2334875 (o.a.) AR Z

WONINGMARKTONDERZOEK WOERDEN

BIBLIOTHEEK TECHNISCHE UNIVERSITEIT
Prometheusplein 1
2628 ZC
DELFT

Bibliotheek TU Delft
C 2340146

8512
463G

OTBOUWSTENEN **14**

Onderzoeksinstituut OTB
Technische Universiteit Delft
Thijsseweg 11, 2629 JA Delft
Tel. (015) 278 30 05
Fax (015) 278 44 22
E-mail mailbox@otb.tudelft.nl
http://www.otb.tudelft.nl

WONINGMARKTONDERZOEK WOERDEN

P.J. Boelhouwer

m.m.v.
R. ter Bogt
A.A.A. Mariën
H. Boumeester

BIBLIOTHEEK TECHNISCHE UNIVERSITEIT
Prometheusplein 1
2626 ZC
DELFT

Delft University Press, 1997

De serie OTBouwstenen wordt uitgegeven door:

Delft University Press
Mekelweg 4
2628 CD Delft
Tel. (015) 278 32 54
Fax (015) 278 16 61

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van de gemeente Woerden.

CIP-GEGEVENS KONINKLIJKE BIBLIOTHEEK, DEN HAAG

Boelhouwer, P.J.

Woningmarktonderzoek Woerden/ P.J. Boelhouwer, m.m.v. R. ter Bogt, A.A.A. Mariën, H. Boumeester - Delft : Delft University Press. - Ill. - (OTBouwstenen / Onderzoeksinstituut OTB, ISSN 1384-1173 : 14). Met lit. opg.
ISBN 90-407-1610-2
NUGI 655
Trefw. : woningmarktonderzoek, Woerden

Copyright © 1997 by Onderzoeksinstituut OTB

No part of this book may be reproduced in any form by print, photoprint, microfilm or any other means, without written permission from the publisher: Delft University Press, Mekelweg 4, 2628 CD Delft, The Netherlands.

INHOUD

VOORWOORD

1 INLEIDING 1
1.1 Doelstelling van het onderzoek 1
1.2 Gehanteerde definities 3

2 POSITIONERING VAN WOERDEN 5
2.1 Inleiding 5
2.2 De inwoners van Woerden 5
2.3 De woningvoorraad 11
2.4 Samenvatting 17

3 BEVOLKING- HUISHOUDENS- EN MIGRATIEONTWIKKELING . . 19
3.1 Inleiding 19
3.2 Landelijke ontwikkelingen 19
3.3 Bevolkingsontwikkeling en migratie 22
3.4 Huishoudensontwikkeling en migratie 25
3.5 Samenvatting 34

4 DE KWALITATIEVE WONINGVRAAG 37
4.1 Inleiding 37
4.2 Vraag- en aanbodoverschotten 37
4.3 De effecten van de voorgenomen woningbouwprogrammering 40
4.4 Samenvatting 43

5 WONINGVRAAG EN WONINGBOUWPROGRAMMERING 45
5.1 Inleiding 45
5.2 Effecten van de woningbouwprogrammering op de middellange termijn 45
5.3 Migratie-effecten 50
5.4 Samenstelling van de restvraag en het restaanbod 50
5.5 Samenvatting 52

6 SAMENVATTING EN CONCLUSIES 55
6.1 Inleiding 55
6.2 De woningbehoefte en het aanbod van woningen 55
6.3 De gewenste nieuwbouwdifferentiatie 56
6.4 De toekomstige woningvraag in de gemeente Woerden en de overige regio West-Utrecht 59
6.5 Het toekomstige woningbouwprogramma 61

LITERATUUR 63

BIJLAGE
HET SONAR-MODEL 65

VOORWOORD

Voor U ligt de rapportage over het woningmarktonderzoek zoals dat in de periode mei-september 1997 door het Onderzoeksinstituut OTB in de gemeente Woerden en de regio West-Utrecht werd uitgevoerd. De aanleiding van dit onderzoek was de behoefte die er bij de gemeente Woerden bestaat om een actueel en gedetailleerd inzicht in de woningvraag op de korte termijn te verkrijgen. Daarnaast wenst de gemeente Woerden meer inzicht te krijgen in de woningmarktontwikkelingen die zich op de middellange en lange termijn in de regio West-Utrecht zullen afspelen. De eerste vraag werd in een reeds gepubliceerd rapport over het woningbehoefte- en migratieonderzoek beantwoord. Beide rapporten geven een actueel beeld van de huidige en toekomstige situatie op de woningmarkt van West-Utrecht in het algemeen en de gemeente Woerden meer in het bijzonder.

De begeleidingscommissie van dit onderzoek bestond uit de heer ir. J.N. de Jong van het bureau bouwzaken van de gemeente Woerden en de heer P.M. Duits van de Stichting Woonbelangen Woerden (SWW). Wij zijn hen zeer erkentelijk voor de nuttige adviezen en de plezierige samenwerking gedurende het onderzoek. Tenslotte resteert een woord van dank aan mw. J. Koopman die de lay-outverzorging voor haar rekening nam.

Peter Boelhouwer

1
INLEIDING

1.1 Doelstelling van het onderzoek

Medio 1996 ontstond er bij de gemeente Woerden grote behoefte aan een actueel en gedetailleerd inzicht in de woningvraag op de korte termijn. Daarnaast wenst de gemeente Woerden meer inzicht te krijgen in de woningmarktontwikkelingen die zich op de middellange en lange termijn zullen afspelen. De meest recente exacte en specifieke toekomstverkenning dateert van 1991 toen er een volkshuisvestingsplan werd uitgebracht. Het inzicht in de toekomstige vraag naar woningen is met name vereist omdat de woningbouwopgave van de gemeente Woerden de komende jaren nog aanzienlijk is. Zo worden er tot 2005 op de grootschalige uitbreidingslocatie Snel en Polanen nog ongeveer 1.600 woningen gebouwd en zal er op de iets langere termijn ook in de binnenstad als onderdeel van een revitaliseringsproject tot de bouw van woningen worden overgegaan. Tenslotte zullen vermoedelijk na 2005 nog ongeveer 600 tot 700 woningen worden gebouwd op Snel en Polanen. De provincie heeft inmiddels deze productie in de contourennota opgenomen. Over de fasering van deze woningen zal nog overleg gevoerd worden met het ministerie van VROM. Met name de differentiatie en de fasering van de voorgenomen woningbouw is in het kader van dit onderzoek van belang.

Om het gewenste inzicht nader te operationaliseren in een woningbehoefte- en een woningmarktonderzoek werd er door de gemeente Woerden een aantal doelstellingen geformuleerd dat betrekking heeft op de korte, middellange en lange termijn. Deze doelstellingen luiden als volgt:

Doelstellingen voor de korte termijn
- het verschaffen van inzicht in de gewenste nieuwbouwdifferentiatie naar sector, type en woninggrootte;
- het vaststellen van de doorstroomeffecten binnen de bestaande woningvoorraad van dit nieuwbouwprogramma.

Doelstellingen voor de middellange termijn
- het vaststellen van de te verwachten toekomstige verschuivingen in de vraag/ aanbodpatronen op de plaatselijke en regionale woningmarkt;
- het met behulp van scenario's vaststellen van de effecten van het differentiëren van het woningbouwprogramma.

Doelstellingen voor de lange termijn
- het vaststellen van de mogelijke ontwikkelingen in de migratie van en naar de regio West-Utrecht;
- het inzicht verschaffen in toekomstige demografische veranderingen en meer specifiek de gezinsverdunning en de huishoudensontwikkeling;
- het leggen van een koppeling tussen de toekomstige migratiestromen en de huishoudensontwikkeling enerzijds en de toekomstige woningvraag anderzijds.

Deze doelstellingen kunnen vervolgens worden uitgewerkt in een aantal onderzoeksvragen.
1. Hoe is de huidige woningbehoefte in de gemeente Woerden en de overige regio West-Utrecht kwalitatief en kwantitatief samengesteld?
2. Hoe verhoudt zich de woningbehoefte tot het aanbod van woningen?
3. Welke nieuwbouwdifferentiatie levert, rekening houdend met optredende doorstroomeffecten, een optimaal resultaat op voor het wegwerken van de gesignaleerde vraagtekorten?
4. Hoe zal zich onder invloed van migratie en veranderingen in de huishoudenssamenstelling de toekomstige vraag naar woningen in de gemeente Woerden en de overige regio West-Utrecht ontwikkelen?
5. Met welk woningbouwprogramma kan, zowel qua samenstelling als qua omvang, op de lange termijn het best op bovenstaande toekomstige veranderingen worden ingespeeld?

De antwoorden op bovenstaande vragen en de consequenties voor het te voeren volkshuisvestingsbeleid worden in twee afzonderlijke onderzoeksverslagen gepresenteerd. In het eerste rapport werd verslag gedaan van het woningbehoefte- en migratieonderzoek zoals dat in februari 1997 in de gemeente Woerden en de regio West-Utrecht werd uitgevoerd (Boelhouwer en Ter Bogt, 1997). In dit rapport werden de eerste twee onderzoeksvragen en een deel van de derde onderzoeksvraag beantwoord. Zo besteedt het rapport uitgebreid aandacht aan de verhuisgeneigdheid en de woonvoorkeuren van zowel zelfstandig wonende huishoudens als de starters op de woningmarkt. Ook wordt inzicht verschaft in de consequenties wanneer de voorgenomen verhuizingen daadwerkelijk gerealiseerd worden. Hierdoor ontstond inzicht in de tekorten en overschotten op de woningmarkt. Het migratieonderzoek besteedde uitgebreid aandacht aan de verhuisstromen van en naar de gemeente Woerden en tekende de verhuisredenen en de kenmerken van de betrokken woningen op. Op basis van deze informatie werden een aantal zogenaamde markov-modellen opgesteld waarmee de verhuisbewegingen gesimuleerd kunnen worden. Deze markov-modellen worden in het verslag van dit woningmarktonderzoek ingezet om

de derde onderzoeksvraag te kunnen beantwoorden, waarin de effecten van de nieuwbouwdifferentiatie worden vastgesteld. Voordat we echter aan de beantwoording van deze derde onderzoeksvraag toekomen, staan allereerst de bevolkings- en migratie-ontwikkeling centraal. Om een goed inzicht hierin te verwerven staan we in hoofdstuk 2 uitgebreid stil bij de wijze waarop de woningvoorraad en de bevolking zich in de afgelopen jaren ontwikkeld heeft. In dit hoofdstuk wordt een overzicht verstrekt van de situatie in de gemeente Woerden en maken we een vergelijking met de regio West-Utrecht als geheel (Woerden, Harmelen, Abcoude, Breukelen, Loenen, Lopik, Montfoort, Oudewater en De Ronde Venen), de provincie Utrecht en geheel Nederland.
Aansluitend op de ontwikkelingen van de afgelopen jaren, staan we in het derde hoofdstuk van dit woningmarktonderzoek uitgebreid stil bij de mogelijke toekomstige bevolkingsontwikkeling en de hiermee samenhangende ontwikkeling van de migratie. Om de toekomstige bevolkings- en huishoudensontwikkeling te kunnen inschatten, maken we gebruik van de meest recente provinciale bevolkingsprognose en doen we een beroep op het PRIMOS-huishoudensmodel. Met deze informatie is het mogelijk om het eerste deel van de vierde onderzoeksvraag te beantwoorden: hoe zal de migratie en de huishoudenssamenstelling zich in de toekomst ontwikkelen?
Nadat inzicht is verkregen in de mogelijke bevolkingsontwikkeling en de migratie richten we ons in de hoofdstukken 4 en 5 op de vraag welke woningen de toekomstige huishoudens wensen te betrekken en met welk woningbouwprogramma het best op deze wensen kan worden ingespeeld. Hiermee wordt een antwoord gegeven op het tweede deel van de vierde en de vijfde onderzoeksvraag. In hoofdstuk 4 staat vooral de kwalitatieve vraag centraal waarbij wij ons voornamelijk richten op de gemeente Woerden zelf. In het daaropvolgende hoofdstuk richten we ons meer op de woningvraag in regionaal perspectief en geven we inzicht in de tekorten en de overschotten die na realisatie van het woningbouwprogramma nog resteren. Dit gebeurt met behulp van het woningmarktmodel SONAR. Om deze vraag te kunnen beantwoorden geven we eerst inzicht in een enkele landelijke trends, waarna we uitbreid stilstaan bij de onderdelen die de toekomstige vraag in de gemeente Woerden en de regio West-Utrecht zullen bepalen: de natuurlijke groei van de bevolking, het woningbouwprogramma en de hiermee samenhangende migratie.

1.2 Gehanteerde definities

In deze rapportage gebruiken we zoveel mogelijk gegevens uit 1996, maar wanneer er geen recente gegevens beschikbaar zijn, komen de gegevens soms ook uit 1994 of 1995. De gegevens uit het woningbehoefte- en migratie-onderzoek zijn zelfs begin 1997 opgetekend. Bedragen en normen worden periodiek aangepast, soms jaarlijks, soms tweejaarlijks. Zo heeft het Rijk de huurprijsgrenzen uit het BBSH sinds 1995 bevroren. De huurgrenzen zijn voor beide jaren gelijk, waardoor automatisch de goedkope en betaalbare voorraad huurwoningen kleiner wordt. Per 1 juli zijn de normen opnieuw bijgesteld en afgestemd op de nieuwe Huursubsidiewet. Het voordeel van deze aanpassing is dat nu zowel de Huursubsidiewet, het BBSH als de

Tabel 1.1 Indeling woningvoorraad naar prijsklassen 1994-1997

	Prijspeil 1994	Prijspeil 1995	Prijspeil 1996	Prijspeil 1997
Goedkope (basis) huur	< 590	< 620	< 620	< 576
Betaalbare (basis) huur	590 - 790	620 - 830	620 - 830	576 - 823/882[1]
Dure (basis) huur	> 790	> 830	> 830	> 823/882
Bereikbare (basis) huur	< 672	< 679	< 679[2]	823/882
Goedkope koop	< 155.000	< 159.000	< 167.000	< 171
Middeldure koop	155.000 - 220.000	159.000 - 227.000	167.000 - 238.000	171.000 - 243.000
Dure koop	> 220.000	> 227.000	> 238.000	> 243.000

[1] *f* 824,- voor één- en tweepersoonshuishoudens en *f* 884,- voor drie- en meerpersoonshuishoudens.
[2] Per 1-7-1996: *f* 678,66. In dit onderzoek is deze huurprijs naar boven afgerond, zodat het prijspeil in guldens overeenkomt met dat van 1995.

Huisvestingswet op een vergelijkbare wijze de doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid en de huurvoorraad definiëren. Formeel is de aanpassing van de huurprijsgrenzen pas mogelijk als de huurprijsdefinities in de Huisvestingswet en het BBSH zijn aangepast. Staatssecretaris Tommel raadt de verhuurders en gemeenten echter aan om vanaf 1 juli 1997 al rekening met deze grenzen te houden. Voor zover de statistieken dit toelaten, hanteren we in dit woningmarktonderzoek zoveel mogelijk de grenzen uit tabel 1.1.

2
POSITIONERING VAN WOERDEN

2.1 Inleiding

Het doel van dit hoofdstuk is de woningmarkt van de gemeente Woerden te positioneren ten opzichte van de regio West-Utrecht, de provincie Utrecht en geheel Nederland. Hiervoor is gebruik gemaakt van diverse CBS-statistieken, het woningvoorraadbestand C-Info en het gemeentelijk databestand (GDB) van het OTB. De kenmerken van de bewoners en de woningvoorraad en de woningmarkt in Woerden worden in kaart gebracht en er wordt nagegaan hoe de Woerdense woningmarkt zich heeft ontwikkeld in het afgelopen decennium.

2.2 De inwoners van Woerden

De tabellen 2.1 tot en met 2.4 geven een overzicht van het aantal inwoners naar leeftijd en inkomen. Hierbij wordt de gemeente Woerden telkens vergeleken met West-Utrecht (de gemeenten Harmelen, Abcoude, Breukelen, Loenen, Lopik, Montfoort, Oudewater en De Ronde Venen), de provincie Utrecht en met geheel Nederland.

Weinig ontgroening en veel vergrijzing
Wanneer we de verdeling van de inwoners in 1996 naar leeftijd in beschouwing nemen (zie tabel 2.2), dan zien we bescheiden afwijkingen ten opzichte van het landelijke gemiddelde. Het aandeel jongeren (tot 25 jaar) in Woerden ligt enigszins boven het landelijk gemiddelde, terwijl het aandeel personen uit de leeftijdscategorie 45-64 jaar er iets onder ligt. Ouderen zijn in Woerden, evenals in de regio West-Utrecht, in vergelijking met heel Nederland licht ondervertegenwoordigd. Zo bedraagt het aandeel inwoners ouder dan 65 jaar in de gemeente Woerden 10,0%, tegen 13,3% in heel Nederland.
Uit tabel 2.3 blijkt dat er in Woerden sprake is van een relatief lichte ontgroening en een sterke vergrijzing in de afgelopen periode (1987-1996). Het aandeel personen in de leeftijdscategorie tot 25 jaar nam met minder dan 5% af tegenover 7,4% voor het landelijke gemiddelde. Terwijl het aandeel ouderen (65+) in Nederland in deze

periode met 14% toenam, was er voor Woerden sprake van een stijging van maar liefst 27%. Deze sterke vergrijzing zien we in de gehele regio West-Utrecht terug. Wel komt zoals al eerder werd opgemerkt, het aandeel ouderen in de gemeente Woerden nog altijd lager uit dan in heel Nederland; het verschil wordt door de oplopende vergrijzing echter wel kleiner.

De Woerdense bevolking groeide de afgelopen tien jaar met zo'n 3.000 inwoners; een groei van maar liefst 10,6%. Dit groeicijfer stijgt aanmerkelijk boven het Nederlandse gemiddelde van 6% uit. Ook de bevolking in de regio West-Utrecht groeide de afgelopen tien jaar met een percentage van 8,5 sneller dan de Nederlandse bevolking.

Tabel 2.1 Aantal inwoners naar leeftijdsklasse, 1-1-1987 (percentage)

Gemeente / regio	< 25 jaar	25-44 jaar	45-64 jaar	> 65 jaar	Totaal
Woerden	40,1	33,1	18,0	8,7	33.106
West-Utrecht	39,8	32,3	19,0	8,9	133.246
Provincie Utrecht	36,7	32,3	19,4	11,7	973.216
Nederland	35,9	31,5	20,3	12,3	14.613.757

Bron: Bevolkingsstatistiek CBS; Gemeentelijk Databestand, OTB.

Tabel 2.2 Aantal inwoners naar leeftijdsklasse, 1-1-1996 (percentage)

Gemeente / regio	< 25 jaar	25-44 jaar	45-64 jaar	> 65 jaar	Totaal
Woerden	34,6	32,9	22,5	10,0	36.606
West-Utrecht	33,5	32,7	23,5	10,3	144.627
Provincie Utrecht	32,3	33,5	21,8	12,4	1.061.614
Nederland	31,3	32,3	23,0	13,3	15.493.889

Bron: Bevolkingsstatistiek CBS; Gemeentelijk Databestand, OTB.

Tabel 2.3 Bewonersaanwas tussen 1987 en 1996 (percentage)

Gemeente / regio	< 25 jaar	25-44 jaar	45-64 jaar	> 65 jaar	Totaal
Woerden	-4,7	9,9	37,8	27,2	10,6
West-Utrecht	-8,7	9,9	34,5	25,6	8,5
Provincie Utrecht	-4,0	13,3	22,9	15,7	9,18
Nederland	-7,4	8,9	20,2	14,2	6,0

Bron: Bevolkingsstatistiek CBS; Gemeentelijk Databestand, OTB.

Bevolking Woerden groeit weer sinds 1993
De bevolkingsontwikkeling in de gemeente Woerden wordt niet alleen door de geboorte en sterfte bepaald, maar ook door de huishoudens die naar en vanuit deze gemeente verhuizen. Tabel 2.4 geeft inzicht in de migratie-ontwikkelingen in de periode 1989-1996. Hierbij is voor zowel de vestiging als het vertrek onderscheid gemaakt tussen de personen die naar het binnen- en het buitenland verhuisd zijn. De periode 1987-1996 kan in drie afzonderlijke perioden worden onderverdeeld. Zo is er in 1989 sprake van een positief migratiesaldo. In 1990 verlaten er echter meer personen de gemeente Woerden dan er binnenkomen. Dit vertrekoverschot bereikt zijn hoogtepunt in 1992; door de migratie krimpt de Woerdense bevolking met 156 personen. In 1993 slaat dit vertrekoverschot weer om in een vestigingsoverschot met een voorlopig hoogtepunt van 251 personen in 1994. Per saldo komt het vestigingsoverschot in de periode 1989-1996 uit op 478. Het grootste deel van deze groei wordt veroorzaakt door een gestaag vestigingsoverschot uit andere gemeenten in Nederland. Er is echter tot 1995 ook een constante positieve bijdrage van het vestigingsoverschot uit het buitenland.

