

**Regionale analyses  
woningmarkt 2010-2020**







## **Regionale analyses woningmarkt 2010-2020**

Uitgevoerd in opdracht van Ministerie van  
VROM WWI

ir. C. Poulus  
Ir. H. Heida

Juni 2008 | r2007-0090CP

**ABF RESEARCH**

VERWERSDIJK 8 | 2611 NH DELFT | T [015] 2123748







# Inhoudsopgave

---



<b>Samenvatting</b>	<b>1</b>
<b>1 Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Wat er aan vooraf ging	3
1.2 De nieuwe Primos 2007 prognoses als startpunt	4
1.3 Regionaal maatwerk	4
1.4 Ver vooruit kijken loont	4
<b>2 Kerncijfers Nederland</b>	<b>7</b>
2.1 Inleiding	7
2.2 Huishoudenontwikkeling	8
2.3 De woningvoorraad anno 2006	9
2.4 De ontwikkeling van de woningbehoefte	10
2.5 Nieuwbouw en herstructurering	11
2.6 Het bouwprogramma	12
2.7 Effecten op vraag en aanbod	13
2.8 Bijsturen voor consument gericht bouwen	14
<b>3 De opgave per regio</b>	<b>17</b>
3.1 Het kwantitatief tekort	17
3.2 Kwalitatieve tekorten en overschotten	18
3.3 Typering van de regio's	20
3.4 Enkele kanttekeningen	26
<b><i>Bijlage 1 Kwantitatieve Primos prognose</i></b>	<b>29</b>
<b><i>Bijlage 2 Regionale kerncijfers</i></b>	<b>31</b>
<b><i>Bijlage 3 Kerncijfers voorbeeld regio's</i></b>	<b>47</b>
Oost Groningen	48
Overig Groningen	51
De Achterhoek	54
Regio Flevoland	57
<b><i>Bijlage 4 Toelichting methodiek</i></b>	<b>61</b>
<b><i>Bijlage 5 Het model op hoofdlijnen</i></b>	<b>69</b>
<b><i>Bijlage 6: Indeling woonmilieus</i></b>	<b>73</b>
<b><i>Bijlage 7: De regioindeling</i></b>	<b>77</b>





## Samenvatting

---



Begin 2007 is in opdracht van het Ministerie van VROM, DG Wonen een onderzoeksrapport naar buiten gebracht met daarin een middellange termijn prognose voor de woningmarkt (Socrates 2006). Op basis van de toen meest recente demografische prognose (Primos 2005) enerzijds en de in het WoON 2006 gemeten woonvoorkeuren anderzijds, is in dat rapport een beeld geschetst van de te verwachten ontwikkelingen op de woningmarkt. Daarbij lag de nadruk op de kwalitatieve aspecten van vraag en aanbod.

De belangrijkste conclusies van dat rapport waren dat de koopsector weer meer in trek was dan in 2002, dat mede daardoor de groei van de woningbehoefte met name gericht is op de koopsector, dat desondanks een aanzienlijk deel van de nieuwbouw in de huursector gerealiseerd zou moeten worden en dat er eigenlijk meer gebouwd en geherstructureerd zou moeten worden, om te komen tot een betere match tussen kwalitatieve vraag en aanbod op de woningmarkt.

*Het grote aandeel van de huursector in de nieuwbouw (45%) lijkt op het eerste gezicht in strijd met de constatering dat het grootste deel van de groei van de woningbehoefte (85%) op de koopsector betrekking heeft. De verklaring hiervoor is gelegen in het feit dat er ieder jaar nogal wat huurwoningen worden verkocht (25.000) en onttrokken (10.000). Alleen al om het aantal huurwoningen constant te houden moeten 35.000 nieuwe huurwoningen gebouwd worden.*

Met het beschikbaar komen van een nieuwe demografische prognose (Primos 2007), zijn nieuwe verkenningen uitgevoerd. In dit rapport staan deze nieuwe prognoses centraal.

Een belangrijke maar vrij algemene conclusie uit het hiervoor aangehaalde onderzoeksrapport was dat een vergroting van de inspanningen voor nieuwbouw en herstructurering nodig is om te komen tot een betere match van vraag en aanbod op de woningmarkt. Een snellere transformatie van de bestaande voorraad werd om die reden geadviseerd. Dit advies geldt nog steeds.

Aanvullend daarop is nu gezocht naar meer regiospecifieke mogelijkheden om de woningmarkt te bedienen. Daarbij is een typologie ontwikkeld waarbij regio's gepositioneerd worden.

Deze positionering geschiedt op basis van de opgave om de woonconsument de komende jaren te bedienen. De opgave bestaat voor een deel uit het toevoegen van woningen en woonmilieus die de consument vraagt en die er nu nog onvoldoende zijn. Voor een deel ook bestaat de opgave uit het onttrekken of transformeren van woningen en woonmilieus die juist niet meer gewaardeerd worden.

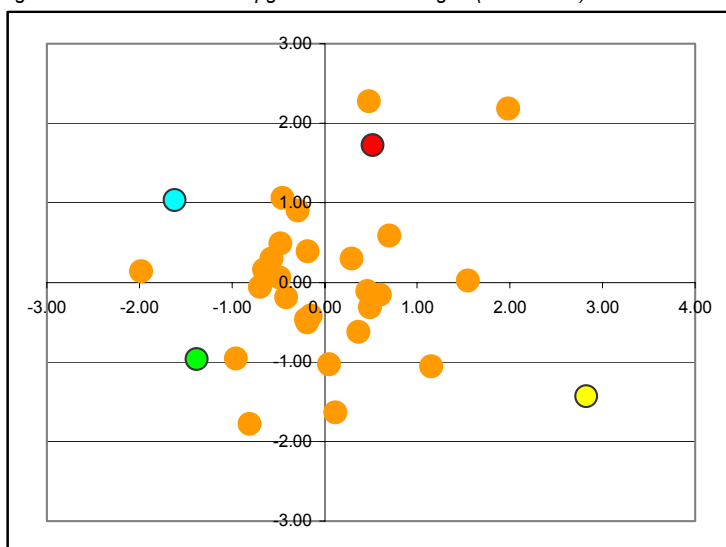
Op beide punten kunnen regio's een relatief grote dan wel relatief kleine opgave hebben. Een en ander is in de navolgende figuur verbeeld. Daarbij is de opgave om toe te voegen op de horizontale as weergegeven. Naarmate een regio verder naar rechts ligt, is de opgave om toe te voegen groter. De

opgave om te onttrekken is op de verticale as is weergegeven. Naarmate een regio hoger ligt, is de opgave om te onttrekken groter. Het landelijk gemiddelde ligt op het snijpunt van beide assen.

Regio's die rechts en/of boven dit snijpunt liggen, hebben derhalve een grotere opgave dan de regio's die links en/of onder dit snijpunt liggen. Dat leidt tot een viertal kwadranten:

- In het kwadrant linksonder is zowel de opgave om toe te voegen als om te onttrekken kleiner dan gemiddeld: een beperkte opgave. Een voorbeeld daarvan is de Achterhoek: groen gekeurd.
- In het kwadrant rechtsboven is in beide opzichten sprake van een grote opgave. Hier moet én van een bepaalde kwaliteit veel aan de voorraad worden toegevoegd én van andere kwaliteiten veel worden onttrokken. Een voorbeeld daarvan is Overig Groningen (met de stad Groningen): rood gekleurd
- In het kwadrant linksboven is sprake van een beperkte opgave om toe te voegen en een grote opgave om woningen te onttrekken. Dat betekent vooral een kwalitatieve opgave. Een voorbeeld hiervan is de regio Oost Groningen en Delfzijl: blauw gekleurd.
- In het kwadrant rechtsonder tenslotte is sprake van een grote opgave om toe te voegen en een beperkte opgave om te onttrekken. Kortom: vooral een kwantitatieve opgave. Een voorbeeld daarvan is de regio Flevoland: geel gekleurd.

Figuur 1: Z-scores voor de opgave om toe te voegen (horizontaal) en te onttrekken (verticaal), 2006-2020



Op deze wijze valt de opgave van iedere regio enigszins te karakteriseren. Vervolgens is per (soort) regio gezocht naar een bouw en herstructureringsprogramma waarmee de consument zo optimaal mogelijk bediend wordt. Dit consument gerichte programma wordt hier gepresenteerd voor een aantal voorbeeld regio's. Door dit consument gerichte programma te vergelijken met de woningbouw in de afgelopen jaren, wordt tevens duidelijk in welke richting oplossingen de komende jaren gezocht zouden moeten worden. Daarbij is te denken aan meer of juist minder bouwen in bepaalde woonmilieus; bepaalde typen woningen extra bouwen en/of andere typen woningen onttrekken.

Om te komen tot een zo optimaal mogelijk consument gericht programma, is gezocht naar een "slimme" strategie. Er wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met het in potentie aanwezige aanbod in de bestaande voorraad dat door doorstroming beschikbaar kan komen. De methodiek in dit rapport is op dit punt verbeterd ten opzichte van eerdere publicaties op basis van Socrates.



# 1 Inleiding

---

## 1.1 Wat er aan vooraf ging

Begin 2007 is in opdracht van het Ministerie van VROM, DG Wonen een onderzoeksrapport naar buiten gebracht met daarin een middellange termijn prognose voor de woningmarkt (Socrates 2006).<sup>1</sup> Op basis van de toen meest recente demografische prognose (Primos 2005) enerzijds en de in het WoON 2006 gemeten woonvoorkeuren anderzijds, is in dat rapport een beeld geschetst van de te verwachten ontwikkelingen op de woningmarkt. Daarbij lag de nadruk op de kwalitatieve aspecten van vraag en aanbod.

De belangrijkste conclusies van dat rapport kunnen we als volgt kort samenvatten:

- De belangstelling voor de koopsector is in 2006 terug; waar in 2002 de huursector juist in trek was door de grote prijsstijgingen in de koopsector rond de eeuwwisseling, heeft de gematigde prijsontwikkeling in de jaren 2002-2006 tezamen met een zekere daling van de rente ervoor gezorgd dat de koopsector weer concurrerend is.
- De groei van de woningbehoefte heeft de komende jaren vooral betrekking op de koopsector; in dat segment zit al gauw 80 tot 90% van de groei van de behoefte.
- Om tegemoet te komen aan de wensen van de consument moet de komende jaren stevig gebouwd worden. Daarbij zal meer dan in het recente verleden gebeurd is, een aanzienlijk aantal huurwoningen gebouwd moeten worden, namelijk zo'n 45%.
- Het relatief grote aandeel van de huursector in de nieuwbouw (45%) lijkt op het eerste gezicht wellicht in strijd met de constatering dat het grootste deel van de groei van de woningbehoefte (85%) op de koopsector betrekking heeft. De verklaring hiervoor is gelegen in het feit dat er ieder jaar nogal wat huurwoningen worden verkocht (25.000) en onttrokken (10.000). Als men het aantal huurwoningen constant zou willen houden, zouden 35.000 nieuwe huurwoningen gebouwd moeten worden. Verderop zal overigens blijken dat op termijn de huurvoorraad iets in omvang mag afnemen. Dat verklaart het hoge percentage huurwoningen in de gewenste bouwproductie.
- Bij de voorziene kwantitatieve en kwalitatieve inspanningen via nieuwbouw en herstructurering, moet er rekening mee gehouden worden dat de spanning op de woningmarkt de komende jaren amper verandert. De slaagkansen van de consument blijven de komende jaren vrijwel gelijk. Er komt dus voorlopig nog geen ruimte op de markt.
- Om die ruimte wel te creëren, zou er zowel meer gebouwd moeten worden als meer geherstructureerd. Zo zou de woningmarkt en de consument beter bediend kunnen worden.

---

<sup>1</sup> Zie: Woningmarktverkenningen, Socrates 2006.

## 1.2 De nieuwe Primos 2007 prognoses als startpunt

Met het beschikbaar komen van een nieuwe demografische prognose (Primos 2007), zijn nieuwe verkenningen uitgevoerd. In dit rapport staan deze nieuwe prognoses centraal. Daarbij hebben we ons niet beperkt tot een technische update van de prognose, maar is gezocht naar verbeteringen.

Deze verbeteringen zijn voor een (klein) deel terug te vinden in de techniek en het rekenmodel. Maar vooral in “het omgaan” met de cijfers, is een stap gezet. Getracht is te komen tot regionaal maatwerk waarmee recht gedaan wordt aan de steeds groter wordende regionale verschillen. Voor de jaren 2010-2020 is gezocht naar een strategie om de consument nog beter dan nu het geval is, te bedienen.

Een belangrijke maar vrij algemene conclusie uit het hiervoor aangehaalde onderzoeksrapport Socrates 2006, was dat een vergroting van de inspanningen voor nieuwbouw en herstructurering nodig is om te komen tot een betere match van vraag en aanbod op de woningmarkt. De slaagkansen voor de consument zouden in de loop der jaren kunnen toenemen, als er meer gebouwd en onttrokken zou worden. Een snellere transformatie van de bestaande voorraad werd om die reden geadviseerd.

Dit advies geldt nog steeds. Een hoger tempo van bouwen en onttrekken leidt tot meer aanbod, meer doorstroming en derhalve een betere afstemming van vraag en aanbod. Daar zijn echter grenzen aan. Veel meer dan 1% van de woningvoorraad kan men jaarlijks niet onttrekken. Om die reden is in dit nieuwe onderzoek gezocht naar meer regiospecifieke mogelijkheden om de woningmarkt beter te bedienen.

Het is overigens goed op dit punt nog eens te memoreren dat de woningmarkt per definitie altijd in beweging is. Iedere dag opnieuw gaan kinderen de deur uit of verandert er iets anders in een huishouden waardoor mensen besluiten op zoek te gaan naar een andere woning. Dit betekent dat er altijd spanningen zullen zijn. Maar die zouden wel wat kleiner mogen worden.

## 1.3 Regionaal maatwerk

Zoals gezegd besteden we in dit rapport bijzondere aandacht aan “Regionaal Maatwerk”. De verschillen in ons land lijken immers steeds groter te worden. De groei van de woningmarkt in de jaren zeventig, tachtig en negentig leidde er in zekere zin toe dat het kwantitatieve aspect overheerste. In iedere regio telden vooral de aantallen. Maar nu er steeds meer gebieden zijn waar de groei minder wordt – of in een enkel geval zelfs krimp aan de orde is – vraagt het kwalitatieve aspect meer en meer aandacht.

De woningmarkt in Noord Nederland is heel anders dan de woningmarkt in de Randstad. En Amsterdam en Rotterdam zijn binnen de Randstad ook bepaald niet te vergelijken. Op die elementen zoomen we verder in met dit rapport.

## 1.4 Ver vooruit kijken loont

Bovendien is gezocht naar een “slimme” strategie om zo optimaal mogelijk te bouwen en te herstructureren. Daarbij lijkt het in eerste instantie voor de hand te liggen om te bouwen voor de jaarlijkse vraag en aanbod verhoudingen die op dit moment op de markt waarneembaar zijn. Dat is de insteek geweest van de eerder gepubliceerde berekeningen (Socrates 2006).

Maar wanneer we ons beperken tot de praktijk van alle dag, dan dreigen we te vergeten dat een deel van de consumenten zijn wensen niet realiseert en dat het in potentie aanwezige aanbod in de bestaande voorraad aanbod niet ten volle benut wordt doordat de doorstroming niet optimaal functioneert.

Wanneer we rekening houden met het feit dat in bepaalde segmenten nogal wat mensen wonen die daar uit willen verhuizen naar een ander segment, dan blijkt dat op termijn te leiden tot een betere match van vraag en aanbod. Verder vooruit kijken dan de vraag – aanbod verhoudingen van dit moment, loont derhalve. In dit rapport gaan we in op deze meer lange termijn strategische benadering. In bijlage 4 wordt deze aanpak verder toegelicht.

**Leeswijzer**

- In hoofdstuk 2 presenteren we de nieuwe prognose en geven we aan hoe een ‘consument gerichte programma er uit zou kunnen zien. Dit hoofdstuk is vergelijkbaar met de rapportage 2006.
- In hoofdstuk 3 gaan we in op de regionale verschillen waarbij een typologie van regionale opgaven gepresenteerd wordt. Dit hoofdstuk bevat de belangrijkste nieuwe informatie.



## 2 Kerncijfers Nederland

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk beginnen we met een basis scenario met de navolgende uitgangspunten:

- De demografische ontwikkeling is gebaseerd op de Primos 2007 prognose en de daaraan ten grondslag liggende nationale CBS prognose van eind 2006; deze prognose is iets omlaag bijgesteld ten opzichte van de vorige Primos 2005 prognose; per regio ligt dat echter anders,
- Een economische groei van 2% per jaar,
- Een bouwprogramma dat zoveel mogelijk aansluit bij de woningbouwafspraken tot 2010, maar ook rekening houdt met de realisatiemogelijkheden. In concreto komt dit programma neer op een aantal van 85.000 nieuwe woningen per jaar voor de periode 2006-2010. Vanaf 2010 is een trendmatig programma aangehouden van 72.000 per jaar. In Bijlage 1 zijn een aantal relevante cijfers uit de Primos 2007 prognose opgenomen.
- Een herstructureringsprogramma waarbij jaarlijks 20.000 woningen onttrokken worden en bijna 25.000 verkocht.
- Per regio een kwalitatieve invulling van het bouwprogramma welke aansluit op de wensen van de consument: een zgn. vraag gestuurd nieuwbouwprogramma.

*Dit laatste punt behoeft enige toelichting. De kwalitatieve differentiatie van het bouwprogramma is afgestemd op de wensen van de consument. De differentiatie is bepaald op basis van enerzijds de behoefte van de consument en anderzijds de bestaande voorraad. Het nog ontbrekende woningaanbod is als leidraad gebruikt om de differentiatie van de nieuwbouw te bepalen.*

*Dit betekent dat er hier vanuit gegaan wordt dat het mogelijk en haalbaar is om de nieuwbouw af te stemmen op de vraag vanuit de markt. Hierbij is geen rekening gehouden met haalbaarheid, niet in ruimtelijke zin (locaties) en ook niet in financiële zin (exploitatie). Bovendien is geen rekening gehouden met eventuele (politiek) wenselijke beleidsdoelen. Meer hierover in hoofdstuk 3.*

In de bijlage zijn definities en toelichtingen te vinden. De hier aangehouden indeling naar prijsklassen is als volgt:

**Huurwoningen** tot de kwaliteitskortingsgrens (van € 332 per maand), worden hier als “goedkoop” betiteld. Huurwoningen tot de aftoppingsgrens (van € 475 per maand) worden hier als “middelduur” betiteld en pas boven die grens als “duur”.

Van de **koop**sector behoort 30% tot het “goedkope” segment, dat zijn de woningen tot € 200.000. De volgende 40% van de koopwoningen heet “middelduur” en dat zijn de woningen tot € 330.000. De resterende 30% koopwoningen boven deze prijsarens. wordt als “duur” bestempeld.

## 2.2 Huishoudenontwikkeling

De kerncijfers van dit basis scenario zijn in bijgaande tabel weergegeven.

Tabel 2.1: kerncijfers huishoudens en woningen, Nederland, 2006-2020

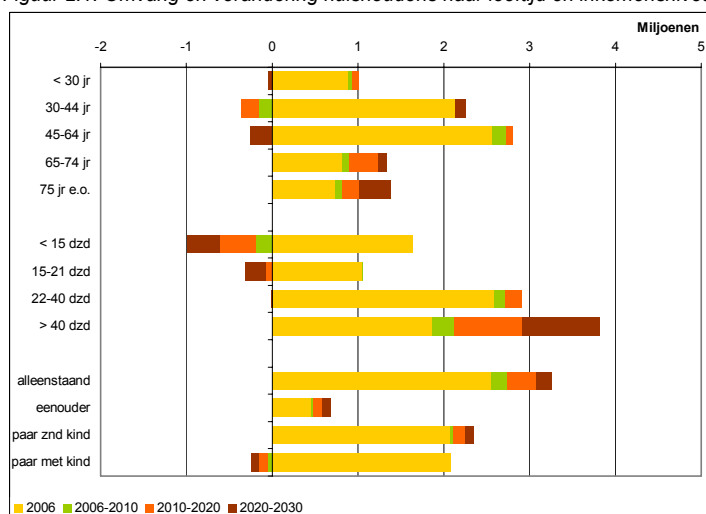
Aantal *1000	2006	2006-2010	2010-2015	2015-2020	2020	2020-2025	2025-2030	2030
Huishoudens in Woningen	6721	209	269	220	7420	177	123	7720
Huishoudens in Bar	425	2	-9	-8	410	-9	-15	386
Huishoudens	7146	211	260	212	7830	168	109	8106
Bewoonde voorraad	6721	209	269	220	7420	177	123	7720
Leegstand	162	54	8	3	228	5	6	239
Woningvoorraad	6914	263	278	223	7678	182	130	7990

	2006-2010	2010-2015	2015-2020	2020-2025	2025-2030
Nieuwbouw	343	384	339	307	261
Sloop	80	106	115	125	131
Verkoop huurwoningen	102	119	108	101	96
Toename voorraad	263	278	223	182	130

De demografische onderbouwing van de prognose die we in dit hoofdstuk presenteren, is ontleend aan de Primos 2007 prognose. Deze prognose laat tot 2030 een groei zien van het aantal inwoners en het aantal huishoudens in Nederland. In bepaalde delen van ons land, zoals Oost Groningen, Zuid Limburg en Zeeuws Vlaanderen is op deze termijn wel krimp te verwachten, maar op landelijk niveau groeit het aantal huishoudens en dus ook de woningbehoefte.

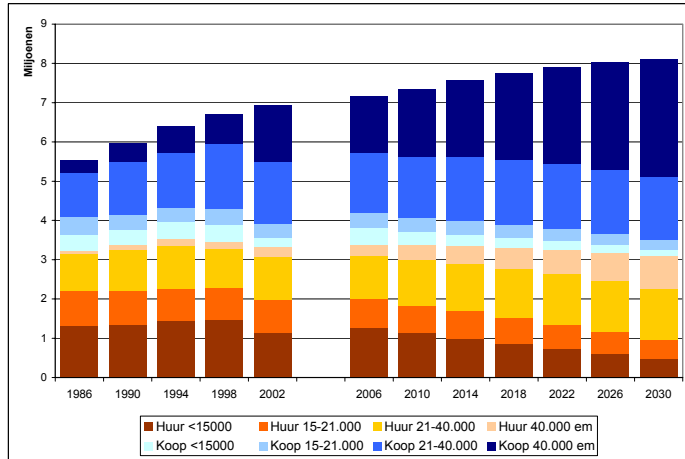
Tussen 2006 en 2010 (in vier jaar) komen er ruim 50.000 huishoudens per jaar bij. Tussen 2010 en 2020 daalt dit aantal geleidelijk. De komende jaren neemt het aantal jongere huishoudens af en neemt het aantal oudere huishoudens toe (vergrijzing). Verder neemt vooral het aantal alleenstaanden toe (individualisering). En last but not least is duidelijk dat het aantal huishoudens met een behoorlijk inkomen groeit terwijl het aantal huishoudens met een beperkt inkomen afneemt (verrijking).

Figuur 2.1: Omvang en verandering huishoudens naar leeftijd en inkomensniveau, 2006-2030



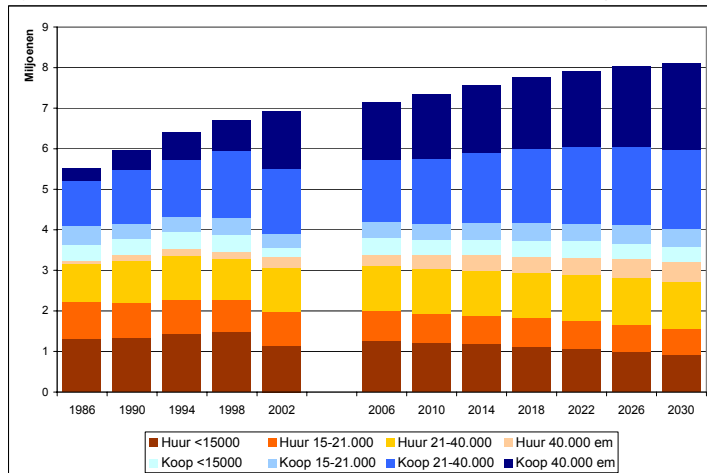
De inkomensverdeling verandert de komende jaren en wel in een tempo en richting die aansluit bij de ontwikkelingen van de afgelopen twintig jaar. Met name in de koopsector groeit het aantal huishoudens met een behoorlijk inkomen. Maar ook in de huursector groeit deze groep in omvang.

Figuur 2.2: Aantal huishoudens naar inkomensklasse in huur en koopsector, bij 2% economische groei, 1986-2030



Voor deze prognose is vanzelfsprekend de macro economische groei van belang. Op dit punt is uitgegaan van een groei met 2% per jaar. Maar ook indien deze groei maar 1% per jaar zou bedragen, is de resulterende ontwikkeling in feite niet veel anders. Trend en richting blijven gelijk.

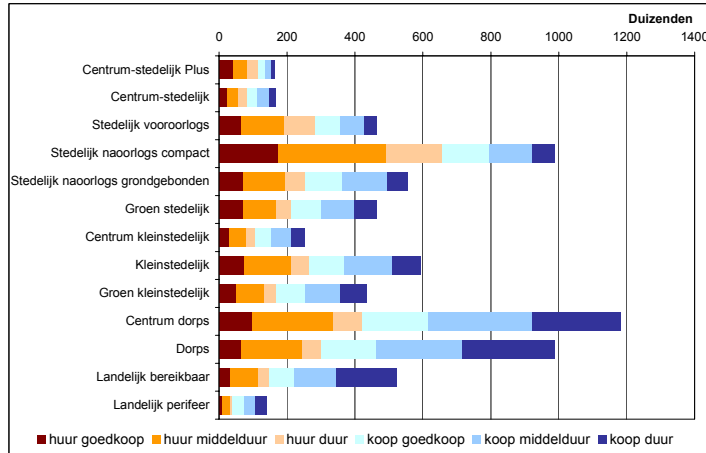
Figuur 2.3: Aantal huishoudens naar inkomensklasse in huur en koopsector, bij 1% economische groei, 1986-2030



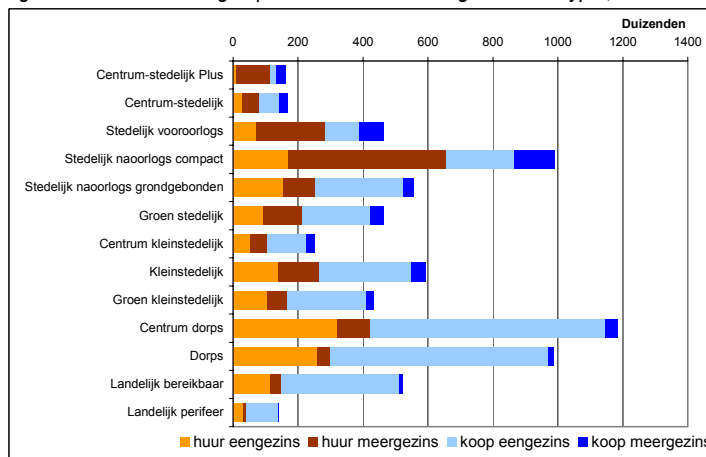
## 2.3 De woningvoorraad anno 2006

Nederland telde begin 2006 6,9 miljoen woningen (zie ook tabel 1). Deze woningen staan in zeer uiteenlopende woonmilieus, variërend van hoog stedelijk tot perifeer landelijk. Grote aantallen woningen zijn te vinden in de naoorlogse wijken maar ook in de vele dorpse woonmilieus die ons land telt. In de stedelijke milieus overheerst over het algemeen de huursector. In de dorpse en landelijke milieus is de koopsector meer dominant.

Figuur 2.4: Aantal woningen per woonmilieu naar eigendom en prijs, 2006



Figuur 2.5: Aantal woningen per woonmilieu naar eigendom en type, 2006



## 2.4 De ontwikkeling van de woningbehoefte

De woningbehoefte neemt tussen 2010 en 2020 toe met een aantal dat vrijwel overeenkomt met de groei van het aantal huishoudens. In deze tien jaar neemt de behoefte aan woningen toe met circa 480.000 eenheden.<sup>2</sup>

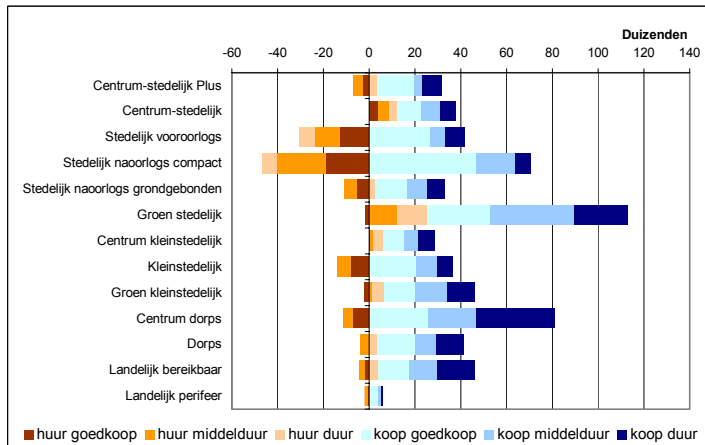
Deze toename van de woningbehoefte heeft in de periode 2010-2020 geheel betrekking op de koopsector. De behoefte aan huurwoningen neemt in die jaren per saldo af.

De behoefte aan koopwoningen neemt in alle woonmilieus toe. De behoefte aan huurwoningen neemt in de zgn. stedelijke milieus af. Uit het feit dat de behoefte aan koopwoningen in deze woonmilieus wel toeneemt, wordt duidelijk welke transformatie slag hier gemaakt zou moeten worden.

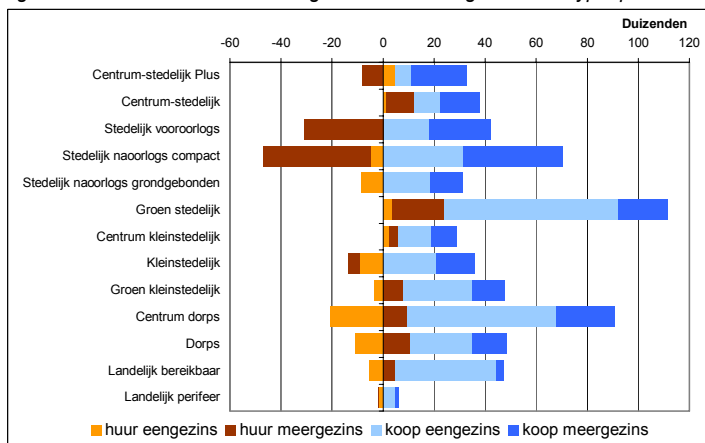
<sup>2</sup> Huishoudens wonen niet alleen in "gewone" woningen maar ook in allerlei woonruimten in het souterrain van de woningmarkt: kamers, woonboten, studentenhuizen etc. Samengevat onder de noemer Bewoonde Andere Ruimten (BAR).



