

ONDERZOEKSRAPPORTAGE

**THERMOMETER
AANDACHTSGROEP EN
KERNVOORRAAD 2007-2017**

ten behoeve van de nieuwe woonvisie

**Gemeente Lelystad
Afdeling Advies en Beheer
Onderzoek en Statistiek**

December 2007

Colofon

Dit is een onderzoeksrapportage gemaakt door:
Onderzoek en Statistiek

Verkrijgbaar, zolang de voorraad strekt bij:

Gemeente Lelystad
Onderzoek en Statistiek
Postbus 91
8200 AB Lelystad
T 0320 27 85 74
F 0320 27 82 45
e-mail: onderzoek@lelystad.nl

Voor feiten en cijfers en overige onderzoeks-
rapporten kunt u terecht op onze website:
www.os.lelystad.nl

Lelystad, december 2007

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	1
2.	ONDERZOEKSOPZET	2
3.	RESULTATEN	3
3.1	<i>Bevolkingsprognose</i>	3
3.2	<i>Aandachtsgroep 2007</i>	4
3.3	<i>Aandachtsgroep 2007-2017</i>	5
3.4	<i>Huidige woningvoorraad en kernvoorraad</i>	8
3.5	<i>Benodigde kernvoorraad 2017</i>	9
4.	SAMENVATTING EN CONCLUSIE	11
BIJLAGE I	GERAADPLEEGDE BRONNEN	13
BIJLAGE II	TABELLEN	14

1. INLEIDING

In mei 2001 is de nota 'Lelystad, visie op wonen' door de raad vastgesteld. Er hebben zich sindsdien veel beleidsontwikkelingen voorgedaan. Afdeling Beleid, Cluster Kwaliteit van Wonen, wil een nieuwe visie opstellen waarin zowel de rol en verantwoordelijkheid van gemeente en haar partners als het beleid voor de langere termijn op wonen wordt herzien. Uit het Plan van Aanpak Woonvisie 2008 - 2015 komen ook een aantal vragen naar voren dat door middel van onderzoek(sgegevens) beantwoord moeten worden. Cluster Kwaliteit van Wonen heeft Onderzoek & Statistiek (O&S) gevraagd daar ook een bijdrage aan te leveren.

Sinds 2004 houdt gemeente Lelystad met haar nieuwbouwplanning nadrukkelijk rekening met de behoefte aan sociale huur- en of koopwoningen. In de periode daarvoor richten de plannen zich voornamelijk op de koopsector en het aantrekken van nieuwe kapitaalkrachtige inwoners.

Begin deze eeuw liepen de wachttijden voor een sociale huurwoning gestaag op. Een onderzoek naar de benodigde kernvoorraad toentertijd (Kernvoorraadonderzoek 2003-2013, O&S gemeente Lelystad) wees op termijn uit op een tekort. De gemeenteraad maakte een 'switch' in woonbeleid: het toevoegen van sociale huurwoningen aan de voorraad maakte (weer) nadrukkelijk onderdeel uit van de koersnotities en daaraan gekoppelde bouwprogramma's. Als gevolg daarvan heeft Centrada, de grootste beheerder van de (nieuwe) huurwoningen in Lelystad, ook belangrijke wijzigingen in haar strategisch voorraadbeleid en planning tot stand gebracht.

Nu, vier jaar later, met de totstandkoming van een nieuwe woonvisie en een actualisatie van het strategisch voorraadbeleid, hebben Afdeling Beleid van de gemeente Lelystad alsmede ook Centrada opnieuw behoefte aan (actueel) inzicht in de benodigde kernvoorraad in de komende tien jaar.

In hoofdstuk 2 wordt de onderzoeksopzet beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de resultaten. De resultaten berusten op veronderstellingen (uitgangspunten van het onderzoek) die door de begeleidingsgroep gezamenlijk zijn afgesproken. De begeleidingsgroep bestaat uit de opdrachtgever, cluster Kwaliteit van Wonen van de afdeling Beleid en de grootste sociale verhuurder in Lelystad, Centrada. Het gebruik van 'wij' in deze rapportage verwijst naar de begeleidingsgroep en de opdrachtnemer (onderzoek en statistiek van de gemeente Lelystad). In hoofdstuk 4 worden enkele conclusies beschreven en kanttekeningen geplaatst. In de bijlage zijn de geraadpleegde bronnen te vinden.

2. ONDERZOEKSOPZET

In overleg met de opdrachtgever is de volgende onderzoeksvraag geformuleerd en nader uitgewerkt:

Hoe groot is de benodigde woningvoorraad en kernvoorraad op basis van de ontwikkeling van de bevolking en aandachtsgroep de komende tien jaar?

- a. Hoe ontwikkelt de omvang van de bevolking van Lelystad zich de komende tien jaar?
- b. Hoe ontwikkelt de omvang van de aandachtsgroep zich de komende tien jaar?
- c. Hoe groot is de huidige woningvoorraad en kernvoorraad?
- d. Hoe groot is de benodigde woningvoorraad en kernvoorraad de komende tien jaar?

De basis voor de berekening van de huidige omvang van de aandachtsgroep is de jaarlijkse bevolkingsprognose die Onderzoek en Statistiek opstelt en het aandeel huishoudens dat tot de aandachtsgroep behoort volgens het Regionaal Inkomensonderzoek van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Voor de berekening van de huidige woningvoorraad en kernvoorraad wordt gebruik gemaakt van het gemeentelijke woningbestand en de woningbestanden van de sociale verhuurders in Lelystad. Uitgangspunten en aannames over toekomstige ontwikkelingen, zoals woningvoorraad, verkoopplannen en economische groei, zijn afgestemd binnen de begeleidingsgroep.

