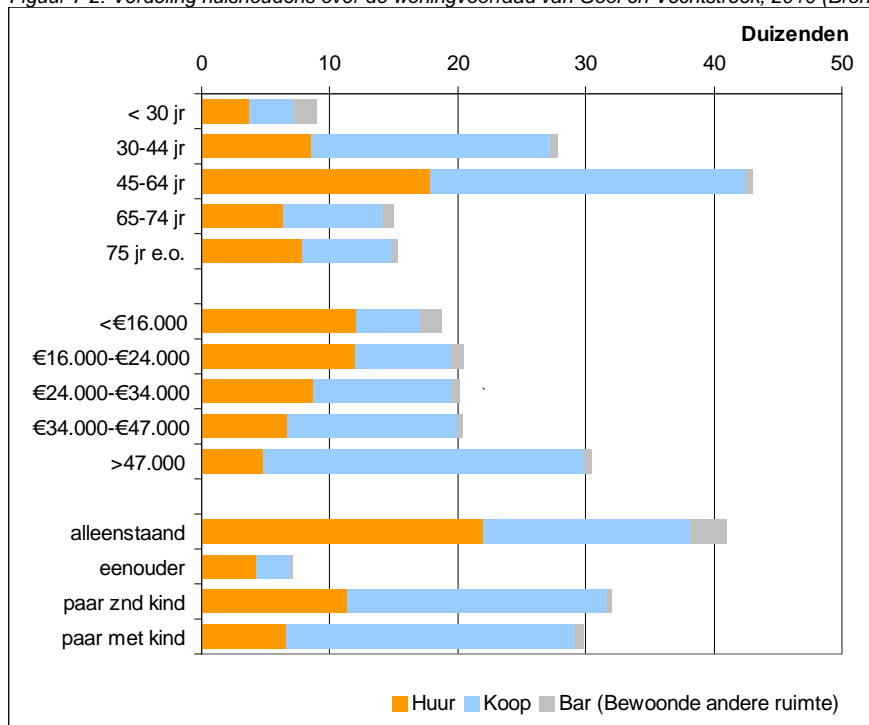
De kleinere huurvoorraad komt ook tot uiting in de verdeling van huishoudens over de woningvoorraad. Alleen jongere huishoudens onder de 30 jaar wonen en de oudste huishoudens vanaf 75 jaar in Gooi en Vechtstreek wonen in grotere mate in een huurwoning. Huishoudens in de tussenliggende leeftijdsgroepen bewonen vaker een koopwoning, waarbij vooral ook de grotere mate waarin 30-44-jarige huishoudens dat doen opvalt.

Dat in Gooi en Vechtstreek het segment dure koopwoningen goed vertegenwoordigd is wordt ook weerspiegeld in de inkomensverdeling van huishoudens. Terwijl de groepen huishoudens naar de landelijke grenzen van de eerste vier inkomenskwintielen min of meer gelijk van omvang zijn springt de laatste groep met een netto inkomen boven € 47.000 er in positieve zin uit. Deze groep van huishoudens bewoont ook het vaakst een koopwoning. Huishoudens met een inkomen tot € 24.000 huren vaker.

Evenals in de andere regio's in Noord-Holland wonen alleenstaande huishoudens en huishoudens met een eenoudergezin in Gooi en Vechtstreek vaker in een huurwoning. Het aandeel eenpersoonshuishoudens in een koopwoning is in de regio echter hoger dan gemiddeld. Paren met kinderen wonen vaker in een koopwoning en dat geldt in iets kleinere mate ook voor paren zonder (thuiswonende) kinderen.

Huishoudens in een andere woonruimte, niet zijnde een woning, zijn ook in Gooi en Vechtstreek voornamelijk jong en alleenstaand en hebben doorgaans een lager inkomen.

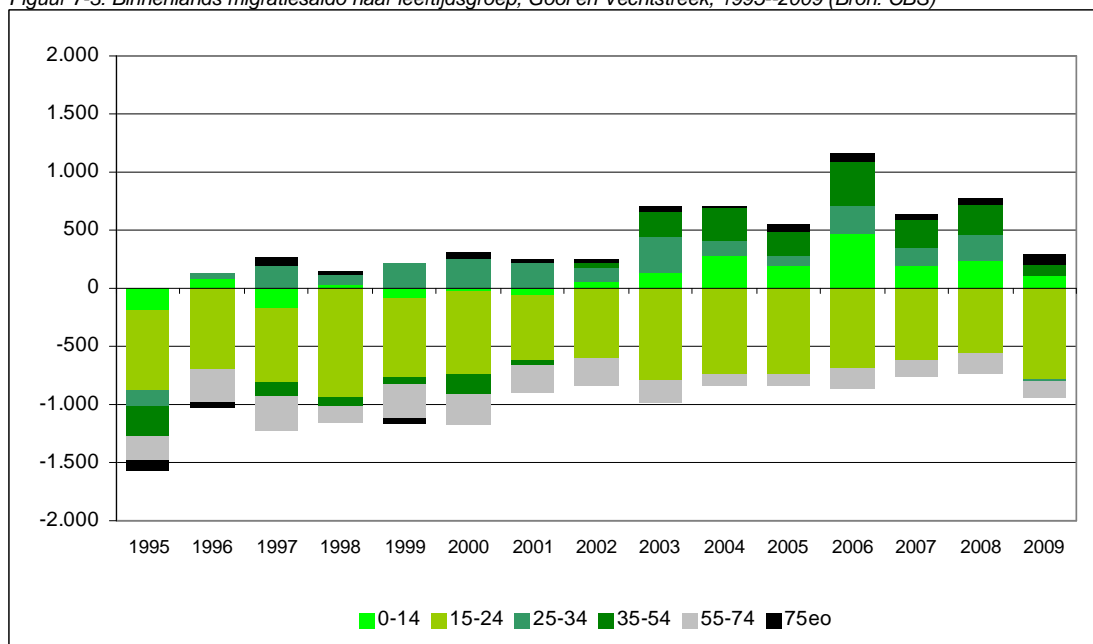
Figuur 7-2: Verdeling huishoudens over de woningvoorraad van Gooi en Vechtstreek, 2010 (Bron: Socrates 2009)



7.2 Ontwikkeling huishoudens

De RAP-regio Gooi en Vechtstreek heeft in de periode 1995-2009 op de binnenlandse migratie veelal te maken gehad met vertrekoverschotten. Deze zijn vooral het gevolg van de per saldo grote uittocht van 15-24-jarigen. Ook de 55-74-jarigen laten jaarlijks een, weliswaar klein, negatief binnenlands migratiesaldo zien. Vanaf 2002 is het migratiesaldo onder de overige leeftijdsgroepen licht positief, met een uitschieter in 2006.

Figuur 7-3: Binnenlands migratiesaldo naar leeftijdsgroep, Gooi en Vechtstreek, 1995-2009 (Bron: CBS)



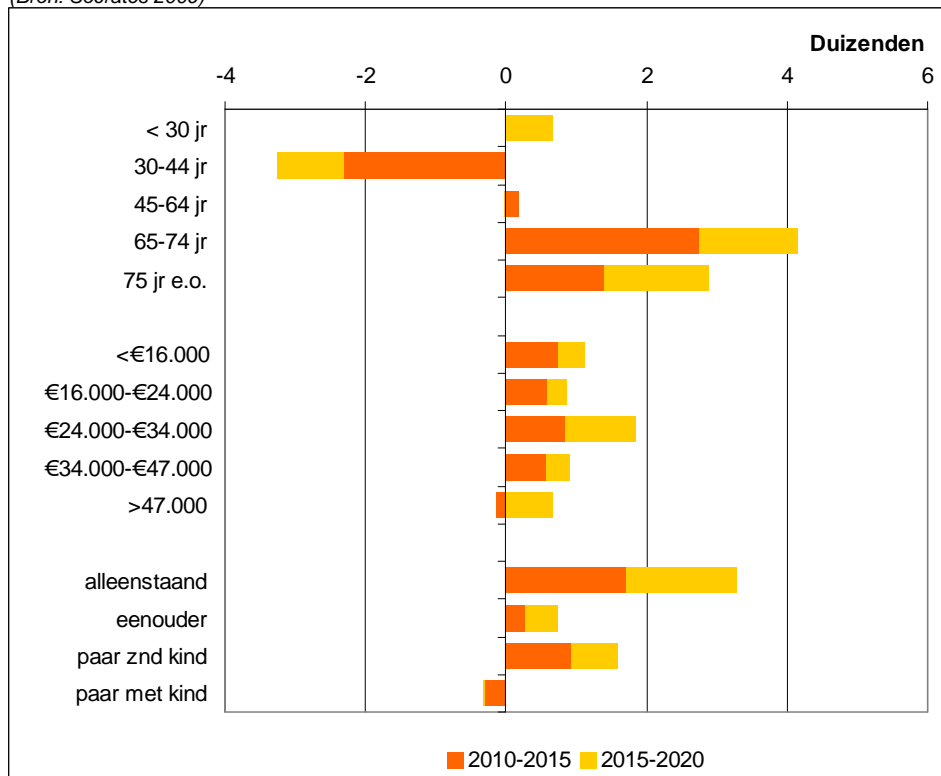
Het continue vertrekoverschot onder 15-24-jarige personen draagt bij aan de naar verhouding forse afname van het aantal 30-44-jarige huishoudens de komende jaren. De leeftijdsgroep die het meest in omvang groeit is die van de 65-74-jarige huishoudens, terwijl ook de oudere leeftijdsgroep een flinke toename tegemoet kan zien. De beide andere leeftijdsgroepen groeien nauwelijks, hoewel het aantal jongere huishoudens na 2015 weer licht zal toenemen. Ook het aantal 75-plus-huishoudens zal in de jaren 2015-2020 sterk groeien. Het totale aantal huishoudens in Gooi en Vechtstreek zal naar verwachting beperkt toenemen in de periode 2010-2020, met bijna 4.600 huishoudens.

De toeneming van het aantal oudere huishoudens en achteruitgang van het aantal huishoudens van 30-44 jaar zal de inkomensverdeling van huishoudens in Gooi en Vechtstreek wijzigen. De groei van het aantal rijkere huishoudens zal beperkt van omvang zijn, terwijl juist de huishoudens in lagere inkomensgroepen en vooral de middengroep sterker in aantal zullen groeien. Dat vooral ook het aantal huishoudens met een inkomen tussen € 24.000 en € 34.000 gaat groeien heeft te maken met de huidige verdeling van de welvaart in Gooi en Vechtstreek: omdat er relatief veel huishoudens zijn die tot de hogere inkomensgroepen behoren zullen bij een inkomensachteruitgang eerder veel huishoudens tot de middeninkomens gaan behoren dan dat ze helemaal in de lagere inkomensgroepen terechtkomen.

Zoals elders zullen vooral eenpersoonshuishoudens in aantal toenemen, gevolgd door het aantal paren zonder kinderen. Het aantal paren met kinderen in Gooi en Vechtstreek gaat licht dalen.

Ook in Gooi en Vechtstreek zien we dus dat de huishoudens die relatief gezien de grootste vraag naar eengezinskoopwoningen uitoefenen niet meer groeien en zelfs in aantal gaan afnemen. Het woningbouwbeleid zal hiermee rekening moeten gaan houden.

