

Woningmarktonderzoek Zeist

2010-2030





Woningmarktonderzoek Zeist

2010-2030

Uitgevoerd in opdracht van
gemeente Zeist

Wim Faessen
Anne Gjaltema
Maarten Vijncke

augustus 2011 | r2010-0077WF | 10259-WON

ABF RESEARCH

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





Inhoudsopgave



Factsheet

Samenvatting	1
1 Inleiding	13
2 Demografische ontwikkeling	17
2.1 Bevolkingsontwikkeling	17
2.2 Binnenlandse migratie	20
3 Demografische prognose	25
3.1 Bouwprogramma en ontwikkeling huishoudens	25
3.2 Ontwikkeling bevolking en huishoudens	28
4 De woningmarkt kwalitatief in beeld	33
4.1 Startsituatie in 2010	33
4.2 Ontwikkeling huishoudens	37
4.3 Prognose van de woningmarkt	38
4.4 Realisatie versus programma	48
5 Doelgroepen van beleid	51
5.1 Inleiding	51
5.2 Starters, doorstromers en senioren	51
5.3 Doelgroepen corporaties	57
5.4 Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE)	64
<i>Bijlage 1 Methodiek Primos</i>	67
<i>Bijlage 2 Bevolkings- en huishoudens-prognose naar leeftijd</i>	69
<i>Bijlage 3 Methodiek Socrates</i>	71
<i>Bijlage 4 ABF-woonmilieus</i>	83

FACTSHEET

Woningmarktonderzoek Zeist 2010-2030

Onderbouwing voor de nieuwe Woonvisie 2012-2015 met een doorkijk naar 2020/2025

Bevolking

1. Binnenlandse migratie bepaalt inwonertal van Zeist. Patroon: vestigingsoverschot van jonge gezinnen (wonen), vertrekoverschot jongeren (studie) en jongvolwassenen (werk).
2. Vergrijzing vooralsnog beperkt, geen ontgroening, wel verdere individualisering: toename een- en tweepersoonshuishoudens. Bij migratiesaldo-nul zou vergrijzing sterker optreden.

Huishoudensgroei

3. Door bouwprogramma gemeente (1.540 nieuwbouw, 130 sloop) in periode 2010-2014 groeit aantal huishoudens tussen 2010 en 2015 met 1.450 tot 28.950.
1/3 Planuitval betekent 450 huishoudens minder in 2015.
Bij een migratiesaldo van nul daalt het aantal huishoudens, tussen 2010 en 2015 al met 550.

Woningvraag

4. Toename woningvraag bestaat voor meer dan de helft uit eengezinskoopwoningen. Huurvraag beperkt en kleiner dan vraag naar meergezinskoop.
Dure woningen bij zowel koop (boven € 350.000) als huur (boven € 535) meest gevraagd.
Groot deel van vraagtoename heeft betrekking op dorps en groenstedelijk (groen) wonen.

Bouwprogramma: **kwantitatief ok, kwalitatief kan meer consumentgericht**

5. Optimale consumentgerichte verandering van de woningvoorraad die tegemoetkomt aan vraag laat groter aandeel huurwoningen in nieuwbouw zien, gevolg van verkoop van huurwoningen (door corporaties). Conform de vraag zouden meer dure koopwoningen moeten worden toegevoegd.
6. Ten opzichte van het consumentenprogramma ligt het accent in het bouwprogramma van de gemeente op meergezinswoningen, waarvan voor een groter deel in de koopsector. Het aandeel meergezinskoopwoningen in de nieuwbouw van de gemeente zou volgens de consument flink omlaag mogen. De vraag gaat vooral uit naar eengezinskoopwoningen.

Bandbreedte

7. Bij een minder gunstige economische ontwikkeling (terugval) dan in het gebruikte scenario met een inkomensontwikkeling van 0% zou de vraagtoename tussen 2010 en 2020 700 woningen minder zijn, bij een gunstiger economische ontwikkeling 500 woningen meer. In dit laatste scenario is er nauwelijks nog een extra huurvraag, terwijl in het terugvalscenario de huurvraag iets toeneemt en de koopvraag fors daalt.

Doelgroepen van beleid

8. Starters: 54% zoekt huurwoning waarvan bijna drie kwart meergezins, 31% zoekt direct een eengezinskoopwoning. Starters zoeken vooral in goedkope en middeldure segment.
9. Doorstromers: 54% is op zoek naar huurwoning, waarvan 3 op de 5 meergezins. 37% is op zoek naar een eengezinskoopwoning. Doorstromers zoeken in het middeldure en in mindere mate het dure segment.
Vestigers uit andere gemeenten: 48% is op zoek naar een eengezinskoopwoning, 29% een eengezinshuurwoning. Ook vestigers richten zich vooral op het middeldure segment.
10. Senioren: Met de extramuralisering neemt de vraag naar verzorgd wonen toe, maar Zeist kan de vraagtoename met het bestaande aanbod opvangen. De grootste opgave voor Zeist is de toename van de overige geschikte woonvormen voor ouderen, waaronder nultredenwoningen.
11. EC-doelgroep: Bijna twee derde woont in huurwoning, aandeel daalt licht. Aandeel oudere huishoudens in EC-groep neemt sterk toe, aantal eenpersoons onder 30 jaar neemt af.



Samenvatting



Opdracht

De gemeente Zeist neemt een bijzondere positie in op de Utrechtse woningmarkt. Ingeklemd tussen twee stadsregio's met een forse aantrekkingskracht, Utrecht en Amersfoort, heeft Zeist te maken met een woningvoorraad die uit uitersten bestaat: enerzijds grote en statige woningen in een bosrijke omgeving, anderzijds een hoge concentratie van sociale huurflats. Ook de woningbouwopgave van Zeist heeft twee kanten: aan de ene kant moet Zeist via nieuwbouw een steentje bijdragen aan de grote woningbouwopgave voor het Stadsgewest Utrecht en aan de andere kant heeft Zeist ook een duidelijk dorps karakter en wordt grootschalige nieuwbouw als een bedreiging hiervan gezien.

Tegen deze achtergrond stelt de gemeente een nieuwe woonvisie voor de periode 2010-2015 op, met een doorkijk naar 2020/2025.

Aan ABF Research is gevraagd de feitelijke en verwachte ontwikkelingen op de Zeister woningmarkt voor de perioden 2010-2015 en 2015-2030 in beeld te brengen om de nieuwe woonvisie te onderbouwen.

Hiertoe worden eerst de demografische ontwikkelingen uit het recente verleden in beeld gebracht. Daarna wordt ingegaan op de kwantitatieve verwachtingen, waarna deze kwantitatieve verwachtingen verder worden uitgediept in kwaliteiten van de woningvraag (woonmilieu, prijsklasse, bouwwijze) en van de vragers (starters, doorstromers, vestigers, senioren en BBSH- en EC-doelgroep).

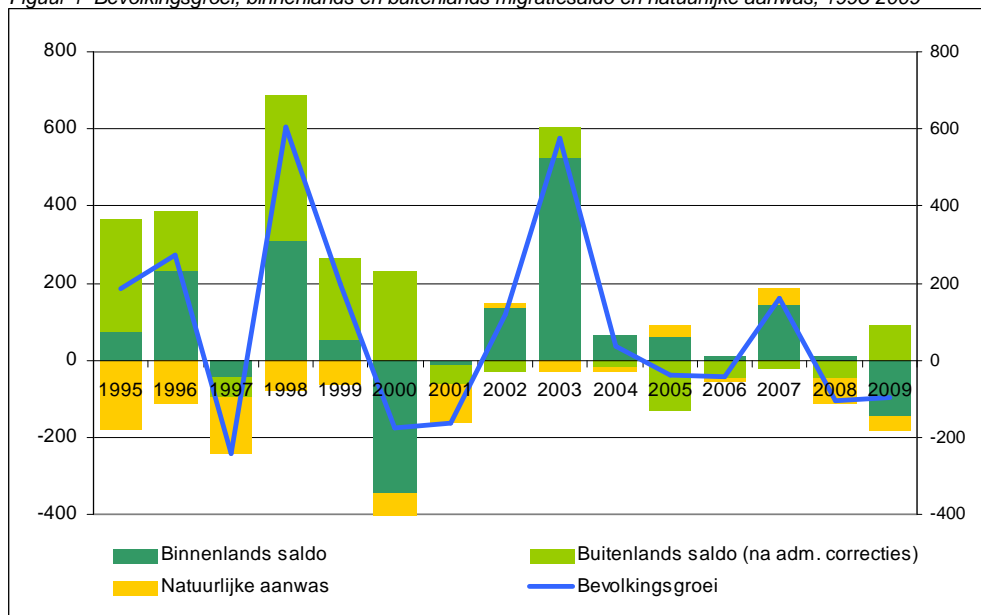
Op de gevolgen voor de woningmarkt van de EC-maatregel en van andere overheidsplannen (zoals verhoging van de huurpunten zodat hogere huren mogelijk zijn) en maatregelen (zoals het aanscherpen van regels voor hypotheekverstrekking) wordt in deze rapportage nog niet nader ingegaan. Op verzoek van het Ministerie van BZK/WWI vormen deze nog onderwerp van studie bij ABF.

Demografische ontwikkeling

Binnenlands migratiesaldo bepaalt bevolkingsontwikkeling

De ontwikkeling van de bevolking van de gemeente Zeist is in de periode 1995-2009 nagenoeg volledig bepaald door het binnenlandse saldo van vestiging en vertrek. Ook de buitenlandse migratie heeft vanaf 2001 nog slechts beperkt bijgedragen aan de bevolkingsontwikkeling. De natuurlijke aanwas schommelt in het laatste decennium rond het nulpunt. Het inwonertal van Zeist is met schokken gegroeid maar is sinds 1995 ook al regelmatig teruggelopen.

Figuur 1 *Bevolkingsgroei, binnenlands en buitenlands migratiesaldo en natuurlijke aanwas, 1995-2009*



2 Op de 5 huishoudens bestaan uit slechts één persoon

Van de 27.400 huishoudens in Zeist is 40% een eenpersoonshuishouden en zijn er ongeveer evenveel meerpersoonshuishoudens mét kinderen en zónder kinderen. Het aantal huishoudens is in het laatste decennium met 500 huishoudens slechts weinig gegroeid.

Vestigingsoverschot gezinnen met kinderen, vertrekoverschot jongeren en jongvolwassenen

De binnenlandse migratie heeft ondanks jaarlijkse schommelingen gemiddeld genomen een positieve invloed gehad op de bevolkingsontwikkeling van Zeist. In de binnenlandse migratie zit een duidelijk patroon: een vestigingsoverschot onder 0-14- en 35-54-jarigen (gezinnen met kinderen) en een vertrekoverschot onder jongeren (15-24 jaar) en jongvolwassenen (25-34 jaar). Verhuizingen zijn vaak leeftijdgerelateerd: studie of werk bij jongeren, wonen bij (aanstaande) gezinnen.

Er zijn echter verschillen tussen de gemeenten die het migratiesaldo van Zeist doorgaans beïnvloeden. In omvang van vestigings- en vertrekstromen is Utrecht veruit de belangrijkste migratiegemeente voor Zeist. Bezien vanuit Zeist zijn er over de periode 2005-2009 vooral vestigingsoverschotten met De Bilt (gemiddeld +52), Utrecht (+31) en Utrechtse Heuvelrug (+17), terwijl met Amersfoort (-71), Houten (-35), Soest (-27), Amsterdam (-14) en Almere (-13) vertrekoverschotten worden gemeten.

Kwantitatieve verkenning

4 Woningbouwvarianten doorgerekend

Met het prognosemodel Primos zijn enkele woningbouwvarianten doorgerekend om het toekomstige aantal huishoudens in beeld te brengen:

- de VROM-WWI Primos 2009 Trendraming;
- het gemeentelijke bouwprogramma
- het gemeentelijke bouwprogramma met 1/3 planuitval
- een migratiesaldo-nulvariant.

Tabel 1 laat de aantallen voor nieuwbouw en sloop zien in de programma's:

Tabel 1 *Bouw- en sloopprogramma naar bouwprogramma, Zeist, 2010-2030*

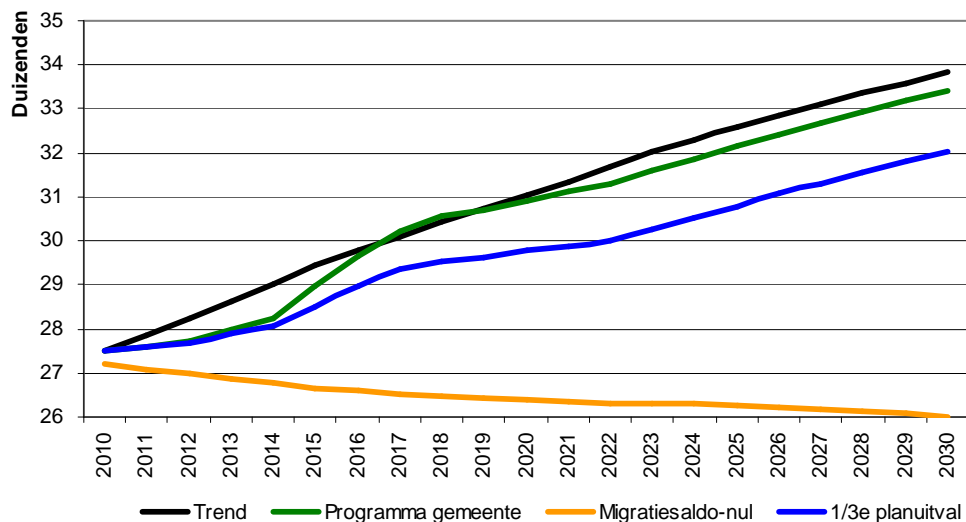
(Bron: Primos-Lokaal 2009 en gemeente Zeist)

		2010-2014	2015-2019	2020-2024	2025-2029
Trend	Nieuwbouw	2.390	2.000	1.940	1.840
	Onttrekkingen	-430	-460	-500	-550
Programma gemeente	Nieuwbouw	1.540	2.010	1.460	1.830
	Onttrekkingen	-130	-190	-390	-550
1/3e planuitval	Nieuwbouw	1.020	1.300	1.350	1.830
	Onttrekkingen	-130	-120	-370	-550
Migratiesaldo-nul	Uitbreiding	-500	-300	-100	-200

Figuur 2 laat zien hoe het aantal huishoudens in Zeist zich naar verwachting zal ontwikkelen volgens elk van de bouwprogramma's. Het gemeentelijke bouwprogramma komt met 29.000 in 2015 en bijna 33.500 in 2030 iets lager uit dan het bouwprogramma volgens de Primos Trendprognose.

Figuur 2 *Ontwikkeling aantal huishoudens naar bouwprogramma, Zeist, 2010-2030*

(Bron: Primos-Lokaal 2009 en gemeente Zeist)



1/3 Planuitval betekent 1.100 huishoudens minder in 2020; daling aantal huishoudens onder migratiesaldo-nul;

Wanneer rekening wordt gehouden met 1/3^e planuitval zal het aantal huishoudens tot 2015 ongeveer 450 minder zijn dan bij het volledige gemeentelijk bouwprogramma, een achterstand die na 2015 verder oploopt tot 1.100 in 2020.

De doorrekening laat zien dat bij een migratiesaldo-nulbenadering het aantal huishoudens in Zeist niet meer zou toenemen maar van 27.500 in 2010 uiteindelijk licht zou dalen naar 26.000 in 2030.

Verskil in accenten woningbouw tussen Trendprogramma en gemeentelijk programma

Het Trendprogramma is meer nog dan het gemeentelijke programma gericht op eengezinskoopwoningen. In het gemeentelijke programma worden daarentegen meer woningen in de meergezinssector gebouwd, zowel in de koop- als de huursector. De eengezinshuursector krijgt minder aandacht in het gemeentelijke bouwprogramma.

De leeftijdsopbouw van Zeist zou met het gemeentelijke bouwprogramma niet dramatisch gaan verschuiven de komende jaren, ook niet als rekening wordt gehouden met planuitval. Op termijn, naar 2030 toe, zal met name het aandeel personen tussen 30 en 64 jaar afnemen en het aantal oudere personen toenemen: vergrijzing. Van ontgroening lijkt voorlopig nog geen sprake te zijn. Onder een migratiesaldo-nulvariant zou dit vergrijzingseffect nog sterker optreden. Deze vergrijzing van de bevolking uit zich ook bij de huishoudens: ook hier neemt het aandeel 'grijze' huishoudens toe.

Al met al kan worden geconcludeerd dat het gemeentelijke bouwprogramma goed aansluit bij de te verwachten huishoudensontwikkeling, rekening houdend met de migratiepatronen vanuit het verleden. De voorgenomen kwantitatieve uitbreiding van de voorraad zal door de bestaande druk op de regionale woningmarkt en de voortgaande individualisering (huishoudensverdunding) naar verwachting tot een even grote uitbreiding van het aantal huishoudens kunnen leiden, mits er sprake is van een consumentgericht bouwprogramma.

Deze kwantitatieve ontwikkeling uit Primos vormt het startpunt voor de kwalitatieve verkenning met het woningmarktmodel Socrates.

Kwalitatieve verkenning

Waar de VROM-WWI Primos 2009 Trendraming inzicht geeft in de kwantitatieve behoefte, geeft het Socrates-model de kwalitatieve behoefte aan.

De uitkomsten laten zien wat kan en niet wat moet, ze vormen géén keurslijf voor beleid. Het programma van nieuwbouw, onttrekkingen en omzettingen dat het woningmarktmodel aangeeft is optimaal en consumentgericht, dat wil zeggen dat het op basis van de bestaande voorraad en met oog voor de wensen van de consument optimale voorstellen doet om de voorraad aan deze toekomstige wensen aan te passen. Daarbij is de verkoop van woningen trendmatig bepaald en heeft deze aldus invloed op het consumentgerichte bouwprogramma. Voor de Socrates-doorrekening is het gemeentelijke woningbouwprogramma gebruikt en niet het standaard programma zoals dat in de Primos Trendraming is opgenomen.

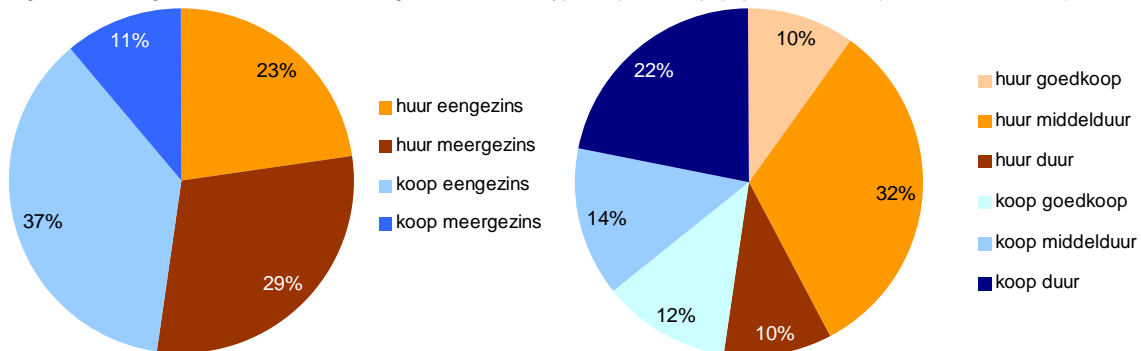
Woonmilieus

In woningmarktonderzoek wordt vaak gebruik gemaakt van een indeling in woonmilieus. Zeist is een kleinstedelijke gemeente met een klein centrumstedelijk gebied en zowel in Zeist-Noord als Zeist-West en Zeist-Oost groenstedelijke zones en een buiten-centrummilieu. De kernen Bosch en Duin, Huis ter Heide en Austerlitz zijn als landelijk benoemd, Den Dolder heeft een centrumdorps woonmilieu.

Kenmerken woningvoorraad Zeist

In 2010 bestaat ongeveer 37% van de totale woningvoorraad uit eengezinskoopwoningen. Meergezins huurwoningen maken circa 30% van de totale woningvoorraad uit. Een op de 10 woningen in de gemeente Zeist is een meergezinskoopwoning. Met een aandeel van 40% vormen meergezinswoningen een naar verhouding groot aandeel in de voorraad.

Figuur 3 Woningvoorraad van Zeist naar eigendom en bouwtype respectievelijk prijsklasse, 2010 (Bron: Socrates 2009)



Prijsklassen (2009): huur middelduur: € 349-€ 535 (2011: € 362-€ 555); koop middelduur € 215.000-€ 350.000.

Het grootste deel van de huurvoorraad van Zeist staat in de buiten-centrum en groenstedelijke woonmilieus. Het centrumstedelijke gebied van Zeist bestaat opmerkelijk genoeg meer uit koopwoningen dan uit huurwoningen. In de dorps- en landelijke woonmilieus staan ook naar verhouding meer koopwoningen.

Zoals overal zijn het vooral de 30-64-jarige huishoudens die in een koopwoning wonen. Jongere en oudere huishoudens wonen voor het merendeel in een huurwoning. Bewoners van huurwoningen zijn ook vaker alleenstaand of maken deel uit van een eenoudergezin. Koopwoningen worden in Zeist vooral bewoond door huishoudens met een hoger inkomen en bestaan voor het merendeel uit paren met en zonder kinderen.

Ontwikkeling huishoudens

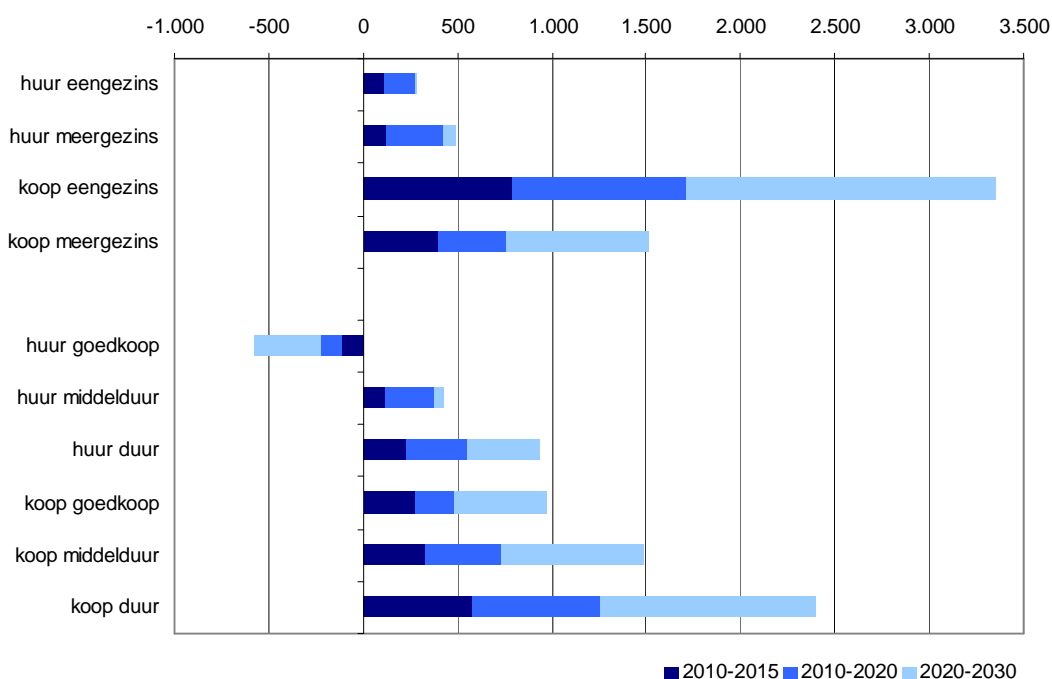
Tussen 2010 en 2015 zal het aantal huishoudens in Zeist naar verwachting met ongeveer 1.500 gaan toenemen en tot 2020 vervolgens met nog eens 1.700, onder de veronderstelling dat het in het Trendprogramma opgenomen bouwprogramma wordt uitgevoerd. Tot 2020 zal de groei van het aantal huishoudens zich vooral voordoen in de leeftijdsgroep 65-74 jaar en daarmee samenhangend in de lagere inkomensklassen, beneden € 34.000. Een- en tweepersoonshuishoudens zullen naar verhouding het meest toenemen.

Vraag naar woningen

Meer dan de helft van de totale vraag bestaat uit de vraag naar eengezinskoopwoningen. De vraag naar meergezinskoopwoningen is groter dan de totale vraag naar huurwoningen. Tussen 2015 en 2020 neemt de huurvraag weliswaar iets meer toe maar ook dan blijft de vraag naar huurwoningen beperkt tot een kwart van de totale vraag. Na 2020 bestaat de vraag bijna geheel uit koopwoningen.

Binnen de koopsector bestaat de vraag voor de helft uit dure woningen (> € 350.000). In de huursector heeft de extra vraag voor een derde betrekking op middeldure (€348-€535) en voor twee derde op dure woningen. De vraag naar goedkope woningen in het huursegment neemt daarentegen af.

Figuur 4 Verandering van de vraag naar woningen naar eigendom, type en prijs, Zeist, 2010-2030 (Bron: Socrates 2009)



Prijsklassen (2009): huur middelduur: € 349-€ 535 (2011: € 362-€ 555); koop middelduur € 215.000-€ 350.000.

Onderscheiden naar woonmilieu heeft een groot deel van de vraagtoename betrekking op dorps wonen, gevolgd door de groen-stedelijke woonmilieus. In het centrumstedelijke woonmilieu is er nauwelijks een verandering van de vraag.

De vraag naar dorps wonen betekent niet dat deze ook alleen op het huidige dorpse gebied (Den Dolder) van toepassing is. Ook op andere locaties en in andere woonmilieus kan woningbouw met kenmerkende eigenschappen voor het dorpse karakter plaatsvinden.

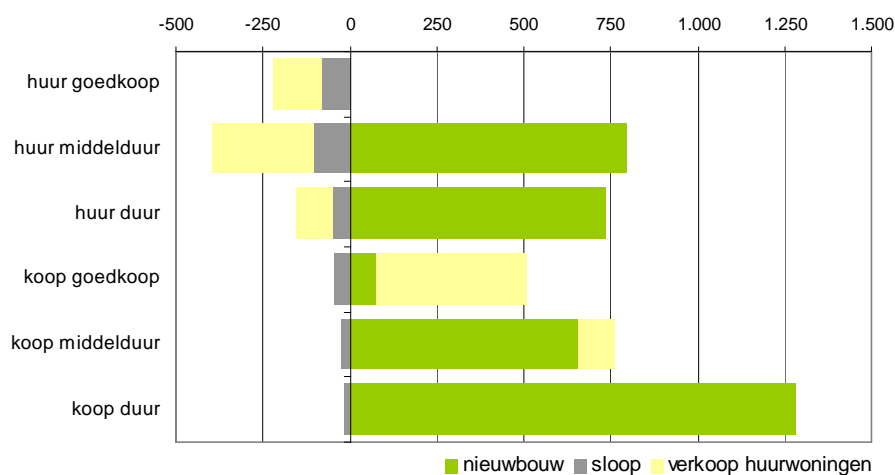
Voor de periode 2015-2020 laat de toename van de vraag hetzelfde beeld zien als in de 5 jaar daarvoor, zij het dat de vraag in de huursector iets groter wordt.

Consumentgericht bouwprogramma

Om de bestaande woningvoorraad aan te passen aan de toekomstige vraag naar woningen, kunnen nieuwe woningen worden gebouwd, bestaande woningen onttrokken en bestaande huurwoningen worden verkocht. De verkoop van huurwoningen is hierbij trendmatig bepaald en beïnvloedt dit bouwprogramma. De differentiatie van de nieuwbouw is in deze toekomstverkenning afgestemd op de wensen van de consument.

De vraag naar goedkope woningen wordt tot 2020 bijna geheel gefaciliteerd door de verkoop van huurwoningen. Om de middeldure huurvoorraad aan te vullen en om aan de vraagtoename in de huur te voldoen moeten er weer nieuwe huurwoningen worden gebouwd, waardoor in de nieuwbouw het aandeel huurwoningen groter is dan bij de vraagtoename. Verder zou vooral in de dure koop moeten worden gebouwd.

Figuur 5 Verandering in de woningvoorraad naar eigendom en prijs, 2010-2020, Zeist (Bron: Socrates 2009)



Prijsklassen (2009): huur middelduur: € 349-€ 535 (2011: € 362-€ 555); koop middelduur € 215.000-€ 350.000.

Nieuwbouw

Bijna de helft van de nieuwbouw is in de periode 2010-2020 toegekend aan het dorpse woonmilieu, dat dan ook flink zal groeien. Het grootste deel van de overige mutaties zou moeten worden gerealiseerd in de groen-stedelijke woonmilieus. In de buiten-centrum woonmilieus zou de meeste sloop kunnen plaatsvinden.

De kwalitatieve invulling van de nieuwbouw komt tegemoet aan de uitbreiding van de vraag, vooral voor de dorpse woonmilieus met veel dure en ook middeldure eengezinskoopwoningen. De naar verhouding grote vraag naar (meergezins)huurwoningen in de groen-stedelijke woonmilieus, zorgt ervoor dat in deze woonmilieus vooral in de huursector gebouwd wordt. In het buiten-centrummilieu is de vraag naar koopwoningen veel groter dan die naar huurwoningen, maar omdat hier de meeste sloop plaatsvindt en huurwoningen worden verkocht is vooral in dit milieu vervangende nieuwbouw in de huur noodzakelijk.

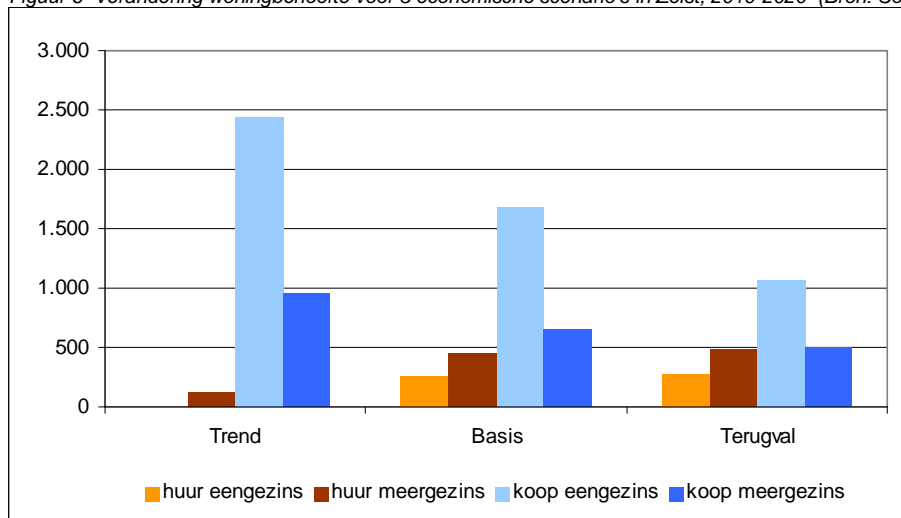
Het nieuwbouwprogramma van de gemeente voor het lopende decennium laat grote aandacht voor meergezinswoningen zien, zowel in de huur als de koopsector. Gepland is dat in de nieuwbouw 32% in de huursector wordt gerealiseerd (4% eengezinshuur, 28% meergezinshuur). Eengezinskoop- (30%) en meergezinskoopwoningen (39%) maken het grootste deel van het programma uit.

In het consumentenprogramma ligt het accent niet op de meergezinssector maar op de eengezinssector. Volgens dit programma is het aandeel van de huur nog wat groter en vooral dat van de eengezinshuur.

