

Stedelijke Woonvisie Delft

Update

In opdracht van

Gemeente Delft, Delftse woningcorporaties

Sandra Butter

Ilse Giesbers

Arjen Zandstra

januari 2005



RIGO Research en Advies BV

De Ruyterkade 139

1011 AC Amsterdam

telefoon 020 522 11 11

telefax 020 627 68 40

<http://www.rigo.nl>

Rapportnummer: 87120

Inhoudsopgave

1	VOORAF	1
1.1	EEN UPDATE	1
1.2	OPZET	2
2	HET PROGRAMMA UIT DE WOONVISIE	3
2.1	DE NIEUWBOUW- EN TRANSFORMATIEOPGAVE	3
2.2	SAMENVATTEND	6
3	DE ACHTERLIGGENDE VOORSPELLINGEN	7
3.1	ONTWIKKELING KLANTGROEPEN	7
3.2	EEN ALTERNATIEVE VOORSPELLING	12
3.3	SAMENVATTEND	15
4	VRAAG/AANBODVERHOUDINGEN IN DELFT	17
4.1	VRAAG VERSUS AANBOD IN 1998 EN 2002	17
4.2	SAMENVATTEND	20

1

Vooraf

De woonvisie Delft – *een kennisstad om in te wonen* - bevat onder meer een programma op hoofdlijnen met betrekking tot de uitbreiding en verandering van het woonaanbod. In samenvatten cijfers uitgedrukt omvat dat programma de ambitie om in de periode 2000-2015 circa 8.000 woningen te bouwen, waarvan 3.000 ter vervanging van te slopen sociale huurwoningen. Daarnaast zouden circa 5.500 huurwoningen een ingrijpende verandering en circa 4.000 een verbetering.

1.1 Een update

De woonvisie is in de tweede helft van 2001 opgesteld en begin 2002 afgerond. Het gebruikte cijfermateriaal is ondermeer afkomstig uit het destijds meest recente woningbehoefteonderzoek (WBO), dat dateerde van 1998. Inmiddels zijn we enkele jaren verder, is de situatie op de woningmarkt veranderd en is een nieuw woningbehoefteonderzoek beschikbaar (WBO 2002). Dat alles roept de vraag op in hoeverre de ambities uit de woonvisie nog stand houden. Is er reden tot bijstelling?

➤ *In deze notitie wordt uiteengezet dat het antwoord op die vraag nee kan zijn.*

De voornaamste achtergrond daarvan ligt in de methodiek die bij de woonvisie is gehanteerd. Het transformatieprogramma richting 2015 is opgesteld door te kijken in wat voor soort woningen verschillende typen huishoudens in Delft wonen. Vervolgens is bekeken welke veranderingen zich richting 2015 zullen voordoen in de samenstelling van de Delftse huishoudens. De samenstelling van de Delftse bevolking anno 2015 is daarna vergeleken met de samenstelling van de woningvoorraad anno 2000. Het transformatieprogramma is als het ware de uitkomst van die vergelijking.

➤ *Die uitkomst blijft overeind, omdat wijzigingen in de samenstelling en woonsituatie van huishoudens betrekkelijk onafhankelijk zijn van conjuncturele ontwikkelingen.*

➤ *Conjuncturele ontwikkelingen zijn wel van grote invloed op de actuele vraag/aanbodverhoudingen op de woningmarkt.*

Zo was rond de eeuwwisseling het consumentenvertrouwen hoog, de economische ontwikkeling voorspoedig, en dat uitte zich in een grote vraag naar duurdere koopwoningen. Het investeringsklimaat en de afzetmogelijkheden voor nieuwbouw in dat segment waren gunstig. Dat beeld is omgeslagen. Het economisch tij is gekeerd, veel minder mensen zijn nu bereid om fors te investeren in een dure koopwoning, en aardig wat mensen hebben hun vraag bijgesteld van een koop naar een huurwoning. Voor de *faserings* van het programma (wat doen we nu, wat doen we later) zijn dat relevante ontwikkelingen. De woningmarktsituatie is op dit moment minder 'geschikt' voor dure nieuwbouw en sloop van goedkope etagewoningen dan enkele jaren geleden.

Dat laat echter onverlet dat de *structurele* componenten die uiteindelijk de woningvraag bepalen (de levensfase waarin mensen verkeren, de samenstelling van het huishouden, de hoogte van het inkomen) hun invloed blijven laten gelden. Als er meer senioren komen, moeten er ook meer voor senioren geschikte woningen komen. En als er meer 'van het soort mensen' komt dat nu een kwalitatief betere woning bewoont, heb je ook meer 'van dat soort woningen' nodig, net zoals het aantal eenvoudige etagewoningen kan afnemen als het aantal huishoudens dat ze nu bewoont gaat afnemen. Deze patronen liggen aan de *omvang en samenstelling van het programma* uit de woonvisie ten grondslag en houden, zoals gezegd, stand. Snel wisselende conjuncturele omstandigheden zijn daarop niet van invloed. Dat zijn ze wel op de *planning en faserings van concrete projecten* die dat programma tot 2015 moeten vullen.

1.2 Opzet

De hiervoor kort aangestipte elementen worden hierna verder uitgewerkt:

- In paragraaf 2 vatten we het programma uit de stedelijke woonvisie nog even kort samen;
- In paragraaf 3 toetsen we de houdbaarheid van de veronderstellingen die aan dat programma ten grondslag lagen;
- In paragraaf 4 gaan we in op de veranderingen die zich in de afgelopen jaren hebben voorgedaan rond de vraag/aanbodverhoudingen op de Delftse woningmarkt.

