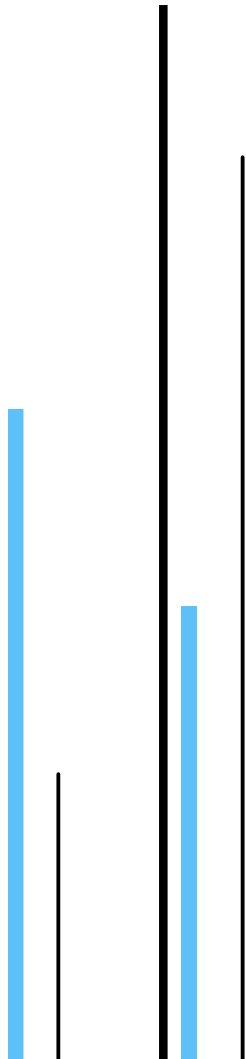


Tussenrapportage

Prognose bevolking-, huishoudens-
en woningbehoefte 2015-2050



Tussenrapportage

Prognose bevolking-, huishoudens- en woningbehoefte 2015-2050

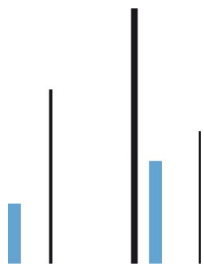
Uitgevoerd in opdracht van Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Co Poulus, Gerard van Leeuwen, David Omtzigt, Kenneth Gopal, Ruud Steijvers
en Marnix Koopman

Maart 2016 | r2016-0028CP | 15281-WON

ABF Research | Verwersdijk 8 | 2611 NH | Delft | 015 - 27 99 300

Copyright ABF Research 2015

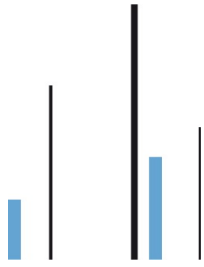
De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) dit rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.



Inhoudsopgave

Samenvatting	7
Deel I: Kwantitatieve prognose: Primos 2016.....	11
1 Aanpak Primos model.....	13
1.1 Primos: monitoring centraal.....	13
1.2 Methodiek in hoofdlijnen.....	13
1.3 Aanpassingen en verbeteringen in Primos 2016	15
2 Nationale ontwikkelingen	17
2.1 De bevolkingsontwikkeling	17
2.2 De huishoudenontwikkeling.....	19
2.3 Woningvoorraadontwikkeling.....	22
3 Regionale ontwikkelingen	25
3.1 De regionale bevolkingsontwikkeling.....	25
3.2 De regionale ontwikkeling op langere termijn	29
4 De woningbehoefteberekening	31
4.1 Opzet van de woningbehoefteberekening	31
4.2 De regionale behoefteontwikkeling.....	33
Deel II: Kwalitatieve woningbehoefte prognose: Socrates 2016.....	35
5 Toekomstbeeld	37
5.1 De maatschappelijke ontwikkelingen in beeld	37
5.2 De beleidsontwikkelingen in beeld	42
6 Bandbreedte in de scenario's	47
6.1 Uitgangssituatie.....	47
6.2 Huishouden- en inkomensontwikkeling	47
6.3 Ontwikkelingen in de woningmarkt	48
6.3.1 Ontwikkeling voorraad	49
6.3.2 Mutaties en prijseffecten.....	50
6.3.3 Nieuwbouw.....	50
6.3.4 Discrepanties tussen vraag en aanbod	51
6.3.5 Huisvesting lage inkomens.....	51
7 Verwachtingen voor de komende jaren.....	53
7.1 Demografische ontwikkeling.....	53
7.2 Woningbouw en herstructurering.....	54
7.1 Discrepanties tussen vraag en aanbod	55
7.1.1 Kwantitatief.....	55

7.1.2	De kwalitatieve mismatch	56
7.2	Ontwikkeling koopsector.....	57
7.3	Ontwikkeling geliberaliseerde huursegment	58
Bijlage A: Asielmigratie		61
Bijlage B: Uitgangspunten woningmarktverkenningen.....		75



Samenvatting

Voorlopige woningmarktprognoses

In dit rapport wordt een beeld geschetst van de te verwachten ontwikkelingen op de woningmarkt voor de komende decennia. Zowel vanuit de beleidsurgentie als vanuit de beschikbaarheid van nieuwe gegevens is besloten om de update van de prognose in 2016 enkele maanden naar voren te halen. Op deze wijze wordt nog voor de zomer inzicht geboden in (a) de te verwachten effecten voor de woningmarkt van de extra instroom van asielzoekers zoals die zich vanaf de zomer van 2015 heeft voorgedaan en (b) de meest actuele stand van de woningmarkt waar het gaat om de animo van woonconsumenten voor de koopsector en het middensegment (geliberaliseerde huur). Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de gegevens van het Woononderzoek Nederland (WoON) 2015 dat begin april gepresenteerd zal worden.

Het voorliggende rapport is opgebouwd uit twee bouwstenen. Eerst wordt een kwantitatieve demografische prognose gepresenteerd waarbij de eerder genoemde instroom van asielzoekers een centrale plaats inneemt. Daarna wordt een kwalitatieve verkenning van de woningmarkt gepresenteerd met een bredere scope. Naast demografische effecten wordt ook rekening gehouden met (a) maatschappelijke en macro-economische ontwikkelingen en (b) het gedrag van verhuurders die een zekere vrijheid hebben om in te spelen op recente beleidsmaatregelen zoals onder andere vastgelegd in de nieuwe Woningwet 2015. Dat leidt tot meerdere woningmarkt scenario's.

Met deze tussenrapportage prognoses wordt een beeld geschetst waarbij de nadruk ligt op landelijke ontwikkelingen. Na de zomer van 2016 zal een definitieve prognose op beide onderdelen opgesteld worden waarbij er meer aandacht zal zijn voor regionale inkleuring.

Deel I: Kwantitatieve prognose

De Primos-prognose is een trendprognose. Dat wil zeggen dat op basis van de meest recente beschikbare data en inzichten in de demografische processen, de meest reële verwachtingen voor de toekomst worden geëxtrapoleerd. Op landelijk niveau wordt uitgegaan van de nationale bevolkingsprognose van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). In de Primos-prognose 2016 is aangesloten bij de laatste landelijke CBS-prognose die eind 2015 is gepubliceerd: 'Kernprognose 2015-2060: hoge bevolkingsgroei op korte termijn'. De vorige Primos-prognose in opdracht van het ministerie van BZK was in 2013, waarin de CBS-prognose van 2012 ('Bevolkingsprognose 2012-2060: Langer leven, langer werken') verwerkt is.

Het belangrijkste verschil tussen de Primos-prognose van 2013 en 2016, is dat het aantal inwoners omhoog is bijgesteld. Dit is in het bijzonder vanwege de immigratie, waarvoor de veronderstellingen op korte termijn sterk zijn aangepast naar aanleiding van de toegenomen instroom van vluchtelingen. Daartegenover veronderstelt het CBS een lagere natuurlijke aanwas (minder geboorte, meer sterfte). Per saldo komt het totaal aantal inwoners in de nieuwste prognose hoger uit: in 2016 is het verschil 54 duizend inwoners, waarna dit toeneemt tot ruim 240 duizend in 2030.

Huishoudenontwikkeling

De nieuwe huishoudenprognose laat in 2030 een hoger aantal huishoudens zien dan de vorige prognose: 31 duizend huishoudens meer. Als gevolg van een definitiewijziging onder de intramurale bevolking is een bijstelling (omlaag) van het aantal huishoudens in 2015 aan de orde. Deze bijstelling wordt 'weggewerkt' in de eerstkomende prognosejaren, waarmee de Primos-prognose 2016 wat hoger ligt dan de Primos-prognose 2013. Vanaf 2020 is de huishoudenontwikkeling vergelijkbaar tussen beide prognoses.

Gegeven het verschil in de prognose van de bevolkingsomvang in 2030, 240 duizend inwoners meer volgens de Primos-prognose 2016, is een huishoudenstoename van 31 duizend huishoudens bescheiden. Redenen voor de 'achtergebleven' groei in het aantal huishoudens zijn eerder genoemde definitiekwestie, maar vooral ook een aangepaste veronderstelling over het uit-huis-gaan van thuiswonende kinderen. Deze aanpassing is gebaseerd op enerzijds de constatering dat kinderen de laatste jaren pas op wat hogere leeftijd het ouderlijk huis te verlaten en anderzijds een inschatting van het effect dat het sociaal leenstelsel heeft op met name jonge studenten waardoor deze langer thuis blijven wonen.

Regionale uitkomsten

De nieuwe Primos-prognose 2016 laat een grotere toename van het aantal inwoners zien in de meeste provincies dan de prognose uit 2013. Dit komt doordat voor alle provincies het buitenlands migratiesaldo in positieve richting is bijgesteld op basis van de nationale raming. Wat betreft binnenlandse migratie worden vooral Noord-Holland, Zuid-Holland en Noord-Brabant positiever ingeschat dan uit het verleden zou blijken. Deze inschattingen zijn gebaseerd op recente trendmatige ontwikkelingen. Deze lijnen worden in de Primos trendprognose doorgetrokken.

Woningbehoefte

Op basis van de huishoudenprognose wordt een raming gemaakt van de woningbehoefte. In deze woningbehoefteberekening wordt rekening gehouden met de wensen van starters en huishoudens die nog niet over zelfstandige woonruimte beschikken. Deze aantallen worden geschat op basis van het periodiek gehouden WoonOnderzoek Nederland, kortweg: het WoON, waarbij een reeks van criteria gehanteerd wordt, willen deze groepen meetellen in de behoefteberekening. Uit deze berekening komt naar voren dat er in de periode 2015-2025 een uitbreidingsbehoefte is van 613 duizend woningen. Verder laat de berekening zien dat er in 2015 een statistisch woningtekort is van 133 duizend woningen (1,8% van de voorraad). Dit tekort zou bij het nu aangehouden bouwprogramma kunnen oplopen naar 186 duizend in 2025 (2,3% van de voorraad). Ter referentie: bij de VINEX-opgave is destijds uitgegaan van een acceptabel woningtekort van 1,5 tot 2%.

Deel II: Kwalitatieve woningbehoefteprognose

De woningmarkt heeft zich in 2015 krachtig hersteld en ziet zich op dit moment geplaagd voor een grote opgave om de forse aantallen extra huishoudens, die verbonden zijn aan de asielinstroom sinds de zomer van 2015, te huisvesten. Die opgave wordt in dit rapport geduid en binnen een lange termijn perspectief geplaatst. Voor dat lange termijn perspectief wordt gebruik gemaakt van meerdere scenario's waarmee de effecten geschat worden van meer of minder economische groei en de effecten die samenhangen met het gedrag van verhuurders reagerend op beleidsruimte die hen geboden wordt in het huurbeleid. Hier wordt eerst ingegaan op het lange termijn perspectief; daarna komt de actuele opgave aan bod.

Drie macro-economische scenario's

De toekomstverwachtingen worden in deze studie geschetst, gebruik makend van een aantal demografisch en macro-economische scenario's. In alle scenario's wordt uitgegaan van dezelfde demografische ontwikkeling conform de (voorlopige) Primos 2016 prognose. De meest recente ontwikkelingen voor wat betreft de instroom van vluchtelingen zoals waarneembaar vanaf de zomer van 2015 en de daarop aangepaste CBS prognose van eind 2015, zijn in deze cijfers verwerkt.

Voor wat betreft de inkomensontwikkeling wordt tot en met 2017 uitgegaan van de meest recente CPB-verwachtingen. Voor de langere termijn zijn meerdere scenario's geformuleerd met een bandbreedte die enerzijds gebaseerd is op de langjarige inkomensontwikkeling en anderzijds op de verwachtingen van CPB en PBL in hun nieuwe lange termijn verkenningen. Concreet wordt uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse inkomensgroei per huishouden variërend van 0,3% (laag), via 0,8% (midden) tot 1,3% (hoog).

Woonbeleid en verhuurdergedrag

Daarnaast wordt rekening gehouden met effecten van het woonbeleid. Dit beleid is inmiddels vastgelegd in regelgeving en de nieuwe Woningwet 2015. Maar nog niet zeker is hoe verhuurders om zullen gaan met de geboden ruimte. Daarom wordt in deze studie gewerkt met twee gedragsvarianten. Deze varianten verschillen in maatvoering waar het gaat om huurverhogingen, harmonisatie, inspelen op de passendheidsnorm en liberalisatie van het bezit. In de meest vergaande gedragsvariant ("voortvarend") worden de huurinkomsten gemaximaliseerd. In de andere gedragsvariant ("voorzichtig") ligt meer nadruk op het aanbieden van betaalbare huurwoningen.

De verwachtingen in cijfers

Spanning op de woningmarkt neemt toe

Tussen 2015 en 2020 komen er 356.000 huishoudens bij. De toename van de voorraad zal naar het zich nu laat aanzien kleiner zijn: 300.000. Dit betekent dat de woningmarkt verder onder druk komt te staan. Door de geringe productie van de afgelopen jaren is de druk ook op dit moment al groot. De verdere verkrapping van de woningmarkt speelt met name op korte termijn omdat in 2016 en 2017 de toename van het aantal huishoudens bijzonder groot zal zijn. Dit is het gevolg van de grote asielinstroom. Op langere termijn loopt deze demografische groei snel terug.

Koopsector en geliberaliseerde huursector in trek

Het nieuwe WoON2015 laat zien dat de animo om een woning te kopen zich hersteld heeft en ook zijn er steeds meer mensen die een huurwoning boven de liberalisatiegrens ("het middensegment") willen huren. Dat werkt door op de gewenste bouwproductie. Aan die productie zijn echter grenzen; de verwachting is dat er de komende tijd op jaarbasis zo'n 70.000 nieuwe woningen gebouwd kunnen worden. Bijna 50.000 daarvan zouden een koopwoning mogen zijn; circa 13.000 een gereguleerde huurwoning en circa 9.000 een huurwoning in het middensegment.

Gedrag van verhuurders van belang

Verder blijkt het verhuurderbeleid van groot belang voor de ontwikkelingen op de woningmarkt. Dat komt doordat de (WWS) kwaliteit van de huurwoningen zodanig is dat deze in veel gevallen verhuurd kunnen worden boven de liberalisatiegrens. Als verhuurders daarop inzetten, kunnen ze op die manier een bijdrage leveren aan de vraag naar woningen in het middensegment en kan dit segment de komende jaren snel in

omvang toenemen. Dit leidt wel tot een verdere afname van de voorraad in het gereguleerde segment. Die voorraad is ook de afgelopen decennia in omvang kleiner geworden. Die afname past bij de verschuiving van de vraag, maar maakt de opgave aan de onderkant van de markt niet makkelijker.

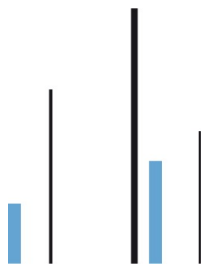
De opgave voor de eerstkomende jaren

Het bijzondere van de actuele opgave is dat er zowel kwantitatief als kwalitatief nuancerende opmerkingen bij gemaakt kunnen worden. Voor wat betreft de kwantitatieve opgave is de huishoudengroei de eerstkomende jaren erg groot maar na 2024 nog maar half zo groot. Waar het de meer kwalitatieve opgave betreft is het zo dat de instroom van asielmigranten, gelet op het beperkte inkomen van deze groep, vraagt om betaalbare huisvesting in de huursector terwijl het nieuwe WoON2015 juist laat zien dat de animo voor geliberaliseerde huurwoningen gestegen is en ook de koopsector na de crisis weer flink in trek is. Beide kanten van de medaille verdienen aandacht.

De ontwikkelingen op de Nederlandse woningmarkt worden voor een belangrijk deel gestuurd door het aanbod. Daarbij reageert het aanbod maar in beperkte mate op de vraag. Dat is al jaren het geval en zeer begrijpelijk gegeven het feit dat (a) woningen een zeer grote investering vragen en (b) het bouwproces vele jaren van voorbereiding vraagt. Voor de grote stroom asielzoekers kunnen derhalve niet zomaar duizenden extra nieuwe woningen gebouwd gaan worden. Te meer omdat ook in financiële zin deze behoefte vanuit de asielinstroom niet past bij de woonlasten die verbonden zijn aan nieuwbouw. Dit betekent dat de asielinstroom de “voorkant” van de woningmarktontwikkelingen niet zal beïnvloeden. Heel anders ligt het bij de “achterkant” van de ontwikkelingen, namelijk het aanbod dat in de bestaande voorraad vrijkomt; en dan met name waar het gaat om gereguleerde huurwoningen in beheer bij woningcorporaties. Daar levert de opgave om 25 of 50.000 extra huishoudens te huisvesten wel een capaciteitsprobleem op, terwijl dit aantal in een breder perspectief van 7,5 miljoen woningen en 1 miljoen vragers op de woningmarkt nog zo overzichtelijk oogt.

Toch ontwikkelt de totale Nederlandse woningmarkt zich in grote lijnen op dit moment gunstig. Na de crisis trekt de productie aan en is de animo voor koopwoningen weer groot terwijl ook het (nieuwe) geliberaliseerde huursegment er goed voor staat. Maar tegelijk ligt er dus een grote opgave om aan de onderkant van de woningmarkt extra mogelijkheden te creëren in een segment dat al jaren onder druk staat.

De woningcorporaties wijzen op jaarbasis circa 200.000 huurwoningen toe aan nieuwe bewoners. Daarvan hebben er circa 130.000 (bron Dvi 2014) een huurprijs onder de aftoppingsgrens. Met de nieuwe passendheidsnorm kan dit aantal wellicht door de corporaties iets vergroot worden. Maar de animo voor deze goedkope huurwoningen is nog veel groter. Van oudsher is dit een segment waar starters (soms jaren) op wachten. De afgelopen jaren zijn er steeds meer groepen bijgekomen die met voorrang geholpen zouden moeten worden in ditzelfde segment: mensen met een zorgbehoefte, spoedzoekers (mensen die net gescheiden zijn of andere problemen ervaren) en nu dus ook de asielzoekers. Dat maakt de opgave er niet gemakkelijker op. Een vergroting van het aanbod betaalbare huurwoningen is dan ook zeer gewenst, al is het met tijdelijke huisvesting. Daarnaast verdienen ook het middensegment en de koopsector aandacht. Het middensegment zou uit moeten groeien tot een substantieel deel van de voorraad. En in de koopsector moet gewaakt worden voor (lokale) oververhitting. Kortom: de sector wacht een uitdaging op meerdere fronten.



Deel I: Kwantitatieve prognose: Primos 2016

De Primos-prognose kent een lange historie van meer dan dertig jaar: in 1981 werd de eerste prognose opgesteld. In die jaren heeft de Primos trendraming een bijdrage geleverd aan tal van beleidsvoornemens verwoord in diverse Rijksrapporten en woonvisies.

De voorlopige versie van de Primos-prognose 2016, zoals die hier besproken wordt, is gemaakt in opdracht het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. In dit rapport worden de voorlopige resultaten van de prognose gepresenteerd, in de wetenschap dat het meest recente WoON nog niet vrijgegeven is en nog niet alle benodigde realisatiecijfers beschikbaar zijn. Het rapport biedt een grote houvast op nationaal niveau voor de definitieve Primos-prognose 2016, die in het najaar van 2016 verschijnt, en sluit aan op de Kernprognose van het CBS die eind 2015 is gepubliceerd.

Ervaringen uit het verleden

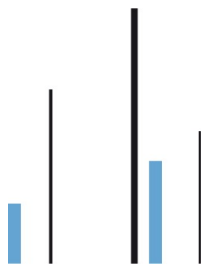
In de publicatie “Primos, transparantie in cijfers” wordt antwoord gegeven op de vraag “Hoe goed is de Primos-prognose eigenlijk wel geweest?”. De in 2001 opgestelde bevolkingsprognose bleek tien jaar later voor 70% van de gemeenten minder dan 5% af te wijken van het feitelijk aantal. Voor Amsterdam, Rotterdam en Den Haag was de afwijking respectievelijk 1%, 5% en 6%. Bij slechts 5% van de gemeenten was de afwijking groter dan 10%. De verklaring voor de grote afwijkingen bleek te zijn gelegen in het feit dat bij sommige gemeenten het aantal woningen dat gebouwd is royaal groter dan wel kleiner geweest is dan in het jaar 2001 verwacht werd. Dit geeft aan dat een goede inschatting van het bouwprogramma van groot belang is voor een zo goed mogelijke prognose.

Leeswijzer

- in hoofdstuk 1 wordt de aanpak kort beschreven;
- in hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de nationale ontwikkelingen;
- in hoofdstuk 3 worden de regionale ontwikkelingen beschreven;
- in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de woningbehoefteberekening;
- In bijlage A wordt dieper ingegaan op de toegenomen instroom van vluchtelingen.

In een aparte rapportage over deze voorlopige versie van de Primos-2016 prognose zijn meer gedetailleerde cijfers per regio terug te vinden.

1



Aanpak Primos model

1.1 Primos: monitoring centraal

De naam Primos staat voor PRognose-, Informatie- en MOnitoring-Systeem. Door deze naam te kiezen heeft ABF Research, vanaf de eerste ontwikkeling van het model, willen aangeven dat een systematische controle en monitoring van de resultaten de sleutel vormt voor een goede prognose. Jaarlijks worden de prognoses opgesteld en het jaar daarop kritisch bezien. Waar nodig en mogelijk wordt het model dan aangepast en wel op een zodanige manier dat het model in staat is een plausibel toekomstbeeld te presenteren.

Overigens is het goed hierbij een onderscheid te maken tussen het Primos-rekenmodel en de resultaten van dit rekenmodel: de Primos-prognose. Het rekenmodel is in staat op basis van verschillende uitgangspunten een prognose op te stellen. Het model kan dus tal van varianten en scenario's doorrekenen. Bij het opstellen van de officiële jaarlijkse Primos-prognose is er altijd voor gekozen om in die prognose de meest recente trends en ontwikkelingen door te trekken naar de toekomst. De officiële Primos-trendprognose beschrijft dus de meest waarschijnlijke demografische ontwikkeling op basis van de huidige trends en inzichten. De trendprognose wordt ook wel de referentieraming genoemd.

Een jaarlijkse prognose als de Primos-prognose wekt alleen vertrouwen als:

- De prognose op zich zelf plausibel is, zowel qua trends als qua verbanden;
- De prognose zich logisch verhoudt tot de prognose van het jaar ervoor;
- Eventuele trendbreuken in een prognose verantwoord kunnen worden.

1.2 Methodiek in hoofdlijnen

In de publicatie "Primos, transparantie in cijfers" is in begrijpelijke taal opgeschreven hoe het model werkt. De werkwijze kan aanvullend daarop als volgt kort beschreven worden.

Simulatie en prognose

Om te komen tot een goede prognose wordt met het model eerst een berekening gemaakt van het verleden. Dat noemen we een simulatie. Zo is voor deze Primos-prognose 2016 met het model een berekening gemaakt voor de periode 2007-2015. Getracht wordt om voor die periode een 'prognose over het verleden' te maken die vanaf het startpunt in 2007 de cijfers voor 2015 goed berekent. Om daarvoor te zorgen worden tal van parameters ingesteld, bijvoorbeeld parameters over gemeentelijke verschillen in sterftetekansen of individualiseringsparameters. Wanneer met die parameters de bekende cijfers voor 2015 goed 'gesimuleerd' kunnen worden, wordt met diezelfde parameters een prognose voor de toekomst opgesteld.

Uitgangspunt: nationale CBS-prognose

De nationale CBS-prognose vormt het uitgangspunt voor de Primos-prognose. Dit betekent dat de Primos-prognose de nationale CBS-prognose vertaalt naar provincies, regio's, gemeenten en delen van gemeenten.

Geboorte en sterfte

De berekening (zowel voor de simulatie- als de prognoseperiode) start met een berekening van het aantal geboorten en sterftegevallen per gemeente. Hiervoor wordt het aantal geboorten en sterftegevallen uit de nationale prognose toegedeeld aan gemeenten, rekening houdend met de bevolkingsopbouw van de verschillende gemeenten (een vergrijsde gemeente zal meer sterftegevallen hebben dan een jonge groeigemeente), en rekening houdend met de verschillen die er tussen gemeenten zijn in geboortecijfers en sterftekansen.

Buitenlandse migratie

Het aantal buitenlandse migranten per gemeente wordt op een soortgelijke wijze afgeleid uit de nationale CBS-prognose. Dit gebeurt op basis van de aantallen buitenlandse migranten per gemeente in het recente verleden waarbij bovendien rekening wordt gehouden met de nationaliteit van de buitenlandse migranten. Wanneer het CBS in zijn nationale prognose bijvoorbeeld een extra instroom van buitenlandse migranten uit Marokko verwacht, wordt deze instroom vooral toegedeeld aan gemeenten die in het recente verleden relatief veel mensen uit Marokko hebben opgevangen.

Binnenlandse migratie

Bij de binnenlandse migratie wordt onderscheid gemaakt tussen langeafstandsmigratie waarbij vooral werkgelegenheid en studie als voornaamste motieven een rol spelen, en korteaftandsmigratie waarbij de woningmarkt een rol speelt. Vanuit het totaal aantal migranten dat voor de afgelopen jaren bekend is in combinatie met de geschatte woningmarkt migratie wordt in de simulatieperiode de langeafstandsmigratie geschat. De langeafstandsmigratie wordt voor het verleden uitgedrukt in parameters en percentages (van gemeente X naar gemeente Y gaat een bepaald percentage in leeftijdsgroep Z). Deze parameters worden ook in de prognose gehanteerd.

Voor de woningmarkt migratie wordt een rekenmodel gehanteerd waarin vraag naar en aanbod van woningen berekend wordt – uitgesplitst naar eigendomsvorm (huur-koop) en bouwvorm (eengezins-meergezins). Hierbij wordt gebruik gemaakt van parameters die afgeleid zijn uit het Woononderzoek Nederland (bijvoorbeeld x% van de 25-34 jarigen wil verhuizen en y% daarvan zoekt een eengezinskoopwoning). Op deze manier worden vraag en aanbod berekend en van daaruit de te verwachten verhuisstromen.

Hierbij wordt de woningmarkt migratie niet op gemeentelijk niveau berekend maar op lager niveau, namelijk het niveau van CBS-buurtten. Op deze manier wordt bovendien rekening gehouden met het woonmilieu van het woningaanbod en de mate waarin er vraag is naar dat woonmilieu. De woonmilieus lopen daarbij uiteen van centrum stedelijk (bijvoorbeeld in het centrum van Amsterdam) tot landelijk perifeer (in Oost Groningen).

Om die berekening te kunnen maken over een reeks van jaren wordt door het model op buurtniveau berekend hoeveel huishoudens (naar leeftijd en soort huishouden) er op enig moment zijn en hoeveel er bijkomen en afgaan door de woningmarkt migratie. Over de huishoudenverandering door andere oorzaken (samenwonen, scheiden, etc.) gaat het volgende item.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat de berekening van de woningmarktmigratie op buurniveau ertoe leidt dat de uitkomst voor een gemeente gebaseerd is op de som van de buurten binnen die gemeenten (via de zogenoemde ‘bottom up’ benadering).

Huishoudenverandering

De bevolking wordt in het model getypeerd naar leeftijd, geslacht en huishoudentype (alsmede etniciteit). Van hieruit worden huishoudens berekend: alleenstaanden, samenwonende partners met en zonder kinderen, eenoudergezinnen en een restgroep overige huishoudens (bijvoorbeeld twee samenwonende broers). De veranderingen die zich voordoen in deze huishoudens worden binnen het model berekend met behulp van ‘overgangskansen’ die het bekende gedrag van mensen beschrijven: van thuiswonend kind naar alleenstaand, van alleenstaand naar samenwonend, van samenwonend naar gescheiden, etc. Over deze huishoudenovergangen zijn CBS-cijfers bekend, zodat de kansen op dit soort veranderingen en het verloop van die kansen in samenhang met de leeftijd gebaseerd zijn op waargenomen aantallen.