Scenario's

In het woningmarktmodel Socrates van ABF Research wordt zo goed mogelijk rekening gehouden met ontwikkelingen op het vlak van inkomens, kooprijzen, woonuitgaven en bouwproductie. Daarom zijn drie scenario's ontwikkeld gebaseerd op een jaarlijkse inkomensontwikkeling van 1% (Trend), 0% (Basis) en -1% (Terugval). Het basisscenario wordt op dit moment gezien als het meest waarschijnlijke toekomstbeeld, het meest aansluitend bij de recente CPB-cijfers. Beide andere scenario's zijn bedoeld om zicht te krijgen op marges in de uitkomsten: hoeveel groter of kleiner zou de vraag naar huur- dan wel koopwoningen kunnen zijn? Ten opzichte van het basisscenario is de vraag in het trendscenario circa 500 woningen groter terwijl deze in het terugvalscenario ongeveer 500 woningen kleiner is. In het trendscenario is de koopgeneidheid nog groter en is er nauwelijks nog een extra vraag naar huurwoningen. Het terugvalscenario met meer lagere inkomensgroepen laat juist een grotere vraag naar huurwoningen zien en een kleinere vraag naar koopwoningen.

Figuur 6 Verandering woningbehoefte voor 3 economische scenario's in Zeist, 2010-2020 (Bron: Socrates 2009)



De vragers op de woningmarkt, waarvan het gedrag op de Zeister woningmarkt en het gemeentelijke bouwprogramma tot hierboven aangegeven veranderingen in de (verdeling van) de woningvoorraad heeft geleid, zijn hieronder nader onderscheiden in een aantal doelgroepen van beleid. Van deze doelgroepen wordt het zoekgedrag geschetst en voor zover ze betrekking hebben op groepen van inkomens de verdeling over de woningvoorraad en de toekomstige veranderingen daarin.

Doelgroepen van beleid

In het woningbouwbeleid wordt vaak aandacht besteed aan de huisvesting van speciale doelgroepen. Voor de gemeente Zeist is onderzoek gedaan naar starters op de huur- en koopmarkt, doorstromers van huur naar koop en senioren, alsmede de landelijke doelgroepen van beleid: de BBSH-doelgroep en de EC-doelgroep.

Starters

In Zeist zoeken jaarlijks ongeveer 1.600 starters actief naar andere woonruimte. 54% Van de starters heeft een voorkeur voor een huurwoning, en dan met name een meergezinshuurwoning (38%). 31% Is direct op zoek naar een eengezinskoopwoning, terwijl 8% voor een meergezinskoopwoning opteert. Tot slot zoekt 7% een (ander) type woonruimte ruimte. Starters richten zich in hun zoektocht naar een woning vooral op het middeldure segment (50%) en goedkope segment. Overigens is het niet zo dat dit zoekgedrag ook uitmondt in de gewenste woonruimte.

Doorstromers en vestigers

Het aantal actief zoekende doorstromers binnen Zeist bedraagt jaarlijks ongeveer 2.600 huishoudens. Opvallend genoeg is 54% van de doorstromers in Zeist is op zoek naar een huurwoning. 31% Wil graag een meergezinshuurwoning. Deze voorkeur voor een huurwoning wordt ook beïnvloed door de aanwezigheid van oudere huishoudens onder de doorstromers. Het merendeel van de actieve zoekers naar een koopwoning wil een eengezinskoopwoning (37% van alle doorstromers), slechts 8% een meergezinskoopwoning. Ook doorstromers naar een huurwoning hebben een voorkeur voor een middeldure woning (32% van alle doorstromers) of anders –anders dan starters- een dure woning (19%). Zij die een koopwoning zoeken richten zich even vaak op een middeldure als op een dure woning (circa 19%).

Behalve doorstromers zijn er ook vestigers, huishoudens die vanuit andere gemeenten naar Zeist toekomen en dus bij deze verhuizing geen woning in Zeist achterlaten. Vestigers zoeken vooral een eengezinskoopwoning in Zeist (48%). 29% Zoekt een eengezinshuurwoning. Het aandeel dat een meergezinswoning zoekt bedraagt niet meer dan 20%. Vestigers richten zich vooral op het middeldure segment woningen, zowel in de huur- als de koopsector.

Senioren

Met het vergrijzingsproces ontstaat er een behoefte aan woonvormen met zorg. Voor de toekomstige verkenning van wonen en zorg heeft ABF een apart prognosemodel ontwikkeld, afgestemd met de Ministeries van VWS en VROM (nu BZK/WWI). De verwachte veranderingen voor Zeist, onderscheiden naar vier typen woonvormen, zijn weergegeven in tabel 2. Beschermd wonen en verzorgingshuiszorg zijn intramurale woonvormen. Onder invloed van het landelijke extramuraliseringsscenario (een daling van plaatsen verzorgingshuiszorg met 40%) neemt de vraag naar deze zorg flink af. Met de extramuralisering neemt de vraag naar verzorgd wonen toe (zelfstandig wonen met verpleging of verzorging vanuit een nabijgelegen zorgsteunpunt) toe maar heeft Zeist al een toereikend aanbod om de groei op te vangen. De grootste opgave voor Zeist ligt echter in de vraagtoename van de overige geschikte woningen, minimaal nultredenwoningen.

Tabel 2. Aanbod en vraag naar diverse vormen wonen met zorg, Zeist, 2010-2020 (Bron: Fortuna)

	Aanbod	Vraag		
	2010	2010	2015	2020
Beschermd wonen	604	488	482	478
Verzorgingshuiszorg	528	413	285	185
Verzorgd wonen	1.103	900	1.009	1.070
Overig geschikt wonen	6.358	6.065	6.596	7.052
Totaal	8.593	7.866	8.372	8.785

Huishoudens ouder dan 65 jaar die actief op zoek zijn naar een andere woning, jaarlijks zo'n 600, willen in meerderheid (70%) een huurwoning. Circa 45% wil toch nog liefst een eengezinswoning, maar hieronder kunnen ook zelfstandige seniorenwoningen vallen. Een kwart wil liefst nog een woning kopen. Opvallend genoeg zijn de meeste ouderen in Zeist op zoek naar een dure huurwoning, op de voet gevolgd door de huishoudens die een voorkeur hebben voor een middeldure woning. Ook bij de ouderen met een koopvraag zijn de dure en middeldure woningen het meest favoriet.

BBSH-doelgroep

Naar schatting behoort 29% van alle huishoudens in Zeist in 2010 tot de BBSH-doelgroep; het gaat dan om circa 8.000 huishoudens. In het komende decennium verandert dit aandeel nauwelijks. Met de toename van het aantal huishoudens zal ook het aantal BBSH-huishoudens toenemen, tot 8.550 in 2015 en 9.200 in 2020.

De huishoudens die tot de BBSH-doelgroep behoren wonen voor twee derde in een huurwoning. In aantal zal de BBSH-groep in de huursector (van 5.350 in 2010) nog licht toenemen met 200 tot 2015 respectievelijk 350 tot 2020. Ook het aantal BBSH-huishoudens in de corporatiesector zal daarmee nog licht stijgen.

Het zijn vooral de 65-plus-huishoudens die binnen de BBSH-doelgroep in aantal toenemen. Het aantal eenpersoonshuishoudens beneden 30 jaar neemt naar verwachting sterk af in Zeist.

EC-groep

De EC-groep komt voort uit de beschikking van de Europese Commissie eind 2009 dat corporaties gemiddeld 90% van het bezit onder de huurtoeslaggrens (van € 648 in 2010) dienen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.000 (belastbaar inkomen). Deze maatregel is op 1 januari 2011 van kracht gegaan.

Bijna 44% van de huishoudens (12.100) behoort in 2010 tot de EC-groep. Dat is inclusief de huishoudens die tot de BBSH-groep behoren. Dit aandeel stijgt marginaal in het komende decennium. Het totale aantal EC-huishoudens neemt naar verwachting tot 2020 met ongeveer 1.900 toe. Van de EC-groep bewoont eveneens bijna twee derde van alle huishoudens een huurwoning. In 2020 zal dit aandeel naar verwachting licht zijn gedaald tot 62%.

In 2010 wonen ongeveer 5.350 huishoudens in de EC-groep in een corporatiewoning. Dat betekent ook dat 41% van de 9.100 bewoonde corporatiewoningen in Zeist wordt bewoond door een huishouden boven de inkomensgrens van € 33.000.

Binnen de EC-groep is hetzelfde beeld te zien als bij de BBSH-groep: een sterke toename van oudere huishoudens en een afname van eenpersoonshuishoudens onder 30 jaar.

Plus-groep

De groep van huishoudens met een belastbaar inkomen tussen de € 33.000 en € 43.000 dreigt het met invoering van de EC-maatregel moeilijker te krijgen op de woningmarkt: de toegang tot de sociale voorraad wordt aanzienlijk beperkt terwijl aan de andere kant de koopsector met het beschikbare inkomen ook voor veel van deze huishoudens niet haalbaar is. Dat laatste zal zeker ook in Zeist gelden waar een belangrijk deel van de koopsector bestaat uit dure koopwoningen.

Deze groep van huishoudens telt in 2010 in Zeist circa 3.350 huishoudens. Van deze groep woont 52% in een huurwoning. De verwachting is dat dit percentage daalt naar 47% in 2020. Van deze plus-huishoudens woont in 2010 13% in een corporatiewoning, bijna 1.200 in totaal.

Gevolgen voor de vraag naar woningen

Het consumentgerichte woningbouwprogramma voor Zeist en de geschetste ontwikkeling van de doelgroepen leiden tot veranderingen in de bewoonde voorraad in Zeist. Kijken we naar de effecten van deze ontwikkelingen op de verwachte vraag naar woningen tot 2020 dan is de verwachting dat vooral de koopsector zal groeien. De toename in de huursector is zeker tot 2015 beperkt, ook omdat de bewoning van goedkope een- en meergezinswoningen zal afnemen. Het corporatiebezit zou beperkt kunnen worden uitgebreid, vooral in het middeldure eengezinssegment en het dure meergezinssegment. Goedkope corporatie woningen zouden beperkt kunnen worden afgestoten of aangepast.

Eerste uitkomsten van een doorrekening van de EC-maatregel en de overheidsplannen wijzen op een afname van de vraag naar sociale huur en een toename van de vraag naar dure huur en een grotere vraag naar goedkope en middeldure koop. De verscherpte regels voor hypotheekverstrekking zouden deze grotere vraag naar koopwoningen echter weer kunnen temperen.

Maatschappelijk gebonden eigendom

Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) is een vorm van eigenwoningbezit in de sociale sector. Om de koop van een woning ook voor lagere inkomensgroepen mogelijk te maken en de doorstroming vanuit de huursector te bevorderen verkopen corporaties hun huurwoningen voor een lagere prijs dan de marktwaarde, onder voorwaarden van onder meer verplichte terugverkoop aan de corporatie. Vanaf 2004 kent MGE een officiële opvolger: Koopgarant. In wezen verschilt Koopgarant niet veel van MGE. Hoofddoel is nog steeds dat woningen voor lage en middeninkomens betaalbaar zijn.

Uit vergelijkend onderzoek van Atrivé tussen huur, MGE en koop blijkt dat MGE voor de koper, vanuit maandlasten en vermogensontwikkeling gezien, zeer gunstig is. Het zit namelijk qua maandlasten dicht bij huur dan bij koop en qua vermogensontwikkeling zit MGE juist dicht bij koop.

In een verzameldocument ten behoeve van de Structuurvisie 2010 voor Zeist is opgetekend dat er voor 7 starterwoningen met Koopgarant in Zeist een enorme belangstelling was, van 600 starters. Gesteld is dat voor Zeist voor dit woonproduct (en andere vergelijkbare vormen) een enorme markt ligt.

Inmiddels zijn er ook meer tussenvormen ontstaan, zoals het concept *Te Woon*, met als centrale gedachte dat de bewoner vrij moet kunnen kiezen tussen huren en kopen. Juist de tussenstappen tussen sociale huur en koop maken het voor huurders mogelijk om geleidelijk de woonladder te beklimmen. Een wooncarrière die past bij de eigen mogelijkheden en in één en hetzelfde huis kan plaatsvinden!

Ook zijn er inmiddels andere vormen bedacht waarmee het eigen-woningbezit voor de lage inkomensgroepen mogelijk wordt.

Conclusie

De gemeente Zeist staat voor een lastige opgave om het woningbouwprogramma goed vorm te geven, in een periode dat de woningbouw is gestagneerd, huishoudens wel zoeken maar niet verhuizen, en nog niet duidelijk is welke effecten diverse ingevoerde en voorgenomen overheidsplannen en andere maatregelen hebben op het gedrag van huishoudens en op de woningmarkt.

Wat wel duidelijk is geworden dat het woningbouwprogramma van Zeist in omvang een goede basis vormt om de verwachte huishoudensontwikkeling op te vangen. Daarbij moet rekening worden gehouden met de grote behoefte om het dorpse karakter van Zeist te behouden, ook blijkend uit de grote vraag naar dorps wonen in Zeist. Dit dorpse karakter zou beter kunnen worden behouden door in het programma meer aandacht te schenken aan eengezinswoningen. Dat is ook de richting die het consumentgerichte bouwprogramma meer dan het gemeentelijke programma aangeeft. De gemeente zal uiteraard moeten bekijken of dit ook financieel en ruimtelijk te realiseren is.

De woningbouwopgave van Zeist heeft twee kanten, die direct betrekking hebben op deze relatie met de regio. Enerzijds moet Zeist via nieuwbouw een steentje bijdragen aan de grote woningbouwopgave voor het Stadsgebied Utrecht waar de vraag naar woningen hoog is en de druk op de markt groot, en anderzijds heeft Zeist ook een duidelijk dorps karakter en wordt grootschalige nieuwbouw ook als een bedreiging van dit dorps karakter gezien.

Tegen deze achtergrond stelt de gemeente een nieuwe woonvisie voor de periode 2010-2015 op. Deze nieuwe visie wordt onder andere onderbouwd met inzicht in de feitelijke en verwachte ontwikkelingen op de Zeister woningmarkt. Daarvan wordt in deze rapportage verslag gedaan. De verwachte ontwikkelingen worden geschat voor de periode 2010-2015 en 2015-2030.

Op verzoek van de gemeente worden waar mogelijk gegevens gepresenteerd zowel voor de gemeente Zeist als geheel als voor de kernen van de gemeente: Zeist, Den Dolder, Bosch en Duin, Huis ter Heide en Austerlitz. Bij de woningmarktverkenning vormt de woonmilieu-indeling van ABF de ingang.

De woningmarkt wordt op dit moment geconfronteerd met een aantal ontwikkelingen die beleidsvorming en investeringsbeslissingen niet gemakkelijk maken. Zowel de woonconsument als de aanbieders van woonruimte maken onzekere tijden door:

- o De ontwikkelingen op de woningmarkt zijn de afgelopen twee jaar in belangrijke mate beïnvloed door de financiële crisis van eind 2008. De vraag is wat het effect zal zijn van deze crisis op de ontwikkelingen in de komende jaren.
- o In de bouwproductie zien we de komende jaren waarschijnlijk een terugval van 20 tot 30%. Hier en daar klinken zelfs geluiden die aangeven dat de productie nog meer stagneert.
- o Tegelijk komen er op de sector tal van ontwikkelingen af. Ten behoeve van de heroverwegingen zijn forse besparingsmogelijkheden in de huur- en de koopsector verkend. Een structurele hervorming van de woningmarkt is volgens velen en vele adviezen noodzakelijk. Los van de keuzes die in Den Haag al dan niet gemaakt worden, brengt ook dit onzekerheden met zich mee.
- o Verder is er in 2011 het een en ander veranderd door een EC-maatregel. De Europese Commissie heeft beschikt dat corporaties 90% van hun bezit onder de huurtoeslaggrens moeten verhuren aan huishoudens met een belastbaar inkomen tot € 33.000. Deze maatregel zal effect hebben op woonlasten en slaagkansen van verschillende groepen.
- o Tenslotte weten we dat de al jaren aangekondigde vergrijzing er nu echt aan gaat komen. De eerste babyboomers zijn in 2010 65 jaar geworden. De vraag naar wonen met zorg zal toenemen, echter op een moment dat budgetten in de zorg meer en meer onder druk komen te staan en ook in die sector een hervorming nodig lijkt.

Dit alles maakt dat de woningmarkt (zoals gezegd) geen makkelijk tijd doormaakt. De vraag is nu op welke wijze het beste omgegaan kan worden met deze uitdagingen en onzekerheden. In de op te stellen woonvisie voor Zeist zal daar antwoord op gegeven moeten worden. Een goed kwantitatief inzicht in de factoren die van belang zijn, zal helpen keuzes te maken.

Om zicht te krijgen op de mogelijke toekomstige ontwikkelingen maakt ABF gebruik van de vooruitberekeningmodellen Primos, voor bevolking en huishoudens en kwantitatieve kenmerken van de woningmarkt, en Socrates, voor de kwalitatieve invulling van de woningmarkt. Beide modellen zijn door ABF zelf ontwikkeld en zijn al een aantal decennia in gebruik, voor ministeries, provincies, regio's, gemeenten en andere partijen zoals corporaties en banken. In het woningmarktmodel staat de samenhang tussen demografie (aantal huishoudens), economie (inkomens), woonvoorkeuren (wensen woonconsument) en het woningaanbod (woonconsumentenvolgend) centraal. Dit gebeurt in twee stappen:

1) Raming van de *kwantitatieve woningbehoefte* tot 2030, in samenhang met de verschuiving in de samenstelling van de huishoudens naar kenmerken. Gebruik wordt gemaakt van Primos Lokaal. De behoefte wordt geschat op basis van het trendmatige bouwprogramma volgens de VROM-WWI Primos 2009 Trendraming en volgens een bouwprogramma van de gemeente zelf. Daarnaast wordt de ontwikkeling aangegeven onder een variant met migratiesaldo-nul.

2) Raming van de *kwalitatieve woningbehoefte* tot 2030 en meer in het bijzonder de behoefte aan woonmilieus en woningdifferentiatie en de verhouding tussen deze behoefte. De uitkomsten betreffen de vraagontwikkeling tot 2030 naar woningtype (eengezins/ meergezins), eigendomsvorm (huur/ koop), prijssegment (goedkoop/ middelduur/ duur) en woonmilieu. De behoefte wordt geschat op basis van een met het gemeentelijke bouwprogramma aangepaste VROM-WWI Socrates-variant, met de volgende elementen:

- Economisch nulscenario (aansluitend bij de verwachtingen van het Centraal Planbureau 2010);
- Primos 2009 demografie vanuit doorrekening gemeentelijk bouwprogramma;
- Gemeentelijk bouwprogramma;
- Woonvoorkeuren volgens WoON 2009.

Wat de woonvoorkeuren betreft: Zeist heeft niet deelgenomen aan de oversampling van het WoON 2009 zodat het niet mogelijk is uitkomsten op het niveau van de gemeente in het model op te nemen. Kortom, als we het hebben over woonwensen en vraag heeft dit betrekking op de wensen en vraag in de regio rond Zeist, toegepast op de gemeentelijke aantallen.

Vanuit het woningmarktmodel wordt ook de ontwikkeling van de doelgroep van beleid (enerzijds de traditionele 'BBSH-doelgroep' en anderzijds de nieuwe 'EC-doelgroep') in de tijd geraamd. Dit geeft een beeld van de omvang van deze groepen. Over de gevolgen die de EC-maatregel heeft kan nog niets worden gezegd. Een doorrekening van deze en andere mogelijke overheidsmaatregelen (zie kader op volgende pagina) met behulp van Socrates vormt momenteel onderwerp van analyse in een project van ABF voor het Ministerie van BZK/WWI. Eerste uitkomsten wijzen op de volgende effecten:

- Afname vraag naar sociale huur.
- Toename vraag naar dure huur, die deels wordt ingevuld door duurder worden en blijven van in oorsprong sociale huurwoningen, maar ook noodzakelijke omvang sociale voorraad in gevaar kan brengen.
- Grotere vraag naar goedkope en middeldure koop.

Door het aanscherpen van de regels voor hypotheekverstrekking door de AFM (Autoriteit Financiële Markten) kunnen huishoudens met een inkomen tot middelbaar echter steeds minder makkelijk een hypotheek afsluiten. Daarnaast wordt waarschijnlijk volgend jaar de grens van de NHG (Nationale Hypotheekgarantie) weer teruggezet naar de waarde vóór de crisisbestrijdende maatregel. Dit betekent zeer waarschijnlijk dat huishoudens, en in het bijzonder die met een inkomen rond of beneden modaal, steeds lastiger een woning kunnen kopen.

Recent overheidsbeleid nog niet doorgerekend!

De effecten van een aantal recente overheidsmaatregelen – of plannen die op de woningmarkt betrekking hebben zijn nog niet in het voor deze rapportage gehanteerde model opgenomen. Het gaat hier onder andere om de volgende maatregelen:

1. de aangescherpte toewijzing van sociale huurwoningen door corporaties aan huurders met een belastbaar inkomen tot € 33.000;
2. het instellen van een maximale huurverhoging (van jaarlijks 5% boven inflatie) aan huishoudens die meer verdienen dan € 43.000 per jaar (belastbaar) en in een woning met een huur tot de liberalisatiegrens wonen;
3. het verhogen van het aantal huurpunten in gespannen woningmarktregio's met 25 punten, zodat hogere huren mogelijk zijn;
4. het recht van huurders van een corporatiewoning om de woning tegen een redelijke prijs te kopen.

Leeswijzer

Het rapport is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 wordt aandacht geschonken aan enkele demografische trends alsmede de bovenregionale migratiestromen. In hoofdstuk 3 wordt stilgestaan bij de kwantitatieve demografische prognose. In hoofdstuk 4 wordt deze prognose vertaald in kwalitatieve woningmarktkenmerken. Ten slotte kijken we in hoofdstuk 5 naar de ontwikkeling van de BBSH- en EC-doelgroep.

2 Demografische ontwikkeling

De ontwikkeling op de woningmarkt wordt door een aantal trends beïnvloed. Een hiervan is de demografische ontwikkeling. In dit hoofdstuk wordt stilgestaan bij de ontwikkeling van de migratie tussen 1995 en 2009. Achtereenvolgens worden het binnenlands en buitenlands migratiesaldo, het binnenlands migratiesaldo naar leeftijd, het binnenlands migratiesaldo in combinatie met de groei van de woningvoorraad en de migratie met de gemeenten waarmee de meeste migratie plaatsvindt besproken. De migratiestromen worden geanalyseerd op basis van CBS-gegevens over verhuisde personen naar leeftijd en herkomst- en vertrekgemeente.

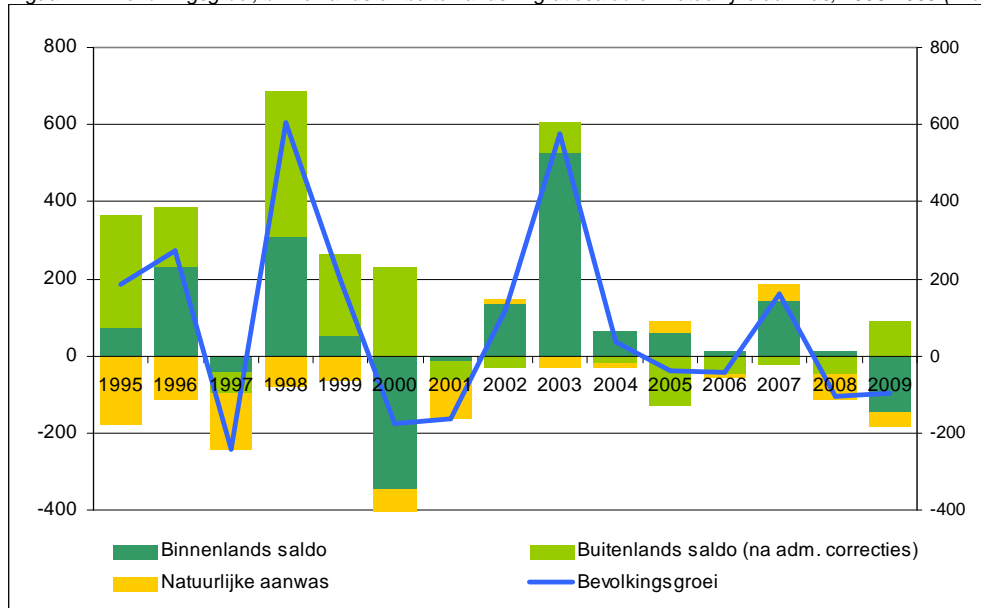
2.1 Bevolkingsontwikkeling

De ontwikkeling van de bevolking wordt bepaald door het saldo van de natuurlijke aanwas (geboorte minus sterfte) en de saldi van de binnenlandse en buitenlandse migratie. Zoals te zien is in Figuur 2-1 wordt de ontwikkeling van de bevolking van de gemeente Zeist in de periode 1995-2009 nagenoeg volledig bepaald door het saldo van vestiging en vertrek. De natuurlijke aanwas schommelt in het laatste decennium rond het nulpunt maar is tussen 1995 en 2001 steeds negatief. Het inwonertal van Zeist is met schokken gegroeid maar is sinds 1995 ook al regelmatig teruggelopen.

Ook de saldi van de buitenlandse en binnenlandse migratie hebben in de beschouwde periode flinke schommelingen ondergaan. In 1998 en 2003 was er een groot binnenlands vestigingsoverschot, in het jaar 2000 juist een groot vertrekoverschot; de overige jaren laten de saldi een meer bescheiden vestigingsoverschot zien met de andere Nederlandse gemeenten. In 2009 zijn er weer meer mensen uit Zeist vertrokken dan personen zich vanuit andere gemeenten in Zeist hebben gevestigd.

De buitenlandse migratie, die tussen 1995 en 2000 nog in sterkere mate een vestigingsoverschot laat zien en toen ook in hoge mate bijdroeg aan de bevolkingsgroei, heeft wat omvang van het saldo betreft vanaf 2001 nog slechts beperkt bijgedragen aan de bevolkingsontwikkeling.

Figuur 2-1 Bevolkingsgroei, binnenlands en buitenlands migratiesaldo en natuurlijke aanwas, 1995-2009 (Bron: CBS)



Natuurlijke aanwas en migratie leiden tot veranderingen in bevolking en huishoudens. De volgende twee tabellen bieden zicht op de samenstelling van bevolking en huishoudens in 2010 en 2001.

Hieruit is af te leiden dat de 60.300 inwoners van Zeist voor het grootste deel in de kern Zeist wonen (51.200 inwoners). Van de overige kernen is Den Dolder met 3.900 inwoners het grootste, gevolgd door Bosch en Duin, Austerlitz en Huis ter Heide.

Het aandeel jongeren onder de 15 jaar en het aandeel ouderen vanaf 65 jaar zijn even groot. 28% Van de inwoners in 2010 heeft een leeftijd tussen de 45 en 64 jaar. Jongeren tussen 15 en 24 jaar zijn het minst vertegenwoordigd. De kleinere kernen hebben een iets oudere bevolking dan de kern Zeist, behalve Austerlitz dat een jongere bevolking heeft.

Van de 27.400 huishoudens zijn er twee op de vijf een eenpersoonshuishoudens en zijn er nog net wat meer huishoudens mét kinderen dan meerpersoonshuishoudens zónder kinderen. Het aandeel eenpersoonshuishoudens is in de kleinere kernen lager dan in de kern Zeist, behoudens in Huis ter Heide. Het aandeel meerpersoonshuishoudens met kinderen is hoger dan gemiddeld in Austerlitz en Den Dolder, terwijl Huis ter Heide het laagste percentage huishoudens met kinderen laat zien. In Bosch en Duin is het aandeel meerpersoonshuishoudens zonder kinderen veel hoger dan elders in de gemeente; ook in de andere kleinere kernen is dit percentage hoger dan in de kern Zeist.

Het aantal woningen is met 26.200 (meting 2009) iets lager dan het aantal huishoudens.

Tabel 2-1 Bevolking naar leeftijd, huishoudens naar type en aantal woningen per wijk, Zeist, 2010 (Bron: CBS)

2010	Bevolking	Leeftijd					Huishoudens	Type			Woningen*
		0-14	15-24	25-44	45-64	65+		een-	meer-	meer-	
		jaar	jaar	jaar	jaar	jaar		persoons	persoons	persoons	
		%					%				
Zeist-Centrum	14.810	18	10	24	28	20	6.880	42	28	30	6.755
Zeist-Noord	16.305	18	16	29	25	12	7.930	46	30	24	7.180
Zeist-West	13.745	19	11	23	31	15	6.065	36	35	29	6.015
Zeist-Oost	6.315	20	14	24	28	16	2.960	36	34	30	3.050
Austerlitz	1.395	21	9	30	29	11	645	27	41	32	495
Den Dolder	3.830	17	12	22	30	18	1.440	29	37	34	1.420
Huis ter Heide	1.320	12	9	14	32	33	585	43	26	32	580
Bosch en Duin	1.830	15	11	11	36	28	680	22	29	49	690
Zeist totaal	60.285	18	12	24	28	18	27.430	41	31	28	26.235

* 2009

Vergelijking van Tabel 2-2 met Tabel 2-1 laat zien dat de bevolking in Zeist het afgelopen decennium nauwelijks is gegroeid, ondanks een toename van de woningvoorraad van 24.800 naar 26.200 woningen. Het aantal huishoudens is slechts met 500 toegenomen. Dat het aantal huishoudens iets sterker is gegroeid dan het inwonertal heeft onder meer te maken met de voortgaande processen van individualisering (huishoudensverdunding) en vergrijzing. Voor Zeist is de verschuiving het best zichtbaar in de aandelen personen van 25-44 jaar en 45-64 jaar. De eerste leeftijdsgroep is ten opzichte van 2001 4% kleiner, de tweede 2% groter in 2010.

Tabel 2-2 *Bevolking naar leeftijd, huishoudens naar type en aantal woningen per wijk, Zeist, 2010 (Bron: CBS)*

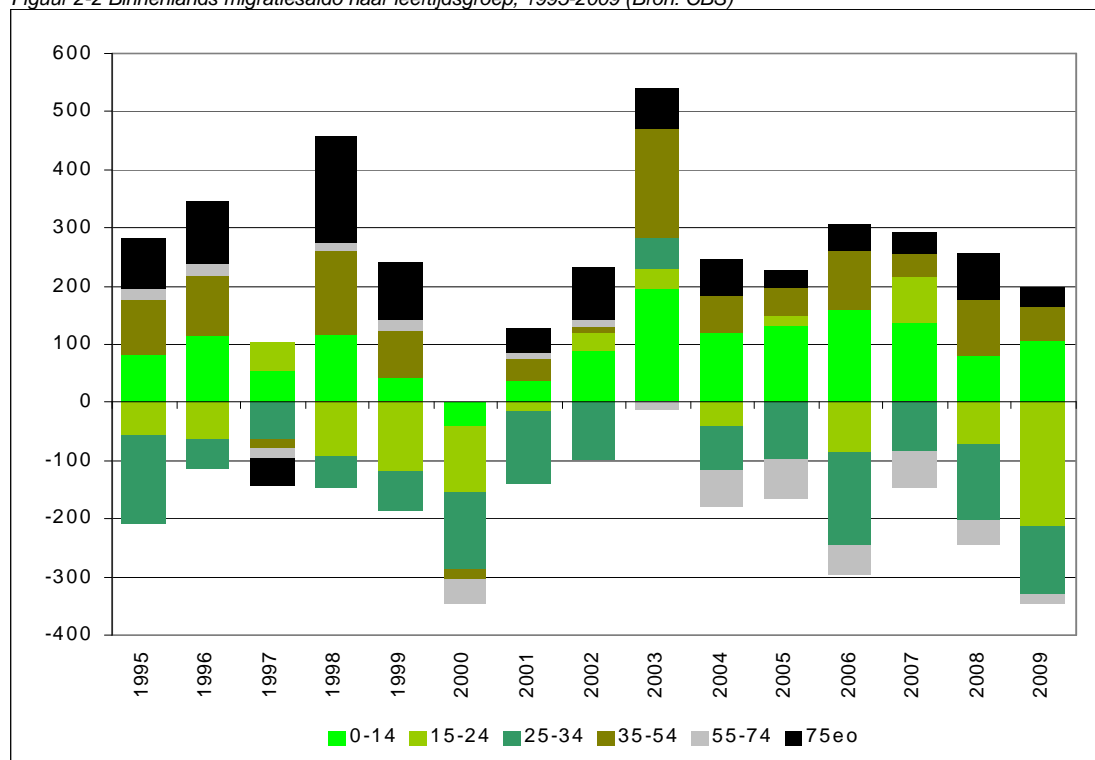
2001	Bevolking	Leeftijd					Huishoudens	Type			Woningen
		0-14	15-24	25-44	45-64	65+ jaar		een-	meer-	meer-	
		jaar	jaar	jaar	jaar	jaar		persoons	persoons	persoons	
		%					%	met	zonder		
								kinderen	kind		
Zeist-Centrum	13.860	16	11	28	26	19	6.480	40	28	33	5.990
Zeist-Noord	16.070	18	15	33	21	13	7.770	47	28	26	6.890
Zeist-West	14.300	19	13	27	29	12	6.150	34	37	29	5.850
Zeist-Oost	6.280	13	9	23	22	33	3.080	45	24	31	2.940
Austerlitz	1.510	21	9	30	29	11	620	27	41	32	580
Den Dolder	3.870	17	11	26	27	19	1.400	26	38	36	1.330
Huis ter Heide	1.360	15	9	21	28	27	600	41	29	30	580
Bosch en Duin	1.860	15	12	16	36	21	650	22	33	45	610
Totaal	59.850	17	12	28	26	17	26.960	40	30	30	24.810

2.2 Binnenlandse migratie

Binnenlandse migratie naar leeftijd

Wanneer het binnenlands saldo naar leeftijd bekeken wordt, dan blijkt er een duidelijk patroon. In de meeste jaren is er een vestigingsoverschot onder 0-14- en 35-54-jarigen (gezinnen met kinderen) en onder ouderen (75 jaar en ouder). Jongeren (15-24 jaar) verlaten de gemeente vaak voor studie en werk. Onder personen van 25-34 jaar is er eveneens een continu vertrekoverschot. Sinds 2003 is er jaarlijks ook een klein vertrekoverschot van 55 tot 74 jarigen. Dit is mogelijk het gevolg van een woningvoorraad die onvoldoende is afgestemd op deze doelgroep.

