

ONDERZOEK KERNVOORRAAD



2003-2013

**GEMEENTE LELYSTAD
AFDELING ADVIESDIENSTEN
TEAM ONDERZOEK
NOVEMBER 2003**

INHOUD

SAMENVATTING	3
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	5
1.1 AANLEIDING.....	5
1.2 DOELSTELLING, PROBLEEMSTELLING, ONDERZOEKSVRAGEN.....	5
1.3 WERKWIJZE.....	5
1.4 ONDERZOEKSMODEL.....	6
HOOFDSTUK 2 AANDACHTSGROEP	7
2.1 HUIDIGE OMVANG AANDACHTSGROEP.....	7
2.1.1 <i>Aandachtsgroepen op basis van het huursubsidiestelsel</i>	7
2.1.2 <i>Uitkomsten</i>	8
2.2 TOEKOMSTIGE OMVANG AANDACHTSGROEP.....	9
2.2.1 <i>Huishoudensontwikkeling</i>	9
2.2.2 <i>Inkomensontwikkeling</i>	10
2.2.3 <i>Inkomensgrensontwikkeling</i>	10
2.2.4 <i>Scenario's</i>	11
2.2.5 <i>Uitkomsten</i>	11
2.3 SAMENVATTING.....	12
2.4 DISCUSSIE.....	13
HOOFDSTUK 3 KERNVOORRAAD	15
3.1 HUIDIGE OMVANG KERNVOORRAAD.....	15
3.1.1 <i>Inleiding</i>	15
3.1.2 <i>Huurwoningen</i>	15
3.1.3 <i>Koopwoningen</i>	16
3.2 TOEKOMSTIGE OMVANG KERNVOORRAAD.....	17
3.2.1 <i>Huurwoningen</i>	17
3.2.1.1 <i>Huurontwikkeling en huursubsidieontwikkeling</i>	17
3.2.1.2 <i>Ontwikkelingen in de kernvoorraad huurwoningen</i>	19
3.2.1.3 <i>Uitkomsten</i>	19
3.2.2 <i>Koopwoningen</i>	20
3.3 SAMENVATTING.....	20
3.4 DISCUSSIE.....	21
HOOFDSTUK 4 KOPPELING	23
4.1 KOPPELING AANDACHTSGROEP EN KERNVOORRAAD.....	23
4.1.1 <i>Huidige situatie</i>	23
4.1.2 <i>Situatie over tien jaar</i>	23
4.2 CONCLUSIE.....	24
4.3 DISCUSSIE.....	26
GERAADPLEEGDE BRONNEN	28
BIJLAGEN	29
BIJLAGE I TABELLEN.....	29
BIJLAGE HUURPRIJSBELEID.....	31

SAMENVATTING

Op verzoek van de afdeling Ruimte is in deze notitie berekend of de komende tien jaar de kernvoorraad overeenstemt met de omvang van de aandachtsgroepen voor beleid. De afdeling Ruimte gebruikt de resultaten die voortvloeien uit dit onderzoek als input bij de bepaling van de benodigde omvang van de kernvoorraad ten behoeve van de aandachtsgroepen. Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van de gemeente Lelystad. Het onderzoek is begeleid door medewerkers van de sector stadsontwikkeling van de gemeente Lelystad en van de woonstichting Centrada.

De huidige omvang van de aandachtsgroep is bepaald aan de hand van de criteria leeftijd van de oudste bewoner, grootte van het huishouden en huishoudinkomen uit de stelsels van huur- en koopsubsidie. Daarvoor zijn bevolkingsgegevens, huishoudensgegevens en inkomensgegevens gebruikt. Begin 2003 heeft Lelystad ongeveer 68.600 inwoners, waarvan 98% in een particulier huishouden verblijft. De gemiddelde omvang per huishouden is in 2003 2,34. Dit betekent dat Lelystad ruim 28.730 particuliere huishoudens heeft. Begin 2003 behoren 10.500 particuliere huishoudens in Lelystad tot de aandachtsgroepen van beleid. Dit komt neer op ongeveer 450 jongerenhuishoudens (18-22 jaar), 2.525 ouderenhuishoudens (65+) en 7.525 overige huishoudens (23-64 jaar).

De toekomstige omvang van de aandachtsgroepen is bepaald op basis van de huidige omvang, waarbij rekening is gehouden met de huishoudens-, de inkomens-, en de inkomensgrensontwikkeling. Aan de hand van drie scenario's - gebaseerd op de Bevolkingsprognose voor de wijken 2002-2027 - die variëren in economische ontwikkeling is de omvang van de aandachtsgroep in 2013 geschat. Het Basis scenario lijkt op dit moment het meest realistische beeld weer te geven. Dit scenario gaat uit van het woningbouwprogramma 'Scenario Gematigde groei'. Verder gaat dit scenario ervan uit dat de komende tien jaar de economie stabiliseert en dat de lage inkomensgroepen er economisch niet op vooruit of op achteruit gaan. Begin 2013 is de aandachtsgroep op basis van dit scenario geraamd op ruim 12.400 particuliere huishoudens, waarvan 525 jongerenhuishoudens, 3100 ouderenhuishoudens en 8775 overige huishoudens.

De stelsels van huur- en koopsubsidie hebben ook als basis gediend bij de bepaling van de omvang van de huidige kernvoorraad. De kernvoorraad omvat alle huurwoningen met een huurprijs tot de maximale huurgrens, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen 'goedkope' (t/m de aftoppingsgrens voor een- of tweepersoonshuishoudens) en 'bereikbare' (t/m de maximale huurgrens huursubsidie) huurwoningen volgens de wet Huursubsidie, en alle koopwoningen met een verkoopwaarde tot de maximale aankooprijsgrens volgens de wet Bevordering Eigen Woningbezit. De sturingsmiddelen van de overheid bij particuliere huurwoningen en koopwoningen zijn echter zeer beperkt. Dit betekent dat beleid ten aanzien van het huisvesten van de aandachtsgroep zich hoofdzakelijk concentreert op de sociale verhuurders. Om deze reden is onderscheid gemaakt tussen sociale huurwoningen, particuliere huurwoningen en koopwoningen die tot de kernvoorraad behoren. Begin 2003 bestaat de kernvoorraad uit ongeveer 12.500 woningen, waarvan 10.400 huurwoningen en 2.100 koopwoningen. Van de huurwoningen wordt 88% (9.100 woningen) verhuurd door sociale verhuurders en 12% (1.300 woningen) verhuurd door particuliere verhuurders. Van de woningen die door de sociale verhuurders worden verhuurd, heeft 86% (7.850 woningen) een 'goedkope huur' en 14% (1.250 woningen) een 'bereikbare huur'. Begin 2003 zijn er 1.325 sociale huurwoningen voor ouderen (55+) in de verhuur en door labeling van Centrada is een uitbreiding tot 1.550 mogelijk. Verder zijn er 550 woningen voor jongeren (18-22 jaar) in de verhuur en is door labeling van Centrada een uitbreiding tot 775 mogelijk.

De omvang van de kernvoorraad in 2013 is geschat op basis van de huidige omvang huurwoningen en de geschatte huurontwikkelingen, huursubsidieontwikkelingen, en overige ontwikkelingen zoals het huurbeleid van corporaties en mutaties als gevolg van sloop, verkoop en nieuwbouw. Bij de vooruitberekeningen is de kernvoorraad koopwoningen buiten beschouwing gelaten. Begin 2013 is de kernvoorraad geraamd op ongeveer 9.100 huurwoningen en 2.100 koopwoningen. Van de huurwoningen wordt 95% (8.650 woningen) verhuurd door sociale verhuurders en 5% (450 woningen)

verhuurd door particuliere verhuurders. Van de woningen die door de sociale verhuurders worden verhuurd, heeft 57% (4.900 woningen) een 'goedkope huur' en 43% (3.750 woningen) een 'bereikbare huur'. Het aantal seniorenwoningen ten behoeve van de doelgroepen zal naar schatting toenemen tot ongeveer 1.700 woningen in 2013. Over de verdeling van de overige type woningen binnen de kernvoorraad zijn voor 2013 geen concrete cijfers bekend.

Getalsmatig zijn er in de huidige situatie meer dan voldoende woningen die tot de kernvoorraad behoren om het aantal particuliere huishoudens dat tot de aandachtsgroepen gerekend kan worden te huisvesten. Omdat echter een deel van de kernvoorraad, de particuliere huurwoningen en de koopwoningen, in zeer beperkte mate bijdraagt aan de huisvesting van de aandachtsgroep, is besloten bij de koppeling tussen de aandachtsgroep en de kernvoorraad onderscheid te maken tussen de sociale huurwoningen en alle kernvoorraad woningen. Daarvan uitgaande is er getalsmatig een overschot van 2.000 kernvoorraad woningen en een tekort van 1.400 sociale huurwoningen ten behoeve van de aandachtsgroep. Kijken we naar de koppeling in 2013, dan constateren we bij ongewijzigd beleid een getalsmatig tekort van 1.200 kernvoorraad woningen en 3.750 sociale huurwoningen ten behoeve van de aandachtsgroep.

Dat er in 2003 en 2013 een getalsmatig tekort aan sociale huurwoningen is, leidt nog niet automatisch tot de conclusie dat er onvoldoende of voldoende woningen in Lelystad zijn voor alle aandachtsgroepen. Een aantal nuanceringen is op zijn plaats:

1. De helft van de aandachtsgroep ontvangt geen huursubsidie en slechts de helft van de huurders van Centrada ontvangt huursubsidie. Dit komt doordat een deel van de aandachtsgroep scheef woont, in een koopwoning woont of geen huursubsidie ontvangt maar daar wel recht op heeft.
2. Naast deze kwantitatieve berekeningen van de omvang van de aandachtsgroepen en kernvoorraad, indiceert de huidige druk op de huurwoningmarkt ook voor een deel een kwalitatief tekort aan huurwoningen die voldoen aan de woonwensen van de aandachtsgroep. In dit onderzoek is het kwalitatieve aspect niet meegenomen. Het kwaliteitsaspect is echter zeer belangrijk bij het maken van beleid. Dat er getalsmatig voldoende woningen zijn, betekent nog niet dat men er ook daadwerkelijk wil of gaat wonen.
3. De huidige druk op de 'jongeren' huurwoningmarkt is toegenomen. Hoe dit zich over tien jaar ontwikkeld is onbekend. Het percentage jongerenhuishoudens blijft gelijk tussen 2003 en 2013. In aantal neemt deze groep toe tot ruim 525 huishoudens. Het is niet bekend hoeveel huurwoningen in 2013 gelabeld zijn voor jongeren. Verder indiceren gegevens over slaagkansen en actief woningzoekenden onder jongeren dat de omvang van de huidige aandachtsgroep jongeren onderschat is. In 2013 zal dit mogelijk ook een rol kunnen spelen. Om bovengenoemde redenen, verdient deze groep specifiek aandacht de komende tien jaar.
4. Getalsmatig is er in 2003 een tekort aan 1.100 en in 2013 aan 1.400 sociale huurwoningen voor ouderen. Ook al kan de omvang van de aandachtsgroep ouderen niet zonder meer gekoppeld worden aan de omvang van de sociale huurwoningvoorraad voor ouderen - omdat zij net zo goed in 'normale' huurwoningen of koopwoningen (al dan niet aangepast) wonen - , indiceert dit getalsmatige groter wordende tekort noodzaak tot specifieke aandacht.
5. Het aandeel éénpersoonshuishoudens en ouderenhuishoudens neemt toe, terwijl de 'goedkopere' huurwoningvoorraad – woningen tot en met de aftoppingsgrenzen voor één of tweepersoonshuishoudens – sterk in aandeel verliest: van 86% naar 57% in 2013. Zonder extra toevoegingen van sociale huurwoningen voor één- en tweepersoonshuishoudens of verandering van het huidige huurbeleid, treedt er een groot tekort aan – voor deze doelgroep geschikte – woningen op.
6. Het bouwjaar en de staat van de woningen, zowel bouwtechnisch als functioneel zijn niet meegenomen in dit onderzoek, maar zijn wel van invloed op de omvang en samenstelling van de toekomstige voorraad – in 2013 en daarna. Bij het maken van beleid zijn deze aspecten van belang.

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In 1998 is er een kernvoorraadonderzoek verricht, waarin de omvang van de kernvoorraad en de aandachtsgroepen van het volkshuisvestingsbeleid zijn vooruitberekend voor de periode 1998 - 2018. Inmiddels hebben we éénvierde van deze prognoseperiode achter de rug. De sector Stadsontwikkeling heeft behoefte aan geactualiseerde informatie over de omvang van de huidige kernvoorraad en omvang van de aandachtsgroepen in de komende tien jaar. Op verzoek van de afdeling Ruimte wordt in deze notitie berekend of de komende tien jaar de kernvoorraad overeenstemt met de omvang van de aandachtsgroepen voor beleid. De afdeling Ruimte gebruikt de resultaten die voortvloeien uit dit onderzoek als input bij de bepaling van de benodigde omvang van de kernvoorraad ten behoeve van de aandachtsgroepen.

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van de gemeente Lelystad. Het onderzoek is begeleid door medewerkers van de sector stadsontwikkeling van de gemeente Lelystad en van de woningstichting Centrada. Centrada heeft het grootste gedeelte van de kernvoorraad in Lelystad in beheer. Voor Centrada is het interessant om inzicht te krijgen in de kernvoorraad op stedelijk niveau en op het niveau van Centrada zodat haar rol en positie helder wordt. Begeleiding van dit onderzoek houdt in, dat de begeleiders zich hebben kunnen vinden in de gekozen systematiek, de uitkomsten van dit onderzoek en de daaruit voortvloeiende conclusies. Zowel de gemeente Lelystad als Centrada behouden de hen toekomende ruimte bij het ontwikkelen van hun eigen beleid ten aanzien van de kernvoorraad woningen.

