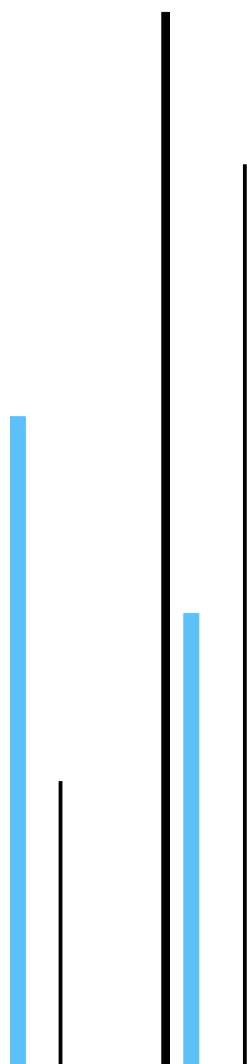


Opgave stedelijke vernieuwing en woningbouw



Opgave stedelijke vernieuwing en woningbouw

Uitgevoerd in opdracht van Ministerie van BZK / DG WBI

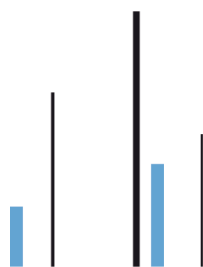
ir. B. Blijie, ir. C. Poulus en ir. J. Brouwer

Oktober 2012 | r2012-0031CP | 12139-RUI

ABF Research | Verwersdijk 8 | 2611 NH | Delft | 015 - 27 99 300

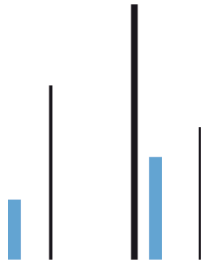
Copyright ABF Research 2012

ABF Research heeft dit rapport met zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor type- of drukfouten of andere onvolkomenheden. Het gebruik van onderdelen van dit rapport door een andere partij dan ABF Research blijft de verantwoordelijkheid van deze andere partij en dient voorzien te zijn van duidelijke bronvermelding. In een aantal gevallen is voor gebruik van (onderdelen van) dit rapport goedkeuring door ABF Research vereist. In geval van enige twijfel dient met ABF Research hierover contact te worden opgenomen.



Inhoudsopgave

Samenvatting	1
1 Inleiding.....	5
2 Uitdagingen op de woningmarkt.....	7
2.1 Lange termijn trends	7
2.2 De woningmarkt anno 2012.....	8
2.3 De opgave in cijfers	10
2.4 Naar een basisraming voor de investeringsopgave.....	12
3 Basisraming.....	13
3.1 Beschrijving methodiek.....	14
3.2 Basisraming: bouwprogramma.....	16
3.3 Basisraming: grondexploitatie.....	20
4 Zelfherstel raming	27
4.1 Zelfherstel raming: sterke wijken	27
4.2 Renoveren in plaats van herstructureren.....	32
4.3 Waardevolle wijken en Waardecreatie.....	33
4.4 Resumé	35
Bijlage 1: Uitgangspunten toekomstverkenning.....	37
Bijlage 2: Methodiek	41
Bijlage 3: Kengetallen 2010.....	45
Kengetallen Herstructurering	46
Kengetallen Uitleg.....	49
Bijlage 4: Recente ontwikkelingen woningbouw	51
Bijlage 5: Grondexploitatie bij negatieve prijsontwikkeling na 2015.....	53
Bijlage 6: Buurtindeling naar combinatie van woonmilieu en bouwperiode	54



Samenvatting

De inzet voor stads- en dorpsvernieuwing en later stedelijke vernieuwing heeft in de afgelopen decennia de kwaliteit van het wonen en leven in steden en dorpen aantoonbaar verbeterd. Stedelijke vernieuwing staat echter voor nieuwe uitdagingen nu de financiële middelen van betrokken partijen onder druk staan. Om een beeld te geven van de opgave heeft ABF Research BV in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en met betrokkenheid van VNG, vertegenwoordigers van de steden en IPO een behoefte raming stedelijke vernieuwing en woningbouw opgesteld. Daarbij is gekozen voor twee hoofdvarianten: een 'klassieke' basisraming. Dat wil zeggen vergelijkbaar met eerdere behoefte ramingen maar aangepast aan de veranderende omstandigheden. Daarnaast is er een raming uitgewerkt die aansluit bij de ontwikkelingen zoals geschetst in het essay 'stedelijke vernieuwing op uitnodiging' en de voortgangsrapportage stedelijke vernieuwing van BZK¹. Dat is de zelfherstel raming genoemd. De ramingen zijn gericht op de nieuwbouw of herstructurering van woningbouw en erbij behorende openbare ruimte en voorzieningen. Overige herstructurering van bijvoorbeeld (niet-) commercieel vastgoed en aanpak van enkel openbare ruimte zitten er niet in².

De vraag naar woningen, mismatch op de woningmarkt en de woningprijzen liggen in ons land regionaal erg verschillend. In het rapport zijn diverse uitkomsten daarom regionaal uitgesplitst of vertaald naar verschillende gemeentegroepen.

Raming van de behoefte tot 2020

Op basis van de meest recente woningbehoefte prognose (Primos 2011) is berekend dat de behoefte aan extra woningen in de periode 2013 tot en met 2019 circa 490.000 woningen is, ofwel bijna 70 duizend per jaar. Daarbij is rekening gehouden met een vervangingsbehoefte van ruim 130.000 woningen in die periode.

Basisraming

De basisraming is opgesteld overeenkomstig ontwikkelingen die in 2010 in de praktijk zichtbaar waren: een lagere bouwproductie, een keuze voor locaties die meer dan voorheen voorzien buiten of aan de bestaande stad liggen, minder herstructurering in de bestaande stad en het naar voren halen van de bouw van koopwoningen (vooral buiten de stad). Deze wijzigingen leverden in 2010 een haalbaar maar wel lager woningbouwprogramma op. Hiermee is de basisraming een realistische raming. De raming resulteert echter in een bouwproductie op die in een deel van de woningbehoefte van mensen niet voorziet. In de basisraming zijn de ontwikkelingen uit 2010 doorgetrokken naar de periode 2013-2020. Hiermee voorziet de bouwproductie in een deel van de woningbehoefte, namelijk 400.000 woningen tot 2020, ofwel ruim 55 duizend woningen per jaar.

¹ Tweede Kamer, vergaderjaar 2011–2012, 32 847, nr. 29

² Hiermee wordt aangesloten op de berekeningen die in 2008 door ABF Research uitgevoerd zijn ten behoeve van het vaststellen van het de ISV-subsidies.

Er resteert ondanks het lagere programma een geaggregeerd tekort op de grondexploitaties dat nu niet gedekt is. Als corporaties hun eigen deel van de opgave realiseren, is dit een tekort van ongeveer 830 miljoen euro per jaar voor de overheden tussen 2013 en 2020. Afgaande op de inzet van de gemeenten in de afgelopen periode zou zo'n 440 miljoen daarvan voor rekening van de gemeenten komen. In 2013 en 2014 draagt het Rijk bij via het ISV-budget, daarna is er geen geld gereserveerd om de tekorten op te vangen.

In deze berekening is uitgegaan van een prijsdaling van woningen tussen 2010 en 2020 van ongeveer 7%, landelijk gemiddeld. Wanneer gerekend wordt met een negatievere prijsontwikkeling van 12%, loopt het totale tekort op tot ongeveer 950 miljoen per jaar.

Zelfherstel raming

Er is een tweede raming gemaakt waarin de focus ligt op gebieden met de grootste leefbaarheidproblematiek en het laagste zelfoplossend vermogen. Deze zelfherstelraming gaat ervan uit dat overheden niet financieel hoeven bij te dragen aan locaties met een gering tekort op de grondexploitatie en locaties in gebieden met een goede of stijgende leefbaarheidsscore. De kernopgave zit dan op plekken met forse tekorten en een matige tot slechte leefbaarheidsscore. Met de aanpak van vooral sloop-nieuwbouw blijft er in deze gebieden een tekort op de grondexploitaties van 580 miljoen euro per jaar voor de overheden van 2013 tot 2020. Afgaande op de verdeling van kosten en opbrengsten uit het verleden zou dit betekenen 340 miljoen per jaar voor de gemeenten. Er resteert dan een tekort van 240 miljoen per jaar. Zoals eerder gezegd, wordt een deel hiervan in 2013 en 2014 door het Rijk opgevangen via ondermeer het ISV-budget. Daarna is hier geen geld meer voor gereserveerd.

Met een aanpak die meer gevarieerd is en past bij de voortgangsrapportage stedelijke vernieuwing, kan een groter deel van de opgave in deze gebieden worden gerealiseerd. Er wordt dan bijvoorbeeld vaker gekozen voor hoog niveau renovaties in plaats van sloop, zelfbouw door bewoners en inzet op waardecreatie door burgers en bedrijven. Ook met deze andere aanpak resteert er echter een tekort, en wel van 370 miljoen per jaar voor de overheden, waarvan zo'n 220 miljoen voor gemeenten. Daarnaast is in deze variant een budget nodig voor een begeleidende aanpak gericht op waardecreatie in de wijk. De kosten die hiermee gepaard gaan zijn in dit onderzoek niet nader uitgewerkt. Ook voor de zelfherstelraming is gekeken naar het effect van een extra prijsdaling van 5%. Deze heeft tot gevolg dat het tekort 100 miljoen hoger uitkomt.

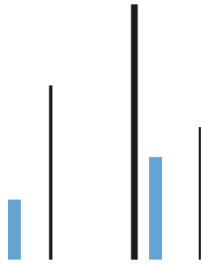
Met het bouw- en herstructureringsprogramma van de zelfherstelraming kunnen zo'n 52.000 woningen per jaar worden gebouwd of gerenoveerd. Door de focus op de zwakste gebieden worden in deze raming leefbaarheidsproblemen het sterkste aangepakt.

Betekenis ramingen voor stedelijke vernieuwing en woningbouw

De ramingen in dit rapport leveren verschillende uitkomsten op voor de hoeveelheid en de kwaliteit van de woningen die in ons land worden gebouwd en voor de plek waar de woningen worden gerealiseerd. In onderstaande tabel staat een korte weergave van de betekenis van de ramingen in dit rapport voor stedelijke vernieuwing en woningbouw.

Eerdere rapportage "Mogelijke effecten van de Kabinetsmaatregelen op de woningmarkt" (figuur 1 en 2 van dit rapport)	Deze rapportage liet op basis van demografie en enquêtes onder huishoudens zien welke woningbouw- en sloop nodig zou zijn om te zorgen dat behoefte en
--	--

<p>Basisraming Bijdrage van overheden aan tekorten en investeringen corporaties op peil Woningproductie 55.000 woningen per jaar Financieel tekort: 830-970 mln euro per jaar</p>	<p>aanbod op de woningmarkt zowel in aantallen als in type woningen overeenkomen. Deze cijfers laten zien dat tot 2020 een woningproductie van ongeveer 70.000 woningen nodig is in combinatie met een aanzienlijk sloopprogramma (omdat woningen fysiek verouderen of niet meer voldoen aan wat mensen nodig hebben) om volledig te voorzien in de behoefte.</p> <p>De basisraming, waarin de huidige markt-omstandigheden zijn verwerkt, komt op een woningproductie van 55.000 woningen per jaar. Dit betekent dat in een deel van de woningbehoefte niet wordt voorzien. Daarbij komt dat het bouwprogramma in de basisraming versterkt aan of buiten het bestaand bebouwd gebied wordt gerealiseerd ('in het weiland'), hetgeen aansluit bij in de praktijk zichtbare ontwikkeling om vooral goedkopere locaties te benutten. Er wordt in deze raming dus te weinig in bestaande wijken in steden en dorpen gebouwd en geherstructureerd om te voorzien in de behoefte aan stedelijke woonmilieu's. Dit zal waarschijnlijk ook ten koste gaan van de leefbaarheid in die gebieden.</p>
<p>Basisraming zonder bijdragen overheden en met lagere investeringen corporaties Woningproductie 30.000 woningen jaar Geen financieel tekort</p>	<p>Wanneer er vanuit wordt gegaan dat de overheden tot 2020 niet bijdragen aan de locaties voor woningbouw en stedelijke vernieuwing en corporaties fors minder investeren (50%), resteert naar verwachting een productie van zo'n 30.000 woningen per jaar. Dergelijke reducties van de woningproductie zouden niet alleen grote gevolgen hebben voor de vragers op de woningmarkt, maar ook voor de bouwsector.</p>
<p>Zelfherstel raming Bijdrage van overheden in gebieden met leefbaarheidsproblemen en investeringen van corporaties op peil Woningproductie/renovatie: 52.000 Financieel tekort: 370-470 mln euro per jaar</p>	<p>In de zelfherstel raming worden zo'n 52.000 woningen per jaar gebouwd dan wel gerenoveerd. In de zelfherstel raming ligt de focus op bestaande wijken van steden en dorpen. Het tekort dat moet worden gedekt in de grondexploitaties is aanzienlijk lager. Deze variant stelt hoge eisen aan de eigen kracht van sterke wijken en aan de effectiviteit van de voorgestelde oplossingsrichtingen voor nieuwbouw en stedelijke vernieuwing, zoals versobering, renovatie en waardecreatie.</p>



Inleiding

De inzet voor stads- en dorpsvernieuwing en later stedelijke vernieuwing heeft in de afgelopen decennia de kwaliteit van het wonen en leven in steden en dorpen aantoonbaar verbeterd. De steden zijn weer aantrekkelijke plekken om te wonen. De uitdaging is om in de komende periode de bereikte kwaliteit op peil te houden. De steden zijn cruciaal voor de kracht van de Nederlandse economie. Zij vormen een dynamisch brandpunt en zijn de motoren voor economische groei en ontwikkeling van Nederland. Een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven én werknemers in stedelijke gebieden draagt bij aan het versterken van de ruimtelijk-economische structuur, en is nodig om de ambitie waar te maken dat Nederland in 2040 tot de top 10 van meest concurrerende economieën van de wereld behoort. De inzet van het Rijk op en de rol van provincies en gemeenten ten aanzien van de 'sterke kant van de steden' met bijvoorbeeld investeringen in infrastructuur en voldoende ruimte voor woningbouw in groeiende steden is onder meer geconcretiseerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

De kracht van de steden wordt beperkt door leefbaarheidsproblemen. Steden staan daarbij niet op zichzelf. Steden, dorpen en hun regio hebben elkaar nodig om goed te kunnen functioneren. Juist de mix van kwaliteiten van stad en regio, zorgt voor een goed woon-, werk- en leefklimaat. Een aanpak die meer dan in het verleden is gericht op eigen initiatief van bewoners, bedrijven en maatschappelijk middenveld biedt kansen bij het op peil houden van de leefbaarheid. Zij zijn primair verantwoordelijk voor de kwaliteit van hun eigen bezit en zij kunnen zelf meer verantwoordelijkheid nemen voor de leefbaarheid in hun buurt. Dat is niet alleen een kwestie van sociaal gedrag. De verbetering van de woon- en leefomgeving creëert ook economische waarde. De crux is om die waarde om te zetten in sluitende businesscases. Verder geldt dat preventie steeds meer voorop staat: hoe zorgen we dat woningen en woonomgeving goed worden onderhouden en moeilijke en dure ingrepen in latere jaren voorkomen worden?

In de voortgangsrapportage stedelijke vernieuwing¹ is geschetst hoe stedelijke vernieuwing het komende decennium voort kan worden gezet. In de voortgangsrapportage is aangegeven dat het Rijk met VNG, IPO en steden de opgave van stedelijke vernieuwing in beeld brengt. Voor de stedelijke vernieuwing is een bijgestelde behoefte-raming nodig, zowel voor het bepalen van de aanpak zelf als het in kaart brengen van mogelijke opgaven 'die blijven liggen'. Startpunt voor het onderzoek is de woningbouwopgave in ons land. Daarbij is er bijzondere aandacht voor gebieden met een slechte leefbaarheidscore. Daarnaast wordt de krimp ook meegenomen als een van de beleidsthema's. De centrale vraag bij stedelijke vernieuwing is in feite hoe de kosten van ruimtelijke investeringen zich verhouden tot de mogelijke opbrengsten (inclusief de eigen verdienpotentie) en beschikbare budgetten. Belangrijk in dit verband zijn het wegvallen van rijks gelden (waaronder ISV-subsidies), de slechtere marktomstandigheden, de teruglopende inkomsten uit de grondexploitatie, de slinkende middelen bij corporaties en de generieke bezuinigingen op het gemeentefonds zelf. De totstandkoming van het onderzoek is begeleid door een begeleidingscommissie vanuit steden, VNG, IPO en het ministerie van Binnenlandse Zaken.

¹ Tweede Kamer, vergaderjaar 2011–2012, 32 847, nr. 29

Opzet en leeswijzer

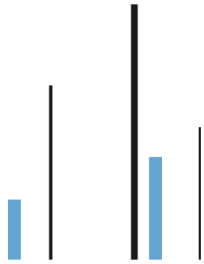
In dit rapport wordt de opgave voor stedelijke vernieuwing en woningbouw zoals die zich de komende jaren aandient, in beeld gebracht. Een eerste stap in deze verkenningstocht bestaat uit het in beeld brengen van de meest recente trends. De stand van zaken op de woningmarkt in het algemeen en die van de stedelijke vernieuwing in het bijzonder zijn samengebracht onder de noemer “Uitdagingen op de woningmarkt”. De leefbaarheid van de Nederlandse wijken en de effecten van de crisis op de grondexploitatie komen daarbij aan bod. Ook de meest recente kwalitatieve raming van de woningbehoefte wordt hier gepresenteerd (laatste deel Hoofdstuk 2). In hoofdstuk 3 wordt vervolgens ingegaan op de financiële opgave voor stedelijke vernieuwing en woningbouw tot 2020. Uitgangspunt vormt een basisraming van de woningbouwopgave die afgestemd is op de realisaties en de situatie op de gemeentelijke grondmarkt van de afgelopen jaren. Aansluitend wordt ook het zelfherstellende vermogen van de wijken meegenomen in de berekeningen. Aan de hand van de grondexploitatieberekening wordt duidelijk waar eventuele gaten dreigen te vallen.

Deze bevindingen vormen de opmaat voor het afsluitende hoofdstuk 4. De mogelijke oplossingsrichtingen in dit hoofdstuk zijn in lijn met de Voortgangsrapportage stedelijke vernieuwing die in juli 2012 naar de Tweede Kamer is gezonden. In de praktijk beginnen gemeenten deze oplossingen ook toe te passen. Het gaat dan om alternatieven voor nieuwbouw, zoals renovatie, investeren in waardecreatie en transformeren worden indicatief doorgerekend om af te tasten of en in welke mate ze de grondexploitatie positief kunnen beïnvloeden.

Bij iedere toekomstverkenning horen de nodige kanttekeningen. Dat geldt zeker voor een verkenning in tijden van crisis. Verder is van belang helder te zijn over de afbakening van de studie. Dit rapport doet uitspraken over de grondexploitatie bij woningbouw en stedelijke vernieuwing, niet over de totale exploitatie van vastgoed. Eventuele winsten of onrendabele toppen op vastgoed komen in dit rapport dus niet aan de orde. Dit rapport beperkt zich tot opbrengsten en kosten die normaal gesproken worden toegerekend aan de grondexploitatie van woningbouw. Wanneer een woning bijvoorbeeld verkocht wordt voor 270.000 euro kan het zijn dat er 200.000 euro nodig is voor de bouwkosten en dat de resterende 70.000 euro besteed wordt aan de grondexploitatie. Deze grondexploitatie wordt hier “residueel” benaderd, dat wil zeggen dat uit de verkoopprijs minus de bouwkosten het beschikbare budget voor grondexploitatie wordt afgeleid. Dit bedrag is beschikbaar voor grondverwerving, bouwrijp maken en bij herstructurering in bestaand gebied ook voor sloop, tijdelijk beheer etc. Wanneer het residu van de grondexploitatie hoger is dan de kosten, houdt de exploitant (gemeente of private partij) geld over, wanneer het residu lager is dan de kosten is sprake van een verliesgevende locatie.

Dit rapport schetst de problematiek van de grondexploitatie nu de verkoopprijzen en daarmee de inkomsten onder druk staan, terwijl de rijkssubsidie de komende jaren afgebouwd wordt.

2



Uitdagingen op de woningmarkt

2.1 Lange termijn trends

Trends en trendbreuken na 1980

De laatste grote crisis zowel in de bouw als in de hele economie was rond 1980. In de 30 jaar daarna is er veel veranderd. De opkomst van de diensteneconomie en de automatisering, de uitbouw van de verzorgingsstaat, de schaalvergroting van maatschappelijke dienstverleners, het einde van de suburbanisatie en een aanzienlijke immigratie zijn belangrijke veranderingen in de afgelopen decennia. Trends die zich na deze crisis verder doorzetten waren een redelijke economische groei, een verder gaande individualisering en de scheiding van wonen en werken. Op de woningmarkt was er ook een aantal grote veranderingen te constateren, zoals de groei van het aantal koopwoningen, de verzelfstandiging van de corporaties, de verruiming van de financieringsmogelijkheden met hypotheek en een prijsstijging van zowel huur als koopwoningen die permanent boven inflatie lag. Daarnaast was sprake van een daling van de overheidsbijdragen op de woningmarkt. Deze waren maximaal begin jaren '80 en zijn sindsdien fors gedaald. Verder zagen we een afname van de projectgrootte in de woningbouw na de periode van industriële bouw voor 1980. De crisis van dit moment zal ook een aantal veranderingen laten zien. Hoewel we ons bewust zijn van de grote onzekerheden moet er toch iets over gezegd worden.

