

Primos Prognose 2009

De toekomstige ontwikkeling
van bevolking, huishoudens
en woningbehoefte





Primos Prognose 2009

De toekomstige ontwikkeling van
bevolking, huishoudens en
woningbehoefte

H.J. den Otter
G.M.J. van Leeuwen
P.C. Vrolijk

Maart 2010 | r2009-0056HO

ABF RESEARCH

VERWERSDIJK 8 | 2611 NH DELFT | T [015] 27 99 300





Inhoudsopgave



Samenvatting	1
1 Inleiding	11
2 Methodiek en context	13
3 Nationale ontwikkelingen	15
3.1 Inleiding	15
3.2 De bevolkingsontwikkeling	15
3.3 De huishoudensontwikkeling	20
3.4 De woningbehoefte ontwikkeling	25
4 Regionale ontwikkelingen	27
4.1 Inleiding	27
4.2 De regionale bevolkingsontwikkeling	27
4.3 De regionale huishoudensontwikkeling	31
4.4 De regionale woningbehoefteontwikkeling	33
5 Krimp	35
6 Onzekerheidsmarges	41
Literatuurlijst	47



Samenvatting



In deze samenvatting worden de belangrijkste resultaten gepresenteerd van de Primos Prognose 2009. Het gaat om de toekomstige ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw, de huishoudenssamenstelling en de woningbehoefte op nationaal en regionaal niveau.

De Primos Prognose onderscheidt zich van scenario-studies onder meer door het doel van de raming: het weergeven van de *meest waarschijnlijke* toekomstige ontwikkelingen op basis van de huidige inzichten.

De bevolkingsprognose is afgestemd op de nationale bevolkingsprognose van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) van december 2008. Bij de huishoudensprognose is uitgegaan van de situatie per 1-1-2008 volgens de huishoudensstatistiek van het CBS.

De woningbehoeftecijfers die in deze rapportage worden beschreven zijn *kwantitatief*. Er wordt aangegeven *hoeveel* woningen er nodig zijn. De cijfers geven inzicht in de mate waarin de regionale woningmarkten ruimer of krappere worden. De toekomstige nieuwbouw hangt uiteraard mede af van de mate waarin de bestaande woningvoorraad kwalitatief aansluit bij de vraag van de consument en van het overheidsbeleid. Ter ondersteuning van dit beleid beschikt het Ministerie van VROM over onderzoeks-instrumenten die de kwalitatieve woningbehoefte in beeld brengen zoals het Socrates-model.

De Primos Prognose levert resultaten op gemeentelijk niveau. Voor de overzichtelijkheid worden in deze rapportage de resultaten gepresenteerd op landelijk en provinciaal niveau.

Wat is er nieuw aan deze prognose

De Primos Prognose 2009 verschilt van de vorige prognose (Primos 2007) met name voor wat betreft de gebruikte gegevens en de uitkomsten. De belangrijkste veranderingen bij de gebruikte gegevens zijn een nieuwe nationale bevolkingsprognose, aansluiting bij de meest recente huishoudensstatistiek van het CBS, nieuwe en meer uitgebreide statistieken voor de schatting van het proces van huishoudensvorming en een nieuwe raming van de toekomstige woningbouw.

De nieuwe bevolkingsprognose laat een sterkere stijging van de bevolkingsomvang zien dan de prognose van twee jaar geleden. Dit komt vooral doordat nu wordt uitgegaan van meer immigratie en van een hogere levensverwachting dan in de vorige prognose.

Enkele opvallende uitkomsten

- Over 20 jaar is meer dan een derde van de bevolking boven de 65, nu is dat zo'n 15 procent;
- In de komende 20 jaar neemt het aantal huishoudens toe met 870 duizend. Tweederde daarvan

- betreft alleenstaanden;
- In de komende 20 jaar groeit de bevolking in Nederland nog met 844 duizend personen. Van die groei komt volgens de trendprognose bijna 80% in de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht terecht.
 - Veel gemeenten worden geconfronteerd met een dalende bevolkingsomvang. Voor circa 44% van de gemeenten wordt in de periode 2008-2025 een vrijwel gelijkblijvend of dalend bevolkingsaantal verwacht. Het aantal huishoudens krimpt pas op de langere termijn. In twee regio's (Oost Groningen en Zuid Limburg) zal ook het aantal huishoudens in deze periode (blijven) krimpen. In de meeste andere regio's groeit het aantal huishoudens voorlopig nog.

Afstemming

In de nieuwe prognose is gestreefd naar afstemming met andere prognoses en ramingen. In Primos 2009 is de som over de gemeenten consistent met de meest recente nationale prognose van het CBS, van december 2008.

In het vervolg van deze samenvatting wordt kort ingegaan op de belangrijkste resultaten van de Primos Prognose 2009.

De bevolkingsontwikkeling

Afnemende bevolkingsgroei

Op 1 januari 2008 telde Nederland 16,41 miljoen inwoners. Volgens de prognose zijn dat er op 1 januari 2010 16,54 miljoen. In 2038 zal het maximale aantal van 17,48 miljoen bereikt worden. De bevolking neemt vanaf 2010 dus nog met 940 duizend toe, een groei van 5,7%. Tot 2020 zal de jaarlijkse groei bijna 50.000 personen bedragen. Daarna neemt de groei snel af.

De natuurlijke groei van de bevolking (geboorte minus sterfte) neemt de komende jaren af. Het buitenlands migratiesaldo (immigratie minus emigratie) is ten opzichte van de vorige prognose naar boven bijgesteld. Na 2035 zal dit buitenlandse vestigingsoverschot echter niet meer voldoende zijn om het sterfteoverschot te compenseren en zal de bevolking in omvang dalen.

Toenemende vergrijzing

Nederland werd de afgelopen decennia geconfronteerd met vergrijzing en ontgroening. Het percentage ouderen nam toe en het percentage jongeren af. In de komende jaren zal vooral de vergrijzing doorzetten. Vanaf 2010 neemt het aandeel ouderen sterk toe. Tegelijk neemt de potentiële beroepsbevolking (20-64 jaar) af. Het aantal 65-plussers neemt in de komende 20 jaar sterk toe, van 2,54 miljoen in 2010 naar 4,1 miljoen in 2030. In deze periode groeit het aantal 65-79 jarigen van 1,89 miljoen naar 2,91 miljoen. Het aantal 80-plussers groeit van 0,65 miljoen naar 1,19 miljoen.

Grote regionale verschillen in bevolkingsontwikkeling

Het aantal inwoners in Noord-Holland neemt in deze prognose het meeste toe (met 130 duizend). Limburg daarentegen laat de sterkste daling zien (met 40 duizend). Behalve Noord-Holland groeit ook Utrecht in deze prognose sterk met 100 duizend personen.

In relatieve zin groeit de bevolking het sterkst in Flevoland. Tussen 2010 en 2020 groeit daar de bevolking met 13,5%. Utrecht neemt – op afstand – de tweede plaats in met een groei van 8,4%.

Op lange termijn - na 2030 – zullen volgens deze Primos prognose alleen de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht en Flevoland nog groeien. Alle andere provincies nemen dan in bevolkingsaantal af.

Nationaal wordt de bevolkingsontwikkeling bepaald door het saldo van geboorte en sterfte en het saldo van immigratie en emigratie. Tot enkele jaren geleden leverden deze twee saldi een ongeveer gelijke bijdrage aan de nationale groei van de bevolking. Na 2001 is dat echter drastisch veranderd. Eerst halveerde het saldo van immigratie en emigratie en tussen 2004 en 2008 was het saldo zelfs negatief. In 2008 sloeg het buitenlands migratiesaldo weer om naar positief. Ook in de prognose is het saldo positief, maar de natuurlijke aanwas blijft belangrijker voor de bevolkingsgroei dan de buitenlandse migratie. In hele grote lijnen komt dit patroon bij de provincies terug, maar er zijn wel duidelijk nuance verschillen.

De prognose van het migratiesaldo met het buitenland is in de komende tien jaar voor bijna alle provincies positief. Alleen voor Limburg wordt een licht negatief saldo geraamd. De natuurlijke aanwas is in Zuid-Holland, Noord-Holland, Utrecht en Flevoland groot en tot het eind van de prognose (2040) blijvend positief. Bij de andere provincies zal de sterfte na 2030 groter zijn dan de geboorte waardoor sprake is van een negatieve natuurlijke aanwas. In Limburg is dat zelfs al vanaf het begin van de prognose het geval. De verschillen in natuurlijke aanwassaldo hebben deels te maken met verschillen in regionale vruchtbaarheid en regionale sterftetekansen, maar belangrijker zijn de verschillen in (ontwikkeling van) de leeftijdsopbouw van de bevolking.

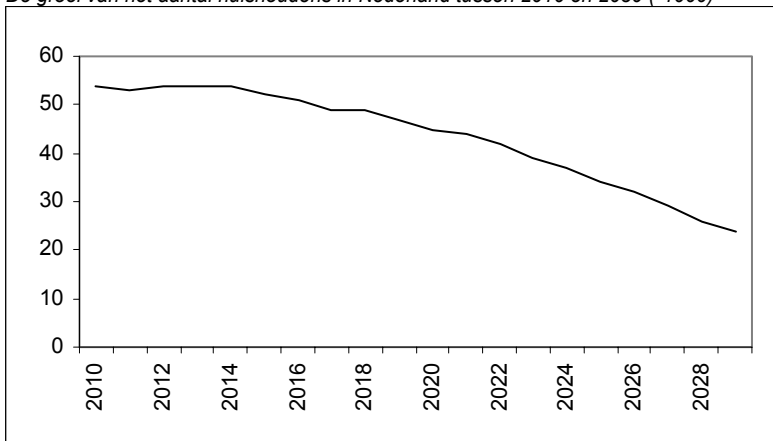
In Flevoland is de binnenlandse migratie de belangrijkste groeicomponent in de prognose. In deze provincie vestigen zich vooral veel woningzoekenden uit Noord-Holland. In Zuid-Holland is sprake van een substantieel binnenlands vertrekoverschot, waardoor de bevolkingsgroei als totaal maar beperkt is. De afgelopen jaren was de trend in het binnenlandse migratiesaldo van Zuid-Holland in toenemende mate negatief. Deze trend wordt in stand gehouden door de leeftijdsopbouw van de migranten tezamen met de vergrijzing van de bevolking. Zuid-Holland heeft een vestigingsoverschot van jongeren in de leeftijdsgroep 15-24 jaar en een vertrekoverschot van mensen die ouder zijn dan 30 jaar. Door de vergrijzing neemt in de komende jaren de groep jongeren af en het aantal personen van middelbare leeftijd en ouderen toe. Alleen wanneer er verandering in dit patroon komt, wanneer bijvoorbeeld de 30-plussers minder vaak vertrekken uit Zuid-Holland, dan zal het vertrekoverschot kunnen afzwakken of zelfs omslaan. In de Primos prognose wordt dit echter niet voorzien. Er zijn nog geen aanwijzingen dat het migratiepatroon van Zuid-Holland binnen afzienbare tijd zal veranderen. Voor de lange termijn is er niettemin voor gekozen het migratiepatroon geleidelijk (in 13 jaar) 'af te bouwen' naar een patroon waarbij de regionale saldi nog maar half zo groot zijn als bij een gelijkblijvend patroon het geval zou zijn.

De huishoudensontwikkeling

Afnemende groei

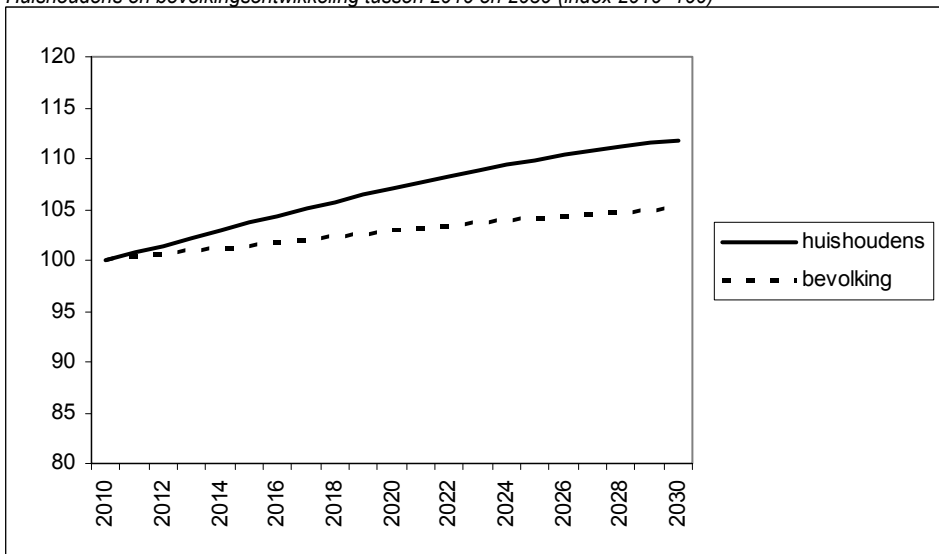
Op 1-1-2008 waren er 7,24 miljoen huishoudens in Nederland. Volgens de prognose zijn dat er in 2010 7,36 miljoen en groeit het aantal huishoudens naar 7,88 miljoen in 2020 en naar 8,23 miljoen in 2030. De nieuwe huishoudensprognose komt hoger uit dan de vorige prognose. Dit is een gevolg van de hogere bevolkingsprognose. De jaarlijkse huishoudensgroei zal nog tot 2017 vrijwel constant blijven op ruim 50 duizend per jaar. Daarna zal de huishoudensgroei afnemen.

De groei van het aantal huishoudens in Nederland tussen 2010 en 2030 (*1000)



Het aantal huishoudens groeit relatief gezien sneller dan het aantal personen. Dit betekent dat de huishoudens gemiddeld nog steeds kleiner worden. De gemiddelde huishoudengrootte was in 2008 2,24. De prognose voor 2010 is een gemiddelde huishoudengrootte 2,22. Een verdere daling wordt verwacht naar 2,14 in 2020 en naar 2,09 in 2030.

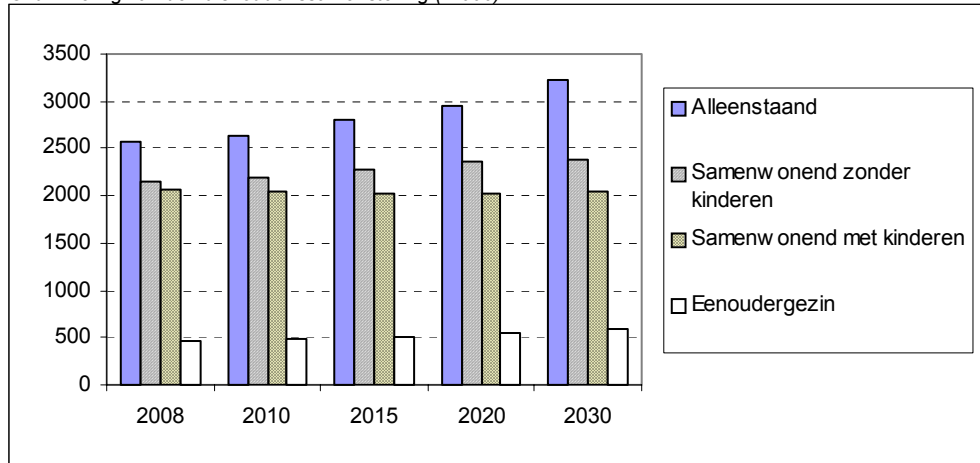
Huishoudens en bevolkingsontwikkeling tussen 2010 en 2030 (index 2010=100)



Meer kleine (oudere) huishoudens

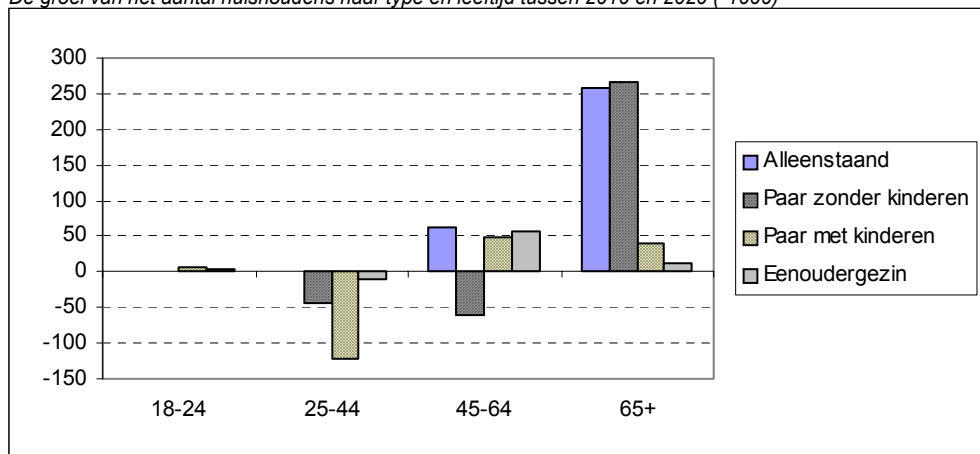
De groei van het aantal huishoudens betreft vooral alleenstaanden. Tussen 2010 en 2020 komen er ruim 500 duizend huishoudens bij. Het aantal alleenstaanden zal in die periode groeien met 320 duizend, het aantal samenwonenden zonder kinderen met 160 duizend en het aantal eenoudergezinnen met 60 duizend. Het aantal samenwonenden met kinderen daalt met 30 duizend.

Ontwikkeling van de huishoudenssamenstelling (*1000)



Wanneer ook onderscheid gemaakt wordt naar leeftijd wordt duidelijk dat het vooral de kleine, oudere huishoudens zijn, waar de toekomstige huishoudensgroei plaatsvindt. Het aantal jongere samenwonenden met kinderen neemt sterk af.