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

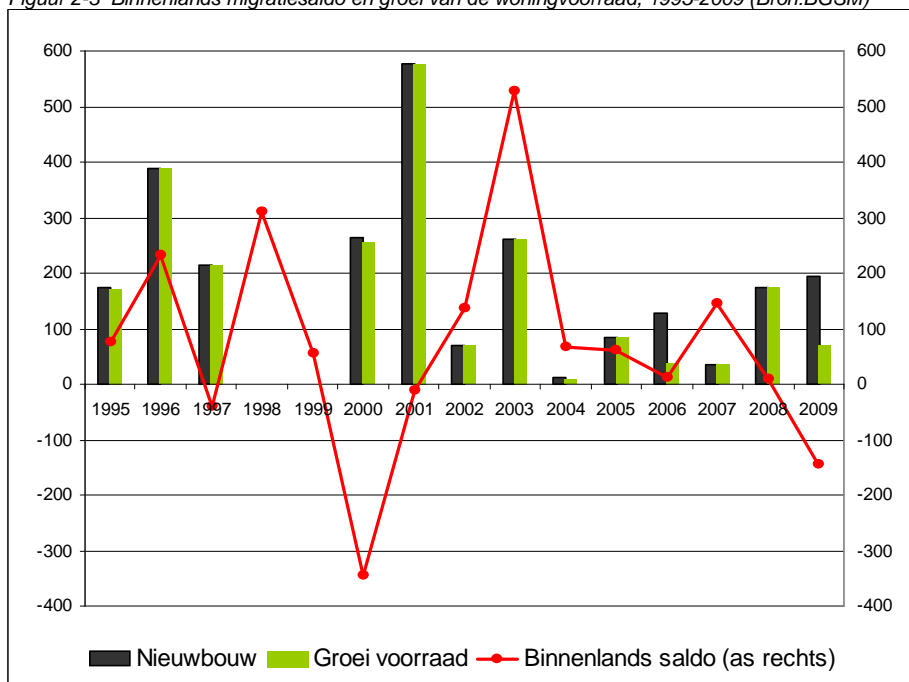


Binnenlandse migratie en nieuwbouw

Een vestigings- of vertrekoverschot wordt mede beïnvloed door ontwikkelingen op de woningmarkt. In het algemeen trekt nieuwbouw in een gespannen woningmarktregio, -en daarvan is sprake in in de regio Utrecht- nieuwe huishoudens aan, waardoor aantallen inwoners en huishoudens veranderen. Het binnenlands migratiesaldo over de afgelopen jaren is in Figuur 2-2 afgezet tegen de groei van de woningvoorraad en de nieuwbouw.

Voor de gemeente Zeist is het verband tussen nieuwbouw en migratie echter minder duidelijk zichtbaar. Wel is er in de jaren 2000, 2001, 2006, 2008 en 2009 sprake van slechts een klein positief of negatief binnenlands migratiesaldo. Dit zijn jaren die volgen op enkele jaren waarin de woningvoorraad niet of nauwelijks is gegroeid. Het jaar 1997 vormt hierop een uitzondering: er is ondanks de groei van de woningvoorraad sprake van een negatief migratiesaldo.

Figuur 2-3 Binnenlands migratiesaldo en groei van de woningvoorraad, 1995-2009 (Bron:BGSM)



2.2.1 Grootste binnenlandse migratiestromen

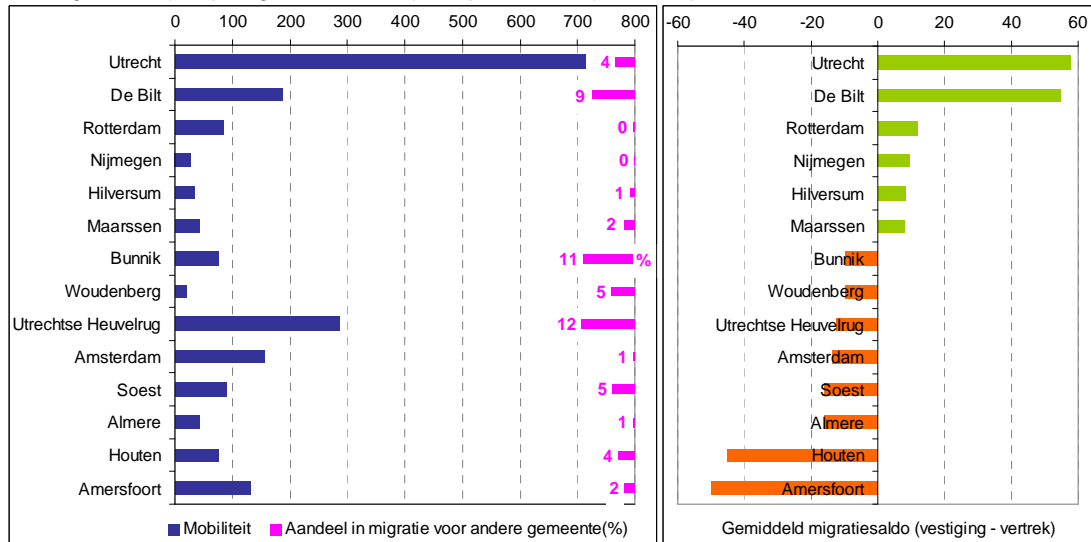
Mensen verhuizen om verschillende redenen, maar persoonlijke redenen (als zelfstandigheid en relatievorming of –ontbinding) zijn doorgaans het meest belangrijk. De meeste verhuizingen vinden op korte afstand plaats. Bij langeafstandsverhuizingen zijn studie of werk belangrijke redenen. Bij verhuizingen binnen de regio worden woning en woonomgeving als factor belangrijker.

In deze paragraaf bespreken we vestiging in en vertrek vanuit Zeist met gemeenten waarmee de grootste migratiestromen plaatsvindt.

De gemeenten waarmee Zeist in de periode van 2001-2008 de grootste migratiestromen kende zijn weergegeven in Figuur 2-4. In omvang springen vertrek en vestiging met de gemeente Utrecht eruit. De gemeenten zijn geordend naar saldo (vestiging minus vertrek), dat is afgebeeld in het rechterdeel van de figuur. Vanuit Utrecht en De Bilt vestigen zich duidelijk meer personen in Zeist dan er vanuit Zeist naar deze gemeenten personen vertrekken, terwijl Zeist per saldo vooral aan Amersfoort en Houten inwoners kwijt raakt.

In de paarse staaf wordt weergegeven welk aandeel de migratie met Zeist betekent voor de betrokken andere gemeente: de migratie van Zeist met Utrecht betreft voor Utrecht 4% van alle vertrekkers uit Utrecht. Voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug is dit aandeel het grootst, namelijk 12%.

Figuur 2-4 Gemeenten waarmee Zeist de meeste migratie kent: totaal vestiging en vertrek, aandeel in de migratie voor de andere gemeente (links), en gemiddeld saldo (rechts), 2001-2008 (Bron: CBS)



Van de gemeenten waarmee Zeist het grootste verschil tussen vertrek en vestiging heeft, in positief dan wel negatief opzicht, is in Figuur 2-5 het gemiddelde jaarlijkse saldo naar leeftijdscategorie voor de periode 2005-2009 weergegeven, evenals voor de overige gemeenten samen en voor alle gemeenten. De gemeente verliest 15-24-jarigen aan met name Utrecht en Amsterdam (en ook andere studentensteden). Vanuit De Bilt en meer nog Utrechtse Heuvelrug en ook alle niet met naam genoemde gemeenten samen komen per saldo meer jongeren naar Zeist. In totaliteit levert dit niettemin voor deze leeftijdsgroep een vertrekoverschot op.

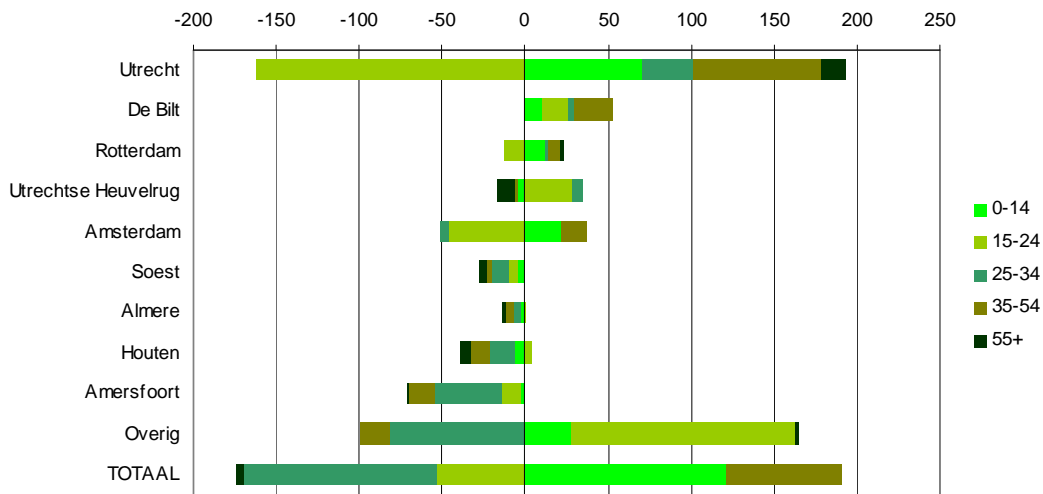
In de leeftijdsgroep 25-34 jaar vertrekken per saldo veel personen uit Zeist, het meest naar Amersfoort en in mindere mate Houten; hierbij zullen werkmotieven maar ook woonmotieven een belangrijke rol spelen. Naar de overige gemeenten en in totaal is er voor deze leeftijdsgroep een nog groter vertrekoverschot. Met Utrecht is er echter een klein vestigingsoverschot in deze leeftijdsgroep.

Ook de leeftijdsgroep 35-54 jaar levert in de migratie met Utrecht gemiddeld een vestigingsoverschot op voor Zeist, en dat geldt in mindere mate ook voor De Bilt en Amsterdam. De migratie van deze leeftijdsgroep met Amersfoort en Houten leveren echter kleine vertrekoverschotten op.

Aan het vestigingsoverschot onder kinderen van 0-14 jaar draagt het overschot met Utrecht in die leeftijdsgroep in belangrijke mate bij. Deze kinderen verhuizen mee met hun ouder(s), die zoals we zagen in Utrecht ook overschotten laten zien (bij de 25-54-jarigen). Ook met Amsterdam is er een klein vestigingsoverschot onder 0-14-jarigen.

Het binnenlandse migratiesaldo van 55-plussers ten slotte is in het algemeen van weinig absolute betekenis. Alleen voor Utrecht in positieve zin en Utrechtse Heuvelrug in negatieve zin gaat het om tientallen. Voor andere gemeenten is het saldo over de laatste 5 jaar kleiner.

Figuur 2-5 Saldo migratie van en naar Zeist met de tien gemeenten waarmee de meeste migratie plaatsvindt, gemiddeld per jaar in de periode 2005-2009 (Bron: CBS)



Kortom: de migratie met de gemeenten waarmee de meeste migratie plaatsvindt heeft de afgelopen jaren gemiddeld genomen een positieve invloed gehad op de bevolkingsontwikkeling van Zeist. De gemeente is met name in trek bij gezinnen met kinderen; personen tussen de 15-34 jaar verlaten Zeist per saldo vaker voor een andere gemeente, behoudens Utrecht.

Utrecht en De Bilt zijn de gemeenten waar Zeist de meeste inwoners uit trekt; Amersfoort, Houten en Soest zijn de belangrijkste bestemmingsgemeenten voor personen uit Zeist.

De binnenlandse en buitenlandse migratiesaldi van de afgelopen jaren zijn wisselend positief en negatief waardoor met het bestaande sterfteoverschot in het laatste decennium de bevolkingsomvang van Zeist niet meer gestaag is gegroeid maar met vestigings- dan wel vertrekoverschotten heeft mee geschommeld.

De laatste 5 jaar zijn per saldo de meeste mensen uit Zeist vertrokken naar Amersfoort, op ruime afstand gevolgd door Soest. De meeste vestigers per saldo zijn uit de gemeente De Bilt gekomen, met de gemeente Utrecht op een tweede plaats.

3 Demografische prognose

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de verschillende onderdelen van de demografische prognose van de VROM-WWI Primos 2009 Trendraming en de doorrekeningen met het gemeentelijke bouwprogramma en onder een migratiesaldo-nul-variant. Ook is er een variant doorgerekend waarbij rekening is gehouden met 33% planuitval en vertraging. Voor de verschillende varianten worden uitgewerkt: de ontwikkeling van de woningvoorraad, de bevolkingsontwikkeling (geboorte, sterfte, migratie), de huishoudenontwikkeling en de toename van de woningvoorraad versus die van de huishoudens.

Het bouwprogramma van de Trendraming is voor de eerste jaren (tot 2014) afgeleid van de provinciale opgave en eventueel een vanuit het verleden evenredige verdeling daarvan over de gemeenten binnen de provincies. Tot en met 2019 buigt het programma dan geleidelijk naar de verwachte huishoudensgroei toe, waarna vanaf 2020 de uitbreiding van de woningvoorraad volledig is afgestemd op de verandering van het aantal huishoudens. Er is in dit programma geen beleidsmatige afweging gemaakt over de wenselijkheid van en mogelijkheid tot realisatie van de aantallen.

Behalve het bouwprogramma is ook de autonome huishoudenontwikkeling van belang. Deze bevat twee belangrijke aspecten: vergrijzing en voortgaande individualisering. Beide dragen ertoe bij dat het gemiddeld aantal personen per huishouden nog een tijd verder daalt (huishoudensverdunding), zij het licht.

Voor meer informatie over de werking van het Primos-model wordt verwezen naar Bijlage 1.

3.1 Bouwprogramma en ontwikkeling huishoudens

De Trendraming van Primos heeft voor Zeist een nieuwbouwprogramma met een omvang van circa 2.390 woningen tot 2015 en een langzaam afnemend woningbouwprogramma daarna. In de periode 2010-2014 worden er volgens deze opgave 430 woningen gesloopt. In de volgende lustra neemt het aantal onttrekkingen licht toe.

In het gemeentelijke programma zijn met name tot 2015 veel minder woningen in de planning opgenomen, namelijk 1.540. In de periode 2015-2019 is er een grotere nieuwbouw gepland die qua omvang vergelijkbaar is met de nieuwbouw in het Trendprogramma. Omdat het gemeentelijke programma tot en met 2021 loopt en de aantallen voor de jaren 2020 en 2021 (nog) beperkt zijn, komt de totale nieuwbouw in de jaren 2020-2024 ook lager uit dan het vergelijkbare aantal in het Trendprogramma.

In het programma met 1/3^e planuitval is het gemeentelijke nieuwbouwprogramma met een derde verminderd. De sloop is echter ongemoeid gelaten omdat deze door het model trendmatig wordt bepaald, onder andere op basis van de gerealiseerde onttrekkingen in de afgelopen jaren en ouderdom en bouwtype van de woning. In de eerste periode blijft de sloop er dus 'hard' in zitten. Dat de sloop in de volgende perioden wel wordt aangepast hangt samen met het feit dat de uitbreiding van de voorraad meer en meer wordt afgestemd op de huishoudensontwikkeling. Omdat er minder nieuwbouw is in dit programma moet de sloop omlaag om de huishoudensontwikkeling te kunnen faciliteren.

Tabel 3-1 *Bouw- en sloopp programma naar bouwprogramma, Zeist, 2010-2030*

(Bron: Primos-Lokaal 2009 en gemeente Zeist)

		2010-2014	2015-2019	2020-2024	2025-2029
Trend	Nieuwbouw	2.390	2.000	1.940	1.840
	Onttrekkingen	-430	-460	-500	-550
Programma gemeente	Nieuwbouw	1.540	2.010	1.460	1.830
	Onttrekkingen	-130	-190	-390	-550
1/3e planuitval	Nieuwbouw	1.020	1.300	1.350	1.830
	Onttrekkingen	-130	-120	-370	-550
Migratiesaldo-nul	Uitbreiding	-500	-300	-100	-200

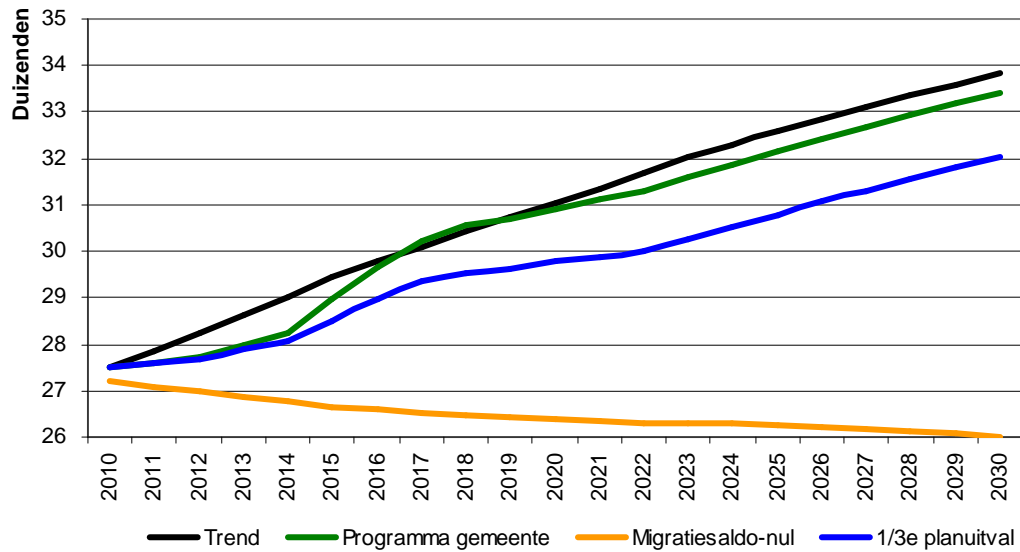
De migratiesaldo-nul-variant is een doorrekening waarbij, zoals de naam al zegt, het migratiesaldo op nul is gezet, om zo een beeld van de minimale uitbreiding van de woningvoorraad te krijgen die nodig is om aan de huishoudensgroei binnen de eigen bevolking te voldoen. Natuurlijk is dit slechts een benadering, omdat bij een migratiesaldo van nul huishoudens toch over de gemeentegrens heen verhuizen en daardoor de bevolkings- en huishoudenssamenstelling kan veranderen. De doorrekening laat zien dat bij een migratiesaldo-nulbenadering het aantal huishoudens in Zeist niet meer zou toenemen. Het bouwprogramma volgt in de migratiesaldo-nulvariant rechtstreeks uit de huishoudensontwikkeling. De afwijkende ontwikkeling van het aantal huishoudens indien de saldi van vestiging en vertrek voor Zeist aan elkaar gelijk zouden zijn is goed te zien in Figuur 3-1. In deze variant zou het aantal huishoudens zich bewegen naar een niveau van uiteindelijk 26.000 in 2030.

De verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens met het gemeentelijke bouwprogramma komt iets lager uit dan met het bouwprogramma volgens de Primos Trend-prognose, maar volgt wel dezelfde stijgende lijn. Het bouwprogramma is ook iets lager. Wordt het gemeentelijke bouwprogramma uitgevoerd, dan mag Zeist in 2015 rond de 29.000 huishoudens verwachten, in 2020 rond de 31.000 en naar 2030 toe bijna 33.500 huishoudens.

Wanneer rekening wordt gehouden met 1/3^e planuitval zal de ontwikkeling van de huishoudens tot 2015 min of meer gelijk lopen met het gemeentelijk bouwprogramma, in de volgende 5 jaren zal de huishoudensgroei steeds verder achterlopen, waarna tot 2030 de groei weer een vergelijkbaar patroon vertoont. Per saldo komt het aantal huishoudens bij 1/3^e planuitval ruim 1.000 lager uit dan in het gemeentelijk bouwprogramma.

Figuur 3-1 Ontwikkeling aantal huishoudens naar bouwprogramma, Zeist, 2010-2030

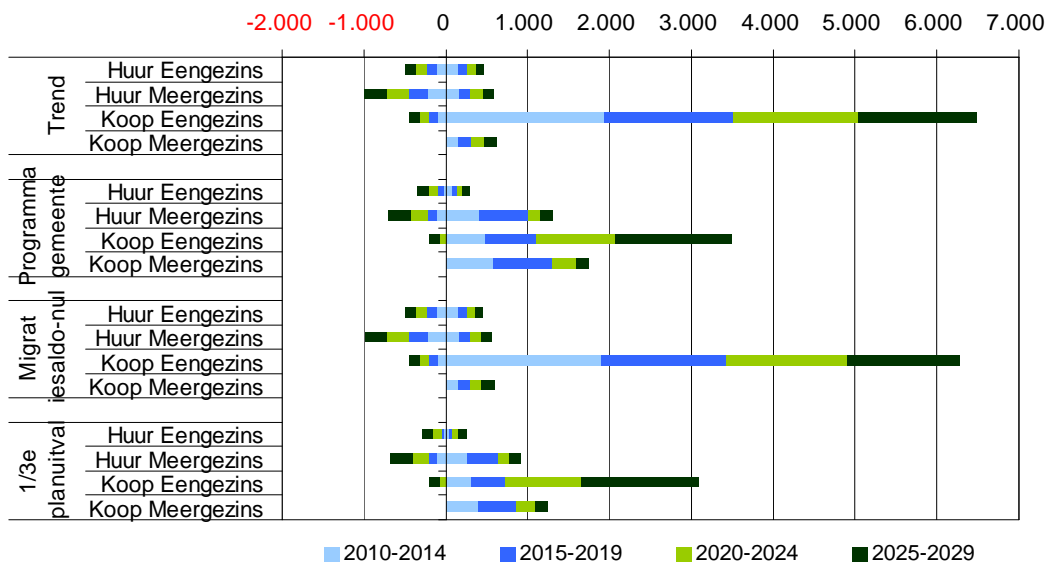
(Bron: Primos-Lokaal 2009 en gemeente Zeist)



In Figuur 3-2 is afgebeeld hoe de bouwprogramma's nieuwbouw en sloop verdeeld hebben over de woningtypen. Het grootste deel van de nieuwbouw is in beide programma's gericht op eengezinskoopwoningen, in het Trendprogramma echter veel meer dan in het gemeentelijke bouwprogramma. In dat laatste programma worden naar verhouding en ook absoluut meer woningen in de meergezinssector gebouwd, zowel in de koop- als de huursector. De eengezinshuursector krijgt daarentegen minder aandacht in het gemeentelijke bouwprogramma. Wat de sloop betreft vindt deze in beide programma's zoals verwacht het meest onder meergezinshuurwoningen plaats. Bij 1/3^e planuitval wordt alle nieuwbouw, tot 2021 met circa 1/3^e gereduceerd.

Figuur 3-2 Bouw- en sloopprogramma naar woningtype en bouwprogramma, Zeist, 2010-2030

(Bron: Primos-Lokaal 2009 en gemeente Zeist)



3.2 Ontwikkeling bevolking en huishoudens

De ontwikkeling van de bevolking wordt bepaald door de volgende demografische componenten:

- Natuurlijke bevolkingsontwikkeling (geboorte minus sterfte);
- Binnenlands migratiesaldo (vestiging minus vertrek naar andere Nederlandse gemeenten);
- Buitenlands migratiesaldo (vestiging uit het buitenland minus vertrek naar het buitenland).

Naar verwachting zullen de komende decennia bij zowel het bouwprogramma van de Trend-prognose als het gemeentelijke bouwprogramma en het programma met 1/3^e planuitval, alle demografische componenten een positief beeld laten zien, waardoor het inwonertal van de gemeente en daarmee ook het aantal huishoudens – zoals reeds aangegeven- zullen toenemen. De groei van de bevolking zal vooral worden bepaald door het binnenlandse vestigingsoverschot. In vergelijking met de afgelopen 15 jaar gaat migratie een iets grotere rol spelen in de bevolkingsontwikkeling (1995-2008: 50% (zie hoofdstuk 2), raming 2010-2030: 60%).

De natuurlijke aanwas en de buitenlandse migratie dragen in beperkte mate bij tot de verwachte bevolkingsgroei. Naar 2025 toe wordt wel verwacht dat het geboorteoverschot iets zal gaan toenemen.

Tabel 3-2 Demografische ontwikkeling in de gemeente Zeist naar bouwprogramma, 2010-2030

(Bron: Primos-Lokaal 2009)

		2010-2014	2015-2019	2020-2024	2025-2029
Trend	Nat. aanwas	110	350	490	370
	Binn. Saldo	3.880	2.880	2.900	2.180
	Buit. Saldo	240	240	190	140
	Bev. Ontw	4.230	3.460	3.580	2.690
Programma gemeente	Nat. aanwas	50	270	440	350
	Binn. Saldo	2.710	3.290	2.320	2.170
	Buit. Saldo	220	250	180	140
	Bev. Ontw	2.980	3.800	2.940	2.660
1/3e planuitval	Nat. aanwas	70	210	260	210
	Binn. Saldo	2.060	2.160	1.870	2.070
	Buit. Saldo	200	240	160	140
	Bev. Ontw	2.330	2.600	2.300	2.410

In de volgende twee tabellen worden enkele prognoseuitkomsten naar leeftijd gepresenteerd voor het scenario met het bouwprogramma van de gemeente (dat goed aansluit op dat van de Primos Trendraming), het programma met 1/3^e planuitval en voor een migratiesaldo-nulscenario. Uit Tabel 3-3 is af te leiden dat de leeftijdsopbouw van Zeist met het voorliggende bouwprogramma niet dramatisch gaat verschuiven de komende jaren, net als in het bijgestelde bouwprogramma met planuitval. Op termijn, naar 2030 toe, zal met name het aandeel personen tussen 30 en 64 jaar afnemen en het aantal oudere personen toenemen: vergrijzing. Van ontgroening lijkt voorlopig nog geen sprake te zijn. Onder een migratiesaldo-nulvariant zou dit vergrijzingseffect nog sterker optreden.

Tabel 3-3 Bevolkingsprognose naar leeftijd en scenario, Zeist, 2010-2030 (Bron: Primos 2009)

Bevolking	Bouwprogramma Zeist			Migratiesaldo-nul			1/3e planuitval		
	2010	2015	2030	2010	2015	2030	2010	2015	2030
	61.006	63.985	74.069	60.540	60.487	59.692	61.006	63.335	71.248
0-15 jaar	11.117	12.043	14.463	11.078	11.670	11.569	11.117	11.990	13.882
15-24 jaar	7.317	8.251	9.340	7.221	7.558	7.723	7.317	8.097	9.079
25-29 jaar	3.019	3.120	3.967	2.903	2.492	2.640	3.019	2.970	3.785
30-44 jaar	11.697	10.857	12.431	11.630	10.124	8.360	11.697	10.767	11.526
45-64 jaar	16.937	17.470	16.940	16.816	16.578	14.160	16.937	17.295	16.413
65-74 jaar	5.313	6.585	8.583	5.306	6.481	7.450	5.313	6.573	8.366
75+ jaar	5.606	5.659	8.345	5.586	5.584	7.790	5.606	5.643	8.197
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
0-15 jaar	18%	19%	20%	18%	19%	19%	18%	19%	19%
15-24 jaar	12%	13%	13%	12%	12%	13%	12%	13%	13%
25-29 jaar	5%	5%	5%	5%	4%	4%	5%	5%	5%
30-44 jaar	19%	17%	17%	19%	17%	14%	19%	17%	16%
45-64 jaar	28%	27%	23%	28%	27%	24%	28%	27%	23%
65-74 jaar	9%	10%	12%	9%	11%	12%	9%	10%	12%
75+ jaar	9%	9%	11%	9%	9%	13%	9%	9%	12%

Bij de huishoudensontwikkeling naar leeftijd is de vergrijzing nog duidelijker zichtbaar. De middengroepen lopen sterker terug terwijl de aandelen huishoudens vanaf 65 jaar flink toenemen, in de migratiesaldo-nulvariant nog sterker dan in het scenario met het bouwprogramma van Zeist en het programma met planuitval.

Het migratiesaldo-nulvariant weerspiegelt min of meer de autonome ontwikkeling van de huishoudens in Zeist. Volgens dit scenario zou het aantal huishoudens in Zeist niet meer verder groeien als het saldo van de migratie op 0 wordt gezet. Dat zou ook betekenen dat de woningvoorraad niet verder zou hoeven te groeien. Ook dan blijven nieuwbouw en sloop echter nodig, bij voorbeeld vanwege aanpassingen in verband met de vergrijzing.

In bijlage 2 zijn de volledige tabellen voor alle leeftijdsgroepen en markeringsjaren opgenomen.

