



In deze editie

Het wonen
overwogen

Raad het WoON

Regio en gemeente
aan zet

Primos 2009:
groei en krimp

Toewijzingen
corporatiewoningen

Demografie in cijfers

Bevolkingsgroei
in beeld

Ruimte in de woningmarkt

door Léon Groenemeijer

In de jaren tachtig galmde ik het woord woningnóóóód regelmatig door de straten van Amsterdam. In het kader van de rellenbestrijding kocht wethouder Jan Schaefer in allerijl twintig kraakpanden aan. “In gelul kun je niet wonen”. Ondanks de vele miljarden die er sindsdien jaarlijks via aftrek, toeslag en subsidies de markt in zijn gepompt, dreigt er opnieuw woningnood.

De koopwoningenzeepbel waar banken, projectontwikkelaars, gemeenten en ook vele burgers goud geld mee verdienen moet blijkbaar toch nog verder leeglopen. Van woningnood is nu nog weinig te zien of te merken. De nieuwbouwpijpijn was mede door de woningbouwafspraken tussen rijk en regio's goed gevuld. Het opstarten van nieuwe projecten is echter een ander verhaal. Wie koopt er een relatief dure nieuwbouwwoning als de prijzen van bestaande woningen onder druk staan en er keus genoeg is? Gevolg is dat projecten worden opgeknipt, gefaseerd, herontwikkeld of voorlopig afgeblazen. Een dalend aantal opleveringen en afschrijvingen op grondposities zijn het gevolg.

Ondertussen heeft de crisis op veel terreinen verbaazingwekkend weinig effect. De werkloosheid is slechts beperkt toegenomen en de bevolking groeit, ondanks de krimp in een paar regio's, rustig voort. Het aantal geboorten is nog niet gedaald, in september weer ruim 16.000 kindjes erbij. Ook de immigratie is nog steeds hoger dan de emigratie, al 25.000 inwoners erbij dit jaar. Dat roept de vraag op hoeveel ruimte er nog is in de woningmarkt. Analoog aan de rol van de zzp-ers op de arbeidsmarkt is er natuurlijk ook sponsruimte

in de woningmarkt. Frictieleegstand is er altijd, maar die kan teruglopen. Tijdelijke containerwijken, kraken en kraakwachten zijn al usance, maar uitbreidbaar. Meer dan voorheen bij elkaar blijven wonen kan ook. Blijven wonen in een krimpregio en over lange afstand pendelen is voor sommigen wellicht ook een optie.

Het helpt allemaal een beetje, maar uiteindelijk zal de woningbouw weer op gang moeten komen. De vraag is, wie gaat de rekening betalen? De usual suspect, de koopstarter, weigert. Voorzien van een (te) ruime hypotheek en wellicht enige subsidie, was hij/zij het die de last mocht torsen. Nu de huizenprijzen niet eeuwig blijken te stijgen is de animo om een eerste huis te kopen heel wat minder. Daar komt bij dat loonmatiging en stijgende premies voor zorg en pensioen het beschikbare budget de komende jaren verkleinen. Het nieuwe kabinet, denkt tegen beter weten in, het wanbeleid op de woningmarkt met een paar dolle dwaze dagen bij de corporaties op te lossen. Nee, het lijkt er op dat de rekening betaald gaat worden door noodgedwongen verhuizende eigenaar-bewoners. In hun kielzog volgen op grondposities afschrijvende bouwconcerns en gemeenten. Het gaat nog wel even duren voordat dit trio eieren voor zijn geld kiest.

ABF Actueel

Is de nieuwe naam waaronder deze uitgave voortaan verschijnt. Daarmee wordt afscheid genomen van de naam Kwartaalbericht en de jarenlange traditie waarbij er werd getracht, maar niet altijd gerealiseerd, vier nummers per jaar uit te brengen. De traditie om u op onregelmatige tijdstippen te informeren over onze werkzaamheden blijft daarmee wel in stand.

Werk in uitvoering

Woningmarkt en crisis

Voor diverse regio's worden op basis van de nieuwste demografische gegevens en het Woononderzoek Nederland regionale woningmarktverkenningen opgesteld. Op verzoek van een aantal regio's wordt gezien de bijzondere situatie waarin de woningmarkt momenteel verkeert daarbij speciale aandacht geschonken aan de gevolgen van de crisis, de effecten van de nieuwe EC-toewijzingsnorm, groei of krimp en de noodzakelijk voorbereiding op de vergrijzingsgolf.

Meer informatie: Co Poulus, 015 27 99 348 of

Roland Goetgeluk, 015 27 99 349

Nichemarkten

Waterwonen staat in de belangstelling vanwege de klimaatverandering. Met behulp van een combinatie van bekende ABF-modellen zoals Primos en Socrates, een Geografisch Informatiesysteem en de Conjunctometentechniek is het mogelijk te bepalen waar een nicheproduct als waterwonen kans van slagen heeft en welk beeld de consument bij dit type wonen heeft. In opdracht van Rotterdam Climate Proof wordt dit in de regio Rotterdam onderzocht. Daarnaast fungeren Dordrecht en Westland als voorbeelden in een SEV-project waar ABF aan meewerkt.

Meer informatie: Roland Goetgeluk, 015 27 99 349

Regionale Woonvisie

Na het afronden van de Woningmarktverkenning Maastricht en Mergelland heeft het regionale samenwerkingsverband ABF verzocht een Regionale Woonvisie op te stellen.

Meer informatie: Wim Faessen, 015 27 99 317

Midtermmeting Vitaal Platteland

In het kader van het Tweede Meerjarenprogramma Vitaal Platteland wordt de sociaal-economische vitaliteit van het platteland gemonitord. Voor alle regio's in Nederland wordt opnieuw in beeld gebracht hoe stad en platteland het doen op het terrein van wonen, werken en basisvoorzieningen.

Meer informatie: Léon Groenemeijer 015 27 99 340

Dit nummer

pagina 4

Het wonen overwogen
Roland Goetgeluk

pagina 8

Raad het WoON
Kenneth Gopal

pagina 9

Regio en gemeente aan zet
Roland Goetgeluk

pagina 12

Primos 2009: groei en krimp
Hans den Otter

pagina 15

Toewijzing
corporatiewoningen
Co Poulus

Rubrieken

pagina 2

Column: Ruimte in de
woningmarkt
Léon Groenemeijer

pagina 3

Werk in uitvoering

pagina 15

Nederland in cijfers:
Demografie en wonen

pagina 16

Nederland in beeld:
Bevolkingsgroei

Colofon

ABF Actueel is een gratis uitgave van ABF Research. Via www.abfresearch.nl kunt u zich abonneren. Aan de inhoud van dit nummer kunnen geen rechten worden ontleend. Overname van artikelen kan uitsluitend met schriftelijke toestemming van de redactie.

Redactie: Léon Groenemeijer, Wim Faessen, Roland Goetgeluk

Vormgeving: Hing-Cheung Li

Foto's: Typical Media

Oplage: 750

Datum: 1 december 2010

ABF Research

Verwersdijk 8
2611NH Delft
[015] 27 99 300
info@abf.nl

Inhoudsopgave



Het wonen overwogen

Droste-complex te Haarlem

Door Roland Goetgeluk

De eerste resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2009 werden op het congres 'Het wonen overwogen' gepresenteerd. ABF Research heeft een grote bijdrage geleverd aan het WoON 2009: dataprocessing, de landelijke kernpublicatie en ook een presentatie op het congres.

Meer alleenstaanden, langere woonduur

Rond 16,5 miljoen mensen verbonden met elkaar in 7,3 huishoudens op dit kleine stukje aarde. Krijgen en nemen ze de ruimte? Huishoudens worden steeds kleiner, maar het gemiddeld woonoppervlak neemt nog steeds toe. De gemiddelde huishoudensomvang is gedaald naar 2,2 personen. Ontgroening, vergrijzing en de beëindiging van relaties zorgen voor de toename van alleenstaanden in alle leeftijdscategorieën. De ontgroening en vergrijzing zorgen ook voor de toename van de gemiddelde woonduur die nu al twintig jaar bedraagt. Veel ouderen hebben een flinke wooncarrière gemaakt. Wie goed woont heeft niet de behoefte te verhuizen. Nu het aantal gezonde levensjaren toeneemt, duurt het dus ook langer voordat de vaak gewilde woningen weer op de markt komen.

