



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

Doelgroepen en woningbehoefte in Houten

Verkenning in dienst van de Woonvisie



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.

Doelgroepen en woningbehoefte in Houten

Verkenning in dienst van de Woonvisie

Opdrachtgever

Gemeente Houten

Auteurs

André Buys en Roland Goetgeluk

Rapportnummer

P30430

Uitgave

14 augustus 2015

RIGO Research en Advies BV

De Ruyterkade 112C

1011 AB Amsterdam

Postbus 2805

1000 CV Amsterdam

020 522 11 11

info@rigo.nl www.rigo.nl

Inhoud

Samenvatting	1
1 Inleiding	6
2 Doelgroepen en hun woonsituatie	7
2.1 Levensfase	7
2.2 Inkomensgroepen	9
2.3 Starters	11
2.4 Bijzondere doelgroepen	12
2.5 Conclusies	13
3 Woonwensen	15
3.1 Wie zoekt wat?	15
3.2 Marktdruk	17
3.3 Potentiële doorstroomeffecten	18
3.4 Conclusies	20
4 Houten en de regio	22
4.1 De stad: magneet, roltrap en spons	23
4.2 De woningmarktregio van Houten	23
4.3 De regionale concurrentiepositie van Houten	27
4.4 Regionale positie van Houten in de toekomst	30
4.5 Conclusies	36

5	Toekomstverkenning	37
5.1	Levensfase	37
5.2	Inkomensgroepen	39
5.3	Wonen met zorg	40
5.4	Woningbehoefte	42
5.5	Woningbehoefte in de regio	46
5.6	Conclusies	51
Bijlage		53

Samenvatting

Doelgroepen anno 2015

De gemeente Houten telt anno 2015 ongeveer 19.300 huishoudens. Een aanzienlijk deel daarvan (8.850) zijn huishoudens met thuiswonende kinderen, onder wie 1.400 eenoudergezinnen. Dit is de neerslag van de snelle groei in het verleden, waardoor Houten in korte tijd veel (toen nog jonge) gezinnen heeft aangetrokken. De middelbare leeftijden domineren. Oudere huishoudens (75-plus) zijn er nog niet zo veel (circa 1.670), jongere (tot 30 jaar) nog minder (circa 1.440).

Aansluitend op het rijksbeleid zijn drie **inkomensklassen** te onderscheiden, te weten lage inkomens (tot afgerond 34.000 euro belastbaar inkomen), hoge inkomens (vanaf 44.000) en middeninkomens. De hoogste klasse is met 11.770 huishoudens tevens de grootste in Houten. Lagere inkomens zijn met 5.650 vertegenwoordigd, 3.600 huishoudens hebben een inkomen dat (mede afhankelijk van hun woonsituatie) recht geeft op huurtoeslag. De middeninkomens maken met 1.880 huishoudens minder dan 10% uit van het totaal.

Naar schatting 870 Houtense huishoudens geven aan binnen twee jaar een zelfstandige woning te zoeken en zijn te beschouwen als potentiële **starters** op de woningmarkt (tabel 7). Daaronder bevinden zich onder meer jongeren die nog inwonend zijn en jongeren die na studie of scheiding weer bij hun ouders of bij vrienden zijn ingetrokken, alsmede huishoudens die van plan zijn uit elkaar te gaan. Van deze potentiële starters zijn er 290 onder de 23 jaar, 360 tussen de 23 en de 30 jaar en 220 ouder dan dertig. Van de jongeren tot 23 jaar is de kans groot dat ze hun start niet in Houten maken. In die leeftijd vertrekken veel inwoners. Steden als Utrecht oefenen vanwege hun ontplooiingskansen grote aantrekkingskracht uit op jonge twintigers.

Huisvesting anno 2015

De meeste Houtense huishoudens bewonen een koopwoning, namelijk 13.150. Ongeveer 5.000 huren bij de corporatie, 630 bij een particulier en de rest (520) beschikt niet over zelfstandige woonruimte. Onder de eigenaar-bewoners domineren de eengezinshuizen (tabel 2 en tabel 3).

De betekenis van de corporatie loopt sterk uiteen naar levensfase. Gemiddeld is hun aandeel 26%, onder jongeren tot dertig jaar is dat 39%, onder 75-plussers 49%. Iets soortgelijks geldt voor appartementen. Gemiddeld bewoont 21% een appartement (huur dan wel koop), onder jongeren is dit 41%, onder 75-plussers 49%.

Naar schatting 4.660 huishoudens bewonen een huurwoning met een gereguleerde huurprijs (tot 710 euro per maand). Lage inkomens en gereguleerde huur zijn niet synoniem. Zelfs van de inkomensgroep die recht geeft op huurtoeslag bewoont nog 25% een koopwoning. Dit zijn bijvoorbeeld gepensioneerden, die lang geleden hebben gekocht. Andersom bewonen de meeste huishoudens met midden- en hogere inkomens een koopwoning, maar niet allemaal. Ongeveer 1.400 gereguleerde huur-

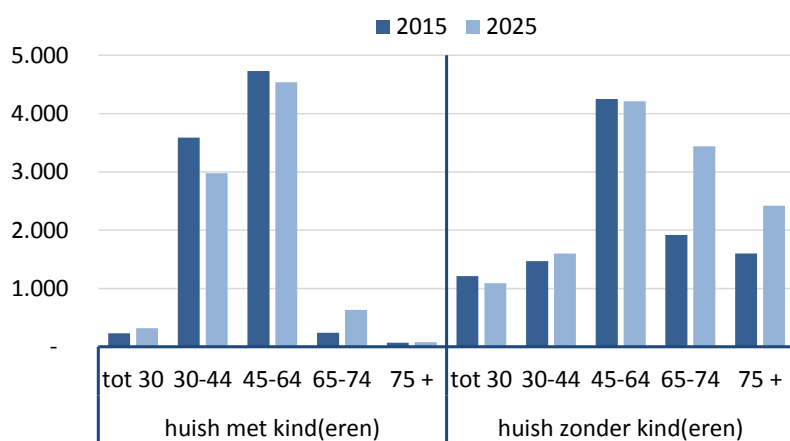
woningen (32% van de voorraad tot 710 euro) worden bewoond door huishoudens met inkomens boven de 34.000 euro. Deze huishoudens wonen scheef (tabel 6). De omvang van de **scheefheid** is verklaarbaar uit enerzijds de grote omvang van de groep hoge inkomens (relatief omvangrijk in Houten) en anderzijds de hoge kwaliteit van de sociale voorraad in relatie tot de huurprijs. Dit laatste brengt met zich mee dat er geen prikkel is om duurder te gaan wonen. Scheefheid ontstaat bovendien steeds opnieuw, niet bij toewijzing, maar doordat huurders hun inkomen zien stijgen.

Doelgroepen anno 2025

Volgens de Primos-Trendraming zal het aantal huishoudens in Houten tussen 2015 en 2025 nog met ongeveer 2.000 toenemen. Tegelijkertijd verandert de bevolking van samenstelling. Het aantal 65-plus huishoudens neemt toe als gevolg van het ouder worden van de huidige bevolking. De huishoudens worden gemiddeld genomen kleiner, doordat oudere huishoudens meestal geen inwonende kinderen meer hebben ('lege-nesters'). Nieuwe gezinnen worden nog wel gevormd, maar per saldo neemt het aantal huishoudens met kinderen af met ongeveer 300. Het aantal eenoudergezinnen zal nog wel toenemen (met ongeveer 175). Het aantal jonge huishoudens (tot

30 jaar) zal in 2025 ongeveer gelijk zijn aan 2015 (tabel 19).

Bij een totale groei met 2.000 huishoudens nemen alle **inkomensgroepen** de komende tien jaar in omvang toe. Als de koopkrachtstijging tegenvalt, komt de groei vooral bij de lage inkomens terecht (plus 1.390), bij een voorspoedige koopkrachtstijging neemt de groep lage inkomens toch nog toe met 870. Hierin klinkt de ver-



grijzing door. Veel toekomstig gepensioneerden zullen hun inkomens zien teruglopen.

Mensen met beperkingen

Als gevolg van de vergrijzing zal het aantal inwoners met beperkingen toenemen. De meeste ouderen zullen niettemin tot op hoge leeftijd zelfstandig kunnen en willen blijven wonen, ook met beperkingen. Geschat wordt dat er in 2025 circa 175 zorgbehoevenden in Houten zullen wonen die volgens de oude normen (uit 2013) aanspraak zouden hebben kunnen maken op verblijf in een instelling: beschut wonen (zzp 1-4). De meesten zullen alleen dankzij zorg en ondersteuning zelfstandig kunnen (blijven) wonen. Dit geldt niet voor de zzp 4 met dementieklachten in tegenstelling tot de zzp 4 met alleen somatische klachten. Op grond van kengetallen, aangevuld met informatie over wachtlijsten, schatten we dat tussen de 60 en de 100 extra plaatsen nodig zijn voor beschut wonen.

Voor ongeveer 30 verstandelijk gehandicapten die voorheen in een instelling terecht konden is als gevolg van extramuralisering zelfstandige huisvesting met intensieve begeleiding nodig, bovenop het huidige aanbod.

Voor dak- en thuislozen en mensen met geestelijke of licht verstandelijke beperkingen is het niet zozeer beleid om ze zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen, maar om ze na een eventueel verblijf in een GGZ-instelling zo snel mogelijk (opnieuw) zelfstandig te huisvesten. We schatten dat er *jaarlijks* minimaal 25 sociale huurwoningen beschikbaar moeten komen om de doorstroom uit GGZ-instellingen op te vangen, inclusief eventuele ondersteuning. Gebeurt dit niet, dan blokkeert de instroom in deze instellingen en bestaat de kans dat GGZ-cliënten letterlijk dakloos worden.

Woningbehoefte tot 2025

In de huishoudensprognose is al rekening gehouden met een uitbreiding van de woningvoorraad. Komt die uitbreiding er niet, dan komt deze prognose uiteraard niet uit. De netto toevoeging kan overigens iets minder zijn dan tweeduizend (namelijk ongeveer 1.800), omdat we verwachten dat een groeiend deel van de huishoudens inwonend is of anderszins onzelfstandig woont.

Ongeveer driekwart van de voorspelde groei is 'autonoom', dat wil zeggen het gevolg van demografische ontwikkelingen in Houten zelf. Ongeveer een kwart van de groei komt doordat Houten nog altijd jonge gezinnen van buiten aantrekt. In de praktijk is het onmogelijk om uitsluitend voor de eigen bevolking te bouwen. Minder dan 1.800 toevoegen is een optie, maar dat raakt zowel de 'eigen' huishoudens als die van buiten. Het zullen vooral jonge huishoudens zijn die dan vertrekken of wegblijven. De vergrijzing gaat gewoon door.

De vele lege-nest gezinnen die gaan ontstaan zijn maar voor een klein deel doelgroep voor nieuwbouw. Het mag namelijk worden betwijfeld of zij hun kwalitatief goede eengezinshuis zullen verlaten. In dat geval blijven veel eengezinshuizen bezet door niet-gezinnen. Dat laatste betekent dat er toch nog behoefte gaat ontstaan aan meer

	situatie 2015	ontwikkeling 2015-2025 (drie koopkrachtscenario's)			eengezinshuizen. Weliswaar neemt het aantal huishoudens met kinderen per saldo niet toe, als de voormalige gezinnen blijven zitten zijn de nieuw gevormde gezinnen de doelgroep voor nieuwbouw.
		laag	midden	hoog	
huur					
appartementen	2.500	220	120	50	
grondgebonden	3.120	370	200	100	
	5.620	590	320	150	
koop					
appartementen	1.460	500	570	600	
rij / hoekwoningen	7.820	210	410	470	
2 ^e kap	2.590	160	170	200	
vrijstaand	1.290	330	340	380	
	13.150	1.200	1.490	1.650	
bewoonde woningen	18.770	1.790	1.800	1.810	
onzelfstandig / inw.	520	220	210	200	
totaal huishoudens	19.300	2.010	2.010	2.010	

verder toe en op langere termijn zullen vele eengezinshuizen uit voorraad vrijkomen. Het lijkt verstandig om hier nu al op te anticiperen en te proberen waar mogelijk ap-

partementen toe te voegen, ook met oog op de doorstroming. Dit is een dilemma, want op korte termijn zijn juist nog veel jonge gezinnen op zoek naar een eengezinswoning.

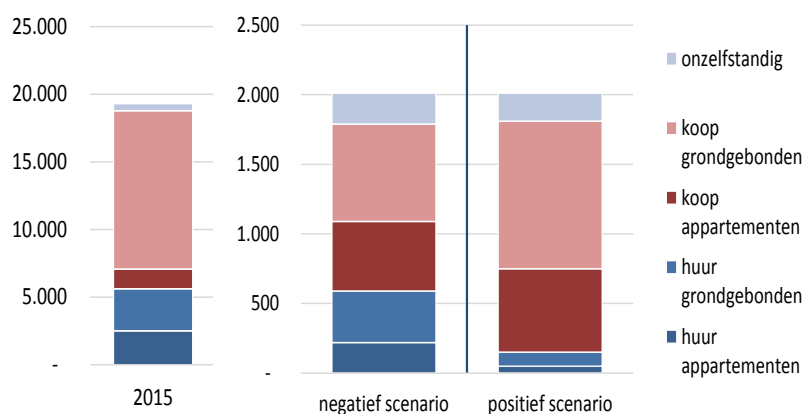
In bijgaande tabel is een schatting gegeven van de ontwikkeling van de behoefte naar typen en eigendom. Deze tabel is niet bedoeld als bouwprogramma, maar als hulpmiddel om tot een goed onderbouwd beleid te komen op het gebied van bouwen, transformeren, liberaliseren, verkopen en wellicht zelfs slopen en vervangen.

Transformatieopgave

De kwaliteit en de leeftijd van de Houtense woningvoorraad geven geen aanleiding tot een grote transformatiebehoefte in de zin van slopen. Een substantieel aandeel

(koop-)appartementen in de nieuwbouwproductie komt al neer op een grotere differentiatie in de voorraad (zie nevenstaand figuur). Daarnaast kan het zinvol zijn om de uitbreidingsmogelijkheden die er nog zijn te benutten voor het toevoegen van segmenten die nog maar weinig worden aangeboden. Denk aan kleinere eengezinshuizen, die zowel geschikt zijn voor starters als voor senioren. Nieuwbouw van kleine eengezins-huurwoningen heeft daarbij als voordeel dat het op korte termijn al veel doorstro-

huidige voorraad (links) en behoefte tot 2025 (rechts)



ming genereert in de voorraad. Voor grote eengezins-huurwoningen rijst de vraag, gezien de kwaliteit, of ze niet beter kunnen worden verkocht in plaats van ver onder de marktprijs verhuurd. Dit is een beleidskeuze, waar geen onderzoeksmatig antwoord op te geven valt.

Behoeftte aan gereguleerde huur

De behoefte aan huurwoningen met een gereguleerde huurprijs (tot de liberalisatiegrens) zal naar verwachting in 2025 ongeveer gelijk zijn aan die in 2015, wat overigens niet wil zeggen dat het exact dezelfde woningen moeten zijn (zie het bovenstaande). De groep lage inkomens wordt weliswaar groter, maar vergrijst ook. Er komen steeds meer lage inkomens in een koopwoning met een grotendeels afgeloste hypotheek. Daar staat tegenover dat het aantal huishoudens met midden- en hogere inkomens in de gereguleerde huur (scheefwoners) nauwelijks zal afnemen. Het totaal aantal huishoudens met hoge inkomens neemt nog toe en scheefheid ontstaat telkens opnieuw doordat huurders hun inkomen zien stijgen. Daar valt niet op te sturen.

Voor middeninkomens (ook in de toekomst nog geen 10% van alle huishoudens) kan de geliberaliseerde huur een alternatief zijn. Toch kiezen zij als ze de kans krijgen

eerder voor ofwel gereguleerde huur, ofwel koop. We schatten dat de behoefte aan duurdere (geliberaliseerde) huur tot 2025 zal toenemen met ongeveer 300 woningen.

Houten in de regio en de ladder voor duurzame verstedelijking

Wettelijk moet Houten bij het ontwikkelen van nieuwe woningbouwplannen rekening houden met zowel de regionale behoefte als met het aanbod elders in de regio. Op grond van de migratiepatronen in de regio en bestuurlijke samenhang onderscheiden we dertien gemeenten die kunnen worden beschouwd als de regionale woningmarkt, inclusief Houten zelf en de gemeente Utrecht. De specifieke positie van Houten daarin is die van jonge suburb. Houten trekt jonge (aanstaande) gezinnen, op zoek naar een eengezinshuis in het groen. Dat was al zo, en dat zal gezien de demografische vooruitzichten zeker tot 2025 zo blijven.

Het aantal huishoudens in de regio (de dertien gemeenten) zal volgens de Primos-Trendraming tussen 2015 en 2025 toenemen met ongeveer 45.000. Op dezelfde manier als voor Houten schatten we dat er regionaal ook nog behoefte zal zijn aan ruim 21.000 eengezinswoningen.

Een inventarisatie van de U10 laat zien dat er in ieder geval tot 2020 nog onvoldoende planaanbod is om in de regionale behoefte van de U10 te voorzien. Het regionale planaanbod tot 2025 is niet onderzocht, maar gezien de enorme behoefte aan eengezinshuizen en het tekort in de U10 tot 2020 is het niet waarschijnlijk dat daar voldoende van is. Houten zal dan ook zeker tot 2025 een deel van de regionale behoefte aan eengezinshuizen kunnen opvangen, waarin inbegrepen de behoefte uit Houten zelf. Meer hierover in paragraaf 5.5.

Kernen

De gemeente kent naast de hoofdkern Houten een drietal kleine kernen, te weten Schalkwijk, 't Goy en Tull en 't Waal. Op basis van de geografische verdeling van de huishoudens naar leeftijd en de bevolkingsopbouw over de kernen (CBS Kerncijfer Wijken en Buurten) kan de gemeentelijke groei van tweeduizend huishoudens verdeeld worden. Er komen 45 terecht in Schalkwijk, 10 in 't Goy, eveneens 10 in Tull en 't Waal en de rest in de kern Houten (afgeronde aantallen). Op het schaalniveau van kleine kernen en buurten worden afzetkansen voor woningbouw overigens meer bepaald door de beschikbaarheid en kwaliteit van locaties dan door behoefte. Schalkwijk leent zich bijvoorbeeld goed voor het vasthouden van 'gevoorderde gezinnen', die anders wellicht naar Zeist of Bunnik zouden vertrekken. Het vereist nader locatiegericht onderzoek om te bepalen wat er op een concrete plek haalbaar is.

1 Inleiding

De gemeente Houten gaat in eigen beheer een woonvisie maken. Als onderlegger is actueel inzicht nodig in Houtense huishoudens en hun woningbehoefte, zoals die zich tot 2025 zal gaan ontwikkelen. Actualisatie van dit inzicht is hard nodig. De Nota Wonen dateert al weer uit 2004. Sindsdien is de woningmarkt sterk van karakter veranderd. De economische crisis werkt door op de koopwoningmarkt, onder meer in de vorm van moeilijker verkrijgbaar krediet en gedaalde prijzen. Mede als gevolg hiervan hebben huishoudens hun woonwensen aangepast en maken zij andere keuzen dan in het verleden. Tegelijkertijd verandert de bevolking langzaam maar zeker van samenstelling, al is het maar omdat de zittende bevolking ouder wordt. Ook dit heeft invloed op de woningbehoefte.

Voorts is er vanuit de rijksregelgeving aanleiding om een woningbehoefte onderzoek uit te voeren. De herziene Woningwet vraagt om gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid, op basis waarvan de gemeente met corporaties afspraken maakt over hun bijdrage. En de ladder voor duurzame verstedelijking uit het Besluit Ruimtelijke Ordening vereist dat de behoefte aan extra woningen wordt onderbouwd, alvorens een nieuw bestemmingplan kan worden goedgekeurd.

Aanleiding genoeg dus, om de woningbehoefte in beeld te brengen volgens de jongste inzichten. In deze rapportage worden twee vragen behandeld.

Ten eerste. Hoe ziet de bevolking er uit, onderscheiden naar relevante doelgroepen op de woningmarkt, en hoe ontwikkelen deze groepen zich tot het jaar 2025?

Ten tweede. Wat is de woningbehoefte van deze doelgroepen? Hoe ontwikkelt zich de totale woningbehoefte zich tot 2025, kwantitatief en kwalitatief, en hoe verhoudt dit zich tot de regionale behoefte?

In deze rapportage wordt eerst de situatie anno 2015 behandeld. Vervolgens wordt de positie van Houten in de regio bekeken en wordt de toekomst verkend. Voor de snelle lezer zijn de belangrijkste bevindingen geïntegreerd in een samenvatting.

2 Doelgroepen en hun woonsituatie

Anno 2015 telt de gemeente Houten ruim 19.000 huishoudens. In dit hoofdstuk kijken we wat voor huishoudens dit zijn en hoe ze momenteel zijn gehuisvest.