2

Het programma uit de woonvisie

2.1 De nieuwbouw- en transformatieopgave

De woonvisie bevat een transformatieprogramma voor de periode 2000-2015 dat er cijfermatig als volgt uitziet.

NIEUWE WONINGEN IN DELFT

Uitbreiding: 5.000	Vervanging: 3.000	Totaal: 8.000
Strategisch: 5.000	Locatiespecifiek: 1.500	Doelgroepspecifiek: 1.500
<ul style="list-style-type: none"> • stadswoningen: 3.000 • gezinswoningen: 1.000 • woonwerk-appartementen: 1.500 	<ul style="list-style-type: none"> • vrijstaande woningen: 500 • seniorenappartementen: 500 • moderne hoogbouw: 500 	<ul style="list-style-type: none"> • senioren • studenten • lagere inkomens • doelgroepen
voornamelijk koop, appartementen deels in huur	voornamelijk koop	veel huur, aangevuld met tussenvormen en goedkope koop

BESTAANDE WONINGEN IN DELFT (SOCIALE HUUR)

Vervangen: 3.000	Veranderen: 5.500	Verbeteren: 4.000	Handhaven: 13.000
	eengezinswoningen	etagewoningen	
<i>vervangen</i>		<ul style="list-style-type: none"> • flatwoningen: 1.000 • portieketage: 2.000 	
<i>veranderen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • senioren: 750 • jonge gezinnen: 750 	<ul style="list-style-type: none"> • upgrading ('woonwerk'): 2.000 • herpositionering (senioren): 2.000 	
<i>verbeteren</i>	<ul style="list-style-type: none"> • kwaliteitsimpuls, opplussen: 1.000 	<ul style="list-style-type: none"> • kwaliteitsimpuls, opplussen: 3.000 	

Aan de basis van dit programma ligt een beeld gegeven van de samenstelling van de bevolking, onderverdeeld naar zogenaamde klantgroepen op de woningmarkt. Dat beeld ziet er als volgt uit.

tabel 1 Klantgroepen in Delft in 2000 (woonvisie)

		tot 25 jaar	25-39 jaar	40-59 jaar	60-74 jaar	75-plus
laag inkomen	1 pers.	7.000	2.900	2.000	3.300	2.600
	2 pers.		800	700		
	gezin		1.900	2.500		
hoger inkomen	1 pers.	7.000	5.300	2.400	2.600	1.500
	2 pers.		2.800	2.500		
	gezin		3.100	4.600		

Het plaatje geeft de samenstelling van de klantgroepen anno 2000 weer. De voornaamste bron ervoor was het WBO 1998. Vanwege de gedateerdheid daarvan, en de beperkte dataset die voor Delft voorhanden was, hebben daar wat bewerkingen op plaatsgevonden. In die bewerkingen is gepoogd om de samenstelling van de klantgroepen aan de hand van het WBO 1998 op te hogen naar de situatie in 2000. Dat heeft met name voor de groepen jongeren (de studenten) tot een ophoging geleid.

De figuur laat zien dat Delft zich vooral onderscheidt door:

- Een groot aantal jonge één- en tweepersoonshuishoudens: de studenten;
- Erg veel koopkrachtige alleenstaanden (in Delft 11%, landelijk is dat 3%);
- Veel stellen in de leeftijdscategorie tussen 25 en 40, vaak tweeverdiener;
- Veel alleenstaanden in de leeftijd tussen 40 en 60;
- Relatief weinig ouderen, althans in landelijk perspectief bezien.

Op deze basis is vervolgens een prognose gemaakt van de vermoedelijke samenstelling van de klantgroepen in 2015. Dat gebeurde wat betreft de demografische en woningmarktontwikkelingen aan de hand van Primos 2000, aangevuld met een gematigd economisch scenario. Deze exercitie leverde de navolgende mutaties in de samenstelling van de klantgroepen op de Delftse woningmarkt op.

tabel 2 Ontwikkeling klantgroepen Delft richting 2015 (woonvisie)

		tot 25 jaar	25-39 jaar	40-59 jaar	60-74 jaar	75-plus
laag inkomen	1 pers.	(7.000) + 500	(2.900) - 800	(2.000) + 200	(3.300) + 400	(2.600)
	2 pers.		(800) - 300	(700) +/-		- 100
	gezin		(1.900) - 700		(2.500) - 500	
hoger inkomen	1 pers.	(7.000) + 500	(5.300) + 700	(2.400) + 1.600	(2.600) + 1.300	(1.500)
	2 pers.		(2.800) +/-	(2.500) + 1.000		+ 500
	Gezin		(3.100) - 300		(4.600) + 1.000	

De figuur laat zien dat er in een periode van 15 jaar circa 4.500 huishoudens bijkomen. In de samenstelling zien we enkele ontwikkelingen die richtinggevend zijn voor het te voeren woonbeleid. De opvallendste daarvan:

- Zonder beleidsintensivering/-wijziging zal het aantal jonge (aanstaande) gezinnen terug gaan lopen. Dat vindt Delft een ongewenste ontwikkeling, en om dat tij te keren zal er voor deze groep een extra inspanning moeten worden geleverd in de sfeer van 'ruime koopwoningen met tuin';
- Een echte vergrijzing (75-plussers) zien we in deze vijftien jaar nog niet; die volgt later. Wel gaan de echtparen in de derde levensfase, actieve senioren zo men wil, een veel groter deel van de Delftse bevolking uitmaken. Met hun woonwensen zal dus extra rekening moeten worden gehouden;
- We zien een forse toename in de categorie 'singles, stellen en gezinnen' in de leeftijdsgroep tussen 40 en 60. Dat zijn mensen met flinke woonwensen en dito bestedingsmogelijkheden, en groepen die Delft graag wil bedienen. Dat vergt het ontwikkelen van 'stadswoningen in een stadswijk'.