Figuur 2.6: Toename van de woningbehoefte naar eigendom en prijs per woonmilieu, 2010-2020



Figuur 2.7: Toename van de woningbehoefte naar eigendom en type per woonmilieu, 2010-2020



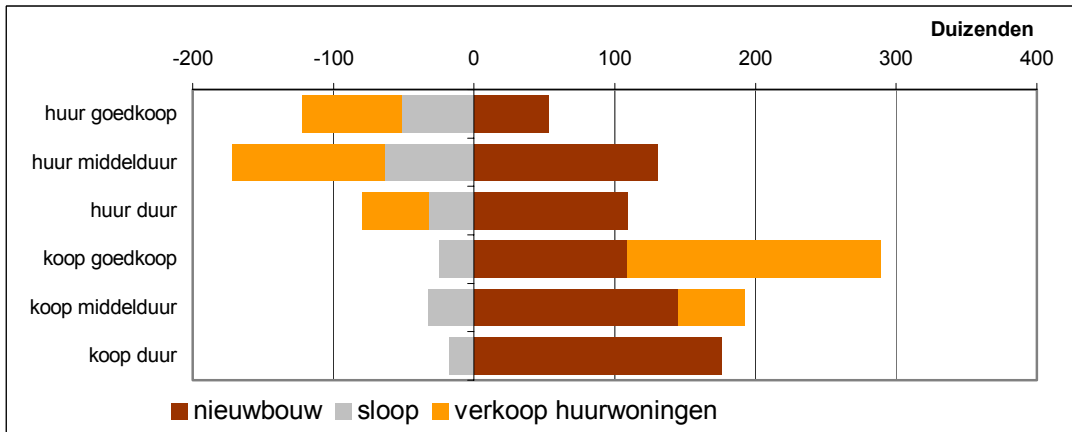
## 2.5 Nieuwbouw en herstructurering

Om de bestaande woningvoorraad aan te passen aan de toekomstige behoefte, kunnen nieuwe woningen gebouwd worden; bestaande woningen onttrokken en bestaande huurwoningen verkocht. Dit “pakket aan maatregelen” ziet er voor de periode 2010-2020 als volgt uit. Er worden ruim 720.000 nieuwe woningen gebouwd. Ruim 220.000 woningen worden onttrokken en 230.000 huurwoningen worden verkocht.

*De nieuwbouw is hierbij – zoals eerder uitgelegd is – afgestemd op de wensen van de consument. Het totaal aantal te onttrekken woningen en het totaal aantal te verkopen huurwoningen is trendmatig bepaald. De verdeling van dit totaal aantal naar type en woonmilieu is binnen het model bepaald op basis van de voorkeuren van de consument, waarbij er een maximum gesteld is aan het aantal te onttrekken koopwoningen (maximaal 30%).*

Duidelijk is dat de voorraad huurwoningen door alle ingrepen tezamen afneemt in omvang. Dat komt overeen met de afnemende behoefte aan huurwoningen. De groei zit in de koopsector. Toch worden aanzienlijke aantallen nieuwe huurwoningen gebouwd: 40% van de nieuwbouw bestaat uit huurwoningen in deze periode 2010-2020. Daarbij mag overigens duidelijk zijn dat deze nieuwe te bouwen huurwoningen anders zullen zijn dan de woningen die onttrokken of verkocht worden. In het algemeen zijn ze beter en duurder.

Figuur 2.8: Verandering in de woningvoorraad naar eigendom en prijs, 2010-2020



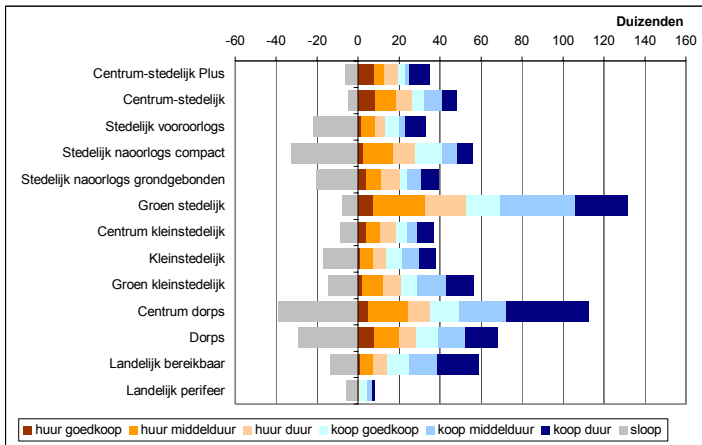
**Intermezzo**

Eerder hebben we kort aangegeven dat onderzoek heeft aangetoond dat de wensen van de consument waar het gaat om huren versus kopen, voor een deel gestuurd wordt door de prijsverhouding tussen de huur en de koopsector. Indien de hypotheekrente flink omhoog zou gaan, gaan de lasten in de koopsector omhoog en zou een situatie kunnen ontstaan, zoals we die in 2002 gezien hebben. Dit scenario is doorgerekend waarbij uitgegaan is van 25% hogere maandlasten voor eigenaar bewoners in de koopsector. Als gevolg daarvan zal de vraag naar koopwoningen afnemen en de vraag naar huurwoningen toenemen. Derhalve zouden er in die situatie meer huurwoningen gebouwd moeten worden. In het basis scenario zou 40% van de nieuwbouw tussen 2010 en 2020 uit huurwoningen moeten bestaan. In dit scenario met hogere lasten in de koopsector stijgt dat percentage naar circa 65%.

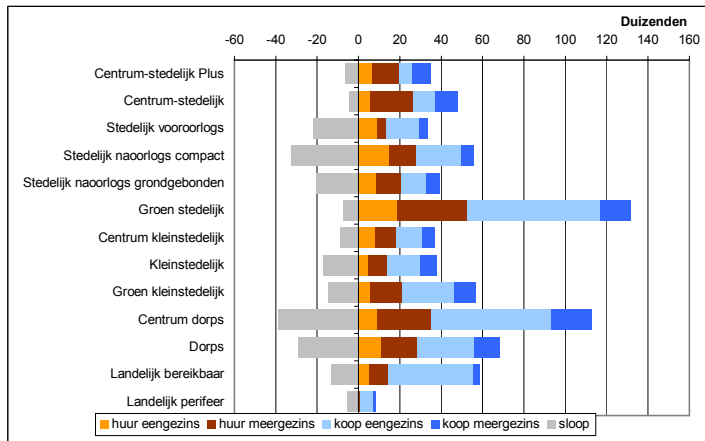
## 2.6 Het bouwprogramma

Het nieuwbouwprogramma naar type woning en woonmilieu zou – gelet op de consumenten voorkeuren – er als volgt uit moeten zien. Er zou een flink aantal woningen in de groene stadsrand en in de dorps milieus gebouwd kunnen worden. Tegelijk is een transformatieslag in de stedelijke woonmilieus nodig.

Figuur 2.9: Nieuwbouw en onttrekkingenprogramma naar eigendom en prijs per woonmilieu, 2010-2020



Figuur 2.10: Nieuwbouw en onttrekkingenprogramma naar type en prijs per woonmilieu, 2010-2020



## 2.7 Effecten op vraag en aanbod

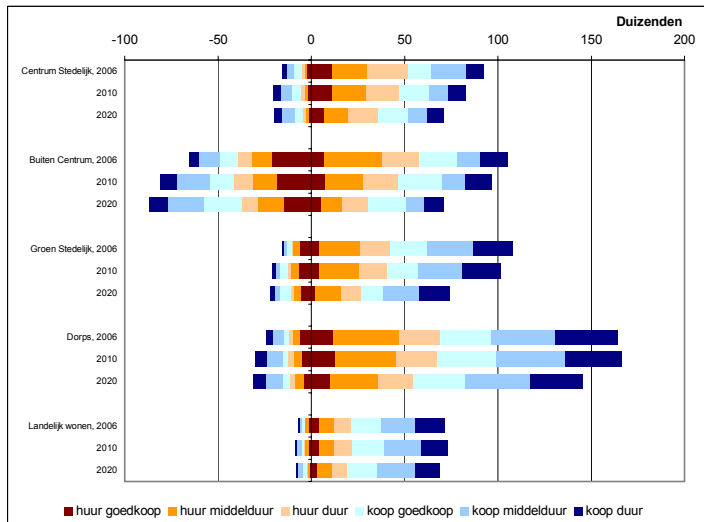
De woningmarkt is nooit helemaal in rust. Er zijn altijd huishoudens die op zoek zijn naar een andere woning. Wat dat betreft lijkt de woningmarkt een schuifpuzzel. Door dit verhuisproces komen in een keten woningen vrij waardoor meerdere huishoudens in staat zijn te verhuizen.

Wanneer huishoudens aan het eind van het jaar de gevraagde woning nog niet gevonden hebben, noemen we dat restvraag. In de praktijk zoeken veel van deze huishoudens doorgaans in het volgende kalenderjaar weer verder. Maar restvraag geeft wel een goede indicatie voor de kwalitatieve spanning op de markt.

Aan de andere kant van het spectrum staan de woningen die binnen de voorraad vrijgekomen zijn doordat de bewoner overleden is of verhuisd en die niet direct weer in trek zijn bij een nieuw huishouden. Dit duiden we aan met de term “restaanbod”. Omdat niet iedereen zijn wensen kan vervullen en sommige huishoudens om die reden “substitueren” in hun zoekgedrag, worden deze woningen in veel gevallen toch opnieuw bewoond.

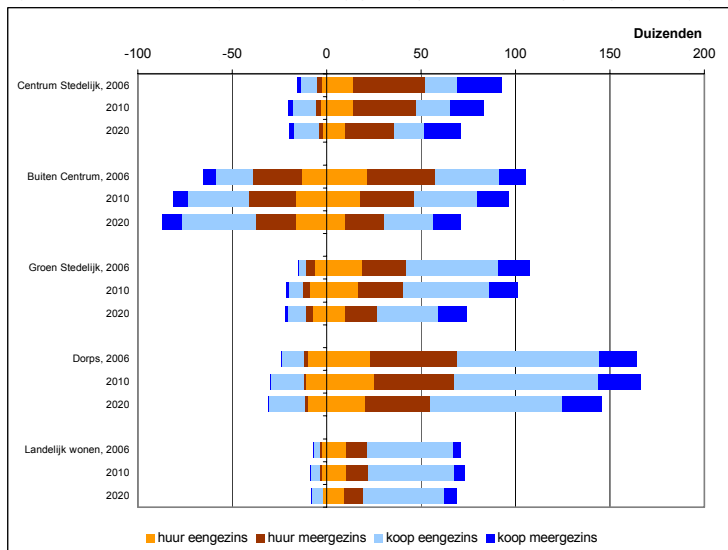
*Restvraag is dus niet direct een woningtekort, maar een spanningsindicator. Zo ook leidt restaanbod niet direct tot leegstand maar moet dit gezien worden als een indicator voor mogelijk overaanbod.*

Figuur 2.11: Ontwikkeling van restvraag (rechts) en restaanbod( links) naar eigendom en prijs per woonmilieu, 2006-2020



Bij het hier aangehouden bouw en onttrekkingen programma zal de restvraag enigszins dalen in omvang. De spanning op de woningmarkt zou de komende jaren dus iets kleiner kunnen worden. Verder neemt ook het restaanbod van woningen toe. Dit geeft aan dat de kwalitatieve mismatch tussen wensen van de consument en realiseringmogelijkheden op de markt, zonder bijsturing een probleem blijft.

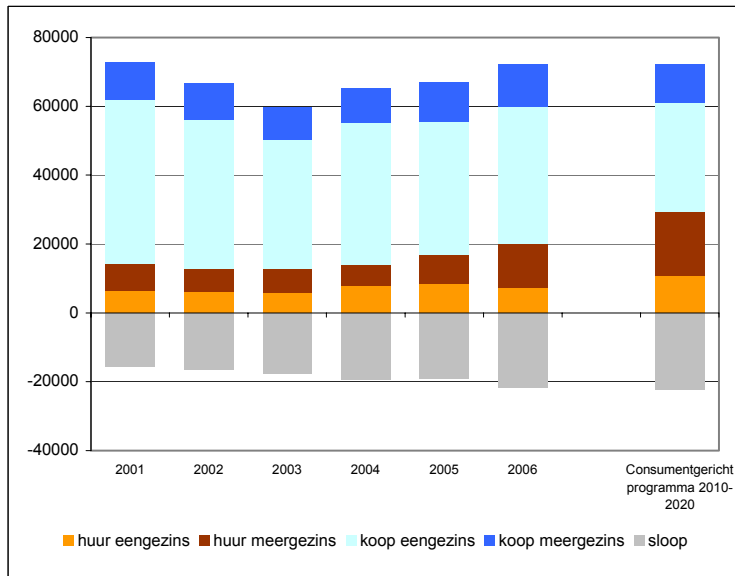
Figuur 2.12: Ontwikkeling van restvraag (rechts) en restaanbod( links) naar eigendom en type per woonmilieu, 2006-2020



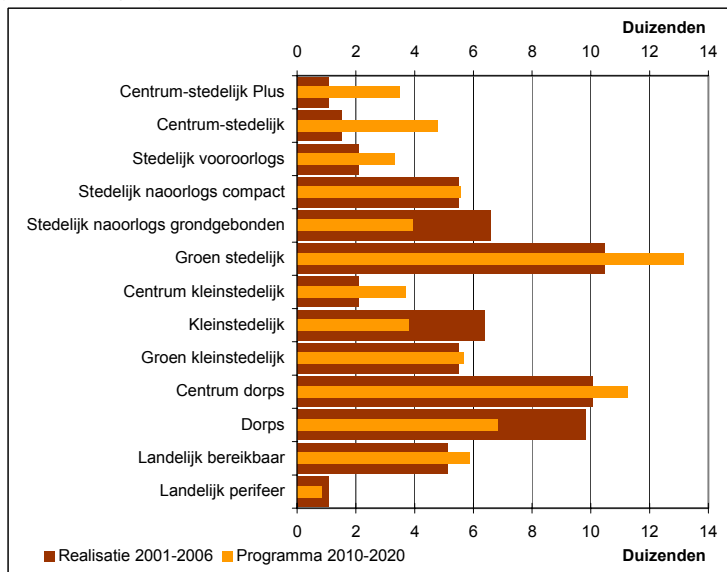
## 2.8 Bijsturen voor consument gericht bouwen

Wanneer we het consumentgerichte bouwprogramma voor de periode 2010-2020 vergelijken met de feitelijke bouwproductie van de afgelopen vijf jaar, zien we in welke mate en welke richting een bijsturing nodig zal zijn. Op de eerste plaats blijkt dan dat er vooral meer huurwoningen gebouwd zouden moeten worden. In de koopsector wordt in principe voldoende gebouwd. Verder blijkt dat er vooral meer gebouwd zou mogen worden op centrum stedelijke en groenstedelijke locaties.

Figuur 2.13: Feitelijke productie (links) en consument gericht nieuwbouwprogramma (rechts) naar eigendom en type in gemiddelden per jaar, 2001-2020



Figuur 2.14: Feitelijke productie (achter) en consument gericht nieuwbouwprogramma (voor) naar woonmilieu in gemiddelden per jaar, 2001-2020





## 3 De opgave per regio

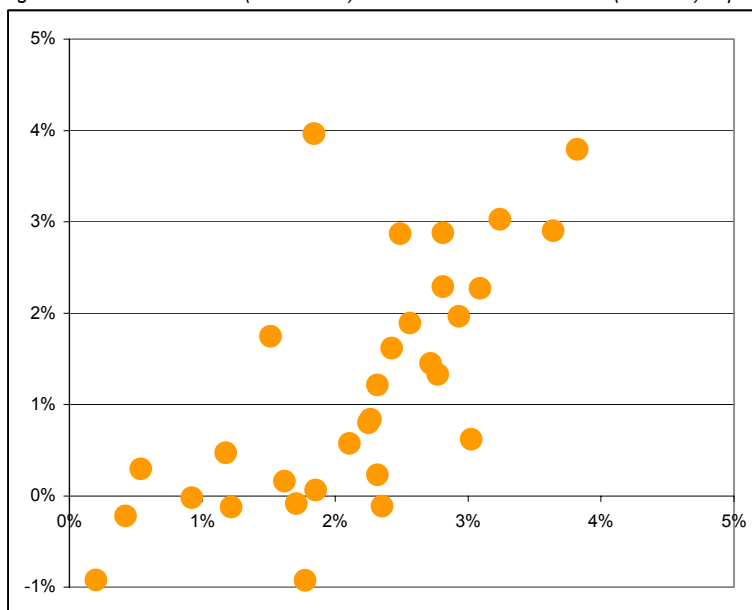
### 3.1 Het kwantitatief tekort

Op basis van de Primos prognose kan het kwantitatieve tekort berekend worden. Anno 2006 is het tekort ongeveer 165.000 woningen groot. Naar verwachting zal het tekort de komende jaren teruglopen naar 110.000 in 2010.

Per regio is het tekort voor 2006 en 2010 jaren uitgezet in de grafiek, waarbij het tekort is weergegeven als percentage van de bestaande voorraad. Duidelijk is dat regio's waar het tekort in 2006 groot is, dit tekort ook in 2010 nog groot zal zijn. In enkele jaren tijd kan het tekort moeilijk weggewerkt worden. De regio Amsterdam-Zaanstreek (rechtsboven in de grafiek) heeft en houdt een groot tekort van circa 3,8% van de bestaande voorraad. In bijlage 1 zijn enkele kerncijfers uit de Primos prognose te vinden.

Het kwantitatieve tekort zegt echter lang niet alles over de spanningen op de woningmarkt of over de opgave die er ligt voor de komende jaren. Daarvoor is een meer kwalitatieve insteek noodzakelijk. In dit hoofdstuk gaan we daar nu verder op in.

Figuur 3.1: Het tekort 2006 (horizontaal) en het verwacht tekort 2010 (verticaal) in percentages van de woningvoorraad



Het Socrates model beschouwt de woningmarkt op regionaal niveau waarbij Nederland is ingedeeld in 31 regio's. De basis voor deze indeling wordt gevormd door de bekende CBS indeling in 40 Corop

gebieden. Een aantal kleinere Corop gebieden is vervolgens samengevoegd. Gegeven de steekproefgrootte van het WoON 2006 is het nodig regio's te onderscheiden met een zekere minimum omvang.<sup>3</sup>

In bijlage 7 is een kaart opgenomen van de indeling van Nederland in Corop regio's.

## 3.2 Kwalitatieve tekorten en overschotten

Anno 2006 kunnen we constateren dat nog niet iedereen woont zoals hij/zij dat zou willen. Het verschil tussen de woningbehoefte enerzijds en de bestaande woningvoorraad anderzijds geeft aan in welke delen van de woningmarkt tekorten bestaan en waar sprake is van overschotten.<sup>4</sup> Wanneer de behoefte groter is dan de voorraad is er sprake van een kwalitatief tekort. Wanneer het omgekeerde geldt is er sprake van een kwalitatief overschot. Binnen dezelfde woningmarkt kunnen er tekorten zijn aan het ene type woningen, terwijl er overschotten zijn aan andere typen. Deze kwalitatieve tekorten en overschotten duiden we in hun onderlinge samenhang aan, als de kwalitatieve mismatch op de woningmarkt (afgekort KMM).

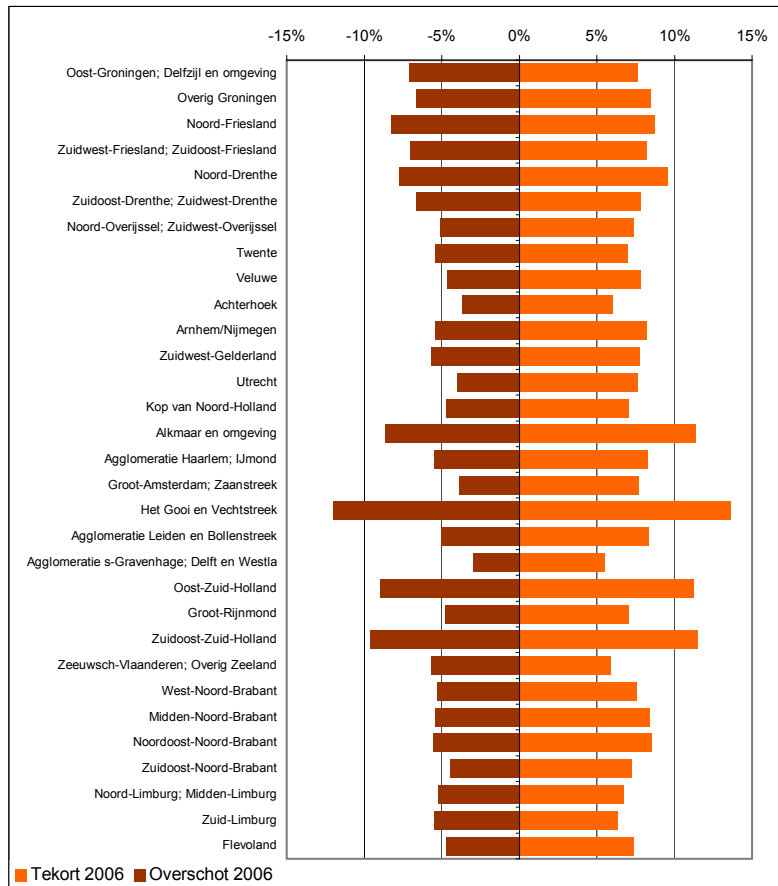
Voor 2006 kunnen we berekenen dat er sprake is van een kwalitatief tekort van bijna 540.000 woningen. Tegelijk is er een kwalitatief overaanbod van bijna 375.000 woningen. Dit kwalitatieve tekort en overschot anno 2006 is in de navolgende figuur per regio uitgedrukt in een percentage van de bestaande voorraad. In sommige regio's is zowel het tekort als het overschot groot. Dat is bijvoorbeeld het geval in Gooi en Vechtstreek: een regio waar de laatste jaren betrekkelijk weinig gebouwd is. Daarentegen is de kwalitatieve mismatch in Haaglanden betrekkelijk gering wat gezien mag worden als een effect van het feit dat hier de laatste jaren juist vrij veel gebouwd is.

<sup>3</sup> Om die reden zijn de navolgende Corop regio's samengevoegd: Groningen: Oost Groningen en Delfzijl; Friesland: Zuid-West Friesland en Zuid-Oost Friesland; Drenthe: Zuid-Oost Drenthe en Zuid-West Drenthe; Overijssel: Noord Overijssel en Zuid-West Overijssel; Noord-Holland: Agglomeratie Haarlem en IJmond; Noord-Holland: Groot Amsterdam en Zaanstreek; Zuid-Holland: Haaglanden en Delft-Westland; Zeeland: Zeeuws Vlaanderen en Overig Zeeland; Limburg: Noord-Limburg en Midden-Limburg.

<sup>4</sup> Hierbij is rekening gehouden met de woningkenmerken welke in het model zijn opgenomen: eigendom, type, bouwvorm, prijs alsmede woonmilieu.



Figuur 3.2: Kwalitatief tekort (rechts) en overschot (links) in percentage van de voorraad, 2006



Kijken we met een toekomstblik op deze manier naar de woningmarkt, dan kunnen we de verwachte woningbehoefte voor 2020 confronteren met de bestaande voorraad anno nu en daaruit afleiden hoeveel en wat voor soort woningen per saldo toegevoegd zouden moeten worden en hoeveel en wat voor soort woningen per saldo zouden moeten verdwijnen, indien de kwalitatieve mismatch in 2020 geheel verdwenen zou moeten zijn.

Dan blijkt dat er 1,7 miljoen woningen toegevoegd zouden moeten worden en bijna 800.000 “opgeruimd”.<sup>5</sup> Vanzelfsprekend dat een betrekkelijk ambitieuze opgave. Het scenario dat in het vorige hoofdstuk gepresenteerd is, laat zien dat de mismatch in 2020 naar verwachting lager uitkomt dan in 2006 het geval was.

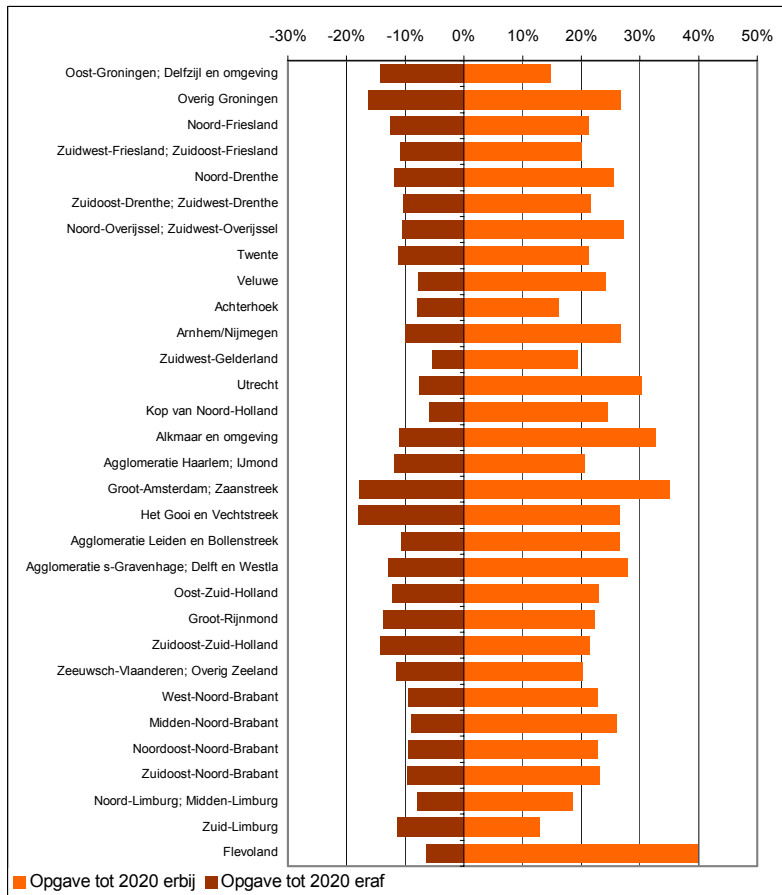
Tabel 3.1: Kwalitatieve mismatch (KMM), 2006 en 2020 alsmede de opgave voor de periode 2006-2020

		Kwalitatief tekort	Kwalitatief overschot
A	KMM 2006	534	-368
B	Opgave tot 2020	1714	-787
C	KMM 2020	463	-300

De opgave voor de periode 2006-2020 (om de kwalitatieve mismatch geheel weg te werken) is hier per regio weergegeven als percentage van de voorraad.

<sup>5</sup> Deze cijfers gelden als minimum opgave (indien in 2020 de KMM geheel verdwenen zou moeten zijn) omdat er nog meer woningkenmerken in de werkelijkheid een rol kunnen spelen voor de consument dan waarmee het rekenmodel rekening houdt. Daardoor voldoen woningen soms toch niet. Bovendien worden woningen onttrokken om andere redenen dan de vraag van de consument (door calamiteiten, bouwtechnische achtergronden etc).

Figuur 3.3: Kwalitatieve groei opgave (rechts) en herstructureringsopgave (links) in percentage van de voorraad, 2006-2020



### 3.3 Typering van de regio's

Deze kwalitatieve opgave zoals we die in de voorgaande paragraaf getoond hebben om zowel woningen toe te voegen als woningen aan het aanbod te onttrekken, verschilt niet alleen in omvang maar ook in "kleur" van regio tot regio. Om die reden is regionaal maatwerk in de woningbouw-programmering noodzakelijk. Toch zijn regio's in een aantal opzichten ook vergelijkbaar. De regio's Utrecht en Amsterdam staan bijvoorbeeld beiden onder grote druk en daarbij zijn parallellen te trekken. Dat geldt in breder verband. Vandaar dat gezocht is naar een ingang om regio's met elkaar te vergelijken en te clusteren.

De omvang van de opgave om woningen toe te voegen resp. te onttrekken aan de voorraad is hierbij als ingang genomen. Op beide punten kunnen regio's een relatief grote dan wel relatief kleine opgave hebben.<sup>6</sup>

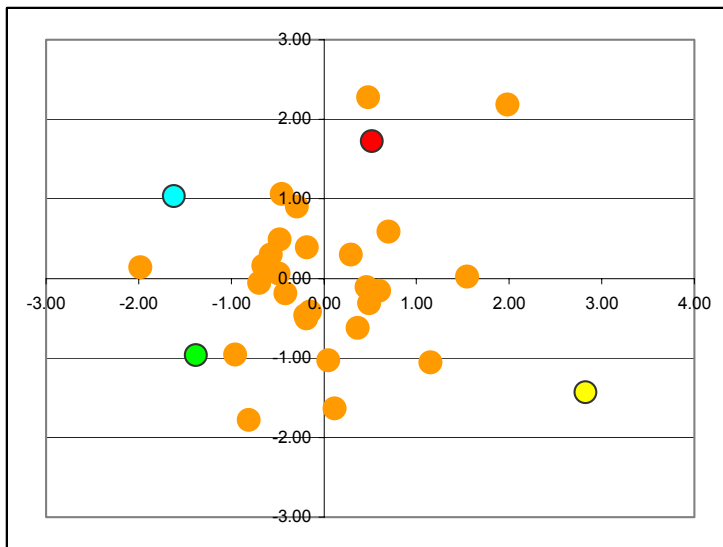
Een en ander is in de navolgende figuur verbeeld. Daarbij is de opgave om toe te voegen op de horizontale as weergegeven. Naarmate een regio verder naar rechts ligt, is de opgave om toe te voegen groter. De opgave om te onttrekken is op de verticale as is weergegeven. Naarmate een regio hoger ligt, is de opgave om te onttrekken groter.

<sup>6</sup> Deze opgave is uitgedrukt in zgn. Z-scores. Een score boven +1 of onder -1 geeft aan dat de regio duidelijk afwijkt van het gemiddelde.

Het landelijk gemiddelde ligt op het snijpunt van beide assen. Regio's die rechts en/of boven dit snijpunt liggen, hebben derhalve een grotere opgave dan de regio's die links en/of onder dit snijpunt liggen. Dat leidt tot een viertal kwadranten:

- In het kwadrant linksonder is zowel de opgave om toe te voegen als om te onttrekken kleiner dan gemiddeld: een beperkte opgave. Een voorbeeld daarvan is de Achterhoek: groen gekleurd.
- In het kwadrant rechtsboven is in beide opzichten sprake van een grote opgave. Hier moet én van een bepaalde kwaliteit veel aan de voorraad worden toegevoegd én van andere kwaliteiten veel worden onttrokken. Een voorbeeld daarvan is Overig Groningen (met de stad Groningen): rood gekleurd
- In het kwadrant linksboven is sprake van een beperkte opgave om toe te voegen en een grote opgave om woningen te onttrekken. Dat betekent vooral een kwalitatieve opgave. Een voorbeeld hiervan is de regio Oost Groningen en Delfzijl: blauw gekleurd.
- In het kwadrant rechtsonder tenslotte is sprake van een grote opgave om toe te voegen en een beperkte opgave om te onttrekken. Kortom: vooral een kwantitatieve opgave. Een voorbeeld daarvan is de regio Flevoland: geel gekleurd.

Figuur 3.4: Z-scores voor de opgave om toe te voegen (horizontaal) en te onttrekken (verticaal), 2006-2020

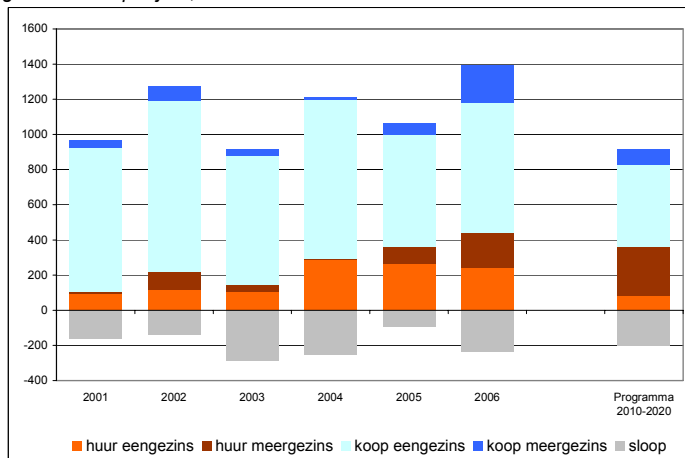


In de navolgende paragrafen worden deze vier regio's verder onder de loep genomen en wordt gezien welke oplossingen denkbaar zijn. Een aantal standaard grafieken en tabellen is voor elke regio terug te vinden in de bijlage.

