

Woningmarktverkenningen

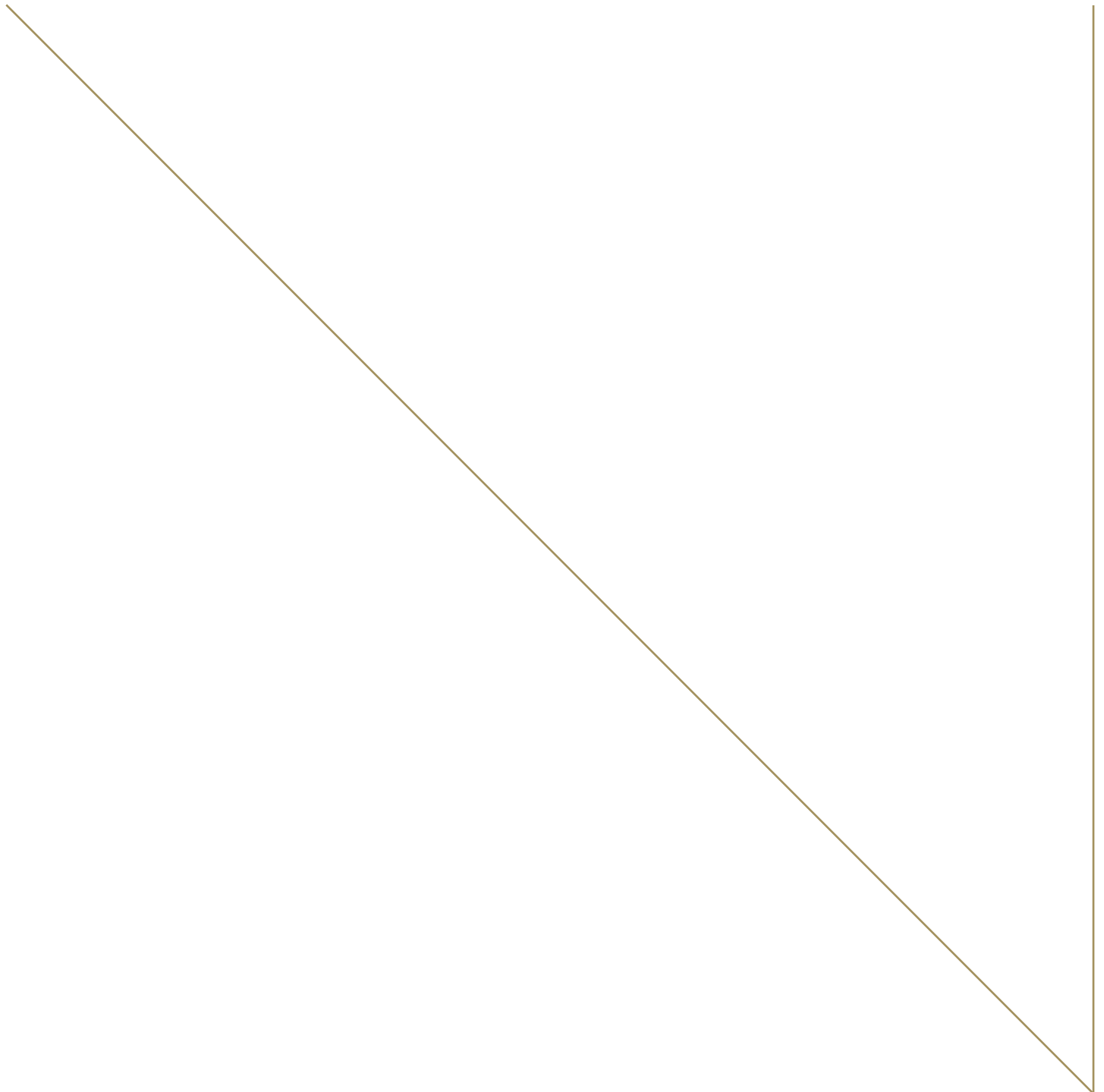
Socrates 2006





Woningmarktverkenningen

Socrates 2006





Inhoudsopgave

Voorwoord

Samenvatting

1	WoON 2006: aanleiding voor een update van de vooruitzichten	09
2	Recente ontwikkelingen op de woningmarkt	10
2.1	De kwantitatieve spanning	10
2.2	De kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod	10
2.3	De trend in de woonvoorkeuren verklaard	14
2.4	De trend in de woonmilieu voorkeuren verklaard	17
3	De vooruitzichten voor de komende jaren	18
3.1	Algemeen	18
3.2	Intermezzo: verschillen tussen WoON 2006 en WBO 2002	18
3.3	Huishoudenontwikkeling	19
3.4	Woningbehoefte	19
3.5	Nieuwbouw en onttrekkingen	22
3.6	Woningverkoop en mutaties in de woningvoorraad	22
3.7	Effecten op vraag en aanbod	23
3.8	Regionale verschillen	27
3.9	Evaluatie	28
3.10	Kan het anders? Blijven bouwen en meer herstructureren!	29

BIJLAGEN

1	Verbeteringen in het model	32
1.1	Aanvulling van de modelopzet	32
1.2	De ruimtelijke restricties toegepast	34
1.3	De specificatie van het model	35
1.4	Het begrip woonkwaliteit	39
1.5	Het substitutie proces	42
1.6	Het woonmilieu op postcodeniveau gewaardeerd	44
1.7	Methodische aanpassingen	45
2	Het woonmilieu	47
3	WBO 2002 versus WoON 2006	50

Colofon

58



Voorwoord

De onlangs beschikbaar gekomen uitkomsten van het Woon Onderzoek Nederland 2006 (WoON) geven een gedetailleerd beeld van de actuele situatie op de woningmarkt. Er kan uit worden afgeleid wat er is veranderd sinds het vorige woningmarktonderzoek (WBO) van 2002. Het biedt belangrijke informatie voor iedereen die betrokken is bij de woningmarkt. Voor de bepaling van toekomstig beleid – of het nu van de overheid is of van marktpartijen – is het echter van belang om te weten wat de waargenomen veranderingen kunnen betekenen voor de toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt.

Deze doorkijk naar de toekomst, geënt op het WoON 2006, wordt gepresenteerd in dit rapport. Als invalshoek is hierbij gekozen de doorwerking van de woonwensen in de toekomstige nieuwbouw- en herstructureringsopgave. Uiteraard moet deze doorvertaling van woonwensen afgezet worden tegen onder meer de ruimtelijk-fysieke en financiële mogelijkheden. Een helder beeld van de kwalitatieve woningbehoefte en hoe deze zich vertaalt in de kwaliteit van nieuwbouw en herstructurering is echter een belangrijk uitgangspunt voor het beleid.

De informatie in dit rapport biedt houvast voor het beantwoorden van vragen zoals:

- welk type woningen en woonmilieu's moet de komende jaren worden ontwikkeld?
- welke segmenten van de woningmarkt komen onder druk te staan?
- wat betekent dit voor de herstructurering van de bestaande woningvoorraad?

De uitkomsten van deze nieuwe verkenningen laten verschillen zien ten opzichte van de verkenningen die enkele jaren terug op basis van het WBO 2002 zijn gemaakt. Hierop wordt in dit rapport uitgebreid ingegaan. Wellicht het meest opvallend is echter de overeenkomst met de vorige ramingen, namelijk dat opnieuw duidelijk wordt dat er voor de nieuwbouw en herstructurering een belangrijke kwaliteitsopgave ligt. De huidige en toekomstige woonwensen vragen om een flinke kwaliteitsslag over de hele breedte van de woningvoorraad.

Dit rapport beschouw ik als een onmisbare inspiratiebron voor iedereen die betrokken is bij de woningmarkt en beveel ik daarom van harte ter kennisname aan.

De Directeur-Generaal Wonen

mevr. mr. drs. A.W.H. Bertram



Samenvatting

Dit onderzoek bevat zeer recente gegevens

Voor u ligt een actuele kwalitatieve woningmarktprognose. In 2006 zijn de basisgegevens voor het Woononderzoek Nederland (WoON 2006) verzameld. Op basis daarvan zijn recent enkele rapporten naar buiten gebracht. Deze rapporten beschrijven de situatie op de woningmarkt anno 2006. Het hier voorliggende rapport voegt daaraan een vooruitblik toe. Op basis van het WoON 2006 wordt hier aangegeven welke ontwikkelingen op middellange termijn voorzien kunnen worden. Bovendien is aangegeven in welke richting gezocht zou moeten worden om de nieuwe uitdagingen die het WoON laat zien, tegemoet te treden.

Opzet: analyse en prognose

In dit rapport gaan we eerst kort in op de situatie op de woningmarkt van dit moment. Daarbij wordt in ruime mate gebruik gemaakt van een van de recent verschenen onderzoeksrapporten op basis van het WoON: "Bouwen voor de schuifpuzzel". De vraag – aanbod verhoudingen van 2006 worden geschetst in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin. Bovendien wordt ingegaan op de achtergrond van de meest recente ontwikkelingen.

Vervolgens worden de nieuwe kwalitatieve woningmarkt prognoses gepresenteerd. De vooruitblik richt zich hierbij met name op de komende tien jaar: de periode tot 2015. Hier wordt gesignaleerd dat de woningmarkt zich minder gunstig voor de consument ontwikkelt, dan eerder gedacht werd. Vanuit die achtergrond wordt een eerste aanzet gegeven voor mogelijke aanvullende beleidsmaatregelen.

Deel A: analyse van de woningmarkt anno 2006: Bouwen voor de schuifpuzzel

Anno 2006 blijken 176.000 urgente starters op zoek te zijn naar hun eerste woning. Vier jaar geleden waren dat er iets meer. De kwantitatieve druk op de woningmarkt lijkt dus kleiner geworden te zijn.

De kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod is echter veel groter dan het kwantitatieve tekort. Bovendien blijkt deze mismatch zich snel te kunnen verplaatsten van het ene naar het andere marktsegment. Anno 2006 is er een kwalitatief tekort aan eengezinskoopwoningen. De vraag naar koopwoningen is de afgelopen jaren flink gegroeid en met name is er vraag naar koopwoningen buiten de stad. De vraag

naar huurwoningen in de stad – zoals we die 4 jaar geleden registreerden – is behoorlijk teruggevallen.

De koopsector is terug, dankzij de lage rentestand

De animo voor het kopen van een woning is anno 2006 weer groot. Dat heeft alles te maken met de ontwikkeling van de hypotheekrente. Wanneer we naar de lange termijn ontwikkeling kijken kunnen we constateren dat a) de prijzen in de koopsector de afgelopen 15 jaar snel hebben kunnen oplopen doordat de hypotheekrente daalde, dat b) als gevolg daarvan de maandlasten van eigenaar bewoners beperkt gestegen zijn hetgeen de concurrentie positie van de koopsector gunstig beïnvloed heeft waardoor c) de voorkeur voor het kopen van een woning gegroeid is.

Alleen tussen 1998 en 2002 stegen de verkoopprijzen zo snel terwijl de rente niet daalde, dat de maandlasten in de koopsector flink opliepen hetgeen zich destijds vertaald heeft in minder animo voor het kopen van een huis. Nu anno 2006 zijn de bakens echter weer verzet – tenminste zolang de hypotheekrente laag blijft.

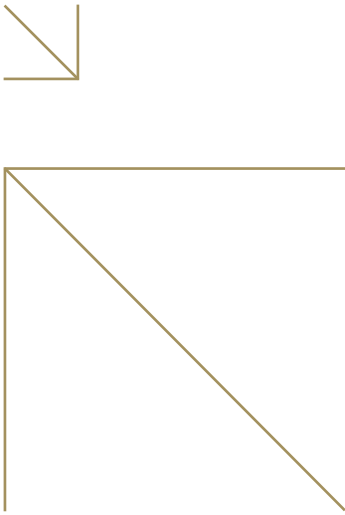
Bovendien heeft deze verschuiving richting koopsector een indirect effect op de ruimtelijke component van het wonen. Hoewel het eigen woningbezit en de animo om een woning te kopen in de stad de laatste jaren flink gegroeid is, is het nog steeds zo dat in de stad de nadruk ligt op de huursector en buiten de stad de nadruk op de koopsector. De grotere animo voor de koopsector heeft er daardoor mede voor gezorgd dat de druk op dorps en landelijk wonen is toegenomen.

Deel B: kwalitatieve woningmarktprognose

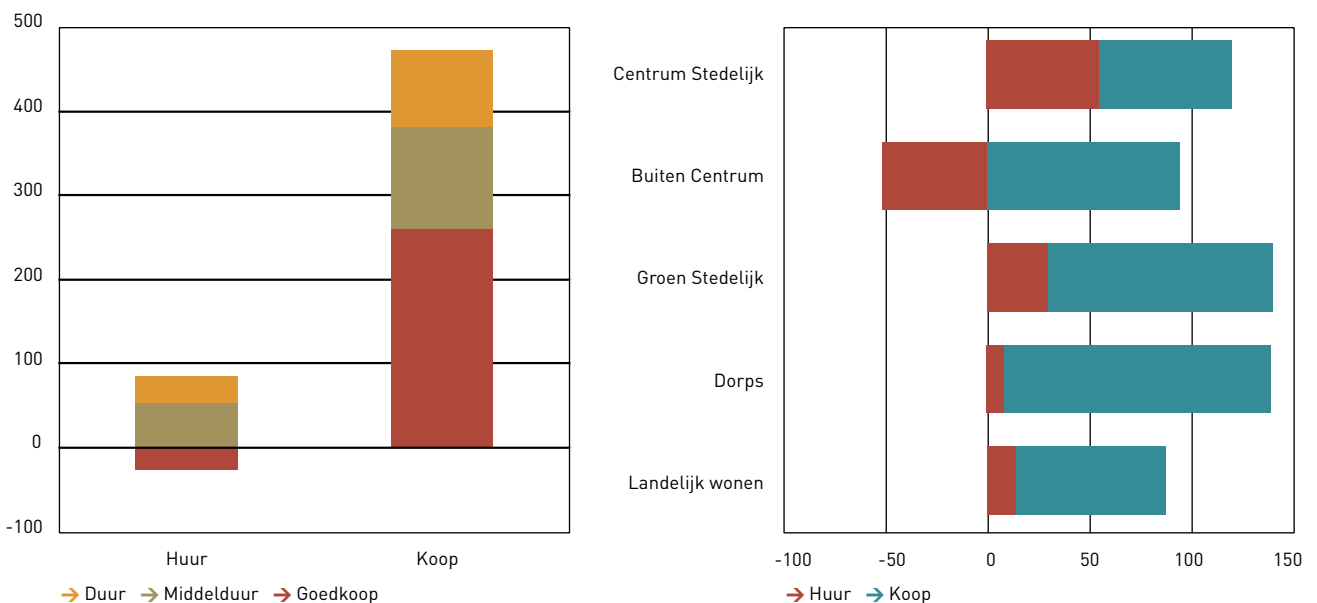
Bij de woningbouwafspraken is ingezet op een extra woningproductie in de periode 2005-2010. Hierdoor kan het kwantitatieve tekort teruggedrongen worden. Na 2010 zal de groei van de voorraad gelijk op gaan met de groei van de woningbehoefte.

In de periode 2006-2015 zullen naar verwachting 540.000 woningen per saldo toegevoegd worden aan de Nederlandse woningvoorraad. In diezelfde periode groeit het aantal huishoudens met 474.000. De verruiming van de woningmarkt zoals die in de plannen staat, weerspiegelt zich dus in deze cijfers.

De groei van de woningbehoefte is met name te vinden in de



Figuur 1 Toename van de woningbehoefte naar eigendom en prijs (links) en naar eigendom en woonmilieu (rechts) (aantal x 1000), 2006-2015



koopsector. De groei van de woningbehoefte heeft voor 90% betrekking op de koopsector en voor 10% slaat deze neer in de huursector. Vooral de behoefte aan "goedkope" koopwoningen is groot: dat zijn koopwoningen met een prijs van maximaal € 200.000.¹ Verder blijkt dat de groei van de woningbehoefte zich voordoet in met name de centrum stedelijk milieus, de groenstedelijke milieus en de dorpse milieus.

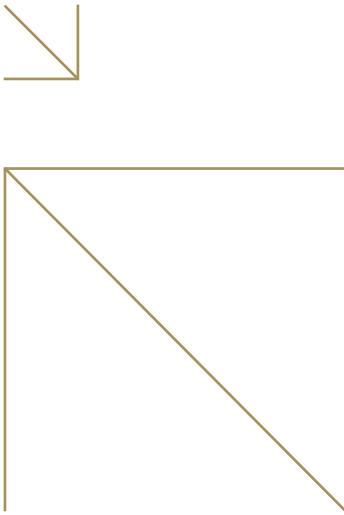
Naar verwachting zullen tot 2015 725.000 nieuwe woningen gebouwd worden en 185.000 woningen worden onttrokken (i.v.m. sloop, ingrijpende verbetering en samenvoeging van woningen). In verhouding tot de totale dynamiek op de woningmarkt, speelt de nieuwbouw overigens slechts een beperkte rol. Binnen de bestaande voorraad komen veel meer woningen vrij, dan dat er nieuwe woningen gebouwd zouden

kunnen worden. In feite levert de nieuwbouw maar 15 tot 20% van het totale aanbod op de woningmarkt. Om optimaal tegemoet te komen aan de wensen van de woonconsument, zou de nieuwbouw dus vooral die woningen moeten opleveren die binnen de bestaande voorraad onvoldoende vrij komen.

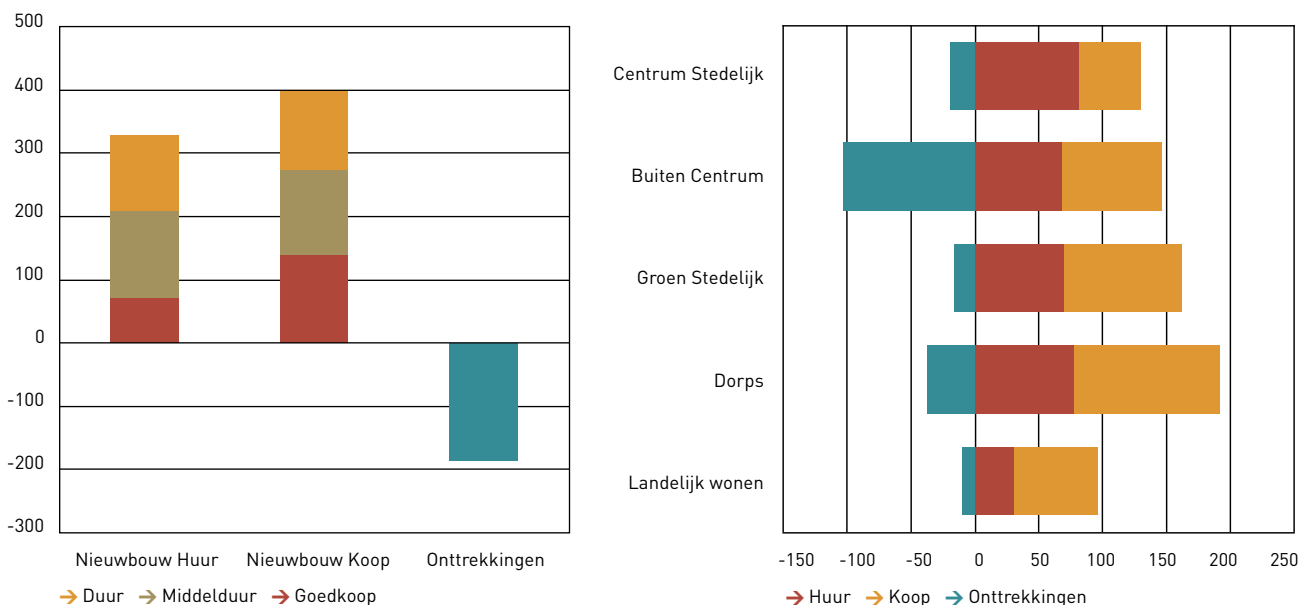
De woonconsument als uitgangspunt

In deze verkenningen zijn we van dat uitgangspunt uitgegaan. Op basis van de woonvoorkeuren is een optimaal consument gericht nieuwbouwprogramma ingevuld. In dat programma wordt rekening gehouden met de wensen van de consument, het aanbod binnen de bestaande voorraad, de voorziene onttrekkingen van woningen alsmede de verkoop van huurwoningen. De uit dit programma resulterende groei van de woningvoorraad, sluit aan bij de hiervoor gesignaleerde

¹ De grens tussen goedkoop en middelduur ligt in de huursector bij de kwaliteitskortingsgrens van € 332 per maand; de grens tussen middelduur en duur ligt bij de aftoppingsgrens van € 475 per maand. In de koopsector ligt de grens tussen goedkoop en middelduur bij € 200.000 en de grens tussen middelduur en duur bij € 330.000. In de huursector is de verdeling over de 3 prijsklassen anno 2006 ongeveer 25-50-25%. In de koopsector is de verdeling 30-40-30%.



Figuur 2 Nieuwbouw en onttrekkingenprogramma naar eigendom en prijs (links) en naar eigendom en woonmilieu (rechts) (aantal x 1000), 2006-2015



ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte.²

Circa 55% van de nieuwbouw zou in de koopsector gebouwd moeten worden en 45% in de huursector. Verder blijkt dat een consument gericht nieuwbouwprogramma in belangrijke mate gebouwd zou moeten worden in Groen Stedelijke woonmilieus. Maar niet alleen daar. Ook in de dorps woonmilieus zou – geteeld op de voorkeur van de consument – flink gebouwd mogen worden.

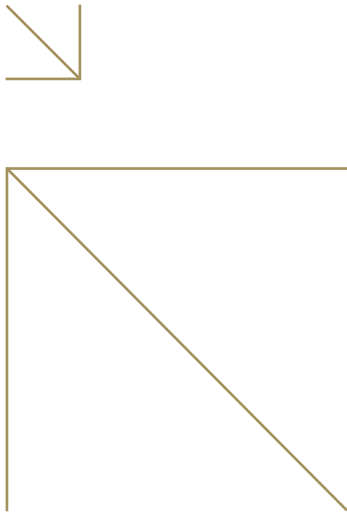
Bij de vorige verkenningen op basis van het WBO 2002, was de conclusie dat circa 50% van de nieuwbouw uit koopwoningen zou moeten bestaan. Nu op basis van het WoON 2006 is dat dus 55%. Verder laat het WoON 2006 zien dat de gerichtheid op de Groen Stedelijke woonmilieus ten opzichte van het WBO 2002, afgevlakt is.

² Jaarlijks worden circa 25.000 huurwoningen verkocht, waarvan de helft aan de zittende bewoner en de andere helft aan een nieuwe bewoner. Verder worden 10.000 huurwoningen onttrokken. Als gevolg van deze mutaties in de voorraad neemt het aantal huurwoningen af en het aantal koopwoningen toe. Dit heeft invloed op het gewenste nieuwbouwprogramma.

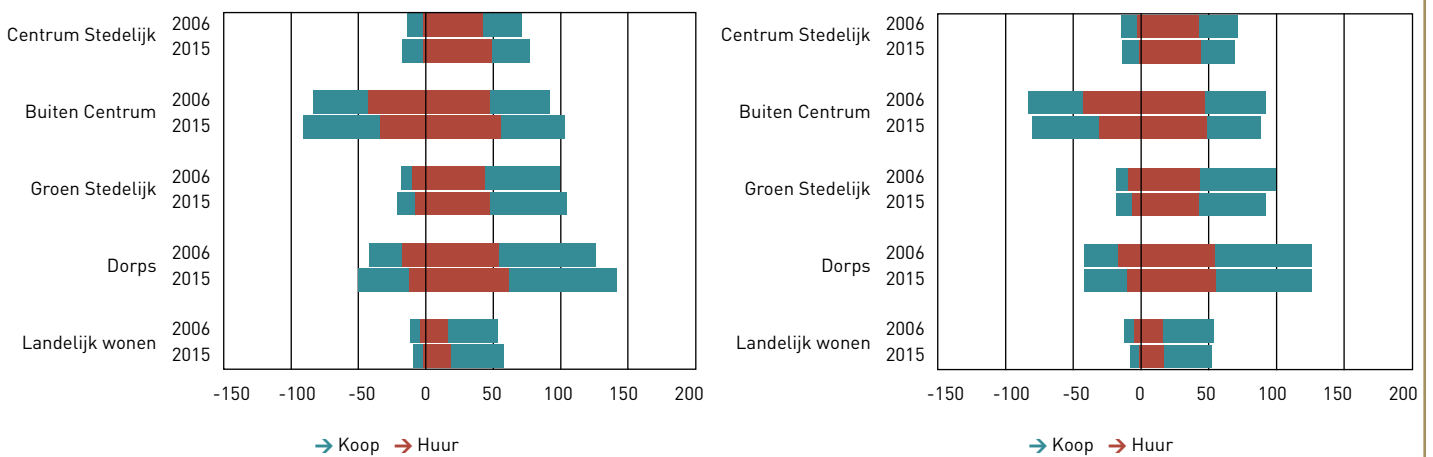
Spanning op de woningmarkt blijft

De allerbelangrijkste conclusie van deze nieuwe vooruitberekeningen is echter dat er voorlopig sprake zal zijn en blijven van een forse druk op de woningmarkt. Ook met het op zich zelf ambitieuze bouwprogramma dat bij de woningbouwafspraken overeengekomen is, zal de spanning op de woningmarkt de komende jaren aanhouden: de slaagkansen voor de consument blijven vrijwel op het huidige niveau en de kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod wordt niet kleiner.

Dit beeld wijkt af van het beeld dat in voorgaande ramingen geschetst werd. In de oude prognoses namen de slaagkansen van de consument wel toe in de komende jaren. Met de nieuwe cijfers uit het WoON 2006 zien we dat dit niet meer het geval is. Het WoON 2006 laat zien dat de wensen van de consument anders zijn, ambitieuzer wellicht dan in 2002 maar in elk geval in grotere mate afwijken van de bestaande voorraad van dit moment waardoor bij de nu voorziene inspanningen geen betere match tussen vraag en aanbod tot stand komt. Om te zorgen dat de spanning op de woningmarkt wel afneemt, zou in feite dus een tandje bijgezet moeten worden.



Figuur 3 Restvraag en restaanbod naar eigendom volgens standaard programma (links) en volgens bijgesteld programma (rechts) (aantal x 1000), 2006-2015³



Een nieuwe uitdaging

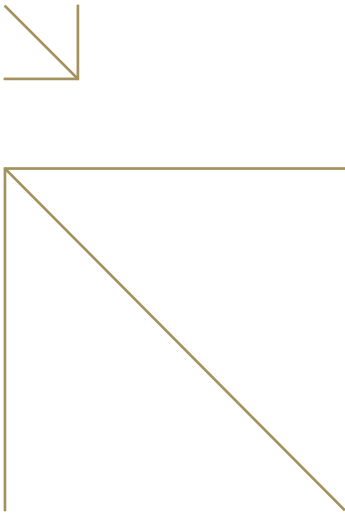
Dus is de vraag: wat zou er moeten gebeuren om de consument op de woningmarkt wel beter te bedienen. Hoe zou de slaagkans voor de consument vergroot kunnen worden? Voor deze studie is op een relatief eenvoudige wijze een alternatief scenario bedacht waarmee een oplossing wordt gezocht. Het scenario voorziet in meer nieuwbouw en meer onttrekkingen. Na 2010 wordt hiervoor het verhoogde bouwprogramma zoals dat bij de woningbouwafspraken overeengekomen is, vastgehouden. Tegenover de extra nieuwbouw die hierdoor na 2010 op de markt komt, staat een gelijke toename van het aantal te onttrekken woningen. Vooralsnog gaat het hier om een globale zoekrichting waarin nog geen sprake is van regionaal maatwerk.

Het effect van deze extra nieuwbouw en extra onttrekkingen is dat de spanning op de markt afneemt. In het standaard programma nemen restvraag en restaanbod tot 2015 eerder toe dan af (zie linker grafiek). In het bijgestelde programma is enige vooruitgang te zien (rechter grafiek). De beperkte verbetering heeft overigens alles te maken met het feit dat

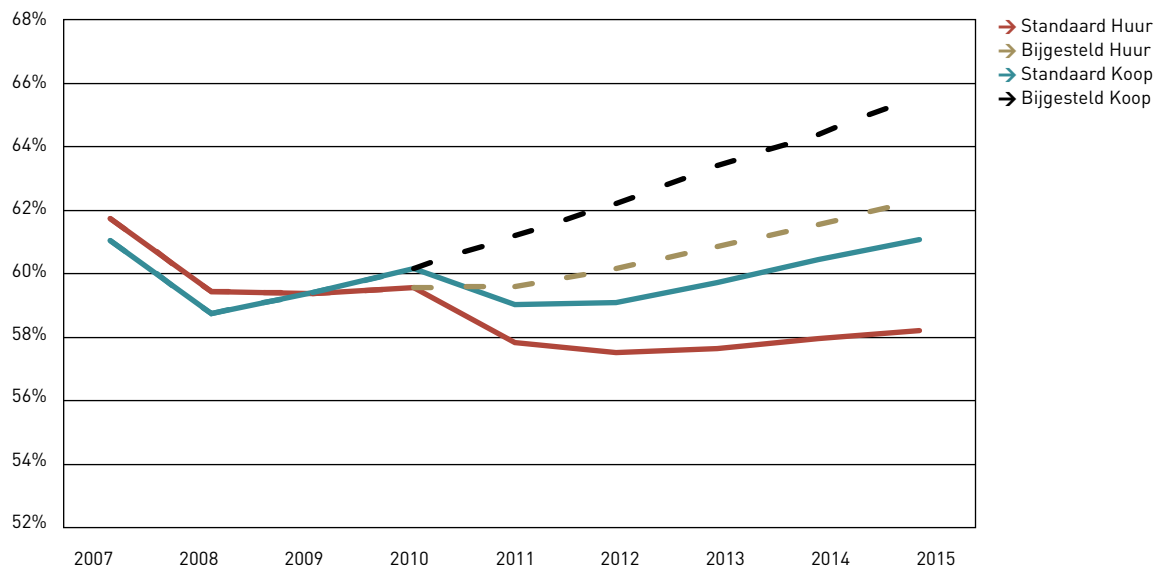
pas na 2010 een extra programma op de markt komt.

Ook de slaagkans voor de consument kunnen hierdoor vergroot worden. Bij het tot nu toe aangehouden standaard programma zouden de slaagkans de komende tien jaar rond de 60% gemiddeld blijven. Het bijgestelde scenario laat zien dat de slaagkans verhoogd kunnen worden (zie figuur 4).

³ In iedere figuur staat links van de as in negatieve cijfers het restaanbod en rechts van de as in positieve cijfers de restvraag.



