



RIGO Research en Advies  
*Woon- werk- en leefomgeving*  
www.rigo.nl

EINDRAPPORT

# Woningmarktonderzoek De Ronde Venen

Oplegnotitie bij de cijfermatige onderlegger voor  
de Woonvisie op basis van WoON 2015



## EINDRAPPORT

---

# Woningmarktonderzoek De Ronde Venen

## Oplegnotitie bij de cijfermatige onderlegger voor de Woonvisie op basis van WoON 2015

*Opdrachtgever*



**Gemeente  
De Ronde Venen**

*Contactpersoon*

Mevr. Emily Joynes ([e.joynes@derondevenen.nl](mailto:e.joynes@derondevenen.nl); 0297 291777)

*Projectnummer*

P34540

*Datum*

januari 2017

*Auteurs*

Elien Smeulders; [elien.smeulders@rigo.nl](mailto:elien.smeulders@rigo.nl); 020 522 11 74

Geert van der Wilt; [geert.vander.wilt@rigo.nl](mailto:geert.vander.wilt@rigo.nl); 020 522 11 26

De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Over het woningmarktonderzoek	1
1.2	Over deze oplegnotitie	1
1.3	Leeswijzer oplegnotitie	1
<b>2</b>	<b>Woningen en huishoudens</b>	<b>3</b>
2.1	De woningvoorraad	3
2.2	Bevolking	6
2.3	Huishoudenssamenstelling	6
2.4	Inkomensgroepen	7
<b>3</b>	<b>Wie woont waar</b>	<b>10</b>
3.1	Woonsituatie naar eigendom en woningtype	10
3.2	Bewoning sociale huurwoningen	11
<b>4</b>	<b>Verhuisgeneigdheid en woonwensen</b>	<b>13</b>
4.1	Gerealiseerde verhuizingen (CBS)	13
4.2	Verhuisgeneigdheid en woonwensen	17
4.3	Actuele vraagaanbodverhoudingen	19
<b>5</b>	<b>Ontwikkeling doelgroepen en woningbehoefte</b>	<b>21</b>
5.1	Ontwikkeling huishoudens	21
5.2	Economische scenario's	24
5.3	Ontwikkeling inkomensgroepen	24
5.4	Toekomstige woningbehoefte (constante woonpatronen)	25
5.5	Woningbehoefte verdisconteerd voor huidige fricties (woonwensen)	30
	<b>Bijlage 1 Definities</b>	<b>33</b>

# 1 Inleiding

Vier jaar geleden, in 2013, is de huidige Woonvisie van gemeente De Ronde Venen 'Doorstroming door kwaliteit' vastgesteld. Als onderlegger daarvoor heeft RIGO in 2011 een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd, gevolgd door een verdiepingsslag later datzelfde jaar. Het onderzoeksdeel van de huidige Woonvisie is inmiddels ruim 5 jaar oud. En in die 5 jaar is er veel veranderd: het onderzoek en het schrijven van de Woonvisie vond plaats tijdens het dieptepunt van de economische crisis, maar inmiddels laat de woningmarkt al weer enige tijd sterke tekenen van herstel zien. Voor gemeente De Ronde Venen aanleiding om de Woonvisie te actualiseren, en wel op basis van een nieuw woningmarktonderzoek.

## 1.1 Over het woningmarktonderzoek

Voor het woningmarktonderzoek is gebruik gemaakt van de meest recente versie van het WoonOnderzoek Nederland (WoON2015), een driejaarlijks onderzoek in opdracht van het ministerie van BZK. Landelijk zijn ongeveer 60.000 respondenten gevraagd naar hun woonwensen en allerlei kenmerken van hun woning en huishouden. Daarnaast bevat het bestand gekoppelde registratiedata van onder andere de belastingdienst, de Basis Administratie Gebouwen (BAG) en de basisregistratie personen.

In het WoON2015 zijn 96 respondenten opgenomen die uit De Ronde Venen komen. Dit zijn er niet genoeg om betrouwbare analyses te doen en in te zoomen op verschillende doelgroepen en segmenten. Daarom hebben we gebruik gemaakt van het woningmarktsimulatie-model van RIGO. Met dit model is het mogelijk een betrouwbaar en actueel beeld te schetsen van de situatie op de woningmarkt in De Ronde Venen. Het model is gevuld met de meest actuele cijfers van gemeente De Ronde Venen, woningcorporatie GroenWest, het CBS en de sociale en fysieke gebiedstypering van RIGO. Op basis van deze cijfers is het WoON2015 herwogen en passend gemaakt voor gemeente De Ronde Venen. Zodoende hebben we analyses kunnen maken die van toepassing zijn op de woningmarkt in De Ronde Venen.

## 1.2 Over deze oplegnotitie

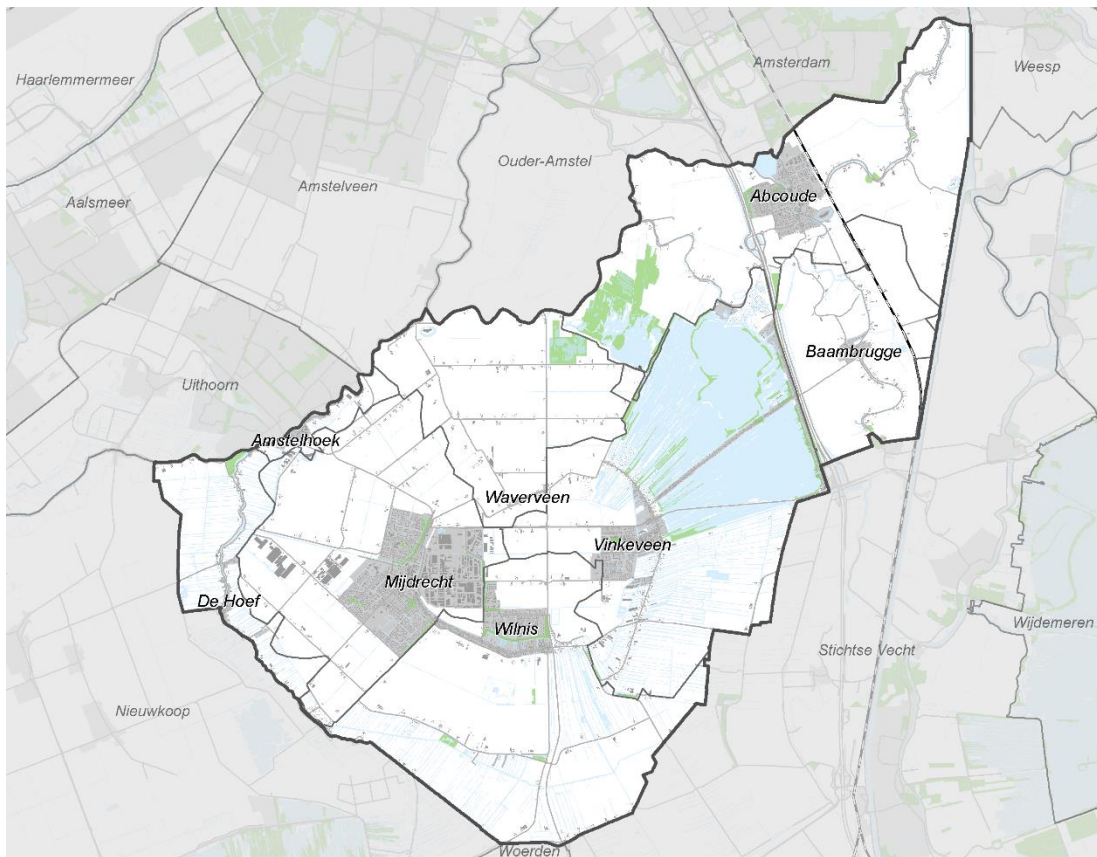
De resultaten van het woningmarktonderzoek zijn opgenomen in een aparte cijfermatige onderlegger. Deze onderlegger bestaat uit tabellen en figuren, waar nodig voorzien van een korte toelichting. In deze oplegnotitie worden de resultaten uit de cijfermatige onderlegger verder geanalyseerd en geduid op het niveau van gemeente De Ronde Venen. In de cijfermatige onderlegger zijn de cijfers, waar mogelijk, ook op kernniveau weergegeven.

## 1.3 Leeswijzer oplegnotitie

De hoofdstukindeling van deze oplegnotitie is gelijk aan die van het tabellenboek:

- Hoofdstuk 2: woningvoorraad, omvang en samenstelling van huishoudens
- Hoofdstuk 3: relatie woningvoorraad en huishoudens (wie woont waar)
- Hoofdstuk 4: verhuisgeneigdheid; woonwensen van huishoudens
- Hoofdstuk 5: ontwikkeling doelgroepen en woningbehoefte

**figuur 1-1 Kernen in de gemeente De Ronde Venen**



## 2 Woningen en huishoudens

In dit hoofdstuk brengen we de kenmerken van de woningen en huishoudens in beeld. In het einde van 2016 wonen er circa 18.310 huishoudens in gemeente De Ronde Venen. Van hen woont bijna tweederde in een eengezinswoning (koop of particuliere huur), 23% van de huishoudens huurt een woning (van woningcorporatie GroenWest) en 5% woont in de overige voorraad (recreatiewoningen of woonboten). 60% van de woningen heeft een WOZ-waarde tussen de 150.000 en 300.000 euro; 62% van de sociale huurwoningen heeft een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens (587 euro).

### 2.1 De woningvoorraad

De reguliere bewoonde woningvoorraad van gemeente De Ronde Venen bestaat in 2016 uit 17.470 woningen. De totale woningvoorraad, inclusief onbewoonde woningen (door (frictie)leegstand, voorgenomen sloop of renovatie, of ander gebruik dan bewoning, is met 18.860 woningen groter. In 2016 bedroeg de (frictie)leegstand in de totale voorraad naar schatting een kleine 4%.

Het WoON-bestand bevat geen gegevens over leegstaande woningen, omdat hier geen huishoudens wonen die geëquipteerd kunnen worden. In deze rapportage richten we ons daarom alleen op de bewoonde woningvoorraad. Het aantal huishoudens in de gemeente De Ronde Venen ligt met 18.310 wat hoger dan het aantal bewoonde woningen. Naar schatting wonen 840 huishoudens buiten de reguliere woningvoorraad. Het gaat dan om inwonende huishoudens, bewoners van onzelfstandige wooneenheden en huishoudens in recreatiewoningen. Deze categorie wordt in deze rapportage aangeduid als overige voorraad.

#### Samenstelling woningvoorraad

59% van de totale bewoonde woningvoorraad in gemeente De Ronde Venen bestaat uit koopwoningen, 23% uit corporatiewoningen en 14% uit particuliere huurwoningen. De overige bewoonde voorraad, 5%, bestaat uit recreatiewoningen en woonboten. Zoals te zien is in tabel 2-1 bestaat 79% van de bewoonde woningvoorraad uit eengezinswoningen.

**tabel 2-1 Samenstelling van de bewoonde woningvoorraad in 2016, gemeente De Ronde Venen**  
(bron: gemeente De Ronde Venen en woningcorporatie GroenWest)

		De Ronde Venen	
koop/particulier	eengezins	11.650	64%
	appartement	1.580	9%
corporatie	eengezins	2.760	15%
	appartement	1.480	8%
overige voorraad		840	5%
<b>totaal</b>		<b>18.310</b>	<b>100%</b>

Het meest voorkomende type woning in De Ronde Venen is de rij- of hoekwoning: 49% van de bewoonde voorraad bestaat uit dit type woningen. Daarnaast bestaat 17% uit appartementen, 16% uit twee-onder-één-kapwoningen, 13% uit vrijstaande woningen en 5% uit overige voorraad.

8% van de woningvoorraad in De Ronde Venen bestaat uit vooroorlogse woningen, 10% van de voorraad is gebouwd in of na 2000. Het grootste deel van de woningen, 43%, is gebouwd in de periode van 1970 tot en met 1990.

Een kleine 10% van de woningvoorraad in De Ronde Venen heeft een WOZ-waarde van minder dan 150.000 euro. De meeste woningen (28%) hebben een WOZ-waarde tussen de 200.000 en 250.000 euro en 19% van de woningen heeft een WOZ-waarde van meer dan 400.000 euro.

*tabel 2-2 Samenstelling bewoonde woningvoorraad naar bouwperiode en WOZ-klassen, 2016, gemeente De Ronde Venen*

<b>Bouwperiode</b>	<b>abs.</b>	<b>%</b>	<b>WOZ-klassen</b>	<b>abs.</b>	<b>%</b>
< 1945	1.410	8%	< € 150.000	1.370	8%
1945 tot 1960	1.160	7%	€ 150.000 tot € 200.000	3.340	19%
1960 tot 1970	2.890	17%	€ 200.000 tot € 250.000	4.860	28%
1970 tot 1980	3.560	20%	€ 250.000 tot € 300.000	2.260	13%
1980 tot 1990	4.040	23%	€ 300.000 tot € 350.000	1.230	7%
1990 tot 2000	2.690	15%	€ 350.000 tot € 400.000	1.090	6%
2000 tot 2010	1.390	8%	> € 400.000	3.320	19%
> 2010	350	2%	<b>totaal</b>	<b>17.470</b>	<b>100%</b>
<b>totaal</b>	<b>17.470</b>	<b>100%</b>			

bron: WoON2015, gemeente De Ronde Venen, woningmarktsimulatie RIGO

### Sociale huurvoorraad

De sociale huurvoorraad in De Ronde Venen bestaat in 2016 uit 4.240 woningen. In tabel 2-3 is de samenstelling van de bewoonde sociale huurvoorraad in De Ronde Venen naar huurprijsklasse en woningtype weergegeven.

Naar huurprijsklasse zien we dat de meerderheid van de sociale huurvoorraad (53%) bestaat uit woningen met een huurprijs vanaf de kwaliteitskortingsgrens tot de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens (€ 410 - € 587,- (prijspeil 2016, zie bijlage 1)). Daarnaast heeft 9% een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens, heeft 37% een huurprijs tussen de € 587,- en € 711,- en 1% een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 711,-.