Einde groei opleidingsniveau en beroepsbevolking, maar doorgaande vergrijzing

De toename van het opleidingsniveau was decennia een stabiele trend. Iedere nieuwe generatie kreeg een betere opleiding dan de voorgaande. Dat proces loopt op z'n eind. Het laatste sociaal culturele rapport van het SCP liet zien dat steeds meer huishoudens te maken krijgen met kinderen die een lagere opleiding volgen dan de ouders. Een vrijwel zekere trendbreuk is te verwachten in de groei van de beroepsbevolking. Tot 2010 is het aantal personen tussen 25 en 65 jaar permanent gegroeid. Vanaf 2010 daalt dit aantal. Bij een gelijkblijvende deelname daalt de beroepsbevolking mee. De omvang van deze trendbreuk wordt enigszins gedempt door de toename van de pensioengrens en door de immigratie van arbeidskrachten. Het aandeel ouderen neemt al sinds de Tweede Wereldoorlog toe. Doordat de kinderen van de geboortegolf inmiddels op leeftijd raken zal dit proces van vergrijzing versneld verder gaan. Minder aanwas van de meest dynamische leeftijdsgroepen (tot 45 jaar), vergrijzing en geen of een beperkte toename van het opleidingsniveau zal tot gevolg hebben dat de arbeidsproductiviteit maar zeer beperkt zal toenemen. Het kan natuurlijk altijd zo zijn dat nieuwe technologieën een push geven, maar dat moet worden afgewacht. Dat betekent een meer bescheiden economische groei dan we gewend zijn.

Grenzen aan de individualisering

De toename van de individualisering was voor trendextrapolaties een stabiele factor. Al meer dan 100 jaar daalt het aantal personen per huishouden. Achtereenvolgens verdwenen kennissen, familieleden, grootouders en kinderen uit het huishouden. Thans zijn de een- en tweepersoonshuishoudens de meest voorkomende vorm van samenwonen. Er zijn aanwijzingen voor een afzwakking van deze trend, vooral onder huishoudens tot 65 jaar. Voor de zogenaamde doelgroep van de volkshuisvesting is de totale woonquote opgelopen naar bijna 50%. Iemand die het huis uit gaat, gaat er financieel gezien in veel

gevallen fors op achteruit. Een andere aanwijzing is het feit dat in de stad met de hoogste mate van individualisering, Amsterdam, de gemiddelde woningbezetting voor het eerst sinds vele decennia toeneemt. Verregaande individualisering leunt op goed functionerende voorzieningen. Je moet kunnen terugvallen op allerlei vormen van sociale zekerheid. Het systeem van sociale zekerheid dat de afgelopen decennia is opgebouwd, kraakt echter in z'n voegen. Tot de sociale zekerheid moet niet alleen de inkomensverzekeringen worden gerekend als AOW, WW, WAO, pensioen en bijstand, maar ook de toeslagen voor zorg, huisvesting, studie alsmede (semi-) publieke diensten als onderwijs, zorg, welzijn, energie en water, openbare ruimte enzovoort.

2.2 De woningmarkt anno 2012

Oude problemen in de volkhuysvesting deels opgelost

De volkhuysvesting kent een aantal oude problemen, waarvoor een bepaalde remedies werden gebruikt. De oude problemen laten zich samen vatten onder de begrippen betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit, ofwel: voldoende betaalbare en goede woningen voor alle bevolkingsgroepen. De fysieke kwaliteit van de woningvoorraad is de laatste decennia enorm toegenomen mede dankzij de stimulering aan de aanbodkant en van grote woningtekorten is geen sprake meer. Voorgaande wil niet zeggen dat alle problemen zijn opgelost. De kwaliteit van de woonomgeving zowel in sociale als fysieke zin baart op een aantal plekken grote zorgen en de betaalbaarheid blijkt evens een taai probleem te zijn. Daarnaast is er in sommige regio's nog duidelijk sprake van een (deels kwalitatief) woningtekort, zoals in de Noordvleugel en Utrecht.

Situatie leefbaarheid wijken

Problemen met de leefbaarheid van wijken kwamen in de jaren 90 naar voren. Het leidde zelfs tot de oprichting van politieke partijen die de leefbaarheid van de wijken als centrale doelstelling naar voren brachten. Inderdaad was er in een behoorlijk aantal wijken sprake van meervoudige problemen en achterstanden. Deze zijn in kaart gebracht en dit heeft geleid tot specifiek beleid voor deze gebieden. Het bekendste is de aanwijzing van de 40 wijken door Minister Pieter Winsemius en later Minister Ella Vogelaar. Deze wijken kregen extra aandacht via wijkactieplannen, waarbij geprobeerd werd maatregelen in die gebieden te concentreren. We zien in een aantal wijken duidelijk een verbetering, zoals Kruiskamp in Amersfoort. Maar de leefbaarheidproblematiek is in veel wijken nog (lang) niet verdwenen. Wijken die 10 jaar geleden op het verkeerde lijstjes stonden, staan daar nog steeds en er dienen zich nieuwe, kwetsbare wijken aan. Het is niet voor niets dat in deze studie de relatie tussen stedelijke vernieuwing en leefbaarheid centraal staat. Bovendien zal gezocht moeten worden naar werkwijzen die er toe bijdragen dat wijken kwaliteit en voldoende leefbaarheid behouden.

Betaalbaarheid van wonen

Sinds de vorige grote crisis op de woningmarkt zijn de prijzen van zowel koop als huurwoningen permanent sneller gestegen dan de inflatie. Begin jaren 80 was er een zeer sterke prijsdaling en die is sindsdien ruimschoots goed gemaakt. In de huidige periode zien we opnieuw dalende prijzen in de koopsector. Door de ruime hypotheek verstrekking is de verhouding tussen hypotheekschuld en woningwaarde de laatste jaren steeds verder opgelopen. Lange tijd was dat tussen de 40% en 45%. De laatste 10 jaar zien we een toename van de schuld naar 55% van de waarde. Dat lijkt nog redelijk veilig maar deze verhouding is steeds schever geworden. Dat wil zeggen steeds meer (vooral jongeren) hebben

een schuld die hoger is dan de waarde terwijl omgekeerd steeds meer ouderen met een toenemende restwaarde op hun woning hebben. Door een vergaande prijsdaling komen vooral jongere huishoudens in de problemen.

Van een daling van de prijzen in de huursector is mede dankzij het prijsbeleid van de overheid (nog) geen sprake. Per saldo is de zogenaamde woonquote voor huurders in de afgelopen decennia sterk toegenomen. Dat komt niet alleen door de huurverhogingen maar ook door de toename van de overige vaste lasten als heffingen, service kosten en energie. Door de crisis is er bij mensen die financieel in de problemen komen al snel sprake van huurachterstanden en bijkomende problemen.

Krimpgebieden

Krimp is een verschijnsel dat al langere tijd bekend is maar tot nu toe beperkt bleef tot enkele gemeenten. Van krimp spreekt men als de bevolking terug loopt maar op den duur kan er ook sprake zijn van een daling van het aantal woningen, de werkgelegenheid of het bebouwde oppervlak. Het idee is misschien dat krimp een tijdelijk verschijnsel is, maar de komende decennia gaan we er vermoedelijk op een behoorlijke schaal mee te maken krijgen en over een dergelijke periode kan men rustig van een structureel verschijnsel spreken. De cijfers over de laatste 10 jaar laten zien dat er al in meer de 100 gemeenten sprake is van krimp. De prognose van de bevolking voor de komende 10 jaar laat zien dat dit aantal zal verdubbelen. Op regionaal niveau zien we het zelfde verschijnsel. Nu zijn er vier regio's die te maken hebben met krimp en ook dit aantal zal het komend decennium verdubbelen. Tot nu toe heeft de krimp nog niet geleid tot grote problemen met de leefbaarheid, maar we zien wel dat in de zwakkere delen van de krimpregio's de ontwikkeling van de leefbaarheid achter blijft.

De woningmarkt in crisistijd

Sinds het derde kwartaal van 2008 dalen de prijzen in de koopsector. De Prijsindex Bestaande Koopwoningen van Kadaster/CBS laat zien dat de prijzen in het eerste kwartaal van 2012 terug waren op het nivo van 2005 en daarmee 10% gedaald in waarde; gecorrigeerd voor inflatie gaat het om een daling van circa 15%. Toch is deze daling aanzienlijk minder dan in de jaren tachtig toen woningen tussen 1978 en 1985 (inflatie meegerekend) bijna 50% in waarde daalden.

De recente prijsdaling van zo'n 15% in combinatie met de relatief sombere verwachtingen voor de komende jaren heeft de woningmarkt onder druk gezet. De nieuwbouwproductie is in 2010 en 2011 met zo'n 30% ingezakt naar een niveau van 55.000 woningen per jaar. Het relatief grote effect van de woningprijzen op de bouwproductie hangt direct samen met de marktomstandigheden zoals die in de afgelopen decennia gegroeid zijn. Tot midden jaren tachtig werden nog aanzienlijke aantallen huurwoningen gebouwd. Maar vanaf begin jaren negentig was het de koopsector die de bouwproductie aanstuurde. Niet alleen qua aantallen (80% koopwoningen tegen 20% huurwoningen), maar ook qua financiële draagkracht. Koopwoningen maakten het immers mogelijk de grondexploitatie rond te krijgen en de hoge grondprijzen die voor koopwoningen gevraagd konden worden, werden op hun beurt mogelijk gemaakt door de snelle stijging van de koopprijzen. Zo droeg de prijsstijging van koopwoningen in de jaren negentig bij aan de grondexploitatie. Nu echter doet zich het omgekeerde fenomeen voor. Met dalende prijzen is de grondexploitatie steeds moeilijker rond te krijgen. Te meer omdat ook de middelen vanuit de Rijksoverheid teruglopen. De subsidies in het kader van BLS en ISV zijn, resp. worden afgebouwd en de subsidie in het kader van de Stimuleringsregeling woningbouwprojecten zijn slechts tijdelijk geweest.

2.3 De opgave in cijfers

In het rapport “Mogelijke effecten van de Kabinetsmaatregelen op de woningmarkt” dat begin 2012 naar de Tweede Kamer is gegaan, schetst ABF Research de toekomstige verwachtingen voor de woningmarkt voor de komende 10 tot 20 jaar. Hiervoor is een kwalitatieve woningbehoefte vastgesteld die ondermeer rekening houdt met de (medio 2011) aangekondigde kabinetsmaatregelen en de op dat moment geldende (sociaal-)economische verwachtingen. Deze raming wordt als onderlegger gebruikt voor dit rapport. In de bijlage is een korte toelichting op deze cijfers te vinden.

De opgave: aanzienlijke herstructurering van huur en meer bereikbare koop

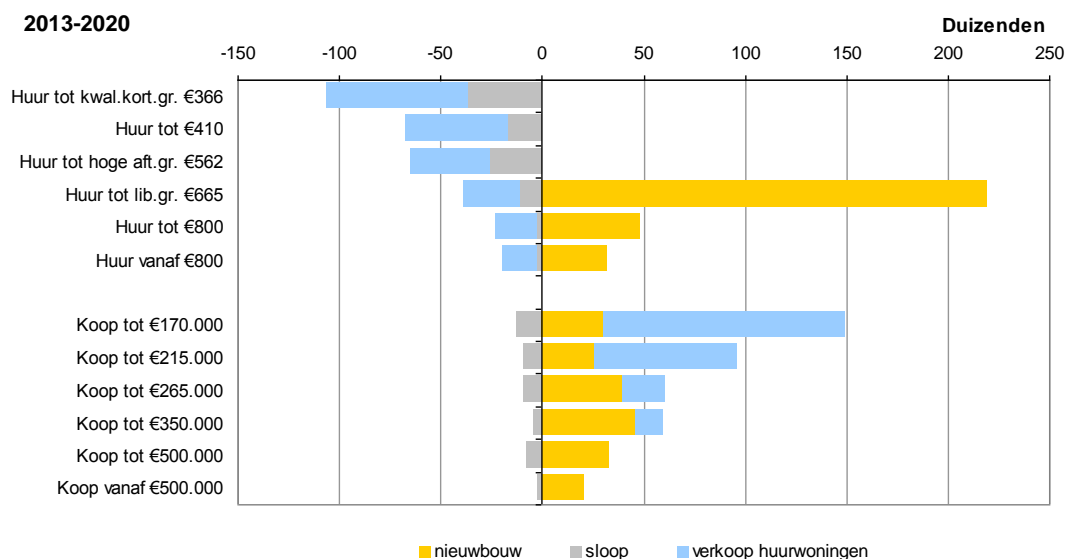
In deze rapportage is berekend dat aan de hand van de demografische ontwikkeling, de woonwensen van de huishoudens en de verwachtingen voor de economie en bouwproductie de woningvoorraad tussen 2013 en 2020 met ongeveer 360 duizend woningen groeit. Dit betekent een bouwprogramma van circa 70.000 woningen per jaar en sloop van ongeveer 20.000 woningen (per saldo toevoeging van 50 duizend woningen per jaar). Zowel het cijfer voor de nieuwbouw als het cijfer voor de onttrekkingen is destijds gebaseerd op de meest actuele TNO bouwprognose voor Nederland. Inmiddels zijn cijfers omlaag bijgesteld waar in het vervolg van dit rapport dan ook mee rekening gehouden wordt. De totale nieuwbouw is daardoor voor deze studie nog eens verlaagd naar circa 55 duizend woningen per jaar tot 2020.

Een woning wordt onttrokken aan de voorraad wanneer deze te oud en/of te slecht van kwaliteit is en wanneer de vraag naar het type wegvalt. Dit gaat vooral op voor huurwoningen in een stedelijk naoorlogse of gemengde omgeving, zoals uit onderstaande figuren blijkt. Daarnaast zal door het verkopen van een aanzienlijk deel van de huurvoorraad aan eigenaar-bewoners een deel van de vraag naar betaalbare koopwoningen opgevangen worden. Het aantal onttrekkingen en de kwalitatieve invulling ervan is gebaseerd op trends uit het verleden. Het aantal te verkopen huurwoningen is eveneens gebaseerd op de historie.

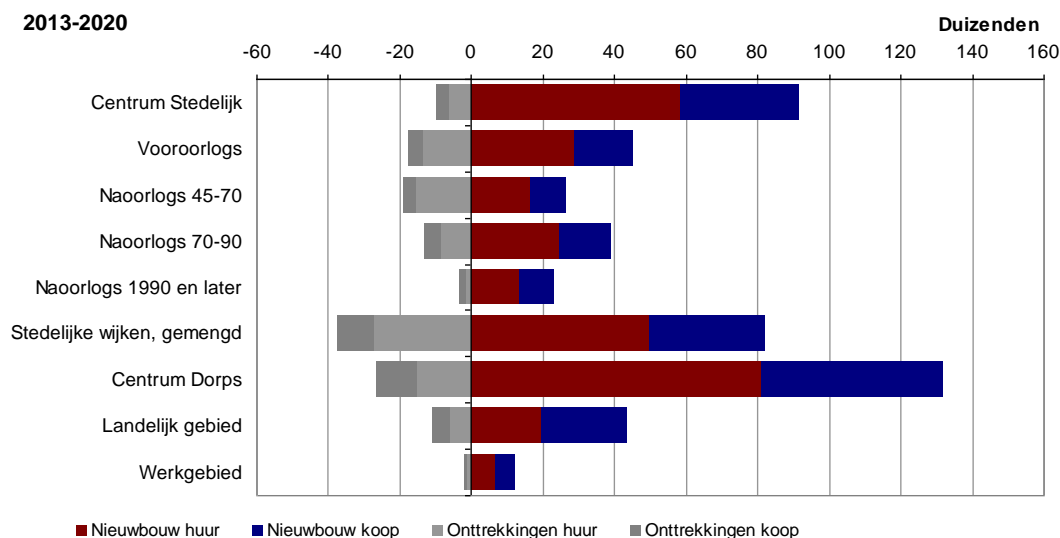
De behoefte aan huurwoningen manifesteert zich (blijkens het rapport “Mogelijke effecten van de Kabinetsmaatregelen op de woningmarkt”) vooral in centrum stedelijke en dorpse milieus¹. Een groot deel van de vraag naar huurwoningen is gericht op meergezinswoningen en is afkomstig van senioren. De vergrijzing van de bevolking in niet-stedelijke wijken (dorpen, landelijke omgeving) zorgt voor een sterke groei van de vraag naar deze woningen in die gebieden. In die rapportage is overigens de vraag van de woonconsument leidend; het genoemde rapport laat dus vooral zien waar de consument om vraagt. Met eventuele beletselen in termen van locaties en/of investeringsmiddelen is niet gerekend. In het voorliggende rapport zal dat laatste wel worden geprobeerd.

¹ In deze studie wordt gebruik gemaakt van een wijkindeling die gebaseerd is op viercijferige postcodegebieden en een combinatie is van de ABF Research woonmilieu-indeling en bouwperiode. In de bijlagen is een kaartbeeld van de indeling opgenomen.

Figuur 1: Geraamde mutaties van de woningvoorraad naar eigendomsvorm en prijsklasse (2013-2019). Bron: Socrates, ABF Research)²



Figuur 2: Geraamde mutaties van de woningvoorraad naar eigendomsvorm en buurttype (2013-2019). Bron: Socrates, ABF Research)



Het merendeel van de vervangende nieuwbouw in steden gebeurt in het kader van stedelijke herstructurering. In de investeringsramingen in dit rapport is dit een belangrijke opgave. Niet alleen is het noodzakelijk om de (binnen-)steden voldoende aantrekkelijk te houden, ook zorgt het ervoor dat de woningvoorraad van kwetsbare wijken kwalitatief op niveau blijft zodat achterstandsproblematiek als leegstand en verpaupering deze wijken bespaard kan blijven. De afgelopen 10 jaar is er veel geïnvesteerd in de herstructurering van steden. Wanneer specifiek naar de grondexploitatie wordt gekeken, dan liggen de grondproductiekosten en tekorten bij nieuwbouw binnen bestaand bebouwd gebied beduidend hoger

² Het programma raamt geen woningen met een huur tot de aftoppingsgrens. Deze aanname volgt uit afstemming met corporaties en het ministerie, die aan hebben gegeven dat in de praktijk dergelijke huurwoningen een te grote onrendabele waarde hebben en derhalve niet gerealiseerd kunnen (en zullen) worden.

dan bij bouwen in de uitleggebieden. Hierbij moet gedacht worden aan uitgaven voor sloop, afschrijven van bestaande gebouwen, bodemsanering en het tijdelijk beheer van leegstaande panden en bouwlocaties. Als er echter wordt gekeken naar **alle** maatschappelijke kosten en baten- dan zijn de verschillen in de som van maatschappelijke kosten en baten veel minder. Tegenover de kosten van herstructurering staan in de uitleggebieden namelijk de kosten die gemaakt moeten worden voor het bouwrijp maken en de benodigde boven- en ondergrondse infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen en zorg. Er is vanuit maatschappelijke kosten en baten daarom geen reden om juist in of juist buiten het bestaand stedelijke gebied te bouwen. Ruwweg kan men zeggen dat bij uitleglocaties de kosten kunnen worden verhaald op de deelnemers aan het plan. Bij herstructurering zijn er over het algemeen aanzienlijke baten buiten de plangrenzen en die zijn vaak niet te verhalen. In Hoofdstuk 3 komt naar voren dat veel gemeenten (en marktpartijen) ervoor kiezen nu vooral aan bestaand bebouwd gebied te bouwen, ondermeer omdat hier lagere grondexploitatiekosten tegenover staan.

In het vervolg van deze studie maken we onderscheid in twee soorten vervangende nieuwbouw, in steden en in dorpen vanwege het grote verschil in kosten en baten. Verder wordt uitleg onderscheiden. Dat is alle nieuwbouw aan de stad of het dorp en waarvoor doorgaans nieuwe infrastructuur en voorzieningen nodig zijn.

Herstructurering (HS) heeft betrekking op woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat doorgaans eerst woningen gesloopt moeten worden en dat er sprake is van tijdelijke exploitatie (kosten) voordat er opnieuw gebouwd kan worden.

Uitleg (UL) heeft betrekking op woningbouw op nieuwe locaties waar eerder nog geen woningen of ander vastgoed gestaan heeft.

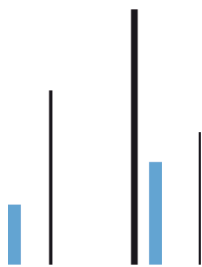
Dorpsvernieuwing (DV) heeft betrekking op woningbouw in dorpse woonmilieus waar net als bij herstructurering eerst woningen gesloopt moeten worden.

2.4 Naar een basisraming voor de investeringsopgave

Bovenstaande ontwikkelingen schetsen het kader waarbinnen de komende jaren de ruimtelijke investeringen plaats zullen (of: moeten) vinden. Dit kader is aanmerkelijk anders dan bij de vorige doorrekening in 2007, toen stijgende huizenprijzen een groot deel van de toekomstige investeringen rendabel maakten en rijkssubsidies een deel van de gaten in de begroting konden dichten.³

³ Zie: ABF; Behoefteraming Stedelijke Vernieuwing; Korte termijn raming met doorkijk naar 2020 en eerste aanzet programma 40 wijken; januari 2008

3



Basisraming

In dit hoofdstuk wordt een basisraming uitgewerkt. Startpunt hierbij is, zoals aangegeven, de rapportage “Mogelijke effecten van de Kabinetsmaatregelen op de woningmarkt” van ABF Research die begin 2012 naar de Tweede Kamer is gegaan¹. De cijfers uit dat rapport zijn, met een update van de kengetallen voor opbrengsten en kosten verwerkt tot een eerste raming (zie bijlage). In die opzet is nog onvoldoende rekening gehouden met de feitelijke ontwikkelingen in de grondmarkt gedurende de afgelopen jaren.

In de “Basisraming” die we in dit hoofdstuk presenteren is daar wel rekening mee gehouden. Daarvoor zijn de cijfers voor 2010 zo goed mogelijk afgestemd op de feitelijke situatie op de gemeentelijke grondmarkt van dat moment. Mede op basis van deze ijking, zijn ook de verwachtingen voor de komende jaren bijgesteld. Deze ijking resulteert in een (lager) bouwprogramma, dat directer dan de behoeferaming aansluit op het reëel te verwachte aanbod. De hieruit volgende grondexploitatie wordt zoals gezegd aangeduid als “Basisraming”.

