



RIGO Research en Advies  
Woon- werk- en leefomgeving  
[www.rigo.nl](http://www.rigo.nl)

EINDRAPPORT

# Woningmarktonderzoek Wormerland

Op basis van het WoON2015



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

**EINDRAPPORT****Woningmarktonderzoek Wormerland**

Op basis van het WoON2015

*Opdrachtgever**Contactpersoon*

Dhr. Hilboezen

*Projectnummer*

P33560

*Datum*

December 2016

*Auteurs*

Elien Smeulders

Geert van der Wilt

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding	1
1.2	Databronnen	1
1.3	Leeswijzer	1
<b>2</b>	<b>Woningen en huishoudens</b>	<b>3</b>
2.1	De woningvoorraad	3
2.2	Bevolking en huishoudens	5
2.3	Huishoudenssamenstelling	6
2.4	Inkomensgroepen	6
<b>3</b>	<b>Woonsituatie huishoudens</b>	<b>8</b>
3.1	Woonsituatie naar eigendom en woningtype	8
3.2	Bewoning sociale huurwoningen	10
3.3	Woonlasten van huurders en eigenaar bewoners	11
<b>4</b>	<b>Verhuisgeneigdheid en woonwensen</b>	<b>13</b>
4.1	Gerealiseerde verhuizingen (CBS)	13
4.2	Verhuisgeneigdheid en woonwensen	15
4.3	Actuele vraagaanbodverhoudingen	18
<b>5</b>	<b>Ontwikkeling doelgroepen en woningbehoefte</b>	<b>21</b>
5.1	Ontwikkeling huishoudens	21
5.2	Economische scenario's	23
5.3	Ontwikkeling inkomensgroepen	23
5.4	Toekomstige woningbehoefte (constante woonpatronen)	25
5.5	Toekomstige woningbehoefte verdisconteerd voor woonwensen	28
	<b>Bijlage 1 Definities</b>	<b>31</b>
	<b>Bijlage 2 Vraagaanbodverhoudingen (vragers in de markt)</b>	<b>32</b>
	<b>Bijlage 3 Woningbehoefte prijsklassen uitgebreid</b>	<b>33</b>

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Wormerland actualiseert in 2016, het jaar dat de gemeente haar 25-jarig bestaan viert, de uit 2008 stammende woonvisie. Tegelijkertijd wil de gemeente, door middel van een beknopte woningmarktverkenning, meer inzicht krijgen in de woningvoorraad en de (toekomstige) woningbehoefte en woonopgaven. Het voorliggende rapport biedt een cijfermatige basis voor de te actualiseren woonvisie en de hierin te maken keuzes. Thema's die in deze rapportage aan bod komen zijn onder andere de huidige situatie op de woningmarkt, verhuiscapaciteit en woonwensen, demografische ontwikkelingen en de toekomstige woningbehoefte.

## 1.2 Databronnen

Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van het onlangs beschikbaar gekomen: Woon Onderzoek Nederland (WoON 2015). Het WoON is een driejaarlijks onderzoek in opdracht van ministerie van BZK. Landelijk zijn circa 60.000 respondenten naar hun woonwensen gevraagd en allerlei kenmerken van hun woning en huishouden. Ook bevat het bestand gekoppelde registratiedata van onder andere de belastingdienst, de Basis Administratie Gebouwen (BAG) en de basisregistratie personen (voorheen de gemeentelijke basisadministratie).

In het WoON 2015 zijn 36 respondenten opgenomen die uit Wormerland komen. Dit zijn er niet genoeg om betrouwbare analyses te doen en in te zoomen op verschillende doelgroepen en segmenten. Daarom hebben we gebruik gemaakt van het woningmarktsimulatiemodel van RIGO. Met dit model is het mogelijk een betrouwbaar en actueel beeld te schetsen van de situatie op de Wormerlandse woningmarkt. Het model is gevuld met de meest actuele cijfers van de gemeente Wormerland, Woningstichting WormerWonen, het CBS en de sociale en fysieke gebiedstypering van RIGO. Op basis van deze cijfers is het WoON 2015 met behulp referentierespondenten en de provinciale *prognose vraaggestuurd bouwen* via een geavanceerde wegingsmethodiek herwogen en passend gemaakt voor de gemeente Wormerland. Zodoende kunnen we analyses maken die van toepassing zijn op de woningmarkt in Wormerland.

