

Toelichting factsheets

Demografie – Huidige bevolkings- en huishoudenssamenstelling

Huidige bevolkingssamenstelling 2018	Huidige huishoudenssamenstelling 2018
Bron: CBS Statline 2019.	Bron: CBS Statline 2019.

Huidige woningvoorraad

Aantal woningen:

Samenstelling woningvoorraad 2019 (naar woningtype)	Samenstelling woningvoorraad 2019 (naar eigendom)
Bron: WOZ-registratie gemeenten 2019.	Bron: WOZ-registratie gemeenten 2019.

Samenstelling koopvoorraad 2019 (naar woningwaarde)	Huidige inkomensopbouw 2017 (naar eigendom)
Bron: WOZ-registratie gemeenten 2019.	Bron: Lokale Monitor Wonen, 2019.

Samenstelling sociale huurvoorraad (corporatiebezit)

Aantal woningen:

Sociale huurvoorraad naar prijsklasse 2019	Sociale huurvoorraad naar woningtype 2019
Bron: VHE-bestanden woningcorporaties 2019.	Bron: VHE-bestanden woningcorporaties 2019.

Recente verhuisbewegingen

Migratiesaldo: + (jaarlijks % van aantal inwoners)

Betrokken woning/huidige woning en inkomen verhuizers (naar herkomst verhuizer)
De cijfers zijn afkomstig van CBS Microdata. Dit betreft alle verhuisbewegingen van huishoudens in de periode 2006-2017. Binnenverhuizers: Dit zijn huishoudens die binnen dezelfde gemeente verhuizen. Dit betekent dat de huidige woning in dezelfde gemeente staat als de vorige woning. Vestigers: Dit zijn huishoudens die vanuit een andere gemeente naar de huidige gemeente zijn verhuisd. Bron: Microdata CBS 2019.

Leefstijl verhuizers (naar herkomst verhuizers)	
De cijfers zijn afkomstig van CBS Microdata. Dit betreft alle verhuisbewegingen van huishoudens in de periode 2006-2017. Hierbij zijn per gebied dominante groepen in de verhuisbewegingen herleid en deze zijn vertaald naar enkele leefstijlen. Dit zijn groepen met een gelijk waardepatroon van gewenste woon- en omgevingskenmerken, en daarmee woonmilieu. De leefstijlgroepen die we daarbij onderscheiden zijn:	
Waarden Stedelijke starters: • Flexibiliteit en deelmaatschappij • Energiebewust en circulair ingesteld • Met vrienden samen • Deel heeft voorkeur koop, maar huurt vaak (gezamenlijk) vanuit financieel oogpunt • Nabij uitgaansgelegenheden • Bereikbaar met OV en auto • Carrière gericht • Status gevoelig • Materialistisch	Waarden Traditionele starters: • Technologie voor gemak en comfort • Eigen plek en tuin • Appartement kan, maar liever een eengezinswoning • Goede prijs/kwaliteit verhouding • Binding eigen dorp • Dagelijkse voorzieningen op loopafstand • Reizen voor werk is oké • Parkeren voor de deur

