



Vraag en aanbod in de sociale huurmarkt

Regionale informatie- en discussieavond SVNK: maandag 6 mei 2019



Factsheet 2018

Wij werken voor

75

gemeenten en corporaties



6.200 vragen
van corporatiemedewerkers
verwerkt via onze helpdesk



19.421 vragen

van woningzoekenden
verwerkt via onze helpdesk



1.298.678
woningreacties verwerkt

91.504
betalingen

van woningzoekenden verwerkt



1.285.257

mensen gebruiken de websites die wij
exploiteren voor onze opdrachtgevers



Ons management-
informatiesysteem

DOMIS werd

8.100x

geraadpleegd

In deze systemen die wij
exploiteren hebben wij

9.402



woningen conform de regels **gematcht** aan een
woningzoekende



754

corporate-
medewerkers

maken actief gebruik
van de **woonruimte-
verdeelssystemen** die
wij exploiteren voor
onze opdrachtgevers



595

kansadvies-
gesprekken

met woningzoekenden die
woningurgentie aan willen vragen



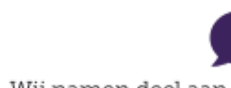
1.058

urgentie-
aanvragen
behandeld



23

beroepsschrijven
behandeld



Wij namen deel aan

29

regionale

overleggen met onze opdrachtgevers



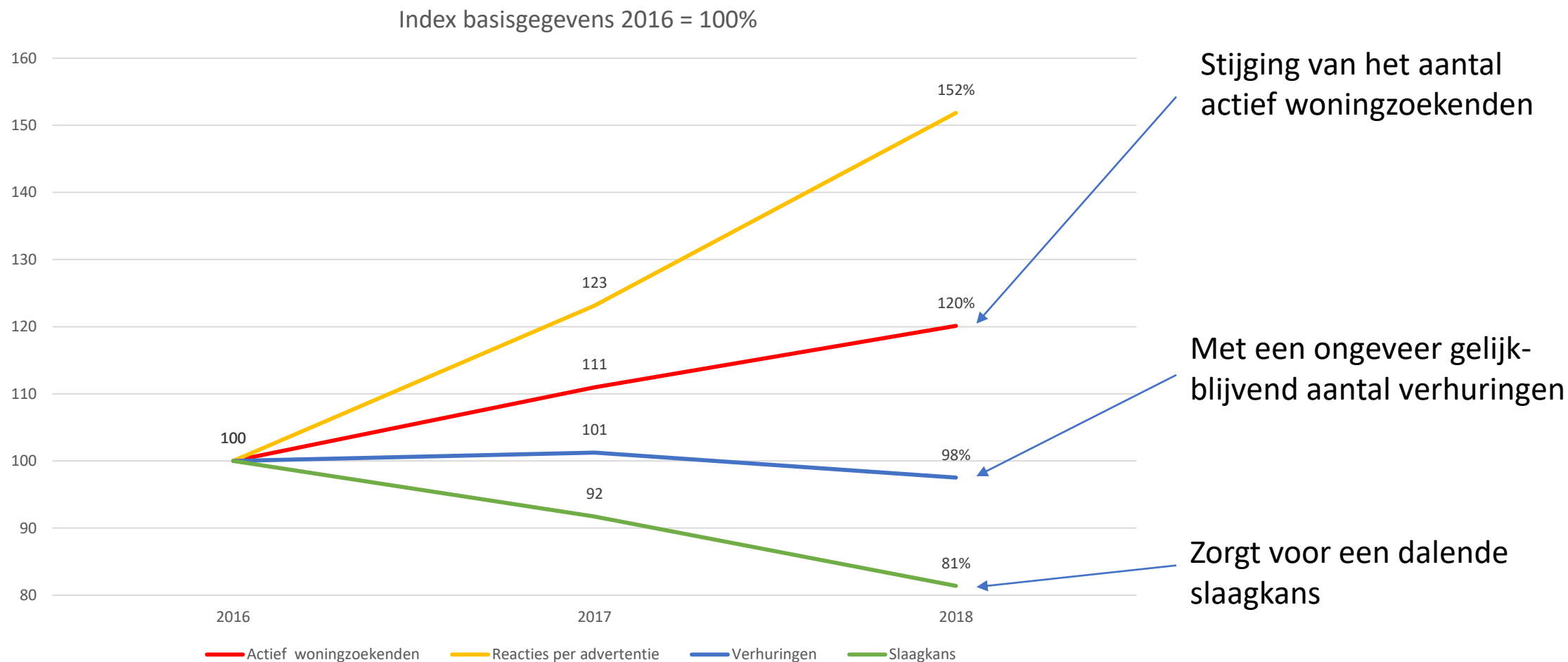
Voor

131

deelnemers verzorgden
wij een **training**



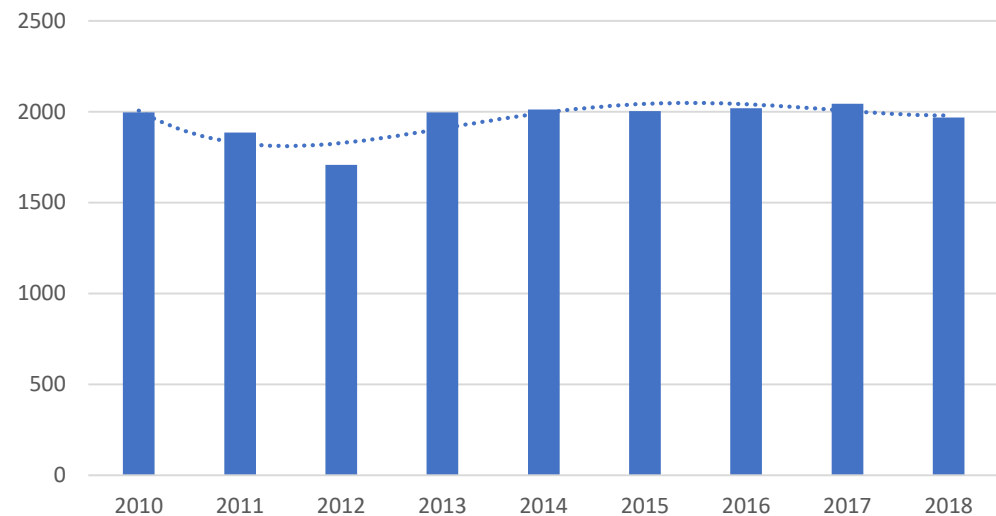
Trends op de regionale woningmarkt



Uitkomsten woningmarktanalyse. Conclusie 1: de markt is krap.

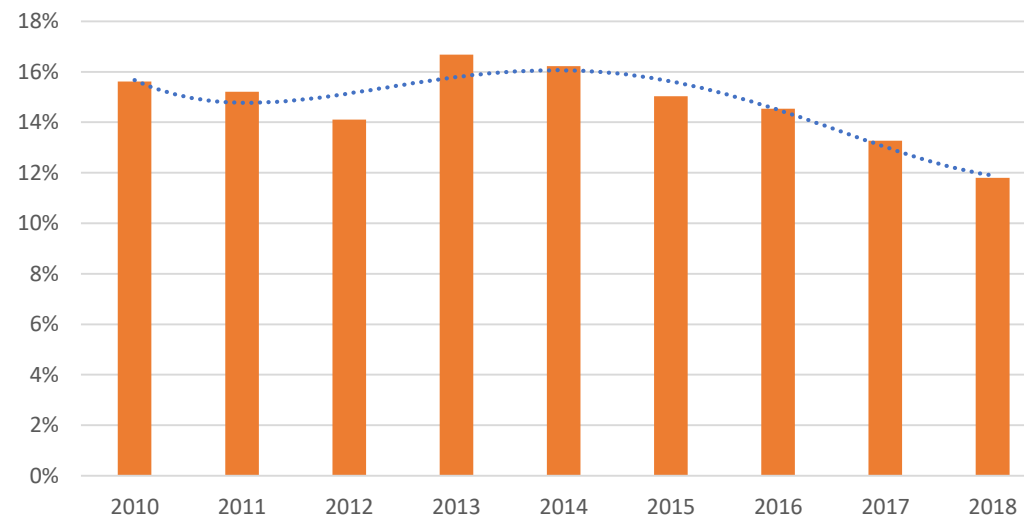
(Woningbouwafspraken en programmering blz. 19)