## 1.3 Leeswijzer

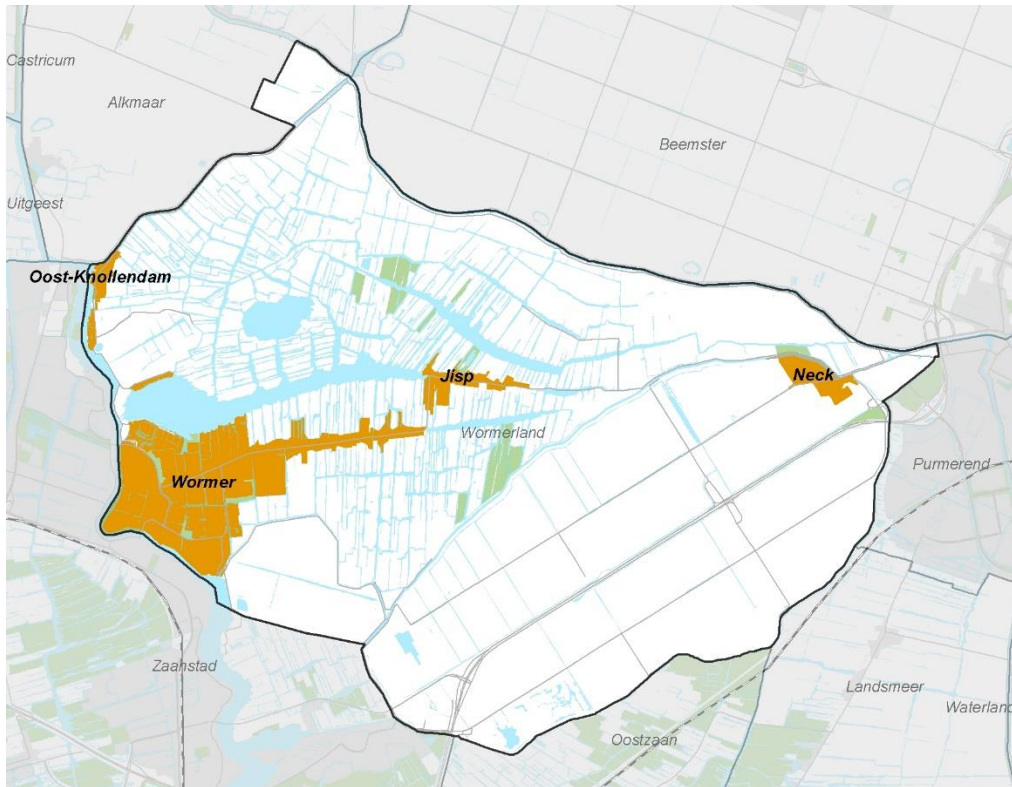
Deze rapportage is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 schetsen we een beeld van de woningvoorraad in Wormerland en kijken we naar de omvang en de samenstelling van de Wormerlandse huishoudens.
- In hoofdstuk 3 leggen we een relatie tussen de woningvoorraad en de huishoudens en geven we antwoord op de vraag 'wie woont waar?'
- In hoofdstuk 4 gaan we in op de verhuiscapaciteit en de woonwensen van huishoudens uit Wormerland.

- In hoofdstuk 5 richten we onze blik op de toekomst. Zowel demografische als economische verwachtingen worden besproken. Daarnaast brengen we de toekomstige woningbehoefte in beeld aan de hand van verschillende economische scenario's.

Het is van belang te weten dat de resultaten van deze woningmarktverkenning zijn gebaseerd op een steekproefbestand. Hierdoor kunnen de resultaten afwijken van registratiebestanden. Om een schijnnaauwkeurigheid te vermijden zijn de aantallen in de tabellen afgerond op tientallen. Hierdoor kan het voorkomen dat de som van de cellen niet exact optelt tot de randtotalen.

**figuur 1-1 Kernen in de gemeente Wormerland**



## 2 Woningen en huishoudens

In dit hoofdstuk brengen we de kenmerken van de woningen en huishoudens in beeld. In 2015 wonen er 6.840 huishoudens in de gemeente Wormerland. Van hen woont ruim de helft in een eengezinskoopwoning en circa 40% van de huishoudens huurt een woning. Van de 2.650 huurwoningen worden er 1.960 verhuurd door woningstichting WormerWonen. Tweederde van de woningen heeft een WOZ-waarde van minder dan 200.000 euro en 88% van de sociale huurwoningen heeft een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens (577 euro).

### 2.1 De woningvoorraad

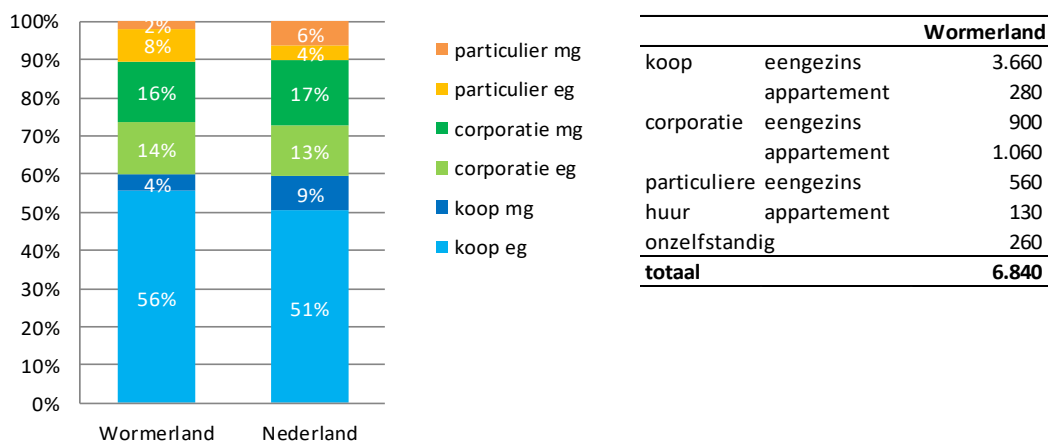
De bewoonde woningvoorraad van de gemeente Wormerland bestaat in 2015 uit 6.600 woningen. De totale woningvoorraad, inclusief onbewoonde woningen (door (frictie)leegstand, voorgenomen sloop of renovatie, of ander gebruik dan bewoning, is met 6.680 woningen groter. In 2015 bedroeg de (frictie)leegstand in de totale voorraad naar schatting zo'n 2%. Landelijk bedraagt het leegstandspercentage in de totale woningvoorraad ongeveer 5,7%.

Het WoON-bestand bevat geen gegevens over leegstaande woningen, omdat hier geen huishoudens wonen die geëncquêteerd kunnen worden. In deze rapportage richten we ons daarom alleen op de bewoonde woningvoorraad. Het aantal huishoudens in de gemeente Wormerland ligt wat hoger dan het aantal bewoonde woningen. Naar schatting wonen 260 huishoudens buiten de reguliere woningvoorraad. Het gaat dan om inwonende huishoudens, bewoners van onzelfstandige wooneenheden en huishoudens in recreatiewoningen. Deze categorie wordt in deze rapportage aangeduid als onzelfstandig wonende huishoudens.