Figuur 4 Slaagkansen voor de consument in huur en koopsector bij het standaard scenario en het bijgestelde scenario 2006-2015



Conclusie

Een eerste scenarioverkenning laat zien dat door een grotere kwaliteitsslag de mismatch tussen vraag en aanbod verkleind kan worden. Los van een mogelijke kwantitatieve verruiming van de woningmarkt, kan de aansluiting tussen vraag en aanbod verbeterd worden door de bestaande voorraad als het ware sneller om te vormen. In deze eerste verkenning is dit uitgewerkt door meer onttrekkingen en meer nieuwbouw. In de praktijk zijn er uiteraard ook andere manieren om de voorraad om te vormen: ingrijpende woningverbetering, samenvoeging en splitsing van woningen.



Bouwen, bouwen, bouwen: op maat en met kwaliteit. Breed in de sector zou de overtuiging aanwezig moeten zijn dat er – ook in de 21e eeuw – nog een enorme bouwopgave ligt. Met een kwalitatief en omhoog bijgesteld bouw en herstructureringsprogramma kan een slag gemaakt worden.

1.

WoON 2006: aanleiding voor een update van de vooruitzichten

Ongeveer anderhalf jaar terug – in oktober 2005 – is in opdracht van het Ministerie van VROM, DG Wonen een onderzoeksrapport naar buiten gebracht met daarin een middellange termijn prognose voor de woningmarkt.⁴ Op basis van de te verwachten demografische en economische ontwikkelingen, in combinatie met de wensen van de woonconsument zoals geregistreerd met het Woningbehoefte Onderzoek (WBO) 2002, werd 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. Aangegeven is welke veranderingen in de woningproductie en de herstructurering nodig waren om een aansluiting te bewerkstelligen tussen de vraag vanuit de consument en het aanbod dat binnen de voorraad en via de nieuwbouw beschikbaar is.

Een van de belangrijkste conclusies van die verkenning betrof de omslag van de woningmarkt van koop- naar huursector, waarmee gedoeld werd op het feit dat anno 2002 de huursector aanzienlijk meer in trek was dan in daaraan voorafgaande studies nog gedacht werd. Deze eerdere studies waren namelijk gebaseerd op het WBO 1998 en tussen 1998 en 2002 heeft zich een flinke omslag voorgedaan. De belangrijkste oorzaak daarvan was het feit dat de prijzen in de koopsector zodanig snel stegen dat een deel van de consumenten wel haast moest afhaken.

Recent – medio 2006 – is een nieuwe consumenten enquête uitgezet: het Woononderzoek Nederland (WoON) 2006. Dit nieuwe onderzoek biedt de mogelijkheid na te gaan hoe de vlag er op dit moment voor staat en welke segmenten op dit moment het meest gewaardeerd worden door de consument. Het voorliggende rapport beoogt dit nieuwe wensen patroon, in combinatie met de meest recente demografische en economische vooruitzichten, te combineren tot een up to date inzicht van de woningmarkt ontwikkelingen die we de komende 10 tot 20 jaar mogen verwachten.

De belangrijkste vraag die in dit project derhalve beantwoord moet worden is daarmee in hoeverre de middellangetermijn prognoses bijgesteld moeten worden op grond van het nieuwe WoON 2006.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 gaan we eerst in op de belangrijkste recente veranderingen die we op de woningmarkt kunnen waarnemen. Vervolgens presenteren we in hoofdstuk 3 de nieuwe prognose en geven we aan welke nieuwe uitdagingen in zicht komen, gegeven de resultaten van het WoON 2006.

Voor een gedetailleerd overzicht van de veranderingen in de woonvoorkeuren is bijlage 3 opgenomen. Daarin laten we zien in welke mate de uitkomsten verschuiven enkel en alleen door de in het WoON 2006 nieuw gemeten woonvoorkeuren.

2. Recente ontwikkelingen op de woningmarkt

2.1 De kwantitatieve spanning⁵

Hoewel de verkenningen die hier voor liggen, primair gericht zijn op de kwalitatieve aspecten van het wonen, mogen we de kwantitatieve spanning op de woningmarkt natuurlijk niet vergeten. Deze is van invloed op de mate waarin de woningmarkt kan functioneren. De kwantitatieve spanning is van grote invloed op het verhuisproces en dat proces is essentieel voor de mate waarin vraag en aanbod elkaar kunnen vinden. In een markt waarin sprake is van grote kwantitatieve tekorten waar het moeilijk is überhaupt woonruimte te vinden, zullen ook kwalitatieve spanningen groter zijn dan in een markt waarin iedereen betrekkelijk gemakkelijk kan verhuizen.

In de afgelopen twintig jaar is er op de woningmarkt eigenlijk niet zo heel veel veranderd. In elk geval veel minder dan er veranderd is in de samenleving wanneer we kijken naar autorijden of vrijetijdsgedrag. Dat komt doordat de woningmarkt een typische voorraadmarkt is waar jaarlijks hooguit 1% aan toegevoegd wordt via de nieuwbouw.

Een van de grootste veranderingen is nog dat het aantal twintigers – de leeftijdsgroep die bij uitstek zorgt voor de starters op de woningmarkt – in 2006 25% lager ligt dan in 1986 het geval was. Deze daling verklaart in grote lijnen de afname van het totaal aantal starters dat het ouderlijk huis wil verlaten en actief is op de woningmarkt. Toch is het aantal starters niet zo snel gedaald als verwacht had mogen worden op basis van de demografische cijfers. In de loop der jaren zijn jongeren namelijk eerder het huis uitgegaan. Woonde in 1986 nog 96% van de 18-jarigen thuis bij vader en moeder. In 2006 is dat percentage gedaald naar 88%.⁶ Deze daling hangt overigens samen met het feit dat een groter deel van de jongeren tegenwoordig een HBO of WO studie volgt. Het aantal studenten aan HBO en WO tezamen is toegenomen van ruim 300.000 in 1986 naar circa 470.000 in 2006.

Niet al deze starters zijn even urgent. Bij de berekening van

het kwantitatieve tekort werden van oudsher alleen de zgn. “urgente” starters geteld. Om als urgent aangemerkt te worden moeten mensen aan een aantal criteria voldoen. Niet alleen dient men actief te zijn op de woningmarkt, maar ook is het nodig dat de starter een passende woning accepteert en op korte termijn wil verhuizen.⁷

Uitgaande van die criteria werden er in 2002 ruim 200.000 urgente starters geteld. Anno 2006 zijn er 176.000 urgente starters. Overigens horen hier wel kanttekeningen bij over marges en onzekerheden.

In grote lijnen blijkt dat in 2002 en 2006 een iets groter deel van de zoekende starters tot de urgenten behoort, dan in de jaren negentig het geval was. Kortom, starters zijn tegenwoordig – meer dan 10 jaar terug het geval was – actief en bereid op korte termijn een mogelijk passende woning te accepteren.

Het aantal van 176.000 urgente starters dient overigens in verhouding gezien worden tot de omvang van de groep die de afgelopen twee jaar daadwerkelijk gestart is op de woningmarkt. Dat waren er per jaar bijna 200.000. Dit betekent dat de starters grosso modo mogen rekenen op een gemiddelde wachttijd van een jaar.

2.2 De kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod

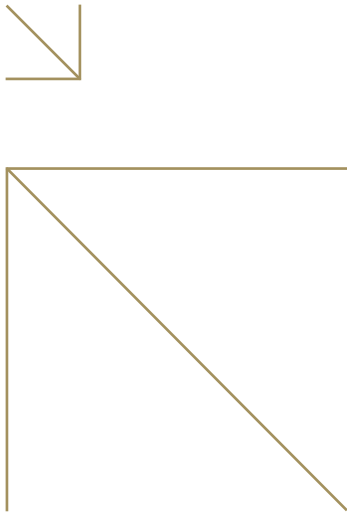
Waar het gaat om de kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod, spelen de doorstromers een belangrijke rol. Zij vragen over het algemeen een woning die wat groter, beter gelegen en/of duurder is dan de woning waar ze op dit moment inzitten. Een en ander past binnen de wooncarrière die de meeste huishoudens doorlopen. Bovendien is het aantal doorstromers duidelijk groter dan het aantal starters waardoor zij een belangrijke stempel drukken op de vraag – aanbod verhoudingen (de verhouding doorstromers versus starters is ongeveer 70% versus 30%).

De totale vraag naar type woning en type woonmilieu kan vergeleken worden met het aanbod dat beschikbaar zou

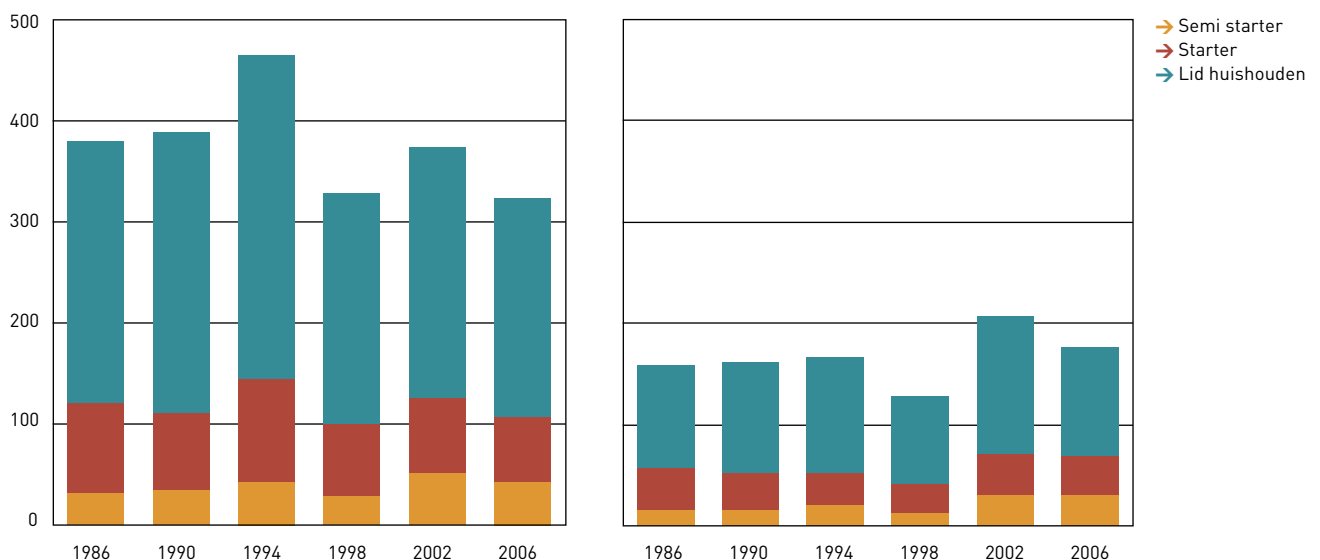
⁵ Voor een belangrijk deel is dit hoofdstuk gebaseerd op de analyses die te vinden zijn in het rapport “Bouwen voor de schuifpuzzel”, ABF, Delft, 2007

⁶ Bij de 19-jarigen zijn de cijfers 89% in 1986 en 77% in 2006; bij de 20-jarigen 77% versus 73%; zie verder het rapport “Bouwen voor de schuifpuzzel”.

⁷ In de WBO's tot en met 1990 werd ook nog de eis gesteld dat de zoekster tenminste een half jaar gezocht moest hebben. In 1994 is deze minimale zoekperiode teruggebracht tot 1 maand; vanaf het WBO 1998 is de zoekperiode geheel losgelaten.



Figuur 2.1 Starters (links) en urgente starters (rechts) (aantal x 1000), 1986-2006



komen indien iedereen die wil verhuizen daarin ook zou slagen. Uit deze vergelijking van vraag en potentieel aanbod, kan afgeleid worden in welke segmenten de mismatch tussen vraag en aanbod het grootst is.

Deze vergelijking moet overigens vooral als een gedachte-experiment gezien worden. Doorstromers maken immers pas hun woning vrij zodra ze een andere woning gevonden hebben. Hoe groter de kwalitatieve mismatch, des te moeilijker zal dit verhuisproces daadwerkelijk op gang komen. Maar de vergelijking geeft wel goed weer welke soort woningen gebouwd zouden moeten worden om deze mismatch op te lossen en zo meer verhuisbewegingen op de woningmarkt mogelijk te maken.

In dit gedachte-experiment kan het voorkomen dat het saldo van vraag en aanbod negatief is. Dit geeft aan dat er sprake is van een potentieel overaanbod. Alleen zal zo'n overaanbod zich niet zo gauw daadwerkelijk etaleren.

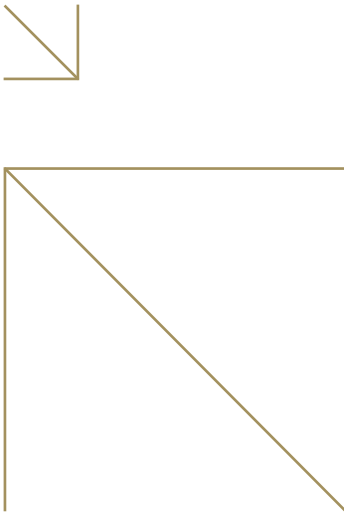
Bij deze kwalitatieve analyse van vraag en aanbod is uitgegaan van alle huishoudens die op de woningmarkt actief zijn. Dat zijn er in 2006 bijna 1,1 miljoen. De doorstromers zouden

binnen de bestaande voorraad ruim 800.000 woningen vrij kunnen maken. Het hieruit resulterende "vraagoverschot" (het saldo tussen vraag en aanbod) bedraagt daardoor anno 2006 circa 275.000.⁸

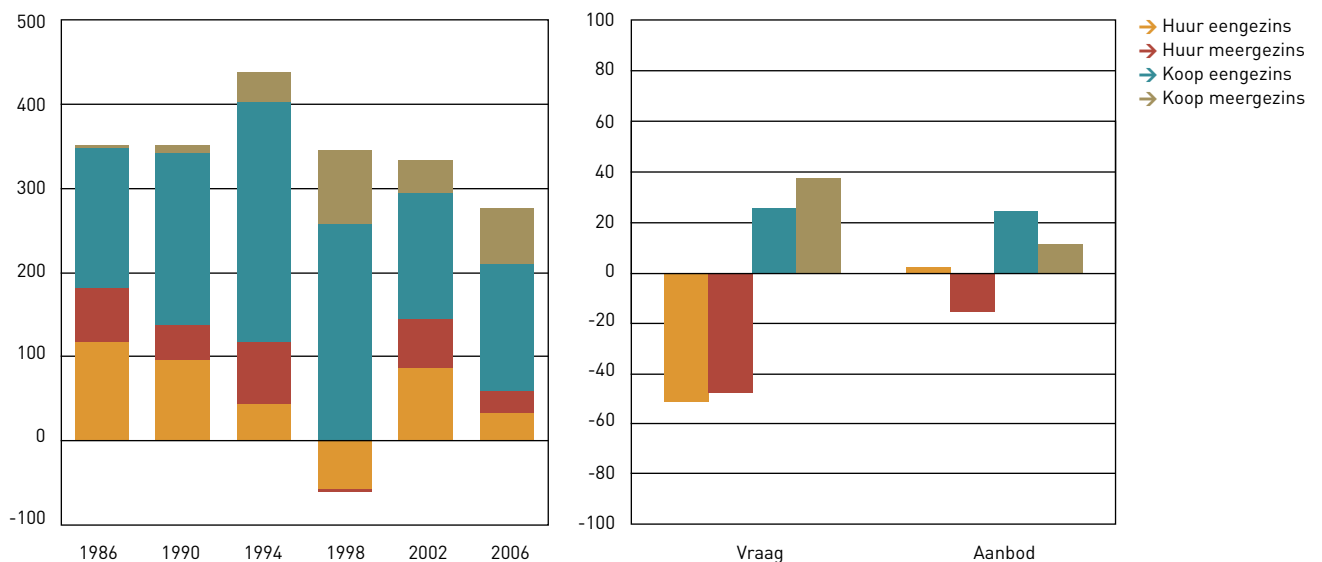
Dit vraagoverschot is daarmee kleiner dan 4 jaar geleden en fors kleiner dan in de jaren negentig het geval was. Maar zoals eerder aangegeven is, is deze daling sinds de jaren negentig sterk demografisch bepaald. Het aantal twintigers – de zoekers op de woningmarkt bij uitstek – is met bijna 25% omlaag gegaan in de afgelopen twee decennia. Dat heeft gezorgd voor een vermindering van het aantal actieve vragers op de woningmarkt.

Aan de hand van de cijfers valt te constateren dat de druk op de woningmarkt zich anno 2006 toespitst op de eengezinskoopsector. Het beeld van de woningmarkt ligt daarmee op dit moment in tussen de situatie 1998 en de

⁸ Dit is kwantitatief het verschil tussen de starters enerzijds en degenen die de woningmarkt zouden willen verlaten anderzijds. In de voorgaande paragraaf is alleen aan de starters aandacht besteed omdat de groep die de woningmarkt wil verlaten relatief klein is.



Figuur 2.2 Het saldo tussen vraag en aanbod (links 1986-2006) en de toe- en afname van vraag en aanbod in de laatste vier jaar (rechts 2002-2006), naar huur/koop en type, (aantal x 1000)



situatie 2002. In 1998 was de druk op de koopsector groter en was er zelfs sprake van een potentieel overaanbod van huurwoningen. In 2002 was het beeld duidelijk anders: toen stonden huur en koopsector vrijwel in gelijke mate onder druk. In 2006 is er een kwalitatief tekort aan huur en koopwoningen, maar de nadruk ligt duidelijk op de eengezinskoopwoningen.

Nu kan een toegenomen druk op een bepaald segment (een groter saldo van vraag en aanbod) veroorzaakt worden doordat de vraag naar deze woningen groter geworden is maar natuurlijk ook doordat het aanbod van die woningen kleiner is geworden. De mate waarin vraag en aanbod de laatste vier jaar zijn veranderd (2002-2006), is daarom ook weergegeven, in de rechter figuur.

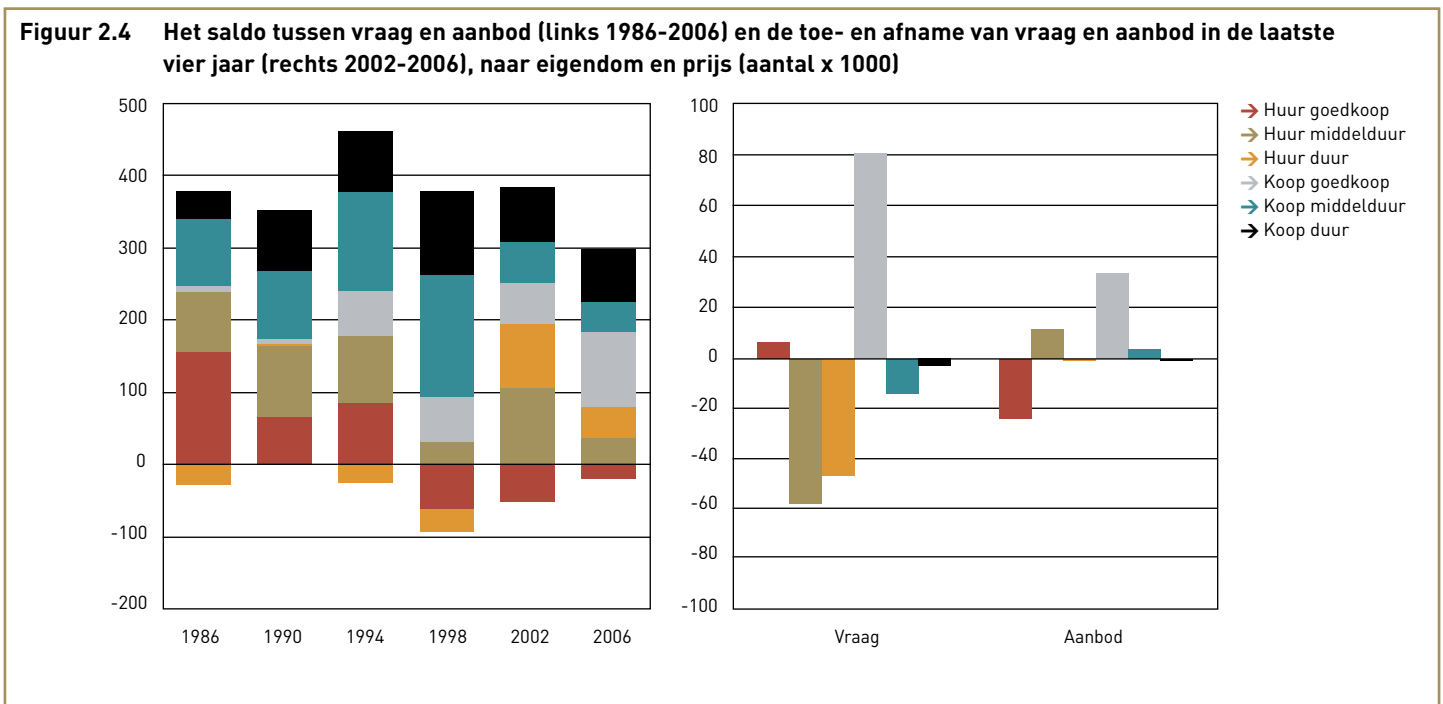
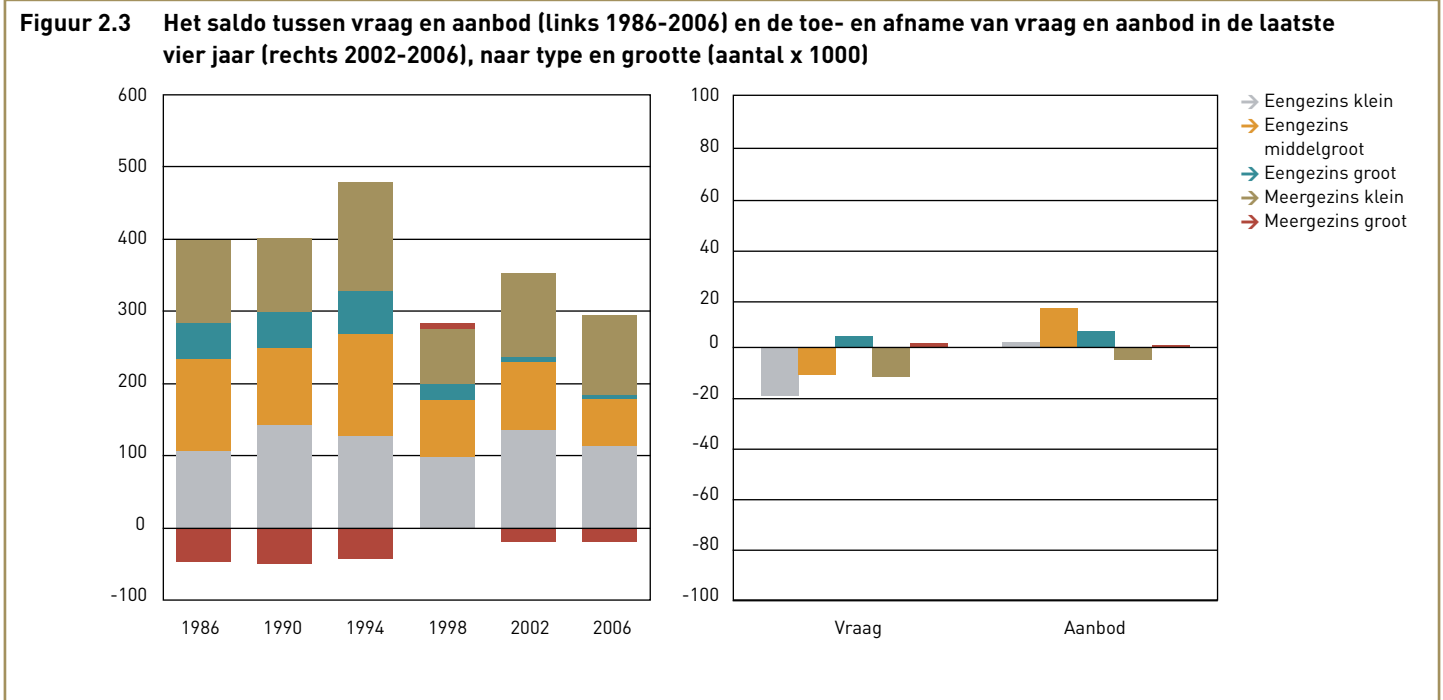
Het kleinere vraagoverschot in de huursector (in 2006 in vergelijking met 2002) blijkt vooral veroorzaakt te zijn doordat er minder vraag is naar huurwoningen. Het potentiële aanbod van huurwoningen is de laatste vier jaar amper veranderd. Bij de koopsector ligt dat anders. Daar is meer vraag gekomen maar ook meer aanbod, met name waar het gaat om eengezinswoningen. De toename van het

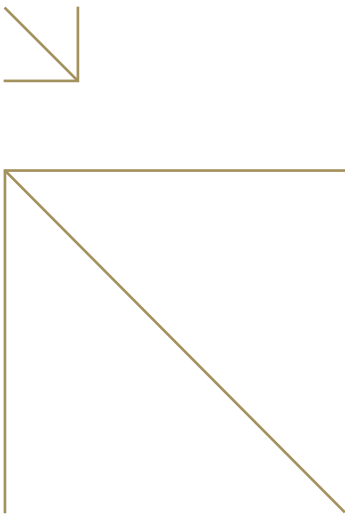
aanbod hangt hier samen met het feit dat de vraag naar (eengezins)koopwoningen voor een belangrijk deel afkomstig is van mensen die nu ook al in een (eengezins) koopwoning wonen. Wanneer zij verhuizen maken ze automatisch een andere (eengezins)koopwoning vrij.

Hierbij gaat het – gelet op de wensen van de consument – niet echt om grote woningen. Grote eengezinswoningen zijn er op dit moment genoeg. In het aanbod ontbreken vooral kleine en middelgrote eengezinswoningen. En daarnaast ontbreken er kleine meergezinswoningen.⁹ Wat dit aspect betreft is er overigens juist weinig veranderd in de afgelopen jaren.

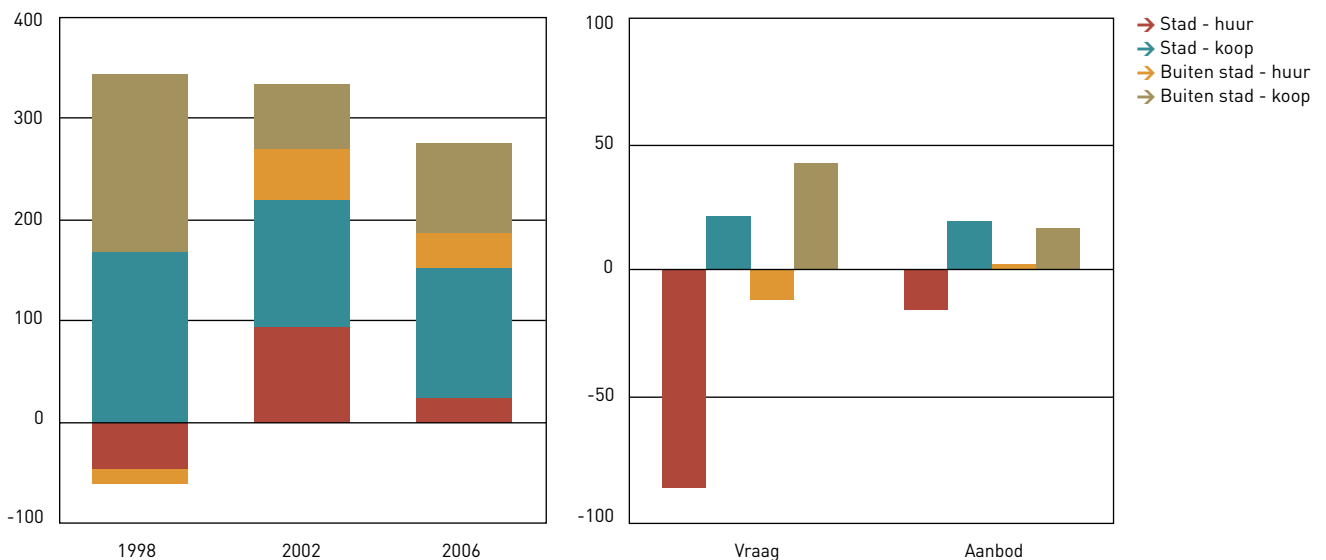
De goedkoopste huurwoningen (tot de kwaliteitskortingsgrens) zijn er in potentie genoeg. Het vraagoverschot bestaat met name uit huurwoningen boven de kwaliteitskortingsgrens. Maar, qua aantallen is het vraagoverschot hier flink teruggelopen in vergelijking met 2002. Dat komt doordat de

⁹ Eengezinswoningen tot 3 kamers zijn als klein bestempeld; met 4 kamers als middelgroot en met 5 kamers als groot. Meergezinswoningen met maximaal 3 kamers heten klein; met 4 of meer kamer groot.





Figuur 2.5 Het saldo tussen vraag en aanbod (links 1986-2006) en de toe- en afname van vraag en aanbod in de laatste vier jaar (rechts 2002-2006), naar eigendom en stedelijkheid (aantal x 1000)



vraag is afgenomen. In de koopsector zouden meer woningen in alle prijssegmenten welkom zijn. Vooral de vraag naar koopwoningen tot € 200.000 is recent toegenomen.

In de steden is er anno 2006 meer vraag dan aanbod waar het gaat om koopwoningen. Huurwoningen in de steden zijn er (binnen dit gedachte-experiment) voldoende. De vraag naar huurwoningen in de stad is de laatste jaren zelfs verminderd. Buiten de stad ontbreekt in het aanbod een dosis huurwoningen. Dat was altijd al het geval. Nieuw anno 2006 is de vergrote vraag naar koopwoningen buiten de stad. Daar is meer vraag naar gekomen, al zijn we beslist niet terug in de situatie 1998 toen de druk op de koopsector buiten de stad nog wel wat groter was.

2.3 De trend in de woonvoorkeuren verklaard

Hoe komt het nu dat de vraag naar koopwoningen anno 2006 weer omhoog is gegaan? In 1998 was er veel vraag naar koopwoningen. In 2002 was de vraag beduidend kleiner en nu in 2006 is de vraag weer groter; al is deze nog niet helemaal

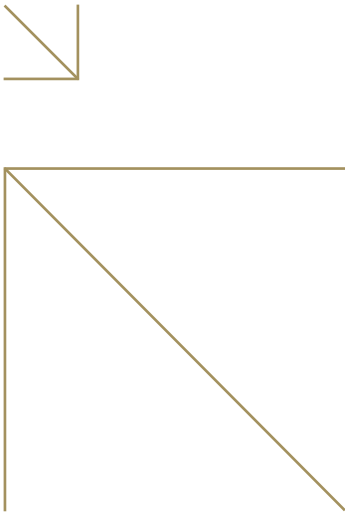
terug op het niveau van 1998. Wat is de belangrijkste oorzaak achter deze ontwikkeling?