Verhuringen

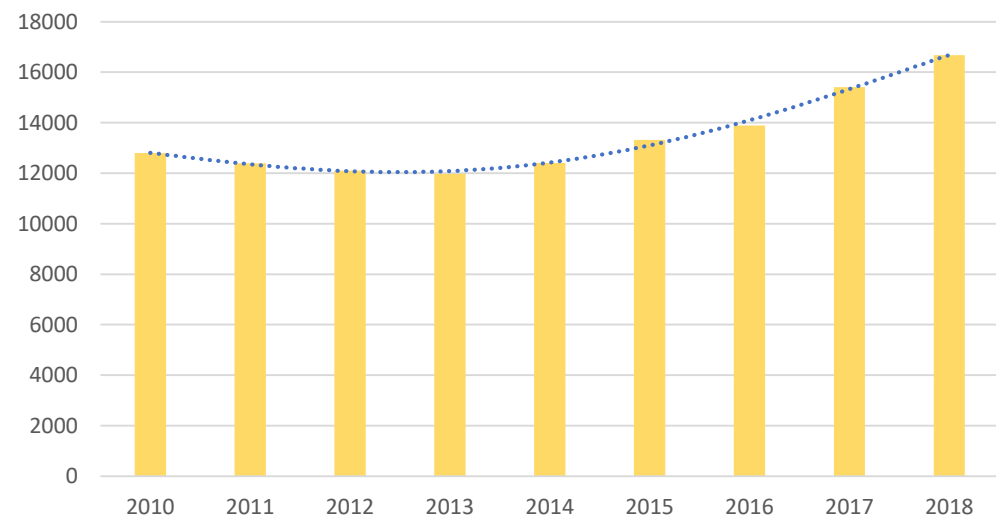


De match tussen vraag en aanbod;
Slaagkans op lange termijn

Slaagkans

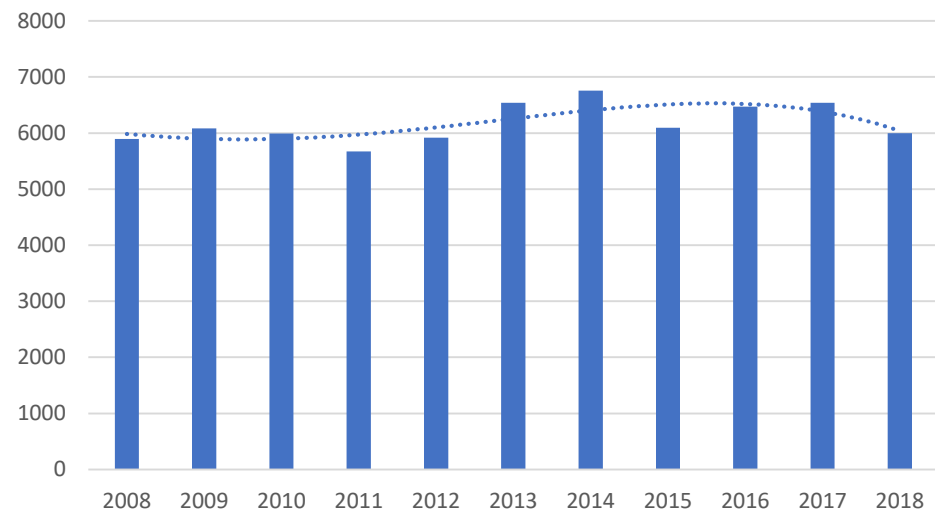


Woningzoekenden



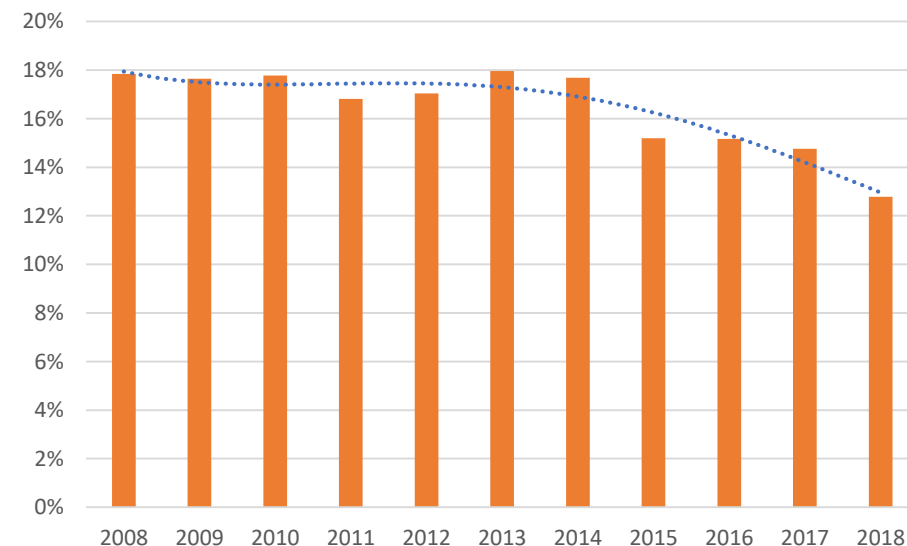
Woningmarktregio Noord Kennemerland (Alkmaar e.o)

Verhuringen

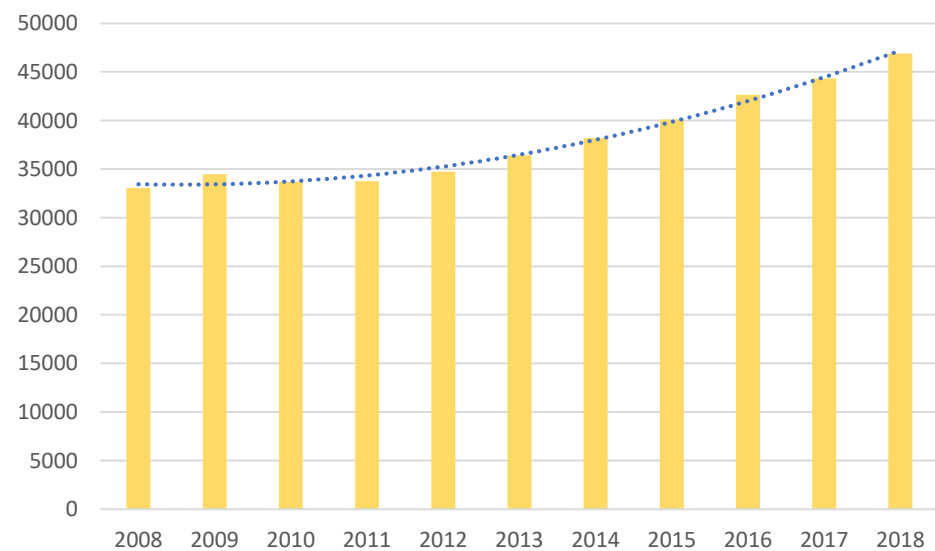


De match tussen vraag en aanbod;
Slaagkans op lange termijn

Slaagkans



Woningzoekenden

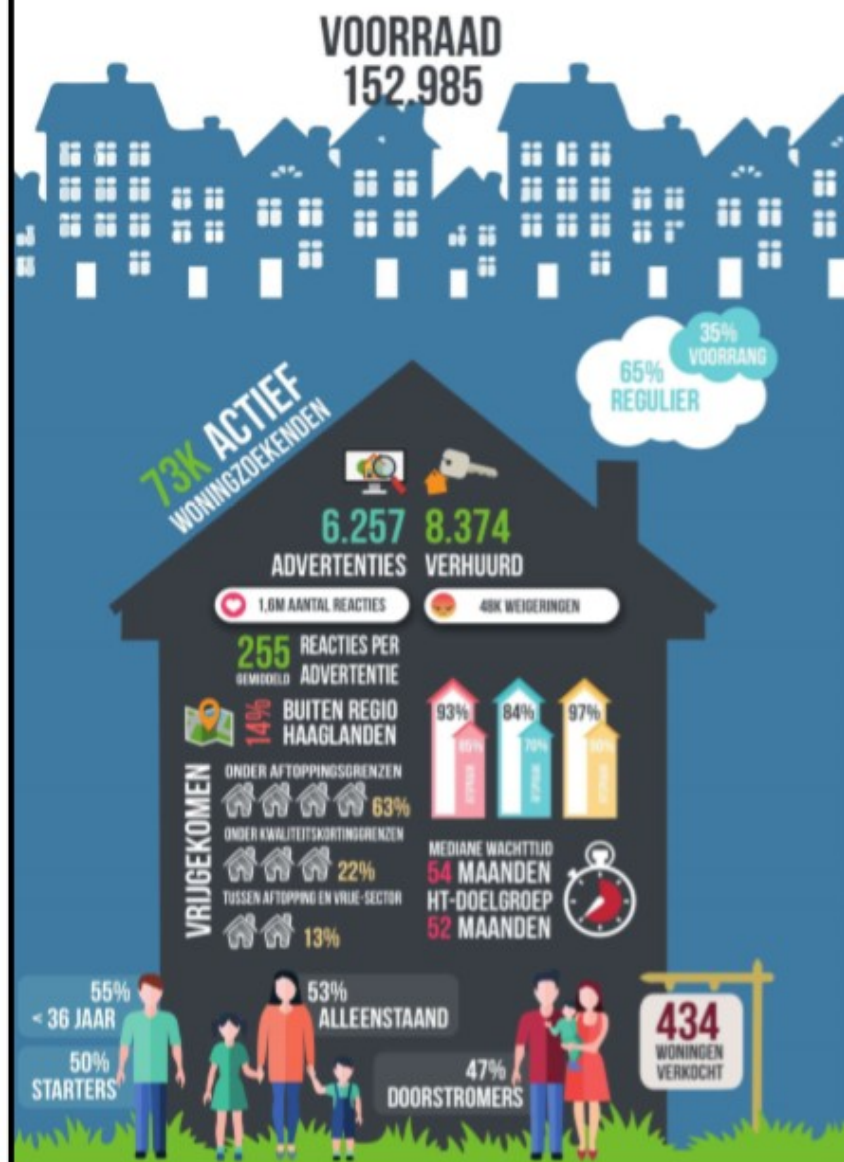


Woningmarktregio Arnhem Nijmegen

Hoe werkt woonruimteverdeling?

De match tussen vraag en aanbod van sociale huurwoningen,

Toevoegen aan de voorraad?



3. Verdelen

Doelen Woonruimteverdeling
Aantal 'woonruimteverdeling'-doelen
corporaties en gemeenten oneindig:

- Keuzevrijheid
- Segregatie tegengaan
- Leefbaarheid verbeteren
- Doorstroming bevorderen
- Betaalbare woonlasten
- Vluchtelingen huisvesten
- Ouderen langer zelfstandig
- Mantelzorg stimuleren enz, enz...

Kiezen voor het een gaat ten koste
van het ander



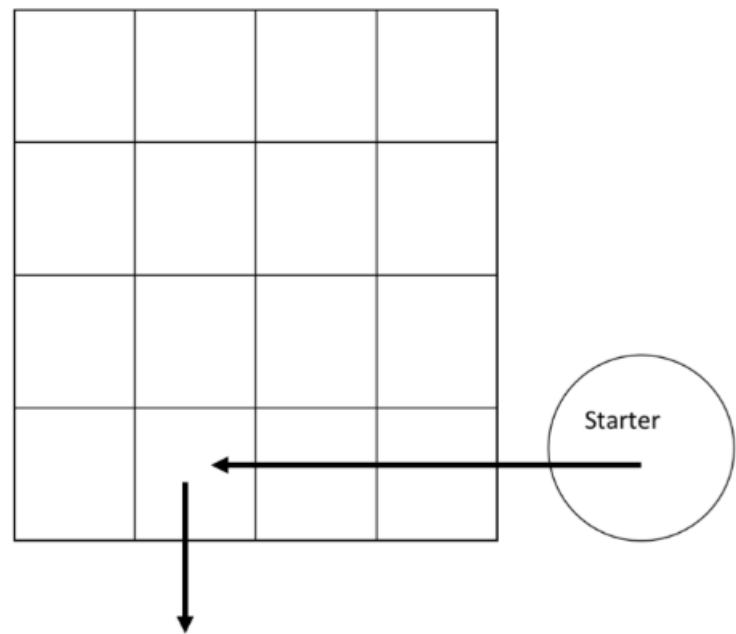
Woonruimteverdeling:

“Het 1000 dingen doekje
Van de volkshuisvesting”

De woningmarkt als een schuifpuzzeltje

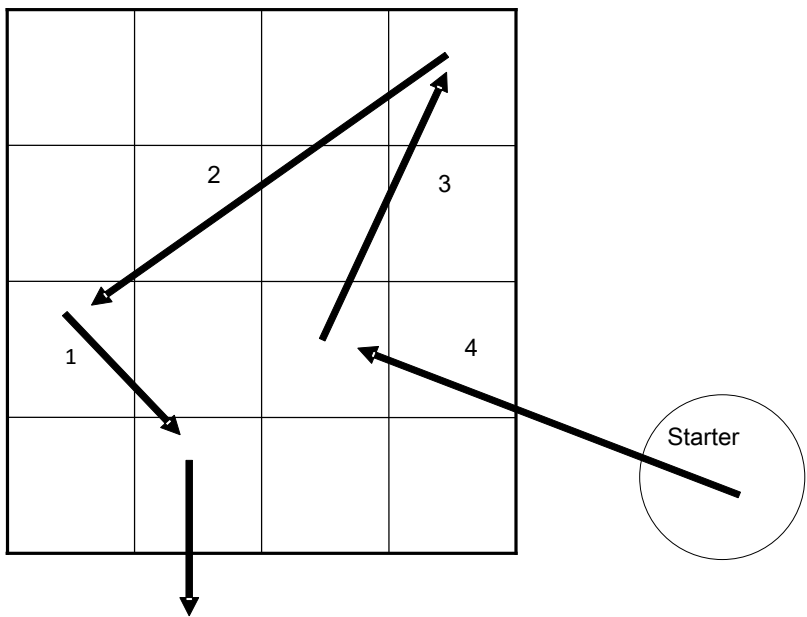


Model 1: Starter krijgt direct de woning bijvoorbeeld door labeling



Woning komt vrij, bijvoorbeeld door vertrek naar koopwoning of verhuizen uit de regio

