



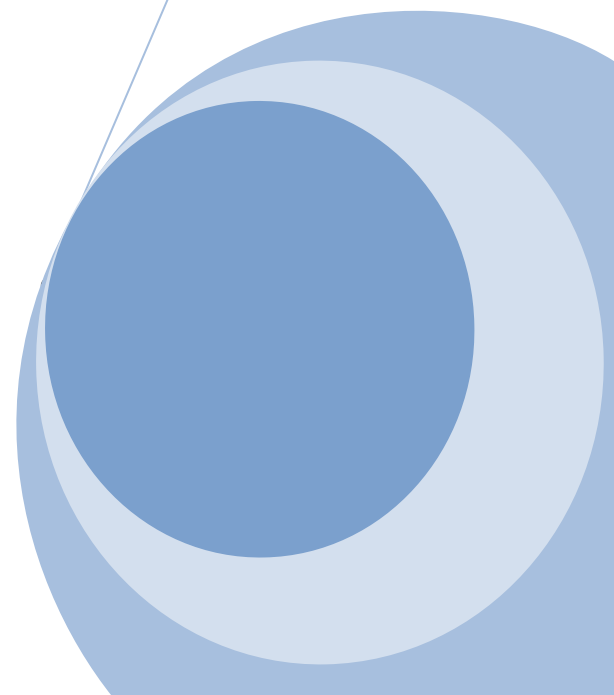
gemeente
Zuidplas

QUESTAN

Oostwijk 15, 3461 GP LINSCHOTEN
telefoon 06 13 46 15 14
info@questan.eu
KvK 56426534

Actualisatie van de woningbehoefte

Naar een herziening van de woningbouw-
programmering van de gemeente Zuidplas



Actualisatie van de woningbehoefte

Naar een herziening van de woningprogrammering van de gemeente Zuidplas

Gemeente Zuidplas
te Nieuwerkerk aan den IJssel

dr. Frank van Hoorn
Zuidplas, 11 juni 2013

Inhoud

Samenvatting en aanbevelingen	4
1. Inleiding	9
1.1 Actualisatie wenselijk	9
1.2 Vraagstelling	9
1.3 Aanpak	10
2. Ontwikkelingen in het beleid	11
2.1 Landelijk	11
2.2 De provincie Zuid-Holland	11
2.3 De regio Midden-Holland	12
2.4 De gemeente Zuidplas	14
3. Ontwikkeling van het aantal huishoudens	16
3.1 Prognosemodellen	16
3.2 Kwalitatieve verandering: minder huishoudens met kinderen	17
3.3 Houdbaarheid van de woningbehoefteprognoses	17
3.4 Samenvatting	18
4. Herkomst van vestigers en de invloed van nieuwbouw	19
4.1 Inleiding	19
4.2 Relatieve voorkeur voor de gemeente Zuidplas	19
4.3 Het effect van nieuwbouw op vestiging	20
4.4 Samenvatting	22
5. Kwalitatieve woningbehoefte	23
5.1 Vraag en aanbod volgens reeds verrichte onderzoeken	23
5.2 Verandering in woonvoorkeuren	23
5.3 Nieuwbouw, sloop en verkoop	24
5.4 Huishoudenstoename	25
5.5 Ontwikkelingen op de lange termijn	27
5.6 Samenvatting	27

Samenvatting en aanbevelingen

Actualisatie van de visie op woningbouwprogrammering

De gemeente Zuidplas heeft in 2011 een woonvisie opgesteld, waarin uitgangspunten voor nieuwbouwproductie en differentiatie zijn opgenomen. De gemeente hecht er echter aan het vastgelegde beleid te toetsen aan recent beschikbaar gekomen informatiebronnen over de woningmarkt en gewijzigde beleidslijnen van derden. Want zowel de Rijksoverheid, de provincie en de regio Midden-Holland hebben maatregelen voorgesteld die een ander licht op de woningbehoefte van de gemeente Zuidplas kunnen werpen.

In dit onderzoek wordt nagegaan of de in de Woonvisie 2011 vastgelegde behoefte aan nieuwbouw (440 woningen per jaar tot 2020) in relatie tot de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt nog relevant is en of er aanleiding om de programmering bij te stellen. Ook wordt nagegaan welke woningen dienen te worden gebouwd, wanneer de nadruk ligt op het voorzien in de lokale woningbehoefte.

Verskillende prognoses; sterk verschillende resultaten

Om een beeld te krijgen van de toekomst, kan men gebruik maken van prognoses van de ontwikkeling van de woningbehoefte. De relevante prognoses verschillen echter sterk in de groei van het aantal huishoudens, c.q. het aantal te bouwen woningen: Provincie (Woningbehoefteraming 2010): 180 per jaar; Primos: 512 per jaar; Pearl: 578 per jaar). Het essentiële verschil wordt verklaard door het al dan niet betrekken van een bovenlokale woningbouwopgave in de aannamen over het aantal te bouwen woningen. Ingegeven door de marktomstandigheden zijn de aannamen die de provincie heeft gedaan volledig teruggebracht tot 'migratiesaldo nul'. Met het oog op de discussie die in de Noordvleugel van de Randstad is gevoerd, kan worden betoogd dat voorzichtigheid voorlopig wenselijk is, maar dat vraagontwikkeling onverminderd zal voortgaan, zodat de conclusies uit de Primosprognose (en de Pearlprognose) op termijn zullen worden gerealiseerd.

Actualisatie kwalitatief woningaanbod

Het woningbehoeftenonderzoek van de gemeente Zuidplas uit 2011 is in dit rapport geactualiseerd op basis van de ontwikkelingen in latere jaren. Globaal kunnen we concluderen dat er, ondanks de gerealiseerde nieuwbouw, nog steeds een woningtekort bestaat. Door de verschuiving in de opstelling van de consumenten in de afgelopen jaren, is het tekort aan huurwoningen verder toegenomen. Het tekort omvat in totaal circa 230 woningen en bestaat hoofdzakelijk uit huurwoningen. Het aantal koopwoningen is ruim voldoende voor de lokale vraag.

Tussen de dorpen doen zich opmerkelijke verschillen voor in de balans van vraag en aanbod. In Zevenhuizen en Moerkapelle zijn voor de korte termijn voldoende woningen beschikbaar om in de vraag te voorzien. Vooral het aantal koopwoningen overtreft hier de vraag, waardoor vestigers een rol van betekenis zullen spelen. Wel is nieuwbouw nodig vanwege het jaarlijks toenemend aantal huishoudens. In Nieuwerkerk aan den IJssel zien we het omgekeerde: hier zijn zowel huur- als koopwoningen te weinig om in de vraag te voorzien. Het woningtekort bedraagt in totaal circa 270 woningen. In Moordrecht bestaat nog steeds een flink tekort aan huurwoningen, terwijl er voldoende koopwoningen zijn. Het tekort bedraagt daar in totaal circa 110 woningen.

Actuele balans van vraag en aanbod*

		Zevenhuizen- Moerkapelle	Moordrecht	Nieuwerkerk aan den IJssel	Totaal
Huur	egw	-25	0	55	30
	mgw	-9	-209	-156	-375
Koop	egw	197	241	-69	369
	mgw	-10	-139	-101	-250
Totaal		153	-107	-271	-226

*) Negatieve getallen duiden op een tekort

Als kanttekening hierbij moet gewezen worden op het voornemen van corporaties om (eengezins)huurwoningen te verkopen. Vooral voor Nieuwerkerk aan den IJssel kan dit aantal aanzienlijk zijn, omdat Vestia op deze manier haar financiële positie kan verbeteren. De 40 woningen die Vestia jaarlijks moet verkopen, kunnen leiden tot een verder oplopend tekort aan huurwoningen.

Door de verandering in de huishoudensamenstelling (gezinsverdunding en vergrijzing) zal de vraag op langere termijn ook worden beïnvloed. Navolgende tabel maakt duidelijk dat de vraag zich sterker dan in het onderzoek uit 2011 richt op (meergezins)huurwoningen. De totale vraag naar huurwoningen stijgt tot 2020 met circa 800. Aanvullend hierop worden koopwoningen gevraagd. Hierbij gaat het om circa 470 woningen, waarvan tweederde uit eengezinswoningen bestaat.

Langetermijneffecten woningbehoefte (2013-2020)

		Zevenhuizen en Moerkapelle	Moordrecht	Nieuwerkerk aan den IJssel	Totaal
huur	egw	110	15	105	230
	mgw	15	135	415	565
koop	egw	135	75	100	310
	mgw	10	15	135	160
Totaal		270	240	750	1.260

Zuidplas als vestigingsgemeente

De gemeente Zuidplas had twee uitleglocaties benoemd voor de opvang van de lokale woningbehoefte tot 2020: Essezoom-Laag en Vijfakkers-Noord (totaal circa 900 woningen). Daarnaast zijn ook de locaties Zevenhuizen-Zuid en Moerkapelle-Oost (capaciteit totaal 1.700 woningen) gedeeltelijk bestemd voor opvang van de lokale woningbehoefte. Verder heeft Zuidplas een potentiële taakstelling als opvanggemeente voor de Zuidvleugel van de Randstad. In haar Structuurvisie Zuidplas (2012) heeft de gemeente vier locaties benoemd waar de bouw van ruim 3.000 woningen kan plaatsvinden. Door de slecht functionerende woningmarkt is het beleid er vooralsnog op gericht, vooral te bouwen voor de lokale woningbehoefte.

Mocht Zuidplas woningen gaan bouwen voor de bovenlokale behoefte, dan mag er van worden uitgegaan dat de woningen zeker vestigers uit de Zuidvleugel van de Randstad zullen aantrekken. Dat blijkt uit de relatie tussen nieuwbouw en de vestiging vanuit andere gemeenten. Dit is onderzocht voor de grootste gemeente uit de Zuidvleugel: Rotterdam. Op basis van het verleden mogen we verwachten dat de bouw van 100 woningen de vestiging van 30 Rotterdammers (15 huishoudens) zal opleveren.