1.2 Doelstelling, probleemstelling en onderzoeksvragen

De aanleiding van dit onderzoek heeft geleid tot de volgende doelstellingen:

- *inzicht krijgen in de huidige en het schatten van de toekomstige omvang van de aandachtsgroepen van beleid en de kernvoorraad*
- *het leveren van een input aan de afdeling Ruimte bij de bepaling van de benodigde omvang van de kernvoorraad ten behoeve van de aandachtsgroepen over tien jaar*

De centrale probleemstelling luidt als volgt:

Stemt de kernvoorraad bij ongewijzigd beleid overeen met de omvang van de aandachtsgroepen van beleid de komende tien jaar?

Om de probleemstelling te beantwoorden en de doelstellingen te bereiken, zijn de volgende onderzoeksvragen geformuleerd:

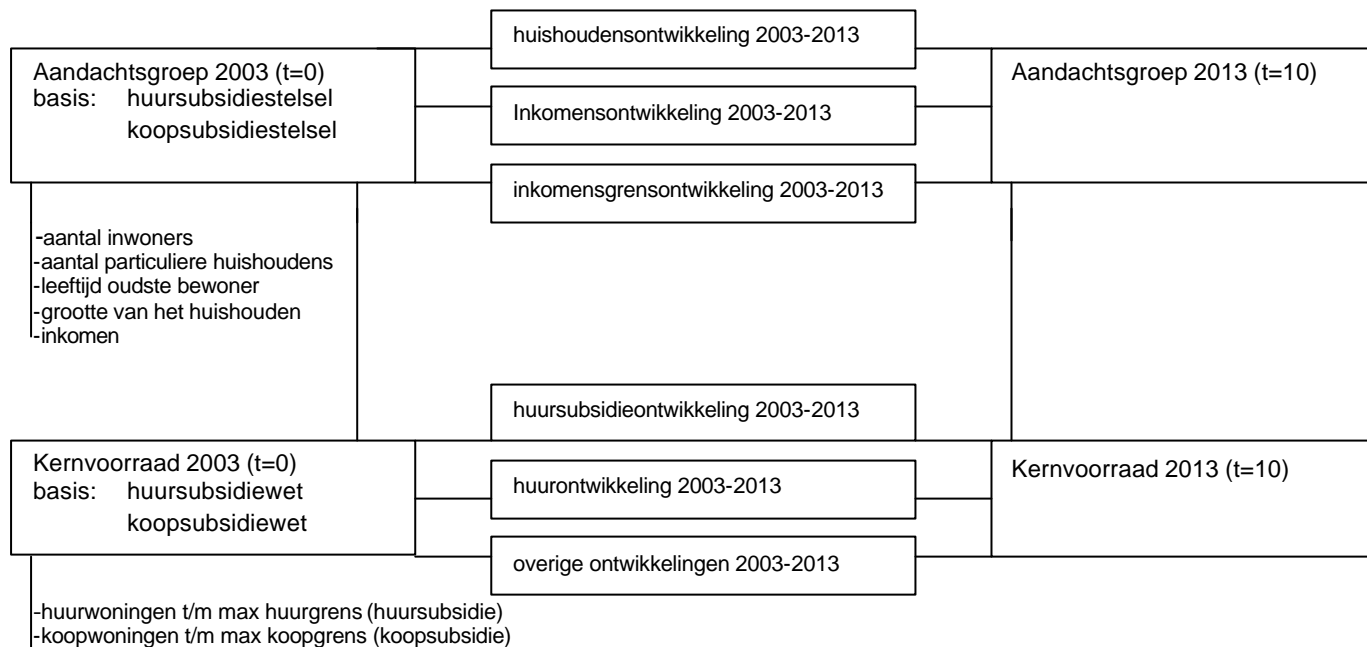
- *Wat is de omvang van de huidige aandachtsgroep?*
- *Hoe ontwikkelt de aandachtsgroep zich de komende tien jaar?*
- *Wat is de omvang van de huidige kernvoorraad?*
- *Hoe ontwikkelt de kernvoorraad zich de komende tien jaar?*
- *Hoe verhouden de aandachtsgroep en de kernvoorraad zich tot elkaar?*
- *Welke conclusies kunnen uit deze verhouding worden getrokken?*
- *Welke conclusies kunnen uit deze verhouding worden getrokken ten aanzien van de benodigde kernvoorraad over tien jaar?*

1.3 Werkwijze

Zoals genoemd hebben vertegenwoordigers van de afdeling Ruimte gemeente Lelystad en de woningstichting Centrada het onderzoek begeleid. De bijeenkomsten stonden grotendeels in het teken van het uitwisselen van ideeën, vergaren van informatie en het bereiken van overeenstemming over de onderzoeksmethode en de in te schatten parameters.

1.4 Onderzoeksmodel

In de volgende figuur is het conceptueel model weergegeven dat als basis heeft gediend bij de opzet van het onderzoek. Het model bestaat in feite uit drie delen: de aandachtsgroep 2003-2013, de kernvoorraad 2003-2013 en de koppeling tussen de aandachtsgroep en kernvoorraad 2003-2013.



Figuur 1.1 **Onderzoeksmodel**

De omvang en samenstelling van de aandachtsgroepen wordt vastgesteld aan de hand van bevolkingsgegevens en criteria gebaseerd op de stelsels van huursubsidie (wet Huursubsidie) en koopsubsidie (wet Bevordering Eigen Woningbezit). Criteria die zijn meegenomen in dit onderzoek zijn de grootte van het huishouden, de leeftijd van de oudste bewoner van het huishouden en het gezamenlijk huishoudinkomen. Bij de vooruitberekening van de omvang van de aandachtsgroepen in 2013 zijn de parameters huishoudensontwikkeling, de inkomensontwikkeling en de inkomensgrensontwikkeling meegenomen. Er is gebruik gemaakt van scenario's waarin de genoemde parameters variëren in economische ontwikkeling. Hoofdstuk 2 gaat hier verder op in.

Bij de bepaling van de kernvoorraad van Lelystad, wordt gekeken naar de totale woningvoorraad in Lelystad. Woningen die tot de kernvoorraad behoren zijn alle woningen die in aanmerking kunnen komen voor de aandachtsgroepen van beleid. Dit zijn alle huurwoningen met een huurprijs tot de maximale huurgrens volgens de wet Huursubsidie, en alle koopwoningen met een verkoopwaarde tot de maximale aankooprijsgrens volgens de wet Bevordering Eigen Woningbezit. Bij de vooruitberekening van de omvang van de kernvoorraad in 2013 zijn de parameters huursubsidieontwikkeling, huurontwikkeling en overige ontwikkelingen zoals het huurbeleid van de afzonderlijke verhuurders en de mutaties als gevolg van verkoop, sloop en nieuwbouw meegenomen. Hoofdstuk 3 gaat hier verder op in.

Vervolgens wordt de geschatte omvang van de kernvoorraad en aandachtsgroep in 2003 en 2013 gekoppeld. Op basis hiervan worden conclusies getrokken over de afstemming van de kernvoorraad ten behoeve van de aandachtsgroepen van volkshuisvestingsbeleid in 2013. Factoren als scheef wonen, het gebruik van huursubsidie, de druk op de huurwoningmarkt, kwalitatieve woningtekorten, specifieke doelgroepen, huishoudentypen in relatie tot woningtypen, en de staat van de woningvoorraad spelen een rol bij de bepaling van de benodigde kernvoorraad in 2013 en komen aan de orde. Hoofdstuk 4 gaat hier verder op in.

HOOFDSTUK 2 AANDACHTSGROEP

In dit hoofdstuk staat de omvang van de aandachtsgroep van beleid centraal. Paragraaf 2.1 gaat in op de omvang van de huidige aandachtsgroep en paragraaf 2.2 maakt een schatting van de ontwikkeling van die groep de komende tien jaar.

2.1 *Huidige omvang aandachtsgroep*

De omvang van de aandachtsgroep is bepaald aan de hand van de stelsels van huursubsidie en koopsubsidie.

Huishoudens die binnen het stelsel van huursubsidie vallen, zijn onvoldoende in staat zichzelf te redden op de woningmarkt. Om die reden hebben zij recht op bijzondere bescherming van de overheid. Om voor huursubsidie in aanmerking te komen, moet men voldoen aan enkele criteria. Deze criteria zijn: huishoudenssamenstelling, (leeftijd en grootte van het huishouden), inkomen, vermogen, huur en inschrijving in de gemeente.

Op 1 januari 2001 is de Wet Bevordering Eigenwoningbezit (BEW) in werking getreden. Op basis van deze wet kunnen mensen met een inkomen dat binnen de inkomensgrenzen van de Huursubsidiewet valt, in aanmerking komen voor een zogenaamde koopsubsidie. Doel van de wet BEW is het bevorderen van de keuzevrijheid tussen huren en kopen voor mensen uit lagere inkomensgroepen. De wet Huursubsidie en de wet BEW richten zich op dezelfde doelgroep en sluiten aan wat betreft de inkomens- en vermogenstoets en de wetsystematiek. Vandaar dat er indien er gesproken wordt over de bepaling omvang aandachtsgroep van volkshuisvestingsbeleid *op basis van het huursubsidiestelsel*, de groep die voor een koopsubsidie (BEW) in aanmerking komt, wordt meegenomen.

2.1.1 **Aandachtsgroepen op basis van het huursubsidiestelsel**

De omvang van de aandachtsgroepen van beleid is berekend aan de hand van de criteria die zijn opgenomen in het huursubsidiestelsel. Hieronder worden zij afzonderlijk behandeld.

Inschrijving gemeente

De inschrijving in het bevolkingsregister is een wettelijke subsidievoorwaarde. Het GBA-bestand van de gemeente vormt de basis om de omvang van de aandachtsgroep te bepalen.

Omvang van het huishouden en de leeftijd van de oudste bewoner

Binnen het stelsel van huursubsidie is onderscheid gemaakt tussen één- en meerpersoonshuishoudens en zijn drie leeftijdscategorieën gehanteerd 18 t/m 22 jaar, 23 t/m 64 jaar en 65+. Het gaat dan om de leeftijd van de oudste bewoner. Uit het GBA-bestand van de gemeente gecombineerd met de gegevens van het Inkomensonderzoek 2000 van het CBS (2002) kan de huidige huishoudenssamenstelling – het aantal personen en de leeftijd van deze personen – van alle particuliere huishoudens in Lelystad afgeleid worden. Op deze manier zijn de kansen voor een particulier huishouden berekend om een bepaalde huishoudenssamenstelling te hebben.

In tabel 2.1 is het procentuele aandeel van de verschillende huishoudenscategorieën verwerkt. Uit de tabel kan worden afgelezen dat 0,9% van alle particuliere huishoudens uit een éénpersoonshuishouden bestaat waarvan de bewoner tussen de 18 en 22 jaar oud is, dat 0,6% uit een meerpersoonshuishouden bestaat waarvan de oudste bewoner tussen de 18 en 22 jaar is, dat 21,4% uit een éénpersoons-huishouden bestaat waarvan de oudste bewoner tussen de 23 en 64 jaar is et cetera.

Tabel 2.1 Huishoudenssamenstelling per 1-1-2003

Leeftijdscategorie	Eénpersoonshuishouden	Meerpersoonshuishouden
18-22 jaar	0,9%	0,6%
23-64 jaar	21,4%	59,7%
65+	9,3%	8,0%

Bron: GBA /BZ-O en CBS

Inkomen

Daarnaast is informatie over de inkomens van de inwoners van Lelystad nodig, om de kansen uit te rekenen dat een huishouden tot de aandachtsgroep hoort. Om een beeld te krijgen van de aandachtsgroep in het subsidiejaar 2002-2003 zijn de inkomensgegevens uit 2001 nodig. Het CBS (2002) heeft een regionaal inkomensonderzoek verricht waarin ook de inkomensgegevens van particuliere huishoudens¹ in Lelystad zijn meegenomen. Uit dit onderzoek blijkt dat 37% van de particuliere huishoudens in Lelystad (in Nederland 32%) tot de aandachtsgroep behoort. Dit betekent dat 37% van de particuliere huishoudens een belastbaar huishoudinkomen heeft dat onder de maximale inkomensgrenzen ligt. De Huursubsidiewet hanteert vier maximale inkomensgrenzen. Onderscheid wordt gemaakt in één- en meerpersoonshuishoudens en in huishoudens waarvan de oudste bewoner jonger dan 65 jaar is en 65+.

Vermogen

Voor het vermogen zijn in de Huursubsidiewet en de wet BEW ook vier verschillende grenzen opgenomen gebaseerd op leeftijd en grootte van het huishouden. De minimumgrens voor het vermogen dat meegerekend wordt voor de vermogensbelasting, ligt ver boven de maximale vermogensgrens van het stelsel van Huursubsidie. Vandaar dat er op dit moment geen relevante gegevens bekend zijn over het vermogen van de Lelystadse huishoudens. Om die reden is deze parameter buiten beschouwing gelaten.

Huur

VROM verstrekt in principe geen huursubsidie als de huur boven de maximale huurgrens ligt. Bij de bepaling van de omvang van de aandachtsgroep is deze parameter niet van belang. Deze parameter is echter wel een criterium voor de berekening van de kernvoorraad (zie hoofdstuk 3).

2.1.2 Uitkomsten

Per 1-1-2003 heeft Lelystad 68.609 inwoners. Per 1-1-2001 verbleef 98% van alle inwoners in een particulier huishouden (CBS, 2002). Aangenomen wordt dat dit percentage nog steeds hetzelfde is als twee jaar eerder. De gemiddelde grootte van een particulier huishouden was toen 2,35 en nu 2,34 (CBS, 2002). Dit betekent dat er per 1-1-2003 28.734 particuliere huishoudens in Lelystad zijn.

Uit het Regionaal Inkomens Onderzoek 2000, blijkt dat 37% van de particuliere huishoudens in 2001 tot de aandachtsgroepen van beleid behoort.