Deze berekeningen worden eerst op nationaal niveau gemaakt. Vervolgens worden de overgangen van bijvoorbeeld thuiswonend kind naar alleenstaand, toegeedeeld aan gemeenten, net zoals dat gebeurt bij geboorte en sterfte. De berekeningen voor de eerder genoemde simulatieperiode bieden daarbij houvast om te komen tot goede gemeente specifieke cijfers, die immers over de periode 2007-2015 moeten resulteren in de juiste (vanuit Basisregistratie Personen, ofwel BRP, bekende) aantallen huishoudens aan het eind van deze periode.

Samenvattend

Op deze wijze wordt getracht de huidige trends naar de toekomst door te trekken op verschillende schaalniveaus: woningmarktmigratie op buurniveau, geboorte en sterfte op gemeentenniveau, langafstandsmigratie op regionaal niveau en langetermijntrends in geboorte, sterfte en buitenlandse migratie op landelijk niveau; dit laatste aanhakend bij de meest recente CBS-prognose.

1.3 Aanpassingen en verbeteringen in Primos 2016

De voorgaande versie van de Primos-prognose die ABF Research in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft gemaakt is de Primos-prognose 2013 geweest. In de Primos-prognose 2016, en haar voorgangers Primos 2014 en Primos 2015, zijn naast de eerder benoemde ‘algemene’ aanpassingen op enkele specifieke vlakken wijzigingen aangebracht ten opzichte van de Primos-prognose 2013. Deze aanpassingen en verbeteringen zijn hieronder beschreven.

Meest recente nationale prognose van het CBS en het WoON

In Primos 2016 is de CBS Kernprognose (Van Duin et al; 2015) van eind 2015 verwerkt. Ten opzichte van de nationale prognose die in Primos 2013 is verwerkt (Bevolkingsprognose 2012-2060) heeft het CBS haar nationale prognose op de korte termijn tot 2020 aanzienlijk omhoog bijgesteld. Onder meer als gevolg van een veronderstelde toename van asiel- en arbeidsimmigratie ligt het migratiesaldo in de eerste jaren tot 30 duizend hoger. Als gevolg hiervan telt Nederland in 2016 volgens de laatste prognose 54 duizend inwoners meer dan in de voorgaande CBS-prognose. In 2020 en 2025 is het verschil respectievelijk 197 duizend en 227 duizend.

Daarnaast zijn voor Primos 2016 de parameterschattingen mede op basis van het WoON 2015 uitgevoerd. Voor Primos 2013 was het WoON 2012 het meest recente onderzoek.

Overgang naar de BAG

Vanaf 2012 stelt het CBS de woningvoorraad vast op basis van de gegevens uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Daarvoor werd gebruik gemaakt van het Woningregister. In Primos 2013 is voor de laatste keer gebruik gemaakt van woningvoorraadcijfers die gebaseerd zijn op het Woningregister. Vanaf Primos 2014 wordt de BAG gevolgd.

De overgang naar de BAG raakt de Primos-prognose op meerdere punten. In het Woningregister werden woningen en andere vormen als wooneenheden apart onderscheiden. In de BAG bestaat dat verschil niet en spreekt met over verblijfsobjecten met een woonfunctie. Het aantal woongelegenheden volgens de BAG bedroeg volgens het CBS op 1 januari 2012 7,387 miljoen. Op hetzelfde peilmoment telde het Woningregister 121 duizend minder. Het verschil tussen beide registratiegegevens komt voort uit eerdergenoemde definitieverschil. Dit raakt ook de woningbehoefte, die inmiddels niet meer wordt uitgedrukt in zelfstandige woningen zoals in Primos 2013, maar in zelfstandige woongelegenheden.

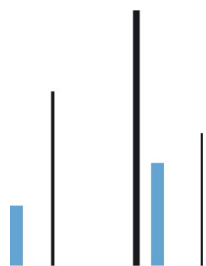
Aanpassing institutionele bevolking

Vanaf 2015 heeft het CBS de waarneming van institutionele huishoudens volledig herzien. Onderdeel van de nieuwe methode is dat ook personen die verblijven in een asielzoekerscentrum (en ingeschreven zijn in de GBA) tot de institutionele bevolking gerekend worden. Van 2013 op 2014 is dan ook sprake van een trendbreuk bij het onderscheid tussen particuliere en institutionele huishoudens. Als gevolg hiervan is de institutionele bevolking in 2014 met 35 duizend (16%) toegenomen ten opzichte van het jaar daarvoor. In Primos 2015 werd voor het eerst rekening gehouden met deze wijziging in de huishoudensstatistiek. Tegelijk is het aantal particuliere huishoudens tussen 2013 en 2014 met slechts 20 duizend toegenomen, waar dit in voorgaande jaren minimaal 55 duizend is geweest. In 2015 is deze dip voorbij en ligt de toename van het aantal huishoudens ten opzichte van het voorgaande jaar op 75 duizend.

Actualisatie woningbouwplannen

Alle provincies zijn in het voorjaar van 2015 verzocht de laatste inventarisatie van de gemeentelijke bouwplannen aan te leveren. De plannen zijn in verschillend format en detailniveau aangeleverd, en vervolgens door ABF Research verwerkt in een database. Onderdeel van deze verwerking was een plausibiliteitscontrole, waarbij de geleverde informatie per gemeente beoordeeld is op ontwikkelingen uit het verleden en de cijfers die in het kader van de vorige Primos-raming geleverd waren. In een aantal gevallen heeft deze controle geleid tot een bijstelling van de geleverde gegevens.

2



Nationale ontwikkelingen

De ontwikkelingen op de woningmarkt worden sterk bepaald door demografische ontwikkelingen: zowel de bevolkingsontwikkeling als de huishoudenontwikkeling spelen een belangrijke rol. Verder spelen natuurlijk ook andere factoren een rol. Vooral voor de korte termijn is de economische ontwikkeling van belang. Bovendien hebben beleidsmaatregelen invloed op de ontwikkeling.

De bevolkingsontwikkeling bepaalt in belangrijke mate, maar niet alleen, de huishoudenontwikkeling. Ook sociaal-culturele ontwikkelingen (opvattingen, normen en waarden en trends) zijn van invloed op de wijze waarop mensen al dan niet samenwonen en daarmee op de huishoudenontwikkeling. In dit hoofdstuk worden de nationale ontwikkelingen ten aanzien van bevolking en huishoudens beschreven.

Op landelijk niveau wordt hierbij volledig uitgegaan van de nationale bevolkingsprognose van het CBS. In de Primos-prognose 2016 is aangesloten bij de CBS-prognose 'Kernprognose 2015-2060: Hoge bevolkingsgroei op korte termijn' die eind 2015 is gepubliceerd. Het belangrijkste verschil tussen deze CBS-prognose en CBS-prognose uit 2012 'Bevolkingsprognose 2012-2060: Langer leven, langer werken', is dat het aantal inwoners omhoog is bijgesteld.

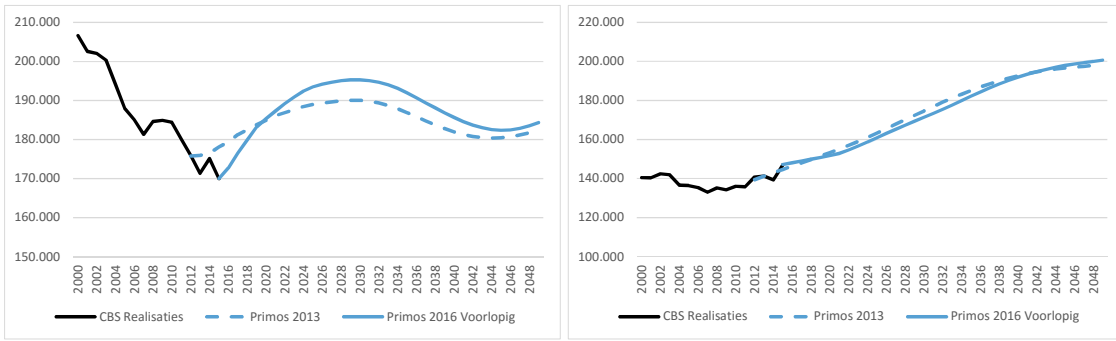
2.1 De bevolkingsontwikkeling

Uitgangspunt in de prognose vormen de cijfers uit de CBS bevolkingsstatistiek welke gebaseerd zijn op de Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens (GBA). Figuur 2.1 laat de verwachte aantallen geboorten (links) en sterftegevallen (rechts) zien volgens de nieuwste Primos-prognose en die uit 2013. Het aantal geboorten wordt voor de eerstkomende jaren nu lager ingeschat dan in de voorgaande prognose. De nieuwste verwachtingen rondom geboorten sluiten daarmee beter aan bij de recente ontwikkelingen, waarin een afname in de geboorten vooral bij jonge vrouwen zichtbaar is. Omdat de geboorte bij vrouwen laat in de dertig en in de veertig jaar wel op peil is gebleven, is de gemiddelde leeftijd waarop vrouwen kinderen krijgen toegenomen.

Vanaf 2020 wordt het aantal geboorten hoger verwacht dan eerder werd aangenomen. Dit heeft niet te maken met een wijziging in het gemiddeld aantal kinderen per vrouw, maar is het gevolg van de omhoog bijgestelde immigratie, waarover later meer. Onder de immigranten bevinden zich vrouwen van wie een deel in Nederland kinderen zal krijgen.

De verwachting voor het aantal sterftegevallen in Primos-prognose 2016 wijkt nauwelijks van de Primos-prognose 2013. Tussen 2020 en 2040 ligt is het aantal sterftegevallen licht naar beneden bijgesteld, vanaf 204 licht omhoog.

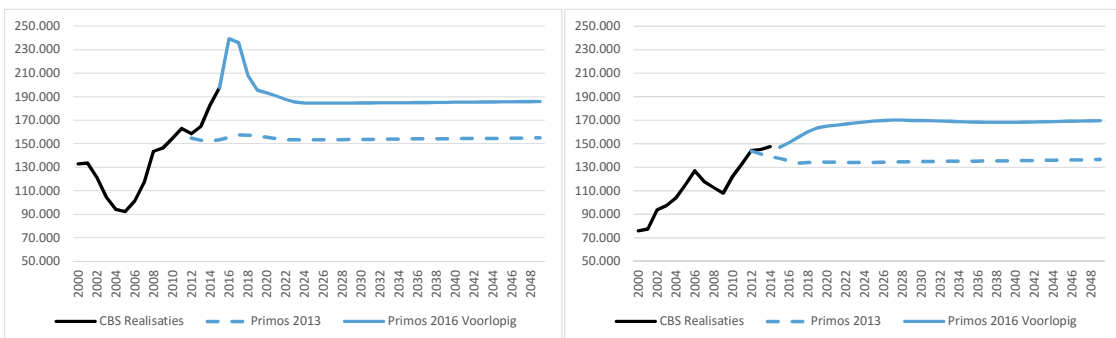
Figuur 2.1 Aantal geboorten (links) en sterfgevallen (rechts), 2000-2050



Sinds het Syrische conflict in 2013 is het aantal vluchtelingen naar Europa toegenomen. Vanaf medio 2015 is dat ook in Nederland te merken. De grootste groepen van vluchtelingen betreffen mensen uit Syrië en Eritrea. Asielzoekers uit deze twee landen krijgen meestal een verblijfstatus, wat mede leidde tot de forse stijging van de asielmigratie in 2015. Na toekenning van asiel is er een mogelijkheid om gezinsleden te doen nareizen. In de Kernprognose voorziet het CBS in 2016 een stijging van het aantal asielmigranten ten opzichte van 2015 – tot 69 duizend. In 2017 en 2018 wordt nog gerekend op 62 duizend en 32 duizend asielmigranten, waarna tot 2024 een geleidelijke afbouw van de asielmigratie volgt. Vanaf 2024 wordt uitgegaan van een jaarlijkse instroom van 7.800 asielmigranten. In de bijlage wordt verder ingegaan op het asielmigratievraagstuk.

In de Primos-prognose 2016 ligt de immigratie dan ook vanwege de extra asielmigratie aanzienlijk hoger dan in de Primos-prognose 2013 (figuur 2.2 links). Van 198 duizend in 2015 neemt het aantal immigranten in 2016 toe tot 239 duizend. Voor de langere termijn vanaf 2024 is het aantal immigranten (185 duizend) gelijk aan het niveau van voor de vluchtelingencrisis. Dat is circa 30 duizend hoger dan de prognose van 2013, voornamelijk vanwege de omhoog bijgestelde arbeidsmigratie. De verwachtingen voor de emigratie hebben te maken met de veronderstellingen rondom de immigratie. Een deel van de extra asielmigranten zal na een aantal jaar Nederland weer verlaten. Een deel zal terugkeren naar het land van herkomst, een deel zal zich elders (in Europa) vestigen. Op de lange termijn wordt uitgegaan van 170 duizend emigranten per jaar, 30 duizend meer ten opzichte van de vorige prognose.

Figuur 2.2 Immigratie (links) en emigratie (rechts) 2000-2030

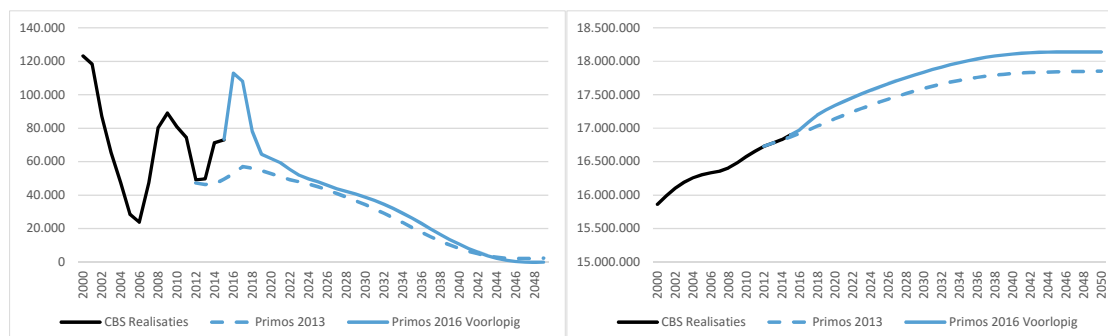


De toename van het aantal immigranten resulteert een grotere buitenlandsmigratiesaldo. Vooral als gevolg daarvan wordt nu voor de nabije toekomst een grotere groei van het aantal inwoners verwacht. Ook verder

naar de toekomst ligt de groei van het aantal inwoners in Primos 2016 hoger dan in Primos 2013 (figuur 2.3 links).

Dit betekent dat het totaal aantal inwoners in de nieuwe prognose hoger uitkomt, namelijk op 17,84 miljoen inwoners in 2030 tegenover 17,59 miljoen volgens de vorige prognose (figuur 2.3). Dat is een verschil van 240.000 inwoners in Nederland in 2030.

Figuur 2.3 Groei van het aantal inwoners (links) en totaal aantal inwoners (rechts), 2000-2050



2.2 De huishoudenontwikkeling

Uitgangspunt in de prognose vormen de cijfers uit de CBS huishoudenstatistiek welke gebaseerd zijn op de Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens (GBA). De ontwikkeling van het aantal huishoudens hangt af van ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw en van het huishoudenvormende gedrag van die bevolking. Daarbij gaat het om de processen als uit-huis-gaan, gaan samenwonen, scheiden, opnieuw gaan samenwonen, verweduwen en de overgang naar intramurale voorzieningen (tehuizen). Hieromtrent zijn gegevens beschikbaar waarmee het aantal overgangen tussen huishoudenposities gekwantificeerd kan worden.

In de Primos-huishoudenprognose wordt overigens, naast leeftijd en geslacht, ook rekening gehouden met het opleidingsniveau omdat dit van invloed blijkt te zijn op het huishoudenvormende gedrag. Ook tussen etnische groepen bestaan verschillen in huishoudenvormend gedrag. Ook met deze verschillen wordt in de prognose rekening gehouden.

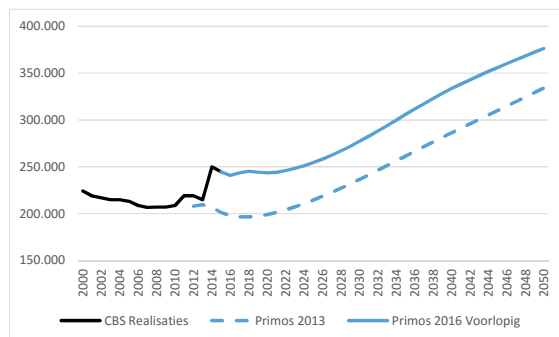
Bevolking in institutionele huishoudens

Een bijzondere groep inwoners wordt gevormd door de groep die woonachtig is in zogenaamde institutionele voorzieningen. Deze personen vormen geen huishouden volgens de CBS-definitie, maar maken onderdeel uit van de institutionele bevolking. Institutionele voorzieningen kunnen globaal worden onderscheiden in verzorgingshuizen, verpleeghuizen en overige instituties (kloosters, gevangenissen). De bewoners van verzorgings- en verpleeghuizen bestaan voor het overgrote deel uit ouderen. De gemiddelde leeftijd waarop mensen naar dit type instituties gaan is in de afgelopen decennia sterk gestegen. Ouderen blijven steeds langer zelfstandig wonen. Het Rijksbeleid is er op gericht om het aantal tehuisbewoners verder terug te dringen. Sinds het zogeheten 'Lenteakkoord' uit 2012 wordt in de Primos-prognose rekening gehouden met het extramuraliseringsbeleid, waarbij geen nieuwe instroom in tehuizen meer wordt toegelaten voor cliënten met een zorgzwaartepakket van categorie 1, 2 of 3.

Vanaf 2015 heeft het CBS de waarneming van institutionele huishoudens volledig herzien. Onderdeel van de nieuwe methode is dat ook personen die verblijven in een asielzoekerscentrum (en ingeschreven zijn in de GBA) tot de institutionele bevolking gerekend worden. Van 2013 op 2014 is dan ook sprake van een trendbreuk bij het onderscheid tussen particuliere en institutionele huishoudens. Als gevolg hiervan is de institutionele bevolking in 2014 met 35 duizend (16%) toegenomen ten opzichte van het jaar daarvoor. De gevolgen voor de particuliere huishoudens zijn in het bijzonder zichtbaar bij de alleenstaande huishoudens.

In figuur 2.4 staat het resultaat van de Primos-prognose. De verwachting volgens de Primos-prognose 2016 is dat de bevolking in instituties ondanks de vergrijzing in de komende tien jaar een vergelijkbare ontwikkeling zal kennen als in de Primos-prognose 2013. Het grote verschil in de beginsituatie, als gevolg van de gewijzigde definitie, is duidelijk zichtbaar.

Figuur 2.4 Aantal personen in instituties, 2000-2050

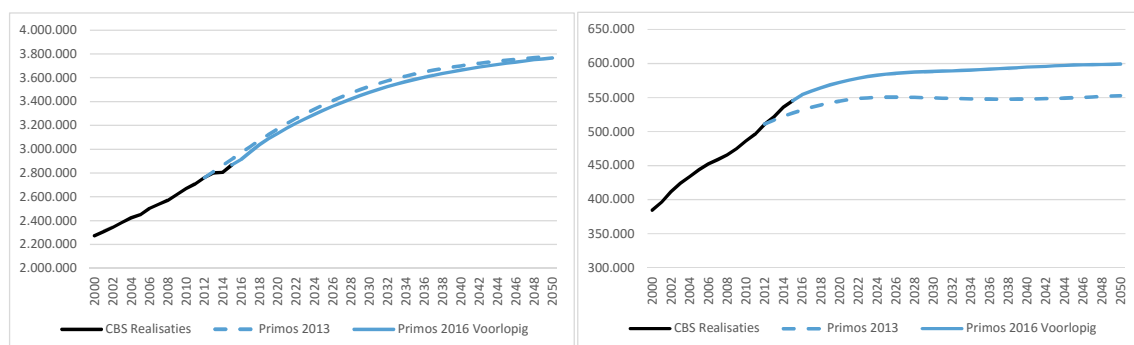


Particuliere huishoudens

Figuur 2.5 laat (links) de verwachte aantallen alleenstaanden zien. De eerder benoemde trendbreuk als gevolg van de gewijzigde definitie van institutionele huishoudens zorgt per 1 januari 2015 in de nieuwste prognose voor een wat lagere uitgangssituatie dan in voorgaande Primos-prognoses het geval was. Het verschil is dan bijna 50 duizend huishoudens. Gedurende de gehele periode is het aantal alleenstaanden in de prognose van 2016 net wat lager dan van 2013. Naar verwachting zal het aantal alleenstaanden in 2030 uitkomen op 3,48 miljoen, tegen 3,53 miljoen in de Primos-prognose 2013 – op termijn een verschil van 50 duizend huishoudens, zoals dat ook in 2015 geconstateerd is.

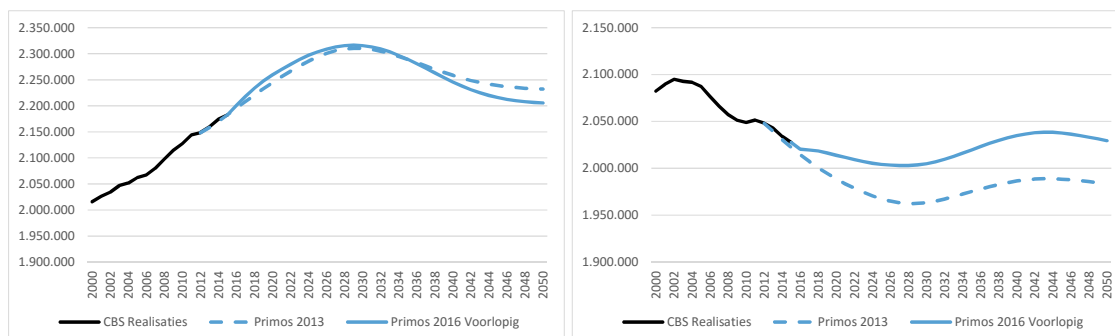
Waar het gaat om de veel kleinere groep eenoudergezinnen (rechts) is de verwachting voor 2030 omhoog bijgesteld. In de nieuwste prognose worden bijna 39.000 meer eenoudergezinnen verwacht in 2030.

Figuur 2.5 Aantal alleenstaanden (links) en eenoudergezinnen (rechts), 2000-2030



Figuur 2.6 laat zien hoe het aantal samenwonenden zonder (links) en met kinderen (rechts) zich ontwikkelt. Voor de samenwonenden zonder kinderen is de prognose op lange termijn lager dan de vorige prognose. Tot 2030 verloopt de ontwikkeling van paren zonder kinderen in beide prognose min of meer gelijk, maar vanaf 2035 komt het aantal paren zonder kinderen in de Primos-prognose 2016 lager uit. Het aantal paren met kinderen in 2013 ligt in de Primos-prognose 2016 bijna 42.000 hoger. Het verschil met de Primos-prognose 2013 neemt tot 2050 toe tot 46.000. Dit heeft zowel te maken met een hoger aantal geboorten als met een latere leeftijd van uithuisgaan van thuiswonende kinderen.

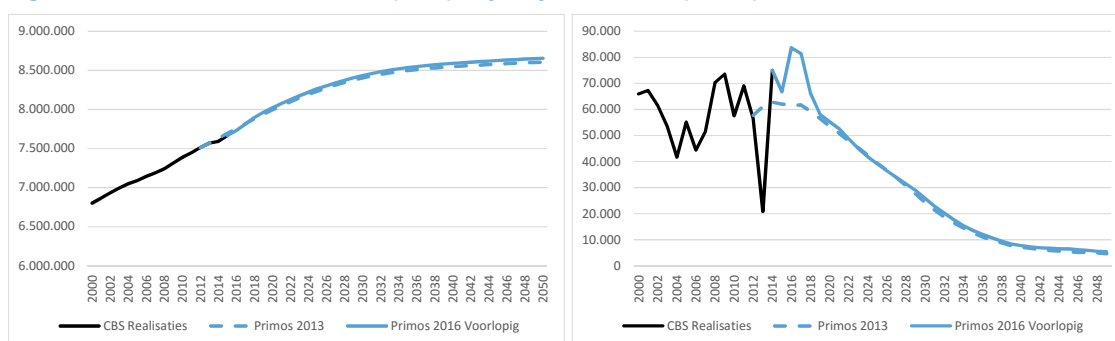
Figuur 2.6 Aantal samenwonenden zonder (links) en met kinderen (rechts), 2000-2030



Figuur 2.7 (links) laat ten slotte zien dat de nieuwe Primos-huishoudenprognose al met al niet veel anders uitkomt dan de huishoudenprognose uit de Primos-prognose 2013. In 2030 worden in Primos 2016 31 duizend meer huishoudens verwacht dan in de prognose van 2013. Op de langere termijn loopt het verschil op tot 50 duizend huishoudens.

Ook de jaarlijkse toename van het aantal huishoudens (figuur 3.6 rechts) ligt in lijn met de voorgaande prognose, uitgezonderd de eerstkomende jaren. Beide prognoses laten zien dat de jaarlijkse huishoudentoe name daalt, naar 50.000 rond 2020 en 25.000 rond 2030. Op de langere termijn vlak t de huishoudensgroei verder af naar een jaarlijkse toename van ruim 5.000.

Figuur 2.7 Totaal aantal huishoudens (links) en jaarlijkse toename (rechts), 2000-2030



Voor 2030 worden in de nieuwste prognose 31 duizend huishoudens meer verwacht ten opzichte van de vorige prognose uit 2013. Gegeven het verschil in de bevolkingsomvang in hetzelfde jaar – 240 duizend inwoners meer in de Primos-prognose 2016 – is de huishoudenstoename enigszins bescheiden. Hier zijn twee redenen voor aan te dragen.

Ten eerste is tussen 2013 en 2014 een definitiewijziging opgetreden, waardoor het aantal huishoudens met ongeveer 35 duizend is 'afgenomen'. Zonder deze wijziging zou het verschil in huishoudens in 2030 volgens de nieuwste prognose ongeveer 65 duizend hoger zijn uitgevallen.

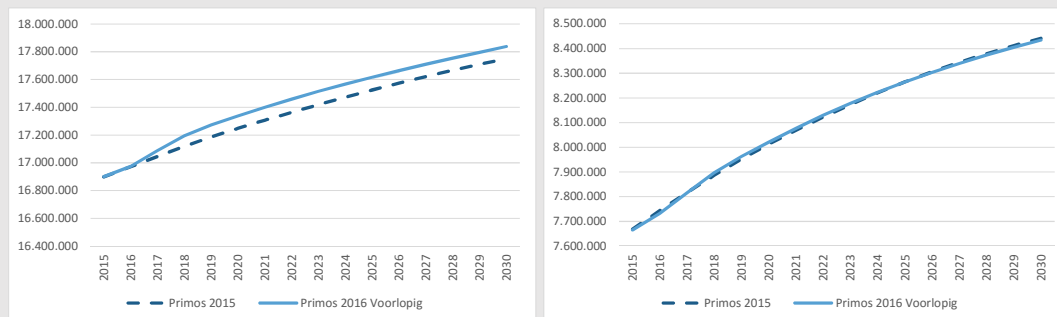
De tweede reden betreft een demografische en meer structurele ontwikkeling. De laatste jaren blijken kinderen pas op wat hogere leeftijd het ouderlijk huis te verlaten. Volgens het CBS waren jongeren in 2012 gemiddeld 22,8 jaar; tien jaar daarvoor gemiddeld bijna een half jaar jonger. Deze structurele lange termijn ontwikkeling is recent nog enigszins verscherpt door het sociaal leenstelsel waardoor vooral jonge studenten langer thuis blijven wonen. Dit komt in het voorgaande tot uiting in de prognoses voor de alleenstaanden: de groei van de alleenstaanden tussen 2015 en 2030 is min of meer vergelijkbaar, terwijl alle type meerpersoonshuishoudens in dezelfde periode een grotere groei doormaken en daardoor in de nieuwste prognose hoger uitvallen. Binnen de alleenstaande huishoudens neemt tot 2030 het aantal jonge huishoudens (tot 25 jaar) in de Primos-prognose 2016 harder af dan in de Primos-prognose 2013.