Conclusies

Het uitgangspunt van de gemeente om het nieuwbouwbeleid de komende jaren te concentreren op de lokale behoefte, sluit goed aan op de actuele situatie op de woningmarkt. De lokale behoefte laat vooral een tekort aan huurwoningen zien. Dit betekent dat voorrang gegeven dient te worden aan de bouw van huurwoningen in Moordrecht en Nieuwerkerk aan den IJssel, terwijl in Nieuwerkerk ook koopwoningen gewenst zijn. In Zevenhuizen en Moerkapelle zal vooral nieuwbouw nodig zijn om aan de vraag te voldoen die ontstaat door verandering in de huishoudensamenstelling (door vergrijzing en huishoudenverdunning).

Wanneer de economie aantrekt, zal de vraag naar verwachting snel toenemen. De vraaguitval, veroorzaakt door de economische crisis, maakt dat het vooralsnog echter raadzaam is nog niet te bouwen voor de bovenlokale woningbehoefte.

Aanbevelingen

Het aantal woningen dat Zuidplas idealiter zou moeten bouwen, beweegt zich tussen de uiterst ruime marges van enerzijds de Provinciale prognose (WBR) en anderzijds de Primos- en Pearlprognoses. De aantallen uit de provinciale prognose dienen als minimum te worden gezien. Minder bouwen betekent immers dat de gemeente vanwege een gebrek aan voldoende woningen gaat krimpen.

Naarmate meer wordt gebouwd, neemt de kans toe dat de markt deze woningen onvoldoende zal opnemen. Op zich is deze ruimte er wel in de markt, omdat alleen al vanuit Rotterdam 15% van de nieuwbouwwoningen zal worden afgenomen. De ligging aan de spoorlijn Rotterdam-Gouda en de A12 en A20 zijn in dit opzicht belangrijke eigenschappen van de gemeente. Het percentage vestigers kan, indien gewenst, echter aanzienlijk worden

verhoogd, wanneer Zuidplas haar blik meer op het westen richt en de vrijkomende huur- en koopwoningen nadrukkelijker ter beschikking stelt aan de huishoudens in de regio Rijnmond.

Gelet op de lokale woningbehoefte zullen de komende tijd vooral inspanningen in de huursector noodzakelijk zullen zijn. Door de crisis is de vraag naar (goedkope) huurwoningen sterk toegenomen. Het bouwen van goedkope huurwoningen met voldoende kwaliteit zal echter vanuit financieel oogpunt moeilijk te realiseren zijn. Bovendien kan bij de projectontwikkeling lastig verevening plaats vinden door de bouw van koopwoningen, waarvan het aanbod voldoende is.

Dat betekent dat de nieuw te bouwen huurwoningen relatief hoge ontwikkelingskosten zullen hebben; waardoor de toe te voegen huurprijzen aan de (voor huidige begrippen) hoge kant zullen zijn. Hierbij valt te denken aan huurwoningen met een maandelijkse huur van € 650 tot € 850. Dit hoeft echter niet direct een probleem te vormen omdat:

- de verhuurdersheffing binnen enkele jaren leidt tot een generieke en substantiële verhoging van de huurprijzen;
- in het beleid wordt ervan uitgegaan dat, door het toepassen van huurverhogingen die scheefwonen tegengaan, meer goedkope huurwoningen op de markt komen;
- de vragers naar huurwoningen nu voor een deel huishoudens zijn die aanvankelijk een koopwoning zochten (en daar ook met hoge woonlasten zouden zijn geconfronteerd).

We mogen er echter niet blindelings vanuit gaan dat voldoende goedkope huurwoningen blijven worden aangeboden. Ander onderzoek wijst op het risico dat huurwoningen, als gevolg van het Woonakkoord, voor steeds meer huishoudens met lage inkomens onbereikbaar dreigen te worden¹. Ook huishoudens met lage middeninkomens (€ 34.229-€ 43.000) komen niet vanzelfsprekend in aanmerking voor de duurdere huurwoningen. Particuliere verhuurders vragen immers aanzienlijke inkomens voordat zij bereid zijn een woning te verhuren. Beide gegevens vragen om maatregelen om de slaagkansen van woningzoekenden met lage en middeninkomens te monitoren.

Verder is het aan te bevelen bij de planning van huurwoningen andere huishoudens voor ogen te hebben dan bij de planning van (eengezins)koopwoningen. Er is volgens het lokale onderzoek behoefte aan gelijkvloerse (gestapelde) huur- en koopwoningen. Deze passen beter in een omgeving met dagelijkse voorzieningen en aansluiting op goed openbaar vervoer dan op een uitleglocatie waar veelal eengezinswoningen worden gerealiseerd.

De bouw van grote aantallen woningen met een bovenlokale vraagstelling zal leiden tot een verstedelijking van de gemeente. Niettemin blijft van belang dat Zuidplas haar unieke eigenschappen goed bewaakt. Anders dan in de grote stad kan Zuidplas zich onderscheiden door voldoende dorpse woonmilieus met groene ruimte op loop- en fietsafstand te realiseren.

¹ P. Boelhouwer en C.Lamain (maart 2013) Marktconforme huren en woonuitgaven. Delft, OTB

Samenvattend verdient het aanbeveling om het woningaantal van 1.774 tot het jaar 2020 (volgens de Provinciale behoeftenraming) als minimum te zien. Hiermee wordt voorzien in de vraag van het groeiende aantal huishoudens bij migratiesaldo 'nul' (zie tabel 2.1; kolom WBR 2010). Immers: het actuele tekort bedraagt circa 230 woningen. Aanvullend hierop neemt de behoefte tot 2020 met circa 1.260 woningen toe. De productie na 2010 bedraagt (aanvullend hierop) 435 woningen.

Indien de gemeente zich ten doel zou stellen om 2.600 woningen te bouwen (het aantal volgens urgente plannen) betekent dat, dat ook voor de bovenlokale vraag wordt gebouwd. Onder de huidige marktomstandigheden moet ook dit haalbaar worden geacht, vooral door het accent op de nu veel gevraagde huurwoningen te leggen. De huurwoningen boven de liberalisatiegrens zijn binnen de huidige kaders van de woonruimteverdeling al toegankelijk voor deze huishoudens.

Pas wanneer de economie weer aantrekt, kan weer worden gedacht aan aantallen van meer dan 500 woningen per jaar.

1. Inleiding

1.1 Actualisatie wenselijk

De planning van het aantal te bouwen woningen heeft de voortdurende aandacht van de gemeente Zuidplas. De marktsituatie is dusdanig, dat kwantiteit en kwaliteit van het toe te voegen aanbod nauwkeurig moeten worden beoordeeld. Te veel bouwen kan leiden tot leegstand; te weinig bouwen tot noodgedwongen vertrek van inwoners naar elders. Daarbij komt dat de gemeente geïnvesteerd heeft in de aankoop van bouwgronden. De investeringen blijven onrendabel zo lang de locaties niet ontwikkeld worden.

Niet alleen zijn de aannamen over de kwantiteit van de nieuwbouw aan verandering onderhevig, ook doet zich een voortdurende ontwikkeling in de kwalitatieve vraag naar woningen voor. Deze ontwikkeling voltrekt zich doordat huishoudens van samenstelling veranderen en, gegeven de omstandigheden op de woningmarkt, andere keuzes met betrekking tot hun verhuisplan (moeten) maken.

De gemeente Zuidplas heeft in 2013 een woonvisie opgesteld, waarin uitgangspunten voor nieuwbouwproductie en differentiatie zijn opgenomen. De gemeente hecht er echter aan het vastgelegde beleid te toetsen aan recent beschikbaar gekomen informatiebronnen en gewijzigde beleidslijnen van derden, zoals de provincie. Ook moet zij rekening houden met het beleid zoals dat met andere gemeenten in de regio Midden-Holland is geformuleerd. In deze regio is recentelijk de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland opgesteld, waarin herziene uitgangspunten zijn gedefinieerd voor de omvang van de nieuwbouw.

1.2 Vraagstelling

In het licht van het bovenstaande luidt de vraagstelling voor de actualisatie als volgt:

- Is de in de Woonvisie 2011 vastgelegde behoefte aan nieuwbouw (440 woningen per jaar) in relatie tot de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt nog relevant dan wel moet worden geconstateerd dat de achterblijvende ontwikkelingen geen gevolg zijn van een verminderde behoefte, maar is te wijten zijn aan stagnatie in de bouw zelf als gevolg van problemen bij ontwikkelaars en corporaties?
- Geeft het antwoord op deze vraag aanleiding om de programmering kwantitatief of kwalitatief bij te stellen?

1.3 Aanpak

De aanpak van de actualisatie bestaat uit het analyseren van actuele bronnen die van invloed kunnen zijn op het inzicht in de wenselijke woningbouw in de gemeente Zuidplas. Deze bronnen hebben betrekking op:

- Ontwikkelingen in provinciaal en regionaal beleid (Langetermijnverkenningen Zuidplaspolder, Regionale Agenda Wonen, de reactie van de Provincie hierop)
- WoonOnderzoek Nederland 2012 (oversampling)
- CBS-gegevens over migratie tussen gemeente in Zuid-Holland
- Nieuwbouw in afgelopen jaren
- Beleidsvoornemens en feitelijke gegevens over de verkoop van corporatiewoningen
- Prognoses van de huishoudenontwikkeling

Uitvoering van het onderzoek vond plaats in maart 2013.

2. Ontwikkelingen in het beleid

2.1 Landelijk

Het woonbeleid van Kabinet Rutte II staat in het teken van de economische crisis die zich vanaf 2008 voordoet. Als gevolg hiervan hebben banken beperkingen opgelegd gekregen bij het verstrekken van hypotheeklen en is het consumentenvertrouwen sterk gedaald. Het aantal nieuwgebouwde woningen bedroeg landelijk niet meer dan 52.000 en de verkooptijd van aangeboden woningen is in decennia niet meer zo hoog geweest.

Het Regeerakkoord van Kabinet Rutte II (en het daaruit voortgevloeide Woonakkoord) zijn gericht op een (inkomensafhankelijke) huurstijging en de verkoop van huurwoningen. Corporaties kunnen de opbrengsten hiervan echter nauwelijks gebruiken voor investeringen, want zij hebben deze nodig om de verhuurdersheffing te kunnen voldoen. Daarnaast leidde de Vestia-affaire² tot een extra (landelijke) heffing voor de corporaties.