#### Samenstelling woningvoorraad

60% van de bewoonde woningvoorraad in de gemeente Wormerland bestaat uit koopwoningen. Vrijwel alle koopwoningen in Wormerland zijn eengezinswoningen, 4% is een koopappartement. De overige 40% van de bewoonde woningvoorraad bestaat uit huurwoningen. Driekwart daarvan bestaat uit corporatiebezit en het overige kwart is particulier bezit. Het corporatiebezit bestaat uit ongeveer evenveel eengezinswoningen als meergezinswoningen; het particulier bezit bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen.

**figuur 2-1 Samenstelling van de bewoonde woningvoorraad in 2015, Wormerland en Nederland (bron: gemeente Wormerland, woningstichting WormerWonen)**



			Wormerland
koop	eengezins		3.660
	appartement		280
corporatie	eengezins		900
	appartement		1.060
particuliere	eengezins		560
huur	appartement		130
onzelfstandig			260
<b>totaal</b>			<b>6.840</b>

Het meest voorkomende type woning in Wormerland is de rij- of hoekwoning: 44% van de bewoonde voorraad bestaat uit dit type woningen. Daarnaast bestaat 22% uit appartementen, 18% uit vrijstaande woningen en 15% uit twee-onder-één-kapwoningen.

15% van de woningvoorraad in Wormerland bestaat uit vooroorlogse woningen, 6% van de voorraad is gebouwd in of na 2005. Vergeleken met Nederland als geheel kent Wormerland daarmee relatief gezien een wat kleinere voorraad vooroorlogse woningen (-4%) en een wat grotere voorraad recente woningen (+3%).

Een kwart van de woningvoorraad in Wormerland heeft een WOZ-waarde van minder dan 150.000 euro. Veruit de meeste woningen (40%) hebben een WOZ-waarde tussen de 150.000 en 200.000 euro en 7% van de woningen heeft een WOZ-waarde van meer dan 400.000 euro.

**tabel 2-1 Samenstelling bewoonde woningvoorraad naar bouwperiode en WOZ-klassen, 2015, gemeente Wormerland**

<b>bouwperiode</b>	<b>abs.</b>	<b>%</b>	<b>woz-klassen</b>	<b>abs.</b>	<b>%</b>
Tot 1945	1.000	15%	< € 150.000	1.600	24%
1945 - 1965	1.070	16%	€ 150.000 tot € 200.000	2.610	40%
1965 - 1975	1.590	24%	€ 200.000 tot € 250.000	970	15%
1975 - 1985	650	10%	€ 250.000 tot € 300.000	430	7%
1985 - 1995	1.040	16%	€ 300.000 tot € 350.000	300	5%
1995 - 2005	840	13%	€ 350.000 tot € 400.000	210	3%
2005 en later	410	6%	> € 400.000	480	7%
<b>totaal</b>	<b>6.600</b>	<b>100%</b>	<b>totaal</b>	<b>6.600</b>	<b>100%</b>

bron: WoON2015, gemeente Wormerland, woningmarktsimulatie RIGO

### Sociale huurvoorraad

De sociale huurvoorraad in Wormerland bestaat in 2015 uit 1.990 woningen<sup>1</sup>. Hiervan zijn er 1.960 bewoond. In tabel 2-2 is de samenstelling van de bewoonde sociale huurvoorraad in Wormerland naar huurprijsklasse en woningtype weergegeven.

Naar huurprijsklasse zien we dat het overgrote deel van de sociale huurvoorraad (66%) bestaat uit woningen met een huurprijs vanaf de kwaliteitskortingsgrens tot de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens (€ 403 - € 577,- (prijspeil 2015, zie bijlage 1)). Daarnaast heeft iets meer dan één op de vijf sociale huurwoningen een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens, heeft 11% heeft een huurprijs tussen de € 577,- en € 711,- en 1% een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 711,-.

Vergeleken met heel Nederland kent Wormerland relatief veel woningen met een huurprijs tot de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens (88% ten opzichte van 61% voor heel Nederland) en daarmee logischerwijs relatief weinig woningen met een huurprijs vanaf de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens en ook relatief weinig vrije sector huurwoningen.

Bijna de helft van de sociale huurvoorraad bestaat uit grondgebonden woningen. De rest bestaat uit appartementen, ongeveer even vaak met als zonder lift.

<sup>1</sup> Woningen van Woningstichting WormerWonen. In de gemeente worden circa 40 woningen verhuurd door andere corporaties. Deze woningen laten we in de sociale voorraad buiten beschouwing.



**tabel 2-2 Samenstelling bewoonde sociale huurvoorraad naar huurprijsklasse en woningtype, 2015, gemeente Wormerland**

huurprijsklassen			woningtype		
tot kwaliteitskortingsgrens	430	22%	grondgebonden	900	46%
tot 1e aftoppingsgrens	1.300	66%	appartement met lift	500	26%
tot 2e aftoppingsgrens	130	7%	appartement zonder lift	560	28%
tot liberalisatiegrens	90	4%	<b>totaal</b>	<b>1.960</b>	<b>100%</b>
boven liberalisatiegrens	20	1%			
<b>totaal</b>	<b>1.960</b>	<b>100%</b>			