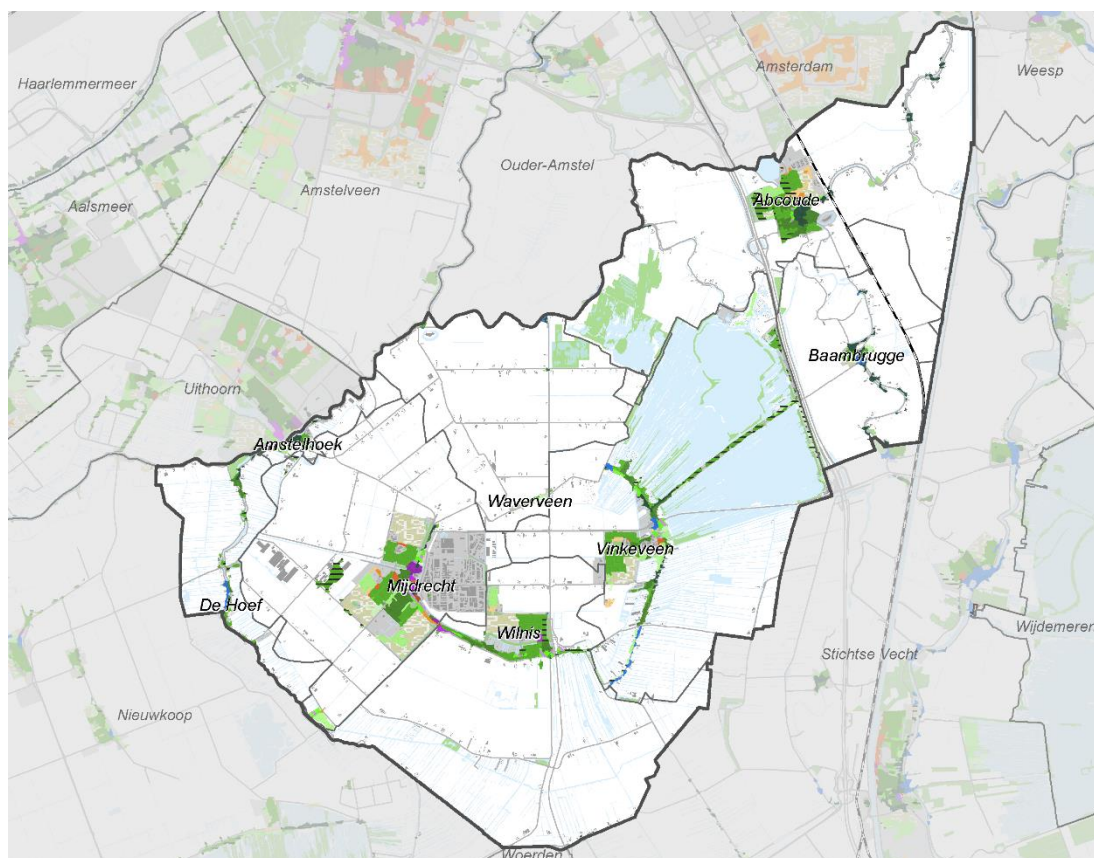
Tweederde van de sociale huurvoorraad bestaat uit grondgebonden woningen, de rest bestaat uit appartementen.

*tabel 2-3 Samenstelling bewoonde sociale huurvoorraad naar huurprijsklassen en woningtype, 2016, gemeente De Ronde Venen*

<b>huurprijsklassen</b>	<b>abs.</b>	<b>%</b>	<b>woningtype</b>	<b>abs.</b>	<b>%</b>
tot kwaliteitskortingsgrens	360	9%	eengezins	2.760	65%
tot 1e aftoppingsgrens	2.250	53%	appartement	1.480	35%
tot 2e aftoppingsgrens	780	18%	<b>totaal</b>	<b>4.240</b>	<b>100%</b>
tot liberalisatiegrens	800	19%			
vanaf liberalisatiegrens	60	1%			
<b>totaal</b>	<b>4.240</b>	<b>100%</b>			

bron: woningcorporatie GroenWest, bewerking RIGO

figuur 2-1 Fysieke gebiedstypering gemeente De Ronde Venen



### Gebiedstypering fysiek

- historische kern
- laagbouw**
- vooroorlogs
- vooroorlogs (status)
- vroeg-naoorlogse
- jaren 60-70 (doorzonwijken)
- 75-89 (bloemkoolwijken)
- naoorlogse laagbouw (ruim)
- laagbouw (1990-2005)
- nieuwbouw (vanaf 2005)
- ruime laagbouw (vanaf 1990)
- gestapeld**
- vooroorlogse etagebouw
- vooroorlogse etagebouw (status)
- vroeg-naoorlogs (portiek)
- flats jaren 60-70
- flats jaren 70-80
- nieuwbouw appartementen (vanaf 1990)
- ruime appartementen (vanaf 1990)
- vernieuwing**
- inbreiding, laagbouw (1975-1989)
- stads- en dorpsvernieuwing (1975-1989)
- (stedelijke) vernieuwing (1990-2004)
- herstructurering (vanaf 2005)



## 2.2 Bevolking

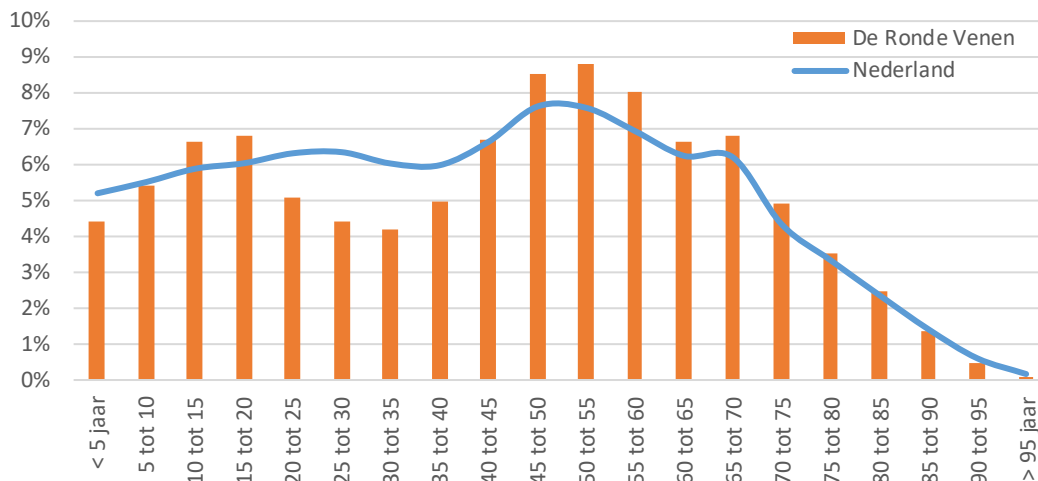
In 2016 telde De Ronde Venen 42.580 inwoners. Samen vormden deze inwoners 18.310 huishoudens. De gemiddelde huishoudgrootte komt daarmee uit op 2,3 personen per huishouden.

### Huidige bevolkingsopbouw

De huidige bevolkingsopbouw van de gemeente De Ronde Venen is voor een groot deel bepalend voor de toekomstige bevolkingssamenstelling. Een deel van de bewoners zal de gemeente verlaten, maar het grootste deel zal in De Ronde Venen blijven wonen en er dus ouder worden. Dit maakt het mogelijk om op basis van de huidige leeftijdsopbouw uitspraken te doen over de toekomst. In hoofdstukken 5 staan we uitgebreid stil bij de toekomstige bevolkingsontwikkeling in De Ronde Venen.

In figuur 2-2 staat de bevolkingsopbouw naar leeftijdsklassen van De Ronde Venen en Nederland op 1 januari 2016 weergegeven. In deze figuur is de naoorlogse geboortegeneratie (nu tussen de 50 en 70 jaar) duidelijk zichtbaar. Deze groep schuift de komende jaren verder naar rechts in de figuur, een beweging die ook wel wordt aangeduid als de 'vergrijzingsgolf'. In De Ronde Venen ligt het aandeel 45 tot 55 -jarigen wat hoger dan in heel Nederland. Ook zien we een iets groter aandeel jongeren tussen de 10 en 20 jaar. Het aandeel kinderen jonger dan 10 jaar en het aandeel jongvolwassenen (tussen de 20 en 40 jaar) ligt echter onder het aandeel van heel Nederland.

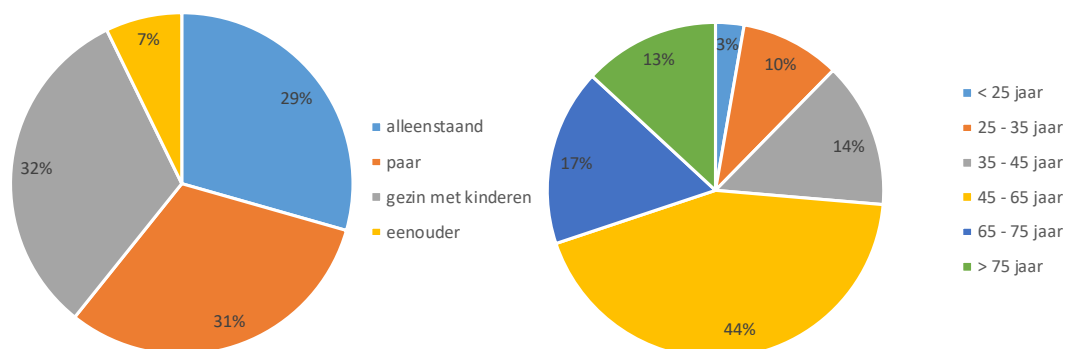
**figuur 2-2 Bevolkingsopbouw personen naar leeftijd op 1-1-2016, gemeente De Ronde Venen en Nederland (bron: CBS)**



## 2.3 Huishoudensamenstelling

In figuur 2-3 staat de huishoudensamenstelling van de 18.310 huishoudens in De Ronde Venen naar type en leeftijd weergegeven. Een op de drie huishoudens is alleenstaand (29%), een op de drie vormt een paar, 32% is een gezin met kinderen en 7% is een eenoudergezin.

figuur 2-3 Huishoudenssamenstelling naar type (links) en leeftijd (rechts) in 2016, gemeente De Ronde Venen (bron: PRIMOS 2015 en CBS)



tabel 2-4 Huishoudenssamenstelling naar leeftijd en type in 2016, gemeente De Ronde Venen (bron: PRIMOS 2015 en CBS)

		De Ronde Venen		Provincie Utrecht	Nederland
< 25 jaar	alleenstaand	400	2%	6%	4%
	meerpersoons	100	1%	1%	1%
25 - 35 jaar	alleenstaand	790	4%	8%	6%
	paar	410	2%	5%	4%
	gezin	550	3%	4%	4%
35 - 45 jaar	alleenstaand	530	3%	4%	4%
	paar	270	1%	2%	2%
	gezin	1.770	10%	11%	10%
45 - 65 jaar	alleenstaand	1.700	9%	10%	10%
	paar	2.030	11%	9%	10%
	gezin	4.240	23%	18%	17%
65 - 75 jaar	alleenstaand	1.040	6%	5%	5%
	meerpersoons	2.080	11%	8%	9%
> 75 jaar	alleenstaand	1.270	7%	6%	7%
	meerpersoons	1.120	6%	4%	5%
<b>totaal</b>		<b>18.310</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## 2.4 Inkomensgroepen

De huishoudens in dit onderzoek zijn op basis van hun belastbaar jaarinkomen ingedeeld in vier inkomensgroepen (prijspeil 2016). Het gaat om:

### 1. Primaire doelgroep

	inkomensgrens
65- eenpersoonshuishouden	€ 22.100
meerpersoonshuishouden	€ 30.000
65+ eenpersoonshuishouden	€ 22.100
meerpersoonshuishouden	€ 30.050

2. Secundaire doelgroep (boven de inkomensgrenzen van de huurtoeslag en tot € 35.739);
3. middeninkomens (tussen € 35.739 en € 45.715);
4. hogere inkomens (> € 45.715)

De primaire doelgroep en de secundaire doelgroep worden samen de doelgroep van beleid genoemd.

In De Ronde Venen behoort circa 34% van de huishoudens tot de doelgroep van beleid, 11% tot de middeninkomens en 55% tot de groep hogere inkomens (tabel 2-5).

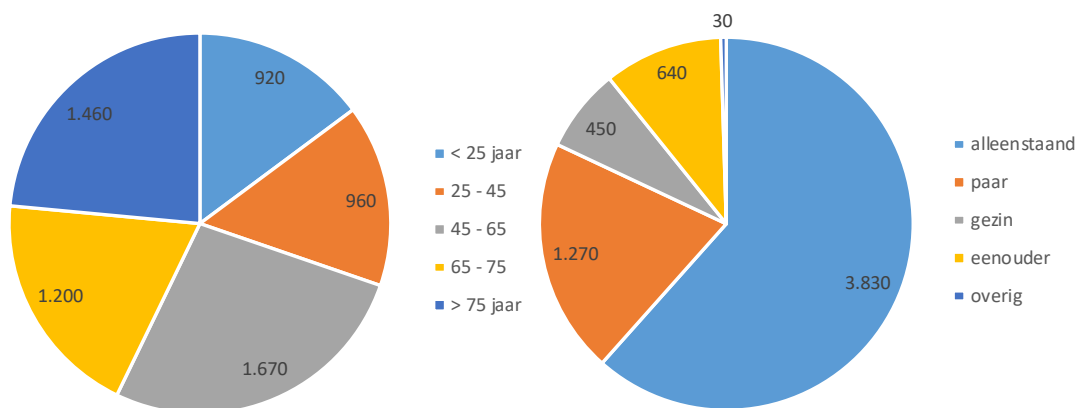
Uit figuur 2-4 blijkt dat de doelgroep van beleid in De Ronde Venen voor een groot deel uit huishoudens in de leeftijd tussen 45 en 65 jaar (27%) en ouderen (24%) en uit alleenstaanden (62%) bestaat. De doelgroep van beleid bestaat voor ongeveer één op de zes huishoudens uit een gezin met kinderen (waaronder ook eenoudergezinnen).