In 2001 is het nieuwe belastingstelsel ingevoerd. In het algemeen leidt het belastingplan 2001 tot hogere inkomens van de verschillende te onderscheiden huishoudenscategorieën. Het belastingplan heeft zonder correcties een negatief effect op het recht op huursubsidie. Om dit negatieve effect van het belastingplan te neutraliseren vinden verschillende correcties plaats (Sociaal Info, 2002; De Belastingdienst, 2003; VROM, 2003). Er is dus geen aanleiding om aan te nemen dat het percentage

¹ Een particulier huishouden bestaat uit een of meer personen die alleen of samen in een woonruimte gehuisvest zijn en zelf in hun dagelijkse levensbehoeften voorzien. Bij de steekproeftrekking zijn in eerste instantie alle personen die op hetzelfde adres wonen opgenomen. Negentig procent van de adressen wordt bewoond door een een- of meerpersoonshuishouden. In deze gevallen is een eenduidige bepaling van het huishouden mogelijk omdat de adressituatie identiek is aan de huishoudenssituatie. In de andere tien procent van de adressen moet met aanwijzingen uit de belastingadministratie, zoals gezins- en familierelatie, tariefgroep, leeftijd en inkomen worden bepaald of de personen op een adres samen een huishouden of meer dan een huishouden vormen. Zo worden alle personen die tot een zelfde gezin of familie horen als de kernpersoon, altijd tot het huishouden van de kernpersoon gerekend (CBS, 2002).

particuliere huishoudens dat tot de aandachtsgroepen van beleid behoort het afgelopen jaar is toe- of afgenomen. We gaan ervan uit dat in 2002 ook 37% behoorde tot de aandachtsgroepen.

Dit betekent nog niet dat deze kans voor ieder huishoudtype hetzelfde is. Uit het Regionaal Inkomens Onderzoek blijkt ook dat éénpersoonshuishoudens gemiddeld een grotere kans hebben te behoren tot de aandachtsgroep en dat jongeren (18-22 jaar) en de ouderen (65+) een grotere kans hebben te behoren tot de aandachtsgroep dan de middengroepen (23-64 jaar).

Met behulp van de hierboven beschreven bevolkingsgegevens en de inkomensgegevens zijn de kansen berekend voor een willekeurig huishouden om tot de aandachtsgroepen van beleid te behoren. In de tabel 2.2 is deze verdeling van kansen in de vorm van percentages verwerkt. Vervolgens zijn deze kansen vermenigvuldigd met het totaal aantal particuliere huishoudens, waardoor de omvang van de aandachtsgroep per categorie verkregen wordt. Hieruit blijkt dat er per 1 januari 2003 ongeveer 10.500 particuliere huishoudens tot de aandachtsgroepen van beleid gerekend kunnen worden².

Tabel 2.2 Aandeel en omvang aandachtsgroepen van beleid per 1-1-2003

Huishoudenscategorie		Percentage dat tot de aandachtsgroep behoort per categorie	Omvang aandachtsgroep Per categorie
Leeftijd	Samenstelling		
18-22	Eénpersoonshuishouden	0,9%	261
	Meerpersoonshuishouden	0,6%	187
23-64	Eénpersoonshuishouden	7,3%	2090
	Meerpersoonshuishouden	18,9%	5435
65+	Eénpersoonshuishouden	4,7%	1359
	Meerpersoonshuishouden	4,1%	1170
Totaal		36,6%	10503

Bron: GBA/ BZ-O , CBS

2.2 Toekomstige omvang aandachtsgroep

Met behulp van prognoses is de omvang van de aandachtsgroep voor de komende tien jaar geschat. Rekening is gehouden met maatschappelijke en economische ontwikkelingen. De ontwikkeling van de aandachtsgroep is afhankelijk van: de huishoudensontwikkeling (samenstelling en het aantal particuliere huishoudens), de koopkrachtontwikkeling van lage inkomens en de aanpassing van de inkomensgrenzen van het huursubsidiestelsel.

2.2.1 Huishoudensontwikkeling

Huishoudenssamenstelling

Het CBS (2000) heeft de ontwikkeling van de Nederlandse huishoudens geprognoseerd. De gemiddelde huishoudensgrootte van particuliere huishoudens neemt af van 2,28 in 2003 tot 2,22 in 2013 in Nederland. De gemiddelde grootte van het huishouden in Lelystad was 2,35 in 2001 (CBS, 2002). De ontwikkeling van de gemiddelde grootte van particuliere huishoudens in Lelystad is op basis van indexcijfers van de gemiddelde huishoudensgrootte in Nederland geschat. In 2003 is deze 2,34 en in 2013 naar schatting 2,28. Op dezelfde manier is ook het percentage één- en meerpersoonshuishoudens in Lelystad geschat. In 2003 is 31,6% van alle particuliere huishoudens in Lelystad een éénpersoonshuishouden en 68,4% een meerpersoonshuishouden. In 2013 komt dat neer op 34% respectievelijk 66%. In Bijlage I is een tabel met de genoemde huishoudensprognose opgenomen.

² Een vergelijking van de huidige uitkomsten van de omvang van de aandachtsgroep met die van de uitkomsten uit het kernvoorraadonderzoek 1998 is niet goed mogelijk, omdat in het voorliggende onderzoek huishoudens- en inkomensgegevens uit het Regionaal Inkomensonderzoek 2000 zijn gebruikt. Vergelijkende huishoudens- en inkomensgegevens waren in 1998 niet beschikbaar. De huidige benadering is naar onze inschatting zuiverder.

Niet alleen de gemiddelde grootte van het huishouden en het percentage éénpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens in Lelystad wijken af van het landelijk gemiddelde, ook de leeftijdsverdeling heeft een afwijkend patroon. De vergrijzing zet bijvoorbeeld later in in Lelystad. In de begeleidingsgroep is in eerste instantie afgesproken dat de Bevolkingsprognose voor de wijken 2002-2027 (Gemeente Lelystad, 2002) uitgangspunt is voor de ontwikkeling van de huishoudens tot en met 2013 en is daarom ook gebruikt om de leeftijdsverdeling in de toekomst te schatten. Het relatieve aandeel 65+ neemt toe de komende tien jaar en deels als gevolg daarvan neemt het relatieve aandeel 18-22 jarigen en het relatieve aandeel 23-64-jarigen licht af. In Bijlage I is een tabel met de toekomstige leeftijdsverdeling van de Lelystadse bevolking opgenomen.

Met behulp van gegevens over de huishoudenssamenstelling uit het GBA en het inkomensonderzoek, de bevolkingsprognose en de huishoudensprognose, is de ontwikkeling van de huishoudenssamenstelling vooruit berekend. In tabel 2.3 zijn de resultaten verwerkt voor het jaar 2003, 2008 en 2013. Een uitgebreide tabel is opgenomen in Bijlage I.

Tabel 2.3 Ontwikkeling huishoudenssamenstelling 2003-2013

Leeftijd	Huishoudenstype	2003	2008	2013
18-22	<i>Eénpersoonshuishouden</i>	0,9%	0,9%	0,9%
18-22	<i>Meerpersoonshuishouden</i>	0,6%	0,6%	0,6%
23-64	<i>Eénpersoonshuishouden</i>	21,4%	21,7%	21,9%
23-64	<i>Meerpersoonshuishouden</i>	59,7%	59,1%	58,4%
65+	<i>Eénpersoonshuishouden</i>	9,3%	9,6%	9,9%
65+	<i>Meerpersoonshuishouden</i>	8,0%	8,0%	8,2%

Bron: GBA/ BZ-O, CBS

Aantal huishoudens

Zoals eerder genoemd is in de begeleidingsgroep (in eerste instantie) afgesproken dat de drie scenario's (marktoptimum, gematigde groei en behoudend) van de Bevolkingsprognose voor de wijken 2002-2027 (Gemeente Lelystad) uitgangspunt is voor de ontwikkeling van het aantal huishoudens in de periode 2003-2013. Het model dat ten grondslag ligt aan deze prognose onderscheidt zich van andere modellen door de mogelijkheid 'beleid' in het model in te voeren. Beleid is in dit model verwerkt door middel van het woningbouwprogramma en de ontwikkeling van leegstand in Lelystad.

Het huidige beleid van de gemeente Lelystad gaat uit van het 'Scenario Marktoptimum'. Volgens dit scenario zullen er in 2008 31.444 particuliere huishoudens en in 2013 34.373 particuliere huishoudens zijn. De groei van het aantal huishoudens is mede afhankelijk van de macro-economische ontwikkelingen. Dit heeft gevolgen voor de omvang van het aantal particuliere huishoudens en dus ook voor de omvang van de aandachtsgroep. We maken gebruik van verschillende scenario's die variëren in economische ontwikkeling en die gevolgen hebben voor de omvang van het aantal particuliere huishoudens. Paragraaf 2.2.4 komt daarop terug.

2.2.2 Inkomensontwikkeling

De inkomensontwikkeling van de particuliere huishoudens in Lelystad moet geschat worden. De omvang van de aandachtsgroep is mede afhankelijk van de inkomensgroei van de lage inkomensgroepen (aandachtsgroep). De inkomensgroei van lage inkomensgroepen is op zijn beurt weer afhankelijk van de macro-economische ontwikkelingen en de inkomenspolitiek in de komende tien jaar. Deze twee factoren zijn niet eenvoudig in te schatten de komende tien jaar. We maken daarom gebruik van verschillende scenario's die variëren in economische ontwikkeling en die gevolgen hebben voor de inkomensgroei van lage inkomensgroepen. Paragraaf 2.2.4 komt daarop terug.

2.2.3 Inkomensgrensontwikkeling

In de Huursubsidiewet wordt uitgegaan van het gezamenlijke belastbaar inkomen van de huurder en de eventuele medebewoners. Hierbij wordt uitgegaan van het inkomen in het peiljaar, waarbij als peiljaar wordt genomen het kalender voorafgaand aan het subsidiejaar (een subsidiejaar loopt van 1 juli tot 1 juli). Er zijn vier verschillende maximale inkomensgrenzen onderscheiden naar grootte van het huishouden en leeftijd van de oudste bewoner. In Bijlage I is een tabel opgenomen met de maximale inkomensgrenzen en inkomensgrensstijgingen van de afgelopen jaren.

Normaliter worden de maximale inkomensgrenzen voor het volgende jaar verhoogd met het prijsindexcijfer (inflatie) over het lopende jaar. Conform de Huursubsidiewet worden deze bedragen naar boven afgerond op een veelvoud van € 25 (VROM, 2003). Ook inkomensgrensaanpassing in het huursubsidiestelsel is afhankelijk van de economische groei en de inkomenspolitiek. Zoals eerder gezegd is het niet eenvoudig deze factoren in te schatten voor de komende tien jaar. We maken daarom gebruik van verschillende scenario's die variëren in economische ontwikkeling en gevolgen hebben voor de maximale inkomensgrensontwikkeling. De volgende paragraaf gaat daar uitgebreid op in.

2.2.4 Scenario's

We maken gebruik van drie verschillende scenario's die variëren in economische ontwikkeling en gevolgen hebben voor de huishoudensontwikkeling (samenstelling en aantal huishoudens), inkomensontwikkeling, en inkomensgrensontwikkeling. We gaan uit van eenzelfde huishoudenssamenstelling (leeftijd en grootte) per scenario. Verder schatten we de inkomensgroei en de inkomensgrensgroei niet afzonderlijk in, maar schatten we het verschil tussen beide parameters in. Het verschil tussen beide parameters bepaalt immers de toe- of afname van het relatieve aandeel van de aandachtsgroep in de Lelystadse bevolking.

Impuls scenario

Het impuls scenario gaat uit van het ambitieuze woningbouwprogramma 'Scenario Marktoptimum', waarbij het aantal inwoners geprognosticeerd is op 80.000 in 2013 (Bevolkingsprognose, 2002-2027). Verder gaat dit scenario ervan uit dat de komende tien jaar de economie groeit en dat daarvan ook de lage inkomensgroepen profiteren. De inkomens van de aandachtsgroep stijgen meer dan de inflatie (en dus de inkomensgrensgroei). Het verschil is 2%.

Basis scenario

Het basis scenario gaat uit van het woningbouwprogramma 'Scenario Gematigde groei', waarbij het aantal inwoners geprognosticeerd is op 78.700 in 2013 (Bevolkingsprognose, 2002-2027). Verder gaat dit scenario ervan uit dat de komende tien jaar de economie stabiliseert en dat de lage inkomensgroepen er niet economisch vooruit of op achteruit gaan. De inkomens van de aandachtsgroep stijgen of dalen met hetzelfde percentage als de inflatie (=inkomensgrensstijgingen). Het verschil is 0%.

Recessie scenario

Het recessie scenario gaat uit van het woningbouwprogramma 'Scenario Behoudend', waarbij het aantal inwoners geprognosticeerd is op 77.300 in 2013 (Bevolkingsprognose, 2002-2027). Verder gaat dit scenario ervan uit dat de komende tien jaar de economie verslechtert en dat ook de lage inkomensgroepen getroffen worden; de inkomensgroei van de aandachtsgroep blijft achter bij de inflatie (=inkomensgrensgroei). Het verschil is 2%.

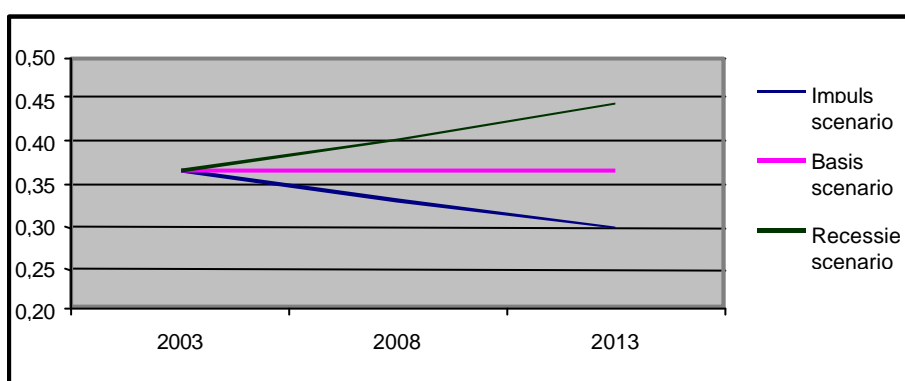
2.2.5 Uitkomsten

In de tabel 2.4 zijn de parameters en gevolgen voor het aantal particuliere huishoudens en de omvang en het percentage dat daarvan tot de aandachtsgroepen behoort, verwerkt.