Vervolgens introduceren we een wijkgerichte benadering. Hierin zijn de wijkontwikkelingen van de laatste 10 jaar verwerkt om recht te doen aan het zelfherstellend vermogen van een wijk. Dit vermogen draagt immers voor een groot deel bij aan de haalbaarheid van de toekomstige opgave. Dit levert de “zelfherstel raming” op die in het volgende hoofdstuk gepresenteerd wordt.

In onderstaande tabel staat samengevat welke berekeningen van de opgave gemaakt zijn. Per berekening wordt de resulterende grondexploitatie gepresenteerd, met daarin de bijdragen of investeringen van de voornaamste actoren in de grondmarkt (gemeente, corporatie en Rijk). Voordat we overgaan op de uitwerkingen en resultaten van de ramingen, wordt in de volgende paragraaf eerst de gevolgde rekenmethodiek om te komen tot de investeringsopgave toegelicht.

Paragraaf / raming		Grondslag		Wijkgericht	
		Update 2007	IJking 2010	Zelfherstel	Oplossingen
Bijlage	Referentieraming	●			
Par. 3.3	Basisraming	●	●		
Par. 4.1	Zelfherstel raming	●	●	●	
Par. 4.2	Zelfherstel + oplossingen	●	●	●	●

● : opgenomen in de berekening

¹ TK 2011-2012, 29453 nr. 244

3.1 Beschrijving methodiek

De methodiek die gebruik wordt om de investeringsopgave door te rekenen bestaat uit een aantal rekenstappen, welke in onderstaand figuur schematisch weergegeven zijn. De berekening begint met het bouwprogramma dat volgt uit de belangrijkste ontwikkelingen op de woningmarkt: demografie, ontwikkeling van de huishoudinkomens, woonvoorkeuren en verwachte bouwproductie (blok 1).

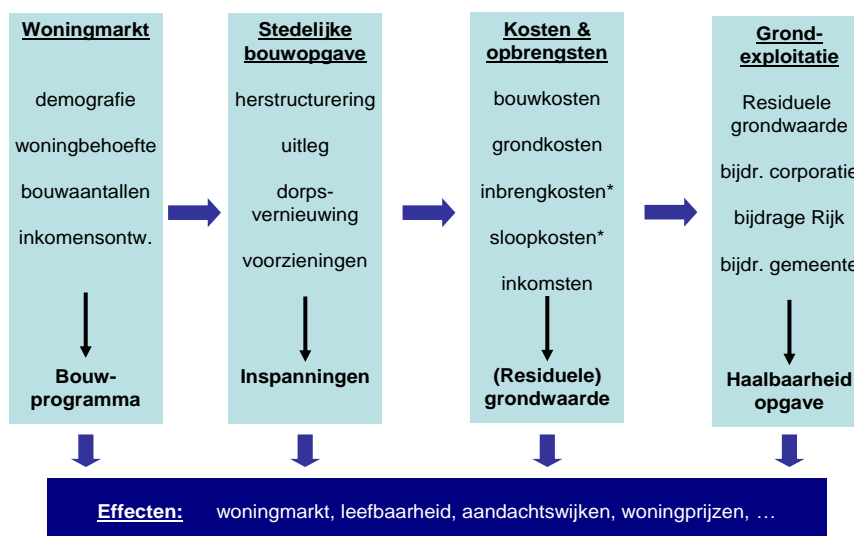
Het bouwprogramma wordt vervolgens (blok 2) vertaald naar een opgave, uitgewerkt in het aantal woningen dat gebouwd wordt via herstructurering en op uitleglocaties en vervangende nieuwbouw in dorpen en landelijk gebied (dorpsvernieuwing). Per opgave wordt een inschatting gemaakt van de kosten en opbrengsten van te realiseren ondersteunende voorzieningen, variërend van onderwijs en zorg tot parkeergelegenheid voor bewoners.

De volgende stap (blok 3) koppelt kosten en opbrengsten aan de opgave. De opbrengsten volgen uit de marktwaarde van de woningen gebaseerd op het woonoppervlak en het woningtype. De kosten voor uitleggebieden komen eveneens voort uit oppervlakte en type alsmede uit de grondkosten: kosten bouwrijp maken plus boven- en ondergrondse infrastructuur. Bij herstructurering en dorpsvernieuwing zijn er extra kosten, zoals voor het slopen en afschrijven van aanwezige gebouwen en bodemsanering. De hierbij gehanteerde kengetallen en hun herkomst, zijn terug te vinden in de bijlagen.

De laatste stap (blok 4) sommeert de inkomsten en uitgaven per locatie (postcodegebied). Daarna vindt er binnen iedere gemeente nog een herschikking van middelen plaats. Locaties met positieve opbrengsten kunnen bijdragen aan de locaties met een negatieve opbrengst binnen dezelfde gemeente. Vervolgens resteren tekorten die al of niet opgevangen worden door de overheden, of op een andere wijze worden gereduceerd; bijvoorbeeld door te kiezen voor renoveren in plaats van herstructureren.

Zoals uit bovenstaande blijkt, is in de berekening alleen rekening gehouden met woningbouw en aan woningbouw gerelateerde voorzieningen ten behoeve van scholing, zorg en commerciële activiteiten. Zowel de kosten als de inkomsten van deze voorzieningen zijn verwerkt in de berekening. Andere (herstructurerings-)inspanningen zoals het verbeteren van enkel de openbare ruimte (zonder woningbouw), sanering en transformatie van werk- naar woongebied is niet in de berekening verwerkt. Ter illustratie van de methodiek en gehanteerde kengetallen is in de volgende alinea een tweetal voorbeeldberekeningen opgenomen.

Figuur 3: Schema methodiek grondexploitatieberekeningen.



Voorbeelden berekening grondexploitatie

Ter illustratie van de methodiek zijn voorbeeldberekeningen gegeven van twee woningen (tabel 1): (links) een huurappartement met een huur tussen aftopping- en liberalisatiegrens, in een vroeg-naoorlogse wijk (ca. 85m² BVO) en (rechts) een eengezinskoopwoning in een nieuwbouwwijk buiten de Randstad (ca. 180m² BVO).

De verschillen zijn evident. De opbrengsten van het huurappartement in een bestaande wijk wegen niet op tegen de kosten: voor de grondexploitatie resulteert een negatieve opbrengst. Bij de eengezinskoopwoning in een nieuwbouwwijk resulteert een positieve opbrengst.

Tabel 1: Twee voorbeelden van een grondexploitatie op herstructurering en uitleglocatie volgens de methodiek uitgewerkt.

	Herstructurering	Uitleg
Inkomsten		
Woningwaarde	€ 171.000	€ 355.000
Parkeerplek	€ 6.100	€ 5.700
Bijdrage wijkvoorzieningen	€ 14.700	€ 14.500
Uitgaven		
Bouwkosten	€ 174.000	€ 275.000
Parkeerplek	€ 12.200	€ 12.700
Bijdrage wijkvoorzieningen	€ 14.500	€ 14.300
Tijdelijke exploitatieuitgaven		
Sloopkosten	€ 19.000	
Restwaarde huurwoning	€ 15.000	
Beheerkosten	€ 1.000	
Grondkosten	€ 16.000	€ 34.800
Totale inkomsten	€ 191.800	€ 375.200
Totale uitgaven	€ 251.700	€ 336.800
Saldo	€ 59.900-	€ 38.400

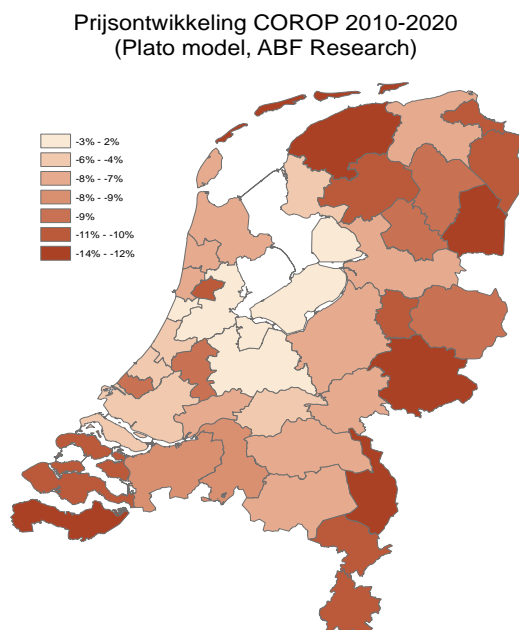
3.2 Basisraming: bouwprogramma

De woningmarkt is flink getroffen door de crisis. Dit heeft zijn weerslag op de productie, zowel in aantal als in differentiatie. De facto zijn in 2010 niet de aantallen en soorten woningen gebouwd waar vanuit gegaan is, in de eerder genoemde rapportage “Mogelijke effecten van de Kabinetsmaatregelen op de woningmarkt”. De in die studie voor 2010 aangehouden cijfers zijn daarom vervangen door cijfers over de feitelijke productie. Op basis van die feitelijke cijfers en het in 2010 beschikbare budget voor ISV alsmede het Stimuleringsbudget woningbouwprojecten, is een reconstructie gemaakt van de grondexploitatie in 2010.

Effect van de crisis op de gebiedsgrondexploitatie

Sinds de vorige doorrekening van de behoefte van stedelijke vernieuwing (2007) is er veel veranderd op de Nederlandse Woningmarkt. Woningprijzen stagneren of dalen en de aantallen voor nieuwbouw en herstructurering zijn aanzienlijk gedaald. Deze veranderingen hebben consequenties voor de gemeentelijke grondexploitatie. De prijsdalingen van woningen zijn verwerkt in de kengetallen voor het startjaar 2010. Het verwachte prijsverloop is gebaseerd op regionale, macro-economische ontwikkelingen als de CPB inkomensverwachting en de werkgelegenheid. Het resultaat is een landelijke daling van de woningprijzen tussen 2010 en 2015 met ongeveer 7% (zonder inflatie); daarna is de aanname in dit rapport dat de prijzen gelijk blijven tot 2020. De regionale ontwikkeling is hieronder afgebeeld.

Figuur 4: Regionale prijsontwikkeling woningen 2010-2020, COROP-niveau (bron: Kadaster/ABF Research)



Voor wat betreft de gemeentelijke gebiedsontwikkeling, heeft Deloitte voor 2010 het een en ander in kaart gebracht. In hun rapport “Financiële effecten crisis bij gemeentelijke grondbedrijven – update 2011” zetten zij, aan de hand van een steekproef onder 145 Nederlandse gemeenten, de financiële boekhouding van de gemeentelijke grondbedrijven op een rijtje. Aan de hand van de value drivers van gebiedsontwikkeling (Planning, Programma en Prijs) concluderen zij het volgende:

- De grondprijzen zijn in 2010 (nog) niet in de begrotingen aangepast. Het bevroren of het onder inflatie laten toenemen van de grondprijzen wordt al wel door gemeenten gedaan.

- De programmering en fasering worden wel gewijzigd. Het lijkt er op dat in deze crisistijden vooral de meer rendabele locaties worden ontwikkeld;
- Het uitstellen van ontwikkelingen resulteert (op de huidige begrotingen) in renteverliezen;
- Deze en andere verliezen en/of tekorten worden vooralsnog boekhoudkundig verwerkt, bijvoorbeeld onder de post voorzieningen of door te schuiven tussen reserves (algemeen en grondexploitatie).

Kortom: gemeenten (en marktpartijen) zoeken het vooral in Planning en Programma en (nog) niet in prijs. De conclusies van Deloitte wijzen daarmee uit dat gemeenten voornamelijk geschoven hebben met de programmering (locatiekeuze) en planning (fasering). Om die reden is een reconstructie gemaakt van de grondexploitatie voor 2010 op basis van de feitelijke gerealiseerde productie.

Bijstelling van het bouwprogramma: lagere aantallen, andere locaties, andere woningen

In 2010 is er de facto minder gebouwd in de stedelijke centra (dan gewenst en voorzien was) en meer gebouwd op uitleg locaties (NB: In de bijlagen is de verschuiving in de aantallen weergegeven). In het verlengde daarvan zijn ook meer koopwoningen en minder huurwoningen gebouwd. Er is dus meer gebouwd op plekken waar de kosten lager zijn (geen sloop of afboeking bestaande woningen) en de opbrengsten hoger (vanwege het woningtype dat er gebouwd wordt). Naast deze verschuiving in eigendom en locatietype, is de verwachting voor de gerealiseerde nieuwbouwaantallen ook lager dan in het rapport over de kabinetseffecten is aangenomen. Mede gebaseerd op de meest recente verwachtingen van de Nederlandse Vereniging van Bouwers (NVB)², is in de ramingen voor de komende jaren (tot 2015) een productie van 55.000 nieuwe woningen³ per jaar aangehouden⁴.

In onderstaande tabel is weergegeven hoe deze correctie⁵ aan de hand van feitelijke cijfers over 2010 uitpakt naar herstructurering en uitleg locaties alsmede naar huur en koopsector. Tot 2015 wordt deze correctie volledig aangehouden. Voor de langere termijn is er hier vanuit gegaan dat de productie dan weer meer gerealiseerd zal worden zoals bij de eerder genoemde beleidsstudie voorzien was. Hiervoor is een periode van 10 jaar aangehouden. Ter illustratie: in 2016 wordt aangenomen dat er minder (60% in plaats van 100%) huurwoningen op herstructureringslocaties gebouwd worden dan daar behoefte aan is vanuit huishoudens en stedelijke vernieuwing (de behoefte-raming), en dat er meer koopwoningen op uitleglocaties gerealiseerd worden (185% in plaats van 100%).

² Volgens de brief "Betreft: Situatie woningmarkt", die de NVB in januari 2012 naar het Kabinet gestuurd heeft. Zie: http://www.nvb-bouw.nl/Nieuws/NVB_Persberichten/NVB_Persberichten_2011/24_januari_2011_Zorgen_over_double_dip_in_woningbouw.

³ Dit aantal is inclusief de zogeheten productie anderszins, waaronder bijvoorbeeld de verbouwing van kantoorgebouwen en andere objecten zonder woonbestemming vallen.

⁴ Dit is aanzienlijk lager dan de behoefte-raming die in het rapport "Mogelijke effecten van de Kabinetsmaatregelen op de woningmarkt" uitgewerkt is. Daarin werd - conform de demografische verwachtingen en nieuwbouwafspraken tussen gemeente en provincie - rekening gehouden met ongeveer 69.000 per jaar over dezelfde periode.

⁵ De correctie vindt plaats op de raming in het rapport "Mogelijke effecten van de Kabinetsmaatregelen op de woningmarkt". De afgebeelde correctiecijfers hebben betrekking op een gemiddelde. De werkelijke bijstelling gebeurt op de eerder geïntroduceerde wijkindeling naar negen typen (de combinatie van woonmilieu en bouwperiode).

Tabel 2: Bijstelling bouwprogramma aan realisaties 2010. Bron: Rapportage effecten kabinetsbeleid (2012) en SYSWOV (beide ABF Research).

Correctie stedelijke nieuwbouw		2010	2012	2014	2016	2018	2020
Herstructurering	huur	56%	56%	56%	60%	69%	78%
	koop	87%	87%	87%	89%	91%	94%
Uitleglocaties	huur	77%	77%	77%	80%	84%	89%
	koop	194%	194%	194%	185%	166%	147%
Totale nieuwbouw (p.j.)		62.700	55.000	55.000	56.100	58.600	64.900

De opgave voor de corporaties

In het eerder genoemde rapport⁶, is uitgegaan van een bouwprogramma van 69.000 woningen per jaar voor de periode 2010-2020. Daarvan zouden er 42.000 per jaar in de huursector gebouwd gaan worden. Met een marktaandeel voor de corporaties van 82% werd vervolgens gerekend op circa 35.000 corporatiehuurwoningen.

In het voorliggende rapport zijn de cijfers bijgesteld aan de hand van de feitelijke productie in 2010. Dat leidt ertoe dat hier wordt uitgegaan van ruim 20.000 corporatiehuurwoningen per jaar tot 2015. Op langere termijn loopt dit aantal op naar 25.000 corporatiewoningen. Daarvan zou 70% gerealiseerd moeten worden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (14.000 per jaar) en 30% (6000 per jaar) boven deze prijsgrens⁷.

Deze aannames voor de corporatiesector sluiten goed aan bij de cijfers uit het recentste meerjarenperspectief van het CFV. Het CFV verwacht voor de periode 2013-2019 dat de corporaties circa 22.000 nieuwe huurwoningen per jaar zullen bouwen.

Aanpassing grondkosten bij kleinschalige projecten

Om beter de bestaande infrastructuur en voorzieningen te benutten en natuurlijk om goedkoper te kunnen bouwen, zijn in 2010 voornamelijk locaties tegen bestaand stedelijk gebied ontwikkeld. Ook de kosten voor bouwrijp maken – waterhuishouding, consolideren bouwgrond e.d. – zijn op die plekken doorgaans lager dan voor een totaal nieuwe ontwikkeling “in de polder”. Meer algemeen geldt dit voor kleinere locaties.

In onderstaande tabel is aangegeven welke reductie van de grondkosten (bij de reconstructie voor 2010) hiervoor is aangehouden. Op langere termijn kan deze besparing echter niet gecontinueerd worden en stagneert deze. Voor een bouwlocatie met 20 woningen wordt vanwege bovengenoemde kostenreducties in 2013 met 52% van de kengetallen voor grondkosten gerekend; kengetallen die zoals eerder vermeld gebaseerd zijn op een studie naar grootschalige bouwprojecten aan het eind van de jaren ‘90.

⁶ Zie: "Mogelijke effecten van de Kabinetsmaatregelen op de woningmarkt"; tabel 6.1; pagina 38.

⁷ Genoemde cijfers zijn landelijke gemiddelden; in de berekeningen zelf is rekening gehouden met een regionale differentiatie van het corporatiebezet.

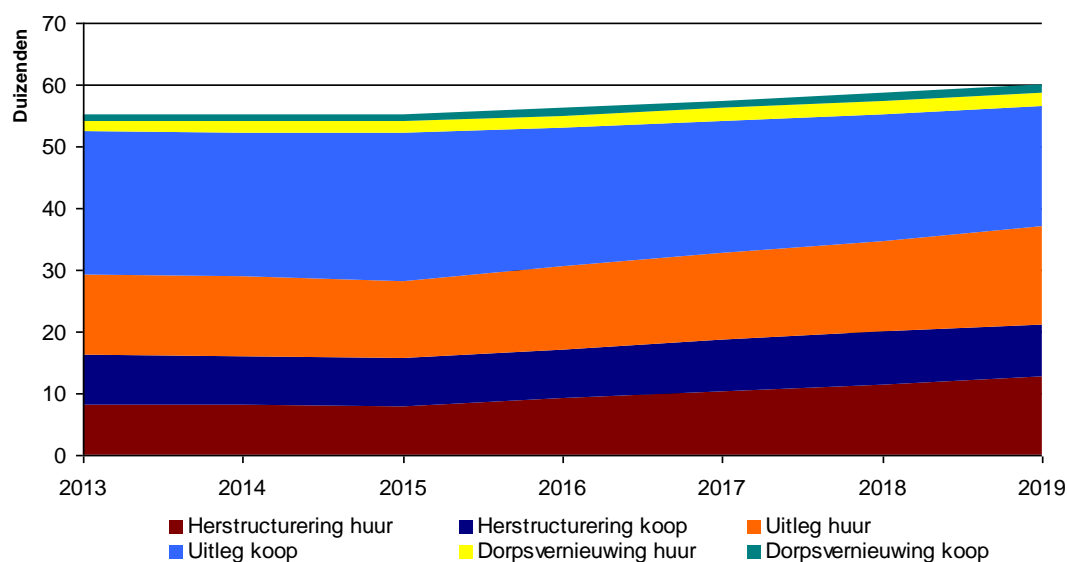
Tabel 3: Bijstelling (reductie) grondkosten, naar omvang van het programma (verticaal) en prognosejaar (horizontaal).

		Omvang programma (aantal woningen tussen x en xx)				
		0 - 5	5 - 10	10 - 50	50 - 100	100 - en meer
	2010	0,50	0,60	0,70	0,80	0,90
	2011	0,44	0,54	0,64	0,74	0,84
Programma- jaar	2012	0,38	0,48	0,58	0,68	0,78
	2013	0,32	0,42	0,52	0,62	0,72
	2014	0,26	0,36	0,46	0,56	0,66
	2015 en later	0,20	0,30	0,40	0,50	0,60

Het programma

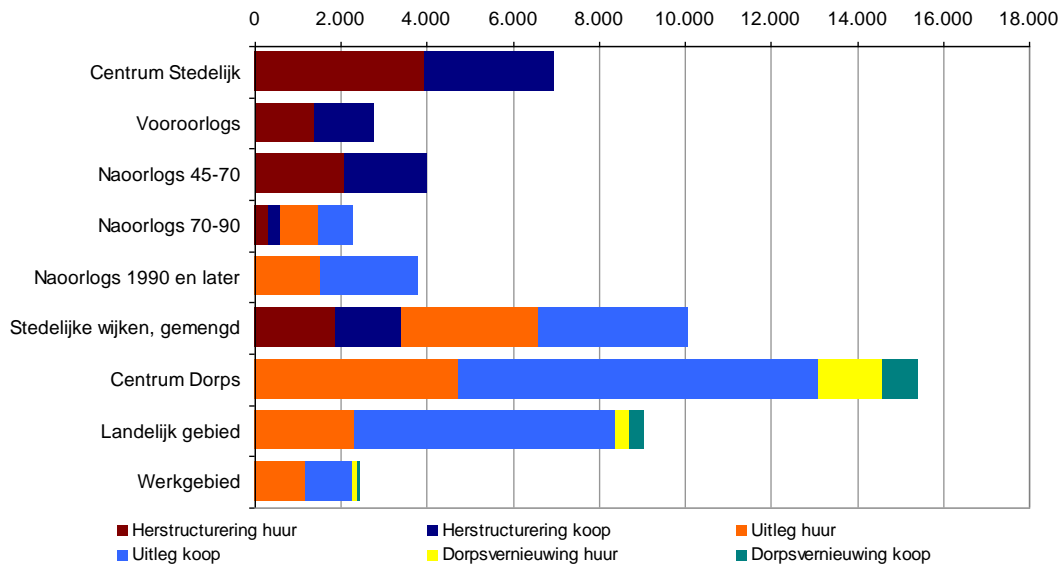
Bovenstaande correcties resulteren in een jaarlijkse opgave naar Herstructurering (HS), Uitleg (UL) en Dorpsvernieuwing (DV) zoals in figuur 5 afgebeeld is.