Samengevat: de marktsituatie is zowel voor huur- als voor koopsector ongunstig. De Rijksoverheid ziet zich bovendien genoodzaakt maatregelen te treffen die de investeringsruimte van de marktpartijen ongunstig beïnvloedt. Dit maakt dat de vooruitzichten op herstel zich nog niet concreet op de horizon aftekenen.

2.2 De provincie Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland voert de regie over de afstemming van de aantallen en differentiatie van de woningbouw in regio's binnen de provincie. Binnen de regio's vullen de gemeenten in onderling overleg de woningbouwprogrammering nader in.

In het ISV 2004 werd ervan uitgegaan dat voor de Zuidplaspolder een uitbreiding met 15.000-30.000 woningen tot 2030 (750-1500 woningen per jaar) van toepassing zou zijn. Deze woningen moesten voorzien in de eigen behoeften maar vooral ook een bijdrage leveren aan de overloop vanuit de Zuidvleugel van de Randstad. In de Nota Koersbepaling (2004) is hierop echter al een wijziging doorgevoerd. Er zouden niet meer dan 15.000 woningen in de Zuidplaspolder worden gebouwd, waarvan 7.000 voor 2020 (Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas 2006).

Als gevolg van de crisis op de woningmarkt zijn de nieuwbouwaantallen opnieuw drastisch bijgesteld. Achtergrond hiervan was de sterk achterblijvende 'marktopname' van in de regio gebouwde woningen. Dit deed zich bijvoorbeeld duidelijk voor in Lansingerland, buurgemeente van Zuidplas. De opgave voor de gemeente Zuidplas is teruggebracht naar

² Woningcorporatie Vestia moet op basis van onoordeelkundige aankoop van derivaten € 2 miljard vergoeden aan de banken. Dit bedrag wordt deels opgebracht door een landelijke heffing onder corporaties (€ 800 miljoen), door het verlagen van de bedrijfslasten en verkoop van woningen. De vestiging van Vestia in de gemeente Zuidplas beoogt 40 woningen per jaar te verkopen.

1.774 woningen (WBR 2010)³. Dit aantal is uitsluitend gebaseerd op natuurlijke groei van huishoudens bij migratiesaldo 'nul'. Nieuwbouw met een bovengemeentelijke opvangfunctie is hierbij buiten beschouwing gelaten. Er resteert dan nog een aantal van 180 woningen per jaar; een fractie van de oorspronkelijke plannen.

2.3 De regio Midden-Holland

De tien gemeenten in de regio Midden-Holland⁴ hebben in de Regionale Agenda Wonen hun visie op de ontwikkelingen op het terrein van het Wonen vastgelegd. Ook hebben zij aangegeven hoe zij de ontwikkelingen onderling willen afstemmen. De basis voor de onderlinge samenwerking is bevestigd in het onderzoek Verkenning regionale woningmarkt en samenhang⁵. In dit onderzoek is geconcludeerd dat regionale samenwerking wenselijk is vanwege de samenhang in de woningmarkt van de tien gemeenten. Deze samenhang blijkt vooral uit de migratiestromen tussen de gemeenten onderling enerzijds en met gemeenten uit omgeving anderzijds. De gemeente gedragen zich als het ware als één woningmarktgebied.

De gemeenten willen de samenwerking inzetten om daarbij de woningproductie te waarborgen, de kwaliteit van de regio beter te benutten en te voorzien in de behoefte van specifieke doelgroepen. Zij willen daarmee bereiken dat de regio uit vitale gemeenten bestaat met een goed voorzieningenniveau, een sterke economie en bedrijvigheid en aantrekkelijke woonmilieus in heel Midden-Holland.

De gemeenten delen het inzicht dat deze doelstelling beter kan worden gerealiseerd wanneer de regio over een aantrekkelijk woonklimaat beschikt. Dat wil zeggen: een diversiteit aan woningtypen en woonmilieus die zijn afgestemd op de woningbehoefte van de huishoudens in de regio. Verder streven de gemeenten in Midden-Holland naar een woningproductie die aansluit op de woningbehoeften en de aantrekkelijkheid van het woonklimaat bevordert.

³ Woningbehoefteraming (WBR) 2010. Provincie Zuid-Holland. Deze raming maakt deel uit van de periodiek door de provincie opgestelde huishoudens en woningbehoefteprognose. Uitgangspunt voor de toename is natuurlijke ontwikkeling bij migratiesaldo 'nul'.

⁴ De regio Midden-Holland bestaat uit de gemeenten Bergambacht, Bodegraven-Reeuwijk, Boskoop, Nederlek, Ouderkerk, Schoonhoven, Vlist, Gouda, Waddinxveen en Zuidplas.

⁵ Regionale Agenda Wonen Midden-Holland; Visie op Wonen, basis voor samenwerking, 14 maart 2013.

Figuur 2.1 Hoofdpijnen uit de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland



Bron: Regionale Agenda Wonen Midden-Holland (2013)

Urgente bouwplannen

Daarnaast wensen de gemeenten rekening te houden met verplichtingen die voor de gemeenten in de regio van toepassing zijn. Deze verplichtingen zijn tot uitdrukking gebracht in de maatschappelijk of financieel urgente bouwplannen. Bij een maatschappelijke urgentie zijn de woningen nodig om aan een dringende maatschappelijke vraag te voldoen (bijvoorbeeld om te voorzien in een concrete woningbehoefte of om grootschalige plannen doorgang te kunnen laten vinden). Bij de financiële urgentie is sprake van financiële verplichtingen die met betrekking tot de bouwprojecten al zijn aangegaan.

In de gemeenten Schoonhoven, Bergambacht Bodegraven-Reeuwijk en Waddinxveen bedraagt het aantal urgent te bouwen woningen minimaal het tweevoudige van de woningproductie die volgens het provinciale woningbouwprogramma uit 2010 (WBR 2010) zou moeten worden gerealiseerd. In de gemeente Zuidplas zijn voor 2.639 woningen urgente plannen gemaakt (150% van de provinciale woningbehoefte-raming van 1.774 woningen).

Uit het gegeven dat het aantal door de gemeenten opgegeven urgente plannen groter is dan het aantal woningen dat bij migratiesaldo nul geproduceerd zou moeten worden, leidt de provincie af dat de meeste gemeenten nog onvoldoende heeft gekeken naar de potentiële marktopname en de daaruit voortvloeiende het prioritering, fasering of reducering van plannen heeft gemaakt.

Tabel 2.1 Vergelijking van de kwalitatieve opgaven in de regio

	Regionale behoefte Volgens RAW	WBR 2010	Urgente plannen	Urgente plannen als percentage van WBR
Bergambacht	309	194	615	320%
Bodegraven-Reeuwijk	1.259	1.025	2.024	200%
Boskoop	798	745	1.052	140%
Nederlek	476	407	785	190%
Ouderkerk	214	212	193	90%
Schoonhoven	200	235	777	330%
Vlist	294	237	373	160%
Subtotaal 1	3.550	3.055	5.819	190%
Gouda	3.950	3.544	2.213	60%
Waddinxveen	1.300	1.114	2.845	260%
Zuidplas	1.834	1.774	2.639	150%
Subtotaal 2	7.084	6.432	7.697	120%
Totaal Midden-Holland	10.634	9.487	13.516	140%

Bron: Provinciale reactie op de concept regionale agenda wonen Midden-Holland dd. 21-02-2013

Gemeenten behorend tot Subtotaal 2 hebben een (boven)regionale opgave, waardoor de percentages in de vierde kolom anders geïnterpreteerd moeten worden dan bij de overige gemeenten het geval is.

RAW=Regionale Agenda Wonen (2013)

WBR=Provinciale Woningbehoefteraming

Daarnaast benadrukt de provincie dat het woningmarktgebied Midden-Holland feitelijk toch uit meerdere subregionale woningmarkt bestaat, waardoor woningbouwprogramma's niet overdraagbaar zijn. In het bijzonder noemt de provincie hierbij de gemeente Gouda en de gemeente Zuidplas. Gouda heeft slechts 60% van het WBR met een urgente plannen ingevuld. Dit aantal kan echter niet elders worden gecompenseerd, omdat de opgave overwegend stedelijke woonmilieus betreft. Voor de Zuidplaspolder geldt dat een groot deel van het oorspronkelijke bouwprogramma van 7.000 woningen tot 2020 als gevolg van de crisis is teruggebracht tot 1.400 woningen (20% van het oorspronkelijke aantal).

Met andere woorden: de overloop vanuit de Zuidvleugel van de Randstad naar de gemeente Zuidplas wordt onder de huidige omstandigheden niet realistisch geacht, waardoor de woningbouw beperkt zou moeten blijven tot de lokale opgave.

2.4 De gemeente Zuidplas

De gemeente Zuidplas heeft in 2011 onderzoek laten verrichten naar de marktsituatie. In het onderzoek werd gebruik gemaakt van analyses die voor de herindeling waren verricht voor de voormalige gemeenten Moordrecht en Zevenhuizen-Moerkapelle. Voor Nieuwerkerk aan den IJssel is aanvullend gericht onderzoek uitgevoerd.

Op basis van dit onderzoek heeft de gemeente het visiedocument Wonen in de dorpen van de gemeente Zuidplas (2011) geformuleerd. Daarin onderscheidde de gemeente drie groeiscenario's:

- Migratiesaldo 'nul' (110 woningen per jaar);
- Autonom 'plus' (400 woningen per jaar);
- Schaalsprong-Zuidvleugelopgave (870 woningen per jaar).

Tabel 2.2 Benoemde grotere woningbouwlocaties in de gemeente Zuidplas

	Autonom	ISP	Structuurvisie (2012)
Essezooom-Laag	550		550
Vijfakkers-Noord	320		320
Zevenhoven-Zuid*		1.200	1.200
Moerkapelle-Oost*		500	500
Nieuwerkerk-Noord		1.800	} 1.400
Westlob Rode Waterparel		500	
Totaal	870	4.000	3.970

*) Deze locaties zijn ook gedeeltelijk bestemd voor opvang van de lokale woningbehoefte.