Figuur 7-4: Verandering aantal huishoudens, naar leeftijd, inkomen en type, Gooi en Vechtstreek, 2010-2020
(Bron: Socrates 2009)

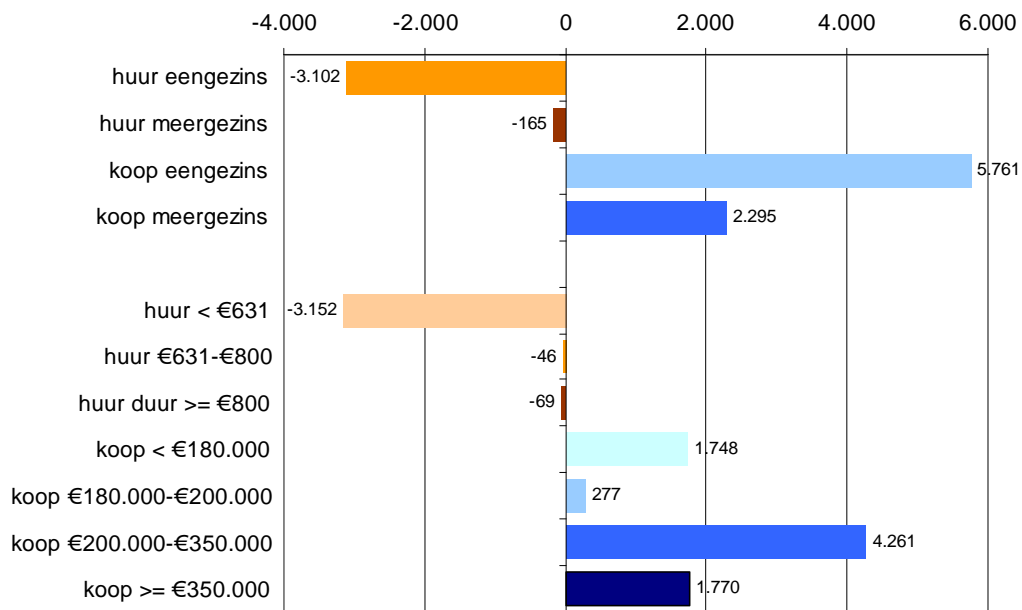


7.3 Prognose van de woningmarkt

De consumentgerichte veranderingen op de woningmarkt in Gooi en Vechtstreek wijzen op een sterke groei van de vraag naar eengezinskoopwoningen en een achteruitgang van de vraag naar eengezinshuurwoningen. Provinciaal gezien daalt de vraag naar meergezinshuurwoningen sterker dan die naar eengezinshuurwoningen, maar onder andere door de kleinere voorraad meergezinshuurwoningen is dat in Gooi en Vechtstreek niet het geval. Ook de vraag naar meergezinskoopwoningen is ten opzichte van de vraag naar eengezinskoopwoningen geringer dan provinciaal.

De daling van de huurvraag betekent nagenoeg geheel een daling van de vraag naar betaalbare huurwoningen. Bij de koopvraag is er vooral vraag naar middenklassewoningen, tussen € 200.000 en € 350.000. Betaalbare woningen en dure woningen laten een even grote vraagtoename zien.

Figuur 7-5: Verandering van de vraag naar woningen naar eigendom, type en prijs, Gooi en Vechtstreek; 2010-2020
(Bron: Socrates 2009)

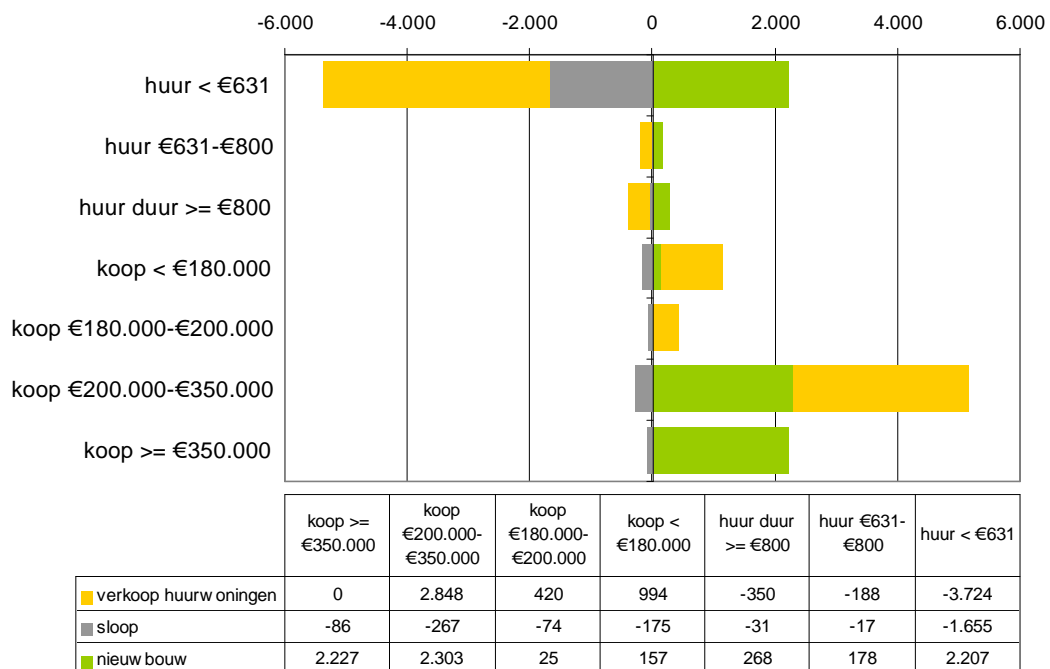


Met de daling van de vraag naar betaalbare huurwoningen kan ook de betaalbare huurvoorraad worden beperkt. Als gevolg van omzettingen en sloop is het echter wel nodig ook in deze prijsklasse nog huurwoningen te bouwen, zelfs ongeveer evenveel als het aantal nieuwbouwwoningen in de koopsector van € 200.000-€ 350.000 respectievelijk vanaf € 350.000. Door de verkoop van betaalbare huurwoningen hoeven er nauwelijks koopwoningen tot € 200.000 te worden gebouwd.

Indien er minder huurwoningen kunnen worden verkocht dan in het verleden, zouden er wel nieuwe woningen in het goedkope koopsegment moeten worden gebouwd om aan de extra vraag te kunnen voldoen. In dat geval zou puur kwantitatief bekeken het aantal aangegeven nieuwbouwwoningen in de betaalbare huur omlaag kunnen. Of deze bestaande woningen echter voldoen aan de gewenste kwaliteiten van de toekomstige woonconsument is een andere vraag.

Figuur 7-6: Verandering in de woningvoorraad naar eigendom en prijs, Gooi en Vechtstreek, 2010-2020

(Bron: Socrates2009)



7.4 Betaalbare woningvoorraad en doelgroepen

In Gooi en Vechtstreek zijn er in 2010 circa 42.800 betaalbare huurwoningen en 3.750 betaalbare koopwoningen. In de nieuwbouw, en rekening houdend met sloop en omzettingen, zouden er volgens het consumentenprogramma 2.207 betaalbare huurwoningen, 83% van de nieuwbouw in de huursector, kunnen worden gebouwd. Het benodigde aandeel betaalbare koopwoningen op de nieuwbouw in de koopsector is zeer beperkt, slechts 3%. Daarmee heeft de nieuwbouw van betaalbare woningen in Gooi en Vechtstreek een kleiner aandeel dan in de andere RAP-regio's in Noord-Holland.

Tabel 7-1: Betaalbare woningvoorraad en betaalbare nieuwbouw voor huur-koop, Gooi en Vechtstreek, 2010-2019

(Bron: Socrates 2009, ABF-bewerking met WoON 2009)

	Betaalbare	Nieuwbouw			Betaalbare	Nieuwbouw		
	huurvoorraad	huur	w.v. betaalbaar		koopvoorraad	koop	w.v. betaalbaar	
	2010	2010-2019		%	2010	2010-2019		%
Provincie Noord-Holland*	566.486	61.990	54.141	87%	74.029	81.279	6.155	8%
Noord-Holland Noord*	86.931	11.838	9.868	83%	27.441	16.497	1.701	10%
IJmond-Zuid-Kennemerland	68.473	5.653	5.068	90%	8.601	7.981	526	7%
Stadsregio Amsterdam	368.193	41.846	37.070	89%	34.062	52.089	3.704	7%
Gooi en Vechtstreek	42.799	2.653	2.207	83%	3.740	4.712	157	3%

* NB Als gevolg van de toepassing van percentages op de afzonderlijke gebieden kunnen regiototalen enigszins afwijken.

Neemt het aantal huishoudens in Gooi en Vechtstreek in de periode 2010-2020 met 4.550 toe, het aantal BBSH-doelgroepphuishoudens groeit naar verhouding in geringere mate. Binnen deze groepen nemen de oudere huishoudens vanaf 65 jaar weliswaar in aantal toe, maar het aantal jongere huishoudens daalt. Vooral het aantal BBSH-huishoudens groeit daardoor maar zeer beperkt, met 300 tot 2015 en nog eens 600 tot 2020.

In de huursector daalt het aantal BBSH-huishoudens in Gooi en Vechtstreek.

Tabel 7-2: Ontwikkeling van de BBSH-doelgroep 2010-2020, Gooi en Vechtstreek (Bron: Socrates 2009)

Gooi en Vechtstreek	In de totale huursector					Alle huishoudens				
	Vraag			2010	2015	Vraag			2010	2015
	2010	2015	2020	2015	2020	2010	2015	2020	2015	2020
Totaal	44.200	42.500	40.950	-1.700	-1.550	110.000	112.000	114.600	2.000	2.550
Waarvan BBSH doelgroep										
1-2 pers, < 30 - doelgroep	1.800	1.950	2.050	200	100	3.700	3.400	3.550	-300	150
1-2 pers, 30-64 - doelgroep	6.550	5.750	5.400	-800	-350	9.450	8.950	8.700	-500	-250
1-2 pers, 65 eo - doelgroep	6.350	6.500	6.550	150	50	9.550	10.600	11.250	1.050	700
Gezinnen, < 30 - doelgroep	250	250	250	0	0	350	400	450	50	50
Gezinnen, 30-64 - doelgroep	2.450	2.350	2.100	-150	-200	4.250	4.300	4.150	0	-150
Gezinnen, 65 eo - doelgroep	200	200	250	0	50	450	500	600	0	100
Totaal BBSH doelgroep	17.600	17.000	16.600	-600	-400	27.850	28.150	28.700	300	600
Geen BBSH doelgroep	26.650	25.500	24.350	-1.100	-1.150	82.150	83.850	85.850	1.700	2.000

Het aantal EC-huishoudens, met een belastbaar inkomen tot € 33.000, neemt iets sterker toe, en groeit van 43.300 in 2010 naar 45.450 in 2020. 60% Van alle EC-huishoudens woont in de huursector, 26.100 van 43.300. Ook op het niveau van de EC-huishoudens zien we dat het aantal in de huursector daalt.

Tabel 7-3: Ontwikkeling van de EC-doelgroep 2010-2020, Gooi en Vechtstreek (Bron: Socrates 2009)

Gooi en Vechtstreek	In de totale huursector					Alle huishoudens				
	Vraag			2010	2015	Vraag			2010	2015
	2010	2015	2020	2015	2020	2010	2015	2020	2015	2020
Totaal	44.200	42.500	40.950	-1.700	-1.550	110.000	112.000	114.600	2.000	2.550
Waarvan EC doelgroep										
1-2 pers, < 30 - doelgroep	2.550	2.800	2.900	250	100	5.350	5.050	5.350	-250	300
1-2 pers, 30-64 - doelgroep	9.650	8.450	7.950	-1.200	-500	14.800	14.100	13.800	-750	-300
1-2 pers, 65 eo - doelgroep	9.350	9.600	9.700	250	100	14.900	16.650	17.850	1.750	1.200
Gezinnen, < 30 - doelgroep	350	350	350	0	0	550	650	700	100	100
Gezinnen, 30-64 - doelgroep	3.850	3.650	3.350	-200	-300	7.000	7.050	6.800	50	-200
Gezinnen, 65 eo - doelgroep	300	300	350	0	50	700	750	950	50	200
Totaal EC doelgroep	26.100	25.150	24.550	-900	-600	43.300	44.250	45.450	950	1.200
Geen EC doelgroep	18.150	17.350	16.400	-800	-950	66.700	67.800	69.150	1.050	1.350

Het aantal plus-huishoudens, met een belastbaar inkomen tussen € 33.000 en € 43.000, stijgt naar verwachting tussen 2010 en 2020 met 1.100, gelijk verdeeld over de twee helften van de periode. Ook in de plus-groep gaat het aantal huishoudens in de huursector dalen.

