

RAPPORT

De woningmarkt in Amstelveen

Op basis van het Woononderzoek Nederland 2012



Schutsluis, Amstelveen

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.



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

RAPPORT

De woningmarkt in Amstelveen

Op basis van het Woononderzoek Nederland 2012

Opdrachtgever

Gemeente Amstelveen

Auteurs

Marlies van der Vlugt

Johan van Iersel

Rapportnummer

P26330

Uitgave

November 2013

RIGO Research en Advies BV · De Ruyterkade 112C · 1011 AB Amsterdam

020 522 11 11 · info@rigo.nl · www.rigo.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
2	De woonsituatie in Amstelveen	2
2.1	Woningvoorraad	
2.2	Huishoudens en inkomensgroepen	
2.3	Woonsituatie van huishoudens	
3	Woonwensen van huishoudens	12
3.1	Omvang en aard van de vraag	
3.2	Vraag versus aanbod	
4	Toekomstverkenning	18
4.1	Inleiding	
4.2	Verkenning door middel van scenario's	
4.3	Ontwikkeling van de inkomensgroepen	
4.4	Ontwikkeling van de woningbehoefte	
4.5	De benodigde omvang van de sociale huurvoorraad	
5	Verhuisketens	29
5.1	Inleiding	
5.2	Het principe van de verhuisketen	
5.3	Opgeleverde woningen in de periode 2010 t/m 2012	
5.4	Effecten van nieuwbouw op de verhuisketen	
6	Ouderen en de extramuralisering	33
6.1	Achtergronden	
6.2	Vergrijzing en extramuralisering	
6.3	Ouderen in 'reguliere' woningen	

Bijlage 1	Kaarten en tabellen	49
Bijlage 2	Representativiteit, betrouwbaarheid, zeggingskracht	56

Samenvatting

Stabiel beeld in turbulente tijden

De economische crisis heerst volop en het woonbeleid is volop in verandering. De vele nieuwsberichten op deze terreinen leiden soms af van het gegeven dat de meeste mensen in Amstelveen gewoon wonen, vaak naar tevredenheid. Hierdoor is er niet heel veel veranderd in de periode 2009 tot 2012. Nog altijd kenmerkt de Amstelveense woningmarkt zich door een oververtegenwoordiging van jongeren, ouderen en hogere inkomens. Ook de omvang van de doelgroep van beleid is tamelijk constant gebleven, al geldt hierbij wel dat de economische crisis uiteindelijk tot een toename kan en zal leiden. Ook de goedkope scheefheid is onveranderd hoog.

De woningvraag en vraagaanbodverhoudingen

Ook het aandeel huishoudens met een verhuishoof is in de periode 2009 tot 2012 ongeveer gelijk gebleven. Deels gaat het in 2012 om dezelfde huishoudens als in 2009. Dit is mede een gevolg van de beperkte dynamiek, hierdoor was het lastiger de woonwens te effectueren. Daarmee is de verhuishoof er nog altijd, maar men voegt steeds minder vaak de daad bij het woord.

Daar waar starters vooral zoeken naar een appartement in de huursector, blijft bij Amstelveense doorstromers de grondgebonden koopwoning het populairst. Ook is er een potentieel tekort aan koopappartementen. Er is nog altijd een flinke groep koopstarters op de markt (ruim 3.000 huishoudens, ofwel 54% van de vraag naar koopwoningen). Bij het doorstroombeleid in het verleden werd vaak teruggedacht: via een nieuwbouwwoning zouden uiteindelijk ook starters aan bod komen. In de huidige tijd wordt vaak anders gedacht: zodra de eigenaar bewoner zijn woning kwijt kan aan een starter, kan hij zelf een kwaliteitsstap maken en daarmee kan uiteindelijk de kwaliteitsvraag weer aanwakkeren.

Deze kwaliteitsvraag is er in Amstelveen nog wel, er zijn tekorten aan grondgebonden woningen in het segment boven de € 400.000. Probleem is echter de vraaguitval in het segment daaronder: tussen de € 250.000 en € 400.000. Zolang deze eigenaar bewoners hun woning niet verkocht krijgen – tegen de prijs die men voor ogen heeft – zal ook de echte kwaliteitsvraag niet aanwakkeren. In de goedkopere segmenten is nog wel ruim voldoende vraag, maar in deze segmenten is het lastig woningen toe te voegen (zeker via nieuwbouw). Mede door de vergrijzing hebben koopappartementen een stevige marktpositie, al geldt dat het hier in aantal niet om enorme tekorten gaat.

De huursector is wat meer ontspannen, zeker wat betreft grondgebonden huurwoningen. Maar door het gebrek aan doorstroommogelijkheden hoeft de relatief slechte verhouding tussen vraag en aanbod niet tot verhuurproblemen te leiden. De marktpositie van huurappartementen is sterk en zeker in het duurdere segment (tussen € 665 en € 1.000) zijn er tekorten te signaleren.

Toekomstverwachtingen

De toekomst is onzeker en niemand weet exact hoe deze eruit komt te zien. De recente Pearl-prognose maakt nog eens duidelijk hoe lastig het is de toekomst op juiste wijze te voorspellen. Het CBS/PBL gaan in deze prognose uit van zeer beperkte uitbreiding en komen daardoor zeer laag uit. In de gemeentelijke prognose is wel rekening gehouden met enige nieuwbouw, reden om deze prognose in dit onderzoek als uitgangspunt te nemen.

Het is wel van belang te beseffen dat er in deze prognose dus nieuwbouw verweven zit als achterliggende aanname. En dat deze nieuwbouw voor een belangrijk deel is gericht op de behoeften uit de regio. Dat is op zichzelf niets nieuws, ook van de recente nieuwbouw werd 48% betrokken door mensen van buiten de gemeente (585 vestigers) en daarnaast werden nog eens 330 vestigers via doorstroming bediend. Amstelveen heeft een lokale woningmarkt, maar deze is nauw verweven met de regionale.

Als de demografische prognose van de gemeente bewaarheid wordt, dan neemt de woningbehoefte tot 2020 in de volle breedte toe. Op termijn zal de behoefte aan grondgebonden huurwoningen naar verwachting echter verder afnemen. Ten minste: bij de meest reële economische verwachtingen. Zet crisis in alle hevigheid voort, dan kan dat de vraag naar huurwoningen verder aanwakkeren.

In de afweging tussen huur en koop speelt ook het beleid een belangrijke rol. Het gaat dan om het beleid van banken (financieringsvoorwaarden), corporaties (huur- en verkoopbeleid) en het Rijk (bevordering eigen woningbezit, WWS en de ruimte voor inkomensafhankelijke huurverhoging). Dit beleid is op zichzelf nog deels onzeker, maar wellicht belangrijker is dat onduidelijk is hoe de beleidswijzigingen doorwerken in het gedrag van woonconsumenten.

Twee groepen zijn in dit kader van groot belang. Ten eerste gaat het om de nieuwe generatie op de woningmarkt. Tot voor kort nam bij elke nieuwe generatie het aandeel eigen woningbezit toe, maar deze toename is nu tot stand gekomen. Gaat deze generatie uiteindelijk toch kopen, of leiden beleidsmaatregelen (naast die op het vlak van wonen, moet hierbij ook de flexibilisering van de arbeidsmarkt genoemd worden) tot een blijvende oriëntatie op de huur? Ten tweede gaat het om de groep scheefwonders. Zij worden door de inkomensafhankelijke huurverhoging de komende jaren 'getrakteerd' op aanzienlijke huurverhogingen. Blijven zij desalniettemin huren – zelfs als maximaal redelijk is bereikt – of maken zij de stap naar de koopsector?

De mate waarin de scheefheid wordt teruggebracht is in grote mate bepalend voor de behoefte aan sociale huurwoningen. Neemt deze af tot op het landelijke en regionale gemiddelde van 26%, dan is krimp van de sociale huursector mogelijk. Let wel: dit is niet zozeer de wens van de woonconsumenten maar een mogelijke consequentie van beleid. Als de wensen als uitgangspunt worden genomen neemt de behoefte aan sociale huurwoningen de komende jaren wat toe.

‘Uitbreidingsopgave’

Er is in Amstelveen nog altijd een tekort aan grondgebonden koopwoningen. En: de behoefte aan deze woningen neemt de komende tien jaar alleen maar verder toe. De Noorderlegmeerpolder is een locatie waarop aan deze toenemende behoefte kan worden ingespeeld. Op deze locatie worden vooral ruime woningen in het duurdere segment voorzien. Hoewel er behoefte aan kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw is en blijft, geldt dat deze woningen in de huidige markt moeilijk af te zetten zijn. Wanneer de markt aantrekt is niet exact te zeggen.

In de huidige markt worden vooral grondgebonden woningen tot € 250.000 nog relatief eenvoudig afgezet. Herprogrammeren in deze richting is in theorie mogelijk, maar temporiseren van de woningbouw (een beperkt aantal luxe woningen per jaar bouwen, afgestemd op de dan actuele marktomstandigheden) ligt wellicht meer voor de hand. De ruimtelijke fasering is daarbij wel een aandachtspunt, want in een bouwplaats wonen vinden weinigen aantrekkelijk.

Ongeveer de helft van de uitbreidingsopgave bestaat uit appartementen. Het gaat hier zowel om huur- als koopappartementen. De Noorderlegmeerpolder is hier niet voor geschikt, maar op andere (binnenstedelijke) locaties liggen hier kansen.

Omvang sociale huursector

De doelgroep van beleid neemt in de toekomst in omvang toe. Dit met name als gevolg van de huidige economische crisis. Daarnaast speelt de vergrijzing een beperkte rol. Ondanks de deze toenemende doelgroep is er (enige) ruimte de sociale sector te laten krimpen. Dit deels omdat het bij de toename van de doelgroep om ouderen in de koopsector gaat. Belangrijker is de (mogelijke) afname van de goedkope scheefheid. Deze is op dit moment met 41% aanzienlijk en ligt ver boven het regionale en landelijke gemiddelde.

Als scheefheid in gelijke mate blijft voorkomen, dan neemt de benodigde omvang van de sociale huurvoorraad toe met 350 in de periode tot 2020 en 380 tot 2025. Inclusief actuele fricties¹ liggen deze aantallen wat hoger. Weet men de scheefheid terug te brengen dan is krimp van de sociale huursector mogelijk (in paragraaf 4.5 zijn verschillende varianten uitgewerkt). De werkelijkheid zal waarschijnlijk ergens in het midden liggen. Het is vooral zaak de krimp niet ten koste te laten gaan van de lagere inkomens. Want ondanks de grote groep scheefwoners, is er ook een (op korte termijn waarschijnlijk in aantal toenemende) groep die elke maand nauwelijks rond weet te komen.

¹ Het gaat om de actuele woningvraag van Amstelveense huishoudens en starters afgezet tegen het potentiële aanbod uit de voorraad in Amstelveen dat vrij zou komen als alle doorstromers hun woonwensen zouden realiseren. Rekening houdend met de startersvraag is de vraag naar sociale huurwoningen groter dan het potentiële aanbod.

Wonen met zorg

Door de extramuralisering wonen steeds meer zorgbehoevenden in de reguliere woningvoorraad. Het gaat hier zowel om ouderen – die voorheen in een verzorgingshuis woonden – als om personen met een verstandelijke of geestelijke beperking. (VG en GGZ). Deze laatste zijn in dit onderzoek buiten beschouwing gebleven. In 2025 wonen er in Amstelveen ongeveer 515 ouderen die in het verleden in het verzorgingshuis zouden hebben gewoond. Voor veel van deze ouderen geldt dat zij in een fysiek geschikte woning wonen, dus de intredende fysieke beperkingen leveren niet per definitie een noodzaak voor een verhuizing. Vaak speelt echter ook eenzaamheid (en verwaarlozing) een rol bij de indicatieverstrekking. Dit betekent dat zeker voor deze ouderen de woonomgeving (ontmoetingsplekken, voorzieningen etc.) en de aanwezige zorg- en dienstverlening van groot belang zijn.

De gemeente heeft in samenspraak met de zorg- en welzijnsorganisaties geraamd dat er tot 2020 ongeveer 500 'woningen met dienstverlening' bij moeten komen. Het gaat hier zowel om nieuwbouw als om bestaande woningen en om de opgave voor alle doelgroepen (dus niet alleen ouderen, maar ook de VG en GGZ). Hoewel het zaak blijft via monitoring een vinger aan de pols te houden, bevestigt dit onderzoek dat 500 een aannemelijk richtgetal is.

1 Inleiding

Aanleiding onderzoek

In april 2013 zijn de resultaten beschikbaar gekomen van het Woononderzoek Nederland, kortweg WoON 2012, dat in opdracht van het Ministerie van VROM is uitgevoerd. Gemeente Amstelveen heeft aan dit onderzoek deelgenomen door middel van een uitgebreide steekproef (633 respondenten) waarmee een brede analyse mogelijk is van de Amstelveense woningmarkt. In bijlage 2 wordt ingegaan op de representativiteit, betrouwbaarheid en zeggingskracht van dit databestand.

Gemeente Amstelveen wil de resultaten van het WoON 2012 benutten om het beleid te actualiseren. Zitten we nog op de juiste koers? En welke inzichten biedt het onderzoek voor het bouwprogramma op de Noorderlegmeerpolder? Ook is behoefte aan inzicht in de consequenties van de extramuralisering voor de behoefte aan beschermde woonvormen. Voor het gewenste inzicht op dit terrein worden naast het WoON 2012 aanvullende bronnen gebruikt, zoals het CBS en het CIZ.

Leeswijzer

In hoofdstuk twee wordt ingegaan op de actuele woonsituatie van huishoudens, waar de doelgroep tot € 34.085 woont en in welke mate er sprake is van scheefwonen. In hoofdstuk drie wordt ingegaan op de woonwensen van Amstelveense huishoudens en welke actuele discrepanties er zijn tussen vraag en aanbod. Hoofdstuk vier geeft een indruk van de ontwikkeling van de inkomensgroepen, de woningbehoefte en de benodigde omvang van de sociale huurvoorraad. Hoofdstuk vijf biedt inzicht in het doorstroomeffect van het nieuwbouwprogramma in de afgelopen drie jaar en hoofdstuk zes gaat in op ouderen en de extramuralisering. De snelle lezer verwijzen we naar de samenvatting aan het begin van dit hoofdstuk, waarin ook de beleidsmatige gevolgtrekking is opgenomen.

2 De woonsituatie in Amstelveen

Amstelveen wordt gekenmerkt door een sterke oververtegenwoordiging van jongeren (studenten), 65-plussers en hogere inkomens (> € 50.000). Circa 34% van de zelfstandig wonende huishoudens heeft een inkomen tot € 34.085, wat lager is dan het landelijk aandeel van 41%. Bijna een derde van de woningvoorraad bestaat uit sociale huurwoningen tot € 665. Dit segment wordt voor ongeveer 59% bewoond door huishoudens met een inkomen tot € 34.085. De goedkope scheefheid bedraagt daarmee 41%, wat flink hoger is dan landelijk en in de Stadsregio Amsterdam als geheel (beide 26%).

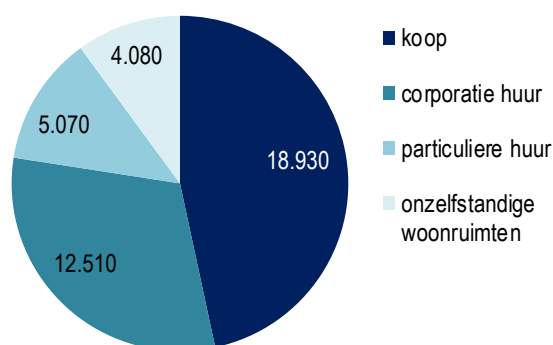
2.1 Woningvoorraad

Op 1 januari 2012 bestaat de woningvoorraad in Amstelveen uit 36.510 woningen. Er wonen ongeveer 40.600 huishoudens in Amstelveen. Ruim 4.000 huishoudens wonen dus buiten de reguliere woningvoorraad, in onzelfstandige woonruimten. Voor een groot deel gaat het om studenten die in Uilenstede of in andere studentenhuysvesting wonen. Naar schatting gaat het om circa 3.100 studentenhuishoudens (bron: WoON 2012). Daarnaast gaat het om huishoudens in 'bewoonde andere ruimten', zoals woonboten, woonwagens of recreatiewoningen.

In figuur 2-1 en tabel 2-1 is de samenstelling van de woningvoorraad weergegeven. In Amstelveen staan net iets meer koop- dan huurwoningen. De koopsector bestaat vooral uit grondgebonden woningen, de huursector vooral uit appartementen.

figuur 2-1 Samenstelling van de woningvoorraad in Amstelveen, 2012

		aantal	aandeel
koop	eengezins	13.550	37%
	meergezins	5.380	15%
	totaal	18.930	52%
corporatie huur	eengezins	4.900	13%
	meergezins	7.610	21%
	totaal	12.510	34%
particuliere huur	eengezins	1.760	5%
	meergezins	3.310	9%
	totaal	5.070	14%
totaal voorraad		36.510	100%
totaal huishoudens		40.600	100%
onzelfstandige woonruimten		4.080	10%



Bron: WoON 2012

De huurvoorraad van woningcorporaties telt ongeveer 12.510 woningen, waarvan een groot deel in bezit is van woningcorporatie Eigen Haard. Ongeveer twee derde van de huurvoorraad van woningcorporaties heeft een huurprijs tot de 2e aftoppingsgrens (tot € 562), 10.890 woningen hebben een huurprijs tot € 665 en 12% valt buiten het gereguleerde segment (> € 665).² Binnen de particuliere huurvoorraad heeft 39% een huurprijs van meer dan € 665. Circa 13% van de huurders betaalt meer dan € 1.000 in de maand.

tabel 2-1 Woningvoorraad naar prijsklassen, prijspeil 2012

	aantal	aandeel		aantal	aandeel
koop < € 200.000	3.780	20%	corporatie huur < € 366	1.440	12%
€ 200.000 - € 250.000	1.870	10%	€ 366 - € 562	6.940	55%
€ 250.000 - € 400.000	7.400	39%	€ 562 - € 665	2.510	20%
> € 400.000	5.880	31%	€ 665 - € 1.000	1.560	12%
			> € 1.000	60	0%
totaal	18.930	100%	totaal	12.510	100%
huur < € 366	1.960	11%	particuliere huur < € 366	520	10%
€ 366 - € 562	8.130	46%	€ 366 - € 562	1.190	23%
€ 562 - € 665	3.870	22%	€ 562 - € 665	1.360	27%
€ 665 - € 1.000	2.900	16%	€ 665 - € 1.000	1.340	26%
> € 1.000	730	4%	> € 1.000	670	13%
totaal	17.590	100%	totaal	5.080	100%
onzelfstandige woonruimten	4.080				
totaal	40.600		totaal huur	17.590	

Bron: WoON 2012

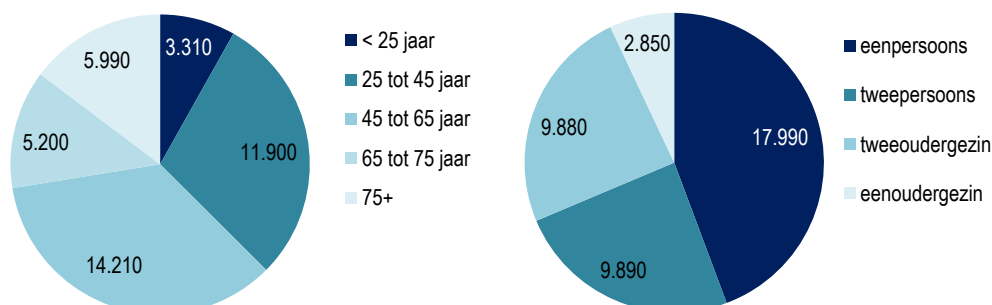
2.2 Huishoudens en inkomensgroepen

Huishoudenssamenstelling naar leeftijd en type

Op 1 januari 2012 wonen in Amstelveen ongeveer 40.600 huishoudens. In tabel 2-2 en figuur 2-2 is de huishoudenssamenstelling naar leeftijd en type weergegeven. Ongeveer 44% bestaat uit eenpersoonshuishoudens en 31% vormt een gezin. Circa 28% van de huishoudens is 65 jaar of ouder en 15% is ouder dan 75 jaar. Dit is hoger dan de landelijke percentages van respectievelijk 24% en 11%.

² De genoemde aantallen zijn gebaseerd op het WoON 2012. Op basis van gegevens van gemeente Amstelveen zijn er in 2012 10.394 corporatie huurwoningen met een huurprijs tot € 665 en 640 vrije sector huurwoningen. Vooral het aantal vrije sector huurwoningen wordt in het WoON 2012 overschat.

figuur 2-2 Huishoudenssamenstelling naar leeftijd (links) en type (rechts) in Amstelveen, 2012



Bron: WoON 2012

tabel 2-2 Huishoudenssamenstelling naar leeftijd en type in Amstelveen en Nederland, 2012

		Amstelveen		Nederland
		aantal	aandeel	aandeel
< 25 jaar	eenpersoons	3.150	8%	4%
	meerpersoons	160	0%	1%
25 tot 45 jaar	eenpersoons	4.400	11%	11%
	tweepersoons	1.630	4%	6%
	gezin	5.870	14%	16%
45 tot 65 jaar	eenpersoons	4.410	11%	10%
	tweepersoons	3.050	8%	11%
	gezin	6.750	17%	16%
65 tot 75 jaar	eenpersoons	2.490	6%	4%
	meerpersoons	2.710	7%	8%
75+	eenpersoons	3.540	9%	7%
	meerpersoons	2.440	6%	5%
totaal		40.600	100%	100%

Bron: WoON 2012

Omvang inkomensgroepen

In tabel 2-4 en figuur 2-3 is de omvang van vijf inkomensgroepen weergegeven. Het gaat hier om het belastbaar jaarinkomen van huishoudens. De laagste inkomensgroep betreft de huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag, waarvan in tabel 2-3 de inkomensgrenzen zijn weergegeven.

tabel 2-3 Maximum inkomensgrenzen doelgroep huurtoeslag 2012

	inkomensgrenzen
eenpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 22.025
eenpersoonshuishouden >= 65 jaar	€ 20.675
meerpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 29.900
meerpersoonshuishouden >= 65 jaar	€ 28.225

Bron: Ministerie van BZK

In de figuren is onderscheid gemaakt tussen het totaal aantal huishoudens en het aantal zelfstandig wonende huishoudens. Van de zelfstandig wonende huishoudens heeft ongeveer 34% een belastbaar jaarinkomen tot € 34.085, wat lager is dan het landelijk aandeel van 41%. In vergelijking met Nederland wonen in Amstelveen veel huishoudens met een inkomen boven de € 50.000.