Tabel 2.4 De gevolgen voor de omvang en percentage aandachtsgroep volgens de drie scenario's

	Scenario Bevolkingsprognose	Vershil inkomens - grensgroei en inkomensgroei	Aantal particuliere huishoudens	Omvang Aandachtsgroep	% Aandachtsgroep	
<i>Huidige situatie</i>			28.734	10.503	37%	
<i>Impuls Scenario</i>	Marktoptimum	+2%	2008	31.400	10.400	33%
			2013	34.400	10.300	30%
<i>Basis Scenario</i>	Gematigde groei	0%	2008	31.200	11.400	37%
			2013	33.800	12.400	37%
<i>Recessie Scenario</i>	Behoudend	-2%	2008	30.800	12.400	40%
			2013	33.200	14.800	44%

De drie scenario's geven inzicht in de geprognosticeerde toe- of afname van de aandachtsgroep van beleid de komende tien jaar. In de volgende figuur is het relatieve aandeel van de aandachtsgroep van het totaal aantal particuliere huishoudens in Lelystad in 2003, 2008 en 2013 afgebeeld.

**Figuur 2.1 Het relatieve aandeel van de aandachtsgroep volgens de drie scenario's**

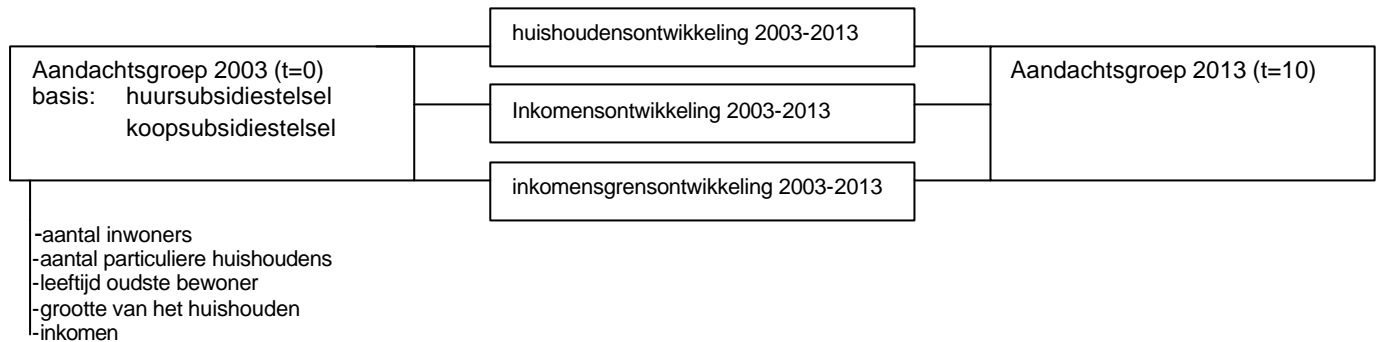
Welke gevolgen de verschillende scenario's hebben voor de omvang van de verschillende groepen binnen de aandachtsgroep is in Bijlage I in de vorm van tabellen verwerkt. Wij kunnen de toekomst niet voorspellen. De economische ontwikkelingen zijn de komende jaren zijn onzeker. Wij kunnen slechts een inschatting maken met behulp van de genoemde scenario's.

Het Basis scenario lijkt op dit moment het meest realistische beeld weer te geven. Dit scenario gaat uit van het woningbouwprogramma 'Scenario Gematigde groei' (Bevolkingsprognose voor de wijken 2002-2027). Verder gaat dit scenario ervan uit dat de komende tien jaar de economie stabiliseert en dat de lage inkomensgroepen er economisch niet op vooruit of achteruit gaan.

We bevelen aan om bij het maken van beleid voorlopig uit te gaan van het Basis Scenario. Dit scenario raamt de aandachtsgroep in 2013 op ruim 12.400 particuliere huishoudens, waarvan 4% (525) jongerenhuishoudens, 25% (3100) ouderenhuishoudens (65+) en 72% (8775) overige huishoudens. Verder raamt dit scenario de aandachtsgroep op 37% één- en 63% meerpersoonshuishoudens.

2.3 Samenvatting

Aan de hand van het eerste gedeelte van het onderzoeksmodel dat betrekking heeft op de aandachtsgroep in 2003 en 2013, wordt in deze paragraaf het hoofdstuk in kernpunten samengevat.



Figuur 2.2 Model omvang aandachtsgroep 2003-2013

- De huidige omvang van de aandachtsgroep is bepaald aan de hand van de criteria leeftijd, grootte van het huishouden en inkomen uit de stelsels van huur- en koopsubsidie. Daarvoor zijn bevolkingsgegevens, huishoudensgegevens, en inkomensgegevens gebruikt.
- Begin 2003 heeft Lelystad ongeveer 68.600 inwoners, waarvan er 67.200 (98%) in een particulier huishouden verblijven. De gemiddelde huishoudensgrootte in 2003 2,34. Het percentage eenpersoonshuishoudens is 31,6%. Dit betekent dat Lelystad begin 2003 ruim 28.730 particuliere huishoudens heeft, waarvan ongeveer 9.100 eenpersoonshuishoudens en 19.600 meerpersoonshuishoudens. Verder bestaan de particuliere huishoudens voor ruim 1,5% (450) bestaan uit jongerenhuishoudens (18-22 jaar), voor ruim 17,3% (4.980) uit ouderenhuishoudens (65+) en voor 81,1% (23.310) uit overige huishoudens (23-64 jaar).
- Op basis van het Regionaal Inkomensonderzoek is aangenomen dat in 2003 37% van de particuliere huishoudens tot de aandachtsgroepen van beleid behoren. Dit komt neer op ruim 10.500 particuliere huishoudens, waarvan 4% bestaat uit jongerenhuishoudens, 24% ouderenhuishoudens en 72% overige huishoudens. Dit komt neer op ongeveer 450 jongerenhuishoudens, 2525 ouderenhuishoudens en ruim 7525 overige huishoudens.
- De toekomstige omvang van de aandachtsgroepen is bepaald op basis van de huidige omvang, waarbij rekening is gehouden met ontwikkelingen die zich voor kunnen doen de komende tien jaar zoals de bevolkingsontwikkeling, de huishoudensontwikkeling, de inkomensontwikkeling, de ontwikkelingen in het huursubsidiestelsel ten aanzien van de inkomensgrenzen. Aan de hand van drie scenario's die variëren in economische ontwikkeling is de omvang van de aandachtsgroep in 2013 geschat.
- Het aantal particuliere huishoudens en het verschil tussen de inkomensgroei van lage inkomens en de inkomensgrensgroei zijn de parameters waar de drie scenario's (impuls scenario, basis scenario en recessie scenario) op verschillen.
- Verder zijn de volgende aannames gedaan: (1) in 2013 verblijft 98% van de inwoners van Lelystad in een particulier huishouden, (2) de gemiddelde huishoudensgrootte in is 2013 2,28, (3) het percentage eenpersoonshuishoudens 34%, (4) de huishoudenssamenstelling is in ieder scenario hetzelfde.
- Het Impuls scenario raamt het aantal particuliere huishoudens in 2013 op 34.400, waarvan 10.300 (30%) behoren tot de aandachtsgroepen van beleid. Het Basis scenario raamt het aantal particuliere huishoudens op 33.800, waarvan 12.400 (37%) behoren tot de aandachtsgroepen. Het Recessie Scenario raamt het aantal particuliere huishoudens op 33.200, waarvan 14.800 (44%) behoren tot de aandachtsgroepen.

- Het Basis scenario lijkt op dit moment het meest realistische beeld weer te geven. Dit scenario gaat uit van het woningbouwprogramma 'Scenario Gematigde groei' (Bevolkingsprognose voor de wijken 2002-2027). Verder gaat dit scenario ervan uit dat de komende tien jaar de economie stabiliseert en dat de lage inkomensgroepen er economisch niet op vooruit of op achteruit gaan. Begin 2013 is de aandachtsgroep op basis van dit scenario geraamd op ruim 12.400 particuliere huishoudens, waarvan 4% (525) jongerenhuishoudens, 25% (3100) ouderenhuishoudens (65+) en 71% (8775) overige huishoudens.

2.4 Discussie

Verderop in dit onderzoek is uitgegaan van de omvang van de aandachtsgroep volgens het Basis Scenario, wat neerkomt op ongeveer 12.400 particuliere huishoudens. Dit aantal moet beschouwd worden als een richtgetal. In werkelijkheid ligt de omvang van de aandachtsgroep ergens tussen de 12.000 en 13.000 particuliere huishoudens. Dit betekent ook dat de omvang van de verschillende groepen binnen deze aandachtsgroep zoals die in dit onderzoek zijn berekend, beschouwd moeten worden als richtgetallen.

Als de komende tien jaar de ontwikkeling van huishoudens, inkomens en inkomensgrenzen niet volgens het basis scenario, maar meer volgens het impuls scenario of recessie scenario volgen, dan heeft dit uiteraard grote gevolgen voor de omvang van het aantal particuliere huishoudens en de omvang van de aandachtsgroep.

Stel dat er na 2005 niet meer wordt gebouwd in Lelystad zoals bijvoorbeeld het uitgangspunt van de PRIMOS-prognose is, dan zal de omvang van het aantal huishoudens in 2013 nauwelijks toenemen. Het percentage huishoudens dat tot de aandachtsgroep van beleid behoort, zal dan naar verwachting wel toenemen. Kapitaalkrachtige huishoudens zijn juist geneigd uit Lelystad weg te trekken, omdat er voor hen geen passend aanbod is (dit zagen we een aantal jaren geleden in Lelystad). De omvang van de aandachtsgroep is dan in verhouding tot het aantal particuliere huishoudens groot.

Macro-economische ontwikkelingen en de inkomenspolitiek van een zittend kabinet zijn niet of nauwelijks op lokaal niveau te beïnvloeden. Dit zijn echter wel de factoren die grotendeels verantwoordelijk zijn voor de ontwikkelingen van het aantal huishoudens, de huishoudenssamenstelling, de inkomensontwikkelingen en de inkomensgrensontwikkelingen en dus voor de omvang van de aandachtsgroep.

De uitvoering en verkoop van bouwprogramma's liggen tot op zekere hoogte wel binnen de invloedssferen van het gemeentelijk beleid. Worden er bijvoorbeeld veel woningen gebouwd en verkocht in de duurdere koopsegmenten en wordt veel hoogwaardige industrie aangetrokken, dan kan het aandeel particuliere huishoudens dat tot de aandachtsgroep behoort relatief afnemen. Dit hoeft niet direct gevolgen te hebben voor de omvang van de aandachtsgroep. Worden er veel woningen gebouwd en verkocht in de goedkopere koop- en huursegmenten, dan kan het aandeel particuliere huishoudens dat tot de aandachtsgroep behoort relatief toenemen.

HOOFDSTUK 3 KERNVOORRAAD

In dit hoofdstuk staat de kernvoorraad centraal. In paragraaf 3.1 wordt de omvang van de huidige kernvoorraad bepaald en in paragraaf 3.2 wordt een schatting gemaakt van de toekomstige omvang.

3.1 Huidige kernvoorraad

3.1.1 Inleiding

Bij de bepaling van de kernvoorraad van Lelystad, is gekeken naar de totale woningvoorraad in Lelystad. Woningen die tot de kernvoorraad behoren zijn alle woningen die in aanmerking kunnen komen voor de aandachtsgroepen van beleid. Dit zijn om te beginnen alle huurwoningen met een huurprijs tot de maximale huurgrens volgens de wet Huursubsidie, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen 'goedkope' (tot en met de aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens) en 'bereikbare' (tot en met de maximale huurgrens) huurwoningen. Verder is een deel van de koopwoningvoorraad beschouwd als onderdeel van de kernvoorraad. Het betreft woningen die onder de maximale aankooprijsgrens liggen die geldt voor de wet Bevordering Eigen Woningbezit.

De in dit onderzoek gehanteerde definitie van het begrip kernvoorraad luidt als volgt:

alle huurwoningen met een huurprijs tot de maximale huurgrens volgens de wet Huursubsidie en alle koopwoningen met een verkoopwaarde tot de maximale aankooprijsgrens volgens de wet Bevordering Eigen Woningbezit.

In Lelystad worden zowel door sociale verhuurders als particuliere verhuurders woningen verhuurd. De aandachtsgroep verkeert bij de sociale verhuurders door het toewijzingsbeleid in een voorrangspositie. Deze positie heeft zij niet bij de particuliere verhuurders. In de praktijk verhuren de particuliere verhuurders woningen aan huurders met een bepaald minimaal inkomen dat meestal boven de inkomensgrenzen liggen die gelden voor huursubsidie.

De aandachtsgroep heeft ook niet die voorrangspositie bij de aankoop van een koopwoning. Bovendien ligt het mutatiepercentage van koopwoningen veel lager dan dat van huurwoningen. Oftewel de kans dat een koopwoning, die qua aankoopprijs tot de kernvoorraad behoort, 'vrij' komt voor de doelgroep is veel kleiner dan voor een huurwoning. Verder geeft VROM aan dat het huidige koopsubsidiebeleid onvoldoende aanslaat. Een evaluatiestudie is op dit moment in voorbereiding. Volgens het ministerie van VROM (2003) is de toekomst wat betreft de Wet Bevordering Eigen Woningbezit onzeker.

Uit het voorgaande concluderen we dat de sturingsmiddelen van de overheid bij particuliere huurwoningen en koopwoningen zeer beperkt zijn. Dit betekent dat beleid ten aanzien van het huisvesten van de aandachtsgroep zich concentreert op de sociale verhuurders. Het is dan ook voor beleidsmakers van belang onderscheid te maken tussen sociale huurwoningen, particuliere huurwoningen en koopwoningen die tot de - in dit onderzoek gehanteerde definitie van de - kernvoorraad behoren.

3.1.2 Huurwoningen

De huidige kernvoorraad huurwoningen kan worden afgeleid uit de woningbestanden van de sociale verhuurders (toegelaten instellingen) en de particuliere verhuurders. In totaal zijn er per 1 januari 2003 10.412 huurwoningen in Lelystad met een huurprijs hebben onder de maximale huurgrens (< € 565,72), waarvan 8.427 woningen (81%) met een 'goedkope huur' (< € 440,12). Deze 10.412 huurwoningen zijn de huurwoningen die tot de kernvoorraad behoren. Huurders die deze woningen huren komen mogelijkwijs in aanmerking voor huursubsidie.