Vergelijking Primos 2016 met Primos 2015

Het effect van langer thuiswonende kinderen komt beter tot uiting wanneer Primos 2016 vergeleken wordt met Primos 2015. Ten eerste wordt in Primos 2015 eveneens rekening gehouden met gewijzigde definitie van de institutionele bevolking. Daarnaast is Primos 2015 gebaseerd op de Bevolkingsprognose 2014-2060 die eind 2014 door het CBS is gepubliceerd. Deze nationale prognose van het CBS toont meer overeenkomst met de Kernprognose 2015 dan de Bevolkingsprognose 2012, die ten grondslag ligt aan Primos 2013. Het grootste verschil tussen Primos 2015 en Primos 2016 betreft de veronderstellingen rondom asielmigratie tot 2020.

Figuur 2.8 (links) laat zien dat in die periode het verschil in bevolkingsomvang tussen Primos 2015 en 2016 gemaakt wordt, waarna dit verschil min of meer constant (bijna 90 duizend) blijft. De extra inwoners leiden tot 2020 nog tot bijna 10 duizend extra huishoudens (rechts), maar nadien verdwijnt dit verschil. Het aantal huishoudens in 2030 ligt in Primos 2015 zelfs licht hoger. Vooral de ontwikkeling van het aantal jonge alleenstaanden in Primos 2016 blijft achter op de ontwikkeling in Primos 2015.

Figuur 2.8 Totaal aantal inwoners (links) en huishoudens (rechts), 2015-2030

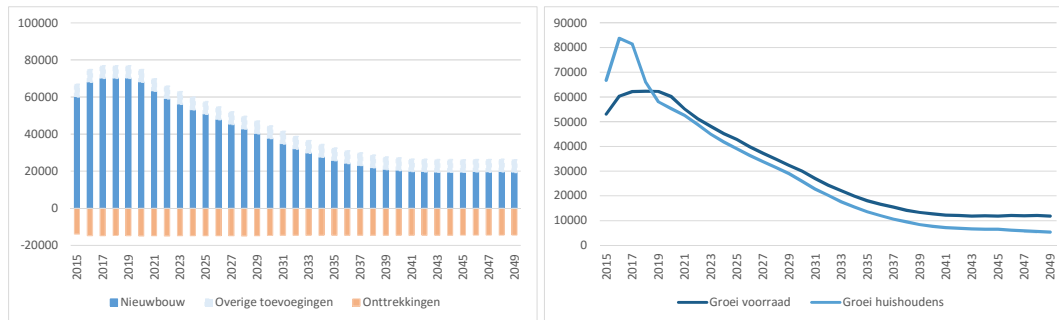


2.3 Woningvoorraadontwikkeling

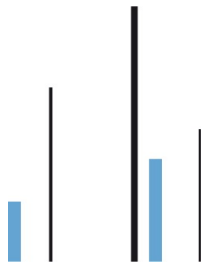
Op basis van een inventarisatie van provinciale bouwplannen en in overleg met het ministerie van BZK zijn veronderstellingen geformuleerd ten aanzien van de bouwproductie. In de Primos-prognose 2016 wordt uitgegaan van een bouwproductie die voor heel Nederland oploopt naar bijna 70.000 woningen op jaarbasis in 2016-2020. Na 2020 wordt de nieuwbouwproductie geleidelijk afgebouwd. Voor de langere termijn (na

2025) wordt uitgegaan van een bouwprogramma waarbij de groei van de voorraad op regionaal niveau gelijk opgaat met de demografische groei van het aantal huishoudens. Gedurende de gehele periode vanaf 2016 vinden jaarlijks circa 15.000 onttrekkingen plaats.

Figuur 2.9 Veronderstelde aantallen met betrekking tot nieuwbouw en onttrekkingen (links) en groei van de voorraad versus groei van het aantal huishoudens (rechts), 2015-2049



3



Regionale ontwikkelingen

3.1 De regionale bevolkingsontwikkeling

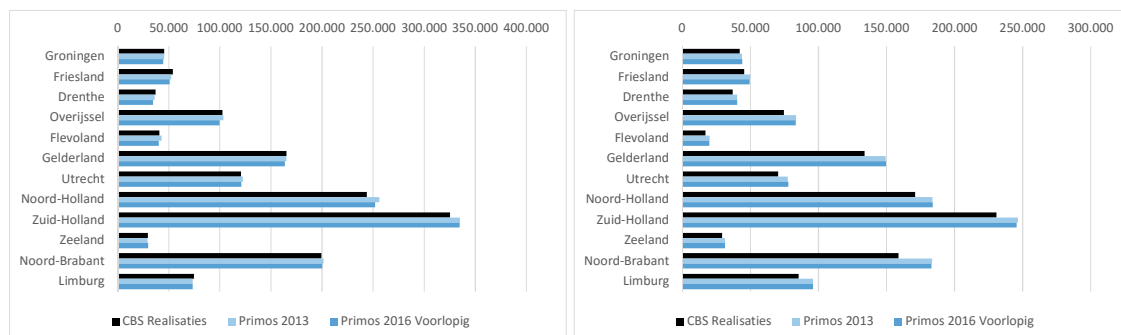
Gemeenten en regio's onderscheiden zich van elkaar in bevolkingsopbouw, huishoudensamenstelling, opleidingsniveau, aanwezigheid van onderwijsvoorzieningen, de arbeidsmarkt, economische ontwikkeling, woningvoorraad en woningbehoefte. Al deze veelal historisch gegroeide verschillen leiden ertoe dat gemeenten en regio's ieder een eigen demografische ontwikkeling doormaken. In dit hoofdstuk wordt de Primos-prognose in eerste instantie op provinciaal niveau beschreven. Op dit schaalniveau zijn er duidelijk regionale verschillen aanwijsbaar.

Geboorte

Binnen Nederland bestaan duidelijke gemeentelijke verschillen in vruchtbaarheidsniveau: vrouwen krijgen in de ene gemeente gemiddeld meer kinderen dan in de andere gemeente. Deze verschillen hangen onder meer samen met sociaal-culturele verschillen en gemeentelijke verschillen in opleidingsniveau. Voor een deel worden deze verschillen in stand gehouden door 'selectieve migratie'. Zo zijn de grotere steden altijd al aantrekkelijk geweest voor jongeren die zich daar relatief veel vestigen. Maar degenen die kinderen willen krijgen vertrekken vaak weer naar minder stedelijke gemeenten in de omgeving. In de zeventiger jaren zijn de gemeentelijke vruchtbaarheidsverschillen aanzienlijk afgenomen. Aan het eind van de tachtiger jaren is dit 'convergentieproces' echter tot stilstand gekomen. In de Primos-prognose wordt verondersteld dat in de prognose gemeentelijke verschillen blijven bestaan in gemiddeld kindertal.

In figuur 3.1 is (links) het aantal geboorten per provincie weergegeven. Allereerst voor de afgelopen acht jaar (2007-2015). Vervolgens is het verwachte aantal geboorten voor de periode 2015-2022 weergegeven volgens de vorige Primos-prognose uit 2013 en de nieuwe Primos-prognose van 2016. De provinciale verschillen uit het recente verleden blijven gehandhaafd in de prognoses.

Figuur 3.1 Aantal geboorten (links) en sterfgevallen (rechts), voor de jaren 2007-2014 (CBS/GBA) en 2015-2022 (Primos-prognose 2013 en 2016)



Sterfte

Binnen Nederland bestaan niet-verwaarloosbare gemeentelijke verschillen in sterftekansen. In Zeeland worden mensen gemiddeld ouder dan in Noord-Brabant of Limburg. In onderzoek is een verband gelegd met (vroegere) ongezonde werkomstandigheden als werk in de mijnen en textielindustrie, met verschillen in levensstijl en met de kwaliteit van medische voorzieningen. Overigens konden met deze analyses niet alle verschillen geheel verklaard worden. In de Primos-prognose wordt verondersteld dat de bestaande verschillen ook in de toekomst blijven bestaan.

In figuur 3.1 is (rechts) het aantal sterfgevallen per provincie weergegeven: voor de afgelopen acht jaar (2007-2014) en voor de periode 2015-2022 volgens de vorige Primos-prognose 2013 en de nieuwe Primos-prognose 2016. Opnieuw zijn de regionale verschillen die uit het recente verleden blijken terug te zien in de prognoses.

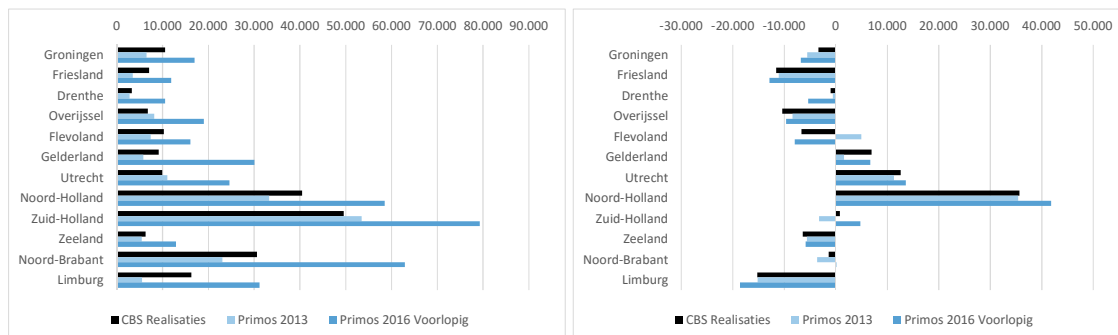
Buitenlandse migratie

In de Primos-prognose worden de door het CBS geraamde nationale aantallen immigranten en emigranten verdeeld over de gemeenten aan de hand van een op basis van het verleden geschat spreidingspatroon. In dat patroon wordt overigens ook rekening gehouden met de nationaliteit van de buitenlandse migranten.

In de cijfers over het vertrek naar het buitenland worden de administratieve correcties meegenomen. Administratieve correcties hebben doorgaans namelijk betrekking op 'ongeregistreerde' emigratie: vertrek zonder dat mensen zich afgemeld hebben voor het GBA. Ook in de nationale prognose van het aantal emigranten is het saldo van de administratieve correcties verwerkt.

In figuur 3.2 is (links) het buitenlands migratiesaldo per provincie weergegeven: voor de afgelopen acht jaar (2007-2014) en voor de periode 2015-2022 volgens de vorige Primos-prognose 2013 en de nieuwe Primos-prognose 2016. In de afgelopen jaren heeft de buitenlandse migratie kleinere saldi opgeleverd dan voor de komende jaren verwacht wordt: de zwarte balkjes (verleden) zijn duidelijk kleiner dan de (licht)blauwe (prognose). Verder is te zien dat in de huidige prognose op een groter buitenlands migratiesaldo wordt gerekend dan in de vorige prognose het geval is: de donkerblauwe (Primos-prognose 2016) zijn groter dan de lichtblauwe blokjes (Primos-prognose 2013). Dit is een direct gevolg van de veronderstellingen omtrent de buitenlandse migratie in de nationale CBS-prognoses.

Figuur 3.2 Buitenlands migratiesaldo (links) en binnenlands migratiesaldo (rechts), voor de jaren 2007-2015 (CBS/GBA) en 2015-2022 (Primos-prognose 2013 en 2016)



Binnenlandse migratie

Jaarlijks verhuizen rond de 600 duizend personen naar een andere gemeente. De binnenlandse migratie is daarmee een belangrijk onderdeel van de gemeentelijke bevolkingsprognose. In hoofdstuk **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** is toegelicht dat het Primos model onderscheid maakt tussen langeafstandsmigratie, waarbij werkmotieven en studiemotieven overheersen, en korteaafstandsmigratie, waarbij woningmarktmotieven overheersen.

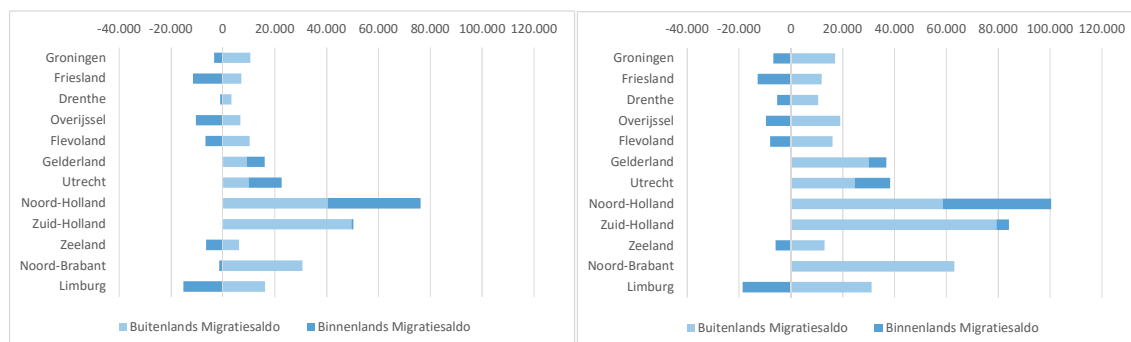
In figuur 3.2 is (rechts) het binnenlands migratiesaldo per provincie weergegeven: voor de afgelopen acht jaar (2007-2014) en voor de periode 2015-2022 volgens de vorige Primos-prognose 2013 en de nieuwe Primos-prognose 2016. Op basis van trends in het recente verleden is in de nieuwe prognose een migratiesaldo per provincie berekend dat op onderdelen afwijkt van de vorige prognose en het recente verleden. Hier valt het volgende op:

- Voor Groningen, Friesland, Drenthe, Overijssel, Zeeland en Limburg wordt een groter vertrekoverschot verwacht dan bij de vorige prognose;
- Voor Flevoland wordt nu een vertrekoverschot verwacht waar dat in de vorige prognose een vestigingsoverschot was;
- Voor de provincies Zuid-Holland en Noord-Brabant werd in de prognose van 2013 een vertrekoverschot verwacht. Dit in de Primos-prognose van 2016 niet meer het geval – in Zuid-Holland wordt een vestigingsoverschot aangenomen;
- In Gelderland, Utrecht en Noord-Holland wordt een groter vestigingsoverschot verwacht dan in voorgaande prognose.

Wanneer het gezamenlijk effect van het buitenlands en binnenlands migratiesaldo over de afgelopen acht jaar en voor de komende acht jaar naast elkaar gezet wordt, is goed zichtbaar dat de Primos-prognose in hoge mate een trendprognose is. De prognose verschilt van het recente verleden vooral op het volgende:

- Bij het buitenlands migratiesaldo (inclusief administratieve correcties) valt op te merken dat het totaal saldo in de afgelopen acht jaar kleiner geweest is dan nu verwacht wordt voor de komende acht jaar. In verhouding krijgen de provincies met het grootste saldo in de realisaties ook het grootste deel van het verwachte buitenlandse migratiesaldo in de prognose;
- Waar het gaat om de binnenlandse migratie komt deze nieuwe prognose in het bijzonder voor Noord-Holland hoger uit dan het recente verleden. In Zuid-Holland wordt een positieve tendens in de prognose verwacht, in tegenstelling tot de realisaties.

Figuur 3.3 Buitenlands en binnenlands migratiesaldo voor de jaren 2007-2015 (links) en 2015-2022 op basis van de Primos-prognose 2016 (rechts)



Dit alles tezamen betekent dat de nieuwe prognose een groter aantal inwoners verwacht dan de vorige prognose, vooral in de provincies Noord- en Zuid-Holland en Noord-Brabant. Dit komt voor alle drie de provincies vooral doordat de prognose van de buitenlandse migratie omhoog is bijgesteld op basis van de trends uit het recente verleden, in combinatie met een hogere verwachting rondom de nationale immigratie.

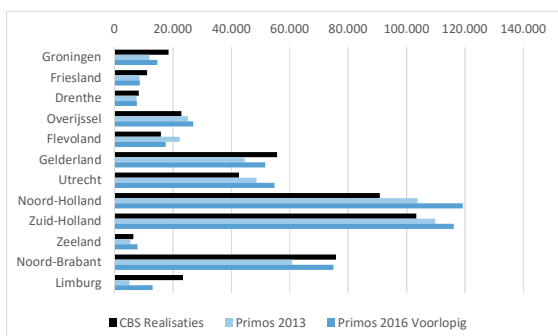
De regionale huishoudenontwikkeling

In de Primos-prognose wordt rekening gehouden met gemeentelijke verschillen in huishoudenvorming door middel van parameters die de intensiteit van de huishoudenovergangen in een gemeente aangeven, en wel relatief ten opzichte van het nationale gemiddelde. De parameters hebben betrekking op de processen van uit-huis-gaan, samenwonen en relatieontbinding. De parameterwaarden zijn geschat op de periode 2007-2015, waarbij de waarden zodanig zijn gekozen dat, in samenhang met de selectieve migratie, de huishoudenontwikkeling in die periode zo goed mogelijk wordt weergegeven. In hoofdstuk **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** is deze algemene opzet en werkwijze van het Primos-model eveneens toegelicht.

De huishoudenvorming heeft in de afgelopen decennia een zekere ontwikkeling doorgemaakt: zo heeft zich een aanzienlijke individualisering voorgedaan – overigens mede door de vergrijzing. De structuur van de regionale verschillen in huishoudenvorming is in de afgelopen jaren echter niet wezenlijk veranderd. Ook voor de prognose wordt verondersteld dat deze verschillen zullen blijven bestaan.

In Figuur 2.1/figuur 3.4 is de toename van het aantal huishoudens te zien voor het recente verleden (2007-2015) alsmede voor de komende periode volgens de vorige en nieuwe Primos-prognose. In vergelijking met het recente verleden en de prognose is een en ander veranderd. Gedurende de afgelopen acht jaar zijn er 475 duizend huishoudens bijgekomen terwijl voor de komende acht jaar gerekend wordt op een toename van 510 duizend huishoudens. Ook op provinciaal zijn er verschillen te zien. Zo valt vooral de flinke huishoudengroei in Noord- en Zuid-Holland op. Daar staat tegenover dat het aantal huishoudens in, vooral, Flevoland minder sterk zal toenemen dan eerder werd aangenomen.

Figuur 3.4 Toename van het aantal huishoudens voor de jaren 2007-2015 (CBS/GBA) en 2015-2022 (Primos-prognose 2013 en 2016)



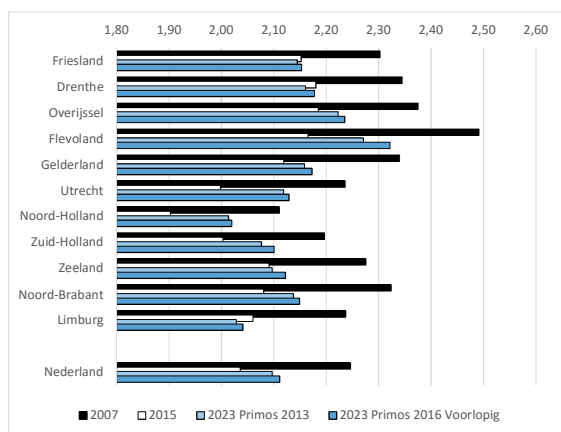
Om beter zicht te hebben op de achtergrond daarvan en te doorzien in welke mate dit veroorzaakt wordt door meer inwoners dan wel andere verwachtingen ten aanzien van de huishoudenvorming en individualisering, is figuur 3.5 opgenomen. Daarin is het gemiddeld aantal personen per huishouden

weergegeven per provincie voor 2007 en 2015 (CBS/GBA cijfers) en voor 2022 volgens de vorige en de nieuwe prognose. In het algemeen laat de nieuwe prognose het volgende zien:

- Een ontwikkeling die aansluit bij de trend uit de periode 2007-2015;
- Een verdere daling van het aantal inwoners per huishouden voor heel Nederland tot 2020, welke verwachting vanzelfsprekend afgeleid is uit de nationale bevolking en huishoudenprognose;
- Globaal gesproken is de verwachte daling van het aantal personen per huishouden in alle provincies daarbij ongeveer even groot;
- Tussen de Primos-prognose 2013 en de Primos-prognose 2016 zijn nauwelijks verschillen zichtbaar.

Dit betekent dat de nieuwe prognose niet alleen een groter aantal inwoners maar ook een navenant groter aantal huishoudens verwacht in alle provincies.

Figuur 3.5 Ontwikkeling van het gemiddeld aantal personen per huishouden, 2007, 2015 (CBS/GBA) en 2022 (Primos-prognose 2013 en 2016)



3.2 De regionale ontwikkeling op langere termijn

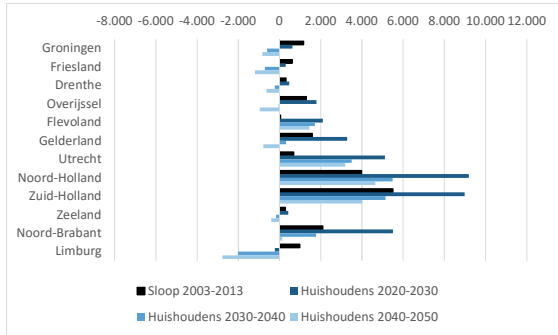
In de voorgaande hoofdstukken en paragrafen is de prognose op nationaal niveau tot 2030 gepresenteerd en op provinciaal niveau tot 2020. In deze paragraaf wordt kort aandacht geschonken aan de uitkomsten voor de langere termijn, namelijk tot 2050 en wel op provinciaal niveau. Het doel hiervan is te laten zien welke regionale verschillen er te verwachten zijn op die termijn in termen van demografische groei en krimp. Bij deze cijfers hoort vanzelfsprekend de kanttekening dat er behoorlijke onzekerheden bestaan rondom deze lange termijn verwachtingen. Voor de lange termijn is de prognose immers altijd meer onzeker dan voor de korte termijn.

In bijgaande grafiek is (in blauwe kleuren) per provincie eerst de verwachte toename of afname van het aantal huishoudens per jaar gezet, voor de drie decennia na 2020. Zo wordt in Groningen tussen 2020 en 2030 nog een gemiddelde jaarlijks groei van 630 huishoudens verwacht. Tussen 2030 en 2040 slaat dat om in een daling met 600 huishoudens per jaar en tussen 2040 en 2050 zullen er per jaar 830 huishoudens per saldo verdwijnen. Volgens deze trendprognose zullen Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht en Flevoland blijven groeien, terwijl elders na 2030 / 2040 sprake zal zijn van krimp.

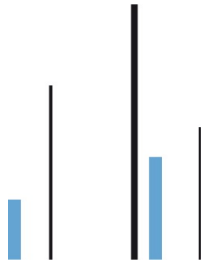
Om die krimp te duiden is (in zwarte balkjes) het aantal woningen weergegeven dat tussen 2003 en 2013 gemiddeld jaarlijks onttrokken is aan de voorraad. Uit deze grafiek blijkt dat vooral in Limburg een zodanige

daling van het aantal huishoudens verwacht wordt dat deze krimp aanzienlijk groter zal zijn dan het aantal woningen dat de laatste jaren aan de voorraad onttrokken is.

Figuur 3.6 Verwachte jaarlijkse toe- / afname van het aantal huishoudens, 2020-2050 en het jaarlijks aantal gesloopte woningen, 2003-2013



4



De woningbehoefteberekening

4.1 Opzet van de woningbehoefteberekening

De berekening van de woningbehoefte als theoretische spanningsindicator vormt een bijzondere toevoeging aan het Primos-model. Met deze aanvullende 'module' wordt de kwantitatieve woningbehoefte berekend: hoeveel woningbehoevende eenheden zijn er op enig moment en op een bepaalde plaats? En dus: hoeveel woningen zijn er nodig? Hierbij gaat het om 'reguliere' woningen; woningen die voldoen aan de geldende CBS-definitie. Deze berekening heeft dus geen betrekking op de behoefte aan onzelfstandige eenheden voor ouderen of studenten; maar enkel op 'gewone woningen'.

Definitiewijziging woningvoorraadstatistiek

Met de introductie van de BAG is per 1-1-2012 de definitie van de woningvoorraad gewijzigd. Strikt genomen spreekt men in de BAG niet meer over woningen, maar over verblijfsobjecten met een woonfunctie. Deze wijziging in de statistiek raakt in feite ook de behoefteberekeningen. Er zal om die reden dan ook geen vergelijking gemaakt worden met Primos 2013, waarin nog gebruikt is gemaakt van de oude woningdefinitie.

Deze berekening stoelt op een aantal uitgangspunten:

- Er wordt uitgegaan van alle op enig moment bestaande huishoudens;
- Daarbij worden de starters opgeteld;

Dit aantal wordt geschat op basis van de periodiek gehouden WoON-onderzoeken waarbij starters moeten voldoen aan een aantal criteria (leeftijd, minimaal 6 maanden zoekend, etc.).

- Op dezelfde wijze worden de huishoudens die de reguliere woningmarkt zouden willen verlaten ervan afgetrokken;

Ook dit aantal wordt geschat op basis van de periodieke WoON-onderzoeken.

- Ook worden de huishoudens die niet over een zelfstandige woning beschikken ervan afgetrokken met uitzondering van diegenen die te kennen geven te willen verhuizen naar een gewone woning;

Ook dit aantal wordt geschat op basis van de WoON-onderzoeken waarbij de criteria gelden die ook gehanteerd worden bij de starters. Dit leidt tot de aftrekpost 'huishoudens vrijwillig in een niet-woning'.

- Ten slotte wordt nog rekening gehouden met het bestaan van tweede woningen die niet beschikbaar zijn voor de woningbehoefte alsmede met woningen die ongeschikt zijn om te bewonen.

Uitbreidingsbehoefte en tekort

In tabel 4.1 staat de aldus opgezette woningbehoefteberekening voor heel Nederland. Dit zowel voor het startjaar 2015 als voor diverse steekjaren tot en met 2050. Uit deze tabel laten zich twee belangrijke getallen destilleren:

- Op de eerste plaats de uitbreidingsbehoefte: de toename van het aantal gewenste woningen, ofwel de toename van de woningbehoefte over een bepaalde periode. Voor de periode 2015-2030 komt uit deze tabel een aantal van 790 duizend naar voren. Gemiddeld neemt de woningbehoefte tot 2030 met 50

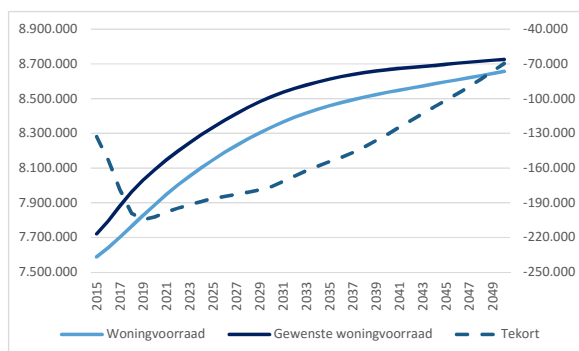
duizend per jaar toe. Gekeken over een langere periode, te weten tot en met 2050, is de gemiddelde jaarlijkse toename van de woningbehoefte nog geen 30 duizend.

- Op de tweede plaats het woningtekort: het verschil tussen de gewenste voorraad en de bestaande voorraad. In 2015 geldt een woningtekort van 133 duizend, dat volgens de huidige prognose in de eerstkomende jaren sterk oploopt naar ruim 200 duizend in 2020. In die periode neemt het aantal huishoudens sterk toe als gevolg van de asielmigratie. Daarna neemt het tekort geleidelijk maar zeker af tot 176 duizend in 2030, en op de lange termijn in 2050 tot 70 duizend. Het dalende tekort op termijn hangt onder andere samen met de hogere leeftijd waarop thuiswonende kinderen het ouderlijke huis verlaten. Dit zorgt voor een minder sterke huishoudensgroei dan totnogtoe aangenomen.

