

Woningmarkt in Twente

Prognoses en strategische kansen voor
samenwerkende woningcorporaties
WoON Twente

eib

Economisch Instituut
voor de Bouw

Woningmarkt in Twente

Het auteursrecht voor de inhoud berust geheel bij de Stichting Economisch Instituut voor de Bouw. Overnemen van de inhoud (of delen daarvan) is uitsluitend toegestaan met schriftelijke toestemming van het EIB. Het is geoorloofd gegevens uit dit rapport te gebruiken in artikelen en dergelijke, mits daarbij de bron duidelijk en nauwkeurig wordt vermeld.

Maart 2017

Woningmarkt in Twente

Prognoses en strategische kansen voor
samenwerkende woningcorporaties
WoON Twente

Jorrit Bakker

Inhoudsopgave

Conclusies op hoofdlijnen	7
1 Inleiding	11
2 Woningmarktprognoses	13
2.1 Demografische prognoses	13
2.1.1 Binnenlands migratiesaldo	14
2.1.2 Buitenlands migratiesaldo	16
2.1.3 Conclusie Primos prognoses	19
2.2 Ontwikkeling van woningmarktsegmenten	19
2.2.1 Toename huishoudens vooral onder ouderen	20
2.2.2 Stijging van het opleidingspeil	21
2.2.3 Cohorteffecten in de woningmarktsegmenten	21
2.2.4 Kwalitatieve trends in het gereguleerde huursegment	23
2.3 Gemeentelijke prognoses	25
3 Strategische thema's in Twente	29
3.1 Krimp van het gereguleerde huursegment	29
3.2 Uitbreidingsvraag in het vrije huur- en koopsegment	29
3.3 Kwaliteit van de huidige voorraad	30
3.4 Betaalbaarheid	31
3.5 Duurzaamheidsopgave	34
3.6 Wonen en zorg	36
3.6.1 Omvang extramuralisering en effect op de woningmarkt	37
3.6.2 Toegankelijkheid zorgvoorzieningen	38
3.7 Kwetsbare wijken en leefbaarheid	38
Bijlage A Kwalitatieve trends in het vrije huur- en koopsegment	41
Bijlage B Technische opbouw regionale EG-scenario	45
EIB-publicaties	49

Conclusies op hoofdlijnen

Uit de resultaten van het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

Primos prognoses

- Voor Twente als geheel neemt het aantal huishoudens tot 2030 nog toe met ongeveer 15.000. Het totaal aantal huishoudens stijgt van 270.000 naar 285.000 huishoudens in deze periode. Er zitten opwaartse risico's in deze prognose die veroorzaakt worden door buitenlandse migratiestromen, met name asielmigranten en in mindere mate internationale studenten. In de periode 2030 tot 2040 zal het aantal huishoudens stabiliseren. Van sterke krimp in het aantal huishoudens zal in deze periode geen sprake zijn.
- De verschillen tussen de Primos prognoses in de tijd worden veroorzaakt door verschillen in de migratiesaldi. Deze verschillen zijn klein en betreffen vooral de toe- en afname onder 20 tot 30 jarigen. Kijkend naar de totale bevolking is het binnenlands migratiesaldo klein en vrij stabiel.
- Het buitenlands migratiesaldo neemt licht toe onder invloed van asielmigratie. Bij het hanteren van een uitbreidingsbehoefte van 15.000 woningen voor de gehele woningmarkt tot 2030 is het niet aan te bevelen een extra behoedzaamheidsmarge in te bouwen zoals in de Primos 2013 75%-prognose. De basis voor de groei is stabiele, natuurlijke aanwas en huishoudensverdunning. De risico's liggen vooral opwaarts i.e. de onderliggende trends zullen eerder voor hogere groei zorgen dan lagere groei. Het aanhouden van de Primos 2016 prognose zoals de gemeenten en provincie nu doen is voor Twente als geheel beter te onderbouwen.
- Hoewel de Primos prognoses op regionaal niveau niet ver uiteen liggen, worden op gemeentelijk niveau sterk uiteenlopende groeicijfers geprognoseerd. Het is moeilijk te plaatsen hoe de structurele woningvraag binnen een periode van drie jaar zo sterk kan schommelen. Het probleem wordt veroorzaakt doordat de prognose op gemeentelijk niveau het beschikbare planaanbod meeneemt. Methodologisch is dit problematisch omdat het niet langer mogelijk is om vraag en aanbod uit elkaar te houden. Het is aan te bevelen om periodiek een vraag-raming op te stellen die de woningvraag – los van het aanbod – in kaart brengt.
- Voor de gemeente Enschede wordt door de verschillende Primos prognoses een uitbreidingsvraag tussen 1.400 en 4.500 woningen geschat. De uitbreidingsvraag in deze prognoses zou een afvlakking van de woningvraag in Enschede betekenen. De vraagprognose van het EIB, gebaseerd op de huishoudensontwikkeling onafhankelijk van het aanbod, laat daarentegen een wezenlijk ander beeld zien en komt uit op een uitbreidingsvraag van 11 procent oftewel 8.500 woningen. Prijsontwikkelingen in de afgelopen periode duiden ook op een toenemende druk op de woningmarkt in Enschede. Deze loopt sneller op in Enschede dan in de rest van Twente.
- Het is aan te raden om eens per drie jaar de vraagprognose te herijken op basis van de meest recente demografische ontwikkelingen. Hierbij kan ook de druk op de woningmarkt, welke is te zien in de ontwikkeling van de woningprijzen, worden meegenomen. Een periodieke herijking per drie jaar geeft voldoende tijd om bij te sturen mocht daar aanleiding voor zijn.

Kwalitatieve ontwikkelingen van de woningmarktsegmenten en doelgroepen

- De bevolking van Twente vergrijst. Dit proces zal ook tot 2030 effect blijven sorteren. Vooral het aantal oudere paren stijgt. In mindere mate neemt ook het aantal alleenstaande ouderen toe. Het doorstromen van de babyboomgeneratie zorgt voor een eenmalige toename van het aantal ouderen in Twente.

- De cohorteffecten die deze vergrijzing met zich meebrengt resulteren in een stijging van het opleidingspeil in Twente. De jongere generaties zijn hoger opgeleid dan de ouderen van nu. Wanneer deze doorstromen en de oudere generaties komen te overlijden stijgt het algemene opleidingspeil. Deze effecten zijn met hoge mate van zekerheid te voorspellen en zullen ook na 2030 effect blijven sorteren.
- De stijging van het opleidingspeil, en daarmee het gemiddelde huishoudinkomen, heeft er de afgelopen periode voor gezorgd dat het aandeel van het vrije huur- en koopsegment is gestegen ten koste van het gereguleerde huursegment. Voor de periode tot 2030 zal het doorschuiven van de babyboomgeneratie blijven zorgen voor een verdere afname van het gereguleerde huursegment. Deze generatie zit voor het grootste deel in het koopsegment en zal zo lang mogelijk in het eigen huis blijven wonen.
- De toename van huishoudens in het vrije huur- en koopsegment wordt vooral veroorzaakt door het doorstromen van de babyboomgeneratie. Dit zorgt in deze segmenten zowel voor een stijging van het opleidingspeil als voor een stijging van de gemiddelde leeftijd. Vooral het leeftijdscohort boven de 70 jaar neemt sterk toe in deze segmenten. Dit zijn overwegend paren waarvan de kinderen het huis uit zijn en alleenstaanden die zijn overgebleven na het overlijden van de partner.
- Binnen de doelgroep van het gereguleerde huursegment neemt tot 2030 de gemiddelde leeftijd af, zie tabel 1. Dit is een opvallende conclusie in het licht van de vergrijzing en gaat ook in tegen de landelijke trend binnen het gereguleerde huursegment. Deze ontwikkeling wordt met name veroorzaakt door het afnemen van de oudere leeftijdscohorten binnen het segment en het doorschuiven van een kleiner, hoger opgeleid cohort. Hiermee verandert ook de huishoudenssamenstelling. Binnen het gereguleerde huursegment neemt het aandeel van paren met en zonder kinderen af ten gunste van het aandeel alleenstaanden.

Tabel 1 Doelgroep gereguleerde huursegment in Twente, 2015-2030 (duizend huishoudens)

	2015	2030
Leeftijd		
15-30 jaar	23,6	23,6
30-50 jaar	27,0	21,8
50-70 jaar	21,5	20,8
70 jaar en ouder	25,3	20,6
Opleiding		
Hoog	15,4	18,8
Middelbaar	36,6	38,1
Laag	45,3	30,0
Huishoudenssamenstelling		
Alleenstaand	67,9	60,7
Paar met kinderen	10,0	8,7
Paar zonder kinderen	19,5	17,5
Totaal	97,4	86,9

Bron: WoON 2015, EIB

- De vraag in het gereguleerde huursegment zal tot 2030 naar verwachting afnemen met ruim 10.000 huishoudens. In dezelfde periode worden er naar verwachting ongeveer 12.000 woningen in het gereguleerde huursegment gesloopt en nog eens 6.000 verkocht. Ondanks dat liberalisatie door de scheiding daeb/niet-daeb lastiger is geworden, zal naar verwachting een beperkt aantal woningen worden geliberaliseerd. Voor corporaties betekent dit dat er een vervangende nieuwbouwopgave bestaat van rond 7.000 woningen. Dit geeft corporaties ruimte en flexibiliteit om in te kunnen spelen op veranderende trends in de woningvraag.
- De verwachte realisatie op basis van de vierde meting van de routekaart ligt op een afname van de corporatievoorraad van bijna 2.850 woningen over de periode 2012-2021 of gemiddeld 285 per jaar. Dit ligt bijna een derde onder de oorspronkelijke berekening van Ortec Finance in 2011 die uitging van een afname van bijna 4.150 woningen of 415 gemiddeld per jaar. Door afname van het sloop- en verkoopprogramma zijn de oorspronkelijke ramingen niet verwezenlijkt. Voor de periode 2015-2030 ligt de marktverwachting op een afname van de corporatievoorraad van gemiddeld 550 woningen per jaar. Dit zou een intensivering van bestaande programma's betekenen. Hierbij moet worden opgemerkt dat de afname van het gereguleerde huursegment ook zal toenemen in de tijd door cohorteffecten. Ook zal een verminderde afname betekenen dat er huishoudens in het gereguleerde huursegment blijven wonen die anders naar het vrije huur- of koopsegment zouden doorstromen.
- De totale vraag over alle woningmarktsegmenten naar zowel eengezins- als meergezinswoningen blijft tot 2030 groeien in Twente. Ook de vraag naar woningen in alle oppervlakteklassen neemt nog toe. Er is wel een trend zichtbaar naar grotere woningen. In Twente is geen reden waarom er focus zou moeten liggen op kleiner bouwen. Door de effecten van vergrijzing en de algehele toename van de welvaart zal de vraag naar grotere woningen in alle segmenten toenemen. De toename van de vraag in alle oppervlakteklassen betekent voor corporaties ook dat verkoop en liberalisatie van hun woningen mogelijk blijft. Mocht extra verkoop of liberalisatie van woningen nodig of gewenst blijken, dan kan dit door de groei van de vraag naar woningen in het vrije huur- en koopsegment. Dit geeft eventueel ruimte om via nieuwbouw de woningvoorraad versneld aan te passen op (onverwachte) ontwikkelingen binnen de doelgroep. Als laatste moet worden opgemerkt dat een tijdelijke onbalans in de aansluiting tussen vraag en aanbod door marktwerking zal worden opgelost. De relatieve prijzen van woningmarktsegmenten zullen dan gaan schuiven waardoor vraag en aanbod vanzelf weer in balans komen.

Strategische thema's

- De betaalbaarheid van wonen in het gereguleerde huursegment is in Twente over het algemeen beduidend gunstiger dan gemiddeld in Nederland het geval is. Goedkoop scheefwonen is in Twente een beperkt probleem. Van de huishoudens zit 85% onder de aftoppingsgrens. Passend toewijzen zal voor de corporaties in Twente weinig problemen opleveren. Binnen de huidige voorraad is deze verdeling al bijna bereikt. Ervaringen van corporaties in Twente in de afgelopen periode wijzen hier ook op.
- Betaalbaarheid binnen het gereguleerde huursegment is in Twente over het algemeen beter dan in Nederland als geheel. De netto huurquote ligt onder het Nederlands gemiddelde. Ook in Twente wonen huishoudens in gereguleerde huurwoningen die op basis van hun inkomen te goedkoop huren. Het beleid gericht op marktconforme huren voor deze groep kan hier meer evenwicht in brengen.
- Om de doelen uit het Nationaal Energieakkoord te halen, hebben de woningcorporaties in Twente nog een duurzaamheidsopgave van € 310 miljoen. Om in 2050 een energieneutrale voorraad te hebben ligt er bij hen nog een opgave van € 1.560 miljoen. Voor Twente als geheel moet er nog € 7,7 miljard worden geïnvesteerd in de woningvoorraad om in 2050 energie-neutraal te zijn. Het grootste deel hiervan zal in het koopsegment moeten worden geïnvesteerd.
- Door de extramuralisatie van de zorg zullen ouderen langer thuis blijven wonen. Het effect op de vraag naar woningen is echter beperkt. Tot 2030 zullen voor langer thuiswonende ouderen ongeveer 250 woningen bijgebouwd moeten worden. De vraag naar extramurale zorg zal wel

toenemen van 9.000 huishoudens in 2013 naar 18.000 huishoudens in 2030. Van deze groei wordt een derde veroorzaakt door extramuralisatie. De rest is het gevolg van de vergrijzende bevolking. Vooral de toekomstige ouderen in het koopsegment wonen niet in de buurt van zorgvoorzieningen, waardoor bereikbaarheid van zorg een probleem kan gaan vormen op termijn.

- In Twente bevindt zich een aantal gebieden met lage huishoudinkomens en WOZ-waarden per m². Dit zijn potentieel kwetsbare wijken op het gebied van leefbaarheid. Voor zo ver er cijfers beschikbaar zijn, lijkt er geen samenhang tussen huishoudensontwikkeling en kwetsbaarheid op gemeentelijk niveau. Het schaalniveau maakt het echter moeilijk hier harde conclusies aan te verbinden. Binnen deze wijken ligt een rol voor corporaties met bezit in deze gebieden om op wijk- of gebiedsniveau, samen met betrokken gemeenten en particuliere partijen, te investeren om de leefbaarheid te verbeteren en het gebied minder kwetsbaar te maken.

1 Inleiding

Op verzoek van de samenwerkende woningcorporaties in WoON Twente heeft het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) een validatie van de verschillende huishoudensprognoses uitgevoerd die als basis zijn benut bij het opstellen van de routekaart in 2011. Tevens heeft het EIB een kwalitatieve verdieping van deze prognoses gemaakt en een aantal strategische thema's uitgediept.

Hiertoe wordt in het eerste deel van dit rapport de bestaande huishoudensprognose tot 2030 tegen het licht gehouden, zowel in termen van de onderbouwing als tegen de achtergrond van recente ontwikkelingen rond demografie en woningmarkt. Hierbij is tevens een korte doorkijk naar 2040 gemaakt. Vervolgens zullen de kwalitatieve trends ook worden betrokken bij het toekomstbeeld, waaronder de ontwikkeling van de belangrijke doelgroepen in de woningmarkt. Hierbij wordt ook een beeld geschetst hoe de doelgroep van het gereguleerde huursegment van de toekomst er uit zal zien.