In 2009 was er sprake van een soortgelijke situatie: ook toen had ongeveer 34% van de zelfstandig wonende huishoudens een inkomen tot € 34.085. Toch gaat ook aan Amstelveen de crisis niet voorbij: zo steeg het aantal WW-uitkeringen van 700 in 2009 tot 1.100 in 2011. Daarnaast is het aandeel huishoudens met een inkomen van meer dan € 43.000 licht afgenomen en het aandeel huishoudens met een inkomen tussen € 34.085 en € 43.000 licht toegenomen.³

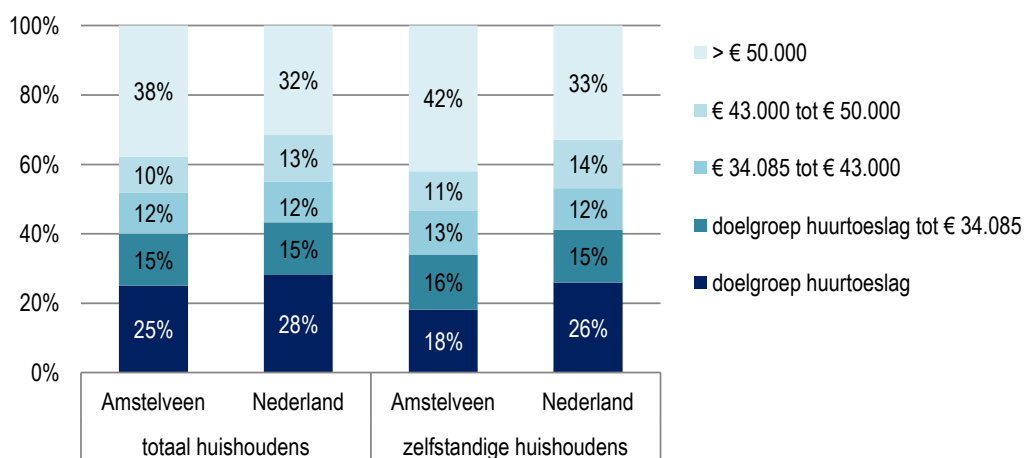
tabel 2-4 Omvang inkomensgroepen, 2012

	totaal huishoudens		zelfstandige huishoudens	
	aantal	aandeel	aantal	aandeel
doelgroep huurtoeslag (A)	10.160	25%	6.610	18%
doelgroep huurtoeslag tot € 34.085 (B)	6.090	15%	5.830	16%
€ 34.085 tot € 43.000	4.770	12%	4.620	13%
€ 43.000 tot € 50.000	4.260	10%	4.130	11%
> € 50.000	15.330	38%	15.330	42%
totaal	40.600	100%	36.520	100%
doelgroep tot € 34.085 (A + B)	16.250	40%	12.440	34%

Bron: WoON 2012

³ In het WoON 2012 zijn de inkomensdefinities aangepast en met terugwerkende kracht toegepast op het WoON 2009. Voor de vergelijkbaarheid is in dit onderzoek aangesloten op de herziene versie van het WoON 2009. De genoemde percentages wijken daarom af van de percentages genoemd in het onderzoek *Woningmarktanalyse Amstelveen, RIGO, 2010*.

figuur 2-3 Omvang inkomensgroepen in Amstelveen en Nederland, 2012

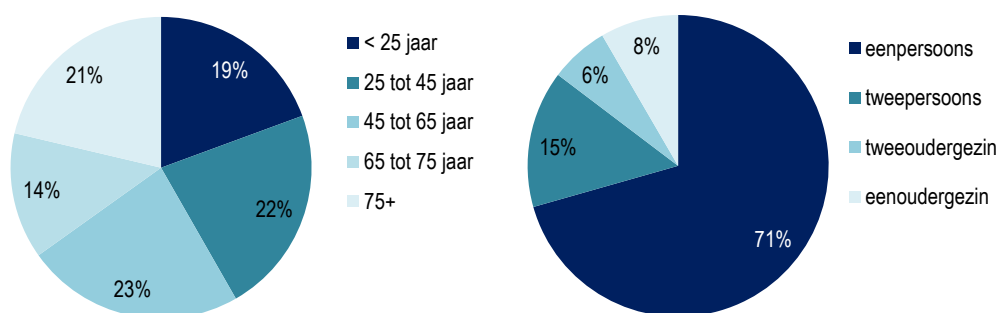


Bron: WoON 2012

Samenstelling van de doelgroep tot € 34.085

De doelgroep tot € 34.085 bestaat vooral uit eenpersoonshuishoudens (71%). Gezinnen hebben vaak een hoger inkomen: 90% van deze groep heeft een inkomen van meer dan € 34.085. De doelgroep tot € 34.085 bestaat voor 35% uit 65-plussers. In de toekomst zal dit aandeel verder toenemen, waarover meer in paragraaf 4.3.

figuur 2-4 Samenstelling van de doelgroep tot € 34.085 naar leeftijd (links) en type (rechts) in Amstelveen, 2012



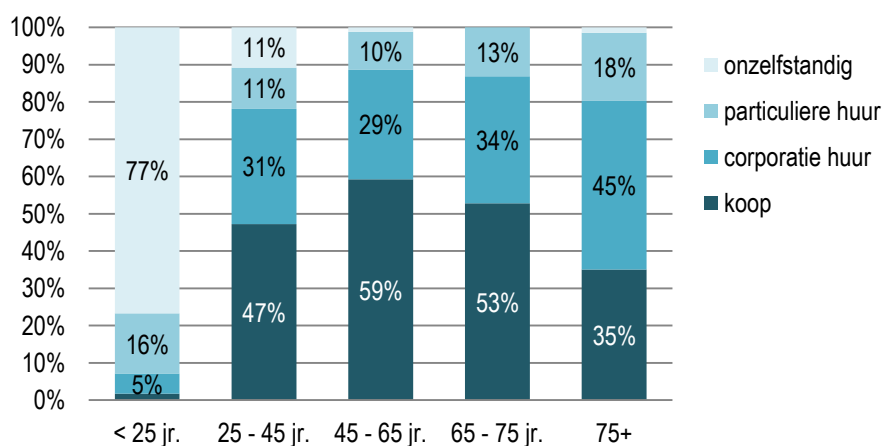
Bron: WoON 2012

2.3 Woonsituatie van huishoudens

Woonsituatie naar leeftijd en type huishouden

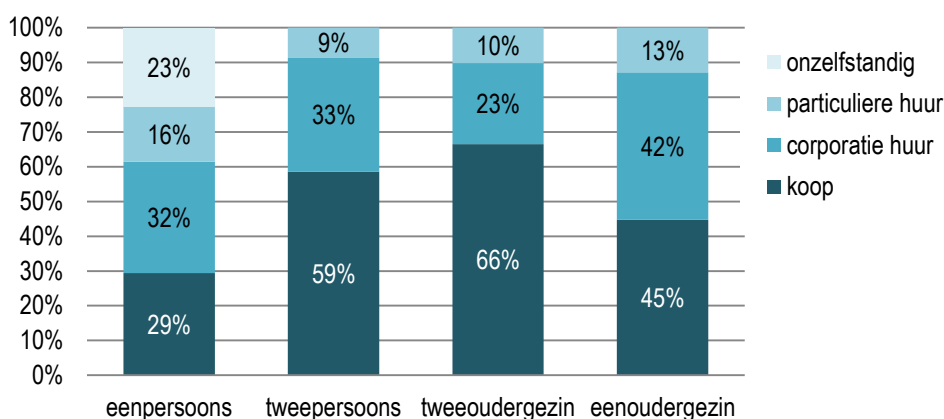
Als we kijken naar de woonsituatie van huishoudens in figuur 2-5 en figuur 2-6 dan wonen ouderen naar verhouding vaak in de huurvoorraad van corporaties, jongeren in onzelfstandige woonruimten en huishoudens tussen 45 en 65 jaar (vaak gezinnen) in de koopsector. Van deze laatste groep zal in de toekomst een groot deel in de huidige woning blijven wonen. Dit betekent dat de vergrijzing zich vooral in de koopsector manifesteert. Bij de ontwikkeling van de woningbehoefte in paragraaf 4.4 houden we met deze ontwikkeling rekening. Ook houden we er rekening mee dat aankomende jongeren minder makkelijk dan voorgaande generaties een koopwoning kunnen bemachtigen.

figuur 2-5 Woonsituatie van huishoudens naar leeftijd, 2012



Bron: WoON 2012

figuur 2-6 Woonsituatie van huishoudens naar type huishouden, 2012



Bron: WoON 2012

Woonsituatie naar inkomensgroep

Van de doelgroep tot € 34.085 woont ongeveer 43% in de huurvoorraad van woningcorporaties (tabel 2-5). Daarnaast woont een deel in onzelfstandige woonruimten, en een deel woont in de koop- en de particuliere huursector.

Van de hogere inkomens woont een deel in de huurvoorraad van corporaties: het gaat om 41% van de middeninkomens tussen € 34.085 en € 43.000 en om 18% van de huishoudens met een inkomen van meer dan € 43.000. Deze laatste groep woont overwegend in de koopsector.

tabel 2-5 Woonsituatie van huishoudens naar inkomensgroep, 2012

	koop	corporatie huur	particuliere huur	onzelfstandig	totaal
doelgroep huurtoeslag (A)	12%	45%	8%	35%	100%
doelgroep huurtoeslag tot € 34.085 (B)	29%	41%	26%	4%	100%
€ 34.085 tot € 43.000	43%	41%	13%	3%	100%
€ 43.000 tot € 50.000	71%	13%	13%	3%	100%
> € 50.000	71%	19%	10%	0%	100%
totaal	47%	31%	13%	10%	100%
doelgroep tot € 34.085 (A + B)	19%	43%	15%	23%	100%

Bron: WoON 2012

Bewoning van de woningvoorraad naar inkomensgroep

Als we de analyse in tabel 2-5 nogmaals verrichten maar dan focussen op de bewoning van de woningvoorraad, ontstaat het beeld zoals weergegeven in tabel 2-6. Circa 56% van de huurderspopulatie van woningcorporaties heeft een inkomen tot € 34.085 en 15% heeft een middeninkomen tussen € 34.085 en € 43.000. Ongeveer 28% van de huurderspopulatie bestaat uit hogere inkomens, waarvan 24% een inkomen heeft van meer dan € 50.000.

tabel 2-6 Bewoning van de totale woningvoorraad naar inkomensgroep, 2012

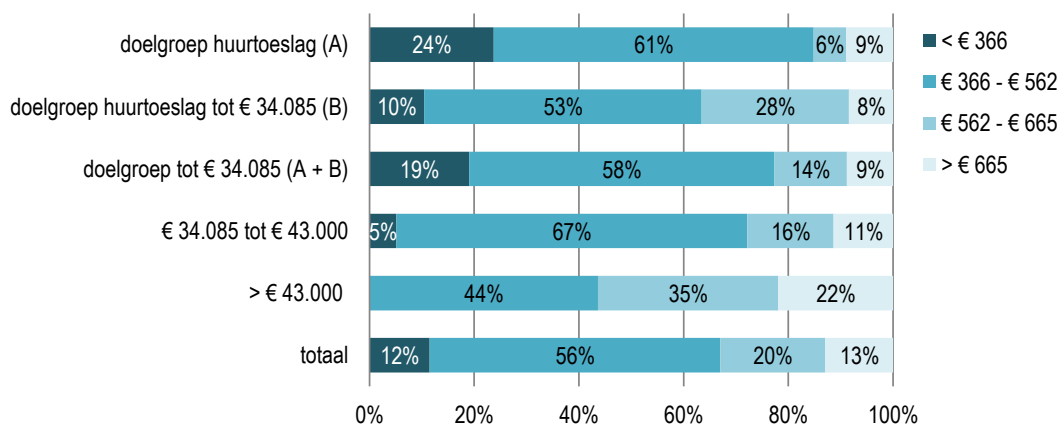
	koop	corporatie huur	particuliere huur	onzelfstandig	totaal
doelgroep huurtoeslag (A)	7%	36%	16%	87%	25%
doelgroep huurtoeslag tot € 34.085 (B)	9%	20%	31%	6%	15%
€ 34.085 tot € 43.000	11%	15%	13%	4%	12%
€ 43.000 tot € 50.000	16%	4%	11%	3%	10%
> € 50.000	57%	24%	30%	0%	38%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%
doelgroep tot € 34.085 (A + B)	16%	56%	47%	93%	40%

Bron: WoON 2012

Scheefwonen

Een deel van de hogere inkomens in de huurvoorraad van woningcorporaties woont in een vrije sector huurwoning. Van scheefwonen is dan geen sprake. Het overgrote deel woont echter in een huurwoning in het gereguleerde segment tot € 665. Dit is weergegeven in figuur 2-7, waarin de woonsituatie van de inkomensgroepen in de corporatiesector is weergegeven naar huurprijsklasse.

figuur 2-7 Woonsituatie van de inkomensgroepen in de huurvoorraad van woningcorporaties, 2012

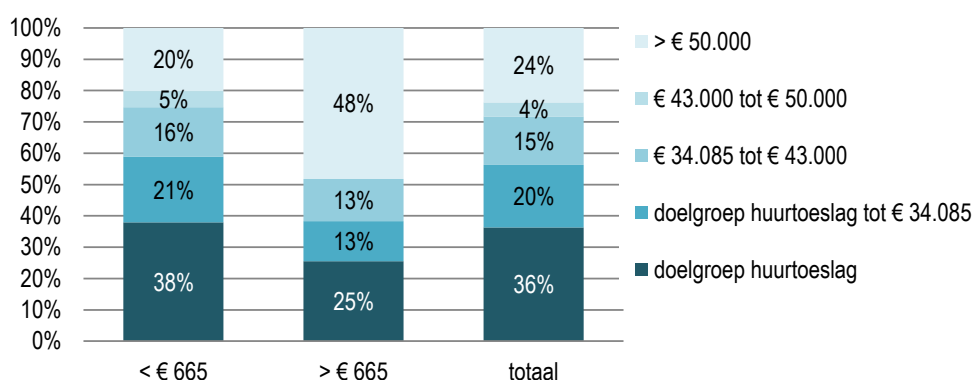


Bron: WoON 2012

In figuur 2-8 is de bewoning van de corporatie huurvoorraad naar huurprijs weergegeven. De scheefheid in de gereguleerde huursector tot € 665 bedraagt ongeveer 41%: dit deel van de huurderspopulatie heeft een inkomen van meer dan € 34.085.⁴ In de vrije sector ligt dit percentage met 62% hoger. De dure scheefheid in dit segment bedraagt daarmee 38%. Deels gaat het om huishoudens met vermogen.

⁴ Landelijk en in de Stadsregio Amsterdam wordt de gereguleerde huursector tot € 665 voor 26% bewoond door huishoudens met een inkomen van meer dan € 34.085 (bron: WoON 2012).

figuur 2-8 Bewoning van de huurvoorraad van woningcorporaties naar inkomensgroep, 2012



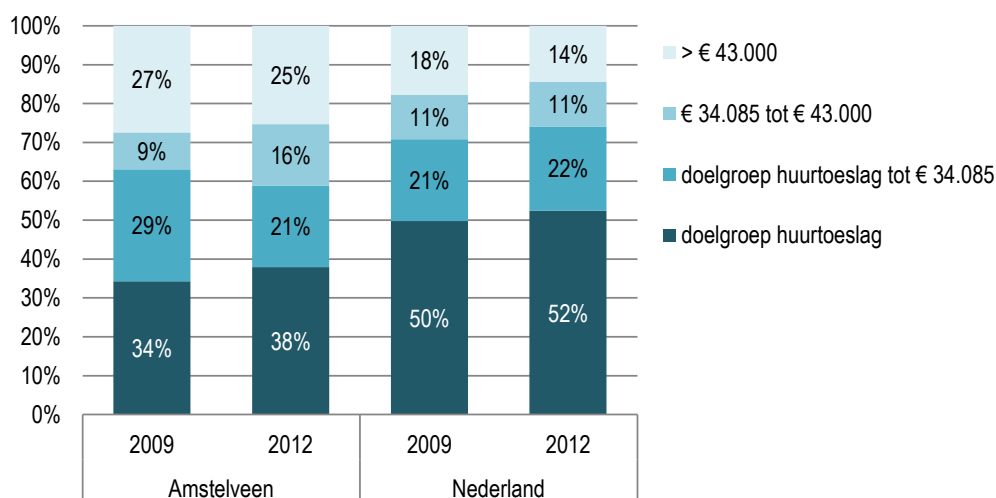
Bron: WoON 2012

Ontwikkeling goedkope scheefheid in 2009 tot 2012

Landelijk is er sprake van een afname van de goedkope scheefheid: van 29% in 2009 tot 26% in 2012. Voor Amstelveen ziet het beeld er iets anders uit: de doelgroep die in aanmerking komt voor huurtoeslag is toegenomen, terwijl de doelgroep daarboven, tot € 34.085 is afgenomen. In totaal is de doelgroep tot € 34.085 in de voorraad wat afgenomen, waardoor de scheefheid is toegenomen: van 37% in 2009 tot 41% in 2012. Het gaat vooral om een toename van huishoudens met een inkomen net boven de grens van € 34.085. Het aandeel huishoudens met een inkomen van meer dan € 43.000 is iets afgenomen.

Mogelijk is de dynamiek in Amstelveen in de periode 2009 tot 2012 wat meer afgenomen dan in Nederland totaal. Daarnaast moet bij het vergelijken van de uitkomsten rekening worden gehouden met een betrouwbaarheidsmarge. Het is mogelijk dat het verschil op toeval berust. Meer over de representativiteit, betrouwbaarheid en zeggingskracht van het WoON is te lezen in bijlage 2.

figuur 2-9 Bewoning van de huurvoorraad van woningcorporaties tot € 665 naar inkomensgroep in 2009 en 2012 in Amstelveen en Nederland



Bron: WoON 2009 en WoON 2012

Woonlasten van huishoudens

Een huurder in Amstelveen betaalt in 2012 gemiddeld € 560 huur per maand en is (inclusief bijkomende woonuitgaven) circa € 700 per maand kwijt aan wonen. Eigenaar-bewoners hebben te maken met hogere woonlasten, maar daar staat ook een (flink) hoger inkomen tegenover. Eigenaar-bewoners hebben daarom een lagere woonquote (24%) dan huurders (37%).

De gemiddelde woonquote van zowel eigenaar-bewoners als huurders in Amstelveen is bijna gelijk aan het landelijke gemiddelde. Zowel eigenaar-bewoners als huurders in Amstelveen betalen hogere woonlasten, maar beide groepen hebben ook een hoger gemiddeld besteedbaar jaarinkomen.

tabel 2-7 Woonlasten, inkomen en woonquote van eigenaar-bewoners en huurders in Amstelveen en Nederland, 2012

	Amstelveen		Nederland	
	eigenaar-bewoners	huurders	eigenaar-bewoners	huurders
bruto woonuitgaven	€ 990	€ 560	€ 770	€ 490
netto woonuitgaven	€ 680	€ 530	€ 540	€ 420
bijkomende woonuitgaven	€ 250	€ 170	€ 250	€ 180
totale woonuitgaven	€ 930	€ 700	€ 790	€ 600
netto besteedbaar jaarinkomen	€ 55.470	€ 28.240	€ 43.870	€ 23.020
netto koopquote	17%		17%	
netto huurquote		28%		26%
netto woonquote	24%	37%	25%	36%

Bron: WoON 2012

3 Woonwensen van huishoudens

Anno 2012 heeft ongeveer 20% van de huishoudens verhuisplannen. Daarmee is de verhuiscwens er nog altijd, maar men voegt steeds minder vaak de daad bij het woord. Het zijn vooral jonge huishoudens die willen verhuizen, terwijl ouderen honkvast zijn en beperkt verhuiscgeneigd. Ondanks de economische crisis hebben koopwoningen een sterke marktpositie, maar een deel van de vraag wordt niet geëffectueerd. Voor huurappartementen geldt dat de vraag (vooral afkomstig van starters) flink groter is dan het potentiële aanbod uit de voorraad. In welke mate deze startersvraag wordt gehonoreerd is cruciaal bij het bepalen van de actuele fricties.

3.1 Omvang en aard van de vraag

Doorstromers

Van de 36.510 zelfstandig wonende Amstelveense huishoudens hebben ongeveer 7.200 huishoudens (20%) aangegeven in de komende twee jaar te willen verhuizen (doorstromers). Deels gaat het om dezelfde huishoudens als in 2009: ook toen had ongeveer 20% van de huishoudens verhuisplannen. Daarmee is de verhuiscwens er nog altijd, maar men voegt steeds minder vaak de daad bij het woord. In 2012 is 7% van de huishoudens in de afgelopen twee jaar verhuisd (van en naar een zelfstandige woning), terwijl in 2009 9% van de huishoudens van woning wisselde.

De groep doorstromers bestaat vooral uit huishoudens tussen 25 en 65 jaar, eenpersoonshuishoudens en huishoudens met een inkomen van meer dan € 50.000. Dit is weergegeven om tabel 3-1. In deze tabel is ook aangegeven welke groepen naar verhouding vaak verhuiscgeneigd zijn. Vooral bij een uitsplitsing naar leeftijd zijn duidelijke verschillen te zien: jongeren zijn vaak verhuiscgeneigd (43% van de huishoudens tot 25 jaar wil graag verhuizen), terwijl ouderen overwegend honkvast zijn (11% van de 75-plussers is verhuiscgeneigd).

Starters

Naast doorstromers zijn er ook starters die binnen twee jaar willen toetreden op de woningmarkt en op zoek zijn naar een zelfstandige woning. In aantal gaat het om circa 4.940 starters, waarvan ongeveer de helft bestaat uit thuiswonende jongeren. De andere helft bestaat vooral uit onzelfstandig wonende studenten. Daarnaast bestaat een klein deel uit personen die vanwege een scheiding of de sloop van hun woning (opnieuw) op zoek zijn naar een zelfstandige woning.

Niet al deze starters zijn in de gemeente Amstelveen op zoek naar een woning. Een deel wil graag naar Amsterdam verhuizen, elders in Nederland of naar het buitenland. Ook zijn er starters die nog niet weten waar ze graag willen wonen of twijfelen over

hun gewenste woonplaats. In de analyses in dit hoofdstuk focussen we op de totale groep starters.

tabel 3-1 Samenstelling doorstromers naar leeftijd, type huishouden en inkomensgroep, 2012

leeftijd	aandeel	aandeel	type huishouden	aandeel	aandeel
	van totaal	van groep		van totaal	van groep
< 25 jaar	5%	43%	eenpersoons	37%	19%
25 tot 45 jaar	37%	25%	tweepersoons	27%	20%
45 tot 65 jaar	35%	18%	tweeoudergezin	25%	18%
65 tot 75 jaar	14%	19%	eenoudergezin	11%	27%
75+	9%	11%			
totaal	100%	20%	totaal	100%	20%

inkomensgroep	aandeel	aandeel
	van totaal	van groep
doelgroep huurtoeslag	19%	20%
doelgroep huurtoeslag tot € 34.085	13%	16%
€ 34.085 tot € 43.000	17%	26%
€ 43.000 tot € 50.000	7%	12%
> € 50.000	44%	21%
totaal	100%	20%

Bron: WoON 2012

Woonwensen van doorstromers en starters

In tabel 3-2 zijn de woonwensen van doorstromers en starters weergegeven. Doorstromers wensen vooral een grondgebonden koopwoning of huurappartement, terwijl de voorkeur van starters grotendeels uitgaat naar een appartement, meestal in de huursector. Van de doorstromers is 38% bereid een vrije sector huurprijs voor hun gewenste huurwoning te betalen, terwijl de meerderheid van de starters zoekt in het segment tussen € 366 en € 562 of een koopwoning wenst met een koopprijs tot twee ton.

