

2002

Woningmarkt Analyses Brabant

Woningmarkt Analyses Brabant

uitgevoerd in opdracht van provincie Noord-Brabant

C. Poulus

H.Heida

November 2002



Verwersdijk 8
2611 NH Delft
Tel. (015) 212 37 48
r2002-0042CP

INHOUDSOPGAVE

1	Samenvatting en conclusies	1
2	Achtergronden van deze studie	3
2.1	Op weg naar een provinciale woonvisie.....	3
2.2	Verwachtingen vanuit de Nota Wonen.....	3
2.3	Woningbehoefte: van kwantitatief naar kwalitatief.....	4
2.4	De provinciale kwantitatieve ramingen als uitgangspunt.....	5
2.5	Karakter en opzet van deze studie.....	5
2.6	Opzet van dit rapport.....	5
3	Opzet en aanpak van deze studie	6
3.1	Het WBO.....	6
3.2	Dynamiek in vraag en aanbod.....	7
3.3	Verschillende bronnen voor aanvullende informatie.....	7
3.4	De toekomst in beeld met een kwalitatief prognosemodel.....	8
3.5	Trends in economie en demografie.....	8
3.6	Beleidsmatige uitgangspunten voor migratie en woningbouw.....	8
3.7	Kwaliteit van nieuwbouw (en sloop).....	9
3.8	Begrippen en definities.....	9
4	Uitgangssituatie en uitgangspunten	12
4.1	Afbakening van de regio's.....	12
4.2	Recente ontwikkelingen.....	12
4.3	Woonmilieus in Noord-Brabant.....	15
4.4	Provinciale uitgangspunten.....	15
5	De ontwikkeling van de vraag naar woningen	17
5.1	De groei van het aantal huishoudens.....	17
5.2	Ontwikkeling van de kwantitatieve woningbehoefte.....	20
5.3	Ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte: segmenten.....	21
5.4	Ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte: woonmilieus.....	23
6	Confrontatie van vraag en aanbod	27
6.1	Opbouw van de bestaande woningvoorraad.....	27
6.2	De omvang van het nieuwbouw en sloopprogramma.....	28
6.3	Veranderingen in de woningvoorraad - Trendvariant.....	29
6.4	Woningbehoefte versus woningvoorraad - kwalitatief.....	31
6.5	Actieve vraag en aanbod op de woningmarkt.....	33
7	Ontwikkeling van een beleidsstrategie	36
7.1	Effecten van huidige tendensen geven richting.....	36
7.2	Een strategie voor een aangescherpt beleidsprogramma.....	37



7.3	Aanzet voor een beleidsprogramma	38
7.4	Effecten van het beleidsprogramma.....	39
Bijlage A: Toelichting op het Woningmarkt Simulatie Model		43
Bijlage B: De woonmilieu typologie		46
Bijlage C: Verwerking provinciale migratie saldi		52
Bijlage D: Begrippenlijst.....		53



1 Samenvatting en conclusies

Status van dit rapport

Voor u ligt een onderzoeksrapport. Dit rapport beoogt een eerste bijdrage te leveren aan het formuleren van een provinciale woonvisie anno 2002. Het rapport mag gezien worden als een middel de discussie over woningbouw en breder het beheer van de gebouwde omgeving in de provincie Noord-Brabant te faciliteren.

Inhoud van het rapport

In dit rapport wordt een beeld geschetst van de mogelijke ontwikkelingen op de Brabantse woningmarkt in de komende decennia. De nadruk ligt hierbij op de periode 2000-2010. Deze cijfers kunnen als redelijk “hard” gezien worden. Ook voor de langere termijn (tot 2020) zijn cijfers opgenomen. Deze moeten meer als indicatief beschouwd worden.

De trend laat een redelijk positief beeld zien

Wanneer de huidige tendensen in vraag en aanbod ontwikkeling zich door zouden zetten dan blijft de woningmarkt in deze provincie redelijk goed in evenwicht. Het aantal woningen dat men de komende jaren zou willen bouwen, sluit goed aan bij de groei van de woningbehoefte in kwantitatieve zin. En ook in kwalitatieve zin sluit de woningbouw redelijk goed aan op de vraag van de consument – dit alles er van uitgaande dat de huidige tendensen in de differentiatie van de nieuwbouw zich ook de komende jaren zouden doorzetten

Beperkte onevenwichtigheden lijken bij te sturen.

Toch valt op dat in een beperkt aantal marktsegmenten een zekere onevenwichtigheid dreigt te gaan ontstaan. Zo dreigt – als de huidige differentiatie van de nieuwbouw niet aangepast zou worden – bijvoorbeeld dat er te veel gebouwd wordt in de dure eengezins koopsector. Overigens geldt dat niet voor de stedelijke centra waar juist meer koopwoningen afgezet zouden kunnen worden. En ook voor de huursector is het beeld wisselend afhankelijk van het woonmilieu. De aantallen waar het hier om gaat zijn overigens van een orde van grootte dat bijsturen mogelijk lijkt.

Een vernieuwend beleid biedt uitkomst

Wanneer men de huidige tendensen in het nieuwbouwbeleid zou kunnen bijsturen via een vernieuwd beleid, dan zijn deze dreigende onevenwichtigheden redelijk goed te voorkomen. De spanning op de woningmarkt zouden met zo'n beleid redelijk binnen de perken gehouden kunnen worden.

Een en ander binnen de marges van de meest recente kwantitatieve berekeningen

Uitgaande van de woningbouw aantallen welke uit de laatste provinciale IPB prognose - voor elke gemeente afzonderlijk – zijn afgeleid, is nagegaan in welke richting zo'n bijsturing zou moeten plaats vinden en in welke mate.



Vooraf in de steden meer accent op de (binnen)stad

In grote lijnen zou men daarvoor met name binnen de steden een slag moeten maken. Vooraf in de centra en de meer centraal gelegen delen van de stad zou flink wat meer gebouwd mogen worden. Automatisch betekent dat minder nieuwbouw in de overige stedelijke woonmilieus (de wijken uit de jaren zeventig / tachtig en de randmilieus). Bovendien zouden in de stad - over het geheel genomen - iets meer huurwoningen gebouwd mogen worden. Waar de huidige trend op 25% huurwoningen uitkomt zou 35% beter aansluiten op de wensen van de consument.

Voor de kleine steden en dorpen gaat het om een veel beperktere bijstelling, mede doordat de per gemeente vastgelegde (IPB) cijfers tot smalle marges leiden.

Over de hele linie meer evenwicht in dure koopsector

Over de hele linie – zowel in de steden als in de kleinere gemeenten – zou binnen de koopsector de balans meer in evenwicht gebracht moeten worden. De huidige tendensen laten zien dat 52% van alle nieuwbouw opgeleverd wordt als dure koopwoning en 19% in het middeldure segment. Een 35% versus 35% verdeling zou beter zijn.

Bovendien verdient de dure huursector meer aandacht

Bovendien verdient de dure huursector meer aandacht. Er zouden circa 17.000 dure huurwoningen in de komende tien jaar in Noord-Brabant gebouwd kunnen worden, waarvan circa tweederde in de appartementensfeer.



2 Achtergronden van deze studie

2.1 Op weg naar een provinciale woonvisie

“Volkshuisvesting: rijkszaak – gemeentetaak”. Dat was de titel van een brochure in de jaren zeventig. Inmiddels is die brochure flink achterhaald. *Niet eens zozeer vanwege de terminologie. We spreken immers tegenwoordig over “het wonen en de woonconsument” en niet meer over “distributie systemen in de volkshuisvesting”; met deze andere terminologie is de verbreding van het thema aangegeven.* Maar meer nog is deze brochure achterhaald door het feit dat de provincie – als coördinerend bestuursorgaan bij uitstek - tegenwoordig een actieve rol speelt op het gebied van het wonen.

Vanoudsher speelt de provincie haar coördinerende rol met name op het gebied van de ruimtelijke planning. Via de streekplannen is de provincie dan ook altijd al betrokken geweest bij de woningbouw. In de Nota Mensen, Wensen, Wonen is aan de provincies expliciet een belangrijke rol toegedicht in de woonopgave die voor ons ligt. De opgave om in een zo hoog mogelijk tempo de kwaliteit van de Nederlandse woningvoorraad op een hoger plan te brengen en er voor te zorgen dat de burger meer te kiezen krijgt.

Alle provincies zijn uitgenodigd een “woonvisie” te ontwikkelen. De provincie Noord-Brabant heeft deze uitdaging aangenomen. Om een meer pregnante rol te spelen op het terrein van het wonen is men gestart met het opstellen van een provinciale woonvisie. Recent is in dat verband een kadernotitie uitgebracht door de provincie (“Wonen in Perspectief”). In deze kadernotitie geeft men een eerste invulling aan de nieuwe rol en positie van de provincie ten aanzien van “het wonen”.

Bij de verder invulling zou een kwalitatief woningmarkt onderzoek aanvullende informatie moeten opleveren. In dit kader heeft de provincie Noord-Brabant aan ABF Research gevraagd een studie te verrichten naar de Brabantse woningmarkt. In dit rapport wordt daar verslag van gedaan.

2.2 Verwachtingen vanuit de Nota Wonen

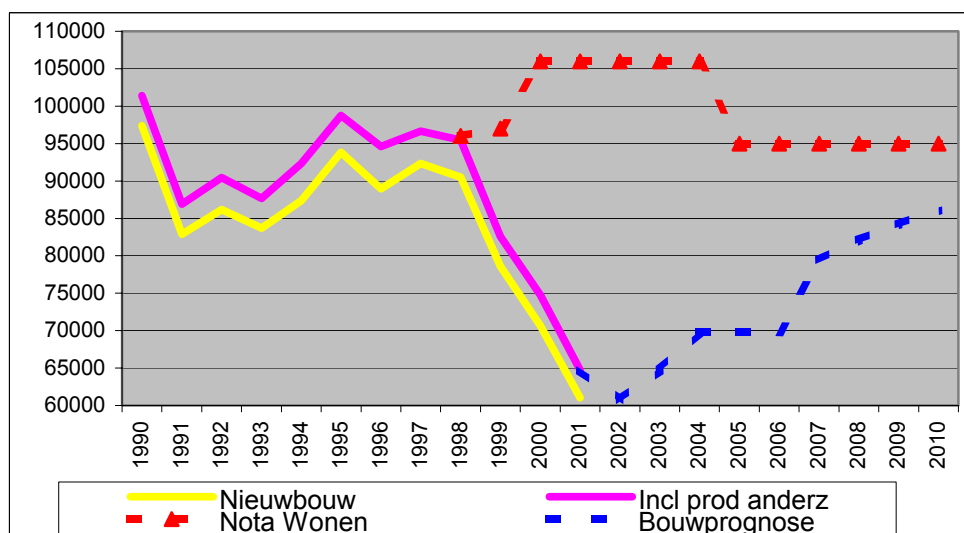
Twee jaar geleden is de Nota Mensen, Wensen, Wonen verschenen. In deze nota zaten flink wat ambities. Er zou een kwaliteitssprong gemaakt moeten worden in de Nederlandse woningvoorraad en in bestaande wijken moest een transformatie op gang komen. Op dit moment lijken deze ambities (helaas) ver weg. De woningmarkt stagneert en het oude woningtekort dreigt weer de kop op te steken.

De ambities van de voormalige staatssecretaris Remkes zoals neergelegd in de Nota Wonen werden wellicht breed onderschreven. Maar het realiteitsgehalte van de plannen is minder groot gebleken. Het tempo waarin een verandering op de woningmarkt gerealiseerd lijkt te kunnen worden ligt in elk geval aanzienlijk lager dan in die Nota nog voor mogelijk werd gehouden.



In bijgaande grafiek is te zien dat de Nota Wonen – bij zijn voorbereidingen in 1999 - koerste op een nieuwbouwproductie van goed 100.000 woningen per jaar. In werkelijkheid daalde de nieuwbouw naar 65.000 per jaar en laat de meest recente bouwprognose voorlopig een beperkte productie zien van 70.000 nieuwe woningen met op termijn een kleine toename.¹

Figuur 2.1: nieuwbouwproductie in Nederland, 1990-2000; prognose 2001-2010



2.3 Woningbehoefte: van kwantitatief naar kwalitatief

Discussies over woningbehoefte worden doorgaans met name over kwantiteiten gevoerd. Gemeenten geven veelal aan dat men meer zou willen bouwen dan dat de provincie nodig acht. Maar over de kwalitatieve dimensie – of men bijvoorbeeld meer of minder huur resp. koopwoningen zou moeten bouwen, in welk prijssegment en/of welke woonmilieu – wordt doorgaans veel minder nagedacht. Geleidelijk aan zal deze discussie verbreed moeten worden naar de kwalitatieve aspecten. De woningmarkt lijkt immers in een zeker evenwicht te komen. Naast tekorten zouden overschotten kunnen ontstaan. Wil men in zo'n situatie goed zicht hebben op de beleidsopgave die er op dit terrein ligt, dan dient men een gedegen inzicht te hebben in de ontwikkelingen op de woningmarkt – zowel kwantitatief als kwalitatief.

Op dit moment kan men constateren dat de consument het wonen en vooral "goed" wonen steeds belangrijker is gaan vinden. Het lijkt er sterk op dat wonen geleidelijk aan niet meer thuis hoort in de klassieke overheidszorg. Vanaf de tweede wereldoorlog tot in de jaren negentig was er een noodzaak voor de overheid om zich uitdrukkelijk met het wonen te bemoeien. Aanvankelijk vooral vanwege het kwantitatieve woningtekort, in de jaren zeventig vanuit de "meritgood" gedachte en later meer en meer vanuit de zorg voor goed en betaalbaar wonen. Maar op dit moment spelen deze factoren veel minder een rol. De consument zelf lijkt zich voldoende bewust van het belang van goed wonen, de consument lijkt mens genoeg om voor zich zelf op te komen en de bereidheid om aan goed wonen veel geld uit te geven is groter, dan tien jaar geleden voor mogelijk werd gehouden.

¹ In de grafiek is voor het verleden zowel de zuivere nieuwbouw weergegeven als de zgn. productie anderszins. Bij deze laatste gaat het bijvoorbeeld om verbouw van panden waardoor ook woningen opgeleverd worden.



Om een juist antwoord te kunnen geven op vragen omtrent de gewenste woonkwaliteit, dient ook het onderzoek kwalitatief uitgewerkt te zijn. In hoofdstuk 3 wordt hier verder op ingegaan.

2.4 De provinciale kwantitatieve ramingen als uitgangspunt

Al vele jaren maakt de provincie Brabant zelf – met behulp van het IPB model – ramingen van de (gewenste) bevolkingsontwikkeling en woningbouwplanning. In deze IPB ramingen wordt uitgegaan van het provinciaal ruimtelijk beleid zoals dat vastgelegd is in het streekplan.

Deze beleidsmatige uitgangspunten – welke concreet vertaald worden in migratiesaldi voor de verschillende regio's en gemeenten binnen de provincie – zijn in deze studie overgenomen. Ook de geplande woningbouw aantallen zoals die door de provincie met het IPB model zijn uitgerekend, vormen hier uitgangspunt voor de berekeningen. In hoofdstuk 3 en 4 wordt hier nader op ingegaan.

2.5 Karakter en opzet van deze studie

Het karakter van deze studie valt te omschrijven als een “effect analyse”. In deze studie wordt – zoals gezegd – uitgegaan van provinciale uitgangspunten ten aanzien van de bevolkingsontwikkeling (migratie) en de woningbouw. De effecten van de op dit moment uitgezette beleidslijnen worden in deze studie geschetst in termen van vraag en aanbod verhoudingen op de woningmarkt. Zo wordt aangegeven in welke mate vraag en aanbod in kwalitatieve zin bij elkaar aansluiten en welke spanningen mogelijk resteren.

De pretentie van deze vooruitberekeningen is daarbij niet zozeer om een zo goed mogelijke voorspelling te maken van de toekomst, maar om effecten van de huidige tendensen in beeld te brengen. Op basis daarvan zal men veelal bepaalde items willen bijsturen, juist om te voorkomen dat deze effecten gaan optreden. Ook de effecten van een bijgesteld beleid worden in beeld gebracht. De bedoeling van deze studie is dus niet om de toekomst zo goed mogelijk te voorspellen maar om aan te geven op welke wijze men de toekomst in een gewenste richting kan sturen.

2.6 Opzet van dit rapport

In hoofdstuk 3 wordt een beeld geschetst van de opzet en aanpak van deze studie

In hoofdstuk 4 worden de uitgangssituatie en de beleidsmatige uitgangspunten in beeld gebracht.

In hoofdstuk 5 wordt aangegeven hoe de vraag naar woningen zich de komende tien (a twintig) jaar zal ontwikkelen.

In hoofdstuk 6 wordt de vraag naar woningen geconfronteerd met het aanbod, zoals dat bij de huidige tendensen op de markt zou komen. Hieruit komen een aantal fricties naar voren.

In hoofdstuk 7 wordt gezocht naar een strategie om deze fricties te voorkomen.

Een en ander leidt tot een aantal conclusies welke – met de samenvatting van het geheel – te vinden zijn op de eerste pagina's van dit rapport.



3 Opzet en aanpak van deze studie

3.1 Het WBO

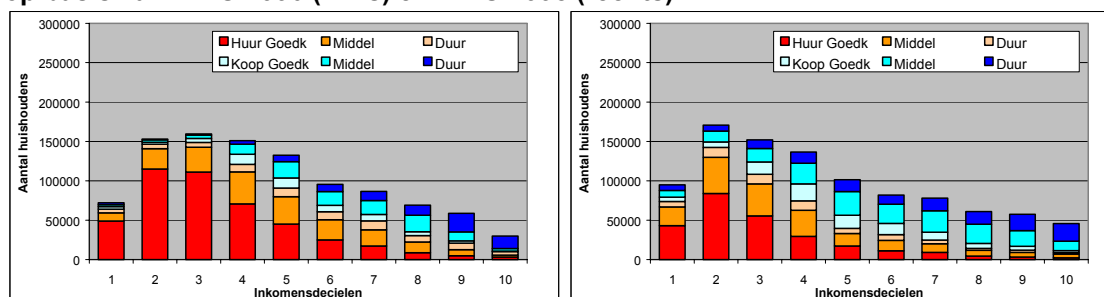
Het WBO als belangrijke bron van informatie

Het zgn. Woningbehoefte Onderzoek (WBO) vormt een van de belangrijkste bronnen van informatie in ons land wanneer men iets wil weten over de kwalitatieve ontwikkelingen op de woningmarkt. Het is beslist niet de enige bron maar het is wel de enige bron die wensen en de mogelijkheden van de woonconsument goed in beeld brengt. Het Ministerie van VROM laat om de vier jaar een dergelijk WBO uitvoeren. Dat gebeurt al vanaf 1978. Voor zo'n WBO worden circa 60.000 huishoudens geënquêteerd. Aan hen worden vragen voorgelegd over hun huidige woonsituatie, hun verhuisgedrag, hun verhuishwensen en tal van achtergrondkenmerken (zoals leeftijd, thuissituatie, opleiding, inkomen, tijdsbesteding). Deze huishoudens vormen een dwarsdoorsnede van de Nederlandse bevolking. Door deze representativiteit van het onderzoek ontstaat een goed inzicht van de vraag naar woningen in alle segmenten. En door dit onderzoek iedere vier jaar te herhalen ontstaat bovendien een goed beeld van de veranderingen die zich voordoen.

Het WBO als stabiele bron van informatie

In 1998 is het meest recente WBO afgenomen. Op dit moment is men bezig met een nieuw WBO 2002 maar naar verwachting zullen de resultaten daarvan pas medio 2003 beschikbaar zijn. Dit betekent dat het hier voorliggend rapport (niet alleen maar wel voor een belangrijk deel) gebaseerd is op een al enige jaren terug uitgevoerd onderzoek. Toch is dat geen probleem. Juist omdat het WBO al zo'n 20 jaar gehouden wordt, weten we dat het WBO een heel stabiele bron van informatie is. Het WBO meet de wensen van de consument op een goede manier en deze wensen blijken behoorlijk stabiel te zijn in de tijd. Ter illustratie daarvan is hier het wensen patroon weergegeven van huishoudens die in de huursector wonen en die willen verhuizen. Per inkomensdeciël is hun aantal weergegeven plus hun voorkeur voor huren dan wel kopen waarbij onderscheid gemaakt is in prijsniveau.

Figuur 3.1: Voorkeur van huishoudens wonend in een huurwoning per inkomensdeciël op basis van WBO 1990 (links) en WBO 1998 (rechts)



Het patroon van de voorkeuren blijkt in 1998 in grote lijnen niet veel anders te zijn dan het patroon van de voorkeuren zoals die in 1990 gemeten zijn. Dit illustreert dat het WBO een heel



stabiële bron van informatie is resp. dat de voorkeuren van de consument maar zeer geleidelijk veranderen.

3.2 Dynamiek in vraag en aanbod

Daarmee is niet gezegd dat vraag en aanbod van woningen in de loop van de tijd niet veranderen. Dat is wel degelijk het geval. Het laatste WBO laat bijvoorbeeld zien dat anno 1998 46% van alle doorstromers wonend in een huurwoning zou willen verhuizen naar een koopwoning terwijl dat in 1990 nog maar 26% was. Deze verschuiving wordt dus niet veroorzaakt door het feit dat mensen – gegeven een bepaalde thuissituatie en inkomensniveau – in 1998 heel anders wilden wonen dan in 1990 het geval was. Nee, dat komt vooral doordat er veranderingen zijn opgetreden in het aantal huishoudens naar type en inkomenspositie. Terwijl in 1990 bijvoorbeeld 7% van alle huishoudens een inkomen had van meer dan 36.000 Euro (circa 80.000 gulden) netto per jaar, was dat in 1998 al 10%.

En minstens net zo belangrijk voor de ontwikkelingen op de woningmarkt zijn de verschuivingen die zich voordoen aan de aanbodzijde. Terwijl er bijvoorbeeld in 1998 nog circa 95.000 woningen werden toegevoegd aan de Nederlandse woningvoorraad, waren dat er in het jaar 2000 maar zo'n 75.000. Deze scherpe afname van het aanbod werkt door op alle marktsegmenten en overall is daardoor de druk op de markt de laatste jaren toegenomen. Deze recente ontwikkeling staat in zekere zin haaks op de verwachtingen vanuit de Nota Wonen toen - op basis van de forse bouwprogramma's o.a. op de Vinex-locaties - nog rekening werd gehouden met een verdere ontspanning van de markt.

3.3 Verschillende bronnen voor aanvullende informatie

Het WBO geeft een goed inzicht in wat de consument wil, maar dat gegeven op zich is niet voldoende om de markt te kunnen volgen laat staan te kunnen voorspellen. Daarom wordt in deze studie ook gebruik gemaakt van een aantal andere gegevensbronnen die in het algemeen ook meer recent van datum zijn. De belangrijkste zijn hieronder opgesomd.

- Diverse CBS statistieken over de ontwikkeling van het inwonertal, de woningvoorraad, de werkgelegenheid en het aantal verhuizingen (cijfers in het algemeen bijgewerkt t/m 1 januari 2000),
- Een recent beschikbaar gekomen huishoudenstatistiek van het CBS gebaseerd op de Gemeentelijke Basis Administraties (eveneens cijfers per 1 januari 2000),
- Het regionaal inkomensonderzoek van het CBS dat op postcodeniveau informatie levert over het aantal huishoudens en hun inkomenspositie (meest recente versie geeft informatie per 1 januari 1998 en sluit daarmee precies aan op het WBO 1998),
- Een aantal gegevensbronnen welke op postcodeniveau informatie geven over de samenstelling van de huishoudens naar bepaalde achtergrondkenmerken en de samenstelling van de woningvoorraad naar bepaalde kenmerken (bij elkaar gebracht in de woonmilieudatabase resp. het systeem woningvoorraad van het Ministerie van VROM).