### 3.3.1 Een beperkte opgave in De Achterhoek

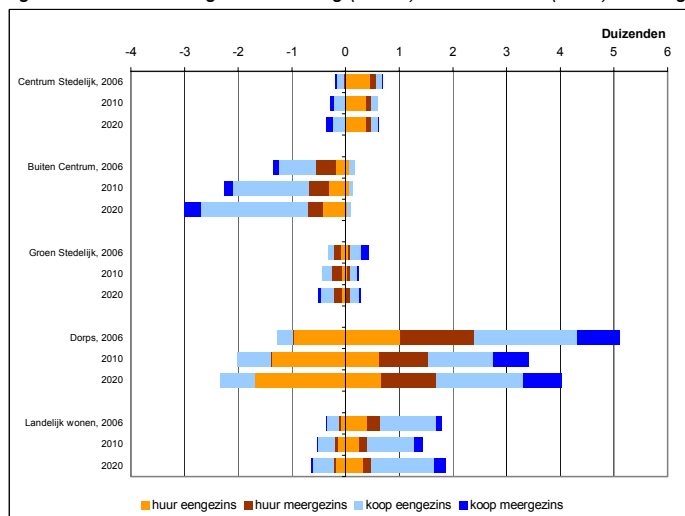
In de Achterhoek is – in vergelijking met andere regio's – sprake van een beperkte opgave. In de Primos prognose wordt er vanuit gegaan dat er de komende jaren iets minder gebouwd zal worden dan de afgelopen jaren het geval geweest is. Dat hoeft niet perse, maar duidelijk is wel dat een groter nieuwbouwprogramma ook een groter aantal te onttrekken woningen veronderstelt, om leegstand te voorkomen. Verder wacht hier de uitdaging om met name in de huursector (verhoudingsgewijs) meer te gaan bouwen.

*Figuur 3.5: Feitelijke productie (links) en consument gericht nieuwbouwprogramma (rechts) naar eigendom en type in gemiddelden per jaar, 2001-2020*



Door het beperkte programma dreigt de spanning op de woningmarkt op te lopen. Met name in de dorpse milieus is een transformatieslag nodig waarbij minder gewaardeerde eengezinshuurwoningen worden onttrokken en daar ten dele huurappartementen voor terugkomen. Tegelijk zien we dat een restaanbod van koopwoningen dreigt te gaan ontstaan.

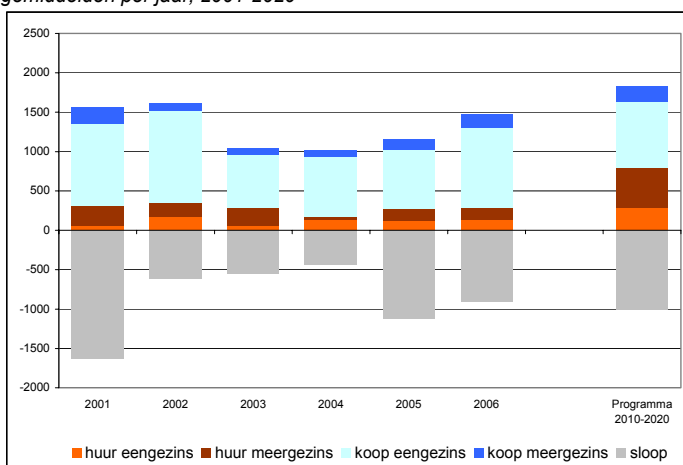
*Figuur 3.6: Ontwikkeling van restvraag (rechts) en restaanbod( links) naar eigendom en type per woonmilieu, 2006-2020*



### 3.3.2 Een grote opgave in Overig Groningen (incl. stad Groningen)

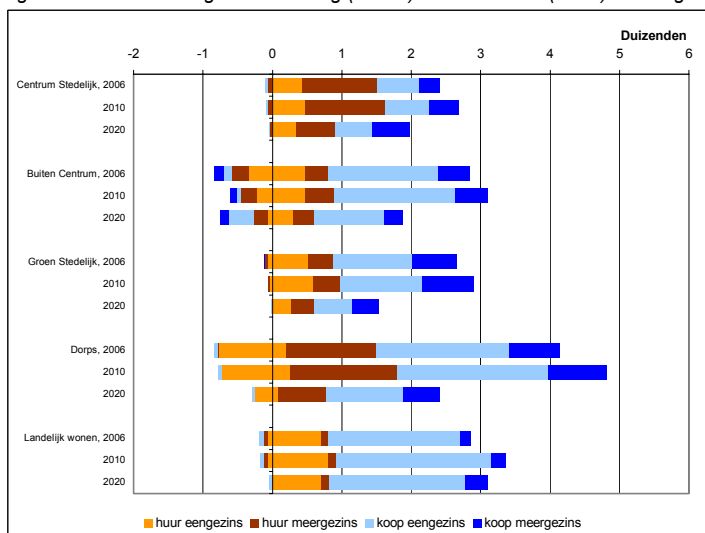
In het centrale deel van de provincie Groningen is sprake van een grote opgave om flink wat woningen nieuw te bouwen en daarnaast nogal wat woningen uit de markt te nemen. De nieuwbouw zal de komende jaren meer woningen moeten opleveren dan tot nu toe het geval was. Daarbij is duidelijk dat deze grotere productie vooral in de huursector tot stand zal moeten komen en bovendien met name in de stedelijke milieus van de stad Groningen. Hier liggen grote mogelijkheden, geredeneerd vanuit de consument. Niet alleen het huidige centrum maar ook de wijken grenzend aan het centrum van Groningen zouden in beschouwing genomen moeten worden om deze vraag naar stedelijk wonen te faciliteren.

Figuur 3.7: Feitelijke productie (links) en consument gericht nieuwbouwprogramma (rechts) naar eigendom en type in gemiddelden per jaar, 2001-2020



Er vanuit gaande dat deze aantallen gebouwd en onttrokken worden lopen zowel restvraag als restaanbod in deze regio tussen 2010 en 2020 duidelijk terug. De consument wordt geleidelijk beter bediend. Dit pleit ervoor om in elk geval de hier aangehouden aantallen te realiseren en waar mogelijk zelfs nog iets op te schakelen.

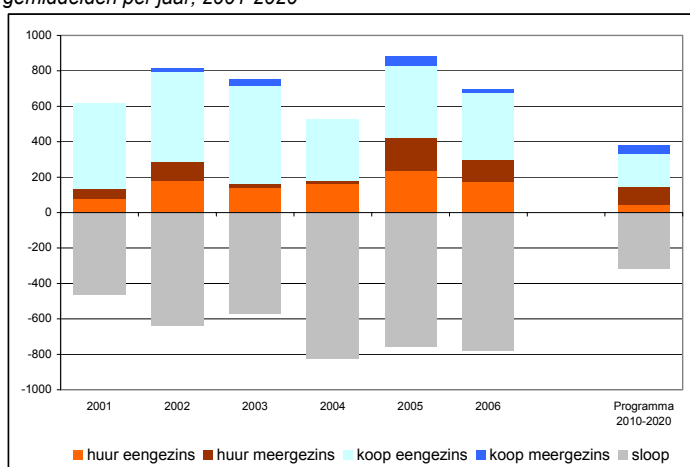
Figuur 3.8: Ontwikkeling van restvraag (rechts) en restaanbod( links) naar eigendom en type per woonmilieu, 2006-2020



### 3.3.3 Een kwalitatieve opgave in Oost Groningen

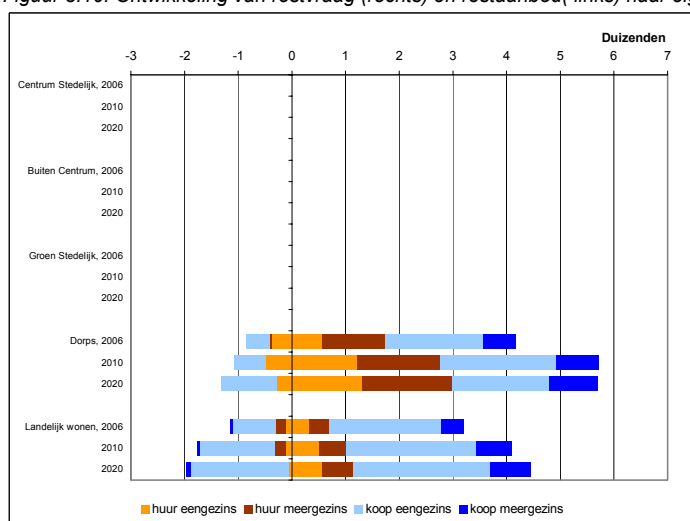
Oost Groningen is een regio met een beperkte kwantitatieve opgave. De kwalitatieve opgave staat hier centraal. De afgelopen jaren zijn gemiddeld zo'n 700 nieuwe woningen per jaar gebouwd en ruim 600 onttrokken. De groei van de voorraad is dus heel beperkt geweest. Ook de komende jaren zal dit het geval zijn. In het bouw en onttrekkingenprogramma dat hier aangehouden is (overgenomen van Primos 2007), wordt er vanuit gegaan dat nieuwbouw en onttrekkingen beiden in omvang zullen afnemen. Eigenlijk is daar geen reden voor, of het moet zijn dat deze kwaliteitsverbetering van de voorraad voor de aanbieders niet meer haalbaar en betaalbaar zou zijn. In principe zou men ook op het huidige vervangingsniveau kunnen doorgaan.

Figuur 3.9: Feitelijke productie (links) en consument gericht nieuwbouwprogramma (rechts) naar eigendom en type in gemiddelden per jaar, 2001-2020



Dit geldt te meer wanneer we kijken naar de ontwikkeling van restvraag en restaanbod. Het restaanbod dreigt hier in omvang toe te nemen. Een probleem daarbij is dat dit groeiend restaanbod te vinden is in de koopsector. Er lijkt een programma nodig om minder gevraagde koopwoningen met een beperkte kwaliteit uit de markt te kunnen nemen, ten faveure van koopwoningen met meer kwaliteit.

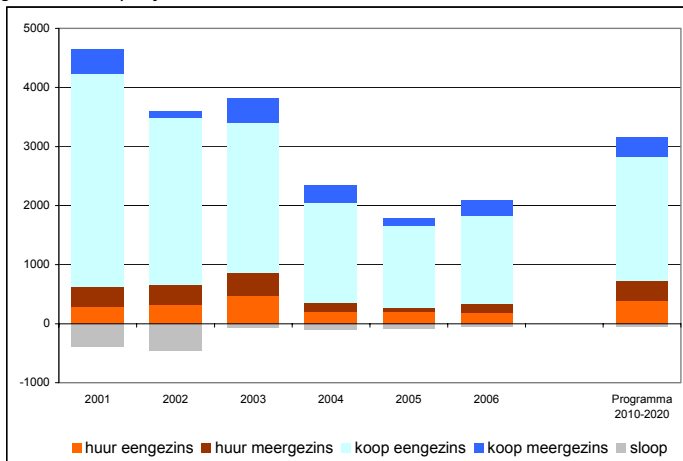
Figuur 3.10: Ontwikkeling van restvraag (rechts) en restaanbod( links) naar eigendom en type per woonmilieu, 2006-2020



### 3.3.4 Een kwantitatieve opgave in Flevoland

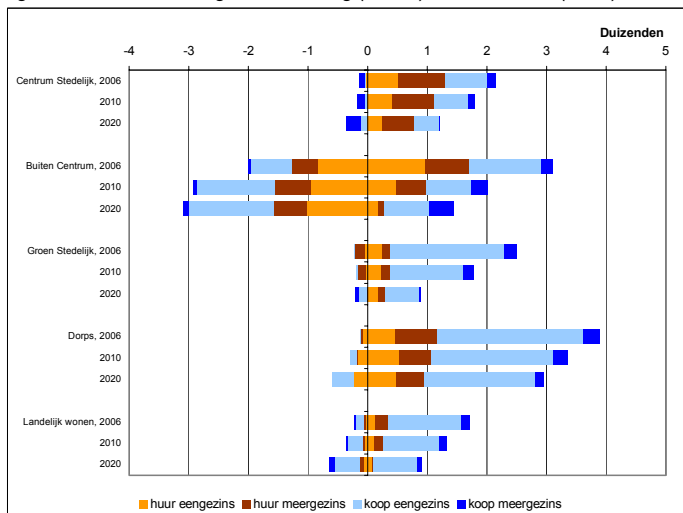
In Flevoland is jarenlang in grote aantallen gebouwd. De laatste jaren echter is de productie wat teruggevallen. In de Primos prognoses wordt er vanuit gegaan dat de productie de komende jaren weer op een hoog niveau zal uitkomen en dat men de kwantitatieve opgave die hier ligt, zal oppakken.

Figuur 3.11: Feitelijke productie (links) en consument gericht nieuwbouwprogramma (rechts) naar eigendom en type in gemiddelden per jaar, 2001-2020



Er vanuit gaande dat deze aantallen ook inderdaad gebouwd worden, neemt de restvraag fors af. Dit duidt erop dat de consument goed bediend wordt. Maar tegelijk dreigt er een zeker restaanbod te gaan ontstaan. Zowel in de huursector als in de koopsector dreigen woningen in de Buiten Centrum milieus op termijn moeilijk afgezet te kunnen worden. Dat komt mede doordat in deze regio nog geen traditie bestaat om woningen te onttrekken. Begrijpelijk, maar geleidelijk aan wordt het wellicht tijd om ook in Flevoland hiervoor een antenne te gaan ontwikkelen.

Figuur 3.12: Ontwikkeling van restvraag (rechts) en restaanbod (links) naar eigendom en type per woonmilieu, 2006-2020



### 3.4 Enkele kanttekeningen

In de voorgaande paragraaf zijn kort enkele conclusies geformuleerd voor verschillende regio's. Uit deze conclusies houden we er twee over die van algemene aard zijn.

Op de eerste plaats is te zien dat in verschillende regio's een overaanbod van koopwoningen gaat ontstaan. Ook in de vorige Socrates prognoses werd een dergelijke ontwikkeling gesignaleerd. Het huidige rekenmodel kan hier nog maar beperkt "mee omgaan".

In de berekeningen die hier gemaakt zijn, zijn we er vanuit gegaan dat er de komende jaren verhoudingsgewijs niet meer koopwoningen onttrokken worden dan de afgelopen jaren feitelijk gebeurd is. Globaal levert dat een maximum op van circa 30% koopwoningen binnen het totaal aantal te onttrekken woningen. Dit betekent dat overaanbod aan koopwoningen binnen het rekenmodel amper tot terugkoppeling (ofwel reacties vanuit de markt) leidt, iets wat in werkelijkheid wel verwacht mag worden. Denkbaar is dat ruimte in de koopsector leidt tot prijsaanpassingen. In het huidige rekenmodel is dit element niet opgenomen.

Prijzdalingen hebben we de afgelopen decennia niet in Nederland gezien. Er was – vrijwel altijd – een grote vraag naar koopwoningen. Mede daardoor zijn de verkoopprijzen fors gestegen. Met het perspectief dat de koopsector volwassen wordt en dat bepaalde koopwoningen moeilijker verkoopbaar worden, is een omgekeerde ontwikkeling denkbaar. Een ontwikkeling waarbij in bepaalde delen van de koopsector de prijzen onder druk komen te staan. Op zich kan dat overigens leiden tot een contra reactie in die zin dat hierdoor mogelijk nieuwe vragers aangetrokken worden, waardoor de prijzen toch weer niet al te veel dalen.

Vooralsnog zijn deze bespiegelingen echter voorbarig, vooral omdat we een dergelijke ontwikkeling niet eerder in Nederland gezien hebben hetgeen een voorspelling speculatief maakt.

Een tweede punt betreft de betalbaarheid van het wonen. In verschillende regio's ligt het voor de hand om minder gewaardeerde delen van de voorraad te onttrekken en andere woningen terug te bouwen. Of dat haalbaar is hangt natuurlijk vooral af van de kosten.

In bijgaande tabel is op een rij gezet welke ontwikkeling zich de afgelopen twintig jaar in ons land voorgedaan heeft. Bovenop de inflatie van bijna 2% per jaar, zijn de inkomens gestegen met 1,4% per jaar. De maandlasten in huur en koopsector zijn gestegen met ruim 2% per jaar. Als gevolg daarvan zijn de netto huur en koopquoten geleidelijk opgelopen. De recent verhuisden geven daarbij het meest reële beeld. Mensen die recent verhuisd zijn betalen anno 2006 in de huursector 27% van hun besteedbaar inkomen aan huur. In de koopsector is dat 21%.

*Het verschil tussen huur en koopsector wordt overigens veroorzaakt doordat hogere inkomens (in de koopsector) doorgaans wel meer geld maar in verhouding tot hun inkomen een lagere quote hebben.*



Tabel 3.2: kerncijfers ontwikkeling inkomens en prijzen op de woningmarkt, 1986-2006

	1986-2006	Gem per jaar	1986	2006
Inflatie	47%	1.9%		
Inkomensstijging (excl. inflatie)	32%	1.4%		
- in huursector	8%	0.4%		20600
- in koopsector	38%	1.6%		36800
Toename maandlasten (excl. inflatie)				
- in huursector	53%	2.1%		411
- in koopsector	63%	2.5%		602
Toename verkoopwaarde koopwoningen (excl. inflatie)	206%	5.8%		
Huurquote recent verhuisden			19%	27%
Koopquote recent verhuisden			15%	21%

De vraag is nu, welke ontwikkeling is voor de komende jaren denkbaar. In de prognoses is uitgegaan van een macro economische groei van 2% per jaar boven inflatie wat resulteert in een echte inkomensstijging per huishouden van circa 1% per jaar. Dat is iets minder dan de 1,4% die we de afgelopen twintig jaar feitelijk meegemaakt hebben.

Verder is er in deze berekeningen vanuit gegaan dat de prijzen in huur en koopsector stijgen met inflatie of te wel in euro's van 2006 constant blijven. Dit geldt voor de bestaande voorraad. Nieuwbouw en onttrekkingen zullen in het algemeen leiden tot hogere prijzen. De gemiddelde huurprijs zal hierdoor ongeveer met 1% per jaar stijgen. En ook de gemiddelde waarde van koopwoningen zal hierdoor met ongeveer 1% per jaar toenemen.<sup>7</sup>

Dat is minder dan de 2 a 2,5% prijsstijging die we de afgelopen jaren gezien hebben in de maandlasten van huur en koopsector, maar wel in lijn met de verwachte inkomensstijging. Iets meer nieuwbouw en onttrekkingen zal hier en daar dan ook wel mogelijk zijn, maar echte fors meer woningen bouwen en vervangen veronderstelt in feite dat de huur en koopquoten verder zullen oplopen. In hoeverre de consument daartoe bereid zal zijn, is de vraag.

<sup>7</sup> Uitgaande van een nieuwbouw van circa 30.000 huurwoningen per jaar met een gemiddelde huurprijs van 727 euro (gebaseerd op het hoogste deciel) en een onttrekkingenprogramma van circa 15.000 huurwoningen per jaar met een gemiddelde prijs van 212 euro (gebaseerd op het laagste deciel), terwijl de gemiddelde huurprijs anno 2006 411 euro per maand bedraagt. Voor de koopsector zijn op basis van de WOZ waarde vergelijkbare ramingen gemaakt.



## Bijlage 1 Kwantitatieve Primos prognose

Per regio is hier weergegeven hoe groot het woningtekort is per 2006 en hoe zich dit tekort de komende jaren zal ontwikkelen.

In deze publicatie is de huishoudenontwikkeling op regionaal niveau ontleend aan de Primos 2007 prognose. De omvang van het bouwprogramma per regio is voor de jaren 2006-2010 en 2010-2020 eveneens ontleend aan het trendmatig bouwprogramma dat in Primos 2007 is gehanteerd. De bijbehorende (kwantitatieve) woningtekorten zoals berekend in Primos 2007 zijn in onderstaande tabellen weergegeven.

*In deze bijlage wordt dus niet ingegaan op de beleidsmatig gewenste kwantitatieve nieuwbouwpoging tot 2020.*

Tabel B1.1: ontwikkeling woningtekort, 2006-2010

	a	a'	a"	b	c	d	e	f	g
	Tekort 2006	Voorraad 2006	Tekort in % voorraad 2006	Groei behoefte 2006-2010	Nieuwbouw 2006-2010	Sloop 2006-2010	Verwacht tekort (a+b- c+d) 2010	Voorraad 2010	Verwacht tekort in % voorraad 2010
Oost-Groningen; Delfzijl en omgeving	477	88561	0.5%	162	1842	1465	262	88938	0.3%
Overig Groningen	2930	159174	1.8%	6034	5696	3147	6415	161723	4.0%
Noord-Friesland	603	142164	0.4%	3108	5457	1422	-324	146199	-0.2%
Zuidwest-Friesland; Zuidoost-Friesland	1542	131231	1.2%	2847	4936	1182	635	134985	0.5%
Noord-Drenthe	1367	77031	1.8%	2073	4876	683	-753	81224	-0.9%
Zuidoost-Drenthe; Zuidwest-Drenthe	1506	123698	1.2%	3429	6229	1136	-158	128791	-0.1%
Noord-Overijssel; Zuidwest-Overijssel	4565	197075	2.3%	8159	14833	2589	480	209319	0.2%
Twente	4261	249431	1.7%	5787	13076	2808	-220	259699	-0.1%
Veluwe	7548	244216	3.1%	9081	12433	1603	5799	255046	2.3%
Achterhoek	3767	160061	2.4%	1956	6611	703	-185	165969	-0.1%
Arnhem/Nijmegen	8163	290591	2.8%	11426	15344	2699	6944	303236	2.3%
Zuidwest-Gelderland	1850	87758	2.1%	1871	3553	354	522	90957	0.6%
Utrecht	17555	482424	3.6%	24614	31603	4224	14790	509803	2.9%
Kop van Noord-Holland	3652	150508	2.4%	5960	7688	621	2545	157575	1.6%
Alkmaar en omgeving	2714	96620	2.8%	4957	5224	470	2917	101374	2.9%
Agglomeratie Haarlem; IJmond	4931	177944	2.8%	3173	8491	2825	2438	183610	1.3%
Groot-Amsterdam; Zaanstreek	24543	642240	3.8%	24766	35621	11598	25286	666263	3.8%
Het Gooi en Vechtstreek	1723	106514	1.6%	1476	4123	1098	174	109539	0.2%
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	5176	159809	3.2%	4988	7707	2556	4993	164960	3.0%
Agglomeratie s-Gravenhage; Delft en Westland	11324	455107	2.5%	17683	23948	8441	13500	470614	2.9%
Oost-Zuid-Holland	2893	127715	2.3%	1783	4156	579	1099	131292	0.8%
Groot-Rijnmond	13835	614882	2.3%	10172	31348	12412	5071	633818	0.8%
Zuidoost-Zuid-Holland	3011	162418	1.9%	1893	6411	1608	101	167221	0.1%
Zeeuwsch-Vlaanderen; Overig Zeeland	338	169631	0.2%	3670	8166	2540	-1618	175257	-0.9%
West-Noord-Brabant	5870	253480	2.3%	7066	11640	1903	3199	263217	1.2%
Midden-Noord-Brabant	5337	182176	2.9%	6453	9489	1436	3737	190229	2.0%
Noordoost-Noord-Brabant	7517	248665	3.0%	5747	12643	996	1617	260312	0.6%
Zuidoost-Noord-Brabant	8167	300436	2.7%	7838	15296	3810	4519	311922	1.4%
Noord-Limburg; Midden-Limburg	3178	210063	1.5%	5705	5926	807	3764	215182	1.7%
Zuid-Limburg	2577	279167	0.9%	2296	7184	2248	-63	284103	0.0%
Flevoland	3629	141615	2.6%	11068	11946	150	2901	153411	1.9%
Nederland	166549	6912405	2.4%	207221	343496	80113	110387	7175788	1.5%

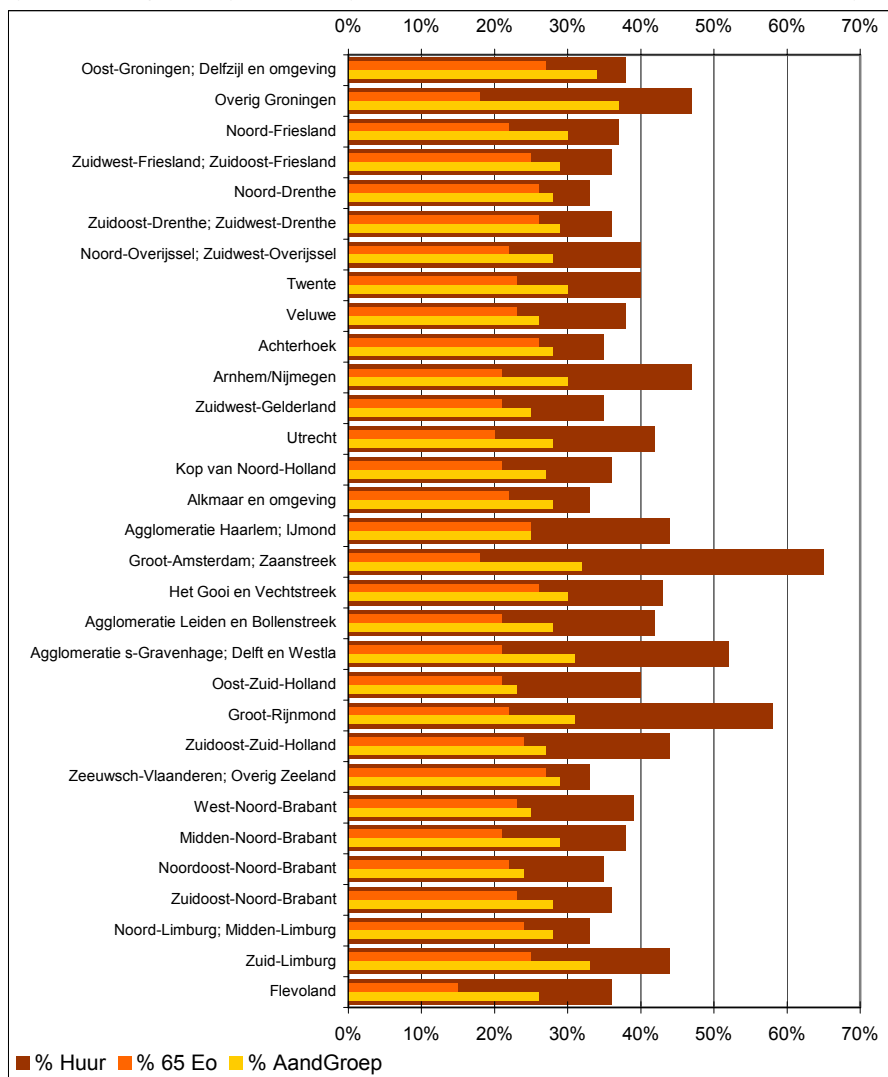
Tabel B1.2: ontwikkeling woningtekort, 2010-2020

	a	a'	a"	b	c	d	e	f	g
	Tekort 2010	Voorraad 2010	Tekort in % voorraad 2010	Groei behoefte 2010-2020	Nieuwbouw 2010-2020	Sloop 2010-2020	Verwacht tekort (a+b- c+d) 2020	Voorraad 2020	Verwacht tekort in % voorraad 2020
Oost-Groningen; Delfzijl en omgeving	262	88938	0.3%	-54	3707	3195	-304	89450	-0.3%
Overig Groningen	6415	161723	4.0%	7823	18273	10100	6065	169896	3.6%
Noord-Friesland	-324	146199	-0.2%	8194	14253	5448	-935	155004	-0.6%
Zuidwest-Friesland; Zuidoost-Friesland	635	134985	0.5%	7164	11289	3474	-16	142800	0.0%
Noord-Drenthe	-753	81224	-0.9%	6709	9108	2528	-624	87804	-0.7%
Zuidoost-Drenthe; Zuidwest-Drenthe	-158	128791	-0.1%	7741	10855	2616	-656	137030	-0.5%
Noord-Overijssel; Zuidwest-Overijssel	480	209319	0.2%	17890	25302	6594	-338	228027	-0.1%
Twente	-220	259699	-0.1%	12613	20884	7197	-1294	273386	-0.5%
Veluwe	5799	255046	2.3%	18549	25161	4014	3201	276193	1.2%
Achterhoek	-185	165969	-0.1%	5943	9198	1992	-1448	173175	-0.8%
Arnhem/Nijmegen	6944	303236	2.3%	22441	33793	8825	4417	328204	1.3%
Zuidwest-Gelderland	522	90957	0.6%	7920	8803	1010	649	98750	0.7%
Utrecht	14790	509803	2.9%	55316	67313	9528	12321	567588	2.2%
Kop van Noord-Holland	2545	157575	1.6%	17480	20790	2017	1252	176348	0.7%
Alkmaar en omgeving	2917	101374	2.9%	12813	14401	1157	2486	114618	2.2%
Agglomeratie Haarlem; IJmond	2438	183610	1.3%	4870	12354	6033	987	189931	0.5%
Groot-Amsterdam; Zaanstreek	25286	666263	3.8%	51790	90676	35908	22308	721031	3.1%
Het Gooi en Vechtstreek	174	109539	0.2%	4029	6705	2304	-198	113940	-0.2%
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	4993	164960	3.0%	11942	17684	5113	4364	177531	2.5%
Agglomeratie s-Gravenhage; Delft en Westland	13500	470614	2.9%	32711	61582	26764	11393	505432	2.3%
Oost-Zuid-Holland	1099	131292	0.8%	7608	9896	1587	398	139601	0.3%
Groot-Rijnmond	5071	633818	0.8%	17986	56618	35122	1561	655314	0.2%
Zuidoost-Zuid-Holland	101	167221	0.1%	5456	9472	3477	-438	173216	-0.3%
Zeeuwsch-Vlaanderen; Overig Zeeland	-1618	175257	-0.9%	9181	14486	4137	-2786	185606	-1.5%
West-Noord-Brabant	3199	263217	1.2%	18390	24899	5913	2603	282203	0.9%
Midden-Noord-Brabant	3737	190229	2.0%	16126	20877	3826	2812	207280	1.4%
Noordoost-Noord-Brabant	1617	260312	0.6%	17335	21373	3102	681	278583	0.2%
Zuidoost-Noord-Brabant	4519	311922	1.4%	20787	30065	8167	3408	333820	1.0%
Noord-Limburg; Midden-Limburg	3764	215182	1.7%	12697	15420	2270	3311	228332	1.5%
Zuid-Limburg	-63	284103	0.0%	-3555	6238	7575	-2281	282766	-0.8%
Flevoland	2901	153411	1.9%	29989	31516	440	1814	184487	1.0%
Nederland	110387	7175788	1.5%	465884	722991	221433	74713	7677346	1.0%

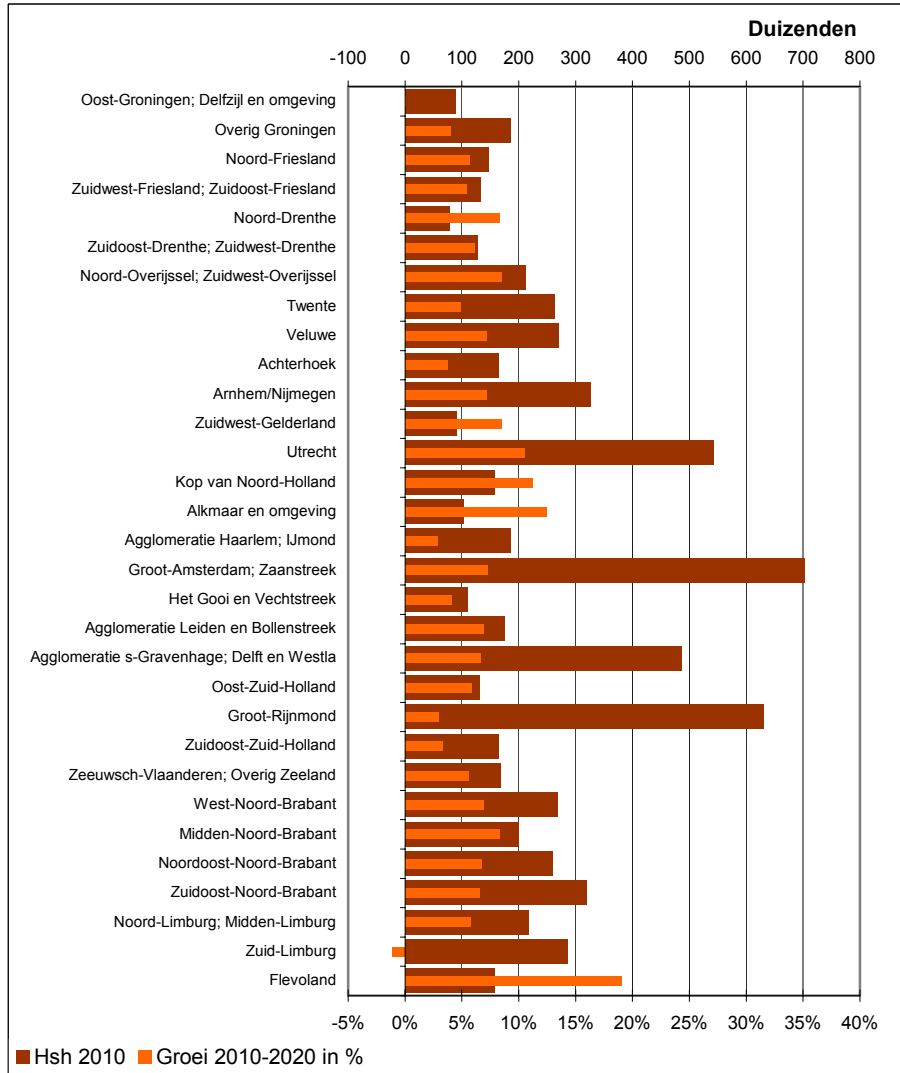
## Bijlage 2 Regionale kerncijfers

In deze bijlage presenteren we een aantal regionale kerncijfers die – zonder commentaar – duidelijk maken hoe groot de regionale verschillen in ons land zijn.