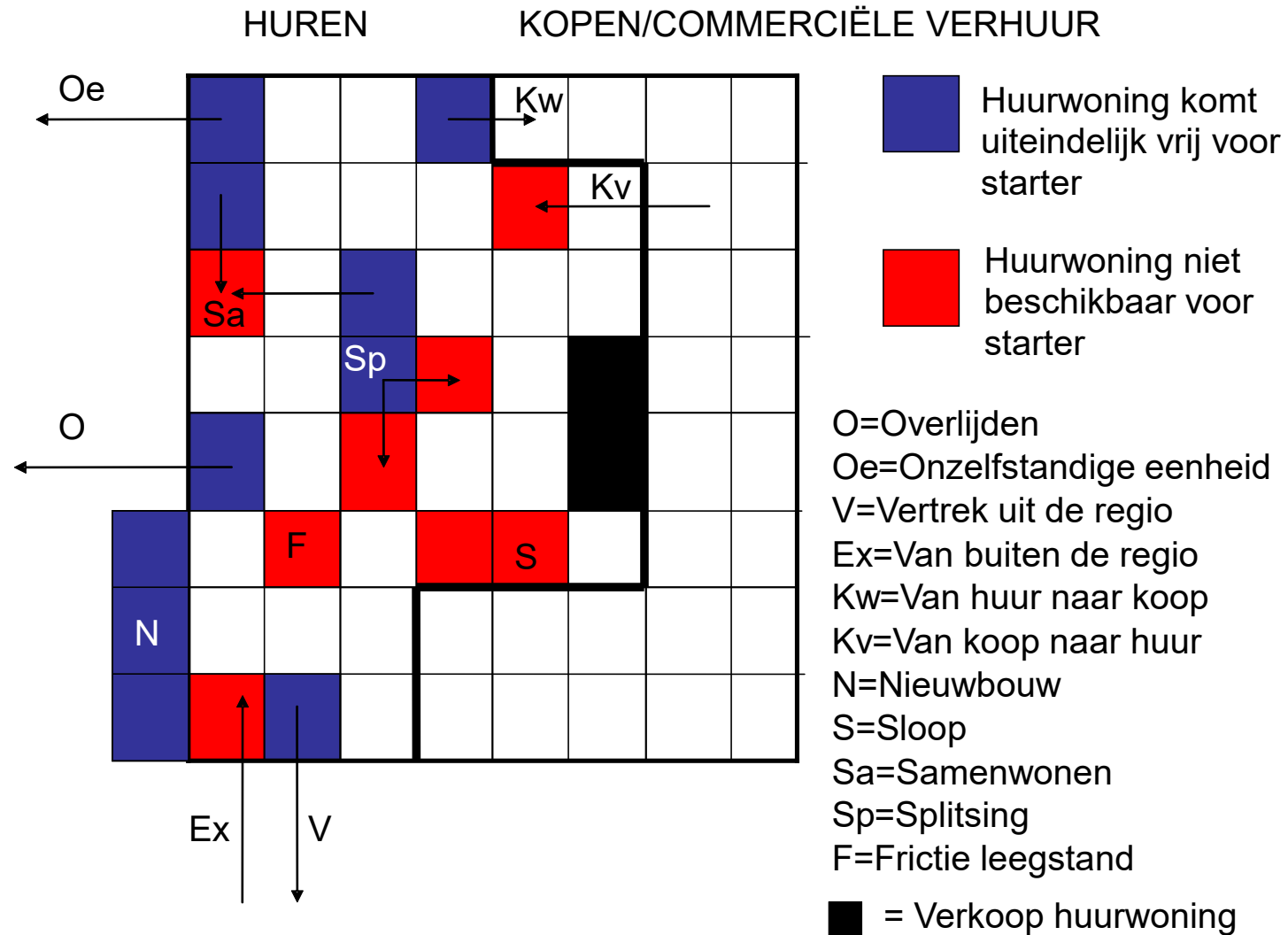
Model 2: Doorstromers kunnen ook reageren



De woning komt vrij, bijvoorbeeld door overlijden of verhuizen uit de regio

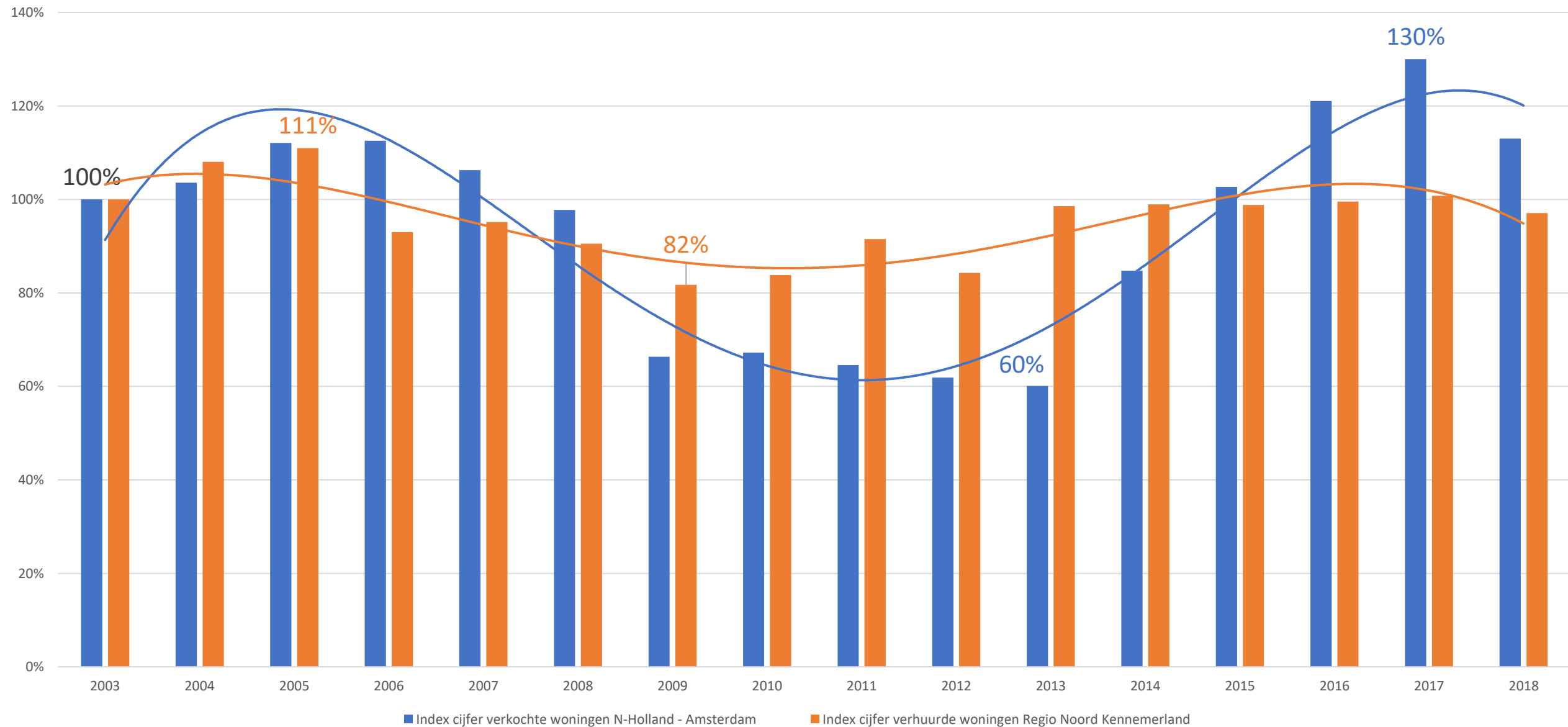
- Regel 1: Aan het einde van de verhuisketen komt er altijd een woning vrij voor een starter
- Regel 2: De slaagkans van starters = $\frac{\text{het aantal startende verhuisketens}}{\text{aantal woningzoekende starters}}$
- Regel 3: De slaagkans van doorstromers = $\frac{\text{het aantal startende verhuisketens} \times \text{de gemiddelde lengte van de verhuisketen}}{\text{aantal woningzoekende doorstromers}}$

Afspraak 3: We bouwen (ook) in het duurdere segment om de doorstroming te bevorderen.
(Woningbouwafspraken en programmering blz. 9)



Indexcijfers verhuringen in de regio Noord Kennemerland (bron: Enserve) en verkopen in Noord Holland - Amsterdam (bron: CBS Statline)

Indexcijfers huur- en koopmarkt



De match tussen vraag en aanbod van sociale huurwoningen

De vraag; de woningzoekenden

“Omvang van de groei is onzeker maar groot”