Waarden Yuppen en Dinkies / Stedelijke doorstromers: • Woning is belangrijk • Mag anders dan “normaal” • Nabijheid van OV • Voldoende ruimte voor eventueel toekomstige kinderen • Inzet op luxe, status en comfort • Op zoek naar gelijkgestemden • Privacy Waarden Traditionele gezinnen: • Veiligheid en rust • Eigen plek en tuin • Goede prijs-kwaliteitverhouding • Binding eigen buurt • Dagelijkse voorzieningen op loopafstand • Traditionele bewezen vormgeving • Welstandstoeyicht • Wonen met gelijkgestemden Waarden Gearriveerde gezinnen: • Eigenzinnig • Autonoom • Onafhankelijk • Maatschappelijk betrokken • Geen behoefte aan sterke sociale controle • Internationaal ingesteld Waarden Wijkgebonden senioren: • Traditioneel, behoudend • Sober, weinig hedonistisch, veiligheid • Law & order, discipline, hiërarchie • Denken in ‘plichten’ • Immateriële waarden • ‘Groepsmensen’: woning in de eigen kern • Dagelijkse voorzieningen op loopafstand • Traditionele architectuur • Nultredenwoning, grondgebonden of appartement • Geïnteresseerd in woonzorgvarianten • Moeite met vinden van informatie Bron: Microdata CBS 2019.	Waarden Settlers / Traditionele doorstromers: • Woning is modern • Inzet op luxe, status en comfort • Vrijheid bij architectuur en omgeving • Inzet op nieuwe technologie • Veel aandacht voor privacy, eigen tuin • Wonen aan het water • Dichtbij de stad • Wonen met gelijkgestemden • Bereikbaar met OV of auto Waarden Moderne gezinnen: • Privacy in en om de woning • Geen hoogbouw in de buurt • Wel variatie in bewonersgroepen • Groene omgeving • Ruime natuurlijke tuin, praktisch ingericht • Herkenbare, traditionele architectuur • (Beginnende) bereidheid om te investeren in verduurzaming Waarden Welgestelde medioren / Welgestelde doorstromers: • Zijn op onderdelen traditioneel, maar combineren dat met modernere waarden • Immateriële waarden, maatschappelijk betrokken • Milieubewust • Met vrienden samen • Deel kiest voor traditionele koop, deel huur vanuit gemak • Wensen variatie van bewonersgroepen • Nabij uitgaansgelegenheden • Bereikbaar met OV en auto Waarden Seniore levensgenieters: • Gehecht aan vrijheid • Verhuizen bewust “preventief” gelijkvloers • Natuur en cultuur • Variatie van bewonersgroepen • Hoffesconcept spreekt aan • Netjes en beschaafd
---	--

Top 3 herkomstgemeente vestigers
Bron: Microdata CBS 2019.

Druk op de huurmarkt

Aantal verhuringen per jaar 2014-2019 (naar woningtype)	Aantal verhuringen per jaar (naar huurprijs)
Aantal verhuringen: Het aantal verhuurde sociale huurwoningen. Bron: Enserve 2019.	Aantal verhuringen: Het aantal verhuurde sociale huurwoningen. Bron: Enserve 2019.

Vraagdruk sociale huur woningcorporaties 2018 (naar woningtype)
Aantal verhuringen: Het aantal verhuurde sociale huurwoningen. Actief woningzoekenden: Dit zijn woningzoekenden die in de betreffende periode minimaal 1 keer gereageerd hebben op het aanbod in de sociale huursector. Aanbiedingscoëfficiënt: De aanbiedingscoëfficiënt wordt gevormd door het aantal aanbiedingen te delen door het aantal verhuringen. wordt gebruikt

Gemiddeld aantal reacties: Het gemiddeld aantal reacties op een advertentie.

Zoektijd in jaren: De zoektijd van een geslaagde woningzoekende is het verschil in jaren tussen de datum van het ondertekenen van het huurcontract en de datum van de oudste reactie van de woningzoekende waarbij alleen jaren waarin minimaal 1 keer is gereageerd worden meegenomen. Indien iemand dus bijvoorbeeld in 2010 heeft gereageerd, en daarna pas in 2015 dan wordt de eerste reactie uit 2015 genomen als basis voor de zoektijd.

Bron: Enserve 2019.

Vraagdruk sociale huur woningcorporaties 2018 (naar huurprijsklasse)

Zie vorige item

Bron: Enserve 2019.

Druk op de koopmarkt

Ontwikkeling koopsom 2006-2018	Ontwikkeling aantal transacties 2006-2018
Bron: Woningmarktcijfers.nl 2019.	Bron: Woningmarktcijfers.nl 2019.