De woningstichting Centrada is de grootste sociale verhuurder in Lelystad. Daarnaast verhuren de toegelaten instellingen Stichting Wonen Harmonisch Leven Lelystad, woningstichting Vitalis en Woonzorg Nederland kernvoorraadwoningen in Lelystad. Woonzorg Nederland verhuurt alleen ouderenwoningen (Bovenover) en aanleunwoningen (Ankerplaats en Uiterton). Ook Centrada verhuurt aanleunwoningen (Het Ravelijn) In totaal beheren de sociale verhuurders 9.119 huurwoningen (88%) die tot de kernvoorraad behoren.

De vier grootste particuliere verhuurders in Lelystad zijn Van der Linden, Van der Hoek en ABC Dynamis en Stienstra Woningen. De woningen die zij in de verhuur hebben, zijn meegenomen in het onderzoek. In totaal beheren de particuliere verhuurders 1.293 woningen (12%) die tot de kernvoorraad huurwoningen behoren.

Tabel 3.1 geeft een overzicht van het aantal 'goedkope' (< €440,13) en 'bereikbare' (€440,13 – €565,72) kernvoorraad woningen die de verschillende verhuurders in Lelystad verhuren.

Tabel 3.1 Overzicht kernvoorraad huurwoningen naar huurprijsklasse en eigenaar

	Eigenaar	'goedkoop' < €440,13	'bereikbaar' €440,13 – €565,72	Totaal
<i>sociale verhuurders</i>	Centrada	7567	1098	8.665
	SWHLL	198	17	215
	Woonzorg Nederland	86	97	183
	Woningstichting Vitalis		56	56
			7.851	1.268
<i>Particuliere Verhuurders</i>	ABC Dynamis	200	300	500
	Van der Linden	184	215	399
	Stienstra	124	62	186
	Van der Hoek	68	140	208
			576	717
Totaal		8.427	1.985	10.412

Bron: Centrada, SWHLL, Woonzorg Nederland, Vitalis, ABC Dynamis, Van der Linden, Stienstra, Van der Hoek

Bovenstaande tabel geeft inzicht in de verdeling van de huurwoningen naar huurprijsklasse op basis van het huursubsidiestelsel, maar zegt niets over het aantal woningen geschikt voor specifieke doelgroepen zoals ouderen en jongeren. In totaal worden door Centrada en Woonzorg Nederland 177 aanleunwoningen en 1.144 seniorenwoningen (55+) verhuurd. Daarnaast heeft Centrada de mogelijkheid om op dit moment nog 233 woningen extra te verhuren aan ouderen. Deze woningen zijn weliswaar geschikt voor senioren maar worden op dit moment niet als zodanig gelabeld. Centrada heeft ook woningen voor jongeren gelabeld. Het gaat om 549 woningen. Daarnaast heeft zij op dit moment de mogelijkheid om nog eens 219 woningen extra te verhuren aan jongeren. Deze woningen zijn weliswaar geschikt voor deze doelgroep, maar worden op dit moment niet als zodanig gelabeld.

3.1.3 Koopwoningen

Om te bepalen welk gedeelte van de koopwoningvoorraad zou kunnen behoren tot de kernvoorraad zou vastgesteld kunnen worden welke woningen er vallen onder de maximale aankoopprijs van de woning die gelden voor koopsubsidie. Voor een bestaande woning (rekening houdend met 12% verwervingskosten) is de maximale aankoopprijs voor het huidige subsidiejaar vastgesteld op € 110.267 en voor een nieuwbouwwoning (rekening houdend met 8% verwervingskosten) is die vastgesteld op € 114.351 (VROM, 2003).

Er zijn geen gegevens beschikbaar over de verkoopwaarde per 1-1-2003 van alle koopwoningen in Lelystad. Het is vooralsnog niet mogelijk om van de gehele koopwoningvoorraad nauwkeurig de huidige verkoopwaarde te bepalen. Wij komen tot de volgende benadering:

Het bepalen van de verkoopwaarde op basis van de verkoopprijsstijging van de huidige koopwoningvoorraad. Het uitgangspunt is het huidige WOZ-bestand van de afdeling Belastingen en Kassier. Zij hebben van alle huidige koopwoningen de WOZ-waarde met als peildatum 1-1-1999. De huidige verkoopwaarde is bepaald aan de hand van de gemiddelde verkoopprijzen van de afgelopen twee jaar met daarbij opgeteld de landelijke verkoopprijsstijging van 4,4% tussen 1-1-2002 en 1-1-2003 (NVM, 2002). Het huidige koopwoningdeel heeft een gemiddelde WOZ-waarde van €118.000 en een verkoopwaarde op 1-1-2003 van €177.000. Dit komt neer op een verkoopwaardestijging van de koopwoningvoorraad van 50%. Indien de WOZ-waarde van de huidige koopwoningen met een factor 1,5 worden vermenigvuldigt, dan blijken ongeveer 2.100 bestaande koopwoningen een 'verkoopwaarde' hebben die onder de maximale aankooprijsgrens valt.

Ook is gekeken welk deel van de verkochte huurwoningen en verkochte bestaande koopwoningen in 2002 onder de maximale aankooprijsgrenzen voor een woning uit de bestaande voorraad valt. In tabel 3.2 zijn de resultaten verwerkt. Volgens de afdeling Ruimte zijn er de afgelopen jaren geen nieuwbouwwoningen verkocht met een verkoopprijs die onder de Wet BEW viel.

Tabel 3.2 Omvang en aandeel van de verkochte bestaande woningen in 2002 die qua verkoopprijs in aanmerking kunnen komen voor een koopsubsidie

	In aanmerking	Niet in aanmerking	Totaal
Bestaande koopwoning	86 (7%)	1076	1162
Voormalige huurwoning	74 (34%)	144	218
	160 (12%)	1220	1380

Bron: Makelaars Lelystad/ BZ-O

Per 1 januari 2003 zijn er naar schatting 2.100 bestaande koopwoningen die een verkoopwaarde hebben onder de maximale aankoopgrens ligt. Naar schatting komt dit aantal per 1 januari 2002 ongeveer op hetzelfde neer (er zijn er weliswaar een aantal verkocht, maar de verkoopwaarde was toen ook iets lager). Uit tabel 3.2 kan worden afgelezen dat slechts 86 bestaande koopwoningen in het afgelopen jaar zijn verkocht onder de genoemde grens. Dit komt neer op een mutatiepercentage van 4%. In welke mate gebruik is gemaakt van de wet BEW is niet bekend.

Uit bovenstaande gegevens kan in ieder geval geconcludeerd worden dat een deel van de koopwoningvoorraad in Lelystad tot de kernvoorraad behoort. VROM geeft aan dat het huidige koopsubsidiebeleid onvoldoende aanslaat. De toekomst wat betreft de Wet Bevordering Eigen Woningbezit is dan ook onzeker.

3.2 Toekomstige kernvoorraad

3.2.1 Huurwoningen

Hoe de kernvoorraad huurwoningen zich de komende jaren zal gaan ontwikkelen, is afhankelijk van de huurontwikkeling en de ontwikkelingen in het huursubsidiestelsel. De mate waarin de huren stijgen en de huurgrenzen uit het huursubsidiestelsel worden opgehoogd de komende tien jaar is geschat op basis van de in de begeleidingsgroep bereikte overeenstemming over de omvang van deze parameters.

Ook hebben de verkoop van woningen die behoren tot de kernvoorraad en/of het opleveren van nieuwbouwwoningen die behoren tot de kernvoorraad, invloed op de ontwikkeling van de kernvoorraad. Er kan slechts rekening worden gehouden met vastgestelde verkoopplannen en nieuwbouwplannen, waaruit blijkt dat het gaat om woningen die tot de kernvoorraad gaan behoren.

3.2.1.1 Huurontwikkeling en Huursubsidieontwikkeling

Sinds 1 juli 2002 is het huurprijsbeleid gewijzigd op een aantal punten. De twee belangrijkste elementen zijn a) het geleidelijk afschaffen van de verouderingsaftrek, en b) het afstemmen van de

ontwikkeling van de huur op het al bereikte niveau van de maximale huurgrens. Het gewijzigde beleid heeft geleid tot een aantal samenhangende maatregelen (zie Bijlage II).

De stijging van de maximale huursubsidiegrens voor het nieuwe subsidiejaar wordt normaliter aangepast met de inflatie (prijnsindexcijfer) in het voorgaande kalenderjaar. De overige huurgrenzen stijgen met de verwachte gemiddelde huurstijging. Op dit percentage wordt gebruikelijk een correctie aangebracht van het verschil tussen de realisatie en de verwachting van het verleden jaar (VROM, 2003).

Het huidige huurprijsbeleid (2002-2005) is erg complex en over het beleid na 2005 is weinig bekend.

Inflatie en gemiddelde inflatie over vijf jaren

Duidelijk is wel dat de komende jaren de maximaal gemiddelde huurstijging van corporaties mag toenemen met het inflatiepercentage over de afgelopen vijf jaren plus 0,4 procentpunten. Echter, het inschatten van de inflatiepercentages in de toekomst is niet eenvoudig. Voor het subsidiejaar 2003-2004 heeft de minister vastgesteld dat de inflatie over de afgelopen vijf jaar 3% is en dat het inflatiepercentage over 2002 3,5% is (VROM, 2003). We hebben aangenomen dat het inflatiepercentage de komende jaren constant blijft (3,5%). Het gemiddelde inflatiepercentage over vijf jaar neemt daardoor geleidelijk toe tot het in 2007 ook het niveau van 3,5% heeft bereikt. Dit betekent ook dat het komende subsidiejaar de maximaal gemiddelde huurstijging voor corporaties 3,4% is en geleidelijk toeneemt tot 3,9% in 2007.

Huurgrenzen huursubsidie

De verwachte gemiddelde huurstijging exclusief harmonisatie is door de minister voor het subsidiejaar 2003-2004 vastgesteld op 3,2%. Dit komt neer op een gemiddelde huurstijging inclusief harmonisatie 3,3%. Voor de bepaling van de overige huurgrenzen voor hetzelfde subsidiejaar 0,1% afgetrokken, zijnde het verschil tussen de gerealiseerde huurverhoging en de verwachte huurverhoging van het jaar ervoor (VROM, 2003). Echter we gaan er voor de komende subsidiejaren vanuit dat er geen verschil zal zijn tussen de gerealiseerde huurverhoging en de verwachte huurverhoging.

Het verschil tussen het gemiddelde inflatiecijfer over de afgelopen vijf jaren en de verwachte gemiddelde huurverhoging exclusief harmonisatie komt daarmee neer op 0,2%. We gaan ervan uit dat dit verschil de komende subsidiejaren ongewijzigd blijft. Dit betekent dat de huurgrenzen uit het huursubsidiestelsel (de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrenzen) de komende jaren stijgen met het gemiddelde inflatiepercentage over de voorgaande vijf jaar plus 0,2%.

De maximale huurgrens huursubsidie wordt normaliter geïndexeerd met de inflatie over het kalenderjaar voorafgaand aan het subsidiejaar (VROM, 2003). We gaan ervan uit dat dit beleid de komende subsidiejaren gevolgd wordt. Dit betekent dat de maximale huurgrens huursubsidie de komende jaren constant zal toenemen met 3,5%.

Huurverhoging

Het huidige verschil tussen de verwachte gemiddelde huurstijging inclusief harmonisatie en het gemiddelde inflatiepercentage over de afgelopen vijf jaar (3%) komt neer op 0,3%. We gaan ervan uit dat dit verschil de komende subsidiejaren ongewijzigd blijft. Dit betekent dat de gemiddelde huurverhoging, na optrekking van de huren tot 70% van de maximaal redelijke huurprijs (zie paragraaf 3.2.1.3), de komende jaren stijgen met het gemiddelde inflatiepercentage over de voorgaande vijf jaar plus 0,3%.

Tabel 3.3 geeft een overzicht van de verschillende parameters in de subsidiejaren 2003-2004 tot en met 2012-2013.

Tabel 3.3 Parameters inflatie, huurstijging en huurgrensstijgingen 2003-2013

Subsidiejaar	Gemiddelde inflatie over voorgaande vijf kalenderjaren	Inflatie/ toename maximale huurgrens	Toename overige huurgrenzen	Gemiddelde huurstijging (inclusief harmonisatie)
2003-2004	3,0%	3,5%	3,1%	3,2%
2004-2005	3,2%	3,5%	3,4%	3,5%
2005-2006	3,3%	3,5%	3,5%	3,6%
2006-2007	3,5%	3,5%	3,7%	3,8%
2007-2008	3,5%	3,5%	3,7%	3,8%
2008-2009	3,5%	3,5%	3,7%	3,8%
2009-2010	3,5%	3,5%	3,7%	3,8%
2010-2011	3,5%	3,5%	3,7%	3,8%
2011-2012	3,5%	3,5%	3,7%	3,8%
2012-2013	3,5%	3,5%	3,7%	3,8%

Bron: VROM

3.2.1.3 Ontwikkelingen in de kernvoorraad huurwoningen*Huurbeleid verhuurders*

Centrada en de SWHLL hebben momenteel veel woningen in de verhuur die een huurprijs hebben die lager is dan 70% van de maximaal redelijke huurprijs. Deze sociale verhuurders zullen de komende jaren de huur van deze woningen – naast de hierboven beschreven gemiddelde huurverhoging-optrekken tot 70% van de maximaal redelijke huurprijs.

Verkoop

De woningstichting Vitalis geeft aan al haar woningen bij mutatie te verkopen. Stienstra Woningen en ABC Dynamisch verkopen elke woning die bij mutatie vrij komt. Van der Linden en Van der Hoek verkopen een derde van de huurwoningen bij mutatie. De SWHLL verwacht de komende jaren slechts vijf woningen te verkopen. Centrada verkoopt in ieder geval 460 woningen de komende tien jaar. Dit zijn de woningen die wegens herstructureringsprojecten in het verkooptraject zitten. Woonzorg Nederland geeft aan geen woningen te verkopen de komende jaren.