Belangrijke informatiebron is het Woononderzoek Nederland, kortweg WoON. Het WoON is een steekproefonderzoek met tienduizenden respondenten, waarmee gegevens over huishoudens hun woonsituatie en hun wensen in samenhang kunnen worden geanalyseerd. Dit onderzoek is vertaald naar (representatief gemaakt voor) Houten anno 2015 met behulp van actuele gegevens van de gemeente (WOZ-gegevens), Viveste (huurprijzen), de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG, bouwperiodes, woningtypen en -grootten) en het Centraal Bureau voor de Statistiek (huishoudens naar leeftijd en samenstelling).¹

Het begrip 'doelgroep' moet relatief worden opgevat. Gekeken wordt naar relevante kenmerken van huishoudens, met name levensfase en inkomen. Verschillende aanbieders kunnen daar verschillende doelgroepen in zien, afhankelijk van het marktsegment waarin ze actief zijn.

2.1 Levensfase

Om te beginnen kijken we hoe de huishoudens zijn samengesteld naar leeftijd en al of niet thuiswonende kinderen en hoe de huishoudens van verschillende leeftijden zijn verdeeld over de eigendoms categorieën.

Bijna de helft (46%) van alle huishoudens betreft huishouden met kinderen. In de leeftijd 30-44 is dat zelfs bijna driekwart (71%). Oudere huishoudens zijn er nog niet zo veel. Slechts 8% is de 75 gepasseerd. Dit is te zien in tabel 1.

tabel 1 *Huishoudens in Houten naar leeftijd en samenstelling*

	tot 30 jaar	30-44 j.	45-64 j.	65-74 j.	75 plus	
huish met kind(eren)	230	3.590	4.730	240	70	8.850
huish zonder kind(eren)	1.210	1.470	4.250	1.920	1.600	10.440
	1.440	5.060	8.980	2.160	1.670	19.290
aandeel hh met kind(eren)	16%	71%	53%	11%	4%	46%

CBS, bewerking RIGO

¹ Cijfers op basis van het WoON betreffen schattingen en kunnen afwijken van andere bronnen. Om schijnnaauwkeurigheid te vermijden zijn uitkomsten afgerond op tientallen. Hierdoor kunnen kleine verschillen optreden tussen randtotalen en opgetelde celwaarden en tussen tabellen.

In tabel 2 en tabel 3 is te zien hoe huishoudens van uiteenlopende leeftijd zijn gehuisvest. Een deel van de huishoudens woont onzelfstandig dan wel is inwonend (meestal bij de ouders), maar vormt al wel een eigen huishouden. In de tabel is tevens de bewoonde woningvoorraad te zien. De feitelijke woningvoorraad is iets groter; een klein deel van de voorraad staat leeg (frictieleegstand, een normaal verschijnsel).

tabel 2 Huishoudens in Houten naar leeftijd en woonsituatie; eigendom

	tot 30 jaar	30-44 j.	45-64 j.	65-74 j.	75 plus	
huur corporaties	560	930	1.950	730	810	4.990
huur particulier	90	160	240	70	70	630
koop	490	3.890	6.680	1.340	760	13.150
onzelfstandig / inw.	290	70	110	20	30	520
	1.430	5.060	8.980	2.160	1.670	19.290

aandeel corporaties	39%	18%	22%	34%	49%	26%
---------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----

RIGO woningmarktsimula

tabel 3 Huishoudens in Houten naar leeftijd en woonsituatie, eigendom en woningtype

	tot 30 jaar	30-44 j.	45-64 j.	65-74 j.	75 plus	
huur						
appartementen	480	450	730	330	510	2.500
eengezins	180	650	1.460	470	370	3.120
	650	1.100	2.190	800	880	5.620

koop						
appartementen	130	250	520	250	310	1.460
rij / hoekwoningen	310	2.680	3.980	610	250	7.820
(half) vrijstaand	50	960	2.190	470	200	3.880
	490	3.890	6.680	1.340	760	13.150

onzelfstandig / inw.	290	70	110	20	30	520
	1.430	5.060	8.980	2.160	1.670	19.290

aandeel appartementen	43%	14%	14%	27%	49%	21%
-----------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----

RIGO woningmarktsimula

Ruim een kwart van de huishoudens (26%) bewoont een corporatiewoning. Onder 75-plussers is dat bijna de helft (49%). Ook jongeren (tot 30 jaar) bewonen relatief vaak een corporatiewoning. Huishoudens tussen de 30 en de 64 treffen we juist vaak aan in koopwoningen. Ook het aandeel appartementen is ongelijk verdeeld over de leeftijdsklassen. Jongeren tot 30 jaar en 75-plussers wonen vaak in een appartement, huishoudens tussen de 30 en de 64 maar weinig.

Deze gegevens zijn van belang, omdat ze de basis vormen van de ontwikkelingen in de komende tien jaar. Wat we zien is dat huishoudens van middelbare leeftijd, tussen 45 en 64 jaar, een zeer omvangrijke en dus potentieel invloedrijke groep vormen in Hou-

ten, die het over het algemeen goed voor elkaar heeft. De overgrote meerderheid bewoont een eengezinskoopwoning en ook degenen die huren wonen relatief vaak in een eengezinshuis. Omdat het om een zo grote groep gaat, zal hun verhuisgedrag de komende tien jaar een grote stempel op de woningmarkt kunnen drukken. Wat gaan ze doen als ze eenmaal gepensioneerd en / of uit de thuiswonende kinderen zijn? Blijven ze dan allemaal wonen in hun ruime eengezinshuis? Of gaan ze massaal op zoek naar een comfortabel appartement?

Net zo onzeker als het verhuisgedrag van de aanstaande lege-nesters zijn de kansen van jonge huishoudens om, als de generatie voor hen, een eengezinskoopwoning te bemachtigen. Het een hangt samen met het andere en is relevant voor het nieuwbouwprogramma. Als de lege-nesters allemaal opschuiven naar een appartement, dan komen eengezinshuizen uit voorraad vrij voor jonge gezinnen. Dan moeten die appartementen wel worden gebouwd. Blijven die lege nesters allemaal zitten, dan komen de jonge gezinnen niet aan een eengezinshuis, tenzij die worden bijgebouwd. In het hoofdstuk toekomstverkenning komen we op dit onderwerp terug.

2.2 Inkomensgroepen

Conform het beleid van de rijksoverheid onderscheiden we met betrekking tot inkomens de volgende groepen:

- De huurtoeslag-groep (ook wel primaire doelgroep genoemd): huishoudens die (mede afhankelijke van hun woonsituatie) in aanmerking komen voor huurtoeslag;
- Huishoudens met een belastbaar inkomen tot 34.229 (ook wel secundaire doelgroep genoemd);
- De middeninkomens: huishoudens met een belastbaar inkomen tussen de 34.229 en de 43.786;
- Hogere inkomens: huishoudens met een belastbaar inkomen boven de 43.786.

De laatstgenoemde drie inkomensgrenzen sluiten aan op het inkomensafhankelijke huurbeleid van de rijksoverheid. De primaire doelgroep is tevens de groep die op grond van het inkomen in aanmerking komt voor toegang tot een huurwoning in het gereguleerde prijssegment (tot 710 euro per maand in 2015). In de praktijk treffen we ook huishoudens uit de primaire doelgroep aan in koopwoningen. Andersom zijn er ook midden- en hogere inkomens te vinden in gereguleerde huurwoningen.

De komende vijf jaar zullen corporaties extra ruimte krijgen om ook een deel van de middeninkomens een gereguleerde huurwoning toe te wijzen. Het gaat dan om inkomens tot 38.190. We noemen dit in deze rapportage de 'lage middeninkomens'. Het gaat in Houten maar om een betrekkelijk kleine groep. Toch is het relevanter om in het beleid de knip in inkomens te leggen bij de (afgerond) 38.000 dan bij de 34.000. Zoals zal blijken (in tabel 5) zijn de verschillen in eigendom relatief groot aan weerszijden van deze grens.

De verdeling van de Houtense huishoudens over de inkomenscategorieën is te zien in tabel 4. In deze tabel is tevens te zien hoe de diverse inkomensklassen zijn samenge-

steld wat betreft leeftijd. De lagere inkomens blijken voor een relatief groot deel te bestaan uit jongeren en ouderen, terwijl de categorie hoge inkomens veel meer uit huishoudens van middelbare leeftijd bestaat.

tabel 4 Inkomensgroepen in Houten naar leeftijd

	situatie	samenstelling naar leeftijd			totaal
	2015	< 35 jaar	35-64	65 plus	
lagere inkomens					
tot huurtoeslag grens	3.600	22%	46%	32%	100%
overig tot € 34.229	2.050	17%	44%	39%	100%
	5.650	20%	45%	35%	100%
middeninkomens					
tot € 38.190	820	14%	51%	35%	100%
€ 38.190 - € 43.786	1.060	12%	56%	33%	100%
	1.880	13%	54%	34%	100%
hogere inkomens	11.770	12%	78%	10%	100%
totaal	19.290	14%	66%	20%	100%

RIGO woningmarktsimulatie

tabel 5 Inkomensgroepen in Houten naar huisvestingssituatie

	lagere inkomens		middeninkomens		hogere	alle huish.	
	HT-groep	overig	34- 38.000	38-43.000	inkomens		
huur							
gereguleerd	60%	51%	43%	24%	7%	24%	4.660
geliberaliseerd	5%	8%	6%	9%	4%	5%	950
koop	25%	37%	48%	66%	88%	68%	13.150
onzelfst. / inw.	10%	4%	2%	1%	1%	3%	520
alle hh.	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
	3.600	2.050	820	1.060	11.770	19.290	

RIGO woningmarktsimulatie

Inkomensgroepen en hun huisvesting

Houten is een welvarende gemeente. Zoals te zien is in tabel 4, heeft een ruime meerderheid van de huishoudens (11.770 huishoudens, ofwel 61%) hogere inkomens. En de meeste huishoudens met hogere inkomens wonen in koopwoningen. Slechts 7% van deze inkomensgroep is te vinden in huurwoningen met een gereguleerde huurprijs. Dit is te zien in tabel 5. In deze tabel is tevens te zien dat laagste inkomens overwegend in gereguleerde huurwoningen zijn te vinden. De in duurdere huursector speelt een bescheiden rol, het belangrijkste nog voor de middeninkomens. Dit laatste is in lijn met de veronderstelling dat deze inkomensgroep deels bestaat uit huishoudens die moeilijk kunnen kopen en ook niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Dit probleem moet echter niet overdreven worden; het gaat in absolute zin maar om een klein deel van de Houtense huishoudens.

Scheefheid

Omdat ze met zo veel zijn, nemen hogere inkomens, ondanks dat de meesten in koopwoningen wonen, toch een substantieel deel van de huurvoorraad in beslag. De zogeheten goedkope scheefheid, ofwel midden- en hogere inkomens als aandeel van de gereguleerde huurvoorraad, bedraagt naar schatting 32% in Houten. In aantallen gaat het om 1.480 huishoudens / woningen. In tabel 6 is de groep waarom het gaat gemarkeerd.

tabel 6 Marktsegmenten in Houten naar bewoning door inkomensgroepen

	lagere inkomens		middeninkomens		hogere inkomens	alle huish.	
	HT-groep	overig	34- 38.000	38-43.000			
huur							
gereguleerd	46%	22%	8%	5%	19%	100%	4.660
geliberaliseerd	20%	17%	5%	10%	47%	100%	950
koop	7%	6%	3%	5%	79%	100%	13.150
onzelfst. / inw.	66%	16%	3%	2%	12%	100%	520
alle hh.	19%	11%	4%	5%	61%	100%	
	3.600	2.050	820	1.060	11.770	19.290	

gemarkeerd: goedkope scheefheid

RIGO woningmarktsimulatie

De lage middeninkomens, goed voor 4% van alle huishoudens, zijn met 8% sterk vertegenwoordigd onder de scheefwoners. Zij wonen echter slechts marginaal scheef, gezien hun inkomen. Echt fors te goedkoop wonen de hogere inkomens. Zij maken naar schatting 19% uit van alle huurders in het gereguleerde segment. In absolute zin gaat het om circa 860 huurders. Gezien de extreem goede prijs/kwaliteit verhouding van de Houtense sociale huurwoningen zal het niet meevallen om deze huishoudens tot verhuizen te verleiden. Een inkomensafhankelijke huurverhoging is een serieus te overwegen alternatief.

2.3 Starters

Naast bestaande huishoudens zijn er starters. Dit zijn leden van huishoudens die een eigen huishouden (willen) vormen. In de meeste gevallen zijn dat kinderen die uit huis gaan. Ook mensen die vanwege scheiding verhuizen, en die geen woning leeg achterlaten, worden tot de starters gerekend (en ook wel semi-starters genoemd). Van de bestaande huishoudens zijn er naar schatting 620 in de afgelopen twee jaar gestart, van wie 410 jonger dan 30 jaar en 40 jonger dan 23 jaar.

Het aantal potentiële huishoudens, ofwel starters op zoek naar woonruimte, is aanzienlijk groter dan het aantal dat daadwerkelijk is gestart. Dit heeft te maken met de toegankelijkheid van de woningmarkt, maar ook met de hardheid van de verhuishwens. Er zijn altijd meer woningzoekenden dan daadwerkelijk verhuisden. Vooral onder jongeren tot 23 jaar zijn er veel die zeggen te willen starten, maar slechts weinigen die het recent voor elkaar hebben gekregen.

tabel 7 Potentiële en recente starters (inclusief 'semi-starters')²

	woningzoekend		recent verhuisd
	totaal	'in de markt '	
tot 23 jaar	600	290	40
23-29 jaar	560	360	370
30-plus	330	220	220
	1.490	870	620

RIGO woningmarktsimulatie

2.4 Bijzondere doelgroepen

Onder bijzondere doelgroepen verstaan we hier personen die hulp, zorg en/of toezicht nodig hebben vanwege een beperking, voor zover zij van belang zijn voor de woningmarkt. Sommige van deze mensen kunnen in beginsel zelfstandig wonen, mits met hulp. Beperkingen in de sfeer van verpleging en verzorging, die grotendeels samenhangen met ouderdom, blijven hier onbesproken en komen in paragraaf 5.3 aan de orde in relatie tot de vergrijzing.

Er waren per 1-1-2015 circa 250 personen in Houten geïndiceerd voor verblijf vanwege een **verstandelijke handicap**. De meesten daarvan zijn intramuraal gehuisvest en daarmee verzekerd van zorg en huisvesting. In deze sector zijn lichte gevallen sinds 2013 geëxtramuraliseerd. Dat waren er in 2013 circa 35 (VG1 en VG2). Waarschijnlijk kunnen deze mensen wel zelfstandig wonen, met de nodige ondersteuning. Vanaf 2015 krijgt ook klasse VV3 voor de helft te maken met extramuralisering. Dat gaat om circa 30 gevallen. Zij zijn zonder intensieve ondersteuning en achterwacht niet in staat om een eigen huishouden te vormen.

Er waren per 1-1-2015 circa 35 personen in Houten geïndiceerd voor verblijf vanwege een **lichamelijke handicap (inclusief zintuigelijk gehandicapt)**. Daaronder bevinden zich geen 'lichte' gevallen, die mogelijk te maken zouden krijgen met extramuralisering. Daarnaast zijn er nog 85 lichamelijk gehandicapten met een extramurale indicatie. Deze personen wonen dus al zelfstandig en worden geacht dit te kunnen blijven doen. Deze aantallen zullen in de toekomst ook in deze orde van grootte liggen.

Betrouwbare schattingen op het gebied van **dak- en thuislozen** zijn niet voorhanden, onder meer vanwege het ontbreken van een eenduidige definitie.³ Op landelijk niveau komt het CBS op ongeveer 25.000, waarvan 10.000 in de vier grote steden.⁴ Hieruit valt op te maken dat het een typisch stedelijk verschijnsel is.

² Woningzoekenden willen binnen twee jaar verhuizen. Woningzoekenden 'in de markt' hebben bovendien al minimaal één actie ondernomen om een (andere) woning te vinden.

³ Zie <https://www.trimbos.nl/themas/maatschappelijke-opvang/maatschappelijke-opvang-feiten-en-cijfers> en <https://www.movisie.nl/artikel/groeiend-aantal-daklozen-verandert-opvang-nu>

Een indruk van de omvang van de problematiek kan worden verkregen uit verblijfsindicaties van het CIZ. Momenteel (per 1 januari 2015) zijn er in Houten 70 inwoners met een verblijfsindicatie in de sfeer van GGZ. Landelijk zijn het er circa 48.000. Indien we aannemen dat de daklozenproblematiek correleert met GGZ-indicaties en uitgaan van de schattingen van het CBS betekent dit dat het aantal dak- en thuislozen ongeveer het dubbele bedraagt van het aantal GGZ-verblijfsgeïndiceerden. In Houten zou het dan gaan om circa 140 gevallen. Dit is een heel grove schatting. Wetenschappelijk onderbouwde cijfers zijn niet voorhanden.

Verwacht mag worden dat deze groep minimaal gelijk van omvang zal blijven, maar wel voortdurend ververst wordt. Bij een gelijkblijvend aantal 'probleemgevallen' vraagt dit om een gestage doorstroom vanuit de GGZ-instellingen naar reguliere huisvesting, wat in vrijwel alle gevallen neerkomt op een sociale huurwoning. (Re)integratie in de samenleving is voor deze mensen ook een doelstelling van beleid. Een speciale of aangepaste woning is daarvoor niet nodig. Wel is betaalbaarheid een belangrijk vraagstuk; deze groep heeft immers vrijwel per definitie een leven lang een laag inkomen. Ook acceptatie door de buurt een vereiste. Deze ontstaat niet vanzelf, dat vergt ook het nodige van de geboden ondersteuning. Probleem is ook dat de GGZ kampt met een imago probleem, waardoor velen automatisch denken aan verslaafden, notoire overlastgevers en ex-criminelen. In feite gaat het gewoon om mensen met bepaalde (deels aangeboren) beperkingen, die met een goede ondersteuning prima burens kunnen zijn.

Het is niet bekend hoe groot de doorstroom in de GGZ-instellingen moet zijn om nieuwe gevallen te kunnen opnemen. Het type behandeling en ondersteuning én de duur daarvan loopt per cliënt sterk uiteen. Als we uitgaan van een gewenste doorstroom van 30% dan betekent dit dat er jaarlijks ongeveer 25 sociale huurwoningen beschikbaar moeten komen om deze bijzondere doelgroepen te huisvesten. Als we aannemen dat de feitelijk problematiek ongeveer het dubbele bedraagt van het aantal geïndiceerden, dan gaat het om 50 woningen per jaar. Een betere schatting is niet te geven zonder specifiek lokaal onderzoek.

2.5 Conclusies

De ruim 19.000 Houtense huishoudens worden gekenmerkt door een grote concentratie huishoudens van middelbare leeftijd. Bijna 9.000 zijn tussen de 45 en de 64 jaar. Dit is de erfenis van het verleden van Houten als groeikern. De vele jonge gezinnen die zich in de loop der jaren hebben gevestigd zijn nu in meerderheid 'gevoorderde' gezinnen of zijn reeds uit de thuiswonende kinderen. Zij hebben het over het algemeen goed voor elkaar, wonen in eengezinshuizen en in koopwoningen. Ook huishoudens in de leeftijd 30-45 jaar, ook nog ruim 5.000 huishoudens en overwegend gezinnen met kinderen, zijn nog in meerderheid in staat gebleken een eengezinskoopwoning te bemachtigen. Jongeren tot 30 jaar, voor zover ze zelfstandig wonen, zijn relatief sterk vertegenwoordigd onder huurders. Ouderen eveneens.

Gezien hun omvang is de groep middelbare huishoudens in staat om de woningmarkt ook in de toekomst ingrijpend te beïnvloeden. Veel hangt af van de vraag of ze nog een stap willen maken. Voor zover ze nog thuiswonende kinderen hebben, zullen die

de komende jaren het huis verlaten. Wat gaan al die lege-nesters doen? Blijven ze zitten, met als gevolg dat straks een steeds groter deel van de eengezinshuizen wordt bezet door oudere stellen en alleenstaanden? Of verhuizen ze massaal naar appartementen, waarna hun eengezinshuizen beschikbaar komen voor jonge gezinnen? Het eerste is waarschijnlijker dan het tweede. In hoofdstuk 4 wordt de consequentie hiervan doorgerekend.

De aanwezigheid van zo veel huishoudens in de 'gearriveerde' levensfase maakt Houten tot een welvarende gemeente. De meerderheid (61%) behoort tot de (volgens definitie van het Rijk) hogere inkomens en slechts 29% tot de lagere. Middeninkomens, tussen (afgerond) 34.000 en 43.000 euro per jaar, krijgen vaak beleidsmatig veel aandacht, omdat die tussen de wal en het schip dreigen te vallen. Voor inkomens tussen de 34.000 en de 38.000 is nog beperkt toegang tot de gereguleerde huursector mogelijk. Inkomens tussen de 38.000 en de 43.000 zouden het inderdaad wel eens moeilijk kunnen krijgen op de Houtense woningmarkt. Aan de andere kant: het gaat om ongeveer 5% van alle Houtense huishoudens, dus het lijkt wat overdreven om het bouwprogramma daar al te zeer door te laten bepalen.