In het tweede deel van het rapport is in samenwerking met de werkgroep en de leden van WoON Twente dieper ingegaan op een aantal strategische thema's die spelen rondom het gereguleerde huursegment op het gebied van afname van de doelgroep, kwaliteit van de woningvoorraad, betaalbaarheid, duurzaamheid, wonen en zorg en leefbaarheid.

Daarbij zal er aandacht zijn voor de relatie tussen de resultaten van het onderzoek en de Routekaart Twentse woonopgaven.

2 Woningmarktprognoses

2.1 Demografische prognoses

De verschillende bevolkingsprognoses voor Twente laten een afvlakkende bevolkingsgroei zien die om zal gaan slaan in krimp. Het tempo van afvlakking en moment van omslag verschillen per prognose, maar de trends zijn gelijk.

Tabel 2.1 laat een beperkte bandbreedte zien tussen de verschillende prognoses tot 2030 tussen 620.000 en 631.000 personen en tussen 283.000 en 292.500 huishoudens. Hoewel de meeste prognoses uitgaan van een stabilisatie of afname van de bevolking in Twente blijft er in alle prognoses een groei van het aantal huishoudens optreden. Dit wordt veroorzaakt door een afname van het gemiddeld aantal personen per huishouden.

Tabel 2.1 Prognoses bevolking en huishoudens in Twente, 2016-2030

Prognose	2016	Bevolking 2030	Huishoudens 2030
Bevolking Twente 1-1-2016	626.525		
Huishoudens Twente 1-1-2016	270.714		
Primos 2013		628.200	287.300
Primos 2013 (75%)		620.000	283.100
Primos 2015		620.600	284.000
Primos 2016		626.900	286.200
Pearl 2013		631.000	292.500
Pearl 2016		627.200	283.000

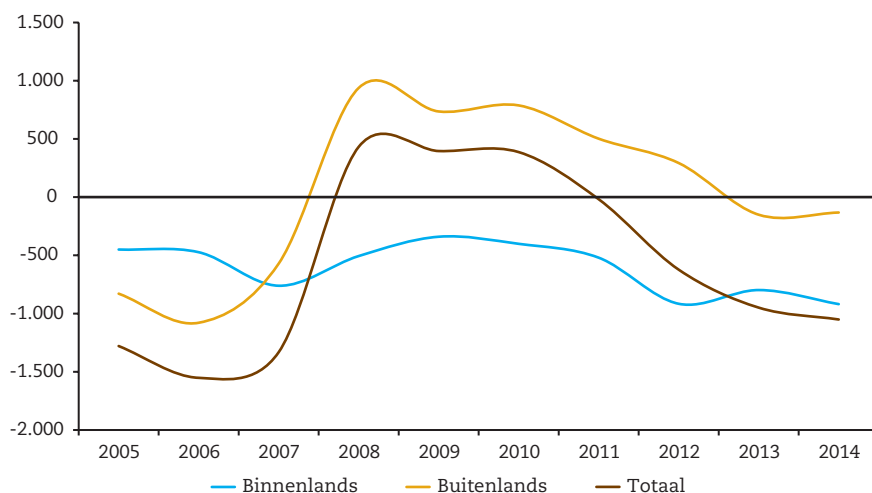
Bron: ABF Research, CBS, bewerking EIB

Alle prognoses houden rekening met huishoudensverduunning. Tussen de verschillende Primos prognoses zit weinig verschil in de invloed van dit effect: in 2030 gaan alle Primos prognoses uit van gemiddeld 2,19 personen per huishouden. Bij de Pearl prognoses wordt wel uitgegaan van verschillen in het aantal personen per huishouden. Hierdoor hebben de Pearl prognoses een grotere bandbreedte.

De verschillen tussen de Primos prognoses worden vooral veroorzaakt door verschillen in migratie. Primos 2015 veronderstelt een structureel wat negatiever binnenlands migratiesaldo dan Primos 2013. Voor Primos 2016 is dit migratiesaldo weer iets naar boven bijgesteld en is ook het buitenlandse migratiesaldo voor Twente verhoogd. Deze aannames zijn gebaseerd op het doortrekken van de trend die in de jaren ervoor is ontstaan.

Figuur 2.1 laat de trends in de binnenlandse en buitenlandse migratiesaldi zien. De bijstelling tussen Primos 2013 en Primos 2015 is vooral ingegeven door de negatievere migratiesaldi in 2013 en 2014 ten opzichte van de periode ervoor. ABF Research kent in haar Primos prognoses meer gewicht toe aan de migratiesaldi in recente jaren dan saldi verder in het verleden. Zij geeft verder geen duiding aan de wijzigingen in de saldi op regionaal niveau.

Figuur 2.1 Binnen- en buitenlands migratiesaldo in Twente, 2005-2014



Bron: CBS, bewerking EIB

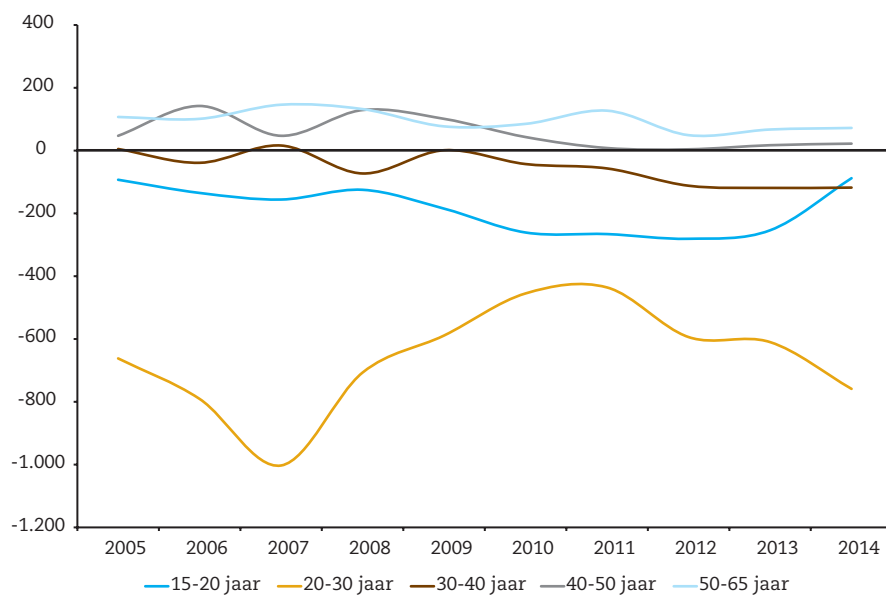
Hieronder worden de wijzigingen in het binnenlands en buitenlands migratiesaldo verder uitgediept en geduid.

2.1.1 Binnenlands migratiesaldo

Wat opvalt in figuur 2.2 is het structureel negatieve binnenlands migratiesaldo. Sinds 2009 lijkt dit ook negatiever te worden. Deze trend wordt vooral gestuurd door de jongere leeftijdscohorten. Figuur 2.3 laat zien dat de leeftijdscategorieën tussen 20 en 30 jaar een betekenisvol negatief migratiesaldo kennen. Deze groep zorgt ook voor de fluctuaties in het binnenlands migratiesaldo tussen de jaren en daarmee ook voor de verschillen tussen de Primos prognoses.

De fluctuaties in figuur 2.2 worden veroorzaakt door veranderingen in de jaarlijkse migratiefracties – het migratiesaldo als percentage van de omvang van het leeftijdscohort – en niet zo zeer door een veranderende omvang van het leeftijdscohort. Op lange termijn zijn de migratiefracties voor leeftijdscohorten bovendien redelijk stabiel. Tabel 2.2 laat zien dat het totale cohort tussen 15 en 30 jaar stabiel is vanaf 2000. Wel lijkt er een trend te ontstaan waarbij het migratiesaldo van het cohort tussen 15 en 20 jaar toeneemt ten koste van het saldo in het leeftijdscohort daarboven. Dit wordt vooral veroorzaakt door een toename van de uitstroom van jongeren. Jongeren trekken op een steeds eerdere leeftijd weg uit Twente.

Figuur 2.2 Binnenlandse migratiesaldi naar leeftijd in Twente, 2005-2014



Bron: EIB

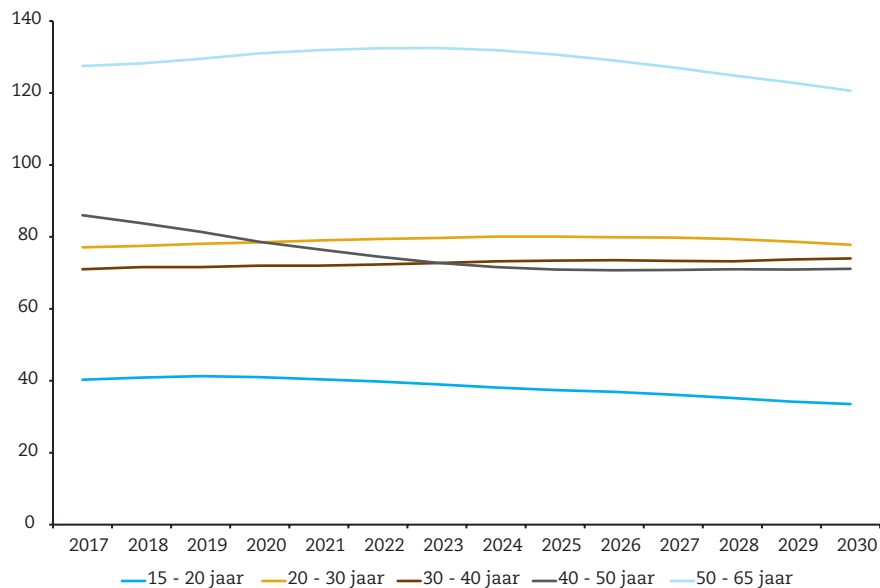
Tabel 2.2 Migratiefracties naar leeftijd in Twente, 2005-2010

Leeftijd	2000	2005	2010
15-20 jaar	0,1	-0,2	-0,7
20-30 jaar	-1,0	-0,9	-0,6
15-30 jaar	-0,6	-0,7	-0,6
30-40 jaar	0,0	0,0	-0,1
40-50 jaar	-0,1	0,1	0,0
50-65 jaar	0,0	0,1	0,1
Totaal	-0,2	-0,1	-0,2

Bron: CBS, bewerking EIB

De prognose voor de omvang van de verschillende, relevante cohorten tot 2030 is dat deze vrijwel stabiel blijven in omvang. Figuur 2.3 laat zien dat alleen in het cohort 40 tot 50 jaar tot 2025 een lichte daling te zien is welke daarna door het cohort 50 tot 65 jaar wordt overgenomen. Voor de migratie is van belang dat de cohorten onder de 30 jaar in omvang nauwelijks toe- of afnemen.

Figuur 2.3 Omvang leeftijdscohorten in Twente, 2015-2030 (duizend huishoudens)



Bron: CBS, bewerking EIB

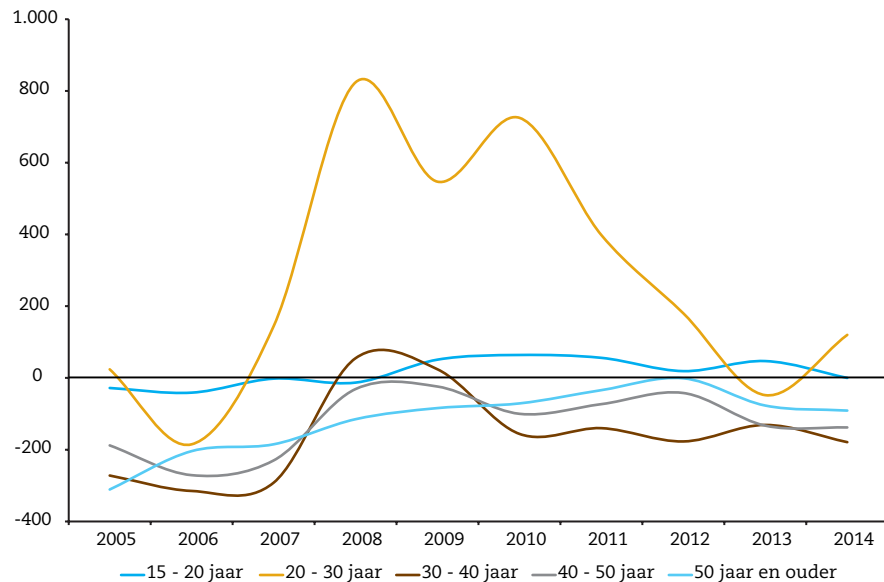
Het totale effect van migratie op de bevolking is echter klein vergeleken met de natuurlijke aanwas en gezinsverdunding. Het cohort van 15 tot 30 jarigen beslaat 18,5% van de totale bevolking. Hierdoor hebben fluctuaties in het migratiesaldo van dit cohort een beperkt effect op het totale migratiesaldo en de ontwikkeling van de totale bevolking.

Voor de verwachte migratie tot 2030 betekent dit dat er geen reden lijkt om aan te nemen dat er structureel grote wijzigingen in de binnenlandse migratieaantallen gaan ontstaan. Bij een stabiele migratiefractie en omvang van de cohorten zal er op lange termijn geen wijziging in het binnenlands migratiesaldo ontstaan. Jaarlijkse fluctuaties rondom de lange termijntrend kunnen in de gaten worden gehouden om te kijken of er structurele wijzigingen plaatsvinden, maar er lijkt voorlopig geen reden om jaarlijks de prognose bij te stellen op basis van de fluctuaties in het binnenlands migratiesaldo. Een bandbreedte aanhouden rondom deze lange termijntrend is wel aan te raden.

2.1.2 Buitenlands migratiesaldo

Naast een structureel negatief binnenlands migratiesaldo, laat figuur 2.1 een fluctuerend buitenlands migratiesaldo zien. Dit wordt met name gedreven door de leeftijdsgroep 20 tot 25 jarigen. In de jaren 2008 tot en met 2010 is sprake van een groot vestigingsoverschot in dit leeftijdscohort. Het betreft hier voornamelijk internationale studenten die voor hun opleiding naar de TU Twente of Hogeschool Saxion komen. De groep is grotendeels afkomstig uit Azië en de EU.

Figuur 2.4 Buitenlandse migratiesaldi naar leeftijd in Twente, 2005-2014



Bron: CBS, bewerking EIB

Internationale studenten

De cijfers van de TU Twente bevestigen dit beeld. In tabel 2.3 is te zien dat de toename van de studentenaantallen met name zit in het aantal masterstudenten. De jaarverslagen van de TU Twente laten zien dat bij de instroom het aantal studenten uit Duitsland en China het sterkst is toegenomen.

Tabel 2.3 Studentenaantallen aan de TU Twente, 2006-2015

Opleiding	2006	2010	2015
Totaal	7,849	9,002	9,652
Bachelor	4,806	5,936	5,260
(pre-)Master	1,894	3,013	4,309
Overig ¹	1,149	53	83

¹ In 2006 was het bachelor-mastersysteem nog niet op alle studenten van toepassing waardoor relatief veel studenten in de categorie overig terecht zijn gekomen.