In tabel 3-3 is de combinatie weergegeven van het gewenste eigendom en prijs. Vanwege het gering aantal respondenten zijn de resultaten indicatief. Duidelijk wordt dat de wens van doorstromers voor een vrije sector huurwoning meestal een appartement betreft en dat het bij de vraag naar duurdere (en luxere) koopwoningen bijna altijd om een grondgebonden woning gaat. De meerderheid van de starters (58%) wenst een huurappartement met een huurprijs tot € 665.

tabel 3-2 Woonwensen van doorstromers en starters naar woningtype, koop- en huurprijs, 2012

		doorstromers	starters
koop	grondgebonden	35%	11%
	appartement	22%	20%
huur	grondgebonden	10%	7%
	appartement	33%	62%
totaal		100%	100%
N =		7.200	4.940

		doorstromers	starters			doorstromers	starters
huur	< € 366	6%	16%	koop	< € 200.000	28%	72%
	€ 366 - € 562	27%	57%		€ 200.000 - € 250.000	17%	5%
	€ 562 - € 665	28%	19%		€ 250.000 - € 400.000	25%	23%
	€ 665 - € 1.000	33%	8%		> € 400.000	29%	0%
	> € 1.000	5%	0%		totaal	100%	100%
totaal		100%	100%	N =		4.110	1.520
N =		3.080	3.420				

Bron: WoON 2012

tabel 3-3 Woonwensen van doorstromers en starters naar de combinatie van woningtype, koop- en huurprijs, 2012

		doorstromers		starters	
koop	grondgebonden	< € 200.000	6%	7%	
		€ 200.000 - € 250.000	6%	2%	
		€ 250.000 - € 400.000	10%	2%	
		> € 400.000	13%		
	appartement	< € 200.000	10%	15%	
		€ 200.000 - € 250.000	4%		
		€ 250.000 - € 400.000	4%	5%	
		> € 400.000	3%		
	huur	grondgebonden	< € 366	1%	
			€ 366 - € 562	4%	6%
€ 562 - € 665			3%		
€ 665 - € 1.000			2%	1%	
> € 1.000			1%		
appartement		< € 366	2%	11%	
		€ 366 - € 562	8%	34%	
		€ 562 - € 665	9%	13%	
		€ 665 - € 1.000	13%	4%	
		> € 1.000	1%		
totaal		100%	100%		
N =		7.200	4.940		

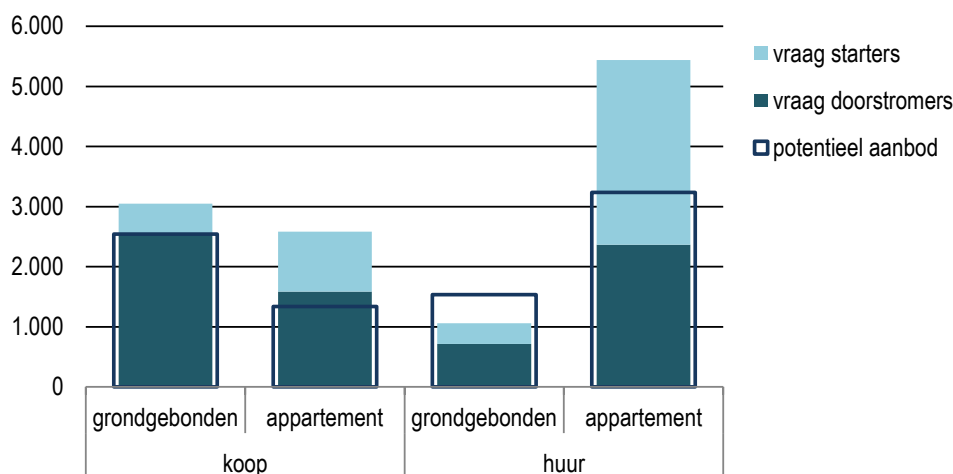
Bron: WoON 2012

3.2 Vraag versus aanbod

In figuur 3-1 is de woningvraag van de Amstelveense huishoudens en starters afgezet tegen het potentiële aanbod uit de voorraad in Amstelveen dat vrij zou komen als alle doorstromers hun woonwensen zouden realiseren. Het potentiële aanbod is groter dan de vraag, omdat huishoudens die naar een intramurale instelling of naar het buitenland verhuizen wel een zelfstandige woning aanbieden, maar er niet een vragen.

Ondanks de economische crisis hebben koopwoningen een sterke marktpositie. Ongeveer 54% van de vraag naar koopwoningen is afkomstig van koopstarters. De markt voor grondgebonden koopwoningen lijkt redelijk in evenwicht, terwijl er naar koopappartementen iets meer vraag dan potentieel aanbod uit de voorraad is. Voor huurappartementen geldt dat als we rekening houden met starters de vraag het potentiële aanbod flink overtreft.

figuur 3-1 Woningvraag van Amstelveense huishoudens en starters afgezet tegen het potentiële aanbod in Amstelveen, naar woningtype en eigendom, 2012

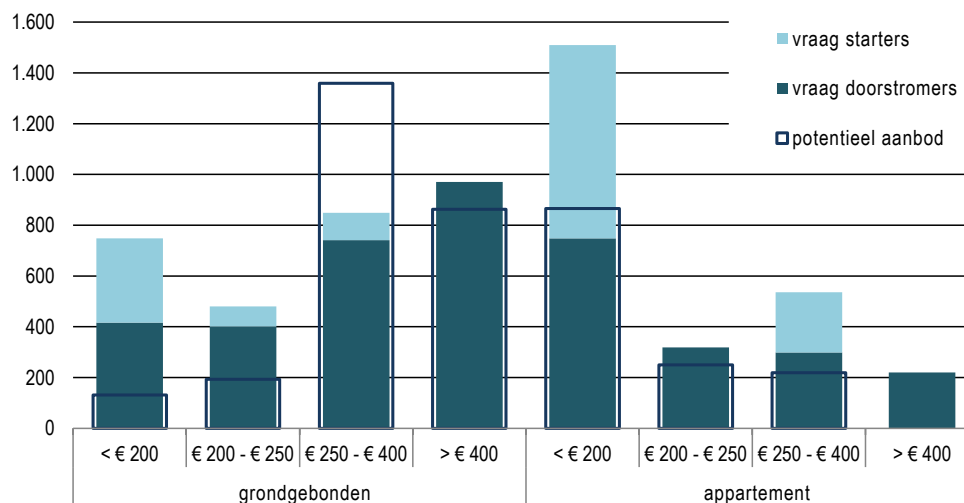


Bron: WoON 2012

In figuur 3-2 en figuur 3-3 is een uitsplitsing gemaakt naar prijs. Vanwege het gering aantal respondenten zijn de resultaten indicatief.

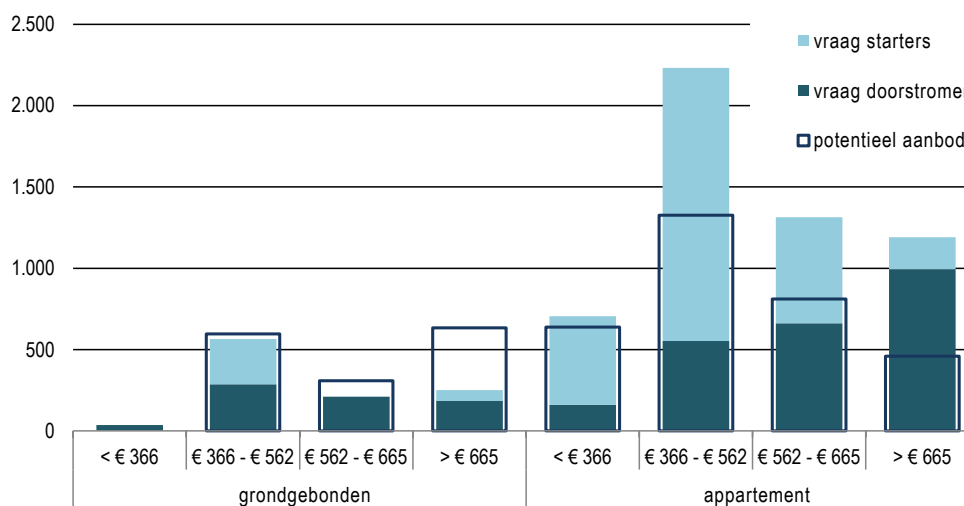
Er is een omvangrijke vraag naar koopwoningen tot € 250.000, groter dan het potentiële aanbod (figuur 3-2). De discrepantie is het grootst bij grondgebonden koopwoningen: ook als we geen rekening houden met de startersvraag is er sprake van meer vraag dan potentieel aanbod. Er is eveneens vraag naar rij- en hoekwoningen tussen € 250.000 en € 400.000, maar daar staat ook een omvangrijk aanbod tegenover omdat deze woningen momenteel moeilijk verkoopbaar zijn. Voor duurdere (en luxere) koopwoningen van meer dan vier ton geldt dat de vraag groter is dan het potentiële aanbod. Maar omdat deze vraag deels afkomstig is van huishoudens in een moeilijk verkoopbare woning tussen € 250.000 en € 400.000 wordt deze vraag weinig geëffectueerd.

figuur 3-2 Woningvraag van Amstelveense huishoudens en starters die een koopwoning wensen afgezet tegen het potentiële aanbod aan koopwoningen in Amstelveen, 2012, koopprijzen x € 1.000



Bron: WoON 2012

figuur 3-3 Woningvraag van Amstelveense huishoudens en starters die een huurwoning wensen afgezet tegen het potentiële aanbod aan huurwoningen in Amstelveen, 2012



Bron: WoON 2012

Voor huurappartementen geldt dat in elk prijssegment de vraag groter is dan het potentiële aanbod (figuur 3-3). Tot een huurprijs van € 665 is de vraag vooral afkomstig van starters. In welke mate deze startersvraag wordt gehonoreerd is cruciaal bij het bepalen van de actuele fricties, waarover meer in paragraaf 4.5. Duurdere huurappartementen zijn vooral aantrekkelijk voor doorstromers, terwijl duurdere grondgebonden

den huurwoningen moeilijker te verhuren zijn. Voor grondgebonden huurwoningen tot € 665 geldt dat vraag en aanbod ongeveer in evenwicht zijn. Verhuurbaarheidsproblemen zijn er in dit segment niet te verwachten: er is veel vraag van buiten Amstelveen, expats of van gescheiden huishoudens.

4 Toekomstverkenning

In de periode 2012 tot 2025 neemt – onder gedane aannamen – vooral het aantal eenpersoonshuishoudens, 65-plussers en oudere gezinnen toe. Ook de doelgroep tot € 34.085 neemt toe. Deze ontwikkeling vertaalt zich in een toenemende behoefte aan grondgebonden koopwoningen én huur- en koopappartementen. Door de toenemende doelgroep tot € 34.085 neemt mogelijk ook de behoefte aan sociale huurwoningen toe. De mate waarin dit het geval zal zijn is uitermate onzeker. Cruciaal hierbij is de vraag of jongere generaties de stap naar de koopsector in gelijke mate als in het verleden zullen maken en de mate waarin men erin slaagt goedkope scheefheid tegen te gaan.

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk verkennen we toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt. Het gaat om de ontwikkeling van de inkomensgroepen, de woningbehoefte en om inzicht in de benodigde omvang van de sociale huurvoorraad in 2020 en 2025. Bij deze verkenning houden we rekening met demografische ontwikkelingen, economische ontwikkelingen, de ontwikkeling van het eigenwoningbezit en de mogelijke effecten van wijzigingen in het Rijksbeleid. Gestreefd wordt naar een voorraad die qua omvang en samenstelling optimaal aansluit op de behoeften van de Amstelveense bevolking.

4.2 Verkenning door middel van scenario's

In dit onderzoek stellen we een basisscenario op en werken van daaruit met enkele varianten om grip te krijgen op de bandbreedten die bij dit soort onderzoek gelden. Het basisscenario bestaat uit een demografische en economische variant en houdt rekening met veranderende woonpatronen van nieuwe generaties en ouderen. Vervolgens variëren we met economische ontwikkelingen zodat we naast het basisscenario een positief en een negatief scenario verkrijgen.

Op basis van deze drie scenario's brengen we de ontwikkeling van de inkomensgroepen en de woningbehoefte in beeld, via een herweging van het WoON 2012. Vervolgens hanteren we het basisscenario om de consequenties voor de woningbehoefte aan een nadere blik te onderwerpen. We variëren met aannamen over scheefheid zodat inzicht ontstaat in de benodigde omvang van de sociale huurvoorraad in 2020 en 2025.

Demografische ontwikkelingen

Er zijn in Nederland verschillende bevolkingsprognoses voorhanden: landelijke prognoses van het CBS/PBL en Primos en lokale prognoses van provincies, regio's en gemeenten. Voor elke prognose geldt dat het gaat om een effectverkenning: welke bewaarheid wordt is onzeker. Het CBS/PBL gaan in hun prognose uit van een geringe

toename van het aantal huishoudens. In de gemeentelijke personenprognose is rekening gehouden met nieuwbouw, reden om deze prognose in dit onderzoek als uitgangspunt te nemen. De vertaalslag naar huishoudens hebben we gemaakt op basis van de ontwikkeling van leeftijdsspecifieke headshiprates⁵ (bron: CBS).

Het aantal inwoners in Amstelveen neemt naar verwachting toe met ongeveer 4.700 in de periode 2012 tot 2020 en met 5.460 in de periode 2012 tot 2025 (tabel 4-1, bron: gemeente Amstelveen). Deze toename bestaat vooral uit kinderen van 4 t/m 11 jaar en 45-plussers. Het aandeel 65-plussers neemt toe van 19% in 2012 tot 21% in 2025. In vergelijking met de landelijke toename (van 16% in 2012 tot 22% in 2025, bron: CBS) is deze toename gering: Amstelveen is anno 2012 al relatief sterk vergrijsd.

Op basis van de gemeentelijke personenprognose neemt het aantal huishoudens in Amstelveen toe met ongeveer 2.370 huishoudens in de periode 2012 tot 2020 en met 3.080 huishoudens in de periode 2012 tot 2025. Op korte termijn strookt deze toename met de woningbouwprojecten waarvan het programma is vastgelegd: het gaat om een toevoeging van bijna 1.900 nieuwbouwwoningen in de periode 2013 tot 2017. Op langere termijn is het onzeker of de huishoudenstoename bewaarheid zal worden nu de ondertunneling van de A9 en de geplande woningbouw van de baan is.

De huishoudenstoename bestaat vooral uit eenpersoonshuishoudens, maar ook het aantal paren met en zonder kinderen neemt toe (tabel 4-2 en figuur 4-1). Het aantal 65-plussers neemt toe met 1.840 huishoudens. Het aandeel 65-plus neemt toe van 28% in 2012 tot 30% in 2025: een relatief geringe toename omdat Amstelveen anno 2012 al sterk vergrijsd is.

tabel 4-1 Ontwikkeling van het aantal inwoners in Amstelveen naar leeftijd in de periode 2012 tot 2025

	2012	2020	2025	ontwikkeling 2012-2025
0 t/m 3 jaar	3.790	3.870	3.820	30
4 t/m 11 jaar	7.370	8.530	8.480	1.110
12 t/m 17 jaar	5.420	5.540	5.990	570
18 t/m 24 jaar	7.200	7.480	7.380	180
25 t/m 44 jaar	21.480	22.000	21.630	150
45 t/m 64 jaar	22.440	23.400	23.290	850
65 t/m 74 jaar	7.450	8.930	9.160	1.710
75+	8.190	8.290	9.060	870
totaal	83.340	88.040	88.800	5.460

Bron: prognose gemeente Amstelveen

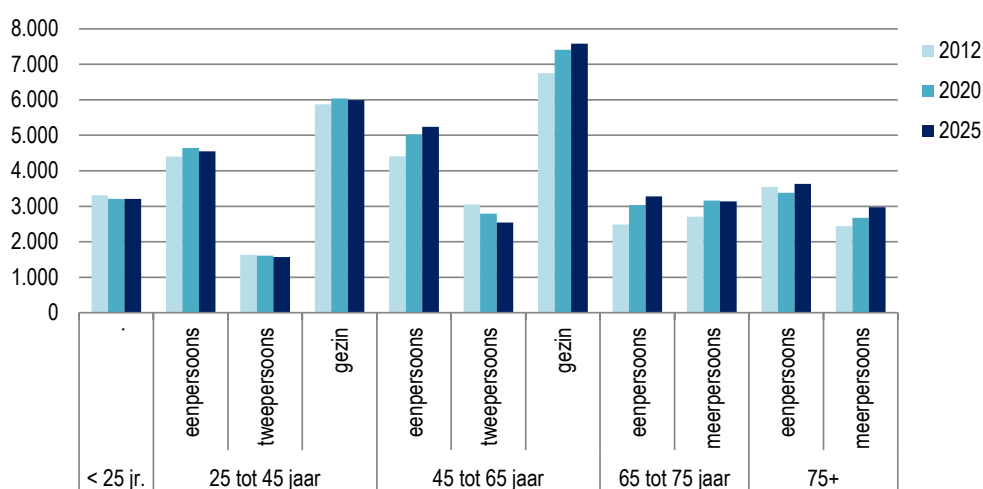
⁵ Headshiprate is een Engelse benaming voor het aandeel van het totaal aantal inwoners per leeftijdscohort dat hoofd van het huishouden is. Headshiprates worden berekend door het aantal huishoudens per leeftijdscohort te delen door het aantal inwoners. De toekomstige headshiprates zijn berekend door de landelijke ontwikkeling van de headshiprates volgens het CBS toe te passen op de huidige headshiprates in Amstelveen. De verkregen headshiprates zijn vervolgens toegepast op het aantal inwoners per leeftijdscohort in 2015 en 2025 volgens de prognose van gemeente Amstelveen.

tabel 4-2 Ontwikkeling van het aantal huishoudens in Amstelveen naar type huishouden in de periode 2012 tot 2025

	2012	2020	2025	ontwikkeling 2012-2025
eenpersoonshuishoudens	17.990	19.120	19.740	1.750
tweepersoonshuishoudens	9.890	10.210	10.150	260
gezinnen	12.730	13.640	13.800	1.070
totaal huishoudens	40.610	42.970	43.690	3.080

Bron: prognose gemeente Amstelveen, CBS, bewerking RIGO, RIGO

figuur 4-1 Ontwikkeling van het aantal huishoudens in Amstelveen naar leeftijd en type huishouden in de periode 2012 tot 2025



Bron: prognose gemeente Amstelveen, CBS, bewerking RIGO, RIGO

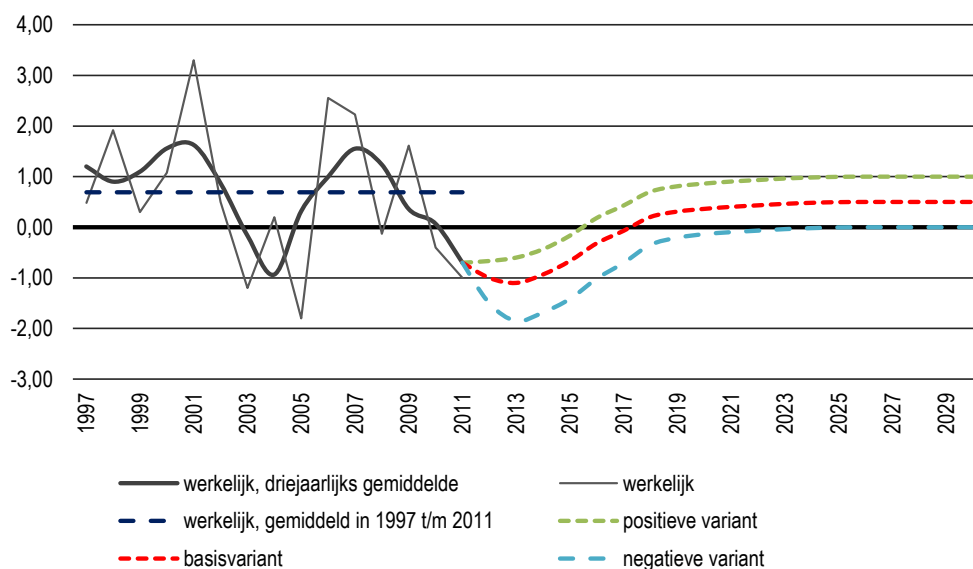
Economische ontwikkelingen

De economische context is van belang in de zin dat de financiële speelruimte van huishoudens op de woningmarkt afhangt van hun koopkracht. In 2012 was volgens het Centraal Planbureau (CPB) sprake van een daling van de koopkracht met 2,5%. Voor 2013 verwacht het CPB eveneens een daling, en wel met 1,25%. Voor 2014 wordt door het CPB een voorzichtige stijging verwacht, met 0,25% (bron: CPB, juniraming 2013). Gemiddeld in de periode 2012 t/m 2014 komt dit neer op een daling van de koopkracht van ruim -1% per jaar. Voor de jaren daarna is onzekerheid troef en zelfs de korte termijnramingen worden door het CPB met grote regelmaat herzien.

Als er een ding wel zeker is in de economie, is dat ontwikkelingen op en neer gaan. De vraag is alleen wanneer, in welke snelheid en tot welk niveau het herstel zal inzetten. In de basisvariant gaan we ervan uit dat de economische crisis ook na 2014 nog enkele jaren aanhoudt, waarna de economie weer aantrekt (figuur 4-2). Bij de negatieve variant is de daling van de koopkracht groter en houdt de crisis langer aan: tot 2025 neemt de koopkracht van huishoudens (licht) af. Dit lijkt wellicht extreem, maar ook tijdens bijvoorbeeld de oliecrisis in de jaren '70 was er ruim een decennium lang

sprake van economische malaise. Bij de positieve variant is er sprake van een minder grote daling van de koopkracht gedurende een kortere periode. Hoe de crisis daadwerkelijk zal verlopen is echter uitermate onzeker.

figuur 4-2 Koopkrachtontwikkeling van huishoudens (jaarlijkse toe- en afname in procentpunten), werkelijke ontwikkeling in 1997 t/m 2011 en prognose 2012 tot 2030 volgens drie varianten



Bron: CPB, bewerking RIGO, RIGO

Ontwikkeling van het eigenwoningbezit

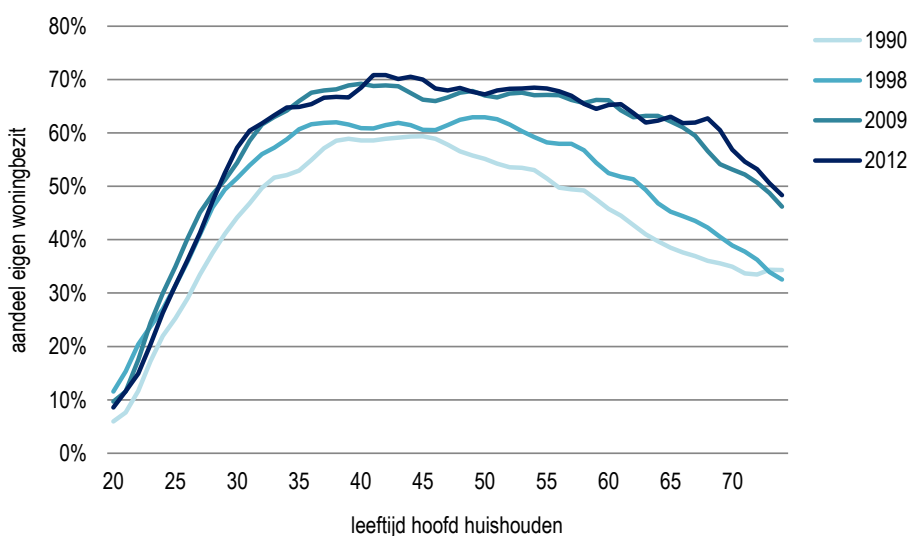
Een belangrijke aanname in deze toekomstverkenning betreft de ontwikkeling van het eigen woningbezit. De afgelopen decennia is het eigen woningbezit in Nederland gestaag toegenomen (figuur 4-3). De afgelopen drie jaar is deze toename echter tot staan gekomen. Onder de nieuwe generatie huishoudens is het eigen woningbezit zelfs gedaald. Was in 2009 nog 28,3% van alle huishoudens onder de dertig jaar in een koopwoning te vinden, in 2012 is dit aandeel gedaald naar 25,7% (landelijke cijfers). Op de achtergrond spelen strengere kredieteeisen, toegenomen risicobesef en ontwikkelingen op de arbeidsmarkt, die er voor zorgen dat jonge woningzoekenden zich niet kunnen en ook liever niet te snel willen binden aan een koopwoning. We zien ook dat jongeren vaker dan voorheen in het alternatieve circuit zijn gehuisvest of inwonend zijn, dat kinderen langer bij hun ouders blijven wonen of na een studie of scheiding weer bij hun ouders intrekken.