Migranten vooral afkomstig uit Noord-West-Utrecht en Zuid-Holland.
In tabel 2.5 wordt de binnenlandse migratie naar richting uitgesplitst. Uit deze tabel wordt duidelijk, dat in de jaren 1989-1995 per saldo 92 personen zijn vertrokken naar andere gemeenten in de regio West-Utrecht. In plaats dat de gemeente Woerden inwoners uit de regio opvangt, verliest zij per saldo dus aan de regio. Populaire bestemmingen waren Montfoort (saldo -80 personen) en Harmelen (saldo -73 personen). De gemeente Woerden verloor eveneens, zij het in zeer bescheiden mate, inwoners aan Lopik (-4) en de Ronde Venen (-8). De gemeenten Abcoude (8),

Tabel 2.4 Vestiging en vertrek in de gemeente Woerden in de periode 1989-1996

	Vestiging		Vertrek		Migratiesaldo
	binnenland	buitenland	binnenland	buitenland	
1989	1.265	127	1.115	100	177
1990	1.033	156	1.114	107	- 32
1991	961	155	1.173	89	- 146
1992	873	163	1.112	80	- 156
1993	1.136	154	1.105	78	107
1994	1.156	154	967	92	251
1995	1.143	114	1.082	121	54
1996[1)]	1.282	-	1.059	-	223
Totaal 1989-1996	7.567	1.023	7.668	667	478

Bron: CBS, Statistiek Loop van de Bevolking; Gemeentelijk Databestand, OTB
[1)] 1996 nog niet gesplitst voor binnenlandse en buitenlandse migratie.
Saldo is inclusief 1996.

Tabel 2.5 Richting van de binnenlandse migratie gemeente Woerden 1989-1995

	Vestiging	Vertrek	Saldo
Abcoude	12	4	8
Breukelen	120	98	22
Harmelen	257	330	-73
Loenen	27	23	4
Lopik	61	65	- 4
Montfoort	465	531	-66
Oude Water	147	122	25
Ronde Venen	88	96	- 8
West-Utrecht totaal	1.177	1.269	-92
Overig Provincie Utrecht	1.203	1.356	-153
Totaal Provincie Utrecht, waarvan:	2.380	2.625	-245
Utrecht Stad	600	519	81
Maarssen	110	76	34
Nieuwegein	117	88	29
Vleuten-De Meern	88	69	19
Amersfoort	58	116	-80
Veenendaal	23	72	-49
Woudenberg	8	32	-24
Overig Nederland waarvan:	5.180	5.038	142
Zuid-Holland	2.601	2.094	507
Noord-Holland	936	789	147
Gelderland	513	703	-190
Noord-Brabant	373	514	-141
Totaal 1989-1995	7.560	7.663	-103

Bron: CBS, bewerking OTB.

Breukelen (22) en Oudewater (25) verloren daarentegen de afgelopen jaren per saldo inwoners aan Woerden.
Voor de provincie Utrecht als geheel bleken de gemeenten die grenzen aan de provincie Gelderland populaire bestemmingen. Amersfoort (80), Veenendaal (49) en Woudenberg (24 mensen) waren de belangrijkste bestemmingen voor vertrekkende inwoners uit Woerden. Utrecht Stad (81), Maarssen (34), Nieuwegein (29) en Vleuten-De Meern (19) waren belangrijke herkomstgemeenten uit de rest van de provincie Utrecht.
Deze saldi voor de provincie Utrecht zijn echter relatief laag, als ze worden vergeleken met enkele herkomst- en bestemmingsgemeenten uit de provincie Zuid-

Holland. Een aantal Zuid-Hollandse gemeenten kende in de afgelopen periode een zeer intensieve verhuisrelatie met de gemeente Woerden. Woerden zelf is tot 1989 ook onderdeel geweest van de provincie Zuid-Holland en ligt op een strategische plaats aan rijksweg A12 tussen de provincies Utrecht en Zuid-Holland. Het is dan ook niet verwonderlijk dat zich vanuit de provincie Zuid-Holland in de periode 1989-1995 per saldo maar liefst 507 mensen hebben gevestigd in Woerden.
Binnen de provincie Zuid-Holland kunnen weer een aantal belangrijke herkomstgemeenten worden genoemd, zijnde Den Haag (per saldo +96 mensen), Reeuwijk (+61), Rotterdam (+43) en Nieuwkoop (+28). Ook de provincie Noord-Holland (met name de gemeente Amsterdam) leverde per saldo 147 nieuwe bewoners op voor de gemeente Woerden. Belangrijke bestemmingsprovincies waren Gelderland en Noord-Brabant met respectievelijk 190 en 141 nieuwe bewoners afkomstig uit de gemeente Woerden.
Wanneer we de migratieprocessen in de gemeente Woerden overzien, valt er een algemene trek naar het oosten op. Zo trekt de gemeente Woerden personen uit het westelijk deel van de Randstad aan en verliest zij juist personen aan gemeenten uit het oostelijk deel van de provincie Utrecht en aan gemeenten uit de provincie Gelderland.

Woerden behoort tot de meest koopkrachtige gemeenten van Nederland
Een overzicht van het besteedbaar huishoudensinkomen per 1-1-1994 is te vinden in tabel 2.6. In deze tabel is gebruik gemaakt van de gegevens uit het Regionaal Inkomensonderzoek 1994 (RIO) van het Centraal Bureau van de Statistiek (CBS). De huishoudensinkomens zijn door het CBS gestandaardiseerd op basis van de samenstelling van het huishouden. Het idee hierachter is dat bijvoorbeeld een echtpaar een hoger inkomen nodig heeft dan een alleenstaande om op een vergelijkbaar welvaartsniveau te komen. Door met deze verschillen rekening te houden is het huishoudensinkomen van de verschillende huishoudenstypen vergelijkbaar. Hiervoor heeft het CBS een set equivalentiefactoren bepaald die aangeeft welk inkomen een huishouden nodig heeft om een gelijk welvaartsniveau te bereiken als dat van een alleenstaande. Uit tabel 2.6 wordt duidelijk, dat het gemiddelde inkomen in Woerden veel hoger ligt dan voor Nederland als geheel. Gemiddeld heeft een huishouden in Woerden

Tabel 2.6 Aandeel huishoudens naar inkomensgroep en het gemiddeld gestandaardiseerd besteedbaar huishoudinkomen, 1994 (percentage)

	< 19.704	19.704-26.245	26.245-33.217	33.217 42.106	> 42.106	Gemiddeld inkomen
Woerden	11,5	17,6	19,3	22,9	28,7	35.900
West-Utrecht	12,4	16,6	19,1	22,1	29,8	36.660
Provincie	16,5	17,4	19,6	21,6	25,0	34.100
Nederland	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	31.900

Bron: CBS, Regionale Inkomensverdeling 1994.

per jaar bijna 36.000 gulden te besteden, tegen 31.900 gulden in heel Nederland. Voor West-Utrecht ligt dit bedrag met 36.660 gulden zelfs nog iets hoger.

In tabel 2.6 is eveneens de Nederlandse inkomensverdeling in kwintielen afgebeeld. Een vergelijking met de gemeente Woerden leert dat het aandeel huishoudens in de gemeente Woerden in het eerste kwintiel sterk (11,5%) en in het tweede kwintiel (17,6%) eveneens is ondervertegenwoordigd ten opzichte van heel Nederland. Daar staat tegenover dat bijna eenderde van de bevolking in Woerden (29%) een inkomen ontvangt, dat in de hoogste klasse uitkomt.
De gemeente Woerden kan dan ook tot de meest koopkrachtige gemeenten van Nederland gerekend worden. Zo komt, wanneer we alleen naar het gemiddelde besteedbaar inkomen per inkomensontvanger (inclusief uitkeringen) kijken, Woerden op plaats 70. Deze relatieve welvaart geldt trouwens voor de gehele regio West-Utrecht en ook voor de aangrenzende gemeenten in Zuid-Holland. Zo hebben Loenen en Reeuwijk bijvoorbeeld rangnummer 20 en 14. Eveneens hoog staan Abcoude (11), Harmelen (39) en de gemeenten De Ronde Venen (44). De gemeenten Montfoort (69) en Breukelen (67) zijn qua inkomen vergelijkbaar met Woerden.

Aandeel doelgroephuishoudens in Woerden bescheiden
Het RIO biedt tevens de mogelijkheid om per CBS-wijk het belastbaar huishoudensinkomen vast te stellen. Hierdoor wordt het mogelijk om de doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid af te leiden (tabel 2.7).
Zoals in tabel 2.7 kan worden afgelezen, behoort ongeveer 27% van de huishoudens in de gemeente Woerden tot de doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid. Zoals op basis van de inkomensgegevens uit tabel 2.6 al verondersteld kon worden, komt het aandeel doelgroephuishoudens in de gemeente Woerden aanmerkelijk onder het Nederlandse gemiddelde van 39% uit. Het aandeel doelgroephuishoudens is redelijk over de onderscheiden deelgebieden gespreid. Naar verhouding treffen we de meeste doelgroephuishoudens aan in Zegveld (29%) en Kamerik (31%) en de minste in Woerden Oost (20%).

Tabel 2.7 Omvang en aandeel van de doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid in de gemeente Woerden per wijk in 1994

	Omvang doelgroep	Aandeel doelgroep (%)
Woerden-midden	2.380	25
Woerden-west	420	27
Woerden-oost	80	20
Zegveld	200	29
Kamerik	420	31
Onbekend	20	33
Totaal	3.520	27

Bron: CBS-Regionaal Inkomensonderzoek, 1994.

Vanwege bevolkingsgroei tot 2010 stijgende omvang van de doelgroep, vervolgens afname
De toekomstige ontwikkeling van het aantal doelgroephuishoudens is sterk afhankelijk van de bevolkingsontwikkeling en de economische groei. Bij een statische woonruimteverdeling en een op basis van de ontwikkeling van de afgelopen jaren afgeleide inkomensontwikkeling heeft het OTB voor Nederland voor de jaren 2005 en 2015 een relatieve afname van de doelgroep met 91% en 73% berekend. Deze afname wordt veroorzaakt door het feit dat de inkomensgrenzen jaarlijks met het inflatiecijfer worden aangepast, terwijl over een reeks van jaren er in het algemeen sprake is van een positieve reële inkomensontwikkeling in Nederland. Door dit indexeringsmechanisme wordt de omvang van de doelgroep vrijwel ieder jaar kleiner. Zo bedroeg de omvang van de doelgroep eind jaren tachtig nog 50% van het totaal aantal huishoudens en was dit aandeel in 1994 al teruggelopen tot ongeveer 39%. Wanneer de ontwikkeling voor Woerden conform de Nederlandse ontwikkeling is, betekent dit dat het aandeel doelgroephuishoudens in 2010 op 25% en in 2015 op 20% uitkomt. Omdat ook het aantal huishoudens nog groeit, neemt overigens de absolute omvang van de doelgroep nauwelijks af. Wanneer we de huishoudensontwikkeling uit de PRIMOS-prognose van 1996 als uitgangspunt nemen, bedraagt het aantal doelgroephuishoudens in 2010 4.200 en in 2015 3.400. Vanwege de huishoudensgroei neemt het aantal doelgroephuishoudens dus ondanks de relatieve afname in eerste instantie nog toe, waarna in 2015 ongeveer het aantal van 1994 weer bereikt zal worden.

2.3 De woningvoorraad

Vervolgens gaan we in op de samenstelling van de woningvoorraad. De gemeente Woerden wordt opnieuw afgezet tegen de regio West-Utrecht (Harmelen, Abcoude, Breukelen, Loenen, Lopik, Montfoort, Oudewater en De Ronde Venen en Woerden), de provincie Utrecht en de Nederlandse ontwikkelingen.

Grotere en nieuwere woningen in West-Utrecht en Woerden
Tabel 2.8 geeft een overzicht van het woningtype. Hieruit blijkt dat het aandeel eengezinswoningen in West-Utrecht (89%) veel hoger ligt dan het landelijke (71%) en provinciale gemiddelde (70%). Woerden neemt hierin een tussenpositie in met 80% eengezinswoningen in 1996. Tabel 2.9 laat zien dat zowel Woerden als West-Utrecht als geheel een vrij jonge woningvoorraad kennen. Meer dan de helft van de woningen in Woerden is gebouwd na 1971. Het aandeel woningen uit de periode 1945-1971 is ongeveer gelijk aan het landelijke en provinciale gemiddelde (tussen de 28% en 32%).
Tabel 2.10 schenkt aandacht aan het aandeel woningen met 4 kamers of minder en 5 kamers en meer. Hierin wordt zichtbaar dat de gemeente Woerden een iets hoger aandeel (31%) grotere woningen (5 kamers of meer) kent dan het landelijke gemiddelde (28%). Dit geldt ook nog enigszins voor de regio West-Utrecht als geheel.

Zo'n 29% van de woningen in West-Utrecht kent 5 kamers of meer, tegen 28% voor het landelijke en provinciale gemiddelde.

Relatief nog hoge gemiddelde woningbezetting in de gemeente Woerden
In vergelijking met tabel 2.2 komt ten aanzien van de gemiddelde woningbezetting het volgende naar voren. Met 13.650 woningen op 36.600 bewoners komt de gemeente Woerden op een gemiddelde van 2,68 inwoners per woning. Het landelijke gemiddelde ligt in 1996 op 2,47. Door de relatief sterke vergrijzing mag verwacht worden, dat de huishoudensverdunning (hier gedefinieerd als het dalen van het gemiddelde aantal bewoners per woning, wat niet hetzelfde is als de gemiddelde huishoudensgrootte) in de gemeente Woerden naar het Nederlandse gemiddelde zal opschuiven.

Tabel 2.8 Voorraad naar woningtype, 1996 (percentage)

	Eengezins	Meergezins	Totaal
Woerden	79,5	20,5	13.650
West-Utrecht	88,8	11,2	53.410
Provincie	70,2	29,8	421.594
Nederland	70,8	29,2	6.282.493

Bron: C-Info

Tabel 2.9 Woningvoorraad naar bouwperiode, 1996 (percentage)

	Voor 1945	1945 - 1971	1971 en later	Totaal
Woerden	17,1	28,0	54,9	13.650
West-Utrecht	18,2	29,3	52,5	53.410
Provincie	23,8	29,8	46,3	421.594
Nederland	24,2	31,9	43,9	6.282.493

Bron: C-Info

Tabel 2.10 Woningvoorraad naar woninggrootte, 1996 (percentage)

	4 kamers of minder	5 kamers of meer	Totaal
Woerden	69,2	30,8	13.650
West-Utrecht	71,0	29,0	53.410
Provincie	72,3	27,7	421.594
Nederland	72,4	27,6	6.282.493

Bron: C-info

Tabel 2.11 Woningvoorraad naar eigendomsverhouding, 1996 (percentage)

	Sociale huur	Particuliere huur	Koopsector	Totaal
Woerden	32,0	12,1	55,9	13.650
West-Utrecht	25,9	11,6	62,5	53.410
Provincie	35,6	13,0	51,3	421.594
Nederland	38,0	13,2	48,8	6.282.493

Bron: C-info

Veel koopwoningen en weinig sociale-huurwoningen in Woerden
Tabel 2.11 geeft een overzicht van de woningvoorraad uitgesplitst naar de eigendomsverhouding. Wanneer we West-Utrecht vergelijken met het Nederlands gemiddelde, dan valt het forse aandeel woningen in de koopsector op: 63% in West-Utrecht ten opzichte van 49% in heel Nederland. Woerden ligt met 56% koopwoningen weliswaar beneden dit regio-gemiddelde, maar komt toch nog ruim boven het landelijke gemiddelde uit.

Tabel 2.12 Woningen naar eigendomsverhouding en prijsklassen* 1995

	Goedkoop	Middel	Duur	Totaal
Koopsector				
Woerden	5,6	50,5	43,9	7.554
West-Utrecht	5,8	51,9	42,3	32.847
Provincie	8,5	47,6	43,9	211.164
Nederland	20,2	46,2	33,5	2.981.871
Particuliere huur				
Woerden	55,3	18,9	25,8	1.458
West-Utrecht	56,3	18,6	25,1	5.669
Provincie	49,1	20,3	30,6	55.590
Nederland	55,0	19,7	25,3	859.499
Sociale huur				
Woerden	56,5	37,0	6,5	4.595
West-Utrecht	57,7	35,4	6,9	14.363
Provincie	60,3	33,6	6,0	149.363
Nederland	60,6	33,6	5,8	2.353.677

* goedkoop: tot *f* 150.000,- (koopprijs) en tot *f* 590,- (basis huur); middel: *f* 150.000,- tot - *f* 235.000,- (koopprijs) en *f* 590,- tot *f* 790,- (basis huur); vanaf *f* 235.000,- (koopprijs) en vanaf *f* 790,- (basis huur)
Bron: C-Info, meest recent: 1995.

Veel middeldure en dure huur- en koopwoningen
De koopsector bestond in 1995 voor de helft uit middeldure woningen (*f* 150.000,- tot *f* 220.000,-). Dit gold voor zowel de gemeente Woerden als West-Utrecht als geheel (zie tabel 2.12). Het aandeel goedkope koopwoningen was in dat jaar ook al zeer laag (6%). Dit gold overigens ook voor West-Utrecht (6%) en de provincie Utrecht (9%) als geheel. Aangezien de prijzen van koopwoningen fors gestegen zijn in de periode na 1995, mag verwacht worden dat het aandeel dure woningen (44% in 1995) nog verder is opgelopen en inmiddels de 50% gepasseerd is.

Sociale-huursector in Woerden voor grootste deel goedkoop en middelduur
Wanneer we de omvang van de sociale-huursector in Woerden vergelijken met die van de provincie Utrecht, dan luidt de conclusie dat in de bestaande voorraad de middeldure en dure woningen licht zijn oververtegenwoordigd (44%). Voor de provincie Utrecht en Nederland gaat het om respectievelijk 40% en 39%. Het feit dat de huursector wat meer dure woningen bevat, hangt ongetwijfeld samen met het feit dat veel woningen nog jong zijn (tabel 2.9). Overigens bestaat ook in de gemeente Woerden het leeuwendeel van de voorraad sociale-huurwoningen uit goedkope en middeldure huurwoningen (93,5%).

Oplopende nieuwbouwproductie in de gemeente Woerden
In heel Nederland zien we dat de nieuwbouw in de periode 1987-1996 terugliep (tabel 2.13). De omvang van de nieuwbouw in de periode 1992-1996 vormde 46% van de productie uit de periode 1987-1996. In West-Utrecht nam de productie

Tabel 2.13 De omvang van de nieuwbouw, 1987-1996

	Periode	Omvang nieuwbouw	%	% van de totale woningvoorraad
Woerden	1987-1991	1.368	49	
	1992-1996	1.417	51	
	1987-1996	2.785	100	20
West-Utrecht	1987-1991	5.925	56	
	1992-1996	4.626	44	
	1987-1996	10.551	100	20
Provincie Utrecht	1987-1991	40.339	56	
	1992-1996	31.344	44	
	1987-1996	71.683	100	17
Nederland	1987-1991	520.039	54	
	1992-1996	439.991	46	
	1987-1996	960.030	100	15

Bron: CBS, Maandstatistiek Bouwnijverheid.

eveneens af (44%), maar in Woerden steeg de productie licht van 1.368 woningen in de periode 1987-1991 naar 1.417 woningen in de periode 1992-1996; een aandeel van 51%. Dit is hoger dan de omvang van de nieuwbouw in deze periode voor Nederland als geheel (46%). In de periode 1987-1996 groeide de Nederlandse woningvoorraad met 15%. Voor de regio West-Utrecht en de gemeente Woerden komt dit percentage met 20% enigszins hoger uit.

Tabel 2.14 De omvang van de nieuwbouwproductie naar eigendomssectoren, 1987-1996 (horizontaal gepercenteerd)

	Koopsector	Particuliere sector	Sociale huur	Totaal
Woerden				
1987-1991	71,7	0,1	28,2	1.368
1992-1996	74,5	7,7	17,8	1.417
1987-1996	73,1	3,9	22,9	2.785
West-Utrecht				
1987-1991	69,2	4,3	26,4	5.925
1992-1996	70,4	3,7	25,9	4.626
1987-1996	69,7	4,1	26,2	10.551
Provincie				
1987-1991	61,4	8,8	29,8	40.339
1992-1996	67,3	5,3	27,4	31.344
1987-1996	64,0	7,3	28,7	71.683
Nederland				
1987-1991	58,6	8,9	32,5	520.039
1992-1996	66,3	6,1	27,6	439.991
1987-1996	62,1	7,6	30,3	960.030

Bron: CBS, Maandstatistiek Bouwnijverheid.

Tabel 2.15 Nieuwbouwproductie naar woningtype 1987-1996 (horizontaal gepercenteerd)

	Eengezins	Meergezins
Woerden	74,1	25,9
West-Utrecht	84,8	15,2
Provincie	73,6	26,4
Nederland	74,1	25,9

Bron: Gemeentelijk Databestand, OTB.

Tabel 2.16 Nieuwbouwproductie naar woninggrootte 1985-1994 (horizontaal gepercenteerd)

	3 kamers of minder	4 kamers	5 kamers of meer
Woerden	29,1	57,0	13,9
West-Utrecht	27,2	61,6	11,3
Provincie	33,7	54,9	11,4
Nederland	30,9	58,9	10,2

Bron: Gemeentelijk Databestand, OTB.