Bron: Jaarverslag TU Twente 2010 en 2015, bewerking EIB

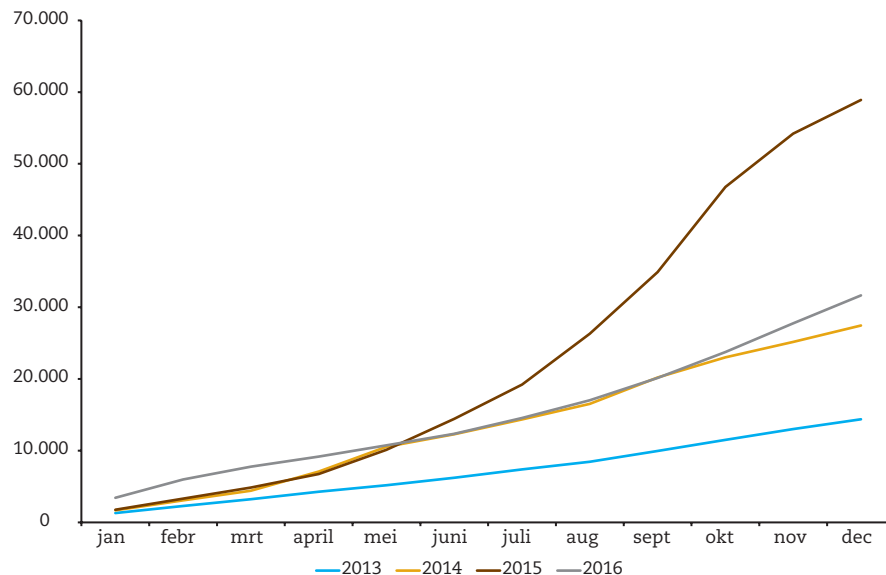
Voor de toekomst is het lastig te voorspellen of de groei in het aantal internationale studenten door zal zetten. De afgelopen jaren is te zien dat de (internationale) studentenpopulatie stabiel blijft. Dit laat het migratiesaldo van dit cohort in figuur 2.4 ook zien. Hoewel er nog steeds internationale studenten instromen, stromen de afgestudeerden op hun beurt ook weer uit.

Voor de woningmarkt betekent de instroom van voornamelijk (internationale) masterstudenten dat er meer huurwoningen met tijdelijke bewoning gevraagd worden. Deze groep studenten verblijft korter aan de universiteit en vertrekt in de regel na hun studie weer. Voor de lange termijntrend betekent dit een verhoging van de bruto migratiestromen, maar het effect op de netto migratie is vermoedelijk beperkt. De TU Twente heeft wel de ambitie uitgesproken om internationalisering verder door te zetten. Dit zou kunnen resulteren in een licht positief effect op de buitenlandse migratie.

Asielmigratie

Meer recent zijn de ontwikkelingen in asielmigratie een bepalende factor geworden in het buitenlands migratiesaldo. Sinds 2014 is een stijging van het aantal asielaanvragen in Nederland zichtbaar en in 2015 is dit explosief toegenomen. De instroom van asielzoekers uit met name Syrië was erg hoog in de tweede helft van 2015. Figuur 2.5 laat echter een sterke afname in het aantal aanvragen in 2016 zien, tot rond het niveau van 2014. De migratiedeal met Turkije en een verminderde vluchtelingenstroom uit Syrië lijken hieraan ten grondslag te liggen.

Figuur 2.5 Cumulatieve asielaanvragen per jaar, januari 2013-augustus 2016



Bron: CBS, bewerking EIB

Om te bepalen wat de piek in de instroom in 2015 voor Twente betekent zijn twee stappen nodig. Ten eerste moet worden bepaald hoeveel van de 59.000 aanvragen zullen leiden tot een verblijfsvergunning. Historisch ligt het percentage gehonoreerde aanvragen tussen 75 en 80 procent. Vervolgens voorziet de taakstelling van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties dat de gemeenten in Twente ongeveer 3,7% van de mensen met een verblijfsvergunning huisvesten. In totaal betekent dit dat er door asielmigratie in 2015 ongeveer 1.700 mensen bijkomen in Twente. Voor 2014 lag dit rond 790 personen. In de periode voor 2014 lag dit aantal op gemiddeld 360 mensen per jaar.

Het hogere buitenlands migratiesaldo dat verondersteld wordt in Primos 2016 lijkt geen onlogische veronderstelling. De TU Twente heeft in haar visie voor de komende jaren een verdere internationalisering opgenomen, welke mogelijk leidt tot meer internationale studenten. Ook lijkt de asielmigratie voorlopig nog niet terug te keren naar het niveau van voor 2014. Hoewel het aparte scenario van structureel veel hogere asielmigratie zoals uitgewerkt in Primos 2016

niet uit lijkt te komen, lijken de aannames rond hogere buitenlandse migratie in Twente goed te onderbouwen. Hierbij moet worden opgemerkt dat de ontwikkelingen sterk afhangen van internationale ontwikkelingen en geopolitieke beslissingen die snel kunnen veranderen.

Doorkijk naar 2040: stabilisatie aantal huishoudens

Voor de periode na 2030 geldt dat de huishoudensaantallen stabiel zijn. Onderstaande tabel laat zien dat er in de periode 2030 tot 2040 zeer kleine groeipercentages zijn. Op jaarbasis gaat het om een positief of negatief saldo van rond 0,1 procent. Primos gaat uit van een lichte afname van het aantal huishoudens over de gehele periode. De Pearl prognoses gaan uit van een licht groeiend of stabiel huishoudensaantal.

Huishoudensgroei in Twente, 2015–2040 (procenten)

Prognose	2015-2030	2030-2040	2015-2040
Primos 2013	6,5	-0,7	5,8
Primos 2015	5,3	-1,6	3,5
Primos 2016	6,1	-1,2	4,8
Pearl 2013	6,2	0,8	7,5
Pearl 2016	4,9	0,0	4,9

Het exacte moment dat het aantal huishoudens in Twente zal gaan afnemen en de snelheid waarmee dit zal gebeuren is onzeker. Hoe verder dit punt in de toekomst ligt, hoe groter de bandbreedte van onzekerheid wordt.

2.1.3 Conclusie Primos prognoses

De verschillen tussen de Primos prognoses zijn veroorzaakt door de onderliggende aannames over veranderende trends in de binnenlandse en buitenlandse migratiesaldi. De robuustheid van deze trends bepaalt de betrouwbaarheid van de prognoses. In bovenstaande paragrafen zijn de trends in de binnenlandse en buitenlandse migratie geduid. Voor de binnenlandse migratie geldt dat deze vooral wordt veroorzaakt door jongeren onder de 30 jaar. Er lijkt geen reden om aan te nemen dat dit beeld op lange termijn sterk zal veranderen. Zowel de migratiefracties als de omvang van het relevante leeftijdscohort lijken stabiel. Tevens zijn fluctuaties in dit leeftijdscohort van beperkte invloed op de totale bevolkingsomvang, vergeleken met de natuurlijke aanwas en huishoudensverduunning. Voor de buitenlandse migratie geldt dat er wel reden lijkt om aan te nemen dat dit structureel hoger komt te liggen. De ontwikkelingen rondom internationale studenten en asielmigratie geven aanleiding dit naar boven bij te stellen.

De Primos prognoses liggen allemaal dicht rond 285.000 huishoudens in 2030. Dit betekent dat er om aan de vraag te voldoen tot die tijd nog 15.000 woningen bij moeten worden gebouwd om de groei op te vangen. Tegen de achtergrond van een stabiele natuurlijke aanwas en doorzettende huishoudensverduunning lijkt dit uitgangspunt robuust. De risico's liggen vooral opwaarts als de instroom van internationale studenten of asielmigranten weer toeneemt. Hierdoor lijkt er geen reden voor additionele behoedzaamheidsmarges.

2.2 Ontwikkeling van woningmarktsegmenten

Naast de kwantitatieve groei van de woningmarkt tot 2030 zullen er ook kwalitatieve effecten gaan spelen. Vergrijzing, een stijgend opleidingspeil en een toenemend aantal alleenstaanden zullen effect hebben op de verschillende segmenten in de woningmarkt.

In de volgende paragrafen worden deze effecten besproken. Hierbij is uitgegaan van het EG-scenario uit 'Investeren in Nederland' van het EIB. Dit scenario ligt qua huishoudensgroei voor 2030 iets hoger dan 285.000 huishoudens. Om aansluiting te houden bij het voorgaande en vanwege consistentie in het rapport, is dit scenario omgerekend naar 285.000 huishoudens in 2030.

2.2.1 Toename huishoudens vooral onder ouderen

De toename van het aantal huishoudens betreft voornamelijk de oudere leeftijdscohorten. Tabel 2.4 laat zien dat het aantal oudere huishoudens sterk is toegenomen tussen 2006 en 2015 en dat dit verder toeneemt richting 2030. Het leeftijdscohort dat de huidige ouderen opvolgt is groter dan de huidige generatie ouderen. Het doorschuiven van de babyboomers zal zorgen voor een eenmalige toename van het aantal ouderen. Te zien is wel dat het leeftijdscohort 50 tot 70 jarigen tot 2030 nog licht groeit in omvang. Dit betekent dat het aantal ouderen na 2030 ook nog enigszins zal toenemen wanneer het cohort verder doorschuift.

Tabel 2.4 Huishoudens naar leeftijd in Twente 2015-2030 (duizend)

	2006	2015	2030
15-30 jaar	31,6	32,2	33,3
30-50 jaar	92,0	92,5	80,6
50-70 jaar	87,0	92,5	94,7
70 jaar en ouder	44,9	53,5	76,4
Totaal	255,4	270,7	285,0

Bron: ABF Research, CBS, EIB

Tabel 2.5 laat zien dat de toename met name sterk is in het aantal oudere paren. Dit volgt de trends van een langere levensverwachting door verbeterende medische technologie en gezonder levensstijl. Ook geldt dat de levensverwachting van mannen en vrouwen dichterbij elkaar is komen te liggen. Naast het aantal paren neemt overigens ook het aantal alleenstaande ouderen fors toe. Deze toename wordt gedreven door mensen die alleen overblijven na het overlijden van de partner.

Tabel 2.5 Huishoudenssamenstelling naar leeftijdscohort in Twente, 2006-2030 (duizend)

	2006			2015			2030		
	Alleenstaand	Paar met kind	Paar zonder kind	Alleenstaand	Paar met kind	Paar zonder kind	Alleenstaand	Paar met kind	Paar zonder kind
15 tot 30 jaar	19,4	4,2	8,0	23,6	2,4	6,2	25,0	2,0	6,3
30 tot 50 jaar	23,5	56,8	11,7	32,9	49,9	9,7	30,1	42,4	8,1
50 tot 70 jaar	24,2	23,2	39,6	25,6	27,7	39,2	26,5	29,4	38,8
70 jaar en ouder	27,5	0,7	16,6	28,3	0,5	24,7	36,7	0,8	38,9
Totaal	94,6	85,0	75,9	110,4	80,5	79,8	118,3	74,6	92,1

Bron: WoON 2006 en WoON 2015, bewerking EIB

Onder jongeren is een trend zichtbaar waarbij het aantal paren afneemt. Vooral het aantal paren met kinderen in het cohort 30 tot 50 jaar neemt af. Het aantal alleenstaanden neemt nog licht toe. Dit wordt met name veroorzaakt door een toename van het aantal eenoudergezinnen.

2.2.2 Stijging van het opleidingspeil

Ook het opleidingspeil van de bevolking is de afgelopen periode sterk toegenomen. Dit wordt met name veroorzaakt door cohorteffecten: het doorschuiven van hoger opgeleide jongere generaties en het overlijden van lager opgeleide oudere generaties. Tabel 2.6 laat zien dat in de afgelopen periode vooral in het leeftijdscohort tussen 50 en 70 jaar een sterke stijging van het opleidingspeil is waar te nemen. In dit cohort is het aandeel lager opgeleiden sterk afgenomen ten bate van het aandeel middelbaar en in mindere mate hoger opgeleiden.

Verder is in tabel 2.6 te zien dat het aandeel laag opgeleiden in dit cohort tot 2030 blijft afnemen, vooral ten gunste van het aandeel hoogopgeleiden. In de komende periode zal ook het aandeel laagopgeleiden onder ouderen boven de 70 jaar spectaculair afnemen. De babyboomgeneratie die door zal stromen is hoger opgeleid dan de huidige generatie ouderen.

Tabel 2.6 Opleidingspeil naar leeftijdscohort in Twente, 2006-2030 (procenten)

	2006			2015			2030		
	Laag	Middelbaar	Hoog	Laag	Middelbaar	Hoog	Laag	Middel-Hoog	Hoog
15 tot 30 jaar	17	62	21	10	57	33	9	51	40
30 tot 50 jaar	29	43	28	19	45	36	12	45	43
50 tot 70 jaar	51	26	23	39	36	25	25	43	32
70 jaar en ouder	73	18	9	67	17	16	47	31	22
Totaal	43	35	22	34	38	28	24	42	34

Bron: EIB

Ook na 2030 zal het opleidingspeil in Twente blijven stijgen. De jongere generaties blijven hoger opgeleid dan de generaties boven hen. Deze ontwikkelingen zijn met een grote mate van zekerheid te voorspellen door de cohorteffecten. De ouderen van de toekomst zijn al geboren en hebben hun opleiding reeds afgerond.

2.2.3 Cohorteffecten in de woningmarktsegmenten

Sinds 2006 is het aandeel van de gereguleerde huursector in Twente relatief sterk afgenomen¹. Tabel 2.7 laat zien dat de vrije huursector in dezelfde periode meer dan verdubbeld is en ook de koopsector is gegroeid. Ook deze ontwikkeling is voor een groot deel veroorzaakt door cohorteffecten. Zo is in het leeftijdscohort tussen 50 en 70 jaar te zien dat tussen 2006 en 2015 het aandeel van het vrije huur- en koopsegment toe is genomen ten koste van het gereguleerde huursegment. De stijging van het opleidingspeil in dit cohort heeft hier een belangrijke invloed op gehad. Een hogere opleiding staat over het algemeen gelijk aan een hoger huishoudinkomen en daarmee de mogelijkheid om een huis te kopen of te huren in een duurder segment.

¹ Binnen de woningmarkt in Twente wordt onderscheid gemaakt tussen drie segmenten: het gereguleerde huursegment, het vrije huursegment en het koopsegment. Bij het onderscheid tussen het gereguleerde huursegment en het vrije huursegment wordt de liberalisatiegrens voor huurwoningen aangehouden.

Ook in het cohort boven de 70 jaar is het aandeel van het gereguleerde huursegment afgenomen. Hier spelen cohorteffecten een dominante rol. Het leeftijdscohort tussen 50 en 70 jaar in 2006 had een groter aandeel huishoudens in het koopsegment. Deze huishoudens zijn voor het overgrote deel blijven zitten in hun huis. Daarbij is een deel van het cohort boven 70 jaar dat voornamelijk in de gereguleerde huursector zat, komen te overlijden.

Invloed van beleid gericht op het gereguleerde huursegment

Naast de cohorteffecten speelt ook het overheidsbeleid gericht op het gereguleerde huursegment, sociale doelgroepen en het beleid van woningcorporaties een rol in de ontwikkeling van de segmenten. Beleid gericht op de verkoop en liberalisatie van gereguleerde huurwoningen heeft hierin een bijdrage gehad. Toch lijkt het beleidseffect klein ten opzichte van de cohorteffecten. Het beleid heeft een generiek effect op de sector. Toch is niet in alle leeftijdscohorten een significante afname van het gereguleerde huursegment te zien. In het jongste cohort is een lichte toename waarneembaar. Hoewel het beleid in het verleden ongetwijfeld effect heeft gehad, lijken de cohorteffecten de dominante factor in de afname van het gereguleerde huursegment.

Ouderen zijn vele malen minder verhuisgeneigd dan jongeren. Boven de 70 jaar verhuist nog maar 1,3 % van de huishoudens per jaar: 0,2% per jaar (ongeveer 100 huishoudens) verhuist van een koophuis naar een gereguleerde huurwoning. Op de totale cohorteffecten en verhuisstromen is dit te verwaarlozen.

