



# Wonen op een rijtje in Noord-Oost

**Regionale uitkomsten van het  
Woononderzoek Nederland 2006**

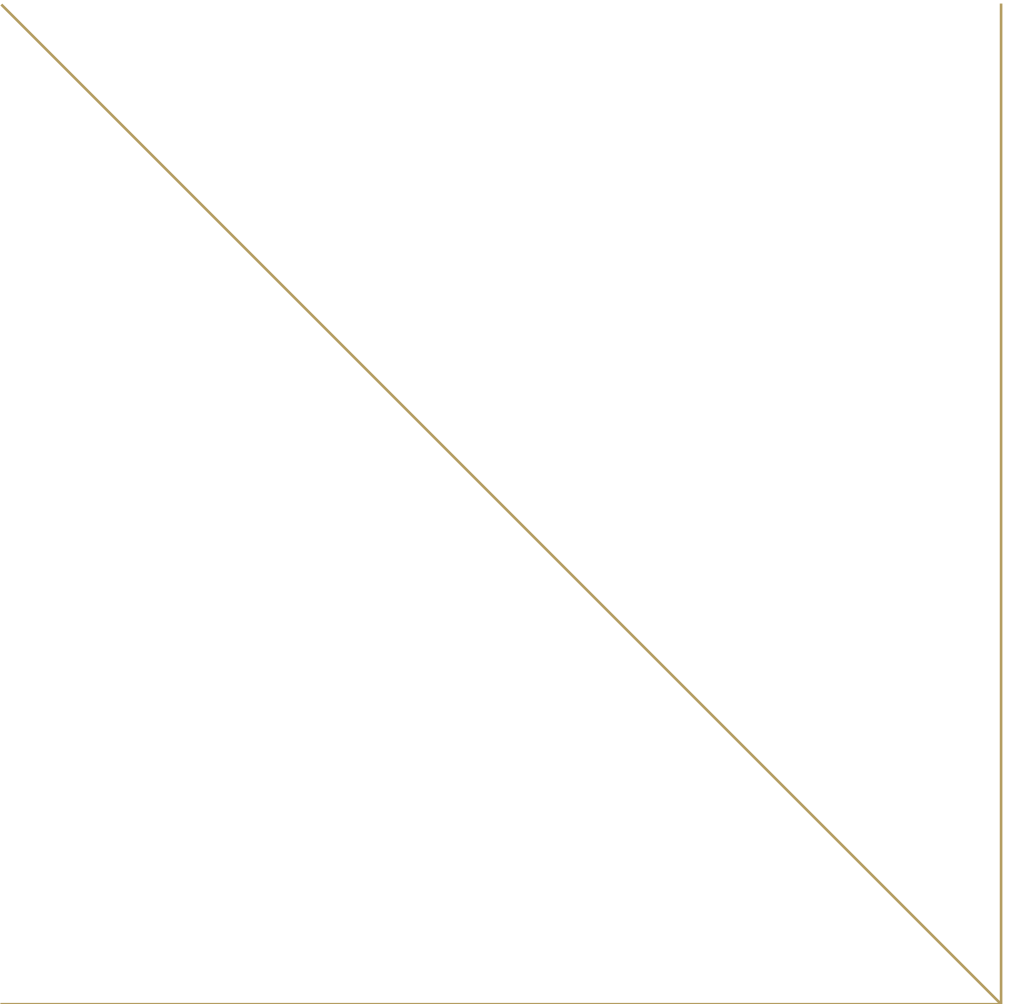


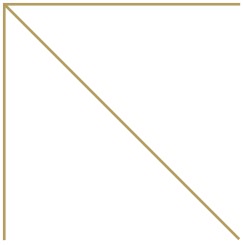




# Wonen op een rijtje in Noord-Oost

**Regionale uitkomsten van het  
Woononderzoek Nederland 2006**





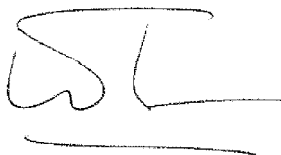


## Voorwoord

Elke regionale woningmarkt heeft zijn eigen kenmerken en kent zijn eigen dynamiek. In de publicatie 'Wonen op een rijtje' zijn de ontwikkelingen op hoofdlijnen over de volle breedte van de woningmarkt beschreven. In deze regionale publicaties vindt u de rijke bron van gegevens uit de module Woningmarkt van het WoON 2006 uitgesplitst naar vier regio's: Noord-Oost, Noord-West, Zuid-West en Zuid. Deze indeling komt overeen met de indeling van de accountmanagers van de directie Stad en Regio. Hun kennis over de regionale woningmarkt is gebruikt om de cijfers, die u in deze publicatie aantreft, tot leven te laten komen. De cijfers bestaan – net als 'Wonen op een rijtje' – de bekende thema's op de woningmarkt, zoals de woningvoorraad, verhuiscriteria, de prijs van het wonen en leefbaarheid. De hoofdstukindeling van deze regionale publicaties volgt dan ook die van 'Wonen op een rijtje'. De thema's worden in de regionale publicaties cijfermatig uitgediept. De regionale cijfers worden vergeleken met de landelijke cijfers, maar ook met de cijfers van de verschillende deelgebieden binnen de regio's. Ik nodig u van harte uit kennis te nemen van deze tabellenboeken.

Maar vooral nodig ik u uit om aan de hand van de cijfers in discussie te gaan over de betekenis van de cijfers en de ontwikkelingen voor de woningmarkt waarin u werkt.

De directeur Strategie en Kennis,  
Directoraat-generaal Wonen, Wijken en  
Integratie,



Drs. A. Th. van Delden





## Opgenomen tabellen

### **Woningen en huishoudens**

20

- Woningvoorraad naar huur en koop + aandeel koop
- Woningvoorraad naar type en huur / koop
- Woningvoorraad naar aantal kamers en huur / koop
- Woningvoorraad naar eigendom en bouwjaarklassen
- Woningvoorraad naar type en bouwjaarklassen
- Huurvoorraad naar prijsklassen
- Geschatte verkoopwaarde koopwoningen: goedkoopste 30% - middensegment - duurste 30%
- Huishoudens naar leeftijd
- Huishoudens naar samenstelling

### **Dynamiek op de woningmarkt**

44

- Gerealiseerde verhuizingen 2004 naar starters en doorstromers
- Gerealiseerde verhuizingen 2004 naar betrokken huur- en koopwoningen
- Door doorstromers gemaakte stappen tussen en binnen huur en koopsector

### **Verhuisplannen en woonwensen**

53

- Woningzoekenden totaal naar starters en doorstromers
- Woningzoekende 'vragers in de markt' naar starters en doorstromers
- Gevraagde woningen (totaal) naar type en huur / koop
- Gevraagde woningen 'vragers in de markt' naar type en huur / koop
- Door doorstromers gewenste stappen tussen en binnen huur en koopsector
- Verhuismotieven (belangrijkste redenen)
- Verhuisredenen woning
- Belangstelling voor particulier opdrachtgeverschap
- Gewenst type woonmilieu
- Gewenste interprovinciale verhuizingen

**De prijs van wonen****77**

Gemiddeld en mediaan huishoudeninkomen naar huurders en eigenaar-bewoners  
Huishoudens naar doelgroep / overig + aandeel doelgroep  
Huisvesting doelgroep  
Woonlasten naar componenten, huurders  
Woonlasten naar componenten, eigenaar-bewoners

**Wonen en zorg****93**

Nultredenwoningen in de voorraad  
Nultredenwoningen naar koop / huur  
Nultredenwoningen naar eengezinswoning / meergezinswoning  
Geschikte woningen naar koop / huur  
Vraag naar nultredenwoningen per leeftijdsklasse en huur / koop

**Leefbaarheid****105**

Tevredenheid met de woonomgeving  
Ervaren overlast  
Ervaren soort overlast  
Perceptie van ontwikkeling van de buurt  
Verwachting over ontwikkeling van de buurt  
Sociale cohesie

**Bijlage I: Begrippenlijst****118****Bijlage II: Indeling WBA-regio's****125****Colofon****133**



# Regionale uitkomsten uit het Woononderzoek Nederland

## Waarom deze publicatie?

Het Woononderzoek Nederland (WoON 2006) is een rijke bron voor eenieder die iets wil weten over de woningmarkt en aanverwante terreinen.

Een greep uit de vele mogelijkheden is te vinden in de algemene publicatie 'Wonen op een rijtje'. Hierin staan enkele belangrijke overzichten en ontwikkelingen weergegeven op het schaalniveau van Nederland als geheel.

De ervaring leert dat op regionaal en lokaal niveau al snel de vraag opkomt: hoe zit dat bij ons? Om aan de regionale informatiebehoefte tegemoet te komen, zijn vier regiopublicaties samengesteld. Deze geven een regionale uitsplitsing van het materiaal dat ook in de algemene publicatie is behandeld. De regionale publicaties zijn een aanvulling op de landelijke publicatie 'Wonen op een rijtje'. En ze vormen een uitnodiging tot discussie over de betekenis van de cijfers voor de regio.

## Leeswijzer

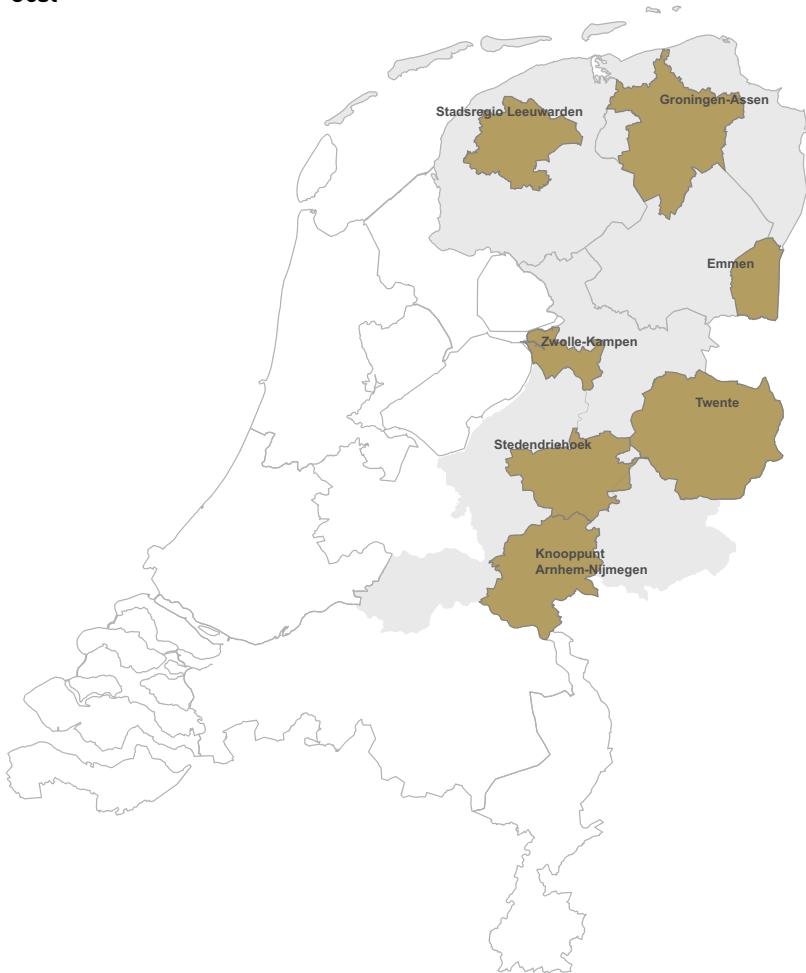
De regiopublicaties hebben het karakter van tabellenboeken. Daarbij is de structuur zodanig dat op de linker pagina's een beeld wordt gegeven van de verschillen tussen de regio's en op de rechterpagina een nadere uitsplitsing van

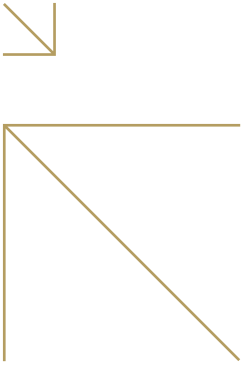
het betreffende onderwerp voor één regio. Een lokale vraagstelling ontbreekt. Het materiaal is beschrijvend en soms signalerend. Een poging tot beleidsevaluatie is bewust vermeden.

Voor een inhoudelijke verdieping wordt aangeraden de desbetreffende passages in 'Wonen op een rijtje' te raadplegen. De opbouw van de regiopublicaties volgt die van 'Wonen op een rijtje'. Teneinde de toegankelijkheid te vergroten worden de tabellen vergezeld van een beknopte toelichting. Deze toelichting heeft een tweeledig doel. Belangrijkste doel is een hulpmiddel te bieden bij het lezen en interpreteren van de tabellen. Wat zegt de tabel eigenlijk (en wat niet)? Sommige tabellen spreken voor zich. Bij andere kan een toelichting geen kwaad, al was het maar om onjuiste conclusies te voorkomen.

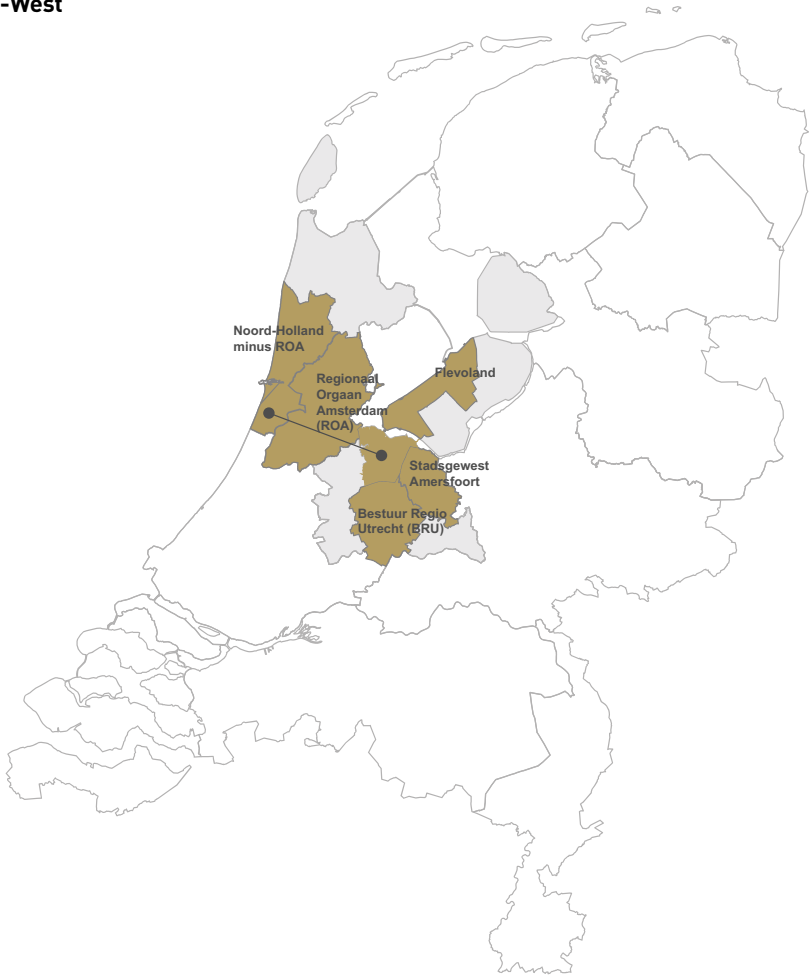
Daarnaast geeft de toelichting een lokale inkleuring, die de tabellen voorziet van een context. Daartoe is gebruik gemaakt van de kennis van de accountmanagers van de Directie Stad en Regio van het Directoraat-generaal Wonen, Wijken en Integratie. Hen is gevraagd of de cijfers worden herkend en of uitkomsten opvallend zijn. Overigens wordt hierbij niet gepretendeerd compleet te zijn. De toelichting is op dit punt bedoeld om de cijfers op een aantal punten te verlevendigen, niet om een volledige sociografie per regio te schrijven.

**Noord-Oost<sup>2</sup>**





### Noord-West



- 1** Sinds 2006 zijn de gemeenten Goes en Terneuzen met terugwerkende kracht aan de WBA-regio Vlisburg toegevoegd. Deze gemeenten zijn echter niet als onderdeel van Vlisburg opgenomen in de analyses en tabellen in deze publicatie. Overigens is de nieuwe naam voor deze regio: Stedennetwerk Zeeland.

## Zuid-West<sup>1</sup>



- 2 De indeling naar WBA-regio's (zie bijlage 2) is de basis voor de indeling naar provincies en landsdelen. De gemeente Mook en Middelaar, behorend bij de WBA-regio KAN, is daarom in de tabellen van provincie Gelderland en landsdeel Noord-Oost meegenomen.

## Zuid<sup>2</sup>



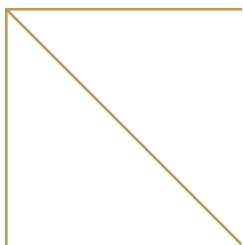


### **Nog een aantal opmerkingen vooraf**

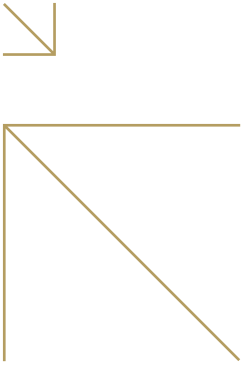
De indeling van Nederland in vier landsdelen komt op het eerste gezicht wellicht vreemd over. Inhoudelijk waren andere indelingen ook te verdedigen geweest. De gekozen indeling sluit aan op de organisatiestructuur van de Directie Stad en Regio. In bijgaande kaarten is die indeling weergegeven. De onderverdeling daarbij is naar zogeheten 'WBA-regio's'. Dit zijn gebieden waarvoor woningbouwafspraken tussen rijksoverheid en lokale partijen zijn gemaakt. De tabellen zijn 'gestandaardiseerd'. Dat wil zeggen dat voor alle deelgebieden dezelfde tabellen zijn gemaakt. Wie inzicht in andere deelgebieden wil, kan door slim combineren soms wel een indruk krijgen van de situatie in gebieden die niet expliciet zijn uitgesplitst. Wie bijvoorbeeld een indruk wil krijgen van de situatie in 'overig Limburg' (dus buiten de WBA-regio) kan het cijfer voor de WBA-regio Limburg vergelijken met dat van de provincie Limburg. Als het WBA gemiddelde boven het provinciale gemiddelde ligt, zal dat gemiddelde voor overig Limburg er ongetwijfeld onder liggen.

### **Betrouwbaarheid**

Enige voorzichtigheid is geboden bij het gebruik van de hier gepresenteerde cijfers. Het WoON is een steekproef. Dat wil zeggen dat de uitkomsten omgeven zijn met betrouwbaarheidsmarges. Het is moeilijk om vaste handvatten te geven wat nog verantwoord is, aangezien de steekproef niet overal in het land even groot is. Over het algemeen geldt: hoe kleiner de aantallen en de verschillen, hoe voorzichtiger we moeten zijn bij het vergelijken. Om die reden zijn absolute aantallen ook afgerond en zijn percentages niet tot achter de komma nauwkeurig weergegeven. In de tabellen betreffende de kenmerken van de woningvoorraad is naast het WoON en diens voorloper het WBO ook Syswov gebruikt. Syswov combineert meerdere gegevensbronnen (WBO / WoON, WOZ-, Kadaster- en BBSH-bestanden) tot een consistent geheel. In het WoON wordt alleen de bewoonde woningvoorraad gemeten, in Syswov de totale woningvoorraad. Bij de desbetreffende tabellen is Syswov als bron gebruikt en genoemd. Voorzichtigheid moet voorts worden betracht bij het vergelijken in de tijd. Waar gegevens betrekking hebben op de gehele populatie (dus niet op een deelpopulatie, zoals woningzoekenden) is ook de situatie uit het WBO 2002 weergegeven. Daarbij moet niet



te veel betekenis worden gehecht aan kleine verschillen. Verder is het WoON niet geschikt om de bouwproductie of de verkoop van huurwoningen te meten. Daar zijn andere, veel nauwkeuriger bronnen voor.



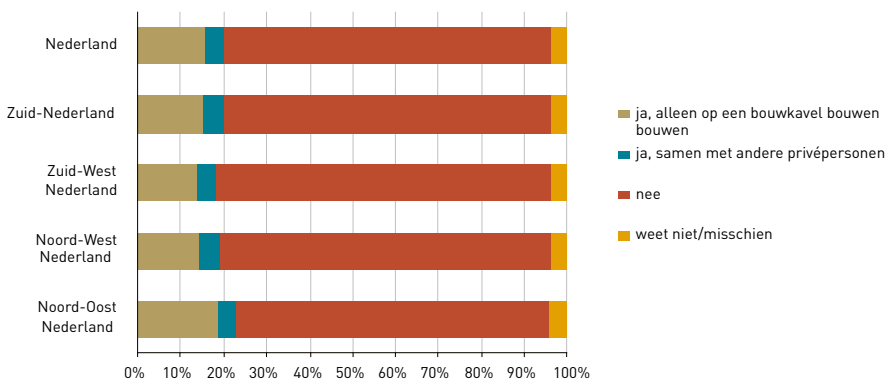
## Verschillen, maar ook overeenkomsten

Een veel gehoorde reactie van lokale bestuurders op landelijke woningmarktanalyses is dat het 'bij ons allemaal anders is'. Een wethouder denkt al snel dat de situatie in zijn of haar gemeente uniek is. Dat mag zo zijn, maar op het schaalniveau van WBA regio's zijn er toch ook verrassend veel overeenkomsten. Ook verschillen tussen landsdelen zijn op sommige punten kleiner dan menigeen wellicht denkt.

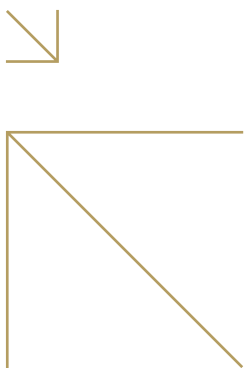
## Particulier opdrachtgeverschap

Om een voorbeeld te noemen: de belangstelling voor particulier opdrachtgeverschap is in de Randstad helemaal niet zo veel kleiner dan daarbuiten. Of, andersom geredeneerd: wie denkt dat buiten de westelijke provincies iedereen zijn eigen huis wil bouwen, zal dit denkbeeld moeten herzien. Er zullen heus wel dorpen of streken zijn waar de traditie wil dat iedereen zijn eigen kavel bebouwt. Maar wanneer expliciet naar de belangstelling voor zelf bouwen wordt gevraagd, kiest de meerderheid toch liever een kant en klaar product van een ontwikkelaar of simpelweg een bestaande

### Belangstelling voor Particulier opdrachtgeverschap







woning. De belangstelling voor particulier opdrachtgeverschap is substantieel. Het opmerkelijke is dat er in dit opzicht zo weinig verschil bestaat tussen landsdelen.

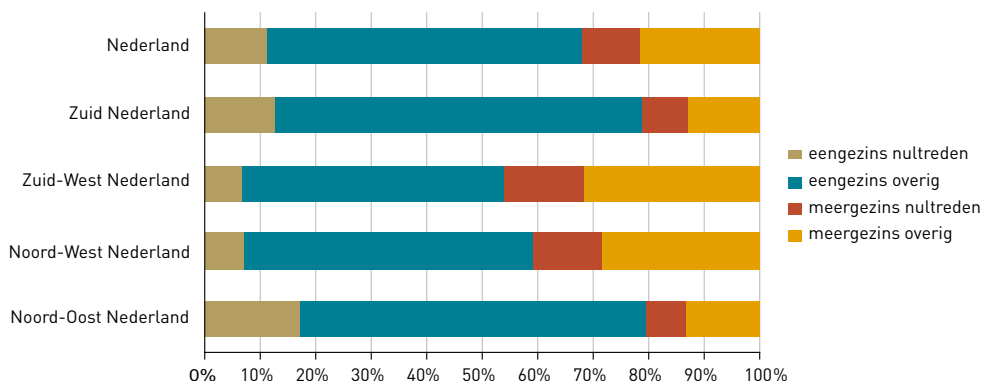
Kijken we naar de realisatie, dat wil zeggen het aandeel nieuwbouwwoningen dat daadwerkelijk in particulier opdrachtgeverschap tot stand komt, dan is er wel een duidelijk verschil tussen het westen en de rest van het land. In 'Wonen op een rijtje' is daar een passage aan gewijd.

### Nultredenwoningen

Een ander veel voorkomend misverstand is dat we bij nultredenwoningen vaak denken aan appartementen met lift. Het klopt dat meergezinswoningen vaker nultredenwoningen zijn dan eengezinswoningen. Het is echter een veelgehoord misverstand dat nultredenwoningen altijd meergezinswoningen zijn. De voorraad nultredenwoningen bestaat voor iets meer dan de helft uit eengezinswoningen.

Bij de uitsplitsing naar gemeentegrootte blijkt dat vooral in kleinere gemeenten aardig wat nultredenwoningen te vinden zijn in de vorm

### Woningvoorraad naar nultreden / overig en woonvorm



van eengezinswoningen. Er zijn in dat soort plaatsen dus misschien wel meer nul-tredewoningen dan men denkt.

### Gewenste woningmarktmigratie

Er is één tabel waarin alle landsdelen samenkomen. Dat is die met huishoudens die naar een andere provincie wensen te verhuizen. Deze tabel is om inhoudelijke reden moeilijk in vieren te knippen. Het blijkt dat, voor zover mensen al naar een andere provincie wensen te verhuizen, de bestemming in veel gevallen een buurprovincie is. Het aantal huishoudens

dat naar een heel ander deel van het land wil verhuizen, is gering.

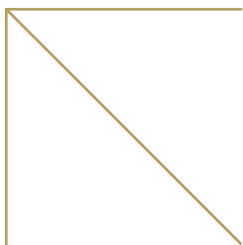
Als we de balans opmaken, blijkt dat de provincies in het midden van het land (Utrecht, Gelderland en Noord-Brabant) populair zijn. Deze provincies trekken relatief veel belangstelling van buiten, meer dan de aantallen woningzoekenden die uit deze provincies willen vertrekken.

In de meer 'perifere' provincies en in Zuid-Holland is de balans onder woningzoekenden negatief. Daar willen meer mensen vertrekken dan er naar toe willen. Woningzoekenden uit Zuid-Holland zoeken

### Door woningzoekende huishoudens gewenste interprovinciale migratie

		Gewenste provincie												
		Gr.	Fr.	Dr.	Ov.	Fl.	Gld.	Utr.	N-H	Z-H	Z.	N-Br.	L.	tot.
Huidige provincie	Gr.		*	3.000	*	*	1.500	2.500	4.000	1.500	*	*	*	14.000
	Fr.	1.500		1.000	*	*	1.500	*	2.000	*	*	*	*	9.000
	Dr.	4.000	*		*	*	1.000	*	*	*	*	*	*	9.000
	Ov.	*	*	1.500		*	5.500	4.000	3.500	2.500	*	*	*	19.500
	Fl.	*	*	*	*		1.000	1.500	5.500	*	*	*	*	11.500
	Gld.	*	*	1.500	5.000	*		7.500	5.000	3.500	*	5.500	2.500	32.500
	Utr.	1.500	*	*	2.000	*	6.000		7.000	3.000	*	3.000	1.500	26.000
	N-H	1.500	3.000	1.500	1.500	3.000	5.500	6.500		4.500	*	2.500	1.500	30.500
	Z-H	*	2.500	3.500	2.000	2.500	10.500	11.000	14.500		3.000	11.500	1.500	63.500
	Z.	*	*	*	*	*	*	*	*	2.000		1.500		4.500
	N-Br.	*	*	*	*	*	6.000	2.500	4.000	4.000	1.500		4.000	25.000
	L.	*	*	*	*	*	1.500	1.000	*	2.000	*	5.000		11.000
	tot.	11.000	9.500	14.000	15.500	8.500	40.000	38.000	47.000	23.500	6.000	32.000	11.500	256.000

\* minder dan 1.000, deze cellen zijn wel meegeteld in de randtotalen



alternatieven in alle omliggende provincies. Heel opmerkelijk is de geringe populariteit van Flevoland onder woningzoekenden. Relatief veel Flevolandse geven aan te willen vertrekken en er zijn maar weinig woningzoekenden uit de rest van Nederland die Flevoland aangeven als gewenste bestemming. Juist in Flevoland staan nog grote bouwstromen gepland. De ervaring leert dat Flevoland er toch in slaagt mensen te trekken. Flevoland is immers al jaren de snelst groeiende provincie. En eenmaal gevestigd blijken Flevolandse niet ontevreden te zijn over hun woonsituatie. Overigens is het aannemelijk dat er binnen Flevoland nog verschillen tussen woonplaatsen bestaan in aantrekkingskracht. Het voert te ver om daar op deze plek op in te gaan.

Tot zover enkele overkoepelende constatering. In het onderstaande behandelen we themagewijs het materiaal. Niet elke afzonderlijke tabel wordt uitgespit. Sommige spreken voor zich. Het accent in de toelichting ligt op de 'eerste hulp bij interpretatie'. Verspreid zijn indrukken van accountmanagers van het Directoraat-generaal Wonen, Wijken en Integratie toegevoegd, bij wijze van illustratie.





## De tabellen

**De tabellen in deze regiopublicatie volgen de opzet van de algemene publicatie 'Wonen op een rijtje'. In het onderstaande komen de thema's successievelijk aan de orde. Per thema of subthema is een toelichting opgenomen.**



## Woningen en huishoudens

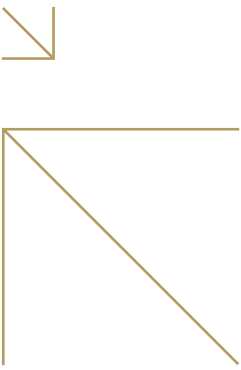
### Woningen

Er is een handvol tabellen opgenomen over de woningvoorraad. Het beeld dat daar uit prijst, is niet verrassend. De westelijke landsdelen wijken af van de rest van het land waar het gaat om het aandeel meergezins en het aandeel huurwoningen; deze sectoren maken in het westen een groot deel van de voorraad uit. In de rest van het land bestaat meer dan de helft van de voorraad uit eengezinskoopwoningen. Qua bouwperiode zijn er weinig verschillen. Qua huurprijzen evenmin.

Het aantal koopwoningen is gestegen ten opzichte van 2002 en het aantal huurwoningen is landelijk gezien min of meer gelijk gebleven. Het *aandeel* koopwoningen is dus ook toegenomen. Deze trend is al langer gaande.