bron: Woningstichting WormerWonen, bewerking RIGO

## 2.2 Bevolking en huishoudens

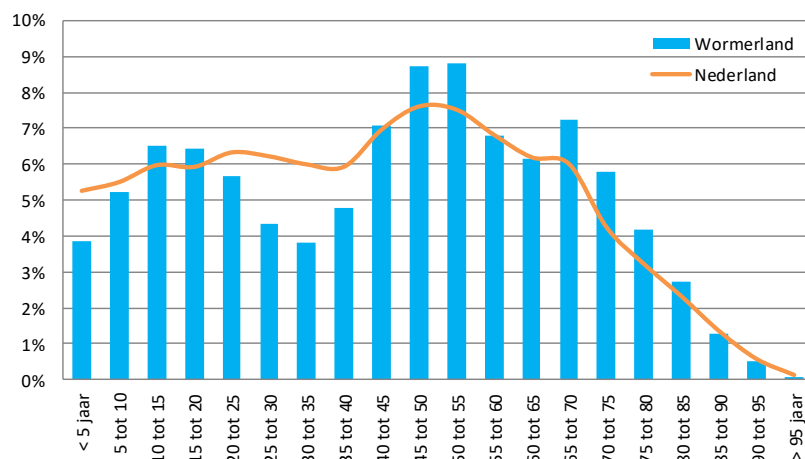
In 2015 telde Wormerland 15.740 inwoners. Samen vormden deze inwoners 6.840 huishoudens. De gemiddelde huishoudgrootte komt daarmee uit op 2,3 personen per huishouden. Dat is iets meer dan het gemiddelde van de provincie Noord-Holland en heel Nederland in 2015 (respectievelijk 2,1 en 2,2).

### Huidige bevolkingsopbouw

De huidige bevolkingsopbouw van de gemeente Wormerland is voor een groot deel bepalend voor de toekomstige bevolkingssamenstelling. Een deel van de bewoners zal de gemeente verlaten, maar het grootste deel zal in Wormerland blijven wonen en er dus ouder worden. Dit maakt het mogelijk om op basis van de huidige leeftijdsopbouw uitspraken te doen over de toekomst. In hoofdstuk 5 staan we uitgebreid stil bij de toekomstige bevolkingsontwikkeling in Wormerland.

In figuur 2-2 staat de bevolkingsopbouw naar leeftijdsklassen van Wormerland en Nederland op 1 januari 2015 weergegeven. In deze figuur is de naoorlogse geboortegeneratie (nu tussen de 50 en 70 jaar) duidelijk zichtbaar. Deze groep schuift de komende jaren verder naar rechts in de figuur, een beweging die ook wel wordt aangeduid als de 'vergrijzingsgolf'. In Wormerland ligt het aandeel 45 tot 55-jarigen en het aandeel 65 tot 80-jarigen wat hoger dan in heel Nederland. Ook zien we een iets groter aandeel jongeren tussen de 10 en 20 jaar. Het aandeel kinderen jonger dan 10 jaar en het aandeel jongvolwassenen (tussen de 20 en 40 jaar) ligt echter onder het aandeel van heel Nederland.

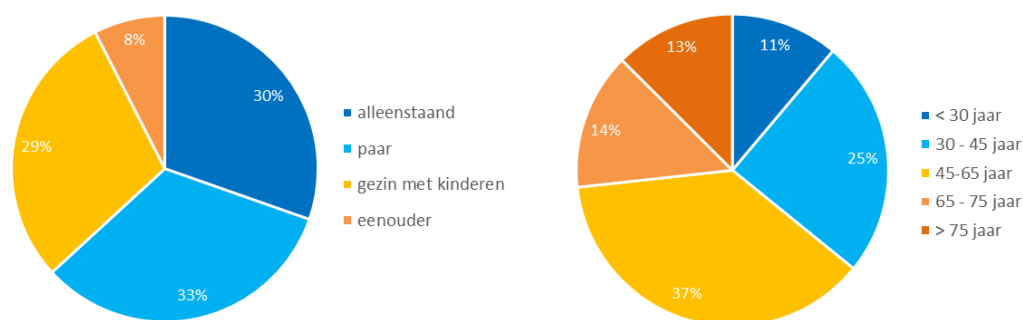
**figuur 2-2 Bevolkingsopbouw personen naar leeftijd op 1-1-2015, gemeente Wormerland en Nederland (bron: CBS)**



## 2.3 Huishoudensamenstelling

In figuur 2-3 staat de huishoudensamenstelling van de 6.840 huishoudens in Wormerland naar type en leeftijd weergegeven. Bijna een derde van de huishoudens is alleenstaand (30%), een derde vormt een paar en 37% is een gezin met kinderen. In Wormerland wonen ten opzichte van de provincie Noord-Holland en Nederland minder alleenstaanden en wat meer paren en gezinnen met kinderen. Het aandeel eenoudergezinnen ligt op hetzelfde niveau als provinciaal en landelijk.

**figuur 2-3 Huishoudensamenstelling naar type (links) en leeftijd (rechts), 1-1-2015, gemeente Wormerland (bron: CBS)**



**tabel 2-3 Huishoudensamenstelling naar leeftijd en type, 1-1-2015, gemeente Wormerland, provincie Noord-Holland en Nederland (bron: CBS)**

		Wormerland	Noord-Holland	Nederland
< 30 jaar	1p	220 5%	8%	8%
	> 1p	210 6%	4%	4%
30 - 45 jaar	1p	330 5%	6%	7%
	paar	180 3%	3%	3%
	gezin	850 17%	13%	13%
45-65 jaar	1p	620 7%	9%	10%
	paar	700 10%	11%	10%
	gezin	1.470 21%	18%	17%
65 - 75 jaar	1p	410 4%	5%	5%
	> 1p	860 10%	10%	9%
> 75 jaar	1p	510 7%	7%	7%
	> 1p	490 6%	5%	5%
<b>totaal</b>		<b>6.840 100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## 2.4 Inkomensgroepen

De huishoudens in dit onderzoek zijn op basis van hun belastbaar jaarinkomen ingedeeld in vijf inkomensgroepen (prijsspeil 2015). In tabel 2-4 is de omvang van deze groepen weergegeven. Het gaat om:

1. primaire doelgroep (tot de inkomensgrenzen die recht geven op huurtoeslag);

	inkomensgrens
65- eenpersoonshuishouden	€ 21.950
meerpersoonshuishouden	€ 29.800
65+ eenpersoonshuishouden	€ 21.950
meerpersoonshuishouden	€ 29.825

2. secundaire doelgroep (boven de inkomensgrenzen van de huurtoeslag en tot € 34.911);
3. middeninkomens (tussen € 34.911 en € 44.650);
4. inkomens tussen € 44.650 tot € 60.000.
5. hogere inkomens (> € 60.000).