De groei van het aantal huishoudens naar type en leeftijd tussen 2010 en 2020 (*1000)



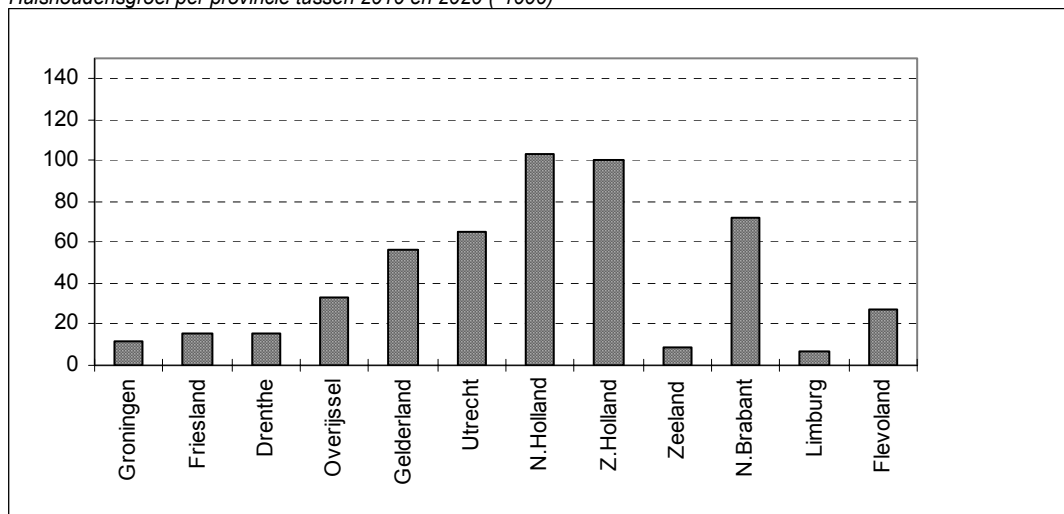
De hoofdoorzaak van de hier gesignaleerde ontwikkeling is puur demografisch: het aantal 25-44 jarigen neemt af en het aantal ouderen neemt toe. Daarnaast spelen individualisering en cohorteffecten een rol. Door de toegenomen individualisering in de afgelopen jaren bij de huishoudensvorming van jongeren, worden in de toekomst groepen die een meer traditioneel huishoudensvormingspatroon hebben gevolgd, opgevolgd door groepen met een meer individualistisch patroon.

Meeste huishoudens er bij in Noord- en Zuid-Holland

De regionale huishoudensontwikkeling hangt sterk samen met de bevolkingsontwikkeling. Daarnaast bestaan er in Nederland regionale verschillen in de huishoudensvorming en is de migratie tussen regio's vaak selectief naar huishoudentype.

In aantal huishoudens zijn Noord- en Zuid-Holland in absolute zin de sterkst groeiende provincies. Tussen 2010 en 2020 zullen er in beide provincies circa 100 duizend huishoudens bij komen. Voor Noord-Holland betekent dit een groei met 8,2% en voor Zuid-Holland met 6,3%. De provincie Utrecht groeit relatief gezien harder: met 11,9%, veel sterker dan het nationale gemiddelde van 7,0%. Flevoland is in relatieve zin de sterkst groeiende provincie. In dezelfde periode zal het aantal huishoudens er met 17,4 % toenemen. In de provincie Limburg, waar een daling van het bevolkingsaantal met 3,8 % wordt verwacht, neemt het aantal huishoudens nog met 1,4% toe.

Huishoudensgroei per provincie tussen 2010 en 2020 (*1000)



De woningbehoefteontwikkeling

De woningbehoefte wordt in belangrijke mate bepaald door de ontwikkeling van het aantal huishoudens. Hoe meer huishoudens des te groter de woningbehoefte. Door nieuwbouw kan in die behoefte worden voorzien. Er is overigens niet alleen nieuwbouw nodig om de groei van het aantal woningbehoevende huishoudens op te vangen, maar ook om het huidige woningtekort in te lopen en ter vervanging van woningen die in de komende jaren gesloopt zullen worden.

Om in de *groei* van de woningbehoefte te voorzien moet de woningvoorraad tussen 2010 en 2020 met ruim 500 duizend woningen toenemen, dus met gemiddeld 50 duizend per jaar.

De uitbreidingsbehoefte komt sterk overeen met de groei van het aantal huishoudens. In absolute zin is de uitbreidingsbehoefte is het laagst in het noorden, Zeeland en Limburg en het hoogst in Noord-Holland, Zuid-Holland en Noord-Brabant.

*Uitbreidingsbehoefte per provincie tussen 2010 en 2020 (aantal woningen *1000)*

	2010-2014	2015-2019	2010-2019
Groningen	7	5	12
Friesland	8	8	16
Drenthe	8	7	16
Overijssel	17	16	33
Gelderland	30	26	56
Utrecht	33	32	64
Nd-Holland	51	52	103
Zd-Holland	49	50	99
Zeeland	5	4	9
Nd-Brabant	39	33	71
Limburg	6	1	7
Flevoland	14	14	28
Nederland	266	247	513

De ontwikkeling van het woningtekort is afhankelijk van de ontwikkeling van vraag en aanbod. De ontwikkeling van de vraag, de groei van de woningbehoefte, is hiervoor aangegeven. Bij de ontwikkeling van het woningaanbod is een raming gemaakt die rekening houdt met een aantal aspecten: het Rijksbeleid (nationaal en regionaal niveau), de Bouwprognoses 2008-2013 (nationaal niveau), de ramingen van de provincies (gemeentelijk niveau), bestaande plannen volgens de Nieuwe Kaart van Nederland (postcodeniveau) en de woningbouwcapaciteit van aangewezen en potentiële bouwlocaties (postcodeniveau).

In de Primos raming wordt uitgegaan van een woningproductie tussen 2010 en 2020 van 750.000 woningen. Dit aantal van 750.000 woningen is inclusief de toevoegingen aan de voorraad anders dan door nieuwbouw (bijvoorbeeld door verbouwing van kantoorpanden) en inclusief de nieuwbouw die nodig is om de in die periode te slopen woningen te vervangen (220.000). Netto komen er volgens deze Primos raming (na aftrek van de vervangende nieuwbouw) 530.000 woningen bij.

De verdeling van deze resulterende regionale raming naar woningbouw in individuele gemeenten is gemaakt met behulp van de ramingen die door de provincies zijn opgesteld voor de gemeenten. Bij het vervolgens toedelen van deze gemeentelijke aantallen naar locatieniveau (postcodes) is gebruik gemaakt van de Nieuwe Kaart van Nederland en van een raming van de capaciteit van bestaande en potentiële bouwlocaties.

Voor de jaren vanaf 2015, is uitgegaan van de veronderstelling dat de uitbreiding van de voorraad geleidelijk wordt verminderd en vanaf 2020 overeenkomt met de groei van de regionale behoefte. Deze lange termijn raming wordt binnen Primos gemaakt waarbij rekening wordt gehouden met de ontwikkeling van de capaciteit van de bouwlocaties.

In de volgende tabellen is de geraamde ontwikkeling van de woningvoorraad tussen 2010 en 2020 weergegeven en is de resulterende uitbreiding vergeleken met de groei van de woningbehoefte .

*Ontwikkeling van de woningvoorraad tussen 2010 en 2020 (aantal woningen *1000)*

	2010-2014	2015-2019	2010-2019
Woningbouw	378	375	752
Onttrekkingen	106	115	221
Uitbreiding	272	259	531

Volgens deze raming zal in 2020 de woningvoorraad niet alleen voldoende zijn gegroeid om aan de groei van de vraag te voldoen, maar ook zal het huidige woningtekort dan bijna 20 duizend zijn verminderd.

*De uitbreidingsbehoefte en de uitbreiding van de woningvoorraad tussen 2010 en 2020 (aantal woningen *1000)*

	2010-2014	2015-2019	2010-2019
Uitbreidingsbehoefte	266	247	513
Uitbreiding woningvoorraad	272	259	531
Uitbreiding – behoefte (= inloop tekort)	+6	+12	+18

*Het woningtekort 2006-2020 (in aantal woningen * 1000 en in % van de gewenste woningvoorraad)*

Jaar (per 1/1)	
2006	167 (2,4%)
2008	129 (1,8%)
2010	121 (1,7%)
2015	115 (1,5%)
2020	103 (1,3%)

Voor 2010 wordt een woningtekort van 1,7% van de gewenste woningvoorraad berekend. Volgens de raming zal het woningtekort in 2015 gedaald zal zijn naar 1,5% en in 2020 naar 1,3%.

Omdat verondersteld wordt dat vanaf 2020 de uitbreiding van de voorraad vrijwel gelijk zal zijn aan de uitbreidingsbehoefte, blijft volgens de berekening het woningtekort vanaf 2020 nagenoeg constant op circa 1%. In de berekeningen is rekening gehouden met een gewenste leegstand van circa 2%. Dit is de, kortdurende, leegstand die nodig is om het verhuisproces in gang te houden.

Regionaal is de ontwikkeling enigszins gedifferentieerd. Volgens de raming zal in Gelderland, Zuid-Holland, Noord-Brabant en Flevoland het woningtekort dalen. In de Noord-Holland neemt het tekort in de komende tien jaar nog toe (van 2,5% in 2010 naar 2,9% in 2020). In enkele provincies zou bij de geraamde bouwproductie een beperkt woningoverschot kunnen ontstaan.

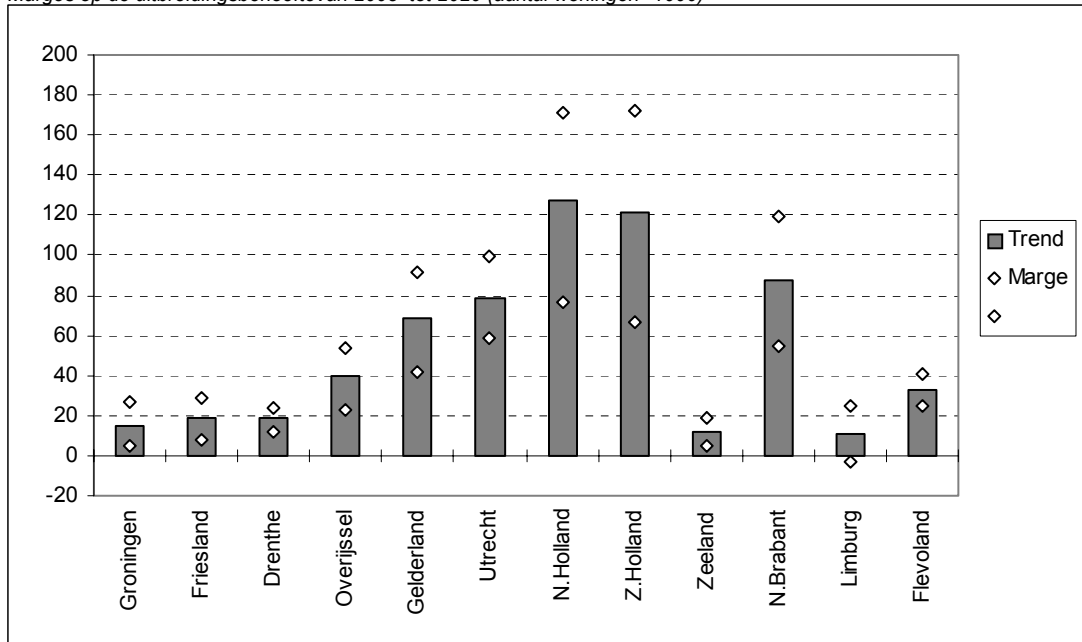
Bij de presentatie van deze Primos-resultaten dient de kanttekening te worden gemaakt dat het woningtekort, als marginaal gegeven, zich moeilijk laat voorspellen. Zowel de groei van de woningvoorraad als de groei van de woningbehoefte zijn onzeker. Bij marginale gegevens zoals het woningtekort zijn de relatieve marges nog groter.

Onzekerheidsmarges op de woningbehoefteprognose

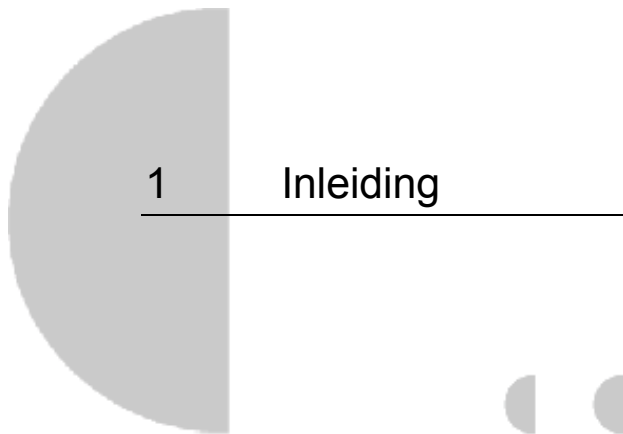
Zoals iedere prognose is ook de woningbehoefteprognose omgeven met onzekerheden. Voor het verkennen van de onzekerheidsmarges op de Primosprognose zijn alternatieve veronderstellingen doorgerekend ten aanzien van de bevolkingsontwikkeling, de woningbehoefte van ouderen en jongeren en de voortgang van de individualisering. De effecten van deze mogelijke alternatieve ontwikkelingen zijn gecombineerd tot marges op de woningbehoefteprognose. Voor Nederland totaal wordt in de prognose een uitbreidingsbehoefte berekend van 630 duizend woningen voor de periode 2008 tot 2020. De berekende marge op deze behoefteontwikkeling bedraagt - 248 of + 230 duizend woningen. Geschat wordt dat de kans 2/3 is dat de feitelijke uitbreidingsbehoefte tot 2020 tussen de 382 duizend en 860 duizend woningen zal bedragen.

In de volgende figuur zijn de onzekerheidsmarges op de prognose van de provinciale uitbreidingsbehoefte weergegeven. In deze marges zijn ook de onzekerheden ten aanzien van de binnenlandse migratie verdisconteerd.

Marges op de uitbreidingsbehoefte van 2008 tot 2020 (aantal woningen *1000)



Geschat wordt dat de kans 2/3 is dat de feitelijke uitbreidingsbehoefte van Noord-Holland in die periode tussen de 77 duizend en 171 duizend woningen zal bedragen. De trendprognose komt uit op 127 duizend woningen.



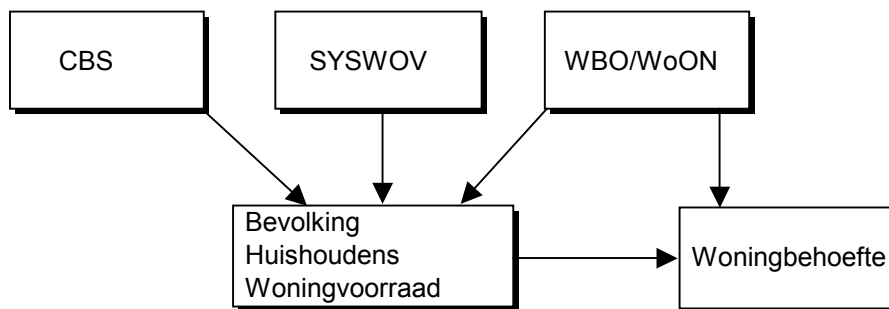
1 Inleiding

De Primos Prognose 2009 is gemaakt in opdracht van het DG Wonen, Wijken en Integratie van het Ministerie van VROM. In dit rapport worden de resultaten van de prognose gepresenteerd. De Primosprognose beschrijft de meest waarschijnlijke toekomstige ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw, de huishoudenssamenstelling en de woningbehoefte. Hoewel de Primosprognose voor tal van beleidsterreinen informatie biedt, wordt in deze rapportage de nadruk gelegd op de gevolgen van maatschappelijke ontwikkelingen voor de toekomstige woningbehoefte.

In de samenvatting zijn de belangrijkste resultaten van de prognose beschreven. In de volgende hoofdstukken wordt uitgebreider op de resultaten en de achtergronden van de prognose ingegaan. Allereerst wordt in hoofdstuk 2 een globale uiteenzetting gegeven van de onderzoeksmethodiek en van de context waarbinnen de prognose is uitgevoerd. In de hoofdstukken 3 en 4 worden de ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw, de huishoudenssamenstelling en de woningbehoefte beschreven. In hoofdstuk 3 worden de nationale ontwikkelingen beschreven en in hoofdstuk 4 de regionale ontwikkelingen. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op een thema waarvoor in toenemende mate belangstelling is: demografische krimp. In hoofdstuk 6 wordt tenslotte ingegaan op de onzekerheidsmarges die betrekking hebben op de raming van de woningbehoefte.

2 Methodiek en context

PRIMOS staat voor PRognose-, Informatie-, en MONitoring Systeem. Het Primos-model levert prognoses van de toekomstige ontwikkeling van de bevolking, het aantal huishoudens en de woningbehoefte. Met behulp van een Monitoringsysteem wordt nagegaan in hoeverre de voorspelde en de feitelijke ontwikkelingen met elkaar overeenkomen.



In het Primos-model wordt de ontwikkeling van de bevolking en de huishoudenssituatie van die bevolking in een geïntegreerd model berekend. De demografische eenheden binnen het model zijn personen onderscheiden naar leeftijd, geslacht, etniciteit en positie in het huishouden.

Naast de persoonskenmerken wordt binnen het model ook een vooruitberekening gemaakt van de ontwikkeling van de woonsituatie van de onderscheiden groepen huishoudens.

Invoergegevens voor Primos zijn de bevolkings- en huishoudensstatistieken van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en de woningvoorraadinformatie uit het 'Systeem Woningvoorraad' (SYSWOV/DGWWI). Voor de koppeling tussen huishoudens en woningen wordt gebruik gemaakt van Woningbehoefte Onderzoeken die bekend staan als het 'WBO' en sinds 2006 van het Woon Onderzoek Nederland: het 'WoON'. Het WoON is in de plaats gekomen van het WBO en wordt om de drie jaar gehouden. De WBO's en het WoON fungeren daarnaast als informatiebron voor de schatting van de woningbehoefteparameters.

Voor een technische modelbeschrijving van Primos wordt hier verwezen naar het rapport 'Primos 2007, Prognosemodel voor bevolking, huishoudens en woningbehoefte (Heida, 2007).

Het Primosmodel wordt afgestemd op de nationale bevolkingsprognose van het CBS. Door uit te gaan van dezelfde veronderstellingen wordt bereikt dat de CBS-prognose en de Primos-prognose op nationaal niveau dezelfde uitkomsten leveren voor wat betreft de ontwikkeling van de toekomstige bevolking. De veronderstellingen en onzekerheidsmarges van de nieuwe huishoudensprognose zijn zoveel mogelijk afgestemd met die van de nationale CBS-huishoudensprognose.