Deze ontwikkelingen aan de zijde van de toekomstige Delftse woonconsumenten zijn vertaald naar een indicatief programma voor zowel de omvang en samenstelling van de uitbreidingsopgave als de vervanging en verandering van de bestaande voorraad.

Voor de inhoudelijke argumentatie daarbij verwijzen we naar de tekst van de woonvisie zelf. Voor de technische toelichting verwijzen we naar de bijlage bij de woonvisie.

2.2 Samenvattend

In het kader van deze notitie zijn de volgende constatering van belang:

- 1 Het programma is in hoge mate gebaseerd op een prognose van de samenstelling van de Delftse klantgroepen in 2015. De vraag is of die prognose nog steeds als een redelijke toekomstvoorspelling kan worden beschouwd. Die vraag komt in de volgende paragraaf aan bod.
- 2 De gehanteerde methode wil eigenlijk het volgende zeggen: *als we de inwoners van straks tenminste dezelfde woonkwaliteit willen bieden als de huidige inwoners, wat moeten we dan doen?* Het programma vertaalt veranderingen aan de kant van de huishoudens (meer, anders) naar door te voeren veranderingen aan de kant van de woningvoorraad (meer, anders). Andersom redenerend: als je die veranderingen niet door zou voeren, dan wordt een deel van de toekomstige inwoners relatief slechter gehuisvest dan de huidige bevolking.
- 3 Bij het bepalen van de transformatieopgave is zodoende vooral gekeken naar toekomstige ontwikkelingen (tussen 2000 en 2015). Het programma probeert in feite te voorkomen dat nu al bestaande (kwantitatieve en kwalitatieve) fricties tussen vraag en aanbod größer worden. De bestaande tekorten worden slechts deels weggewerkt. Een voorbeeld daarvan: het programma laat de woningvoorraad met 5.000 toenemen, terwijl het aantal huishoudens wordt verondersteld met 4.500 toe te nemen. Kwantitatief ontspant de woningmarkt dan enigszins. Die ontspanning is zelfs nog wat groter dan '500', omdat het aantal huishoudens nooit exact gelijk is aan het aantal benodigde woningen. In de berekeningen is er bijvoorbeeld van uitgegaan dat het aantal inwonenden terug zal lopen van 2.800 naar 500. Hier komen we echter al in de technische details terecht.
- 4 Het puur beleidsmatige verhaal luidt dat het programma uit de woonvisie nodig is om gelijke tred te houden met de veranderingen aan de kant van de huishoudens, dus de woningvraag. Daarbovenop is een kleine 'kop' gezet om ook bestaande tekorten terug te dringen. Zo is de omvang van de uitbreidingsproductie bijvoorbeeld wat hoger dan rekentechnisch strikt noodzakelijk, en ligt ook het vervangingsaantal (3.000) net iets hoger dan rekentechnisch noodzakelijk (2.800).

3

De achterliggende voorspellingen

Het programma uit de woonvisie is onderwerp van discussie. Dat is, vooral in het licht van de economische situatie die beduidend anders is dan een aantal jaren geleden, ook logisch. Is de vervangingsopgave niet veel te hoog, nu we op dit moment veel belangstelling voor goedkope etagewoningen en toenemende wachtlijden in de betaalbare huursector zien?

3.1 Ontwikkeling klantgroepen

Als we het woonvisieprogramma op haar realiteitsgehalte willen toetsen, dan moeten we kijken naar de kwaliteit van de voorspelling over de samenstelling van de Delftse huishoudens in 2015. Die heeft immers de grootste invloed op het programma.

Het basismateriaal is de samenstelling van de klantgroepen in 2000, zoals opgenomen in de woonvisie (zie tabel 1). Om dat beeld te construeren zijn drie bronnen gebruikt:

- 1 Het WBO 1998, met name om de inkomens in beeld te brengen;
- 2 Primos 1998, om de huishoudenssamenstelling in beeld te brengen en daarvan ook demografische prognoses te maken;
- 3 CBS-data over de bevolkingssamenstellingen, teneinde de vorige twee bronnen te ijken aan de hand van standsgegevens uit het jaar 2000.

Aan de hand van deze bronnen is de uitgangssituatie in het jaar 2000 in kaart gebracht. Op basis van die uitgangssituatie zijn vervolgens prognoses gemaakt over de omvang en samenstelling van de klantgroepen in 2015. Daarvoor zijn twee bronnen gebruikt:

- 1 Demografische prognoses over veranderingen aan het front van de huishoudens, aan de hand van Primos 1998;
- 2 Economische scenario's om de inkomens ontwikkeling te voorspellen: daarvan zijn er drie doorgerekend. In de woonvisie is uiteindelijk een gematigd scenario

gehanteerd, waarin actieve huishoudens (werkenden) er jaarlijks 1,5% in besteedbaar inkomen op vooruit gaan en niet-actieve (studenten, werklozen, gepensioneerden) 0,5%.