Om antwoord op die vraag te krijgen zijn nadere analyses uitgevoerd. Daarbij is gekeken naar de voorkeuren van verschillende groepen op de woningmarkt: starters, huurders en eigenaar-bewoners.¹⁰ Daarbij zijn de analyses zo ingericht dat de echte veranderingen in de woonvoorkeuren duidelijk worden en het effect van meer of minder huishoudens in een bepaalde groep de analyses niet vertroebelen.

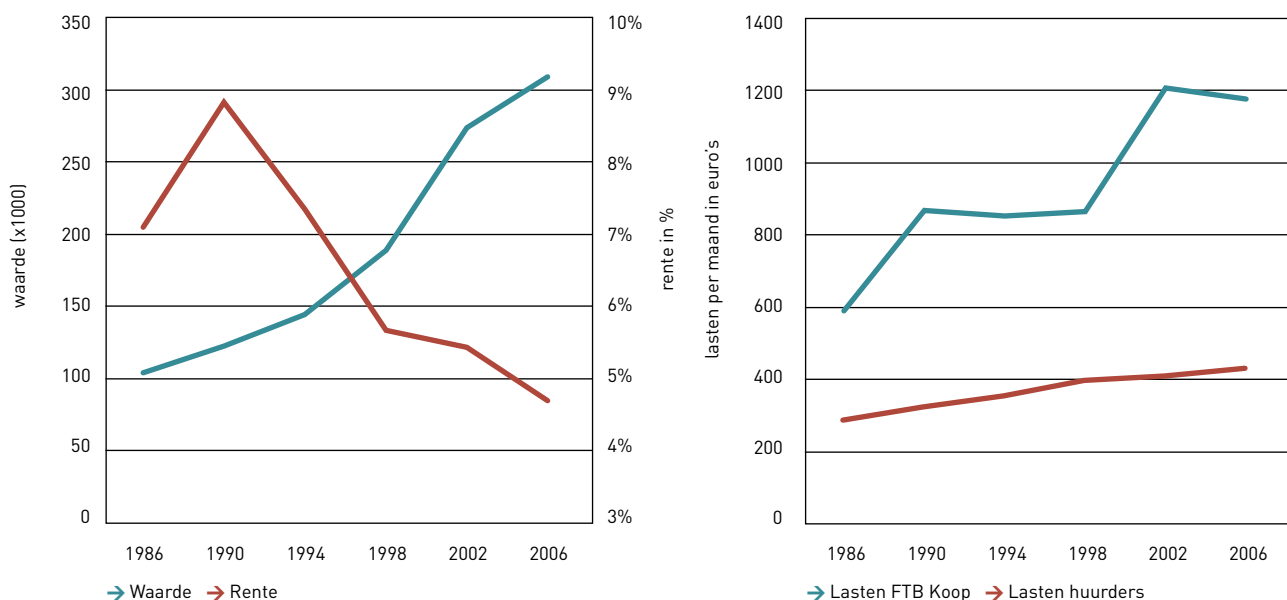
Wat heeft er nu voor gezorgd dat al deze drie groepen "echt" vaker dan in 2002 de voorkeur uitspreken voor een koopwoning. Het antwoord op deze vraag blijkt alles te maken te hebben met de prijsontwikkeling in huur en koopsector.¹¹ In de jaren negentig zijn de prijzen van koopwoningen flink

¹⁰ Tot de starters behoren de zgn. semi-starters, de starters en de thuiswonende kinderen.

¹¹ De hier volgende analyse is eerder gepresenteerd op basis van de WBO's 1986-2002 in het rapport "Waarom bouwen we niet meer...?", ABF, Delft, 2004.



Figuur 2.6 De ontwikkeling van gemiddelde waarde van koopwoningen (x1000 euro) en de hypotheekrente in % (links) alsmede de maandlasten voor nieuwe eigenaar bewoners en huurders in euro's (rechts), 1986-2006



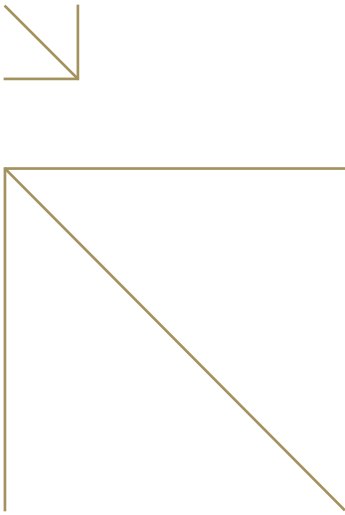
opgelopen. In 1986 was een woning gemiddeld nog zo'n € 100.000 waard (volgens de opgave van de respondent in het WBO). In het WoON 2006 is dat gemiddeld € 300.000 geworden. In de jaren negentig is de hypotheekrente echter fors gedaald. Betaalde men in 1990 nog bijna 9% per jaar, in 2002 was dat ruim 5%; anno 2006 is de rente verder gedaald naar ongeveer 4,5%.

De prijs en de hypotheekrente tezamen bepalen in feite wat eigenaar-bewoners maandelijks kwijt zijn aan lasten. Er vanuit gaande dat mensen geen eigen vermogen hebben, kan op deze manier voor een gemiddelde "First Time Buyer" (FTB) berekend worden wat zijn maandlasten zijn (prijs * rente / 12 maanden). Deze lasten van nieuwe eigenaar-bewoners bleven in de jaren negentig vrijwel gelijk, terwijl de huren opliepen. Tussen 1998 en 2002 is de koopprijs echter sneller gestegen dan eerder in de jaren negentig het geval was en de hypotheekrente daalde in die tijd niet meer. Dit heeft tot gevolg gehad dat tussen 1998 en 2002 de lasten voor nieuwe eigenaar-bewoners flink toegenomen zijn. De laatste vier jaar tussen 2002 en 2006 is de situatie weer

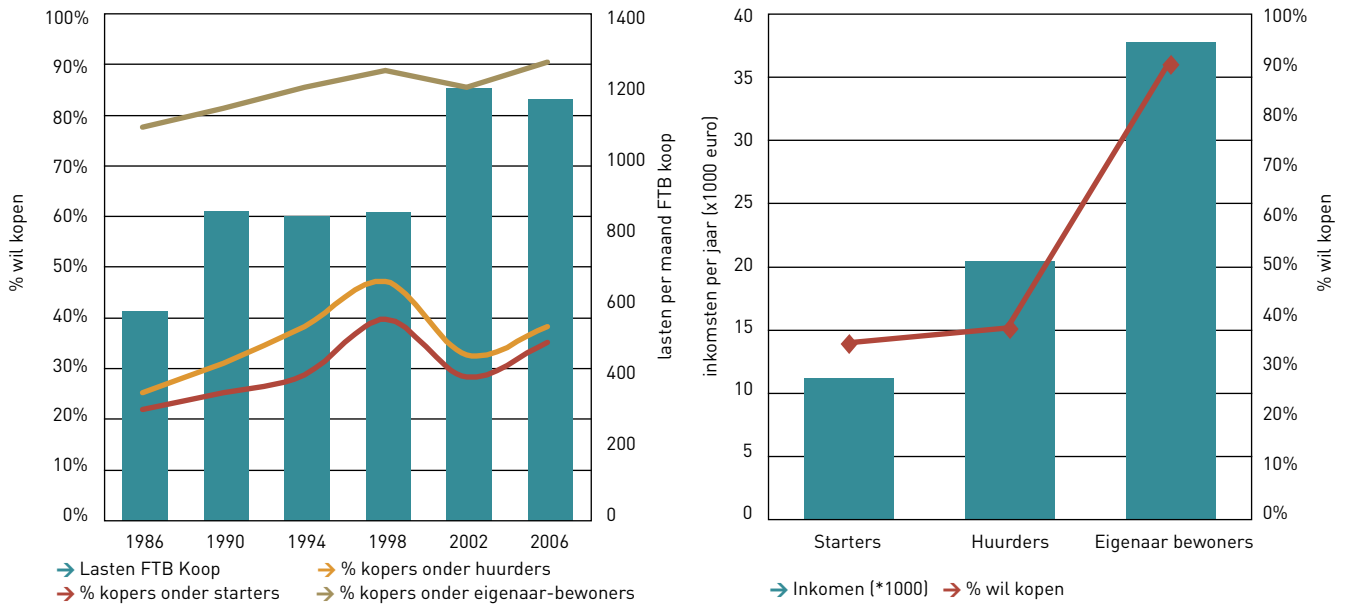
veranderd. De lasten zijn vrijwel op niveau gebleven, met name doordat de hypotheekrente omlaag is gegaan.

Wanneer deze ontwikkeling van de (bruto) woonlasten voor nieuwe eigenaar bewoners afgezet wordt tegen de ontwikkeling van de voorkeur (het percentage van de zoekers dat wil kopen), dan is er een duidelijke parallel. Doordat de lasten voor de koopsector toenamen tussen 1998 en 2002, daalde de voorkeur voor een koopwoning en dat werd in het WBO 2002 dan ook gemeten. Tussen 2002 en 2006 zijn de lasten in de koopsector niet gestegen (zelfs iets gedaald), terwijl de huren wel opgelopen zijn. Dat maakt het voor meer mensen mogelijk en haalbaar om in 2006 op zoek te gaan naar een koopwoning. Deze grotere voorkeur voor koopwoningen meten we dan ook in het WoON 2006.

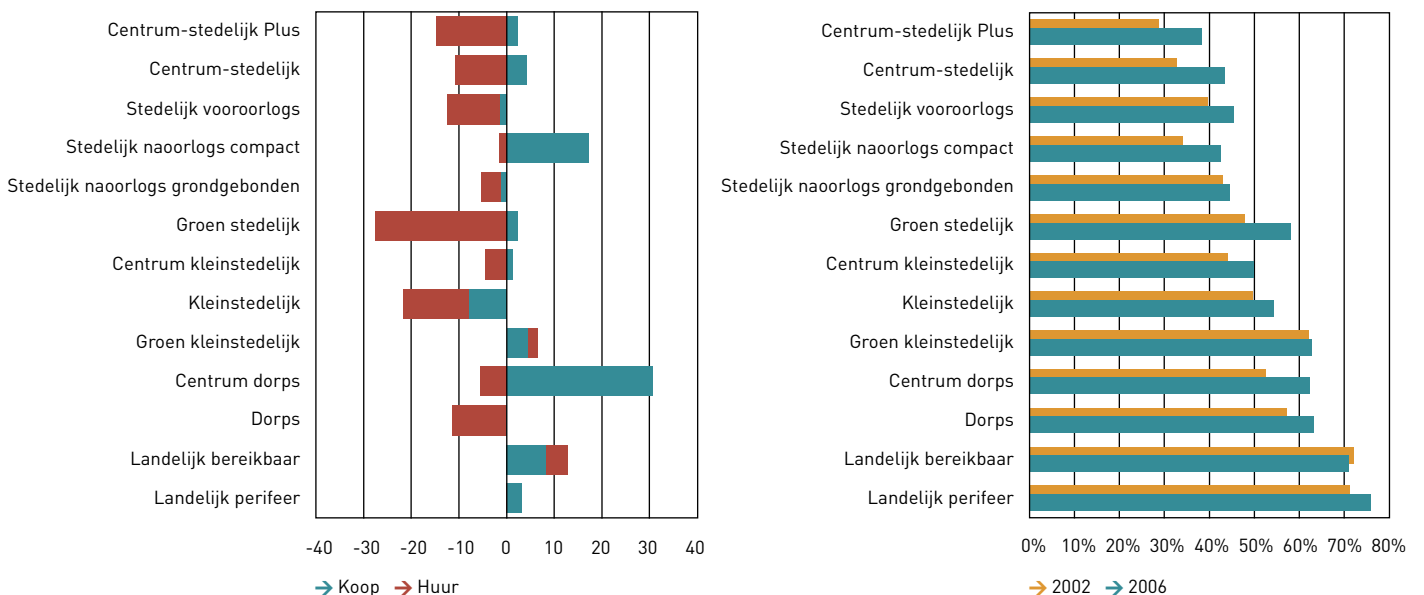
Verder is duidelijk dat starters, huishoudens die huren en eigenaar bewoners van elkaar verschillen in koopgeneigdheid. De starters vragen het minst om koopwoningen, de eigenaar bewoners het meest. Deze verschillen hangen direct samen met het inkomen.

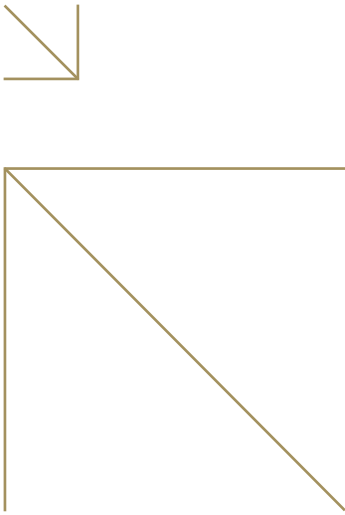


Figuur 2.7 De ontwikkeling van de lasten voor nieuwe eigenaar bewoners en de voorkeur voor kopen (links) en de relatie tussen inkomen en koopgeneidheid (rechts), 1986-2006



Figuur 2.8 De toe en afname van de vraag naar huur en koopwoningen in aantal (aantal x 1000 links) en het percentage van de zoekers dat wil kopen (rechts), per woonmilieu, 2002-2006





Dit alles betekent dat de ontwikkeling van de voorkeur voor huren versus kopen verklaard kan worden uit een combinatie van inkomens, huurprijzen en lasten in de koopsector. Het inkomen verklaart waarom sommige groepen meer en andere groepen minder koopgeneigd zijn. Het prijsverschil tussen huur en koopsector verklaart de fluctuaties die we in de koopbereidheid zien over een reeks van jaren.

2.4 De trend in de woonmilieu voorkeuren verklaard

De grotere vraag naar koopwoningen loopt als een rode draad door de kwalitatieve tekorten anno 2006. Er is de laatste jaren weer meer vraag gekomen naar koopwoningen en vooral ook naar koopwoningen buiten de stad. Tegelijk is er minder vraag gekomen naar huurwoningen binnen de stad.

In samenhang hiermee is de vraag naar stedelijke milieus omlaag gegaan en de vraag naar dorpse en landelijke milieus omhoog gegaan. Hierbij is er een zekere relatie tussen enerzijds huren en stedelijk wonen versus anderzijds kopen en landelijk wonen. In de centrum stedelijke milieus zijn de meeste woonconsumenten op zoek naar een huurwoning. Van degenen die in een centrum stedelijk milieu zouden willen wonen wil circa 60% huren en 40% kopen. In de meer dorpse en landelijke milieus prefereren de meeste mensen een koopwoning. Daar liggen de verhoudingen precies andersom: 60% wil kopen en 40% huren.

Dit betekent dat de verschuiving die we anno 2006 zien richting koopsector en die we kunnen verklaren uit de prijs (kwaliteit) verhouding tussen huur en koopsector, voor een deel de verschuiving verklaart die we zien in de woonmilieu voorkeuren. Meer vraag naar koopwoningen leidt tot meer vraag naar wonen buiten de stad.

3. De vooruitzichten voor de komende jaren

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk beginnen we met een prognose (scenario) waarbij we van een aantal veronderstellingen uit gaan:

- De demografische ontwikkeling is gebaseerd op de Primos 2005 prognose en de daaraan ten grondslag liggende nationale CBS prognose van eind 2004 (eind 2006 heeft het CBS een nieuwe prognose uitgebracht welke de grondlegger zal vormen van de nieuwe Primos 2007 prognose die medio 2007 beschikbaar komt),
- Een economische groei van 2% per jaar,
- Een bouwprogramma dat aansluit bij de woningbouwafspraken en de brieven die hieromtrent in 2005 en 2006 gestuurd zijn naar de 2e Kamer; in concreto komt dit programma neer op een aantal van 450.000 woningen (inclusief toevoegingen anderszins) in de periode 2005-2010 en een wat lager programma daarna.
- 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 vraag van de consument en anderzijds het aanbod dat binnen de bestaande voorraad al beschikbaar komt. Het nog ontbrekende woningaanbod is als leidraad gebruikt om de differentiatie van de nieuwbouw te bepalen. Dit betekent in feite 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, nog in ruimtelijke zin (locaties) nog in financiële zin (exploitatie). In bijlage 1 komen we nog terug op het ruimtelijk aspect.

Verder is in deze middellange termijn prognose de indeling van de woningvoorraad naar prijsklassen *aanzienlijk* aangepast in vergelijking met voorgaande Socrates prognoses. In de bijlage is nog een Socrates berekening te vinden met de voorheen gebruikte prijsklassen (voor de vergelijkbaarheid). In het algemeen betekent deze aanpassing dat een groter deel van de huur en een kleiner deel van de koopsector betiteld wordt als "duur". Na deze aanpassing is de verdeling van

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.

de bestaande voorraad huurwoningen over de prijsklassen ongeveer 25-50-25%; voor de koopsector geldt 30-40-30%.

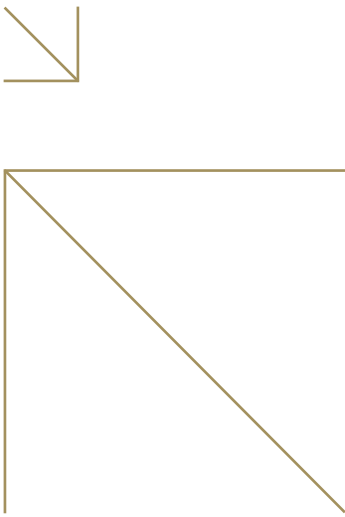
De verdeling in de huursector was bij eerdere prognoses ongeveer 50-40-10% en voor de koopsector 15-30-55%

De hier aangehouden verdeling sluit aan bij indelingen die ook in de verslaglegging van het WoON 2006 gebruikt worden. Voor de huursector speelt daarbij het huursubsidie beleid een belangrijke rol. In de koopsector is gekozen voor een indeling waardoor het aantal woningen per prijsklasse ongeveer even groot is.

3.2 Intermezzo: verschillen tussen WoON 2006 en WBO 2002

In de navolgende paragrafen wordt een nieuwe prognose gepresenteerd waarbij een aantal zaken anders is dan bij de voorgaande prognose.¹² Niet alleen het nieuwe WoON 2006 is verwerkt, ook wordt uitgegaan van een meer

¹² Zie het rapport Woningmarktverkenningen, Socrates 2004.



recente Primos prognose. Bovendien zijn de prijsklassen ingrijpend aangepast (zie voorgaande paragraaf) en is een aantal technische verbeteringen aangebracht. Om een zo zuiver mogelijk beeld te hebben van de veranderingen in de prognose, enkel als gevolg van het nieuwe WoON 2006 – in vergelijking met het WBO 2002 – wordt in bijlage 3 een tweetal vooruitberekeningen beschreven welke enkel van elkaar verschillen waar het gaat om de woningmarkt parameters van het WoON 2006 resp. WBO 2002. Op deze wijze kan precies aangegeven worden in welke mate het WoON 2006 “anders” is dan het WBO 2002. Samengevat zijn de belangrijkste conclusies van die bijlage dat het WoON 2006 laat zien dat er:

wat betreft de woningbehoefte:

- minder behoefte is aan huurwoningen,
- meer behoefte is aan koopwoningen,
- meer behoefte is aan koopwoningen in stedelijk naoorlogse compacte woonmilieus,
- meer behoefte is aan woningen in dorpse en landelijke woonmilieus en
- de behoefte aan woningen in groenstedelijke milieus nog steeds groot is, maar niet meer zo groot.

wat betreft het gewenste nieuwbouwprogramma:

- minder gebouwd hoeft te worden - maar nog steeds fors - in de huursector,
- meer gebouwd mag worden in het middeldure koopsegment.
- nog steeds veel maar wat minder gebouwd hoeft te worden in de groenstedelijke milieus,
- meer gebouwd zou moeten worden in enkele stedelijke milieus en
- meer gebouwd zou moeten worden in dorpse en landelijke woonmilieus.

qua algemene verwachtingen:

- de druk op de woningmarkt de komende jaren groot zal blijven, met name als gevolg van meer ambitieuze kwalitatieve woonwensen in het WoON 2006 en
- de slaagkans voor de consument er niet veel groter op zal worden in de komende jaren.

In de navolgende paragrafen komen we deze conclusies – met een volledig bijgestelde prognose – natuurlijk ook tegen.

3.3 Huishoudenontwikkeling

De demografische onderbouwing van de prognose die we in dit hoofdstuk presenteren, is ontleend aan de Primos 2005 prognose. Deze prognose laat voorlopig (zeker tot 2030) nog 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 wel krimp denkbaar, maar op landelijk niveau groeit het aantal huishoudens en dus ook de woningbehoefte.

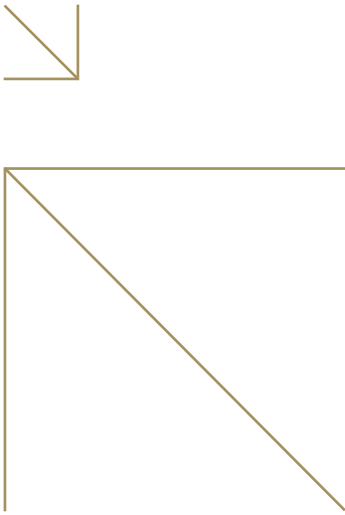
Tussen 2006 en 2015 (in negen jaar) komen er nog 474.000 huishoudens bij en tussen 2015 en 2030 (in vijftien jaar tijd) komen er nog eens 500.000 huishoudens bij. Dit betekent dat het aantal huishoudens in de komende 25 jaar nog met bijna 1 miljoen toeneemt. De komende jaren neemt het aantal jongere huishoudens af en neemt het aantal oudere huishoudens toe. Vooral na 2015 leidt de vergrijzing tot een forse groei van het aantal huishoudens met een respectabele leeftijd (zie tabel 3.1 en figuur 3.1).

Verder neemt het aantal huishoudens met een royaal inkomen toe en groeit het aantal alleenstaanden.

3.4 Woningbehoefte

In kwantitatieve zin komt er de komende jaren meer ruimte op de woningmarkt. Dat komt doordat de voorraad tussen 2005 en 2015 groeit met 540.000 woningen – conform de uitgangspunten van het woningbouwbeleid (de woningbouwafspraken) – terwijl het aantal huishoudens toeneemt met 474.000. Dit betekent dat een deel van de huishoudens die nu nog niet in een reguliere woning wonen (maar in het souterrain van de woningmarkt: op kamers, op een woonboot, met meerderen in een studentenhuus etc.) hun entree kunnen maken op de woningmarkt.

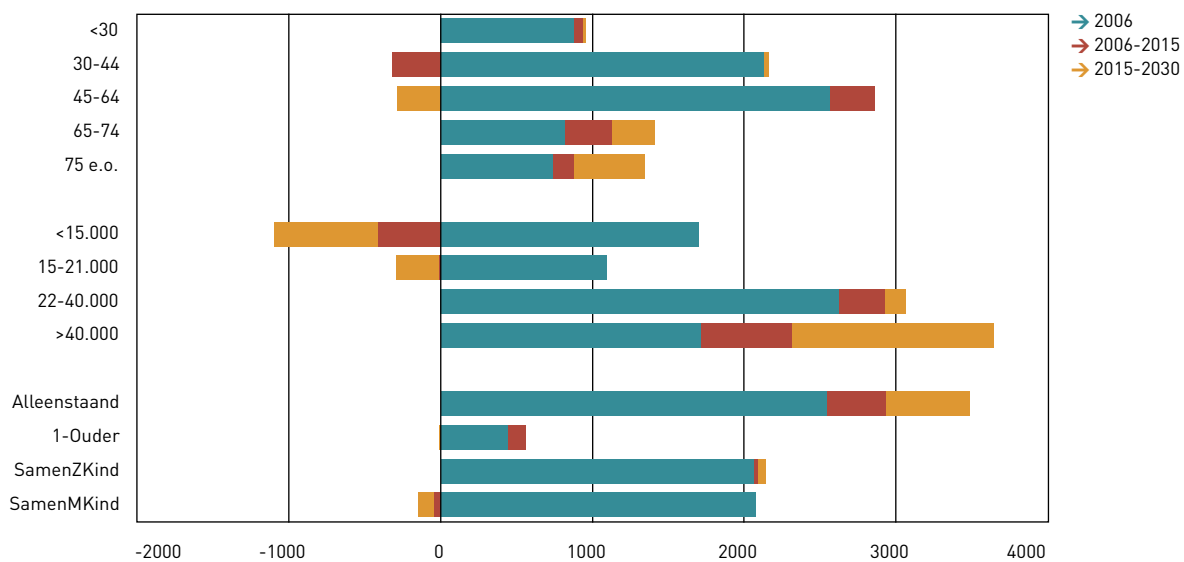
De groei van de woningbehoefte is met name te vinden in de koopsector, maar ook de behoefte aan duurdere huurwoningen (met zorg) groeit. Verder richt de groei van de woningbehoefte zich met name op de groenstedelijke milieus, de centrum dorpse milieus en de landelijk bereikbare woonmilieus (zie figuur 3.2).

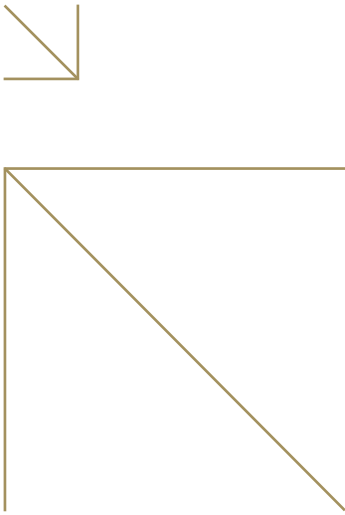


Tabel 3.1 Omvang en verandering huishoudens naar leeftijd en inkomensniveau (aantal *1000), 2006-2030

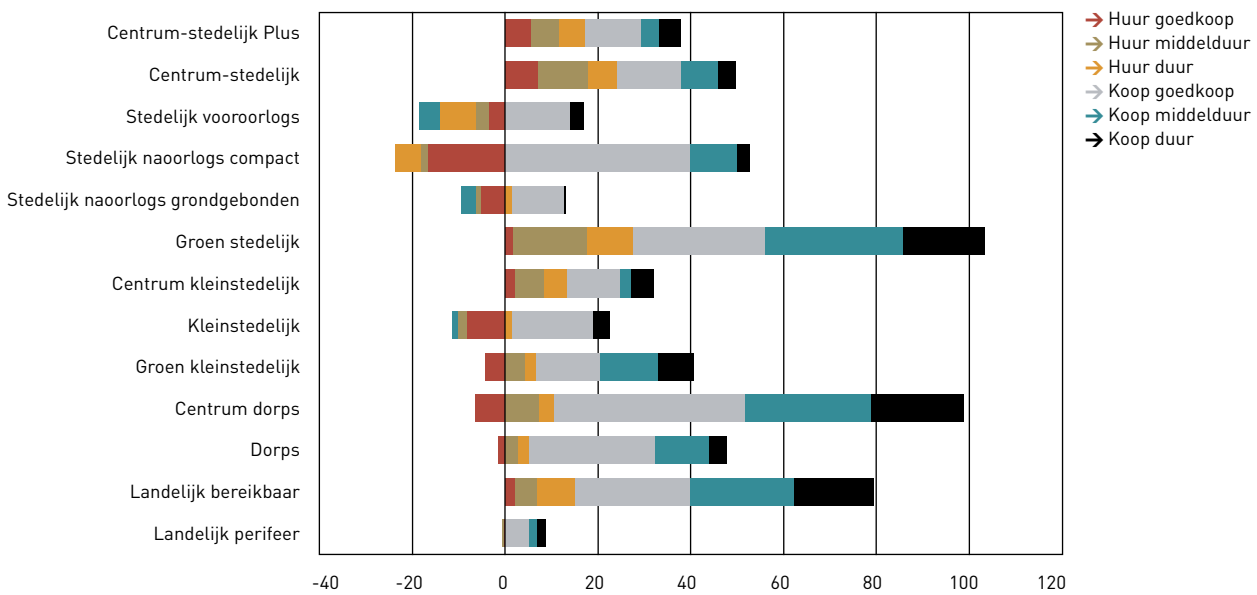
	Stand/toename absoluut				Toename in %			
	<65 jaar	65-74	75 e.o.	Totaal	<65 jaar	65-74	75 e.o.	Totaal
2006	5580	825	742	7146				
2006-2015	30	306	137	474	1%	37%	19%	7%
2015-2030	-240	279	461	500	-4%	25%	52%	7%

Figuur 3.1 Omvang en verandering huishoudens naar leeftijd en inkomensniveau (aantal x 1000), 2006-2030

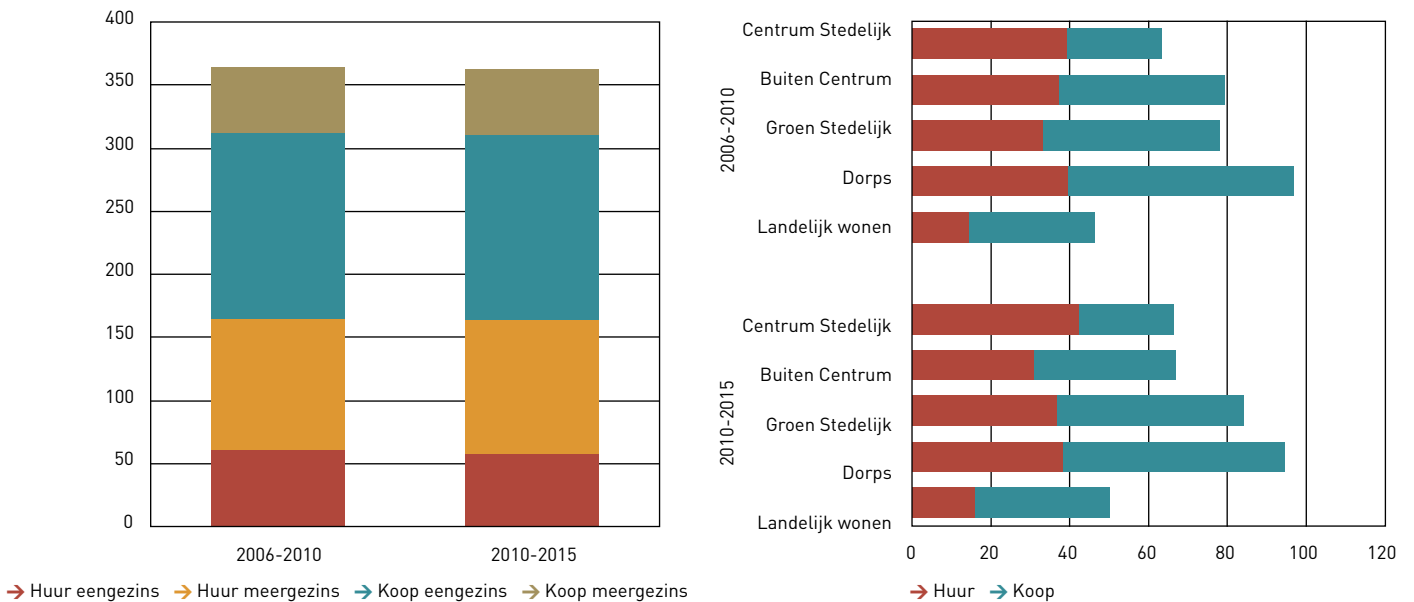


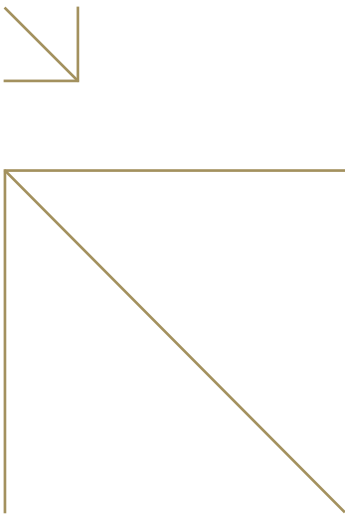


Figuur 3.2 Toename van de woningbehoefte naar eigendom en prijs per woonmilieu (aantal x 1000), 2006-2015

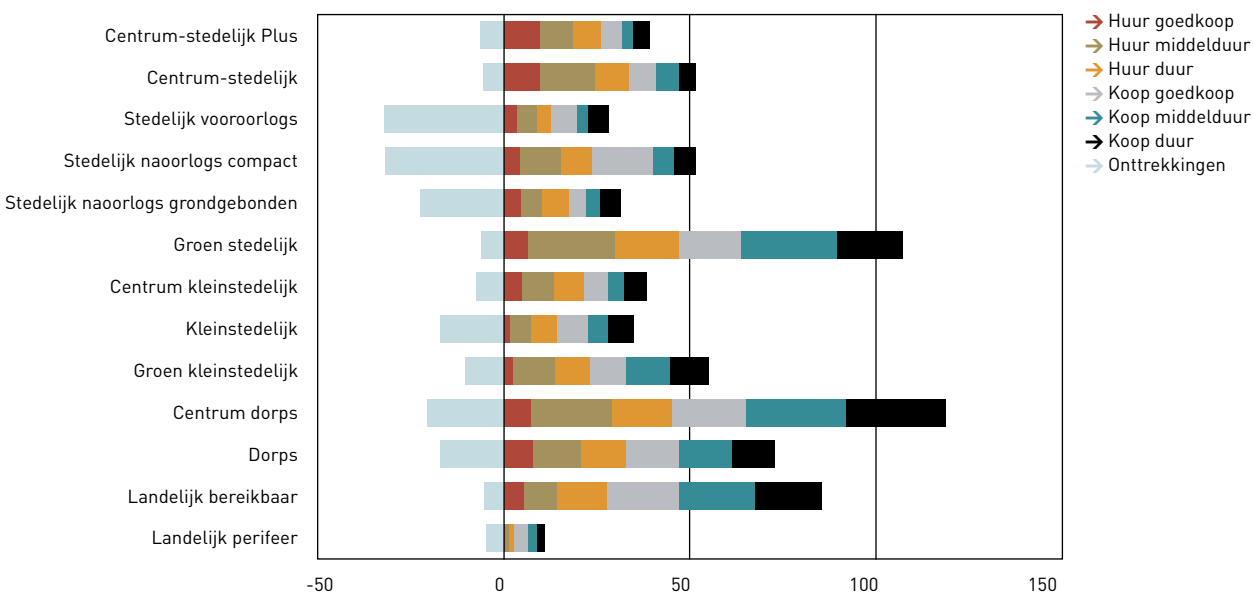


Figuur 3.3 Nieuwbouwprogramma (aantal x1000) naar eigendom en type (links), en naar eigendom en woonmilieu (rechts) 2006-2015





Figuur 3.4 Nieuwbouw en onttrekkingenprogramma naar eigendom en prijs per woonmilieu (aantal x 1000), 2006-2015



3.5 Nieuwbouw en onttrekkingen

Tot 2015 zullen naar verwachting 726.000 nieuwe woningen gebouwd worden. In de periode 2006-2010 (vier jaren) worden naar verwachting 364.000 nieuwe woningen gebouwd. In de periode 2010-2015 (vijf jaren) een zelfde aantal: 362.000 (zie figuur 3.3).