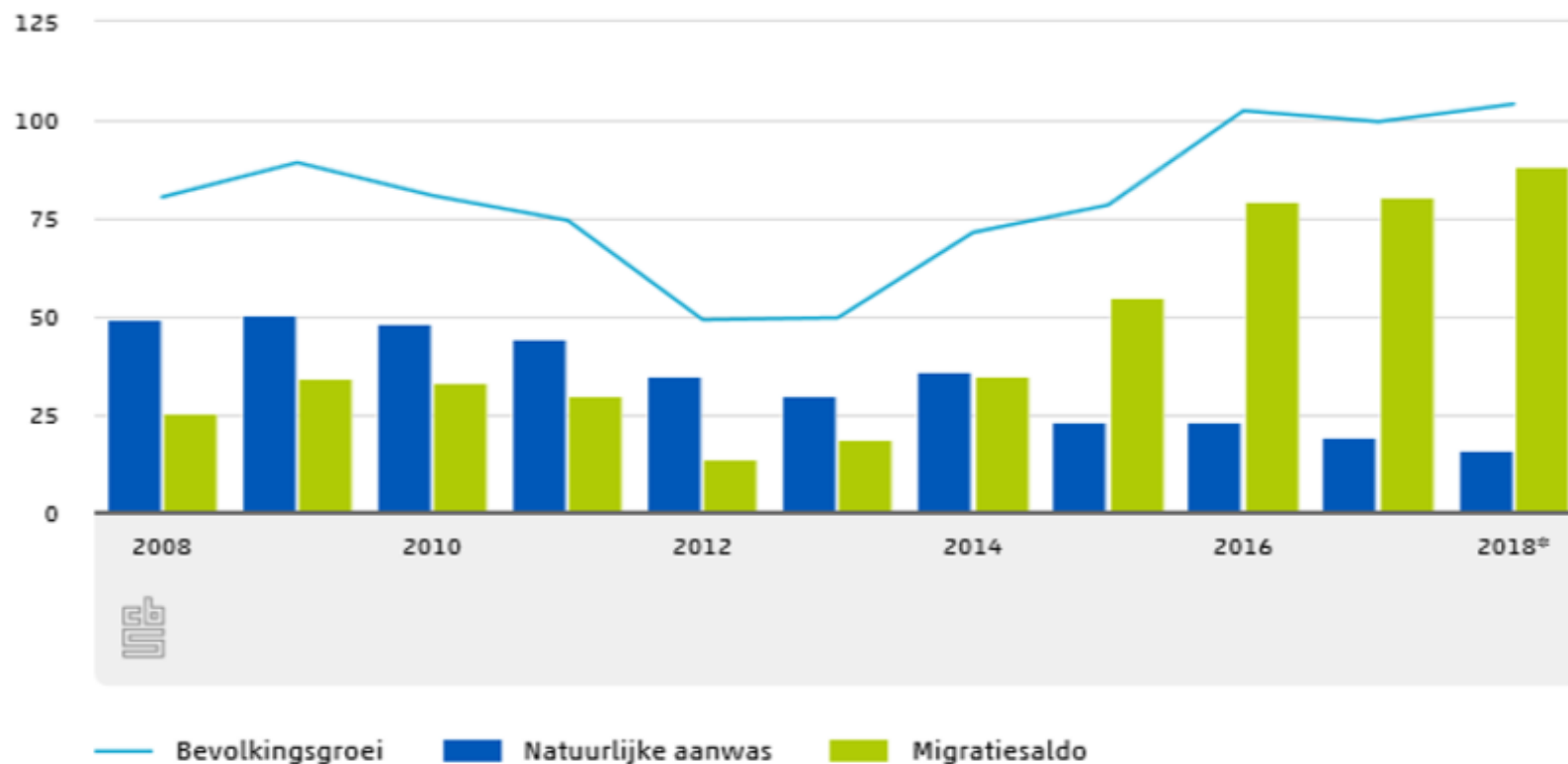
(Woningbouwafspraken en programmering blz. 6)

Aantal, demografische ontwikkelingen;
Samenstelling naar huishoudgrootte;
Naar herkomst.

Bevolkingsontwikkeling

“Eén van de belangrijkste Indicatoren voor het bepalen van de lange termijn woningbehoefte zijn de bevolkings- en huishoudensprognoses”

(Woningbouwafspraken en programmering blz. 14)



Bron: CBS

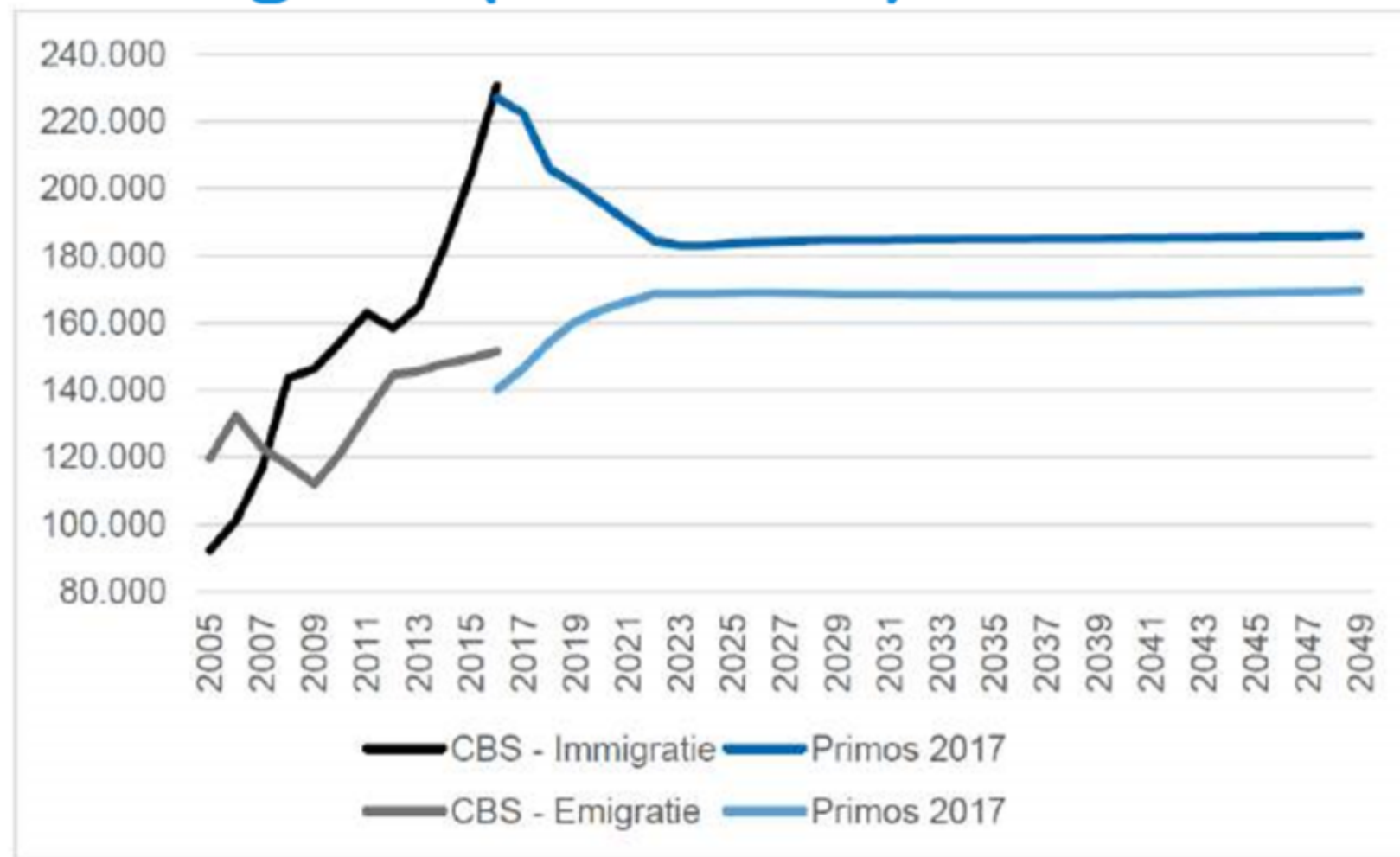
Woningvraag neemt sterk(er) toe



“Achterstand in woningproductie in de afgelopen jaren o.a door de instroom van Flexarbeiders (ook meer en meer long stay)”

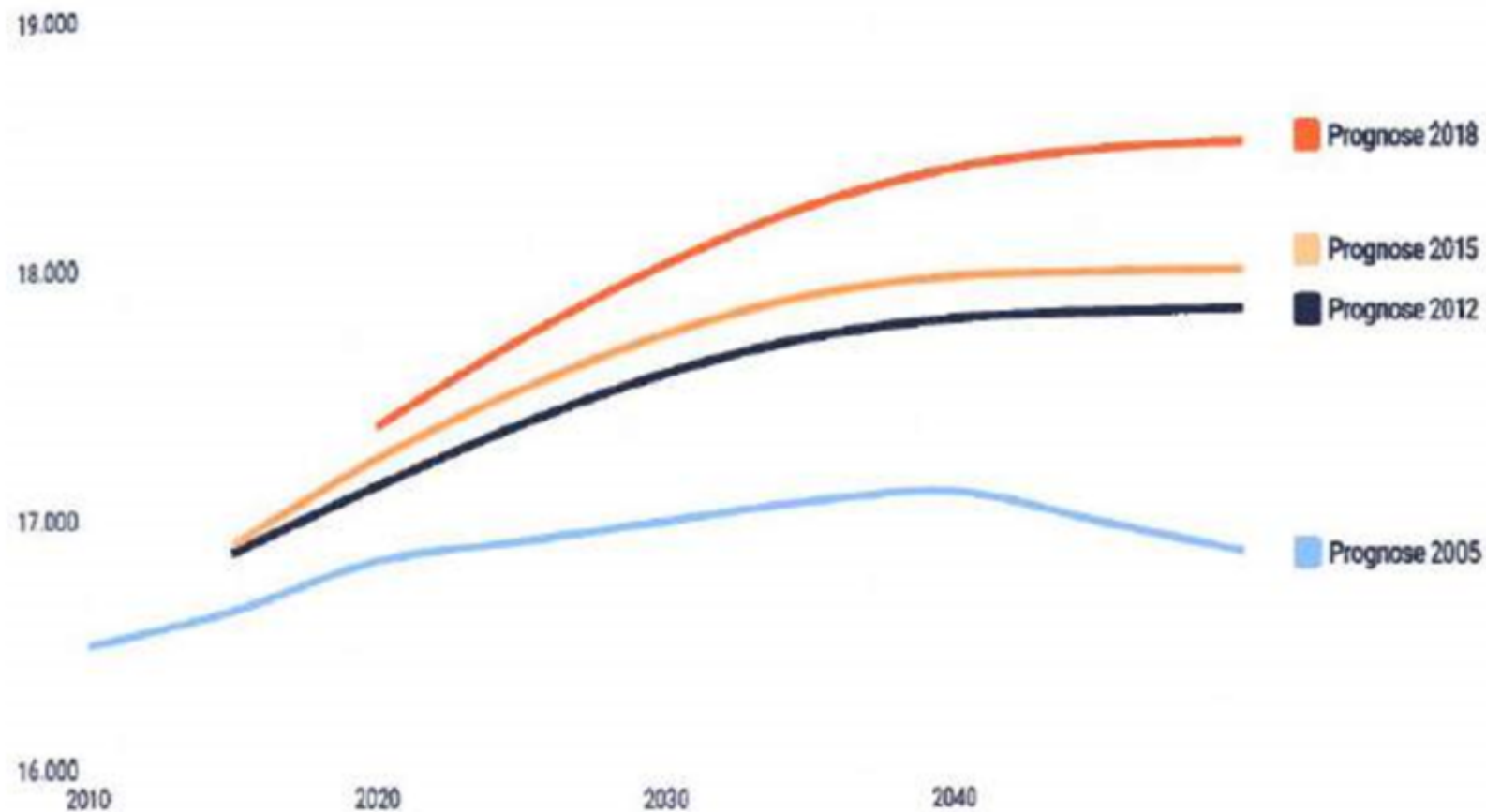
(Woningbouwafspraken en programmering blz. 24)

Ontwikkeling en prognose immigratie en emigratie (2005-2049)



Bron: ABF Research, Primos 2017 (2016-2049) - CBS (2015-2016)