Tabel 2.7 Aandelen van de woningmarktsegmenten naar leeftijdscohort in Twente, 2006-2030 (procenten)

	2006			2015			2030		
	Gereg. huur	Vrije huur	Koop	Gereg. huur	Vrije huur	Koop	Gereg. huur	Vrije huur	Koop
15 tot 30 jaar	70	1	29	73	5	22	71	6	22
30 tot 50 jaar	33	1	66	29	4	67	27	5	68
50 tot 70 jaar	31	1	68	23	2	75	22	4	74
70 jaar en ouder	54	5	41	47	4	49	27	7	66
Totaal	41	1	58	36	3	61	31	5	64

Bron: EIB

De afname van het koopsegment in het jongste leeftijdscohort hangt waarschijnlijk ook samen met terughoudendheid van jonge huishoudens om te kopen tijdens de crisis en de strengere hypotheeknormen. Het is niet aannemelijk dat deze trend verder doorzet en een omgekeerde beweging is hier mogelijk. In de tabel is uitgegaan van een stabilisatie van het aandeel kopers in het cohort tot 30 jaar.

Richting 2030 blijven deze cohorteffecten doorwerken. Zeker in de oudere cohorten zal in 2030 een groter aandeel van de huishoudens in het vrije huur- en koopsegment wonen. Dit zal leiden tot een verdere daling van het aandeel van de gereguleerde huursector tot 2030. In absolute cijfers zou dit een afname van de gereguleerde huursector betekenen van 97.400 woningen in 2015 naar 86.900 woningen in 2030. Dit betekent op jaarbasis een kleinere afname dan tussen 2006 en 2015 is gerealiseerd, maar cumulatief is het niettemin een stevige daling.

Afname corporatievoorraad in de Routekaart

De Routekaart Twentse woonopgaven is gebaseerd op negen uitgangspunten. Op basis hiervan is in 2011 een kwantitatieve berekening gemaakt door Ortec Finance. Deze is bij de laatste meting bijgesteld. Onderstaande tabel laat de gemiddelde jaarlijkse afname van de corporatievoorraad zien tussen 2012 en 2021. In totaal betekent dit dat volgens de berekeningen van Ortec Finance de voorraad corporatiewoningen van 81.650 woningen in 2011 afneemt naar 77.500 woningen in 2021. Bij de vierde meting is echter gebleken dat de afname minder sterk is onder invloed van een daling van het sloop- en verkoopprogramma. Daarmee lijkt het aantal woningen in 2021 uit te gaan komen op 78.800. De afname van het aantal woningen is tussen de doorrekening in 2011 en 2015 daarmee verkleind met een derde.

	Per jaar Ortec Finance (2011)	Per jaar 4e meting WoON (2015)
Nieuwbouw	660	465
Verkoop	600	370
Sloop	475	380
Saldo	-415	-285

De marktverwachting van 2015 tot 2030 voorziet een jaarlijkse afname van het gereguleerde huursegment met gemiddeld 700 woningen. Dit betekent dat er een intensivering van de afname nodig is ten opzichte van de 285 woningen per jaar in de vierde meting van de routekaart. Van de woningen in het gereguleerde huursegment is ongeveer 22% in particuliere handen. Als deze proportioneel afneemt, is er alsnog de marktverwachting dat de corporatievoorraad gemiddeld met 550 woningen afneemt. Dit ligt boven de verwachte realisatie tot 2021 van zowel Ortec Finance als de vierde meting van de Routekaart. Hierbij kan worden opgemerkt dat deze cijfers niet één-op-één naast elkaar te leggen zijn omdat de jaarlijkse afname van het gereguleerde huursegment waarschijnlijk toeneemt in de tijd door de cohorteffecten. Ook zal een verminderde afname van het gereguleerde huursegment betekenen dat er mogelijk meer huishoudens in het gereguleerde huursegment blijven wonen die anders naar het vrije huur- of koopsegment waren doorgestroomd.

2.2.4 Kwalitatieve trends in het gereguleerde huursegment²

Naast de afname van het aantal huishoudens in het gereguleerde huursegment zijn er ook kwalitatieve veranderingen in de doelgroep. Tabel 2.8 laat zien dat de gemiddelde leeftijd daalt. Dit gaat in tegen de landelijke trend waar het gereguleerde huursegment juist vergrijst. De daling komt voornamelijk door een afname van het aantal ouderen. Het aandeel van het leeftijdscohort neemt in Twente af van 26% naar 24%, waar het landelijk juist stijgt van 25% naar 30%. Ondanks dat het totaal aantal oudere huishoudens in Twente toeneemt, is het leeftijdscohort dat doorschuift in het gereguleerde segment kleiner.

2 Voor de kwalitatieve trends in het vrije huur- en koopsegment, zie bijlage A.

**Tabel 2.8 Doelgroep gereguleerde huursegment in Twente, 2015-2030
(duizend huishoudens)**

	2015	2030
Leeftijd		
15-30 jaar	23,6	23,6
30-50 jaar	27,0	21,8
50-70 jaar	21,5	20,8
70 jaar en ouder	25,3	20,6
Opleiding		
Hoog	15,4	18,8
Middelbaar	36,6	38,1
Laag	45,3	30,0
Huishoudenssamenstelling		
Alleenstaand	67,9	60,7
Paar met kinderen	10,0	8,7
Paar zonder kinderen	19,5	17,5
Totaal	97,4	86,9

Bron: WoON 2015, EIB

Dit heeft ook effect op het opleidingspeil in de doelgroep. Tabel 2.9 toont dat de afname van het aantal huishoudens in het gereguleerde huursegment wordt gedreven door de afname van het aantal laagopgeleiden. Binnen het gereguleerde huursegment concentreert deze afname zich het sterkst onder ouderen. De toename van hoogopgeleiden is grotendeels toe te wijzen aan de leeftijdscohorten boven de 50 jaar.

**Tabel 2.9 Opleidingspeil in gereguleerde huursector in Twente, 2015-2030
(duizend huishoudens)**

	2015				2030			
	Hoog	Middel- baar	Laag	Totaal	Hoog	Middel- baar	Laag	Totaal
15-30 jaar	7,0	14,3	2,3	23,6	7,1	14,5	2,1	23,6
30-50 jaar	4,9	12,1	10,0	27,0	5,4	11,2	5,2	21,8
50-70 jaar	2,2	6,7	12,6	21,5	3,7	8,0	9,1	20,8
70 jaar en ouder	1,3	3,5	20,4	25,3	2,6	4,4	13,6	20,6
Totaal	15,4	36,6	45,3	97,4	18,8	38,1	30,0	86,9

Bron: WoON 2015, EIB

Ook de huishoudenssamenstelling in het gereguleerde huursegment verandert enigszins, al is de wijziging niet zo sterk als bij het opleidingspeil. Tabel 2.10 laat zien dat in absolute zin het aantal huishoudens in alle samenstellingsklassen afneemt. Relatief neemt het aandeel van de paren met en zonder kinderen licht af ten gunste van het aandeel alleenstaanden. Op landelijk niveau is er een sterkere toename van het aandeel alleenstaanden te zien. Dit verschil wordt verklaard uit de afname van het aantal ouderen in het gereguleerde huursegment in Twente. Op landelijk niveau wordt juist een toename van alleenstaande ouderen waargenomen.

Tabel 2.10 Huishoudenssamenstelling in gereguleerde huursector in Twente, 2015-2030 (duizend huishoudens)

Leeftijd	2015				2030			
	Alleenstaand	Paar met kind	Paar zonder kind	Totaal	Alleenstaand	Paar met kind	Paar zonder kind	Totaal
15-30 jaar	20,5	0,8	2,4	23,6	21,0	0,8	1,9	23,6
30-50 jaar	19,0	6,3	1,7	27,0	15,7	5,1	0,9	21,8
50-70 jaar	10,6	2,9	7,9	21,5	10,7	2,8	7,3	20,8
70 jaar en ouder	17,8	0,0	7,5	25,3	14,9	0,0	5,7	20,6
Totaal	67,9	10,0	19,4	97,4	62,4	8,7	15,8	86,9

Bron: WoON 2015, EIB

2.3 Gemeentelijke prognoses

De Primos prognoses vertalen de bevolking en huishoudens ook naar het niveau van gemeenten. De prognoses voor individuele gemeenten in Twente verschillen sterk tussen de verschillende prognoses. Tabel 2.11 geeft de huishoudensgroei in het afgelopen decennium en in de verschillende prognoses weer. Hierbij is het EG-scenario van het EIB wederom omgerekend naar een totaal aantal huishoudens van 285.000 in 2030.

Opvallend is dat de Primos prognoses binnen enkele jaren sterk van elkaar verschillen. Voor de gemeente Borne werd in 2013 een groei voorspeld van 10% tot 2030. Twee jaar later werd dit bijgesteld naar 5% om vervolgens in 2016 weer naar 9% verhoogd te worden. Voor het maken van consistent woningmarktbeleid is dit problematisch. Het is ook moeilijk te plaatsen dat de structurele woningvraag binnen enkele jaren zo sterk kan fluctueren.

De drijfveer achter de grote verschillen tussen de prognoses is tweeledig. Ten eerste is er sinds Primos 2013 overgeschakeld op de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) van het Kadaster. Deze is in de afgelopen jaren verbeterd qua registratie waardoor er enkele wijzigingen in de cijfers zijn ontstaan.

Het belangrijkste is echter dat de bestaande woningbouwplannen in de prognoses worden meegenomen. Deze prognoses zijn dan ook geen zuivere vraagprognoses, maar een prognose van het aantal huishoudens dat zich bij voorgenomen aanbodplannen zou kunnen gaan vestigen. Dit zorgt ervoor dat prognoses binnen enkele jaren sterk kunnen fluctueren op basis van het uitbreiden of schrappen van de plancapaciteit.

Methodologisch is dit problematisch als op basis van deze prognoses de bouwprogramma's worden bepaald. Het schrappen van planaanbod leidt immers automatisch tot minder vraag in de gemeente. Andersom leiden extra plannen ook automatisch tot extra vraag. Op korte termijn

Tabel 2.11 Huishoudensgroei per gemeente in Twente, 2005-2030 (porcenten)

	2005-2016	Primos 2013	Primos 2015	Primos 2016	EIB (EG)
Almelo	3	8	5	7	4
Borne	14	10	5	9	6
Dinkelland	6	8	11	12	1
Enschede	5	2	4	6	11
Haaksbergen	6	8	7	8	0
Hellendoorn	5	4	0	-2	3
Hengelo	3	5	5	6	3
Hof van Twente	4	4	6	4	1
Losser	9	10	7	8	2
Oldenzaal	7	7	7	8	2
Rijssen-Holten	9	7	8	7	8
Tubbergen	14	9	6	6	5
Twenterand	8	7	2	2	2
Wierden	8	8	9	9	5

Bron: ABF Research, CBS, EIB

kunnen bouwvergunningen een inzicht geven over waar werkelijk nieuwbouw plaats gaat vinden. De Primos prognoses nemen echter ook de plannen mee waarvoor nog geen vergunning is afgegeven. Dit brengt extra onzekerheid in de prognoses mee omdat een substantieel deel van de totale plannen niet gerealiseerd zal worden. Op landelijk niveau wordt er in de regel uitgegaan van 30% planuitval.

De prognose van het EIB neemt de aanbodzijde van de markt niet mee in haar ramingen³. Deze gaat alleen uit van de huishoudensontwikkeling per gemeente. Het gekozen EG-scenario doet verder relatief weinig aannames over ruimtelijke spreiding binnen Twente. Andere scenario's in de studie 'Investeren in Nederland' gaan uit van een grotere aantrekkingskracht van grotere agglomeraties of juist een toenemende ruimtelijke segregatie.

Het verschil tussen de prognoses wordt het sterkst duidelijk voor de gemeente Enschede. In de Primos prognoses groeit de stad de komende vijftien jaar met 2 tot 6 procent tot 2030. Dit betekent een afvlakkende groei, na in de afgelopen tien jaar met 5 procent te zijn gegroeid. Het EG-scenario van het EIB voorziet een toenemende vraag in Enschede van 11 procent tot 2030. In absolute aantallen betekent dit dat de Primos prognoses een uitbreidingsvraag van 1.400 tot 4.500 woningen voorzien, waar het EIB uitgaat van een groei van 8.500 woningen.

Het prijsniveau in Enschede is niet het hoogst van Twente, maar wel het hoogst van de grotere steden in Twente. Tabel 2.12 laat zien dat de gemiddelde vraagprijs per m² sinds september 2008 het meest gestegen is in Enschede, waarvan het grootste deel in de laatste twaalf maanden. Dit duidt erop dat de vraag in Enschede harder aantrekt dan het Twents gemiddelde.

Concluderend geven de Primos prognoses een goed beeld van de woningvraag op regionaal niveau, maar zijn de prognoses op gemeentelijk niveau problematisch. Door planaanbod mee te nemen in de lokale prognoses ontstaan grote verschillen in de ramingen tussen jaren en is er geen zuiver beeld van de woningvraag uit de prognose te destilleren. Ook gemiddelden over de jaren heen geven geen helder beeld van de vraagontwikkeling. Het is aan te raden om periodiek

³ Voor de technische opbouw van de vraagraming van het EIB, zie bijlage B.

een vraagraming op te stellen. Eens per drie jaar lijkt een goed interval aansluitend bij de herijking van de prognoses van het CBS. De vraagraming zou los van de aanbodzijde een beeld moeten geven over waar huishoudens willen wonen. Vervolgens kan deze worden geconfronteerd met het beschikbare aanbod, zodat knelpunten duidelijk worden en het woningmarktbeleid hierop af kan worden gestemd.

Tabel 2.12 Prijsontwikkelingen in het koopsegment per gemeente in Twente

	Gemiddelde prijs/m ² sept. 2016 (euro)	Prijsstijging/-daling sinds sept. 2008 (procenten)	Prijsstijging/-daling sinds sept. 2015 (procenten)
Almelo	1,611	-5,7	-1,0
Borne	2,007	4,0	6,0
Dinkelland	1,952	-2,0	0,8
Enschede	1,871	7,8	7,0
Haaksbergen	1,991	-9,4	-0,8
Hellendoorn	2,036	-19,3	-0,4
Hengelo	1,751	-4,9	1,7
Hof van Twente	1,965	-15,2	-2,4
Losser	1,974	-3,5	5,4
Oldenzaal	1,984	-0,1	-4,0
Rijssen-Holten	2,135	-13,3	1,6
Tubbergen	2,048	-6,1	-0,2
Twenterand	1,842	-10,8	-1,9
Wierden	2,108	-8,6	-4,4

Bron: Huizenzoeker.nl, bewerking EIB

3 Strategische thema's in Twente

In dit hoofdstuk worden een aantal strategische thema's en ontwikkelingen in Twente uitgewerkt. Allereerst wordt ingegaan op de afname van het gereguleerde huursegment en de kwaliteitsvraag die de ontwikkelingen in het vorige hoofdstuk met zich meebrengen. Daarbij is ook aandacht voor de ontwikkelingen op beleidsniveau. Vervolgens worden de gevolgen van de extramuralisatie van de zorg en vraag naar wonen en zorg in kaart gebracht en de duurzaamheidsopgave in Twente besproken. Als laatste wordt gekeken naar leefbaarheid en kwetsbare wijken.