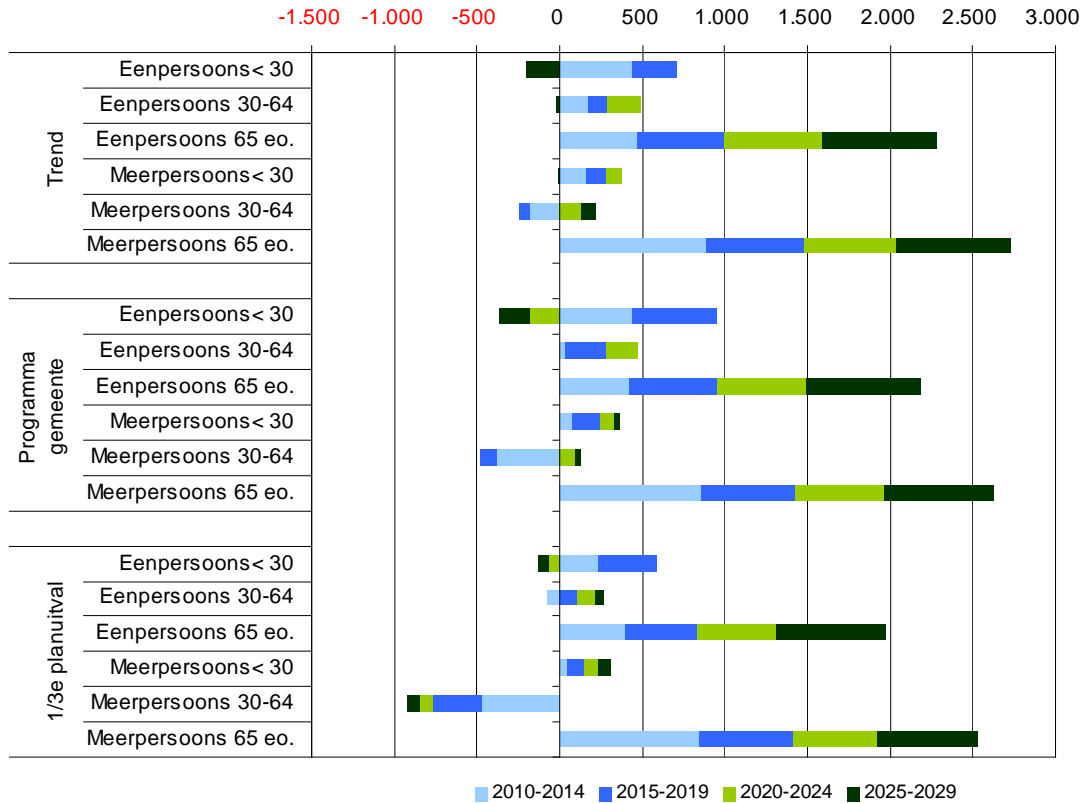
Tabel 3-4 Huishoudensprognose naar leeftijd en scenario, Zeist, 2010-2030 (Bron: Primos 2009)

Huishoudens	Bouwprogramma Zeist			Migratiesaldo-nul			1/3e planuitval		
	2010	2015	2030	2010	2015	2030	2010	2015	2030
	27.516	28.957	33.404	27.207	26.646	26.000	27.516	28.504	32.054
15-24 jaar	1.730	2.156	2.135	1.680	1.688	1.442	1.730	2.033	2.062
25-29 jaar	1.611	1.709	2.164	1.533	1.291	1.281	1.611	1.585	2.043
30-44 jaar	6.587	5.937	6.862	6.538	5.432	4.416	6.587	5.884	6.313
45-64 jaar	10.169	10.458	10.016	10.058	9.707	8.110	10.169	10.327	9.720
65-74 jaar	3.517	4.437	5.802	3.507	4.326	4.889	3.517	4.431	5.631
75+ jaar	3.902	4.260	6.425	3.891	4.202	5.862	3.902	4.244	6.285
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
15-24 jaar	6%	7%	6%	6%	6%	6%	6%	7%	6%
25-29 jaar	6%	6%	6%	6%	5%	5%	6%	6%	6%
30-44 jaar	24%	21%	21%	24%	20%	17%	24%	21%	20%
45-64 jaar	37%	36%	30%	37%	36%	31%	37%	36%	30%
65-74 jaar	13%	15%	17%	13%	16%	19%	13%	16%	18%
75+ jaar	14%	15%	19%	14%	16%	23%	14%	15%	20%

Zoals aangegeven in de vorige paragraaf neemt bij zowel het bouwprogramma in de Primos Trendraming als het gemeentelijke bouwprogramma, zonder en met planuitval, het aantal huishoudens in Zeist verder toe. In Figuur 3-3 is te zien hoe deze groei van het totale aantal huishoudens over verschillende typen huishoudens is verdeeld. Duidelijk is dat de groei vooral zal plaatsvinden onder de huishoudens van 65 jaar of ouder, zowel een- als meerpersoons. Het aantal

meerpersoonshuishoudens van 30-64 jaar zal naar verwachting tot 2020 licht gaan afnemen, een daling die iets sterker is bij het gemeentelijke bouwprogramma. Na 2020 wordt een geringe afname van het aantal jongere eenpersoonshuishoudens voorzien. In het bouwprogramma met planuitval is deze afname van meerpersoonshuishoudens van 30-64 jaar het sterkst.

Figuur 3-3 Ontwikkeling huishoudens naar type en bouwprogramma, Zeist, 2010-2030 (Bron: Primos-Lokaal 2009)



Als we tot slot van dit hoofdstuk nog even de ontwikkeling van woningvoorraad, huishoudens en bevolking van Zeist samenvatten, dan zien we in onderstaande tabel dat het gemeentelijke bouwprogramma tot een zeer beperkt lagere ontwikkeling op alle drie de aspecten zal leiden dan dat van de Primos Trend-prognose 2009. Omdat deze laatste prognose vanaf 2020 de nieuwbouw afstemt op de te verwachten huishoudensontwikkeling, waarbij van dezelfde migratiepatronen als in het recente verleden wordt uitgegaan, kan geconcludeerd worden dat het gemeentelijke bouwprogramma goed aansluit bij deze ontwikkeling. De voorgenomen kwantitatieve uitbreiding van de voorraad zal door de bestaande druk op de regionale woningmarkt en de voortgaande individualisering (huishoudensverdunning) naar verwachting tot een even grote uitbreiding van het aantal huishoudens kunnen leiden, mits er sprake is van een consumentgericht bouwprogramma.

Tabel 3-5 Ontwikkeling woningvoorraad, aantal huishoudens en inwonertal naar bouwprogramma, Zeist, 2010-2030

(Bron: Primos-Lokaal 2009)

		2010	2015	2020	2025	2030
Woningvoorraad	Trend	26.400	28.400	29.900	31.300	32.600
	Programma gemeente	26.400	27.800	29.700	30.700	32.000
	Procentueel	100%	98%	99%	98%	98%
Huishoudens	Trend	27.500	29.500	31.000	32.600	33.800
	Programma gemeente	27.500	29.000	30.900	32.100	33.400
	Procentueel	100%	98%	100%	99%	99%
Inwoners	Trend	61.000	65.300	68.700	72.300	75.700
	Programma gemeente	61.000	64.000	67.800	70.700	74.100
	Procentueel	100%	98%	99%	98%	98%

Zetten we de gemeentelijke programma's, zonder en met 1/3 planuitval, tegen elkaar af, dan blijkt dat zowel de woningvoorraad, als het aantal huishoudens, als het aantal inwoners in 2020 en 2030 ongeveer 4% lager uitkomen.

Tabel 3-6 Ontwikkeling woningvoorraad, aantal huishoudens en inwonertal naar bouwprogramma, Zeist, 2010-2030

(Bron: Primos-Lokaal 2009)

		2010	2015	2020	2025	2030
Woningvoorraad	Programma gemeente	26.400	27.800	29.700	30.700	32.000
	1/3e planuitval	26.400	27.300	28.500	29.500	30.800
	Procentueel	100%	98%	96%	96%	96%
Huishoudens	Programma gemeente	27.500	29.000	30.900	32.100	33.400
	1/3e planuitval	27.500	28.500	29.800	30.800	32.100
	Procentueel	100%	98%	96%	96%	96%
Inwoners	Programma gemeente	61.000	64.000	67.800	70.700	74.100
	1/3e planuitval	61.000	63.300	65.900	68.200	71.200
	Procentueel	100%	99%	97%	96%	96%

Of ook de kwalitatieve invulling van het gemeentelijke bouwprogramma aansluit bij de wensen van de consument zien we in het volgende hoofdstuk, waarin de uitkomsten van het woningmarktmodel Socrates worden gepresenteerd waarvoor het gemeentelijke bouwprogramma als uitgangspunt dient.

4 De woningmarkt kwalitatief in beeld

De VROM-WWI Primos 2009 Trendraming geeft inzicht in de kwantitatieve behoefte, maar niet in de kwalitatieve behoefte. Aan deze gewenste kwaliteiten wordt in dit hoofdstuk aandacht besteed, met behulp van het Socrates-model. Eerst wordt ingegaan op de startsituatie: de (bewoonde) woningvoorraad, omdat naast de huishoudens-, leeftijd- en inkomensontwikkeling de huidige woonsituatie de toekomstige woningbehoefte mede bepaalt. De resterende paragrafen tonen de uitkomsten van de prognose: de ontwikkeling van de bevolking, huishoudens, de vraag naar woningen, de nieuwbouw en herstructurering en ten slotte het bouwprogramma.

De uitkomsten laten zien wat kan en niet wat moet, ze vormen géén keurslijf voor beleid. Het programma van nieuwbouw, onttrekkingen en omzettingen dat het woningmarktmodel aangeeft is optimaal en consumentgericht, dat wil zeggen dat het op basis van de bestaande voorraad en met oog voor de wensen van de consument optimale voorstellen doet om de voorraad aan deze toekomstige wensen aan te passen. Hierbij wordt géén rekening gehouden met beleidsmatige, financiële of andere overwegingen. Het model laat derhalve zien welke ontwikkelingen de wind in de rug hebben en welke delen van het programma tegen de wensen van de consument indruisen en om die reden moeilijker te realiseren zijn.

De aantallen die voortvloeien uit het model zijn gebaseerd op realisatie van het gemeentelijke woningbouwprogramma en niet op het standaard programma zoals dat in de Primos Trendraming is opgenomen.

Voor meer informatie over Socrates wordt verwezen naar bijlage 3.

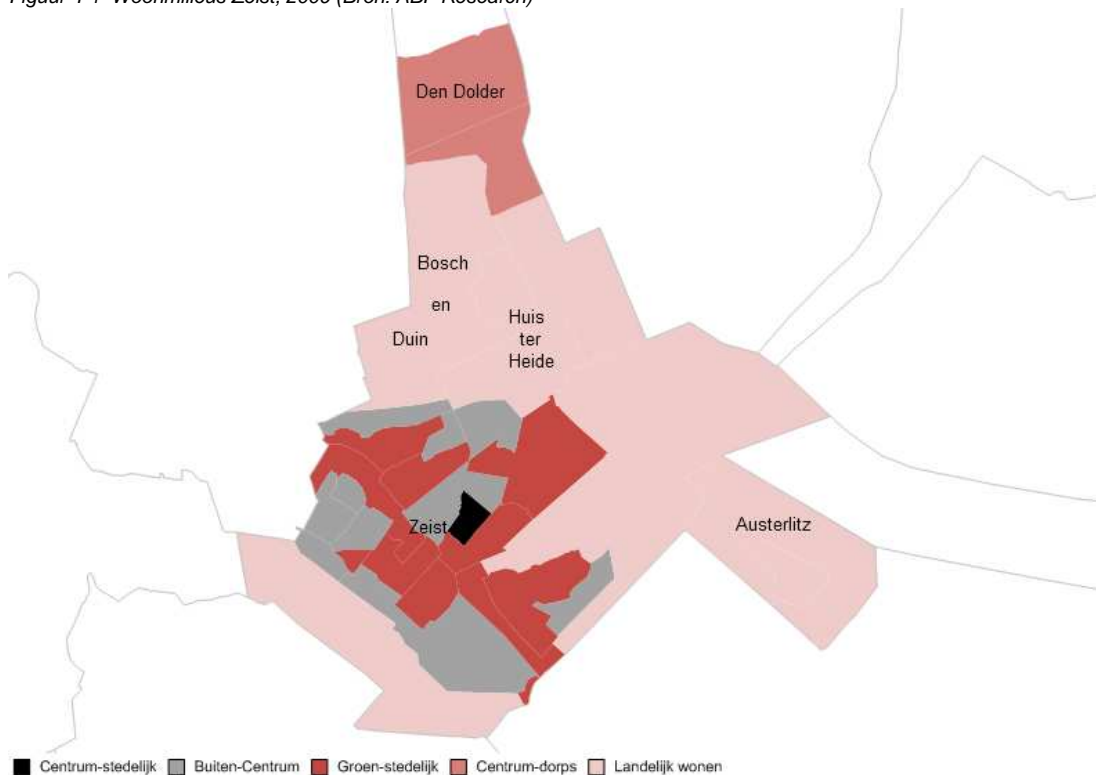
4.1 Startsituatie in 2010

4.1.1 Woonmilieus

In woningmarktonderzoek wordt vaak gebruik gemaakt van een indeling in woonmilieus. Woonmilieus zijn ruimtelijke eenheden, die door hun kenmerken (zoals type en dichtheid van bebouwing en aanwezigheid van voorzieningen) een bepaalde aantrekkingskracht uitoefenen op verschillende typen huishoudens of op huishoudens in een andere levensfase. Daarom zijn ze van belang voor het zoekgedrag van huishoudens naar een andere woning. In het woningmarktmodel Socrates van ABF is een 13-deling opgenomen van de woonmilieus; voor het overzicht wordt hier de daaruit afgeleide 5-deling gebruikt. Meer informatie over de indeling van de ABF-woonmilieus is te vinden in bijlage 4.

Figuur 4-1 laat de ruimtelijke verdeling van de woonmilieus op wijk-buurniveau voor de gemeente Zeist zien. Zeist is een kleinstedelijke gemeente met een klein centrumstedelijk gebied en zowel in Zeist-Noord als Zeist-West en Zeist-Oost groenstedelijke zones en een buiten-centrummilieu. Daarnaast bestaat een groot deel van de oppervlakte van Zeist uit dorps en landelijk gebied. De kernen Bosch en Duin, Huis ter Heide en Austerlitz zijn als landelijk benoemd, Den Dolder heeft een centrumdorps woonmilieu.

Figuur 4-1 Woonmilieus Zeist, 2009 (Bron: ABF Research)



4.1.2 De woningvoorraad

Hoewel de gehanteerde Socrates 2009-versie 2008 als startjaar hanteert beginnen we met de beschrijving van de bestaande woningvoorraad in 2010. Ten opzichte van het startjaar kan er een kleine vertekening zijn omdat 2010 al een prognose-uitkomst is. In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van het aantal woningen naar eigendom per kern voor 2010. In de kleinere kernen – op Huis ter Heide na - is de koopsector duidelijk sterker vertegenwoordigd. Wat deze tabel ook laat zien is dat een kwart van de huurwoningen in Zeist in particulier bezit is. Driekwart van de huurwoningen is in bezit van de corporaties.

Tabel 4-1 Woningvoorraad naar eigendom, Zeist, 2010 (Bron: CBS, ABF)

	Woningvoorraad w.v.				
	Koop	Huur	w.v.		
			sociaal	particulier	
Zeist	22.748	11.515	11.233	8.755	2.478
Austerlitz	632	413	219	104	115
Bosch en Duin	667	492	175	35	140
Den Dolder	1.457	1.028	429	332	97
Huis ter Heide	762	329	433	150	283
Totaal	26.266	13.777	12.489	9.376	3.113

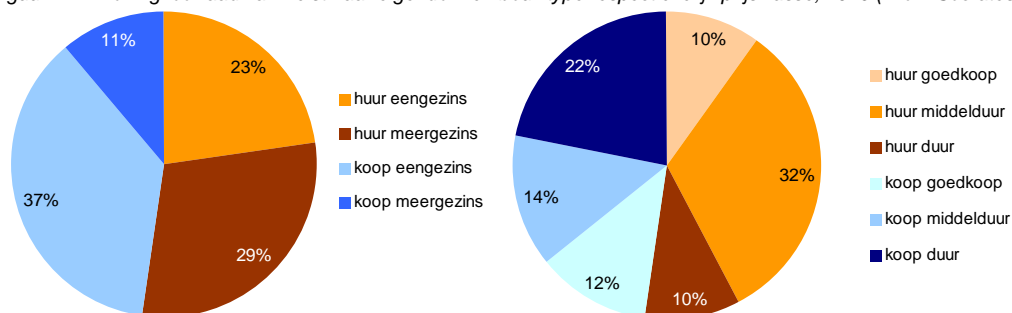
Volgens voorgaande recente tabel staan er in Zeist iets meer koopwoningen dan huurwoningen. In de navolgende figuren is dat juist omgedraaid en zijn er iets meer huurwoningen dan koopwoningen. Dat komt omdat in Socrates 2009 nog gebruik werd gemaakt van andere, toen geldende, basiscijfers. Voorgaande tabel is gebaseerd op de nieuwste cijfers van het woningvoorraadsysteem dat ABF voor het Ministerie van BZK/WWI bijhoudt. Dat systeem is op basis van nieuwe gegevens zeer recent geactualiseerd waarbij voor veel gemeenten de huur-koopverhouding iets is aangepast in het voordeel van de koopsector; zo ook voor Zeist.

Meergezinshuurwoningen maken circa 30% van de totale woningvoorraad uit. Het grootste segment bestaat echter uit eengezinskoopwoningen, die in 2010 ongeveer 37% van de totale voorraad in beslag nemen. Een op de 10 woningen in de gemeente Zeist is een meergezinskoopwoning. Met een aandeel van 40% vormen meergezinswoningen een naar verhouding groot aandeel in de voorraad.

Het grootste deel, drie vijfde, van de huurvoorraad bestaat uit middeldure woningen, waarmee bedoeld worden huurwoningen tussen de kwaliteitkortingsgrens van € 348 (in 2009) en de hoogste aftoppingsgrens van € 535. Dit zijn de huurtoeslaggrenzen voor betaalbare woningen. Betaalbare huurwoningen vormen met bijna een derde van de totale voorraad ook het grootste prijssegment.

Van de koopvoorraad bestaat het grootste deel uit dure woningen, woningen vanaf € 350.000. De goedkope koopvoorraad, woningen tot € 215.000, is met 12% iets kleiner dan de middeldure koopvoorraad met 14%. De prijsgrenzen voor de koopsector zijn gebaseerd op een landelijke verdeling van 30-40-30 (goedkoop-middelduur-duur) uit het Woononderzoek Nederland (WoON) 2009.

Figuur 4-2 Woningvoorraad van Zeist naar eigendom en bouwtype respectievelijk prijsklasse, 2010 (Bron: Socrates 2009)



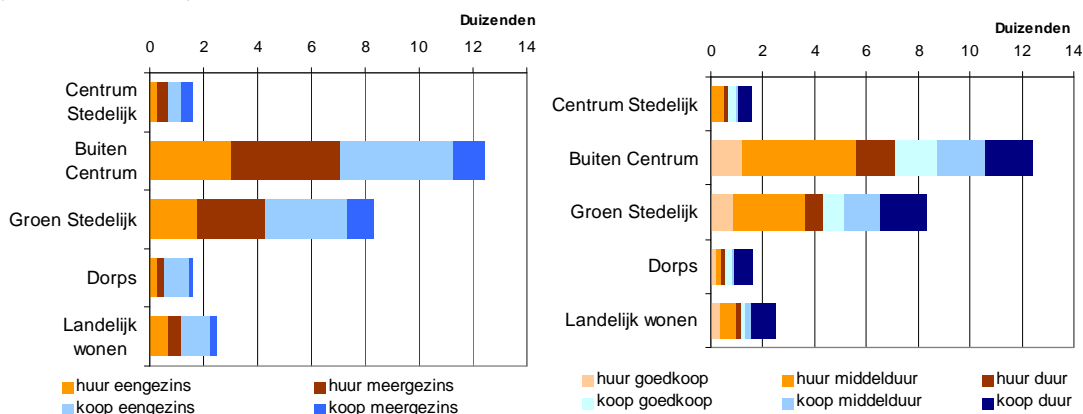
Prijsklassen (2009): huur middelduur: € 349-€ 535 (2011: € 362-€ 555); koop middelduur € 215.000-€ 350.000.

Het grootste deel van de huurvoorraad van Zeist staat in de buiten-centrum en groenstedelijke woonmilieus. Het centrumstedelijke gebied van Zeist bestaat opmerkelijk genoeg meer uit koopwoningen dan uit huurwoningen. In de dorpse en landelijke woonmilieus staan ook naar verhouding meer koopwoningen.

Qua prijsklasse is een op de drie woningen in het centrumstedelijke woonmilieu een dure koopwoning, ruim een kwart is een middeldure huurwoning. In de buiten-centrum woonmilieu is de middeldure huurvoorraad het meest omvangrijk en is de koopvoorraad evenrediger verdeeld over de prijsklassen. Ook in de groenstedelijke woonmilieus is de middeldure huurvoorraad het sterkst vertegenwoordigd,

en is in de koopsector het aandeel hoger naarmate de prijsklasse hoger wordt. De landelijke en dorpse woonmilieus worden gekenmerkt door relatief veel dure koopwoningen en relatief weinig goedkope en middeldure koopwoningen. Ook het aandeel middeldure huurwoningen is in de dorpse woonmilieus ondervertegenwoordigd vergeleken met het gemeentelijk percentage. Het aandeel goedkope huurwoningen is in de dorpse en landelijke met zo'n 15% overigens iets hoger dan in de de overige woonmilieus en dus de gemeente als geheel.

Figuur 4-3 Woningvoorraad van Zeist naar eigendom en bouwtype respectievelijk prijsklasse en woonmilieu, 2010
(Bron: Socrates 2009)



Prijsklassen (2009): huur middelduur: € 349-€535 (2011: €362-€555); koop middelduur €215.000-€350.000.

4.1.3 De bewoonde woningvoorraad

Figuur 4-4 toont de verdeling van huishoudens over de woningvoorraad in Zeist.

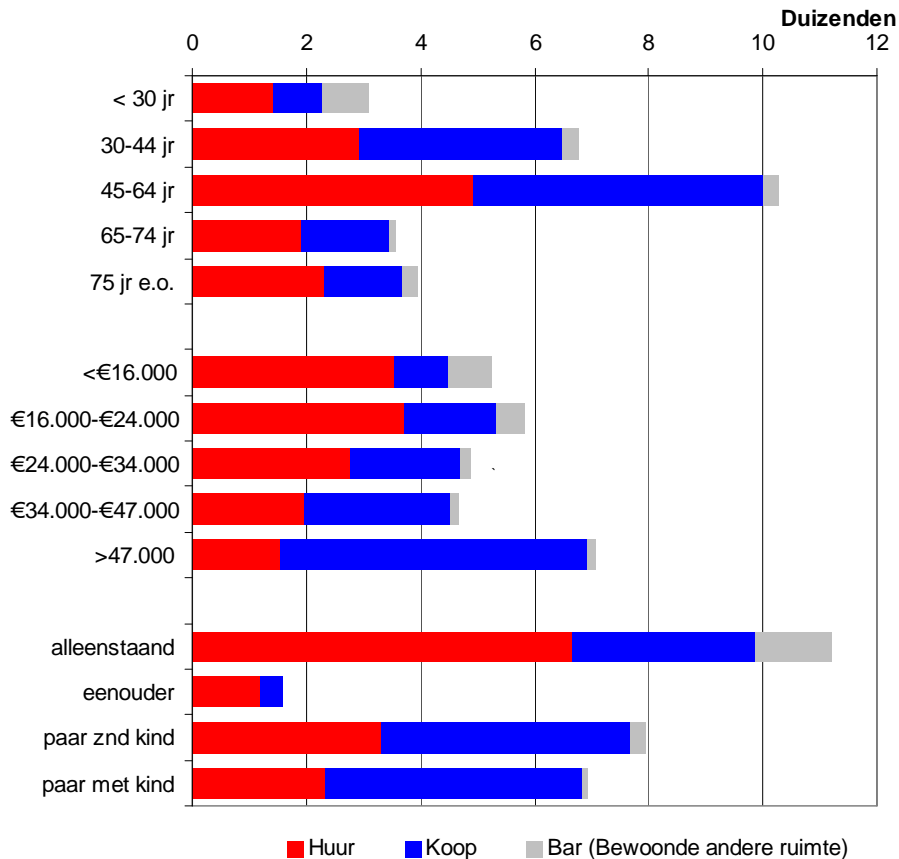
Zoals overall zijn het vooral de 30-64-jarige huishoudens die in een koopwoning wonen. Jongere en oudere huishoudens wonen voor het merendeel in een huurwoning.

Koopwoningen worden in Zeist vooral bewoond door huishoudens met een hoger inkomen. Pas vanaf het vierde inkomenskintiel, met een landelijke ondergrens van € 34.000, zijn er meer huishoudens in een koopwoning dan in een huurwoning. Het aandeel huishoudens in het vijfde kwintiel is in Zeist ook groter dan landelijk, waar dit per definitie 20% is. Dit wordt mede veroorzaakt door de aanwezigheid van een relatief grote dure koopvoorraad.

Alleenstaanden en eenoudergezinnen wonen in meerderheid in een huurwoning, huishoudens van paren met en zonder kinderen wonen eerder in een koopwoning.

De huishoudens die in een bewoonde andere ruimte (BAR) wonen (alle woonruimten die geen zelfstandige woning vormen, zoals wooneenheden, studentenwoningen, kamers bij particulieren etc.) zijn in het algemeen jong en alleenstaand en hebben een laag inkomen. Ook ouderen wonen naar verhouding vaker in een BAR; zelfstandige woonvormen voor ouderen met gemeenschappelijke voorzieningen en diensten zijn in veel gevallen geen zelfstandige woningen maar worden als wooneenheden beschouwd. De CBS-statistiek telt voor Zeist tegen de 1.300 wooneenheden (2009).

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



4.2 Ontwikkeling huishoudens

Tussen 2010 en 2015 zal het aantal huishoudens in Zeist naar verwachting met ongeveer 1.450 gaan toenemen. In de 5 jaar daarna zal de groei met 1.700 huishoudens nog iets sterker zijn.

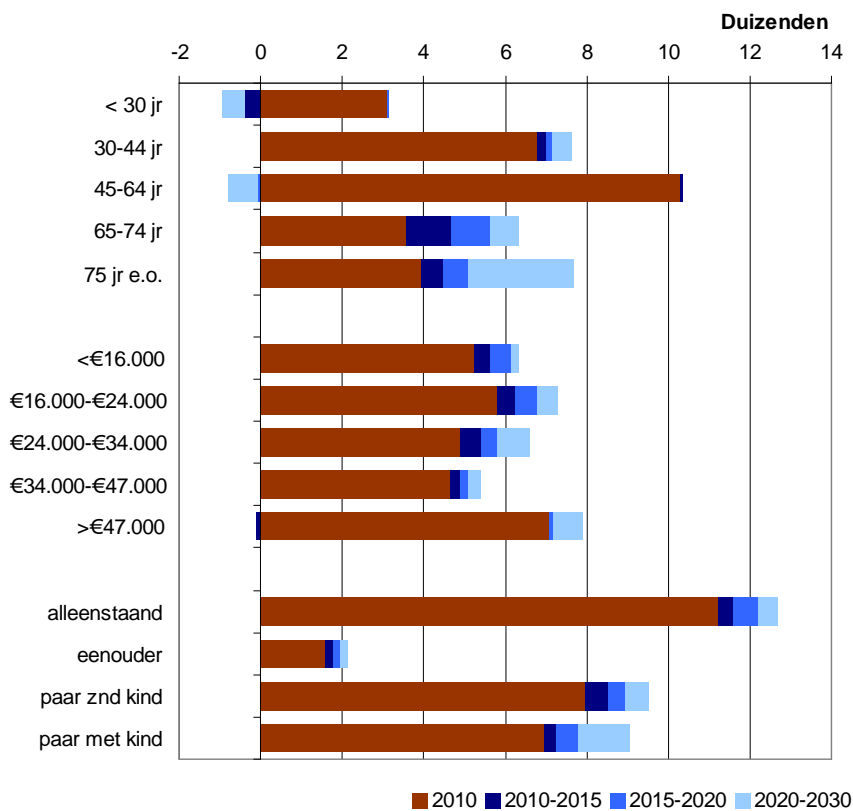
De toename wordt vooral verwacht in de leeftijdsgroep 65-74 jaar, met meer dan 2.000 huishoudens tussen 2010-2020. Het aantal huishoudens vanaf 75 jaar groeit tot 2020 minder sterk.

Onderscheiden naar netto inkomen heeft Zeist vooral meer huishoudens met een hoog inkomen, vanaf € 47.000. Naar verwachting zal de groei van het aantal huishoudens tot 2020 zich vooral voordoen bij de lagere inkomensklassen, beneden € 34.000, mede onder invloed van de vergrijzing

Twee op de vijf huishoudens in Zeist zijn huishoudens van alleenstaanden. De grootste toename tot 2015 zal plaatshebben onder de groep paren zonder kinderen. Tussen 2015 en 2020 groeit het aantal alleenstaanden dan weer wat sterker.

Kortom, het vergrijzingsproces onder huishoudens is ook in Zeist goed zichtbaar. Minder sterk zichtbaar in Zeist is het landelijke individualiseringsproces. Zeist is op het vlak van de huishoudens al sterk geïndividualiseerd: 70% van de huishoudens bestaat uit één persoon dan wel twee personen. Onder het gebruikte nulscenario zal het aantal huishoudens in het hoogste kwintiel tot 2020 niet meer groeien in Zeist. De huishoudensgroei vindt vooral in de lagere inkomenskwintielen plaats.

Figuur 4-5 Ontwikkeling huishoudens naar leeftijd, inkomensklasse en type, Zeist, 2010-2030 (Bron: Socrates 2009)



4.3 Prognose van de woningmarkt

4.3.1 Vraag naar woningen 2010-2030

In onderstaande figuren is de effectieve vraag (de bewoonde voorraad in jaar n+1 minus de bewoonde voorraad in jaar n) voor de periode 2010-2015, 2015-2020 en 2020-2030 weergegeven. Het gaat hierbij om de veranderingen in de vraag, niet om de totale vraag. En ook hier geven de cijfers de verwachtingen weer onder de veronderstelling dat het in de Trendprognose opgenomen bouwprogramma wordt gerealiseerd.

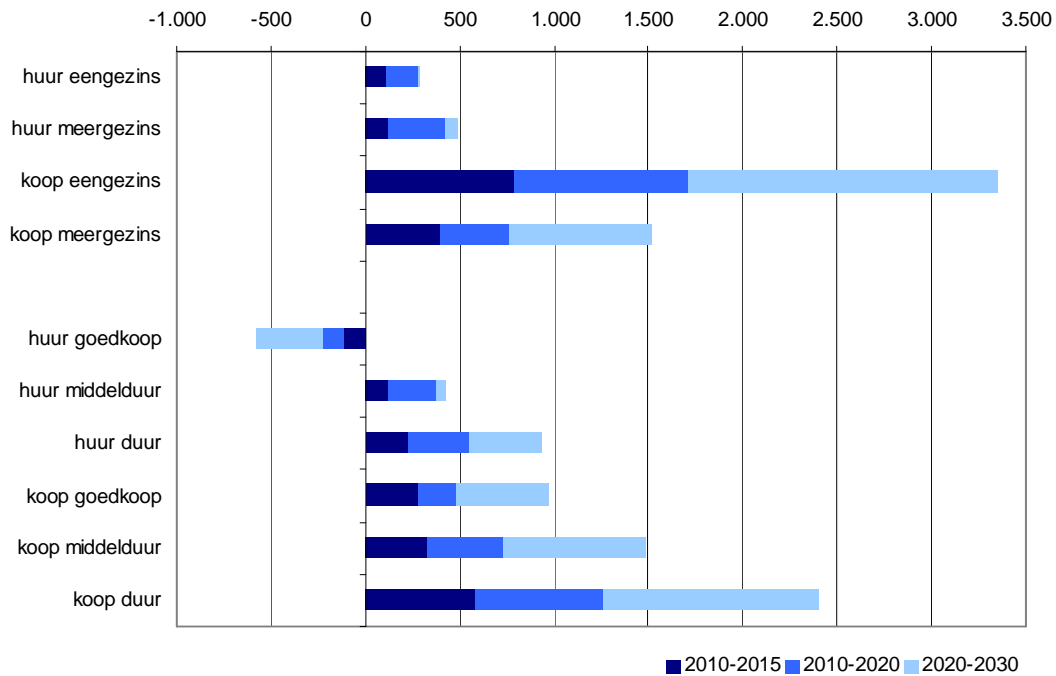
In Zeist bedraagt de extra vraag naar woningen tussen 2010 en 2015 meer dan 1.400 woningen. Het lustrum daarna komen hier nog eens 1.750 woningen bij. Tussen 2020 en 2030 zwakt de extra vraag af en wordt een aantal van 2.500 woningen voorzien.

De vraag naar koopwoningen is sterker dan de vraag naar huurwoningen. Vooral de vraag naar eengezinskoopwoningen stijgt. Deze bedraagt meer dan de helft van de totale vraag. De vraag naar meergezinskoopwoningen is weer groter dan de totale vraag naar huurwoningen. Tussen 2015 en 2020 neemt de huurvraag weliswaar iets meer toe maar ook dan blijft de vraag naar huurwoningen beperkt tot een kwart van de totale vraag. Na 2020 bestaat de vraag bijna geheel uit koopwoningen.