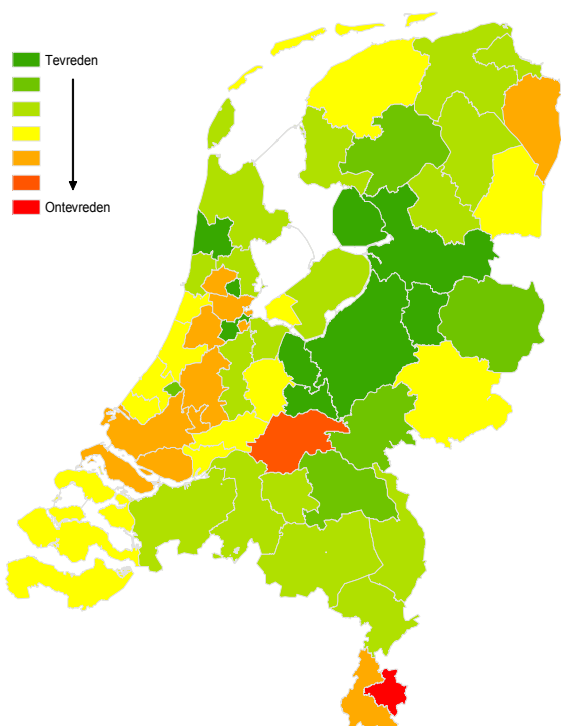
Grote regionale verschillen

De Nederlandse woningmarkt bestaat niet, die boodschap kwam meerdere malen naar voren op het congres. De vraag naar woningen in Utrecht wordt niet opgelost met aanbod in Groningen. Mensen die op zoek zijn naar een betere of beter passende woning willen verhuizen met behoud van de bereikbaarheid van werk, familie, vrienden en/of verenigingen. Regio's met economische groei kennen in de regel vestigingsoverschotten en een toenemende druk op de woningmarkt. In deze gebieden zijn de meeste banen en opdrachten binnen bereik. De vestigers nemen het dure wonen op de koop en huur toe. Op termijn is deze stap lucratief. Is eenmaal de keuze op een gebied gevallen dan bepalen levensfase, woonvoorkeuren en het aanbod waar men terecht komt. In economisch minder florerende gebieden zien we juist

selectief vertrek en beperkte vestiging. Op zich hoeft dat niet erg te zijn als het regionaal inkomen en de leefbaarheid op peil blijven. Daartoe is wel evenwicht op de woningmarkt nodig. De staat Florida drijft op pensionados. Nederland is de Verenigde Staten niet zoals blijkt uit de gang van zaken rond de 'Blauwe Stad' en de 'Seniorenstad'.

Vreemd genoeg werden de mogelijkheden om het WoON 2009 voor regionale analyses in te zetten onderbelicht op het congres. Dat is merkwaardig omdat al jaren regionale en lokale kernpublicaties verschijnen. De nationale kernpublicatie laat al enkele regionale verschillen zien. Zo komen de regionale verschillen in de WOZ-waarde en de mate van tevredenheid met voorzieningen aan de orde. Er is geen één-op-één relatie tussen een hoge woningwaarde en de mate van tevredenheid met de woonomgeving. Dat is een belangrijke constatering omdat maar al te vaak wordt aangenomen dat waardeinstijging een indicator is voor een betere leefbaarheid.

Figuur 1: Ontevredenheid met voorzieningen in de buurt

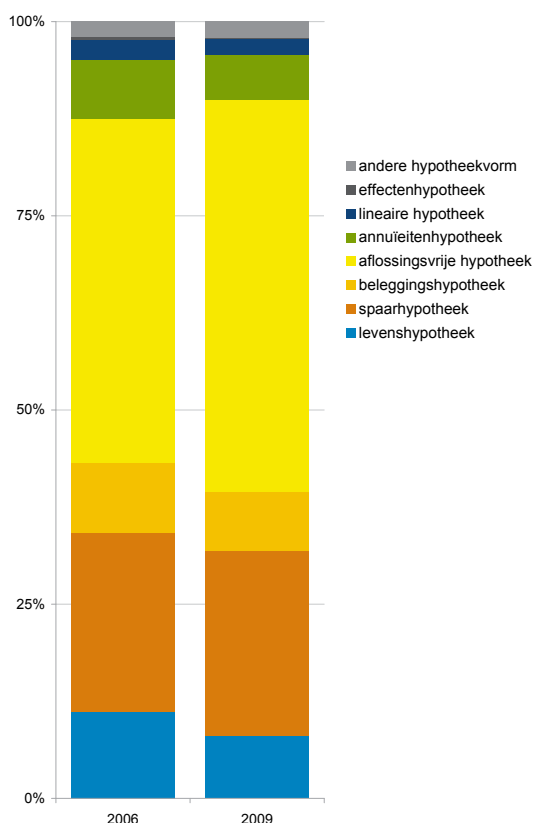


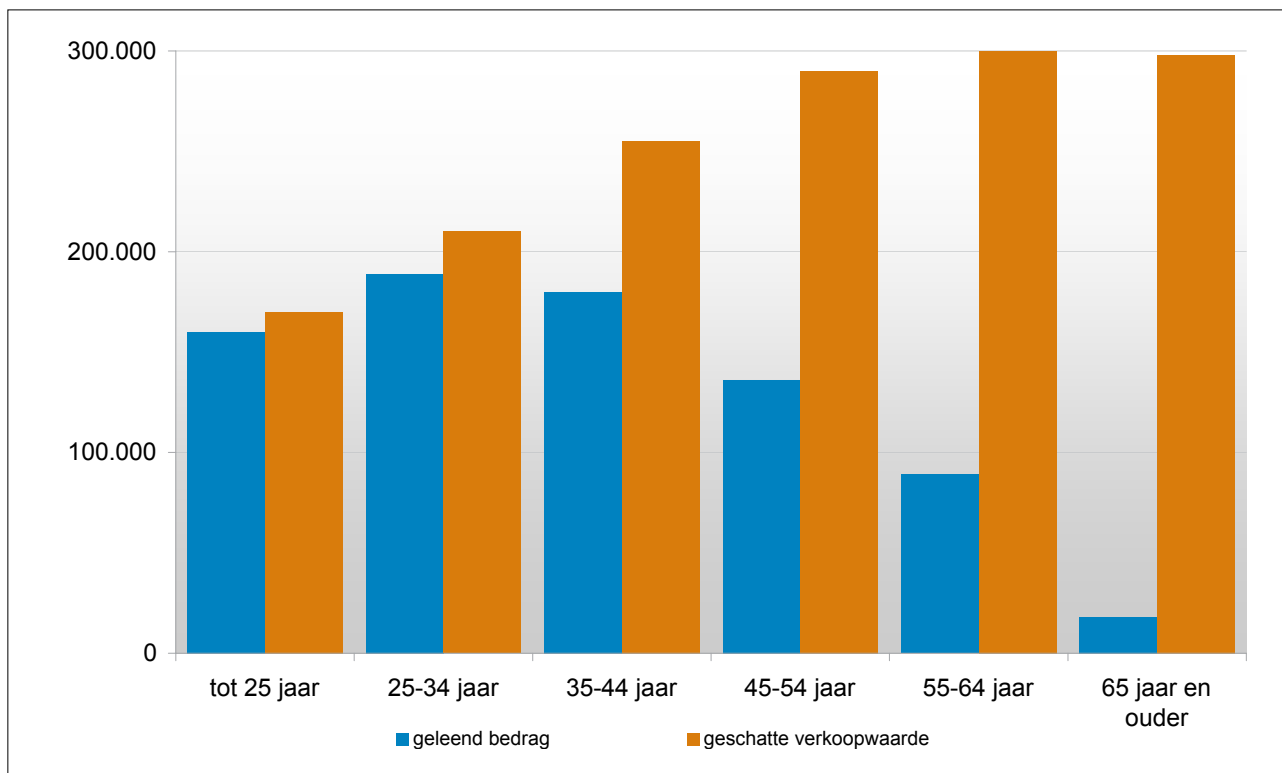
In de einddiscussie van het congres kwamen de regio's uiteindelijk toch wel weer aan de orde. Mark Frequin, Directeur-Generaal Wonen, Wijken en Integratie, meldde dat wat hem betreft de regionale afstemming van vraag en aanbod via duurzaam maatwerk moet plaatsvinden. Hij maakte duidelijk dat zijns inziens niet alleen de Vogelaarwijken extra aandacht verdienen. Hij nodigde alle partijen uit, met name ook de corporaties, om het vertrouwen te herstellen en de problemen met behulp van het WoON 2009 te analyseren en samen aan oplossingen voor de woningmarktproblemen te werken.

