

## Oplegnotitie bij ABF-rapport *Naar meer evenwicht in Haaglanden*

### 1. Introductie

De samenwerkende gemeenten, de corporaties verenigd in de Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH), de huurdersorganisaties en de Provincie Zuid-Holland zetten zich gezamenlijk in voor een goed functionerende woningmarkt in de regio Haaglanden. Deze partijen hebben afgesproken om in het najaar van 2020 te komen tot nieuwe woningmarktafspraken in de regio.

De wethouders Wonen hebben in een gezamenlijke brief aan provincie Zuid-Holland bevestigd te willen werken aan een verdieping en verbreding van het convenant *Gaten Dichten*. Belangrijk uitgangspunt daarbij is het verkleinen van de regionale verschillen op het gebied van de percentages van de doelgroepvoorraad, betaalbaarheid en beschikbaarheid. Hiermee wordt invulling gegeven aan de ongedeelde regio.

Het werken aan een evenwichtigere spreiding van de doelgroepvoorraad is niet alleen een regionale wens, ook de provincie Zuid-Holland wenst een evenwichtigere spreiding van de doelgroepvoorraad binnen de regio. De provincie Zuid-Holland ziet daarbij een lokale verantwoordelijkheid bij elke gemeente voor het oplossen van de regionale opgave. Het proces vanuit dit uitgangspunt richting nieuwe woningmarkt-afspraken vraagt een omkering in het denken. Er wordt namelijk geredeneerd vanuit een regionale doelgroep in plaats van een lokale doelgroep, zoals in het huidige woningbouwprogramma het geval is.

De drie opdrachtgevers in het proces (de Bestuurlijke Tafel Wonen, de SVH en Provincie Zuid-Holland) hebben de opdracht gegeven de regionale streefvoorraad in kaart te brengen, op basis van bestuurlijk vastgestelde uitgangspunten. Voorliggend rapport *Naar een meer evenwichtige regio Haaglanden* is daarvan het resultaat. Hierin is de totale regionale opgave in kaart gebracht: het aantal woningen dat in de regio Haaglanden moet worden toegevoegd tot 2030. Dit rapport levert cijfermateriaal over de omvang, spreiding, betaalbaarheid en beschikbaarheid van de woningvoorraad. De scheidingsvoorstellen van Vestia zijn verwerkt in de cijfers.

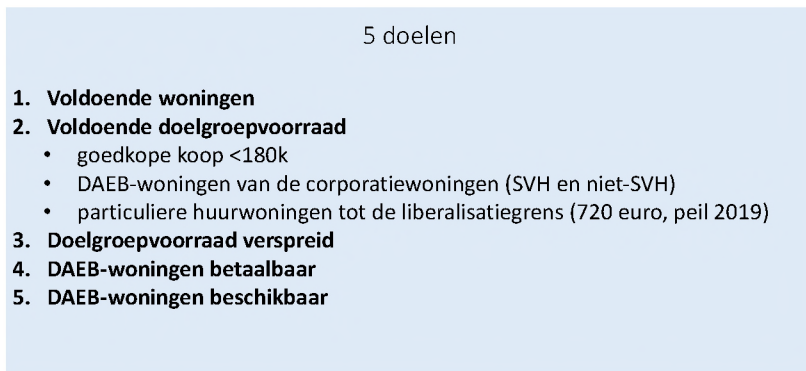
Allereerst geven we u informatie over de doelen van het project, vervolgens krijgt u een overzicht van de verschillende processtappen. Hierover hebben wij u reeds geïnformeerd tijdens de regionale raadsinformatiebijeenkomst op 4 september 2019. Daarna volgt een uitleg over de cijfermatige resultaten: de regionale streefvoorraad en de twee scenario's per gemeente.

# Woningmarktregio Haaglanden

## 2. De doelen

In de bestuurlijke opdracht van de 3 opdrachtgevers (de 9 Haaglanden-gemeenten, SVH en de provincie Zuid-Holland) is aangegeven dat de regio Haaglanden nieuwe woningmarktafspraken gaat maken om te komen *“tot de verdere ontwikkeling van de ongedeelde regio”*. Dat wil zeggen een regio *“met een evenwichtige(r) en ruimtelijk goed gespreide (sociale) woningvoorraad, van een goede kwaliteit, waar lagere inkomensgroepen en kwetsbare huishoudens een passende woning kunnen vinden in het woonmilieu van hun voorkeur”*.

Hierbij zijn 5 doelen geformuleerd.



Figuur 1: de doelen van de drie opdrachtgevers (gemeenten, woningcorporaties en PZH)

## 3. Het vervolgproces richting Nieuwe Woningmarktafspraken Haaglanden

Het proces richting de nieuwe woningmarktafspraken is opgedeeld in 2 fases.

- Fase 1. Een cijfermatig deel, waarin een woningbehoefteraming is uitgevoerd in twee scenario's (Referentiescenario en Meer Evenwicht Scenario). Dit onderzoek is uitgevoerd door ABF.
- Fase 2. Een beleidsmatig deel, dat moet leiden tot de nieuwe woningmarktafspraken tussen de gemeenten. Dit traject wordt begeleid door RIGO.

Met het ABF-rapport wordt fase 1 afgerond. De volgende fase wordt gevormd door gesprekken van RIGO met de betrokken gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties. RIGO adviseert per gemeente over 'handelingsperspectieven' om het huidig beleid bij te buigen in de richting van de in dit ABF-rapport geschetste opgave. Hoe wordt lokaal gekeken naar de geschetste opgave? Welke handelingsperspectieven worden realistisch c.q. wenselijk geacht, en welke niet? Per gemeente worden de mogelijkheden en onmogelijkheden beschreven.



## Woningmarktregio Haaglanden

De gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties zullen in fase 2 aan de hand van de handelingsperspectieven met elkaar in gesprek gaan hoe en in welke mate bovenstaande doelen kunnen worden bereikt. Er zijn meerdere knoppen waarmee de gewenste voorraad op gemeentelijk niveau kan worden gerealiseerd; naast nieuwbouw is dat bijvoorbeeld ook sloop, liberalisatie, woningsplitsing en huurbeleid. De opgave moet daarbij haalbaar en realistisch zijn. In sommige gemeenten speelt mee in hoeverre het Vestia-bezit in de sociale voorraad behouden kan worden. Ook spelen er soms aanvullende huisvestingsopgaven. Het onmogelijke wordt daarom niet van gemeenten gevraagd.

Op basis van alle verkregen informatie bereiden de gemeenten, in samenspraak met corporaties en huurdersorganisaties, elk een bod voor, die als kern van het Regioakkoord zullen fungeren. Hiermee tonen ze aan in hoeverre ze kunnen en willen toewerken naar het Meer Evenwicht scenario. De biedingen van de verschillende gemeenten samen, worden opgenomen in nieuwe woningmarktafspraken. Deze nieuwe woningmarktafspraken zullen vervolgens worden vertaald naar (lokale) prestatieafspraken met de corporaties, het bij de provincie Zuid-Holland in te dienen woningbouwprogramma en (vervolgens) de uitvoering van plannen.

### 4. Toetsing door provincie Zuid-Holland

De provincie toetst aan het eind van het proces regionaal aan het totale aantal woningen in de WBR (WoningBehoeftesRaming). Ze beoordeelt of er regionaal wordt voldaan aan de 5 doelstellingen:

1. Er worden voldoende woningen gerealiseerd,
2. Gemeenten realiseren voldoende woningen voor de sociale doelgroep (=doelgroepvoorraad) (bestaand en nieuwbouw),
3. De (beoogde) doelgroepvoorraad is voldoende gespreid (op basis van scenario Meer Evenwicht)
4. De corporatievoorraad is voldoende betaalbaar voor de sociale doelgroep
5. De corporatievoorraad is voldoende beschikbaar voor de sociale doelgroep.

De provincie zal toetsen of elke gemeente aantoonbaar een beweging richting het Meer Evenwicht scenario maakt.

### 5. Uitleg bij de cijfers

#### De regionale streefvoorraad

ABF is gevraagd de opgave voor de woningmarkt in beeld te brengen, met bijzondere aandacht voor de regionale spreiding van de doelgroepvoorraad.

De regionale streefvoorraad is het totale aantal woningen in alle segmenten op regioniveau dat nodig is in 2030. Deze is samengevat in onderstaande tabel 3.3 uit het ABF-rapport.

## Woningmarktregio Haaglanden

Tabel 3-3: Ontwikkeling doelgroepvoorraad en overige voorraad in beide scenario's, 2019-2030; bron: ABF, Socrates 2019 Haaglanden

	2019	2030	2019-2030
Doelgroepvoorraad	246.570	252.990	6.420
Overige voorraad	268.600	328.050	59.450
<b>Totaal</b>	<b>515.170</b>	<b>581.040</b>	<b>65.870</b>

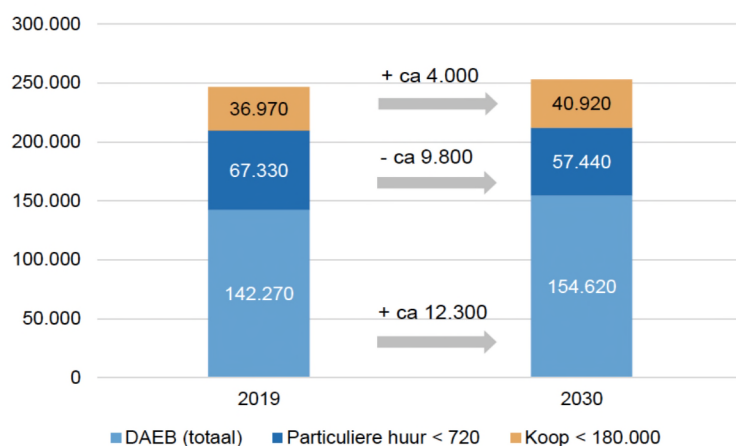
Het proces richting nieuwe woningmarktafspraken spitst zich toe op een deel van de voorraad, namelijk die woningen die voor de zogeheten EC-doelgroep (mensen met een inkomen tot 38.050 euro) bereikbaar zijn<sup>1</sup>. Dit is de doelgroepvoorraad, die bestaat uit 3 segmenten:

- DAEB-voorraad van de corporaties<sup>2</sup>
- Particuliere huurwoningen <720 euro
- Koopwoningen tot 180.000 WOZ-waarde

Deze segmenten vormen communicerende vaten: wordt er in het ene segment meer gerealiseerd, dan is er in het andere een minder grote opgave.

Onderstaand staat in figuur 3-3 van het ABF-rapport de ontwikkeling in de doelgroepvoorraad op regio-niveau.

Figuur 3-3: Ontwikkeling doelgroepvoorraad in Haaglanden naar segmenten in beide scenario's, 2019-2030; bron: ABF, Socrates 2019 Haaglanden



<sup>1</sup> Prijspeil 2019.

<sup>2</sup> Sinds de nieuwe Woningwet van 2015 moeten woningcorporaties onderscheid maken tussen woningen met een sociaal en commercieel karakter, de zogenaamde scheiding in daeb en niet-daeb. Daeb betreft sociale huurwoningen met een structureel lage huur.

## Woningmarktregio Haaglanden

De regionale streefvoorraad is in het ABF-rapport per gemeente vertaald in twee scenario's, namelijk:

- a. een *Referentiescenario waarbij niet wordt ingegrepen op de spreiding*.
- b. een scenario met de *maximaal haalbare spreiding* van de doelgroepvoorraad, op zo'n wijze dat de woningmarkt het nog net aankan.

Beide scenario's zijn tot stand gebracht met behulp van het woningmarktmodel Socrates. Beide scenario's zijn dus modelmatige, theoretische scenario's, gebaseerd op het simuleren van verhuisbewegingen, confrontaties van vraag en aanbod en berekenen van tekorten en overschotten. Daarmee kan kwalitatief worden "ingekleurd" wat de voorraad zou moeten zijn. Op regionaal niveau is de streefvoorraad in scenario Meer Evenwicht gelijk aan het Referentiescenario. Beide scenario's kennen dan ook dezelfde uitgangspunten voor het berekenen van de regionale streefvoorraad in 2030.

Bij het simuleren van vraag en aanbod is rekening gehouden met:

- Samenstelling bestaande woningvoorraad
- Demografische ontwikkelingen
- Woonvoorkeuren van verhuisgeneigden
- Inkomensontwikkeling

### Het Referentiescenario

Het Referentiescenario is bepaald op basis van de volgende bestuurlijk vastgesteld uitgangspunten:

- WoningBehoeftesRaming (WBR) 2019 voor de behoeftesraming (hetzelfde als provincie Zuid-Holland hanteert)
- Woonvoorkeuren uit WoOn2018
- Economisch Midden scenario = 0,4% gemiddeld per jaar (boven inflatie)
- Bouwstrategie: inkleuring gewenste voorraadontwikkeling op basis van woonwensen van zowel doorstromers als starters. Dit betekent dat de woonvoorkeuren van doorstromers en starters naar verhouding even zwaar meetellen bij het bepalen van de streefvoorraad.
- Huurprijsbeleid en verkopen van huurwoningen sluiten aan bij recente trends en wettelijke kaders

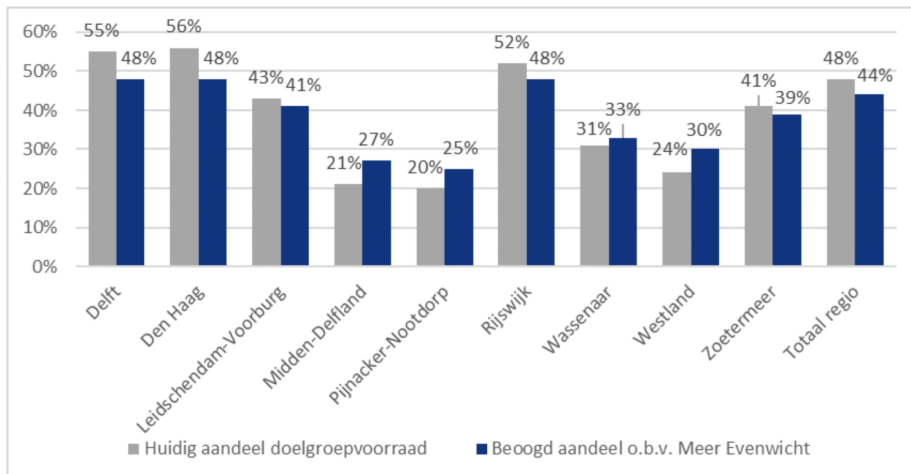
### Het Meer Evenwicht Scenario

Het Meer Evenwicht Scenario geeft aan wat elke gemeente aan spreiding van de doelgroepvoorraad doet als er zoveel wordt ingegrepen dat de woningmarkt het nét aankan. De wijze waarop het Meer Evenwicht scenario is berekend, is door het Referentiescenario als basis te nemen en vervolgens daaruit te berekenen welke solidaire stap iedere gemeente kan zetten om haar afstand tot het regionaal gemiddelde doelgroepvoorraad in 2030 verhoudingsgewijs te verkleinen.

In regio Haaglanden bleek de maximaal haalbare spreiding behaald te worden als elke gemeente het verschil met bijna 30% verkleint. Voor gemeenten die ver van het regionaal gemiddelde afstaan is dit

## Woningmarktregio Haaglanden

ingrijpender dan voor gemeenten die rond het regionaal gemiddelde zitten, zoals geïllustreerd in onderstaande figuur.



Figuur 2: Meer Evenwicht scenario

In de gemeenten met relatief veel doelgroepvoorraad (Delft, Den Haag en Rijswijk en mindere mate Zoetermeer en Leidschendam-Voorburg) mag het aandeel doelgroepvoorraad op de totale voorraad afnemen. Daar staat een relatieve groei van het aandeel doelgroepvoorraad in de totale voorraad tegenover voor de gemeenten Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Wassenaar en Westland. De beoogde spreiding kan in woningbouwprogramma's van verschillende omvang worden gerealiseerd. Daarbij geldt dat hoe groter het gemeentelijke woningbouwprogramma is, des te groter de mogelijkheden aanwezig zijn om op het gewenst effect (% doelgroepvoorraad) te kunnen sturen.

De berekening van de twee scenario's biedt op gemeentelijk niveau een referentiekader, een 'schuifbalk' waarbij twee extreme polen inzichtelijk zijn gemaakt. De ene pool geeft aan wat de gemeente doet als er niet wordt ingegrepen op spreiding, de andere pool geeft aan wat de gemeente doet als er zoveel wordt ingegrepen dat de woningmarkt het nog net aankan. **Deze twee extremen hoeven voor de gemeente geen realistisch of wenselijk beeld te leveren, maar tonen wel de uiterste grenzen per gemeente.**



Figuur 3: Iedere gemeente heeft een eigen referentiekader waarbij de scenario's de extremen zijn.

Een dergelijk referentiekader is nodig om de stap te kunnen analyseren die elke gemeente richting Meer Evenwicht maakt. Wat daarvan realistisch, haalbaar en wenselijk is wordt onderwerp van de gemeentelijke biedingen.



## Woningmarktregio Haaglanden

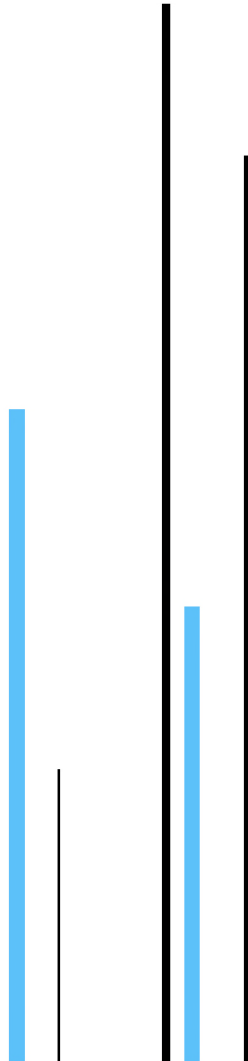
---

### Meer realiseren dan de woningbehoefteraming

De gemeenten Zoetermeer, Westland, Leidschendam-Voorburg, Wassenaar en Rijswijk hebben aangegeven voor de periode tot 2030 reeds meer woningen in de woningbouwprogramma's te hebben gepland dan de behoefteberekeningen volgens de WBR.

De voornemens om meer woningen te realiseren dan de opgave, wordt door provincie Zuid-Holland omarmd wegens de krapte op de woningmarkt. In totaliteit mag de regio 130% programmeren van wat er gerealiseerd dient te worden in verband met circa 30% planuitval in de praktijk. Met het realiseren van de aantallen van de woningbouwprogramma's, blijft de regio binnen de 130% programmeer-ruimte.

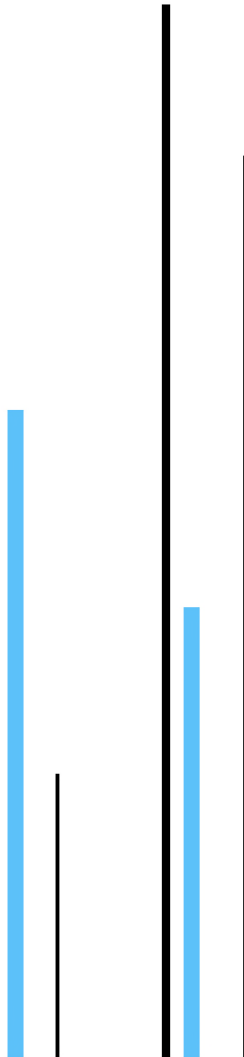
Voor de gemeenten, die meer gaan realiseren dan de berekende woningbehoefte voor hun gemeente, is een extra berekening gemaakt door ABF wat op basis van die hogere aantallen het Referentiescenario en het scenario Meer Evenwicht (ME) is. Deze tweede berekening staat in de bijlage 'Scenario berekening boven behoefteaming'. In de vervolgstappen zal RIGO voor de gemeenten die kiezen voor deze stap, handelingsperspectieven formuleren voor het ME-scenario dat hoort bij deze hogere aantallen.