**tabel 2-5 Omvang inkomensgroepen 2016, gemeente De Ronde Venen**

	absoluut	relatief
primaire doelgroep (A)	3.380	18%
secundaire doelgroep (B)	2.840	15%
€ 35.739 tot € 45.715	2.060	11%
> € 45.715	10.040	55%
<b>totaal</b>	<b>18.320</b>	<b>100%</b>
<b>doelgroep van beleid (A+B)</b>	<b>6.220</b>	<b>34%</b>

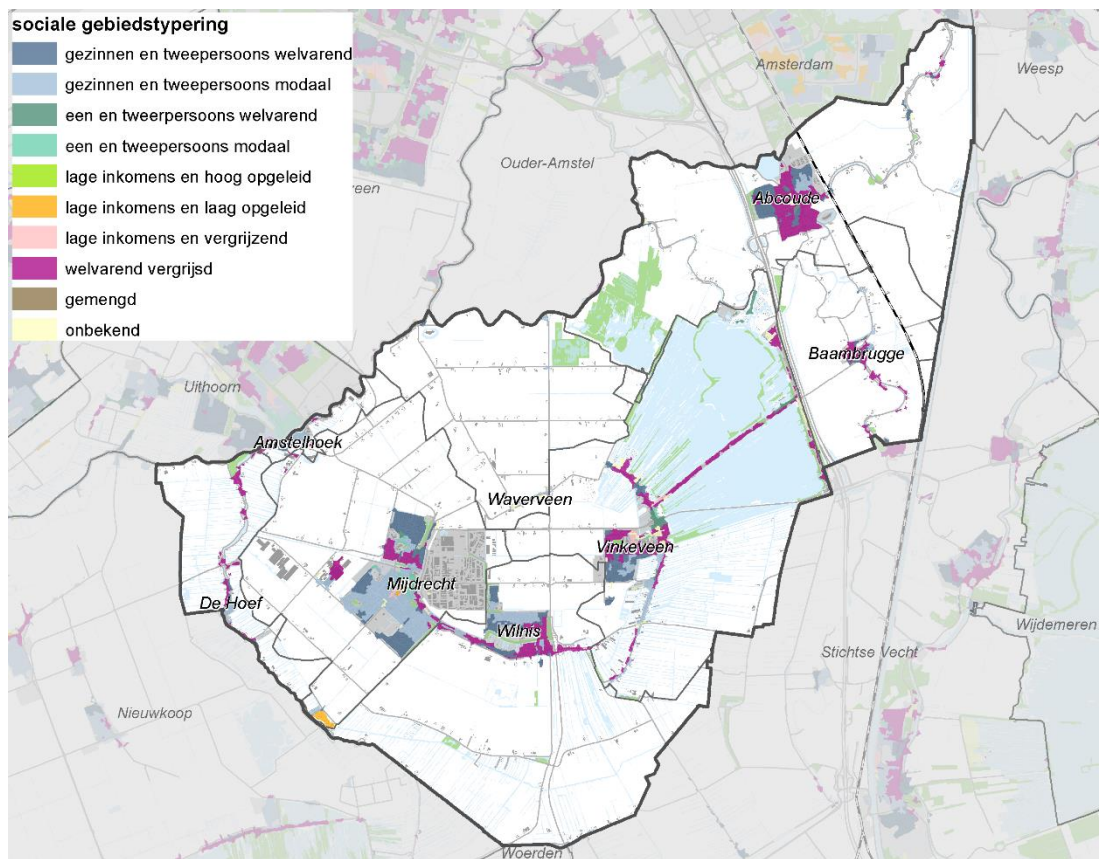
Bron: WoON2015, woningmarktsimulatie RIGO

**figuur 2-4 Samenstelling doelgroep van beleid, 2016, gemeente De Ronde Venen**



Bron: WoON2015, woningmarktsimulatie RIGO

**figuur 2-5 Sociale gebiedstypering gemeente De Ronde Venen**



### 3 Wie woont waar

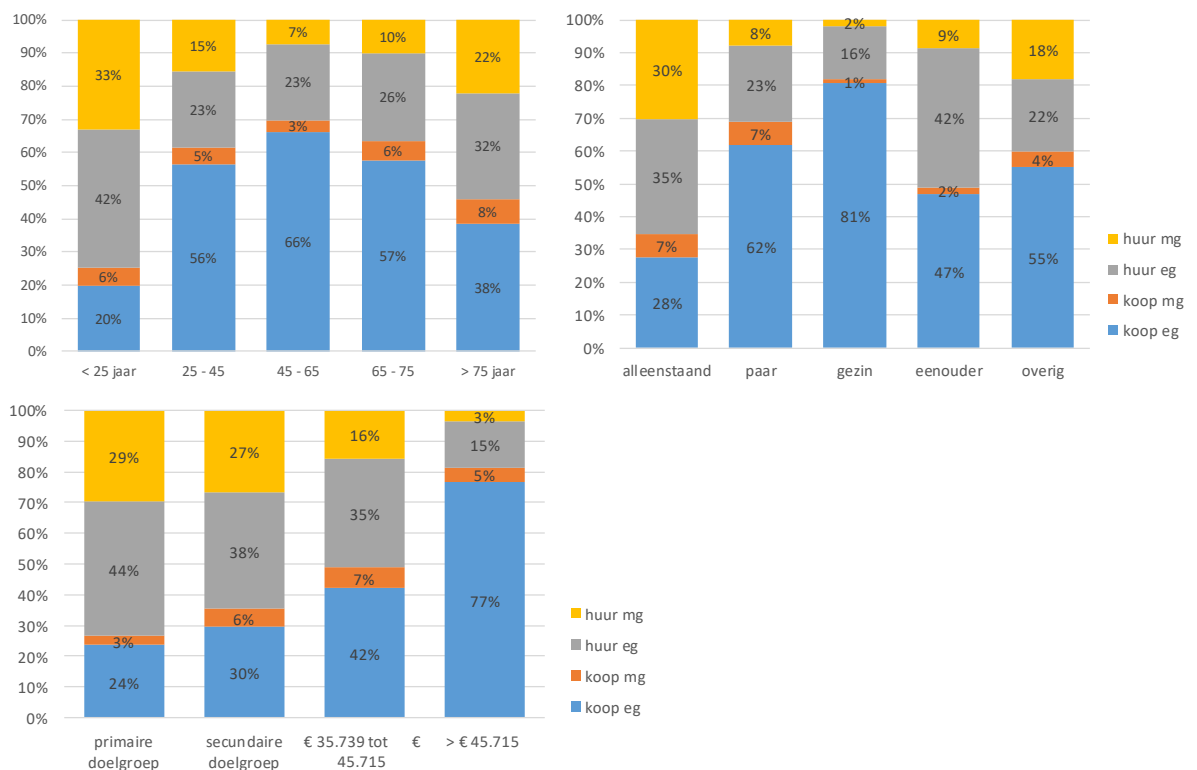
In dit hoofdstuk worden de actuele woonpatronen van huishoudens weergegeven. Hierbij kijken we wie er in welke woningen wonen en andersom. Deze woonpatronen zijn het uitgangspunt bij de raming van de ontwikkeling van de toekomstige woningbehoefte (hoofdstuk 5).

#### 3.1 Woonsituatie naar eigendom en woningtype

De woonsituatie van huishoudens hangt nauw samen met de levensfase en het inkomen. In figuur 3-1 is te zien dat de meeste jongeren tot 25 jaar in De Ronde Venen een woning huren, vaker een appartement dan een eengezinswoning. Naarmate de leeftijd stijgt, neemt ook het aandeel huishoudens met een koopwoning toe, tot 69% onder 45 tot 65 jarigen. Na de 65 neemt het aandeel eigenaar bewoners weer af. Deze afname heeft vooral te maken met verschillen tussen generaties: toen de huidige groep ouderen nog tussen de 45 en 65 jaar was, lag het aandeel eigen woningbezit niet op 69% zoals bij de huidige groep 45 tot 65 jarigen, maar een stuk lager.

Onder de hogere inkomens is het aandeel eigen woningbezit, zoals kon worden verwacht, het hoogste. Maar ook onder de lagere inkomens wonen er huishoudens in de koopsector. Voor een deel gaat het om huishoudens die met hun huidige inkomen een goedkope woning hebben kunnen kopen. Voor een ander deel gaat het om huishoudens die, nadat men de woning heeft gekocht, met een inkomensterugval te maken hebben gehad (veelal vanwege pensionering).

figuur 3-1 Woonsituatie van huishoudens naar leeftijd, huishoudenstype en inkomen, naar eigendom en woningtype, 2016, gemeente De Ronde Venen

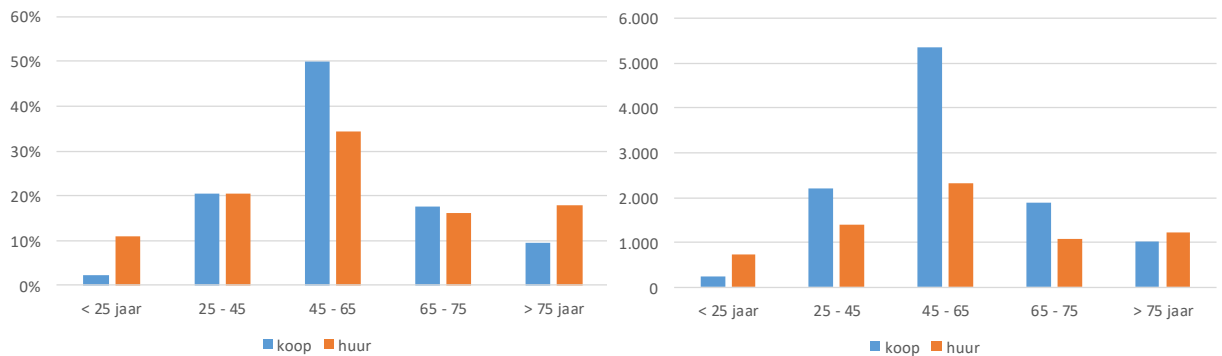


Bron: WoON2015, woningmarktsimulatie RIGO

### Leeftijdsofbouw van huurders en eigenaar-bewoners

In figuur 3-2 staat de leeftijdsopbouw van zowel de huurders als de kopers weergegeven. Zowel relatief als absoluut gezien wonen de meeste 45 tot 65 jarige huishoudens in een koopwoning. Doordat de 'ouderen van de toekomst' nu vaak in een koopwoning wonen, vindt de aankomende vergrijzing dan ook vooral in de koopsector plaats. De huursector krijgt ook te maken met vergrijzing. Wel in mindere mate dan in de koop, omdat de huur op dit moment al meer vergrijsd is. Ongeveer één derde van de huurders is 65 jaar of ouder, tegenover 27% van de eigenaar-bewoners.

**figuur 3-2 Leeftijdsofbouw van eigenaar-bewoners en huurders, relatief (links) en absoluut (rechts), 2016, gemeente De Ronde Venen**



Bron: WoON 2015, woningmarktsimulatie RIGO

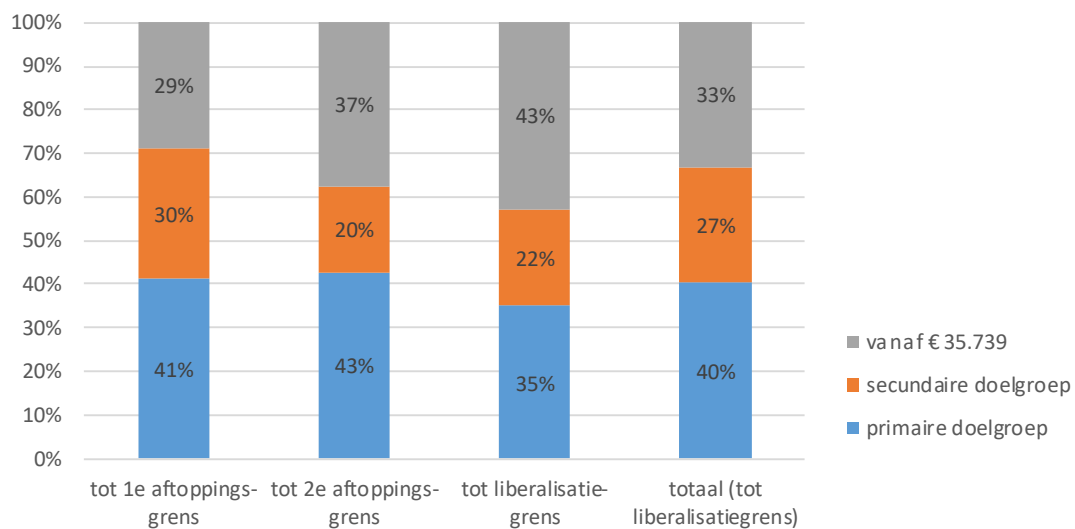
### 3.2 Bewoning sociale huurwoningen

In figuur 3-3 is de bewoning van de sociale huurvoorraad met een huurprijs tot 711 euro weergegeven naar inkomensklassen; doelgroep van beleid (primaire en secundaire doelgroep < € 35.739) en inkomens boven de 35.739 euro.

In 2016 behoort in De Ronde Venen 67% van de huurders tot de doelgroep van beleid, wat lager is dan het landelijke aandeel van 80% (bron: WoON 2015). De voorraad onder de eerste aftoppingsgrens is in absolute zin het omvangrijkst en wordt voor 71% bewoont door de doelgroep van beleid. In de hogere prijsklassen ligt dit percentage op minder dan 65%.

Van alle huurders in een corporatiewoning heeft circa 14% een middeninkomen en 19% een hoger inkomen. Hiermee heeft 33% een inkomen boven de 35.739 euro. Dit goedkope scheefheidspercentage van 33% is hoger dan het landelijke gemiddelde van 20% in 2015 (o.b.v. WoON 2015).

**figuur 3-3 Bewoning van de sociale huurvoorraad tot € 711 naar inkomen, gemeente De Ronde Venen**



Bron: WoON 2015, woningcorporatie GroenWest, woningmarktsimulatie RIGO

## 4 Verhuiscapaciteit en woonwensen

In dit hoofdstuk brengen we de woonwensen van doorstromers en starters in beeld en laten we zien waar de huidige discrepanties liggen door middel van vraag- en aanbodverhoudingen.

