

NOTITIE

[van]	Wim Faessen	[voor]	Mw. J. Besseling-Hamberg
[kenmerk]	n2017-0004WF	[plaats]	Delft
[project]	17003-OVO	[datum]	17 januari 2017
[onderwerp]	Onderbouwing woningbehoefte Park Vijfsluizen Vlaardingen		

Inleiding

Heijmans Vastgoed BV wil het gebied Park Vijfsluizen in Vlaardingen tot ontwikkeling brengen met de functies wonen, onderwijs, zorg, sport, detailhandel en horeca, waarbij de functie wonen de hoofdmoot van het programma vormt. Voor Park Vijfsluizen wordt gedacht aan een hoog stedelijke invulling maar met een sterk groen karakter. Gedacht wordt aan appartementen, in verschillende prijssegmenten en voor verschillende doelgroepen. In een gesprek met de gemeente op 18 januari wil Heijmans deze voorlopige plannen met een bouw van circa 800 appartementen (met een zo spoedig mogelijke start) in totaal aan de gemeente voorleggen.

In de aanloop naar het gesprek met de gemeente heeft Heijmans Vastgoed aan ABF Research gevraagd een onderbouwing te geven voor de woningbehoefte met betrekking tot de invulling van het Park Vijfsluizen. Op basis van deze onderbouwing is bijstelling van het Plan mogelijk.

ABF kan deze onderbouwing geven op basis van de uitkomsten van haar prognosemodellen voor bevolking en huishoudens (Primos) en de woningmarkt (Socrates¹). Momenteel worden deze modellen ook voor een woningmarktverkenning voor de gemeente Vlaardingen zelf ingezet. De gemeente is dan ook op de hoogte gebracht van het verzoek van Heijmans Vastgoed en neemt graag kennis van deze onderbouwing door ABF.

Conclusie

De conclusie van het onderzoek van ABF, waarvan de uitwerking in de volgende paragraaf is opgenomen, luidt dat de voorgenomen invulling van het Plan Park Vijfsluizen door Heijmans perspectief biedt en een toegevoegde waarde voor het woningbestand in Vlaardingen en omgeving kan zijn, zeker als het programma kan worden aangevuld met eengezinswoningen. Hierbij heeft ABF alleen gekeken naar de geschetste invulling op het vlak van wonen.

¹ Voor Heijmans Vastgoed zal de verkenning voor de provincie Zuid-Holland de basis vormen. Het uitgangspunt voor de verkenning voor de gemeente Vlaardingen is een eigen bouwprogramma van de gemeente, waarin ten opzichte van de provinciale verkenning vooral het aantal te slopen woningen hoger wordt ingeschat.

Duidelijk is in elk geval dat de verwachte huishoudenstoename en beoogde toename van de woningvoorraad een uitbreiding van de plancapaciteit toelaten. Daarbij zal de stijging van de woningvraag het grootst zijn in de eerste toen jaar, tot 2025. Ook wordt het Plan Park Vijfsluizen van Heijmans gesteund door een verwachte stijging van een aantal van de beoogde doelgroepen (een- en tweepersoonshuishoudens, hogere inkomens, oudere huishoudens met een zorgvraag). Een toename van 'young professionals' is uit de gegevens niet af te leiden maar is wel mogelijk omdat het opleidingsniveau onder jongeren toeneemt.

De gerichtheid op een hoog stedelijke maar ook groene woonomgeving die het plan nu nastreeft en de invulling van het cluster wonen met veel huurappartementen is mogelijk maar kan leiden tot concurrentie met reeds bestaande nieuwbouwplannen voor met name sociale huurappartementen. Het Plan Park Vijfsluizen wordt nog kansrijker als het op dit punt onderdeel kan vormen van reeds bestaande plannen waardoor deze concurrentie kan worden vermeden. Uit gesprekken met bijvoorbeeld corporatie Waterweg Wonen heeft Heijmans opgemaakt dat een dergelijke invulling zou worden ondersteund. Ook andere partijen als particuliere beleggers en investeerders zijn volgens Heijmans enthousiast over het Plan en deze zijn bereid nieuwe huurappartementen in de vrije sector en nieuwe koopappartementen te financieren.