Voor de toekomst veronderstellen we dat het eigen woningbezit onder nieuwe generaties nog enigszins zal afnemen. Dat wil zeggen dat jongeren in 2020 en 2025 structureel minder vaak eigenaar-bewoner zijn in vergelijking met hun leeftijdgenoten in 2012. Ze kopen nog wel, maar pas op latere leeftijd. We gaan ervan uit dat de instroom in de koopsector in de periode 2012 tot 2015 33% lager komt te liggen als in

de periode 2006 tot 2009, in de periode 2015 tot 2020 25% en in de periode 2020 tot 2030 10%.

Onder de toekomstige generatie ouderen ligt het eigen woningbezit wel hoger. Steeds meer ouderen hebben in een eerder stadium van hun wooncarrière de stap naar een koopwoning gemaakt, terwijl de generatie voor wie een eigen huis alleen voor de happy few was weggelegd langzaam maar zeker in de minderheid raakt.

figuur 4-3 *Ontwikkeling van het aandeel eigenwoningbezit naar leeftijd in Nederland in 1990 tot 2012*



Bron: WBO 1990 en 1998, WoON 2009 en 2012, bewerking RIGO

4.3 Ontwikkeling van de inkomensgroepen

De omvang van de doelgroep tot € 34.085 neemt tot 2025 licht toe: van 40% in 2012 tot 41% in 2020 en eveneens 41% in 2025 volgens het basisscenario. In aantallen gaat het om een toename van 1.400 huishoudens in 2012 tot 2020 en 1.540 huishoudens in 2012 tot 2025 (tabel 4-3 en tabel 4-4). Bij een negatief economisch scenario is deze toename met 1.170 huishoudens groter, bij een positief scenario met 690 huishoudens kleiner (in de periode 2012 tot 2025). Ook het aantal huishoudens met een inkomen van meer dan € 43.000 neemt toe, maar in aandeel gaat het om een afname van 1 procentpunt in het basisscenario.

In 2020 en 2025 ziet de samenstelling van de doelgroep tot € 34.085 er iets anders uit dan in 2012: de doelgroep bestaat wat vaker uit oudere huishoudens die naar verwachting vaker in een koopwoning wonen. Het aandeel 65-plus binnen de doelgroep tot € 34.085 neemt toe van 34% in 2012 tot 37% in 2025.

tabel 4-3 Omvang van de inkomensgroepen in Amstelveen in 2012, 2020 en 2025

	2012	2020			2025		
		negatief	basis	positief	negatief	basis	positief
doelgroep huurtoeslag (A)	25%	27%	26%	25%	27%	25%	24%
doelgroep huurtoeslag tot € 34.085 (B)	15%	16%	15%	15%	16%	16%	15%
€ 34.085 tot € 43.000	12%	11%	12%	11%	11%	12%	12%
€ 43.000 tot € 50.000	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%
> € 50.000	42%	40%	41%	42%	40%	41%	43%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
doelgroep tot € 34.085 (A + B)	40%	43%	41%	40%	43%	41%	39%

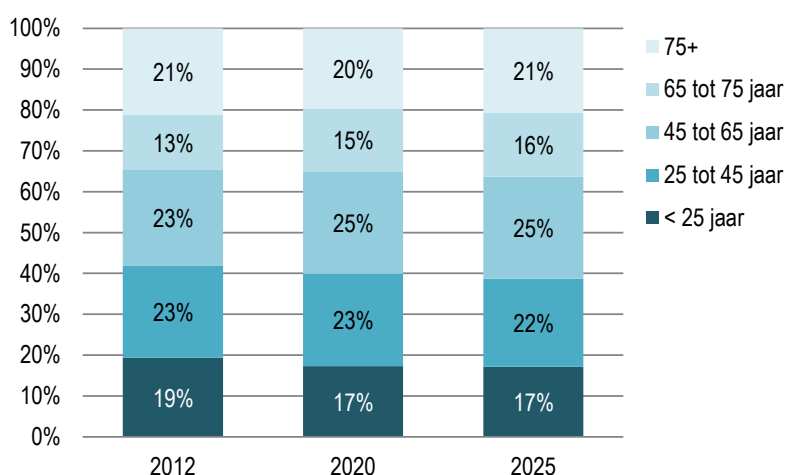
Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

tabel 4-4 Ontwikkeling van het aantal huishoudens naar inkomensgroep in Amstelveen in de periode 2012 tot 2025

	2012	2012 tot 2020			2012 tot 2025		
		negatief	basis	positief	negatief	basis	positief
doelgroep huurtoeslag (A)	10.160	1.360	850	520	1.710	820	400
doelgroep huurtoeslag tot € 34.085 (B)	6.090	760	550	450	1.000	720	450
€ 34.085 tot € 43.000	4.770	0	220	130	-100	320	260
€ 43.000 tot € 50.000	2.570	120	160	100	180	200	180
> € 50.000	17.030	120	580	1.170	290	1.010	1.780
totaal	40.600	2.370	2.370	2.370	3.090	3.090	3.090
doelgroep tot € 34.085 (A + B)	16.250	2.120	1.400	970	2.710	1.540	850

Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

figuur 4-4 Samenstelling van de doelgroep tot € 34.085 in 2012, 2020 en 2025, economische basisvariant



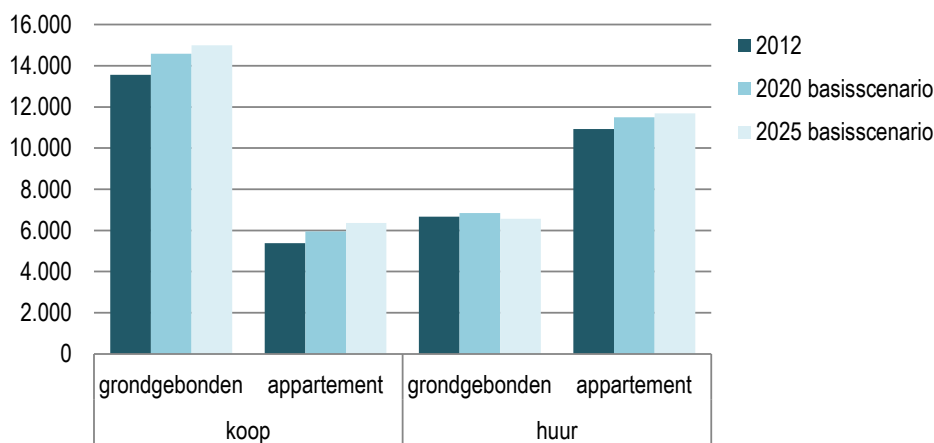
Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

4.4 Ontwikkeling van de woningbehoefte

In figuur 4-5 en tabel 4-5 is de ontwikkeling van de (kwalitatieve) woningbehoefte weergegeven. Bij deze exercitie zijn de woonpatronen anno 2012 van toepassing verklaard op de geprognoseerde bevolking in de toekomst. Daarbij houden we er rekening mee dat ouderen in de toekomst steeds vaker in een koopwoning zullen (blijven) wonen en dat de koopsector voor jongeren minder toegankelijk is. Andere woonpatronen houden we constant. Dit betekent dat ook in de toekomst hogere inkomens in de (sociale) huursector wonen. In paragraaf 4.5 gaan we hier nader op in en gaan we in op de vraag wat een afname van de goedkope scheefheid betekent voor de benodigde omvang van de sociale huurvoorraad.

Onder de gedane aannamen neemt vooral de behoefte aan (grondgebonden) koopwoningen toe, maar ook binnen de huursector is er sprake van een toenemende behoefte. In het basisscenario gaat het om een toename van 760 huurwoningen in 2012 tot 2020 en 670 huurwoningen in 2012 tot 2025, wat betekent dat de behoefte na 2020 afneemt. Het gaat vooral om een afname van de behoefte aan grondgebonden huurwoningen, de behoefte aan huurappartementen neemt ook na 2020 toe als gevolg van de vergrijzing. In het negatieve scenario is er een grotere behoefte aan huurwoningen, terwijl in het positieve scenario de nadruk op de koopsector ligt en de behoefte aan huurwoningen na 2020 afneemt.⁶

figuur 4-5 Ontwikkeling van de woningbehoefte in Amstelveen in de periode 2012 tot 2025 volgens het basisscenario



Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

⁶ In bijlage 1 in tabel b-1 t/m tabel b-4 is een gedetailleerde uitsplitsing van de ontwikkeling van de woningbehoefte naar doelgroep opgenomen. De resultaten zijn indicatief.

tabel 4-5 Ontwikkeling van de woningbehoefte in Amstelveen in de periode 2012 tot 2025 volgens drie scenario's

			2012 tot 2020			2020 tot 2025			2012 tot 2025		
2012			negatief	basis	positief	negatief	basis	positief	negatief	basis	positief
koop	grondgebonden	13.550	480	1.030	1.180	430	410	770	910	1.440	1.950
	appartement	5.380	680	580	660	220	400	430	900	980	1.090
	totaal	18.930	1.160	1.610	1.840	650	810	1.210	1.810	2.420	3.050
huur	grondgebonden	6.670	500	180	90	-210	-280	-370	290	-100	-280
	appartement	10.920	780	580	450	210	180	-130	990	760	320
	totaal	17.590	1.280	760	530	0	-90	-480	1.280	670	50
onzelfstandig		4.080	-60	0	0	60	0	0	0	0	0
totaal		40.600	2.370	2.370	2.370	720	720	720	3.090	3.090	3.090

Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

4.5 De benodigde omvang van de sociale huurvoorraad

De benodigde omvang van de sociale huurvoorraad (huurwoningen van woningcorporaties tot € 665) in de toekomst is moeilijk exact te bepalen. Het kabinetsbeleid stuurt aan op krimp van de sociale sector en bevordering van het eigen woningbezit. Op lokaal niveau is het zaak deze krimp niet ten koste te laten gaan van de zwakkeren in de samenleving, waarvoor deze sector in de kern is bestemd. Omdat scheefheid nooit volledig valt te voorkomen, zal er daarnaast een overmaat aan woningen zijn en blijven. De omvang van deze scheefheid is van diverse zaken afhankelijk. Ten eerste van de instroom. De instroom wordt door de DAEB strakker geregeld dan voorheen. Maar scheefheid ontstaat niet alleen aan de voordeur, zeker voor jongeren geldt dat zij met een laag inkomen instromen en dan carrière maken waardoor scheefheid ontstaat. Het is niet uit te sluiten dat deze jongeren vaker dan in het verleden voor de huur kiezen én hier ook langer blijven zitten. De koopsector heeft immers aan toegankelijkheid (beperkte financieringsmogelijkheden) en aantrekkelijkheid (weliswaar lagere prijzen, maar ook beperkt perspectief op waardeverhoging) ingeboet. Maar er zijn ook krachten die scheefwonen minder aantrekkelijk maken, zoals de trend richting meer marktconforme huren en de inkomensafhankelijke huurverhoging. Hoe deze beleidsmaatregelen uiteindelijk doorwerken op de woningmarkt is onduidelijk. Van daar dat we in dit hoofdstuk naast economische scenario's werken met scenario's voor wat betreft de ontwikkeling van de scheefheid.

Actuele fricties

Bij de benodigde omvang van de sociale huurvoorraad spelen zowel actuele fricties als toekomstige ontwikkelingen een rol. Anno 2012 zijn er – als we de totale startersvraag meerekenen – vooral tekorten aan goedkope huurappartementen (figuur 3-3). Bij de vraag van starters geldt echter dat het deels een beleidsmatige keuze is in hoeverre deze vraag wordt gehonoreerd. Niet elke starter die wil toetreden op de woningmarkt moet direct een woning krijgen. Daarnaast geldt dat niet alle starters (studenten) op zoek zijn naar een woning in de gemeente Amstelveen. Als we de startersvraag voor 50% meetellen dan zou het 'actuele tekort' in de sociale huurvoorraad 690 woningen bedragen en bij 25% bedraagt dit tekort ongeveer 345 woningen.

Toekomstige ontwikkelingen

In paragraaf 4.3 werd duidelijk dat er in de toekomst een toename wordt verwacht van 1.400 huishoudens met een inkomen tot € 34.085 in 2012 tot 2020 volgens het basisscenario. Niet al deze huishoudens doen een beroep op de sociale huurvoorraad: een deel woont in de koopsector en zal hier naar verwachting blijven wonen. Daarnaast wonen er ook huishoudens met een hoger inkomen in de sociale huurvoorraad: anno 2012 bedraagt de goedkope scheefheid ongeveer 41%. Er is dus geen sprake van een één-op-één relatie tussen de (ontwikkeling van de) omvang van de doelgroep tot € 34.085 en de sociale huurvoorraad. Bij de ontwikkeling van de woningbehoefte in tabel 4-5 is hiermee rekening gehouden.

In tabel 4-6 is de ontwikkeling van de behoefte aan sociale huurwoningen weergegeven, waarbij dezelfde uitgangspunten zijn gehanteerd. In de tabel is de behoefte uitgesplitst naar de doelgroep tot € 34.085 en huishoudens met een hoger inkomen. De huidige woonpatronen zijn constant gehouden (met uitzondering van ouderen en jongeren) en geprojecteerd op de omvang van de inkomensgroepen in 2020 en 2025. Onder de gedane aannamen neemt de behoefte aan sociale huurwoningen toe met circa 350 woningen in de periode 2012 tot 2020 en met 380 woningen in de periode 2012 tot 2025 (basisscenario). Deze aantallen zijn iets lager dan de aantallen in tabel 4-5 omdat het in deze tabel ook om duurdere en particuliere huurwoningen gaat.

tabel 4-6 Ontwikkeling van de behoefte aan sociale huurwoningen in Amstelveen in de periode 2012 tot 2025 volgens drie scenario's en gedane aannamen

	2012	2020			2025		
		negatief	basis	positief	negatief	basis	positief
A. doelgroep tot € 34.085	16.250	18.370	17.650	17.220	18.960	17.790	17.100
Waarvan woonachtig in:							
B. sociale huur	6.420	7.260	6.820	6.760	7.380	6.880	6.650
C. overige voorraad	9.830	11.110	10.840	10.460	11.580	10.910	10.450
D. sociale huur bewoond door huishoudens > € 34.085	4.470	4.390	4.430	4.520	4.320	4.390	4.430
E. = B+D benodigde sociale huur	10.890	11.650	11.240	11.280	11.690	11.270	11.090
ontwikkeling 2012-2020/2025		760	350	390	800	380	200

Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

Liberaliseringsmogelijkheden

In tabel 4-6 is de scheefheid in de toekomst constant gehouden en verschuift alleen gering vanwege verandering van de omvang van de inkomensgroepen. De instrumenten om scheefheid aan te pakken nemen echter toe. Mede onder druk van de EU is het woningtoewijzingsregime aangescherpt en daarnaast komen er mogelijkheden om aan hogere inkomensklassen huurverhogingen op te leggen.

Als we ervan uitgaan dat huurders nooit meer huur betalen dan 4,5% van de WOZ-waarde van hun woning zou de prijsopbouw van de huurvoorraad van woningcorpora-

ties er uitzien als in tabel 4-7. Circa driekwart van de huurvoorraad zou geliberaliseerd kunnen worden (anno 2012 heeft 12% van de voorraad een huurprijs van meer dan € 665). Als we kijken naar de voorraad met scheefwoners dan woont 86% in een woning die nog geliberaliseerd kan worden.

tabel 4-7 Huidige prijsopbouw van de huurvoorraad van woningcorporaties en prijsopbouw bij 4,5% van de WOZ-waarde

	totale voorraad		voorraad tot € 665 met scheefwoners	
	prijsopbouw huidige voorraad	4,5% woz-waarde	prijsopbouw huidige voorraad	4,5% woz-waarde
< € 366	11%	1%	2%	
€ 366 - € 562	56%	7%	64%	2%
€ 562 - € 665	20%	18%	34%	12%
€ 665 - € 1.000	12%	47%		53%
> € 1.000	0%	27%		33%
totaal	100%	100%	100%	100%

Bron: WoON 2012

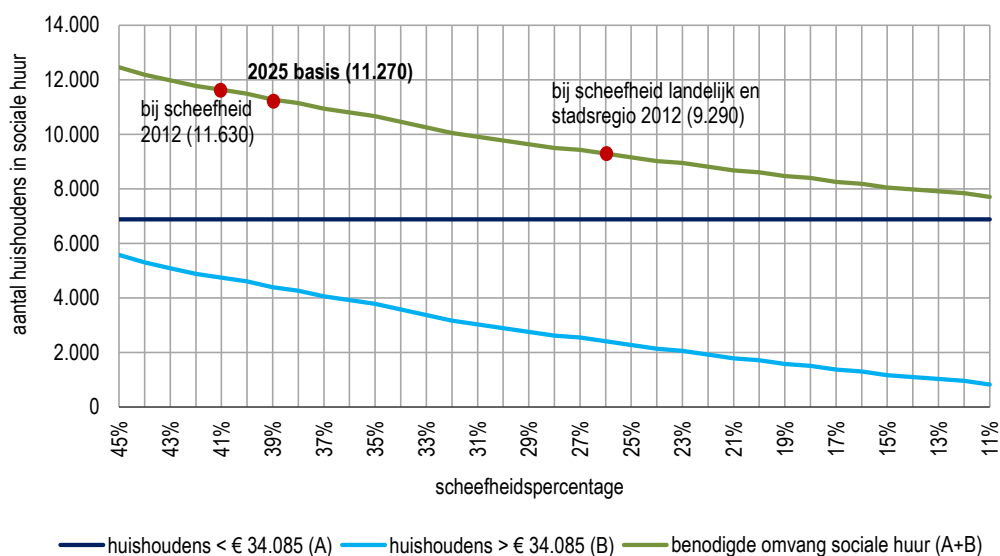
Naar verwachting zal de inkomensafhankelijke huurverhoging lang niet altijd tot een verhuizing leiden. Huishoudens met een inkomen van meer dan € 43.000 kunnen een huurverhoging immers 'eenvoudig' betalen en voor veel huishoudens geldt dat zij geen reëel alternatief hebben. Het is echter ook mogelijk dat meerdere huurverhogingen op een rij een bepaalde emotie gaan oproepen. De huursector wordt onaantrekkelijker en bij huishoudens ontstaat een verhuishwens richting de koopsector die door prijsdalingen toegankelijker is geworden. Ook kan de woning geliberaliseerd worden en is er van scheefheid geen sprake mee.

De benodigde omvang bij een afnemende scheefheid (basisscenario)

In figuur 4-6 en tabel 4-8 is de benodigde omvang van de sociale huurvoorraad in 2025 weergegeven bij diverse scheefheidspercentages (basisscenario). Als de sociale huurvoorraad in 2025 voor 35% wordt bewoond door huishoudens met een inkomen boven de € 34.085 kan de sociale huurvoorraad met circa 220 woningen afnemen. Houden we ook rekening met actuele fricties dan gaat het om een geringe toename van 470 woningen (50% startersvraag) of 125 woningen (25% startersvraag). Als de scheefheid afneemt tot 26% (het scheefheidspercentage in zowel Nederland als de Stadsregio Amsterdam anno 2012) dan zou de sociale huursector fors kunnen krimpen.

In de praktijk is scheefheid echter nooit helemaal op te lossen: er zullen altijd nieuwe huishoudens met een inkomen van meer dan € 34.085 in de sociale huurvoorraad ontstaan. Dit niet door toewijzing, maar omdat bijvoorbeeld jongeren in de toekomst het inkomen nog zien toenemen of omdat alleenstaanden gaan samenwonen. Er zullen dus altijd wat extra sociale huurwoningen benodigd zijn.

figuur 4-6 Benodigde omvang van de sociale huurvoorraad in 2025 in het basis-scenario bij diverse scheefheidspercentages (exclusief actuele tekorten)



Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

tabel 4-8 Ontwikkeling van de benodigde omvang van de sociale huurvoorraad in de periode 2012 tot 2025 in het basis-scenario bij diverse scheefheidsvarianten (exclusief actuele tekorten)

	scheefheid	huishoudens < € 34.085 (A)	huishoudens > € 34.085 (B)	benodigde omvang sociale huur (A+B)
2012	41%	6.420	4.470	10.890
2025 basis	39%	6.880	4.390	11.270
	35%	6.880	3.790	10.670
	30%	6.880	2.890	9.770
	26% (NL en Stadsregio 2012)	6.880	2.410	9.290
ontwikkeling	39%	460	-80	380
2012-2025	35%	460	-680	-220
	30%	460	-1.580	-1.120
	26% (NL en Stadsregio 2012)	460	-2.060	-1.600

Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

5 Verhuisketens

Door het nieuwbouwprogramma in 2010 t/m 2012 zijn vooral betaalbare en middeldure koopwoningen vrijgekomen, als gevolg van doorstroming over één of meerdere schakels. Maar ook in de kernvoorraad zijn relatief veel woningen vrijgekomen. Daarmee kan nieuwbouw bijdragen aan een afname van de scheefheid in de sociale huurvoorraad, zij het in geringe mate omdat de bestaande woningvoorraad een groot overwicht heeft.

5.1 Inleiding

Verhuisketens zorgen er onder meer voor dat woningen vrijkomen van heel andere prijsklassen dan waarin wordt gebouwd. Ook de goedkoopste huurwoningen, die niet meer voor die prijs nieuw gebouwd worden, kunnen via verhuisketens beschikbaar komen voor bijvoorbeeld starters. In dit hoofdstuk wordt weergegeven wat de ‘opbrengt’ is geweest van nieuwbouwwoningen in de gemeente Amstelveen opgeleverd in de periode 2010 t/m 2012. Alvorens hierop in te gaan wordt eerst het principe van de verhuisketen uiteengezet.