3. RESULTATEN

3.1 Bevolkingsprognose

Hoe ontwikkelt de omvang van de bevolking van Lelystad zich de komende tien jaar?

Voor de ontwikkeling van de bevolking maakt O&S jaarlijks een bevolkingsprognose¹. Begin oktober is de bevolkingsprognose 2007-2022 door het college vastgesteld. In de begeleidingsgroep is afgesproken dat deze prognose als uitgangspunt dient bij het kernvoorraadonderzoek. In tabel 3.1 zijn een aantal relevante prognosegegevens verwerkt. In de bijlage zijn uitgebreidere tabellen te vinden.

Tabel 3.1 Prognosegegevens Lelystad 2007-2017

	totaal	<20 jaar	20-64 jaar	>65 jaar	groene druk	grijze druk	woning-bezetting	woning-voorraad
2007	72.139	18.869	46.383	6.887	0,407	0,148	2,45	29.479
2008	73.300	19.125	47.056	7.119	0,406	0,151	2,44	30.057
2009	74.308	19.415	47.482	7.411	0,409	0,156	2,43	30.622
2010	75.113	19.564	47.794	7.755	0,409	0,162	2,41	31.128
2011	75.839	19.708	48.063	8.068	0,410	0,168	2,40	31.636
2012	76.474	19.787	47.973	8.714	0,412	0,182	2,38	32.144
2013	77.146	19.949	47.937	9.260	0,416	0,193	2,36	32.629
2014	77.874	20.098	48.031	9.745	0,418	0,203	2,35	33.093
2015	78.640	20.254	48.196	10.190	0,420	0,211	2,35	33.534
2016	79.437	20.426	48.421	10.590	0,422	0,219	2,34	33.955
2017	80.251	20.618	48.650	10.983	0,424	0,226	2,34	34.354

Het aantal inwoners zal tussen 2007 en 2017 toenemen van 72.139 naar 80.251. De gemiddelde woningbezetting zal dalen van 2,45 naar 2,34. Het aandeel en aantal 65+ zal het meest groeien in die periode.

¹ De belangrijkste input voor deze prognose is een bouwprogramma van de afdeling Beleid. Met het DT is eind 2006 afgesproken dat O&S bij het maken van toekomstige bevolkingsprognoses niet meer een kopie van het (ambitieuze) vastgestelde bouwprogramma van de gemeente als input voor de prognose gebruikt, maar een afgeleide daarvan waarbij nadrukkelijk rekening wordt gehouden met de bouwresultaten uit het verleden alsmede toekomstige bevolkingsontwikkelingen volgens prognoses van de Provincie Flevoland, het Centraal Bureau voor de Statistiek en het Ruimtelijk Planbureau. Deze afgeleide is verwerkt in de bevolkingsprognose zoals hier gepresenteerd.

3.2 Aandachtsgroep 2007

In 2003 is middels het Kernvoorraadonderzoek 2003-2013 ook berekend hoe groot de aandachtsgroep in Lelystad is. Met de aandachtsgroep van het volkshuisvestingsbeleid wordt bedoeld die groep huishoudens die gezien haar (lage) inkomen in aanmerking komt voor huursubsidie (inmiddels huurtoeslag). De bron voor berekeningen van de omvang van de aandachtsgroep was het Regionaal Inkomensonderzoek (RIO) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Het laatste regionale inkomensonderzoek dateert van eind 2004². Deze bron is wederom gehanteerd. De begeleidingsgroep hanteert aldus dezelfde definitie van de aandachtsgroep als in het vorige kernvoorraadonderzoek: die groep huishoudens die gezien haar (lage) inkomen in aanmerking komt voor huurtoeslag. Vergelijking met het verleden blijft daardoor mogelijk.

Volgens het regionale inkomensonderzoek van het CBS behoorde per 1-1-2001 ongeveer 37% van de particuliere huishoudens uit Lelystad tot de aandachtsgroep. Dit lag ver boven het landelijk gemiddelde van toen (32%). Twee jaar later, per 1-1-2003, lag het aandeel in Lelystad fors lager (30%) en bijna op landelijk niveau (29%). Vier jaar later, per 1 januari 2005, behoort 33% van de Lelystadse huishoudens tot de aandachtsgroep en 32% van de Nederlandse huishoudens (zie ook tabel 3.2). In andere gemeenten is het aandeel wat tot de aandachtsgroep gerekend kan worden ook gestegen. Verklaringen voor deze schommelingen moeten voornamelijk gerelateerd worden aan de economische conjunctuur in Nederland. Voor Lelystad geldt dat in de periode 2001-2003 relatief veel kapitaalkrachtige nieuwe huishoudens zijn gekomen waardoor het aandeel huishoudens dat tot de aandachtsgroep behoorde relatief daalde.

Per 1-1-2005 behoorde 33% van de Lelystadse huishoudens tot de aandachtsgroep. Berekeningen van het Centraal Planbureau over de mediane koopkrachtveranderingen van huishoudens laten in 2005 een achteruitgang zien en in 2006 een vooruitgang. In Lelystad zijn in de afgelopen vier jaren relatief weinig woningen gebouwd; als gevolg daarvan is het aantal inwoners niet hard gegroeid. De bevolkingsgroei die heeft plaatsgevonden is voornamelijk op rekening van het geboorteoverschot gekomen en niet op rekening van het vestigingsoverschot zoals grafiek 3.1 laat zien.