De geplande koopappartementen passen in ruime mate binnen een vraaggericht nieuwbouwprogramma, met de opmerking dat gegeven de onzekerheid op de koopmarkt (einde crisis, aanscherping hypotheekregels en voortduren lage rente) een koopwoning voor starters de komende jaren toch minder bereikbaar kan zijn dan dat zij zelf inschatten. Gegeven hun voorkeur voor een meergezinswoning is het mogelijk dat zij dan uitwijken naar een huurwoning in het vrije segment. Ook kunnen de door het Plan Park Vijfsluizen geschetste woon-, winkel en zichtkwaliteiten voor een aantrekkingskracht zorgen die nu nog niet kon worden voorzien.

Eengezinswoningen zijn nu niet in het Plan opgenomen maar de behoefte daaraan in de regio is groot, ook in het stedelijke gebied. Of dit feitelijk mogelijk is, is een andere vraag. Indien huishoudens met een voorkeur voor een eengezinswoning kunnen worden verleid een appartement te kiezen – door de kwaliteit van het nieuwe aanbod – dan biedt dit wellicht grotere mogelijkheden. Daarvoor zullen nieuwe appartementen in elk geval ook moeten voorzien in voldoende oppervlakte en buitenruimte.

In het licht van recente ontwikkelingen is het nog interessant te melden dat het aantal vestigers in Rotterdam de laatste jaren toeneemt. Een deel daarvan komt uit Amsterdam en wordt aangetrokken door de – ten opzichte van Amsterdam – goedkopere koopmarkt. Daarmee is de vraag naar goede en mooie appartementen in de praktijk wellicht groter dan uit deze analyse blijkt. Ook is de bestaande voorraad appartementen relatief oud en heeft Vlaardingen een aanzienlijk sloopprogramma. Door vernieuwing van de voorraad appartementen zou een flinke kwaliteitsslag kunnen worden bewerkstelligd.

Uitwerking

De uitwerking van ABF om de woningbehoefte aan te geven bevat de volgende stappen:

1 Verwachte huishoudensgroei

Allereerst is in kaart gebracht hoe de aantallen huishoudens in Vlaardingen en in de directe regio, bestaande uit de gemeenten Maassluis, Schiedam en Rotterdam, zich volgens de trendprognose Primos 2016 Zuid-Holland zullen ontwikkelen. De tabel laat zien dat in de regio Vlaardingen het aantal huishoudens de komende 25 jaar nog zal toenemen, zowel in Vlaardingen als in de directe regio. De toename is het sterkst in het eerste decennium. Overigens kan de ontwikkeling in de afzonderlijke gemeenten van elkaar verschillen.

Tabel 1: Prognose aantal huishoudens (2015-2040) Bron: Primos 2016 Zuid-Holland

Huishoudens	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Vlaardingen	34.130	35.920	37.150	37.850	38.210	38.630
Directe regio	365.600	382.180	393.650	401.080	407.300	414.760
Regio Vlaardingen	399.730	418.100	430.800	438.930	445.510	453.390

Toename	2015-2020	2020-2025	2025-2029	2030-2035	2035-2040
Vlaardingen	1.790	1.230	700	360	420
Directe regio	16.580	11.470	7.430	6.220	7.460
Totaal	18.370	12.700	8.130	6.580	7.880

De verwachte ontwikkeling van de woningvoorraad sluit niet altijd aan op de ontwikkeling van de huishoudens. Tot 2020 is de verwachte toename van de woningvoorraad nog niet voldoende op peil gebracht om de huishoudensgroei te kunnen bijhouden. Tegenover een huishoudensgroei van bijna 18.400 staat een voorraadtoename van slechts 9.600. Na 2020 vindt er naar verwachting een inhaalslag van de voorraadontwikkeling plaats, die het oplopende woningtekort echter niet voldoende zal compenseren.

Tabel 2: Verwachting aantal woningen (2015-2040) Bron: Primos 2016 Zuid-Holland

Woningen	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Vlaardingen	34.930	36.380	38.330	38.820	39.100	39.290
Directe regio	362.750	370.870	383.690	393.900	399.980	404.100
Totaal	397.680	407.250	422.020	432.720	439.080	443.390

Toename	2015-2020	2020-2025	2025-2029	2030-2035	2035-2040
Vlaardingen	1.450	1.950	490	280	190
Directe regio	8.120	12.820	10.210	6.080	4.120
Totaal	9.570	14.770	10.700	6.360	4.310

Op basis van deze eerste bevindingen mag worden geconcludeerd dat de huishoudensontwikkeling en de verwachte voorraadontwikkeling voor Vlaardingen (en de regio) een uitbreiding van de plancapaciteit met circa 800 woningen toelaten.