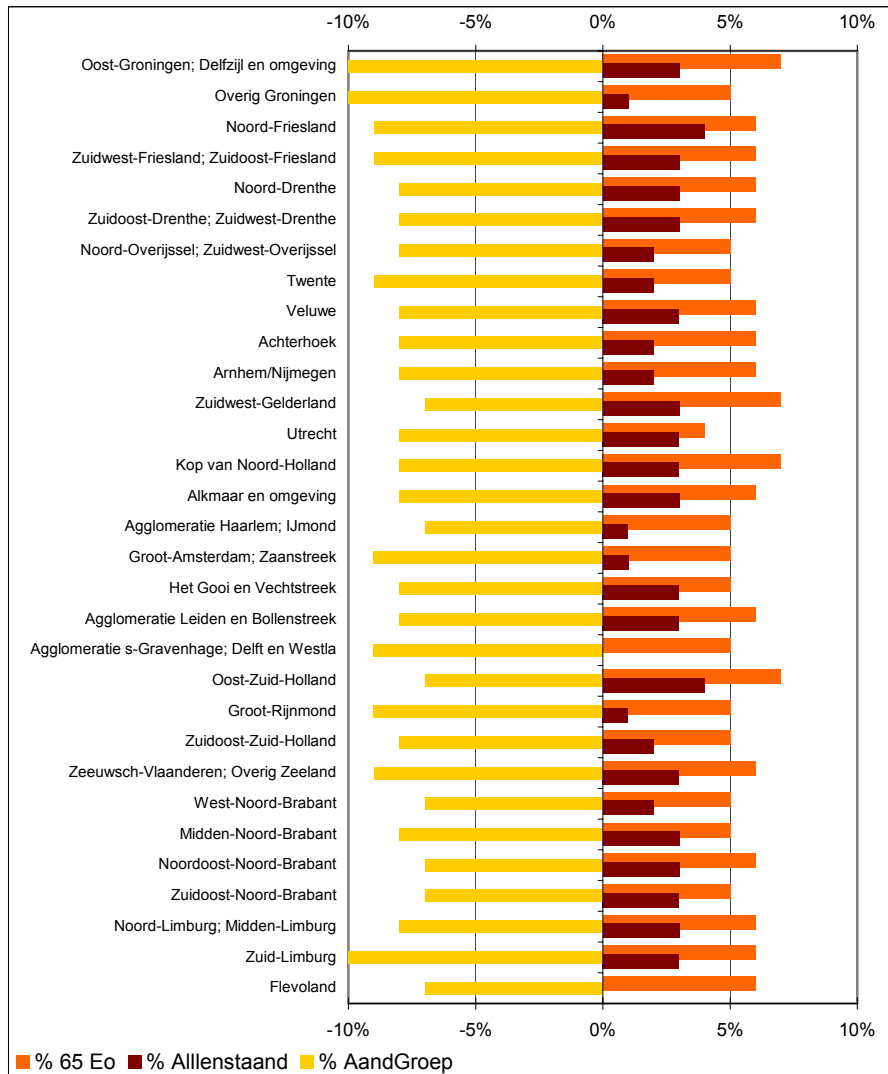
Figuur B2.1: Het percentage huurwoningen, 65+-ers en huishoudens behorend tot de aandachtsgroep, 2006



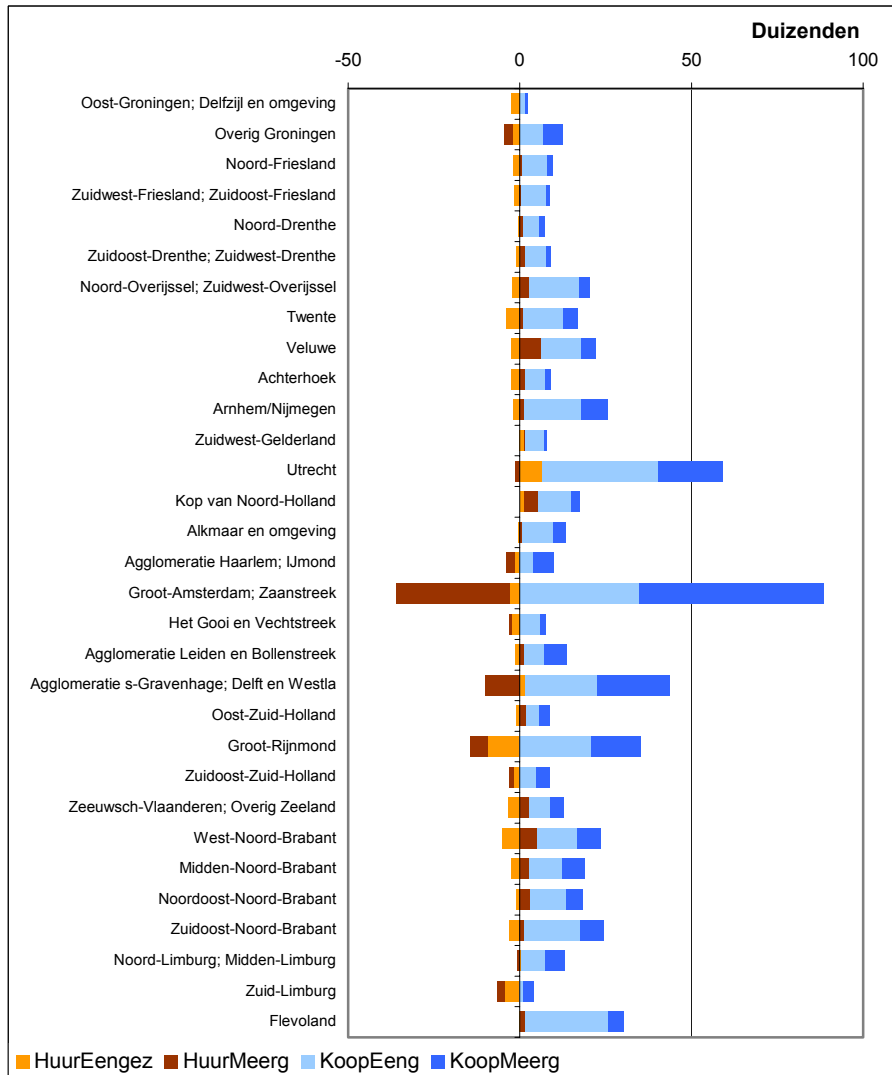
Figuur B2.2: Het aantal huishoudens per 2006 en de groei van het aantal huishoudens in procenten, 2006-2020



Figuur B2.3: De toe en afname van het percentage 65+-ers, alleenstaanden en huishoudens behorend tot de aandachtsgroep, 2010-2020

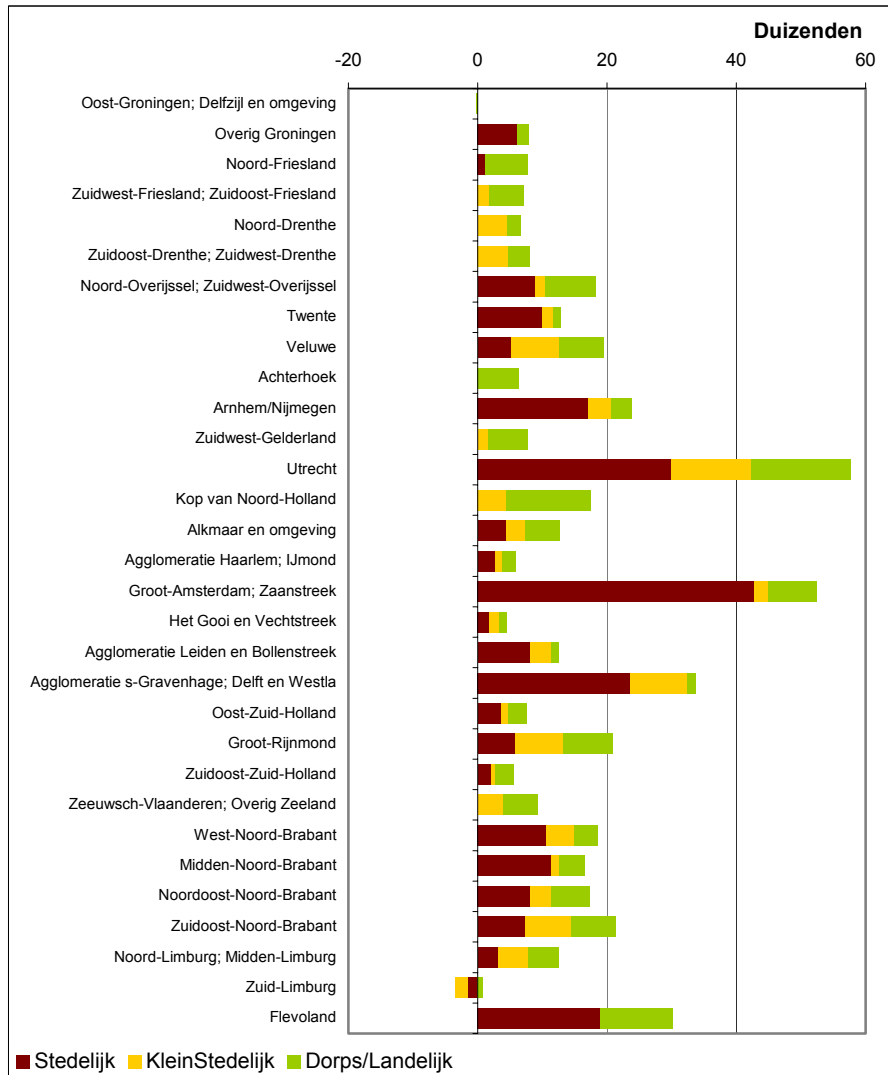


Figuur B2.4: De toe en afname van de woningbehoefte naar eigendom en type, 2010-2020

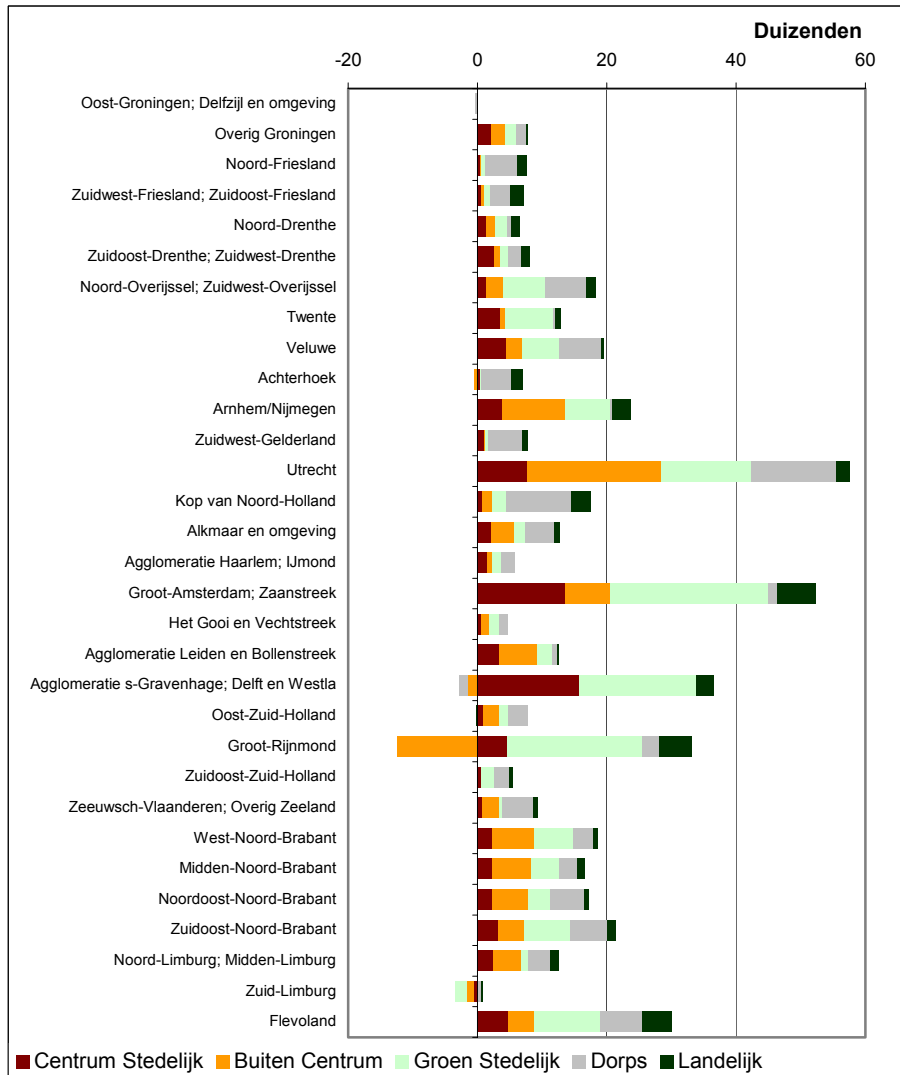




Figuur B2.5: De toe en afname van de woningbehoefte naar stedelijkheid, 2010-2020

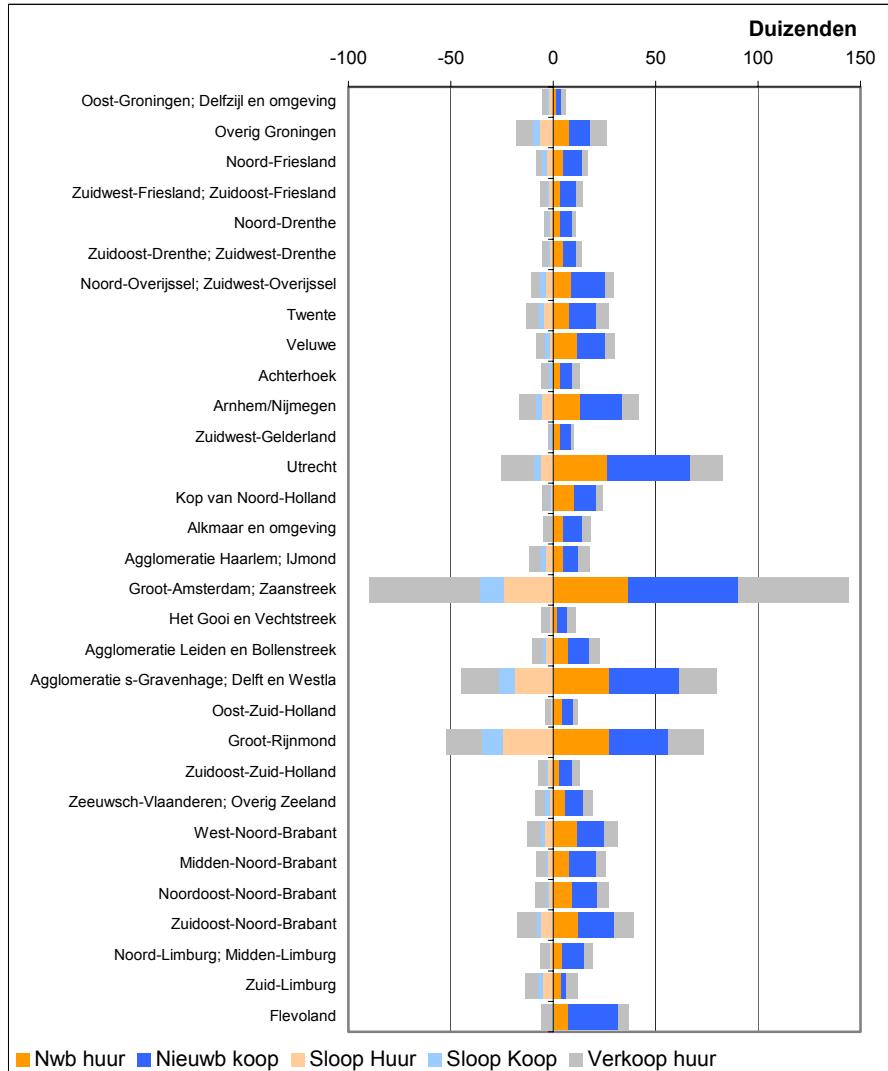


Figuur B2.6: De toe en afname van de woningbehoefte naar woonmilieu, 2010-2020

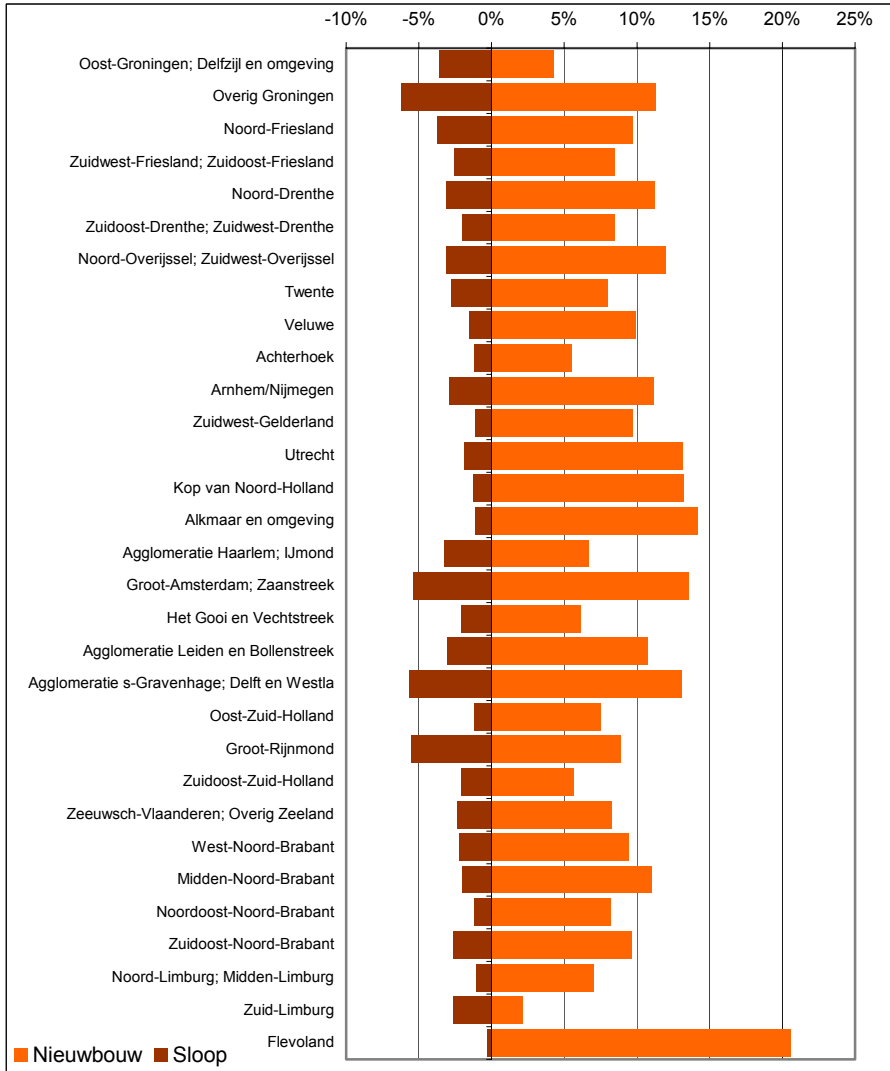


Figuur B2.7: Nieuwbouw en onttrekkingen naar eigendom en verkoop van huurwoningen, 2010-2020

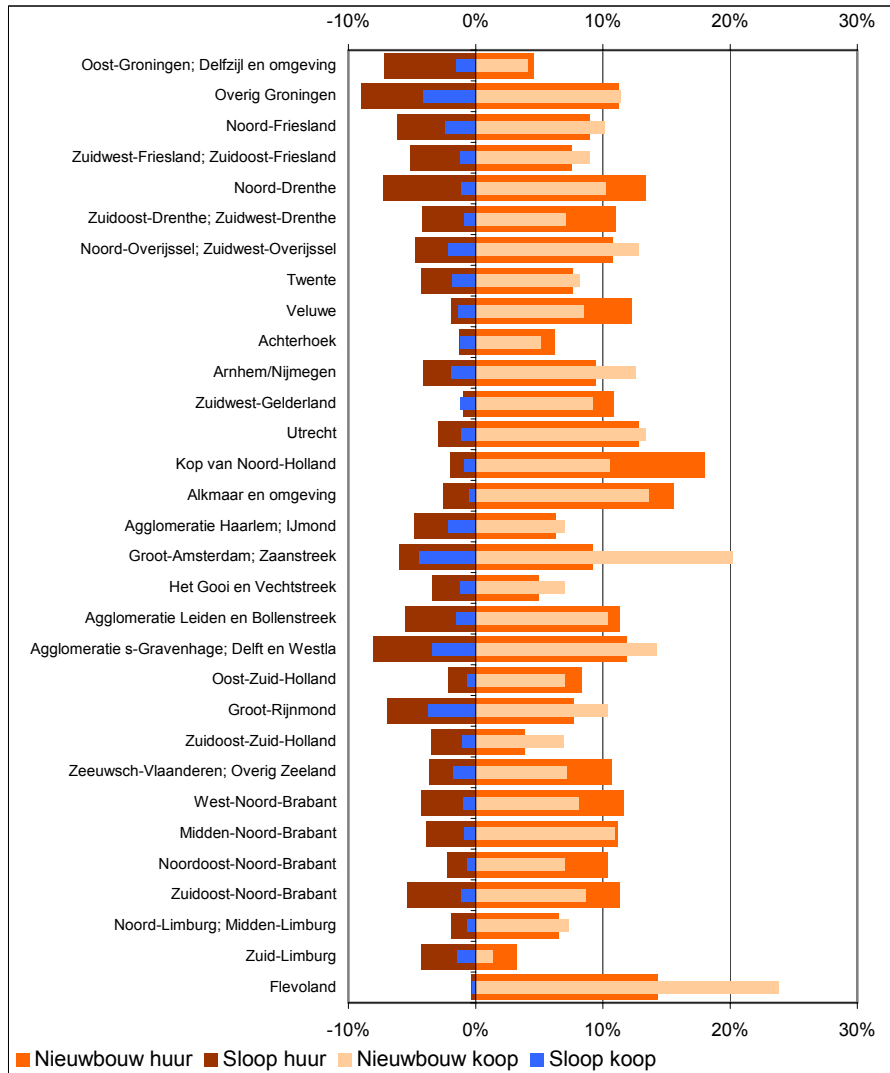
NB: De verkoop van huurwoningen staat in deze figuur zowel links (als vermindering van de huurvoorraad als rechts (als toevoeging aan de koopsector).



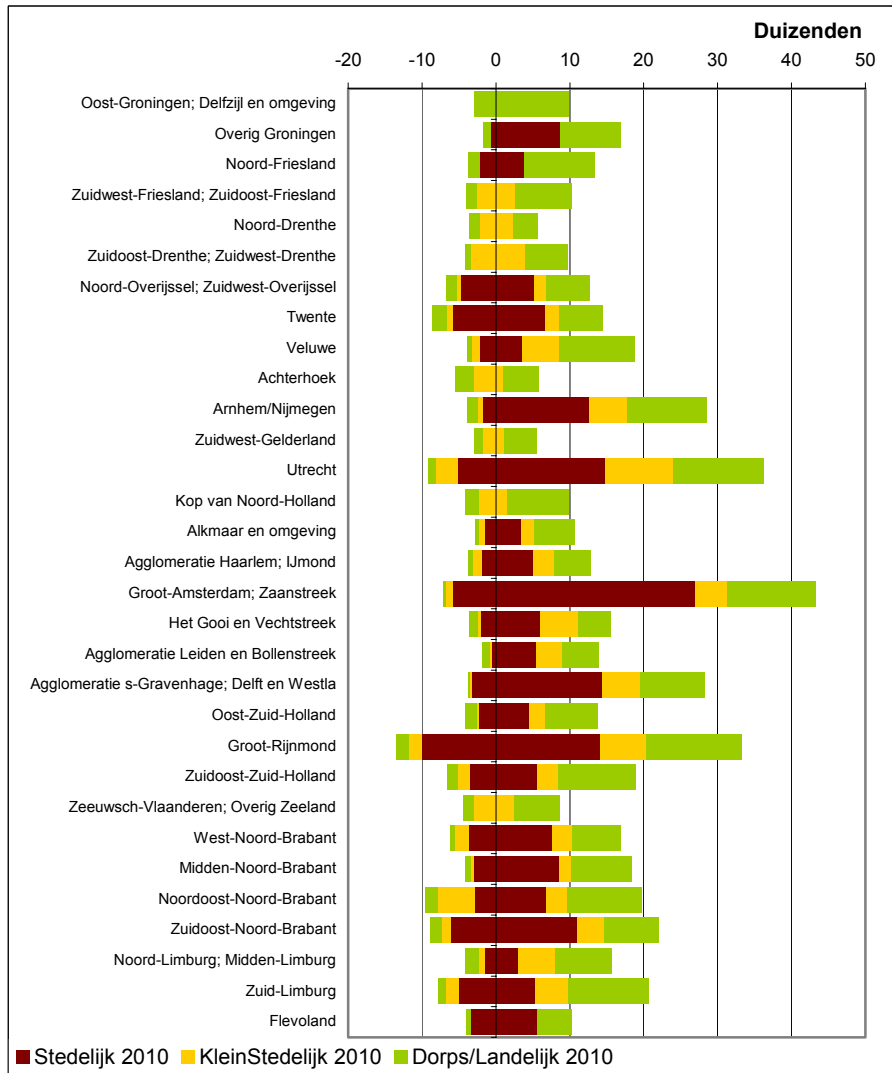
Figuur B2.8: Nieuwbouw en onttrekkingen als percentage van de bestaande voorraad, 2010-2020



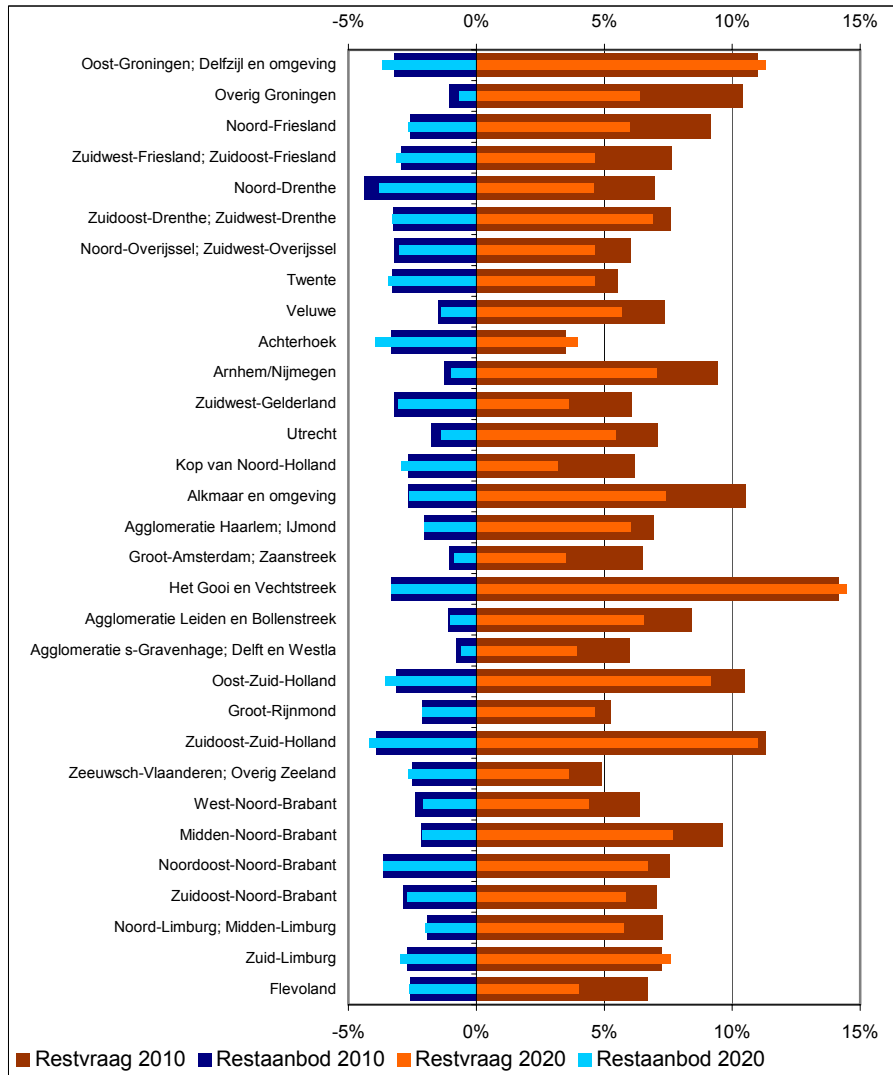
Figuur B2.9: Nieuwbouw en onttrekkingen als percentage van de bestaande voorraad naar eigendom, 2010-2020