5.2 Het principe van de verhuisketen

Een verhuisketen is een reeks aaneengeschakelde verhuizingen. In deze analyse wordt uitgegaan van verhuisketens die hun oorsprong vinden in nieuwe woningen in Amstelveen. Indien de nieuwe woning wordt betrokken door iemand die ook weer een woning in Amstelveen achterlaat (een doorstromer) wordt de keten voortgezet. De achtergelaten woning kan wederom worden betrokken door een doorstromer, enzovoort. Een verhuisketen eindigt indien een woning wordt betrokken door een starter of door een vestiger van buiten Amstelveen.

Onder een starter verstaan we in deze analyse iedereen die afkomstig is uit Amstelveen en een woning in Amstelveen betreft, maar geen woning achterlaat. In de praktijk zijn dit meestal jongeren die uit huis gaan, of studenten uit onzelfstandige woonruimten. Ook bijvoorbeeld gevallen van (echt)scheiding voldoen aan de definitie.

In beginsel eindigt iedere keten ofwel bij een starter ofwel bij een vestiger. Een langere keten (meer doorstromers) heeft daarop in principe geen invloed. Ook met de bouw van een luxe villa wordt uiteindelijk een starter bediend. Alleen is de kans groot dat ergens in de tussenliggende schakels iemand van buiten het marktgebied instroomt, zodat de keten uiteindelijk ergens anders eindigt.

Met behulp van referentiemateriaal is het mogelijk een schatting te maken van de ‘opbrengst’ aan door doorstromers vrijgemaakte woningen in Amstelveen, uitgaande van de opgeleverde nieuwbouwwoningen in de periode 2010 t/m 2012. Het referentiemateriaal is ontleend aan de (enquête)onderzoeken Bewoners Nieuwe Woningen (BNW, voor de eerste stap) en het WoON 2012 (voor alle vervolgstappen) van het Ministerie van VROM.

5.3 Opgeleverde woningen in de periode 2010 t/m 2012

In de periode 2010 t/m 2012 zijn 1.615 woningen opgeleverd, waarvan 1.182 zelfstandige woningen, 119 appartementen beschermd wonen en 314 studenteneenheden op Uilenstede. In deze analyse focussen we op de 1.182 opgeleverde zelfstandige woningen, waarvan 811 koopwoningen en 371 huurwoningen (tabel 5-1, bron: gemeente Amstelveen).

Over de periode 2008 t/m 2012 is de instroom in de nieuwbouw bekend bij de gemeente Amstelveen. In deze periode is de nieuwbouw betrokken door ongeveer 46% doorstromers, 7% starters en 48% vestigers (bron: gemeente Amstelveen, bewerking RIGO). Bij de analyses is hiermee rekening gehouden.

tabel 5-1 Opgeleverde woningen in Amstelveen in 2010 t/m 2012, exclusief beschermd wonen en studentenhuisvesting, koopprijzen x € 1.000

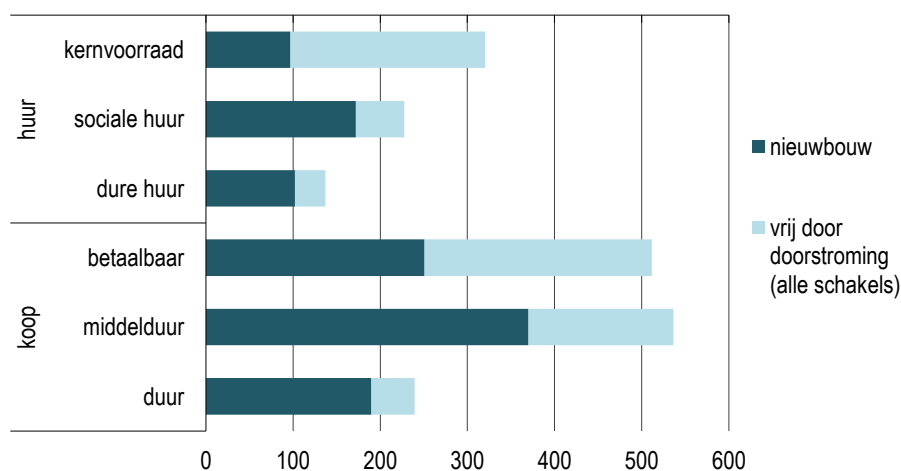
			aantal	aandeel
koop	grondgebonden	betaalbare koop tot € 250	105	9%
		middeldure koop € 250 - € 400	336	28%
		dure koop > € 400	147	12%
	appartement	betaalbare koop tot € 250	146	12%
		middeldure koop € 250 - € 400	34	3%
		dure koop > € 400	43	4%
totaal koop			811	69%
huur	grondgebonden	kernvoorraad	0	0%
		sociale huur tot € 665	48	4%
		dure huur > € 665	11	1%
	appartement	kernvoorraad	97	8%
		sociale huur tot € 665	124	10%
		dure huur > € 665	91	8%
totaal huur			371	31%
totaal			1.182	100%

Bron: gemeente Amstelveen, bewerking RIGO

5.4 Effecten van nieuwbouw op de verhuisketen

In figuur 5-1 is het effect van de nieuwbouw op het totale woningaanbod weergegeven. In totaal zijn 790 woningen extra uit de voorraad in Amstelveen vrijgekomen, bovenop de 1.182 nieuwe. Het ging vooral om betaalbare tot middeldure woningen in de koopsector, als gevolg van doorstroming over één of meerdere schakels. Ook in de kernvoorraad zijn relatief veel woningen extra uit de voorraad vrijgekomen.

figuur 5-1 Het effect van de opgeleverde woningen in 2010 t/m 2012 op het totale aanbod in Amstelveen

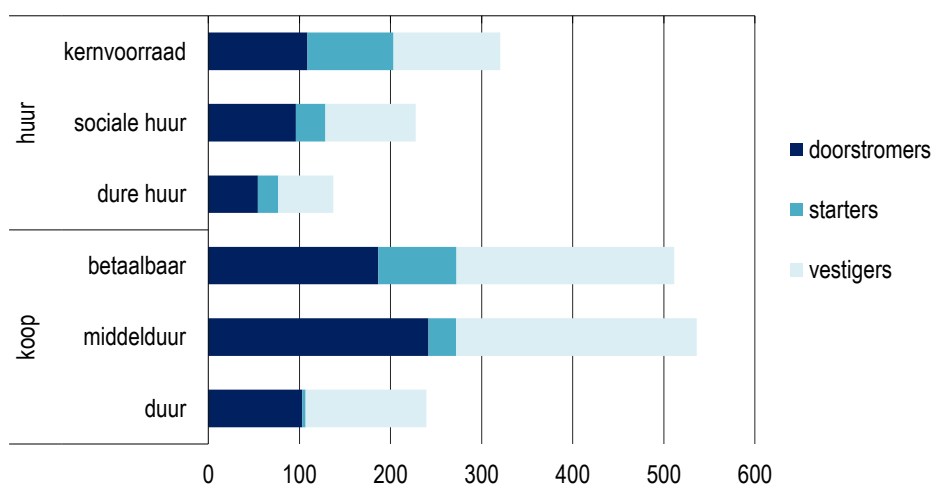


Bron: RIGO-verhuisketenmodel

In figuur 5-2 en tabel 5-2 is weergegeven wie er door middel van het totale aanbod (niewbouw plus bestaand) zijn bediend. In totaal gaat het om 790 doorstromers, 915 vestigers en 270 starters.

Hierbij gaat het om de bediening van de groepen in de gehele verhuisketen. Doorstromers en vestigers die direct via de nieuwbouwwoningen in de koopsector zijn bediend hebben zich vaak gevestigd in de duurdere segmenten. Starters zijn vooral verhuisd naar betaalbare koop- en huurwoningen, waarvan de meeste starters indirect zijn bediend als gevolg van het doorstroomeffect. Circa 70 starters zijn direct bediend door instroom in de nieuwbouw. Zowel direct als indirect zijn weinig starters bediend in de dure koopsector. Dat wil niet zeggen dat met de bouw van dure woningen geen starters zijn bediend. Als gevolg van de bouw van 190 dure koopwoningen hebben circa 15 starters een betaalbare of middeldure koopwoning kunnen betrekken die indirect in de verhuisketen is vrijgekomen.

figuur 5-2 Direct en indirect bediende groepen als gevolg van de opgeleverde woningen in 2010 t/m 2012



Bron: RIGO-verhuisketenmodel

tabel 5-2 Directe instroom in de nieuwbouw en het doorstroomeffect naar doorstromers, starters en vestigers

			doorstromers	starters	vestigers	totaal
nieuwbouw	huur	kernvoorraad	55	15	30	95
		sociale huur	75	15	80	170
		dure huur	40	15	50	100
	totaal huur		170	40	160	370
	koop	betaalbaar	105	20	125	250
middelduur		175	5	190	370	
duur		80	0	110	190	
totaal koop		360	30	425	810	
totaal nieuwbouw			525	70	585	1.180
doorstroming	huur	kernvoorraad	55	80	85	225
		sociale huur	20	15	20	55
		dure huur	15	10	10	35
	totaal huur		90	105	115	315
	koop	betaalbaar	80	65	115	260
middelduur		70	25	75	165	
duur		25	0	20	50	
totaal koop		175	90	210	475	
totaal doorstroming			265	200	330	790
totaal aanbod			790	270	915	1.975

Bron: RIGO-verhuisketenmodel

6 Ouderen en de extramuralisering

De aanstaande vergrijzing zal niet alleen het straatbeeld in Nederland doen veranderen. Het – relatief – snel toenemende aantal ouderen heeft consequenties op uiteenlopende terreinen, van de arbeidsmarkt tot de woningmarkt. Voor de woningmarkt geldt dat de invloed van de vergrijzing wordt versterkt door de zogenoemde extramuralisering. Mede hierdoor wonen ouderen vaker dan voorheen in gewone woningen.

6.1 Achtergronden

Beleidsmatige ontwikkelingen

De Nederlandse gezondheidszorg dreigt onbetaalbaar te worden. Dit komt niet alleen door de vergrijzing. De zorgconsumptie is de laatste jaren zo sterk toegenomen dat deze niet meer in de pas loopt met demografische ontwikkelingen. Diverse maatregelen worden genomen om de kosten in de hand te houden. De kern daarvan is dat er meer verantwoordelijkheid wordt gelegd bij de burger (zorgvrager) en zijn/haar sociale netwerk (de “kanteling”). Deze verantwoordelijkheid gaat zowel om de financiering van zorg of hulpmiddelen als zorg dragen voor de uitvoering van zorg. Alleen als er onvoldoende draagkracht aanwezig is, springt de gemeenschap bij, waarbij goedkopere oplossingen voorliggend zijn, zoals het inzetten van vrijwilligers in plaats van professionals. Wonen in zorginstellingen wordt voorbehouden aan mensen met intensieve en complexe zorgvragen. Mensen met lichtere beperkingen moeten dan zo zelfstandig mogelijk en met de inzet van zo mogelijk minder zware of gespecialiseerde zorg gehuisvest worden, al dan niet geclusterd met andere zorgvragers. Om geschikte lokale oplossingen te vinden wordt de verantwoordelijkheid zoveel mogelijk gedecentraliseerd. Zo worden diverse taken overgeheveld van rijk of provincie naar gemeenten. Deze ontwikkelen betreffende de gehele breedte van de zorg: jeugdzorg, verstandelijk gehandicapten, geestelijke gezondheidszorg en verzorging en verpleging. In dit onderzoek focussen we op de laatste zorggroep. Vanaf begin dit jaar is de toegang van de intramurale zorg afgesloten voor zorgzwaartepakketen VV1 en VV2. In 2014 zal VV3 volgen en in 2016 50% van VV4. In de toekomst zullen deze groepen dus in de reguliere woningvoorraad gehuisvest moeten worden en daar worden bediend met de juiste zorg.

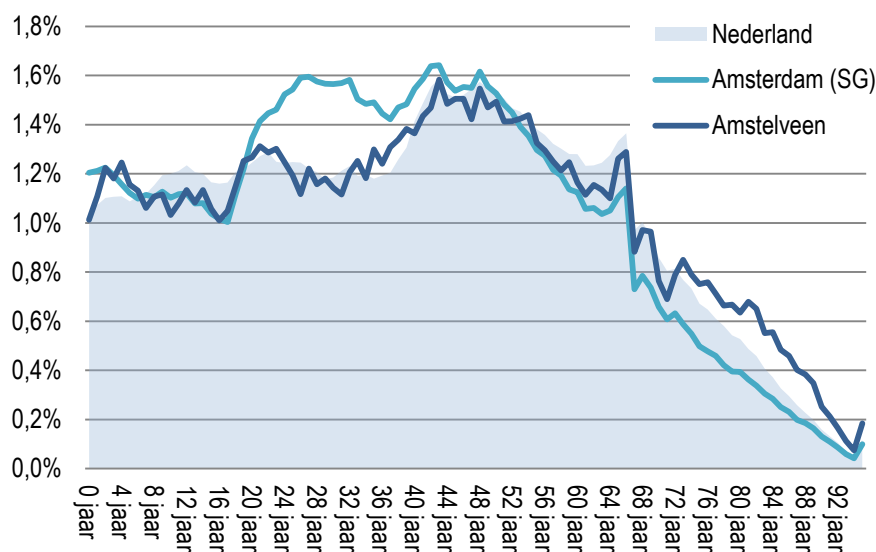
Demografische opbouw

Na de Tweede Wereldoorlog werden er in Nederland relatief veel kinderen geboren. Een geboortegolf die aanhield totdat begin jaren '70 de anticonceptiepil in het ziekenfonds werd opgenomen. Deze gebeurtenis zorgde er mede voor dat de gemiddelde gezinsgrootte sterk afnam. Ruim veertig jaar later zorgen beide gebeurtenissen in samenspel voor een ‘bult’ in onze bevolkingsopbouw, tussen pakweg 40 en 65 jaar (zie ook figuur 6-1). Deze groep zal de komende jaren de grens van 65 jaar gaan passe-

ren en over een jaar of 10 de grens van 75 jaar. De reeds ingezette stijging van het aantal 75-plussers zal dan versneld voortzetten.

De leeftijdsopbouw van de bevolking van Amstelveen wijkt in een aantal opzichten af van de Nederlandse. Belangrijkste verschil is dat Amstelveen op dit moment al relatief vergrijsd is. In Amstelveen is 9,7% van de inwoners 75 jaar of ouder en 3,1% 85 jaar of ouder. In Nederland als totaal liggen deze percentages op 7,2% en 1,9%. In de regio op 5,5% en 1,6%.

figuur 6-1 De leeftijdsopbouw in Nederland, Stadsregio Amsterdam en Amstelveen

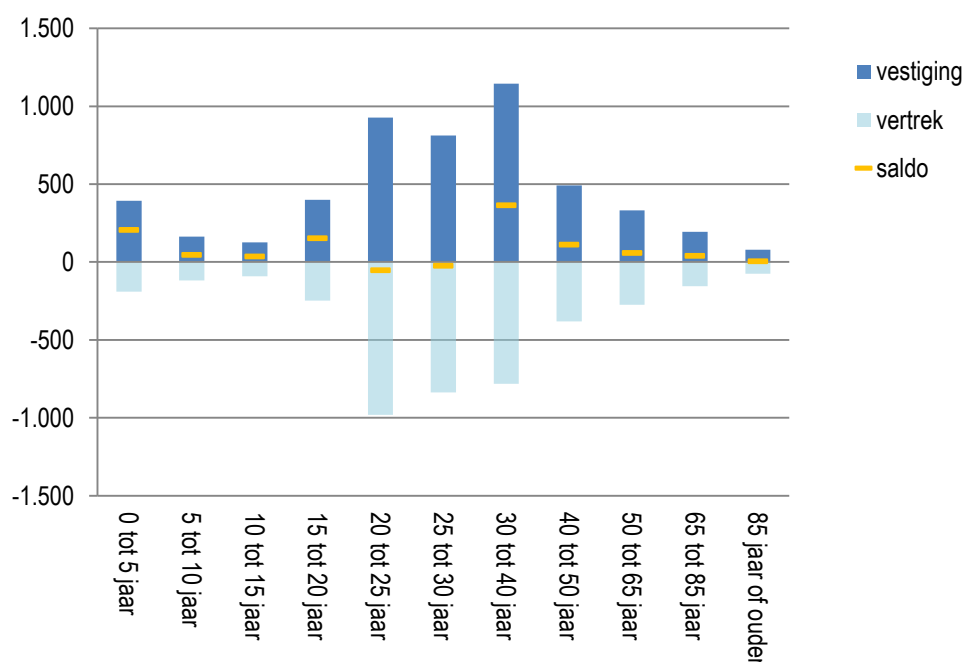


Bron: CBS / Bewerking RIGO

Regionale functie

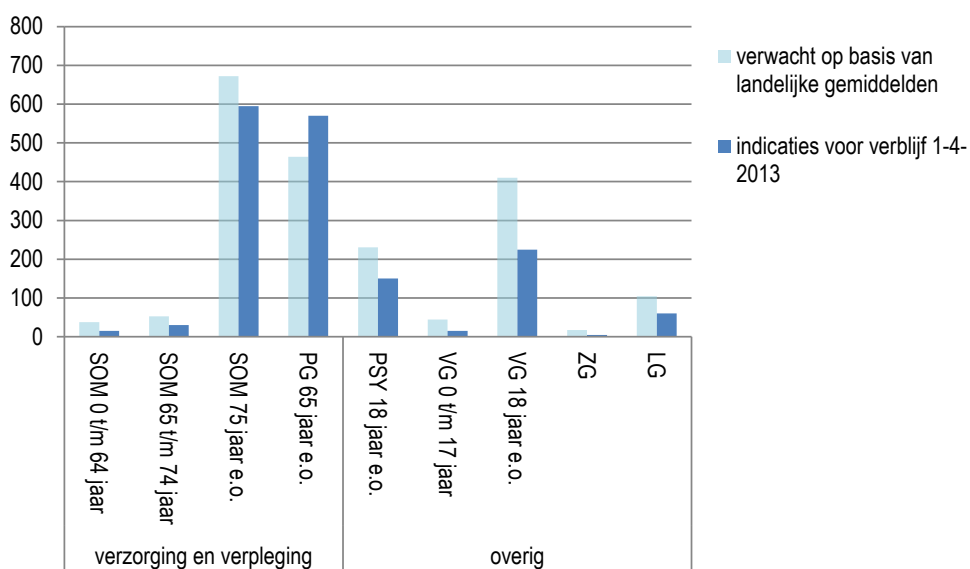
De relatief sterke vergrijzing in Amstelveen heeft te maken met de geschiedenis én het gegeven dat Amstelveen voor senioren aantrekkelijke woonproducten heeft. Hierdoor komen er jaarlijks 100 meer personen van 50 jaar en ouder in Amstelveen wonen, dan dat er vertrekken (zie ook figuur 6-2). Ook in de hogere leeftijdsklassen heeft Amstelveen een licht positief migratiesaldo. Dit is waarschijnlijk mede het gevolg van het intramuraal aanbod aan verzorging en verpleging, met name voor psychogeriatrische patiënten. In figuur 6-3 is te zien dat het aantal afgegeven indicaties voor verblijf hoger is dan op basis van de landelijke gemiddelden kan worden verwacht. Bij de andere categorieën ligt dit aantal lager, hetgeen waarschijnlijk mede te maken heeft met de relatief welvarende – gezonde – bevolking.

figuur 6-2 Vestiging en vertrek in gemiddeld aantal personen per jaar over de periode 2008-2013



Bron: CBS / Bewerking RIGO

figuur 6-3 Het aantal indicaties voor verblijf in Amstelveen per 1-4-2013 volgens het CIZ en het verwachte aantal op basis van landelijke gemiddelden



Bron: CIZ / CBS / Bewerking RIGO. Som = Somatisch, PG = psychogeriatrisch, Psy = psychisch, VG = verstandelijk, ZG = zintuiglijk, LG = Lichamelijk.

6.2 Vergrijzing en extramuralisering

Ouderen met beperkingen

Met de vergrijzing neemt ook het aantal ouderen met beperkingen toe. Lange tijd werd hierbij onderscheid gemaakt tussen drie categorieën: beperkingen die leiden tot een behoefte aan zorg op afspraak, beperkingen die leiden tot een behoefte aan zorg op afroep en beperkingen die leiden tot een behoefte aan 24-uurs zorg. De laatste categorie woont per definitie intramuraal en de eerste woont per definitie in de reguliere voorraad. Voor de middelste categorie geldt dat de woonsituatie per generatie ouderen verschilt en dat er beleidsmatige wijzigingen plaats gaan vinden. In dit beleid wordt een scheidslijn gelegd bij 50% van VV4. Deze scheidslijn wordt ook in dit onderzoek gehanteerd. Hiermee wordt afgeweken van ramingen op basis van de kengetallen van het AAK die in Nederland lange tijd gebruikelijk waren in dit soort verkenningen. Het verschil in afbakening staat weergegeven in figuur 6-4.

figuur 6-4 Toelichting op de in dit onderzoek gehanteerde indeling in doelgroepen

kengetallen	24 uur zorg op afroep		24-uurs zorg
zzp		VV1 t/m 50% VV4	50% VV4 t/m VV 10
hier gehanteerd	zorg op afroep extramuraal	VV1 t/m 50% VV4	50% VV4 t/m VV 10

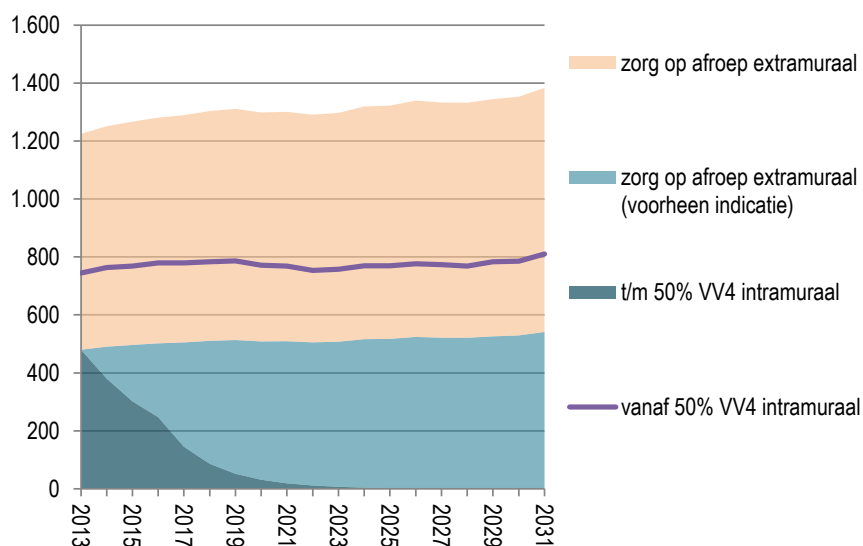
De nieuwe generatie ouderen verschilt op veel punten van de voorgaande. Ze zijn meer zelfredzaam, door een hoger inkomen en doordat stellen langer samen blijven door de – met name bij mannen – toegenomen levensverwachting. De toegenomen zelfredzaamheid gaat vaak samen met een woonsituatie, waarin het vaak – soms met enige aanpassingen – goed mogelijk is om ook met beperkingen te blijven wonen. Vandaar dat steeds minder ouderen met soortgelijke beperkingen in een verzorgingshuis belanden. Sinds kort wordt deze ontwikkeling door het beleid steviger aangezet, door ook de toegang tot de verzorgingshuizen beleidsmatig te beperken.