CBS bevolkingsprognoses uit verschillende jaren

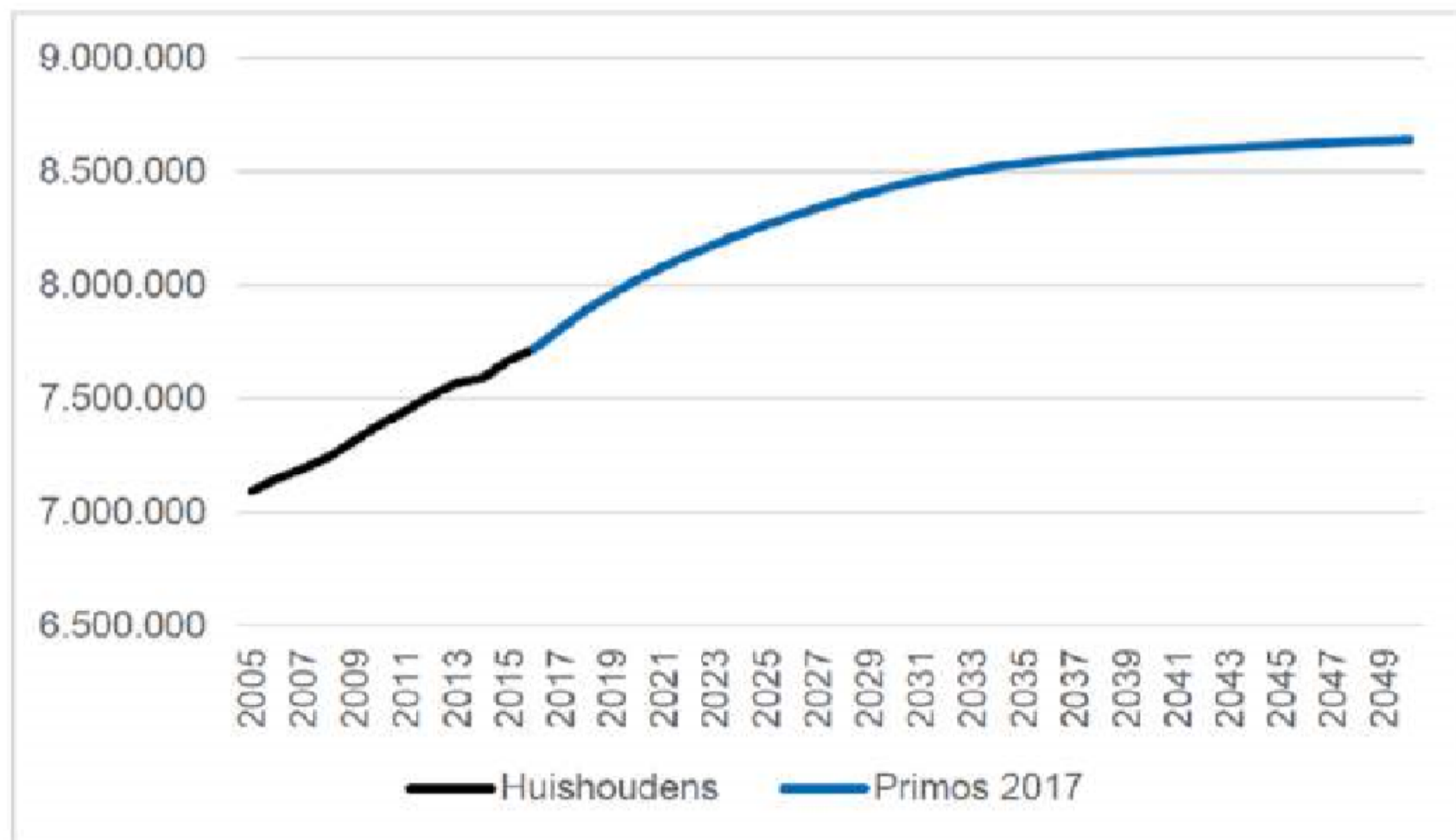


BRON | CBS, prognoses uit verschillende jaren

In aantallen inwoners (x 1.000)

Bron: *Thermometer Koopwoningen voorjaar 2019*, NVB

Totaal aantal huishoudens, 2005-2050



Bron: ABF Research

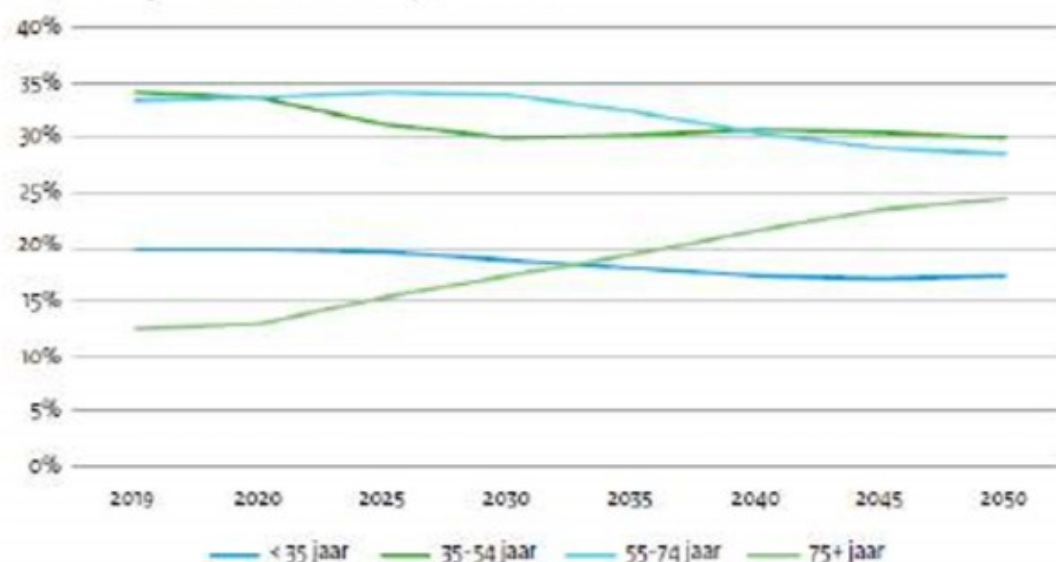
“Eén van de belangrijkste Indicatoren voor het bepalen van de lange termijn woningbehoefte zijn de bevolkings- en huishoudensprognoses”

(Woningbouwafspraken en programmering blz. 14)

Prognose huishoudontwikkeling naar leeftijd, 2019-2050

x 1.000	< 35 jaar	35-54 jaar	55-74 jaar	75+ jaar	Totaal
2019	1.578	2.713	2.651	1.000	7.942
2020	1.594	2.688	2.702	1.033	8.018
2025	1.614	2.583	2.829	1.281	8.307
2030	1.599	2.555	2.891	1.482	8.527
2035	1.569	2.616	2.807	1.679	8.671
2040	1.507	2.681	2.670	1.885	8.744
2045	1.491	2.681	2.550	2.060	8.782
2050	1.521	2.635	2.517	2.152	8.824

Ontwikkeling huishoudens naar leeftijd, 2019-2050



Bron: *Cijfers over Wonen en Bouwen 2019*, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

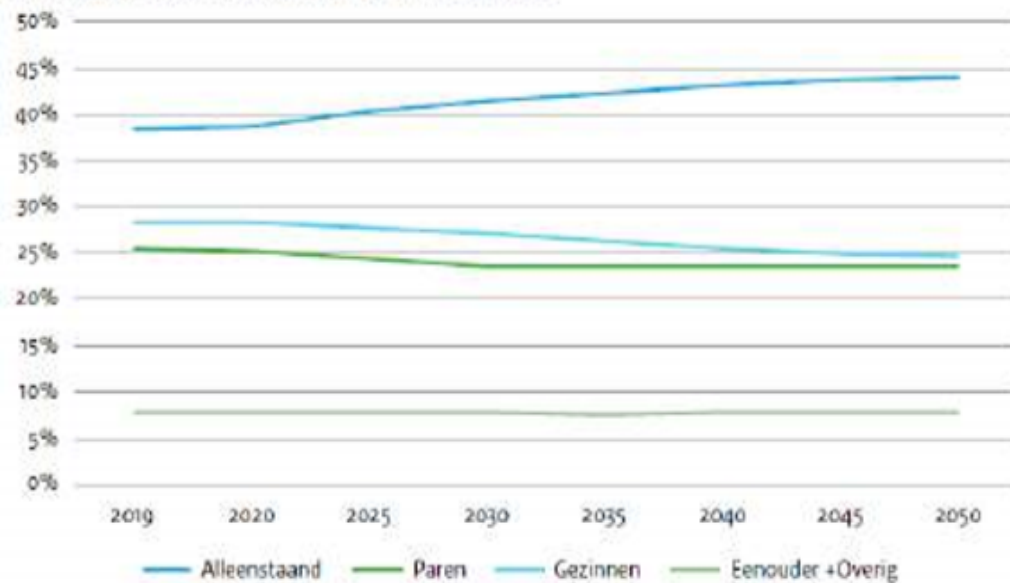
“De regio Alkmaar wil ruimte hebben om in te spelen op demografische trends op lange termijn (inspelen op ontgroening en vergrijzing)”

(Woningbouwafspraken en programmering blz. 14)

Prognose huishoudontwikkeling naar huishoudtype, 2019-2050

x 1.000	Alleenstaand	Gezinnen	Paren	Eenouder +Overig	Totaal
2019	3.055	2.021	2.246	620	7.942
2020	3.111	2.020	2.262	625	8.018
2025	3.343	2.015	2.301	648	8.307
2030	3.536	2.020	2.310	662	8.527
2035	3.681	2.036	2.282	673	8.671
2040	3.773	2.054	2.234	683	8.744
2045	3.834	2.068	2.187	692	8.782
2050	3.890	2.066	2.166	703	8.824

Ontwikkeling huishoudens naar type (%), 2019-2050



Bron: Cijfers over Wonen en Bouwen 2019, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

“Eén van de belangrijkste Indicatoren voor het bepalen van de lange termijn woningbehoefte zijn de bevolkings- en huishoudensprognoses”
(Woningbouwafspraken en programmering blz. 14)

Demografische ontwikkelingen

Jaar	Aantal Huishouden s	Groei	1 persoons huishoudens	Groei	Personen Per woning	Afnam e
1967	3.698.000		576.000 (16 %)		3,34	
2018	7.858.000	112 %	2.998.000 (38 %)	420 %	2,18	35 %

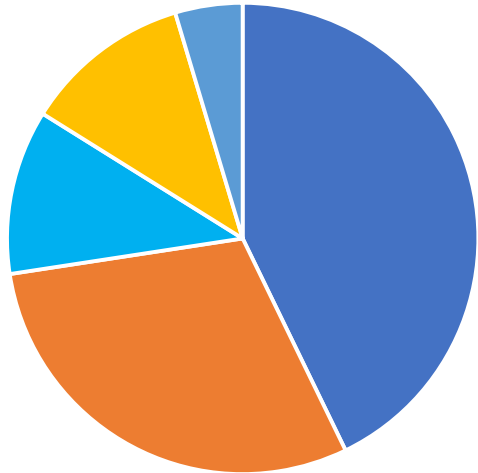
“De groei van de woningbehoefte komt geheel voor rekening van alleenstaanden”