Sloop

Centrada heeft voor de komende jaren 27 woningen op de slooplijst gezet. Deze woningen worden gesloopt ten behoeve van herstructureringsprojecten.

Nieuwbouw

Centrada gaat in ieder geval de komende tien jaar sociale huurwoningen bouwen in Schouw-Oost en de Bolder (184 seniorenwoningen), Galjoen-Zuid (23), de Jol (25) en Wold B (16). Verder zal Vestia 32 sociale huurwoningen bouwen in de Marktstraat. In totaal komt dat neer op 280 woningen. Voorsnog is niet bekend in welke huurprijsklasse deze woningen vallen. Voorlopig gaan we ervan uit dat de woningen ongeveer gelijk verdeeld zijn over de beide huurprijsklassen.

3.2.1.4 Uitkomsten

De kernvoorraad huurwoningen bestaat – bij ongewijzigd beleid - in 2013 uit 9.097 huurwoningen, waarvan 95% in beheer van sociale verhuurders en 5% in beheer van particuliere verhuurders. Van het totaal aantal kernvoorraad huurwoningen valt naar schatting 57% in de categorie 'goedkope' huurwoningen en 43% in de categorie 'bereikbare' huurwoningen. In tabel 3.4 zijn de woningaantallen verwerkt.

Tabel 3.4 Kernvoorraad huurwoningen per verhuurder/eigenaar en huurprijsklasse in 2013

	Eigenaar	'goedkoop' < € 626,24	'bereikbaar' € 626,24 – € 797,61	Totaal
<i>Sociale Verhuurders</i>	Centrada	4.535	3.681	8.216
	SWHLL	162	48	210
	Woonzorg Nederland	183		183
	Vestia (Marktstraat)	16	16	32
		4.896	3.745	8.641
<i>Particuliere Verhuurders</i>	Van der Linden	121	214	335
	Van der Hoek	39	82	121
		160	296	456
Totaal		5.056	4.041	9.097

Bron: Centrada, SWHLL, Woonzorg Nederland, Van der Linden, Van der Hoek, SO-RU

3.2.2 Koopwoningen

Naast huurwoningen die tot de kernvoorraad gerekend worden, zijn er mogelijk over tien jaar ook nog een aantal koopwoningen die tot de kernvoorraad behoren – namelijk die woningen met een verkoopwaarde onder de maximale aankoopprijs uit de wet Bevordering Eigen Woningbezit. VROM heeft aangegeven dat het huidige koopsubsidiebeleid onvoldoende aanslaat. De toekomst wat betreft de wet Bevordering Eigen Woningbezit is dan ook onzeker. Het koopwoningdeel, is niet meegenomen bij de berekeningen van de omvang in 2013. Het is vrijwel onmogelijk gebleken een in te schatten hoe de verkoopwaarde van de Lelystadse woningvoorraad zich de komende tien jaar ontwikkelt en of de koopsubsidie in haar huidige vorm bestaat. Voorlopig is aangenomen dat een gelijk aantal koopwoningen als in 2003 in 2013 tot de kernvoorraad zal behoren. Dit komt neer op 2.100 woningen.

3.3 Samenvatting

Aan de hand van het tweede gedeelte van het onderzoeksmodel dat betrekking heeft op de kernvoorraad in 2003 en 2013, wordt in deze paragraaf het hoofdstuk kort samengevat.



Figuur 3.1 Model omvang kernvoorraad 2003-2013

- De huidige omvang van de kernvoorraad is bepaald op basis van de stelsels van huur- en koopsubsidie. De kernvoorraad omvat alle huurwoningen met een huurprijs tot de maximale huurgrens, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen 'goedkope' (t/m de aftoppingsgrens voor een- of tweepersoonshuishoudens) en 'bereikbare' (t/m de maximale huurgrens huursubsidie) huurwoningen volgens de wet Huursubsidie en alle koopwoningen met een verkoopwaarde tot de maximale aankoopprijsgrens volgens de wet Bevordering Eigen Woningbezit.
- De sturingsmiddelen van de overheid bij particuliere huurwoningen en koopwoningen zijn echter zeer beperkt. Dit betekent dat beleid ten aanzien van het huisvesten van de aandachtsgroep zich concentreert op de sociale verhuurders. Om deze reden is onderscheid gemaakt tussen sociale huurwoningen, particuliere huurwoningen en koopwoningen die tot de kernvoorraad behoren.

- Begin 2003 bestaat de kernvoorraad uit ongeveer 12.500 woningen, waarvan 10.400 huurwoningen en 2.100 koopwoningen. Van de huurwoningen wordt 88%, 9.100 woningen, verhuurd door sociale verhuurders en 12%, 1.300 woningen, verhuurd door particuliere verhuurders. Van de woningen die door de sociale verhuurders worden verhuurd, hebben 7.850 woningen (86%) een 'goedkope huur' en 1.250 woningen (14%) een 'bereikbare huur'.
- Begin 2003 zijn er 1.325 woningen voor ouderen (55+) in de verhuur en is een uitbreiding tot 1.550 mogelijk. Verder zijn er 550 woningen voor jongeren (18-22 jaar) in de verhuur en is een uitbreiding tot 775 mogelijk.
- De omvang van de kernvoorraad huurwoningen in 2013 is geschat op basis van de huidige omvang huurwoningen en de geschatte huurontwikkelingen, huursubsidieontwikkelingen, en overige ontwikkelingen zoals het huurbeleid van corporaties en mutaties als gevolg van sloop, verkoop en nieuwbouw. Bij de vooruitberekeningen is de kernvoorraad koopwoningen buiten beschouwing gelaten.
- Verder zijn de volgende aannames gedaan: (1) het huidige huurbeleid 2002-2005 wordt voortgezet de komende tien jaar, (2) het inflatieniveau blijft constant de komende tien jaar, (3) op basis van het inflatieniveau en het huidige huurbeleid is het gemiddelde inflatieniveau, de stijging van de maximale huurgrens, de stijging van de overige huurgrenzen en de gemiddelde huurstijging inclusief en exclusief harmonisatie afgeleid voor de periode 2003-2013, (4) Centrada en de SWHLL trekken de komende jaren de huren – naast de gemiddelde huurverhoging – op tot 70% van de maximaal redelijke huurprijs, en (5) alleen de vastgestelde verkoop- sloop- en nieuwbouwplannen zijn meegenomen bij de vooruitberekening van de omvang van de kernvoorraad.
- Een deel van de kernvoorraad, namelijk het koopwoningdeel, is niet meegenomen bij de berekeningen van de omvang in 2013. Het is vrijwel onmogelijk gebleken in te schatten hoe de verkoopwaarde van de Lelystadse woningvoorraad zich de komende tien jaar ontwikkelt en of de koopsubsidie in haar huidige vorm bestaat. Voorlopig is aangenomen dat een gelijk aantal koopwoningen als in 2003 in 2013 tot de kernvoorraad zal behoren.
- Begin 2013 is de kernvoorraad geraamd op ongeveer 9.100 huurwoningen en 2.100 koopwoningen. Van de huurwoningen wordt 95%, 8.650 woningen, verhuurd door sociale verhuurders en 5%, 450 woningen, verhuurd door particuliere verhuurders. Van de woningen die door de sociale verhuurders worden verhuurd, hebben 4.900 woningen (57%) een 'goedkope huur' en 3.750 woningen (43%) een 'bereikbare huur'.
- Het aantal seniorenwoningen ten behoeve van de doelgroepen zal naar schatting toenemen tot ongeveer 1.700 woningen in 2013. Over de verdeling van de overige type woningen binnen de kernvoorraad zijn voor 2013 geen concrete cijfers bekend.

3.4 Discussie

De omvang van de kernvoorraad in 2013 is berekend op basis van de huidige omvang van de kernvoorraad huurwoningen. Verder is uitgegaan van ongewijzigd overheidsbeleid (huurprijsbeleid en huursubsidiebeleid) en ongewijzigd beleid van de verhuurders. Met het laatste wordt bedoeld dat hetgeen wat verhuurders nu hebben aangegeven als zijnde hun huur-, sloop, verkoop- en nieuwbouwbeleid voor de komende jaren, dat dit is meegenomen in het onderzoek.

Indien de overheid het huurprijsbeleid en/of het huursubsidiebeleid de komende tien jaar gaat wijzigen, kan dit gevolgen hebben voor de omvang van de kernvoorraad. Als bijvoorbeeld het beleid zodanig wijzigt dat de gemiddelde huren minder mogen stijgen dan de huursubsidiegrenzen, dan

neemt de omvang van de kernvoorraad wellicht toe. Andersom: mogen de huren nog meer stijgen dan nu het geval is ten opzichte van de huursubsidiegrenzen, dan neemt de omvang van de kernvoorraad nog meer af.

Indien verhuurders de komende jaren hun beleid veranderen, door bijvoorbeeld veel meer woningen dan oorspronkelijk gepland te verkopen, veel meer woningen dan gepland toe te voegen, of door de huren minder te verhogen dan nu het geval is, heeft dit gevolgen voor de omvang van de kernvoorraad in 2013. Kortom: verhuurders kunnen de omvang van de toekomstige kernvoorraad beïnvloeden.

Een deel van de kernvoorraad, namelijk het koopwoningdeel, is niet meegenomen bij de berekeningen van de omvang in 2013. Het is vrijwel onmogelijk gebleken een in te schatten hoe de verkoopwaarde van de Lelystadse woningvoorraad zich de komende tien jaar ontwikkelt en of de koopsubsidie in haar huidige vorm bestaat. Voorlopig is aangenomen aan te nemen dat het om een gelijk aantal woningen gaat als in 2003. Als over een aantal jaar blijkt dat de huidige of een vernieuwde vorm van koopsubsidie beter aanslaat (en een groot deel van de aandachtsgroep gehuisvest wordt door middel van deze subsidie), dan wint de koopwoningvoorraad aan belang bij de bepaling van de omvang van de kernvoorraad in 2013. Ontwikkelingen op dit gebied dienen daarom goed in de gaten worden gehouden.

HOOFDSTUK 4 KOPPELING

In dit laatste hoofdstuk worden de omvang van de kernvoorraad en aandachtsgroep in 2003 en 2013 'gematcht'. Op basis hiervan trekken we conclusies over de afstemming van de kernvoorraad ten behoeve van de aandachtsgroepen van volkshuisvestingsbeleid in 2013.

4.1 *Koppeling aandachtsgroep en kernvoorraad*

4.1.1 **Huidige situatie**

Per 1 januari 2003 bestaat de aandachtsgroep uit 10.500 particuliere huishoudens, waarvan 450 jongerenhuishoudens (18-22) en 2.525 ouderenhuishoudens (65+) en 7.525 overige huishoudens (23-64). In totaal bestaat 35% (3.700 huishoudens) uit een éénpersoonshuishouden.

De totale kernvoorraad omvat per 1 januari 2003 12.500 woningen, waarvan 10.400 huurwoningen en 2.100 koopwoningen. Van de huurwoningen worden 9.100 woningen verhuurd door sociale verhuurders en 1.300 woningen door particuliere verhuurders. Van de woningen die door de sociale verhuurders worden verhuurd, hebben 7.850 woningen (86%) een 'goedkope huur', dat wil zeggen met een huur tot en met de aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens, en 1.250 woningen een 'bereikbare huur' dat wil zeggen tot en met de maximale huurgrens huursubsidie. Op dit moment zijn er 1.325 woningen voor ouderen in de verhuur en is een uitbreiding tot 1.550 mogelijk. Verder zijn er 550 woningen voor jongeren in de verhuur en is een uitbreiding tot 775 woningen mogelijk.

Getalsmatig zijn er meer dan voldoende woningen die tot de kernvoorraad behoren om het aantal particuliere huishoudens dat tot de aandachtsgroepen gerekend kan worden te huisvesten. Omdat echter een deel van de kernvoorraad, de particuliere huurwoningen en de koopwoningen, in zeer beperkte mate bijdraagt aan de huisvesting van de aandachtsgroep, is besloten bij de koppeling tussen de aandachtsgroep en de kernvoorraad onderscheid te maken tussen de koppeling van de aandachtsgroep met de totale kernvoorraad en met de sociale huurwoningen. Daarvan uitgaande is er getalsmatig een overschot van 2.000 kernvoorraad woningen en een tekort van 1.400 sociale huurwoningen ten behoeve van de aandachtsgroep. Verder is er getalsmatig een klein overschot aan sociale huurwoningen voor jongeren (100 - 300 woningen) en een redelijk groot tekort aan sociale huurwoningen voor ouderen (1.000 - 1.200 woningen).

4.1.2 **Situatie over tien jaar**

Per 1 januari 2013 is de aandachtsgroep geraamd op 12.400 particuliere huishoudens, waarvan 525 jongerenhuishoudens (18-22 jaar), 3100 ouderenhuishoudens (65+) en 8775 overige huishoudens (23-64 jaar). De aandachtsgroep is geraamd op 37% (4.550) éénpersoonshuishoudens.

De totale kernvoorraad omvat per 1 januari 2013 ongeveer 9.100 huurwoningen en 2.100 koopwoningen. Van de huurwoningen worden 8.650 woningen verhuurd door sociale verhuurders en 450 door particuliere verhuurders. Van de woningen die door de sociale verhuurders worden verhuurd, hebben 4.900 woningen (57%) een 'goedkope huur', dat wil zeggen met een huur tot en met de aftoppingsgrens voor een- en tweepersoonshuishoudens, en 3.750 woningen een 'bereikbare huur' dat wil zeggen tot en met de maximale huurgrens huursubsidie. Het aantal seniorenwoningen ten behoeve van de doelgroepen zal naar schatting toenemen tot ongeveer 1.700 woningen in 2013. Over de verdeling van de overige type sociale huurwoningen binnen de kernvoorraad zijn voor 2013 geen concrete cijfers bekend.