Tabel 4.1 Woningbehoefteberekening (aantallen*1.000), 2015-2050, Primos 2016

	2015	2020	2025	2030	2040	2050
Huishoudens	7.665	8.021	8.265	8.435	8.591	8.655
Urgente Leden	115	125	128	127	123	127
Urgente Semistarters	20	21	22	22	22	22
Urgente Woningverlaters	8	8	8	8	9	9
Huishoudens plus saldo Urgenten	7.792	8.159	8.407	8.576	8.727	8.795
Vrijwillig In Niet-Woning	290	299	304	298	295	307
Woningbehoevende Eenheden	7.502	7.861	8.102	8.277	8.432	8.489
Tweede Woningen	9	9	9	9	9	9
Gewenste Leegstand	160	171	173	175	175	178
Leegstand Ongeschikt	43	43	43	43	43	43
Bewoond Ongeschikt	6	6	6	7	7	7
Gewenste Woningvoorraad	7.721	8.090	8.334	8.511	8.667	8.726
Woningvoorraad 1 Januari	7.588	7.888	8.148	8.335	8.536	8.657
Gewenste Woningvoorraad	7.721	8.090	8.334	8.511	8.667	8.726
Tekort/Overschot	-133	-202	-186	-176	-131	-70
Tekort/Overschot in % voorraad	-1,8%	-2,6%	-2,3%	-2,1%	-1,5%	-0,8%

Figuur 4.1 Ontwikkeling woningvoorraad, woningbehoefte en woningtekort, 2015-2030, Primos 2016



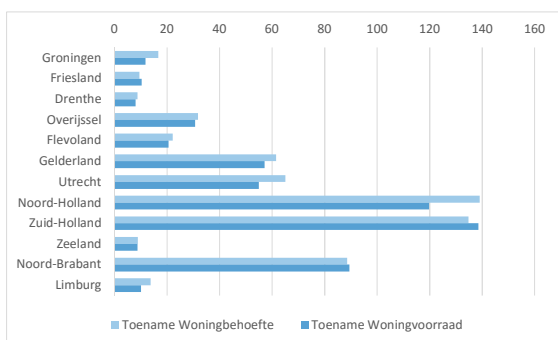
De bouwopgave voor de komende jaren wordt vooral bepaald door de uitbreidingsbehoefte. Bij het woningtekort hoort de vraag in hoeverre het beleidsmatig nodig geacht wordt dit tekort in omvang te verkleinen. Bij de VINEX-opgave is destijds uitgegaan van een 'acceptabel' woningtekort van 1,5% a 2%.

4.2 De regionale behoefteontwikkeling

Een vergelijking van de toename van de woningbehoefte en de verwachte groei van de woningvoorraad volgens de nieuwe prognose is in figuur 4.2 opgenomen. De onderliggende cijfers zijn in tabel 4.2 weergegeven.

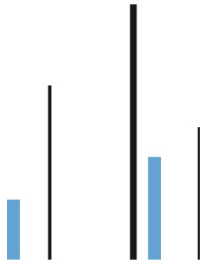
Dit betekent dat er met name in Utrecht en Noord-Holland in de periode 2015-2025 een groot verschil is tussen de toename van de woningbehoefte en de verwachte toename van de woningvoorraad. Verhoudingsgewijs is het verschil groot in de provincies Groningen en Limburg waar circa 60% van de verwachte toename van de behoefte voorzien is in een groei van de voorraad.

Figuur 4.2 Toename van de woningbehoefte en woningvoorraad per provincie (aantallen*1.000), 2015-2025, Primos 2016



Tabel 4.2 Toename van de woningbehoefte en de woningvoorraad (aantallen *1.000), 2015-2025, Primos 2016

	Toename Woningbehoefte			Toename Woningvoorraad			Verschil		
	2015-2020	2020-2025	2015-2025	2015-2020	2020-2025	2015-2025	2015-2020	2020-2025	2015-2025
Groningen	11,2	5,5	16,7	5,9	5,9	11,8	5,3	-0,4	4,9
Friesland	6,6	2,9	9,5	5,4	4,9	10,3	1,2	-2	-0,8
Drenthe	5,5	3,3	8,8	4,3	3,7	8	1,2	-0,4	0,8
Overijssel	19,2	12,6	31,8	16,1	14,6	30,7	3,1	-2	1,1
Flevoland	10,8	11,3	22,1	8,8	11,8	20,6	2	-0,5	1,5
Gelderland	38,5	23,1	61,5	31,6	25,5	57,1	6,9	-2,4	4,4
Utrecht	35,9	29,2	65,1	25,7	29,2	54,9	10,2	0	10,2
Noord-Holland	82,3	56,7	139	66,8	53	119,8	15,5	3,7	19,2
Zuid-Holland	79,6	55,1	134,7	74,3	64,2	138,5	5,3	-9,1	-3,8
Zeeland	5,7	3,2	8,9	5,4	3,3	8,7	0,3	-0,1	0,2
Noord-Brabant	52,4	36,3	88,6	48,8	40,6	89,4	3,6	-4,3	-0,8
Limburg	11,7	2,1	13,8	7	3,1	10,1	4,7	-1	3,7
Nederland	359,3	241,2	600,5	300,2	259,7	559,8	59,1	-18,5	40,7



Deel II: Kwalitatieve woningbehoefte prognose: Socrates 2016

Op de woningmarkt is de afgelopen jaren veel gebeurd. Na de financiële crisis van 2008 is de woningmarkt betrekkelijk hard geland: waar potentiële kopers elkaar rond de eeuwwisseling nog verdrongen, viel tien jaar later vooral het aantal bordjes “te koop” op. De bouwproductie viel fors terug en de werkgelegenheid in de bouwsector kwam onder druk te staan. In 2014 is de woningmarkt aan een herstel begonnen en in 2015 heeft dat herstel zich krachtig doorgezet. Het aantal woningverkopen is aanzienlijk gestegen en ook de verkoopprijzen gaan weer omhoog.

De woningmarkt in Nederland ontwikkelt zich tegen een achtergrond waarbij de demografische groei geleidelijk afneemt en de bevolking vergrijsd. In de jaren negentig van de vorige eeuw nam het aantal huishoudens nog met zo'n 90.000 op jaarbasis toe. In het begin van de 21^e eeuw is die groei gezakt naar 60.000 op jaarbasis.

Of deze trend zich zal doorzetten, is op dit moment meer dan ooit onzeker. Als Nederland en West-Europa letterlijk “grenzen kunnen stellen” aan de instroom vanuit andere landen, zal de groei inderdaad afnemen. Maar als dat niet lukt kan de toekomst er wel eens heel anders uit komen te zien. De grote toestroom van vluchtelingen vanaf de zomer van 2015 leidt in ieder geval tot een bijstelling van de verwachtingen. In de hier gebruikte tussenversie van de Primos-prognose 2016 zijn de verwachtingen van het CBS over de hogere asielinstream verwerkt. We rekenen op een groei met ruim 70.000 huishoudens per jaar tot 2020.

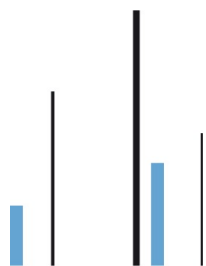
Dit betekent dat de bouwsector voor een grote opgave staat. Waar in de crisis gedacht dan wel gevreesd werd voor een jaarproducties van 40.000 woningen of zelfs minder, is nu duidelijk dat de productie flink omhoog moet en kan. Zeker wanneer ook gebouwd gaat worden voor het tekort dat in de crisis ontstaan is.

Leeswijzer

- In hoofdstuk 5 worden de verwachtingen voor de komende jaren beschreven,
- In hoofdstuk 6 worden de belangrijkste uitkomsten gepresenteerd op landelijk niveau,
- In hoofdstuk 7 wordt aandacht geschonken aan de discrepanties en spanningen op de woningmarkt,

In een aparte rapportage over deze voorlopige versie van de Socrates-2016 woningmarktverkenningen zijn meer gedetailleerde cijfers per regio terug te vinden.

5



Toekomstbeeld

5.1 De maatschappelijke ontwikkelingen in beeld

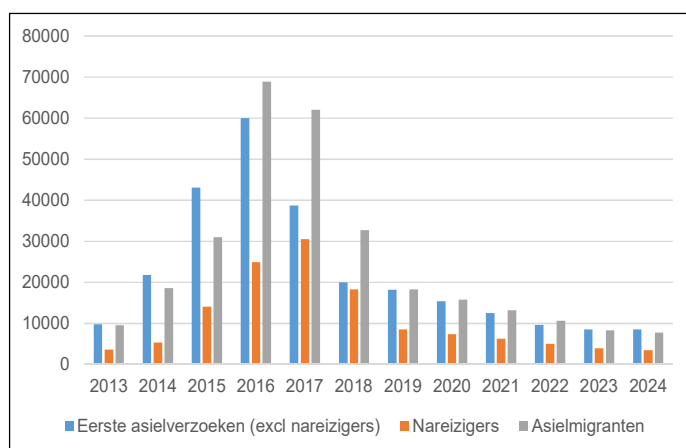
Demografische ontwikkeling

Voor de demografische ontwikkeling wordt in alle scenario's van Socrates uitgegaan van de voorlopige Primos-prognose 2016. Deze prognose levert informatie over het aantal inwoners, het aantal huishoudens, de daarbij behorende woningvoorraad en woningbehoefte. Voor deze versie van Primos is op landelijk niveau uitgegaan van de Kernprognose voor de verwachte ontwikkeling van de Nederlandse bevolking tussen 2015 en 2060 van het CBS.

Deze kernprognose is recentelijk omhoog bijgesteld vanwege de extra asielmigratie in 2015 en 2016. Waren tot voor kort de meeste asielzoekers nog afkomstig uit Afghanistan, Irak, Iran en Somalië, vanaf 2014 vond een verschuiving plaats richting Syrië en Eritrea. Asielzoekers uit deze twee landen krijgen meestal een verblijfstatus, wat mede leidde tot de forse stijging van de asielmigratie in 2015. Na toekenning van asiel is er een mogelijkheid om eerstegraadsfamilieleden te doen nareizen.

Het CBS verwacht in zijn kernprognose dat door de komst van nareizigers de asielmigratie in 2016 nog zal stijgen ten opzichte van 2015. Ze zal naar verwachting dan iets minder dan 69.000 personen bedragen, in 2017 dalen tot iets boven de 62.000, en neemt nadien af naar een stabiel peil van ongeveer 7.800 in 2024. Het aantal nareizigers loopt in 2016 en 2017 nog op naar circa 25.000 en 30.000 personen, maar neemt daarna af tot 3.500 vanaf 2024, mede vanwege een dalend toekenningspercentage.

Figuur 5.1. Aantal (eerste) asielaanvragen, nareizigers en asielmigranten; bron: CBS

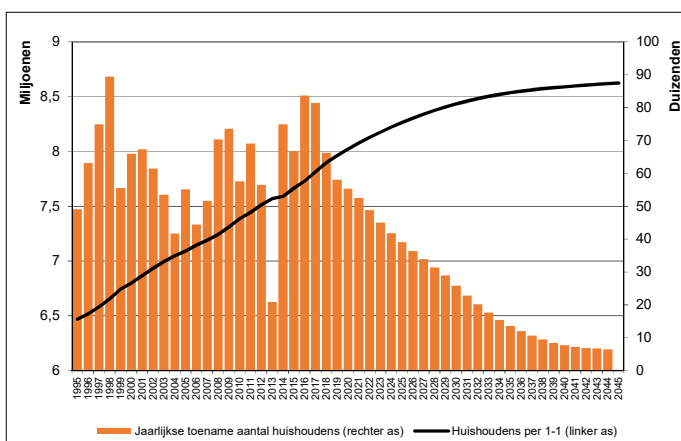


Deze bijstelling omhoog van de bevolkingsprognose leidt tot bijna 100.000 extra inwoners in 2025, in vergelijking met de Primos-prognose 2015.

De prognose van het aantal huishoudens is echter maar beperkt omhoog bijgesteld. Voor de eerstkomende jaren (tot 2020) wordt een iets grotere groei van het aantal huishoudens verwacht; ruim 10.000 extra huishoudens. Maar voor de langere termijn geldt dat niet. Naast de extra instroom van asielmigranten speelt namelijk een andere meer structurele demografische ontwikkeling. De laatste jaren blijken kinderen pas op wat hogere leeftijd het ouderlijk huis te verlaten. Deze structurele lange termijn ontwikkeling is recent nog enigszins verscherpt door het sociaal leenstelsel waardoor met name jonge studenten langer thuis blijven wonen. In het rapport over de Primos-prognose 2016, is meer informatie hieromtrent opgenomen.

Al met al betekent dit dat in de hier voorliggende woningmarkt verkenning er vanuit gegaan wordt dat het aantal huishoudens in 2016 en 2017 sterk toeneemt met ruim 80.000 op jaarbasis. Dit als direct gevolg van de asielinstroom. In deze jaren zal de groei van het aantal huishoudens groter zijn dan in het recente verleden het geval geweest is.¹ Maar daarna daalt dit cijfer waardoor over de hele periode 2015-2020 de toename van het aantal huishoudens uitkomt op gemiddeld ruim 70.000 per jaar. Na 2020 neemt de groei verder af naar circa 50.000 huishoudens op jaarbasis en op nog langere termijn zal het aantal huishoudens (volgens de huidige inzichten) steeds minder groeien.

Figuur 5.2 Jaarlijkse toename van het aantal huishoudens (oranje) en het totaal aantal (zwart); 1995-2045; bron: CBS en Primos-prognose 2016



Macro-economische ontwikkeling

Tot en met 2017 bieden de verwachtingen van het CPB (zoals terug te vinden in de macro-economische verkenningen van medio 2015) houvast voor de inkomensontwikkeling. Voor de langere termijn is gezocht naar scenario's met een zekere bandbreedte. In de ABF woningmarkt verkenningen van de afgelopen jaren heeft de langjarige groei van het inkomen per huishouden van circa 0,3% per jaar veelal als rode lijn gefungeerd.

In de recent gepubliceerde WLO scenario's van het CPB wordt uitgegaan van een wat grotere economische groei. Traditioneel hanteert het CPB hierbij als indicator de groei van het Bruto Binnenlands Product per inwoner (BBP per capita). In de WLO scenario's wordt uitgegaan van een toename van 1,1 tot 1,8% per jaar

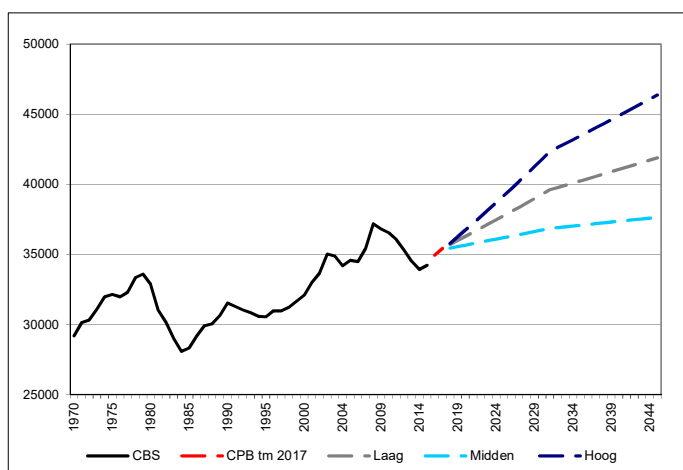
¹ De extreem lage groei in 2013 is het gevolg geweest van een definitie aanpassing door het CBS.

tot 2030. Op basis van de Primos-prognose 2016 is deze toename van het BBP per capita omgerekend in een BBP toename per huishouden; welke uitkomt op 0,8 tot 1,5% per jaar voor de periode 2015-2030.

Nu is er een duidelijk verschil tussen de ontwikkeling van het BBP en de ontwikkeling van het inkomen. Dat komt doordat een steeds groter deel van het BBP niet in de inkomens terecht komt maar in winsten van bedrijven en collectieve uitgaven. Bovendien is er een aanzienlijk verschil in de ontwikkeling uitgedrukt per inwoner versus de ontwikkeling per huishouden. Dat laatste komt door de aanzienlijke daling van het aantal personen per huishouden. In hoofdstuk 2 is dan ook aangegeven dat het BBP per capita in de periode 1970-2015 toenam met gemiddeld 1,5% per jaar, maar dat het gemiddeld inkomen per huishouden met slechts 0,3% per jaar is gestegen.

Tegen deze achtergrond zijn drie macro-economische scenario's opgesteld voor de langere termijn (vanaf 2017). In het lage scenario wordt uitgegaan van de langjarige groei van het inkomen per huishouden met 0,3% per jaar. In het midden scenario wordt aansluiting gezocht bij de lage WLO variant met een groei van het inkomen per huishouden met gemiddeld 0,8% per jaar. In het hoge scenario wordt uitgegaan van een inkomensgroei die nog 0,5% hoger ligt (op 1,3% per jaar). Daarmee komt de hoge variant net iets lager uit dan het hoge WLO scenario. *Op langere termijn (na 2030) wordt van een kleinere inkomensgroei uitgegaan.*

Figuur 5.3: Ontwikkeling netto besteedbaar huishoudinkomen op jaarbasis (*1000 euro); prijspeil 2015; 1970-2040; Bron: CBS, CPB en Hera (prognose)

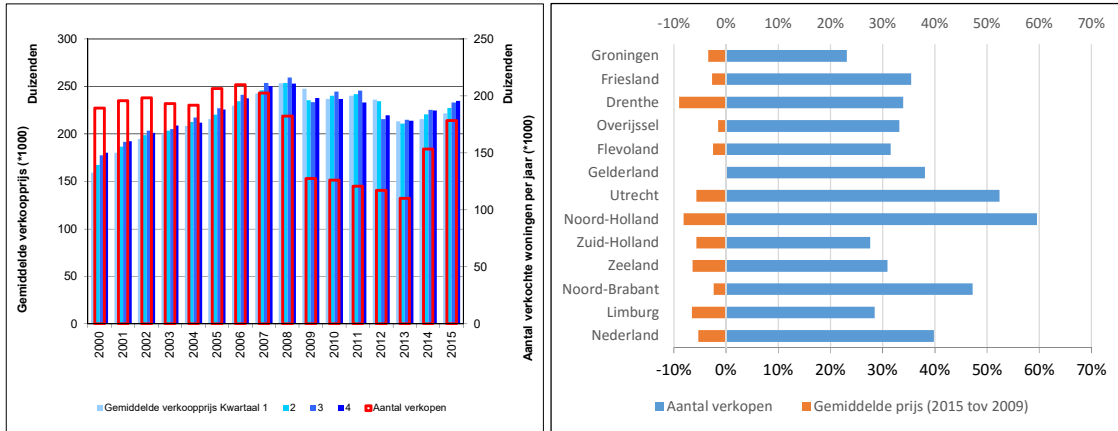


Ontwikkeling woningprijzen

Ten opzichte van de "top van de markt" eind 2008, is de gemiddelde prijs van een koopwoning in de crisis jaren met bijna 20% gedaald (nog zonder rekening te houden met inflatie). *Ter vergelijking: tussen 1978 en 1985 daalden de (lopende) prijzen met 30%*. In 2013 bereikte zowel het aantal verkopen als de gemiddelde verkoopprijs een bodem. Sindsdien zijn de aantallen verkochte woningen en de prijzen weer aan het stijgen; zij het beperkt. Het aantal verkopen zit al weer redelijk in de lift: in 2014 zijn meer dan 150.000 woningen verkocht en in 2015 178.000 woningen.

In het herstel van de markt zijn er wel duidelijk regionale verschillen. Wanneer gekeken wordt naar de ontwikkeling vanaf de crisis tot nu (2009-2015) dan blijkt dat het aantal verkopen vooral in Utrecht en Noord-Holland flink is gestegen: met ruim 50%. De gemiddelde prijs ligt echter nog altijd lager dan in 2009: gemiddeld circa 5 %.

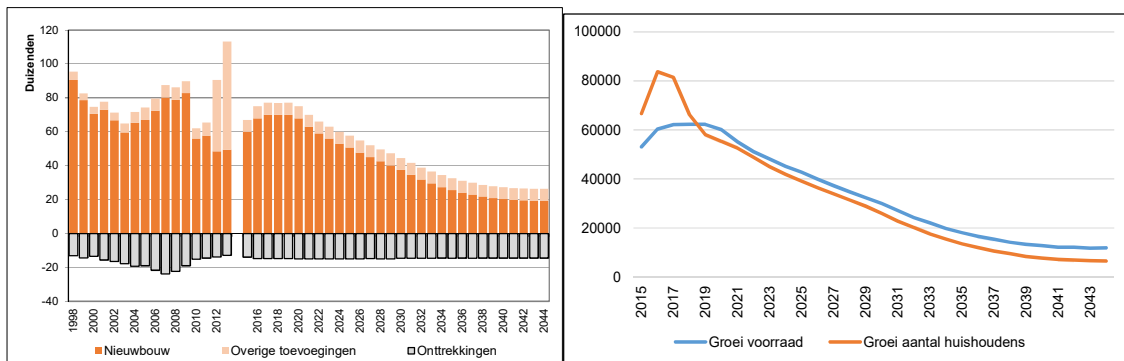
Figuur 5.4: Ontwikkeling gemiddeld verkoopprijs per kwartaal en aantal verkopen per jaar 2000-2015 (links) en de ontwikkeling van het aantal verkopen en de prijs per provincie 2009-2015 (rechts); bron: Kadaster



Ontwikkeling woningproductie

Voor het midden-scenario van Socrates wordt tot 2020 voortgeborduurd op de bouwproductie verwachtingen zoals die in de Primos-prognose 2016 geformuleerd zijn. Voor de langere termijn (na 2025) wordt uitgegaan van een bouwprogramma waarbij de groei van de voorraad op regionaal niveau gelijk opgaat met de demografische groei van het aantal huishoudens. Concreet is in de Primos-prognose 2016 uitgegaan van een bouwproductie die voor heel Nederland oploopt naar bijna 70.000 nieuwe woningen op jaarbasis in de periode 2016-2020, aangevuld met circa 7000 toevoegingen door verbouw e.d. Na 2020 daalt de nieuwbouwproductie terwijl over de hele periode rekening wordt gehouden met de sloop van zo'n 15.000 woningen op jaarbasis. In figuur 3.4 is het bouw en sloopprogramma opgenomen (links) alsmede de daaruit resulterende groei van de voorraad in verhouding tot de huishoudengroei (rechts).

Figuur 5.5: Nieuwbouw en sloopprogramma (links) en groei van de voorraad versus groei van het aantal huishoudens (rechts); bron: Primos-prognose 2016

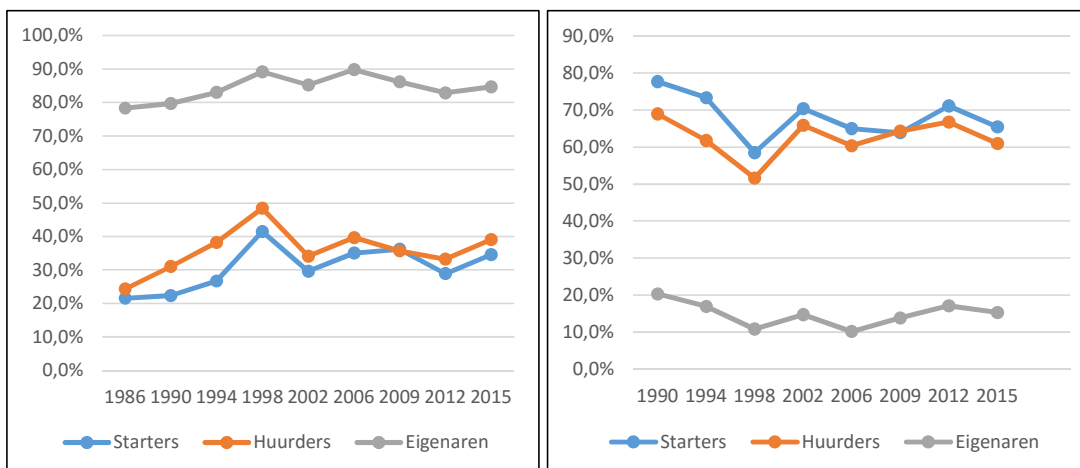


Ontwikkeling woningvoorkeuren

Nast de nieuwe demografische prognose is in deze woningmarktverkenning ook voor het eerst gebruik gemaakt kunnen worden van het nieuwe WoON2015. In hoofdstuk 2 is al stil gestaan bij ontwikkelingen in verhuisgedrag en woonwensen. In de linker grafiek van figuur 3.6 is per groep aangegeven hoeveel procent bij verhuizing wil kopen; in de rechter grafiek staat het percentage dat wil huren. Tezamen tellen de grafieken vanzelfsprekend op tot 100%.

In de grafieken is er een duidelijk onderscheid tussen starters en huurders enerzijds (die nog geen eigen geld en kapitaal opgebouwd in een woning) en eigenaar-bewoners anderzijds. Mede daardoor willen eigenaar-bewoners overwegend opnieuw kopen: ruim 80% wil kopen en maximaal 20% wil huren. Bij de starters en huurders wil ongeveer 40% kopen en 60% huren.

Figuur 5.6: Het percentage woningzoekenden (starters, eigenaren en huurders) dat bij verhuizing wil kopen (links) en wil huren (rechts); bron: WBO-WoON 1986-2015



Figuur 3.6 laat zien dat anno 2015 weer meer mensen dan enkele jaren terug, bij verhuizing willen kopen en er dus minder mensen willen gaan huren. Bij de woningmarktverkenningen die hier gepresenteerd worden, is er vanuit gegaan dat de woonvoorkeuren zoals gemeten in 2015, de komende jaren stabiel zullen blijven. Deze verwachting is gebaseerd op enerzijds de hiervoor besproken punten zoals de groei van het inkomen en het herstel van de koopprijzen; en daarmee het vertrouwen in de koopsector. Anderzijds spelen hierbij ook de overwegingen mee zoals beschreven in de navolgende paragraaf 3.2 voor wat betreft de beleidsontwikkelingen.

In bijlage B.1 is een samenvattend cijfermatig overzicht terug te vinden voor de uitgangspunten ten aanzien van demografie, economie, en bouwproductie.

5.2 De beleidsontwikkelingen in beeld

Huurbeleid, de nieuwe Woningwet en huursombenadering

Op basis van het Woonakkoord zijn de huren in met name 2013 en 2014 aanzienlijk gestegen. In 2013 met gemiddeld 4,1% (waarvan 2,5% op basis van de inflatie in 2012) en in 2014 met gemiddeld 3,9% (waarvan 2,5% op basis van de inflatie in 2013). Globaal was dit 1,5% boven de inflatie van het voorgaande jaar. In 2015 en 2016 is een flink aantal beleidswijzigingen doorgevoerd op de huurmarkt, die eveneens van invloed zijn op het gedrag van verhuurders en de huurgrenzen. Allereerst is het nieuwe WWS van kracht, waardoor huurpunten worden toegewezen op grond van zowel de woningkwaliteit als de WOZ-waarde. Hiermee wordt beter uitdrukking gegeven aan de schaarste-verhouding op de lokale woningmarkt. Deze stelselwijziging heeft overigens niet geleid tot een forse verhoging van huren in 2015, deze bedroeg namelijk 2% (waarvan 1% op basis van de inflatie in 2014).

Begin 2016 is verder het Wetsvoorstel doorstroming huurmarkt aangenomen. In dit voorstel is sprake van een huursombenadering waarbij de huursom per corporatie niet meer mag stijgen dan de inflatie plus 1 procent. Op individuele basis is er meer beleidsruimte voor verhuurders. Zo is een huurverhoging van de inflatie plus 2,5 procent toegestaan voor woningen, waarvan de basishuur ver beneden de maximaal toegestane huur ligt. Met dit harmonisatiebeleid wordt gepoogd de woningkwaliteit beter in de huurprijs tot uitdrukking te laten komen. Voor hogere inkomens geldt nog steeds een maximale verhoging van inflatie plus 2 procent of inflatie plus 4 procent, naargelang de inkomenscategorie. Al met al betekent dit een zekere vrijheid voor de corporaties om maatwerk te leveren, maar de macro toename van de totale huursom wordt met deze beleidslijn duidelijk ingeperkt. De aanzienlijk lagere huurverhogingen uit 2015 zullen zich dan ook waarschijnlijk de komende jaren doorzetten.

De beleidswijziging in 2016 en beperkte huurstijging in 2015 past in een breder maatschappelijk perspectief. Een perspectief waarbij verhuurders (corporaties indachtig hun sociale taakstelling) de huurprijs niet alleen bepalen op basis van de woonkwaliteit, maar ook op basis van draagkracht. Deze verschuiving in optiek leidt vanzelfsprekend tot discussies binnen de sector over de juiste huurprijs, doelgroepen, strategisch voorraadbeheer, scheefheid etc. Want bij matiging van de huurprijs moet er gezocht worden naar andere oplossingen om de verhuurderheffing, die de Rijksoverheid opgelegd heeft, te betalen. In principe zou deze heffing betaald kunnen worden uit de in het Woonakkoord afgesproken (maximale) huurverhogingen. Op het moment dat voor lagere huurverhogingen gekozen wordt, moeten middelen vrijgemaakt worden uit andere posten zoals verlaging van de kosten (voor onderhoud en beheer) en/of verkoop van bezit.