(Woningbouwafspraken en programmering blz. 27)

Demografische ontwikkelingen; Vooruit kijken

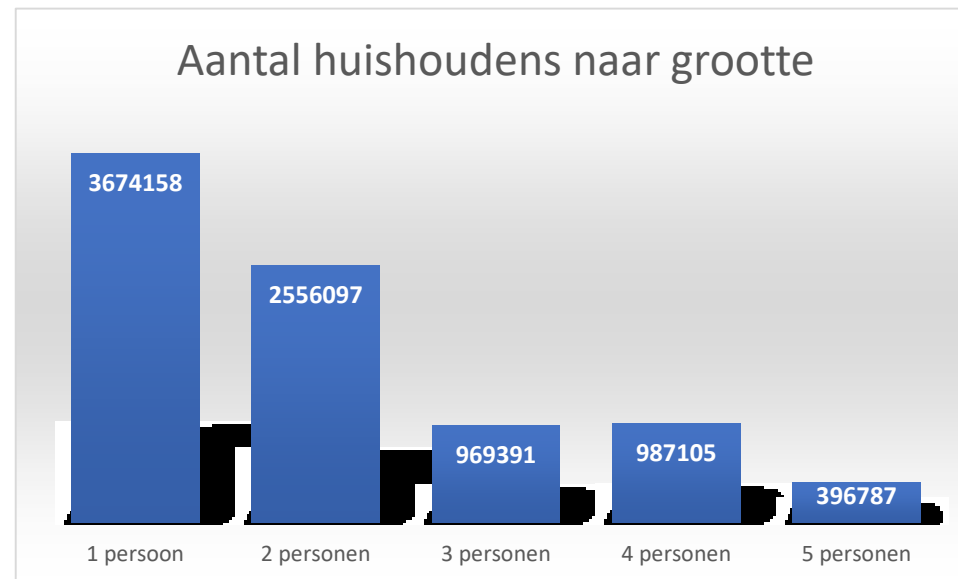
Prognose huishoudgrootte in 2040

1 persoon	2 personen	3 personen	4 personen	5 personen
3.674.158	2.556.097	969.391	987.105	396.787

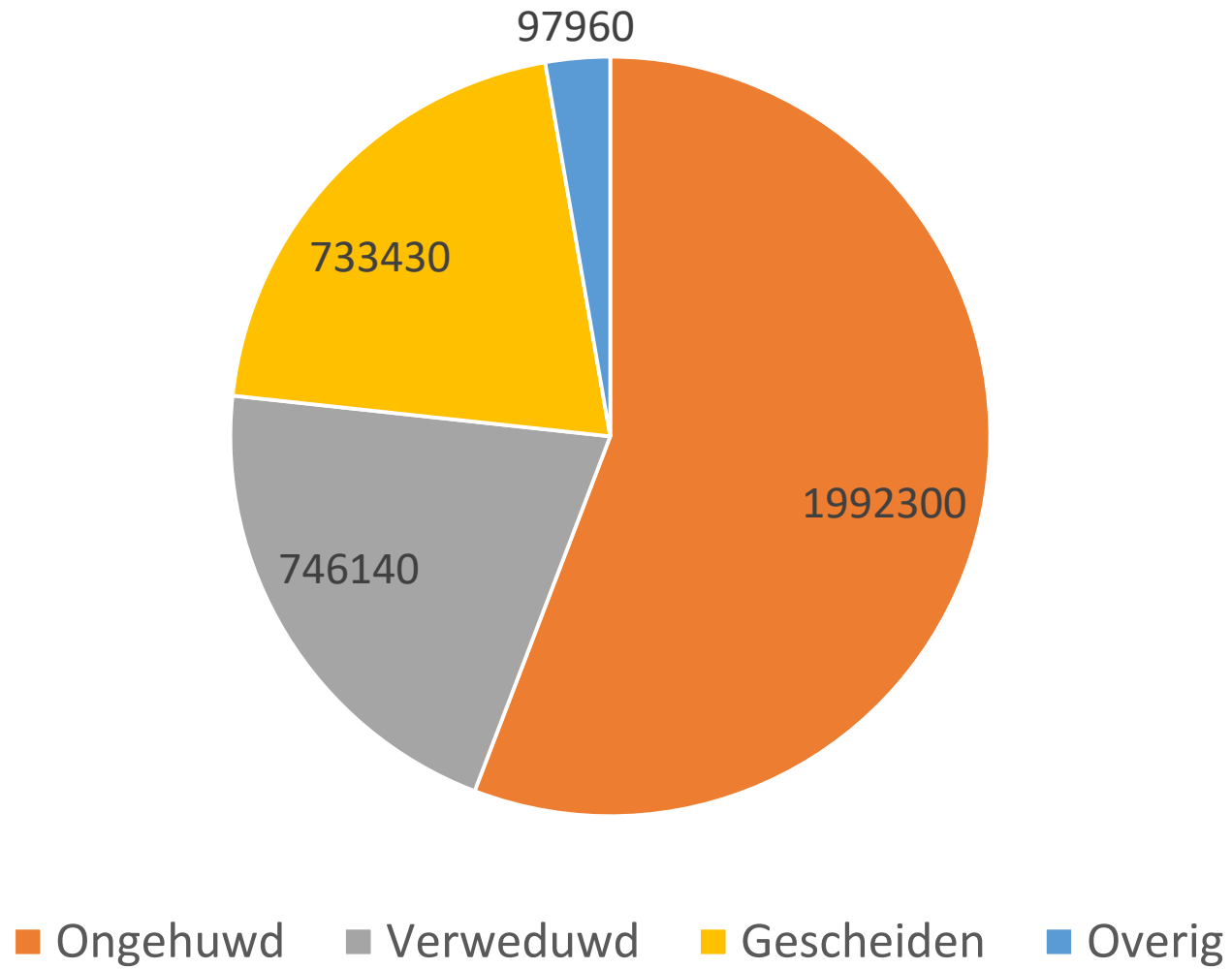


- 1 persoon
- 2 personen
- 3 personen
- 4 personen
- 5 en meer personen

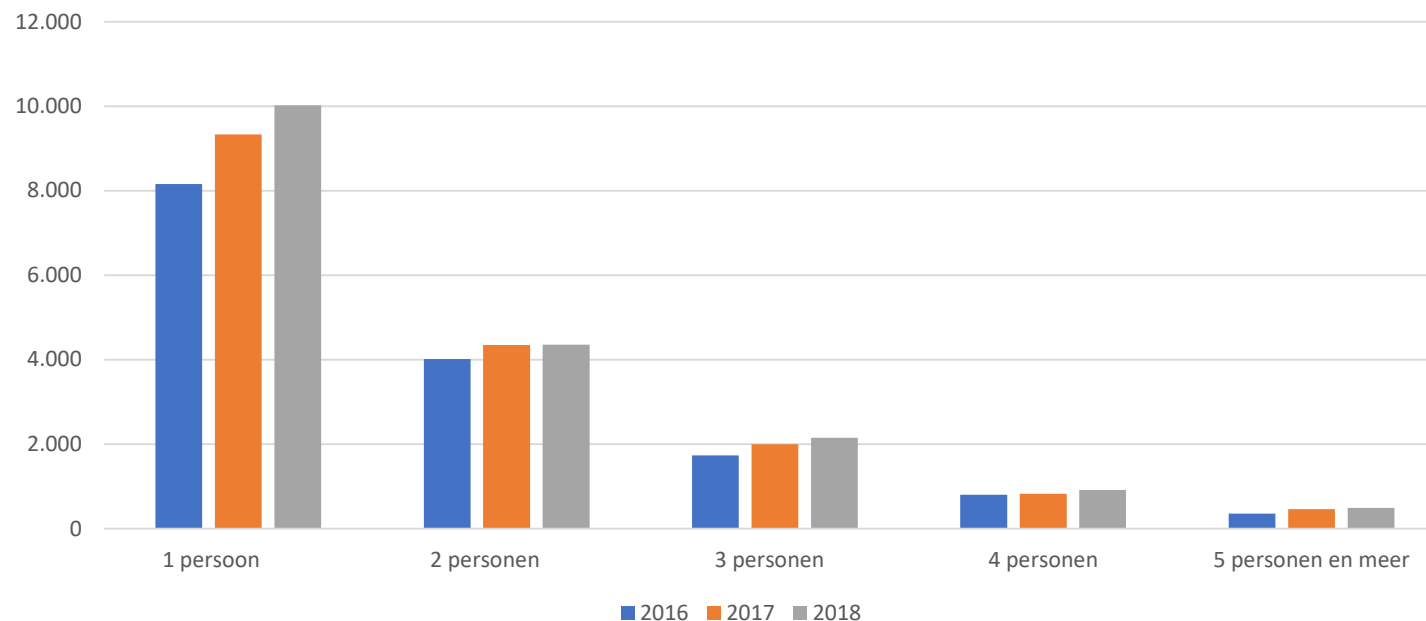
Aantal huishoudens naar grootte



Prognose samenstelling 1-persoonshuishoudens 2040



Huishoudgrootte woningzoekenden.



Huishoudgrootte woningzoekende	2016	2017	2018
1 persoon	8.160	9.334	10.023
2 personen	4.010	4.345	4.355
3 personen	1.733	2.000	2.147
4 personen	803	823	912
5 personen en meer	355	459	488