Aandeel koopwoningen stijgt fors ten koste van aandeel sociale-huurwoningen
De nieuwbouw in Nederland in de afgelopen tien jaar bestond voor 62% uit koopwoningen (tabel 2.14). Voor West-Utrecht in het algemeen en Woerden specifiek ligt dit aandeel fors hoger. Met 70% voor de regio West-Utrecht en zelfs 73% voor de gemeente Woerden betekent dit een groeiend verschil met Nederland in de verhouding koop/huurwoningen. De toename van het aandeel koopwoningen in de nieuwbouwproductie van de regio West-Utrecht en Woerden valt vooral waar te nemen in de periode 1992-1996. Voor Woerden geldt dat deze stijging vooral ten koste ging van het aandeel sociale-huurwoningen. Dit aandeel daalde namelijk van 28% in de periode 1987-1991 naar 18% in de daaropvolgende vijf jaar.
Overigens is dit een ontwikkeling, die ook op het nationale niveau plaats heeft gevonden. Wanneer we de cijfers vergelijken met die uit tabel 2.11, blijkt dat er in Nederland als geheel sprake is van een forse toename van de koopsector. Het aandeel in de nieuwbouw is 62%, terwijl de voorraad voor 49% uit koopwoningen bestaat. In 1997 wordt een aandeel van 50% bereikt. Met een daling van 33% naar 28% sociale-huurwoningen in de nieuwbouwproductie is de ontwikkeling in Nederland vergelijkbaar met de Woerdense ontwikkeling. Opvallend is het zeer lage percentage particuliere huurwoningen dat eind jaren tachtig, begin jaren negentig in de gemeente Woerden werd gebouwd. In tegenstelling tot Nederland en de gemeente Woerden, veranderde de nieuwbouwdifferentiatie in de regio West-Utrecht nauwelijks of niet. Het aandeel sociale-huurwoningen bleef hier stabiel op ongeveer 26% van de woningproductie.

Driekwart van de woningproductie in de gemeente Woerden is grondgebonden
Tabel 2.15 geeft aan dat voor heel Nederland 74% van de nieuwbouw uit eengezinswoningen bestaat. Voor de regio West-Utrecht komt dit aandeel voor de periode 1987-1996 met 85% fors hoger uit. Voor de gemeente Woerden is het aandeel precies gelijk aan de nationale verdeling, hoewel de periode 1992-1996 een stijging kent in de richting van de regio West-Utrecht. Wanneer deze cijfers worden vergeleken met die in tabel 2.8, dan valt op dat het verschil in het aandeel eengezinswoningen in de nieuwbouwproductie overeenkomstig de verdeling in de bestaande woningvoorraad is. Het aandeel eengezinswoningen in de voorraad is in West-

Utrecht (89%) immers hoger dan in de gemeente Woerden (80%). De nieuwbouwproductie houdt dit verschil in stand. Voor geheel Nederland is een vergelijkbare ontwikkeling naar een toename naar meer eengezinswoningen zichtbaar.

Ongeveer 60% Woerdense nieuwbouwproductie bestaat uit vierkamerwoningen
De nieuwbouw in Nederland bestaat voor 31% uit kleine woningen met drie kamers of minder (tabel 2.16). In de regio West-Utrecht ligt dit aandeel op 27%. De gemeente Woerden neemt met 29% een tussenpositie in. In de provincie Utrecht ligt het aandeel kleinere woningen in de nieuwbouw met een aandeel van 34% juist boven het landelijke gemiddelde. Hier zal de invloed van de stad Utrecht waarschijnlijk een rol spelen.
Het aandeel woningen met 4 kamers ligt in de regio West-Utrecht (62%) boven het landelijke gemiddelde (59%), waarbij Woerden met 57% weer een tussenpositie inneemt. Wel is in de gemeente Woerden het aandeel grote woningen met meer dan vijf kamers sterk vertegenwoordigd in de nieuwbouwproductie (14%). Voor de regio West-Utrecht en Nederland als geheel komen deze percentages uit op respectievelijk 11% en 10%.

2.4 Samenvatting

Samenvattend kan gesteld worden dat de nieuwbouwproductie en hiermee samenhangend ook de bevolkingsontwikkeling in de gemeente Woerden in de tweede helft van de jaren negentig een vrij sterke ontwikkeling heeft doormaakt. Met een bevolkingsgroei van 10% in het laatste decennium en een nieuwbouwproductie van 2.785 woningen komt Woerden gunstig te voorschijn in vergelijking met heel Nederland. De groei is deels te verklaren door een stijgend aantal verhuizers, dat Woerden als woonplaats kiest. Dit hangt wellicht samen met de aantrekkingskracht die de nieuwbouw heeft voor bewoners van gemeenten in het aangrenzende Zuid-Holland, Noord-Holland en de stad Utrecht. Deze ontwikkelingen doen zich overigens in de hele regio West-Utrecht voor. Wel verliest de gemeente Woerden jaarlijks inwoners aan gemeenten uit het oostelijk deel van de provincie Utrecht en aan gemeenten uit de provincie Gelderland. Op het niveau van de Randstad is dus sprake van een trek naar het oosten.
Duidelijk komt naar voren, dat de woningvoorraad verjongt en dat de bevolking vergrijst. Dit zal in de toekomst mogelijk leiden tot een stijgende huishoudensverdunning, te meer omdat het aandeel bewoners van 45 jaar en ouder sterk stijgt (in deze leeftijdsgroep verlaten veel kinderen het ouderlijk huis).
Woningen zijn in Woerden gemiddeld groter en duurder, dan in de provincie Utrecht. Ook is het aandeel sociale-huurwoningen kleiner dan elders. Dit geeft een beeld van een woningmarkt, die niet in eerste aanleg gericht is op starters en jonge gezinnen die hun eerste huis kopen, maar eerder aantrekkelijk is voor doorstromers, die een duurder en groter huis zoeken in een aantrekkelijke woongemeente, niet al te ver uit de buurt van het werk.

3
BEVOLKING- HUISHOUDENS- EN MIGRATIE-ONTWIKKELING

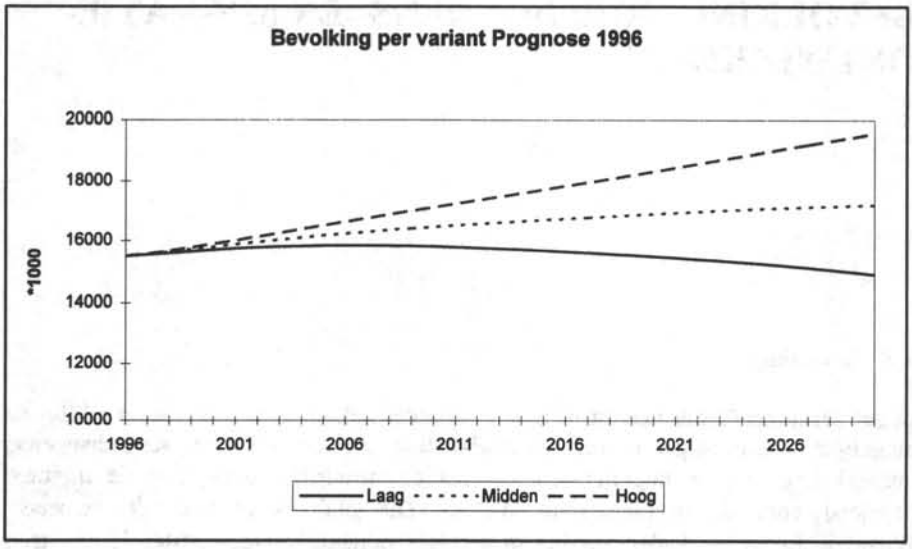
3.1 Inleiding

In het derde hoofdstuk van dit woningmarktonderzoek staan wij uitgebreid stil bij de mogelijke toekomstige bevolkingsontwikkeling en de hiermee samenhangende ontwikkeling van de migratie. Samen met de natuurlijke aanwas is de migratie bepalend voor de bevolkingsontwikkeling. Dit geldt zeker voor de gemeente Woerden die in het kader van het provinciale ruimtelijke-ordeningsbeleid een taak heeft om te voorzien in de regionale woningbehoefte in de regio West-Utrecht. De ontwikkeling van de migratie is sterk afhankelijk van de gerealiseerde nieuwbouw-productie en van het gevoerde vestigingsbeleid. Op basis van de resultaten van de provinciale bevolkingsprognose, staan we in paragraaf 3.3 uitgebreid stil bij de bevolkings- en migratie-ontwikkeling in de regio West-Utrecht en de gemeente Woerden meer in het bijzonder. Naast de absolute omvang van de bevolking, speelt de huishoudenssamenstelling een belangrijke rol. Deze komt uitgebreid aan de orde in paragraaf 3.4. Om de toekomstige huishoudensontwikkeling te kunnen inschatten, doen we een beroep op het PRIMOS model. Voordat we aan deze regionale en lokale ontwikkelingen aandacht besteden, staan we in paragraaf 3.2 allereerst nog stil bij een aantal landelijke bevolkingstrends. Deze vormen het kader waarin ook de woningvraag zich in de gemeente Woerden zal ontwikkelen.

3.2 Landelijke ontwikkelingen

De bevolkingsprognose tot 2030
Jaarlijks wordt door het Centraal Bureau voor de Statistiek een bevolkingsprognose gemaakt, die de meest waarschijnlijk geachte demografische ontwikkeling weergeeft. De meest recente bevolkingsprognose dateert van 1996. In deze bevolkingsprognose wordt een stijging van de bevolking van 15,5 miljoen mensen in het jaar 1995 tot een maximum van zo'n 17 miljoen mensen in het jaar 2030 voorzien. Omdat er onzekerheden zijn in de ontwikkeling van de bevolking en de sociaal-economische trends, is ervoor gekozen om een drietal scenario's te hanteren.

Afbeelding 3.1 CBS-bevolkingsprognose Nederland 1996-2030



Bron: CBS, Maandstatistiek voor de bevolking, 1997.

Deze geven gezamenlijk de ruimte weer waarbinnen de "meest waarschijnlijk geachte" ontwikkelingen zullen plaatsvinden.

De demografische ontwikkeling van de bevolking wordt bepaald door geboorte (vruchtbaarheid), sterfte (levensverwachting) en het migratiesaldo. Omdat de levensverwachting van zowel mannen als vrouwen zich zeer constant ontwikkelt, zal de onzekerheid van de verwachte aantallen in het jaar 2010 vooral afhangen van de ontwikkelingen in de geboorte en het migratiesaldo. De onzekerheid van met name het migratiesaldo is voor de toekomst nogal groot. Daarom is ervoor gekozen om de bevolkingsprognose op te splitsen in drie varianten.
De middenvariant heeft tot doel de meest waarschijnlijk geachte toekomstige ontwikkeling te beschrijven. In de lage variant wordt aangenomen dat zowel geboorte, sterfte als migratie zich op een lager aantal dan verwacht zullen ontwikkelen. Voor de hoge variant geldt het omgekeerde, waarbij de hoge en lage variant de marge weergeven van de ontwikkeling waarbinnen, aldus het CBS, met 95% zekerheid het toekomstige bevolkingsaantal zal uitkomen.

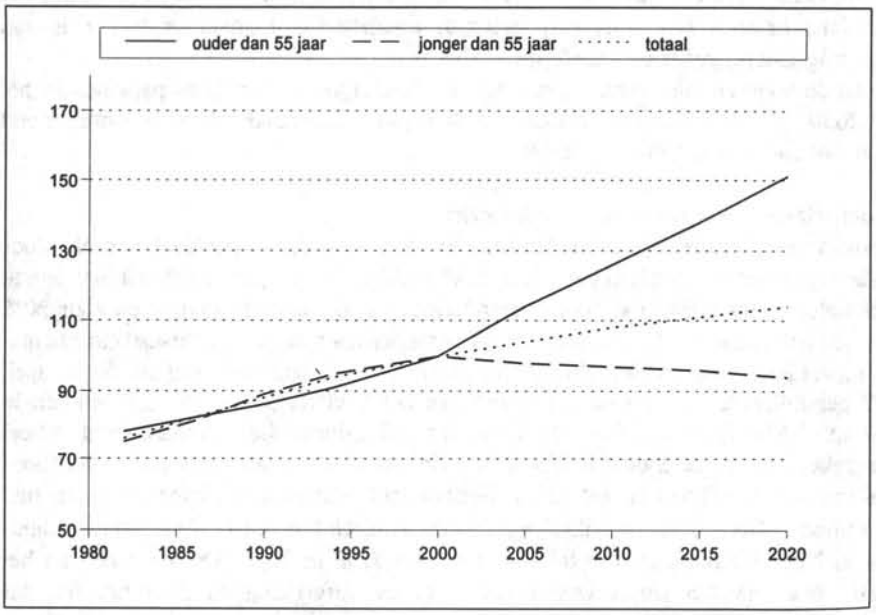
Voor de middenvariant heeft het CBS een stijging van de bevolking voorzien met zo'n 1,5 miljoen mensen tot 2030. De vergrijzing zal maximaal zijn in het jaar 2035. In de periode na 2020 zal de negatieve natuurlijke aanwas (dit is het verschil tussen de aantallen geboorten en de stervenden) worden gecompenseerd door een positief migratiesaldo. Na 2035 kan een positief migratiesaldo echter ook niet meer

leiden tot een stijging van de totale bevolking. In de hoge variant komt het bevolkingsaantal weliswaar uit op 19,5 miljoen mensen in het jaar 2030, maar uiteindelijk zal ook deze variant uitmonden in een daling. Dit houdt in dat de migratie vanuit het buitenland in staat is om de vergrijzing te remmen (voor zover er sprake is van jonge migranten), maar niet te stoppen.
Tussen de hoge en lage variant ontstaat een verschil van 4,5 miljoen personen in het jaar 2030. Dit omvangrijke verschil wordt vooral veroorzaakt door de onzekerheid die er bestaat over het migratie-saldo.

De ontwikkeling van het aantal huishoudens
Veranderingen in het aantal huishoudens worden voor een groot deel bepaald door de demografische veranderingen. Het CBS meldde in het jaar 1996 dat het aantal huishoudens voor 80% groeit door veranderingen in de leeftijdsopbouw en voor 20% door sociaal-economische factoren, zoals veranderingen in de arbeidsmarktparticipatie, huwelijksgedrag en dergelijke. Het aantal huishoudens zal volgens de in april 1997 gepubliceerde huishoudensprognose van het CBS toenemen van 6,6 miljoen in 1997 tot 7,8 miljoen in 2017. De groei van 1,2 miljoen huishoudens komt geheel voor rekening van de kleine huishoudens. Zo neemt het aantal éénpersoonshuishoudens toe met 1 miljoen en het aantal huishoudens bestaande uit twee personen met 0,2 miljoen. Door deze ontwikkeling zal het aandeel één- en tweepersoonshuishoudens in Nederland stijgen van 65% in 1997 tot 71% in 2017. De toename van het aantal alleenstaanden wordt veroorzaakt door de vergrijzing en door het feit dat steeds meer jongeren na het verlaten van het ouderlijk huis eerst een tijd alleen willen wonen.
Overigens neemt ten opzichte van de afgelopen decennia de groei van het aantal huishoudens de komende jaren wel af. Zo groeit het aantal huishoudens tot 2005 met jaarlijks 50.000 tegen 125.000 per jaar in het begin van de jaren tachtig.

Twee geboortegroepen (cohorten) hebben de meeste demografische invloed op het aantal huishoudens: de populatie van de geboortegolf (na de Tweede Wereldoorlog) en de groep die geboren is in het begin van de jaren zestig. Zo is in het jaar 2010 het cohort van begin jaren zestig tussen de 45 en 50 jaar oud. Nu is van de leeftijdsgroep 40-45 jarigen ongeveer 10% alleenstaand. Door de groei van deze groep tot 2010 zal hierdoor het aantal huishoudens met 100.000 stijgen. Dit valt natuurlijk nog hoger uit als blijkt dat het aandeel gescheiden personen in deze groep in de toekomst toeneemt.
Veel spectaculairder is het moment waarop de personen die vlak na de Tweede Wereldoorlog geboren zijn de leeftijd van 55 jaar bereiken. Zo zullen vanaf het jaar 2000 de huishoudens met een leeftijd tot 55 jaar hun maximum aantal van 4,15 miljoen bereikt hebben (afbeelding 3.2). Meer huishoudens zullen er in deze leeftijdscategorie niet bijkomen. Daarentegen zal het aantal oudere huishoudens met een leeftijdsgrens van 55 jaar en ouder vanaf het jaar 2000 in Nederland explosief groeien. Het aantal van 2,33 miljoen oudere huishoudens in 2000 zal met maar liefst 50% groeien tot 3,5 miljoen huishoudens in het jaar 2020. In dat jaar zal

Afbeelding 3.2 De ontwikkeling van de huishoudens naar leeftijd 1995-2020, index 2000=100



Bron: Hooimeijer 1997, p.1.

ongeveer de helft van alle huishoudens in Nederland een leeftijd hebben van 55 jaar of ouder. Omdat de bevolking de komende jaren minder snel groeit en er daarnaast steeds meer mensen alleenstaand worden, daalt de gemiddelde huishoudensgrootte in de komende jaren in Nederland van 2,3 naar 2,1.

3.3 Bevolkingsontwikkeling en migratie

De zojuist geschetste ontwikkeling van de bevolking in Nederland, vinden we ook terug in de meest recente bevolkingsprognose van de provincie Utrecht (Provincie Utrecht, 1997). Evenals de meeste andere provincies, maakt ook de provincie Utrecht gebruik van het Interprovinciaal Bevolkingsmodel (IPB-model). Tot 1996 werd voor het opstellen van de bevolkingsprognoses overigens nog het door de provincie Utrecht zelf ontwikkelde FUPAM-model ingezet. De provincie onderscheidt in haar bevolkingsprognose vier deelgebieden die overeenkomen met de indeling volgens het vigerende provinciale streekplan. De regio West-Utrecht komt echter niet precies overeen met de in het onderhavige onderzoek onderscheiden gelijknamige regio. In de provinciale indeling maakt eveneens de gemeente Loosdrecht onderdeel uit van de regio West-Utrecht. Hierdoor omvat de provinciale

indeling in 1997 8.834 personen meer dan de in dit onderzoek gehanteerde regionale indeling. Conform de gekozen methodiek laten we in het vervolg van dit hoofdstuk ook nu Loosdrecht weer buiten de regio West-Utrecht.

De bevolkingsprognose is opgebouwd uit een aantal onderdelen. Allereerst is er de natuurlijke aanwas van de bevolking; het verschil tussen het aantal geboorten en de sterfte. Dit onderdeel is vrij nauwkeurig te bepalen. Naast de natuurlijke aanwas is de migratie bepalend voor de ontwikkeling van de bevolking. Dit geldt zeker voor de gemeente Woerden die in het kader van het provinciale ruimtelijke-ordeningsbeleid een taak heeft om een deel van de woningbehoefte uit de regio West-Utrecht op te vangen. De migratie kan op haar beurt worden ontleed in zogenaamde structurele migratie, onderwijsmigratie en woningmarktmigratie.
De structurele migratie is afhankelijk van de sociaal-economische ontwikkelingen en is slechts in beperkte mate en alleen op de lange termijn door de gemeente te beïnvloeden. Alleen zeer ingrijpende gebeurtenissen, zoals bijvoorbeeld de sluiting van een groot concern kunnen veranderingen op de korte termijn teweeg brengen.
Onder de onderwijsmigratie verstaan we de migratie die veroorzaakt wordt door deelname aan het hoger onderwijs. De in dit hoofdstuk toegepaste modellen zijn gebaseerd op de door het ministerie van O&W gepubliceerde onderwijsdeelnameprognoses.
Tenslotte worden bij de modellering van de woningmarktmigratie de migratieeffecten van het geplande woningbouwprogramma tot uitdrukking gebracht; nieuwe projecten trekken immers eveneens huishoudens van buiten de gemeentegrenzen aan. Voor de regio West-Utrecht en de gemeente Woerden meer in het bijzonder zijn in het streekplan de woningproductiecijfers tot het jaar 2005 vastgelegd. Voor de gemeente Woerden betekent dit dat in de uitbreidingslocatie Snel en Polanen niet de volledige capaciteit van 3.272 woningen benut zal mogen worden, maar dat slechts een aantal van 2.600 woningen is toegestaan. Daarnaast zijn er voor de gemeente Woerden bescheiden mogelijkheden om op binnenstedelijke locaties nieuwbouw te realiseren. De situatie na 2005 is minder 'hard' dan de periode er voor. De provincie Utrecht spreekt dan ook over een indicatieve prognose voor de periode van 2005 tot 2015. Een meer definitieve prognose is door de provincie in een uitgebreide nota in het vooruitzicht gesteld. Tabel 3.1 geeft inzicht in de provinciale bevolkingsprognose voor de periode 1997-2015.

Woerdense bevolking krimpt vanaf 2010
Zoals in tabel 3.1 aangegeven, zal de bevolking in de gemeente Woerden tot 2005 met ongeveer 3.327 personen stijgen tot 40.323. Na 2005 zal vanwege het beëindigen van de woningbouwproductie in de uitbreidingslocatie Snel en Polanen de bevolking stabiel blijven en in 2015 op een vergelijkbaar niveau uitkomen als in 2005. Wel krimpt al vanaf 2010 de Woerdense bevolking jaarlijks met 50 personen. Mede onder invloed van het restrictief provinciaal ruimtelijk beleid neemt de bevolking in de overige regio West-Utrecht in de periode 2005-2015 met ruim tweeduizend personen af.

Tabel 3.1 Provinciale bevolkingsprognose voor de periode 1997-2015

	1997	2000	2005	2010	2015
Woerden	36.996	38.531	40.323	40.678	40.436
Overig West-Utrecht	108.474	109.469	112.100	111.168	109.936
Totaal West-Utrecht	145.470	148.000	152.423	151.846	150.372
Provincie Utrecht	1.079.184	1.121.258	1.194.361	1.235.974	1.267.548

Bron: Provincie Utrecht, 1997.