3 Woonwensen

In het WoON is gevraagd naar verhuishwensen en woonwensen. Daaruit is af te leiden dat een kleine drieduizend huishoudens uit Houten binnen twee jaar in de markt zijn voor een (andere) woning, onder wie bijna 900 starters. In de praktijk zullen er niet zo veel verhuizen, maar deze wensen geven wel een indruk van de druk op de markt.

3.1 Wie zoekt wat?

In bijgaande tabellen (tabel 8 tot en met tabel 11) zijn kenmerken van Houtense woningzoekenden afgezet tegen kenmerken van de door hen gewenste woningen. De tabellen zijn op twee manieren te lezen. Vanuit de doelgroepen beredeneerd wordt duidelijk wat de wensen zijn van een gegeven doelgroep. Vanuit het aanbod kan worden afgelezen wie er in een gegeven aanbod is geïnteresseerd. In tabel 8 bijvoorbeeld is te zien dat 65-plussers, voor zover ze willen verhuizen, vooral op zoek zijn naar huurappartementen en in ieder geval niet (meer) naar eengezinskoopwoningen. Jongeren (tot 23 jaar) hebben een sterke voorkeur voor huurappartementen, gezinnen met kinderen gaan voor grote eengezinshuizen (5 kamers of meer) en alleenstaanden voor kleine woningen.

Andersom is te zien dat de doelgroep voor eengezinskoopwoningen vooral gezocht moet worden onder huishoudens van 30-44 jaar en die voor koopappartementen onder 45-plussers zonder (thuiswonende) kinderen.

Deze uitkomsten zijn niet heel verrassend, maar niettemin goed om te weten. Het bevestigt bijvoorbeeld dat het bij de ontwikkeling van koopappartementen zinvol kan zijn om dit in samenspraak te doen met tweepersoonshuishoudens in de leeftijd 45-64 jaar en minder zinvol om dit te doen met jongeren.

Let op: gegevens over woonwensen in dit hoofdstuk hebben niet meer dan indicatieve betekenis en moeten niet te absoluut worden genomen. Ten eerste zijn woonwensen, in tegenstelling tot de standgegevens over woningen en huishoudens uit het vorige hoofdstuk, niet geactualiseerd naar het jaar 2015. Het zijn woonwensen 'binnen twee jaar' die zijn geuit in 2012. En in tegenstelling tot deze standgegevens kunnen woonwensen intussen aanmerkelijk zijn veranderd. Ten tweede zijn woonwensen van buiten en naar buiten de gemeente niet meegenomen. Dit kan voor Houten een onderschatting van de vraag naar eengezinshuizen (van buiten afkomstig) en een overschatting van de vraag naar appartementen (naar buiten gericht) hebben opgeleverd. Ten derde hebben vooral ouderen de neiging om aan te geven wel naar een appartement te willen, maar dat in de praktijk niet te doen. En ten slotte worden bepaalde vormen van vraag en aanbod in enquêtes altijd onderschat, zoals de vraag als gevolg van scheiding en aanbod als gevolg van overlijden.

tabel 8 *Gevraagde woningen door Houtense huishoudens van uiteenlopende leeftijd; eigendom en type*⁵

	< 23 jaar	23-29	30-44	45-64	65-plus	
eengezinskoopwoning	40	220	490	420	20	1.190
eengezinshuurwoning	50	100	130	150	50	480
meergezinskoopwoning	20	70	60	150	50	350
meergezinshuurwoning	210	170	110	200	140	840
	310	560	790	920	270	2.850

(markering 210 = meer dan evenredig) RIGO woningmarktsimulatie

Leesvoorbeeld: De meeste jongeren (201 van de 310 tot 23 jaar) zijn op zoek naar een meergezinshuurwoning. Dus als jongeren de doelgroep zijn, dan ligt het voor de hand om aan meergezinshuurwoningen te denken. Andersom, als je wil weten wie de doelgroep(en) van meergezinshuurwoningen zijn, dan zijn naar jongeren ook 65-plussers een doelgroep die meer dan evenredig kiest voor dit segment. In het eerste geval lees je de tabel verticaal, in het tweede horizontaal.

tabel 9 *Gevraagde woningen door Houtense huishoudens van uiteenlopende leeftijd; type en grootte*

	< 23 jaar	23-29	30-44	45-64	65-plus	
egw, 1-3 kamers	40	80	90	120	20	350
egw, 4 kamers	30	140	150	150	50	520
egw, 5 em kamers	20	110	380	290	10	800
mgw, 1-3 kamers	190	210	110	240	140	880
mgw, 4 em kamers	40	30	70	110	50	310
	310	560	800	920	270	2.850

(markering 190 = meer dan evenredig) RIGO woningmarktsimulatie

tabel 10 *Gevraagde woningen door Houtense huishoudens van uiteenlopende samenstelling; eigendom en type*

	alleenstaand	tweepersoonshh.		eenouder	
		zonder k.	met k.		
eengezinskoopwoning	170	270	670	80	1.190
eengezinshuurwoning	110	70	200	100	480
meergezinskoopwoning	100	100	110	30	350
meergezinshuurwoning	270	170	280	110	840
	660	610	1.260	320	2.850

(markering 270 = meer dan evenredig)

RIGO woningmarktsimulatie

⁵ In tabel 8 tot en met tabel 11 zijn meer dan evenredige aantallen gemarkeerd. Een voorbeeld: 1.190 huishoudens zijn op zoek naar een eengezinskoopwoning en 790 huishoudens in de leeftijd 30-44 zijn woningzoekend op een totaal van 2.850. Op basis van evenredigheid zou je verwachten dat er 330 woningzoekenden van 30-44 jaar met voorkeur voor een eengezinshuis zouden zijn. In werkelijkheid zijn het er 490. Meer dan evenredig dus. Gemarkeerd zijn de cellen waarvan de waarde 1,2 of meer keer de verwachte waarde betreft.

tabel 11 *Gevraagde woningen door Houtense huishoudens van uiteenlopende samenstelling; type en grootte*

	alleenstaand	tweepersoonshh.		eenouder	
		zonder k.	met k.		
egw, 1-3 kamers	110	70	130	40	350
egw, 4 kamers	100	130	220	70	520
egw, 5 em kamers	80	140	520	60	800
mgw, 1-3 kamers	320	170	280	100	880
mgw, 4 em kamers	50	100	110	40	310
	660	610	1.260	320	2.850

(markering 320 = meer dan evenredig)

RIGO woningmarktsimulatie

Middeninkomens

Middeninkomens hebben nog maar beperkt toegang tot de gereguleerde huur en zijn ook beperkt in hun leencapaciteit. Voor deze groep zou de geliberaliseerde huur interessant kunnen zijn. Toch geeft desgevraagd slechts 19% van de woningzoekende huishoudens met een middeninkomen aan een duurdere huurwoning te wensen. De meesten willen ofwel een gereguleerde huurwoning, ofwel kopen. Daarmee lijkt de markt voor duurdere huur beperkt. Het gaat om een klein deel van een groep woningzoekenden die om te beginnen al niet zo groot is. Nog geen 10% van de woningzoekenden heeft een middeninkomen.

tabel 12 *Gevraagde eigendom door Houtense huishoudens*

	lagere inkomens	midden inkomens	hogere inkomens	alle woning zoekenden
gereguleerde huur	67%	38%	10%	31%
geliberaliseerde huur	7%	19%	8%	8%
koop	25%	44%	83%	60%
	100%	100%	100%	100%
	740	200	1.290	2.220

3.2 Marktdruk

Doorstromers zoeken niet alleen een andere woning, maar bieden er ook één aan. Ook (potentiële) woningverlaters, bijvoorbeeld mensen die naar een instelling (moe-ten) verhuizen, maken een woning vrij uit de voorraad. Wanneer vraag naar woningen en potentieel aanbod uit de voorraad naast elkaar worden gezet, kan de vraagdruk worden uitgerekend. Het blijkt dan dat er op elke uit voorraad aangeboden woning 1,4 woningzoekenden zijn.

De druk op appartementen is momenteel groter dan die op eengezinshuizen, hoewel dit wordt gekleurd doordat de vraag van buiten de gemeente niet is meegenomen. Grote eengezinshuizen worden weliswaar veel gevraagd, maar ook veelvuldig aangeboden. Koopappartementen worden niet veel gevraagd, maar nog minder uit voorraad aangeboden.

De vraag naar huurappartementen is relatief veel afkomstig van starters, de vraag naar koopappartementen voor doorstromers, onder wie ook doorstromers uit eengezinshuizen. Dit laatste biedt perspectief voor een op doorstromende 'lege nesters' gericht aanbod. Toch is het voorbarig om nu te denken dat er vooral appartementen moeten worden gebouwd en niet zo veel eengezinshuizen. Woonwensen zijn namelijk een momentopname onder de zittende bevolking. Voor een goed inzicht in de woningbehoefte moet worden gekeken naar de te verwachten veranderingen in de omvang en samenstelling van de huishoudens. Dit gebeurt in het volgende hoofdstuk.

tabel 13 Door Houtense woningzoekenden gevraagde en potentieel uit voorraad aangeboden woningen; eigendom en type (op basis van woonwensen)

	aangeboden	gevraagd			vraagdruk
		starters	doorstr.	totaal	
eengezinskoopwoning	1.080	150	1.040	1.190	1,1
eengezinshuurwoning	420	180	300	480	1,1
meergezinskoopwoning	190	90	250	350	1,8
meergezinshuurwoning	390	450	380	840	2,2
	2.070	880	1.970	2.850	1,4

RIGO woningmarktsimulatie

tabel 14 Door Houtense woningzoekenden gevraagde en potentieel uit voorraad aangeboden woningen; type en grootte (op basis van woonwensen)

	aangeboden	gevraagd			vraagdruk
		starters	doorstr.	totaal	
egw, 1-3 kamers	100	160	190	350	3,5
egw, 4 kamers	450	110	400	520	1,2
egw, 5 em kamers	940	60	740	800	0,9
mgw, 1-3 kamers	470	450	430	880	1,9
mgw, 4 em kamers	100	100	210	310	3,1
	2.070	880	1.970	2.850	1,4

RIGO woningmarktsimulatie

Bedacht moet worden dat woningzoekenden die in een andere gemeente willen wonen en woningzoekenden van buiten niet in de tabellen in deze paragraaf zijn verwerkt. Gezien de aantrekkingskracht van Houten op jonge gezinnen kan dit een onderschatting opleveren van de druk op eengezinswoningen. En de vraag naar appartementen is wellicht overschat doordat liefhebbers van appartementen ook vaak een voorkeur hebben voor de grote stad.

3.3 Potentiële doorstroomeffecten

In woningbehoefte kan worden voorzien door middel van nieuwbouw, maar uit de voorraad komen ook woningen vrij, door doorstroming, doordat mensen gaan samenwonen, vertrekken naar buiten het marktgebied of door overlijden. Een door een doorstromer vrijgemaakte woning kan opnieuw door een doorstromer worden betrokken. Zo ontstaat een verhuisketen. Onder een verhuisketen verstaan we een serie aaneengeschakelde verhuizingen, beginnend bij initieel aanbod en eindigend bij een

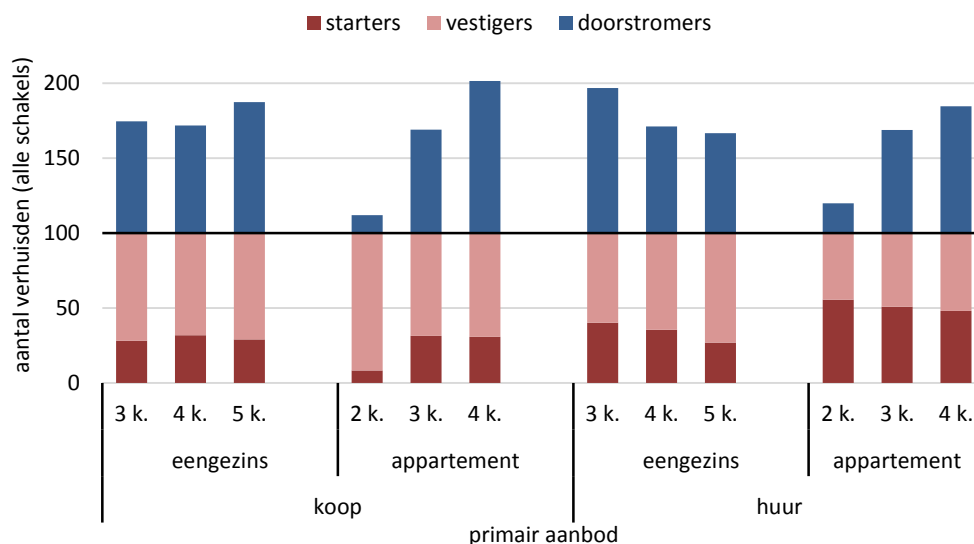
woning die wordt betrokken door een starter, een vestiger van buiten het marktgebied of die om een andere reden niet tot verdere doorstroming leidt (bijvoorbeeld door sloop). Initieel (of primair) aanbod is aanbod dat niet het gevolg is van doorstroming. Dat kan zijn overlijden, vertrek, samenwoning of nieuwbouw.

Verhuisketens, gemeten op het schaalniveau van gemeenten, zijn over het algemeen niet heel lang. Dat komt omdat een vrijkomende woning al snel, vaak al in de eerste schakel, wordt getrokken door een vestiger of een starter. Zeker in een plaats als Houten, met veel instroom van buiten, is het einde van de keten dan al snel bereikt.

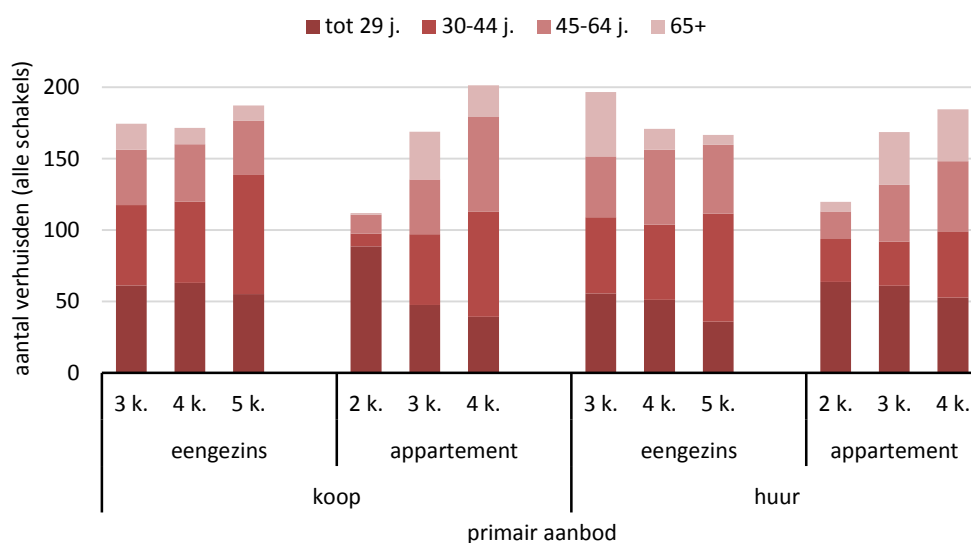
Met behulp van Het WoON is geschat hoe de verhuisketens in Houten er uit zien, uitgaande van honderd initieel (primair) aanbod van een aantal typen. Het resultaat is te zien in figuur 1 en figuur 2.

De ketenlengte loopt uiteen van 1,1 voor kleine koopappartementen tot rond de twee voor grote koopappartementen en kleine eengezinshuurwoningen. In het eerste geval is er dus nauwelijks sprake van enige doorstroming. Voor kleine koopappartementen worden direct betrokken door vestigers. In het tweede geval is zo veel doorstroming, dat naast de honderd initieel vrijkomende woningen nog eens honderd woningen uit de voorraad worden vrijgemaakt, in de tweede dan wel volgende schakels.

figuur 1 *Totaal aantal in Houten betrokken woningen, gerekend over alle schakels van de verhuisketen, uitgaande van honderd primair aanbod*



figuur 2 *Bediende huishoudens naar leeftijd, gerekend over alle schakels van de verhuisketen, uitgaande van honderd primair aanbod*



Wanneer we kijken naar de over alle schakels in Houten bediende huishoudens (figuur 2), wordt duidelijk dat lange verhuisketens samengaan met een relatief hoog aandeel ‘ouderen’. Met het vrijkomen (of de bouw van) van grote koopappartementen worden direct en indirect relatief veel 45-plussers bediend en komen verderop in de ketens evengoed jongere huishoudens aan bod. Kleine huurappartementen daarentegen zorgen er in de korte ketens die zij opwekken alleen voor dat jonge huishoudens worden bediend.

Bovenstaande bevinding kan ook anders worden geformuleerd. Gaat het er om met nieuwbouw jongeren te bereiken, dan kunnen het beste kleine appartementen worden gebouwd. Vooral met kleine koopappartementen worden veel jongeren bereikt. Dit levert echter nauwelijks enige doorstroming op. En, zo blijkt, het zijn vooral vestigers die hier van profiteren.⁶ Met de bouw van honderd kleine huurappartementen worden naar schatting 55 starters uit Houten bediend (en daarnaast 20 doorstromers en 45 vestigers). Maar met de bouw van honderd grote eengezinskoopwoningen worden toch ook nog 29 starters uit Houten bediend. Dit ondanks het feit dat grote eengezinskoopwoningen niet of nauwelijks direct door starters worden betrokken. Bouwen voor de doorstroming blijft dus interessant, mits de woningen worden afgezet.

3.4 Conclusies

De woonwensen van de Houtense woningzoekenden zijn weinig verrassend. Huishoudens met kinderen zoeken in overgrote meerderheid een eengezinshuis, alleenstaan-

⁶ Bij het schatten van het doorstroomeffect is ervan uitgegaan dat alle vrijkomende dan wel gebouwde woningen ook worden afgezet.

den en starters een appartement. Voor aanbieders van eengezinskoopwoningen is de leeftijdsgroep 30-45 het meest interessant, aanbieders van koopappartementen doen er verstandig aan om 45-64 jarigen bij hun productontwikkeling te betrekken.

De druk op de eengezinskoopmarkt, gemeten onder Houtense woningzoekenden, is in deze crisistijd niet heel hoog. Toch blijft dit een interessant segment, niet alleen vanwege de toekomstige behoefte aan eengezinshuizen (zie hiervoor hoofdstuk 4), maar ook vanwege het doorstroomrendement. De bouw (en afzet) van eengezinshuizen levert meer doorstroming op dan de bouw van appartementen. Alleen vierkamerappartementen halen een vergelijkbaar hoge doorstroming, maar de vraag daarnaar is niet zo groot. Tweekamerappartementen leveren nauwelijks enige doorstroming op.

Gaat het er om starters te bedienen, dan zijn tweekamer-huurappartementen wel weer interessant. Maar met de bouw van honderd grote eengezinskoopwoningen worden toch ook nog 29 starters uit Houten bediend. Dit ondanks het feit dat grote eengezinskoopwoningen niet of nauwelijks direct door starters worden betrokken. Dit illustreert dat het verstandig is om bij de bouwprogrammering verder te kijken dan alleen het directe effect van de eerste instroom. Er is ook een indirect (doorstroom) effect en, ook belangrijk, de woning moet ook toekomstwaarde hebben. Over die toekomst, althans die tot 2025, gaat hoofdstuk 4.

4 Houten en de regio

Jarenlang heeft Houten fors gebouwd en een groot deel van de regionale behoefte opgevangen. Nog altijd neemt het aantal huishoudens toe, maar nu minder snel en vooral door eigen aanwas. Houten maakt ook nog altijd deel uit van een van de sterkst groeiende regio's van Nederland. De rol van Houten in die regio is nog niet uitgespeeld. Het profiel van jonge suburb is nog van toepassing. Opgegroeide jongeren van rond de twintig vertrekken, jonge gezinnen komen er voor in de plaats. Dit patroon zal zeker nog tien jaar kunnen aanhouden, mits er voldoende en concurrerend wordt gebouwd.

Het belang van regionale positionering

De woningmarkt is de afgelopen jaren sterk van karakter veranderd. Nieuwe generaties woningzoekenden maken andere keuzen, deels gedwongen door omstandigheden, deels door veranderde voorkeuren en deels doordat er alternatieven zijn die er vroeger niet waren. Voor Houten, met vanouds een sterke instroom van buiten, betekent dit dat de afzet van nieuwbouw niet meer zo vanzelfsprekend is als het ooit was. Meer dan in het verleden noopt dit tot nadenken over de (concurrentie)positie in de regio.

De kern van een goede concurrentiepositie zijn de woorden relevant en onderscheidend. Welk doelgroepen worden benaderd en met welke positioneringsverhaal? Wat wordt het merk Houten in de regio? Wat wordt de concurrentiepositie van Houten in de regio?