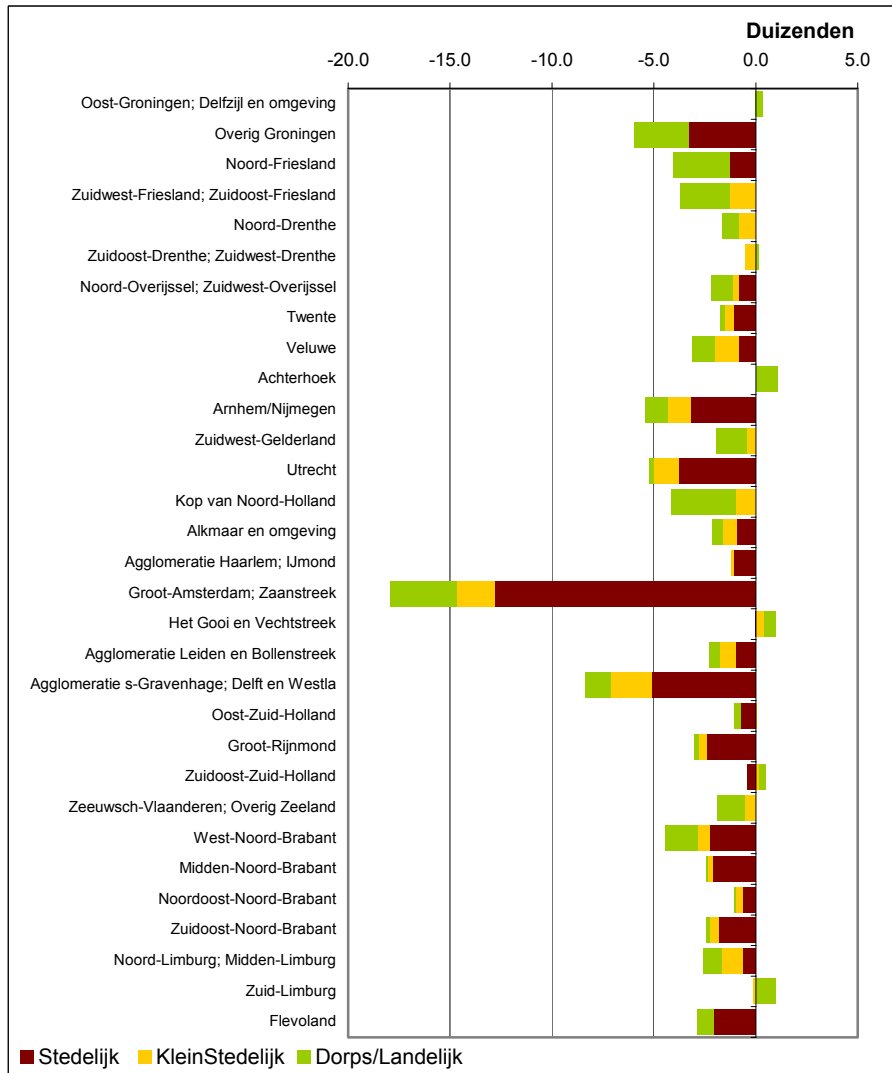
Figuur B2.10: Restvraag (rechts) en restaanbod (links) naar stedelijkheid, 2010



Figuur B2.11: Restvraag (rechts) en restaanbod (links) als percentage van de voorraad, 2010-2020

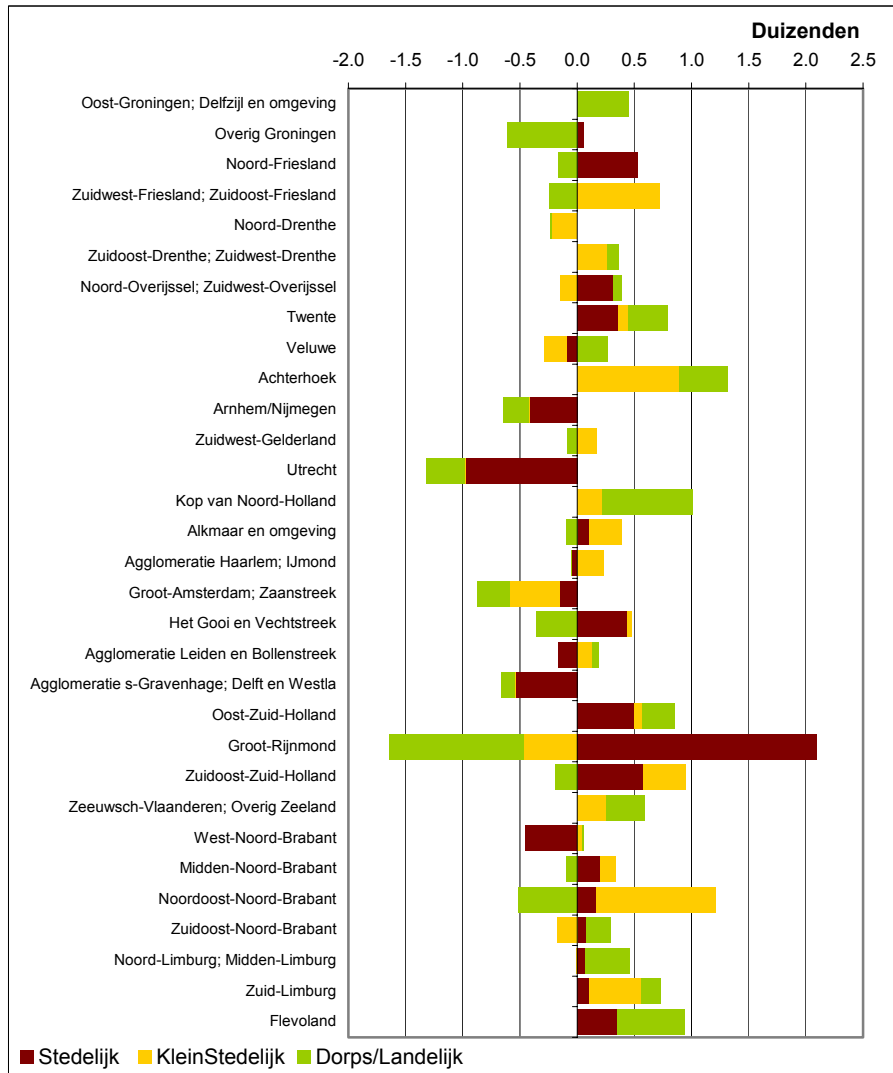


Figuur B2.12: De ontwikkeling van de restvraag naar stedelijkheid, 2010-2020

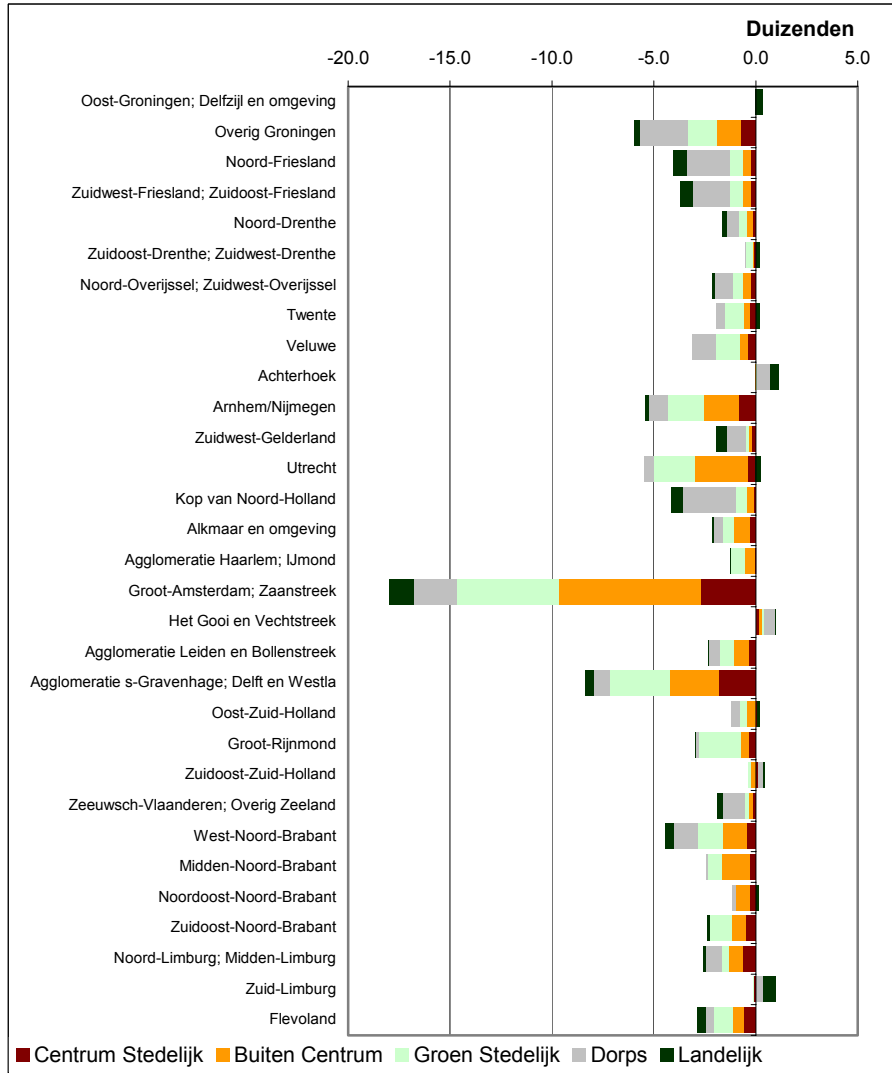




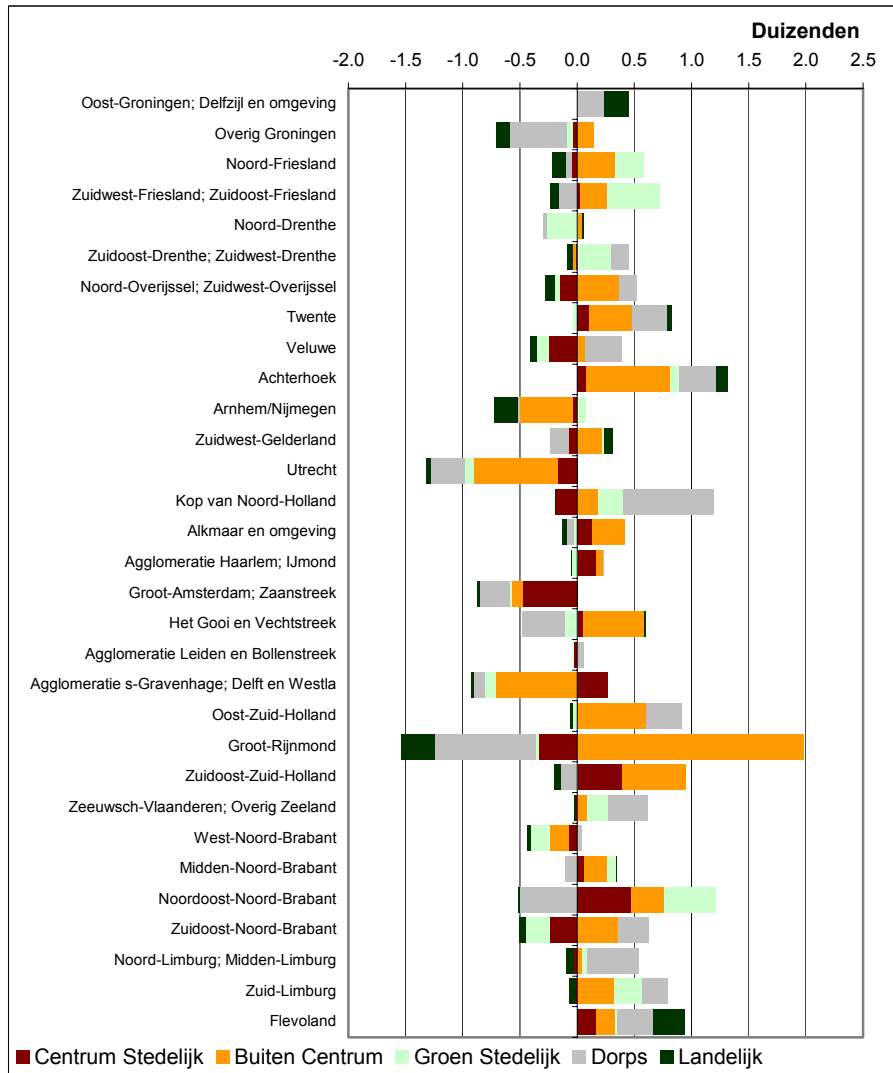
Figuur B2.13: De ontwikkeling van het restaanbod naar stedelijkheid, 2010-2020



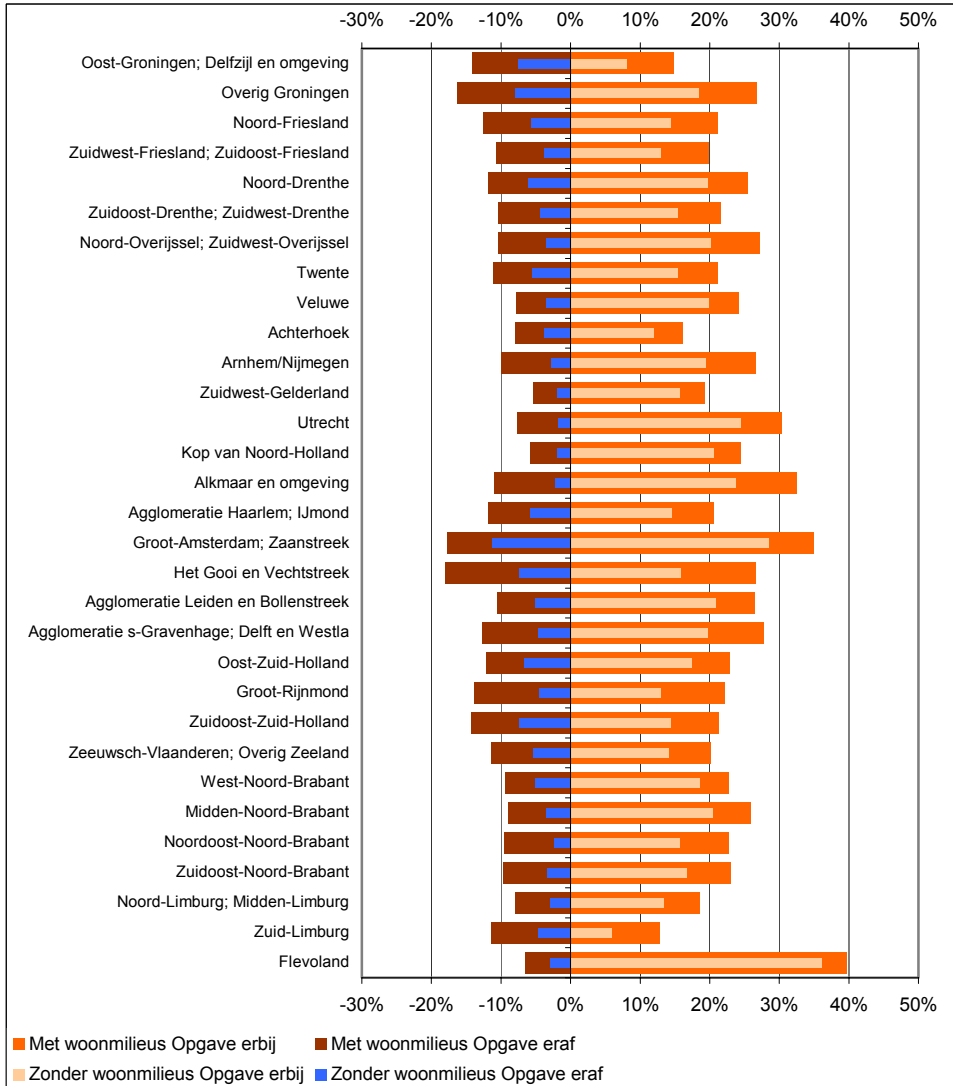
Figuur B2.14: De ontwikkeling van de restvraag naar woonmilieu, 2010-2020



Figuur B2.15: De ontwikkeling van het restaanbod naar woonmilieu, 2010-2020



Figuur B2.16: De Kwalitatieve opgave totaal en excl. het effect van het woonmilieu, 2006-2020





## Bijlage 3 Kerncijfers voorbeeld regio's

---



In deze bijlage presenteren we een aantal kerncijfer voor de vier voorbeeld regio's: Oost Groningen, Overig Groningen, de Achterhoek en Flevoland.

De opbouw van de tabellen en grafieken per regio is steeds dezelfde:

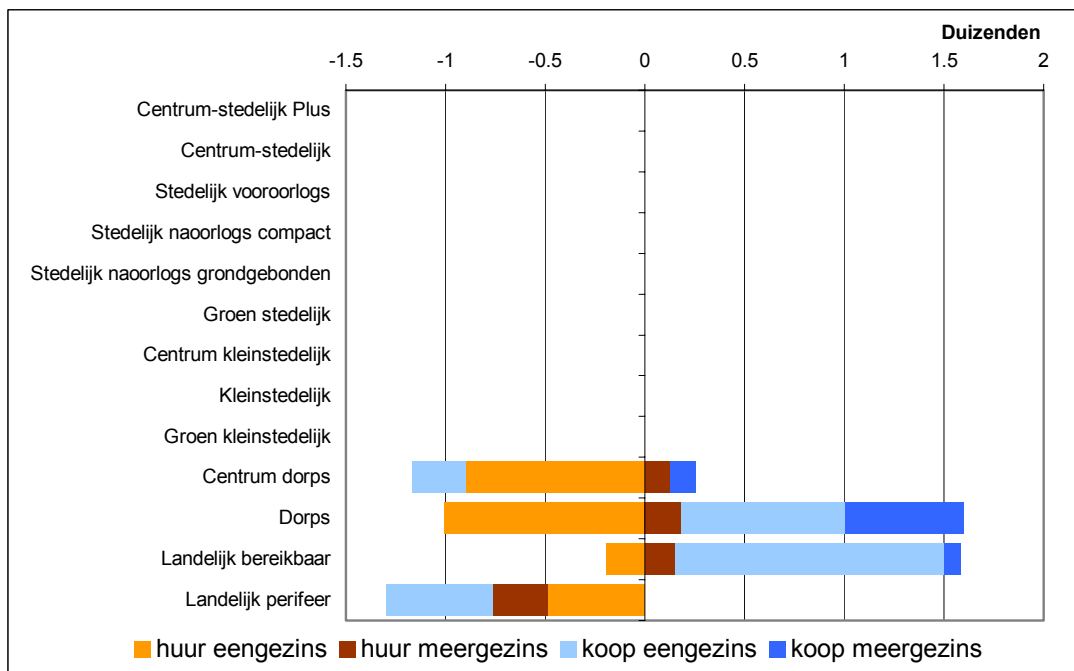
- Eerst een aantal kerncijfers over huishoudengroei en woningbehoefte
- Dan een grafiek over de groei van de kwalitatieve woningbehoefte
- Dan een grafiek over het optimaal consument gerichte bouw, onttrekkingen en verkoopprogramma
- Vervolgens het verder uitgewerkte bouw en onttrekkingenprogramma naar woonmilieu
- Aansluitend de ontwikkeling van restvraag en restaanbod
- Tenslotte het consument gerichte bouwprogramma versus de feitelijke productie van de afgelopen jaren

## Oost Groningen

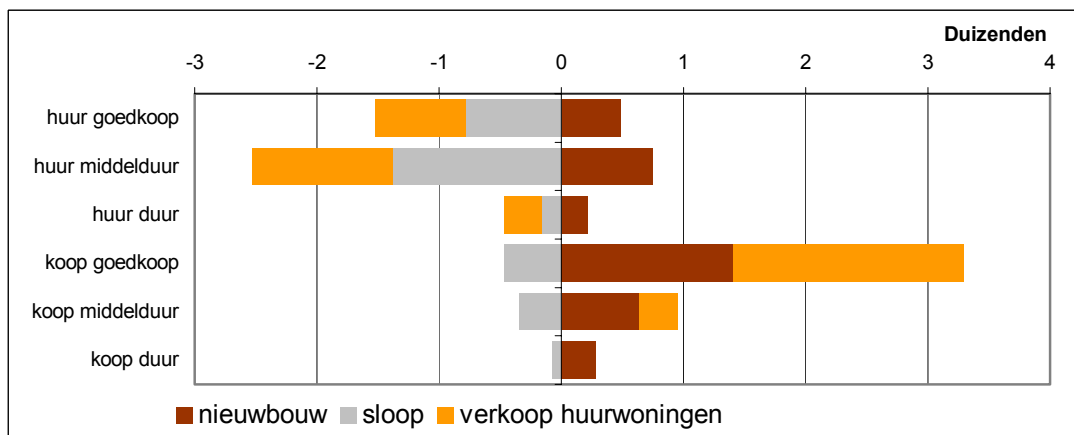
Tabel B3.1.1: kerncijfers huishoudens en woningen, 2006-2020

Aantal *1000	2006	2006-2010	2010-2015	2015-2020	2020	2020-2025	2025-2030	2030
Huishoudens in Woningen	86	0	0	0	86	-1	-2	82
Huishoudens in Bar	3	0	0	0	3	0	0	3
Huishoudens	89	0	0	0	89	-1	-2	85
Bewoonde voorraad	86	0	0	0	86	-1	-2	82
Leegstand	3	0	0	0	3	0	0	4
Woningvoorraad	89	0	1	0	90	-1	-2	87

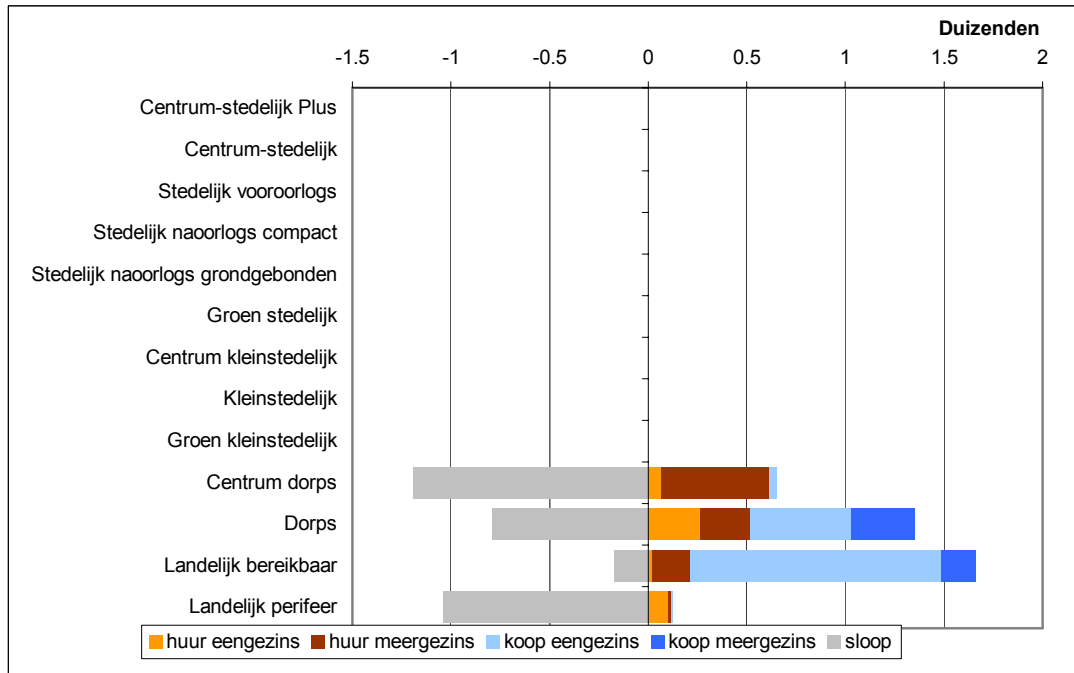
Figuur B3.1.2: Toename van de woningbehoefte naar eigendom en type per woonmilieu, 2010-2020



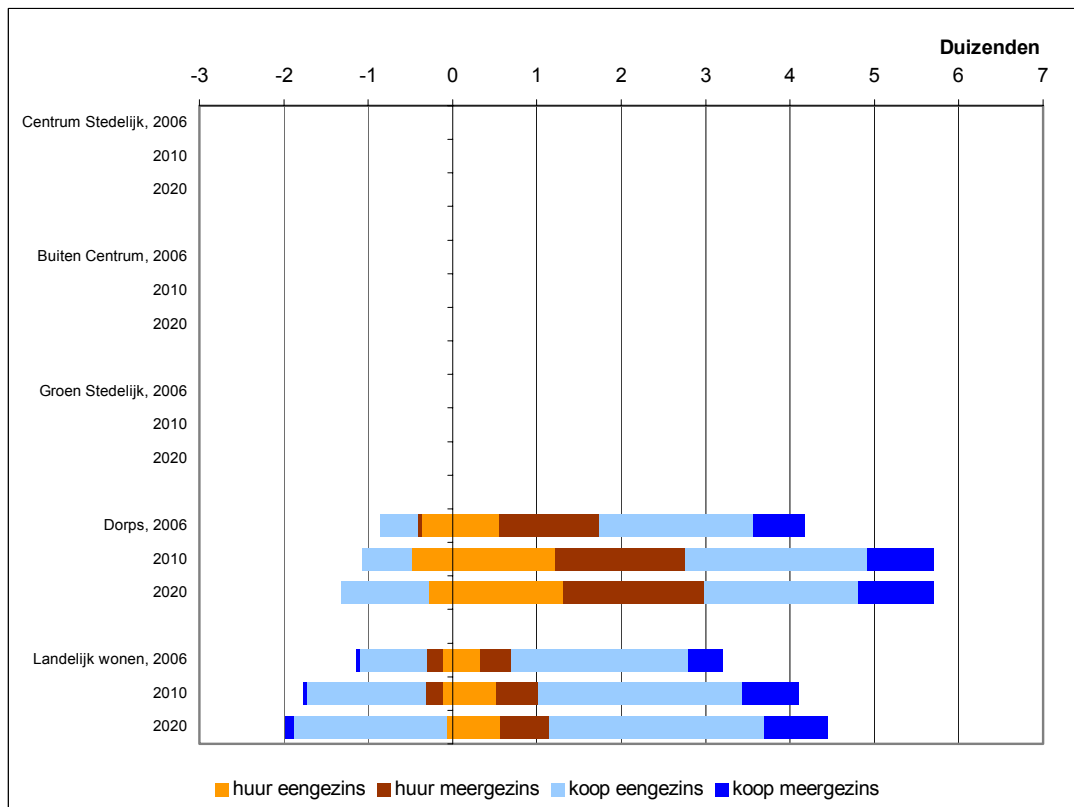
Figuur B3.1.3 : Verandering in de woningvoorraad naar eigendom en prijs, 2010-2020



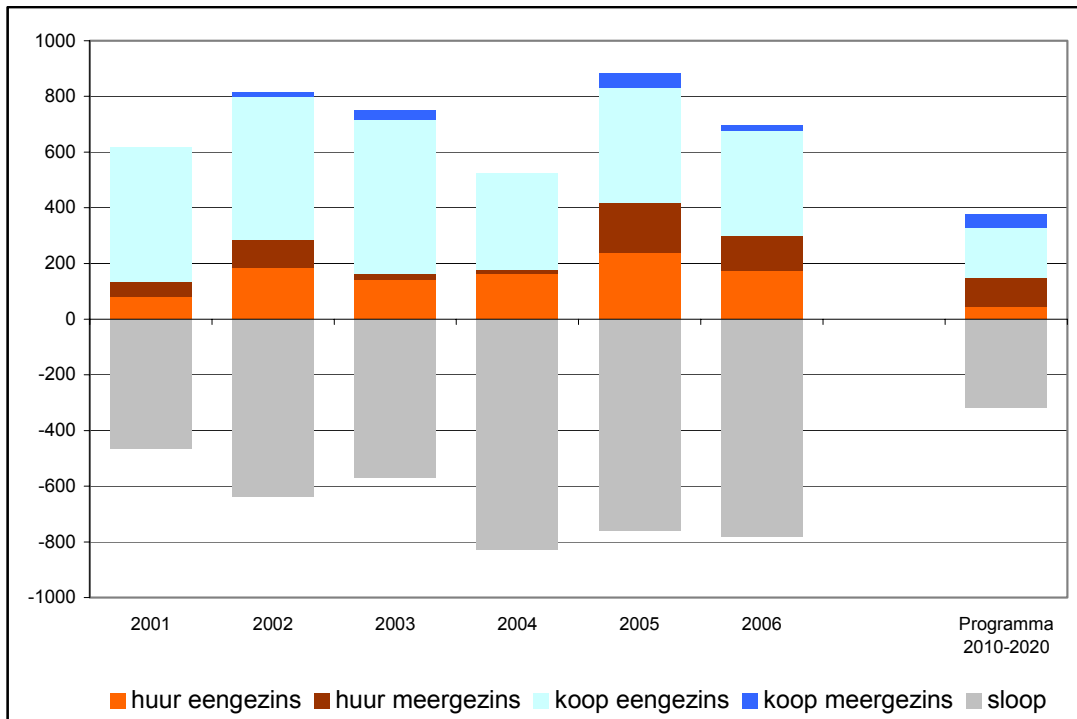
Figuur B3.1.4: Nieuwbouw en onttrekkingenprogramma naar eigendom en type per woonmilieu, 2010-2020



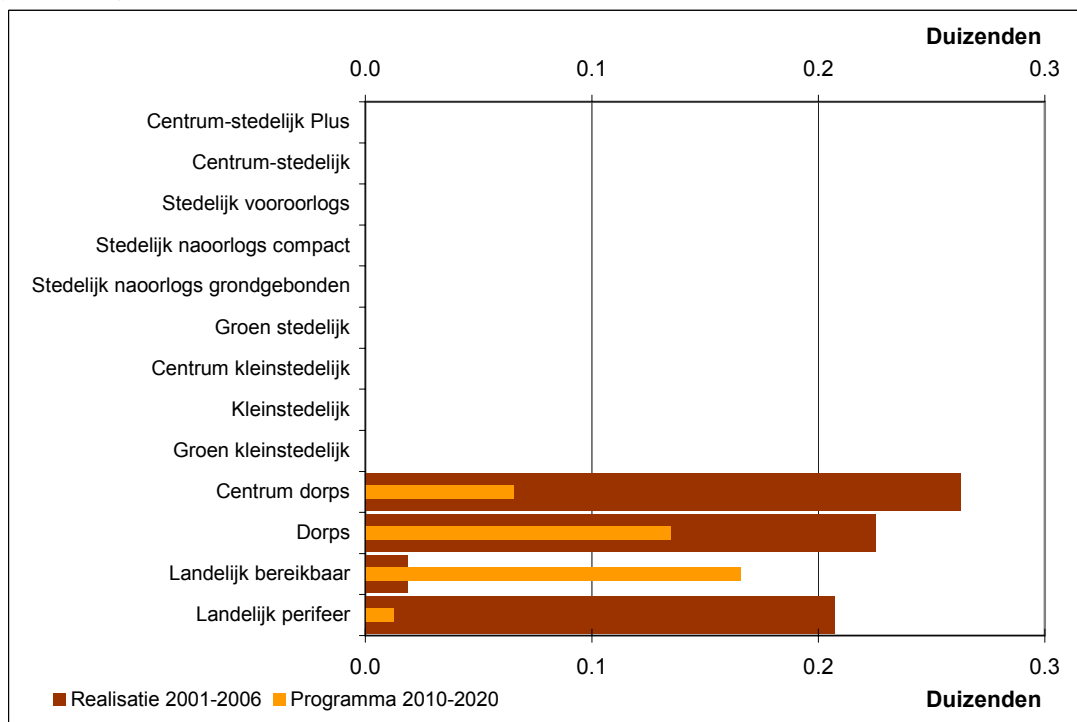
Figuur B3.1.5: Ontwikkeling van restvraag (rechts) en restaanbod( links) naar eigendom en type per woonmilieu, 2006-2020



Figuur B3.1.6: Feitelijke productie (links) en consument gericht nieuwbouwprogramma (rechts) naar eigendom en type in gemiddelden per jaar, 2001-2020



Figuur 3.1.7: Feitelijke productie (achter) en consument gericht nieuwbouwprogramma (voor) naar woonmilieu in gemiddelden per jaar, 2001-2020