3.4 De toekomst in beeld met een kwalitatief prognosemodel

Toch zal duidelijk zijn dat – hoe goed verschillende gegevensbronnen ook zijn – deze bronnen in het algemeen weinig harde informatie kunnen verschaffen over de toekomst. Om daar wat over te kunnen zeggen wordt gebruik gemaakt van een zgn. woningmarktsimulatiemodel. Dit woningmarkt simulatie model gaat verder dan de traditionele kwantitatieve modellen als het provinciale IPB model. In dit woningmarkt simulatie model wordt rekening gehouden met een segmentatie van de woningmarkt naar diverse kenmerken alsmede naar verschillende woonmilieu types. In bijlage A is meer informatie over dit model terug te vinden.

ABF Research heeft dit model ontwikkeld in het kader van de Nota Mensen, Wensen, Wonen van het Ministerie van VROM. Dit model houdt rekening met toekomstige ontwikkelingen waarbij voor de vraagzijde met name demografische en economische ontwikkelingen van belang zijn (hoeveel huishoudens zijn er en hoeveel willen/kunnen zij uitgeven aan het wonen). Daarnaast is voor de aanbodzijde van belang te weten hoeveel woningen beschikbaar komen binnen de bestaande voorraad alsmede hoeveel nieuwe woningen gebouwd gaan worden.

3.5 Trends in economie en demografie

De te verwachten demografische en economische ontwikkelingen zijn voor deze studie gebaseerd op de meest recente trends in bevolkingsgroei, migratie, individualisering en inkomensontwikkeling.

De - demografische - trends zijn gebaseerd op de ontwikkelingen in de laatste jaren. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om ontwikkelingen in geboorte en sterfte.

Voor wat betreft de individualisering wordt in deze studie uitgegaan van de meest recente trend in de huishoudens vorming zoals die afgeleid is uit het WBO 1998 en de inmiddels recent beschikbaar gekomen CBS huishoudenstatistieken. Deze statistieken zijn gebaseerd op het GBA en leveren per gemeente het aantal huishoudens op over de periode 1995-2001. Voor meer informatie over de precieze afstemming met de provinciale raming zij verwezen naar bijlage C.

Wat de inkomensontwikkeling betreft is voor de komende tien jaar uitgegaan van een redelijk voorzichtige economische groei van 2% per jaar. Ondanks de recente ontwikkelingen (in 2001 groeide de economie met slechts 1,1 procent, waarbij de laagste groei in het vierde kwartaal zat) en de minder optimistische verwachtingen van dit moment, lijkt 2% groei gemiddeld voor de periode 2000-2010 toch een redelijke aanname; vooral omdat twee jaar terug nog gerekend werd met 3 a 4% groei per jaar.

3.6 Beleidsmatige uitgangspunten voor migratie en woningbouw

De meer beleidsmatige uitgangspunten voor wat betreft de migratie zijn hier ontleend aan de meest recente kwantitatieve ramingen van de provincie met het IPB model. Ook het aanbod dat door nieuwbouw in de markt wordt gezet is gebaseerd op de meest recente kwantitatieve provinciale IPB raming.

Concreet betekent dit dat de (regionale) migratiesaldi zoals die gehanteerd zijn in de provinciale raming hier zijn overgenomen. En ook het bouwprogramma dat op grond hiervan berekend is, is



overgenomen. In hoofdstuk 4 worden deze cijfers nader toegelicht en afgezet tegen het recente verleden.

Het aanbod in de bestaande voorraad – dat overigens in omvang groter is dan het aanbod dat via nieuwbouw op de markt komt – wordt voorspeld op basis van de demografische processen waarbij door overlijden, het vertrek naar een bejaardentehuis en/of migratie woningen vrij komen voor nieuwe bewoners.

3.7 Kwaliteit van nieuwbouw (en sloop)

De provinciale raming is zoals gezegd enkel kwantitatief van aard. Dit betekent dat deze raming geen uitspraak doet over de (gewenste) nieuwbouw wat betreft huur/koop, grootte, type, prijs en/of woonmilieu.

Bovendien geeft de provinciale raming slechts aan met hoeveel woningen de voorraad per gemeente per saldo zou mogen toenemen. In feite wordt dus geen uitspraak gedaan over nieuwbouw en sloop (of eventueel verkoop van huurwoningen) maar alleen over het saldo van nieuwbouw en sloop. Voor deze studie is uitgegaan van het sloopprogramma zoals dat gebruikt is voor de Rijks Primos prognose van 2001. Ook het programma voor de verkoop van huurwoningen is daaruit overgenomen. Dit sloopprogramma is iets hoger dan de afgelopen jaren feitelijk gesloopt is maar beduidend lager dan het programma uit de Nota Mensen, Wensen, Wonen. Dit nieuwe programma lijkt daarmee enerzijds redelijk realistisch te zijn terwijl het toch ook recht doet aan de terechte vraag naar meer woonkwaliteit. Om deze reden is het verantwoord gevonden om dit programma over te nemen. Op grond van de provinciale cijfers over de saldo toename, is vervolgens de nieuwbouw productie per gemeente berekend.

In eerste instantie is de kwalitatieve invulling van het nieuwbouwprogramma gebaseerd op recente trends. Dit betekent dat het percentage huur/koop en de verdeling naar type, grootte en prijs gebaseerd is op de feitelijke nieuwbouw productie in de afgelopen paar jaar. Dit levert een raming van de nieuwbouw op waarbij er derhalve vanuit gegaan wordt dat de komende jaren een soortgelijk bouwbeleid door de diverse partijen gevoerd zal worden als in het verleden het geval geweest is (trend variant). Hetzelfde geldt voor de kwalitatieve samenstelling van het sloopprogramma (en de verkoop van huurwoningen). Ook deze zijn gebaseerd op recente trends.

Deze studie laat in eerste instantie het effect daarvan zien waarna de aandacht zich richt op een zekere aanpassing van deze tendensen zodanig dat de afstemming tussen vraag en aanbod beter aansluit op de wensen van de woonconsument (beleidsvariant).

3.8 Begrippen en definities

Modelresultaten

Het woningmarktsimulatiemodel berekent hoeveel huishoudens een bepaald soort woning zoeken en hoeveel van dat soort woningen beschikbaar zijn. Doorgaans vindt daardoor slechts een deel van de vragers de woning die men zoekt. De anderen moeten een jaar langer zoeken, van hun verhuishwensen afzien of genoeg nemen met een andere woning. Ook deze processen worden met het woningmarktsimulatiemodel in beeld gebracht.



Dit alles betekent dat het model drie belangrijke “variabelen” oplevert.

- De totale behoefte aan woningen in 2000 en latere jaren. De behoefte aan woningen heeft betrekking op alle huishoudens. Tegenover deze totale woningbehoefte staat de totale voorraad woningen.
- De actieve vraag en het actieve aanbod in 2000 en later. De actieve vraag heeft betrekking op die huishoudens die in een bepaald jaar willen verhuizen; het actieve aanbod bestaat uit nieuwbouw en woningen in de bestaande voorraad die door bijvoorbeeld sterfte, vertrek naar bejaardentehuis, migratie etc. in een bepaald jaar vrijkomen
- De resterende vraag (de niet-gehonoreerde vraag) en het mogelijk resterend aanbod (het zgn. “potentiële overschot”) in 2000 en latere jaren. De niet-gehonoreerde vraag geeft aan hoeveel van de vragers in een bepaald jaar niet de gezochte woning gevonden hebben; veelal zoeken deze mensen het jaar daarop weer. Het potentiële overschot geeft aan voor hoeveel woningen in eerste instantie geen vragers meer zijn.

Op deze manier krijgt men inzicht in de totale markt maar ook in dat deel van de markt dat jaarlijks in beweging is en waaruit het eerst een signaal naar voren komt van “te veel” of “te weinig”. De indicatoren daarvoor zijn aangeduid als “niet-gehonoreerde vraag” en “potentieel overschot”. Deze verdienen enige toelichting.

In grote lijnen geeft “niet-gehonoreerde vraag” aan dat er een zeker tekort is aan woningen en “potentieel overschot” aan dat er een zeker overaanbod is aan woningen. “Niet-gehonoreerde vraag” mag niet direct geïnterpreteerd worden als absoluut woningtekort. Het grootste deel van de niet-gehonoreerde vraag bestaat uit huishoudens die wel ergens wonen maar die op zoek zijn naar een andere (beter bij hun wensen en mogelijkheden aansluitende) woning. Deze doorstromers zoeken in het volgende jaar weer. Ook het “potentieel overschot” mag niet direct gezien worden als “leegstand”. Immers, een deel van degenen die op de woningmarkt een woning zoeken, moeten ieder jaar genoeg nemen met een woning die niet helemaal voldeed aan al hun wensen. Hierdoor worden minder gevraagde woningen doorgaans toch bezet en blijven ze niet (direct al) leegstaan. Desalniettemin geeft de variabele “potentieel overschot” het juiste signaal, namelijk dat deze woningen minder gewenst zijn en dat enige voorzichtigheid voor de aanbieders ervan geboden is.



Samengevat levert het model de volgende belangrijke indicatoren:

Woningbehoefte:	de totale behoefte aan woningen op een bepaald tijdstip
Woningvoorraad:	de totale voorraad woningen op een bepaald tijdstip (inclusief eventuele leegstaande woningen)
Vraag:	de vraag naar woningen die in een bepaald jaar wordt uitgeoefend
Aanbod:	het aanbod aan woningen dat in een bepaald jaar beschikbaar komt door woningzoekers, nieuwbouw etc
Niet-gehonoreerde vraag:	de vragers naar woningen die in een bepaald jaar de gewenste woning niet gevonden hebben
Potentieel overschot:	het aanbod van woningen in een bepaald jaar waar in principe geen vraag meer naar bestaat

Voor nadere informatie over de gebruikte begrippen en variabelen, zij verwezen naar bijlage D. Een punt verdient echter op deze plaats reeds een nadere toelichting en dat betreft de prijssegmenten zoals die in deze studie worden onderscheiden (op basis van het WBO 1998).

Prijssegmenten

Op basis van het WBO 1998 zijn huurwoningen tot 800 gulden per maand als “goedkoop” benoemd; tot 1000 gulden per maand als “middelduur” en daarboven “duur”. De goedkope en de middeldure huursector tezamen vormen het zgn. “betaalbare” segment. Gelet op het feit dat de huurprijzen de afgelopen jaren met 10 a 15% zijn toegenomen, mag de grens voor goedkope huurwoningen begin 2002 gelegd worden op bijna 900 gulden (410 euro) per maand en voor dure huurwoningen op circa 1100 gulden (500 euro).

Koopwoningen tot 300.000 gulden zijn hier aangemerkt als “goedkoop” en boven de 375.000 gulden als duur. De koopprijzen zijn met circa 40% toegenomen sinds begin 1998. Dit betekent dat goedkope koopwoningen begin 2002 tot maximaal 420.000 gulden kosten (190.000 euro) en dat woningen van meer dan 525.000 gulden (239.000 euro) in het dure segment vallen.



4 Uitgangssituatie en uitgangspunten

4.1 Afbakening van de regio's

De provincie Noord Brabant telt anno 2002 bijna 2,4 miljoen inwoners. Alleen Noord- en Zuid-Holland tellen met 2,5 en 3,4 miljoen mensen meer inwoners.

Voor de modelberekeningen is in deze studie gerekend met een drietal regio's binnen Noord-Brabant. Deze regionale indeling is aangereikt door de provincie en sluit aan op het streekplan. Onderscheiden wordt:

- een regio West-Midden (met daarin als grote gemeenten Breda, Tilburg, Roosendaal en Bergen Op Zoom),
- een regio Noord-Oost (met daarin als grote gemeenten 's-Hertogenbosch en Oss),
- een regio Zuid-Oost (met daarin de grote gemeenten Eindhoven en Helmond).

Elke regio wordt in deze modelberekeningen beschouwd als een woningmarkt gebied. Dit betekent dat vraag en aanbod van woningen binnen elke regio elkaar vinden. Maar vraag en aanbod over de regio grenzen heen beïnvloeden elkaar juist niet.

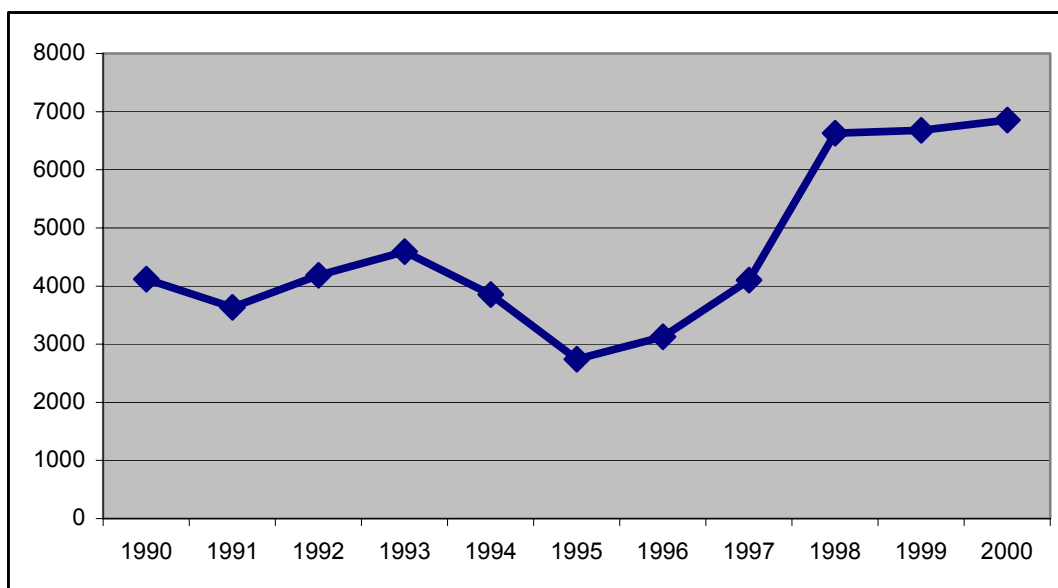
Op dit regionale schaalniveau vormt het provinciaal ruimtelijk beleid (vertaald in migratiesaldi) het uitgangspunt van deze studie. Dit betekent dat op deze wijze de groei van het aantal huishoudens per regio vastgelegd is en geheel aansluit bij de meest recente provinciale IPB prognose.

De wijze waarop de groei van de huishoudens vervolgens binnen de regio verdeeld raakt over de diverse gemeenten, is in deze studie afhankelijk van de kwalitatieve vraag en aanbod op de woningmarkt.

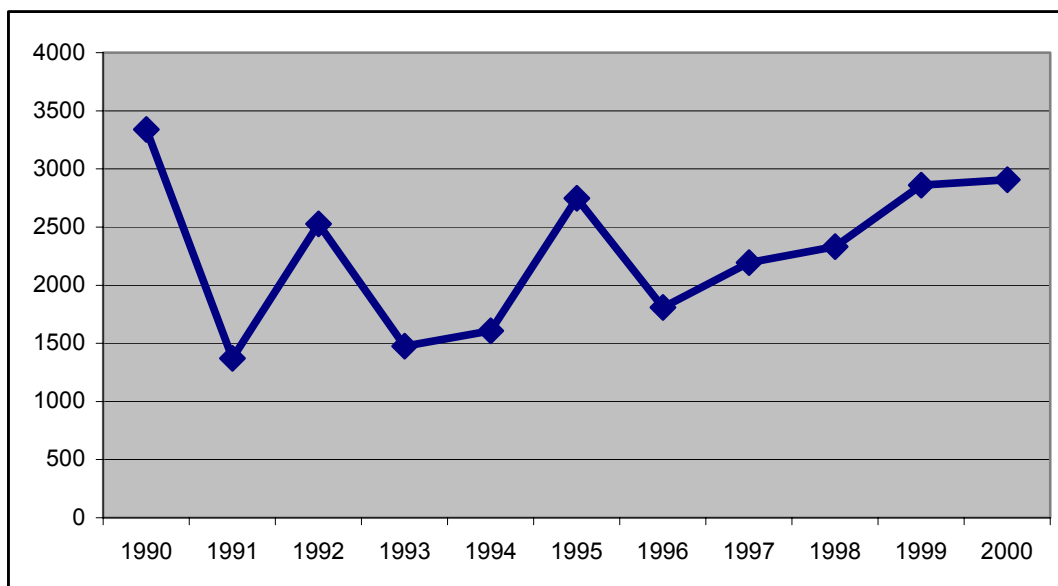
4.2 Recente ontwikkelingen

Alvorens in de navolgende hoofdstukken een beeld geschetst wordt van de te verwachten ontwikkelingen in de komende decennia, wordt hier eerst een aantal cijfers gepresenteerd over de ontwikkelingen in de afgelopen decennia.



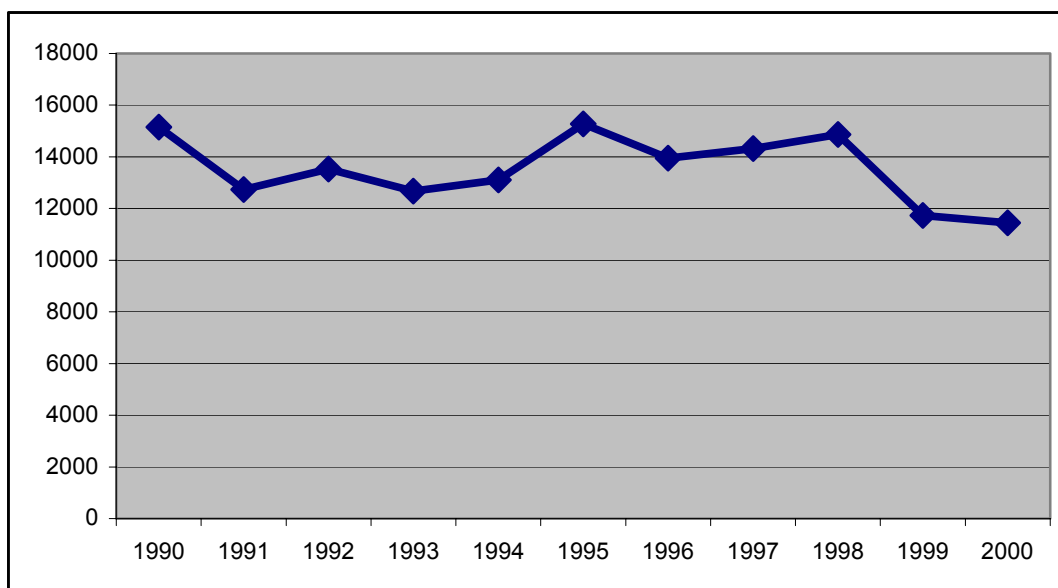
Figuur 4.1: ontwikkeling buitenlands migratiesaldo

Het buitenlands migratiesaldo is de laatste paar jaar opgelopen tot bijna 7000 personen per jaar.

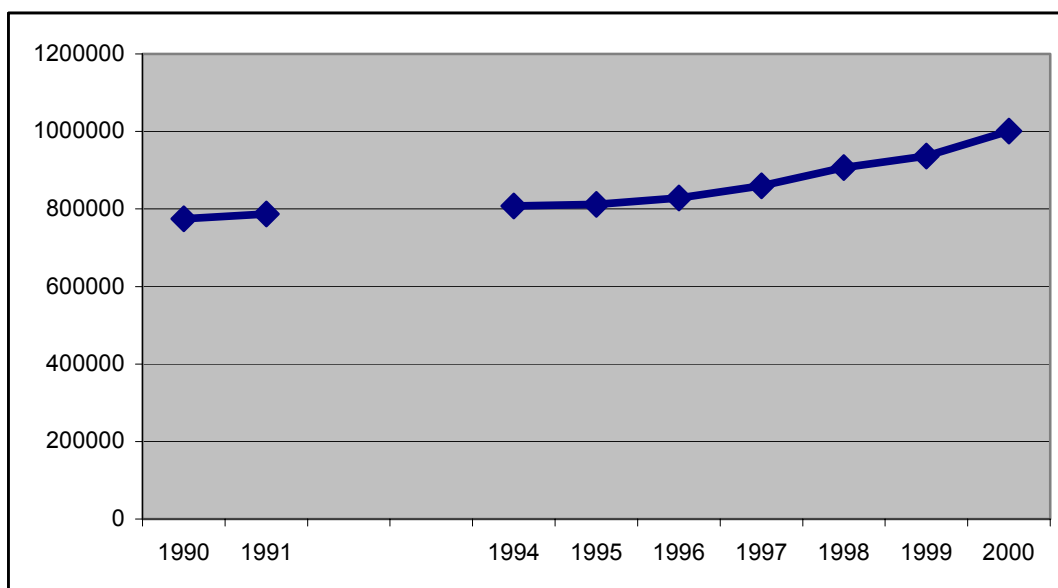
Figuur 4.2: ontwikkeling binnenlands migratiesaldo

Het binnenlands migratiesaldo is al een aantal jaar redelijk positief. De laatste jaren komen per saldo bijna 3000 personen per jaar de provincie binnen.



Figuur 4.3: ontwikkeling nieuwbouwproductie

De laatste paar jaar is er in de provincie Noord-Brabant – net als elders in ons land – wat minder gebouwd. Tot 1998 schommelde de nieuwbouw rond de 14.000 woningen per jaar. De laatste twee jaar bleef dit aantal beperkt tot circa 12.000 per jaar.

Figuur 4.4: ontwikkeling werkgelegenheid

De werkgelegenheid groeit in Noord-Brabant zeer voorspoedig. Op landelijk niveau is sprake van een toename met 25% tussen 1990 en 2000. In Brabant komt de groei uit op 29%.²

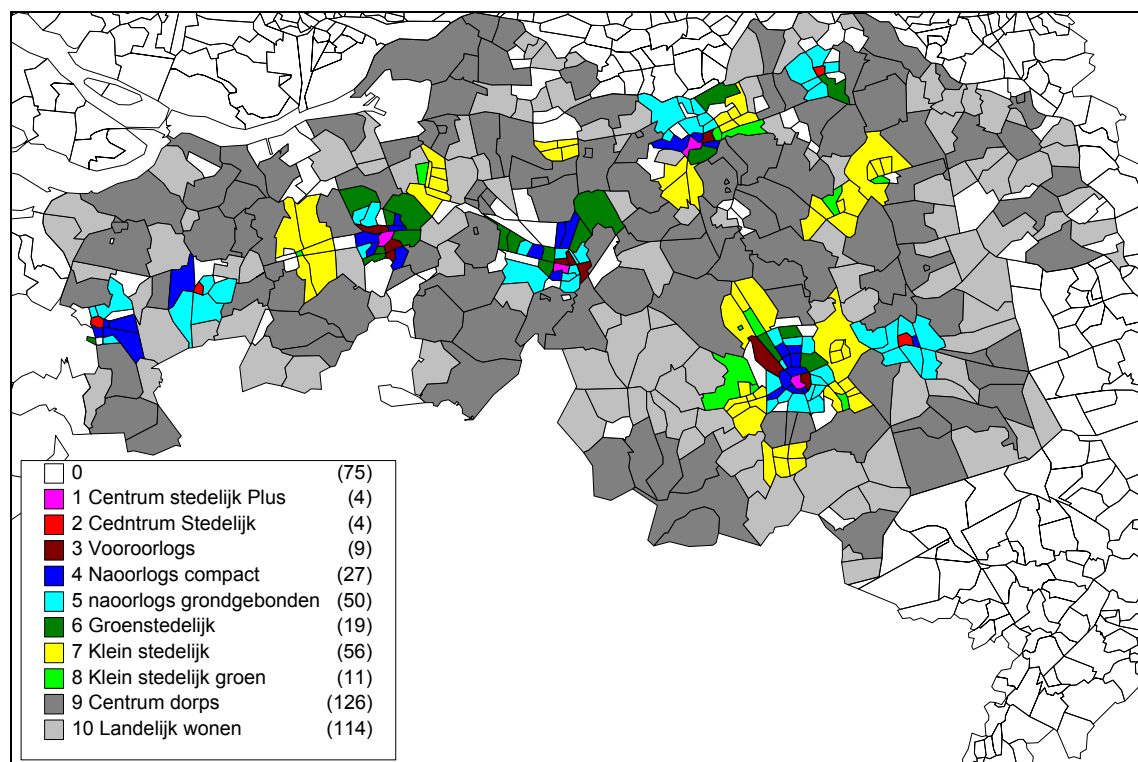
² In de CBS statistieken ontbreken – door een overgang naar een andere gegevensbron – de jaren 1992 en 1993.