Onderzoek kan aantonen welke segmenten van de bevolking kansrijk zijn om tot doelgroepen bestempeld te worden. Dit hoofdstuk staat in het teken van de segmentatie van de ruimtelijke deelmarkt. Met welke gemeenten heeft Houten, naast de dominante centrumgemeente met de Vinexlocatie Leidsche Rijn, veel relaties? En vallen die relatie samen met de vijftien gemeenten waarmee Houten al regionaal samenwerkt? Het zijn uiteindelijk marktpartijen en overheden die doelbewust een selectie maken uit deze segmenten.

Gestart wordt met globale conclusies uit het recente rapport van het Planbureau voor de Leefomgeving 'De stad: magneet, roltrap en spons'. Gelden die conclusies ook voor Houten? Op basis van migratiegegevens van de bevolking de woningmarktregio van Houten bepaald. Vervolgens wordt gekeken welke positie Houten in deze regio inneemt op basis van leeftijdsspecifieke migratiestromen om zo een eerste idee te krijgen van de doelgroepen naar leeftijd. In de bijlage wordt een blik geworpen op de verhuizingen binnen Houten om te kijken of er binnen Houten ook ruimtelijke deelmarkten bestaan. Gebruik wordt gemaakt van de migratiegegevens van voor de perioden 2005-2014. We presenteren alleen het recentste jaar als blijkt dat de patronen in de loop der jaren niet zijn veranderd.

4.1 De stad: magneet, roltrap en spons

Internationaal zijn migratiestromen de graadmeter voor de concurrentiepositie van landen, regio's, steden en dorpen. Ook het recente rapport van het Planbureau voor de Leefomgeving 'De stad: magneet, roltrap en spons, Bevolkingsontwikkelingen in stad en stadsgewest'⁷ toont dat de groei en bloei van regio's aan de hand van migratiesaldi kan worden afgemeten.

Regio's die kansen bieden voor werk- en opleiding zien meer mensen komen dan gaan. Het gaat echter niet alleen om meer of minder, maar ook om de samenstelling van de stromen. Een goede indicator is hiervoor leeftijd, in het bijzonder jongeren. Als huishoudens eenmaal gesetteld zijn, verhuizen ze in de regel niet meer of alleen nog over korte afstand. Succesvolle regio's trekken jong talent aan en houden dit vast. In Nederland doet de Noordvleugel het goed op economische en scholingsindicatoren. En daarbinnen scoort de regio Utrecht uitstekend⁸. De seinen staan op groen.

Profiteren alle woonlocaties binnen dergelijke gebieden van deze regionale groei? Nee. Het PBL-rapport toont op basis van migratie- en bevolkingscijfers dat de centrale gemeentes en de omliggende gemeenten zich anders tot elkaar lijken te gaan verhouden op basis van een vergelijking van de periode 1980-2010. Steeds meer, zo stelt het PBL, neemt de concurrentiepositie van de stad ten opzichte van het omliggende locaties toe. Dit heeft onder andere te maken met veranderende smaken (soort woningen, voorzieningen, volk, bereikbaarheid) en de beschikbaarheid (aanbod) en toegankelijkheid (wet- en regelgeving, financiering).

In het speciaal noemt het PBL afnemende concurrentiepositie van de voormalige groeikernen. Het advies is om 'groeikernvernieuwing' die regionaal georganiseerd moet worden. Geldt dit ook voor Houten?

4.2 De woningmarktregio van Houten

Aanpak

De woningmarktregio is het gebied waar de meeste mensen verhuizen om woonredenen zonder dat dit gepaard gaat met onoverbrugbare reistijden naar werk- en studielocaties. De woningmarktregio kan ook omschreven worden als het gemiddelde zoekgebied van een woningzoekende.

Woningmarktregio

Op basis van intergemeentelijke migratiestromen is Nederland ingedeeld in een landsdekkend patroon van woningmarktregio's. In de Primos-Trendraming⁹ wordt een dergelijke indeling ook gebruikt. De regio's zijn 'statistisch' berekend. Gemeenten die onderling veel relaties met elkaar hebben, worden samengevoegd in een cluster. Dit gaat net

⁷ http://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/PBL_2015_De%20stad_magneet,%20roltrap%20en%20spons_1610.pdf

⁸ <http://research.economicboardutrecht.nl.prod.www12.insiders.nl/economischebarometer>

⁹ <http://www.abfresearch.nl/publicaties/rapporten/primos-transparantie-in-cijfers.aspx>

zolang door totdat statistisch wordt vastgesteld dat het aantal regio's voldoende onderscheidend van elkaar zijn. In Nederland lijkt de vorm en omvang van veel woningmarktregio's op pendel- en arbeidsmarktregio's of stadsgewesten¹⁰. Kenmerkend aan de vorm is dat deze regio's een sterk nodaal karakter hebben: een centrale stad met ommeland

Houten ligt in de woningmarktregio Utrecht. Dit gebied is ruimer dan het gebied van de zestien gemeenten die samenwerken in de regio Utrecht. Daarnaast geldt dat Houten weliswaar in deze woningmarktregio zit, maar dat de relaties met gemeenten in het noorden zwakker zijn. Dat Houten wel verbonden zit aan deze gemeenten heeft met de clustermethode te maken om de landsdekkende indeling te maken.

Het is belangrijk de intergemeentelijke migratiestromen van Houten ook apart te bekijken. Op basis hiervan kan de woningmarktregio – de ruimtelijke markt - van Houten worden bepaald. Deze wordt vergeleken met de bestuurlijke samenwerking van de gemeenten. Utrecht (centrumgemeente), Bunnik, De Bilt, Houten, IJsselstein, Lopik, Montfoort, Nieuwegein, Oudewater, Ronde Venen, Stichtse Vecht, Vianen, Wijk bij Duurstede, Zeist, Utrechtse Heuvelrug en Woerden.

Gebruik is gemaakt van intergemeentelijke migratiestromen 2005-2014. Gepresenteerd wordt vooral het jaar 2014 als blijkt dat de patronen in het verleden niet erg afwijken van dit recente jaar. Het gaat niet om de precieze aantallen maar om het patroon.

Migratie, bevolking, huishoudens

Intergemeentelijke migratiegegevens van het CBS worden berekend in aantallen personen. Een positief saldo zegt dat er meer vestigers dan vertrekkers zijn. Als het saldo nul Dit wil niet zeggen dat de bevolking in Houten constant. Als bijvoorbeeld jongeren Houten verlaten – om te studeren – en er komen jonge gezinnen binnen dan kan Houten nog steeds groeien en bloeien. De concurrentiepositie wordt dus mede bepaald door de selectiviteit van de migratiestromen.

De relatie tussen migratiesaldi, bevolking- en huishoudensgroei is complex. Neem een Houtens gezin met een vader, moeder en twee kinderen. De kinderen gaan in Utrecht studeren en de ouders scheiden. De bevolking daalt met 2 en het aantal huishoudens groeit met 1. Neem twee Houtense eenoudergezinnen met die elk een kind hebben. De ouders gaan samenwonen en de kinderen vertrekken. De bevolking daalt met 2 en het aantal huishoudens daalt met 1. Overlijden zorg voor minus 1 inwoner, maar als er nog een partner overblijft niet voor minus 1 huishoudens. In veel gemeenten neem het aantal huishoudens nog toe, terwijl het aantal inwoners al daalt.

De moraal is dat de *groecijfers* van migratie, bevolking en huishoudens niet één op één kunnen worden gekoppeld. *Standcijfers* wel waaruit bijvoorbeeld blijkt dat er sprake is van gezinsverdunding als gevolg van ontgroening bij een gelijkblijvend aantal huishoudens.

Omslag

Was Houten in 2005 een gemeente met een vestiging van 2.384 en een vertrek van 1.870 personen echt een vestigingsgemeente, ruim tien jaar later is dit vestigingsoverschot een vertrekoverschot geworden. Het omslagpunt ligt in 2008-9 (tabel 15).

¹⁰ <http://www.pbl.nl/publicaties/2006/Vele-steden-maken-nog-geen-randstad>

Een groot deel van de vestiging en vertrek wordt bepaald door jongeren zoals de eerder aangehaalde PBL-studie 'De stad: magneet, roltrap en spons' toont. Als alle Nederlandse studiegemeenten worden uitgesloten dan is het getalsmatige effect circa 1.000 personen zowel bij vertrek als vestiging. Het aandeel van de studiegemeente Utrecht is gemiddeld circa 50%. Utrecht is dus een belangrijke afnemer en leveranciers voor Houten. Een belangrijk effect van het weglaten van de studiegemeenten is dat het omslagpunt nu verschuift naar 2012.

Vanaf 2012 heeft Houten te maken met een structureel vertrekoverschot. Later zullen we zien dat de trend wordt voortgezet in de officiële door het Rijk goedgekeurde Primos-Trendraming.

tabel 15 **Vertrek vanuit Houten naar rest Nederland en vestiging vanuit Nederland in Houten in personen voor de periode 2005-2014**

Jaar	totaal binnenlandse migratie			totaal minus studiegemeenten		
	Vertrek	Vestiging	Vestiging/ Vertrek	Vertrek	Vestiging	Vestiging/ Vertrek
2005	1.870	2.384	1,3	873	1.258	1,4
2006	2.001	2.604	1,3	1.020	1.349	1,3
2007	1.946	2.373	1,2	972	1.201	1,2
2008	1.985	2.307	1,2	941	1.123	1,2
2009	1.916	1.846	1	732	635	0,9
2010	1.672	1.627	1	802	924	1,2
2011	1.928	1.999	1	929	1.120	1,2
2012	1.889	1.715	0,9	904	795	0,9
2013	1.885	1.660	0,9	838	744	0,9
2014	1.981	1.944	1	954	849	0,9

CBS, bewerking RIGO

Ruimtelijk patroon

De volgende vraag is welke gemeenten nu de grootste afnemers en leveranciers zijn van mensen voor Houten. Het gaat hier om het vaststellen of er de afgelopen jaren een ruimtelijke structuur bestaat. Als dit zo is, dan is Houtense woningmarktregio bekend. Net zoals in de berekening van de woningmarktgebieden gaat het om de verhuizingen om woonredenen (zie kader). We laten daarom hier alle studie- en werk-gemeenten weg. Het effect is dat de regionale structuur duidelijker wordt. Naderhand voegen we Utrecht wel toe.

In tabel 16 zijn herkomst- en bestemmingsgemeenten gerangschikt naar afnemende aantallen in het jaar 2014. Dit ruimtelijk patroon van vestiging en vertrek is constant in de tijd, al geldt wel dat in het verleden het marktgebied iets ruimer was. Dit wordt zeer waarschijnlijk verklaard door de economische goede tijden van weleer, de bouw-cijfers van Houten en Leidsche Rijn. De kern is dat de ruimtelijke structuur van leveranciers en afnemers gelijk is in de tijd.

De gemeenten in de tabel zijn samen goed voor 60% van de migratie (exclusief de studiegemeenten). Op basis van deze vertrek- en vestigingscijfers, kan de keuze van de zestien gemeenten licht worden aangepast. De Ronde Venen, Lopik en Oudewater

vallen af. Almere, Culemborg, Ede en Buren/Geldermalsen Hilversum/Soest hebben wel enige binding met Houten. Er is ook een constante relatie met de 'as' Culemborg-Geldermalsen. Dit komt zeer waarschijnlijk door het ruime aanbod van woningen in Houten, maar anderzijds ook door uitstekende verbinden via A1 en spoor.

Ondanks dat Nieuwegein getalsmatig een belangrijke concurrent is voor Houten lijkt het ruimtelijke patroon meer gericht te zijn op het zuiden en oosten van het woningmarktgebied Utrecht. Daarbij blijkt de verhouding tussen vestiging en vertrek, uitgedrukt als een verhoudingsgetal in de tabel¹¹ in balans is. De concurrentiepositie van Bunnik, Stichtse Vecht en Wijk bij Duurstede is sterker dan die van Houten. Dit zijn landelijke gemeenten in de regio Utrecht waar meer mensen uit Houten naar toe trekken dan vandaan komen.

tabel 16 Regionale gemeenten met de sterkste migratierelaties gesorteerd naar bestemming en herkomst voor Houten in 2014 (exclusief alle studiegemeenten)

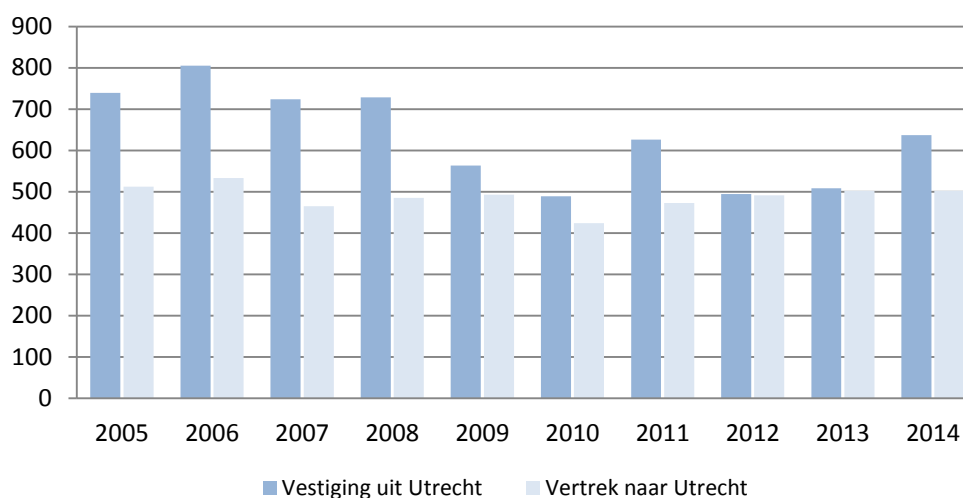
belangrijkste bestemmingsgemeenten in 2014				belangrijkste herkomstgemeenten in 2014			
	vertrokken naar	gevestigd uit	vestiging / vertrek		gevestigd uit	vertrokken naar	vestiging / vertrek
Nieuwegein	143	119	0,8	Nieuwegein	119	143	0,8
Bunnik	74	43	0,6	Zeist	67	59	1,1
Zeist	59	67	1,1	Bunnik	43	74	0,6
Utrechtse Heuvelrug	47	36	0,8	IJsselstein	38	34	1,1
Stichtse Vecht	37	17	0,5	Utrechtse Heuvelrug	36	47	0,8
IJsselstein	34	38	1,1	De Bilt	34	26	1,3
Wijk bij Duurstede	32	13	0,4	Almere	29	11	2,6
De Bilt	26	34	1,3	Vianen	23	20	1,2
Soest	21	8	0,4	Culemborg	18	18	1,0
Vianen	20	23	1,2	Geldermalsen	17	2	8,5
Culemborg	18	18	1,0	Stichtse Vecht	17	37	0,5
Hilversum	18	13	0,7	Woerden	16	14	1,1
Ede	16	13	0,8	Montfoort	14	12	1,2
Woerden	14	16	1,1	Hilversum	13	18	0,7
Montfoort	12	14	1,2	Ede	13	16	0,8
Almere	11	29	2,6	Wijk bij Duurstede	13	32	0,4

gemeente Houten, bewerking RIGO

In het verhaal ontbreekt nog de dominantie speler: de gemeente Utrecht. De gemeente Utrecht is een netto-leverancier voor Houten vanaf 2005. Het vertrek naar Utrecht is stabiel, terwijl de vestiging fluctueert. Bovendien is de omvang na 2008 wel structureel lager. Dit hangt ongetwijfeld samen met het effect van de crisis, bouw aantallen in Houten en Leidsche Rijn en de deels veranderende smaak van mensen die ook wordt gemeld in de aangehaalde PBL-studie.

¹¹ Een getal kleiner dan 1 betekent dat het aantal vestigers minder is dan het aantal vertrekkers

figuur 3 Vestiging vanuit Utrecht en vertrek naar Utrecht 2005-2014



De conclusie is dat Houten op basis van de migratie-cijfers concurreert met 18 gemeenten waaronder de dominante gemeente Utrecht. De gemeenten De Ronde Venen, Lopik en Oudewater zijn minder relevant. De gemeenten Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede, Culemborg en mogelijk zelfs Ede zijn wel belangrijk. Maar Houten maakt echter beleid met de zestien gemeenten binnen de provincie.

Worden 'markt', beleid en de provinciale grens samen betrokken dan worden dertien van de zestien gemeenten tot het woningmarktgebied van Houten: Utrecht, Bunnik, De Bilt, Houten, IJsselstein, Montfoort, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Vianen, Wijk bij Duurstede, Zeist, Utrechtse Heuvelrug en Woerden.

4.3 De regionale concurrentiepositie van Houten

In het voorgaande kwam ter sprake dat de binnenlandse migratiebalans van Houten de laatste jaren negatief is. Er vertrekken meer inwoners naar andere delen van Nederland dan zich vestigen. Het zou voorbarig zijn om hieruit te concluderen dat Houten geen regionale betekenis meer heeft als vestigingsgemeente in de regio. Op basis van de landelijke studie van het PBL 'De stad: magneet, roltrap en spons, Bevolkingsontwikkelingen in stad en stadsgewest' en bijvoorbeeld het vestigingsoverschot uit de gemeente Utrecht, is het eerder zo dat vertrek en vestiging selectief zijn.

Selectieve bevolkingsdynamiek

Op basis van de leeftijdsspecifieke bevolkingsdynamiek is af te leiden dat er in de Utrechtse regio een onderverdeling is te maken in drie typen gemeenten: de centrale stad en twee typen suburb, de jonge en klassieke suburb. De klassieke suburb is ouder, met een luxer woningaanbod en een welvarender bevolking.

De **centrale stad Utrecht**. Dit is de onbetwiste motor van de regio. De stad trekt jongeren aan, mede vanwege studie- en werkgelegenheid. Jonge dertigers vertrekken

(per saldo), van wie sommige in gezelschap van hun nog jonge kinderen. Dit zijn voor een deel dezelfde mensen die zich enkele jaren eerder hebben gevestigd, zich hebben ontplooid in de stad en toe zijn aan settelen. Dit patroon is te zien in figuur 4 (pagina 29). In de figuur is tevens te zien dat Utrecht in de jaren 2005-2009, toen de productie in Leidsche Rijn op stoom lag, meer eind-twintigers heeft weten vast te houden / aan te trekken dan in de meest recente jaren. Dit laatste illustreert dat woningzoekenden zich nog altijd tot op zekere hoogte laten sturen door nieuwbouw.

De **jonge suburbs**. Dit zijn gemeenten waar in betrekkelijk hoog tempo is en/of wordt gebouwd voor de regionale behoefte. Ze zijn aantrekkelijk (of in ieder geval toegankelijk) voor veel huishoudens in de levensfase waarop men zich settelt. Eind-twintigers en begin-dertigers betrekken hier hun eerste eengezinshuis, sommigen met nog jonge kinderen. Opgroeïende kinderen vertrekken uit dit type gemeenten rond hun twintigste, om elders te gaan studeren of werken. Ook sommige gevorderde gezinnen maken nog een stap, bijvoorbeeld naar de klassieke suburb. Nieuwegein, IJsselstein en Woerden hebben dit profiel, weergegeven in figuur 5.

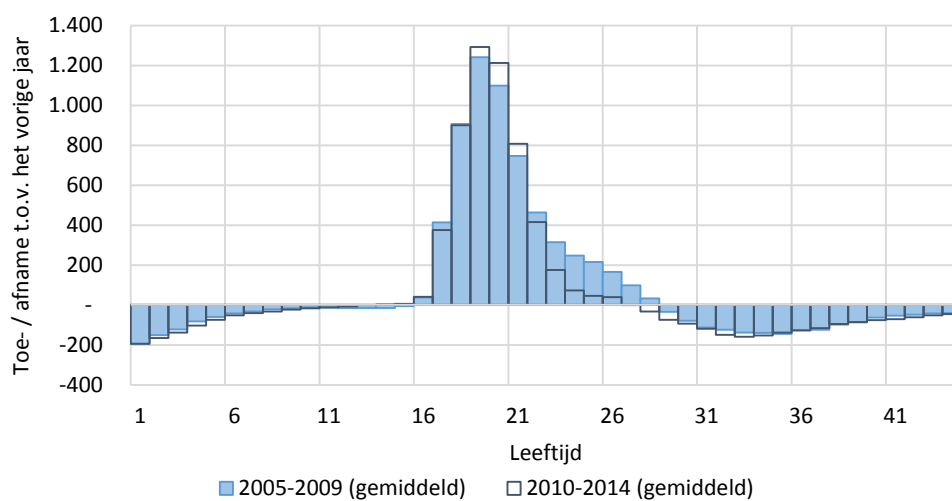
De **klassieke suburbs**. Dit zijn de woonplaatsen die ook al voor het ontstaan van de groeikernen een rol vervulden als plek waar stedelingen zich vestigden, toen dat alleen nog was weggelegd voor de happy few. Nog altijd zijn deze plaatsen in trek bij degenen die het zich kunnen veroorloven. Opgroeïende jeugd en jonge gezinnen vertrekken (per saldo), maar dertigers en gezinnen met wat oudere kinderen komen er voor in de plaats. Klassieke suburbs in de regio zijn Zeist, De Bilt, Bunnik en Utrechtse heuvelrug. Ook Stichtse Vecht heeft dit profiel (hoewel de voormalige gemeente Maarssen waarschijnlijk tot de jonge suburbs zou behoren). In figuur 6 is het patroon weergegeven voor deze gemeenten als groep.