Vooralsnog zijn er onvoldoende gegevens die duiden op een verandering in de omvang van de aandachtsgroep. Per 1 januari 2007 gaan wij er daarom vanuit dat 33% van de particuliere huishoudens tot de aandachtsgroep van volkshuisvestingsbeleid behoort. Dit komt neer op 9.865 particuliere huishoudens.

² Sinds de invoering van de nieuwe wet Huurtoeslag (2006) buigt het ministerie van VROM zich over de definitie van de aandachtsgroep en hoe deze ook in de toekomst mee te nemen in het inkomensonderzoek van het CBS. Deze ontwikkeling heeft mogelijke gevolgen voor de bepaling van de aandachtsgroep in Lelystad in de toekomst.

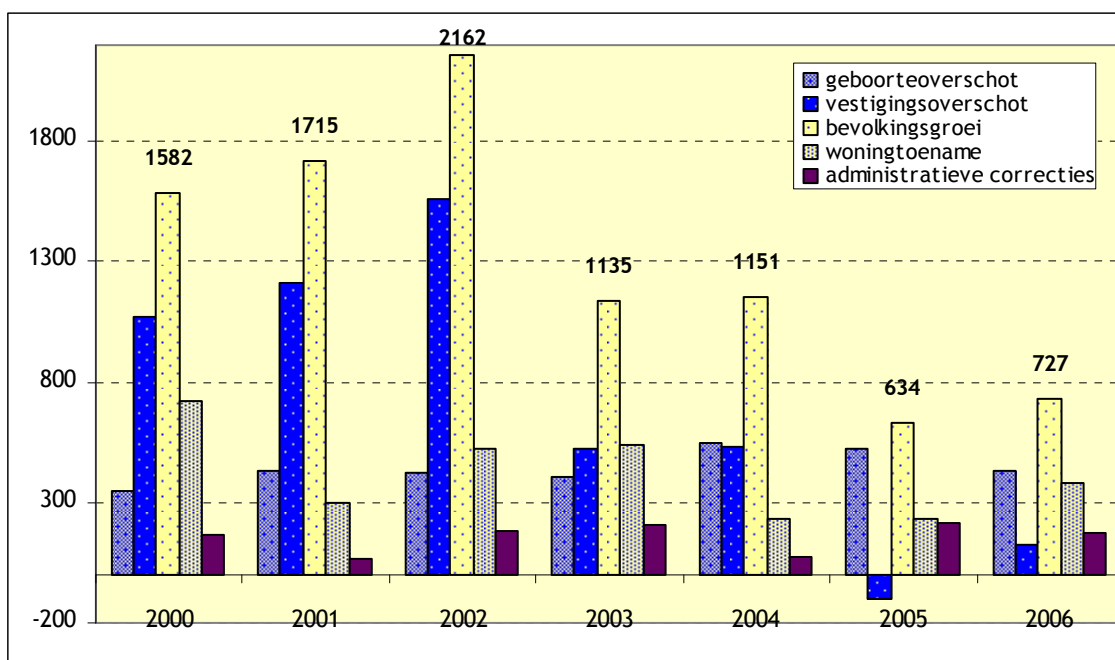
Tabel 3.2 Ontwikkeling aandachtsgroep (in%) in Nederland en Lelystad per 1 januari

	2001	2003	2005	2007*
Nederland	32%	29%	32%	
Lelystad	37%	30%	33%	33%

* prognose

Tevens gaan wij er vanuit dat het percentage aandachtsgroep per leeftijdscategorie niet is veranderd ten opzichte van twee jaar eerder. Toen behoorde van de huishoudens in de leeftijdsgroep 15-24 jarigen 48% tot de aandachtsgroep, van de 25-44 jarigen 28%, van de 54-64 jarigen 27% en van de 65+ huishoudens behoorde 55% tot de aandachtsgroep.

Grafiek 3.1 Bevolkingsgroei en woningtoename 2000-2006



Bron: Gemeentelijke Basis Administratie (Burgerzaken) en Woningbestand (Vastgoedinformatie), bewerking AB-OS

3.3 Aandachtsgroep 2007-2017

De toekomstige omvang van de aandachtsgroep wordt grotendeels bepaald door drie factoren: demografische ontwikkelingen, inkomensontwikkelingen in Nederland en het aandeel kapitaalkrachtige nieuwe inwoners in Lelystad. De uitkomsten van de meest recente bevolkingsprognose hebben we reeds gezien (tabel 3.1).

Onze verwachting is dat de relatief omvang van de aandachtsgroep in Lelystad de komende tien jaar licht daalt. De economische verwachtingen (volgens het CPB) zijn op de korte termijn gematigd gunstig. Voorspellingen langer dan drie jaar worden echter door het CPB niet gedaan. In Lelystad is het aandeel huishoudens dat een beroep doet op de sociale huurwoningmarkt gedaald. Landelijk is dit over de afgelopen decennia ook het geval.

Lelystad is nog altijd een groeigemeente en de prognose laat zien dat een deel van die groei zal moeten komen van het aantrekken van (kapitaal-krachtige) mensen van buiten. Dit zijn redenen waarom wij de komende tien jaar een lichte daling (van 33% in 2007 naar 29,7% in 2017) verwachten in het aandeel van de aandachtsgroep.