# Naar een meer evenwichtige regio Haaglanden

Spreiding doelgroepvoorraad in Haaglanden





# **Naar een meer evenwichtige regio Haaglanden**

## **Spreiding doelgroepvoorraad in Haaglanden**

Uitgevoerd in opdracht van de Haaglanden-gemeenten, Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) en de Provincie Zuid-Holland

Michael Stuart-Fox, Berry Blijie en Gerard van Leeuwen

10 december 2019 | r2019-0091MS | 19255-WRG

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



*Copyright ABF Research 2019*

*De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) dit rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.*

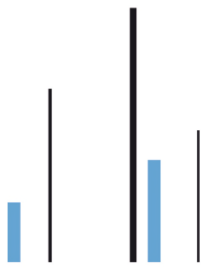


# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b> .....	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Uitgangssituatie voorraad en doelgroepen</b> .....	<b>11</b>
2.1	Uitgangssituatie woningvoorraad .....	11
2.2	Uitgangssituatie doelgroepen .....	12
<b>3</b>	<b>Streefvoorraad in 2030</b> .....	<b>15</b>
3.1	Wat is de streefvoorraad? .....	15
3.2	Uitgangspunten scenario's .....	16
3.3	Streefvoorraad op hoofdlijnen .....	18
3.4	Corporatiesector versus particuliere huur .....	19
3.5	Streefvoorraad in meer detail .....	21
3.6	Ontwikkeling doelgroepen .....	24
<b>4</b>	<b>Scenario Meer Evenwicht</b> .....	<b>27</b>
4.1	Uitgangspunten en methodiek in het kort .....	27
4.2	Effecten op functioneren woningmarkt .....	28
4.3	Scenario Meer Evenwicht versus Referentiescenario .....	29
4.4	Streefvoorraad scenario Meer Evenwicht .....	31
4.5	Ontwikkeling EC-doelgroep .....	32
<b>5</b>	<b>Betaalbaarheid en beschikbaarheid</b> .....	<b>35</b>
5.1	Uitgangssituatie betaalbaarheid .....	35
5.2	Uitgangssituatie beschikbaarheid .....	36
	<b>Technische bijlage</b> .....	<b>39</b>
	<b>Tabel uitkomsten corporatievoorraad</b> .....	<b>43</b>
	<b>Scenario's per gemeente</b> .....	<b>45</b>



## 1



## Inleiding

Gemeenten en corporaties in Haaglanden en de Provincie Zuid-Holland hebben gezamenlijk onderzoek laten doen om te komen tot een evenwichtigere spreiding van de doelgroepvoorraad in de regio over de verschillende gemeenten. Het onderzoek moet input leveren voor de nieuwe woningmarktafspraken in Haaglanden. Deze afspraken zullen gaan over onder andere nieuwbouw, het behoud van de huidige voorraad en het inzetten (toewijzen) van corporatiewoningen. De relevante nieuwe regionale afspraken zullen vervolgens worden vertaald naar lokale prestatieafspraken.

ABF is gevraagd scenario's door te rekenen en het cijfermateriaal aan te leveren en een ander bureau gaat vervolgens met corporaties en gemeenten onderzoeken wat de handelingsperspectieven zijn. De gemeenten, de corporaties (SVH) en de provincie Zuid-Holland zijn gezamenlijk opdrachtgever.

In dit rapport beschrijven we de uitkomsten van het onderzoek.

### Definities

Enkele begrippen komen vaak voor in het rapport. Voor een goed begrip voorzien we de belangrijkste termen hier alvast van een omschrijving. Deze omschrijvingen gelden (tenzij anders aangegeven) in het hele rapport.

Woningvoorraad: verblijfsobjecten met minimaal een woonfunctie volgens de BAG. Het gaat dus enkel om reguliere zelfstandige woningen die volgens het CBS tot de woningvoorraad behoren<sup>1</sup>. Bij cijfers over de woningvoorraad (en streefvoorraad) in dit rapport blijven onzelfstandige woningen altijd buiten beschouwing.

Doelgroepvoorraad: DAEB-woningen van woningcorporaties, particuliere huurwoningen<sup>2</sup> met een huur onder de liberalisatiegrens en koopwoningen met een WOZ-waarde van maximaal 180.000 euro<sup>3</sup> (prijspeil 2019). In paragraaf 2.1 leggen we uit hoe we per gemeente het aantal woningen in elk van deze segmenten hebben bepaald in het startjaar 2019.

<sup>1</sup> Dat betekent dat de omvang van de woningvoorraad per gemeente in het startjaar 2019 overeenkomt met cijfers van het CBS over 2019 (bijvoorbeeld de cijfers zoals gepubliceerd op CBS Statline). Zelfstandige reguliere woningen kunnen ook zelfstandige studentenwoningen zijn, voor zover die behoren tot de door het CBS afgebakende woningvoorraad.

<sup>2</sup> Particuliere huurwoningen zijn alle huurwoningen die geen eigendom zijn van woningcorporaties. Het gaat om woningen die eigendom zijn van kleine particuliere beleggers (natuurlijke personen), makelaars, bedrijven en grotere institutionele beleggers.

<sup>3</sup> Zie de technische bijlage voor een toelichting op hoe het aantal koopwoningen met een waarde tot 180.000 euro is bepaald in startjaar 2019.



Overige voorraad: alle woningen die niet tot de doelgroepvoorraad behoren. Dan gaat het dus om niet-DAEB-woningen van corporaties, particuliere huurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens en koopwoningen met een WOZ-waarde van meer dan 180.000 euro (prijspeil 2019).

Bewoonde Andere Ruimte (BAR): alle woonvormen die niet een zelfstandige woning zijn. Hieronder vallen bijvoorbeeld onzelfstandige wooneenheden, gedeelde woningen<sup>4</sup>, (studenten)kamers, woonboten en woonwagens. Bij cijfers over de woningvoorraad (en streefvoorraad) in dit rapport blijven BAR-woonvormen altijd buiten beschouwing. Alleen bij de woonsituatie van de EC-doelgroep komen BAR-woonvormen in de uitkomsten voor.

Particuliere huur(woningen): alle huurwoningen die geen eigendom zijn van een woningcorporatie. Het gaat om woningen die eigendom zijn van kleine particuliere beleggers (natuurlijke personen), makelaars, bedrijven en grotere institutionele beleggers.

Doelgroep (huishoudens): als over 'de doelgroep' wordt gesproken, wordt de EC-doelgroep bedoeld. Zie hieronder voor de definitie van de EC-doelgroep.

Doelgroep huurtoeslag: huishoudens die qua inkomen<sup>5</sup> en vermogen recht hebben op huurtoeslag. Een deel van de doelgroep huurtoeslag zoals in dit rapport afgebakend woont dus in een huurwoning boven de liberalisatiegrens of in een koopwoning. Het gaat om de definitie van de doelgroep huurtoeslag zoals die geldt in 2019, niet om de aangepaste<sup>6</sup> definitie die vanaf 2020 geldt.

EC-doelgroep: huishoudens met een belastbaar huishoudinkomen<sup>7</sup> van maximaal 38.035 euro (prijspeil 2019). Het gaat dus om de definitie van EC-doelgroep zoals die geldt in 2019.

Centrumgemeenten: gemeenten die in 2030 volgens het Referentiescenario een aandeel doelgroepvoorraad<sup>8</sup> hebben dat hoger is dan het regionale gemiddelde. Voor deze gemeenten geldt dat in scenario Meer Evenwicht de doelgroepvoorraad in 2030 wordt verkleind ten opzichte van het Referentiescenario. De drie centrumgemeenten zijn (in willekeurige volgorde) Delft, Den Haag en Rijswijk.

Randgemeenten: gemeenten die in 2030 volgens het Referentiescenario een aandeel doelgroepvoorraad hebben dat kleiner is dan het regionale gemiddelde. Voor deze gemeenten geldt dat in scenario Meer Evenwicht de doelgroepvoorraad in 2030 wordt vergroot ten opzichte van het Referentiescenario. De

<sup>4</sup> Bij gedeelde woningen is één huishouden het hoofdhuishouden (woont niet in een BAR) en worden de 'extra' huishoudens op het adres als 'huishoudens in een BAR' gezien. Dat betekent ook: het totaal aantal huishoudens in een BAR is het totaal aantal huishoudens minus de bewoonde woningvoorraad.

<sup>5</sup> Het maximale inkomen varieert per type huishouden. Voor alleenstaanden tot de AOW-leeftijd geldt een grens van € 22.700 (prijspeil 2019). Voor eenpersoonshuishoudens vanaf AOW-leeftijd is dat € 22.675. Voor meerpersoonshuishoudens tot / vanaf AOW-leeftijd gelden de grenzen € 30.825 / € 30.800. Sommige huishoudens in de doelgroep huurtoeslag betreffen studentenhuishoudens.

<sup>6</sup> Per 2020 vervallen de maximale inkomensgrenzen van de huurtoeslagregeling. Dat betekent dat de doelgroep huurtoeslag groter wordt.

<sup>7</sup> Het inkomen van thuiswonende kinderen telt hierbij niet mee. Sommige huishoudens in de EC-doelgroep betreffen studentenhuishoudens.

<sup>8</sup> Omvang van de doelgroepvoorraad uitgedrukt als percentage van de totale woningvoorraad (volgens het Referentiescenario in 2030).

randgemeenten zijn (in willekeurige volgorde) Wassenaar, Zoetermeer, Westland, Midden-Delfland, Leidschendam-Voorburg en Pijnacker-Nootdorp.

## Leeswijzer

In het eerstvolgende hoofdstuk (2) brengen we de uitgangssituatie in beeld, zowel qua woningvoorraad als qua doelgroepen. We laten per gemeente zien hoe groot de doelgroepvoorraad is en waar de EC-doelgroep woont.

In het daarna volgende hoofdstuk (3) staat de streefvoorraad op regionaal niveau centraal. We gaan eerst in op de uitgangspunten van scenario's en presenteren daarna de streefvoorraad op regioniveau. Ook bekijken we de ontwikkeling van de doelgroepen van het huurbeleid.

Vervolgens komt in het hoofdstuk daarna (4) het scenario Meer Evenwicht aan bod. In dat scenario is de doelgroepvoorraad meer evenwichtig over de negen gemeenten van de regio verspreid. We leggen uit hoe deze spreiding tot stand is gekomen en laten de verschillen tussen beide scenario's zien. Ook analyseren we welke gevolgen het scenario Meer Evenwicht heeft voor de ontwikkeling en spreiding van de EC-doelgroep.

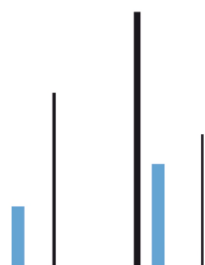
In het laatste hoofdstuk (5) laten we de huidige stand van zaken per gemeente zien als het gaat om betaalbaarheid en beschikbaarheid.

Na hoofdstuk 5 volgt een **technische bijlage**. In deze bijlage zijn technische toelichtingen opgenomen die te technisch zijn voor de hoofdstukken zelf.

Tot slot bevat het rapport **scenario's per gemeente**. Hierin zijn de resultaten van beide scenario's op gemeenteniveau terug te vinden.



## 2



# Uitgangssituatie voorraad en doelgroepen

In dit hoofdstuk staat de uitgangssituatie van woningvoorraad en doelgroepen centraal.

## 2.1 Uitgangssituatie woningvoorraad

Zoals aangegeven bestaat de doelgroepvoorraad uit drie segmenten: alle DAEB-woningen van corporaties (ongeacht huurprijs), particuliere huurwoningen tot de liberalisatiegrens en koopwoningen met een WOZ-waarde tot 180.000 euro. In de technische bijlage is toegelicht hoe we per gemeente de aantallen woningen per segment voor het jaar 2019 hebben bepaald.

Haaglanden telt begin 2019 in totaal ruim 515 duizend woningen. Dat aantal valt uiteen in bijna 247 duizend woningen in de doelgroepvoorraad en bijna 269 duizend woningen in de overige voorraad. Daarmee behoort bijna 48% van de woningen in de regio tot de doelgroepvoorraad. Dat percentage varieert wel sterk tussen gemeenten. In Delft, Den Haag en Rijswijk is het aandeel hoger dan het regiogemiddelde, in alle andere gemeenten juist lager. In Pijnacker-Nootdorp en Midden-Delfland is het percentage het laagst: rond de 20% van de woningen in die gemeenten behoren tot de doelgroepvoorraad.

Tabel 2-1: Absolute en relatieve omvang doelgroepvoorraad en overige voorraad per gemeente, 2019; bron: ABF, Socrates 2019

Gemeente	Doelgroepvoorraad	Overige voorraad	Totale woningvoorraad	% doelgroepvoorraad	% overige voorraad
Delft	27.800	22.810	50.610	55%	45%
Den Haag	145.440	113.830	259.260	56%	44%
Rijswijk	13.910	12.760	26.670	52%	48%
Wassenaar	3.760	8.430	12.190	31%	69%
Zoetermeer	23.250	32.950	56.200	41%	59%
Westland	10.790	33.650	44.440	24%	76%
Midden-Delfland	1.670	6.220	7.880	21%	79%
Leidschendam-Voorburg	15.760	21.020	36.780	43%	57%
Pijnacker-Nootdorp	4.200	16.930	21.130	20%	80%
<b>Haaglanden totaal</b>	<b>246.570</b>	<b>268.600</b>	<b>515.170</b>	<b>48%</b>	<b>52%</b>

In paragraaf 3.5 bekijken we de huidige voorraad corporatiewoningen in nader detail.



## 2.2 Uitgangssituatie doelgroepen

De regio Haaglanden telt in 2019 in totaal ruim 157 duizend huishoudens die qua inkomen en vermogen tot de doelgroep huurtoeslag behoren. Dat komt neer op 29,8% van alle huishoudens<sup>1</sup> in de regio. In de ene gemeente is de omvang van de doelgroep huurtoeslag groter dan in de andere gemeente. Delft en Den Haag tellen naar verhouding meer huishoudens in de doelgroep huurtoeslag dan het regionale gemiddelde. In Delft speelt hierbij de aanwezigheid van veel studentenhuishoudens een rol. In Midden-Delfland en Pijnacker-Nootdorp is de doelgroep huurtoeslag naar verhouding het kleinst: een kleine 17% van de huishoudens. Bij de EC-doelgroep is logischerwijs hetzelfde patroon te zien: een bovengemiddeld aandeel in Delft en Den Haag en het laagste aandeel in Midden-Delfland en Pijnacker-Nootdorp. Rijswijk is zowel qua doelgroep huurtoeslag als qua EC-doelgroep de 'meest gemiddelde' gemeente van de regio (Tabel 2-2).

Tabel 2-2: Absolute en relatieve omvang van doelgroep huurtoeslag en EC-doelgroep per gemeente, 2019; bron: ABF, Socrates 2019

Gemeente	Doelgroep huurtoeslag	EC-doelgroep	Huishoudens totaal	% doelgroep huurtoeslag	% EC-doelgroep
Delft	23.300	35.510	58.780	40%	60%
Den Haag	87.060	140.370	264.510	33%	53%
Rijswijk	7.370	12.430	26.370	28%	47%
Wassenaar	2.600	4.470	11.410	23%	39%
Zoetermeer	13.210	22.430	56.030	24%	40%
Westland	10.190	17.260	46.000	22%	38%
Midden-Delfland	1.300	2.330	7.810	17%	30%
Leidschendam-Voorburg	8.860	15.540	36.580	24%	42%
Pijnacker-Nootdorp	3.500	6.230	20.980	17%	30%
<b>Haaglanden totaal</b>	<b>157.340</b>	<b>256.560</b>	<b>528.460</b>	<b>30%</b>	<b>49%</b>

De woonsituatie van de EC-doelgroep verschilt tussen gemeenten. Deze verschillen worden vooral veroorzaakt door verschillen in de samenstelling van de woningvoorraad: in gemeenten waar het aandeel koopwoningen relatief groot is, is vaak ook het aandeel EC-doelgroephuishoudens dat in een koopwoning woont hoog. In de regio als geheel woont 59% van de huishoudens in de EC-doelgroep in een huurwoning met een huur tot de liberalisatiegrens (van corporaties en particuliere verhuurders). In Den Haag, Rijswijk en Zoetermeer is dat aandeel het hoogst (ruim 60%). In Westland, Midden-Delfland en Pijnacker-Nootdorp is het percentage het laagst (Tabel 2-3). Op regioniveau woont 7% van de doelgroep in een huurwoning boven de liberalisatiegrens en 6% in een koopwoning met een waarde tot 180.000 euro. In sommige gemeenten is de voorraad van dergelijke woningen klein, wat resulteert in een heel laag percentage. In Den Haag, Rijswijk en Leidschendam-Voorburg woont wel een substantieel deel (8% of 9%) van de doelgroep in een goedkope koopwoning. Op regioniveau woont 16% van de doelgroep in een middeldure of duurdere koopwoning. In gemeenten waar die voorraad naar verhouding groot is, is dat percentage ook hoger. Het gaat dan met name om Wassenaar, Westland, Midden-Delfland en Pijnacker-Nootdorp.

<sup>1</sup> In dit rapport gaat het telkens om particuliere huishoudens. Huishoudens in instellingen (institutionele huishoudens) blijven buiten beschouwing.

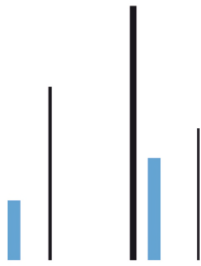
Tabel 2-3: EC-doelgroep naar woonsituatie\* per gemeente, 2019; bron: ABF, Socrates 2019

Gemeente	Huur < 720	Huur > 720	Koop < 180.000	Koop > 180.000	BAR
Delft	56%	5%	2%	11%	25%
Den Haag	61%	6%	8%	12%	12%
Rijswijk	63%	7%	8%	17%	5%
Wassenaar	53%	13%	2%	27%	5%
Zoetermeer	62%	8%	6%	20%	4%
Westland	45%	7%	1%	32%	15%
Midden-Delfland	46%	7%	0%	41%	6%
Leidschendam-Voorburg	56%	8%	9%	22%	5%
Pijnacker-Nootdorp	45%	12%	1%	36%	7%
<b>Haaglanden totaal</b>	<b>59%</b>	<b>7%</b>	<b>6%</b>	<b>16%</b>	<b>12%</b>

\* In hoofdstuk 1 (onder het kopje Definities) staat een toelichting op het begrip BAR



## 3



## Streefvoorraad in 2030

In dit hoofdstuk staat de streefvoorraad in 2030 centraal. We lichten eerst de uitgangspunten toe. Vervolgens komen de uitkomsten op regioniveau aan bod. Tot slot analyseren we hoe de omvang van de EC-doelgroep zich in dit scenario ontwikkelt.

### 3.1 Wat is de streefvoorraad?

De regionale streefvoorraad geeft aan hoe de woningvoorraad er in de regio in 2030 uit zou moeten zien om zo goed mogelijk aan de woningbehoefte tegemoet te komen. Daarbij is de Woningbehoefteraming (WBR) 2019 van de provincie Zuid-Holland het kader dat aangeeft hoe de totale woningvoorraad per gemeenten zich per saldo zou moeten ontwikkelen. De streefvoorraad kleurt die aantallen van de WBR kwalitatief in naar woningkenmerken (huur/koop en prijsklasse). De streefvoorraad kan dus worden gezien als een 'kwalitatieve inkleuring' van de WBR.