Ongeveer 55% van de nieuwbouw zou plaats mogen vinden in de koopsector en 45% in de huursector (als het aan de woonconsument ligt). De eengezinskoopsector neemt met circa 40% het grootste deel van dit programma in. Verder zouden er flink wat woningen gebouwd mogen worden in de dorpse milieus en de groenstedelijke milieus. In de buitencentrum milieus moet zowel flink gebouwd als geherstructureerd worden (zie ook figuur 3.4).¹³

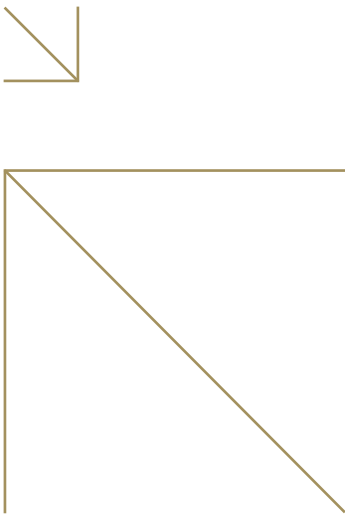
Tegelijk worden tot 2015 (negen jaren) ruim 180.000 woningen onttrokken. Ook op dit punt zijn overigens de consumenten voorkeuren leidend, in die zin dat in deze prognose die woningen onttrokken worden die leegstaan en waarnaar geen vraag meer is. Dit leidt ertoe dat er vooral in de stedelijke vooroorlogse en naoorlogse woonmilieus woningen onttrokken worden, alsmede in de dorpse woonmilieus.

In de dorpse woonmilieus wordt ook veel nieuw gebouwd zodat de voorraad per saldo toeneemt. In de stedelijk vooroorlogse en naoorlogse milieus is de omvang van het nieuwbouwprogramma van eenzelfde orde als het onttrekkingenprogramma zodat de woningvoorraad daar per saldo weinig groeit. De groei van de voorraad wordt in de stedelijke milieus vooral voorzien in de stedelijke centra en in de groen stedelijke randmilieus.

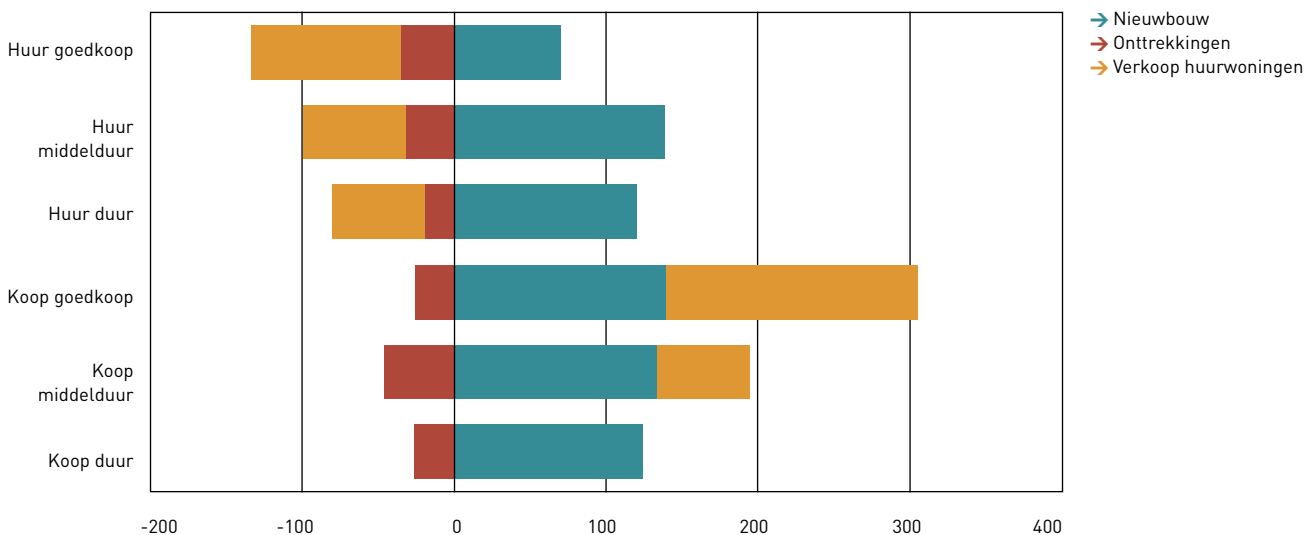
3.6 Woningverkoop en mutaties in de woningvoorraad

Naast nieuwbouw en onttrekkingen speelt ook de verkoop van huurwoningen een zeer belangrijke rol op de woningmarkt.

¹³ De hier gebruikte indeling in 5 woonmilieus kan afgeleid worden uit de eerder gebruikte indeling in 13 woonmilieus. De buiten centrum milieus zijn samengesteld uit de stedelijke vooroorlogse, de stedelijke naoorlogs compacte, de stedelijke naoorlogs grondgebonden alsmede de kleinstedelijke woonmilieus. Zie verder bijlage 2.



Figuur 3.5 Verandering in de woningvoorraad naar eigendom en prijs (aantal x 1000), 2006-2015



Naar verwachting worden tot 2015 (negen jaren) totaal 225.000 huurwoningen verkocht. Vooral goedkope en middeldure huurwoningen worden verkocht.

Nu is het prijs en kwaliteit niveau van de huursector over het algemeen lager dan in de koopsector. Zo ligt de WOZ waarde van huurwoningen gemiddeld op € 150.000 tegen gemiddeld € 250.000 in de koopsector. Dit betekent dat "middeldure" huurwoningen die verkocht worden doorgaans daarna doorgaan voor "goedkope" koopwoningen en "dure" huurwoningen doorgaan voor een "middeldure" koopwoning.

Binnen de bestaande voorraad is er door de verkoop van deze huurwoningen, een behoorlijk aanbod van goedkope koopwoningen.

3.7 Effecten op vraag en aanbod

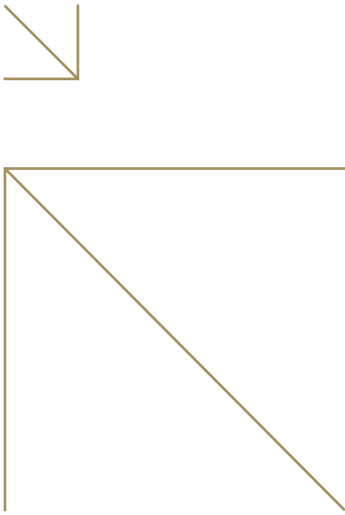
De woningmarkt is nooit helemaal in ruste. Er zijn altijd huishoudens die op zoek zijn naar een andere woning. Wat dat betreft lijkt de woningmarkt overigens veel op een schuifpuzzel. Juist door dit verhuisproces komen via een keten

woningen vrij waardoor meerdere huishoudens in staat zijn te verhuizen.

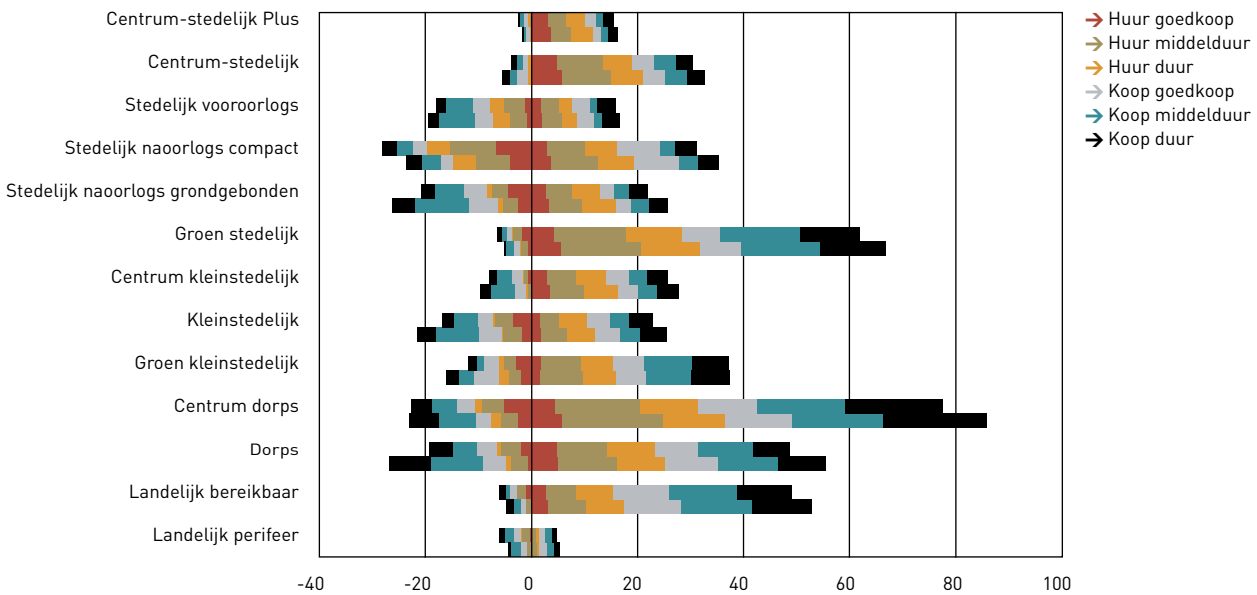
Wanneer huishoudens aan het eind van het jaar de gevraagde woning nog niet gevonden hebben, noemen we dat restvraag. In de praktijk zoeken deze huishoudens doorgaans in het volgende kalenderjaar weer verder. Maar de aldus berekende restvraag geeft wel een goede indicatie voor de spanning op de markt. 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 bewoond worden door een nieuw huishouden. Dit duiden we aan met de term "restaanbod".

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..

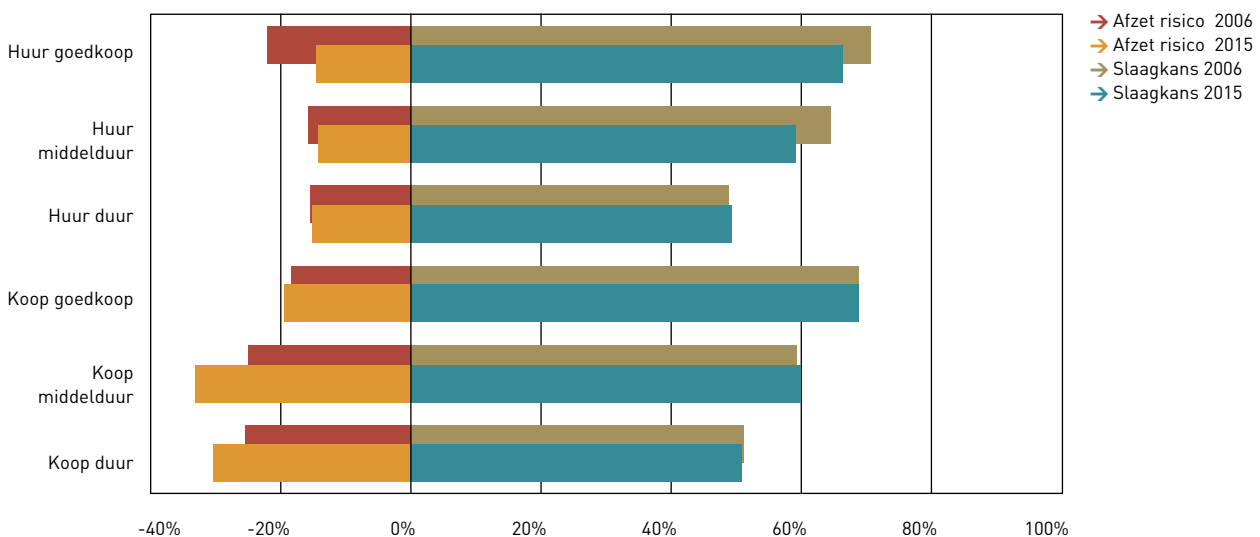
Bij het hier aangehouden bouw en onttrekkingen programma zal de restvraag niet dalen in omvang, maar eerder oplopen (zie figuur 3.6). De spanning op de woningmarkt houdt de



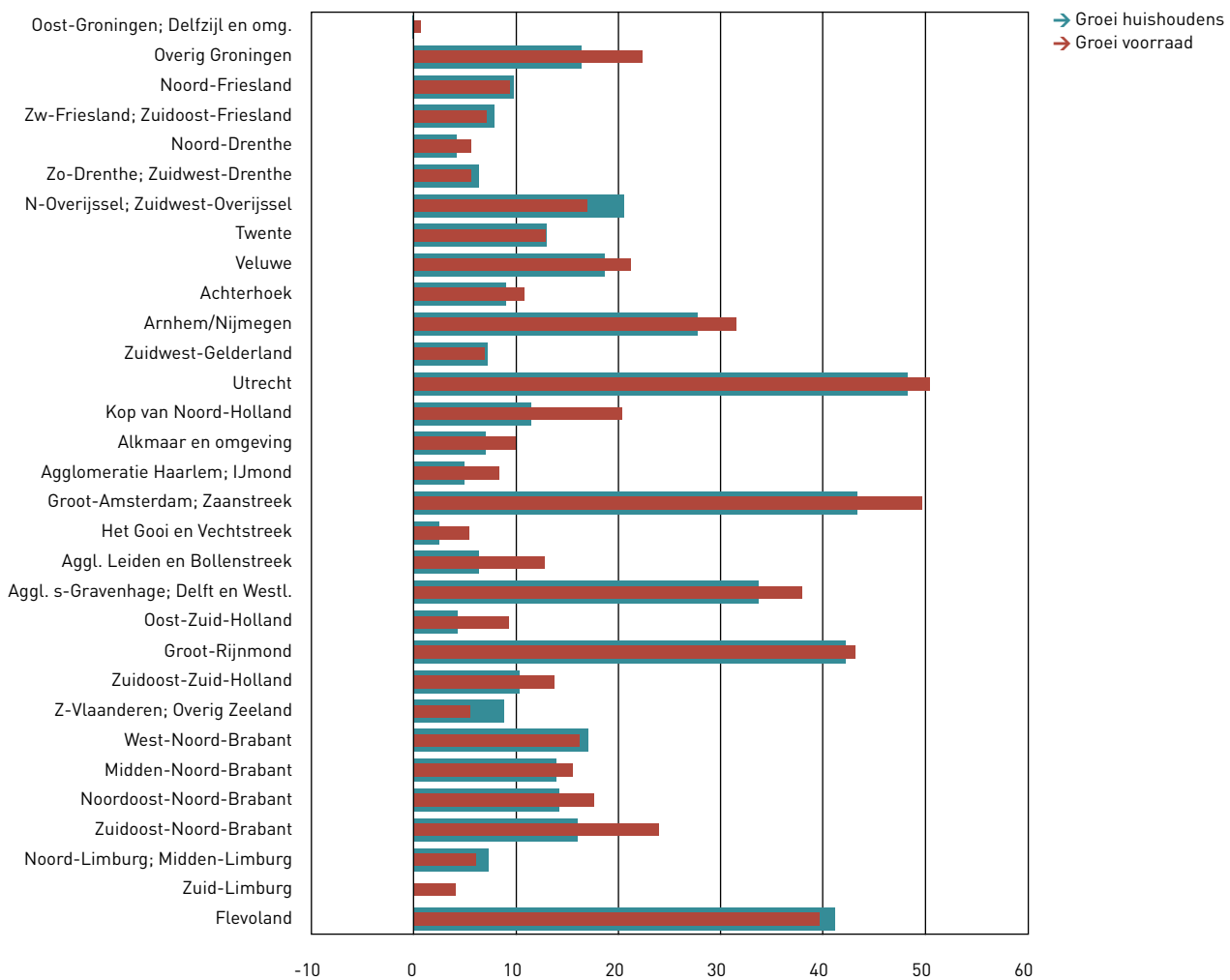
Figuur 3.6 Ontwikkeling van restvraag (rechts) en restaanbod (links) naar eigendom en prijs per woonmilieu (aantal x 1000), 2006-2015



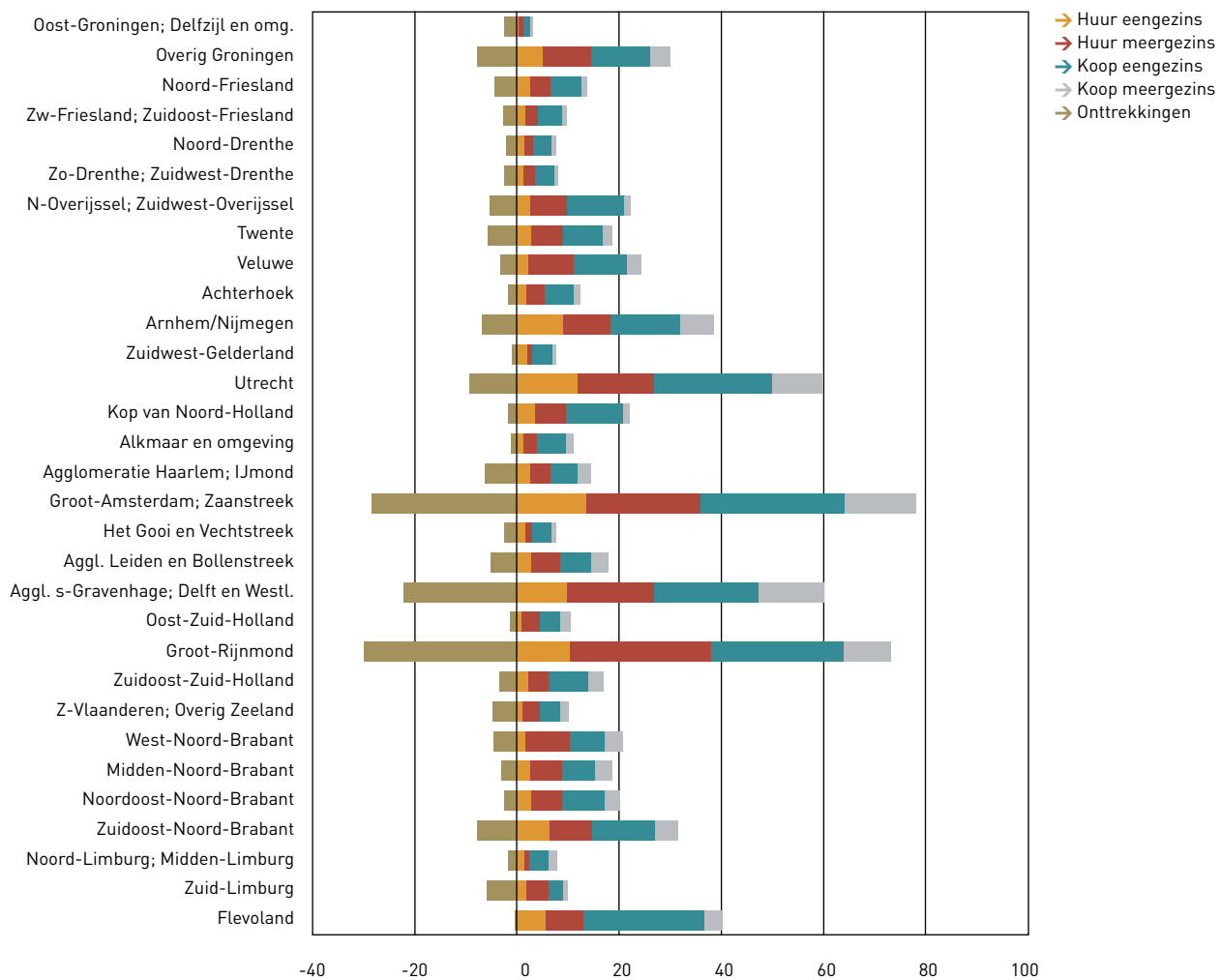
Figuur 3.7 Slaagkans van de woonconsument en afzetrisico voor de eigenaar, naar eigendom en type per woonmilieu in procenten, 2006-2015



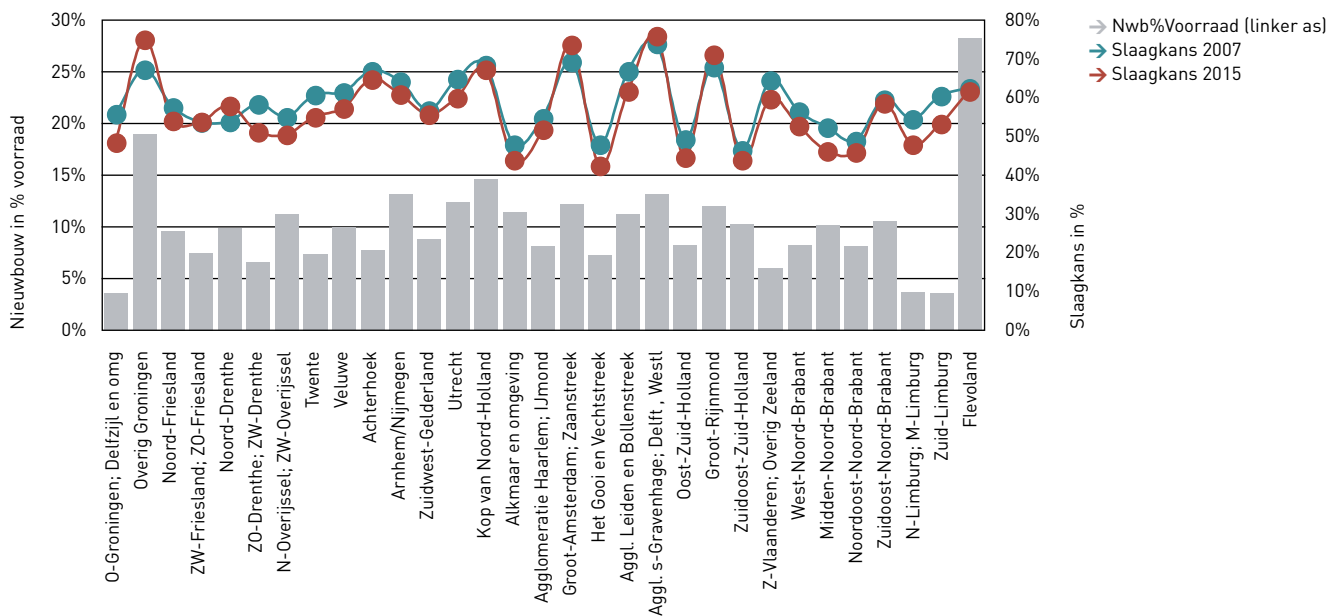
Figuur 3.8 Huishoudengroei en nieuwbouw per regio, 2006-2015



Figuur 3.9 Nieuwbouw en onttrekkingenprogramma per regio, 2006-2015



Figuur 3.10 Slaagkansen en nieuwbouw programma 2006-2015 in procenten van de voorraad per regio, 2006-2015



komende jaren dus aan. 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, eerder groter dan kleiner wordt.

Een andere manier om iets te zeggen over vraag – aanbod verhoudingen vormen de slaagkansen. De slaagkans is gedefinieerd als de kans voor een huishouden om binnen een jaar de gezochte woning te vinden. De tegenhanger daarvan vormt het afzetrisico. Dit is de kans dat een aangeboden woning niet direct verhuurd of verkocht wordt. Over het algemeen verandert er betrekkelijk weinig aan de slaagkansen in de komende jaren (zie figuur 3.7). In de huursector nemen de slaagkansen enigszins af. Ook het afzetrisico verandert maar beperkt. In de huursector neemt vooral het afzetrisico in het goedkope segment af. In de koopsector nemen de afzetrisico's toe.¹⁴

Overigens mag duidelijk zijn dat onder dit totaal overzicht voor heel Nederland regionale verschillen schuil gaan als ook een verdere segmentering van de woningmarkt naar prijsniveau, woonmilieu etc.

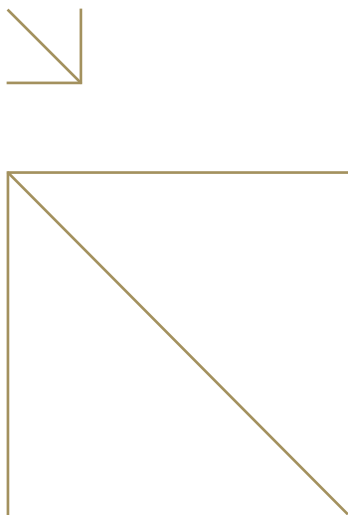
3.8 Regionale verschillen

Per regio ziet de woningmarkt er natuurlijk anders uit. In dit rapport kunnen we geen volledig recht doen aan de bestaande regionale verschillen. Wel laten we hier in grote lijnen zien wat voor verschillen er zijn in kwantiteiten en kwaliteiten (zie figuren 3.8 t/m 3.10).

Duidelijk is dat er vooral in de regio's rond de Grote Steden veel gebouwd wordt. Met name rond steden als Groningen, Utrecht, Amsterdam, Den Haag en Eindhoven wordt ook meer gebouwd dan dat het aantal huishoudens toeneemt. Met name in die regio's kan het kwantitatieve tekort dus teruggedrongen worden.

Verder zien we dat over het algemeen 50 tot 60% van het

¹⁴ Een belangrijk punt hierbij is dat minder gevraagde huurwoningen over het algemeen nog verkocht kunnen worden. Voor de koopsector geldt dat niet. Derhalve dreigt voor de bepaalde koopwoningen een oplopend afzetrisico.



consument gerichte nieuwbouwprogramma uit koopwoningen zou moeten bestaan. In de regio Groot Rijnmond ligt dit percentage wat lager, namelijk op iets minder dan 50%. Zuid Limburg en Flevoland zijn de meest afwijkende regio's wat dit betreft: in Limburg zou 37% van de nieuwbouw een koopwoning mogen zijn en 63% een huurwoning. In Flevoland daarentegen zou 67% van de woningen in de koopsector gebouwd mogen worden.

Eerder hebben we gezien dat met het nu voorziene nieuwbouw en onttrekkingenprogramma er voor de consument betrekkelijk weinig verandert aan de slaagkansen. Ook op regionaal niveau blijkt dat het geval te zijn. In het algemeen zijn de verschillen tussen de regio's op dit punt overigens beperkt. De slaagkansen schommelen rond de 60%.