Marktindicator 2015-2018

Marktindicator: Dit geeft het aantal woningen weer waaruit een potentiële koper kan kiezen. Dit wordt berekend door het aanbod te delen door het gemiddeld aantal verkochte woningen per maand in het afgelopen jaar.

Bron: Woningmarktcijfers.nl en Funda, bewerkt door Companen.

Toekomstige ontwikkelingen

Groei woningbehoefte

Bron: provinciale prognose, inclusief inloop woningtekort, bewerking Companen 2019.

De woningbehoefte bestaat uit twee componenten, enerzijds de huishoudensontwikkeling (er komen meer huishoudens mede door gezinsverdunding), anderzijds een tekort aan woningen dat er nu al is en ingelopen wordt. Dit tekort is per subregio berekend op basis van onderzoek Ministerie BZK 2018. De inloop is gericht op een tekort van 2% (nodig voor een gezonde marktwerking / waardebehoud van vastgoed). De inloop van dit woningtekort is gelijk gespreid over twee perioden.

De huishoudensgroei is op basis van de Provinciale prognose 2019 tot stand gekomen. Op de korte termijn geeft dit een betrouwbaar beeld. Op de lange termijn worden prognoses onzekerder, met name als het gaat om een beeld per gemeente. De prognose op de lange termijn is dan ook meer als indicatieve richting te beschouwen.

Kwalitatieve behoefte naar segmenten (2019-2030)

Bron: provinciale prognose, inclusief inloop woningtekort, CBS-microdata 2006-2017, WoON2018, bewerking Companen 2019.

De staafjes in het figuur geven de additionele woningbehoefte weer. Bij negatieve aantallen spreken wij over potentieel kwetsbare segmenten waar overschotten in kunnen ontstaan. Bij de positieve getallen spreken wij over kansrijke segmenten waarbij mogelijk tekorten in de toekomst kunnen ontstaan.

De kwalitatieve behoefte is gebaseerd op de provinciale prognose, inloop woningtekort, verhuisbewegingen en woonwensen. Bij de additionele woningbehoefte houden we rekening met de bestaande woningvoorraad en welke woningen daarin bij verhuizing worden achtergelaten. Daarnaast maken we bij het vraagprofiel gebruik van zowel daadwerkelijke verhuizingen (CBS-microdata) als ook de woonwensen vanuit het WoON2018 voor verschillende vragersgroepen (starters en doorstromers in verschillende leeftijdsklassen).

In de uitwerking zitten de woningbouwafspraken niet verwerkt. De figuur geeft puur de vraag/behoefte vanuit huishoudens weer. De woningbouwprogrammering kan hier dan ook tegen worden afgezet.

Zoals in de hoofdrapportage staat uitgelegd geeft het figuur een beeld over ontwikkelrichtingen, maar is het wel afhankelijk van de daadwerkelijke keuzes die huishoudens gaan maken. Een voorbeeld van bewegingen die van invloed zijn op de vraag naar sociale huur naar typologie uit de hoofdrapportage:

Voor veel huurders is betaalbaarheid belangrijker dan typologie. Het aanbod grondgebonden woningen voorziet, mits betaalbaar ook in de vraag naar huurappartementen. Bovendien blijven bij gebrek aan toegankelijke woningen mensen in hun grondgebonden woning wonen, waardoor fricties elkaar compenseren.

De (mis)matches op de woningmarkt zijn niet 1-op-1 te vertalen naar een woningbouwprogramma. Dit vraagt nadere keuzes: bijvoorbeeld op welke vraag je je wilt richten als subregio of gemeente? Zeker als je niet alle tekorten in de geschetste tijd kunt oplossen. Kies je voor een programma

gericht op bedienen van de directe vraag van starters en mensen aan de onderkant van de markt, voor doorstroming, of bijvoorbeeld een ongedeelde regio? Deze keuzes hebben betekenis voor het te realiseren programma. De volgende noties geven richtingen aan vanuit de geconstateerde woningvraag en bieden daarmee een bouwsteen voor de geschetste keuzes.

