

# kwartaalbericht 2007 | 4



## inhoud

Resultaten woON  
2006

De Primos-prognose  
2007 is uit..

Belangrijke  
uitbreiding van de  
Primos-methodiek

Analyses van  
ontwikkelingen in de  
wijken

De regionale  
woningmarkt in  
West-Brabant

De woningmarkt in  
Drenthe



# Resultaten WoON 2006

Co Poulus

**In 2006 heeft het Ministerie van VROM het nieuwe Woononderzoek Nederland (WoON 2006) laten uitvoeren. Dit onderzoek vervangt onder andere het Woningbehoefte Onderzoek, dat in het verleden de belangrijkste bron vormde voor inzicht in de woonsituatie en wensen van de bevolking.**

De eerste resultaten van het WoON 2006 zijn in februari aan de Tweede Kamer aangeboden. Dit artikel is gebaseerd op een meer uitgebreide woningmarktanalyse die recent verschenen is: 'Bouwen voor de schuifpuzzel'. In dit artikel volgen we de opzet van dat rapport. Eerst komt de vraagzijde van de woningmarkt aan bod, daarna de aanbodzijde. De interactie van vraag en aanbod komt in het derde deel aan de orde.

## De vraagzijde van de markt

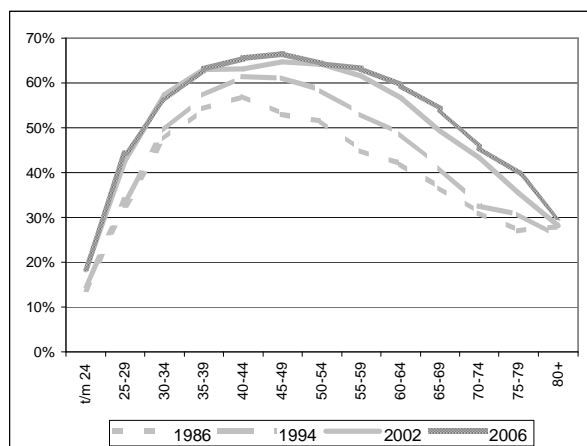
Demografische veranderingen gaan langzaam, maar ze zijn onmiskenbaar. De groei begint er in Nederland langzaam uit te gaan. De groei van het aantal huishoudens is de laatste twintig jaar gehalveerd. En in de meer perifere delen van het land vormt demografische krimp op dit moment eerder het perspectief dan groei. Ook komt de al zo lang aangekondigde vergrijzing steeds dichterbij. Tegelijk zijn we in de afgelopen decennia steeds meer op het individu gericht: er zijn minder gezinnen en meer

alleenstaanden. Verder is de samenleving letterlijk verkleurd: er zijn steeds meer mensen met een allochtone achtergrond. Ten slotte zijn we de afgelopen jaren rijker geworden. Dit heeft zich vertaald in een groei van het eigen woningbezit. Niet eens zozeer onder de starters op de woningmarkt: jonge mensen kopen net als twintig jaar geleden op beperkte schaal een eigen woning. De meesten doen dat pas later, na hun dertigste levensjaar. Maar dan blijven ze over het algemeen vele jaren eigenaar/bewoner. En vooral dat laatste, het ouder worden van de eigenaar/bewoners, verklaart de groei van het eigen woningbezit in ons land.

## Het verhuisproces

Verhuizen is voor de consument essentieel. Jongeren die volop bezig zijn hun weg te zoeken en carrière te maken, verhuizen gemiddeld iedere drie jaar. Naarmate mensen ouder worden komt er doorgaans meer stabiliteit in het leven en verhuizen ze nog maar eens in de twintig jaar. Tijdens hun wooncarrière verhuizen velen vanuit een goedkope huurwoning naar een duurder huurwoning of de koopsector. Aanvankelijk spelen vaak persoonlijke motieven een rol (studeren, samenwonen). Later gaan de woonmotieven domineren. Ouder en rijker zijn mensen bereid en in staat meer te gaan betalen voor ook meer woonkwaliteit: van een appartement verhuizen mensen naar een eengezinswoning, van een kleine woning naar een grote woning.

Anno 2006 zijn ongeveer 1,1 miljoen huishoudens actief op zoek naar een (andere) woning. Daaronder zijn zowel starters als doorstromers. Dit aantal sluit redelijk aan bij het aantal huishoudens dat de afgelopen twee jaar daadwerkelijk verhuisd is. Dit betekent dat mensen gemiddeld ongeveer één jaar op zoek zijn naar een andere woning, voordat ze die gevonden hebben. Onder de jongeren lijken vooral degenen met een laag inkomen langer dan gemiddeld te moeten zoeken. Bij de middelbare en oudere leeftijdsgroepen zijn er signalen die erop wijzen dat juist de hogere inkomensgroepen langer zoeken dan gemiddeld. De meest voor de hand liggende verklaring hiervoor is dat deze groep behoorlijk kritisch is en dus niet één-twee-drie genoeg neemt met wat er aan aanbod langs komt.

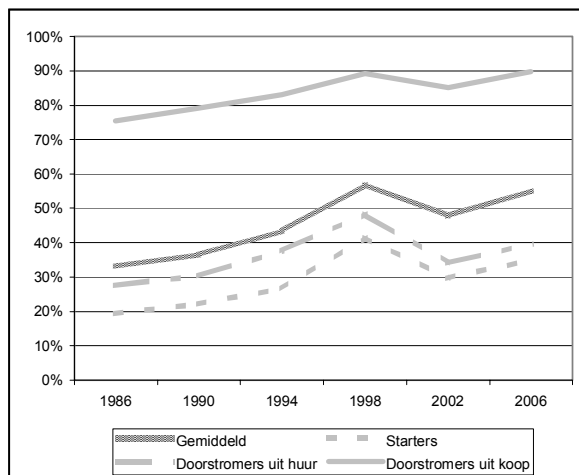


Figuur 1: eigen woningbezit naar leeftijd, 1986-2006

### Koopsector in trek

In het algemeen zoekt de woonconsument kwaliteit. Het nieuwe WoON 2006 laat zien dat de meer kwalitatieve voorkeuren van de consument over een reeks van jaren redelijk hetzelfde zijn gebleven, als we het hebben over eengezinswoningen versus appartementen; grote versus kleine woningen e.d. Tegelijk is er een langetermijntrend te bespeuren waarbij steeds meer mensen een woning vragen met een grote woonkamer. Maar waar het gaat om de keus tussen huren en kopen zien we duidelijke fluctuaties in de loop der jaren.

In de jaren negentig is de voorkeur voor koopwoningen onder verhuisgeneigden steeds verder opgelopen. Vier jaar geleden, in 2002, viel de vraag naar koopwoningen flink terug en was er meer animo voor de huursector. Maar in 2006 kunnen we constateren dat de populariteit van de koopsector bijna terug is op het oude niveau. We komen op de achtergronden daarvan straks terug.