Vanaf 2000 negatief binnenlandse migratiecijfer in de gemeente Woerden

Ondanks het feit dat de nieuwbouwproductie in Snel en Polanen tot het jaar 2005 doorloopt, zal er volgens de provinciale bevolkingsprognose al in de periode 2000-2005 sprake zijn van een negatief binnenlands migratiecijfer in de gemeente Woerden van gemiddeld 17 personen per jaar. Na 2005 loopt dit tekort snel op tot gemiddeld 222 personen per jaar in de periode 2005-2010 tot 250 personen per jaar in de periode 2010-2015 (tabel 3.2). Dit betekent dat vanaf 2000 een groeiend aantal huishoudens uit de gemeente Woerden een woning buiten de regio West-Utrecht zal dienen te betrekken. Gezien het restrictief ruimtelijk beleid geldt dit nog in sterkere

Tabel 3.2 Bevolkingsontwikkeling gemeente Woerden naar natuurlijke aanwas en migratie in de periode 1995-2015

	1995-2000	2000-2005	2005-2010	2010-2015
Natuurlijke aanwas	1.595	1.595	1.180	725
Binnenlandse migratie	415	-85	-1.110	-1.250
Buitenlandse migratie	230	280	280	280
Bevolkingsgroei	2.241	1.792	355	-242
Omvang bevolking	38.531	40.323	40.678	40.436

Bron: Provincie Utrecht, 1997.

Tabel 3.3 Bevolkingsontwikkeling in de overige regio West-Utrecht naar natuurlijke aanwas en migratie in de periode 1995-2015

	1995-2000	2000-2005	2005-2010	2010-2015
Natuurlijke aanwas	3.436	3.760	2.410	1.270
Binnenlandse migratie	-1.545	-1.575	-3.765	-2.925
Buitenlandse migratie	275	450	425	435
Bevolkingsgroei	2.107	2.631	-932	-1.232
Omvang bevolking	109.469	112.100	111.168	109.936

Bron: Provincie Utrecht, 1997.

mate voor de overige regio West-Utrecht (tabel 3.3). Deze regio verliest per jaar gemiddeld 315 personen aan overig Nederland in de periode 1995-2005, waarna dit aantal in de periode 2005-2010 zelfs oploopt tot jaarlijks 753 personen.

3.4 Huishoudensontwikkeling en migratie

Naast de provinciale bevolkingsprognose, is het eveneens mogelijk om de bevolking en meer specifiek de huishoudensontwikkeling met behulp van het PRIMOS-model te schatten. PRIMOS is de afkorting van Prognose, Informatie en Monitoring Systeem. Het model is ontwikkeld voor de programmering van de nieuwbouw. Het ministerie van VROM baseert zich op de uitkomsten van dit model. Het PRIMOS-model bestaat uit een informatiesysteem en een prognosemodel.
Het informatiesysteem bevat een grote hoeveelheid data over de bevolkingssamenstelling en bevolkingsmutaties, zoals geboorte, sterfte, binnenlandse migratie en buitenlandse migratie; data over de samenstelling van de woningvoorraad en de mutaties hierin, zoals nieuwbouw, afbraak, leegstaande woningen en data over de vraag naar woningen. De databank wordt gebruikt voor schatting en aanpassing van de modelparameters en voor de monitoring van de gegevens. Het prognosemodel berekent de gemeentelijke bevolking op basis van factoren die niet direct worden beïnvloed door het gemeentelijke nieuwbouwprogramma, namelijk de geboortes, sterftes en buitenlandse migraties. Een gemixte 'top-down'- 'bottom-up'-benadering wordt gevolgd. De nationale CBS-bevolkingsvoorspellingen worden nader ontleed, terwijl het nationale randtotaal constant blijft. Bij de ontleding wordt rekening gehouden met gemeentelijke vruchtbaarheidsverschillen en met verschillen in emigratie- en immigratie-aandelen (op basis van geobserveerde verschillen in het nabije verleden). Daarna volgt de prognose van de binnenlandse migratie. Hierin is de interactie tussen woningbouw en migratie zichtbaar gemaakt: nieuwbouw is zowel oorzaak als gevolg van migratie (kip en ei-relatie). Aan de ene kant vergroot de migratie naar een gemeente de vraag naar woningen waardoor meer nieuwbouw noodzakelijk wordt. Aan de andere kant resulteert een extra aanbod van woningen vaak in een extra migratie naar deze gemeente. Daarmee is de migratie deels afhankelijk en deels onafhankelijk van de woningbouw (respectievelijk het structurele-migratiedeel en het woningbouw-fluctuatiedeel). Voor wat betreft de woningbouwmigratie sluit de prognose aan bij het woningbouwprogramma volgens de Trendbrief van het ministerie van VROM.
Het structurele migratiedeel wordt mede bepaald op basis van regelmatigheden uit het recente verleden.

Tabel 3.4 geeft de woningbouwproductie volgens de PRIMOS-prognose weer. Volgens de PRIMOS-prognose zullen er in de periode 1997-2004 2.345 woningen gebouwd en 232 woningen aan de voorraad onttrokken worden. Volgens de gemeentelijke planning komen deze aantallen uit op respectievelijk 2.386 en 90 woningen (zie tabel 3.5). De door de gemeente geplande nieuwbouwproductie tot 2005 is dus

Tabel 3.4 Het bouwprogramma en het aantal onttrekkingen volgens het PRIMOS-model in de gemeente Woerden (1997-2019)

	Onttrekkingen	Productie	Voorraad
1997	25	353	14.219
1998	25	249	14.547
1999	25	257	14.770
2000	24	479	15.003
2001	26	480	15.457
2002	27	330	15.911
2003	29	105	16.214
2004	30	45	16.290
2005	31	47	16.305
2006	31	49	16.321
2007	33	51	16.339
2008	34	53	16.357
2009	34	54	16.376
2010	35	54	16.396
2011	36	55	16.415
2012	37	56	16.434
2013	38	57	16.453
2014	39	58	16.472
2015	40	59	16.492
2016	41	60	16.511
2017	42	61	16.530
2018	42	61	16.549
2019	42	61	16.569

Bron: PRIMOS 1996.

Tabel 3.5 Woningbouwplanning, onttrekkingen en ontwikkeling van de woningvoorraad in de gemeente Woerden 1996-2005

	Nieuwbouw			Onttrekkingen	Voorraad
	Snel en Polanen	Stedelijk gebied	Totaal		
1996	397	-	397	9	14.426
1997	329	42	371	10	14.787
1998	371	48	419	10	15.196
1999	190	61	251	10	15.437
2000	267	55	322	10	15.749
2001	317	50	367	10	16.106
2002	201	50	251	10	16.347
2003	145	50	195	10	16.532
2004	110	50	160	10	16.682
2005	-	50	50	10	16.722

Bron: Gemeentelijke woningbouwprogrammering Woerden.

Tabel 3.6 Aantal inwoners en huishoudens* in Woerden en de regio West-Utrecht, 1997-2020

	Woerden		Overige regio		Totaal West-Utrecht	
Jaar	Inwoners	Huis-houdens	Inwoners	Huis-houdens	Inwoners	Huis-houdens
2000	37.719	15.192	107.646	41.361	145.365	56.553
2005	39.944	16.380	108.883	42.335	148.827	58.715
2010	40.116	16.765	110.696	43.717	150.812	60.482
2015	40.036	17.124	111.713	45.086	151.749	62.210
2020	39.969	17.452	112.724	46.318	152.693	63.770

* exclusief instituutsbevolking.
Bron: PRIMOS-prognose 1997.

vrijwel gelijk aan de PRIMOS-prognose, terwijl het aantal geplande onttrekkingen aan de voorraad duidelijk lager uitkomt dan de PRIMOS-prognose. In werkelijkheid zal het aantal woningen in de woningvoorraad vermoedelijk dus enigszins hoger zijn dan in de PRIMOS-prognose wordt aangehouden.
Voor de periode 2005-2020 houdt de PRIMOS-prognose een jaarlijkse productie aan van gemiddeld ongeveer 50 woningen. Gezien de ruimtelijke mogelijkheid om in Snel en Polanen nog 600 woningen te realiseren en de mogelijke nieuwbouw in bestaand stedelijk gebied lijkt deze aanname aan de lage kant. De PRIMOS-prognose voor de periode na 2005 kan dan ook als een minimumvariant worden beschouwd. Inmiddels heeft de provincie Utrecht in de contourennota ook de bouw van 600 extra woningen in Snel en Polanen opgenomen. Over de fasering van deze woningen dient nog met het ministerie van VROM overleg gevoerd te worden.

Aantal huishoudens in Woerden groeit de komende 20 jaar met bijna 20%
Conform de provinciale berekeningen, geeft ook het PRIMOS-model inzicht in de ontwikkeling van het aantal inwoners in de gemeente Woerden en de regio West-Utrecht. Gezien het feit dat in de PRIMOS-berekeningen wat meer woningen onttrokken worden dan in de gemeentelijke planning, ligt het in de lijn der verwachting dat de PRIMOS-prognose het aantal inwoners enigszins lager inschat dan de provinciale berekeningen. Overigens zijn de verschillen erg klein en is de richting van de ontwikkeling in beide gevallen gelijk. Zo daalt ook in de PRIMOS-prognose de Woerdense bevolking vanaf 2010. Deze daling zet echter na 2015 nog door, waarbij in 2020 het aantal van 39.969 inwoners bereikt wordt; vrijwel de omvang van de bevolking in 1997.
In tegenstelling tot het aantal inwoners, groeit wel het aantal huishoudens in de gemeente Woerden ook na 2010 nog verder door tot in totaal 17.452 huishoudens in 2020. De huishoudensgroei wordt, naast de toename van de bevolking, eveneens bepaald door de in de vorige paragraaf beschreven afname van de gemiddelde huishoudensgrootte. Zo bedraagt deze in 1997 voor de gemeente Woerden 2,52 en in

2020 2,29. Mede door deze gezinsverdunning, loopt het aantal huishoudens in de gemeente Woerden van 14.662 in 1997 op tot 17.452 in 2020; een toename van 19%.
Ook in de overige regio West-Utrecht loopt het aantal huishoudens op van 41.054 in 1997 tot 46.318 in 2020 (een stijging van 13%). In tegenstelling tot de gemeente Woerden, wijken de provinciale en de PRIMOS-prognose voor de overige regio West-Utrecht wel enigszins af. Zo stijgt volgens de provinciale prognose het aantal inwoners in de regio West-Utrecht tot het jaar 2005 aanmerkelijk sneller dan volgens de PRIMOS-prognose, waarna in de PRIMOS-prognose deze geleidelijke toename doorzet, terwijl de provinciale prognose een daling voorziet. Vermoedelijk heeft dit te maken met het geringe bouwvolume dat de provincie de regio West-Utrecht na 2005 nog toestaat. Overigens zijn, zoals al eerder opgemerkt, de provinciale gegevens na 2005 nog indicatief en worden deze in de loop van 1998 meer definitief vastgesteld.

Vanaf 2005 negatief migratiecijfer
Evenals de provinciale bevolkingsprognose, geeft ook de PRIMOS-prognose een negatief migratiesaldo aan (tabel 3.7). Zo is vanaf 2005 het migratiesaldo in de gemeente Woerden negatief (138 personen in 205), waarbij vanaf 2010 de natuurlijke aanwas van de bevolking niet langer in staat is om het negatieve migratiesaldo te compenseren. Het gevolg hiervan is dat ook de Woerdense bevolking vanaf 2010 krimpt. Een vergelijkbaar resultaat leverde de provinciale bevolkingsprognose op. Het negatieve migratiecijfer komt op basis van deze berekeningen zelfs nog enkele tientallen personen per jaar hoger uit.

Aandeel alleenstaanden groeit in Woerden
De veranderingen die de bevolkingsontwikkeling op de huishoudenssamenstelling heeft, zijn minder groot dan de invloed op de leeftijdsverdeling. Zoals in tabel 3.7 kan worden afgelezen, zal het aandeel alleenstaanden in de gemeente Woerden, mede onder invloed van de vergrijzing, licht oplopen van 30% in 1997 tot 35% in 2020. Dit gaat ten koste van het aandeel huishoudens met kinderen dat van 36% in 1997 afneemt tot 28% in 2020. In de overige gemeenten in het woningmarktgebied West-Utrecht groeit het aandeel éénoudergezinnen ook nog licht. Verder valt op dat de groep alleenstaanden daar harder groeit en in de richting van de Woerdense verdeling opschuift.

Eénderde van Woerdense huishoudens in 2020 ouder dan 55 jaar
De eerder in paragraaf 3.1 geconstateerde sterke vergrijzing van de Nederlandse bevolking is eveneens in de gemeente Woerden en de overige regio West-Utrecht waar te nemen. Zo loopt het aandeel huishoudens met een leeftijd van 55 jaar of ouder in de gemeente Woerden van 19% in 1997 op tot 33% in 2020. Voor de overige regio West-Utrecht bedragen deze percentages respectievelijk 21 en 33. Op basis van deze resultaten kan tevens geconcludeerd worden dat de gemeente Woerden enigszins sterker vergrijst dan de omliggende gemeenten in het woningmarktgebied West-Utrecht.

Tabel 3.7 Natuurlijke groei en migratiesaldo in de gemeente Woerden 1997-2020

Jaar	Natuurlijke groei	Migratiesaldo	Totaal
Woerden			
1997	280	154	434
2000	270	298	568
2005	218	-138	80
2010	122	-135	-13
2015	64	-79	-15
2020	37	-48	-11

Bron: PRIMOS-prognose 1997.

Tabel 3.8 Bevolkingsopbouw naar leeftijdsklasse voor Woerden en West-Utrecht, 1997-2020 (horizontaal gepercenteerd)

Jaar	tot 35 jaar	35-54 jaar	55-64 jaar	65+	Totaal
Woerden					
1997	51	30	9	10	36.983
2000	49	31	10	11	37.719
2005	46	31	12	12	39.944
2010	43	30	13	14	40.116
2015	42	28	13	17	40.036
2020	41	26	14	19	39.969
Overig					
1997	49	31	10	11	108.0874
2000	47	31	11	12	107.646
2005	44	30	13	13	108.883
2010	43	29	14	15	110.696
2015	42	27	13	18	111.713
2020	42	25	14	19	112.724
West Utrecht					
1997	49	31	9	11	145.070
2000	47	31	10	11	145.365
2005	45	30	13	13	148.827
2010	43	29	13	15	150.812
2015	42	27	13	17	151.749
2020	42	25	14	19	152.693

Bron: PRIMOS-prognose 1997.

Tabel 3.9 Indexcijfer bevolking naar leeftijdsklasse voor Woerden en West-Utrecht 1997-2020 (1997 = 100)

Leeftijd	1997	2000	2005	2010	2015	2020
Woerden						
tot 35 jaar	100	96	90	85	82	81
35-54 jaar	100	102	101	99	94	86
55-64 jaar	100	111	135	150	151	158
65+	100	106	116	135	164	187
Totaal	100	102	105	109	112	114
Overig						
tot 35 jaar	100	95	90	87	86	85
35-54 jaar	100	101	97	94	88	82
55-64 jaar	100	112	136	142	138	144
65+	100	108	122	139	164	179
Totaal	100	101	103	106	110	113
West Utrecht						
tot 35 jaar	100	96	90	86	85	84
35-54 jaar	100	101	98	95	90	83
55-64 jaar	100	112	136	144	141	147
65+	100	108	120	138	164	180
Totaal	100	104	112	114	117	119

Bron: PRIMOS-prognose 1997.

Tabel 3.10 Bevolkingsopbouw naar huishoudenssamenstelling voor Woerden en West-Utrecht 1997-2020 (horizontaal gepercenteerd)

Jaar	Alleenstaand	Samenwonend zonder kind	Samenwonend met kind	Eénouder-gezin	Totaal
Woerden					
1997	30	30	36	4	14.662
2000	30	31	34	4	15.192
2005	31	32	33	4	16.380
2010	32	32	31	4	16.765
2015	34	32	29	5	17.124
2020	35	32	28	4	17.452
Overig					
1997	24	32	41	3	41.054
2000	25	33	39	3	41.361
2005	26	33	37	4	42.335
2010	27	34	35	4	43.717
2015	29	34	34	4	45.086
2020	30	34	33	4	46.318
West Utrecht					
1997	25	32	39	4	55.716
2000	26	32	38	4	56.553
2005	28	33	36	4	58.715
2010	29	33	34	4	60.482
2015	30	34	32	4	62.210
2020	32	33	31	4	63.770

Bron: PRIMOS-prognose 1997.

Tabel 3.11 Indexcijfer bevolking naar huishoudenssamenstelling voor Woerden en West-Utrecht, 1997-2020 (1997 = 100)

Leeftijd	1997	2000	2005	2010	2015	2020
Woerden						
Alleenstaand	100	103	106	110	114	119
Samenwonend zonder kind	100	102	104	105	106	106
Samenwonend met kind	100	96	92	87	83	79
Eénoudergezin	100	99	99	100	101	100
Totaal	100	104	112	114	117	119
Overig						
Alleenstaand	100	105	111	115	122	127
Samenwonend zonder kind	100	102	104	105	106	105
Samenwonend met kind	100	96	90	86	82	80
Eénoudergezin	100	100	103	106	108	109
Totaal	100	101	103	106	110	113
West Utrecht						
Alleenstaand	100	105	110	115	120	125
Samenwonend zonder kind	100	102	104	105	106	105
Samenwonend met kind	100	96	90	86	82	79
Éénoudergezin	100	100	102	105	106	106
Totaal	100	102	105	109	112	114

Bron: PRIMOS-prognose 1997.

Tabel 3.12 Ontwikkelingen in de woningvoorraad van Woerden, de overige regio West-Utrecht en de totale regio volgens de PRIMOS-prognose, 1997-2020

Jaar	Nieuwbouw	Onttrekkingen	Woningvoorraad*	Gemiddelde woningbezetting*
Woerden				
1997-2000	1.338	99	15.457	2,44
2001-2005	1.007	143	16.321	2,45
2006-2010	261	167	16.415	2,44
2011-2015	285	190	16.511	2,42
2016-2020	243	167	16.588	2,41
Totaal	3.134	766	-	-
Overige regio West-Utrecht				
1997-2000	1.307	238	41.628	2,59
2001-2005	801	376	42.054	2,59
2006-2010	923	483	42.494	2,60
2011-2015	1.059	606	42.945	2,60
2016-2020	935	574	43.309	2,60
Totaal	5.025	2.277	-	-
Totaal				
1997-2000	2.645	337	57.085	2,55
2001-2005	1.808	519	58.375	2,55
2006-2010	1.184	650	58.909	2,56
2011-2015	1.344	796	59.456	2,55
2016-2020	8.159	741	59.897	2,55
Totaal	10.544	3.043	-	-

* Woningvoorraad en gemiddelde woningbezetting per 31-12 van het laatste jaar van de betreffende periode.
Bron: PRIMOS-prognose 1997.

Inwoning en woningsubstitutie nemen onder druk op de woningmarkt toe
Tenslotte geeft tabel 3.12 nog een overzicht van de ontwikkeling van de woningvoorraad en de gemiddelde woningbezetting. Opmerkelijk is dat de gemiddelde woningbezetting in de gemeente Woerden weliswaar terugloopt, maar dat deze afname slechts van bescheiden aard is. Zo bedraagt de gemiddelde woningbezetting in 2000 2,44, tegen 2,41 in het jaar 2020. Voor de overige regio West-Utrecht is zelfs sprake van een lichte stijging van 2,59 naar 2,60. Omdat de gemiddelde huishoudensgrootte afneemt (van 2,52 in 1997 naar 2,29 in 2020), zal volgens de PRIMOS-prognose het aantal huishoudens dat inwoont of zijn intrek neemt in andere bewoonde ruimten (kamers, onzelfstandige eenheden, woonschepen etc.) in zowel de gemeente Woerden als de overige regio West-Utrecht oplopen. Zo is in de gemeente

Woerden in het jaar 2000 de verhouding tussen het aantal woningen en het aantal huishoudens nog redelijk in evenwicht, terwijl er in 2020 een overschot ontstaat van 869 huishoudens. Deze verhouding geeft nogmaals de krapte aan die er op de woningmarkt in West-Utrecht na 2005 dreigt te ontstaan. Wanneer een deel van de huishoudens die geen zelfstandige woonruimte kunnen bemachtigen geen genoegen neemt met inwoning of een andere bewoonde ruimte, zal het aantal huishoudens dus met 500 tot 1.000 afnemen (1.210 tot 2.400 inwoners). Ook is het mogelijk dat een deel van inwoners uit Woerden de huishoudensvorming uitstelt en langer thuis blijft wonen.

3.5 Samenvatting

Dit hoofdstuk stond uitgebreid stil bij de toekomstige bevolkingsontwikkeling en de hiermee samenhangende ontwikkeling van de migratie. Op basis van een analyse van de meest recente provinciale bevolkingsprognose kwamen we tot de conclusie dat de bevolking in de gemeente Woerden tot 2005 met ongeveer 3.327 personen zal stijgen tot 40.323 inwoners. Na 2005 zal vanwege het beëindigen van de woningbouwproductie in de uitbreidingslocatie Snel en Polanen de bevolking stabiel blijven en in 2015 op een vergelijkbaar niveau uitkomen als in 2005. Wel krimpt al vanaf 2010 de Woerdense bevolking jaarlijks met 50 personen. Mede onder invloed van het restrictief provinciaal ruimtelijk beleid neemt de bevolking in de overige regio West-Utrecht in de periode 2005-2015 met ruim tweeduizend personen af.
Ondanks het feit dat de nieuwbouwproductie in Snel en Polanen tot het jaar 2005 doorloopt, zal er volgens de provinciale bevolkingsprognose al in de periode 2000-2005 sprake zijn van een negatief binnenlands migratiecijfer in de gemeente Woerden van gemiddeld 17 personen per jaar. Na 2005 loopt dit tekort snel op tot gemiddeld 222 personen per jaar in de periode 2005-2010 tot 250 personen per jaar in de periode 2010-2015. Dit betekent dat vanaf 2000 een groeiend aantal huishoudens uit de gemeente Woerden een woning buiten de regio West-Utrecht zal dienen te betrekken. Gezien het restrictief ruimtelijk beleid geldt dit nog in sterkere mate voor de overige regio West-Utrecht.