Het Ministerie van VROM is de belangrijkste maar niet de enige gebruiker van de Primos-uitkomsten. Ook andere ministeries, lagere overheden, corporaties en ondernemingen maken gebruik van de prognoses. Het gaat daarbij zowel om de bevolkingsprognose, de huishoudensprognose als om de woningbehoefteprognose.

Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte

De woningbehoefteprognose die in deze rapportage wordt beschreven is *kwantitatief*. Er wordt alleen ingegaan op het *aantal* woningen dat nodig is. Als er in een regio volgens Primos voldoende woningen zijn, dan kan er toch een grote vraag bestaan naar andere woningtypes dan de regionale voorraad biedt. In dat geval is er sprake van een *kwalitatief* woningtekort.

Het Primos-model signaleert welke woningmarkten in de komende jaren ruimer of krappere zullen worden. Het overheidsbeleid bepaalt (mede) hoe daarmee om wordt gegaan. Daarbij gaat het zowel om Woonbeleid als om Ruimtelijke Ordeningsbeleid. Ter ondersteuning van dit beleid beschikt het Ministerie naast de uitkomsten van het Primos-model ook over andere onderzoeksbronnen zoals het WBO/WoON en de uitkomsten van het Socrates-model waarmee de kwalitatieve woningbehoefte en het woonmilieu in beeld kunnen worden gebracht. Met het Socrates-model kunnen bovendien de effecten van beleidsvoornemens worden doorgerekend.

Het woningtekort

De toekomstige ontwikkeling van het woningtekort hangt af van de mate waarin de uitbreiding van de woningvoorraad voorziet in de groei van de woningbehoefte. Er is een raming gemaakt van de ontwikkeling van het woningaanbod die rekening houdt met een aantal aspecten: het Rijksbeleid (nationaal en regionaal niveau), de Bouwprognoses 2008-2013 (nationaal niveau), de ramingen van de provincies (gemeentelijk niveau), bestaande plannen volgens de Nieuwe Kaart van Nederland (postcodeniveau) en de woningbouwcapaciteit van aangewezen en potentiële bouwlocaties (postcode-niveau).

Bovengenoemde uitgangspunten leiden tot een raming van de groei van de woningvoorraad die in de komende jaren wat hoger zal zijn dan de verwachte groei van de woningbehoefte. Dit betekent dat het huidige woningtekort voor een deel zal worden ingelopen. Verwacht wordt dat hierdoor in 2015 in veel regio's een redelijk ontspannen woningmarkt zal zijn ontstaan. Daarom wordt verondersteld dat het verschil tussen de groei van de woningvoorraad en de groei van de woningbehoefte daarna kleiner wordt en dat vanaf 2020 wordt volstaan met een uitbreiding van de voorraad die overeenkomt met de (voorspelde) regionale huishoudensgroei. De gewenste woningproductie vanaf 2020 wordt binnen het Primos-model berekend waarbij rekening wordt gehouden met de ontwikkeling van de capaciteit van de bouwlocaties.

Onzekerheidsmarges

In de afgelopen jaren is gebleken dat er flinke onzekerheden zijn verbonden aan de ontwikkeling van de woningbehoefte. Zo hebben de sterk wisselende ontwikkelingen in de buitenlandse migratie tot voortdurende bijstelling van de ramingen geleid. Omgaan met onzekerheden vereist een zekere flexibiliteit van het beleid, maar ook de continuïteit van het beleid blijft belangrijk. Gemaakte afspraken kunnen niet te vaak bijgesteld worden. Om beleidsmatig om te kunnen gaan met onzekerheden dienen die onzekerheden zo goed mogelijk in beeld te worden gebracht. Daarom worden voor de Primos-prognose onzekerheidsmarges berekend. Geschat wordt dat de kans 2/3 is dat de werkelijke behoefteontwikkeling binnen deze prognosemarges zal uitkomen. Natuurlijk zijn deze marges zelf ook weer prognoses. Ze geven echter aan dat niet op iedere ontwikkeling gereageerd hoeft te worden met een aangepast beleid. Wel dienen nieuwe ontwikkelingen periodiek vergeleken te worden met de prognose en de prognosemarges (monitoring). Daarbij moet worden nagegaan of de kans groot is dat de toekomstige ontwikkelingen buiten de bandbreedte van het beleid raken.

3 Nationale ontwikkelingen

3.1 Inleiding

De ontwikkelingen op de woningmarkt worden sterk bepaald door een aantal maatschappelijke ontwikkelingen, zoals:

- de bevolkingsontwikkeling;
- de huishoudensontwikkeling;
- de economische ontwikkeling.

Globaal geformuleerd komen de onderlinge relaties op het volgende neer. De bevolkingsontwikkeling bepaalt in belangrijke mate de huishoudensontwikkeling. De huishoudensontwikkeling is sterk bepalend voor de ontwikkeling van de woningbehoefte, kwantitatief: het *aantal* woningen dat er nodig is, en kwalitatief: de woningbehoefte van specifieke groepen zoals ouderen en alleenstaanden. Ook de economische ontwikkeling is van invloed op de woningbehoefte. Het gaat dan met name om het *soort* woningen dat gevraagd wordt. Uiteraard is de werkelijkheid complexer en beïnvloeden deze ontwikkelingen elkaar wederzijds.

In dit hoofdstuk zullen de nationale ontwikkelingen ten aanzien van bevolking, huishoudens en kwantitatieve woningbehoefte worden beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de regionale verschillen in deze ontwikkelingen.

3.2 De bevolkingsontwikkeling

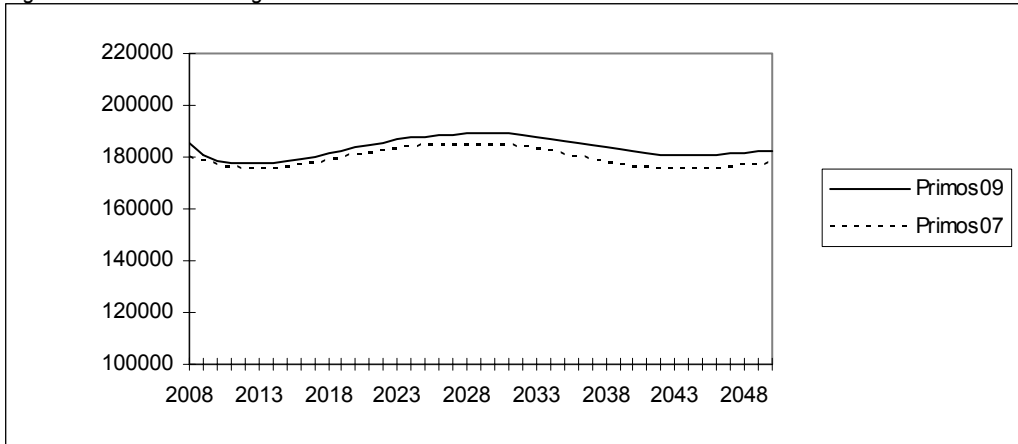
Voor de toekomstige bevolkingsontwikkeling van Nederland wordt uitgegaan van de nationale bevolkingsprognose van het CBS. In de nieuwe Primos-prognose is aangesloten bij de middenvariant van de CBS-prognose die eind 2008 is gepubliceerd. Het belangrijkste verschil tussen deze CBS-prognose en de vorige CBS-prognose (eind 2006) is een hogere raming van de immigratie en van de levensverwachting.

Geboorte

Op korte termijn wordt enige daling van het aantal geboorten verwacht. Deze daling wordt veroorzaakt door het afnemende aantal vrouwen van rond de 30 jaar. Na 2015 loopt het aantal geboorten weer op doordat het aantal vrouwen in de vruchtbare leeftijden toeneemt. Dank zij de immigratie blijft de geboorte op langere termijn op peil. Een indirect effect van de naar boven bijgestelde immigratie-

verwachting in de nieuwe prognose, is een wat hogere geboorte dan in de vorige prognose.

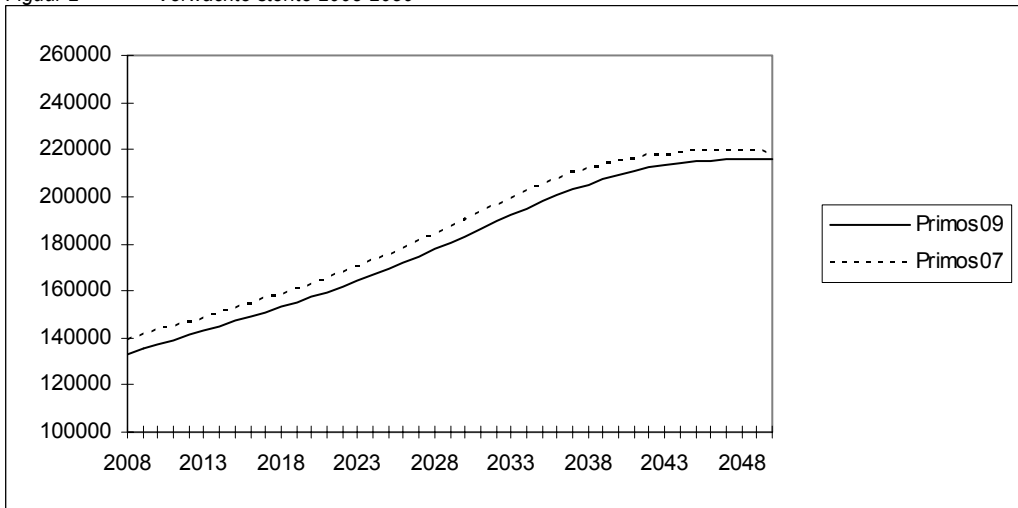
Figuur 1 Aantallen geboorten 2008-2050



Sterfte

Door de vergrijzing neemt de sterfte in Nederland toe. Dat neemt niet weg dat de gemiddelde levensverwachting de afgelopen decennia sterk is gestegen. Verwacht wordt dat de levensverwachting verder zal stijgen. In de nieuwe prognose wordt een nog hogere gemiddelde levensverwachting voorspeld dan in de vorige prognose. In figuur 2 komt dit tot uiting in een lagere sterfte prognose dan in Primos 2007.

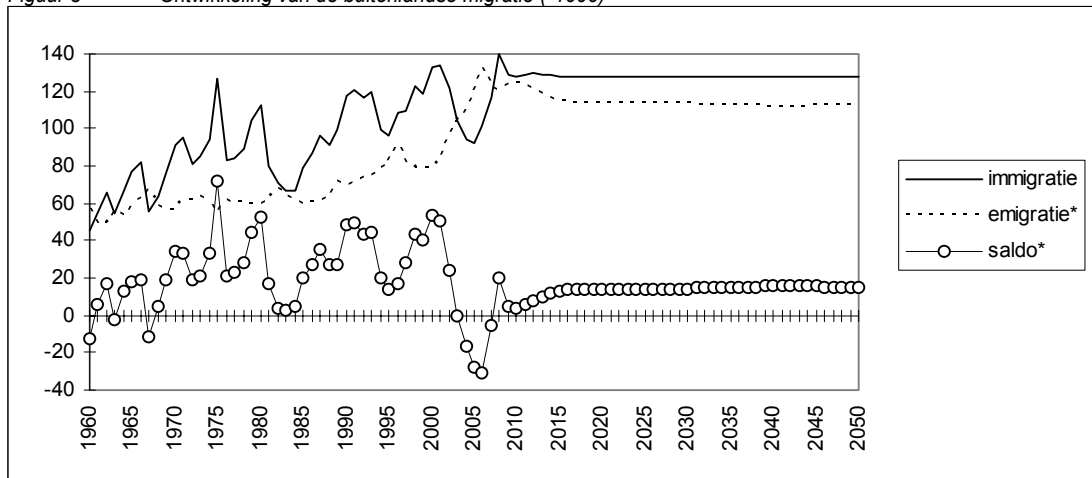
Figuur 2 Verwachte sterfte 2008-2050



Buitenlandse migratie

De nationale bevolkingsontwikkeling wordt sterk bepaald door de ontwikkelingen in de buitenlandse migratie. De buitenlandse migratie is ook het meest onzekere onderdeel van de nationale prognose. De immigratie, de vestiging uit het buitenland, heeft de afgelopen decennia een zeer grillig verloop gekend. De emigratie (het vertrek naar het buitenland) laat een meer gelijkmatig verloop zien.

Figuur 3 Ontwikkeling van de buitenlandse migratie (*1000)



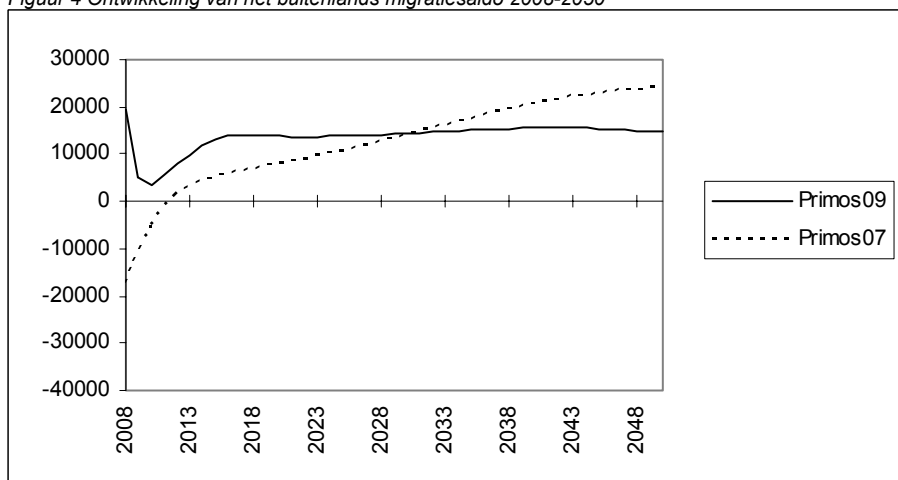
* inclusief administratieve correcties

In de vorige prognose (eind 2006) werd door het CBS een stijging van de immigratie verondersteld. In werkelijkheid was de stijging in 2007 en 2008 nog veel sterker dan verwacht. In de nieuwe prognose heeft het CBS de immigratie veronderstelling naar boven bijgesteld. Verwacht wordt dat de immigratie structureel hoger zal blijven dan in het recente verleden, en ook hoger dan in de vorige prognose was verwacht. In de prognose wordt uitgegaan van een beperkt aantal asielmigranten. De stijging van de immigratie betreft vooral arbeidsmigranten.

Voor de korte termijn wordt een stijgende emigratie verwacht als gevolg van de gestegen immigratie in de afgelopen jaren. De prognose van de emigratie ligt in de nieuwe prognose hoger dan in de vorige prognose omdat de immigratie verwachting naar boven is bijgesteld. Meer immigratie leidt op termijn tot meer retourmigratie.

In de vorige prognose werd verwacht dat het migratiesaldo de eerstkomende jaren negatief zou zijn, maar steeds minder negatief zou worden en vanaf 2012 zou omslaan in een (stijgend) positief saldo. In werkelijkheid kent ons land alweer sinds 2008 een positief migratiesaldo. Hoewel verwacht wordt dat dit saldo op korte termijn scherp zal dalen, blijft de verwachting voor de komende jaren positief.

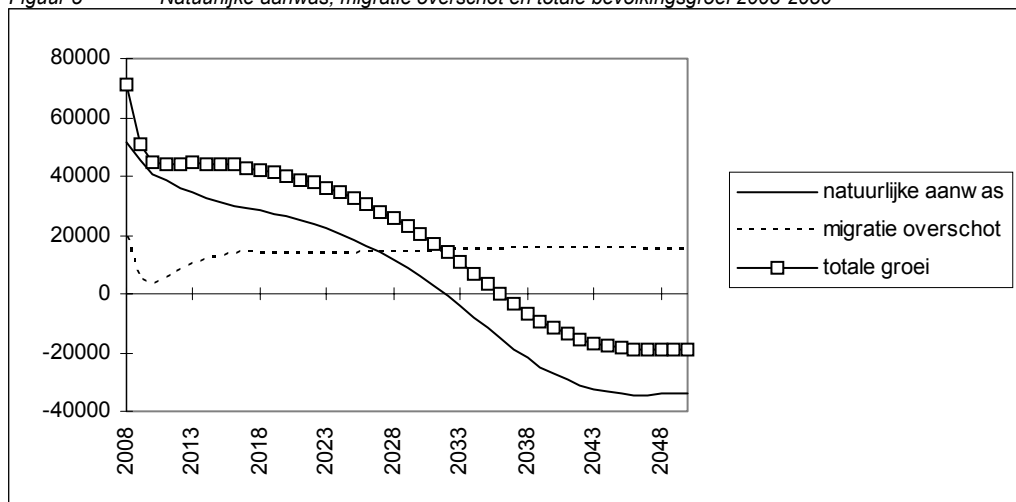
Figuur 4 Ontwikkeling van het buitenlands migratiesaldo 2008-2050



De bevolkingsontwikkeling

In figuur 5 is de resulterende groei van de bevolking weergegeven waarbij onderscheid wordt gemaakt naar natuurlijke groei (geboorte - sterfte) en groei door migratie (immigratie - emigratie inclusief administratieve correcties).

Figuur 5 *Natuurlijke aanwas, migratie overschot en totale bevolkingsgroei 2008-2050*



* De voorspelde bevolkingsgroei is wat hoger dan in de figuur is aangegeven omdat in de CBS-prognose nog een post 'overige correcties' is opgenomen. Het gaat om extra groei van 4 a 5 duizend personen per jaar. Hierdoor neemt de bevolking in de prognose pas na 2038 af i.p.v. na 2035.

Vanaf 2010 neemt de bevolkingsgroei geleidelijk af. De natuurlijke aanwas vertoont een continu dalend verloop. Vanaf het jaar 2032 overlijden er jaarlijks meer mensen dan er geboren worden. De bevolking neemt dan nog niet in omvang af omdat een blijvend migratieoverschot wordt verondersteld. Na 2035 is het migratieoverschot niet meer voldoende om een bevolkingsdaling tegen te gaan. Doordat het CBS naast natuurlijke aanwas en migratie ook nog een post 'overige correcties' in de prognose onderscheidt, groeit de bevolking in de prognose nog door tot 2038.