De tabel met het aandeel koopwoningen is ontleend aan het Woningvoorraadbestand (Syswov) van het Ministerie van VROM en dus niet afkomstig uit het WoON. De reden dat voor dit onderwerp wordt overgeschakeld naar een andere bron is dat het WoON / WBO, bij gebrek aan een landsdekkende betrouwbare registratie, niet getoetst en zonodig gecorrigeerd kan worden naar de registratie. Voor bijvoorbeeld de bevolkings- en de huishoudensopbouw is dat wel gedaan. Steekproefonderzoek zoals het WoON / WBO kent, als gevolg van selectieve

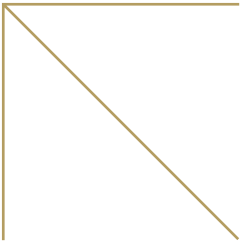
non-respons en toevalsfactoren, nu eenmaal meetfouten. Het Woningvoorraadbestand geeft op gemeenteniveau een schatting van de woningvoorraad naar samenstelling. Het Woningvoorraadbestand wordt jaarlijks geupdate en heeft het WOZ-bestand als bron voor de huur/koop-verhouding van de woningvoorraad in een gemeente. In eerdere analyses werd geconstateerd dat het WOZ-bestand wellicht het aandeel koopwoningen wat onderschat, maar dit kan vooralsnog niet hard gemaakt worden. Om min of meer pragmatische redenen is besloten de WOZ-percentages (peildatum 1-1-2005) iets te verhogen (met ongeveer een vermenigvuldigingsfactor 1.06), zodat nationaal per 1-1-2006 een percentage koop gelijk aan het WoON 2006 werd bereikt. Voor de stand van de sociale huurvoorraad wordt de standgegevens per 31 december van het meest recente BBSH-bestand als gegevensbron gebruikt. De zorgvuldigheid waarmee het Woningvoorraadbestand wordt samengesteld, voorkomt niet dat er verschillen kunnen zijn met lokaal beschikbare registraties die in sommige gemeenten afgeleid worden uit de WOZ.



De tabellen en figuren met verkoopwaarden behoeven wellicht enige toelichting. Weergegeven zijn de bovengrens van de goedkoopste 30% en de ondergrens van de duurste 30%. Dat wil zeggen dat 30% van de voorraad minder waard is dan het laagste bedrag en 30% meer waard is dan het hoogste bedrag. De bedragen betreffen verkoopwaarden zoals geschat door de bewoners zelf. Die wijken in de regel af van makelaars-overzichten (die alleen verkochte woningen betreffen) en van WOZ-taxaties (die als peiljaar 2003 hebben), maar er zijn geen aanwijzingen dat bewoners de waarde van hun huis onrealistisch schatten.

De verkoopwaarden lopen uiteen tussen de landsdelen. In de landsdelen Noord-West en Zuid zijn de woningen gemiddeld genomen het meeste waard. Drie en een halve ton is daar niet ongewoon. Het beeld van Zuid, en trouwens ook voor Noord-West wordt echter vertekend doordat in die landsdelen ook de betere woningen zijn te vinden. Kijken we uitsluitend naar tussenwoningen dan zijn de landsdelen zuiverder te vergelijken. Dan blijkt dat tussenwoningen in het westen van het land toch beduidend meer waard zijn dan in de rest van het land. Een tussenwoning is het minste waard in Noord-Oost. Daar is nog altijd 30% van het aanbod aan tussenwoningen minder waard dan € 155.000.

In de figuur is ook de (nominale) waardeontwikkeling te zien. Het zal weinigen zijn ontgaan dat woningen de afgelopen jaren fors duurder zijn geworden. Grosso modo is dat door heel Nederland het geval geweest. Ook op dit punt is het meest zuiver om de tussenwoningen te vergelijken. En om ook het effect van toevoegingen uit te sluiten kijken we alleen naar tussenwoningen gebouwd voor 1998. In 1998 was dit soort woningen meestal niet meer dan € 150.000 waard. In 2006 moet je goed zoeken naar tussenwoningen onder dat bedrag.



Landsdeel Noord-Oost, zo wordt door de accountmanagers benadrukt, is een tamelijk heterogeen landsdeel. Wat marktsituatie betreft, is het tamelijk ontspannen. Twente bijvoorbeeld is niet goed op één hoop te gooien met de Stedendriehoek, waar de markt krappere is. Het platteland rondom de Stedendriehoek is heel anders dan het platteland van Friesland.

Ondanks deze heterogeniteit lijken de WBA-regio's qua woningvoorraad wel enigszins op elkaar. De afwijking tussen de WBA-regio's enerzijds en het overige gebied (niet-WBA regio) anderzijds is op de meeste kenmerken van de woningvoorraad groter dan tussen WBA-regio's onderling. Buiten de WBA-regio's staan meer eengezinswoningen en bestaat de voorraad meer uit koopwoningen dan in de meeste WBA-regio's. Hiermee samenhangend is het onderscheid naar gemeentegrootte veelbetekenend. Hoe kleiner de gemeente, hoe minder gestapeld. Huurwoningen in kleinere gemeenten zijn veelal eengezinswoningen.

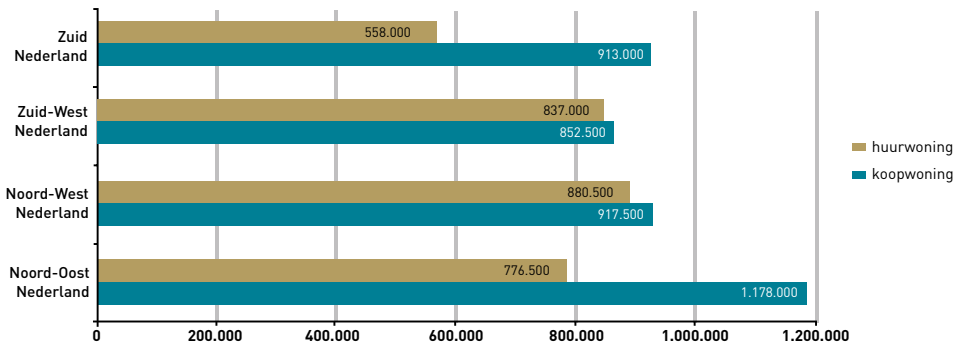
Er zijn wel verschillen tussen de WBA-regio's in Noord-Oost. Zo valt Emmen op door een relatief laag aandeel meergezins huurwoningen. Onder de provincies valt Drenthe op door veel eengezinswoningen. De koopwoningen in Drenthe zijn ook relatief groot, afgemeten aan het aantal kamers, en wat jonger dan in de andere provincies.

De huurprijzen (zie de betreffende tabel) in Noord-Oost lopen niet sterk uiteen. De koopwoningvoorraad met de hoogste verkoopwaarde is te vinden in de provincie Gelderland. Een verkoopwaarde van € 360.000 of meer is daar geen uitzondering. In de provincie Groningen kan men goedkoper terecht. Van de WBA-regio's heeft het knooppunt Arnhem Nijmegen de woningvoorraad met de hoogste verkoopwaarde. Een tussenwoning is daar al snel meer dan € 190.000 waard. Relatief goedkoop kan men terecht in WBA-regio Emmen en in Stadsregio Leeuwarden. Daar heeft een derde deel van de voorraad een waarde tot € 175.000.



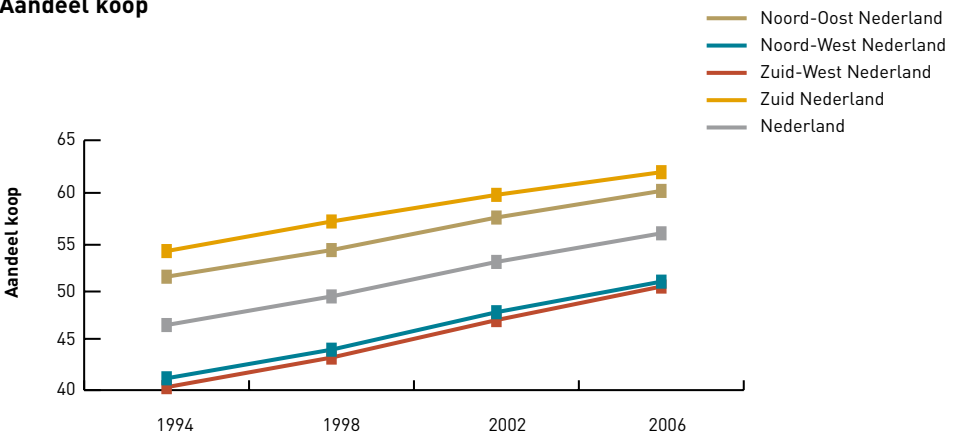


### Woningvoorraad naar huur en koop



Bron: Syswov

### Aandeel koop



Bron: Syswov

Woningvoorraad 2006 - WBA regio's				
	koopwoningen	huurwoningen	totaal	aandeel koop
Groningen-Assen	106.000	87.000	192.500	55%
Stadsregio Leeuwarden	48.500	31.000	79.500	61%
Emmen	28.000	18.000	46.000	61%
Twente	149.000	100.500	250.000	60%
Zwolle-Kampen	36.000	32.500	68.500	52%
KAN	160.000	141.000	301.000	53%
Stedendriehoek	90.000	65.500	155.500	58%
niet-WBA-gemeente	561.000	301.500	862.500	65%
	1.178.000	776.500	1.955.000	60%

Woningvoorraad 2006 - gemeentegrootte				
	koopwoningen	huurwoningen	totaal	aandeel koop
tot 20.000 inwoners	201.500	96.500	298.000	68%
20.000 tot 50.000 inwoners	578.500	311.000	889.000	65%
50.000 tot 100.000 inwoners	163.000	123.000	286.000	57%
100.000 tot 200.000 inw.	235.000	246.500	481.500	49%
	1.178.000	776.500	1.955.000	60%

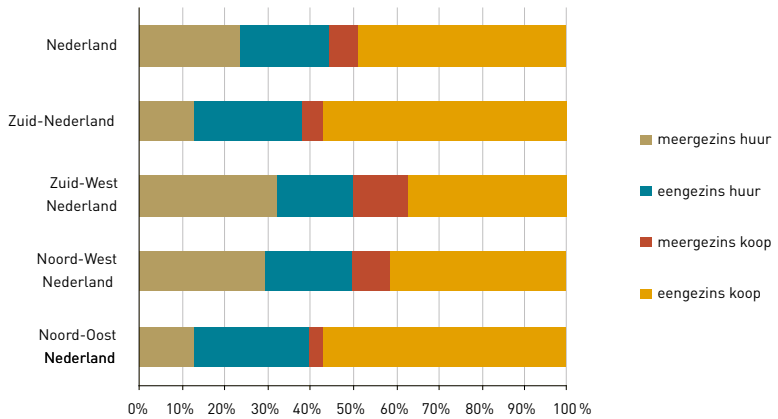
Woningvoorraad 2006 - provincies				
	koopwoningen	huurwoningen	totaal	aandeel koop
Groningen	139.500	108.500	248.000	56%
Friesland	173.000	100.500	273.500	63%
Drenthe	130.500	70.500	200.500	65%
Overijssel	267.000	180.000	447.000	60%
Gelderland	468.500	317.500	786.000	60%
	1.178.000	776.500	1.955.000	60%

Woningvoorraad 2002 - WBA regio's				
	koopwoningen	huurwoningen	totaal	aandeel koop
Groningen-Assen	96.500	91.000	187.500	51%
Stadsregio Leeuwarden	44.500	33.000	77.500	58%
Emmen	25.500	19.500	45.000	57%
Twente	138.000	105.000	243.000	57%
Zwolle-Kampen	31.500	33.500	65.000	49%
KAN	146.500	145.500	292.000	50%
Stedendriehoek	83.500	67.000	150.500	55%
niet-WBA-gemeente	527.500	312.500	840.000	63%
	1.093.500	807.000	1.900.500	58%

Bron: Syswov

### Woningvoorraad naar type en huur/koop



Bron: Syswov

## Woningvoorraad naar type 2006 - WBA regio's

	koop		huur		totaal
	eengezins	meergezins	eengezins	meergezins	
<b>Groningen-Assen</b>	48%	7%	20%	25%	192.500
<b>Stadsregio Leeuwarden</b>	57%	4%	22%	18%	79.500
<b>Emmen</b>	58%	3%	28%	11%	46.000
<b>Twente</b>	56%	3%	26%	14%	250.000
<b>Zwolle-Kampen</b>	47%	5%	26%	22%	68.500
<b>KAN</b>	48%	6%	29%	18%	301.000
<b>Stedendriehoek</b>	52%	5%	26%	16%	155.500
<b>niet-WBA-gemeente</b>	63%	2%	28%	7%	862.500
	56%	4%	27%	13%	1.955.000

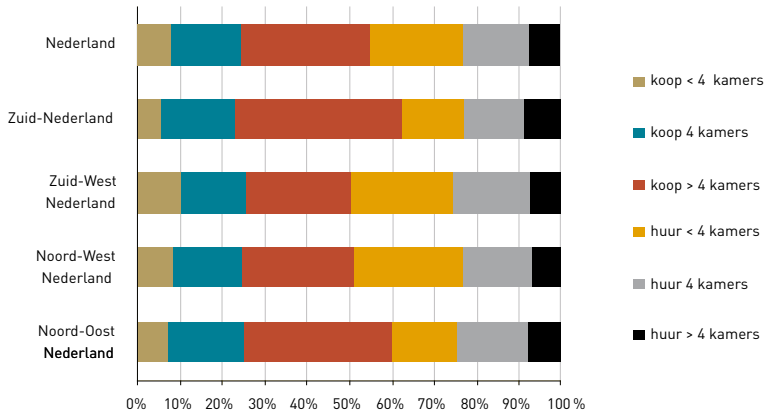
## Woningvoorraad naar type 2006 - gemeentegrootte

	koop		huur		totaal
	eengezins	meergezins	eengezins	meergezins	
<b>tot 20.000 inwoners</b>	66%	1%	28%	4%	298.000
<b>20.000 tot 50.000 inwoners</b>	63%	2%	28%	7%	889.000
<b>50.000 tot 100.000 inwoners</b>	52%	5%	25%	18%	286.000
<b>100.000 tot 200.000 inw.</b>	41%	8%	24%	27%	481.500
	56%	4%	27%	13%	1.955.000

## Woningvoorraad naar type 2006 - provincies

	koop		huur		totaal
	eengezins	meergezins	eengezins	meergezins	
<b>Groningen</b>	51%	5%	23%	21%	248.000
<b>Friesland</b>	61%	3%	27%	10%	273.500
<b>Drenthe</b>	62%	3%	27%	9%	200.500
<b>Overijssel</b>	56%	3%	26%	14%	447.000
<b>Gelderland</b>	55%	4%	28%	12%	786.000
	65%	4%	27%	13%	1.955.000

### Woningvoorraad naar aantal kamers en huur/koop



Bron: Syswov

### Huur en koop naar aantal kamers 2006 - WBA regio's

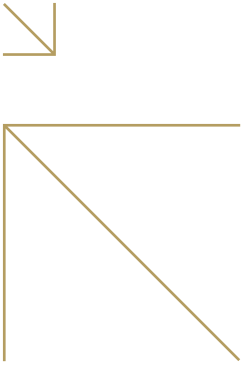
	koop			huur			totaal
	< 4 kamers	4 kamers	> 4 kamers	< 4 kamers	4 kamers	> 4 kamers	
<b>Groningen-Assen</b>	8%	17%	30%	22%	15%	8%	192.500
<b>Stadsregio Leeuwarden</b>	8%	18%	35%	19%	14%	6%	79.500
<b>Emmen</b>	6%	20%	35%	15%	15%	10%	46.000
<b>Twente</b>	5%	19%	36%	15%	17%	9%	250.000
<b>Zwolle-Kampen</b>	6%	18%	28%	18%	21%	9%	68.500
<b>KAN</b>	6%	16%	31%	18%	20%	9%	301.000
<b>Stedendriehoek</b>	7%	19%	32%	17%	18%	7%	155.500
<b>niet-WBA-gemeente</b>	7%	21%	38%	12%	15%	8%	862.500
	6%	19%	35%	15%	16%	8%	1.955.000

### Huur en koop naar aantal kamers 2006 - gemeentegrootte

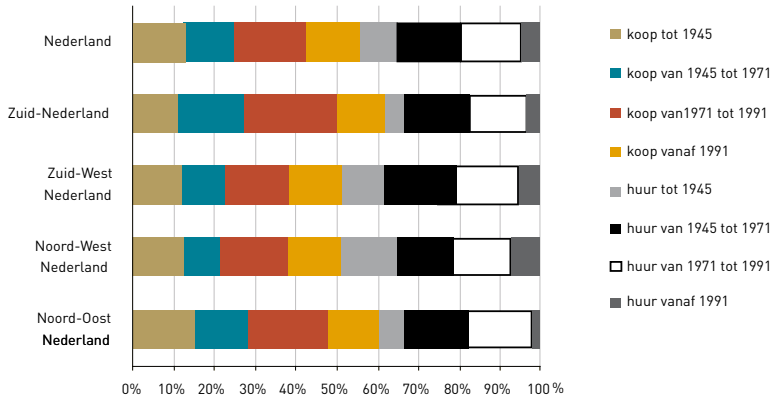
	koop			huur			totaal
	< 4 kamers	4 kamers	> 4 kamers	< 4 kamers	4 kamers	> 4 kamers	
<b>tot 20.000 inwoners</b>	7%	21%	39%	11%	14%	8%	298.000
<b>20.000 tot 50.000 inwoners</b>	6%	20%	39%	12%	16%	8%	889.000
<b>50.000 tot 100.000 inwoners</b>	6%	18%	32%	17%	17%	8%	286.000
<b>100.000 tot 200.000 inw.</b>	8%	16%	25%	23%	19%	9%	481.500
	6%	19%	35%	15%	16%	8%	1.955.000

### Huur en koop naar aantal kamers 2006 - provincies

	koop			huur			totaal
	< 4 kamers	4 kamers	> 4 kamers	< 4 kamers	4 kamers	> 4 kamers	
<b>Groningen</b>	8%	18%	30%	21%	15%	8%	248.000
<b>Friesland</b>	7%	19%	37%	14%	14%	8%	273.500
<b>Drenthe</b>	7%	21%	38%	13%	15%	8%	200.500
<b>Overijssel</b>	5%	19%	35%	15%	17%	9%	447.000
<b>Gelderland</b>	6%	19%	34%	15%	18%	8%	786.000
	6%	19%	35%	15%	16%	8%	1.955.000



### Woningvoorraad naar eigendom en bouwjaarklassen



Bron: Sysvov



## Woningvoorraad naar eigendom en bouwjaar 2006 - WBA regio's

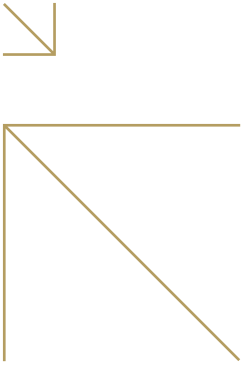
	Koopwoning				Huurwoning				totaal
	tot 1945	van 1945 tot 1971	van 1971 tot 1991	vanaf 1991	tot 1945	van 1945 tot 1971	van 1971 tot 1991	vanaf 1991	
<b>Groningen-Assen</b>	14%	12%	17%	12%	10%	16%	15%	4%	192.500
<b>Stadsregio Leeuwarden</b>	23%	10%	18%	11%	7%	16%	14%	3%	79.500
<b>Emmen</b>	11%	15%	20%	15%	1%	16%	18%	4%	46.000
<b>Twente</b>	12%	14%	20%	13%	6%	17%	13%	4%	250.000
<b>Zwolle-Kampen</b>	14%	7%	17%	15%	8%	18%	16%	6%	68.500
<b>KAN</b>	10%	13%	18%	11%	8%	18%	17%	5%	301.000
<b>Stedendriehoek</b>	16%	12%	18%	13%	7%	17%	14%	5%	155.500
<b>niet-WBA-gemeente</b>	17%	14%	20%	14%	4%	14%	14%	3%	862.500
	15%	13%	19%	13%	6%	16%	14%	4%	1.955.000

## Woningvoorraad naar eigendom en bouwjaar 2006 - gemeentegrootte

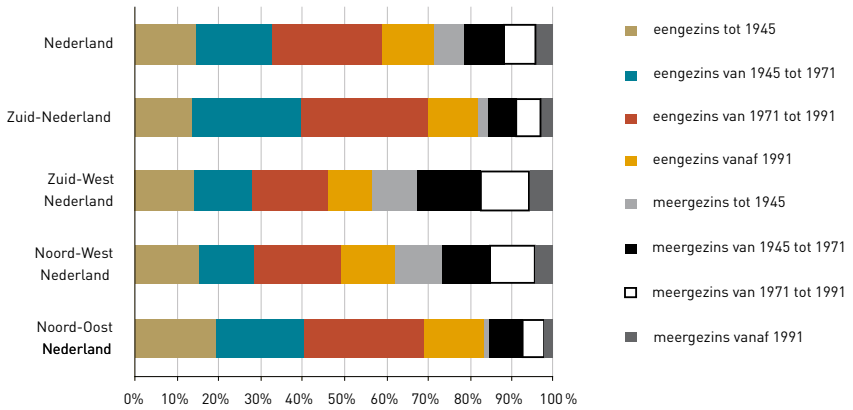
	Koopwoning				Huurwoning				totaal
	tot 1945	van 1945 tot 1971	van 1971 tot 1991	vanaf 1991	tot 1945	van 1945 tot 1971	van 1971 tot 1991	vanaf 1991	
<b>tot 20.000 inwoners</b>	22%	14%	19%	13%	4%	12%	13%	3%	298.000
<b>20.000 tot 50.000 inwoners</b>	15%	15%	22%	13%	4%	14%	14%	4%	889.000
<b>50.000 tot 100.000 inwoners</b>	13%	11%	19%	15%	6%	19%	14%	5%	286.000
<b>100.000 tot 200.000 inw.</b>	12%	11%	15%	11%	10%	20%	17%	5%	481.500
	15%	13%	19%	13%	6%	16%	14%	4%	1.955.000

## Woningvoorraad naar eigendom en bouwjaar 2006 - provincies

	Koopwoning				Huurwoning				totaal
	tot 1945	van 1945 tot 1971	van 1971 tot 1991	vanaf 1991	tot 1945	van 1945 tot 1971	van 1971 tot 1991	vanaf 1991	
<b>Groningen</b>	19%	12%	15%	11%	10%	16%	15%	4%	248.000
<b>Friesland</b>	21%	12%	18%	13%	5%	15%	14%	3%	273.500
<b>Drenthe</b>	14%	15%	21%	15%	3%	15%	14%	3%	200.500
<b>Overijssel</b>	14%	13%	20%	14%	6%	17%	13%	4%	447.000
<b>Gelderland</b>	13%	14%	20%	12%	6%	16%	15%	4%	786.000
	15%	13%	19%	13%	6%	16%	14%	4%	1.955.000



### Woningvoorraad naar type en bouwjaarklassen



Bron: Syswov

### Woningvoorraad naar type en bouwjaar 2006 - WBA regio's

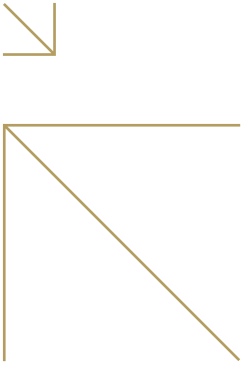
	Eengezins				Meergezins				totaal
	tot 1945	van 1945 tot 1971	van 1971 tot 1991	vanaf 1991	tot 1945	van 1945 tot 1971	van 1971 tot 1991	vanaf 1991	
<b>Groningen-Assen</b>	16%	16%	23%	13%	8%	12%	8%	3%	192.500
<b>Stadsregio Leeuwarden</b>	28%	15%	25%	11%	1%	12%	6%	2%	79.500
<b>Emmen</b>	13%	28%	30%	15%	0%	3%	7%	4%	46.000
<b>Twente</b>	18%	22%	28%	14%	0%	9%	5%	3%	250.000
<b>Zwolle-Kampen</b>	19%	12%	27%	15%	3%	13%	6%	6%	68.500
<b>KAN</b>	15%	23%	27%	12%	3%	8%	8%	4%	301.000
<b>Stedendriehoek</b>	21%	19%	25%	13%	1%	10%	6%	4%	155.500
<b>niet-WBA-gemeente</b>	21%	25%	30%	15%	0%	4%	3%	2%	862.500
	19%	22%	28%	14%	2%	7%	5%	3%	1.955.000

### Woningvoorraad naar type en bouwjaar 2006 - gemeentegrootte

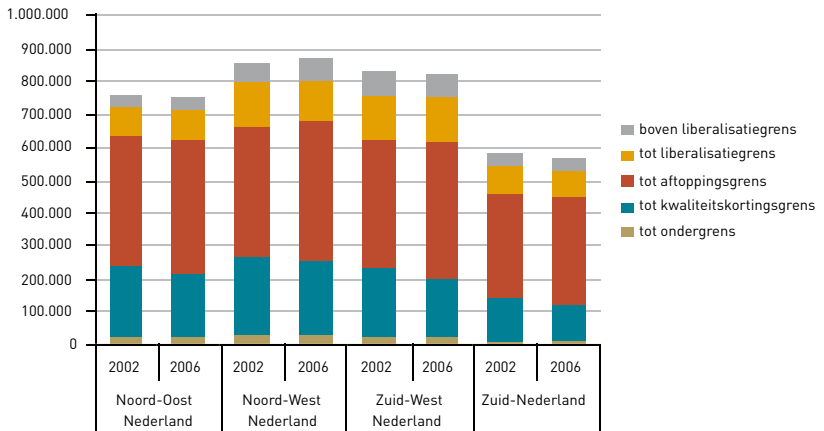
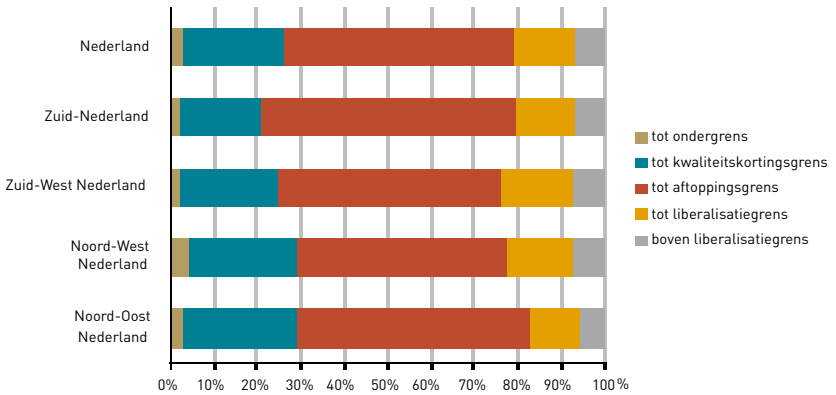
	Eengezins				Meergezins				totaal
	tot 1945	van 1945 tot 1971	van 1971 tot 1991	vanaf 1991	tot 1945	van 1945 tot 1971	van 1971 tot 1991	vanaf 1991	
<b>tot 20.000 inwoners</b>	26%	24%	30%	15%	0%	2%	2%	1%	298.000
<b>20.000 tot 50.000 inwoners</b>	19%	25%	32%	15%	1%	4%	3%	2%	889.000
<b>50.000 tot 100.000 inwoners</b>	18%	18%	27%	15%	1%	12%	6%	4%	286.000
<b>100.000 tot 200.000 inw.</b>	16%	17%	21%	11%	6%	14%	11%	5%	481.500
	19%	22%	28%	14%	2%	7%	5%	3%	1.955.000

### Woningvoorraad naar type en bouwjaar 2006 - provincies

	Eengezins				Meergezins				totaal
	tot 1945	van 1945 tot 1971	van 1971 tot 1991	vanaf 1991	tot 1945	van 1945 tot 1971	van 1971 tot 1991	vanaf 1991	
<b>Groningen</b>	23%	17%	22%	12%	7%	10%	7%	3%	248.000
<b>Friesland</b>	25%	21%	28%	14%	1%	6%	4%	2%	273.500
<b>Drenthe</b>	17%	25%	31%	16%	0%	4%	5%	3%	200.500
<b>Overijssel</b>	19%	20%	28%	15%	1%	9%	5%	3%	447.000
<b>Gelderland</b>	17%	24%	29%	14%	1%	6%	6%	3%	786.000
	19%	22%	28%	14%	2%	7%	5%	3%	1.955.000



### Huurvoorraad naar prijsklassen



### Huurwoningen naar prijs 2006 - WBA regio's

	ondergrens	kwaliteitskortinggr.	aftoppingsgrens	liberalisatiegrens	> liberalisatiegrens	totaal
<b>Groningen-Assen</b>	4%	36%	45%	9%	5%	82.000
<b>Stadsregio Leeuwarden</b>	5%	34%	40%	15%	5%	28.500
<b>Emmen</b>	1%	24%	58%	12%	5%	17.000
<b>Twente</b>	2%	31%	51%	11%	4%	100.500
<b>Zwolle-Kampen</b>	3%	26%	49%	15%	7%	31.500
<b>KAN</b>	1%	20%	57%	14%	7%	133.000
<b>Stedendriehoek</b>	3%	20%	57%	14%	6%	63.500
<b>niet-WBA-gemeente</b>	3%	26%	56%	12%	4%	296.000
	3%	26%	54%	12%	5%	752.500

### Huurwoningen naar prijs 2006 - gemeentegrootte

	ondergrens	kwaliteitskortinggr.	aftoppingsgrens	liberalisatiegrens	> liberalisatiegrens	totaal
<b>tot 20.000 inwoners</b>	2%	29%	56%	10%	3%	92.000
<b>20.000 tot 50.000 inwoners</b>	2%	25%	57%	12%	5%	300.500
<b>50.000 tot 100.000 inwoners</b>	4%	30%	48%	12%	5%	120.000
<b>100.000 tot 200.000 inw.</b>	3%	26%	51%	14%	6%	240.000
	3%	26%	54%	12%	5%	752.500

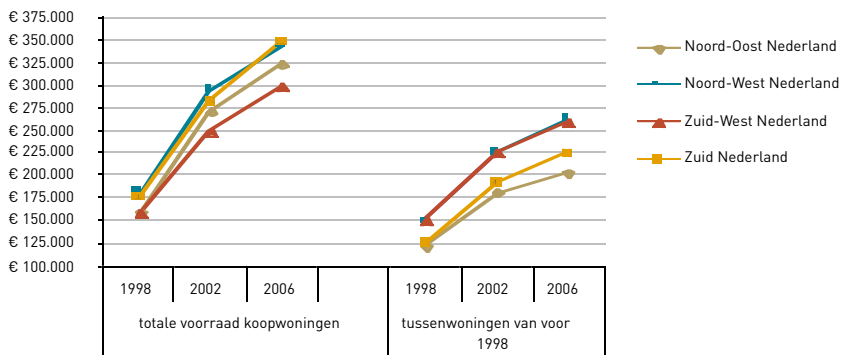
### Huurwoningen naar prijs 2006 - provincies

	ondergrens	kwaliteitskortinggr.	aftoppingsgrens	liberalisatiegrens	> liberalisatiegrens	totaal
<b>Groningen</b>	5%	33%	49%	9%	4%	101.000
<b>Friesland</b>	3%	33%	49%	12%	3%	98.000
<b>Drenthe</b>	3%	31%	50%	11%	5%	65.000
<b>Overijssel</b>	3%	29%	51%	13%	5%	178.500
<b>Gelderland</b>	2%	20%	59%	13%	6%	309.500
	3%	26%	54%	12%	5%	752.500