In de streefvoorraad wordt per gemeente onderscheid gemaakt tussen de doelgroepvoorraad en de overige voorraad. Beide delen van de voorraad bestaan elk weer uit meerdere prijsklassen. Op regionaal niveau is er één streefvoorraad. Per gemeente zijn er twee varianten op de streefvoorraad: het Referentiescenario en het scenario Meer Evenwicht. In het Referentiescenario wordt geen rekening gehouden met extra spreiding van de doelgroepvoorraad. In scenario Meer Evenwicht wordt de doelgroepvoorraad evenwichtiger gespreid over de regiogemeenten.

Beide scenario's laten niet zien wat er gebeurt als er tot 2030 niets aan de woningvoorraad verandert. Het zijn ook geen trendscenario's waarin de voorraad zich trendmatig (op basis van trends van de laatste jaren) ontwikkelt. Huidige plannen van gemeenten voor woningbouw in bepaalde segmenten in de komende jaren zijn ook niet in de scenario's meegenomen. De scenario's weerspiegelen dus niet de huidige plannen per segment die er nu bij gemeenten en corporaties zijn voor de komende jaren. Financiële of ruimtelijke beperkingen die belemmerend kunnen zijn, spelen in de scenario's geen rol.

Voor dit onderzoek voor Haaglanden vodoen de scenario's aan de vastgestelde uitgangspunten van de bestuurlijke opdrachtgevers. De scenario's zijn op regioniveau gelijk aan het standaardscenario van het recente kwalitatieve woningbehoefteonderzoek van ABF voor de provincie Zuid-Holland. Dat standaardscenario is het scenario "Midden Doorstromers+Starters". 'Midden' betekent inkomensscenario Midden – volgens de langjarig gemiddelde inkomensontwikkeling – en 'Doorstromers+Starters' betekent dat zowel de woonwensen van starters als die van doorstromers worden gebruikt om de voorraadontwikkeling kwalitatief (consumentgericht) in te kleuren. In de volgende paragraaf lichten we dit nader toe.

Beide scenario's zijn opgesteld met behulp van het woningmarktsimulatiemodel Socrates van ABF.

## 3.2 Uitgangspunten scenario's

Op regionaal niveau is de streefvoorraad in scenario Meer Evenwicht gelijk aan het Referentiescenario. Beide scenario's kennen dan ook dezelfde uitgangspunten voor het berekenen van de regionale streefvoorraad in 2030.

Samengevat kennen beide scenario's de volgende uitgangspunten:

- Ontwikkeling totale woningvoorraad: Woningbehoefteraming (WBR) 2019 van PZH.
- Ontwikkeling inkomens: scenario Midden = 0,4% gemiddeld per jaar (boven inflatie).
- Woonvoorkeuren: WoON 2018.
- Bouwstrategie: gelijke kansen (naar verhouding) voor doorstromers en starters.  
Dit betekent dat de woonvoorkeuren van doorstromers en starters naar verhouding even zwaar meetellen bij het bepalen van de streefvoorraad.

Bovenstaande uitgangspunten zijn conform de wensen van de opdrachtgevers en zijn bestuurlijk vastgesteld. Hieronder lichten we de uitgangspunten één voor één toe.

### Ontwikkeling totale woningvoorraad per gemeente

Voor de gewenste ontwikkeling (netto) van de totale voorraad per gemeente volgen we de Woningbehoefteraming 2019 van de Provincie Zuid-Holland. Voor het opstellen van de WBR is gerekend met 'binnenlands migratiesaldo nul'<sup>1</sup> per gemeente. Dat betekent dat ervan uit wordt gegaan dat de woningbehoefte niet groeit of krimpt als gevolg van (netto) instroom of uitstroom vanuit/naar andere gemeenten. De WBR geeft daarmee aan hoeveel nieuwe woningen nodig zijn om te voorzien in de "eigen behoefte", aangevuld met het buitenlands migratiesaldo. Meer informatie over de WBR is te vinden in de technische bijlage bij dit rapport. 'Binnenlands migratiesaldo nul' per gemeente in de WBR betekent echter niet dat bij het berekenen van de streefvoorraad per gemeente (zoals gepresenteerd in dit rapport) geen rekening is gehouden met verhuizingen tussen gemeenten. In het woningmarktsimulatiemodel dat is gebruikt, verhuizen huishoudens tussen gemeenten. De WBR is alleen gebruikt voor het bepalen van de totale ontwikkeling van de woningvoorraad als geheel per gemeente. De achterliggende methodiek van de WBR (zoals 'binnenlands migratiesaldo nul') wordt bij het berekenen van de streefvoorraad – wat in feite neerkomt op het kwalitatief inkleuren van die totale voorraadontwikkeling – weer losgelaten.

De Provincie Zuid-Holland beoordeelt de regio Haaglanden op basis van de behoefte van de woningvoorraad het sterkst toeneemt. In Haaglanden is dat de WBR. Voor de gewenste ontwikkeling van de totale woningvoorraad per gemeente volgen we daarom de WBR, conform de wens van de opdrachtgevers van dit onderzoek. De WBR geeft aan hoe groot de netto uitbreiding van de voorraad zou moeten zijn. Er is echter ook sprake van sloop en andere onttrekkingen aan de voorraad dus de (bruto) nieuwbouw<sup>2</sup> moet groter zijn dan de gewenste voorraauditbreiding. We hebben gebruikgemaakt van de onttrekkingen zoals die in Primos 2019 worden verwacht per gemeente en per jaar. Die aantallen zijn

<sup>1</sup> Binnenlandse vestiging en vertrek kunnen qua samenstelling (naar bijvoorbeeld leeftijd) wel afwijken maar zijn in omvang even groot.

<sup>2</sup> Of andere toevoegingen aan de voorraad zoals transformaties.

gebaseerd op recente trends. Die trends worden doorgetrokken naar de toekomst waarbij nog rekening wordt gehouden met woningtype en bouwjaar/leeftijd van de woning.

### Ontwikkeling inkomens

Voor de woningmarkt is de ontwikkeling van inkomens een heel belangrijke maar tegelijkertijd onzekere factor. Hoe gunstiger de inkomensontwikkeling, hoe groter de vraag naar duurder woningen. Hoe negatiever de inkomensontwikkeling, des te groter is de doelgroep die vraag uitoefent naar sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen. In het Referentiescenario wordt het inkomensscenario Midden gevolgd: in dit scenario neemt het gemiddelde huishoudinkomen met 0,4%<sup>3</sup> (boven inflatie) per jaar toe. Het percentage van 0,4% is het langjarige gemiddelde van begin jaren '70 tot heden.

### Woonvoorkeuren

Woonvoorkeuren spelen bij het kwalitatief 'inkleuren' van de woningbehoefte een heel belangrijke rol. In het Referentiescenario maken we gebruik van de woonvoorkeuren uit het WoonOnderzoek Nederland (WoON) 2018. Het WoON 2018 is in april 2019 opgeleverd en vormt dus een heel actuele bron van gegevens over de verhuis- en woonvoorkeuren van huishoudens. Uit het WoON zijn voorkeursprofielen afgeleid voor groepen huishoudens die van elkaar verschillen qua leeftijd, samenstelling en inkomen. Dit zijn de belangrijkste 'harde' kenmerken van huishoudens die de kwalitatieve woningvraag bepalen. We houden ook rekening met de huidige woonsituatie van huishoudens. Eigenaren-bewoners hebben – rekening houdend met andere huishoudkenmerken als inkomen – een grotere voorkeur voor een (andere) koopwoning dan huurders. De WoON-voorkeursprofielen van huishoudens zijn zoveel mogelijk bepaald op basis van de WoON-data van gemeenten<sup>4</sup> in Haaglanden.

### Bouwstrategie: bouwen voor doorstromers en starters

In het Referentiescenario wordt de toekomstige woonsituatie van huishoudens geoptimaliseerd door het nieuwbouwprogramma kwalitatief (naar eigendom, woningtype, prijsklasse en woonmilieu<sup>5</sup>) af te stemmen op de woonvoorkeuren van woningzoekenden. Daarbij wordt rekening gehouden met de mogelijkheden die doorstroming in de bestaande woningvoorraad biedt en woningen die vrij komen omdat het laatste lid van een huishouden overlijdt. Er zijn echter verschillende groepen woningzoekenden te onderscheiden op wie de nieuwbouwinspanningen gericht kunnen worden: doorstromers en starters. Voor gebieden met veel starters zoals Haaglanden sluit een benadering waarbij het nieuwbouwprogramma uitsluitend op doorstromers wordt gericht minder goed aan bij de verwachtingen. Het Referentiescenario maakt gebruik van een benadering ("Doorstromers + Starters") waarbij de streefvoorraad niet alleen op de woonvoorkeuren van doorstromers is afgestemd, maar waarbij de voorkeuren van starters naar verhouding even zwaar

<sup>3</sup> Het is niet zo dat alle huishoudens jaarlijks een inkomensstijging van 0,4% (boven inflatie) hebben. Er wordt rekening gehouden met verschillen tussen typen huishoudens: alleenstaanden, paren, gezinnen en eenoudergezinnen. Het verleden leert dat de gemiddelde inkomensontwikkeling tussen deze groepen varieert. Deze verschillen worden gehandhaafd, zodanig dat het gemiddelde van alle huishoudens samen per jaar op 0,4% uitkomt.

<sup>4</sup> Zeven van de negen gemeenten in Haaglanden hebben deelgenomen aan de oversampling van WoON 2018. Dat betekent een stevige cijfermatige basis onder de woonvoorkeuren die in het onderzoek zijn gebruikt.

<sup>5</sup> In het woningmarktsimulatiemodel wordt gewerkt met deze vier kenmerken maar de uitkomsten in dit rapport presenteren we alleen met uitsplitsingen naar eigendom (huur/koop) en prijsklasse.

meetellen als de voorkeuren van doorstromers<sup>6</sup>. In de gekozen benadering wordt er dus expliciet rekening gehouden met groepen – zoals jongeren en starters – die nu moeilijk een woning kunnen vinden.

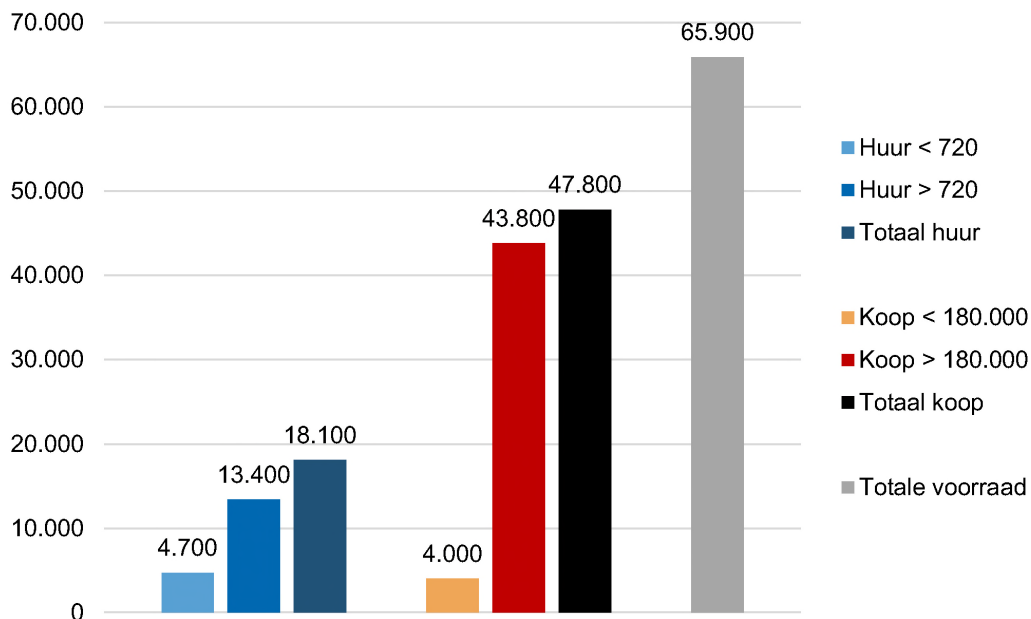
### 3.3 Streefvoorraad op hoofdlijnen

In deze paragraaf presenteren we de streefvoorraad op regionaal niveau op hoofdlijnen. We kijken alleen nog naar het onderscheid huur/koop en prijsklassen. We kijken nog niet naar specifiek de doelgroepvoorraad. Die uitkomsten komen in paragraaf 3.5 aan de orde.

Het totaal aantal woningen in Haaglanden zou per saldo moeten groeien met een kleine 66 duizend woningen in de periode 2019 tot 2030 (conform WBR). Dat komt neer op een groei van 13%. Er zijn verschillen tussen de huur- en koopsector. Het totaal aantal koopwoningen zou moeten toenemen met een kleine 48 duizend ofwel 19%. Het totaal aantal huurwoningen zou moeten toenemen met ruim 18 duizend ofwel 7%. Binnen de huur- en koopsector zijn er verschillen tussen de deelsegmenten. Binnen de huursector zou het aantal huurwoningen onder de liberalisatiegrens met 4.700 woningen moeten toenemen. Dat komt neer op een relatief bescheiden groei van 2% ten opzichte van de voorraad in 2019. Het aantal woningen boven de liberalisatiegrens zou sterker moeten toenemen, namelijk met 13.400 woningen ofwel 24%. Het aantal goedkope koopwoningen (< 180.000 euro) groeit in het Referentiescenario met 4.000 (+ 11%). De groei van het aantal middeldure en duurdere koopwoningen in het scenario bedraagt 43.800 woningen (+ 20%).

In onderstaande figuur zijn de bovengenoemde absolute aantallen terug te zien.

**Figuur 3-1: Ontwikkeling woningvoorraad naar eigendom en prijsklasse, 2019-2030;**  
bron: ABF, Socrates 2019 Haaglanden

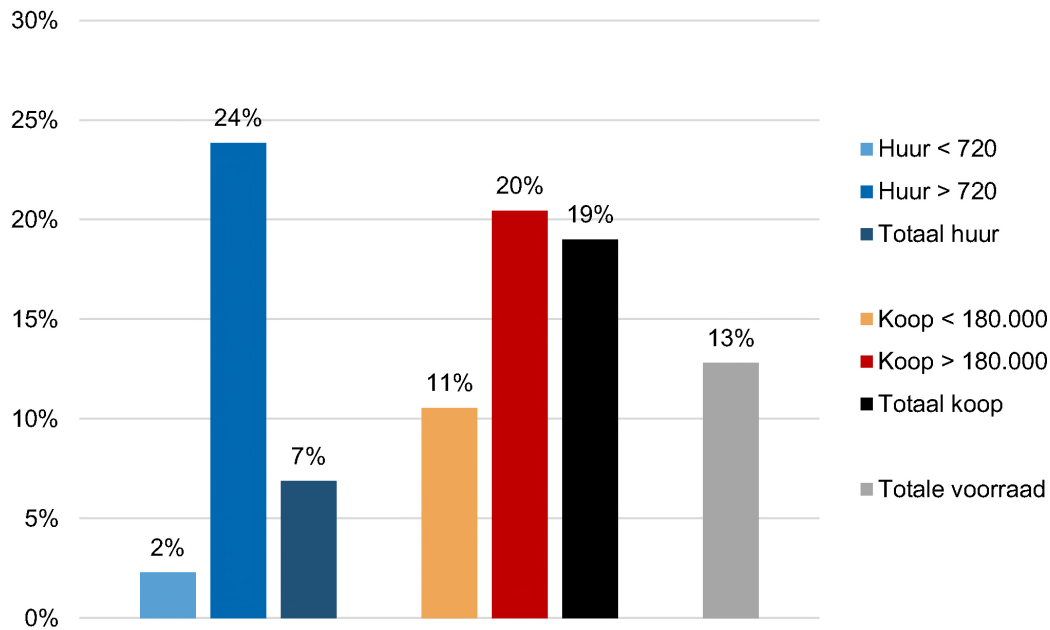


<sup>6</sup> Wel is het zo dat het aantal doorstromers dat om een woning vraagt groter is dan het aantal starters. In absolute zin tellen de woonwensen van doorstromers dus wel zwaarder mee bij het bepalen van de streefvoorraad. Naar verhouding tellen de woonwensen van doorstromers en starters echter even zwaar mee.



In onderstaande figuur is de groei per segment in percentages uitgedrukt en zijn de bovengenoemde percentages terug te zien.

**Figuur 3-2: Ontwikkeling woningvoorraad naar eigendom en prijsklasse, 2019-2030;**  
bron: ABF, Socrates 2019 Haaglanden



### 3.4 Corporatiesector versus particuliere huur

Tot nu toe hebben we gekeken naar de gewenste ontwikkeling van de voorraad naar eigendomsvorm (huur/koop) en prijsklasse. Het onderscheid tussen corporatiewoningen en particuliere huurwoningen hebben we nog niet gemaakt. In het woningmarktsimulatiemodel waarmee de streefvoorraad is berekend wordt geen onderscheid gemaakt tussen corporaties en particuliere verhuurders<sup>7</sup>. Voor dit onderzoek is het echter wel nodig om de resultaten voor de huursector uit te splitsen naar corporaties en particuliere verhuurders. Deze studie is immers bedoeld als onderlegger voor het maken van afspraken over de inzet van corporaties. Om het onderscheid te kunnen maken doen we per gemeente en per prijsklasse een aanname over de verwachte ontwikkeling van de ‘marktaandeelen’ van corporaties en particuliere verhuurders.

De uitgangssituatie van het aantal huurwoningen naar prijssegment en eigenaar (corporatie of particulier) in 2019 is geschat op basis van diverse bronnen (BAG, CBS, dVi 2018, Lokale Monitor Wonen). Een toelichting hierop is te vinden in de technische bijlage. In 2019 is 59% van de huurwoningen in Haaglanden in het bezit van corporaties, 41% is eigendom van particuliere verhuurders. De verschillen tussen prijsklassen zijn groot.

<sup>7</sup> Met deze term bedoelen we alle verhuurders die geen woningcorporaties zijn. Het gaat om natuurlijke personen (kleine particuliere beleggers), bedrijfsmatige verhuurders zoals makelaars en institutionele beleggers.



Van de woningen tot de kwaliteitskortingsgrens is 76% in bezit van corporaties. In de klasse tussen de kwaliteitskortingsgrens en de hoge aftoppingsgrens is dat 68% en in de prijsklasse direct onder de liberalisatiegrens is dat 57%. Van de woningen met een huur boven de liberalisatiegrens is 30% in handen van corporaties.

Aangenomen is ten eerste dat de verhouding tussen het totaal aantal corporatiewoningen en het totaal aantal particuliere huurwoningen per gemeente ongeveer gelijk blijft aan de verdeling zoals die in 2019 bestaat. Ten tweede is aangenomen dat particuliere verhuurders zich meer zullen concentreren op huurwoningen in de vrije sector. Nieuwbouw door particuliere verhuurders (institutionele beleggers) in het gereguleerde huursegment komt weinig voor en particuliere huurwoningen stijgen gemiddeld sneller in prijs – zeker in een krappe markt – dan corporatiewoningen. Het marktaandeel van de particuliere verhuurders zal in de vrije huursector naar verwachting groeien, terwijl dat aandeel in het gereguleerde segment juist zal dalen. Andersom betekent dit dat aangenomen is dat corporaties zich concentreren op huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens en dat het marktaandeel van corporaties in het gereguleerde segment stijgt.

Per gemeente zijn deze veronderstellingen uitgewerkt op basis van de huidige verhouding tussen corporatiewoningen en particuliere huurwoningen. Omdat het totaal aantal huurwoningen en het aantal woningen per prijscategorie tussen gemeenten verschilt, zijn er per gemeente specifieke ontwikkelingen van de aandelen verondersteld. In de bijlage is in de scenario's per gemeente aangegeven welke veronderstellingen zijn gedaan.