In het Westen van het land zijn de slaagkansen in de regio's rond de Grote Steden op een behoorlijk hoog niveau. Dat komt mede doordat daar relatief veel gebouwd wordt. Het hier aangehouden nieuwbouwprogramma als percentage van de bestaande voorraad ligt boven de 10% - wat ongeveer het landelijk gemiddelde is. Daarnaast valt op dat in de aangrenzende regio's van Alkmaar, Haarlem, Gooi en Vechtstreek, Oost Zuid-Holland en Zuid Oost Zuid-Holland de slaagkansen juist kleiner zijn en dit zijn juist de regio's waarin relatief weinig gebouwd wordt.

3.9 Evaluatie

In een voorgaande paragraaf hebben we laten zien dat er de komende jaren relatief weinig verandert op de woningmarkt, als het nu voorziene bouw en onttrekkingenprogramma wordt uitgevoerd. De slaagkansen voor de consument blijven vrijwel gelijk. En de mismatch tussen vraag en aanbod verandert amper.

Dit beeld wijkt af van het beeld dat in voorgaande Socrates ramingen geschetst werd. In de oude prognoses zoals die ook in de bijlage terug te vinden zijn nemen restvraag en restaanbod in de loop der jaren wel af en nemen de slaagkansen wel toe. Maar met de nieuwe cijfers uit het WoON 2006 zien we dat dit niet meer het geval is.

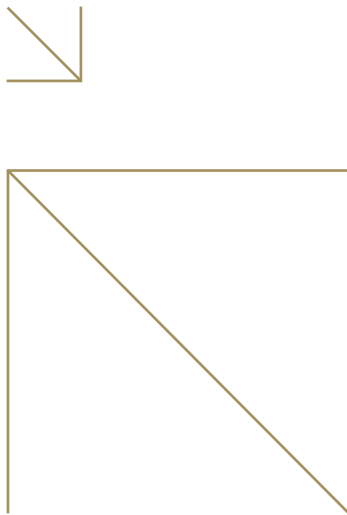


Dit betekent dat het WoON 2006 in feite laat zien dat de wensen van de consument anders zijn, ambitieuzer wellicht dan in 2002 maar in elk geval in grotere mate afwijken van de bestaande voorraad van dit moment waardoor bij de nu voorziene inspanningen geen betere match tussen vraag en aanbod tot stand komt.

Dit is een belangrijke conclusie die nadere toelichting verdient. In tabel 3.2 zijn enkele kerncijfers weergegeven, ontleend aan het WoON 2006. In deze tabel zijn de wensen van de doorstromers weergegeven. De starters ontbreken hier. Maar omdat de doorstromers primair de verhuismogelijkheden op de woningmarkt bepalen, geeft deze tabel wel een goed inzicht in de doorstroommogelijkheden.

Voor zowel het WBO 2002 als het WoON 2006 is weergegeven hoeveel huishoudens op zoek zijn naar een andere woning en wat zij ambiëren (linker deel van de tabel). Daaruit resulteert de totale vraag en het totale aanbod (middelste deel) als ook het maximaal aantal mogelijke verhuisbewegingen, dat voortkomt uit het minimum van vraag en aanbod. Er kunnen immers niet meer vragers verhuizen dan dat er aanbod beschikbaar is. Andersom geldt ook: er kunnen niet meer woningen betrokken worden dan dat er vragers zijn. Gegeven dit aantal verhuisbewegingen resteert een kwalitatief vraag en aanbod overschot (rechter deel).

Uit de vergelijking van vraag en aanbod blijkt dat er in 2006 meer vraag is dan in 2002; met name meer vraag naar koopwoningen (16% meer vraag naar koopwoningen). Het totale aanbod is meegegroeid. Maar in de koopsector is het aanbod maar beperkt toegenomen (11% meer aanbod van koopwoningen). Door deze nieuwe vraag / aanbod verhoudingen kunnen in 2006 minder vragers hun wensen vervullen. Dat leidt tot een kleiner aantal verhuisbewegingen en een grotere mismatch tussen vraag en aanbod. Kortom: het WoON 2006 laat zien dat het moeilijker geworden is de consument te bedienen dan in 2002 nog het geval was.



Tabel 3.2 Vraag en aanbod verhoudingen voor heel Nederland (aantal *1000), WBO 2002 en WoON 2006

WBO 2002

		Gewenste situatie			Totaal	Vraag	Aanbod	Minimum= Verhuisd	Overschot	
		Huurder	Eigenaar						Vraag	Aanbod
Huidige situatie	Huurder	314	155	469	372	469	372		97	
	Eigenaar	58	284	342	439	342	342	97		
		372	439	811	811	811	714			

WoON 2006

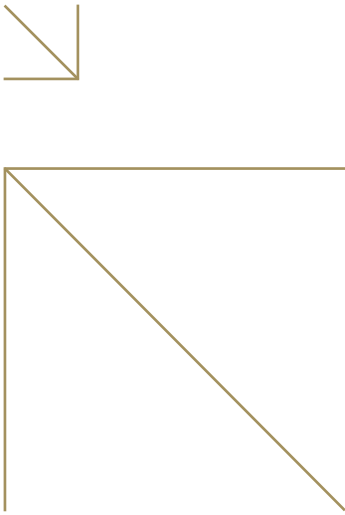
		Gewenste situatie			Totaal	Vraag	Aanbod	Minimum= Verhuisd	Overschot	
		Huurder	Eigenaar						Vraag	Aanbod
Huidige situatie	Huurder	273	174	447	316	447	316		131	
	Eigenaar	43	337	380	511	380	380	131		
		316	511	827	827	827	696			

3.10 Kan het anders? Blijven bouwen en meer herstructureren!

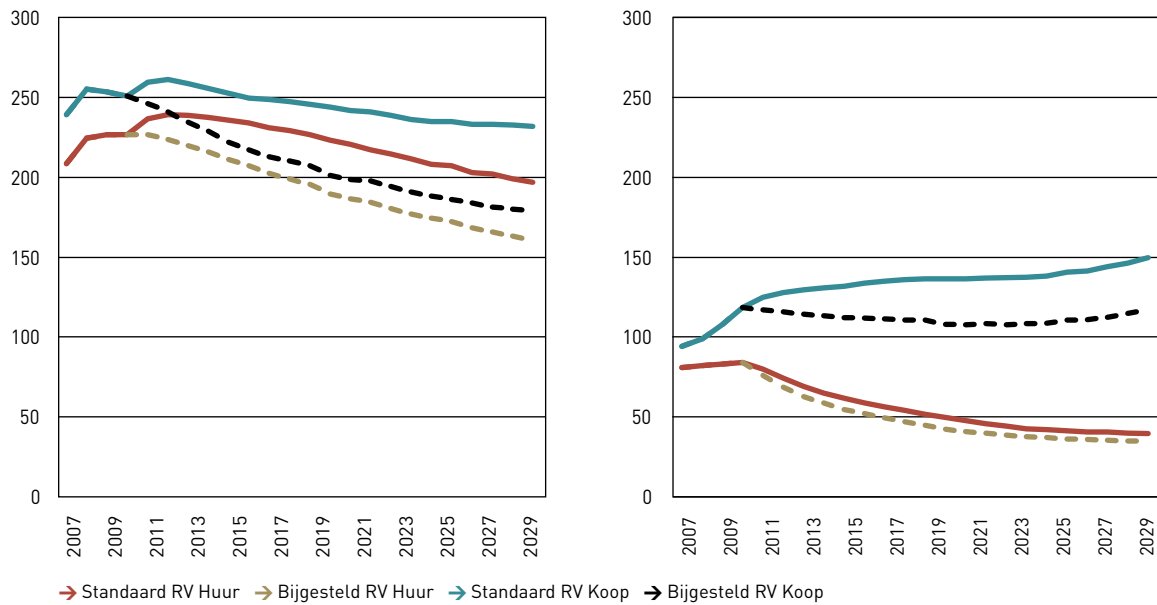
Vanzelfsprekend komt vervolgens de vraag op wat er zou moeten gebeuren om de consument op de woningmarkt wel beter te bedienen. Met welk beleid zou de slaagkans voor de consument vergroot kunnen worden en zouden restvraag en restaanbod enigszins teruggedrongen kunnen worden. In grote lijnen is het antwoord op die vraag dat een dergelijke kwaliteitsslag alleen sneller gemaakt kan worden wanneer er meer gebouwd wordt en tegelijk meer onttrokken wordt. Los van een mogelijke kwantitatieve verruiming van de woningmarkt, kan de aansluiting tussen vraag en aanbod verbeterd worden door de bestaande voorraad als het ware sneller om te vormen. Meer nieuwbouw en (voorlopig evenveel) meer onttrekkingen zorgen voor deze versnelde transformatieslag.

Concreet is deze zoekrichting voor dit rapport op een globale manier nader uitgewerkt, waarbij nog geen sprake is van regionaal en/of lokaal maatwerk. Op een betrekkelijk simpele

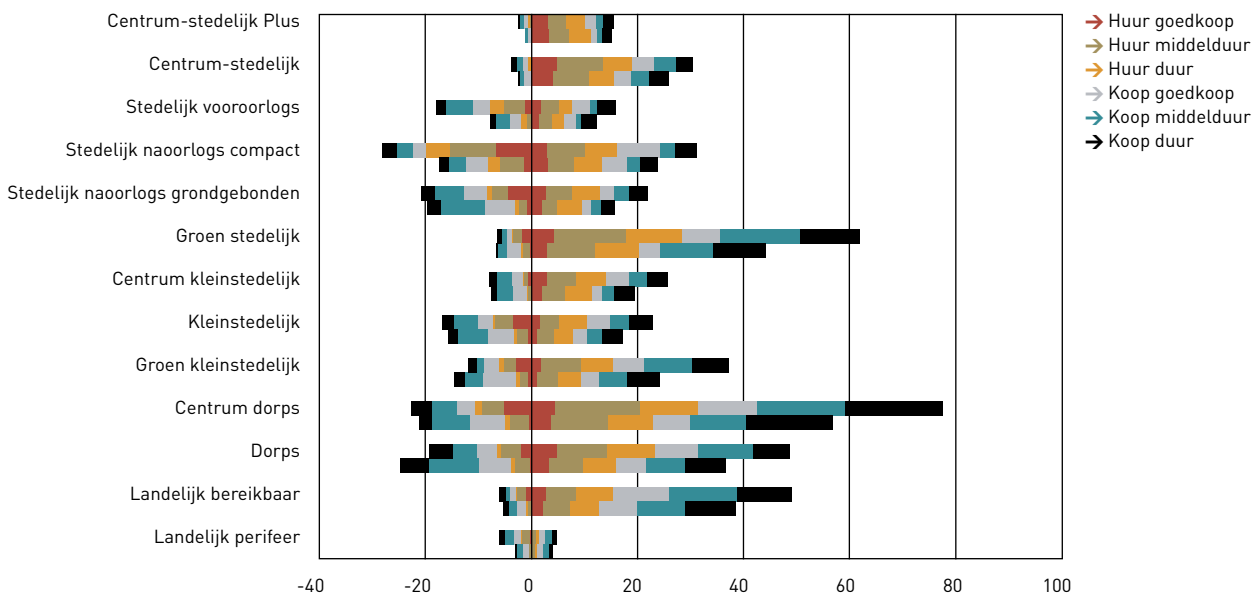
manier is een alternatief scenario bedacht dat voorziet in meer nieuwbouw en meer onttrekkingen. Duidelijk mag zijn dat een nadere uitwerking hiervan voor de hand ligt en gestalte zou moeten krijgen met een scherpere blik op regiospecifieke elementen. Zo vraagt de krimp van de kwantitatieve woningbehoefte welke in Limburg verwacht wordt – met name op langere termijn – om een daarop afgestemd antwoord. In dit scenario is er voor gekozen om vanaf 2010, wanneer de woningbouwafspraken aflopen en bij de huidige verwachtingen het totale bouwprogramma zou terugzakken (naar het niveau van de kwantitatieve toename van de woningbehoefte), deze terugval niet te laten plaats vinden. Vanaf 2010 wordt in dit scenario vastgehouden aan het in 2009 bereikte productieniveau. In concrete cijfers: volgens de woningbouwafspraken zouden in 2009 circa 90.000 woningen per jaar gebouwd moeten worden. Bij de huidige verwachtingen wordt vanaf 2010 uitgegaan van een productie van 70.000 woningen per jaar. In het nieuwe scenario is er vanuit gegaan dat het hoge niveau uit de periode 2005-2010 vastgehouden wordt. In de periode 2010-2030 zou dat 360.000 extra nieuwe woningen opleveren (gemiddeld zo'n 18.000

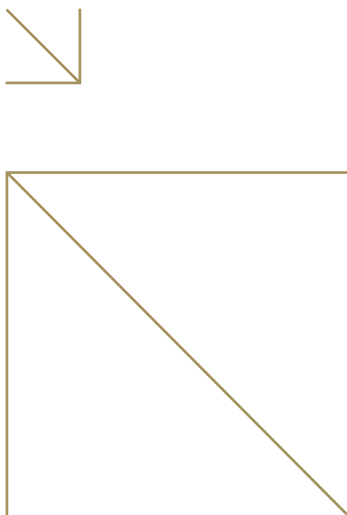


Figuur 3.11 Ontwikkeling van restvraag (links) en restaanbod (rechts) bij het standaard scenario en het bijgestelde scenario, 2006-2030



Figuur 3.12 Ontwikkeling van restvraag (rechts) en restaanbod (links) naar eigendom en prijs per woonmilieu (aantal x 1000) in een "bijgesteld scenario", 2006-2030





woningen per jaar). Met een zelfde aantal is het totaal aantal te onttrekken woningen verhoogd. De extra te bouwen nieuwe woningen zijn vervolgens over de regio's verdeeld evenredig met de restvraag. De extra te onttrekken woningen zijn voor een deel verdeeld analoog aan de extra nieuwbouw en voor deel op basis van het verwachte restaanbod.

Op deze wijze groeit de totale Nederlandse woningvoorraad net zoveel als in het hiervoor gepresenteerde scenario. Op regionaal niveau vindt een beperkte verschuiving plaats ten opzichte van het vorige scenario. De voorraad groeit wat sterker in regio's waar de spanning groot is. Verder wordt met name in regio's waar veel restaanbod dreigt, een extra aantal woningen onttrokken.

In het algemeen leidt dit alternatieve scenario inderdaad tot een betere match tussen vraag en aanbod. In het standaard scenario blijven restvraag en restaanbod de komende jaren vrijwel gelijk en nemen ze na 2010 zelfs toe – wanneer de woningbouwafspraken aflopen en de productie afneemt. In dit “bijgestelde” scenario zien we de mismatch teruglopen. In de periode 2010-2015 leidt het bijgestelde scenario slechts tot een beperkt effect. Maar op langere termijn wijst dit scenario wel de juiste weg.

Ook wanneer de resultaten naar soort woning en woonmilieu bekeken worden, blijkt dat het bijgestelde scenario duidelijk een verbetering oplevert.

Kortom: het nieuwe WoON 2006 laat zien dat in de tot nu toe voorziene inspanning op het gebied van woningbouw en herstructurering een tandje bijgezet zou moeten worden om te zorgen dat de spanning op de woningmarkt op termijn teruggedrongen wordt.

Bijlage 1. Verbeteringen in het model

1.1 Aanvulling van de modelopzet

Bij de Nota Mensen, Wensen, Wonen en het Huurbeleid is het Socrates model gebruikt om effecten van voorgenomen beleidsmaatregelen door te rekenen. Gegeven een bepaald programma (voor nieuwbouw, ontrekkingen, verkoop van huurwoningen, transformaties etc) is nagegaan hoe de consument daarop reageert, hoe vraag/aanbod-verhoudingen verschuiven etc.

Daarnaast kan het model ingezet worden in een meer "vrije rol", namelijk als hulpmiddel om de beleidsontwikkeling te faciliteren waarbij de wensen van de consument centraal staan. Door de voorkeuren van de consument als uitgangspunt te nemen en vervolgens – rekening te houden met het aanbod in de bestaande voorraad – kan berekend worden welk bouwprogramma het beste zou aansluiten bij de wensen van de consument. Deze aanpak is gevolgd in het rapport Woningmarktverkenningen, Socrates 2004.

Dit betekent dat het model ingezet kan worden op twee duidelijk verschillende manieren: 1) als verkenner voor het bouwprogramma dat het best aansluit bij de wensen van de consument en 2) als hulpmiddel om effecten van beleid inzichtelijk te maken.

De overgang van "consumentgericht" naar "beleidsmaatregelengericht" zou men echter meer geleidelijk willen maken. Het inzicht neemt toe wanneer in een aantal stappen duidelijk wordt wat in feite het gevolg is van de verschillende beleidsmatige randvoorwaarden. Een voor de hand liggende opbouw zou zijn:

1. Uitgaan van de consumentenwensen vanuit het WoOn; dit levert het optimale woningbouwprogramma op, vanuit de wensen van de consument. Dit zowel wat betreft het soort woningen als wat betreft het soort woonmilieus waar gebouwd zou moeten worden.
2. Introductie van ruimtelijke restricties waardoor duidelijk wordt dat niet overal gebouwd kan worden. Daarbij gelden zowel restricties aan de urbane kant van de schaal als aan de rurale kant van de schaal. In stedelijke gebieden is er een zekere beperking aan de bouwcapaciteit omdat dichtheden niet ongelimiteerd opgeschroefd kunnen worden. Op dezelfde manier kan ook buiten de stad niet overal gebouwd worden (gelet op tal van restricties in

termen van EHS, lawaai, natuur etc). Binnen de ruimtelijke restricties kan nog gezocht worden naar de meest gewenste woonmilieus.

3. Introductie van bestaande plannen waardoor duidelijk wordt dat reeds in gang gezette ontwikkelingen continuïteit in de beleidsuitvoering vragen en er niet eenvoudig en al te snel overgestapt kan worden naar andere locaties. Binnen deze locaties kan bezien worden welk programma nog het meest optimaal is, qua woonmilieus en woningtypen.
4. En tenslotte uitgaan van de bestaande plannen in aantallen en soorten woningen en woonmilieus waarmee duidelijk wordt dat zowel de fasering en snelheid als de financiering van het geheel zo hun randvoorwaarden stellen.

De eerste stap is zoals gezegd gevolgd in het rapport Woningmarktverkenningen, Socrates 2004. Voor de tweede stap dienen de ruimtelijke restricties in beeld gebracht te worden. In deze bijlage wordt daarvan verslag gedaan. Voor de derde stap kan gebruik gemaakt worden van het Primos 2005 bouwprogramma, dat overigens slechts een beperkt aantal jaren echt vooruit kijkt.

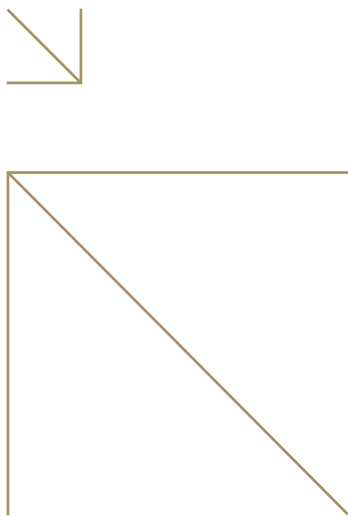
Ruimte voor woningbouw: buiten de stad en via verdichting

1. Ruimte voor woningbouw is te vinden op locaties die nu in gebruik zijn voor agrarische functies en locaties die al aangewezen zijn als bouwterrein. Deze locaties zijn alleen te benutten voorzover er geen ruimtelijke restricties gelden.
2. Daarnaast is woningbouw mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied, totdat een zekere dichtheid bereikt is.

Ad 1: ruimtelijke restricties voor woningbouw op nieuwe locaties

De Nederlandse ruimtelijke ordening kent diverse soorten ruimtelijke restricties voor woningbouw die niet allemaal even hard zijn. Zo is het bouwen van woningen in waterwingebieden uitgesloten terwijl in grondwaterbeschermingsgebieden het bouwen van enkele woningen of, bij zwaarwegend maatschappelijk belang, een hele woningbouwlocatie onder voorwaarden en met compenserende maatregelen wel mogelijk is.

Het rijk legt ruimtelijke restricties vast in wetten, circulaire's en zogeheten Planologische Kernbeslissingen. De restricties zijn dan in algemene termen gesteld zoals bijvoorbeeld de in acht te nemen risicoafstanden in de circulaire 'Zonering



langs hogedruk aardgastransportleidingen' (1984) of ze zijn "indicatief" weergegeven op kaarten van de PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid (Nota Ruimte). Het zijn provincies en gemeenten die de grenzen exact op de kaart dienen te zetten in streek- en bestemmingsplannen. Provincies stellen daarnaast aanvullende restricties vast. Zo heeft de Provincie Overijssel bijvoorbeeld recent "Primaire watergebieden" vastgesteld waar functies geweerd worden "die strijdig zijn met het behoud van ruimte voor water". Daarbij wordt vooral gedacht aan woon- en werkgebieden en andere kapitaalintensieve functies. Per provincie is er een eigen systematiek ontwikkeld waardoor benamingen en indelingen van restricties op het provinciale niveau verschillen.

Inventarisatie ruimtelijke restricties

Er bestaat een groot aantal ruimtelijke restricties. Bij de verwerking van de verschillende inventarisaties naar één bestand met restricties is er voor gekozen om alleen harde restricties die niet 'gemakkelijk' verplaatsbaar zijn mee te nemen. In onderstaande lijst zijn deze vet gemarkeerd.

- **Externe Veiligheid (kustfundament en risicoafstanden pr-106)**
- **PKB Waddenzee**
- **Natuurbeschermingsgebieden**
- **Vogel- en Habitatrichtlijngebieden**
- **Geluidzones luchtvaartterreinen (20 KE Schiphol, overige 35 KE of 47 BKL) (nog niet compleet)**
- **Beleidslijn Grote Rivieren (stroomvoerende en bergende regimegebieden) (2006)**
- **Reserveringen in het kader van de PKB Ruimte voor de Rivier deel 3 (2006)**
- **Grondwaterbeschermingsgebieden (hierin opgenomen zijn de Waterwingebieden)**
- **Netto Ecologische Hoofdstructuur**
- **Rijksbufferzones**
- **Twee locaties (aangegeven als cirkels) op de rand van de 20 KE contour Schiphol die in de Nota Ruimte zijn uitgesloten voor woningbouw. De derde locatie, Haarlemmermeer-West is inmiddels weer geschrapt.**
- **Geluidsonderzoekszones rondom (spoor)wegen (door hoge bebouwing of mitigerende maatregelen zoals geluidschermen is er toch vaak deels woningbouw mogelijk).**
- UNESCO-gebieden zoals aangewezen en op de voorlopige

lijst opgenomen (woningbouw blijkt toch mogelijk in de Beemster).

- **Industriellawaagebieden: bedrijven kunnen verplaatst worden**
- **Primaire watergebieden (Overijssel)**
- **Stankcirkels: bedrijven kunnen verplaatst worden**
- **Nationale Landschappen: woningbouw tot migratiesaldonul toegestaan**

Deze lijst is overigens nog niet compleet. In sommige provincies worden Stiltegebieden gehanteerd., die waarschijnlijk samenvallen met de EHS. Bovendien zou nog bezien moeten worden welk effect uitgaat van bepaalde laagvlieg-gebieden, militaire oefenterreinen, hoogspanningslijnen, gasleidingen e.d. Meer algemeen betekent dit dat de inventarisatie die nu gemaakt is de komende jaren onderhoud verdient. Te meer omdat niet alle opgevraagde informatie (bij ministeries en provincies) verstrekt is.

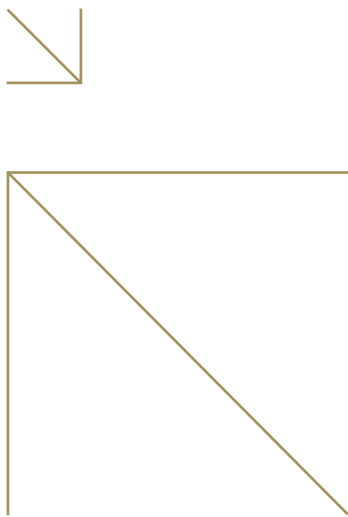
Punt van aandacht: actualiteit en monitoring

Getracht is zo actueel mogelijke bestanden te gebruiken. Zo zijn bijvoorbeeld wat betreft de PKB Ruimte voor de Rivier de bij het recent verschenen deel 3 (kabinetsstandpunt) behorende bestanden opgevraagd. Het ruimtelijk beleid is permanent in verandering. Zo leidt nieuw onderzoek van het RIVM op dit moment tot discussie over aanpassing van de risicoafstanden tot buisleidingen. Ook andere onderdelen van het externe veiligheidsbeleid zijn in beweging. Geluidszones van helihavens gaan straks ook onder de nieuwe wet Regeling Burgerluchthavens en Militaire Luchthavens vallen. LNV gaat Natura2000-gebieden begrenzen. Oude restrictiecategorieën zullen hierin opgaan, maar bekeken zal moet worden of er toch veranderingen plaatsvinden.

Al deze ontwikkelingen worden zoveel mogelijk door ABF gevolgd en gedocumenteerd. Een jaarlijkse update lijkt noodzakelijk. Dat betreft dan niet alleen nieuw beleid, maar ook het doen van navraag naar mogelijke nieuwe digitale bestanden van (veranderd) oud beleid.

Vaststellen feitelijke zoekruimte voor locaties

De zoekruimte is beperkt tot de twee categorieën bodemgebruik, te weten 'overig agrarisch gebied' en 'bouwterrein'. In eerder onderzoek is namelijk geconstateerd dat dit veruit de twee belangrijkste leveranciers van



bouwgrond voor woningen zijn. Gebruik is gemaakt van de versie van het Bestand Bodemgebruik welke de situatie per 2000 beschrijft. Ook op dit punt is een update nodig met behulp van de meest recente informatie.

Ad 2: Grenzen aan verdichting binnen stedelijk gebied

Ook binnen het bestaande stedelijk gebied kan ruimte gevonden worden voor woningbouw, maar ook hier zijn er grenzen. De dichtheid van het woongebied kan niet eindeloos opgerekt worden. Er is om die reden een maximum te stellen aan het aantal woningen dat per hectare (woongebied) ergens kan staan. Dit maximum verschilt van landsdeel tot landsdeel en van regio tot regio. De dichtheid die in de Randstad is hoger dan in het Noorden of Oosten van ons land. En ook per soort woonmilieu verschilt de maximale dichtheid. In het stadscentrum is een hogere dichtheid denkbaar dan in de groene stadsrand of een dorps milieu. Dit is opgelost door per regio (31 regio's) en per type woonmilieu (13 woonmilieutypen) de dichtheid te bezien.

Hierbij zij overigens gewezen op het feit dat het gaat om de dichtheid van het woongebied, binnen een bepaald postcodegebied. Deze dichtheid is gebaseerd op enerzijds het totaal aantal woningen in een gebied en anderzijds de oppervlakte woongebied zoals die door de gemeente is opgegeven voor dat postcodegebied in de bodemstatistiek. Bij de inventarisatie van het bodemgebruik – zoals het CBS die driejaarlijks uitvoert bij alle gemeenten – zijn natuurlijk regels opgesteld over de wijze waarop het grondgebruik geïnventariseerd moet worden. Maar in de dagelijkse praktijk is soms moeilijk precies aan te geven hoeveel ruimte benoemd kan worden als woongebied en hoeveel ruimte aan te wijzen is als zijnde in gebruik voor winkels, werkfuncties, gemengde functies etc. Dit te meer omdat er gewerkt wordt met een minimale eenheid van 100 m² voor woongebied waardoor bijvoorbeeld in een landelijk gebied relatief weinig ruimte wordt aangewezen als zijnde in gebruik voor wonen.

Binnen een regio en een bepaald soort woonmilieu, zijn er over het algemeen meerdere postcodegebieden die onderling verschillen in hun dichtheid. Het ligt *niet* voor de hand om een eventuele bijzonder dichte situatie tot norm te verheffen. Om die reden wordt de maximale dichtheid *niet* gebaseerd op de feitelijke dichtheid van het postcode gebied dat toevallig de

hoogste dichtheid kent. Er is voor gekozen om de maximale dichtheid af te leiden uit de 80% grens (het 8ste deciel) van de verschillende postcodegebieden.

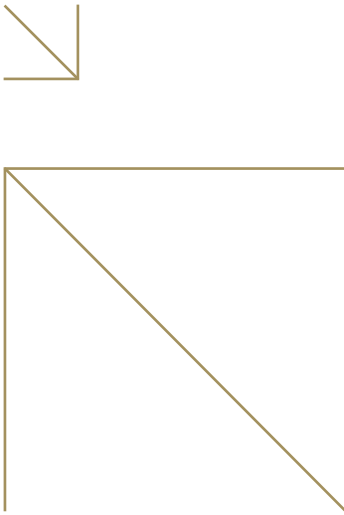
In alle postcodegebieden (van die regio en dat type woonmilieu) kan de dichtheid dus verhoogd worden naar het aldus bepaalde maximum, waarbij – om bijzondere situaties enigszins in de hand te houden – ervoor gekozen is om ook nooit meer dan een verdubbeling van de bestaande woningvoorraad te realiseren.

1.2 De ruimtelijke restricties toegepast

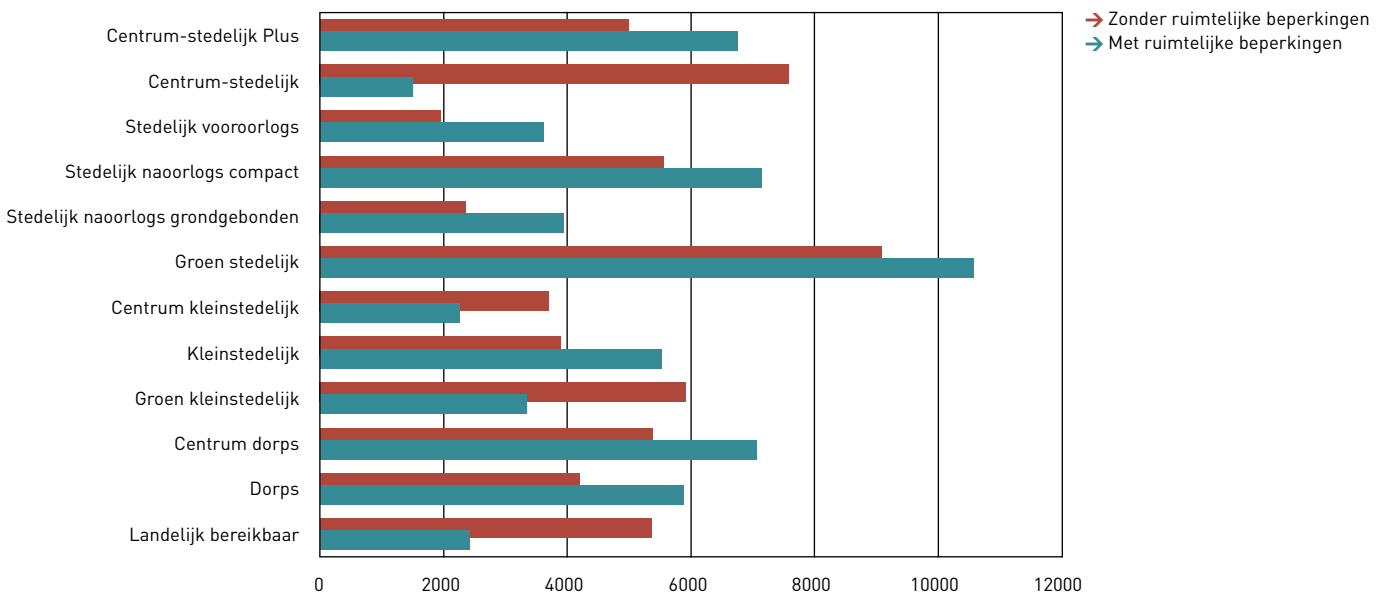
In de prognose zoals gepresenteerd in hoofdstuk 3 is de kwalitatieve samenstelling van het woningbouwprogramma gepresenteerd dat optimaal aansluit bij de wensen van de consument. Dit betreft niet alleen de differentiatie van de woningen maar ook het woonmilieu. Er is vanuit gegaan dat in alle woonmilieus – waar dat nodig is – gebouwd zou kunnen worden. Daarbij is geen rekening gehouden met praktische belemmeringen waaronder de ruimtelijke restricties. Het is echter zeer wel denkbaar dat niet overal gebouwd kan worden zoals de consument graag zou zien; dat geldt zeker voor de binnensteden.