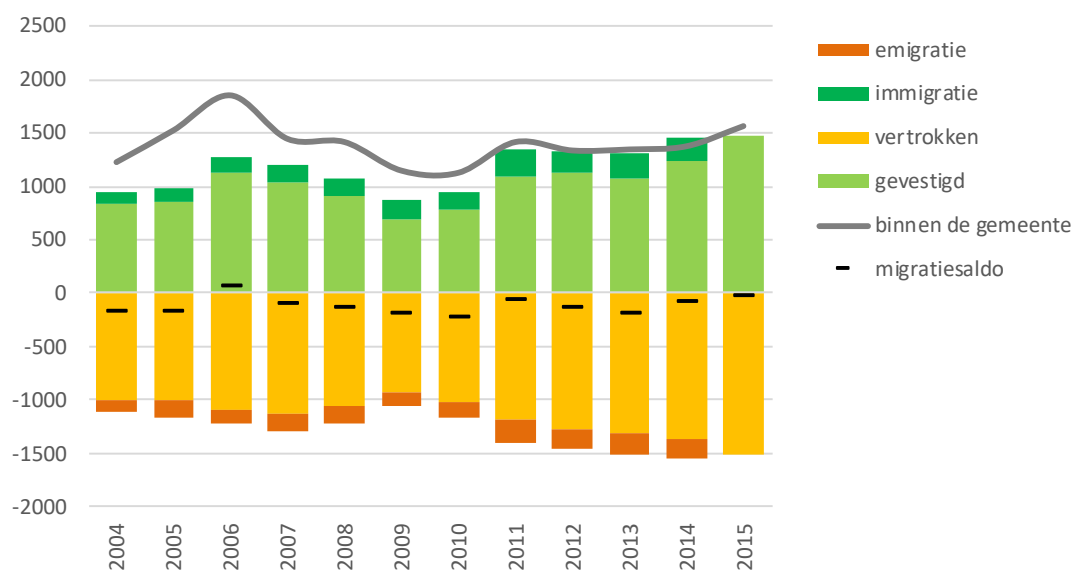
### 4.1 Gerealiseerde verhuizingen (CBS)

#### Verhuisde personen

Voordat we verder ingaan op de woonwensen en verhuiscapaciteit geven we in deze paragraaf eerst verhuisstatistiek van het CBS weer over een wat langere periode. Deze cijfers zijn dus niet afkomstig uit het WoON en gaan niet over huishoudens, maar over personen.

Jaarlijks verhuizen er gemiddeld ruim 1.200 personen (instroom, uitstroom en binnen gemeentelijk). Het aantal vertrekkers is door de jaren heen wat hoger dan het aantal vestigers. In 2015 hebben 1.510 personen de gemeente verlaten en hebben zich 1.480 personen in de gemeente gevestigd. Het aandeel binnengemeentelijke verhuisbewegingen ligt daar nog wat boven. Jaarlijks verhuizen er tussen gemiddeld zo'n 1.400 personen binnen de gemeente; 2015 was wat dat betreft een uitschieter. Het aandeel emigranten en immigranten ligt jaarlijks tussen de 4- en 6% (figuur 4-1).

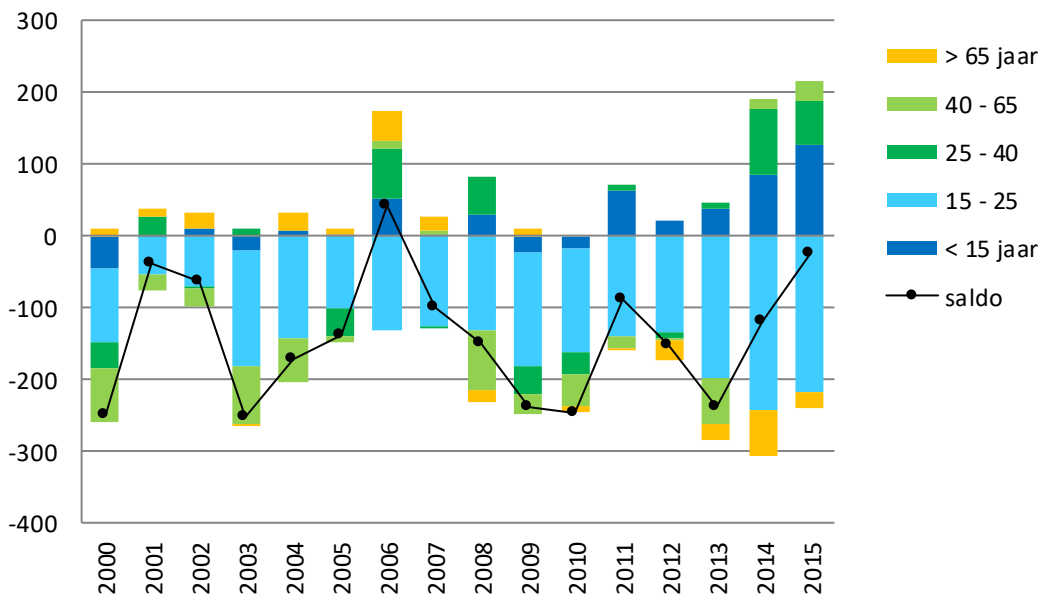
figuur 4-1 Aantal verhuisde personen naar type migratie, 2004 – 2015, gemeente De Ronde Venen (bron: CBS)(2015 buitenlandse migratie nog niet bekend)



Jongeren tussen de 15 en 25 jaar verlaten de gemeente De Ronde Venen om elders een opleiding te gaan volgen of te gaan werken. Dit is een vast jaarlijks gegeven. De laatste vijf jaar zien we ook jaarlijks een positief saldo jongeren onder de 15 jaar. Ook 25 tot 40 jarigen hebben de laatste jaren vaak een positief migratiesaldo, wat de suggestie wekt dat de gemeente De Ronde Venen, in ieder geval sinds een jaar of vijf, een aantrekkelijke gemeente is voor jonge gezinnen. Dat is anders voor 65-plussers: deze groep laat vooral de laatste jaren elk jaar een negatief migratiesaldo zien (figuur 4-2).

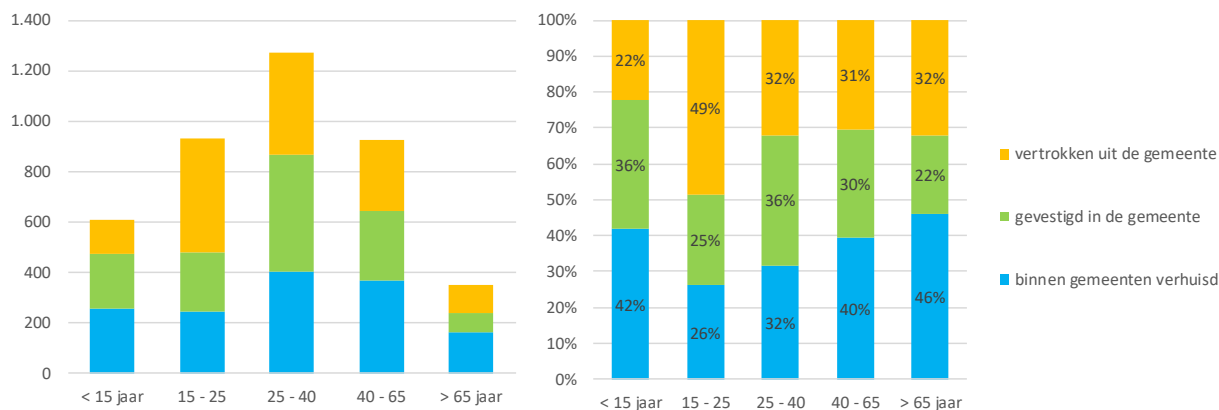


**figuur 4-2 Ontwikkeling binnenlands migratiesaldo naar leeftijd, 2000 – 2015, gemeente De Ronde Venen (bron: CBS)**



In figuur 4-3 staat links het aantal en rechts het aandeel binnen de gemeente verhuide personen ten opzichte van het aantal en aandeel vestigers en vertrekkers weergegeven. In absolute zin vinden de meeste verhuisbewegingen plaats onder 25 tot 40-jarigen. De minste verhuisbewegingen vinden absoluut gezien plaats bij 65-plussers. Relatief gezien verhuizen 65-plussers echter het meest binnen de gemeentegrenzen. Jongeren onder de 15 jaar en 25 tot 40-jarigen vestigen zich relatief gezien het meest in de gemeente, 15 tot 25-jarigen vertrekken relatief gezien het meest uit de gemeente.

**figuur 4-3 Verhuide personen naar leeftijd, absoluut (links) en relatief (rechts), jaarlijks gemiddelde 2013 – 2015, gemeente De Ronde Venen (bron: CBS)**



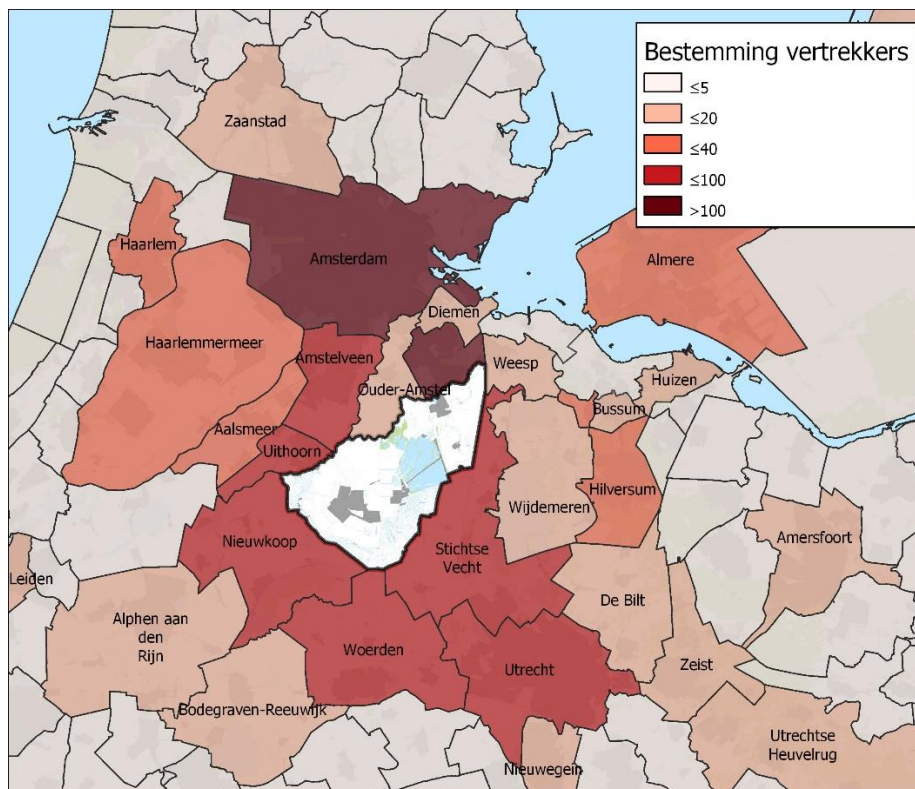
In tabel 4-1 staan de gemeenten weergegeven waar personen die De Ronde Venen verlaten zich vestigen en uit welke gemeenten personen komen die zich vestigen in De Ronde Venen. De genoemde aantallen zijn een jaarlijks gemiddelde over de periode 2012 tot en met 2014. Amsterdam, Utrecht, Uithoorn, Stichtse Vecht en Amstelveen zijn zowel bij vestiging als bij vertrek de vijf belangrijkste gemeenten.

*tabel 4-1 Top-20 gemeenten van vestiging in en vertrek uit gemeente De Ronde Venen, absoluut aantal 2012 – 2014 (bron: CBS)*

<b>gevestigd in De Ronde Venen</b>		<b>vertrokken uit De Ronde Venen</b>	
<b>vertrokken uit:</b>	<b>aantal</b>	<b>gevestigd in:</b>	<b>aantal</b>
Amsterdam	922	Amsterdam	882
Utrecht	283	Uithoorn	257
Uithoorn	199	Utrecht	241
Stichtse Vecht	173	Stichtse Vecht	200
Amstelveen	129	Amstelveen	192
Haarlemmermeer	93	Nieuwkoop	136
Woerden	89	Woerden	136
Nieuwkoop	70	Hilversum	85
Aalsmeer	65	Almere	85
Hilversum	48	Aalsmeer	75
Ouder-Amstel	37	Haarlemmermeer	62
Diemen	37	Diemen	42
De Bilt	31	Nieuwegein	40
Nieuwegein	30	Alphen aan den Rijn	38
Utrechtse Heuvelrug	29	Ouder-Amstel	31
IJsselstein	21	Weesp	29
Wijdmeren	19	Wijdmeren	26
Weesp	17	Bussum	22
Stadskanaal	15	Bodegraven-Reeuwijk	19
Zandvoort	13	Huizen	18
<b>totaal top 20</b>	<b>2.320</b>	<b>totaal top 20</b>	<b>2.616</b>
<b>overig Nederland</b>	<b>1.113</b>	<b>overig Nederland</b>	<b>1.327</b>
<b>totaal Nederland</b>	<b>3.433</b>	<b>totaal Nederland</b>	<b>3.943</b>

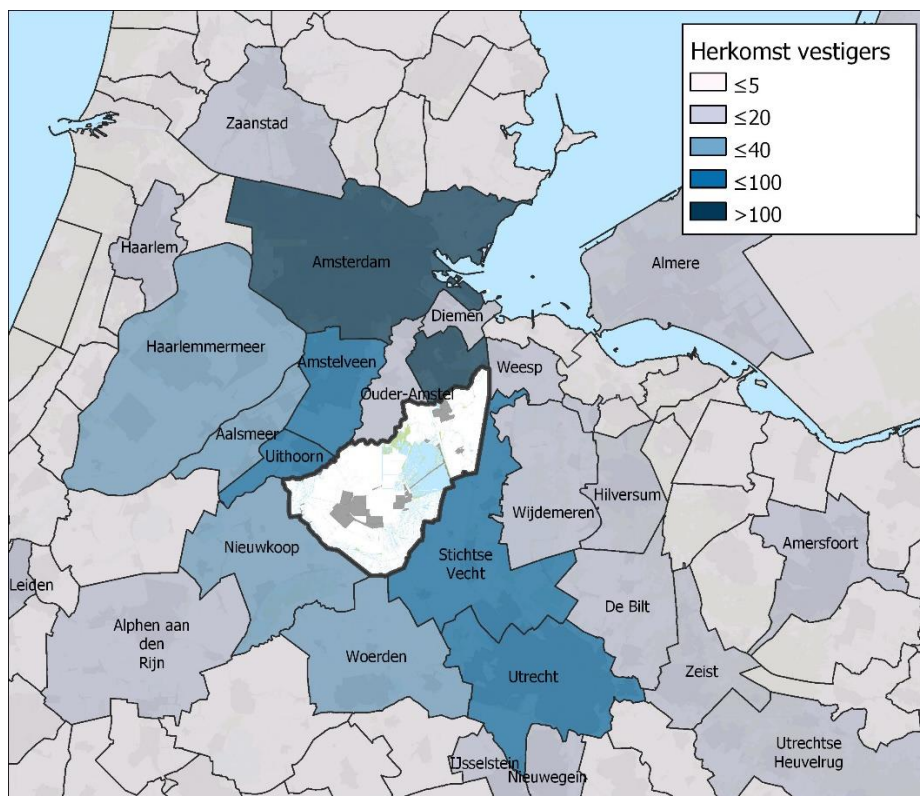
In figuur 4-4 is de gemeente van bestemming van vertrekkers uit De Ronde Venen in beeld gebracht en in figuur 4-5 is dat gedaan voor de herkomstgemeente van vestigers in De Ronde Venen. De kaartbeelden hebben betrekking op 2014, het meest recente jaar waarover deze cijfers beschikbaar zijn.