3.1 Krimp van het gereguleerde huursegment

Het gereguleerde huursegment zal de komende periode met ruim 10.000 huishoudens afnemen. Deze opgave kan via verschillende kanalen worden opgevangen: sloop, verkoop en liberalisatie. De mate waarin deze kanalen worden ingezet zijn echter sterk onderhevig aan het te voeren corporatiebeleid. Hieronder worden cijfers genoemd op basis van het beleidsarm ingevulde EG-scenario van het EIB.

Op basis van de opbouw van de voorraad naar bouwjaar en historische sloopfracties is de verwachting dat er tot 2030 in het gereguleerde huursegment ongeveer 12.000 woningen gesloopt zullen gaan worden. Op jaarbasis betekent dit dat er ruim 850 woningen worden gesloopt. Het overgrote deel van deze opgave zal door corporaties gerealiseerd worden. Particuliere sloop in het gereguleerde segment komt slechts zeer beperkt voor.

Naast de sloop van gereguleerde huurwoningen zullen er ook nog woningen verkocht worden. Op basis van de historische trends schat het EIB dat er nog iets meer dan 6.000 woningen verkocht worden in de periode tot 2030. Dit zijn 425 woningen op jaarbasis. Ondanks dat liberalisatie door de scheiding daeb/niet-daeb lastiger is geworden, zal nog een aantal woningen aan het gereguleerde huursegment worden onttrokken door liberalisatie. Hier zal mogelijk een groter deel vallen binnen de particuliere verhuur in het gereguleerde huursegment.

De sloopopgave in combinatie met verkopen en liberalisaties betekent dat er ondanks de afname van het aantal woningen ook in de corporatiesector nog een vervangende bouwopgave van rond 7.000 woningen bestaat. Dit aantal is wel afhankelijk van het te voeren corporatiebeleid. Additionele sloop, verkoop of liberalisatie betekent ook een bouwopgave van meer dan 7.000 woningen. Dit biedt flexibiliteit aan corporaties om in te spelen op ontwikkelingen binnen de doelgroep via voorraadprogramma's.

De laatste meting van de routekaart voorziet in lagere sloop-, verkoop- en liberalisatiecijfers in de periode 2012 tot en met 2021. Als de lijn uit de laatste meting wordt doorgetrokken in de periode tot 2030 zullen 5.300 woningen worden gesloopt en 5.200 woningen worden verkocht. Op basis van de originele uitgangspunten van de routekaart zouden deze cijfers uitkomen op 6.600 woningen slopen en 8.400 woningen verkopen. Hierdoor blijft nog een speelruimte van tussen de 500 tot 5.000 woningen over plus het aantal woningen dat geliberaliseerd wordt. Door de leeftijdsopbouw van de voorraad is het waarschijnlijk dat er in de toekomst in toenemende mate woningen in aanmerking komen voor sloop.

3.2 Uitbreidingsvraag in het vrije huur- en koopsegment

Het grootste knelpunt in het vrije huur- en koopsegment lijkt het organiseren van voldoende aanbod te gaan worden. Tegen de achtergrond van de huishoudensgroei is het planaanbod tot op heden zeker niet ruim te noemen. Tabel 3.1 geeft een overzicht van de huidige plancapaciteit. Deze voorziet in een krappe 7.000 extra woningen.

Tabel 3.1 Planaanbod van woningen in Twente, peildatum november 2015

	Totaal	Hard	Zacht	Sloop	Netto
Totaal	9.303	8.739	564	2.398	6.905
Gereguleerde huur	1.494	1.480	14	1.794	-300
Vrije huur en koop	7.809	7.259	550	604	7.205

Bron: Provincie Overijssel, bewerking EIB

De verschuiving tussen het gereguleerde huursegment en het vrije huur- en koopsegment wordt wel deels opgevangen door de netto sloop van gereguleerde huurwoningen. Ook verkoop en liberalisatie van gereguleerde huurwoningen kunnen hierbij snelle mechanismen zijn om het aanbod goed aan te laten sluiten op de veranderende vraag. Alles overziend zou er extra planaanbod in de vrije sector nodig zijn om de verwachte huishoudensgroei van 15.000 huishoudens op te kunnen vangen.

3.3 Kwaliteit van de huidige voorraad

Tabel 3.2 toont dat de vraag naar zowel eengezins- als meergezinswoningen in absolute zin blijft toenemen tot 2030. De toename in de vraag naar eengezinswoningen wordt vooral gedreven door de groei van het koopsegment en in mindere mate het vrije huursegment. De toename van het aantal oudere paren zonder kinderen in het koopsegment zorgt voor groei van de vraag naar eengezinswoningen. Dit gebeurt indirect doordat deze groep blijft wonen in de eengezinswoningen waar zij nu wonen. Het doorstromende jongere leeftijdscohort zal de vraag naar nieuwe eengezinswoningen stuwten. In het gereguleerde huursegment neemt de vraag naar eengezinswoningen af. Dit gaat ook sneller dan de afname van de vraag naar meergezinswoningen in dit segment. De belangrijkste oorzaak hiervan is dat vooral ouderen die een groot deel van hun leven in deze woningen hebben gewoond dit segment gaan verlaten. De jongeren in dit segment wonen overwegend in meergezinswoningen.

Tabel 3.2 Vraag naar eengezins- en meergezinswoningen in Twente, 2015-2030 (duizend woningen)

	2015				2030			
	Ger. huur	Vrije huur	Koop	Totaal	Ger. huur	Vrije huur	Koop	Totaal
Woning								
Eengezins	54,9	3,3	154,9	213,1	46,6	5,4	169,1	221,1
Meergezins	42,5	4,8	10,3	57,6	40,3	10,1	13,5	63,9
Totaal	97,4	8,1	165,2	270,7	86,9	15,5	182,6	285,0

Bron: WoON 2015, EIB

De vraag naar meergezinswoningen wordt vooral veroorzaakt door de groei van het vrije huursegment en in mindere mate het koopsegment. De toename van het aantal alleenstaanden is hier een belangrijke oorzaak van. Daarentegen compenseert de krimp van het gereguleerde huur-segment een deel van de groei van de vraag naar meergezinswoningen in de andere segmenten.

De vraag naar groter wonen zal de komende tijd in Twente groeien. Tabel 3.2 laat zien dat de vraag naar woningen boven 120 m² het sterkst toeneemt. Dit wordt met name veroorzaakt door de groei van het koopsegment welke sterk vertegenwoordigd is in de grotere oppervlakteklassen. De afname van het gereguleerde huursegment draagt hier ook aan bij. Toch zal ook de vraag naar woningen onder 120 m² nog licht groeien in de komende periode. De toename van de vraag in het vrije huursegment ligt met name bij relatief kleinere woningen. Daarbij zorgt de toename van het aantal alleenstaanden en in mindere mate van paren zonder kinderen ook voor een tempering van de vraag naar grotere woningen.

Tabel 3.3 Woningvraag naar oppervlakteklassen in Twente, 2015-2030 (duizend woningen)

	2015				2030			
	Ger. huur	Vrije huur	Koop	Totaal	Ger. huur	Vrije huur	Koop	Totaal
Oppervlakte								
< 90 m ²	50,5	2,2	12,8	65,5	47,5	4,7	15,4	67,6
90 - 120 m ²	35,0	3,4	44,6	83,1	29,4	6,4	48,7	84,5
120 - 150 m ²	6,8	1,8	46,0	54,6	5,6	3,4	50,8	59,8
> 150 m ²	5,1	0,6	61,7	67,5	4,4	1,0	67,7	73,1
Totaal	97,4	8,1	165,2	270,7	86,9	15,5	182,6	285,0

Bron: WoON 2015, EIB

Uit tabel 3.3 blijkt ook dat de afname van het gereguleerde huursegment wordt gecompenseerd in de andere segmenten. In alle oppervlakteklassen is sprake van een uitbreidingsvraag. Voor de allerkleinste woningen (kleiner dan 50m²) zou mogelijk een overschot kunnen ontstaan. Deze komen nauwelijks voor in het koop- en vrije huursegment in Twente. Deze woningen worden echter voor het overgrote deel bewoond door jongere huishoudens, waarvan het aandeel binnen het gereguleerde huursegment constant blijft.

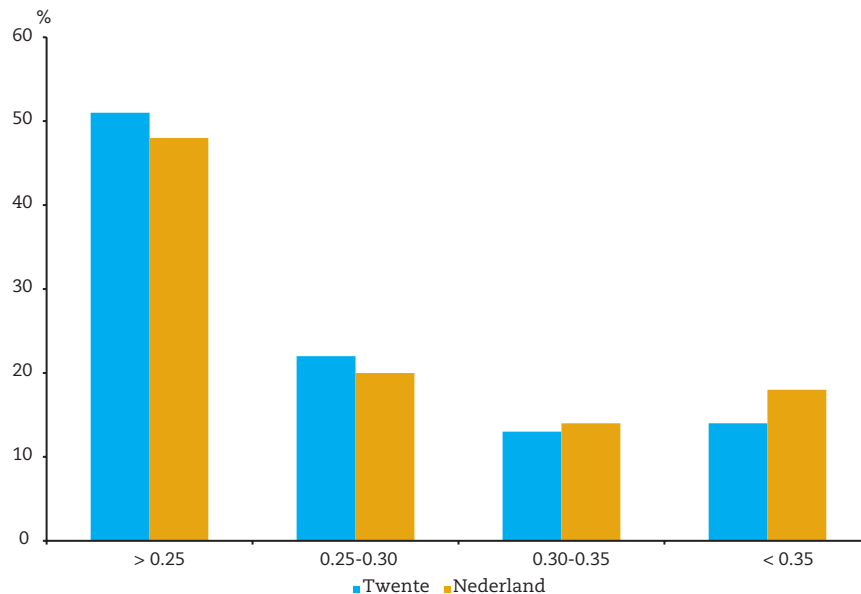
Voor corporaties betekenen bovenstaande ontwikkelingen dat er binnen het beleid ruimte is om indien gewenst meer of versneld te verkopen of liberaliseren. De vraag in het vrije huur- en koopsegment groeit harder dan de afname van het gereguleerde huursegment. Dit geeft ruimte om indien nodig meer te verkopen of liberaliseren en meer nieuwbouw te plegen om de voorraad corporatiewoningen beter aan te laten sluiten op (onverwachte) ontwikkelingen in de doelgroep zonder dat er meer gesloopt hoeft te worden.

3.4 Betaalbaarheid

In de afgelopen periode zijn er meerdere maatregelen doorgevoerd gericht op de betaalbaarheid van het gereguleerde huursegment. Deze paragraaf gaat in op de huidige stand van de betaalbaarheid in Twente, schiefwonen en passend toewijzen.

De betaalbaarheid van gereguleerde huurwoningen in Twente is gemiddeld genomen beter dan in Nederland als geheel. Figuur 3.1 laat zien dat de gemiddelde netto huurquoten voor huishoudens in het gereguleerde huursegment in Twente lager liggen. Toch heeft nog ongeveer 14% van de huishoudens een netto huurquote hoger dan 0,35. Dit wil zeggen dat zij 35% of meer van hun netto inkomen besteden aan hun netto huur. Een substantieel deel hiervan zijn jongeren onder de 30 jaar. Hierbij gaat het veelal om studenten die geen eigen inkomen verdienen.

Figuur 3.1 Verdeling van huishoudens in het gereguleerde huursegment over netto huurquoteklassen in Twente en Nederland, 2015



Bron: WoON 2015, bewerking EIB

Binnen het gereguleerde huursegment bestaat nog ruimte om meer focus op de sociale doelgroep te krijgen. In Twente heeft 13% van de huishoudens in het gereguleerde huursegment een inkomen boven € 39.874 per jaar. Sinds 1 juli 2015 moeten woningcorporaties vrijgekomen huurwoningen strikter toewijzen aan de sociale doelgroep. Zij moeten 80% van hun vrijkomende huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder € 35.739. Tien procent mogen zij toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 35.739 en € 39.874 en tien procent aan huishoudens met een inkomen boven € 39.874. Het aandeel huishoudens met hogere inkomens kan verklaard worden door huishoudens die met een lager inkomen toegewezen worden, waarna hun inkomen toeneemt tot boven de grens.

Deze verdeling wordt deels veroorzaakt doordat huishoudens een woning krijgen toegewezen en vervolgens hun inkomen stijgt. Van de groep met een inkomen boven € 39.874 in de corporatiesector is de afgelopen twee jaar slechts 1,3% verhuisd en is slechts een derde verhuisgeneigd. Actief beleid gericht op het bereiken van marktconforme huren voor deze groep binnen de mogelijkheden die bestaan voor boven-inflatoire huurverhogingen kan helpen deze groep te bewegen richting het vrije huur- of koopsegment.

Woningcorporaties moeten sinds 1 januari 2016 voldoen aan de passend toewijzen-norm. Dit betekent dat zij 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag een woning met een huur onder de aftoppingsgrens moeten toewijzen. Uit de eerste interne evaluaties blijkt dat corpo-

Tabel 3.4 Verdeling doelgroep per inkomensklasse in het gereguleerde huursegment in Twente, 2015 (porcenten)

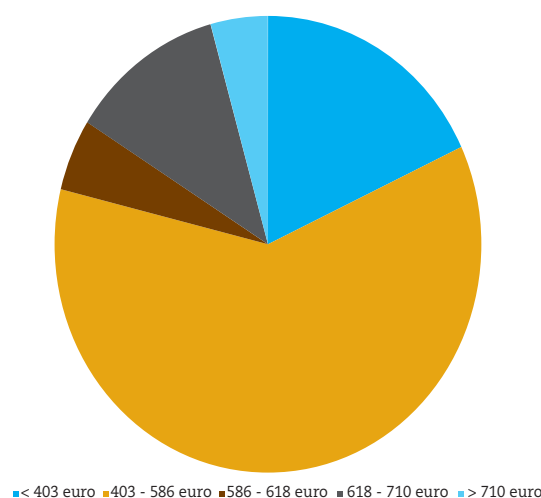
	Onder € 35.739	Tussen € 35.739 en € 39.874	Boven € 39.874
Corporaties	79	7	14
Particuliere verhuurders	84	7	9
Totaal	80	7	13

Bron: WoON 2015, bewerking EIB

raties in Twente aan de maatregel voldoen⁴. Er zijn bij een aantal van deze corporaties wel aanvullende regels opgesteld die het voor huishoudens met recht op huurtoeslag onmogelijk maakt om te reageren op niet-passende woningen en vice versa.

Op basis van de huidige verdeling van de voorraad in figuur 3.2 lijkt er weinig reden om aan te nemen dat de passendheidsnorm in de toekomst wel een probleem gaat worden. Op dit moment heeft 53% van de huishoudens in de corporatiesector recht op huurtoeslag. Daartegenover valt respectievelijk 79% en 84% van de voorraad corporatiewoningen in de prijsklassen onder de lage en hoge aftoppingsgrens. Op basis hiervan lijkt er weinig reden om bouwprogramma's aan te passen op goedkopere woningen of huren van bestaande woningen te verlagen. De flexibiliteit die corporaties nog hebben in hun bouwprogramma door sloop, verkoop en liberalisatie biedt ruimte om eventuele wijzigingen in de doelgroep of voorraad op te vangen.

Figuur 3.2 Verdeling woningvoorraad corporaties WoON Twente over de huurprijsklassen in 2015



Bron: WoON Twente

⁴ Interne stukken van Weblions, Beter Wonen, Woonburo Almelo en Domijn laten allemaal percentages van ruim boven de 95% zien in 2016.