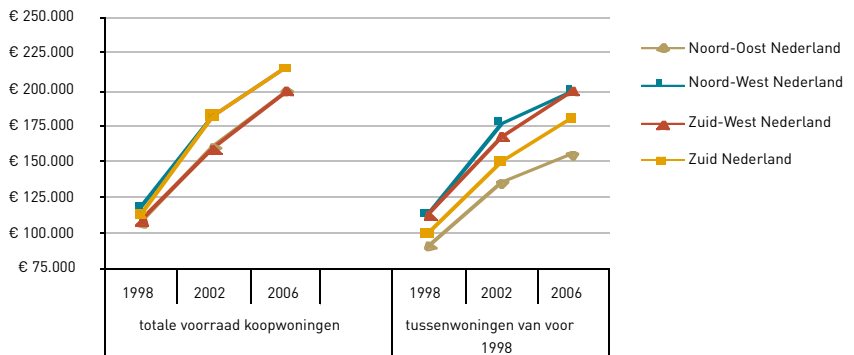
Zie begrippenlijst voor de afbakening van de prijsgrenzen

## Geschatte verkoopwaarden koopwoningen: goedkoopste 30% - middensegment - duurste 30%

### Ondergrens duurste 30%



### Bovengrens goedkoopste 30%



## Verkoopwaarde 2006 - WBA regio's

	totaal		tussenwoning < 1998	
	ondergrens duurste 30%	bovengrens goedkoopste 30%	ondergrens duurste 30%	bovengrens goedkoopste 30%
Groningen-Assen	€ 260.000	€ 159.000	€ 175.000	€ 139.000
Stadsregio Leeuwarden	€ 275.000	€ 150.000	€ 155.000	€ 128.000
Emmen	€ 250.000	€ 165.000	€ 152.000	€ 125.000
Twente	€ 300.000	€ 194.000	€ 180.000	€ 150.000
Zwolle-Kampen	€ 293.000	€ 200.000	€ 225.000	€ 190.000
KAN	€ 350.000	€ 210.000	€ 230.000	€ 184.000
Stedendriehoek	€ 325.000	€ 210.000	€ 220.000	€ 180.000
niet-WBA-gemeente	€ 350.000	€ 200.000	€ 206.000	€ 160.000
	€ 325.000	€ 200.000	€ 205.000	€ 155.000

## Verkoopwaarde 2006 - gemeentegrootte

	totaal		tussenwoning < 1998	
	ondergrens duurste 30%	bovengrens goedkoopste 30%	ondergrens duurste 30%	bovengrens goedkoopste 30%
tot 20.000 inwoners	€ 330.000	€ 200.000	€ 200.000	€ 130.000
20.000 tot 50.000 inwoners	€ 350.000	€ 210.000	€ 210.000	€ 165.000
50.000 tot 100.000 inwoners	€ 280.000	€ 175.000	€ 180.000	€ 140.000
100.000 tot 200.000 inw.	€ 300.000	€ 180.000	€ 215.000	€ 167.000
	€ 325.000	€ 200.000	€ 205.000	€ 155.000

## Verkoopwaarde 2006 - provincies

	totaal		tussenwoning < 1998	
	ondergrens duurste 30%	bovengrens goedkoopste 30%	ondergrens duurste 30%	bovengrens goedkoopste 30%
Groningen	€ 250.000	€ 150.000	€ 160.000	€ 130.000
Friesland	€ 300.000	€ 180.000	€ 160.000	€ 129.000
Drenthe	€ 300.000	€ 190.000	€ 170.000	€ 130.000
Overijssel	€ 316.000	€ 200.000	€ 200.000	€ 160.000
Gelderland	€ 360.000	€ 221.000	€ 225.000	€ 189.000
	€ 325.000	€ 200.000	€ 205.000	€ 155.000

## Verkoopwaarde 2002 - WBA regio's

	totaal		tussenwoning < 1998	
	ondergrens duurste 30%	bovengrens goedkoopste 30%	ondergrens duurste 30%	bovengrens goedkoopste 30%
Groningen-Assen	€ 204.000	€ 132.000	€ 155.000	€ 113.000
Stadsregio Leeuwarden	€ 200.000	€ 123.000	€ 145.000	€ 102.000
Emmen	€ 214.000	€ 136.000	€ 136.000	€ 106.000
Twente	€ 250.000	€ 159.000	€ 159.000	€ 129.000
Zwolle-Kampen	€ 250.000	€ 178.000	€ 204.000	€ 150.000
KAN	€ 285.000	€ 182.000	€ 200.000	€ 159.000
Stedendriehoek	€ 295.000	€ 182.000	€ 191.000	€ 160.000
niet-WBA-gemeente	€ 272.000	€ 170.000	€ 182.000	€ 136.000
	€ 270.000	€ 160.000	€ 182.000	€ 136.000





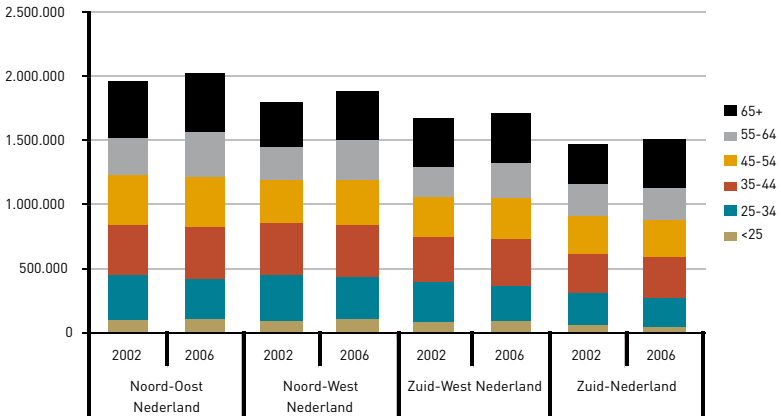
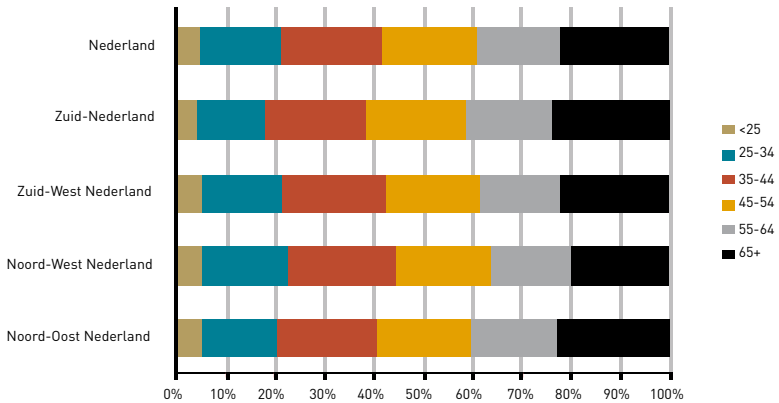


## Huishoudens

De bevolking is weergegeven in huishoudens. Er zijn iets meer huishoudens dan woningen; sommige huishoudens wonen onafhankelijk of zijn inwonend. De huishoudensamenstelling verschilt niet heel sterk tussen landsdelen. Noord-West Nederland wijkt iets af van de rest met relatief meer jongere huishoudens en meer alleenstaanden. Grotere verschillen zijn binnen de landsdelen te vinden.

**In het landsdeel Noord-Oost valt WBA-regio Groningen-Assen op door een relatief hoog aandeel alleenstaanden en jongeren. Dat geldt in iets mindere mate ook voor Stadsregio Leeuwarden en Zwolle-Kampen. Twente heeft voor een regio met een universiteit opvallend weinig jonge huishoudens. Verder blijkt dat naarmate de gemeente groter is, het aandeel alleenstaanden ook hoger ligt. Grotere gemeenten kennen tevens veel jonge huishoudens. Van de provincies is Drenthe het meest vergrijsd, maar het verschil met de andere provincies is in dit opzicht niet heel groot.**

### Huishoudens naar leeftijd



### Huishoudens naar leeftijd 2006 - WBA-regio's

	<25	25-34	35-44	45-54	55-64	65+	totaal
<b>Groningen-Assen</b>	11%	18%	18%	17%	16%	20%	215.500
<b>Stadsregio Leeuwarden</b>	10%	16%	18%	18%	16%	21%	79.500
<b>Emmen</b>	3%	15%	19%	18%	19%	25%	46.000
<b>Twente</b>	5%	15%	21%	18%	18%	24%	257.000
<b>Zwolle-Kampen</b>	9%	20%	21%	18%	13%	19%	71.000
<b>KAN</b>	7%	17%	20%	19%	17%	21%	310.500
<b>Stedendriehoek</b>	5%	16%	20%	20%	16%	23%	150.500
<b>niet-WBA-gemeente</b>	3%	13%	20%	20%	18%	24%	904.000
	5%	15%	20%	19%	17%	23%	2.034.500

### Huishoudens naar leeftijd 2006 - gemeentegrootte

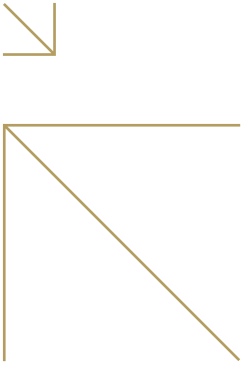
	<25	25-34	35-44	45-54	55-64	65+	totaal
<b>tot 20.000 inwoners</b>	2%	13%	21%	20%	20%	24%	299.000
<b>20.000 tot 50.000 inwoners</b>	3%	13%	20%	21%	18%	25%	907.000
<b>50.000 tot 100.000 inwoners</b>	6%	17%	20%	18%	15%	24%	290.500
<b>100.000 tot 200.000 inw.</b>	11%	19%	19%	17%	15%	19%	538.000
	5%	15%	20%	19%	17%	23%	2.034.500

### Huishoudens naar leeftijd 2006 - provincies

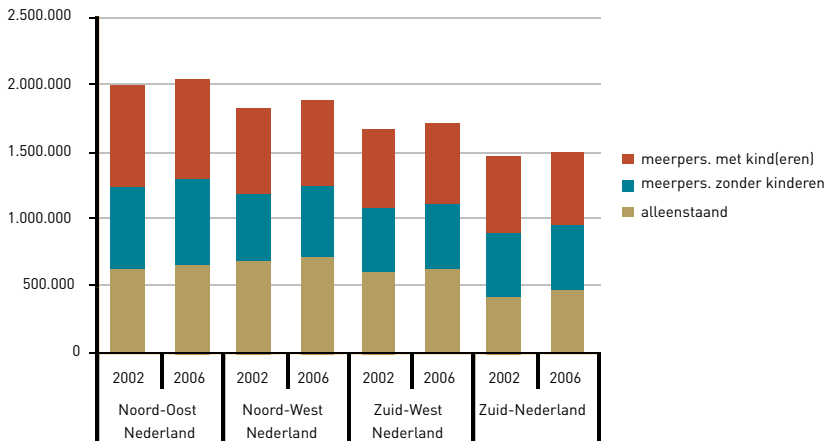
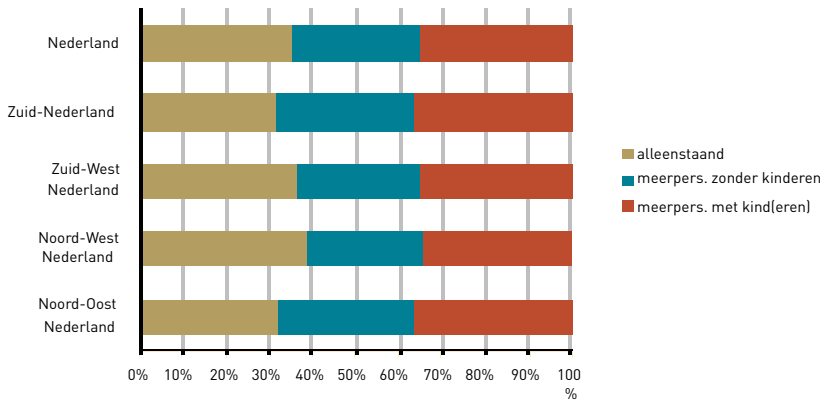
	<25	25-34	35-44	45-54	55-64	65+	totaal
<b>Groningen</b>	9%	17%	19%	17%	16%	21%	268.500
<b>Friesland</b>	5%	14%	20%	20%	17%	24%	274.000
<b>Drenthe</b>	3%	13%	19%	19%	19%	26%	202.000
<b>Overijssel</b>	6%	16%	21%	18%	17%	23%	461.000
<b>Gelderland</b>	5%	15%	21%	20%	17%	22%	829.000
	5%	15%	20%	19%	17%	23%	2.034.500

### Huishoudens naar leeftijd 2002 - WBA regio's

	<25	25-34	35-44	45-54	55-64	65+	totaal
<b>Groningen-Assen</b>	12%	19%	18%	17%	13%	20%	206.500
<b>Stadsregio Leeuwarden</b>	9%	19%	19%	20%	13%	20%	80.000
<b>Emmen</b>	3%	16%	19%	21%	15%	25%	45.000
<b>Twente</b>	5%	16%	21%	18%	16%	23%	249.500
<b>Zwolle-Kampen</b>	9%	25%	20%	16%	13%	18%	67.500
<b>KAN</b>	6%	19%	21%	19%	15%	20%	306.500
<b>Stedendriehoek</b>	4%	17%	20%	20%	16%	24%	149.000
<b>niet-WBA-gemeente</b>	3%	16%	21%	20%	16%	24%	871.500
	5%	17%	20%	19%	15%	22%	1.975.500



### Huishoudens naar samenstelling



### Huishoudens naar samenstelling 2006 - WBA regio's

	alleenstaand	meerpers. zonder kinderen	meerpers. met kinderen	totaal
<b>Groningen-Assen</b>	43%	30%	27%	215.500
<b>Stadsregio Leeuwarden</b>	36%	30%	33%	79.500
<b>Emmen</b>	28%	34%	38%	46.000
<b>Twente</b>	31%	30%	39%	257.000
<b>Zwolle-Kampen</b>	36%	29%	34%	71.000
<b>KAN</b>	37%	30%	33%	310.500
<b>Stedendriehoek</b>	34%	29%	36%	150.500
<b>niet-WBA-gemeente</b>	28%	33%	39%	904.000
	32%	31%	36%	2.034.500

### Huishoudens naar samenstelling 2006 - gemeentegrootte

	alleenstaand	meerpers. zonder kinderen	meerpers. met kinderen	totaal
<b>tot 20.000 inwoners</b>	27%	33%	40%	299.500
<b>20.000 tot 50.000 inwoners</b>	27%	33%	40%	907.000
<b>50.000 tot 100.000 inwoners</b>	34%	31%	35%	290.500
<b>100.000 tot 200.000 inw.</b>	43%	27%	29%	538.000
	32%	31%	36%	2.034.500

### Huishoudens naar samenstelling 2006 - provincies

	alleenstaand	meerpers. zonder kinderen	meerpers. met kinderen	totaal
<b>Groningen</b>	39%	30%	31%	268.500
<b>Friesland</b>	32%	33%	36%	274.000
<b>Drenthe</b>	29%	35%	36%	202.000
<b>Overijssel</b>	31%	31%	38%	461.000
<b>Gelderland</b>	32%	31%	38%	829.000
	32%	31%	36%	2.034.500

### Huishoudens naar samenstelling 2002 - WBA-regio's

	alleenstaand	meerpers. zonder kinderen	meerpers. met kinderen	totaal
<b>Groningen-Assen</b>	42%	29%	29%	206.500
<b>Stadsregio Leeuwarden</b>	36%	30%	34%	80.000
<b>Emmen</b>	27%	34%	38%	45.000
<b>Twente</b>	30%	31%	39%	249.500
<b>Zwolle-Kampen</b>	36%	30%	34%	67.500
<b>KAN</b>	36%	30%	35%	306.500
<b>Stedendriehoek</b>	32%	32%	36%	149.000
<b>niet-WBA-gemeente</b>	27%	33%	41%	871.500
	31%	31%	37%	1.975.500

# Dynamiek op de woningmarkt

## Gerealiseerde verhuizingen

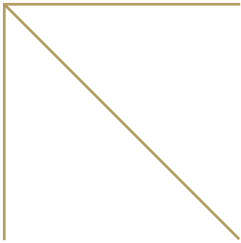
Het WoON biedt inzicht in gerealiseerde verhuizingen. Een waarschuwing vooraf is hier op zijn plaats. Omwille van de vergelijkbaarheid in de tijd en met de publicatie 'Wonen op een rijtje' hebben de hier gepresenteerde cijfers uitsluitend betrekking op één kalenderjaar. Aantallen van niet meer dan enkele duizenden moeten niet al te absoluut worden genomen. Het gaat immers om steekproefuitkomsten. Het aantal verhuizingen in 2004 was landelijk iets kleiner dan in 2001 en ligt beduidend onder het topjaar 1997. De achtergrond van deze ontwikkeling is complex. De conjunctuur speelt een rol, maar ook veranderingen in de bevolkingssamenstelling.

Een hoog aandeel doorstromers (zie tabel: Gerealiseerde verhuizingen 2004 naar starters en doorstromers) wijst op lange verhuisketens. Dat betekent enerzijds dat er veel huishoudens rondlopen die nog niet aan het einde van hun wooncarrière zijn aangeland, anderzijds dat het aanbod ook zodanig is dat velen kans zien om stappen in hun wooncarrière te maken. Over het algemeen zien we lange verhuisketens, dus een hoog aandeel doorstromers in regio's met een hoog aandeel dertigers en veertigers en in regio's met een gevarieerd woningaanbod.

Bij de gerealiseerde verhuizingen is nog nader onderscheid gemaakt in 'echte' starters en zogeheten semi-starters. Semi-starters woonden al zelfstandig, maar de woning die zij verlaten komt niet beschikbaar voor een andere woningzoekende. Dat kan het geval zijn bij echtscheiding. Ook huishoudens uit woningen die (zullen) worden gesloopt zijn semi-starters. In zekere zin zijn semi-starters concurrenten van 'echte' starters. Ze zijn meestal wat ouder dan 'echte' starters, maar hebben in vergelijking met doorstromers een lager inkomen. In 'Wonen op een rijtje' zijn starters, semi-starters en doorstromers nader geprofileerd.

Het verschijnsel semi-starters moet niet worden onderschat. Sommige woningcorporaties constateren dat ze veel scheidingsgevallen aan de balie krijgen. In sommige deelgebieden worden er meer woningen betrokken door semi-starters dan door echte starters.

**Gezien bovenstaande verklaring is het niet vreemd dat in landsdeel Noord-Oost relatief weinig wordt doorgestroomd in de provincie Groningen en relatief veel in de provincie Friesland. In Groningen zijn de mogelijkheden om door te stromen gering en zijn er veel jongeren actief op de woningmarkt. In Friesland zijn er vele huishoudens die nog een stapje willen maken en zijn er kennelijk**



genoeg mogelijkheden om dit te verwezenlijken. Voor alle duidelijkheid: deze tabel zegt niets over de krapte op de woningmarkt. Een hoog aandeel starters betekent niet zonder meer dat starters het gemakkelijk hebben, maar kan ook een indicatie zijn dat doorstromers het moeilijk hebben. Het geringe aantal doorstromers in WBA-regio Emmen is opmerkelijk, maar gezien het geringe aantal mag daar niet te veel betekenis aan worden gehecht. Hetzelfde geldt voor het kleine aantal semi-starters in Stadsregio Leeuwarden.

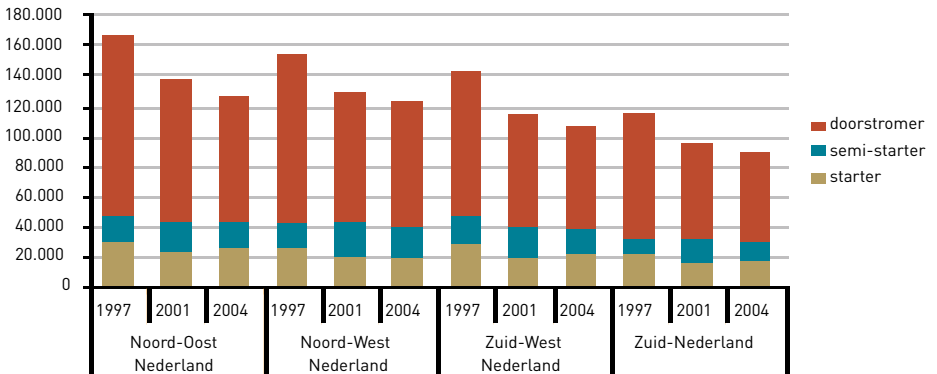
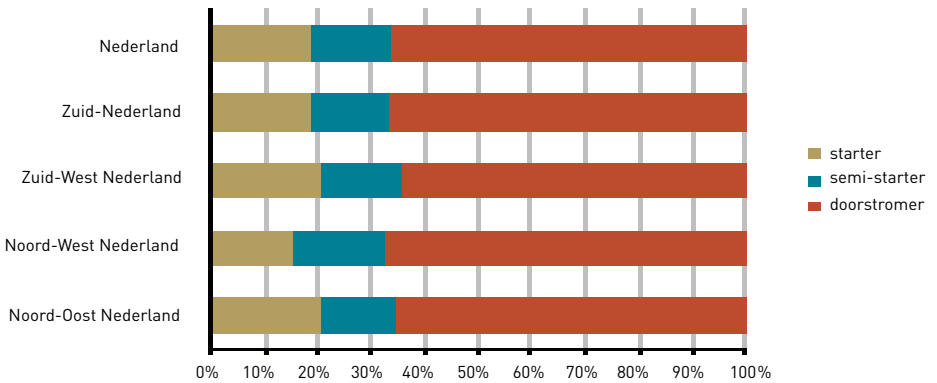
### Betrokken woningen

De betrokken woningen geven een indruk van het vrijkomende aanbod. Huurwoningen en meergezinswoningen hebben een naar verhouding hoge omloopsnelheid (mensen wonen er niet zo lang) en maken dus een groot deel uit van het feitelijke woningaanbod. Er bestaan tamelijk grote verschillen tussen de landsdelen, die zijn terug te voeren op de samenstelling van de voorraad. Zo komen er in Noord-Oost naar verhouding veel eengezins koopwoningen op de markt, omdat de voorraad nu eenmaal veel van dit soort woningen bevat.

Binnen landsdeel Noord-Oost bestaat 28% van het betrokken woningaanbod uit meergezins huurwoningen. De verschillen op dit vlak zijn aanzienlijk. De provincies Friesland en Drente wijken af van de andere drie, grotere gemeenten wijken af van kleinere, de WBA-regio's verschillen allemaal van elkaar (oppassen: kleine aantallen in sommige regio's).

Voor de doorstromers is ook nog gekeken naar de gemaakte verhuisstap binnen en tussen koop- en huursector. Veel voorkomende stappen zijn die van de ene naar de andere koopwoning, van de ene naar de andere huurwoning en van huur naar koop. Die laatste stap is landelijk sinds 2001 weer iets toegenomen. Ook in de woonwensen vinden we dat terug: mensen durven weer te investeren in een koopwoning. De stap van koop naar huur komt veel minder vaak voor, het minst nog in kleinere gemeenten en buiten de WBA-regio's. In de grootste steden vindt meer dan de helft van de doorstroming plaats binnen de huursector.

### Gerealiseerde verhuizingen 2004 naar starters en doorstromers





### Gerealiseerde verhuizingen naar starters en doorstromers 2004 - WBA regio's

	starter	semi-starter	doorstroomer	totaal
<b>Groningen-Assen</b>	30%	18%	52%	17.500
<b>Stadsregio Leeuwarden</b>	30%	3%	67%	5.500
<b>Emmen</b>	25%	21%	54%	3.000
<b>Twente</b>	19%	15%	66%	16.000
<b>Zwolle-Kampen</b>	20%	12%	67%	5.000
<b>KAN</b>	15%	11%	74%	17.500
<b>Stedendriehoek</b>	21%	14%	65%	11.500
<b>niet-WBA-gemeente</b>	19%	14%	67%	51.000
	21%	14%	65%	127.000

### Gerealiseerde verhuizingen naar starters en doorstromers 2004 - gemeentegrootte

	starter	semi-starter	doorstroomer	totaal
<b>tot 20.000 inwoners</b>	24%	11%	65%	17.000
<b>20.000 tot 50.000 inwoners</b>	16%	12%	72%	49.500
<b>50.000 tot 100.000 inwoners</b>	26%	12%	62%	21.000
<b>100.000 tot 200.000 inw.</b>	23%	18%	59%	39.500
	21%	14%	65%	127.000

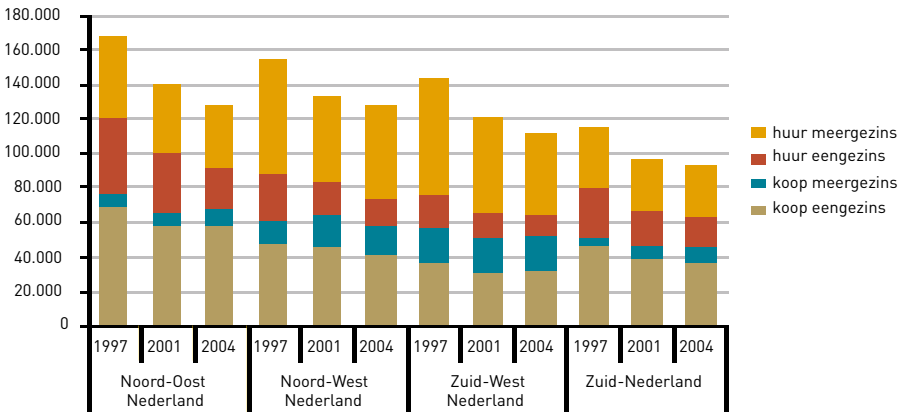
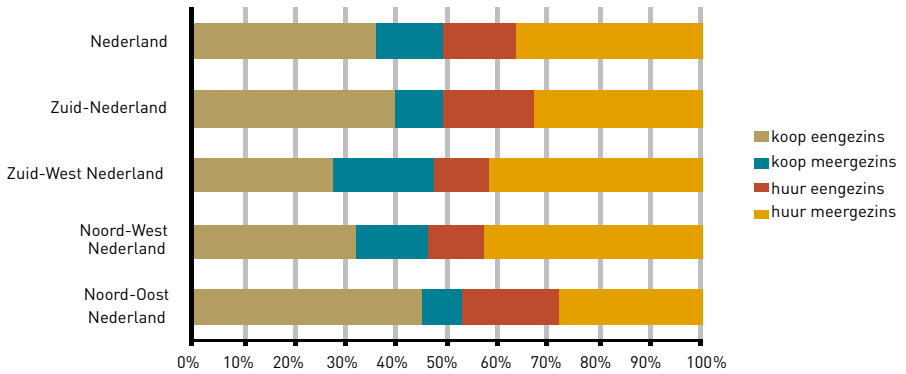
### Gerealiseerde verhuizingen naar starters en doorstromers 2004 - provincies

	starter	semi-starter	doorstroomer	totaal
<b>Groningen</b>	29%	19%	51%	18.000
<b>Friesland</b>	17%	9%	74%	18.000
<b>Drenthe</b>	21%	14%	65%	13.000
<b>Overijssel</b>	21%	14%	64%	28.500
<b>Gelderland</b>	19%	13%	68%	49.500
	21%	14%	65%	127.000

NB. Een zuivere vergelijking in de tijd is alleen mogelijk met hele kalenderjaren. In het WoON 2006 is daarvoor het jaar 2004 het aangewezen jaar.

Het verschil tussen deze tabellen en de tabellen op pagina 49 wordt veroorzaakt door mensen die voor de verhuizing in het buitenland woonden. Deze mensen zijn niet meegenomen in bovenstaande tabellen.