De primaire doelgroep en de secundaire doelgroep worden samen de doelgroep van beleid genoemd.

In Wormerland behoort circa 40% van de huishoudens tot de doelgroep van beleid, 14% tot de middeninkomens, 21% heeft een inkomen tussen 44.650 en 60.000 euro en 26% tot de hogere inkomens. De omvang van de doelgroep van beleid is kleiner dan landelijk (46% in 2015). Dat de omvang van de doelgroep van beleid in Wormerland kleiner is dan landelijk kan deels verklaard worden uit de leeftijdsopbouw. In Wormerland wonen relatief veel gezinnen, die vaker een hoger inkomen hebben (tweeverdieners).

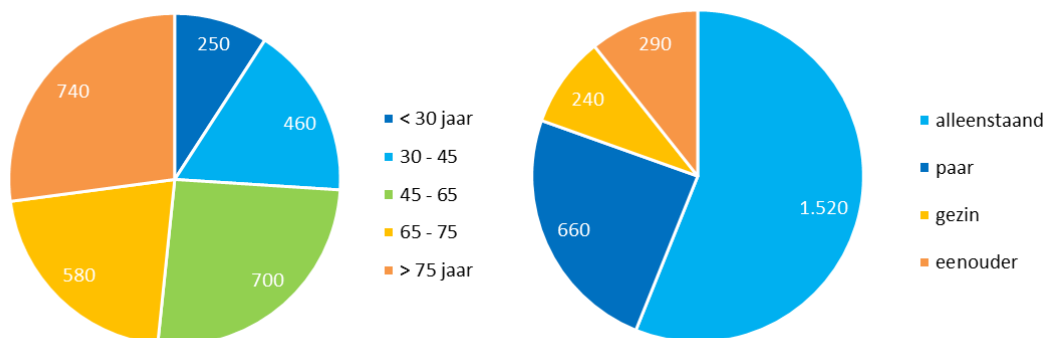
Uit figuur 2-4 blijkt dat de doelgroep van beleid in Wormerland voor een groot deel uit ouderen bestaan (48% is 65 jaar of ouder) en uit alleenstaanden (56%). In de toekomst zal dit aandeel als gevolg van de vergrijzing toenemen (zie hoofdstuk 5). Circa een op de vijf van de doelgroep van beleid is een gezin met kinderen, waaronder relatief vaak eenoudergezinnen.

**tabel 2-4 Omvang inkomensgroepen 2015, gemeente Wormerland en Nederland**

	absoluut	relatief	Nederland
primaire doelgroep (A)	1.650	24%	30%
secundaire doelgroep (B)	1.070	16%	16%
middeninkomens tot € 44.650	960	14%	12%
€ 44.650 tot € 60.000	1.410	21%	18%
meer dan € 60.000	1.750	26%	24%
<b>totaal</b>	<b>6.840</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
doelgroep van beleid (A+B)	2.720	40%	46%

bron: WoON 2015, woningmarktsimulatie RIGO

**figuur 2-4 Samenstelling van de doelgroep van beleid 2015, gemeente Wormerland**



bron: WoON 2015, woningmarktsimulatie RIGO

### 3 Woonsituatie huishoudens

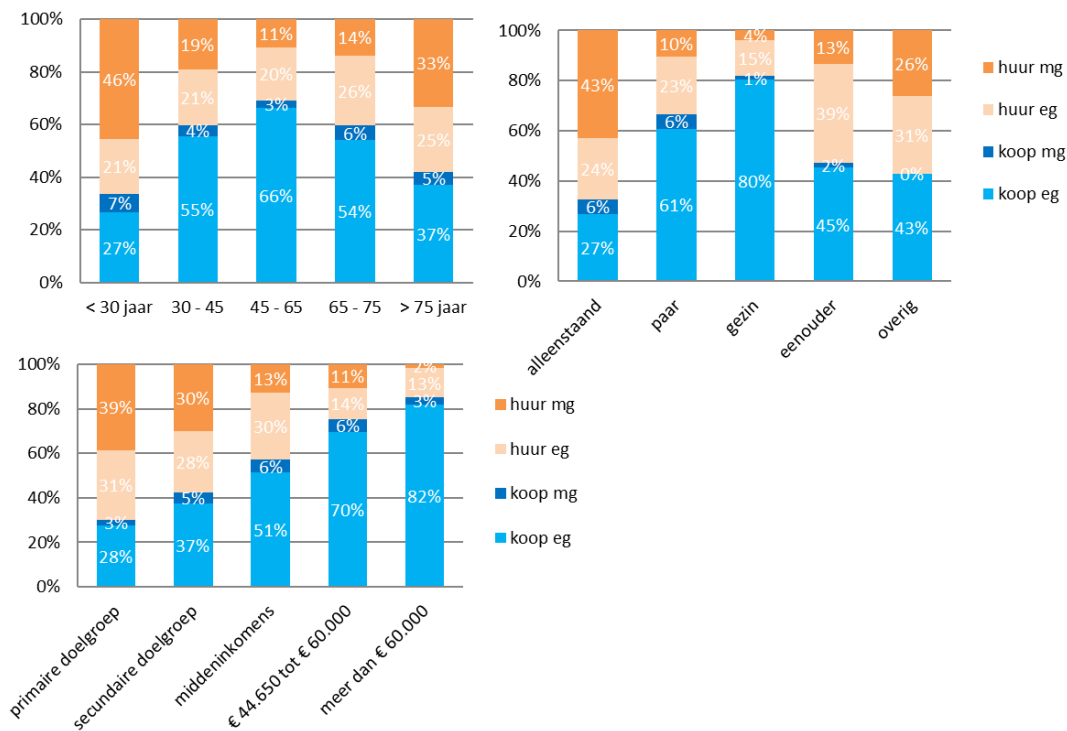
In dit hoofdstuk worden de actuele woonpatronen van huishoudens weergegeven. Hierbij kijken we wie erin welke woningen (typen) wonen en andersom. Deze woonpatronen zijn het uitgangspunt bij de raming van de ontwikkeling van de toekomstige woningbehoefte in hoofdstuk 5.