Binnen de koopsector bestaat de vraag voor de helft uit dure woningen (> € 350.000). In de huursector heeft de extra vraag voor een derde betrekking op middeldure (€348-€535) en voor twee derde op dure woningen. De vraag naar goedkope woningen in het huursegment neemt daarentegen af tot 2015. Die vraagdaling gaat in mindere mate ook door tussen 2015 en 2020, maar neemt na 2020 weer in

omvang toe. In de koopsector blijven de verhoudingen in de twee perioden vanaf 2015 meer in lijn met die tussen 2010 en 2015.

Figuur 4-6 Verandering van de vraag naar woningen naar eigendom, type en prijs, Zeist, 2010-2030 (Bron: Socrates 2009)



Prijsklassen (2009): huur middelduur: € 349-€ 535 (2011: € 362-€ 555); koop middelduur € 215.000-€ 350.000.

In de volgende paragrafen beperken we ons tot de verandering van de vraag tussen 2010 en 2020, vooral ook omdat het gemeentelijke bouwprogramma vooralsnog niet verder reikt dan 2022.

4.3.2 Kwalitatieve vraag naar woningen in Zeist 2010-2020

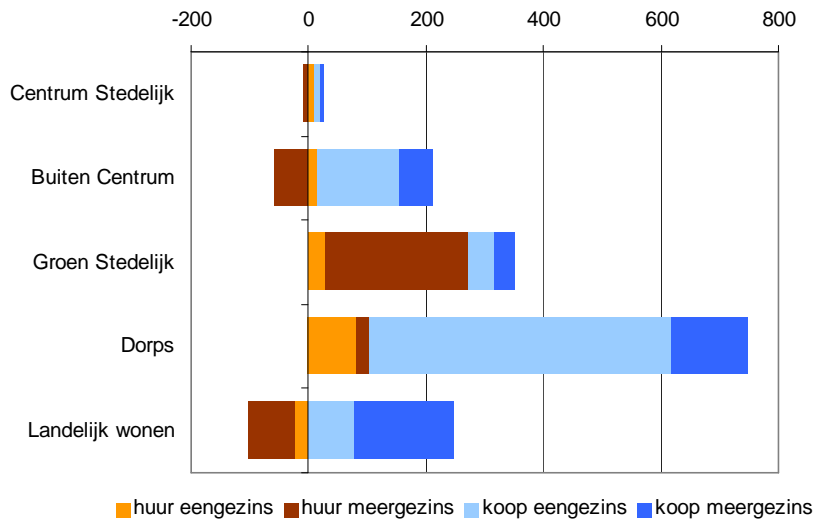
2010-2015

In de periode 2010-2015 wordt de grootste uitbreiding van de vraag voorzien naar dorps wonen (750 woningen), gevolgd door de groen-stedelijke woonmilieus. Ook in de andere drie woonmilieus is er een toename van de vraag, waarbij rekening gehouden moet worden met een afname van de vraag naar meergezinsshuurwoningen in het landelijke en buiten-centrummilieu. De vraag naar eengezinskoopwoningen is vooral groot in de dorps en buiten-centrum woonmilieus. Meergezinskoopwoningen worden met name in het landelijke en dorps woonmilieu gevraagd. In de groenstedelijke woonmilieus is een opvallend grote vraag naar meergezinsshuurwoningen. In het centrumstedelijke woonmilieu is er nauwelijks een verandering van de vraag.

De vraag naar dorps wonen betekent niet dat deze ook alleen op het huidige dorps gebied van toepassing is. Dat zou betekenen dat Den Dolder, volgens de woonmilieu-indeling van ABF het enige dorps woonmilieu binnen de gemeente Zeist, flink uitgebreid zou moeten worden als het aan de Zeister woonconsument lag. Het is aan de gemeente om te bepalen waar Zeist wordt uitgebreid. De gemeente doet er wel goed aan om bij de invulling van het bouwprogramma rekening te houden met

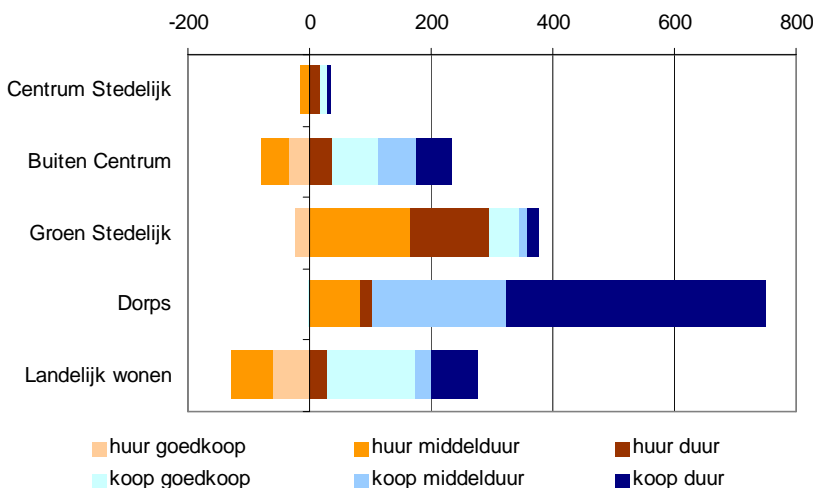
de wens naar dorps wonen, en karakteristieke eigenschappen daarvan mee te nemen in de ontwikkeling van bouwlocaties.

Figuur 4-7 Verandering van de vraag naar woningen naar eigendom en type per woonmilieu, 2010-2015, Zeist
Bron: Socrates 2009)



De woningvraag naar goedkope huurwoningen neemt in nagenoeg alle woonmilieus licht af. Voor de centrumstedelijke, buiten-centrum en landelijke woonmilieus geldt dat ook voor de middeldure huur. In vrijwel alle woonmilieus, maar vooral in de landelijke, stijgt de vraag naar goedkope koop. De vraag naar middeldure en dure koop stijgt in alle woonmilieus, waarvan het grootste gedeelte zowel absoluut als relatief in de dorpse woonmilieus neerslaat.

Figuur 4-8 Verandering van de vraag naar woningen naar eigendom en prijsklasse per woonmilieu, 2010-2015, Zeist
(Bron: Socrates 2009)

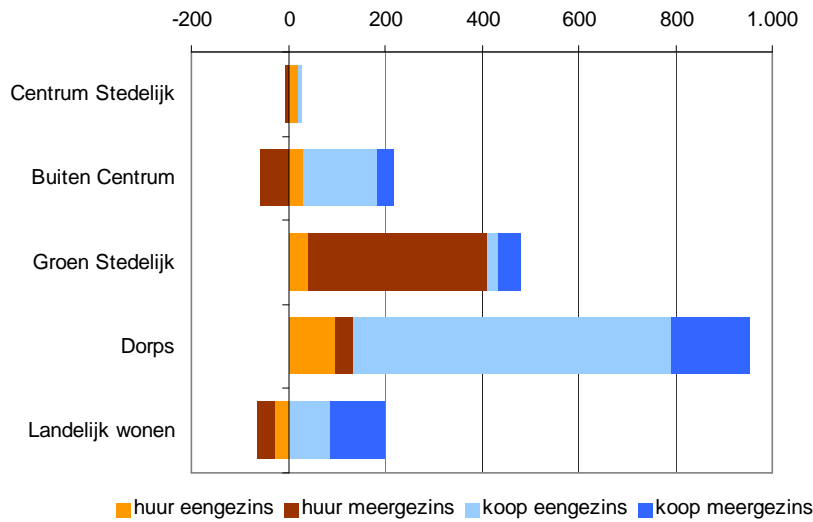


Prijsklassen (2009): huur middelduur: € 349-€ 535 (2011: € 362-€ 555); koop middelduur € 215.000-€ 350.000.

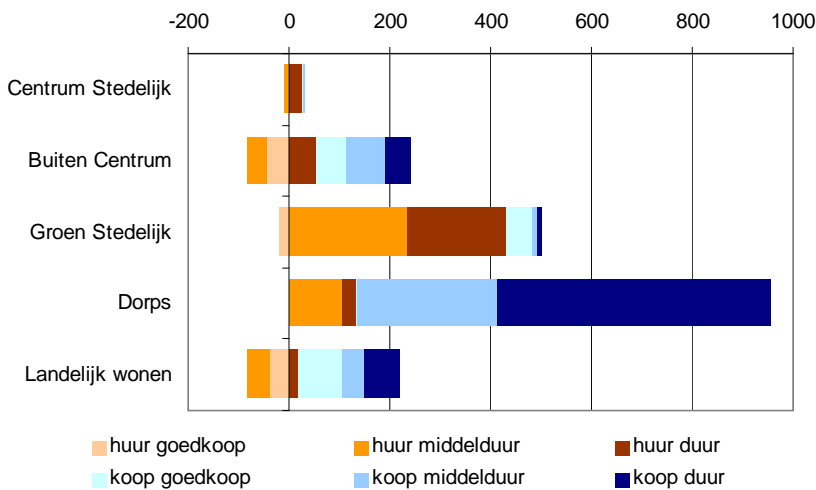
2015-2020

In de periode 2015-2020 laat de kwalitatieve invulling van de vraag min of meer hetzelfde beeld zien als in de periode daarvoor, zij het dat de vraag in de huursector iets groter wordt.

Figuur 4-9 Verandering van de vraag naar woningen naar eigendom en type per woonmilieu, 2015-2020, Zeist (Bron: Socrates 2009)



Figuur 4-10 Verandering van de vraag naar woningen naar eigendom en prijsklasse per woonmilieu, 2015-2020, Zeist (Bron: Socrates 2009)



Prijsklassen (2009): huur middelduur: € 349-€ 535 (2011: € 362-€ 555); koop middelduur € 215.000-€ 350.000.

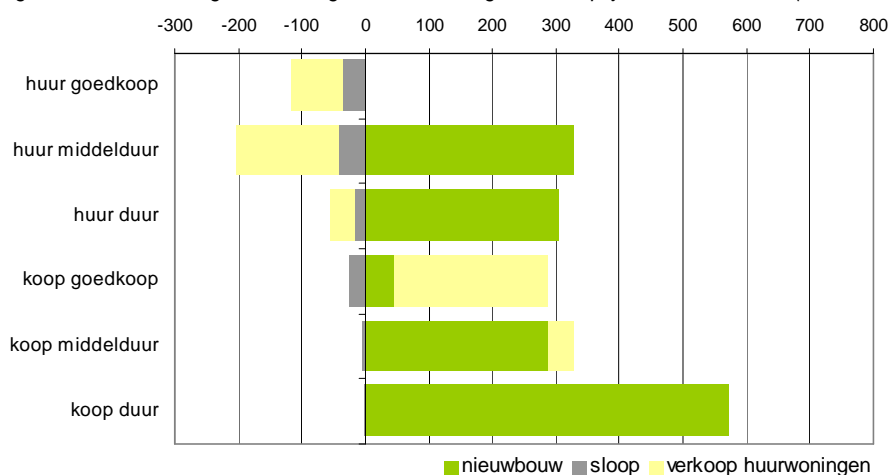
4.3.3 Nieuwbouw, sloop en omzettingen 2010-2020

Om de bestaande woningvoorraad aan te passen aan de toekomstige vraag naar woningen, kunnen nieuwe woningen worden gebouwd, bestaande woningen onttrokken en bestaande huurwoningen worden verkocht. De aantallen voor de omzettingen, sloop en nieuwbouw zijn overgenomen uit het gemeentelijke programma voor Zeist (zie vorige hoofdstuk). De differentiatie van de nieuwbouw is in deze toekomstverkenning afgestemd op de wensen van de consument, zie Figuur 4-11 en Figuur 4-12.

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

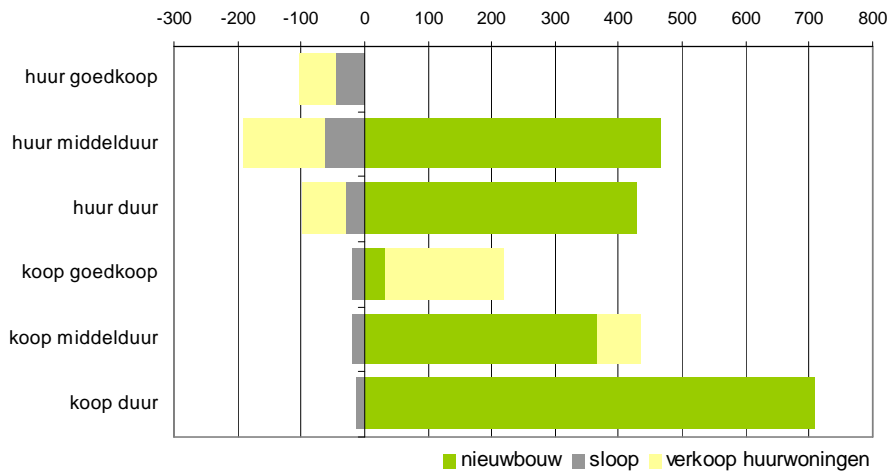
De vraag naar goedkope woningen wordt tot bijna geheel gefaciliteerd door de verkoop van huurwoningen. Om de middeldure huurvoorraad aan te vullen en om aan de vraagtoename in de huur te voldoen moeten er weer nieuwe huurwoningen worden gebouwd, waardoor in de nieuwbouw het aandeel huurwoningen groter is dan bij de vraagtoename. Verder zou vooral in de dure koop moeten worden gebouwd. De aantallen tussen 2015 en 2020 zijn daarbij wat hoger dan de aantallen tot 2015.

Figuur 4-11 Verandering in de woningvoorraad naar eigendom en prijs, 2010-2015, Zeist (Bron: Socrates 2009)



Prijsklassen (2009): huur middelduur: € 349-€535 (2011: € 362-€555); koop middelduur €215.000-€350.000.

Figuur 4-12 Verandering in de woningvoorraad naar eigendom en prijs, 2015-2020, Zeist (Bron: Socrates 2009)



Prijsklassen (2009): huur middelduur: € 349-€535 (2011: € 362-€555); koop middelduur €215.000-€350.000.

4.3.4 Bouwprogramma naar woonmilieu, woningtype en prijsklasse

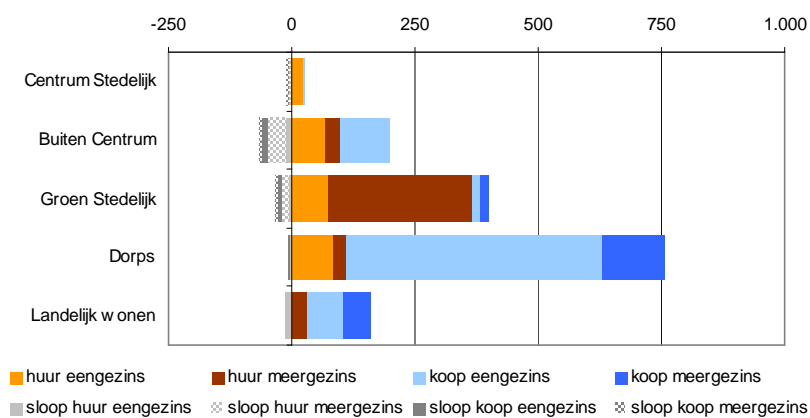
Het consumentgerichte bouwprogramma dat in deze paragraaf wordt weergegeven gaat uit van de realisatie van de aantallen te slopen (320) en te verkopen woningen (530), zoals die in de vorige paragraaf zijn weergegeven. Bijna de helft van de nieuwbouw is in het model in de periode 2010-2020 toegekend aan het dorpse woonmilieu, dat dan ook flink zal groeien. Zoals eerder aangegeven kunnen in werkelijkheid andere keuzes worden gemaakt. Het grootste deel van de overige mutaties zou moeten worden gerealiseerd in de groen-stedelijke woonmilieus. In de buiten-centrum woonmilieus zou de meeste sloop kunnen plaatsvinden.

2010-2015

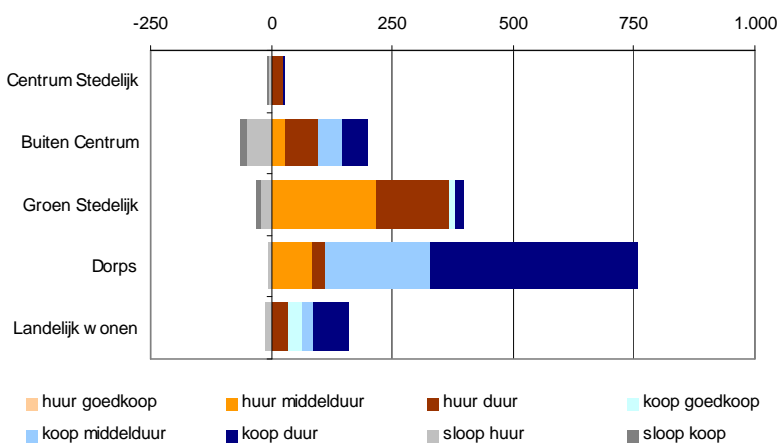
Zoals te zien is in de volgende figuren kunnen er in de periode 2010-2015 bijna 1.550 nieuwe woningen worden gebouwd. Bijna de helft daarvan (760 woningen) zou volgens het consumentenprogramma aan de dorpse woonmilieus worden toegevoegd en van het andere deel zou de meeste nieuwbouw in de groen-stedelijke woonmilieus moeten plaatsvinden. In het buiten-centrum woonmilieu zou het meest kunnen worden gesloopt. In het centrumstedelijke woonmilieu is nauwelijks nieuwbouw voorzien.

De kwalitatieve invulling van de nieuwbouw komt voor een belangrijk deel tegemoet aan de eerder geschetste verdeling van de kwaliteiten van de uitbreiding van de vraag, vooral voor de dorpse woonmilieus met veel dure en ook middeldure eengezinskoopwoningen. De naar verhouding grote vraag naar (meergezins)huurwoningen in de groen-stedelijke woonmilieus, zorgt ervoor dat in deze woonmilieus vooral in de huursector gebouwd wordt. In het buiten-centrummilieu is de vraag naar koopwoningen veel groter dan die naar huurwoningen, maar omdat hier de meeste sloop plaatsvindt en huurwoningen worden verkocht is vooral in dit milieu vervangende nieuwbouw in de huur noodzakelijk.

Figuur 4-13 Nieuwbouw en onttrekkingenprogramma naar eigendom en type per woonmilieu, 2010-2015, Zeist (Bron: Socrates 2009)



Figuur 4-14 Nieuwbouw en onttrekkingenprogramma naar eigendom en prijsklasse per woonmilieu, 2010-2015, Zeist (Bron: Socrates 2009)

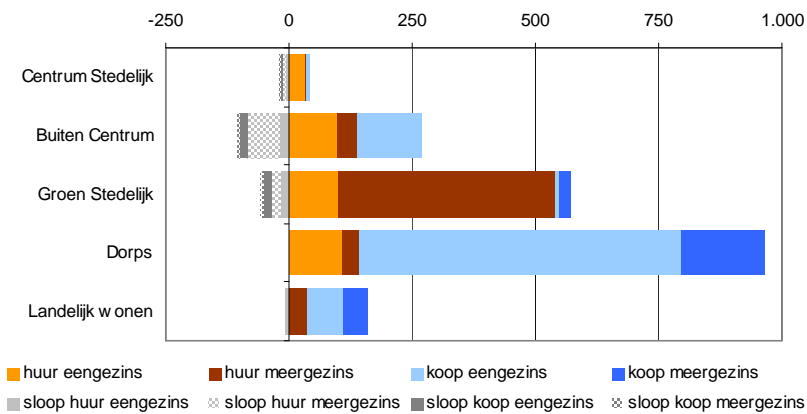


Prijsklassen (2009): huur middelduur: € 349-€535 (2011: €362-€555); koop middelduur €215.000-€350.000.

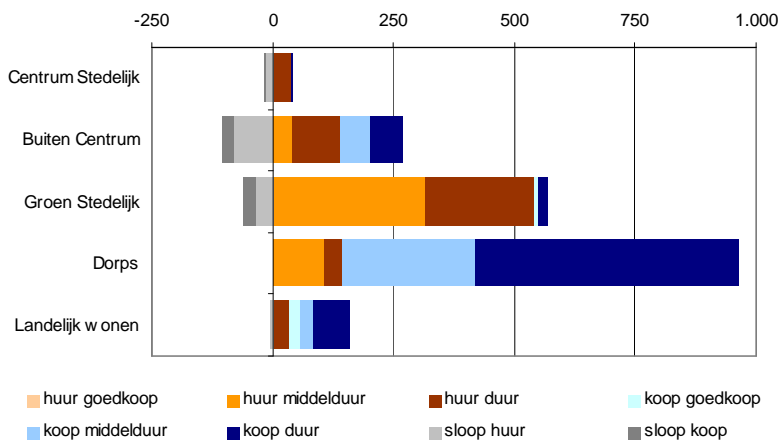
2015-2020

Het beeld uit de periode 2010-2015 geldt evenzeer voor de periode 2015-2020. Bij een sloop van 190 woningen en een verkoop van bijna 250 woningen in deze periode zou een nieuwbouw van 2.000 woningen volstaan, waarvan de helft in het dorpse woonmilieu.

Figuur 4-15 Nieuwbouw en onttrekkingenprogramma naar eigendom en type per woonmilieu, 2015-2020, Zeist (Bron: Socrates 2009)



Figuur 4-16 Nieuwbouw en onttrekkingenprogramma naar eigendom en prijsklasse per woonmilieu, 2015-2020, Zeist (Bron: Socrates 2009)



Prijsklassen (2009): huur middelduur: € 349-€ 535 (2011: € 362-€ 555); koop middelduur € 215.000-€ 350.000.

4.3.5 Scenario's

In het woningmarktmodel Socrates van ABF Research wordt zo goed mogelijk rekening gehouden met ontwikkelingen op het vlak van inkomens, koopprijzen, woonuitgaven en bouwproductie. Vanuit de recente economische crisis zijn scenario's ontwikkeld waarbij de verwachte minder gunstige inkomensontwikkeling het eerste uitgangspunt oplevert. Vandaar uit zijn andere ontwikkelingen ingevuld en gekwantificeerd. De hoofdlijnen daarvan zijn in bijgaand schema kort samengevat.

Tabel 4-2 Macro-economische en woningmarktverwachtingen in (landelijke) mutaties per jaar in drie scenario's, 2010-2020

	Scenario's		
	Trend	Basis	Terugval
Inkomen (reëel) per huishouden	1%	0%	-1%
Hypotheekrente	4%	5%	6%
Woonvoorkeuren	WoON 2006	Koop -10%	Koop -20%
<i>Bouwproductie per jaar</i>			
Nieuwbouwproductie 2010-2020	75.000	60.000	45.000
Herstructurering / sloop 2010-2020	22.000	17.500	13.200
Verkoop huurwoningen 2010-2020	23.000	16.100	11.500
<i>Trend in bouwproductie</i>			
Nieuwbouwproductie 2010-2020	Trend	Trend-20%	Trend-40%
Herstructurering / sloop 2010-2020	Trend	Trend-20%	Trend-40%
Verkoop huurwoningen 2010-2020	Trend	Trend-30%	Trend-40%

Korte- en langetermijnvooruitzichten

De financiële crisis van eind 2008 laat nog steeds duidelijke sporen na. Hoe lang dit zal duren en hoe diep de sporen uiteindelijk zullen worden, valt niet precies te voorspellen. De verwachtingen voor de langetermijnontwikkeling zijn mede gebaseerd op de inkomensverwachtingen die het Centraal Planbureau (CPB) hanteert.

Trendscenario (voorheen de standaard)

Het trendscenario veronderstelt een vlot herstel van de huidige crisis. In dit scenario stijgen de inkomens met ongeveer 1% per jaar zoals dat ook in de afgelopen decennia het geval is geweest. De hypotheekrente blijft op een niveau van circa 4% per jaar, zoals dat in de jaren 2006-2008 gold. De toegankelijkheid van de koopsector verandert op langere termijn daardoor niet. De voorkeuren van de woonconsument blijven dan ook op het niveau zoals gemeten in het WoON 2006.

Basisscenario

In het basisscenario wordt rekening gehouden met een blijvend minder gunstige economische ontwikkeling. De inkomens blijven ongeveer gelijk; dit is een duidelijk trendbreuk ten opzichte van de afgelopen decennia. Verder moet rekening gehouden worden met een oplopende rente (of opslag) voor hypotheeklen waardoor de koopsector minder in trek komt en de wens om te kopen 10% lager ligt dan gemeten in het WoON 2009.

Terugvalscenario

In het terugvalscenario zijn de minder gunstige economische elementen nog wat scherper aangezet. De inkomens dalen in dit scenario zelfs met ongeveer 1% per jaar. De opslag op de hypotheekrente neemt extra toe en de voorkeur voor de koopsector neemt nog verder af: 20% minder voorkeur om te kopen dan gemeten in het WoON 2009.

Aanpassing woonvoorkeuren

Op de woonvoorkeuren zoals gemeten in het WoON 2009 is – als gevolg van de minder gunstige economische vooruitzichten – in twee scenario’s een correctie aangebracht. Deze correctie is gebaseerd op de fluctuaties zoals die in de loop van enkele decennia zijn waargenomen binnen dit consumentenonderzoek.

In de landelijke onderzoeksrapportage van het WoON 2009 is vastgesteld dat het met de verschuivingen tussen het WoON 2006 en WoON 2009 wel meevalt: de koopbereidheid en de verhuisgeneigdheid zijn niet veel veranderd maar de crisis heeft wel effect gehad op het verhuis- en koopgedrag.

Inkomensverdeling

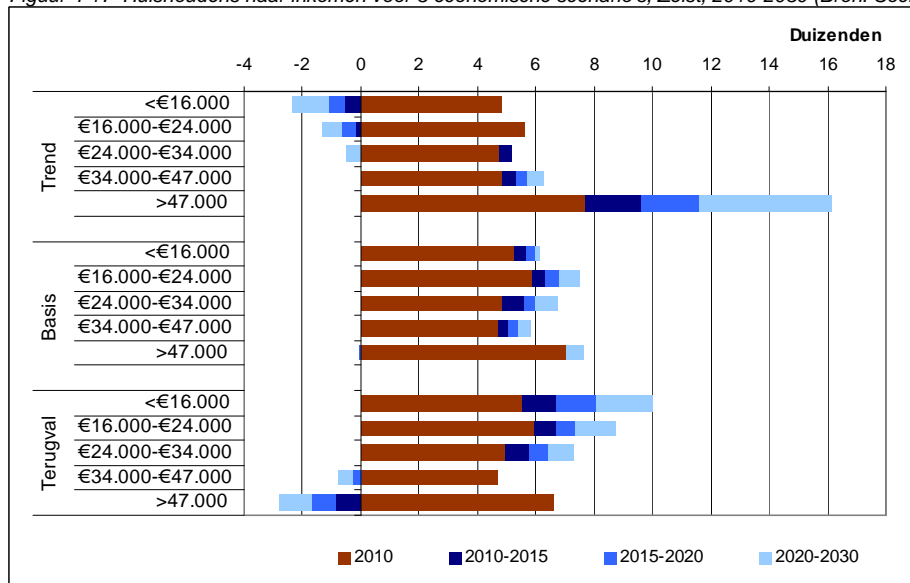
Zijn de veranderingen in leeftijd en samenstelling van de huishoudens onafhankelijk van de economische verwachtingen in de scenario’s, de inkomensverdeling van de huishoudens is wel scenario-afhankelijk, zoals is te zien in onderstaande figuur voor Zeist.

In het trendscenario is er sprake van een verschuiving van de inkomensverdeling naar de hogere inkomens, dus een verdere verrijking van de huishoudens zoals die zich in de afgelopen decennia heeft voltrokken.

In het basisscenario zijn de veranderingen minimaal; het aantal huishoudens met een hoger inkomen neemt iets af terwijl de lagere inkomensgroepen marginaal groeien.

Het terugvalscenario vormt min of meer een spiegel ten opzichte van het trendscenario: het meest negatieve economische scenario zorgt voor een sterke stijging van het aantal huishoudens met een lager inkomen en een sterke afname van de hogere inkomensgroepen.

Figuur 4-17 Huishoudens naar inkomen voor 3 economische scenario's, Zeist, 2010-2030 (Bron: Socrates 2009)



Het meest waarschijnlijke scenario

De ontwikkelingen die we hier schetsen zijn voor een belangrijk deel zoals gezegd gebaseerd op de recente verkenningen van het CPB waarin duidelijk wordt dat we op een structureel lager groei moeten rekenen. De scenario’s die we hierboven besproken hebben, gaan uit van dit omlaag bijgestelde toekomstperspectief. Dit basisscenario wordt op dit moment gezien als het meest waarschijnlijke toekomstbeeld, het meest aansluitend bij de recente CPB-cijfers. De huidige crisis leidt in dit scenario tot een trendbreuk waardoor de komende jaren gerekend moet worden op een structurele

economische nulgroei met afgeleide effecten. Ook voor Zeist is dit scenario als uitgangspunt gehanteerd.

Beide andere scenario's zijn bedoeld om zicht te krijgen op marges in de uitkomsten: hoeveel groter of kleiner zou de vraag naar huur- dan wel koopwoningen kunnen zijn? Voor Zeist laten we deze verandering in vraag naar eigendom en type bij de drie scenario's hieronder zien. Voor een goed begrip: Eengezinswoningen zijn grondgebonden woningen, meergezinswoningen zijn gestapelde woningen.

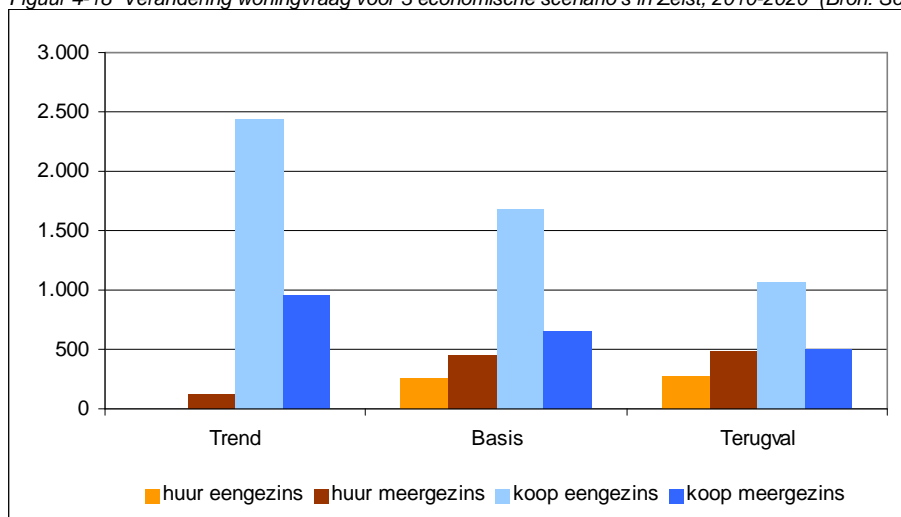
De extra vraag naar woningen tussen 2010 en 2020 verschilt per scenario: ten opzichte van het basisscenario is de vraag in het trendscenario circa 500 woningen groter terwijl deze in het terugvalscenario ongeveer 500 woningen kleiner is.

Zoals we al eerder zagen neemt in het basisscenario de vraag naar eengezinswoningen het sterkst toe, gevolgd door de vraag naar meergezinskoopwoningen.

In het trendscenario is de koopgeneigdheid nog groter en is er nauwelijks nog een extra vraag naar huurwoningen.

Het terugvalscenario met meer lagere inkomensgroepen laat juist een grotere vraag naar huurwoningen zien en een kleinere vraag naar koopwoningen.

Figuur 4-18 Verandering woningvraag voor 3 economische scenario's in Zeist, 2010-2020 (Bron: Socrates 2009)



4.4 Realisatie versus programma

In het begin van hoofdstuk 4 is vermeld dat alle uitkomsten zijn gebaseerd op een scenario dat beleidsarm is. Wanneer we het consumentgerichte bouwprogramma voor de periode 2010-2020 vergelijken met de feitelijke bouwproductie in Zeist tussen 2005 en 2010 blijkt of en zo ja, in welke richting en in welke mate de koers van de afgelopen jaren bijsturing behoeft om beter aan te sluiten bij de wensen van de consument.