In het Plan voor Park Vijfsluizen zijn woningen en gebouwen ingedeeld in een aantal clusters: Wonen (cluster 1), Zorg (cluster 2), Onderwijs (cluster 3) en Starters (cluster 4). In totaal zijn er 500 woningen

voorzien voor Wonen, 120 woningen voor Zorg en 200 voor 'young professional' starters. Om de specifieke woningbehoefte in kaart te brengen voor deze clusters wordt gebruik gemaakt van de prognosemodellen Socrates (woningmarkt) en Fortuna (Zorg). Uit deze modellen kan worden afgeleid hoe de doelgroepen voor deze clusters zich – bij benadering – gaan ontwikkelen en uit welke segmenten naar woningtype, prijsklasse en locatie de nieuwbouw dan zou moeten bestaan om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de woningbehoefte. Daarbij wordt rekening gehouden met een jaarlijkse inkomensgroei voor huishoudens van gemiddeld 0,3% en een gematigd huurbeleid door verhuurders. Dit laatste impliceert geen liberalisatie van gereguleerde huurwoningen, beperkte huurverhogingen en passend toewijzen aan doelgroep huurtoeslag. Ook wordt rekening gehouden met verhuisgedrag in de praktijk (van keuzes, uitstel en afstel) en mogelijkheden (inkomen) en beperkingen (regelgeving).

2 Woningbehoefte en vraaggerichte bouwprogramma

De ontwikkeling en de samenstelling van de huishoudens bepalen voor een belangrijk deel de woningbehoefte. De woningmarktverkenning geeft aan dat tot 2025 het aantal huishoudens met een laag- en middeninkomen in de regio Vlaardingen verder zal toenemen. De toename bestaat voor een belangrijk deel uit oudere huishoudens. Verder zal er binnen deze inkomensgroepen een verschuiving optreden van gezinnen naar huishoudens van een of twee personen.

Ook het aantal huishoudens met een hoog inkomen groeit. Bij een- en tweepersoonshuishoudens vooral onder ouderen en bij gezinnen vooral onder huishoudens van 30-64 jaar. Of de groep 'young professionals' zal groeien kan op basis van deze cijfers niet worden aangegeven. In het algemeen is er sprake van een toename van het aantal jongeren met een hogere opleiding maar naar verwachting zal het aantal jongere huishoudens tot 30 jaar gaan dalen.

N.B.: De hieronder weergegeven aantallen uit het Socrates-model kunnen afwijken van de aantallen uit het Primos-model als gevolg van de afstemming en locatiekeuzes op de woningmarkt.

Tabel 3: Verdeling huishoudens naar leeftijd, samenstelling en inkomen*, regio Vlaardingen (2015-2035)
Bron: Socrates 2016 Zuid-Holland

	2015	2025	2035	mutatie in periode	
				2015-2025	2025-2035
Totaal huishoudens	399.730	429.540	446.740	29.810	17.200
Lage inkomens	206.760	215340	214930	8.590	-420
Lage inkomens, 1-2 pers., < 30	43.020	45.910	41.650	2.890	-4.260
Lage inkomens, 1-2 pers., 30-64	71.810	74.640	68.900	2.830	-5.740
Lage inkomens, 1-2 pers., 65 e.o.	53.490	60.330	72.570	6.840	12.240
Lage inkomens, gezinnen, < 30	5.780	6.220	6.360	450	140
Lage inkomens, gezinnen, 30-64	30.150	26.290	23.900	-3.860	-2.390
Lage inkomens, gezinnen, 65 e.o.	2.510	1.950	1.550	-560	-410
Midden inkomens	77490	85560	90140	8.080	4580
Midden inkomens, 1-2 pers., < 30	7.650	7.410	6.550	-240	-860
Midden inkomens, 1-2 pers., 30-64	28.740	32.020	32.520	3.290	490
Midden inkomens, 1-2 pers., 65 e.o.	18.350	25.550	32.360	7.200	6.810
Midden inkomens, gezinnen, < 30	1.880	2.060	2.090	180	40
Midden inkomens, gezinnen, 30-64	18.890	15.550	13.710	-3.350	-1.840
Midden inkomens, gezinnen, 65 e.o.	1.980	2.970	2.910	1.000	-60
Hoge inkomens	115500	128630	141700	13.150	13060
Hoge inkomens, 1-2 pers., < 30	6.610	5.590	4.590	-1.020	-1.000
Hoge inkomens, 1-2 pers., 30-64	36.100	36.820	35.760	720	-1.060
Hoge inkomens, 1-2 pers., 65 e.o.	12.660	20.670	29.660	8.010	8.990
Hoge inkomens, gezinnen, < 30	1.810	3.030	3.680	1.220	640
Hoge inkomens, gezinnen, 30-64	56.880	60.310	65.410	3.440	5.100
Hoge inkomens, gezinnen, 65 e.o.	1.440	2.210	2.600	780	390