**Figuur 2:** aandeel van de woningzoekenden dat wil kopen, 1986-2006

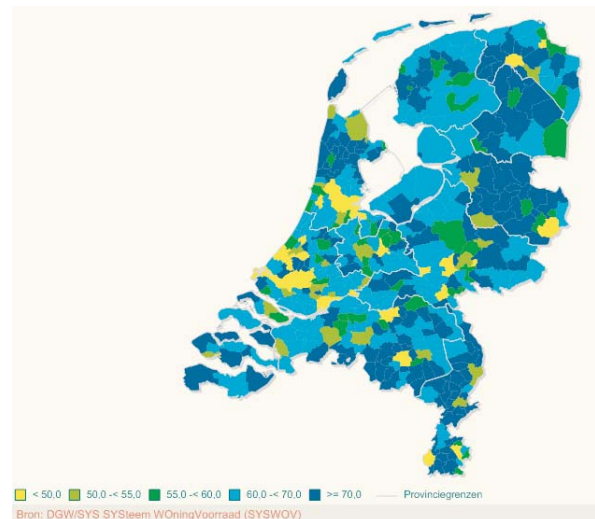
### Het aanbod

De woningmarkt is een voorraadmarkt. Als er 80.000 nieuwe woningen in een jaar worden gebouwd, 20.000 worden gesloopt en 25.000 huurwoningen worden verkocht, dan is dat natuurlijk een geweldige prestatie van de sector. Maar dan nog praten we over minder dan 1 procent van de voorraad. Daardoor verandert de voorraad maar langzaam van samenstelling. Alleen als jaren achter elkaar een vaste koers wordt vastgehouden, is op termijn het effect te zien. Zo is bijvoorbeeld duidelijk dat de grote steden de afgelopen twintig jaar een duidelijke inhaalslag hebben gemaakt waarbij het aandeel van de koopsector in de voorraad flink omhoog is gegaan.

De enige verandering die binnen de bestaande

woningvoorraad betrekkelijk snel verloopt, is de prijsontwikkeling. Het aandeel van de goedkope huursector is in de afgelopen jaren veel kleiner geworden, terwijl vooral het middeldure huursegment groter is geworden. Ook binnen de koopsector is het goedkope segment kleiner geworden en het dure segment gegroeid.

Anno 2006 is het aandeel van de huursector nog steeds groot in het Westen van het land, maar in het Noorden, Oosten en Zuiden vormen de grote steden een soort 'huureiland' temidden van een zee van koopwoningen die vaak 70 procent uitmaken van de voorraad in de kleinere gemeenten. Dit leidt tot een situatie waarbij in de grootstedelijke centra sprake is van een zeker overaanbod aan huurwoningen, vooral appartementen terwijl in de dorpse en landelijke woonmilieus juist sprake is van een behoorlijk eenzijdig samengestelde voorraad eengezinskoopwoningen.



**Figuur 3:** percentage koopwoningen per gemeente, 2005

*De minst gewaardeerde huurwoningen zijn het makkelijkst te krijgen*

De woningen die binnen de bestaande voorraad vrijkomen, zijn geen dwarsdoorsnede van de totale voorraad. Dit geldt niet alleen voor de prijs, het type woning of het woonmilieu, maar ook voor de grootte en de prijs-kwaliteit-verhouding. De wat minder aantrekkelijke huurwoningen komen het meest frequent op de markt en daarmee zijn deze woningen in het algemeen het gemakkelijkst bereikbaar voor huishoudens die in een slechtere concurrentiepositie verkeren. Anders gezegd: degenen die eenmaal een relatief aantrekkelijke huurwoning bemachtigd hebben, denken wel twee keer na voordat ze deze woning weer verlaten. Dit heeft er mede toe bijgedragen dat de goedkope maar

minder aantrekkelijke delen van de huurvoorraad steeds meer het domein zijn geworden van de jongeren.

De nieuwbouw levert een bijdrage aan de bovenkant van de woningmarkt. Ruim 80 procent van de nieuwbouw bestaat uit koopwoningen. Eengezinskoopwoningen worden op grote schaal gebouwd. En het aandeel van het duurste koopsegment is in de loop der jaren almaar groter geworden. Dit geldt echter niet voor de nieuwbouw in de bestaande stad. Op de stedelijke vernieuwingslocaties wordt anders gebouwd. De bouw van forse aantallen meergezinswoningen in de koopsector maakt deze locaties duidelijk anders dan de bouwlocaties die 'buiten' de stad aan snee zijn.

## Vraag en aanbod

Als er druk op de woningmarkt staat, zijn er altijd wel ergens extra mogelijkheden te vinden en past een deel van de consumenten zijn aspiraties aan. In tijden dat er ruimte ontstaat, gaan de ambities omhoog en neemt ook de vraag naar woonruimte extra toe. Het zijn vooral de jongeren en de starters op de woningmarkt die in situaties van beperkte mogelijkheden hun gedrag (moeten) aanpassen. Anno 2006 blijken 176.000 urgente starters op zoek te zijn naar hun eerste woning. Vier jaar geleden waren dat er iets meer. De kwantitatieve druk op de woningmarkt lijkt dus iets kleiner geworden te zijn.

De kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod is veel groter dan het kwantitatieve tekort. Bovendien blijkt deze mismatch zich snel te kunnen verplaatsen van het ene naar het andere marktsegment. Anno 2006 is er een kwalitatief tekort aan eengezins-

koopwoningen in het wat duurdere segment. De vraag naar dure koopwoningen is de afgelopen jaren weer flink gegroeid en met name is er vraag naar koopwoningen buiten de stad. De vraag naar huurwoningen in de stad – zoals we die vier jaar geleden registreerden – is flink teruggevallen.

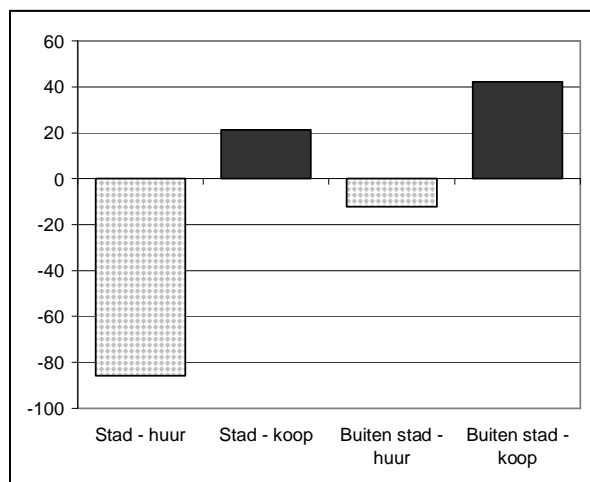
### Lage rentestand

De animo voor het kopen van een woning is anno 2006 weer onverminderd groot. Dat heeft alles te maken met de ontwikkeling van de hypotheekrente. Als we naar de langetermijnontwikkeling kijken kunnen we constateren dat a) de prijzen in de koopsector de afgelopen 15 jaar snel hebben kunnen oplopen doordat de hypotheekrente daalde, dat b) als gevolg daarvan de maandlasten van eigenaar bewoners beperkt gestegen zijn wat de concurrentiepositie van de koopsector gunstig beïnvloed heeft waardoor c) de voorkeur voor het kopen van een woning gegroeid is. Alleen tussen 1998 en 2002 stegen de verkoopprijzen zo snel, terwijl de rente niet daalde, dat de maandlasten in de koopsector snel opliepen wat zich vertaald heeft in minder animo voor het kopen van een huis in het begin van de 21ste eeuw. Anno 2006 zijn de bakens echter weer verzet – tenminste zolang de hypotheekrente laag blijft.