Bij de update van het Socrates model is een onderdeel toegevoegd dat hier informatie over levert. In de voorgaande paragraaf van de bijlage is een en ander beschreven. Daar waar onvoldoende ruimte is om nieuwe woningen te bouwen, wordt dit probleem gesignaleerd door het rekenmodel en vervolgens wordt het ruimteprobleem "opgelost" door er vanuit te gaan dat "dan wel" in andere woonmilieus meer gebouwd zal worden.

Dit leidt tot een bouw en onttrekkingenprogramma dat in grote lijnen nog vergelijkbaar is. Maar – zeker bij sommige regio's – worden op deze wijze ruimtelijke knelpunten gesignaleerd. Het meest pregnant is dat – al voor 2015 – te zien bij de regio Haaglanden. Bij veel andere regio's wordt het ruimteprobleem pas zichtbaar na 2015. Maar in de regio Haaglanden is er al op redelijk korte termijn onvoldoende ruimte vooral in de stedelijke milieus (van Delft en Zoetermeer; niet Den Haag want dat centrum stedelijk plus milieu biedt nog wel ruimte).



Figuur A.1 Het nieuwbouwprogramma zonder ruimtelijke restricties en met ruimtelijke restricties naar woonmilieu in de regio Haaglanden, 2006-2015



1.3 De specificatie van het model

In 2005 is een rapport "Methodiek en toelichting Socrates model" uitgebracht. Dit methodiek rapport zal aangepast worden aan de nieuwe opzet van het model waarvan we hier kort de basisopzet bespreken.

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 (nieuwe) 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

Tabel A.1 Typering van de huishoudens naar leeftijd, type en inkomensniveau

Leeftijd

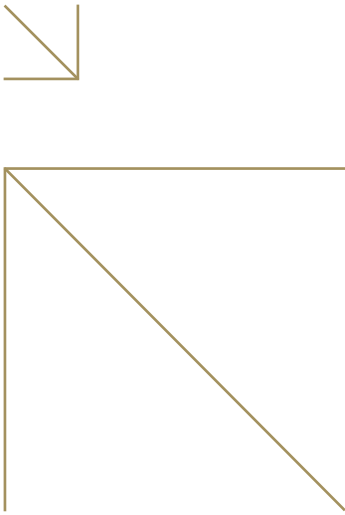
- 1 Jonger dan 30 jaar
- 2 30-44 jaar
- 3 45-64 jaar
- 4 65-74 jaar
- 5 75 jaar en ouder

Type

- 1 Alleenstaand
- 2 Eenouder gezin
- 3 Samenwonend zonder kinderen
- 4 Samenwonend 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



op het netto besteedbaar jaarinkomen. In onderstaande tabel zijn de indelingen weergegeven. De combinatie van deze kenmerken (5*4*4) levert de eerder genoemde 80 huishoudentypen op.

Woningtypen

In het Socrates model zoals dat de afgelopen jaren gebruikt is, werd onderscheid gemaakt naar 24 woningtypen plus een bijzondere categorie het verzorgde wonen (het 25e woningtype). De hoofdindeling was er een naar huur/koop (2), eengezins/meergezins (2) en prijsniveau (3 klassen). De daaruit af te leiden 12 woningtypen (2*2*3) werden vervolgens uitgesplitst naar al dan niet "toegankelijk".¹⁵

De indeling naar toegankelijke en niet toegankelijke woningen was mede ingegeven door het feit dat wonen met zorg enkele jaren terug een steeds belangrijker beleidsterrein werd. Zo zijn de ministeries van VROM en VWS in 2004 samen naar buiten getreden met hun Actieplan Wonen met Zorg. Om op deze beleidsopgaven aan te sluiten is destijds besloten het Socrates model zodanig in te richten dat relevante informatie aan dit model ontleend zou kunnen worden.

Bij nadere bestudering van de opgave en de relevante verbanden, moeten we echter constateren dat de opgave op dit beleidsterrein zeer goed in beeld gebracht kan worden met een ander rekenmodel.

De voordelen van het Socrates model zijn met name de koppeling aan zgn. cohort effecten en in het verlengde daarvan informatie omtrent de feitelijke woonsituatie van de huishoudens. Voor de vraag naar huur dan wel koopwoningen is dat belangrijk: eigenaar bewoners zijn bijvoorbeeld veel eerder geneigd weer een woning te kopen als ze verhuizen dan huurders. Vandaar dat deze voor de woningmarkt belangrijke informatie in het Socrates model is opgenomen.

De maatschappelijke opgave op het gebied van wonen met zorg hangt daar echter nauwelijks van af. Deze opgave is sterk leeftijd en gezondheid bepaald. Gezondheid is overigens een aspect waar het Socrates model geen informatie over bevat. En de wel in Socrates aanwezige informatie over de feitelijke woonsituatie (woont men in een huur of koopwoning), levert

geen bijdrage op aan de prognoses. Vandaar dat een ander rekenmodel wel zo geschikt is om de opgave op dit terrein in beeld te brengen.

Voor het Ministerie van VROM wordt de opgave op dit moment – mede gebaseerd op het nieuwe WoON 2006 – dan ook met een ander rekenmodel in beeld gebracht. De informatie is derhalve wel beschikbaar maar het Socrates model hoeft hier geen bijdrage aan te leveren.

Dit betekent dat het aantal woningtypen in het Socrates model teruggebracht zou kunnen worden naar 12 maar ook dat een ander woningkenmerk in principe opgenomen zou kunnen worden in het model. Dat kon in het verleden niet omdat een verdere uitsplitsing dan de genoemde 24 woningtypen stuit op betrouwbaarheid en informatie grenzen. Nu deze mogelijkheid er wel is, is nagegaan welk woningkenmerk voor de woningmarkt belangrijk is en dus toegevoegd zou kunnen worden. Er is voor gekozen om de huurwoningen uit te splitsen naar grootte op basis van het aantal kamer en de eengezinskoopwoningen uit te splitsen naar bouwvorm. Op deze manier onderscheidt het Socrates model nu de volgende 24 woningtypen.

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.

Hierbij is gebruik gemaakt van dezelfde classificatie en methodiek, alleen de basisgegevens per postcodegebied zijn geüpdate. Zo is bijvoorbeeld gezien hoe groot de woningdichtheid inmiddels is per postcodegebied en in hoeverre dat aanleiding zou moeten zijn om het gebied anders te typeren. Uiteindelijk bleek voor 10 postcodegebieden zoveel veranderd te zijn, dat een nieuwe typering aan de orde was. In onderstaand overzicht zijn deze gebieden benoemd. Een samenvattend overzicht van de (eerder ontwikkelde) typologie van woonmilieus, is te vinden in een andere bijlage.

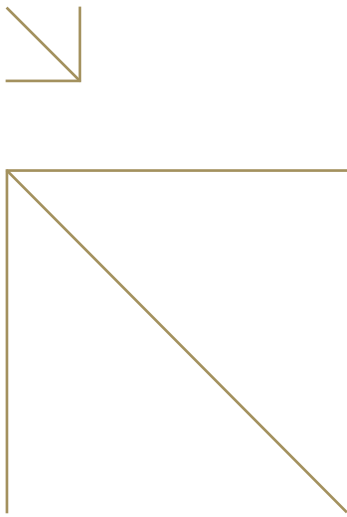
¹⁵ Een woning heet toegankelijk als deze zowel van buiten zonder traplopen bereikbaar is als binnen zonder traplopen bewoond kan worden doordat woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer op dezelfde verdiepingvloer gelegen zijn.

Tabel A.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)

Tabel A.3 Nieuw woonmilieu voor enkele postcodegebieden

Veranderde woonmilieus 2006	woning voorraad		dichtheid totaal		omgevings adressendichtheid		2006	woonmilieu 2006
	2000	2004	2000 (won/km ²)	2004 (won/km ²)	1999 (adr/km ²)	2004 (adr/km ²)		
1822 Nollen/Beverkoog (Alkmaar)	146	1355	78	726	539	1263	groen stedelijk	groen stedelijk
2292 Wateringen (Westland)	62	798	84	1086	-	1889	centrum dorps	dorps
2498 Ypenburg (Den Haag)	30	622	32	655	-	579	groen stedelijk	groen stedelijk
2632 Nootdorp (Pijnacker-Nootdorp)	11	708	12	759	-	1023	centrum dorps	dorps
2652 Berkel en Rodenrijs	24	291	170	2064	-	572	centrum dorps	dorps
2662 Bergschenhoek	6	851	8	1116	-	-	centrum dorps	dorps
2729 Zoetermeer-Oost/Oost	4	2123	2	1224	-	1105	groen stedelijk	groen stedelijk
3162 Oude Koedood (Albrandswaard)	47	1025	43	945	113	721	centrum dorps	dorps
7424 Colmschate-noord (Deventer)	13	886	13	859	-	1064	groen stedelijk	groen stedelijk
8322 De Staart (Urk)	401	827	454	936	485	501	centrum dorps	dorps
Totaal	744	9486						



Tabel A.4 Enkele kwaliteitskenmerken per marktsegment, zoals gevraagd door de consument voor verschillende woningtypen, WoON 2006¹⁶

		Aantal kamers	Oppervlakte (m ²)	Oppervlakte woonkamer (m ²)	Prijs per m ² per maand	% Met lift gewenst	% Woning in een rij
Huur Eengezins	Goedkoop	3,5	86	28	3,8		73%
	Middelduur	3,7	94	30	4,8		80%
	Duur	3,8	108	31	5,9		75%
Huur Meergezins	Goedkoop	2,5	61	25	5,4	33%	
	Middelduur	2,9	70	27	6,4	40%	
	Duur	3,0	78	30	8,1	47%	
<hr/>							
		Aantal kamers	Oppervlakte (m ²)	Oppervlakte woonkamer (m ²)	Prijs per m ²	% Met lift gewenst	% Woning in een rij
Koop Eengezins	Goedkoop	4,0	126	35	1540		59%
	Middelduur	4,4	152	40	1960		40%
	Duur	5,0	192	48	2570		11%
Koop Meergezins	Goedkoop	3,1	88	31	1930	38%	
	Middelduur	3,3	106	39	2540	66%	
	Duur	3,6	138	44	3010	69%	

1.4 Het begrip woonkwaliteit

Een belangrijke constatering in dit rapport 3 is dat het WoON 2006 laat zien dat de consument zoekt naar kwaliteit. Meer zelfs nog dan enkele jaren terug het geval was, blijkt dat de bestaande voorraad flink "verbouwd" zou moeten worden om te zorgen voor een aansluiting van vraag en aanbod.

Nu heeft het begrip kwaliteit een veelheid aan gezichten. In de prognoses wordt met name rekening gehouden met kwalitatieve aspecten als eigendomsverhouding, type, bouwvorm, prijs en woonmilieu. Maar er zijn natuurlijk meer zaken van belang.

- Op de eerste plaats is (aanvullend) de ruimte die een woning biedt van belang. Van oudsher wordt ruimte met name gemeten in aantal kamers. Meer en meer gebeurt dat tegenwoordig – net als in andere landen – ook in m².
- Verder is de bouwvorm van belang, met name bij eengezinskoopwoningen: staan woningen in een rij, 2-onder-1 kap of vrij?

- Tenslotte is het goed om een beeld te geven van de prijzen in huur en koopsector, wat als aanvulling gezien kan worden op de eerder gepresenteerde resultaten voor een aantal prijsklassen.

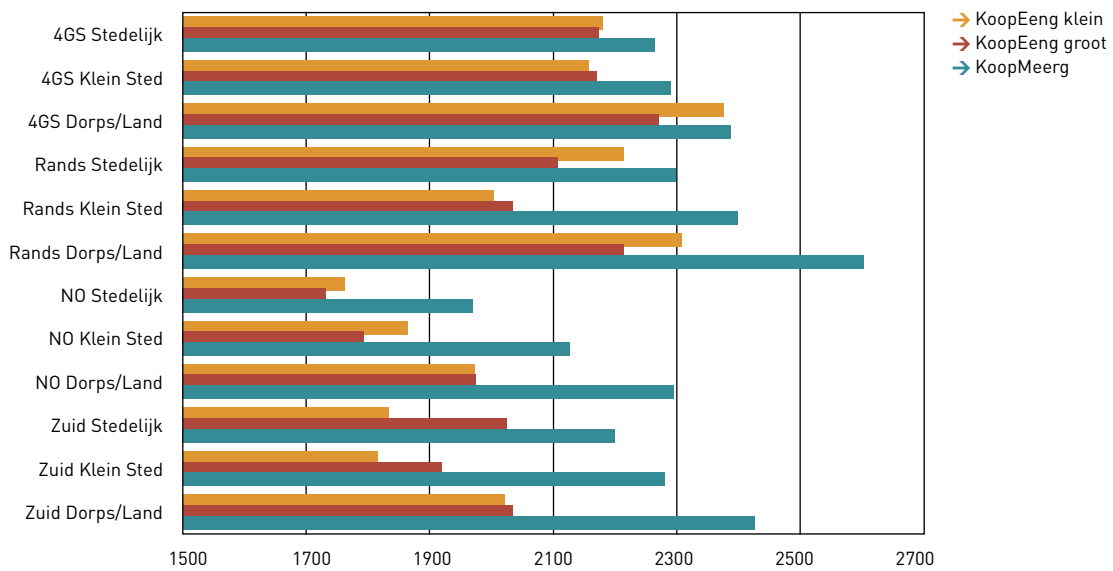
1. Kwaliteit en ruimte

In bovenstaande tabellen en onderstaande figuren zijn enkele kwaliteitskenmerken bij elkaar gebracht, zoals opgegeven door de consument in het WoON 2006. In de huursector vraagt de consument die een goedkope eengezinshuurwoning zoekt,

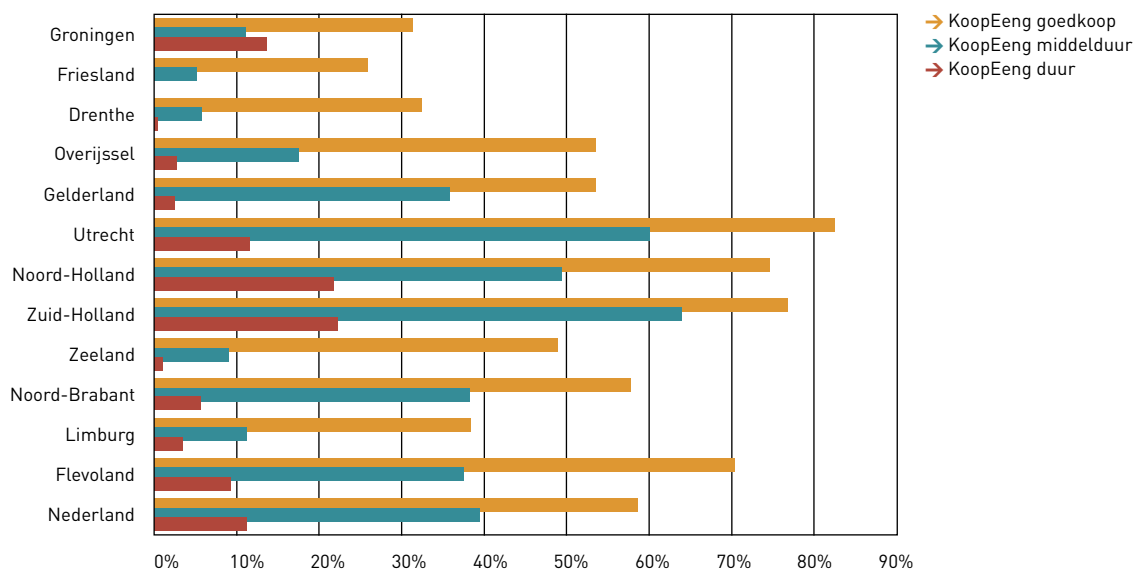
¹⁶ De hier vermelde prijzen per m² zijn micro gemiddelden. Het micro gemiddelde wordt berekend op basis van de prijs per m² van verschillende respondenten. Dit micro gemiddelde kan flink afwijken van een macro gemiddelde dat berekend wordt op basis van de totaal betaalde huur en totale oppervlakte van een aantal respondenten. In onderstaande tabel wordt dit geïllustreerd.

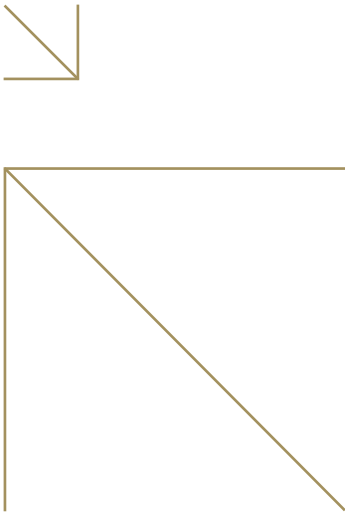
	Huur	Oppervlakte	Prijs m ²
Respondent A	1000	100	10
Respondent B	500	20	25
Totaal	1500	120	
Micro gemiddelde =	(10+25) / 2 =		17.50
Macro gemiddelde =	1500 / 120 =		12.50

Figuur A.2 Prijzen per m² voor koopappartementen naar locatie en prijssegment, WoON 2006

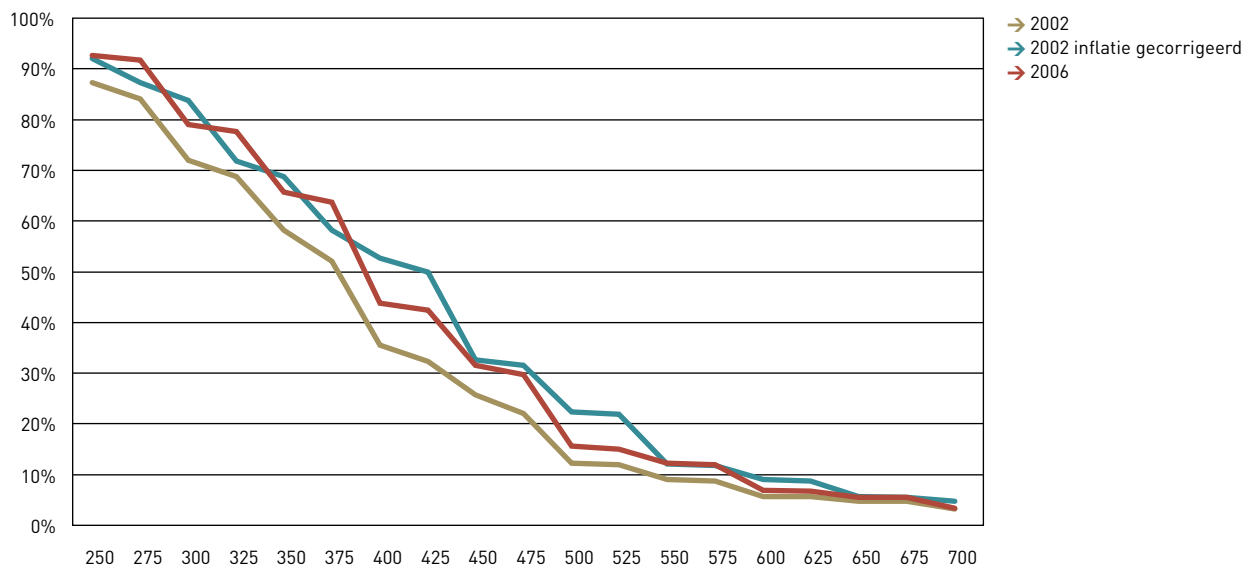


Figuur A.3 Percentage van de woningen dat in een rij mag staan per provincie naar prijssegment, WoON 2006

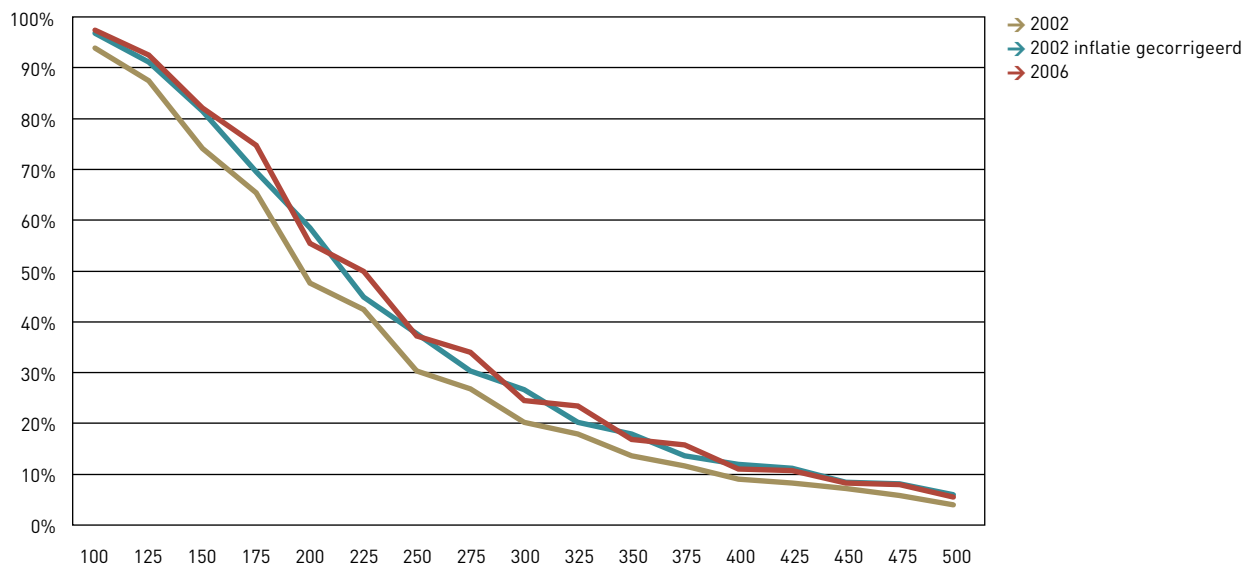


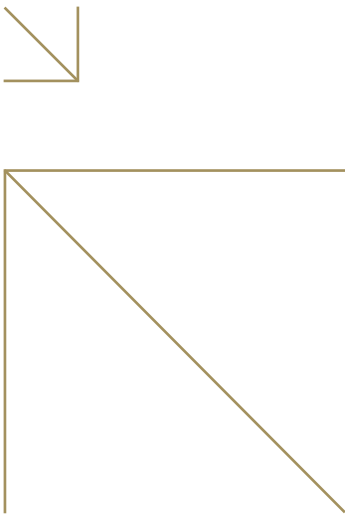


Figuur A.4 Het aantal geïnteresseerden (in procenten - verticaal) voor huurwoningen afhankelijk van de prijs (in euro's per maand - horizontaal), WBO 2002 en WoON 2006



Figuur A.5 Het aantal geïnteresseerden (in procenten - verticaal) voor koopwoningen afhankelijk van de prijs (in euro's x 1000 - horizontaal), WBO 2002 en WoON 2006





een woning met 3 tot 4 kamers, die ongeveer 85m² groot is, waarvan de woonkamer circa 30m² groot is. De prijs die hij / zij bereid is te betalen, komt neer op circa € 3.80 per maand per m².¹⁷

De consument blijkt bereid om voor een appartement over het algemeen meer te betalen per m² dan voor een eengezinswoning. Dat is niet alleen in de huursector het geval; ook in de koopsector. Een en ander hangt met name samen met het feit dat de consument bij een appartement minder m² verwacht.

Deze prijzen verschillen per prijssegment. Bij de goedkope segment ligt de prijs per m² lager dan bij de dure prijssegmenten. Dit geeft aan dat duurdere woningen niet alleen groter zijn, maar in het algemeen ook luxer in hun uitvoering.

Bovendien is de locatie van grote invloed op de prijs per m². In de 4 Grote Steden wordt over het algemeen meer betaald dan gemiddeld maar zeker ook in de overige (niet 4Grote) gemeenten worden flinke prijzen betaald.

2. Kwaliteit en bouwvorm

Verder speelt met name bij de eengezinskoopwoningen de bouwvorm een belangrijke rol. Bij deze update van het Socrates model op basis van het WoON 2006 is ervoor gekozen om dit element onder te brengen in het rekenmodel.

Ook op dit punt zijn er verschillen naar prijssegment, locatie en per regio. Naarmate de woning duurder is, verwachten meer mensen een (half)vrijstaand woning. Naarmate de woning lager in prijs is, kan de woning ook in een rij staan. Hierbij zijn er grote verschillen per regio. In de Randstad kan een dure eengezinskoopwoning nog wel in een rij staan. In het Noorden van het land is dat ondenkbaar. Daar mag ook van de goedkope koopwoningen slechts een beperkt deel in een rij staan. De woonconsument verwacht daar al gauw een (half) vrijstaande woning.

3. Kwaliteit en prijs

In het Socrates model wordt (noodzakelijkerwijs), gerekend met een beperkt aantal prijsklassen. Maar in de werkelijkheid zijn er natuurlijk veel meer nuances. Het ene huishouden zoekt een huurwoning van maximaal 350 euro, het andere van 450 euro, maar beiden vallen binnen het rekenmodel in dezelfde prijsklasse.

Op basis van het WoON 2006 en het laatste WBO 2002 is hier nog eens nagegaan welke prijs de consument wil betalen en op welk prijsniveau mensen afhaken. Wanneer gecorrigeerd wordt voor inflatie is het verloop bij beide onderzoeken overigens volstrekt vergelijkbaar. Maar om de "sprongen" bij ronde bedragen te kunnen vergelijken is hier niet voor inflatie gecorrigeerd.

Wanneer de huurprijs boven de € 250 per maand komt, haakt 10% van de mensen af en is 90% nog geïnteresseerd. Naarmate de prijs oploopt vallen steeds meer mensen af. Boven de € 400 is nog ruim 40% van de huurders geïnteresseerd. Boven de € 500 loopt dat percentage terug naar 14% en boven de € 600 halveert dit nog eens naar 6%.

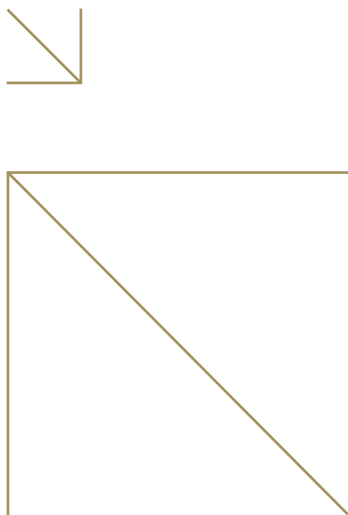
In de koopsector zien we eenzelfde patroon. Circa 5% van de potentiële kopers haakt af wanneer de woning meer dan € 100.000 kost. Maar bij een verkoopprijs van meer dan € 400.000 is nog maar 10% van alle kopers geïnteresseerd.

1.5 Het substitutie proces

Binnen het Socrates model wordt uitgegaan van de woonvoorkeuren zoals verschillende groepen huishoudens die opgegeven hebben in het WoON 2006. Bij deze woonvoorkeuren spelen zowel de huishoudenkenmerken als de kenmerken van de huidige woonsituatie een rol. Het komt er praktisch gezien op neer dat bijvoorbeeld voor

- alleenstaanden, jonger dan 30 jaar met een inkomen van minder dan 15.000 euro (zie de huishoudentypering in tabel A.1),
 - wonend in een kleine goedkope eengezins huurwoning (zie de woningtype indeling in tabel A.2),
- bezien wordt hoeveel procent zou willen verhuizen naar elk van de 24 onderscheiden woningtypen. Het is dus niet zo dat alle huishoudens van hetzelfde type ook dezelfde wens

¹⁷ De goedkope huursector loopt tot € 332 per maand; de middeldure huursector tot € 475 per maand; daarna begint de dure huursector. De goedkope koopsector loopt tot € 200.000; de middeldure koopsector tot 330.000 euro.



Tabel A.5 Ontwikkeling woningvraag als gevolg van substitutie (voorbeeld)

	Huur	Koop	Totaal
1 Vraag per jaar	600	600	
2 Vraag per cyclus	100	100	200
3 Aanbod per cyclus	80	50	
4 Niet gehonoreerde vraag	20	50	70
5 Vragers in 2e ronde zonder substitutie (2+4)	120	150	270
6 Vragers in 2e ronde na substitutie	135	135	270

hebben. Er is sprake van een verdeling van de voorkeuren over de diverse woningtypen.

Daarnaast spelen ook het huidige en het gewenste woonmilieu mee in het model. In de toelichting die we hier geven, laten we dat kenmerk voor de eenvoud weg.

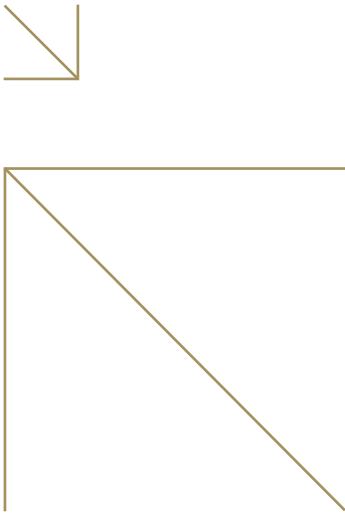
Het model start met deze woonvoorkeuren en simuleert vraag en aanbod ontwikkelingen per jaar. Om de dynamiek goed in beeld te brengen, wordt een aantal cycli van vraag en aanbod per jaar doorgerekend. Het idee hierachter is dat binnen een jaar een aantal stappen (schakels in de doorstroom keten) gezet kunnen worden. De mensen die in januari verhuizen laten een woning achter, enige tijd later wordt dit huis betrokken door nieuwe bewoners, weer enige tijd later wordt de woning die zij achterlaten weer betrokken door nieuwe bewoners etc. Mede op basis van de modelervaringen is ervoor gekozen op deze wijze per kalenderjaar 6 cycli door te rekenen zodat per jaar vraag en aanbod 6 maal met elkaar geconfronteerd worden.