Crisis

De enquêtes voor het WoON 2009 zijn afgenomen in de periode september 2008 tot en met april 2009. Ruim 78.000 respondenten zijn dus ondervraagd in de tijd dat de kredietcrisis omsloeg in een wereldwijde economische crisis. Heeft de crisis invloed op de vraag naar woningen? Het antwoord is genuanceerd, de cijfers duiden op uitstel en niet

Figuur 2: Enkelvoudige hypotheek naar soort, 2006-2009 (verdeling)





Figuur 3: Geleend bedrag en geschatte verkoopwaarde naar leeftijd (mediaan)

op afstel. De verhuisgeneigdheid blijft op peil. Starters hebben baat bij de huidige prijsdaling op de koopwoningenmarkt. Het zoek- en keuzegedrag zijn wel anders dan in het WoON 2006. De vraag naar kwaliteit blijft bestaan en de koopbereidheid blijft op peil. Het aantal zoekers dat binnen zes maanden wil verhuizen is wel sterk afgenomen: van 400.000 naar 320.000. Deze daling heeft natuurlijk effecten op de doorstroming, de nieuwbouw, makelaars en hypotheekverschaffers. De onzekerheid over de verkoop van de eigen woning, en dus mogelijk dubbele hypotheeklasten leiden tot verminderde vraag, met name naar nieuwbouwwoningen, en stokkende doorstroming. De vraaguitval wordt verder vergroot door toename van de baanonzekerheid en strengere financieringseisen.

Het WoON is ook relevant om de mogelijke gevolgen die prijsdaling van koopwoningen met zich meebrengt in beeld te brengen. Door de jaren heen zijn er grote verschuivingen te zien in de hypotheekportefeuille. Het aandeel van de aflossingsvrije hypotheek is nu ruim 50 %, al dan niet in combinatie met een spaarhypotheek (figuur 2).

De aflossingsvrije hypotheek speculeert op de overwaarde, maar die waarde staat nu juist onder druk. Heeft dat voor alle kopers hetzelfde effect? Nee, de overwaarde stijgt naarmate men ouder is. Dat heeft alles te maken met het feit dat ouderen hun woning gemiddeld genomen langer bezitten en profiteren van de jarenlange prijsstijging tot 2008. De leeftijdsgroepen tot 44 jaar zitten potentieel in de gevarezone.

Het zijn de kopers met een recente hypotheek die in de problemen kunnen komen. Niet werkloos worden en vooral niet scheiden is het credo omdat dat de betaling van de maandelijkse woonlasten bedreigt. Misschien toont het WoON 2012 wel een daling van het aantal scheidingen en mogelijk een lichte groei van huishoudensvorming op latere leeftijd.

Betekenis WoON voor (N)U?

In een van de sessies op het congres kwam de crisis uitgebreid aan de orde. Tuimelen we nu terug naar het doemjaar 1981? Een belangrijk kenmerk van het WoON is de herhaling van vrijwel identieke vragen sinds 1977. Zo kunnen trends en trendbreuken worden

waargenomen. Op basis van trends kan de toekomst beschouwd worden. Sessieleider Valentin Neevel, in het dagelijks leven programmaleider Nieuwbouw bij het Ministerie van VROM, meldde dat het WoON 2009 een stevige basis is voor rekenmodellen, zoals Socrates, die nieuw beleid doorberekenen.

De huidige crisis leidt tot uitstel en niet tot afstel. Maar kan het zijn dat het WoON 2009 niet gewoon te vroeg is gekomen? Co Poulus, directeur van ABF research, en Johan van Iersel, partner RIGO Research en Advies, meldden eensgezind dat het doembeeld 1981 en Ierse en Spaanse toestanden niet erg waarschijnlijk zijn voor Nederland. Waarom? De staat van de Staat is gezonder dan toen en anders dan elders. Een vergelijking tussen het WBO 1981 en het WoON 2009 tekent markante verschillen. In 1981 daalde de verhuiscapaciteit van 19% naar 13%, in 2009 bedraagt deze 26%. Het aantal actieve zoekers daalde destijds bijna met 50%, terwijl de vraaguitval nu 'slechts' 25% is. De hypotheekrente steeg destijds van 4% naar 12%, terwijl die nu al tijden op 4% à 5% blijft steken. De werkloosheid steeg naar 1 miljoen en is nu 'slechts' 440.000. Niet onbelangrijk is dat Nederland ook een grote huursector heeft.

Natuurlijk zijn er tal van onzekerheden die het beeld stevig kunnen verstoren. Hoe ontwikkelt de economie zich, wat gaat er gebeuren met de hoogte van de rente, (hoe) wordt de hypotheekrenteaftrek aangepakt,

vervalt de overdrachtsbelasting, worden de huren 'marktconform' waardoor de 'scheefwonenden' ook de koopmarkt willen betreden?

Uniek onderzoeksmateriaal

Het WoON is niet zomaar een enquête. Het is een herhaald onderzoek dat inzicht biedt in de complexe relaties tussen de huishoudensdynamiek en de woningmarkt in het recente verleden en de nabije toekomst. Het is bovendien verrijkt door de koppeling met informatie uit diverse registratiebestanden. Ten slotte is het aantal respondenten zo groot dat regionale en lokale uitspraken kunnen worden gedaan. Die combinatie van informatie biedt ruimte om onder voorwaarden zinvolle zaken te vertellen over de toekomst.

Dergelijke vergezichten zijn al te lezen in de nationale kernpublicatie 'Het Wonen Overwogen.' Deze bestaat uit een samenvatting, inleiding en vier thematische hoofdstukken. De thema's zijn: kerncijfers over wonen, dynamiek op de woningmarkt, de gevolgen voor bewoners en hoe overleeft de woningmarkt de crisis? In 81 pagina's, voorzien van 72 figuren en 17 tabellen, weten de auteurs Berry Blijie, René van Hulle en Co Poulus van ABF Research en Pieter Hooimeijer van de Universiteit Utrecht de lezer te boeien. Het rapport is te lezen via www.vrom.nl/kennispleinwwi. Op die site staat overigens ook de link naar alle presentaties van het Wooncongres.



Raad het WoON 2009

Door Kenneth Gopal

Het WoON 2009 is opgeleverd, de resultaten zijn bekend! In Kwartaalbericht 2009 Q2 werd aan u gevraagd om de resultaten op een tiental punten te voorspellen. Nu is het moment aangebroken om de uitslag van de prijsvraag "Raad het WoON 2009" bekend te maken.

De juiste antwoorden

In onderstaand tabel is de tijdreeks aangevuld met de uitkomsten van het WoON 2009. Opmerkelijk is dat de verschillen ten opzichte van 2006 niet groot zijn. Dit is des te opvallender voor de vragen onder het thema Effecten van de crisis. Die crisis, als een spook om het WoON 2009 rondwarend, daar hadden we meer van verwacht. De conclusie in de kernpublicatie is echter dat de gevolgen voor de vraagkant van de woningmarkt vooralsnog niet groot zijn.

Rectificatie

Bij nader inzien is de laatste vraagstelling over het energielabel misleidend geweest. In de toelichting op de vraag werd gesuggereerd dat de vraag aan alle respondenten is gesteld, terwijl deze in werkelijkheid alleen is voorgelegd aan respondenten die na 2007 vanuit een koopwoning verhuisd zijn naar hun huidige adres. De redactie heeft dan ook besloten om de

antwoorden op deze vraag buiten beschouwing te laten bij het vaststellen van de einduitslag.

De winnaar is ...

In totaal hebben 38 kandidaten meegedaan aan de prijsvraag. Het merendeel van de kandidaten is werkzaam op het terrein van wonen. Gemiddeld genomen is de netto woonquote het best voorspeld; het percentage starters met een koopwens bleek het lastigst. Gemiddeld was de afwijking ten opzichte van de juiste antwoorden 5,9% per vraag. Met een gemiddelde afwijking van iets meer dan 1% per vraag wordt **Eveline Keizer** van **BPF Bouwinvest** uit **Amsterdam** als winnaar uitgeroepen. Zij heeft de kadobon ter waarde van 100 euro reeds ontvangen.

Alle deelnemers worden vriendelijk bedankt voor hun bijdrage!