Aan de hand van deze bronnen is de situatie in 2015 'voorspeld'. De vraag is nu of deze voorspelling nog steeds als redelijk kan worden beschouwd. Redelijk, in de wetenschap dat het onmogelijk is de toekomst exact te voorspellen. Het gaat erom het beleid op redelijke veronderstellingen omtrent waarschijnlijke ontwikkelingen te baseren.

We kunnen verschillende toetsen uitvoeren. Hier vergelijken we eerst de klantgroepen in 2000 volgens de woonvisie met later beschikbaar gekomen data over de bevolkingssamenstelling in 2000 (CBS-huishoudensstatistiek).

tabel 3 Klantgroepen volgens woonvisie en 2000 gecorrigeerd

	Woonvisie 2000	2000 gecorrigeerd
1/2/+p <25 jr	7.000	6.800
1p 25-39jr ink-	2.900	3.000
2/+p 25-39jr ink-	800	700
gezin <=39jr ink-	1.900	1.800
1p 25-39jr ink+	5.300	5.500
2/+p 25-39jr ink+	2.800	2.600
gezin <=39jr ink+	3.100	3.000
1p 40-59jr ink-	2.000	2.050
2/+p 40-59jr ink-	700	650
gezin 40-59jr ink-	2.500	2.800
1p 40-59jr ink+	2.400	2.450
2/+p 40-59jr ink+	2.500	2.450
gezin 40-59jr ink+	4.600	5.100
1/2/+p 60-74jr ink-	3.300	3.300
1/2/+p 60-74jr ink+	2.600	2.600
1/2/+p >=75jr ink-	2.600	2.600
1/2/+p >=75jr ink+	1.500	1.500
	48.500	48.900

De tabel laat vetgedrukt de voornaamste correcties zien. Bedacht moet worden dat wijzigingen met een honderdtal weinig voorstellen: dat kan met afronding al snel de ene of de andere kant uitslaan. Vergeleken met de klantgroepen in de woonvisie valt eigenlijk maar één ding op: het CBS gaat uit van een wat hoger aantal huishoudens (+400), en dat hogere aantal zit in de groep 'gezinnen op leeftijd'. Spectaculair is het allemaal niet.

Spannender wordt als we kijken naar wat er is gebeurd tussen 2000 en 2002 (WBO 2002, CBS-huishoudensstatistiek). Er ontstaat dan de volgende vergelijking.

tabel 4 Klantgroepen volgens woonvisie (2000), in 2000 en in 2002

	Woonvisie 2000	2000 gecorrigeerd	Situatie 2002
1/2/+p <25 jr	7.000	6.800	6.900
1p 25-39jr ink-	2.900	3.000	3.050
2/+p 25-39jr ink-	800	700	350
gezin <=39jr ink-	1.900	1.800	1.200
1p 25-39jr ink+	5.300	5.500	5.250
2/+p 25-39jr ink+	2.800	2.600	2.750
gezin <=39jr ink+	3.100	3.000	3.400
1p 40-59jr ink-	2.000	2.050	1.450
2/+p 40-59jr ink-	700	650	400
gezin 40-59jr ink-	2.500	2.800	2.350
1p 40-59jr ink+	2.400	2.450	3.550
2/+p 40-59jr ink+	2.500	2.450	2.800
gezin 40-59jr ink+	4.600	5.100	5.850
1/2/+p 60-74jr ink-	3.300	3.300	2.200
1/2/+p 60-74jr ink+	2.600	2.600	3.600
1/2/+p >=75jr ink-	2.600	2.600	2.500
1/2/+p >=75jr ink+	1.500	1.500	1.800
	48.500	48.900	49.400

De voornaamste indrukken luiden als volgt:

- 1 Wat betreft de totalen zal het wel kloppen: een lichte stijging van het aantal huishoudens, en die stijging zal de komende jaren wel doorzetten.
- 2 Wat betreft de studentenpopulatie: vooralsnog stabilisatie, de woonvisie gaat er vanuit dat het aantal nog wat zal toenemen. Dat is sterk afhankelijk van ontwikkelingen aan het TU-front, maar vooralsnog is er vanuit die optiek geen reden om een lichte stijging te betwijfelen.
- 3 De groep tussen 60 en 75 is in omvang niet toegenomen, maar heeft kennelijk wel een flinke inkomensstijging meegemaakt. Dat de stijging in aantallen van deze groep (zoals de woonvisie voor 2015 voorspelt) nog moet komen hoeft niet betwijfeld te worden. Zou de ontwikkeling van de afgelopen jaren doorzetten, dan zal deze groep rijker zijn dan de woonvisie voorspelt. Daar geeft de huidige economische situatie echter weer geen aanleiding toe.
- 4 Bij de 75-plussers zien we die inkomensverbetering niet. Op zich ligt dit wel in lijn met de voorspellingen richting 2015: echt fors in omvang wordt die groep pas richting 2020, vooralsnog stijgt 'ie licht in omvang en blijft daarbinnen een stabiel aandeel met een bescheiden inkomen.