De leeftijdsspecifieke bevolkingsdynamiek duidt dus op een samenhang tussen drie ruimtelijke subdeelmarkten en doelgroepen in de woningmarktregio van Houten. Er zijn dus voor de consument drie relevante en unieke deelmarkten.

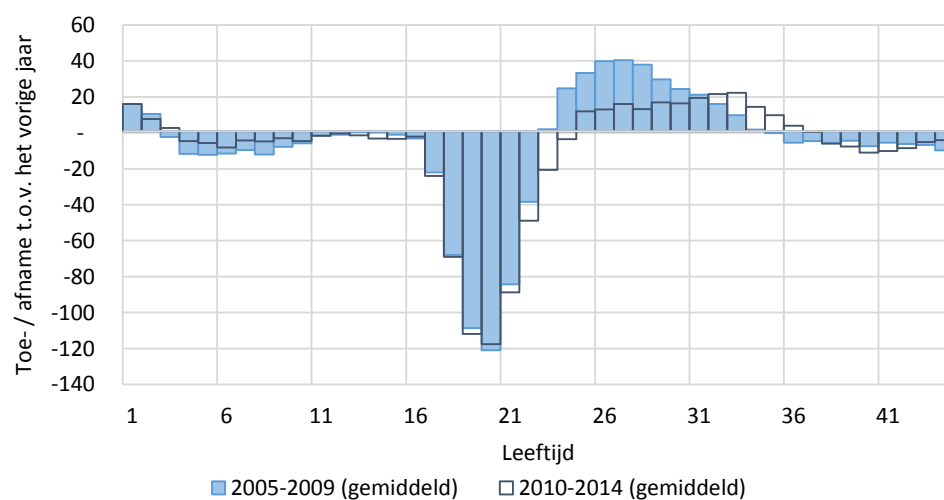
Wanneer we nu Houten proberen te plaatsen, dan wordt duidelijk dat de grootste overeenkomst bestaat met het cluster jonge suburbs. Houten trekt eind-twintigers, hoewel niet meer zo sterk als tien tot vijf jaar geleden, en (gezinnen met) jonge kinderen, terwijl opgegroeide jeugd vertrekt. Ook gevorderde gezinnen hebben meer de neiging te vertrekken dan zich te vestigen.

Op basis van bovenstaande informatie is duidelijk dat Houten concurreert met gemeenten die behoren tot het cluster jonge suburb. De vraag is wat de toekomst kan brengen. Om hier meer greep op te krijgen, werpen we een blik op de bevolkingsprognose en dan vooral het onderdeel migratie.

figuur 4 Bevolkingsontwikkeling van jaar op jaar in gemeente Utrecht¹²

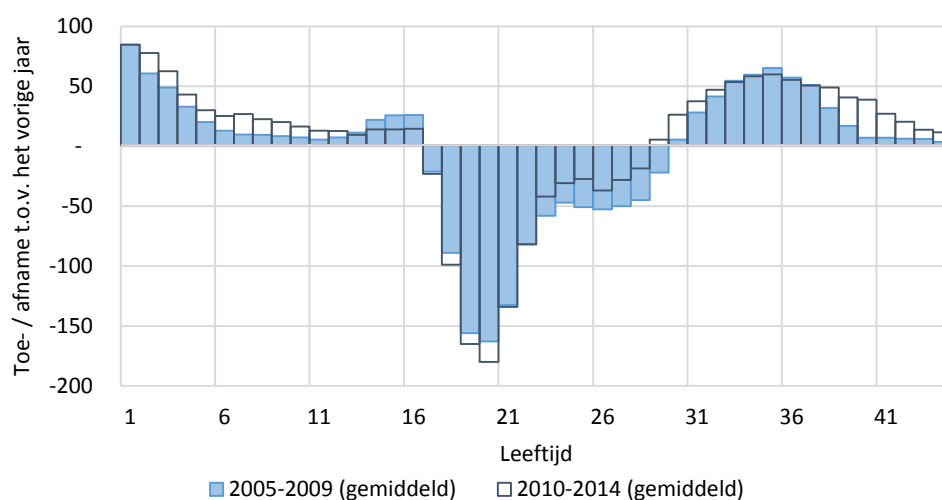


figuur 5 Bevolkingsontwikkeling van jaar op jaar in gemeenten Nieuwegein, IJsselstein, Woerden en Houten

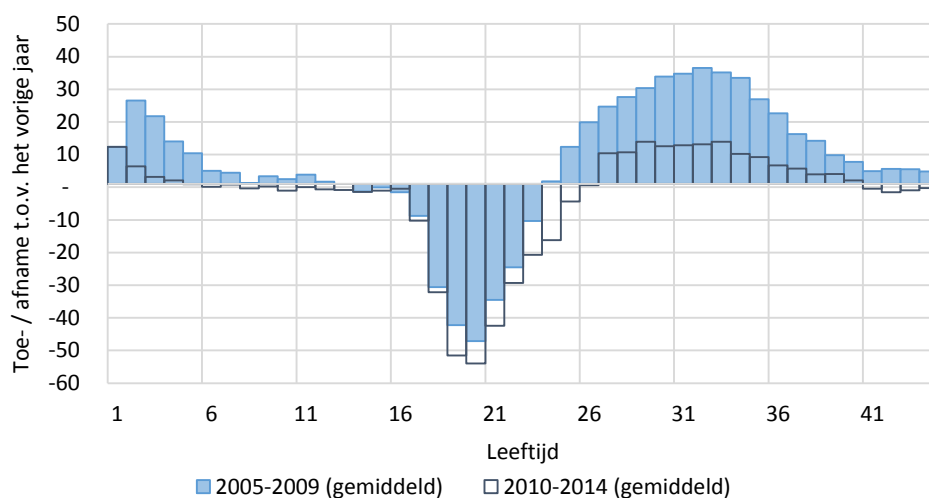


¹² De gegevens in figuur 4 tot en met figuur 7 hebben betrekking op cohortsgewijze ontwikkeling, bijvoorbeeld het aantal 20-jarigen in 2014 ten opzichte van het aantal 19-jarigen in 2013. Het verschil van jaar op jaar is vrijwel geheel toe te schrijven aan migratie (behoudens sterfte, maar dat effect is in de weergegeven leeftijden te verwaarlozen). De figuren beperken zich tot leeftijden onder de 45, omdat de kenmerkende verschillen in deze leeftijden tot uitdrukking komen. Na 45 zijn de meeste mensen gesetteld en zijn eventuele verschillen lastig te interpreteren.

figuur 6 Bevolkingsontwikkeling van jaar op jaar in gemeenten Zeist, Bunnik, De Bilt, Utrechtse Heuvelrug en Stichtse Vecht



figuur 7 Bevolkingsontwikkeling van jaar op jaar in gemeente Houten



4.4 Regionale positie van Houten in de toekomst

Op de verandering in huishoudensomvang en –samenstelling wordt elders in deze rapportage nog teruggekomen (hoofdstuk 4). Op deze plek beschouwen we de veronderstellingen over de regionale positie van Houten. Deze komt tot uitdrukking in de migratie.

Aanpak

Gebruik wordt gemaakt van de Primos-Trendraming. De aanpak van deze methodiek is beschreven in het boekje 'Primos Transparantie in Cijfers' dat meegeleverd is met de prognose. In het onderstaande tekstblok gaan we kort in op hoe men de migratie raamt omdat huishoudensgroei en de woningbouwproductie hiermee samenhangen.

Raming van de migratie? (bron Primos Transparantie in Cijfers)

Waar het gaat om de korteafstandmigratie wordt rekening gehouden met vraag en aanbod op de woningmarkt. Doorgaans zal het migratiesaldo toenemen naarmate de woningproductie groter is. Dat geldt echter niet onbeperkt en overal. In het model wordt zoals gezegd rekening gehouden met vraag én aanbod: dus ook met concurrerend aanbod op andere plaatsen. Als in een regio te veel gebouwd wordt komen niet alle woningen 'vol' (bijvoorbeeld in krimpgebieden). Bepaalde woningen – waar weinig vraag naar is vanwege hun type of locatie – blijven dan leeg staan.

Voor de eerstkomende paar jaar is het bouwprogramma redelijk bekend. ABF verzamelt de programma's op basis van gegevens die Rijksoverheid en provincies aanleveren. Maar voor de langere termijn is er geen 'hard' bouwprogramma. Het rekenmodel genereert dan zelf een bouwprogramma dat op regionaal niveau tegemoet komt aan de groei van het aantal huishoudens. Dal en piek in de raming na 4 à 5 jaar komt omdat de harde bouwcijfers dan verdwijnen en de trendmatige vraag naar woningen op basis van sterfte/geboorte, migratie en huishoudensvorming domineren. Een 'modelmatige' trendbreuk.

Vervolgens wordt dit regionale bouwprogramma verdeeld over de gemeenten op basis van de bouwproductie in de jaren waarvan het bouwprogramma wel bekend is. Dit betekent dat op regionaal niveau gebouwd wordt voor de huishoudengroei maar dat dit niet geldt op gemeentelijk niveau. Er wordt rekening mee gehouden dat er – net als op de korte termijn – meer gebouwd wordt in gemeente A en minder gebouwd wordt in gemeente B (gelegen in dezelfde regio).

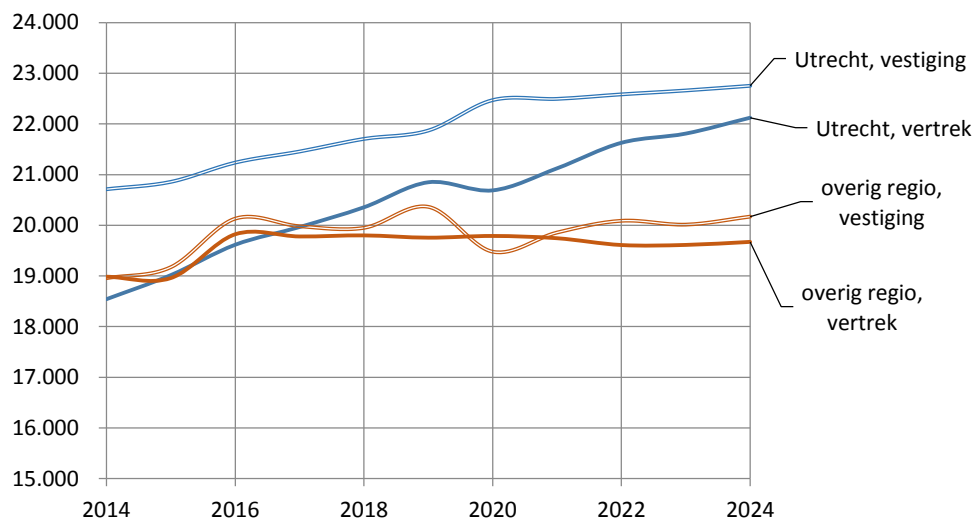
Resultaten

De binnenlandse migratie is weergegeven in figuur 8. Hierbij is op basis van de eerdere resultaten onderscheid gemaakt tussen enerzijds de gemeente Utrecht en anderzijds de rest van de woningmarktregio van Houten. Het patroon duidt op een structureel vestigingsoverschot.

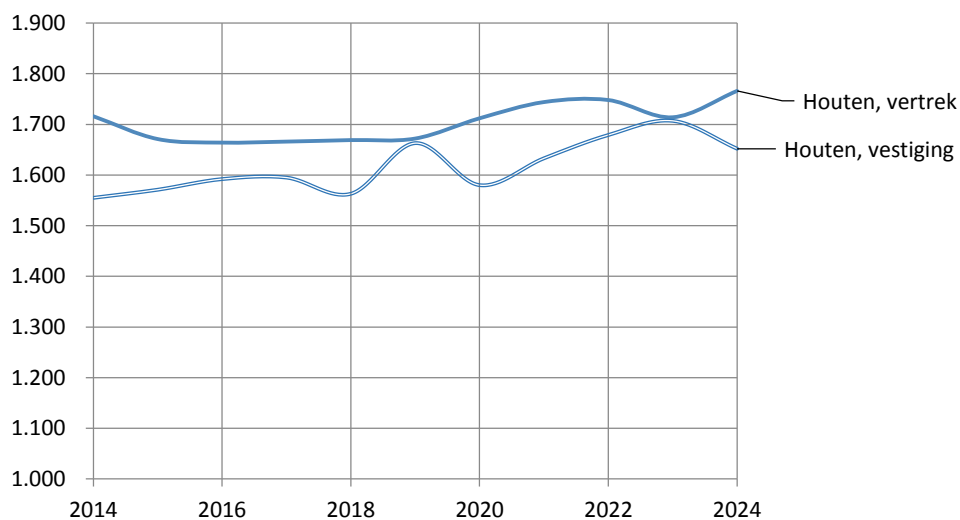
Binnen het woningmarktgebied waar Houten mee te maken heeft, is de eerste conclusie dat groei en bloei van het migratiesaldo het hoofdthema is. Er is sprake van een positief binnenlands en buitenlands saldo. Tussen 2015 en 2025 is dit gemiddeld per jaar 1.600 en 850 personen. Druk op de woningmarkt dus.

Maar geldt dit ook voor de gemeente Houten zelf? Immers, het recente verleden toont een vetrekoverschot. Uit de Primos-Trendraming wordt deze trend inderdaad voortgezet zoals uit figuur 9 blijkt. Aangenomen mag worden dat ook de selectiviteit in bevolkingsdynamiek in de toekomst constant blijft. Dit betekent dat Houten in de regio een positie behoudt als jonge suburb, waar mensen rond de twintig (per saldo) vertrekken en jonge gezinnen zich vestigen. In totaal levert dit een klein negatief migratiesaldo op, maar dat betekent geenszins dat Houten geen aantrekkingskracht meer heeft.

figuur 8 Binnenlandse migratie in het woningmarktgebied Houten (Primos-Trendraming 2014)

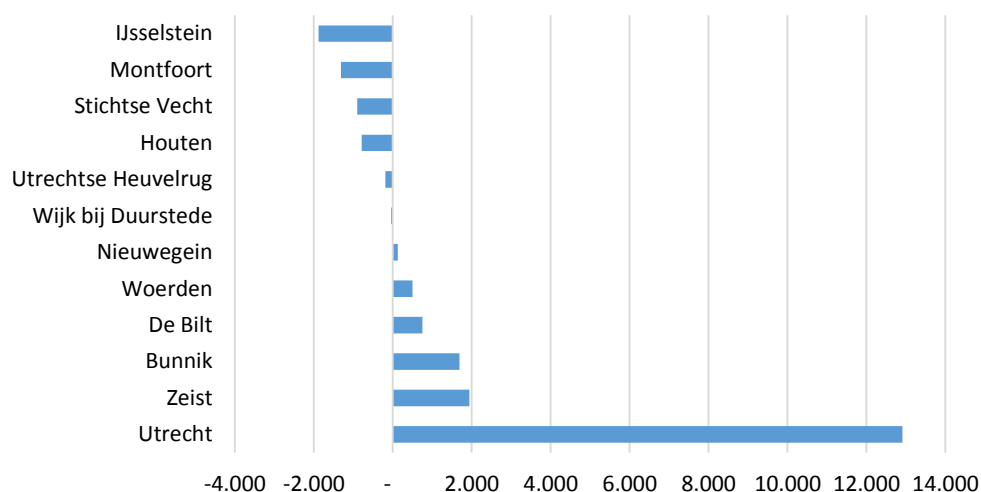


figuur 9 Binnenlandse migratie in Houten (Primos-Trendraming 2014)



Als 'overige regio' een vestigingsoverschot toont en Houten een vertrekoverschot, dan is het interessant om te kijken welke gemeenten (afgezien van Utrecht) winnen. Naast Utrecht zijn het gemeenten ten oosten van de gemeente Utrecht – De Bilt, Zeist en Bunnik – winnaars (zie figuur 10). Deze lijst komt niet onbekend voor. De precieze aantallen die de Primos-Trendraming levert zijn indicatief en worden deels bepaald door de factoren die beschreven zijn in het tekstblok 'Primos Transparantie in Cijfer.'

figuur 10 Saldo vestiging en vertrek 2015-2024 (Primos-Trendraming 2014)



De conclusie is dat Houten een regionale opvangfunctie heeft en behoudt voor woningzoekenden. Dit betekent dat regionale afstemming over de relevantie en uniciteit van elk van de gemeenten in de drie deelmarkten (Utrecht, jonge en klassiek suburb) in regioverband belangrijk is¹³.

Migratie in relatie tot (huishoudens)groei

Betekent een vertrekoverschot nu ook minder bevolking en minder huishoudens? Nee! De selectieve migratie naar personen levert druppel per druppel andere inwoners op. Maar er zijn nog tal van andere demografische processen aan het werk, zoals geboorten en sterfte, huishoudensvorming (uit huis gaan, scheiding) en –ontbinding (samenwoning, van twee naar één huishouden). Het één op één vergelijken van saldi van de migratie, bevolking en huishoudens is dan ook niet zinvol.

Bevolkingsgroei lager dan huishoudensgroei?

Het lijkt vreemd dat de huishoudens in Houten groeien met 2.000 en het aantal inwoners met 1.800 daalt. Lijkt, want groeicijfers mogen niet zo maar één op één vergeleken worden. Een eenvoudig voorbeeld maakt dit duidelijk. Stel dat er 2.010 echtparen scheiden in Houten. Dit levert dus 2.010 huishoudens op. Daarnaast vertrekken er 2.770 personen en vestigen zich 1.000 personen. Dit levert een daling van 1.770 op. Beide cijfers hebben dus geen directe relatie met elkaar. Maar deze cijfers tonen ook dat huishoudensgroei dus ook meteen kan leiden tot de vraag naar 2.000 nieuwe woningen alleen al op basis van de Houtens huishoudensgroei door scheiding.

Voor de dertien gemeenten samen verwacht de Primos-Trendraming tussen 2015 en 2025 een groei met ongeveer 45.000 huishoudens, waarvan een kleine 29.000 in de stad Utrecht en ongeveer 2.000 in de gemeente Houten. Het aantal inwoners in Hou-

¹³ <http://www.utrecht10.nl/themas/wonen> en <http://www.utrecht10.nl/themas/wonen/2015-02-23-naar-een-nieuwe-huisvestingsverordening-regio-utrecht>

ten neemt minder toe (met ruim 1.750); huishoudens in Houten worden (gemiddeld) kleiner door het vertrek van opgroeiende kinderen en het toenemend aantal alleenstaande ouderen. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de te verwachten huishoudensontwikkeling in de periode 2015-2025.