Figuur 5: Aanbodprogramma 2013-2019, naar eigendom en type locatie (HS, UL en DV). Bron: Socrates, bewerking ABF Research.



Dit programma is de basisraming. Het vormt de basis van de exploitatieberekeningen. Als we dit programma vergelijken met het programma uit de eerder genoemde studie ("Mogelijke effecten van de Kabinetsmaatregelen op de woningmarkt") valt op dat niet alleen de productie lager is, maar ook dat er meer koopwoningen op uitleglocaties gebouwd worden. Dit is in lijn met de feitelijke ontwikkeling uit 2010. Uitgezet naar type woonmilieu ontstaat een beeld waarbij in de stedelijke centra jaarlijks 7.000 woningen gebouwd worden en bijna 16.000 in centrum dorps milieus. Verhoudingsgewijs wordt er daarmee overigens meer gebouwd in stedelijke centra (1,1% nieuwbouw ten opzichte van de bestaande voorraad) dan in de dorps milieus (0,7% ten opzichte van de bestaande voorraad). Verder geldt voor centrumdorps dat veel uitleglocaties rond steden – maar rondom bestaande dorpskernen – in deze categorie kunnen vallen (zie bijlage 6 voor een indeling van Nederland).

Figuur 6: Jaarlijkse productie (2013-2019), volgens aanbodprogramma per buurttype, naar eigendomsvorm en locatie (HS, UL en DV). Bron: Socrates, bewerking ABF Research.



3.3 Basisraming: grondexploitatie

In de volgende stap wordt de grondexploitatie van de basisraming doorgerekend. De inkomsten en uitgaven in grondexploitaties komen terecht bij en worden gedaan door de grondexploitanten. Van oudsher was meestal de gemeente de grondexploitant. Gaandeweg zijn vaker marktpartijen gaan optreden als grondexploitant. Vanuit het perspectief van de woningbouw is ontwikkeling van een locatie door marktpartijen zonder tussenkomst van gemeenten als grondexploitant prima. Marktpartijen zullen interesse hebben in de bouwlocaties waar winst resteert. Op die locaties bouwen zij woningen en dragen ze alle kosten voor de locatie, net als de gemeente bij een gemeentelijke grondexploitatie. Met de Grondexploitatiewet kan een gemeente waar nodig ook afdwingen dat de grondexploitatiekosten worden voldaan. De locaties waar een tekort op zit en waar geen overheidsbijdragen voor beschikbaar komen, zullen normaal gesproken niet door marktpartijen worden ontwikkeld. In het onderzoek zijn de resultaten van alle grondexploitaties in ons land in beschouwing genomen, ongeacht wie de gronden in ontwikkeling brengt.

De *tekorten* in de exploitatie zijn uitgewerkt naar drie (typen) partijen die – in ieder geval tot nu toe – bereid waren om verliezen voor hun rekening te nemen. Gemeente en corporatie, omdat zij belangrijke spelers zijn op de (lokale) woningmarkt, waar het gaat om grondexploitatie en het investeren in bebouwde ruimte. De derde partij is het Rijk, dat via doelgerichte subsidies bepaalde stedelijke ontwikkelingen probeert te stimuleren. Voorbeelden hiervan zijn de ISV (en vroeger BLS) subsidies en de Tijdelijke stimuleringsregeling woningbouwprojecten. Omdat deze subsidieprogramma's afgelopen zijn of de komende jaren op hun einde lopen, resulteert dan een “Tekort”. Het onderzoek brengt zo in beeld welk tekort ontstaat wanneer in ons land tot 2020 wordt gebouwd voor de woningvraag.

Berekening bijdrage in tekorten naar actor

Voor het bepalen van de grondexploitatiebijdrage van de afzonderlijke partijen, is de volgende procedure gehanteerd.

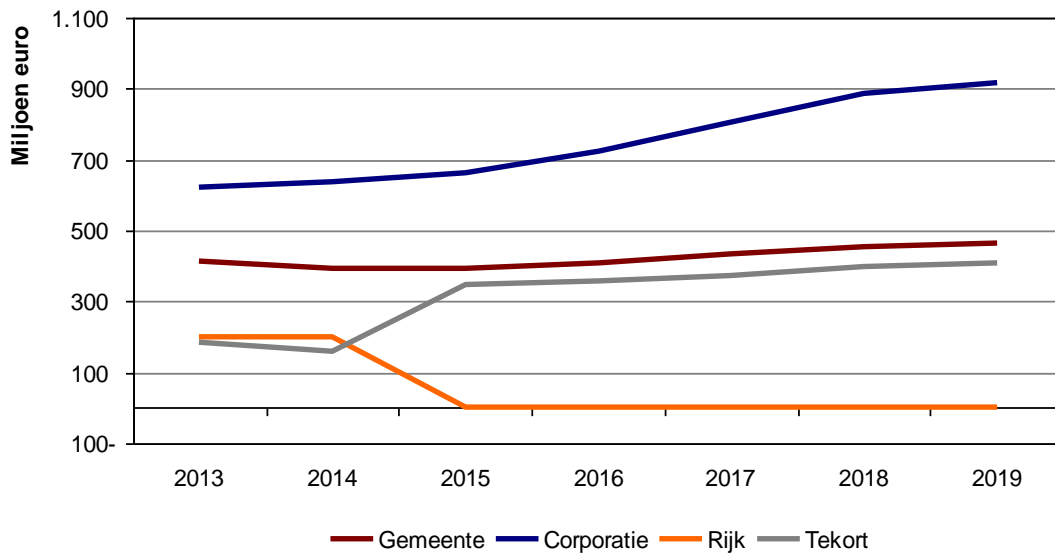
- Eerst wordt de investering van de corporatie bepaald. De berekening hangt samen met het aantal sociale huurwoningen (woningen met een huur tot de liberalisatiegrens) waarvoor overigens veelal een lagere grondprijs geldt. Tot de berekende investering behoren kosten die gemaakt worden voor bouwactiviteiten van corporaties in herstructurering: sloop, afboeken restwaarde, tijdelijke beheerskosten en kosten voor grondsanering en/of –aankoop (zie ook de beschrijving van de methodiek in paragraaf 3.1).
- Vervolgens worden de grondexploitaties per locatie (=wijk) berekend. Dat gebeurt op basis van de bijgewerkte kostenkengetallen.
- De resultaten van de locaties worden op gemeenteniveau verrekend. Hierbij worden locaties met een negatieve balans (voor zover mogelijk) gecompenseerd door de opbrengsten uit winstgevende locaties. Het gaat hier om locaties die op het *grondgebied* van een gemeente liggen. Dit betekent niet dat ook steeds sprake is van gemeentelijke grondexploitaties. Belangrijk aandachtspunt hierbij is dan ook dat in de werkelijkheid winsten en tekorten bij verschillende spelers op de grondmarkt terecht kunnen komen. De kosten binnen één locatie kan een gemeente waar nodig afdwingbaar verhalen. Het zal gemeenten echter niet altijd lukken om tekorten op de ene locatie te dekken met winsten die door een partij op een andere locatie worden gerealiseerd. Desondanks is deze ‘verevening’ binnen het grondgebied van een gemeente wel als uitgangspunt genomen in het onderzoek.
- Tenslotte wordt voor gemeenten met een hieruit resulterende negatieve balans, een deel van het tekort aangevuld door de gemeente zelf (zie kader). De veronderstelling is dat deze bijdrage wordt betaald uit diverse gemeentelijke middelen die gerelateerd zijn aan de omvang van de woningvoorraad, zoals de OZB belasting en de bijdrage uit het Gemeentefonds resp. bestaat uit acceptatie van lagere opbrengsten. De omvang van de gemeentelijke bijdrage is afgeleid van het bedrag dat gemeenten gewend waren bij te dragen.
- Het restant van het voorgaande is het grondexploitatietekort.

De maximale bijdrage van een gemeente per nieuwbouwwoning in dit onderzoek bedraagt 18.000 euro. Dit bedrag is bepaald aan de hand van de voor 2010 gemaakte reconstructie. In dat jaar ging ongeveer 400 miljoen euro van het Rijk naar de gemeentelijke grondexploitatie in het kader van ISV en de crisis en herstelwet. Teruggerekend naar de gerealiseerde opgave van 2010 komt de maximale bijdrage van gemeenten uit op 18.000 per gebouwde woning. Gemiddeld bedroeg de negatieve grondexploitatie in 2010 15.000 euro bij per gebouwde woning. Er waren ook gemeenten met een positieve grondexploitatie (dus ook zonder bijdrage van de gemeente).

Resultaat Basisraming: bijdrage grondexploitatie naar actoren

Het resultaat van de grondexploitatieberekening en de verdeling van de bijdragen over de actoren staat hieronder afgebeeld. De investering van de corporaties loopt op van ongeveer 600 naar 900 miljoen. Deze stijging is het gevolg van de verwachting dat na 2016 weer meer huurwoningen gebouwd gaan worden door corporaties.

Figuur 7: Projectie bijdragen grondexploitatie 2013-2019 vanuit corporatie, gemeente en Rijk dan wel tekort.



Het totale tekort is in de periode 2013 tot 2020 gemiddeld 830 miljoen euro per jaar. De gemeentelijke bijdrage is in dezelfde periode tot 2020 – op basis van bijdragen uit het verleden – geschat op 440 miljoen euro per jaar. Er resulteert dan een tekort van gemiddeld 390 miljoen per jaar. De bijdrage van het Rijk is er nog in 2013 en 2014, zodat het tekort in die jaren ongeveer halveert. Wanneer er niet in een bijdrage wordt voorzien, dan loopt het tekort weer op.

Resultaat per regio

Het is mogelijk iets te zeggen over de regionale verdeling van het tekort omdat de berekening per locatie wordt uitgevoerd. Daarvoor zijn de gemeenten ingedeeld naar type. Er is een onderscheid gemaakt in de G4, de G27 en de New Towns. De New Towns zijn de gemeenten waarvan de woningvoorraad vrijwel geheel na 1970 is gebouwd. Een aantal New Towns maakt inmiddels deel uit van de grote steden. De G27 is de G32 geworden. In Tabel 4 staat de procentuele verdeling van het tekort van 830 miljoen per jaar over de diverse soorten gemeenten.

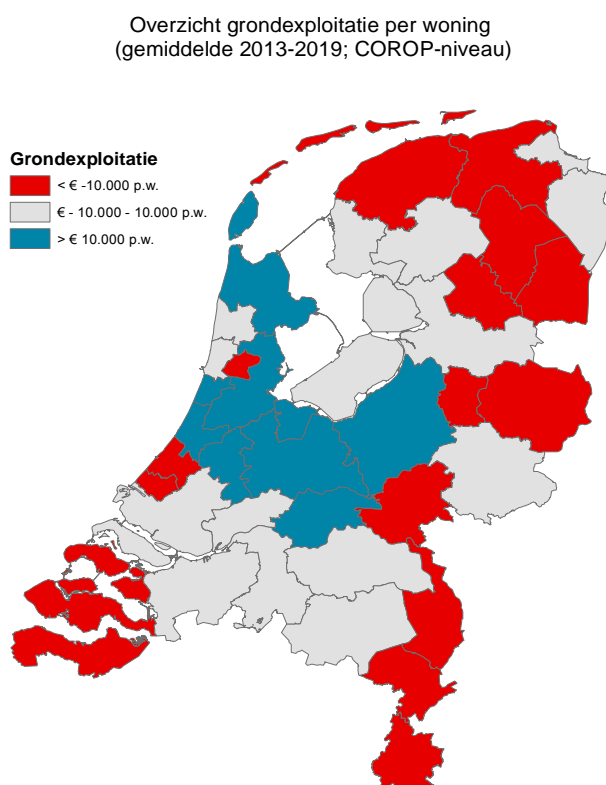
Tabel 4: procentuele verdeling tekort 830 miljoen op de grondexploitatie naar type gemeente

GSB	hoge score leefbaarheid	matige score leefbaarheid en groei	matige score leefbaarheid en stabiel	matige score leefbaarheid en daling	slechte score leefbaarheid	totaal aantal woningen	
						(percentage v.h. totale tekort)	
G4	0,9%	1,1%	2,5%	1,7%	6,4%	12,7%	1.054.000
G32	5,5%	12,8%	16,4%	3,0%	1,1%	38,8%	1.477.000
new towns	3,0%	0,0%	4,5%	10,5%	0,5%	18,5%	382.000
overige gemeenten	14,8%	5,1%	9,0%	1,0%	0,0%	29,9%	4.259.000
NL	24,2%	19,1%	32,5%	16,2%	8,0%	100,0%	7.172.000
waarvan krimpgebieden	1,6%	0,5%	0,6%	2,1%	0,0%	4,8%	694.000

Het grootste deel van het tekort zit bij de G27. In de tabel zijn ook de krimpgebieden onderscheiden. Dat zijn Oost en Noord Oost Groningen, Zuid Limburg en Zeeuws Vlaanderen. Een deel van de onderscheiden steden ligt in deze krimpgebieden. Om dubbeltellingen te voorkomen zijn de krimpregio's apart onderscheiden.

Een andere regionale weergave is per COROP gebied. Daartoe is het gemiddelde tekort per woning over de periode 2013-2020 getotaliseerd en weergegeven per COROP gebied. De tekorten zijn hierbij geclassificeerd naar aanzienlijk tekort per woning ($> \text{€ } 10.000$ tekort), neutraal (tussen $\text{€ } 10.000$ euro tekort en $\text{€ } 10.000$ overschot) en een aanzienlijk overschot per woning ($> \text{€ } 10.000$). Uit het overzicht blijkt ondermeer dat in gebieden met een grotere, negatieve verwachte prijsontwikkeling, zoals de “periferie” van Nederland, de tekorten per woning hoog uitvallen. Ook in gebieden waar minder ruimte is voor uitleglocaties en/of de behoefte aan sociale huur hoger is (bijvoorbeeld regio Den Haag en Zaanstreek) is het gemiddelde tekort per woning ook groter dan $\text{€ } 10.000$. Gebieden met hogere woningwaarden, zoals Amsterdam en Utrecht, behalen per saldo (winst- en verlieslocaties opgeteld) positieve resultaten ondanks de aanzienlijke herstructurering die daar plaats vindt.

Figuur 8: Gemiddeld resultaat grondexploitatie 2013-2020 per woning, naar COROP gebied.



Zijsprong: bijdrage grondexploitatie naar actoren bij continuering waardedaling

In de bovenstaande grondexploitatieberekening is zoals eerder aangegeven rekening gehouden met een stagnatie in de daling van de woningprijzen vanaf 2015. Gezien de onzekere situatie waarin de woningmarkt zich momenteel bevindt, is het niet ondenkbaar dat ook de jaren daarna de waarde van woningen verder zal dalen. Hierom is als zijsprong op de gepresenteerde basisraming een grondexploitatieberekening uitgevoerd waarbij de prijzen nationaal tussen 2015 en 2020 verder dalen met gemiddeld 1% per jaar. Doordat de inkomsten hiermee lager uitvallen, is het resultaat van deze berekening een hoger totaal tekort van ongeveer 950 miljoen per jaar. De bijbehorende gemeentelijke bijdrage komt dan uit op 465 miljoen per jaar, eveneens over de periode 2013-2020. In de bijlage is de figuur met de bijdragen van de verschillende actoren opgenomen voor deze alternatieve berekening.

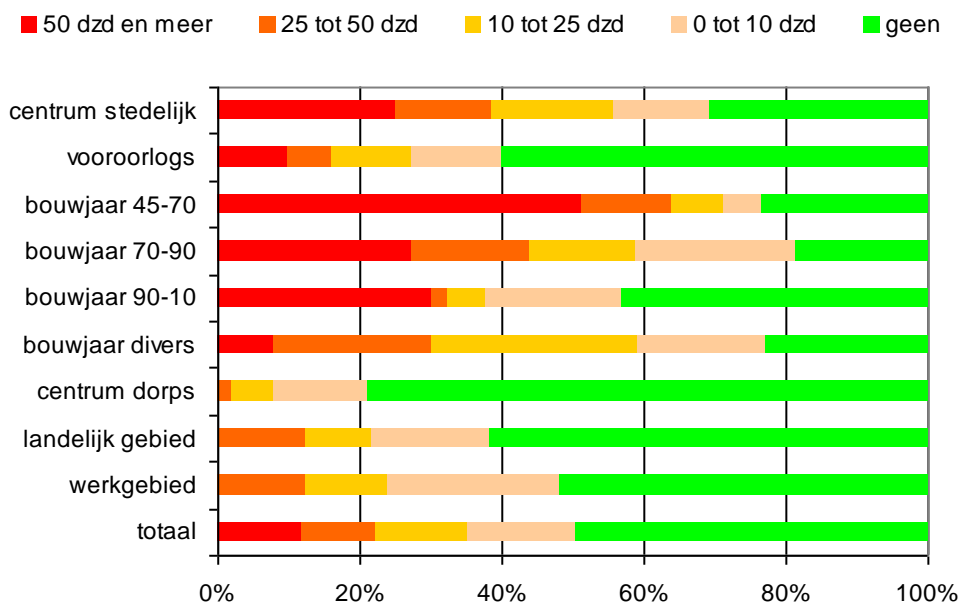
Resultaat Basisraming: welk deel is wel realiseerbaar?

Een tekort op de grondexploitatie van een bouwlocatie betekent meestal dat de beoogde opgave niet gerealiseerd wordt. Echter, in bepaalde gevallen draagt de overheid (gemeente en/of Rijk) bij aan de exploitatie om een opgave toch te realiseren. De motivatie hierachter kan zijn dat men als beleid heeft dat bepaalde woningen (zoals betaalbare huur of koop) toch voor de gemeenschap gerealiseerd worden. Het kan ook een doelstelling zijn om specifieke wijken, waar de opbrengsten lager liggen en dus de tekorten hoger, te herstructureren en zo de leefbaarheid en aantrekkingskracht naar andere bewoners te vergroten en verloedering en verpaupering van de wijk te voorkomen.

Om een beeld te krijgen in welke mate de opgave afhankelijk is van eventuele bijdragen, is het gemiddelde tekort berekend per type wijk. Het totale tekort van gemiddeld 830 miljoen euro per jaar komt bij een productie van 57 duizend woningen per jaar uit op gemiddeld 15 duizend euro per woning. Dat bedrag varieert van 0 tot meer dan 50 duizend euro per woning. Men mag aannemen dat de grootte van het eventuele tekort grote invloed heeft op de realiseerbaarheid.

Figuur 9 geeft een overzicht van de gemiddelde omvang van het tekort per woning en per type wijk. De staafjes met een rode, oranje, gele of roze kleur geven het aandeel van de woningen met een tekort. Voor alle woningen is dat 50%. Daarbinnen is onderscheid naar omvang van het tekort. Dat loopt van 0 tot 10 duizend euro naar meer dan 50 duizend euro. Nationaal bezien zijn de onderscheiden klassen ongeveer even groot. Maar per type wijk zijn er grote verschillen. De naoorlogse wijken uit de periode 1945 tot 1970 hebben het grootste aandeel woningen met een groot tekort. Daar wordt realisatie moeilijk. De nieuwbouw in de dorpse milieus hebben niet alleen het grootste aandeel zonder tekort maar ook zijn er geen wijken in de klasse met de grootste tekorten.

Figuur 9: Percentage woningen naar hoogte exploitatietekort (in duizend euro) per type wijk, periode 2013-2020.

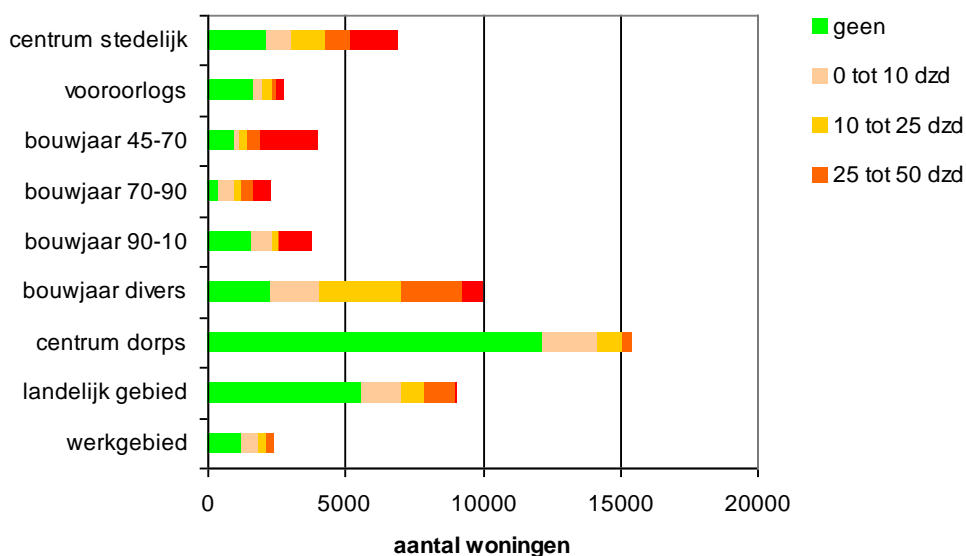


Het is ook mogelijk voorgaande figuur weer te geven in absolute aantallen. Dat zien we in de volgende figuur (Figuur 10). De nieuwbouwproductie zonder tekorten is aangegeven met een groene kleur en de productie met de grootste tekorten is rood gekleurd. Het aantal woningen dat gebouwd kan worden zonder

tekort is geschat op 28 duizend per jaar en met een klein tekort (tot 10 duizend) zijn dat er dat nog eens 9 duizend. Als we kijken naar het type milieu waar deze woningen gebouwd kunnen worden dan zien we een bevestiging van de eerdere uitkomst. In centrum dorpse milieus kan het meest zonder tekorten worden gebouwd, gevolgd door landelijke milieus.