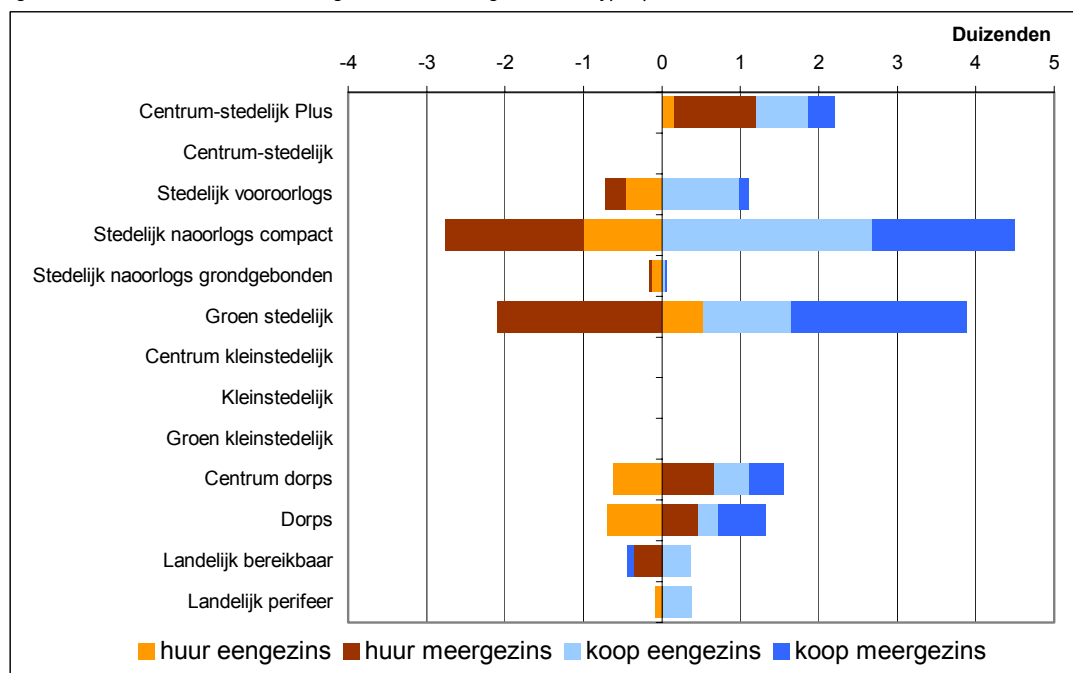


## Overig Groningen

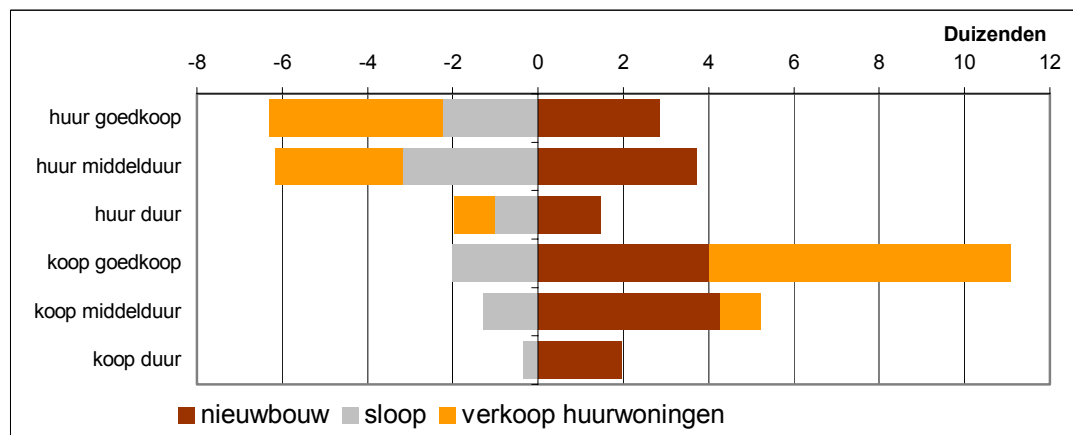
Tabel B3.2.1: kerncijfers huishoudens en woningen, 2006-2020

Aantal *1000	2006	2006-2010	2010-2015	2015-2020	2020	2020-2025	2025-2030	2030
Huishoudens in Woningen	154	3	5	3	165	2	1	168
Huishoudens in Bar	27	3	0	0	29	0	-1	28
Huishoudens	181	5	5	3	194	2	0	196
Bewoonde voorraad	154	3	5	3	165	2	1	168
Leegstand	4	0	0	0	4	0	0	4
Woningvoorraad	159	3	5	3	170	2	0	173

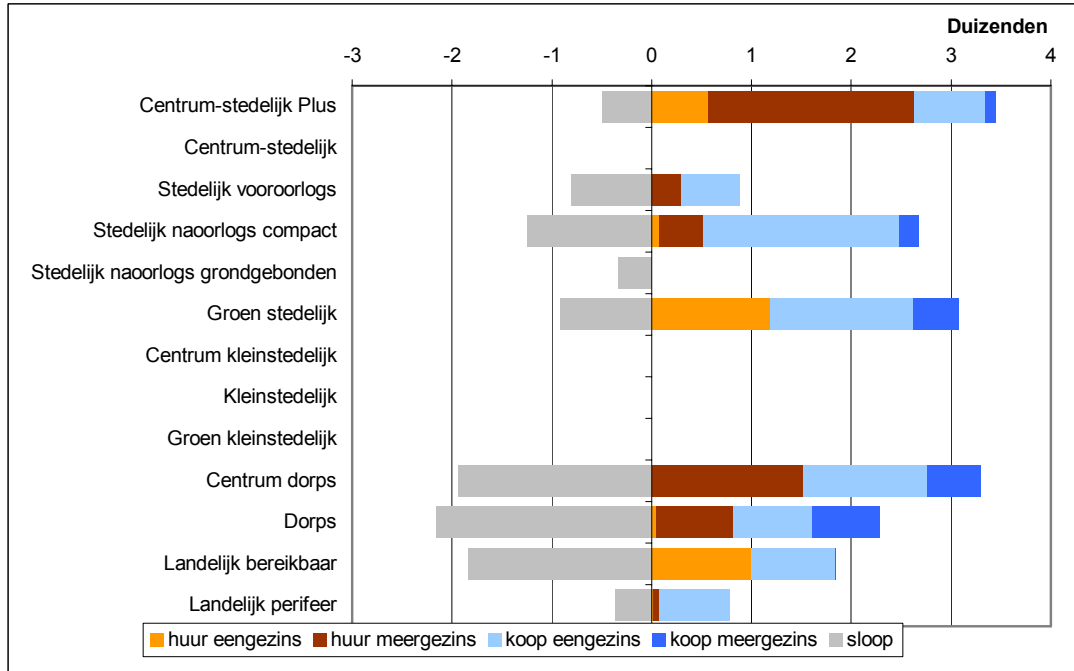
Figuur B32.2: Toename van de woningbehoefte naar eigendom en type per woonmilieu, 2010-2020



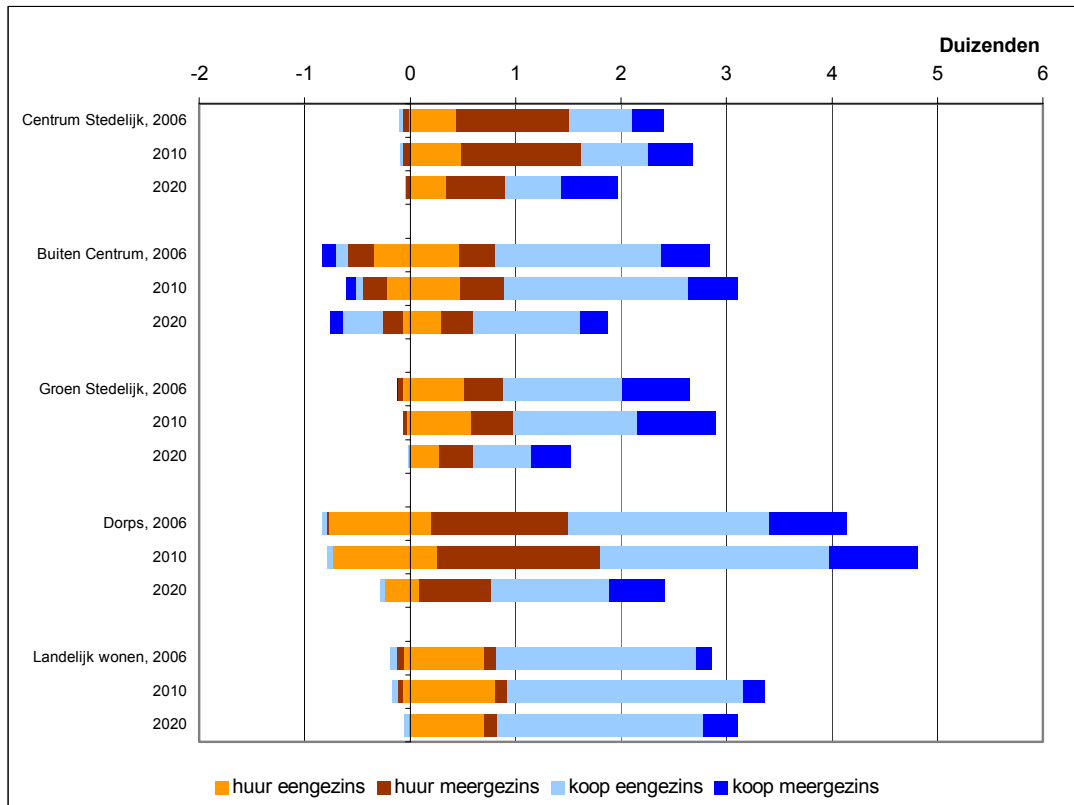
Figuur B3.2.3 : Verandering in de woningvoorraad naar eigendom en prijs, 2010-2020



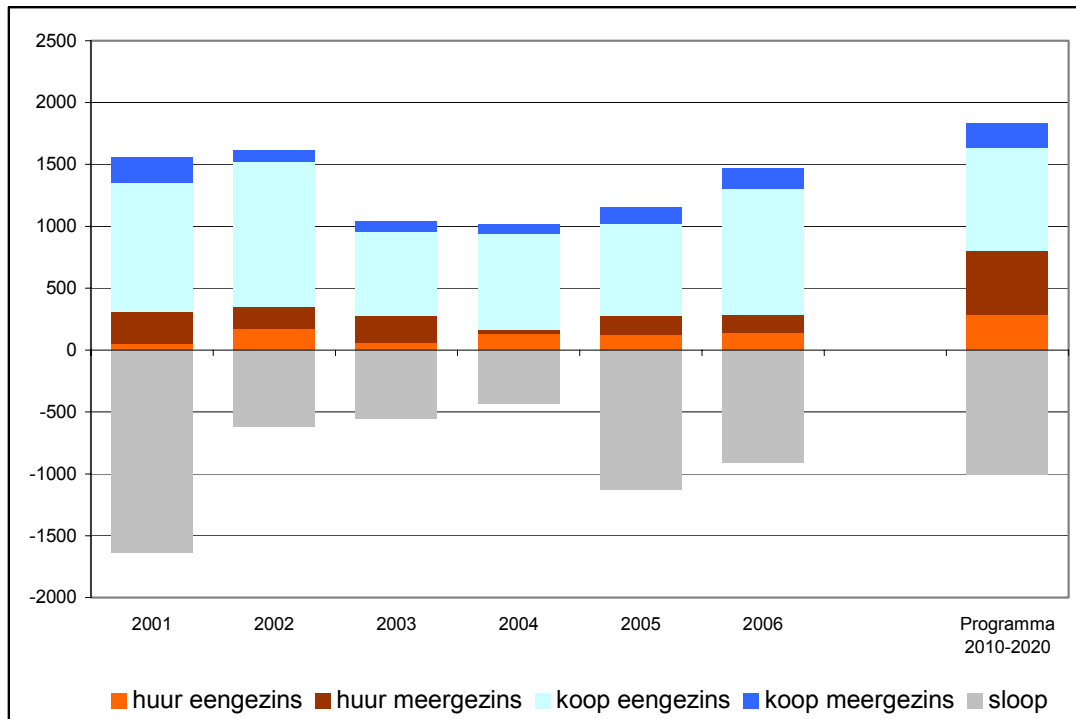
Figuur B3.2.4: Nieuwbouw en onttrekkingenprogramma naar eigendom en type per woonmilieu, 2010-2020



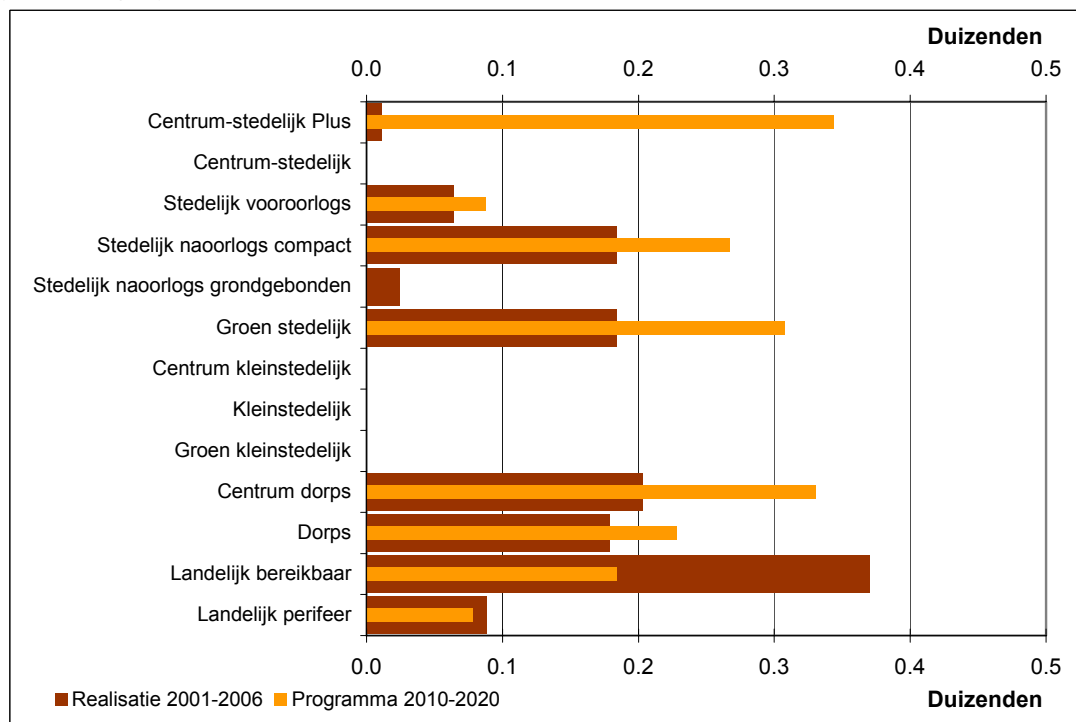
Figuur B32.5: Ontwikkeling van restvraag (rechts) en restaanbod( links) naar eigendom en type per woonmilieu, 2006-2020



Figuur B3.2.6: Feitelijke productie (links) en consument gericht nieuwbouwprogramma (rechts) naar eigendom en type in gemiddelden per jaar, 2001-2020



Figuur 3.2.7: Feitelijke productie (achter) en consument gericht nieuwbouwprogramma (voor) naar woonmilieu in gemiddelden per jaar, 2001-2020

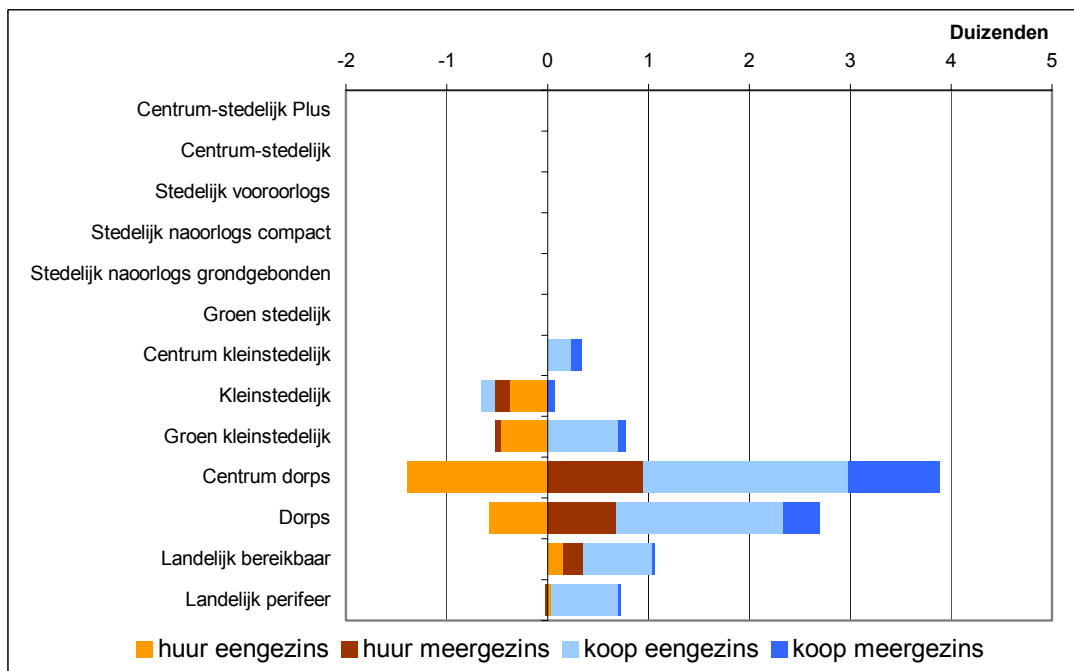


## De Achterhoek

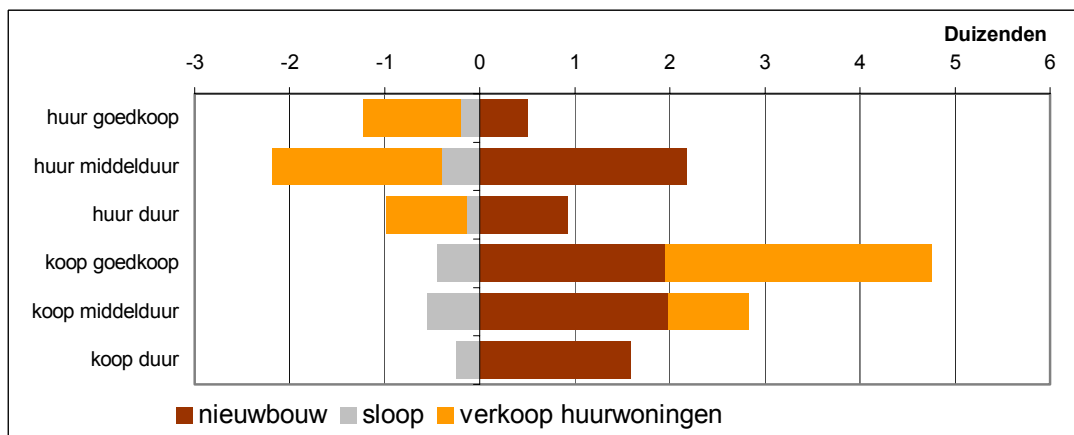
Tabel B3.3.1: kerncijfers huishoudens en woningen, 2006-2020

Aantal *1000	2006	2006-2010	2010-2015	2015-2020	2020	2020-2025	2025-2030	2030
Huishoudens in Woningen	157	2	4	3	166	1	0	166
Huishoudens in Bar	5	0	0	0	5	0	0	5
Huishoudens	162	2	4	3	171	1	0	171
Bewoonde voorraad	157	2	4	3	166	1	0	166
Leegstand	3	4	1	0	7	0	0	8
Woningvoorraad	160	6	4	3	173	1	0	175

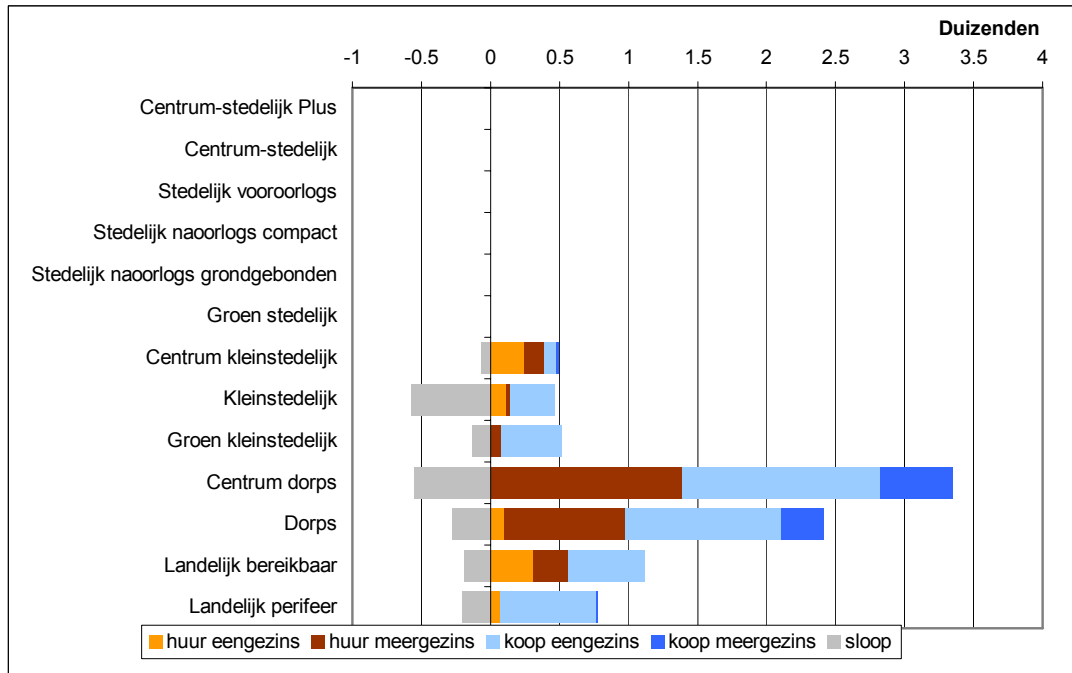
Figuur B3.3.2: Toename van de woningbehoefte naar eigendom en type per woonmilieu, 2010-2020



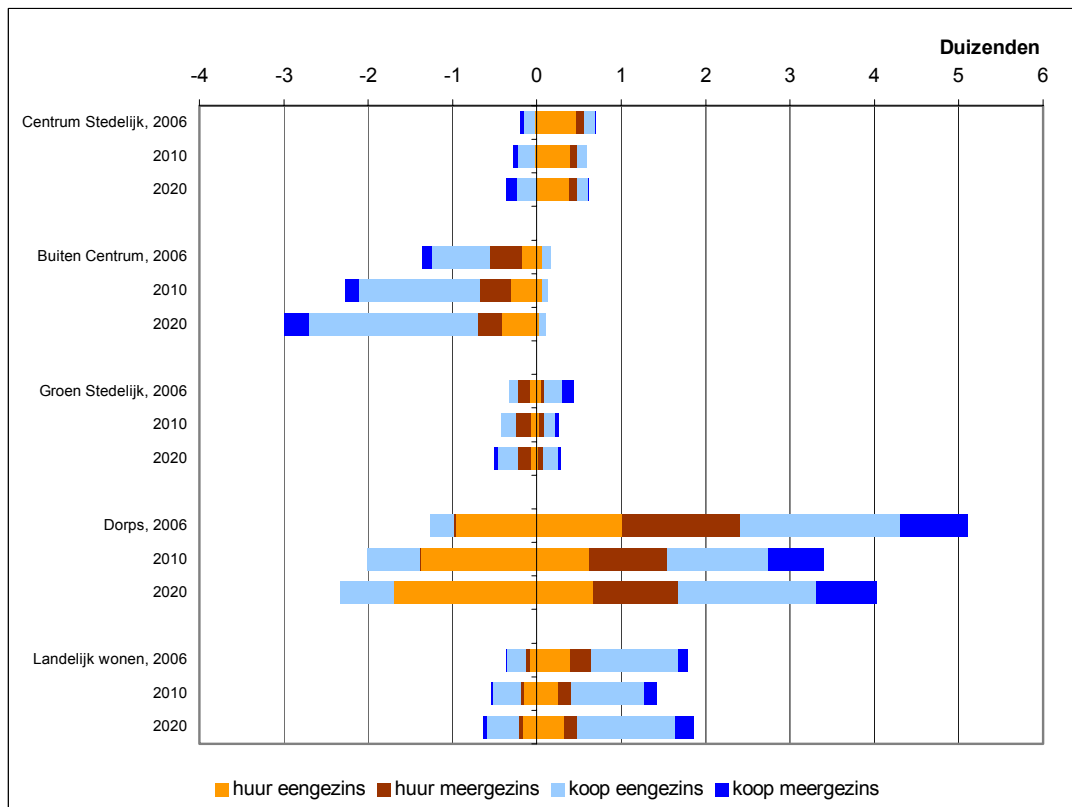
Figuur B3.3.3 : Verandering in de woningvoorraad naar eigendom en prijs, 2010-2020



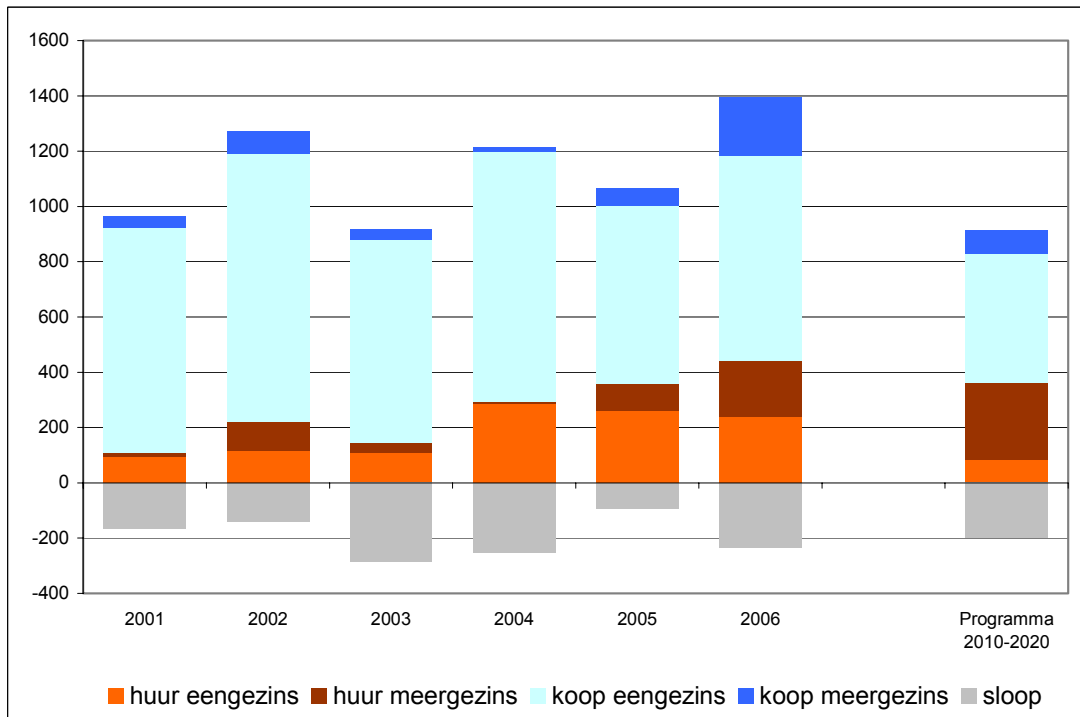
Figuur B3.3.4: Nieuwbouw en onttrekkingenprogramma naar eigendom en type per woonmilieu, 2010-2020



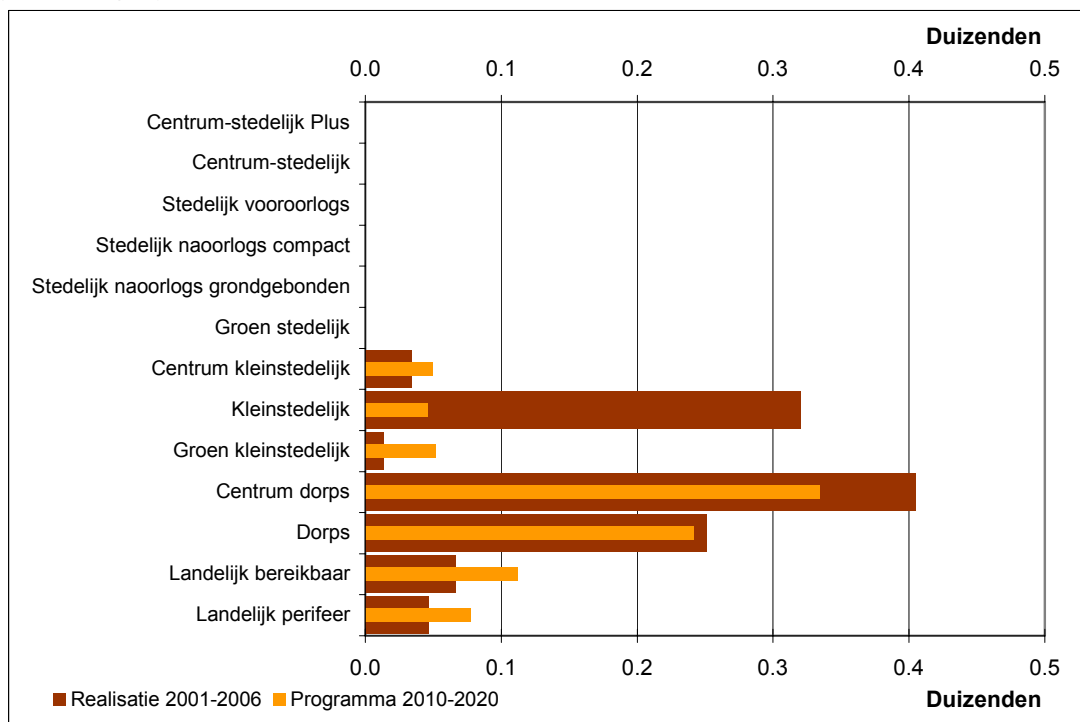
Figuur B3.3.5: Ontwikkeling van restvraag (rechts) en restaanbod( links) naar eigendom en type per woonmilieu, 2006-2020



Figuur B3.3.6: Feitelijke productie (links) en consument gericht nieuwbouwprogramma (rechts) naar eigendom en type in gemiddelden per jaar, 2001-2020



Figuur 3.3.7: Feitelijke productie (achter) en consument gericht nieuwbouwprogramma (voor) naar woonmilieu in gemiddelden per jaar, 2001-2020