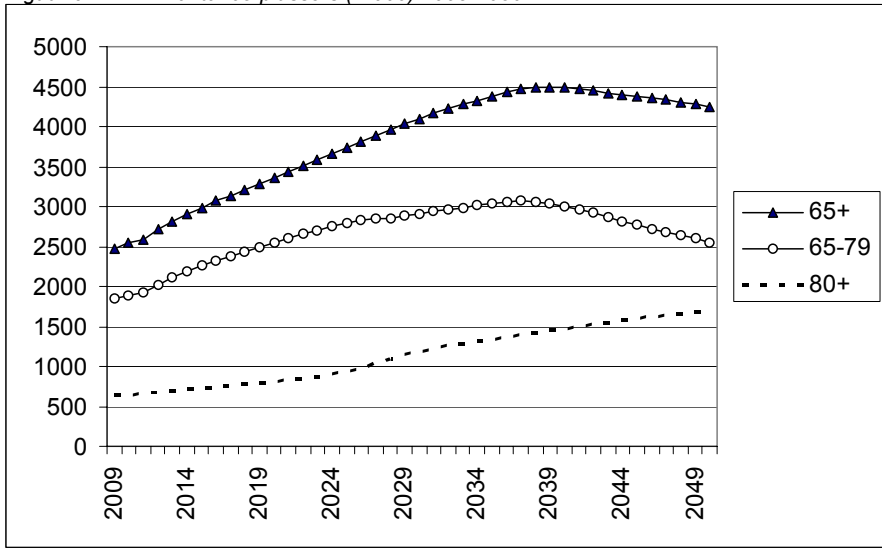
Nederland werd de afgelopen decennia geconfronteerd met vergrijzing en ontgroening. Het percentage ouderen nam toe en het percentage jongeren af. In de komende jaren zal vooral de vergrijzing doorzetten. In tabel 1 is te zien dat vanaf 2010 het aandeel ouderen sterk toeneemt en de potentiële beroepsbevolking (20-64 jaar) afneemt.

Tabel 1 Leefstijdsverdeling van de bevolking (in %)

	0-19 jr	20-64 jr	65-79 jr	80+
2010	24	61	11	4
2020	22	58	15	5
2030	21	55	17	7
2040	22	53	17	8
2050	22	54	15	10

Het aantal 65-plussers neemt in de komende 20 jaar sterk toe, van 2,54 miljoen in 2010 naar 4,1 miljoen in 2030. In deze periode groeit het aantal 65-79 jarigen van 1,89 miljoen naar 2,91 miljoen. Het aantal 80-plussers groeit van 0,65 miljoen naar 1,19 miljoen.

Figuur 6 Aantal 65-plussers (*1000) 2008-2050



3.3 De huishoudensontwikkeling

De ontwikkeling van het aantal huishoudens hangt af van ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw en van het huishoudensvormende gedrag van die bevolking. In de vorige paragraaf is ingegaan op de demografische processen die leiden tot veranderingen in de bevolkingsopbouw. In deze paragraaf wordt ingegaan op de huishoudensvormende processen die, tezamen met de bevolkingsontwikkeling, leiden tot veranderingen in het aantal en het soort huishoudens: de huishoudensontwikkeling. Het betreft de processen uit-huis-gaan, gaan samenwonen, scheiden, opnieuw gaan samenwonen, vereduwen en de overgang naar institutionele huishoudens.

De Primos Prognose heeft als start het aantal huishoudens naar type en leeftijd volgens de CBS-huishoudensstatistiek. Deze huishoudensstatistiek is grotendeels gebaseerd op integrale gegevens afkomstig uit de Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens (GBA). De op de GBA gebaseerde huishoudensstatistiek is consistent met de bevolkingsstatistiek.

Voor analyses betreffende de huishoudensvorming is gebruik gemaakt van een bestand met overgangen tussen huishoudenposities in de jaren 1998 tot en met 2007. Dit bestand is door het CBS samengesteld, eveneens op basis van de GBA. De geregistreerde overgangen laten bijvoorbeeld zien dat nieuwe generaties vaker (een tijd) alleen wonen. Ze gaan later samenwonen terwijl gevormde relaties vaker worden ontbonden dan bij eerdere generaties. Uit achtergrond analyses op het zogenaamde Onderzoek Gezinsvorming blijkt deze ontwikkeling voor een deel samen te hangen met het gestegen opleidingsniveau. Al eerder is geconstateerd dat opleiding een belangrijke factor is bij het uit huis gaan. Jongeren die gaan studeren aan het hoger onderwijs gaan eerder zelfstandig wonen en gaan meer alleen wonen dan leeftijdsgenoten. Ook in de latere stadia van de huishoudensvorming blijven er verschillen bestaan tussen de opleidingsniveaus. Naar mate het opleidingsniveau hoger is gaat men gemiddeld later samenwonen, krijgt men later kinderen en zijn de relatie ontbindingskansen hoger. In de huishoudensprognose wordt rekening gehouden met het opleidingsniveau. Ook tussen etnische groepen in de Nederlandse bevolking bestaan verschillen in huishoudensvormings gedrag. Ook met deze verschillen wordt in de prognose rekening gehouden.

In deze paragraaf wordt eerst ingegaan op de huishoudensvorming in de afgelopen decennia en de veronderstellingen voor de toekomstige ontwikkeling. Daarna worden enkele resultaten van de Primos-huishoudensprognose beschreven.

Het uit-huis-gaan van jongeren

In de jaren zestig gingen jongeren steeds eerder uit huis. In de jaren zeventig stagneerde dit proces. Sinds die tijd is het leeftijdspatroon bij het uit huis gaan betrekkelijk stabiel. Ook in de Primos-prognose wordt verondersteld dat er de komende jaren geen grote veranderingen zullen optreden in de leeftijd waarop het ouderlijk huis verlaten wordt.

Alleen of samenwonen

In de afgelopen decennia heeft het proces van gaan samenwonen een aantal veranderingen ondergaan. In de jaren zeventig daalde het aantal huwelijksluitingen aanzienlijk. Dit werd echter voor een deel gecompenseerd door de groei van het ongehuwd samenwonen. De daling van het aantal huwelijksluitingen betrof voor een deel een verschuiving van het huwelijk naar later. In steeds meer gevallen wordt een huwelijk nu voorafgegaan door een periode van ongehuwd samenwonen. Wanneer het onderscheid naar wel of niet gehuwd samenwonen buiten beschouwing wordt gelaten is er in de 70'er jaren dus weinig veranderd. In de 80'er jaren werd een nieuwe trendesignaleerd: steeds meer jongeren gaan voor het samenwonen eerst een tijd alleen wonen. Deze ontwikkeling werd voor een

belangrijk deel veroorzaakt door de toegenomen onderwijsdeelname en de sterkere carrière-gerichtheid bij vrouwen. Studie versnelt de eerste stap in de huishoudensvorming: het verlaten van het ouderlijk huis. Studie en carrière vertragen de volgende stappen: het gaan samenwonen, trouwen en kinderen krijgen. Het resultaat is een sterke groei van het aantal jonge alleenstaanden. Dit patroon heeft zich in versterkte mate doorgezet in de jaren 90.

In de Primos-prognose wordt verondersteld dat dit patroon van huishoudensvorming, waarbij jongeren vaker en langer een tijd alleen wonen, ook in de toekomst zal gelden. Nieuwe generaties volgen in de prognose het huishoudensvormingspatroon zoals dat in de afgelopen tijd is ontstaan.

Ontbinding van samenwoningen door (echt)scheiding

Het aantal echtscheidingen is sinds 1960 spectaculair toegenomen. Het aantal echtscheidingen groeide van 5 á 6 duizend per jaar rond 1960 tot 30 duizend per jaar in de jaren tachtig. De kans dat een huwelijk ontbonden werd door echtscheiding groeide van 10% naar meer dan 30%. Over de scheiding van ongehuwd samenwonenden bestaat geen reguliere statistiek, maar onderzoek laat zien dat de scheidingskansen bij deze samenlevingsvorm nog hoger liggen. Niet alleen ligt de formele drempel voor het ontbinden van de relatie bij ongehuwd samenwonenden lager dan bij gehuwden, maar ook behoren zij tot de categorieën met hogere scheidingsrisico's. Over het algemeen is de relatieduur nog kort en zijn er geen kinderen. Geschat wordt dat samenwonenden zonder kinderen een twee maal zo grote scheidingskans hebben als samenwonenden met kinderen.

Sinds het midden van de jaren tachtig is er sprake van een stabilisatie van het aantal echtscheidingen. Er zijn evenwel aanwijzingen dat het totaal aantal ontbindingen van samenwoningen nog steeds toeneemt. De op de GBA gebaseerde bestanden met overgangen laten zien het percentage relatie ontbindingen vooral in de jongere leeftijdsgroepen nog steeds toeneemt. Bij de huishoudens met kinderen is deze ontwikkeling een gevolg van veranderingen in etnische samenstelling. Etnische groepen met hogere relatieontbindingskansen nemen verhoudingsgewijs in aantal toe. In de prognose wordt daarmee al expliciet rekening gehouden. Bij de huishoudens zonder kinderen nemen de kansen ook toe als wordt gecontroleerd voor etniciteit.

In de prognose wordt verondersteld dat de hogere scheidingskansen, zoals die zijn waargenomen voor de jongere generaties, in principe ook zullen gelden voor nieuwe generaties. Er wordt daarbij verder verondersteld dat de toename van de relatie ontbindingskansen in de komende tijd eerst nog even zal doorgaan en vervolgens aansluit bij het nu bestaande patroon. Dat leidt er toe dat, vaker dan in het verleden, mensen die zijn gaan samenwonen later weer (een tijd lang) alleen gaan wonen.

Verweduwing

Het toekomstige aantal verweduwingen hangt af van het aantal sterften. Door de vergrijzing van de bevolking zal het aantal sterften de komende jaren toenemen en daarmee ook het aantal verweduwingen. Deze ontwikkeling wordt gedempt doordat verondersteld is dat de verschillen in levensverwachting tussen mannen en vrouwen wat zullen afnemen. Daardoor wordt de periode dat men verweduwd is gemiddeld korter. Een belangrijk deel van de toekomstige groei van het aantal alleenstaanden wordt niettemin veroorzaakt door de verweduwing.

Bevolking in institutionele huishoudens

Personen in institutionele huishoudens vormen geen zelfstandig huishouden. Institutionele huishoudens kunnen globaal worden onderscheiden in verzorgingshuizen, verpleeghuizen en overige instituties. De bewoners van verzorgings- en verpleeghuizen bestaan voor het overgrote deel uit ouderen. De gemiddelde leeftijd waarop mensen naar dit type instituties gaan is in de afgelopen decennia sterk gestegen. Ouderen blijven steeds langer zelfstandig wonen. Dit komt overeen met de wens van de meeste ouderen en het wordt gestimuleerd door de overheid. Het Rijksbeleid is er op gericht om de instroom in verzorgingshuizen te beperken door stimulering van de extramurale zorg.

Verwacht wordt dat in de toekomst meer tussenvormen zullen ontstaan tussen het zelfstandig wonen

en wonen in een verzorgingshuis, in de vorm van zogenaamde 'woonzorgcomplexen' en zelfstandig wonen met 'zorg op afstand'. In de Primos-prognose spelen de gesignaleerde ontwikkelingen een rol bij het formuleren van veronderstellingen over het toekomstig verloop van het aantal personen in instituties. In de prognose wordt verondersteld dat de gemiddelde leeftijd waarop mensen naar een verzorgingshuis gaan nog met 2 à 3 jaar zal stijgen.

De 'overige instituties' zijn zeer heterogeen van samenstelling. Gevangenis, kloosters, kazernes, internaten en psychiatrische inrichtingen vallen hier bijvoorbeeld onder. Voor een groot deel van de betreffende personen is het verblijf in deze overige instituties tijdelijk. Daarnaast is bij een deel van deze instituties het beleid gericht op extra-muralisering van de zorg. In de afgelopen decennia is het aantal bewoners in deze instituties voortdurend gedaald. In de Primos-prognose wordt rekening gehouden met een verdere daling.

Er zullen echter, naar verondersteld wordt, grenzen zijn aan de daling van het aantal mensen in een deel van de instituties binnen deze groep, zoals tehuizen voor lichamelijk en geestelijk gehandicapten en psychiatrische inrichtingen.

Volgens de Primos-prognose zal de bevolking in instituties ondanks de vergrijzing in de komende jaren afnemen van 200 duizend in 2010 naar 170 duizend in 2020. Vanaf 2020 zal de bevolking in instituties weer toenemen tot circa 190 duizend in 2030 en 235 duizend in 2040.

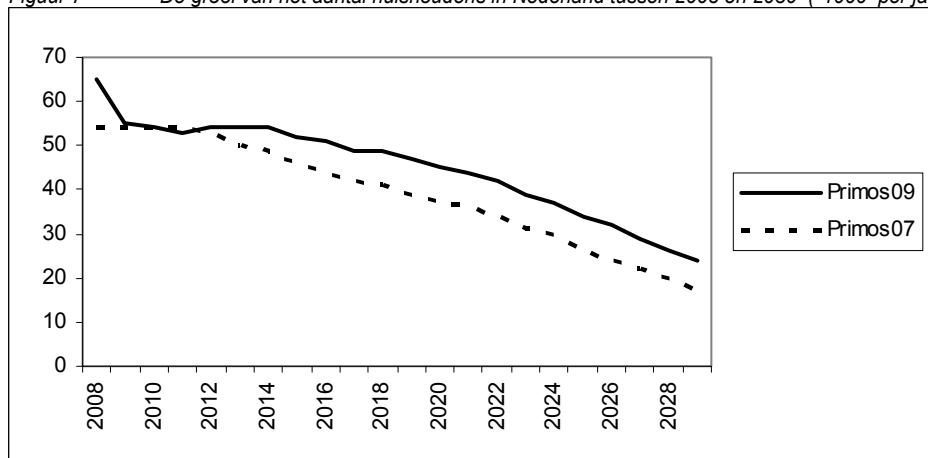
Uitgangspunten en resultaten van de nieuwe huishoudensprognose

Het aantal huishoudens wordt ontleend aan de huishoudensstatistiek. De prognose start met de huishoudenssituatie per 1-1-2008.

De nationale Primos-huishoudensprognose is - vertaald in personen - consistent met de nationale bevolkingsprognose van het CBS. Dit heeft tot consequentie dat veranderende veronderstellingen in de nationale bevolkingsprognose over geboorte, sterfte of migratie ook in de Primos-huishoudensprognose doorwerken.

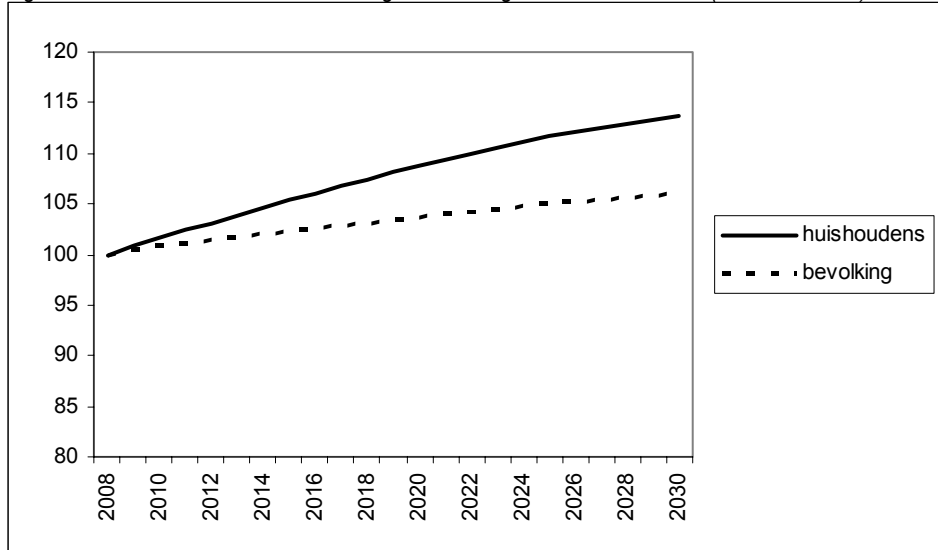
Op 1-1-2008 waren er 7,24 miljoen huishoudens in Nederland. Volgens de prognose zijn dat er in 2010 7,36 miljoen en groeit het aantal huishoudens naar 7,88 miljoen in 2020 en naar 8,23 miljoen in 2030. De nieuwe huishoudensprognose komt hoger uit dan de vorige prognose. Dit is een gevolg van de hogere bevolkingsprognose. Na een terugval in 2009 zal de jaarlijkse huishoudensgroei nog tot 2014 vrijwel constant blijven op bijna 55 duizend per jaar. Daarna zal de huishoudensgroei afnemen.

Figuur 7 De groei van het aantal huishoudens in Nederland tussen 2008 en 2030 (*1000 per jaar)



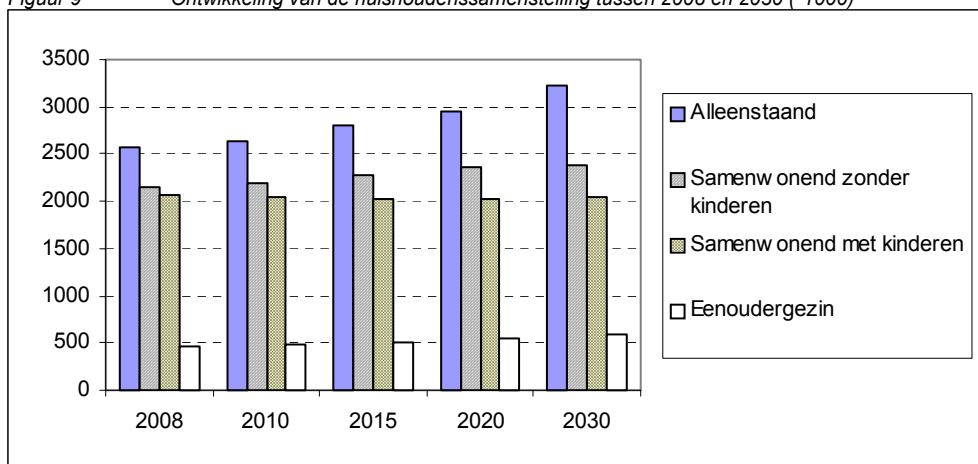
In figuur 8 is de relatieve groei van het aantal huishoudens geplaatst naast de groei van het aantal personen. Het aantal huishoudens groeit relatief gezien sneller dan het aantal personen. Dit betekent dat de huishoudens gemiddeld nog steeds kleiner worden. De gemiddelde huishoudengrootte zal dalen van 2,24 in 2008 naar 2,22 in 2010, 2,14 in 2020 en 2,09 in 2030. De daling gaat echter minder snel dan in het verleden. In 1982 was de gemiddelde huishoudengrootte nog 2,8.