4.3 Woonmilieus in Noord-Brabant

In deze studie wordt niet alleen gekeken naar kwalitatieve aspecten van de woning maar ook naar verschillen in woonmilieu. Per 4-cijferig postcode gebied (dat is het schaalniveau waarop het model rekent) is een woonmilieutyping gemaakt op grond van fysiek ruimtelijke kenmerken (voorzieningen, dichtheid en soort woningbouw). In bijlage B is hier meer over te vinden. In bijgaande kaart is de typering voor Brabant weergegeven.

Figuur 4.5: woonmilieu typering voor Noord-Brabant



In grote lijnen is het zo dat in Brabant een achttal steden wordt onderscheiden: Bergen Op Zoom, Roosendaal, Breda, Tilburg, 's-Hertogenbosch, Oss, Eindhoven en Helmond.

Verder wordt een twaalfal kleine steden onderscheiden. Hier gaat het om Etten-Leur, Oosterhout, Waalwijk, Vught, Rosmalen (gemeente 's-Hertogenbosch), Veghel, Uden, Best, Nuenen, Veldhoven, Valkenswaard en Geldrop.

De overige Brabantse gemeenten tenslotte worden allen gezien als (kleinere) dorpen hoewel daar natuurlijk niet mee gezegd is dat er geen verschillen meer binnen die groep zouden bestaan.

4.4 Provinciale uitgangspunten

Provinciale uitgangspunten ten aanzien van migratie en woningbouw

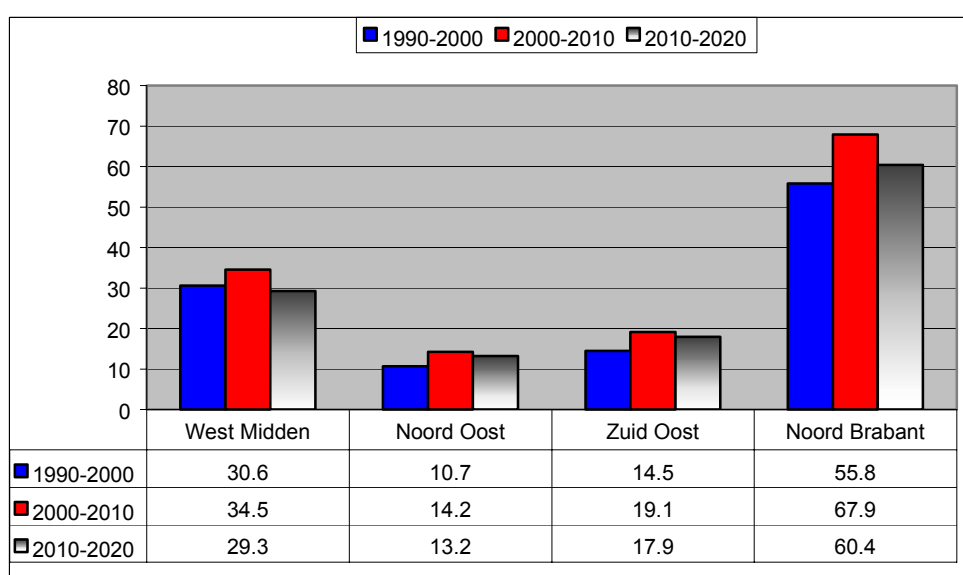
De provinciale uitgangspunten ten aanzien van de migratie en het woningbouw programma vormen zoals gezegd het uitgangspunt voor de berekeningen. In bijgaande grafieken staan enkele kerncijfers.



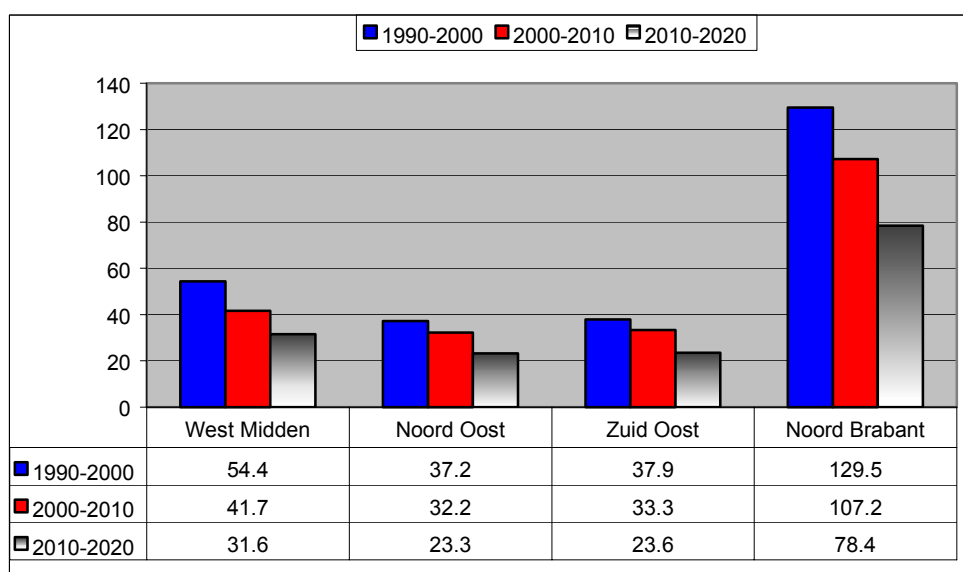
Hieruit valt af te lezen dat het migratiesaldo - ten opzichte van het gemiddelde over de jaren negentig – iets omhoog zal gaan in de periode 2000-2010. De cijfers uit de laatste paar jaar vormen hier de aanleiding voor. En op de langere termijn – de periode 2010-2020 - wordt juist weer een kleine afname verwacht. *Voor de wijze waarop deze provinciale migratiesaldi verwerkt zijn in deze studie zij verwezen naar bijlage C*

Voor wat betreft de groei van de woningvoorraad, wordt gerekend op een geleidelijke afnemende nieuwbouwproductie. Dit hangt direct samen met het feit dat de groei van het aantal huishoudens (als hard demografisch gegeven) geleidelijk zal gaan dalen. Kwamen er per saldo in de jaren negentig nog 13.000 woningen per jaar bij in heel Brabant, in de periode tot 2010 zal het gaan om 10.000 woningen per jaar en daarna neemt dit aantal verder af naar 8000 per jaar.

Figuur 4.6: migratiesaldi (*1000) per regio per tien jaar periode , 1990-2020



Figuur 4.7: groei van de voorraad (*1000) per regio per tien jaar periode , 1990-2020

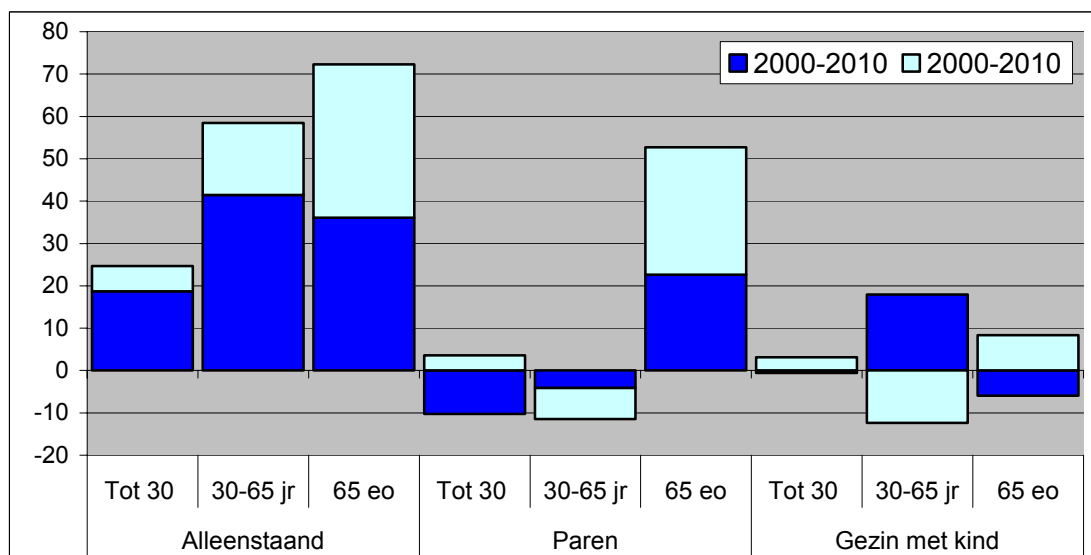


5 De ontwikkeling van de vraag naar woningen

5.1 De groei van het aantal huishoudens

De provincie Noord-Brabant telde op 1 januari 2000 circa 966.000 huishoudens. In de periode tot 2010 zal dit aantal toenemen met ongeveer 116.000. In de tien jaar daarna – tussen 2010 en 2020 – zal het aantal huishoudens met nog eens 85.000 verder toenemen. Op zich zijn dit abstracte cijfers die niet direct veel zeggen. Het beeld wordt duidelijker wanneer deze groei nader gepreciseerd wordt naar soort en type huishouden.

Figuur 5.1: groei van het aantal huishoudens naar type en leeftijd, Noord-Brabant, 2000-2020 (aantal*1000)



Uit deze grafiek valt af te lezen dat de groei van het aantal huishoudens zit bij de alleenstaanden, de oudere paren zonder kinderen en (tot 2010) bij de middelbare gezinnen met kinderen.

De komende jaren neemt dus vooral het aantal oudere huishoudens toe. De samenleving vergrijsst daardoor. Als gevolg hiervan komen er in 20 jaar tijd 72.000 alleenstaanden bij van 65 jaar en ouder en 52.000 paren zonder kinderen in diezelfde leeftijdsgroep.

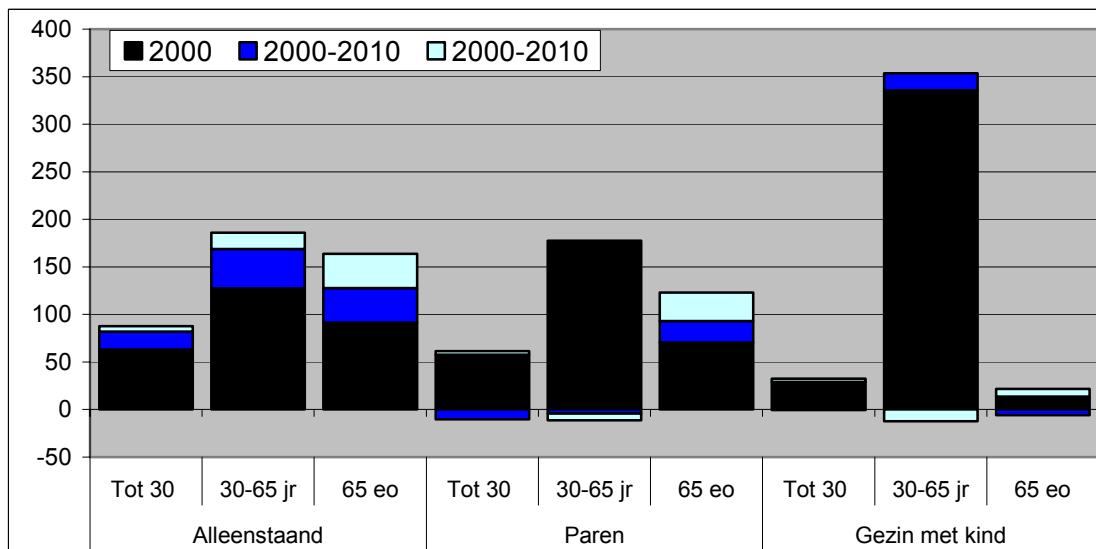
Een tweede belangrijke ontwikkeling betreft de individualisering. Mensen wonen steeds vaker en langer alleen. Jongeren nemen meer tijd voordat zij een vaste relatie aangaan en wonen dus langer alleen. Bovendien worden relaties vaker verbroken waarna de partners weer een tijdje alleen gaan wonen. In de middelbare leeftijdsgroepen komen er steeds meer alleenstaanden die voorheen wel getrouwd waren of samenwoonden. Hierdoor stijgt het aantal alleenstaanden tussen 30 en 65 jaar ook nog eens met bijna 60.000 in de komende 20 jaar.

Toch betekent dit niet dat over tien jaar de alleenstaanden de Brabantse woningmarkt zullen domineren. Het huidige aantal huishoudens is met bovenstaande groeicijfers ter illustratie in de



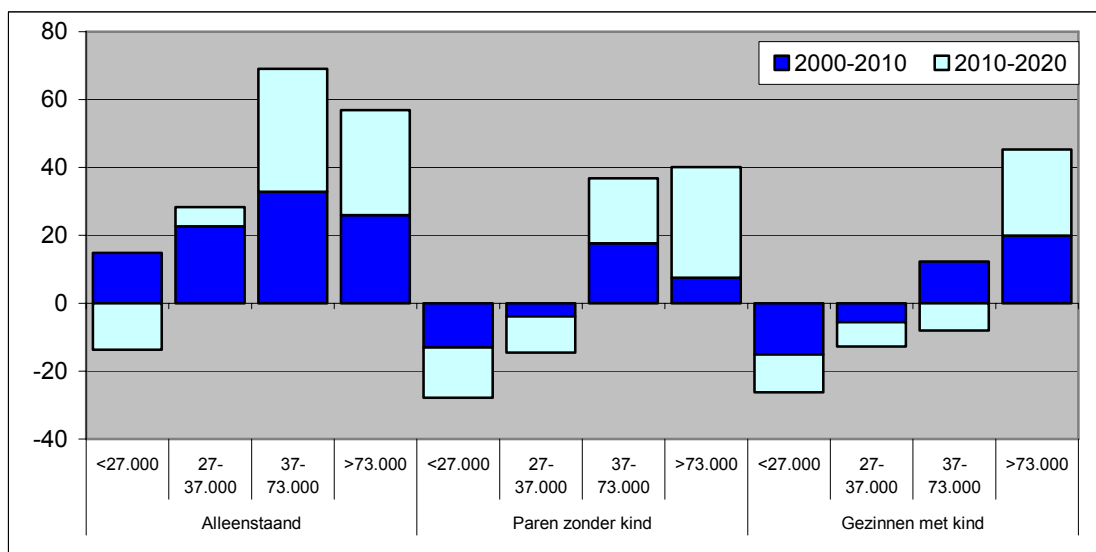
navolgende grafiek opgenomen. Dan blijkt dat ook over tien en twintig jaar het aantal (gewone) gezinnen met kinderen nog steeds de veruit meest omvangrijke groep zal zijn.

Figuur 5.2: aantal en groei van het aantal huishoudens naar type en leeftijd, Noord-Brabant, 2000-2020 (aantal*1000)



Deze groeicijfers krijgen nog meer reliëf wanneer daar het inkomen aan toegevoegd wordt. In bijgaande grafiek is daarom het aantal huishoudens – naar type en inkomen – weergegeven. Hieruit valt af te lezen dat de groei van de huishoudens zich vooral aan de bovenkant van de inkomensladder voordoet. Bij de alleenstaanden is er de eerst komende tien jaar nog sprake van een toename over de hele inkomenslijn. Maar op termijn zal bij de alleenstaanden – net als bij de paren zonder kinderen en de gezinnen met kinderen – het aantal huishoudens met een beperkt inkomen omlaag gaan terwijl het aantal huishoudens met een hoger inkomen toeneemt.

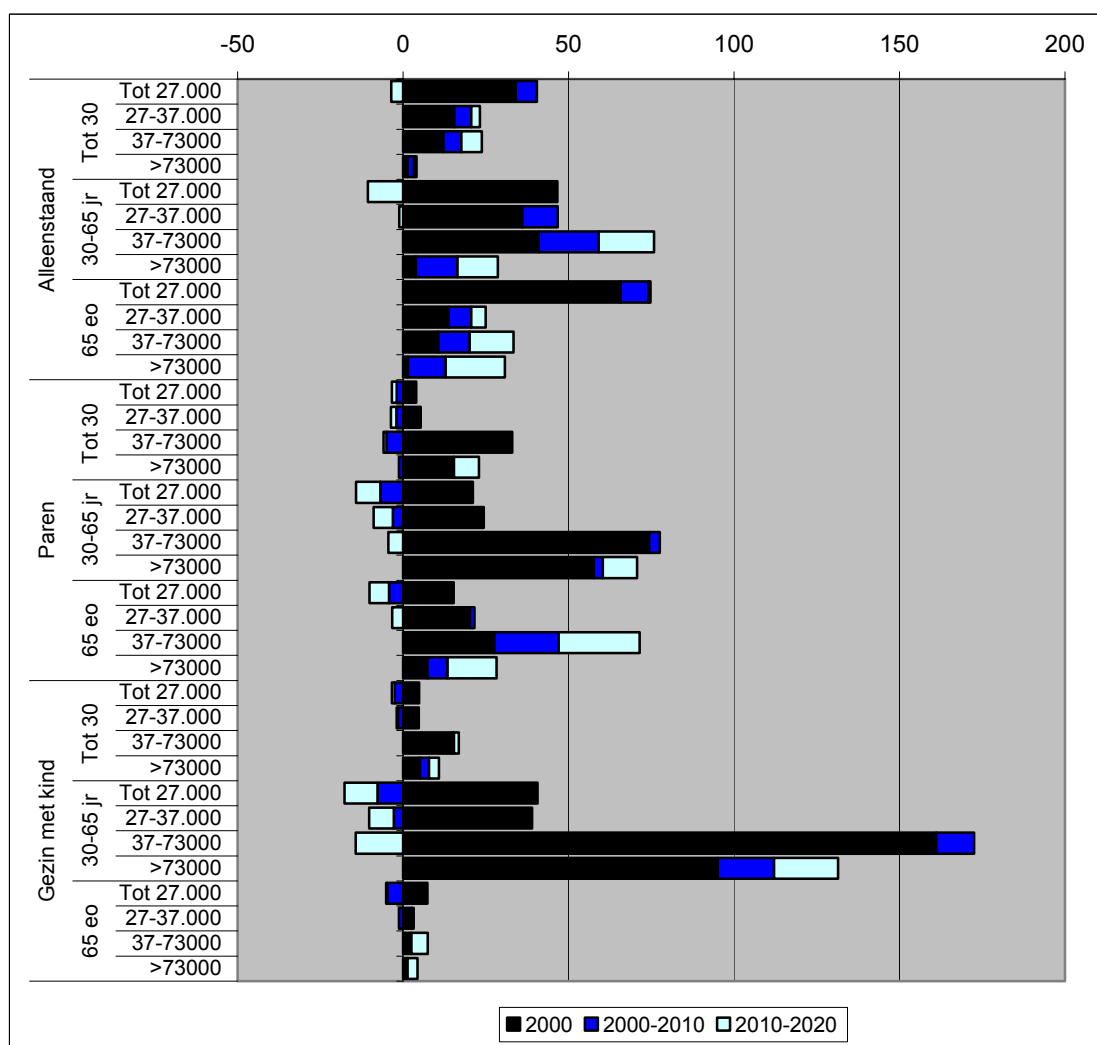
Figuur 5.3: groei van het aantal huishoudens naar type en inkomen, Noord-Brabant, 2000-2020 (aantal*1000)



Overigens is de achterliggende oorzaak van de inkomensstijging niet alleen economisch van aard. Er wordt in dit rapport gerekend met een redelijk realistische macro economische groei van 2% per jaar voor de komende decennia. De oorzaak van de inkomensstijging heeft ook een demografische achtergrond. Tot het begin van de jaren negentig groeide het aantal huishoudens in ons land met bijna 100.000 per jaar. Door de daling van het aantal geboorten (sinds 1970) zal die groei in de komende jaren – zoals gezegd – flink gaan afnemen naar 50 tot 60.000 per jaar. Dit is een betrekkelijk hard demografisch gegeven. En doordat de totale inkomenssom in heel Nederland daardoor de komende tien jaar gedeeld kan worden met een minder snel groeiend aantal huishoudens, zal het gemiddeld inkomen per huishouden wat sneller omhoog gaan dan in het recente verleden het geval was. In de jaren negentig ging het inkomen met circa 1% boven inflatie omhoog. De komende jaren zal dat naar de 1,5% per jaar gaan. Als gevolg van deze inkomensstijging, komen er meer huishoudens met een hoog inkomen.

Tenslotte wordt – om een juiste indruk te geven van het aantal huishoudens en de groei – in de navolgende grafiek een beeld geschetst naar type huishouden, leeftijd alsmede inkomen.

Figuur 5.4: aantal en groei van het aantal huishoudens naar type, leeftijd en inkomen, Noord-Brabant, 2000-2020 (aantal*1000)



Duidelijk is dat de groep gezinnen met kinderen van middelbare leeftijd (zoals gezegd) de meest omvangrijke groep is en blijft. Bij deze groep neemt het aantal huishoudens met een inkomen van 37 tot 73.000 gulden (netto) per jaar op termijn af en neemt het aantal met een hoger inkomen toe. Deze groep wordt dus in de komende jaren steeds rijker.

Als gevolg van de veranderingen in het aantal en soort huishoudens verandert ook de woningbehoefte, in zowel kwantitatief als kwalitatief opzicht. Daarbij is vooral de toename van het aantal huishoudens met een royaal inkomen van belang. Als gevolg daarvan komt er meer vraag naar koopwoningen en minder vraag naar goedkope huurwoningen. Een en ander wordt toegevoegd licht in de navolgende paragrafen.

5.2 Ontwikkeling van de kwantitatieve woningbehoefte

In bijgaand tabel zijn de belangrijkste variabelen – zoals die in deze studie gepresenteerd worden – voor de situatie anno 2000 weergegeven. Van de totale woningvoorraad van 939.000 woningen werden er circa 917.000 bewoond. Een zekere leegstand (van ongeveer 2%) is overigens altijd nodig om het reguliere verhuisproces mogelijk te maken.

De bewoonde voorraad is per definitie gelijk aan het aantal huishoudens dat zelfstandig woont in een woning. Daarnaast waren ongeveer 49.000 huishoudens gehuisvest in een niet-woning. Dit soort “niet-woningen” wordt veelal aan geduid als “bewoonde andere ruimte” ofwel BAR (op kamers, op een woonboot, in een studentenhuus etc). Totaal telde de provincie derhalve 966.000 huishoudens.

Tabel 5.1: Kerncijfers, Brabant, 2000

Totale woningvoorraad	938.9
Leegstand	20.8
2e woningen ed	1.0
Bewoonde woningvoorraad	917.0
Huishoudens in woningen	917.0
Huishoudens in niet-woning (Bar)	49.2
Totaal huishoudens	966.3
Huishouden wil woning	923.2
Huishouden wil Bar	43.1
Totaal	966.3

Van deze 966.000 huishoudens wilden er 43.000 – naar alle tevredenheid - in een niet-woning (Bar) blijven wonen zodat de behoefte aan reguliere woningen 923.000 groot was.