figuur 4-4 Bestemming vertrekkers uit gemeente De Ronde Venen, 2014



Bron: CBS, bewerking RIGO

figuur 4-5 Herkomst vestigers in gemeente De Ronde Venen, 2014



Bron: CBS, bewerking RIGO

## 4.2 Verhuisgeneigdheid en woonwensen

In gemeente De Ronde Venen zijn ruim 3.000 huishoudens op zoek naar een andere woning binnen twee jaar. Ook zijn er bijna 2.000 starters die in De Ronde Venen willen wonen of die nog niet weten in welke gemeente ze willen wonen. Starters die hebben aangegeven in een andere gemeente te willen wonen, hebben we buiten beschouwing gelaten, omdat zij vaak vanwege studie of werk verhuizen of op kamers gaan. Op basis van de doorstromers is 17% van de huishoudens verhuisgeneigd. Niet al deze huishoudens zijn ook actief op zoek naar een woning (bezoeken en/of reageren op advertenties). In totaal zijn er circa 2.700 actief woningzoekenden met een verhuiscens van binnen twee jaar (tabel 4-2). Van de 1.100 starters in de gemeente is het merendeel (73%) lid van een huishouden en ruim een kwart van de starters zijn huishoudens uit de overige voorraad (onzelfstandig, recreatiewoning, woonboot, etc.).

**tabel 4-2 Huishoudens met een verhuiscens binnen twee jaar naar starters en doorstromers en al dan niet actief in de markt, gemeente De Ronde Venen**

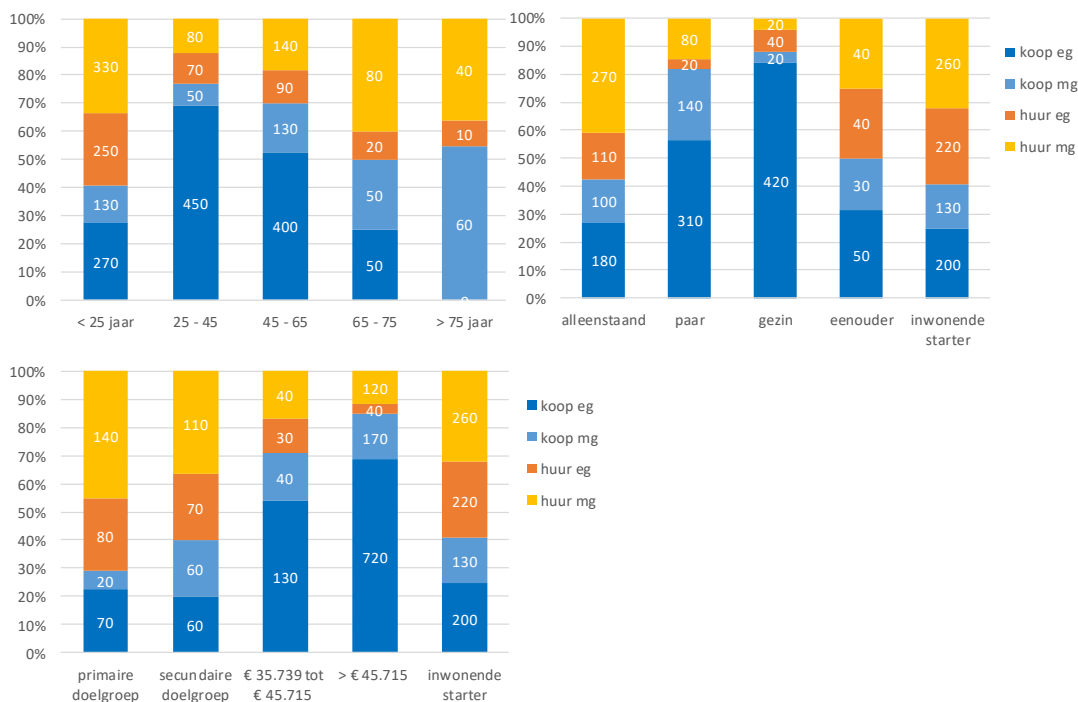
	<b>verhuiscens &lt; 2 jaar</b>	<b>actief in de markt</b>
doorstromers	3.090	1.590
starters	1.980	1.110
<b>totaal verhuisgeneigden</b>	<b>5.070</b>	<b>2.700</b>

Bron: WoON2015, woningmarktsimulatie RIGO

In figuur 4-6 staan de woonvoorkeuren naar eigendom en woningtype van de actieve doorstromers en starters weergegeven.

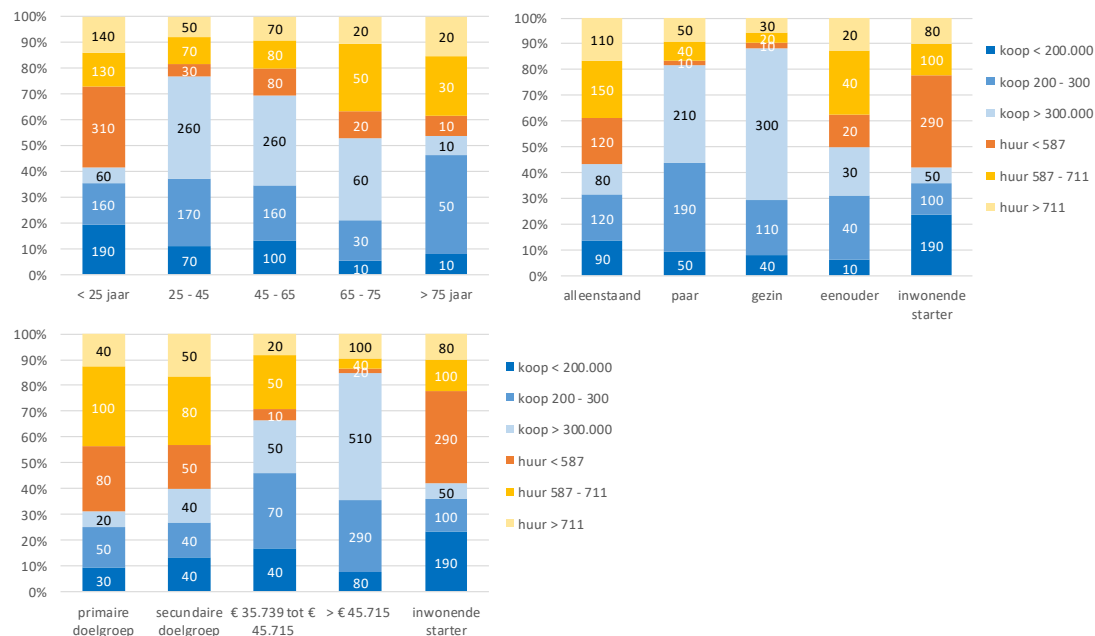
Van de huishoudens tot 25 jaar wil een meerderheid (59%) een huurwoning. Bij huishoudens vanaf 65 jaar ligt dat aandeel op ongeveer 50%. Waar we bij huishoudens tussen de 65 en 75 jaar nog de voorkeur voor een eengezinswoning zien, is deze wens bij huishoudens vanaf 75 jaar bijna geheel verdwenen. Meer dan de helft van de huishoudens tussen de 25 en 65 jaar heeft de voorkeur voor koop eengezinswoning. Van de alleenstaanden, eenoudergezinnen en inwonende starters wil maximaal de helft een woning kopen; bij paren en gezinnen ligt dat aandeel op minimaal 80%. Naar inkomen zien we dat 65% van de doelgroep van beleid een woning wil huren. Van de hogere inkomens (> € 45.715) wil 85% een woning kopen.

**figuur 4-6 Woonvoorkeuren naar eigendom en woningtype van doorstromers en starters (actief woningzoekenden met een verhuishwens binnen 2 jaar), gemeente De Ronde Venen**



Bron: WoON2015, woningmarktsimulatie RIGO

**figuur 4-7 Woonvoorkeuren naar eigendom en prijsklassen van doorstromers en starters (actief woningzoekenden met een verhuishwens binnen 2 jaar), gemeente De Ronde Venen**



Bron: WoON2015, woningmarktsimulatie RIGO

### 4.3 Actuele vraagaanbodverhoudingen

In deze paragraaf laten we de vraag- aanbodverhoudingen zien op basis van de woonwensenbenadering. Hierbij worden de in het WoON 2015 aangegeven woonwensen afgezet tegen het aanbod dat bij verhuizing vrij zou komen. De woonwensenbenadering maakt inzichtelijk hoe de markt eruit zou zien als iedereen zonder (systeem) belemmeringen naar de gewenste woning zou kunnen verhuizen. Dat is echter alleen in een ontspannen woningmarkt zonder veel regulering het geval.

Van de verhuiscapabele huishoudens is bekend welke woning men na verhuizing zou willen betrekken en welke woning men leeg achterlaat bij een mogelijke verhuizing. Omdat in de praktijk niet elk huishouden met een verhuiscapabiliteit verhuist en woonwensen kunnen worden bijgesteld, spreken we over het 'potentiële aanbod en de potentiële vraag'.

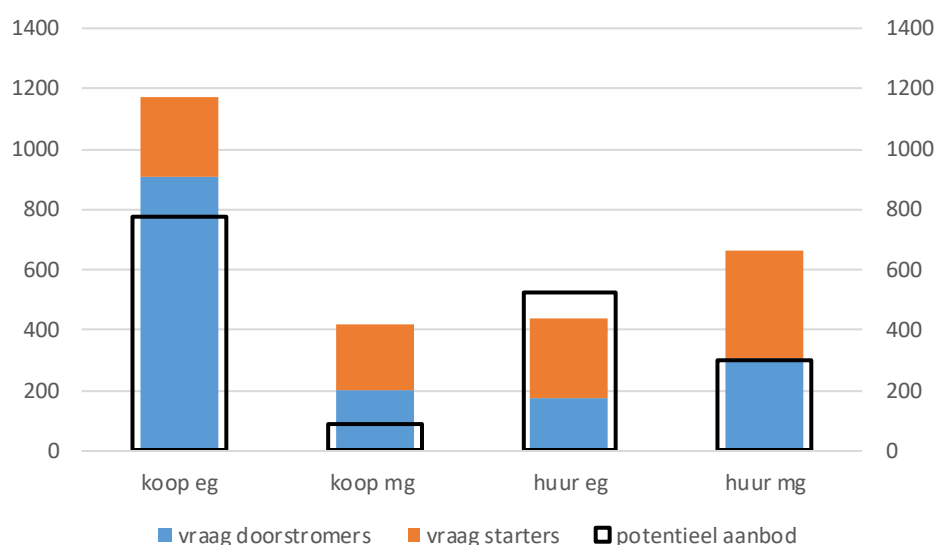
In figuur 4-8 staan beide tegen elkaar afgezet. De vraag van starters bevat diegenen die zeker of misschien in de gemeente De Ronde Venen willen blijven wonen en bij doorstromers ook de vraag van de huishoudens die de gemeente willen verlaten. Dit doen we omdat een deel van deze huishoudens wellicht te behouden is wanneer er geschikt aanbod in de gemeente zou zijn. Ook hebben we geen goed beeld van de vraag van potentiële vestigers (vanwege de woningmarktsimulatie). De veronderstelling is dat de vraag van de potentiële vertrekkers (doorstromers), min of meer gelijk is aan de vraag van de potentiële vestigers.

Als we naar alle vragers kijken (doorstromers en starters) dan is er in drie van de vier segmenten meer vraag dan aanbod. De meeste vraag is er naar grondgebonden koopwoningen. Hoewel het potentieel aanbod hier ook het grootst is, is het onvoldoende om aan de vraag van de doorstromers en starters te kunnen voldoen.

Mede als gevolg van de vergrijzing en de vraag van starters is er een potentieel tekort aan koop- en huurappartementen.

De markt voor grondgebonden huurwoningen is volgens de woonwensenbenadering, vanwege het relatief hoge aanbod, erg ontspannen.