Kijken we naar de koppeling tussen de omvang van de aandachtsgroep in 2013 en het aantal sociale huurwoningen bij ongewijzigd beleid in 2013 dan constateren we een getalsmatig tekort van 3.750 kernvoorraad woningen ten behoeve van de aandachtsgroep, waarvan in ieder geval een tekort van

1.400 ten behoeve van de ouderenhuishoudens. Kijken we naar de koppeling tussen de omvang van de aandachtsgroep in 2013 en de totale kernvoorraad (inclusief koopwoningen en particuliere huurwoningen), dan constateren we een getalsmatig tekort van 1.200 woningen.

4.2 Conclusie

Getalsmatig is er anno 2003 een tekort aan 1.400 sociale huurwoningen en een overschot aan 2.000 kernvoorraad woningen ten behoeve van de aandachtsgroep. In 2013 komt dit neer op een getalsmatig tekort aan 1.200 kernvoorraad woningen en 3.750 sociale huurwoningen. Deze constatering leidt niet automatisch tot de conclusie dat er onvoldoende of voldoende woningen in Lelystad zijn voor alle aandachtsgroepen. Een aantal nuanceringen is op zijn plaats:

Scheef wonen / huursubsidiegebruik

Uit het regionaal inkomensonderzoek is gebleken dat slechts de helft van de particuliere huishoudens in Lelystad die tot de aandachtsgroepen van beleid behoren huursubsidie ontvangt. Redenen die zijn aan te voeren waarom men wel tot de aandachtsgroep behoort, maar geen huursubsidie ontvangt zijn: men woont te goedkoop, precies passend of te duur en heeft daarom geen recht op huursubsidie. Een andere reden is dat met in een koopwoning woont en huursubsidie dus niet van toepassing is. Tenslotte kan het zo zijn dat men wel recht heeft op huursubsidie, maar niet op de hoogte is van het bestaan hiervan of niet heeft aangevraagd (niet-gebruikers).

De woningstichting Centrada geeft aan dat van haar 'klanten' ook slechts de helft huursubsidie ontvangt. Het is moeilijk te achterhalen in welke mate zich zowel 'goedkope' scheefheid als 'dure scheefheid' zich voordoet. De eerste keer dat een woningzoekende een woning betreft wordt het inkomen van de nieuwe huurder gevraagd. De veranderingen in het inkomen die zich daarna voordoen, zijn noch bij de gemeente Lelystad noch bij de woningstichting bekend.

Naar het fenomeen 'het niet-gebruik van huursubsidie', is landelijk veel onderzoek gedaan. Landelijke cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek over 1999 komen uit op een niet-gebruik van 14% tot 22%. Deze gegevens zijn waarschijnlijk onderschat (omdat de opgave van het eigen inkomen meestal te laag is). De conclusie van het Sociaal Cultureel Planbureau is dat 20% waarschijnlijk een ondergrens is voor het niet-gebruik (in: Het niet-gebruik van inkomensondersteunende regelingen, gemeente Ede, 2002). De verwachting is wel dat dit percentage de komende jaren verder zal gaan dalen als gevolg van het invoeren van het proces van automatische continuering voor de aanvraag van huursubsidie, het inrichten van klantencontactpunten, en de bredere bekendmaking van de vangnetregeling.

Druk op de huurwoningmarkt / kwaliteitsaspect

De druk op de huurwoningmarkt is de afgelopen jaren vergroot. Dit blijkt uit slaagkanscijfers, wachttijden en het aantal actief ingeschreven woningzoekenden van Centrada. Hoe groter de druk op de huurwoningmarkt, hoe minder naar verwachting doorstroming op de huurwoningmarkt plaatsvindt. Dit kan weer leiden tot veel scheef wonen: huishoudens blijven langer in een woning wonen dan zij willen, omdat zij niet door kunnen stromen naar een volgende woning in hun wooncarrière (die past bij hun wensen). Hierdoor worden woningen die geschikt zijn voor een bepaalde doelgroep onnodig lang bewoond door huishoudens die niet meer tot deze doelgroep behoren. In ieder geval indiceert een druk op de huurwoningmarkt een tekort aan huurwoningen die voldoen aan de woonwensen van de aandachtsgroep. Voor een deel geven deze signalen de kwalitatieve woonvraag weer. In dit onderzoek is het kwalitatieve aspect niet meegenomen. We kunnen geen uitspraken doen over de druk en de doorstroming op de huurwoningmarkt, de mate van scheef wonen en het kwalitatieve woningtekort in 2013 en de gevolgen hiervan. Het kwaliteitsaspect is echter zeer belangrijk bij het maken van beleid. Dat er getalsmatig voldoende kernvoorraad woningen zijn, betekent nog niet dat de aandachtsgroep er ook daadwerkelijk wil of gaat wonen.

Specifieke doelgroepen

De voorgaande redenering geldt vermoedelijk met name voor de groep jongeren in Lelystad. Getalsmatig zijn er meer dan voldoende woningen geschikt voor jongeren in de huidige situatie. De vraag is of deze doelgroep (jongeren tussen de 18 en 22 jaar) wel bedient wordt door het huidige aanbod jongerenwoningen, oftewel wie wonen er inmiddels in de voor jongeren gelabelde woningen? Uit gegevens van Centrada blijkt dat 36% van de 'actief woningzoekende'³ jongeren de afgelopen drie jaar gehuisvest is. Het komt er op neer dat Centrada ruim 1.400 van hen (nog) niet heeft kunnen huisvesten. Verder blijkt uit gegevens van Centrada dat de slaagkanscijfers⁴ van jongeren over 2002 met de helft gehalveerd zijn ten opzichte van dezelfde cijfers over 2001. Deze gegevens samen geven een indicatie dat er wel degelijk een groep jongeren is die graag een start willen maken op de woningmarkt. Deze groep is 'afwezig' in de omvang van de huidige aandachtsgroep. Hierdoor kan de omvang van de aandachtsgroep een licht vertekend (onderschat) beeld geven wat betreft het aandeel jongeren. De huidige druk op de 'jongeren' huurwoningmarkt is toegenomen. Hoe dit zich over tien jaar ontwikkeld is onbekend. Het percentage jongerenhuishoudens blijft gelijk tussen 2003 en 2013. In aantal neemt deze groep toe tot ruim 500 huishoudens. Het is niet bekend hoeveel huurwoningen in 2013 gelabeld zijn/ worden voor jongeren. Gezien de genoemde huidige en toekomstige onderschatting van deze groep, verdient zij specifiek aandacht de komende tien jaar.

Een andere doelgroep die specifiek aandacht behoeft is de groep ouderen. Getalsmatig is er in de huidige situatie een tekort aan 1.100 sociale huurwoningen voor ouderen. Dit tekort geeft mogelijk een vertekend beeld. Ten eerste komt dit vermoedelijk doordat een deel van de ouderen die tot de aandachtsgroep van beleid gerekend zijn (nog) in een koopwoning woont. Ten tweede komt dit doordat er vermoedelijk vele ouderen die tot de aandachtsgroep behoren, in een 'normale' huurwoning wonen. Zij kampen (nog) niet met dusdanige gezondheidsproblemen dat zij uitsluitend kunnen wonen in een voor ouderen gelabelde woning. De omvang van de aandachtsgroep ouderen kan daarom niet zonder meer gekoppeld worden aan de omvang van de sociale huurwoningvoorraad voor ouderen (de zogenaamde woningen voor 55+). Het aantal seniorenwoningen ten behoeve van de doelgroepen zal naar schatting toenemen tot ongeveer 1.700 woningen in 2013. Het aantal ouderenhuishoudens zal toenemen tot ongeveer 3.100. Dit levert getalsmatig wederom een tekort op van 1.400 sociale huurwoningen voor ouderen. Dit tekort is groter dan in 2003. Ook geeft dit tekort een mogelijk vertekent beeld. Ook dan zal een deel van de ouderen (nog) in een koopwoning of een 'normale huurwoning' wonen. Bovendien is de algemene verwachting dat met de vergrijzing, het aandeel kapitaalkrachtigen onder de Nederlandse ouderen groeit de komende twintig jaar (ABF research, 2002). Dit betekent dat een steeds groter wordende groep ouderen – in aantal en in percentage – op oudere leeftijd in een koopwoning zal wonen. De vergrijzing in Lelystad loopt achter in vergelijking met de vergrijzing in Nederland. Toch dient dit fenomeen niet uit het oog te worden verloren. Over tien jaar zal naar verwachting ook het aandeel kapitaalkrachtige ouderen onder de groep ouderen groeien in Lelystad. Dit betekent dat de aandachtsgroep ouderen relatief afneemt. Uit bovenstaande blijkt dat de omvang van de aandachtsgroep ouderen niet zonder meer gekoppeld kan worden aan de omvang van de sociale huurwoningvoorraad voor ouderen. Dit getalsmatige groter wordende tekort indiceert wel noodzaak tot specifieke aandacht.

Huishoudenstypen / woningtypen

Het aandeel éénpersoonshuishoudens neemt tussen 2003 en 2013 toe: van 35% tot 37% (4.550). De gemiddelde huishoudensgrootte daalt. Daarnaast neemt het aandeel ouderenhuishoudens toe. Dit, terwijl de 'goedkopere' sociale huurwoningvoorraad – woningen tot en met de aftoppingsgrenzen voor één of tweepersoonshuishoudens – sterk in aandeel verliest: van 86% naar 57% in 2013. Dit zijn tegenstrijdige tendensen. Zonder extra toevoegingen van sociale huurwoningen voor één- en tweepersoonshuishoudens die tot de aandachtsgroep behoren en/of zonder veranderingen in het

³ Een actief woningzoekende is een ingeschreven woningzoekende die tenminste een keer heeft gereageerd op het door Centrada gepubliceerde aanbod van woningen (Bron: Lokaal Akkoord 2002-2005).

⁴ Slaagkans per doelgroep is de kans die een actief woningzoekende per doelgroep heeft om een woning aangeboden te krijgen binnen een jaar (Bron: Lokaal Akkoord 2002-2005).

huidige huurbeleid van verhuurders, treedt er een ernstig tekort aan – voor deze doelgroep geschikte – woningen op.

Bouwjaar/ staat van de kernvoorraadwoningen

Tenslotte verdient de staat van de huidige kernvoorraad, zowel bouwtechnisch als functioneel, aandacht. Dit aspect is niet meegenomen in het onderzoek maar is wel van invloed op de omvang en samenstelling van de toekomstige voorraad – in 2013 en daarna. Woningen die bouwtechnisch en/of functioneel (voldoet niet meer aan de woonwensen) niet meer geschikt zijn voor bewoning zullen vervangen moeten worden. Bij het maken en wijzigen van beleid zijn deze aspecten van belang.

4.3 Discussie

In deze laatste paragraaf willen wij nog even terugkomen op de discussiepunten die zijn besproken aan het einde van de voorgaande twee hoofdstukken, omdat zij voor de koppeling tussen aandachtsgroep en kernvoorraad van belang kunnen zijn.

Aandachtsgroep

In dit onderzoek is uitgegaan van de omvang van de aandachtsgroep volgens het Basis Scenario, wat neerkomt op ongeveer 12.400 particuliere huishoudens. In werkelijkheid ligt de omvang van de aandachtsgroep ergens tussen de 12.000 en 13.000 particuliere huishoudens. Dit betekent ook dat de omvang van de verschillende groepen binnen deze aandachtsgroep zoals die in dit onderzoek zijn berekend, beschouwd moeten worden als richtgetallen.

Als de komende tien jaar de ontwikkeling van huishoudens, inkomens en inkomensgrenzen verlopen volgens het Recessie of Impuls scenario, dan heeft dit grote gevolgen voor de omvang van het aantal particuliere huishoudens en de omvang van de aandachtsgroep.

Macro-economische ontwikkelingen en de inkomenspolitiek van een zittend kabinet zijn niet of nauwelijks op lokaal niveau te beïnvloeden. Dit zijn echter wel de factoren die grotendeels verantwoordelijk zijn voor de ontwikkelingen van het aantal huishoudens, de huishoudenssamenstelling, de inkomensontwikkelingen en de inkomensgrensontwikkelingen en dus voor de omvang van de aandachtsgroep.

De uitvoering en verkoop van bouwprogramma's liggen tot op zekere hoogte wel binnen de invloedsferen van het gemeentelijk beleid. Worden er bijvoorbeeld veel woningen gebouwd en verkocht in de duurdere koopsegmenten en wordt veel hoogwaardige industrie aangetrokken, dan kan het aandeel particuliere huishoudens dat tot de aandachtsgroep behoort relatief afnemen. Dit hoeft niet direct gevolgen te hebben voor de omvang van de aandachtsgroep. Worden er veel woningen gebouwd en verkocht in de goedkopere koop- en huursegmenten, dan kan het aandeel particuliere huishoudens dat tot de aandachtsgroep behoort relatief toenemen.

Kernvoorraad

De omvang van de kernvoorraad in 2013 is berekend op basis van de huidige omvang van de kernvoorraad woningen. Een deel van de kernvoorraad, namelijk het koopwoningdeel, is niet meegenomen bij de berekeningen van de omvang in 2013. Het is vrijwel onmogelijk gebleken een in te schatten hoe de verkoopwaarde van de Lelystadse woningvoorraad zich de komende tien jaar ontwikkelt en of de koopsubsidie in haar huidige vorm bestaat. Voorlopig is aangenomen aan te nemen dat het om een gelijk aantal woningen gaat als in 2003. Als over een aantal jaar blijkt dat de huidige of een vernieuwde vorm van koopsubsidie beter aanslaat (en een groot deel van de aandachtsgroep gehuisvest wordt door middel van deze subsidie), dan wint de koopwoningvoorraad aan belang bij de bepaling van de omvang van de kernvoorraad in 2013. Ontwikkelingen op dit gebied dienen daarom goed in de gaten worden gehouden.

Verder is uitgegaan van ongewijzigd overheidsbeleid en ongewijzigd beleid van de verhuurders. Indien de overheid het huurprijsbeleid en/of het huursubsidiebeleid de komende tien jaar gaat wijzigen, kan dit gevolgen hebben voor de omvang van de kernvoorraad. Indien verhuurders de komende jaren hun beleid veranderen, door bijvoorbeeld veel meer woningen dan oorspronkelijk gepland te verkopen, door veel meer woningen dan gepland toe te voegen aan de kernvoorraad, of door de huren minder dan gepland te verhogen, heeft dit gevolgen voor de omvang van de kernvoorraad in 2013. Kortom: ook verhuurders kunnen de omvang van de toekomstige kernvoorraad beïnvloeden.