#### 3.1 Woonsituatie naar eigendom en woningtype

De woonsituatie van huishoudens hangt nauw samen met de levensfase en het inkomen. In figuur 3-1 is te zien dat de jongeren in Wormerland op uiteenlopende manieren wonen, maar veelal in een huur appartement. In de levensfase die volgt hebben velen een woning weten te kopen; circa 59% van de 30 tot 45 jarigen woont in een koopwoning. Bij de oudere leeftijdsklassen neemt het aandeel eigenaar-bewoners weer af. Dit is zeer ten dele het gevolg van verhuizingen van koop naar huur. De afname heeft vooral te maken met verschillen tussen generaties. Toen deze groep ouderen nog tussen de 45 en 65 jaar was, lag het aandeel eigen woningbezit niet op de 69% zoals bij de huidige groep 45 tot 65 jarigen maar een stuk lager.

De hogere inkomens hebben zoals kan worden verwacht het hoogste aandeel eigen woningbezit. Echter, ook onder de lagere inkomens wonen er huishoudens in de koopsector. Voor een deel gaat het hier om huishoudens die met het huidige inkomen een goedkope woning hebben kunnen kopen. Voor een ander deel gaat het om huishoudens die nadat men de woning heeft gekocht, met een inkomensterugval te maken hebben gehad, veelal vanwege pensionering.

**figuur 3-1 Woonsituatie van huishoudens naar leeftijd, huishoudenstype en inkomen naar eigendom en woningtype 2015, gemeente Wormerland**



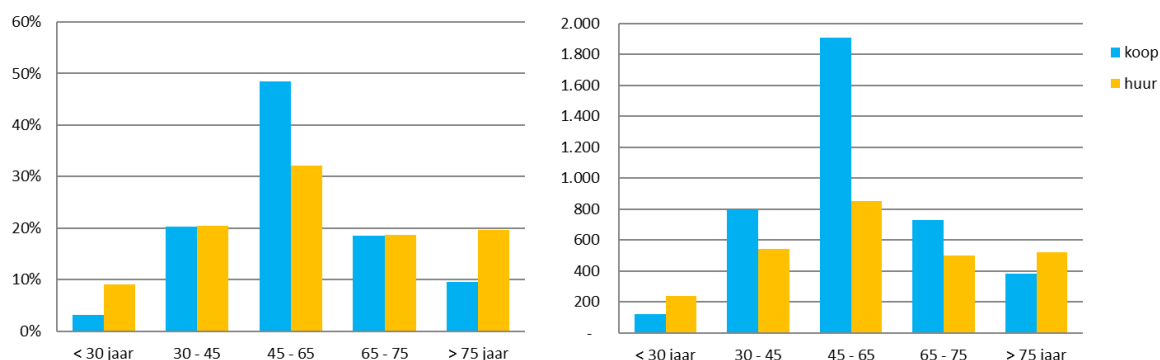
**tabel 3-1 Woonsituatie van huishoudens naar leeftijd, huishoudentype en inkomen naar eigendom en woningtype 2015, gemeente Wormerland**

	koop		huur		onzelfstandig	totaal
	eengezins	meergezins	eengezins	meergezins		
<b>leeftijd</b>						
< 30 jaar	100	30	80	170	60	<b>430</b>
30 - 45	750	60	290	260	20	<b>1.370</b>
45 - 65	1.830	80	550	300	40	<b>2.800</b>
65 - 75	660	70	320	170	30	<b>1.260</b>
> 75 jaar	330	40	220	300	100	<b>990</b>
<b>totaal</b>	<b>3.660</b>	<b>280</b>	<b>1.460</b>	<b>1.190</b>	<b>260</b>	<b>6.840</b>
<b>huishoudens</b>						
alleenstaand	500	110	460	810	190	<b>2.070</b>
paar	1.310	130	500	220	50	<b>2.210</b>
gezin	1.600	30	290	70	10	<b>2.010</b>
eenouder	230	10	200	70	10	<b>510</b>
overig	20	-	10	10	-	<b>40</b>
<b>totaal</b>	<b>3.660</b>	<b>280</b>	<b>1.460</b>	<b>1.190</b>	<b>260</b>	<b>6.840</b>
<b>inkomen</b>						
primaire doelgroep	420	40	470	590	130	<b>1.650</b>
secundaire doelgroep	380	50	280	300	60	<b>1.070</b>
middeninkomens tot € 44.650	490	50	290	120	10	<b>960</b>
€ 44.650 tot € 60.000	960	80	190	150	30	<b>1.400</b>
meer dan € 60.000	1.420	50	230	30	20	<b>1.760</b>
<b>totaal</b>	<b>3.660</b>	<b>280</b>	<b>1.460</b>	<b>1.190</b>	<b>260</b>	<b>6.840</b>

### Leeftijdsopbouw van huurders en eigenaar-bewoners

In figuur 3-2 staat de leeftijdsopbouw van zowel de huurders als de kopers weergegeven. Relatief en absoluut wonen de 45 tot 65 jarige huishoudens het vaakst in een koopwoning. Doordat de 'ouderen van de toekomst' nu vaak in een koopwoning wonen, vindt de aankomende vergrijzing vooral in de koopsector plaats. De huursector krijgt ook te maken met vergrijzing. Wel in mindere mate dan in de koop, omdat de huur op dit moment al meer vergrijsd is. Circa 38% van de huurders is 65 jaar of ouder, tegenover circa 28% van de eigenaar-bewoners.