De huidige verdeling van de huishoudens met recht op huurtoeslag in de voorraad corporatiewoningen komt dicht bij de passendheidsnorm. Tabel 3.5 laat zien dat 8% van de huishoudens met recht op huurtoeslag een woning met een huur boven de hoogste aftoppingsgrens bewoont. In totaal hebben bijna 40.000 huishoudens in de corporatiesector in Twente recht op huurtoeslag. Binnen de huidige voorraad zouden deze huishoudens passend toegewezen kunnen worden.

Tabel 3.5 Verdeling doelgroep met en zonder recht op huurtoeslag over de huurprijsklassen in het gereguleerde huursegment in bezit van corporaties in Twente, 2015

	Onder € 587	Tussen € 587 en € 618	Tussen € 618 en € 710
Geen recht op huurtoeslag (%)	77	7	16
Recht op huurtoeslag (%)	89	3	8

Bron: WoON 2015, bewerking EIB

Dit wil niet zeggen dat er in bepaalde situaties niet knelpunten kunnen ontstaan voor individuele corporaties. Een gezamenlijk toewijzingsstelsel of samenwerking op het moment dat een individuele corporatie niet aan de norm dreigt te voldoen zijn het overwegen waard. Andere corporaties zouden dan de huurder een passende woning kunnen bieden.

3.5 Duurzaamheidsopgave

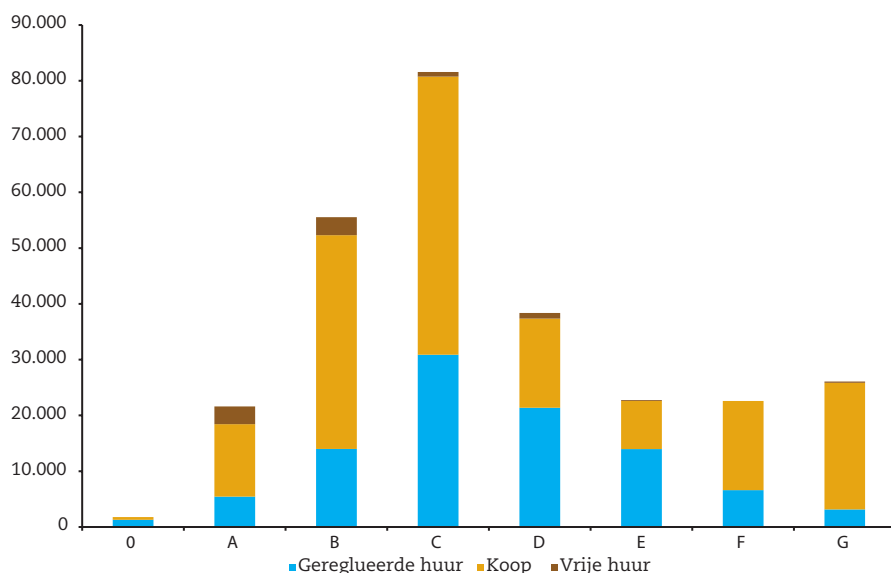
In het Nationaal Energieakkoord zijn ambitieuze beleidsdoelstellingen geformuleerd ten aanzien van de verduurzaming van de woningvoorraad. Zo dient de woningvoorraad in handen van woningcorporaties in 2020 een gemiddeld energielabel B te hebben en moeten overige woningen gemiddeld over energielabel C beschikken. Op lange termijn is de ambitie om in 2050 de volledige gebouwde omgeving energieneutraal te maken. Dit betekent dat huizenbezitters forse investeringen in hun woning zullen moeten gaan doen om deze doelstellingen te halen. In de sociale huursector zijn hiervoor afspraken gemaakt met woningcorporaties, maar in de vrije huursector en in de koopsector zullen particulieren zelf moeten investeren.

Voor de woningmarkt geldt dat de energetische prestaties van woningen worden gemeten in energielabels. Deze lopen van G (zeer slecht) tot A++++ (zeer goed). Verder zijn er speciale categorieën voor Nul-op-de-Meterwoningen en energieleverende woningen. In figuur 3.3 is te zien hoe de huidige woningvoorraad in Twente is verdeeld over de energielabels van G tot A en huizen die al energieneutraal zijn, de 0-categorie. De totale woningvoorraad in Twente heeft op dit moment gemiddeld energielabel C.

Voor een beperkt deel zullen deze doelstellingen uit het Energieakkoord bereikt worden door nieuwbouw en vervanging van de huidige voorraad. Vanaf 2020 zullen nieuwe woningen energieneutraal gebouwd moeten worden. Echter ruim 80% van de woningen die in 2050 in Twente zullen staan zijn nu al gebouwd. Dit betekent dat er vooral investeringen in de bestaande voorraad zullen moeten worden gedaan om de gebouwde omgeving energieneutraal te maken.

Om een woning van een lager energielabel naar een hoger energielabel te transformeren, moeten investeringen in de woning worden gedaan. Voor lagere energielabels is dit relatief eenvoudig en goedkoop: isolatie aanbrengen of een HR-ketel plaatsen bijvoorbeeld. Voor hogere energielabels gaat dit vaak om complexere en duurdere ingrepen: het plaatsen van zonnepanelen of installeren van domotica-applicaties. Aan de hand van de ingrepen die per labelstap het effectiefst zijn om energetische verbetering te realiseren, kunnen de gemiddelde kosten per labelstap worden bepaald. Op basis van deze kosten per labelstap en de prognoses voor vervan-

Figuur 3.3 Energetische kwaliteit van de woningvoorraad in Twente naar sector, 2015 (duizend woningen)



Bron: WoON 2015, bewerking EIB

ging binnen de huidige woningvoorraad is in tabel 3.6 een berekening gemaakt van de investeringsopgaven die nodig zijn om de doelstellingen te bereiken. Voor 2030 en 2040 zijn berekeningen gemaakt die het tijdspad illustreren.

Tabel 3.6 Investeringsopgaven in de energetische kwaliteit van de woningvoorraad in Twente naar segment (mln euro)

	Gemiddeld label 2015	Energie-akkoord 2020	Label A 2030	Label A++ 2040	Energie-neutraal 2050
Gereguleerde huur	D	400	720	1.310	2.000
-w.v. corporaties	C	310	580	1.040	1.560
Vrije huur	B	-	30	80	110
Koop	D	370	1.770	3.300	5.550
Totaal	D	770	2.520	4.690	7.660

Bron: WoON 2015, ECN, EIB

Voor Twente zal het bereiken van de doelen in het Energieakkoord betekenen dat er nog een opgave ligt van € 770 miljoen tot 2020 en ruim € 7,6 miljard tot 2050. Tot 2020 moeten er in het gereguleerde huursegment ruim 75.000 woningen worden aangepakt voor een gemiddelde investeringsom van € 5.500 per woning. Tot 2050 neemt het aantal woningen dat moet worden

aangepakt af doordat er meer woningen worden gesloopt en vervangen. In totaal moeten er tot 2050 bijna 60.000 gereguleerde woningen energieneutraal worden gemaakt voor een gemiddelde investeringssom van € 34.000 per woning⁵. Tabel 3.6 laat zien dat tot 2020 het grootste deel hiervan bij het gereguleerde huursegment ligt. Dit komt omdat de doelstelling tot 2020 voor de corporatiesector ambitieuzer is dan voor de rest van de woningvoorraad. Om de doelstelling van een energieneutrale woningvoorraad in 2050 te bereiken ligt de grootste opgave in het koopsegment.

Energie-neutraal en Nul-op-de-meter woningen

In het Energieakkoord is een energieneutrale gebouwde omgeving per 2050 als streven opgenomen. Een 'energie-neutrale' woning heeft een EPC van 0, waarbij het gehele gebouwgebonden energieverbruik (verwarming/koeling, ventilatie en warm water) wordt opgewekt binnen de woning. Het huishoudelijke energieverbruik (verlichting en huishoudelijke apparaten) wordt hierbij buiten beschouwing gelaten. In een 'Nul-op-de-meter' woning is dit huishoudelijk energieverbruik ook meegenomen en wekt de woning dus genoeg energie op om per saldo geen energie te verbruiken. Hiervoor moet in de praktijk een woning met een EPC van ongeveer -0,4 worden gerealiseerd. De kosten van een Nul-op-de-meter woning liggen hierdoor hoger dan de kosten van een energieneutrale woning.

De kosten van de opgave per tienjaarsinterval nemen door de tijd toe omdat hogere labelstappen duurder zijn dan lagere. Hierbij is uitgegaan van huidige prijsniveaus. Het is waarschijnlijk dat de kosten van labelstappen over de tijd nog zullen dalen door technologische vooruitgang en schaalvoordelen. Hier tegenover staat echter dat er in deze berekeningen geen rekening is gehouden met de extra kosten die nodig zijn bij (vervangende) nieuwbouw om energieneutraal te bouwen.

Naast investeringen in labelstappen van bestaande woningen is additionele vervangende nieuwbouw ook een goed instrument om snel te verduurzamen. Nieuwbouwwoningen worden (bijna) energieneutraal gebouwd waar het voor bestaande woningen soms complex is om hogere labelstappen te maken. Naast energetische kwaliteit verbetert hiermee ook de algemene kwaliteit van de voorraad.

3.6 Wonen en zorg

Sinds 2012 is het beleid van de rijksoverheid erop gericht om wonen en zorg te scheiden. Het doel hiervan is om de keuzevrijheid voor cliënten te vergroten en zorg beter af te stemmen op de individuele situatie. Voor mensen met lichte zorgindicaties betekent dit dat zij langer thuis zullen blijven wonen (extramuraal) in plaats van naar een verzorgingstehuis te gaan (intramuraal). Deze ontwikkeling heeft gevolgen voor de woningmarkt, het vastgoedrisico van woningcorporaties en de bereikbaarheid van zorg voor ouderen.

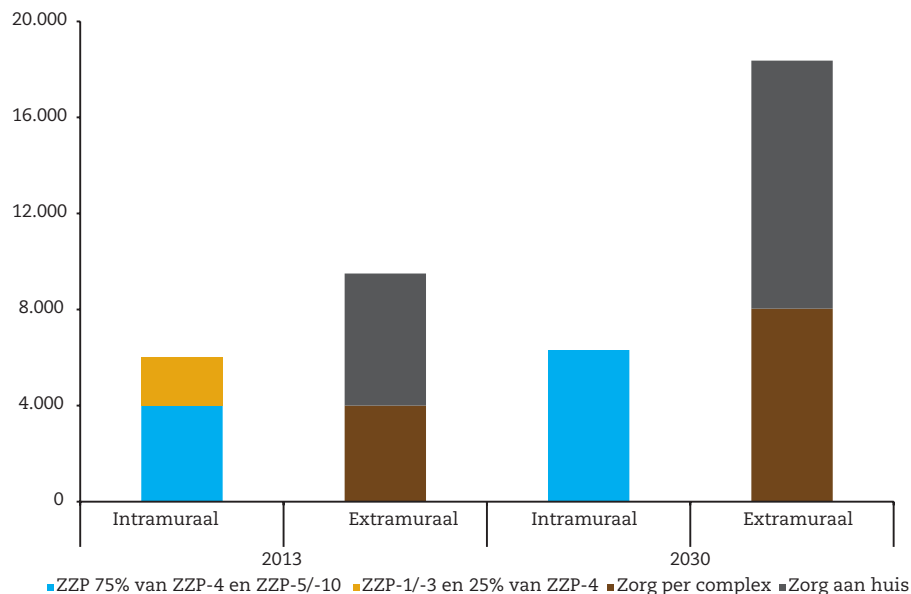
De extramuralisatie is van toepassing op drie verschillende typen zorg: verzorging en verpleging; verstandelijk beperkten en GGZ-patiënten. Voor de laatste twee typen is de omvang van de extramuralisatie op lange termijn beperkt. Voor GGZ-patiënten is er op korte termijn wel een opgave van rond de 500 patiënten die extramuraal gehuisvest moeten worden, maar dit lijkt een eenmalige transitie zonder grote structurele effecten. Voor de verzorging en verpleging van voornamelijk ouderen zijn er wel substantiële gevolgen. Dit is ook de groep die door vergrijzing het sterkst zal toenemen. In deze paragraaf zal worden gekeken naar de gevolgen van de extramuralisatie van deze groep.

⁵ Deze cijfers sluiten aan bij het rapport 'De systeemkosten voor warmte voor woningen' Ecofys 2015 en 'Ons huis energie-neutraal (deel I en II)' van Urgenda 2015. De kosten zijn gebaseerd op het rapport 'Maatregelen EPA-maatwerkadvies bestaande woningbouw 2013' van Arcadis 2013.

3.6.1 Omvang extramuralisering en effect op de woningmarkt

De extramuralisering vindt plaats op basis van de indicatie die mensen hebben van hun zorgzwaartepakket (ZZP). Deze lopen van ZZP-1 tot en met ZZP-10. Voor mensen met het zorgtype verzorging en verpleging geldt dat de eerste drie ZZP-indicaties volledig geëxtramuraliseerd worden. Voor de ZZP-4 indicatie geldt dat 25% niet meer intramuraal zal worden opgevangen.

Figuur 3.4 Vraag naar intra- en extramuraal zorg in Twente, 2013-2030



Bron: WoON 2015, bewerking EIB

Figuur 3.4 laat zien dat het gecombineerde effect van de extramuralisering van deze huishoudens en de toename van de doelgroep leidt tot een verdubbeling van de vraag naar extramuraal zorg. Deze zal stijgen van 9.000 huishoudens in de huidige situatie naar 18.000 huishoudens in 2030. Hiervan is ongeveer een derde het gevolg van de extramuralisering. Het overige deel wordt veroorzaakt door een groei van het aantal ouderen in Twente.

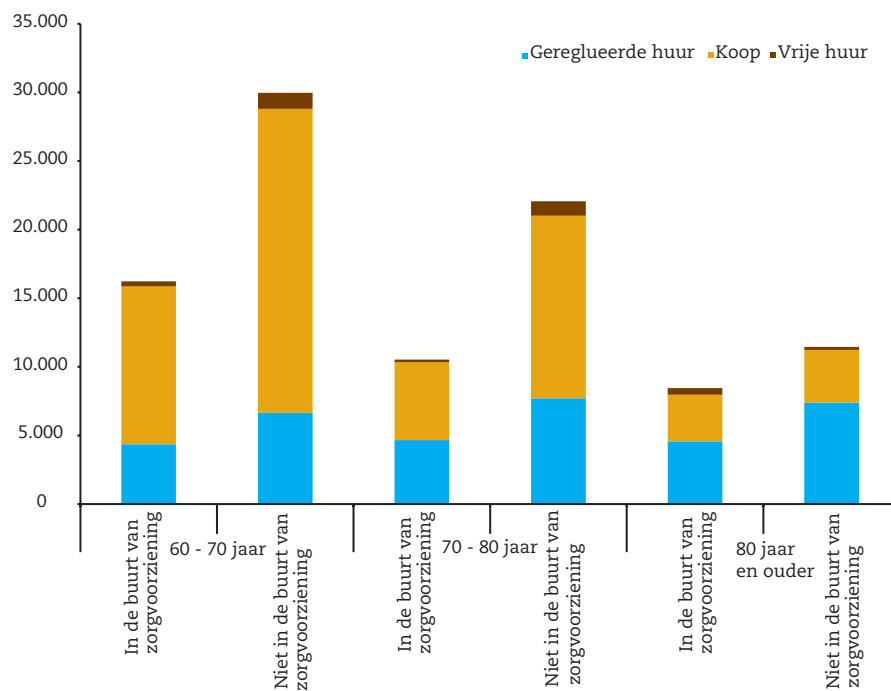
Het effect van de extramuralisatie op de kwantitatieve vraag binnen de woningmarkt in Twente is beperkt. In totaal blijven in 2030 ongeveer 3.000 personen met een lage ZZZP-indicatie langer thuis wonen dan in de situatie zonder extramuralisatie. Zij zullen ongeveer drie tot vier jaar langer thuis blijven wonen. Dat betekent een verlenging van hun woonduur met ongeveer 10%. In totaal neemt de vraag naar woningen in Twente hierdoor toe met ongeveer 250 woningen. Het effect lijkt dus beperkt ten opzichte van de uitbreidingsvraag, zoals beschreven in het vorige hoofdstuk.