Natuurlijk is eenzelfde discussie over de positie en de taak van de corporaties ook gevoerd op Rijksniveau. Door de parlementaire enquêtecommissie woningcorporaties zijn aanbevelingen gedaan die breed omarmd zijn door Kamer en Minister. Deze aanbevelingen hebben geleid tot een scherpere afbakening van het taakveld van de corporaties. Zo is in de nieuwe Woningwet een passendheidsnorm opgenomen die bepaalt dat corporaties vanaf 2016 aan 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag een woning moeten toewijzen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens. En ook de scheiding in 2016 tussen het Daeb en niet-Daeb bezit, komt hier mede uit voort.

De passendheidsnorm zal naar verwachting grote gevolgen hebben voor het prijs- en toewijzingsbeleid in de huursector. Met de opgetrokken huren zal het niet eenvoudig zijn om aan de 95% passendheidsnorm te voldoen. Huurverlaging kan nodig zijn om voldoende woningen met een prijs onder de aftoppingsgrens aan te bieden aan de doelgroep. Meer principieel is hiermee de lijn verlaten waarbij alleen de kwaliteit van de woning en woonomgeving bepalend is voor de prijs: ook de woonlasten van de doelgroep dienen meegenomen te worden. Een strak prijs-kwaliteitsbeleid lijkt voor corporaties eigenlijk alleen mogelijk indien zij op substantiële schaal bestaand bezit (met hoge kwaliteit en dito WWS punten) transformeren (kleiner en met een lagere maximale WWS huur) middels vervangende nieuwbouw of verkoop.

Grenzen in de huursector

Met de passendheidsnorm wordt een nieuw huurplafond in de huursector aangewezen. Waar van oudsher en mede ingegeven door de EC-regelgeving de liberalisatiegrens een waterscheiding in de huursector markeerde - voor wat betreft jaarlijkse huurverhogingen en de mogelijkheid huurtoeslag te ontvangen - is daar nu de aftoppingsgrens aan toegevoegd. Bijzonder is overigens wel dat alleenstaanden en ouderen boven de aftoppingsgrens nog wel een deel van de huur gecompenseerd krijgen via de huurtoeslag.

Los daarvan zal de passendheidsnorm met name voor de huishoudens met recht op huurtoeslag meer en meer gaan gelden als maximale huurprijs. De voorraad tussen de aftoppingsgrens en liberalisatiegrens zou daarmee vrijgespeeld kunnen worden voor huishoudens die geen recht hebben op huurtoeslag maar wel tot de EC-doelgroep behoren. Overigens wordt in de uitvoering nog enige soepelheid betracht. Per 1 januari 2016 moet ten minste 90% van de vrijkomende gereguleerde huurwoningen van corporaties toegewezen worden aan huishoudens met een inkomen tot 39.874 euro. Ten minste 80% van de vrijkomende huurwoningen moet gaan naar huishoudens met een inkomen tot 35.739

Tot slot is de beslissing van belang om drie jaar lang de liberalisatiegrens niet aan te passen aan prijsontwikkelingen. Door de bevrozing van de liberalisatiegrens wordt het prijsverschil tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens verkleind. Op dit moment (2016) ligt de tweede aftoppingsgrens bij 629 euro en de liberalisatiegrens bij 711 euro per maand. Als de inflatie over drie jaar 6% bedraagt zou de tweede aftoppingsgrens op ruim 667 euro uit kunnen komen, zodat er een prijsrange van bijna 45 euro resteert tussen beide grenzen. Gegeven de passendheidsnorm blijft er natuurlijk wel een aanzienlijk verschil in woningmarktpositie tussen woningen onder en boven de aftoppingsgrens. Hoe smal het segment tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens ook in prijsstelling zal zijn, er is een aanzienlijke vraag naar deze woningen te verwachten van huishoudens met een inkomen net boven de huurtoeslaggrens.

Markthuurplafond

Naast de prijsgrenzen vanuit het huurbeleid (maximale WWS huur, aftoppingsgrens en liberalisatiegrens) wordt rekening gehouden met een maximale "markthuur prijs" in Socrates. Op basis van het WoON2015 (zie hoofdstuk 2) is aangetoond dat de wat duurdere huurwoningen veelal verhuurd worden tegen een huurprijs van circa 6% van de WOZ waarde. Dit percentage vormt blijkbaar de maximale "markthuur". De interpretatie hiervan is dat er door prijsconcurrentie tussen verhuurders onderling alsmede tussen de huur- en koopsector, blijkbaar sprake is van een maximale "markthuur" die gevraagd kan worden. Gevolg hiervan is dat in regio's met een lagere WOZ-waarde niet de maximale WWS huur als haalbaar gezien werd, maar deze 6% WOZ-huurprijs.

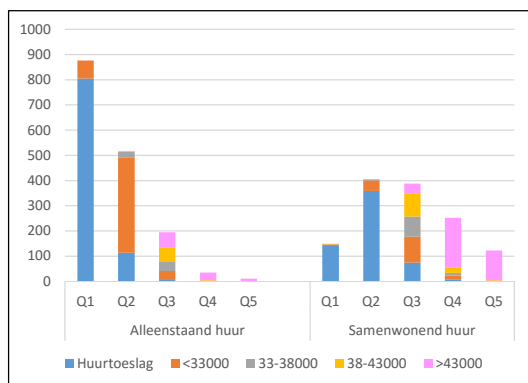
Woonvoorkeuren en woonruimteverdeling

Basisuitgangspunt voor het Socrates model vormen de woonvoorkeuren. Zoals eerder besproken is stellen bepaalde beleidsregels daar grenzen aan: toewijzing van het Daeb bezit moeten corporaties voor 90% doen aan de EC-doelgroep (voor een periode van vijf jaar mag 10% daarvan verhuurd worden aan huishoudens met een inkomen van circa 38.000 euro). En huishoudens met recht op huurtoeslag moeten bij de corporaties voor 95% een woning onder de aftoppingsgrens toegewezen krijgen.

Deze regels gelden alleen voor het corporatiebezit in de gereguleerde huursector en niet voor particuliere verhuurders. Binnen het Socrates model wordt echter geen onderscheid gemaakt naar type verhuurder. Omdat de corporaties dominant zijn in de gereguleerde sector (met circa 70% van de nieuw verhuurde woningen), worden in het rekenmodel aanpassingen gedaan aan de voorkeuren voor zover deze leiden tot "scheefheid" bij toewijzing, met name in het gereguleerde huursegment. Overigens zullen ook particuliere huurders dure scheefheid in hun toewijzing proberen te vermijden.

De regels daarvoor moeten binnen het Socrates model geformuleerd worden in termen van netto besteedbaar inkomenskwintiel, omdat daarmee in het model gerekend wordt. In figuur 3.7 staat het aantal huurders naar netto inkomen en naar beleidscategorie o.b.v. belastbaar inkomen. Uit de grafiek blijkt dat de definitie op basis van netto inkomen versus belastbaar inkomen bij een aantal huishoudens tot een verschillend beeld leidt, maar dat de verschillen zeker bij de laagste inkomensgroepen beperkt blijven. Alleenstaanden vallend in het eerste netto inkomenskwintiel (Q1) behoren vrijwel allemaal tot de huurtoeslagdoelgroep. Alleenstaanden uit het volgende inkomenskwintiel (Q2) hebben doorgaans geen recht op huurtoeslag maar behoren wel tot de EC-doelgroep. Bij samenwonenden geldt voor de huishoudens uit de eerste twee kwintielen (Q1-2) dat ze vrijwel allemaal recht hebben op huurtoeslag.

Figuur 5.7: Aantal huishoudens in de huursector naar netto besteedbaar inkomen in 5 kwintielen (Q1-5) en naar beleidscategorie o.b.v. belastbaar inkomen; bron: WoON 2015



Vanuit de gedachte dat het model niet bedoeld is om voor individuele huishoudens de situatie in beeld te brengen maar voor groepen huishoudens (en dus vooral de vraag te beantwoorden hoeveel huishoudens het betreft), valt ook op basis van het netto inkomen aan te geven welke voorkeuren tot scheef toewijzen kunnen leiden:

- Dure scheefheid wordt vermeden door in te grijpen bij de voorkeur van alleenstaanden met een laag inkomen (Q1 = recht op huurtoeslag). Een eventuele voorkeur voor huurwoningen boven de aftoppingsgrens is gelet op de passendheidsnorm beperkt haalbaar.

- Dure scheefheid wordt verder vermeden door in te grijpen bij de voorkeur van samenwonenden met een laag inkomen (Q1 en 2 = recht op huurtoeslag). Een eventuele voorkeur voor huurwoningen boven de aftoppingsgrens is gelet op de passendheidsnorm beperkt haalbaar.
- Goedkope scheefheid wordt vermeden door in te grijpen bij de voorkeur van huishoudens met een hoog inkomen (Q4 en 5 = boven EC-grens). Een eventuele voorkeur voor huurwoningen onder de aftoppingsgrens is gelet op de EC-regelgeving beperkt haalbaar.

De hier benoemde voorkeuren voor bepaalde huurprijsklassen binnen de gereguleerde huursector worden dus “beperkt”.² Dit gebeurt op een manier waarbij 90% van de vraag doorgeschoven wordt naar een passende lagere (bij dure scheefheid) resp. hogere prijsklasse (bij goedkope scheefheid). Een beperkt deel van de vraag (10%) wordt niet aangepast vanuit het argument dat voor de particuliere huursector de genoemde regels niet gelden. Ook de woonvoorkeuren voor geliberaliseerde woningen en koopwoningen (beiden buiten het gereguleerde huursegment), worden niet aangepast.

Gedrag van verhuurders

Met de hiervoor geschetste beleidsontwikkelingen valt er voor verhuurders nog wel het een en ander te kiezen. Daarbij gaat het om de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging, de mate waarin huurwoningen geharmoniseerd worden, tot op welk huurniveau, hoe omgegaan wordt met de passendheidsnorm en hoeveel huurwoningen verkocht worden.

In deze studie wordt gewerkt met twee gedragsvarianten voor het gedrag van verhuurders. In de meest vergaande gedragsvariant (“voortvarend verhuurderbeleid”) wordt ervan uitgegaan dat verhuurders de huurinkomsten meer vergroten door te kiezen voor hogere huurverhogingen, meer woningen bij mutatie harmoniseren, woningen waar mogelijk (gezien de WWS) laten doorgroeien tot boven de liberalisatiegrens, in beperkte mate woningen aftoppen vanuit de passendheidsnorm en extra huurwoningen verkopen (5000 extra per jaar). In de andere gedragsvariant (“voorzichtig verhuurbeleid”) wordt er vanuit gegaan dat de verhuurders kiezen voor minder huurverhoging, minder huurharmonisatie, woningen niet boven de liberalisatiegrens laten uitgroeien en meer woningen onder de aftoppingsgrens aanbieden.

Daarbij verdient het verwachte beleid als gevolg van de passendheidsnorm nadere toelichting. Er is hier vanuit gegaan dat bij een voorzichtig verhuurderbeleid bij 75% van de vrijkomende woningen die een huurprijs boven de aftoppingsgrens zouden kunnen krijgen, de huur verlaagd wordt tot onder de aftoppingsgrens. Bovendien wordt van 25% van de woningen die eerder boven de aftoppingsgrens verhuurd werden de huur eveneens verlaagd tot onder de aftoppingsgrens. Bij een meer voortvarend verhuurderbeleid wordt niet 75% maar 50% van de huurwoningen afgekapt op de aftoppingsgrens. Verder worden in deze variant niet 25% maar geen van de huurwoningen die verhuurd werden boven de aftoppingsgrens tot onder deze grens gebracht.

In bijlage B.2 zijn de cijfers terug te vinden voor de uitgangspunten ten aanzien van het gedrag van verhuurders, gegeven deze beleidsontwikkelingen.

² Eventuele voorkeuren voor koopwoningen worden gehandhaafd.

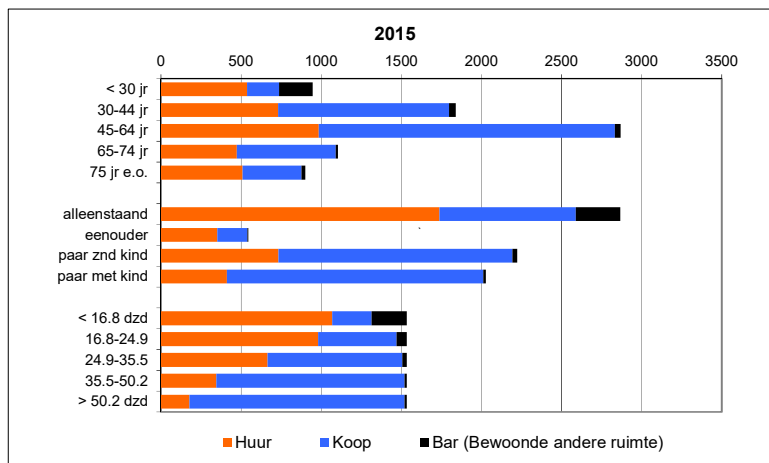
6

Bandbreedte in de scenario's

6.1 Uitgangssituatie¹

Het aantal huishoudens per 1-1-2015 onderscheiden naar leeftijd, type en inkomenskwintiel is weergegeven in figuur 4.1, waarbij een onderscheid gemaakt is naar huursector, koopsector en de huishoudens die gehuisvest zijn in een bewoonde andere ruimte (BAR). Het eigenwoningbezit is relatief groot onder de middelbare leeftijdsgroepen, onder paren en onder de hoogste inkomenskwintielen. Verder zijn het vooral jonge alleenstaanden met een laag inkomen die in een BAR gehuisvest zijn. Jongeren (<30 jr), ouderen (>65 jr), alleenstaanden en de twee laagste inkomenskwintielen zijn oververtegenwoordigd in de huursector.

Figuur 6.1: Aantal huishoudens (*1.000) naar leeftijd, type en inkomenskwintiel; 1 januari 2015; bron: Socrates 2016



6.2 Huishouden- en inkomensontwikkeling

In tabel 4.1 is de woonsituatie van de huishoudens en de mate waarin woningen bewoond worden weergegeven in cijfers. Er zijn anno 2015 circa 200.000 leegstaande woningen, die in principe geschikt zijn om te bewonen en 50.000 woningen die daar minder geschikt voor zijn; voor een deel gaat het hier om tweede woningen.² In de genoemde 200.000 leegstaande woningen is de frictieleegstand inbegrepen.

De huishoudensontwikkeling is ontleend aan de voorlopige Primos-prognose 2016. Deze laat zien dat er tussen 2015 en 2020 356.000 huishoudens bijkomen. De toename van de voorraad zal volgens diezelfde

¹ De uitgangssituatie waar het gaat om huishoudens en woningvoorraad naar achtergrondkenmerken is afgeleid uit CBS registraties. Daarbij moet aangetekend worden dat er een zeker verschil bestaat tussen deze registraties en het WoON2015. In het WoON wordt geen leegstand gemeten en ook de verhouding tussen huur en koopwoningen is in het WoON anders dan in de registraties. De verdere verdeling van de voorraad naar prijsklasse en de wijze waarop verschillende huishoudens gehuisvest zijn in verschillende woningen, is wel afgeleid uit het WoON.

² De cijfers zijn ontleend aan het CBS, maar anders dan in de CBS publicatie zijn hier zowel de beschikbare als de niet-beschikbare woningen geteld (zowel de kort- als langdurige leegstand volgens de zgn. lage energie-drempelwaarde).

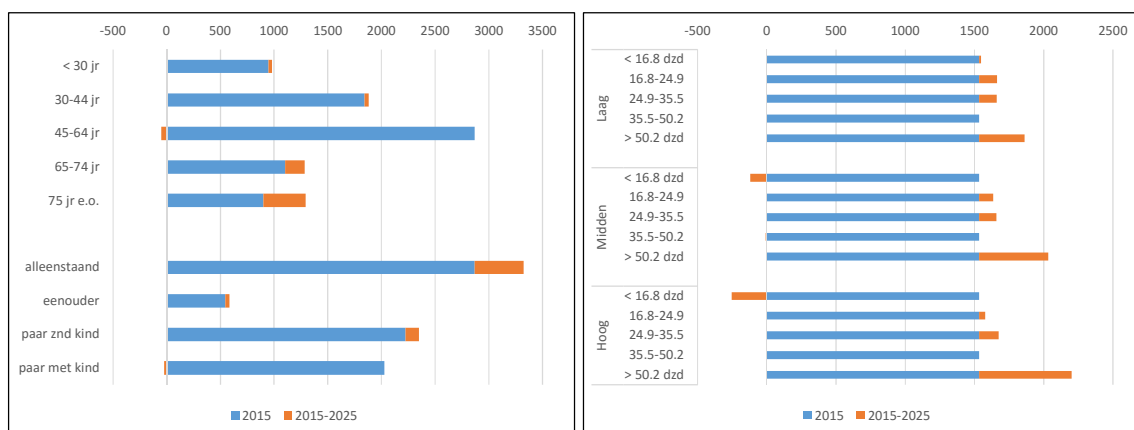
Primos-prognose kleiner zijn: 300.000. Dit betekent dat er in principe voor bijna 60.000 huishoudens geen woning gebouwd wordt. Dit verschil wordt opgevangen doordat de leegstand terugloopt.

Tabel 6.1: Kerncijfers aantal huishoudens en woningen (*1.000); 2015-2030; bron: Primos/Socrates 2016

Aantal *1000	2015	2015-2020	2020	2020-2025	2025
Huishoudens in Woningen	7334,8	357,5	7692,3	263,5	7955,8
Huishoudens in Bar	330,4	-1,4	329,0	-20,1	309,0
Huishoudens	7665,2	356,1	8021,3	243,5	8264,8
Bewoonde voorraad	7334,8	357,5	7692,3	263,5	7955,8
Leegstand	200,8	-57,3	143,4	-3,9	139,6
Overig niet bewoond	52,4	0,0	52,4	0,0	52,4
Woningvoorraad	7588,0	300,2	7888,1	259,7	8147,8

Het aantal jonge huishoudens zal ongeveer gelijk blijven in aantal. Maar het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder zal door de vergrijzing toenemen en wel met 575.000 tot 2025. In alle scenario's neemt het percentage huishoudens met een laag inkomen af, maar in het lage scenario is deze afname beperkter dan in het midden en uiteraard het hoge scenario.

Figuur 6.2: Ontwikkeling van het aantal huishoudens (*1.000) naar leeftijd en type (links) en naar inkomenspositie (rechts); 2015-2025; bron: Socrates



6.3 Ontwikkelingen in de woningmarkt

In deze paragraaf wordt ingegaan op de mate waarin de scenario's van elkaar verschillen in uitkomsten voor de woningmarkt. Recapitulerend worden de ontwikkelingen voornamelijk beïnvloed door:

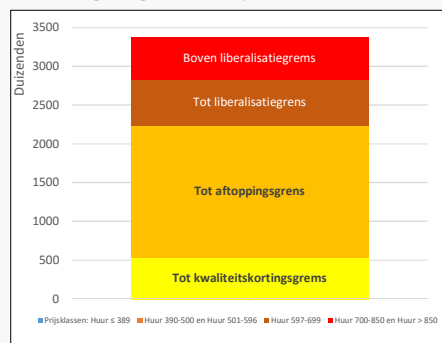
- **De demografische ontwikkeling:** in alle scenario's wordt uitgegaan van de Primos-prognose 2016.
- **De inkomensontwikkeling:** de ontwikkeling van het inkomen varieert van 0,3% tot +1,3% per jaar.
- **De woonvoorkeuren:** basis vormt het WoON 2015; zie verder hoofdstuk 3.
- **Het bouw, sloop en verkoopprogramma:** dit varieert per scenario; zie bijlage A.1.
- **De beleidsontwikkeling:** deze varieert afhankelijk van het gedrag van verhuurders; zie bijlage A.2.

In grote lijnen is het zo dat een lage economische groei (lage voorzichtig scenario) leidt tot een minder gunstige inkomensontwikkeling, wat zorgt voor meer vraag naar huurwoningen en minder vraag naar

koopwoningen. Ook de totale bouwproductie zal in dit geval beperkter van omvang zijn. Bij een gunstige economische ontwikkeling (hoog voortvarend scenario) gebeurt het omgekeerde: inkomensstijging, meer vraag naar koopwoningen en een grotere bouwproductie. De periode 2015-2025 die in deze studie centraal staat is echter relatief kort om grote veranderingen in de Nederlandse woningvoorraad van 7,5 miljoen woningen te bewerkstelligen.

De in dit rapport genoemde prijsgrenzen voor huur- en koopsector hebben betrekking op 2015: de labels van de prijsklassen verwijzen daarom naar het prijsniveau 2015. Op 1 januari 2015 lag de liberalisatiegrens op 699 euro per maand.

Aantal huurwoningen naar prijsklasse 2015 en huurtoeslag categorie; bron: update WoON2015

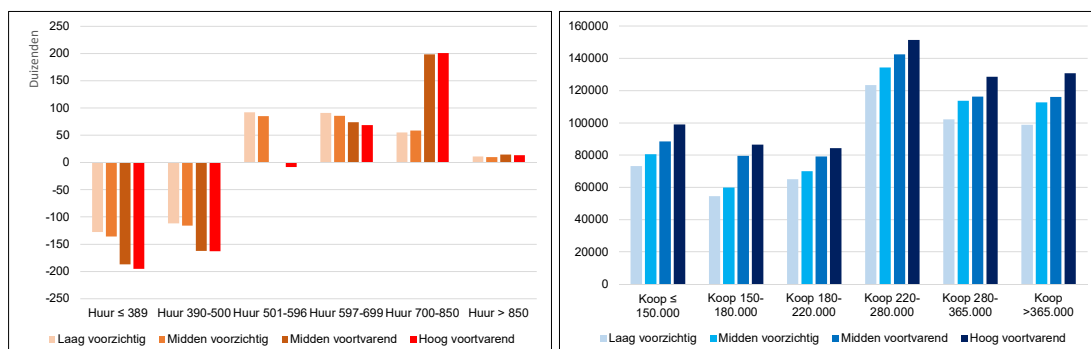


6.3.1 Ontwikkeling voorraad

Gegeven de ontwikkelingen zoals hiervoor beschreven enerzijds en de woonvoorkeuren van de consument anderzijds, is in het lage scenario met een voorzichtig verhuurderbeleid een beperkte toename van de huursector te verwachten. Bij de andere scenario's neemt de huursector juist in omvang af.

Wanneer nader ingezoomd wordt op de huur- en koopsector naar prijssegment, blijkt dat de voorraad goedkope huurwoningen afneemt in alle scenario's. Dat komt voor een deel door sloop en verkoop maar vooral doordat huurwoningen in prijs opschuiven. Mede daardoor groeit de voorraad duurdere huurwoningen. Ook in de koopsector is sprake van een groei in alle prijsklassen.

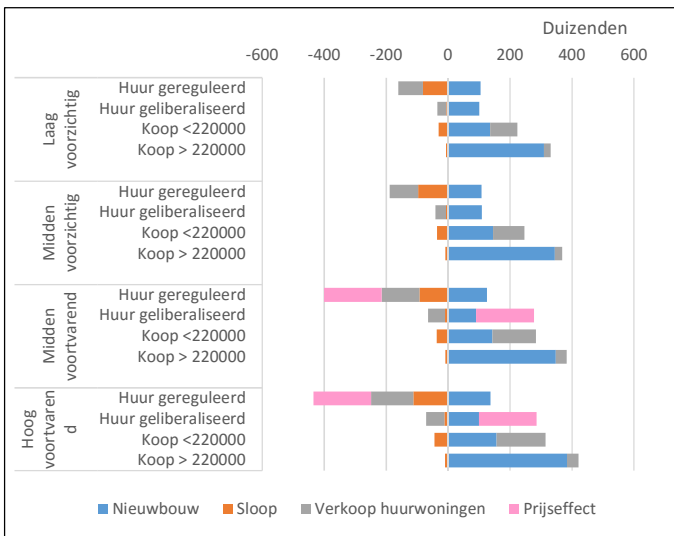
Figuur 6.3: Toe en afname van de voorraad huurwoningen (links) en koopwoningen (rechts) naar prijsniveau; 2015-2025; bron: Socrates 2016



6.3.2 Mutaties en prijseffecten

Bij de ontwikkeling in de huursector speelt het gedrag van verhuurders een grote rol. Bij een “voorzichtig” verhuurderbeleid worden woningen onder de aftoppingsgrens en liberalisatiegrens gehouden. Bij een “voortvarend” verhuurderbeleid worden woningen boven deze grenzen geprijsd (natuurlijk voor zover het WWS de mogelijkheid daartoe biedt). Dat leidt tot de verschuiving van huurwoningen van het gereguleerde naar het geliberaliseerde segment.

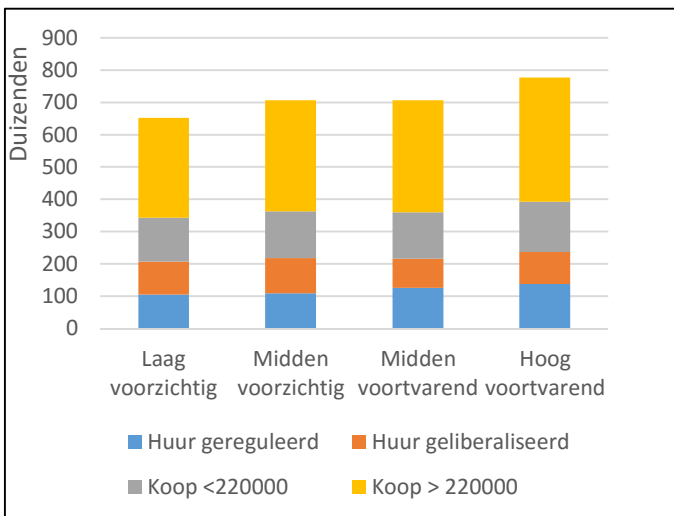
Figuur 6.4: Veranderingen in de voorraad door nieuwbouw, sloop, verkoop van huurwoningen en prijseffecten; 2015-2025; bron: Socrates 2016



6.3.3 Nieuwbouw

Het verschil tussen de scenario's waar het gaat om de differentiatie van de nieuwbouw, is beperkt. In alle varianten geldt dat er 15-18% van de nieuwbouw in het gereguleerde huursegment plaats zou moeten vinden; 13-15% in het geliberaliseerde huursegment en 70% in de koopsector.

Figuur 6.5: Samenstelling van het nieuwbouwprogramma naar eigendom en prijsniveau; 2015-2025; bron: Socrates 2016



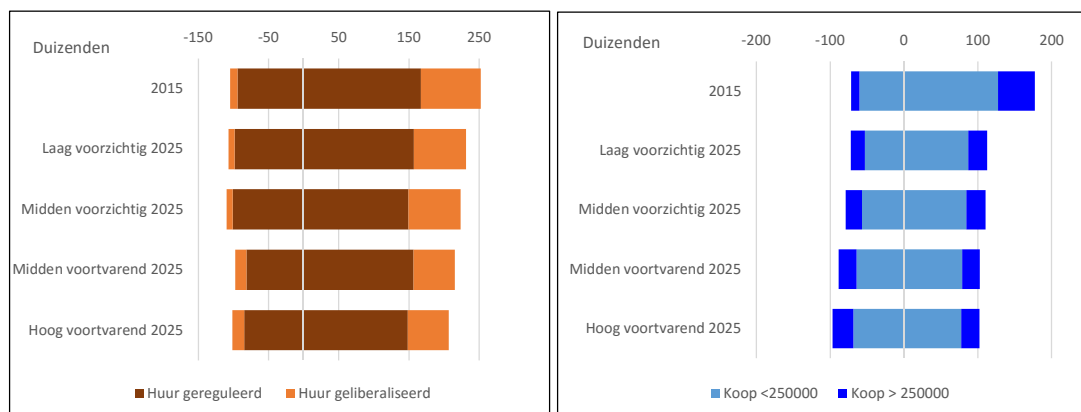
6.3.4 Discrepancies tussen vraag en aanbod

Hoewel de woonvoorkeuren leidend zijn bij de invulling van het bouwprogramma, kunnen niet alle spanningen op de woningmarkt weggewerkt worden. De nieuwbouw vormt immers maar 10-15% van het totale woningaanbod. Als gevolg daarvan blijven er discrepanties tussen vraag en aanbod bestaan; maar die discrepanties worden wel kleiner. Deze discrepanties worden uitgedrukt in termen van “restvraag” en “restaanbod”. Wanneer er op enig moment ergens meer vraag is dan aanbod, wordt dat aangeduid met restvraag. Wanneer het omgekeerde geldt, wordt gesproken over restaanbod.