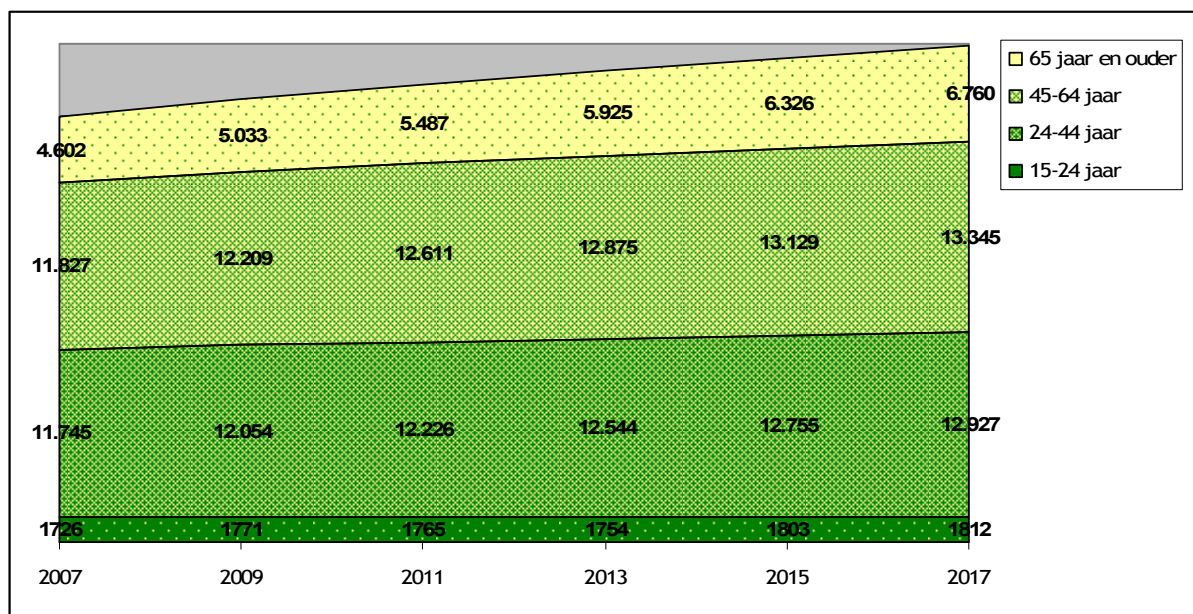
Tabel 3.3 laat de consequenties voor de komende tien jaar in kwantitatieve zin zien. Een lichte daling van het aandeel huishoudens dat tot de aandachtsgroep gerekend kan worden, betekent in absolute zin wel een toename van het *aantal* huishoudens. Dit aantal zal groeien met 483 van 9.865 in 2007 tot 10.348 in 2017. In de bijlage zijn uitgebreidere tabellen te vinden.

Tabel 3.3 Ontwikkeling bevolking, huishoudens en aandachtsgroep Lelystad 2007-2017

per 1 januari	2007	2010	2013	2016	2017
aantal inwoners	72.139	75.113	77.146	79.437	80.251
aantal particuliere huishoudens	29.900	31.571	33.098	34.445	34.843
gemiddelde huishoudensomvang	2,41	2,38	2,33	2,31	2,30
ontwikkeling aandachtsgroep in %	33,0	32,0	31,0	30,0	29,7
ontwikkeling aandachtsgroep abs.	9.865	10.106	10.267	10.344	10.348

Wij voorspellen dus dat het percentage particuliere huishoudens dat tot de aandachtsgroep gerekend kan worden daalt van 33% in 2007 naar 29,7% in 2017. Hoe zit het met de ontwikkeling van de verschillende groepen binnen die aandachtsgroep?

Grafiek 3.2 Aandeel huishouden per leeftijdscategorie 2007-2017



In grafiek 3.2 kunnen we zien hoe het aandeel huishoudens per leeftijdsgroep zich de komende tien jaar ontwikkeld. Deze huishoudensprognose is afgeleid van de bevolkingsprognose. In het eerste gedeelte van tabel 3.4 is het relatieve aandeel huishoudens per leeftijdscategorie verwerkt.

Vervolgens ontwikkelt de aandachtsgroep per leeftijdsgroep zich op een bepaalde manier. Daarvoor hebben wij ook een aantal aannames gedaan. In tabel 3.4 zijn deze ook verwerkt. Het aandeel aandachtsgroep per leeftijdsgroep (48%, 28%, 27% en 55%) is evenals het totale percentage (33%) voor 2007 overgenomen van de uitkomsten van het regionale inkomensonderzoek van 2005. Voor de periode 2007-2017 is uitgegaan van een ongelijke daling van de percentages per leeftijdsgroep. In de leeftijdsgroep 15-24 jarigen 2%, in de leeftijdsgroepen 25-44 en 45-64 jaar 3% en in de leeftijdsgroep 65+ 10%. Deze ongelijke daling per leeftijdsgroep is gekozen omdat diverse onderzoeken over de inkomenspositie van de 65-plussers de komende jaren sterk verbeterd. In het tweede en derde gedeelte van tabel 3.4 zijn respectievelijk het relatieve en absolute aandeel huishoudens dat tot de aandachtsgroep behoort per leeftijdscategorie verwerkt.