Uit figuur 3.4 blijkt ook dat de vraag naar intramuraal zorg in 2013 even groot is als in 2030. Het is echter niet te verwachten dat het proces van extramuralisatie en de groei van de vraag naar zwaardere intramuraal zorg gelijk opgaan. Extramuralisatie speelt de komende paar jaar terwijl de toename van vraag naar zwaardere zorg vooral later in de periode op zal komen. Dit betekent dat er plekken in verzorgingshuizen vrij komen die niet gevuld worden. Het risico dat dit voor de eigenaren van het vastgoed met zich meebrengt vraagt om een goede transitie strategie. In Twente zal het risico hiervan voornamelijk komen te liggen bij de zorginstellingen omdat zij vaak zelf eigenaar zijn van hun vastgoed.

3.6.2 Toegankelijkheid zorgvoorzieningen

De extramuralisatie van de zorg zal ook betekenen dat de vraag naar zorgvoorzieningen in de buurt zal toenemen. Het gaat hier om een zorgsteunpunt of een verzorgings-/verplegings-complex in de buurt van de woning. Figuur 3.5 laat zien dat de groep ouderen die niet in de buurt woont van zorgvoorzieningen de komende jaren zal toenemen. Het doorstromen van de groepen 60-70 en 70-80 jarigen zal hiervoor zorgen. Dit effect is het sterkst in de koopsector. Voor de ouderen van de toekomst kan de toegankelijkheid van zorgvoorzieningen hierdoor een knelpunt worden.

Figuur 3.5 Nabijheid van zorgvoorzieningen per leeftijdsgroep in Twente naar sector, 2015 (huishoudens)



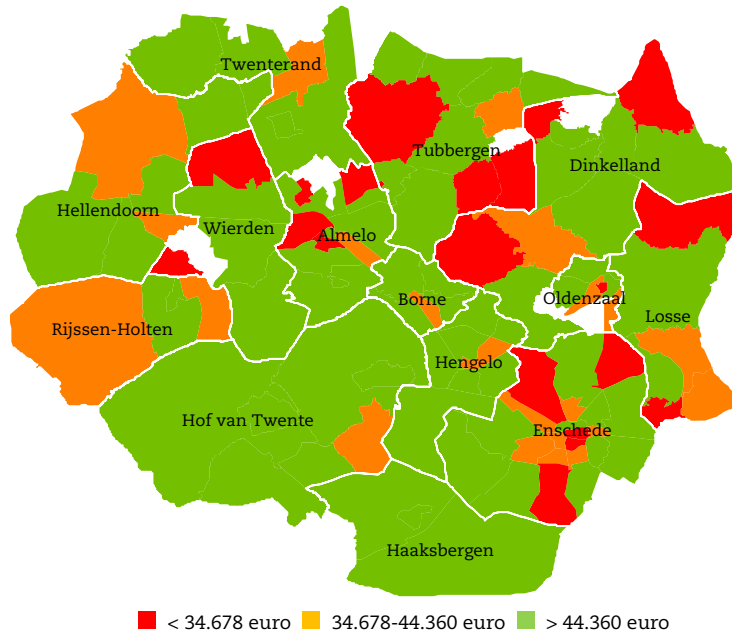
Bron: WoON 2015, bewerking EIB

3.7 Kwetsbare wijken en leefbaarheid

De kwetsbaarheid van een wijk wordt bepaald door de mogelijkheid van bewoners om investeringen te kunnen doen in hun woning en omgeving. Dit is afhankelijk van het inkomen van bewoners en de waarde van hun woning. In figuur 3.6 is het gemiddeld huishoudinkomen per gebied bepaald en gecategoriseerd op basis van de grenzen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging. Te zien is dat binnen steden als Almelo en Enschede lagere inkomens zich concentreren in bepaalde wijken. Verder zijn er een aantal meer landelijke gebieden waar de gemiddelde huishoudinkomens laag zijn. Helaas zijn er een paar witte vlekken in de kaart waar geen data beschikbaar is op het niveau van de analyse.

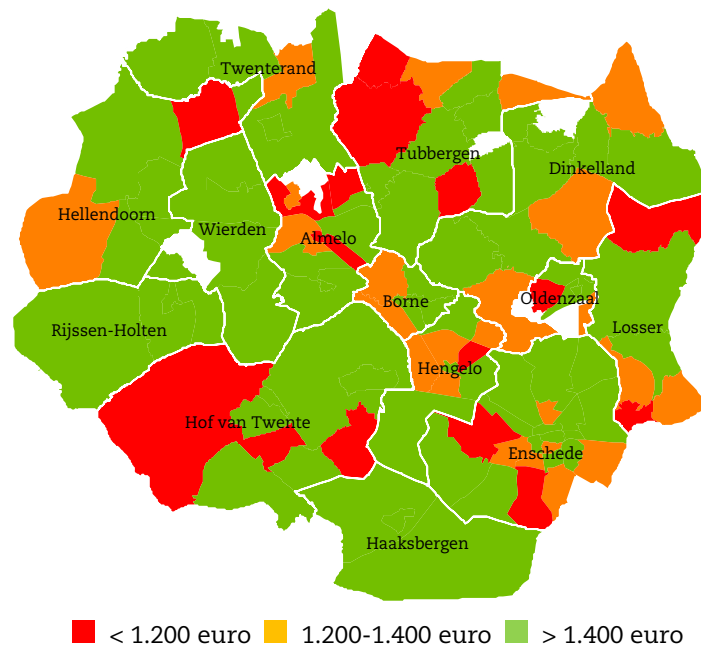
Figuur 3.7 geeft vervolgens inzicht in de gemiddelde WOZ-waarde per m² in deze gebieden in Twente. De lage WOZ-waarde per m² lijkt meer geconcentreerd in de stedelijk gebieden, al zijn er ook landelijke gebieden met een lage WOZ-waarde per m².

Figuur 3.6 Gemiddeld huishoudinkomen in Twente, 2015



Bron: EIB

Figuur 3.7 WOZ-waarde per m² in Twente, 2015



Bron: EIB

De combinatie van lage huishoudinkomens met lage WOZ-waarde per m² maakt een wijk kwetsbaar⁶. Uit de analyse van Twente lijken wijken als Schelfhorst in Almelo en Wesselerbrink in Enschede kwetsbaar, maar ook meer landelijke gebieden als Glane in de gemeente Losser en Geesteren in de gemeente Tubbergen.

Er lijkt geen samenhang tussen de huishoudensontwikkeling en kwetsbaarheid op gemeentelijk niveau. Dit sluit echter niet uit dat er in het landelijk gebied lokale kernen kunnen zijn die extra kwetsbaar zijn door een combinatie van huishoudensafname, lage huishoudinkomens en lage WOZ-waarde per m². Het is lastig om harde conclusies te trekken door het schaalniveau van de beschikbare gegevens. Daarvoor zou informatie op lagere schaalniveaus verzameld moeten worden.

Voor corporaties kan er in deze wijken of gebieden een rol liggen om te investeren in de leefbaarheid. Corporaties met bezit in deze gebieden of wijken hebben samen met betrokken particuliere partijen en gemeenten belang bij het minder kwetsbaar maken van deze gebieden. De slagkracht van corporaties kan een belangrijke rol spelen in het van de grond krijgen van dit soort gebiedsgerichte aanpak.

⁶ Uit eerdere onderzoeken van het EIB in o.a. Parkstad Limburg is gebleken dat dit goede indicatoren zijn voor kwetsbaarheid.

Bijlage A Kwalitatieve trends in het vrije huur- en koopsegment

Vrije huursegment

Tabel A.1 Doelgroep vrije huursegment in Twente, 2015-2030

	2015	2030
Leeftijd		
15-30 jaar	1,5	2,3
30-50 jaar	3,2	4,0
50-70 jaar	1,5	3,8
70 jaar en ouder	1,9	5,3
Opleiding		
Hoog	3,6	7,1
Middelbaar	3,0	6,5
Laag	1,5	1,8
Huishoudenssamenstelling		
Alleenstaand	4,2	8,2
Paar met kinderen	0,9	1,2
Paar zonder kinderen	3,0	6,1
Totaal	8,1	15,5

Bron: EIB

Tabel A.2 Opleidingspeil in vrije huursector in Twente, 2015-2030

	2015				2030			
	Hoog	Middelbaar	Laag	Totaal	Hoog	Middelbaar	Laag	Totaal
15-30 jaar	1,1	0,3	0,0	1,5	1,8	0,5	0,0	2,3
30-50 jaar	1,6	1,5	0,2	3,2	2,0	1,9	0,2	4,0
50-70 jaar	0,6	0,5	0,4	1,5	1,9	1,7	0,2	3,8
70 jaar en ouder	0,3	0,7	1,0	1,9	1,4	2,6	1,4	5,3
Totaal	3,6	3,0	1,5	8,1	7,1	6,5	1,8	15,5

Bron: WoON 2015, EIB

Tabel A.3 Huishoudenssamenstelling in vrije huursector in Twente, 2015-2030

Leeftijd	2015				2030			
	Alleenstaand	Paar met kind	Paar zonder kind	Totaal	Alleenstaand	Paar met kind	Paar zonder kind	Totaal
15-30 jaar	0,4	0,1	0,9	1,5	0,7	0,2	1,4	2,3
30-50 jaar	2,0	0,8	0,5	3,2	2,5	1,0	0,5	4,0
50-70 jaar	0,7	0,0	0,8	1,5	1,8	0,0	1,9	3,8
70 jaar en ouder	1,1	0,0	0,8	1,9	3,2	0,0	2,2	5,3
Totaal	4,2	0,9	3,0	8,1	8,2	1,2	6,1	15,5

Bron: WoON 2015, EIB

Koopsegment

Tabel A.4 Doelgroep koopsegment in Twente, 2015-2030

	2015	2030
Leeftijd		
15-30 jaar	7,2	7,3
30-50 jaar	62,2	54,8
50-70 jaar	69,6	70,1
70 jaar en ouder	26,3	50,4
Opleiding		
Hoog	57,0	70,3
Middelbaar	63,2	74,5
Laag	45,1	34,8
Huishoudenssamenstelling		
Alleenstaand	38,0	49,1
Paar met kinderen	69,8	65,3
Paar zonder kinderen	57,5	68,3
Totaal	165,2	182,6

Bron: EIB

Tabel A.5 Opleidingspeil in koopsector in Twente, 2015-2030

	2015				2030			
	Hoog	Middel- baar	Laag	Totaal	Hoog	Middel- baar	Laag	Totaal
15-30 jaar	2,6	3,8	0,9	7,2	2,8	4,1	0,4	7,3
30-50 jaar	27,0	28,0	7,2	62,2	25,2	26,0	3,6	54,8
50-70 jaar	20,3	26,5	22,7	69,6	26,4	32,7	11,0	70,1
70 jaar en ouder	6,9	4,8	14,5	26,3	17,3	13,2	19,8	50,4
Totaal	56,9	63,1	45,3	165,2	71,8	76,0	34,8	182,6

Bron: WoON 2015, EIB

Tabel A.6 Huishoudenssamenstelling in koopsector in Twente, 2015-2030

Leeftijd	2015				2030			
	Alleen- staand	Paar met kind	Paar zonder kind	Totaal	Alleen- staand	Paar met kind	Paar zonder kind	Totaal
15-30 jaar	2,5	1,6	3,1	7,2	2,7	1,6	3,0	7,3
30-50 jaar	12,0	42,8	7,5	62,2	11,6	37,7	5,5	54,8
50-70 jaar	13,9	24,9	30,7	69,6	15,5	25,1	29,5	70,1
70 jaar en ouder	9,5	0,5	16,3	26,3	19,3	0,9	30,3	50,4
Totaal	37,9	69,7	57,6	165,2	49,1	65,3	68,3	182,6

Bron: WoON 2015, EIB

Bijlage B Technische opbouw regionale EG-scenario

In deze bijlage wordt de technische opbouw van het EG-scenario van het EIB beschreven. Dit is een bewerkte versie van de tekst in de EIB publicatie 'Scenario studie Overijssel'. In deze bijlage wordt alleen ingegaan op het EG-scenario en wordt een vergelijking gemaakt met de opbouw van de scenario's van ABF (Primos) en PBL/CBS (Pearl). Bij het opstellen van het scenario zijn twee hoofdstappen te onderscheiden. Eerst is de nationale prognoses voor bevolking en huishoudens opgesteld. Hiervoor is aangesloten bij de nationale bevolkingsprognose van het CBS. Vervolgens is een regionale verdeling op gemeenteniveau gemaakt. Hiervoor zijn de regionale uitgangspunten met betrekking tot geboorten, sterften, binnenlandse en buitenlandse migratie van belang.

Bevolking en huishoudens: nationaal middenscenario op basis CBS

Voor de nationale ontwikkeling van bevolking en huishoudens is aangesloten bij de nationale bevolkingsprognose van het CBS. Het CBS maakt periodiek een lange termijnprognose voor de totale Nederlandse bevolking op basis van nationale trends in geboortes, sterfte en buitenlandse immigratie en emigratie. Het CBS publiceert naast deze trendraming ook ramingen van de boven- en ondergrenzen (marges) rondom deze basisprognose. Deze marges zijn gebaseerd op een 67%-betrouwbaarheidsinterval, waarbij de kans dat de realisatie boven de hoge prognose of onder de lage prognose uitkomt ieder 16,5% bedraagt.

Het EG-scenario volgt de trendraming. Voor de demografische ontwikkelingen in dit scenario op nationaal niveau is aangesloten bij de CBS-prognose voor zowel de bevolkings- als de huishoudensontwikkeling. Het gaat hierbij om de uitgangspunten en cijfers rond geboorte, sterfte, buitenlandse migratie en de zogeheten headship rates. Tabel 1 geeft de landelijke opbouw van het scenario per duizend inwoners en de jaarlijkse veranderingen, ook vergeleken met het verleden.

Tabel B.1 Ontwikkelingen geboorte, sterfte en buitenlandse migratie in het nationale EG-scenario

	1990-2000	2000-2010	2010-2040
Aantal per 1.000 inwoners			
Geboorte	13	11	10,2
Sterfte	9	8	11,5
Emigratie	5	7	7,7
Immigratie	8	9	8,7
Mutatie in % per jaar			
Bevolking	0,6	0,4	0,22
Huishoudens	1,3	0,9	0,43

Bron: EIB, 'Investeren in Nederland'

Regionale spreiding

De nationale bevolkings- en huishoudensprognoses dienen als uitgangspunt voor de regionale invulling. Het EIB bouwt haar scenario op vanuit de 40 Coropgebieden. Deze Corops vormen samen provincies, een aantal provincies vormt samen een landsdeel en de vijf landsdelen tellen samen weer op tot Nederland. Voor de regionale vertaling naar gemeenten in Overijssel is aangesloten bij de resultaten voor de Coropgebieden van de scenario's uit de EIB-studie 'Investeren in Nederland'.