Afbouw van het intramurale aanbod

In figuur 6-5 is weergegeven hoe het aantal ouderen met een behoefte aan zorg op afroep of meer zich zal gaan ontwikkelen in de komende jaren. Het aantal ouderen in de zwaarste categorie (50% VV4 en hoger, weergegeven met een lijn in de grafiek) schommelt wat over de jaren, maar blijft tussen de 750 en 800 liggen. Voor de lichtere categorieën geldt dat in de grafiek onderscheid is gemaakt tussen de ouderen met een indicatie voor verblijf (volgens de huidige maatstaven anno 2013 bijna 500 in totaal) en ouderen die in de reguliere woningvoorraad wonen (ruim 700 anno 2013). In 2013 ligt het totaal op 1.225 En in 2030 is de totale groep in omvang toegenomen tot bijna 1.355.

Voor ZPP 1 t/m 3 en de helft van ZPP 4 geldt dat zij in de toekomst niet meer intramuraal worden gehuisvest. Voor diegenen die al institutioneel wonen, geldt echter geen uitverhuisplicht. Het is dus niet zo dat van de ene op de andere dag het intramurale aanbod voor deze groepen kan worden afgebouwd. In figuur 6-5 en tabel 6-1 is aangegeven met welke tempo het intramurale aanbod voor deze groepen kan worden afgebouwd. Bij de weergegeven voorspelling is er rekening mee gehouden dat ouderen in instituties (bijvoorbeeld) van VV1 kunnen overgaan naar VV2, VV3 of VV4. Hoe logisch dit ook klinkt, is dit niet bij alle berekeningen het geval. Door deze 'doorstroming' wordt het tempo van de afbouw van het intramurale aanbod voor deze groep echter afgeremd. Bij de berekeningen zijn aannamen gedaan over sterfte binnen de diverse groepen.

figuur 6-5 Raming van het aantal ouderen met beperkingen in Amstelveen



Bron: Aantal indicaties 2013: CIZ; Prognose: RIGO op basis van CBS/PBL en instroomgegevens van de Nationale Zorgautoriteit

tabel 6-1 Het aantal personen met beperkingen met een indicatie voor verblijf

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
vv1	40	25	15	10	5	5	0	0
vv2	155	80	40	20	10	5	5	0
vv3	145	135	100	70	45	30	20	10
50% VV4	140	145	145	145	80	45	30	15
totaal t/m 50% VV4	480	380	300	245	145	85	50	30
totaal vanaf 50% VV4	745	765	770	780	780	785	785	770
totaal	1.225	1.145	1.070	1.025	925	870	835	800

Bron: Aantal indicaties 2013: CIZ; Prognose: RIGO op basis van CBS/PBL en instroomgegevens van de Nationale Zorgautoriteit

6.3 Ouderen in 'reguliere' woningen

Toename extramuraal wonen

De groep met gebreken die tot 2013 een indicatie voor verblijf kreeg, zal in de toekomst in de reguliere voorraad moeten blijven wonen. In totaal gaat in de periode tot 2020 om ruim 500 personen. Zorg- en welzijnsorganisaties in Amstelveen verwachten dat mensen met een indicatie 1 t/m 4 hetzelfde verhuisgedrag zullen hebben als onder het oude regiem. Dit zou betekenen dat slechts 5 tot 10% van deze doelgroep thuis zal kunnen en/of willen wonen. De mensen die niet thuis kunnen blijven wonen willen of moeten verhuizen naar een meer geschikte en/of geclusterde woning.

De gemeente heeft samen met de zorgaanbieders berekend dat er tot 2020 ongeveer 500 woningen met dienstverlening beschikbaar moeten komen voor mensen met een indicatie 1 t/m 4. Het gaat hierbij niet zozeer om nieuwbouw, ook bestaand vastgoed zal worden benut. De opgave betreft ook de sectoren VG en GGZ. Mede door dit gegeven lijkt de opgave goed aan te sluiten op de hier uitgevoerde berekeningen.

tabel 6-2 Ontwikkeling van het aantal personen dat naar huidige maatstaven een indicatie voor verblijf zou krijgen (per 1 januari)

		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025	2030
totaal	VV01	40	40	40	40	40	45	45	40	45	45
	VV02	155	160	160	160	165	165	165	165	165	170
	VV03	145	150	150	150	155	155	155	155	155	160
	50% VV4	140	145	145	145	145	150	150	150	150	155
	totaal	480	490	495	500	505	510	515	510	515	530
intramuraal	VV01	40	25	15	10	5	5	0	0	0	0
	VV02	155	80	40	20	10	5	5	0	0	0
	VV03	145	135	100	70	45	30	20	10	0	0
	50% VV4	140	145	145	145	80	45	30	15	0	0
	totaal	480	380	300	245	145	85	50	30	5	0
extramuraal	VV01	0	15	25	35	35	40	40	40	45	45
	VV02	0	80	120	140	150	160	160	160	165	170
	VV03	0	15	50	80	105	125	135	140	155	160
	50% VV4	0	0	0	0	65	100	120	130	150	155
	totaal	0	110	195	255	360	425	460	475	515	530

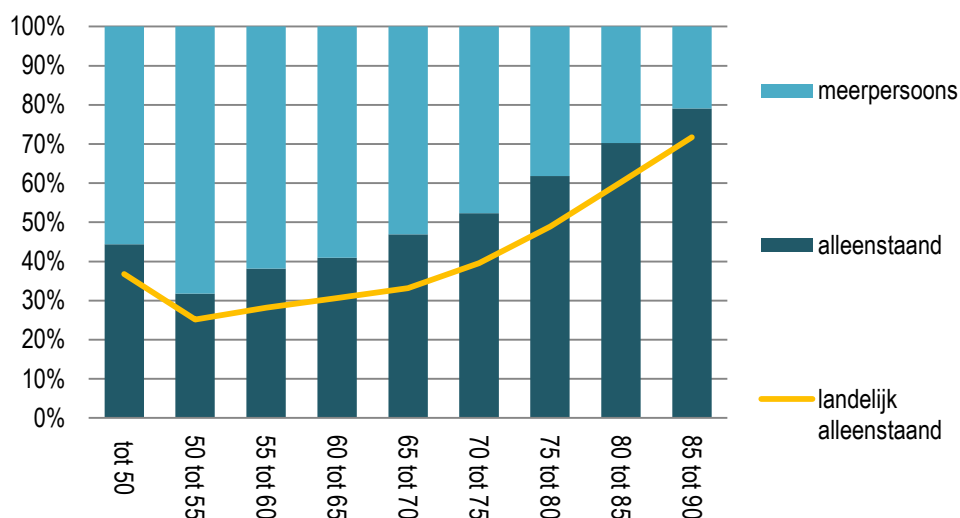
Bron: Aantal indicaties 2013: CIZ; Prognose: RIGO op basis van CBS/PBL en instroomgegevens van de Nationale Zorgautoriteit

Verschillen tussen generaties

Het extramuraliseringsbeleid is ingegeven door bezuinigingen, maar het beleid volgt ook de maatschappelijke trends. Door een toenemende zelfredzaamheid – partners die langer in leven blijven, hogere inkomens en vermogens – en een betere kwaliteit van de woningen, zijn ouderen ook daadwerkelijk in staat in de reguliere woningvoorraad te blijven wonen. De sociaal economische samenstelling van de ouderen verschilt over het land en daarmee ook de mate waarin extramuralisering mogelijk is (of vanzelf plaatsvindt). In Amstelveen gaan de landelijke trends grotendeels op, al geldt ook hier dat er nuanceverschillen zijn.

In figuur 6-6 en figuur 6-7 staat de gezinssamenstelling en inkomensverdeling van de huidige en toekomstige generaties ouderen in Amstelveen weergegeven. Het aandeel alleenstaanden ligt iets boven het landelijk gemiddelde en dat geldt ook voor de leeftijdscategorieën tussen de 60 en 90 jaar. Deze generaties hebben dus iets minder vaak een partner om op te leunen in het geval ouderdomsgebreken leiden tot een zorgbehoefte.

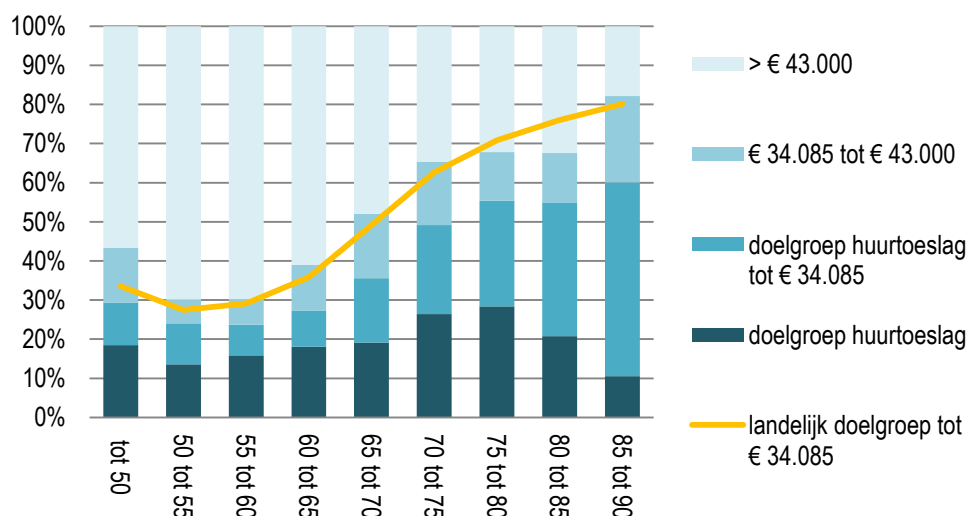
figuur 6-6 De gezinssamenstelling naar leeftijd in Amstelveen en Nederland



Bron: CBS, bewerking RIGO

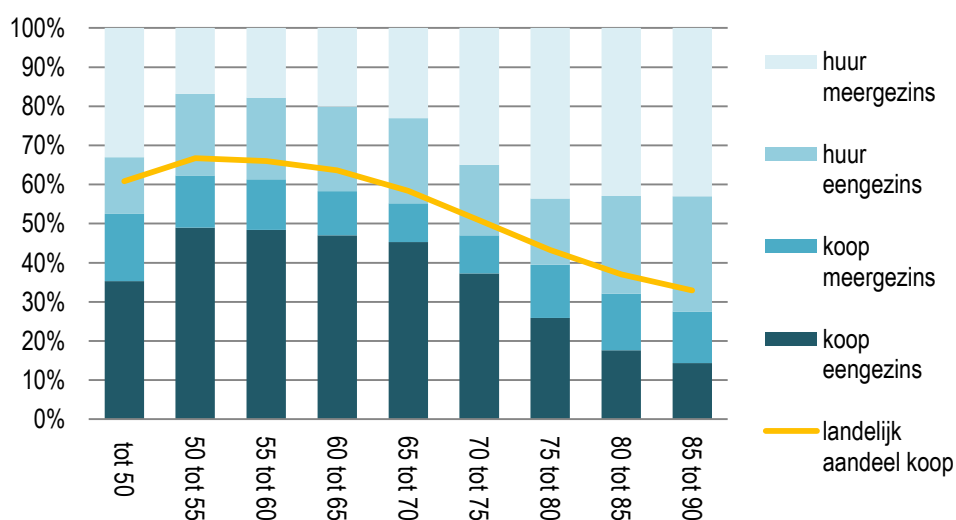
Als gekeken wordt naar het inkomen, dan (b)lijken de ouderen in Amstelveen juist meer zelfredzaam dan het Nederlands gemiddelde. En de trend dat de ouderen van de toekomst een hoger inkomen hebben dan de huidige generatie is ook duidelijk waarneembaar. Voor wat betreft de woonsituatie geldt dat toekomstige ouderen in Amstelveen conform de landelijke trend vaker in een koopwoning wonen (zie figuur 6-8). Wel ligt het eigen woningbezit als geheel wat onder het landelijke gemiddelde en wonen de ouderen in de koopsector relatief vaak in appartementen. Dit laatste hangt samen met het hogere aandeel alleenstaanden in Amstelveen. Hierbij geldt dat het aanbod mede de bevolkingssamenstelling bepaalt: Amstelveen is mede vanwege deze appartementen in trek bij ouderen uit de regio.

figuur 6-7 De inkomensverdeling naar leeftijd in Amstelveen en Nederland



Bron: WoON 2012, Bewerking RIGO, Uitkomsten Amstelveen indicatief

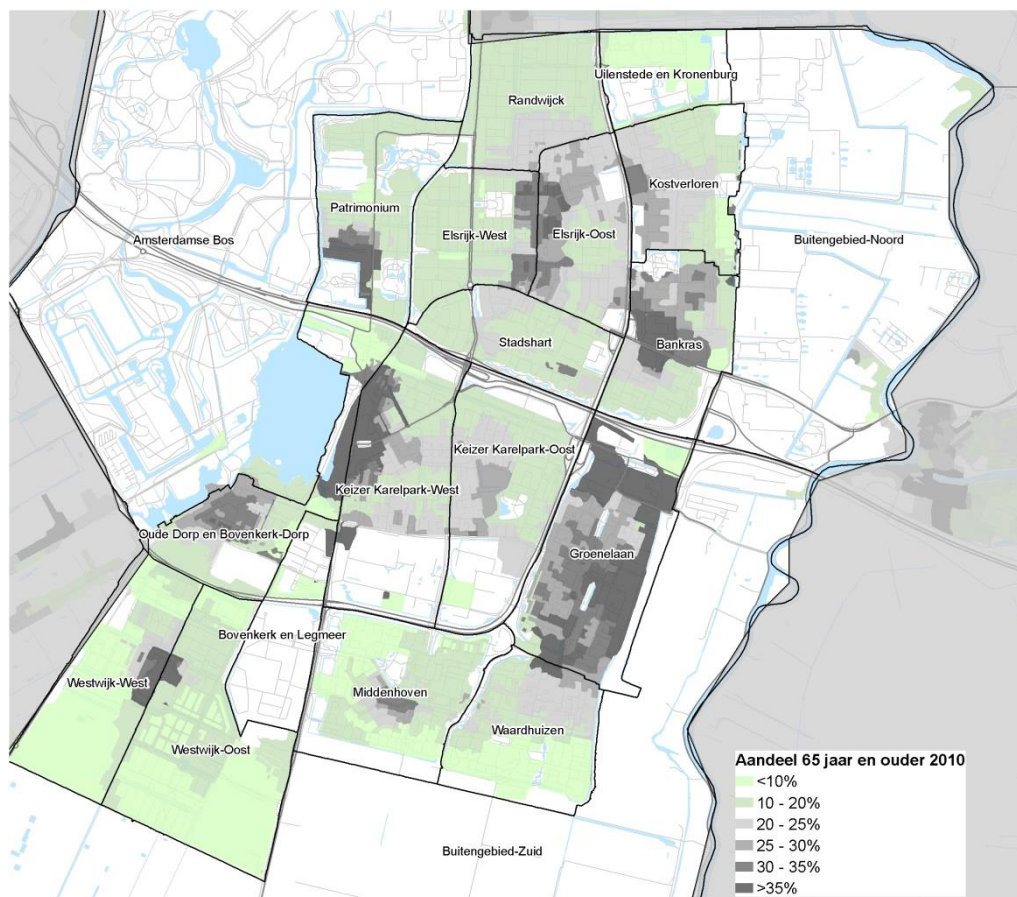
figuur 6-8 De woonsituatie naar leeftijd in Amstelveen en Nederland



Bron: WoON 2012, Bewerking RIGO, Uitkomsten Amstelveen indicatief

In zijn algemeenheid geldt in Amstelveen dat de voorwaarden voor extramuralisering conform de landelijke trend aanwezig zijn. De nieuwe generatie is zelfredzamer en woont veelal in geschikte woningen. Uiteraard is er wel een groep ouderen die desalniettemin wil verhuizen én zijn er lokaal, in de buurten, mogelijk wel knelpunten te verwachten. In het vervolg van dit hoofdstuk gaan we hier nader op in.

figuur 6-9 Spreiding van het aantal 65-plussers anno 2010



Bron: CBS, Bewerking RIGO

De woningvraag van ouderen

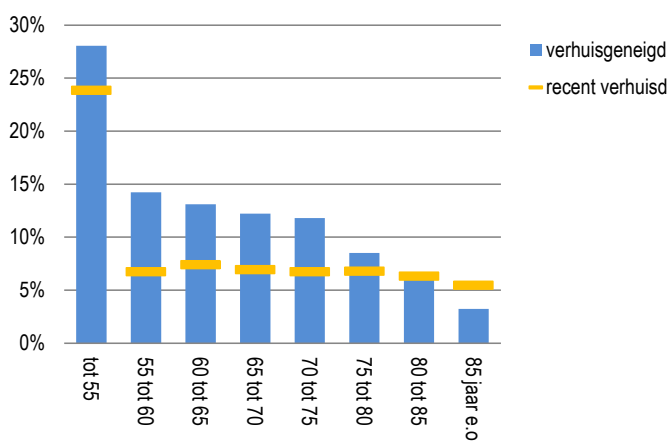
De meeste ouderen wonen in woningen die met enige wil en creativiteit geschikt kunnen worden gemaakt voor bewoning met ouderdomsbeperkingen. Dit in combinatie met gehechtheid aan de huidige woning, maakt dat de woningvraag beperkt is. Maar er zijn uiteraard wel senioren en ouderen die wel (willen) verhuizen. Landelijk neemt dit aantal de komende jaren (sterk) toe in Amstelveen zal deze toename door de (relatief) beperktere vergrijzing wat minder zijn.

Om enig zicht te bieden op de woningvraag van ouderen, is een korte analyse uitgevoerd naar de vraag van ouderen in Nederland als geheel. Hierbij is specifiek gefocust op de groep met matige of ernstige beperkingen, omdat deze woonwensen wellicht exemplarisch kunnen worden gezien voor de groep ouderen die door de extramuralisering de toegang tot de intramuraal sector is ontzegd (ZZP 1 t/m 3 en de helft van 4). Overigens geldt voor deze groep die voorheen een indicatie kreeg, dat sociale aspecten een belangrijke rol spelen. Bij de indicatieverstrekking spelen (of: speelden) niet alleen fysieke beperkingen maar ook sociale beperkingen (eenzaamheid, verwaarlozing) een belangrijke rol. Deze leiden niet direct tot specifieke aanpassingen aan de

woning in fysieke zin, maar wel aan de omgeving en de beschikbare zorg- en dienstverlening.

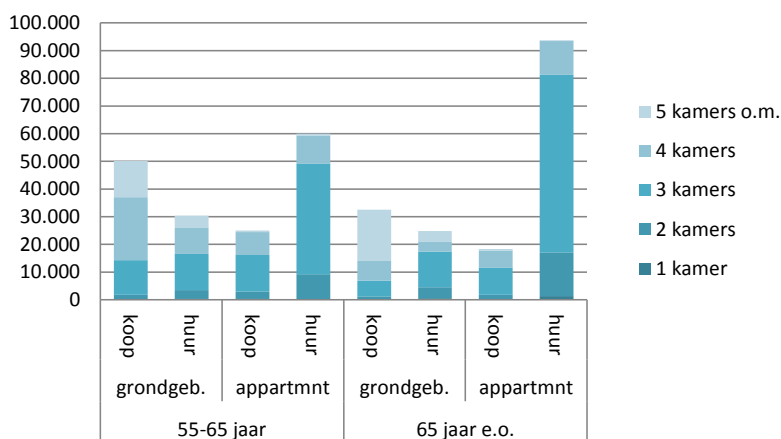
Van belang is te beseffen dat ook voor deze groep – de groep met matige of ernstige beperkingen – geldt dat de verhuiscapaciteit laag is. Ook bij deze groep geldt dus dat ze veelal in de vertrouwde woning willen en kunnen blijven wonen. In figuur 6-10 staat de verhuiscapaciteit naar leeftijd aangegeven. Ook is het aandeel recent verhuisden weergegeven. Dit aandeel blijft in de tijd nagenoeg constant. Wel geldt hierbij dat naarmate de leeftijd vordert men vaker uit noodzaak verhuist.

figuur 6-10 De verhuiscapaciteit naar leeftijdsklasse en het aandeel recent (in de afgelopen 2 jaar) verhuisde huishoudens in Nederland



Bron: WoON 2012, Bewerking RIGO

figuur 6-11 De woonwensen van ouderen naar type, eigendom en aantal kamers

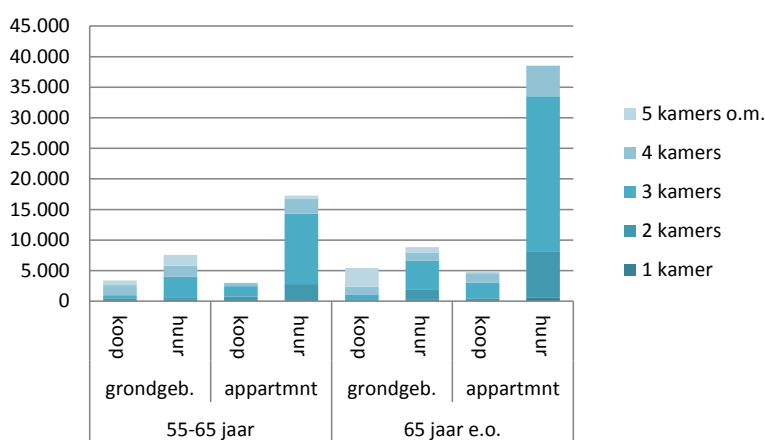


Bron: WoON 2012, Bewerking RIGO

Van de verhuiscapaciteitsgerechten ouderen in Nederland in de leeftijd van 55 tot 65 jaar heeft een kleine meerderheid een voorkeur voor een appartement (15% voor een koopwoning en 36% voor een huurwoning, zie ook figuur 6-11). Boven de 65 jaar neemt dit

aandeel toe tot 66% (11% koop en 55% huur). Nog altijd één derde van de 65-plussers zoekt dus een grondgebonden woning. De gevraagde appartementen moeten veelal zijn uitgerust met minimaal drie kamers. Als gefocust wordt op de wensen van de groep ouderen met beperkingen (zie ook figuur 6-12), dan ligt de nadruk nog meer op appartementen. Bij de groep 55 tot 65 jarigen is 65% gericht op appartementen en bij 65-plussers 75%. Ook voor deze groepen geldt dat de woningen niet te klein moeten zijn en minimaal drie kamers moeten hebben. Daarnaast geldt met name voor deze groep dat sociale aspecten van groot belang zijn: een veilige woonomgeving, ruimte voor ontmoeting, voorzieningen etc.

figuur 6-12 De woonwensen van ouderen met beperkingen⁷ naar type, eigendom en aantal kamers



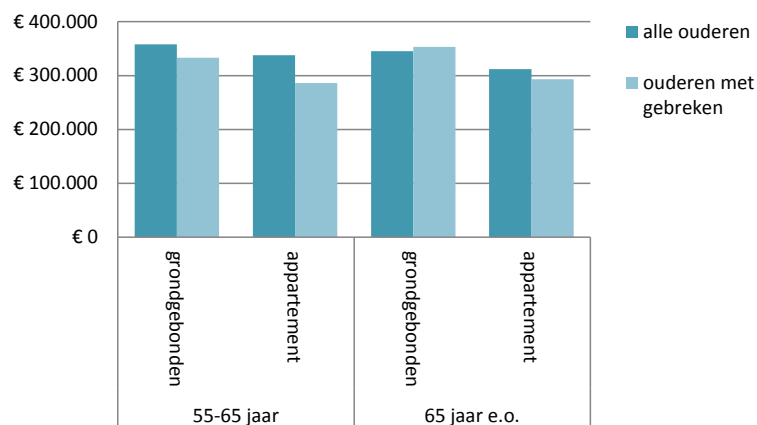
Bron: WoON 2012, Bewerking RIGO

Hoewel een groot aandeel ouderen de wens uitspreekt naar een appartement te verhuizen, blijkt het in de praktijk lang niet altijd eenvoudig appartementen voor senioren te verhuren of te verkopen. Hierbij spelen locatiefactoren een rol, maar (vooral ook) de prijskwaliteitsverhouding. Ouderen wensen stellen zoals al aangegeven eisen aan de grootte en toegankelijk van de appartementen. Daarnaast worden niet zelden aanvullende (particuliere) diensten aangeboden. Hierdoor loopt de koop- dan wel huurprijs al snel op. Terwijl ouderen die zich richten op de koopsector, gemiddeld wel een redelijk bedrag willen neertellen (zie ook figuur 6-13), geldt dit in mindere mate voor ouderen die zich oriënteren op de huursector (figuur 6-15). Dit is deels een gevolg van het gegeven dat minder welgestelde ouderen zich op de huur richten, maar ook voor voormalig eigenaar-bewoners geldt dat men niet veel huur wil betalen. Hierbij spelen emotie en gevoel een belangrijke rol: vaak is de koopwoning al afbetaald en er blijven wonen kost gevoelsmatig niets. Huren betekent gevoelsmatig inteneren op het opgebouwde vermogen. De prijskwaliteitsverhouding van nieuwbouwpro-

⁷ In landelijke onderzoeken als het WoON worden personen ingedeeld in 4 beperkingenmaten (geen, licht, matig en zwaar). Het gaat hier om de mate waarin men hulp nodig heeft bij algemene dagelijkse levensverrichtingen (ADL) en/of de huishouding (HDL).