### Gerealiseerde verhuizingen 2004 naar betrokken huur- en koopwoningen



**Gerealiseerde verhuizingen naar koop- en huurwoningen en type 2004 - WBA-regio's**

	koopwoning		huurwoning		totaal
	eengezins	meergezins	eengezins	meergezins	
<b>Groningen-Assen</b>	34%	11%	15%	39%	17.500
<b>Stadsregio Leeuwarden</b>	69%	5%	11%	15%	6.000
<b>Emmen</b>	54%	4%	26%	16%	3.000
<b>Twente</b>	41%	6%	19%	34%	16.000
<b>Zwolle-Kampen</b>	32%	8%	17%	42%	5.000
<b>KAN</b>	37%	10%	15%	37%	18.000
<b>Stedendriehoek</b>	31%	11%	26%	32%	12.500
<b>niet-WBA-gemeente</b>	55%	5%	21%	19%	51.000
	45%	7%	19%	28%	128.500

**Gerealiseerde verhuizingen naar koop- en huurwoningen en type 2004 - gemeentegrootte**

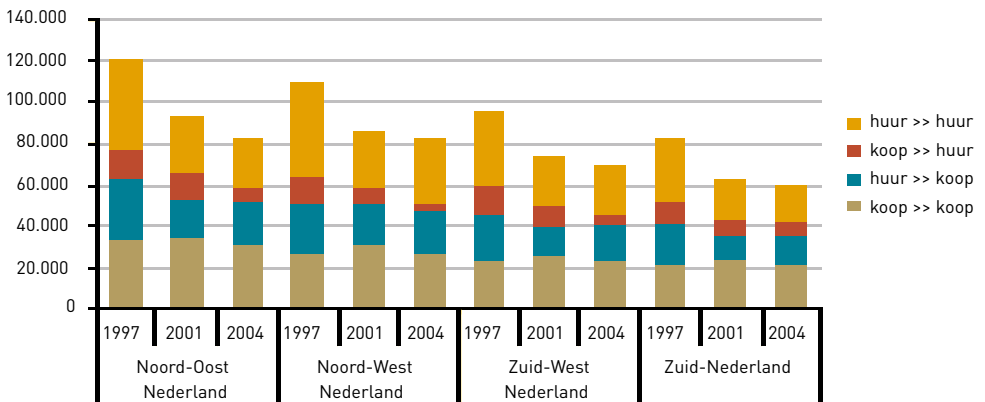
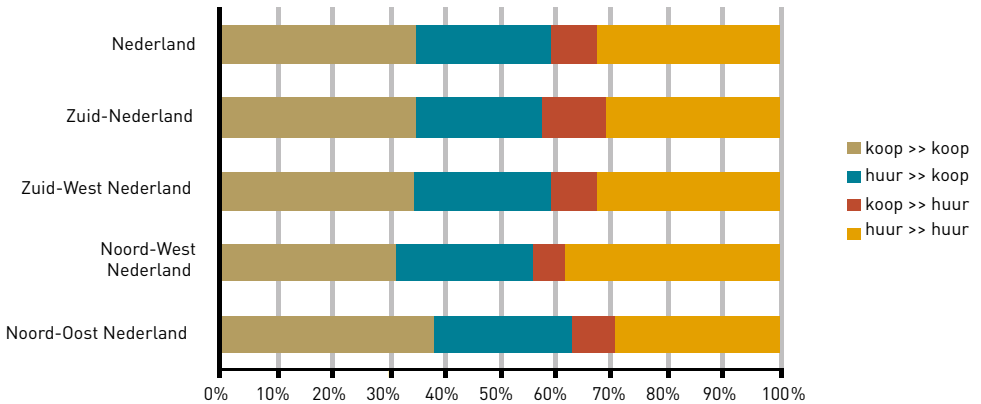
	koopwoning		huurwoning		totaal
	eengezins	meergezins	eengezins	meergezins	
<b>tot 20.000 inwoners</b>	55%	2%	25%	18%	17.000
<b>20.000 tot 50.000 inwoners</b>	55%	9%	19%	17%	50.000
<b>50.000 tot 100.000 inwoners</b>	46%	6%	20%	28%	21.500
<b>100.000 tot 200.000 inw.</b>	29%	9%	17%	46%	40.000
	45%	7%	19%	28%	128.500

**Gerealiseerde verhuizingen naar koop- en huurwoningen en type 2004 - provincies**

	koopwoning		huurwoning		totaal
	eengezins	meergezins	eengezins	meergezins	
<b>Groningen</b>	34%	9%	19%	38%	18.000
<b>Friesland</b>	61%	5%	21%	13%	18.000
<b>Drenthe</b>	55%	8%	26%	12%	13.000
<b>Overijssel</b>	38%	7%	20%	35%	29.500
<b>Gelderland</b>	46%	8%	16%	30%	50.000
	45%	7%	19%	28%	128.500

NB. Een zuivere vergelijking in de tijd is alleen mogelijk met hele kalenderjaren.  
In het WoON 2006 is daarvoor het jaar 2004 het aangewezen jaar.

### Door doorstromers gemaakte stappen tussen en binnen huur en koopsector



## Stap doorstromers 2004 - WBA-regio's

	koop >> koop	huur >> koop	koop >> huur	huur >> huur	totaal
<b>Groningen-Assen</b>	35%	25%	9%	30%	9.000
<b>Stadsregio Leeuwarden</b>	50%	44%	0%	6%	4.000
<b>Emmen</b>	47%	19%	8%	26%	1.500
<b>Twente</b>	36%	17%	18%	29%	10.500
<b>Zwolle-Kampen</b>	30%	18%	15%	37%	3.500
<b>KAN</b>	34%	22%	4%	40%	13.500
<b>Stedendriehoek</b>	20%	31%	2%	47%	7.500
<b>niet-WBA-gemeente</b>	46%	24%	8%	23%	34.000
	39%	24%	8%	29%	83.000

## Stap doorstromers 2004 - gemeentegrootte

	koop >> koop	huur >> koop	koop >> huur	huur >> huur	totaal
<b>tot 20.000 inwoners</b>	38%	27%	3%	32%	11.000
<b>20.000 tot 50.000 inwoners</b>	49%	23%	10%	18%	35.500
<b>50.000 tot 100.000 inwoners</b>	32%	33%	6%	29%	13.000
<b>100.000 tot 200.000 inw.</b>	26%	20%	9%	45%	23.000
	39%	24%	8%	29%	83.000

## Stap doorstromers 2004 - provincies

	koop >> koop	huur >> koop	koop >> huur	huur >> huur	totaal
<b>Groningen</b>	34%	26%	10%	30%	9.500
<b>Friesland</b>	43%	34%	5%	19%	13.000
<b>Drenthe</b>	49%	18%	9%	24%	8.500
<b>Overijssel</b>	32%	21%	14%	33%	18.500
<b>Gelderland</b>	39%	23%	6%	32%	33.500
	39%	24%	8%	29%	83.000

NB. Een zuivere vergelijking in de tijd is alleen mogelijk met hele kalenderjaren.  
In het WoON 2006 is daarvoor het jaar 2004 het aangewezen jaar.

## Verhuisplannen en woonwensen

Er zijn heel wat huishoudens op zoek naar een (andere) woning. De hier weergegeven tabellen geven zicht op de verhuisplannen en verhuiscriteria van de huishoudens die wonen in de onderscheiden deelgebieden. Niet in alle gevallen willen deze huishoudens ook in hetzelfde gebied blijven wonen. Huishoudens die van een ander landsdeel naar het in deze publicatie besproken landsdeel willen verhuizen, zijn niet opgenomen in de tabellen. In een aparte tabel is gekeken naar gewenste interprovinciale migratie.

Niet iedere verhuiscriteria is even hard. Om die reden wordt onderscheid gemaakt tussen de woningvraag als geheel en 'vragers in de markt'. De laatste categorie is kleiner en betreft actief woningzoekenden.

Rond de 30% van de woningzoekenden bestaat uit starters. Dit verschilt wel enigszins tussen en binnen landsdelen, maar niet veel.

De meeste woningzoekenden wensen een eengezinswoning. De belangstelling voor appartementen is beperkt. Dat geldt zeker voor de kleinere gemeenten. Dit beeld wordt herkend door waarnemers in het veld.

**Er zijn overigens wel plaatselijke verschillen, die op geaggregeerd niveau niet tot uiting komen. Door huishoudens uit de grote steden wordt meer gevraagd naar huurwoningen en naar gestapelde woningen dan**

**door huishoudens uit de kleinere gemeenten. Toch is in Noord-Oost nog bijna 40% van de woningzoekenden uit de grootste gemeenten op zoek naar een eengezins koopwoning. Een deel van deze woningzoekenden zal daarvoor, graag of niet, de stad moeten verlaten of de wensen moeten herzien.**

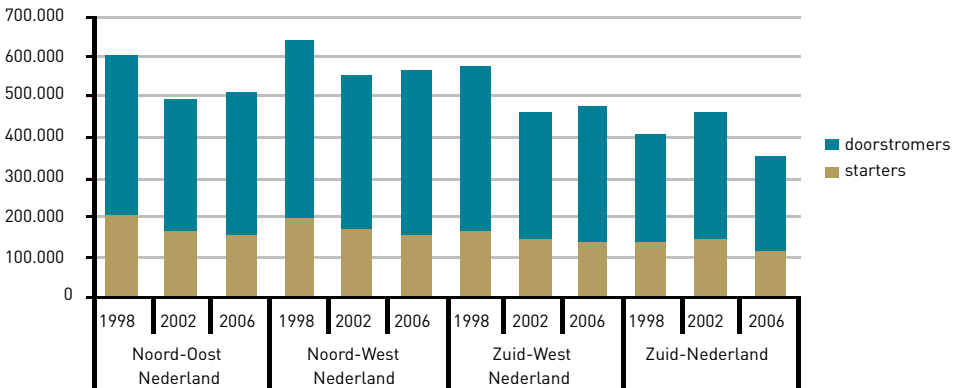
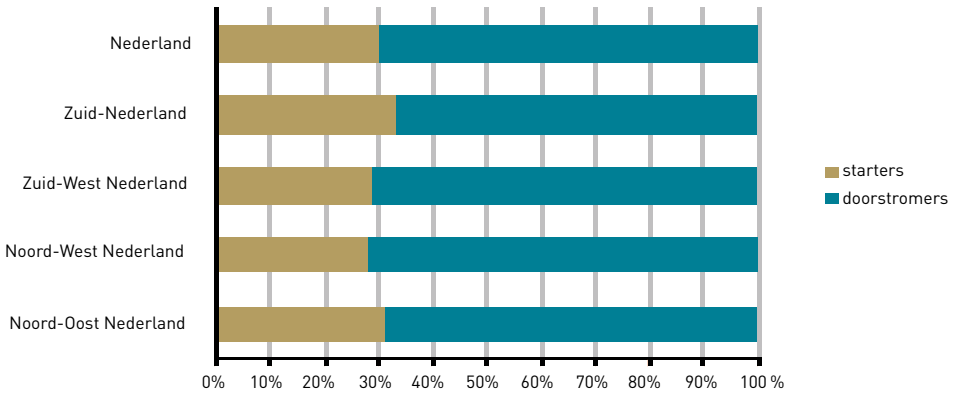
**De ervaring leert dat de markt voor appartementen nauw luistert. Dat geldt zeker voor koopappartementen. In landsdeel Noord-Oost is eigenlijk alleen in de WBA-regio's Groningen en KAN een substantiële vraag naar koopappartementen. Je zou verwachten dat ook in een vergrijsde provincie als er Drenthe relatief veel belangstelling is voor comfortabele appartementen, maar dat is niet zichtbaar, en al helemaal niet in de regio Emmen. In de praktijk blijken de vergrijzende inwoners van Drenthe gehecht aan hun eengezinswoning. In veel gevallen zijn dit ook ruime woningen, waarin men het ook bij een mindere mobiliteit nog lang kan uitzingen. We constateerden al dat nultredenwoningen veel vaker eengezinswoningen zijn dan menigeen denkt. Drenthe is daar een voorbeeld van. Dit heeft zijn weerslag op de vraag naar appartementen. Bij de vraag naar nultredenwoning komen we daar nog op terug.**

**Veel doorstromers willen hun huidige koopwoning inruilen tegen opnieuw een koopwo-**



ning. Vooral in kleine gemeenten is dit een gebruikelijk wens. In grotere gemeenten en in stedelijke regio's willen ook veel mensen binnen de huursector verhuizen. Iets minder gevraagd is de stap van huur naar koop. De omgekeerde weg, van koop naar huur, wordt door slechts weinig woningzoekenden gewenst. Dat geldt voor alle onderscheiden gebieden.

### Woningzoekenden totaal naar starters en doorstromers





## Verhuiscategorieën naar starters en doorstromers 2006 - WBA-regio's

	starters	doorstromers	totaal
Groningen-Assen	33%	67%	63.500
Stadsregio Leeuwarden	21%	79%	20.500
Emmen	25%	75%	11.000
Twente	35%	65%	60.000
Zwolle-Kampen	28%	72%	20.500
KAN	26%	74%	86.500
Stedendriehoek	25%	75%	44.000
niet-WBA-gemeente	35%	65%	203.500
	31%	69%	509.500

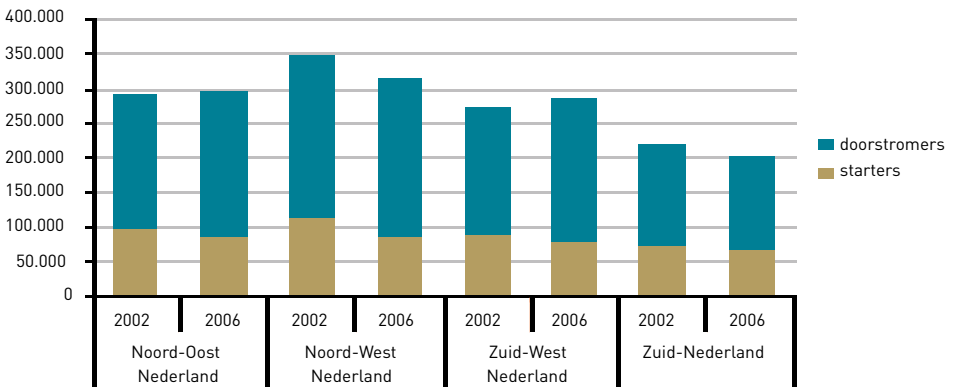
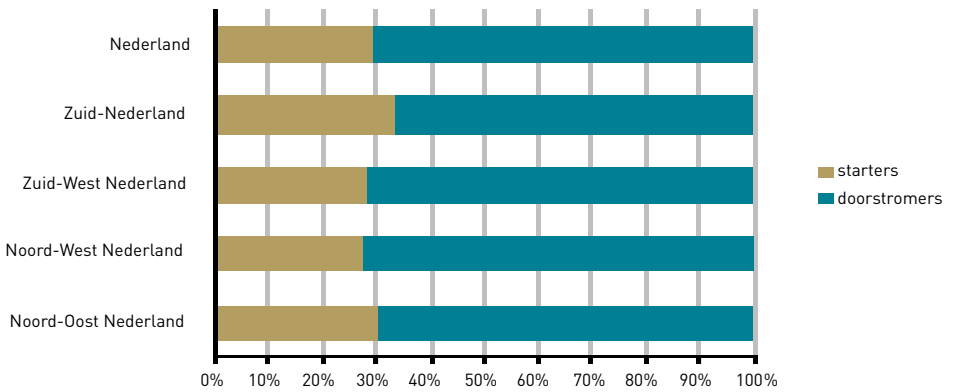
## Verhuiscategorieën naar starters en doorstromers 2006 - gemeentegrootte

	starters	doorstromers	totaal
tot 20.000 inwoners	32%	68%	61.500
20.000 tot 50.000 inwoners	34%	66%	201.000
50.000 tot 100.000 inwoners	28%	72%	80.000
100.000 tot 200.000 inw.	30%	70%	167.000
	31%	69%	509.500

## Verhuiscategorieën naar starters en doorstromers 2006 - provincies

	starters	doorstromers	totaal
Groningen	32%	68%	71.500
Friesland	28%	72%	63.000
Drenthe	30%	70%	45.500
Overijssel	33%	67%	118.000
Gelderland	32%	68%	211.000
	31%	69%	509.500

### Woningzoekende 'vragers in de markt' naar starters en doorstromers



### Woningzoekende 'vragers in de markt' naar starters en doorstromers 2006 - WBA-regio's

	starters	doorstromers	totaal
<b>Groningen-Assen</b>	30%	70%	33.500
<b>Stadsregio Leeuwarden</b>	20%	80%	11.000
<b>Emmen</b>	23%	77%	6.000
<b>Twente</b>	28%	72%	34.000
<b>Zwolle-Kampen</b>	27%	73%	13.000
<b>KAN</b>	27%	73%	54.000
<b>Stedendriehoek</b>	26%	74%	25.500
<b>niet-WBA-gemeente</b>	34%	66%	120.500
	30%	70%	297.500

### Woningzoekende 'vragers in de markt' naar starters en doorstromers 2006 - gemeentegrootte

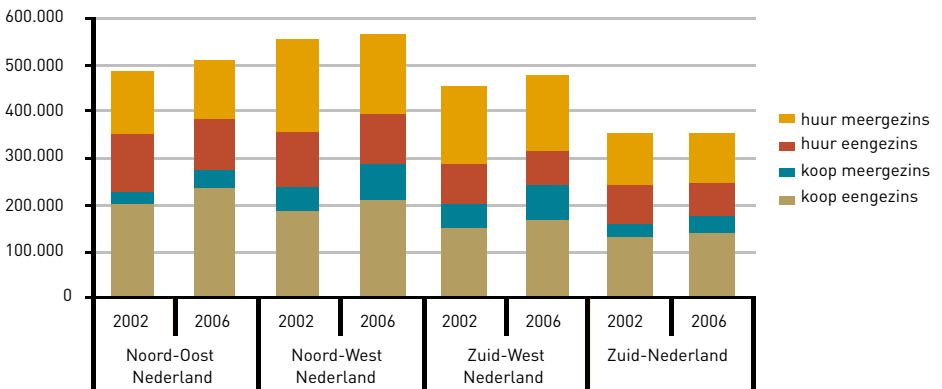
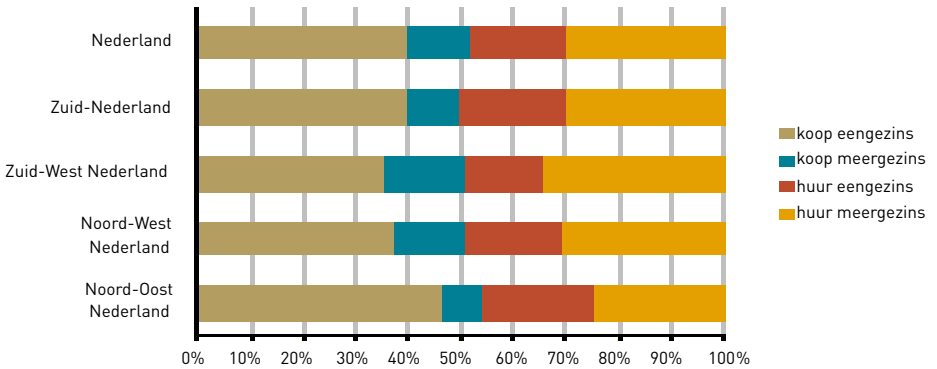
	starters	doorstromers	totaal
<b>tot 20.000 inwoners</b>	31%	69%	34.000
<b>20.000 tot 50.000 inwoners</b>	33%	67%	121.000
<b>50.000 tot 100.000 inwoners</b>	25%	75%	43.500
<b>100.000 tot 200.000 inw.</b>	28%	72%	96.500
	30%	70%	295.000

### Woningzoekende 'vragers in de markt' naar starters en doorstromers 2006 - provincies

	starters	doorstromers	totaal
<b>Groningen</b>	30%	70%	36.000
<b>Friesland</b>	25%	75%	34.500
<b>Drenthe</b>	28%	72%	26.500
<b>Overijssel</b>	27%	73%	68.500
<b>Gelderland</b>	33%	67%	129.500
	30%	70%	295.000

Zie de begrippenlijst voor een omschrijving van 'vragers in de markt'

### Gevraagde woningen (totaal) naar type en huur/koop



**Gevraagde woningen verhuiscapaciteit totaal naar type en huur/koop 2006 - WBA regio's**

	koop eengezins	koop meergezins	huur eengezins	huur meergezins	totaal
<b>Groningen-Assen</b>	42%	10%	18%	30%	63.500
<b>Stadsregio Leeuwarden</b>	50%	3%	26%	22%	20.500
<b>Emmen</b>	49%	2%	24%	25%	11.000
<b>Twente</b>	44%	7%	23%	27%	60.000
<b>Zwolle-Kampen</b>	44%	6%	23%	27%	20.500
<b>KAN</b>	42%	10%	20%	27%	86.500
<b>Stedendriehoek</b>	44%	8%	20%	28%	44.000
<b>niet-WBA-gemeente</b>	51%	8%	20%	21%	203.500
	47%	8%	21%	25%	509.500

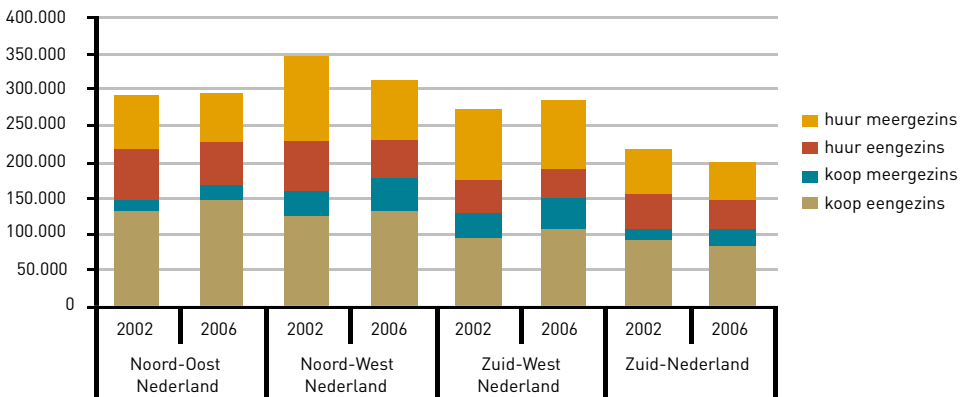
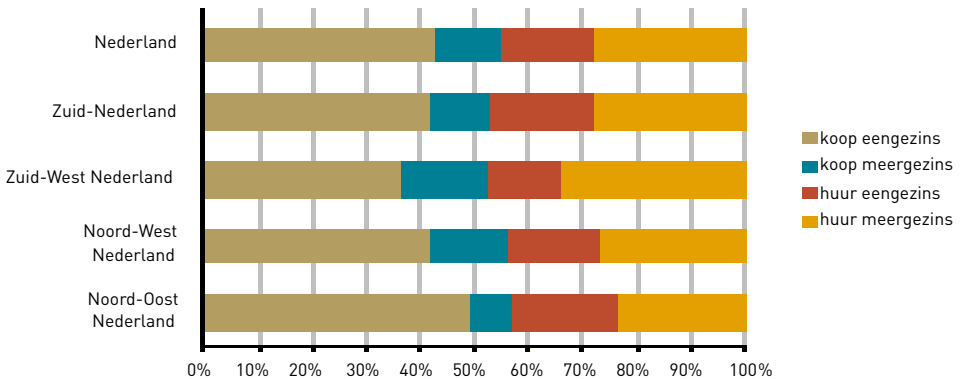
**Gevraagde woningen verhuiscapaciteit totaal naar type en huur/koop 2006 - gemeentegrootte**

	koop eengezins	koop meergezins	huur eengezins	huur meergezins	totaal
<b>tot 20.000 inwoners</b>	53%	6%	19%	22%	61.500
<b>20.000 tot 50.000 inwoners</b>	51%	7%	20%	21%	201.000
<b>50.000 tot 100.000 inwoners</b>	46%	6%	20%	27%	80.000
<b>100.000 tot 200.000 inw.</b>	39%	10%	22%	29%	167.000
	47%	8%	21%	25%	509.500

**Gevraagde woningen verhuiscapaciteit totaal naar type en huur/koop 2006 - provincies**

	koop eengezins	koop meergezins	huur eengezins	huur meergezins	totaal
<b>Groningen</b>	43%	11%	18%	28%	71.500
<b>Friesland</b>	53%	5%	23%	19%	63.000
<b>Drenthe</b>	48%	6%	24%	22%	45.500
<b>Overijssel</b>	45%	7%	21%	27%	118.000
<b>Gelderland</b>	46%	9%	20%	25%	211.000
	47%	8%	21%	25%	509.500

### Gevraagde woningen 'vragers in de markt' naar type en huur/koop



**Gevraagde woningen vragers in de markt naar type en huur/koop 2006 - WBA regio's**

	koop eengezins	koop meergezins	huur eengezins	huur meergezins	totaal
<b>Groningen-Assen</b>	48%	9%	16%	28%	32.500
<b>Stadsregio Leeuwarden</b>	51%	5%	24%	20%	10.000
<b>Emmen</b>	52%	1%	24%	24%	6.000
<b>Twente</b>	50%	7%	19%	24%	34.000
<b>Zwolle-Kampen</b>	52%	7%	20%	25%	13.000
<b>KAN</b>	44%	12%	20%	24%	54.500
<b>Stedendriehoek</b>	47%	9%	19%	25%	25.500
<b>niet-WBA-gemeente</b>	52%	7%	20%	21%	119.500
	49%	8%	20%	23%	295.000

**Gevraagde woningen vragers in de markt naar type en huur/koop 2006 - gemeentegrootte**

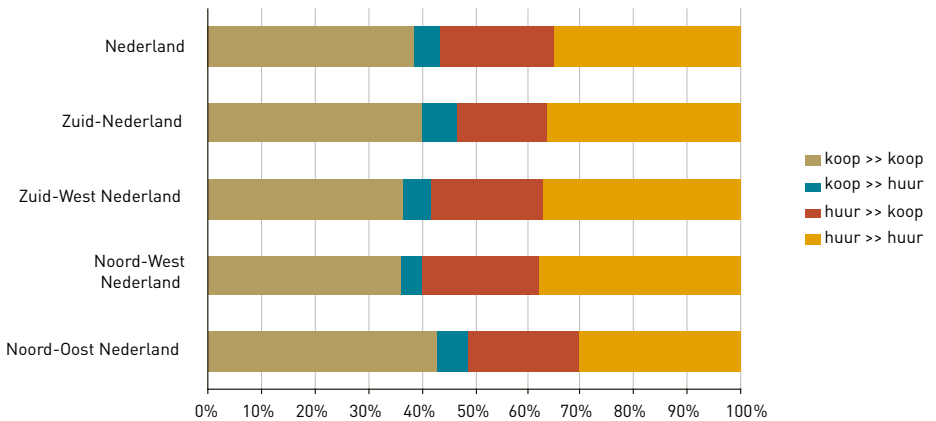
	koop eengezins	koop meergezins	huur eengezins	huur meergezins	totaal
<b>tot 20.000 inwoners</b>	56%	6%	19%	18%	34.000
<b>20.000 tot 50.000 inwoners</b>	53%	7%	21%	20%	121.000
<b>50.000 tot 100.000 inwoners</b>	50%	7%	16%	28%	43.500
<b>100.000 tot 200.000 inw.</b>	42%	12%	20%	27%	96.500
	49%	8%	20%	23%	295.000

**Gevraagde woningen vragers in de markt naar type en huur/koop 2006 - provincies**

	koop eengezins	koop meergezins	huur eengezins	huur meergezins	totaal
<b>Groningen</b>	45%	10%	18%	27%	36.000
<b>Friesland</b>	56%	5%	22%	16%	34.500
<b>Drenthe</b>	51%	6%	22%	21%	26.500
<b>Overijssel</b>	51%	6%	18%	24%	68.500
<b>Gelderland</b>	47%	10%	19%	24%	129.500
	49%	8%	20%	23%	295.000

Zie de begrippenlijst voor een omschrijving van 'vragers in de markt'

### Door doorstromers gewenste stappen tussen en binnen huur en koopsector





**Door doorstromers gewenste stappen tussen en binnen huur- en koopsector 2006 - WBA regio's**

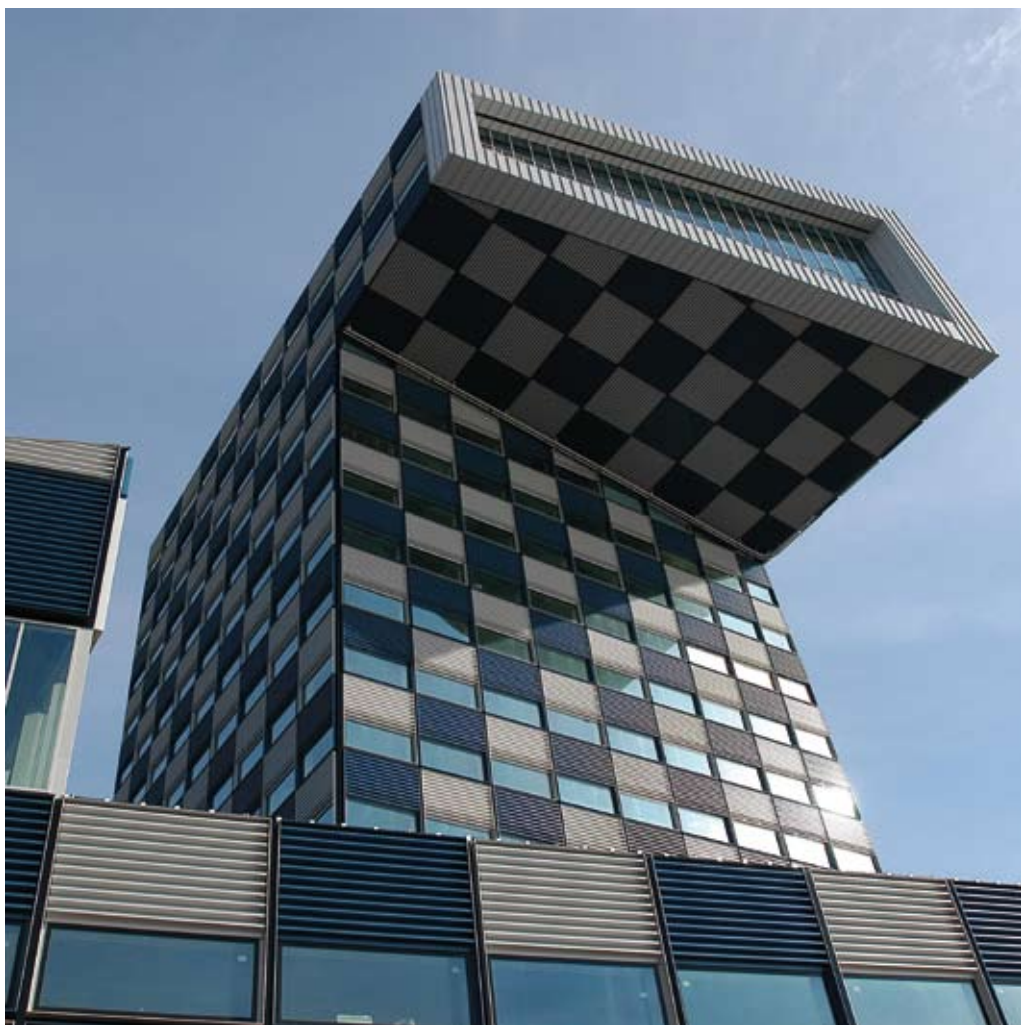
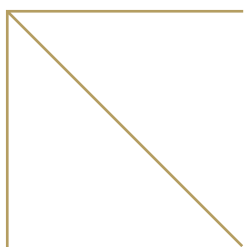
	koop >> koop	koop >> huur	huur >> koop	huur >> huur	totaal
<b>Groningen-Assen</b>	37%	3%	27%	33%	42.500
<b>Stadsregio Leeuwarden</b>	36%	2%	26%	36%	16.500
<b>Emmen</b>	49%	7%	11%	33%	8.000
<b>Twente</b>	35%	6%	24%	35%	39.000
<b>Zwolle-Kampen</b>	36%	5%	23%	36%	15.000
<b>KAN</b>	38%	5%	22%	34%	64.000
<b>Stedendriehoek</b>	44%	5%	15%	35%	33.000
<b>niet-WBA-gemeente</b>	51%	6%	19%	24%	131.500
	43%	5%	21%	30%	349.500

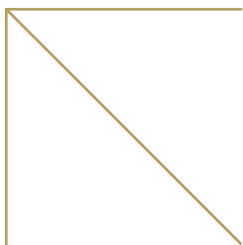
**Door doorstromers gewenste stappen tussen en binnen huur- en koopsector 2006 - gemeentegrootte**

	koop >> koop	koop >> huur	huur >> koop	huur >> huur	totaal
<b>tot 20.000 inwoners</b>	50%	7%	20%	23%	42.000
<b>20.000 tot 50.000 inwoners</b>	50%	6%	18%	25%	132.000
<b>50.000 tot 100.000 inwoners</b>	40%	4%	20%	36%	57.500
<b>100.000 tot 200.000 inw.</b>	34%	4%	26%	36%	117.500
	43%	5%	21%	30%	349.500

**Door doorstromers gewenste stappen tussen en binnen huur- en koopsector 2006 - provincies**

	koop >> koop	koop >> huur	huur >> koop	huur >> huur	totaal
<b>Groningen</b>	38%	4%	26%	32%	49.000
<b>Friesland</b>	44%	4%	24%	27%	45.000
<b>Drenthe</b>	48%	6%	15%	30%	31.500
<b>Overijssel</b>	39%	6%	22%	34%	79.500
<b>Gelderland</b>	46%	5%	20%	29%	144.000
	43%	5%	21%	30%	349.500





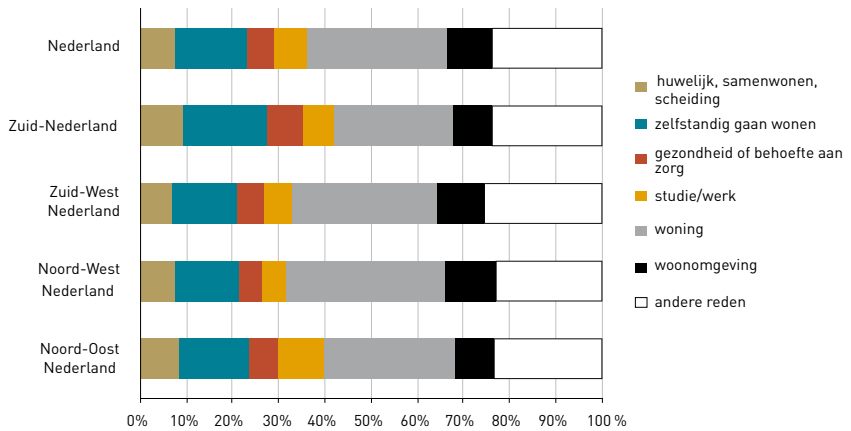
## Verhuisredenen

Er zijn tal van redenen om te willen verhuizen, van persoonlijke redenen als zelfstandig willen wonen tot redenen met betrekking tot de woning of de woonomgeving. Vaak spelen meerdere overwegingen tegelijk. Tussen de landsdelen bestaan wel accentverschillen. In het westen van het land zijn redenen met betrekking tot de woning en de woonomgeving iets belangrijker dan in de rest van het land. En als het de woning betreft, is dat in het westen relatief vaak vanwege een te kleine woning. Werk en studie zijn buiten de westelijke landsdelen iets vaker reden om te willen verhuizen.