* Besteedbaar inkomen: Laag < €24.900, Hoog > € 35.500 (prijsspeil 2015)

De toename van het aantal ouderen zal gepaard gaan met een toename van het aantal ouderen met mobiliteits- en andere beperkingen en dus ook het aantal huishoudens met een zorgvraag. Uit de uitkomsten van de prognose die ABF maakt op het vlak van wonen en zorg (Fortuna) blijkt dat het aantal huishoudens met een zware mobiliteitsbeperking (rollator- of rolstoelgebruiker binnenshuis) tussen 2015 en 2035 in Vlaardingen zal toenemen van 1.360 naar 1.570 en in de regio Vlaardingen van 17.200 naar 19.700.

Conclusie: uit de samenstelling van de (toekomstige) huishoudens mag worden afgeleid dat de doelgroepen voor het Plan Park Vijfsluizen in voldoende mate aanwezig zullen zijn, deels in Vlaardingen maar zeker in de regio. Voor de doelgroep van 'young professionals' is dat echter niet uit deze gegevens af te leiden.

Of dat ook betekent dat daarmee vraag is naar de op deze doelgroepen afgestemde woonvormen wordt hierna onderzocht.

Uit de verkenning volgt een kwalitatief bouwprogramma zien dat aansluit op de wensen van de consument, waarbij rekening wordt gehouden met de bestaande woningvoorraad. In omvang gaat het voor Vlaardingen om een nieuwbouw van circa 4.200 woningen in de periode 2015-2025 en 1.700 woningen in de periode 2025-2035 en voor de regio om 41.400 respectievelijk 34.500 nieuwe woningen. Voor sloop zijn de volgende aantallen opgenomen: 800 respectievelijk 920 voor Vlaardingen en 17.100 respectievelijk 17.500 voor de regio Vlaardingen.

Omdat het Plan Park Vijfsluizen zich richt op een hoog stedelijk woonmilieu maar met een groene omgeving is het vizier gericht op het consumentgerichte nieuwbouwprogramma dat het Socrates-model weergeeft voor alle stedelijke woonmilieus samen.

Dit bouwprogramma laat voor de perioden 2015-2025 en 2025-2035 de onderstaande invulling voor de nieuwbouw zien. In de huursector zouden vooral eengezinswoningen mogen worden toegevoegd, zowel in de regio als in Vlaardingen zelf. In hoeverre aan deze behoefte (ruimtelijk) tegemoet gekomen kan worden, is een kwestie van (lokale) inpassing en maatwerk. De behoefte aan meergezinswoningen is geringer dan die aan eengezinswoningen maar ruim voldoende voor het Plan Vijfsluizen. De vraag naar meergezinswoningen is veel kleiner vanwege de grote omvang van het bestaande aanbod aan appartementen in de regio en anderzijds vanwege het aantal huishoudens met een voorkeur voor een eengezinswoning dat wil verhuizen.

In de huursector kunnen in het stedelijke gebied vooral woningen worden toegevoegd onder de aftoppingsgrens van 629 euro p/mnd. Daarnaast is er veel behoefte aan woningen boven de liberalisatiegrens (vrije sector) van 711 euro p/mnd. Huurwoningen juist onder de liberalisatiegrens komen slechts beperkt in de nieuwbouw terug, omdat hierin voor een belangrijk deel al wordt voorzien via huurverhogingen. Op regionaal niveau is ook in dat segment echter nog voldoende vraag.