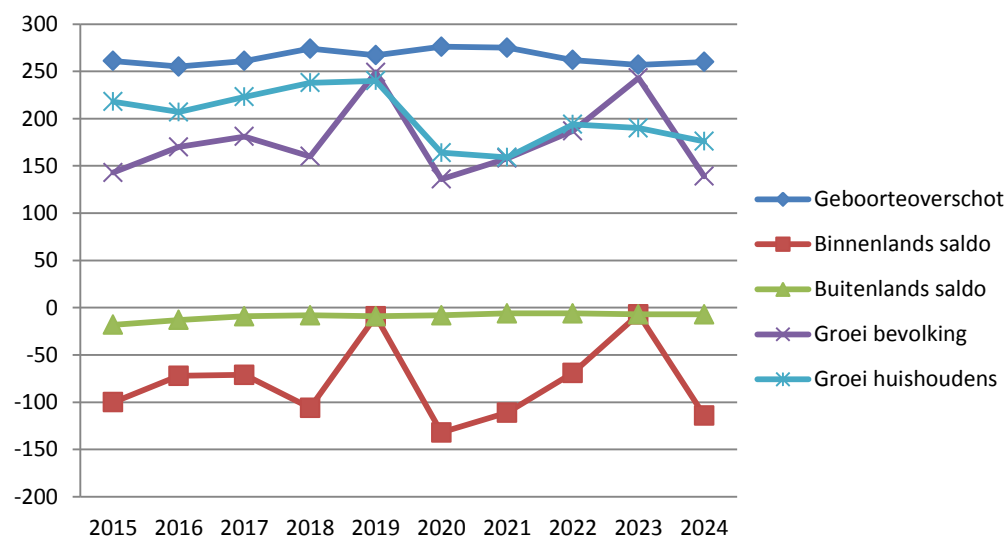
tabel 17 Prognose bevolkingsontwikkeling in de periode 2015-2024 (Primos-Trendraming 2014)

	inwoners	huishouden:
Utrecht	53.820	28.880
Houten	1.770	2.010
overig regio	11.520	14.060
totaal (13 gemeenten)	67.100	44.950

Primos

Toegespitst op Houten toont figuur 11 dat ondanks negatieve migratiesaldi de geboorten in Houtens blijven zorgen voor aanwas van bevolking en daarmee op termijn bijdragen aan de huishoudensgroei.

figuur 11 Dynamiek bevolking en huishoudensgroei in Houten 2015-2024 (Primos-Trendraming 2014)



Herkomst van de groei

De selectiviteit in vestiging en vertrek brengt met zich mee dat, terwijl het migratiesaldo in personen negatief is, in huishoudens gerekend hoogstwaarschijnlijk wel degelijk een sprake is van een vestigingsoverschot. Er bestaat geen verhuisstatistiek van huishoudens, maar op basis van leeftijdsspecifieke 'headship rates' (de verhouding tussen inwoners en hoofden van huishoudens) kan worden geschat dat op elke hon-

derd vertrekkers 30,7 hoofden van huishoudens zijn en op elke honderd vestigers 35,6. Verhuizende kinderen, echtgenoten en overige leden van huishoudens tellen daarbij niet mee.¹⁴

tabel 18 *Binnenlandse migratie van en naar Houten in personen (CBS) en in huishoudens (schatting RIGO)*

huish. per 100 inw. (standgegevens)		migratie, gemiddeld in de jaren 2010-2013			
		personen		huishoudens (schatting)	
		gevestigd	vertrokken	gevestigd	vertrokken
0 tot 5 j.	-	120	88	-	-
5 tot 10 j.	-	54	53	-	-
10 tot 15 j.	-	38	39	-	-
15 tot 20 j.	1,9	101	204	2	4
20 tot 25 j.	15,1	295	453	45	68
25 tot 30 j.	44,3	278	253	123	112
30 tot 40 j.	52,5	318	220	167	116
40 tot 50 j.	56,4	133	138	75	78
50 tot 65 j.	59,6	115	125	69	74
65 tot 85 j.	65,5	93	61	61	40
85+ j.	69,2	27	25	19	17
		1.572	1.658	560	509
huishoudens per 100 migrerende personen				35,6	30,7

CBS, bewerking RIGO

Wanneer deze verhouding wordt toegepast op de aantallen vestigers en vertrekkers die worden verwacht, kan aannemelijk worden gemaakt dat Houten ook in de komende tien jaar nog een vestigingsoverschot aan *huishoudens* te wachten staat van ongeveer 500. In de huishoudensprognose is dit impliciet verrekend. Dit houdt in dat van de verwachte toename met 2.000 huishoudens ongeveer een kwart op het conto van selectieve migratie mag worden geschreven. De rest is dan 'autonome' groei, ofwel de resultante van demografische ontwikkelingen onder de zittende Houtense bevolking. In de praktijk is dit een theoretisch onderscheid, want het is niet mogelijk om uitsluitend voor de eigen behoefte te bouwen. Wordt er onvoldoende gebouwd, dan raakt dit zowel de zittende bevolking als de potentiële vestigers. In de prognose is al reke-

¹⁴ Een rekenvoorbeeld kan dit verduidelijken. In de leeftijd 20-24 jaar zijn er anno 2014 in Houten op elke honderd inwoners slechts 15 hoofden van huishoudens. De rest zijn leden van huishoudens (meest inwonende kinderen en partners). In de leeftijd 25-29 jaar zijn er 44 hoofden van huishoudens op elke honderd inwoners. In de jaren 2010-2013 vertrokken er jaarlijks gemiddeld 453 inwoners in de leeftijd 20-24 jaar en vestigden zich er 295. Gesteld dat de vertrekkers (stroomgegevens) qua verhouding huishoudens/ inwoners niet afwijken van de zittende bevolking (standgegevens) zouden dit naar schatting 68 vertrekkende huishoudens zijn en 45 vestigende: een verlies van slechts 23 huishoudens op een verlies van 158 inwoners. In de leeftijd 25-29 waren er gemiddeld 278 vestigers en 253 vertrekkers. Vertaald naar huishoudens zijn dit er 123 respectievelijk 112: een winst van 11 huishoudens op een winst van 25 personen.

ning gehouden met een uitbreiding van de woningvoorraad. Komt die er niet, dan zal het vertrek toenemen en de vestiging afnemen en zal ook de prognose niet uitkomen.

4.5 Conclusies

Het doel van dit hoofdstuk was om de ruimtelijke deelmarkt vast te stellen waarbinnen de gemeente Houten functioneert en concurreert: de woningmarktregio. Dit is gedaan aan de hand van analyse van vestiging en vertrek.

Worden 'markt', beleid en de provinciale grens samen betrokken dan worden dertien van de zestien gemeenten tot het woningmarktgebied van Houten: Utrecht, Bunnik, De Bilt, Houten, IJsselstein, Montfoort, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Vianen, Wijk bij Duurstede, Zeist, Utrechtse Heuvelrug en Woerden.

Tussen 2015 en 2025 trekt de aldus afgebakende regio jaarlijks tussen de 1.600 en 850 personen. Mede hierdoor neemt het aantal huishoudens in de regio met 45.000 toe. Druk op de woningmarkt dus. Houten zelf heeft sinds een aantal jaren te maken met een vertrekoverschot. Vanaf 2008 of 2012 – dit is afhankelijk van de zienswijze – is sprake van een structureel vertrekoverschot. Dit wordt in de toekomst niet anders, zoals de Primos-Trendraming toont.

De rol van Houten in de regio is echter geenszins uitgespeeld. De leeftijdsspecifieke migratiecijfers tonen dat Houten een regionale opvangfunctie heeft en behouden zal. Wel geldt dat de enorme groei door vestiging wel afgelopen is. Er komen volgens de Primos-Trendraming tussen 2015 en 2025 nog ongeveer 2.000 huishoudens bij. Deze toename is voor ongeveer drie kwart toe te schrijven aan demografische ontwikkelingen onder de zittende Houtense bevolking en voor een kwart aan selectieve migratie. Uiteraard moet de woningvoorraad wel toenemen om deze prognose te laten uitkomen. In het hoofdstuk toekomstverkenning wordt dit nader uitgewerkt.

Op basis van de leeftijdsspecifieke bevolkingsdynamiek blijkt dat het woningmarktgebied van Houten bestaat uit drie typen ruimtelijke submarkten: de gemeente Utrecht, de jonge en de klassieke suburb. Houten concurreert met gemeenten die behoren tot het cluster jonge suburb. Hier vestigen zich (jonge) gezinnen. De vestiging en vertrekcijfers uit het verleden tonen dat die situatie niet is veranderd. Deze bevindingen sluiten naadloos aan op de recente studie van het Planbureau voor de Leefomgeving 'De stad: magneet, roltrap en spons'

5 Toekomstverkenning

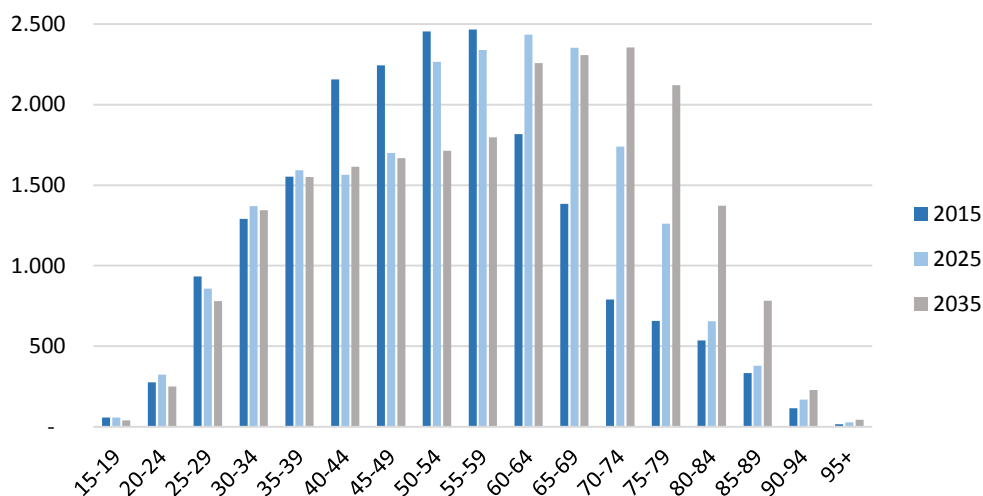
In het kader van beleidsontwikkeling mag een blik in de toekomst niet ontbreken. De horizon is gelegd bij het jaar 2025. Tegen die tijd is de Houtense bevolking van omvang en samenstelling veranderd. Dit heeft consequenties voor de woningbehoefte.

Gekeken is zowel naar demografische ontwikkelingen als naar ontwikkelingen in de koopkracht. De verwachtingen ten aanzien van de demografie zijn gebaseerd op de Primos-huishoudensprognose. Omdat de toekomst onzeker is, is gewerkt met scenario's met betrekking tot koopkracht. Er is onderscheid gemaakt in een laag scenario, een middenscenario en een hoog scenario. De bijbehorende koopkrachtontwikkeling is respectievelijk 0%, 0,25% en 0,5% per jaar. In het lage (pessimistische) scenario is dus tussen 2015 en 2025 in het geheel geen sprake van reële koopkrachtstijging.

5.1 Levensfase

De huishoudensprognose (Primos) laat zien dat er tussen 2015 en 2025 nog naar schatting tweeduizend huishoudens bij zullen komen. Tegelijkertijd zal de bevolking vergrijzen. Het aandeel 65-plus huishoudens zal toenemen van 20% in 2015 naar 31% in 2025. De echte vergrijzing laat nog even op zich wachten. Tot 2025 is vooral sprake van een accentverschuiving van veertigers en vijftigers (40-59 jaar) naar vijftigers en zestigers (50-69 jaar). Ook het aantal 70-plussers neemt al wel toe. Dat valt sterk op, omdat er anno 2015 nog niet zo veel zeventigers zijn. Na 2025 zal hun aantal nog veel verder toenemen.

figuur 12 Aantal huishoudens in Houten naar leeftijd in 2015, in 2025 en in 2035 (Primos-Trendraming 2014)



tabel 19 Ontwikkeling van het aantal huishoudens in Houten 2015-2025; levensfase

2015	tot 30 jaar	30-44 j.	45-64 j.	65-74 j.	75 plus	
huish met kind(eren)	230	3.590	4.730	240	70	8.850
huish zonder kind(eren)	1.210	1.470	4.250	1.920	1.600	10.440
	1.440	5.060	8.980	2.160	1.670	19.290
aandeel hh met kind(eren)	16%	71%	53%	11%	4%	46%
2025	tot 30 jaar	30-44 j.	45-64 j.	65-74 j.	75 plus	
huish met kind(eren)	320	2.980	4.540	630	80	8.550
huish zonder kind(eren)	1.090	1.600	4.210	3.440	2.420	12.760
	1.410	4.580	8.750	4.070	2.500	21.310
aandeel hh met kind(eren)	23%	65%	52%	15%	3%	40%
2015-2025	tot 30 jaar	30-44 j.	45-64 j.	65-74 j.	75 plus	
huish met kind(eren)	90	-610	-190	390	10	-310
huish zonder kind(eren)	-120	130	-50	1.530	830	2.310
	-30	-470	-240	1.920	840	2.010

CBS, Primos, bewerking RIGO

Het aantal huishoudens met kinderen zal tussen 2015 en 2025 heel licht afnemen. Daarbinnen neemt alleen het aantal eenoudergezinnen nog toe (met ongeveer 175, niet in de tabel weergegeven). De toename van het aantal 65-plus huishoudens betreft vooral huishoudens zonder kinderen, onder wie veel huishoudens van wie de kinderen zijn 'uitgevlogen' ('lege-nest huishoudens').

Huishoudens en woningbouw

Ondanks dat het totale aantal huishoudens toeneemt met circa 2.000 zal het aantal jonge en middelbare huishoudens afnemen. Dit wekt wellicht bevreemding. Er worden nog woningen bijgebouwd en toch neemt het aantal jonge huishoudens, doelgroep bij uitstek voor nieuwe woningen, af.

Het is evenwel niet mogelijk om de totale huishoudensontwikkeling rechtstreeks te relateren aan nieuwbouw. Deze ontwikkeling is de resultante van heel veel processen, waaronder het ouder worden van de zittende bevolking, huishoudensvorming en –ontbinding, kinderen die worden geboren, oudere kinderen die op zichzelf gaan wonen. Het is niet zo dat mensen geen gezinnen meer stichten. Ook is het niet zo dat nieuwbouw geen gezinnen meer zal trekken. Er zijn echter meer 'oudere' gezinnen die in de lege-nest fase belanden dan jongeren die een nieuw gezin vormen. Ook in 2025 zijn er nog altijd een kleine drieduizend huishoudens met kinderen in de leeftijd 30-44 jaar. Aangezien deze (hoofden van) huishoudens momenteel (anno 2015) een leeftijd hebben tussen de 20 en de 34, mogen we aannemen dat een substantieel deel daarvan momenteel nog in de pré-gezinsfase verkeert of zelfs nog inwonend is.

Een veelvoorkomend misverstand is te denken dat, omdat het aantal oudere huishoudens toeneemt, dit ook automatisch de doelgroep is voor nieuwbouw. En andersom, omdat het aantal jonge gezinnen niet toeneemt, er niet voor deze (doel)groep hoeft

te worden gebouwd. We moeten echter bedenken dat die oudere huishoudens geen nieuw gevormde huishoudens zijn. Het zijn reeds bestaande huishoudens die ouder worden en die, uitzonderingen daargelaten, allemaal al een woning hebben. En ondanks dat het aantal jonge huishoudens per saldo niet toeneemt, zijn de jonge huishoudens van 2025 wel overwegend nieuw gevormde huishoudens. Als de oude huishoudens allemaal blijven zitten, dan zijn het de jongere voor wie gebouwd moet gaan worden. In paragraaf 5.4 komen we hier op terug.

5.2 Inkomensgroepen

De voorspelde groei met ruim tweeduizend huishoudens is verspreid over alle hier onderscheiden inkomensgroepen. Anders gezegd: alle inkomensgroepen nemen in omvang toe. Vanzelfsprekend is het zo dat de groei in het meest gunstige koopkrachtscenario voor een relatief groot deel uit hogere inkomens bestaat. Maar ook in het meest gunstige koopkrachtscenario zal de primaire doelgroep nog in omvang toenemen. Bij een totale groei van tweeduizend is dat ook niet zo vreemd.

De vergrijzing kwam reeds ter sprake. Deze vinden we ook terug in de inkomensgroepen. De groep lagere inkomens zal net als de totale Houtense bevolking steeds meer uit ouderen bestaan. Dit terwijl ouderen al oververtegenwoordigd zijn onder de lagere inkomens. Thans is 35% van de lagere inkomens 65-plus (Houten als geheel: 20%, zie ook tabel 4 op pagina 10). Dit loopt op tot circa 45% in het jaar 2025 (Houten als geheel: 31%). Dit aandeel is relatief onafhankelijk van het economische scenario. Elders in deze rapportage zullen we zien dat dit consequenties heeft voor de woningbehoefte.

tabel 20 Ontwikkeling van het aantal huishoudens in Houten; inkomensgroepen

	situatie 2015	ontwikkeling 2015-2025 (drie koopkrachtscenario's)		
		laag	midden	hoog
lagere inkomens				
tot huurtoeslag grens	3.600	530	500	360
overig tot 34.229	2.050	860	570	510
	5.650	1.390	1.070	870
middeninkomens				
tot 38.190	820	130	170	150
38.190 - 43.786	1.060	350	230	210
	1.880	480	400	360
hogere inkomens	11.770	140	540	780
totaal	19.290	2.010	2.010	2.010

RIGO woningmarktsimulatie

tabel 21 Huishoudens met lagere inkomens in Houten, naar leeftijd

lagere inkomens	situatie 2015	situatie 2025 (drie koopkrachtscenario's)		
		laag	midden	hoog
tot 35 jaar	20%	18%	18%	19%
35-64 jaar	45%	38%	36%	36%
65-plus	35%	44%	45%	45%
	5.650	7.040	6.720	6.510

RIGO woningmarktsimulatie

5.3 Wonen met zorg

Vanwege de vergrijzing zal het aantal inwoners met beperkingen de komende tijd groter worden. Sommigen zijn of worden zodanig zwaar zorgbehoevend, dat ze langdurig of permanent in een instelling (intramuraal) moeten worden verzorgd dan wel verpleegd, maar de meesten kunnen en willen tot op hoge leeftijd zelfstandig wonen, eventueel met thuishulp en na aanpassingen aan hun woning of na verhuizing naar een aangepaste zelfstandige woning in een aangepaste omgeving.

Sinds 2013 is het beleid dat de toegang tot zorginstellingen wordt beperkt tot uitsluitend de zwaardere zorgvragers: de extramuralisering. Lichte gevallen die al in een instelling verblijven hoeven er niet weg, maar nieuwe lichte gevallen worden in stappen niet meer toegelaten (geïndiceerd). In de sector verpleging en verzorging gaat het om 'zorgpakketten' klassen ZZP1 tot en met ZZP3 en een kwart van ZZP4. Het effect is dat benodigde intramurale capaciteit de komende jaren zal afnemen, om op een gegeven moment vanwege de vergrijzing toch weer toe te nemen.

Het effect van de extramuralisering is ook dat er een groeiende groep mensen ontstaat, die volgens oude normen in een instelling zou zijn opgenomen, maar die nu geacht wordt om op de een of andere manier zelfstandig te wonen. Zonder zorg en ondersteuning zal dat niet gaan. Er zijn diverse wonen-met-zorg concepten denkbaar om in de behoefte van deze groep te voorzien. In de meeste gevallen kan deze combinatie gewoon in reguliere woningen ontstaan, maar voor een beperkte groep zullen geclusterde woonvormen nodig blijken. Deze geclusterde woonvormen kunnen grotendeels in bestaand (vrijkomend) vastgoed worden gerealiseerd. Voor slechts een deel van de opgave is nieuwbouw noodzakelijk. Overigens geldt niet dat alle voormalig verpleeghuizen geschikt zijn voor een dergelijke transformatie (daarvoor zal een andere oplossing moeten worden gezocht).

Om hoe veel gevallen gaat het?

Op deze plek gaan we niet in op de aanbodkant. Deze is sterk in ontwikkeling, mede onder invloed van veranderingen in de exploitatierisico's (scheiden van wonen en zorg). Wel maken we een schatting het aantal mensen met beperkingen die leiden tot een zorgbehoefte. Daartoe maken we gebruik van kengetallen met betrekking tot (grotendeels leeftijdsafhankelijke) zorgbehoefte in combinatie met 'oude' indicaties (uit 2013) van het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ). Dit maakt het mogelijk de omvang van de groep te schatten die volgens oude normen in een instelling zou moeten

wonen. In combinatie met de bevolkingsprognose kan dit ook voor de toekomst. Dit is relevant, want vanwege de vergrijzing neemt de omvang van deze groep toe. Ook is de behoefte aan intramurale capaciteit geraamd. Deze neemt af doordat er geen 'lichte gevallen' in instellingen worden toegelaten. De behoefte aan verpleeg- en verzorgingshuizen neemt bij gevolg af van 320 in 2014 tot 275 in 2020. Voor 45 verblijfs-eenheden zal dus (al dan niet tijdelijk) een alternatieve bestemming moeten worden gezocht.

Het resultaat van de schatting is voor Houten weergegeven in bijgaande tabel. We onderscheiden vier categorieën:

tabel 22 Inwoners met beperkingen in de sector verpleging en verzorging in Houten (CIZ / AAK, bewerking RIGO)

	2014	2015	2020	2025	2030
vanaf 75% VV4 intramuraal	235	245	270	300	370
t/m 25% VV4 intramuraal (wordt afgebouwd)	85	65	5	0	0
benodigde intramurale capaciteit	320	310	275	300	370
zorg op afroep extramuraal (voorheen indicatie)					
VV01	5	10	15	15	20
VV02	25	35	50	65	80
VV03	0	15	45	60	75
25% VV4	0	0	25	35	45
totaal voorheen geïndiceerd	35	60	140	175	215
zorg op afroep extramuraal	290	305	390	505	670

- Vanaf 75% ZZP4 intramuraal: dit zijn de zwaardere gevallen, die ook bij aangescherpte normen aanspraak kunnen maken op verblijf in een instelling. Alleen als in de toekomst het beleid wordt bijgesteld en nog strenger wordt geïndiceerd, ontstaan er in de reguliere woningvoorraad opgaven. ;
- Tot 25% ZZP4 intramuraal: dit zijn de lichtere zorgvragers, die thans nog in de instellingen verblijven, maar waarvan geen nieuwe gevallen worden toegelaten. In 2020 is deze groep zo goed als verdwenen;
- Zorg op afroep extramuraal, voorheen indicatie: dit zijn de gevallen die volgens de oude normen in een instelling terecht zouden zijn gekomen, en die thans geacht worden zelfstandig te wonen. Voor deze groep geldt dat:
 - ZZP 1 en 2 zich waarschijnlijk gewoon in de reguliere woningvoorraad weten te redden;
 - Een deel van ZZP3 (80%) en ZZP4 (40%) **waarschijnlijk behoefte heeft aan een beschutte woonvorm. Dit zou in 2025 neerkomen op 62 woningen;**
- Zorg op afroep, extramuraal: dit zijn mensen met beperkingen, die zich ook nu gewoon in de reguliere woningvoorraad weten te redden. Het gaat deels

om mensen met exact gelijke beperkingen als ZZP1 en 2. De extramuralisering van deze groepen is niet alleen een beleidskeuze, maar ook een maatschappelijke trend. De groepen wisten zich al in reguliere zelfstandige woningen te redden, wat aanpassingen aan de woning en/of zorg en ondersteuning (van professionals of mantelzorgers).