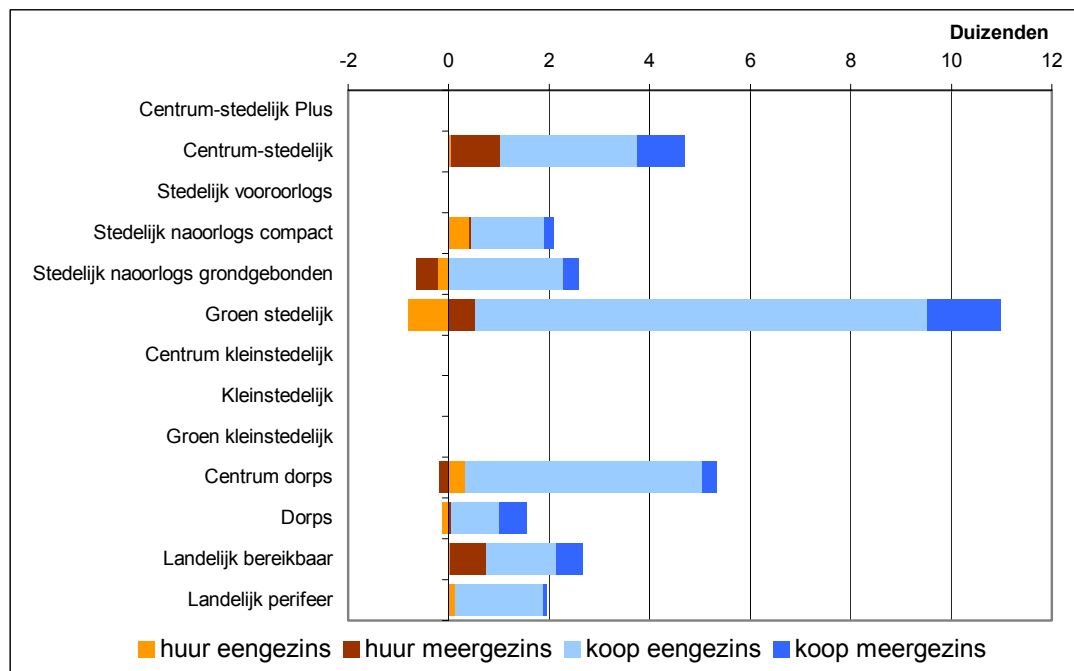


## Regio Flevoland

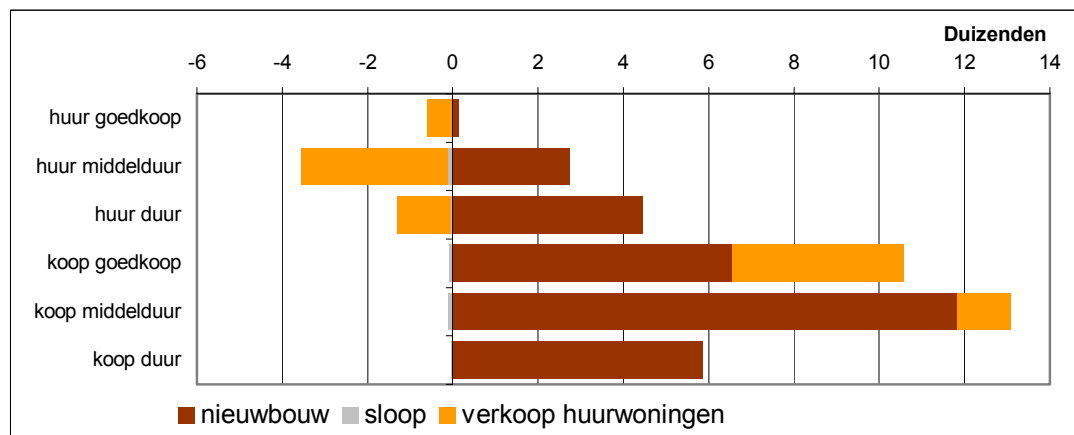
Tabel B3.4.1: kerncijfers huishoudens en woningen, 2006-2020

Aantal *1000	2006	2006-2010	2010-2015	2015-2020	2020	2020-2025	2025-2030	2030
Huishoudens in Woningen	140	10	16	15	181	15	14	210
Huishoudens in Bar	8	1	-1	0	7	0	0	7
Huishoudens	147	11	15	15	188	15	14	217
Bewoonde voorraad	140	10	16	15	181	15	14	210
Leegstand	2	2	0	0	4	0	0	4
Woningvoorraad	142	12	16	15	185	15	14	214

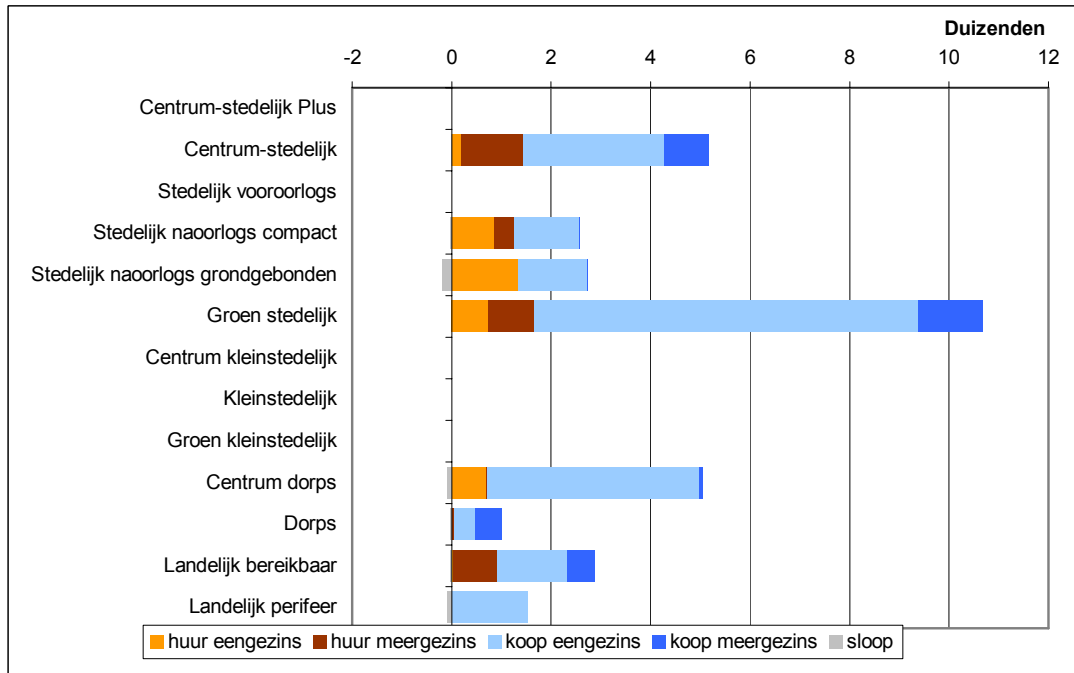
Figuur B3.4.2: Toename van de woningbehoefte naar eigendom en type per woonmilieu, 2010-2020



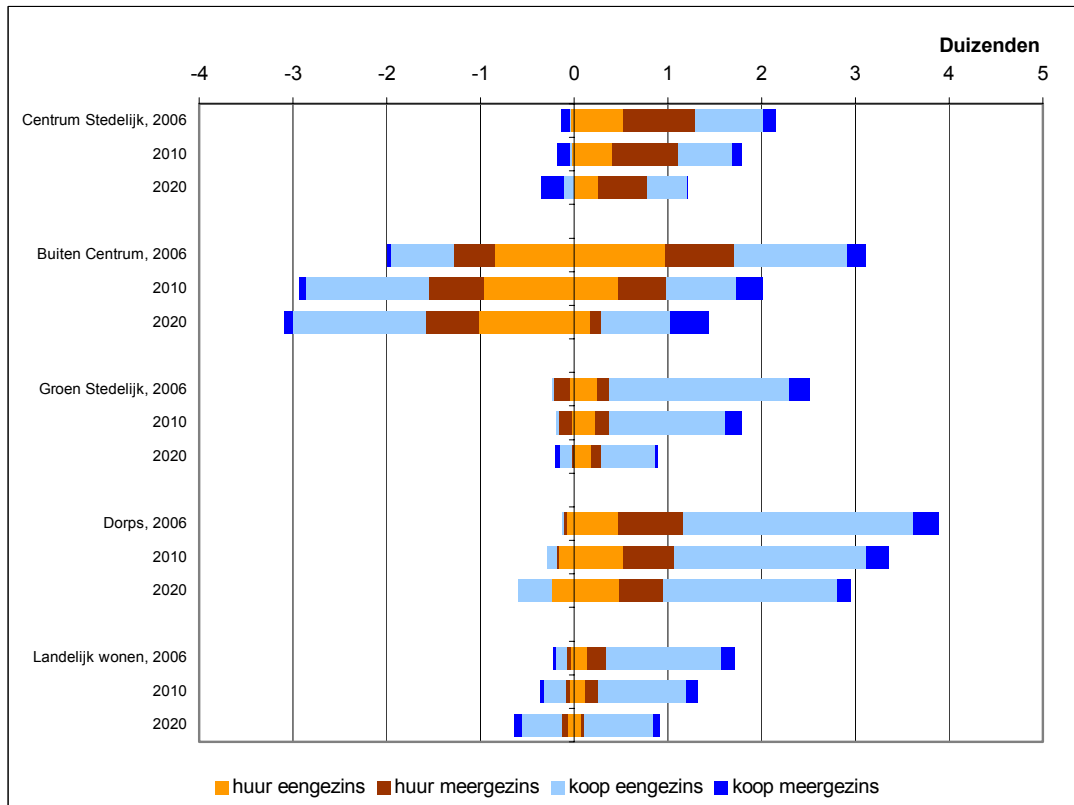
Figuur B3.4.3: Verandering in de woningvoorraad naar eigendom en prijs, 2010-2020



Figuur B3.4.4: Nieuwbouw en onttrekkingenprogramma naar eigendom en type per woonmilieu, 2010-2020

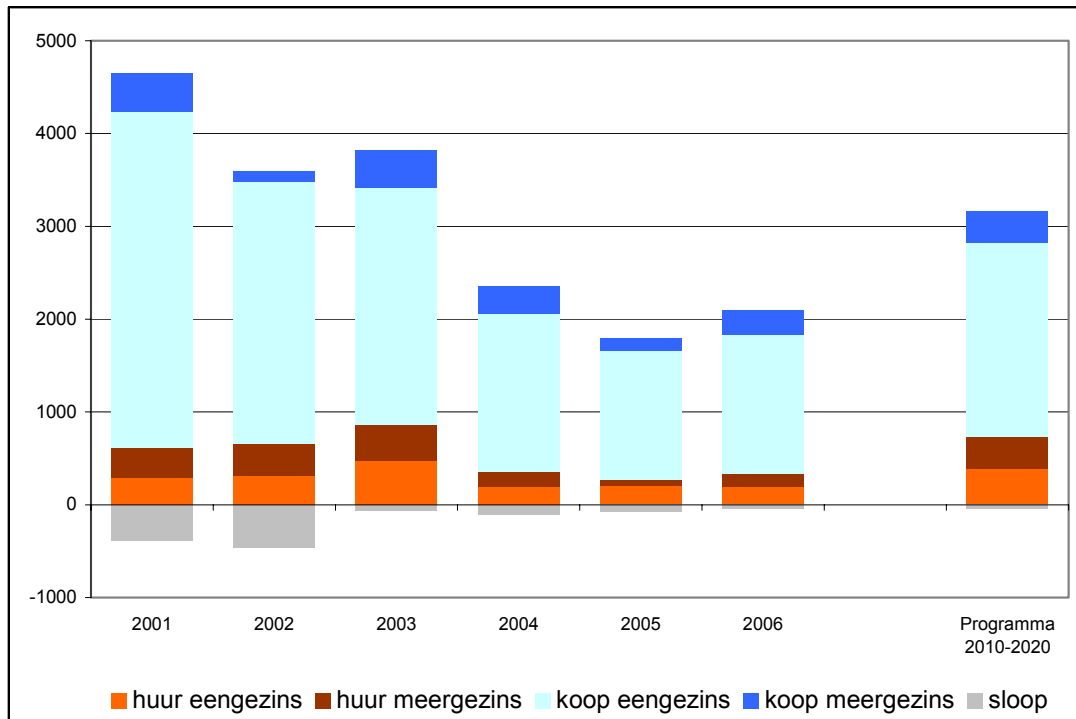


Figuur B3.4.5: Ontwikkeling van restvraag (rechts) en restaanbod( links) naar eigendom en type per woonmilieu, 2006-2020

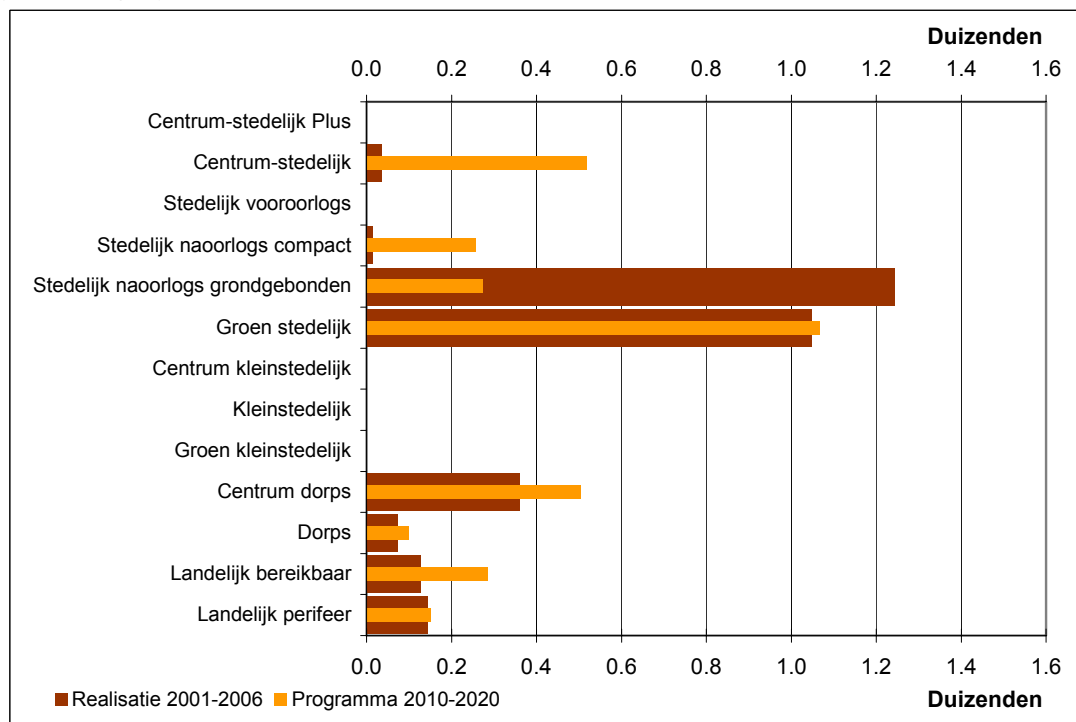




Figuur B3.4.6: Feitelijke productie (links) en consument gericht nieuwbouwprogramma (rechts) naar eigendom en type in gemiddelden per jaar, 2001-2020



Figuur 3.4.7: Feitelijke productie (achter) en consument gericht nieuwbouwprogramma (voor) naar woonmilieu in gemiddelden per jaar, 2001-2020







## Bijlage 4 Toelichting methodiek

---



### 4.1 De virtuele werkelijkheid van de modelberekeningen

Het Socrates model is ons “laboratorium” van de woningmarkt. Met dit model brengen we vraag en aanbod in beeld en voorspellen we welke verhuisprocessen zullen optreden, zowel waar het gaat om nieuwbouw als de bestaande voorraad. Het model ontleent zijn informatie aan enerzijds demografische ontwikkelingen en anderzijds de wensen van de consument zoals gemeten in het WoON 2006. Dit werkt in principe simpel: we zetten op een rij hoeveel huishoudens er zijn (naar soort en type) en per huishoudencategorie bepalen we het aantal verhuisgeneigden en de woonwensen (x% wil huren; y% wil kopen etc). Uit de vermenigvuldiging van aantallen huishoudens en hun wensen leiden we af hoeveel vraag er is naar verschillende soorten woningen.

In deze virtuele werkelijkheid kunnen we nagaan wat er gebeurt wanneer omstandigheden veranderen. Zo kunnen we relatief eenvoudig de effecten van demografische en economische ontwikkelingen bepalen. Meer alleenstaanden, meer oudere huishoudens of meer hoge inkomensgroepen heeft effect op de vraag naar woningen. Verder leent het model zich ervoor na te gaan wat er gebeurt wanneer er een ander nieuwbouwprogramma gerealiseerd zou worden. Ook al is het effect van de nieuwbouw beperkt in vergelijking met de bestaande voorraad, het werkt wel door. Als er meer dure koopwoningen gebouwd worden biedt dat vooral huishoudens met een royaal inkomen de mogelijkheid te verhuizen. Zij laten vervolgens een bestaande woning achter die weer door een volgend huishouden bewoond kan worden. Deze verhuisketen wordt binnen het model berekend zodat we kunnen nagaan wat er gebeurt als er meer, minder of andere woningen gebouwd zouden worden.

Zo kunnen we met het model uitrekenen welke verhuisprocessen de komende jaren zullen optreden wanneer we op een zelfde manier blijven bouwen als ook de afgelopen jaren gebeurd is. We kunnen berekenen hoeveel huishoudens (naar soort en type) kunnen verhuizen, hoeveel niet kunnen verhuizen en of alle woningen in nieuwbouw en bestaande voorraad afgezet worden. Als er geen vraag meer is naar een bepaalde soort woningen in een bepaald woonmilieu, dan dreigt enige tijd leegstand en duurt het wat langer voordat er weer nieuwe belangstellenden zijn voor zo'n woning.

Met dit soort berekeningen laten we – abstract geformuleerd – zien wat het effect is van bepaalde aannamen: “wat gebeurt er als we dit programma zouden bouwen?”. Maar we kunnen het ook omdraaien en het model als het ware laten uitrekenen “wat het beste programma is”. Dat klinkt overigens simpeler dan het is omdat we te maken hebben met een relatief complex en dynamisch geheel. In de navolgende paragrafen gaan we hier verder op in.

## 4.2 Bouwen voor de vraag van vandaag

Het ligt voor de hand te bouwen voor de vraag van de consument zoals we die vandaag meten. Dat is de opzet geweest bij de Socrates prognoses zoals die in 2006 gepubliceerd zijn. Hierbij is de vraag van starters, vestigers uit andere regio's en doorstromers opgeteld. Vervolgens is van de totale vraag naar woningen eerst het aanbod afgetrokken dat binnen de bestaande voorraad vrij komt. Dit vanuit de idee dat de nieuwbouw die woningen op zou moeten leveren die gevraagd worden en die niet in de bestaande voorraad vrij komen.

De nieuwbouw wordt daarmee ingevuld als strategische toevoeging aan de bestaande voorraad. Vervolgens resulteert de opgave voor het nieuwbouwprogramma:

**Totale vraag minus beschikbare aanbod in de bestaande voorraad > richtsnoer voor nieuwbouw**

In onderstaande tabellen wordt een en ander toegelicht. In dit voorbeeld zijn 100 huishoudens vanuit A en 110 huishoudens vanuit B op zoek naar een andere woning in A en B. Bovendien zijn er 50 starters. *A en B kunnen in dit voorbeeld zowel een bepaald soort woning zijn als een bepaald woonmilieu.*

Vraag	Naar			Totaal
	A	B		
Vanuit	A	50	50	100
	B	60	50	110
	Starters	25	25	50
	Totaal	135	125	260

De feitelijke verhuisprocessen zien er als volgt uit. Jaarlijks verhuizen vanuit A 55 en vanuit B 60 huishoudens. Daarnaast komen in A en B elk 25 starters onder dak.

*Let op: een beperkt deel van de huishoudens die naar A willen verhuizen, slaagt daar in.*

Verhuisstromen > aanbod	Naar			Totaal
	A	B		
Vanuit	A	25	30	55
	B	30	30	60
	Starters	25	25	50
	Totaal	80	85	165

Op basis van deze aantallen kunnen we de jaarlijkse vraag en aanbod verhoudingen invullen en bepalen wat "het beste" bouwprogramma zou zijn. De vraag is bepaald op basis van de eerste tabel; het aanbod op basis van de tweede tabel. Op deze manier lijkt het erop dat 55% van de nieuwbouw in A zou moeten plaats vinden en 45% in B.

Vraag / aanbod benadering				Totaal
	A	B		
Vraag	135	125		260
Jaarlijkse aanbod	55	60		115
Vraag minus aanbod	80	65		145
	55%	45%		100%

### 4.3 Bouwen voor de mogelijkheden van morgen

Maar wanneer we op deze manier het nieuwbouwprogramma in vullen, vergeten we in feite dat een deel van de consumenten zijn wensen niet realiseert en dat het in potentie aanwezige aanbod in de bestaande voorraad aanbod aanzienlijk groter is dan het aanbod dat jaarlijks vrij komt. Lang niet iedereen die wil verhuizen, slaagt daar immers in. Globaal realiseert 50 tot 60% van alle verhuiscandidategen in Nederland zijn wensen binnen een jaar. De rest doet daar langer over.

*In ons voorbeeld waren er nogal wat huishoudens die er niet in slaagden naar A te verhuizen.*

Om die reden zou het wel eens nog verstandiger kunnen zijn om niet perse te bouwen voor de vraag / aanbod verhoudingen van dit moment, maar rekening te houden met de integrale vraag / aanbod verhoudingen inclusief het aanbod dat nog niet vrijkomt omdat mensen de door hen gevraagde woning niet kunnen vinden. Het idee hierachter is om meer te kijken naar alle mogelijkheden op termijn.

#### **Totale vraag minus potentiële aanbod in de bestaande voorraad > richtsnoer voor nieuwbouw**

In het voorbeeld waar we hiermee werken, zou dit betekenen dat het bouwprogramma bepaald wordt op basis van alle woningen die vrij zouden kunnen komen als iedereen erin slaagt te verhuizen. De vraag blijft hetzelfde maar het aanbod wordt nu bepaald op basis van de eerste tabel (de totaal kolom). Deze benadering geeft aan dat er aanzienlijk meer in A gebouwd zou moeten worden, namelijk 70% van het totaal.

Integrale benadering			Totaal
	A	B	
Vraag	135	125	260
Aanbod incl. Potentieel aanbod	100	110	210
Vraag minus aanbod	35	15	50
	70%	30%	100%

Het verschil wordt met name veroorzaakt doordat nu rekening gehouden wordt met de huishoudens die er doorgaans niet allemaal in slagen te verhuizen. Ook met de woningen die zij zouden kunnen vrijmaken wordt nu rekening gehouden. Natuurlijk neemt het aantal huishoudens dat verhuist niet zo gauw toe. Maar het doet de woningmarkt op termijn geen recht als voorbij gegaan wordt aan de min of meer verborgen potenties door steeds uit te blijven gaan van de verhoudingen van vandaag de dag.

### 4.4 Berekening van vraag en aanbod binnen Socrates

#### **Vraag**

In het Socrates model wordt de vraag naar woningen vanuit starters en vestigers berekend op basis van demografische ontwikkelingen. Bij de starters gaat het met name om thuiswonende kinderen die het ouderlijk huis verlaten. Het aantal starters en vestigers wordt ontleend aan het Primos model; hier de Primos 2007 prognose. De woonvoorkeuren van deze starters en vestigers worden ontleend aan het WoON 2006.

Verder wordt de vraag vanuit de doorstromers berekend op basis van het aantal huishoudens (naar kenmerken en woonsituatie; zie bijlage 5), hun verhuiscandidategenheid en hun woonvoorkeuren. Zowel de verhuiscandidategenheid als de woonvoorkeuren worden ontleend aan het WoON 2006.

## Aanbod

Het primaire aanbod in de bestaande voorraad wordt berekend op basis van de demografische veranderingen. Daarbij gaat het onder andere om de sterfte van alleenstaanden, de overgang naar tehuizen en het aantal huishoudens dat vanuit een gebied naar elders verhuist. Deze aantallen worden (net als de vraag van starters en vestigers) ontleend aan het Primos model.

Het secundaire aanbod in de bestaande voorraad wordt binnen het Socrates model berekend via de (keten)simulatie van het verhuisproces. Doorstromers die erin slagen een passende woning te vinden, maken een woning vrij die bij een volgende “verhuisgolf” beschikbaar is voor andere huishoudens.

### 4.5 Modelberekeningen ter controle

Hoe de (korte termijn) vraag-aanbod benadering en de (lange termijn) integrale benadering op termijn uitpakken, is met de eenvoudige tabellen die we hiervoor ter illustratie gebruikt hebben, niet direct te overzien. Het hangt af van de mate waarin huishoudens inspelen op het aanbod. Maar ook speelt natuurlijk mee de wijze waarop vraag en aanbod zich op termijn ontwikkelen als gevolg van demografische en economische ontwikkelingen.

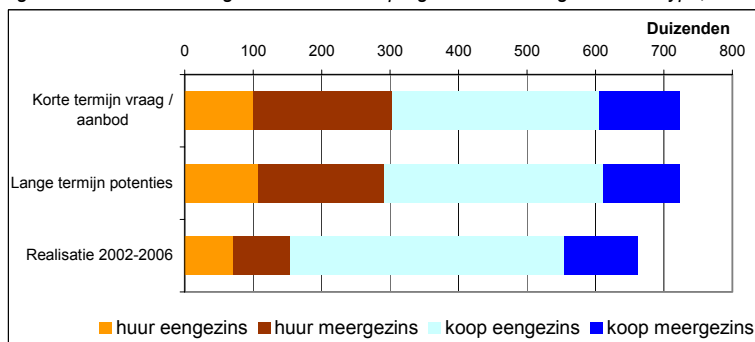
*In het hier gepresenteerde voorbeeld was er veel vraag vanuit B naar A. De slaagkansen voor deze huishoudens waren lager dan gemiddeld. Door extra in A te bouwen nemen de slaagkansen voor die huishoudens toe. Op termijn moet dat leiden tot vergelijkbare slaagkansen, waarna de noodzaak voor extra woningbouw weer zou kunnen afnemen.*

Met het Socrates model zijn beide benaderingen verkend. Zowel een nieuwbouw strategie die gericht is op de (korte termijn) vraag / aanbod verhoudingen is op zijn effecten doorgerekend als een strategie welke gebaseerd is op de (lange termijn) vraag / aanbod potenties. In deze paragraaf laten we de verschillen zien. Daarbij richten we ons zowel op de verschillen in bouwprogramma als op de verschillen in woningmarkt effect met als belangrijkste vraag: welke strategie is het beste?

#### ➤ Verschillen in bouwprogramma

In onderstaande figuur is weergegeven hoe het nieuwbouwprogramma er uit zou moeten zien (vanuit de virtuele werkelijkheid van het rekenmodel), om optimaal tegemoet te komen aan de consument volgens beide “ingangen”. Het verschil is maar klein. Tegelijk is duidelijk dat beide strategieën uitwijzen dat ruim 40% van de nieuwbouw uit huurwoningen zou moeten bestaan, terwijl de afgelopen jaren circa 20% van de nieuwbouw bestond uit huurwoningen.<sup>8</sup>

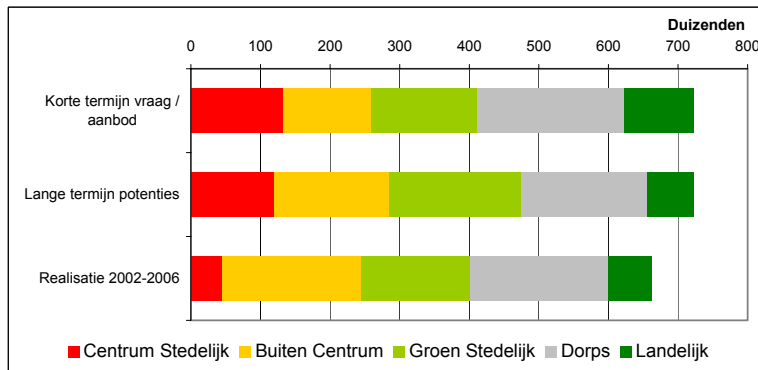
Figuur B4.1: Consument gericht nieuwbouwprogramma naar eigendom en type, 2010-2020



<sup>8</sup> De cijfers uit de periode 2002-2006 zijn verdubbeld om te komen tot vergelijkbare cijfers voor een periode van 10 jaar.

Kijken we vervolgens naar de locatie resp. het woonmilieu waarin gebouwd zou moeten worden, dan zijn de verschillen groter. Vanuit de lange termijn potenties zou het goed zijn om meer in de stad te bouwen; meer ook dan de afgelopen jaren feitelijk gebeurd is. Bovendien is duidelijk dat er vooral meer gebouwd zou mogen worden in het stadscentrum.<sup>9</sup>

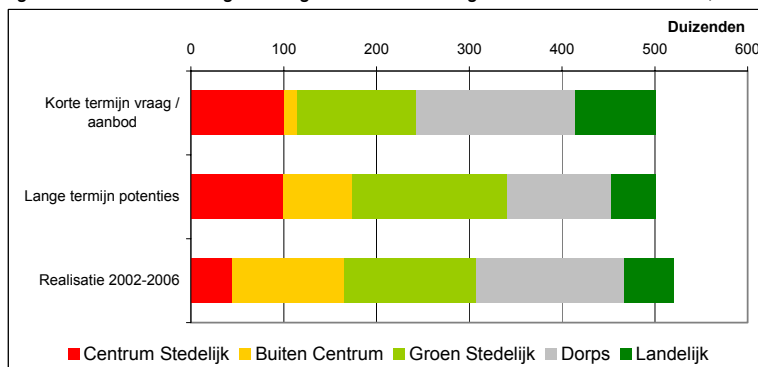
Figuur B4.2: Consument gericht nieuwbouwprogramma naar woonmilieu, 2010-2020



Kijken we naar het gecombineerde effect van nieuwbouw en onttrekkingen op de ontwikkeling van de woningvoorraad, dan is nog duidelijker dat er een verschil bestaat tussen beide ingangen. Vanuit de dagelijkse vraag / aanbod verhoudingen zou de woningvoorraad in de Buiten Centrum Milieus amper hoeven te groeien. Met een meer lange termijn blik is een zekere groei ook in deze milieus gewenst. Maar in beide gevallen wel minder dan de afgelopen jaren feitelijk gebeurd is.

En ook voor de niet stedelijke milieus is er een duidelijk verschil. Gelet op de lange termijn verhoudingen zou de voorraad in de dorps- en landelijke woonmilieus minder hoeven toe te nemen dan wanneer de korte termijn blik “opgezet” wordt. Vanuit het lange termijn perspectief zou er zelfs wat minder in de dorps- en landelijke woonmilieus gebouwd kunnen worden, dan feitelijk de afgelopen jaren gebeurd is.

Figuur B4.3: Consument gerichte groei van de woningvoorraad naar woonmilieu, 2010-2020



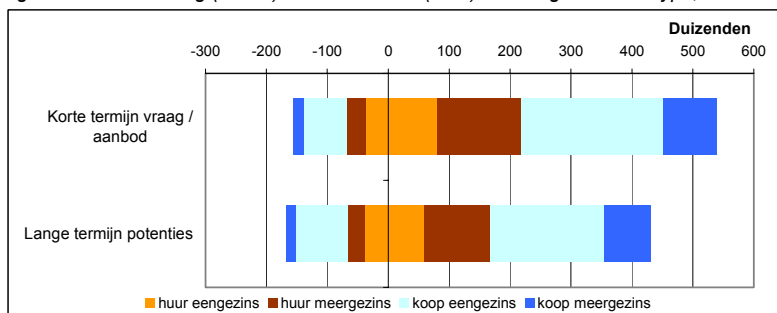
➤ **Verschillen in woningmarkteffecten**

De centrale vraag waar het gaat om de effecten en de meest optimale strategie, is natuurlijk de vraag in welke mate de consument over het geheel genomen, beter bediend wordt. Daarbij kijken we niet naar individuen en groepen (ouderen versus jongeren, starters versus doorstromers), maar beperken we ons tot het totaal.

<sup>9</sup> Bouwen voor de vraag naar centrum stedelijk wonen kan ook door te bouwen en te verdichten in aanpalende wijken die zo bij het centrum zouden kunnen gaan horen.

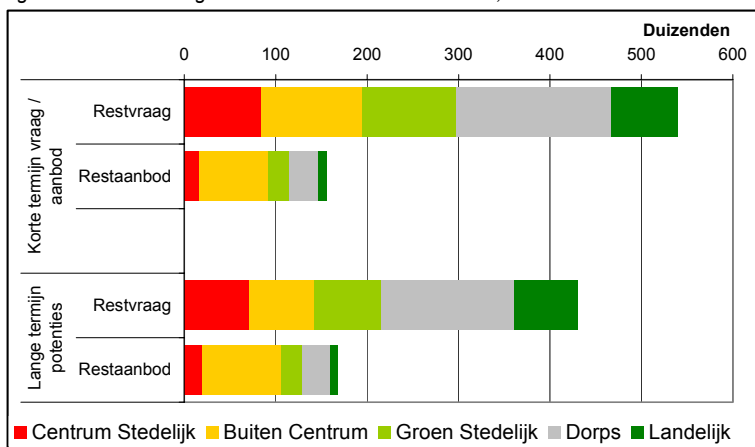
Dan blijkt dat de lange termijn strategie duidelijk betere resultaten oplevert. De restvraag is op termijn kleiner dan wanneer de korte termijn vraag / aanbod verhoudingen als ingang genomen worden. Waar het gaat om het restaanbod zijn er amper verschillen, maar in restvraag is het verschil duidelijk en in alle marktsegmenten aanwijsbaar. Zowel in de huursector als de koopsector wordt de consument op termijn beter bediend.