Aanvullend op de provinciale bevolkingsprognose werd in dit hoofdstuk de bevolking en meer specifiek de huishoudensontwikkeling met behulp van het PRIMOS-model vooruitberekend. Uit de PRIMOS-gegevens kwam naar voren dat in tegenstelling tot het aantal inwoners, het aantal huishoudens in de gemeente Woerden ook na 2010 nog verder doorgroeit. Deze groei wordt voor een deel veroorzaakt door de daling van de gemiddelde huishoudensgrootte. Zo bedraagt deze in 1997 voor de gemeente Woerden 2,52 en in 2020 2,29. Mede door deze gezinsverdunning, loopt het aantal huishoudens in de gemeente Woerden van 14.662 in 1997 op tot 17.452 in 2020; een toename van 19%.
Ook in de overige regio West-Utrecht loopt het aantal huishoudens op van 41.054 in 1997 tot 46.318 in 2020 (een stijging van 13%). In tegenstelling tot de gemeente Woerden, wijken de provinciale en de PRIMOS-prognose voor de overige regio

West-Utrecht wel enigszins af. Zo stijgt volgens de provinciale prognose het aantal inwoners in de regio West-Utrecht tot het jaar 2005 aanmerkelijk sneller dan volgens de PRIMOS-prognose, waarna in de PRIMOS-prognose deze geleidelijke toename doorzet, terwijl de provinciale prognose een daling voorziet. Vermoedelijk heeft dit te maken met het geringe bouwvolume dat de provincie de regio West-Utrecht na 2005 nog toe staat.

Evenals de provinciale bevolkingsprognose, geeft ook de PRIMOS-prognose een negatief migratiesaldo aan. Zo is vanaf 2005 het migratiesaldo in de gemeente Woerden negatief (138 personen in 205), waarbij vanaf 2010 de natuurlijke aanwas van de bevolking niet langer in staat is om het negatieve migratiesaldo te compenseren. Het gevolg hiervan is dat ook de Woerdense bevolking vanaf 2010 krimpt.

De veranderingen die de bevolkingsontwikkeling op de huishoudenssamenstelling heeft, zijn minder groot dan de invloed op de leeftijdsverdeling. Zo zal het aandeel alleenstaanden in de gemeente Woerden, mede onder invloed van de vergrijzing, licht oplopen van 30% in 1997 tot 35% in 2020.

Het aandeel huishoudens met een leeftijd van 55 jaar of ouder in de gemeente Woerden loopt van 19% in 1997 op tot 33% in 2020. Voor de overige regio West-Utrecht bedragen deze percentages respectievelijk 21 en 33. Op basis van deze resultaten kan tevens worden geconcludeerd dat de gemeente Woerden enigszins sterker vergrijst dan de omliggende gemeenten in het woningmarktgebied West-Utrecht.

Tenslotte werd in dit hoofdstuk nog aandacht besteed aan de ontwikkeling van de woningvoorraad en de gemiddelde woningbezetting. Opmerkelijk is dat de gemiddelde woningbezetting in de gemeente Woerden weliswaar terugloopt, maar dat deze afname slechts van bescheiden aard is. Zo bedraagt de gemiddelde woningbezetting in 2000 2,44, tegen 2,41 in het jaar 2020. Voor de overige regio West-Utrecht is zelfs sprake van een lichte stijging van 2,59 naar 2,60. Omdat de gemiddelde huishoudensgrootte afneemt (van 2,52 in 1997 naar 2,29 in 2020), zal volgens de PRIMOS-prognose het aantal huishoudens dat inwoont of zijn intrek neemt in andere bewoonde ruimten (kamers, onzelfstandige eenheden, woonschepen etc.) in zowel de gemeente Woerden als de overige regio West-Utrecht oplopen. Hierdoor zal de krapte op de woningmarkt verder toenemen.

4
DE KWALITATIEVE WONINGVRAAG

4.1 Inleiding

Nu in het vorige hoofdstuk inzicht is verkregen in de mogelijke bevolkingsontwikkeling en de migratie richten we ons in de nu volgende twee hoofdstukken op de vraag welke woningen de toekomstige huishoudens wensen te betrekken. In hoofdstuk 4 staat vooral de kwalitatieve vraag centraal waarbij wij ons voornamelijk richten op de gemeente Woerden zelf. Zo geeft paragraaf 4.2 een kort overzicht van de uitkomsten van het woningbehoefte- en migratieonderzoek waar het de vraag-aanbodverhoudingen op de Woerdense woningmarkt betreft. Vervolgens komen in paragraaf 4.3 de effecten van het voorgenomen woningbouwprogramma in de gemeente Woerden aan bod. Hierbij maken wij gebruik van de verhuisketens die in het migratieonderzoek werden opgesteld. Met behulp van deze verhuisketenanalyses wordt inzichtelijk gemaakt hoeveel en welke woningen er de komende jaren op de Woerdense woningmarkt beschikbaar komen.
In het volgende hoofdstuk richten we ons meer op de woningvraag in regionaal perspectief en geven we inzicht in de tekorten en overschotten die na realisatie van het woningbouwprogramma nog resteren. Dit gebeurt met behulp van het woningmarktmodel SONAR.

4.2 Vraag- en aanbodoverschotten

Voor de invulling van het woningbouwprogramma is het van belang om rekening te houden met de vraag- en aanbodoverschotten zoals deze zich op de Woerdense woningmarkt manifesteren. In het reeds verschenen woningbehoefte- en migratieonderzoek (Boelhouwer en Ter Bogt, 1997) stonden wij uitgebreid stil bij deze tekorten en overschotten. In het kort presenteren wij nu nogmaals de belangrijkste bevindingen uit dit onderzoek. Hiertoe worden in tabel 4.1 de woningen die worden achtergelaten, afgezet tegen de gewenste woningen in de gemeente Woerden. Als vergelijkingspunt is in de eerste kolom tevens de samenstelling van de huidige woningvoorraad opgenomen. Gezien de noodzakelijke aannames is het niet opportuun om al te veel op de absolute aantallen te focussen. Wel zijn uiteraard de

verhoudingen tussen de diverse onderscheiden woningcategorieën van belang. Ook is het van belang om te bedenken dat de woningkeuze van de vestigers van de afgelopen twee jaar sterk bepaald werd door het beperkt beschikbare aanbod. Zo verhuisden de vestigers in Woerden vaak naar een dure huurwoning. Wanneer er op andere segmenten van de woningmarkt meer mogelijkheden voordoen, zullen vermoedelijk ook de vestigers hun keuzegedrag aanpassen.

Tabel 4.1 laat zien dat er op basis van de huidige vraag- en aanbodverhoudingen in de gemeente Woerden vooral een tekort aan koopwoningen voorkomt (996 woningen). Mede vanwege het algemene vraagoverschot, is er eveneens een bescheiden tekort aan huurwoningen (95). Dit tekort manifesteert zich vooral in de huurvoorraad met een huurprijs van *f* 556,- tot *f* 1048,-.
Het tekort aan koopwoningen doet zich in alle onderscheiden prijsklassen voor. Het grootste tekort openbaart zich in de klasse van *f* 300.000,- tot *f* 400.000,- (472 woningen, maar ook voor de duurdere koopwoningen vanaf *f* 400.000,- is sprake van een duidelijk vraagtekort (276 woningen). Deze marktsegmenten kunnen vrij eenvoudig via nieuwbouw aan de woningvoorraad worden toegevoegd. Hierbij dient wel bedacht te worden dat de vraag naar koopwoningen sterk conjunctuurgevoelig is. Met het oplopen van de rente en/of het inzakken van de prijzen van koopwoningen kan de gewenste koop/huur verhouding snel veranderen.
De verhouding één- meergezinshuizen is minder conjunctuurgevoelig dan de gewenste eigendomsverhouding. Er manifesteert zich een tekort aan meergezinshuizen (402 woningen). Dit wordt mede veroorzaakt door het geringe aandeel gestapelde woningen in de voorraad koopwoningen en de toenemende vraag van met name ouderen naar een dergelijke woonvorm. Een combinatie van de eigendomsverhouding en het type levert overigens wel een bescheiden overschot op aan meergezinshuizen in de huursector (98 woningen) en een omvangrijk tekort aan koopwoningen in de gestapelde bouw (427).
Wanneer we het aantal kamers in beschouwing nemen, dan springt vooral het tekort aan middelgrote woningen met drie of vier kamers (1.027 woningen) in het oog. Het grootste overschot manifesteert zich bij de kleine woningen met slechts één of twee kamers (141 woningen).
Groter zijn de verschillen wanneer we de vraag en het aanbod per woningtype analyseren. Zo is er een duidelijk tekort aan vrijstaande (416) en twee-onder-éénkapwoningen (364) en ook aan flats met een lift. Daarentegen is er een duidelijk overschot aan flats zonder lift (343). Opmerkelijk is ook het geringe overschot aan rijtjeswoningen (91). Dit wordt veroorzaakt door de naar verhouding grote vraag naar vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen. De huishoudens die naar een dergelijk woningtype op zoek zijn laten vaak een woning in een rijtje achter. Hierdoor komen er naar verhouding veel van deze woningen beschikbaar (1.148).

Tabel 4.1 Tekorten en overschotten naar woningkenmerken in absolute aantallen in de gemeente Woerden

	Voorraad	Vrijkomend	Vraag	Vestigers	Saldo
Eigendomsverhouding					
koop	8.202	1.043	1.398	641	-996
huur	6.459	1.154	864	385	-95
geen voorkeur/onbekend	-	0	137	0	-137
Een-meergezins					
eengezins	9.979	1.360	1.302	748	-690
meergezins	4.681	837	961	278	-402
geen voorkeur/onbekend	-	-	137	0	-137
Woningtype					
vrijstaande woning	1.088	60	383	93	-416
twee-onder-één-kapwoning	1.417	152	459	57	-364
rijtjeshuis	7.473	1.148	459	598	91
flat met lift	1.968	160	599	78	-517
flat zonder lift	1.138	411	25	43	343
bovenwoning	1.084	187	49	135	3
benedenwoning	492	80	288	21	-229
geen voorkeur/Onbekend	-	-	137	0	-137
Type en eigendom					
koop, eengezins	7.177	1.020	999	591	-570
koop, meergezins	1.025	22	399	50	-427
huur, eengezins	2.802	340	265	157	-82
huur, meergezins	3.657	815	489	228	98
geen voorkeur/onbekend	-	-	248	0	-248
Prijs en eigendom					
koop < 238	1.587	230	378	64	-212
koop 238-300	2.031	455	332	207	-84
koop 300-400	1.854	155	406	221	-472
koop > 400	1.868	156	297	135	-276
huur < 556	1.814	331	235	71	25
huur 556-795/852	3.353	531	474	142	-85
huur 795/852-1.048	1.132	133	161	71	-99
huur > 1.048	45	45	0	85	-40
geen voorkeur, onbekend	-	-	117	0	-117
Aantal kamers					
1 en 2	1.892	517	291	85	141
3 en 4	6.689	884	1.484	427	-1.027
5 en meer	6.079	796	625	513	-342
Totaal absoluut	14.660	2.197	2.400	1047	-1.250

Bron: OTB-woningbehoeftenonderzoek regio West-Utrecht, 1997.

4.3 De effecten van de voorgenomen woningbouwprogrammering

De nieuwbouwproductie in de gemeente Woerden ligt voor de komende jaren vrij vast. Zo is met de provincie Utrecht afgesproken dat er tot 2005 2.600 woningen op de nieuwbouwlocatie Snel en Polanen gerealiseerd mogen worden. Vanaf 2005 kunnen dan gefaseerd nog ongeveer 600 woningen op deze locatie gebouwd worden. Hiervoor dient dan wel toestemming van de provincie Utrecht verkregen te worden. De productie op Snel en Polanen is door de gemeente Woerden tot 2005 reeds geprogrammeerd (zie ook tabel 3.5). Naast Snel en Polanen heeft de gemeente Woerden tot 2002 eveneens nog plannen ontwikkeld voor de bouw van ruim 250 woningen in bestaand stedelijk gebied. Of vanaf 2002 deze productie zal worden voortgezet, is afhankelijk van de beschikbaarheid van voldoende binnenstedelijke nieuwbouwlocaties en de besluitvorming in de gemeenteraad van Woerden. Naast de nieuwbouw, worden er gemiddeld jaarlijks ongeveer tien woningen aan de woningvoorraad in de gemeente Woerden onttrokken.
De gemeente Woerden heeft voor de differentiatie van de voorgenomen productie in Snel en Polanen twee varianten ontwikkeld: een eerste variant die gebaseerd is op een analyse van de volkshuisvestingssituatie in Woerden en de regio West-Utrecht (de basisvariant) en een bouwvariant die meer op basis van exploitatie-technische overwegingen tot stand kwam. In deze variant is het aandeel huurwoningen teruggebracht tot 10% en het aandeel middeldure koopwoningen uitgebreid. Tabel 4.2 geeft een overzicht van deze beide varianten.

Zoals in tabel 4.2 aangegeven, sluit de voorgenomen woningdifferentiatie in de nieuwbouwproductie goed aan bij de vraag-aanbodverhouding uit het woningbehoeften- en migratieonderzoek. In beide varianten concentreert de productie zich in de middeldure en dure koopsector. Het zijn met name die segmenten waar zich de grootste vraagtekorten manifesteren. Overigens sluit de basisvariant wat beter aan bij de vraag- en aanbodverhoudingen waar het de prijsklasse van de koopwoningen

Tabel 4.2 Samenstelling van het nieuwbouwprogramma in de gemeente Woerden voor de periode 1994-2004 op basis van de basisvariant en de bouwvariant

	Basisvariant	Bouwvariant
Middeldure huur eengezins	524	132
Middeldure huur meergezins	238	66
Middeldure koop meergezins	342	464
Middeldure koop eengezins	753	1.194
Dure koop eengezins	1.459	1.460
Totaal	3.316	3.316

Bron: Woningbouwprogrammering gemeente Woerden.

betreft en de bouwvariant juist wat meer met betrekking tot de verhouding huur-koopwoningen. Het grootste vraagtekort manifesteert zich immers in de prijsklasse van *f* 300.000,- tot *f* 400.000,-. Deze woningen vallen volgens de normering van het ministerie van VROM in de dure prijsklasse. Het tekort aan middeldure koopwoningen met een prijs tot *f* 300.000,- is daarentegen wat minder groot. Juist in de bouwvariant worden veel woningen in deze prijsklasse geprogrammeerd. De verhouding huur-koopwoningen komt in de bouwvariant wel meer overeen met de vraag-aanbodverhoudingen. Er is immers slechts een bescheiden tekort aan huurwoningen en een fors tekort aan koopwoningen. In de bouwvariant is het aandeel huurwoningen teruggebracht van 23% naar 10% van de totale woningbouwproductie. Bij deze forse reductie zijn overigens wel twee kanttekeningen op hun plaats. Zo is de verdeling naar eigendomssectoren in de woningvraag zeer conjunctuurgevoelig. Bij het oplopen van de hypotheekrente of een negatieve inkomensontwikkeling kan deze verhouding snel veranderen. Ook wordt de verhouding huur-koopwoningen bepaald door de gewenste nieuwbouwdifferentiatie in de bestaande wijken en de nieuwe uitbreidingslocatie Snel en Polanen. Zo wordt de realisatie van gedifferentieerde woonmileus als een van de belangrijkste instrumenten beschouwd om de leefbaarheid in een stad op peil te houden. De leefbaarheid in buurten en wijken snel kan snel achteruit hollen wanneer er een ruimtelijke concentratie van sociaal zwakke groepen ontstaat. Veel gemeenten in Nederland kiezen er dan ook voor om op grote uitbreidingslocaties een mix van dure, middeldure en goedkopere woningen te realiseren. Op inbreidingslocaties in reeds bestaande zwakkere wijken kan men proberen om zover de markt dit toelaat aan de bovenkant van de woningmarkt bij te bouwen. Dit beleid wordt ook wel met de term gespiegeld bouwen aangeduid.

Met behulp van de in het woningbehoeften- en migratieonderzoek samengestelde Markovmodellen kan eveneens een indruk worden verkregen van de doorstroming

Tabel 4.3 Multipliermatrix van de gesimuleerde doorstroming in de gemeente Woerden naar eigendomssituatie en prijsklasse in de periode 1995-1996

	Vorige woning					
huidige woning	Goedkoop huur	Middel-duur huur	Duur huur	Goed-koop/ middelduur koop	Duur koop	Gemidd. keten-lengte
Goedkoop huur	1,54	0,12	0,16	0	0	1,82
Middelduur huur	0,51	1,20	0,08	0	0	1,79
Duur huur	0,59	0,47	1,39	0,01	0,04	2,51
Goedkoop/middelduur koop	0,37	0,36	0,25	1,01	0,01	1,99
Duur koop	0,53	0,47	0,58	0,27	1,10	2,95

Bron: OTB-Migratie-onderzoek gemeente Woerden, 1997.

die er ontstaat wanneer het voorgenomen woningbouwprogramma geëffectueerd wordt. Hiervoor maken wij gebruik van de opgestelde multipliermatrix van de gesimuleerde doorstroming naar eigendomssituatie en prijsklasse (tabel 4.3). De gemiddelde ketenlengte geeft het aantal woningen weer dat vrijkomt wanneer er één woning aan de woningvoorraad wordt toegevoegd. Zo bedraagt de gemiddelde ketenlengte voor dure koopwoningen 2,95. Dit betekent dat wanneer er 100 dure koopwoningen worden gerealiseerd, er naast deze 100 nieuwbouwwoningen nog eens 53 goedkope huur-, 47 middeldure huur-, 58 dure huur-, 27 goedkope en middeldure koop- en 10 dure koopwoningen beschikbaar komen. De keten wordt beëindigd wanneer er een starter of een vestiger een woning betrekt. Op basis van deze gegevens kunnen we vervolgens het aantal woningen vaststellen dat in de beide nieuwbouwvarianten beschikbaar komt (tabel 4.4). Hierbij dient wel bedacht te worden dat deze gegevens zijn gebaseerd op de migratie uit de jaren 1995 en 1996. Wanneer er onder invloed van een gewijzigd woningkeuzeproces veranderingen in de verhuisprocessen optreden, zal uiteraard eveneens het door woningbouw vrijkomende woningaanbod kunnen veranderen.

Zoals in tabel 4.4 kan worden afgelezen, komen er bij de bouw van 3.316 woningen in de periode 1994-2004 door interne verhuizingen ruim tweemaal zoveel woningen in de gemeente Woerden beschikbaar. De aantallen beschikbare woningen in de basisvariant (7.856) en de bouwvariant (7.978) verschillen nauwelijks. Ondanks het feit dat er voornamelijk koopwoningen worden gebouwd, komen er door doorstroming toch meer huur- dan koopwoningen in de gemeente Woerden vrij (60% in de basisvariant en 54% in de bouwvariant).
Omdat er in de bouwvariant aanzienlijk meer middeldure koopwoningen gebouwd worden, komt ook het aanbod in dit woningtype wat hoger uit (2.069 woningen) dan in de basisvariant (1.500 woningen). In de basisvariant komen er daarentegen meer middeldure huurwoningen beschikbaar (een verschil van 473 woningen).

Tabel 4.4 Woningaanbod door doorstroming voor twee nieuwbouwvarianten in de gemeente Woerden voor de periode 1994-2004

	Basisvariant	Bouwvariant
Goedkope huur	1.567	1.488
Middeldure huur	1.994	1.521
Dure huur	1.180	1.277
Goedkope/Middeldure koop	1.500	2.069
Dure koop	1.615	1.623
Totaal	7.856	7.978

Bron: OTB-migratieonderzoek gemeente Woerden, 1997.

4.4 Samenvatting

Op basis van de resultaten uit het woningbehoeften- en migratieonderzoek werd nogmaals vastgesteld dat het tekort aan koopwoningen in de gemeente Woerden groot is (996 woningen). Mede vanwege het algemene vraagoverschot, is er eveneens een bescheiden tekort aan huurwoningen (95). Verder manifesteert zich een vraagoverschot aan zowel eengezins- als meergezinswoningen, waarbij het tekort aan meergezinswoningen zich voornamelijk manifesteert in de koopsector. Ook is er een duidelijk tekort aan drie- en vierkamerwoningen.
De voorgenomen woningdifferentiatie in de nieuwbouwproductie blijkt goed aan te sluiten bij deze vraag-aanbodverhoudingen. In beide onderscheiden nieuwbouwvarianten concentreert de productie zich in de middeldure en dure koopsector. Het zijn met name die segmenten waar zich de grootste vraagtekorten manifesteren. De basisvariant sluit wat beter aan bij de vraag- en aanbodverhoudingen waar het de prijsklasse van de koopwoningen betreft en de bouwvariant juist wat meer met betrekking tot de verhouding huur- koopwoningen. Het tekort aan middeldure koopwoningen met een prijs tot *f* 300.000,- is daarentegen wat minder groot. Juist in de bouwvariant worden veel woningen in deze prijsklasse geprogrammeerd. De verhouding huur-koopwoningen komt in de bouwvariant wel meer overeen met de vraag-aanbodverhoudingen.
Door interne verhuizingen komen er bij de bouw van 3.316 woningen in de periode 1994-2004 ruim tweemaal zoveel woningen in de gemeente Woerden beschikbaar. De aantallen beschikbare woningen in de basisvariant (7.856) en de bouwvariant (7.978) verschillen nauwelijks. Ondanks het feit dat er voornamelijk koopwoningen worden gebouwd, komen er door doorstroming toch meer huur- dan koopwoningen in Woerden vrij (60% in de basisvariant en 54% in de bouwvariant).
Omdat er in de bouwvariant aanzienlijk meer middeldure koopwoningen gebouwd worden, komt ook het aanbod in dit woningtype wat hoger uit (2.069 woningen) dan in de basisvariant (1.500 woningen). In de basisvariant komen er daarentegen meer middeldure huurwoningen beschikbaar (een verschil van 473 woningen).