	1994	1998	2002	2006	2009
Effecten van de crisis					
Netto woonquote (woonlasten als % t.o.v. netto inkomen)	28,2	29,5	28,8	30,0	30,5
Percentage verhuisgeneigde huishoudens	26,8	25,0	21,7	22,5	22,5
Percentage huishoudens behorend tot de aandachtsgroep	-	-	28,1	28,3	28,8
Percentage starters met een koopwens	27,1	37,8	28,1	35,7	36,1
Woonwensen: percentage huishoudens met een voorkeur voor					
een centrum-stedelijke woning	-	15,5	17,6	17,1	15,0
een gelijkvloerse woning	23,1	22,7	24,9	25,0	23,0
een nieuwbouwwoning	22,0	26,5	21,9	22,3	22,8
Mens en maatschappij					
Percentage personen dat zich thuis voelt in huidige buurt	-	84,7	87,2	87,4	86,3
Percentage personen dat zegt niet gelovig te zijn	-	39,6	38,3	41,4	42,1
Percentage personen dat bekend is met het energielabel	-	-	-	-	83,1



Regio en gemeente aan zet

van Daal Makelaardij te Delft

Door Roland Goetgeluk

Regionaal en lokaal maatwerk is noodzakelijk om met krimp, groei en de crisis om te gaan. Het WoonOnderzoek Nederland 2009 is daarbij een belangrijk hulpmiddel. Het is nu beschikbaar voor onderzoek en prognoses ten behoeve van gemeenten, samenwerkingsorganen, woningcorporaties, ontwikkelaars en bouwers.

Nut van het WoON?

Op basis van het WoON 2009 – en zijn voorgangers – wordt inzicht verkregen in het profiel van de regio, recent gerealiseerd verhuisgedrag, de verhuiscapaciteit, de vraag-aanbod verhoudingen, de woonlasten en de ontwikkeling van de aandachtsgroepen van beleid. Het inzicht in de toekomst betreft alleen de komende twee jaar. Voor een planning tot 2020 biedt het WoON 2009 alleen onvoldoende aanknopingspunten. In combinatie met het ABF-prognosemodel Socrates is dit wel mogelijk. En Socrates maakt daarbij gebruik van het WoON 2009.

Het WoON 2009

Het WoonOnderzoek Nederland (WoON) met als voorloper het WoningBehoeftte Onderzoek (WBO),

is een periodiek terugkomend onderzoek van het Ministerie van VROM. In 1977 werd het toenmalige WBO voor het eerst gehouden en het wordt nu elke drie jaar herhaald. Het WoON biedt behalve de actuele inhoud dus ook de mogelijkheid om ontwikkelingen over meerdere decennia te bestuderen. Door de jaren heen zijn de vragen die aan respondenten gesteld worden zoveel mogelijk hetzelfde gebleven.

Momentopname

Het WoON 2009 is een momentopname. Het geeft informatie over de stand van zaken op de woningmarkt op dit moment. ABF Research verzorgt al jaren kernpublicaties op basis van het WoON. In het eerste deel van zo'n rapport wordt de onderzoeksregio in perspectief geplaatst. Welke ontwikkelingen hebben

zich in de afgelopen jaren op het gebied van woningvoorraad, huishoudens, inwoners voltrokken? Hoe verhoudt zich dat tot de ontwikkelingen op 'hogere schaalniveaus', bijvoorbeeld de provincie of Nederland als geheel?

Daarna wordt aan de hand van het WoON 2009 dieper ingegaan op woningen, huishoudens, woonlasten, woonomgeving en hun onderlinge samenhang. Hiermee wordt een breder en tegelijk dieper beeld geschetst van de situatie waarin het onderzoeksgebied zich bevindt. Ook hier wordt waar mogelijk

situatie wordt vergeleken met die in 2006, alsook in perspectief geplaatst ten opzichte van de gewenste situatie, zoals respondenten die hebben aangegeven.

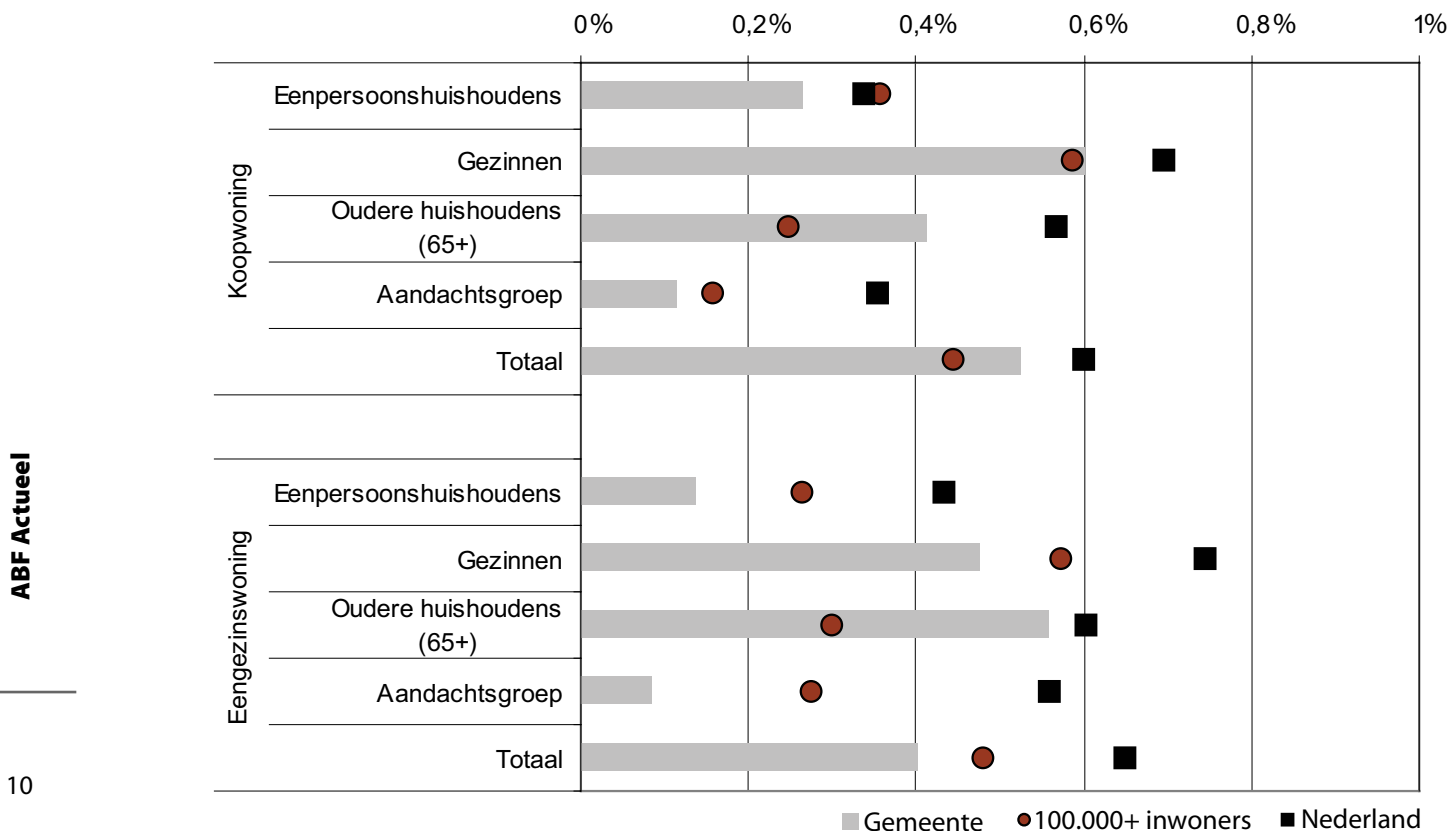
Met hulp van het WoON de toekomst in

Voor veel beleidsbeslissingen is het nodig ook een beeld te hebben van de ontwikkelingen in de komende jaren. Hoe groot is de demografische groei? Wat betekent dat in combinatie met de woonwensen uit het WoON voor de vraag naar woningen op termijn? Op welk beleid zouden gemeenten of corporaties in moeten zetten?