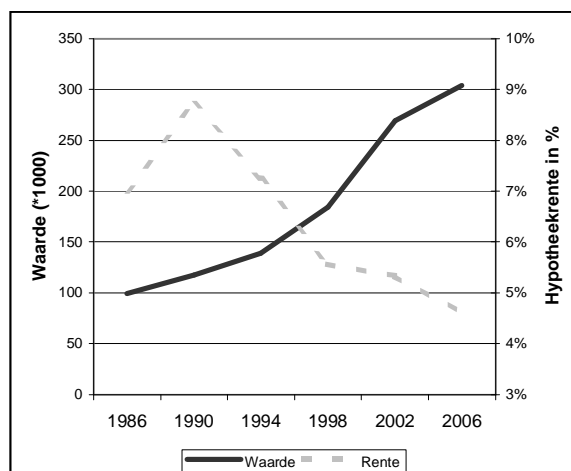
Bovendien heeft deze verschuiving richting koopsector een indirect effect op de ruimtelijke component van het wonen. Huren doe je in de stad, kopen buiten de stad. De grotere animo voor de koopsector heeft er daardoor voor gezorgd dat de druk op dorps en landelijk wonen ook toegenomen is.

### Veranderingen in vraag

Vraag en aanbod gaan 'niet vlekkeloos' samen op. Dat komt ten dele doordat de wensen van de



Figuur 4: Toe- en afname van de vraag naar huur/koop in stad en ommeland, 2002-2006



Figuur 5: De ontwikkeling van de waarde van koopwoningen en de hypotheekrente, 1986-2006

consument sneller kunnen fluctueren dan dat het aanbod erop in kan spelen. Maar ten dele ook kan dit gebeuren doordat de aanbieders – om welke reden dan ook – niet in staat zijn de voorkeuren van de consumenten te volgen. De verminderde vraag naar dure koopwoningen tussen 1998 en 2002 werd niet door de markt gevolgd. En ook wat het middeldure huursegment betreft reageert het aanbod tot nu toe beperkt op de recent weer toegenomen belangstelling voor dat marktsegment.

Er wordt voortdurend in Nederland verhuisd. Dit betekent dat ‘de doorstroming’ een continu proces is dat kwantitatief gezien behoorlijk stabiel is in de loop der jaren. Maar doordat de wensen van de consument soms betrekkelijk snel kunnen verschuiven – zoals we de afgelopen tien jaar gezien hebben – betekent dit dat de druk op de woningmarkt ook kan verschuiven. In omvang verandert de doorstroming door dit soort trends niet of amper, maar de richting van het verhuisproces wordt er natuurlijk wel door beïnvloed.

## De conclusies

Op de eerste plaats is er sprake van een kwantitatief tekort, niet zozeer in die zin dat er grote maatschappelijke problemen zijn onder de starters die de woningmarkt op willen, maar wel in die zin dat de schuifpuzzel van de woningmarkt hierdoor ‘roestig’ is en te weinig beweging toelaat.

1. Bouwen, bouwen, bouwen. Breed in de sector zou de overtuiging aanwezig moeten zijn dat er – ook in de 21ste eeuw – nog een enorme bouwopgave ligt. Anno 2006 moeten we helaas constateren dat er nog steeds te weinig ruimte is op de woningmarkt. Niet zozeer omdat starters lang moeten zoeken en wachten als wel omdat de algehele ruimte op de woningmarkt nog steeds zodanig beperkt is dat het verhuisproces dat nodig is om mensen naar hun zin te laten wonen veel te moeizaam verloopt.

Op de tweede plaats is de segmentering van de markt, met name tussen huur- en koopsector, duidelijk. De huurtoeslag maakt de huursector toegankelijk voor grote groepen, maar de koopsector is – ook voor degenen die een behoorlijk inkomen hebben – slecht toegankelijk zonder eigen vermogen of het geduld om via een aantal stappen dit vermogen op te bouwen.

2. De toegankelijkheid van de koopsector zou verbreed moeten worden. De opgelopen prijzen

maken een entree in de koopsector voor nieuwe eigenaar bewoners steeds moeilijker. De stijging van de koopprijzen in de afgelopen jaren is voor een belangrijk deel ‘uitgelokt’ door de almaar dalende hypotheekrente. Op het moment dat de rente weer zou gaan stijgen, ontstaat een serieus probleem met als afgeleid risico dat de bouwproductie als geheel in gevaar komt. De koopsector zou meer toegankelijk moeten zijn, ook voor huishoudens zonder eigen vermogen, zonder dat hier overigens een prijsopdrijvende werking vanuit mag gaan. Subsidies voor koopstarters, maatschappelijk geboden eigendom en nieuwe financieringsconstructies kunnen helpen om de toegankelijkheid van de koopsector te verbreden.

Op de derde plaats is duidelijk dat het aanbod niet optimaal is afgestemd op de wensen van de consument. Voor de bestaande voorraad is dat begrijpelijk, maar de nieuwbouw zou echt meer strategisch ingezet moeten worden om tekortkomingen op de markt te compenseren. Vooral op lokaal en regionaal niveau, waar de woningmarkt (soms als een veiling) functioneert, kunnen er ‘gaten in het aanbod’ zitten waardoor de consument niet in staat is in kleine stapjes een wooncarrière te maken binnen zijn eigen omgeving.

3. In het algemeen zou een zodanige flexibiliteit in de bouwprogramma’s ingebouwd moeten worden dat beter en alerter ingespeeld kan worden op de voorkeuren van de consument. Hoe beter een bouwprogramma afgestemd is op de vraag vanuit de consument, des te sneller zal zo’n programma ook daadwerkelijk af te zetten en te realiseren zijn. Daarbij is op lokaal en regionaal niveau maatwerk noodzakelijk. Op dat niveau zal een aanbod tot stand gebracht moeten worden dat aansluit bij de wensen van de lokale consument. Alertheid op een breed en voldoende gevarieerd aanbod is hierbij belangrijk. Mogelijke ‘gaten’ in het aanbod moeten opgelost worden, zodat de consument in staat is in kleine stapjes een wooncarrière te maken.

## De Primos-prognose 2007 is uit...

Hans Heida, Hans den Otter

**Jaarlijks maken we bij ABF een nieuwe Primos-prognose. Dat doen we al meer dan 25 jaar. Tal van organisaties maken er gebruik van. Om de twee jaar wordt deze prognose gemaakt in opdracht van het Ministerie van VROM. Daarbij is een bijzondere, sturende rol weggelegd voor de verwachtingen die VROM heeft ten aanzien van de woningbouw.**

Zijn verwachtingen baseert het ministerie overigens op intensief overleg met de provincies. In 2007 is deze procedure opnieuw gevolgd. In de jaren dat VROM geen opdracht geeft voor de Primos-prognose (2008-2010 etc) brengt ABF in eigen beheer een prognose uit. De belangrijkste uitkomsten van de nieuwe Primos-prognose 2007 zijn op onze website te vinden. Gratis.