**figuur 3-2 Leeftijdsopbouw van eigenaar-bewoners en huurders, relatief (links) en absoluut (rechts) 2015, gemeente Wormerland**



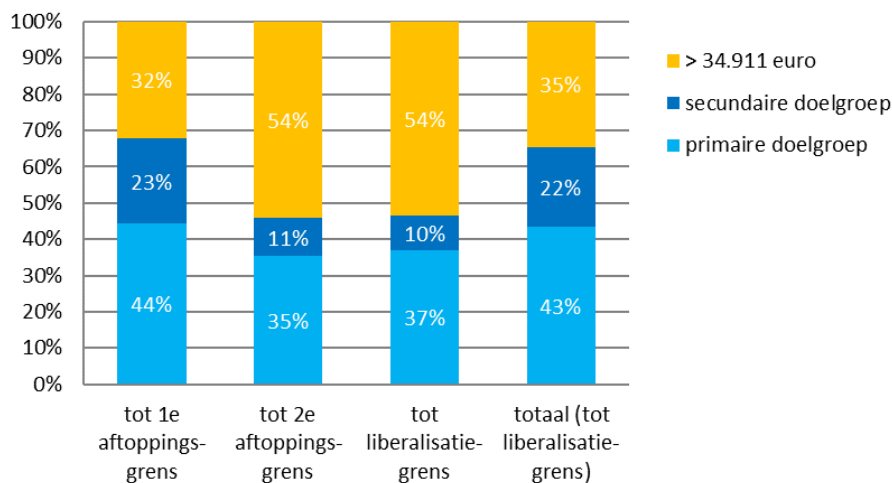
Bron: WoON 2015, woningmarktsimulatie RIGO

### 3.2 Bewoning sociale huurwoningen

In figuur 3-3 en tabel 3-2 is de bewoning van de sociale huurvoorraad met een huurprijs tot 711 euro weergegeven naar inkomensklassen; doelgroep van beleid (primaire en secundaire doelgroep < € 34.911) en inkomens boven de 34.911 euro. Anno 2015 behoort in Wormerland circa 65% van de huurders tot de doelgroep van beleid, wat lager is dan het landelijke aandeel van 80% (bron: WoON 2015). De voorraad onder de eerste aftoppingsgrens is in absolute zin het omvangrijkst en wordt voor 67% bewoont door de doelgroep van beleid. In de hogere prijsklassen ligt dit percentage op minder dan 50%.

Van alle huurders in een corporatiewoning heeft circa 15% van de huurders een middeninkomen en 20% heeft een hoger inkomen. Hiermee heeft 35% een inkomen boven de 34.911 euro. Dit goedkope scheefheidspercentage van 35% is hoger dan het landelijke gemiddelde van 20% in 2015 (o.b.v. WoON 2015). Van de circa 670 scheefwonende huishoudens is het merendeel een paar of een gezin met kinderen (75%).

**figuur 3-3 Bewoning van de sociale huurvoorraad tot € 711 naar inkomen, gemeente Wormerland**



Bron: WoON 2015, woningstichting WormerWonen, woningmarktsimulatie RIGO

**tabel 3-2 Bewoning van de sociale huurvoorraad naar huurprijsklassen en inkomensgroepen 2015, gemeente Wormerland**

	tot kwaliteits- kortingsgrens	tot 1e aftoppings- grens	tot 2e aftoppings- grens	tot liberalisatie- grens	totaal
primaire doelgroep	200	570	50	30	840
secundaire doelgroep	120	290	10	10	430
middeninkomens tot € 44.650	40	200	40	20	290
€ 44.650 tot € 60.000	70	160	20	20	260
meer dan € 60.000	20	90	20	10	130
<b>totaal</b>	<b>430</b>	<b>1.300</b>	<b>130</b>	<b>80</b>	<b>1.940</b>
primaire doelgroep	45%	44%	35%	37%	43%
secundaire doelgroep	27%	22%	11%	10%	22%
middeninkomens tot € 44.650	9%	15%	26%	21%	15%
€ 44.650 tot € 60.000	15%	12%	15%	20%	13%
meer dan € 60.000	4%	7%	13%	12%	7%
<b>totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
primaire doelgroep	23%	67%	6%	4%	100%
secundaire doelgroep	27%	68%	3%	2%	100%
middeninkomens tot € 44.650	13%	68%	12%	6%	100%
€ 44.650 tot € 60.000	25%	60%	8%	7%	100%
meer dan € 60.000	12%	67%	13%	8%	100%
<b>totaal</b>	<b>22%</b>	<b>67%</b>	<b>7%</b>	<b>4%</b>	<b>100%</b>

Bron: WoON 2015, woningstichting WormerWonen, woningmarktsimulatie RIGO

### 3.3 Woonlasten van huurders en eigenaar bewoners

De woonlasten van huurders bestaan niet alleen uit de huur maar ook uit andere componenten, zoals de kosten voor energie en lokale heffingen van de gemeente en het waterschap. Opgeteld is een gemiddelde huurder in de sociale huurvoorraad in de gemeente Wormerland 595 euro in de maand kwijt aan wonen (tabel 3-3).

Het grootste deel van de woonlasten bestaat uit de netto huur: € 430. De primaire doelgroep ontvangt huurtoeslag en betaalt mede daardoor minder aan huur dan huishoudens uit de andere doelgroepen. De energierekening van huurders in de sociale huursector bedraagt circa € 110 per maand en de belastingen van de gemeenten en het waterschap € 50.