**De verhuisredenen, die woningzoekende huishoudens in Noord-Oost Nederland opgeven, verschillen niet sterk tussen deelgebieden. In de grote steden vormt de woning vaker dan gemiddeld een reden om te willen verhuizen, terwijl het zelfstandig willen gaan wonen juist buiten de grote steden een relatief belangrijke drijfveer vormt. Dit hangt samen met de bevolkingssamenstelling. Buiten de steden is het aandeel gezinnen met kinderen groter dan in de steden en die kinderen gaan vroeg of laat het huis uit. Vooral in het onderscheid tussen WBA-gemeenten en niet-WBA gemeenten valt**

**dit verschil op. Van de WBA-regio's scoort KAN het hoogste als het gaat om de woning als verhuismotief. De reden daarvan is niet geheel duidelijk. Het is in ieder geval niet zo dat men de woning in KAN vaker te klein of te groot vindt dan elders. De woonomgeving is in Stadsregio Leeuwarden vaker dan in de andere WBA-regio's een motief voor verhuizen.**

### Verhuismotieven (belangrijkste reden)



## Verhuismotieven (excl. andere reden) 2006 - WBA regio's

	huwelijk, samenw., scheiding	zelfstandig gaan wonen	gezondh of behoefte aan zorg	studie/ werk	woning *)	woon omgeving	totaal hh
<b>Groningen-Assen</b>	8%	11%	5%	15%	29%	8%	63.500
<b>Stadsregio Leeuwarden</b>	5%	10%	1%	14%	29%	14%	20.500
<b>Emmen</b>	5%	14%	11%	13%	20%	5%	11.000
<b>Twente</b>	9%	19%	6%	10%	24%	7%	60.000
<b>Zwolle-Kampen</b>	7%	11%	5%	10%	33%	8%	20.500
<b>KAN</b>	7%	11%	5%	8%	36%	12%	86.500
<b>Stedendriehoek</b>	7%	11%	9%	12%	29%	8%	44.000
<b>niet-WBA-gemeente</b>	10%	19%	7%	8%	26%	7%	203.500
	9%	15%	6%	10%	29%	8%	509.500

## Verhuismotieven (excl. andere reden) 2006 - gemeentegrootte

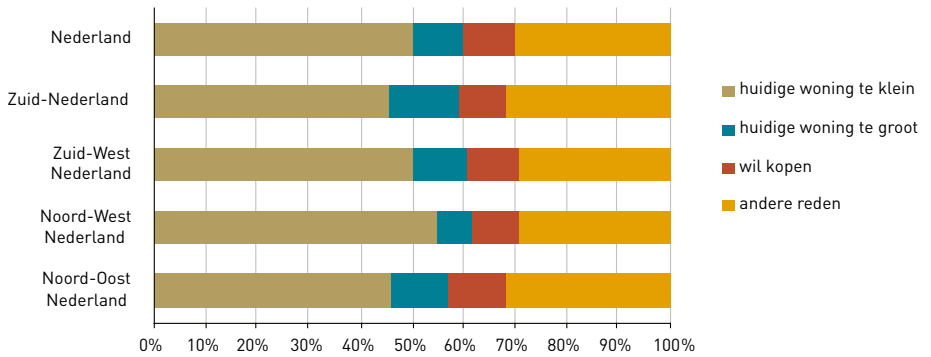
	huwelijk, samenw., scheiding	zelfstandig gaan wonen	gezondh of behoefte aan zorg	studie/ werk	woning *)	woon omgeving	totaal hh
<b>tot 20.000 inwoners</b>	8%	19%	5%	8%	29%	7%	61.500
<b>20.000 tot 50.000 inwoners</b>	11%	19%	7%	7%	25%	8%	201.000
<b>50.000 tot 100.000 inwoners</b>	6%	15%	6%	11%	28%	10%	80.000
<b>100.000 tot 200.000 inw.</b>	7%	10%	6%	13%	32%	9%	167.000
	9%	15%	6%	10%	29%	8%	509.500

## Verhuismotieven (excl. andere reden) 2006 - provincies

	huwelijk, samenw., scheiding	zelfstandig gaan wonen	gezondh of behoefte aan zorg	studie/ werk	woning *)	woon omgeving	totaal hh
<b>Groningen</b>	8%	11%	6%	15%	31%	8%	71.500
<b>Friesland</b>	7%	18%	5%	11%	26%	9%	63.000
<b>Drenthe</b>	8%	17%	9%	9%	21%	7%	45.500
<b>Overijssel</b>	8%	16%	6%	10%	27%	7%	118.000
<b>Gelderland</b>	9%	15%	6%	8%	31%	9%	211.000
	9%	15%	6%	10%	29%	8%	509.500

\*) De redenen met betrekking tot de woning worden in de volgende tabel nader uitgesplitst

## Verhuisreden woning



## Verhuisredenen woning 2006 - WBA regio's

	huidige woning te klein	huidige woning te groot	wil kopen	andere redenen	totaal hh
<b>Groningen-Assen</b>	60%	5%	8%	27%	18.500
<b>Stadsregio Leeuwarden</b>	56%	11%	14%	20%	6.000
<b>Emmen</b>	52%	6%	6%	36%	2.000
<b>Twente</b>	42%	13%	14%	30%	14.500
<b>Zwolle-Kampen</b>	50%	5%	14%	31%	7.000
<b>KAN</b>	47%	9%	12%	31%	31.500
<b>Stedendriehoek</b>	51%	12%	11%	26%	13.000
<b>niet-WBA-gemeente</b>	39%	13%	12%	36%	53.000
	46%	11%	11%	32%	145.000

## Verhuisredenen woning 2006 - gemeentegrootte

	huidige woning te klein	huidige woning te groot	wil kopen	andere redenen	totaal hh
<b>tot 20.000 inwoners</b>	43%	16%	12%	28%	17.800
<b>20.000 tot 50.000 inwoners</b>	39%	13%	10%	38%	51.000
<b>50.000 tot 100.000 inwoners</b>	50%	13%	10%	27%	22.000
<b>100.000 tot 200.000 inw.</b>	53%	6%	13%	28%	54.000
	46%	11%	11%	32%	145.000

## Verhuisredenen woning 2006 - provincies

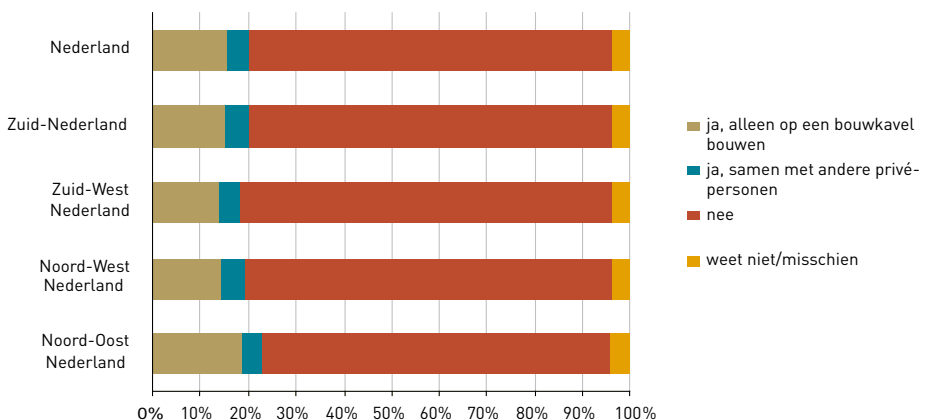
	huidige woning te klein	huidige woning te groot	wil kopen	andere redenen	totaal hh
<b>Groningen</b>	57%	10%	8%	26%	22.000
<b>Friesland</b>	45%	9%	15%	32%	16.500
<b>Drenthe</b>	44%	10%	8%	37%	9.500
<b>Overijssel</b>	44%	13%	13%	30%	32.000
<b>Gelderland</b>	44%	11%	12%	34%	65.000
	46%	11%	11%	32%	145.000

## Particulier opdrachtgeverschap

Over de belangstelling voor particulier opdrachtgeverschap is al geconstateerd dat dit opmerkelijk weinig verschilt tussen de delen van het land.

In Noord-Oost Nederland treffen we de meeste belangstelling aan in de provincie Drenthe (hoewel juist niet in WBA-regio Emmen) en de minste in de provincie Groningen. In de grotere steden is de belangstelling kleiner dan daarbuiten, maar niet geheel afwezig.

### Belangstelling voor particulier opdrachtgeverschap





## Belangstelling voor particulier opdrachtgeverschap 2006 - WBA-regio's

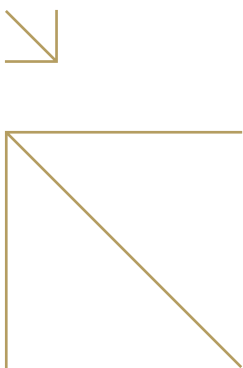
	ja, alleen op een bouwka- vel bouwen	ja, samen met andere privé- personen	nee	weet niet/ misschien	totaal
<b>Groningen-Assen</b>	16%	4%	76%	4%	56.500
<b>Stadsregio Leeuwarden</b>	19%	2%	74%	5%	18.000
<b>Emmen</b>	20%	3%	74%	3%	8.500
<b>Twente</b>	22%	2%	72%	4%	46.500
<b>Zwolle-Kampen</b>	17%	4%	77%	2%	18.000
<b>KAN</b>	16%	5%	71%	7%	75.000
<b>Stedendriehoek</b>	20%	3%	74%	3%	38.000
<b>niet-WBA-gemeente</b>	21%	4%	71%	4%	152.000
	19%	4%	73%	4%	412.500

## Belangstelling voor particulier opdrachtgeverschap 2006 - gemeentegrootte

	ja, alleen op een bouwka- vel bouwen	ja, samen met andere privé- personen	nee	weet niet/ misschien	totaal
<b>tot 20.000 inwoners</b>	21%	5%	71%	3%	46.000
<b>20.000 tot 50.000 inwoners</b>	23%	5%	68%	4%	150.500
<b>50.000 tot 100.000 inwoners</b>	21%	3%	72%	4%	66.000
<b>100.000 tot 200.000 inw.</b>	13%	4%	78%	5%	149.500
	19%	4%	73%	4%	412.500

## Belangstelling voor particulier opdrachtgeverschap 2006 - provincies

	ja, alleen op een bouwka- vel bouwen	ja, samen met andere privé- personen	nee	weet niet/ misschien	totaal
<b>Groningen</b>	13%	3%	80%	3%	62.500
<b>Friesland</b>	16%	4%	74%	6%	49.000
<b>Drenthe</b>	28%	3%	65%	4%	36.000
<b>Overijssel</b>	22%	3%	71%	4%	94.500
<b>Gelderland</b>	18%	5%	72%	5%	170.000
	19%	4%	73%	4%	412.500



## Woonmilieus

In de tabel 'Gewenst type woonmilieu' is onderscheid gemaakt in de gangbare drie stedelijke en twee niet-stedelijke milieutypen. In kolommen is af te lezen waar woningzoekenden uit een gegeven milieu naar toe willen, in de rijen waar de belangstelling voor een gegeven milieu vandaan komt. Het gewenste woonmilieu hoeft daarbij niet in dezelfde gemeente, WBA-regio of landsdeel te liggen als het huidige.

De meerderheid van de woningzoekenden blijkt in het 'eigen' (dat wil zeggen het huidige) milieu te willen blijven. Wie bijvoorbeeld nu landelijk woont, wil na verhuizing opnieuw landelijk wonen. Uit het WoON (niet in de tabel) blijkt zelfs dat heel veel mensen in hun eigen buurt of in een nabijgelegen buurt zoeken; vaak van hetzelfde milieutype. Een aanzienlijk deel van de woningzoekenden zijn bewoners van het buiten-centrum milieu die ook in dit milieu zoeken. Hun aandeel is zo groot omdat dit woonmilieu een groot deel van de voorraad bestaat.

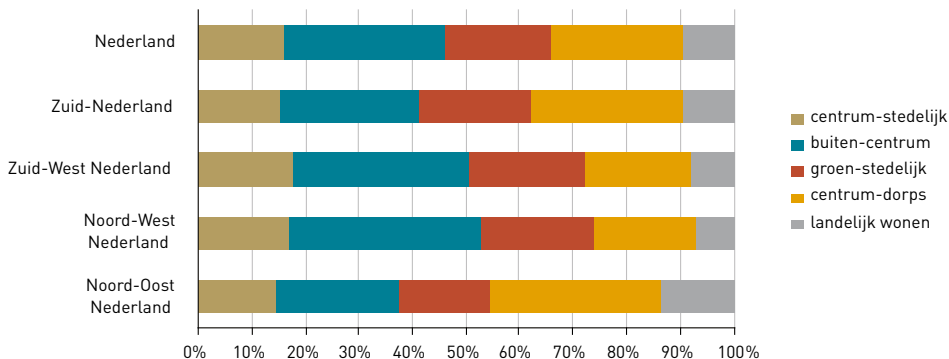
Deze tabel geeft tevens een indruk van de populariteit van de vijf woonmilieus. Niet iedereen wil namelijk in hetzelfde woonmilieu blijven wonen. We kunnen dit aflezen aan de meest rechtse kolom in vergelijking met de onderste rij, zoals onder de tabel is gedaan. Uit sommige woonmilieus zijn meer woningzoekenden afkomstig dan er naar toe willen. In andere is dit andersom.

**In het landsdeel Noord-Oost zijn de woonmilieu's met een dorps en landelijk karakter ruim vertegenwoordigd. Het is dan ook niet verwonderlijk dat er ook veel huishoudens naar, binnen en tussen deze milieus willen verhuizen. Bijna een kwart (23%) van alle woningzoekenden in het landsdeel wil binnen het centrum dorpse milieu een (andere) woning. In veel gevallen zal het gaan om mensen die binnen hun eigen dorp willen verhuizen.**

**De belangstelling voor centrumstedelijk wonen mag niet worden onderschat in Noord-Oost Nederland. In de tabel is dit te zien aan het aantal woningzoekenden dat zich graag in een centrumstedelijk woonmilieu zou vestigen. Dit aantal is groter dan het aantal woningzoekenden dat uit dit milieu afkomstig is. Ook het groenstedelijke milieu trekt meer mensen aan dan er weg willen. Het buiten-centrum milieu is minder in trek. Veel bewoners van het buiten-centrum milieu willen graag groenstedelijk gaan wonen. Bewoners van het centrumstedelijke èn van het landelijke milieu (de twee uitersten) zijn het meest 'eenkennig'. Als zij willen verhuizen, dan vooral binnen het eigen milieu.**

## Gewenst type woonmilieu

gewenst woonmilieu



## Wit van woonmilieu x naar woonmilieu y 2006 - landsdeel Noord-Oost

gewenst woonmilieu

huidig woonmilieu	centrum-stedelijk	buiten-centrum	groen-stedelijk	centrum-dorps	landelijk wonen	totaal	
centrum-stedelijk	3%	1%	1%	0%	0%	5%	27.000
buiten-centrum	6%	14%	8%	3%	2%	32%	161.500
groen-stedelijk	3%	3%	6%	1%	1%	14%	70.500
centrum-dorps	2%	3%	2%	23%	4%	35%	177.000
landelijk wonen	1%	2%	1%	4%	7%	14%	73.500
<b>Totaal</b>	14%	23%	17%	32%	14%	100%	509.500
	73.500	118.000	86.500	162.500	69.000	509.500	

Leesvoorbeeld: Van alle woningzoekenden wil 8% verhuizen van een buiten-centrum milieu naar een groen-stedelijk milieu.

## Gewenste interprovinciale verhuizingen

### Gewenste provincie

	Gr.	Fr.	Dr.	Ov.	Fl.	Gld.	Utr.	N-H	Z-H	Z.	N-Br.	L.	tot.	
Huidige provincie	Gr.	*	3.000	*	*	1.500	2.500	4.000	1.500	*	*	*	14.000	
	Fr.	1.500	1.000	*	*	1.500	*	2.000	*	*	*	*	9.000	
	Dr.	4.000	*	*	*	1.000	*	*	*	*	*	*	9.000	
	Ov.	*	*	1.500	*	*	5.500	4.000	3.500	2.500	*	*	19.500	
	Fl.	*	*	*	*	1.000	1.500	5.500	*	*	*	*	11.500	
	Gld.	*	*	1.500	5.000	*	7.500	5.000	3.500	*	5.500	2.500	32.500	
	Utr.	1.500	*	*	2.000	*	6.000	7.000	3.000	*	3.000	1.500	26.000	
	N-H	1.500	3.000	1.500	1.500	3.000	5.500	6.500	4.500	*	2.500	1.500	30.500	
	Z-H	*	2.500	3.500	2.000	2.500	10.500	11.000	14.500	3.000	11.500	1.500	63.500	
	Z.	*	*	*	*	*	*	*	*	2.000	1.500	*	4.500	
	N-Br.	*	*	*	*	*	6.000	2.500	4.000	4.000	1.500	4.000	25.000	
	L.	*	*	*	*	*	1.500	1.000	*	2.000	*	5.000	11.000	
	tot.	11.000	9.500	14.000	15.500	8.500	40.000	38.000	47.000	23.500	6.000	32.000	11.500	256.000

\* minder dan 1.000, deze cellen zijn wel meegeteld in de randtotalen

### Woningzoekende huishoudens die naar een andere provincie willen en woningvraag van buiten de provincie

	woning zoekenden uit de prov.	wil naar een andere prov.	% vertrekkers	woningvragers in de prov.	van buiten de prov.	% vestigers
<b>Groningen</b>	71.500	14.000	20%	68.500	11.000	16%
<b>Friesland</b>	63.000	9.000	14%	64.000	9.500	15%
<b>Drenthe</b>	45.500	9.000	20%	50.500	14.000	28%
<b>Overijssel</b>	118.000	19.500	17%	114.000	15.500	14%
<b>Flevoland</b>	40.500	11.500	29%	37.500	8.500	23%
<b>Gelderland</b>	211.000	32.500	15%	219.000	40.000	18%
<b>Utrecht</b>	167.000	26.000	16%	179.000	38.000	21%
<b>Noord-Holland</b>	358.500	30.500	9%	375.000	47.000	13%
<b>Zuid- Holland</b>	448.500	63.500	14%	408.500	23.500	6%
<b>Zeeland</b>	31.000	4.500	15%	32.500	6.000	18%
<b>Noord-Brabant</b>	255.000	25.000	10%	262.000	32.000	12%
<b>Limburg</b>	99.500	11.000	11%	100.000	11.500	11%
	1.910.000	256.000	13%	1.910.000	256.000	13%

### Woonwensen van 'eigen' woningzoekenden en van woningzoekenden van buiten de provincie

	gewenste aandeel koop			gewenst aandeel eengezins		
	eigen woning zoekenden	van buiten de prov.	alle woning zoekenden	eigen woning zoekenden	van buiten de prov.	alle woning zoekenden
<b>Groningen</b>	55%	52%	55%	62%	51%	60%
<b>Friesland</b>	58%	55%	58%	78%	71%	77%
<b>Drenthe</b>	58%	62%	59%	75%	83%	78%
<b>Overijssel</b>	54%	72%	56%	70%	73%	70%
<b>Flevoland</b>	56%	57%	56%	74%	74%	74%
<b>Gelderland</b>	56%	65%	57%	69%	69%	69%
<b>Utrecht</b>	53%	50%	52%	58%	49%	56%
<b>Noord-Holland</b>	48%	45%	48%	52%	42%	51%
<b>Zuid- Holland</b>	48%	46%	48%	46%	44%	46%
<b>Zeeland</b>	63%	66%	64%	71%	80%	73%
<b>Noord-Brabant</b>	51%	63%	52%	61%	72%	63%
<b>Limburg</b>	48%	59%	49%	58%	64%	59%
	51%	56%	52%	58%	59%	58%





## De prijs van wonen

### Betaalbaarheid en woonlasten

Betaalbaarheid en woonlasten hebben twee kanten, namelijk de kosten van het wonen enerzijds en inkomens van bewoners anderzijds. Daarbij is het zinvol onderscheid te maken tussen huur- en koopsector, aangezien de kostenkant van huurders anders in elkaar zit dan die van eigenaar-bewoners. Bovendien, zo blijkt, hebben eigenaar-bewoners doorgaans hogere inkomens dan huurders.

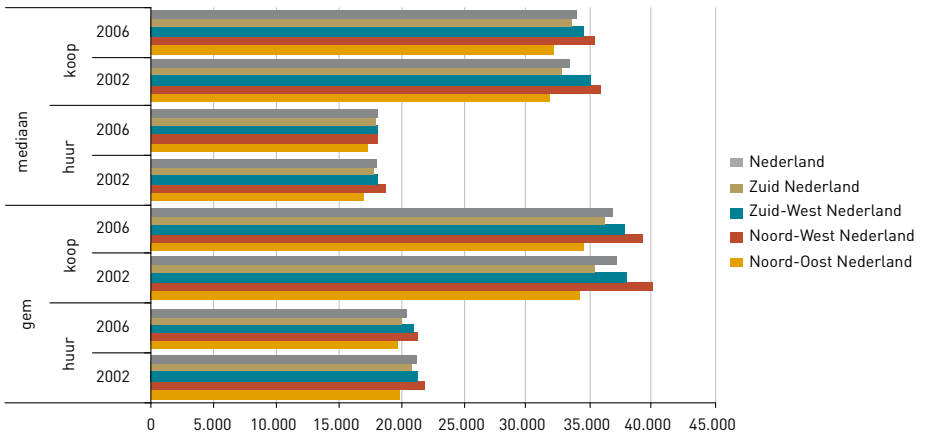
### Inkomens

In de tabel met netto besteedbare huishoudinkomens zijn zowel het gemiddelde als de mediaan vermeld. Het gemiddelde ligt meestal hoger, omdat dit cijfer omhoog wordt getrokken door uitschieters aan de bovenkant. De mediaan heeft daar geen last van en geeft dus een beter beeld van het 'doorsnee' huishouden. De helft heeft een inkomen onder de mediaan, de helft erboven. De weergegeven inkomens uit het WoON zijn netto besteedbare jaarinkomens en hebben betrekking op het belastingjaar 2005. Sinds de voorgaande meting (WBO 2002) zijn de inkomens niet of nauwelijks toegenomen en in de meeste deelgebieden zelfs gedaald. Juist in deze periode was sprake van een dip in de economie. De weergegeven inkomensontwikkeling is nominaal, dat wil zeggen dat niet is gecorrigeerd voor inflatie.

In landsdeel Noord-Oost zijn de inkomens lager dan in de andere landsdelen. Dat geldt zowel in de huur- als in de koopsector. In de westelijke landsdelen, vooral in Noord-West, hebben eigenaar-bewoners een relatief hoog inkomen. Dit heeft te maken met schaarste aan koopwoningen en de daarmee samenhangende hoge prijzen. Hierdoor kunnen mensen met een laag inkomen zich minder snel een eigen huis veroorloven.

**Binnen het landsdeel Noord-Oost treffen we de rijkste huishoudens aan in de provincie Gelderland en de armste in de provincie Groningen. Huurders zijn het armst in Stadsregio Leeuwarden, huiseigenaren zijn relatief arm in WBA-regio Emmen. In sommige gebieden, zoals WBA-regio Groningen, ligt het gemiddelde inkomen van kopers een stuk boven de mediaan. Dit duidt er op dat er sprake is van uitschieters aan de bovenkant.**

### Gemiddeld en mediaan huishouden inkomen naar huurders en eigenaar-bewoners





## Huishoudinkomen 2006 - WBA regio's

	huurders	
	gemiddeld	mediaan
Groningen-Assen	€ 18.100	€ 15.600
Stadsregio Leeuwarden	€ 17.500	€ 15.900
Emmen	€ 19.000	€ 16.200
Twente	€ 18.800	€ 16.300
Zwolle-Kampen	€ 19.800	€ 17.500
KAN	€ 20.700	€ 17.900
Stedendriehoek	€ 20.700	€ 18.500
niet-WBA-gemeente	€ 20.000	€ 17.700
	€ 19.700	€ 17.200

	kopers	
	gemiddeld	mediaan
	€ 33.200	€ 30.200
	€ 32.400	€ 29.600
	€ 31.300	€ 30.000
	€ 33.600	€ 34.200
	€ 36.000	€ 34.200
	€ 37.300	€ 34.500
	€ 36.300	€ 34.400
	€ 34.200	€ 31.800
	€ 34.500	€ 32.200

## Huishoudinkomen 2006 - gemeentegrootte

	gemiddeld	mediaan
tot 20.000 inwoners	€ 20.400	€ 18.000
20.000 tot 50.000 inwoners	€ 20.300	€ 17.900
50.000 tot 100.000 inwoners	€ 18.600	€ 16.600
100.000 tot 200.000 inw.	€ 19.200	€ 16.500
	€ 19.700	€ 17.200

	gemiddeld	mediaan
	€ 33.100	€ 30.800
	€ 35.000	€ 32.700
	€ 33.500	€ 31.500
	€ 35.100	€ 32.600
	€ 34.500	€ 32.000

## Huishoudinkomen 2006 - provincies

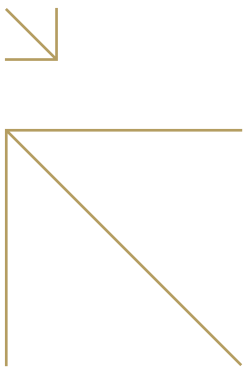
	gemiddeld	mediaan
Groningen	€ 17.800	€ 15.200
Friesland	€ 18.500	€ 16.800
Drenthe	€ 19.300	€ 16.900
Overijssel	€ 19.400	€ 16.900
Gelderland	€ 21.000	€ 18.200
	€ 19.700	€ 17.200

	gemiddeld	mediaan
	€ 31.900	€ 29.000
	€ 31.500	€ 29.900
	€ 32.200	€ 31.300
	€ 34.300	€ 32.400
	€ 36.800	€ 33.900
	€ 34.500	€ 32.200

## Huishoudinkomen 2002 - WBA regio's

	gemiddeld	mediaan
Groningen-Assen	€ 18.500	€ 15.700
Stadsregio Leeuwarden	€ 18.700	€ 16.100
Emmen	€ 18.800	€ 16.400
Twente	€ 18.900	€ 16.700
Zwolle-Kampen	€ 20.000	€ 17.400
KAN	€ 20.100	€ 17.300
Stedendriehoek	€ 21.300	€ 17.600
niet-WBA-gemeente	€ 20.400	€ 17.300
	€ 19.900	€ 17.000

	gemiddeld	mediaan
	€ 33.700	€ 31.100
	€ 31.600	€ 30.900
	€ 33.200	€ 32.000
	€ 33.400	€ 31.200
	€ 34.900	€ 32.800
	€ 37.700	€ 34.400
	€ 35.700	€ 33.600
	€ 33.500	€ 31.000
	€ 34.200	€ 31.900



## De doelgroep

Een bijzondere groep waar het inkomen (en vermogen) betreft, is de zogeheten doelgroep. Dit zijn huishoudens met een dusdanig laag inkomen en vermogen dat ze gezien hun inkomen in beginsel (indien zij een huurwoning met de juiste huur bewonen) in aanmerking komen voor huurtoeslag. Het aandeel van de doelgroep in de totale bevolking verschilt niet veel tussen de landsdelen. Binnen landsdelen is de doelgroep in grote gemeenten en in de meer stedelijke regio's duidelijk sterker vertegenwoordigd dan in kleine gemeenten respectievelijk minder stedelijke regio's. Tussen 2002 en 2006 nam de doelgroep in alle regio's in omvang toe.