### De belangrijkste uitkomsten

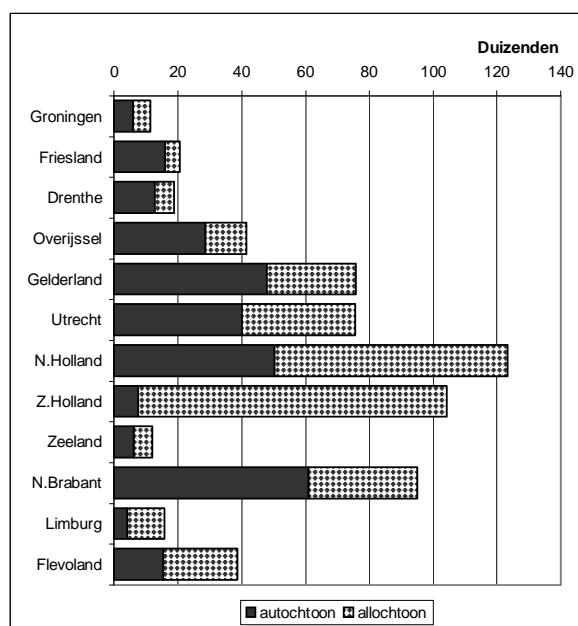
De nieuwe bevolkingsprognose laat een wat minder sterke stijging van de bevolkingsomvang zien dan de prognose van twee jaar geleden, doordat nu met name in de eerste prognosejaren minder immigratie en meer emigratie verwacht wordt. Opvallend is dat de huishoudensgroei volgens Primos 2007 vrijwel gelijk is aan die in Primos 2005, ondanks een duidelijk lagere bevolkingsgroei in de eerstkomende jaren. Dit komt omdat voor de korte termijn een wat sterkere individualisering wordt verwacht.

Dit zijn enkele opvallende uitkomsten.

- Steeds meer gemeenten krijgen te maken met een dalende bevolkingsomvang. In 2005 daalde de bevolking in 48 procent van de gemeenten. In de prognose loopt het deel van de gemeenten waar de bevolking afneemt op tot 58 procent.
- Voor de woningmarkt komt krimp pas op de langere termijn aan de orde. Tot 2020 zijn er geen regionale woningmarkten waar het aantal huishoudens, en daarmee de woningbehoefte, afneemt.
- De etnische samenstelling van de bevolking verandert in de prognoseperiode. Het aandeel

autochtonen in de bevolking daalt van 81 procent in 2006 naar 76 procent in 2030. Groeiende aandelen kennen met name de tweede generatie (in Nederland geboren) allochtonen.

- Naast de aantalsverhouding verandert ook de ruimtelijke verdeling naar etniciteit. In de grote steden, die nu in het algemeen de hoogste percentages allochtonen kennen, neemt het aandeel allochtonen in de bevolking maar weinig toe. Dit aandeel stijgt bij de trendmatige verhuispatronen het sterkst in gemeenten rond die grote steden, zoals Diemen, Almere, Amstelveen, Capelle aan de IJssel, Schiedam en Rijswijk.
- Om in de *groei* van de woningbehoefte te voorzien moet de woningvoorraad tussen 2006 en 2020 met 670.000 woningen toenemen, dus met gemiddeld 50.000 per jaar.
- Het woningtekort loopt terug van 166.000 in 2006 naar 110.000 in 2010 en komt dan uit op 1,5 procent van de woningvoorraad.



Figuur: Groei van het aantal huishoudens per provincie, autochtoon en allochtoon, 2006-2020

# Belangrijke uitbreiding van de Primos-methodiek

Hans Heida en Hans den Otter

**Al meer dan 25 jaar wordt het Primos-model gebruikt om een beeld te schetsen van de gevolgen die toekomstige demografische ontwikkelingen zullen hebben. Behalve voor de volkshuisvesting wordt ook voor de ruimtelijke ordening, de onderwijsplanning en de planning van zorgvoorzieningen de Primosprognose gehanteerd.**

Naast de rijksoverheid maken ook gemeenten, regionale besturen, bedrijven en instellingen gebruik van deze prognoses. In dit artikel wordt iets verteld over de methodiek.

Een belangrijke uitbreiding in de Primos-prognose 2007 is dat daarin ook het kenmerk etniciteit is opgenomen. Bevolking en huishoudens zijn onderscheiden naar autochtoon, Turks en Marokkaans, Surinaams en Antilliaans, Overig niet-westers en Westers allochtoon (waarbij alle allochtonen onderscheiden zijn naar eerste of tweede generatie). De Primos-prognose is consistent met de nationale bevolkingsprognose, nationale huishoudenprognose en nationale allochtonenprognose van het CBS. Het unieke van de Primos-prognose is dat deze onderdelen volledig geïntegreerd zijn.

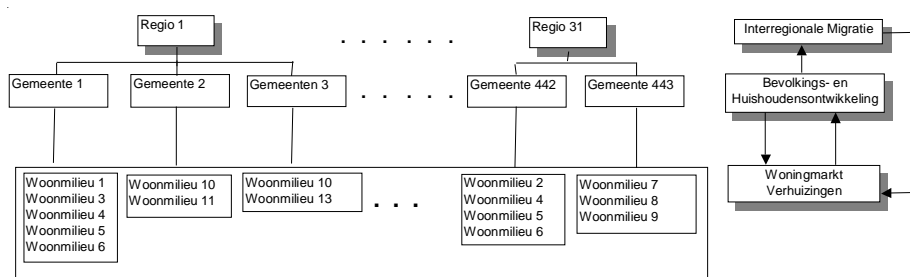
Consistentie wordt bereikt door voor de totalen van geboorte, sterfte, immigratie en emigratie uit te gaan van de nationale veronderstellingen van het CBS. Deze worden gecombineerd met eigen parameters voor de verdeling van immigratie en emigratie over de gemeenten en voor regionale verschillen in geboorte- en sterftekansen.

Voor de gemeentelijke en de binnengemeentelijke bevolkings- en huishoudensontwikkeling zijn daarnaast de binnenlandse verhuizingen van groot belang. Deze maken uiteraard geen deel uit van de nationale CBS-prognose. De prognose van de

toekomstige ontwikkeling daarvan is daarom gebaseerd op eigen analyses. De migratie tussen regio's wordt in belangrijke mate gestuurd door functie- en ontwikkelingsverschillen tussen de regio's op economisch, sociaal-cultureel en educatief gebied. In Primos is de migratie over langere afstand gebaseerd op de veronderstelling dat die regionale verschillen in het algemeen een structureel karakter hebben. Het migratiepatroon uit het verleden wordt daarom gezien als een redelijke voorspeller voor de toekomstige migratiestromen. De migratie binnen regio's kan een veel sterker wisselend beeld te zien geven. Analyses hebben in het verleden een duidelijke relatie aangetoond tussen de ruimte op de gemeentelijke woningmarkten en de fluctuaties in de gemeentelijke vestigingspatronen. Aansluitend daarbij wordt in Primos het patroon van migratie over kortere afstanden voor een belangrijk deel gebaseerd op de relatieve ruimte op de gemeentelijke woningmarkten.

## Geografisch schaalniveau

De gemeente vormt het centrale geografische schaalniveau in Primos. Voor de modellering van de migratie worden ook andere niveaus in de beschouwing betrokken. De lange-afstand-migratie is op regio-regio-niveau gemodelleerd. Voor de binnen-regionale verhuizingen wordt een lager geografisch schaalniveau dan de gemeente in de beschouwing betrokken. Dat is gedaan om rekening te kunnen houden met differentiatie naar type woonmilieu binnen (grotere) gemeenten. In gemeenten waar meer woonmilieutypes voorkomen worden die afzonderlijk onderscheiden. Praktisch betekent dit dat in de modellering van de binnen-regionale verhuizingen niet 443 gemeenten worden onderscheiden, maar 4028 postcode gebieden, onderscheiden naar woonmilieutype.