In de koopsector kan er in alle prijsklassen worden gebouwd maar ligt er zeker ook ruimte voor duurdere koopwoningen.

Tabel 4: Consumentgericht nieuwbouwprogramma voor stedelijke woonmilieus uit Socrates naar eigendom en type woning resp. prijsklasse, regio Vlaardingen en gemeente Vlaardingen (2015-2035)
Bron: Socrates 2016 Zuid-Holland

Nieuwbouw stedelijk	Regio Vlaardingen		w.o. Vlaardingen	
	2015-2025	2025-2035	2015-2025	2025-2035
Huur eengezins	8.560	4.140	1.230	310
Huur meergezins	1.330	1.010	190	20
Koop eengezins	16.020	16.130	1.830	1.050
Koop meergezins	7.460	5.930	460	200
Huur < 629	4.560	2.550	690	180
Huur 629-711	710	120	120	0
Huur ≥ 711	4.630	2.480	610	150
Koop < 180 dzd	3.250	4.320	330	230
Koop 180-220 dzd	6.210	4.890	620	260
Koop 220-280 dzd	5.030	3.760	460	160
Koop > 280 dzd	8.990	9.100	890	600
Totaal	33.370	27.210	3.720	1.580

Uit de volgende tabel blijkt dat het aantal meergezinswoningen dat volgens de verkenning in de huursector zou moeten worden toegevoegd beperkt is. Wel is er in de regio een grote behoefte aan koopappartementen. Bij de koopbehoefte kan de volgende kanttekening gemaakt worden. Gegeven de onzekerheid op de koopmarkt (einde crisis, aanscherping hypotheekregels en voortduren lage rente) zou voor koopstarters een koopwoning de komende jaren toch minder bereikbaar kunnen blijken dan dat zij zelf

inschatten². Gegeven hun voorkeur voor een meergezinswoning is het mogelijk dat zij in plaats van een koopwoning in dat geval uitwijken naar een huurwoning in het vrije segment.

Tabel 5: Consumentgericht nieuwbouwprogramma voor centrum- / compacte woonmilieu uit Socrates naar eigendom, type woning en prijsklasse, regio Vlaardingen en gemeente Vlaardingen (2015-2035)
Bron: Socrates 2016 Zuid-Holland

Nieuwbouw	Huur				Koop			
	Eengezins		Meergezins		Eengezins		Meergezins	
	< 711	≥ 711	< 711	≥ 711	< 220 dzd	≥ 220 dzd	< 220 dzd	≥ 220 dzd
centrum / compact								
Regio Vlaardingen								
2015-2025	4.680	3.880	580	750	6.500	9.520	2.950	4.510
2025-2035	2.170	1.980	500	510	6.760	9.370	2.440	3.480
w.o. Vlaardingen								
2015-2025	690	540	120	70	770	1.060	180	280
2025-2035	170	140	10	10	400	650	90	110

Conclusie: in de stedelijke woonmilieus in de regio en in de gemeente Vlaardingen ligt het accent van het consumentgerichte nieuwbouwprogramma op eengezinswoningen. De behoefte in Vlaardingen en de regio aan meergezinswoningen is beperkter maar nog zeker aanwezig. Nieuwe appartementen zouden vooral in de koopsector kunnen worden toegevoegd. Huurappartementen zouden een gat kunnen opvullen dat ontstaat indien koopstarters hun koopwens niet kunnen vervullen.

3 Plan Park Vijfsluizen in relatie tot vraaggericht bouwprogramma

In de volgende tabel zijn de gegevens voor het Plan Park Vijfsluizen opgenomen samen met de aantallen uit het consumentgerichte nieuwbouwprogramma van Socrates voor de stedelijke woonmilieus. Uit deze directe vergelijking blijkt dat het Plan Park Vijfsluizen past binnen de regionale vraag maar dat het beoogde aantal huurappartementen niet veel lager is dan het totale aantal nieuwe huurappartementen dat voor de regio gewenst. Het is daarom van belang te bekijken in hoeverre bestaande plannen worden geraakt door het Plan Park Vijfsluizen en er sprake kan zijn van concurrentie. Hoe meer van het Plan Park Vijfsluizen in bestaande plannen kan worden geïntegreerd, hoe kansrijker dit deel van het Plan is. De in het Plan geplande koopappartementen passen in ruime mate binnen de aantallen die het Socrates-model voor de regio aangeeft en zelfs binnen de aantallen voor Vlaardingen.