**figuur 4-8 Potentiële vraagaanbodverhoudingen naar eigendom en woningtype van starters en doorstromers (binnen 2 jaar) in gemeente De Ronde Venen**

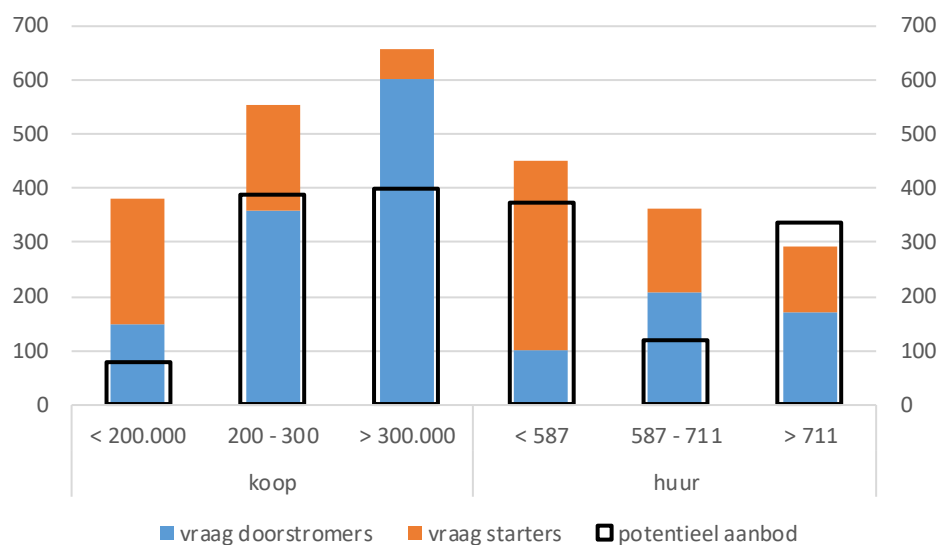


Bron: WoON2015, woningmarktsimulatie RIGO

In figuur 4-9 staan de potentiële vraagaanbodverhoudingen weergegeven naar prijsklassen voor de huur- en de koopsector. Hieruit blijkt dat vooral in het goedkopere koopsegment (< €200.000) en het segment boven de €300.000 meer vraag is dan aanbod. In het middensegment is het potentiële aanbod groter dan de vraag van doorstromers, maar zijn er ook nog veel starters met een vraag naar een woning in dit segment.

Voor de huurwoningen met een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens (< € 587) geldt dat er relatief veel huishoudens zijn die een stap willen maken naar een duurder (lees kwalitatief hoogwaardiger) huurwoning of een koopwoning. Dit aanbod komt dan beschikbaar voor starters. Het potentiële aanbod van vrije sector huurwoningen is groter dan de vraag van zowel doorstromers als starters naar dit segment woningen.

**figuur 4-9 Potentiële vraagaanbodverhoudingen naar eigendom en prijsklassen van starters en doorstromers (binnen 2 jaar) in gemeente De Ronde Venen**



Bron: WoON2015, woningmarktsimulatie RIGO

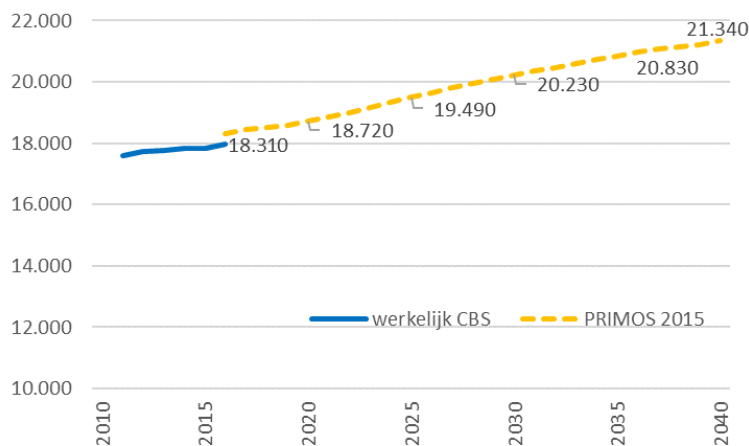
## 5 Ontwikkeling doelgroepen en woningbehoefte

In dit hoofdstuk kijken we naar de huishoudens en de woningbehoefte in 2020 en 2025. In deze toekomstverkenning geven we de effecten weer van de verwachte demografische en economische ontwikkelingen op de woningbehoefte in De Ronde Venen. Hoe ontwikkelen de verschillende huishoudentypen en inkomensgroepen zich en wat betekent dit voor de behoefte aan huur- en koopwoningen?

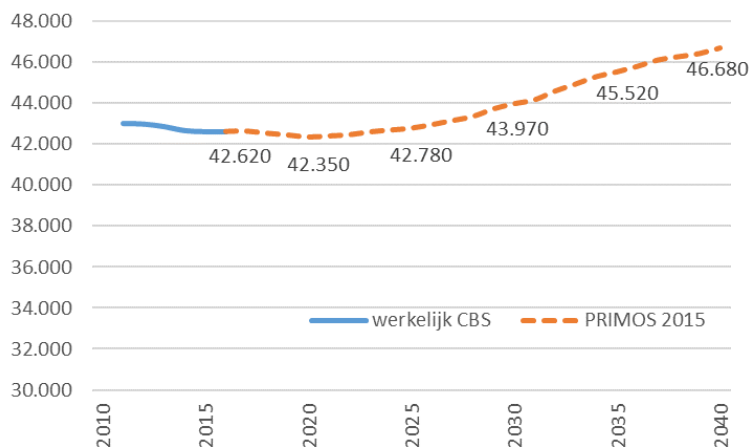
### 5.1 Ontwikkeling huishoudens

Volgens de Primos prognose 2015 neemt tussen 2016 en 2025 het aantal huishoudens in De Ronde Venen toe met circa 1.180, een toename van 6%. In 2025 wonen er naar verwachting circa 19.490 huishoudens in de gemeente De Ronde Venen. De groei van de afgelopen jaren zet zich in min of meer dezelfde trend door (figuur 5-1). Tussen 2016 en 2020 is de groei met circa 100 huishoudens per jaar iets sterker dan de afgelopen jaren (gemiddeld 75 per jaar). Na 2035 zwakt de groei naar verwachting iets af. Het aantal inwoners blijft tot 2025 min of meer gelijk en neemt na 2025 weer toe (figuur 5-2).

**figuur 5-1 Ontwikkeling aantal huishoudens gemeente De Ronde Venen, 2011-2016 werkelijk en 2016-2040 Primos prognose 2015**



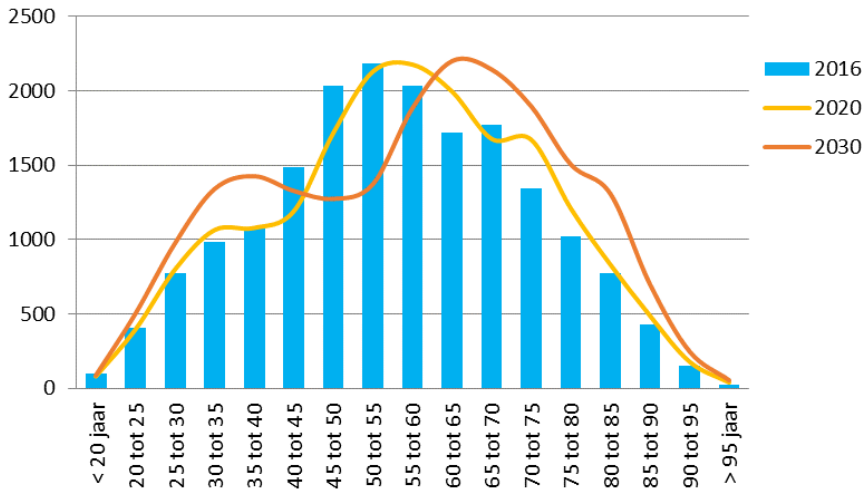
**figuur 5-2 Ontwikkeling aantal inwoners gemeente De Ronde Venen, 2011-2016 werkelijk en 2016-2040 Primos prognose 2015**





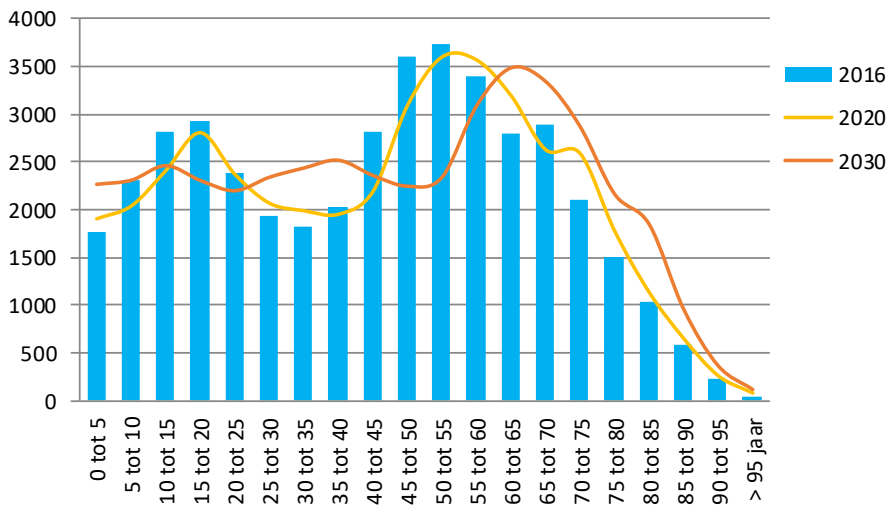
In figuur 5-3 is de leeftijdsopbouw weergegeven van huishoudens (leeftijd hoofdbewoner) in 2016, 2020 en 2030. De verwachting is dat er in de toekomst minder huishoudens van tussen de 45 en 55 jaar wonen en meer oudere huishoudens. Maar ook het aantal huishoudens van tussen de 30 en 40 neemt toe tot 2030. In figuur 5-4 is de leeftijdsopbouw van inwoners weergegeven in 2016, 2020 en 2030. Hierin is duidelijk de te verwachte toename van ouderen te zien.

**figuur 5-3 Huishoudens naar leeftijd hoofdbewoner in 2016, 2020 en 2030, gemeente De Ronde Venen**



bron: Primos 2015, bewerking RIGO

**figuur 5-4 Inwoners naar leeftijd in 2016, 2020 en 2030, gemeente De Ronde Venen**



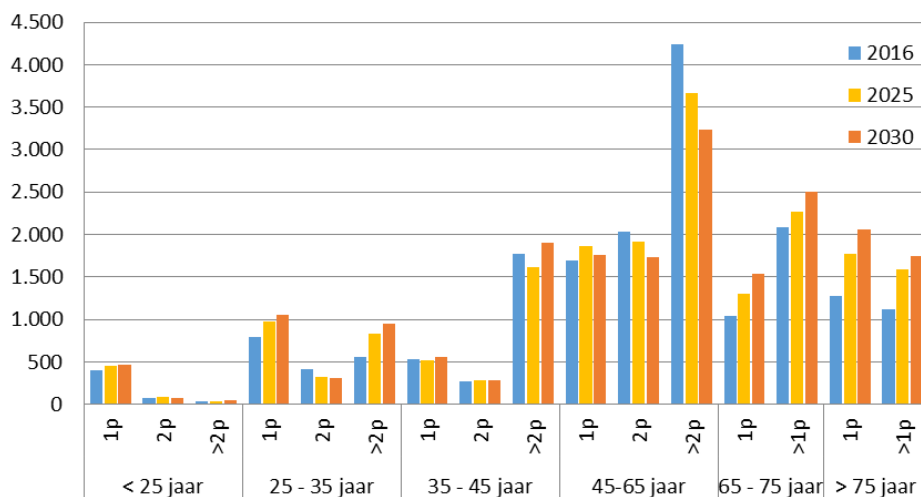
bron: Primos 2015, bewerking RIGO

### Veranderende huishoudensamenstelling

De aankomende tien jaar neemt het aandeel gezinnen af (van 38% naar 34% in 2025) en het aandeel alleenstaanden toe (van 31% naar 35%). Deze trend, die samenhangt met vergrijzing, zet zich ook na 2025 voort. In figuur 5-5 is deze veranderende huishoudensamenstelling weergegeven.

We zien een afname van het aantal gezinnen tussen de 45 en 65 jaar tussen 2016 en 2030. Deze nu nog gezinnen schuiven een leeftijdscategorie op en doordat de kinderen uit huis gaan, worden ze een paar. Het aandeel huishoudens van 65 jaar of ouder neemt toe van 30% in 2016 tot 36% in 2025 en 39% in 2030. Dit komt neer op een toename van circa 1.400 oudere huishoudens in de periode 2016 tot 2025. De overige groepen blijven ongeveer gelijk van omvang of nemen iets toe of af.

**figuur 5-5 Ontwikkeling huishoudensamenstelling naar leeftijd en type in gemeente De Ronde Venen in 2016 tot 2025**



bron: Primos 2015

**tabel 5-1 Huishoudens naar leeftijd hoofdbewoner en type in 2016-2030 en ontwikkeling 2016-2025, gemeente De Ronde Venen**

		2016	2020	2025	2030	2016 - 2025	2016 - 2025
< 25 jaar	1p	400	370	460	470	60	14%
	2p	70	80	80	70	10	14%
	>2p	30	40	40	50	10	21%
25 - 35 jaar	1p	790	870	970	1.050	180	23%
	2p	410	340	330	310	-80	-20%
	>2p	550	660	830	950	270	49%
35 - 45 jaar	1p	530	450	520	560	-10	-2%
	2p	270	250	280	290	10	5%
	>2p	1.770	1.570	1.610	1.900	-160	-9%
45-65 jaar	1p	1.700	1.860	1.860	1.760	170	10%
	2p	2.030	2.020	1.920	1.740	-110	-5%
	>2p	4.240	4.140	3.660	3.230	-580	-14%
65 - 75 jaar	1p	1.040	1.180	1.310	1.540	270	26%
	>1p	2.080	2.170	2.270	2.500	190	9%
> 75 jaar	1p	1.270	1.430	1.770	2.070	500	39%
	>1p	1.120	1.310	1.590	1.740	470	41%
<b>totaal</b>		<b>18.310</b>	<b>18.720</b>	<b>19.490</b>	<b>20.230</b>	<b>1.180</b>	<b>6%</b>

bron: Primos 2015

## 5.2 Economische scenario's

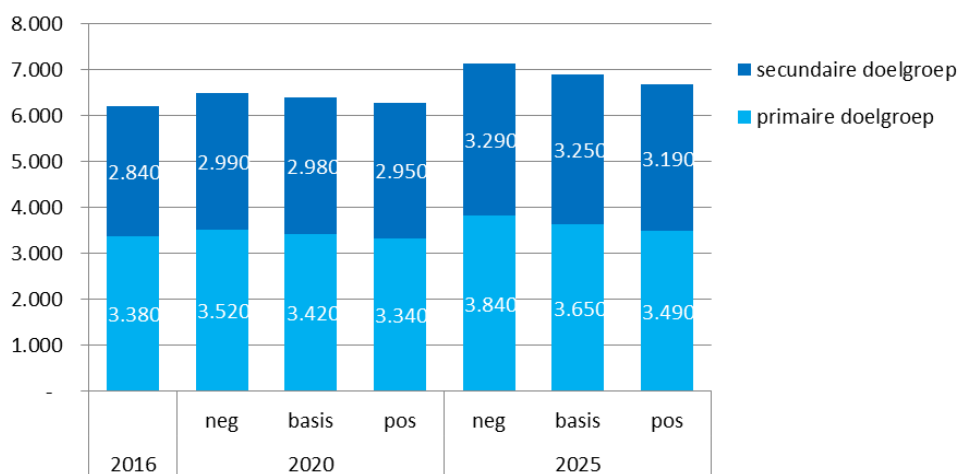
Omdat de toekomst onzeker is en de behoefte aan (betaalbare) woningen sterk samenhangt met de ontwikkeling van de koopkracht, maken we bij de woningbehoefteraming gebruik van drie economische scenario's (positief, basis en een negatief scenario). In de basisvariant wordt ervan uitgegaan dat de economie blijft schommelen en dat de gemiddelde koopkrachtontwikkeling gelijk zal zijn aan de afgelopen periode. In de periode 1997 t/m 2015 lag dit gemiddelde op 0,30 procent per jaar. Naast deze basisvariant is een positieve en negatieve variant geplaatst. In het positieve scenario neemt de reële koopkracht met 0,80 procent per jaar toe. In het negatieve scenario neemt de koopkracht af met gemiddeld 0,15 procent per jaar. Hoe de economie zich daadwerkelijk zal ontwikkelen is en blijft onzeker, de varianten zijn vooral bedoeld om bandbreedten inzichtelijk te maken.