Geografische schaalniveaus in Primos

## Analyses van ontwikkelingen in de wijken

*Rik Lukey en Co Poulus*

**In opdracht van het Ministerie van VROM heeft ABF de afgelopen jaren een aantal analyses uitgevoerd naar de ontwikkelingen in de wijken. Daarbij is gekeken naar zowel sociale als fysieke aspecten. Problemen en achterstanden zijn in kaart gebracht. Mede op basis van dit onderzoek heeft minister Vogelaar 40 'krachtwijken' aangewezen.**

Het onderzoek had niet de pretentie een diagnose te stellen voor individuele wijken of daar wijk-specifieke oplossingen voor aan te dragen. Bij een recent uitgevoerd onderzoek voor de Sociale Verhuurders in Haaglanden hebben we wél geprobeerd te komen tot diagnoses op wijkniveau; zonder overigens de pretentie te hebben dat daarmee direct panklare oplossingen aangereikt kunnen worden.

De Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) hebben een lange geschiedenis waar het gaat om een zorgvuldig beheer van wijken. De woning-toewijzing in deze regio wordt al bijna tien jaar erkend als belangrijk instrument om op wijkniveau te komen tot een evenwichtige opvang van minder draagkrachtigen. De ontwikkelingen op wijkniveau worden dan ook al jaren intensief gevolgd. Vandaar dat SVH een monitor heeft laten ontwikkelen die de sociaal-economisch draagkracht van wijk, stad en regio registreert. Zo'n monitor heeft het in zich om sociaal-economische kanskaarten in beeld te brengen. Doel van zo'n monitor is bijdragen aan een meer gerichte aanpak (inzet en middelen) op de sociaal/economische draagkracht van wijken (lokaal) en van de regio.

### **De wijkmonitor**

Voor de regio Haaglanden is een rapportage opgesteld in opdracht van de diverse corporaties (verenigd in de SVH). Daarbij is gebruik gemaakt van een set gegevens die de gezamenlijke gemeenten (verenigd in de regio Haaglanden) hebben laten samenstellen. Dit geeft aan dat in deze regio sprake is van een intensieve samenwerking tussen corporaties en gemeenten.

De monitor geeft per wijk aan op welke indicatoren goed of juist minder goed gescoord wordt. In de

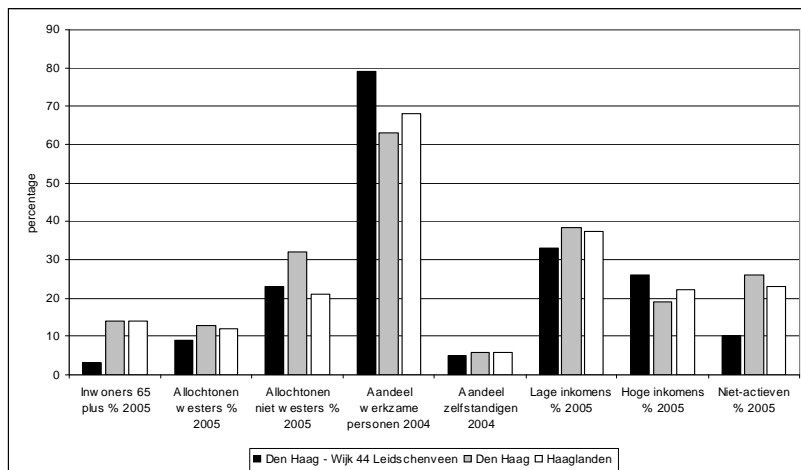
eerste nulmeting is een viertal hoofdthema's benoemd: bevolking, wonen, werk en inkomen en leefbaarheid en veiligheid.

De wijkmonitor Haaglanden is bedoeld om op elk onderdeel een signaalfunctie te kunnen hebben. Mocht bijvoorbeeld de onveiligheid in een wijk in een bepaald jaar toenemen, dan dient dit als zodanig geregistreerd te kunnen worden om vervolgens beleid te kunnen ontwikkelen. Omdat het van belang is om de ontwikkeling van individuele indicatoren desgewenst te kunnen weergeven worden in de Wijkmonitor Haaglanden *geen* nieuwe samenvattende indicatoren geconstrueerd. Het gaat er juist om recht te doen aan de verschillende aspecten die er in werkelijkheid zijn.

### **De wijkprofielen**

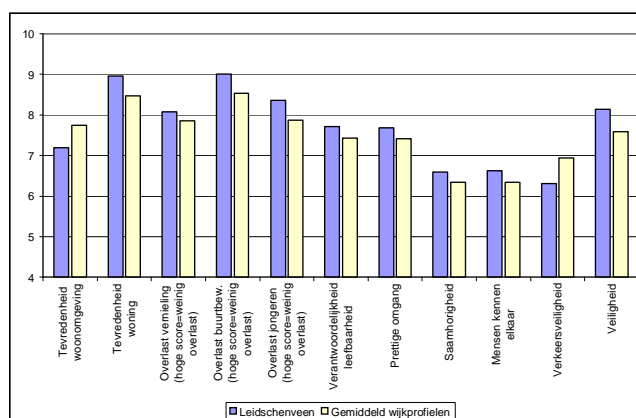
Om de stap te kunnen zetten naar gerichte actie en handelen zijn zgn. wijkprofielen geïntroduceerd. Een wijkprofiel kan worden omschreven als een schets van de stand van zaken in een bepaalde wijk. Als voorbeeld zijn wijkprofielen uitgewerkt voor zeer verschillende buurten. Ze vormen een hulpmiddel om te komen tot beleidsinterventies. De onder deze analyses liggende gegevens zijn voor alle wijken in digitale vorm via internet te raadplegen door corporaties en gemeenten in Haaglanden. Op deze manier kan men – mede op basis van het sjabloon dat hier ontwikkeld is – zelf aan de slag als corporatie en/of gemeente. In principe moeten dit soort wijkprofielen de weg wijzen naar concrete maatregelen gericht op oplossing van wijkproblemen.

Ter illustratie presenteren we hier de twee standaardsets met gegevens waaruit zich het nodige laat aflezen voor de Vinex-wijk Leidschenveen. Leidschenveen is één van de VINEX-locaties in de regio Haaglanden. De wijk is, samen met Ypenburg, gebouwd op het voormalige grondgebied van de gemeenten Rijswijk en Leidschendam-Voorburg. Sinds 2002 maakt de wijk deel uit van de gemeente Den Haag. Inmiddels telt deze Haagse buitenwijk ongeveer 14.000 inwoners (2006). Dit inwonertal zal nog groeien naar ongeveer 19.000 in 2008. In Leidschenveen bevinden zich vrijwel uitsluitend nieuwbouwwoningen waarbij de nadruk op



Bron: CBS Wijk- en Buurtinformatie

Figuur 1: Basisindicatoren Leidschenveen



Bron: WoON, bewerking ABF Research

Figuur 2: Leefbaarheidsindicatoren Leidschenveen

koopwoningen ligt. Wel is er zorg gedragen voor een goede menging van huur- en koopwoningen. Over het algemeen lijken de bewoners tevreden te zijn met hun woning en hun woonomgeving. De mutatiegraad in de wijk is zeker niet hoog. De waarden van een reeks bindingsindicatoren voor Leidschenveen liggen rond het gemiddelde. Zo voelt men wel enige saamhorigheid in de buurt en voelt men ook wel verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid in de buurt. De mensen willen er bovendien over het algemeen niet weg: de meeste mensen hebben geen verhuisswens.