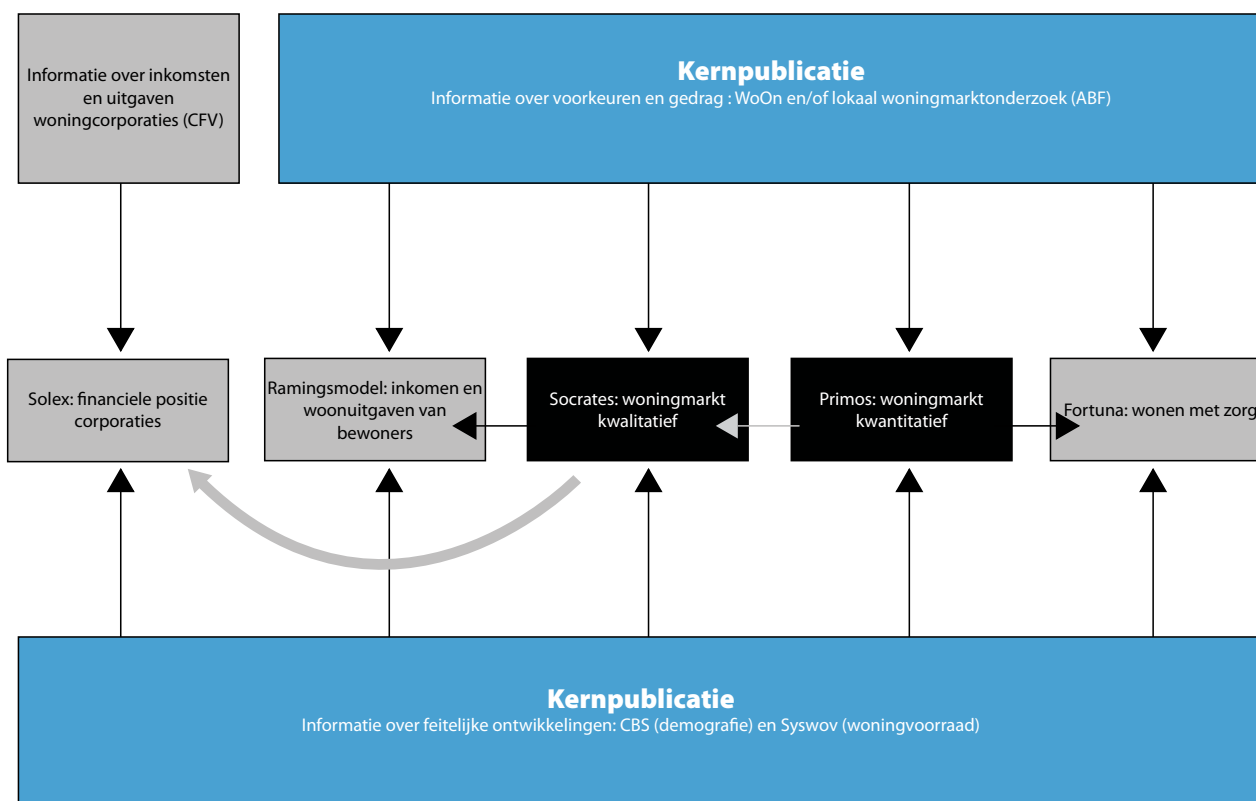
“Binnen een woningmarktgebied is de spreiding van woningen en woonmilieus niet homogeen.”

vergeleken met 'hogere schaalniveaus'. Vervolgens komt de dynamiek op de woningmarkt aan de orde. Er wordt gekeken naar onder andere verhuiscapaciteit, woonwensen en woningvraag en -aanbod. De huidige

Om daar zicht op te krijgen heeft ABF Research een aantal prognosemodellen ontwikkeld die een blik in de toekomst bieden: “van foto naar film”. De “foto” die het WoON oplevert zetten we daarmee in beweging



Figuur 1: Aandeel huishoudens naar samenstelling en in de aandachtsgroep in koop- respectievelijk eengezinswoningen



Figuur 2: verdeling van de €33.000 doelgroep over de huur- en koopwoningvoorraad

en maken zo een "film" van de toekomst. Zo heeft het kwalitatieve woningmarktmodel Socrates een veelgebruikte module die het volume, de samenstelling en de locatie van de nieuwbouw schat volgens de wensen van de woonconsument. De hierbij gebruikte woonvoorkeuren zijn afkomstig van het WoON 2009.

Met de uitkomsten van Socrates kunnen ook andere zaken worden geschat zoals de verdeling van de €33.000 doelgroep over de huur- en koopwoningvoorraad (zie figuur 2), de vraag naar zorg voor ouderen (Fortuna), de financiële positie van corporaties (Solex) en binnenkort de e-Lifestyle die de geneigdheid om te investeren in energiebesparende maatregelen schat.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met **Wim Faessen** 015-27 99 317 of **Roland Goetgeluk** 015-27 99 349.

	Corporatie				In de totale huursector				Alle huishoudens						
	Aanbod 24695			Toe/afname	Aanbod 71777			Toe/afname	Aanbod 164321			Toe/afname			
Totaal	24354	25134	25414	780	280	70823	73408	74679	2585	1271	178045	191608	195617	13563	4009
Waarvan EC doelgroep															
1 pers, < 30 - do				-545	-363	8808	6997	5986							-1513
1 pers, 30-64 - d				306	-218	13575	14619	14095							-223
1 pers, 65 eo - d				890	828	10214	13185	15848							4290
2 pers, < 30 - d				4	-100	1208	1130	847							-472
2 pers, 30-64 - d				-121	-90	2267	1925	1670							-446
2 pers, 65 eo - d				86	24	4518	4803	4859							429
Gezinnen, < 30 - doelgroep				333	40	761	1691	1809	930		1542	2649	2866	1107	217
Gezinnen, 30-64 - doelgroep	193		1742	-111	-78	5543	5290	5061	-253		11265	10890	9796	-376	-1094
Gezinnen, 65 eo - doelgroep	219	187	261	-33	74	625	516	718	-109	202	945	1258	2281	313	1023
Totaal EC doelgroep	16468	17277	17395	809	118	47518	50156	50894	2638	738	88976	99084	101297	10108	2213
Geen EC doelgroep	7886	7857	8019	-29	163	23305	23252	23785	-53	533	89069	92524	94320	3455	1796

Uw corporatie verhuurt 65% van de woningen aan EC doelgroep en dat wordt op termijn....

Groei huursector 97% nieuwe EC doelgroep

Figuur 3: De EC-doelgroep gekwantificeerd



Primos 2009: groei en krimp

wankele stappen in de jonge levensjaren

Door Hans den Otter

De Primos-prognose is een regionale en lokale prognose van bevolking, huishoudens en woningvoorraad. Op basis van trendmatige demografische en woningbouwontwikkelingen, bouwplannen en woonvoorkeuren levert Primos toekomstverwachtingen op gedetailleerd niveau, maar consistent met de jongste nationale CBS-bevolkingsprognose. Primos 2009 laat zien dat de regionale verschillen in Nederland de komende jaren zullen toenemen.

Van nationale tot lokale prognose

De Primos-prognose 2009 sluit aan bij de nationale bevolkingsprognose van het CBS van december 2008. Deze nieuwe bevolkingsprognose laat een sterkere stijging van de bevolkingsomvang zien dan de prognose uit 2006. Er wordt meer immigratie verwacht en de levensverwachting is verder toegenomen. De belangrijkste trend blijft echter net zoals in de vorige prognose de vergrijzing. Over twintig jaar is meer dan een derde van de bevolking 65 jaar of ouder, nu is dat zo'n vijftien procent. Qua huishoudensprognose zijn er verschillen tussen de CBS-prognose en Primos. Dat wordt niet alleen veroorzaakt door verschillen tussen de modellen maar ook de veronderstellingen over het toekomstig huishoudenvormend gedrag zijn niet

altijd gelijk. Primos komt op een toename van het aantal huishoudens in de komende twintig jaar met 870 duizend. Die groei bestaat voor twee derde uit alleenstaanden. Het zijn met name de kleine oudere huishoudens die sterk in omvang toenemen.

Op regionaal en gemeentelijk niveau komen deze nationale trends sterk gedifferentieerd tot uiting. Sterke groei en krimp komen nu al in Nederland naast elkaar voor, maar in de prognose versterken de verschillen. Nog groter zijn de verschillen natuurlijk op binnengemeentelijk niveau. In de Primos prognose 2009 wordt op dit niveau rekening gehouden met woonwensen, woonmilieus en de woningvoorraadontwikkeling

op postcodeniveau. Inmiddels is het model geschikt gemaakt om uitkomsten op wijk- en buurniveau te leveren. Het wijk- en buurniveau sluit vaak beter aan bij de gemeentelijke statistieken en de gemeentelijke beleidspraktijk.