Hierbij werd het scenario Migratiesaldo 'nul' als het absolute minimum beschouwd en werd de voorkeur gegeven aan Autonom 'Plus'. Overwegingen waren daarbij dat bij een omvangrijker nieuwbouw meer differentiatie op planniveau mogelijk is en dat meer financiële armsgslag ontstaat voor structuurversterking van de dorpen en haar voorzieningen.

Om te kunnen voorzien in nieuwbouwlocaties heeft de gemeente locaties benoemd (en gronden aangekocht). Met het oog op de autonome ontwikkeling was al voorzien in de locaties Essezooom-Laag en Vijfakkers-Noord. In het Intergemeentelijk structuurplan (ISP 2006) kwamen daar vier nieuwe locaties bij (zie tabel 2.2). In de structuurvisie (vastgesteld in november 2012) is rekening gehouden met lagere aantallen op enkele van deze locaties.

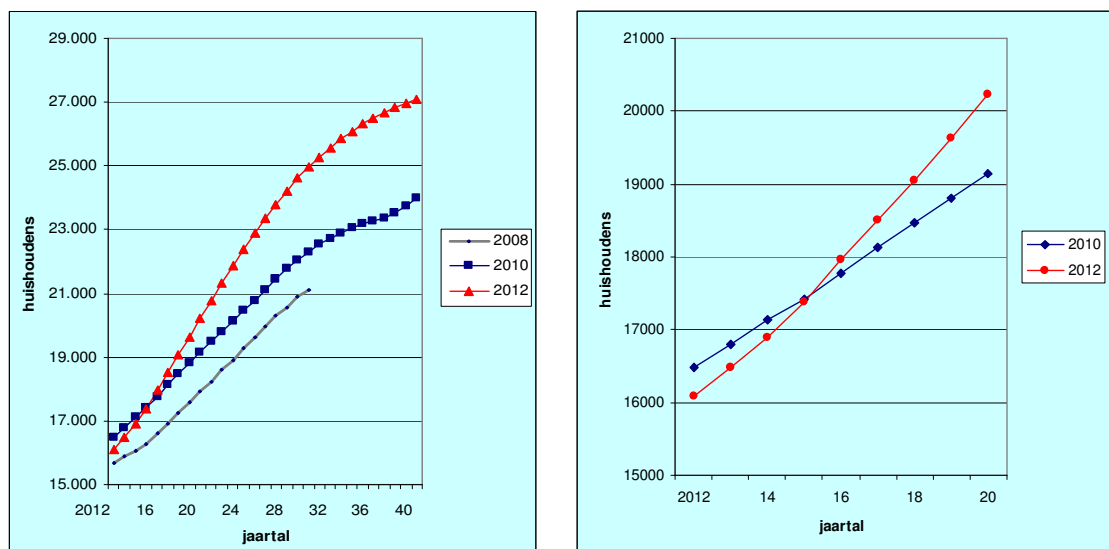
Inmiddels laat zich aanzien dat de crisis, zeker op de woningmarkt, is verhevigd. De buurgemeente Lansingerland heeft ervaren dat doorbouwen in slechte tijden tot afzetproblemen (en daardoor hoge kosten) leidt. De gemeente Zuidplas neigt er nu naar zich meer te richten op een voorzichtiger scenario. De Woningbouwraming uit 2010 (circa 180 woningen per jaar) wordt daarbij door de provincie als richtlijn gesuggereerd. Daarbij is de nieuwbouw vooral gericht op de lokale woningbehoefte. Of Zuidplas helemaal niets kan betekenen voor huishoudens buiten de regio, valt echter nog te bezien. We beantwoorden deze vraag in de volgende hoofdstukken, wanneer we de kwantitatieve en kwalitatieve vraag nader belichten.

3. Ontwikkeling van het aantal huishoudens

3.1 Prognosemodellen

In het vorige hoofdstuk is de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose uit 2010 al genoemd. Sindsdien zijn echter ook nieuwe prognoses verschenen, zoals die van het CBS (PEARL) en de Primosprognose. Zowel de Primos- als de Pearlprognose gaan nog steeds uit van een aanzienlijke groei van de gemeente Zuidplas. De Pearlprognose van het CBS gaat uit van een toename van het aantal huishoudens in de gemeente van 16.200 in 2012 tot 20.900 in 2020. Een toename van 4.700 in acht jaar (587 woningen per jaar). De ontwikkeling in de Primos prognose kent dezelfde orde van grootte: dit model gaat uit van een aantal huishoudens van 16.100 naar 20.200 in dezelfde periode (toename van 4.100 woningen (512 woningen per jaar). De aantallen staan in contrast met de uitkomsten van de provinciale prognose.

Figuur 3.1 Ontwikkeling van het aantal huishoudens in de gemeente Zuidplas volgens verschillende jaargangen van de Primosprognose (rechts een uitvergroting voor de periode 2012-2020)

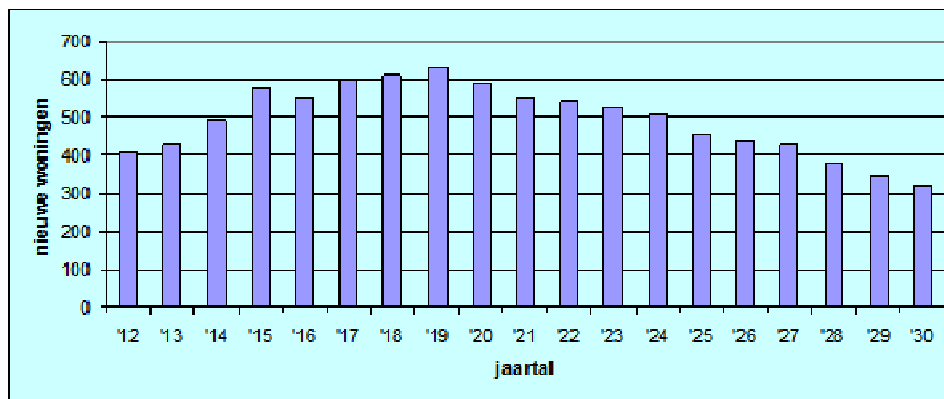


Bron: Primosprognoses voor de jaren 2008, 2010 en 2012

Het is opmerkelijk dat de huishoudensprognoses door de jaren heen een sterke stijging te zien geven, terwijl de markt vanaf 2008 juist geconfronteerd wordt met een achterblijvende vraag. Deze verwondering geldt misschien nog het meest voor de recente Primosprognose, die in september 2012 is gepubliceerd. Dit onderstreept nog eens hoezeer aannamen over nieuwbouw van invloed zijn op het verwachte aantal huishoudens in de gemeente. Het aantal nieuw te bouwen woningen waarmee in het Primosprognosemodel is gerekend, bedraagt anno 2012 circa 400 en neemt toe tot circa 600 rond 2020. In het model wordt er vanuit gegaan dat rond 2020 het maximum aantal woningen per jaar wordt bereikt. Vanaf 2020 daalt dit aantal geleidelijk tot circa 300 woningen per jaar in 2030 (zie figuur 3.2).

We moeten concluderen dat bij het opstellen van zowel de Pearl- als de Primospoggnose nog geen rekening is gehouden met de achterblijvende vraag vanuit de woningmarkt, hetgeen door de provincie de 'marktopname' wordt genoemd. Bij deze systematiek rekenen we immers met geheel andere aantallen (circa 180 woningen per jaar), terwijl de gemeente Zuidplas urgente woningbouwplannen heeft die neerkomen op een volume van 330 woningen per jaar.

Figuur 3.2 Aanname van het aantal jaarlijks te bouwen woningen in de gemeente Zuidplas volgens de Primospoggnose



Bron: Primospoggnose 2012

3.2 Kwalitatieve verandering: minder huishoudens met kinderen

De prognoses geven niet alleen een beeld van het aantal huishoudens, maar ook van de samenstelling van de huishoudens in de komende jaren. Het opmerkelijke feit doet zich hier voor dat tussen 2009 en 2012 grote verandering is opgetreden in de verwachte samenstelling van de huishoudens. Terwijl in de prognose van 2009 nog uitgegaan werd van 51% gezinnen met kinderen in het totale aantal huishoudens (afnemend tot 44% in 2020), wordt in de prognose van 2012 uitgegaan van 36% gezinnen met kinderen, hetgeen tot in 2020 nagenoeg op hetzelfde niveau blijft. Dit betekent dat de woningvoorraad rond 2020 meer dan aanvankelijk werd aangenomen, geschikt dient te zijn voor niet-gezinshuishoudens, zoals alleenstaanden en stellen zonder kinderen.

3.3 Houdbaarheid van de woningbehoefteprognoses

In oktober 2011 is door ABF Research⁶, de leverancier van de Primospoggnose een onderzoek uitgevoerd naar de houdbaarheid van de woningbehoefteprognoses in de Noordvleugel van de Randstad. Dit onderzoek vond plaats in opdracht van de Tweede Kamer (Motie De Rouwe). Net als in de Zuidvleugel is hier tot 2040 een enorme groei van de woningbehoefte voorzien. In totaal gaat het om het toevoegen van 400.000 woningen, waarvan ongeveer de helft in de gemeenten Amsterdam, Almere en Utrecht. En ook hier laat de praktijk een

⁶ Groenemeijer, L., H. den Otter en G. van Leeuwen (2011) Houdbaarheid woningbehoefteprognoses Noordvleugel. Delft, ABF Research.

tegengestelde beweging zien en zijn eenmaal gebouwde woningen maar moeilijk afzetbaar. Het onderzoek bestond, naast het aangeven van enkele technische gevoeligheidsanalyses, vooral ook uit gesprekken met experts in demografie en woningmarkt vanuit zowel de universitaire wereld als de woningmarktpraktijk.

Deze experts wijzen erop dat geboorte, sterfte, migratie en huishoudensvorming structurele processen zijn die zich niet of nauwelijks laten beïnvloeden door problemen op de woningmarkt. Zij onderkennen dat de woningbouwproductie de komende jaren als gevolg van de veranderde situatie op de woningmarkt laag zal blijven en dat het woningtekort verder zal oplopen. Zij verwachten dat er op termijn een nieuw evenwicht op de woningmarkt ontstaat, waarna een inhaalvraag zal optreden. De conclusie luidt dat de prognoses voor de wat langere termijn niet behoeven te worden aangepast.