Restvraag betekent niet dat mensen geen onderdak hebben. Doorstromers die de gewenste woning niet kunnen vinden zullen over het algemeen hun verhuuws wens een jaar uitstellen. Vestigers en starters hebben die mogelijkheid niet en zullen doorgaans water bij de wijn moeten doen. Dit proces van substitutie zorgt er mede voor dat restaanbod niet leidt tot leegstand; met woningen die minder in trek zijn nemen vooral vestigers en starters “dan maar” genoegen. Kortom: restvraag vormt een signaal dat bepaalde segmenten onder druk staan. Restaanbod geeft aan dat bepaalde segmenten juist minder in trek zijn.

Voor alle scenario's geldt dat de restvraag (rechts in de grafieken) de komende jaren kleiner kan worden. Dit geldt zowel in huur als koopsector. Het restaanbod (links in de grafieken) verandert in de huursector amper maar in de koopsector wordt dat restaanbod groter; vooral wanneer er meer gebouwd wordt. De verschillen tussen de scenario's zijn beperkt. Niet onbelangrijk is dat bij voortvarend verhuurdergedrag de restvraag in de geliberaliseerde huursector duidelijk afneemt.

Figuur 6.6: Restvraag | zoekenden (rechts) en restaanbod | minder in trek zijnde woningen (links) in huursector (linker grafiek) en koopsector (rechter grafiek); 2015-2025; bron: Socrates 2016

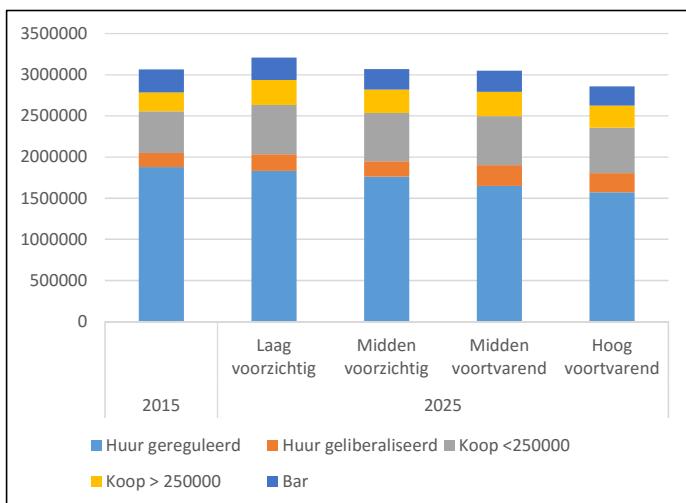


6.3.5 Huisvesting lage inkomens

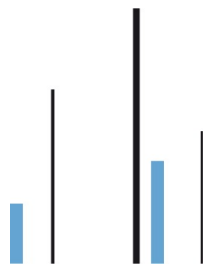
Als gevolg van de ontwikkelingen en rekening houdend met diverse beleidsmaatregelen, verandert er het nodige in de opbouw van de voorraad en daardoor ook de wijze waarop verschillende groepen huishoudens gehuisvest zijn. De aandacht gaat met name uit naar de lage inkomensgroepen. Het eerste en tweede inkomenskwintiel (de 40% huishoudens met het laagste inkomen) omvatten in 2015 3,1 miljoen huishoudens en dat worden er door de inkomensstijging langzaam minder. In het scenario met een lage economische groei groeit deze groep nog enigszins in omvang in de periode 2015-2025. In het scenario met een hoge economische groei neemt deze groep juist af.

Van deze lage inkomensgroepen woont in 2015 61% in een gereguleerde huurwoning en 24% in een koopwoning. Het aandeel huurders in de gereguleerde huursector daalt van 61% naar circa 57%. Het aandeel eigenaar-bewoners neemt toe van 24% naar circa 29%. Deze ontwikkeling hangt samen met de vergrijzing. Steeds meer oudere huishoudens zijn en worden ook in de toekomst eigenaar-bewoner. Dat komt doordat zij meer dan de generatie 65-plussers van dit moment op enig moment een woning gekocht hebben. En ook wanneer dat inkomen na pensionering daalt, blijven zij eigenaar-bewoner. Dat verklaart de toename van het eigen woningbezit en de afname van het aantal huurders, onder (oudere) huishoudens met een laag inkomen.

Figuur 6.7: Aantal huishoudens met een laag inkomen (kwintiel 1+2) naar woonsituatie; 2015-2025; bron: Socrates 2016



7



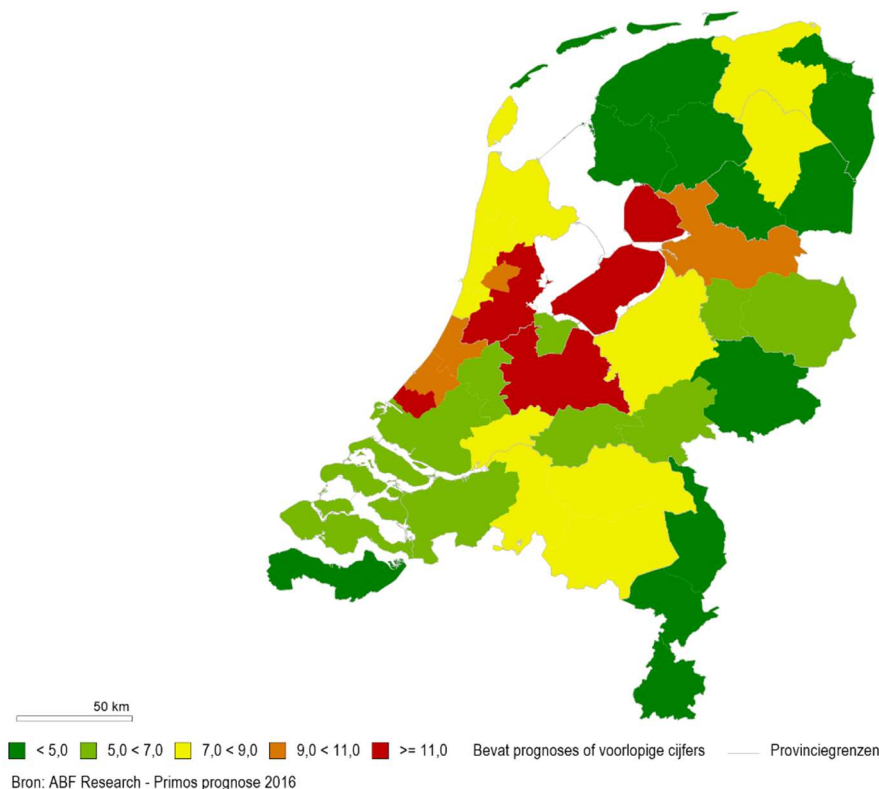
Verwachtingen voor de komende jaren

Voor de eerst komende jaren lijkt het midden scenario het beste aanknopingspunt te bieden voor het inschatten van behoeften en beleidseffecten. Verder sluit de uitwerking met een “voortvarend verhuurderbeleid” het meest aan op de ontwikkelingen van de laatste jaren en de ingezette beleidslijnen (zie hoofdstuk 2 en 3). Vandaar dat in dit hoofdstuk (en het navolgende) dit scenario nader uitgewerkt wordt.

7.1 Demografische ontwikkeling

Het aantal inwoners neemt tussen 2015 en 2025 toe, van 16,9 miljoen naar 17,6 miljoen. Dat is een toename met 700.000 inwoners ofwel een groei van 0,4% per jaar. Het aantal huishoudens is belangrijker voor de woningmarkt dan het aantal inwoners. Dit aantal neemt toe van 7,7 miljoen naar 8,3 miljoen. Hier gaat het om een toename met 600.000 huishoudens ofwel een groei van 0,8% per jaar. In bijgaande figuur is de verwachte toename van het aantal huishoudens per Corop-regio weergegeven in procenten. Aan de randen van het land is de groei beperkt, maar in “het hart van Nederland”, is de toename duidelijk groter.

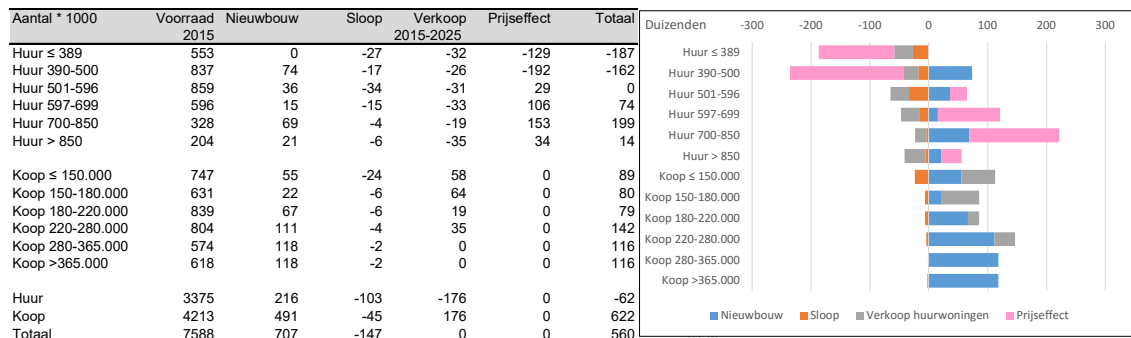
Figuur 7.1: Toename van het aantal huishoudens in procenten; 2015-2025; bron: Primos 2016



7.2 Woningbouw en herstructurering

In dit scenario worden in de periode 2015-2025 gemiddeld per jaar circa 70.000 nieuwe woningen gebouwd, 15.000 woningen gesloopt en 17.500 huurwoningen verkocht. In bijgaande grafiek is weergegeven hoe deze aantallen neerslaan naar de diverse prijsklassen van huur- en koopsector. Daarbij is de vraag van de woonconsument leidend.¹ Naast het bouw, sloop en verkoopprogramma is ook het prijseffect weergegeven van het huurbeleid.

Figuur 7.2: Consumentgericht bouw, sloop en verkoopprogramma aangevuld met effecten van het huurprijsbeleid volgens het midden-scenario met voortvarend verhuurderbeleid; 2015-2025; bron: Socrates 2016



In dit scenario neemt het goedkoopste prijssegment onder de kwaliteitskortingsgrens af met in totaal 187.000 woningen. Vooral het prijseffect is daarbij van belang. De voorraad net boven de aftoppingsgrens neemt in omvang toe. Ook het geliberaliseerde huursegment neemt fors in omvang toe: met 213.000 woningen waarvan 187.000 woningen als gevolg van prijsaanpassingen.

De koopsector groeit naar verwachting over de volle breedte en in alle prijssegmenten. In het goedkopere prijssegment is er een zeker aanbod van voormalige huurwoningen die verkocht worden. Vandaar dat in de goedkopere prijssegmenten minder nieuw gebouwd hoeft te worden. Duurdere koopwoningen zijn alleen via nieuwbouw aan de voorraad toe te voegen.

Programma en voornemens van de corporaties

Op basis van deze cijfers zouden er op jaarbasis 12.500 gereguleerde huurwoningen gebouwd moeten worden, zouden er circa 9000 gesloopt kunnen worden en circa 12.000 verkocht aan particulieren. De (Dpi 2015) voornemens van de corporaties liggen voor nieuwbouw en sloop iets hoger. Corporaties hebben aangegeven in het Daeb-segment circa 20.000 woningen te gaan bouwen en 10-12.000 woningen te slopen. Voor de verkoop stemmen de cijfers wel goed overeen.

¹ Met uitzondering van de nieuwbouw in de goedkoopste prijsklasse; deze is gelet op de bouwkosten niet mogelijk.

7.1 Discrepanties tussen vraag en aanbod

7.1.1 Kwantitatief

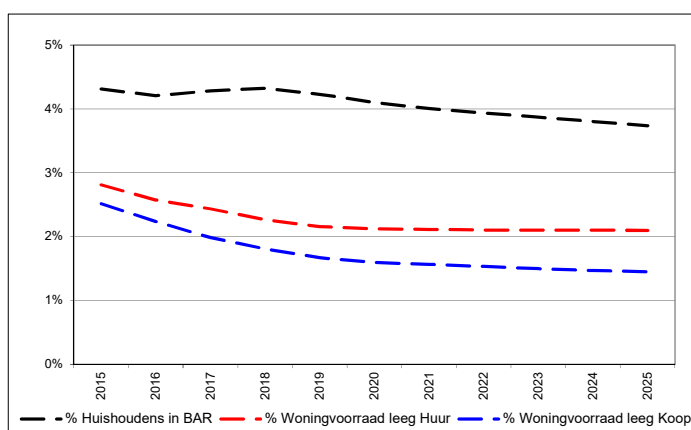
Uit het WoON2015 komt een tekort aan woningen naar voren, met name vanuit (semi) starters: personen die een nieuw huishouden willen gaan vormen. Ook bij eerdere versies van het WoON werd een tekort gemeten. Mede door de continue spanning op de woningmarkt, moet een deel van de starters genoegen nemen met huisvesting in Bewoonde Andere Ruimten (BAR): woonboten, op kamers, anti-kraak, met meerdere huishoudens in een woning etc.

De komende jaren neemt het tekort waarschijnlijk verder toe, doordat het bouwprogramma de eerste jaren achterblijft bij de grote huishoudengroei (als gevolg van de asielinstroom in met name 2016 en 2017). In de periode 2015-2020 komen er 356.000 huishoudens bij terwijl de woningvoorraad naar verwachting toeneemt met 300.000. Dat heeft een aantal effecten.

- Op de eerste plaats zal “het herbergend vermogen” van de bestaande voorraad optimaal gebruikt (moeten) worden. Dit betekent concreet dat de leegstand afneemt. Er zal druk komen op (ver)huurders en eigenaar-bewoners om de woning zo kort mogelijk leeg te laten staan.
- Op de tweede plaats zullen startende huishoudens langer genoegen moeten blijven nemen met suboptimale huisvesting. Dat betekent in de praktijk dat ze vaker met twee huishoudens een woning zullen delen en/of hun toevlucht nemen tot het souterrain van de woningmarkt (BAR).

Pas op langere termijn kan dit kwantitatieve tekort aan woningen naar verwachting worden opgelost. Wanneer de groei van het aantal huishoudens na 2020 daalt kan er ruimte gaan ontstaan op de woningmarkt waardoor minder huishoudens in een BAR hoeven te gaan wonen. Een en ander is hieronder weergegeven. Daarbij is het aantal huishoudens in een BAR uitgedrukt als percentage van alle huishoudens. De leegstand is uitgedrukt als percentage van de voorraad.

Figuur 7.3: Aandeel van de huishoudens woonachtig in een BAR en het aandeel van de voorraad dat leeg staat; 2015-2025; bron: Socrates 2016

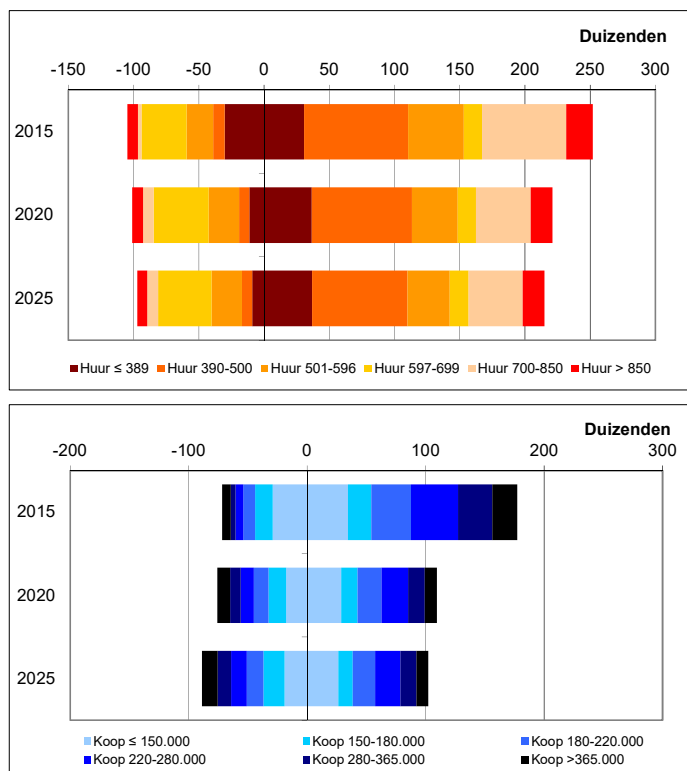


7.1.2 De kwalitatieve mismatch

Ook in het voorgaande hoofdstuk is al stil gestaan bij kwalitatieve discrepanties in termen van restvraag en restaanbod. Rechts in de grafieken staat de restvraag: huishoudens die niet direct een woning passend bij de voorkeur hebben kunnen vinden. Links staat het restaanbod: woningen die minder in trek zijn.²

Over het algemeen is de restvraag groter dan het restaanbod. Dit geldt zowel voor de huursector als voor de koopsector. Anno 2015 zijn er zowel in huur als koopsector ongeveer twee keer zoveel huishoudens die genoeg moeten nemen met een suboptimale woning als dat er woningen zijn die als tweede keus geaccepteerd worden. In de loop van de komende jaren verschuift die verhouding. In de huursector beperkt, maar in de koopsector neemt de restvraag snel af en het restaanbod duidelijk toe. Dat komt doordat er een voortdurend aanbod zal zijn vanuit zowel de nieuwbouw als de verkoop van huurwoningen. Hiermee wordt de koopsector relatief goed bediend.

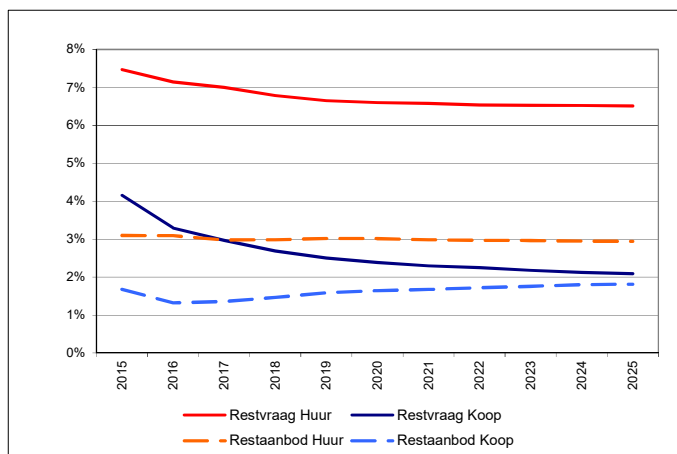
Figuur 7.4: Ontwikkeling restvraag | zoekende huishoudens (rechts) en restaanbod | minder in trek zijnde woningen (links) in de huursector (boven) en de koopsector (onder), 2015-2025; bron: Socrates 2016



Uitgedrukt in percentages van de voorraad blijven restvraag en restaanbod overigens beperkt tot enkele procenten, waarbij de restvraag naar huurwoningen (met 7% van de voorraad) relatief groot is. Daarbij speelt mee dat in de huursector duidelijk meer verhuisd wordt dan in de koopsector en ook het aantal zoekers in de huursector groter is dan in de koopsector. In bijgaande figuren is de ontwikkeling voor de komende jaren weergegeven.

² Op een bepaalde locatie en binnen een bepaald segment is sprake van ofwel restvraag dan wel restaanbod. Maar wanneer cijfers geaggregeerd worden over regio's, woonmilieus en typen is er sprake van zowel restvraag als restaanbod.

Figuur 7.5: Ontwikkeling restvraag | zoekende huishoudens en restaanbod | minder in trek zijnde woningen in percentages van de voorraad; 2015-2025; bron: Socrates 2016



7.2 Ontwikkeling koopsector

In de navolgende tabel zijn cijfers opgenomen voor de ontwikkeling van de koopsector in 40 Corop regio's. In de tabel is allereerst de totale voorraad terug te vinden (kolom 1), alsmede het aantal koopwoningen (kolom 2) anno 2015. Daaruit volgt het aandeel van de koopsector binnen de totale voorraad (kolom 3). Daarnaast is de te verwachten groei van de koopsector weergegeven (kolom 4).

Het beeld is herkenbaar. In de regio's Amsterdam, Rijnmond en Den Haag is het aandeel van de koopsector anno 2015 kleiner dan landelijk gemiddeld. Maar de groei (van de koopsector) is hier aanzienlijk. De regio Amsterdam spant de kroon: daar zouden tussen 2015 en 2025 per saldo 100.000 koopwoningen toegevoegd mogen worden aan de voorraad. De regio Utrecht en Rijnmond volgen met ruim 50.000 woningen. Ook aanzienlijk is de gewenste toename van de koopsector rondom middelgrote steden als Eindhoven, Arnhem/Nijmegen, Breda en Den Bosch. In Zuid Limburg daarentegen speelt de problematiek van de Krimp en is de verwachte groei van de koopsector juist beperkt.

Tabel 7.1: Ontwikkeling koopsector per regio; 2015-2025; bron: Socrates 2016

	Totale voorraad 2015 (*1000)	Koopsector 2015 (*1000)	In % koopsector	Toename 2015- 2025 (*1000)
Groot-Rijnmond	658	300	46%	56
Groot-Amsterdam	633	237	38%	100
Utrecht	543	308	57%	52
Agglomeratie s-Gravenhage	400	186	47%	41
Zuidoost-Noord-Brabant	331	196	59%	28
Arnhem/Nijmegen	324	171	53%	24
Zuid-Limburg	294	161	55%	9
Veluwe	282	168	60%	20
West-Noord-Brabant	276	166	60%	21
Noordoost-Noord-Brabant	276	173	62%	20
Twente	273	158	58%	16
Midden-Noord-Brabant	203	122	60%	16
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	181	107	59%	18
Overig Groningen	181	94	52%	12
Achterhoek	176	110	63%	7
Zuidoost-Zuid-Holland	173	100	58%	15
Kop van Noord-Holland	164	104	63%	10
Flevoland	163	103	63%	20
Noord-Overijssel	151	89	59%	15
Noord-Friesland	149	88	59%	7
Oost-Zuid-Holland	136	83	61%	9
Overig Zeeland	129	83	64%	7
Noord-Limburg	123	80	65%	5
Het Gooi en Vechtstreek	114	66	58%	9
Alkmaar en omgeving	109	69	64%	8
Agglomeratie Haarlem	107	59	55%	9
Midden-Limburg	107	71	67%	4
Delft en Westland	99	51	52%	11
Zuidwest-Gelderland	96	60	63%	9
IJmond	88	50	57%	8
Noord-Drenthe	84	56	66%	4
Zuidoost-Friesland	84	50	60%	4
Zuidoost-Drenthe	76	48	63%	2
Zaanstreek	73	37	50%	8
Oost-Groningen	69	42	61%	3
Zuidwest-Overijssel	65	39	60%	5
Zuidwest-Friesland	62	39	63%	3
Zuidwest-Drenthe	58	36	62%	3
Zeeuwsch-Vlaanderen	54	37	69%	1
Delfzijl en omgeving	23	13	58%	1
Nederland	7588	4213	56%	622

7.3 Ontwikkeling geliberaliseerde huursegment

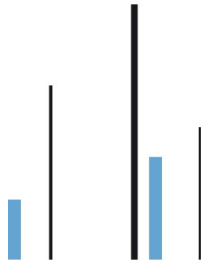
Een zelfde beeld is in bijgaande tabel terug te vinden voor de ontwikkeling van het geliberaliseerde huursegment. In deze tabel is allereerst de totale huurvoorraad terug te vinden (kolom 1), alsmede het aantal geliberaliseerde huurwoningen (kolom 2) anno 2015. Daaruit volgt het aandeel van het geliberaliseerde segment binnen de huursector (kolom 3). Daarnaast is de te verwachten groei van deze sector weergegeven (kolom 4).

Ook dit beeld is herkenbaar. De regio's rond de vier Grote Steden staan boven aan de lijst, niet alleen met een grote huurvoorraad maar ook relatief veel woningen in het geliberaliseerde segment. In de regio Rotterdam is de geliberaliseerde huursector anno 2015 minder omvangrijk dan in de andere drie grootstedelijke regio's.

Met name rondom Amsterdam en Utrecht kan dit segment de komende jaren flink in omvang toenemen. Verder is ook een aanzienlijke toename van het geliberaliseerde segment te verwachten in en rondom middelgrote steden als Arnhem/Nijmegen, Eindhoven, Breda en Den Bosch. Daarentegen is in Flevoland dit segment nu relatief groot in omvang (25%), maar zal een verdere groei beperkt zijn.

Tabel 7.2: Ontwikkeling geliberaliseerde huursector per regio; 2015-2025; bron: Socrates 2016

	Huursector 2015 (*1000)	Geliberaliseerd 2015 (*1000)	In % huursector	Toename 2015- 2025 (*1000)
Groot-Amsterdam	396	84	21%	24
Groot-Rijnmond	358	49	14%	17
Utrecht	236	51	22%	22
Agglomeratie s-Gravenhage	213	54	25%	13
Arnhem/Nijmegen	153	22	14%	10
Zuidoost-Noord-Brabant	135	22	16%	12
Zuid-Limburg	133	16	12%	2
Twente	115	10	9%	6
Veluwe	114	19	16%	7
West-Noord-Brabant	111	18	16%	10
Noordoost-Noord-Brabant	104	16	15%	14
Overig Groningen	87	8	9%	4
Midden-Noord-Brabant	81	12	15%	8
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	75	12	16%	6
Zuidoost-Zuid-Holland	74	10	13%	4
Achterhoek	65	9	14%	3
Noord-Overijssel	63	8	12%	4
Noord-Friesland	61	4	6%	1
Kop van Noord-Holland	60	4	6%	3
Flevoland	60	15	25%	5
Oost-Zuid-Holland	53	9	17%	4
Het Gooi en Vechtstreek	48	11	23%	4
Agglomeratie Haarlem	48	11	22%	2
Delft en Westland	48	6	12%	5
Overig Zeeland	47	5	11%	2
Noord-Limburg	43	6	13%	2
Alkmaar en omgeving	39	5	12%	2
IJmond	38	6	16%	1
Zaanstreek	36	5	14%	2
Zuidwest-Gelderland	35	3	10%	3
Midden-Limburg	35	4	12%	2
Zuidoost-Friesland	34	3	8%	1
Noord-Drenthe	29	4	13%	1
Zuidoost-Drenthe	28	2	9%	1
Oost-Groningen	27	1	5%	1
Zuidwest-Overijssel	26	4	17%	1
Zuidwest-Friesland	23	1	4%	1
Zuidwest-Drenthe	22	2	9%	1
Zeeuwsch-Vlaanderen	17	1	6%	1
Delfzijl en omgeving	10	0	5%	0
Nederland	3375	531	16%	213



Bijlage A: Asielmigratie

Inleiding

De PRIMOS-prognose van ABF Research is gebaseerd op de nationale bevolkings- en huishoudensprognose van het CBS. De meest recente wijziging in de CBS-prognose betrof immigratie, vanwege het historisch hoge aantal asielaanvragen in 2015 (CBS, 2015a/b). Waren tot voor kort de meeste asielzoekers nog afkomstig uit Afghanistan, Irak, Iran en Somalië, vanaf 2014 vond een verschuiving plaats richting Syrië en Eritrea. Aangezien asielzoekers uit deze twee landen meestal een verblijfstatus kregen, is de druk op gemeenten om asielmigranten te huisvesten sterk opgelopen.