5
WONINGVRAAG EN WONINGBOUWPROGRAMMERING

5.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk stond vooral de kwalitatieve woningvraag centraal waarbij de analyses voornamelijk betrekking hadden op de gemeente Woerden zelf. Aanvullend hierop richten wij ons in dit hoofdstuk meer op de woningvraag in regionaal perspectief en geven we inzicht in de tekorten en overschotten die na realisatie van het woningbouwprogramma nog resteren. Dit gebeurt met behulp van het woningmarktmodel SONAR. Zo passeren de middellange-termijneffecten van het voorgenomen woningbouwprogramma in paragraaf 5.2 de revue. Vervolgens besteden wij in paragraaf 5.3 aandacht aan de verhuisstromen die volgens de modelberekeningen bij de gekozen nieuwbouwscenario's zullen optreden. Hierbij wordt steeds onderscheid aangebracht tussen migratie die van het woningaanbod afhankelijk is en de structurele migratie. Tenslotte gaat paragraaf 5.4 nog nader in op de samenstelling van de restvraag en het restaanbod dat bij realisatie van het voorgenomen woningbouwprogramma ontstaat.

5.2 Effecten van de woningbouwprogrammering op de middellange termijn

Zoals in paragraaf 5.1 aangegeven, hebben we het woningmarktmodel SONAR ingezet om de ontwikkelingen van het voorgenomen woningbouwprogramma van de gemeente Woerden op de middellange termijn te kunnen vaststellen. Sonar is in opdracht van het ministerie van VROM door onder andere het bureau Focus en de Universiteit van Utrecht gebouwd en is voor een ieder beschikbaar. Het Sonar-model is ontwikkeld voor de analyse en prognose van ontwikkelingen op regionale woningmarkten. Het model simuleert voor een woningmarkt, en voor de gemeenten daarbinnen, de toekomstige huishoudensontwikkeling en de daarmee samenhangende kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag. Door te werken met scenario's kunnen de effecten van volkshuisvestingsbeleid, in de zin van woningbouwprogrammering (kwantitatief, kwalitatief en ruimtelijk), van woonruimteverdelingsbeleid en van voorraadbeheer (omzettingen en onttrekkingen), op (deelmarkten binnen) regionale woningmarkten voor een periode van tien jaar doorgerekend en geëvalueerd worden.

Een uitgebreide beschrijving van de werking van het model is opgenomen in bijlage I. Met Sonar is het mogelijk om de periode tot 2005 in beeld te brengen. Deze periode komt overeen met de periode waarvoor de woningproductie door de gemeente Woerden in Snel en Polen is gepland.

In de SONAR-analyses is de gemeente Woerden als zogenaamde uitkomstenregio gekozen, terwijl het model zelf de bijbehorende rekenregio bepaalt. Dit gebeurt door gemeenten te selecteren waarmee ongeveer driekwart van de Woerdense migratie verklaard kan worden. Naast een aantal gemeenten uit de regio West-Utrecht (Montfoort, Harmelen, Oudewater en Breukelen) zijn door SONAR eveneens een aantal op enige afstand van Woerden gesitueerde gemeenten geselecteerd (Amsterdam, Utrecht, Gouda en Alphen aan den Rijn). Zoals in hoofdstuk 2 al werd aangegeven, vestigen met name migranten uit het westelijk deel van de Randstad zich in de gemeente Woerden, terwijl Woerden op haar beurt huishoudens verliest aan Oost-Utrecht en Gelderland. Tenslotte is het nog van belang om op te merken dat er voor huishoudens van buiten de gemeente Woerden geen vestigingsbeperkende maatregelen zijn opgenomen om zich in de gemeente Woerden te vestigen. In het model is de druk op de Woerdense woningmarkt dus maximaal en gebaseerd op een vrije vestigingskeuze. Het model laat overigens alleen een beperking voor de gemeente Woerden zelf toe, terwijl in werkelijkheid alle huishoudens uit de regio West-Utrecht zich in de gemeente kunnen vestigen. Voor koopwoningen met een koopprijs boven de grens uit de woonruimteverordening gelden zelfs helemaal geen restricties. Wanneer per 1 januari 1999 de nieuwe Huisvestingswet wordt ingevoerd ontstaat een nieuwe situatie. Alleen wanneer de gemeente Woerden door het Rijk tot de gemeenten met een restrictief ruimtelijk beleid wordt gerekend, is het toegestaan om regionale bindingseisen in de huur- en koopsector te stellen. Hiermee zou de sterke vraag van huishoudens uit het westelijk deel van de Randstad gereduceerd kunnen worden.

Voor de toepassing van het SONAR-model dienen er vervolgens enige scenario's voor de nieuwbouw te worden ontwikkeld. Als startpunt voor de omvang en de differentiatie van de productie is voor de gemeente Woerden de gemeentelijke woningbouwplanning aangehouden (zie tabel 3.5). In het basisscenario is naast de woningproductie op Snel en Polanen, bovendien rekening gehouden met een jaarlijkse productie van 50 woningen op binnenstedelijke locaties in de periode 2002-2004. De kwalitatieve invulling van het programma is gebaseerd op de oorspronkelijk door het bureau Bouwzaken van de gemeente Woerden ontwikkelde nieuwbouwdifferentiatie voor de uitbreidingslocatie Snel en Polanen. Vervolgens is er een mooi- en een slecht-weerscenario ontwikkeld. In het slecht-weerscenario vervallen de woningen op de binnenstedelijke locaties en worden er meer huurwoningen en minder middeldure en dure koopwoningen gebouwd. In het mooi-weerscenario worden er juist meer woningen in de middeldure en dure koopsector gebouwd.
Als vierde variant is er tenslotte nog een bouwvariant ontwikkeld. Deze is gebaseerd op de recent aangepaste nieuwbouwdifferentiatie van Snel en Polanen. In deze

Tabel 5.1 Omvang nieuwbouwprogramma voor de gemeente Woerden, voor de periode 1994-2004 in de 'slecht weer'-, de basis-, de 'mooi weer-' en de bouwvariant

				Variant
Jaar	Slecht weer	Basis	Mooi weer	Bouwvariant
1994	434	434	434	434
1995	149	149	149	149
1996	397	397	397	397
1997	371	371	371	371
1998	419	419	419	419
1999	251	251	251	251
2000	322	322	322	322
2001	367	367	367	367
2002	201	251	251	251
2003	145	195	195	195
2004	110	160	160	160
Totaal	3.166	3.316	3.316	3.316

Bron: Sonar96, OTB-bewerking.

variant is op basis van exploitatie-technische redenen door de gemeente Woerden het aandeel koopwoningen in de middeldure sector uitgebreid. Dit gaat voornamelijk ten koste van de woningproductie in de huursector. Zo bedraagt het aandeel huurwoningen in de bouwvariant slechts 6%, tegen 23% in de basisvariant en 15% in de mooi-weervariant.
De tabellen 5.1 en 5.2 geven inzicht in de bij de vier onderscheiden scenario's behorende nieuwbouwprogramma's.

Bouw van veel koopwoningen leidt tot extra instroom huishoudens
Allereerst besteden wij aandacht aan de huishoudensontwikkeling, waarbij het onderscheid tussen de leeftijd en de samenstelling van de huishoudens wordt aangebracht. Zoals in tabel 5.3 kan worden afgelezen, zal door de voorgenomen woningproductie het aantal huishoudens in de gemeente Woerden in de periode 1994-2004 met minimaal 3.997 en maximaal 4.334 stijgen. Met name het bouwen van veel koopwoningen zoals in de bouwvariant gebeurt (90%), leidt tot een instroom van veel huishoudens, waardoor het totaal aantal huishoudens in de gemeente Woerden oploopt. Dit betekent overigens wel dat een deel van de huishoudens uit Woerden niet aan zelfstandige woonruimte geholpen zal kunnen worden en andere alternatieven zal moeten zoeken zoals woningsubstitutie of inwoning. Wanneer we het basisscenario aanhouden, zal zich voornamelijk een toename voordoen bij de categorie 25-65 jarigen (3.067 huishoudens) en bij de ouderen vanaf 65

Tabel 5.2 Samenstelling van het nieuwbouwprogramma voor de gemeente Woerden voor de periode 1994-2004 in de 'slecht weer'-, de basis-, de 'mooi weer-' en de bouwvariant (absolute aantallen en in procenten van het totaal)

	Slecht weer		Basisvariant		Mooi weer		Bouwvariant	
Woningtype	Absoluut	%	Absoluut	%	Absoluut	%	Absoluut	%
Huurwoning, meergezins,- maximaal drie kamers, 591-790 gulden huur[1]	171	5,4	119	3,6	123	3,7	33	1
Huurwoning, meergezins, minimaal vier kamers, 591-790 gulden huur	174	5,5	119	3,6	126	3,8	33	1
Huurwoning, eengezins, maximaal drie kamers, 591-790 gulden huur	617	19,5	262	7,9	123	3,7	66	2
Huurwoning, eengezins, minimaal vier kamers, 591-790 gulden huur	621	19,6	262	7,9	126	3,8	66	2
Koopwoning, meergezins, 176 - 225.000 gulden[2]	209	6,6	342	10,3	332	10	464	14
Koopwoningen, eengezins, minimaal vijf kamers, maximaal 176.000	-	-	-	-	-	-	133	4
Koopwoning, eengezins, maximaal vier kamers, 176 - 225.000 gulden	370	11,7	375	11,3	166	5	-	-
Koopwoning, eengezins, minimaal vijf kamers, 176 - 225.000 gulden	370	11,7	378	11,4	166	5	1.061	32
Koopwoning, eengezins, minimaal vijf kamers, 226.000 gulden of meer	633	20	1.459	44	2.155	65	1.460	44
Totaal	3.166	100	3.316	100	3.316	100	3.316	100

[1] Basishuur, prijspeil 1994.
[2] Verkoopwaarde, prijspeil 1994.
Bron: Sonar96, OTB-bewerking.

jaar (1.307 huishoudens). Het aandeel jongeren tot 25 jaar zal daarentegen met 254 huishoudens afnemen. In de bouwvariant waarin veel koopwoningen gebouwd worden, neemt het aandeel huishoudens met een leeftijd van 25 tot 65 jaar sterk toe (3.561). Een stijging met bijna 500 huishoudens.

Tabel 5.3 Mutatie van de bevolking naar huishoudenssamenstelling en leeftijd, voor de gemeente Woerden, in de periode 1994-2004 volgens de 'slecht weer-', de basis-, de 'goed weer-' en de bouwvariant

	Alleenstaand			Meerpersoonshuishouden			
Variant	tot 25 jaar	25-64 jaar	65+	tot 25 jaar	25-64 jaar	65+	Totaal
Slecht weer	- 210	- 248	508	- 31	3.173	785	3.977
Basis	- 216	- 256	502	- 38	3.323	805	4.120
Goed weer	- 218	- 271	495	- 48	3.352	809	4.120
Bouwvariant	- 217	256	493	- 22	3.405	801	4.204

Bron: Sonar96, OTB-bewerking.

Tabel 5.4 Verhuisstromen naar soort en richting in de periode 1994-2004, voor de gemeente Woerden volgens de 'slecht weer'-, de basis-, de 'goed weer-' en de bouwvariant

	Blijvers	Vestigers	Vertrekkers	Saldo
Slecht weer variant				
Woningaanbod-afhankelijke migratie	2.531	11.056	9.486	1.570
Structurele migratie	-	6.228	5.719	509
Totaal	2.531	17.284	15.205	2.079
Basisvariant				
Woningaanbod-afhankelijke migratie	2.474	11.015	9,367	1.648
Structurele migratie	-	6.232	5.678	554
Totaal	2.474	17.247	15.045	2.202
Goed weer variant				
Woningaanbod-afhankelijke migratie	2.411	11.018	9.403	1.615
Structurele migratie	-	6.235	5.653	582
Totaal	2.411	17.253	15.056	2.197
Bouwvariant				
Woningaanbod-afhankelijke migratie	2.361	11.008	9.333	1.675
Structurele migratie	-	6.232	5.629	603
Totaal	2.361	17.204	14.962	2.270

Bron: Sonar96, OTB-bewerking.

5.3 Migratie-effecten

Vervolgens besteden wij aandacht aan de verhuisstromen die volgens de modelberekeningen bij de gekozen nieuwbouwscenario's zullen optreden (tabel 5.4). Hierbij wordt steeds onderscheid aangebracht tussen migratie die van het woningaanbod afhankelijk is en de structurele migratie. Het structurele deel betreft de migratie van huishoudens om niet-woningmarktredenen (bijvoorbeeld omdat men elders werk heeft gevonden of gaat studeren). Woningaanbodafhankelijke migratie ontstaat doordat woningzoekenden binnen een woningmarkt een woning vinden buiten hun eigen gemeente. De omvang hiervan wordt binnen het Sonar-model berekend op basis van vraag en aanbod. In de woningaanbodafhankelijke migratie zijn zowel huishoudens uit de regio West-Utrecht als huishoudens van daarbuiten betrokken, terwijl de structurele migratie voornamelijk van buiten de regio afkomstig is. Zo leidt de structurele migratie in de basisvariant tot een vestigingsoverschot van 554 huishoudens, terwijl de woningaanbodafhankelijke migratie resulteert in een overschot van 1.648 huishoudens. Deze verdeling is redelijk vergelijkbaar met die van de overige drie scenario's. Alleen in de slecht-weervariant vestigen zich 123 personen minder. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat in dit programma 150 woningen minder worden gebouwd.

5.4 Samenstelling van de restvraag en het restaanbod

Het is interessant om wat meer uitgebreid stil te staan bij de samenstelling van de restvraag en het restaanbod dat ontstaat (tabel 5.5).
Hierbij dienen de gepresenteerde aantallen wel met enige omzichtigheid behandeld te worden. Het betreft immers een modelmatige analyse, waarin enige aannames zijn aangebracht en er geen bindingseisen aan woningzoekenden van buiten gesteld worden. Ook zijn de woonvoorkeuren van de bewoners nog gebaseerd op de situatie per 1-1-1994.

Tabel 5.5 Samenstelling van de restvraag (tekort) naar status van de woningzoekenden in 2004, voor de gemeente Woerden, in absolute aantallen en als percentage van het totaal volgens de 'slecht weer'-, de basis-, de 'goed weer'- en de bouwvariant

Restvraag	Slecht weer		Basisvariant		Goed weer		Bouwvariant	
Doorstromers	1461	(63)	1478	(63)	1429	(64)	1.694	(64)
Starters	315	(13)	304	(13)	270	(12)	385	(15)
Migranten	556	(24)	552	(24)	550	(24)	549	(21)
Totaal	2332	(100)	2335	(100)	2250	(100)	2.628	(100)

Bron: Sonar96, OTB-bewerking.

Tabel 5.6 Samenstelling van de restvraag (tekort) en het restaanbod (overschot) naar woningtype voor de gemeente Woerden in 2004 volgens de 'slecht weer-', de basis-, de 'mooi weer-' en de bouwvariant

Woningtype	Slecht weer		Basisvariant		Goed weer		Bouwvariant	
	restvraag	restaanbod	restvraag	restaanbod	restvraag	restaanbod	restvraag	restaanbod
Huurwoning								
meergezins, maximaal drie kamers, huur < 591 gulden	206	0	206	0	206	0	209	0
meergezins, maximaal drie kamers, huur 591-790 gulden	71	0	68	0	68	0	64	0
meergezins, maximaal drie kamers, huur > 790 gulden	18	0	17	0	17	0	17	0
meergezins, minimaal vier kamers, huur < 591 gulden	66	0	63	0	63	0	59	0
meergezins, minimaal vier kamers, huur 591-790 gulden	27	1	24	1	25	1	21	0
meergezins, minimaal vier kamers, huur > 790 gulden	4	0	4	0	4	0	4	0
eengezins, maximaal drie kamers, huur < 591 gulden	13	0	13	0	13	0	26	0
eengezins, maximaal drie kamers, huur 591-790 gulden	159	0	84	0	47	0	38	0
eengezins, maximaal drie kamers, huur > 790 gulden	14	0	14	0	14	0	14	0
eengezins, minimaal vier kamers, huur < 591 gulden	118	0	118	0	118	0	131	0
eengezins, minimaal vier kamers, huur 591-790 gulden	408	0	308	0	259	0	247	0
eengezins, minimaal vier kamers, huur > 790 gulden	60	0	59	0	59	0	59	0
Koopwoning								
meergezins, prijs < 176.000 gulden	23	0	23	0	23	0	23	0
meergezins, prijs 176-225.000 gulden	21	0	34	0	34	0	49	0
meergezins, prijs > 225.000 gulden	33	0	33	0	33	0	33	0
eengezins, maximaal vier kamers, prijs < 176.000 gulden	80	0	79	0	78	0	78	0
eengezins, maximaal vier kamers, prijs 176-225.000 gulden	119	0	127	0	91	0	63	0
eengezins, maximaal vier kamers, prijs > 225.000 gulden	78	0	77	0	76	0	76	0
eengezins, minimaal vijf kamers, prijs < 176.000 gulden	8	0	7	0	7	0	35	0
eengezins, minimaal vijf kamers, prijs 176-225.000 gulden	206	0	223	0	155	0	529	0
eengezins, minimaal vijf kamers, prijs > 225.000 gulden	484	0	638	0	744	0	737	0
Bewoonde andere ruimte (B.A.R)	116	0	116	0	115	0	115	0
Totaal	2.331	1	2.335	1	2.250	1	2.629	0

Bron: Sonar96, OTB-bewerking.

De resultaten geven echter wel een fraai inzicht in de richting waarin de vraag- en aanbodoverschotten zich zullen voordoen. Op basis van deze uitkomsten kan geconcludeerd worden dat er afhankelijk van de gekozen woningbouwvariant een tekort van 2.250 tot maximaal 2.629 woningen ontstaat. Uit tabel 3.14 blijkt verder dat het vooral de doorstromers zijn die hun woningvraag niet kunnen effectueren (63%) en in minder sterke mate ook de migranten (24%). De restvraag bij de starters is met 13% duidelijk lager. Omdat de groep starters relatief kleiner is dan de groep doorstromers, kan dit percentage toch nog als redelijk substantieel beschouwd worden. Op basis van deze uitkomsten wordt duidelijk dat er tot 2005 een sterke druk op de Woerdense woningmarkt zal blijven bestaan en er geen leegstand op deelsectoren zal ontstaan.

Tabel 5.6 geeft vervolgens aan in welke woningcategorieën er de grootste vraagoverschotten voorkomen.
Het grootste tekort manifesteert zich in de dure koopsector met een prijs vanaf *f* 225.000,- (prijspeil 1994). In de basisvariant betreft het een vraagtekort van 638 woningen. Met 223 woningen is er in de middeldure koopsector eveneens sprake van een duidelijk vraagtekort. Alleen in de betaalbare eengezinshuursector met meer dan drie kamers komt het tekort hoger uit (308 woningen). In de huursector is er vervolgens nog een omvangrijk tekort aan goedkope meergezinshuurwoningen met maximaal drie kamers (206 woningen).
De omvangrijke vraag naar met name middeldure en dure koopwoningen en betaalbare eengezinshuurwoningen wordt ook bevestigd wanneer we de verschillen in de uitkomsten van de diverse varianten nader bekijken. Zo neemt, wanneer er in de bouwvariant en de slecht-weervariant meer van dergelijke woningen gebouwd worden, het vraagtekort naar deze woningen niet af maar juist licht toe. Dit heeft te maken met het feit dat door het aanbieden van deze gewilde woningen de omvangrijke vraag naar deze woningen uit met name de regio zich sterk op de gemeente Woerden richt. Het extra aanbod is echter niet in staat om in deze sterk toegenomen vraag te voldoen. Alleen wanneer via vestigingsbeperkende maatregelen deze vraag wordt uitgeschakeld, zal het vraagtekort teruglopen.