Koppeling

Om bovengenoemde, uiteenlopende redenen kan zowel de omvang van de aandachtsgroep als de omvang van de kernvoorraad groter of kleiner zijn dan hier voor de komende tien jaar is berekend. Dit kan grote gevolgen hebben voor de koppeling tussen de aandachtsgroep en de kernvoorraad. Wij adviseren daarom om met regelmaat de omvang van de kernvoorraad naar woningtype en prijsklasse en de aandachtsgroep naar doelgroepen te monitoren.

GERAADPLEEGDE BRONNEN

ABF Research (2003), Ontwikkelingen op de koop- en huurwoningmarkt

CBS, Regionale Inkomensverdeling 2000, Kerncijfers

CBS (2002), Huishoudensprognose 2000-2050

CPB (2002), Economische Verkenning 2004-2007

De Belastingdienst, (2003) mondelinge info

Gemeente Ede (2002), Het niet-gebruik van inkomensondersteunende regelingen

Gemeente Lelystad (2002), Bevolkingsprognose 2002-2027

Gemeente Lelystad (2001), Onderzoek woonzorg behoefte ouderen Lelystad

Gemeente Lelystad (1999), Kernvoorraadonderzoek 1999

Gemeente Lelystad (2003), Koersnotitie Stedelijke Ontwikkeling 2003-2007

Gemeente Lelystad (2003), Woonzorgzone Schouw

Gemeente Lelystad (2003), Waarde Onroerende Zaakbelasting woningvoorraad

Stichting Woningbouw Harmonisch Leven Lelystad (2002), Beleidsplan en Begroting 2003

Stienstra (2003), Overzicht huurwoningen en huurprijzen

Sociaal Info (1997 t/m 2002)

VROM (2002) Huurprijsbeleid 2002-2005, Vijf maatregelen voor een evenwichtig huurprijsbeleid

VROM (2002) Huursubsidiecijfers in beeld

VROM (2003) MG 2003-6, Normhuuroverzichten

VROM (2003) MG 2003-2, Huurprijsbeleid

VROM (2003) Mondeling info Dhr Slobbe van de afdeling Koopsubsidieafhandeling

Centrada (2003), Overzicht huurwoningen en huurprijzen

Van der Hoek (2003), Overzicht huurwoningen en huurprijzen

Van der Linden (2003), Overzicht huurwoningen en huurprijzen

Woonzorg Nederland (2003), Overzicht huurwoningen en huurprijzen

BIJLAGE I TABELLEN

Tabel A Huishoudensprognose Nederland en Lelystad; gemiddelde huishoudengrootte, verdeling een en meerpersoonshuishoudens 2000 – 2013

Jaar	Gemiddelde huishoudengrootte in Nederland (CBS)	% eenpersoonshuishoudens in Nederland	% meerpersoonshuishoudens in Nederland	Gemiddelde Huishoudengrootte in Lelystad	% eenpersoonshuishoudens in Lelystad	% meerpersoonshuishoudens in Lelystad
2000	2,29	33,8%	66,2%	2,35	30,7%	69,3%
2001	2,29	34,1%	65,9%	2,35	31,0%	69,0%
2002	2,28	34,4%	65,6%	2,34	31,3%	68,7%
2003	2,28	34,7%	65,3%	<u>2,34</u>	<u>31,6%</u>	<u>68,4%</u>
2004	2,27	35,0%	65,0%	2,33	31,9%	68,1%
2005	2,27	35,3%	64,7%	2,33	32,1%	67,9%
2006	2,26	35,6%	64,4%	2,32	32,4%	67,6%
2007	2,26	35,8%	64,2%	2,32	32,6%	67,4%
2008	2,25	36,1%	63,9%	<u>2,31</u>	<u>32,8%</u>	<u>67,2%</u>
2009	2,25	36,4%	63,6%	2,31	33,1%	66,9%
2010	2,24	36,6%	63,4%	2,30	33,3%	66,7%
2011	2,23	36,9%	63,1%	2,29	33,5%	66,5%
2012	2,22	37,1%	62,9%	2,28	33,8%	66,2%
2013	2,22	37,4%	62,6%	<u>2,28</u>	<u>34,0%</u>	<u>66,0%</u>

Bron: CBS (2002), CBS (2000)

Tabel B Leeftijdsverdeling Lelystadse bevolking 2003 – 2013

Leeftijd	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
18-22	0,070	0,068	0,067	0,065	0,065	0,064	0,063	0,063	0,062	0,062	0,062
23-64	0,601	0,602	0,602	0,601	0,600	0,598	0,596	0,594	0,592	0,589	0,587
65+	0,093	0,094	0,096	0,098	0,101	0,103	0,106	0,109	0,112	0,115	0,118

Bron: afdeling Onderzoek, gemeente Lelystad (2002) Bevolkingsprognose voor de wijken 2002-2027

Tabel C Ontwikkeling Huishoudsamenstelling Lelystadse bevolking 2003-2013

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
18-22 eenp	0,009	0,009	0,009	0,009	0,009	0,009	0,009	0,009	0,009	0,009	0,009
18-22 meerp	0,006	0,006	0,006	0,006	0,006	0,006	0,006	0,006	0,006	0,006	0,006
23-64 eenp	0,214	0,215	0,215	0,216	0,216	0,217	0,217	0,218	0,218	0,219	0,219
23-64 meerp	0,597	0,596	0,595	0,594	0,593	0,591	0,590	0,588	0,587	0,585	0,584
65+ eenp	0,093	0,093	0,094	0,094	0,095	0,096	0,096	0,097	0,098	0,099	0,099
65+ meerp	0,080	0,080	0,080	0,080	0,080	0,080	0,081	0,081	0,081	0,081	0,082

Bron: gemeente Lelystad 2002, CBS 2000, CBS 2002

Tabel D Maximale inkomensgrenzen en inkomensgrensstijgingen in de subsidie jaren 1997 – 1998 t/m 2003 – 2004

Subsidiejaar	Éénpersoonshuishoudens		Meerpersoonshuishoudens	
	< 65 jr	65+	< 65 jr	65+
97-98	€ 16.200	€ 13.636	€ 21.577	€ 17.970
98-99	€ 16.557 (2,20%)	€ 13.936 (2,20%)	€ 22.052 (2,20%)	€ 18.365 (2,20%)
99-00	€ 16.155 (-2,43%)	€ 14.339 (2,89%)	€ 21.668 (-1,74%)	€ 18.718 (1,92%)
00-01	€ 16.518 (2,25%)	€ 14.657 (2,22%)	€ 22.144 (2,20%)	€ 19.127 (2,18%)
01-02	€ 16.949 (2,61%)	€ 15.043 (2,63%)	€ 22.712 (2,56%)	€ 19.626 (2,61%)
02-03	€ 17.700 (4,43%)	€ 15.725 (4,53%)	€ 23.750 (4,57%)	€ 20.500 (4,45%)
03-04	€ 18.325 (3,53%)	€ 16.275 (3,50%)	€ 24.575 (3,47%)	€ 21.225 (3,54%)

Bron: Sociaal Info (1997 t/m 2002), VROM 2003

Tabel E Omvang aandachtsgroepen 2003-2013 volgens het Impuls scenario

Aandachtsgroep		2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
18-22 jaar	Eenp	261	260	259	260	260	262	261	262	263	264	264
	Meerp	187	185	183	183	182	182	181	181	181	181	180
23-64 jaar	Eenp	2090	2085	2078	2089	2089	2097	2093	2098	2101	2104	2095
	Meerp	5435	5396	5350	5352	5326	5322	5286	5274	5258	5239	5194
65+	Eenp	1359	1357	1355	1366	1371	1383	1387	1398	1408	1417	1418
	Meerp	1170	1163	1155	1159	1158	1162	1160	1163	1166	1168	1164
Totaal		10503	10447	10381	10410	10386	10407	10368	10376	10377	10372	10314

Tabel F Omvang aandachtsgroepen 2003-2013 volgens het Basis scenario

Aandachtsgroep		2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
18-22 jaar	Eenp	261	266	269	275	280	287	293	300	306	313	318
	Meerp	187	189	190	194	197	200	203	207	211	214	216
23-64 jaar	Eenp	2090	2128	2161	2211	2251	2304	2344	2395	2444	2495	2524
	Meerp	5435	5506	5563	5664	5739	5847	5921	6020	6115	6213	6257
65+	Eenp	1359	1385	1409	1446	1478	1519	1554	1596	1637	1680	1708
	Meerp	1170	1186	1201	1227	1247	1276	1299	1328	1356	1385	1402
Totaal		10503	10660	10793	11017	11192	11434	11614	11845	12070	12299	12425

Tabel G Omvang aandachtsgroepen 2003-2013 volgens het Recessie scenario

Aandachtsgroep		2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
18-22 jaar	Eenp	261	265	268	273	277	284	288	294	301	308	312
	Meerp	187	189	190	192	194	198	200	203	207	211	212
23-64 jaar	Eenp	2090	2170	2240	2329	2409	2511	2600	2704	2815	2931	3022
	Meerp	5435	5614	5767	5966	6144	6373	6568	6797	7042	7301	7492
65+	Eenp	1359	1412	1461	1523	1582	1656	1724	1802	1885	1974	2045
	Meerp	1170	1210	1245	1292	1335	1391	1441	1499	1561	1627	1679
Totaal		10503	10860	11171	11575	11943	12412	12821	13299	13812	14351	14763

Tabel H De maximale huursubsidiegrenzen en huursubsidiegrensstijgingen in de subsidie jaren 1997-1998 t/m 2003-2004

Subsidiejaar	18-22jr	1 / 2 persoonshuishoudens	3+ persoonshuishoudens	Maximale aftoppingsgrens
97-98	€ 260,92	€ 373,46	€ 400,23	€ 492,35
98-99	€ 269,09 (3,13%)	€ 385,26 (3,16%)	€ 412,94 (3,17%)	€ 492,35 (0,00%)
99-00	€ 277,26 (3,04%)	€ 396,60 (2,94%)	€ 425,19 (2,97%)	€ 502,33 (2,03%)
00-01	€ 287,70 (3,76%)	€ 412,03 (3,89%)	€ 441,53 (3,84%)	€ 521,39 (3,79%)
01-02	€ 298,59 (3,79%)	€ 427,46 (3,74%)	€ 458,32 (3,80%)	€ 541,36 (3,83%)
02-03	€ 307,49 (2,98%)	€ 440,12 (2,96%)	€ 471,67 (2,91%)	€ 565,44 (4,45%)
03-04	€ 317,03 (3,1%)	€ 453,77 (3,1%)	€ 486,30 (3,1%)	€ 585,24 (3,5%)

Bron: Sociaal Info (1997 t/m 2002), VROM 2003

Tabel I Verdeling aandachtsgroepen naar huishoudenssamenstelling (leeftijd en grootte) in 2003 en 2013 volgens het Basis Scenario

Huishoudenssamenstelling	2003		2013	
	aantal	Percentage	aantal	percentage
18-22 jaar	448	4%	534	4%
23-64 jaar	7525	72%	8781	71%
65+ jaar	2529	24%	3110	25%
Totaal	10503	100%	12425	100%
Waarvan				
Eenpersoons	3710	35%	4550	37%
Meerpersoons	6793	65%	7875	63%

BIJLAGE II HUURPRIJSBELEID

Huurprijsbeleid 2002-2005

Sinds 1 juli 2002 is het huurprijsbeleid gewijzigd op een aantal punten. De twee belangrijkste elementen zijn a) het geleidelijk afschaffen van de verouderingsaftrek, en b) het afstemmen van de ontwikkeling van de huur op het al bereikte niveau van de maximale huurprijsgrens. Het gewijzigde beleid heeft geleid tot de volgende samenhangende maatregelen:

1. De maximale huurverhoging is afhankelijk van de afstand tussen de huidige huurprijs en de maximale huurprijsgrens.

Voor de komende twee jaar zijn de maximaal toegestane huurverhogingpercentages vastgelegd volgens onderstaande tabel:

Tabel *Maximaal toegestane huurverhogingpercentages 2003-2005*

Geldende huurprijs in % van de maximale huurprijs	Maximale huurverhoging
> 72% t/m 100%	Gemiddelde inflatie
> 60% t/m 72%	Gemiddelde inflatie + 1 procentpunt
> 52% t/m 62%	Gemiddelde inflatie + 1,5 procentpunt
Tot en met 52%	Gemiddelde inflatie + 2 procentpunten

De verouderingsaftrek in het woningwaarderingstelsel wordt vanaf 2002 in drie jaar tijd afgeschaft in drie stappen. De maximale verouderingsaftrek is per 1 juli 2002 20 punten, per 1 juli 2003 10 punten en per 1 juli 2004 is er geen verouderingsaftrek meer.

2. De maximale huurprijsgrens wordt bevroren op het huidige niveau.

Het puntenaantal van een woning bepaalt de maximale huurprijsgrens. De maximale huurprijsgrens wordt bevroren op het niveau van 30 juni 2002. Huurprijzen die op het maximum liggen kunnen niet worden verhoogd ook niet met de inflatie. Dit geldt slechts voor zittende huurder die een zelfstandige woonruimte huren. Effecten op de gemiddelde huurverhoging als gevolg van nieuwe verhuringen en huurverhogingen als gevolg van woningverbeteringen tellen niet mee. Met ingang van 1 juli 2003 worden ook de maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten verhoogd met het gemiddelde inflatiepercentage over de afgelopen vijf jaar.

3. De maximale huurstijging is verder gebaseerd op het gemiddelde inflatiecijfer van de voorgaande vijf jaar (voor de huidige huurperiode is dat 2,7% en voor de komende huurperiode is dat 3%).
4. Voor corporaties geldt dat de gemiddelde huurstijging niet hoger mag zijn dan het gemiddelde inflatiepercentage van de afgelopen vijf jaar plus 0,4% (huurprijsnorm), per 1 juli 2002 dus 3,1% per 1 juli 2003 3,4%.