Figuur 8 Huishoudens en bevolkingsontwikkeling tussen 2008 en 2030 (index 2008=100)



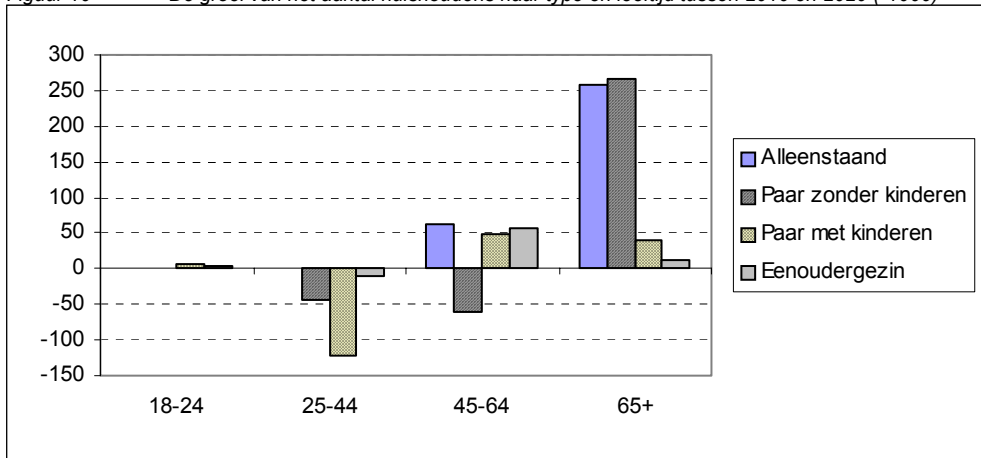
In figuur 9 is de ontwikkeling in de huishoudenssamenstelling weergegeven. In de figuur is te zien dat de groei van het aantal huishoudens vooral de alleenstaanden betreft. Tussen 2010 en 2020 komen er ruim 500 duizend huishoudens bij. Het aantal alleenstaanden zal in die periode groeien met 320 duizend, het aantal samenwonenden zonder kinderen met 160 duizend en het aantal eenoudergezinnen met 60 duizend. Het aantal samenwonenden met kinderen daalt met 30 duizend.

Figuur 9 Ontwikkeling van de huishoudenssamenstelling tussen 2008 en 2030 (*1000)



Wanneer ook onderscheid gemaakt wordt naar leeftijd wordt duidelijk dat het vooral de kleine, oudere huishoudens zijn, waar de toekomstige huishoudensgroei plaatsvindt. Het aantal jongere samenwonenden met kinderen neemt sterk af.

Figuur 10 De groei van het aantal huishoudens naar type en leeftijd tussen 2010 en 2020 (*1000)



De hoofdoorzaak van de hier gesignaleerde ontwikkeling is puur demografisch: het aantal 25-44 jarigen neemt af en het aantal ouderen neemt toe. Daarnaast spelen individualisering en cohorteffecten een rol. Door de toegenomen individualisering in de afgelopen jaren bij de huishoudensvorming van jongeren, worden in de toekomst groepen die een meer traditioneel huishoudensvormingspatroon hebben gevolgd, opgevolgd door groepen met een meer individualistisch patroon.

3.4 De woningbehoefte ontwikkeling

Inleiding

In de vorige paragrafen is ingegaan op algemene maatschappelijke ontwikkelingen die direct van invloed zijn op de ontwikkeling van de woningbehoefte. In deze paragraaf komt de raming van de woningbehoefte zelf aan de orde. De belangrijkste thema's zijn:

- *de uitbreidingsbehoefte*: hoeveel woningen zijn er nodig om de groei van de woningbehoefte op te vangen;
- *het woningtekort*: in welke mate wordt door woningbouw in de behoefte voorzien.

De bouwopgave voor de komende jaren wordt vooral bepaald door de groei van de woningbehoefte (door de demografische ontwikkeling) en de vervangingsbehoefte. Het woningtekort, met name het inlopen daarvan, maakt maar een relatief klein deel uit van de bouwopgave.

De uitbreidingsbehoefte

De uitbreidingsbehoefte betreft het aantal woningen dat nodig is om de groei van de woningbehoefte op te vangen. Dat is dus nog afgezien van het aantal woningen dat nodig is om het huidige woningtekort in te lopen. In tabel 2 is de geraamde uitbreidingsbehoefte weergegeven volgens de nieuwe en de vorige prognose.

Tabel 2 *Uitbreidingsbehoefte tussen 2010 en 2020 (in aantallen woningen per periode * 1000)*

	Primos 2007	Primos 2009	Vershil
2010-2014	250	266	+16
2015-2019	215	247	+32
2010-2019	465	513	+48

Er is een vrij fors verschil te zien in de uitbreidingsbehoefte tussen de oude en de nieuwe prognose. Dit verschil komt overeen met het verschil in huishoudensgroei tussen beide prognoses.

Om in de groei van de woningbehoefte te voorzien moeten volgens de nieuwe prognos tussen 2010 en 2020 ruim 500 duizend woningen worden bijgebouwd, dus zo'n 50 duizend per jaar.

Het woningtekort

De toekomstige ontwikkeling van het woningtekort hangt af van de mate waarin de uitbreiding van de woningvoorraad voorziet in de groei van de woningbehoefte. Er is een raming gemaakt van de ontwikkeling van het woningaanbod. Deze houdt rekening met het overheidsbeleid op nationaal en regionaal niveau.

Volgens de raming wordt tussen 2010 en 2020 een groei van de woningvoorraad verwacht die wat hoger zal zijn dan de groei van de woningbehoefte. Dit betekent dat het huidige woningtekort voor een deel zal worden ingelopen. Verwacht wordt dat hierdoor in een groot aantal regio's een meer ontspannen woningmarkt ontstaat, zodat daar in volgende jaren kan worden volstaan met een uitbreiding van de voorraad die geleidelijk afneemt en vanaf 2019 overeenkomt met de groei van de woningbehoefte. Voor de jaren vanaf 2019 wordt de geraamde woningproductie daarom gekoppeld aan de voorspelde regionale huishoudensgroei. Dit betekent dat volgens de raming het woningtekort vanaf 2019 nagenoeg stabiel zal blijven.

In tabel 3 is de geraamde ontwikkeling van de woningvoorraad weergegeven. Verwacht wordt dat er tussen 2010 en 2020 gemiddeld 75 duizend woningen per jaar worden gebouwd, waarvan er 22

duizend nodig zijn om de gesloopte voorraad te vervangen. Deze woningbouwcijfers zijn inclusief de zogenaamde 'productie anderszins'. Dat zijn toevoegingen aan de woningvoorraad door verbouwing van bestaande panden tot woningen en door splitsing van woningen. Jaarlijks worden circa 7 duizend woningen via deze 'productie anderszins' aan de voorraad toegevoegd. Per saldo groeit de voorraad tot 2020 volgens deze raming met 53 duizend woningen per jaar. Verwacht wordt dat in de periode 2010-2014 de uitbreiding zal uitkomen op 54 duizend per jaar en in de periode 2015-2019 op 52 duizend per jaar.

*Tabel 3 Ontwikkeling van de woningvoorraad tussen 2010 en 2020 (aantal woningen *1000)*

	2010-2014	2015-2019	2010-2019
Woningbouw	378	375	752
Onttrekkingen	106	115	221
Uitbreiding	272	259	531

In tabel 4 wordt de geraamde uitbreidingsbehoefte vergeleken met de verwachte uitbreiding van de voorraad. Volgens deze raming zal in 2020 de woningvoorraad niet alleen voldoende zijn gegroeid om aan de groei van de vraag te voldoen, maar ook zal het huidige woningtekort dan bijna 20 duizend zijn verminderd.

*Tabel 4 De uitbreidingsbehoefte en de uitbreiding van de woningvoorraad tussen 2010 en 2020 (aantal woningen *1000)*

	2010-2014	2015-2019	2010-2019
Uitbreidingsbehoefte	266	247	513
Uitbreiding woningvoorraad	272	259	531
Uitbreiding – behoefte (= inloop tekort)	+6	+12	+18

*Tabel 5 Het woningtekort 2006-2020 (in aantal woningen * 1000 en in % van de gewenste woningvoorraad)*

Jaar (per 1/1)	
2006	167 (2,4%)
2008	129 (1,8%)
2010	121 (1,7%)
2015	115 (1,5%)
2020	103 (1,3%)

Voor 2010 wordt een woningtekort van 1,7% van de gewenste woningvoorraad berekend. In tabel 5 is te zien dat de volgens de Primos raming het woningtekort in 2015 gedaald zal zijn naar 1,5% en in 2020 naar 1,3%.

Bij de presentatie van deze Primos resultaten dient de kanttekening te worden gemaakt dat het woningtekort, als marginaal gegeven, zich moeilijk laat voorspellen. Zowel de groei van de woningvoorraad als de groei van de woningbehoefte zijn onzeker. Bij marginale gegevens, zoals het woningtekort, zijn de relatieve marges nog groter.



4 Regionale ontwikkelingen

4.1 Inleiding

Regio's onderscheiden zich op allerlei terreinen: zoals in bevolkingsopbouw, huishoudenssamenstelling, opleidingsniveau, arbeidsmarkt, economische ontwikkeling, woningvoorraad en woningbehoefte. Deze historisch gegroeide verschillen leiden, tezamen met verschillen in gedrag, ook tot differentiatie in de toekomstige ontwikkelingen. In de Primos-prognose wordt met de belangrijkste verschillen expliciet rekening gehouden. In dit hoofdstuk wordt aangegeven wat dit betekent voor de toekomstige regionale ontwikkeling van de bevolking, de huishoudens en de woningbehoefte.

4.2 De regionale bevolkingsontwikkeling

Geboorte

Binnen Nederland bestaan duidelijke gemeentelijke verschillen in vruchtbaarheidsniveau: vrouwen krijgen in de ene gemeente gemiddeld meer kinderen dan in de andere gemeente. Deze verschillen hangen onder meer samen met sociaal-culturele verschillen en gemeentelijke verschillen in opleidingsniveau. Voor een deel worden deze verschillen in stand gehouden door 'selectieve migratie'. Zo zijn de grotere steden altijd al aantrekkelijk geweest voor jongeren die zich daar relatief veel vestigen. Maar degenen die kinderen willen krijgen vertrekken vaak weer naar minder stedelijke gemeenten in de omgeving.

In de zeventiger jaren zijn de gemeentelijke vruchtbaarheidsverschillen aanzienlijk afgenomen. Blijkbaar dempte het effect van afnemende sociaal-culturele verschillen toen het effect van selectieve migratie. Aan het eind van de tachtiger jaren is dit 'convergentieproces' echter tot stilstand gekomen.

Er zijn nog wel gemeenten die in bepaalde jaren qua vruchtbaarheid wat dichterbij het Nederlands gemiddelde naderen, maar er zijn er ook die zich daar juist enigszins van verwijderen: het houdt elkaar ongeveer in evenwicht. In de Primos-prognose wordt verondersteld dat ook in de prognose gemeentelijke verschillen blijven bestaan in gemiddeld kindertal. Maar deze verschillen zijn kleiner dan in het verleden. Bij de geboorteberekening wordt rekening gehouden met de huishoudenssituatie van personen. De geboorte die in de prognose wordt berekend, wordt alleen toegekend aan samenwonende vrouwen.

Sterfte

In Zeeland worden mensen gemiddeld ouder dan in Noord-Brabant of Limburg. Binnen Nederland bestaan niet-verwaarloosbare gemeentelijke verschillen in sterftetekansen. In onderzoek is een verband

gelegd met (vroegere) ongezonde werkomstandigheden als werk in de mijnen en textielindustrie, met verschillen in levensstijl en met de kwaliteit van medische voorzieningen, zonder dat evenwel de bestaande verschillen daaruit geheel verklaard kunnen worden.

Ondanks de algemene stijging van de gemiddelde levensverwachting, blijken de gemeentelijke verschillen niet te verdwijnen. In de Primos-prognose wordt verondersteld dat deze verschillen - in dezelfde mate - ook in de toekomst blijven bestaan.

Buitenlandse migratie

Immigratie en emigratie

In de Primos-prognose worden de door het CBS geraamde nationale aantallen immigranten en emigranten verdeeld over de gemeenten aan de hand van een op basis van het verleden geschat spreidingspatroon. Met de waargenomen trend wordt rekening gehouden door de laatste realisatiejaren sterker mee te tellen in het geschatte patroon dan eerdere jaren.

Administratieve correcties

De ontwikkelingen in de feitelijke emigratie worden jaarlijks door het CBS gepubliceerd. In de publicatie van de nationale prognose maakt het CBS echter geen onderscheid tussen verwachte 'geregistreerde' emigratie en verwachte 'ongeregistreerde' emigratie. De nationale prognose van het aantal emigranten is inclusief het saldo van de administratieve correcties (vertrek met onbekende bestemming oftewel ongeregistreerde emigratie). Ook in de Primos-prognose worden beide vormen van vertrek niet onderscheiden. Het geraamde buitenlands migratiesaldo voor een gemeente of regio is dus inclusief het saldo administratieve correcties.

De binnenlandse migratie

Jaarlijks verhuizen rond de 600 duizend personen naar een andere gemeente. De binnenlandse migratie is daarom een belangrijk onderdeel van de gemeentelijke bevolkingsprognose.

Mensen migreren om uiteenlopende redenen. Ze verhuizen om werkredenen, om te gaan studeren, om woonredenen of om overige redenen zoals gaan samenwonen of om gebruik te kunnen maken van bepaalde voorzieningen (zoals zorg).

Wanneer mensen om woonredenen verhuizen heeft dat vaak direct maken met de beschikbaarheid van woningen. Zo kan nieuwbouw in een gemeente leiden tot migratie van huishoudens vanuit omliggende gemeenten.

In het Primos-model worden in de prognose van de migratie twee hoofdvormen onderscheiden: interregionale migratie en woningmarkt migratie.

Interregionale migratie

De interregionale migratie betreft de migratie *tussen* de in het model onderscheiden regio's. Er wordt uitgegaan van de bekende indeling in Corop-regio's (waarbij enkele kleinere - of qua woningmarkt sterk samenhangende - regio's zijn samengevoegd met aangrenzende regio's). Bij deze interregionale migratie gaat het vooral om migratie over langere afstand. Daarbij spelen met name werk- en (in beperktere mate) onderwijs- en overige redenen een rol. De onzekerheid met betrekking tot de betrouwbaarheid van arbeidsmarktprognoses en onzekerheid bij het te verwachten effect van een afnemende groei van de beroepsbevolking op het verhuisgedrag, hebben sinds Primos 2005 tot de keuze geleid om af te zien van een koppeling met arbeidsmarktontwikkelingen. Er is gekozen voor de 'robuustheid' van een trendmatige prognose, die voor een belangrijk deel gebaseerd is op gerealiseerde verhuispatronen in het verleden. De mogelijkheid om in Primos rekening te houden met arbeidsmarktontwikkelingen zal alleen gebruikt worden bij scenariostudies.

Omdat in de afgelopen jaren de deelname aan het hoger onderwijs betrekkelijk stabiel is gebleken en er geen belangrijke veranderingen worden voorzien in de toekomstige deelname aan het hoger onderwijs, is ook de regiogrens overschrijdende onderwijsmigratie in het trendmatig migratiepatroon opgenomen evenals de 'overige migratie'. Een uitzondering wordt gemaakt voor de migratie van en naar institutionele (zorg)voorzieningen. Deze vorm van migratie wordt afzonderlijk berekend. Daarbij wordt rekening gehouden met de vrijkomende capaciteit in institutionele zorgvoorzieningen die een gevolg is van sterfte, van overgangen vanuit instituties naar huishoudens en van de creatie van nieuwe capaciteit. Vraag naar die capaciteit wordt gevormd door de (gewenste) overgangen van huishoudens naar instituties. Via afstemming van vraag en aanbod, waarbij afstand een rol speelt, worden de resulterende migratiestromen afgeleid. Aanbod waarvoor geen vraag is leidt tot 'leegstand' van instituties. Deze opzet biedt de mogelijkheid om expliciet de effecten van capaciteitsontwikkelingen in de zorg, op de migratiepatronen in beeld te brengen.