Opvallende resultaten

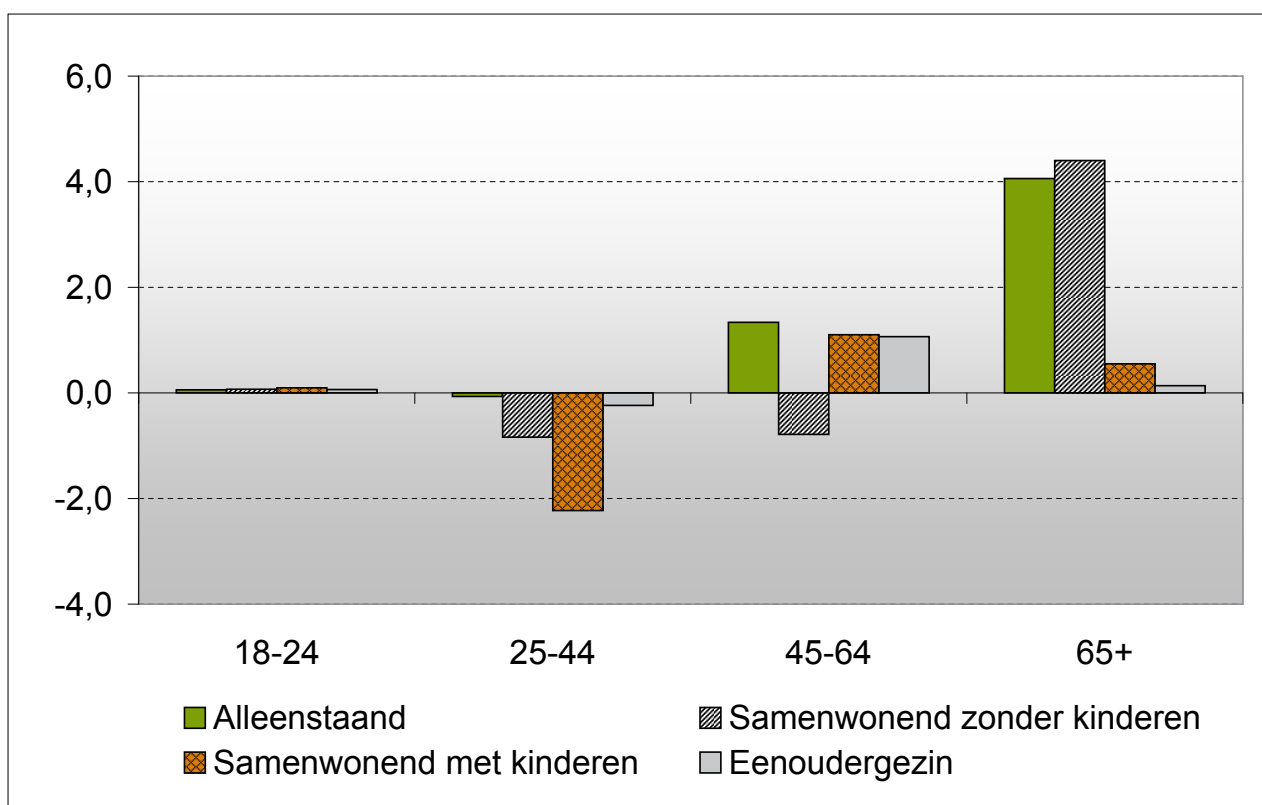
De bevolkingsgroei komt in de komende decennia vooral in de randstadprovincies terecht. Met name het bevolkingsaantal in de grote(re) stedelijke gemeenten groeit sterk. Tussen 2010 en 2020 neemt het aantal inwoners in Noord-Holland met 130.000 het meest toe. Naast Noord-Holland groeit ook Utrecht met 100.000 inwoners sterk. Limburg laat met 40.000 de sterkste daling zien. In relatieve zin groeit de bevolking het sterkst in Flevoland. In de prognose is aangenomen dat de zogeheten Schaalsprong Almere voor een belangrijk deel daadwerkelijk de komende twintig jaar tot uitvoering komt.

Voor een relatief groot aantal gemeenten in het land wordt de komende jaren echter geen of nauwelijks bevolkingsgroei verwacht. Het aantal huishoudens

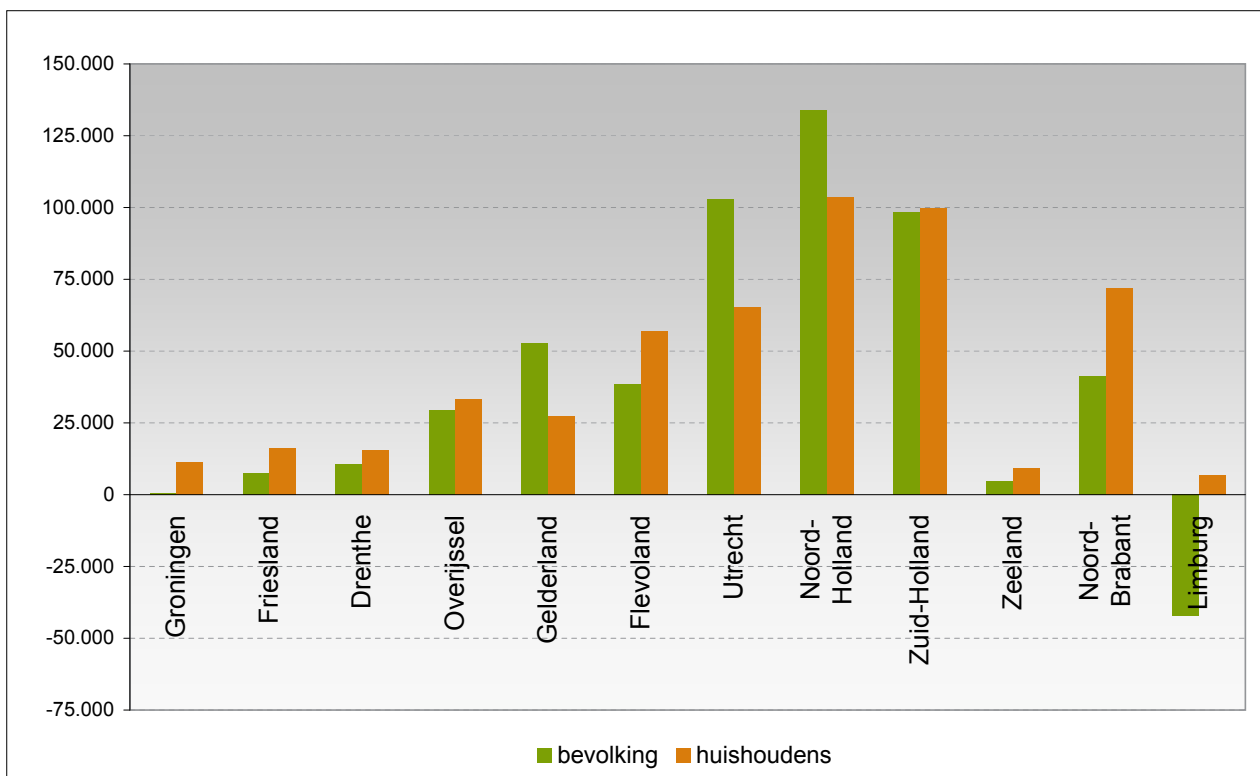
neemt echter in veel gemeenten nog toe. De regionale huishoudensontwikkeling hangt sterk samen met de bevolkingsontwikkeling, maar er bestaan in Nederland regionale verschillen in huishoudensvorming. Ook de migratie tussen regio's is vaak selectief naar huishoudentype. Primos houdt rekening met dergelijke verschillen. In Noord-Holland, Utrecht en Gelderland overtreft de bevolkingsgroei nog de groei van het aantal huishoudens. In andere provincies neemt het aantal huishoudens sneller toe dan het aantal inwoners. De huishoudensgroei in de provincie Utrecht is met 11,9% erg sterk, veel sterker dan het nationale gemiddelde van 7,0%. Voor Noord-Holland wordt een groei met 8,2% verwacht, voor Zuid-Holland 6,3%. Flevoland is met 17,4% natuurlijk de sterkst groeiende provincie. In Limburg, waar een daling van het bevolkingsaantal met 3,8% wordt verwacht, neemt het aantal huishoudens nog met 1,4% toe.

Verschillen in gemeentelijke ontwikkelingen

Bevolking is voor tal van beleidsterreinen een relevant gegeven. De behoefte aan, of de bezetting van voorzieningen op het gebied van bijvoorbeeld



Figuur 1: De groei van het aantal huishoudens naar type en leeftijd tussen 2010 en 2020 (*1000)



Figuur 2: Bevolkings- en huishoudensgroei per provincie (2010-2020)

commercie, educatie, zorg, economie en cultuur zijn daarvan afhankelijk. Daarbij speelt ook de leeftijds-samenstelling een belangrijke rol. Voor educatieve voorzieningen is vooral het aantal jongeren van belang terwijl voor veel zorgvoorzieningen het aantal ouderen de bepalende factor is.