Tabel 7-4: Ontwikkeling van de plus-groep 2010-2020, Gooi en Vechtstreek (Bron: Socrates 2009)

Gooi en Vechtstreek	In de totale huursector						Alle huishoudens					
	Vraag			2010	2015	2015	Vraag			2010	2015	2015
	2010	2015	2020	2010	2015		2010	2015	2020	2010	2015	
Totaal	44.200	42.500	40.950	-1.700	-1.550		110.000	112.000	114.600	2.000	2.550	
Waarvan Plusgroep												
1-2 pers,< 30 - doelgroep	350	300	300	-50	0		900	950	1.050	50	100	
1-2 pers,30-64 - doelgroep	2.000	1.650	1.500	-350	-150		4.500	4.350	4.350	-150	0	
1-2 pers,65 eo - doelgroep	1.750	1.950	2.000	200	50		3.800	4.450	4.850	650	400	
Gezinnen,< 30 - doelgroep	50	50	50	0	0		150	150	200	50	50	
Gezinnen,30-64 - doelgroep	1.400	1.300	1.200	-100	-100		3.350	3.300	3.250	-50	-50	
Gezinnen,65 eo - doelgroep	50	50	100	0	0		200	250	300	0	50	
Totaal Plusdoelgroep	5.600	5.350	5.150	-250	-200		12.900	13.400	13.950	550	550	
Geen Plusdoelgroep	38.600	37.150	35.800	-1.450	-1.350		97.100	98.600	100.600	1.500	2.050	

7.5 Kwantitatieve uitbreiding

Voor Gooi en Vechtstreek wordt tussen 2010 en 2020 een uitbreiding van de woningvoorraad met 5.060 woningen voorzien, het gevolg van een nieuwbouw van 7.370 woningen en een sloop van 2.300 woningen. In alle gemeenten, op Laren na, is een substantieel deel van de nieuwbouw voorzien. De meeste nieuwe woningen zouden in Hilversum kunnen worden gebouwd, maar daar zou het aantal te slopen woningen het grootst zijn. De uitbreiding van de voorraad in Hilversum zou namelijk met de aantallen in Tabel 7-5 niet veel groter zijn dan die in Huizen en zelfs wat kleiner zijn dan die in Muiden. De toename in Muiden en Weesp is opvallend. Niet vergeten mag worden dat de input bij deze cijfers een grote rol speelt. Zo is in de demografische ontwikkeling in dit geval rekening gehouden met de nieuwbouw in de Bloemendalerpolder en derhalve met een toename van de vraag naar woningen. Alleen in Laren zou de woningvoorraad nauwelijks hoeven te worden uitgebreid.

Tabel 7-5: Uitbreiding, nieuwbouw en sloop, Kop van Noord-Holland, 2010-2019

	Uitbreiding	Nieuwbouw	Sloop	
			2010-2014	2015-2019
Gooi en Vechtstreek				
376 Blaricum	530	570	310	260
381 Bussum	670	880	450	440
402 Hilversum	820	2.390	1.050	1.350
406 Huizen	790	910	460	450
417 Laren	10	80	0	80
424 Muiden	900	920	320	600
425 Naarden	430	500	280	220
457 Weesp	690	780	360	420
1696 Wijdereen	230	320	110	210
Totaal	5.060	7.370	3.340	4.030

Met de genoemde aantallen nieuwbouw en sloop zou de leegstand in Gooi en Vechtstreek met bijna 300 woningen licht oplopen, vooral in de koopsector.

8 Wonen en zorg: nultredenwoningen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het aantal nultredenwoningen in de provinciale voorraad en de vraagontwikkeling naar nultredenwoningen per gemeente. Daartoe wordt eerst een overzicht gegeven van de onderscheiden vormen van wonen en zorg en kort ingegaan op de vraag naar wonen en zorg in Noord-Holland voor alle onderscheiden woonvormen.

8.1 De onderscheiden vormen van wonen met zorg

Een belangrijk punt van aandacht zijn de definities voor de diverse vormen van wonen met zorg. De totale huisvesting voor ouderen en andere zorgbehoevenden wordt omschreven als geschikte huisvesting voor wonen met zorg.

Deze valt uiteen in vier hoofdgroepen:

1. **Beschermd wonen** betreft woon- en verblijfsvormen met 24-uurs nabije zorg en bescherming. Met 'nabij' wordt bedoeld op zorg die permanent aanwezig is. In het algemeen betreft het onzelfstandig wonen. Alle verpleeghuisplaatsen worden als beschermd wonen gerekend. In de berekeningen is uitgegaan dat ook 15% van de verzorgingshuiscapaciteit behoort tot het beschermd wonen.
2. **Wonen met verzorgingshuiszorg** omvat de overige 85% van de verzorgingshuisplaatsen. Er wordt uitgegaan van een dalende vraag en een dalend aanbod, vallend onder de noemer *extramuralisering*.
3. **Verzorgd wonen** betreft de situatie wanneer een huishouden in een ouderenwoning woont en gebruik kan maken van verpleging of verzorging vanuit een nabij gelegen zorgsteunpunt. Tot deze groep horen bij voorbeeld de aanleunwoningen.
4. **Overige geschikte huisvesting** voor ouderen en andere hulpbehoevenden betreffen zelfstandige woningen waarvan diverse kenmerken aangeven dat ze meer geschikt zijn voor de doelgroep dan gebruikelijke woningen. Deze kenmerken zijn:
 - De woning is een ouderenwoning als onderdeel van een complex met extra diensten zoals maaltijdverzorging, receptie, gemeenschappelijke recreatieruimte, etc. (wonen met diensten).
 - De woning is een ouderenwoning, niet vallend onder verzorgd wonen of wonen met diensten (overige ouderenwoning).
 - De woning is ingrijpend aangepast (ingrijpend aangepaste woning).
 - De woning is een nultredenwoning (overige nultredenwoning). Een woning is een nultredenwoning indien deze zowel extern toegankelijk (de woonkamer dient bereikbaar te zijn vanaf de straat zonder trap te hoeven lopen) als intern toegankelijk (vanuit de woonkamer zijn zonder traplopen de keuken, het toilet, de badkamer en tenminste 1 slaapkamer te bereiken) is.

Voor Noord-Holland worden alle woningen die tot de laatste twee groepen behoren, dus tot verzorgd wonen en tot overige geschikte huisvesting, tot de nultredenwoningen gerekend.

Voor de afleiding van de extramurale woonvormen wordt gebruik gemaakt van het WoON. Indien een respondent in het WoON aangeeft dat hij in een woning woont en er wonen niet meer dan 2 huishoudens op het adres, dat spreken we van een huishouden in een woning. Bij een zelfstandige wooneenheid geeft een respondent aan in een wooneenheid te wonen met eigen keuken en eigen toilet.

Als er in Fortuna gesproken wordt over woningen; wordt gerefereerd aan beide groepen. Zowel de woningen als de wooneenheden maken deel uit van de analyses.

Een toelichting op de wijze waarop in het Fortuna-model de opgave en de toekomstige vraag worden bepaald is te vinden is opgenomen in de afzonderlijke rapportage over wonen en zorg in de provincie: "Verkenning Wonen en Zorg 2010-2020 Noord-Holland".

8.2 Ontwikkelingen wonen en zorg in Noord-Holland

Voordat we overstappen naar de ontwikkeling van de vraag naar nultredenwoningen per gemeente geven we een kort overzicht van de vraagontwikkeling in Noord-Holland naar alle hierboven geschetste vier typen woningen.

Duidelijk is dat de vraag naar verzorgingshuiszorg onder invloed van extramuralisering, het streven om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen, fors gaat afnemen, met ongeveer de helft. Een deel van de mensen in een verzorgingshuis die de meeste zorg nodig hebben gaan over naar beschermd wonen, waardoor de vraag in deze categorie tot 2020 met ruim 20% gaat toenemen. Het overige deel van de afname in verzorgingshuiszorg moet worden opgevangen door verzorgd wonen, waardoor de vraag in deze categorie sterk groeit, met bijna 47% tussen 2008 en 2020.

Voorals als gevolg van de vergrijzing neemt de vraag naar overige woningen met zorg, waaronder gewone nultredenwoningen, ook toe, tot bijna 314.000 in 2020. Samen met het aantal verzorgd wonen komt dat uit op een totale vraag in 2020 naar nultredenwoningen van 352.150, een groei met 58.280 sinds 2008.

Ten opzichte van het berekende aanbod in 2008, 289.570, moeten er tot 2020 ruim 62.570 extra nultredenwoningen worden gerealiseerd. Dat is dan inclusief het berekende tekort in 2008. Deze extra vraag hoeft overigens niet geheel door nieuwbouw te worden gefaciliteerd. Verbouw van woningen behoort ook tot de mogelijkheden.

Een groter verschil tussen (toekomstige) vraag en aanbod doet zich voor bij het verzorgd wonen, dat dus voor een belangrijk deel de afname van de verzorgingshuiszorg moet gaan opnemen. De ontwikkeling van voldoende zorgsteunpunten in de nabijheid zou dan een belangrijk aandachtspunt moeten zijn.

Tot slot is het niet onbelangrijk te vermelden dat het aantal nultredenwoningen in het aanbod niet betekent dat deze ook bewoond worden door een huishouden dat een nultredenwoning nodig heeft. De toename van de vraag kan dus een groter probleem zijn dan de toename van de vraag kan dus een groter probleem zijn dan de ontwikkeling hier aangeeft.

Tabel 8-1: Ontwikkeling van de vraag naar wonen en zorg, Noord-Holland, 2008-2020

Noord-Holland	beschermd wonen	verzorgings- huiszorg	verzorgd wonen	overig wonen met zorg
aanbod	12.690	14.100	21.770	267.800
vraag				
2008	13.130	13.680	26.050	267.810
2009	13.210	13.350	26.700	272.090
2010	13.470	12.710	27.730	276.040
2011	13.700	12.070	28.770	279.280
2012	13.960	11.490	29.900	283.310
2013	14.170	10.910	30.920	287.040
2014	14.390	10.300	31.930	290.750
2015	14.570	9.680	32.940	294.620
2016	14.840	9.070	34.080	298.690
2017	15.110	8.500	35.120	302.590
2018	15.340	7.920	36.160	306.390
2019	15.610	7.370	37.190	310.200
2020	15.840	6.800	38.220	313.920

In onderstaande tabel wordt de ontwikkeling van de vraag naar nultredenwoningen per gemeente aangegeven en afgezet tegen het aanbod in 2008. Ter vergelijking is ook de in Socrates bepaalde nieuwbouw opgenomen en het percentage nultredenwoningen waaruit de nieuwbouw **zou moeten** bestaan **indien** de uitbreiding van de nultredenvoorraad geheel voor rekening van de nieuwbouw zou moeten komen. Dit laatste is, zoals eerder aangegeven, niet het geval. Bij de percentages gaat het overigens om de extra gevraagde nultredenwoningen in de periode 2008-2019 op de nieuwbouw in de periode 2010-2019, in 2008 bestaande tekorten of overschotten zijn niet meegenomen.

Op het niveau van Noord-Holland zouden er dan in de periode 2008-2019 58.280 nultredenwoningen bij moeten komen. Indien deze geheel door nieuwbouw tot stand zouden moeten worden gebracht, zou 41% van alle nieuwbouw in de periode 2010-2019 een nultredenwoning moeten zijn. Het bestaande tekort, geschat op circa 4.290 nultredenwoningen, is daarbij zoals gezegd niet meegenomen.

De RAP-regio's laten daarbij grote verschillen zien.