De ontwikkeling van de omvang en de samenstelling van de corporatievoorraad c.q. de particuliere huurvoorraad naar prijsklassen in de scenario's is afhankelijk van de hierboven beschreven aannamen. In het vervolgtraject worden deze in principe als leidraad aangehouden. Als gemeenten en/of corporaties lokaal een andere verwachting hebben van de ontwikkeling van de gereguleerde particuliere huurvoorraad, dan kunnen zij daar in de volgende fase van het traject – de gezamenlijke biedingen – rekening mee houden. De aannames van de gemeenten zullen gemonitord worden. De drie deelsegmenten binnen de doelgroepvoorraad kunnen elkaar compenseren: een sterkere groei of minder sterke afname van het ene deelsegment (ten opzichte van dit rapport) betekent een minder grote opgave in de andere deelsegmenten van de doelgroepvoorraad.

De aannames per gemeente gesommeerd leveren op regioniveau een ontwikkeling op waarbij het aandeel van de corporatiesector in de totale huursector gelijk blijft op 59%. In de prijscategorieën tot de liberalisatiegrens neemt het aandeel corporatiebezit toe ten opzichte van 2019<sup>8</sup>. In het prijssegment boven de liberalisatiegrens neemt het aandeel juist aanzienlijk af.

<sup>8</sup> In de prijsklasse tot de kwaliteitskortingsgrens is de groei van het aandeel corporatiewoningen kleiner dan in de prijsklasse daarboven. Dit komt doordat in sommige gemeenten het aandeel van corporaties in de laagste prijsklasse al (bijna) 100% is.

Tabel 3-1: Uitgangssituatie en aangenomen ontwikkeling aandeel corporatiebezit naar prijssegment in de huursector, Haaglanden (2019-2030)

Aandeel corporatiehuurwoningen in totaal aantal huurwoningen		
Prijsklasse	aandeel in 2019	Aanname aandeel in 2030
≤ 424	76%	79%
≤ 651	68%	75%
≤ 720	57%	60%
> 720	30%	18%
<b>Totale huursector</b>	<b>59%</b>	<b>59%</b>

### 3.5 Streefvoorraad in meer detail

In de vorige paragraaf hebben we toegelicht hoe we in de uitkomsten het onderscheid tussen corporatiewoningen en particuliere huurwoningen maken. Aanvullend daarop maken we binnen de corporatiesector nog onderscheid naar DAEB en niet-DAEB. De doelgroepvoorraad zoals gehanteerd in dit onderzoek bestaat immers uit alle DAEB-woningen van corporaties (ongeacht huurprijs), particuliere huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens en goedkope koopwoningen. Niet-DAEB-woningen behoren niet tot de doelgroepvoorraad.

#### Onderscheid DAEB / niet-DAEB

Het onderscheid tussen DAEB en niet-DAEB in het startjaar 2019 is bekend op basis van dVi 2018<sup>9</sup>. De regio Haaglanden telt in totaal ruim 156 duizend zelfstandige corporatiewoningen<sup>10</sup>, waarvan ruim 142 duizend in de DAEB-tak en ruim 14 duizend in de niet-DAEB-tak. Veruit de meeste woningen in de DAEB-tak hebben een huur onder de liberalisatiegrens. Toch zijn er ruim 6.800 DAEB-woningen met een huur boven de liberalisatiegrens. Bij mutatie krijgen deze woningen – voor zover ze in de DAEB-tak blijven – in principe een gereguleerde huurprijs op of onder de liberalisatiegrens. Het merendeel van de woningen in de niet-DAEB-tak heeft een huur boven de liberalisatiegrens (Tabel 3-2).

De ruim 6.800 woningen in de DAEB-tak met een huur boven de liberalisatiegrens (**groen gearceerd** in de tabel) tellen dus mee bij de doelgroepvoorraad in 2019. De kleine 4.600 woningen – de som van alle **blauw gearceerde** woningen in de tabel – in de niet-DAEB-tak met een huur onder de liberalisatiegrens tellen niet mee bij de doelgroepvoorraad. Het afbakenen van de doelgroepvoorraad op basis van het onderscheid DAEB/niet-DAEB levert dus in de startsituatie (2019) per saldo 2.230 (6.810 – 4.580) 'extra' woningen op in

<sup>9</sup> Voor gemeenten met Vestia-bezit geldt, net als voor de andere regiogemeenten, dat de samenstelling van de corporatievoorraad in het startjaar 2019 is gebaseerd op dVi 2018. De verdeling van Vestia-bezit (per gemeente) over de DAEB- en niet-DAEB-takken en prijsklassen is conform de stand van eind 2018. Eind 2018 beschouwen we in dit onderzoek als begin 2019.

<sup>10</sup> Onzelfstandige wooneenheden blijven hierbij dus buiten beschouwing.

het aanbod (doelgroepvoorraad) ten opzichte van een alternatieve afbakening op basis van enkel huurprijsklasse.

Tabel 3-2: Zelfstandige corporatiewoningen naar prijsklasse en tak, eind 2018 (begin 2019); bron: dVi 2018

Prijsklasse	DAEB	niet-DAEB	Totaal
≤ 424	23.310	50	<b>23.360</b>
424 - 651	93.540	1.980	<b>95.520</b>
651 - 720	18.390	2.550	<b>20.930</b>
> 720	6.810	9.780	<b>16.590</b>
<b>Totaal</b>	<b>142.040</b>	<b>14.350</b>	<b>156.390</b>

Het onderscheid DAEB / niet-DAEB zit standaard niet in het woningmarktsimulatiemodel dat we gebruiken om de streefvoorraad in 2030 op te stellen. Voor de ontwikkeling van de voorraad richting 2030 doen we daarom de aanname dat alle corporatiewoningen onder de liberalisatiegrens die er in 2030 zouden moeten zijn, DAEB-woningen zijn. En daaraan gerelateerd dat alle corporatiewoningen met een huur boven de liberalisatiegrens die er in 2030 zouden moeten zijn, zich bevinden in de niet-DAEB-tak. Gezien de wettelijke kaders en de positionering van beide takken lijkt deze *richting* het meest logisch. In de praktijk zal de niet-DAEB-tak in 2030 waarschijnlijk ook nog wel geregeerde huurwoningen bevatten en omgekeerd. Maar voor het opstellen van de streefvoorraad lijkt bovengenoemde aanname het meest logisch: transparant, eenvoudig uit te leggen en voor iedere gemeente gelijk.

### Streefvoorraad op regioniveau in detail

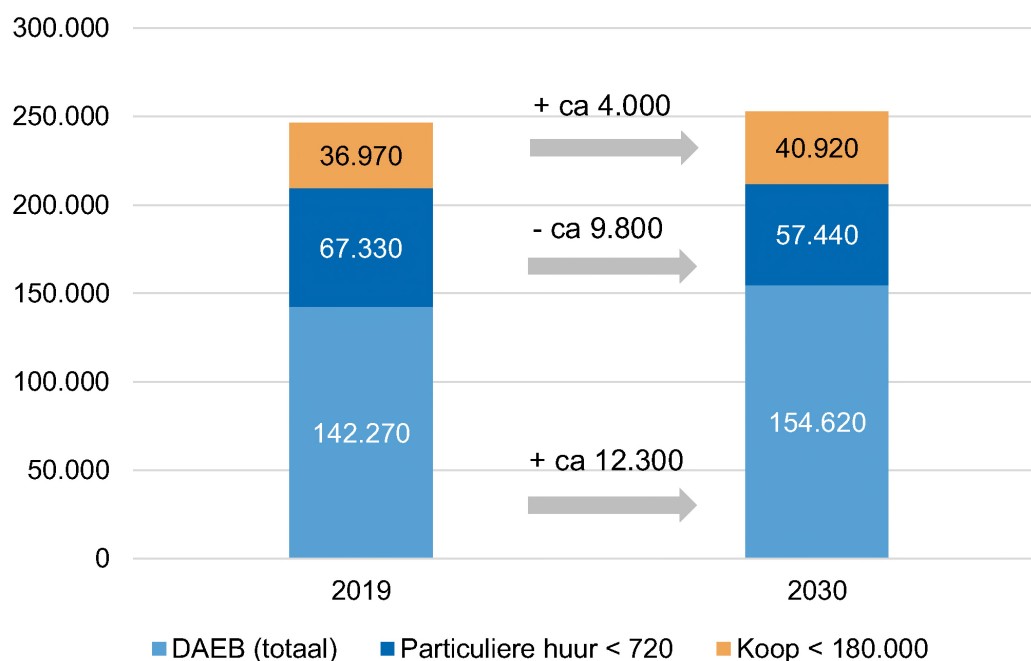
Nu we het onderscheid tussen DAEB en niet-DAEB hebben toegelicht, kunnen we de gewenste doelgroepvoorraad en overige voorraad in 2030 presenteren. De doelgroepvoorraad als geheel zou tot 2030 moeten groeien met ruim 6.400 woningen. De overige voorraad zou met ruim 59.400 woningen moeten toenemen. De groei van de totale woningvoorraad bedraagt bijna 65.900 woningen (Tabel 3-3). Dit aantal is al eerder in dit hoofdstuk genoemd

Tabel 3-3: Ontwikkeling doelgroepvoorraad en overige voorraad in beide scenario's, 2019-2030; bron: ABF, Socrates 2019 Haaglanden

	2019	2030	2019-2030
Doelgroepvoorraad	246.570	252.990	6.420
Overige voorraad	268.600	328.050	59.450
<b>Totaal</b>	<b>515.170</b>	<b>581.040</b>	<b>65.870</b>

De doelgroepvoorraad valt uiteen in drie segmenten. In de onderstaande figuur worden de drie deelsegmenten apart weergegeven. Het totaal aantal DAEB-woningen van corporaties zou tot 2030 moeten toenemen met ca. 12.300 woningen. Hierbij is rekening gehouden met de DAEB-woningen die nu nog een huur boven de liberalisatiegrens hebben. Het aantal goedkope koopwoningen zou met bijna 4.000 moeten stijgen. Binnen de doelgroepvoorraad neemt het aantal particuliere huurwoningen onder de liberalisatiegrens juist af.

**Figuur 3-3: Ontwikkeling doelgroepvoorraad in Haaglanden naar segmenten in beide scenario's, 2019-2030; bron: ABF, Socrates 2019 Haaglanden**



Zowel de doelgroepvoorraad als de overige voorraad bestaan uit meerdere prijsklassen. In onderstaande tabel worden alle onderscheiden prijsklassen weergegeven. Dit is de meest gedetailleerde weergave van de streefvoorraad in 2030 (Tabel 3-4).

Het aantal DAEB-woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens zou ongeveer gelijk moeten blijven. Het aantal DAEB-woningen tussen de kwaliteitskortings- en hoge aftoppingsgrens zou met bijna 16 duizend moeten groeien. In de prijsklasse daarboven zou het aantal DAEB-woningen met ruim 3 duizend moeten toenemen. Het totaal aantal DAEB-woningen van corporaties zou met de hierboven al genoemde ca. 12.300 woningen moeten toenemen.

Het aantal goedkope koopwoningen – met een prijs tot 180.000 euro – zou moeten toenemen, maar naar verhouding minder sterk dan het aantal middeldure en dure koopwoningen.

Tabel 3-4: Ontwikkeling woningvoorraad in Haaglanden in beide scenario's, naar eigendom en prijsklasse, 2019-2030; bron: ABF, Socrates 2019 Haaglanden

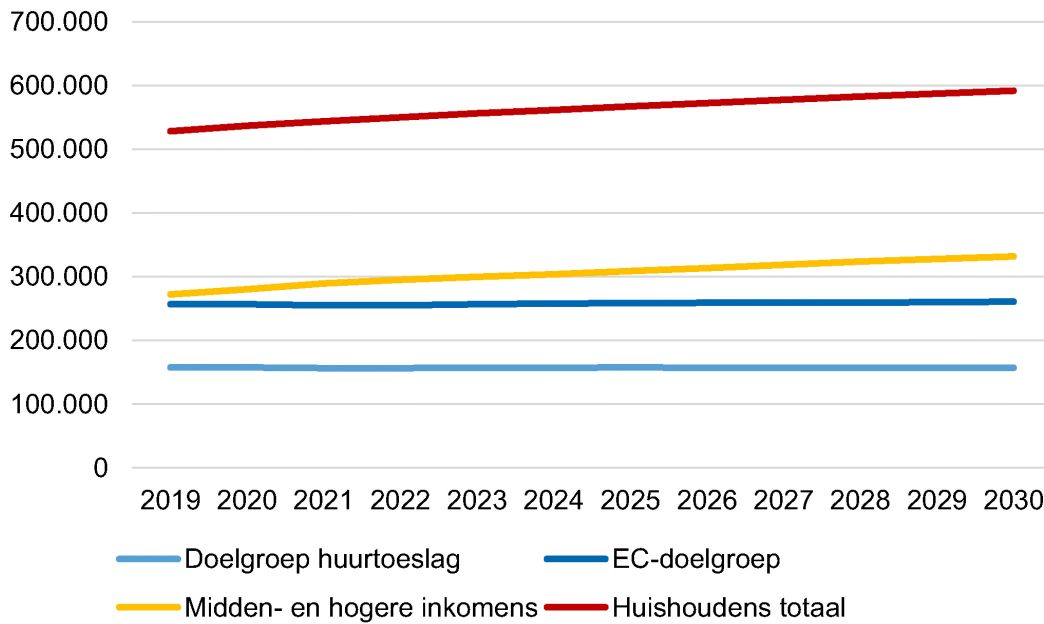
Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	23.310	23.430	130
DAEB	424 - 651	93.760	109.630	15.870
DAEB	651 - 720	18.390	21.550	3.170
DAEB	> 720	6.810	0	-6.810
Niet-DAEB	≤ 720	4.580	0	-4.580
Niet-DAEB	> 720	9.780	12.700	2.920
Particuliere huur	≤ 720	67.330	57.440	-9.890
Particuliere huur	> 720	39.590	56.900	17.310
Goedkope koop	≤ 180.000	36.970	40.920	3.960
Overige koop	> 180.000	214.650	258.450	43.800
<b>Totaal</b>		<b>515.170</b>	<b>581.040</b>	<b>65.870</b>

### 3.6 Ontwikkeling doelgroepen

Voor de verwachte ontwikkeling van de doelgroepen van het huurbeleid in de toekomst is een aantal factoren van belang, waaronder de totale huishoudensontwikkeling en de inkomensontwikkeling. In beide scenario's wordt uitgegaan van het inkomensscenario Midden. In een lager (minder gunstig) inkomensscenario tellen de doelgroep huurtoeslag en de EC-doelgroep meer huishoudens in 2030 dan in het Midden-scenario. In een economisch gunstiger scenario worden juist kleinere doelgroepen verwacht. In dit onderzoek voor Haaglanden staat echter vooral de spreiding van de doelgroep over de verschillende gemeenten centraal en de verschillen daarin tussen het Referentiescenario en het scenario Meer Evenwicht.

Het totaal aantal huishoudens in Haaglanden neemt tot 2030 toe met 63,5 duizend. Dat komt neer op een stijging van 12%. Het aantal huishoudens in de doelgroep huurtoeslag blijft nagenoeg gelijk. De EC-doelgroep neemt licht toe (+4 duizend ofwel +2%). De toename doet zich vooral voor bij de groep midden- en hogere inkomens (Figuur 3-4).

**Figuur 3-4: Ontwikkeling doelgroepen huurbeleid in Haaglanden, 2019-2030;**  
 bron: ABF, Socrates 2019 Haaglanden



Niet alleen de omvang van de doelgroepen maar ook de samenstelling naar leeftijd en type huishouden verandert. In 2030 zal een groter deel van de doelgroepen bestaan uit oudere huishoudens. Hier besteden we in het onderzoek verder geen aandacht aan. Voor de kwalitatieve woningvraag – naar type, oppervlakte en toegankelijkheid van de woning – heeft deze verschuiving wel gevolgen.

In Haaglanden neemt de absolute omvang van de EC-doelgroep nog licht toe. Het aantal midden- en hogere inkomens neemt naar verhouding sterker toe, waardoor het aandeel van de EC-doelgroep op het totaal aantal huishoudens daalt. Dat percentage daalt van 49% in 2019 tot 46% in 2025 en vervolgens tot 44% in 2030. Er zijn daarbij verschillen tussen gemeenten. Die worden onder meer veroorzaakt door verschillen in de ontwikkeling van huishoudens en woningvoorraad per gemeente. In het Referentiescenario is de afname van het *aandeel* van de doelgroep het sterkst in Den Haag, zowel in absolute als in relatieve zin<sup>11</sup>. In Midden-Delfland neemt het aandeel slechts heel licht af. In scenario Meer Evenwicht is de ontwikkeling van de EC-doelgroep per gemeente anders: in paragraaf 4.5 laten we de verschillen tussen beide scenario's zien.

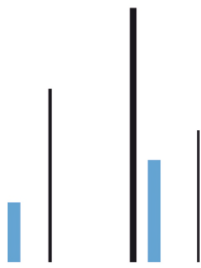
<sup>11</sup> Dus zowel uitgedrukt in procentpunten als in procenten.

Tabel 3-5: Ontwikkeling aandeel EC-doelgroep op totaal aantal huishoudens, 2019-2030;  
bron: ABF, Socrates 2019 Referentiescenario Haaglanden

Gemeente	Aandeel EC-doelgroep		
	2019	2025	2030
Delft	60%	57%	55%
Den Haag	53%	49%	46%
Rijswijk	47%	46%	46%
Wassenaar	39%	38%	38%
Zoetermeer	40%	38%	37%
Westland	38%	36%	36%
Midden-Delfland	30%	29%	29%
Leidschendam-Voorburg	42%	42%	41%
Pijnacker-Nootdorp	30%	28%	27%
<b>Haaglanden totaal</b>	<b>49%</b>	<b>46%</b>	<b>44%</b>



## 4



## Scenario Meer Evenwicht

In dit hoofdstuk staan de uitkomsten van het scenario Meer Evenwicht centraal. We lichten eerst kort de methodiek en uitgangspunten toe. Daarna laten we per gemeente de verschillen tussen Meer Evenwicht en het Referentiescenario zien. Tot slot analyseren we de gevolgen van meer evenwicht in de voorraad voor de spreiding van de EC-doelgroep over de regiogemeenten.

De volledige uitkomsten van scenario Meer Evenwicht op gemeenteniveau – dat wil zeggen de aantallen voor alle segmenten van de streefvoorraad – zijn opgenomen in de gemeentelijke scenario's bij dit rapport.

### 4.1 Uitgangspunten en methodiek in het kort

In scenario Meer Evenwicht wordt de doelgroepvoorraad evenwichtiger gespreid over de gemeenten van de regio. De methodiek voor het opstellen van het scenario is gelijk aan de methodiek voor de studie voor de regio Rotterdam (2018). Het doel van het scenario is het verkleinen van de verschillen tussen gemeenten in 2030 als het gaat om het percentage van de woningvoorraad dat tot de doelgroepvoorraad behoort. Opdrachtgevers willen dat het scenario Meer Evenwicht laat zien wat er 'woningmarkttechnisch' maximaal mogelijk is qua evenwichtigere spreiding van de doelgroepvoorraad. Dat wil zeggen: wat er maximaal mogelijk is zonder dat het functioneren van de woningmarkt onder (te) grote druk komt te staan. In paragraaf 4.2 leggen we uit wat we hiermee bedoelen.

Uitgangspunt van scenario Meer Evenwicht is de voorraadontwikkeling in het Referentiescenario per gemeente. De doelgroepvoorraad in 2030 is vervolgens verkleind in de centrumgemeenten: de gemeenten met een groter dan gemiddeld aandeel doelgroepvoorraad in 2030 volgens het Referentiescenario. De doelgroepvoorraad is vergroot in randgemeenten: de gemeenten met een kleiner dan gemiddeld aandeel doelgroepvoorraad in 2030 volgens het Referentiescenario. De totale omvang van de doelgroepvoorraad en overige voorraad blijft op regioniveau gelijk opzichte van het Referentiescenario: alleen de spreiding over gemeenten verandert. Bovendien blijft de totale omvang van de woningvoorraad als geheel op gemeenteniveau gelijk ten opzichte van het Referentiescenario.