Voor het woonbeleid is de huishoudensontwikkeling de belangrijkste variabele. Het aantal huishoudens bepaalt in grote lijnen hoeveel woningen er nodig zijn, terwijl de samenstelling van de huishoudens een van de factoren is die van invloed is op de wenselijke samenstelling van de woningvoorraad. In het algemeen kunnen we stellen dat de kwantitatieve effecten van krimp op de woningmarkt zich pas op de wat langere termijn zullen voordoen. In enkele regio's echter (Oost-Groningen en Zuid-Limburg) vindt er al vanaf nu geen meer groei plaats van het aantal huishoudens. Een beperkte groei of zelfs het ontbreken van groei betekent dat er minder dan in het verleden mogelijkheden zullen zijn om door uitbreiding van de voorraad te voorzien in nieuwe woonwensen. Nieuwe kwalitatieve woonwensen zullen zich voordoen doordat bij een beperkt groeiend aantal huishoudens wel een

flinke verandering zal plaatsvinden in de samenstelling van de huishoudens. Volgens de prognose zullen kleinere en oudere huishoudens meer dominant worden. Daarmee zal de vraag toenemen naar voor die groepen passende woningen. In groeiende regio's kan aan de veranderende woonwensen worden tegemoet gekomen door de samenstelling van de uitbreiding van de voorraad daar op af te stemmen. Bij het afnemen van de uitbreidingsbehoefte van de woningvoorraad zal het echter vaker nodig zijn om minder gewilde woningen te vervangen teneinde aan de woonwensen van de groeiende categorieën tegemoet te komen.

In de rubrieken **Nederland in Cijfers** en **Nederland in Beeld** zijn een aantal interessante uitkomsten van de Primos-prognose 2009 opgenomen.



Toewijzing corporatiewoningen

Naoorlogse woonwijk

Door Co Poulus

In de jarenlange discussie over de staatssteun aan de Nederlandse woningcorporaties heeft de Europese Commissie eind 2009 een nieuwe stap gezet met een beschikking die vastlegt dat corporaties gemiddeld 90% van het bezit onder de huurtoeslaggrens (van € 648 in 2009/2010) dienen toe te wijzen aan huishoudens met een bruto inkomen van maximaal € 33.000. Dat besluit heeft veel stof doen opwaaien. In opdracht van het Ministerie van VROM-WWI heeft ABF in dit kader onderzocht aan welke huishoudens corporaties woningen toewijzen en hoe corporaties aankijken tegen deze nieuwe beschikking.

Toewijzing nu in de praktijk

Het besluit biedt de mogelijkheid in aanvullende regelgeving voor sommige regio's een lager percentage vast te stellen, met een minimum van 80%, en voor andere een hoger percentage. Het nationale gemiddelde dient echter op minimaal 90% uit te komen. Nagegaan is of er een typologie van corporaties en/of regio's te benoemen is welke in aanmerking komen voor zo'n lagere dan wel hogere toewijzingsnorm. De analyses laten zien dat er voornamelijk geen aanleiding is over te gaan tot een dergelijke differentiatie. De gegevens uit het WoON 2009 en de jaarverslagen van de corporaties leiden

namelijk tot de conclusie dat de samenstelling van het bezit een belangrijke verklaring vormt voor het feit dat sommige corporaties structureel meer en andere structureel minder woningen toewijzen aan lage inkomensgroepen. Naarmate de huur hoger is, worden meer woningen toegewezen aan huishoudens buiten de doelgroep. Het ligt overigens voor de hand dat prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties hierop sturen. Een volgende factor die van belang blijkt te zijn betreft het inkomen van de potentiële bewoners. Naarmate het inkomen in een regio hoger ligt en er minder huishoudens behoren tot de doelgroep, worden minder huurwoningen door



Flatwoningen in Rotterdam

corporaties toegewezen aan de doelgroep. Deze beide variabelen leveren een verklaring op voor regionale verschillen maar ook voor verschillen tussen individuele corporaties. Opmerkelijk is dat regionale verschillen in spanning op de woningmarkt géén aantoonbaar effect hebben op de mate waarin corporaties toewijzen aan de doelgroep. Overigens zijn de verschillen tussen de regio's en ook tussen typen corporaties beperkt. Het gros van de corporaties lijkt bij woningtoewijzing nog niet aan de 90%-norm te komen.

Gesprekken met corporaties

Met een achttal corporaties is een gesprek gevoerd. Met deze gesprekken kan natuurlijk geen statistisch verantwoord beeld geschetst worden van standpunten en argumenten over de volle breedte van de sector. De gesprekken zijn bedoeld om een beeld te schetsen van de argumentaties die liggen achter de standpuntbepaling bij verschillende corporaties. Om wel zoveel mogelijk verschillende geluiden te horen is gezocht naar corporaties met een verschillend profiel: verschillend in volkshuisvestelijke opgave en bezit; maar ook verspreid over het land en variërend

in de mate waarin men op dit moment toewijst aan de doelgroep (dit laatste op basis van BBSH-gegevens over 2008).

Visie

Voor het uitgangspunt van de maatregel, namelijk om grenzen te stellen aan staatssteun in de volkshuisvesting, is in de gevoerde gesprekken veelal wel steun of begrip te vinden. Het feit dat er grenzen getrokken worden levert niet direct bezwaren op. Ook de definitie van lage inkomensgroepen ervaart men veelal als royaal.

De bezwaren die geformuleerd worden richten zich op de uitwerking van de maatregel in de combinatie van inkomens, prijsgrenzen en normstelling. Het basisidee dat huishoudens met een bruto inkomen van net boven de € 33.000 een woning van meer dan € 648 per maand zouden kunnen huren, wordt ter discussie gesteld. De huurquote waar die huishoudens dan mee geconfronteerd zouden worden wordt als te hoog ervaren. Ook in de dagelijkse praktijk heeft



Rijtjeshuizen in Hengelo

“Het gros van de corporaties lijkt bij woningtoewijzing nog niet aan de 90%-norm te komen.”

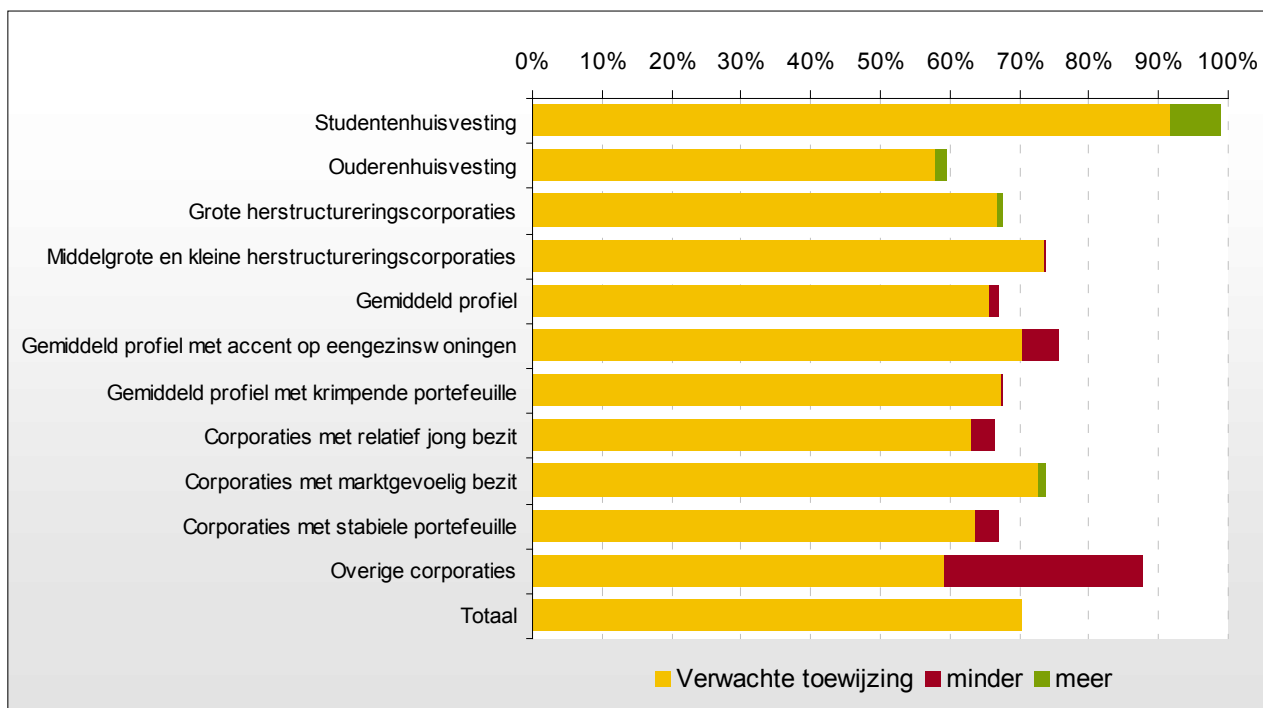
men de indruk dat huurders dit soort huurquoten niet kunnen of willen opbrengen. In het verlengde daarvan signaleren veel corporaties dat de groep die net meer dan € 33.000 verdient straks slecht af is. Huren van meer dan € 648 kan deze groep veelal niet opbrengen en de koopsector is te duur. Daarmee wordt er volgens verschillende corporaties voor deze middengroep aanzienlijk slechter gezorgd dan voor de lage inkomensgroepen.