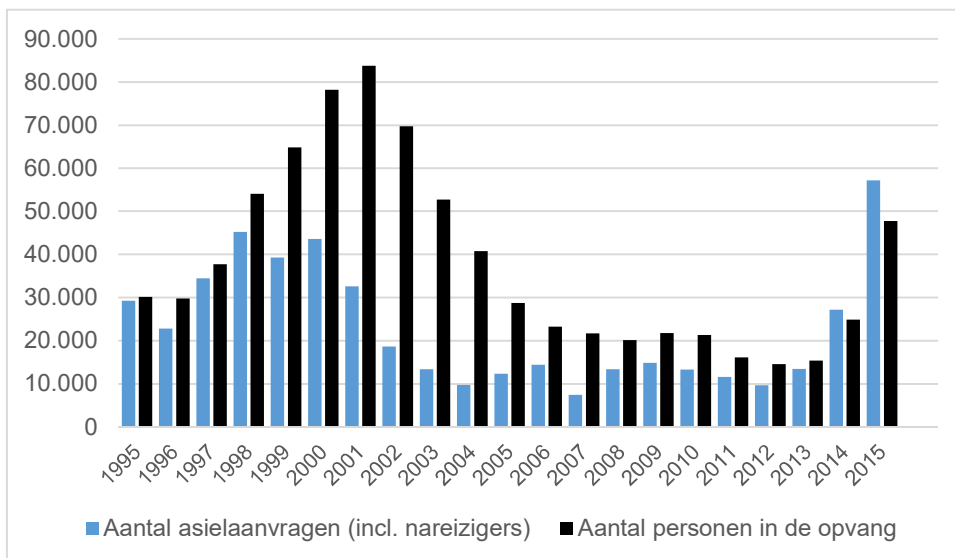
In deze bijlage wordt de omvang en aard van de huidige en verwachte asielinstroom beschreven. Vanuit eerdere ervaringen met asielmigratie wordt een beeld geschetst van de inkomenspositie en de woning- en locatiekeuze van asielmigranten uit de eerder genoemde landen. Doel is om meer inzicht te verkrijgen in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte op nationaal en regionaal niveau, die uit de komst van de huidige stroom van asielzoekers voortvloeit.

Asielstromen nu en in de toekomst

Het aantal asielaanvragen door vluchtelingen na binnenkomst in Nederland is gestegen van 9.840 in 2013, naar 21.810 in 2014 en 43.090 in 2015. Aan twee derde van de eerste aanvragen in 2015 werd een verblijfsstatus door de IND verleend, waarna de nieuwbakken statushouders binnen drie maanden een verzoek konden indienen om gezinsleden over te laten komen.

Met inbegrip van 14.070 nareizende gezinsleden en 1.940 asielzoekers die een tweede of vervolgaanvraag indienden, hebben vorig jaar 59.100 personen asiel aangevraagd in Nederland (COA, 2016a). Begin januari 2016 bevonden zich nog 47.764 personen in de reguliere opvangcentra of in de noodopvang, die wachten op een besluit van het IND of, indien zij al statushouder zijn, op huisvesting in een gemeente in de regio, waarbij het Centrale orgaan Opvang Asielzoekers als bemiddelaar optreedt.

Figuur A1 Aantal personen in asielopvang en aantal asielaanvragen, 1995-2015* (bron: COA, CBS)

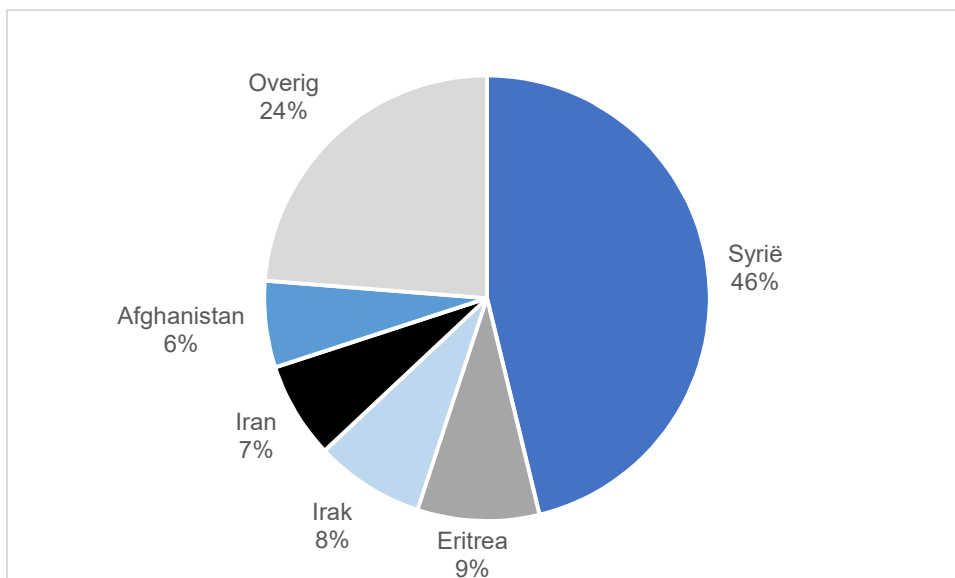


*) Aantal asielaanvragen tot 2007 incl. vervolgaanvragen, daarna alleen eerste aanvragen en nareizigers.

Kenmerken huidige asielzoekers

Onder de huidige stroom asielzoekers bevinden zich personen die afkomstig zijn uit landen waaruit in het recente verleden ook veel vluchtelingen naar Nederland kwamen, zoals Irak, Afghanistan, Iran en Somalië. De burgeroorlog in Syrië en slechte mensenrechtensituatie in Eritrea hebben een nieuwe bron voor de vluchtelingenstroom opgeleverd. Personen uit deze twee landen vormen inmiddels de grootste herkomstgroepen van asielzoekers.¹

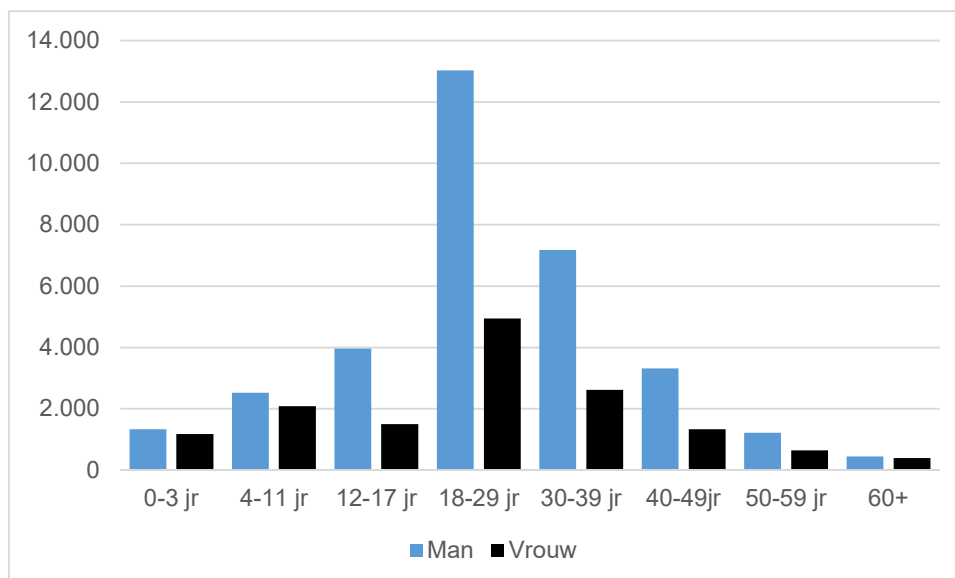
Figuur A2 Herkomst van personen in asielopvang op 4 januari 2016 (bron: COA)



¹ Overigens onderschat de figuur nog het aantal vluchtelingen voor het Syrische conflict, aangezien een deel van de categorie overig bestaat uit stateloze Palestijnen die Syrië zijn ontvlucht.

Indien naar de leeftijdsverdeling en het geslacht van de bewoners van de COA's wordt gekeken, blijkt dat het grootste cohort van asielzoekers uit jonge mannen bestaat. Desondanks was zo'n 30% van de bewoners van COA's op 6 januari 2016 vrouwelijk. Bovendien was 15% van de bewoners ouder dan 40 jaar en nog eens een kwart minderjarig. Een deel van deze minderjarigen is gekomen als alleenstaande minderjarige asielzoeker (AMA). Op 11 januari 2016 bevonden zich 3.943 AMA's in de asielopvang (COA 2016b).

Figuur A3 Leeftijdsverdeling en geslacht van personen in asielopvang op 4 januari 2016 (bron: COA)



Kenmerken asielmigranten

Ongeveer een derde van de eerste asielverzoeken werd in 2014 afgewezen (bron: Eurostat). Het toewijzingspercentage bedroeg tot enkele jaren geleden ongeveer 50% (CBS, 2015b). De Internationale Organisatie voor Migratie (IOM) kan indien gewenst de terugkeer van uitgeprocedeerde asielzoekers begeleiden. In 2015 vertrokken ongeveer 2.900 personen op vrijwillige basis, waarvan volgens het IOM enkele nog in de asielprocedure zitten. Asielzoekers uit de twee grootste herkomstgroepen, Syriërs en Eritreeërs, verkrijgen doorgaans de vluchtelingenstatus van het IND. Afwijzing houdt voor asielzoekers uit deze twee herkomstgroepen meestal verband met de Dublinverordening, die stelt dat het land waar de vreemdeling het Schengengebied als eerste is binnengekomen verantwoordelijk is voor de afhandeling ervan (V&J. 2015). Voor de overige herkomstgroepen lagen de toewijzingspercentages aanzienlijk lager.

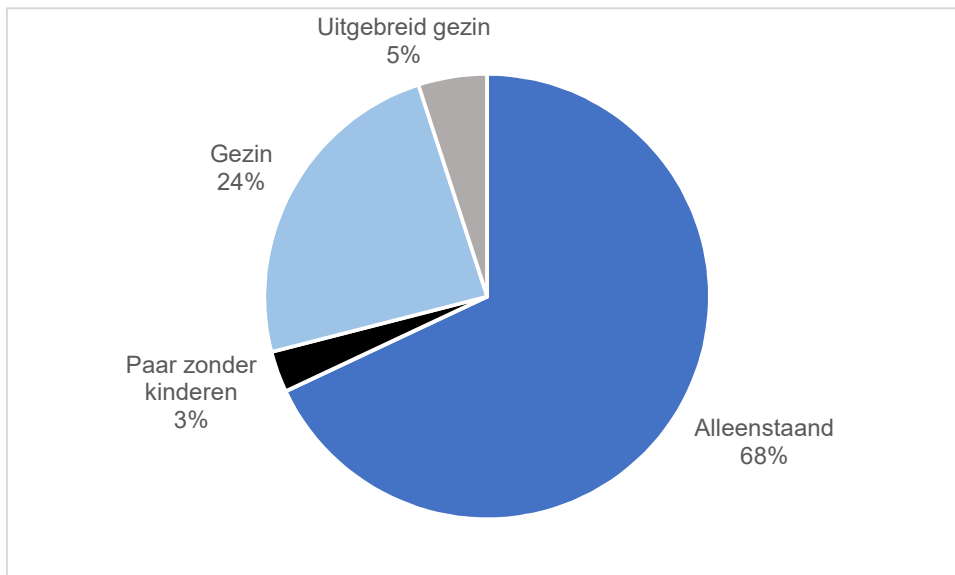
Tabel A1 Beslissingen in eerste aanleg naar nationaliteit, 2014 (bron: Eurostat)

	Eerste aanvraag	Toegewezen	Toewijzingspercentage
Syrië	5.955	5.440	91,4%
Eritrea	3.845	3.490	90,8%
Afghanistan	830	415	50,0%
Irak	775	325	41,9%
Iran	580	260	44,8%
Somalië	570	335	58,8%
Overig	6.255	2.285	36,5%
Totaal	18.810	12.550	66,7%

Statushouders dienen binnen drie maanden na het verkrijgen van de verblijfsvergunning een verzoek tot gezinshereniging in te dienen. Nareizende familieleden kunnen binnen een jaar na de statusverlening - drie maanden voor de aanvraag tot hereniging, half jaar voor afhandeling van de aanvraag en drie maanden voor eigen asielaanvraag – een verblijfstatus krijgen, mits men kan aantonen dat men een eerstegraadsverwant (incl. pleegkinderen of samenwonende partner) is van de statushouder. In totaal wisten zo in 2013 3.630, in 2014 5.355 en in 2015 14.070 nareizigers een verblijfstatus te krijgen.

Asielmigranten bestaan dus zowel uit asielzoekers die een verblijfsvergunning verkregen na een eerste of herhaalde aanvraag als hun nagereisde familieleden. Van deze statushouders was tussen 2011 en 2014 de meerderheid alleenstaand, maar 3% bestond uit paren, in 24% van de gevallen betrof het gezinnen en in 5% gezinnen met extra eerstegraads familieleden (Companen, 2014). Het ging om 14.129 huishoudens met in totaal 24.611 personen. De gemiddelde huishoudengrootte van de gezinnen (incl. uitgebreide gezinnen) bedroeg in deze periode ongeveer 3,5 personen.

Figuur A4 Huishoudensverdeling van in gemeente gehuisveste statushouders, 2011-2013 (bron: Companen, 2014)



Volgens het COA zou voor de grootste herkomstgroep in de opvang, Syriërs, het opleidingsniveau iets beter zijn dan van de Nederlandse beroepsbevolking (30% laag, 40% midden en 30% hoog opgeleid; NRC 2015). Dit cijfer komt voort uit zelfrapportage tijdens de intake in de opvang, maar valt lastig te rijmen met vergelijkende landenstudies naar de opleidingsgraad van de bevolking. Zo zou volgens een internationaal onderzoek uit 2010 slechts 7% van de volwassen Syriërs hoger opgeleid zijn en had een derde middelbaar onderwijs genoten (Barro en Lee, 2010). Wel zijn Syrische asielzoekers relatief jong en kan er sprake zijn van oververtegenwoordiging van personen uit urbane gebieden of hogere sociaaleconomische klassen.

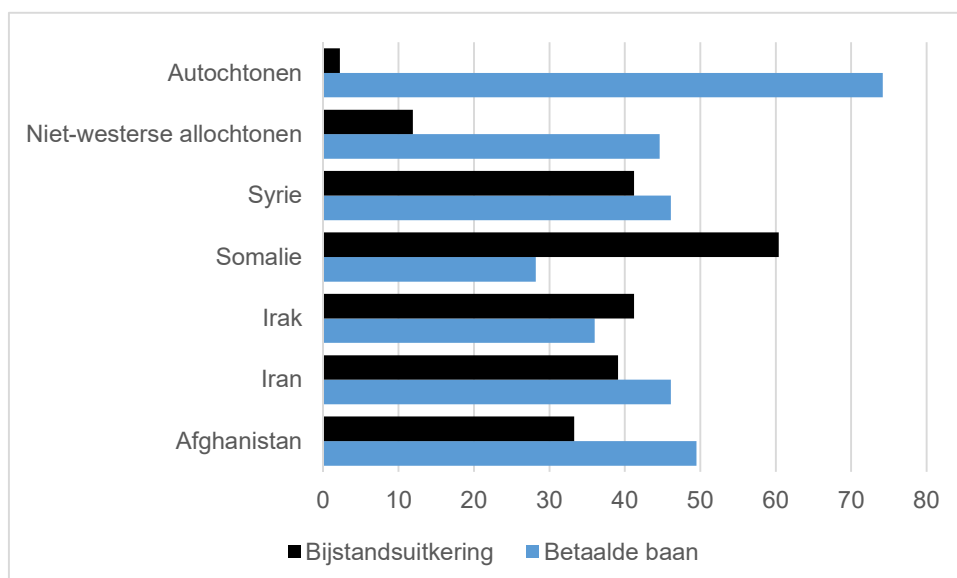
Kenmerken asielmigranten in het verleden

Ongeveer een kwart van de asielzoekers in 2015 was afkomstig uit de traditionele herkomstgroepen voor asielmigratie: Afghanen, Iraniërs, Irakezen en Somaliërs. Tussen de 40 en 60% (afhankelijk van de herkomstgroep) van asielzoekers uit deze landen wist in 2014 een verblijfsstatus te verkrijgen (Eurostat). Er

zijn inmiddels twee studies verricht waarin oude cohorten van asielmigranten uit deze herkomstgroepen zijn gevolgd, en in een ervan zijn ook Irakezen gevolgd, om de ontwikkelingen in de deelname op de arbeidsmarkt en het inkomen te bezien (Regioplan 2014 en Bakker 2016).² De ervaringen uit het verleden bieden wellicht een aanknopingspunt voor de ontwikkelingen in de arbeidsmarkt- en inkomenspositie die de huidige asielmigranten zullen gaan doormaken.

Vooraf in de eerste jaren na vestiging bleek dat de arbeidsmarktpositie van asielmigranten zwak was in vergelijking tot die van autochtonen en (overige) niet-westerse allochtonen. Pas na enkele jaren werden de opgelopen achterstanden gedeeltelijk ingelopen en wist een deel van de asielmigranten een betaalde baan te vinden, al blijven er grote verschillen zichtbaar tussen de verschillende herkomstgroepen. Verder valt op dat asielmigranten op den duur niet-westerse allochtonen weten te benaderen en in het geval van Iraniërs en Afghanen zelfs weten te overtreffen in hun arbeidsparticipatie, maar dat het beroep op de bijstand onverminderd hoog is gebleven.³

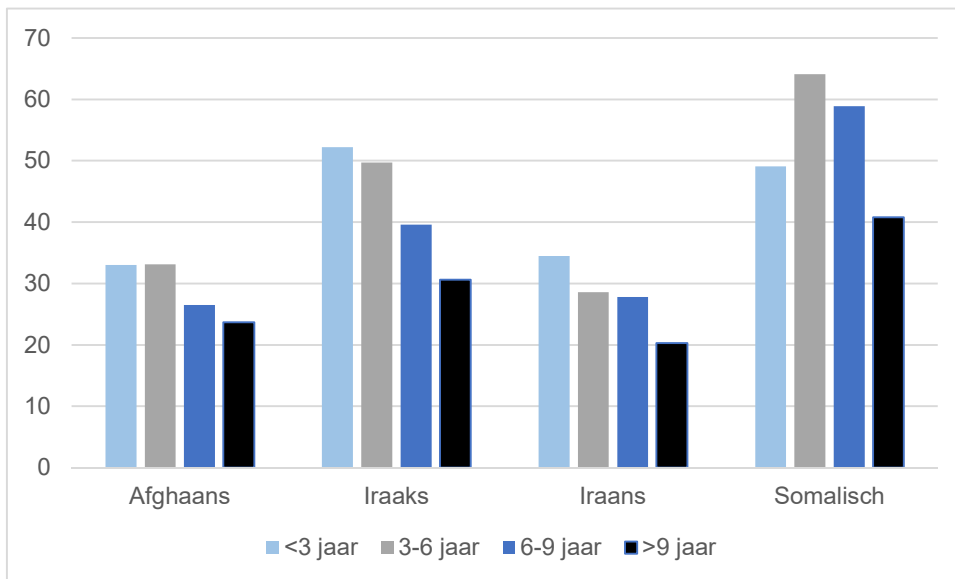
Figuur A5 Arbeidsparticipatie en bijstandsafhankelijkheid (%) van de potentiële beroepsbevolking naar herkomst, 2013 (bron: Regioplan, 2014)



² Het betreft een studie van Regioplan (2014) i.o.v. Vluchtelingenwerk Nederland waarin het cohort asielmigranten die tussen 2000-2010 asiel verkregen is gevolgd, en een nog te publiceren dissertatie van Linda Bakker – waarover het WRR (2015) rapporteerde – waarin het cohort asielmigranten die tussen 1995-1999 een verblijfsstatus verkregen is gevolgd.

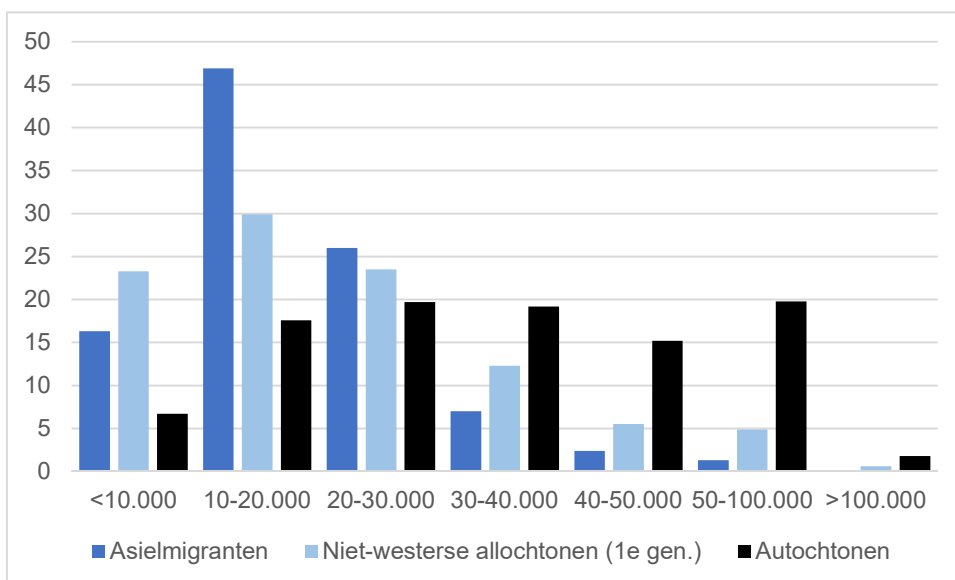
³ Asielmigranten in de beroepsbevolking worden in verhouding tot autochtonen en allochtonen minder vaak onderhouden door hun partner en maken ook minder gebruik van andere inkomensbronnen zoals studiefinanciering of uitkeringen voor arbeidsongeschiktheid.

Figuur A6 Bijstandsafhankelijkheid van de potentiële beroepsbevolking (%) naar herkomst en verblijfsduur, 2012 (bron: CBS, 2014)



Het gevolg van de relatief lage netto participatiegraad en hoge bijstandsafhankelijkheid onder asielmigranten is uiteraard een relatief laag inkomen. Het gemiddelde besteedbare huishoudeninkomen van asielmigranten lag dan beduidend onder dat dat van autochtonen of van niet-westerse allochtonen (N.B. Turken, Marokkanen, Surinamers en Antillianen) van de eerste generatie. Alleen voor Iraniërs geldt dat het gemiddelde inkomen per persoon min of meer gelijk is aan dat van niet-westerse allochtonen (CBS, 2014). Voor de overige herkomstgroepen (Afghaans, Iraaks en Somalisch) lag het gemiddelde inkomen per persoon beduidend lager.

Figuur A7 Besteedbaar huishoudelijk jaarinkomen in inkomensklassen (%), 2012 (bron: Regioplan, 2014)



Hoewel er een zeker risico schuilt in het doortrekken van ontwikkelingen voor al gevestigde cohorten van asielmigranten naar de huidige asielinstroom (denk aan verschillen in leeftijd, opleiding en geslacht tussen

de cohorten onderling) duiden ze wel op het risico van een gebrekkige arbeidsparticipatie en inkomensontwikkeling. De WRR (2015) pleitte daarom voor een versnelde integratie van huidige asielmigranten in het arbeidsproces via arbeidsbemiddeling, taalonderwijs en ondersteuning bij het volgen van een opleiding.

Prognose asielmigratie

De toekomstige asielstroom blijft natuurlijk hoogst onzeker, getuige ook de forse onderschatting ervan in 2015. Belangrijke push-factor voor asielmigratie is het voortduren van conflicten in het Midden Oosten en Afrika, waardoor er nog steeds een groot reservoir aan interne verdrevenen of vluchtelingen in buurlanden van het conflictgebied is (IND, 2015). Tevens weet de welvaartsgroei in Noord-Afrika en het Midden-Oosten geen gelijke tred te houden met de groei van de beroepsbevolking (Groenewold en de Beer, 2004). Zonder beleidswijzigingen zijn er geen redenen om te verwachten dat de stroom migranten die een beroep doen op de asielprocedure naar de EU zal stokken.

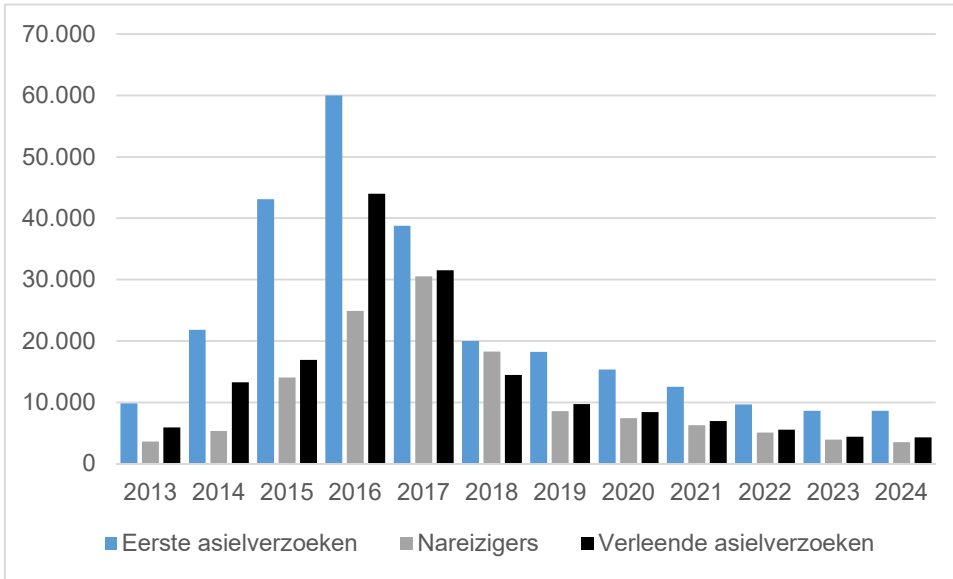
Het IND voorziet in een beleidsarm scenario voor de jaren 2016-2020 dat er per jaar 63.000 eerste en 5.000 herhaalde asielverzoeken ingediend worden en er nog eens 25.600 nareizigers asiel verkrijgen. Bij een hoog toewijzigingspercentage van 76% zou dit tot jaarlijks tot 73.500 asielmigranten leiden (Ministerie van V&J, 2016).⁴ In de Duitse bevolkingsprognose van het CES-Ifo ten behoeve van het Bundesamt für Migration und Flüchtlinge zijn twee scenario's uitgewerkt: een laag scenario waarin het aantal asielaanvragen op lange termijn weer terugkeert naar het peil van vóór 2014 en een hoog scenario waarin het aantal aanvragen structureel dubbel zo hoog ligt als in 2013 (Gerstenberger, 2015).

Tegelijkertijd zijn er op Europees niveau afspraken gemaakt met Turkije om de grenscontrole te verscherpen, worden er plannen geïmplementeerd de buitengrenzen beter te bewaken en om asielzoekers beter te verdelen over lidstaten (CBS, 2015b). Verder neemt de roep tot het instellen van interne grenscontroles en een strikter toelatings- en terugzendbeleid binnen de EU toe. Het CBS verwacht dat deze beleidswijzigingen zowel op middellange als op lange termijn een lagere asielinstroom bewerkstelligen. In de laatste bevolkingsprognose loopt het aantal asielverzoeken nog op tot 60.000 in 2016, maar dit aantal zal naar verwachting rond 2018 weer onder het peil komen te liggen van 2014 en neemt nadien af naar een structureel peil van 8.600 vanaf 2023 (CBS, 2015b).

Het hoge toekenningspercentage voor eerste asielaanvragen van bijna 70% op dit moment loopt volgens het CBS terug naar het gangbare percentage van 50% vanwege een verschuiving in herkomstlanden (N.B. minder Syriërs en Eritreeërs). Door de aanwezigheid van asielzoekers die zich in de opvang bevinden en de komst van extra nareizigers zal de asielmigratie onder bovenstaande aannames in 2016 nog stijgen ten opzichte van 2015. Ze zal naar verwachting dan iets minder dan 68.900 bedragen, in 2017 dalen tot iets boven de 62.000, en neemt daarna af naar een peil van ongeveer 7.800 in 2024. Het aantal nareizigers loopt in 2016 en 2017 nog op naar 24.900 en 30.500 personen, maar neemt daarna af tot 3.500 in 2014.