Informatie over de groei van de wachtlijst van de instellingen Zorgspectrum en de Warande komt neer op circa 30 plaatsen per jaar. Hiervan komt de helft op conto van zzp 1-4 – beschut wonen) waarvan het leeuwendeel ook afkomstig is uit de gemeente Houten. De andere 15 aanvragen komen op conto van zzp -5-8 ofwel beschermd wonen. Van deze 15 komt circa tweederde uit Houten; het andere deel komt uit de rest van Nederland via de in Houten woonachtige kinderen. In deze zin heeft Houten dus zelfs een landelijke functie.

De groei van de wachtlijst van 15 zzp 1-4 zou niet relevant zijn als deze mensen inderdaad zelfstandig kunnen wonen. Het blijkt evenwel dat het leeuwendeel een indicatie zzp4 met dementie heeft. Op basis van deze gegevens en onze eigen cijfermatige raming van de effecten van de extramuralisering zullen tot 2025 tussen de 60-100 plaatsen extra nodig zijn voor beschut wonen. Een preciezere raming is niet te geven mede omdat de groei van de wachtlijsten mede wordt bepaald door het beleid van de zorginstellingen.

5.4 Woningbehoefte

Bij een veranderende bevolking hoort ook een veranderende woningbehoefte. Door middel van een toekomstprojectie is achterhaald hoe de woningvoorraad er in 2025 zou moeten uitzien om aan te sluiten op de bevolkingssamenstelling die in dat jaar mag wordt verwacht. Daarbij is verondersteld dat huishoudens in de toekomst in grote lijnen op dezelfde manier (willen) wonen als soortgelijke huishoudens (qua levensfase en inkomen) anno 2015. Er is alleen een correctie aangebracht voor generatieverschillen. We weten immers nu al dat toekomstige ouderen (thans van middelbare leeftijd) vaker in koopwoningen zullen (blijven) wonen dan ouderen van 2015. Ook veronderstellen we dat jongeren structureel minder snel (kunnen en willen) overgaan tot het kopen van een woning dan in de jaren voorafgaand aan de crisis en daardoor ofwel langer bij hun ouders blijven (in)wonen, ofwel langer huren, desnoods in de marktsector. In het landelijke WoON zijn deze trends al waarneembaar. Deze zijn doorgetrokken naar de toekomst.

Huur en koop

In het voorgaande is berekend dat, afhankelijk van de koopkrachtontwikkeling, de primaire en secundaire doelgroepen van het volkshuisvestingbeleid tussen 2015 en 2025 nog in omvang zullen toenemen. Dat betekent echter niet dat de behoefte aan sociale (gereguleerde) huurwoningen navenant zal toenemen. De groei van het aantal lagere inkomens bestaat namelijk (net als de groei van de totale Houtense bevolking) voor een belangrijk deel uit ouderen, die hun inkomen zien dalen bij pensionering. Deze gepensioneerden van 2025 zullen vaker dan die van 2015 in koopwoningen zijn te vinden, ook degenen met lagere inkomens. Dankzij lage woonlasten (door groten-

deels afgeloste hypotheek) kunnen ze daar ook met een bescheiden inkomen blijven wonen, zonder een beroep te hoeven doen op een sociale huurwoning. In veel gevallen zou een verhuizing naar een huurwoning zelfs tot hogere woonlasten leiden.

Hier staat tegenover dat het aantal huishoudens met hogere inkomens in gereguleerde huurwoningen (**scheefwoners**) niet of nauwelijks zal afnemen. Het totaal aantal huishoudens met hoge inkomens neemt nog toe en scheefheid ontstaat telkens opnieuw, omdat huurders hun inkomen zien stijgen.

Het bovenstaande betekent dat de behoefte aan gereguleerde huurwoningen naar verwachting lang niet zo sterk zal groeien als de lagere inkomensgroepen.

tabel 23 Ontwikkeling van de woningbehoefte in Houten; segmenten

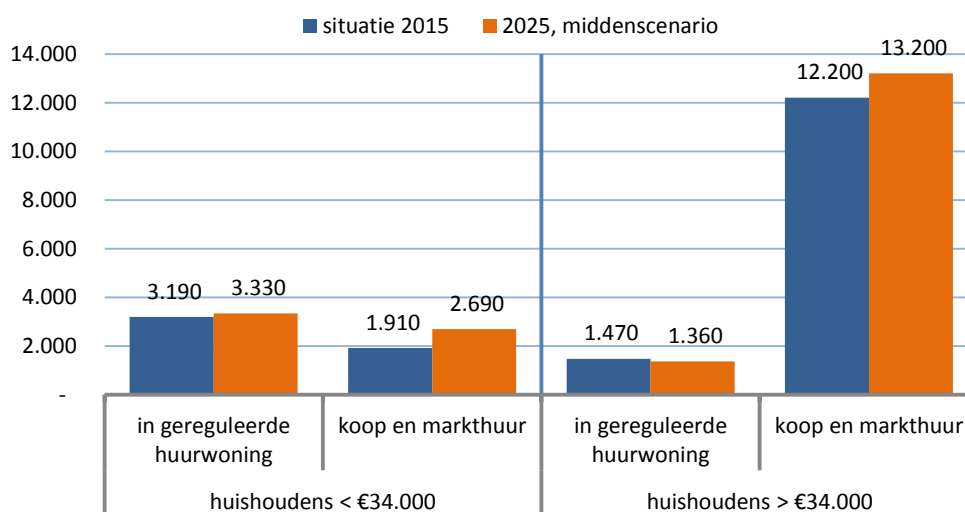
	situatie 2015	ontwikkeling 2015-2025 (drie koopkrachtscenario's)		
		laag	midden	hoog
huur				
gereguleerd	4.660	280	30	-130
geliberaliseerd	950	310	300	290
	5.610	590	320	160
koop	13.150	1.200	1.490	1.660
bewoonde woningen	18.770	1.790	1.810	1.820
onzelfstandig / inw.	520	220	210	200
totaal huishoudens	19.290	2.010	2.010	2.020

RIGO woningmarktsimulatie

Een en ander is mede afhankelijk van de economische groei. In het geval van het hoge koopkrachtscenario (hoogste welvaartsgroei) zal de behoefte aan gereguleerde huurwoningen zelfs dalen (tabel 23). In plaats daarvan zal extra behoefte ontstaan aan koopwoningen. De behoefte aan geliberaliseerde huur is betrekkelijk onafhankelijk van de koopkracht en stijgt met enkele honderden. Ook zullen er meer huishoudens inwonen of onzelfstandig wonen. Dit zijn voornamelijk jongeren die langer dan voorheen bij hun ouders wonen of na een scheiding weer bij hun ouders intrekken.

Onderstaande figuur geeft de woonsituatie van inkomensgroepen weer in het middenscenario. Te zien is dat het aantal scheefwoners (> 34.000 in gereguleerde huurwoningen) schommelt rond de 1.400.

figuur 13 *Inkomensgroepen en hun woonsituatie in 2015 en 2025*



Woningtypen en prijsklassen

Waar het gaat om woningtype (grondgebonden of gestapeld) zien we een soortgelijke paradox als bij de doelgroep. De toename van het aantal kleine huishoudens vertaalt zich slecht beperkt in een toenemende behoefte aan appartementen. Sterker nog, ondanks dat het aantal huishoudens met kinderen niet zal toenemen, neemt de behoefte aan eengezinshuizen tot 2025 nog wel toe. Dit komt omdat voormalige gezinnen in de lege-nestfase eengezinshuizen bezet houden, terwijl nieuw gevormde jonge gezinnen en jonge stellen ook graag in een dergelijke woning wonen. Er worden dus in toenemende mate eengezinshuizen bewoond door niet-gezinnen.

De woningbehoefte, zoals weergegeven in tabel 23, tabel 24 en tabel 25, is niet bedoeld en geschikt om rechtstreeks te vertalen in een bouwprogramma. Ten eerste zijn er meerdere wegen om tot een transformatie van de voorraad te komen dan alleen nieuwbouw. En belangrijker is dat het natuurlijk nooit de bedoeling is om beleid te laten bepalen door de computer, die niet wordt gehinderd door visie of ambitie. Niettemin is het verstandig om de uitkomsten van de verkenning te laten meewegen in het beleid. Een duidelijk dilemma is de programmering van appartementen. De behoefte daaraan lijkt vooralsnog minder dan aan eengezinshuizen. Dit is in lijn met de bevinding uit het hoofdstuk over regionale positionering, waar beek dat Houten ook in de toekomst nog een rol te vervullen heeft voor jonge gezinnen. Na 2025 zou dit kunnen omslaan, maar als tegen die tijd alle locaties vol zijn is daar tegen die tijd niet veel meer aan te doen.

tabel 24 Ontwikkeling van de woningbehoefte in Houten; type en eigendom

	situatie 2015	ontwikkeling 2015-2025 (drie koopkrachtscenario's)		
		laag	midden	hoog
huur				
appartementen	2.500	220	120	50
grondgebonden	3.120	370	200	100
	5.620	590	320	150
koop				
appartementen	1.460	500	570	600
rij / hoekwoningen	7.820	210	410	470
2^1 kap	2.590	160	170	200
vrijstaand	1.290	330	340	380
	13.150	1.200	1.490	1.650
bewoonde woningen	18.770	1.790	1.800	1.810
onzelfstandig / inw.	520	220	210	200
totaal huishoudens	19.300	2.010	2.010	2.010

RIGO woningmarktsimulatie

tabel 25 Ontwikkeling van de woningbehoefte in Houten; type en prijsklasse

	situatie 2015	ontwikkeling 2015-2025 (drie koopkrachtscenario's)		
		laag	midden	hoog
koopwoningen				
grondgebonden				
< 200.000	1.340	140	210	200
200 - 250.000	2.430	50	150	140
250 - 300.000	2.600	60	120	140
> 300.000	5.320	460	430	570
	11.690	710	910	1.050
appartementen				
< 200.000	330	70	90	90
200 - 250.000	350	110	130	130
> 250.000	770	330	350	380
	1.450	510	570	600
huurwoningen				
appartementen	2.500	220	120	50
grondgebonden	3.120	370	200	100
	5.620	590	320	150
onzelfstandig / inwonend	520	220	210	200
totaal huishoudens	19.300	2.010	2.010	2.010

RIGO woningmarktsimulatie

Kernen

De gemeente kent naast de hoofdkern Houten een drietal kleine kernen, te weten Schalkwijk, 't Goy en Tull en 't Waal. Op basis van de geografische verdeling van de huishoudens naar leeftijd, de bevolkingsopbouw over de kernen (CBS Kerncijfer Wijken en Buurten) en gegevens over het aantal woningen per kern (gemeente Houten) kan de gemeentelijke groei van tweeduizend huishoudens verdeeld worden. Hierbij houden we geen rekening met de bouwplannen of -mogelijkheden omdat op de lange termijn de huishoudensgroei bepalend is voor de woningbehoefte. De uitkomst geeft dus een indicatie van de representatieve verdeling van de huishoudensgroei naar kern, rekening houdend met verschillen in bevolkingsopbouw.

Van de totale groei met tweeduizend huishoudens komen er 45 terecht in Schalkwijk, 10 in 't Goy, eveneens 10 in Tull en 't Waal en de rest in de kern Houten (afgeronde aantallen).

Het is niet zinvol om deze aantallen nog door middel van een projectie kwalitatief uit te splitsen. Op het schaalniveau van kleine kernen en buurten worden afzetkansen voor woningbouw meer bepaald door de beschikbaarheid en kwaliteit van locaties dan door behoefte. Schalkwijk leent zich bijvoorbeeld goed voor het vasthouden van 'gevoorderde gezinnen', die ander wellicht naar Zeist of Bunnik zouden vertrekken. Zoals reeds ter sprake kwam 'verliest' Houten gevoorderde gezinnen aan de 'klassieke suburbs'. Deze huishoudens worden aangetrokken door luxe aanbod in een oorspronkelijke sfeer (ofwel niet-vinex).

Het vereist nader locatiegericht onderzoek om te bepalen wat er op een concrete plek haalbaar is. Voor plannen buiten het bestaand bebouwd gebied geldt wel dat in het kader van de toets op de ladder voor duurzame verstedelijking niet alleen moet worden aangetoond dat er nog onvoldoende aanbod is in de regio om aan de regionale behoefte te voorzien (trede 1), maar ook dat er onvoldoende alternatieve binnenstedelijk locaties zijn die kunnen worden ontwikkeld (trede 2).

tabel 26 Ontwikkeling van het aantal huishoudens, representatief verdeeld per kern (Primos-Trendraming 2014, bewerking RIGO)

	2015	2025	verschil
Schalkwijk	705	750	45
't Goy	215	225	10
Tull en 't Waal	240	250	10
Houten kern	18.130	20.075	1.945
totaal	19.295	21.300	2.010

5.5 Woningbehoefte in de regio

Om verschillende redenen is het verstandig om niet alleen naar de woningbehoefte in de gemeente Houten zelf te kijken, maar tevens naar de behoefte in de regio. In het verleden heeft Houten immers een aanzienlijk deel van die regionale behoefte bediend en verwacht mag worden dat ook in de toekomst een deel van de vraag van

buiten de gemeente zal komen. Weliswaar wordt een aanhoudend negatief migratiesaldo in personen verwacht, de vestigers zullen ook in de toekomst nog vraag uitoefenen. Het is verstandig om hiermee met de programmering rekening te houden, zowel in kwantitatieve zin (extra behoefte) als in kwalitatieve zin. Wat dat laatste betreft: Houten is en blijft aantrekkelijk voor jonge gezinnen, op zoek naar hun eerste eengezinswoning. Die zoeken zij in de bestaande voorraad, maar de ervaring leert dat ook nieuwbouw veel vestigers trekt.

Daarnaast vereist de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking dat nieuwe woningbouwplannen slechts zijn toegestaan als daar regionale behoefte aan bestaat. Aan het eind van dit hoofdstuk komen we daar nog op terug.

Kwantitatief

In het voorgaande is de regio afgebakend in de vorm van dertien gemeenten, inclusief Houten zelf en inclusief de gemeente Utrecht. Tussen 2015 en 2025 neemt het aantal huishoudens in de gemeente Houten volgens Primos-Trendraming nog met circa tweeduizend toe. In de dertien gemeenten (hierna te noemen: de regio) is dat veel meer, namelijk ongeveer 45.000. Dit betekent dat ook de huisvestingsbehoefte in de regio met 45.000 toe zal nemen. Er is dus regionaal gezien ruimte voor toevoeging van 45.000 woningen, aangenomen dat voor iedere extra huishouden een extra woning nodig is.

Voor de ladder voor duurzame verstedelijking is het nu van belang om te weten hoe het is gesteld met de bouwplannen in de regio. Zo lang de regionale plancapaciteit nog ontoereikend is voor die 45.000 woningen is er nog ruimte voor het ontwikkelen van nieuwe plannen. Waar die extra plannen dan moeten komen is een zaak van regionale afstemming. Het inventariseren van plancapaciteit valt buiten het kader van dit onderzoek.

Kwalitatief

Ook in kwalitatieve zin is het belang om inzicht te hebben in de regionale behoefte en het aanbod daar zo goed mogelijk op af te stemmen. Om hier greep op te krijgen, passen we dezelfde toekomstprojectie met het WoON toe als in Houten, maar nu voor de regio.

tabel 27 Ontwikkeling van het aantal huishoudens in Houten 2015-2025; levensfase

2015	tot 30 jaar	30-44 j.	45-64 j.	65-74 j.	75 plus	
huish met kind(eren)	4.370	51.280	60.260	2.730	2.700	121.340
huish zonder kind(eren)	65.590	48.090	69.540	41.890	35.400	260.500
	69.960	99.370	129.800	44.620	38.100	381.840
aandeel hh met kind(eren)	6%	52%	46%	6%	7%	32%

2025	tot 30 jaar	30-44 j.	45-64 j.	65-74 j.	75 plus	
huish met kind(eren)	7.020	49.760	61.670	3.880	3.680	126.010
huish zonder kind(eren)	69.170	54.210	75.100	50.870	51.440	300.780
	76.190	103.970	136.770	54.750	55.120	426.790
aandeel hh met k.	9%	48%	45%	7%	7%	30%
	tot 30 jaar	30-44 j.	45-64 j.	65-74 j.	75 plus	
huish met kind(eren)	2.650	-1.530	1.410	1.150	980	4.670
huish zonder kind(eren)	3.580	6.120	5.560	8.970	16.050	40.280
	6.230	4.590	6.980	10.120	17.020	44.950

Primos, bewerking RIGO

Allereerst is het van belang te constateren dat de huishoudenssamenstelling in de regio afwijkt van die in Houten (zie tabel 27 in vergelijking met tabel 19). De voornaamste verschillen zijn: meer jongeren en minder 'babyboomers' (hoofden van huishoudens, geboren tussen 1945 en 1970). Dit verschil zal er over tien jaar nog altijd zijn. Ook de regio als geheel ontkomt niet aan enige mate van vergrijzing, maar het aantal jonge en middelbare huishoudens blijft daarnaast redelijk op peil.

De groei zit hem ook regionaal de komende tien jaar vooral in de kleine huishoudens. Het aantal huishoudens met kinderen neemt slechts met enkele duizenden toe. Dit komt, net als in Houten, niet omdat mensen geen gezinnen meer stichten. Er zijn echter meer 'oudere' gezinnen die in de lege-nest fase belanden dan jongeren die een nieuw gezien vormen. Desondanks zijn er ook in 2025 volgens Primos-Trendraming ongeveer 50.000 huishoudens met kinderen in de leeftijd 30-44 jaar. Aangezien deze (hoofden van) huishoudens momenteel (anno 2015) een leeftijd hebben tussen de 20 en de 34, mogen we aannemen dat een substantieel deel daarvan momenteel nog in de pré-gezinsfase verkeert. Dat betekent dat er nog veel jonge gezinnen worden gevormd, die toe zijn aan settelen.

Wat betekent dit nu voor de woningbehoefte in kwalitatieve zin. Dit is weergegeven in bijgaande tabel.¹⁵ De uitkomsten laten vergelijkbare paradoxen zien als in Houten. Er blijkt tussen 2015 en 2025 nog een aanzienlijke behoefte te bestaan aan extra een-gezinswoningen. Afhankelijk van de ontwikkeling van de koopkracht zijn dit meer of minder koopwoningen en meer of minder (half-)vrijstaande woningen. Behoeft aan appartementen is er ook, maar niet zo sterk als men op grond van de gezinsverdunding wellicht zou verwachten.

¹⁵ De analyse is wat grover dan die voor Houten, omdat we niet exact de bewoonde voorraad anno 2015 voor alle dertien gemeenten weten. Berekend is de (geprojecteerde) behoefte in 2015 en die in 2025.

tabel 28 Ontwikkeling van de woningbehoefte in de regio; type en eigendom

	situatie 2015	ontwikkeling 2015-2025 (drie koopkrachtscenario's)		
		laag	midden	hoog
huur				
appartementen	92.650	11.220	9.640	8.530
grondgebonden	52.950	4.300	2.170	870
	145.600	15.530	11.810	9.400
koop				
appartementen	40.800	6.120	7.270	8.250
rij / hoekwoningen	111.720	10.010	11.320	12.440
2^1 kap	26.680	2.560	3.010	3.190
vrijstaand	18.680	3.730	4.840	5.510
	197.870	22.420	26.440	29.380
bewoonde woningen	343.480	37.940	38.250	38.780
onzelfstandig / inw.	38.360	7.000	6.700	6.170
totaal huishoudens	381.840	44.950	44.950	44.950

RIGO woningmarktsimulatie

De verklaring is, net als in Houten, dat de bestaande eengezinswoningen in meerderheid bezet worden gehouden door oudere huishoudens (voormalige gezinnen), terwijl nieuw gevormde gezinnen ook in een eengezinswoning willen wonen.

Houten in de regio en de ladder voor duurzame verstedelijking

Wettelijk moet Houten bij het ontwikkelen van nieuwe woningbouwplannen rekening houden met zowel de regionale behoefte als met het aanbod elders in de regio. De ladder voor duurzame verstedelijking vereist (in de eerste trede) dat voor nieuwe woonbestemmingen wordt aangetoond dat er nog onvoldoende plannen zijn om in de regionale behoefte te voorzien. Dit is een procesvereiste.¹⁶

Op grond van de migratiepatronen in de regio en bestuurlijke samenhang onderscheiden we dertien gemeenten die kunnen worden beschouwd als de regionale woningmarkt, inclusief Houten zelf en de gemeente Utrecht. De specifieke positie van Houten daarin, zo blijkt uit migratiepatronen, is die van jonge suburb. Houten trekt jonge (aanstaande) gezinnen, op zoek naar een suburbaan wonen in het groen, wat in de praktijk neerkomt op een eengezinshuis. Dat was al zo, en dat zal gezien de demografische vooruitzichten zeker tot 2025 zo blijven.