Tabel 3.4 Ontwikkeling particuliere huishoudens en aandachtsgroep 2007-2017

<i>Absoluut aantal particuliere huishoudens</i>					
totaal	2007	2010	2013	2016	2017
15-24 jaar	6%	6%	5%	5%	5%
24-44 jaar	39%	38%	38%	37%	37%
45-64 jaar	40%	39%	39%	38%	38%
65 +	15%	17%	18%	19%	19%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%
<i>Percentage aandachtsgroep in Lelystad</i>					
	2007	2010	2013	2016	2017
15-24 jaar	48%	48%	47%	47%	46%
24-44 jaar	28%	27%	26%	25%	25%
45-64 jaar	27%	26%	25%	24%	24%
65 +	55%	52%	49%	46%	45%
totaal	33%	32%	31%	30%	29,7%
<i>Absoluut aantal particuliere huishoudens aandachtsgroep</i>					
	2007	2010	2013	2016	2017
15-24 jaar	837	861	829	852	842
24-44 jaar	3304	3301	3303	3267	3248
45-64 jaar	3193	3238	3245	3214	3203
65 +	2531	2705	2890	3011	3055
totaal	9865	10106	10267	10344	10348

Bronnen: CBS (2005), bewerking huishoudensprognose Lelystad 2005-2025 CBS, bevolkingsprognose AB-OS en aannames begeleidingsgroep (2007-2017)

In absolute zin zal het *aantal* particuliere huishoudens dat tot de aandachtsgroep gerekend kan worden, groeien met 481 van 9.867 in 2007 tot 10.348 in 2017. Het aantal jongerenhuishoudens neemt nauwelijks toe (3),

het aantal huishoudens in de leeftijdsgroep 25-44 jarigen daalt licht (56) en het aantal huishoudens in de leeftijdsgroep 45-64 jarigen neemt ook nauwelijks toe (10). De relatieve sterke daling van het aandeel seniorenhuishoudens dat tot de aandachtsgroep gerekend kan worden van 55% in 2007 naar 45% in 2017 gaat wel gepaard met een absolute toename van 524 huishoudens. Uitgebreidere tabellen zijn te vinden in de Bijlage.

3.4 Huidige woningvoorraad en kernvoorraad

De omvang van de huidige woningvoorraad kan worden afgeleid uit het woningbestand van de gemeente. In tabel 3.2 zijn de (benodigde) woningvoorraad gegevens tot en met 2022 weergegeven uitgaande van de meest recente bevolkingsprognose. Per 1 januari 2007 heeft Lelystad 29.479 woningen. Ongeveer 65% van de voorraad bestaat uit koopwoningen.

Voor de berekening van de kernvoorraad is de definitie van het onderzoek uit 2003 gehandhaafd; de kernvoorraad behelst namelijk alle huurwoningen van de toegelaten instellingen in Lelystad met een huurprijs tot de maximale huurgrens volgens de wet Huurtoeslag. Wij hebben hiervoor gekozen opdat vergelijking met het verleden mogelijk is.

De omvang van de kernvoorraad per 1 januari 2007 kan worden vastgesteld op basis van de woningbestanden van de vier toegelaten instellingen in Lelystad. Tabel 3.5 geeft een overzicht van de verdeling van de huurwoningvoorraad van de sociale verhuurders en de verdeling naar huurprijsklasse. Deze huurprijsklassen zijn gebaseerd op de aftoppingsgrenzen van de wet huurtoeslag. De totale huurwoningvoorraad van toegelaten instellingen (30%) bestaat uit 8.704 huurwoningen. De particuliere huurwoningvoorraad maakt ongeveer 5% uit van de totale woningvoorraad. Het merendeel van die woningen heeft naar schatting³ een huur die onder de maximale huurgrens huursubsidie ligt.

Tabel 3.5 Sociale huurwoningvoorraad naar beheerder en huurprijsklasse per 1-1-2007

1-1-2007	huurprijsklassen				Totaal
	tot €339	€339-€485	€486-€520	€521-€615	
	jongeren kwaliteitskortingsgrens	t/m aftoppingsgrens 1 (1 of 2 pershh)	t/m aftoppingsgrens 2 (3 of meer pershh)	t/m maximale huurgrens huurtoeslag	
Centrada	841	5.760	1.031	621	8.253
SWHLL	32	130	44	6	212
Woonzorg			97		97
Vitalis		86	56		142
Totaal	873	5.976	1.228	627	8.704

Bron: Centrada, SWHLL, Woonzorg Nederland, Woningstichting Vitalis

³ Vier jaar geleden is veel tijd en energie gestoken in het opvragen van huurprijzen van particuliere verhuurders. Toentertijd bleek dat bijna alle huren onder de maximale huurgrens huursubsidie lagen. De laatste drie jaar zijn veel particuliere verhuurders niet bereid mee te werken aan het leveren van dergelijke gegevens en zijn moeilijk op te sporen.

In navolging van de definitie die in het kernvoorraadonderzoek van 2003 (maximale huursubsidiegrens) is gebruikt, behoren per 1-1-2007 8.704 woningen tot de kernvoorraad sociale huur.

3.5 Benodigde kernvoorraad 2017

Wat is de benodigde kernvoorraad de komende tien jaar? Bij het vorige kernvoorraadonderzoek is uitgegaan van een omvang van de voorraad die gelijk is aan de omvang van de aandachtsgroep.

Begin 2007 zijn er 8.704 woningen in de sociale sector en heeft de aandachtsgroep een omvang van 9.867 huishoudens. Volgens deze berekeningswijze zou er momenteel al een tekort van 1.163 woningen in de sociale sector zijn en zouden er - uitgaande van een lichte daling van de aandachtsgroep - in 2017 10.348 woningen moeten zijn. Nog eens een toename van 481. In totaal komt dat neer op een toename van 1.644 woningen in de sociale sector in de periode 2007-2017.