Tabel 5.2: Aantal huishoudens, aantal niet woningbehoevende huishoudens en totale woningbehoefte, Brabant, 2000-2020

	Huishoudens	Bar	Woningbehoefte
2000	966.3	43.1	923.2
2010	1082.2	51.2	1031.0
2020	1166.8	55.4	1111.4
Toename			
2000-2010	115.9	8.1	107.8
2010-2020	84.7	4.2	80.4

Tot 2010 groeit het aantal huishoudens met circa 116.000. Het aantal huishoudens dat niet in een reguliere woning wil wonen neemt toe met circa 8000. Dit betekent dat de behoefte aan zelfstandige woningen toeneemt met 108.000.

In de periode 2010-2020 neemt de woningbehoefte toe met circa 80.000 terwijl het aantal huishoudens met 85.000 toeneemt. Globaal betekent dit dat circa 5% van de groei van het aantal huishoudens zich niet richt op de reguliere woningmarkt maar op de markt van niet zelfstandige woonruimten.

5.3 Ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte: segmenten

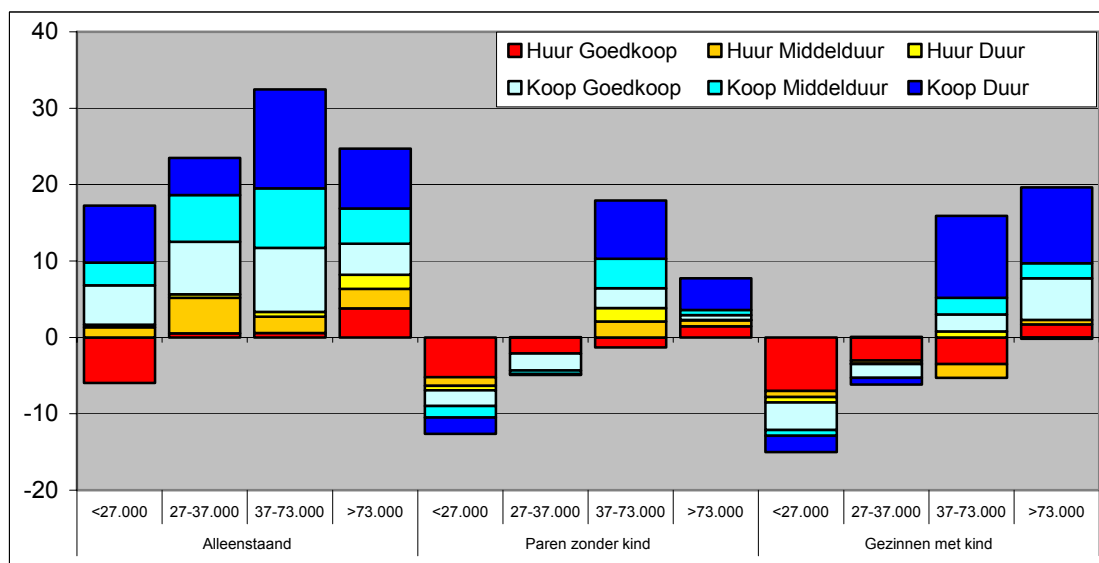
De groei van de woningbehoefte hangt – gegeven de structuur van de woonvoorkeuren (zie ook hoofdstuk 3) - nauw samen met de groei van het aantal huishoudens. Naar verwachting zal de groei van de woningbehoefte zich – mede door de inkomensstijging - vooral manifesteren in de koopsector en daarbinnen vooral in het duurdere segment.³

Overigens is ook de bestaande woningvoorraad van invloed op de kwalitatieve woningbehoefte. Dat blijkt bijvoorbeeld uit de verschillende voorkeurspatronen (zie hoofdstuk 3) van doorstromers. Degenen die in een koopwoning wonen hebben een grotere voorkeur voor een koopwoning dan degenen die in een huurwoning wonen. In de huidige woning komt als het ware het kapitaal dat men opgebouwd heeft tot uitdrukking en dat is – zeker voor de koopsector – een factor van belang. Dit leidt ertoe dat de bestaande voorraad en ook de ontwikkeling van de voorraad van invloed is op de kwalitatieve woningbehoefte. Indien er alleen huurwoningen gebouwd zouden worden, dan neemt de behoefte aan huurwoningen sterker toe dan in een situatie waarin alleen koopwoningen gebouwd zouden worden. (Kwalitatieve) woningbehoefte is dus geen absoluut begrip. De woonconsument past zich – tot op zekere hoogte – aan bij het aanbod dat beschikbaar is.

³ Aan het eind van hoofdstuk 2 staat een toelichting over de differentiatie van huur en koopsector naar prijsklassen.



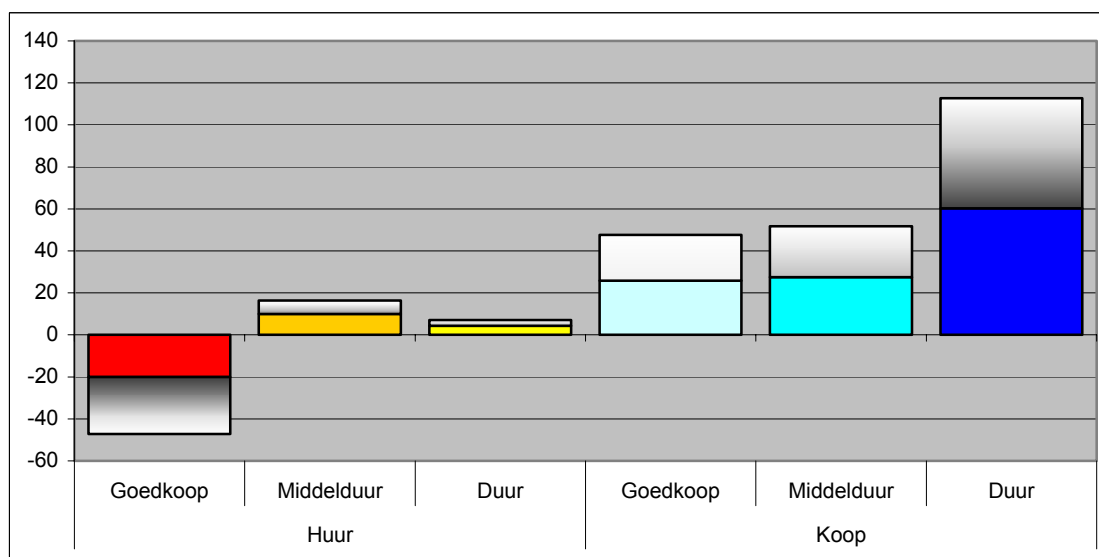
Figuur 5.5: groei van de woningbehoefte per huishoudentype naar huur/koop en prijs Noord-Brabant, 2000-2010 (aantal*1000)



De groei van het aantal alleenstaanden zorgt voor een toename van de woningbehoefte in vooral de koopsector. Bij de paren zonder kinderen en de gezinnen met kinderen is deze tendens nog scherper aanwezig. Per saldo neemt de behoefte aan huurwoningen vanuit deze huishoudens af en neemt de behoefte aan koopwoningen juist flink toe.

Gesommeerd over alle huishoudens geeft dit het navolgende beeld voor de komende twintig jaar (in de grafiek is de periode 2000-2010 met kleuren ingetekend; de periode 2010-2020 zwart/wit gearceerd).

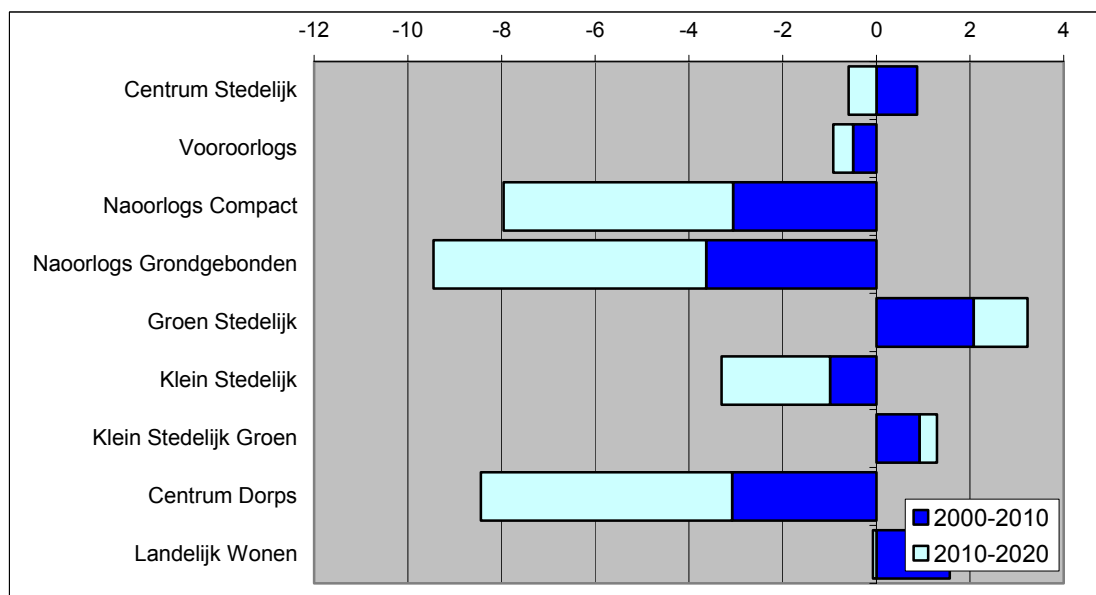
Figuur 5.6: groei van de woningbehoefte naar huur/koop en prijs Noord-Brabant, 2000-2020 (aantal*1000)



Per saldo neemt de behoefte aan goedkope huurwoningen af. Tot 2010 gaat het om een afname van circa 20.000 woningen. In de tien jaar daarna neemt de behoefte verder af met nog



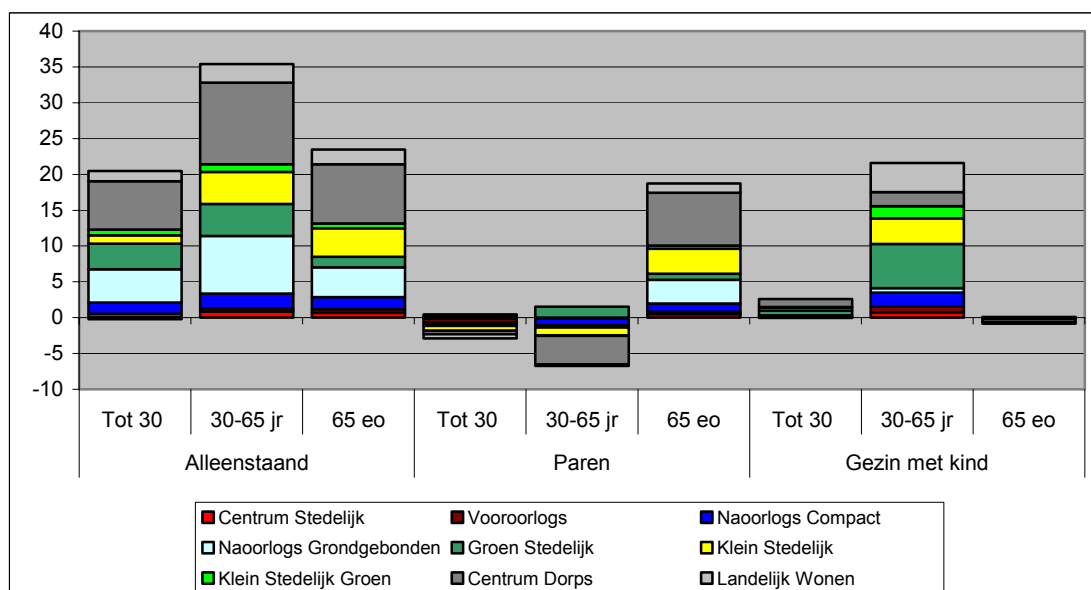
Figuur 5.8: groei van de behoefte aan huurwoningen naar woonmilieu, Noord-Brabant, 2000-2020 (aantal*1000)



5.4.2 Forse toename behoefte koopwoningen

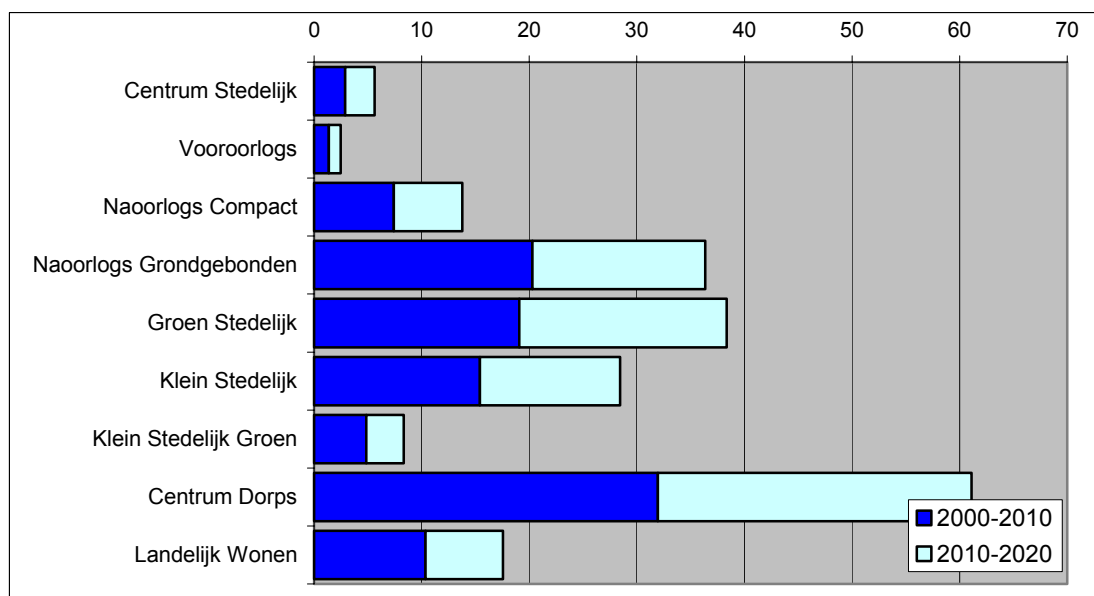
De behoefte aan koopwoningen neemt tot 2010 toe met 113.000. In de tien jaar daarna nog met 98.000. Deze groei van de behoefte aan koopwoningen wordt met name gegenereerd door de alleenstaanden. Verder neemt de behoefte aan koopwoningen van de middelbare gezinnen en de oudere paren zonder kinderen flink toe

Figuur 5.9: groei van de behoefte aan koopwoningen naar woonmilieu, Noord-Brabant, 2000-2010 (aantal*1000)



Gesommeerd over alle huishoudens leidt dit ertoe dat de behoefte aan koopwoningen vooral toeneemt in de centrum dorpse milieus. Ook groeit de behoefte aan koopwoningen in diverse stedelijke en kleinstedelijke milieus (zij het beperkter in omvang)

Figuur 5.10: groei van de behoefte aan koopwoningen naar woonmilieu, Noord-Brabant, 2000-2020 (aantal*1000)



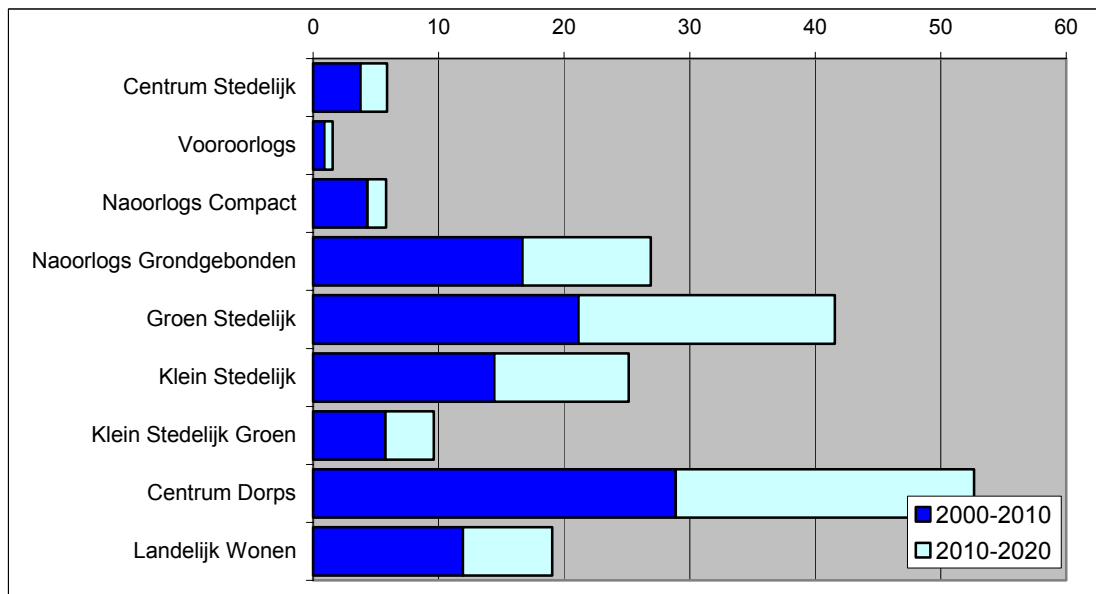
5.4.3 Totale toename aan woonmilieus

Wanneer huur en koopsector vervolgens weer bij elkaar opgeteld worden ontstaat dit beeld. Dan blijkt dat de behoefte aan woningen in een centrum stedelijk woonmilieu de komende twintig jaar in Brabant zal toenemen met circa 6000 woningen. Beduidend groter is de behoefte aan woningen in de wat groenere stedelijke woonmilieus. Zowel de toename van de behoefte aan woningen in grondgebonden als groenstedelijke milieus is vrij fors te noemen.

Maar nog groter is de toename van de behoefte aan woningen in centrum dorpse milieus. Totaal zouden tot 2020 circa 50.000 woningen in dit soort dorpse milieus gebouwd mogen worden (geredeneerd vanuit de wensen van de woonconsument).

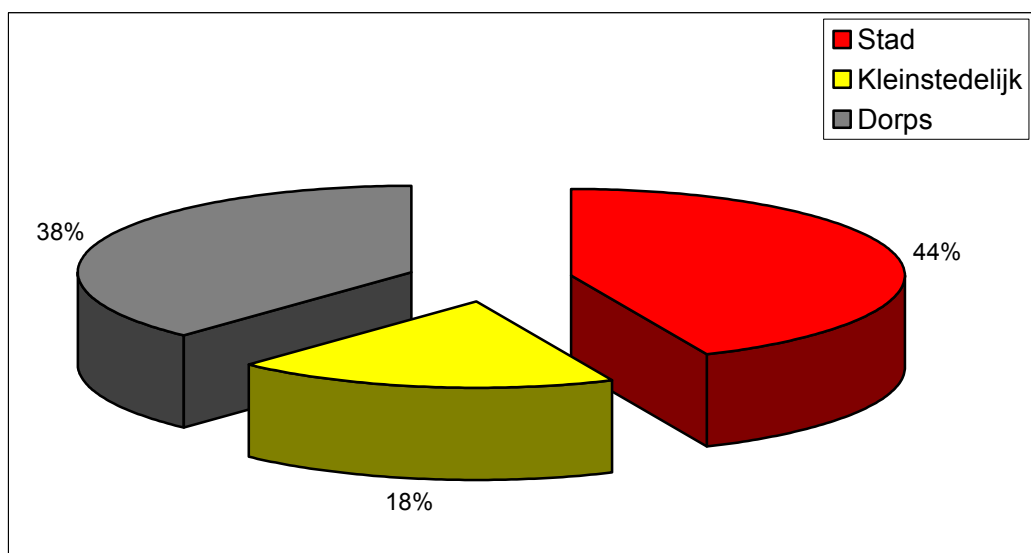


Figuur 5.11: groei van de behoefte aan huur- en koopwoningen naar woonmilieu, Noord-Brabant, 2000-2020 (aantal*1000)



De verhoudingen tussen stad, kleine steden en dorpen in tenslotte in de navolgende grafiek weergegeven. Daaruit valt af te lezen dat de steden van de totale toename van de behoefte 44% voor hun rekening nemen; de kleine steden 18% en de dorpen 38%. *Ter vergelijking de steden nemen nu 40% van de Brabantse voorraad voor hun rekening; de kleine steden 16% en de dorpen 44%.*

Figuur 5.12: groei van de behoefte aan huur- en koopwoningen naar stedelijkheid in procenten, Noord-Brabant, 2000-2020



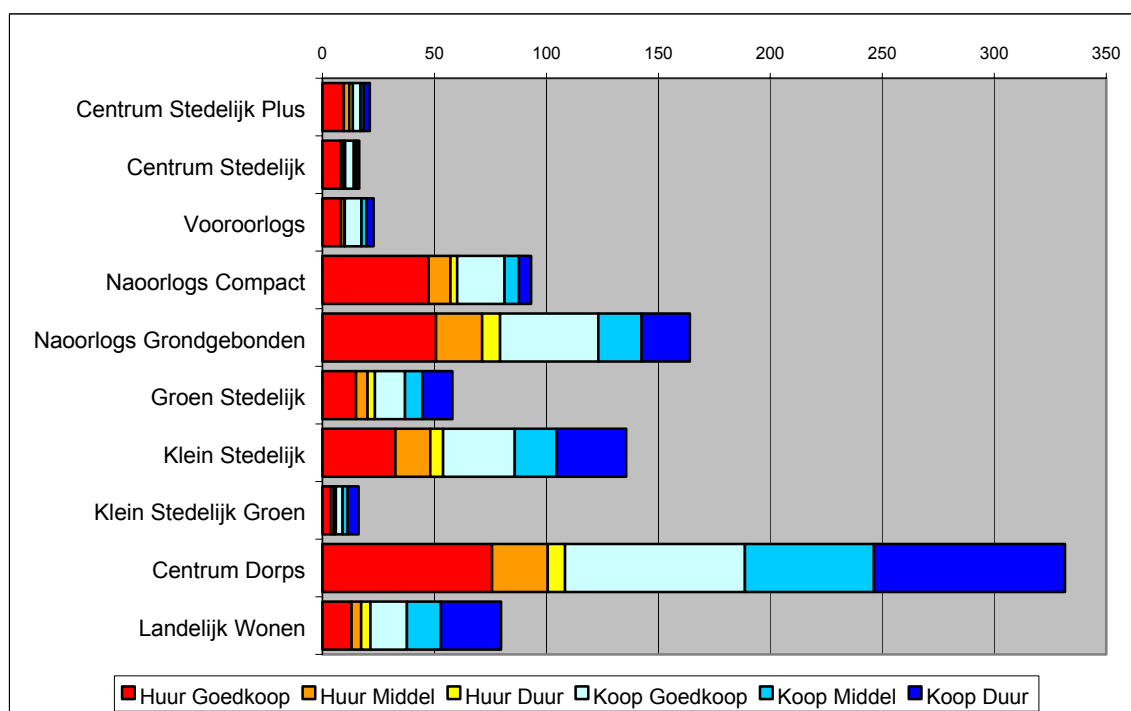
6 Confrontatie van vraag en aanbod

6.1 Opbouw van de bestaande woningvoorraad

De bestaande woningvoorraad vormt een betrekkelijk hard gegeven. Meer dan 90% van de woningen die er over 10 jaar zullen zijn, staan er nu al. En meer dan 90% van de woningen die er nu staan, staan er over 10 of 20 jaar nog.

In bijgaande grafiek is de opbouw van de woningvoorraad in Brabant weergegeven naar huur/koop, prijsniveau en woonmilieu. Totaal stonden in heel Brabant (per 1 januari 2000) bijna 940.000 woningen. Van de totale voorraad staat 40% in de steden; 16% in de kleine steden en 44% in de dorpen.