De aanpassing in Meer Evenwicht betreft het aanpassen van de voorraadontwikkeling zoals die in het Referentiescenario is. Dat betekent dat Meer Evenwicht in de basis ook een consumentgericht programma is, zij het een gewijzigde variant. De kwalitatieve samenstelling van de extra doelgroepvoorraad in de randgemeenten in Meer Evenwicht is per gemeente afzonderlijk bepaald op basis van de samenstelling van de doelgroepvoorraad in het Referentiescenario. De verhoudingen binnen de doelgroepvoorraad – oftewel de verdeling van die voorraad over de subsegmenten – blijven gelijk<sup>1</sup>. Als gemeenten een grotere voorraad

<sup>1</sup> Dit is het uitgangspunt geweest. Op gemeenteniveau kunnen heur soms kleine afwijkingen in ontstaan als gevolg van het feit dat de streefvoorraad op regionaal niveau in beide scenario's gelijk is.



nastreven dan op basis van de Woningbehoefteraming (WBR) is berekend, kunnen ze de verhoudingen binnen de doelgroepvoorraad extrapoleren.

## 4.2 Effecten op functioneren woningmarkt

In scenario Meer Evenwicht wordt ingegrepen om de doelgroepvoorraad evenwichtiger te verdelen over de regiogemeenten. Nagegaan is of de woningmarkt nadelige effecten ondervindt van de verschuivingen in de samenstelling van de woningvoorraad tussen gemeenten. Daartoe is de ontwikkeling van de volgende modelindicatoren bekeken:

- Leegstand en restaanbod: woningen waar als gevolg van verhuisbewegingen en woningbehoefteveranderingen minder vraag naar ontstaat. Restaanbod is het aanbod dat minder in trek is en waar huishoudens 'dan maar' genoeg mee nemen.
- Restvraag: de vraag naar woningen waar niet aan beantwoord kan worden omdat er onvoldoende aanbod is.
- Goedkope scheefheid: mate waarin de gereguleerde huurvoorraad wordt bewoond door midden- en hogere inkomens die buiten de doelgroep vallen

We hebben daarbij gekeken naar de verschillen ten opzichte van het Referentiescenario. Het gaat om modelmatig berekende indicaties die op hoofdlijnen een beeld geven van de gevolgen voor de woningmarkt. Precieze effecten zijn niet te voorspellen en mede afhankelijk van locatie- en woningkenmerken die niet in het model zijn opgenomen. De indicaties moeten worden gelezen als 'modeluitkomsten' en niet als een exacte 'voorspelling' van wat er in de praktijk zal gaan gebeuren als een bepaalde voorraad wordt nagestreefd. Om die reden, en omdat modeluitkomsten lastig juist te interpreteren zijn, worden hier geen exacte aantallen of percentages genoemd.

We hebben meerdere varianten van scenario Meer Evenwicht gedraaid. Die verschillen in de mate waarin de afstand tot het regiogemiddelde werd overbrugd. De variant waarbij de grenzen van wat 'woningmarkttechnisch' verantwoord is in zicht komen, is de uiteindelijk gekozen variant die in de rest van dit hoofdstuk centraal staat. In die variant is per gemeente het verschil in aandeel doelgroepvoorraad ten opzichte van het regionale gemiddelde (in 2030) gedeeld door 3,5. De afstand tot het regiogemiddelde wordt bij elke gemeente zo solidair met bijna 30% verkleind. In de technische bijlage lichten we toe hoe dit precies werkt.

*Belangrijk om op te merken is dat we in Meer Evenwicht alleen rekening houden met de 'woningmarkttechnische' haalbaarheid en niet met financiële en ruimtelijke beperkingen.*

### 4.3 Scenario Meer Evenwicht versus Referentiescenario

In de technische bijlage wordt stapsgewijs toegelicht hoe de aanpassing van de voorraad in 2030 in scenario Meer Evenwicht is uitgevoerd. In deze paragraaf laten we de verschillen tussen beide scenario's in de ontwikkeling van de voorraad zien.

De verschillen laten we zien ten opzichte van het startjaar 2019. In de onderstaande tabel doen we dat voor de ontwikkeling van de doelgroepvoorraad ten opzichte van 2019 (Tabel 4-1). Voorbeeld: de doelgroepvoorraad van Delft bestaat in 2019 uit 27.800 woningen. In het Referentiescenario zou die voorraad met 1.660 woningen moeten toenemen in de periode 2019 tot 2030. In scenario Meer Evenwicht is de opgave op dit vlak voor Delft kleiner en bedraagt de toename van de doelgroepvoorraad 590 woningen. Voor randgemeenten geldt het omgekeerde. Om Midden-Delfland als voorbeeld te nemen: in het Referentiescenario blijft de doelgroepvoorraad nagenoeg gelijk maar in scenario Meer Evenwicht neemt die voorraad toe met 570 woningen.

**Tabel 4-1: Ontwikkeling doelgroepvoorraad in 2019-2030 in Referentiescenario en scenario Meer Evenwicht, per gemeente; bron: ABF, Socrates 2019**

Gemeente	Ontwikkeling doelgroepvoorraad		
	2019	2019 - 2030 Referentie	2019 - 2030 Meer Evenwicht
Delft	27.800	1.660	590
Den Haag	145.440	6.280	1.090
Rijswijk	13.910	-500	-990
Wassenaar	3.760	-490	-40
Zoetermeer	23.250	-1.070	0
Westland	10.790	1.310	3.960
Midden-Delfland	1.670	10	570
Leidschendam-Voorburg	15.760	-710	-400
Pijnacker-Nootdorp	4.200	-80	1.640
<b>Haaglanden totaal</b>	<b>246.570</b>	<b>6.420</b>	<b>6.420</b>

In onderstaande tabel zijn de verschillen tussen de twee scenario's qua ontwikkeling van de overige voorraad te zien (Tabel 4-2). In de drie centrumgemeenten groeit de overige voorraad in scenario Meer evenwicht sterker dan in het Referentiescenario. Voor de randgemeenten geldt juist het omgekeerde: in het Referentiescenario is de groei van de overige voorraad sterker dan in Meer Evenwicht.

Tabel 4-2: Ontwikkeling overige voorraad in 2019-2030 in Referentiescenario en scenario Meer Evenwicht, per gemeente; bron: ABF, Socrates 2019

Gemeente	Ontwikkeling overige voorraad		
	2019	2019 - 2030 Referentie	2019 - 2030 Meer Evenwicht
Delft	22.810	6.740	7.810
Den Haag	113.830	41.230	46.410
Rijswijk	12.760	700	1.190
Wassenaar	8.430	-520	-980
Zoetermeer	32.950	4.390	3.320
Westland	33.650	3.300	650
Midden-Delfland	6.220	440	-120
Leidschendam-Voorburg	21.020	970	660
Pijnacker-Nootdorp	16.930	2.210	500
<b>Haaglanden totaal</b>	<b>268.600</b>	<b>59.450</b>	<b>59.450</b>

Om vergelijkingen tussen gemeenten makkelijker te maken is onderstaande tabel per gemeente de procentuele ontwikkeling van de doelgroepvoorraad en overige voorraad te zien. Bij beide scenario's gaat het daarbij om de ontwikkeling ten opzichte van 2019 (Tabel 4-3). In de tabel is in de twee kolommen links weergegeven wat in het Referentiescenario de procentuele ontwikkeling van de doelgroepvoorraad en overige voorraad is in de periode tussen 2019 en 2030. In de twee kolommen rechts is hetzelfde te zien maar dan volgens het scenario Meer Evenwicht. Bijvoorbeeld: in het Referentiescenario groeit de doelgroepvoorraad in Delft tussen 2019 en 2030 met 6%. In Meer Evenwicht is de opgave in dat segment voor Delft kleiner en is de groei 2%. Bij de overige voorraad is precies het omgekeerde te zien: de groei van dit segment is 30% in het Referentiescenario en 34% in scenario Meer Evenwicht. Bij de randgemeente is het patroon tegenovergesteld. Bijvoorbeeld: in Westland is de groei van de doelgroepvoorraad 12% ten opzichte van 2019 in het Referentiescenario is dat 37%. De groei van de overige voorraad in Westland is juist minder groot: 2% in Meer Evenwicht en 10% in het Referentiescenario.

Tabel 4-3: Ontwikkeling doelgroepvoorraad en overige voorraad per gemeente ten opzichte van 2019, in Referentiescenario en scenario Meer Evenwicht; bron: ABF, Socrates 2019

Gemeente	Referentiescenario (2030)		Meer Evenwicht (2030)	
	Ontwikkeling doelgroepvoorraad t.o.v. 2019	Ontwikkeling overige voorraad t.o.v. 2019	Ontwikkeling doelgroepvoorraad t.o.v. 2019	Ontwikkeling overige voorraad t.o.v. 2019
Delft	6%	30%	2%	34%
Den Haag	4%	36%	1%	41%
Rijswijk	-4%	5%	-7%	9%
Wassenaar	-13%	-6%	-1%	-12%
Zoetermeer	-5%	13%	0%	10%
Westland	12%	10%	37%	2%
Midden-Delfland	1%	7%	34%	-2%
Leidschendam-Voorburg	-5%	5%	-3%	3%
Pijnacker-Nootdorp	-2%	13%	39%	3%
<b>Haaglanden totaal</b>	<b>3%</b>	<b>22%</b>	<b>3%</b>	<b>22%</b>

## 4.4 Streefvoorraad scenario Meer Evenwicht

In de vorige paragraaf hebben we per gemeente aangegeven hoeveel groter of kleiner de doelgroepvoorraad en overige voorraad zijn ten opzichte van het Referentiescenario. In deze paragraaf presenteren we de streefvoorraad in 2030 volgens Meer Evenwicht in nader detail.

Onderstaande tabel toont per gemeente de ontwikkeling van de doelgroepvoorraad in de periode 2019-2030 in scenario Meer Evenwicht (Tabel 4-4).

**Tabel 4-4: Ontwikkeling doelgroepvoorraad per gemeente in scenario Meer Evenwicht, 2019-2030;**  
bron: ABF, Socrates 2019

Gemeente	Doelgroepvoorraad		
	2019	2030	2019 - 2030
Delft	27.800	28.380	590
Den Haag	145.440	146.530	1.090
Rijswijk	13.910	12.920	-990
Wassenaar	3.760	3.720	-40
Zoetermeer	23.250	23.250	0
Westland	10.790	14.750	3.960
Midden-Delfland	1.670	2.240	570
Leidschendam-Voorburg	15.760	15.360	-400
Pijnacker-Nootdorp	4.200	5.840	1.640
<b>Haaglanden totaal</b>	<b>246.570</b>	<b>252.980</b>	<b>6.420</b>

Onderstaande tabel toont per gemeente de ontwikkeling van de overige voorraad in de periode 2019-2030 in scenario Meer Evenwicht (Tabel 4-5).

**Tabel 4-5: Ontwikkeling overige voorraad per gemeente in scenario Meer Evenwicht, 2019-2030;**  
bron: ABF, Socrates 2019

Gemeente	Overige voorraad		
	2019	2030	2019 - 2030
Delft	22.810	30.630	7.810
Den Haag	113.830	160.240	46.410
Rijswijk	12.760	13.950	1.190
Wassenaar	8.430	7.450	-980
Zoetermeer	32.950	36.270	3.320
Westland	33.650	34.310	650
Midden-Delfland	6.220	6.100	-120
Leidschendam-Voorburg	21.020	21.690	660
Pijnacker-Nootdorp	16.930	17.430	500
<b>Haaglanden totaal</b>	<b>268.600</b>	<b>328.050</b>	<b>59.450</b>

In onderstaande tabel worden de twee bovenstaande tabellen nog eens samengevat. Per gemeente wordt de stand van de doelgroepvoorraad en overige voorraad in 2019 getoond en de ontwikkeling van beide in de periode tot 2030 (Tabel 4-6).

Tabel 4-6: Ontwikkeling doelgroepvoorraad en overige voorraad per gemeente in scenario Meer Evenwicht, 2019-2030; bron: ABF, Socrates 2019

Gemeente	Doelgroepvoorraad		Overige voorraad	
	2019	2019 - 2030	2019	2019 - 2030
Delft	27.800	590	22.810	7.810
Den Haag	145.440	1.090	113.830	46.410
Rijswijk	13.910	-990	12.760	1.190
Wassenaar	3.760	-40	8.430	-980
Zoetermeer	23.250	0	32.950	3.320
Westland	10.790	3.960	33.650	650
Midden-Delfland	1.670	570	6.220	-120
Leidschendam-Voorburg	15.760	-400	21.020	660
Pijnacker-Nootdorp	4.200	1.640	16.930	500
<b>Haaglanden totaal</b>	<b>246.570</b>	<b>6.420</b>	<b>268.600</b>	<b>59.450</b>

## 4.5 Ontwikkeling EC-doelgroep

In scenario Meer Evenwicht wijkt de streefvoorraad op gemeenteniveau af van het Referentiescenario. Dat heeft ook gevolgen voor de verwachte ontwikkeling van de omvang en woonsituatie van de EC-doelgroep per gemeente. Andere woningen trekkers immers andere huishoudens aan. Op basis van het aangepaste woningbouwprogramma in Meer Evenwicht is een nieuwe simulatie van de doelgroepen uitgevoerd. Daarmee wordt duidelijk in hoeverre te verwachten is dat de EC-doelgroep mee schuift met de doelgroepvoorraad. In onderstaande tabel is per gemeente de ontwikkeling van het aandeel van de EC-doelgroep volgens het scenario Meer Evenwicht te zien (Tabel 4-7). Bijvoorbeeld: in Pijnacker-Nootdorp is het aandeel van de EC-doelgroep als percentage van het totaal aantal huishoudens in 2019 30%. In Scenario Meer Evenwicht neemt dat aandeel toe tot 31% in 2030.

De centrumgemeenten laten alle drie een daling zien. Bij Delft gaat het bijvoorbeeld om een daling van 60% in 2019 tot 54% in 2030. De randgemeenten tenderen meer dan in 2019 naar het regionaal gemiddelde van 44% in 2030.

In de twee kolommen rechts in de tabel is het verschil tussen scenario Meer Evenwicht en het Referentiescenario in aandeel EC-doelgroep te zien. Het verschil is uitgedrukt in procentpunten. Bijvoorbeeld: in Delft is het aandeel EC-doelgroep in 2025 in Meer Evenwicht 1,4 %-punt kleiner dan in het Referentiescenario. Ook in de andere centrumgemeenten Den Haag en Rijswijk is het aandeel doelgroep in Meer Evenwicht in 2025 en 2030 kleiner dan in het Referentiescenario. Voor de centrumgemeenten geldt juist het omgekeerde. Een voorbeeld: In Pijnacker-Nootdorp is het aandeel van de EC-doelgroep in 2025 in Meer Evenwicht 2,4 %-punt groter dan in het Referentiescenario. In 2030 is dat verschil opgelopen tot 3,7%.

Tabel 4-7: Ontwikkeling aandeel EC-doelgroep volgens scenario Meer Evenwicht; bron: ABF, Socrates 2019

Gemeente	Aandeel EC-doelgroep			Verskil met Referentiescenario in %-punt	
	2019	2025	2030	2025	2030
Delft	60%	56%	54%	-1,4%	-1,3%
Den Haag	53%	49%	46%	-0,2%	-0,4%
Rijswijk	47%	45%	44%	-1,3%	-1,5%
Wassenaar	39%	39%	39%	1,0%	1,8%
Zoetermeer	40%	38%	38%	0,7%	0,8%
Westland	38%	37%	37%	1,1%	1,3%
Midden-Delfland	30%	31%	33%	1,9%	3,9%
Leidschendam-Voorburg	42%	41%	41%	0,0%	-0,1%
Pijnacker-Nootdorp	30%	30%	31%	2,4%	3,7%
<b>Haaglanden totaal</b>	<b>49%</b>	<b>46%</b>	<b>44%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>

In bovenstaande tabel is de ontwikkeling van het aandeel van de EC-doelgroep per gemeente te zien. De percentages in de eerste drie kolommen van die tabel zijn in de onderstaande tabel uitgedrukt als afwijkingen (in procentpunten) ten opzichte van het regiogemiddelde (Tabel 4-8). In alle gemeenten wordt de afwijking ten opzichte van het regiogemiddelde kleiner. Dat is te zien aan het feit dat de percentages zich overal richting de 0% bewegen: de percentages boven de 0% (in de centrumgemeenten) nemen af richting 0% terwijl de percentages onder de 0% (in de randgemeenten) groeien richting 0%. Ook in het scenario Meer Evenwicht hebben alle randgemeenten in 2030 een kleiner aandeel van de doelgroep dan het regionale gemiddelde maar het verschil is overal kleiner dan in 2019.

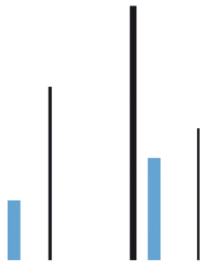
Tabel 4-8: Ontwikkeling van het verschil t.o.v. regiogemiddelde in aandeel EC-doelgroep volgens scenario Meer Evenwicht; bron: ABF, Socrates 2019

Gemeente	Afwijking t.o.v. regio in %-punt		
	2019	2025	2030
Delft	12%	10%	10%
Den Haag	5%	3%	2%
Rijswijk	-1%	-1%	0%
Wassenaar	-9%	-7%	-5%
Zoetermeer	-9%	-7%	-6%
Westland	-11%	-8%	-7%
Midden-Delfland	-19%	-14%	-11%
Leidschendam-Voorburg	-6%	-4%	-3%
Pijnacker-Nootdorp	-19%	-16%	-13%
<b>Haaglanden totaal</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>





## 5



## Betaalbaarheid en beschikbaarheid

De verschillen tussen de gemeenten qua betaalbaarheid en beschikbaarheid zijn niet verwaarloosbaar. De opdrachtgevers hebben vastgesteld dat er woningmarktafspraken komen over minimale percentages ten aanzien van betaalbaarheid en beschikbaarheid.

**Betaalbaarheid** is het minimale percentage sociale huurwoningen onder de bovenste aftoppingsgrens. Meer precies: het aandeel DAEB-woningen met een huur onder de bovenste oftewel hoge aftoppingsgrens. Dit aandeel is op basis van de totale voorraad, niet enkel het vrijkomend aanbod in een bepaald jaar. De hoge aftoppingsgrens bedraagt € 651,03 (prijspeil 2019).

**Beschikbaarheid** is het minimum percentage van de vrijgekomen huurwoningen van corporaties met een huur onder de liberalisatiegrens dat wordt toegewezen aan huurtoeslaggerechtigden<sup>1</sup>. De liberalisatiegrens bedraagt € 720,42 (prijspeil 2019).

In de hierna volgende paragrafen brengen we per gemeente de startsituatie in 2019 in beeld. We beginnen met betaalbaarheid en gaan vervolgens in op beschikbaarheid.

### 5.1 Uitgangssituatie betaalbaarheid

Op basis van cijfers van dVi 2018<sup>2</sup> is per gemeente de startsituatie in 2019 qua percentage betaalbaarheid berekend. In de regio Haaglanden als geheel heeft 82% van de zelfstandige DAEB-woningen een huur<sup>3</sup> tot de hoge aftoppingsgrens. Er zijn grote verschillen tussen gemeenten. Het percentage is het laagst in Pijnacker-Nootdorp: 61% van de DAEB-woningen daar heeft een huur tot de hoge aftoppingsgrens. Het percentage is met 88% het hoogst in Delft.