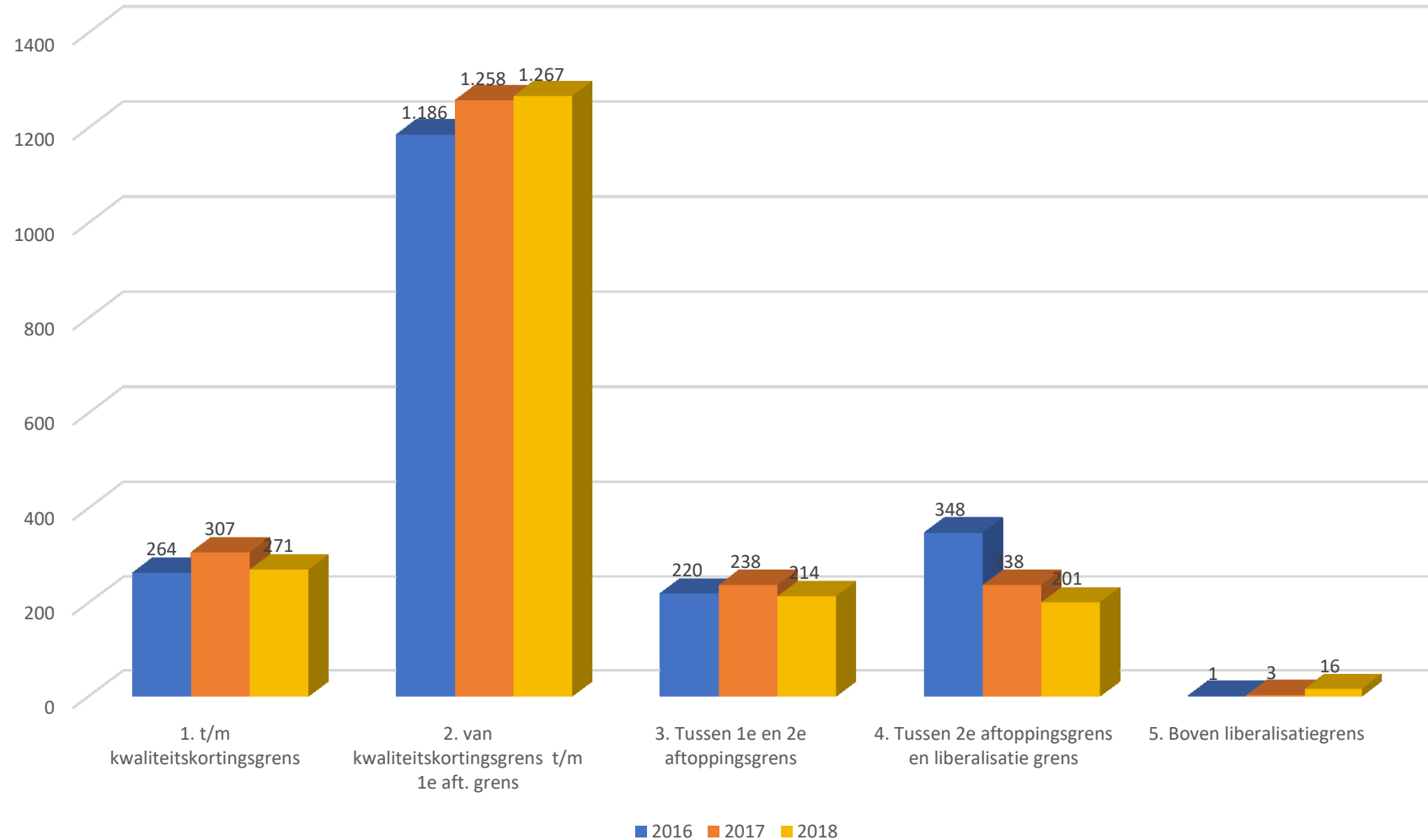
	Landelijk	Sociale huursector SVNK
Eenpersoonshuishoudens	38%	56%

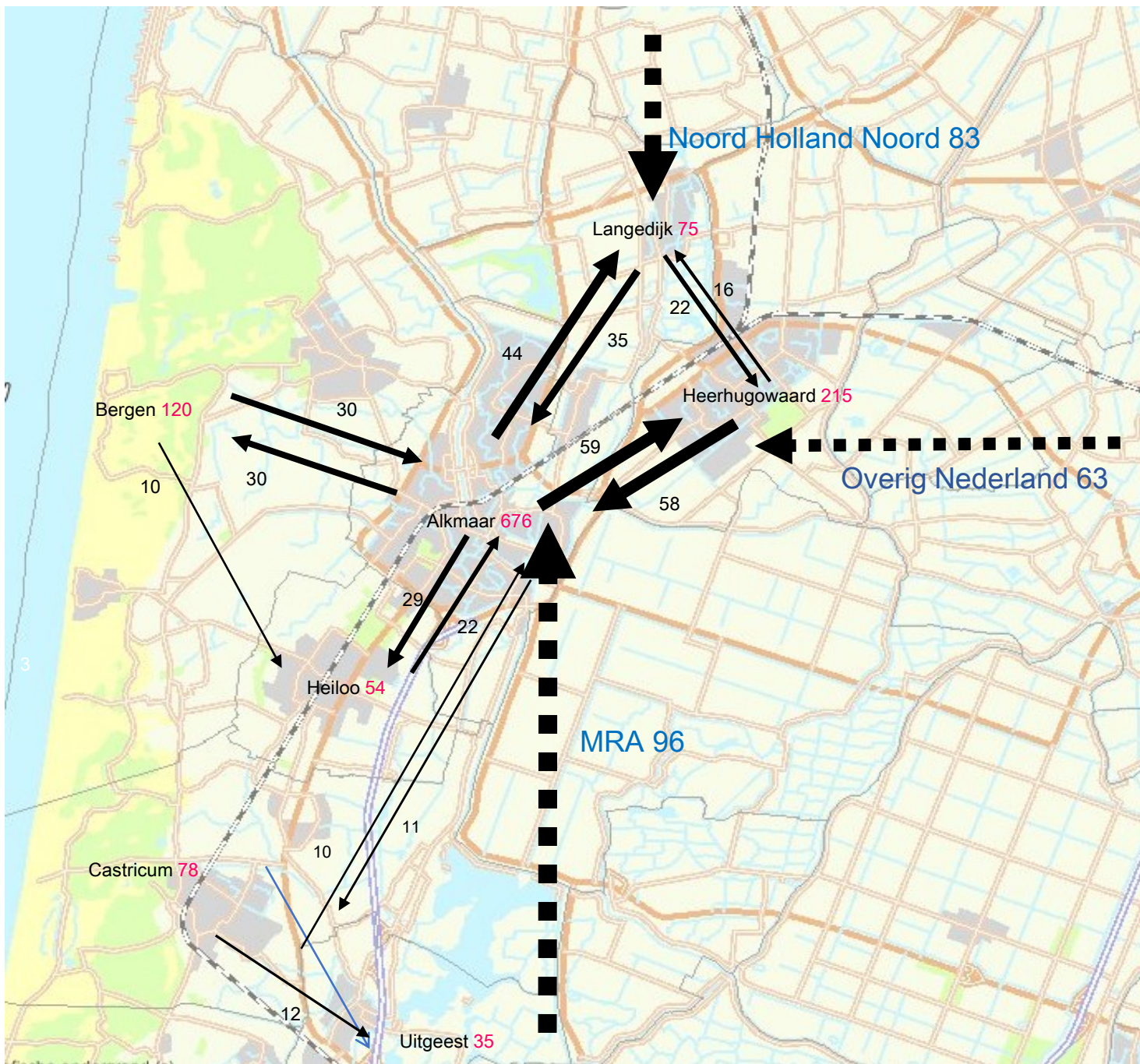
Inkomen <u>woningzoekenden</u>	2018	Percentage
1. tot grens huurtoeslaggrens	12031	66%
2. huurtoeslaggrens – EU grens	4674	26%
3. EU grens – ondergrens middeninkomens	1247	7%
4. Meer dan ondergrens middeninkomens	346	2%
Inkomen <u>nieuwe huurder</u>	2018	Percentage
1. tot grens huurtoeslaggrens	1332	68%
2. huurtoeslaggrens – EU grens	477	24%
3. EU grens – ondergrens middeninkomens	124	6%
4. Meer dan ondergrens middeninkomens	35	2%

“Specifieke zorg delen de gemeenten met de woningcorporaties voor de laagste inkomens: mensen die niet volledig op eigen kracht in een woning kunnen voorzien. Voor hen is er aanbod van betaalbare en kwalitatief goede (sociale) huurwoningen nodig)”

(Woningbouwafspraken en programmering blz. 29)

Verhuringen naar huurprijs





Verhuisbewegingen binnen de regio
en van buiten de regio 2018

Tussen de gemeenten van de regio
zijn de verhuisbewegingen in evenwicht

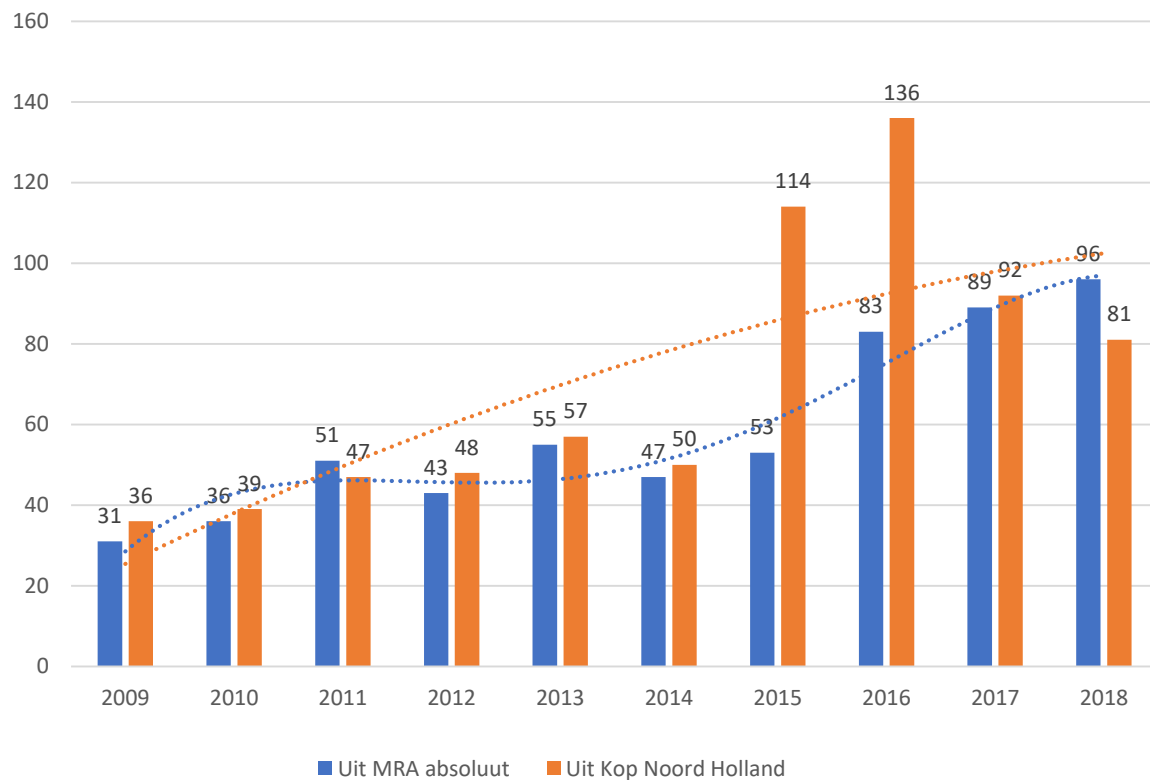
Verhuisd binnen zelfde gemeente:
1253 = 64%