*Opvallende scores Leidschenveen*

- Kinderrijke omgeving
- Redelijk tevreden bewoners
- Veel werkenden, weinig uitkeringsafhankelijken

Maar wel:

- Sociale overlast
- Overlast door vernieling
- Verkeersveiligheid is mogelijk in het geding

*Opvallende initiatieven en beleidsvormen*

- Inzet stichting Boog tegen sociale overlast

Op hoofdlijnen lijkt er weinig aan de hand met het woonklimaat in Leidschenveen. Toch zit hier een addertje onder het gras. Zo wordt in een deel van Leidschenveen een naar verhouding hoge score op overlast door vernieling gemeten. Ook de waarden voor overlast door buurtbewoners en jongeren wijzen op het mogelijke voorkomen van sociale overlast.

Kortom: gebruik makend van een set gegevens, die beschikbaar is voor alle gemeenten en postcode-gebieden in Nederland, kunnen een aantal ontwikkelingen op wijkniveau goed geïndiceerd worden. Op lokaal niveau worden ze herkend. Vergelijking met andere wijken maakt ook duidelijk op welke punten de meeste pijn zit. Bovendien biedt dit soort cijfers een aangrijpingspunt voor gerichte actie. Juist door de diversiteit van de indicatoren te benutten ontstaat een genuanceerd beeld van bepaalde wijken waarmee professionals aan de slag kunnen.

## De regionale woningmarkt in West-Brabant

Wim Faessen en Co Poulus

**Met grote regelmaat maken wij bij ABF een analyse van de ontwikkelingen in een bepaalde woningmarkt. Dat doen we van Noord tot Zuid en van Oost tot West. In dit artikel presenteren we de belangrijkste uitkomsten van een analyse in West Noord-Brabant waar de gemeenten Bergen op Zoom, Roosendaal en Woensdrecht en de provincie met elkaar aan tafel schoven voor de vraag: wie bouwt wat, wie concurreert met wie en hoe waarborgen we ieders belang?**

### Hoe staat de regio er anno 2006 voor?

Alle gemeenten laten een lichte groei zien. Zowel de binnenlandse als de buitenlandse migratie heeft de laatste jaren in alle gemeenten vaker een negatief saldo. De woningvoorraad bestaat voor het grootste deel uit koopwoningen en uit eengezinswoningen. Tussen de gemeenten bestaan zekere verschillen in prijsopbouw. Bergen op Zoom heeft het grootste aandeel goedkope koopwoningen. In Roosendaal zijn de middeldure huizen beter vertegenwoordigd, terwijl Woensdrecht relatief gezien de duurste huizen heeft. In de regio –inclusief de omliggende gemeenten– zijn over het algemeen meer ‘bereikbare woningen’ te vinden dan dat de aandachtsgroep groot is (een verhouding van 1,24). In de grotere gemeenten als Bergen op Zoom en Roosendaal ligt die verhouding nog hoger. Ongeveer 25 procent van alle huishoudens is 65 jaar of ouder. In de regio zijn ongeveer evenveel toegankelijke woningen beschikbaar als er seniorenhuishoudens zijn.

### Wat komt er op de regio de komende jaren af?

Anno 2006 telt de regio ruim 110.000 huishoudens. In de periode 2006-2020 groeit dit aantal naar verwachting met bijna 9.000, zodat in 2020 het verwachte aantal huishoudens ruim 119.000 bedraagt. Daarbij zijn de belangrijkste trends individualisering (meer alleenstaanden), vergrijzing

(meer senioren) en verrijking (meer huishoudens met een hoger inkomen).

Uitgaande van de demografische trends enerzijds en de wensen van de consument zoals die gemeten zijn in de meest recente consumentenenquête (WoON 2006) anderzijds kan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefteontwikkeling berekend worden. Hieruit blijkt dat circa 90 procent van de groei van de behoefte betrekking heeft op de koopsector en dan met name het goedkope segment. In de stedelijke woonmilieus is de stijging van de koopbehoefte vrijwel volledig gericht op goedkope koopwoningen. Alleen in het dorps/landelijke woonmilieu is nog een forse behoeftetoename aan middeldure en dure koop. In alle woonmilieus neemt de behoefte aan eengezinshuurwoningen af. Vervolgens kan berekend worden welke typen woningen gebouwd zouden moeten worden om tegemoet te komen aan de veranderende woningbehoefte. We noemen dit het optimaal consumentgericht bouwprogramma.

*Dit programma geeft op regionaal niveau aan hoeveel en welke typen woningen gebouwd moeten worden en niet direct op lokaal niveau. Dit vanuit het idee dat een consument een bepaalde woning in een bepaald woonmilieu zoekt waarbij de exacte locatie van de woning secundair is. Als hij/zij bijvoorbeeld graag in een dorps woonmilieu wil wonen kan dat in meer gemeenten. Vanuit dit idee moet de woningmarkt dan ook vooral als een regionaal gegeven gezien worden, zodat afstemming van gemeentelijke programma's in regionaal kader noodzakelijk is.*

In de regio zouden bijna 12.000 nieuwbouw-woningen gebouwd kunnen worden. Daartegenover staan 3.400 woningen die gesloopt kunnen worden. Per saldo resulteren nieuwbouw en onttrekkingen in een toename van het aantal woningen met ongeveer 8.500. Het nieuwbouwprogramma zou voor de helft uit koopwoningen moeten bestaan en voor de helft uit huurwoningen, als het aan de woonconsument ligt. Deze 50/50-verdeling is wezenlijk anders dan de eerder genoemde groei van de woningbehoefte. Dit komt met name door het feit dat er flinke aantallen huurwoningen verkocht worden. Tot 2020 worden er naar verwachting zo'n

4600 huurwoningen verkocht.

Per woonmilieu is het gewenste nieuwbouwprogramma berekend en op basis daarvan is ook een gewenst bouwprogramma per gemeente berekend (zie Conclusies en aanbevelingen). Dit bouwprogramma geeft aan welk programma het best zou aansluiten op de wensen van de consument, maar deze cijfers vormen vanzelfsprekend geen keurslijf voor beleid.

## Hoe realistisch zijn deze wensen?

Als de gewenste jaarlijkse nieuwbouwproductie van de drie gemeenten wordt vergeleken met de realisaties van de afgelopen jaren, dan blijkt dat men de laatste jaren in het algemeen iets minder gebouwd heeft dan dat nu geadviseerd wordt. Wel zou er een zekere verschuiving moeten plaatsvinden van de bouw van koopwoningen naar de bouw van meer huurwoningen.

Bij beschouwing van de gemeentelijke voornemens om de komende jaren te gaan bouwen kan worden geconcludeerd dat het programma van alle gemeenten kwantitatief gezien ambitieus is en nog wat weinig oog heeft voor de vraag naar huurwoningen.