In de periode 2005-2009 zijn in de gemeente Zeist per jaar gemiddeld 120 nieuwe woningen aan de voorraad toegevoegd en 48 gesloopt, waarmee de woningvoorraad gemiddeld per jaar per saldo met 72 woningen is uitgebreid. In het programma voor de komende 10 jaar ligt het nieuwbouwprogramma op een hoger niveau: tegen de 350 woningen per jaar. Ook het sloopprogramma komt gemiddeld met een jaarlijkse omvang van 67 woningen hoger uit, waardoor de jaarlijkse uitbreiding 283 woningen

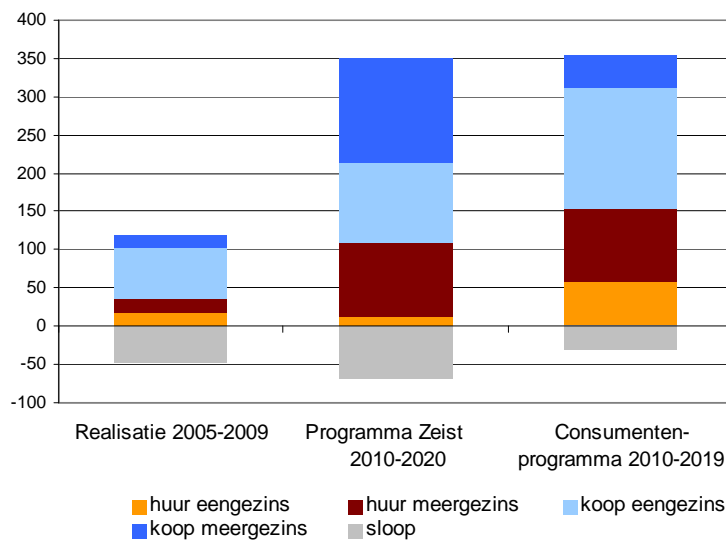
betreft. De omvang van het consumentgerichte nieuwbouwprogramma sluit logischerwijze aan op dat van de gemeentelijke plannen, want het laatste programma is immers in Socrates doorgerekend.

Kijken we naar de aard van het nieuwbouwprogramma van de afgelopen jaren dan zijn vooral eengezinskoopwoningen aan de voorraad (56%) toegevoegd. Circa 30% van de nieuwbouw in de periode 2005-2009 had betrekking op meergezinswoningen (15% koop – 15% huur). Eengezinswoningen in de huursector hebben 14% van de nieuwbouw in beslag genomen.

Het nieuwbouwprogramma van de gemeente voor het lopende decennium laat enkele veranderingen zien; de aandacht in het programma is duidelijk verschoven naar meergezinswoningen, zowel in de huur als de koopsector. Gepland is dat in de nieuwbouw 32% in de huursector wordt gerealiseerd (4% eengezinshuur, 28% meergezinshuur). Eengezinskoop- (30%) en meergezinskoopwoningen (39%) maken het grootste deel van het programma uit.

In het consumentenprogramma ligt het accent niet op de meergezinssector maar op de eengezinssector. Volgens dit programma mag het aandeel van de huur nog wat worden uitgebreid en vooral dan van de eengezinshuur. De bouw van relatief veel huurwoningen heeft doorgaans niet alleen te maken met de sloop van huurwoningen, maar ook met de in het programma opgenomen verkoop van huurwoningen, waardoor er minder koopwoningen hoeven te worden gebouwd. Het aandeel meergezinskoopwoningen zou volgens de consument flink omlaag kunnen. De vraag gaat vooral uit naar eengezinskoopwoningen.

Figuur 4-19 Feitelijke productie (links), gemeentelijke programma en consumentgericht nieuwbouwprogramma (rechts) naar eigendom en type, gemiddeld per jaar, Zeist (Bron: CBS, Socrates 2009)



5 Doelgroepen van beleid

5.1 Inleiding

In het woningbouwbeleid wordt vaak aandacht besteed aan de huisvesting van speciale doelgroepen. Deze doelgroepen hebben, zo is de inschatting, extra aandacht en eventueel beleid nodig, om hun kansen op de woningmarkt te vergroten. Inkomen en leeftijd zijn veel gebruikte criteria om dergelijke groepen te definiëren. Zo wil de gemeente Zeist graag meer weten over starters op de huur- en koopmarkt, doorstromers van huur naar koop en senioren aandachtsgroepen. Daarnaast vormen vanuit het landelijke beleid de BBSH-doelgroep en recentelijk de EC-doelgroep doelgroepen van huishoudens waarvoor extra aandacht is en waarvoor wettelijke maatregelen voor ondersteuning gelden. Deze laatste groepen worden in paragraaf 5.3 besproken. De overige aandachtsgroepen komen in de volgende paragraaf kort aan de orde.

In paragraaf 4.2 is reeds de verwachte ontwikkeling van de huishoudens in Zeist naar leeftijd respectievelijk inkomen aangegeven. In het kort komt het erop neer dat Zeist de komende 10 jaar verder vergrijsd en ten opzichte van 2010 er ook meer huishoudens met een lager inkomen worden verwacht. Dat laatste aspect heeft niet alleen met de economie maar ook met de vergrijzing te maken.

5.2 Starters, doorstromers en senioren

Gegevens over specifieke aandachtsgroepen op lokaal niveau zijn schaars. Bij een enquête kunnen weliswaar doelgerichte vragen aan specifieke groepen worden gesteld, maar op lokaal niveau zijn de aantallen respondenten vaak te gering om betrouwbare uitspraken te kunnen doen en nader onderscheid naar diverse kenmerken te maken. Het landelijke WoON kan uitkomst bieden voor voldoende celvulling maar levert niet het gewenste lokale detail op. In het woningmarktmodel Socrates wordt gebruik gemaakt van de landelijke en regionale woonprofielen uit het WoON en is de demografische ontwikkeling op lokaal niveau meegenomen. Vanuit dit model is het dus mogelijk om – met zijn beperkingen – aan te geven welke vraag door deze specifieke groepen in Zeist wordt uitgeoefend. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de woningvoorkeur van zes in het model onderscheiden groepen van huishoudens, gedefinieerd als actieve zoekers: enerzijds jongeren (huishoudens < 30 jaar), een middengroep (huishoudens van 30-64 jaar) en senioren (65+-huishoudens) en anderzijds starters binnen de gemeente (huishoudens die geen woning achterlaten), doorstromers binnen de gemeente (huishoudens die een woning achterlaten) en vestigers in de gemeente (huishoudens die van buiten de gemeente komen). In percentages worden aantallen huishoudens weergegeven die op zoek zijn naar een woning (of woonruimte). Voor de vulling de woningzoekers uit de periode 2010-2014 gebruikt.

Voor de goede orde: het zoekgedrag van de diverse groepen hoeft niet per definitie te worden gerealiseerd. Realisatie is afhankelijk van de mogelijkheden daartoe, ook in het woningmarktmodel. Als er geen vrijkomend aanbod is, door nieuwbouw, verhuizingen of overlijden, dan wordt het zoekgedrag -hier verder aangeduid als vraag- niet gehonoreerd. De percentages in deze paragraaf kunnen dus afwijken van elders in deze rapportage gepresenteerde veranderingen in de woningkenmerken van deze groepen.

5.2.1 Starters

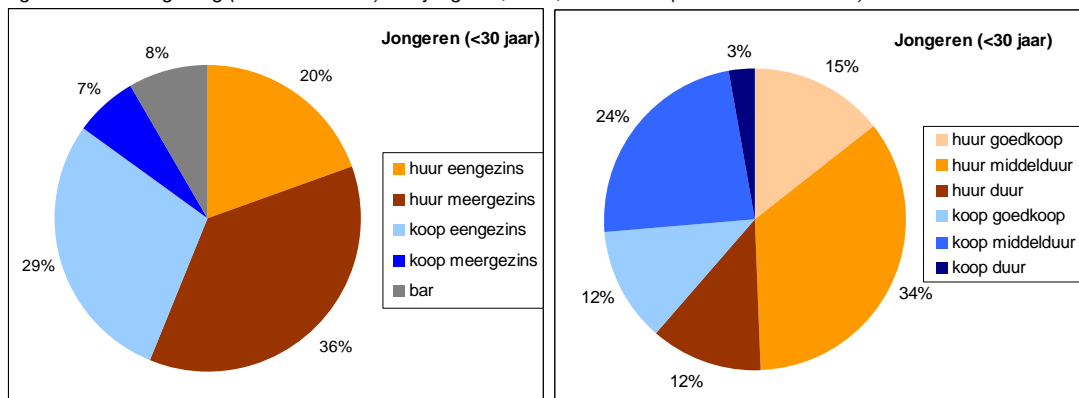
Als eerste wordt de vraag getoond van alle huishoudens onder de 30 jaar en niet alleen van de startende huishoudens, degene die op het moment van zoeken nog geen (huur)woning bezitten. In deze leeftijdsgroep gaat het bij het kopen van een woning in meerderheid om de eerste koopwoning. Per jaar gaat het om rond de 1.600 jongeren die op zoek zijn naar een woning.

In onderstaand figuur is te zien dat 56% van de jongeren in Zeist op zoek is naar een huurwoning, waarvan twee derde naar een meergezinshuurwoning. Van de jongeren die op zoek zijn naar een koopwoning (36%) hebben 4 van de 5 jongeren een voorkeur voor een eengezinswoning. 8% Van de jongeren is op zoek naar een bewoonde andere ruimte (BAR), als een wooneenheid, studentenkamer of anderszins.

Om de bereikbaarheid van een koopwoning voor starters te vergroten kunnen starters jonger dan 30 jaar in Zeist gebruik maken van een starterslening. De starterslening overbrugt het verschil tussen de totale koopsom van de woning en de maximale hypotheek die op basis van het inkomen kan worden verkregen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (€ 350.000 inclusief bijkomende kosten).

Naar prijsklasse onderscheiden is een kwart van de jongeren die een huurwoning willen op zoek naar een goedkope woning en meer dan de helft op zoek naar een middeldure woning. Ook in de koop is er een sterke voorkeur voor een middeldure woning. Bijna een derde van de jongeren op zoek naar een koopwoning wil een goedkope woning.

Figuur 5-1 Woningvraag (actieve zoekers) van jongeren, Zeist, 2010-2014 (Bron: Socrates 2009)

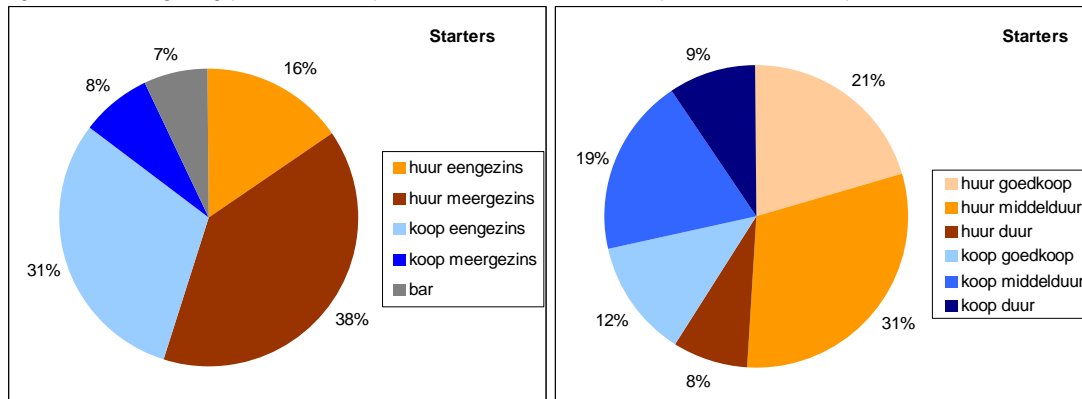


Prijsklassen (2009): huur middelduur: € 349-€535 (2011: € 362-€555); koop middelduur € 215.000-€350.000.

In Figuur 5-2 is dezelfde figuur weergegeven, maar dan specifiek voor starters, ongeacht hun leeftijd. Het gaat dan om starters die binnen de gemeente een woning zoeken. Hun aantal bedraagt eveneens

zo'n 1.600 per jaar. Naar eigendom en type verschillen de aandelen gevraagde woningen niet veel van die van de jongeren. 54% Van de starters heeft een voorkeur voor een huurwoning, en dan met name een meergezinshuurwoning (38%). 31% Is direct op zoek naar een eengezinskoopwoning, terwijl 8% voor een meergezinskoopwoning opteert. Tot slot zoekt 7% een (ander) type woonruimte ruimte. Starters richten zich in hun zoektocht naar een woning vooral op het middeldure segment (50%). Ten opzichte van jongeren hebben starters een iets grotere voorkeur voor een goedkope huurwoning. Opvallend is wel dat een groter deel van de starters een dure woning zoekt.

Figuur 5-2 Woningvraag (actieve zoekers) van starters, Zeist, 2010-2014 (Bron: Socrates 2009)



Prijsklassen (2009): huur middelduur: € 349-€ 535 (2011: € 362-€ 555); koop middelduur € 215.000-€ 350.000.

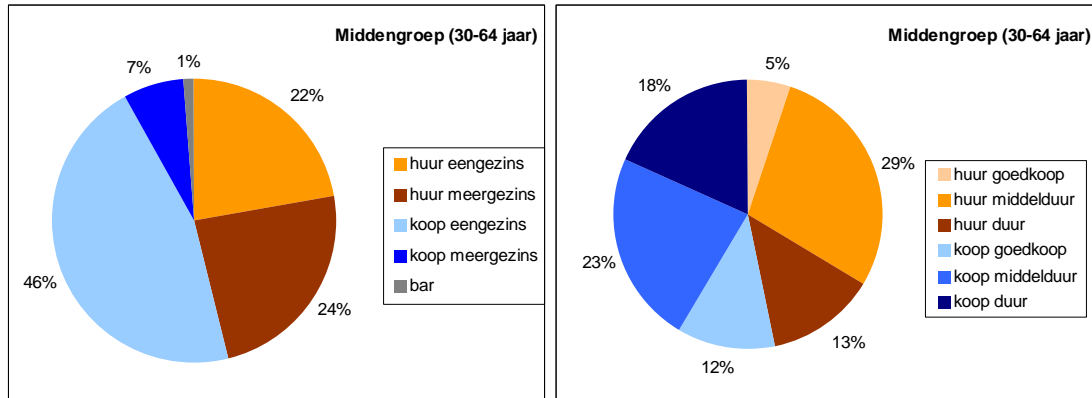
5.2.2 Doorstromers

Voor doorstromers kijken we eerst naar de woningvraag van huishoudens in de leeftijdsgroep van 30-64 jaar. Vanuit het landelijke WoON kan, ook op regionaal niveau, meer inzicht over de overgang van huur naar koop van doorstromers worden verkregen. Vanuit Socrates kunnen we alleen ingaan op de woningvraag van zoekende huishoudens in de genoemde leeftijdsgroep, ongeacht of ze in een huur- of een koopwoning wonen. De totale jaarlijkse vraag vanuit deze middengroep omvat ongeveer 3.100 huishoudens.

Deze middengroep, waarvan mag worden aangenomen dat de grote meerderheid reeds in een woning is gehuisvest, heeft in Zeist een kleine voorkeur voor een koopwoning. Er zijn ongeveer evenveel huishoudens op zoek naar een eengezinswoning als naar een meergezinswoning in de huursector. Bij de huishoudens op zoek naar een koopwoning is er een duidelijke voorkeur voor een eengezinswoning, van meer dan 85%.

Ook bij deze middengroep is er onder zowel de huurvragers als de koopvragers een grotere voorkeur voor een middeldure woning. Goedkope huurwoningen worden er door deze groep slechts weinig gezocht, Dure koopwoningen naar verhouding des te meer (door een derde van de huishoudens die een koopwoning zoeken).

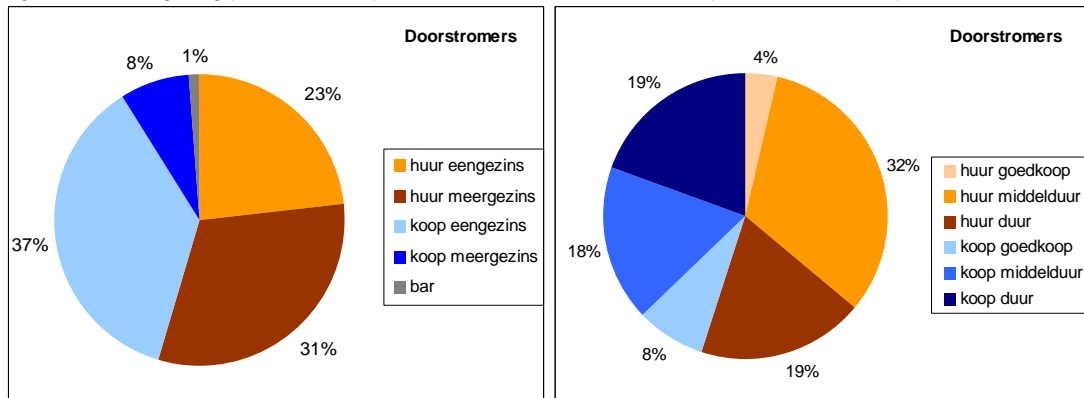
Figuur 5-3 Woningvraag (actieve zoekers) van 30-64-jarigen, Zeist, 2010-2014 (Bron: Socrates 2009)



Prijsklassen (2009): huur middelduur: €349-€535 (2011: €362-€555); koop middelduur €215.000-€350.000.

Kijken we ook hier niet naar leeftijd maar puur naar de doorstroming in Zeist, huishoudens die in de gemeente een woning achterlaten en ook weer een nieuwe vraag uitoefenen, dan zien we dat doorstromers vaker dan 30-64 jarige huishoudens een meergezinshuurwoning zoeken waardoor het aandeel dat op zoek is naar een koopwoning lager is dan het percentage op zoek naar een huurwoning. Bij de woningvraag van de middengroep was dit omgekeerd. Dit kan verklaard worden doordat anders dan bij de middengroep onder de doorstromers ook oudere huishoudens, met een andere vraag, zijn meegenomen. Het aantal actief zoekende doorstromers is jaarlijks kleiner dan het aantal actieve zoekers in de leeftijdsgroep van 30-64 jaar, namelijk 2.600.

Figuur 5-4 Woningvraag (actieve zoekers) van doorstromers, Zeist, 2010-2014 (Bron: Socrates 2009)



Prijsklassen (2009): huur middelduur: €349-€535 (2011: €362-€555); koop middelduur €215.000-€350.000.

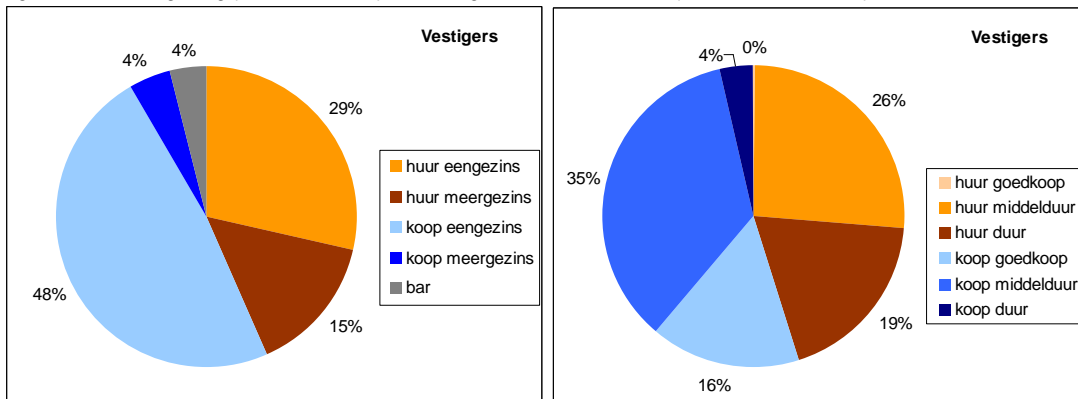
5.2.3 Vestigers

Vestigers zijn huishoudens die vanuit andere gemeenten naar Zeist toekomen en dus bij deze verhuizing geen woning in Zeist achterlaten. In Socrates zijn er gemiddeld bijna 1.200 vestigers per jaar opgenomen.

Vestigers zoeken vooral een eengezinskoopwoning in Zeist (48%). 29% Zoekt een eengezinshuurwoning. Het aandeel dat een meergezinswoning zoekt bedraagt niet meer dan 20%.

Vestigers richten zich vooral op het middeldure segment woningen, zowel in de huur- als de koopsector.

Figuur 5-5 Woningvraag (actieve zoekers) van vestigers, Zeist, 2010-2014 (Bron: Socrates 2009)



Prijsklassen (2009): huur middelduur: € 349-€ 535 (2011: € 362-€ 555); koop middelduur € 215.000-€ 350.000.

5.2.4 Senioren

Senioren vormen een belangrijke aandachtsgroep, enerzijds omdat ze door de vergrijzing een groeiende groep vormen en anderzijds omdat het ouder worden gepaard gaat met gebreken en daardoor wonen en zorg een apart thema binnen het woningmarktveld zijn gaan vormen.

Met het vergrijzingsproces ontstaat er een behoefte aan andere woonvormen. In deze paragraaf geven we een beeld van de opgave voor wonen met zorg op basis van de prognose² die ABF voor het Ministerie van VROM en het Ministerie van VWS heeft opgesteld. Vergrijzing is hierbij niet het enige bevolkingselement dat een rol speelt, maar het is wel een van de belangrijkste factoren. In het algemeen geldt dat de doelgroep voor geschikte huisvesting met name bestaat uit personen uit de leeftijdscategorie 75 jaar en ouder. De term geschikte huisvesting voor wonen met zorg heeft betrekking op de totale huisvesting voor ouderen en andere zorgbehoevenden (met andere woorden minimaal een nultredenwoning, eventueel met zorgvoorzieningen).

Een belangrijk punt van aandacht zijn de definities voor de diverse vormen van wonen met zorg. Deze valt uiteen in vier hoofdgroepen:

1. **Beschermd wonen** betreft woon- en verblijfsvormen met 24-uurs nabije zorg en bescherming. Met 'nabij' wordt bedoeld op zorg die permanent aanwezig is. In het algemeen betreft het onzelfstandig wonen. Alle verpleeghuisplaatsen worden als beschermd wonen gerekend. In de berekeningen is uitgegaan dat ook 15% van de verzorgingshuiscapaciteit behoort tot het beschermd wonen.
2. **Wonen met verzorgingshuiszorg** omvat de overige 85% van de verzorgingshuisplaatsen. Er wordt uitgegaan van een dalende vraag en een dalend aanbod: extramuralisering. Hierbij wordt landelijk uitgegaan van een afname van het aantal verzorgingsplaatsen. Ook bij instellingen in de Geestelijke Gezondheidszorg (GGZ) en Gehandicaptenzorg (GZ) wordt er rekening gehouden met een vermindering van plaatsen. Deze vermindering is gelijkmatig over alle instellingen in Nederland verdeeld.

² Het prognosemodel voor de zorg, *Fortuna* geheten, maakt evenals het woningmarktmodel *Socrates* gebruik van de *Primos*-bevolkings- en huishoudensprognose. De resultaten van *Fortuna* geven de huidige en toekomstige spanning tussen vraag en aanbod van woningen die geschikt zijn voor ouderen. *Socrates* laat de woningbehoefte voor de totale bevolking zien, *Fortuna* geeft specifiek de opgave voor ouderen aan, waarbij vooral wordt gelet op de zorg en de eisen die aan de woning worden gesteld (toegankelijkheid en gelijkvloersheid).

3. **Verzorgd wonen** betreft de situatie wanneer een huishouden in een ouderenwoning woont en gebruik kan maken van verpleging of verzorging vanuit een nabij zorgsteunpunt.

4. **Overige geschikte huisvesting** voor ouderen en andere hulpbehoevenden betreft zelfstandige woningen waarvan diverse kenmerken aangeven dat ze meer geschikt zijn voor de doelgroep dan gebruikelijke woningen. Deze kenmerken zijn:

- De woning is een ouderenwoning als onderdeel van een complex met extra diensten zoals maaltijdverzorging, receptie, gemeenschappelijke recreatieruimte, etc. (wonen met diensten);
- De woning is een ouderenwoning, niet vallend onder verzorgd wonen of wonen met diensten (overige ouderenwoning);
- De woning is ingrijpend aangepast (ingrijpend aangepaste woning);
- De woning is een nultredenwoning (overige nultredenwoning). Een woning is een nultredenwoning indien deze extern toegankelijk is (de woonkamer dient bereikbaar te zijn vanaf de straat zonder trap te hoeven lopen) en intern toegankelijk (vanuit de woonkamer).

Tabel 5-1 geeft de verandering in de totale vraag naar wonen met zorg voor Zeist weer op basis van de bevolkingsprognose.

De totale vraag naar de diverse vormen van wonen met zorg wordt in 2010 geraamd op 7.866. Het grootste deel van deze opgave is reeds ingevuld. Het aanbod naar beschermd wonen en verzorgingshuiszorg vanuit Zeist is groter dan de vraag. Bedacht moet worden dat het aanbod echter vaak ook een regionale functie heeft.

Gegeven het extramuraliseringsscenario neemt de vraag naar verzorgingshuiszorg in Zeist tot 2020 af van 413 in 2010 naar 185 in 2020. Of deze landelijk beoogde extramuralisering daadwerkelijk op deze wijze gestalte krijgt is natuurlijk de vraag.

Met de extramuralisering neemt de vraag naar verzorgd wonen toe, tot 2015 met 109 en tot 2020 met nog eens 61. Hierbij zijn de exacte aantallen natuurlijk minder belangrijk, namelijk een inschatting, dan de richting. Zeist heeft echter al een toereikend aanbod om de groei naar verzorgd wonen op te vangen.

De vraag naar overige geschikte woningen (nultredenwoningen) neemt in beide perioden het meest toe, met ongeveer 500 respectievelijk 400 woningen. Op dit punt wacht Zeist de grootste opgave.

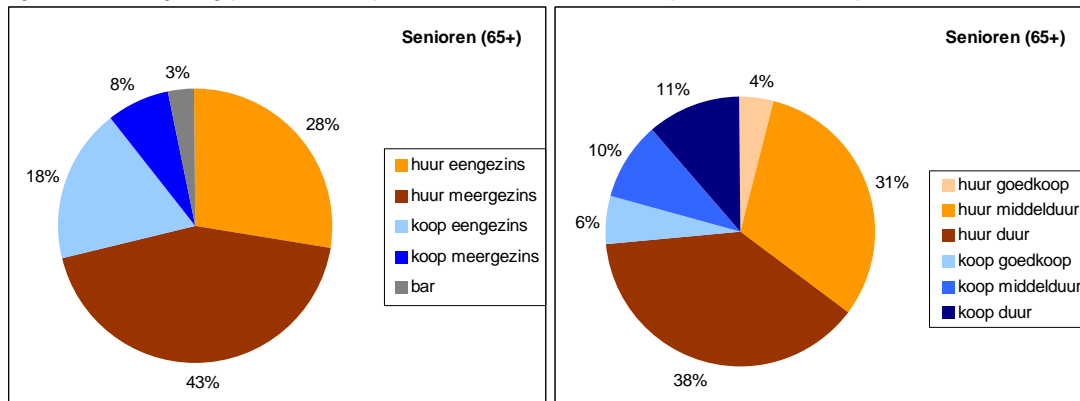
Tabel 5-1 Aanbod en vraag naar diverse vormen wonen met zorg, Zeist, 2010-2020 (Bron: Fortuna 2009)

	Aanbod	Vraag		
	2010	2010	2015	2020
Beschermd wonen	604	488	482	478
Verzorgingshuiszorg	528	413	285	185
Verzorgd wonen	1.103	900	1.009	1.070
Overig geschikt wonen	6.358	6.065	6.596	7.052
Totaal	8.593	7.866	8.372	8.785

Kijken we naar de vraag van woningzoekende huishoudens ouder dan 65 jaar, jaarlijks zijn er dit ongeveer 600, dan blijkt dat 70% van de ouderen op zoek is naar een huurwoning. Circa 45% wil toch nog liefst een eengezinswoning, maar hieronder kunnen ook zelfstandige seniorenwoningen vallen. Een kwart wil liefst nog een woning kopen. Jaarlijks zoeken ongeveer 600 oudere huishoudens naar een andere woning.

Opvallend genoeg willen de meeste ouderen in Zeist een dure woning huren, op de voet gevolgd door de huishoudens die een voorkeur hebben voor een middeldure woning. Ook bij de ouderen met een koopvraag zijn de dure en middeldure woningen het meest favoriet.

Figuur 5-6 Woningvraag (actieve zoekers) van senioren, Zeist, 2010-2014 (Bron: Socrates 2009)



Prijsklassen (2009): huur middelduur: € 349-€535 (2011: € 362-€555); koop middelduur €215.000-€350.000.

5.3 Doelgroepen corporaties

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

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

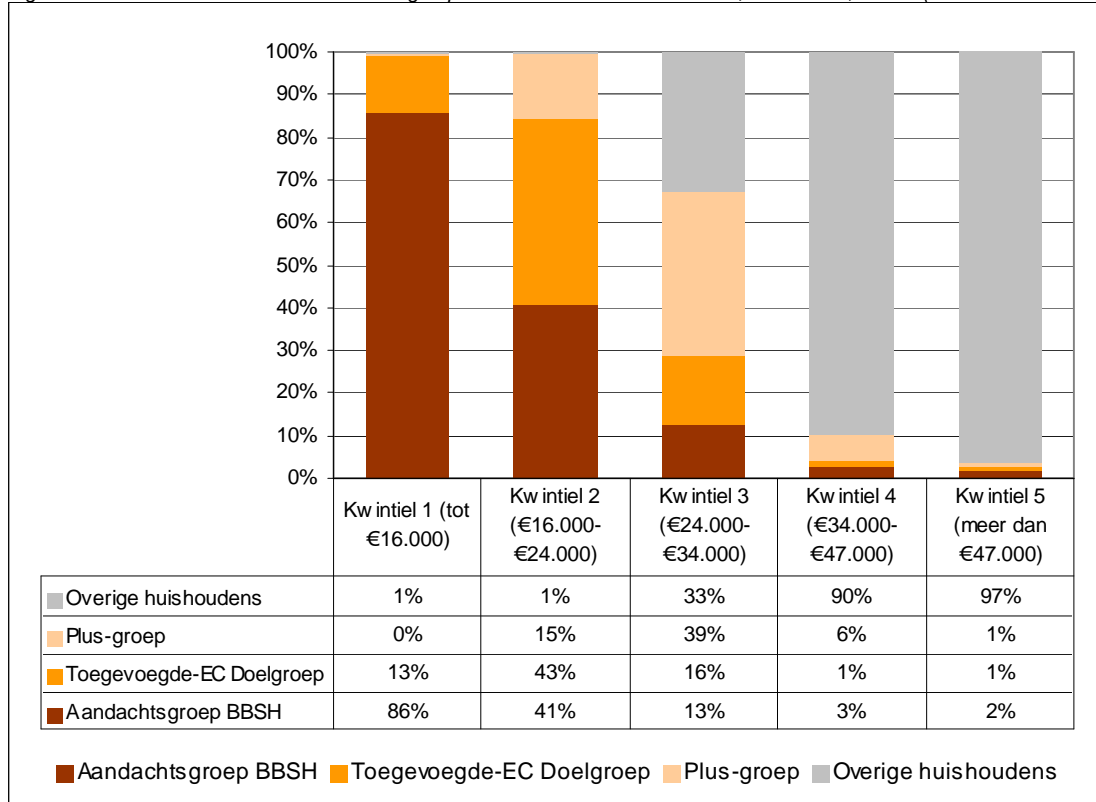
Vanuit het WoON 2009, waarin wel zowel het besteedbare als het belastbare inkomen bekend is, zijn de percentages huishoudens die binnen de in Socrates gehanteerde inkomensgrenzen tot de groep van BBSH- respectievelijk EC-huishoudens behoren toegepast op de inkomensgroepen in Socrates. Zo is uit Figuur 5-7 af te leiden dat in het eerste inkomenskwintiel 86% van alle huishoudens (ongeacht hun woonsituatie) tot de BBSH-doelgroep behoort en 13% ook nog in de EC-doelgroep valt. Deze percentages, verder onderscheiden naar huur, koop en bewoonde andere ruimten, worden toegepast op de huishoudensaantallen (onderscheiden naar inkomen, type en leeftijd) in Socrates. Op die manier worden de (toekomstige) aantallen huishoudens in de BBSH-groep, de EC-groep en de plus-groep zo nauwkeurig mogelijk geschat.