- 5 De middengroepen (in de leeftijd tussen 25 en 40 resp. 40 en 60) zijn spannender. Eerst de jonge gezinnen: de woonvisie voorspelt een afname van die groep bij ongewijzigd beleid. Van die afname is de afgelopen jaren nauwelijks sprake geweest. De groep is in omvang licht afgenomen; erbinen is de inkomenssituatie verbeterd. Het is te hopen dat deze trend zich doorzet: dat is namelijk doelstelling van beleid.
- 6 De groep alleenstaanden onder 40 bleef de afgelopen periode in omvang nagenoeg gelijk, en maakt geen inkomensverbetering door. Dat is enigszins in afwijking van de voorspellingen richting 2015. Dit is een aandachtspunt: de voorliggende cijfers duiden op een blijvende behoefte aan betaalbare huisvestingsmogelijkheden voor alleenstaanden die de studentenleeftijd inmiddels ontgroeid zijn. Bij de stelletjes in deze leeftijdsgroep zien we wel inkomensverbetering: dit zijn nagenoeg allemaal tweeverdieners.
- 7 In de leeftijdsgroep tussen 40 en 60 zien we nu al de stijgende aantallen; demografisch goed verklaarbaar en op zichzelf in lijn met de voorspellingen richting 2015. Dit zijn ook de groepen waar de woonvisie het accent bij legt, met haar pleidooi voor statige stadswoningen en dergelijke.
- 8 Binnen deze groep is, zeker voor de alleenstaanden en de stellen, de inkomensontwikkeling veel positiever dan de woonvisie richting 2015 veronderstelt.
- 9 Voor de gezinnen in deze leeftijdsgroep geldt dat in mindere mate: daar blijft (conform de voorspelling) een redelijk omvangrijke groep doodnormale gezinnen over die een huurwoning met huursubsidie bewoont. Opvallend is wel de toename van het aantal gezinnen in deze leeftijdsgroep (met name met een beter inkomen).

In de vergelijking tussen 2000 en 2002 zijn de demografische ontwikkelingen weinig spectaculair en in lijn met de verwachtingen. De grootste invloed komt van de zijde van de inkomensontwikkelingen. De inkomensontwikkeling was kennelijk voorspoedig; tegelijk heeft niet iedereen daar in gelijke mate van geprofiteerd.

Als we het effect van de inkomensontwikkeling uitsplitsen ontstaat het volgende beeld. Weergegeven wordt het aandeel huishoudens dat tot de doelgroep behoort: het inkomen ligt onder de huursubsidiegrens. Huishoudens jonger dan 25 (de studenten) zijn hierbij buiten beschouwing gelaten.

tabel 5 **Inkomensontwikkeling tussen 2000 en 2002 (excl. studenten)**

	Woonvisie	Aandeel	WBO 2002	aandeel
laag	16.700	40%	13.500	32%
hoger	24.800	60%	28.900	68%
totaal	41.500	100%	42.400	100%

We zien een afname van het aandeel huishoudens met een bescheiden inkomen van 40% naar 32%. Hierbij moet bedacht worden dat het inkomensniveau in de woonvisie ontleend is aan het WBO 1998, en dus gemeten is in 1997. Daarmee rekening houdend is een dergelijke afname verklaarbaar en ook in lijn met de ontwikkeling van de doelgroep zoals die in de WBO-rapportage voor Haaglanden wordt omschreven.

De beleidsvraag is of de verwachte samenstelling van de klantgroepen in 2015, gelet op tussentijdse ontwikkelingen, nog steeds richtinggevend kan zijn voor het investeringsbeleid. Als we er van uitgaan dat de gecorrigeerde klantgroepen representatiever zijn dan de ongecorrigeerde, dan gaat het om de volgende vergelijking. Links het uitgangspunt (de situatie in 2000), in het midden de tussenstand (de situatie in 2002) en rechts de voorspelling voor 2015.

tabel 6 Gecorrigeerde klantgroepen en de verwachting voor 2015

	Woonvisie (2000) gecorrigeerd	Situatie 2002	Woonvisie 2015
1/2/+p <25 jr	6.800	6.900	7.500
1p 25-39jr ink-	3.000	3.050	2.100
2/+p 25-39jr ink-	700	350	500
gezin <=39jr ink-	1.800	1.200	1.200
1p 25-39jr ink+	5.500	5.250	6.000
2/+p 25-39jr ink+	2.600	2.750	2.800
gezin <=39jr ink+	3.000	3.400	2.800
1p 40-59jr ink-	2.050	1.450	2.200
2/+p 40-59jr ink-	650	400	700
gezin 40-59jr ink-	2.800	2.350	2.000
1p 40-59jr ink+	2.450	3.550	4.000
2/+p 40-59jr ink+	2.450	2.800	3.500
gezin 40-59jr ink+	5.100	5.850	5.600
1/2/+p 60-74jr ink-	3.300	2.200	3.700
1/2/+p 60-74jr ink+	2.600	3.600	3.900
1/2/+p >=75jr ink-	2.600	2.500	2.500
1/2/+p >=75jr ink+	1.500	1.800	2.000
	48.900	49.400	53.000

Inhoudelijk kunnen er de volgende constatering bij worden geplaatst:

- 1 Kan het beeld van de samenstelling van de klantgroepen in 2015 richtinggevend blijven voor het investeringsbeleid? Ja, dat beeld is nog niet irrealistisch geworden.
- 2 Zouden we de inkomensontwikkeling uit de afgelopen periode doortrekken richting 2015, dan is de voorspelling uit de woonvisie eigenlijk te pessimis-

tisch. Dat is wel een belangrijke constatering: de berekende ruimte om de voorraad goedkope gestapelde woningen met circa 3.000 af te laten nemen, is in aanzienlijke mate op inkomensverbetering gebaseerd. Die blijkt voor een fors deel inmiddels al te zijn gerealiseerd. De woonvisie schetst wat dat betreft geen beeld waarin de bomen tot in de hemel blijven groeien.