Figuur B4.4: Restvraag (rechts) en restaanbod (links) naar eigendom en type, 2020



En ook naar woonmilieu laat de vergelijking zien dat de consument overal beter bediend wordt wanneer de lange termijn potenties van vraag en aanbod als ingang genomen worden om een zo optimaal mogelijk bouw en herstructureringsprogramma vorm te geven. Verder vooruit kijken dan de vraag – aanbod verhoudingen van dit moment, loont derhalve.

Figuur B4.5: Restvraag en restaanbod naar woonmilieu, 2020



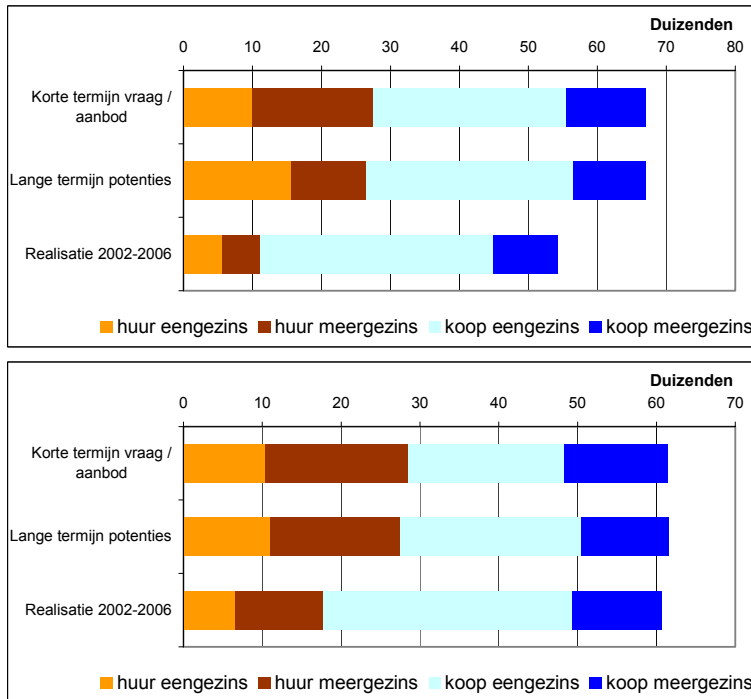
### ➤ Regionale verschillen in bouwprogramma

De hiervoor gesignaleerde verschillen tussen beide ingangen, pakken op regionaal niveau verschillend uit. In deze paragraaf laten we voor de regio Haaglanden en de regio Utrecht de verschillen zien.

Voor beide regio's is hier het gewenste nieuwbouwprogramma voor de periode 2010-2020 weergegeven waarnaast ter vergelijking de cijfers uit de afgelopen jaren gezet zijn. In beide regio's luidt – volgens beide ingangen – het advies om meer huurwoningen te gaan bouwen. De lange termijn potenties geven met name in Utrecht aan om extra in te zetten op de nieuwbouw van eengezinswoningen.



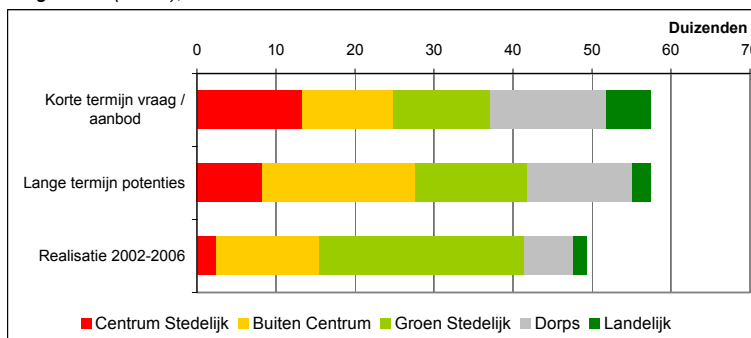
Figuur B4.6: Consument gericht nieuwbouwprogramma naar eigendom en type voor de regio Utrecht (boven) en Haaglanden (onder), 2010-2020

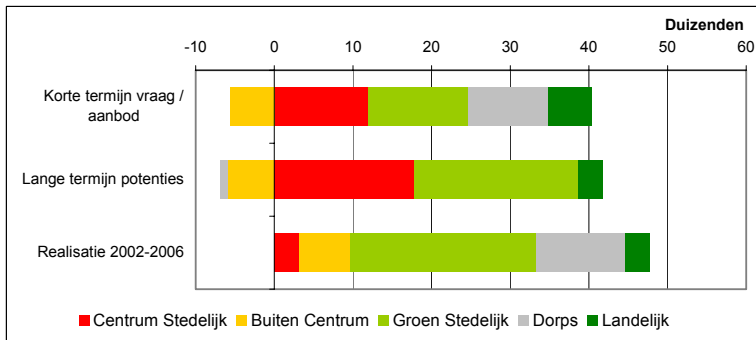


Bezien we de gewenste “verbouwing” van de woningvoorraad door nieuwbouw en herstructurering naar type woonmilieu, dan laten beide benaderingen welke vergelijkbare conclusies zien per regio maar zijn er ook nuance verschillen.

- In de regio Utrecht zou er so wie so meer gebouwd mogen worden in het centrum stedelijk milieu en minder in het groenstedelijk milieu dan recent gebeurd is, tenminste als het aan de consument ligt. De lange termijn potentie legt – anders dan de korte termijn ingang – iets minder nadruk op het centrum stedelijk wonen en iets meer op het buiten centrum milieu.
- Bij de regio Haaglanden geldt so wie so dat de groei van de voorraad in het centrum stedelijk en groen stedelijk milieu een plaats zou moeten krijgen. In vergelijking met het recente verleden verdient vooral het centrum meer aandacht. Maar beide benaderingen verschillen sterk van elkaar waar het gaat om de dorpse milieus. De lange termijn ingang geeft aan dat de voorraad in de dorpse woonmilieus niet hoeft te groeien terwijl de korte termijn benadering deze groei wel als gewenst ziet. Op dit punt verschillen beide ingangen echt van elkaar.

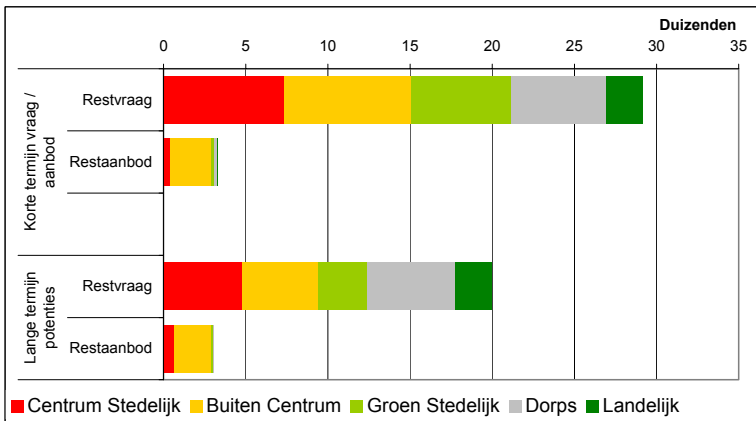
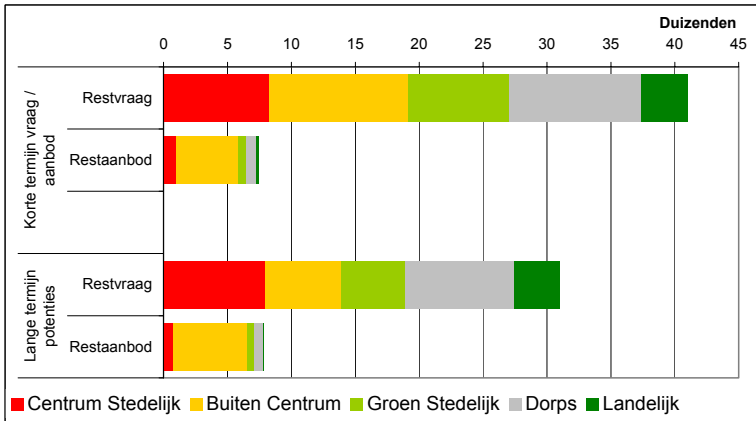
Figuur B4.7: Consument gerichte groei van de woningvoorraad naar woonmilieu voor de regio Utrecht (boven) en Haaglanden (onder), 2010-2020





Waar het gaat om de ontwikkeling van restvraag en restaanbod, zien we in alle regio's dat de lange termijn benadering minder restvraag oplevert.

Figuur B4.8: Restvraag en restaanbod naar woonmilieu voor de regio Utrecht (boven) en Haaglanden (onder), 2020





## Bijlage 5 Het model op hoofdlijnen



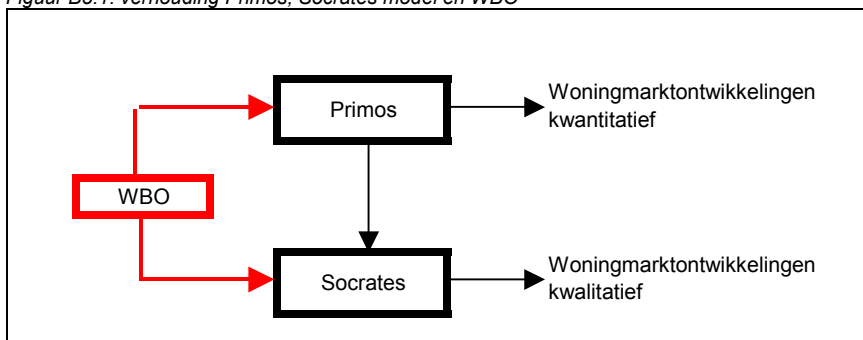
Het Socrates model is ontwikkeld om de dynamiek op de woningmarkt te beschrijven. Centraal in het model staan de ontwikkelingen die zich in de loop der jaren voordoen en de dynamiek die daar achter zit. Dit betekent dat het model kijkt naar de veranderingen aan de kant van de vragers (de huishoudens), de veranderingen aan de kant van het aanbod (de woningen) en het functioneren van de woningmarkt als proces van vraag en aanbod. De voortdurende flux en dynamiek van de woningmarkt wordt hierdoor in beeld gebracht. Aan de hand hiervan kan beschreven worden hoe de woningmarkt van jaar tot jaar verandert. Deze processen vinden voornamelijk plaats op het niveau van de woningmarktgebieden.

### Huishoudens en woningen

De huishoudontwikkeling wordt overgenomen uit de zgn. Primos prognose. Deze Primos prognose kent een lange traditie en wordt gebruikt door het ministerie van VROM voor twee-jaarlijkse prognoses. Maar ook andere ministeries, provincies, gemeenten en projectontwikkelaars maken gebruik van de Primos prognoses.

Het Primos model levert de kwantitatieve inzichten op omtrent de te verwachten ontwikkelingen op regionaal niveau. Het Socrates model kleurt deze kwantiteiten nader in. Het typische verschil tussen Primos en Socrates is dat Primos de ontwikkeling van de woningbehoefte aangeeft, uitgedrukt in het totaal aantal woningen per regio, en dat Socrates de kwalitatieve woningbehoefte aangeeft - onderscheiden naar woningtype en type woonmilieu. Beide modellen hebben een nauwe band met het Woningbehoefteonderzoek (WBO) dat in 2006 zijn vervolg heeft gekregen in het Woononderzoek Nederland (WoON). Dit onderzoek levert namelijk de basisgegevens op voor beide modellen: de vraag naar verschillende soorten woningen en woonmilieus.

Figuur B5.1: verhouding Primos, Socrates model en WBO



## Primos kwantitatief – Socrates kwalitatief

Verder is het Primos model bedoeld om een zo goed mogelijke voorspelling te doen van de feitelijk te verwachten ontwikkelingen. De doelstelling van het Socrates model is breder. Het model kan namelijk ook ingezet worden om een beeld te krijgen van de “echte” woningbehoefte: de vraag van de woonconsument naar verschillende soorten woningen en woonmilieus, zonder de praktische beperkingen van het bouwprogramma in ogenschouw te nemen. Op deze manier kan bepaald worden hoe een consumentgericht programma eruit zou moeten zien.

### Opzet van het Socrates model

Het hart van het Socrates model bestaat uit een tabel waarin voor 80 huishoudentypen beschreven is in welke 24 woningtypen deze huishoudens wonen. Dit heet de basismatrix van het model. Deze basismatrix wordt bijgehouden per postcodegebied (een 4 cijferig postcodegebied, waarvan er ruim 4000 zijn in Nederland zodat per gebied gemiddeld ongeveer 1750 huishoudens wonen). De indeling naar huishoudens, woningen en typen woonmilieus geven we hier kort weer.

#### *Huishoudens*

In het model wordt onderscheid gemaakt naar 5 leeftijdsklassen, 4 soorten van huishoudens en 4 inkomensklassen. Waar het gaat om het inkomen, is de typering gebaseerd op het netto besteedbaar jaarincome. In onderstaande tabel zijn de indelingen weergegeven. De combinatie van deze kenmerken (5\*4\*4) levert de eerder genoemde 80 huishoudentypen op.

*Tabel B5.1: Typering van de huishoudens naar leeftijd, type en inkomensniveau*

Leeftijd	
1	Jonger dan 30 jaar
2	30-44 jaar
3	45-64 jaar
4	65-74 jaar
5	75 jaar en ouder
Type	
1	Alleenstaand
2	Eenouder gezin
3	Samenwond zonder kinderen
4	Samenwond met kinderen
Inkomensklasse	
1	Tot 15000 euro per jaar
2	15-21.000 euro per jaar
3	22-40.000 euro per jaar
4	Meer dan 40.000 euro per jaar

#### *Woningtypen*

De huurwoningen worden uitgesplitst naar grootte op basis van het aantal kamers en de eengezinskoopwoningen naar bouwvorm. Op deze manier onderscheidt het Socrates model nu de volgende 24 woningtypen.

Tabel B5.2: De 24 woningtypen in het Socrates model

Type	Huur/ Koop	Een/ meergezins	Grootte resp. bouwvorm	Prijs
1	Huur	Eengezins	Klein (tm 4 kamers)	Goedkoop (tot 332 euro per maand)
2	Huur	Eengezins	Klein (tm 4 kamers)	Middelduur (332-475 euro per maand)
3	Huur	Eengezins	Klein (tm 4 kamers)	Duur (meer dan 475 euro per maand)
4	Huur	Eengezins	Groot (5 en meer kamers)	Goedkoop (tot 332 euro per maand)
5	Huur	Eengezins	Groot (5 en meer kamers)	Middelduur (332-475 euro per maand)
6	Huur	Eengezins	Groot (5 en meer kamers)	Duur (meer dan 475 euro per maand)
7	Huur	Meergezins	Klein (tm 3 kamers)	Goedkoop (tot 332 euro per maand)
8	Huur	Meergezins	Klein (tm 3 kamers)	Middelduur (332-475 euro per maand)
9	Huur	Meergezins	Klein (tm 3 kamers)	Duur (meer dan 475 euro per maand)
10	Huur	Meergezins	Groot (4 en meer kamers)	Goedkoop (tot 332 euro per maand)
11	Huur	Meergezins	Groot (4 en meer kamers)	Middelduur (332-475 euro per maand)
12	Huur	Meergezins	Groot (4 en meer kamers)	Duur (meer dan 475 euro per maand)
13	Koop	Eengezins	In een rij	Goedkoop (tot 200.000 euro)
14	Koop	Eengezins	In een rij	Middelduur (200-330.000 euro)
15	Koop	Eengezins	In een rij	Duur (meer dan 330.000 euro)
16	Koop	Eengezins	Twee onder 1 kap	Goedkoop (tot 200.000 euro)
17	Koop	Eengezins	Twee onder 1 kap	Middelduur (200-330.000 euro)
18	Koop	Eengezins	Twee onder 1 kap	Duur (meer dan 330.000 euro)
19	Koop	Eengezins	Vrijstaand	Goedkoop (tot 200.000 euro)
20	Koop	Eengezins	Vrijstaand	Middelduur (200-330.000 euro)
21	Koop	Eengezins	Vrijstaand	Duur (meer dan 330.000 euro)
22	Koop	Meergezins		Goedkoop (tot 200.000 euro)
23	Koop	Meergezins		Middelduur (200-330.000 euro)
24	Koop	Meergezins		Duur (meer dan 330.000 euro)

### Woonmilieus

In het Socrates model zit een onderscheid naar 13 typen woonmilieus. Deze typering lijkt nog altijd adequaat. Vandaar dat met de update van het Socrates model naar het WoON 2006 op dit punt geen echte aanpassing heeft plaats gevonden. Wel heeft een zeker “onderhoud” plaats gevonden. Van alle postcodegebieden – die de basis vormen van de woonmilieutypologie doordat elk postcodegebied in zijn geheel gekarakteriseerd is als een bepaald soort woonmilieu – is daarom opnieuw nagegaan tot welk woonmilieutype dat gebied behoort. In bijlage 6 is meer informatie over de woonmilieutypologie te vinden.

### De woonvoorkeuren

In de afstemming tussen vraag en aanbod (tussen huishoudens en woningen), spelen de woonvoorkeuren van huishoudens een belangrijke rol. Verschuivingen in voorkeuren laten verschuivingen in verhuisgedrag zien, zowel qua locatie en woonomgeving als qua woning. De voorkeuren van de Nederlandse huishoudens zijn afgeleid van de nieuwste WoON-enquête. Binnen een combinatie van woningtype en woonmilieu zijn woningen min of meer uitwisselbaar: een dure koopeengezinswoning in een Groen-stedelijk milieu van Den Haag is voor een huishouden gelijkwaardig<sup>10</sup> aan een identieke woning in Delft.

Huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens (van € 332 per maand), worden hier als “goedkoop” betiteld. Huurwoningen tot de aftoppingsgrens (van € 475 per maand) worden hier als “middelduur” betiteld en pas boven die grens als “duur”.

Van de koopsector behoort 30% tot het “goedkope” segment, dat zijn de woningen tot € 200.000. De volgende 40% van de koopwoningen heet “middelduur” en dat zijn de woningen tot € 330.000. De resterende 30% koopwoningen boven deze prijsgrens, wordt als “duur” bestempeld.

<sup>10</sup> In Socrates 2006 weegt de woonkwaliteit van een wijk (postcodeniveau) overigens wel mee: er is dus sprake van differentiatie binnen woonmilieus.





## Bijlage 6: Indeling woonmilieus

---

Er zijn in het WoON 2006 twee woonmilieutypingen opgenomen. De eerste globale indeling omvat 5 woonmilieus: (1) *centrum stedelijk*, 2) *buiten centrum*, 3) *groen stedelijk*, 4) *dorps* en 5) *landelijk wonen*. Daarnaast is er een meer gedifferentieerde indeling die 13 woonmilieus omvat. Deze indeling in 13 woonmilieus kan geaggregeerd worden naar eerder genoemde 5 milieus.

We lichten hier de 13-deling eerst toe en geven daarna aan hoe deze opgeteld kunnen worden tot de bekende 5 typen.

### **Woonmilieutypologie (13)**

Deze woonmilieus zijn onderscheiden op basis van stedelijkheid waarbij dichtheid, voorzieningen en bereikbaarheid belangrijke elementen zijn. Om te beginnen wordt een driedeling gemaakt naar

- Steden (met de woonmilieus 1-6),
- Klein stedelijke woonplaatsen (met de woonmilieus 7-9),
- Dorps- en rurale plaatsen (met de woonmilieus 10-13).

Tot de steden worden de woonplaatsen gerekend die minimaal 27.500 huishoudens tellen.<sup>11</sup> Binnen deze groep van de steden worden de 6 grootste gemeenten (G4 plus Eindhoven en Groningen) apart onderscheiden. Deze 6 gemeenten hebben met name een bijzonder stedelijk centrum milieu dat in de kleinere steden niet aanwezig is.

Tot de kleine steden horen de woonplaatsen met a) meer dan 13000 huishoudens en een dichtheid van meer dan 20 woningen per hectare; b) meer dan 10000 huishoudens en een dichtheid van meer dan 20 woningen per hectare en ofwel een percentage meergezinswoningen groter dan 10% ofwel de dichtheid van het centrum meer dan 20 woningen per hectare.

De overige woonplaatsen behoren bij de dorpen.

### **De steden: zes woonmilieutypen**

Binnen de stedelijke woonplaatsen zijn zes woonmilieutypen onderscheiden. Het eerste stedelijke woonmilieutype is centrum-stedelijk. Deze categorie bevat de centra van steden, maar ook een aantal centraal gelegen wijken net buiten het centrum. In elke stedelijke plaats is in eerste instantie één postcodegebied als centrum aangewezen. Vervolgens is een aantal andere wijken als centrum-stedelijk aangeduid op basis van de afstand tot het centrum, het percentage werkgelegenheid in horeca, detailhandel en zakelijke diensten, de dichtheid, aanwezigheid van meergezinswoningen en de aanwezigheid van (groot)stedelijke voorzieningen (bioscoop, theater, museum). Het woonmilieu

---

<sup>11</sup> Stedelijkheid wordt derhalve niet bepaald op gemeentelijk niveau maar op het niveau van de "woonplaatsen" i.e. woonkernen. Gemeenten als Haarlemmermeer en Apeldoorn tellen nogal wat inwoners die verdeeld zijn over een flink aantal niet al te grote kernen. Die kernen zijn minder stedelijk dan het inwonertal van de gemeente als geheel zou doen vermoeden.

centrum-stedelijk is vervolgens uitgesplitst in twee typen. De centra van de grote steden (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht, Groningen en Eindhoven) zijn als centrum-stedelijk-plus aangeduid. De plus staat hier voor het voorzieningenniveau van de stad.

- 1 / 2 centrum-stedelijk en centrum-stedelijk-plus

*Na het onderscheiden van de centra van de steden zijn de overige wijken ingedeeld in stedelijke wijken en groenstedelijke wijken. De wijken met een hoge dichtheid zijn stedelijk genoemd, de wijken met een lage dichtheid groenstedelijk.*

Binnen de stedelijke wijken zijn drie subtypen onderscheiden. De wijken die overwegend voor de oorlog gebouwd zijn, zijn stedelijk vooroorlogs genoemd. De wijken die overwegend na de oorlog gebouwd zijn, zijn onderscheiden in wijken met een groot aandeel meergezinswoningen (stedelijk naoorlogs compact) en wijken met voornamelijk grondgebonden woningen (stedelijk naoorlogs grondgebonden).

- 3 stedelijk vooroorlogs;
- 4 stedelijk naoorlogse compact;
- 5 stedelijk naoorlogs grondgebonden.

De wijken met een lage dichtheid en relatief veel groen leveren dan het 6e woonmilieu type op binnen de steden

- 6 groen stedelijk

#### ***Kleinstedelijke woonplaatsen***

Voor de kleinstedelijke woonplaatsen is de driedeling gehandhaafd die de stedelijke woonplaatsen kennen in de vijfdeling. De milieus zijn:

- 7 centrum kleinstedelijk (in de vijfdeling is dit centrum-stedelijk),
- 8 kleinstedelijk (in de vijfdeling is dit het buitencentrum milieu) en
- 9 groen kleinstedelijk (in de vijfdeling is dit groenstedelijk).

#### ***Centrum-dorpse en dorpse milieus***

Binnen de dorpen is onderscheid gemaakt tussen woonplaatsen met veel voorzieningen en woonplaatsen met relatief weinig voorzieningen resp.

- 10 centrum dorps en
- 11 dorps

De landelijke woonmilieus zijn onderverdeeld in bereikbare en perifere gebieden. De bereikbare milieus liggen binnen 20 minuten reisafstand van een centrumstedelijk milieu.

- 12 landelijk bereikbaar
- 13 landelijk perifeer

#### ***Resultaat***

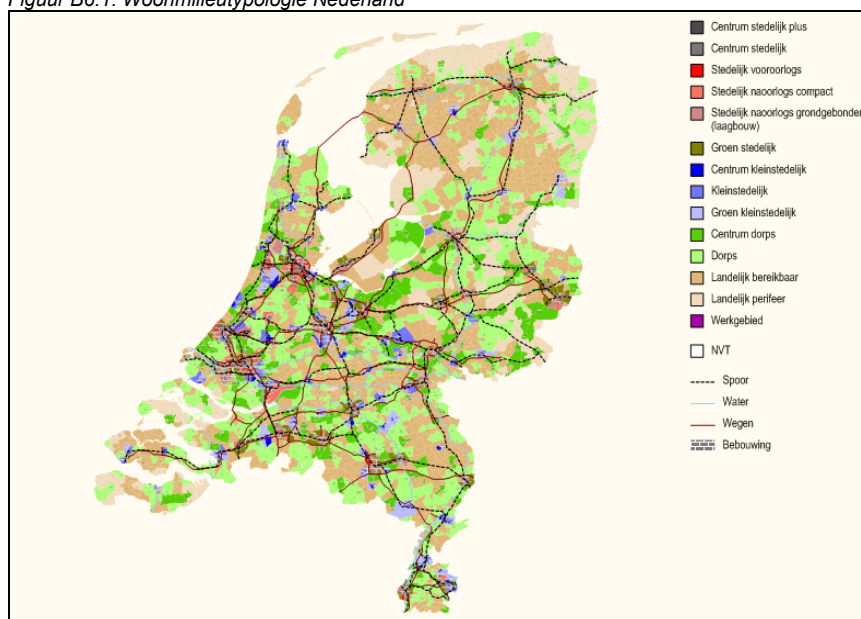
Voor de onderscheiden 13 woonmilieus zijn in onderstaande tabel enkele kerngegevens opgenomen. Bovendien is een kaart opgenomen met de typologie voor heel Nederland en Zuid-Holland.



Tabel B6.1 Kenmerken van de 13 woonmilieutypen

	N	voor-oorlogse won.	een-gezins-won.	vrij-stande won.	gemidd. WOZ-waarde	dichtheid woon-gebied	dichtheid totaal	winkels per 1000 huish.	gezinnen	lage inkomens
Centrum-stedelijk-plus	34	63,3%	16,7%	1,8%	66,8	77,8	59,3	49,2	16,0%	39,5%
Centrum-stedelijk	37	31,9%	53,2%	4,1%	67,1	42,0	27,2	96,6	18,1%	39,8%
Stedelijk VO	115	65,0%	38,2%	2,1%	60,4	65,8	36,6	18,7	25,6%	42,2%
Stedelijk NO compact	238	17,1%	37,8%	2,1%	61,1	46,6	20,4	10,8	29,6%	43,8%
Stedelijk NO grondgebonden	166	15,7%	76,1%	5,9%	73,2	32,7	11,6	9,6	38,8%	40,1%
Groen-stedelijk	196	16,7%	64,0%	11,1%	86,2	23,0	5,5	8,6	34,4%	38,1%
Centrum-kleinstedelijk	78	20,8%	68,3%	9,7%	80,8	28,1	11,1	68,8	28,1%	40,9%
Kleinstedelijk	202	12,0%	70,9%	6,2%	80,1	32,6	8,6	8,4	39,5%	37,9%
Groen-kleinstedelijk	204	12,3%	80,8%	15,1%	88,9	21,1	4,6	8,6	39,7%	38,9%
Centrum-dorps	358	15,4%	88,3%	18,2%	90,7	23,2	2,9	20,6	40,8%	38,9%
Dorps	488	18,0%	94,6%	34,4%	91,9	20,6	1,1	16,3	42,8%	39,7%
Landelijk bereikbaar	1473	27,1%	91,7%	50,8%	99,1	19,9	0,4	9,4	43,8%	39,1%
Landelijk perifeer	427	33,3%	93,5%	54,4%	70,1	19,5	0,3	12,4	42,0%	43,0%
totaal	4016	22,1%	71,0%	16,6%	80,4	27,7	2,1	18,4	36,1%	40,0%

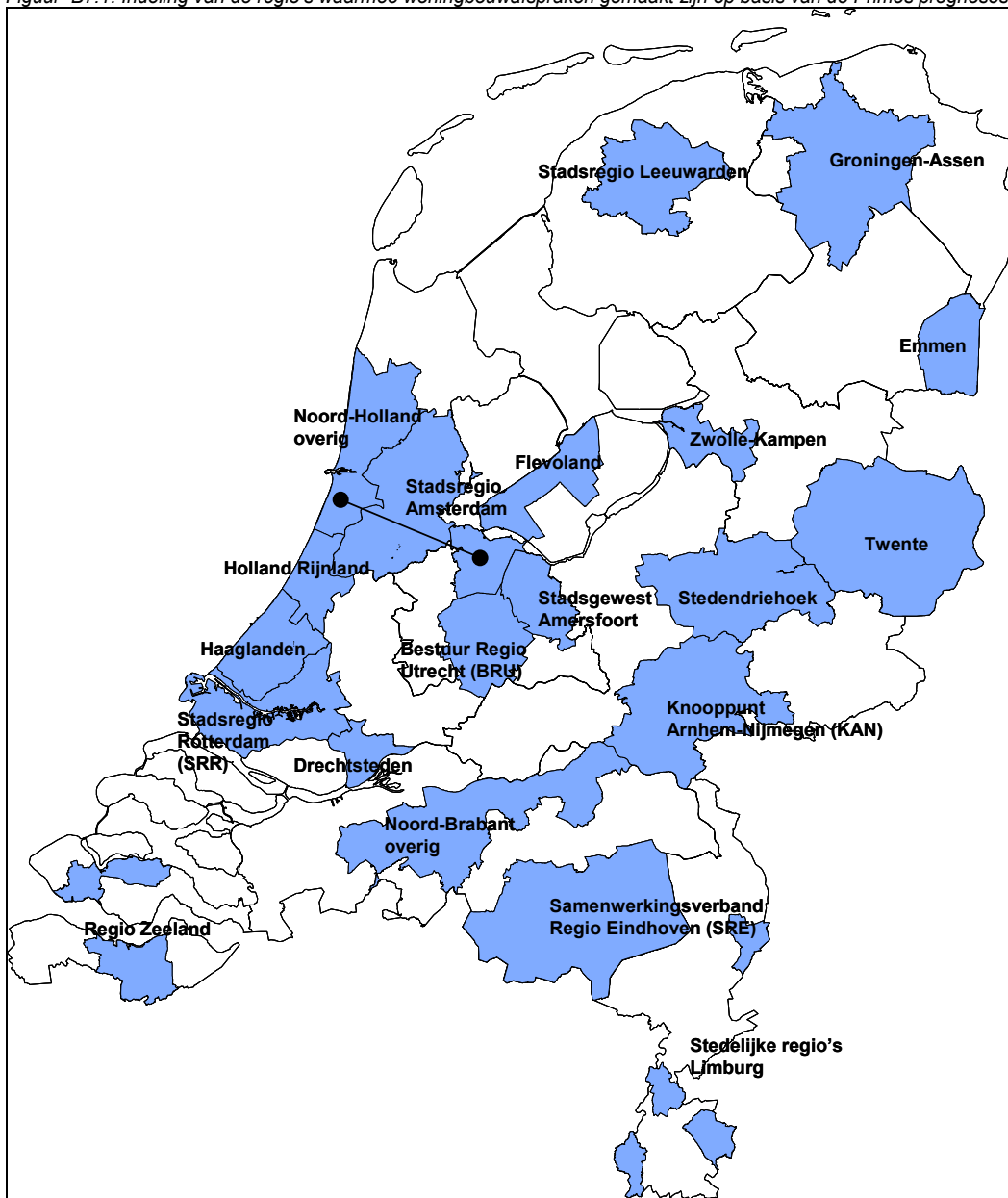
Figuur B6.1: Woonmilieutypologie Nederland





## Bijlage 7: De regioindeling

Figuur B7.1: Indeling van de regio's waarmee woningbouwafspraken gemaakt zijn op basis van de Primos prognoses



Figuur B7.2: Indeling van Nederland in 40 Coropgebieden