Vanuit de prognose Wonen en zorg van ABF kan ook worden aangegeven hoeveel geclusterde woningen er met het oog op de stijgende zorgvraag tussen 2015 en 2035 zouden moeten bijkomen. Voor Vlaardingen zijn er dat circa 590 waarvan 450 in de huur, voor de regio 9.500 waarvan ruim 8.000 in de huur.

² Via de in het WoON 2015 gemeten voorkeur.

Tabel 6: Consumentgericht nieuwbouwprogramma voor stedelijke woonmilieus uit Socrates naar eigendom, type woning en prijsklasse, regio Vlaardingen en gemeente Vlaardingen (2015-2035) en Plan Park Vijfsluizen
Bron: Socrates 2016 Zuid-Holland / Heijmans

Nieuwbouw stedelijk	Huur				Koop	
	Eengezins		Meergezins		Eengezins	Meergezins
	< 711	≥ 711	< 711	≥ 711		
Regio Vlaardingen						
2015-2025	4.680	3.880	580	750	16.020	7.460
2025-2035	2.170	1.980	500	510	16.130	5.930
w.o. Vlaardingen						
2015-2025	690	540	120	70	1.830	460
2025-2035	170	140	10	10	1.050	200
Plan Park Vijfsluizen						
cluster wonen			100	150		250
cluster zorg				120		
cluster Starters				200		

Uit de spiegeling van het Plan Park Vijfsluizen aan het consumentgericht bouwprogramma volgens Socrates kan worden afgeleid dat het Plan op het vlak van huurappartementen, in relatie tot de geraamde aantallen voor de stedelijke woonmilieus, aan de bovengrens zit. Voor koopappartementen geldt daarentegen dat deze in ruime mate passen binnen de omvang van het consumentgerichte programma in de regio.

De 250 appartementen in het Plan Park Vijfsluizen die in het zorgcluster zijn opgenomen passen geheel in de geraamde behoefte voor de gemeente respectievelijk regio maar komen slechts beperkt als huurappartementen terug in het consumentgerichte nieuwbouwprogramma voor de stedelijke woonmilieus.

Bij deze bevindingen passen de volgende kanttekeningen:

- *Het Plan Park Vijfsluizen is afgezet tegen de nieuwbouwbehoefte volgens het Socrates-model in een regio die bestaat uit Vlaardingen zelf en de buurgemeenten Maassluis, Schiedam en Rotterdam. Indien het Plan Park Vijfsluizen ook huishoudens van andere gemeenten kan aantrekken, gedacht wordt onder andere aan Spijkenisse, worden de afzetmogelijkheden nog groter.*
- *Daarnaast is in het model uitgegaan van de woonwensen uit het WoON 2015. Woonwensen worden beïnvloed door het huidige aanbod. De attractiviteit van nieuw aanbod kan woonwensen en verhuisgedrag beïnvloeden. Als het Plan Park Vijfsluizen door zijn invulling een bijzondere woonomgeving toevoegt zullen huishoudens er graag naar toe gaan.*

De vergelijking met de verkenning die voor de gemeente Vlaardingen is uitgevoerd, met een lager nieuwbouwprogramma, leverde geen substantiële verschillen op voor bovenstaande conclusies en is daarom niet toegevoegd. Wel wordt aangegeven dat door het Plan de concurrentie met de bestaande woningvoorraad en/of reeds geplande nieuwbouw voor bepaalde woningsegmenten kan toenemen. Dit speelt in het bijzonder indien sociale huurwoningen in het definitieve plan worden opgenomen. Indien het Plan echter gaat voorzien in een deel van het nieuwbouwprogramma van de corporaties wordt dit concurrentieprobleem in belangrijke mate ondervangen. In het vrije sectorhuursegment vormt deze concurrentie geen probleem omdat de corporaties daar niet of nauwelijks actief zijn.