In Noord-Holland Noord ontwikkelt de vraag naar nultredenwoningen zich relatief sterk; afgezet tegen de nieuwbouw zou daar 58% van de nieuwbouw een nultredenwoning moeten zijn. In de Kop van Noord-Holland zou het daarbinnen gaan om 53%, in Noord-Kennemerland om 58% en in West Friesland om 61%. Bedenk dat een hoog percentage niet alleen hoeft te duiden op een sterkere vergrijzing maar ook te maken kan hebben met een relatief geringe nieuwbouw. In sommige gemeenten, zoals Texel en Bergen is de vraag naar nultredenwoningen bij voorbeeld groter dan het resulterende nieuwbouwaantal.

In de RAP-regio's IJmond-Zuid-Kennemerland en Gooi en Vechtstreek zou het percentage nultredenwoningen in de nieuwbouw ook nog boven het provinciaal gemiddelde liggen, namelijk 47 respectievelijk 45%.

Voor Stadsregio Amsterdam is de absolute vraagontwikkeling naar nultredenwoningen tussen 2008 en 2020 het grootst, maar is de verhouding tot de nieuwbouw het kleinst namelijk 34%. In Amsterdam zou slechts een kwart van de nieuwbouw een nultredenwoning hoeven te zijn om aan de extra vraag tegemoet te komen.

Op gemeentelijk niveau bestaan er grote verschillen in percentages vraagontwikkeling ten opzichte van de nieuwbouw. Zoals aangegeven kan dit het gevolg zijn van de toedeling van de regionale vraag aan de gemeenten en ook van de toedeling van de nieuwbouw aan de gemeenten, terwijl ook het aanbod per gemeente van de diverse vormen van zorg weliswaar zo goed mogelijk bepaald wordt maar ongetwijfeld meer of mindere lacunes vertoont. De gemeentelijke cijfers dienen daarom met enige terughoudendheid te worden beschouwd.

Hierbij wordt andermaal vermeld dat nultredenwoningen ook buiten de nieuwbouw om kunnen worden gerealiseerd en dat de uitbreiding van verzorgd wonen, besloten in de nultredenwoningen, ook betekent dat er voldoende zorgsteunpunten aanwezig zijn dan wel worden gerealiseerd om in de behoefte aan diensten en zorg bij de woningen te kunnen voldoen.

Tabel 8-2: Aanbod en vraag naar nultredenwoningen per gemeente, Noord-Holland, 2010-2020 (Bron: Fortuna 2009)

Nultreden = Verzorgd wonen + Overig geschikt wonen					
	Aanbod 2008	Vraag 2008	Vraag- ontwikkeling 2008-2019	Nieuwbouw 2010-2019	Vraagontwikke- ling nultreden* / nieuwbouw
Noord-Holland	289.570	293.860	58.280	143.270	41%
Noord-Holland Noord	65.730	66.500	16.300	28.340	58%
Kop van Noord-Holland					
Anna Paulowna	1.550	1.350	440	850	52%
Harenkarspel	2.060	1.570	450	1.030	44%
Den Helder	4.770	6.700	990	1.320	75%
Niedorp	1.380	1.110	360	870	41%
Schagen	1.930	2.150	490	1.310	37%
Texel	1.780	1.560	260	50	520%
Wieringen	1.060	990	210	350	60%
Wieringermeer	1.320	1.310	340	960	35%
Zijpe	1.350	1.190	300	530	57%
Totaal	17.170	17.910	3.870	7.260	53%
Noord-Kennemerland					
Alkmaar	10.250	10.780	1.720	3.910	44%
Graft-De Rijp	680	650	150	290	52%
Bergen (NH.)	4.000	3.890	660	210	314%
Castricum	3.790	3.570	430	990	43%
Heerhugowaard	3.000	4.330	1.960	3.600	54%
Heiloo	2.500	2.550	650	840	77%
Langedijk	2.290	2.340	930	1.480	63%
Schermer	650	480	110	120	92%
Totaal	27.150	28.580	6.590	11.430	58%
West Friesland					
Andijk	650	650	160	350	46%
Enkhuizen	2.330	1.970	680	1.250	54%
Hoorn	6.870	7.210	2.240	4.150	54%
Medemblik	3.140	2.590	710	620	115%
Opmeer	1.100	1.050	280	480	58%
Wervershoof	770	800	150	260	58%
Drechterland	2.120	1.780	510	750	68%
Stede Broec	2.040	1.990	570	700	81%
Koggenland	2.400	1.980	530	1.090	49%
Totaal	21.410	20.020	5.840	9.650	61%

* Exclusief tekort in 2008.

Nultreden = Verzorgd wonen + Overig geschikt wonen					
	Aanbod 2008	Vraag 2008	Vraag- ontwikkeling 2008-2019	Nieuwbouw 2010-2019	Vraagontwikke- ling nultreden* / nieuwbouw
IJmond-Zuid-Kennemerland					
Beverwijk	4.050	4.130	820	1.600	51%
Bloemendaal	2.780	2.450	260	560	46%
Haarlem	15.280	17.330	2.110	6.000	35%
Haarlemmerliede	560	530	130	150	87%
Heemskerk	3.440	3.940	850	1.060	80%
Heemstede	2.540	3.000	370	610	61%
Uitgeest	1.320	1.090	270	410	66%
Velsen	7.410	7.230	1.350	2.730	49%
Zandvoort	3.100	2.180	250	520	48%
Totaal	40.480	41.870	6.400	13.630	47%
Stadsregio Amsterdam					
Aalsmeer	2.650	2.730	910	1.560	58%
Amstelveen	8.590	10.430	1.440	2.530	57%
Amsterdam	97.390	97.860	16.170	64.570	25%
Beemster	1.090	840	150	340	44%
Diemen	1.780	2.700	620	1.170	53%
Edam-Volendam	2.590	2.470	750	1.100	68%
Haarlemmermeer	13.540	12.900	4.280	9.120	47%
Landsmeer	980	1.030	170	330	52%
Oostzaan	950	880	180	320	56%
Ouder-Amstel	1.610	1.470	170	320	53%
Purmerend	7.510	7.670	1.840	3.100	59%
Uithoorn	3.440	2.940	580	1.150	50%
Zeevang	680	550	200	320	63%
Zaanstad	15.690	14.650	4.090	7.370	55%
Waterland	1.930	1.690	370	320	116%
Wormerland	1.690	1.530	320	320	100%
Totaal	162.120	162.340	32.250	93.940	34%
Gooi en Vechtstreek					
Blaricum	730	860	260	570	46%
Bussum	2.650	3.280	550	880	63%
Hilversum	7.310	8.440	920	2.390	38%
Huizen	3.040	3.570	790	910	87%
Laren	990	1.180	-40	80	-50%
Muiden	490	560	100	920	11%
Naarden	1.800	1.620	100	500	20%
Weesp	2.060	1.640	320	780	41%
Wijdereen	2.170	2.030	340	320	106%
Totaal	21.240	23.160	3.340	7.370	45%

* Exclusief tekort in 2008.



Bijlage 1 Primos en Socrates



Primos

Het Primos-model voorspelt de demografische processen van geboorte, sterfte, individualisering en migratie. Hierbij wordt gebruik gemaakt van gemeentespecifieke cijfers die het CBS ontleent aan de gemeentelijke bevolkingsadministratie (GBA). Er wordt voor geboorte, sterfte en individualisering rekening gehouden met het lokale geboorteniveau, de lokale sterftetekansen, de lokale kansen op scheiding etc.

Wat de migratie betreft is er onderscheid tussen buitenlandse migratie en binnenlandse migratie. De buitenlandse migratie wordt trendmatig afgeleid van de nationale CBS prognose. Het model rekt met het deel van de buitenlandse vestiging dat een bepaalde gemeente opvangt en het deel van het vertrek naar het buitenland dat uit deze gemeente afkomstig is. Hierbij wordt er onderscheid gemaakt naar leeftijd, geslacht en etniciteit. Dus concreet gaat het bijvoorbeeld om het aandeel van een gemeente in de vestiging van de 20-jarige vrouwen uit Turkije.

Wat de binnenlandse migratie betreft is er in het Primos-model onderscheid tussen lange-afstands- en korte-afstandsmigratie. De langeafstandsmigratie wordt in het model beschreven in regionale termen: verhuizingen van Limburg naar bijvoorbeeld de regio rond Rotterdam. Het aantal interregionale vestigers en vertrekkers is over het algemeen redelijk constant. Het gaat hier om zowel studenten als mensen die vanwege de arbeidsmarkt over wat grotere afstand verhuizen.

De korte-afstandsmigratie in het model hangt af van de woningbouw. Woningbouw trekt huishoudens aan. Waar gebouwd wordt vestigen zich mensen. Waar niet gebouwd wordt trekken mensen weg.

Dit patroon van woningbouwgestuurde vestiging en vertrek is NIET met vaste parameters opgehangen aan de woningbouw. Er wordt dus NIET gerekend met bijvoorbeeld eengezinswoningen die altijd dit soort huishoudens aantrekken. Afhankelijk van vraag en aanbod kan ook een aantal woningen leeg komen te staan (veelal in de bestaande voorraad).

Het Primos-model modelleert vraag en aanbod. Als gevolg van vraag en aanbod komt een verhuisproces tot stand. Dat leidt ertoe dat zich een bepaald soort huishoudens vestigt in nieuwe woningen. De binnen Primos gekozen aanpak staat er garant voor dat eventuele verschuivingen in de vraag (bijvoorbeeld door ontgroening of vergrijzing) en eventuele verschuivingen in concurrerend aanbod, tot uitdrukking komen in de berekende migratie.

Dit betekent dat het bouwprogramma van invloed is op de uitkomsten: naarmate de woningproductie groter is, zal het migratiesaldo doorgaans toenemen. Dat geldt echter niet onbeperkt en overall. In het model wordt rekening gehouden met (zoals gezegd) vraag en aanbod, dus ook met concurrerend aanbod op andere plaatsen. Als in een regio echt te veel gebouwd wordt (in de virtuele werkelijkheid

van de prognose...) dan zullen niet alle woningen “vol” komen. Bepaalde woningen – waar weinig vraag naar is vanwege hun type of locatie – blijven dan leeg staan.

Om tot een zo goed mogelijke schatting te komen van het bouwprogramma verzamelt ABF deze programma's op basis van gegevens die Rijksoverheid en provincies aanleveren. Daarnaast worden bronnen geraadpleegd zoals de Nieuwe Kaart van Nederland en de Bodemstatistiek (deze laatste om de bouwcapaciteit van locaties te bepalen).

Het rekenmodel houdt bovendien nog rekening met de hardheid van het bouwprogramma. Analyses tonen aan dat de planning en de realisatie van bouwprogramma's alleen in de eerste jaren redelijk in de pas lopen. Voor de wat langere termijn zijn over het algemeen geen “harde” plannen beschikbaar. In het rekenmodel wordt hiermee rekening gehouden. De eerste jaren is het bouwprogramma hard. Maar op langere termijn wordt de regionale huishoudengroei als uitgangspunt genomen voor het bouwprogramma. Dit betekent dat op langere termijn de groei van de woningvoorraad en de toename van het aantal huishoudens gelijk oplopen en wel op regionaal schaalniveau. De daarvoor benodigde woningproductie wordt binnen de regio verdeeld over de gemeenten op een wijze die aansluit bij de verdeling van de “harde” bouwplannen voor de eerste jaren. Voor gemeenten die traditioneel weinig bouwen, veronderstelt Primos dus ook op langere termijn een beperkt bouwprogramma.

Deze benadering waarbij het bouwprogramma de migratie en de bevolkingsgroei aanstuurt, vormt de klassieke ingang van het Primos-model. Daarnaast is sinds enkele jaren een andere ingang gemaakt, namelijk een benadering waarbij het (gewenste) migratiesaldo het uitgangspunt vormt. Voor verschillende gebruikers van het Primos-model is dit een ingang die men met regelmaat kiest in de beleidsvoorbereiding. Men wil uitgaan van migratiesaldo nul (bijvoorbeeld in de discussie over Nationale Landschappen).