Figuur 6.1: woningvoorraad naar type en woonmilieu, Noord-Brabant, 2000 (aantal*1000)

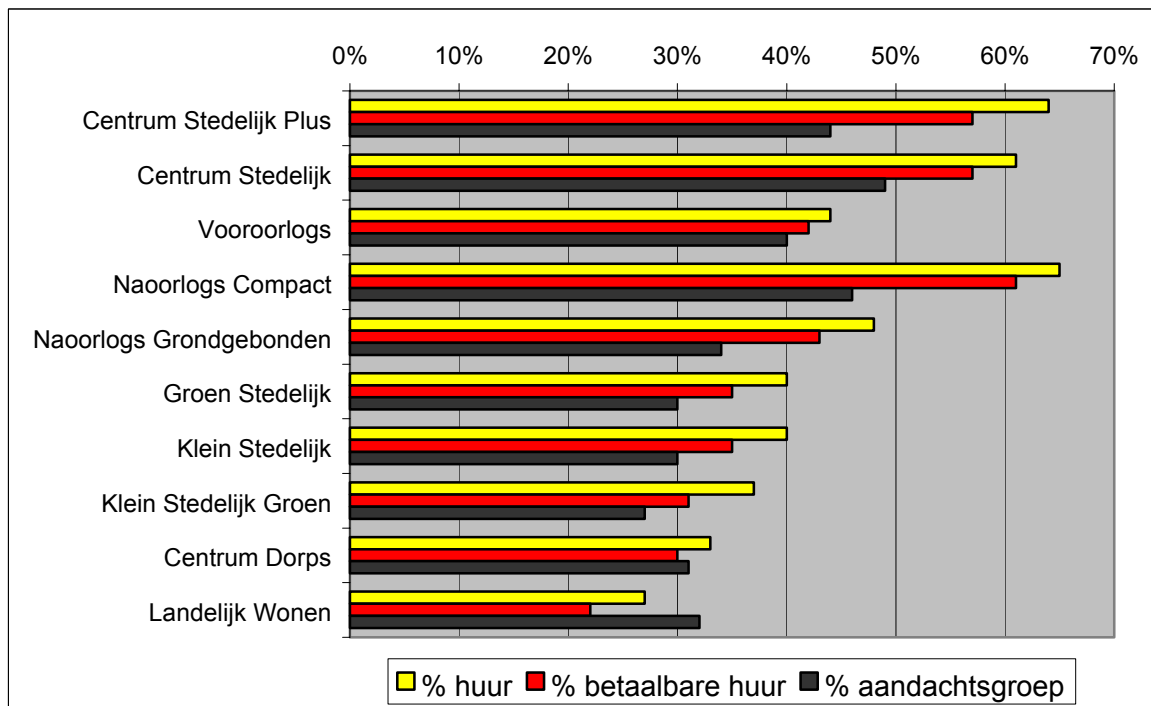


In deze dorpse woonmilieus overheersen de koopwoningen (met een aandeel van circa 70%) waarbij overigens alle prijssegmenten redelijk vertegenwoordigd zijn. Hetzelfde geldt – in grote lijnen – voor de kleine steden waar de koopsector ruim 60% van de voorraad voor haar rekening neemt.

In de steden is sprake van flinke verschillen tussen de woonmilieus. In de stedelijke centra en in de naoorlogse compacte wijken staan – met 60 tot 65% - juist veel huurwoningen. In de groenstedelijke wijken staan veel minder huurwoningen (circa 40%).



Figuur 6.2: Percentage huurwoningen, betaalbare huurwoningen en percentage aandachtsgroep per woonmilieu, Noord-Brabant, 2000



Voorals in de centrum-stedelijke en de naoorlogse compacte wijken is er sprake van een overaanbod van betaalbare huurwoningen. Ongeveer 60% van de totale voorraad bestaat hier uit goedkope en middeldure huurwoningen (tot 1000 gulden ofwel 450 euro per maand). De omvang van de aandachtsgroep (huishoudens met een laag inkomen – zie hoofdstuk 2) is hier verhoudingsgewijs heel wat kleiner. Deze omvat namelijk goed 40% van de daar wonende huishoudens. Kortom: er staan hier heel wat meer betaalbare huurwoningen dan dat er lage inkomensgroepen wonen. In de dorpse en landelijke woonmilieus is het beeld juist omgekeerd. De aandachtsgroep is hier groter dan de betaalbare huurvoorraad.

6.2 De omvang van het nieuwbouw en sloopprogramma

De kwantitatieve provinciale ramingen met het IPB model hebben geleid tot de conclusie dat de Brabantse woningvoorraad tussen 2000 en 2010 zouden mogen toenemen met 107.000 woningen. In de periode tot 2020 mag de voorraad nog eens verder toenemen met 79.000 woningen.

Eerder is aangegeven hoe groot de groei is van het aantal huishoudens en de woningbehoefte. Deze aantallen kunnen nu aangevuld worden met de verwachte (voorgenomen) groei van de woningvoorraad. Te zien is dat woningvoorraad en woningbehoefte vrijwel in gelijke mate zouden moeten/mogen groeien.⁴

⁴ Bij een vergelijking tussen woningbehoefte en woningvoorraad moet ook de leegstand betrokken worden welke circa 2% van de voorraad bedraagt hetgeen voor heel Noord-Brabant neerkomt op ongeveer 20.000 leegstaande woningen. Zie verder paragraaf 5.2.



Tabel 6.1: Aantal huishoudens, omvang van de totale woningbehoefte en de (bewoonde) woningvoorraad, Noord-Brabant, 2000-2020

	Huishoudens	Woningbehoefte	Woningvoorraad	Wv. Bewoond
2000	966.3	923.2	938.9	917.0
2010	1082.2	1031.0	1046.1	1024.0
2020	1166.8	1111.4	1125.0	1102.6
Toename				
2000-2010	115.9	107.8	107.2	107.0
2010-2020	84.7	80.4	78.9	78.6

In hoofdstuk 3 is toegelicht hoe – op grond van deze toename van de Brabantse woningvoorraad – een nieuwbouw en sloopprogramma is ingevuld. Uitgangspunt vormt het sloopprogramma zoals dat ook gebruikt is in de Primos prognose 2001. Op basis daarvan is vervolgens een nieuwbouwprogramma berekend. Verder zijn zowel het nieuwbouwprogramma als het sloopprogramma – waar het gaat om de kwalitatieve invulling – gebaseerd op recente trends.

Tabel 6.2: Omvang van nieuwbouw en sloopprogramma, Noord-Brabant, 2000-2020

	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop huurwoningen
2000-2010	125.7	18.5	32.7
2010-2020	104.3	25.4	27.5

6.3 Veranderingen in de woningvoorraad - Trendvariant

Naar verwachting zullen er de komende tien jaar dus 125.000 woningen nieuw gebouwd gaan worden. Tegelijk zullen circa 18.500 woningen gesloopt worden en bijna 33.000 huurwoningen verkocht worden.

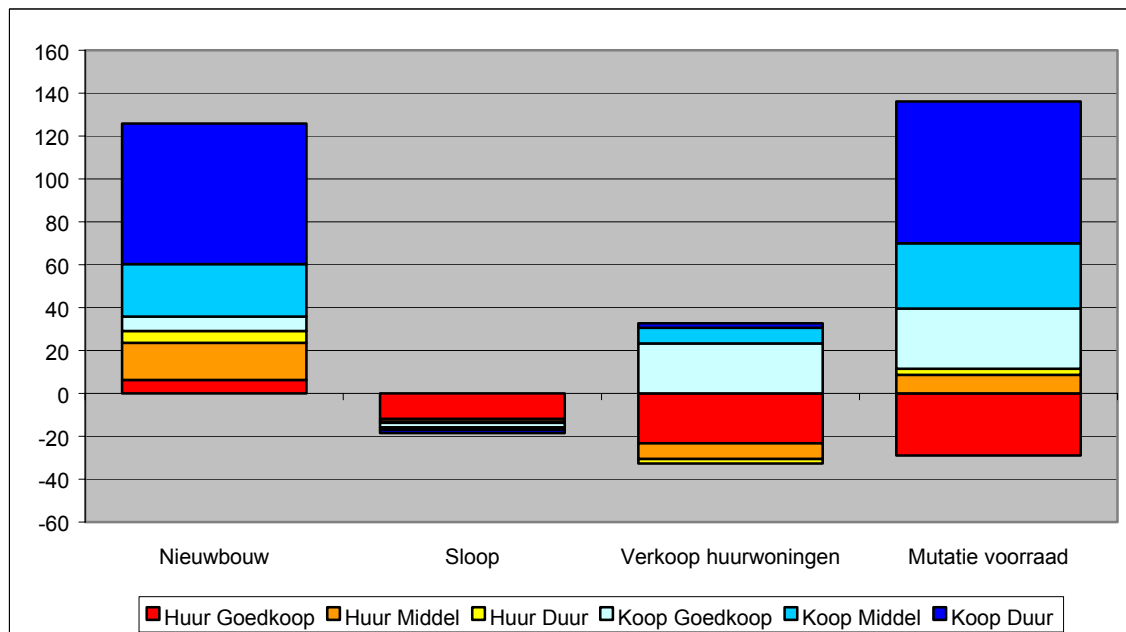
Zoals gezegd is de segmentatie van nieuwbouw, sloop en verkoop van huurwoningen gebaseerd op recente trends. Op grond daarvan zou het beeld als volgt zijn:

- De nieuwbouw bestaat voor slechts 5% van het totaal, uit goedkope huurwoningen. Ook worden er relatief weinig dure huurwoningen gebouwd (ook circa 5% van het totaal). De meeste huurwoningen worden in het middeldure segment opgeleverd (bijna 15% van de totale nieuwbouw). In de koopsector ligt de nadruk zeer sterk op het dure segment. Van alle nieuw te bouwen woningen tot 2010 zou 52% in het dure segment gebouwd gaan worden (bij voortzetting van de huidige trends).
- Daarentegen bestaat de sloop voor 65% uit goedkope huurwoningen. Slechts zo'n 25% van het totaal aantal te slopen woningen zal een koopwoning zijn.
- De verkoop van huurwoningen betreft vooral goedkope huurwoningen

Als gevolg van deze mutaties neemt de goedkope huurvoorraad – in deze trendvariant - af met circa 29.000 woningen. Het middeldure en dure huursegment blijven in omvang vrijwel gelijk. Het goedkope en middeldure koopsegment groeien met 25 tot 30.000 woningen terwijl het dure koopsegment met 66.000 woningen fors toeneemt.

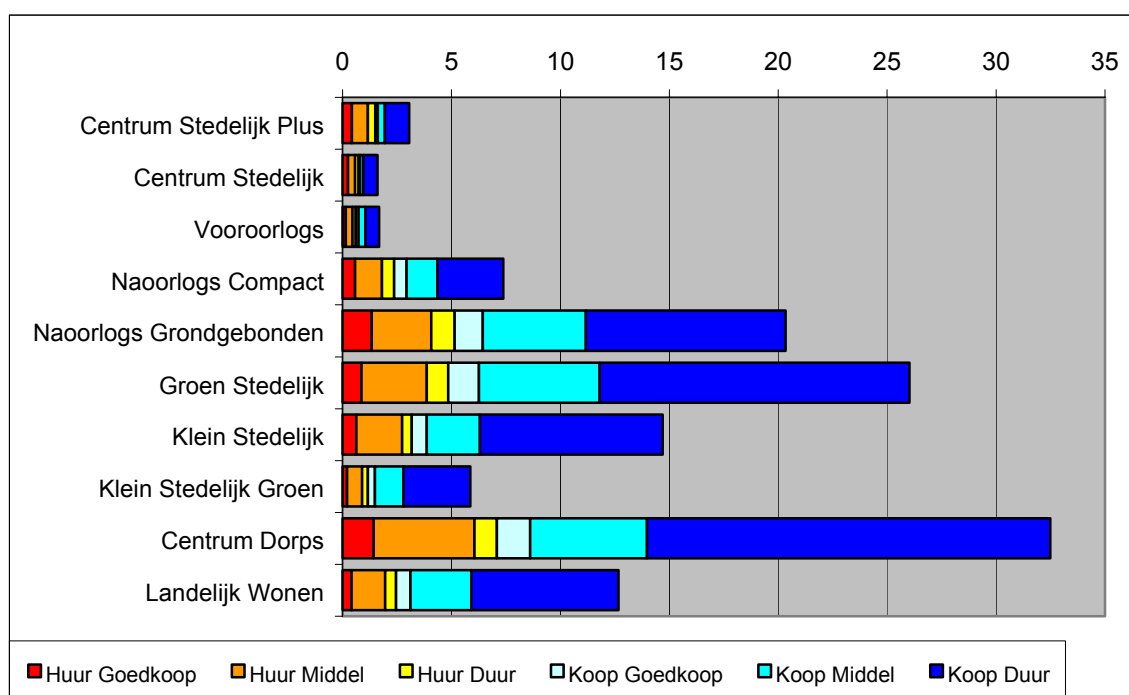


Figuur 6.3: Nieuwbouw, sloop, verkoop en totale verandering van de voorraad naar huur/koop en prijsniveau, Noord-Brabant, 2000-2010 (aantal * 1000)



De grootste aantallen woningen worden verwacht in de naoorlogse grondgebonden milieus en de groen stedelijke woonmilieus alsmede in de centrum dorpse woonmilieus. Vooral in deze milieus ligt de nadruk sterk op het middeldure en dure koopsegment. In de stedelijke centra worden juist relatief veel huurwoningen gebouwd (maar de absolute aantallen zijn beperkt).

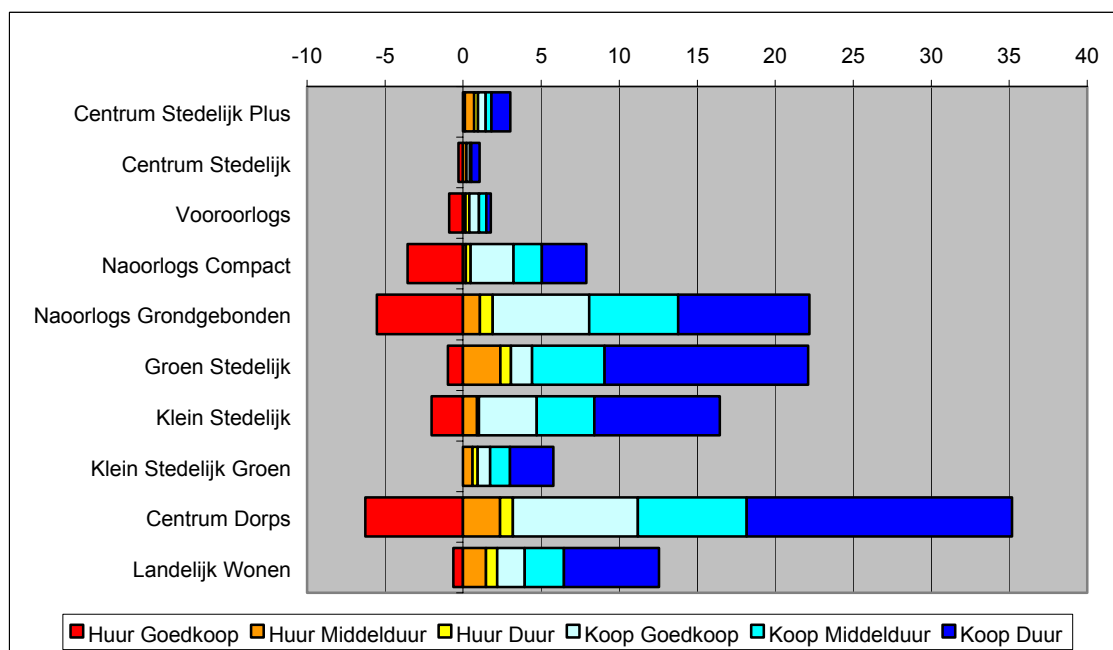
Figuur 6.4: Nieuwbouw naar huur/koop en prijsniveau per woonmilieu, Noord-Brabant, 2000-2010 (aantal * 1000)



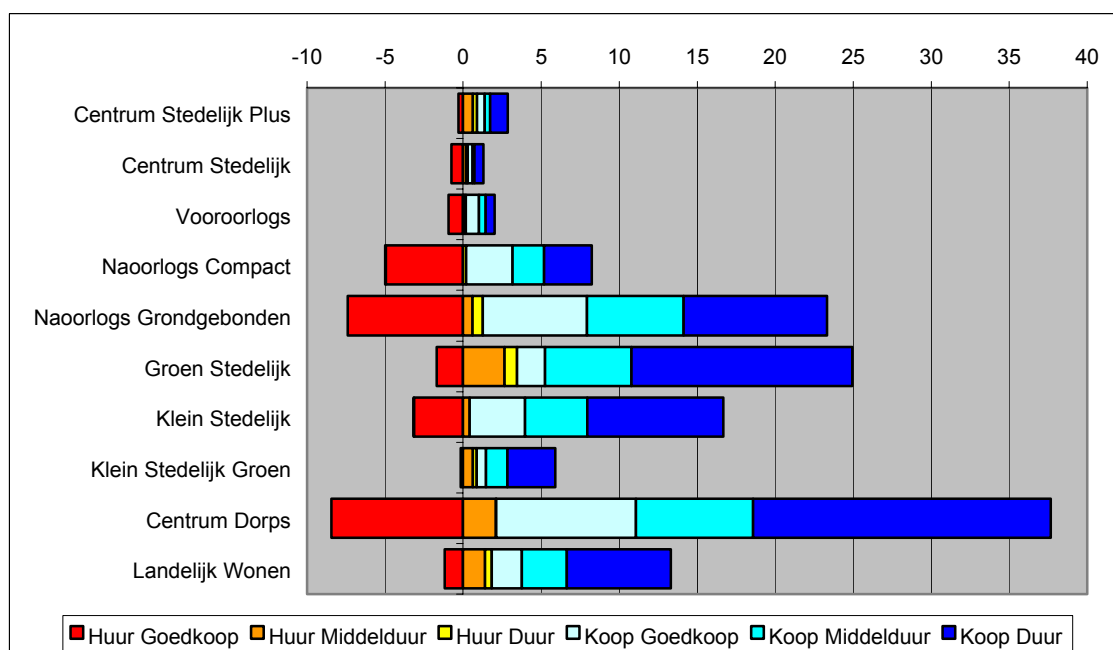
6.4 Woningbehoefte versus woningvoorraad - kwalitatief

De ontwikkeling van de woningvoorraad is – in kwantitatieve zin (zo bleek uit paragraaf 6.2) – afgestemd op de groei van de woningbehoefte. Ook in kwalitatief opzicht is dat goed het geval.

Figuur 6.5: Ontwikkeling van de woningbehoefte naar huur/koop en prijsniveau per woonmilieu, Noord-Brabant, 2000-2010 (aantal * 1000)

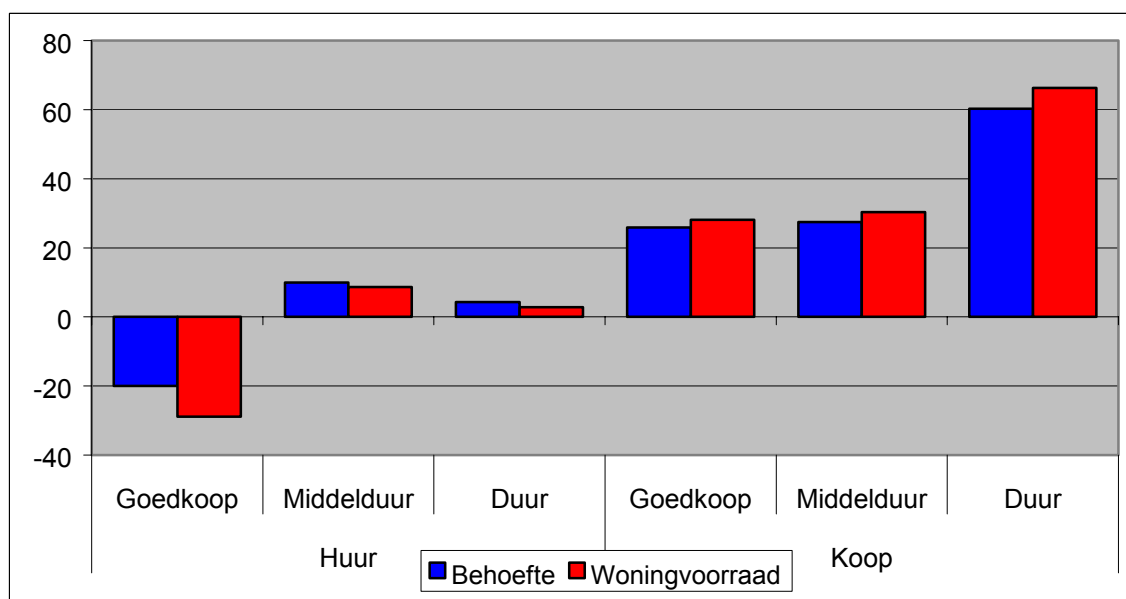


Figuur 6.6: Ontwikkeling van de woningvoorraad naar huur/koop en prijsniveau per woonmilieu, Noord-Brabant, 2000-2010 (aantal * 1000)



Uit voorgaande grafieken mag dit blijken. Toch zijn er in zekere zin nog wel wat verschillen aan te wijzen. In de navolgende grafiek is bijvoorbeeld duidelijk te zien dat de afname van de goedkope huurvoorraad groter is dan dat de behoefte aan goedkope huurwoningen afneemt. Tegelijk blijkt dat de toename van de dure koopsector iets groter is dan de behoefte toeneemt. Kortom: de voorraad ontwikkelt zich (bij de huidige tendensen) nog niet helemaal optimaal ter voorziening van de kwalitatieve woningbehoefte. Dit betekent dat – ten opzichte van de huidige tendensen – nog een bijstelling zou kunnen plaats zodat de voorraad nog beter afgestemd zou kunnen worden op de wensen van de woonconsument.