Het WoON-bestand met de woonpatronen van huishoudens, de drie economische scenario's en de demografische prognose vormen de basis voor de toekomstverkenning.

## 5.3 Ontwikkeling inkomensgroepen

Op basis van de Primos prognose is voor de drie economische varianten in figuur 5-6 en tabel 5-2 de ontwikkeling van de inkomensgroepen in De Ronde Venen weergegeven. In de periode 2015 tot 2025 nemen alle inkomensgroepen bij alle economische scenario's in absolute zin toe. Gaat het economisch wat beter dan neemt het aantal huishoudens met hogere inkomens wat meer toe, gaat het economisch wat slechter dan neemt het aantal lagere inkomens toe. De omvang van de doelgroep van beleid (primair en secundair) neemt afhankelijk van de economische ontwikkeling tot 2025 toe met 470 tot 920 huishoudens. Afhankelijk van het scenario blijft het aandeel doelgroep van beleid gelijk aan de 34% uit 2016 of neemt het toe tot 35- á 37% in 2025.

**figuur 5-6 Ontwikkeling doelgroep van beleid 2016, 2020 en 2025 in gemeente De Ronde Venen volgens Primos prognose 2015 i.c.m. drie economische varianten**



bron: CBS, Primos 2015, RIGO woningmarktsimulatie

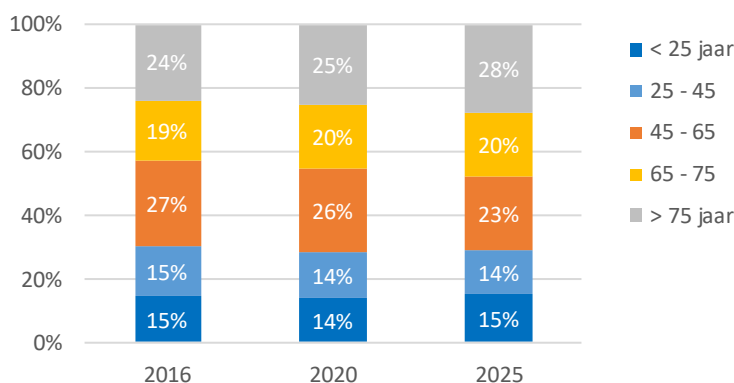
**tabel 5-2 Ontwikkeling inkomensgroepen 2015-2025 in gemeente De Ronde Venen volgens de provinciale prognose 2015 i.c.m. drie economische varianten**

	2016	2020			2025			2016-2025		
		neg	basis	pos	neg	basis	pos	neg	basis	pos
primaire doelgroep	3.380	3.520	3.420	3.340	3.840	3.650	3.490	460	130	60
secundaire doelgroep	2.840	2.990	2.980	2.950	3.290	3.250	3.190	450	260	210
€ 35.739 tot € 45.715	2.060	2.130	2.110	2.110	2.220	2.190	2.170	160	60	60
> € 45.715	10.040	10.080	10.200	10.320	10.140	10.390	10.640	100	320	440
<b>totaal</b>	<b>18.310</b>	<b>18.720</b>	<b>18.720</b>	<b>18.720</b>	<b>19.490</b>	<b>19.490</b>	<b>19.490</b>	<b>1.180</b>	<b>770</b>	<b>770</b>
doelgroep van beleid (A+B)	6.210 34%	6.510 35%	6.400 34%	6.290 34%	7.130 37%	6.900 35%	6.680 34%	920	390	280

bron: CBS, Primos 2015, RIGO woningmarktsimulatie

Niet alleen neemt de doelgroep van beleid tot 2025 absoluut en relatief gezien toe, maar ook de samenstelling van de doelgroep zal (iets) veranderen. Onder de toekomstige doelgroep van beleid zullen meer oudere huishoudens van boven de 75 jaar zijn en minder huishoudens van tussen de 45 en 65 jaar. In 2025 is circa 28% van de doelgroep 75 jaar of ouder (figuur 5-7).

**figuur 5-7 De samenstelling van de doelgroep van beleid in 2016, 2020 en 2025 volgens de provinciale prognose 2015 i.c.m. de economische basisvariant**



bron: CBS, Primos 2015, RIGO woningmarktsimulatie

## 5.4 Toekomstige woningbehoefte (constante woonpatronen)

### Toelichting woningbehoefte op basis van constante woonpatronen

Bij het bepalen van de toekomstige woningbehoefte gaan we ervan uit dat de huishoudens van de toekomst op soortgelijke wijze kunnen en willen wonen als soortgelijke huishoudens op dit moment, gegeven hun leeftijd, samenstelling en inkomen. Voor ouderen corrigeren we voor generatie-effecten, omdat de uitgangspositie van de toekomstige ouderen wezenlijk anders is dan de huidige ouderen: men woont vaker in (eengezins) koopwoningen.

De woningbehoefteanalyse is een beleidsneutrale doorrekening en biedt inzicht in de consequenties van demografische en economische ontwikkelingen op de behoefte aan huur- en koopwoningen naar woningtype en verschillende prijsklassen.

Hoewel uit het verleden is gebleken dat woonpatronen van huishoudens vrij stabiel zijn, treden er mogelijk in de toekomst verschuivingen van de woonpatronen op. Bijvoorbeeld als gevolg van passend toewijzen van de sociale huurwoningen, het huisvesten van vergunningshouders of de mogelijkheden om al dan niet een hypotheek af te sluiten.

Een belangrijke factor is ook of de goedkope scheefheid (het aandeel huishoudens met een inkomen van meer dan € 35.739) in de sociale huursector afneemt de aankomende jaren, natuurlijk of middels het nemen van beleidsmaatregelen. Wanneer de scheefheid afneemt, zijn er mogelijk minder woningen benodigd voor het huisvesten van de doelgroep van beleid.

Het constant houden van de woonpatronen van huishoudens is dus een onderzoeksmatige aanname. De hieronder gepresenteerde woningbehoefte is dan ook nog geen woningbouwprogramma. Om tot een bouwprogramma te komen spelen ook andere factoren een belangrijke rol, zoals geschikte locaties, potentiële investeerders, beleidsdoelstellingen, beleidsmaatregelen etc.).

### **Woningbehoefte naar type en eigendom**

In de periode 2016-2025 komen er circa 1.200 huishoudens bij volgens de Primos prognose 2015. Als alle huishoudens in 2025 (naar leeftijd, type en inkomen) op een gelijke wijze moeten kunnen wonen als de huishoudens van nu, dan ligt de grootste opgave in de koopsector.

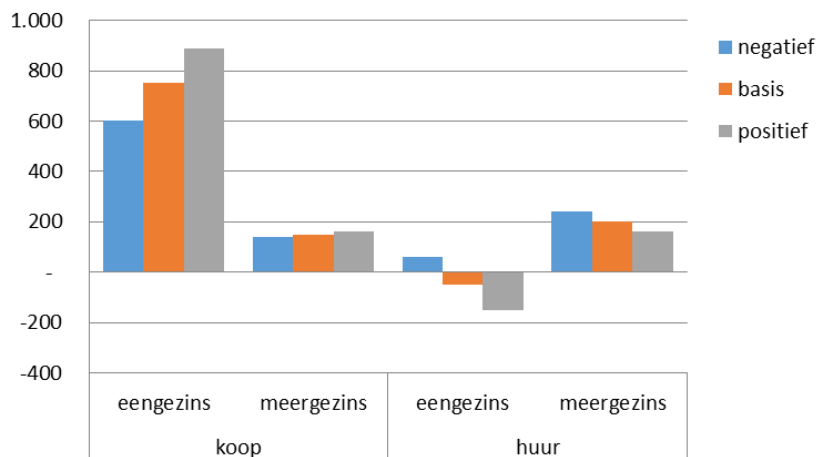
De komende tien jaar is de behoefte aan grondgebonden koopwoningen in elk scenario het grootst (figuur 5-8). In de periode tot 2025 varieert deze toename van 600 woningen bij de economische negatieve variant tot 890 woningen bij de economische positieve variant. De verschillen tussen de economische varianten zijn bij de grondgebonden koopwoningen het grootste, omdat dit segment het meest gevoelig is voor conjuncturele schommelingen.

De behoefte aan koopappartementen neemt toe met 140 tot 160 woningen in de periode 2016 tot 2025 en de behoefte aan huurappartementen neemt toe met 160 tot 240 woningen.

Voor de huursector geldt dat de behoefte aan huurappartementen toe neemt, met name als gevolg van de groeiende groep eenpersoonshuishoudens en ouderen. De behoefte aan grondgebonden huurwoningen neemt tot 2025 iets af, omdat de huidige bewoners van deze woningen komen te overlijden en – uitgaande van constante woonpatronen – de nieuwe aanwas voor dit segment beperkt is. Zeker indien de grondgebonden woningen geschikt zijn voor bewoning door mensen met beperkingen (waaronder ouderen) zal het mogelijk zijn een deel van de behoefte aan appartementen in dit segment op te vangen (substitutie).

Ook kan men bekijken of de grondgebonden huurwoningen die ouderen vrij maken niet ook geschikt zijn voor jongeren. Vanwege de toenemende behoefte aan grondgebonden koopwoningen is verkoop van grondgebonden huurwoningen ook een mogelijkheid. De afname schommelt tussen de 40 en 90 woningen in de periode 2016 tot 2025, afhankelijk van de economische ontwikkeling.

**figuur 5-8 Ontwikkeling woningbehoefte naar type en eigendom in 2016-2025 in gemeente De Ronde Venen volgens de Primos prognose 2015 i.c.m. drie economische varianten**



bron: WoON 2015, Primos 2015, RIGO woningmarktsimulatie

**tabel 5-3 Woningbehoefte naar type en eigendom in 2020 en 2025 en ontwikkeling t.o.v. 2016 (onder) in gemeente De Ronde Venen volgens de Primos prognose 2015 i.c.m. drie economische varianten**

**toelichting:** de kolom-totalen zijn gebaseerd op de Primos prognose. Deze blijven gelijk, ongeacht het economische scenario. Het effect van de economische scenario's is terug te zien in de verdeling naar type woning en eigendom.

		2016	2020			2025		
			negatief	basis	positief	negatief	basis	positief
koop	eengezins	9.880	10.160	10.230	10.300	10.480	10.630	10.770
	meergezins	830	890	900	900	970	980	990
huur	eengezins	4.520	4.510	4.460	4.410	4.580	4.480	4.380
	meergezins	2.230	2.280	2.260	2.240	2.470	2.430	2.390
overige voorraad		840	880	870	860	990	970	960
<b>totaal</b>		<b>18.310</b>	<b>18.720</b>	<b>18.720</b>	<b>18.720</b>	<b>19.490</b>	<b>19.490</b>	<b>19.490</b>
koop	eengezins		280	350	420	600	750	890
	meergezins		60	60	70	140	150	160
huur	eengezins		-20	-70	-120	60	-50	-150
	meergezins		50	30	10	240	200	160
overige voorraad			40	30	20	150	130	120
<b>totaal</b>			<b>410</b>	<b>410</b>	<b>410</b>	<b>1.180</b>	<b>1.180</b>	<b>1.180</b>

bron: WoON 2015, Primos 2015, RIGO woningmarktsimulatie

### Woningbehoefte naar prijsklassen en eigendom

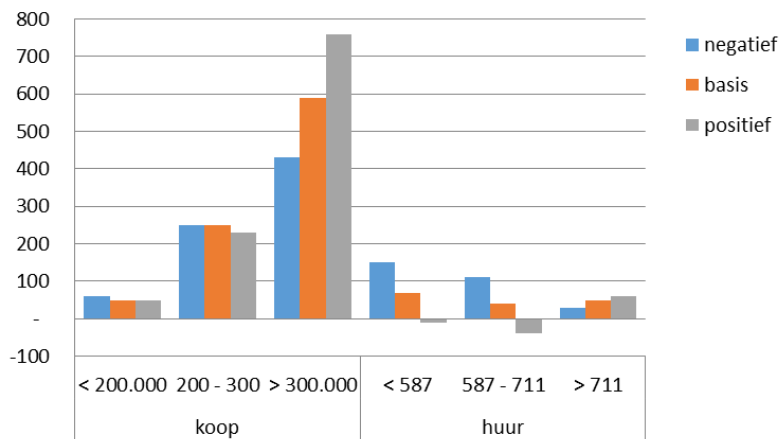
Ook bij de behoefte naar prijsklassen is het uitgangspunt dat de huishoudens van de toekomst op een gelijke manier moeten kunnen wonen als de huishoudens van nu.