## Conclusies en aanbevelingen

In de tabel is een aantal cijfers opgenomen voor de nieuwbouw, sloop en per saldo groei van de woningvoorraad voor de periode 2006-2020. De als eerste genoemde cijfers komen uit het provinciale UP (uitwerkingsplan). Daaronder staan de plannen van de gemeenten. Daar weer onder staan de aantallen zoals die voor dit onderzoek berekend zijn op basis van demografische trends (Primos) en de woonvoorkeuren van de consument (WoON 2006). De belangrijkste conclusies zijn dat

- de plannen van Bergen Op Zoom en Roosendaal elk voor zich passen binnen het UP, maar tezamen het UP wel te boven gaan;
- vanuit de nieuwste prognoses en consumentenwensen eveneens duidelijk is dat deze plannen een erg ruime jas bieden voor wat afzetbaar is;
- de plannen van Woensdrecht eveneens het UP te boven gaan;
- maar dat deze plannen vooral in groter regionaal verband – dus met oog voor de andere gemeenten met een vergelijkbaar woonmilieu – beschouwd moeten worden.

Voor de betrokken gemeenten en de provincie is

het van belang zicht te houden op de woningbouwplannen en de uitvoering daarvan, om zo

	Nieuwbouw	Sloop	Groei voorraad
<b>UP provincie</b>			
Bergen Op Zoom / Roosendaal			6600*
Woensdrecht			460*
<b>Plannen gemeenten</b>			
Bergen Op Zoom	6300	1800	4500
Roosendaal	7300	2400	4900
Bergen Op Zoom / Roosendaal	13600	4200	9400
Woensdrecht	900	0	900
<b>Consumentenwensen</b>			
Bergen Op Zoom	2900	900	1900
Roosendaal	4700	1800	2900
Bergen Op Zoom / Roosendaal	7600	2700	4800
Woensdrecht	600	100	500
Rucphen	1200	100	1100
Halderberge	900	200	700
Steenbergen	1400	200	1200
Tholen	200	200	0
<b>Kleinere gemeenten in regio</b>	<b>4300</b>	<b>800</b>	<b>3500</b>

\* Exclusief eventuele inhaal van de niet gerealiseerde aantallen in de periode 2002-

**Tabel 1:** Nieuwbouw, sloop en groei van de voorraad, 2006-2020

mogelijk ongewenste concurrentie-effecten tijdig te kunnen voorzien. Overleg en afstemming tussen de partijen, ingekaderd in een ruimtelijk beleid, kunnen leiden tot een bewust en door alle partijen gedragen woningbouwbeleid voor de hele regio. Bij deze regionale opgave moeten gemeenten die tot op zekere hoogte vergelijkbaar zijn vooral in onderlinge samenhang gezien worden.

regionaal niveau aan hoeveel en welke typen woningen gebouwd moeten worden en niet direct op lokaal niveau. Dit vanuit het idee dat een consument een bepaalde woning in een bepaald woonmilieu zoekt waarbij de exacte locatie van de woning secundair is. Als hij / zij bijvoorbeeld graag in een dorps woonmilieu wil wonen kan dat in meer gemeenten. Vanuit dit idee moet de woningmarkt dan ook vooral als een regionaal gegeven gezien worden, zodat afstemming van gemeentelijke programma's in regionaal kader noodzakelijk is.

## De woningmarkt in Drenthe

*Gerard van Leeuwen en Co Poulus*

**In dit artikel presenteren we de resultaten van een regionale woningmarktverkenning die ABF in 2007 uitgevoerd heeft voor zowel de provincie Groningen als de provincie Drenthe. In dit artikel focussen we op de provincie Drenthe.**

Via goed overleg tussen beide provincies zijn overigens niet alleen de uitgangspunten en de methodiek op elkaar afgestemd, maar zijn ook de resultaten en eerste beleidsconclusies voor beide provincies goed gecommuniceerd.

Met het eigen provinciale IPB-model zijn nieuwe bevolkings- en huishoudenprognoses opgesteld. De belangrijkste onzekere componenten daarin zijn de buitenlandse en binnenlandse migratie. De verwachtingen hierover zijn neergelegd in een aantal varianten.

In de prognosevariant die gezien wordt als de meest waarschijnlijke zal het aantal inwoners van de provincie Drenthe in de periode 2005-2020 licht toenemen van 483.000 naar 492.000 inwoners. Deze toename van het aantal inwoners zorgt tezamen met de individualisering voor een toename van het aantal huishoudens met circa 10 procent tot 2020. In de meest waarschijnlijke variant is het aantal huishoudens in 2020 gestegen tot 222.000. De lage en hoge prognosevarianten vormen een bandbreedte van 216.000 tot 225.000 huishoudens. Recent heeft Gedeputeerde Staten van Drenthe een nieuwe prognose vastgesteld. Deze beleidsprognose komt voor het aantal huishoudens vrijwel overeen met de uitkomsten van de meest waarschijnlijke prognosevariant.

### Invulling voor de woningmarkt

De bevolkings- en huishoudenprognoses zijn nader uitgewerkt met het kwalitatieve woningmarkt-simulatiemodel Socrates. In deze kwalitatieve woningmarktsimulatie gaan we er in eerste instantie vanuit dat voor ieder huishouden dat erbij komt een extra woning gebouwd wordt. Daarnaast is ervoor gekozen het jaarlijks totaal aantal te slopen woningen gelijk te laten aan het gemiddelde van de laatste jaren. Met deze twee uitgangspunten is

het totale aantal nieuw te bouwen woningen vastgelegd: nieuwbouw = groei huishoudens + aantal sloop.

De invulling van de aantallen nieuwbouw en sloop naar soort woning en woonmilieu is gebaseerd op de wensen van de consument, zoals gemeten in het zogenaamde 'Woononderzoek Nederland' (WoON) 2006. Gelet op de huishoudengroei en deze consumentenvoorkeuren is het beeld per regio als volgt.

- In het (centrum)kleinstedelijk milieu van Assen, Emmen, Hoogeveen en Meppel kan flink bijgebouwd worden; echter minder dan de ruimte in het Tweede Provinciaal Omgevingsplan (POP II).
- Ook in de dorpse en landelijke woonmilieus kan flink bijgebouwd worden.
- Maar in de groene randmilieus van de grotere gemeenten moet een transformatieslag gemaakt worden: sloop en verkoop van huurwoningen spelen hierbij een belangrijke rol.
- Daar zouden – vanuit vraag/aanbod-verhoudingen – jaarlijks een flink aantal woningen gesloopt moeten worden. Het gaat hierbij vooral om eengezinshuurwoningen die minder in trek zijn bij de woonconsument. In de plaats daarvan zou een mix van verschillende woningtypen teruggebouwd kunnen worden.

De nieuwbouw van de laatste jaren zou ruwweg moeten worden voortgezet om tegemoet te komen aan de groei van het aantal huishoudens dat wordt voorzien. Wél wijkt het 'consumentgericht' bouwprogramma af waar het gaat om het aandeel huurwoningen: er zouden meer huurwoningen en derhalve minder koopwoningen gebouwd moeten worden dan recent gebeurd is.