Voor de naoorlogse milieus gebouwd tussen 1945 en 1970 en in mindere mate ook centrumstedelijke milieus geldt het omgekeerde. Daar vergt bouwen vaak een grote extra inspanning. Er zijn ongeveer 7 duizend woningen per jaar op locaties met een groot tekort. Het dilemma van bouwen in de stad of in de vrije ruimte komt hier nog eens duidelijk naar voren. Alle redenen te zoeken naar mogelijke oplossingen. Dat gebeurt met de zogenoemde zelfherstel raming in het volgende hoofdstuk.

Figuur 10: Omvang van het bouwprogramma naar type milieu en omvang exploitatietekort in duizend euro.



Realisatie zonder bijdragen overheid en met lagere investeringen corporaties

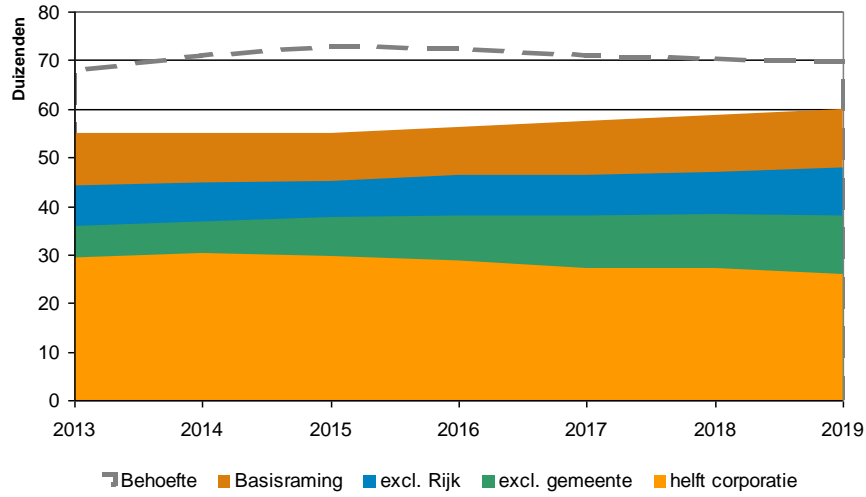
In Figuur 7 zijn eerder de geschatte investeringen, respectievelijk bijdragen van de actoren corporatie, gemeente en Rijk weergegeven. Hieruit volgde dat het jaarlijkse, totale tekort uitkwam op ongeveer 830 miljoen over de periode 2013-2020. Binnen dit tekort zijn aannames gedaan voor de bijdrage die gemeenten (geschat op de situatie uit 2010) en Rijk (restant subsidieregelingen) zouden bijleggen. Tevens is uitgegaan van een investering van corporaties in herstructureringsgebieden van ongeveer 750 miljoen per jaar over dezelfde periode. In de onderstaande figuur is uiteengezet welk deel van de geraamde behoefte (uit het rapport over de Kabinets-effecten) gerealiseerd wordt wanneer:

- we uitgaan van de huidige productietrends (de basisraming);
- zonder bijdrage van het Rijk;
- zonder bijdrage van gemeenten;
- wanneer corporaties nog maar de helft van hun herstructureringsinvestering inbrengen.

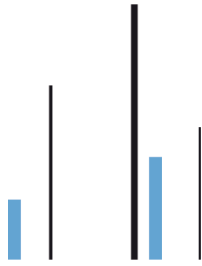
Door het wegvallen van de verschillende investeringen en bijdragen daalt het percentage aanzienlijk. Van ongeveer 71 duizend woningen waar volgens eerder onderzoek behoefte aan is, om aan de woonwensen van de Nederlandse burgers te kunnen voldoen, naar 57 duizend per jaar als gevolg van de crisis (ofwel

de basisraming) en naar minder dan 30 duizend woningen wanneer de bijdragen van de diverse partijen wegvallen zoals in een bijzondere variant van de basisraming is verondersteld.

Figuur 11: Gerealiseerd bouwprogramma (aantal woningen) bij terugvallen bijdragen actoren, ten opzichte van de behoefte- en basisraming.



4



Zelfherstel raming

De zelfherstel raming is een zoektocht naar mogelijke oplossingen om de opgave die eerder werd geformuleerd van bijna 60 duizend woningen tot 2020 nog enigszins waar te maken. Als slechts 50% zonder tekort gebouwd kan worden en overheden hebben niet de middelen om de tekorten bij de resterende woningen goed te maken dan dreigt een halvering van de toch al lage productie. De zelfherstel raming volgt een aantal stappen die er voor moeten zorgen dat een groter deel van de opgave van stedelijke vernieuwing wordt gerealiseerd. Om een beeld te krijgen van de mogelijkheden wordt een aantal stappen gezet.

- Kleine aanpassingen bij locaties met kleine tekorten, goede leefbaarheid en een sterke opgaande lijn: Sterke wijken vragen geen of weinig steun. Door selectie op de wijken met een (zeer) goede leefbaarheid of een sterk opgaande lijn is het mogelijk een schatting te maken van de wijken die zich zelf goed kunnen redden.
- Nadruk op andere vormen van transformatie en renovatie: Herstructurering ofwel sloop-nieuwbouw is een dure ingreep. Het vergt afboeking van de oude woning, sloopkosten, tijdelijke exploitatie, aanpassing van de openbare ruimte en tenslotte nieuwbouw. Hoogniveau renovatie of nog meer bescheiden vormen als kluswoningen kunnen oplossing bieden, vooral als dat gebeurt bij woningen met een lage restschuld.
- Nadruk op waardecreatie: Een meer indirecte methode is waardecreatie. Door investeringen in activiteiten die waarde creëren in de wijk is het mogelijk een meervoudige doelstelling te bereiken. De kwaliteit van de woonomgeving wordt verbeterd, de leefbaarheid en de woningprijzen ontwikkelen zich positief en bieden extra ruimte voor investeringen.

Bovenstaande mogelijkheden zijn in dit hoofdstuk uitgewerkt.

4.1 Zelfherstel raming: sterke wijken

In de Basisraming wordt de grondexploitatie voor alle wijken doorgerekend, onafhankelijk van de situatie of de ontwikkeling van de wijk. Daarin zijn echter grote verschillen. Een negatief saldo in een wijk met een hoge score op de leefbaarheid moet heel anders worden beoordeeld dan het zelfde tekort in een slechte wijk. In het ene geval zal er druk zijn van mensen om er te gaan wonen en in het andere geval is het wellicht een reden te vertrekken of af te zien van de investering. Ook zijn er grote verschillen in ontwikkeling van wijken. Een natuurlijke ontwikkeling is dat nieuwe wijken over het algemeen hoog scoren wat betreft waardering en prijzen, maar na verloop van tijd zakt de relatieve kwaliteit, de waardering en daarmee ook het relatieve prijsniveau. De "import" van nieuwe mensen kan zorgen voor nieuwe impulsen en een verbetering van de wijk. Dat hoeft echter niet: de nieuwe import kan ook zorgen voor een versnelde achteruitgang en een dieper dal. Deze natuurlijke veranderingen kunnen nog eens versterkt of juist afgezwakt worden door de conjunctuur.

Naast wijken met een opgaande of neergaande beweging is er een groot aantal stabiele wijken dat zich op een constant niveau beweegt. De zittende bevolking is samen met de diverse instellingen goed in staat de

kwaliteit te handhaven en er is een stabiele instroom en uitstroom van mensen en ondernemingen die zorgen voor voldoende nieuwe impulsen om de wijk op peil te houden.

Gezien het voorgaande is er een indeling in wijken¹ gemaakt die recht doet aan dit soort veranderingen. Alle wijken zijn onderscheiden op basis van de ontwikkelingen vanaf 2000. In eerste instantie is een driedeling gemaakt tussen goede, matige en slechte wijken wat betreft de leefbaarheid in 2000. Met name de wijken met een matige en slechte score zijn voor deze studie interessant. Deze zijn verder onderscheiden in de stabiele, stijgende en dalende wijken, ofwel wijken die zich herstellen of juist verder wegzakken. In Tabel 5 staat het aantal wijken en het aantal woningen in die wijken. Het grootste deel (75%) kent een goede leefbaarheid. Uitgedrukt in woningen is het aandeel kleiner, te weten 52%. Er zijn 75 wijken (2%) met een slechte score en daar staat 5% van de woningen. De middengroep, die in veel opzichten op een kantelmoment staat, is nog aanzienlijk. Het gaat om 951 wijken (=24%) en daar staat 43% van de woningvoorraad. Het grootste deel van deze wijken is stabiel. Verder zijn er meer wijken met een sterk positieve ontwikkeling dan achteruitgaande wijken. Het aandeel stijgende wijken is ongeveer 2 keer zo groot als de dalende wijken. Het gevaar dreigt dat de crisis en een eventueel slechte reactie daarop deze gunstige ontwikkeling doet kantelen.

Tabel 5: aantal wijken en woningen naar ontwikkeling leefbaarheid in 2010

Soort wijk naar ontwikkeling	aantal wijken	aandeel wijken (%)	woning-voorraad (x1.000)	aandeel voorraad (%)
hoge score leefbaarheid	3009	75	3716	52
matige score leefbaarheid en groei	316	8	1106	15
matige score leefbaarheid en stabiel	447	11	1484	21
matige score leefbaarheid en daling	188	5	521	7
slechte score leefbaarheid	75	2	345	5
Nederland	4035	100	7172	100

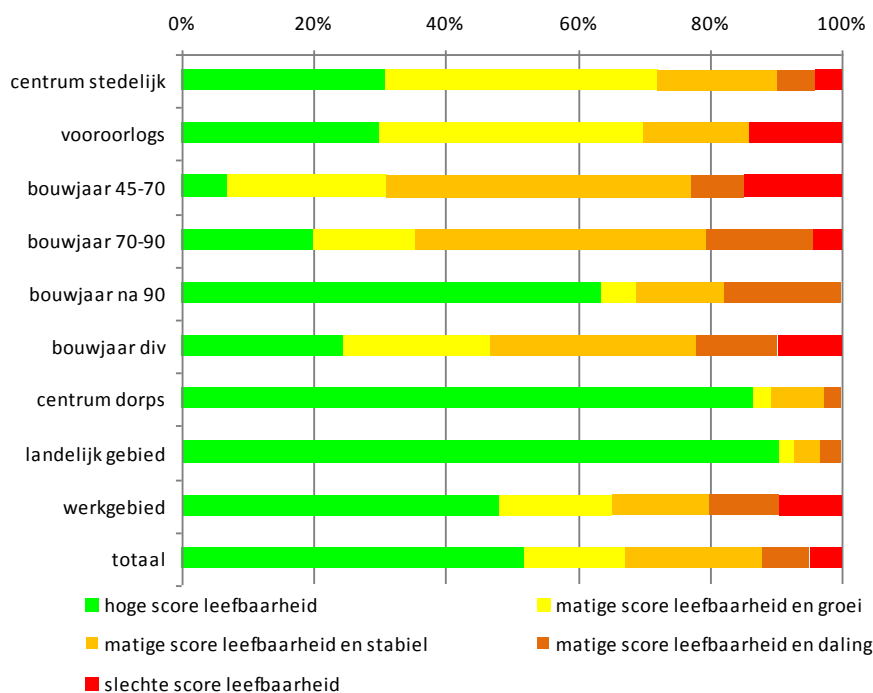
Het is nu interessant te zien om wat voor soort wijken het gaat en waar deze zich bevinden. In Figuur 12 wordt de samenstelling van de wijken gegeven naar soort milieu. We zien per type milieu aanzienlijke verschillen. In dorpse milieus en in het landelijk gebied is de score bijzonder positief. Daar valt circa 90% in de categorie goede of zeer goede leefbaarheid. De slechtste score zien we bij de naoorlogse wijken uit de periode 1945-1970. Er zijn heel weinig wijken uit die periode die in de hoogste klasse vallen en er is een groot aandeel achteruitgaande of slechte wijken wat betreft de leefbaarheid. Ook het aandeel matig en stabiel is groot. Naar mate wijken nieuwer zijn, worden de verhoudingen beter. De stedelijke wijken van diverse bouwjaren nemen een tussenpositie in.

Het is ook interessant te zien waar zich de wijken bevinden met een sterke toename van de leefbaarheid. De figuur maakt duidelijk dat het vooral gaat om centrum stedelijke wijken en vooroorlogse wijken. Wonen in of bij het centrum is de laatste jaren populair geworden. De prijzen zijn in deze gebieden sterker dan

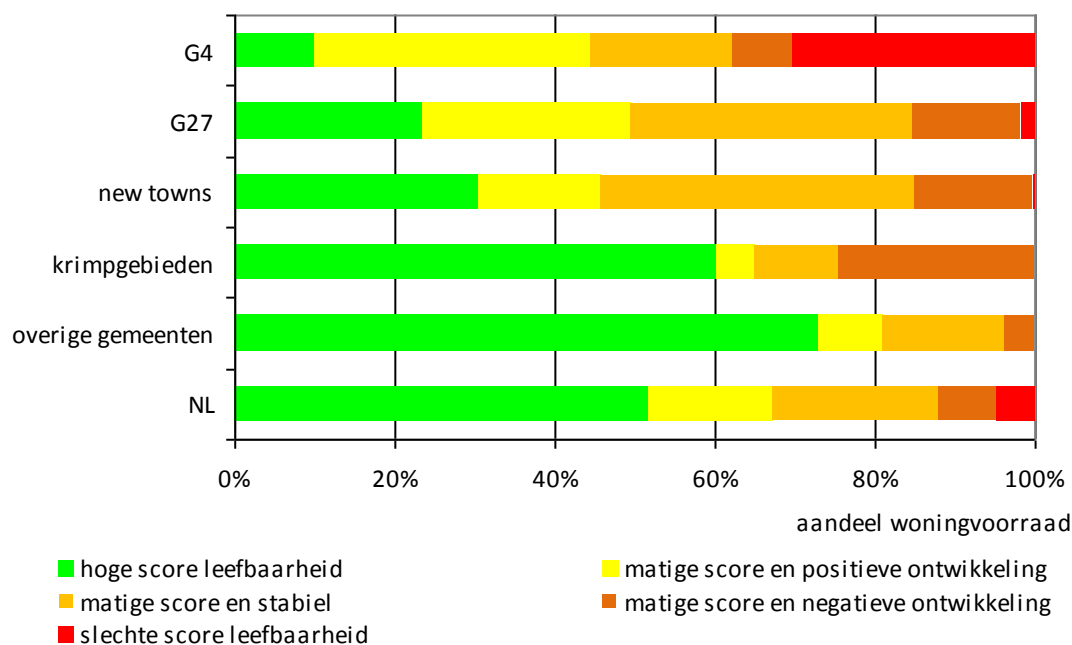
¹ Als wijkindeling zijn viercijferige postcodegebieden (4ppc) gebruikt.

gemiddeld gestegen en ook is de leefbaarheid verbeterd. Deels heeft dat te maken met de instroom van nieuw publiek maar ook met de aanwezige voorzieningen die worden gewaardeerd.

Figuur 12: samenstelling wijken naar niveau en ontwikkeling leefbaarheid en woonmilieu, 2000-2010



Figuur 13: samenstelling wijken naar niveau en ontwikkeling leefbaarheid en soort gemeente 2000-2010

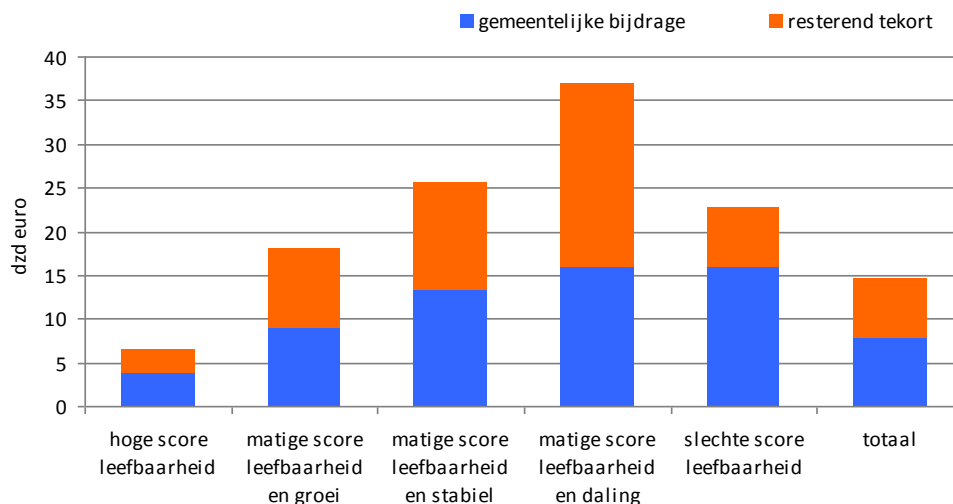


Het is ook mogelijk de spreiding van de diverse wijken naar soort gemeente te laten zien. Het resultaat staat in Figuur 13. De gemeenten zijn onderscheiden in een aantal groepen. Dat zijn de G4, de G27 en de New Towns. Een aantal New Towns is onlangs opgenomen bij de G27. Er is nu sprake van een G32. Ten slotte zijn 4 krimpregio's onderscheiden: Oost en Noord Oost Groningen, Zuid Limburg en Zeeuws

Vlaanderen. In de beide figuren worden de aandelen van woningvoorraad gegeven die behoren tot een bepaald type wijk. De G4 hebben nog steeds het grootste aandeel woningen dat staat in wijken met een slechte leefbaarheid. Wat ook opvalt, is dat in de G4 het aandeel matig scorende wijken met een sterk positieve ontwikkeling erg hoog is. Voor heel Nederland is dat aandeel 15%; in de grote steden is het 34%. Ook in de G27 is het aandeel matig scorende wijken met een positieve ontwikkeling hoog, te weten 26%. Interessant is de spreiding van de wijken die matig zijn en achteruitgang vertonen. Nationaal staat 7% van alle woningen in dit soort wijken. In de krimpgebieden is dat het hoogst. Niet minder dan 25% van de woningen in de genoemde krimpgebieden staat in matige wijken die bovendien wegzakken op het gebied van de leefbaarheid. Krimp heeft tot nu toe nog niet geleid tot grote problemen met de leefbaarheid maar dat lijkt (zonder nadere ingrepen) niet ver weg te zijn.

In sterke wijken of in wijken met een sterke groei zien we ondanks de goede positie of goede ontwikkeling toch tekorten in de grondexploitatie ontstaan. Dat heeft – naast de te maken kosten voor sloop en dergelijke – te maken met de slechte regionale prijzen en met het feit dat de prijsontwikkeling vaak pas vertraagd volgt op de verbetering van de wijk. Al eerder zagen we dat het gemiddelde tekort per woning ongeveer 15 duizend euro bedraagt. In Figuur 14 zien we dat het bedrag veel lager is in de goede wijken en het bedrag iets hoger is in de opgaande wijken dan op nationaal niveau.

Figuur 14: Gemiddeld tekort per woning periode 2013-2020



Het principe achter de zelfherstel raming is er vanuit te gaan dat het deel van de productie in de goede en in opgaande wijken, vanwege de positieve verwachtingen aldaar, tot stand zal komen. De tekorten zijn nog niet erg groot en de wijken zijn gewild. Aanpassing kan op velerlei manieren en betrekkelijk eenvoudig. Dat kan door de differentiatie van het programma aan te passen of door het plan te versoberen. In feite zien we al in de afgelopen jaren dit type aanpassingen plaatsvinden. Daarnaast is in de zelfherstel raming als uitgangspunt gekozen dat -indien productie in die sterkere wijken toch achterblijft- de betere uitgangssituatie van deze gebieden ervoor zorgt dat de leefbaarheid niet te ver terugzakt. Extra investeringen in waardemakers lijken minder noodzakelijk omdat de gebieden al sterk genoeg zijn van zichzelf.

Als de eventuele tekorten in de goede en opgaande wijken buiten beschouwing worden gelaten, dan zakt het tekort van 830 naar 580 miljoen euro per jaar in de periode 2013 tot 2020. Daarmee zakt ook de

gemeentelijke bijdrage van 440 miljoen euro per jaar naar 340 miljoen per jaar. Er resteert dan een tekort van 240 miljoen per jaar.

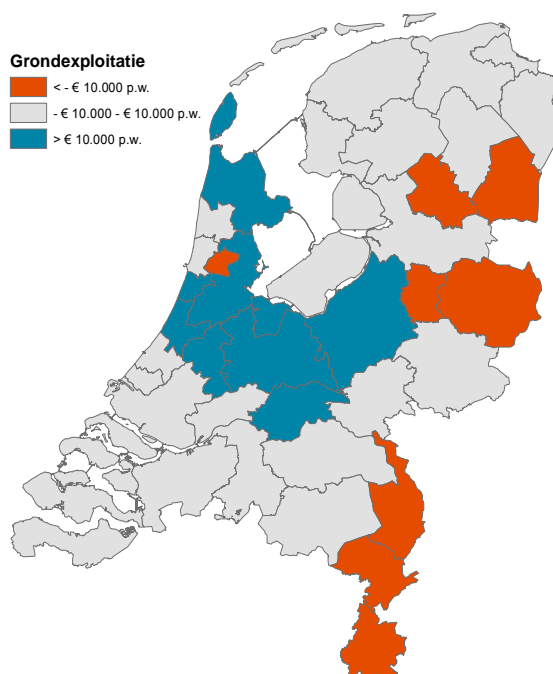
De regionale spreiding van het tekort van 580 miljoen kan op een vergelijkbare wijze als in Tabel 4 worden weergegeven. Het resultaat staat in Tabel 6. Doordat gebieden met een goede leefbaarheid of een sterk opgaande ontwikkeling niet meer tot het tekort worden gerekend treden er verschuivingen op in de verdeling. Met name het aandeel van de overige gemeenten neemt daardoor af. Omgekeerd neemt het aandeel van de G4, de G27 en de New Towns toe.