In de koopsector is vooral het duurdere segment gevoelig voor conjuncturele schommelingen. De behoefte aan koopwoningen van meer dan € 300.000 neemt toe met 430 tot 760 woningen in de periode 2016 tot 2025. In het segment € 200.000 tot € 300.000 neemt de behoefte met 230-250 woningen toe. De behoefte aan goedkopere woningen tot € 200.000 neemt met 50-60 woningen toe in de periode 2016 tot 2025 (figuur 5-9).

Binnen de huursector (corporatie en particulier) is er afhankelijk van het economisch scenario meer of minder behoefte aan huurwoningen met een huurprijs onder 587 euro en woningen met een huurprijs tussen de 587 euro en de 711 euro.

In deze raming is nog geen rekening gehouden met de toename van het aantal te huisvesten vergunninghouders. Door het huisvesten van extra vergunninghouders kan er (tijdelijk) meer druk ontstaan op het betaalbare huursegment.

**figuur 5-9 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en prijsklassen in 2016-2025 in gemeente De Ronde Venen volgens de Primos prognose 2015 i.c.m. drie economische varianten**



bron: WoON 2015, Primos 2015, RIGO woningmarktsimulatie

**tabel 5-4 Woningbehoefte naar eigendom en prijsklassen in 2020 en 2025 en ontwikkeling t.o.v. 2016 (onder) in gemeente De Ronde Venen volgens de Primos prognose 2015 i.c.m. drie economische varianten**

**toelichting:** de kolom-totalen zijn gebaseerd op de Primos prognose. Deze blijven gelijk, ongeacht het economische scenario. Het effect van de economische scenario's is terug te zien in de verdeling naar eigendom en prijsklassen.

		2016	2020			2025		
			neg	basis	pos	negatief	basis	positief
koop	< 200.000	690	710	700	700	740	740	740
	200 - 300	4.090	4.190	4.190	4.190	4.340	4.340	4.320
	> 300.000	5.940	6.150	6.240	6.320	6.370	6.530	6.700
huur	< 587	3.350	3.380	3.340	3.300	3.500	3.410	3.330
	587 - 711	1.970	1.990	1.950	1.920	2.080	2.000	1.930
	> 711	1.440	1.420	1.430	1.430	1.470	1.490	1.500
overige voorraad	840	880	870	860	990	970	960	
<b>totaal</b>		<b>18.310</b>	<b>18.720</b>	<b>18.720</b>	<b>18.720</b>	<b>19.490</b>	<b>19.490</b>	<b>19.490</b>
koop	< 200.000		20	20	20	60	50	50
	200 - 300		100	100	100	250	250	230
	> 300.000		210	300	380	430	590	760
huur	< 587		40	-10	-50	150	70	-10
	587 - 711		20	-20	-50	110	40	-40
	> 711		-20	-10	-10	30	50	60
overige voorraad		40	30	20	150	130	120	
<b>totaal</b>			<b>410</b>	<b>410</b>	<b>410</b>	<b>1.180</b>	<b>1.180</b>	<b>1.180</b>

bron: WoON 2015, Primos 2015, RIGO woningmarktsimulatie

### Woningbehoefte sociale huur tot € 711 (DAEB-segment)

Strikt genomen is de sociale huurvoorraad niet helemaal gelijk aan woningen met een huurprijs tot 711 euro. Het verschil is de particuliere voorraad. In tabel 5-5 is ingezoomd op de sociale voorraad in bezit van corporaties in het gereguleerde prijssegment (tot 711 euro). Ook wel het DAEB-segment genoemd.

De tabel geeft aan dat de voorraad DAEB-woningen tot 2025 afhankelijk is van de economische ontwikkeling. Uitgaande van het basis-scenario is een kleine uitbreiding gewenst van circa 20 sociale huurwoningen. Gaat het economisch beter dan kan de sociale voorraad in theorie krimpen met circa 120 woningen. Gaat het economisch aankomende jaren minder dan is er behoefte aan circa 160 sociale huurwoningen tot 2025. Hierbij gaan we er van uit dat in 2025 een gelijk deel van de sociale huurwoningen wordt bewoond door overige doelgroepen (huishoudens met een inkomen van meer dan 35.739 euro). Naar verwachting zullen er de komende jaren veranderingen optreden in de woonpatronen van huurders door beleidsregelingen, zoals het 'passend toewijzen' van de corporaties per 1 januari 2016 en de 90%-regeling voor het DAEB-segment. Deze maatregelen leiden naar verwachting tot een afname van de goedkope scheefheid.

In de tabel is daarom tevens aangegeven in hoeverre de ontwikkeling van de scheefheid invloed heeft op deze behoefte. Thans bedraagt de goedkope scheefheid 33% in de sociale voorraad. Bij een afname met vijf procentpunten zijn in 2025 in het basis-scenario ongeveer 200 woningen minder in het DAEB-segment nodig dan bij een gelijkblijvende scheefheid. Wanneer deze woningen er bij zouden komen, dan kunnen nieuwe doelgroepen, zoals de statushouders, hier in opgevangen worden of worden de wachtlijsten korter. De extra instroom van statushouders is in deze berekening niet meegenomen. Hierdoor is de behoefte aan sociale huurwoningen, zeker op de korte termijn, nog iets hoger.

**tabel 5-5** *Ontwikkeling behoefte aan woningen in het DAEB-segment, 2016-2025 bij trendmatige woningbehoefte volgens drie economische scenario's in gemeente De Ronde Venen*

	2016 huidige situatie	2025		
		negatief	basis	positief
A. doelgroep van beleid	6.210	7.130	6.900	6.680
Waarvan woonachtig in:				
B. sociale voorraad (DAEB)	2.790	3.000	2.880	2.760
C. koop en particuliere huur	3.420	4.130	4.020	3.920
D. sociale voorraad bewoond door overige huishoudens	1.390	1.340	1.320	1.300
E. = B+D sociale voorraad	4.180	4.340	4.200	4.060
ontwikkeling 2016-2025		160	20	-120
ontwikkeling 2016-2025 bij afname scheefheid 5%		-60	-200	-340

bron: WoON 2015, Primos 2015, RIGO woningmarktsimulatie



## 5.5 Woningbehoefte verdisconteerd voor huidige fricties (woonwensen)

In deze rapportage hebben we op twee manieren inzicht geboden in de fricties en behoefte op de woningmarkt, namelijk:

- de huidige fricties tussen vraag en aanbod van verhuisgeneigde doorstromers en starters (paragraaf 4.3)
- de ontwikkeling van de toekomstige woningbehoefte in de periode 2016-2025 op basis van de verwachte demografische en economische voorspellingen (paragraaf 5.4)

In deze paragraaf verdisconteren we de toekomstige woningbehoefte (op basis van de verwachte demografische en economische ontwikkelingen) met huidige fricties (op basis van de vraagaanbodverhoudingen). Het resultaat is een opgave die zowel rekening houdt met de actuele discrepanties als met de toekomstige behoefte.

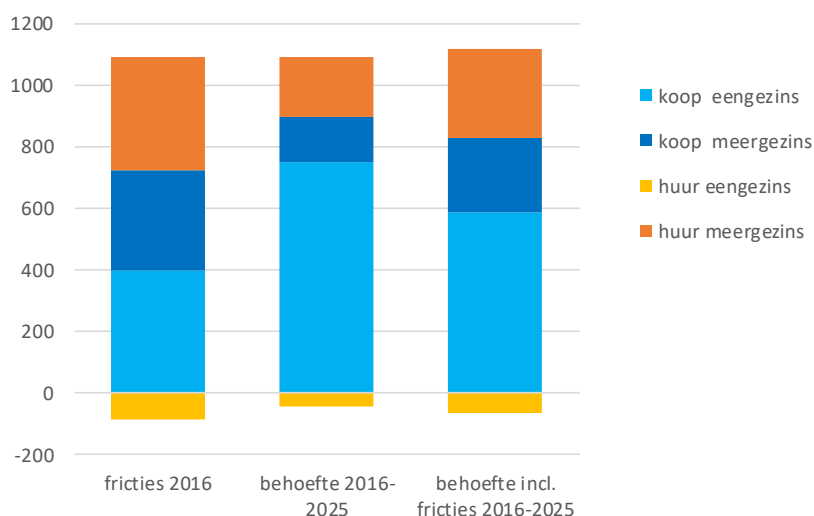
Voor de kwantitatieve uitbreidingsbehoefte nemen we de ontwikkeling in het aantal huishoudens als uitgangspunt. Door de huidige fricties te laten meewegen in de kwalitatieve verdeling van deze opgave, zal de komende tien jaar in ieder geval een deel van deze discrepanties worden bestreden. Er wordt dan tegelijkertijd voor gezorgd dat de voorraad kwantitatief en kwalitatief gelijke tred houdt met de bevolking.

In onderstaande tabellen en figuren staat de huidige woonsituatie weergegeven, de ontwikkeling van de behoefte tot 2025 en de huidige fricties (verschil tussen vraag het potentiële aanbod). In de laatste kolom is de behoefte verdisconteerd met de huidige fricties. Het resultaat is ten opzichte van de trendmatige behoefte (op basis van constante woonpatronen) een verschuiving van de behoefte aan eengezinswoningen naar appartementen in zowel de huur- als de koopsector.

**tabel 5-6 Ontwikkeling woningbehoefte 2016-2025 naar type en eigendom verdisconteerd voor de huidige fricties, gemeente De Ronde Venen volgens de Primos prognose 2015 o.b.v. economisch basis scenario**

		situatie		behoefte	fricties	totaal	behoefte incl. fricties	
		2016		2016-2025	2016		2016-2025	
koop	eengezins	9.880		750	400	1.140	56%	580
	meergezins	830		150	330	480	23%	240
huur	eengezins	4.520		-50	-90	-130	-7%	-70
	meergezins	2.230		200	360	560	27%	290
overige voorraad		840		130	-	130		130
<b>totaal</b>		<b>18.310</b>		<b>1.180</b>	<b>1.000</b>	<b>2.180</b>	<b>100%</b>	<b>1.180</b>

**figuur 5-10 Huidige fricties, woningbehoefte 2016-2025 en behoefte 2016-2025 inclusief fricties naar type en eigendom, gemeente De Ronde Venen volgens de Primos prognose 2015 o.b.v. economisch basis scenario**

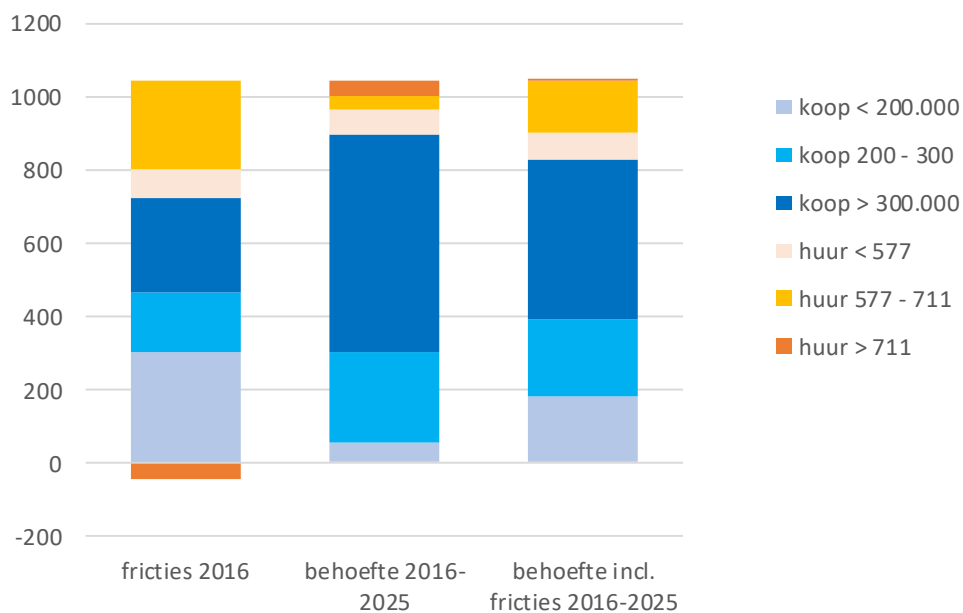


Voor de verdisconteerde behoefte naar prijsklassen geldt dat er op basis van de huidige fricties de behoefte in de koop verschuift van het duurdere segment naar koopwoningen met een waarde van onder de 200.000. Voor de huursector zien we een grotere behoefte aan woningen in het midden segment (huurprijs tussen de 577 en 711 euro).

**tabel 5-7 Ontwikkeling woningbehoefte 2016-2025 naar prijsklassen en eigendom verdisconteerd voor de huidige fricties, gemeente De Ronde Venen volgens de Primos prognose 2015 o.b.v. economisch basis scenario**

		situatie	behoefte	fricties	totaal	behoefte incl. fricties	
		2016	2016-2025	2016		2016-2025	
koop	< 200.000	690	50	300	350	17%	180
	200 - 300	4.090	250	170	410	20%	210
	> 300.000	5.940	590	260	850	42%	430
huur	< 577	3.350	70	80	140	7%	70
	577 - 711	1.970	40	250	280	14%	140
	> 711	1.440	-	-40	-	0%	-
overige voorraad	840	130	-	130			130
<b>totaal</b>	<b>18.310</b>	<b>1.180</b>	<b>1.000</b>	<b>2.180</b>	<b>100%</b>	<b>1.180</b>	

**figuur 5-11 Huidige fricties, woningbehoefte 2016-2025 en behoefte 2016-2025 inclusief fricties naar prijsklassen en eigendom, gemeente De Ronde Venen volgens de Primos prognose 2015 o.b.v. economisch basis scenario**



# Bijlage 1 Definities

## Inkomensgroepen 2016

1. Primaire doelgroep

	inkomensgrens
65- eenpersoonshuishouden	€ 22.100
meerpersoonshuishouden	€ 30.000
65+ eenpersoonshuishouden	€ 22.100
meerpersoonshuishouden	€ 30.050

2. Secundaire doelgroep (boven de inkomensgrenzen van de huurtoeslag en tot € 35.739);

3. middeninkomens (tussen € 35.739 en € 45.715);

4. hogere inkomens (> € 45.715)

## Huurprijsklassen

	2016
tot kwaliteitskortingsgrens	€ 409,92
tot 1e aftoppingsgrens	€ 586,68
tot 2e aftoppingsgrens	€ 628,76
tot liberalisatiegrens	€ 710,68