Figuur 6.7: Ontwikkeling van de woningvoorraad en de woningbehoefte naar huur/koop en prijsniveau, Noord-Brabant, 2000-2010 (aantal * 1000)

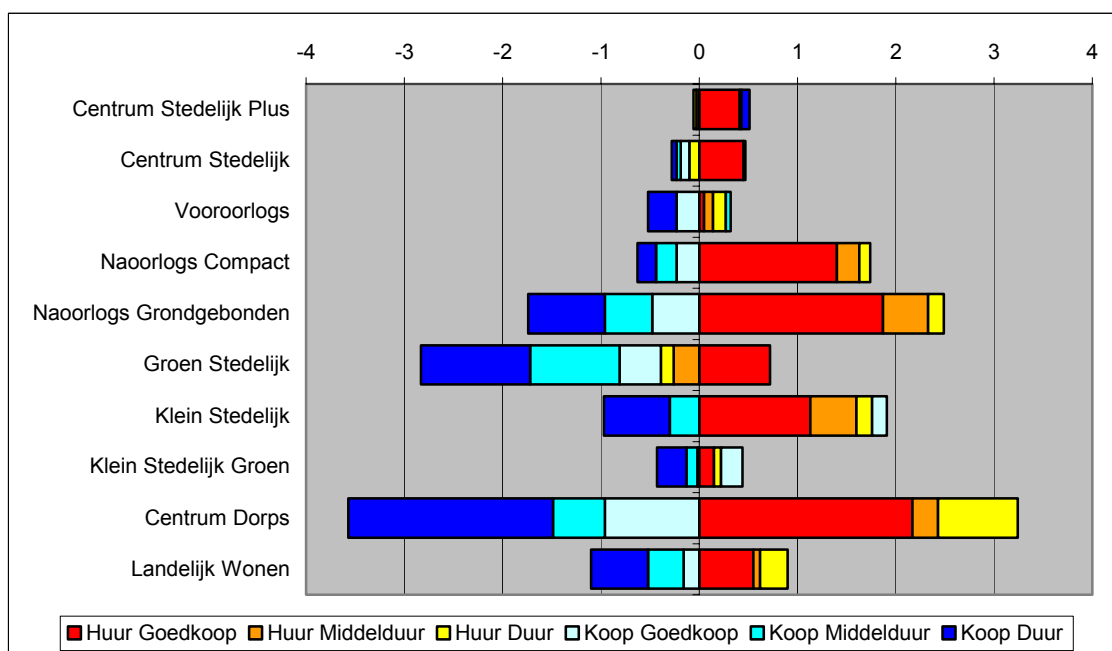


In bijgaande grafiek is daarvoor het verschil tussen behoefte ontwikkeling en voorraad ontwikkeling nog wat nauwkeuriger in beeld gebracht. De groei van de woningvoorraad (tot 2010) is hier afgetrokken van de toename van de woningbehoefte (dus: behoefte minus voorraad). Een negatief getal geeft derhalve aan dat de voorraad sneller toeneemt dan de behoefte: er is dus de komende tien jaar sprake van een zeker surplus. Een positief getal geeft het omgekeerde aan: er is sprake van een zeker tekort aan dat soort woningen in dat type woonmilieu. *Een en ander is gedaan naar analogie van de grafieken omtrent restvraag en restaanbod waar links in de grafiek ook het overaanbod staat en rechts het "tekort".*

In het algemeen dreigt er in alle woonmilieus – en vooral in de milieus waar veel gebouwd wordt – een zeker overaanbod in de duurdere koopsector te ontstaan. Ter relativering mag daarbij wel gezegd worden dat het omvangrijkste surplus in de dorpse milieus circa 2000 woningen bedraagt terwijl er in dat milieu de komende tien jaar naar verwachting 32.000 woningen gebouwd gaan worden waarvan 18.000 in de dure koopsector. Dit geeft aan dat bijstelling zeer wel mogelijk is.



Figuur 6.8: Toename van de woningbehoefte minus toename van de voorraad (rechts tekorten; links overschotten) naar huur/koop en prijsniveau per woonmilieu, Noord-Brabant, 2000-2010 (aantal * 1000)



Overigens mag aan deze grafiek geen al te grote absolute waarde worden toegedicht. De grafiek heeft enkel betrekking op de groei (van voorraad en behoefte) in de komende tien jaar. Met de huidige spanningen op de markt is geen rekening gehouden. Zo weten we bijvoorbeeld dat – anno 2000 – sprake is (was) van een zeker ruimte in de markt van goedkope huurwoningen. Tegelijk was er sprake van een zeker tekort aan koopwoningen. De huidige tekorten en overschotten dienen eigenlijk nog verdisconteerd te worden alvorens een bijstelling van het bouwprogramma plaats kan vinden. In hoofdstuk 7 wordt daar verder op ingegaan.

6.5 Actieve vraag en aanbod op de woningmarkt

In de voorgaande paragraaf is gekeken naar de totale woningbehoefte en de totale woningvoorraad. Daarin tellen alle – circa 1 miljoen – Brabantse huishoudens mee. Bij de jaarlijks actieve vraag en aanbod op de woningmarkt hebben we met name te maken met dat deel van de woningmarkt dat (mogelijk) bij een verhuizing betrokken is: aan de vraagzijde zijn dat de huishoudens die willen verhuizen en aan de aanbodzijde zijn dat de woningen die jaarlijks vrij komen.

Vraag en aanbod ontwikkelen zich de komende jaren onder invloed van een groot aantal factoren (van demografische, economische en woningmarkt aard). Binnen het model wordt onderscheid gemaakt naar 1) starters – die voor het eerst een woning zoeken – 2) migranten – die van buiten de regio en soms vanuit het buitenland komen en 3) doorstromers - die binnen de regio naar een andere woning willen verhuizen. Deze drie groepen zorgen tezamen voor de "actieve vraag" op de woningmarkt. Daar tegenover staat het "vrijkomend aanbod", de woningen die jaarlijks vrijkomen en door nieuwe bewoners betrokken kunnen worden. De nieuwbouw speelt hierin een belangrijke rol, met name in sturende en kwalitatieve zijn; maar kwantitatief is

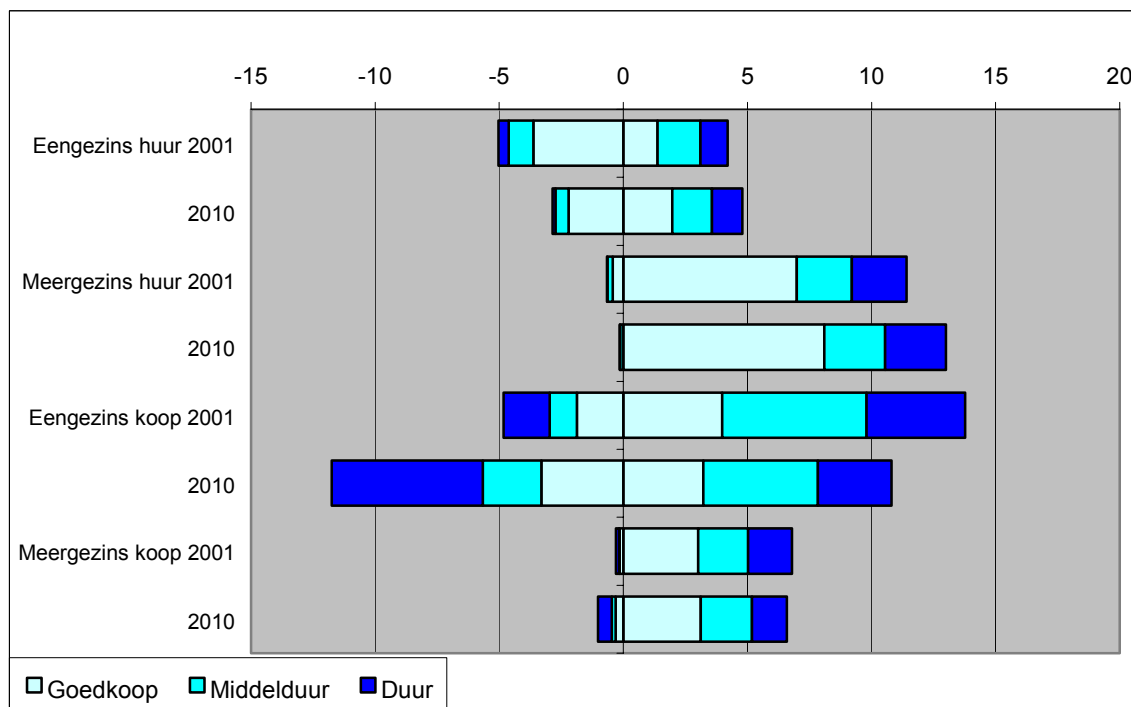


het aanbod binnen de bestaande woningvoorraad veel omvangrijker dan het aanbod van nieuwbouw woningen..

De discrepanties tussen vraag en aanbod worden aangeduid in termen van “restvraag” en “restaanbod”. Wanneer vraag en aanbod bij elkaar komen, levert dat de mogelijkheid op voor huishoudens om te verhuizen naar een nieuwe woning. Maar minstens net zo belangrijk is het wanneer vraag en aanbod – in kwalitatieve zin – niet bij elkaar passen. In dat geval zijn er fricties op de woningmarkt. Niet alle vragers vinden de woning die ze zoeken. Dit wordt wel aangeduid met “restvraag”. Tegelijk kunnen er woningen zijn waarvoor weinig animo meer is. Daar kijken relatief weinig andere huishoudens naar uit waardoor het moeilijker worden deze woningen weer bewoond te krijgen. In dit laatste geval spreken we over “restaanbod”.

Overigens mag restvraag niet direct gezien worden als "woningtekort". Voor het functioneren van de woningmarkt is het goed dat er een zekere druk op de markt bestaat. Het feit dat mensen enige tijd moeten zoeken naar woonruimte hoeft op zich geen probleem te zijn. Wonen is immers een "goed" dat ook van de zijde van de woonconsument een zodanige besteding vraagt dat er "wel een nachtje over geslapen mag worden". Vergelijkbare nuancerende opmerkingen kunnen gemaakt worden bij de term "restaanbod". Dit mag niet direct vertaald worden in "leegstand". Restaanbod is wel een signaal dat er een zeker overaanbod aan woningen in een bepaald segment dreigt te gaan ontstaan. In de praktijk betekent dit bijvoorbeeld dat het wat langer duurt voordat woningen weer bewoond worden of dat er wat meer moeite gedaan moet worden om een nieuwe bewoner te vinden (meer mutatie onderhoud of een lagere prijs).

Figuur 6.9: ontwikkeling van restvraag (rechts) en restaanbod (links) naar type, huur/koop en prijs, Noord-Brabant, 2000-2010



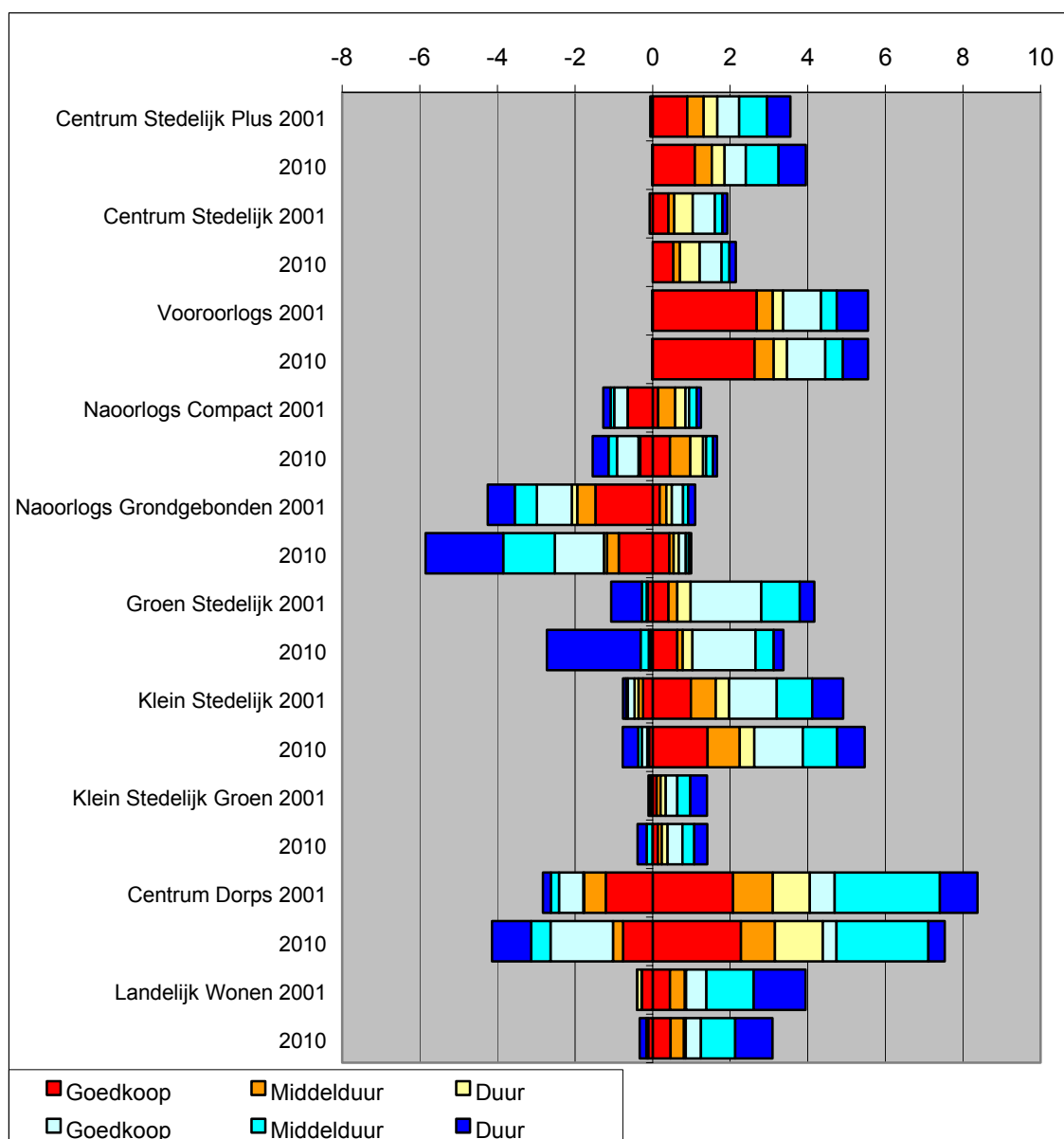
In deze figuur is de ontwikkeling van restvraag en restaanbod weergegeven naar woningtype. Af te lezen valt dat het overaanbod aan goedkope huurwoningen afneemt (dat komt doordat er weinig goedkope huurwoningen gebouwd worden) en dat op termijn juist een zeker overaanbod



aan dure eengezinskoopwoningen dreigt. Verder is er nogal wat vraag naar goedkope huurappartementen en dat aantal neemt de komende jaren juist toe.

Uit de nadere detaillering naar woonmilieu blijkt dat het mogelijke overaanbod van dure koopwoningen zich vooral dreigt te manifesteren in de naoorlogse grondgebonden, groenstedelijke en dorpse milieus (alle drie milieus waar veel gebouwd wordt). De vraag naar goedkope huurwoningen is groot in de stedelijke centra, de vooroorlogse wijken alsook in de kleine steden en dorpse woonmilieus.

Figuur 6.10: ontwikkeling van restvraag (rechts) en restaanbod (links) naar huur/koop en prijs per woonmilieu, Noord-Brabant, 2000-2010



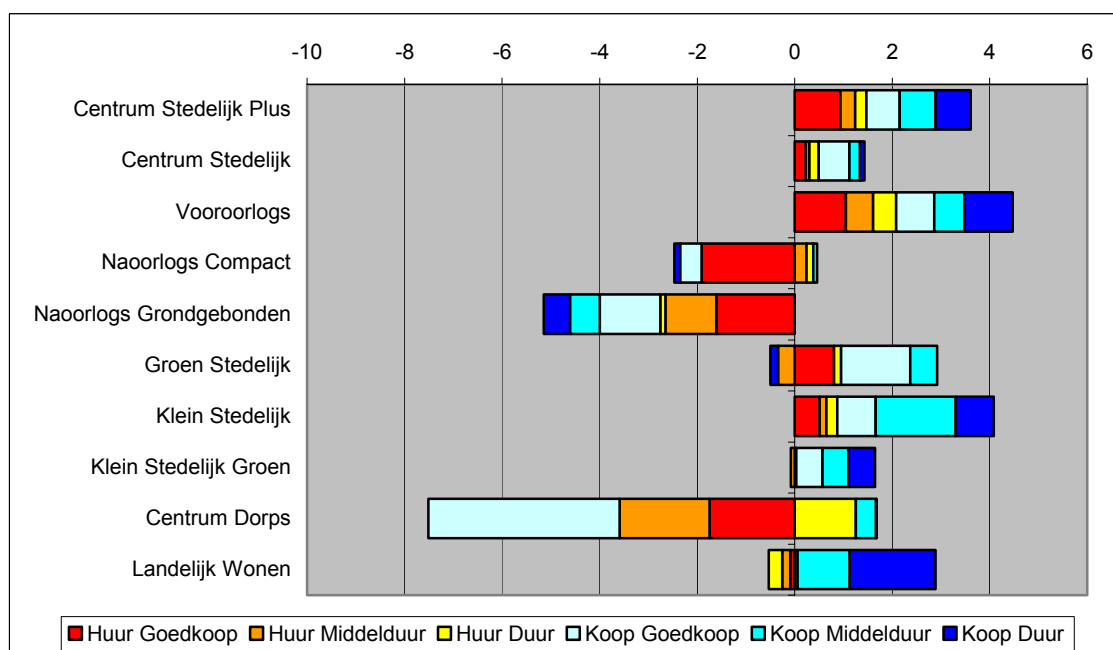
7 Ontwikkeling van een beleidsstrategie

7.1 Effecten van huidige tendensen geven richting

In het voorgaande hoofdstuk is een beeld geschetst van de ontwikkelingen welke men in Noord Brabant mag verwachten, indien de huidige tendensen in het bouwbeleid doorgezet zouden worden. Maar als men op zoek zou willen gaan naar een aanvulling op de huidige beleidsstrategie, een aanvulling welke zou moeten zorgen voor een nog betere match tussen vraag en aanbod, dan kan men uit de beschrijving zoals die in het voorgaande hoofdstuk gepresenteerd is een aantal lessen trekken. In onderstaande grafiek is nog eens een vergelijking gemaakt tussen de – bij de huidige tendensen – te verwachten woningvoorraad en de kwalitatieve woningbehoefte voor het jaar 2010.

De bewoonde woningvoorraad is hier afgetrokken van de behoefte (dus: behoefte minus voorraad) zodat een positief getal aangeeft dat er sprake is van een “te kleine” voorraad. Een negatief getal geeft aan dat de voorraad “te groot” is voor de behoefte. In deze grafiek is – anders dan in hoofdstuk 6 – niet alleen de toename van voorraad en behoefte gedurende de komende tien jaar verdisconteerd, maar ook de kwalitatieve tekorten en overschotten anno 2000.

Figuur 7.1: Woningbehoefte minus bewoonde woningvoorraad (rechts tekorten; links overschotten) naar huur/koop en prijsniveau per woonmilieu, trendvariant, Noord-Brabant, 2010 (aantal * 1000)



Uit deze grafiek kunnen de navolgende onevenwichtigheden afgeleid worden welke vragen om een zekere aanpak (waarbij overigens benadrukt zij dat het in absolute cijfers wel om een paar duizend woning kan gaan per woonmilieu maar dat dit veelal relatief gezien neerkomt op een



paar procent; het mogelijke overaanbod van goedkope koopwoningen in de centrum dorpse milieus bedraagt bijvoorbeeld circa 1750 woningen; op een voorraad van bijna 90.000 goedkope koopwoningen in dit woonmilieu is de discrepantie dus minder dan 2%):

1. Wat betreft de koopsector

- Er dreigt een zeker tekort aan (dure) koopwoningen in de stedelijke centra, de vooroorlogse wijken, de klein stedelijke milieus en de landelijke woonmilieus,
- Er dreigt een zeker overaanbod van (dure) koopwoningen in de grondgebonden wijken.

2. Wat betreft de huursector

- Er dreigt een zeker overaanbod aan (goedkope) huurwoningen in de naoorlogse compacte milieus, de naoorlogse grondgebonden milieus en de centrum dorpse milieus,
- Er dreigt een zeker tekort aan (goedkope) huurwoningen in de stedelijke centra, de vooroorlogse woonwijken en de groenstedelijke milieus.

3. Meer algemeen is er een zeker overaanbod in de naoorlogse wijken en de centrum dorpse milieus en juist een tekort in de stedelijke centra, de vooroorlogse woonmilieus, de groenstedelijke milieus, de klein stedelijke milieus en de landelijke woonmilieus.

7.2 Een strategie voor een aangescherpt beleidsprogramma

Op basis van deze “knelpunten” is gezocht naar een bouwprogramma dat beter aansluit op de woningbehoefte resp. de vraag vanuit de markt.

Een en ander is overigens gebeurd op regionaal schaalniveau. Daarmee is het zoekproces naar een beter bouwprogramma dus nog wat preciezer en nauwkeuriger ingestoken dan dat uit dit rapport – op basis van provinciale cijfers – direct valt terug te lezen. Per regio en met ook apart voor marktsegmenten en woonmilieus is gezocht naar een bouwprogramma dat zorgt voor een betere aansluiting tussen vraag en aanbod.

Bewust is er daarbij voor gekozen om de aandacht primair te richten op de nieuwbouw. Over het sloopprogramma en de verkoop van huurwoningen is eerder opgemerkt dat op dat punt is uitgegaan van de cijfers uit de Primos prognose 2001. Deze cijfers liggen – zoals gezegd – aanzienlijk lager dan de ambities van de Rijksoverheid uit de Nota Mensen, Wensen, Wonen. Inmiddels is immers duidelijk dat de richting van het ambitie programma uit die nota wel goed was, maar dat het tempo waarin een en ander gerealiseerd kan worden minder hoog ligt. Het in de Primos prognose van 2001 gekozen sloop en verkoopprogramma ligt iets boven het gemiddelde van de afgelopen jaren. Daarmee wordt aangegeven dat men nog wel zekere ambities heeft maar dat de praktijk waarschijnlijk zal leren dat het tempo waarin gesloopt en verkocht kan worden minder hoog zal liggen.

Uitgangspunt vormt een nieuwbouwprogramma dat qua totale aantallen uitgaat van de provinciale cijfers zoals die uit de recente berekeningen met het IPB model naar voren zijn gekomen. Niet alleen op provinciaal niveau maar ook op gemeentelijk niveau zijn deze cijfers aangehouden. Maar binnen gemeenten is het nieuwbouwprogramma in dit hoofdstuk bijgesteld. Zowel het type woning als het type woonmilieu waarin gebouwd wordt is – anders dan in de trendvariant – zodanig gekozen dat er een betere aansluiting gevonden wordt tussen woningbehoefte en woningvoorraad (en tussen actieve vraag en beschikbaar aanbod). De omschrijving van de knelpunten en de grafiek uit voorgaande paragraaf zijn daarbij uitgangspunt geweest. In het al-



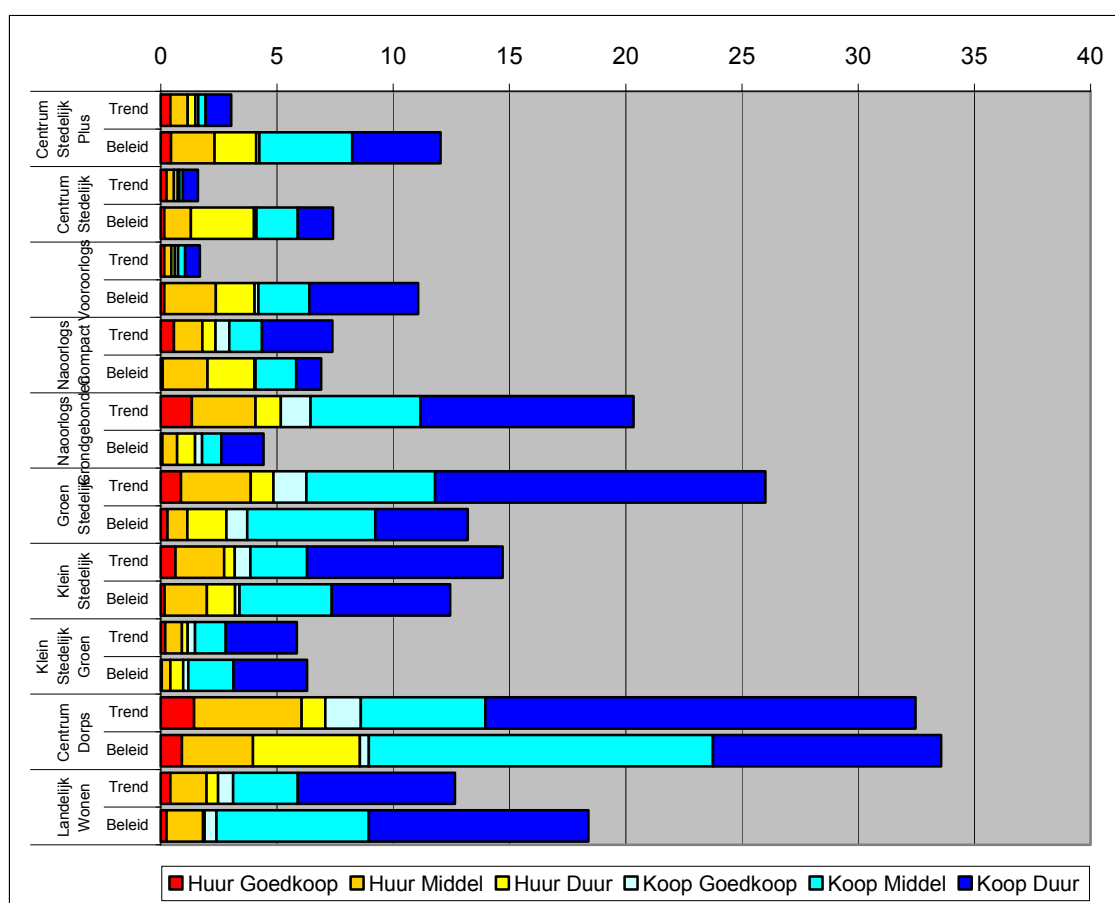
gemeen is het zo dat een dreigend overaanbod voorkomen kan worden door minder nieuwbouw in dat segment en woonmilieutype te realiseren en juist meer in een ander segment waar nog wel een grote vraag naar bestaat.