⁴ Het IND verwacht dat het terugzenden van asielzoekers naar andere EU-lidstaten op grond van de Dublinverordening minder frequent wordt.

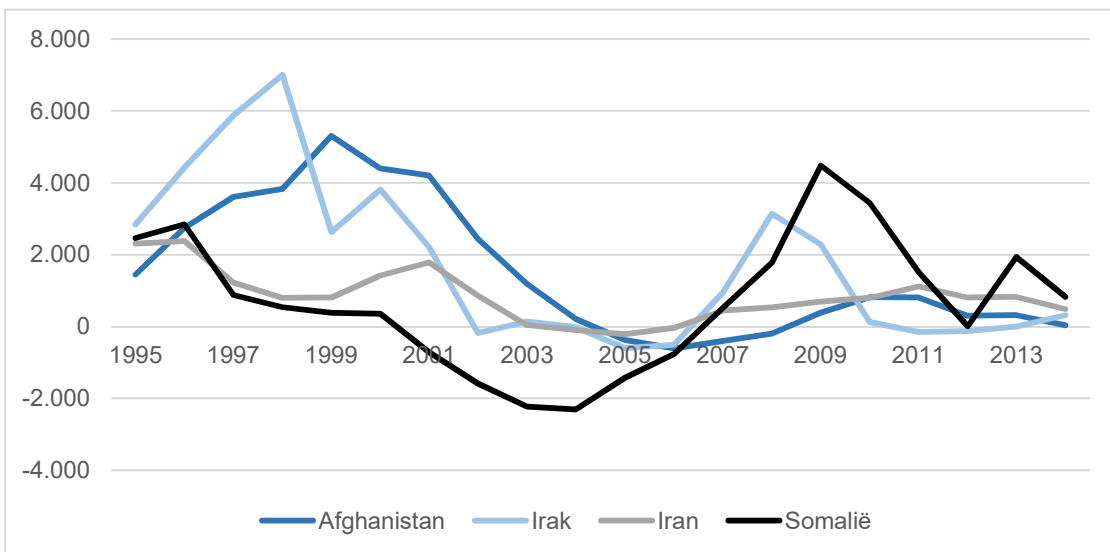
Figuur A8 CBS-prognose van eerste asielverzoeken, verleende asielverzoeken en nareizigers 2013-2024 (bron: CBS)



Emigratie en gezinsmigratie

Asielmigratie kan tot additionele demografische impacts leiden via volgmigratie of (r-)emigratie. Andere demografische impacts zoals geboorte, sterfte, echtscheiding en gezinsvorming in Nederland worden hier genegeerd. Migranten zijn minder sterk geworteld en emigreren daardoor gemakkelijker dan de autochtone bevolking. Het CBS gaat op basis van historische data uit van een emigratiecijfer onder asielmigranten van gemiddeld 9% na 6 jaar na binnenkomst, een kwart na 12 jaar en uiteindelijk een derde in totaal. Ook de WRR (2015) constateerde dat nadat de tijdelijke immigratiepiek uit een herkomstland uitgedoofd zijn, er snel sprake is van een situatie waarin immigratie en emigratie elkaar weer in evenwicht houden.

Figuur A9 Migratiesaldo naar herkomstgroep, 1995-2014 (bron: CBS)



Voor cohorten van asielmigranten uit Somalië, Irak, Iran, Syrië en Afghanistan in de jaren 1995-2013 heeft het CBS berekend welke omvang de volgmigratie heeft. Voor iedere 5,6 asielmigrant of 3,4 arbeidsmigrant uit een bepaalde herkomstgroep in de leeftijdscategorie 20-40 jaar kwam er uiteindelijk één extra gezinsmigrant bij (CBS, 2015a). De bijdrage van asielmigratie aan de bevolkingsgroei is dus vooral afhankelijk af van de tijdelijke pieken in de asielinstroom uit bepaalde herkomstlanden. Doven de huidige pieken uit zoals in de CBS-prognose, dan zullen de demografische impacts van migratie op langere termijn beperkter zijn dan in een recent verleden.

In de jaren '60 en '70 leidde arbeids- en gezinsmigratie tot veel volgmigratie en de vorming van grote etnische gemeenschappen van Turken, Marokkanen, Surinamers en Antillianen in Nederland. Naar verwachting zal de huidige asielinstroom van 31.000 personen in 2015 en bijna 70.000 personen in 2016 minder verstrekkende gevolgen op de demografische ontwikkeling hebben. Er geldt namelijk dat:

1. nareizende familieleden al meegeteld zijn in bovenstaande cijfers voor asielmigratie
2. zo'n 40% van de statushouders niet in de 'huwbare' leeftijdscategorie van 20-40 jaar valt
3. asielmigranten uit de leeftijdsgroep 20-40 jaar in meerderheid alleenstaande mannen zijn, en de gezinshereniging door deze groep sinds 2001 onder strengere eisen (bv. inkomenseis) valt
5. een aanzienlijk deel van de huidige instroom naar verwachting weer zal (r-)emigreren

Woningbehoefte

Op basis van de CBS-prognose voor asielmigratie in de periode 2016-2024 kan een raming worden gemaakt van de toename van aantallen huishoudens in Nederland als gevolg van de asielmigratie. De kwantitatieve woningbehoefte die hiermee samenhangt, hangt mede af van de huidige achterstand in de huisvesting van statushouders door gemeenten. De kwalitatieve woningbehoefte van asielmigranten hangt voor een deel samen met herkomst, huishoudentype en het (verwacht) inkomen. De regionale uitwerking in de woningbehoefte houdt in eerste aanleg verband met het spreidingsbeleid door de overheid en op langere termijn met de vestigingsvoorkeuren onder asielmigranten.

Kwantitatieve woningbehoefte

De toewijzing van woonruimte aan statushouders vindt op decentrale wijze plaats. Op de opvanglocatie vindt een intakegesprek met de statushouder plaats, waarna een regievoerder van het COA contact opneemt met gemeenten die nog niet aan hun halfjaarlijkse taakstelling voor opvang voldaan hebben. De nationale taakstelling wordt door het Rijk vastgesteld op basis van de capaciteit en benutting van opvanglocaties. Als lokale verdeelsleutel wordt de bevolkingsomvang van de gemeente gebruikt.

In onderling overleg wordt tot plaatsing overgegaan, waarbij rekening wordt gehouden met de huishoudensamenstelling. Een nareizend gezinslid telt dus mee in het vervullen van de taakstelling, evenals een gezinslid die al in de opvang verblijft. Statushouders kunnen overigens ook uit eigen beweging aan huisvesting komen via het zogenaamde Zelfzorgarrangement.

Als enige voorwaarde aan de huisvestingprocedure wordt gesteld dat de statushouder moet worden opgenomen in de regio waar de COA zich bevindt. Dit zijn vijf regio's: 1) Friesland, Groningen, Drenthe, 2) Overijssel, Gelderland, 3) Noord-Holland, Flevoland, Utrecht, 4) Zeeland, Zuid-Holland en 5) Noord-Brabant,

Limburg. Alleen bij hoge uitzondering (eerstegraadsfamilie in andere regio, medische gronden, studie of werk) wordt hiervan afgeweken. Een aantal kenmerken van de lokale woningmarkt kunnen de huisvesting van statushouders vergemakkelijken:

1. Een grote sociale huurvoorraad, waardoor er meer woningen vrijkomen bij een normaal verloop van huishoudens door vertrek uit de gemeente, sterfte, enz.
2. Krimpgebieden waar het aantal vertrekkende huishoudens het aantal vestigingen overtreft
3. Een lage druk op de lokale woningmarkt met leegstand als gevolg

Opvallend is dat de achterstanden ten opzichte van de halfjaarlijkse taakstelling zich met name voordoen in de regio Flevoland, Noord-Holland en Utrecht en in de provincies Drenthe, Gelderland en (in iets mindere mate) Zuid-Holland. Vooral in Amsterdam lijkt de gemeente grote moeite te hebben om aan de taakstelling te voldoen; de achterstand in de huisvesting bedroeg aan het begin van 2016 al meer dan een half jaar. Wel is in de tweede helft van 2015 in vrijwel alle gemeenten een deel van de achterstand uit de eerste helft van 2015 weggewerkt. De totale achterstand van gemeenten in de huisvesting van asielmigranten aan het begin van 2016 bedraagt 5.276 personen. De taakstelling in de eerste helft van 2016 is over de hele linie verhoogd met 34% ten opzichte van de taakstelling in de tweede helft van 2015.

Tabel A2 Taakstelling en achterstand per provincie en G4 tweede helft 2015 en eerste helft 2016 (bron: ministerie van BZK)

		Taakstelling 2015-II	Achterstand 2015-II	Achterstand 2015-II in mnd.	Gehuisvest 2015-II	Taakstelling 2016-I
Regio 1	Groningen	520	26	0,3	449	698
	Friesland	574	71	0,7	547	769
	Drenthe	434	173	2,4	414	579
Regio 2	Overijssel	1.008	93	0,6	1.157	1.350
	Gelderland	1.764	611	2,1	2.010	2.367
Regio 3	Flevoland	353	291	4,9	441	475
	Utrecht	1.107	543	2,9	1.392	1.498
	Noord-Holland	2.419	1.736	4,3	2.870	3.196
Regio 4	Zuid-Holland	3.161	1.029	2,0	3.841	4.258
	Zeeland	338	96	1,7	349	452
Regio 5	Noord-Brabant	2.201	309	0,8	2.092	2.956
	Limburg	992	298	1,8	1.191	1.331
	Totaal	14.871	5.276	2,1	16.753	19.929
G-4	Amsterdam	710	857	7,2	655	965
	Rotterdam	541	211	2,3	580	734
	Den Haag	446	281	3,8	563	605
	Utrecht	287	220	4,6	494	393

Het aantal asielmigranten uit de CBS-prognose vormt de basis voor de raming van het aantal extra huishoudens in de periode 2016-2024 als gevolg van de asielinstroom. Het totale aantal asielmigranten dient eerst verminderd te worden met het aantal nareizigers, omdat zij al onderdeel zijn van een bestaand huishouden. Om dezelfde reden dient het getal nog gecorrigeerd te worden voor het aantal toegekende asielverzoeken dat afkomstig was van statushouders die zelf geen huishoudenhoofd waren. Gezinsvorming of -hereniging na de huisvesting in de gemeente heeft verder geen gevolgen voor het aantal huishoudens

in de periode 2016-2024. Verder moet nog gecorrigeerd worden voor de verwachte (r-)emigratie van statushouders in dezelfde periode. Eenzelfde exercitie is eerder uitgevoerd door het EIB (2015).⁵

We hanteren hierbij de volgende aannames:

1. Een eerste asielverzoek leidt na een halfjaar tot 0,7 statushouders (excl. nareizigers) in 2015 afnemend tot 0,5 statushouders (excl. nareizigers) in 2019 en de jaren daarna (CBS 2015b).
2. Voor iedere toegekend asielverzoek komt er 0,8 nareiziger bij (CBS, 2015b).
3. Van ieder binnenkomend cohort van asielmigranten geldt dat na zes jaar 9% geëmigreerd is en na 12 jaar een kwart (CBS, 2015b).
4. De correctiefactor voor het aantal statushouders dat geen huishoudenhoofd is, is gebaseerd op de gemiddelde huishoudengrootte van gehuisveste statushouders; deze bedroeg 3,5 personen per gezin in 2011 t/m 2013 (zie figuur B4; Companen, 2014).

Het verloop van het migratiesaldo (immigratie min emigratie) wordt in de beginjaren van de periode 2015-2024 voor een groot deel bepaald door de toename van de asielmigratie. Na correctie voor aantallen nareizigers en emigratie uit de asielcohorten van 2015-2023 zal de extra bevolkingsaanwas van een piek van ongeveer 44.000 personen in 2016 dalen naar ongeveer 1.500 in 2024. De aantallen huishoudens stijgen navenant van bijna 10.000 in 2016 naar bijna 25.000 in 2016 en bijna 18.000 in 2017. Vanaf 2023 daalt de toename van de aantallen huishoudens als gevolg van de asielmigratie tot minder dan 1.000.

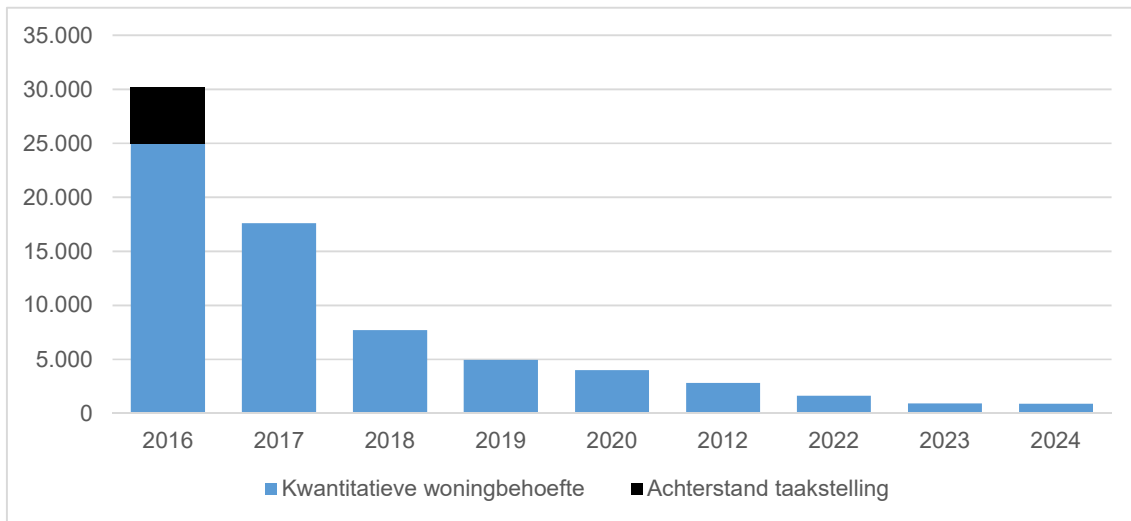
Tabel A3 Toename bevolking en aantallen huishoudens door asielmigratie, 2015-2024 (bron: CBS, bewerking ABF Research)

	Migratiesaldo	Asielmigratie	Nareizigers	(R-)emigratie	Extra bevolking	
	personen	personen	personen	personen	personen	huishoudens
2015	50.680	31.000	14.070	0	16.930	9.647
2016	88.226	68.882	24.900	169	43.813	24.965
2017	80.381	62.036	30.536	609	30.891	17.601
2018	48.323	32.708	18.271	924	13.513	7.700
2019	32.124	18.283	8.550	1.068	8.664	4.937
2020	28.310	15.815	7.418	1.335	7.061	4.024
2021	24.896	13.229	6.257	2.028	4.944	2.817
2022	21.004	10.644	5.097	2.676	2.870	1.636
2023	17.715	8.326	3.937	2.751	1.637	933
2024	16.051	7.801	3.501	2.722	1.579	899

De kwantitatieve woningbehoefte vanwege de asielinstroom wordt door ABF Research voorlopig geraamd op iets meer dan 30.000 woningen, wooneenheden of andere woonruimtes in 2016, waarvan bijna 25.000 voorkomt uit de groei in aantallen huishoudens en 5.276 uit de achterstand in de taakstelling. Uitgaande van het wegwerken van alle achterstanden in 2016, neemt de kwantitatieve woningbehoefte gestaag af naar bijna 18.000 extra verblijfsobjecten in 2017 en bijna 8.000 in 2018. Daarna neemt de woningbehoefte mede door de verwachte emigratie van statushouders af tot jaarlijks een kleine 1.000 verblijfsobjecten na 2022.

⁵ Het EIB komt uit op licht afwijkende ramingen voor de periode 2016-2020 nl. 20.000 extra huishoudens in 2016 afnemend tot 5.000 in 2020. Dit heeft enerzijds te maken met het gebruik van een voorlopige prognose voor asielmigratie in 2015, anderzijds met het gebruik van een iets lagere correctiefactor voor statushouders die geen huishoudenhoofd zijn en het niet meenemen van (r-)emigratie.

Figuur A10 Kwantitatieve woningbehoefte vanwege asielmigratie, 2016-2024



Kwalitatieve woningbehoefte

Gemeenten doen momenteel vooral een beroep op woningcorporaties om statushouders te huisvesten. Als alternatief voor huisvesting in de sociale huursector hebben gemeenten en corporaties verschillende lokale initiatieven ontplooit. Voorbeelden zijn het zoeken naar private verhuurders om de druk op de sociale huursector te verlichten, de bouw van tijdelijke woningen, herbestemming van kantoorruimte, het stopzetten van de verkoop van corporatiewoningen en de aankoop en verhuur van leegstaande koopwoningen.

De meeste statushouders zullen niet over de financiële middelen beschikken om zelf een woning in de particuliere huursector of koopsector te vergaren. Op termijn zal wel sprake zijn van keuzegedrag: het gemiddeld aantal verhuizers onder statushouders in de periode 2011-2013 lag tussen de 4 en 5% op jaarbasis (Companen, 2014). De WoON 2012-enquete vormt de bron voor het bepalen van de woonkeuze van asielmigranten. Vanwege het lage aantal waarnemingen voor de herkomstgroep waartoe de asielmigranten gerekend mogen worden, die van de overige niet-westerse allochtonen, is het niet zinvol om deze herkomstgroep in inkomensklassen of huishoudentype te verdelen. De kwalitatieve woonkeuze wordt daarom vanuit drie verschillende gezichtspunten benaderd:

1. De woningkeuze van de herkomstgroep overig niet-westerse allochtonen uit WoON 2012;
2. De woningkeuze van huishoudens met een gelijksoortige inkomensverdeling als asielmigranten uit WoON 2012 (zie figuur B7);
3. De woningkeuze van huishoudens met een gelijksoortige verdeling over huishoudentypen uit WoON 2012 (zie figuur B4) ⁶.

⁶ We negeren hier het feit dat overige niet-westerse allochtonen ook bv. arbeids- en gezinsmigranten uit andere landen behelzen, dat de inkomensverdeling van het huidige asielcohort kan afwijken van dat van eerdere cohorten, dat via gezinsmigratie en –vorming paren en alleenstaanden onder de statushouders gezinnen kunnen gaan vormen en dat na een echtscheiding gezinnen en paren alleen komen te wonen.

De verdeling van alle huishoudens in Nederland over eengezins- en meergezinswoningen bedraagt ongeveer 65% en 35%, en over koopwoningen, sociale verhuur en particuliere verhuur (inclusief overige eigendomsvormen) ongeveer 60%, 30% en 10%. Op basis van herkomst en het vigerende huishoudentype zou de woningvoorkeur van asielmigranten niet al te sterk afwijken van die van de rest van de bevolking, al leidt het hogere aandeel aan alleenstaanden en herkomst tot een grotere voorkeur voor huurwoningen. Indien het inkomen van asielmigranten leidend is voor de woonkeuze, dan is er een sterkere voorkeur merkbaar voor meergezinswoningen in de sociale verhuur. Indien deze verschillen een aanwijzing vormen voor het woonkeuzegedrag van huidige asielmigranten, dan zullen zij een blijvend beroep doen op de sociale huursector. Een deel van de geconstateerde verschillen kunnen echter ook voortkomen uit regionale verschillen in de woningvoorraad en de vestigingsvoorkeuren van overige niet-westerse allochtonen.

Tabel A4 Gewenst type en eigendom van woning voor asielmigranten op basis van herkomst, huishoudentype en inkomen (%) (bron: WoON 2012)

	Herkomst	Huishoudentype	Inkomen
EGW	60,4	62,2	47,2
MGW	39,6	37,8	52,8
Koop	52,4	46,7	32,0
Sociale huur	40,7	28,8	40,3
Particuliere huur	6,9	24,4	27,7

Regionale ontwikkelingen

Statushouders worden in eerste aanleg in de regio van het COA gehuisvest naar ratio van de bevolkingsaantallen. De samenstelling van de populatie van AZC's bepaalt dus of er sprake is van de concentratie van asielmigranten naar herkomst in de regio, maar niet in een gemeente binnen die regio. Volgens de WRR (2015) zou in het spreidingsbeleid rekening gehouden moeten worden met de vraag- en aanbodverhouding op regionale arbeidsmarkten. In gebieden met een lage werkloosheid en relatief sterke vraag naar laaggeschoolde arbeid zouden de kansen op betaald werk beter zijn voor asielmigranten.⁷

In principe mag de eerste uitstroom van statushouders als een willekeurige, aselechte verdeling over gemeenten worden gezien. Wel kan sprake zijn van een lichte over- c.q. ondervertegenwoordiging van asielzoekers in bepaalde regio's vanwege het relatief hogere c.q. lagere aantal opvangplaatsen in de betreffende regio. Na verloop van tijd zal een deel van de statushouders verhuizen, waarbij ze in de periode 2011-2013 een duidelijke voorkeur tentoonspreidden voor hervestiging in Amsterdam, Rotterdam en Den Haag. Ook de regio Twente bleek in trek: Irakezen verhuizen bovengemiddeld vaak naar Almelo toe en Syriërs naar Enschede en omgeving (Companen, 2014). Overigens geldt nog steeds dat meer dan de helft binnen de eigen provincie is verhuisd (Companen, 2014).

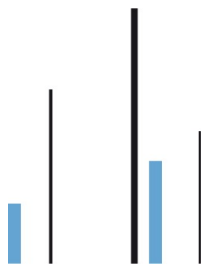
De locatievoorkeuren van asielmigranten hangen wellicht samen met de aanwezigheid van personen uit dezelfde herkomstgroep (ofwel in bepaalde gemeenten). De geografische verdeling van herkomstgroepen over gemeenten toont dit ook aan. Indien men in gedachten houdt dat respectievelijk 4,8%, 3,7% en 3,0%

⁷ Er bestaat ook een uitgebreide medische literatuur waarin de (slechte) fysieke en geestelijke gezondheid van asielmigranten onderzocht is. Toegang tot zorg en voorkomen van een sociaal isolement is wellicht een additionele overweging bij de plaatsing van asielmigranten.

van de bevolking in Amsterdam, Rotterdam en Den Haag woont, is er een duidelijke concentratie zichtbaar van de meeste herkomstgroepen in de drie grootste steden. Irakezen en Syriërs blijken oververtegenwoordigd te zijn in steden in Twente. Tussen de 75% (Syriërs) en 60% (Iraaniërs) van personen uit de herkomstgroepen zijn overigens niet in één van de top-10 vestigingsgemeenten woonachtig.

Tabel A5 Top 10 vestigingsgemeenten en concentratie-index per herkomstgroep 1-1-2015 (bron: CBS)

Afghanen		Irakezen		Iraaniërs		Somaliërs		Syriërs	
Gemeente	%	Gemeente	%	Gemeente	%	Gemeente	%	Gemeente	%
Amsterdam	6,4	s-Gravenhage	5,1	Amsterdam	8,3	Rotterdam	6,1	Enschede	8,2
Rotterdam	4,2	Amsterdam	4,9	Rotterdam	6,0	s-Gravenhage	5,0	Hengelo	3,3
s-Gravenhage	3,7	Rotterdam	3,7	s-Gravenhage	5,5	Amsterdam	3,8	Amsterdam	2,6
Zoetermeer	3,3	Almelo	3,4	Almere	4,5	Tilburg	3,8	Rotterdam	2,3
Utrecht	2,7	Almere	3,2	Delft	3,0	Eindhoven	2,7	Eindhoven	1,9
Arnhem	2,6	Zoetermeer	2,5	Utrecht	2,7	Dordrecht	1,9	s-Gravenhage	1,6
Almere	2,6	Arnhem	2,4	Groningen	2,6	Nijmegen	1,8	Maastricht	1,5
Eindhoven	2,2	Utrecht	2,2	Eindhoven	2,6	Breda	1,7	Groningen	1,5
Apeldoorn	1,9	Enschede	2,2	Amersfoort	2,3	Delft	1,7	Utrecht	1,5
Amersfoort	1,6	Delft	1,9	Nijmegen	2,2	Utrecht	1,7	Noordoostpolde	1,3



Bijlage B: Uitgangspunten woningmarktverkenningen

Tabel B.1: Uitgangspunten maatschappelijke ontwikkelingen

	Laag	Midden	Hoog
Demografische groei			
Landelijk o.b.v. CBS-prognose (eind 2015)	17,8 miljoen inwoners en 8,4 miljoen huishoudens in 2030		
Regionaal o.b.v. Primos 2016 (voorlopig)			
Inkomensontwikkeling (reëel)			
2015-2017 (o.b.v. CPB)	0,7%, 1,4% resp. 0,8%		
vanaf 2018 jaarlijks	0,3%	0,8%	1,3%
Inflatie gemiddeld per jaar	2,0%	2,0%	2,0%
Woningbouw (2015-2020) per jaar			
- Nieuwbouw incl. productie anderszins	70.000	75.000	81.000
- Sloop	13.000	15.000	18.000
- <i>Toename voorraad</i>	57.000	60.000	63.000
- <i>Toename aantal huishoudens</i>	71.000	71.000	71.000
- Verkoop huurwoningen	11.500	12.500	14.500
Woningbouw (2020-2025) per jaar			
- Nieuwbouw incl productie anderszins	60.000	67.000	74.000
- Sloop	12.000	15.000	18.000
- <i>Toename voorraad</i>	48.000	52.000	56.000
- <i>Toename aantal huishoudens</i>	49.000	49.000	49.000
- Verkoop huurwoningen	10.500	12.500	14.500
Woningbouw (2025-2030) per jaar			
- Nieuwbouw incl productie anderszins (7000)	47.000	52.000	57.000
- Sloop	12.000	15.000	18.000
- <i>Toename voorraad</i>	35.000	37.000	39.000
- <i>Toename aantal huishoudens</i>	34.000	34.000	34.000
- Verkoop huurwoningen	9.000	11.000	13.000

Tabel B.2: Uitgangspunten gedrag van verhuurders

	Laag Voorzichtig	Midden Voorzichtig	Midden Voortvarend	Hoog Voortvarend
Boveninflatoire inkomens gerelateerde huurverhogingen (2015-2016)				
<i>Maximale huurverhoging in gereguleerde sector</i>				
- Inkomens tot 33.000	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
- Inkomens tot 43.000	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
- Inkomens boven 43.000	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
<i>In geliberaliseerde sector</i>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Boveninflatoire huurverhogingen o.b.v. huursombenadering (2017-2020)				
<i>Maximale huurverhoging in gereguleerde sector</i>				
- Actuele huur < 60% van Maximale (WWS) huur	0,0%	0,0%	1,5%	1,5%
- Actuele huur 60-80% van Maximale (WWS) huur	0,0%	0,0%	0,5%	0,5%
- Actuele huur > 80% van Maximale (WWS) huur	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>In geliberaliseerde sector</i>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Inflatievolgende huurverhogingen (vanaf 2020)				
<i>Huurverhoging in gereguleerde en geliberaliseerde sector</i>				
- Op basis van inflatie (2%)	X	X	X	X
Nieuwe verhuringen in gereguleerde segment				
Aandeel huurharmonisatie bij nieuwe verhuringen	70%	70%	90%	90%
Huurharmonisatie tot x% maximale huur (nw WWS)	85%	85%	85%	85%
Huurplafond bij 6% WOZ	X	X	X	X
Aandeel dat onder de aftoppingsgrens blijft	75%	75%	50%	50%
Aandeel dat onder de aftoppingsgrens gebracht wordt	25%	25%	0%	0%
Overgang bestaande voorraad naar geliberaliseerd gebied	Niet	Niet	Wel	Wel
Toewijzing gereguleerde huursector				
<i>Dure scheefheid voorkomen (Alleenstaand Q1; Samenwonend Q1-2); aanpassing voorkeuren boven aftoppingsgrens</i>				
Goedkope scheefheid voorkomen (Q45); aanpassing voorkeuren onder liberalisatiegrens	X	X	X	X
Maatregelen koopsector obv Woonakkoord				
<i>Annuitair aflossen verplicht bij nieuwe leningen; LTV jaarlijks 1% omlaag; leencapaciteit lager</i>				
	X	X	X	X
Extra woningverkoop door corporaties				
Jaarlijks extra te verkopen aantal woningen			5.000	5.000