<sup>1</sup> Huurders die qua inkomen recht hebben op huurtoeslag. Het kan zijn dat het vermogen te hoog is en dat daardoor geen recht op huurtoeslag bestaat. Bij het onderdeel beschikbaarheid wordt daar geen rekening mee gehouden. Het maximale inkomen voor recht op huurtoeslag varieert per type huishouden. Voor alleenstaanden tot de AOW-leeftijd geldt een grens van € 22.700 (prijspeil 2019). Voor eenpersoonshuishoudens vanaf AOW-leeftijd is dat € 22.675. Voor meerpersoonshuishoudens tot / vanaf AOW-leeftijd gelden de grenzen € 30.825 / € 30.800.

<sup>2</sup> Deze cijfers uit dVi 2018 zijn overal in het rapport gebruikt om per gemeente de corporatievoorraad begin 2019 naar prijsklassen in beeld te brengen.

<sup>3</sup> Kale huurprijs (wordt soms ook wel de netto huurprijs genoemd).



Tabel 5-1: Aantal DAEB-woningen tot hoge aftoppingsgrens en als % van totale DAEB-voorraad, 2019; bron: dVi 2018

Gemeente	Aantal	%
Delft	17.030	88%
Den Haag	60.670	84%
Rijswijk	7.170	87%
Wassenaar	2.300	82%
Zoetermeer	12.850	75%
Westland	6.300	74%
Midden-Delfland	1.100	72%
Leidschendam-Voorburg	7.550	84%
Pijnacker-Nootdorp	2.110	61%
<b>Haaglanden</b>	<b>117.070</b>	<b>82%</b>

## 5.2 Uitgangssituatie beschikbaarheid

Opdrachtgevers willen afspraken per gemeente maken over hoe hoog het percentage beschikbaarheid minimaal moet zijn. Daarbij wordt als leidraad aangehouden dat een huurtoeslaggerechtigd huishouden gemiddeld minimaal een gelijke slaagkans moet hebben op een vrijgekomen sociale huurwoning als een niet-huurtoeslaggerechtigd huishouden dat gehuisvest wordt. Op basis van SVH-data uit het woonruimteverdeelsysteem Woonnet Haaglanden brengen we de huidige situatie in beeld. Dat doen we op twee manieren: we kijken per gemeente naar het aandeel actieve zoekers dat huurtoeslaggerechtigd is en we kijken per gemeente naar het aandeel toewijzingen dat is gedaan aan huurtoeslaggerechtigden. Beide benaderingen geven inzicht in de verhouding tussen de vraag van huurtoeslaggerechtigden en de vraag van woningzoekenden met een hoger inkomen.

### Huurtoeslaggerechtigde woningzoekenden

Uit de SVH-data blijkt welk deel van de actief woningzoekenden in een bepaalde gemeente qua inkomen behoort tot de doelgroep huurtoeslag. De actief woningzoekenden in een bepaalde gemeente zijn alle woningzoekenden die in een bepaald kalenderjaar minimaal één keer op een sociale huurwoning in die gemeente hebben gereageerd, los van de vraag of ze al in die gemeente wonen of niet. Het gaat dus om gewenste woongemeente en niet om de huidige woongemeente (op het moment van reageren). Sommige actieve zoekers hebben in een bepaald jaar in meerdere gemeenten in Haaglanden op een woning gereageerd. Ze tellen dan bij elk van die gemeenten mee als actieve zoeker in de berekening maar daarbij wordt wel rekening gehouden met hoe vaak iemand in een bepaalde gemeente heeft gereageerd: een woningzoekende die 9 keer in gemeente A heeft gereageerd en 1 keer in gemeente B, telt als 0,9 woningzoekende mee in gemeente A en voor 0,1 mee in gemeente B. Het gaat dus om zogeheten gewogen aantallen die door SVH worden gebruikt voor het berekenen van de slaagkans per gemeente.

De actieve zoekers in een gemeente zijn vervolgens onderverdeeld naar huurtoeslaggerechtigden en niet-huurtoeslaggerechtigden. Het inkomen van de woningzoekenden is op basis van de eigen opgave van de woningzoekenden in Woonnet Haaglanden.

Onderstaande tabel laat zien hoeveel actieve zoekers er waren in 2017 en 2018 en welk deel daarvan bestond uit huurtoeslaggerechtigden. Het percentage huurtoeslaggerechtigden verschilt bij elke gemeente tussen beide jaren. Bij de meeste gemeenten is dat verschil heel beperkt. In Wassenaar en Pijnacker-Nootdorp is het verschil tussen de jaren het grootst. Dat zijn samen met Midden-Delfland ook de gemeenten met het laagste absolute aantal actieve zoekers. Hoe kleiner het aantal actieve zoekers, hoe makkelijker er verschillen tussen jaren ontstaan. Dit is iets wat meer in het algemeen geldt: hoe kleiner de gemeente, hoe 'makkelijker' er fluctuaties ontstaan in verhoudingen binnen groepen (zoals woningzoekenden of verhuringen).

Het aandeel huurtoeslaggerechtigden onder de actieve zoekers is het hoogst in Rijswijk en Midden-Delfland en het laagst in Pijnacker-Nootdorp en Westland. Dit hangt mede samen met de samenstelling van het geadverteerde aanbod in die jaren.

**Tabel 5-2: Aandeel actieve zoekers dat huurtoeslaggerechtigd is, 2017 en 2018; bron: SVH**

Gemeente	2017	2018
Delft	79%	80%
Den Haag	84%	84%
Rijswijk	91%	88%
Wassenaar	81%	69%
Zoetermeer	83%	81%
Westland	73%	71%
Midden-Delfland	89%	86%
Leidschendam-Voorburg	83%	84%
Pijnacker-Nootdorp	71%	66%
<b>Haaglanden</b>	<b>83%</b>	<b>82%</b>

## Toewijzingen aan huurtoeslaggerechtigden

We kijken nu naar het aandeel verhuurde corporatiewoningen onder de liberalisatiegrens dat is toegewezen aan een huurtoeslaggerechtigd huishouden. Het gaat hierbij om het inkomen dat door corporaties is vastgesteld<sup>4</sup>. Ook hier hebben we data over twee jaar: 2017 en 2018. Voor deze percentages in het verleden maakt het uit of verhuringen van nieuwbouwwoningen wel of niet worden meegenomen. Nieuwbouw wordt vaak bewust ingezet om doorstroming op gang te brengen en/of specifieke doelgroepen te bedienen. Consequentie is dat nieuwbouw relatief vaak boven de aftoppingsgrens wordt verhuurd en daardoor dus

<sup>4</sup> Er is ook hier niet gekeken naar vermogen. Het gaat dus enkel om het inkomen (zoals dat door corporaties is getoetst en geregistreerd).

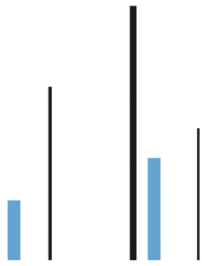
ook een relatief kleine instroom van huurtoeslaggerechtigden kent. Het aantal opleveringen en verhuringen van nieuwbouwwoningen fluctueert ook sterk tussen jaren. Als nieuwbouw wel wordt meegenomen, zijn de verschillen tussen jaren dus groter dan wanneer nieuwbouw niet wordt meegenomen. We laten in onderstaande tabel zowel cijfers inclusief als exclusief nieuwbouw zien. Het gaat telkens om verhuringen exclusief vrijesectorwoningen en onzelfstandige eenheden.

In 2017 is in Haaglanden 82% van de bestaande zelfstandige corporatiewoningen tot de liberalisatiegrens<sup>5</sup> toegewezen aan huurtoeslaggerechtigde huishoudens. Als nieuwbouw wordt meegeteld, is dat percentage iets lager: 81%. In 2018 is het aandeel toewijzingen aan huurtoeslaggerechtigden met 83% iets hoger dan in 2017. Het percentage toewijzingen aan de doelgroep huurtoeslag (excl. nieuwbouw) is in beide jaren het hoogst in Midden-Delfland en Rijswijk. Dit zijn ook de gemeenten waar het aandeel huurtoeslaggerechtigden onder de zoekers hoger ligt dan gemiddeld (zie eerdere tabel). Het percentage toewijzingen aan de doelgroep huurtoeslag is het laagst in Pijnacker-Nootdorp en Westland. Dit zijn juist de gemeenten waar het aandeel huurtoeslaggerechtigden onder de zoekers lager ligt dan gemiddeld (zie eerdere tabel). Er is dus logischerwijs een samenhang te zien tussen het aandeel huurtoeslaggerechtigden onder de zoekers en de verhuringen.

**Tabel 5-3: Aandeel toewijzingen van zelfstandige woningen tot de liberalisatiegrens aan huurtoeslaggerechtigde huishoudens, 2017 en 2018; bron: SVH**

Gemeente	2017		2018	
	Excl. nieuwbouw	Incl. nieuwbouw	Excl. nieuwbouw	Incl. nieuwbouw
Delft	76%	76%	79%	79%
Den Haag	84%	82%	87%	83%
Rijswijk	88%	88%	89%	89%
Wassenaar	80%	80%	65%	65%
Zoetermeer	83%	84%	82%	82%
Westland	72%	68%	72%	65%
Midden-Delfland	90%	82%	91%	75%
Leidschendam-Voorburg	86%	86%	84%	84%
Pijnacker-Nootdorp	69%	66%	67%	66%
<b>Haaglanden</b>	<b>82%</b>	<b>81%</b>	<b>83%</b>	<b>81%</b>

<sup>5</sup> Hier kunnen ook een klein aantal niet-DAEB-woningen bij zitten die zijn verhuurd voor een huur onder de liberalisatiegrens. Dit komt echter weinig voor.



## Technische bijlage

In deze technische bijlage zijn technische toelichtingen opgenomen die te technisch zijn voor de hoofdstukken zelf. De toelichtingen zijn gegroepeerd per hoofdstuk. De paragraafnummers verwijzen naar de paragrafen waar het onderwerp in het rapport aan bod komt.

## Hoofdstuk 2: Uitgangssituatie voorraad en doelgroepen

### Paragraaf 2.1: Toelichting op particuliere huurwoningen en goedkope koopwoningen in startjaar 2019

Voor het in beeld brengen van het aantal woningen in elk van de drie segmenten van de doelgroepvoorraad in het startjaar 2019 gebruiken we verschillende bronnen. Voor de stand van de corporatievoorraad maken we gebruik van dVi 2018<sup>1</sup>. Voor het aantal particuliere huurwoningen met een huur tot de liberalisatiegrens maken we in de basis gebruik van de Lokale Monitor Wonen (LMW). Ten behoeve van de LMW hebben we, op basis van een reeks kenmerken die voor alle particuliere huurwoningen bekend zijn, een inschatting gemaakt van de huurprijzen<sup>2</sup>.

Voor de inschatting van het aantal koopwoningen tot 180.000 euro volgen we de volgende werkwijze. Uit de CBS-microdata is het aantal koopwoningen met een WOZ-waarde tot 180.000 euro volgens de WOZ-waardepeildatum 1-1-2016 bekend. Deze cijfers zijn gebaseerd op de WOZ-registraties van gemeenten. De woningwaarden van 2016 hebben we geïndexeerd naar 2019 op basis van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) van CBS en Kadaster. De gemiddelde groei van de transactieprizen van bestaande koopwoningen tussen 1-1-2016 en 1-1-2019 in Zuid-Holland hebben we toegepast op de WOZ-waarden met waardepeildatum 1-1-2016. Dat resulteert vervolgens in een inschatting van het aantal woningen met een waarde tot 180.000 euro per begin 2019<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> dVi staat voor de Verantwoordingsinformatie (dVi). Voor dit onderzoek hebben we gebruikgemaakt van dVi-jaargang 2018. Deze cijfers zijn medio 2019 door corporaties ingediend.

<sup>2</sup> Meer informatie hierover is te vinden in de onderzoeksdocumentatie van de Lokale Monitor Wonen. Die is te raadplegen via <https://www.waarstaatjegemeente.nl/report/Onderzoeksdocumentatie-Lokale-Monitor-Wonen.pdf>

<sup>3</sup> Deze aantallen komen niet één op één overeen met de aantallen die in de meest recente WOZ-registratie van gemeenten staan. Deze meest recente WOZ-registratie van gemeenten betreft WOZ-waardepeildatum 1-1-2018. De prijsontwikkeling tussen begin 2018 en begin 2019 is hierin sowieso niet meegenomen. We hebben gekozen voor de beschreven methodiek omdat we een zo goed mogelijke inschatting wilden maken van het aantal woningen dat daadwerkelijk voor de EC-doelgroep bereikbaar is.

## Hoofdstuk 3: Streefvoorraad in 2030

### Paragraaf 3.2: Toelichting op Woningbehoefteraming (WBR) 2019

De Provincie Zuid-Holland heeft in 2019 twee ramingen opgesteld: de Woningbehoefteraming (WBR) en de Trendraming (TR), beide op basis van het Primos-prognosemodel<sup>4</sup> van ABF. Voor het opstellen van WBR heeft de provincie de veronderstellingen over binnenlandse en buitenlandse migratiesaldi aangepast ten opzichte van de standaardversie (trendraming) van Primos. De Primos-veronderstellingen over geboorte en sterfte op gemeenteniveau zijn in de WBR wel gehandhaafd. Voor het opstellen van de WBR is gerekend met 'binnenlands migratiesaldo nul'<sup>5</sup> per gemeente. Dat betekent dat ervan uit wordt gegaan dat de woningbehoefte niet groeit of krimpt als gevolg van (netto) instroom of uitstroom vanuit/naar andere gemeenten. De WBR geeft daarmee aan hoeveel nieuwe woningen nodig zijn om te voorzien in de "eigen behoefte", aangevuld met het buitenlands migratiesaldo. De TR daarentegen gaat uit van recente trends in het binnenlands migratiesaldo per gemeente. WBR en TR verschillen alleen van elkaar als het gaat om de binnenlandse migratie. De veronderstellingen over de buitenlandse migratie zijn gelijk in de WBR en TR<sup>6</sup>. Er is verondersteld dat de gemeentelijke aandelen in de nationale immigratie- en emigratiestromen over de periode 2008 tot en met 2018 in de toekomst gelijk zullen blijven. De extra asielmigratie in de jaren 2018 tot en met 2024 wordt evenredig naar het gemeentelijke inwonertal verdeeld.

## Hoofdstuk 4: Scenario Meer Evenwicht

### Paragraaf 4.1: Toelichting op hoe de woningvoorraad in Meer Evenwicht per gemeente is aangepast

#### Stap 1: Afstand tot regiogemiddelde in 2030 bepalen

De eerste stap in het opstellen van het scenario Meer Evenwicht is onderzoeken hoe groot de verschillen tussen gemeenten in het aandeel doelgroepvoorraad in 2030 zijn. We kijken daarbij per gemeente naar het percentage van de totale woningvoorraad dat behoort tot de doelgroepvoorraad. We doen dat voor het jaar 2030 en kijken naar de aantallen in het Referentiescenario.

In het Referentiescenario bestaat in 2030 43,5% van de totale woningvoorraad in Haaglanden uit woningen in de doelgroepvoorraad. Dat aandeel verschilt sterk tussen gemeenten. In Delft, Den Haag en Rijswijk is het aandeel hoger dan het regiogemiddelde. In de andere gemeenten ligt het percentage juist lager dan het gemiddelde van de regio. In de kolom rechts in onderstaande tabel is het verschil uitgedrukt in procentpunten (Tabel B-0-1). Voor Delft is dat bijvoorbeeld 49,9% minus 43,5%, wat neerkomt op 6,4%. Te zien is dat de

<sup>4</sup> Primos is het prognosemodel voor bevolking en huishoudens van ABF. Veel provincies gebruiken een eigen versie van Primos om eigen demografische prognoses op te stellen.

<sup>5</sup> Binnenlandse vestiging en vertrek kunnen qua samenstelling (naar bijvoorbeeld leeftijd) wel afwijken maar zijn in omvang even groot.

<sup>6</sup> Meer informatie over WBR en TR is te vinden via de website van de Staat van Zuid-Holland.



afstand tot het regiogemiddelde het grootst is in Pijnacker-Nootdorp, Midden-Delfland, Westland en Wassenaar. Zoetermeer en Leidschendam-Voorburg hebben ook een kleinere doelgroepvoorraad dan gemiddeld maar bij die gemeenten zijn de verschillen beduidend kleiner. Dat betekent automatisch dat de aanpassing van de voorraad in Meer Evenwicht bij die gemeenten ook minder groot is.

**Tabel B-0-1: Omvang doelgroepvoorraad en verschil met regiogemiddelde in Referentiescenario, 2030; bron: ABF, Socrates 2019 Referentiescenario Haaglanden**

Gemeente	Totale woningvoorraad	Doelgroepvoorraad	% doelgroepvoorraad	Vershil met regiogemiddelde in %-punt
Delft	59.010	29.460	49,9%	6,4%
Den Haag	306.770	151.720	49,5%	5,9%
Rijswijk	26.860	13.410	49,9%	6,4%
Wassenaar	11.180	3.270	29,2%	-14,3%
Zoetermeer	59.520	22.180	37,3%	-6,3%
Westland	49.050	12.100	24,7%	-18,9%
Midden-Delfland	8.330	1.680	20,1%	-23,4%
Leidschendam-Voorburg	37.040	15.050	40,6%	-2,9%
Pijnacker-Nootdorp	23.270	4.130	17,7%	-25,8%
<b>Haaglanden totaal</b>	<b>581.040</b>	<b>252.980</b>	<b>43,5%</b>	<b>0,0%</b>

## Stap 2: Afstand tot regiogemiddelde verkleinen

Zoals gezegd is het uiteindelijke scenario waarbij de grenzen qua functioneren van de woningmarkt in beeld komen een scenario waarbij het verschil in aandeel doelgroepvoorraad ten opzichte van het regionale gemiddelde wordt gedeeld door 3,5. Delen door 3,5 betekent dat de afstand tot het regiogemiddelde met bijna 30%<sup>7</sup> wordt overbrugd. Delen door 3,5 betekent dat het verschil bij elke gemeente wordt verkleind met 3,5. In onderstaande tabel laten we zien wat dit betekent voor het nieuwe gewenste percentage doelgroepvoorraad per gemeente in 2030 (Tabel B-0-2). De eerste twee kolommen zijn dezelfde als in bovenstaande tabel. De afstand tot het regiogemiddelde in %-punten wordt gedeeld door 3,5. Bijvoorbeeld: het percentage doelgroepvoorraad in Pijnacker-Nootdorp is in 2030 volgens het Referentiescenario 25,8 %-punt kleiner dan het regiogemiddelde. 25,8% gedeeld door 3,5 is 7,4%. Het nieuwe gewenste percentage doelgroepvoorraad in 2030 in scenario Meer Evenwicht in Pijnacker-Nootdorp is 17,7% + 7,4% = 25,1%. In het Referentiescenario is het aandeel dus 17,7% in 2030 in scenario Meer Evenwicht is dat 25,1%. In Delft, Den Haag en Rijswijk is het percentage doelgroepvoorraad in 2030 juist kleiner in Meer Evenwicht dan in het Referentiescenario. Leidschendam-Voorburg zit in 2030 volgens het Referentiescenario het dichtst bij het regiogemiddelde dus de aanpassing in het percentage is bij die gemeente het kleinst.

<sup>7</sup> 1 gedeeld door 3,5 is afgerond op hele procenten 29%.