Hierbij wordt de vraag van starters, vestigers en potentiële

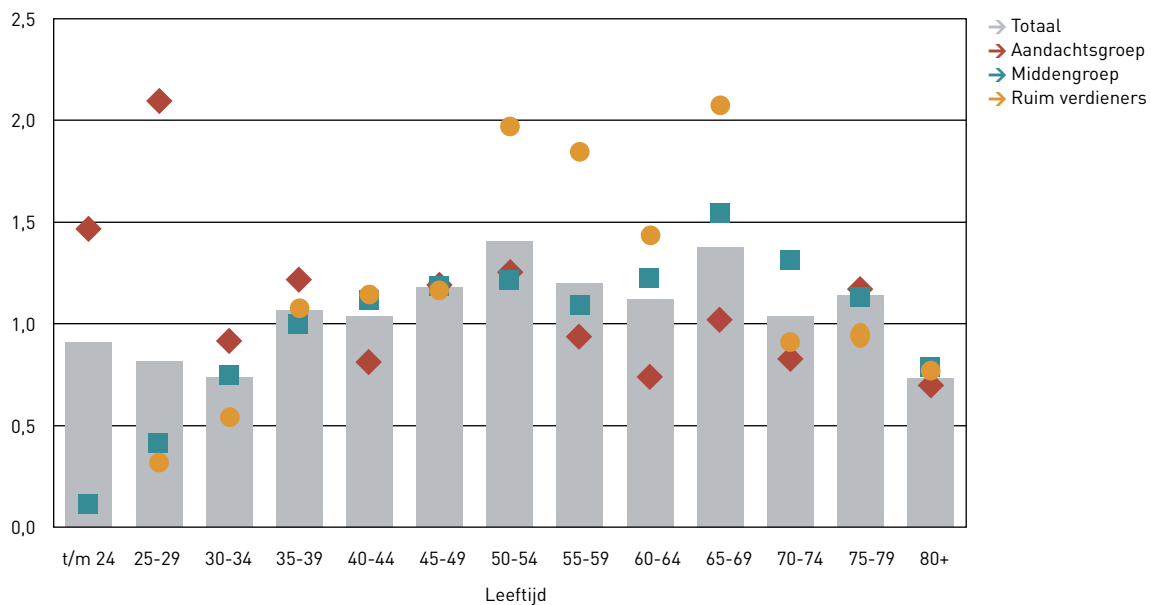
doorstromers berekend. Alle vragers worden opgeteld en daaruit resulteert de totale vraag naar een bepaald type woning. Tegenover die vraag staat het beschikbare aanbod van dat moment. In het algemeen zal er meer vraag zijn naar woningen dan dat er aanbod is. Als er bijvoorbeeld 100 vragers zijn en slechts 50 woningen aanbod, betekent dit dat de helft van alle vragers kan verhuizen. In principe wordt deze "slaagkans" van 50% dan aangehouden voor alle vragers groepen: de starters, de vestigers en de doorstromers.

In bovenstaande tabel is weergegeven hoe dit substitutieproces verloopt. Bij iedere cyclus verdelen de zoekers zich weer volgens de oorspronkelijke voorkeur. Deze model aanpak impliceert dat de rij zoekers niet langer wordt voor de woningtypen waar relatief weinig aanbod is.

Uit recente analyses is echter gebleken dat er op dit punt verschillen zijn tussen starters (veelal jongeren) en doorstromers (meer ouderen): de starters lijken eerder genoeg te nemen met een woning dan de doorstromers. En ook het inkomen lijkt van invloed. Jongeren met een laag



Figuur A.6 Verhouding tussen het aantal huishoudens met verhuisplannen en het aantal huishoudens dat verhuisd is, naar inkomensniveau en leeftijd, WoON 2006



inkomen hebben een kleinere slaagkans, maar ook oudere doorstromers met een hoger inkomen blijken een lage slaagkans te hebben.¹⁸

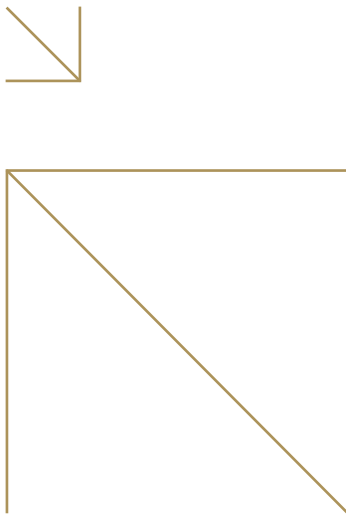
De verklaring hiervoor moet vooral gezocht worden in het feit dat bepaalde groepen minder kritisch zijn dan anderen en als gevolg daarvan makkelijker substitueren en genoeg nemen met een andere woning. Zij passen hun voorkeur sneller aan, aan datgene wat wel beschikbaar is.

Hiermee wordt nu rekening gehouden in het model. Degenen die snel substitueren, verdelen zich bij iedere cyclus volgens de oorspronkelijke voorkeuren over de verschillende woningtypen. Dit geldt voor de starters en de vestigers. Maar degenen die minder makkelijk substitueren hebben als het ware "geheugen" en blijven staan voor het woningtype dat ze vergeefs geprobeerd hebben te bemachtigen. Dit geldt voor de doorstromers.

1.6 Het woonmilieu op postcodeniveau gewaardeerd

Binnen het Socrates model wordt gerekend met (circa 4000) postcodegebieden. Van ieder postcodegebied is het woonmilieu getypeerd (zie ook bijlage 2). Nu worden met het model berekeningen per regio uitgevoerd. Per regio zijn er over het algemeen meerdere postcodegebieden die hetzelfde type woonmilieu representeren. Dit betekent dat een huishouden dat op zoek is naar bijvoorbeeld een groenstedelijk milieu, in meerdere postcode gebieden dit woonmilieu kan vinden. Toch zal het ene postcodegebied aantrekkelijker zijn voor de consument dan het andere gebied. Ook al gaat het om een vergelijkbare woning en is er binnen het rekenmodel geen verschil in woonmilieu, in werkelijkheid zal de consument over het algemeen wel een verschil zien. Met dit verschil in appreciatie wordt rekening gehouden om zo te komen tot realistische cijfers per postcodegebied (en per gemeente: de gemeentelijke cijfers worden bepaald door de uitkomsten van een aantal postcodegebieden op te tellen). Een goede ingang daarvoor vormt het oordeel dat de woonconsument in het WoON 2006 zelf heeft uitgesproken

¹⁸ Zie verder het rapport "Bouwen voor de schuifpuzzel", ABF Research, Delft, 2007



over zijn wijk. Aan iedere consument is namelijk gevraagd het woonmilieu te waarderen met een soort rapportcijfer. Nu kan op basis van het WoON 2006 geen statistisch betrouwbaar gemiddelde bepaald worden voor alle individuele postcodegebieden. Daarvoor zijn er toch nog te weinig enquêtes uitgezet. Om toch tot een verantwoord cijfer te komen, hebben we meerdere WBO's / WoON "op elkaar gelegd". Hier is naast het WoON 2006, gebruik gemaakt van de WBO's 1986-2002. Voor vrijwel alle gemeenten kan daarmee een verantwoord rapport cijfer bepaald worden. Ook per postcodegebied kan op die manier een verantwoord rapportcijfer bepaald worden.¹⁹

Deze rapport cijfers laten met elkaar een patroon zien dat ook op hoger schaalniveau goed te interpreteren valt.

- In het algemeen scoort de Randstad het laagst
- Buiten de Randstad krijgen de grotere steden in het algemeen een wat lager rapport cijfer.
- Ook langs de grote snelwegen liggen de rapportcijfers minder hoog.

Een drukke omgeving scoort in het algemeen niet al te hoog. Daarentegen blijken de mensen juist meer tevreden te zijn op plaatsen waar het rustig is: Brabant, Gelderland, Friesland en Zeeland.

1.7 Methodische aanpassingen

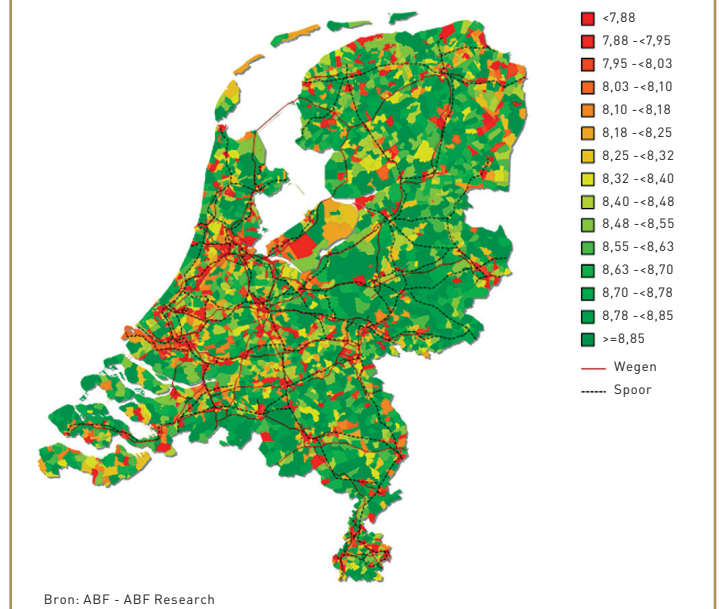
Schatting basis matrix

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 basis matrix wordt per postcodegebied opgesteld.

In het verleden werd deze basismatrix zo goed mogelijk

¹⁹ Voor de postcode gebieden waaruit minstens 10 respondenten mee gedaan hebben in de laatste twee onderzoeken, bieden deze onderzoeken voldoende basis. Dit geldt voor 2800 van de 4000 gebiedjes. Voor die postcode gebieden waarbij dit niet het geval is, is gekeken of toevoeging van eerdere WBO's oplossing biedt. Voor 400 gebiedjes wordt dan wel een minimum aantal van 10 respondenten gehaald. De laatste 800 postcode gebieden moeten geschat worden. Voor deze gebiedjes is het rapport cijfer geschat op basis van a) het rapport cijfer van het desbetreffende woonmilieu in de regio, b) het rapportcijfer van de desbetreffende gemeente in diezelfde regio en c) de score van deze regio als geheel (met de formule: rapportcijfer = a * b / c).

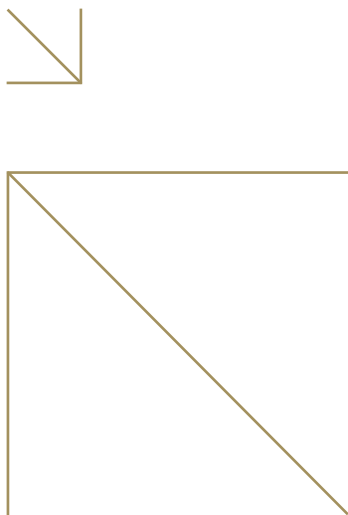
Figuur A.7 rapportcijfer per postcodegebied op basis van WBO 1986-2002. WoON 2006



ontleend aan het WBO. Op een aantal punten werd vervolgens gezorgd dat de cijfers klopten met gegevens uit de CBS statistiek. Zo was bijvoorbeeld uit de CBS statistiek het totaal aantal huishoudens per postcodegebied bekend. Hiervoor werden de WBO cijfers enigszins aangepast.

De laatste jaren is de kwaliteit en de beschikbaarheid van tal van regionale gegevens sterk vooruit gegaan. Niet alleen het totaal aantal huishoudens per postcodegebied is bekend, ook de verdeling naar type (en per gemeente naar leeftijd) is bekend. En uit weer andere bron (het RIO) kan de verdeling naar inkomen afgeleid worden.

Om deze reden is er voor gekozen om de "randen" van de basismatrix (zowel het aantal huishoudens naar kenmerken als het aantal woningen naar kenmerken) te ontleen aan verschillende statistieken en alleen de verdeling van de huishoudens over de woningtypen ("het binnenwerk van de basismatrix" te ontleen aan het WoON 2006. In het algemeen mogen we er vanuit gaan dat door de grotere beschikbaarheid van regionale statistieken de kwaliteit van de gegevens is toegenomen.



Schatting woonvoorkeuren

De woonvoorkeuren hangen samen met het zowel het huishoudentype als het huidige woningtype. Dit leidt tot een driedimensionale tabel (huishoudens, huidig woningtype, gewenst woningtype). In het verleden werd de tabel van woonvoorkeuren geschat, aansluitend bij de schatting van de basismatrix uit het WBO, zoals hierboven beschreven is. In de nieuwe opzet is ervoor gekozen om de driedimensionale tabel op landelijk niveau te ontlenen aan het WoON. Vervolgens wordt per regio ervoor gezorgd dat de tweedimensionale randvlakken van deze driedimensionale tabel overeenkomen met de cijfers uit het WoON voor die betreffende regio.²⁰

Definitie restvraag

Een deel van degenen die een woning vragen slaagt erin dat woningtype ook te vinden, een ander deel substitueert en neemt genoeg met een ander woningtype en nog een ander deel van de woningzoekenden verhuist uiteindelijk niet (binnen een bepaald jaar – volgend jaar zoeken deze mensen weer opnieuw en kunnen ze alsnog verhuizen).

In het verleden werd de restvraag bepaald op basis van degenen die aan het eind van een kalenderjaar (na 6 cycli) niet verhuisd waren. Daarbij kon het zijn dat huishoudens na de 6e cyclus geteld werden bij een woningtype dat niet hun eerste voorkeur was, maar waar ze heen gesubstitueerd waren in de loop van het jaar.

In de nieuwe opzet wordt rekening gehouden met de substitutie. DE restvraag wordt als het ware voor deze substitutie geschoond zodat er een meer reëel zicht ontstaat op de restvraag.

²⁰ Deze 3 randvlakken zijn a) huishoudentype gecombineerd met woonvoorkeur, b) huishoudentype gecombineerd met gewenst woningtype en c) huidig woningtype gecombineerd met gewenst woningtype.

Bijlage 2. Het woonmilieu

Er zijn in het WoON 2006 twee woonmilieutyperingen 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.²¹ 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 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

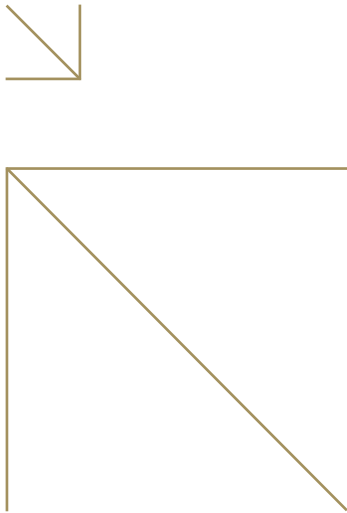
- 6 groen stedelijk

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).

²¹ 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.



Tabel B.1 Kenmerken van de 13 woonmilieutypen

	N	voor- oorlogse won.	een- gezins- won.	vrij- staande won.	gemidd. WOZ- waarde	dichtheid woon- gebied	dicht- heid totaal	winkels per 1000 huish.	gezin- nen	lage in- komens
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%

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.

Woonmilieutypologie (5)

Uit de hier boven besproken indeling in 13 typen, kan de vijfdeling afgeleid worden:

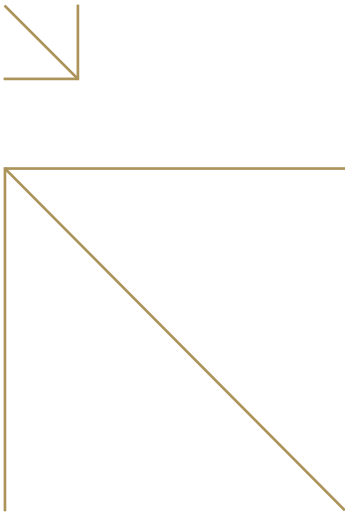
- 1 Centrum Stedelijk = 1 plus 2 plus 7

2 Buiten Centrum = 3 plus 4 plus 5 plus 8

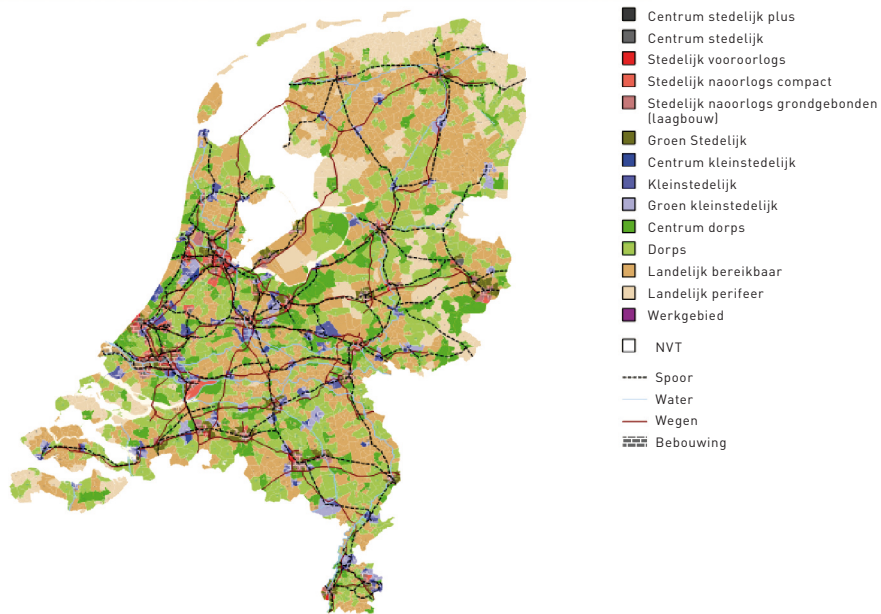
3 Groen Stedelijk = 6 plus 9

4 Dorps = 10 plus 11

5 Landelijk wonen = 12 plus 13



Figuur B.1 Woonmilieutypologie Nederland



Bijlage 3. WBO 2002 versus WoON 2006

Opzet

In hoofdstuk 2 is beschreven welke verschillen er te zien zijn tussen het WBO 2002 en het nieuwe WoON 2006. Een aantal verschillen zijn duidelijk, bijvoorbeeld de (weer) grotere vraag naar koopwoningen en de (iets) grotere vraag naar dorps en landelijk wonen. Maar wat uit het WoON 2006 niet direct af te lezen is, is de mate waarin deze nieuwe cijfers doorwerken op de ontwikkeling van de woningbehoefte op langere termijn. Dat hangt immers niet alleen af van de hier gesignaleerde veranderingen in de voorkeuren, maar ook af van de vraag bij welke groepen zich dat voordoet en de te verwachten demografische groei van de verschillende groepen. Als bijvoorbeeld de verschuiving richting koopsector beperkt zou blijven tot de leeftijdsgroep van 20 tot 30 jaar, en die groep neemt de komende jaren in omvang af, dan zal deze verschuiving maar een klein effect hebben op de kwalitatieve woningbehoefte in 2010 en 2020. Maar als de verschuiving vooral te vinden is bij de groep 65+-ers en deze groep neemt fors in omvang toe, dan zal het effect ervan op de kwalitatieve behoefte in 2010 en 2020 veel groter zijn.

Dit betekent dat we de vraag naar het effect van de trendveranderingen op de kwalitatieve woningbehoefte in de toekomst niet zomaar vanuit het WoON 2006 zelf kunnen beantwoorden. Om op die vraag een goed antwoord te geven, moeten we in feite twee prognoses maken en die met elkaar vergelijken. Eén prognose op basis van de woningvoorkeur parameters uit het WBO 2002 en één prognose op basis van het nieuwe WoON 2006.

In deze bijlage doen we daar verslag van. We hebben op basis van de Primos 2005 prognose een verkenning uitgevoerd met het model waarbij de woonvoorkeuren afgeleid zijn uit het WBO 2002.²² Vervolgens hebben we de berekeningen herhaald met exact dezelfde basisgegevens en de Primos 2005 prognose als input, maar nu met een set woonvoorkeuren die

afgeleid is uit het WoON 2006.²³

Deze prognose wijkt daarmee af van de prognose zoals we die in dit rapport gepubliceerd hebben. In de prognose in het hoofddeel van dit rapport zijn alle basisgegevens en het model zelf geupdate.

We laten in deze bijlage een aantal kerncijfers zien en lichten toe welke verschillen er te zien zijn tussen beide varianten: WBO 2002 variant (V2002) versus de WoON 2006 variant (V2006). We hebben daarvoor een keuze gemaakt uit de kerncijfers zoals die ook opgenomen zijn in het eerder genoemde rapport Woonverkenningen, Socrates 2004.

Huishouden ontwikkeling

Waar het gaat om de huishoudenontwikkeling is er (vanzelfsprekend, binnen de hier gekozen opzet), geen verschil tussen beide varianten. Vandaar dat we kunnen volstaan met een enkel beeld van de te verwachten demografische en economische ontwikkeling en het effect daarvan op het aantal en soort huishoudens.

Hieruit blijkt dat vooral het aantal wat oudere huishoudens toeneemt (vergrijzing), het aantal huishoudens met een behoorlijk inkomen en het aantal alleenstaanden.

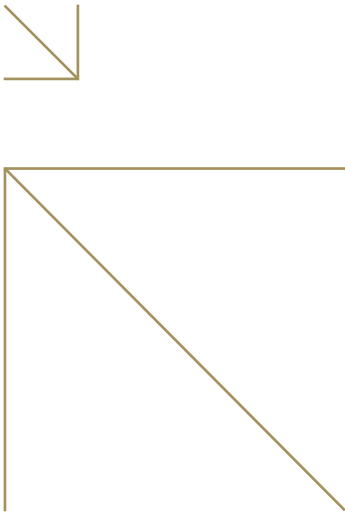
Ontwikkeling woningbehoefte

De behoefte aan woningen neemt tussen 2005 en 2015 toe met ruim 500.000 (dat is dus 50.000 per jaar).

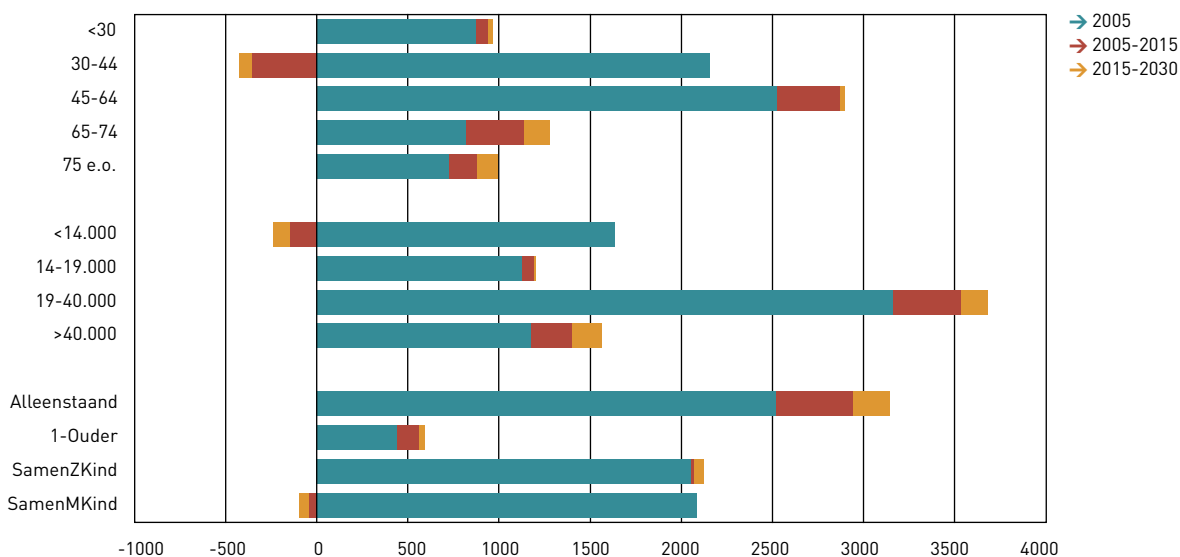
Daarbij laat de V2002 variant een beperkte afname van de goedkope huursector zien (-50.000) terwijl de V2006 variant een grotere afname laat zien (-120.000) (zie ook figuren C.2 en C.3). Verder is de toename van de behoefte aan dure huurwoningen in de V2006 variant veel kleiner dan in de V2002 variant (30.000 versus 80.000). Tenslotte is de toename van de behoefte aan koopwoningen in de V2006 variant beduidend groter (ruim 500.000) dan in de V2002 variant (minder dan 400.000).

²² Deze berekening lijkt sterk op de prognose zoals die gepubliceerd is in het rapport Woningmarktverkenningen, Socrates 2004; het verschil is alleen dat voor die prognose nog gebruik gemaakt is van de Primos 2003 prognose in plaats van (hier) de Primos 2005 prognose.

²³ Voor de vergelijkbaarheid hebben we om deze reden dezelfde basismatrix voor het startjaar 2004 gehanteerd als in de prognose die gemaakt is met de WBO 2002 parameters; deze basismatrix weerspiegelt de verdeling van alle huishoudens over de woningen en de postcodegebieden waarbij bijvoorbeeld de segmentering van de voorraad naar woningtypen nog dezelfde was als in het vorige Socrates model, dat wil zeggen een verdeling van de woningen naar o.a. toegankelijkheid – een indicator die nu vervangen is door variabelen omtrent de grootte van de woning of de bouwvorm (zie bijlage 1 voor de veranderingen in de woningtypering).



Figuur C.1 Omvang en verandering huishoudens naar leeftijd en inkomensniveau (aantal x 1000), 2005-2030



Bovendien blijkt dat de V2002 variant vooral een grote toename laat zien van de behoefte aan groenstedelijke woonmilieus (135.000) terwijl die toename in de V2006 variant kleiner is (ruim 100.000) en er in de V2006 variant ook sprake is van een flinke toename van de behoefte aan woningen in centrum dorps en landelijke woonmilieus.



Samengevat: het nieuwe WoON 2006 laat zien dat er (ten opzichte van het WBO 2002)

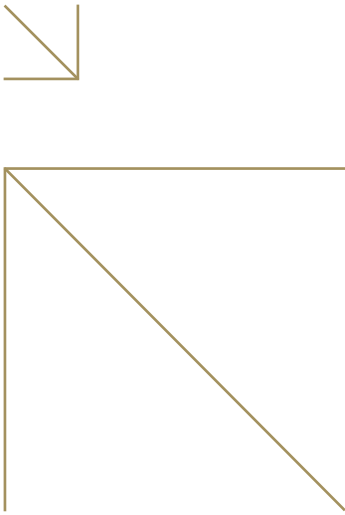
- minder behoefte is aan huurwoningen,
- met name minder behoefte aan goedkope en dure huurwoningen,
- meer behoefte is aan koopwoningen,
- meer behoefte is aan koopwoningen in stedelijk naoorlogse compacte woonmilieus,
- meer behoefte is aan woningen in dorpse en landelijke woonmilieus en
- de behoefte aan woningen in groenstedelijke milieus nog steeds groot is, maar niet meer zo groot.

Mutaties in de woningvoorraad

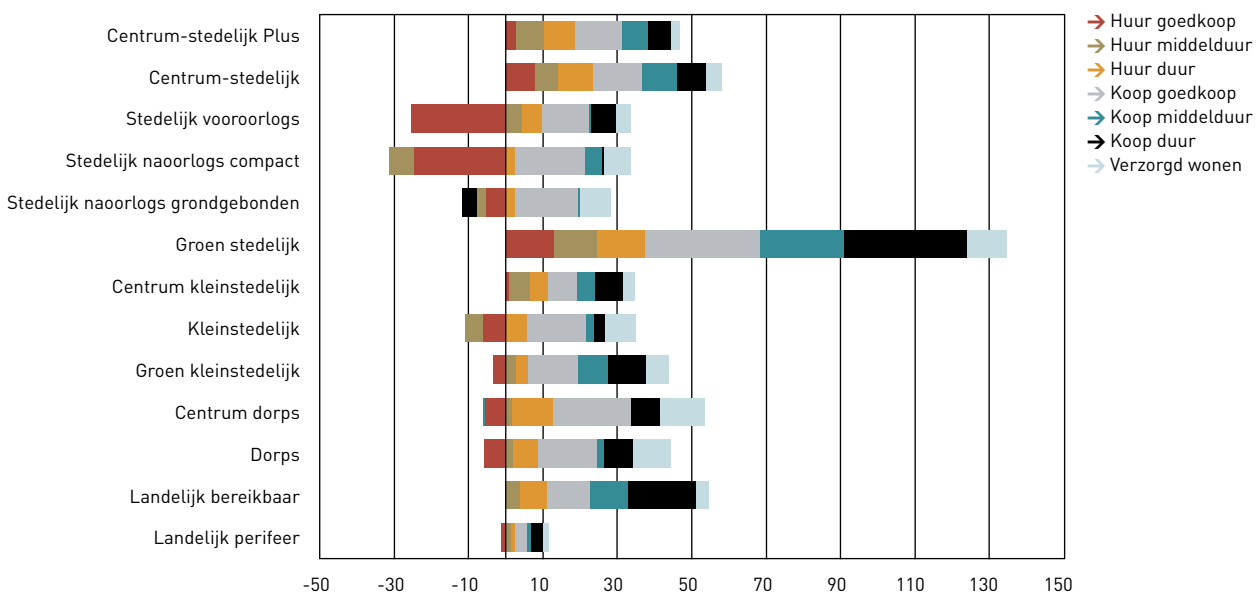
Nieuwbouw, onttrekkingen en verkoop van huurwoningen vormen de ingang om de woningvoorraad in kwantitatief en kwalitatief inzicht te laten aansluiten op de wensen van de consument. In de periode 2005-2015 zouden (op basis van de Primos 2005 prognose) ruim 800.000 nieuwe woningen worden gebouwd. Tegelijk zouden er in deze tien jaar 200.000 woningen worden onttrokken en 260.000 huurwoningen verkocht.

Beide varianten zijn waar het gaat om het type woningen dat gebouwd zou moeten worden en het soort woonmilieu waar dat zou moeten gebeuren, afgestemd op de wensen van de consument. In de V2006 variant worden circa 100.000 woningen minder gebouwd in de huursector en 100.000 meer in de koopsector. Het percentage huurwoningen in de nieuwbouw verschuift daarmee van 52% in de V2002 variant naar 41% in de V2006 variant.