De toedeling van de interregionale migratie naar de gemeenten vindt plaats op basis van het spreidingspatroon dat deze migranten in het verleden lieten zien, in samenhang met de ruimte op de gemeentelijke woningmarkten

Woningmarkt migratie

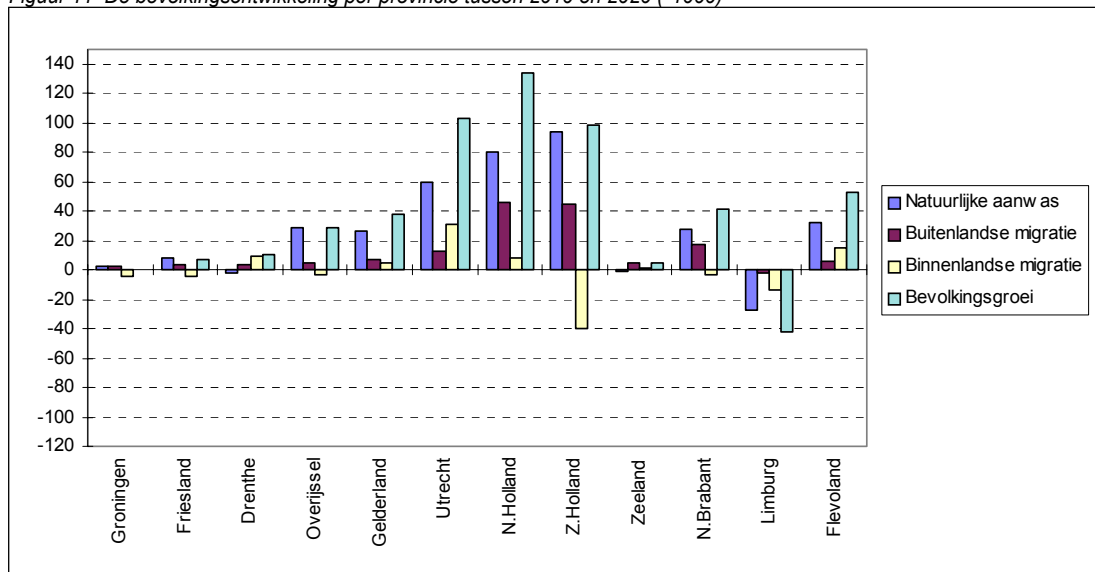
De woningmarkt migratie betreft de verhuizingen die plaatsvinden op de regionale woningmarkten. Daarbij worden geen harde regionale grenzen gehanteerd voor de woningmarkten, maar zachte grenzen afhankelijk van afstand. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen starters en doorstromers en vestigers van buiten de regio. Deze verhuizingen worden bepaald op basis van de afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt in woonmilieus binnen gemeenten. Het woningaanbod wordt hierbij onderscheiden naar woningtype (eengezins/meergezins en huur/koop), locatie (gemeente) en 13 mogelijke woonmilieutypes:

- centrum-stedelijk-plus
- centrum-stedelijk
- stedelijk vooroorlogs
- stedelijk naoorlogs compact
- stedelijk naoorlogs grondgebonden
- groen-stedelijk
- centrum-kleinstedelijk
- kleinstedelijk
- groen-kleinstedelijk
- centrum-dorps
- dorps
- landelijk bereikbaar
- landelijk perifeer

Regionale bevolkingsontwikkeling

In figuur 11 is de verwachte ontwikkeling van de bevolking per provincie weergegeven. Daarbij is te zien in welke mate de verschillende demografische componenten bijdragen aan die ontwikkelingen. De provinciale bevolkingsgroei wordt bepaald door: natuurlijke aanwas (geboorte - sterfte), binnenlands migratiesaldo (vestiging - vertrek) en buitenlands migratiesaldo (immigratie - emigratie).

Figuur 11 De bevolkingsontwikkeling per provincie tussen 2010 en 2020 (*1000)



Het aantal inwoners in Noord-Holland neemt in deze prognose het meeste toe (met 130 duizend). Limburg daarentegen laat de sterkste daling zien (met 40 duizend). Behalve Noord-Holland groeit ook Utrecht in deze prognose sterk met 100 duizend personen.

In relatieve zin groeit de bevolking het sterkst in Flevoland. Tussen 2010 en 2020 groeit daar de bevolking met 13,5%. Utrecht neemt – op afstand – de tweede plaats in met een groei van 8,4%.

Op lange termijn - na 2030 – zullen volgens deze Primos prognose alleen de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht en Flevoland nog groeien. Alle andere provincies nemen dan in bevolkingsaantal af.

Nationaal wordt de bevolkingsontwikkeling bepaald door het saldo van geboorte en sterfte en het saldo van immigratie en emigratie. Tot enkele jaren geleden leverden deze twee saldi een ongeveer gelijke bijdrage aan de nationale groei van de bevolking. Na 2001 is dat echter drastisch veranderd. Eerst halveerde het saldo van immigratie en emigratie en tussen 2004 en 2008 was het saldo zelfs negatief. In 2008 sloeg het buitenlands migratiesaldo weer om naar positief. Ook in de prognose is het saldo positief, maar de natuurlijke aanwas blijft belangrijker voor de bevolkingsgroei dan de buitenlandse migratie. In hele grote lijnen komt dit patroon bij de provincies terug, maar er zijn wel duidelijk nuance verschillen.

De prognose van het migratiesaldo met het buitenland is in de komende tien jaar voor bijna alle provincies positief. Alleen voor Limburg wordt een licht negatief saldo geraamd.

De natuurlijke aanwas is in Zuid-Holland, Noord-Holland, Utrecht en Flevoland groot en tot het eind van de prognose (2040) blijvend positief. Bij de andere provincies zal de sterfte na 2030 groter zijn dan de geboorte waardoor sprake is van een negatieve natuurlijke aanwas. In Limburg is dat zelfs al vanaf het begin van de prognose het geval. De verschillen in natuurlijke aanwassaldo hebben deels te maken met verschillen in regionale vruchtbaarheid en regionale sterftetekansen, maar belangrijker zijn de verschillen in (ontwikkeling van) de leeftijdsopbouw van de bevolking.

In figuur 11 is te zien dat in Flevoland de binnenlandse migratie de belangrijkste groeicomponent in de prognose is. In deze provincie vestigen zich vooral veel woningzoekenden uit Noord-Holland. In Zuid-Holland is sprake van een substantieel binnenlands vertrekoverschot, waardoor de bevolkingsgroei als totaal maar beperkt is.

De afgelopen jaren was de trend in het binnenlandse migratiesaldo van Zuid-Holland in toenemende mate negatief. Deze trend wordt in stand gehouden door de leeftijdsopbouw van de migranten tezamen met de vergrijzing van de bevolking. Zuid-Holland heeft een vestigingsoverschot van jongeren in de leeftijdsgroep 15-24 jaar en een vertrekoverschot van mensen die ouder zijn dan 30 jaar. Door de vergrijzing neemt in de komende jaren de groep jongeren af en het aantal personen van middelbare leeftijd en ouderen toe. Alleen wanneer er verandering in dit patroon komt, wanneer bijvoorbeeld de 30-plussers minder vaak vertrekken uit Zuid-Holland, dan zal het vertrekoverschot kunnen afzwakken of zelfs omslaan. In de Primos prognose wordt dit echter niet voorzien. Er zijn nog geen aanwijzingen dat het migratiepatroon van Zuid-Holland binnen afzienbare tijd zal veranderen.

Toelichting bij de bepaling van het regionale binnenlandse migratie patroon

In het voorgaande is aangegeven dat in de Primos prognose de binnenlandse migratie *tussen de* (Corop)regio's grotendeels bepaald wordt door het waargenomen patroon in het verleden. Er is voor gekozen dit patroon geleidelijk (in 13 jaar) 'af te bouwen' naar een patroon waarbij de regionale saldi nog maar half zo groot zijn als bij een gelijkblijvend patroon het geval zou zijn. De achtergronden die bij deze overweging een rol hebben gespeeld zijn:

- Op langere termijn zal door de dalende huishoudensgroei de uitbreidingsbehoefte afnemen. Hierdoor wordt het minder vanzelfsprekend dat regio's met ruime woningbouw mogelijkheden de woningbehoefte van andere, krappere, woningmarkten, opvangen. Hierbij kan met name gedacht worden aan de relatie tussen Corop-regio Amsterdam en de regio Flevoland;
- Wanneer een migratiepatroon langere tijd gehandhaafd blijft, kunnen op termijn 'compenserende' effecten optreden. Wanneer er in regio's sprake is van beperkte huishoudensgroei kan dit samengaan met een verruiming van de woningmarkt wanneer er voldoende gebouwd wordt. Dit biedt de mogelijkheid om door herstructurering van het woonmilieu er voor te zorgen dat minder mensen de regio verlaten en meer zich er willen vestigen. Het gaat dan vooral om sloop van onaantrekkelijke delen van de woningvoorraad en toevoeging van woningen in woonmilieus die kwalitatief beter aansluiten bij de vraag.

4.3 De regionale huishoudensontwikkeling

Regionale verschillen in huishoudensontwikkeling

Binnen Nederland zijn er duidelijke regionale verschillen waarneembaar in de huishoudensvorming. Deze verschillen blijken samen te gaan met verschillen in stedelijkheid en locatie, en met de aanwezigheid van instellingen voor hoger onderwijs.

De verschillen uiteten zich door regionale verschillen in de huishoudenssamenstelling. Zo komen er in stedelijke gemeenten relatief meer alleenstaanden en eenoudergezinnen voor dan in minder stedelijke gemeenten. In de minder stedelijke gemeenten zijn er juist relatief veel samenwonenden, vooral gezinnen met kinderen. Er is sprake van een verschillende mate van individualisering van de gemeentelijke samenleving. In stedelijke gemeenten gaat men relatief vaker scheiden en gaan jongeren eerder uit huis en vaker een tijd alleen wonen.

Selectieve migratie

Selectieve migratie is een belangrijke bron van gemeentelijke verschillen in huishoudenssamenstelling. Samenhangend met verschillen in arbeidsmarkt, woningmarkt, opleidingsmogelijkheden en tal van andere voorzieningen, vestigen sommige huishoudentypes zich meer in bepaalde gemeenten en vertrekken andere huishoudentypes juist veel. Het algemene patroon in de selectieve migratie is dat

jongere en kleine huishoudens zich relatief veel vestigen in stedelijke gemeenten terwijl wat oudere en grotere huishoudens daar relatief veel vertrekken.

Over de relatie tussen stedelijkheid en individualisatie is een aantal opmerkingen te maken. Stedelijke gemeenten hebben over het algemeen meer voorzieningen - bijvoorbeeld in de samenstelling van de woningvoorraad - die ruimte bieden voor een individualistische huishoudensvorming. Personen in zo'n gemeente kunnen er daardoor gemakkelijker voor kiezen om bijvoorbeeld als alleenstaande te gaan wonen. Daarnaast weerspiegelt zich in deze huishoudensvorming ook het indirecte effect van de selectieve migratie uit het verleden. Doordat stedelijke gemeenten aantrekkelijk zijn voor kleinere huishoudens zijn er in de loop van de tijd steeds relatief veel migranten aangetrokken met een meer individualistisch gerichte sociaal-culturele achtergrond. Dat uit zich ook in een naar de toekomst toe individualistisch gericht huishoudensvormingspatroon.

In de Primos-prognose wordt rekening gehouden met gemeentelijke verschillen in huishoudensvorming door middel van parameters die de intensiteit van de huishoudensovergangen in een gemeente aangeven, relatief ten opzichte van het nationale gemiddelde. De parameters hebben betrekking op de processen van uit-huis-gaan, gaan samenwonen en relatie ontbinding. De parameterwaarden zijn geschat op de periode 1998-2007, waarbij de waarden zodanig zijn gekozen dat, in samenhang met de selectieve migratie, de huishoudensontwikkeling in die periode zo goed mogelijk wordt weergegeven.

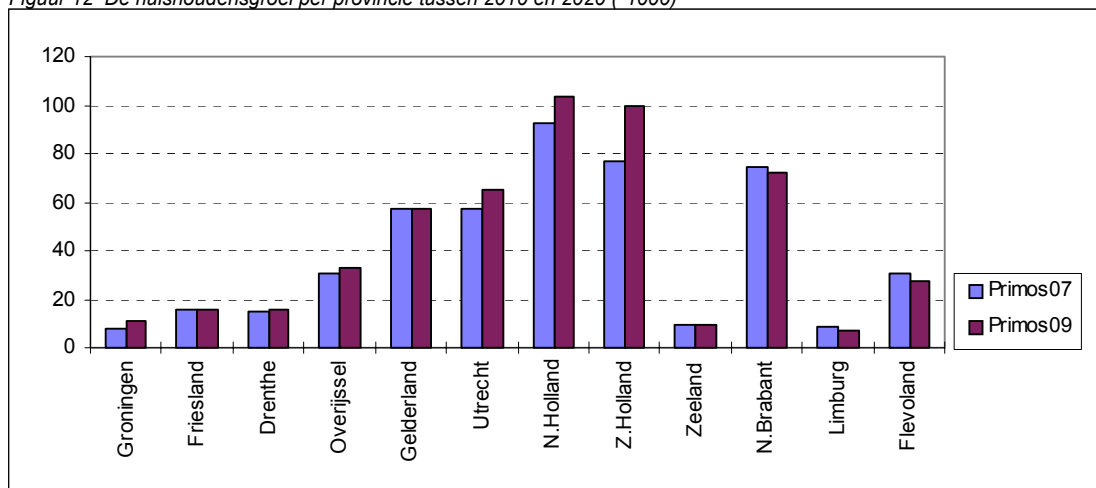
De huishoudensvorming heeft in de afgelopen decennia een sterke ontwikkeling doorgemaakt. De structuur van de regionale verschillen in huishoudensvorming is in de afgelopen jaren echter niet wezenlijk veranderd. Ook voor de prognose wordt verondersteld dat deze verschillen zullen blijven bestaan.

Regionale huishoudensgroei

In aantal huishoudens zijn Noord- en Zuid-Holland in absolute zin de sterkst groeiende provincies. Tussen 2010 en 2020 zullen er in beide provincies circa 100 duizend huishoudens bij komen. Voor Noord-Holland betekent dit een groei met 8,2% en voor Zuid-Holland met 6,3%. De provincie Utrecht groeit relatief gezien harder: met 11,9%, veel sterker dan het nationale gemiddelde van 7,0%. Flevoland is in relatieve zin de sterkst groeiende provincie. In dezelfde periode zal het aantal huishoudens er met 17,4 % toenemen. In de provincie Limburg, waar een daling van het bevolkingsaantal met 3,8 % wordt verwacht, neemt het aantal huishoudens nog met 1,4% toe.

De belangrijkste verschillen met de vorige prognose zijn een hogere huishoudensgroei in Zuid-Holland, Noord-Holland en Utrecht.

Figuur 12 De huishoudensgroei per provincie tussen 2010 en 2020 (*1000)



4.4 De regionale woningbehoefteontwikkeling

De regionale uitbreidingsbehoefte

De regionale uitbreidingsbehoefte betreft het aantal woningen dat nodig is om de regionale groei van de woningbehoefte op te vangen. Dat is dus nog afgezien van het aantal woningen dat nodig is om het huidige woningtekort in te lopen. In tabel 6 is de uitbreidingsbehoefte weergegeven voor de komende tien jaar.

*Tabel 6 Uitbreidingsbehoefte per provincie tussen 2010 en 2020 (aantal woningen *1000)*

	2010-2014	2015-2019	2010-2019
Groningen	7	5	12
Friesland	8	8	16
Drenthe	8	7	16
Overijssel	17	16	33
Gelderland	30	26	56
Utrecht	33	32	64
Nd-Holland	51	52	103
Zd-Holland	49	50	99
Zeeland	5	4	9
Nd-Brabant	39	33	71
Limburg	6	1	7
Flevoland	14	14	28
Nederland	266	247	513

De uitbreidingsbehoefte komt sterk overeen met de groei van het aantal huishoudens. In absolute zin is de uitbreidingsbehoefte is het laagst in het noorden, Zeeland en Limburg en het hoogst in Noord-Holland, Zuid-Holland en Noord-Brabant.

De regionale ontwikkeling van de woningvoorraad

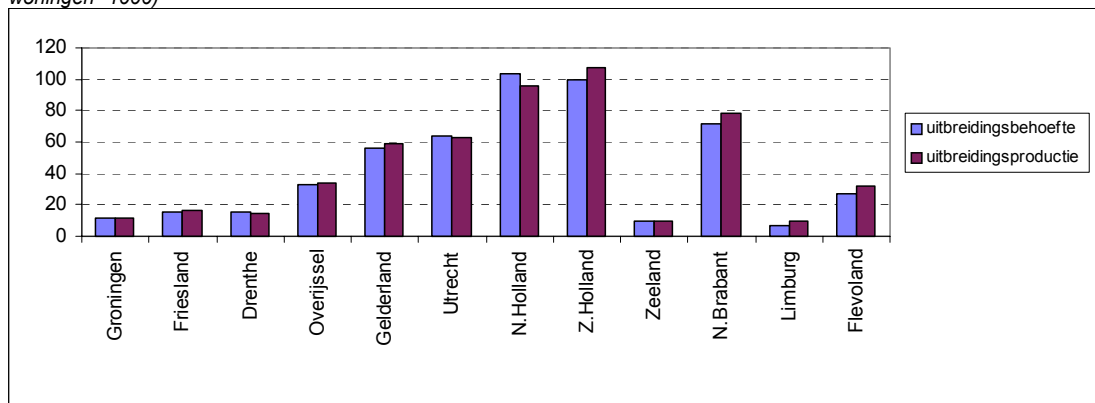
In tabel 7 is de geraamde ontwikkeling van de woningvoorraad weergegeven. Het betreft de woningbouw, het aantal woningonttrekkingen en de hieruit resulterende uitbreiding van de woningvoorraad.

*Tabel 7 Ontwikkeling van de woningvoorraad per provincie tussen 2010 en 2020 (aantal woningen *1000)*

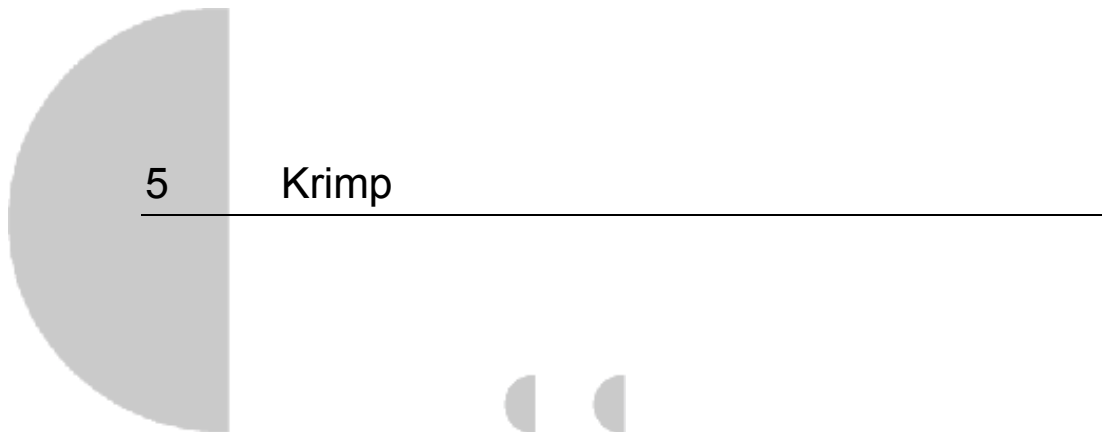
	woningbouw	onttrekkingen	uitbreiding
Groningen	25	13	11
Friesland	25	9	16
Drenthe	20	5	15
Overijssel	48	14	34
Gelderland	75	16	59
Utrecht	73	10	63
Nd-Holland	143	48	96
Zd-Holland	179	72	107
Zeeland	14	4	10
Nd-Brabant	99	21	78
Limburg	19	10	9
Flevoland	33	0	32
Nederland	752	221	531

Op nationaal niveau is de geraamde uitbreiding van de voorraad in de komende tien jaar 18 duizend woningen (3,5%) hoger dan de groei van de behoefte. Ook op regionaal niveau is de geraamde productie over het algemeen redelijk in overeenstemming met de groei van de vraag (figuur 13). Volgens de raming zal het huidige woningtekort in de meeste provincies nog wat worden ingelopen, maar veel verandert er niet.