Afkomstig uit een gemeente in de regio:
474 = 24%

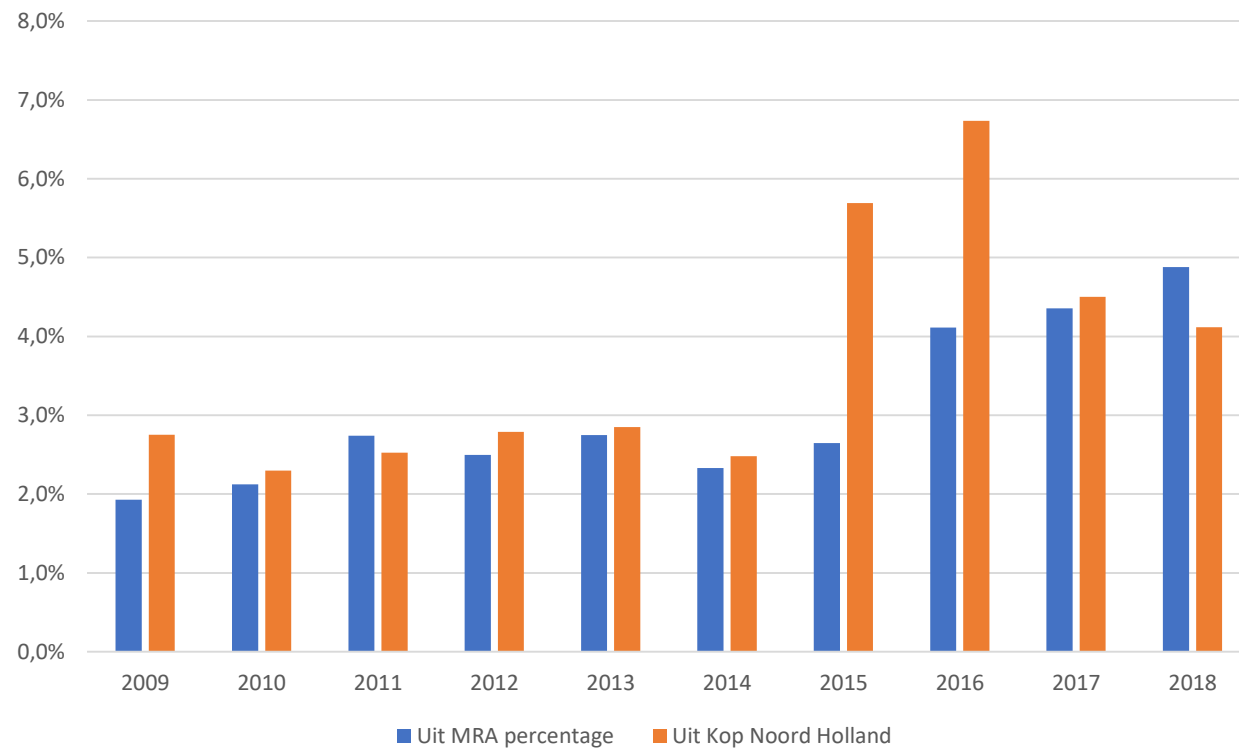
Afkomstig uit de rest van Nederland:
242 = 12%

Herkomst nieuwe huurders van buiten de regio

Absolute aantallen



Percentage

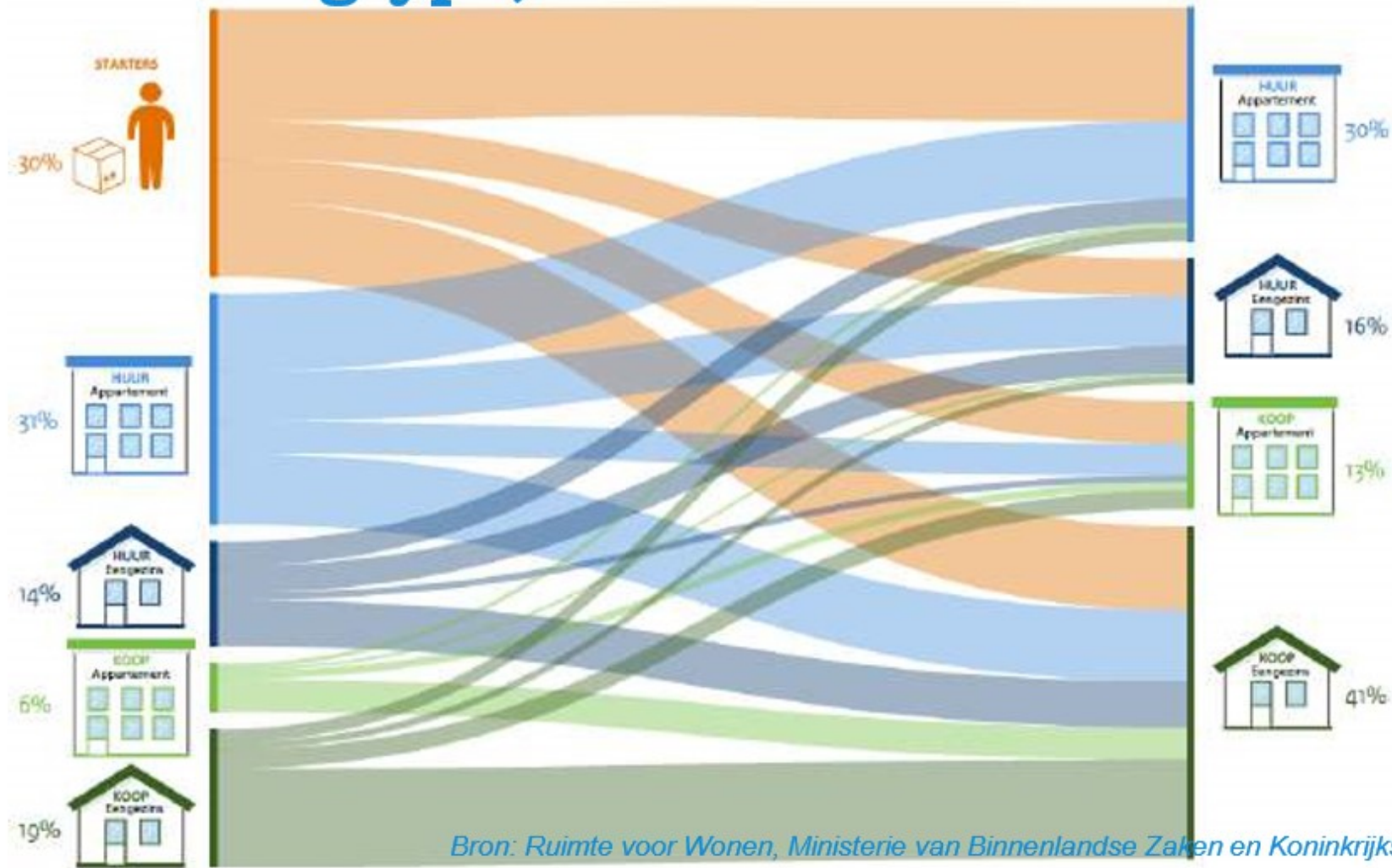


Toevoegen aan de voorraad?

Wat willen woningzoekenden?

Praktijkvoorbeelden.

Huidige woning en gewenste woning beslist verhuigeneigden naar eigendom en woningtype, 2018



Bron: Ruimte voor Wonen, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

“Met uitzondering van huurwoningen lijkt het er op basis van de demografische trends en doortrekken van verhuisgedrag vooral behoefte aan rijwoningen en koopappartementen.”
(Woningbouwafspraken en programmering blz. 29)



verwachte oplevering mei 2018

• LES PAVILLONS •

TRANSFORMATIE

NAAR 89 VRIJE SECTOR HUUR APPARTEMENTEN 43-72 M²

VOOR MEER INFORMATIE KUK OP:

www.LesPavillons.nl

VOOR:

delta lloyd



UITGEVOERD DOOR:

THINK
BUILDS BETTER

www.thinkwonen.nl



**onderwijs
beurs** Noordwest

8 & 9 NOVEMBER
IJSSSELHALLEN ZWOLLE

GRATIS E-TICKET:
WWW.ONDERWIJSBEURS.NL

BEVEILIGD DOOR

BouWatch

www.bouwatch.nl



“Inzet op inbreiding, OV-Knooppunten en nabij voorzieningen.”
(Woningbouwafspraken en programmering blz. 10)



[Home](#) >> [Over deltaWonen](#) >> [Onze projecten](#) >> Zwolle, Harm Smeengekade 20 (HSK 20): 26 huurappartementen

Zwolle, Harm Smeengekade 20 (HSK 20): 26 huurappartementen

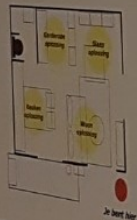
Het voormalige zorggebouw 'De Nieuwe Haven' aan de Harm Smeengekade 20, wordt verbouwd. Het gebouw wordt gedeeltelijk gesloopt, waarbij het casco wordt hergebruikt. Er komen 65 appartementen en 300m² aan commerciële ruimte op de begane grond. Op de eerste tot en met de vierde verdieping komen 26 sociale huurappartementen, die deltaWonen gaat verhuren. Op de vijfde tot en met tiende verdieping worden nog eens 39 koopappartementen gerealiseerd. De sloopwerkzaamheden van de begane grond starten in november 2016. De oplevering van het complex staat gepland voor zomer 2018.

“In de regio is in de sociale huursector extra aanbod nodig van kleine woonvormen inzetbaar voor diverse groepen”
(Woningbouwafspraken en programmering blz. 8)

"Het lijkt klein,
maar het is groter
dan je je kunt
voorstellen.
Het is mijn 25 m² huis."



Welkom! Kom binnen en kijk
maar eens rond in mijn huis



25^{m²}



Welkom! Kom binnen en kijk
maar eens rond in mijn huis



25^{m²}

Bij mij
thuis



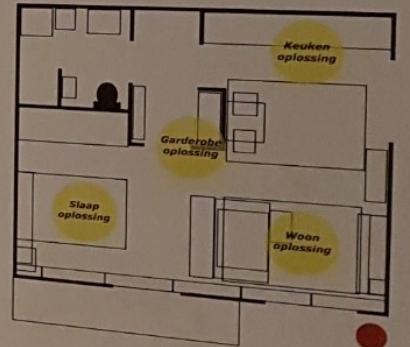
Bij ons
thuis

maar
dan je je kunt
voorstellen.
Het is ons 35 m²
huis."



35^m

**Welkom! Kom binnen en kijk
maar eens rond in mijn huis**

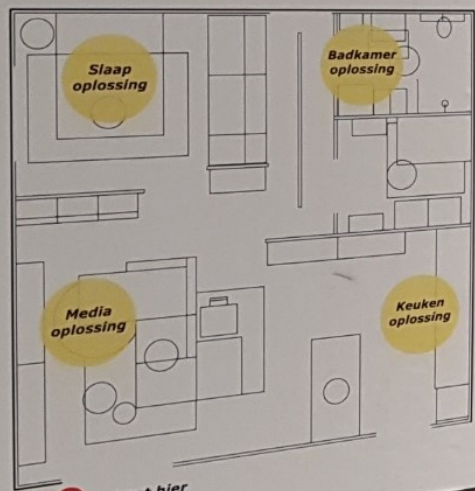


Je bent hier



55^{m²}

**Welkom! Kom binnen en kijk
maar eens rond in ons huis**



Je bent hier



Conclusie:

De markt is krap;

Met woonruimteverdeling los je de schaarste niet op;

Veel factoren die mutaties opleveren laten zich niet beïnvloeden;

Toevoegen van sociale huurwoningen is een van de weinige mogelijkheden.