Interessant voor de gemeente Zuidplas is wat de experts denken over de positie van Almere. Net als Zuidplas ligt Almere op enige afstand van grote steden. In het algemeen merken zij op dat voor wat betreft de te verwachten vraagontwikkeling op het lage schaalniveau meer onzekerheden van toepassing zijn, vooral omdat op dit lagere schaalniveau kwalitatieve kenmerken van de woonsituatie een rol spelen, die vooral zwaar wegen bij de woonconsument. Men beveelt aan daarom ook te kijken naar het vestigingsklimaat voor bedrijven, de aantrekkelijkheid van de woonmilieus (consumentenvoorkeuren), de beschikbaarheid van bouwprojecten en de bestaande woningvoorraad, het onderwijs en de mate van bereikbaarheid (ontsluiting via auto- en spoorwegen).

3.4 Samenvatting

De uitkomsten van de provinciale Woningbehoefteraming (WBR 2010) staan in schril contrast tot die van de landelijk vaak gebruikte prognoses Primos en Pearl. Het substantiële verschil wordt verklaard door het al dan niet betrekken van een bovenlokale woningbouwopgave in de aannamen over het aantal te bouwen woningen. Met name voor de gemeente Zuidplas doet dit verschil zich voor, omdat de provincie eerder de Zuidplaspolder als overloopgebied vanuit de Zuidvleugel van de Randstad beschouwde. Ingegeven door de marktomstandigheden zijn de aannamen volledig teruggebracht tot 'migratiesaldo nul'. Met het oog op de discussie die in de Noordvleugel van de Randstad is gevoerd, kan worden betoogd dat voorzichtigheid voorlopig wenselijk is, maar dat vraagontwikkeling onverminderd zal voortgaan, zodat de conclusies uit het Primosprognose op termijn zullen worden gerealiseerd. Daarbij is het van belang dat Zuidplas gunstig gelegen is (ligging aan A12 en A20 en spoorlijn Rotterdam-Gouda) en de gemeente blijft werken aan een aantrekkelijk woonmilieu.

De vraag is echter of Zuidplas helemaal niet in staat is om (al eerder) vestigers vanuit de Zuidvleugel (en met name Rotterdam) aan te trekken. We gaan dit na in het volgende hoofdstuk.

4. Herkomst van vestigers en de invloed van nieuwbouw

4.1 Inleiding

De gemeenten die samen de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland hebben opgesteld, hebben benoemd dat nieuwbouw van belang is voor het tegengaan van (gedwongen) vertrek uit de gemeenten. Voor de gemeente Zuidplas geldt dat deze gemeente een taak toebedeeld heeft gekregen in de opvang van regionale woningzoekenden. Elders in de Zuidvleugel van de Randstad kunnen de komende decennia onvoldoende woningen worden gebouwd voor de plaatselijke behoefte zodat in een opvang in de Zuidplaspolder is voorzien.

In dit hoofdstuk gaan we na de migratiestromen naar Zuidplas en omliggende gemeenten verlopen, zodat we kunnen nagaan welke verwachtingen van de vestiging vanuit andere gemeenten mogen hebben.

4.2 Relatieve voorkeur voor de gemeente Zuidplas

Algemene theorieën over verhuisgedrag gaan ervan uit dat de kans op verhuizing naar een andere gemeente afneemt, naarmate deze gemeente verder van de oorspronkelijke gemeente verwijderd is. Om deze reden zou Capelle aan den IJssel voor huishoudens uit Rotterdam aantrekkelijker zijn dan Nieuwerkerk aan den IJssel. We zullen nagaan in hoeverre dat feitelijk het geval is.

De kans op een vestiging wordt bepaald door het aantal woningen dat jaarlijks in de gemeente vrijkomt (dit is het aantal vrijkomende woningen in de bestaande voorraad vermeerderd met het aantal nieuwbouwwoningen). Daarnaast is het natuurlijk zo dat het aantal vestigers uit een gemeente potentieel groter is wanneer de gemeente meer huishoudens telt.

Het resultaat is weergegeven in navolgende tabel. We zien dat de kans dat een huishouden zich in Zuidplas vestigt vooral groot is bij huishoudens die momenteel in Capelle aan den IJssel, Waddinxveen, Gouda of Ouderkerk wonen. De aantallen in de tabel hebben betrekking op het aantal vestigers in een gemeente, rekening houdend met het aantal vrijkomende woningen in deze gemeente en met het aantal verhuizende huishoudens in de gemeente van herkomst. Het laatste is van belang om te voorkomen dat grote gemeenten (zoals Den Haag of Rotterdam) onterecht worden 'voorgetrokken'.

Tabel 4.3 Kans op vestiging in Zuidplas en aangrenzende gemeente per 1000 huishoudens in de vertrekgemeente

	Zuidplas	Gouda	Waddinx- veen	Lansin- gerland	Capelle
Capelle aan den IJssel	0,14	0,02	0,01	0,04	0,00
Waddinxveen	0,14	0,19	0,00	0,02	0,01
Gouda	0,12	0,00	0,16	0,01	0,02
Ouderkerk	0,11	0,15	0,04	0,01	0,07
Boskoop	0,05	0,11	0,52	0,01	0,01
Vlist	0,04	0,24	0,04	0,00	0,01
Bodegraven-Reeuwijk	0,03	0,20	0,08	0,00	0,01
Krimpen aan den IJssel	0,03	0,01	0,01	0,01	0,15
Lansingerland	0,03	0,01	0,01	0,00	0,02
Rijnwoude	0,03	0,02	0,07	0,01	0,00
Nederlek	0,03	0,03	0,01	0,01	0,08
Rotterdam	0,03	0,01	0,01	0,05	0,09
Bergambacht	0,02	0,10	0,02	0,00	0,02
Zoetermeer	0,02	0,01	0,02	0,05	0,01
Nieuw-Lekkerland	0,01	0,03	0,06	0,01	0,00
Schoonhoven	0,01	0,08	0,02	0,00	0,01
Schiedam	0,01	0,01	0,00	0,03	0,03
Liesveld	0,01	0,01	0,01	0,00	0,01
Zoeterwoude	0,01	0,01	0,01	0,01	0,00
Cromstrijen	0,01	0,00	0,00	0,01	0,01
Rijswijk	0,01	0,01	0,01	0,02	0,00
Ridderkerk	0,01	0,00	0,00	0,01	0,02
Alphen aan den Rijn	0,01	0,02	0,04	0,00	0,00
Pijnacker-Nootdorp	0,01	0,01	0,01	0,09	0,00
Vlaardingen	0,01	0,01	0,00	0,02	0,02

Uit deze tabel blijkt duidelijk dat de afstand tot andere gemeenten samenhangt met de kans op vestiging. Tevens valt op dat de positie van de Zuidvleugel van de Randstad (om deze reden) beperkt is. Capelle aan den IJssel mag dan weliswaar tot de Rotterdamse regio behoren, maar is net als Waddinxveen, Gouda en Ouderkerk aan den IJssel een buurgemeente. De conclusie die hieruit getrokken kan worden is dat vooral de afstand bepalend is voor de kans op vestiging, hetgeen betekent dat Rotterdam niet van nature een donorgemeente voor Zuidplas is. De kans op een verhuizing vanuit van een huishouden uit Rotterdam naar Capelle aan den IJssel is ongeveer driemaal zo groot als verhuizing naar Zuidplas (zie tabel 4.1).

4.3 Het effect van nieuwbouw op vestiging

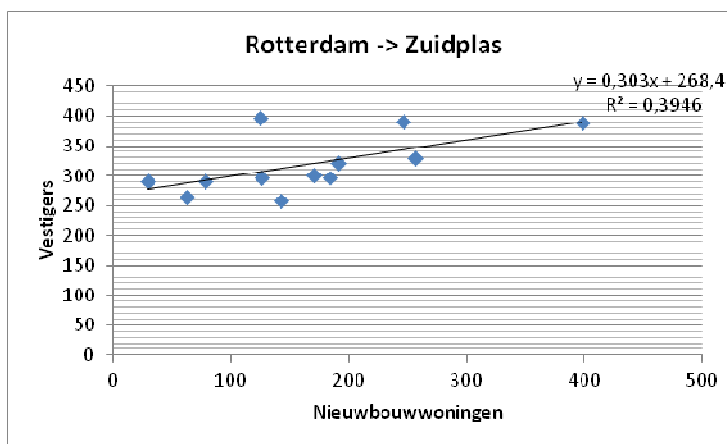
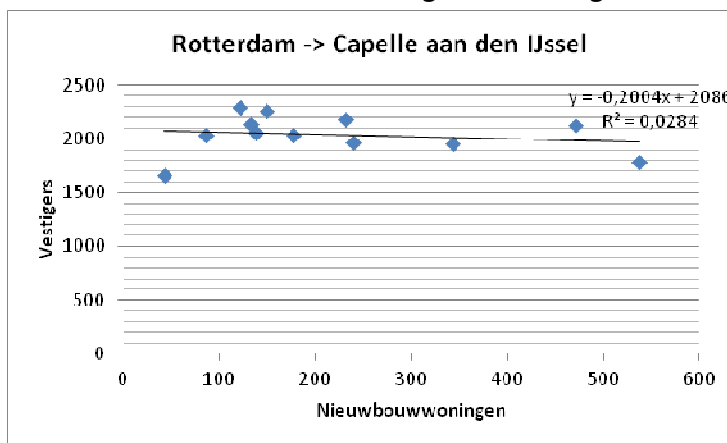
De verhuizingen in de vorige paragraaf hadden betrekking op alle typen verhuizingen: zowel naar nieuwbouw- als naar bestaande woningen. In de praktijk zullen veel verhuizingen gericht zijn geweest op bestaande woningen omdat daarvan gemiddeld 7% jaarlijks op de markt komt. Het aandeel dat door middel van nieuwbouw wordt toegevoegd is kleiner en veelal minder dan 1% van de bestaande voorraad.