Figuur 13 De geraamde uitbreidingsbehoefte tussen 2010 en 2020 vergeleken met de geraamde uitbreiding (aantal woningen *1000)



Regelmatig is in deze rapportage gewezen op de onzekerheidsmarges waarmee met name de raming van het (regionale) woningbehoefte ontwikkeling is omgeven. In hoofdstuk 6 wordt een aantal van deze onzekerheden expliciet gemaakt.



In het nog niet zo verre verleden stonden demografische prognoses sterk in het teken van de groei. Voor het volkshuisvestingsbeleid was de uitbreidingsbehoefte per regio en gemeente de belangrijkste uitkomst. Toch waren er ook toen wel gemeenten die een daling in bevolkingsaantal lieten zien. In de jaren van overloop en groeikernenbeleid waren dat bijvoorbeeld de drie grote steden Amsterdam, Rotterdam en Den Haag. Maar in het algemeen groeide het overgrote deel van de gemeenten in bevolkingsaantal, huishoudenaantal en daarmee in woningbehoefte.

De laatste jaren is die gemeentelijke groei een stuk minder gewoon geworden. In 2000 kenden bijna 18% van de gemeenten een negatieve bevolkingsgroei. In 2005 was dat al opgelopen tot 48% van het totaal aantal gemeenten. Daarmee is bevolkingsdaling voor gemeenten een betrekkelijk normale ontwikkeling geworden. In de Primos prognose wordt voor het totaal van de periode 2008-2025 een vrijwel gelijkblijvend of dalend bevolkingsaantal verwacht voor circa 44% van de gemeenten.

De differentiatie in gemeentelijke bevolkingsontwikkeling is ondermeer een gevolg van compensatie binnen de regionale woningmarkten. Door vergrijzing en individualisering is overal sprake van een afnemende huishoudengrootte. Bij een gelijkblijvend aantal huishoudens leidt dat tot een dalende bevolking; bij een gelijkblijvende bevolking tot een toenemend aantal huishoudens. Gemeenten waar geen ruimte is om een groeiend aantal huishoudens op te vangen dalen dus in bevolking. Andere gemeenten in de woningmarkt die hun woningvoorraad kunnen uitbreiden om de regionale huishoudengroei op te vangen stijgen in bevolkingsaantal of blijven gelijk.

Bevolking is voor tal van beleidsterreinen een relevant gegeven. De behoefte aan, of de bezetting van voorzieningen op het gebied van bijvoorbeeld commercie, educatie, zorg, economie en cultuur zijn daarvan afhankelijk. Wel speelt daarbij naast de omvang ook de leeftijdssamenstelling een belangrijke rol. Voor educatieve voorzieningen is vooral het aantal jongeren van belang terwijl voor veel zorgvoorzieningen het aantal ouderen de bepalende factor is. Voor het woonbeleid is de huishoudensontwikkeling de belangrijke variabele. Het aantal huishoudens bepaalt in grote lijnen de kwantitatieve woningbehoefte (hoeveel woningen zijn er nodig) terwijl de samenstelling van de huishoudens een van de factoren is die van invloed zijn op de kwalitatieve behoefte (wat is de wenselijke samenstelling van de woningvoorraad).

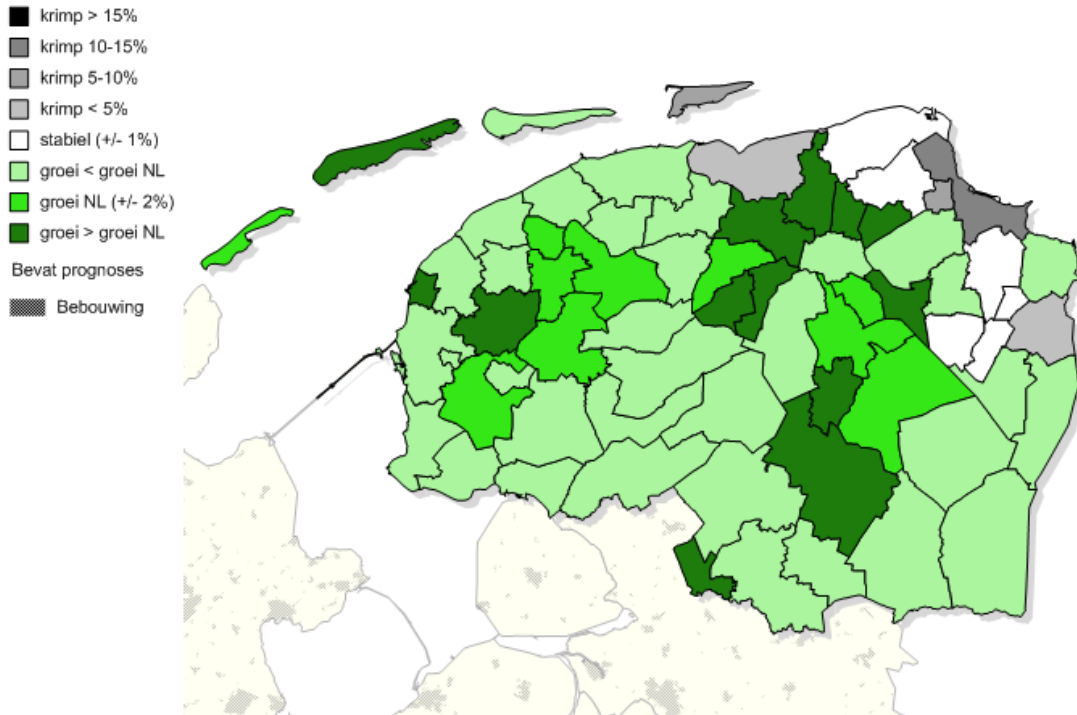
In het algemeen kunnen we stellen dat de kwantitatieve effecten van krimp op de woningmarkt zich pas op de wat langere termijn zullen voordoen. In enkele regio's echter (Oost-Groningen en Zuid-Limburg) vindt er al vanaf nu geen meer groei plaats van het aantal huishoudens. Een beperkte groei of zelfs het ontbreken van groei betekent dat er minder dan in het verleden mogelijkheden zullen zijn om door uitbreiding van de voorraad te voorzien in nieuwe woonwensen. Nieuwe kwalitatieve

woonwensen zullen zich voordoen doordat bij een beperkt groeiend aantal huishoudens wel een flinke verandering zal plaatsvinden in de samenstelling van de huishoudens. Volgens de prognose zullen kleinere en oudere huishoudens meer dominant worden. Daarmee zal de vraag toenemen naar voor die groepen passende woningen. In groeiende regio's kan aan de veranderende woonwensen worden tegemoet gekomen door de samenstelling van de uitbreiding van de voorraad daar op af te stemmen. Bij het afnemen van de uitbreidingsbehoefte van de woningvoorraad zal het echter vaker nodig zijn om minder gewilde woningen te vervangen teneinde aan de woonwensen van de groeiende categorieën tegemoet te komen.

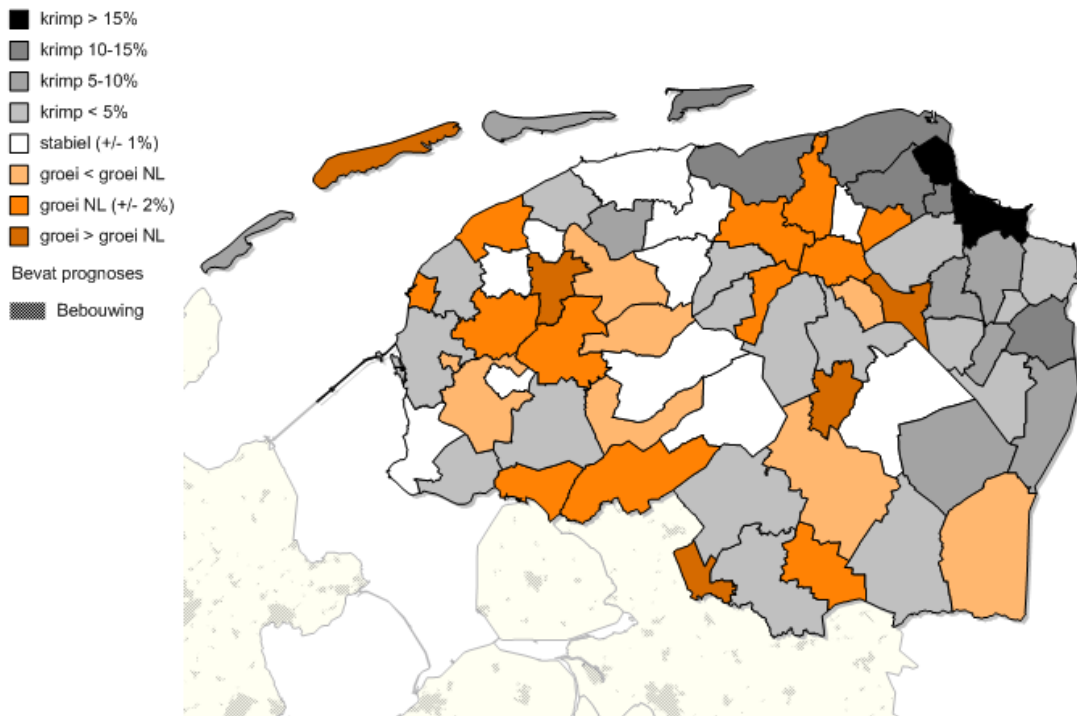
Op de volgende pagina's zal aan de hand van een aantal kaartbeelden de door Primos voorspelde ontwikkeling van het aantal huishoudens en de bevolking worden weergegeven voor de gemeenten in de landsdelen Noord, Oost en Zuid. Landsdeel West is niet bij de overzichten opgenomen omdat voor de Randstad in deze periode over het algemeen geen krimp verwacht wordt.

Noord

Kaart 1: Huishoudensgroei per gemeente, 2008-2025

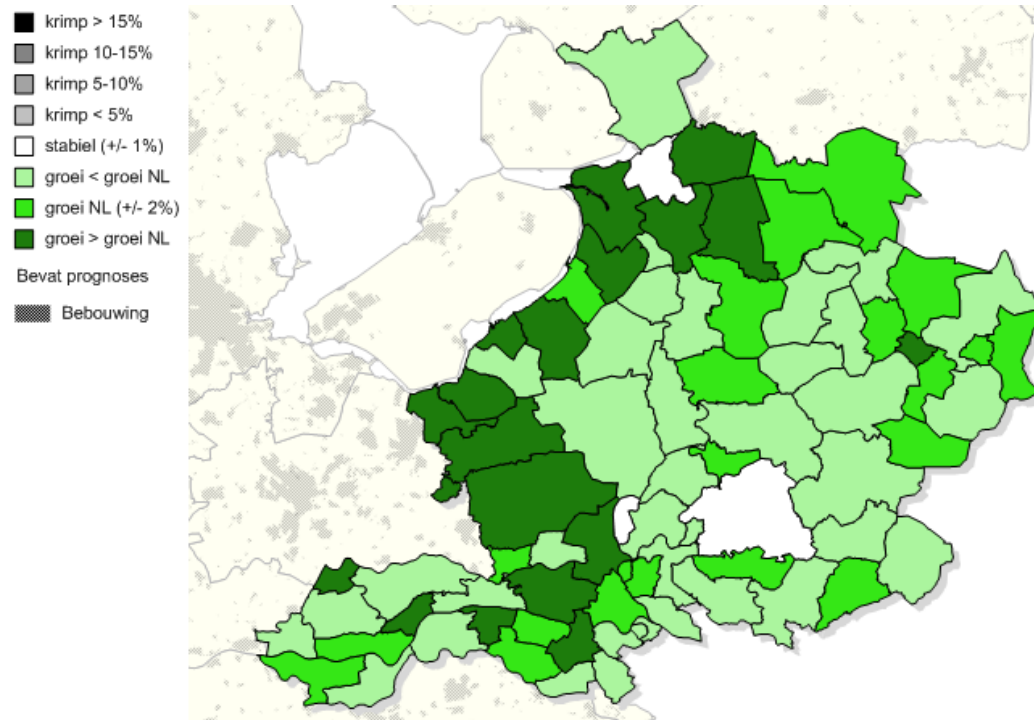


Kaart 2: Bevolkingsgroei per gemeente, 2008-2025

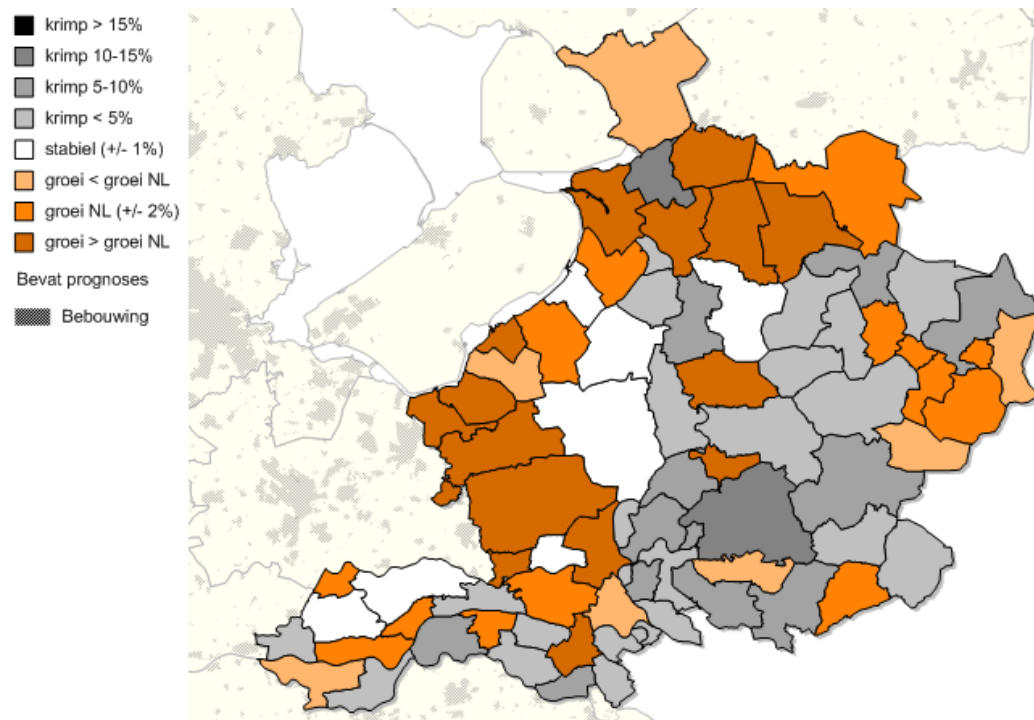


Oost

Kaart 3: Huishoudensgroei per gemeente, 2008-2025

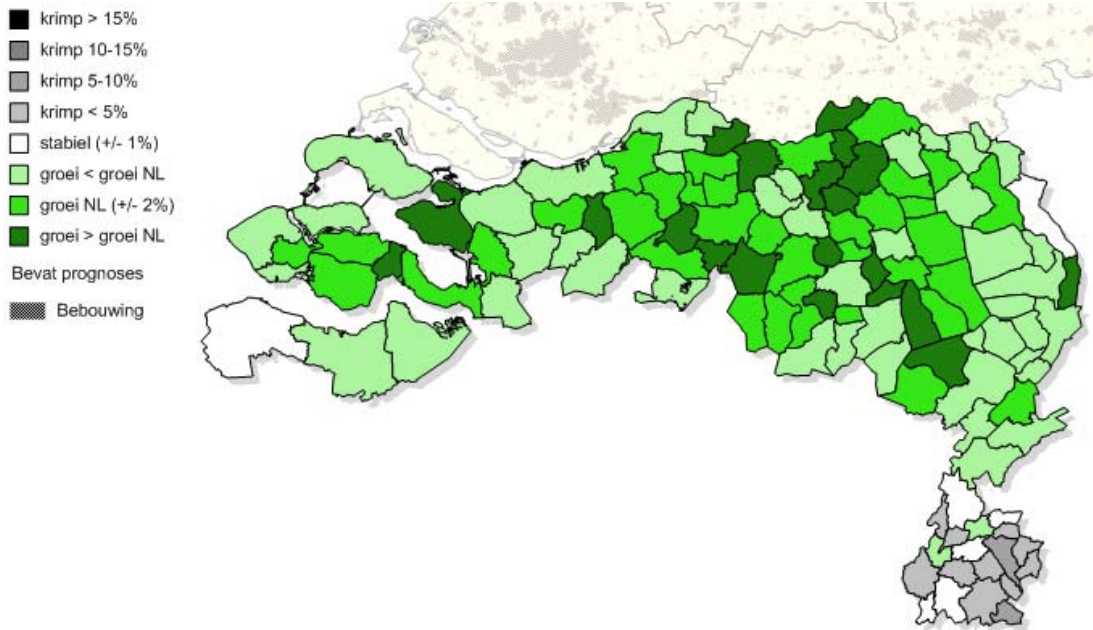


Kaart 4: Bevolkingsgroei per gemeente, 2008-2025

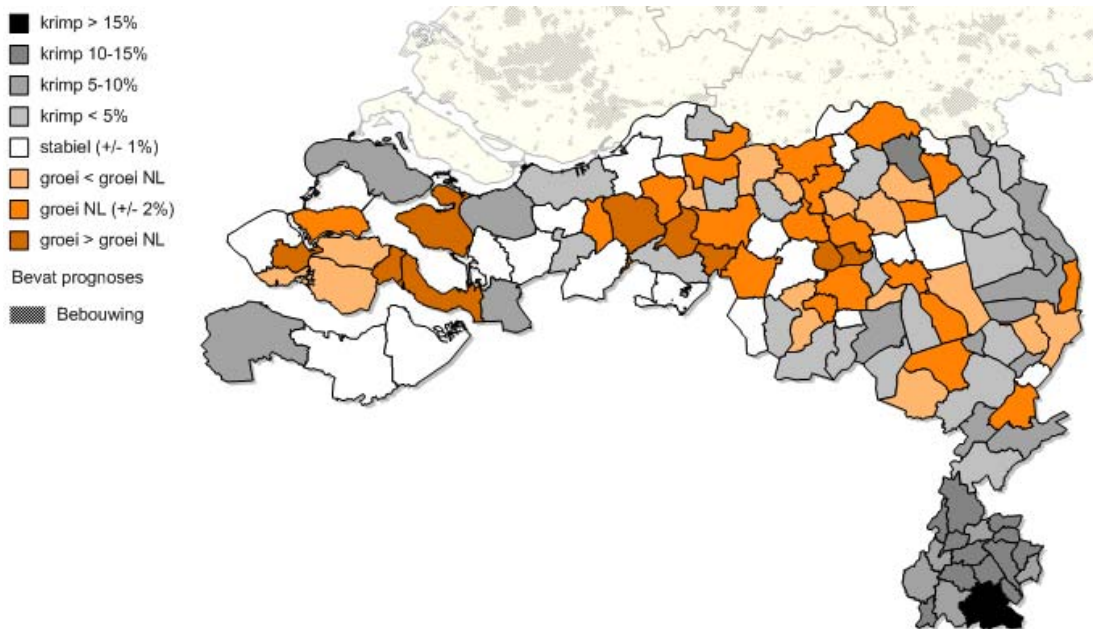


Zuid

Kaart 5: Huishoudensgroei per gemeente, 2008-2025



Kaart 6: Bevolkingsgroei per gemeente, 2008-2025



6 Onzekerheidsmarges

In het voorgaande zijn prognoses van de woningbehoefte gepresenteerd die, op basis van de huidige kennis en een aantal veronderstellingen, de meest waarschijnlijke toekomst beschrijven. Zoals iedere prognose is ook de woningbehoefte prognose omgeven met onzekerheden. Voor het verkennen van de onzekerheidsmarges van de Primos Prognose 2009 is een aantal *prognosevarianten* opgesteld. In die varianten is het effect van alternatieve veronderstellingen doorgerekend.