Tabel 6: procentuele verdeling van het tekort 580 miljoen naar soort gemeente

GSB	hoge score leefbaarheid	matige score leefbaarheid en groei	matige score leefbaarheid en stabiel	matige score leefbaarheid en daling	slechte score leefbaarheid	(percentage v.h. totale tekort)	
						totaal	aantal woningen
G4	0,0%	0,0%	3,5%	2,5%	9,1%	15,1%	1.054.000
G27	1,8%	8,7%	23,3%	4,3%	1,5%	39,6%	1.477.000
new towns	1,1%	0,0%	6,5%	15,1%	0,7%	23,4%	382.000
overige gemeenten	5,3%	2,6%	12,7%	1,2%	0,0%	21,8%	4.259.000
NL	8,1%	11,4%	46,1%	23,0%	11,4%	100,0%	7.172.000
waarvan krimpgebieden	0,9%	0,3%	0,8%	3,0%	0,0%	5,0%	694.000

Figuur 15: Gemiddeld resultaat grondexploitatie 2013-2020 per woning, naar COROP gebied.

Overzicht grondexploitatie per woning Zelfherstel Variant
(gemiddelde 2013-2019; COROP-niveau)



Regionaal gezien resulteert dit in positieve verschuivingen van de gemiddelde exploitatie in de COROP's in met name het Westen en Noorden van het land (zie bovenstaande kaart). Het nieuwbouw programma is

in sterke wijken met een (klein) tekort ongeveer 17 duizend woningen per jaar. Met deze aanpassing kan het te realiseren programma toenemen van 28 duizend tot 45 duizend per jaar in de periode 2013 tot 2020. Het aantal woningen zonder tekort was 28 duizend per jaar. Het aantal woningen met een klein tekort was 9 duizend per jaar en de bouw in wijken met een goede leefbaarheid of in wijken met een sterk opgaande ontwikkeling zorgt nog eens voor 8 duizend extra, waardoor het totaal voorlopig op 45 duizend woningen per jaar komt.

4.2 Renoveren in plaats van herstructureren

De huidige crisis heeft duidelijk gemaakt dat grootschalige en verregaande herstructurering moeilijk en duur is. In diverse steden zijn de plannen tot stilstand gekomen. Soms zijn de oorspronkelijke woningen al afgebroken en ligt er een vlakke braak. Soms worden grootschalige renovatieplannen verder vooruit geschoven. Het wachten duurt in een aantal gevallen al heel lang en dat is zeer slecht voor de buurt. Zittende bewoners investeren niet meer en nieuwkomers zijn niet van plan een vinger uit te steken.

In diverse gemeenten en ook door woningbouwcorporaties wordt gezocht naar alternatieven. In Rotterdam zijn de kluswoningen uitgevonden. Slechte woningen worden voor een redelijke prijs verkocht onder het beding dat de koper investeert in de woning. Inmiddels is er een lopend programma. Het programma in Rotterdam heeft geleerd dat zondermeer verkopen geen optie is. Het programma dient actief ondersteund te worden. Kluswoningen zijn in zekere zin uit nood geboren. Sloop nieuwbouw kwam niet tot stand en toen bleek dit de beste optie.

Kluswoningen zijn een vorm van hoogniveau renovatie die zowel individueel als collectief uitgevoerd kan worden. Als blijkt dat de tekorten op de herstructurering de komende jaren niet sterk verminderen – en daar ziet het naar uit volgens de basisraming – dan zal hoogniveau renovatie veel vaker moeten plaats vinden. De basisraming gaat uit van een forse toename van de sloop. Een alternatief is dat de hoogniveau renovatie sterk wordt opgevoerd. Dat heeft als voordelen: geen extra afboeking van de woningen, geen sloopkosten, minder kosten voor tijdelijke exploitatie, minder grondkosten en vaak lagere bouwkosten. Er zijn langzamerhand al verschillende innovatieve renovaties tot stand gekomen. De vraag is op welke wijze deze ingrepen versterkt kunnen worden. Daartoe is voor de volgende benadering gekozen:

- Hoogniveau renovatie vooral in wijken uit periode 1945-1970 en de periode 1970-1990;
- Hoogniveau renovatie vooral bij woningen met een lage restschuld;
- Verder bij voorkeur in wijken met lage score leefbaarheid;
- In wijken met veel huurwoningen is een collectieve aanpak denkbaar en elders een meer individuele aanpak.

De beoordeling van de mogelijkheden voor hoogniveau renovatie moet natuurlijk op locatie plaats vinden. In deze studie is gezocht naar de locaties waar de omstandigheden gunstig zijn. Naar schatting zou een groot deel van de oorspronkelijke herstructurering vervangen kunnen worden door hoogniveau renovatie. In de wijken met een groot tekort en met een behoefte aan herstructurering zou ongeveer 40% van de herstructurering vervangen kunnen worden door hoogniveau renovatie. Voorwaarde is wel dat huurwoningen voor een schappelijke prijs op de markt voor hoogniveau renovatie gezet mogen worden. Zolang corporaties dat in eigen beheer doen is dat geen probleem. Zodra dit samengaat met verkoop vergt dat meer coördinatie en aanpassing van de regels van het Rijk. Naar schatting zou het kunnen gaan om enkele duizenden hoogniveau renovaties per jaar.

Het tekort dat na de vorige stap geschat is op 580 miljoen per jaar zakt dan naar 460 miljoen per jaar in de periode tot 2020.

Een apart probleem is de omzetting van leegstaande kantoren naar woningen. Daarvoor zou inzicht moeten bestaan in de ruimtelijke spreiding van de leegstand en de geldende prijzen. Dat is echter niet voor handen. Daarom is niet geprobeerd aan te geven wat de mogelijkheden zijn van het gebruik van andere gebouwen voor de woningmarkt.

4.3 Waardevolle wijken en Waardecreatie

De derde oplossingsrichting is waardecreatie genoemd. Centraal hierbij staat dat met alternatieve beleidsinzet (waaronder monumenten en cultuur) wordt ingezet op stijging van de woningprijzen in een gebied. Dit leidt uiteindelijk weer tot hogere rendabel te realiseren nieuwbouwaantallen.

Er is een duidelijk verband tussen het prijsniveau van woningen en de omvang van de nieuwbouw. Er zijn aanzienlijke prijsverschillen tussen allerlei soorten van gebieden. Zowel aandachtswijken als krimpgebieden kennen lagere prijzen. Waardeontwikkeling en waardebehoud zijn belangrijke voorwaarden voor het investeren in stedelijk gebied. Om dat nader te onderzoeken is een analyse gemaakt van de omvang van de nieuwbouw afhankelijk van kosten en opbrengsten. Het resultaat staat in Tabel 7. In de tabel is de relatieve omvang van de nieuwbouw afgezet tegen de hoogte van de verkoopprijzen en de verhouding tussen bouwkosten en verkoopprijzen. De bouwkosten zijn per gemeente bekend via de bouwvergunningen. Het gaat om de kosten exclusief BTW, bijkomende kosten en grondkosten. De verkoopprijzen zijn ontleend aan het Kadaster. De verhouding tussen beide varieert tussen minder dan 50% en meer dan 80%. Als de verhouding laag is kan er verdiend worden, met name via de grondkosten. Als de verhouding hoog is dan blijft er weinig ruimte over. In de tabel is duidelijk te zien dat dit grote invloed heeft op de omvang van het programma. Het aantal nieuwbouwwoningen was in de periode 2000-2010 gelijk aan 11% van de voorraad in 2000. Dit percentage varieert afhankelijk van de kosten en mogelijke opbrengsten. We zien als de verhouding gunstiger wordt, de relatieve omvang van de nieuwbouw sterk toeneemt. In de laagste klasse is dat 15,4%. We zien ook dat de omvang afhangt van de absolute hoogte. Het optimum ligt in het midden. Bij goedkope gemeenten is het minder aantrekkelijk vanwege de lage opbrengsten en bij de dure vermoedelijk vanwege de hoge grondkosten.

Tabel 7: relatieve omvang nieuwbouw afhankelijk van bouw prijs en verkoopprijs, 2000-2010

verhouding bouwkosten verkoopprijzen	verkoopprijzen kadaster in 2010					
	tot 200	200-250	250-300	300-350	350 en	totaal
	<i>(omvang nieuwbouw 2000-2010 in % voorraad)</i>					
tot 50%	7,0	12,5	18,8	19,4	9,7	15,4
50 tot 60%	7,4	10,1	14,4	11,0	10,1	10,3
60 tot 70%	8,9	9,2	11,0	12,8	11,7	9,3
70 tot 80%	7,7	10,5	11,1	11,8	11,6	8,9
80% en meer	7,0	9,6	10,0	7,2	6,7	8,5
totaal	7,7	10,6	16,8	16,5	9,7	11,1

Van bovenstaande relaties is gebruik gemaakt bij de optie waardecreatie. Er zijn diverse investeringen buiten de traditionele investeringen in de woningvoorraad die zorgen voor een betere leefbaarheid en een betere leefbaarheid zorgt voor betere prijzen. Een eenvoudige figuur kan dat laten zien. In Figuur 16 staat het verband tussen de leefbaarheid en de woningprijzen.

De samenhang is duidelijk: een slechte of matige leefbaarheid zorgt ook voor matige prijzen. Investeren in een betere leefbaarheid heeft niet alleen een rechtstreeks effect maar leidt ook op termijn tot betere prijzen en meer investeringen. Aan de voorgaande tabel zagen we dat er een rechtstreeks verband is tussen betere prijzen en woningproductie. Investeren in leefbaarheid loont dus in dubbel opzicht.

Figuur 16: samenhang verkoopprijzen en leefbaarheid in 2010 (bron LeefbaarOmeter en Kadaster)



Naast de effecten die voorgaande figuren duidelijk maken is ook nog aan de orde op welke plekken investeren in waardecreatie het meest kansrijk is. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van eerdere onderzoeken op dit vlak:

- **Cultuur is een waardemaker:** Wijken met cultuur scoren beter op leefbaarheid en woningprijzen. Met name de centra die het slecht doen zouden kunnen profiteren van een cultuurimpuls. Cultuur trekt bezoekers, zorgt voor ontmoeting en interactie soms voor transactie en inspiratie. De sector is slecht vertegenwoordigd buiten de centra. Investeren buiten de centra vergt een gecoördineerde aanpak van meerdere partijen. De relatie tussen cultuur en waardeontwikkeling is beschreven in de publicatie “De Kracht van Cultuur” (Stichting cultuurimpuls & Nicis, 2010) en in de publicatie “Stad en land” van het CPB samen met Atlas van gemeenten.
- **Monumenten zijn ook waardemakers:** Er is rechtstreeks verband tussen aantal monumenten en de woningprijzen. Hergebruik kan behoorlijke meerwaarde hebben. Om een beeld te krijgen van de mogelijkheden is gekeken naar wijken met een matige of slechte leefbaarheid en een behoorlijk aantal monumenten. Voorwaarde is dan natuurlijk wel dat er waar nodig wordt geïnvesteerd. Bij diverse monumenten zoals kerken is dat moeilijk gebleken.
- **Sport kan waarde maken:** Een onderzoek van het SCP met de titel “wonen, wijken en interventies” gaf aan dat de trapveldjes van Johan Cruyff en Richard Krajicek playgrounds niet leiden tot een verbetering van de leefbaarheid. Dat is ten dele waar. Een deel van de veldjes met een behoorlijk aantal activiteiten die dankzij scholarships van de grond komen, laat wel degelijk effecten op de leefbaarheid zien. Dat geldt vooral in wijken met een hoge dichtheid, veel allochtonen, weinig alternatieven en veel huurwoningen. Er zijn nog heel wat wijken die in potentie geschikt zijn voor een lokaal sportcomplex (zie “Ruimte voor sport en spel” van ABF research uit 2012)

- Tenslotte is ook gekeken naar broedplaatsen voor de creatieve industrie. Een aantal gemeenten als Amsterdam heeft een speciaal programma voor broedplaatsen opgezet. In de eerste plaats moet dat leiden tot een verbetering van de werkgelegenheid, maar de effecten op de leefbaarheid zijn ook positief. De creatieve industrie is net als cultuur een waardemaker maar in mindere mate een waardevanger.

Met de nodige slagen om de arm is een schatting gemaakt van de waardecreatie en de mogelijke effecten op de nieuwbouw. We zagen dat door hoogniveau renovatie het tekort kan zakken naar 460 miljoen per jaar in de periode 2013 tot 2020. Door waardecreatie kan het tekort verder worden beperkt, het komt dan uit op 370 miljoen euro per jaar. Op basis van de inzet van de gemeenten in de afgelopen periode zou daarvan 220 miljoen betaald moeten worden door gemeenten. Het oorspronkelijke tekort van de gemeenten is daarmee gehalveerd. Ondanks de aanvullende maatregelen blijft er echter nog wel een tekort over.

Waardecreatie is overigens een post die de medewerking vraagt van talloze andere partijen. De inspanning van deze partijen voor waardecreatie en eventuele kosten zijn in de berekening niet meegenomen.

4.4 Resumé

In het voorgaande is via een aantal stappen geprobeerd een beeld te krijgen van de activiteiten die nodig zijn om het grote tekort op de grondexploitatie te reduceren. Een resumé van de uitkomsten staat in Tabel 8. Het aantal woningen dat volgens de basisraming tot stand kan komen zonder bijdrage (want zonder tekort) bedraagt 28 duizend per jaar. Dan resteert er een tekort op de grondexploitatie van 830 miljoen per jaar voor de overige woningen uit de raming. Aannee in de zelfherstelraming is dat het stimuleren van nieuwbouw en herstructurering in wijken met een goede leefbaarheid of met een sterk positieve ontwikkeling kan door een aanpassing van de differentiatie en een versobering van het programma. De omvang van de realisatie neemt dan toe naar 45 duizend woningen per jaar. Het tekort daalt dan naar 580 miljoen per jaar.

Een verdere verbetering van de realisatie ontstaat door de vervanging van een deel van de herstructurering (sloop nieuwbouw) door hoog niveau renovatie. Het tekort daalt dan naar 460 miljoen per jaar. Tenslotte is gekeken naar de mogelijkheden van waardecreatie door aanvullende maatregelen rond bijvoorbeeld cultuur, sport, scholing en monumenten. Dat leidt tot een verdere daling naar 370 miljoen per jaar.

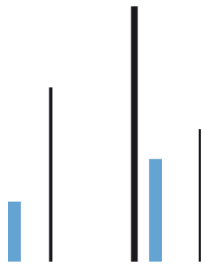
De bijdrage van de gemeenten kan door de opeenvolgende maatregelen halveren van 440 miljoen in de basisvariant naar 220 miljoen per jaar in de zelfherstel raming. Overigens zijn eventuele extra uitgaven in verband met waardecreatie niet meegenomen.

Tabel 8: overzicht gevolgen van de maatregelen bij de zelfherstel raming, 2013-2020

combinatie van maatregelen	nieuwbouw en hoog niveau renovatie per jaar (dzd)	tekort grond exploitatie per jaar (mjn)	tekort grond exploitatie gemeenten (mjn)	resterend tekort grond exploitatie (mjn)
geen bijdrage naar wijken met positief saldo	28	830	440	390
en geen bijdrage naar sterke wijken en versoberen	45	580	340	240
en verkoop en hoog niveau renovatie stimuleren	48	460	270	190
en waardecreatie stimuleren	52	370	220	150

Tabel 8 laat ook zien dat het programma van de basisraming vermoedelijk niet wordt gehaald. Dat komt door het resterende tekort. De zelfherstel raming komt enigszins in de buurt van de basisraming, maar dat is wel onder de veronderstelling dat alle maatregelen zeer efficiënt worden uitgevoerd. De berekening van alle tekorten is zo goed mogelijk uitgevoerd maar dat is nog geen garantie dat eventuele middelen altijd op de goede plek terecht komen. De aanvullende en deels nieuwe maatregelen komen niet van zelf van de grond. De meeste aanvullende maatregelen vergen echter nog een aanzienlijke inspanning.

Er is verder nog een beknopte gevoeligheidsanalyse uitgevoerd. Dat betrof vooral het effect van een andere prijsontwikkeling. De prijsdaling die de afgelopen jaren is opgetreden is bij de berekeningen al verdisconteerd. Daarnaast wordt tot 2015 een verdere daling verwacht. Na 2015 is in alle varianten de prijsontwikkeling van koopwoningen gelijk gesteld aan de inflatie. De verkoopprijzen hebben een grote invloed op de grondexploitatie. Om die reden is voor alle varianten nog eens gekeken naar het effect van een extra prijsdaling van 5% (1% per jaar). Deze heeft tot gevolg dat alle tekorten uit Tabel 8 nog eens ongeveer 100 miljoen hoger uitkomen.



Bijlage 1: Uitgangspunten toekomstverkenning

In de toekomstverkenning voor de woningmarkt, welke begin 2011 is toegestuurd aan de Tweede Kamer ("Mogelijke effecten van de Kabinetsmaatregelen op de woningmarkt") wordt enerzijds het effect van diverse Kabinetsmaatregelen in beeld gebracht. Anderzijds wordt rekening gehouden met een aantal maatschappelijke ontwikkelingen.

De Kabinetsmaatregelen

De volgende maatregelen uit het regeerakkoord van 30 september 2010 tussen VVD en CDA zijn hierbij meegenomen.

- Huurders van een corporatiewoning krijgen het recht de woning tegen een redelijke prijs te kopen.
- De toewijzing van sociale huurwoningen wordt stapsgewijze beperkt tot lagere inkomensgroepen.
- Voor huishoudens met een inkomen tot 43.000 euro stijgen de huren bij geregleerde woningen met niet meer dan de inflatie.
- De doorstroming op de huurmarkt wordt bevorderd door voor huurders van een geregleerde woning met een huishoudinkomen van meer dan 43.000 euro een maximale huurstijging van inflatie + 5% toe te staan.
- De 'Vogelaarheffing' wordt afgeschaft.
- Het aantal WWS-punten wordt in regio's met schaarste verhoogd met maximaal 25 punten, afhankelijk van de WOZ-waarde.
- Verhuurders, die meer dan 10 woningen verhuren, zullen bijdragen aan de huurtoeslag middels een jaarlijkse heffing met een opbrengst van 0,76 mld. in 2014.

Het effect van deze Kabinetsmaatregelen is ingeschat op basis van twee gedragsvarianten. In het hiervoor liggende rapport is gebruik gemaakt van gedragsvariant A (GVA). In deze variant maken verhuurders beperkt gebruik van de geboden ruimte voor huuraanpassing.

Macro-economische verwachtingen

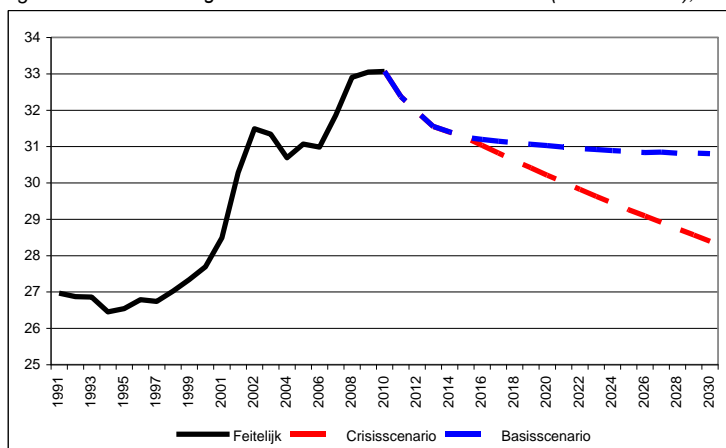
Voor de macro-economische verwachtingen zijn twee alternatieven uitgewerkt: een basisscenario en een crisisscenario. In beide scenario's wordt rekening gehouden met de economische neergang zoals het CPB die voor de eerstkomende paar jaar voorspelt. In het basisscenario treedt vervolgens vanaf 2015 een zeker herstel op van de economie. In het crisisscenario is dat niet het geval en zet de economische krimp zich ook op langere termijn door.

Om het verschil tussen beide macro-economische scenario's in grote lijnen te overzien is bijgaande grafiek opgenomen. Hierin is de ontwikkeling van het gemiddeld inkomen over de afgelopen twintig jaar weergegeven. Het gemiddeld inkomen is gegroeid van 27.000 euro per jaar (in 1991) naar 33.000 euro per jaar (in 2010). Dit alles gemeten in euro's van 2010. Het CPB verwacht tot 2015 een beperkte afname

met globaal een enkel procent per jaar. Met een gemiddeld huishoudinkomen van 31.000 euro per jaar zijn we in 2015 terug op het niveau van begin deze eeuw.¹

In het macro-economisch Basisscenario blijft het gemiddeld huishoudinkomen op langere termijn op dit niveau. Maar in het macro-economisch Crisisscenario zakt het inkomen verder met 0,5% per jaar waardoor het in 2030 uitkomt op 28.000 euro per jaar: vergelijkbaar met het inkomen van kort voor de eeuwwisseling.

Figuur 1.2: Ontwikkeling netto besteedbaar huishoudinkomen (in euro's 2010), 1991-2030



Huurontwikkeling

Waar het gaat om de huuruitgaven, wordt uitgegaan van een inflatievolgend huurbeleid. Echter door nieuwbouw, sloop, kwaliteitsverbetering en huurharmonisatie neemt de gemiddelde huur gerekend over de totale voorraad per jaar toe met circa 1,5% boven inflatie (door nieuwbouw/sloop 0,8%, door harmonisatie 0,5%; door verbetering 0,2%). Verschillende onderzoeken laten een vergelijkbaar cijfer zien.² Op dit punt zijn er overigens geen verschillen tussen beide macro-economische scenario's.