### Verhouding uitkomsten met vigerend beleid en woningbouwplannen

*Noord-Drenthe*

De woningvoorraad zou in deze regio tussen 2006 en 2020 moeten toenemen met 9200 woningen, volgens de meest waarschijnlijke variant. Volgens POP II zouden er jaarlijks circa 1000 gebouwd

	2006-2010	2010-2015	2015-2020	Totaal 2006-2020
Assen	1300	1550	1350	4150
Rest Regiovisiegebied Drenthe	1200	1400	1250	3800
Drentse deel Regiovisiegebied	2500	2900	2600	7950
Noord-Drenthe buiten Regiovisiegebied	400	450	350	1250
Noord-Drenthe	2900	3350	2950	9200
Emmen	900	750	550	2250
Zuid-Oost- en Zuid-West-Drenthe	2700	2650	2250	7550
	3600	3400	2800	9800
Totaal Provincie Drenthe	6450	6750	5750	19000

*Gewenste groei van de woningvoorraad per deelregio, 2006-2020 – bron: Socrates*

mogen worden. Die woningen lijken ook echt gebouwd te gaan worden. Als dat inderdaad het geval is, zal er de komende jaren aanzienlijk meer gebouwd worden dan uit dit nieuwe onderzoek naar voren komt als noodzakelijk en afzetbaar.

#### *Zuid-Drenthe*

De woningvoorraad zou in deze regio tussen 2006 en 2020 moeten toenemen met 9800 woningen, volgens de meest waarschijnlijke variant. Volgens POP II mogen er ruim 1300 woningen per jaar gebouwd worden. Dit betekent dat ook hier – naar alle waarschijnlijkheid – meer gebouwd gaat worden dan uit dit nieuwe onderzoek naar voren komt als noodzakelijk en afzetbaar.

## Selectie van rapporten

*Brouwer, J., Willems, J.*

**Ruimtelijke concentratie van achterstanden en problemen**

Vaststelling selectie 40 aandachtswijken en analyse achtergronden

Onderzoek in opdracht van het Ministerie van VROM  
ABF Research, Delft, juli 2007. R0033JW

*Lukey, W.F.*

**SociaalEconomische EffectrapportageStadsregio Rotterdam**

Uitgevoerd in opdracht van Stadsregio Rotterdam  
ABFResearch, Delft, juni 2007. R2007-0020RL

*Hoppesteyn, M., Blijie, B., Poulus, C.*

**Woningmarktverkenning Zuid-Holland**

Uitgevoerd in opdracht van Provincie Zuid-Holland  
ABF Research, Delft, augustus 2007. R0007-0051MH

*Poulus, C., Leeuwen, G. van*

**Woningmarktverkenning Provincie Groningen en Regio Groningen-Assen**

Onderzoek in opdracht van de Provincies Groningen en Drenthe  
ABF Research, Delft, september 2007. R2007-0063CP

*Brouwer, J., Thomsen, M.*

**Cultuurimpuls Stedelijke vernieuwing**

opgave 2008-2012  
Uitgevoerd in opdracht van Ministerie van OCW  
ABF Research, Delft, april 2007. R0025JB

*Berg, R. van den, Willems, J.*

**Marktinzicht 2006**

Cijfers uit de markt van WoonService 's-Hertogenbosch  
Uitgevoerd in opdracht van de werkgroep Management-informatie WoonService  
ABF Research, Delft, juni 2007. R2007-0039RB

*Groenemeijer, L.M.G., Lukey, W.F.*

**Regionale monitor werken stadsregio Utrecht**

Uitgevoerd in opdracht van het Bestuur Regio Utrecht  
ABF Research, Delft, september 2006. R2006-0030RL

*Lukey, W.F.*

**Kansen voor creatieve milieus in de Randstad**

Onderzoek in opdracht van Ministeries van VROM en EZ  
ABF Research, Delft, maart 2007. R2006-0051RL

*Hoppesteyn, M., Til, R.J. van,*

**Kernpublicatie WoON2006: Leiden**

Uitgevoerd in opdracht van de Gemeente Leiden  
ABF Research, Delft, mei 2007. R2007-0010MH

*Hoppesteyn, M.*

**Woningmarktscan Barneveld 2006**

Onderzoek in opdracht van Gemeente Barneveld  
ABF Research, Delft, november 2006, R2006-0044MH

*Hooimeijer, Prof.Dr. P. (UU),Poulus, C. (ABF)*

**Nieuwbouw en transformatie in Rotterdam e.o.**

Onderzoek in opdracht van Dienst Stedebouw en Volkshuisvesting  
ABF Research, Delft, november 2006, R2006-0046CP

*Otter, H.J. den*

**Woningvoorraadgegevens 2005**

Onderzoek in opdracht van het Ministerie van VROM  
ABF Research, Delft, mei 2006, R003HO

*Til, R.J. van, Groenemeijer, L., Poulus, C., Lukey, W.F.*

**Bijdrage POP Provincie Groningen  
Uitgevoerd in opdracht van Provincie Groningen**

ABF Research, Delft, april 2007, R0063RL

*Brouwer, J., Wildt, R. de, Luijkx, T.*

**De Behoeftte aan Stedelijke Vernieuwing 2010-2019  
Beleidsvarianten voor herstructurering, functie-  
verandering en uitleg**

Onderzoek in opdracht van het Ministerie van VROM  
ABF Research, Delft, september 2006, R2006-0052JB

*Poulus, C.*

**Nieuwbouw en transformatie in de regio's Delfzijl  
en Oost-Groningen: hoe gaan we om met krimp?**

Onderzoek uitgevoerd in opdracht van Platform Wonen  
- Werkgebied Acantus  
ABF Research, Delft, juli 2006, R0028CP

*Poulus, C.*

**Het IPB-Model, 2006**

Uitgevoerd in opdracht van de gezamenlijke Provincies  
(IPO)  
ABF Research, Delft, juni 2006, R0038CP

*Poulus, C., Heida, H.*

**Woningmarktverkenningen**

Socrates 2006  
Uitgevoerd in opdracht van VROM - DGW  
ABF Research, Delft, maart 2007, R2007-0002CP  
Rapport is bij VROM te bestellen

*Poulus, C.*

**Monitoring woningbehoefteraming Regiovisie  
Groningen-Assen**

Uitgevoerd in opdracht van Provincie Groningen  
ABF Research, Delft, februari 2007, R2007-0003CP

*Poulus, C., Leeuwen, G. van*

**WLO scenario's regionaal ingevuld**

Uitgevoerd in opdracht van Ministerie van Verkeer en  
Waterstaat  
ABF Research, Delft, april 2007, R2007-0024CP

*Gjaltema, A., Hoppesteyn, M.*

**Kernpublicatie WoON 2006 Gemeente Vlaardingen**

Uitgevoerd in opdracht van Gemeente Vlaardingen  
ABF Research, Delft, februari 2007, R2006-0058AN

Rapporten bestellen:

u krijgt dan een zgn. pdf-bestand opgestuurd naar uw e-mailadres.  
Toezending van 2 pdf-bestanden per maand is kosteloos.

- via e-mail ([info@abfresearch.nl](mailto:info@abfresearch.nl)) of
- via onze website [www.abfresearch.nl](http://www.abfresearch.nl) (hier vindt u meer rapporten)

**PTT Post**

Port betaald

Port payé

Pays-Bas

**Afzender:**

ABF Research

Verwersdijk 8

2611 NH Delft

Telefoon: 015-2123748