7.3 Aanzet voor een beleidsprogramma

In bijgaande grafiek is het bouwprogramma weergegeven, volgens de trendvariant uit de voorgaande hoofdstukken. Ook is in de grafiek de beleidsvariant ingetekend zoals die in dit hoofdstuk ontwikkeld is. Te zien is dat dit beleidsprogramma met name in de steden uitkomt op een ander bouwprogramma:

- In de stedelijke centra en de vooroorlogse wijken zou – om aan de wens van de consument te voldoen – aanzienlijk meer gebouwd mogen worden. Hier zouden flink wat koopwoningen gebouwd kunnen worden.
- Daarentegen zou er minder gebouwd mogen worden in de naoorlogse grondgeboden woonmilieus en ook minder in de groenstedelijke woonmilieus.
- Verder zou het percentage van de koopsector in het totale nieuwbouwprogramma van de steden omlaag mogen gaan van 75% naar ongeveer 65%

Figuur 7.2: Nieuwbouwprogramma naar huur/koop en prijsniveau per woonmilieu, trend- en beleidsvariant, Noord-Brabant, 2000-2010 (aantal * 1000)



Voor de kleine steden en dorpen is de bijstelling veel beperkter van omvang. Dat hangt voor een belangrijk deel samen met het feit dat de provinciale IPB cijfers op gemeentelijk niveau als randvoorwaarde gelden.

- Met name in de kleinere gemeenten zou er – vanuit de woonconsument – wat meer gebouwd mogen worden in de landelijke woonmilieus,
- Verder zou er een verschuiving moeten plaats vinden qua type: minder dure koopwoningen, wat meer middeldure koopwoningen en wat meer dure huurwoningen
- De balans binnen de dure koopsector zou meer in evenwicht moeten zijn: de trend laat zien dat 19% van de nieuwbouw als middeldure koopwoning en 52% als dure koopwoning gebouwd zou gaan worden; dat zou beter ongeveer 35% versus 35% kunnen zijn – zoals in de beleidsvariant het geval is.

Over de gehele linie geredeneerd is tenslotte opvallend dat de dure huursector meer aandacht verdient in de provincie Noord-Brabant. In de trendvariant worden circa 5500 dure huurwoningen gebouwd. De beleidsvariant laat een aantal van 17.000 dure huurwoningen zien. Kortom: er is een royale markt voor de bouw van meer dure huurwoningen. Globaal zou eenderde daarvan als eengezinswoning gebouwd kunnen worden en tweederde in de vorm van appartementen.

7.4 Effecten van het beleidsprogramma

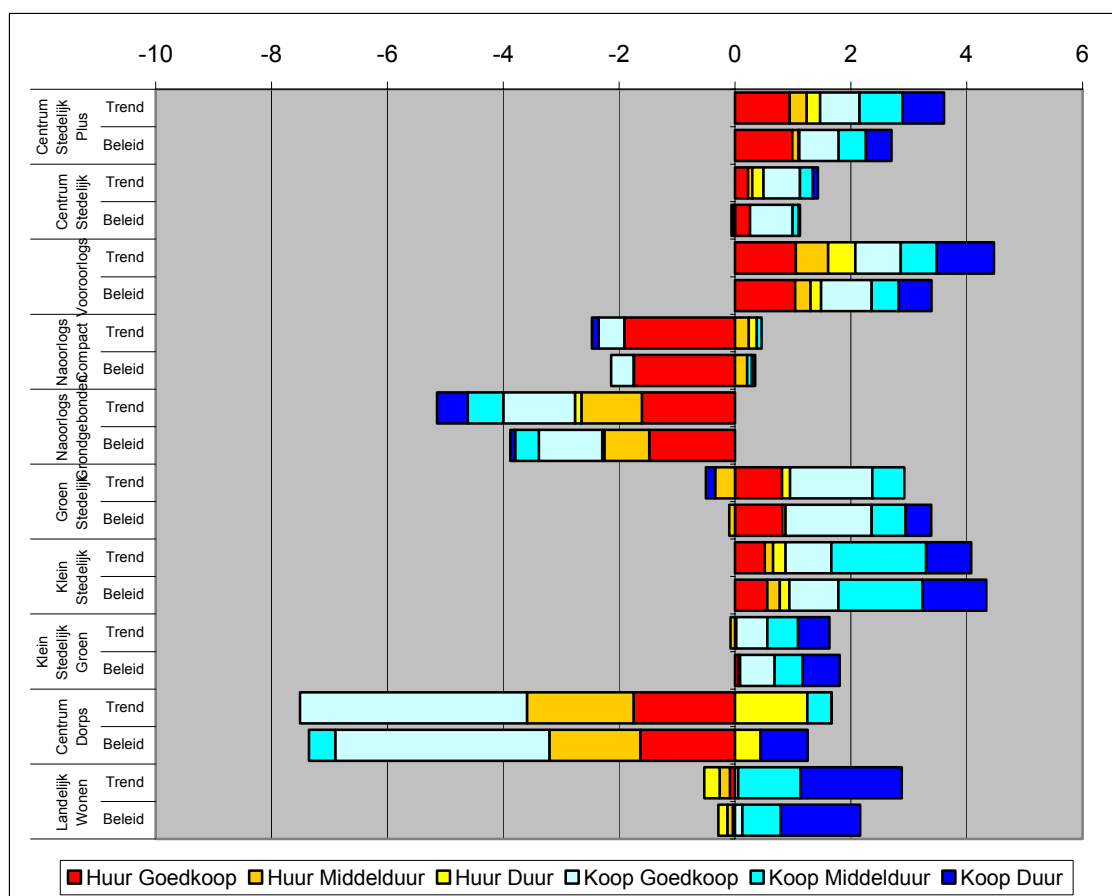
Een effect van dit beleidsprogramma is in onderstaande grafiek weergegeven. Hier is voor 2010 het verschil tussen woningbehoefte en bewoonde woningvoorraad af te lezen. De cijfers voor de trendvariant zijn eerder in de openingsgrafiek van dit hoofdstuk gepresenteerd.

In bijgaande grafiek is nu ook de beleidsvariant ingetekend. Te zien is dat de discrepantie tussen kwalitatieve woningbehoefte en woningvoorraad in deze beleidsvariant aanzienlijk geringer is dan in de trendvariant. *Daarbij zij overigens nogmaals benadrukt dat het in absolute cijfers wel om een paar duizend woning kan gaan per woonmilieu maar dat dit veelal relatief gezien neerkomt op een paar procent; het mogelijke overaanbod van goedkope koopwoningen in de centrum dorpse milieus bedraagt bijvoorbeeld circa 1750 woningen; op een voorraad van bijna 90.000 goedkope koopwoningen in dit woonmilieu is de discrepantie dus minder dan 2%.*

Waar de trendvariant in de stedelijke centra en de vooroorlogse wijken een zeker tekort liet zien, is dat tekort in de beleidsvariant aanzienlijk geringer. Tegelijk is het overaanbod in de naoorlogse wijken teruggedrongen. In de kleine steden en dorpen is het verschil wederom beperkter maar dat komt zoals gezegd doordat de kwantitatieve provinciale berekeningen uitgangspunt zijn zodat de totale nieuwbouw per gemeente vastligt (en prevaleert boven de woonvoorkeuren zoals die uit deze kwalitatieve studie naar voren komen).



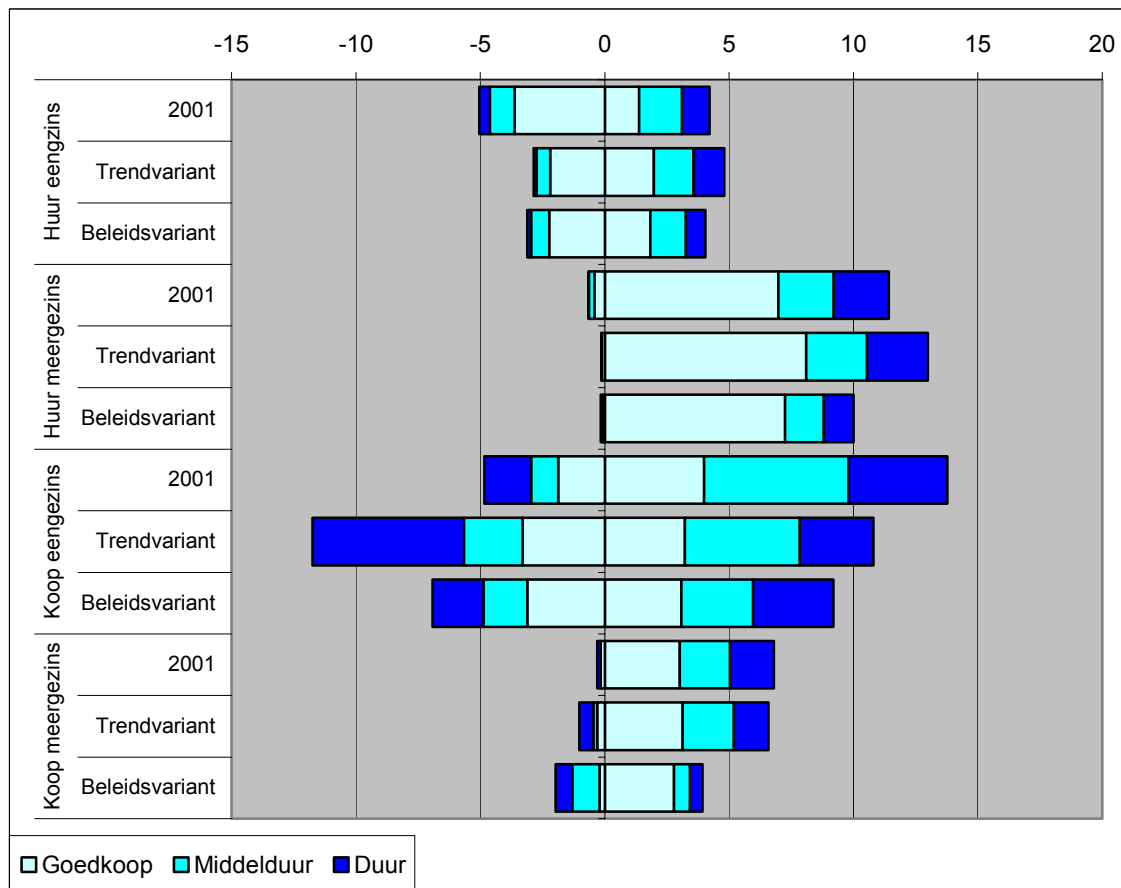
Figuur 7.3: Woningbehoefte minus bewoonde woningvoorraad (rechts tekorten; links overschotten) naar huur/koop en prijsniveau per woonmilieu, trend- en beleidsvariant, Noord-Brabant, 2010 (aantal * 1000)



Een zelfde beeld komt naar voren wanneer actieve vraag en aanbod op de markt vergeleken worden. Dan blijkt dat de discrepantie tussen vraag en aanbod – in termen van restvraag en restaanbod – in de beleidsvariant kleiner is dan in de trendvariant. In de trendvariant dreigde bijvoorbeeld een flink restaanbod van dure eengezinskoopwoningen. Dat probleem wordt in de beleidsvariant gehalveerd terwijl tegelijk de restvraag in dat segment omlaag gaat. Kortom: vraag en aanbod zijn in deze beleidsvariant beduidend beter op elkaar afgestemd.



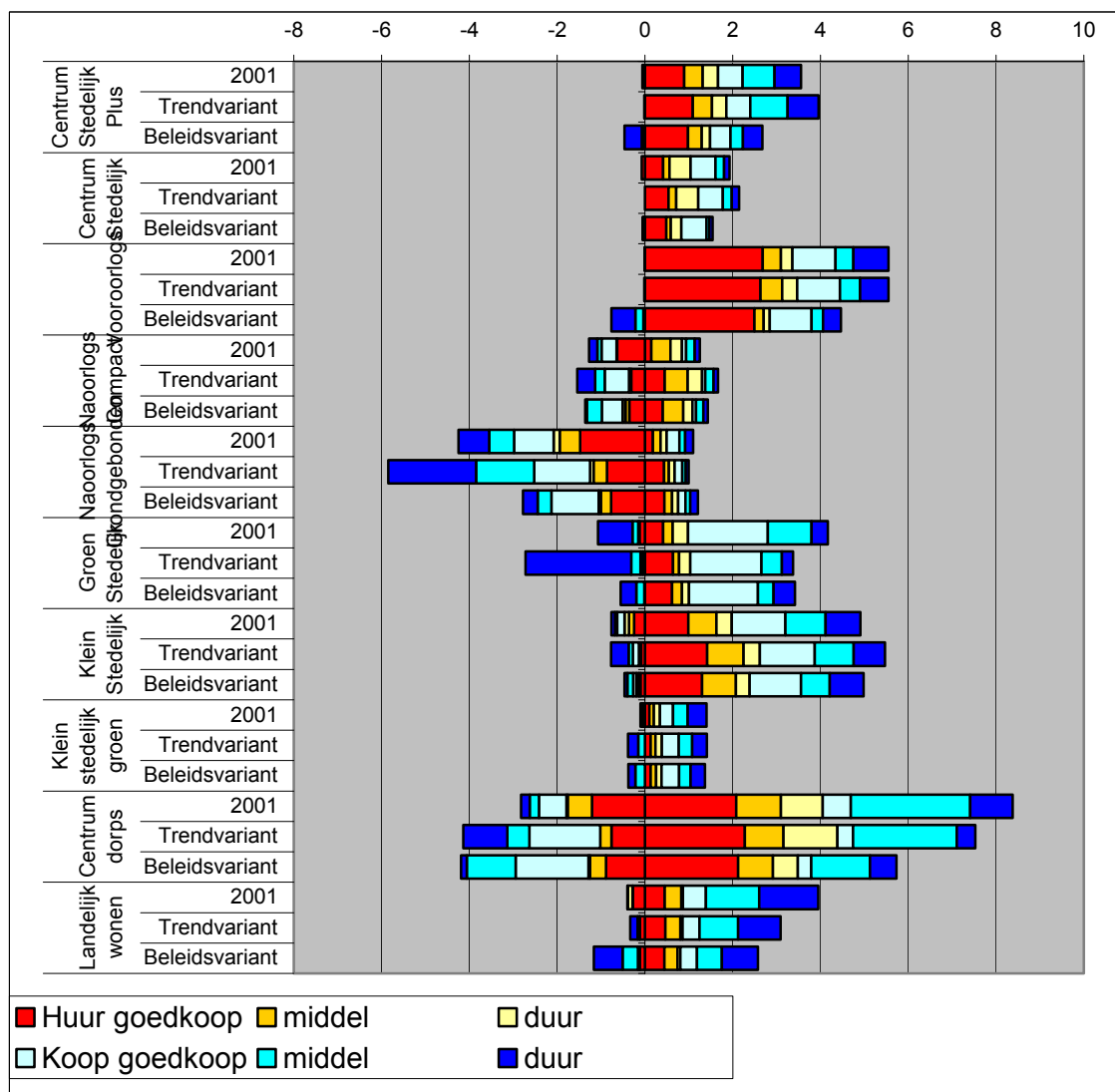
Figuur 7.4: ontwikkeling van restvraag (rechts) en restaanbod (links) naar type, huur/koop en prijs, trend- en beleidsvariant, Noord-Brabant, 2000-2010



Ook de verdieping naar woonmilieus laat dit beeld zien. In alle woonmilieus geldt dat vraag en aanbod – naar type woning – beter op elkaar afgestemd zijn in deze beleidsvariant. Door de nieuwbouw anders in te richten kan dus een flinke winst gehaald worden.



Figuur 7.5: ontwikkeling van restvraag (rechts) en restaanbod (links) naar huur/koop en prijs per woonmilieu, trend- en beleidsvariant, Noord-Brabant, 2000-2010



Bijlage A: Toelichting op het Woningmarkt Simulatie Model

Opzet van het model

Het woningmarktsimulatiemodel berekent vraag en aanbod op de regionale woningmarkt. De berekening van de vraag gebeurt op basis van demografische ontwikkelingen en economische ontwikkelingen. Vervolgens worden in het model de vraag naar en het aanbod van woningen in bepaalde woonmilieus van jaar op jaar met elkaar geconfronteerd, waarbij het dynamische verhuisproces (van starten, doorstromen en verlaten van de woningmarkt) wordt nagebootst. Daaruit komt informatie beschikbaar over de mate waarin sectoren op de woningmarkt tekorten of overschotten zullen laten zien.

Uitgangspunten

1. De vraag naar woningen welke wordt bepaald op basis van:
 - Demografische ontwikkelingen als geboorte, sterfte, migratie alsmede veranderingen in huishoudens (individualisering). Deze demografische veranderingen zien goeddeels te beschouwen als een autonoom proces dat de vraag naar woningen en woonmilieus stuurt,
 - Economische ontwikkelingen en dan met name de ontwikkeling van de huishoudeninkomens. Door rekening te houden met de belangrijkste kenmerken als leeftijd, type huishouden, opleidingsniveau en mate van tweeverdienerschap kan de differentiële groei van de huishoudeninkomens voorspeld worden. Op macro niveau is er daarnaast dan nog de koppeling aan de ontwikkeling van het Bruto Binnenlands Product zoals dat door het CPB of anderen voor de toekomst voorspeld wordt.
2. Het aanbod van woningen dat bepaald wordt op basis van:
 - De verwachte nieuwbouwproductie. Ramingen hieromtrent zijn veelal gebaseerd op de ramingen zoals die door het Ministerie van VROM-DGVH opgesteld worden in het kader van het Primos model (meest recent de zgn. Bouwprognoses).
 - De verwachte sloop van woningen (eveneens gebaseerd op het Primos programma resp. de Bouwprognoses),
 - De verkoop van huurwoningen,
 - De transformaties binnen de bestaande voorraad waarbij gedacht dient te worden aan maatregelen op woningniveau (samenvoegen, splitsen etc) alsmede aan maatregelen op buurtniveau (verdichten, verdunnen, investeren etc).

Resultaten in termen van verhuizingen alsmede fricties in vraag en aanbod

Door vraag en aanbod met elkaar te confronteren ontstaat – zoals gezegd - enerzijds inzicht in de mate waarin vraag en aanbod op elkaar aansluiten: de slaagkans van de woonconsument per segment kan zo bepaald wordt. Daarnaast geeft deze confrontatie van vraag en aanbod in-



zicht in de mate waarin vraag en aanbod niet op elkaar aansluiten en er dus fricties gaan of blijven bestaan.

Zo wordt enerzijds “restvraag” gesignaleerd: consumenten die een bepaalde woning in een bepaald woonmilieu niet kunnen vinden. Daarnaast wordt “restaanbod” gesignaleerd: aanbod van woningen welke vrijkomen en waarnaar vervolgens geen vraag meer bestaat. Enerzijds geeft het model dus aan waar tekorten en spanningen zijn. Anderzijds geeft het model aan waar overschotten c.q. ruimte voor herstructurering en transformaties gaat ontstaan.

Uitgangspunten en effecten van beleid

Door middel van scenario's kan de invloed van het woningmarktbeleid worden bepaald. Omvang en samenstelling van de nieuwbouw en het sloopprogramma zijn de meest voor de hand liggend beleidsmaatregelen. Daarnaast kan nagaan worden wat het effect is van bepaalde beheersmaatregelen, herstructureringsingrepen, verkoop van huurwoningen aan bewoners etc.

Bovendien kan rekening gehouden worden met de beleidsmatige uitgangspunten zoals die voor bepaalde regio's veelal gehanteerd worden waarbij een bepaalde groei van het gebied (in termen van migratie) overeen gekomen is met verschillende partijen.

Differentiatie van vraag en aanbod

Zoals gezegd staan vraag en aanbod op de regionale woningmarkt in dit model centraal. Vraag en aanbod zijn daarbij onderscheiden naar een reeks van kenmerken. Aan de vraagzijde wordt onderscheid gemaakt naar:

- type (alleenstaand, samenwonend al dan niet met kinderen);
- leeftijd (jong, middelbaar en ouder waarbij de grenzen gelegd zijn bij 30 en 65 jaar);
- opleidingsniveau (lager en hoger opgeleid waarbij de grens ligt bij het vwo niveau);
- inkomen op prijspeil 1998 (daarbij zijn vier klassen onderscheiden)
- type vrager (starter, vestiger van buiten het gebied of doorstromer).

Op dezelfde wijze wordt ook de vraag naar en het aanbod van woningen nader gespecificeerd naar:

- type (eengezins/meergezins);
- huur/koop;
- grootte (eengezinswoningen 1-4 kamers versus 5 en meer kamers; meergezinswoningen 1-3 kamers versus 4 en meer kamers);
- prijsklasse op prijspeil 1998 (goedkoop, middelduur en duur) en
- woonmilieu waarbij er een verdeling is in Centrum Stedelijk, Buiten Centrum, Groen Stedelijk milieu, Dorps Centrum en Dorps Rand/landelijk.

Doelgroepen en product analyses

Deze detaillering van vraag en aanbod biedt tal van mogelijkheden om nadere analyses te verrichten. Zo kan bijvoorbeeld – op basis van de segmentatie van vragersgroepen – nagegaan worden wat bepaalde huishoudens (bijvoorbeeld senioren) vragen, hoe dat verandert in de tijd en in hoeverre ze erin slagen hun wensen te realiseren.



Aan de andere kant kan men voor bepaalde segmenten van de woningmarkt en/of voor bepaalde woonmilieus nagaan hoeveel en welke huishoudens daar naar vragen en hoe groot de slaagkansen daar zijn.

Gevoeligheidsanalyses

Bovendien kan het model ingezet worden om na te gaan hoe gevoelig bepaalde groepen of segmenten zijn voor veranderingen in de macro omgeving. Met macro omgeving wordt bedoeld op de totale demografisch en economische groei van ons land resp. de regio.

Een veelheid van informatie

Overigens rekent het model op het niveau van de individuele 4-cijferige postcodegebieden. Niet zozeer omdat het model pretendeert op dat niveau prognoses te kunnen maken, maar omdat op deze manier wel recht gedaan kan worden aan de indeling naar woonmilieus en tegelijk - in praktische zin - cijfers op alle mogelijke schaalniveaus samengesteld kunnen worden. Kortom: het model levert een veelheid aan informatie waardoor allerlei vragen op verschillende schaalniveaus beantwoord kunnen worden.