De inkomensgroepen die voor dit doel in het woningmarktmodel worden gehanteerd zijn die met een LaagInkomen (eerste en tweede kwintiel, minder dan € 24.000), met een LaagMidInkomen (derde kwintiel, € 24.000 tot € 34.000) en met een HoogInkomen (vierde en vijfde kwintiel, vanaf € 34.000). Van huishoudens in de huursector bij voorbeeld hoort van de huishoudens met een LaagInkomen 68%

tot de BBSH-doelgroep en 94% tot de EC-groep, bij die met een LaagMidinkomen is dat 13 respectievelijk 35% en bij die met een Hooginkomen 2 respectievelijk 4%.

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

Figuur 5-7 Aandeel van de diverse doelgroepen binnen inkomenskwintielen, Nederland, 2009 (Bron: WoON 2009)



5.3.1 BBSH-groep

Ter wille van de duidelijkheid worden bij de toelichting op de tabellen hier de exacte aantallen vermeld, zodat de lezer desgewenst het genoemde cijfer direct in de tabel kan opzoeken. Het moge echter duidelijk zijn dat de tabellen de werkelijkheid en de verwachte ontwikkeling niet tot op de eenheid nauwkeurig (kunnen) beschrijven).

In 2010 vormen de 8.005 huishoudens die tot de BBSH-groep behoren 29% van alle 27.681 huishoudens in Zeist. Naar verwachting verandert dit aandeel in het komende decennium nauwelijks. Met de toename van het totale aantal huishoudens van 27.681 naar 30.897 zal ook het aantal BBSH-huishoudens in 2020 gestegen zijn tot 9.177. Daarbij is de verwachte toename na 2015 iets groter dan daarvoor.

Het totaal van alle huishoudens is overigens de optelsom van de huishoudens in de totale huursector, de totale koopsector en in bewoonde andere ruimten (BAR), die hier niet zijn weergegeven. Het aantal huishoudens in een BAR wordt voor 2010 geschat op 1.746, waarvan 61% tot de BBSH-groep behoort. Naar 2020 toe zal dit aantal huishoudens in een BAR niet veel veranderen.

De huishoudens die tot de BBSH-doelgroep behoren wonen voor twee derde in een huurwoning; het gaat hier om 5.333 huishoudens in 2010. Van de huishoudens die niet tot de BBSH-groep behoren woont bijna 42% in een huurwoning. De verwachting is dat het aandeel BBSH-huishoudens in een huurwoning licht zal afnemen tot 64% in 2020. In aantal zal de BBSH-groep in de huursector echter nog licht toenemen met 200 tot 2015 respectievelijk 339 tot 2020. ook het aantal BBSH-huishoudens in de corporatiesector zal daarmee nog licht stijgen.

Kijken we naar de ontwikkeling binnen de BBSH-groep dan zien we dat het vooral de 65-plus-huishoudens bestaande uit 1 of 2 personen zijn die in aantal gaan toenemen. Zo is in de gele kolom te zien dat het aantal eenpersoonshuishoudens van 65 jaar of ouder in de periode 2010-2015 toeneemt met 382 en in de volgende 5 jaar met 468. Een afname wordt verwacht bij het aantal eenpersoonshuishoudens onder de 30 jaar, vooral in de eerste periode. Bij de gezinnen die tot de BBSH-doelgroep behoren zijn de veranderingen beperkt.

Tabel 5-2 Aantal huishoudens in de BBSH naar sector, Zeist, 2010-2020 (Bron: Socrates 2009)

Zeist	Corporatie					In de totale huursector				
	Aanbod 2010			Toe/afname		Aanbod 2010			Toe/afname	
Marktaandeel	67,1%	67,1%	67,1%							
Zeist	Corporatie					In de totale huursector				
	Vraag			2010		Vraag			2010	
	2010	2015	2020	2015	2020	2010	2015	2020	2015	2020
Totaal	9.067	9.222	9.537	155	315	13.509	13.740	14.209	231	469
Waarvan BBSH-doelgroep										
1 pers,< 30	336	200	191	-137	-9	501	297	285	-203	-12
1 pers,30-64	1.187	1.187	1.120	0	-67	1.769	1.768	1.669	-1	-99
1 pers,65 eo	897	1.029	1.227	131	198	1.337	1.532	1.827	195	295
2 pers,< 30	77	108	104	30	-4	115	160	155	45	-6
2 pers,30-64	142	136	136	-6	0	211	203	203	-8	0
2 pers,65 eo	330	378	438	47	61	492	562	652	70	90
Gezinnen,< 30	66	107	132	41	25	98	160	196	62	36
Gezinnen,30-64	502	525	535	23	10	748	782	797	33	15
Gezinnen,65 eo	42	46	59	4	13	62	69	88	6	20
Totaal BBSH-doelgroep	3.579	3.714	3.941	134	228	5.333	5.533	5.872	200	339
Geen BBSH-doelgroep	5.488	5.508	5.596	21	87	8.176	8.207	8.337	31	130
Zeist	In de totale koopsector					Alle huishoudens				
	Vraag			2010		Vraag			2010	
	2010	2015	2020	2015	2020	2010	2015	2020	2015	2020
Totaal	12.426	13.611	14.896	1.185	1.285	27.681	29.183	30.897	1.502	1.714
Waarvan BBSH-doelgroep										
1 pers,< 30	167	100	101	-67	1	1.222	725	688	-497	-37
1 pers,30-64	381	471	518	91	47	2.369	2.559	2.484	190	-74
1 pers,65 eo	348	445	545	97	100	1.877	2.259	2.727	382	468
2 pers,< 30	33	43	41	10	-2	177	240	220	64	-20
2 pers,30-64	153	153	168	0	15	380	379	389	0	9
2 pers,65 eo	171	239	277	68	38	682	839	961	157	123
Gezinnen,< 30	11	22	40	11	18	130	207	267	77	60
Gezinnen,30-64	304	394	453	90	59	1.075	1.216	1.288	142	72
Gezinnen,65 eo	32	36	43	4	8	94	112	151	19	39
Totaal BBSH-doelgroep	1.600	1.904	2.187	304	283	8.005	8.537	9.177	532	640
Geen BBSH-doelgroep	10.826	11.707	12.709	881	1.002	19.676	20.646	21.720	970	1.074

5.3.2 EC-groep

Bijna 44% van de huishoudens (12.101) behoort in 2010 tot de EC-groep. Dat is inclusief de huishoudens die tot de BBSH-groep behoren. Dit aandeel stijgt volgens Socrates marginaal in het komende decennium. Van de EC-groep bewoont eveneens bijna twee derde van alle huishoudens een huurwoning, vergelijkbaar met de BBSH-groep. In 2020 zal dit aandeel naar verwachting licht zijn gedaald tot 62%.

Verder zien we bij de EC-groep hetzelfde patroon als bij de BBSH-groep, alleen met hogere aantallen.

In 2010 wonen 5.326 huishoudens in de EC-groep in een corporatiewoning. Dat betekent ook dat 41% van de 9.067 bewoonde corporatiewoningen in Zeist wordt bewoond door een huishouden boven de inkomensgrens van € 33.000. Dit is niet geheel te wijten aan het toewijzingsbeleid van corporaties. Voor een (belangrijk) deel is dit het gevolg van inkomensgroei onder huishoudens die op die wijze uit de BBSH- en EC-groep zijn gegroeid.

Tabel 5-3 Aantal huishoudens in EC-groep naar sector, Zeist, 2010-2020 (Bron: Socrates 2009)

Zeist	Corporatie						In de totale huursector							
	Vraag			2010	2015	2015	2020	Vraag			2010	2015	2015	2020
	2010	2015	2020	2010	2015	2020	2010	2015	2020	2010	2015	2020		
Totaal	9.067	9.222	9.537	155	315	13.509	13.740	14.209	231	469				
Waarvan EC-doelgroep														
1 pers,< 30	473	280	268	-193	-12	705	417	400	-288	-17				
1 pers,30-64	1.725	1.720	1.617	-5	-103	2.570	2.562	2.409	-8	-153				
1 pers,65 eo	1.290	1.480	1.766	190	286	1.922	2.205	2.631	282	427				
2 pers,< 30	124	165	157	42	-9	185	246	233	61	-13				
2 pers,30-64	238	227	222	-11	-5	355	339	330	-16	-9				
2 pers,65 eo	520	602	695	82	93	775	897	1.035	122	138				
Gezinnen,< 30	99	163	199	63	36	148	243	296	95	54				
Gezinnen,30-64	792	813	822	20	10	1.181	1.211	1.225	30	14				
Gezinnen,65 eo	63	70	90	6	21	94	104	134	10	30				
Totaal EC-doelgroep	5.326	5.520	5.837	194	317	7.935	8.224	8.696	289	472				
Geen EC-doelgroep	3.741	3.702	3.700	-39	-2	5.574	5.516	5.513	-58	-3				
Zeist	In de totale koopsector						Alle huishoudens							
	Vraag			2010	2015	2015	2020	Vraag			2010	2015	2015	2020
	2010	2015	2020	2010	2015	2020	2010	2015	2020	2010	2015	2020		
Totaal	12.426	13.611	14.896	1.185	1.285	27.681	29.183	30.897	1.502	1.714				
Waarvan EC-doelgroep														
1 pers,< 30	305	183	184	-122	2	1.658	981	936	-677	-44				
1 pers,30-64	701	868	954	167	85	3.540	3.816	3.718	276	-98				
1 pers,65 eo	639	815	999	177	184	2.789	3.359	4.056	570	697				
2 pers,< 30	61	80	76	19	-3	285	375	340	90	-35				
2 pers,30-64	265	267	295	2	27	642	638	651	-4	13				
2 pers,65 eo	307	433	504	126	71	1.108	1.381	1.585	273	204				
Gezinnen,< 30	20	40	73	20	33	193	312	406	119	94				
Gezinnen,30-64	526	692	800	166	109	1.735	1.952	2.072	217	120				
Gezinnen,65 eo	58	65	79	7	14	152	179	238	27	59				
Totaal EC-doelgroep	2.882	3.443	3.964	561	521	12.101	12.992	14.002	891	1.010				
Geen EC-doelgroep	9.544	10.168	10.932	624	764	15.580	16.191	16.895	611	704				

Over de gevolgen die de EC-maatregel heeft voor de woningmarkt kan nog niets worden gezegd. Een doorrekening van deze en andere mogelijke overheidsmaatregelen (zie kader) met behulp van Socrates vormt momenteel onderwerp van analyse in een project van ABF voor het Ministerie van BZK/WWI. Eerste uitkomsten wijzen op de volgende effecten:

- Afname vraag naar sociale huur.
- Toename vraag naar dure huur, die deels wordt ingevuld door duurder worden en blijven van in oorsprong sociale huurwoningen, maar ook noodzakelijke omvang sociale voorraad in gevaar kan brengen.
- Grotere vraag naar goedkope en middeldure koop.

Door het aanscherpen van de regels voor hypotheekverstrekking door de AFM (Autoriteit Financiële Markten) kunnen huishoudens met een inkomen tot middelbaar echter steeds minder makkelijk een hypotheek afsluiten. Daarnaast wordt waarschijnlijk volgend jaar de grens van de NHG (Nationale Hypotheekgarantie) weer teruggezet naar de waarde vóór de crisisbestrijdende maatregel. Dit betekent zeer waarschijnlijk dat huishoudens, en in het bijzonder die met een inkomen rond of beneden modaal, steeds lastiger een woning kunnen kopen.

Recent overheidsbeleid nog niet doorgerekend!

De effecten van een aantal recente overheidsmaatregelen – of plannen die op de woningmarkt betrekking hebben zijn nog niet in het voor deze rapportage gehanteerde model opgenomen. Het gaat hier onder andere om de volgende maatregelen:

1. de aangescherpte toewijzing van sociale huurwoningen door corporaties aan huurders met een belastbaar inkomen tot € 33.000;
2. het instellen van een maximale huurverhoging (van jaarlijks 5%) aan huishoudens die meer verdienen dan € 43.000 per jaar (belastbaar) en in een woning met een huur tot de liberalisatiegrens wonen;
3. het verhogen van het aantal huurpunten met 25 punten in gespannen woningmarktgebieden, zodat hogere huren mogelijk zijn;
4. het recht van huurders van een corporatiewoning om de woning tegen een redelijke prijs te kopen.

5.3.3 Plus-groep

De plus-groep, de groep van huishoudens met een belastbaar inkomen tussen € 33.000 en € 43.000, telt in Zeist 3.347 huishoudens in 2010. Van deze groep woont 52% in een huurwoning. De verwachting is dat dit percentage daalt naar 47% in 2020.

Van de plus-huishoudens woont in 2010 13% in een corporatiewoning, 1.172 in totaal. Of, en zo ja in welke mate, deze plus-groep met de EC-maatregel in het gedrang gaat komen en de toegang tot de corporatiesector wordt beperkt, kan op basis van deze cijfers niet worden aangegeven. Daarvoor is inzicht nodig in de omvang van de groep die daadwerkelijk een beroep doet op een corporatie voor huisvesting en die moet worden afgewezen omdat er geen woningen beschikbaar zijn. De verwachting is dat deze groep het moeilijker krijgt op de woningmarkt omdat de toegang van huishoudens in de plus-groep tot de sociale voorraad wordt beperkt terwijl aan de andere kant de koopsector met het beschikbare inkomen ook voor veel van deze huishoudens niet haalbaar is. Dat laatste zal zeker ook in Zeist gelden waar een belangrijk deel van de koopsector bestaat uit dure koopwoningen.

Tabel 5-4 Aantal huishoudens in plus-groep naar sector, Zeist, 2010-2020 (Bron: Socrates 2009)

Zeist	Corporatie						In de totale huursector					
	Vraag			2010	2015	2010	2015	Vraag			2010	2015
	2010	2015	2020	2015	2020	2010	2015	2020	2015	2020		
Totaal	9.067	9.222	9.537	155	315	13.509	13.740	14.209	231	469		
Waarvan Plus-groep												
1 pers,< 30	42	23	22	-19	0	62	33	34	-29	0		
1 pers,30-64	275	267	237	-7	-30	409	398	353	-11	-45		
1 pers,65 eo	172	201	243	29	42	256	300	363	44	63		
2 pers,< 30	46	46	38	0	-8	69	69	57	0	-12		
2 pers,30-64	124	113	98	-12	-15	186	168	145	-18	-22		
2 pers,65 eo	181	226	256	46	29	269	337	381	69	43		
Gezinnen,< 30	25	43	50	18	7	37	63	74	27	11		
Gezinnen,30-64	292	259	245	-33	-14	435	386	365	-49	-21		
Gezinnen,65 eo	16	18	25	2	7	24	27	37	4	10		
Totaal Plus-groep	1.172	1.197	1.214	25	18	1.745	1.782	1.810	37	27		
Geen Plus-groep	7.895	8.025	8.323	130	297	11.764	11.958	12.399	194	442		
Zeist	In de totale koopsector						Alle huishoudens					
	Vraag			2010	2015	2010	2015	Vraag			2010	2015
	2010	2015	2020	2015	2020	2010	2015	2020	2015	2020		
Totaal	12.426	13.611	14.896	1.185	1.285	27.681	29.183	30.897	1.502	1.714		
Waarvan Plus-groep												
1 pers,< 30	32	17	18	-15	1	138	73	72	-65	0		
1 pers,30-64	249	287	298	37	11	702	735	691	33	-44		
1 pers,65 eo	166	187	219	21	32	449	530	632	80	102		
2 pers,< 30	59	75	69	16	-6	143	159	134	16	-25		
2 pers,30-64	265	256	275	-9	18	462	439	434	-23	-5		
2 pers,65 eo	176	239	286	63	47	455	595	687	140	92		
Gezinnen,< 30	10	24	44	13	21	51	90	123	39	32		
Gezinnen,30-64	455	540	627	85	87	900	939	1.003	39	64		
Gezinnen,65 eo	23	21	26	-2	5	47	52	70	5	18		
Totaal Plus-groep	1.435	1.645	1.861	210	216	3.347	3.611	3.845	264	234		
Geen Plus-groep	10.991	11.966	13.035	975	1.069	15.580	16.191	16.895	611	704		

5.3.4 Gevolgen voor de bewoonde voorraad

Het consumentgerichte woningbouwprogramma voor Zeist en de geschetste ontwikkeling van de doelgroepen leiden tot veranderingen in de bewoonde voorraad in Zeist. Kijken we naar de effecten van deze ontwikkelingen op de verwachte vraag naar woningen tot 2020 dan is de verwachting dat vooral de koopsector zal groeien. De toename in de huursector is zeker tot 2015 beperkt, ook omdat de bewoning van goedkope een- en meergezinswoningen zal afnemen. Het corporatiebezit zou beperkt kunnen worden uitgebreid, vooral in het middeldure eengezinssegment en het dure meergezinssegment. Goedkope corporatie woningen zouden beperkt kunnen worden afgestoten of aangepast. **Dit alles onder de veronderstelling dat het huidige aandeel van de corporaties in Zeist in de hele huursector niet verandert en evenredig verdeeld is over alle huishoudens en woningtypen!** Hoe het bezit van de corporaties naar woningtype en prijsklasse er feitelijk uitziet, of dit aansluit bij de geschetste ontwikkelingen en wat welke strategie wordt gekozen om deze ontwikkelingen het hoofd te bieden zal de corporatie zelf nader moeten bekijken. Dit kan niet worden afgelezen uit Tabel 5-5!

Tabel 5-5 Vraag-aanbodtabel Zeist, 2011-2030 (Bron: Socrates 2009)

Zeist	Corporatie						In de totale huursector							
	Vraag			2010		2015		Vraag			2010		2015	
	2010	2015	2020	2015	2020	2015	2020	2010	2015	2020	2015	2020		
Totaal	9.067	9.222	9.537	155	315	13.509	13.740	14.209	231	469				
Waarvan														
- Eengezins Goedkoop	520	503	481	-17	-22	775	750	716	-25	-34				
- Eengezins Middelduur	2.507	2.584	2.693	77	109	3.736	3.849	4.013	113	164				
- Eengezins Duur	925	941	963	16	22	1.377	1.402	1.435	25	33				
Eengezins	3.952	4.028	4.137	76	109	5.888	6.001	6.164	113	163				
- Meergezins Goedkoop	1.223	1.161	1.111	-62	-50	1.823	1.729	1.655	-94	-74				
- Meergezins Middelduur	3.067	3.071	3.130	4	59	4.570	4.576	4.664	6	88				
- Meergezins Duur	825	963	1.158	138	195	1.228	1.434	1.726	206	292				
Meergezins	5.115	5.195	5.399	80	204	7.621	7.739	8.045	118	306				
Zeist	In de totale koopsector						Alle huishoudens							
	Vraag			2010		2015		Vraag			2010		2015	
	2010	2015	2020	2015	2020	2015	2020	2010	2015	2020	2015	2020		
Totaal	12.426	13.611	14.896	1.185	1.285	27.681	29.183	30.897	1.502	1.714				
Waarvan														
- Eengezins Goedkoop	1.099	1.169	1.238	70	69	1.874	1.919	1.954	45	35				
- Eengezins Middelduur	3.148	3.363	3.640	215	277	6.884	7.212	7.653	328	441				
- Eengezins Duur	5.276	5.776	6.356	500	580	6.653	7.178	7.791	525	613				
Eengezins	9.523	10.308	11.234	785	926	15.411	16.309	17.398	898	1.089				
- Meergezins Goedkoop	1.935	2.142	2.276	207	134	3.758	3.871	3.931	113	60				
- Meergezins Middelduur	487	599	728	112	129	5.057	5.175	5.392	118	217				
- Meergezins Duur	481	562	658	81	96	1.709	1.996	2.384	287	388				
Meergezins	2.903	3.303	3.662	400	359	10.524	11.042	11.707	518	665				

5.4 Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE)

Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) is een vorm van eigenwoningbezit in de sociale sector. Om de koop van een woning ook voor lagere inkomensgroepen mogelijk te maken en de doorstroming vanuit de huursector te bevorderen verkopen corporaties hun huurwoningen voor een lagere prijs dan de marktwaarde. Op de koopprijs van de woning wordt daartoe een korting gegeven aan de koper. Daartegenover staat dat de verkoop plaatsvindt onder bepaalde voorwaarden. Het woord 'Gebonden' verwijst naar het feit dat de eigenaar zijn huis bij verkoop verplicht moet terugverkopen aan de corporatie en met haar de waardeontwikkeling van de woning (winst of verlies) delen: hoe meer korting, hoe meer deling. De woningcorporatie is er zo zeker van dat zij de woning weer in handen krijgt. De corporatie kan de woning vervolgens als zij dat wil wél op de vrije markt verkopen. Op die manier blijven de woningen voor de doelgroep behouden. Daarnaast kunnen er toewijzingscriteria gelden en kan worden opgenomen dat onderhoud aan de woning door de corporatie uitgevoerd wordt.

Vanaf 2004 kent MGE een officiële opvolger: Koopgarant. In wezen verschilt Koopgarant niet veel van MGE. Hoofddoel is nog steeds dat woningen voor lage en middeninkomens betaalbaar zijn. Ook bij Koopgarant verkoopt de corporatie de woning onder de marktprijs en verplicht zich bovendien om de woning weer terug te kopen. Eventueel winst of verlies worden gedeeld.

Uit vergelijkend onderzoek van Atrivé tussen huur, MGE en koop blijkt dat MGE voor de koper, vanuit maandlasten en vermogensontwikkeling gezien, zeer gunstig is. Het zit namelijk qua maandlasten dichterbij huur dan bij koop en qua vermogensontwikkeling zit MGE juist dichterbij koop. Omdat de koper 100% eigenaar is van de woning kan hij profiteren van onder andere hypotheekrenteaftrek, vermogensopbouw door waardevermeerdering van het huis, zekerheid van woonlasten en de vrijheid om zijn woning aan te passen. Voor de corporatie heeft MGE ook een voordeel ten opzichte van verhuur: het levert een hogere bedrijfswaarde op.

In een verzameldocument (wonen aantallen 23-10-09) ten behoeve van de Structuurvisie 2010 voor Zeist is opgetekend dat er voor 7 starterwoningen met Koopgarant in Zeist een enorme belangstelling was, van 600 starters waarvan 300 voldeden aan de gestelde inkomensnorm. Gesteld is dat voor Zeist voor dit woonproduct (en andere vergelijkbare vormen) een enorme markt ligt. Of de corporaties ook het aantal woningen met koopgarant flink zullen uitbreiden is echter nog niet duidelijk.

5.4.1 Te Woon

In een nieuw concept, *Te Woon* geheten, ook van Woonbron, zijn er inmiddels nog meer tussenvormen ontstaan. De woonconsument moet zelf kunnen kiezen of hij zijn woning wil kopen of huren. Dat is de centrale gedachte achter het concept 'Te Woon'. De corporatie biedt de bewoner een aantal varianten – van sociale huur tot koop tegen marktwaarde – waaruit hij vrijelijk kan kiezen. Het meest interessant zijn de varianten die tussen de twee uitersten zitten. Juist de tussenstappen tussen sociale huur en koop maken het voor huurders mogelijk om geleidelijk de woonladder te beklimmen. Een wooncarrière die past bij de eigen mogelijkheden en in één en hetzelfde huis kan plaatsvinden!

Producten onder Te Woon zijn bij voorbeeld:

- **Koopgarant:** een woning kopen met korting en de zekerheid van terugkoop door de woningcorporatie; dit product is breed toepasbaar is en dient meerdere volkshuisvestelijke doelen; door korting op de marktwaarde wordt kopen bereikbaar voor de lage- en middeninkomensgroepen én de woningen blijven beschikbaar voor de doelgroep, na terugkoop kan de corporatie de woning wederom met korting te koop aanbieden
- **Koopcomfort:** een woning kopen met de zekerheid van terugkoop door de woningcorporatie; bijna hetzelfde als kopen op de vrije markt (marktconforme koopprijs) maar wel met een risicobeperking voor de koper; corporatie de woning altijd terug, tenzij zowel de koper als de corporatie hiervan wensen af te zien
- **Huurvast:** huurprijs ligt voor vijf of tien jaar vast. In het begin is de huur weliswaar iets hoger, maar per saldo is over de hele periode de huur iets lager. Dit biedt extra zekerheid; de huurder wordt niet meer ieder jaar geconfronteerd met huurverhoging.
- **Huurzeker:** er is wel een jaarlijkse huurstijging, maar de hoogte daarvan wordt voor meerdere jaren vooraf vastgelegd. Ook dit geeft zekerheid. De periode en de vastgestelde jaarlijkse huurverhoging kan per woningcorporatie verschillen.

Te Woon is een interessant middel voor innovatie in de volkshuisvesting en raakt aan verschillende klassieke volkshuisvestingsdoelstellingen.

Daarnaast kunnen met Te Woon verschillende doelen worden gerealiseerd op het gebied van sociale stijging van bewoners en sociale cohesie in de buurt:

- mix van huur en koop, maar dan volgens de keuze van de bewoner en niet complexgewijze verkopen respectievelijk in de huur houden, wat segregerend werkt;
- behoud van sociale samenhang: bewoners die meer te besteden hebben en kiezen voor een eigen woning hoeven niet te verhuizen naar een andere buurt; dit betekent ook behoud van burerelaties en andere sociale relaties;
- behoud van koopkracht in de buurt;
- nieuwkomers zijn vaak geen rolmodel en stijgende burenel wel;
- overbruggen van de kloof tussen huur en koop; door de koopgarantvorm is eigenwoningbezit soms wel haalbaar en kan de kloof tussen huur en koop worden overwonnen;
- integratie: het delen van de verantwoordelijkheid voor de VvE, elkaar daar tegenkomen, moeten vergaderen en luisteren en onderhandelen met elkaar; dit alles is een niet-vrijblijvende manier van met elkaar omgaan en daarom veel effectiever dan de vrijblijvende buurtbarbecue of burelontmoeting.

Deze nieuwe woonconcepten kunnen in toenemende mate van belang zijn voor huishoudens die het door diverse maatregelen moeilijker hebben een geschikte woning te vinden in de huur- dan wel koopsector. Ook voor corporaties bieden deze concepten mogelijkheden om hun bezit op een verantwoorde wijze te laten meelopen met woonwensen van huishoudens en overheidsbeleid.

5.4.2 Andere vormen

Door diverse corporaties zijn er nog andere vormen bedacht waarmee het eigen-woningbezit voor de lagere inkomensgroepen mogelijk wordt:

Het **Maatschappelijk Verantwoord Eigendom (MVE)** is een koopconstructie waarmee Woonstad Rotterdam (voorheen: Woningbedrijf Rotterdam) sinds 1999 ongeveer 4.000 van zijn 32.000 woningen heeft verkocht. Met verkoopprijzen tussen de € 80.000 en € 120.000 zijn deze huizen fors goedkoper dan een koopwoning op de Rotterdamse vrije huizenmarkt, waarvoor vaak meer dan het dubbele moet

worden betaald. Woonstad Rotterdam blijft verantwoordelijk voor het planmatige onderhoud aan de buitenkant van de woning. De eigenaar betaalt hiervoor maandelijks een bedrag, dat (afgezien van inflatie) voor tien jaar vast staat. Bij terugverkoop na een jaar is 50% van de waardeverandering voor de koper en 50% voor Woonstad. Na twee jaar 60% voor de koper en 40% voor Woonstad. Dit gaat zo door tot vijf jaar na aankoop. Daarna is de waardeverandering van de woning volledig voor de koper. De winst die MVE-verkoop oplevert, gemiddeld ongeveer € 50.000 per woning, investeert Woonstad in het overige bezit en in de leefbaarheid van wijken.

De formule **Slimmer Kopen** van Trudo uit Eindhoven biedt zowel de lagere als middeninkomensgroepen de mogelijkheid om een woning te kopen. Trudo biedt woningen met dit label aan in zowel bestaande bouw als nieuwbouw en is beschikbaar voor iedereen: zowel voor huurders als kopers. Daartoe heeft zij zes woningtypes ontwikkeld voor verschillende doelgroepen. Per woningtype geldt een maximale korting die de klant kan krijgen. Doorgaans ligt deze bij 25%. Echter, bij twee woningtypes kunnen klanten met een inkomen onder de huurtoeslaggrens (o.a. starters) een korting op de koopprijs krijgen die kan oplopen tot 50%. Kopers kunnen ook kiezen voor een lagere korting dan het aangegeven maximum. In dat geval deelt de koper voor een groter deel in de toekomstige waardeontwikkeling. Welk deel van de waardeontwikkeling bij verkoop voor de koper is, hangt af van de korting die hij bij aankoop ontvangt.

Een formule die qua constructie geheel afwijkt van MGE en Te Woon is **Koophuur**: de bewoner is slechts eigenaar van het interieur. De buitenkant huurt de koophuurder van de corporatie. Het voordeel voor de koophuurder hiervan is, dat hij de zekerheid heeft dat dat deel van de woning goed wordt onderhouden. Anderzijds kan hij aan de binnenkant van de woning zelf zijn gang gaan. De binnenkant van de woning is hypotheccair te financieren (gelijk aan een eigen woning) met alle bijbehorende belastingvoordelen van dien. Een nadeel van deze constructie kan echter zijn dat op een woning hypotheek komen te rusten van twee verschillende geldverstrekkers: een van de verhuurder (voor het casco gedeelte) en een van de koophuurder voor de binnenkant van de woning.

Een tweede afwijkende formule is **Koop Goedkoop**, waarbij grond en opstal worden gescheiden. De woning wordt gekocht, terwijl de grond gehuurd wordt van de corporatie tegen een jaarlijks stijgend bedrag. Over een periode van tien jaar groeit de grondhuur geleidelijk tot het volledige maandbedrag. Zo profiteert de koper tien jaar lang van deze korting. Omdat de grondhuur laag begint en ieder jaar groeit, scheelt het de eerste jaren aanzienlijk in de maandlasten. Daarnaast is de grondhuur fiscaal aftrekbaar, net als de rente over de hypotheeklening.

Bij het **experiment Sociale Koop** deze bepaalt de koper zelf welk deel hij van de koopprijs betaalt. De rest draagt de corporatie. De bewoner zorgt voor het onderhoud. Bij verkoop betaalt de bewoner het geld terug, vermeerderd met de prijsstijgingen van de huizen in de regio. Op deze manier kunnen de maandelijkse woonlasten van Sociale Koop gelijk zijn aan de maandelijkse woonlasten van het huren van dezelfde woning.



Bijlage 1 Methodiek Primos



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

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

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

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

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

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

Dit betekent dat het bouwprogramma van invloed is op de uitkomsten: naarmate de woningproductie groter is, zal het migratiesaldo doorgaans toenemen. Dat geldt echter niet onbeperkt en overall. In het model wordt rekening gehouden met (zoals gezegd) vraag en aanbod, dus ook met concurrerend

aanbod op andere plaatsen. Als in een regio echt te veel gebouwd wordt (in de virtuele werkelijkheid van de prognose...) dan zullen niet alle woningen "vol" komen. Bepaalde woningen – waar weinig vraag naar is vanwege hun type of locatie – blijven dan leeg staan.