Om het effect van nieuwbouw op vestiging na te gaan, is nagegaan of nieuwbouw een relatie vertoont met extra vestiging vanuit een gemeente. In het navolgende voorbeeld gaan we na of het aannemelijk is dat nieuwbouw in de gemeente Zuidplas vestiging vanuit

Rotterdam oproept. Om deze vraag te beantwoorden is gekeken naar het aantal vestigingen vanuit Rotterdam en het aantal nieuw gebouwde woningen vanaf het jaar 2000. Elke stip in onderstaande figuren stelt een combinatie voor van deze gegevens in een bepaald jaar. We zien dat de verhuizingen vanuit Rotterdam naar Capelle aan den IJssel nauwelijks zullen zijn beïnvloed door de nieuwbouw. Hoeveel of hoe weinig er ook werd gebouwd in deze gemeente; het aantal vestigers varieerde steeds rond de 2000. De relatie tussen beide grootheden is dan ook nagenoeg nul. Dit zal betekenen dat veel vestigers uit Rotterdam zich oriënteren op de bestaande woningen. Vanuit de huursector is dit begrijpelijk, aangezien Capelle aan den IJssel gebruik maakt van hetzelfde woonruimteverdeelsysteem als Rotterdam. Rotterdammers zullen daarnaast naar verwachting ook in de koopsector meer geïnformeerd worden over de mogelijkheden in Capelle aan den IJssel vanwege advertentiestromen en oriëntaties van makelaars.

Anders is dit verband bij de vestiging in gemeente Zuidplas. Over de periode 2000 tot en met 2011 zien we dat nieuwbouw van 100 woningen ongeveer 30 vestigers (circa 15 huishoudens) vanuit Rotterdam oplevert. Voorzichtig gezegd lijkt nieuwbouw in de gemeente Zuidplas zelfstandig verhuisstromen vanuit Rotterdam te kunnen genereren.

Figuur 4.1 Samenhang tussen het aantal nieuw gebouwde woningen en het aantal inwoners van Rotterdam dat zich in de gemeente vestigt



In de bijlage zijn deze verbanden ook weergegeven voor de relaties van Rotterdam met Lansingerland, Waddinxveen en Gouda. De relaties met de laatste twee gemeenten zijn niet sterk, in tegenstelling tot Lansingerland, waar 100 nieuwgebouwde woningen ruim 60 vestigers (een kleine 30 huishoudens) aantrekken. Een kanttekening hierbij is dat de relatie minder betrouwbaar is; er komen jaren voor van een hoge productie en een lage vestiging. Het zal niet verbazen wanneer het gaat om jaren uit de periode na 2008, toen de crisis toesloeg.

4.4 Samenvatting

Uit het bovenstaande valt te concluderen dat nieuwbouw in de gemeente Zuidplas zeker interessant zal zijn voor inwoners vanuit de Zuidvleugel van de Randstad. Als voorbeeld zijn we de relatie nagegaan tussen nieuwbouw in de gemeente en de vestiging vanuit Rotterdam. Op basis van het verleden mogen we verwachten dat de bouw van 100 woningen de vestiging van 30 Rotterdammers zal opleveren. Natuurlijk zullen andere omstandigheden dit aantal beïnvloeden. De ontwikkelingen die zich in Lansingerland hebben voorgedaan (nieuwbouw in een crisisperiode) zal ook in Zuidplas nadelige effecten hebben. Anderzijds kan, zodra Zuidplas gaar bouwen voor de behoefte uit de Zuidvleugel, de vestiging vanuit Rotterdam in Zuidplas worden gestimuleerd. Zo zal het, zowel voor de koop- als de huursector, van belang worden de vrijkomende woningen te adverteren in de regio rond Rotterdam. Indien de gemeente Zuidplas haar groei wil maximaliseren, zou dit zowel voor de nieuw te bouwen als de bestaande woningen moeten gelden. Het vestigingspatroon zal dan meer gaan lijken op dat wat Capelle aan den IJssel met Rotterdam heeft: een groter volume gecombineerd met een beperktere focus op nieuwbouw.

5. Kwalitatieve woningbehoefte

5.1 Vraag en aanbod volgens reeds verrichte onderzoeken

De actuele kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente Zuidplas is niet op basis van één recent onderzoek vast te stellen. Wel zijn onderzoeken uitgevoerd in de afzonderlijke voormalige gemeenten Moordrecht (2007), Zevenhuizen-Moerkapelle (2009) en Nieuwerkerk aan den IJssel (2011). Op basis van deze onderzoeken is vastgesteld dat er een tekort bestond aan meergezinswoningen, zowel in de huur- als in de koopsector. Daarentegen waren er ruimschoots voldoende eengezinswoningen in beide sectoren. In totaal waren er per saldo circa 275 woningen te weinig beschikbaar om alle voorgenomen verhuizingen te laten plaatsvinden.

Sindsdien is er echter veel veranderd. Er zijn woningen bijgebouwd en gesloopt, huurwoningen veranderd in koopwoningen, het aantal huishoudens is toegenomen en de woonwensen zijn (onder andere als gevolg van de crisis) veranderd. We beginnen met het laatste.

5.2 Verandering in woonvoorkeuren

Om de veranderingen in de woonvoorkeuren te meten, kunnen we gebruik maken van recente gegevens over de woningbehoefte uit het WoonOnderzoek Nederland 2012. Dit onderzoek is in 2012 zodanig gehouden, dat zowel voor de gemeente Gouda als de regio Midden-Holland als geheel betrouwbare conclusies over vraag en aanbod op de markt getrokken kunnen worden. De resultaten van de editie 2012 zijn vooral interessant, omdat de woonconsument zich reeds enkele jaren bewust is van de crisis op de woningmarkt en de consequenties daarvan. Dit is veel sterker het geval dan in 2009, bij het vorige WoonOnderzoek, toen de woonconsument veelal dacht dat de crisis betrekkelijk snel weer voorbij zou zijn.

Van het WoonOnderzoek is in het kader van onze vraagstelling vooral interessant welke verschuiving zich tussen 2009 en 2012 heeft voorgedaan. Dit kan alleen worden bepaald aan de hand van de resultaten van de regio Midden-Holland als geheel⁷ (zie tabel 5.1).

⁷ We kunnen immers niet verder inzoomen naar individuele gemeenten (behalve eventueel Gouda).

Tabel 5.1 Vraag naar woningen in de regio Midden-Holland volgens de WoonOnderzoeken 2009 en 2012

	Vraag 2009 (n)	Vraag 2009 (%)	Vraag 2012 (n)	Vraag 2012 (%)	Ontwik- keling (n)	Ontwik- keling (%)
HUUR						
eengezins tot € 375	209	1%	286	1%	77	0%
eengezins € 375 - 575	1405	8%	1063	5%	-342	-3%
eengezins vanaf € 575	742	4%	732	4%	-10	0%
meergezins tot € 375	624	3%	3616	18%	2992	15%
meergezins € 375 - 575	2878	16%	3280	16%	402	0%
meergezins vanaf € 575	2559	14%	1526	8%	-1033	-6%
Totaal huur	8417	45%	9504	47%	1087	2%
KOOP		0%		0%		
eengezins tot € 170.000	709	4%	656	3%	-53	-1%
eengezins € 170-240.000	2112	11%	2717	13%	605	2%
eengezins vanaf € 240.000	5357	29%	4492	22%	-865	-7%
meergezins tot € 170.000	900	5%	1064	5%	164	0%
meergezins € 170-240.000	257	1%	496	2%	239	1%
meergezins vanaf € 240.000	799	4%	1395	7%	596	3%
Totaal koop	10134	55%	10820	53%	686	-2%
totaal	18551	100%	20324	100%	1773	0%

Bron: WoonOnderzoek 2009 en 2012, bewerking Questan

In vergelijking met 2009 vallen de volgende ontwikkelingen op:

- Het aantal potentiële verhuizers is met 9% sterker gestegen dan het aantal huishoudens. Dit wijst erop dat de druk op de woningmarkt is toegenomen (zie tabel 5.1);
- Er heeft een lichte verschuiving plaatsgevonden van koop naar huur. In vergelijking met 2009 worden nu 1.000 huurwoningen en circa 690 koopwoningen meer gevraagd.
- Goedkope meergezinswoningen worden veel vaker gevraagd dan in 2009. Het aantal procentpunten steeg met maar liefst 14;
- De vraag naar dure koopwoningen is afgenomen van 29 naar 22%;
- Vooral starters hebben hun vraag danig bijgesteld. In plaats van (dure) koopwoningen vraagt men nu vooral meergezinshuurwoningen en middeldure eengezinskoopwoningen. Ook doorstromers laten een wat ander wenspatroon zien. Bij hen ligt de nadruk nu sterker op goedkope meergezinshuurwoningen en duurdere meergezinskoopwoningen (zie Bijlage 4).

In de volgende paragraaf betrekken we de veranderingen in de vraag naar huur- en koopwoningen bij het berekenen van de tekorten en overschotten.

5.3 Nieuwbouw, sloop en verkoop

In de nieuwbouw die vervolgens is gerealiseerd, lag het accent in de koopsector in Zevenhuizen en Moerkapelle niettemin weer op het realiseren van eengezinswoningen (zie tabel 5.2b). In de huursector zijn hier vooral meergezinswoningen gebouwd. In Moordrecht bestond de toevoeging eveneens vooral uit meergezinswoningen. Een deel van de gebouwde eengezinswoningen vormde daar de compensatie van de gesloopte woningen. In

Nieuwerkerk aan den IJssel werd het bestaande tekort vooral gecompenseerd door de bouw van 80 huurappartementen.

Met behulp van de nieuwbouw van 435 woningen lijkt het woningtekort dat in 2010 bestond (circa 275 woningen), te zijn gecompenseerd. Wanneer we echter rekening houden met sloop en verkoop van woningen (tabel 5.2c), lijkt zich een overschot van circa 120 woningen voor te doen (tabel 5.2d). Maar er spelen nog meer relevante ontwikkelingen een rol.