**In landsdeel Noord-Oost is de doelgroep het sterkst vertegenwoordigd in Groningen-Assen (WBA-regio) en provincie Groningen. Van de WBA-regio's telt de Stedendriehoek naar verhouding de kleinste doelgroep. De toename van de doelgroep was het grootste in WBA-regio's Groningen-Assen en Zwolle-Kampen. Dit laatste gebied zat in 2002 nog onder het gemiddelde van het landsdeel. Dat is nu niet meer het geval.**

Lang niet alle huishoudens uit de doelgroep wonen in een huurwoning. Een klein aantal woont in het geheel niet zelfstandig in een woning, maar voorziet op een andere manier in zijn huisvesting, bijvoorbeeld in een studentenkamer, woonboot of caravan. Een ander deel bewoont een koopwoning. Dit laatste komt vooral voor in Noord-Oost en Zuid Nederland. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat in die delen van het land de koopwoningen goedkoper zijn dan in het westen, en daarmee beter betaalbaar voor huishoudens met lage inkomens. Voorts blijkt de doelgroep in kleine gemeenten – voor zover die daar aanwezig is – nogal eens een koopwoning te bewonen. Onder die laatste groep treffen we bijvoorbeeld ouderen, die hun hypotheek al (grotendeels) hebben afgelost.

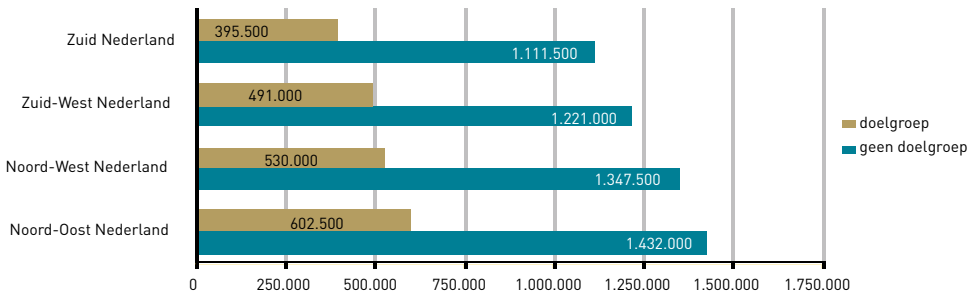
**In Noord-Oost is de doelgroep zoals gezegd nogal eens gehuisvest in een koopwoning. Vooral de WBA-regio Emmen springt er in dit opzicht uit. In WBA-regio Groningen-Assen treffen we de doelgroep meer dan elders aan in niet-woningen. De verklaring hiervoor moet voor een groot deel worden gezocht in de studentenpopulatie van de stad Groningen. Studenten behoren gezien hun inkomen bijna altijd tot de doelgroep. Ook in KAN en Zwolle-Kampen komt dit voor. Koopwoningen zijn in deze regio's voor de**



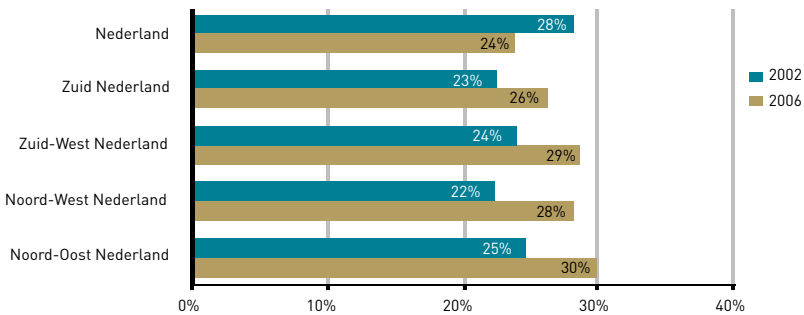
**doelgroep minder een optie.**

Voor zover de doelgroep in huurwoningen woont, zijn dat bijna altijd woningen onder de aftoppingsgrens, zodat huurtoeslag in beginsel mogelijk is. Slechts een zeer gering aandeel van de doelgroep bewoont een duurdere huurwoning.

### Huishoudens naar doelgroep/overig + aandeel doelgroep



#### aandeel doelgroep



## Doelgroep 2006 - WBA regio's

	doelgroep	overige hh.	totaal	% doelgroep
Groningen-Assen	80.000	135.500	215.500	37%
Stadsregio Leeuwarden	27.000	52.500	79.500	34%
Emmen	15.500	30.500	46.000	33%
Twente	87.000	170.000	257.000	34%
Zwolle-Kampen	21.500	50.000	71.000	30%
KAN	93.000	217.500	310.500	30%
Stedendriehoek	37.500	113.500	150.500	25%
niet-WBA-gemeente	241.500	662.500	904.000	27%
	602.500	1.432.000	2.034.500	30%

## Doelgroep 2006 - gemeentegrootte

	doelgroep	overige hh.	totaal	% doelgroep
tot 20.000 inwoners	75.000	224.000	299.000	25%
20.000 tot 50.000 inwoners	239.500	667.500	907.000	26%
50.000 tot 100.000 inwoners	97.000	194.000	290.500	33%
100.000 tot 200.000 inw.	191.000	346.500	538.000	36%
	602.500	1.432.000	2.034.500	30%

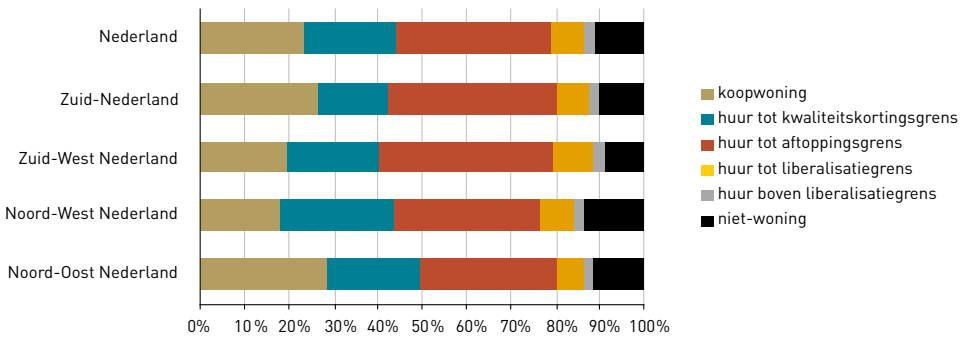
## Doelgroep 2006 - provincies

	doelgroep	overige hh.	totaal	% doelgroep
Groningen	103.000	165.500	268.500	38%
Friesland	85.000	189.500	274.000	31%
Drenthe	54.000	148.000	202.000	27%
Overijssel	141.500	319.500	461.000	31%
Gelderland	219.500	609.500	829.000	26%
	602.500	1.432.000	2.034.500	30%

## Doelgroep 2002 - WBA regio's

	doelgroep	overige hh.	totaal	% doelgroep
Groningen-Assen	59.000	147.500	206.500	28%
Stadsregio Leeuwarden	24.000	56.000	80.000	30%
Emmen	12.000	33.000	45.000	27%
Twente	68.500	181.000	249.500	27%
Zwolle-Kampen	14.500	53.000	67.500	22%
KAN	77.000	229.500	306.500	25%
Stedendriehoek	34.000	115.000	149.000	23%
niet-WBA-gemeente	200.000	671.500	871.500	23%
	488.500	1.486.500	1.975.500	25%

## Huisvesting doelgroep



### Woonsituatie van de doelgroep 2006 - WBA-regio's

	koop-woning	huur tot kwaliteits kortingsgrens	huur tot aftoppingsgrens	huur tot liberalisatiegrens	huur boven liberalisatiegrens	niet-woning	totaal
<b>Groningen-Assen</b>	25%	25%	25%	3%	1%	21%	80.000
<b>Stadsregio Leeuwarden</b>	29%	25%	24%	8%	2%	11%	27.000
<b>Emmen</b>	36%	19%	34%	8%	1%	2%	15.500
<b>Twente</b>	25%	25%	32%	7%	2%	10%	87.000
<b>Zwolle-Kampen</b>	19%	23%	32%	6%	2%	18%	21.500
<b>KAN</b>	19%	17%	34%	9%	2%	19%	93.000
<b>Stedendriehoek</b>	22%	21%	34%	11%	5%	8%	37.500
<b>niet-WBA-gemeente</b>	36%	19%	31%	6%	2%	8%	241.500
	28%	21%	31%	7%	2%	11%	602.500

### Woonsituatie van de doelgroep 2006 - gemeentegrootte

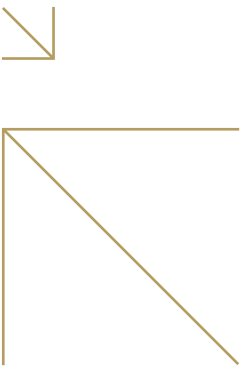
	koop-woning	huur tot kwaliteits kortingsgrens	huur tot aftoppingsgrens	huur tot liberalisatiegrens	huur boven liberalisatiegrens	niet-woning	totaal
<b>tot 20.000 inwoners</b>	41%	19%	28%	5%	1%	5%	75.000
<b>20.000 tot 50.000 inwoners</b>	34%	18%	32%	7%	2%	7%	239.500
<b>50.000 tot 100.000 inwoners</b>	27%	27%	30%	6%	2%	8%	97.000
<b>100.000 tot 200.000 inw.</b>	17%	21%	31%	8%	2%	21%	191.000
	28%	21%	31%	7%	2%	11%	602.500

### Woonsituatie van de doelgroep 2006 - provincies

	koop-woning	huur tot kwaliteits kortingsgrens	huur tot aftoppingsgrens	huur tot liberalisatiegrens	huur boven liberalisatiegrens	niet-woning	totaal
<b>Groningen</b>	28%	23%	27%	4%	1%	17%	103.000
<b>Friesland</b>	34%	24%	30%	7%	2%	4%	85.000
<b>Drenthe</b>	37%	24%	29%	5%	1%	4%	54.000
<b>Overijssel</b>	26%	24%	31%	7%	2%	11%	141.500
<b>Gelderland</b>	27%	16%	33%	8%	2%	13%	219.500
	28%	21%	31%	7%	2%	11%	602.500







## Woonlasten

Aan de kostenkant vormen in de huursector de netto huur (waarin eventuele huurtoeslag is verdisconteerd) en de bijkomende woonlasten de totale woonlasten. De landsdelen ontlopen elkaar niet zo veel wat de woonlasten betreft en omdat ook de inkomens van huurders niet veel verschillen tussen de landsdelen komen de huurquoten ook min of meer gelijk uit. Ook is in alle landsdelen sprake van een stijging van de woonlasten (de quoten) ten opzichte van het WBO 2002. Wie meer wil weten over de achtergrond daarvan, raadplege het rapport 'Wonen op een rijtje'. Ook tussen deelgebieden binnen de landsdelen zijn de verschillen in huurquoten klein.

Voor alle duidelijkheid: de huurquoten die in de tabel staan vermeld, betreffen zogeheten micro quoten. Deze zijn gemiddeld over alle individuele gevallen en zijn dus niet te herleiden uit de in de tabel vermelde gemiddelde inkomens en gemiddelde woonuitgaven.

In de koopsector is meer variatie aanwezig tussen de landsdelen wat betreft woonlasten. In Noord-West zijn de lasten van eigenaar-bewoners (netto woonuitgaven, waarin inbegrepen het fiscale effect, plus bijkomende woonuitgaven) beduidend hoger dan in Noord-Oost. Maar omdat eigenaar-bewoners in Noord-West ook een hoger inkomen hebben,

maakt het in koopquote niet zo veel verschil. Eigenaar-bewoners in Noord-West zijn een iets groter deel van hun inkomen aan wonen kwijt dan in Noord-Oost. In alle landsdelen zijn de woonlasten van eigenaar-bewoners (de koopquoten) in vergelijking met het WBO 2002 toegenomen. De sterkste toename vond plaats in landsdeel Zuid-West. Dit is vooral toe te schrijven aan achterblijvende inkomensontwikkeling.

**Binnen landsdeel Noord-Oost zijn de verschillen tussen deelgebieden qua woonlasten in de koopsector betrekkelijk gering. Wat opvalt zijn de relatief lage lasten in de provincie Groningen. Tegenover relatief lage inkomens in deze provincie staan ook relatief lage kosten voor huisvesting.**

Woonlasten huurders 2006 - landsdelen							
	basis huur	netto huur	bijkomende woonuitg.	tot. woon uitgaven	gem. netto hinkomen	netto huur- quote	totale woon- quote
<b>Noord-Oost</b>	€ 397	€ 347	€ 180	€ 527	€ 19.700	23,9	36,5
<b>Noord-West</b>	€ 410	€ 370	€ 174	€ 543	€ 21.200	23,9	35,6
<b>Zuid-West</b>	€ 421	€ 374	€ 176	€ 549	€ 21.000	24,4	36,3
<b>Zuid</b>	€ 417	€ 368	€ 183	€ 551	€ 20.100	24,8	37,4
<b>Nederland</b>	€ 411	€ 365	€ 177	€ 542	€ 20.600	24,2	36,3

Woonlasten huurders 2002 - landsdelen							
	basis huur	netto huur	bijkomende woonuitg.	tot. woon uitgaven	gem. netto hinkomen	netto huur- quote	totale woon- quote
<b>Noord-Oost</b>	€ 351	€ 307	€ 132	€ 439	€ 19.900	21,6	30,9
<b>Noord-West</b>	€ 362	€ 327	€ 123	€ 451	€ 21.800	21,1	29,1
<b>Zuid-West</b>	€ 377	€ 337	€ 129	€ 466	€ 21.400	22,1	30,8
<b>Zuid</b>	€ 373	€ 329	€ 134	€ 462	€ 20.900	22,0	31,0
<b>Nederland</b>	€ 365	€ 326	€ 129	€ 455	€ 21.100	21,6	30,4

## Woonlasten huurders 2006 - WBA regio's

	basis huur	netto huur	bijkomende woonuitg.	tot. woon uitgaven	gem. netto hhinkomen	netto huurquote	totale woonquote
<b>Groningen-Assen</b>	€ 375	€ 329	€ 179	€ 508	€ 18.100	24,5	38,3
<b>Stadsregio Leeuwarden</b>	€ 380	€ 329	€ 172	€ 500	€ 17.500	24,6	38,4
<b>Emmen</b>	€ 394	€ 322	€ 183	€ 505	€ 19.000	22,6	35,9
<b>Twente</b>	€ 385	€ 325	€ 192	€ 517	€ 19.800	23,7	37,7
<b>Zwolle-Kampen</b>	€ 401	€ 355	€ 173	€ 528	€ 19.800	24,2	36,7
<b>KAN</b>	€ 430	€ 382	€ 163	€ 545	€ 20.700	24,9	35,8
<b>Stedendriehoek</b>	€ 414	€ 371	€ 177	€ 547	€ 20.700	24,9	36,7
<b>niet-WBA-gemeente</b>	€ 390	€ 340	€ 185	€ 526	€ 20.000	23,0	35,9
	€ 397	€ 347	€ 180	€ 527	€ 19.700	23,9	36,5

## Woonlasten huurders 2006 - gemeentegrootte

	basis huur	netto huur	bijkomende woonuitg.	tot. woon uitgaven	gem. netto hhinkomen	netto huurquote	totale woonquote
<b>tot 20.000 inwoners</b>	€ 381	€ 339	€ 187	€ 527	€ 20.400	22,5	35,1
<b>20.000 tot 50.000 inwoners</b>	€ 398	€ 348	€ 186	€ 534	€ 20.300	23,4	36,1
<b>50.000 tot 100.000 inwoners</b>	€ 388	€ 339	€ 182	€ 521	€ 18.600	24,0	37,5
<b>100.000 tot 200.000 inw.</b>	€ 407	€ 352	€ 168	€ 520	€ 19.200	24,9	37,1
	€ 397	€ 347	€ 180	€ 527	€ 19.700	23,9	36,5

## Woonlasten huurders 2006 - provincies

	basis huur	netto huur	bijkomende woonuitg.	tot. woon uitgaven	gem. netto hhinkomen	netto huurquote	totale woonquote
<b>Groningen</b>	€ 371	€ 315	€ 182	€ 497	€ 17.800	24,0	38,3
<b>Friesland</b>	€ 383	€ 329	€ 180	€ 509	€ 18.500	23,5	36,9
<b>Drenthe</b>	€ 386	€ 336	€ 191	€ 527	€ 19.300	23,3	37,0
<b>Overijssel</b>	€ 393	€ 339	€ 186	€ 526	€ 19.400	23,8	37,0
<b>Gelderland</b>	€ 415	€ 369	€ 173	€ 542	€ 21.000	24,1	35,5
	€ 397	€ 347	€ 180	€ 527	€ 19.700	23,9	36,5

## Woonlasten huurders 2002 - WBA regio's

	basis huur	netto huur	bijkomende woonuitg.	tot. woon uitgaven	gem. netto hhinkomen	netto huurquote	totale woonquote
<b>Groningen-Assen</b>	€ 335	€ 294	€ 128	€ 422	€ 18.500	21,8	31,9
<b>Stadsregio Leeuwarden</b>	€ 345	€ 300	€ 128	€ 427	€ 18.700	22,3	31,7
<b>Emmen</b>	€ 352	€ 304	€ 135	€ 439	€ 18.800	22,4	32,4
<b>Twente</b>	€ 350	€ 297	€ 136	€ 433	€ 18.900	21,3	31,2
<b>Zwolle-Kampen</b>	€ 338	€ 301	€ 121	€ 422	€ 20.000	21,7	30,5
<b>KAN</b>	€ 364	€ 316	€ 125	€ 441	€ 20.100	21,6	30,2
<b>Stedendriehoek</b>	€ 364	€ 324	€ 131	€ 456	€ 21.300	21,5	30,2
<b>niet-WBA-gemeente</b>	€ 349	€ 307	€ 137	€ 444	€ 20.400	21,5	30,9
	€ 351	€ 307	€ 132	€ 439	€ 19.900	21,6	30,9

Weergegeven woonlastenquoten zijn gemiddelden van de individuele quoten.

## Woonlasten eigenaar-bewoners 2006 - landsdelen

	bruto woon uitgaven	netto woon uitgaven	bijkomende woonuitg.	tot. woon uitgaven	gem. netto hhinkomen	netto koopquote	totale woonquote
<b>Noord-Oost</b>	€ 554	€ 401	€ 243	€ 644	€ 34.500	15,7	25,0
<b>Noord-West</b>	€ 674	€ 474	€ 232	€ 706	€ 39.300	17,0	25,1
<b>Zuid-West</b>	€ 619	€ 434	€ 228	€ 662	€ 37.900	16,3	24,5
<b>Zuid</b>	€ 579	€ 419	€ 252	€ 671	€ 36.200	15,6	25,3
<b>Nederland</b>	€ 602	€ 430	€ 239	€ 669	€ 36.800	16,1	25,0

## Woonlasten eigenaar-bewoners 2002 - landsdelen

	bruto woon uitgaven	netto woon uitgaven	bijkomende woonuitg.	tot. woon uitgaven	gem. netto hhinkomen	netto koopquote	totale woonquote
<b>Noord-Oost</b>	€ 500	€ 371	€ 186	€ 557	€ 34.200	14,9	21,8
<b>Noord-West</b>	€ 625	€ 441	€ 174	€ 615	€ 40.000	15,9	21,9
<b>Zuid-West</b>	€ 556	€ 394	€ 177	€ 571	€ 37.900	14,7	21,0
<b>Zuid</b>	€ 526	€ 391	€ 186	€ 577	€ 35.400	15,0	21,8
<b>Nederland</b>	€ 548	€ 397	€ 181	€ 578	€ 36.700	15,1	21,6

## Woonlasten eigenaar-bewoners 2006 - WBA regio's

	bruto woon uitgaven	netto woon uitgaven	bijkomende woonuitg.	tot. woon uitgaven	gem. netto hhinkomen	netto koop- quote	totale woonquote
<b>Groningen-Assen</b>	€ 507	€ 334	€ 238	€ 573	€ 33.200	14,0	23,8
<b>Stadsregio Leeuwarden</b>	€ 519	€ 373	€ 231	€ 604	€ 32.400	15,6	24,3
<b>Emmen</b>	€ 524	€ 387	€ 254	€ 641	€ 31.300	17,8	28,2
<b>Twente</b>	€ 518	€ 371	€ 255	€ 626	€ 33.600	14,6	24,5
<b>Zwolle-Kampen</b>	€ 593	€ 406	€ 232	€ 638	€ 36.000	15,5	24,4
<b>KAN</b>	€ 662	€ 481	€ 229	€ 710	€ 37.300	17,0	25,5
<b>Stedendriehoek</b>	€ 620	€ 452	€ 231	€ 683	€ 36.300	16,4	25,2
<b>niet-WBA-gemeente</b>	€ 536	€ 396	€ 247	€ 644	€ 34.200	15,8	25,2
	€ 554	€ 401	€ 243	€ 644	€ 34.500	15,7	25,0

## Woonlasten eigenaar-bewoners 2006 - gemeentegrootte

	bruto woon uitgaven	netto woon uitgaven	bijkomende woonuitg.	tot. woon uitgaven	gem. netto hhinkomen	netto koop- quote	totale woonquote
<b>tot 20.000 inwoners</b>	€ 525	€ 392	€ 257	€ 649	€ 33.100	15,4	25,4
<b>20.000 tot 50.000 inwoners</b>	€ 554	€ 408	€ 247	€ 655	€ 35.000	15,8	25,0
<b>50.000 tot 100.000 inwoners</b>	€ 532	€ 354	€ 241	€ 595	€ 33.500	15,2	24,8
<b>100.000 tot 200.000 inw.</b>	€ 592	€ 424	€ 224	€ 648	€ 35.100	16,1	24,9
	€ 554	€ 401	€ 243	€ 644	€ 34.500	15,7	25,0

## Woonlasten eigenaar-bewoners 2006 - provincies

	bruto woon uitgaven	netto woon uitgaven	bijkomende woonuitg.	tot. woon uitgaven	gem. netto hhinkomen	netto koop- quote	totale woonquote
<b>Groningen</b>	€ 470	€ 338	€ 245	€ 582	€ 31.900	14,2	24,6
<b>Friesland</b>	€ 507	€ 370	€ 239	€ 609	€ 31.500	15,7	25,0
<b>Drenthe</b>	€ 536	€ 377	€ 257	€ 634	€ 33.200	16,0	25,7
<b>Overijssel</b>	€ 542	€ 390	€ 253	€ 643	€ 34.300	15,0	24,8
<b>Gelderland</b>	€ 608	€ 445	€ 235	€ 680	€ 36.800	16,5	25,1
	€ 554	€ 401	€ 243	€ 644	€ 34.500	15,7	25,0

## Woonlasten eigenaar-bewoners 2002 - WBA regio's

	bruto woon uitgaven	netto woon uitgaven	bijkomende woonuitg.	tot. woon uitgaven	gem. netto hhinkomen	netto koop- quote	totale woonquote
<b>Groningen-Assen</b>	€ 499	€ 361	€ 181	€ 542	€ 33.700	14,0	21,1
<b>Stadsregio Leeuwarden</b>	€ 466	€ 356	€ 182	€ 538	€ 31.600	15,0	21,9
<b>Emmen</b>	€ 529	€ 417	€ 186	€ 603	€ 33.200	17,2	24,5
<b>Twente</b>	€ 468	€ 346	€ 182	€ 528	€ 33.400	14,0	21,2
<b>Zwolle-Kampen</b>	€ 555	€ 411	€ 175	€ 586	€ 34.900	15,7	21,5
<b>KAN</b>	€ 578	€ 421	€ 179	€ 601	€ 37.700	15,2	21,5
<b>Stedendriehoek</b>	€ 549	€ 394	€ 177	€ 571	€ 35.700	15,5	21,8
<b>niet-WBA-gemeente</b>	€ 479	€ 359	€ 191	€ 550	€ 33.500	15,0	22,0
	€ 500	€ 371	€ 186	€ 557	€ 34.200	14,9	21,8

Weergegeven woonlastenquoten zijn gemiddelden van de individuele quoten.





## Wonen en zorg

Onder het thema wonen en zorg is gekeken naar nultredenwoningen en geschikte woningen. Geschikte woningen zijn ofwel nultreden, ofwel volgens de bewoners speciaal bestemd voor ouderen, ofwel ingrijpend aangepast. Onder geschikte woningen worden voorts ook zelfstandige wooneenheden gerekend.

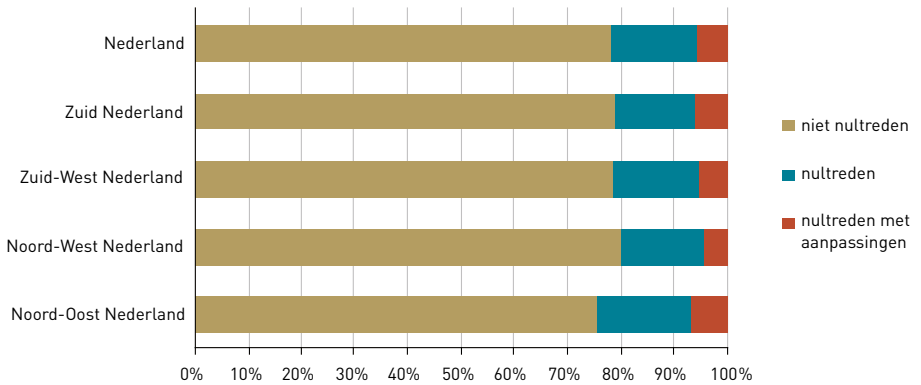
**In Noord-Oost vinden we het hoogste aantal nultredenwoningen in de provincie Drenthe, hetgeen gezien de vergrijzing in deze provincie goed uitkomt. Kleinere gemeenten hebben relatief meer nultredenwoningen dan grotere.**

**De aard van de nultredenwoning verschilt wel tussen deelgebieden. In grote steden zijn het veelal huurwoningen, in kleine gemeenten vaker koopwoningen. In de grote steden zijn het veelal appartementen, in kleine gemeenten eengezinswoningen. Middelgrote plaatsen nemen in dit opzicht een tussenpositie in.**

**In Noord-Oost zien we bijvoorbeeld dat in de gemeenten met minder dan 20.000 inwoners maar liefst 31% van de voorraad uit nultredenwoningen bestaat, waarvan 26% in de vorm van eengezinswoningen. Slechts een minderheid van de eengezinswoningen is nultredenwoning, maar omdat er zo veel eengezinswoningen zijn tikt dit toch aan. Voor geschikte woningen geldt min of meer**

**hetzelfde verhaal als voor nultredenwoningen. Relatief gezien zijn huurwoningen vaker 'geschikt' dan koopwoningen. Huurwoningen worden ook relatief vaak specifiek voor ouderen bestemd, waardoor ze per definitie geschikt zijn. Maar in gebieden met veel koopwoningen zijn er in absolute zin toch ook veel geschikte koopwoningen. Zo veel zelfs dat ze de geschikte huurwoningen in aantal overtreffen.**

### Nultredenwoningen in de voorraad





#### Nultredenwoningen in de voorraad 2006 - WBA-regio's

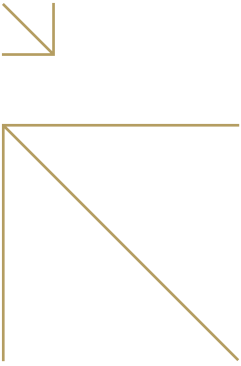
	niet nultreden	nultreden	nultreden met aanpassingen	totaal
<b>Groningen-Assen</b>	73%	21%	6%	193.500
<b>Stadsregio Leeuwarden</b>	77%	18%	5%	75.000
<b>Emmen</b>	72%	22%	7%	45.000
<b>Twente</b>	79%	13%	8%	246.000
<b>Zwolle-Kampen</b>	83%	12%	4%	66.500
<b>KAN</b>	82%	13%	5%	285.000
<b>Stedendriehoek</b>	81%	14%	5%	145.500
<b>niet-WBA-gemeente</b>	72%	21%	8%	877.500
	76%	18%	7%	1.934.000

#### Nultredenwoningen in de voorraad 2006 - gemeentegrootte

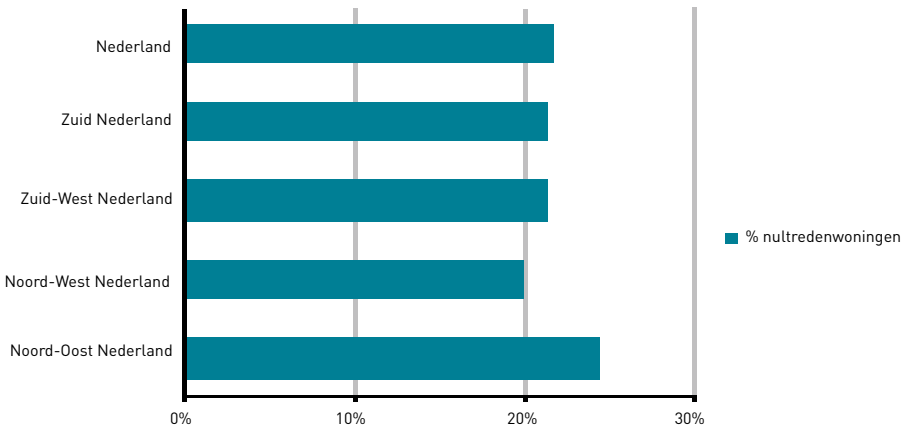
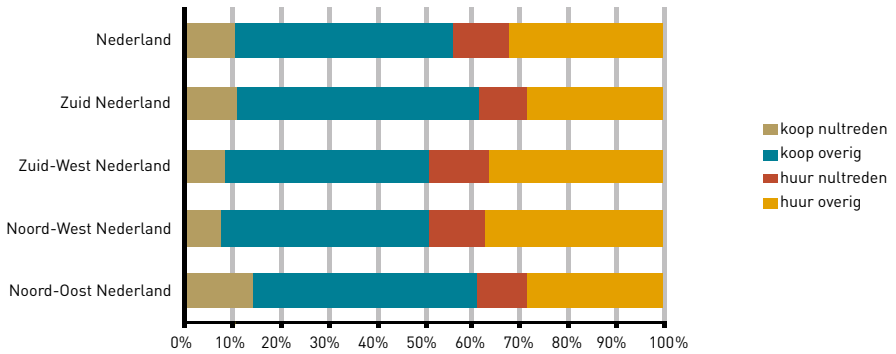
	niet nultreden	nultreden	nultreden met aanpassingen	totaal
<b>tot 20.000 inwoners</b>	69%	23%	8%	294.000
<b>20.000 tot 50.000 inwoners</b>	74%	18%	7%	878.500
<b>50.000 tot 100.000 inwoners</b>	79%	14%	6%	280.500
<b>100.000 tot 200.000 inw.</b>	80%	15%	5%	480.500
	76%	18%	7%	1.934.000

#### Nultredenwoningen in de voorraad 2006 - provincies

	niet nultreden	nultreden	nultreden met aanpassingen	totaal
<b>Groningen</b>	69%	23%	8%	246.500
<b>Friesland</b>	75%	19%	6%	268.500
<b>Drenthe</b>	68%	24%	8%	197.000
<b>Overijssel</b>	78%	15%	7%	441.000
<b>Gelderland</b>	79%	15%	6%	781.000
	76%	18%	7%	1.934.000