Het Primos-model zoekt dan een bouwprogramma bij elkaar dat er voor zorgt dat het (beleidsmatig) gewenste migratiesaldo gegenereerd wordt. Hierbij wordt dus niet “zomaar” het migratiesaldo op een bepaald cijfer geprikt, maar gebeurt dit op een manier die aansluit bij de ontwikkelingen in het verleden: empirisch onderbouwd. Dit is van belang om ervoor te zorgen dat van een plausibel onderliggende migratiepatroon wordt uitgegaan, waar het gaat om leeftijdspecifieke cijfers en/of relaties met andere gemeenten. Dat een dergelijk bouwprogramma op termijn kan afwijken van het gewenste bouwprogramma bij specifieke beleidsuitgangspunten, zoals het bouwen voor migratiesaldonul, moge duidelijk zijn.

Met het model wordt het aantal inwoners en het aantal huishoudens voor de toekomst berekend. Hierbij komen uitkomsten beschikbaar gespecificeerd naar leeftijd, geslacht, huishouden en etniciteit. Het model leent zich door zijn opzet ervoor om uitgaande van verschillende beleidsmatige uitgangspunten, de demografische ontwikkeling te voorspellen en varianten naast elkaar te zetten.

Socrates

In deze bijlage geven we kort de samenhang aan tussen de modellen Primos en Socrates. Vervolgens beschrijven we de modeluitgangspunten van de gebruikte versie. Ten slotte geven een compacte 'technische' beschrijving van de rekenmethodiek van het Socrates-model.

Relatie Primos – Socrates

Het Primos-model en het Socrates-model hangen met elkaar samen. Het Primos-model beschrijft de woningmarkt in kwantitatieve zin. Het Socrates-model beschrijft de woningmarkt in meer kwalitatieve zin. Bij het Primos-model wordt uit de huishoudenprognose de behoefte aan woningen afgeleid. Socrates gaat een stap verder door de vraag naar woningen van verschillende soort toe te voegen: huur/koop, eengezins/appartement, prijs, grootte en woonmilieu.

Het Primos-model beschouwt de hele provincie resp. heel Nederland. Er wordt rekening gehouden met vraag en aanbod van woningen waaruit verhuisstromen worden afgeleid. Hierbij kent het Primos-model geen op voorhand ingebrachte regionale begrenzing. De afstand bepaalt in welke mate vragers uit gemeente A nog woningen zoeken in gemeente B. Op die manier wordt per gemeente een prognose opgesteld die (mede) gebaseerd is op een bepaald bouwprogramma.

Het Socrates-model gaat verder met deze huishoudenprognose van Primos en wel op regionaal schaalniveau. Dit betekent dat de verhuisstromen zoals het Primos-model die berekend heeft voor de regio als totaal (regiogrens overschrijdende migratie) overgenomen wordt. De migratie met andere regio's is dus gebaseerd op de Primos-prognose. Het Socrates-model focust op vraag, aanbod en verhuisbewegingen binnen de regio.

Zolang er in een regio uitgegaan wordt van het zelfde bouwprogramma als waarmee ook de Primos-prognose is opgesteld, levert dit een goede raming op van de regiogrensoverschrijdende migratie. Wanneer echter binnen een regio van een aanzienlijk ander programma wordt uitgegaan, dient de raming van het aantal migranten ontleend te worden aan een Primos-prognose waarin hetzelfde bouwprogramma overgenomen is.

Uitgangspunten scenario's

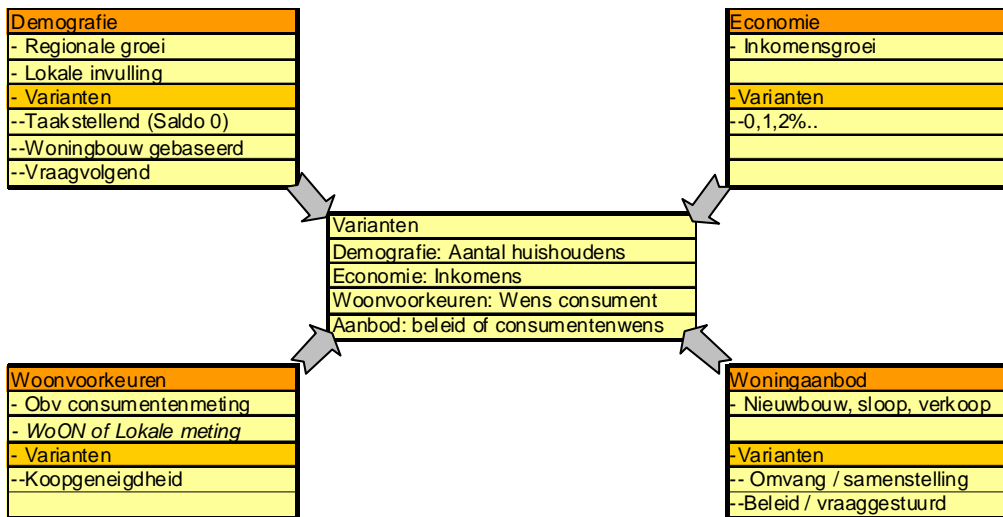
Socrates gaat in zijn standaardraming uit van hetzelfde gemeentelijke bouwprogramma als waar Primos vanuit gaat.² Net als het Primos model heeft ook bij dit model recent een omschakeling plaats gevonden waardoor het model op wijk- en buurtniveau rekent. In de Socrates berekeningen wordt gebruik gemaakt van het nieuwe WoON 2009. Uit dat gegevensbestand worden de woonvoorkeuren afgeleid. In het verleden werd gewerkt met regionaal geschatte woonvoorkeuren waarin huishoudentype, woningtype, gewenst woningtype en woonmilieu verdisconteerd waren. In de nieuwe opzet worden op dezelfde wijze voorkeuren niet meer per regio maar zoveel mogelijk per gemeente geschat – onder het voorbehoud dat er voldoende enquêtes in het WoON 2009 beschikbaar zijn. Voor SRR geldt dat voldoende respondenten zijn geselecteerd: meer dan 500 respondenten of meer dan 75 verhuiscandidate respondenten (Vlaardingen 1.240/229 en Waddinxveen 1.359/243).

Uit vraag, aanbod en verhuisstromen wordt vervolgens duidelijk of er sprake is van een bepaalde spanning op de woningmarkt, waar, in welk segment en hoe zich deze de komende jaren ontwikkelt. Op basis van deze gegevens kan een uitspraak gedaan worden over omvang en samenstelling van het gewenste resp. consumentgerichte bouwprogramma. In principe heeft het Socrates model 4 ingangen om varianten te definiëren zoals weergegeven in bijgaande figuur (B3-1):

² Hier is overigens voor gekozen met als argument dat daardoor a) het verschil tussen Primos en Socrates uitkomsten gering is en b) er per gemeente uitgegaan wordt van een realistisch bouwprogramma.

- Demografie (de kwantitatieve ingang).
- Economie (inkomensontwikkeling).
- Woonvoorkeuren.
- Woningaanbod.

Figuur B2-1: De vier dimensies waarmee scenario's kunnen worden gemaakt



Vanuit de huidige economische crisis zijn verwachtingen geformuleerd aansluitend op de macro-economische verwachtingen van het Centraal Plan Bureau (CPB). De hoofdlijnen daarvan zijn in onderstaande tabel kort samengevat.

Tabel B2-1: Macro-economische en woningmarkt verwachtingen in mutaties per jaar in drie scenario's, 2010-2020

	Scenario		
	Terugval	Basis	Trend
Demografische ontwikkeling	Trend (Primos 2009)	Trend (Primos 2009)	Trend (Primos 2009)
Inkomen per huishouden	-1%	0%	1%
Woonvoorkeuren	WoON 2009	WoON 2009	WoON 2009
Woningbouw (2010-2020)			
Nieuwbouw	75000	75000	75000
Sloop	22000	22000	22000
Verkoop huurwoningen	23000	23000	23000

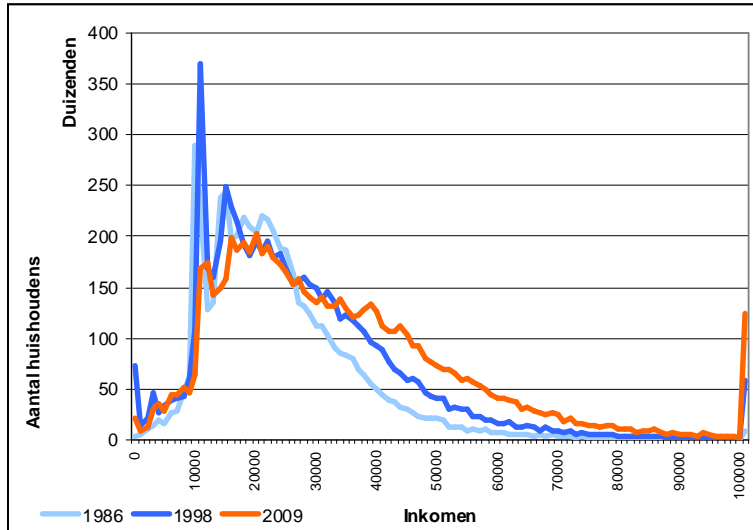
De financiële crisis van eind 2008 laat zijn sporen na. Hoe lang dit zal duren valt niet precies te voorspellen. In 2009 en 2010 is Nederland geconfronteerd met een ongekende economische krimp van -3,5% resp. -0,25% van het Bruto Binnenlands Product. Na 2010 wordt door het CPB op herstel gerekend. In deze studie is niet geprobeerd de precieze jaarlijkse cijfers te voorspellen maar is een meer lange termijn gerichte lijn getrokken. Hier wordt het basisscenario gebruikt waarbij rekening wordt gehouden met een blijvend minder gunstige economische ontwikkeling. De inkomens blijven ongeveer gelijk. Dit is een trendbreuk ten opzichte van de afgelopen decennia, waar de inkomens steeds gegroeid zijn. Het basisscenario wordt gezien als het meest waarschijnlijke toekomstbeeld. Dit scenario staat dan ook centraal in standaard VROM-WWI Socrates variant

Verder kunnen ook veronderstellingen over veranderende woonvoorkeuren (bijvoorbeeld als gevolg van de crisis of einde van de hypotheekrenteaftrek) doorgerekend worden, maar ook dat is een element dat zich minder leent voor regionale en lokale toepassing omdat deze ontwikkelingen niet op dit schaalniveau worden beïnvloed (op de korte termijn).

In onderstaande figuren wordt aandacht geschonken aan enkele cruciale factoren waarmee rekening gehouden wordt in de prognoses. Deze zijn achtereenvolgens.

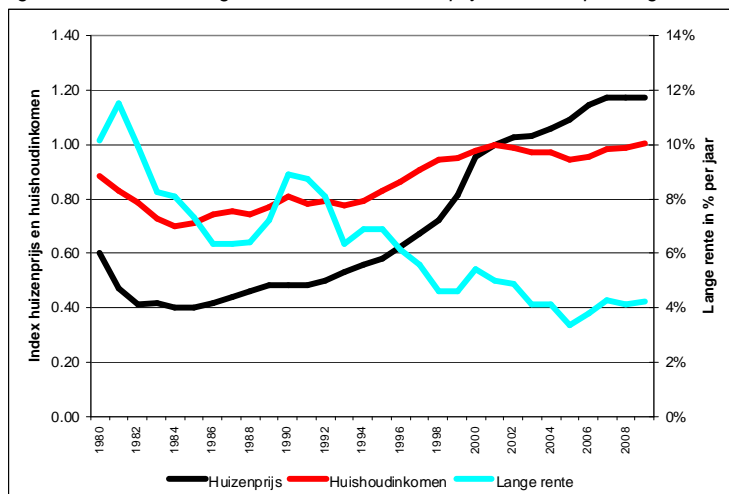
De inkomensontwikkeling. De afgelopen jaren zijn de inkomens gestaag toegenomen. Gemiddeld met ongeveer 1% per jaar. Vooral het aantal huishoudens met een behoorlijk inkomen is gestegen. Bij een zekere terugval van de economie zal niet alleen het gemiddelde inkomen verschuiven, maar zullen er vooral meer huishoudens komen met een laag inkomen, gegeven de verwachte toename van de werkloosheid.