Ontwikkeling sociale huur 2019-2030

Bron: Waarstaatjegemeente, datawonen, bewerking Companen 2019.

De verwachte ontwikkeling in sociale huur is afhankelijk van het inlopen van het woningtekort, demografische ontwikkelingen, generatie-effect en welvaartsgroei. Het figuur schets de aparte aspecten van de benadering voor de ontwikkeling in sociale huur. Als basis voor de verdere uitwerking is inloop tekort + demografisch effect + generatie-effect+ welvaartsgroei 0,4% gebruikt. Het is een beleidsafweging om uit te gaan van een negatiever scenario voor welvaart danwel een positiever scenario voor de toekomst.

Generatie-effect:

Door beleid van de Rijksoverheid is jarenlang het kopen van woningen gestimuleerd. Hierdoor hebben generaties die na 1945 geboren zijn vaker een koopwoning dan de generaties van voor 1945. Juist die laatste groep woont verhoudingsgewijs veel in een sociale huurwoning. De generatie geboren voor de Tweede Wereldoorlog zal de komende jaren geleidelijk uit hun woning gaan. De naoorlogse (babyboom) generatie vult dit slechts beperkt op, door hun grotere oriëntatie op de koopsector. Hierdoor daalt de behoefte aan sociale huur tussen de generaties.

Welvaartsgroei:

De huishoudensgroei is de belangrijkste graadmeter voor de totale woningvraag, de koopkrachtontwikkeling geeft inzicht in welke inkomensgroepen binnen de totale huishoudensgroepen zullen toe- of afnemen. Een sterk positieve koopkrachtontwikkeling leidt tot een relatief kleine groei (of zelfs stagnatie) van de lage inkomensgroep. Bij een kleine koopkrachtontwikkeling (of zelfs stagnatie) neemt de groep huishoudens met een laag inkomen juist toe (en de midden- en hogere inkomens juist veel minder).

Voor een raming van de toekomstige koopkrachtontwikkeling sluiten we aan bij ramingen van het CPB. De koopkrachtontwikkeling is in Nederland in belangrijke mate conjunctureel, maar laat wel een gestaag dalende lijn zien. Het CPB voorspelt dat de koopkrachtgroei van huishoudens de komende jaren gemiddeld rond 0,4% bedraagt. Waarbij huurders doorgaans een lagere koopkrachtgroei hebben. Door de conjunctuur varieert dit van jaar tot jaar.

Mogelijkheden tussen huur en koop 2019-2030

Bron: provinciale prognose, inclusief inloop woningtekort, CBS-microdata 2006-2017, WoON2018, bewerking Companen 2019.

Voor mensen met een middeninkomen die willen starten op de woningmarkt zijn sociale huurwoningen niet bereikbaar omdat hun inkomen te hoog is, terwijl zij ook niet in aanmerking komen voor veel koopwoningen omdat hun hypotheekmogelijkheden ontoereikend zijn. Hierdoor is er een groeiende vraag naar woningen in het middensegment. Vanuit de woonwens gaat het hierbij vooral om goedkope koopwoningen (tot € 200.000, grens Besluit Ruimtelijke Ordening) of vrije sector huurappartementen. Het gat tussen de huur- en koopsector groeit. Koopwoningen zijn de afgelopen jaren gestaag duurder geworden. Hypotheekseisen zijn strenger geworden, waarbij met name de Loan to Value-eis belemmerend werkt voor mensen die nog geen eigen woning hebben, en de woning volledig moeten financieren. Hierdoor zien we enerzijds een behoefte ontstaan aan goedkope koopwoningen. Als mensen deze woning niet kunnen bemachtigen richten zij zich op een (middeldure) huurwoning. In de weergegeven tabel zijn de mogelijkheden tussen marktsegmenten in behoefte inzichtelijk gemaakt. Hierdoor geeft het een beeld van de totale vraag naar sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen en daarnaast de uitwisselbaarheid van de vraag met de vrije sector huur.