Ondertussen wordt door Centrada en gemeente Lelystad beleid gemaakt en uitgevoerd die ook de omvang van de kernvoorraad beïnvloeden. Hoe ontwikkelt zich de kernvoorraad op basis van ingezet beleid⁴? Het gaat dan niet alleen om sloopplannen en nieuwbouwplannen maar ook om aan- en verkoopplannen.

Het laatste strategisch voorraad beleidsplan (SVB) van Centrada 'Een stap in de toekomst' dateert van 2004. Momenteel werkt Centrada aan de opzet van een SVB. Er is echter nog niet bekend hoe dat eruit komt te zien. Voor dit onderzoek is daarom in de begeleidingsgroep afgesproken dat het huidige SVB uitgangspunt is. De uitkomsten van dit onderzoek kunnen worden meegenomen bij het opstellen van het nieuwe SVB.

Wat betreft de voorraadontwikkeling van de overige toegelaten instellingen gaan we uit van een constante situatie met uitzondering van 60 woningen die Woonzorg Nederland toegevoegd. Vermoedelijk komen deze woningen in de hoogste huurklasse. Dit betekent dat we uitgaan van dezelfde woningaantallen per huurklasse per beheerder.

In tabel 3.6 is de situatie per 1-1-2017 te zien.

⁴ Het huurbeleid van het Rijk heeft ook invloed op de mate waarin huurwoningen die nu tot de 'kernvoorraad' blijven behoren. Door het bijvoorbeeld niet aanpassen van de huurprijsklassen⁴ (zie tabel 3.5), maar het wel toestaan van huurprijsstijgingen, valt een deel van deze voorraad buiten de kernvoorraad. Verdergaande invloed betreft bijvoorbeeld het vrijgeven van huren of het afschaffen van het systeem van Huurtoeslag. Dit leidt tot een vermindering van de kernvoorraad in Nederland. We gaan er in dit onderzoek vanuit dat het Rijksbeleid onveranderd blijft en dat de toegelaten instellingen met hun eigen huurprijsbeleid de omvang van de kernvoorraad ook kunnen beïnvloeden.

Tabel 3.6 Sociale huurwoningvoorraad naar beheerder en huurprijsklasse per 1-1-2017

huurklassen					
1-1-2017	jongeren kwaliteitskortingsgrens	t/m aftoppingsgrens 1 (1 of 2 pershh)	t/m aftoppingsgrens 2 (3 of meer pershh)	t/m maximale huurgrens huurtoeslag	Totaal
Centrada	775	6.356	1.597	558	9.286
Overig toegelaten instellingen	32	216	197	66	511
Totaal					9.797

Bron: Centrada, SWHLL, Woonzorg Nederland, Woningstichting Vitalis

Volgens het huidige SVB worden de komende tien jaar 66 woningen van Centrada aan de voorraad onttrokken en 200 woningen verkocht. Er worden ook 1359 woningen aan de voorraad toegevoegd, waarvan 44 door aankoop en 1315 door nieuwbouw⁵ (Centrada, 2007). In totaal dus een toename van 1.093 woningen.

Met deze prognoses omtrent de ontwikkeling van de aandachtsgroep en de kernvoorraad de komende tien jaar, kunnen we zien welke inspanningen er (nog) nodig zijn. In tabel 3.7 is dit weergegeven.

Tabel 3.7 Verwachte ontwikkeling aandachtsgroep en kernvoorraad 2007-2017

	1-1-2007	1-1-2017
Aandachtsgroep		
waarvan:	9.865	10.348
-huishoudens 15-24 jaar	837	842
-huishoudens 24-44 jaar	3.304	3.248
-huishoudens 45-64 jaar	3.193	3.203
-huishoudens 65+	2.531	3.055
Kernvoorraad		
Totaal waarvan:	8.704	9.797
Tekort/Overschot	-1.161	-551

⁵ Ook de gemeente maakt woningbouwplannen (Meerjaren Bouwprogramma 2007-2011) die van invloed zijn op de omvang van de kernvoorraad. De huidige nieuwbouwplannen van de gemeente komt neer op: 875 sociale huur- en koopwoningen in de periode 2007-2011. Wij moeten benadrukken dat de bevolkingsprognose van een lager bouwrealisatie uitgaat dan de bouwplanning die gehanteerd wordt door de afdelingen Wijk- en Projectmanagement en Beleid (Meerjaren Bouwprogramma).

4. SAMENVATTING EN CONCLUSIE

Begin deze eeuw liepen de wachttijden voor een sociale huurwoning gestaag op. Een onderzoek naar de benodigde kernvoorraad in 2003 wees uit op een tekort. De raad maakte in 2004 een 'switch' in woonbeleid: het toevoegen van sociale huurwoningen maakte (weer) nadrukkelijk onderdeel uit van het beleid. Als gevolg daarvan heeft Centrada ook belangrijke wijzingen in haar strategisch voorraadbeleid tot stand gebracht. Nu, vier jaar later, hebben beide partijen behoefte aan een actualisatie van het onderzoek. De volgende vraag dient te worden beantwoord: *Hoe groot is de benodigde woningvoorraad en kernvoorraad op basis van de ontwikkeling van de bevolking en aandachtsgroep de komende tien jaar?*

Deze onderzoeksvraag is opgedeeld in vier deelvragen en worden in deze samenvatting achtereenvolgens besproken:

Hoe ontwikkelt de omvang van de bevolking van Lelystad zich de komende tien jaar?

Voor de ontwikkeling van de bevolking maakt Onderzoek & Statistiek jaarlijks een prognose. Begin oktober is de bevolkingsprognose 2007-2022 vastgesteld. Het aantal inwoners zal tussen 2007 en 2017 toenemen van 72.139 naar 80.251. De gemiddelde woningbezetting zal dalen van 2,45 naar 2,34. Het aandeel en aantal 65+ zal het meest groeien in die periode.