Het is bij de varianten niet mogelijk een echt statistisch betrouwbaarheidsinterval aan te geven. Daar zijn de onderliggende processen te complex voor. Bij de varianten is gestreefd naar het weergeven van 'plausibele' afwijkingen van de middenvariant. Plausibel wil in dit geval zeggen dat verondersteld wordt dat de kans 2 op 3 is dat de werkelijke ontwikkeling binnen die grenzen blijft.

De doorgerekende varianten hebben betrekking op de bevolkingsontwikkeling, de huishoudensvorming en de woningbehoefteontwikkeling.

De bevolkingsontwikkeling

Bij de bevolkingsontwikkeling gaat het om de onzekerheid ten aanzien van de toekomstige vruchtbaarheid, de levensverwachting, de buitenlandse en de binnenlandse migratie. Voor het bepalen van de onzekerheidsmarges op de nationale bevolkingsontwikkeling is aangesloten bij de lage en hoge variant van de CBS-prognose. Voor de bepaling van de onzekerheid op de binnenlandse migratie is een analyse uitgevoerd van de fluctuaties die de afgelopen 30 jaar zijn opgetreden in de provinciale saldi. De prognose marges per provincie zijn bepaald als het hoogste respectievelijk het laagste saldo dat in die tijd gemiddeld over een 5 jaars periode is voorgekomen. Door de uiterste waarden uit de analyseperiode te nemen worden de grenzen van de waarschijnlijke ontwikkeling verkend; door daarbij uit te gaan van het gemiddelde over een 5 jaars periode blijven incidentele uitschieters buiten beschouwing. Verondersteld wordt dat de door deze combinatie bepaalde range een 2/3 waarschijnlijkheidsgebied rond de saldi in de prognose beschrijft.

Tabel 8 De laagste en hoogste, over een 5 jaars periode gemiddelde, migratiesaldi per provincie en de resulterende marge op de prognose

Provincie	Gemiddeld 5-jaars Saldo		Marge
	Laagste	Hoogste	
Groningen	-2900	1000	2000
Friesland	-2200	2600	2400
Drenthe	500	1300	400
Overijssel	-900	-100	400
Gelderland	300	3500	1600
Utrecht	1200	3200	1000
Noord-Holland	-11000	-2000	4400
Zuid-Holland	-12500	-2400	5000
Zeeland	-1200	2400	1800
Noord-Brabant	-100	5800	3000
Limburg	-1400	-500	400
Flevoland	5100	9000	1800

Voor het doorrekenen van de effecten van deze marges zijn twee varianten gemaakt waarin de hoge en lage grenswaarden van de provincies zodanig zijn gecombineerd dat het saldo voor Nederland in elke variant op nul uitkomt.

De huishoudensontwikkeling

Bij het bepalen van de marges op de huishoudensontwikkeling is rekening gehouden met de volgende onzekerheden:

- de leeftijd waarop jongeren uit huis gaan;
- de mate waarin jongeren die uit huis gaan kiezen voor alleen- of samenwonen;
- de mate waarin alleenwonenden na verloop van tijd (weer) gaan samenwonen;
- de mate waarin samenwonenden gaan scheiden;
- de mate waarin ouderen zelfstandig blijven wonen of naar een verzorgingstehuis gaan.

Verondersteld wordt dat de ontwikkelingen in het uit huis gaan, het alleen of samen gaan wonen en het scheiden niet onafhankelijk van elkaar zijn, maar zich in dezelfde richting ontwikkelen. Voor het bepalen van de onzekerheidsmarges op de trendprognose zijn deze processen gecombineerd tot twee varianten: de 'individualiseringsvariant' en de 'hoeksteenvariant'. In de individualiseringsvariant wordt verondersteld dat jongeren in de toekomst eerder uit huis zullen gaan dan volgens de trendprognose, dat ze vaker kiezen om een tijd alleen wonen en dat relaties minder stabiel zullen zijn. In de hoeksteenvariant blijven jongeren langer thuis wonen en als ze het ouderlijk huis verlaten kiezen ze vaker voor samenwonen. Bovendien zijn de relaties stabiel, scheiden komt in die variant minder vaak voor.

In een aantal tabellen is door middel van indicatoren aangegeven hoe de overgangskansen voor deze processen per variant afwijken van de kansen in de trendprognose.

Tabel 9 De leeftijd waarbij 50% van de kinderen uit huis is gegaan (in jaren)

Jaar	Marge Hoog		Prognose		Marge Laag	
	Man	Vrouw	Man	Vrouw	Man	Vrouw
2008	22,5	20,3	22,5	20,3	22,5	20,3
2010	22,1	20,0	22,3	20,2	22,6	20,5
2020	21,6	19,5	22,3	20,4	23,0	21,1
2030	21,8	19,5	22,7	20,6	23,5	21,6
2039	21,7	19,4	22,6	20,4	23,3	21,4

Tabel 10 Het deel van de jongeren dat bij het uit huis gaan kiest voor samenwonen (in %)

Jaar	Marge Hoog		Prognose		Marge Laag	
	Man	Vrouw	Man	Vrouw	Man	Vrouw
2008		47,3		47,3		47,3
2010		44,5		46,8		49,0
2020		39,9		46,6		52,8
2030		38,3		46,0		53,3
2039		37,6		44,9		52,3

Tabel 11 De gemiddelde kans voor alleenwonenden om (weer) te gaan samenwonen (in %)

Jaar	Marge Hoog		Prognose		Marge Laag	
	Man	Vrouw	Man	Vrouw	Man	Vrouw
2008		12,6		12,6		12,6
2010		11,7		12,5		13,2
2020		10,6		12,5		14,2
2030		10,1		12,3		14,4
2039		9,9		12,0		14,2

Tabel 12 De gemiddelde kans op ontbinding van een relatie (in %)

Jaar	Marge Hoog		Prognose		Marge Laag	
	Zonder kind	Met kind	Zonder kind	Met kind	Zonder kind	Met kind
2008	7,7	2,0	7,7	2,0	7,7	2,0
2010	9,7	2,2	7,8	2,0	6,4	1,9
2020	14,0	2,6	8,3	2,0	4,8	1,6
2030	15,4	2,7	8,4	2,0	4,5	1,6
2039	15,4	2,7	8,2	2,0	4,3	1,6

Ten aanzien van de mate waarin ouderen zelfstandig blijven wonen of naar een institutioneel huishouden gaan wordt verondersteld dat er geen relatie is met bovengenoemde huishoudensprocessen. Er zijn afzonderlijke varianten doorgerekend. In de trendprognose (middenvariant) wordt verondersteld dat de gemiddelde leeftijd waarop ouderen naar een verzorgingshuis gaan nog aanzienlijk verder toeneemt. In de prognose leidt dit tot 2020 tot een daling van het aantal personen in institutionele huishoudens. In de lage variant wordt verondersteld dat de huidige kansen om naar een verzorgingshuis te gaan gelijk zullen blijven. Dit leidt tot een sterke groei van het aantal personen in institutionele huishoudens. In de hoge variant wordt juist verondersteld dat ouderen nog langer zelfstandig blijven wonen dan in de midden variant. Deze variant leidt uiteraard tot minder personen in institutionele huishoudens en tot meer particuliere huishoudens dan in de middenvariant.

De woningbehoefteontwikkeling

Een belangrijk deel van de jonge alleenstaanden woont in een 'niet-woning', ook wel aangeduid als Bewoonde Andere Ruimte (BAR). Het gaat daarbij om studentenhuisvesting, wonen op kamers, in woonboten etc. Het percentage jonge huishoudens dat 'vrijwillig' een niet-woning bewoont, bedroeg in de afgelopen tien jaar gemiddeld zo'n 40%, maar volgens de woningbehoefte onderzoeken kwamen in afzonderlijke jaren ook percentages van rond de 30% en 50% voor. In de trendprognose wordt uitgegaan van percentages die verschillen per leeftijdsgroep en per provincie en stedelijkheidsklasse van de gemeenten. In de lage woningbehoefte variant wordt verondersteld dat de percentages jongeren die vrijwillig in een niet-woning wonen, in de komende tien jaar stijgen naar niveaus die ongeveer 1,3 maal zo hoog liggen als in de trendprognose. In de hoge woningbehoefte variant wordt uitgegaan van een daling naar percentages die 0,7 maal zo groot zijn als de percentages van de trendprognose.

Overigens is niet duidelijk in welke mate de verschillen tussen de percentages van de woningbehoefte onderzoeken veroorzaakt zijn door de steekproefmarges van de WBO's en in hoeverre er sprake is van werkelijke veranderingen in de huisvesting van jongeren. De veronderstellingen over de onzekerheden ten aanzien van het toekomstig verloop van deze percentages impliceren dus ook de onzekerheden ten aanzien van de gemeten ontwikkeling in het verleden.

Marges op de woningbehoefteraming

De beschreven varianten kunnen zich uiteraard, in meerdere of mindere mate, gezamenlijk voordoen. Zo kan een ruimere woningmarkt zowel leiden tot het eerder uit huis gaan van jongeren als tot een hoger percentage jongeren dat voor een woning kiest in plaats van het wonen op kamers.

De kans is echter zeer klein dat alle varianten dezelfde richting op zullen gaan (naar hogere of juist lagere woningbehoefte). Als de buitenlandse migratie de komende jaren achterblijft bij de ramingen komt de woningbehoefte lager uit en wordt de woningmarkt ruimer. Wanneer deze extra ruimte echter opgevangen wordt doordat meer jongeren aan bod komen, dan compenseren verschillende scenario's elkaar dus min of meer.

Het bij elkaar tellen van de marges van de doorgerekende afzonderlijke varianten tot een 'totaalmarge' zou dus een te extreem beeld van de onzekerheid rond de woningbehoefte geven. Bij het berekenen van de totale onzekerheidsmarges wordt verondersteld dat bepaalde varianten betrekkelijk onafhankelijk van elkaar zijn en dat andere varianten onderling samenhangen. Als samenhangende processen zijn de onderscheiden huishoudensvormende processen beschouwd. Deze processen zijn in twee 'individualiserings'-varianten gecombineerd doorgerekend. De varianten rond de mate waarin ouderen naar een tehuis gaan, zijn echter afzonderlijk doorgerekend omdat dit proces als onafhankelijk van de andere huishoudensprocessen wordt beschouwd.

Het woningbehoefte effect van de resulterende, al dan niet gecombineerde, varianten is weergegeven in tabel 13. Deze varianten kunnen zich in principe in alle combinaties (en in verschillende mate) voordoen. De samengestelde onzekerheidsmarges zijn daarom kleiner dan de som van de marges per variant.

*Tabel 13 Varianten en samengestelde onzekerheidsmarges op de uitbreidingsbehoefte tot 2020 (aantal woningen *1000)*

Trendprognose van 2008 tot 2020: 630

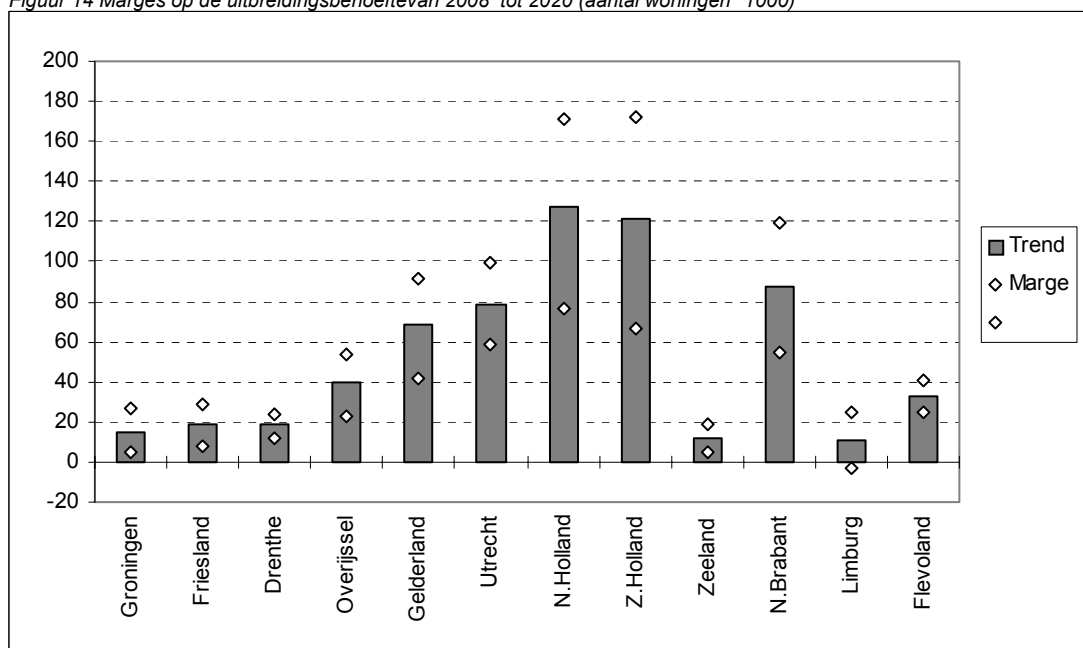
Variant	Laag	Hoog
Bevolkingsontwikkeling	-133	94
Individualisering	-179	221
Bevolking in tehuizen	-47	26
Woningbehoefte jongeren	-55	55
Samengestelde onzekerheidsmarges	-248	230

De grootste onzekerheidsmarges waarmee rekening wordt gehouden hebben te maken het toekomstige verloop van de individualisering. De binnenlandse migratievariant is in deze (nationale) tabel niet opgenomen omdat de som van de provinciale migratiesaldi per definitie gelijk is aan nul.

Voor Nederland totaal wordt in de trendprognose een uitbreidingsbehoefte berekend van 630 duizend woningen voor de periode 2008 tot 2020. De berekende marge op deze behoefteontwikkeling bedraagt - 248 of + 230 duizend woningen. Geschat wordt dus dat de kans 2/3 is dat de feitelijke uitbreidingsbehoefte tot 2020 tussen de 382 duizend en 860 duizend woningen zal bedragen.

In figuur 14 zijn de provinciale onzekerheidsmarges, inclusief de marges op de binnenlandse migratie, gerelateerd aan de uitbreidingsbehoefte van 2008 tot 2020.

Figuur 14 Marges op de uitbreidingsbehoefte van 2008 tot 2020 (aantal woningen *1000)



Geschat wordt dat de kans 2/3 is dat de feitelijke uitbreidingsbehoefte van Noord-Holland in die periode tussen de 77 duizend en 171 duizend woningen zal bedragen. De trendprognose komt uit op 127 duizend woningen.



Literatuurlijst



- Duin, Coen van (2009), Bevolkingsprognose 2008-2050: naar 17,5 miljoen inwoners, In: Bevolkingstrends, 1^e kwartaal 2009, pp.15-22 (CBS).
- Heida, Hans (2006), PRIMOS Alloctonenprognose, ABF Research, Delft .
- Heida, Hans en Arjen van der Meer (2007) PRIMOS 2007, Prognosemodel voor bevolking, huishoudens en woningbehoefte, ABF Research, Delft .
- Manshanden, W.J.J., M.C.M. Roso, M.W. van Bree en W. Jonkhoff, Bouwprognoses 2008-2013, TNO Bouw en Ondergrond, 2008, Delft.
- Nicolaas, Han (2009-1), Bevolkingsprognose 2008-2050: veronderstellingen over immigratie, In: Bevolkingstrends, 1^e kwartaal 2009, pp.23-33 (CBS)
- Nicolaas, Han (2009-2), Bevolkingsprognose 2008-2050: veronderstellingen over emigratie, In: Bevolkingstrends, 1^e kwartaal 2009, pp.34-40 (CBS)
- Otter, H.J. den en H.R. Heida (2007), Primos Prognose 2007, De toekomstige ontwikkeling van bevolking, huishoudens en woningbehoefte, ABF Research Delft, publicatie: Ministerie van VROM, 2007.
- Otter, H.J. den (2010) Woningvoorraadgegevens Syswov 2009, ABF Research, Delft
- Otter, H.J. den (2007) Een nieuwe benadering van het woningtekort, ABF Research, Delft
- Otter, Hans den, Michiel de Bok, Marco Hoppesteijn, Hans Heida (2005) Primos Verstedelijkings-generator, ABF Research, Delft