### Nultredenwoningen naar koop/huur



## Nultredenwoningen naar huur- en koopwoningen 2006 - WBA regio's

	koop		huur		totaal nultreden	totale voorraad
	nultreden	overig	nultreden	overig		
Groningen-Assen	13%	44%	13%	29%	27%	193.500
Stadsregio Leeuwarden	11%	51%	12%	26%	23%	75.000
Emmen	18%	44%	10%	28%	28%	45.000
Twente	11%	48%	10%	30%	21%	246.000
Zwolle-Kampen	7%	45%	9%	38%	17%	66.500
KAN	8%	45%	10%	37%	18%	285.000
Stedendriehoek	10%	47%	10%	34%	19%	145.500
niet-WBA-gemeente	19%	48%	9%	24%	28%	877.500
	14%	47%	10%	29%	24%	1.934.000

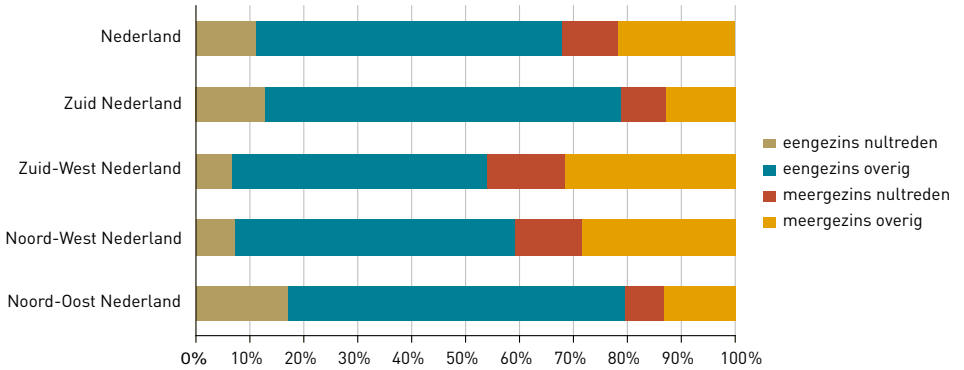
## Nultredenwoningen naar huur- en koopwoningen 2006 - gemeentegrootte

	koop		huur		totaal nultreden	totale voorraad
	nultreden	overig	nultreden	overig		
tot 20.000 inwoners	21%	48%	10%	22%	31%	294.000
20.000 tot 50.000 inwoners	17%	49%	9%	25%	26%	878.500
50.000 tot 100.000 inwoners	10%	48%	11%	32%	21%	280.500
100.000 tot 200.000 inw.	8%	42%	12%	38%	20%	480.500
	14%	47%	10%	29%	24%	1.934.000

## Nultredenwoningen naar huur- en koopwoningen 2006 - provincies

	koop		huur		totaal nultreden	totale voorraad
	nultreden	overig	nultreden	overig		
Groningen	18%	41%	13%	28%	31%	246.500
Friesland	15%	49%	10%	26%	25%	268.500
Drenthe	22%	45%	10%	23%	32%	197.000
Overijssel	12%	48%	10%	31%	22%	441.000
Gelderland	12%	48%	9%	30%	21%	781.000
	14%	47%	10%	29%	24%	1.934.000

### Nultredenwoningen naar eengezinswoning/meergezinswoning



### Nultredenwoningen naar een- en meergezinswoningen 2006 - WBA-regio's

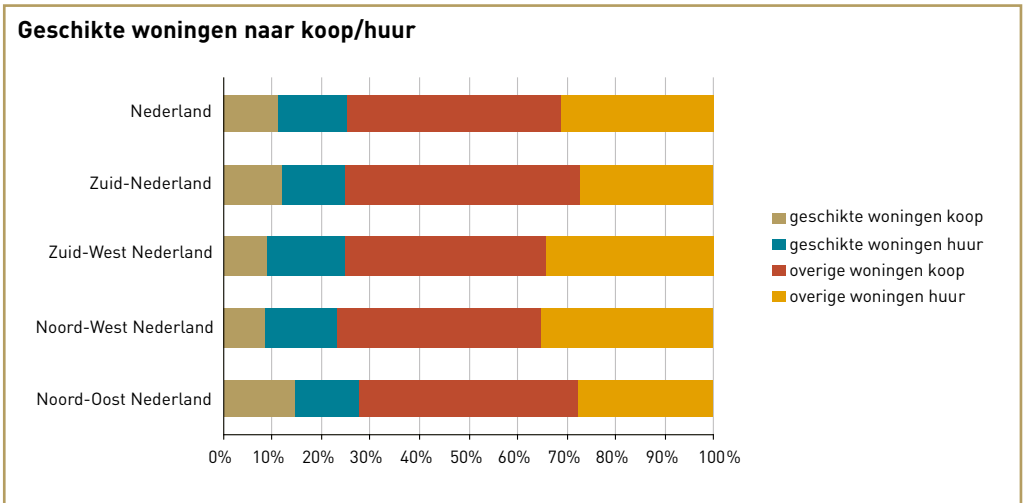
	eengezins		meergezins		totaal nultreden	totale voorraad
	nultreden	overig	nultreden	overig		
Groningen-Assen	14%	50%	13%	23%	27%	193.500
Stadsregio Leeuwarden	14%	63%	8%	15%	23%	75.000
Emmen	22%	61%	7%	10%	28%	45.000
Twente	15%	65%	7%	14%	21%	246.000
Zwolle-Kampen	9%	62%	8%	22%	17%	66.500
KAN	9%	64%	9%	18%	18%	285.000
Stedendriehoek	13%	62%	7%	19%	19%	145.500
niet-WBA-gemeente	23%	64%	5%	7%	28%	877.500
	17%	63%	7%	13%	24%	1.934.000

### Nultredenwoningen naar een- en meergezinswoningen 2006 - gemeentegrootte

	eengezins		meergezins		totaal nultreden	totale voorraad
	nultreden	overig	nultreden	overig		
tot 20.000 inwoners	26%	65%	5%	4%	31%	294.000
20.000 tot 50.000 inwoners	20%	66%	5%	8%	26%	878.500
50.000 tot 100.000 inwoners	12%	64%	8%	16%	21%	280.500
100.000 tot 200.000 inw.	9%	54%	11%	26%	20%	480.500
	17%	63%	7%	13%	24%	1.934.000

### Nultredenwoningen naar een- en meergezinswoningen 2006 - provincies

	eengezins		meergezins		totaal nultreden	totale voorraad
	nultreden	overig	nultreden	overig		
Groningen	20%	49%	11%	19%	31%	246.500
Friesland	18%	66%	7%	9%	25%	268.500
Drenthe	26%	60%	6%	8%	32%	197.000
Overijssel	16%	64%	6%	14%	22%	441.000
Gelderland	15%	66%	7%	13%	21%	781.000
	17%	63%	7%	13%	24%	1.934.000



### Geschikte woningen naar huur en koop 2006 - WBA regio's

	geschikte woningen koop	overige woningen koop	geschikte woningen huur	overige woningen huur	totaal
<b>Groningen-Assen</b>	14%	41%	15%	30%	204.500
<b>Stadsregio Leeuwarden</b>	11%	50%	14%	21%	76.500
<b>Emmen</b>	18%	43%	13%	26%	45.500
<b>Twente</b>	12%	47%	13%	28%	250.000
<b>Zwolle-Kampen</b>	8%	44%	11%	37%	68.000
<b>KAN</b>	9%	44%	12%	35%	293.500
<b>Stedendriehoek</b>	10%	45%	12%	33%	147.000
<b>niet-WBA-gemeente</b>	19%	46%	12%	23%	888.000
	15%	45%	12%	27%	1.972.500

### Geschikte woningen naar huur en koop 2006 - gemeentegrootte

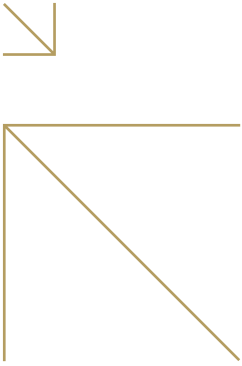
	geschikte woningen koop	overige woningen koop	geschikte woningen huur	overige woningen huur	totaal
<b>tot 20.000 inwoners</b>	22%	47%	12%	20%	295.500
<b>20.000 tot 50.000 inwoners</b>	18%	48%	11%	24%	890.000
<b>50.000 tot 100.000 inwoners</b>	10%	47%	14%	30%	285.000
<b>100.000 tot 200.000 inw.</b>	9%	40%	15%	37%	502.000
	15%	45%	12%	27%	1.972.500

### Geschikte woningen naar huur en koop 2006 - provincies

	geschikte woningen koop	overige woningen koop	geschikte woningen huur	overige woningen huur	totaal
<b>Groningen</b>	18%	39%	16%	28%	257.500
<b>Friesland</b>	16%	47%	13%	24%	270.000
<b>Drenthe</b>	12%	44%	12%	22%	198.500
<b>Overijssel</b>	13%	46%	13%	29%	448.500
<b>Gelderland</b>	13%	47%	11%	29%	798.000
	15%	45%	12%	27%	1.972.500

Zie de begrippenlijst voor een omschrijving van 'geschikte woningen'.

In deze cijfers zijn ook **zelfstandige wooneenheden** meegerekend.

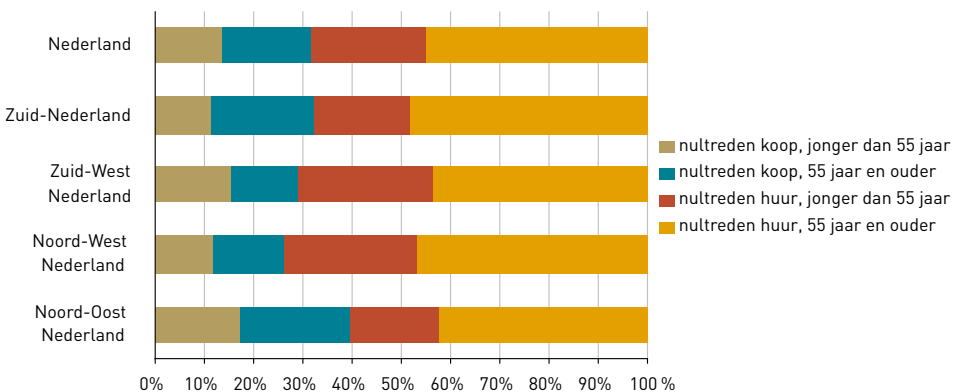


### Vraag naar nultredenwoningen

De vraag naar nultredenwoningen is niet exclusief afkomstig van 55-plussers. Ook woningzoekenden onder de 55 jaar geven soms aan dat een nultreden woning voor hen noodzakelijk is. Vooral in de koopsector is de vraag naar nultredenwoningen voor een substantieel deel afkomstig van 'jongeren'. Er is daarbij wel een verschil tussen de landsdelen. In Zuid Nederland is de belangstelling voor nultreden koopappartementen meer dan in de rest van het land afkomstig van ouderen. Ook in de huursector zijn het in de meerderheid ouderen die een nultreden appartement zoeken.

**Binnen het landsdeel Noord-Oost is te zien dat naarmate een gemeente kleiner is, de belangstelling voor nultredenwoningen steeds exclusiever afkomstig is van 55-plussers. In grotere gemeenten zijn er ook veel 'jongeren' (onder de 55 jaar) die belangstelling tonen voor dit type woning.**

#### Vraag naar nultredenwoningen per leeftijdsklasse en huur/koop





**Vraag naar nultredenwoningen, naar huur, koop en leeftijd woningzoekenden 2006 - WBA-regio's**

	nultreden koop, jonger dan 55 jaar	nultreden koop, 55 jaar en ouder	nultreden huur, jonger dan 55 jaar	nultreden huur, 55 jaar en ouder	totaal
<b>Groningen-Assen</b>	21%	28%	16%	36%	9.500
<b>Stadsregio Leeuwarden</b>	6%	3%	48%	43%	2.000
<b>Emmen</b>	10%	12%	16%	63%	3.000
<b>Twente</b>	17%	13%	21%	49%	11.500
<b>Zwolle-Kampen</b>	16%	20%	24%	40%	3.000
<b>KAN</b>	15%	19%	25%	41%	12.500
<b>Stedendriehoek</b>	19%	18%	25%	38%	8.500
<b>niet-WBA-gemeente</b>	18%	28%	12%	42%	41.500
	17%	22%	18%	43%	91.500

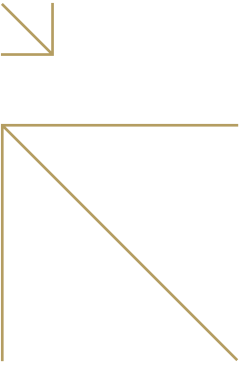
**Vraag naar nultredenwoningen, naar huur, koop en leeftijd woningzoekenden 2006 - gemeentegrootte**

	nultreden koop, jonger dan 55 jaar	nultreden koop, 55 jaar en ouder	nultreden huur, jonger dan 55 jaar	nultreden huur, 55 jaar en ouder	totaal
<b>tot 20.000 inwoners</b>	16%	32%	10%	42%	12.500
<b>20.000 tot 50.000 inwoners</b>	19%	24%	14%	43%	41.000
<b>50.000 tot 100.000 inwoners</b>	15%	22%	25%	38%	14.500
<b>100.000 tot 200.000 inw.</b>	16%	15%	24%	45%	24.000
	17%	22%	18%	43%	91.500

**Vraag naar nultredenwoningen, naar huur, koop en leeftijd woningzoekenden 2006 - provincies**

	nultreden koop, jonger dan 55 jaar	nultreden koop, 55 jaar en ouder	nultreden huur, jonger dan 55 jaar	nultreden huur, 55 jaar en ouder	totaal
<b>Groningen</b>	25%	28%	11%	36%	12.500
<b>Friesland</b>	15%	22%	20%	42%	10.500
<b>Drenthe</b>	14%	23%	17%	46%	11.500
<b>Overijssel</b>	16%	18%	21%	45%	21.500
<b>Gelderland</b>	17%	23%	17%	42%	35.500
	17%	22%	18%	43%	91.500

Leesvoorbeeld: In de provincie Groningen is het voor 12.500 woningzoekenden van belang dat de woning nultreden is. In 25% van de gevallen betreft dit huishoudens jonger dan 55 jaar die een koopwoning zoeken.





# Leefbaarheid

In het WoON wordt op een aantal manieren aandacht geschonken aan leefbaarheid.

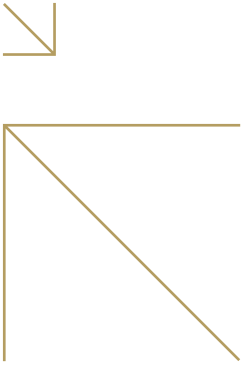
Gekeken is onder meer naar de tevredenheid met de woonomgeving, naar de ervaren overlast, naar de perceptie van de ontwikkelingen in de buurt en naar sociale cohesie.

In 'Wonen op een rijtje' komt naar voren dat kleine gemeenten over het algemeen gunstiger scores op deze leefbaarheidsindicatoren dan grotere. Bij het vergelijken tussen landsdelen kan daar nog aan worden toegevoegd dat het in het westen van het land minder goed is gesteld met de leefbaarheid dan in de rest van het land. De verschillen binnen de landsdelen zijn echter groter dan die tussen de landsdelen.

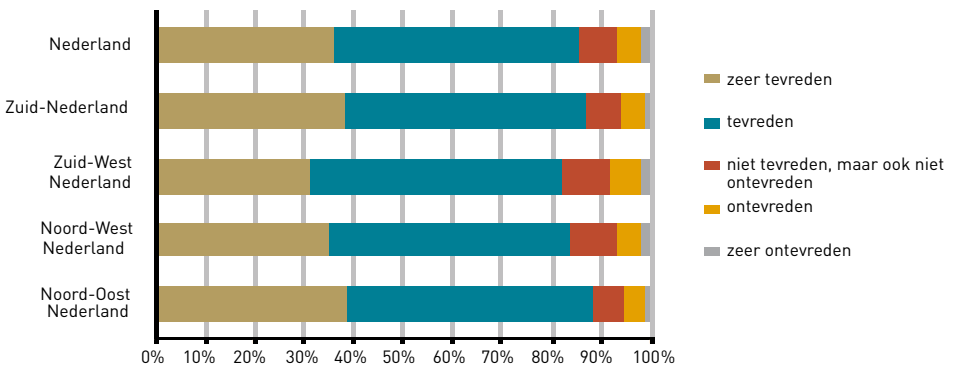
**Op het gebied van tevredenheid, ervaren overlast en sociale cohesie springt het landsdeel Noord-Oost er in gunstige zin uit ten opzichte van de overige landsdelen. Die situatie is ook nog eens verbeterd sinds 2002. Vooral inwoners van kleinere gemeenten zijn uitermate tevreden met hun woonomgeving en ondervinden weinig overlast. Wel is het zo dat de tevredenheid en de overlast in grotere gemeenten (en vooral in de prioriteitswijken) enigszins zijn verbeterd. Ook sommige WBA-regio's laten een toename van de tevredenheid en een afname van de ervaren overlast zien. Uitzonderingen**

**zijn de Stadsregio Leeuwarden en de Stedendriehoek. De sociale cohesie in kleinere gemeenten is iets afgenomen, maar nog altijd groter dan in de grotere gemeenten. In de grotere gemeenten is de sociale cohesie juist toegenomen.**

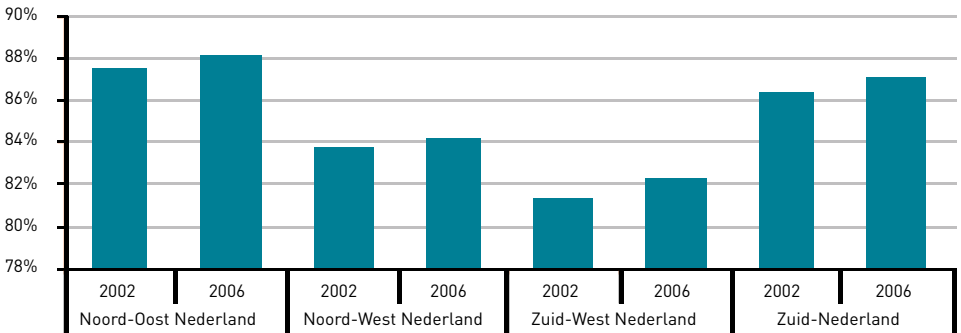
**Wat toekomstverwachting betreft, zijn inwoners van Noord-Oost optimistischer gestemd dan die van de westelijke landsdelen. Dat wil zeggen: er zijn naar verhouding meer inwoners dan in het westen die denken dat hun buurt vooruit zal gaan het komende jaar en minder die denken dat hun buurt achteruit zal gaan. In de prioriteitswijken is de balans duidelijk verbeterd. Volgens de accountmanagers werpt de herstructurering hier zijn vruchten af.**



### Tevredenheid met de woonomgeving



[zeer] tevreden



## Tevredenheid woonomgeving - WBA regio's

	(zeer) tevreden 2002
Groningen-Assen	86%
Stadsregio Leeuwarden	89%
Emmen	88%
Twente	87%
Zwolle-Kampen	86%
KAN	82%
Stedendriehoek	86%
niet-WBA-gemeente	90%
	88%

	(zeer) tevreden 2006
	88%
	85%
	87%
	88%
	87%
	84%
	85%
	90%
	88%

## Tevredenheid woonomgeving - prioriteitswijken

	(zeer) tevreden 2002
prioriteitswijken	72%
overige wijken	88%
	88%

	(zeer) tevreden 2006
	74%
	89%
	88%

## Tevredenheid woonomgeving - gemeentegrootte

	(zeer) tevreden 2002
tot 20.000 inwoners	92%
20.000 tot 50.000 inwoners	90%
50.000 tot 100.000 inwoners	84%
100.000 tot 200.000 inw.	82%
	88%

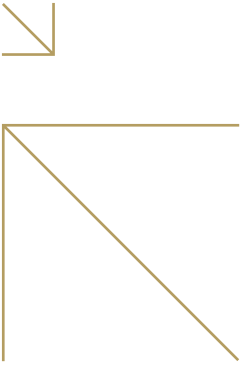
	(zeer) tevreden 2006
	92%
	90%
	85%
	84%
	88%

## Tevredenheid woonomgeving - provincies

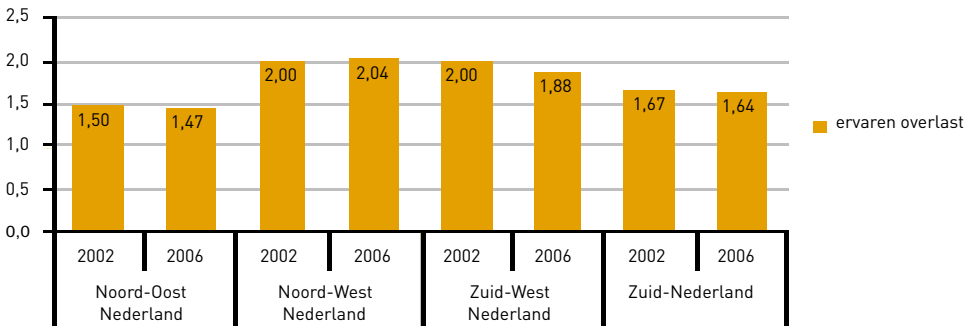
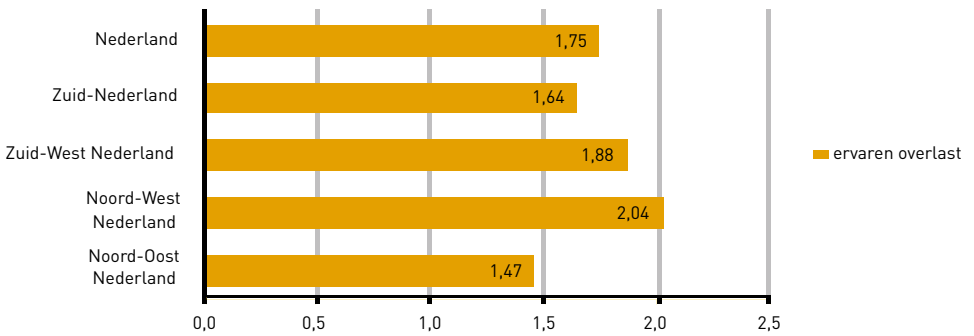
	(zeer) tevreden 2002
Groningen	87%
Friesland	90%
Drenthe	89%
Overijssel	87%
Gelderland	87%
	88%

	(zeer) tevreden 2006
	89%
	88%
	90%
	88%
	88%
	88%

Weergegeven is het aandeel van de ondervraagde personen dat aangeeft tevreden of zeer tevreden te zijn.



### Ervaren overlast



Ervaren overlast - WBA regio's		
	2002	2006
Groningen-Assen	1,72	1,51
Stadsregio Leeuwarden	1,43	1,58
Emmen	1,40	1,29
Twente	1,47	1,53
Zwolle-Kampen	1,89	1,80
KAN	1,99	1,90
Stedendriehoek	1,75	1,85
niet-WBA-gemeente	1,24	1,21
	1,50	1,47

Ervaren overlast - prioriteitswijken		
	2002	2006
prioriteitswijken	2,51	2,24
geen prioriteitswijken	1,47	1,44
	1,50	1,47

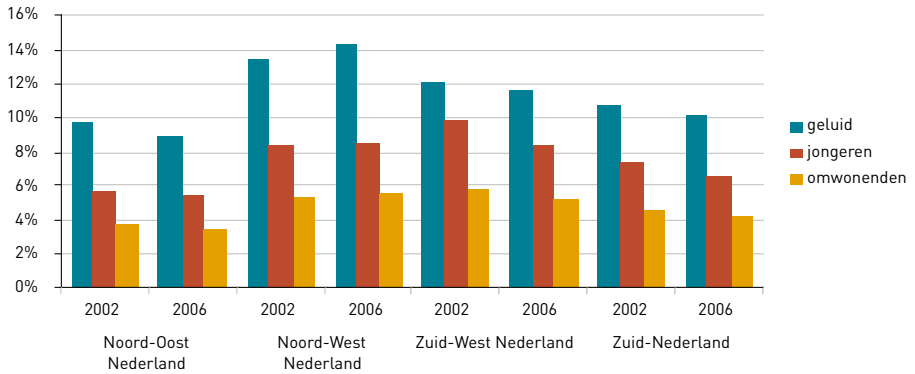
Ervaren overlast - gemeentegrootte		
	2002	2006
tot 20.000 inwoners	1,10	1,15
20.000 tot 50.000 inwoners	1,28	1,24
50.000 tot 100.000 inwoners	1,71	1,66
100.000 tot 200.000 inw.	2,12	1,97
	1,50	1,47

Ervaren overlast - provincies		
	2002	2006
Groningen	1,50	1,42
Friesland	1,28	1,26
Drenthe	1,29	1,16
Overijssel	1,48	1,54
Gelderland	1,64	1,58
	1,50	1,47

Weergegeven is de GSB indicator 'overlast'. Hierin zijn drie bronnen van overlast samengenomen, te weten jongeren, geluid en buurtbewoners. De schaal loopt van nul tot tien. Hoe hoger de score, des te meer overlast wordt ervaren.

### Soort overlast





Bronnen van overlast 2006 - WBA regio's			
	geluid	jongeren	omwonenden
Groningen-Assen	9%	5%	4%
Stadsregio Leeuwarden	11%	5%	2%
Emmen	7%	5%	3%
Twente	10%	6%	5%
Zwolle-Kampen	11%	6%	4%
KAN	12%	7%	5%
Stedendriehoek	12%	8%	6%
niet-WBA-gemeente	7%	4%	2%
	9%	5%	3%

Bronnen van overlast 2006 - gemeentegrootte			
	geluid	jongeren	omwonenden
tot 20.000 inwoners	7%	4%	2%
20.000 tot 50.000 inwoners	7%	4%	2%
50.000 tot 100.000 inwoners	11%	6%	5%
100.000 tot 200.000 inw.	13%	8%	6%
	9%	5%	3%

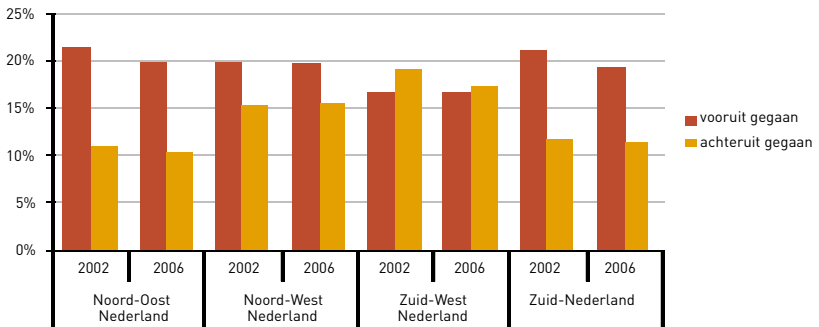
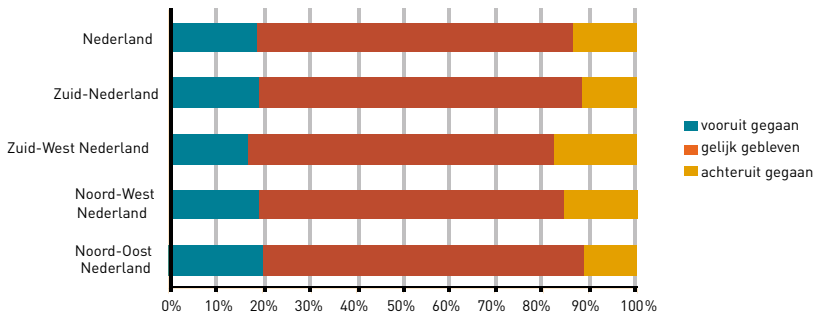
Bronnen van overlast 2006 - provincies			
	geluid	jongeren	omwonenden
Groningen	8%	5%	4%
Friesland	7%	4%	2%
Drenthe	7%	4%	2%
Overijssel	10%	6%	4%
Gelderland	10%	6%	4%
	9%	5%	3%

Bronnen van overlast 2002 - WBA regio's			
	geluid	jongeren	omwonenden
Groningen-Assen	9%	7%	5%
Stadsregio Leeuwarden	10%	5%	3%
Emmen	8%	7%	4%
Twente	10%	6%	4%
Zwolle-Kampen	12%	9%	3%
KAN	14%	8%	7%
Stedendriehoek	13%	6%	4%
niet-WBA-gemeente	7%	4%	3%
	10%	6%	4%

Weergegeven is het aandeel inwoners dat zegt 'vaak' last te hebben van de betreffende vorm van overlast.