Verhuis en zoekgedrag

Waar het gaat om het verhuis en zoekgedrag van huishoudens zijn de verwachtingen gebaseerd op het WoonOnderzoek Nederland 2009 en de hierbij aansluitende meer recente deelonderzoeken. Op basis van deze gegevens en de inmiddels bekende statistieken van het CBS tot en met 2010, is duidelijk dat de verhuismobiliteit op dit moment circa 15% lager ligt dan enkele jaren terug. Ook de koopbereidheid is met name onder starters flink teruggelopen. In beide macro-economische scenario's wordt uitgegaan van deze structureel lagere mobiliteit waardoor jaarlijks ongeveer 7% van alle huishoudens verhuist.

Een nieuw element betreft de per 1 augustus 2011 ingevoerde AFM maatregelen die voorzien in een aanscherping van de hypotheekverstrekking. Het gaat hierbij met name om de regel om bij nieuwe hypotheek minimaal 50% af te lossen. Het effect daarvan op de leencapaciteit en de woonlasten is

¹ Actualisatie Economische Verkenning 2011-2015 (verwerking Regeerakkoord), dd. November 2010; aangevuld met Macro Economische Verkenning 2012; dd. September 2011. Deze CPB prognoses lopen tot 2015; voor de langere termijn geeft het CPB geen voorspelling.

² Zie: Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2011; woningverbetering 0,2% (pagina 11); harmonisatie 0,5% (pagina 19).

aanzienlijk en structureel. De maatregelen zorgen met deze lastenverzwaring voor eigenaarbewoners voor een verdere afname van de animo om een woning te kopen.³

Dit raakt met name de zgn. First Time Buyers (huishoudens die voor het eerst kopen: starters en huurders).⁴ In het macro-economisch Basisscenario blijft de belangstelling om te kopen op langere termijn op dit niveau. In het macro-economisch Crisisscenario gaan de inkomens omlaag en neemt ook de bereidheid om een woning te kopen nog wat verder af.

Demografische ontwikkeling

Zowel in het Basisscenario als in het Crisisscenario wordt uitgegaan van dezelfde meest recente demografische prognose (de Primos 2011 prognose en de daaraan ten grondslag liggende nationale CBS prognose van eind 2010). Vooralnog zijn effecten van een grotere dan wel kleinere economische groei op de huishoudenontwikkeling namelijk niet aangetoond. Onderzoeken die begin jaren tachtig uitgevoerd zijn, wezen ook in deze richting namelijk dat huishoudenvorming in Nederland niet of amper beïnvloed wordt door de variatie in economische groei.

Door demografische ontwikkelingen groeit het aantal huishoudens tot 2015 nog met 63.000 per jaar. Wel neemt het groeitempo betrekkelijk vlot af naar 53.000 in de periode 2015-2020. Na 2020 zakt de groei verder naar 38.000 huishoudens per jaar. Rond het jaar 2035-2040 zal het aantal huishoudens niet meer stijgen.

Woningbouw

De bouwproductie ligt voor de eerstkomende jaren al vrijwel vast. De lage TNO bouwprognose van eind 2010 – die ook gebruikt is voor de Primos 2011 prognose – is hier overgenomen voor de periode tot 2015.⁵ Hoe het na 2015 verder gaat zal mede afhangen van de macro-economische ontwikkeling. Daarom is de woningbouw na 2015 uitgewerkt voor beide scenario's apart. In het macro-economisch Basisscenario volgt de woningbouw de demografische groei waardoor het tekort niet verder oploopt. In het Crisisscenario daarentegen stagneert de productie waardoor het tekort wel aanzienlijk verder oploopt.

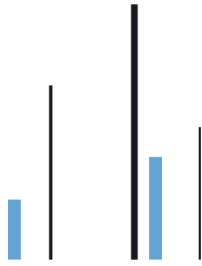
Financiële parameters

De uitgaven van de corporaties voor nieuwbouw, onderhoud en bedrijfslasten, groeien tot 2014 gelijk met de inflatie. De ontwikkeling op langere termijn verschilt per macro-economisch scenario. In het Basisscenario nemen deze kosten vanaf 2015 weer met een procent boven inflatie toe. Deze verwachting is gebaseerd op de langjarige trend uit de afgelopen jaren waarbij deze uitgaven overigens vaak met meer dan een enkel procent boven inflatie toenamen. In het Crisisscenario zal de kostenstijging – zo is de gedachte – structureel (moeten) verdwijnen en is gerekend met een inflatievolgende ontwikkeling.

³ Doordat minimaal 50% aflossing in de hypotheekverstrekking verplicht gesteld is per 1 augustus 2011, nemen de lasten ten opzichte van een volledige aflossingsvrije hypotheek voor een individuele bewoner met circa 25% toe. Vertaald naar de woningmarkt zal hierdoor onder de First Time Buyers 10% afgeschrikt worden, tegen 2% bij de eigenaar bewoners. De inschatting van deze percentages is gebaseerd op een gevalideerde samenhang tussen woonlasten en woonvoorkeuren, zoals gemeten in de reeks van WBO's 1986-1998 en WoON 2002-2009.

⁴ Daarnaast zijn er voorstellen om de NHG-grens aan te passen, de NIBUD-richtlijnen bij te stellen, de maximale hypotheeksom aan te passen en de onderhoudskosten niet meer via een hypotheek te laten financieren. Het effect van deze maatregelen is recent in beeld gebracht door onderzoekinstituut OTB. Uit dat onderzoek komt een beperkt effect naar voren waarbij de prijzen eind 2015 5,8% lager zullen liggen dan bij ongewijzigd beleid. Kortom een relatief beperkt effect van ongeveer 1% per jaar. Vandaar dat voor het effect van deze maatregelen geen aparte plaats ingeruimd is in deze rapportage.

⁵ De recent gepubliceerde TNO bouwprognose van eind 2011 komt lager uit dan de hier gebruikte TNO bouwprognose van eind 2010.



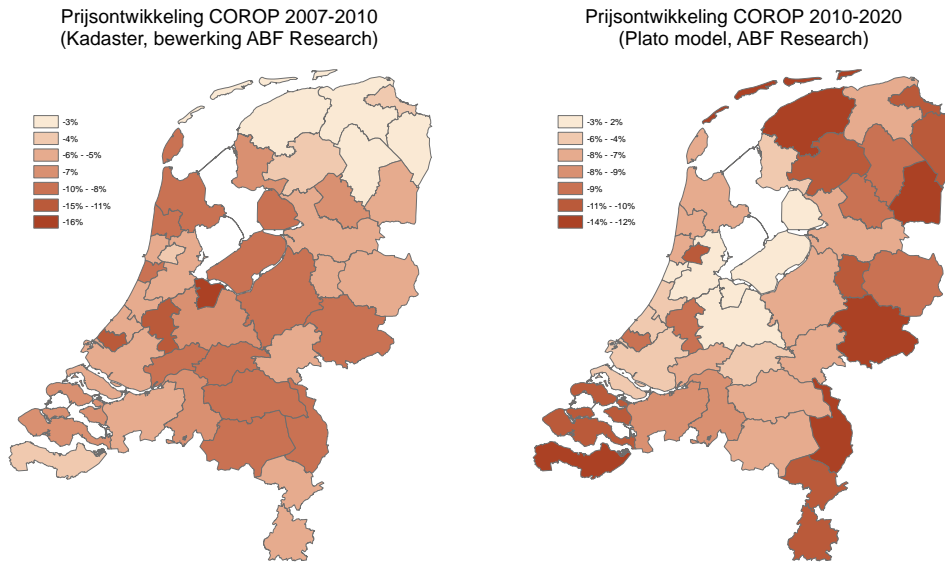
Bijlage 2: Methodiek

In dit onderzoek is de lijn gevolgd van een eerder onderzoek uitgevoerd in 2008. Er zijn echter ook verschillen. De belangrijkste is dat de berekening nu op wijkniveau geschiedt, waar in 2008 op gemeenteniveau gerekend is. Verder zijn de verwachtingen voor de komende jaren bijgesteld en de kengetallen bijgewerkt.

- Voor de woningmarktprognose wordt gebruik gemaakt van de meest recente inzichten. Hierin wordt rekening gehouden met de crisis waar het gaat om voorkeuren, gedrag en inkomens van consumenten. Ook de te realiseren bouw, sloop en verkoopprogramma's zijn aangepast aan de meest recente inzichten. Bovendien is rekening gehouden met het kabinetsbeleid en de veranderingen in de hypotheekverstrekking (zie rapport Mogelijke effecten van de Kabinetsmaatregelen op de woningmarkt - Doorkijk tot 2020).
- Waar het gaat om de kengetallen voor kosten en opbrengsten zijn de cijfers (daterend uit 2007) eveneens zo goed mogelijk bijgewerkt.
 - Alle prijzen worden uitgedrukt in euro's van 2010.
 - Ontwikkeling tot 2010.
 - De bouwkosten zijn aangepast op basis van de CBS bouwkosten index.
 - De opbrengsten van woningbouw zijn aangepast op basis van de prijsindex voor woningen (CBS, PBK): een daling met 7%.
 - De opbrengsten van (niet-)commercieel vastgoed zijn onder inflatie gecorrigeerd.
 - Ontwikkeling in de komende jaren.
 - De bouwkosten blijven tot 2015 met 1% per jaar achter bij inflatie; na 2015 inflatie neutraal.
 - De woningprijzen dalen tot 2020 met gemiddeld 7%. Hierbij is gebruik gemaakt van een rekenmodel dat aangestuurd wordt door verwachtingen omtrent de inkomensontwikkeling (conform CPB tot 2015 een inkomensdaling van 2,5%) en de rentestand (gelijk blijvend).

De meest recente ontwikkelingen in de verkoopprijzen (op basis van de CBS/Kadaster index PBK) en de verwachte ontwikkelingen voor de komende jaren zijn in bijgaande afbeeldingen weergegeven.

Figuur B1: Regionale prijsontwikkeling woningen volgens basisscenario, 2007-2010 / 2010-2020, COROP-niveau (bron: Kadaster/ABF Research)



Zoals aangegeven, zijn de berekeningen uitgevoerd op postcodeniveau. Om op dit niveau te bepalen of een bouwinspanning onder herstructurering valt of onder uitleg, wordt er gewerkt met een indeling naar 9 typen wijken. Deze wijktypen zijn een combinatie van locatie (woonmilieu) en bouwperiode. In onderstaande tabel staat hoe een en ander heeft plaats gevonden.

Tevens vindt er een lokale correctie op de inkomsten per vierkantenmeter vloeroppervlak plaats, zodat de verschillen tussen wijktype binnen een gemeente meegenomen worden in de raming. Hiervoor is per combinatie van landsdeel en woningtype (een- of meergezins) een analyse op het WoON 2009 uitgevoerd. De resulterende, lokale correcties zijn hieronder opgenomen.

Tabel 1: Aanpak bij bepaling van bouwopgave naar fysieke inspanning

Wijktype	Herstructurering	Dorpsvernieuwing	Uitleg
1 – Centrum Stedelijk	Alle Nieuwbouw (NB)		
2 – Vooroorlogs	Alle NB		
3 – Naoorlogs 45-70	Alle NB		
4 – Naoorlogs 70-90	Vervangende NB + 20% van niet-vervangende NB		80% van niet-vervangende NB
5 – Naoorlogs 1990 en later			Alle NB
6 – Stedelijke wijken met gemengde bouwperiode	Vervangende NB + 20% van niet-vervangende NB		80% van niet-vervangende NB
7 – Centrum Dorps		Alle vervangende NB	Alle niet-vervangende NB
8 – Landelijk gebied		Alle vervangende NB	Alle niet-vervangende NB
9 – Werkgebied		Alle vervangende NB	Alle niet-vervangende NB

Tabel 2: Binnengemeentelijke prijscorrecties voor de wijktypen, naar landsdeel en woningtype.

Eengezins				
	Noord	Oost	West	Zuid
Centrum Stedelijk	1,09	1,02	1,04	0,97
Vooroorlogs	1,00	0,95	1,13	1,13
Naoorlogs 45-70	0,86	0,90	0,94	0,91
Naoorlogs 70-90	0,89	0,85	0,85	0,92
Naoorlogs 1990 en later	0,94	0,92	0,98	1,06
Stedelijke wijken, gemengd	0,99	0,94	0,98	0,91
Centrum Dorps	1,01	1,03	1,04	1,04
Landelijk gebied	1,03	1,15	1,05	1,14
Werkgebied	0,95	1,03	1,00	0,94

Meergezins				
	Noord	Oost	West	Zuid
Centrum Stedelijk	1,06	1,01	1,33	1,09
Vooroorlogs	1,06	1,05	1,17	1,88
Naoorlogs 45-70	0,88	0,85	0,80	0,96
Naoorlogs 70-90	1,05	0,98	0,86	0,92
Naoorlogs 1990 en later	0,99	0,99	1,10	1,09
Stedelijke wijken, gemengd	1,00	0,96	0,84	0,94
Centrum Dorps	1,00	1,12	0,99	1,00
Landelijk gebied	1,00	1,07	1,09	0,93
Werkgebied	1,20	0,80	0,89	1,35

Bijstelling bouwprogramma t.b.v. IJking programma op 2010

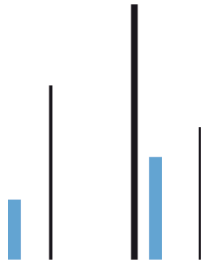
N.B.: In beide overzichten gaat het om uitbreidingen van de voorraad, dus nieuwbouw plus productie anderszins (PA).

Realisatie 2010 (SYSWOV 2011)

	Herstructurering		Uitleg		
	Huur	Koop	Huur	Koop	Sloop
Centrum Stedelijk	3.288	3.297	-	-	1.902
Vooroorlogs	981	1.642	-	-	1.270
Naoorlogs 45-70	2.421	2.726	-	-	3.477
Naoorlogs 70-90	156	243	613	867	135
Naoorlogs 1990 en later	36	54	1.087	2.400	146
Stedelijke wijken met gemengde bouwperiode	1.594	1.533	3.325	5.168	4.216
Centrum Dorps	-	-	5.251	10.510	2.842
Landelijk gebied	-	-	3.617	7.168	961
Werkgebied	-	-	1.038	1.087	161
Totaal	8.476	9.495	14.930	27.199	15.110
aandelen	14%	16%	25%	45%	

Raming 2010 (Socrates 2011)

	Herstructurering		Uitleg		
	Huur	Koop	Huur	Koop	Sloop
Centrum Stedelijk	6.300	4.500	-	-	800
Vooroorlogs	3.200	2.400	-	-	1.800
Naoorlogs 45-70	2.100	1.500	-	-	1.800
Naoorlogs 70-90	900	700	1.500	1.300	1.500
Naoorlogs 1990 en later	-	-	1.100	1.100	500
Stedelijke wijken met gemengde bouwperiode	2.300	1.900	3.300	2.800	3.900
Centrum Dorps	-	-	9.500	6.100	2.900
Landelijk gebied	-	-	2.900	2.700	1.300
Werkgebied	-	-	600	500	200
Totaal	14.800	11.000	18.900	14.500	14.700
aandelen	25%	19%	32%	24%	



Bijlage 3: Kengetallen 2010

In deze bijlage zijn de verschillende kengetallen opgenomen zoals die voor het beginjaar van de raming (2010) gelden. De basis voor de kengetallen zijn de cijfers van de studie naar de ruimtelijke investeringen uit 2007. Voor dit project heeft RIGO Research en Advies meer dan 70 woningbouwprojecten doorgelicht. Hieruit zijn regionale inkomsten en kosten gedestilleerd die spelen bij het ontwikkelen van woningen. Om de cijfers te updaten, zijn de kosten gebracht naar het niveau van 2010 zoals beschreven in Bijlage 2.

In de volgende pagina's worden achtereenvolgens de kengetallen voor herstructurering en uitleg gepresenteerd. De kengetallen voor dorpsvernieuwing zijn een combinatie van beide reeksen, waarbij voor de tijdelijk exploitatie gebruik gemaakt wordt van de kengetallen voor herstructurering. Voor de andere getallen (oppervlakte, inkomsten, etc.) zijn de uitleg-cijfers gebruikt.

Kengetallen Herstructurering

Woonoppervlakte (m2)

	Eengzins			Meergezins		
	Goedkoop	Midden	Duur	Goedkoop	Midden	Duur
Centrum Stedelijk	109	128	165	74	98	124
Vooroorlogs	108	127	163	74	96	122
Naoorlogs 45-70	109	129	166	75	99	125
Naoorlogs 70-90	109	132	167	74	98	123
Naoorlogs 1990 en later	108	131	166	73	96	121
Stedelijke wijken met gemengde bouwperiode	109	129	168	75	99	126
Centrum Dorps	110	132	170	73	99	127
Landelijk gebied	109	131	169	73	97	126
Werkgebied	109	130	165	73	97	123

Inkomsten (€ / m2) - West NL

	Eengzins			Meergezins		
	Goedkoop	Midden	Duur	Goedkoop	Midden	Duur
Centrum Stedelijk	1.839	2.018	2.759	2.121	2.488	3.274
Vooroorlogs	2.149	2.345	3.255	1.974	2.330	3.106
Naoorlogs 45-70	1.637	1.799	2.443	1.259	1.473	1.926
Naoorlogs 70-90	1.381	1.520	2.076	1.325	1.556	2.045
Naoorlogs 1990 en later	1.585	1.737	2.388	1.634	1.922	2.541
Stedelijke wijken met gemengde bouwperiode	1.700	1.866	2.541	1.318	1.543	2.023
Centrum Dorps	1.772	1.959	2.631	1.578	1.838	2.379
Landelijk gebied	1.759	1.946	2.606	1.738	2.022	2.614
Werkgebied	1.671	1.847	2.500	1.397	1.635	2.135

Inkomsten (€ / m2) - Overig NL

	Eengzins			Meergezins		
	Goedkoop	Midden	Duur	Goedkoop	Midden	Duur
Centrum Stedelijk	1.405	1.604	2.065	1.605	1.853	2.318
Vooroorlogs	1.347	1.538	1.980	1.741	2.011	2.514
Naoorlogs 45-70	1.281	1.459	1.874	1.390	1.603	2.002
Naoorlogs 70-90	1.273	1.445	1.850	1.475	1.697	2.116
Naoorlogs 1990 en later	1.475	1.668	2.125	1.675	1.921	2.388
Stedelijke wijken met gemengde bouwperiode	1.266	1.448	1.871	1.367	1.583	1.984
Centrum Dorps	1.471	1.681	2.168	1.577	1.825	2.286
Landelijk gebied	1.468	1.692	2.202	1.468	1.711	2.156
Werkgebied	1.347	1.538	1.980	1.745	2.017	2.525

Kosten (€ / m2) - West NL

	Eengzins			Meergezins		
	Goedkoop	Midden	Duur	Goedkoop	Midden	Duur
Centrum Stedelijk	1.445	1.594	1.755	1.843	1.909	1.977
Vooroorlogs	1.457	1.602	1.773	1.859	1.926	1.995
Naoorlogs 45-70	1.441	1.592	1.750	1.839	1.904	1.971
Naoorlogs 70-90	1.439	1.588	1.748	1.837	1.902	1.969
Naoorlogs 1990 en later	1.452	1.599	1.766	1.852	1.919	1.987
Stedelijke wijken met gemengde bouwperiode	1.443	1.594	1.753	1.841	1.907	1.975
Centrum Dorps	1.423	1.575	1.724	1.816	1.879	1.945
Landelijk gebied	1.416	1.567	1.714	1.806	1.869	1.934
Werkgebied	1.428	1.580	1.731	1.822	1.886	1.952

Kosten (€ / m2) - Overig NL

	Eengzins			Meergezins		
	Goedkoop	Midden	Duur	Goedkoop	Midden	Duur
Centrum Stedelijk	1.427	1.594	1.715	1.820	1.881	1.943
Vooroorlogs	1.427	1.594	1.715	1.820	1.881	1.943
Naoorlogs 45-70	1.430	1.598	1.719	1.823	1.885	1.947
Naoorlogs 70-90	1.436	1.606	1.728	1.832	1.894	1.957
Naoorlogs 1990 en later	1.442	1.613	1.736	1.839	1.902	1.966
Stedelijke wijken met gemengde bouwperiode	1.423	1.589	1.709	1.815	1.875	1.937
Centrum Dorps	1.424	1.590	1.711	1.816	1.876	1.939
Landelijk gebied	1.410	1.573	1.692	1.799	1.857	1.918
Werkgebied	1.427	1.594	1.714	1.819	1.880	1.943

	Oppervlakte voorzieningen (per 100 m2 nieuwb.)			Parkeren (per 100 woningen)	
	Winkels	Zorg	Onderwijs	West NL	Overig NL
Centrum Stedelijk	1	5	2	49	51
Vooroorlogs	1	5	2	48	51
Naoorlogs 45-70	1	5	2	49	51
Naoorlogs 70-90	1	5	2	49	51
Naoorlogs 1990 en later	1	5	2	48	51
Stedelijke wijken met gemengde bouwperiode	1	5	2	49	50
Centrum Dorps	1	5	2	49	50
Landelijk gebied	1	5	2	49	50
Werkgebied	1	5	2	49	51

Inkomsten voorzieningen en parkeren - West NL

	Kosten voorzieningen (€ / m2 gebouw)			Parkeren
	Winkels	Zorg	Onderwijs	(per plek)
Centrum Stedelijk	1.888	1.760	1.694	6.080
Vooroorlogs	1.904	1.775	1.709	6.013
Naoorlogs 45-70	1.883	1.756	1.690	6.112
Naoorlogs 70-90	1.881	1.754	1.688	6.072
Naoorlogs 1990 en later	1.898	1.769	1.703	6.042
Stedelijke wijken met gemengde bouwperiode	1.886	1.759	1.692	6.099
Centrum Dorps	1.859	1.734	1.668	6.132
Landelijk gebied	1.849	1.726	1.660	6.118
Werkgebied	1.866	1.740	1.674	6.126