Het aantal huishoudens in de regio (de dertien gemeenten) zal volgens de Primos-Trendraming tussen 2015 en 2025 toenemen met ongeveer 45.000. Op dezelfde manier als voor Houten schatten we dat er regionaal ook nog behoefte zal zijn aan ruim 21.000 eengezinswoningen.

Een inventarisatie van de U10 laat zien dat er in ieder geval tot 2020 nog onvoldoende planaanbod is om in de regionale behoefte van de U10 te voorzien. Op de de 2^e

¹⁶ <http://vng.nl/files/vng/publicaties/2012/iem004-wtk-handreiking.pdf>

Bestuurstafel Regionale Woningbouwopgave van de U10 (2015-2040) bleek dat op basis van de inventarisatie het aanbod van bouwcapaciteit tekortschiet voor zowel de Primos-Trendraming als voor de Pearl-Trendraming tot 2020 met circa 7.000 woningen. Het tekort loopt tot 2040 op tussen de 10.000 (Pearl) en 17.000 (Primos) afhankelijk van demografische ramingsmodel. In kwantitatieve zin wordt de eerste trede (regionale behoefte) van de ladder hiermee genomen.

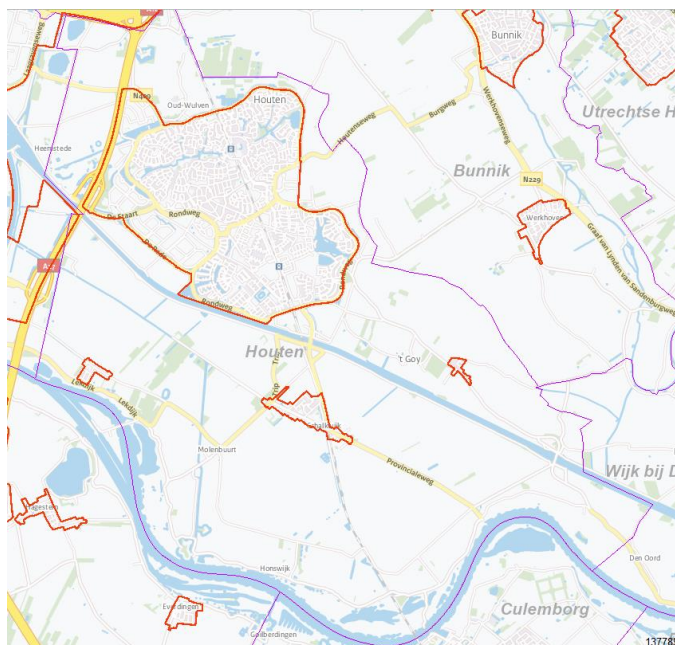
Het regionale planaanbod tot 2025 is niet onderzocht, maar gezien de enorme behoefte aan eengezinshuizen en het tekort in de U10 tot 2020 is het niet waarschijnlijk dat daar voldoende van is. Houten zal dan ook zeker tot 2025 een deel van de regionale behoefte aan eengezinshuizen kunnen opvangen, waarin inbegrepen de behoefte uit Houten zelf. In de Primos-trendraming, die als legitieme bron geldt voor de 'ladder' komt dit ook tot uiting in de vorm van tweeduizend extra huishoudens. Hoewel dit voor de 'ladder' niet relevant is, is het goed om nog eens te herhalen dat het grootste deel van deze toename afkomstig is uit Houten zelf. Ook moet niet het misverstand ontstaan dat alleen behoefte is aan eengezinshuizen. Tot 2025 voorzien we een behoefte aan 650 appartementen.

Op langere termijn, tot 2040 wordt door de U10 wel een kwalitatief overschot aan zogeheten 'groen stedelijke woonmilieus' verwacht, waar ook Houten mee te maken zou kunnen krijgen. De U10 geeft een schatting van de tekorten en overschotten naar woonmilieu voor de totale periode 2010-2040. Tekorten worden geraamd voor de stedelijke en de dorpse woonmilieus; overschotten op de lange termijn voor de groen-stedelijke woonmilieus. Deze worden gevonden in steden, suburbs en dorpen, maar ze komen evenwel vaker voor in de oude groeikernen. Het geraamde overschot heeft onder meer te maken met het op grote schaal overlijden van de naoorlogse geboortengolfgeneratie, waardoor op grote schaal eengezinshuizen uit de voorraad zullen vrijkomen. Juist in voormalige groeikernen (die gelden als 'groen-stedelijk') is deze generatie sterk vertegenwoordigd. Ook wordt hierbij verondersteld dat de trend naar meer stedelijke wonen aanhoudt.

Hoewel het zinvol is om hier kennis van te nemen, is deze verwachting voor de bouw-programmering tot 2025 nauwelijks relevant. Je kunt immers moeilijk tegen de woningzoekende jonge gezinnen van nu zeggen dat ze maar moeten wachten tot 2035, omdat er tegen die tijd steeds meer eengezinshuizen in groenstedelijke milieus uit voorraad zullen vrijkomen. Bovendien zijn die verwachtingen voor de langere termijn uiterst onzeker. Alleen al ten aanzien van de sterfte worden prognoses regelmatig bijgesteld; het is zeer goed denkbaar dat al die eengezinswoningen langer bezet blijven dan we nu denken. Ook veronderstellingen ten aanzien van voorkeuren voor stedelijk wonen zijn onzeker. De stapeling van onzekerheden waren voor de Raad voor de Leef-omgeving en infrastructuur (Rli) onlangs aanleiding om te adviseren op te houden met het gebruik van puntschattingen (absolute uitkomsten van prognoses, zonder bandbreedte) in juridische procedures, vanwege schijnzekerheid.¹⁷

¹⁷ Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur (2015). Wonen in Verandering, over flexibilisering en regionalisering in het woonbeleid.

De 'ladder' vereist ook dat de woningbehoefte bij voorkeur wordt ingevuld binnen bestaand stedelijk gebied. In het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Houten vallen de kernen Houten, 't Goy, Schalkwijk en Tull en het Waal.¹⁸ Daarmee is de tweede trede (bestaand stedelijk gebied) ook genomen. In dit onderzoek is geen inzicht kunnen verkregen in welke mate derde trede (bereikbaarheid c.q. locaties buiten bestaand stedelijk gebied) relevant is.



5.6 Conclusies

De dertien gemeenten die samen de woningmarktregio rond Houten uitmaken (zie hoofdstuk 4 voor de afbakening) kunnen tussen 2015 en 2025 nog een forse groei tegemoet zien. Volgens de Primos-Trendraming neemt het aantal huishoudens in deze periode in deze dertien gemeenten samen met nog ongeveer 45.000 toe. Dit betekent dat ook de huisvestingsbehoefte in de regio met 45.000 toe zal nemen. De gemeente Houten mag in dezelfde periode volgens Primos-Trendraming circa 2.000 extra huishoudens tegemoet zien. Dit mede dankzij het feit dat Houten ook in de toekomst aantrekkelijk blijft voor jonge gezinnen. Het is in beginsel denkbaar dat Houten een groter deel van de regionale woningbehoefte bedient dan nu in die 2.000 is inbegrepen. Dit hangt deels af van de vraag of elders in de regio voldoende bouwcapaciteit kan worden gevonden, deels van de vraag of in Houten producten kunnen worden geboden die elders onvoldoende worden gebouwd.

¹⁸ <https://webkaart.provincie-utrecht.nl/viewer/app/Webkaart?bookmark=8ad0a09c477c72f60147ed85f8530083>

Kwalitatief staat de woningmarkt de komende tien jaar onder invloed van het begin van vergrijzing en gezinsverdunding. Wie naar de demografische prognoses kijkt, ziet regionaal een enorme toename van oude, kleine huishoudens en nauwelijks van jonge gezinnen. In Houten zal het aantal huishoudens met kinderen tussen 2015 en 2025 zelfs naar verwachting afnemen.

Veel voorkomend misverstand bij de interpretatie van deze demografische vooruitzichten is het idee dat al die kleine huishoudens die er bij komen nieuwe huishoudens zijn, voor wie gebouwd moet worden. Dat is maar heel beperkt het geval. Het gaat in meerderheid om bestaande huishoudens, thans van middelbare leeftijd, die ouder worden en van type veranderen: nu nog een gezin, straks een stel of alleenstaand. Uitzonderingen daargelaten hebben deze toekomstige kleine huishoudens allemaal al een woning. Daarmee zijn ze wel een interessante doelgroep voor aanbieders van appartementen, maar lang niet zo sterk als men op grond van de gezinsverdunding wellicht zou verwachten.

Een vergelijkbaar misverstand betreft de gezinnen. Het feit dat het aantal gezinnen per saldo afneemt komt doordat er meer bestaande gezinnen ‘verdwijnen’ (in de lege nest fase belanden) dan er nieuwe worden gevormd. Intussen worden er natuurlijk elk jaar wel degelijk nieuwe gezinnen gevormd, die over het algemeen ook een een-gezinshuis ambiëren. Zo lang bestaande eengezinshuizen bezet worden gehouden door voormalige gezinnen zullen er dus nieuwe bij moeten komen voor toekomstige gezinnen, ook al neemt het aantal gezinnen *per saldo* niet of nauwelijks toe.

Door middel van een toekomstprojectie met behulp van het Woononderzoek Nederland (WoON) zijn bovenstaande inzichten doorgerekend. Het blijkt dan dat tussen 2015 en 2025 nog een aanzienlijke behoefte ontstaat aan extra eengezinswoningen, zowel regionaal als in Houten. Afhankelijk van de ontwikkeling van de koopkracht zijn dit meer of minder koopwoningen en meer of minder (half-)vrijstaande woningen. Behoeftte aan appartementen ontstaat ook, maar de meeste uitbreidingsbehoefte blijft tot 2025 toch uitgaan naar eengezinshuizen. Voor Houten als jonge suburb biedt dit perspectieven, afhankelijk van het aanbod aan eengezinshuizen elders in de regio.

Na 2025 loopt het aantal 75-plus huishoudens snel op. De behoefte na 2025 is niet verkend, maar verwacht mag worden dat de balans zal omslaan naar minder eengezinshuizen en meer appartementen. Het zou geen kwaad kunnen om daar nu al waar mogelijk op te anticiperen.

Bijlage

Concurrentiepositie van buurten en wijken in Houten

Aanvullend op de analyse van ruimtelijke deelmarkten kijken we kort naar de verschillen binnen Houten zelf. Hiertoe kijken we wederom naar alle perioden 2005-2014, maar voor het beleid is het recentste jaar relevantste. In deze situatie moet immers gebouwd en aangepast worden.

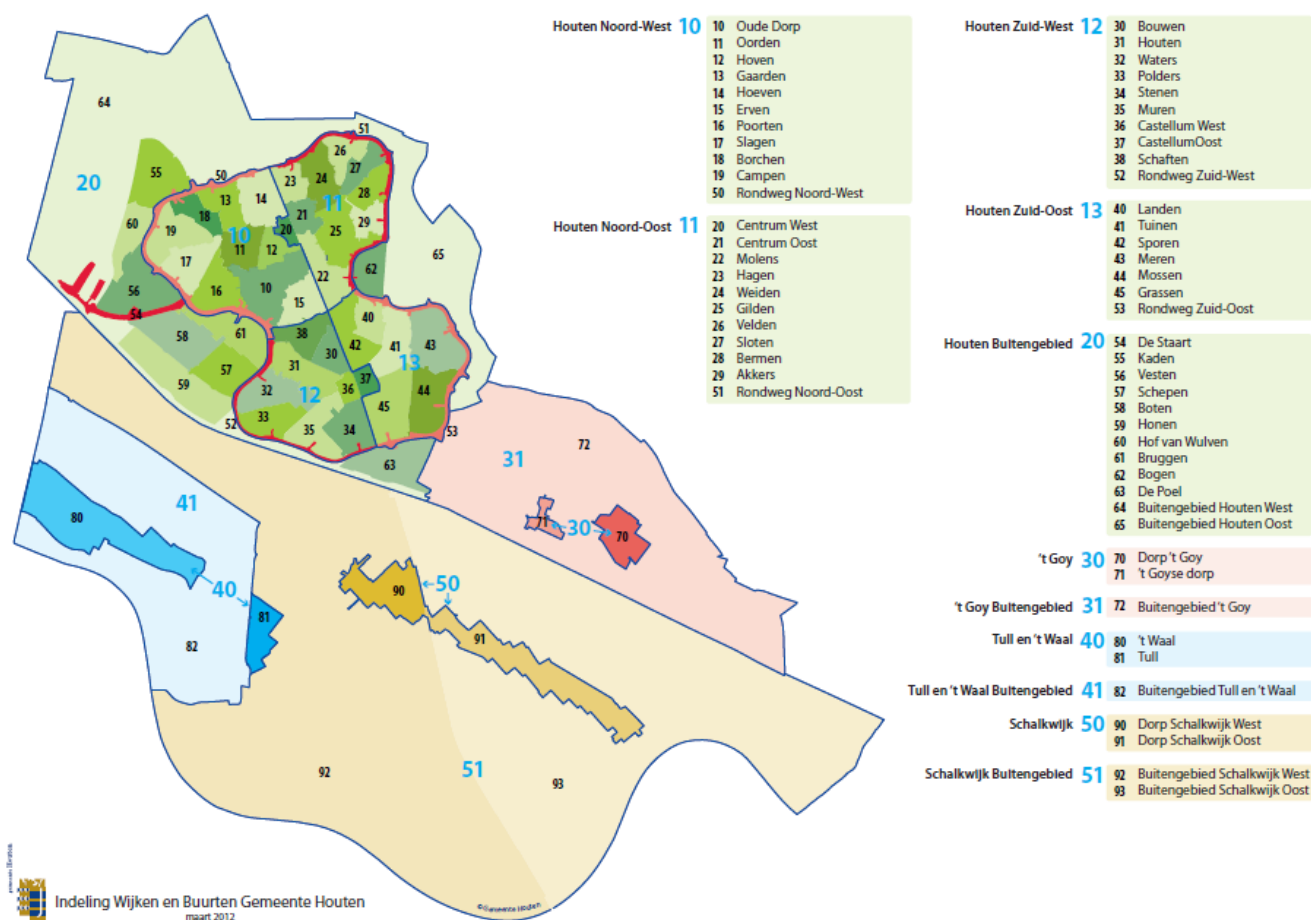
Aanpak

Op basis van de kaart van Houten, die een aantal deelgebieden onderscheidt, is gekeken naar vertrek en vestiging en de balans tussen deze stromen. De balans betreft het absolute verschil en de verhouding tussen vestiging en vertrek. Een negatieve balans duidt op een vertrekoverschot ofwel een verminderde concurrentiepositie. Zo krijgen we inzicht in de rangorde van buurten. Daarbij spelen bouwaantallen ongetwijfeld een verklarende rol. In deze paragraaf nemen we die verklaring niet mee.

Resultaten

In 2014 zijn 1836 personen binnen Houten verhuisd. Binnen de kern Houten zijn dit 1.666 personen. Vanwege de kleine aantallen is de aandacht voor de kern Houten relevant. Voor de goede orde: van de overige 170 personen zijn 63 in de zone 't Goy, Tull en 't Waal en Schalkwijk verhuisd. Het leeuwendeel is binnen Schalkwijk van woning verkast.

Opmerkelijk is dat het centrum, waaronder het Oude Dorp, nog steeds een sterke positie heeft. Welke buurten doen het nu minder goed? Op basis van de absolute aantallen van vestiging en een negatieve balans komt de volgende rangorde naar voren van buurten en wijken (tabel 29).



tabel 29 Verhuizingen binnen Houten; saldi

	Vestiging	Vertrek	Saldo	Wijk		Vestiging	Vertrek	Saldo	Wijk
Oude Dorp	115	88	27	10	Oorden	27	45	-18	10
Erven	32	23	9	10	Borchten	16	28	-12	10
Totaal	147	111	36		Hoven	30	39	-9	10
					Gaarden	16	24	-8	10
					Totaal	89	136	-47	
Centrum West	22	10	12	11	Gilden	40	58	-18	11
Bermen	22	10	12	11	Sloten	18	33	-15	11
Totaal	44	20	24		Hagen	21	32	-11	11
					Totaal	79	123	-44	
Castellum Oost	98	48	50	12	Stenen	30	62	-32	12
Castellum West	56	27	29	12	Muren	65	95	-30	12
Waters	79	61	18	12	Bouwen	34	60	-26	12
Totaal	233	136	97		Houten	30	46	-16	12
					Polders	40	51	-11	12
Sporen	116	47	69	13	Totaal	199	314	-115	
Mossen	207	157	50	13	Grassen	34	61	-27	13
Totaal	323	204	119		Meren	63	79	-16	13
Buitengebied	15	4	11	51	Landen	24	30	-6	13
					Totaal	121	170	-49	

	Vertrek			Vestiging			Balans	
Buurten	Abs	%	Buurten	Abs	%	Vest-vetr.	Vest/vetr.	
Mossen	157	9%	Mossen	207	11%	50	0,3	
Sporen	47	3%	Sporen	116	6%	69	1,5	
Oude Dorp	88	5%	Oude Dorp	115	6%	27	0,3	
Castellum Oost	48	3%	Castellum Oost	98	5%	50	1,0	
Waters	61	3%	Waters	79	4%	18	0,3	
Centrum Oost	79	4%	Centrum Oost	79	4%	0	0,0	
Weiden	75	4%	Weiden	69	4%	-6	-0,1	
Slagen	60	3%	Slagen	68	4%	8	0,1	
Muren	95	5%	Muren	65	4%	-30	-0,3	
Meren	79	4%	Meren	63	3%	-16	-0,2	
Tuinen	54	3%	Tuinen	60	3%	6	0,1	
Castellum West	27	1%	Castellum West	56	3%	29	1,1	
Hoeven	46	3%	Hoeven	49	3%	3	0,1	
Dorp Schalkwijk West	45	2%	Dorp Schalkwijk West	48	3%	3	0,1	
Campen	50	3%	Campen	48	3%	-2	-0,0	
Velden	51	3%	Velden	46	3%	-5	-0,1	
Polders	51	3%	Polders	40	2%	-11	-0,2	
Gilden	58	3%	Gilden	40	2%	-18	-0,3	
Poorten	37	2%	Poorten	39	2%	2	0,1	
Bouwen	60	3%	Bouwen	34	2%	-26	-0,4	
Grassen	61	3%	Grassen	34	2%	-27	-0,4	
Erven	23	1%	Erven	32	2%	9	0,4	
Hoven	39	2%	Hoven	30	2%	-9	-0,2	
Houten	46	3%	Houten	30	2%	-16	-0,3	
Stenen	62	3%	Stenen	30	2%	-32	-0,5	
Oorden	45	2%	Oorden	27	1%	-18	-0,4	
Landen	30	2%	Landen	24	1%	-6	-0,2	
Centrum West	10	1%	Centrum West	22	1%	12	1,2	
Bermen	10	1%	Bermen	22	1%	12	1,2	
Akkers	21	1%	Akkers	22	1%	1	0,0	
Hagen	32	2%	Hagen	21	1%	-11	-0,3	
Dorp Schalkwijk Oost	16	1%	Dorp Schalkwijk Oost	18	1%	2	0,1	
Sloten	33	2%	Sloten	18	1%	-15	-0,5	
Gaarden	24	1%	Gaarden	16	1%	-8	-0,3	
Borchen	28	2%	Borchen	16	1%	-12	-0,4	
Buitengebied Schalkwijk West	4	0%	Buitengebied Schalkwijk West	15	1%	11	2,8	
t Waal	15	1%	t Waal	14	1%	-1	-0,1	
Buitengebied t Goy	4	0%	Buitengebied t Goy	5	0%	1	0,3	
Buitengebied Schalkwijk Oost	8	0%	Buitengebied Schalkwijk Oost	5	0%	-3	-0,4	
Buitengebied Houten West	9	0%	Buitengebied Houten West	4	0%	-5	-0,6	
Dorp t Goy	17	1%	Dorp t Goy	4	0%	-13	-0,8	
Bruggen	4	0%	Bruggen	3	0%	-1	-0,3	
Tull	7	0%	Tull	3	0%	-4	-0,6	
Schaften	1	0%	Schaften	1	0%	0	0,0	
Buitengebied Houten Oost	4	0%	Buitengebied Houten Oost	1	0%	-3	-0,8	
Molens	6	0%	Molens	0	0%	-6	-1,0	
t Goyse Dorp	4	0%	t Goyse Dorp	0	0%	-4	-1,0	
Houten, Leebrug - Hout	3	0%	Houten, Leebrug - Hout	0	0%	-3	-1,0	
Houten, Den Oord - Oorden	1	0%	Houten, Den Oord - Oorden	0	0%	-1	-1,0	
Buitengebied Tull en t Waal	1	0%	Buitengebied Tull en t Waal	0	0%	-1	-1,0	
	1836	100%		1836	100%	0	0,	