De componenten van de regionale prognoses zijn geboorten, sterfte, binnenlandse migratie en buitenlandse migratie. Het berekenen van het aantal geboorten, sterfte en de binnenlandse en buitenlandse migratiestromen vindt plaats per geslacht en per leeftijdjaar. Voor iedere gemeente wordt per component het niveau in het startjaar genomen en voor de prognosejaren wordt hierop de landelijke trend uit het scenario genomen. Op de verkregen ontwikkelingen wordt een correctie aangebracht om op het totaal van het Coropgebied uit de studie 'Investeren in Nederland' uit te komen. De invloed van deze correctie op de uitkomsten is beperkt. De correcties bedragen slechts enkele tienden van procenten.

Geboorten worden berekend aan de hand van het verwachte aantal vrouwen in vruchtbare leeftijd in de gemeente en een leeftijdsspecifiek vruchtbaarheidscijfer. Hierbij wordt rekening gehouden met nationale ontwikkelingen in het vruchtbaarheidscijfer en de verschillen in vruchtbaarheidscijfers in het startjaar tussen gemeenten. Het aantal sterfgevallen wordt bepaald aan de hand van nationale sterftekansen naar leeftijd en geslacht. Ook hier wordt rekening gehouden met verschillen in het startjaar per gemeente. Buitenlandse migratie wordt bepaald aan de hand van historische cijfers op gemeenteniveau en landelijke trends. Hierbij wordt de totale landelijke migratie verdeeld op basis van de historische verdeling van de buitenlandse migratie per gemeente. De vertaling van bevolking naar huishoudens wordt gedaan op basis van zogenaamde headship rates – het aantal huishoudens dat in een bepaalde leeftijdscategorie wordt gevormd. Dit is onder meer afhankelijk van de huishoudenssamenstelling en leeftijden van de huishoudens. Voor leeftijden van huishoudens zijn vijfjaarsgroepen gebruikt. Ook hier wordt rekening gehouden met het startniveau per gemeente en de landelijke trends. De door ons gehanteerde methoden wijken nauwelijks af van de manier waarop het CBS en Primos prognosticeren

Grotere verschillen tussen de modellen bestaan in de wijze waarop de binnenlandse migratie wordt vormgegeven. Verschillen in regionale differentiatie worden vooral verklaard door andere uitgangspunten rond de binnenlandse migratie. Voor iedere gemeente zijn de trends in de periode 2001-2007 geanalyseerd en als uitgangspunt genomen⁷. In het EG-scenario is de regionale spreiding voornamelijk gebaseerd op de historische verhuisaandelen tussen regio's. Dit is de periode nog voor de crisis, die vanaf 2008 zijn weerslag heeft op de woningmarkt en verhuizingen. Uit analyse van de verhuisbewegingen blijkt dat de landelijke verhuisstromen en de verhuisstromen in vrijwel alle gemeenten in de provincie Overijssel fors zijn gedaald. Het totaal aantal verhuizingen nam met ongeveer 10% af. Door het meenemen van deze conjuncturele trend kunnen structurele trends worden onderschat. Bij eventueel afwijkende trends zijn de cijfers gecorrigeerd. Trends kunnen bijvoorbeeld afwijken door een omvangrijk nieuwbouwprogramma of het sluiten van een asielzoekerscentrum. Om hier inzicht in te krijgen is een sessie met deskundigen uit de regio gehouden en gekeken naar de WOZ-waarde per gemeente als een spanningsvariabele tussen vraag en aanbod.

De resultaten op gemeenteniveau moeten worden geïnterpreteerd als gewenste vraagontwikkelingen op basis van woonvoorkeuren, waarbij is verondersteld dat voldoende aanbod zal worden gerealiseerd om deze vraag te kunnen accommoderen. Als in de praktijk sterk op aanbod wordt gestuurd, zal als gevolg hiervan substitutie tussen gemeenten en nabijgelegen Coropgebieden kunnen optreden. In dat geval kan in een gemeente met een sterke woningvraag, maar een achterblijvend aanbod, de groei lager uitpakken en de vraag verschuiven naar minder preferente (goedkopere) gemeenten met voldoende aanbod. Met dergelijke substitutiefactoren is in het EG-scenario geen rekening gehouden. Om met dit type effecten rekening te kunnen houden, moeten deze vraagscenario's worden afgezet tegen mogelijke aanbodvarianten⁸.

7 Het EIB maakt in haar regionaal demografisch model geen onderscheid in rekenmethodiek naar lange- en kortaafstandsmigratie. Primos en Pearl doen dit wel (zie kader).

8 Dergelijke analyses hebben wij uitgevoerd met behulp van ons regionaal woningmarktmodel voor de krimpgebieden Parkstad Limburg, Eemsdelta en Zeeuws-Vlaanderen.

Migratie in Pearl en Primos

De verschillen in de regionale bevolkings- en huishoudensverdeling tussen het EG-scenario, Pearl en Primos worden verklaard door een verschil in het voorspellen van binnenlandse migratie. Geboorten, sterften en buitenlandse migratie zijn redelijk goed te voorspellen op basis van historische trends. Binnenlandse migratie is sterk afhankelijk van het aanbod op de woningmarkt en hier wordt op verschillende wijzen mee omgegaan.

Primos maakt eerst een landelijke prognose en verdeelt de bevolking daarna over de gemeenten. Primos maakt hierbij onderscheid tussen lange- en korteaftandsmigratie, waarbij de grens op 35 km ligt. Langeaftandsmigratie wordt bepaald op basis van trends van migratie tussen gemeenten als percentage van de bevolking, rekening houdend met demografie. Korteaftandsmigratie wordt gebaseerd op vraag en aanbod op de woningmarkt. Hierbij wordt aangenomen dat woningmarktredenen de belangrijkste verhuisredenen zijn. Voor de korte termijn wordt hiervoor gebruik gemaakt van bestaande bouwprogramma's. Voor de lange termijn wordt een bouwprogramma gegenereerd en verdeeld met een historische verdeelsleutel. Nadeel van deze methode is dat regio's die in het verleden een grote woningbouwopgave hebben ingevuld ook in de prognose met een grote woningvraag te maken krijgen. Regio's waarbij woningmarktrestricties golden, krijgen met een kleine opgave te maken. Voor de vertaling van bevolking naar huishoudens wordt gerekend met overgangskansen: wat is bijvoorbeeld de kans dat iemand van een bepaalde leeftijd zelfstandig gaat wonen, gaat samenwonen of gaat scheiden?

Ook Pearl maakt onderscheid tussen lange- en korteaftandsmigratie en een grens van 35 kilometer. Voor de prognose van korteaftandsmigratie wordt gebruik gemaakt van een zwaartekrachtmodel. Verklarende variabelen hierin zijn het inwonertal van vestigingsgemeente, de reisafstand tussen vertrek- en vestigingsgemeente, de toegankelijkheid ten opzichte van alternatieve bestemmingen en de mutatie in de woningvoorraad in de laatste jaren. Dit model wordt geschat aan de hand van historische gegevens over de drie meest recente jaren waarvan het CBS statistieken heeft en hierna worden de schattingsresultaten gebruikt om de toekomstige ontwikkelingen te prognosticeren. Hierbij wordt rekening gehouden met ontwikkelingen op de woningmarkt. Voor langeaftandsmigratie wordt in Pearl hetzelfde mechanisme gebruikt als het EIB gebruikt voor alle migratiestromen. Eerst wordt het aantal langeaftandsmigranten bepaald als percentage van de bevolking. Deze wordt vervolgens over de regio's verdeeld op basis van een historische verdeling. Langeaftandsverhuizingen zijn vaak werk- en studiegerelateerd en de bestemmingspatronen zijn stabiel.

Ook buitenlandse migratie wordt in de andere modellen anders bepaald. De buitenlandse migratie in Pearl wordt berekend aan de hand van het aandeel migranten in de lokale bevolking. Als de bevolking groeit, neemt ook het aantal migranten toe. Primos verdeelt de nationale totalen op basis van een in het verleden waargenomen spreidingspatroon. Hierbij wordt rekening gehouden met recente ontwikkelingen. De latere jaren tellen sterker mee dan eerdere jaren.

EIB-publicaties

2011

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2011

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2007-2009

Openbare aanbestedingen in de gww

Bedrijfseconomische kencijfers gww-bedrijven 2009

Bedrijfseconomische kencijfers b&u-bedrijven 2009

Succesvol binnenstedelijk bouwen

De winst van innoveren

Algemene BouwplaatsKosten (ABK) van B&U-projecten 2010 (RRBOUW)

Productiviteit en strategie

Bouwconcerns in beeld 2009-2010

Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2011-2016

Restauratie en onderhoud van monumenten - marktverkenning tot 2015

Aanbestedingsgedrag opdrachtgevers

Actuele situatie in de bouw - overzicht ten behoeve van de nieuwe woonvisie

Dynamiek op de woningmarkt

De civiele betonbouw tot 2016 - ontwikkelingen op de markt en in de rolverdeling in het bouwproces

Monumenten en corporaties - monumentenbezit en -beleid van corporaties

Ziekteverzuim in de bouw 2010

Maatschappelijke woonagenda - van programmeren naar stimuleren

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2010 (ARBOUW)

Kantorenmonitor - analyse van vraag en aanbod

MKBA Herstructurering Eemsdelta

Bedrijfseconomische kencijfers - b&u- en gww-bedrijven 2010

Kosten en baten van de bouw bbl-opleiding

Overheid en markt; nieuw evenwicht in aanbesteden

Dienstverlening van medeoverheden - quick scan onder architectenbureaus

Infrastructuurmonitor - MIRT 2012

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2008-2010

Kostenmodel omgevingsrecht

Bouwen voor kwaliteit

2012

Evaluatie stimuleringspakket woningbouw

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2012

Situatie op de Nederlandse hypotheekmarkt

Arbeid en scholing in de restauratiesector

Trends en ontwikkelingen in de wegenbouw tot 2017

Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2012-2017

Bouwconcerns in beeld 2010-2011

Effecten van bezuinigingen in de infrastructuur

Annuitaire beperking hypotheekrenteaf trek

Vitaliteit: van feit tot beleid

Ziekteverzuim in de bouw 2011

Landelijke samenvatting kantorenmonitor

Stedelijke ontwikkeling en infrastructuur

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2011

Aanbestedingsgedrag opdrachtgevers

Gemeentefinanciën, voorzieningen en ruimtelijke investeringen in krimpgebieden

Kantorenmarkt Noord Nederland

Kantorenmarkt Oost Nederland

Kantorenmarkt provincie Utrecht

Kantorenmarkt Noord-Holland en Flevoland

Kantorenmarkt Zuid-Holland

Kantorenmarkt Zeeland

Kantorenmarkt Noord-Brabant

Kantorenmarkt Limburg

Verkiezingsprogramma's - gevolgen voor de woningmarkt en de bouwproductie

Bouwen voor de zorg

De bouw in 2020

Inventarisatie projecten Noord-Holland Noord 2013

Bouwschoolverlaters

Perspectief voor de funderingsbranche

Bouw in beeld 2011-2012

Regeerakkoord en woningcorporaties

Infrastructuurmonitor - MIRT 2013

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2009-2011

Bedrijfseconomische kencijfers - b&u- en gww-bedrijven 2011

Marktstudie AFNL 2012-2017

2013

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2013

Verhuurderheffing en huurmaatregelen in krimpregio's

Bouwconcerns in beeld 2011-2012

Woonakkoord - effecten op bouwproductie en werkgelegenheid

Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2013-2018

Investeringsfaciliteit en verhuurderheffing

De Stroomversnelling

Ziekteverzuim in de bouw 2012

Verkenning woningbouwprogrammering Regio Amersfoort

De feiten rond aanbesteden

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2012 (ARBOUW)

Bouwen voor het onderwijs

Regionale kantorenmarkten Metropoolregio Rotterdam en Den Haag

SER Energieakkoord

Duurzame inzetbaarheid van arbeid

Bouw in beeld 2012-2013

Restauratie en onderhoud van monumenten

Waterbouw en waterschappen tot 2020

MKBA Zeeuws-Vlaanderen

Infrastructuurmonitor - MIRT 2014

EMVI, tenzij.....

Verkenning woningbouwprogrammering regio Arnhem-Nijmegen

Kostenverschil binnenstedelijk bouwen en bouwen op uitleglocaties in Noord-Holland

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2010-2012

Bedrijfseconomische kencijfers b&u- en gww-bedrijven 2012

2014

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2014

Bouwconcerns in beeld 2012-2013

Eindgebruiker en opdrachtgever in de bouw: lessen uit het buitenland

Toekomstperspectieven sloopsector

Scenariostudie Overijssel

Verkenning woningbouwprogrammering Regio Amersfoort

Startersregeling Regio Amersfoort

Succesfactoren opdrachtgeverschap

Ziekteverzuim in de bouw 2013

Gebruik en effecten van de Starterslening)

Transactiekosten aanbesteden

Bouw in beeld 2013-2014

Regionale afstemming van werklocaties in Noord-Brabant

Infrastructuurmonitor - MIRT 2015

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2013 (Arbouw)

2015

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2015

Grondmarkt in crisistijd

Van de grond af aan

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2011-2013

Bedrijfseconomische kencijfers - b&u- en gww-bedrijven 2013

Restschulden in Nederland

Beleggen in zorgvastgoed

Effect vrijstelling WWS en verhuurderheffing

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2014 (Arbouw)

Investeren in Nederland

Werkloosheid in de bouw 2009-2011

Woningmarktgebieden in de Noordvleugel

Infrastructuurmonitor: MIRT 2016

Vitaliteit op de lange termijn

Succesvolle EMVI-aanbestedingen

Energiebesparende technieken en kwalificaties bouwpersoneel

Bedrijfseconomische kencijfers b&u- en gww-bedrijven 2014

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2012-2014

Monitor bouwketen, najaar 2015

Bouw in beeld 2014-2015

MKBA wetsvoorstel kwaliteitsborging voor het bouwen

Monitor Zzp'ers in de bouw 2014, eerste halfjaar

Monitor Zzp'ers in de bouw 2014, tweede halfjaar

2016

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2016

Macro-economische verkenning betonakkoord

Ziekteverzuim in de bouw 2014

Instandhouding van monumenten

Monitor Zzp'ers in de bouw 2015, eerste halfjaar

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2016 - cijfers over 2015 (Arbouw)

Evaluatie marktvisie waterschappen

Monitor bouwketen, voorjaar 2016

Investeren in de Nederlandse woningmarkt

Ziekteverzuim in de bouw 2015

Energieakkoord

Verplicht energielabel voor kantoren

Monitor Zzp'ers in de bouw 2015, tweede halfjaar

Investeren in de infrastructuur

Monitor bouwketen, najaar 2016

Huurtoeslag en de woningmarkt

2017

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2017

De leermeester in de praktijk

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2013-2015

Bedrijfseconomische kencijfers b&u- en gww-bedrijven 2015

Woningmarktbeleid in de komende regeerperiode

Infrastructuurmonitor: MIRT 2017

Economisch Instituut voor de Bouw

Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam

t (020) 205 16 00

eib@eib.nl
www.eib.nl

Desktop publishing: Margo Wakidjan-Nijbroek, EIB

The logo for the Economisch Instituut voor de Bouw (eib) features the lowercase letters 'eib' in a bold, blue, sans-serif font. The 'e' and 'i' are connected, and the 'b' is slightly larger and positioned to the right.

Economisch Instituut
voor de Bouw

Koniginneweg 20
1075 CX Amsterdam
t (020) 205 16 00
info@eib.nl
www.eib.nl