Tabel B-0-2: Aanpassing van percentage doelgroepvoorraad in 2030 in scenario Meer Evenwicht

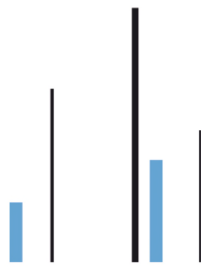
Gemeente	% doelgroep-voorraad in Referentiescenario	Verskil met regiogemiddelde in %-punt	Delen door 3,5	Gewenst % doelgroepvoorraad in Meer Evenwicht
Delft	49,9%	6,4%	1,8%	48,1%
Den Haag	49,5%	5,9%	1,7%	47,8%
Rijswijk	49,9%	6,4%	1,8%	48,1%
Wassenaar	29,2%	-14,3%	-4,1%	33,3%
Zoetermeer	37,3%	-6,3%	-1,8%	39,1%
Westland	24,7%	-18,9%	-5,4%	30,1%
Midden-Delfland	20,1%	-23,4%	-6,7%	26,8%
Leidschendam-Voorburg	40,6%	-2,9%	-0,8%	41,5%
Pijnacker-Nootdorp	17,7%	-25,8%	-7,4%	25,1%
<b>Haaglanden totaal</b>	<b>43,5%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>43,5%</b>

### Stap 3: Nieuwe doelgroepvoorraad en overige voorraad per gemeente

Hierboven hebben we vastgesteld wat het nieuwe gewenste percentage doelgroepvoorraad per gemeente is in 2030. Dat percentage toepassen op de totale woningvoorraad in datzelfde jaar levert een gewenste omvang (in aantallen) van de doelgroepvoorraad op. Iets soortgelijks geldt voor de overige voorraad. Die nieuwe gewenste doelgroepvoorraad kan worden afgezet tegen de omvang van de doelgroepvoorraad in het Referentiescenario. Dat levert per gemeente een bepaalde aanpassing op. Voor de overige voorraad geldt dat natuurlijk ook. In onderstaande tabel zijn de aanpassingen aan de woningvoorraad in 2030 te zien die plaatsvinden in scenario Meer Evenwicht ten opzichte van het Referentiescenario. Bijvoorbeeld: Delft heeft in scenario Meer Evenwicht 1.076 woningen minder in de doelgroepvoorraad in 2030 dan in het Referentiescenario. Dat betekent dat de overige voorraad juist 1.076 woningen groter is. Voor de randgemeenten geldt het omgekeerde. In Zoetermeer bijvoorbeeld telt de doelgroepvoorraad in 2030 1.066 woningen meer dan in het Referentiescenario en is de overige voorraad juist 1.066 woningen kleiner. De laatste regel van de tabel laat zien dat er op regioniveau geen aanpassing van de doelgroepvoorraad of overige voorraad plaatsvindt in scenario Meer Evenwicht.

Tabel B-0-3: Aanpassing doelgroepvoorraad en overige voorraad per gemeente in 2030 in scenario Meer Evenwicht ten opzichte van Referentiescenario in 2030

Gemeente	Aanpassing doelgroepvoorraad	Aanpassing overige voorraad
Delft	-1.076	1.076
Den Haag	-5.185	5.185
Rijswijk	-489	489
Wassenaar	457	-457
Zoetermeer	1.066	-1.066
Westland	2.645	-2.645
Midden-Delfland	557	-557
Leidschendam-Voorburg	309	-309
Pijnacker-Nootdorp	1.715	-1.715
<b>Haaglanden totaal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Tabel uitkomsten corporatievoorraad

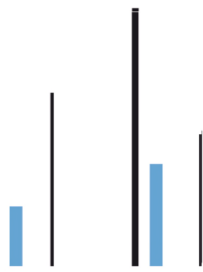
Onderstaande door SVH opgestelde tabel geeft de uitkomsten van beide scenario's weer voor specifiek de corporatiesector. Daarbij zijn uitsplitsingen naar DAEB en niet-DAEB en de prijsklasse tot 720 euro en de prijsklasse boven 720 euro. De huidige voorraad in de tabel heeft – net als in de rest van het rapport – betrekking op 2019.

Tabel: Ontwikkeling corporatievoorraad naar segment in beide scenario's, 2019-2030

Gemeente	Huidige Daeb voorraad	Meer evenwicht tot 2030			Daeb voorraad 2030	Huidige Niet-Daeb voorraad	Meer evenwicht tot 2030			Niet-Daeb voorraad 2030	daeb & niet-daeb		
		Opgave Daeb <720	Opgave Daeb >720	Totaal opgave Daeb			Opgave niet-daeb < 720	Opgave niet-daeb > 720	Totaal opgave niet-daeb		Totale huidige corporatie voorraad	Totale netto opgave corporaties	Totale corporatie voorraad 2030
Delft	19.310	2.280	-570	1.710	21.020	1.850	-890	300	-590	1.260	21.160	1.120	22.280
Den Haag	72.280	7.620	-2.800	4.820	77.100	6.000	-1.350	1.660	310	6.310	78.280	5.130	83.410
Rijswijk	8.230	80	-350	-270	7.960	570	-180	70	-110	470	8.800	-380	8.430
Wassenaar	2.830	40	-90	-50	2.780	280	-60	-100	-160	120	3.110	-210	2.900
Zoetermeer	17.190	2.050	-1.440	610	17.800	2.240	-630	880	250	2.490	19.430	860	20.290
Westland	8.540	4.170	-450	3.720	12.260	2.180	-1.100	-210	-1.310	870	10.720	2.410	13.130
Midden-Delfland	1.520	710	-150	560	2.080	130	-70	30	-40	90	1.650	520	2.170
Leidschendam-Voorburg	8.950	580	-580	0	8.950	380	-20	230	210	590	9.330	210	9.540
Pijnacker-Nootdorp	3.440	1.620	-400	1.220	4.660	740	-280	40	-240	500	4.180	980	5.160
<b>Totaal</b>	<b>142.290</b>	<b>19.150</b>	<b>-6.830</b>	<b>12.320</b>	<b>154.610</b>	<b>14.370</b>	<b>-4.580</b>	<b>2.900</b>	<b>-1.680</b>	<b>12.700</b>	<b>156.660</b>	<b>10.640</b>	<b>167.310</b>
pg.16	142.270	19.170	-6.810			14.360							







## Scenario's per gemeente

### Delft

#### Referentiescenario

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	5.370	5.360	-10
DAEB	424 - 651	11.650	14.300	2.650
DAEB	651 - 720	1.720	2.130	410
DAEB	> 720	570	0	-570
Niet-DAEB	≤ 720	890	0	-890
Niet-DAEB	> 720	960	1.220	260
Particuliere huur	≤ 720	6.570	5.180	-1.390
Particuliere huur	> 720	3.770	6.070	2.290
Goedkope koop	≤ 180.000	1.920	2.490	570
Overige koop	> 180.000	17.200	22.260	5.070
<b>Totaal</b>		<b>50.610</b>	<b>59.010</b>	<b>8.400</b>

#### Scenario Meer Evenwicht

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	5.370	5.230	-140
DAEB	424 - 651	11.650	13.650	2.000
DAEB	651 - 720	1.720	2.140	420
DAEB	> 720	570	0	-570
Niet-DAEB	≤ 720	890	0	-890
Niet-DAEB	> 720	960	1.260	300
Particuliere huur	≤ 720	6.570	4.970	-1.600
Particuliere huur	> 720	3.770	6.250	2.480
Goedkope koop	≤ 180.000	1.920	2.390	470
Overige koop	> 180.000	17.200	23.110	5.920
<b>Totaal</b>		<b>50.610</b>	<b>59.010</b>	<b>8.400</b>

## Aandeel corporatiebezit per prijsklasse

Prijsklasse	Stand	Aanname
	2019	2030
< 720	75%	81%
> 720	29%	17%
<b>Totale huursector</b>	<b>67%</b>	<b>67%</b>

## Den Haag

### Referentiescenario

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	12.520	14.530	2.010
DAEB	424 - 651	48.150	55.870	7.720
DAEB	651 - 720	8.810	10.230	1.420
DAEB	> 720	2.800	0	-2.800
Niet-DAEB	≤ 720	1.350	0	-1.350
Niet-DAEB	> 720	4.650	6.040	1.390
Particuliere huur	≤ 720	47.950	43.490	-4.450
Particuliere huur	> 720	22.180	34.120	11.940
Goedkope koop	≤ 180.000	25.210	27.600	2.390
Overige koop	> 180.000	85.640	114.900	29.250
<b>Totaal</b>		<b>259.260</b>	<b>306.770</b>	<b>47.510</b>

### Scenario Meer Evenwicht

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	12.520	14.480	1.960
DAEB	424 - 651	48.150	52.900	4.750
DAEB	651 - 720	8.810	9.720	910
DAEB	> 720	2.800	0	-2.800
Niet-DAEB	≤ 720	1.350	0	-1.350
Niet-DAEB	> 720	4.650	6.310	1.660
Particuliere huur	≤ 720	47.950	42.190	-5.750
Particuliere huur	> 720	22.180	34.480	12.300
Goedkope koop	≤ 180.000	25.210	27.230	2.020
Overige koop	> 180.000	85.640	119.460	33.820
<b>Totaal</b>		<b>259.260</b>	<b>306.770</b>	<b>47.510</b>

## Aandeel corporatiebezit per prijsklasse

Prijsklasse	Stand	Aanname
	2019	2030
< 720	60%	65%
> 720	25%	15%
<b>Totale huursector</b>	<b>53%</b>	<b>53%</b>

## Rijswijk

### Referentiescenario

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	1.430	1.020	-410
DAEB	424 - 651	5.740	6.350	610
DAEB	651 - 720	710	930	220
DAEB	> 720	350	0	-350
Niet-DAEB	≤ 720	180	0	-180
Niet-DAEB	> 720	390	460	70
Particuliere huur	≤ 720	3.040	2.480	-570
Particuliere huur	> 720	1.970	2.360	390
Goedkope koop	≤ 180.000	2.640	2.630	-10
Overige koop	> 180.000	10.220	10.640	420
<b>Totaal</b>		<b>26.670</b>	<b>26.860</b>	<b>200</b>

### Scenario Meer Evenwicht

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	1.430	1.010	-420
DAEB	424 - 651	5.740	6.060	320
DAEB	651 - 720	710	890	180
DAEB	> 720	350	0	-350
Niet-DAEB	≤ 720	180	0	-180
Niet-DAEB	> 720	390	470	80
Particuliere huur	≤ 720	3.040	2.340	-710
Particuliere huur	> 720	1.970	2.420	450
Goedkope koop	≤ 180.000	2.640	2.620	-20
Overige koop	> 180.000	10.220	11.050	830
<b>Totaal</b>		<b>26.670</b>	<b>26.860</b>	<b>200</b>

## Aandeel corporatiebezit per prijsklasse

Prijsklasse	Stand 2019	Aanname 2030
< 720	73%	77%
> 720	27%	16%
<b>Totale huursector</b>	<b>64%</b>	<b>64%</b>

## Wassenaar

### Referentiescenario

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	420	340	-80
DAEB	424 - 651	1.890	1.750	-140
DAEB	651 - 720	430	400	-30
DAEB	> 720	90	0	-90
Niet-DAEB	≤ 720	60	0	-60
Niet-DAEB	> 720	220	120	-100
Particuliere huur	≤ 720	740	560	-190
Particuliere huur	> 720	1.590	1.260	-330
Goedkope koop	≤ 180.000	200	230	30
Overige koop	> 180.000	6.560	6.530	-30
<b>Totaal</b>		<b>12.190</b>	<b>11.180</b>	<b>-1.010</b>

### Scenario Meer Evenwicht

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	420	390	-30
DAEB	424 - 651	1.890	1.890	0
DAEB	651 - 720	430	500	80
DAEB	> 720	90	0	-90
Niet-DAEB	≤ 720	60	0	-60
Niet-DAEB	> 720	220	120	-100
Particuliere huur	≤ 720	740	710	-30
Particuliere huur	> 720	1.590	1.120	-470
Goedkope koop	≤ 180.000	200	240	40
Overige koop	> 180.000	6.560	6.220	-340
<b>Totaal</b>		<b>12.190</b>	<b>11.180</b>	<b>-1.010</b>



## Aandeel corporatiebezit per prijsklasse

Prijsklasse	Stand 2019	Aanname 2030
< 720	79%	80%
> 720	16%	9%
<b>Totale huursector</b>	<b>57%</b>	<b>61%</b>

## Zoetermeer

### Referentiescenario

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	1.830	900	-940
DAEB	424 - 651	11.020	12.700	1.690
DAEB	651 - 720	2.900	3.540	640
DAEB	> 720	1.440	0	-1.440
Niet-DAEB	≤ 720	630	0	-630
Niet-DAEB	> 720	1.610	2.560	960
Particuliere huur	≤ 720	2.840	1.400	-1.440
Particuliere huur	> 720	3.170	4.360	1.190
Goedkope koop	≤ 180.000	3.220	3.650	430
Overige koop	> 180.000	27.540	30.410	2.870
<b>Totaal</b>		<b>56.200</b>	<b>59.520</b>	<b>3.320</b>

### Scenario Meer Evenwicht

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	1.830	920	-910
DAEB	424 - 651	11.020	13.270	2.250
DAEB	651 - 720	2.900	3.610	710
DAEB	> 720	1.440	0	-1.440
Niet-DAEB	≤ 720	630	0	-630
Niet-DAEB	> 720	1.610	2.490	880
Particuliere huur	≤ 720	2.840	1.750	-1.090
Particuliere huur	> 720	3.170	4.240	1.060
Goedkope koop	≤ 180.000	3.220	3.700	480
Overige koop	> 180.000	27.540	29.550	2.010
<b>Totaal</b>		<b>56.200</b>	<b>59.520</b>	<b>3.320</b>

## Aandeel corporatiebezit per prijsklasse

Prijsklasse	Stand 2019	Aanname 2030
< 720	85%	91%
> 720	49%	37%
<b>Totale huursector</b>	<b>76%</b>	<b>77%</b>

## Westland

### Referentiescenario

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	450	360	-90
DAEB	424 - 651	5.860	7.710	1.850
DAEB	651 - 720	1.780	2.220	440
DAEB	> 720	450	0	-450
Niet-DAEB	≤ 720	1.100	0	-1.100
Niet-DAEB	> 720	1.080	970	-110
Particuliere huur	≤ 720	1.730	1.010	-720
Particuliere huur	> 720	2.070	2.860	790
Goedkope koop	≤ 180.000	530	810	270
Overige koop	> 180.000	29.400	33.120	3.720
<b>Totaal</b>		<b>44.440</b>	<b>49.050</b>	<b>4.610</b>

### Scenario Meer Evenwicht

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	450	380	-60
DAEB	424 - 651	5.860	9.540	3.680
DAEB	651 - 720	1.780	2.340	560
DAEB	> 720	450	0	-450
Niet-DAEB	≤ 720	1.100	0	-1.100
Niet-DAEB	> 720	1.080	870	-210
Particuliere huur	≤ 720	1.730	1.500	-220
Particuliere huur	> 720	2.070	2.770	700
Goedkope koop	≤ 180.000	530	990	450
Overige koop	> 180.000	29.400	30.660	1.260
<b>Totaal</b>		<b>44.440</b>	<b>49.050</b>	<b>4.610</b>

## Aandeel corporatiebezit per prijsklasse

Prijsklasse	Stand 2019	Aanname 2030
< 720	84%	89%
> 720	42%	24%
<b>Totale huursector</b>	<b>74%</b>	<b>75%</b>

## Midden-Delfland

### Referentiescenario

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	130	120	-10
DAEB	424 - 651	960	1.170	210
DAEB	651 - 720	280	330	50
DAEB	> 720	150	0	-150
Niet-DAEB	≤ 720	70	0	-70
Niet-DAEB	> 720	60	120	70
Particuliere huur	≤ 720	120	30	-90
Particuliere huur	> 720	340	430	90
Goedkope koop	≤ 180.000	30	30	10
Overige koop	> 180.000	5.760	6.100	340
<b>Totaal</b>		<b>7.880</b>	<b>8.330</b>	<b>450</b>

### Scenario Meer Evenwicht

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	130	180	40
DAEB	424 - 651	960	1.530	570
DAEB	651 - 720	280	370	100
DAEB	> 720	150	0	-150
Niet-DAEB	≤ 720	70	0	-70
Niet-DAEB	> 720	60	90	30
Particuliere huur	≤ 720	120	90	-30
Particuliere huur	> 720	340	330	-10
Goedkope koop	≤ 180.000	30	60	40
Overige koop	> 180.000	5.760	5.680	-80
<b>Totaal</b>		<b>7.880</b>	<b>8.330</b>	<b>450</b>

## Aandeel corporatiebezit per prijsklasse

Prijsklasse	Stand 2019	Aanname 2030
< 720	92%	96%
> 720	37%	21%
<b>Totale huursector</b>	<b>78%</b>	<b>84%</b>



## Leidschendam-Voorburg

### Referentiescenario

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	1.000	700	-310
DAEB	424 - 651	6.550	7.390	840
DAEB	651 - 720	820	840	10
DAEB	> 720	580	0	-580
Niet-DAEB	≤ 720	20	0	-20
Niet-DAEB	> 720	360	590	230
Particuliere huur	≤ 720	3.740	3.020	-720
Particuliere huur	> 720	3.020	3.590	570
Goedkope koop	≤ 180.000	3.080	3.110	30
Overige koop	> 180.000	17.620	17.810	190
<b>Totaal</b>		<b>36.780</b>	<b>37.040</b>	<b>260</b>

### Scenario Meer Evenwicht

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	1.000	710	-290
DAEB	424 - 651	6.550	7.410	860
DAEB	651 - 720	820	830	10
DAEB	> 720	580	0	-580
Niet-DAEB	≤ 720	20	0	-20
Niet-DAEB	> 720	360	590	230
Particuliere huur	≤ 720	3.740	3.300	-430
Particuliere huur	> 720	3.020	3.570	550
Goedkope koop	≤ 180.000	3.080	3.110	30
Overige koop	> 180.000	17.620	17.520	-100
<b>Totaal</b>		<b>36.780</b>	<b>37.050</b>	<b>260</b>

## Aandeel corporatiebezit per prijsklasse

Prijsklasse	Stand 2019	Aanname 2030
< 720	69%	73%
> 720	24%	14%
<b>Totale huursector</b>	<b>58%</b>	<b>58%</b>

## Pijnacker-Nootdorp

### Referentiescenario

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	150	120	-30
DAEB	424 - 651	1.960	2.390	440
DAEB	651 - 720	930	950	20
DAEB	> 720	400	0	-400
Niet-DAEB	≤ 720	280	0	-280
Niet-DAEB	> 720	460	610	150
Particuliere huur	≤ 720	620	290	-320
Particuliere huur	> 720	1.470	1.840	370
Goedkope koop	≤ 180.000	150	380	230
Overige koop	> 180.000	14.720	16.690	1.980
<b>Totaal</b>		<b>21.130</b>	<b>23.270</b>	<b>2.140</b>

### Scenario Meer Evenwicht

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	150	130	-30
DAEB	424 - 651	1.960	3.390	1.440
DAEB	651 - 720	930	1.140	210
DAEB	> 720	400	0	-400
Niet-DAEB	≤ 720	280	0	-280
Niet-DAEB	> 720	460	500	50
Particuliere huur	≤ 720	620	590	-30
Particuliere huur	> 720	1.470	1.720	240
Goedkope koop	≤ 180.000	150	590	450
Overige koop	> 180.000	14.720	15.210	490
<b>Totaal</b>		<b>21.130</b>	<b>23.270</b>	<b>2.140</b>

## Aandeel corporatiebezit per prijsklasse

Prijsklasse	Stand	Aanname
	2019	2030
< 720	84%	89%
> 720	37%	23%
<b>Totale huursector</b>	<b>67%</b>	<b>69%</b>

# NOTITIE

[van] ABF	[voor]	Haaglanden-gemeenten	
[kenmerk] n2020-		0023MS	[plaats] Delft
[project] 19255-		WRG	[datum] 24 januari 2020
[onderwerp]		<b>Scenario's voor de 5 gemeenten met woningbouwprogrammering boven de regionale opgave</b>	

## Inleiding

In het rapport "Naar een meer evenwichtige regio Haaglanden" (december 2019) hebben we voor elk van de negen gemeenten in Haaglanden een streefvoorraad in 2030 in twee scenario's opgesteld: het Referentiescenario en scenario Meer Evenwicht. Beide scenario's in dat rapport zijn qua totale ontwikkeling van de woningvoorraad gebaseerd op de Woningbehoefteraming (WBR) 2019 van de Provincie Zuid-Holland. Oftewel: in beide scenario's ontwikkelt de woningvoorraad zich tussen 2019 en 2030 per saldo precies zoals de WBR aangeeft. Vijf gemeenten hebben aangegeven voor de periode tot 2030 reeds meer te hebben geprogrammeerd dan de behoefteberekeningen volgens de WBR. Het gaat om Rijswijk, Wassenaar, Zoetermeer, Westland en Leidschendam-Voorburg. Voor hen is tevens berekend hoe de scenario's eruit zien bij de aantallen van de woningbouwprogramma's.