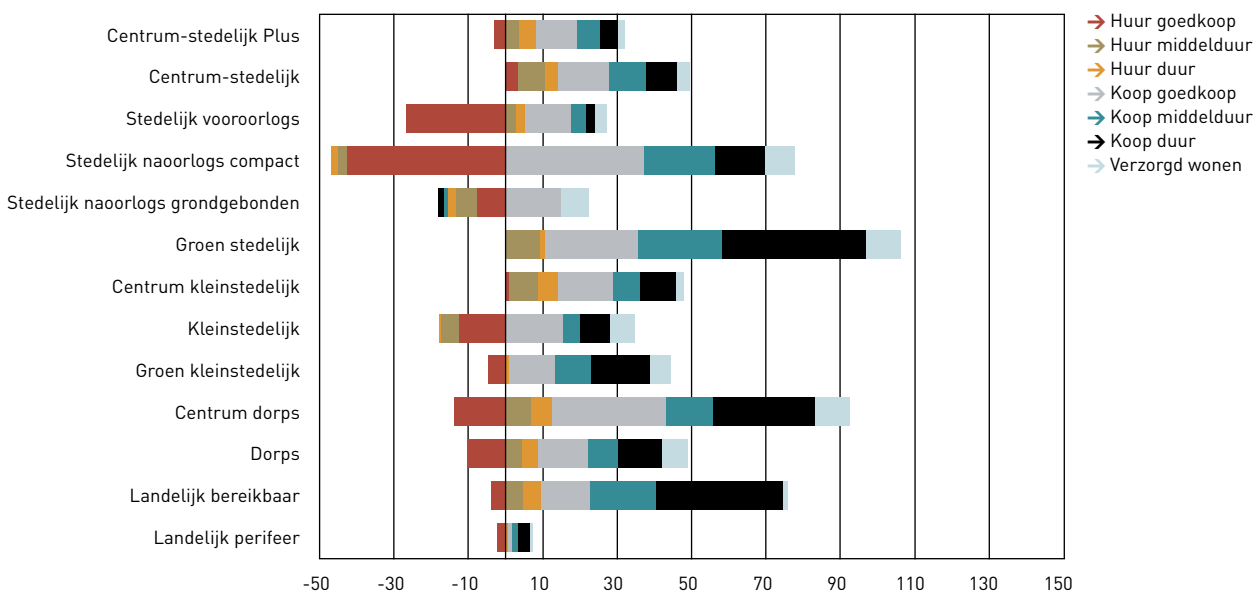
Verder wordt in de V2002 variant de nieuwbouw in de huursector minder gelijkmatig verdeeld over de diverse prijssegmenten en meer geconcentreerd in het middeldure

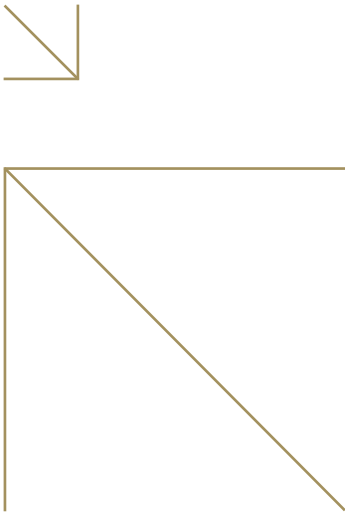


Figuur C.2 Toename van de woningbehoefte naar eigendom en prijs per woonmilieu (aantal x 1000), 2005-2015, V2002

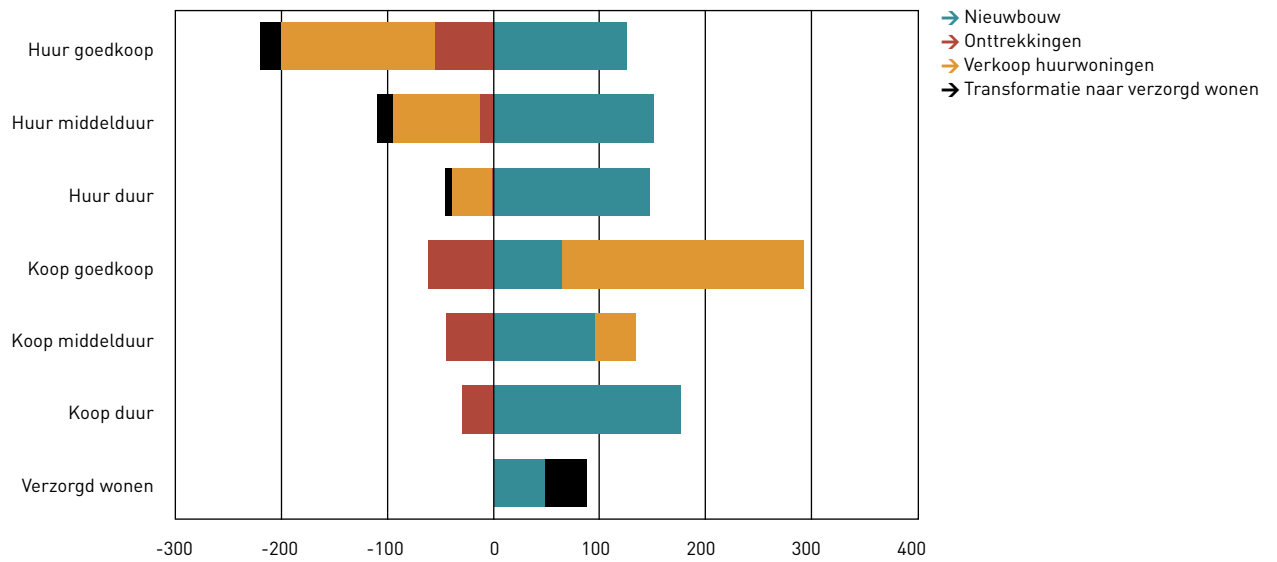


Figuur C.3 Toename van de woningbehoefte naar eigendom en prijs per woonmilieu (aantal x 1000), 2005-2015, V2006

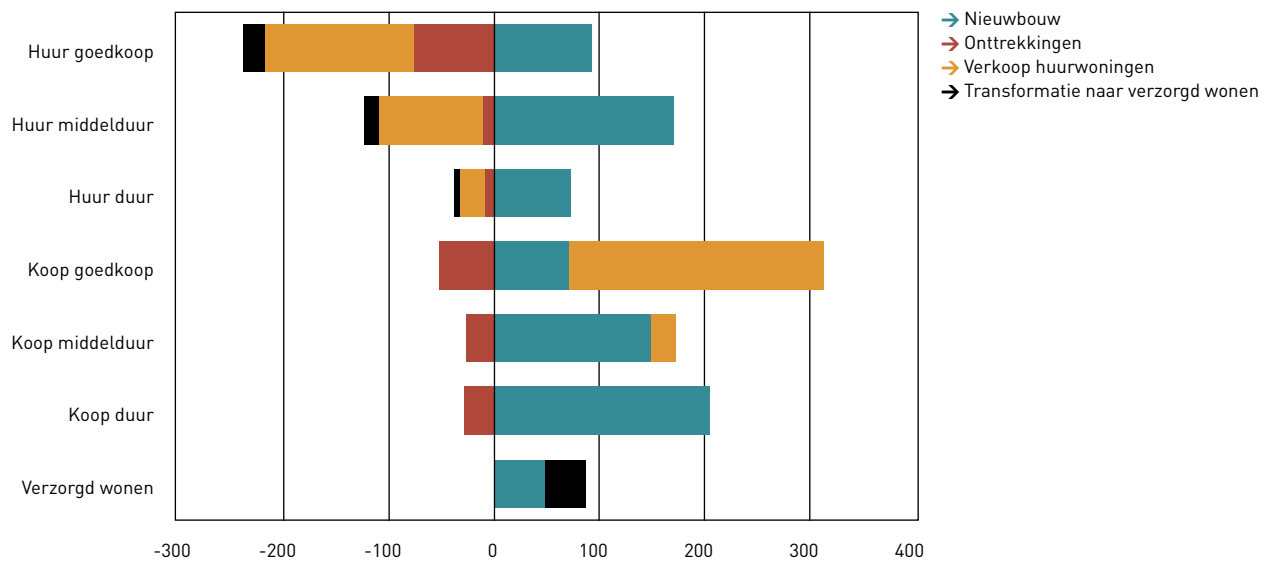


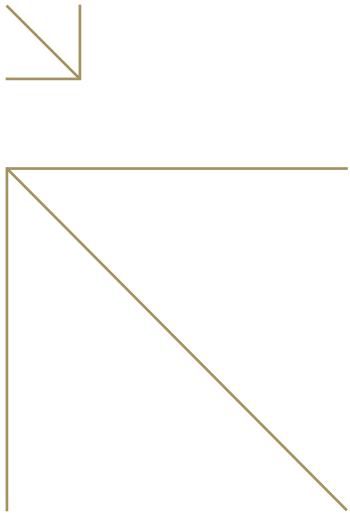


Figuur C.4 Verandering in de woningvoorraad naar eigendom en prijs (aantal x 1000), 2005-2015, V2002

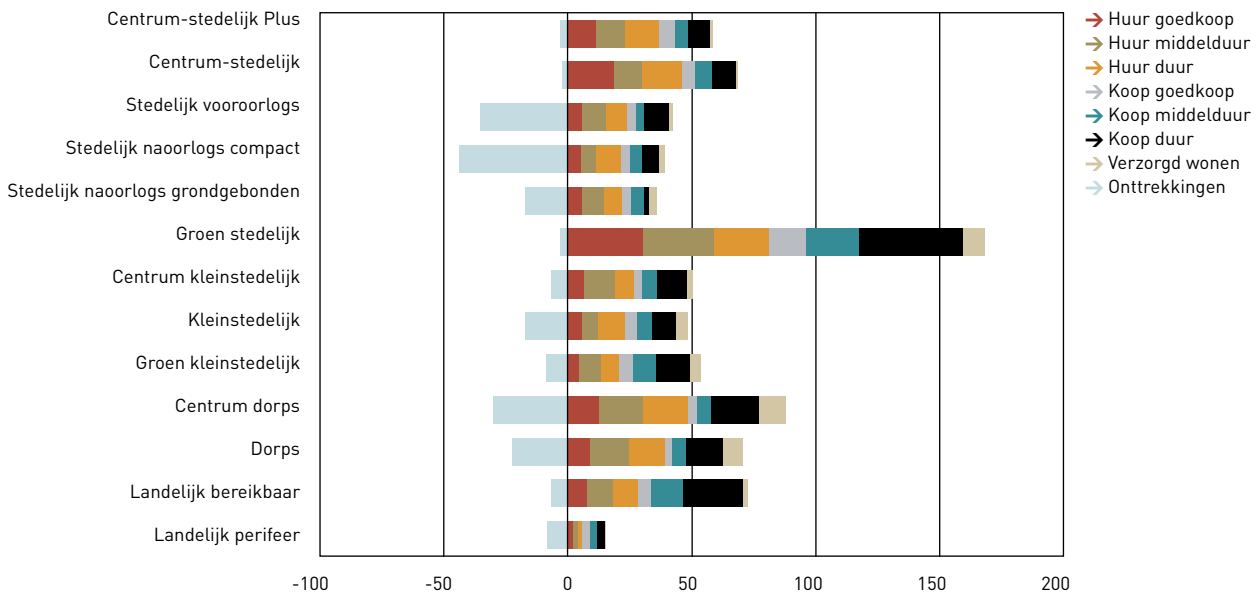


Figuur C.5 Verandering in de woningvoorraad naar eigendom en prijs (aantal x 1000), 2005-2015, V2006

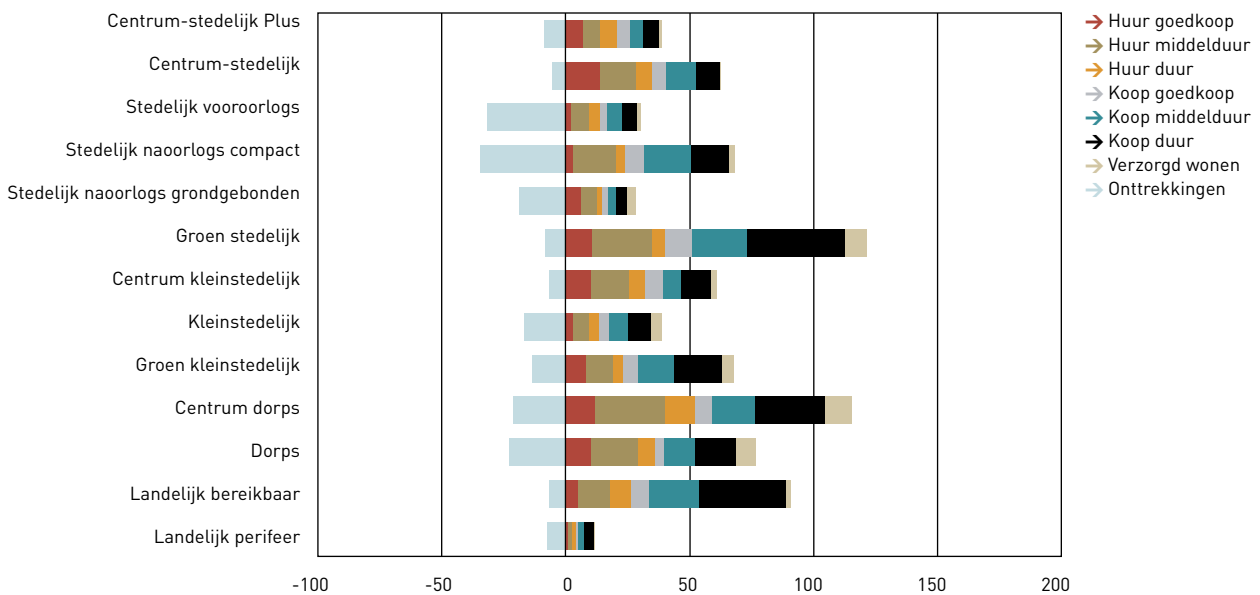


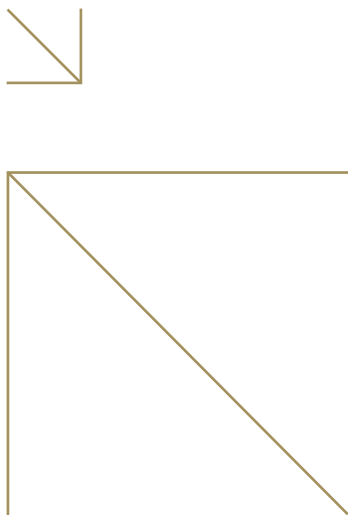


Figuur C.6 Nieuwbouwprogramma naar eigendom en prijs per woonmilieu (aantal x 1000), 2005-2015, V2002



Figuur C.7 Nieuwbouwprogramma naar eigendom en prijs per woonmilieu (aantal x 1000), 2005-2015, V2006





huursegment. Voor de koopsector laat de V2006 variant vooral meer nieuwbouw zijn in het middeldure prijssegment (12% versus 18% van de totale nieuwbouw) (zie figuren C.4 en C.5).



Samengevat: het nieuwe WoON 2006 laat zien dat er (ten opzichte van het WBO 2002)

- minder gebouwd hoeft te worden - maar nog steeds fors - in de huursector,
- dat er vooral minder in het goedkope en dure huursegment gebouwd zou hoeven worden,
- dat er meer gebouwd mag worden in het middeldure koopsegment (omhoog van 12 naar 18% van de totale nieuwbouw).

De nieuwbouw naar woningtype en woonmilieu

Het nieuwbouwprogramma volgens de V2002 variant zou in de periode 2005-2015 in belangrijke mate geconcentreerd moeten zijn in het groenstedelijke woonmilieu: ruim 150.000 woningen zouden daar gebouwd moeten worden. In de V2006 variant ligt dat aantal lager op 120.000 woningen en zouden er meer woningen gebouwd mogen worden (vanuit de consumenten voorkeuren) in een aantal stedelijke milieus, dorpse en landelijke woonmilieus (figuren C.6 en C.7).

Verder zouden de te onttrekken woningen meer egaal over alle woonmilieus verdeeld mogen worden in de V2006 variant, in vergelijking met de V2002 variant.



Samengevat: het nieuwe WoON 2006 laat zien dat er (ten opzichte van het WBO 2002)

- nog steeds veel maar wat minder gebouwd hoeft te worden in de groenstedelijke milieus,
- meer gebouwd zou moeten worden in enkele stedelijke milieus en
- meer gebouwd zou moeten worden in dorpse en landelijke woonmilieus.

Effecten op vraag en aanbod

Met het consument gerichte bouw en onttrekkingen-programma kan de restvraag in de V2002 variant in de loop der jaren goed worden teruggedrongen (zie figuur C.8). In tal van woonmilieus halveert de restvraag tussen 2005 en 2015. De V2006 variant laat op dit punt echt andere resultaten zien

dan de V2002 variant (zie figuur C.9). De restvraag wordt maar zeer beperkt teruggedrongen in de komende tien jaar. Meer algemeen laat de V2006 variant zien dat er zoveel wensen (weer) zijn van de woonconsument, dat het erg moeilijk zal zijn om tot enige kwalitatieve ontspanning te komen op de woningmarkt.

Waar het gaat om het restaanbod zijn de verschillen tussen beide varianten kleiner. Beide varianten laten zien dat het restaanbod kan toenemen, als teken dat aanbieders het op verschillende plaatsen steeds moeilijker zullen krijgen. En in beide varianten is opvallend dat de verwachte toename van het restaanbod vooral op de koopsector betrekking heeft. In de V2006 variant neemt dit restaanbod iets minder snel toe. Toelichting: de verkoop van huurwoningen speelt hierbij een belangrijke rol. In de huursector worden moeilijke verhuurbare woningen verkocht (als daar vraag naar is), maar als zoiets gebeurt in de koopsector is er geen uitweg (of weg meer terug).



Samengevat: het nieuwe WoON 2006 laat zien dat (ten opzichte van het WBO 2002)

- de druk op de woningmarkt de komende jaren groot zal blijven, met name als gevolg van meer ambitieuze kwalitatieve woonwensen en
- het restaanbod van koopwoningen hierdoor minder snel zal oplopen.

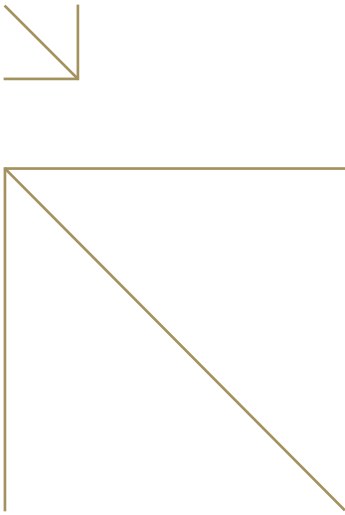
Slaagkansen

De slaagkansen voor de woonconsument nemen in de V2002 variant toe in de loop der jaren. De restvraag neemt af en steeds meer consumenten zouden in die variant een woning van hun voorkeur kunnen vinden. In de V2006 variant ligt dat echter anders. Daar nemen de slaagkansen in de huursector iets af, terwijl de slaagkansen in de koopsector iets toenemen (zie figuren C.10 en C.11).

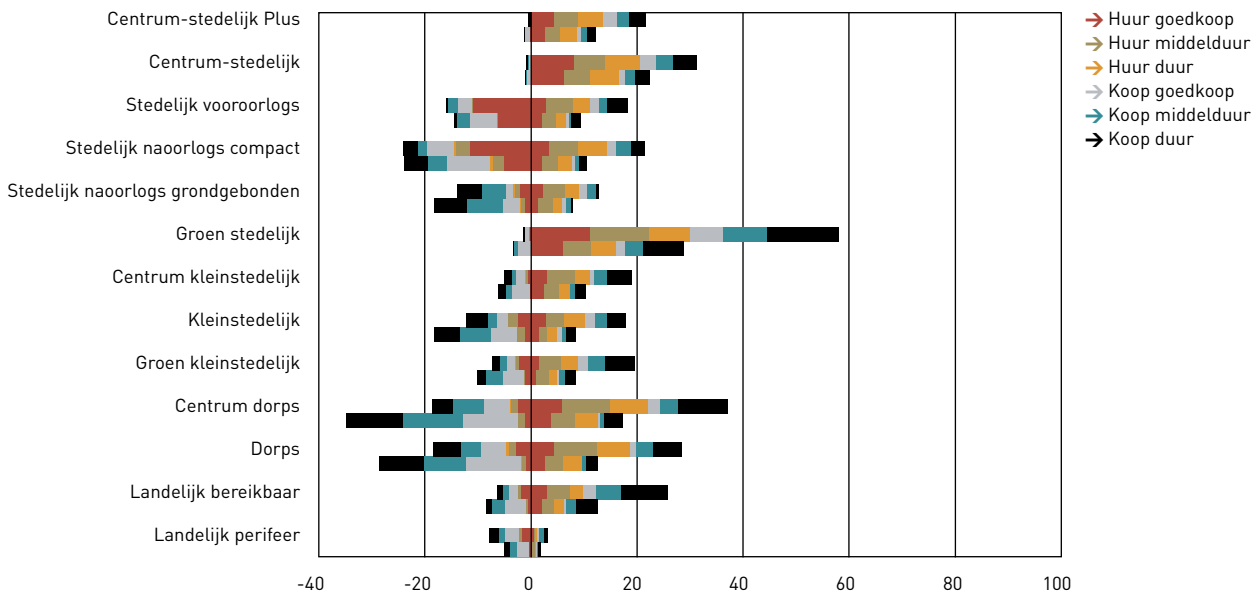


Samengevat: het nieuwe WoON 2006 laat zien dat (ten opzichte van het WBO 2002)

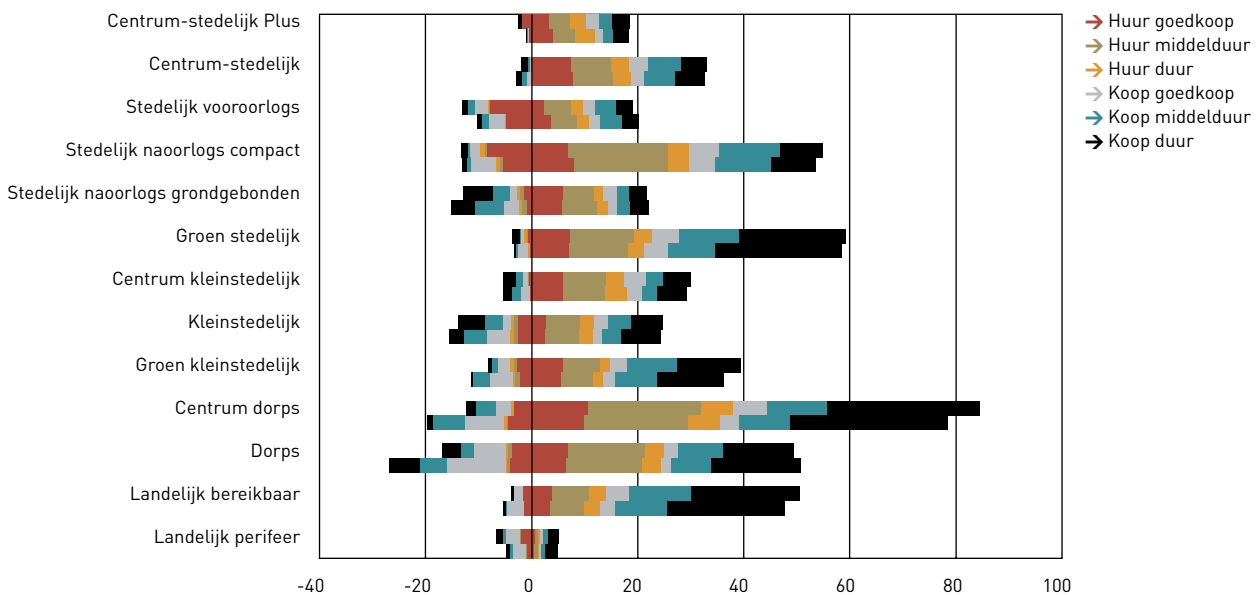
- de spanning op de woningmarkt de komende jaren groot zal blijven,
- de slaagkans voor de consument er niet veel groter op zal worden in de komende jaren.

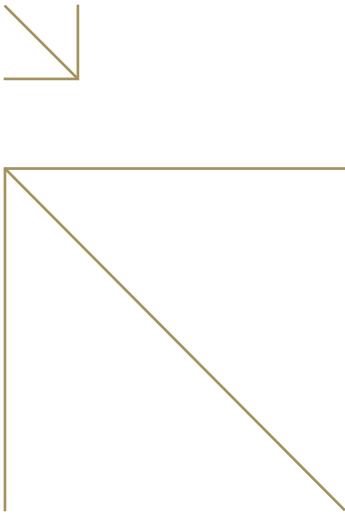


Figuur C.8 Ontwikkeling van restvraag (rechts) en restaanbod (links) naar eigendom en prijs per woonmilieu (aantal x 1000), 2005-2015, V2002

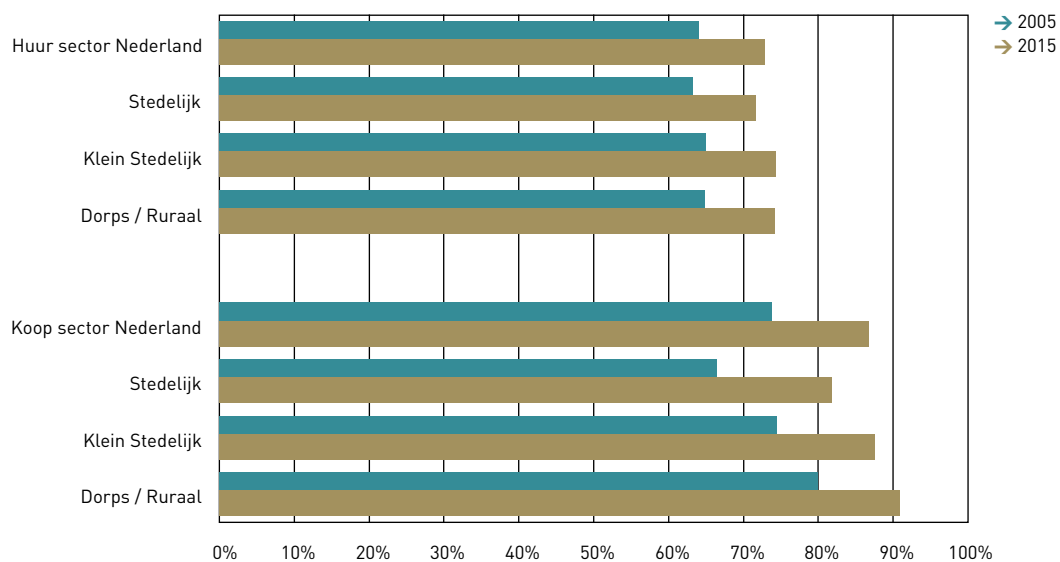


Figuur C.9 Ontwikkeling van restvraag (rechts) en restaanbod (links) naar eigendom en prijs per woonmilieu (aantal x 1000), 2005-2015, V2006

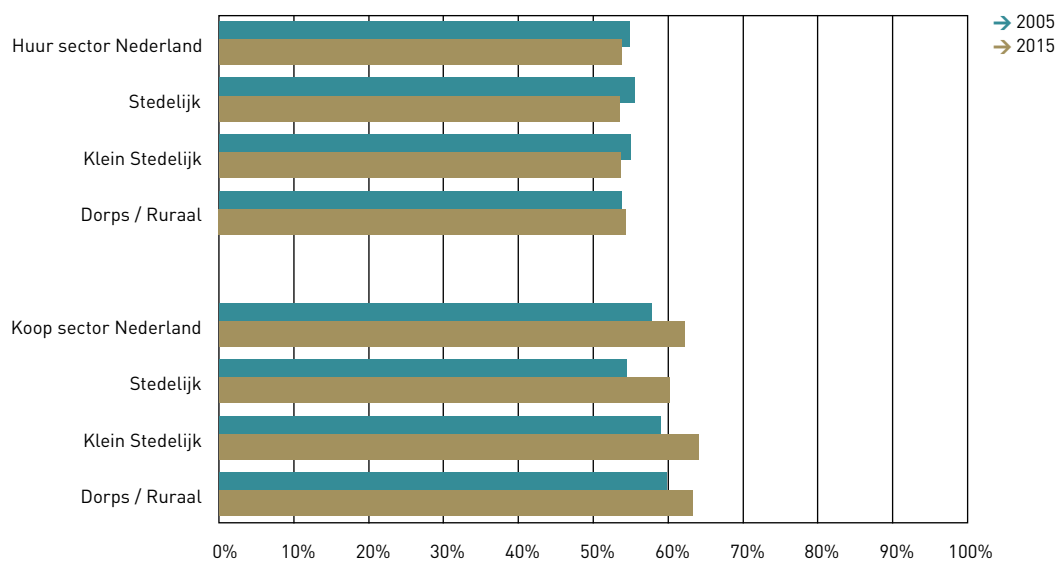




Figuur C.10 Slaagkans van de woonconsument, naar eigendom per woonmilieu in procenten, 2005-2015, V2002



Figuur C.11 Slaagkans van de woonconsument naar eigendom per woonmilieu in procenten, 2005-2015, V2006





Colofon

Bestelgegevens

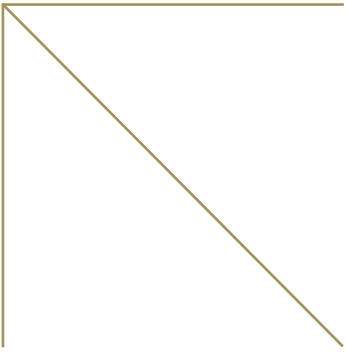
Deze publicatie is te bestellen en te downloaden via www.vrom.nl of via de Postbus 51 Infolijn, telefoon 0800-8051 (gratis) onder vermelding van VROM 7084

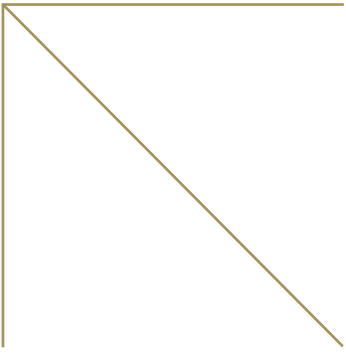
Datum publicatie:

April 2007

Deze publicatie beschrijft het onderzoek dat in opdracht van het Ministerie van VROM is uitgevoerd door: ABF Research te Delft, telefoon 015 2123748. www.abfresearch.nl

Auteurs: ir.C.Poulus, ir. H. Heida







Dit is een publicatie van: **Ministerie van VROM**
→ Rijnstraat 8 → 2515 XP Den Haag → www.vrom.nl

VROM 7084/APRIL 2007

Ministerie van VROM →

staat voor ruimte, wonen, milieu en rijksgebouwen. Beleid maken, uitvoeren en handhaven.

Nederland is klein. Denk groot.