5.5 Samenvatting

In dit hoofdstuk stond de woningvraag in regionaal perspectief centraal en werd aandacht besteed aan de tekorten en overschotten die na realisatie van het woningbouwprogramma nog resteren. Dit gebeurde met behulp van het woningmarktmodel SONAR.
Op basis van de doorrekening van een viertal woningbouwprogramma's zal het aantal huishoudens in de gemeente Woerden in de periode 1994-2004 met minimaal 3.997 en maximaal 4.334 stijgen. Met name het bouwen van veel koopwoningen zoals in de bouwvariant gebeurt (90%), leidt tot een instroom van veel huishoudens van buiten de gemeente Woerden, waardoor het totaal aantal huishoudens in de gemeente Woerden oploopt. Dit betekent overigens wel dat een deel van de huishou-

dens uit Woerden niet aan zelfstandige woonruimte geholpen zal kunnen worden en andere alternatieven zal moeten zoeken zoals andere bewoonde ruimten (kamers, onzelfstandige eenheden, woonschepen etc.) of inwoning. Wanneer we het basisscenario aanhouden, zal zich voornamelijk een toename voordoen bij de categorie 25-65 jarigen (3.067 huishoudens) en bij de ouderen vanaf 65 jaar (1.307 huishoudens). Het aandeel jongeren tot 25 jaar zal daarentegen met 254 huishoudens afnemen. In de bouwvariant waarin veel koopwoningen gebouwd worden, neemt het aandeel huishoudens met een leeftijd van 25 tot 65 jaar sterk toe (3.561).
De nieuwbouw in de basisvariant leidt tot een structureel migratieoverschot van 554 huishoudens, terwijl de woningaanbodafhankelijke migratie resulteert in een overschot van 1.648 huishoudens. Deze verdeling is redelijk vergelijkbaar met die van de overige drie scenario's.
Afhankelijk van de gekozen woningbouwvariant ontstaat er eind 2004 een tekort van 2.250 tot maximaal 2.629 woningen. Uit de analyses in dit hoofdstuk blijkt verder dat het vooral de doorstromers zijn die hun woningvraag niet kunnen effectueren (63%). In minder sterke mate speelt dit ook bij de migranten (24%). De restvraag bij de starters is met 13% duidelijk lager. Op basis van deze uitkomsten wordt duidelijk dat er tot 2005 een sterke druk op de Woerdense woningmarkt zal blijven bestaan en er geen leegstand op deelsectoren zal ontstaan.
Een nader onderscheid naar woningkenmerken leert dat het grootste tekort zich manifesteert in de dure koopsector met een prijs vanaf *f* 225.000,- (prijspeil 1994). In de basisvariant betreft het een vraagtekort van 638 woningen. Met 223 woningen is er in de middeldure koopsector eveneens sprake van een duidelijk vraagtekort. Alleen in de betaalbare eengezinshuursector met meer dan drie kamers komt het tekort hoger uit (308 woningen). In de huursector is er vervolgens nog een omvangrijk tekort aan goedkope meergezinshuurwoningen met maximaal drie kamers (206 woningen).
De omvangrijke vraag naar met name middeldure en dure koopwoningen en betaalbare eengezinshuurwoningen wordt ook bevestigd wanneer we de verschillen in de uitkomsten van de diverse varianten nader bekijken. Zo neemt, wanneer er in de bouwvariant en de slecht-weervariant meer van dergelijke woningen gebouwd worden, het vraagtekort naar deze woningen niet af maar juist licht toe. Dit heeft te maken met het feit dat door het aanbieden van deze gewilde woningen de omvangrijke vraag naar deze woningen uit met name de regio zich sterk op de gemeente Woerden richt. Het extra aanbod is echter niet in staat om in deze sterk toegenomen vraag te voldoen. Alleen wanneer via vestigingsbeperkende maatregelen deze vraag wordt uitgeschakeld, zal het vraagtekort teruglopen.

6
SAMENVATTING EN CONCLUSIES

6.1 Inleiding

In dit slothoofdstuk staan we nogmaals stil bij de meest opvallende uitkomsten uit het woningmarktonderzoek in de gemeente Woerden en de overige regio West-Utrecht. Hierbij staat de beantwoording van de in hoofdstuk 1 geformuleerde onderzoeksvragen centraal. Het betreft de volgende vijf onderzoeksvragen:

1. Hoe is de huidige woningbehoefte in de gemeente Woerden en de overige regio West-Utrecht kwalitatief en kwantitatief samengesteld?
2. Hoe verhoudt zich de woningbehoefte tot het aanbod van woningen?
3. Welke nieuwbouwdifferentiatie levert, rekening houdend met optredende doorstroomeffecten, een optimaal resultaat op voor het wegwerken van de gesignaleerde vraagtekorten?
4. Hoe zal zich onder invloed van migratie en veranderingen in de huishoudenssamenstelling de toekomstige vraag naar woningen in de gemeente Woerden en de overige regio West-Utrecht ontwikkelen?
5. Met welk woningbouwprogramma kan, zowel qua samenstelling als qua omvang, op de lange termijn het best op bovenstaande toekomstige veranderingen worden ingespeeld?

In het vervolg van dit slothoofdstuk worden deze onderzoeksvragen nu beantwoord.

6.2 De woningbehoefte en het aanbod van woningen

In de eerste rapportage over het woningbehoefte- en migratieonderzoek werd reeds antwoord gegeven op de eerste onderzoeksvraag. Hierin werd met name uitgebreid aandacht besteed aan zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve vraag naar woningen. Ook werd de vraag naar woningen afgezet tegen het beschikbare woningaanbod. Hierdoor ontstond inzicht in de tekorten en overschotten op de lokale woningmarkt en kon de tweede onderzoeksvraag beantwoord worden. In het kort staan we

nogmaals stil bij de belangrijkste conclusies uit het eerste deelonderzoek die relevant zijn voor de beantwoording van de eerste twee onderzoeksvragen.

Zo blijkt er op basis van de vastgestelde vraag- en aanbodverhoudingen in de gemeente Woerden vooral een tekort aan koopwoningen voor te komen (996 woningen). Mede vanwege het algemene vraagoverschot, is er eveneens een bescheiden tekort aan huurwoningen (95). Dit tekort manifesteert zich vooral in de woningen met een huurprijs van *f* 556,- tot *f* 1048,-.
Het tekort aan koopwoningen doet zich in alle onderscheiden prijsklassen voor. Het grootste tekort openbaart zich in de klasse van *f* 300.000,- tot *f* 400.000,- (472 woningen, maar ook voor de duurdere koopwoningen vanaf *f* 400.000,- is er sprake van een duidelijk vraagtekort (276 woningen).
De verhouding één-/meergezinshuizen is minder conjunctuurgevoelig dan de gewenste eigendomsverhouding. Ondanks het feit dat het tekort aan grondgebonden woningen het grootst is (690 woningen), manifesteert zich eveneens een tekort aan meergezinshuizen (402 woningen). Dit wordt mede veroorzaakt door het geringe aandeel gestapelde woningen in de voorraad koopappartementen en de toenemende vraag van met name ouderen naar een dergelijke woonvorm. Een combinatie van de eigendomsverhouding en het type levert overigens wel een bescheiden overschot op aan meergezinshuizen in de huursector (98 woningen) en een omvangrijk tekort aan koopwoningen in de gestapelde bouw (427).
Er is vooral een tekort aan middelgrote woningen met drie of vier kamers (1.027 woningen). Het grootste overschot manifesteert zich bij de kleine woningen met slechts één of twee kamers (141 woningen).
Groter zijn de verschillen wanneer we de vraag en het aanbod per woningtype analyseren. Zo is er een duidelijk tekort aan vrijstaande (416) en twee-onder-één-kapwoningen (364) en ook aan flats met een lift. Daarentegen is er een duidelijk overschot aan flats zonder lift (343). Opmerkelijk is ook het geringe overschot aan rijtjeswoningen (91). Dit wordt veroorzaakt door de naar verhouding grote vraag naar vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen. De huishoudens die naar een dergelijk woningtype op zoek zijn, laten vaak een woning in een rijtje achter. Hierdoor komen er naar verhouding veel van deze woningen beschikbaar (1.148).

6.3 De gewenste nieuwbouwdifferentiatie

In de derde onderzoeksvraag werd de gewenste nieuwbouwdifferentiatie aan de orde gesteld. Hierbij werd inzicht verlangd in de optimale nieuwbouwdifferentiatie die, rekening houdend met de optredende doorstroomeffecten, een optimaal resultaat oplevert voor het wegwerken van de vraagtekorten.
Om de effecten van het nieuwbouwprogramma te kunnen doorrekenen, werden er twee nieuwbouwvarianten als uitgangspunt gehanteerd: de zogenaamde basis- en bouwvariant. De eerste variant is gebaseerd op de oorspronkelijk op basis van de volkshuisvestelijke inzichten door de gemeente Woerden samengestelde nieuwbouw

Tabel 6.1 Samenstelling van het nieuwbouwprogramma in de gemeente Woerden voor de periode 1994-2004 op basis van de basisvariant en de bouwvariant

	Basisvariant	Bouwvariant
Middeldure huur eengezins	524	132
Middeldure huur meergezins	238	66
Middeldure koop meergezins	342	464
Middeldure koop eengezins	753	1.194
Dure koop eengezins	1.459	1.460
Totaal	3.316	3.316

Bron: Woningbouwprogrammering gemeente Woerden.

Snel en Polanen aangeeft. Deze variant werd door de gemeente Woerden mede op basis van exploitatietechnische redenen samengesteld. In de bouwvariant is het differentiatie, terwijl de bouwvariant de meeste recente nieuwbouwdifferentiatie vooraandeel huurwoningen teruggebracht tot 10% en het aandeel middeldure koopwoningen uitgebreid. Tabel 6.1 geeft een overzicht van deze beide varianten.

Zoals tabel 6.1 aangeeft, sluit de voorgenomen woningdifferentiatie in de nieuwbouwproductie goed aan bij de vraag-aanbodverhouding uit het woningbehoefte- en migratieonderzoek (zie ook paragraaf 6.1). In beide varianten concentreert de productie zich in de middeldure en dure koopsector. Het zijn met name die segmenten waar zich de grootste vraagtekorten manifesteren. Overigens sluit de basisvariant wat beter aan bij de vraag- en aanbodverhoudingen waar het de prijsklasse van de koopwoningen betreft en de bouwvariant juist wat meer met betrekking tot de verhouding huur- koopwoningen. Het grootste vraagtekort manifesteert zich immers in de prijsklasse van *f* 300.000,- tot *f* 400.000,-. Deze woningen vallen volgens de normering van het ministerie van VROM in de dure prijsklasse. Het tekort aan middeldure koopwoningen met een prijs tot *f* 300.000,- is daarentegen relatief gezien wat minder groot. Juist in de bouwvariant worden veel woningen in deze prijsklasse geprogrammeerd. Overigens is in dit marktsegment de directe vraag wel zeer groot, zodat de afzet van deze woningen geen enkel gevaar loopt. Het uiteindelijke tekort is echter minder groot omdat er na verhuizing ook veel van deze woningen weer beschikbaar komen. De verhouding huur-koopwoningen komt in de bouwvariant wel meer overeen met de vraag-aanbodverhoudingen.

Met behulp van de in het woningbehoefte- en migratieonderzoek samengestelde Markovmodellen werd eveneens een indruk verschaft van de doorstroming die er ontstaat wanneer het voorgenomen woningbouwprogramma geëffectueerd wordt. Zo geeft tabel 6.2 inzicht in het aantal woningen dat bij beide nieuwbouwvarianten beschikbaar komt.

Tabel 6.2 Woningaanbod door doorstroming voor twee nieuwbouwvarianten in de gemeente Woerden voor de periode 1994-2004

	Basisvariant	Bouwvariant
Goedkope huur	1.567	1.488
Middeldure huur	1.994	1.521
Dure huur	1.180	1.277
Goedkope/Middeldure koop	1.500	2.069
Dure koop	1.615	1.623
Totaal	7.856	7.978

Bron: OTB-migratieonderzoek gemeente Woerden, 1997.

Zoals in tabel 6.2 kan worden afgelezen, komen er bij de bouw van 3.316 woningen in de periode 1994-2004 door interne verhuizingen ruim tweemaal zoveel woningen in de gemeente Woerden beschikbaar. De aantallen beschikbare woningen in de basisvariant (7.856) en de bouwvariant (7.978) verschillen nauwelijks. Ondanks het feit dat er voornamelijk koopwoningen worden gebouwd, komen er door doorstroming toch meer huur- dan koopwoningen in Woerden vrij (60% in de basisvariant en 54% in de bouwvariant).
Omdat er in de bouwvariant aanzienlijk meer middeldure koopwoningen gebouwd worden, komt ook het aanbod in dit woningtype wat hoger uit (2.069 woningen) dan in de basisvariant (1.500 woningen). In de basisvariant komen er daarentegen meer middeldure huurwoningen beschikbaar (een verschil van 473 woningen).

Op basis van deze analyses lijkt een woningbouwprogramma dat voornamelijk bestaat uit woningen in de middeldure en dure koopsector het meeste resultaat op te leveren. Met name de productie van woningen in de prijsklasse van *f* 300.000,- tot *f* 400.000,- voorziet het meest in de lokale woningbehoefte. Hierbij dient dan wel de mogelijkheid aanwezig te zijn om deze woningen met voorrang aan de huishoudens uit West-Utrecht toe te wijzen. Wanneer dit bijvoorbeeld alleen mogelijk is voor woningen met een prijs tot *f* 300.000,- verdient het aanbeveling om de woningen net onder deze prijsgrens te plaatsen. Uit de diverse modelberekeningen blijkt immers dat er veel huishoudens uit Zuid-Holland, de gemeente Amsterdam en de gemeente Utrecht een middeldure of dure koopwoning in de gemeente Woerden wensen te betrekken. Wanneer hiervoor geen belemmeringen worden aangebracht, zal het vraagtekort niet weggewerkt worden en door een toenemende belangstelling van met name huishoudens van buiten Woerden zelfs kunnen oplopen.

Verder is het verstandig om bij de productie van koopwoningen eveneens een bescheiden aandeel in de appartementensfeer tot stand te brengen. Met name heeft het sterk groeiende aandeel kapitaalkrachtige ouderen belangstelling voor een dergelijke woning. Zo bestaat er momenteel al een vraagoverschot naar dit woning-

type en zal door de vergrijzing de vraag naar deze woningen de komende jaren verder oplopen. De koopappartementen dienen dan wel voor ouderen toegankelijk te zijn en in de buurt van voor hen relevante voorzieningen gesitueerd te worden. Met name de binnenstedelijke nieuwbouwlocaties bieden wat dat betreft goede mogelijkheden.

Tenslotte zijn bij de forse reductie van het aantal huurwoningen in het nieuwbouwprogramma wel twee kanttekeningen op hun plaats. Zo is de verdeling naar eigendomssectoren in de woningvraag zeer conjunctuurgevoelig. Bij het oplopen van de hypotheekrente of een negatieve inkomensontwikkeling kan deze verhouding snel veranderen. Ook wordt de verhouding huur-koopwoningen bepaald door de gewenste nieuwbouwdifferentiatie in de bestaande wijken en de nieuwe uitbreidingslocatie Snel en Polanen.

6.4 De toekomstige woningvraag in de gemeente Woerden en de overige regio West-Utrecht

In de vierde onderzoeksvraag komt de ontwikkeling van de toekomstige vraag naar woningen in de gemeente Woerden en de overige regio West-Utrecht aan de orde, waarbij met name de invloed van de migratie en de veranderingen in de huishoudenssamenstelling van belang worden geacht.

De toekomstige bevolkingsontwikkeling werd met behulp van de meest recente provinciale bevolkingsprognose en de PRIMOS-huishoudensprognose in beeld gebracht. In beide prognoses wordt een woningproductie van ongeveer 3.300 woningen tot 2005 aangehouden. Na deze periode valt de productie tot ongeveer 50 woningen per jaar terug. Mede vanwege de forse bouwproductie zal de bevolking in de gemeente Woerden tot 2005 met ongeveer 3.327 personen stijgen tot 40.323 inwoners. Na 2005 zal vanwege het beëindigen van de woningbouwproductie in de uitbreidingslocatie Snel en Polanen de bevolking stabiel blijven en in 2015 op een vergelijkbaar niveau uitkomen als in 2005. Wel krimpt al vanaf 2010 de Woerdense bevolking jaarlijks met 50 personen. Mede onder invloed van het restrictief provinciaal ruimtelijk beleid neemt de bevolking in de overige regio West-Utrecht in de periode 2005-2015 met ruim tweeduizend personen af.
Uit de PRIMOS-gegevens kwam naar voren dat in tegenstelling tot het aantal inwoners, het aantal huishoudens in de gemeente Woerden ook na 2010 nog verder doorgroeit. Deze groei wordt voor een deel veroorzaakt door de daling van de gemiddelde huishoudensgrootte. Zo bedraagt deze in 1997 voor de gemeente Woerden 2,52 en in 2020 2,29. Mede door deze gezinsverdunning, loopt het aantal huishoudens in de gemeente Woerden van 14.662 in 1997 op tot 17.452 in 2020; een toename van 19%.
Ook in de overige regio West-Utrecht loopt het aantal huishoudens op van 41.054 in 1997 tot 46.318 in 2020 (een stijging van 13%). In tegenstelling tot de gemeente Woerden, wijken de provinciale en de PRIMOS-prognose voor de overige regio

West-Utrecht enigszins af. Zo stijgt volgens de provinciale prognose het aantal inwoners in de regio West-Utrecht tot het jaar 2005 aanmerkelijk sneller dan volgens de PRIMOS-prognose, waarna in de PRIMOS-prognose deze geleidelijke toename doorzet, terwijl de provinciale prognose een daling voorziet. Vermoedelijk heeft dit te maken met het geringe bouwvolume dat de provincie de regio West-Utrecht na 2005 nog toestaat.

Uit de analyses in hoofdstuk 2 kwam naar voren dat zich jaarlijks ongeveer 1.300 personen in de gemeente Woerden vestigen. Hierbij valt op dat de gemeente Woerden vooral personen uit het westelijk deel van de Randstad aantrekt, terwijl Woerden personen aan gemeenten in het oostelijk deel van de provincie Utrecht en aan gemeenten in de provincies Gelderland en Noord-Brabant verliest.
De permanente migratiedruk is er de oorzaak van dat ook de komende jaren de Woerdense woningmarkt fors onder druk zal blijven staan. Deze druk zal verder oplopen wanneer door de realisatie van middeldure en dure koopwoningen in Snel en Polanen een deel van de potentiële vertrekkers hun woonvoorkeur in de gemeente Woerden kunnen bevredigen en niet uitwijken naar het oosten en zuiden van Nederland. De bouw van deze woningen zal ook extra vraag oproepen uit met name de provincie Zuid-Holland en de regio Amsterdam. Verder speelt nog het toekomstige restrictieve bouwbeleid in de overige gemeenten in West-Utrecht een rol. Tot op heden verliest de gemeente Woerden per saldo nog inwoners aan deze gemeenten. Met een strikte naleving van het provinciale ruimtelijke beleid zal dit tekort vermoedelijk echter omslaan in een overschot. Het gevolg van deze ontwikkelingen is dat steeds meer huishoudens uit Woerden hun toevlucht zullen moeten zoeken in andere gemeenten en het huidige nog positieve migratiesaldo zal omslaan in een tekort.

De verwachte toenemende druk op de Woerdense woningmarkt wordt ook door de uitgevoerde modelberekeningen bevestigd. Zo zal er ondanks het feit dat de nieuwbouwproductie in Snel en Polanen tot het jaar 2005 doorloopt, er volgens de provinciale bevolkingsprognose al in de periode 2000-2005 sprake zijn van een negatief binnenlands migratiecijfer in de gemeente Woerden van gemiddeld 17 personen per jaar. Na 2005 loopt dit tekort snel op tot gemiddeld 222 personen per jaar in de periode 2005-2010 en tot 250 personen per jaar in de periode 2010-2015. Dit betekent dat vanaf 2000 een groeiend aantal huishoudens uit de gemeente Woerden een woning buiten de regio West-Utrecht zal dienen te betrekken. Gezien het restrictief ruimtelijk beleid geldt dit nog in sterkere mate voor de overige regio West-Utrecht.
Evenals de provinciale bevolkingsprognose, geeft ook de PRIMOS-prognose een negatief migratiesaldo aan. Zo is vanaf 2005 het migratiesaldo in de gemeente Woerden negatief (138 personen in 2005), waarbij vanaf 2010 de natuurlijke aanwas van de bevolking niet langer in staat is om het negatieve migratiesaldo te compenseren. Het gevolg hiervan is dat ook de Woerdense bevolking vanaf 2010 krimpt.
De toenemende krapte wordt eveneens door de verwachte ontwikkeling van de gemiddelde woningbezetting ondersteund. Zo loopt de gemiddelde woningbezetting in de gemeente Woerden weliswaar terug, maar deze afname is slechts van beschei-

den aard. Zo bedraagt de gemiddelde woningbezetting in 2000 2,44, tegen 2,41 in het jaar 2020. Voor de overige regio West-Utrecht is zelfs sprake van een lichte stijging van 2,59 naar 2,60. Omdat de gemiddelde huishoudensgrootte afneemt (van 2,52 in 1997 naar 2,29 in 2020), zal volgens de PRIMOS-prognose het aantal huishoudens dat inwoont of zijn intrek neemt in andere bewoonde ruimten (kamers, woonschepen etc.) in zowel de gemeente Woerden als de overige regio West-Utrecht oplopen. Hierdoor zal de krapte op de woningmarkt verder toenemen.