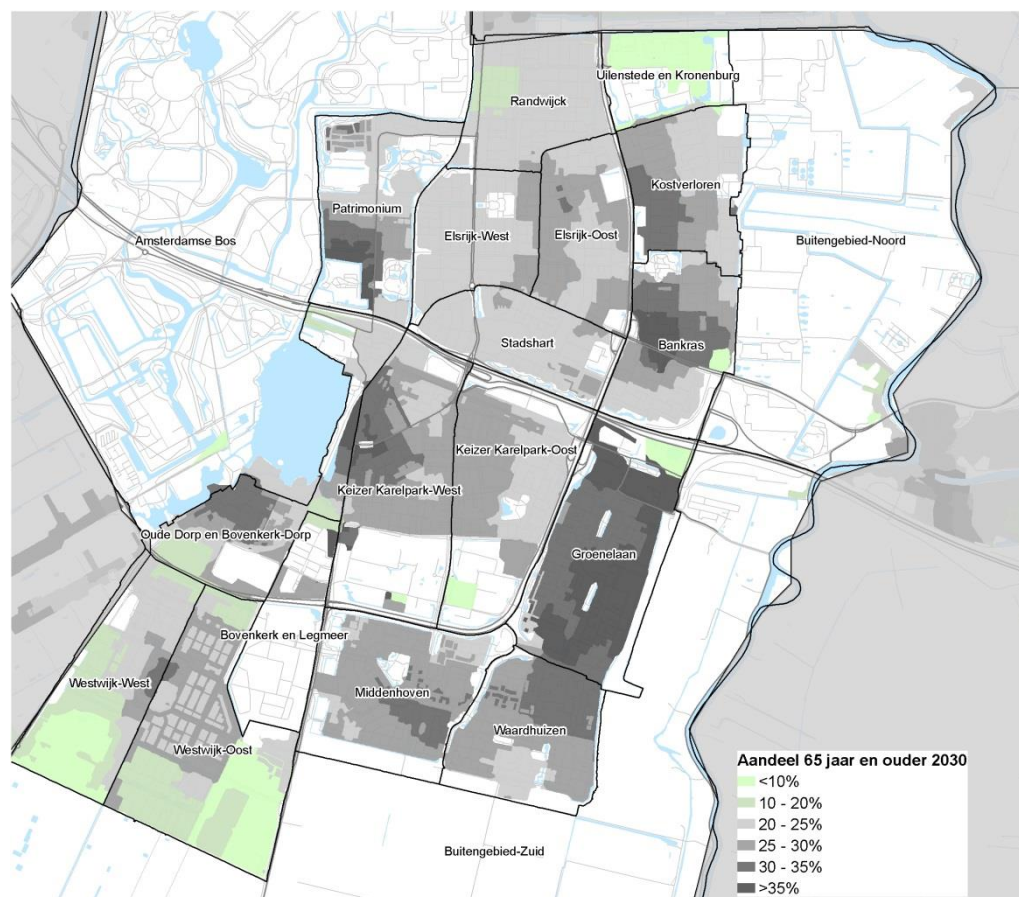
jecten komt bij alle doelgroepen nauw, maar voor ouderen geldt dat deze door bovenstaande zaken extra genuanceerd ligt.

figuur 6-13 Het gemiddelde prijsniveau van de gewenste koopwoning



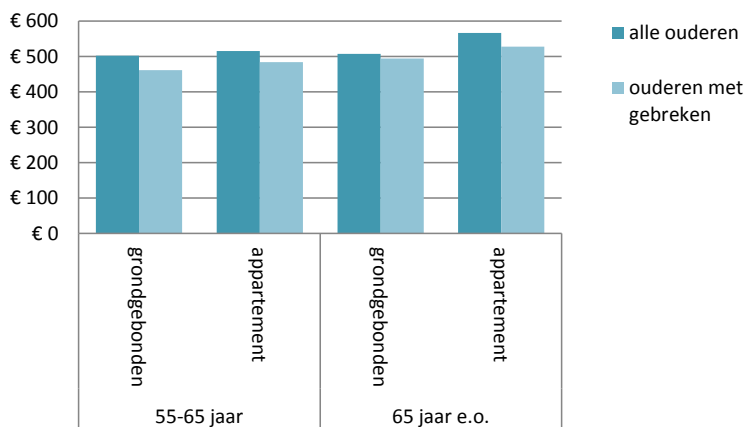
Bron: WoON 2012, Bewerking RIGO

figuur 6-14 De spreiding van het aantal 65-plussers anno 2030



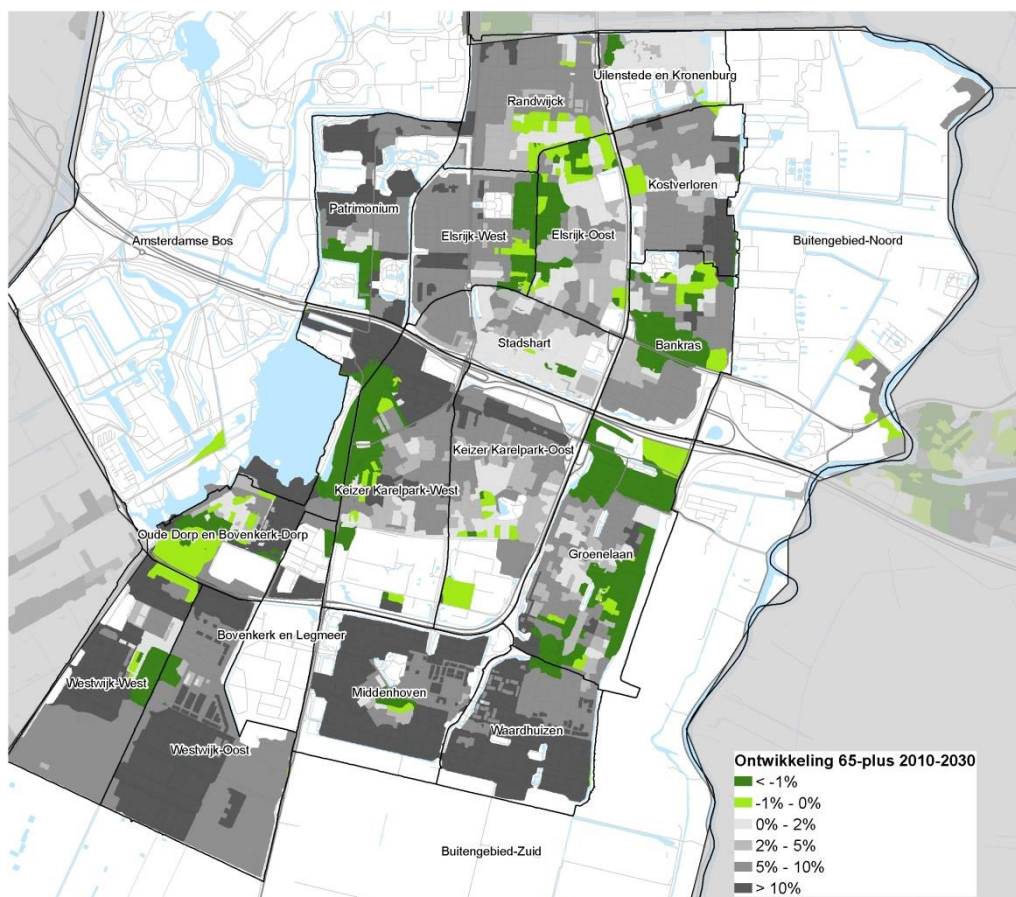
Bron: RIGO

figuur 6-15 Het gemiddelde prijsniveau van de gewenste huurwoning



Bron: WoON 2012, Bewerking RIGO

figuur 6-16 De ontwikkeling van het aandeel 65-plussers over de periode 2010-2030



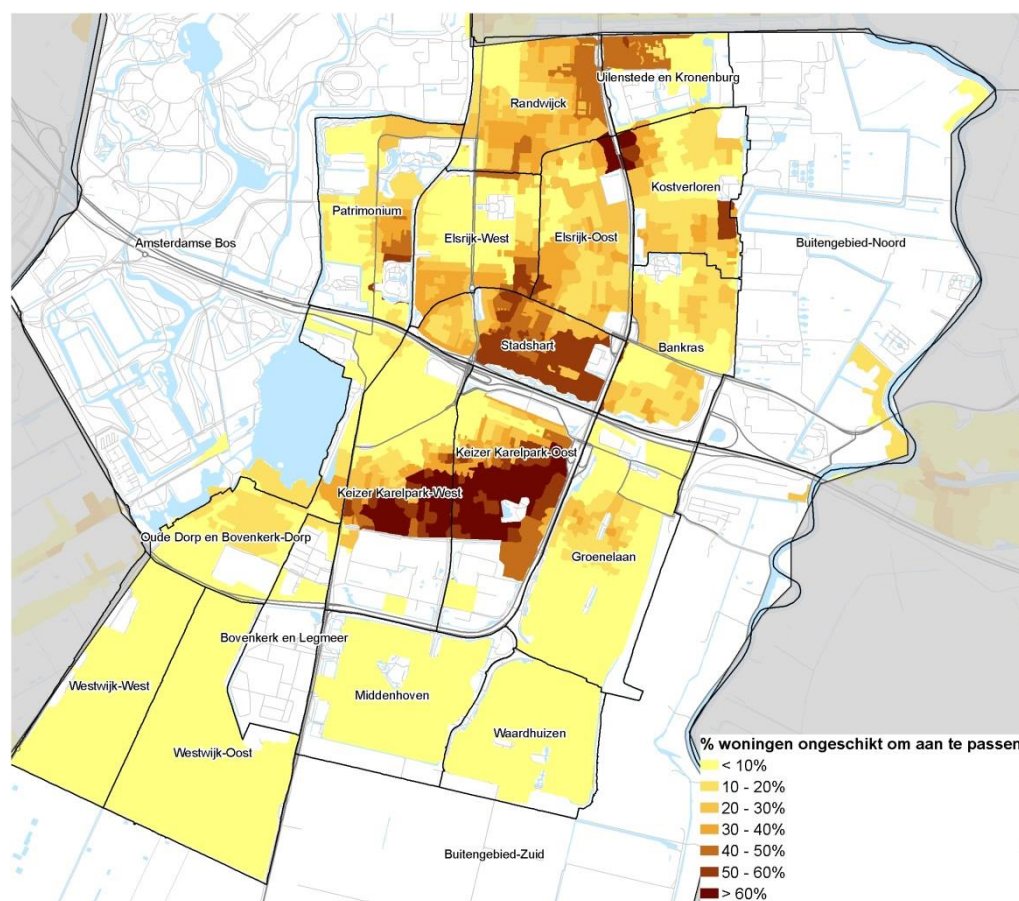
Bron: RIGO

Gebiedsgericht beleid

Als ouderen al verhuizen, dan vaak het liefst binnen de eigen buurt. De geografische spreiding van de vergrijzing bepaalt dan ook in grote mate op welke locaties projecten voor ouderen kansrijk zijn. Ook op andere fronten biedt de spreiding houvast voor gebiedsgericht beleid (aanpassing van de voorraad, dienstverlening, maatschappelijk vastgoed etc.).

De komende jaren zal vooral het aantal ouderen in de relatief nieuwe wijken in het zuiden toenemen: Westwijk, Middenhoven en Waardhuizen (zie ook figuur 6-16 en tabel b-5 in bijlage 1). Hier wonen op dit moment nog weinig 65-plussers, maar in de komende jaren zullen relatief veel inwoners de leeftijdsgrens van 65 jaar passeren. De woningen in deze wijken zijn over het algemeen fysiek geschikt voor bewoning met ouderdomsgebreken (of geschikt te maken, zie ook figuur 6-17 en tabel b-6 in bijlage 1).

figuur 6-17 De mate waarin de woningvoorraad fysiek ongeschikt is om in te wonen met beperkingen



Bron: RIGO, op basis van de BAG

De wijk Groenelaan is en blijft de meest vergrijsde wijk van Amstelveen. Ook hier zijn de woningen veelal fysiek geschikt. De minst geschikte woningen vinden we terug in het Stadshart en Keizer Karelpark West en Oost. Met name in de laatste wijken kunnen knelpunten ontstaan: in delen van deze wijken neemt het aantal ouderen toe, terwijl de woningen niet geschikt zijn. Met name in deze wijken kunnen intredende fysieke ouderdomsgebreken leiden tot een verhuishwens, richting beschermde woonvormen.

Eerder in dit hoofdstuk is al aan de orde gekomen dat de vergrijzing in Amstelveen relatief beperkt is, doordat het aandeel ouderen nu al vrij hoog ligt. Op dit moment wonen de ouderen nog vrij gecentreerd, naast Groenelaan gaat het dan onder andere om delen van Bankras, Elsrijk en Keizer Karelpark-West (zie ook figuur 6-9). Naar de toekomst toe blijven deze concentraties bestaan, maar geldt toch vooral dat de ouderen meer verspreid over de gemeente zullen wonen. Dit betekent dat over de gehele breedte een passend niveau van zorg- en dienstverlening zal moeten worden gerealiseerd. Want: de woningen zijn dan wel veelal fysiek geschikt, ook sociale aspecten zijn voor veel ouderen (met name die met een zorgbehoefte) van groot belang.

Bijlagen

Bijlage 1 Kaarten en tabellen

tabel b-1 Woonsituatie van verschillende doelgroepen in 2012

		totaal	eenpersoons	tweepersoons	gezin	< 25 jaar	25 tot 45 jaar	45 tot 65 jaar	65 tot 75 jaar	75+	doelgroep huurtoeslag	doelgroep huurtoeslag tot € 34.085	€ 34.085 tot € 43.000	€ 43.000 tot € 50.000	> € 50.000
koop eg	< € 200.000	520	190	230	100		100	180	170	70	170	170			180
	€ 200.000 - € 250.000	840	130	330	380		230	430	110	70		200		110	530
	€ 250.000 - € 400.000	6.770	1.270	1.800	3.700	50	1.790	3.390	860	670	430	450	750	390	4.750
	> € 400.000	5.420	780	1.640	3.000		1.230	2.710	1.140	340	250	200	290	360	4.330
mg	< € 200.000	3.260	1.840	760	660		1.590	1.060	120	490	260	500	830	460	1.220
	€ 200.000 - € 250.000	1.030	570	460			660	160	110	90	40	210	110	60	600
	€ 250.000 - € 400.000	630	380	260				410	70	160		50	70		520
	> € 400.000	460	140	310				80	170	210	80			60	310
huur eg	< € 366	240	190		50			50	50	140	50	140			50
	€ 366 - € 562	2.780	1.020	830	930		380	1.100	410	890	1.230	340	500	200	510
	€ 562 - € 665	1.520	380	380	760		260	680	360	210	100	290	200	120	810
	€ 665 - € 1.000	1.680	140	630	910		510	940	220		380	50	220	90	940
	> € 1.000	460	90	80	280		240	160	60		60		200		200
mg	< € 366	1.720	1.480		240	240	900	340	140	100	1.240	380	100		710
	€ 366 - € 562	5.360	3.570	1.200	590	290	1.650	1.430	730	1.260	1.730	1.490	920	510	710
	€ 562 - € 665	2.360	1.320	520	520		570	600	290	900	280	830	450	90	710
	€ 665 - € 1.000	1.220	360	440	420	180	310	320	200	220	310	450			460
	> € 1.000	270	80		190		190			80		80			190
onzelfstandig	4.080	4.080			2.540	1.280	170		90		3.540	260	150	130	
totaal	40.600	17.990	9.890	12.730	3.310	11.900	14.210	5.200	5.990	10.150	6.090	4.770	2.570	17.030	

Bron: WoON 2012

tabel b-2 Woningbehoefte naar doelgroep in 2025 volgens het basisscenario (boven) en verschil met de woonsituatie in 2012 (onder), exclusief actuele fricties

		totaal	eenpersoons	tweepersoons	gezin	< 25 jaar	25 tot 45 jaar	45 tot 65 jaar	65 tot 75 jaar	75+	doelgroep huurtoeslag	doelgroep huurtoeslag tot € 34.085	€ 34.085 tot € 43.000	€ 43.000 tot € 50.000	> € 50.000	
koop	eg	< € 200.000	550	220	220	110	160	190	90	190	200				160	
		€ 200.000 - € 250.000	910	180	300	430	230	450	160	80	270			100	550	
		€ 250.000 - € 400.000	7.420	1.510	1.980	3.930	40	1.750	3.570	1.120	940	450	620	820	460	5.070
		> € 400.000	6.110	1.040	1.800	3.270		1.260	2.940	1.470	440	370	240	350	440	4.710
mg	< € 200.000	3.760	2.220	840	690		1.560	1.300	190	710	340	660	970	480	1.310	
	€ 200.000 - € 250.000	1.230	750	480			660	190	200	180	40	300	110	80	700	
	€ 250.000 - € 400.000	800	490	310				490	110	200		60	110		640	
	> € 400.000	570	180	380				70	220	280	130			80	360	
huur	eg	< € 366	250	170		80		70	100		70	100			80	
		€ 366 - € 562	2.590	920	740	930	340	1.000	460	790	1.200	320	480	150	430	
		€ 562 - € 665	1.560	430	320	810	310	660	390	190	110	300	210	130	820	
		€ 665 - € 1.000	1.700	160	490	1.050	590	920	190		440	50	200	110	900	
	> € 1.000	480	110	90	280		230	180	70		70		220	190		
mg	< € 366	1.900	1.500		390	200	890	550	170	90	1.480	320	100			
	€ 366 - € 562	5.830	4.010	1.200	620	260	1.700	1.700	900	1.280	1.960	1.700	940	500	730	
	€ 562 - € 665	2.390	1.350	530	520		660	620	280	830	280	830	440	100	730	
	€ 665 - € 1.000	1.230	310	470	450	170	330	320	220	200	330	490			410	
	> € 1.000	340	100		250					100					250	
onzelfstandig		4.080				2.540	1.300	160		90	3.530	250	160	140		
totaal		43.690	19.740	10.150	13.790	3.210	12.120	15.370	6.400	6.590	10.980	6.810	5.080	2.770	18.040	
		totaal	eenpersoons	tweepersoons	gezin	< 25 jaar	25 tot 45 jaar	45 tot 65 jaar	65 tot 75 jaar	75+	doelgroep huurtoeslag	doelgroep huurtoeslag tot € 34.085	€ 34.085 tot € 43.000	€ 43.000 tot € 50.000	> € 50.000	
koop	eg	< € 200.000	30	30	-10	10	10	-20	20	20	20	30			-20	
		€ 200.000 - € 250.000	70	50	-30	50		20	50	10		70		-10	20	
		€ 250.000 - € 400.000	650	240	180	230	-10	-40	180	260	270	170	70	70	320	
		> € 400.000	690	260	160	270		30	230	330	100	120	40	60	80	380
mg	< € 200.000	500	380	80	30		-30	240	70	220	80	160	140	20	90	
	€ 200.000 - € 250.000	200	180	20				30	90	90		90		20	100	
	€ 250.000 - € 400.000	170	110	50				80	40	40		10	40		120	
	> € 400.000	110	40	70				-10	50	70	50			20	50	
huur	eg	< € 366	10	-20		30		30	20	-40	20	-40			30	
		€ 366 - € 562	-190	-100	-90		-40	-100	50	-100	-30	-20	-20	-50	-80	
		€ 562 - € 665	40	50	-60	50	50	-20	30	-20	10	10	10	10	10	
		€ 665 - € 1.000	20	20	-140	140	80	-20	-30		60		-20	20	-40	
	> € 1.000	20	20	10		-10	20	10		10		20		-10		
mg	< € 366	180	20		150	-40	-10	210	30	-10	240	-60				
	€ 366 - € 562	470	440		30	-30	50	270	170	20	230	210	20	-10	20	
	€ 562 - € 665	30	30	10			90	20	-10	-70			-10	10	20	
	€ 665 - € 1.000	10	-50	30	30	-10	20	20	20	-20	20	40			-50	
	> € 1.000	70	20		60		60			20	20				60	
onzelfstandig						20	-10			-10	-10	10	10			
totaal		3.090	1.750	260	1.060	-100	220	1.160	1.200	600	830	720	310	200	1.010	