Secundair zijn er bezwaren tegen een mogelijke bureaucratisering. Corporaties weten nog niet hoe de toewijzingsprestaties vastgelegd moeten worden en hoeveel administratie daarvoor nodig is. Verdere bezwaren zijn gelegen in de sfeer van het toewijzen op inkomen dat door enkele corporaties als ongewenst gezien wordt en als oorzaak van het mogelijk opnieuw ontstaan van inkomenswijken. Tenslotte wordt er door een aantal corporaties voor gepleit om een stap verder

te gaan dan deze maatregel en de mogelijkheid te creëren om de goedkope scheefheid meer adequaat aan te pakken.

Voorbereiding

Vrijwel alle corporaties hebben de afgelopen maanden hun eigen prestaties nog eens op een rij gezet. In veel gevallen wordt overigens niet van alle nieuwe huurders het inkomen geregistreerd maar alleen van huurders die recht hebben op huurtoeslag. Om die reden weten de meeste corporaties niet heel precies waar ze zelf staan. Desalniettemin heeft het merendeel van de corporaties de indruk dat men al (bijna) voldoet aan de 90%-norm. Tegen eventuele aanpassingen in het systeem van woonruimtetoewijzing en woonruimteverdeling zien corporaties niet op. Men geeft aan snel te kunnen moeten schakelen. Ook een eventuele aanpassing van de huisvestingsverordening ziet men niet als probleem.



Verder valt op dat de nieuwe EC-beschikking vooral geleid heeft tot gesprekken binnen de sector. Gesprekken over dit onderwerp met gemeenten of huurders lijken er amper geweest te zijn. De corporaties die het gesprek met de gemeente hierover wel opgezocht hebben, geven aan dat dit dossier door de gemeenten over het algemeen nog niet geopend is.

Verwachtingen

De meeste corporaties geven aan dat ze aan de nieuwe EC-norm kunnen en zullen voldoen. Voor een deel ziet men dit als een noodzakelijk kwaad. Men ziet voldoende mogelijkheden voor zichzelf – ook in de markt – om de woningen zo toe te wijzen dat de 90%-norm gehaald wordt. Slechts een enkele corporatie geeft aan niet aan de norm te kunnen en willen voldoen en voorlopig maar af te wachten wat er gaat gebeuren.

Waar het gaat om een mogelijke verandering in de wijze waarop de corporaties opereren, wordt duidelijk dat geen enkele corporatie een oplossing ziet in het verhogen van de huren zodat een groter deel van het bezit boven de huurtoeslaggrens uitkomt. Men geeft aan dat de markt een serieuze prijsverhoging niet kan dragen. Corporaties weten in het algemeen vrij

goed hoe hun huur zich verhoudt tot de (maximale) puntenhuur. Maar men geeft duidelijk aan dat die puntenhuur meestal te hoog is voor het niveau waarop in hun werkgebied woningen verhuurd worden. Ook verkoop van substantiële aantallen woningen wordt door de corporaties afgewezen als niet haalbaar en/of niet gewenst.

Dit betekent dat de meeste corporaties de oplossing zoeken in het stringenter toewijzen, zoals gezegd is men positief over de mogelijkheden daartoe, en een eventuele administratieve scheiding in een DAEB en niet-DAEB-deel. Dit laatste lijkt echter een onderwerp te zijn voor specialisten die alleen grote corporaties in huis hebben. Anderen zullen externe adviezen moeten inhuren.

Samenvattend betekent dit dat de corporaties verschillend aankijken tegen deze maatregel maar dat vrijwel alle corporaties wel van plan zijn en naar verwachting ook in staat zijn aan deze nieuwe norm te voldoen.

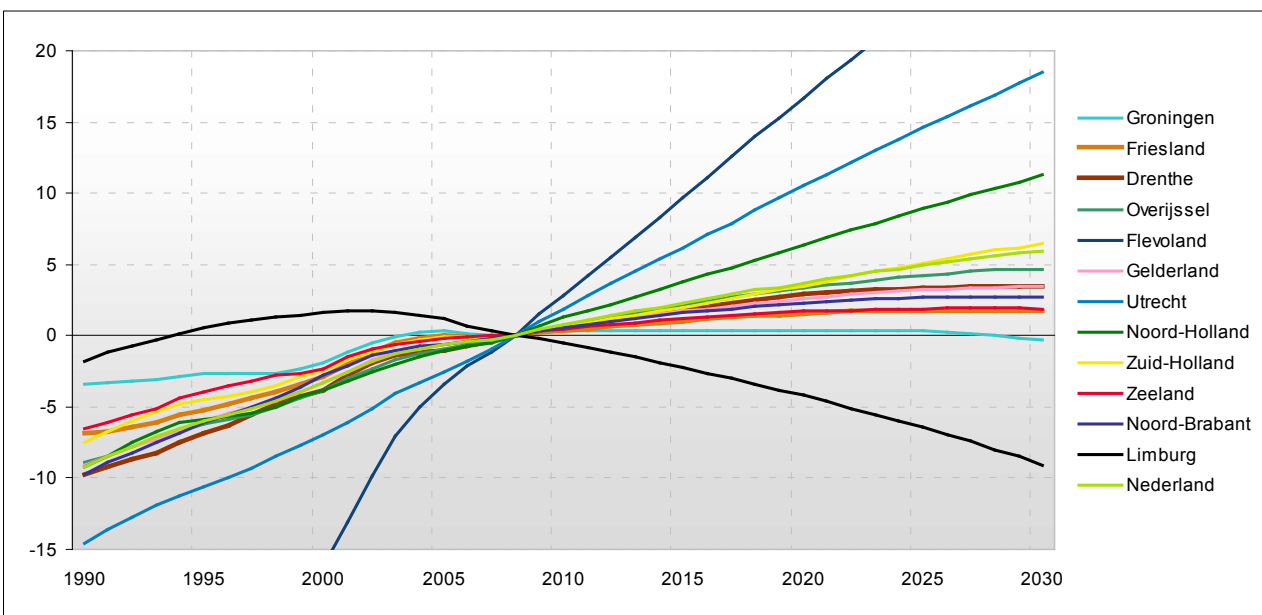
Nederland in cijfers

Demografie & wonen

De Primos-prognose is een trendprognose, hetgeen duidelijk te zien is in de veronderstelde groeipaden van de provinciale bevolking. Ook de individualiseringstrend zal zich volgens de prognose voortzetten. De gemiddelde woningbezetting daalt

nog verder, maar niet meer zo spectaculair als in voorbije decennia.

Bevolkingsgroei: realisaties en Primos-prognose, naar provincie ten opzichte van 2008 (%)



bron: ABF Research

Gemiddelde woningbezetting

	Groningen	Friesland	Drenthe	Overijssel	Flevoland	Gelderland	Utrecht	Noord-Holland	Zuid-Holland	Zeeland	Noord-Brabant	Limburg	Nederland
1980	2,80	2,92	3,08	3,20	3,22	3,22	3,06	2,78	2,77	2,66	3,20	3,13	2,97
1990	2,46	2,55	2,65	2,76	2,65	2,76	2,64	2,40	2,44	2,38	2,71	2,61	2,57
2000	2,31	2,38	2,45	2,54	2,60	2,57	2,48	2,26	2,32	2,27	2,51	2,42	2,41
2010	2,27	2,29	2,36	2,44	2,56	2,45	2,41	2,19	2,24	2,17	2,38	2,23	2,31
2020	2,17	2,19	2,25	2,32	2,41	2,33	2,33	2,13	2,14	2,09	2,25	2,11	2,21
2030	2,12	2,12	2,17	2,25	2,37	2,25	2,26	2,08	2,10	2,05	2,18	2,03	2,15
2040	2,09	2,09	2,13	2,22	2,36	2,22	2,23	2,06	2,08	2,03	2,14	1,92	2,12

bron: ABF Research

Nederland in beeld

Bevolkingsgroei 2008 - 2020