Bijlage B: De woonmilieu typologie

Een nieuwe woonmilieutypologie

Voor het Woningbehoeftenonderzoek 1998 (WBO) is een nieuwe woonmilieutypologie gemaakt. Er is gekozen voor een objectieve indeling in woonmilieus, in plaats van een subjectieve (op basis van de antwoorden van respondenten). Dit houdt in dat de feitelijke woonlocatie bepalend is voor het toegekende woonmilieu. Een groot voordeel van deze berekeningswijze is dat de indeling in woonmilieus ook gebruikt kan worden in onderzoeken die niet gebaseerd zijn op het WBO. De woonmilieutypering is immers toegekend aan wijken. De typologie is samengesteld op basis van fysieke kenmerken als ligging, dichtheid, woningtype en functiemenging. Voor het berekenen van de typologie is gebruik gemaakt van de Woonmilieudatabase, een bestand met gegevens op het niveau van 4-positie-postcodegebieden.

Aansluiting bij gewenste woonmilieus

Een belangrijk aandachtspunt is dat bij het berekenen van de woonmilieus is dat in het WBO ook het *gewenste* woonmilieu van de respondenten vastgesteld moet kunnen worden. De typologie dient dus aan te sluiten bij de vraagstelling in het WBO.

In het WBO wordt niet rechtstreeks gevraagd naar het gewenste woonmilieutype, maar wordt een aantal vragen gesteld over gewenste kenmerken van de buurt. Bovendien wordt aan elke respondent die binnen de eigen gemeente wil verhuizen (ongeveer tweederde van de verhuis-geneigden) gevraagd naar de gewenste wijk. Omdat van deze wijk (na de berekening van de woonmilieus) het woonmilieutype bekend is, kan direct het gewenste woonmilieu toegekend worden.

Een andere werkwijze is gevolgd bij respondenten die niet binnen de gemeente willen verhuizen of geen gewenste buurt aangewezen hebben. Bij deze respondenten kan uiteraard geen gebruik worden gemaakt van objectieve kenmerken, maar moet het gewenste woonmilieu afgeleid worden van de antwoorden die de respondenten op vragen over de gewenste kenmerken van de buurt hebben gegeven. Het gewenste woonmilieu wordt berekend door de antwoorden op een aantal vragen te combineren (zoals de gewenste bouwperiode van de buurt, de gewenste afstand tot het centrum en het gewenste overheersende woningtype van de buurt).

Van vijf naar tien woonmilieus

In de Nota Wonen en andere publicaties waarin het Woningbehoeftenonderzoek een rol speelt, wordt een vijfdeling van woonmilieus gehanteerd:

- centrum-stedelijk;
- stedelijk buiten-centrum;
- groen-stedelijk;
- centrum-dorps;
- landelijk wonen.

Vanuit de verschillende gebruikers van de woonmilieus is de wens opgekomen om vraag en aanbod van woonmilieus op regionaal niveau verder te specificeren. Een van de redenen om tot



een aanpassing te komen is dat het in de vijfdeling niet mogelijk is om de vraag naar centrumstedelijk wonen uit te splitsen naar wonen in de grote stad en wonen in kleinere steden. Daarnaast is het aanbod in de stedelijke buiten-centrummilieus erg divers. Een verfijning van de vraag naar deze milieus is daarom gewenst. Een laatste reden om tot een aanpassing te komen is dat de criteria voor de vijfdeling voor het hele land gelijk zijn. Dit biedt voordelen als op nationaal niveau gerapporteerd wordt, maar bij het inzoomen op een specifieke regio blijken de landelijke criteria soms net ongunstig uit te vallen. Zeeland heeft bijvoorbeeld in de oorspronkelijke typologie twee stedelijke woonplaatsen (Vlissingen en Middelburg), terwijl er twee woonplaatsen zijn (Goes en Terneuzen) die net niet aan de grenswaarden voor steden voldoen. Deze twee plaatsen zijn echter een stuk stedelijker dan de overige woonplaatsen in Zeeland. Om recht te doen aan de differentiatie binnen Zeeland kan de grens dus beter net iets anders getrokken worden. In de nieuwe indeling is deze werkwijze voor alle provincies gevolgd. Per provincie is de indeling in steden en dorpen geanalyseerd en waar nodig aangepast. Het aantal steden is hierdoor kleiner geworden. Om te voorkomen dat de categorie dorpen erg groot wordt, zijn de dorpen onderscheiden in kleine steden en dorpen.

Woonplaatsen als uitgangspunt: indeling in steden, kleine steden en dorpen

De indeling in woonmilieus is allereerst gebaseerd op een indeling in steden en dorpen. Om ervoor te zorgen dat gemeentelijke herindelingen niet direct gevolgen hebben voor de indeling in steden en dorpen is daarbij niet uitgegaan van gemeenten maar van woonplaatsen. Het gevolg van deze werkwijze is dat plaatsen als Abbenes (1.100 inwoners) en Rijsenhout (3.800 inwoners) in de gemeente Haarlemmermeer, en Hoek van Holland (8.800 inwoners) in de gemeente Rotterdam, niet automatisch als stad gekenmerkt worden.

Uitgangspunt voor de indeling in woonplaatsen is de postcodeatlas van de PTT, met daarin opgenomen de namen van erkende woonplaatsen. Bij twee woonplaatsen die zelf weer onderverdeeld zijn in deelwoonplaatsen is de naam handmatig aangepast. Dit geldt voor "Amsterdam Zuidoost" (veranderd in "Amsterdam") en "Hoogvliet Rotterdam" (veranderd in "Rotterdam").

Alle woonplaatsen met meer dan 25.000 huishoudens zijn tot de steden gerekend. Daarnaast zijn ook de woonplaatsen met minder huishoudens, maar met een 'stedelijk uiterlijk' (dichtheid, meergezinswoningen, veel voorzieningen) tot de steden gerekend. Aan alle postcodes is een code toegekend die aangeeft of ze tot een stad of tot een dorp behoren.

Per plaats is het aantal huishoudens bepaald, het aantal huishoudens in de gemeente, de huishoudensdichtheid, het percentage meergezinswoningen in het centrum van de woonplaats (het bepalen van het centrum wordt verderop toegelicht) en de huishoudensdichtheid in het centrum van de woonplaats.

Voor plaatsen met weinig huishoudens die in een gemeente liggen met veel huishoudens is nog bekeken of ze als zelfstandige woonplaats gezien moeten worden, of dat ze bij de stad gerekend kunnen worden. Dit is bekeken voor alle woonplaatsen met minder dan 25.000 huishoudens in een gemeente met meer dan 25.000 huishoudens. Als in deze plaatsen nauwelijks (winkel)voorzieningen zijn of de plaats is erg klein, dan zijn ze bij de nabije stad gerekend. Dit geldt bijvoorbeeld voor bedrijventerreinen met een eigen woonplaatsnaam zoals Europoort en Maasvlakte.



De zo ontstane tweedeling is per provincie tegen het licht gehouden. Daar waar de grens tussen steden en dorpen erg willekeurig bleek te zijn is de indeling aangepast, zodanig dat binnen de provincie het onderscheid tussen steden en dorpen zo groot mogelijk is.

Dit resulteert per provincie in een driedeling van woonplaatsen:

- stedelijke woonplaatsen;
- kleinstedelijke woonplaatsen;
- dorpse woonplaatsen.

Deze indeling ziet er per provincie als volgt uit:

- Groningen
 - Stedelijk: Groningen
 - Dorps: overige woonplaatsen
- Friesland
 - Stedelijk: Leeuwarden
 - Kleinstedelijk: Heerenveen, Sneek, Drachten
 - Dorps: overige woonplaatsen
- Drenthe
 - Kleinstedelijk: Assen, Emmen, Hoogeveen, Meppel
 - Dorps: overige woonplaatsen
- Overijssel
 - Stedelijk: Amelo, Deventer, Enschede, Hengelo, Zwolle
 - Kleinstedelijk: Kampen, Oldenzaal
 - Dorps: overige woonplaatsen
- Gelderland
 - Stedelijk: Apeldoorn, Arnhem, Nijmegen, Ede
 - Kleinstedelijk: Doetinchem, Harderwijk, Tiel, Wageningen, Zutphen
 - Dorps: overige woonplaatsen
- Utrecht
 - Stedelijk: Amersfoort, Utrecht
 - Kleinstedelijk: Veenendaal, Zeist, Nieuwegein
 - Dorps: overige woonplaatsen
- Noord-Holland
 - Stedelijk: Amsterdam, Haarlem, Alkmaar, Amstelveen, Hilversum, Purmerend, Zaanstad
 - Kleinstedelijk: Hoofddorp, Den Helder, Hoorn
 - Dorps: overige woonplaatsen
- Zuid-Holland
 - Stedelijk: Delft, Den Haag, Leiden, Rotterdam, Schiedam, Zoetermeer
 - Kleinstedelijk: Alphen aan den Rijn, Capelle aan den IJssel, Gorinchem, Gouda, Hellevoetsluis, Katwijk, Leidschendam, Maassluis, Ridderkerk, Rijswijk, Vlaardingen, Voorburg, Zwijndrecht
 - Dorps: overige woonplaatsen
- Zeeland
 - Kleinstedelijk: Goes, Middelburg, Terneuzen, Vlissingen
 - Dorps: overige woonplaatsen
- Noord-Brabant



- Stedelijk: Bergen op Zoom, Breda, Eindhoven, Helmond, 's-Hertogenbosch, Oss, Tilburg, Roosendaal
- Kleinstedelijk: Etten-Leur, Oosterhout, Waalwijk, Vught, Rosmalen (gemeente 's-Hertogenbosch), Veghel, Uden, Best, Nuenen, Veldhoven, Valkenswaard en Geldrop.
- Dorps: overige woonplaatsen
- Limburg
 - Stedelijk: Heerlen, Maastricht, Venlo
 - Kleinstedelijk: Landgraaf, Brunssum, Geleen, Kerkrade, Roermond, Sittard, Weert
 - Dorps: overige woonplaatsen
- Flevoland
 - Stedelijk: Almere, Lelystad
 - Dorps: overige woonplaatsen

De steden: zes woonmilieutypen

• centrum-stedelijk en centrum-stedelijk-plus

Binnen de stedelijke woonplaatsen zijn zes woonmilieutypen onderscheiden. Het eerste stedelijke woonmilieutype is **centrum-stedelijk**. Deze categorie bevat de centra van steden, maar ook een aantal centraal gelegen wijken net buiten het centrum. In elke stedelijke plaats is in eerste instantie één postcodegebied als centrum aangewezen. Vervolgens is een aantal andere wijken als centrum-stedelijk aangeduid op basis van de afstand tot het centrum, het percentage werkgelegenheid in horeca, detailhandel en zakelijke diensten, de dichtheid, aanwezigheid van meergezinswoningen en de aanwezigheid van (groot-)stedelijke voorzieningen (bioscoop, theater, museum). Het woonmilieu centrum-stedelijk is vervolgens uitgesplitst in twee typen. Per provincie is bekeken welke centrum-stedelijke milieus als **centrum-stedelijk-plus** aangeduid zouden kunnen worden. De plus staat hier voor het voorzieningenniveau van de stad. Steden met een relatief hoog voorzieningenniveau (ten opzichte van de andere woonplaatsen in de provincie) zijn als plus-plaatsen aangeduid.

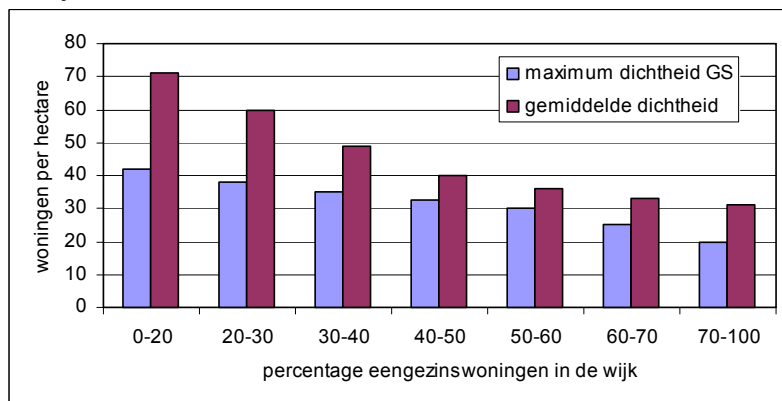
In totaal zijn er 40 woonplaatsen tot de steden gerekend. Hiervan is van 12 steden het centrum centrum-stedelijk-plus genoemd. Het gaat om Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht, Groningen, Arnhem, Nijmegen, Breda, Tilburg, Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Maastricht.

• stedelijk en groen-stedelijk

Na het onderscheiden van de centra van de steden zijn de overige wijken ingedeeld in **stedelijke wijken** en **groen-stedelijke wijken**. De wijken met een hoge dichtheid zijn stedelijk genoemd, de wijken met een lage dichtheid groen-stedelijk. In bijgaand figuur is te zien bij welke dichtheidsgrens wijken groen-stedelijk genoemd zijn. Wijken met een minder dan 20 procent eengezinswoningen mogen een dichtheid van maximaal 42 woningen per hectare hebben om nog tot de groen-stedelijke wijken gerekend te worden. Bij wijken met 20-30 procent eengezinswoningen moet de dichtheid lager zijn dan 38. Dit loopt verder af via 35, 32, 30 en 25 woningen per hectare (bij wijken met resp. 30-40, 40-50, 50-60 en 60-70 procent eengezinswoningen) tot 20 woningen per hectares bij wijken met meer dan 70 procent eengezinswoningen.



Figuur 1: Maximumdichtheid groen-stedelijke wijken, naar percentage eengezinswoningen in de wijk



Naast wijken met een lage dichtheid zijn ook alle nieuwbouwwijken tot de groen-stedelijke wijken gerekend. De reden hiervoor is dat van deze wijken de dichtheid nog niet bekend was. Aangenomen is dat deze nieuwe wijken in een lagere dichtheid gebouwd zijn dan bestaande wijken.

Binnen de stedelijke wijken zijn drie subtypen onderscheiden:

1. stedelijk vooroorlogs;
2. stedelijk naoorlogse compact;
3. stedelijk naoorlogs grondgebonden.

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**). Hierbij is voor de drie grote steden een andere grens gehanteerd dan voor de overige steden. In de drie grote steden zijn de stedelijke wijken met meer dan 60 procent meergezinswoningen compact genoemd. In de overige steden de wijken met meer dan 30 procent meergezinswoningen.

Kleinstedelijk en dorps

Zowel binnen de klein-stedelijke milieus als binnen de dorpen is onderscheid gemaakt tussen gebieden met een hoge dichtheid en veel voorzieningen en wijken met een lage dichtheid en relatief weinig voorzieningen. De wijken met een lage dichtheid zijn **kleinstedelijk-groen** en **landelijk wonen**. De wijken met een hoge dichtheid en meer voorzieningen zijn **kleinstedelijk** en **centrum-dorps** genoemd.

Daarbij is de wijk met het hoogste aantal winkels is als centrum gedefinieerd. Dit komt overeen met de wijken die de hoogste dichtheid aan winkels hebben. Vervolgens is voor de wijken die op dit centrum aansluiten (fysiek) bekeken of ze voldoen aan de criteria voor centrummilieus:

- Minstens 40 procent van de woningvoorraad is meergezins (stedelijk uiterlijk)
- Minstens 20 procent van de adressen is een woonadres (er moet ook gewoond worden)
- Minstens 40 procent van de bedrijven is een dienstverlenend bedrijf of horeca (stedelijke werkgelegenheid)



- Op minstens 8 procent van de adressen zit een bedrijf in dienstverlening en horeca (stedelijke werkgelegenheid), of de huishoudendichtheid is minimaal 80 en op minimaal 8 procent van de adressen is een bedrijf gevestigd

Tot slot

Tenslotte is bij het onderscheid tussen stedelijke wijken en groen-stedelijke wijken (dus ook bij het onderscheid tussen kleinstedelijke wijken en kleinstedelijk-groen en tussen centrum-dorps en landelijk wonen) er vanuit gegaan dat:

- Nieuwbouwwijken altijd groen genoemd kunnen worden, omdat van deze wijken de dichtheid niet bekend is en aangenomen wordt dat de kwaliteit hoger (en daarmee de dichtheid lager) is dan gemiddeld,
- De hoofdfunctie van de groene wijken wonen moet zijn (minder dan 20 bedrijven of op minder dan 20 procent van de adressen een bedrijf)

In bijgaande tabel is van de resulterende tiendeling een aantal kengetallen opgenomen.

Tabel 1: Kenmerken van de tien woonmilieus

woonmilieu	appartementen.	vrijstaande woningen	dichtheid bebouwd ¹	woning-dichtheid ²	gezinnen	hoog inkomen	student
centrum-stedelijk-plus	87%	1%	90	88	17%	9%	7%
centrum-stedelijk	51%	5%	42	45	20%	12%	7%
stedelijk vooroorlogs	64%	2%	50	59	25%	8%	6%
stedelijk naoorlogs compact	61%	2%	39	47	29%	6%	4%
stedelijk naoorlogs laagbouw	20%	7%	24	30	41%	11%	1%
groen-stedelijk	40%	9%	19	28	30%	13%	3%
kleinstedelijk	33%	7%	25	32	36%	9%	1%
kleinstedelijk-groen	35%	10%	18	24	31%	11%	1%
centrum-dorps	14%	21%	16	23	41%	12%	0%
landelijk wonen	9%	42%	8	17	40%	11%	1%
totaal	31%	15%	18	28	35%	10%	2%

¹ huishoudens per hectare bebouwd gebied

² woningen per hectare woongebied



Bijlage C: Verwerking provinciale migratie saldi

Het woningmarkt simulatie model gaat op regionaal niveau uit van bepaalde migratiestromen en saldi. De ontwikkelingen binnen de regio worden bepaald door vraag en aanbod op de woningmarkt, maar de migratie in- en uit de regio vormt als het ware een exogeen gegeven. Doorgaans worden de uitkomsten van de Primos prognose hiervoor gehanteerd.

Om recht te doen aan de provinciale kwantitatieve IPB raming, is de interregionale migratie uit het Primos model enigszins bijgesteld zodanig dat deze overeenkomt met de provinciale raming (zie ook hoofdstuk 3). Een en ander is per regio gebeurd (West en Midden Brabant; Noord Oost Brabant; Zuid Oost Brabant). Bovendien is vervolgens de raming van de huishoudengroei verder aangepast aan de provinciale kwantitatieve raming van de groei van de woningvoorraad.

Dat levert onderstaand beeld op voor de periode 2000-2010. De Primos raming komt in deze periode uit op een groei van het aantal huishoudens met 122.000. De op de provinciale IPB raming afgestemde huishoudengroei komt op 116.000 uit. Het verschil bedraagt dus circa 6000 huishoudens. Het verschil in migratie is vrijwel nul. Dit betekent dat de hier gehanteerde raming iets ligt onder de Primos 2001 raming. Het verschil blijkt met name in de regio West en Midden Brabant te zitten.

Tabel C.1: kengetallen Primos en op IPB afgestemde raming, Noord-Brabant, 2000-2010

	Provincie	West	NoordOost	ZuidOost
1 Huishoudengroei afgestemd op Primos 2001	122.2	55.9	36.1	30.1
2 Huishoudengroei afgestemd op provinciale raming	115.9	44.4	34.9	36.6
3 Verschil in huishoudens	6.3	11.5	1.3	-6.5
4 Primos migratiesaldo in personen	68.9	47.2	13.7	7.9
5 Provinciale migratiesaldo in personen	67.9	34.5	14.2	19.1
6 Verschil in personen	1.0	12.7	-0.5	-11.2



Bijlage D: Begrippenlijst

Woningmarktsegmenten

Type en grootte

- Kleine eengezinswoningen: eengezinswoningen met 1-4 kamers
- Grote eengezinswoningen: eengezinswoningen met 5 of meer kamers
- Kleine appartementen (meergezinswoningen): appartementen met 1-3 kamers
- Grote appartementen (meergezinswoningen): appartementen met 4 kamers of meer

Prijs

- Goedkope huur: huurwoningen met een huur tot f 800
- Middeldure huur: huurwoningen met een huur tussen f 800 en f 1000
- Dure huur: huurwoningen met een huur boven f 1000
- Goedkope koop: koopwoningen met een koopprijs tot f 300.000
- Middeldure koop: koopwoningen met een koopprijs tussen f 300.000 en f 375.000
- Dure koop: koopwoningen met een koopprijs boven f 375.000

Huur: prijzen per 1-1-1998 / basishuur (per maand) inclusief huursubsidie

Koopprijs: verkoopwaarde in onbewoonde staat

Bewoonde Andere Ruimten (BAR)

- Niet-woningen, zoals woonboten, kamergewijze verhuur, etc

Huishoudens

Leeftijd

- Jong: huishoudens met een hoofd jonger dan 30 jaar
- Middelbaar: huishoudens met een hoofd tussen 30 en 65 jaar
- Oud: huishoudens met een hoofd van 65 jaar of ouder

Type

- Alleenstaanden: eenpersoonshuishoudens
- Paren zonder kinderen: (gehuwd) samenwonenden zonder thuiswonende kinderen
- Gezinnen: (gehuwd) samenwonenden met een of meer thuiswonende kinderen en eenoudergezinnen

Inkomen

- Laag inkomen: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot f 27.300
- Laag middeninkomen: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen f 27.300 en f 37.300
- Hoog middeninkomen: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen f 37.300 en f 73.000
- Hoog inkomen: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven f 73.000

Inkomen: belastbaar jaarinkomen volgens de VROM-definitie, prijspeil 1998

Aandachtsgroep

Alleenstaanden met een inkomen tot f 27.300 per jaar (€ 12.410)

Overige huishoudens met een inkomen tot f 37.300 per jaar (€ 16.955)



Woonmilieus

stedelijke woonplaatsen

- centrum-stedelijk-plus
- centrum-stedelijk
- stedelijk vooroorlogs
- stedelijk naoorlogs compact
- stedelijk naoorlogs grondgebonden (laagbouw)
- groen stedelijk

kleinstedelijke woonplaatsen

- kleinstedelijk
- kleinstedelijk-groen

dorpse woonplaatsen

- centrum-dorps
- landelijke wonen

Zie verder bijlage B.

Woningmarkt

Woningbehoefte is de som van alle huishoudens die in een bepaald segment wonen en niet verhuisgeneigd zijn plus de huishoudens die wel verhuisgeneigd zijn en die op zoek zijn naar een woning in dat woningmarktsegment.

Vraag is de som van alle vraag die door woningzoekers in een jaar wordt uitgeoefend.

Aanbod is de som van alle woningen die in een jaar worden aangeboden als gevolg van nieuwbouw, doorstroming, huishoudensopheffingen etc.

Restvraag is de som van alle onvervulde vraag van woningzoekers op de woningmarkt: huishoudens die zochten, maar niet konden vinden wat ze wilden en daarom niet verhuisden. Restvraag in een bepaald segment van de woningmarkt betekent dat er in dat segment minder woningen worden aangeboden dan er gevraagd worden, en dat er dus druk op de markt is.

Restaanbod is de som van al het aanbod dat in de woningmarkt vrij is gekomen, maar waarnaar geen vraag bestond. Restaanbod is niet hetzelfde als leegstand, omdat een deel van het restaanbod bewoond wordt door starters en migranten die ondanks substitutie geen passende woning konden vinden. Restaanbod in een bepaald segment van de woningmarkt betekent dat er in dat segment meer aanbod is dan vraag – inclusief substitutie.

Evenwicht – dat wil zeggen geen restvraag en geen restaanbod – komt in de praktijk nooit voor, al is het maar doordat woonwensen dynamisch zijn, terwijl de voorraad inflexibel is. Als er naast restvraag ook restaanbod is, dan betekent dat, dat er binnen het betreffende segment een discrepantie is: vraag in één woonmilieu, aanbod in een ander; vraag naar duur, aanbod in goedkoop; vraag naar groot, aanbod in klein.