6.5 Het toekomstige woningbouwprogramma

In de laatste onderzoeksvraag kwam de vraag aan de orde welk woningbouwprogramma zowel qua samenstelling als qua omvang, op de lange termijn het best op de toekomstige veranderingen kan inspelen.
De differentiatie van het woningbouwprogramma tot 2005 ligt al redelijk vast en werd in paragraaf 6.3 reeds als adequaat voor het bevredigen van de lokale woningvraag beschouwd.
Lastiger is het om uitspraken te doen over de periode na 2005. Veel hangt hierbij af van de gekozen doelstellingen. Zo is allereerst de vraag aan de orde of de gemeente Woerden door de provincie Utrecht nog een taak krijgt toebedeeld in het opvangen van de regionale woningbehoefte. Vervolgens dient de gemeente Woerden zelf vast te stellen of zij het acceptabel acht dat een groeiend aandeel Woerdense huishoudens min of meer noodgedwongen elders woonruimte betrekt. Omdat de toekomstige druk op de woningmarkt in de regio West-Utrecht als geheel nog groter zal zijn dan in de gemeente Woerden, zullen deze huishoudens vermoedelijk over een grote afstand dienen te verhuizen. Alleen de VINEX-locatie Leidsche Rijn biedt wellicht nog mogelijkheden. Omdat 70% van de woningen op de VINEX-locaties in de marktsector gerealiseerd wordt, zal dit met name voor de minder kapitaalkrachtige huishoudens echter betekenen dat zij vermoedelijk over een grote afstand zullen moeten verhuizen en voor een deel zelfs naar de provincie Flevoland zullen moeten uitwijken.

Om aan deze krapte het hoofd te bieden, dienen zich twee mogelijkheden aan: het in het kader van de Huisvestingswet stellen van bindingseisen en het opvoeren van de woningbouwproductie. De optimale oplossing ligt vermoedelijk in een combinatie van beide maatregelen. Om bindingseisen te mogen stellen zal de gemeente echter wel toestemming dienen te krijgen van het Rijk. Maar ook wanneer deze toestemming verkregen wordt, zullen huishoudens van buiten de regio Woerden druk blijven uitoefenen op het prijssegment boven de *f* 300.000,-, waar een ieder zich vrij mag vestigen. Vanwege het naar verhouding hoge prijspeil in de gemeente Woerden is een aanzienlijk deel van de koopwoningvoorraad duurder dan *f* 300.000,-. Volgens de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek betreft dit aandeel zelfs de helft van de totale voorraad koopwoningen.
Om deze druk te kunnen opvangen, zou ook na 2005 de woningproductie in plaats van de 50 à 60 geplande woningen op binnenstedelijke locaties kunnen worden

opgevoerd tot 100 à 150 woningen. Hierbij zouden dan voornamelijk middeldure en dure koopwoningen gebouwd dienen te worden waarbij het gezien het afzetrisico wel van groot belang is om enige flexibiliteit in de woningbouwprogrammering aan te houden en de afzet van de woningen periodiek te monitoren. In de contourennota van de provincie Utrecht wordt in dit kader al rekening gehouden met de bouw van nog ongeveer 600 woningen op de uitbreidingslocatie Snel en Polanen. Deze productie kan gespreid plaatsvinden, zodat naast de binnenstedelijke productie, er jaarlijks nog ongeveer 50 woningen op deze uitbreidingslocatie kunnen worden toegevoegd.

LITERATUUR

Bestuur Regio Utrecht, 1995, **Kaderplan Volkshuisvesting, BWS/Woningbouw**, Utrecht (Werkgroep Kaderplan Volkshuisvesting BRU).

Boelhouwer, P.J. en R. ter Bogt, 1997, **Woningbehoefteonderzoek Woerden en regio West-Utrecht**, Delft (DUP) OTBouwstenen 13.

Companen, 1996, **Woningmarktonderzoek Westhoek Woondiensten Mijdrecht,** Arnhem, (Companen: adviesgroep voor beleid).

Companen, 1997a, **Bestuur regio Utrecht, Kwalitatieve woningbehoefte in beeld**, Arnhem, (Companen: adviesgroep voor beleid).

Companen, 1997b, **Woningmarktonderzoek coöperatief woningbeheer "De Vecht" u.a., gemeente Loenen en gemeente Breukelen,** Arnhem, (Companen: adviesgroep voor beleid).

Gemeente Woerden, 1991, **Volkshuisvestingsplan gemeente Woerden**, Woerden (Gemeente).

Hermans, W.J.C. en J.E.W.L. Bosten, 1997, **Woningbouw en bevolking in de regio Utrecht, kwantitatieve analyse en prognose**, Utrecht (STOGO).

Hintum, C. en J. Elenbaas, 1994, **Wonen in de binnenstad van Woerden**, Amersfoort (Stichting Werkgroep '2duizend).

Hooimeijer, P., F. Bonnerman, A. De Boer en J. Klaus, 1997, **Huisvesting van ouderen op het breukvlak van twee eeuwen**, Den Haag (MVROM).

Kuiper Compagnons, 1990, **Gemeente Woerden woningbouwnota 1989-2004**, Woerden (Gemeente Woerden).

Provincie Utrecht, 1997a, **Bevolkingsprognose en woningbehoefteraming provincie Utrecht 1997**, Utrecht (Provincie Utrecht).

Provincie Utrecht, 1997b, **Nota Volkshuisvesting 1997-2000, 'Volkshuisvesting in beweging'**, Utrecht (Provincie Utrecht).

Regionaal Beraad Utrecht, 1994, **Ontwerp regionaal Volkshuisvestingsplan**, Utrecht (BRU).

Seniorenraad Woerden, 1997, **Rapport naar onderzoek op de geschiktheid voor het bewonen door ouderen van het woningbestand van de SWW in de gemeente Woerden**, Woerden (Seniorenraad Woerden).

STOGO, 1994, **Woningmarktonderzoek West-Utrecht 1994**, Utrecht (STOGO).

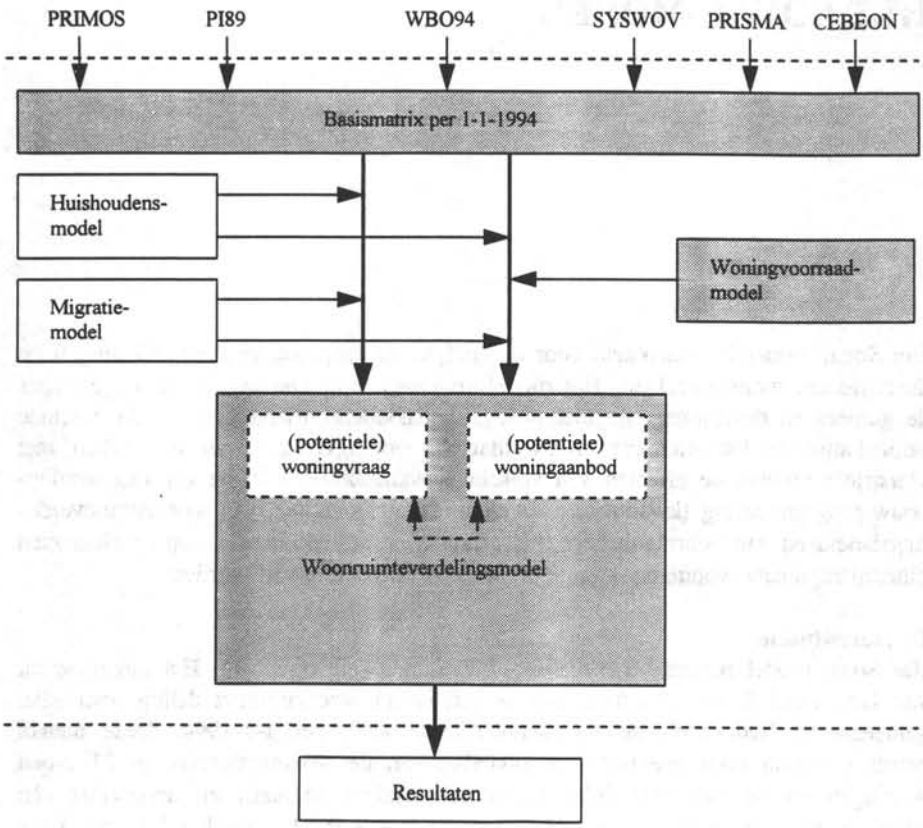
BIJLAGE
HET SONAR-MODEL

Het Sonar-model is ontwikkeld voor de analyse en prognose van ontwikkelingen op de regionale woningmarkten. Het model simuleert voor een woningmarkt, en voor de gemeenten daarbinnen, de toekomstige huishoudensontwikkeling en de daarmee samenhangende kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag. Door te werken met scenario's kunnen de effecten van volkshuisvestingsbeleid - in de zin van woningbouw-programmering (kwantitatief, kwalitatief en ruimtelijk), van woonruimteverdelingsbeleid en van voorraadbeheer (omzettingen en onttrekkingen) - op (deelmarkten binnen) regionale woningmarkten doorgerekend en geëvalueerd worden.

De startsituatie

Het Sonar-model bestaat uit een aantal onderdelen (zie figuur 1). Het uitgangspunt van het model is een schatting van de (statische) woonruimteverdeling voor elke gemeente in Nederland, de zogenaamde basismatrix per 1-1-1994. Deze matrix wordt gevormd door enerzijds een opdeling van de woningvoorraad in 21 typen woningen én de categorie BAR (bewoonde andere ruimten) en anderzijds een opdeling van de bevolking in 72 typen huishoudens. De randtotalen van deze kruistabel zijn gebaseerd op diverse databronnen zoals het Primos-huishoudenmodel, de CBS-inkomensstatistiek (PI89), het woning-informatiebestand (SYSWOV), de prijs-informatie over de woningvoorraad (PRISMA) en gegevens over de leegstand van woningen (CEBEON). De koppeling tussen de diverse huishoudenstypen en woningtypen (het invullen van de cellen van de kruistabel) is gebaseerd op een schatting met behulp van de gegevens uit het meest recente Woningbehoefteonderzoek (WBO94). Bij deze schatting is rekening gehouden met de stedelijkheidsgraad van de gemeenten. Bij deze koppeling worden eveneens de omvang en samenstelling van de leegstand en het aantal BAR-ren in onderlinge samenhang bepaald. Deze geschatte gegevens kunnen in het Sonar-model vervangen worden door (meer betrouwbare) feitelijke aantallen voor de gemeente(n), waarvoor de simulatie wordt uitgevoerd.

Afbeelding 1 Grafische weergave van het Sonar-model



Wijzigingen in de vraag en het aanbod

In afbeelding 1 is te zien dat het Sonar-model verder uit vier submodellen is opgebouwd, waarvan er drie een soort randvoorwaardelijk karakter hebben: hierin worden desgewenste woningvraag en het potentiële woningaanbod bepaald. Het vierde submodel, het woonruimteverdelingsmodel, kan gezien worden als het eigenlijke 'centrum' van het Sonar-model. Hieronder volgt een korte beschrijving van de drie eerstgenoemde submodellen.

In het huishoudenmodel worden de overgangen tussen de onderscheiden huishoudens-categorieën berekend op basis van overgangskansen tussen de huishoudensposities die de individuele leden van het huishouden innemen. Leden van een huishouden kunnen daarbij de volgende overgangen doormaken: uit huis gaan (van kinderen), gaan samenwonen, scheiding, geboorte, sterfte en naar een tehuis verhuizen. De overgangskansen zijn ontleend aan het PRIMOS-huishoudenmodel maar er heeft een correctie plaatsgevonden voor de stedelijkheidsgraad van de betreffende gemeenten. Hierdoor worden verschillen in het individualiseringsproces tussen stedelijke en niet-

stedelijke regio's ondervangen. De huishoudensontwikkelingen zijn zowel bepalend voor de toekomstige woningvraag (bijvoorbeeld uit huis gaan, gaan samenwonen, scheiding) als voor het toekomstige woningaanbod (gaan samenwonen van twee alleenstaanden, naar verzorgingstehuis of overlijden van alleenstaanden). De parameters in dit submodel zijn een vast gegeven bij de uit te voeren simulatie.
Het tweede submodel betreft het migratiemodel. Het migratiemodel bevat gegevens over migratiestromen tussen alle gemeenten in Nederland, gemiddeld over de laatste vijf jaar, aangevuld met een profiel (naar leeftijd en huishoudenssamenstelling) van vestigers en vertrekkers per gemeente. Ook zijn in dit submodel gegevens opgenomen over vestigers uit en vertrekkers naar het buitenland. De functie van het migratiemodel in de simulatie is tweeledig. Allereerst wordt op basis van deze gegevens de zogenaamde 'rekenregio' bepaald. Nadat aangegeven is voor welke regionale woningmarkt (één of meerdere gemeenten), de 'uitkomstenregio', de ontwikkelingen gesimuleerd moeten worden, bepaalt het Sonar-model op basis van deze intergemeentelijke migratiestromen een soort schil rond deze uitkomstenregio. Verhuisgeneigden oriënteren zich namelijk bij het zoeken naar een woning deels ook op naburige gemeenten. Het model vult de geselecteerde regio aan met andere gemeenten totdat 75% van alle 'woningaanbodafhankelijke migratie' is afgevangen. Dit wordt de rekenregio genoemd, omdat de vraag en het aanbod in die gemeenten eveneens in de berekeningen worden betrokken. Ten tweede wordt met behulp van het migratiemodel een schatting gemaakt van het structurele deel en het woningaanbodafhankelijk deel van de migratie tussen de gemeenten binnen een woningmarkt. Structurele migratie betreft verhuizingen van huishoudens om niet-woningmarkt redenen (bijvoorbeeld omdat men elders werk heeft gevonden of gaat studeren) en de omvang van deze (potentiële) migratiestroom wordt dus in het migratiemodel bepaald. Woningaanbodafhankelijke migratie ontstaat doordat woningzoekenden binnen een woningmarkt een woning vinden buiten hun eigen gemeente. De uiteindelijke omvang van deze migratiestroom wordt endogeen binnen het Sonar-model berekend op basis van vraag en aanbod. Uit het voorgaande blijkt dat het migratiemodel dus eveneens van invloed is op de ontwikkelingen van zowel de woningvraag als het woningaanbod. De gegevens binnen dit submodel zijn niet manipuleerbaar bij de uit te voeren simulatie.
Het derde submodel met een randvoorwaardelijk karakter is het woningvoorraadmodel. Dit submodel geeft per gemeente een schatting van de mutaties in de woningvoorraad op jaarbasis voor de periode 1994-2004. Het woningvoorraadmodel bevat gegevens over de geplande nieuwbouw van woningen en toevoegingen anderszins, onttrekkingen van woningen en omzettingen van huur- naar koopwoningen. Deze gegevens zijn gespecificeerd naar eigendomsverhouding, type, grootte en prijsklasse en gebaseerd op plannen zoals ze nu bekend zijn. Het woningvoorraadmodel bevat tevens gegevens over het aantal beschikbare plaatsen in verzorgingstehuizen. Zoals gezegd betreft het schattingen van toekomstige mutaties. Voor de gemeenten in de uitkomstenregio (de geselecteerde regionale woningmarkt) kunnen deze geschatte ontwikkelingen desgewenst vervangen worden door feitelijke mutatiegegevens, danwel door gewenste mutatie-scenario's. Het woningvoorraadmodel kan dus volledig aanpast worden aan specifiek lokaal beleid betreffende de woningproductie

en het woningvoorraadbeheer. Op deze wijze kunnen ook de effecten van diverse beleidsalternatieven worden vastgesteld.

Afstemming van vraag en aanbod

Daarmee komen we bij het vierde submodel: het woonruimteverdelingsmodel. Dit deel kan gezien worden als het 'centrum' van het Sonar-model. In dit submodel wordt de informatie uit de basismatrix en uit het huishoudens-, het migratie-, en het woningvoorraadmodel gecombineerd en vervolgens gekoppeld aan parameters voor de verhuisgeneigdheid en voor de woonvoorkeuren van huishoudens. Deze parameters zijn gebaseerd op de gegevens uit het WBO94 en afzonderlijk geschat voor de (naar huishoudenssamenstelling, huishoudensgrootte, inkomen en huidige woonsituatie) onderscheiden categorieën huishoudens.

Dit resulteert in, wat we kunnen noemen, een 'potentiële vraag' naar en een 'potentieel aanbod' van diverse typen woningen binnen het geselecteerde woningmarktgebied in het lopende jaar (1994). Door middel van een bepaald toedelingsmechanisme worden vraag en aanbod met elkaar geconfronteerd; beschikbare woningen worden toegedeeld aan starters, doorstromers en migranten die een dergelijke woning zoeken. Deze toedeling vindt plaats in zes ronden per jaar. In de eerste ronde bestaat het aanbod uit de leegstand, uitgesplitst naar gemeenten in de rekenregio en naar woningtype. Deze woningen worden toegedeeld aan vragers naar het betreffende type. De eventueel hierbij leeggetrokken woningen (van doorstromers uit gemeenten binnen de rekenregio) worden in de tweede ronde toegevoegd aan het nog beschikbare woningaanbod uit de eerste ronde, evenals een zesde deel van de nieuwbouw en het aanbod door huishoudensovergangen, sterfte en vertrek. Het aldus ontstane woningaanbod wordt wederom verdeeld over de vragende huishoudens, waarna in de volgende vier ronden eenzelfde procedure wordt gevolgd. In het toedelingsmechanisme binnen dit submodel wordt tevens rekening gehouden met substitutiegedrag van woningzoekenden. Wanneer een huishouden de gewenste woning op de gewenste plaats niet kan vinden, kan men (binnen zekere grenzen) de woonwensen bijstellen of de verhuiswens opgeven. In het model worden de starters en migranten enerzijds en de doorstromers anderzijds verschillend behandeld. Verondersteld wordt dat de eerstgenoemde groep huishoudens eerder overgaat tot het bijstellen van de woonwensen, terwijl de doorstromers bij het uitblijven van de gewenste woning vaker af zullen zien van hun verhuisplannen.

Het woonruimteverdelingsmodel biedt de mogelijkheid om de toewijzing van de diverse typen woningen te sturen, waardoor lokaal woonruimteverdelingsbeleid in de simulatie verdisconteerd kan worden. De voorkeur bij toewijzing kan per woningtype worden aangegeven en kan bepaald worden op basis van (een combinatie van) de huidige woongemeente, type huishouden, al dan niet behorend tot de doelgroep en kenmerken van de achter te laten woning.

Uiteindelijk resulteert deze procedure in een nieuwe (statische) woonruimteverdeling; de basismatrix per 1 januari 1995. Op basis van deze nieuwe matrix worden vervolgens opnieuw de te verwachten huishoudensovergangskansen, de migratiestromen en mutaties in de woningvoorraad bepaald en (kan) wordt de simulatie met een

jaar (worden) verlengd. De simulatie met het Sonar-model kan uitgevoerd worden voor een periode van maximaal 10 jaar (tot 1-1-2005).

De resultaten

Het resultaat van de simulatie met het Sonar-model is een volledig overzicht van de dynamische verhuisprocessen op de geselecteerde woningmarkt tussen woningen en tussen gemeenten binnen de regio in de gekozen periode. Daarbij worden ook de nieuwkomers op de markt, hun vraag en wat ze toegewezen krijgen zichtbaar gemaakt. Door een substitutiemechanisme kunnen ruimtelijke en kwalitatieve tekorten en overschotten naast elkaar bestaan.

VERSCHENEN IN DE SERIE OTBOUWSTENEN

1. F. van der Zon, Kengetallen en succescriteria voor woningcorporaties
   1995/70 blz./ISBN 90-407-1200-X/*f* 25,-

2. T. Hoenderdos en A. Metselaar, Probleemcomplexen en leefbaarheid: over de prestaties van woningcorporaties inzake de bevordering van leefbaarheid
   1996/57 blz./ISBN 90-407-1360-X/*f* 15,-

3. B. van Rosmalen en F. Wassenberg, Volkshuisvestingsplan 1996-2000 Gemeente Venray
   1996/110 blz./ISBN 90-407-1368-5/*f* 29,50

4. H. Kruythoff en H. Heeger, Ogen, oren en mond van Haaglanden. Burgers over wonen
   1996/47 blz./ISBN 90-407-1401-0/*f* 15,-

5. H. Priemus, B. van Rosmalen, F. Wassenberg, Regionaal volkshuisvestingsplan Haaglanden. Balans tussen herstructurering en behoud kernvoorraad
   1996/224 blz./ISBN 90-407-1400-2/*f* 60,-

6. J. Kullberg, Aanbodmodellen geïnventariseerd. Een landelijke verkenning van vormen van marktgerichte woonruimteverdeling en impressies van de verdelers
   1997/76 blz./ISBN 90-407-1412-6/*f* 25,-

7. B. van Rosmalen, De omslag. Woningmarktanalyse Monster
   1997/69 blz./ISBN 90-407-1486-X/*f* 21,50

8. P.J. Boelhouwer, Woningmarktonderzoek Venlo en Tegelen: naar een woningbouwprogrammering. Een samenvatting
   1997/101 blz./ISBN 90-407-1487-8/*f* 30,-

9. M. Elsinga, De Weerter woningmarkt in beeld. Conclusies woningmarktonderzoek
   1997/49 blz./ISBN 90-407-1522-2/*f* 15,-

10. B. van Rosmalen en F. Wassenberg, Regionaal Volkshuisvestingsperspectief Gooi en Vechtstreek
1997/108 blz./ISBN 90-407-1525-4/*f* 30,-

11. F. van der Zon, Naar prestatie-afspraken tussen FEW, corporaties en gemeente in Enschede
1997/40 blz./ISBN 90-407-1555-6

12. T.A.L. Leliveld, Woningmarktanalyse Hoogvliet/Pernis
1997/142 blz./ISBN 90-407-1559-9

13. P.J. Boelhouwer en R. ter Bogt, Woningbehoefte- en migratieonderzoek Woerden en regio West-Utrecht
1997/119 blz./ISBN 90-407-1560-2