### Perceptie van ontwikkeling van de buurt



### Perceptie buurtontwikkeling in het afgelopen jaar - WBA regio's

	2002	
	vooruit gegaan	achteruit gegaan
Groningen-Assen	23%	11%
Stadsregio Leeuwarden	22%	11%
Emmen	26%	13%
Twente	21%	10%
Zwolle-Kampen	24%	12%
KAN	19%	16%
Stedendriehoek	20%	10%
niet-WBA-gemeente	22%	9%
	21%	11%

2006	
vooruit gegaan	achteruit gegaan
21%	9%
26%	11%
23%	13%
21%	11%
19%	13%
19%	14%
15%	14%
20%	9%
20%	11%

### Perceptie buurtontwikkeling in het afgelopen jaar - prioriteitswijken

	2002	
	vooruit gegaan	achteruit gegaan
prioriteitswijken	19%	24%
geen prioriteitswijken	22%	10%
	21%	11%

2006	
vooruit gegaan	achteruit gegaan
26%	23%
20%	10%
20%	11%

### Perceptie buurtontwikkeling in het afgelopen jaar - gemeentegrootte

	2002	
	vooruit gegaan	achteruit gegaan
tot 20.000 inwoners	23%	7%
20.000 tot 50.000 inwoners	21%	9%
50.000 tot 100.000 inwoners	22%	12%
100.000 tot 200.000 inw.	20%	16%
	21%	11%

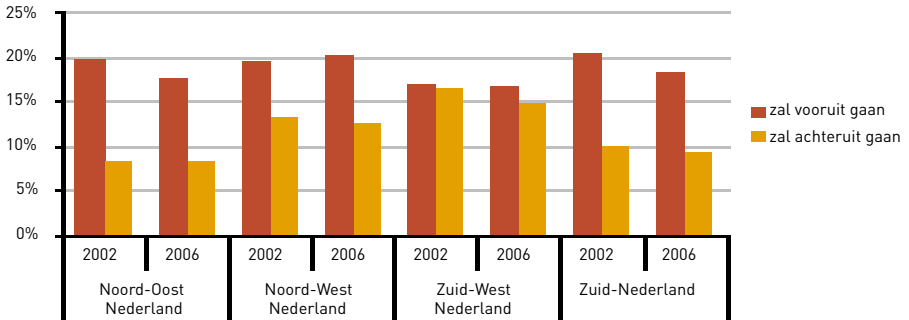
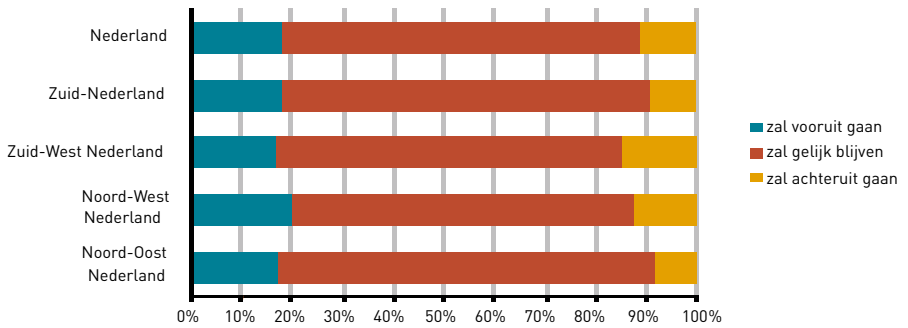
2006	
vooruit gegaan	achteruit gegaan
18%	8%
19%	9%
21%	13%
22%	14%
20%	11%

### Perceptie buurtontwikkeling in het afgelopen jaar - provincies

	2002	
	vooruit gegaan	achteruit gegaan
Groningen	25%	12%
Friesland	23%	9%
Drenthe	23%	10%
Overijssel	22%	10%
Gelderland	19%	12%
	21%	11%

2006	
vooruit gegaan	achteruit gegaan
22%	11%
22%	8%
21%	9%
20%	11%
18%	11%
20%	11%

### Verwachting over ontwikkeling van de buurt



## Verwachting ontwikkeling buurt - WBA regio's

	2002		2006	
	zal vooruit gaan	zal achteruit gaan	zal vooruit gaan	zal achteruit gaan
Groningen-Assen	23%	8%	19%	7%
Stadsregio Leeuwarden	19%	9%	22%	7%
Emmen	23%	10%	19%	12%
Twente	20%	8%	18%	9%
Zwolle-Kampen	23%	14%	20%	10%
KAN	19%	11%	18%	12%
Stedendriehoek	19%	9%	14%	11%
niet-WBA-gemeente	19%	7%	17%	7%
	20%	8%	18%	8%

## Verwachting ontwikkeling buurt - prioriteitswijken

	2002		2006	
	zal vooruit gaan	zal achteruit gaan	zal vooruit gaan	zal achteruit gaan
prioriteitswijken	25%	22%	29%	18%
geen prioriteitswijken	20%	8%	17%	8%
	20%	8%	18%	8%

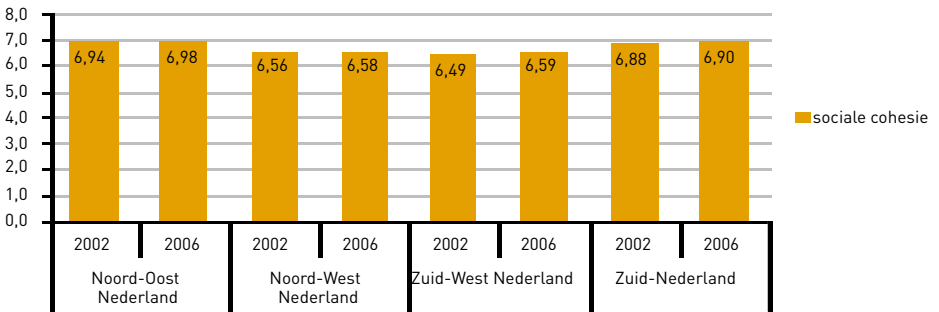
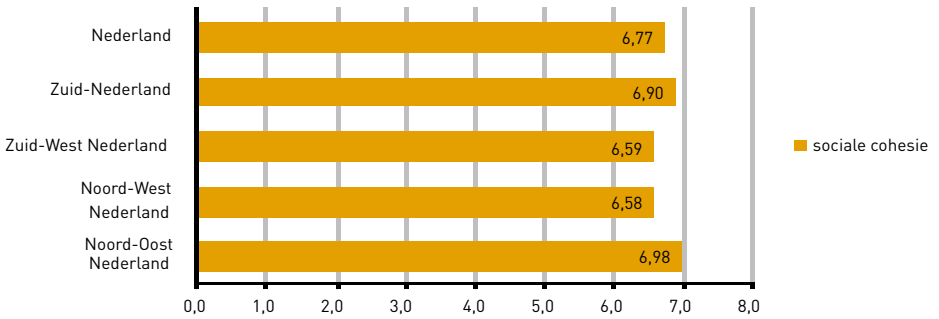
## Verwachting ontwikkeling buurt - gemeentegrootte

	2002		2006	
	zal vooruit gaan	zal achteruit gaan	zal vooruit gaan	zal achteruit gaan
tot 20.000 inwoners	18%	5%	17%	6%
20.000 tot 50.000 inwoners	19%	7%	16%	7%
50.000 tot 100.000 inwoners	22%	11%	18%	11%
100.000 tot 200.000 inw.	22%	12%	22%	12%
	20%	8%	18%	8%

## Verwachting ontwikkeling buurt - provincies

	2002		2006	
	zal vooruit gaan	zal achteruit gaan	zal vooruit gaan	zal achteruit gaan
Groningen	24%	9%	21%	7%
Friesland	20%	7%	19%	6%
Drenthe	20%	7%	17%	7%
Overijssel	21%	9%	18%	9%
Gelderland	18%	9%	16%	9%
	20%	8%	18%	8%

### Sociale cohesie



### Sociale cohesie - WBA regio's

	2002	2006
<b>Groningen-Assen</b>	6,64	6,74
<b>Stadsregio Leeuwarden</b>	6,91	6,75
<b>Emmen</b>	6,98	7,08
<b>Twente</b>	7,03	7,06
<b>Zwolle-Kampen</b>	6,54	6,66
<b>KAN</b>	6,52	6,68
<b>Stedendriehoek</b>	6,79	6,76
<b>niet-WBA-gemeente</b>	7,18	7,18
	6,94	6,98

### Sociale cohesie- prioriteitswijken

	2002	2006
<b>prioriteitswijken</b>	5,91	6,11
<b>geen prioriteitswijken</b>	6,98	7,01
	6,94	6,98

### Sociale cohesie - gemeentegrootte

	2002	2006
<b>tot 20.000 inwoners</b>	7,34	7,27
<b>20.000 tot 50.000 inwoners</b>	7,13	7,18
<b>50.000 tot 100.000 inwoners</b>	6,77	6,80
<b>100.000 tot 200.000 inw.</b>	6,37	6,54
	6,94	6,98

### Sociale cohesie - provincies

	2002	2006
<b>Groningen</b>	6,85	6,84
<b>Friesland</b>	7,10	7,04
<b>Drenthe</b>	7,09	7,21
<b>Overijssel</b>	7,02	7,03
<b>Gelderland</b>	6,84	6,93
	6,94	6,98

Weergegeven is de GSB indicator 'sociale cohesie'.  
De schaal loopt van nul tot tien.  
Hoe hoger de score, des te groter de sociale cohesie.

# Bijlage 1. Begrippenlijst

## 56 wijken

Zie 'Prioriteitswijken'.

## Aanpassingen in woning

Voorzieningen in de woning zoals aangepaste drempels, beugels, traplift, hellingbaan naar voordeur of verbreding van de deuren.

## Aftoppingsgrens

Zie 'Huurtoeslag'.

## Basishuur

De basishuur wordt gehanteerd bij het vaststellen van de hoogte van de huurtoeslag. Het is de betaalde huur verminderd met de even-

tueel in de huur opgenomen kosten voor water, verwarming, garage en andere diensten voor privé-gebruik. Subsidieerbare servicekosten worden niet in mindering gebracht.

## Bijkomende woonlasten

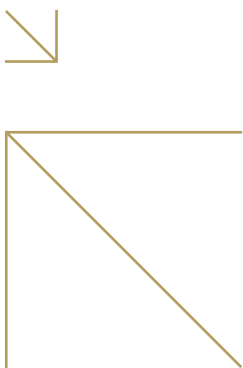
De uitgaven voor energie en water en de uitgaven voor heffingen en belastingen van de Openbaar Publiekrechtelijke Lichamen (OPL).

## Doelgroep

Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen onder de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. In onderstaande tabel zijn de grensbedragen weergegeven.

	WBO 1998	WBO 2002	WoON 2006
Eenpersoonshuishouden < 65 jaar	€16.563	€16.949	€18.925
Eenpersoonshuishouden ≥ 65 jaar	€13.954	€15.043	€16.825
Meerpersoonshuishouden < 65 jaar	€21.691	€22.712	€25.375
Meerpersoonshuishouden ≥ 65 jaar	€18.151	€19.625	€21.925
Tijdvak	1-7-1997/ 30-6-1998	1-7-2001/30-6-2002	1-7-2005/30-6-2006





Vanaf 1-1-2006 is de huursubsidie vervangen door de huurtoeslag.

### **Doorstromer**

Een binnen Nederland verhuizend huishouden. Voor en na de verhuizing is het huishouden de hoofdbewoner van een woning. De vorige woning is na de verhuizing beschikbaar voor nieuwe bewoners.

### **Eengezinswoning**

Ook wel een grondgebonden woning. De typen lopen uiteen van een tussenwoning en hoekwoning tot twee onder een kap, villa en landhuis.

### **Extern toegankelijk**

Een woning is extern toegankelijk als de woonkamer vanaf de straat bereikbaar is zonder trappen te hoeven lopen.

### **Geschikte woning**

Een woning is geschikt als het een nultredenwoning is, of als de respondent aangeeft dat het een voor ouderen bestemde woning is, of als er ingrijpende aanpassingen in de woning zijn aangebracht.

### **GSB-indicator overlast**

De indicator is samengesteld op basis van de volgende vragen over buurtproblemen: geluidsoverlast, overlast van groepen jongeren en

overlast door omwonenden. De indicator kan een waarde hebben tussen 0 en 10, een hoge score is in dit geval **negatief** te waarderen.

### **GSB-indicator sociale kwaliteit**


De indicator is samengesteld op basis van de volgende stellingen over de buurt: de mensen kennen elkaar nauwelijks, in deze buurt gaat men prettig met elkaar om, ik woon in een gezellige buurt met veel saamhorigheid, ik voel mij thuis in deze buurt. De indicator kan een waarde hebben tussen 0 en 10, een hoge score is in dit geval **positief** te waarderen.

### **Huishoudentype**

Onderscheid naar eenpersoons en meerpersoonshuishouden, waarbij de laatste onderverdeeld wordt naar eenoudergezin, (echt) paar zonder kinderen, gezin met kinderen, niet gezinshuishouden (samenwonende vrienden of vriendinnen, broers of zussen etc.), inwonend huishouden.

### **Huurtoeslag**

Door de Belastingdienst uitgekeerde toeslag aan huurders die in verhouding tot hun inkomen duur wonen. Woningen met een huurprijs lager dan de **ondergrens** van de huurtoeslag, komen niet voor subsidie in aanmerking. Verder wordt iedere huurder geacht een bepaald bedrag aan huur altijd zelf te kunnen betalen,



	WBO 1998	WBO 2002	WoON 2006
T/m ondergrens huurtoeslag	€ 149	€ 166	€ 192
T/m kwaliteitskortingsgrens	€ 261	€ 299	€ 331
T/m aftoppingsgrens 1 of 2-persoonshuishouden	€ 373	€ 427	€ 474
T/m aftoppingsgrens 3+persoonshuishouden	€ 400	€ 458	€ 508
T/m liberalisatiegrens	€ 492	€ 542	€ 604
Boven liberalisatiegrens	> € 492	> € 542	> € 604
Tijdvak huurtoeslag	1-7-1997 / 30-6-1998	1-7-2001 / 30-6-2002	1-7-2005 / 30-6-2006

ongeacht de hoogte van het inkomen. Dit is de **normhuur** en hierover ontvangt dus niemand huurtoeslag. Voor het deel van de huur tussen de normhuur en de zogenaamde **kwaliteitskortingsgrens** krijgt degene die voor huurtoeslag in aanmerking komt 100% toeslag. Boven de kwaliteitskortingsgrens wordt 75% van de huur door huurtoeslag gedekt tot een maximum huurbedrag. Dit bedrag, de **aftoppingsgrens**, verschilt voor één- of tweepersoonshuishoudens en voor drie- of meerpersoonshuishoudens. In bijzondere gevallen kan over het daarboven resterende huurbedrag tot de liberalisatiegrens nog voor 50% door huurtoeslag gedekt worden.

### Intern toegankelijk

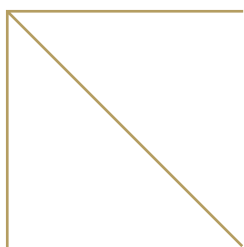
Een woning is intern toegankelijk als de primaire vertrekken (keuken, toilet, bad of douchegelegenheid en tenminste één slaapkamer) zonder traplopen bereikbaar zijn vanuit de woonkamer. Als de primaire vertrekken bereikbaar zijn met een voorziening zoals een traplift, is de woning dus ook intern toegankelijk.

### Kwaliteitskortingsgrens

Zie 'Huurtoeslag'.

### Liberalisatiegrens

Zie 'Huurtoeslag'.



### **Meergezinswoning**

Ook wel aangeduid als gestapelde woning. Een deel van een gebouw met meerdere woningen, zoals een flatwoning, appartement, galerijflat, etagewoning, boven- en benedenwoning, portiekwoning of maisonnette.

### **Netto huishoudinkomen**

VRROM hanteert het netto besteedbaar inkomen van het huishouden. Dit is het inkomen uit arbeid, winst uit onderneming en inkomen uit uitkeringen en sociale verzekeringen (pensioen, lijfrente, alimentatie c.q. bijstandsverhaal). Voorts wordt als inkomen meegeteld: de kinderbijslag, het spaarloon, de vakantietoeslag, de ziektefondspremie (van werknemer en werkgever) / zorgtoeslag, de tegemoetkoming van de werkgever in de ziektekosten, gratificaties, vaste winstdeling en tantièmes. In vergelijking met andere inkomensdefinities is bijzonder dat inkomsten en uitgaven in verband met het wonen niet meegeteld worden. Het inkomen is dus exclusief ontvangen huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek en eigenwoningforfait daaraan gekoppeld belastingvoordeel. In het huishoudinkomen telt mee het inkomen van het hoofd van het huishouden, de eventuele partner en van leden van het huishouden.

### **Netto huur**

Basishuur vermindert met huurtoeslag.

### **Netto huurquote**

De netto huur uitgedrukt als een percentage van het netto huishoudinkomen.

### **Netto koopquote**

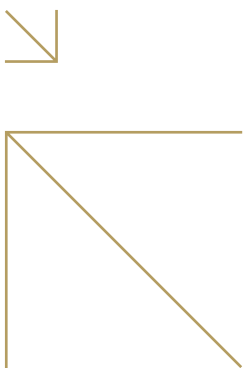
De netto hypotheeklasten van eigenaar-bewoners uitgedrukt in een percentage van het netto huishoudinkomen. Het fiscaal voordeel, het eigenwoningforfait en kooppremie zijn verwerkt. Met in de woning geïnvesteerd eigen vermogen wordt geen rekening gehouden.

### **Netto woonquote**

Zie 'Woonquote'.

### **Netto woonuitgaven**

De woonuitgaven (woonlasten) van huurders en eigenaar-bewoners zijn als volgt berekend. Bij huurders van een woning is de basishuur vermindert met huurtoeslag. Bij eigenaar-bewoners zijn bij de berekening van de woonuitgaven de volgende posten betrokken: (+) de bruto hypotheeklasten (rente, aflossing, levensverzekeringspremie), (+) erfpacht, (+) opstalverzekering, (+) het eigenaarsgedeelte onroerendgoedbelasting, (-) de rijksbijdrage eigen woningbezit en (+/-) effecten in de sfeer van de inkomstenbelasting en premieheffing volksverzekering ten gevolge van rente-aftrek, erfpacht, eigenwoningforfait en rijksbijdrage eigen woningbezit. Er is geen rekening gehouden met onderhoudskosten.



### **Niet-woning**

Ook wel BAR (Bewoonde Andere Ruimte). Ook wel onzelfstandige woning. Een woonverblijf dat niet aan de woningdefinitie (zie 'Zelfstandige woning') voldoet zoals: woonruimte in een studentenhuis, pension of kamerverhuurpand, woonboot, woonwagen, caravan, zomerhuis, woonkeet en dergelijke.

### **Nultredenwoning**

Een woning die extern en intern toegankelijk is.

### **Omloopsnelheid**

De snelheid waarmee een woning van bewoner wisselt. Hoe hoger de omloopsnelheid, hoe korter de woonduur.

### **Openbaar publieke lichamen (OPL-heffingen)**

De heffingen die gemeenten en waterschappen opleggen aan zowel eigenaren als gebruikers van woonruimte zoals OZB, reinigingsheffing, rioolrecht, verontreinigingsheffing, ingezetenen-omslag en omslagheffing.

### **Ouderenwoning**

Een woning bewoond door een 55-plusser waarvan de respondent aangeeft dat deze 'speciaal voor ouderen bestemd' is.

### **Overlast**

Zie 'GSB-indicator overlast'.

### **OZB**

Onroerend Zaak Belasting wordt door de gemeente op basis van de WOZ-waarde van de woning vastgesteld. De OZB wordt betaald door de eigenaar en de gebruiker.

### **Particulier opdrachtgeverschap**

De rijksoverheid wil de zeggenschap van de burger vergroten, en particulier opdrachtgeverschap is hier een instrument voor. Bij particulier opdrachtgeverschap is de burger zelf de opdrachtgever van de bouw van het eigen huis, dat wil zeggen dat de toekomstige bewoner zelf de bouwgrond verwerft en zelf bepaalt met welke partijen (aannemer, architect) en op welke wijze de woning wordt gerealiseerd. Dat kan individueel of collectief met een groep toekomstige bewoners.

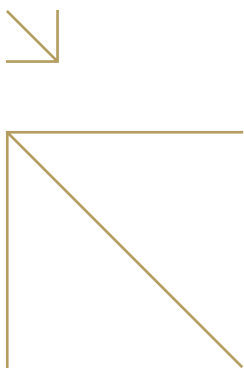
### **Prijsklassen huur**

Zie 'Huurtoeslag'.

### **Prijsklassen koop**

Koopwoningen worden niet ingedeeld in prijsklassen. Er zijn geen wetten, regelingen of beleidsmaatregelen die aanleiding geven voor zo'n indeling. Er wordt een onderzoeksmatige indeling gehanteerd:

- laag prijssegment: de 30% goedkoopste woningen
- middensegment: de 40% woningen tussen het lage en hoge prijssegment
- hoog prijssegment: de 30% duurste woningen



### **Prioriteitswijken**

56 wijken, aandachtswijken. In 2003 zijn door Minister Dekker (VROM) op voordracht van gemeenten 56 wijken geselecteerd voor de zogeheten prioritaire wijkaanpak. In deze wijken is het met de leefbaarheid slecht gesteld en is versnelling in de aanpak van de stedelijke vernieuwing noodzakelijk en mogelijk. De aanpak van de geselecteerde wijken kan zich concentreren op deelgebieden binnen die wijken.

### **Semi starter**

Huishouden dat na verhuizing zelfstandig woont, maar waarvan de vorige woning niet beschikbaar was voor de woningmarkt, bijvoorbeeld na scheiding, verlaten woongroep of sloop van vorige woning.

### **Sociale cohesie**

Zie 'GSB-indicator sociale kwaliteit'.

### **Starter**

Huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is.

### **Verhuisgeneigd**

Men is verhuisgeneigd als men de vraag "Wilt u binnen twee jaar gaan verhuizen?", met "ja" beantwoord heeft.

### **Verhuismotief**

Reden voor een (gewenste of gerealiseerde) verhuizing.

### **Vragers in de markt**

Vragers in de markt beantwoorden de vraag "Wilt u binnen twee jaar gaan verhuizen?" met "ja" en hebben minimaal 1 actie ondernomen om een andere woning te vinden of hebben al een woning gevonden.

### **WBA-regio**

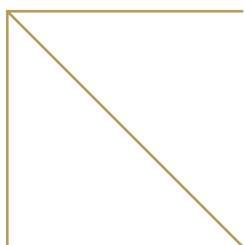
Gebieden waarvoor in 2003 woningbouwafspraken zijn gemaakt.

### **Woningbouwafspraken**

VROM maakt afspraken met twintig stedelijke regio's over aantallen te bouwen woningen. De afspraken worden vastgelegd in een convenant.

### **Wooncarrière**

De opeenvolgende verhuisstappen. Vaak normatief gebruikt als verbeteren woonsituatie: doorstroming van kleine woning naar ruimere woning, van goedkoop naar duur, van huurwoning naar koopwoning, van meergezins naar eengezins (en binnen eengezins van rij naar vrijstaand).



### Woonmilieu

Aan elke 4-cijferige postcodewijk is een woonmilieutypering toegekend. De typologie is gebaseerd op een aantal dimensies, te weten: a) dichtheid, b) bereikbaarheid, c) functiemenging, d) kwaliteit bebouwing. De woonmilieutypologie is gemaakt op basis van objectieve gegevens. De 5 woonmilieus staan in de tabel hieronder.

### Woonquote

De netto woonuitgaven vermeerderd met OPL-heffingen en uitgaven aan nutsbedrijven als percentage van het netto huishoudinkomen.

### WOZ

Wet Waardering Onroerende Zaken. De WOZ-waarde wordt gebruikt voor de gemeentelijke OZB-aanslag, voor de omslagheffing van de waterschappen en voor de inkomstenbelasting (eigenwoningforfait).

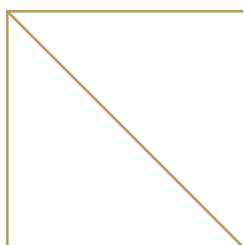
### Zelfstandige woning

Een gebouw of deel van een gebouw dat volgens de bouw of verbouw blijvend is bestemd voor permanente bewoning. Bovendien is onder andere vereist dat bij de bouw of verbouw aan de op dat moment bestaande bouwtechnische voorschriften voor woningen is voldaan.

<b>Centrum-stedelijk</b>	(Historische) binnensteden, City/nieuwe stedelijke centra, centra van nieuwe steden. Essentie: centrale ligging, relatief hoge woondichtheid, functiemenging.
<b>Buiten-centrum</b>	Rond het centrum gelegen compact en monofunctioneel woonmilieu. Vooroorlogse etage, vooroorlogse grondgebonden, vooroorlogse herenhuisen, vooroorlogse tuindorpen, naoorlogse etage, naoorlogse grondgebonden. Essentie: de stadswijk.
<b>Groen-stedelijk</b>	Monofunctioneel woonmilieu dat ruim en groen van opzet is in grotere gemeenten. De uitbreiding aan de stad, groeikernen en actuele uitleg vallen hieronder. Essentie: huis met een tuin
<b>Centrum dorps</b>	Historische kernen, nieuwe kernen. Essentie: multifunctionele centra in kleinere kernen.
<b>Landelijk wonen</b>	Lage bebouwingsdichtheid in een overwegend groengebied met weinig voorzieningen. Villa wijken, wonen in het landschap, landgoederen.

## Bijlage 2. Indeling WBA-regio's

<b>WBA-regio</b>	<b>gemeente</b>	
<b>Groningen-Assen</b>	Bedum	
	Ten boer	
	Groningen	
	Haren	
	Hoogezand-Sappemeer	
	Leek	
	Slochteren	
	Winsum	
	Zuidhorn	
	Assen	
	Noordenveld	
	Tynaarlo	
	Boarnsterhim	
	Leeuwarden	
<b>Stadsregio Leeuwarden</b>	Leeuwarderadeel	
	Menaldumadeel	
	Littenseradiel	
	Tytsjerksteradiel	
	<b>Emmen Twente</b>	Emmen
		Almelo
		Borne
		Enschede
		Haaksbergen
		Hellendoorn
Hengelo (ov)		
Losser		
Oldenzaal		
Tubbergen		
Wierden		

**WBA-regio****gemeente****Twente (vervolg)**

Twenterand  
Hof van Twente  
Rijssen-Holten  
Dinkelland

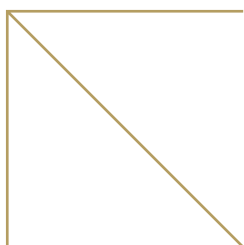
**Zwolle-Kampen**

Kampen  
Zwolle  
Rijnwaarden

**KAN**

Arnhem  
Beuningen  
Doesburg  
Duiven  
Groesbeek  
Heumen  
Millingen aan de Rijn  
Nijmegen  
Renkum  
Rheden  
Rozendaal  
Ubbergen  
Westervoort  
Wijchen  
Zevenaar  
Mook en Middelaar  
Lingewaard  
Overbetuwe  
Montferland





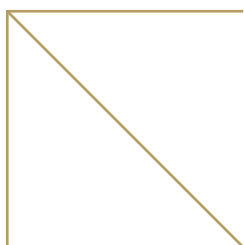
<b>WBA-regio</b>	<b>gemeente</b>
<b>Stedendriehoek</b>	Deventer Apeldoorn Brummen Lochem Voorst Zutphen
<b>BRU</b>	De Bilt Bunnik Houten Maarssen Utrecht IJsselstein Zeist Nieuwegein Vianen
<b>Sg Amersfoort</b>	Amersfoort Baarn Bunschoten Eemnes Leusden Soest Woudenberg
<b>ROA</b>	Aalsmeer Amstelveen Amsterdam Beemster Diemen Edam-Volendam Haarlemmermeer


**WBA-regio**
**gemeente**
**ROA (vervolg)**

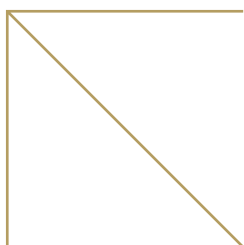
Landsmeer  
 Oostzaan  
 Ouder-Amstel  
 Purmerend  
 Uithoorn  
 Zeevang  
 Zaanstad  
 Waterland  
 Wormerland

**Noord-Holland minus ROA**

Alkmaar  
 Graft-de Rijk  
 Bennebroek  
 Bergen  
 Beverwijk  
 Blaricum  
 Bloemendaal  
 Bussum  
 Castricum  
 Haarlem  
 Haarlemmerliede c a  
 Heemskerk  
 Heemstede  
 Heerhugowaard  
 Heiloo  
 Hilversum  
 Huizen  
 Langedijk  
 Laren  
 Muiden



<b>WBA-regio</b>	<b>gemeente</b>
<b>Noord-Holland minus ROA (vervolg)</b>	Naarden Uitgeest Velsen Weesp Schermer Zandvoort Wijdmeren
<b>Flevoland</b>	Almere Lelystad
<b>Haaglanden</b>	Delft 's-Gravenhage Rijswijk Wassenaar Zoetermeer Westland Midden-Delfland Leidschendam-Voorburg Pijnacker-Nootdorp
<b>SRR</b>	Barendrecht Bergschenhoek Berkel en Rodenrijs Bleiswijk Brielle Capelle aan de IJssel Hellevoetsluis Krimpen aan den IJssel Maassluis

**WBA-regio****gemeente****SRR (vervolg)**

Bernisse  
Ridderkerk  
Rotterdam  
Rozenburg  
Schiedam  
Spijkenisse  
Albrandswaard  
Westvoorne  
Vlaardingen

**Holland Rijnland**

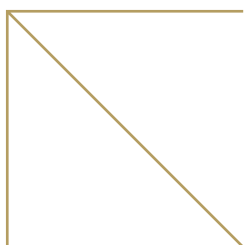
Alkemade  
Hillegom  
Katwijk  
Leiden  
Leiderdorp  
Lisse  
Noordwijk  
Noordwijkerhout  
Oegstgeest  
Voorschoten  
Zoeterwoude  
Teylingen

**Drechtsteden**

Alblasserdam  
Dordrecht  
Hendrik-Ido-Ambacht  
Papendrecht  
Sliedrecht  
Zwijndrecht

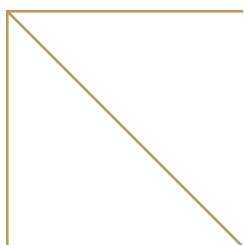
**Vlisburg**

Middelburg  
Vlissingen

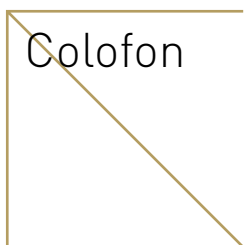
**WBA-regio****SRE****gemeente**

Asten  
Best  
Deurne  
Eersel  
Eindhoven  
Helmond  
Nuenen c a  
Oirschot  
Someren  
Son en Breugel  
Valkenswaard  
Veldhoven  
Waalre  
Gemert-Bakel  
Heeze-Leende  
Laarbeek  
Reusel-de Mierden  
Cranendonck  
Bergeijk  
Bladel  
Geldrop-Mierlo  
Breda  
Dongen  
Etten-Leur  
Gilze en Rijen  
Goirle  
's-Hertogenbosch  
Heusden  
Loon op Zand

**Noord-Brabant overig**

**WBA-regio****Noord-Brabant overig (vervolg)****stedelijke regio's Limburg****gemeente**

Oosterhout  
Oss  
Tilburg  
Vught  
Waalwijk  
Maasdonk  
Bernheze  
Landgraaf  
Brunssum  
Eijsden  
Heerlen  
Kerkrade  
Maastricht  
Venlo  
Sittard-Geleen



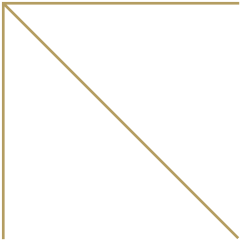
## Colofon

### **Bestelgegevens**

Deze publicatie is te downloaden via [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl) of te bestellen via Postbus 51 Infolijn, telefoon 0800-8051 (gratis) onder vermelding van VROM 7290

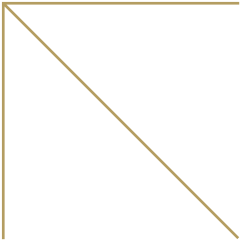
### **Deze publicatie:**

November 2007













Dit is een publicatie van: **Ministerie van VROM**  
→ Rijnstraat 8 → 2515 XP Den Haag → [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl)

**Ministerie van VROM →**

staat voor ruimte, milieu, wonen, wijken en integratie. Beleid maken, uitvoeren en handhaven.

**Nederland is klein. Denk groot.**