- 3 Zeker voor de korte termijn is de constatering van belang dat die inkomensverbetering ongelijk uit lijkt te sorteren. Alleenstaanden onder de 40 en 75-plussers lijken er in mindere mate van te profiteren. Het bieden en behouden van voldoende betaalbare huisvestingsmogelijkheden voor deze groepen lijkt op dit moment een aandachtspunt.
- 4 Van het gevreesde vertrek van jonge gezinnen lijkt nog geen sprake; de groep lijkt bovendien redelijk koopkrachtig. Dit is de club die je op dit moment toegang tot de koopsector zou moeten proberen te bieden.
- 5 De groep gezinnen boven de 40, met een wat beter inkomen, is wat groter dan verondersteld en bovendien gegroeid. Deels is dit een cohorteffect: het zijn de actieve senioren van straks, als de kinderen de deur uit zijn. Maar in de voorliggende periode is het een dominante groep.
- 6 Bij de actieve senioren op dit moment is de inkomensverbetering opvallend. Wellicht is de woonvisie voor deze groep wat te pessimistisch.
- 7 Punten 5 en 6 verdienen in het woonbeleid van dit moment de nodige aandacht. De woonvisie bepleit stadswoningen voor die gezinnen op leeftijd, en een woonaanbod voor (nu nog) actieve senioren (maar wel al voorbereid op toekomstige zorgvragen). Deze groepen lijken de komende jaren beeldbepalend te gaan worden.

3.2 Een alternatieve voorspelling

Gelet op de ontwikkelingen tussen 2000 en 2002 is er geen reden om de voorspelling voor 2015 in twijfel te trekken. Wel is het mogelijk om nogmaals een toekomstvoorspelling te doen. Dat hebben we als check ook gedaan, door op basis van de situatie in 2002 weer 15 jaar vooruit te kijken, dus naar 2017. Toekomstvoorspellingen zijn volledig afhankelijk van de veronderstelling die je erin stopt. Zouden we dezelfde veronderstellingen gebruiken als bij de woonvisie, dan is ook de toekomst hetzelfde. Daarom zijn twee andere veronderstellingen gehanteerd:

- 1 Wat betreft de demografische prognoses is Primos 2002 gebruikt;
- 2 Wat betreft de economische veronderstellingen is de gemiddelde inkomensontwikkeling over de afgelopen 25 jaar als input gehanteerd.

De uitkomsten zien er dan als volgt uit:

tabel 7 Geactualiseerde toekomstvoorspelling richting 2017

	2002	2017
1/2/+p <25 jr	6.900	6.700
1p 25-39jr ink-	3.050	2.700
2/+p 25-39jr ink-	350	200
gezin <=39jr ink-	1.200	900
1p 25-39jr ink+	5.250	5.000
2/+p 25-39jr ink+	2.750	2.500
gezin <=39jr ink+	3.400	3.300
1p 40-59jr ink-	1.450	1.400
2/+p 40-59jr ink-	400	500
gezin 40-59jr ink-	2.350	2.200
1p 40-59jr ink+	3.550	4.000
2/+p 40-59jr ink+	2.800	3.500
gezin 40-59jr ink+	5.850	6.500
1/2/+p 60-74jr ink-	2.200	2.700
1/2/+p 60-74jr ink+	3.600	6.200
1/2/+p >=75jr ink-	2.500	1.900
1/2/+p >=75jr ink+	1.800	2.300
	49.400	52.600

Er zijn twee redenen om deze geactualiseerde toekomstvoorspelling niet als uitgangspunt voor beleid te nemen.

- In de eerste plaats komt deze voorspelling uit op een lagere groei van het aantal huishoudens dan de woonvisie doet. De oorzaak daarvan zit in Primos 2002. De kwaliteit daarvan wordt door de gemeente in twijfel getrokken. De gemeente gaat ervan uit dat de huishoudensgroei hoger zal zijn dan Primos 2002 veronderstelt, en dus ook meer in lijn zal liggen met de uitspraken die de woonvisie daarover doet.
- In de tweede plaats laat deze geactualiseerde toekomstvoorspelling zien dat het aantal huishoudens met een bescheiden inkomen sterker zal afnemen dan de woonvisie veronderstelt. Eerder zagen we dat het aandeel doelgroepshuishoudens is afgenomen van 40% naar 32% in 2002. Volgens de geactualiseerde toekomstvoorspelling zal dit aandeel teruglopen naar 24%. Volgens de woonvisie naar 28%.