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

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

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

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

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

Bijlage 2 Bevolkings- en huishoudens- prognose naar leeftijd

	Bouwprogramma Zeist					Migratiesaldo-nul				
	2010	2015	2020	2025	2030	2010	2015	2020	2025	2030
Bevolking	61.006	63.985	67.786	70.728	74.069	60.540	60.487	60.326	60.076	59.692
0- 4 jaar	3.614	3.743	3.988	4.300	4.633	3.604	3.533	3.423	3.428	3.509
5- 9 jaar	3.885	4.053	4.242	4.526	4.898	3.877	3.965	3.926	3.883	3.915
10-14 jaar	3.618	4.247	4.380	4.573	4.932	3.597	4.172	4.185	4.148	4.145
15-19 jaar	3.911	4.211	4.774	4.751	4.942	3.904	4.065	4.518	4.375	4.280
20-24 jaar	3.406	4.040	4.375	4.609	4.398	3.317	3.493	3.575	3.694	3.443
25-29 jaar	3.019	3.120	3.873	3.838	3.967	2.903	2.492	2.607	2.582	2.640
30-34 jaar	3.275	3.199	3.562	4.050	4.062	3.244	2.828	2.560	2.632	2.579
35-39 jaar	3.981	3.500	3.479	3.806	4.361	3.959	3.315	2.974	2.805	2.883
40-44 jaar	4.441	4.158	3.648	3.640	4.008	4.427	3.981	3.320	3.018	2.898
45-49 jaar	4.570	4.563	4.286	3.736	3.783	4.534	4.358	3.907	3.285	3.025
50-54 jaar	4.145	4.638	4.679	4.360	3.812	4.114	4.409	4.243	3.847	3.225
55-59 jaar	4.119	4.158	4.725	4.758	4.464	4.096	3.970	4.290	4.181	3.788
60-64 jaar	4.103	4.111	4.198	4.784	4.881	4.072	3.841	3.835	4.202	4.122
65-69 jaar	2.913	3.926	4.031	4.122	4.734	2.907	3.850	3.629	3.703	4.047
70-74 jaar	2.400	2.659	3.594	3.721	3.849	2.399	2.631	3.493	3.336	3.403
75-79 jaar	2.080	2.081	2.314	3.117	3.266	2.071	2.042	2.277	3.036	2.915
80-84 jaar	1.668	1.654	1.690	1.916	2.590	1.663	1.626	1.637	1.863	2.492
85-89 jaar	1.209	1.143	1.167	1.255	1.469	1.203	1.140	1.141	1.207	1.407
90-94 jaar	521	615	592	656	775	521	612	595	649	735
95 eo jaar	128	166	189	210	245	128	164	191	202	241
Huishoudens	27.516	28.957	30.892	32.146	33.404	27.207	26.646	26.403	26.241	26.000
15-19 jaar	384	450	482	442	429	386	373	394	336	316
20-24 jaar	1.346	1.706	1.853	1.867	1.706	1.294	1.315	1.327	1.254	1.126
25-29 jaar	1.611	1.709	2.210	2.136	2.164	1.533	1.291	1.353	1.299	1.281
30-34 jaar	1.889	1.769	2.045	2.305	2.299	1.865	1.505	1.374	1.423	1.380
35-39 jaar	2.151	1.908	1.838	2.061	2.348	2.139	1.778	1.522	1.442	1.490
40-44 jaar	2.547	2.260	2.005	1.960	2.215	2.534	2.149	1.792	1.582	1.546
45-49 jaar	2.671	2.643	2.390	2.118	2.103	2.647	2.479	2.147	1.823	1.644
50-54 jaar	2.481	2.751	2.775	2.506	2.220	2.450	2.566	2.439	2.168	1.824
55-59 jaar	2.465	2.530	2.874	2.894	2.643	2.442	2.367	2.529	2.456	2.175
60-64 jaar	2.552	2.534	2.626	3.000	3.050	2.519	2.295	2.322	2.531	2.467
65-69 jaar	1.896	2.568	2.646	2.705	3.100	1.887	2.479	2.286	2.357	2.560
70-74 jaar	1.621	1.869	2.539	2.642	2.702	1.620	1.847	2.423	2.286	2.329
75-79 jaar	1.500	1.555	1.765	2.368	2.498	1.496	1.534	1.734	2.268	2.156
80-84 jaar	1.216	1.336	1.382	1.569	2.111	1.209	1.308	1.336	1.506	1.993
85-89 jaar	825	877	959	1.020	1.174	821	873	924	976	1.115
90-94 jaar	304	405	414	463	530	307	400	417	444	500
95 eo jaar	57	87	89	90	112	58	87	84	90	98



Bijlage 3 Methodiek Socrates

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

Relatie Primos – Socrates

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

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

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

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

Uitgangspunten scenario's

Socrates gaat in zijn standaardraming uit van hetzelfde gemeentelijke bouwprogramma als waar Primos vanuit gaat.³ Net als het Primos model heeft ook bij dit model recent een omschakeling plaats gevonden waardoor het model op wijk- en buurtniveau rekent. In de Socrates berekeningen wordt gebruik gemaakt van het nieuwe WoON 2009. Uit dat gegevensbestand worden de woonvoorkeuren

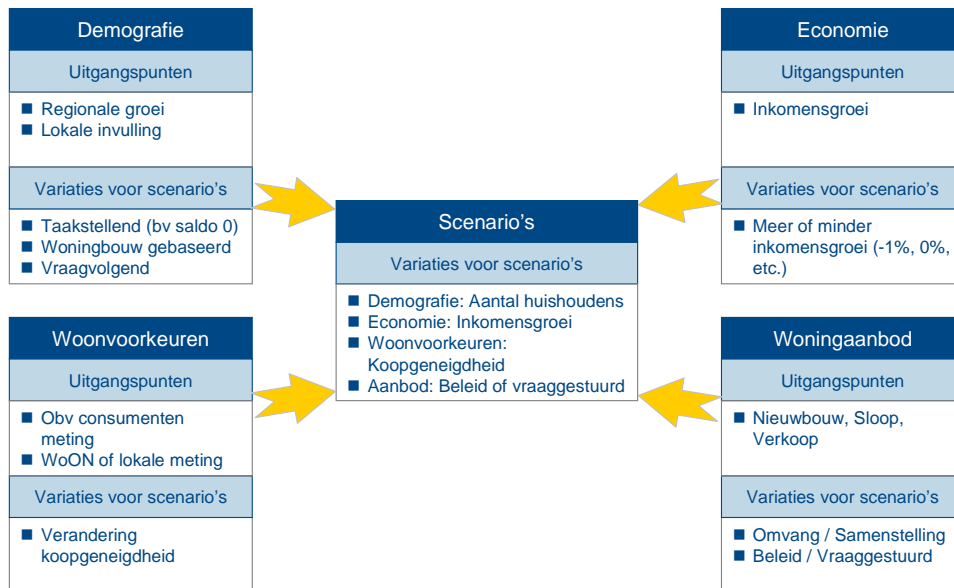
³ Hier is overigens voor gekozen met als argument dat daardoor a) het verschil tussen Primos en Socrates uitkomsten gering is en b) er per gemeente uitgegaan wordt van een realistisch bouwprogramma.

afgeleid. In het verleden werd gewerkt met regionaal geschatte woonvoorkeuren waarin huishoudentype, woningtype, gewenst woningtype en woonmilieu verdisconteerd waren. In de nieuwe opzet worden op dezelfde wijze voorkeuren niet meer per regio maar zoveel mogelijk per gemeente geschat – onder het voorbehoud dat er voldoende enquêtes in het WoON 2009 beschikbaar zijn.

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

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

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



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

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

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

De financiële crisis van eind 2008 laat zijn sporen na. Hoe lang dit zal duren valt niet precies te voorspellen. In 2009 en 2010 is Nederland geconfronteerd met een ongekende economische krimp

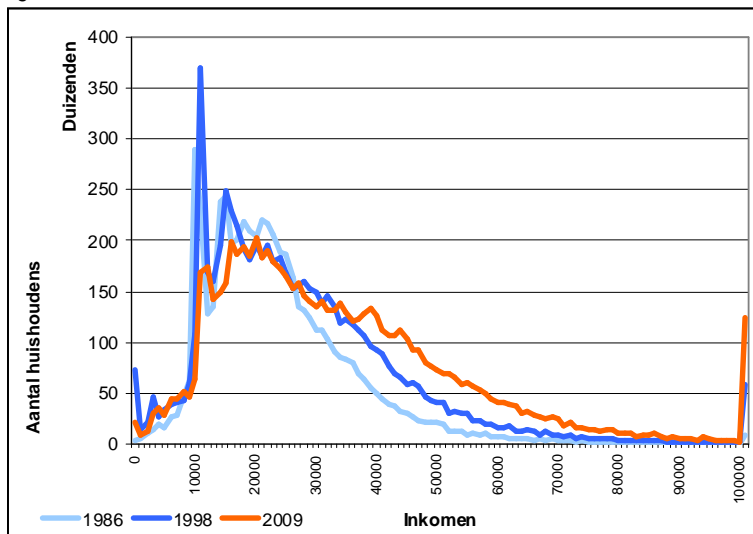
van -3,5% resp. -0,25% van het Bruto Binnenlands Product. Na 2010 wordt door het CPB op herstel gerekend. In deze studie is niet geprobeerd de precieze jaarlijkse cijfers te voorspellen maar is een meer lange termijn gerichte lijn getrokken. Hier wordt het basisscenario gebruikt waarbij rekening wordt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

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

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

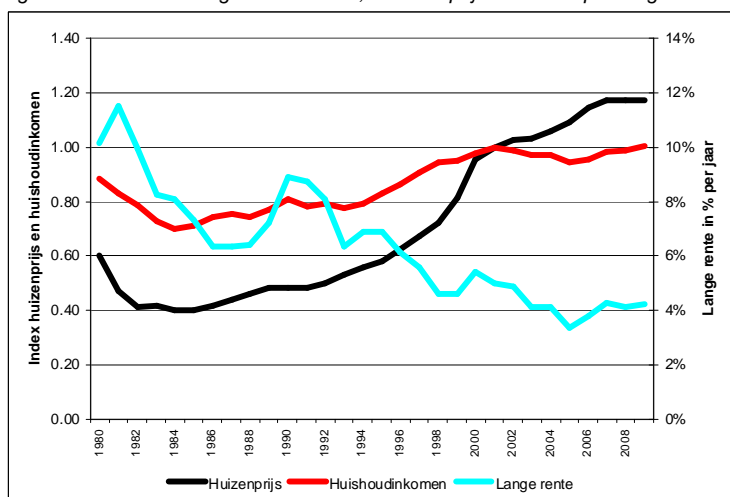
De inkomensontwikkeling. De afgelopen jaren zijn de inkomens gestaag toegenomen. Gemiddeld met ongeveer 1% per jaar. Vooral het aantal huishoudens met een behoorlijk inkomen is gestegen. Bij een zekere terugval van de economie zal niet alleen het gemiddelde inkomen verschuiven, maar zullen er vooral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

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



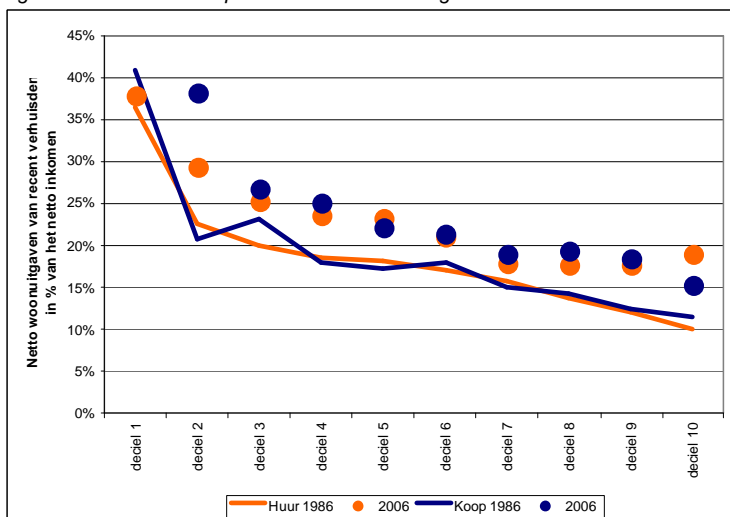
De prijsontwikkeling in de koopsector. De afgelopen jaren zijn de prijzen sterk opgelopen. Deze prijsstijging is voor een belangrijk deel gefaciliteerd door de daling van de rente. De groei van de inkomens alleen heeft niet geleid tot deze prijsstijging. Bij een minder gunstige economische ontwikkeling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

Figuur B2-3: Ontwikkeling van inkomens, rente en prijzen van koopwoningen in Nederland, 1986-2009



De woonuitgaven. Per inkomensdeciël⁴ geven huurders en eigenaarsbewoners ongeveer een gelijk deel van hun inkomen uit aan wonen.⁵ De afgelopen jaren is deze woonquote geleidelijk opgelopen van 20 naar 25%. Bij een minder gunstige economische ontwikkeling zal die trend zich waarschijnlijk niet verder doorzetten en moeten we dus alert zijn op kostenelementen en de vraag of woningen – waarnaar vraag bestaat – ook betaalbaar blijven.

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

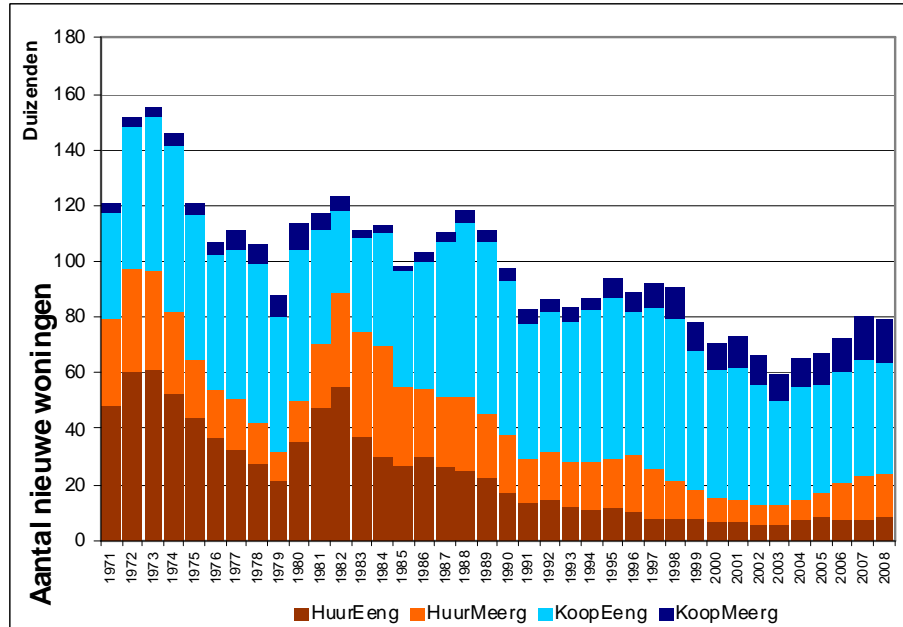


⁴ Inkomensdecielen zijn groepen huishoudens die in inkomen gesorteerd zijn van lage inkomens naar hoge inkomens waarbij de tien groepen per definitie van gelijke omvang zijn.

⁵ Bij de huurders gaat het om de netto huur (na eventuele aftrek van huurtoeslag); bij de eigenaarsbewoners om de netto hypotheeklasten (na de eventuele fiscale aftrek).

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

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



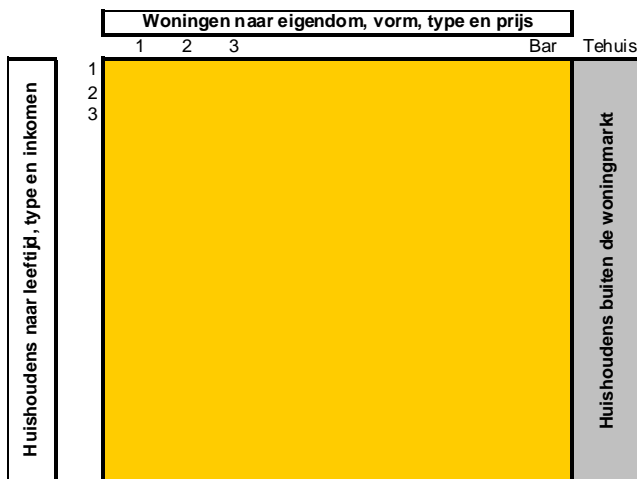
De kern van het model

Het Socrates beschrijft de woningmarkt. Het hart van het rekenmodel bestaat uit basisinformatie over de wijze waarop verschillende huishoudens gehuisvest zijn: wie woont waar. Daarbij beperkt het model zich tot huishoudens die NIET in tehuizen wonen. Personen die in tehuizen wonen worden buiten beschouwing gelaten. Verder worden huishoudens onderscheiden naar leeftijd, type en inkomen.⁶ En woningen worden onderscheiden naar eigendom, vorm, type en prijs.⁷

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

⁶ De leeftjidsindeling is <30, 30-44, 45-64, 65-74 en 75jaar eo. De typen die onderscheiden worden zijn: alleenstaand, eenouder, paren zonder kind en gezinnen met kind. De verdeling naar inkomen is gebaseerd op het netto inkomen waaruit inkomenswintielen zijn afgeleid. In het WoON 2009 leidt dat ertoe dat de volgende vijf inkomensgroepen onderscheiden zijn: <16000, 16-24.000, 24-34.000, 34-47.000 en >47.000 euro per jaar. Dit levert 5 leeftjidsklassen * 4 typen * 5 inkomensklassen = 100 soorten huishoudens op.

⁷ Eigendom geeft onderscheid tussen huur en koop. De vorm maakt onderscheid tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen (appartementen). De indeling naar typen maakt in de huursector onderscheid naar kleine en grote woningen (eengezinswoningen <=4 kamers zijn klein; meergezinswoningen <=3 kamers zijn klein). In de koopsector leidt de indeling tot rijwoningen, 2-onder-1 kap en vrijstaande woningen (de koopappartementen worden niet naar type onderscheiden). Huurwoningen tot de hoogste aftoppingsgrens (van 348 euro) behoren tot het goedkope segment; huurwoningen boven de hoogste aftoppingsgrens (535 euro en meer per maand) behoren tot het dure segment. Koopwoningen tot 215.000 euro vormen het goedkope koopsegment; koopwoningen van meer dan 350.000 euro vormen de dure koopsector. Dit levert 2 eigendomsvorm * 2 vorm * 2 typen * 3 prijsklassen = 24 woningtypen op. Daarnaast is er een categorie "overige woonruimten", de zgn. Bewoonde Andere Ruimten (BAR).



Startpunt

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

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

1. Toekomstige ontwikkelingen

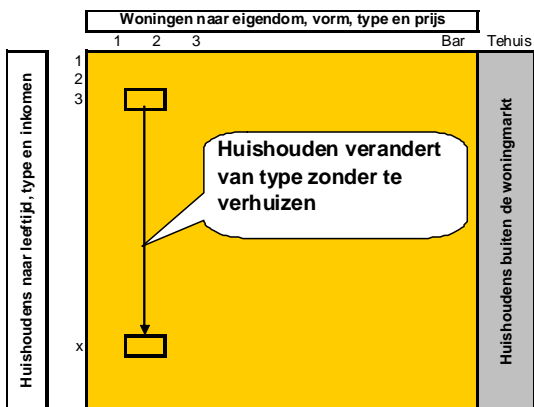
De woningmarkt verandert doordat

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

2. Veranderingen van de huishoudens

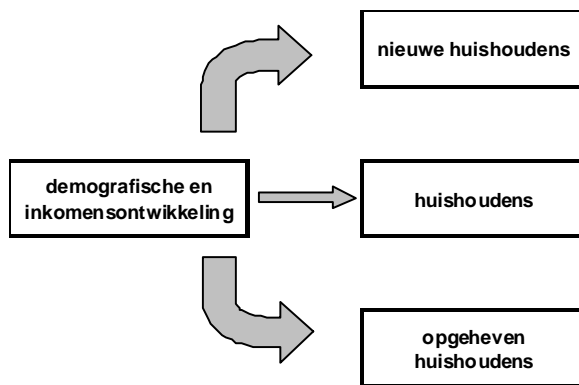
Wijzigingen in de huishoudens hebben een **demografische** en **economische** achtergrond. **Demografische ontwikkelingen** beïnvloeden het aantal huishoudens naar type en leeftijd.

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



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

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

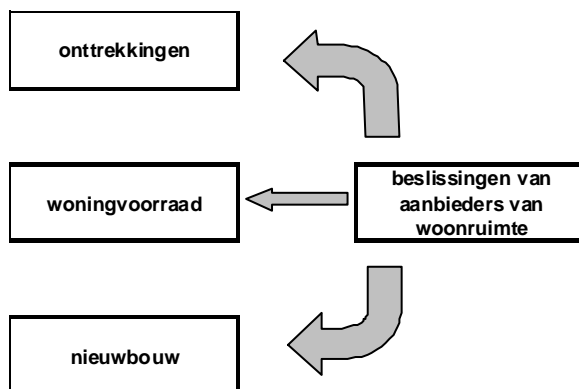


3. *Veranderingen in de woningvoorraad*

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

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

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



4. *Veranderingen in de combinatie huishoudens - woningen*

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



5. *De boekhouding op orde*

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

Overigens wordt dit hart van het model bijgehouden op het niveau van de circa 6000 buurten welke het rekenmodel onderscheid.^{8 9} Daaraan kan informatie ontleend worden over hoeveel huishoudens in 20XX ergens zullen wonen: naar soort huishoudens, soort woningtype en per buurt. Dit soort informatie speelt een centrale rol bij een beleidsthema als scheefheid en/of doelgroepanalyses.

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

6. *De woningmarkt functioneert op regionaal niveau*

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

⁸ In vorige versies van het Socrates-model werd gerekend met ruim 4000 4-cijferige postcodegebieden. Deze 5.900 buurten bestaan uit een samenvoeging van de gemeentelijke resp. CBS wijken en buurten. Als startpunt heeft de CBS / gemeentelijke indeling gefungeerd. Indien deze “te klein” waren zijn buurten met een zelfde woonmilieu samengevoegd.

⁹ Voor het WoON 2009 is het woonmilieutype bepaald van alle CBS buurten.

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



7. *Vraag en aanbod als sturende variabelen*

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

8. *De vraag naar woningen*

De vraag naar woningen bestaat uit

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

Uit het aantal huishoudens naar type, leeftijd en inkomen wordt de vraag naar woningen afgeleid en wel gespecificeerd naar alle relevante kenmerken (eigendom, vorm, type en prijs). Deze afleiding gebeurt op basis van de woonvoorkeuren zoals gemeten in het WoON2009. Per huishoudentype (1

van de 100 onderscheiden typen), wordt bepaald hoeveel procent opteert voor woningtype 1, hoeveel procent voor woningtype 2 etc.

9. *Het aanbod van woningen*

Het aanbod aan woningen bestaat uit

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

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



10. *Interactie van vraag en aanbod*

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

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

11. *Substitutie*

De voorkeuren van individuele huishoudens blijven daarbij van cyclus op cyclus niet gelijk. De overgebleven zoekers verdelen zich namelijk volgens de originele voorkeuren van het betreffende huishoudentype. Oude lange wachtrijen voor bepaalde typen woningen blijven daardoor als het ware niet staan in het rekenmodel. Bij een nieuwe cyclus melden de vragers zich weer aan zoals ze dat ook in de eerste cyclus deden. Effectief treedt hierdoor substitutie op van gevraagde schaarse woningtypen naar eveneens gevraagde woningtypen waar wel een ruim aanbod van is.

12. *Jaarafsluiting*

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

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

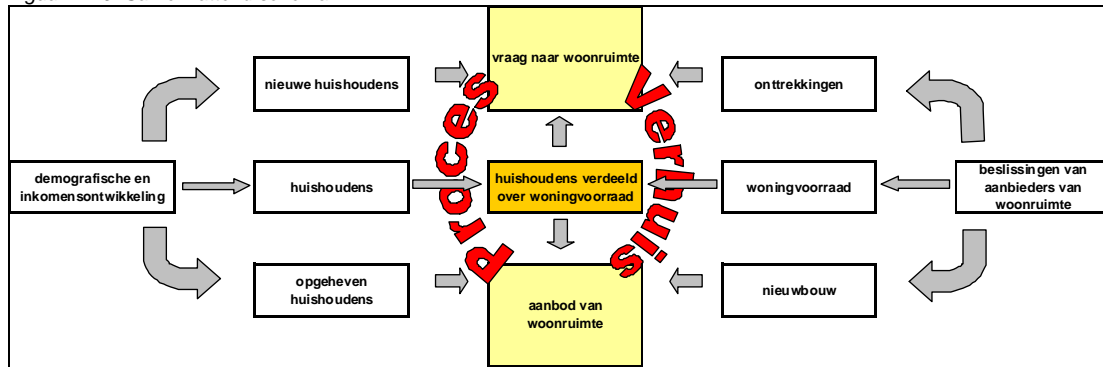
13. De differentiatie van het bouwprogramma

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

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

Voor het bepalen van de onttrekkingen naar type wordt gekeken naar de discrepantie tussen woningbehoefte en woningvoorraad.¹⁰ Rekening houdend met dit sloop (en verkoop) programma, wordt vervolgens ook de nieuwbouw afgestemd op de discrepantie tussen de woningbehoefte enerzijds en de woningvoorraad anderzijds.

Figuur B2-9: Samenvattend schema



¹⁰ De woningbehoefte wordt in het model bepaald op basis van de (“tevrede”) zittende huishoudens die niet willen verhuizen en de woonvoorkeuren van de doorstromers.



Bijlage 4 ABF-woonmilieus

De woonmilieutypologie van ABF dateert van het WBO 1998 en is daarna bij volgende WBO's en WoON-onderzoeken geactualiseerd.

Berekening woonmilieus

De huidige woonmilieu-indeling kent een vijf- en een dertiendeling. In Figuur 5-8 wordt de relatie tussen de vijf- en dertiendeling weergegeven. De dertiendeling is optelbaar tot de vijfdeling.

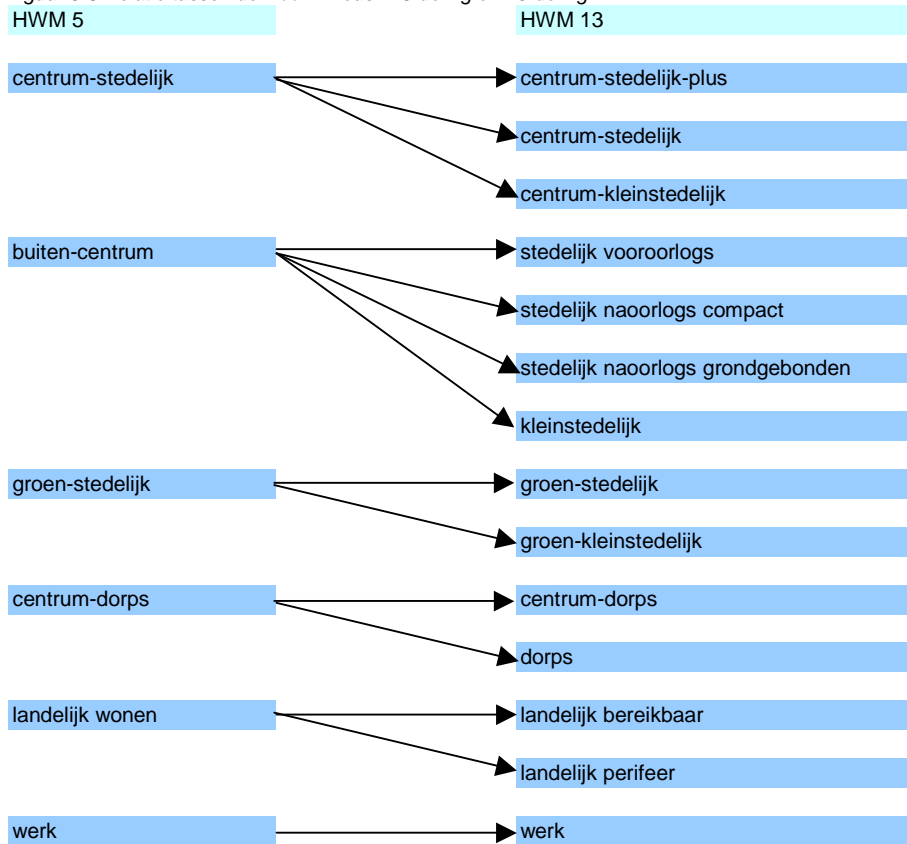
De indeling van de woonmilieus is allereerst gebaseerd op de classificatie van de wijken en buurten binnen gemeenten. In de vijfdeling zijn de woonplaatsen ingedeeld in steden en dorpen. Binnen de steden zijn drie typen woonmilieus te onderscheiden: de centra, de buiten-centrumwoonmilieus en de groen-stedelijke milieus. Dit onderscheid wordt met name gemaakt op basis van het voorzieningenniveau, de samenstelling van de woningvoorraad en de dichtheid. De dorpse woonmilieus kunnen worden onderscheiden naar het centrum-dorpse woonmilieu en het landelijk woonmilieu. Het verschil tussen beide heeft met name betrekking op het aantal huishoudens, de dichtheid en de hoeveelheid groen in het postcodegebied.

In de meer uitgebreide typologie, de dertiendeling, worden woonplaatsen ingedeeld naar grote steden, steden, kleine steden en dorpen. Deze indeling biedt ten opzichte van de vijfdeling vooral meer onderscheid naar woonplaatsgrootte, bouwperiode en woningtype.

Bronnen voor de woonmilieu

Een van de belangrijkste bronnen voor het berekenen van de woonmilieus betreft de bodemstatistiek. De meest recente versie hiervan heeft betrekking op het jaar 2006. Naast de bodemstatistiek wordt met name gebruik gemaakt van gegevens uit het LBV (Locatie Bestand Vastgoed), Syswov (Systeem Woningvoorraad), het Wegenerbestand, de omgevingsadressendichtheid, huishoudens, woningen en wooneenheden van het CBS en LISA (Landelijk Informatiesysteem Arbeidsplaatsen). Om het aantal voorzieningen te bekijken worden gegevens gebruikt van het NFC (Nederlandse Federatie voor Cinematografie), TIN (Theater Instituut Nederland), MIK (Nederlandse Museumvereniging) en BenC (Bedrijfschap Horeca en Catering, 2007). Om een onderverdeling te maken naar woonmilieus worden ten slotte ook de coördinaten van winkelcentra, het aantal reisminuten naar de centra en de Vinexgebieden gebruikt.

Figuur 5-8 Relatie tussen de woonmilieus in 5-deling en 13-deling



Woonmilieutypologie

Deze woonmilieus worden dus door ABF onderscheiden op basis van de mate 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),
- Dorpse en rurale plaatsen (met de woonmilieus 10-13).

Tot de steden worden de woonplaatsen gerekend die minimaal 27.500 huishoudens tellen.¹¹ 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 centrummilieu dat in de kleinere steden niet aanwezig is.

Tot de kleine steden horen de woonplaatsen met a) meer dan 13.000 huishoudens en een dichtheid van meer dan 20 woningen per hectare; b) meer dan 10.000 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.

¹¹ 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.

De steden: zes woonmilieutypen

Binnen de stedelijke woonplaatsen zijn zes woonmilieutypen onderscheiden. Het eerste stedelijke woonmilieutype is centrumstedelijk. 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 centrumstedelijk 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 centrumstedelijk is vervolgens uitgesplitst in twee typen. De centra van de grote steden (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht, Groningen en Eindhoven) zijn als centrumstedelijk-plus aangeduid. De plus staat hier voor het voorzieningenniveau van de stad.

- 1 / 2 centrumstedelijk en centrumstedelijk-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 centrumstedelijk),
- 8 kleinstedelijk (in de vijfdeling is dit het buitencentrum milieu) en
- 9 groen kleinstedelijk (in de vijfdeling is dit groenstedelijk).

Centrum-dorpse en dorpse milieus

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

- 10 centrum dorps en
- 11 dorps

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

- 12 landelijk bereikbaar
- 13 landelijk perifeer