Figuur B2-2: Aantal huishoudens in heel Nederland naar inkomen, 1986-2009



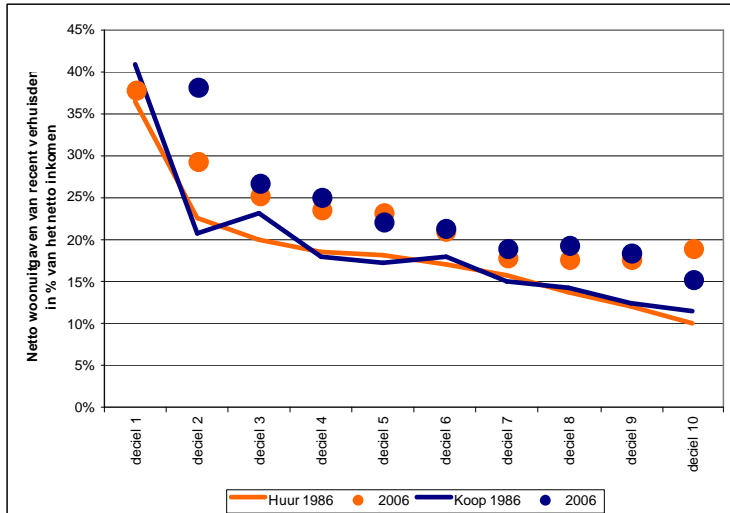
De prijsontwikkeling in de koopsector. De afgelopen jaren zijn de prijzen sterk opgelopen. Deze prijsstijging is voor een belangrijk deel gefaciliteerd door de daling van de rente. De groei van de inkomens alleen heeft niet geleid tot deze prijsstijging. Bij een minder gunstige economische ontwikkeling zal de hypotheekrente waarschijnlijk oplopen, wat een einde maakt aan de prijsstijging. Verder vermindert de vraag naar koopwoningen mede doordat eigenaarbewoners voorzichtiger worden.

Figuur B2-3: Ontwikkeling van inkomens, rente en prijzen van koopwoningen in Nederland, 1986-2006



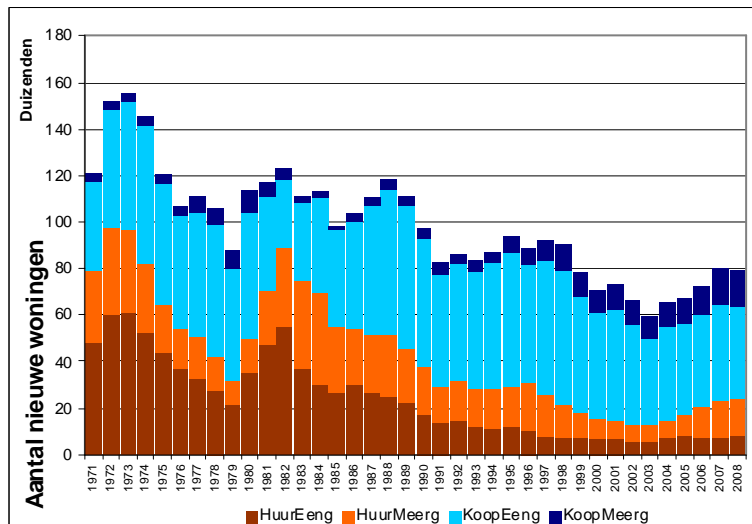
De woonuitgaven. Per inkomensdeciël³ geven huurders en eigenaarbewoners ongeveer een gelijk deel van hun inkomen uit aan wonen.⁴ De afgelopen jaren is deze woonquote geleidelijk opgelopen van 20 naar 25%. Bij een minder gunstige economische ontwikkeling zal die trend zich waarschijnlijk niet verder doorzetten en moeten we dus alert zijn op kostenelementen en de vraag of woningen – waarnaar vraag bestaat – ook betaalbaar blijven.

Figuur B2-4: Netto woonquote van huurders en eigenaarbewoners naar inkomensdeciël, 1986-2006



De woningproductie. De afgelopen decennia is de productie geleidelijk gedaald maar in de jaren 2006-2007 is de productie juist weer wat toegenomen. Bij een minder gunstige economische ontwikkeling zal de productie de komende jaren waarschijnlijk weer verminderen.

Figuur B2-5: Nieuwbouw in Nederland, 1971-2008



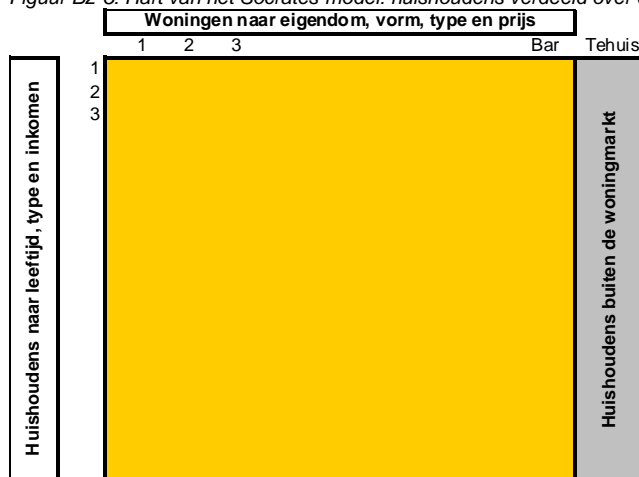
³ Inkomensdecielen zijn groepen huishoudens die in inkomen gesorteerd zijn van lage inkomens naar hoge inkomens waarbij de tien groepen per definitie van gelijke omvang zijn.

⁴ Bij de huurders gaat het om de netto huur (na eventuele aftrek van huurtoeslag); bij de eigenaar bewoners om de netto hypotheeklasten (na de eventuele fiscale aftrek).

De kern van het model

Het Socrates beschrijft de woningmarkt. Het hart van het rekenmodel bestaat uit basisinformatie over de wijze waarop verschillende huishoudens gehuisvest zijn: wie woont waar. Daarbij beperkt het model zich tot huishoudens die NIET in tehuizen wonen. Personen die in tehuizen wonen worden buiten beschouwing gelaten. Verder worden huishoudens onderscheiden naar leeftijd, type en inkomen.⁵ En woningen worden onderscheiden naar eigendom, vorm, type en prijs.⁶

Figuur B2-5: Hart van het Socrates-model: huishoudens verdeeld over de woningvoorraad



Startpunt

Informatie uit verschillende bronnen wordt samengevoegd om de kern van het rekenmodel te vullen met cijfers die betrekking hebben op de huidige situatie.

Informatie over de huishoudens is vooral afkomstig van het CBS. Informatie over de woningvoorraad is afkomstig van het CBS resp. het Systeem Woningvoorraad van het Ministerie van VROM-WWI. De verdeling van de huishoudens over de woningvoorraad wordt ontleend aan het WoON. Deze gegevens leveren met elkaar het startpunt op voor de wijze waarop huishoudens verdeeld zijn over de woningvoorraad.

1. Toekomstige ontwikkelingen

De woningmarkt verandert doordat

- huishoudens veranderen > 4,
- de woningvoorraad verandert > 5,
- de verdeling van huishoudens over de voorraad verandert > 6.

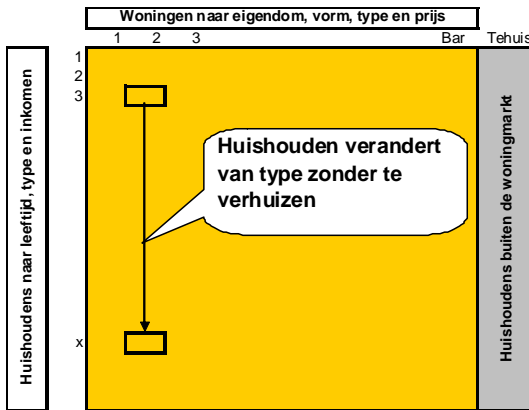
2. Veranderingen van de huishoudens

Wijzigingen in de huishoudens hebben een **demografische** en **economische** achtergrond. **Demografische ontwikkelingen** beïnvloeden het aantal huishoudens naar type en leeftijd.

⁵ De leeftijdsindeling is <30, 30-44, 45-64, 65-74 en 75jaar eo. De typen die onderscheiden worden zijn: alleenstaand, eenouder, paren zonder kind en gezinnen met kind. De verdeling naar inkomen is gebaseerd op het netto inkomen waaruit inkomenskwintielen zijn afgeleid. In het WoON 2009 leidt dat ertoe dat de volgende vijf inkomensgroepen onderscheiden zijn: <16000, 16-24.000, 24-34.000, 34-47.000 en >47.000 euro per jaar. Dit levert 5 leeftijdsklassen * 4 typen * 5 inkomensklassen = 100 soorten huishoudens op.

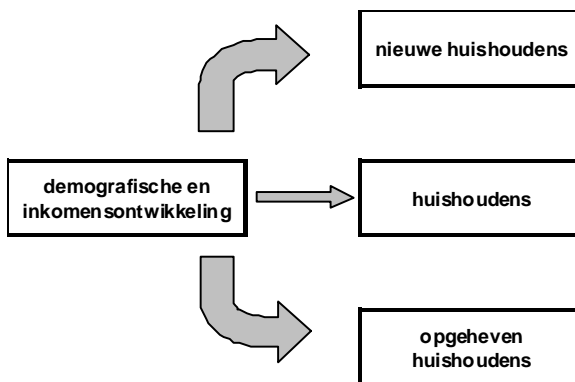
⁶ Eigendom geeft onderscheid tussen huur en koop. De vorm maakt onderscheid tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen (appartementen). De indeling naar typen maakt in de huursector onderscheid naar kleine en grote woningen (eengezinswoningen <=4 kamers zijn klein; meergezinswoningen <=3 kamers zijn klein). In de koopsector leidt de indeling tot rijwoningen, 2-onder-1 kap en vrijstaande woningen (de koopappartementen worden niet naar type onderscheiden). Huurwoningen tot de kwaliteitskorting grens (van 348 euro) behoren tot het goedkope segment; huurwoningen boven de hoogste aftoppingsgrens (535 euro en meer per maand) behoren tot het dure segment. Koopwoningen tot 215.000 euro vormen het goedkope koopsegment; koopwoningen van meer dan 350.000 euro vormen de dure koopsector. Dit levert 2 eigendomsvorm * 2 vorm * 2 typen * 3 prijsklassen = 24 woningtypen op. Daarnaast is er een categorie "overige woonruimten", de zgn. Bewoonde Andere Ruimten (BAR).

- Zo ontstaan nieuwe huishoudens doordat thuiswonende kinderen het huis uit gaan,
- Verder worden huishoudens opgeheven door sterfte en vertrek naar een tehuis,
- Bovendien veranderen huishoudens bij echtscheiding, samenwonen maar ook wanneer het laatst thuiswonend kind de deur uitgaat (van “Samenwonend Met Kinderen” naar “Samenwonend Zonder Kinderen”).



Economische ontwikkelingen beïnvloeden de huishoudens en wel de verdeling naar inkomen. Als de inkomens toenemen heeft dat zijn effect op de verdeling van huishoudens over de inkomensklassen. In het rekenmodel wordt uitgegaan van inkomens (en woningprijzen) zoals die waren op het startpunt van de prognose (2008). Bij (boveninflatoire) inkomensstijging komen er minder huishoudens met een laag inkomen en meer huishoudens met een hoog inkomen. Dat is terug te zien in de verdeling van huishoudens over de woningvoorraad.