Hoe ontwikkelt de omvang van de aandachtsgroep zich de komende tien jaar?

Met de aandachtsgroep van het volkshuisvestingsbeleid wordt bedoeld die groep huishoudens die gezien haar (lage) inkomen in aanmerking komt voor huursubsidie (inmiddels huurtoeslag). De bron voor berekeningen van de omvang van de aandachtsgroep is het regionaal inkomensonderzoek van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Per 1 januari 2005 behoorde 33% van de Lelystadse huishoudens tot de aandachtsgroep. Vooralsnog zijn er onvoldoende gegevens die duiden op een verandering in de omvang van de aandachtsgroep sinds begin 2005. Daarom wordt er per 1 januari 2007 ook vanuit gegaan dat 33% tot de aandachtsgroep gerekend kan worden. Dit komt neer op 9.865 particuliere huishoudens. Van de leeftijdsgroep 15-24 jarigen behoort 48% (837) tot de aandachtsgroep, van de 25-44 jarigen 28% (3.304), van de 54-64 jarigen 27% (3.193) en van de 65+ huishoudens 55% (2.531).

De toekomstige omvang van de aandachtsgroep wordt grotendeels bepaald door drie factoren: demografische ontwikkelingen, inkomensontwikkelingen in Nederland en het aandeel kapitaalkrachtige nieuwe inwoners in Lelystad. De verwachting is dat de relatieve omvang van de aandachtsgroep in Lelystad de komende tien jaar licht daalt van 33% in 2007 naar 29,7% in 2017. Een lichte daling, betekent in absolute zin wel een toename doordat de bevolking van Lelystad groeit. Het aantal huishoudens dat tot de aandachtsgroep behoort neemt toe met 483 huishoudens tot 10.348 in 2017.

Voor de periode 2007-2017 is uitgegaan van een ongelijke daling van de percentages per leeftijdsgroep. In de leeftijdsgroep 15-24 jarigen 2%, in de

leeftijdsgroepen 25-44 en 45-64 jaar 3% en in de leeftijdsgroep 65+ 10%. Deze ongelijke daling per leeftijdsgroep is gekozen omdat diverse onderzoeken over de inkomenspositie van de 65-plussers de komende jaren sterk verbeterd. Het aantal jongerenhuishoudens neemt nauwelijks toe (5), het aantal huishoudens in de leeftijdsgroep 25-44 jarigen daalt licht (56) en het aantal huishoudens in de leeftijdsgroep 45-64 jarigen neemt ook nauwelijks toe (10). De relatieve sterke daling van het aandeel seniorenhuishoudens dat tot de aandachtsgroep gerekend kan worden van 55% in 2007 naar 45% in 2017 gaat wel gepaard met een absolute toename van 524 huishoudens.

Hoe groot is de huidige woningvoorraad en kernvoorraad?

De omvang van de woningvoorraad kan worden afgeleid uit het woningbestand van de gemeente. Per 1 januari 2007 heeft Lelystad 29.479 woningen. Uitgaande van de meest recente bevolkingsprognose zal het aantal in de komende tien jaar toenemen tot 34.354. De kernvoorraad behelst alle huurwoningen van de toegelaten instellingen in Lelystad met een huurprijs tot de maximale huurgrens volgens de wet Huurtoeslag. Per 1 januari 2007 behoren 8.704 woningen tot deze voorraad.

Hoe groot is de benodigde woningvoorraad en kernvoorraad de komende tien jaar?

Begin 2007 zijn er 8.704 woningen in de sociale sector en heeft de aandachtsgroep een omvang van 9.865 huishoudens. Indien we de omvang van de aandachtsgroep koppelen aan de omvang van de kernvoorraad dan is er momenteel een tekort van 1.161 kernvoorraad woningen. In 2017 zouden er 10.348 woningen moeten zijn. Dit betekent nog eens een toename van 483. In totaal komt dat neer op een toename van 1.644 woningen in de sociale huursector in de periode 2007-2017.

Ondertussen wordt door de toegelaten instellingen en gemeente Lelystad beleid gemaakt en uitgevoerd die ook de omvang van de kernvoorraad beïnvloeden. Volgens het huidige strategisch voorraad beleidsplan van Centrada worden de komende tien jaar 66 woningen aan de voorraad onttrokken, 200 woningen verkocht en 1.359 woningen toegevoegd. In totaal een toename van 1.093 woningen. Met deze prognoses omtrent de ontwikkeling van de aandachtsgroep en de kernvoorraad de komende tien jaar, kunnen we zien welke inspanningen er (nog) extra nodig zijn, namelijk $1.644 - 1.093 = 551$ woningen. In het volgende overzicht is dit samengevat.