5.4 Huishoudenstoename

Ten slotte is nog een correctie nodig door de ontwikkeling van het aantal huishoudens in de gemeente. De groei van het aantal huishoudens bedroeg de afgelopen jaren jaarlijks circa 0,7% (115 huishoudens). Hierbij deed zich een afname van de bevolking voor. De Provincie heeft becijferd dat de toename jaarlijks circa 180 dient te bedragen om migratiesaldo 'nul' te realiseren. In twee jaar tijd is de behoefte dus met 360 toegenomen. We hebben verondersteld dat vraag naar huurwoningen op dezelfde wijze verdeeld is als in de woningvoorraad als geheel.

Alles bij elkaar genomen is het aannemelijk dat er in de gemeente een tekort bestaat aan circa 230 woningen. Dit tekort betekent dat huishoudens beperkt worden in de het realiseren van verhuiscansen binnen de gemeente, waardoor zij gedwongen kunnen worden naar elders te vertrekken of de verhuiscans uit te stellen. Uiteraard geldt dit vooral in Moordrecht en Nieuwerkerk aan den IJssel. In Zevenhuizen en Moerkapelle is immers sprake van een groter (theoretisch) aanbod dan vraag. Verder bestaat het tekort vooral uit huurwoningen. Koopwoningen zijn er per saldo voldoende⁸.

⁸ Uit het woningmarktonderzoek Zevenhuizen en Moerkapelle (Companen, 2009) bleek dat een deel van de gewenste eengezinswoningen geschikt dienen te zijn voor ouderen (nultredenwoningen). In de huursector ging het om 33% van de vraag naar eengezinshuurwoningen, in de koopsector om 20%.

Tabel 5.2 Ontwikkelingen van vraag en aanbod van woningen in Zuidplas (na 2010)

		Zevenhuizen- Moerkapelle	Moordrecht	Nieuwerkerk aan den IJssel	Totaal
a) Balans vraag en aanbod in 2010 (Bron: Woningmarktrapportage 2011, hst 6)					
Huur	egw	18	38	168	224
	mgw	-27	-242	-203	-472
Koop	egw	46	229	-21	254
	mgw	-47	-137	-96	-280
Totaal		-10	-112	-152	-274
Bron: Overzicht sloop en nieuwbouw van gemeenten Zuidplas. Egw=eengezinswoning (grondgebonden);mgw=meergezinswoning (gestapeld)					
b) Nieuwbouw na 2010					
Huur	egw	9	55	0	64
	mgw	32	44	80	156
Koop	egw	169	16	4	189
	mgw	39	0	0	39
Totaal		249	115	84	448
Bron: opgave woningcorporaties					
c) Andere maatregelen na 2010					
Sloop huur	egw		-40		-40
Verkoop huur	egw	-10	-19	-14	-43
Aankoop koop	egw	10	19	14	43
d) Huidige balans actueel vraag en aanbod (excl. Huishoudens- en woonwensontwikkeling)					
		Zevenhuizen- Moerkapelle	Moordrecht	Nieuwerkerk aan den IJssel	Totaal
Huur	egw	17	34	154	205
	mgw	5	-198	-123	-316
Koop	egw	225	264	-3	486
	mgw	-8	-137	-96	-241
Totaal		239	-37	-68	134
e) Veranderingen in aantal huishoudens en woonvoorkeuren					
Toename huishoudens met huurvraag*		34	28	81	144
Toename huishoudens met koopvraag		52	42	122	216
groei huurvraag (woonvoorkeuren)		22	17	51	90
groei koopvraag (woonvoorkeuren)		-22	-17	-51	-90
Ontwikkeling huurwoningen		-56	-45	-132	-234
Ontwikkeling koopwoningen		-30	-25	-71	-126
f) Resultaat					
		Zevenhuizen- Moerkapelle	Moordrecht	Nieuwerkerk aan den IJssel	Totaal
Huur	egw	-25	0	55	30
	mgw	-9	-209	-156	-375
Koop	egw	197	241	-69	369
	mgw	-10	-139	-101	-250
Totaal		153	-107	-271	-226

*) Verdeling over huur en koop evenredig aan de verdeling in de woningvoorraad in de gemeente

5.5 Ontwikkelingen op de lange termijn

Tot nu toe zijn de tekorten en overschotten berekend voor de actuele woningbehoefte. Daarbij gaat het dus om de woningen die nodig zijn om de door de lokale bevolking gewenste verhuizingen in de komende twee jaar te kunnen realiseren. Aanvullend hierop verandert het wensenpatroon omdat de huishoudens geleidelijk aan van samenstelling veranderen. Processen als vergrijzing en huishoudensverduunning leiden tot zowel een kwalitatieve als een kwantitatieve verandering van de vraag.

In het woningmarktonderzoek uit 2011 zijn deze effecten berekend. Op basis van nieuwe inzichten, kunnen deze echter ook worden geactualiseerd. Deze inzichten betreffen:

- het uitgangspunt dat het aantal huishoudens, uitgaande van migratiesaldo 'nul' met circa 180 per jaar toeneemt;
- het gegeven dat momenteel aanzienlijk minder koopwoningen worden gevraagd dan in 2009. We hebben dit effect voor de helft meegerekend, omdat we ervan uitgaan dat de vraag naar koopwoningen voor 2020 weer zal bijtrekken.

Door de huishoudensveranderingen zal de vraag zich naar verwachting als volgt ontwikkelen. Tabel 5.3 maakt duidelijk dat de vraag zich sterker dan in het onderzoek uit 2011 richt op (meergezins)huurwoningen. De totale vraag naar huurwoningen stijgt tot 2020 met circa 800. Aanvullend hierop worden koopwoningen gevraagd. Hierbij gaat het om circa 470 woningen, waarvan tweederde uit eengezinswoningen bestaat.

Tabel 5.3 Langetermijneffecten woningbehoefte (tot 2020)

		Zevenhuizen en Moerkapelle		Nieuwerkerk aan den IJssel	
					Totaal
huur	egw	110	15	105	230
	mgw	15	135	415	565
koop	egw	135	75	100	310
	mgw	10	15	135	160
Totaal		270	240	750	1.260

5.6 Samenvatting

Nadat we in de vorige hoofdstukken hebben gekeken naar de ontwikkeling van de kwantitatieve woningbehoefte op de langere termijn, staat nu de actuele behoefte centraal. Deze actuele behoefte geeft aan welke woningen nodig zijn om de door de lokale bevolking gewenste verhuizingen mogelijk te maken. Daarom hebben we in dit hoofdstuk de vraag naar en aanbod van woningen in de gemeente Zuidplas geactualiseerd op basis van de ontwikkelingen in 2010 en 2011.

Globaal kunnen we concluderen dat er nog steeds een actueel tekort is van circa 230 woningen. Dit tekort bestaat vooral uit huurwoningen. Het aantal koopwoningen is licht hoger dan de vraag vanuit de lokale bevolking. Door de verschuiving in de opstelling van de van consumenten in de regio (zoals blijkt uit het WoonOnderzoek Nederland) is het tekort

aan huurwoningen verder toegenomen. Daarnaast doet zich een voortgaande groei van huishoudens voor. Jaarlijks zijn hiervoor circa 180 woningen nodig. Ook vanuit deze ontwikkeling zijn er op termijn meer huur- dan koopwoningen nodig. De huurwoningen dienen overwegend meergezinswoningen te zijn; de koopwoningen worden het meest als eengezinswoning gewenst.

Bijlage 1: Pearl huishoudensprognose van 2011 voor de jaren 2012, 2020, 2030 en 2040

Gemeente	2012	2020	2030	2040	Gemeente	2012	2020	2030	2040
Alblasserdam	7.7	8.5	9.1	9.5	Middelharnis	7.6	8.2	8.8	9.1
Albrandswaard	10.4	11.2	11.9	12.2	Midden-Delfland	7.1	7.7	8.3	8.5
Alphen aan den Rijn	31.5	33.2	35.0	35.8	Nederlek	5.9	6.1	6.5	6.6
Barendrecht	18.6	19.4	20.0	20.5	Nieuwkoop	10.6	11.2	12.0	12.5
Bergambacht	3.9	4.1	4.5	4.7	Nieuw-Lekkerland	3.4	3.7	4.0	4.1
Bernisse	5.3	5.5	5.6	5.6	Noordwijk	11.4	12.6	13.4	13.8
Binnenmaas	12.4	12.7	13.0	13.2	Noordwijkerhout	6.7	7.1	7.5	7.7
Bodegraven-Reeuwijk	13.2	14.1	15.1	15.6	Oegstgeest	10.0	10.5	10.8	10.8
Boskoop	6.2	6.7	7.2	7.5	Oostflakkee	4.5	4.6	4.7	4.7
Brielle	7.1	7.9	8.3	8.4	Oud-Beijerland	9.6	10.1	10.6	10.7
Capelle aan den IJssel	30.0	30.7	31.8	32.3	Ouderkerk	3.2	3.4	3.6	3.7
Cromstrijen	5.4	5.6	5.8	5.8	Papendrecht	13.7	14.2	14.7	15.0
Delft	53.0	58.5	62.0	64.4	Pijnacker-Nootdorp	19.1	23.6	27.6	28.8
Dirksland	3.4	3.6	3.9	4.0	Ridderkerk	20.1	20.9	21.9	22.4
Dordrecht	54.3	55.8	57.1	57.6	Rijnwoude	7.4	8.1	9.1	9.7
Giessenlanden	5.7	6.1	6.5	6.7	Rijswijk	23.9	25.0	26.2	26.5
Goedereede	4.5	4.7	4.7	4.7	Rotterdam	305.8	317.2	333.6	339.4
Gorinchem	15.5	16.3	16.7	16.8	Schiedam	35.9	36.5	37.0	36.4
Gouda	31.5	34.3	37.4	39.0	Schoonhoven	5.3	5.2	5.1	5.0
Graafstroom	3.4	3.6	3.7	3.8	Sliedrecht	10.1	10.7	11.3	11.5
s-Gravenhage	243.5	253.1	265.2	277.2	Spijkernisse	32.5	33.8	34.8	34.8
Hveld-Giessendam	6.9	7.4	8.1	8.5	Strijen	3.8	3.9	4.1	4.2
Hellevoetsluis	17.5	18.3	18.7	19.0	Teylingen	14.6	15.2	15.9	16.5
H.I.Ambacht	11.4	12.9	14.2	15.1	Vlaardingen	33.4	34.1	35.0	35.1
Hillegom	9.1	9.8	10.7	11.0	Vlist	4.0	4.1	4.1	4.1
Kaag en Braassem	10.3	11.2	12.2	12.6	Voorschoten	10.5	11.2	11.8	12.2
Katwijk	24.8	28.0	31.6	33.6	Waddinxveen	10.6	11.7	12.6	13.0
Korendijk	4.4	4.4	4.4	4.6	Wassenaar	11.4	11.7	12.2	12.3
Krimpen aan den IJssel	11.9	12.5	13.2	13.4	Westland	39.6	43.4	46.9	47.7
Lansingerland	20.9	24.9	29.2	31.3	Westvoorne	6.2	6.5	6.7	6.8
Leerdam	8.5	9.1	9.4	9.4	Zederik	5.0	5.3	5.5	5.5
Leiden	61.4	62.6	65.1	66.1	Zoetermeer	53.6	55.9	59.2	62.5
Leiderdorp	11.6	12.1	12.5	12.7	Zoeterwoude	3.1	3.2	3.3	3.3
Leidschendam-Voorburg	34.4	35.4	37.4	37.6	Zuidplas	16.2	20.9	25.8	27.4
Liesveld	3.7	4.2	4.7	4.8	Zwijndrecht	19.8	20.6	21.6	21.9
Lisse	9.7	10.4	11.1	11.6					
Maassluis	14.4	15.9	17.2	18.2					