Figuur B2-6: Demografische en economische ontwikkelingen beïnvloeden de huishoudens



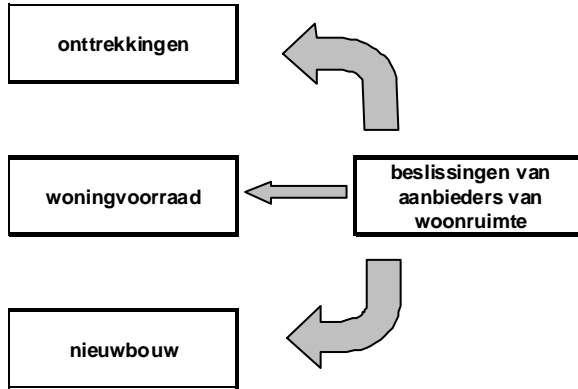
3. Veranderingen in de woningvoorraad

Aanbieders van woonruimte nemen de beslissingen over de woningvoorraad. Daarbij sturen zij via:

- Nieuwbouw: nieuwe woningen worden toegevoegd,
- Sloop: bestaande woningen worden onttrokken,

- Aanpassingen in de bestaande voorraad waarbij het kan gaan om verkoop van huurwoningen, maar ook om het samenvoegen van woningen en/of het aanpassen van de woning (kamer extra, kamer minder) etc.

Figuur B2-7: Beslissingen van de aanbieders van woonruimte beïnvloeden de woningvoorraad



4. Veranderingen in de combinatie huishoudens - woningen

De verdeling van huishoudens over de woningvoorraad verandert door het verhuisproces. Huishoudens verhuizen van de ene naar de andere woning. Daarmee verandert direct het aantal huishoudens dat in een bepaald soort woning gehuisvest is.



5. De boekhouding op orde

Daarmee is de boekhouding waarmee het hart van het rekenmodel beschreven wordt, geregeld. Vanuit een startsituatie veranderen meerdere elementen. Alle wijzigingen worden in het rekenmodel bijgehouden waardoor het informatiehart van het model up-to-date blijft tijdens de prognose.

Overigens wordt dit hart van het model bijgehouden op het niveau van de circa 6000 buurten welke het rekenmodel onderscheid.^{7 8} Daaraan kan informatie ontleend worden over hoeveel

⁷ In vorige versies van het Socrates-model werd gerekend met ruim 4000 4-cijferige postcodegebieden. Deze 5.900 buurten bestaan uit een samenvoeging van de gemeentelijke resp. CBS wijken en buurten. Als startpunt heeft de CBS / gemeentelijke indeling gefungeerd. Indien deze "te klein" waren zijn buurten met een zelfde woonmilieu samengevoegd.

⁸ Voor het WoON 2009 is het woonmilieutype bepaald van alle CBS buurten.

huishoudens in 20XX ergens zullen wonen: naar soort huishouden, soort woningtype en per buurt. Dit soort informatie speelt een centrale rol bij een beleidsthema als scheefheid en/of doelgroepanalyses.

Deze opdeling van de Nederlandse woningmarkt in ruimtelijke eenheden – die optellen tot gemeenten, provincies e.d. – leidt ertoe dat huishoudens die over de gemeentegrens heen verhuizen apart geregistreerd worden als “vestigers” en “vertrekkers”.

6. De woningmarkt functioneert op regionaal niveau

De woningmarkt functioneert niet op gemeentelijk maar op regionaal niveau. Veel huishoudens die een woning zoeken, laten zich door gemeentegrenzen niet weerhouden. Toch geldt ook dat huishoudens niet “eindeloos” ver op zoek gaan naar een andere woning. Op basis van de feitelijke verhuizingen in de afgelopen jaren, is een indeling van Nederland gemaakt in “functionele woningmarktregio’s”. Dit zijn regio’s waar vraag en aanbod op elkaar reageren. Aanbod van buiten de regio zal in het algemeen geen mensen uit de regio aantrekken. Dit leidt tot onderscheid in 31 woningmarktregio’s (Figuur B2-8). Het model focust op de woningmarktontwikkelingen binnen deze 31 regio’s. De door het Primos-model voorspelde migratiestromen over deze regiogrenzen heen en de daaruit resulterende huishoudenprognose worden namelijk overgenomen. Op regionaal niveau is de huishoudenontwikkeling tussen de Primos- en de Socrates-prognose dan ook perfect consistent.

Figuur B2-8: Indeling van Nederland in 31 regio's



7. Vraag en aanbod als sturende variabelen

Vraag en aanbod zijn sturende variabelen bij de ontwikkelingen op de woningmarkt zoals die hierboven beschreven zijn en die in het model “boekhoudkundig” verwerkt worden. Vraag en aanbod bepalen immers de mate waarin nieuwe huishoudens een plaats kunnen vinden, het gemak waarmee bestaande huishoudens kunnen verhuizen en de mate waarin aanbod (van nieuwbouw of binnen de voorraad) afgezet wordt. Om die reden worden vraag en aanbod binnen het rekenmodel ieder jaar opnieuw berekend en wordt op basis daarvan het verhuisproces geschat.

8. De vraag naar woningen

De vraag naar woningen bestaat uit

- huishoudens die voor het eerst een woning zoeken, de starters,
- huishoudens die een andere woning zoeken, de doorstromers en
- huishoudens die zich in de woningmarktregio willen vestigen, de vestigers.

Uit het aantal huishoudens naar type, leeftijd en inkomen wordt de vraag naar woningen afgeleid en wel gespecificeerd naar alle relevante kenmerken (eigendom, vorm, type en prijs). Deze afleiding gebeurt op basis van de woonvoorkeuren zoals gemeten in het WoON2009. Per huishoudentype (1 van de 100 onderscheiden typen), wordt bepaald hoeveel procent opteert voor woningtype 1, hoeveel procent voor woningtype 2 etc.

9. Het aanbod van woningen

Het aanbod aan woningen bestaat uit

- bestaande woningen die vrijkomen door demografische veranderingen (opheffing),
- bestaande woningen die vrijkomen doordat huishoudens vertrekken naar een andere woning,
- nieuwbouw van woningen.

Het soort woningen dat binnen de bestaande voorraad vrijkomt, is in het rekenmodel bekend. De differentiatie van de nieuwbouw is een apart punt, waar verderop aandacht aan geschonken wordt.



10. Interactie van vraag en aanbod

Per jaar worden (zoals toegelicht) vraag en aanbod berekend. Zowel vraag als aanbod worden hierbij berekend in kwalitatieve kenmerken van het soort woning en woonmilieu.

Vervolgens worden in een aantal cycli de vragers toegedeeld aan het aanbod aan woningen. Wanneer een vrije woning wordt toegedeeld aan een doorstromer komt de oude woning van de doorstromer beschikbaar voor vragende huishoudens in de volgende cyclus. De huishoudens die er in de eerste (of tweede) cyclus niet in zijn geslaagd een geschikte woning te vinden doen in de volgende cyclus weer mee. Totaal worden per jaar 6 verhuiscycli berekend.

11. Substitutie

De voorkeuren van individuele huishoudens blijven daarbij van cyclus op cyclus niet gelijk. De overgebleven zoekers verdelen zich namelijk volgens de originele voorkeuren van het betreffende

huishoudentype. Oude lange wachtrijen voor bepaalde typen woningen blijven daardoor als het ware niet staan in het rekenmodel. Bij een nieuwe cyclus melden de vragers zich weer aan zoals ze dat ook in de eerste cyclus deden. Effectief treedt hierdoor substitutie op van gevraagde schaarse woningtypen naar eveneens gevraagde woningtypen waar wel een ruim aanbod van is.

12. Jaarafsluiting

Aan het eind van het jaar (na 6 cycli) hebben niet alle vragers een andere woning gevonden. Dat is ook in de werkelijkheid het geval. Doorstromers die uiteindelijk geen woning vinden, verhuizen dat jaar dus niet en kunnen het volgend jaar opnieuw proberen.

Bijzonder punt van aandacht vormen de starters en de vestigers van buiten de regio. Deze “moeten” wel ergens onder dak gebracht worden. Starters zijn immers de deur uit en vestigers zijn verhuisd naar een nieuwe regio. Om die reden worden deze beide groepen in het rekenmodel “geforceerd” onder dak gebracht. Dit gebeurt op twee manieren. Op de eerste plaats wordt de slaagkans van deze huishoudens verhoogd in de laatste cyclus door de voorkeuren aan te passen aan het aanbod. Indien daarna nog bepaalde huishoudens geen onderdak gevonden hebben, worden ze geacht te gaan wonen in de rest categorie van de niet-woningen (BAR: bewoonde andere ruimte).

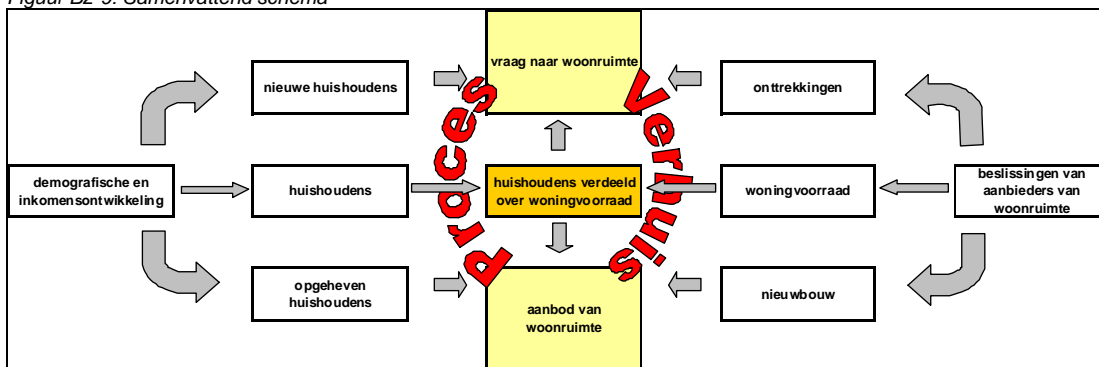
13. De differentiatie van het bouwprogramma

In principe kan het rekenmodel uitgaan van iedere gewenste nieuwbouwdifferentiatie. In dat opzicht laat het rekenmodel dan zien wat er gebeurt, als een bepaald nieuwbouwprogramma zou worden uitgevoerd. In de loop der jaren is de behoefte gegroeid om daarnaast ook het model zelf een “optimaal consument gericht” programma te laten berekenen. De gedachte hierachter is dat in het rekenmodel zelf alle informatie over vraag en aanbod beschikbaar is.

Uitgangspunt vormen het totale bouw-, sloop- en verkoopprogramma waarmee gerekend wordt. Deze totale aantallen zijn veelal afkomstig uit het bouwprogramma waarmee ook de Primos-prognose is opgesteld. Aan het Socrates-model wordt de vraag gesteld welke woningen gebouwd en gesloopt moeten worden.

Voor het bepalen van de onttrekkingen naar type wordt gekeken naar de discrepantie tussen woningbehoefte en woningvoorraad.⁹ Rekening houdend met dit sloop (en verkoop) programma, wordt vervolgens ook de nieuwbouw afgestemd op de discrepantie tussen de woningbehoefte enerzijds en de woningvoorraad anderzijds.

Figuur B2-9: Samenvattend schema



⁹ De woningbehoefte wordt in het model bepaald op basis van de (“tevrede”) zittende huishoudens die niet willen verhuizen en de woonvoorkeuren van de doorstromers.