De vraag is hier niet zozeer welke toekomstvoorspelling 'juist' is, want dat is bij het voorspellen van de toekomst per definitie niet vooraf aan te geven. Wel is de vraag aan de orde welke voorspelling als een redelijk en door partijen ook gedeeld uitgangspunt wordt gehanteerd bij het formuleren van beleid. Als we door die bril de geactualiseerde toekomstvoorspelling vergelijken met die uit de woonvisie, dan komt laatstgenoemde er vermoedelijk beter van af. Ter illustratie daarvan:

- 1 Als we het programma uit de woonvisie opnieuw zouden opstellen aan de hand van de geactualiseerde toekomstvoorspelling, dan zou daaruit voortvloeien dat de uitbreidingsnieuwbouw lager moet zijn dan volgens de woonvisie. Dit is echter in tegenspraak met de huishoudensgroei tussen 2000 en 2002.
- 2 Als we het programma bijstellen aan de hand van de geactualiseerde toekomstvoorspelling moeten we rekening houden met een sterkere afname van de doelgroep dan in de woonvisie wordt verondersteld. Concreet zou dat betekenen dat het aantal te slopen goedkope etagewoningen hoger zal moeten zijn dan volgens de woonvisie. Het is zeer de vraag of die boodschap als redelijk en logisch zal worden ontvangen.

Tot slot nog een 'harde' vergelijking, waarbij de uitgangssituatie (2000) en de toekomstvoorspelling (2015) van de woonvisie worden vergeleken met CBS-data over de jaren 2000, 2002 en 2004.

tabel 8 **Woonvisie (2000, 2015) vergeleken met CBS-huishoudensstatistiek**

	woonvisie 2000	CBS 2000	CBS 2002	CBS 2004	woonvisie 2015
1/2p 15-24	7.000	6.988	7.116	7.314	7.500
1p 25-39	8.200	8.500	8.276	8.181	8.100
2p 25-39	3.600	3.439	3.315	3.114	3.300
gezin 15-39	5.000	4.826	4.608	4.208	4.000
1p 40-59	4.400	4.466	4.958	5.345	6.200
2p 40-59	3.200	3.122	3.250	3.390	4.200
gezin 40+	7.100	7.877	8.195	8.239	7.600
1/2p 60-74	5.900	5.919	5.873	5.983	7.600
1/2p 75 +	4.100	4.106	4.296	4.376	4.500
totaal	48.500	49.243	49.887	50.150	53.000

We zien dat de werkelijke ontwikkelingen (CBS) aardig in lijn zijn met de voorspelde. Tussen 2000 en 2004:

- Neemt het aantal jongeren/studenten iets toe;
- Zien we al een lichte ontgroening (25-40 jaar);
- Begint tegelijk de middenleeftijdscategorie (40-60 jaar) te groeien;
- Dat zien we nu nog niet bij de leeftijdscategorie daarboven (60-75): dat is de groep die tussen 2010 en 2015 op zal komen;
- De echte vergrijzing laat nog op zich wachten.

3.3 Samenvattend

De conclusies van dit verhaal zijn erg overzichtelijk:

- 1 Recente cijfers over ontwikkelingen in de huishoudenssamenstelling laten zien dat de in de woonvisie beschreven uitgangssituatie correct is, en liggen in lijn met de toekomstvoorspellingen uit de woonvisie.
- 2 De demografische prognoses lijken adequaat. Wel was de groei van het aantal huishoudens de afgelopen jaren aanmerkelijk. Zou die trend zich onverkort blijven voortzetten, dan zou de gewenste uitbreidingsbehoefte hoger kunnen worden dan de 5.000 woningen uit de woonvisie. Daar kan men ook pragmatisch tegen aankijken: 'bouwen' blijft simpelweg het parool, en het zal al moeilijk genoeg worden om daar vaart in te krijgen en houden.
- 3 Aarzelingen kunnen er zijn bij de economische veronderstellingen uit de woonvisie. De afgelopen jaren bleek de inkomensverbetering aanmerkelijk. Een geactualiseerde toekomstvoorspelling, met de gemiddelde inkomensontwikkeling van de afgelopen 25 jaar als input, leidt tot een grotere afname van de doelgroep dan in de woonvisie wordt verondersteld. Ook hier kan men pragmatisch tegen aankijken. De economische veronderstellingen uit de woonvisie zijn (ook bij nader inzien, en wellicht in tegenspraak met 'algemene gevoelens') eerder aan de voorzichtige dan aan de optimistische kant. Bij deze voorzichtige veronderstellingen ligt er dus al een vervangingsopgave voor circa 3.000 woningen.

4

Vraag/aanbodverhoudingen in Delft

De voorgaande paragraaf ging over de lange termijnontwikkelingen, met name aan de kant van de omvang en samenstelling van de Delftse huishoudens. Die zijn in hoge mate bepalend voor de benodigde omvang en samenstelling van de woningvoorraad. En dus voor het investeringsbeleid. Dat moet gebaseerd worden op lange termijnontwikkelingen, want het betreft immers investeringen met een zeer lange levensduur. Die kun je niet alleen baseren op de soms vrij toevallige vraag van dit moment. Een wat obligaat voorbeeld: als je ziet dat er op langere termijn veel meer senioren komen dan moet je daar je investeringsbeleid op afstemmen. Het zou onverstandig zijn om dat beleid vooral te baseren op de actuele vraag van startende jongeren, terwijl ontgroening en vergrijzing op termijn een veel grotere impact hebben.

Dat alles laat onverlet dat de woningmarktsituatie op dit moment simpelweg bepaald worden door mensen die nú een (andere) woning willen. Die actuele woningmarktsituatie kan echter snel omslaan: als de hypotheekrente morgen met 2 punt stijgt dan ziet de vraag naar koopwoningen er overmorgen heel anders uit dan gisteren.