Inkomsten voorzieningen en parkeren - Overig NL

	Kosten voorzieningen (€ / m2 gebouw)			Parkeren
	Winkels	Zorg	Onderwijs	(per plek)
Centrum Stedelijk	1.792	1.675	1.609	6.307
Vooroorlogs	1.792	1.675	1.609	6.307
Naoorlogs 45-70	1.796	1.678	1.612	6.317
Naoorlogs 70-90	1.804	1.686	1.620	6.339
Naoorlogs 1990 en later	1.812	1.692	1.626	6.360
Stedelijke wijken met gemengde bouwperiode	1.787	1.670	1.604	6.292
Centrum Dorps	1.788	1.672	1.606	6.296
Landelijk gebied	1.771	1.656	1.590	6.248
Werkgebied	1.792	1.675	1.609	6.305

Kosten voorzieningen en parkeren - West NL

	Kosten voorzieningen (€ / m2 gebouw)			Parkeren
	Winkels	Zorg	Onderwijs	(per plek)
Centrum Stedelijk	1.420	1.756	1.756	12.167
Vooroorlogs	1.432	1.771	1.771	12.032
Naoorlogs 45-70	1.417	1.752	1.752	12.233
Naoorlogs 70-90	1.415	1.750	1.750	12.152
Naoorlogs 1990 en later	1.427	1.765	1.765	12.090
Stedelijke wijken met gemengde bouwperiode	1.419	1.754	1.754	12.205
Centrum Dorps	1.399	1.730	1.730	12.272
Landelijk gebied	1.392	1.721	1.721	12.243
Werkgebied	1.404	1.736	1.736	12.259

Kosten voorzieningen en parkeren - Overig NL

	Kosten voorzieningen (€ / m2 gebouw)			Parkeren
	Winkels	Zorg	Onderwijs	(per plek)
Centrum Stedelijk	1.351	1.670	1.670	12.621
Vooroorlogs	1.351	1.670	1.670	12.621
Naoorlogs 45-70	1.353	1.673	1.673	12.641
Naoorlogs 70-90	1.359	1.681	1.681	12.687
Naoorlogs 1990 en later	1.365	1.688	1.688	12.730
Stedelijke wijken met gemengde bouwperiode	1.347	1.665	1.665	12.591
Centrum Dorps	1.348	1.666	1.666	12.598
Landelijk gebied	1.335	1.651	1.651	12.501
Werkgebied	1.350	1.670	1.670	12.618

Exploitatiekosten - West NL (€ / woning)

	Sloop	Inbrengwaarden		voorz.	Grondkosten
		Huur	Koop		
Centrum Stedelijk	18.573	14.684	79.066	947	15.568
Vooroorlogs	18.601	14.650	78.882	947	15.540
Naoorlogs 45-70	18.565	14.685	79.072	947	15.532
Naoorlogs 70-90	18.562	14.626	78.755	947	15.702
Naoorlogs 1990 en later	18.589	14.666	78.968	947	15.547
Stedelijke wijken met gemengde bouwperiode	18.570	14.674	79.012	947	15.531
Centrum Dorps	18.526	14.574	78.476	947	15.842
Landelijk gebied	18.510	14.619	78.720	947	16.043
Werkgebied	18.537	14.676	79.027	947	15.757

* per 100 m2 vloeroppervlak

Exploitatiekosten - Overig NL (€ / woning)

	Sloop	Inbrengwaarden		voorz.	Grondkosten
		Huur	Koop		
Centrum Stedelijk	18.416	14.712	79.219	947	16.286
Vooroorlogs	18.416	14.975	80.635	947	16.286
Naoorlogs 45-70	18.422	14.731	79.321	947	16.199
Naoorlogs 70-90	18.436	14.725	79.289	947	15.990
Naoorlogs 1990 en later	18.448	14.645	78.858	947	15.801
Stedelijke wijken met gemengde bouwperiode	18.407	14.752	79.434	947	16.422
Centrum Dorps	18.410	14.748	79.410	947	16.388
Landelijk gebied	18.381	14.851	79.965	947	16.823
Werkgebied	18.415	14.766	79.511	947	16.302

* per 100 m2 vloeroppervlak

Kengetallen Uitleg

Woonoppervlakte (m2)

	Eengzins			Meergezins		
	Goedkoop	Midden	Duur	Goedkoop	Midden	Duur
Centrum Stedelijk	109	128	165	74	98	124
Vooroorlogs	108	127	163	74	96	122
Naoorlogs 45-70	109	129	166	75	99	125
Naoorlogs 70-90	109	132	167	74	98	123
Naoorlogs 1990 en later	108	131	166	73	96	121
Stedelijke wijken met gemengde bouwperiode	109	129	168	75	99	126
Centrum Dorps	110	132	170	73	99	127
Landelijk gebied	109	131	169	73	97	126
Werkgebied	109	130	165	73	97	123

Inkomsten (€ / m2) - West NL

	Eengzins			Meergezins		
	Goedkoop	Midden	Duur	Goedkoop	Midden	Duur
Centrum Stedelijk	2.049	2.272	2.839	2.957	3.151	3.893
Vooroorlogs	2.298	2.565	3.229	2.675	2.873	3.582
Naoorlogs 45-70	1.813	2.002	2.494	1.784	1.893	2.330
Naoorlogs 70-90	1.561	1.737	2.162	1.880	2.000	2.468
Naoorlogs 1990 en later	1.718	1.911	2.392	2.276	2.431	3.012
Stedelijke wijken met gemengde bouwperiode	1.862	2.059	2.568	1.841	1.957	2.413
Centrum Dorps	2.136	2.358	2.920	2.264	2.392	2.927
Landelijk gebied	2.029	2.235	2.762	2.384	2.514	3.072
Werkgebied	1.876	2.081	2.573	1.905	2.016	2.473

Inkomsten (€ / m2) - Overig NL

	Eengzins			Meergezins		
	Goedkoop	Midden	Duur	Goedkoop	Midden	Duur
Centrum Stedelijk	1.654	1.839	2.189	2.193	2.259	2.685
Vooroorlogs	1.673	1.861	2.214	2.486	2.560	3.043
Naoorlogs 45-70	1.512	1.672	1.994	1.915	1.972	2.343
Naoorlogs 70-90	1.479	1.624	1.942	2.001	2.061	2.448
Naoorlogs 1990 en later	1.695	1.845	2.214	2.199	2.264	2.690
Stedelijke wijken met gemengde bouwperiode	1.518	1.698	2.015	1.936	1.994	2.370
Centrum Dorps	1.704	1.901	2.259	2.119	2.183	2.595
Landelijk gebied	1.725	1.960	2.312	2.019	2.081	2.475
Werkgebied	1.598	1.776	2.114	2.388	2.460	2.923

Kosten (€ / m2) - West NL

	Eengzins			Meergezins		
	Goedkoop	Midden	Duur	Goedkoop	Midden	Duur
Centrum Stedelijk	1.500	1.655	1.817	1.914	1.986	2.048
Vooroorlogs	1.513	1.664	1.835	1.931	2.004	2.066
Naoorlogs 45-70	1.497	1.654	1.812	1.910	1.981	2.043
Naoorlogs 70-90	1.495	1.649	1.810	1.908	1.978	2.040
Naoorlogs 1990 en later	1.508	1.660	1.828	1.924	1.997	2.058
Stedelijke wijken met gemengde bouwperiode	1.499	1.655	1.815	1.913	1.984	2.046
Centrum Dorps	1.478	1.636	1.787	1.886	1.955	2.016
Landelijk gebied	1.472	1.628	1.778	1.878	1.945	2.006
Werkgebied	1.483	1.641	1.794	1.892	1.962	2.024

Kosten (€ / m2) - Overig NL

	Eengzins			Meergezins		
	Goedkoop	Midden	Duur	Goedkoop	Midden	Duur
Centrum Stedelijk	1.427	1.594	1.715	1.820	1.881	1.943
Vooroorlogs	1.427	1.594	1.715	1.820	1.881	1.943
Naoorlogs 45-70	1.430	1.598	1.719	1.823	1.885	1.947
Naoorlogs 70-90	1.436	1.606	1.728	1.832	1.894	1.957
Naoorlogs 1990 en later	1.442	1.613	1.736	1.839	1.902	1.966
Stedelijke wijken met gemengde bouwperiode	1.423	1.589	1.709	1.815	1.875	1.937
Centrum Dorps	1.424	1.590	1.711	1.816	1.876	1.939
Landelijk gebied	1.410	1.573	1.692	1.799	1.857	1.918
Werkgebied	1.427	1.594	1.714	1.819	1.880	1.943

	Oppervlakte voorzieningen (per 100 m2 nieuwb.)			Parkeren (per 100 woningen)	
	Winkels	Zorg	Onderwijs	West NL	Overig NL
Centrum Stedelijk	1	5	2	48	48
Vooroorlogs	1	5	2	48	51
Naoorlogs 45-70	1	5	2	49	49
Naoorlogs 70-90	1	5	2	48	49
Naoorlogs 1990 en later	1	5	2	48	48
Stedelijke wijken met gemengde bouwperiode	1	5	2	48	49
Centrum Dorps	1	5	2	46	45
Landelijk gebied	1	5	2	45	44
Werkgebied	1	5	2	48	48

Inkomsten voorzieningen en parkeren - West NL

	Kosten voorzieningen (€ / m2 gebouw)			Parkeren
	Winkels	Zorg	Onderwijs	(per plek)
Centrum Stedelijk	1.888	1.760	1.694	5.404
Vooroorlogs	1.904	1.775	1.709	5.334
Naoorlogs 45-70	1.883	1.756	1.690	5.445
Naoorlogs 70-90	1.881	1.754	1.688	5.417
Naoorlogs 1990 en later	1.898	1.769	1.703	5.377
Stedelijke wijken met gemengde bouwperiode	1.886	1.759	1.692	5.425
Centrum Dorps	1.859	1.735	1.669	5.335
Landelijk gebied	1.851	1.727	1.661	5.277
Werkgebied	1.866	1.740	1.674	5.455

Inkomsten voorzieningen en parkeren - Overig NL

	Kosten voorzieningen (€ / m2 gebouw)			Parkeren
	Winkels	Zorg	Onderwijs	(per plek)
Centrum Stedelijk	1.792	1.675	1.609	5.660
Vooroorlogs	1.792	1.675	1.609	5.866
Naoorlogs 45-70	1.796	1.678	1.612	5.736
Naoorlogs 70-90	1.804	1.686	1.620	5.712
Naoorlogs 1990 en later	1.812	1.692	1.626	5.668
Stedelijke wijken met gemengde bouwperiode	1.787	1.670	1.604	5.745
Centrum Dorps	1.788	1.672	1.606	5.445
Landelijk gebied	1.771	1.656	1.590	5.351
Werkgebied	1.792	1.675	1.609	5.651

Kosten voorzieningen en parkeren - West NL

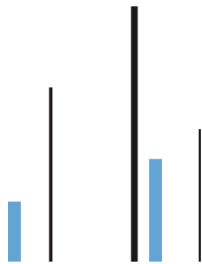
	Kosten voorzieningen (€ / m2 gebouw)			Parkeren
	Winkels	Zorg	Onderwijs	(per plek)
Centrum Stedelijk	1.420	1.756	1.756	10.802
Vooroorlogs	1.432	1.771	1.771	10.662
Naoorlogs 45-70	1.417	1.752	1.752	10.884
Naoorlogs 70-90	1.415	1.750	1.750	10.829
Naoorlogs 1990 en later	1.427	1.765	1.765	10.747
Stedelijke wijken met gemengde bouwperiode	1.419	1.754	1.754	10.844
Centrum Dorps	1.399	1.730	1.730	10.663
Landelijk gebied	1.393	1.723	1.723	10.548
Werkgebied	1.404	1.736	1.736	10.905

Kosten voorzieningen en parkeren - Overig NL

	Kosten voorzieningen (€ / m2 gebouw)			Parkeren
	Winkels	Zorg	Onderwijs	(per plek)
Centrum Stedelijk	1.351	1.670	1.670	11.314
Vooroorlogs	1.351	1.670	1.670	11.726
Naoorlogs 45-70	1.353	1.673	1.673	11.466
Naoorlogs 70-90	1.359	1.681	1.681	11.417
Naoorlogs 1990 en later	1.365	1.688	1.688	11.327
Stedelijke wijken met gemengde bouwperiode	1.347	1.665	1.665	11.483
Centrum Dorps	1.348	1.666	1.666	10.883
Landelijk gebied	1.335	1.651	1.651	10.695
Werkgebied	1.350	1.670	1.670	11.295

Grondkosten (€ / woning)

	West NL	Overig NL
Centrum Stedelijk	62.362	58.063
Vooroorlogs	63.687	63.407
Naoorlogs 45-70	63.213	60.340
Naoorlogs 70-90	62.068	59.608
Naoorlogs 1990 en later	62.574	57.757
Stedelijke wijken met gemengde bouwperiode	62.474	60.249
Centrum Dorps	56.368	52.629
Landelijk gebied	55.480	50.945
Werkgebied	61.293	58.305

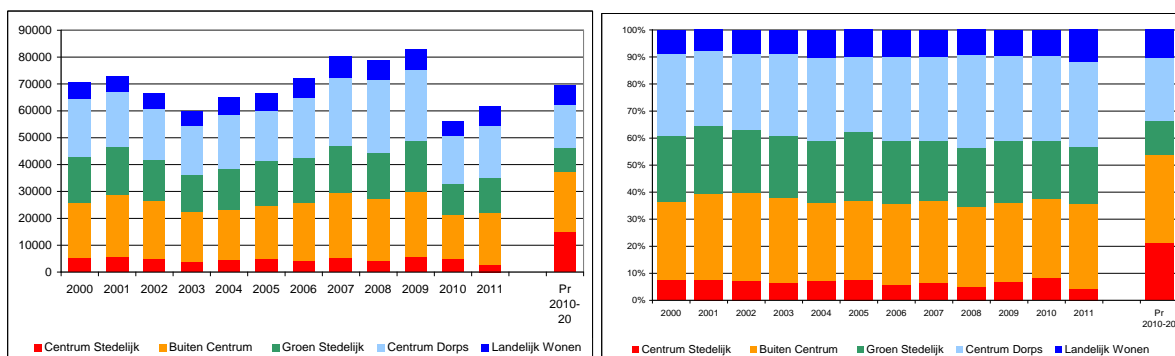


Bijlage 4: Recente ontwikkelingen woningbouw

In het eerste decennium van de 21^e eeuw werden jaarlijks 70 a 80.000 nieuwe woningen gebouwd. In 2009 en 2010 is de productie teruggevallen. Deze terugval heeft overal plaats gevonden; de nieuwbouw in het landelijk woonmilieu lijkt nog het minst geraakt.

Het in de eerdere studie “Mogelijke effecten van de kabinetsmaatregelen op de woningmarkt” gebruikte bouwprogramma gaat uit van een programma dat voor de periode 2010-2020 uitkomt op gemiddeld 70.000 woningen per jaar.¹ De invulling van dit programma naar soort woning en woonmilieu is gebaseerd op de woonwensen van de consument. Dat resulteert in een behoorlijk omvangrijk programma voor de stedelijke woonmilieus. Transformatie van bestaande woonmilieus naar een meer stedelijk karakter kan daar overigens ook een bijdrage aan leveren.

Figuur B5.1: Aantal nieuwbouw woningen naar woonmilieu (links) en het aandeel per woonmilieu (rechts); bron: Syswov 2000-2011 resp. Bouwprogramma 2010-2020

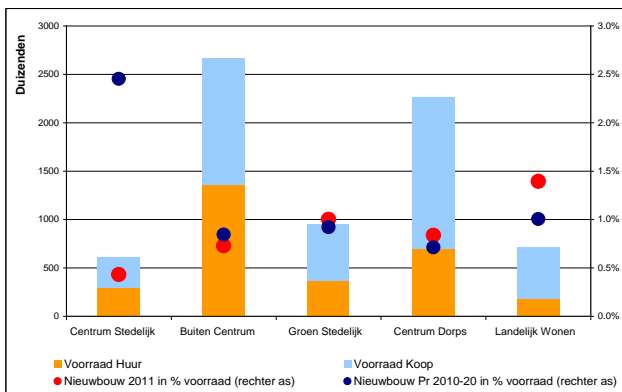


Van alle nieuwbouwwoningen is de afgelopen jaren de facto iets meer dan de helft gebouwd in stedelijke woonmilieus en iets minder dan de helft in dorpse en landelijke woonmilieus. Het programma voor de komende jaren slaat voor 65% neer in stedelijke woonmilieus. In de stedelijke milieus staat op dit moment overigens bijna 60% van de bestaande voorraad.

Wanneer de nieuwbouwproductie wordt uitgedrukt als een percentage van de bestaande voorraad wordt duidelijk dat het programma dat hier aangehouden wordt – onderbouwd op basis van de wensen van de woonconsument – inzet op een grotere productie in de centraal stedelijke milieus en minder nieuwbouw in de landelijke woonmilieus. In de volgende grafiek is de omvang van de voorraad per woonmilieu weergegeven. Bovendien is het nieuwbouwprogramma weergegeven als percentage van de bestaande voorraad. Dit zowel voor 2011 (de praktijk van de laatste jaren) als voor het in deze studie aangehouden programma voor de jaren 2010-2020.

¹ Zie het rapport “Mogelijke effecten van de Kabinetsmaatregelen op de woningmarkt” dat begin 2012 naar de Tweede Kamer is gegaan.

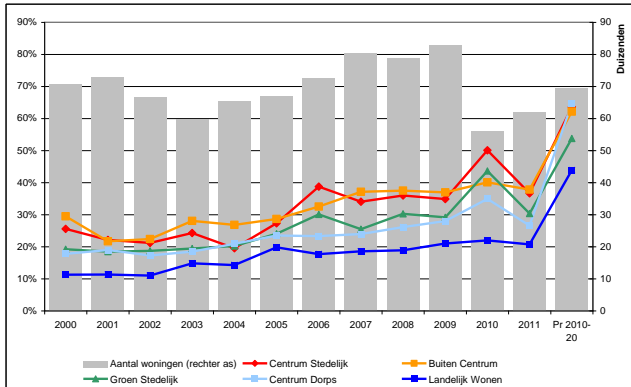
Figuur B5.2: Omvang van de voorraad naar woonmilieu en de nieuwbouw als percentage van deze voorraad; naar huur en koop; bron: Sysvov 2011 resp. Bouwprogramma 2010-2020



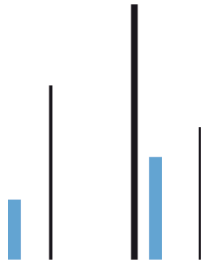
Verder is het aandeel van de huursector in de totale productie de afgelopen jaren veranderd. Lag dit aandeel bij het begin van de 21^e eeuw rond de 20%; in 2010 was dat 38%. In 2011 is het aandeel weer teruggezak naar 31%. In grote lijnen is een ontwikkeling zichtbaar waarbij het aandeel van de huursector in de loop der jaren in alle woonmilieus is opgelopen.²

Op basis van de consumentenwensen is voor het hier gebruikte programma becijferd dat het aandeel van de huursector de komende jaren door zou moeten groeien naar circa 60% van de totale nieuwbouwproductie.

Figuur B4.3: Het aandeel van de huursector in de nieuwbouw per woonmilieu (in de lijnen) tezamen met het totaal van de nieuwbouw (in de blokken); bron: Sysvov; 2000-2011 resp. Bouwprogramma 2010-2020

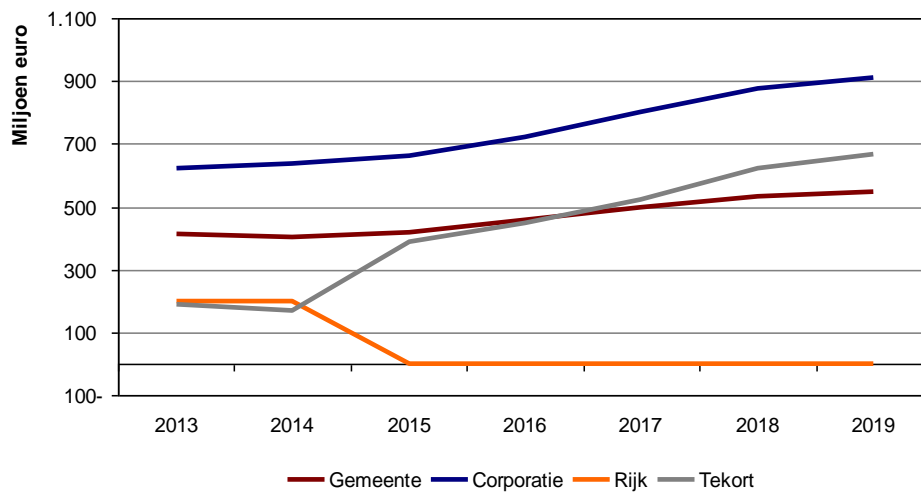


² Met het uitbreken van de crisis in 2009 hebben de woningcorporaties een deel van de in ontwikkeling zijnde plannen van particuliere beleggers overgenomen. Hierdoor is het aandeel van de huursector in 2010 wat sterker opgelopen.



Bijlage 5: Grondexploitatie bij negatieve prijsontwikkeling na 2015

Figuur 17: Projectie bijdragen grondexploitatie 2013-2019 bij negatieve prijsontwikkeling na 2015 vanuit corporatie, gemeente en Rijk dan wel tekort. (Bron: ABF Research).



Bijlage 6: Buurtindeling naar combinatie van woonmilieu en bouwperiode