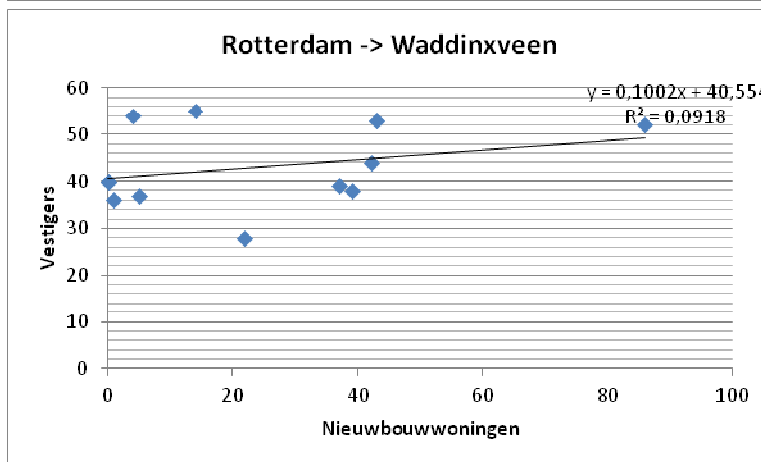
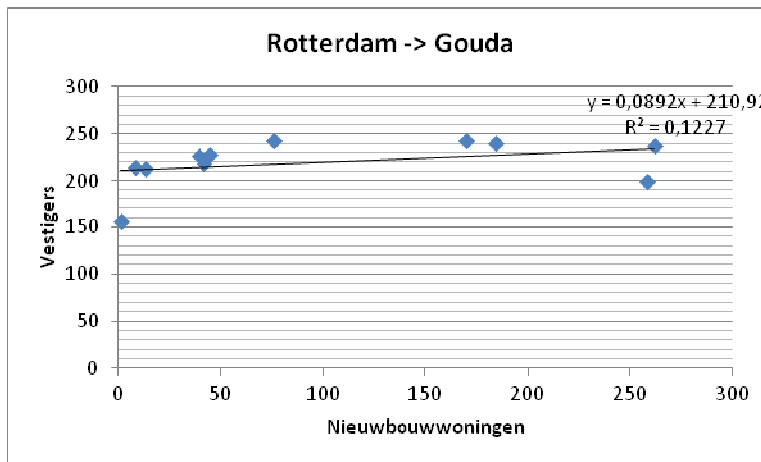
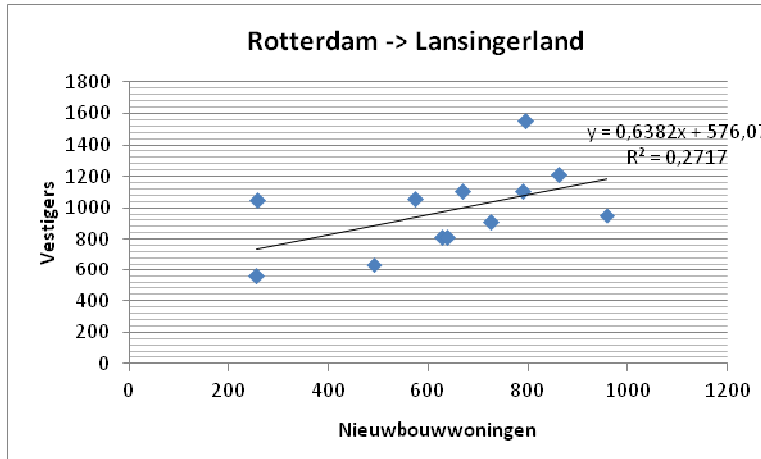
Bron: CBS, 2013

Bijlage 2: Aantal vestigers vanuit gemeenten in Zuid-Holland in Zuidplas en omliggende gemeenten in de periode 2000 t/m 2011

van\naar	Gouda	Zuidplas	Waddinx-veen	Lansin-gerland	Capelle		van\naar	Gouda	Zuidplas	Waddinx-veen	Lansin-gerland	Capelle
's-Gravenhage	1802	671	459	2168	907		Midden-Delfland	23	22	10	51	17
Alblasserdam	21	25	3	29	44		Nederlek	176	84	14	32	429
Albrandswaard	24	30	5	49	93		Nieuw-Lekkerland	26	7	2	5	28
Alphen aan den Rijn	640	130	322	99	132		Nieuwkoop	90	23	57	18	11
Barendrecht	38	70	15	113	298		Noordwijk	24	8	11	15	19
Bergambacht	336	41	19	5	77		Noordwijkerhout	21	8	6	15	7
Bernisse	12	12	0	11	15		Oegstgeest	43	14	29	28	16
Binnenmaas	32	31	5	31	115		Oostflakkee	11	7	5	16	36
Bodegraven-Reeuwijk	2163	213	293	24	73		Oud-Beijerland	17	15	10	45	87
Boskoop	595	148	912	54	44		Ouderkerk	396	160	34	13	184
Brielle	11	10	2	24	37		Papendrecht	47	44	18	40	112
Capelle aan den IJssel	400	2025	119	822	0		Pijnacker-Nootdorp	89	74	33	1349	59
Cromstrijen	13	24	2	25	43		Ridderkerk	66	85	17	118	271
Delft	357	160	62	871	255		Rijnwoude	110	107	143	77	22
Dirksland	12	8	4	13	10		Rijswijk	129	102	65	355	91
Dordrecht	285	108	50	167	421		Rotterdam	2590	3859	511	11864	24702
Giessenlanden	16	5	2	8	12		Schiedam	194	191	43	726	1107
Goedereede	22	8	11	12	19		Schoonhoven	360	30	27	12	42
Gorinchem	31	23	13	23	62		Sliedrecht	23	29	19	21	50
Gouda	0	1813	1425	258	437		Spijkensisse	172	103	38	222	594
Graafstroom	17	2	4	9	10		Strijen	16	14	3	16	34
Hardinxveld-G'dam	24	12	9	9	28		Teylingen	30	13	8	39	16
Hellevoetsluis	73	49	25	82	193		Vianen	6	2	0	1	3
Hendrik-Ido-Ambacht	61	29	8	46	104		Vlaardingen	180	130	40	425	621
Hillegom	18	7	12	8	8		Vlist	785	83	48	5	40
Kaag en Braassem	41	18	24	8	6		Voorschoten	33	19	4	35	14
Kaag en Braassem	0	1	3	0	0		Waddinxveen	1709	716	0	190	119
Katwijk	54	30	32	32	32		Wassenaar	23	12	8	29	8
Korendijk	26	9	5	15	20		Westland	84	96	52	305	76
Krimpen aan den IJssel	128	194	34	123	1529		Westvoorne	16	8	3	39	34
Lansingerland	95	305	67	2730	297		Zederik	26	4	1	1	11
Leerdam	36	9	5	9	23		Zoetermeer	553	464	298	1981	245
Leiden	486	77	122	229	125		Zoeterwoude	14	15	13	18	10
Leiderdorp	47	35	54	25	38		Zuidplas	1426	848	617	362	1309
Leidschendam-Voorburg	186	109	69	420	93		Zwijndrecht	65	71	10	74	142
Liesveld	42	18	13	3	26		Total	17.854	14.022	6.467	27.260	36.437
Lisse	14	19	28	9	6							
Maassluis	79	51	15	140	201							
Middelharnis	44	26	18	15	38							

Bron: CBS, 2013

Bijlage 3: Samenhang tussen het aantal nieuw gebouwde woningen en het aantal inwoners van Rotterdam dat zich in de gemeente vestigt



Bijlage 4: Vraag naar woningen in de regio Midden-Holland, verdeeld naar starters en doorstromers in 2009 en 2012

	2009			2012		
	Starters	Doorstromers	Totaal	Starters	Doorstromers	Totaal
HUUR						
eengezins goedkoop	52	55	107	286	0	286
eengezins middelduur	582	789	1.371	328	735	1.063
eengezins duur	48	640	688	282	450	732
meergezins goedkoop	555	16	571	1.925	1.691	3.616
meergezins middelduur	836	2.019	2.855	1.609	1.671	3.280
meergezins duur	439	1.948	2.387	1.243	283	1.526
Totaal huur	2.512	5.467	7.979	4.674	4.830	9.504
KOOP						
eengezins goedkoop	188	328	516	140	516	656
eengezins middelduur	117	1.242	1.359	614	2.103	2.717
eengezins duur	692	3.776	4.468	307	4.185	4.492
meergezins goedkoop	565	335	900	734	330	1.064
meergezins middelduur	46	211	257	115	381	496
meergezins duur	0	668	668	110	1.285	1.395
Totaal koop	1.608	6.560	8.168	2.020	8.800	10.820
totaal	4.120	12.027	16.147	6.694	13.630	20.324

Bron: WoonOnderzoek 2009 en 2012, bewerking Questan