4.1 Vraag versus aanbod in 1998 en 2002

De actuele woningmarktsituatie kan met behulp van het WBO in beeld worden gebracht door te kijken naar de vraag/aanbodverhoudingen. De vraag wordt daarbij gevormd door mensen die actief op zoek zijn naar een andere woning. Het aanbod wordt gevormd door de woningen die deze mensen dan zouden achterlaten. Door vraag en aanbod met elkaar te vergelijken, kun je zichtbaar maken hoe groot de spanning op de markt is en in welke segmenten die zich voordoet.

De tabel laat de vraagdruk zien, ofwel de vraag gedeeld door het aanbod.

tabel 9 Vraagdruk naar woningmarktsegment en woningtype in 2002 en 1998

		WBO 2002	WBO 1998
huur	goedkoop	0,8	0,7
	betaalbaar	0,7	1,1
	duur	4,0	0,9
koop	goedkoop	7,7	1,4
	middensegment	3,6	3,0
	duur	1,1	7,2
type	flat	1,1	0,9
	rij	2,1	2,2
	luxe	x	6,2
	senioren	3,9	2,5
totaal		1,5	1,3

Als we naar het totaal kijken dan zien we dat de vraagdruk tussen 1998 en 2002 is toegenomen van 1,3 naar 1,5. Dit stemt overeen met het vrij breed gevoelde beeld van een gespannen woningmarkt, die de afgelopen jaren verstopt is geraakt. De stijging is evenwel niet bijzonder groot.

In de uitsplitsing naar marktsegmenten zien we enkele opvallende zaken. Met name in de categorie koopwoningen. Daar is de grote vraagdruk naar dure koopwoningen uit 1998 (7,2) weggevallen. De grootste vraagdruk zien we in 2002 juist bij de goedkope koopwoningen (7,7). Ook dit zal overeenstemmen met het gevoelsmatige beeld dat velen van de woningmarkt hebben. Eind vorige eeuw leek het wel of iedereen naar een dure koopwoning wilde, terwijl nu juist de goedkope koopwoningen niet aan te slepen zijn.

Voor een goed begrip van deze percentages moeten we echter kijken naar de achterliggende aantallen: de omvang van de vraag en de omvang van het aanbod. Die zijn in de volgende tabellen allereerst voor 1998 weergegeven.

tabel 10 Omvang vraag en aanbod naar marktsegment in 1998

1998	aanbod	vraag	aanbod-vraag
goedkoop	4.240	3.001	1.238
huur	betaalbaar	2.146	2.364
	duur	382	358
koop	goedkoop	735	1.037
	middensegment	561	1.656
	duur	336	2.432
Totaal	8.400	10.849	-2.449

tabel 11 **Omvang vraag en aanbod naar woningtype in 1998**

1998	aanbod	vraag	aanbod-vraag
flat	6.379	5.531	848
rij	1.576	3.462	-1.886
luxe	201	1.248	-1.046
ouderen	243	608	-364
Totaal	8.400	10.849	-2.449

In 1998 was de vraag omvangrijk (10.849) en ook groter dan het potentiële aanbod (8.400). Daaruit resulteert een theoretisch tekort van 2.449 woningen.

In 2002, zo blijkt uit de volgende tabellen, is de omvang van dat tekort licht teruggelopen tot 2.332 woningen. De achterliggende vraag en aanbodcijfers laten echter een veel sterkere daling zien.

tabel 12 **Omvang vraag en aanbod naar marktsegment in 2002**

2002	aanbod	vraag	aanbod-vraag	
goedkoop	1.956	1.526	430	
huur	betaalbaar	1.504	1.116	388
	duur	381	1.520	-1.139
koop	goedkoop	188	1.445	-1.257
	middensegment	268	964	-696
	duur	533	591	-59
Totaal	4.830	7.162	-2.332	

tabel 13 **Omvang vraag en aanbod naar woningtype in 2002**

2002	aanbod	vraag	aanbod-vraag
flat	3.257	3.492	-235
rij	1.499	3.099	-1.600
luxe	x	287	-287
ouderen	74	285	-211
Totaal	4.830	7.162	-2.332

4.2 Samenvattend

De voornaamste constatering luiden als volgt:

- 1 Er zijn in 2002 net als in 1998 nog steeds meer mensen die een goedkope huurwoning zouden willen achterlaten dan willen betrekken.
- 2 In aantallen uitgedrukt, zijn de categorieën dure huurwoningen en goedkope koopwoningen de enige die een stijgende vraag laat zien. In beide segmenten is de vraagdruk erg hoog. Vooral goedkope koopwoningen komen nauwelijks beschikbaar.
- 3 In alle andere categorieën is de omvang van de vraag afgenomen.
- 4 In aantallen is de vraag naar flats beduidend afgenomen; het blijft kwantitatief gezien wel het grootste vraagsegment. Het potentiële aanbod is ook sterk gedaald, maar verhoudt zich redelijk tot de omvang van de vraag.
- 5 Bij de rijtjeswoningen zijn zowel vraag als aanbod slechts licht teruggelopen. Dit blijft een segment waar het potentiële aanbod sterk achterblijft bij de vraag.
- 6 De vraag naar luxe woningen (vrijstaand bijvoorbeeld) is zeer sterk teruggelopen, in iets mindere mate geldt dat voor de vraag naar seniorenwoningen. In beide gevallen geldt dat de omvang van de vraag getalsmatig niet bijzonder groot is. Het probleem zit aan de aanbodkant: zeker van de luxe woningtypen komt nagenoeg niets beschikbaar.