Verwachte ontwikkeling aandachtsgroep en kernvoorraad 2007-2017		
	2007	2017
Aandachtsgroep	9.865	10.348
waarvan huishoudens 15-24 jaar	837	842
waarvan huishoudens 24-44 jaar	3.304	3.248
waarvan huishoudens 45-64 jaar	3.193	3.203
waarvan huishoudens 65+	2.531	3.055
Kernvoorraad	8.704	9.797
Tekort/Overschot	-1.161	-551

BIJLAGE I GERAADPLEEGDE BRONNEN

Regionaal Inkomensonderzoek, Centraal Bureau voor de Statistiek (2000 - 2005)

Gemeentelijke basisadministratie en gemeentelijke woningbestand 2007,
bewerking O & S gemeente Lelystad

Tabellen en grafieken Woningmarkt 2006, O & S gemeente Lelystad

Woningmarktmonitor 2005, O & S gemeente Lelystad

Woningmarktmonitor 2003, O & S gemeente Lelystad

Kernvoorraadonderzoek 2003 - 2013, O & S gemeente Lelystad

Woningvoorraadgegevens van toegelaten instellingen in Lelystad

BIJLAGE II TABELLEN

Tabel 1 Prognosegegevens Lelystad 2007-2022

	totaal	<20 jaar	20-64 jaar	>65 jaar	groene druk	grijze druk	woningbezetting	woningvoorraad
2007	72139	18869	46383	6887	0,407	0,148	2,45	29479
2008	73300	19125	47056	7119	0,406	0,151	2,44	30057
2009	74308	19415	47482	7411	0,409	0,156	2,43	30622
2010	75113	19564	47794	7755	0,409	0,162	2,41	31128
2011	75839	19708	48063	8068	0,410	0,168	2,40	31636
2012	76474	19787	47973	8714	0,412	0,182	2,38	32144
2013	77146	19949	47937	9260	0,416	0,193	2,36	32629
2014	77874	20098	48031	9745	0,418	0,203	2,35	33093
2015	78640	20254	48196	10190	0,420	0,211	2,35	33534
2016	79437	20426	48421	10590	0,422	0,219	2,34	33955
2017	80251	20618	48650	10983	0,424	0,226	2,34	34354
2018	80977	20742	48890	11345	0,424	0,232	2,33	34730
2019	81667	20839	49090	11738	0,425	0,239	2,33	35107
2020	82318	20925	49303	12090	0,424	0,245	2,32	35484
2021	82940	20988	49570	12382	0,423	0,250	2,31	35860
2022	83546	21021	49848	12677	0,422	0,254	2,30	36235

Tabel 2 Ontwikkeling bevolking, huishoudens en aandachtsgroep Lelystad 2007-2017

per 1 januari	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
aantal inwoners	72.139	73.300	74.308	75.113	75.839	76.474	77.146	77.874	78.640	79.437	80.251
aantal particuliere huishoudens	29.900	30.493	31.066	31.571	32.089	32.603	33.098	33.566	34.012	34.445	34.843
gemiddelde huishoudensomvang	2,41	2,40	2,39	2,38	2,36	2,35	2,33	2,32	2,31	2,31	2,30
ontwikkeling aandachtsgroep in %											
- constant	33,0	33,0	33,0	33,0	33,0	33,0	33,0	33,0	33,0	33,0	33,0
- lichte daling	33,0	32,7	32,3	32,0	31,7	31,4	31,0	30,7	30,4	30,0	29,7
- daling	33,0	32,5	32,0	31,5	31,0	30,5	30,0	29,5	29,0	28,5	28,0
ontwikkeling aandachtsgroep in aantal											
- constant	9.867	10.063	10.252	10.419	10.589	10.759	10.922	11.077	11.224	11.367	11.498
- lichte daling	9.867	9.962	10.047	10.106	10.166	10.221	10.267	10.302	10.326	10.344	10.348
- daling	9.867	9.910	9.941	9.945	9.948	9.944	9.929	9.902	9.864	9.817	9.756

Tabel 3 Ontwikkeling particuliere huishoudens en aandachtsgroep 2001-2017

Absoluut aantal particuliere huishoudens														
	2001	2003	2005	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
totaal														
15-24 jaar	1.644	1789	1692	1726	1769	1771	1800	1765	1761	1754	1779	1803	1826	1812
24-44 jaar	11012	11432	11724	11745	11892	12054	12123	12226	12389	12544	12654	12755	12848	12927
45-64 jaar	10309	10878	11360	11827	12014	12209	12407	12611	12715	12875	12990	13129	13227	13345
65 +	4135	4190	4325	4602	4818	5033	5241	5487	5738	5925	6143	6326	6545	6760
totaal	27100	28290	29100	29900	30493	31066	31571	32089	32603	33098	33566	34012	34445	34843
Percentage aandachtsgroep in Lelystad														
	2001	2003	2005	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
15-24 jaar	67%	48%	48%	48%	48%	48%	48%	48%	47%	47%	47%	47%	47%	46%
24-44 jaar	34%	25%	28%	28%	28%	28%	27%	27%	27%	26%	26%	26%	25%	25%
45-64 jaar	28%	24%	27%	27%	27%	26%	26%	26%	26%	25%	25%	25%	24%	24%
65 jaar en ouder	56%	50%	55%	55%	54%	53%	52%	51%	50%	49%	48%	47%	46%	45%
totaal	37%	30%	33%	33,0%	32,7%	32,3%	32,0%	31,7%	31,4%	31,0%	30,7%	30,4%	30,0%	29,7%
Absoluut aantal particuliere huishoudens aandachtsgroep														
	2001	2003	2005	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
15-24 jaar	1100	860	820	837	854	851	861	841	836	829	837	845	852	842
24-44 jaar	3700	2820	3290	3304	3310	3318	3301	3292	3299	3303	3294	3282	3267	3248
45-64 jaar	2900	2610	3060	3193	3208	3223	3238	3254	3242	3245	3235	3230	3214	3203
65 +	2300	2090	2370	2531	2591	2654	2705	2779	2844	2890	2936	2970	3011	3055
totaal	10000	8370	9530	9865	9962	10047	10106	10166	10221	10267	10302	10326	10344	10348