Verschillende huishoudensontwikkelingen per gemeente tussen Primos en Socrates

Primos

In Primos hangt de ontwikkeling van het aantal huishoudens af van de ontwikkeling in de bevolking en van het huishoudenvormende gedrag van de bevolking, waarbij regionale verschillen worden meegenomen. Bij de ontwikkeling van de bevolking per gemeente vormt de regionale woningmarktmigratie een belangrijk onderdeel, maar ook bestaande verhuispatronen, bij voorbeeld voor langeafstandsmigratie, worden meegenomen. Verhuizingen worden in het model bepaald op basis van de afstemming van vraag en aanbod, met onderscheid naar vier woningtypen (huur-koop x eengezins-meergezins) per woonmilieu.

Het woningbouwprogramma in Primos wordt voor de eerste prognosejaren als "hard" beschouwd. Het ingevoerde bouwprogramma is gebaseerd op bestaande plannen op lokaal niveau, gemeentelijke woningbouwramingen afkomstig van de provincies en veronderstellingen op nationaal niveau volgens de 'Bouwprognoses' van TNO. Op langere termijn (na de eerste 5 prognosejaren) wordt het bouwprogramma op regionaal niveau van jaar op jaar bijgesteld aan de hand van de voorspelde regionale huishoudensontwikkeling in het voorafgaande jaar. De verdeling van dit regionale bouwprogramma over de gemeenten geschiedt aan de hand van de verdeling zoals die in het laatste "harde" jaar voorafgaand aan de regionale aanpassing was vastgesteld.

Een aanpassing op regionaal niveau is uiteraard niet hetzelfde als een aanpassing op gemeentelijk niveau. Het kan zijn dat voor een regio als geheel een dalende huishoudensgroei of zelfs krimp wordt voorspeld, terwijl een individuele gemeente binnen die regio een stabiele huishoudensgroei heeft. Ook voor die gemeente zal Primos echter, net als voor de hele regio, een dalende woningbouwraming "genereren". Dat betekent dat op gemeentelijk niveau de bouwproductie en de huishoudensontwikkeling uiteen kunnen gaan lopen.

Primos levert een prognose op van de grote lijnen: hoe ontwikkelt het aantal huishoudens zich in de verschillende gemeenten, waarbij de trend uit het recente verleden een belangrijke rol speelt.

Socrates

De verdeling van de huishoudens over de gemeenten gebeurt in Socrates op enigszins andere wijze dan in Primos. Waar in Primos de migratie afhankelijk is van de woningbouw maar ook voor een deel trendmatig wordt bepaald, geldt binnen Socrates dat huishoudens een grotere "keuzevrijheid" krijgen om zich te vestigen binnen een regio. Een voordeel van de Socrates-benadering is dat veel meer inzicht wordt geboden in de keuzegedrag van de consumenten en van de mogelijkheid om binnen het aanbod een geschikte woning te vinden. Ook wordt duidelijk welke woningtypen minder gevraagd worden en daardoor een kwetsbaar segment binnen de regionale woningmarkt vormen.

Er valt niet aan te geven welke van beide modellen de toekomstige ontwikkeling het beste 'voorspelt'. Ze vullen elkaar aan.

Bijlage 2 Verdelingen woningen naar prijsklasse WoON 2009

Berekeningspercentages verdeling WoON 2009						
Huidige woning	1	2	3	4	5	
	Provincie	GenV	SRA	IJm-Z-K	N-H N	
huur						
1 <348 goedkoop+middelduur						
2 548-631 duur tot libgr	63%	66%	60%	68%	78%	op duur
3 631-800 duur1*	19%	12%	31%	21%	11%	
4 >=800 duur2*	17%	22%	9%	12%	11%	
koop						
5 <180.000	43%	37%	43%	43%	43%	op goedkoop
6 180.000-200.000	57%	16%	57%	57%	57%	
7 200.000-215.000		48%				op middelduur
8 215.000-250.000						voor W Fr
*SRA tot 1.000						
Gewenste woning						
	Provincie	GenV	SRA	IJm-Z-K	N-H N	
huur						
1 <348 goedkoop+middelduur						
2 548-631 duur tot libgr	75%	67%	76%	77%	74%	op duur
3 631-800 duur1*	12%	13%	17%	13%	16%	
4 >=800 duur2*	13%	20%	7%	10%	10%	
koop						
5 <180.000	52%	67%	51%	54%	50%	op goedkoop
6 180.000-200.000	48%	11%	49%	46%	50%	
7 200.000-215.000		23%				op middelduur
8 215.000-250.000						voor W Fr

Berekeningspercentages verdeling WoON 2009					
Huidige woning		5	6	7	8
		N-H N	W Fr	N-K	KvN-H
huur					
1 <348 goedkoop+middelduur					
2 548-631 duur tot libgr	op duur		73%	80%	86%
3 631-800 duur1*			15%	10%	5%
4 >=800 duur2*			13%	10%	9%
koop					
5 <180.000	op goedkoop		30%	39%	63%
6 180.000-200.000			70%	61%	37%
7 200.000-215.000	op middelduur		26%		
8 215.000-250.000	voor W Fr		74%		
*SRA tot 1.000					
Gewenste woning					
		N-H N	W Fr	N-K	KvN-H
		voor alle regio's			
huur					
1 <348 goedkoop+middelduur					
2 548-631 duur tot libgr	op duur	74%	74%	74%	74%
3 631-800 duur1*		16%	16%	16%	16%
4 >=800 duur2*		10%	10%	10%	10%
koop					
5 <180.000	op goedkoop	50%	50%	50%	50%
6 180.000-200.000		50%	50%	50%	50%
7 200.000-215.000	op middelduur	10%	10%		
8 215.000-250.000	voor W Fr	90%	90%		



Bijlage 3 Berekening doelgroepen



In het woningmarktmodel Socrates wordt de toekomstige ontwikkeling geschat van het aantal huishoudens naar inkomen, type en leeftijd en hun *effectieve vraag* (bewoonde voorraad) naar huur- en koopwoningen. In dit deel kijken we specifiek naar de ontwikkeling van het inkomen en welke betekenis deze ontwikkeling heeft voor de klassieke BBSH-doelgroep (de doelgroep volgens het Besluit Beheer Sociale Huursector) en de EC-doelgroep in Zeist. De EC-groep komt voort uit de beschikking van de Europese Commissie eind 2009 dat corporaties gemiddeld 90% van het bezit onder de huurtoeslaggrens (van € 648 in 2010) dienen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.000 (belastbaar inkomen). Deze maatregel is op 1 januari 2011 van kracht gegaan. Ook kijken we nog naar de plus-groep, de groep van huishoudens met een belastbaar inkomen tussen de € 33.000 en € 43.000 die volgens ingewijden door de EC-maatregel buiten de boot van de corporatiehuisvesting dreigt te vallen.

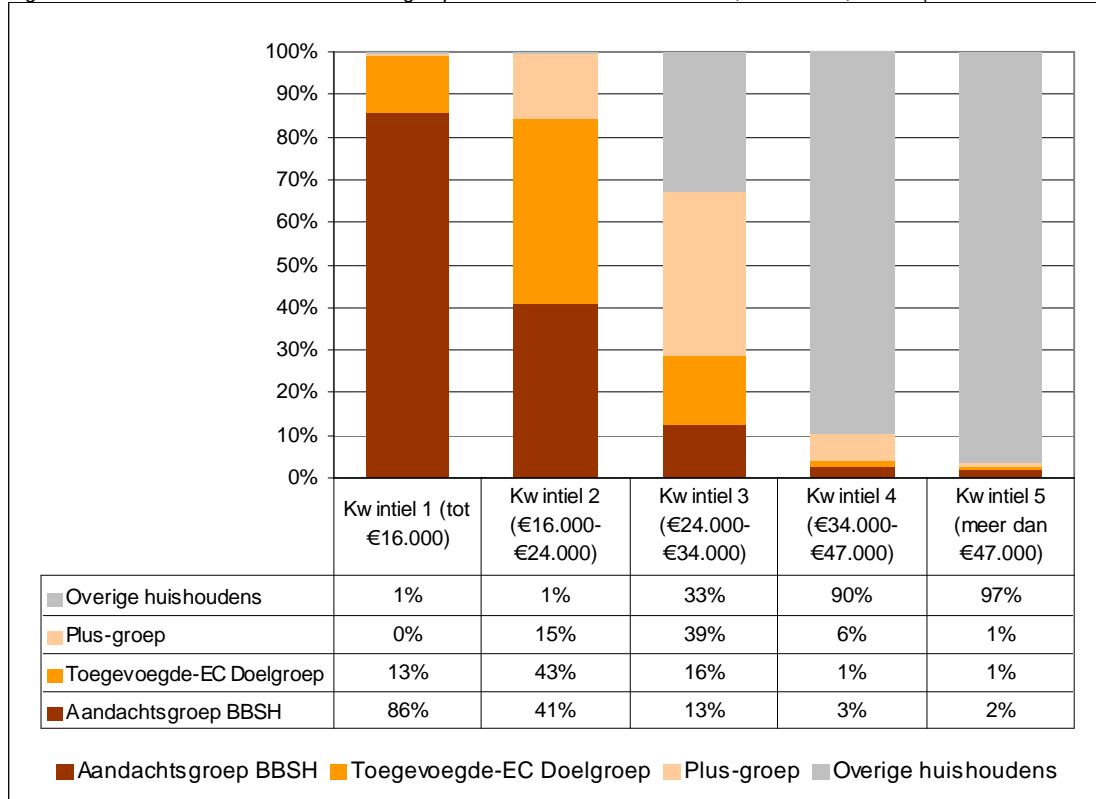
Omdat het zowel bij de bepaling van de BBSH-groep als de EC-groep om belastbare inkomens gaat en deze niet bekend zijn in het woningmarktmodel dienen de aantallen als een benadering te worden gezien.

Vanuit het WoON 2009, waarin wel zowel het besteedbare als het belastbare inkomen bekend is, zijn de percentages huishoudens die binnen de in Socrates gehanteerde inkomensgrenzen tot de groep van BBSH- respectievelijk EC-huishoudens behoren toegepast op de inkomensgroepen in Socrates. Zo is uit Figuur af te leiden dat in het eerste inkomenskwintiel 86% van alle huishoudens (ongeacht hun woonsituatie) tot de BBSH-doelgroep behoort en 13% ook nog in de EC-doelgroep valt. Deze percentages, verder onderscheiden naar huur, koop en bewoonde andere ruimten, worden toegepast op de huishoudensaantallen (onderscheiden naar inkomen, type en leeftijd) in Socrates. Op die manier worden de (toekomstige) aantallen huishoudens in de BBSH-groep, de EC-groep en de plus-groep zo nauwkeurig mogelijk geschat.

De inkomensgroepen die voor dit doel in het woningmarktmodel worden gehanteerd zijn die met een LaagInkomen (eerste en tweede kwintiel, minder dan € 24.000), met een LaagMidInkomen (derde kwintiel, € 24.000 tot € 34.000) en met een HoogInkomen (vierde en vijfde kwintiel, vanaf € 34.000). Van huishoudens in de huursector bij voorbeeld hoort van de huishoudens met een LaagInkomen 68% tot de BBSH-doelgroep en 94% tot de EC-groep, bij die met een LaagMidinkomen is dat 13 respectievelijk 35% en bij die met een Hooginkomen 2 respectievelijk 4%.

Om de toekomstige aantallen huishoudens in corporatiewoningen te schatten is uitgegaan van een gelijkblijvend aandeel van corporatiewoningen binnen de totale huursector. In Zeist is twee derde van de huurvoorraad in bezit van de corporaties.

Figuur B- Aandeel van de diverse doelgroepen binnen inkomenskwintielen, Nederland, 2009 (Bron: WoON 2009)





Literatuurlijst



- **Faessen W.**, 2011, Verkenning Wonen en Zorg 2010-2020 Noord-Holland, ABF-rapport r2011-0016WF
- **Provincie Noord-Holland**, 2010, Goed wonen in Noord-Holland, juni 2010
- **Provincie Noord-Holland**, 2010, Monitor woningbouw 2010