Bron: WoON 2012

tabel b-3 Woningbehoefte naar doelgroep in 2025 volgens het negatieve scenario (boven) en verschil met de woonsituatie in 2012 (onder), exclusief actuele fricties

		totaal	eenpersoons	tweepersoons	gezin	< 25 jaar	25 tot 45 jaar	45 tot 65 jaar	65 tot 75 jaar	75+	doelgroep huurtoeslag	doelgroep huurtoeslag tot € 34.085	€ 34.085 tot € 43.000	€ 43.000 tot € 50.000	> € 50.000
koop	eg < € 200.000	550	220	220	110		110	150	210	80	210	190			150
	€ 200.000 - € 250.000	940	260	300	380		200	410	240	100	310			120	500
	€ 250.000 - € 400.000	7.440	1.550	1.890	4.010	40	1.710	3.520	1.120	1.040	500	750	760	450	4.980
	> € 400.000	5.540	940	1.620	2.980		1.210	2.630	1.340	360	370	200	300	400	4.270
mg	< € 200.000	3.700	2.070	940	680		1.560	1.320	130	680	390	650	860	510	1.290
	€ 200.000 - € 250.000	1.200	760	440			610	210	270	100	40	360	80	90	630
	€ 250.000 - € 400.000	760	440	310				440	110	200		40	110		600
	> € 400.000	630	190	440				50	230	350	120			100	420
huur	eg < € 366	220	170		50			50	70	100	70	100			50
	€ 366 - € 562	2.730	960	810	970		430	1.010	440	850	1.330	330	460	170	440
	€ 562 - € 665	1.550	350	360	840		310	720	300	220	110	270	210	100	870
	€ 665 - € 1.000	1.880	200	620	1.050		560	1.070	250		590	90	200	120	880
mg	< € 366	580	130	100	350		310	190	80		80		230		270
	€ 366 - € 562	2.040	1.590		440	230	930	610	190	80	1.660	310	70		
	€ 562 - € 665	5.930	4.050	1.150	730	220	1.870	1.750	890	1.210	2.110	1.810	840	480	700
	€ 665 - € 1.000	2.430	1.340	520	580		570	700	350	820	350	880	410	90	690
onzelfstandig	€ 665 - € 1.000	1.180	280	440	460	150	310	380	170	170	360	410			410
	> € 1.000	330	160		170		170			160		160			170
	totaal	4.080	4.080			2.560	1.260	180		80	3.580	260	130	120	
	totaal	43.690	19.740	10.150	13.790	3.200	12.120	15.370	6.400	6.590	11.860	7.090	4.670	2.750	17.310

		totaal	eenpersoons	tweepersoons	gezin	< 25 jaar	25 tot 45 jaar	45 tot 65 jaar	65 tot 75 jaar	75+	doelgroep huurtoeslag	doelgroep huurtoeslag tot € 34.085	€ 34.085 tot € 43.000	€ 43.000 tot € 50.000	> € 50.000
koop	eg < € 200.000	30	30	-10	10		10	-30	40	10	40	20			-30
	€ 200.000 - € 250.000	100	130	-30			-30	-20	130	30		110		10	-30
	€ 250.000 - € 400.000	670	280	90	310	-10	-80	130	260	370	70	300	10	60	230
	> € 400.000	120	160	-20	-20		-20	-80	200	20	120		10	40	-60
mg	< € 200.000	440	230	180	20		-30	260	10	190	130	150	30	50	70
	€ 200.000 - € 250.000	170	190	-20			-50	50	160	10		150	-30	30	30
	€ 250.000 - € 400.000	130	60	50				30	40	40		-10	40		80
	> € 400.000	170	50	130				-30	60	140	40			40	110
huur	eg < € 366	-20	-20						20	-40	20	-40			
	€ 366 - € 562	-50	-60	-20	40		50	-90	30	-40	100	-10	-40	-30	-70
	€ 562 - € 665	30	-30	-20	80		50	40	-60	10	10	-20	10	-20	60
	€ 665 - € 1.000	200	60	-10	140		50	130	30		210	40	-20	30	-60
mg	> € 1.000	120	40	20	70		70	30	20		20		30		70
	< € 366	320	110		200	-10	30	270	50	-20	420	-70	-30		
	€ 366 - € 562	570	480	-50	140	-70	220	320	160	-50	380	320	-80	-30	-10
	€ 562 - € 665	70	20		60			100	60	-80	70	50	-40		-20
onzelfstandig	€ 665 - € 1.000	-40	-80		40	-30	60	-30	-50		50	-40			-50
	> € 1.000	60	80		-20		-20		80		80				-20
	totaal	3.090	1.750	260	1.060	20	-20	10		-10	40		-20	-10	
	totaal					-110	220	1.160	1.200	600	1.710	1.000	-100	180	280

Bron: WoON 2012

tabel b-4 Woningbehoefte naar doelgroep in 2025 volgens het positieve scenario (boven) en verschil met de woonsituatie in 2012 (onder), exclusief actuele fricties

		totaal	eenpersoons	tweepersoons	gezin	< 25 jaar	25 tot 45 jaar	45 tot 65 jaar	65 tot 75 jaar	75+	doelgroep huurtoeslag	doelgroep huurtoeslag tot € 34.085	€ 34.085 tot € 43.000	€ 43.000 tot € 50.000	> € 50.000		
koop	eg	< € 200.000	560	270	210	80	170	240	80	240	160				170		
		€ 200.000 - € 250.000	880	170	300	410		250	410	140	80	260			90	540	
		€ 250.000 - € 400.000	7.540	1.560	1.880	4.100	40	2.020	3.520	1.070	890	450	520	760	440	5.370	
		> € 400.000	6.520	1.090	1.870	3.560		1.350	3.160	1.570	430	330	240	370	440	5.150	
	mg	< € 200.000	3.740	2.290	850	610		1.500	1.290	190	760	330	660	980	490	1.290	
		€ 200.000 - € 250.000	1.210	690	520			680	200	210	130	40	310	120	100	650	
		€ 250.000 - € 400.000	870	510	360				500	140	230		40	140		680	
		> € 400.000	650	210	440				80	230	330	120			70	450	
	huur	eg	< € 366	210	160		50					60	100			50	
			€ 366 - € 562	2.580	950	740	890		340	1.060	400	780	1.150	310	480	160	480
			€ 562 - € 665	1.500	360	360	770		240	710	350	200	90	270	200	110	820
			€ 665 - € 1.000	1.590	140	490	960		510	910	180		380	40	190	140	850
mg		< € 366	1.880	1.590		290	230	940	420	180	110	1.380	390	100		240	
		€ 366 - € 562	5.580	3.840	1.160	570	250	1.630	1.560	900	1.240	1.830	1.630	930	480	700	
		€ 562 - € 665	2.360	1.330	480	540		570	640	300	840	280	830	410	100	740	
		€ 665 - € 1.000	1.150	320	410	420	160	300	300	190	210	290	440			430	
> € 1.000		280	80		200		200			80		80			200		
onzelfstandig		4.080	4.080			2.510	1.260	200		100	3.550	270	130	130			
totaal		43.690	19.740	10.150	13.800	3.210	12.130	15.380	6.400	6.590	10.560	6.540	5.030	2.750	18.810		
		totaal	eenpersoons	tweepersoons	gezin	< 25 jaar	25 tot 45 jaar	45 tot 65 jaar	65 tot 75 jaar	75+	doelgroep huurtoeslag	doelgroep huurtoeslag tot € 34.085	€ 34.085 tot € 43.000	€ 43.000 tot € 50.000	> € 50.000		
koop	eg	< € 200.000	40	80	-20	-20	-20	-10	70	10	70	-10			-10		
		€ 200.000 - € 250.000	40	40	-30	30		20	-20	30	10	60			-20	10	
		€ 250.000 - € 400.000	770	290	80	400	-10	230	130	210	220	20	70	10	50	620	
		> € 400.000	1.100	310	230	560		120	450	430	90	80	40	80	80	820	
	mg	< € 200.000	480	450	90	-50		-90	230	70	270	70	160	150	30	70	
		€ 200.000 - € 250.000	180	120	60			20	40	100	40	100	10	40	50		
		€ 250.000 - € 400.000	240	130	100				90	70	70		-10	70	160		
		> € 400.000	190	70	130				60	120		40			10	140	
	huur	eg	< € 366	-30	-30					10	-40	10	-40				
			€ 366 - € 562	-200	-70	-90	-40		-40	-40	-10	-110	-80	-30	-20	-40	-30
			€ 562 - € 665	-20	-20	-20	10		-20	30	-10	-10	-10	-20		-10	10
			€ 665 - € 1.000	-90		-140	50			-30	-40		-10	-30	50	-90	
mg		< € 366	50	20		50		10	50	-10		-10		20		40	
		€ 366 - € 562	160	110		50	-10	40	80	40	10	140	10				
		€ 562 - € 665	220	270	-40	-20	-40	-20	130	170	-20	100	140	10	-30	-10	
		€ 665 - € 1.000	-70	-40	-30	20	-20	-10	-20	-10	-10	-20	-10	-40	10	30	
> € 1.000		10			10		10								10		
onzelfstandig						-30	-20	30		10	10	10	-20				
totaal		3.090	1.750	260	1.070	-100	230	1.170	1.200	600	410	450	260	180	1.780		

Bron: WoON 2012

tabel b-5 De ontwikkeling van het aantal en aandeel 65-plus in de periode 2010-2030*

	2010			2030			ontwikkeling 2010-2030		
	65+	totaal	aandeel	65+	totaal	aandeel	65+	totaal	aandeel
Randwijck	910	5.330	17%	1.290	6.010	21%	380	680	4%
Patrimonium	630	3.050	21%	890	3.270	27%	260	220	7%
Elsrijk-West	740	4.630	16%	1.170	5.250	22%	430	620	6%
Elsrijk-Oost	1.270	4.950	26%	1.350	5.210	26%	80	260	0%
Stadshart	710	3.710	19%	960	4.080	24%	250	370	4%
Uilenstede en Kronenburg	0	3.500	0%	80	3.550	2%	80	50	2%
Kostverloren	910	4.390	21%	1.240	4.680	26%	330	290	6%
Bankras	1.310	4.930	27%	1.420	5.030	28%	110	100	2%
Buitengebied-Noord	130	720	18%	190	810	23%	60	90	5%
Oude Dorp en Bovenkerk-Dorp	490	2.620	19%	690	2.800	25%	200	180	6%
Keizer Karelpark-West	1.490	5.290	28%	1.550	5.400	29%	60	110	1%
Keizer Karelpark-Oost	970	4.870	20%	1.290	5.210	25%	320	340	5%
Groenelaan	2.320	6.620	35%	2.190	6.200	35%	-130	-420	0%
Waardhuizen	940	6.260	15%	1.850	6.660	28%	910	400	13%
Middenhoven	960	7.250	13%	2.100	7.650	27%	1.140	400	14%
Bovenkerk en Legmeer	10	130	8%	30	140	21%	20	10	14%
Westwijk-Oost	590	7.500	8%	1.650	8.830	19%	1.060	1.330	11%
Westwijk-West	660	4.370	15%	990	5.020	20%	330	650	5%
Buitengebied-Zuid	310	1.310	24%	390	1.350	29%	80	40	5%

Bron: RIGO

* In buurten met meer dan 100 inwoners

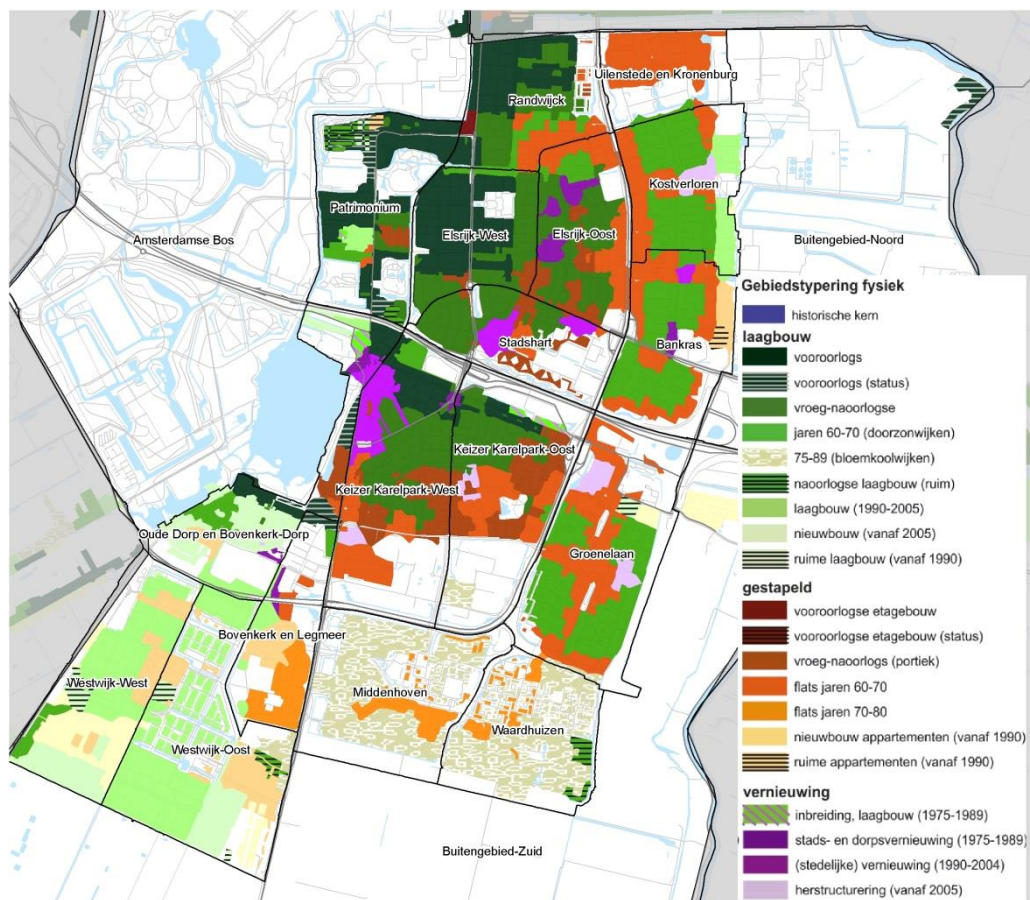
tabel b-6 De mate waarin de woningvoorraad ongeschikt is om in te wonen met beperkingen*

	ongeschikte voorraad	voorraad totaal	aandeel
Randwijck	720	2.480	29%
Patrimonium	250	1.410	18%
Elsrijk-West	390	1.890	21%
Elsrijk-Oost	460	2.500	18%
Stadshart	750	2.000	38%
Uilenstede en Kronenburg	60	3.780	2%
Kostverloren	390	2.180	18%
Bankras	390	2.480	16%
Buitengebied-Noord	40	300	13%
Oude Dorp en Bovenkerk-Dorp	130	1.620	8%
Keizer Karelpark-West	830	2.850	29%
Keizer Karelpark-Oost	1.380	2.470	56%
Groenelaan	280	4.160	7%
Waardhuizen	0	2.760	0%
Middenhoven	0	3.260	0%
Westwijk-Oost	0	3.230	0%
Westwijk-West	0	2.440	0%
Buitengebied-Zuid	40	720	6%

Bron: RIGO

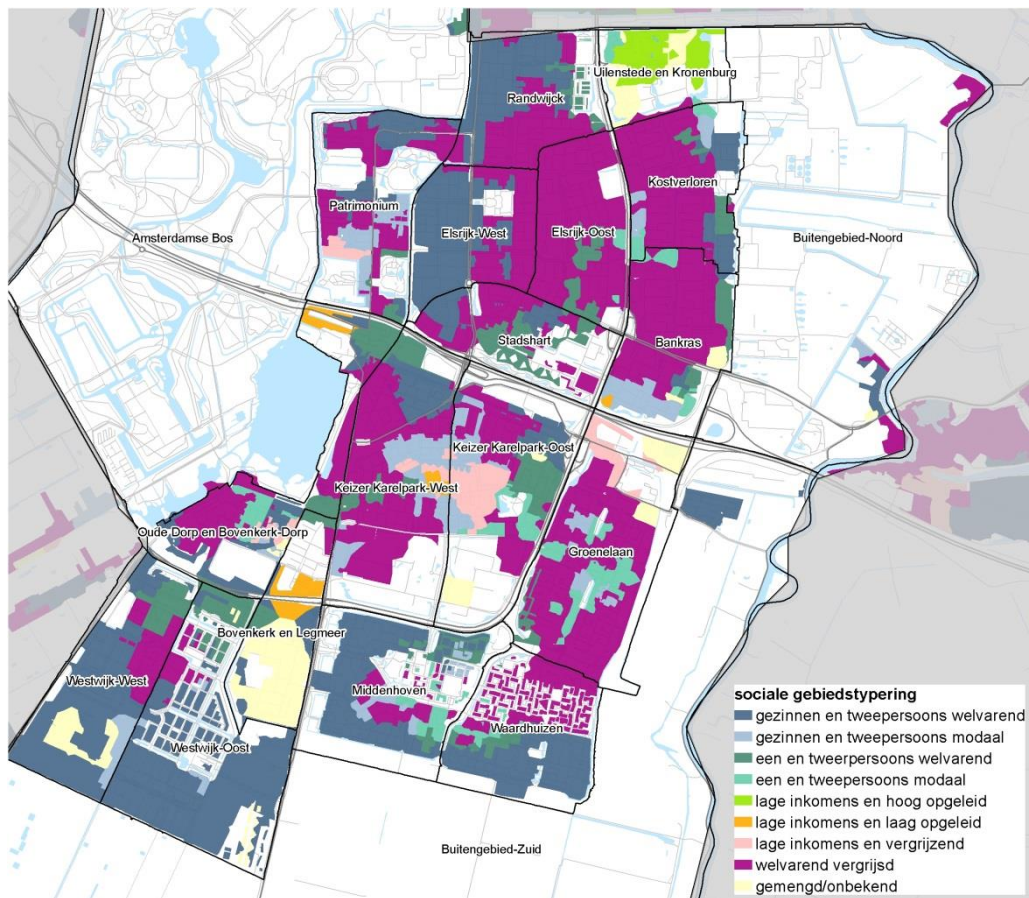
* In buurten met meer dan 100 woningen

figuur b-1 De fysieke gebiedstypering van de woningvoorraad in Amstelveen



Bron: RIGO

figuur b-2 De sociale gebiedstypering van de huishoudens in Amstelveen



Bron: RIGO

Bijlage 2 Representativiteit, betrouwbaarheid, zeggingskracht

Het WoON is een zogeheten survey, een onderzoek met behulp van vragen onder een steekproef uit de Nederlandse bevolking van 18 jaar en ouder. Bij een steekproef moet met twee zaken rekening worden gehouden, te weten representativiteit en betrouwbaarheid.

Representativiteit

Onder representativiteit verstaan we dat de respons een getrouwe afspiegeling is van de werkelijke situatie. Kenmerken van die werkelijke situatie zijn bekend uit andere bronnen, zoals de gemeentelijke basisadministratie. De ruwe respons wijkt hier vrijwel altijd enigszins van af. Dit wordt gecorrigeerd met behulp van weging. Categorieën die in de respons zijn ondervertegenwoordigd krijgen extra gewicht, groepen die zijn oververtegenwoordigd een lager dan gemiddeld gewicht, zo dat de gewogen uitkomst overeenkomt met wat uit andere bronnen bekend is over de werkelijke verdeling. In het WoON wordt weging gecombineerd met ophoging. De totale respons wordt hiermee opgehoogd naar de totale bevolking. Er wordt op twee manieren opgehoogd, naar inwoners (van 18 jaar en ouder) en naar huishoudens.

Op regionaal en nationaal niveau wordt de respons gewogen naar (representatief gemaakt met) tal van kenmerken. Bij de weging wordt echter slechts summier gebruik gemaakt van lokale bronnen. Het kan dan ook gemakkelijk voorkomen dat uitkomsten op lokaal niveau (gemeenten) toch op details afwijken van de feitelijke lokale situatie. De weging en ophoging is wel zodanig dat de totale aantallen inwoners en huishoudens overeenkomen met de door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) bekende aantallen per gemeente op 1 januari 2012.

In het algemeen kan worden gesteld dat registraties, indien beschikbaar, altijd een meer getrouw beeld geven dan steekproefuitkomsten. Wie bijvoorbeeld wil weten hoe de huurprijzen van sociale huurwoningen zijn verdeeld (of veranderd) kan beter de administraties van corporaties raadplegen dan het WoON. De kracht van het WoON is niet gelegen in dit soort enkelvoudige gegevens, maar in de mogelijkheid om allerlei kenmerken met elkaar in verband te brengen.

Betrouwbaarheid

Het begrip betrouwbaarheid in relatie tot een steekproef heeft betrekking op de mate van zekerheid van de uitkomsten. Hoe groter de respons, des te minder worden de uitkomsten beïnvloed door toevallige afwijkingen van enkele respondenten. Er blijft altijd een mate van toeval. Een uitkomst moet daarom nooit absoluut worden geno-

men. Er moet rekening worden gehouden met een marge. Acceptabel is een marge, behorende bij een zekerheid van 95%. Dat wil zeggen dat als het onderzoek herhaald zou worden, de uitkomst in 95 van de 100 gevallen binnen deze marge zal liggen. Hoe groter de respons, des te kleiner is deze marge. Bij ruim zeshonderd respondenten (het gebruikelijke aantal per gemeente in het WoON) betekent dit dat als een uitkomst 50% is, met 95% zekerheid kan worden gezegd dat de werkelijke situatie zal liggen tussen 46% en 54%.

De betrouwbaarheidsmarges zijn in het bijzonder van belang bij het vergelijken van uitkomsten. Indien uitkomsten dicht bij elkaar liggen, mag aan dit verschil niet te veel betekenis worden gehecht. Als de marges rond twee uitkomsten overlappen, kan niet worden uitgesloten dat het verschil op toeval berust. Pas wanneer uitkomsten zo veel van elkaar verschillen dat de betrouwbaarheidsmarges niet overlappen, mag worden gesproken van een significant verschil.

Validiteit

Er is naast representativiteit en betrouwbaarheid nog een aspect dat van belang is, namelijk validiteit (zeggingskracht). Dit speelt bij elk onderzoek, niet alleen steekproeven. Het gaat er dan om of we wel meten wat we willen meten, ofwel om de vraag 'wat zegt een uitkomst nu precies'. Het zou te ver voeren om het WoON op dit punt uitputtend door te spitten. Wel willen we hier wijzen op veel voorkomende misverstanden rond de begrippen vraag, aanbod, tekorten en overschotten.

Vraag en aanbod, zoals gemeten in het WoON hebben een nogal theoretisch karakter en zijn niet hetzelfde als effectieve vraag en effectief aanbod. Het aanbod, zoals gemeten in het WoON is theoretisch aanbod dat vrij zou komen als doorstromers en woningverlaters ook echt verhuizen. Om allerlei redenen komt die verhuizing vaak niet tot stand, terwijl mensen die zeggen niet te willen verhuizen dat soms toch doen. Daar komt bij dat aanbod als gevolg van overlijden niet in beeld komt (dat zien respondenten zelden aankomen), evenmin als het aanbod door nieuwbouw. Aan de vraagkant wordt de vraag als gevolg van scheiding onderschat (weinig respondenten weten al dat ze binnen twee jaar gaan scheiden). De praktijk van vraag en aanbod ziet er aldus anders uit dan gemeten in het WoON. De gemeten vraag en aanbod (en dus overschotten en tekorten) zijn wel indicatief voor de krapte dan wel ruimte in segmenten van de markt en verschuivingen daarin tussen meetmomenten.

Een ander veel voorkomend misverstand is dat het actuele woningtekort gelijk is aan de behoefte aan nieuwbouw (toevoegingen). Dat is niet het geval. Een tekort is een momentopname. De (kwantitatieve) woningbehoefte wordt bepaald door de toename van het aantal huishoudens in de loop der tijd. Ideaal gesproken houdt de uitbreiding van de woningvoorraad gelijke tred met de toename van het aantal huishoudens. Als de nieuwbouw achterblijft, dan leidt dit tot een oplopend tekort, dat dan bij een volgend WoON aan het licht komt.