De opgave van de regio is gebaseerd op woningbehoefteramingen waarin autonome marktontwikkelingen, doelgroepontwikkelingen en macro-economische ontwikkelingen zijn verwerkt, niet op woningbouwprogramma's. De *opgave* voor de regio verandert hierdoor niet. Voor de overige vier gemeenten verandert er dus niets ten opzichte van het eerste rapport van ABF.

Indien gemeenten meer willen realiseren dan de opgave, wordt dit vanzelfsprekend omarmd wegens de krapte op de woningmarkt. In totaliteit mag de regio 130% programmeren van wat er gerealiseerd dient te worden. De ruimte om meer te programmeren is er vanwege het feit dat in de praktijk rekening gehouden moet worden met circa 30% planuitval. Indien de gemeenten de aantallen van de woningbouwprogramma's aanhouden, blijft de regio binnen de 130% programmeer-ruimte.

We hebben voor de genoemde vijf gemeenten doorgerekend wat op basis van de aantallen van de woningbouwprogramma's het Referentiescenario en het scenario Meer Evenwicht (ME) is. In deze notitie nemen we deze nieuwe uitkomsten op. Ter vergelijking zijn de 'oude' tabellen op basis van de WBR (uit het rapport) ook nog opgenomen.

## Bouwprogramma 5 gemeenten versus WBR

Onderstaande tabel geeft per gemeente aan hoe groot de netto ontwikkeling van de totale woningvoorraad is volgens de behoefteberekeningen op basis van de WBR versus de geplande aantallen van de woningbouwprogramma's. Het gaat om de periode 2019 t/m 2029. De gemeentelijke woningbouwprogramma's hebben we van de opdrachtgevers ontvangen.

Tabel 1: Netto ontwikkeling woningvoorraad volgens WBR en woningbouwprogramma, 2019 t/m 2029; bron: PZH (WBR) en opdrachtgevers (WBP)

Gemeente	Woningbouwprogramma		
	WBR		Vershil
Rijswijk	200	4.530	4.330
Wassenaar	-1.010	530	1.540
Zoetermeer	3.320	8.770	5.450
Westland	4.610	6.730	2.120
Leidschendam-Voorburg	260	2.490	2.230

## Uitgangspunten en methodiek

Voor de berekening van de scenario's op basis van de bouwprogramma-aantallen hebben we – afgezien van de totale voorraadontwikkeling – dezelfde uitgangspunten gehanteerd als in het rapport van december. Deze uitgangspunten zijn samengevat in paragraaf 3.2 (pagina 16 en verder) van het rapport.

Voor het opstellen van het scenario Meer Evenwicht, oftewel het aanpassen van de woningvoorraad ten opzichte van het Referentiescenario, hebben we dezelfde methodiek gevolgd als in het rapport. Dat betekent dat we per gemeente de afstand tot het regionale gemiddelde percentage doelgroepvoorraad in 2030 volgens het Referentiescenario delen door 3,5. Dat betekent dat het verschil met bijna 30% wordt verkleind. Het gaat daarbij om de afstand tot het regiogemiddelde volgens het nieuwe, aangepaste Referentiescenario waarin voor de vijf gemeenten een hoger bouwprogramma is gehanteerd.

Ook alle andere bouwstenen van de methodiek in het rapport zijn gelijk gebleven:

- het werken met marktaandeelen om de gewenste voorraad huurwoningen in 2030 te splitsen in een particulier segment en een corporatiesegment;
- de aanname om (in de uitkomsten) de gewenste corporatiewoningen in het gereguleerde segment in 2030 volledig in de DAEB-tak onder te brengen en alle duurdere corporatiewoningen in de nietDAEB-tak.

## Scenario's per gemeente

Op de navolgende pagina's zijn voor elk van de vijf gemeenten vier tabellen opgenomen:

- Voorraad 2030 op basis van WBR – Referentiescenario
- Voorraad 2030 op basis van WBR – Scenario Meer Evenwicht
  
- Voorraad 2030 op basis van woningbouwprogramma – Referentiescenario
- Voorraad 2030 op basis van woningbouwprogramma – Scenario Meer Evenwicht

De tabellen op basis van de WBR zijn overgenomen uit het eerdere rapport (december).

De tabellen op basis van het woningbouwprogramma zijn nieuw.



## Rijswijk – Scenario's conform Regionale opgave (o.b.v. Woningbehoefteraming)

### Referentiescenario

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	1.430	1.020	-410
DAEB	424 - 651	5.740	6.350	610
DAEB	651 - 720	710	930	220
DAEB	> 720	350	0	-350
Niet-DAEB	≤ 720	180	0	-180
Niet-DAEB	> 720	390	460	70
Particuliere huur	≤ 720	3.040	2.480	-570
Particuliere huur	> 720	1.970	2.360	390
Goedkope koop	≤ 180.000	2.640	2.630	-10
Overige koop	> 180.000	10.220	10.640	420
<b>Totaal</b>		<b>26.670</b>	<b>26.860</b>	<b>200</b>

### Scenario Meer Evenwicht

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	1.430	1.010	-420
DAEB	424 - 651	5.740	6.060	320
DAEB	651 - 720	710	890	180
DAEB	> 720	350	0	-350
Niet-DAEB	≤ 720	180	0	-180
Niet-DAEB	> 720	390	470	80
Particuliere huur	≤ 720	3.040	2.340	-710
Particuliere huur	> 720	1.970	2.420	450
Goedkope koop	≤ 180.000	2.640	2.620	-20
Overige koop	> 180.000	10.220	11.050	830
<b>Totaal</b>		<b>26.670</b>	<b>26.860</b>	<b>200</b>

## Rijswijk – Scenario's o.b.v. aantallen Woningbouwprogramma

### Referentiescenario

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	1.430	1.020	-410
DAEB	424 - 651	5.740	7.090	1.350
DAEB	651 - 720	710	970	250
DAEB	> 720	350	0	-350
Niet-DAEB	≤ 720	180	0	-180
Niet-DAEB	> 720	390	500	120
Particuliere huur	≤ 720	3.040	2.710	-330
Particuliere huur	> 720	1.970	2.600	630
Goedkope koop	≤ 180.000	2.640	2.930	290
Overige koop	> 180.000	10.220	13.390	3.170
<b>Totaal</b>		<b>26.670</b>	<b>31.200</b>	<b>4.530</b>

### Scenario Meer Evenwicht

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	1.430	1.030	-400
DAEB	424 - 651	5.740	6.960	1.220
DAEB	651 - 720	710	940	230
DAEB	> 720	350	0	-350
Niet-DAEB	≤ 720	180	0	-180
Niet-DAEB	> 720	390	510	120
Particuliere huur	≤ 720	3.040	2.610	-430
Particuliere huur	> 720	1.970	2.610	640
Goedkope koop	≤ 180.000	2.640	2.860	220
Overige koop	> 180.000	10.220	13.690	3.470
<b>Totaal</b>		<b>26.670</b>	<b>31.200</b>	<b>4.530</b>

### Aandeel corporatiebezit per prijsklasse

Prijsklasse	Stand	Aanname
	2019	2030
< 720	73%	77%
> 720	27%	16%
<b>Totale huursector</b>	<b>64%</b>	<b>64%</b>

## Wassenaar – Scenario's conform Regionale opgave (o.b.v. Woningbehoefteraming)

### Referentiescenario

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	420	340	-80
DAEB	424 - 651	1.890	1.750	-140
DAEB	651 - 720	430	400	-30
DAEB	> 720	90	0	-90
Niet-DAEB	≤ 720	60	0	-60
Niet-DAEB	> 720	220	120	-100
Particuliere huur	≤ 720	740	560	-190
Particuliere huur	> 720	1.590	1.260	-330
Goedkope koop	≤ 180.000	200	230	30
Overige koop	> 180.000	6.560	6.530	-30
<b>Totaal</b>		<b>12.190</b>	<b>11.180</b>	<b>-1.010</b>

### Scenario Meer Evenwicht

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	420	390	-30
DAEB	424 - 651	1.890	1.890	0
DAEB	651 - 720	430	500	80
DAEB	> 720	90	0	-90
Niet-DAEB	≤ 720	60	0	-60
Niet-DAEB	> 720	220	120	-100
Particuliere huur	≤ 720	740	710	-30
Particuliere huur	> 720	1.590	1.120	-470
Goedkope koop	≤ 180.000	200	240	40
Overige koop	> 180.000	6.560	6.220	-340
<b>Totaal</b>		<b>12.190</b>	<b>11.180</b>	<b>-1.010</b>

## Wassenaar – Scenario's o.b.v. aantallen Woningbouwprogramma

### Referentiescenario

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	420	370	-50
DAEB	424 - 651	1.890	2.030	140
DAEB	651 - 720	430	510	80
DAEB	> 720	90	0	-90
Niet-DAEB	≤ 720	60	0	-60
Niet-DAEB	> 720	220	150	-60
Particuliere huur	≤ 720	740	650	-90
Particuliere huur	> 720	1.590	1.640	40
Goedkope koop	≤ 180.000	200	290	90
Overige koop	> 180.000	6.560	7.090	530
<b>Totaal</b>		<b>12.190</b>	<b>12.720</b>	<b>530</b>

### Scenario Meer Evenwicht

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	420	360	-60
DAEB	424 - 651	1.890	2.250	360
DAEB	651 - 720	430	520	90
DAEB	> 720	90	0	-90
Niet-DAEB	≤ 720	60	0	-60
Niet-DAEB	> 720	220	150	-70
	≤ 720			
Particuliere huur	> 720	740	850	110
Particuliere huur		1.590	1.600	10
	≤ 180.000			
Goedkope koop	> 180.000	200	350	150
Overige koop		6.560	6.640	80
<b>Totaal</b>		<b>12.190</b>	<b>12.720</b>	<b>530</b>

### Aandeel corporatiebezit per prijsklasse

	Stand	Aanname
Prijsklasse	2019	2030
< 720	79%	79%
> 720	16%	9%
<b>Totale huursector</b>	<b>57%</b>	<b>57%</b>

## Zoetermeer – Scenario's conform Regionale opgave (o.b.v. Woningbehoefteraming)

### Referentiescenario

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	1.830	900	-940
DAEB	424 - 651	11.020	12.700	1.690
DAEB	651 - 720	2.900	3.540	640
DAEB	> 720	1.440	0	-1.440
Niet-DAEB	≤ 720	630	0	-630
Niet-DAEB	> 720	1.610	2.560	960
Particuliere huur	≤ 720	2.840	1.400	-1.440
Particuliere huur	> 720	3.170	4.360	1.190
Goedkope koop	≤ 180.000	3.220	3.650	430
Overige koop	> 180.000	27.540	30.410	2.870
<b>Totaal</b>		<b>56.200</b>	<b>59.520</b>	<b>3.320</b>

### Scenario Meer Evenwicht

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB		1.830	920	-910
DAEB	≤ 424	11.020	13.270	2.250
	424 - 651			
	651 - 720			
	> 720			
DAEB		2.900	3.610	710
DAEB		1.440	0	-1.440
Niet-DAEB	≤ 720	630	0	-630
Niet-DAEB	> 720	1.610	2.490	880
Particuliere huur	≤ 720	2.840	1.750	-1.090
Particuliere huur	> 720	3.170	4.240	1.060
Goedkope koop	≤ 180.000	3.220	3.700	480
Overige koop	> 180.000	27.540	29.550	2.010
<b>Totaal</b>		<b>56.200</b>	<b>59.520</b>	<b>3.320</b>



## Zoetermeer – Scenario's o.b.v. aantallen Woningbouwprogramma

### Referentiescenario

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	1.830	880	-960
DAEB	424 - 651	11.020	14.430	3.420
DAEB	651 - 720	2.900	3.660	760
DAEB	> 720	1.440	0	-1.440
Niet-DAEB	≤ 720	630	0	-630
Niet-DAEB	> 720	1.610	2.830	1.230
Particuliere huur	≤ 720	2.840	1.530	-1.300
Particuliere huur	> 720	3.170	4.830	1.650
Goedkope koop	≤ 180.000	3.220	3.830	610
Overige koop	> 180.000	27.540	32.980	5.440
<b>Totaal</b>		<b>56.200</b>	<b>64.970</b>	<b>8.770</b>

### Scenario Meer Evenwicht

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	1.830	900	-940
DAEB	424 - 651	11.020	15.100	4.080
DAEB	651 - 720	2.900	3.700	800
DAEB	> 720	1.440	0	-1.440
Niet-DAEB	≤ 720	630	0	-630
Niet-DAEB	> 720	1.610	2.760	1.150
Particuliere huur	≤ 720	2.840	1.920	-920
Particuliere huur	> 720	3.170	4.700	1.530
Goedkope koop	≤ 180.000	3.220	3.860	640
Overige koop	> 180.000	27.540	32.040	4.500
<b>Totaal</b>		<b>56.200</b>	<b>64.970</b>	<b>8.770</b>

### Aandeel corporatiebezit per prijsklasse

Prijsklasse	Stand	Aanname
	2019	2030
< 720	85%	91%
> 720	49%	37%
<b>Totale huursector</b>	<b>76%</b>	<b>77%</b>

## Westland – Scenario's conform Regionale opgave (o.b.v. Woningbehoefteraming)

### Referentiescenario

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	450	360	-90
DAEB	424 - 651	5.860	7.710	1.850
DAEB	651 - 720	1.780	2.220	440
DAEB	> 720	450	0	-450
Niet-DAEB	≤ 720	1.100	0	-1.100
Niet-DAEB	> 720	1.080	970	-110
Particuliere huur	≤ 720	1.730	1.010	-720
Particuliere huur	> 720	2.070	2.860	790
Goedkope koop	≤ 180.000	530	810	270
Overige koop	> 180.000	29.400	33.120	3.720
<b>Totaal</b>		<b>44.440</b>	<b>49.050</b>	<b>4.610</b>

### Scenario Meer Evenwicht

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	450	380	-60
DAEB	424 - 651	5.860	9.540	3.680
DAEB	651 - 720	1.780	2.340	560
DAEB	> 720	450	0	-450
Niet-DAEB	≤ 720	1.100	0	-1.100
Niet-DAEB	> 720	1.080	870	-210
Particuliere huur	≤ 720	1.730	1.500	-220
Particuliere huur	> 720	2.070	2.770	700
Goedkope koop	≤ 180.000	530	990	450
Overige koop	> 180.000	29.400	30.660	1.260
<b>Totaal</b>		<b>44.440</b>	<b>49.050</b>	<b>4.610</b>

## Westland – Scenario's o.b.v. aantallen Woningbouwprogramma

### Referentiescenario

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	450	360	-80
DAEB	424 - 651	5.860	8.210	2.360
DAEB	651 - 720	1.780	2.300	520
DAEB	> 720	450	0	-450
Niet-DAEB	≤ 720	1.100	0	-1.100
Niet-DAEB	> 720	1.080	1.030	-60
Particuliere huur	≤ 720	1.730	1.070	-660
Particuliere huur	> 720	2.070	3.020	940
Goedkope koop	≤ 180.000	530	900	370
Overige koop	> 180.000	29.400	34.300	4.900
<b>Totaal</b>		<b>44.440</b>	<b>51.170</b>	<b>6.730</b>

### Scenario Meer Evenwicht

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	450	370	-70
DAEB	424 - 651	5.860	9.940	4.090
DAEB	651 - 720	1.780	2.520	740
DAEB	> 720	450	0	-450
Niet-DAEB	≤ 720	1.100	0	-1.100
Niet-DAEB	> 720	1.080	920	-160
Particuliere huur	≤ 720	1.730	1.570	-160
Particuliere huur	> 720	2.070	2.940	870
Goedkope koop	≤ 180.000	530	1.140	610
Overige koop	> 180.000	29.400	31.770	2.370
<b>Totaal</b>		<b>44.440</b>	<b>51.170</b>	<b>6.730</b>

### Aandeel corporatiebezit per prijsklasse

Prijsklasse	Stand 2019	Aanname 2030
< 720	84%	89%
> 720	42%	24%
<b>Totale huursector</b>	<b>74%</b>	<b>75%</b>

## Leidschendam-Voorburg – Scenario's conform Regionale opgave (o.b.v. Woningbehoefteraming)

### Referentiescenario

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	1.000	700	-310
DAEB	424 - 651	6.550	7.390	840
DAEB	651 - 720	820	840	10
DAEB	> 720	580	0	-580
Niet-DAEB	≤ 720	20	0	-20
Niet-DAEB	> 720	360	590	230
Particuliere huur	≤ 720	3.740	3.020	-720
Particuliere huur	> 720	3.020	3.590	570
Goedkope koop	≤ 180.000	3.080	3.110	30
Overige koop	> 180.000	17.620	17.810	190
<b>Totaal</b>		<b>36.780</b>	<b>37.040</b>	<b>260</b>

### Scenario Meer Evenwicht

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	1.000	710	-290
DAEB	424 - 651	6.550	7.410	860
DAEB	651 - 720	820	830	10
DAEB	> 720	580	0	-580
Niet-DAEB	≤ 720	20	0	-20
Niet-DAEB	> 720	360	590	230
Particuliere huur	≤ 720	3.740	3.300	-430
Particuliere huur	> 720	3.020	3.570	550
Goedkope koop	≤ 180.000	3.080	3.110	30
Overige koop	> 180.000	17.620	17.520	-100
<b>Totaal</b>		<b>36.780</b>	<b>37.050</b>	<b>260</b>

## Leidschendam-Voorburg – Scenario's o.b.v. aantallen Woningbouwprogramma

### Referentiescenario

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	1.000	700	-300
DAEB	424 - 651	6.550	7.920	1.380
DAEB	651 - 720	820	860	30
DAEB	> 720	580	0	-580
Niet-DAEB	≤ 720	20	0	-20
Niet-DAEB	> 720	360	640	280
Particuliere huur	≤ 720	3.740	3.160	-570
Particuliere huur	> 720	3.020	3.870	850
Goedkope koop	≤ 180.000	3.080	3.200	120
Overige koop	> 180.000	17.620	18.920	1.300
<b>Totaal</b>		<b>36.780</b>	<b>39.270</b>	<b>2.490</b>

### Scenario Meer Evenwicht

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	1.000	690	-310
DAEB	424 - 651	6.550	8.010	1.470
DAEB	651 - 720	820	830	10
DAEB	> 720	580	0	-580
Niet-DAEB	≤ 720	20	0	-20
Niet-DAEB	> 720	360	630	270
Particuliere huur	≤ 720	3.740	3.460	-280
Particuliere huur	> 720	3.020	3.810	790
Goedkope koop	≤ 180.000	3.080	3.210	130
Overige koop	> 180.000	17.620	18.630	1.010
<b>Totaal</b>		<b>36.780</b>	<b>39.270</b>	<b>2.490</b>

## Aandeel corporatiebezit per prijsklasse

Prijsklasse	Stand	Aanname
	2019	2030
< 720	69%	73%
> 720	24%	14%
<b>Totale huursector</b>	<b>58%</b>	<b>58%</b>