Het percentage van het besteedbaar inkomen dat huurders uitgeven aan huur (huurquote) en aan de totale woonlasten (woonquote) verschilt tussen de doelgroepen. De woonquote van de primaire doelgroep is met 37% het hoogst. De woonquote van de secundaire doelgroep bedraagt 34%. De huurquote van de secundaire doelgroep is met 26% iets hoger dan die van de doelgroep huurtoeslag (25%), omdat deze huishoudens geen huurtoeslag ontvangen. De midden- en de hogere inkomens hebben vanwege een hoger inkomen een (veel) lagere huur- en woonquote.

**tabel 3-3 Woonlasten, quoten en inkomen per maand van huurders in de sociale huurvoorraad in gemeente Wormerland, 2015 (medianen)**

	primaire doelgroep	secundaire doelgroep	midden- inkomens	44.650 tot 60.000	meer dan 60.000	totaal
bruto huur	€ 485	€ 475	€ 500	€ 480	€ 510	€ 485
netto huur	€ 320	€ 475	€ 500	€ 480	€ 510	€ 430
huursubsidie	€ 150	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
energie en waterverbruik	€ 100	€ 95	€ 115	€ 135	€ 135	€ 110
bijkomende woonlasten	€ 45	€ 45	€ 55	€ 55	€ 60	€ 50
totale woonlasten	€ 475	€ 615	€ 675	€ 680	€ 715	€ 595
besteedbaar huishoudinkomen jaar	€ 15.750	€ 20.550	€ 28.800	€ 36.350	€ 49.700	€ 22.400
besteedbaar huishoudinkomen maand	€ 1.310	€ 1.710	€ 2.400	€ 3.030	€ 4.140	€ 1.870
netto huurquote	25%	26%	21%	16%	12%	22%
netto woonquote	37%	34%	27%	22%	16%	31%
aantal	850	430	300	260	130	1.960

Bron: WoON 2015, RIGO woningmarktsimulatie

Eigenaar bewoners hebben over het algemeen een lagere woonquote dan huurders. Dit komt omdat een deel van de kopers de hypotheek (gedeeltelijk) hebben afgelost. Eigenaren zijn wel meer kwijt aan het onderhoud van de woning dan huurders. Gemiddeld is een eigenaar 645 euro per maand kwijt aan wonen (exclusief onderhoud).

**tabel 3-4 Woonlasten, quoten en inkomen per maand van eigenaar-bewoners in gemeente Wormerland, 2015 (medianen)**

	primaire doelgroep	secundaire doelgroep	midden- inkomens	44.650 tot 60.000	meer dan 60.000	totaal
netto woonlasten	€ 275	€ 180	€ 345	€ 525	€ 495	€ 425
energie en waterverbruik	€ 145	€ 140	€ 145	€ 155	€ 180	€ 160
bijkomende woonlasten	€ 60	€ 60	€ 60	€ 65	€ 65	€ 65
totale woonlasten	€ 475	€ 375	€ 565	€ 745	€ 745	€ 645
totale woonlasten incl. onderhoud	€ 630	€ 540	€ 715	€ 890	€ 890	€ 800
besteedbaar huishoudinkomen jaar	€ 21.450	€ 22.920	€ 30.810	€ 41.010	€ 59.080	€ 41.670
besteedbaar huishoudinkomen maand	€ 1.790	€ 1.910	€ 2.570	€ 3.420	€ 4.920	€ 3.470
netto koopquote	15%	9%	14%	15%	10%	12%
netto woonquote (excl. onderhoud)	26%	21%	22%	21%	15%	19%
aantal	460	430	540	1.040	1.480	3.940

Bron: WoON 2015, RIGO woningmarktsimulatie



## 4 Verhuisgeneigdheid en woonwensen

Circa 18% van alle huishoudens in de gemeente Wormerland wil de aankomende twee jaar verhuizen. In dit hoofdstuk brengen we de woonwensen van doorstromers en starters in beeld en laten we zien waar de huidige discrepanties liggen door middel van vraag- en aanbodverhoudingen.

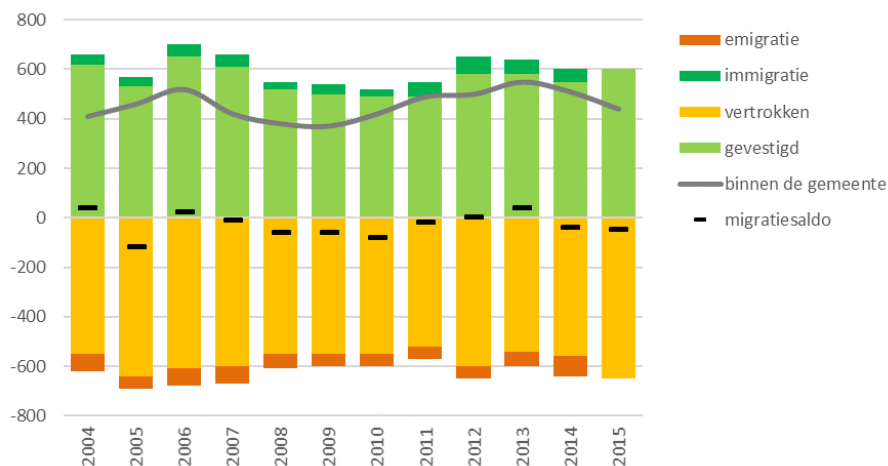
### 4.1 Gerealiseerde verhuizingen (CBS)

#### Verhuisde personen

Voordat we verder ingaan op de woonwensen en verhuisgeneigdheid geven we in deze paragraaf eerst verhuisstatistieken van het CBS weer over een wat langere periode. Deze cijfers zijn dus niet afkomstig uit het WoON en gaan niet over huishoudens, maar over personen.

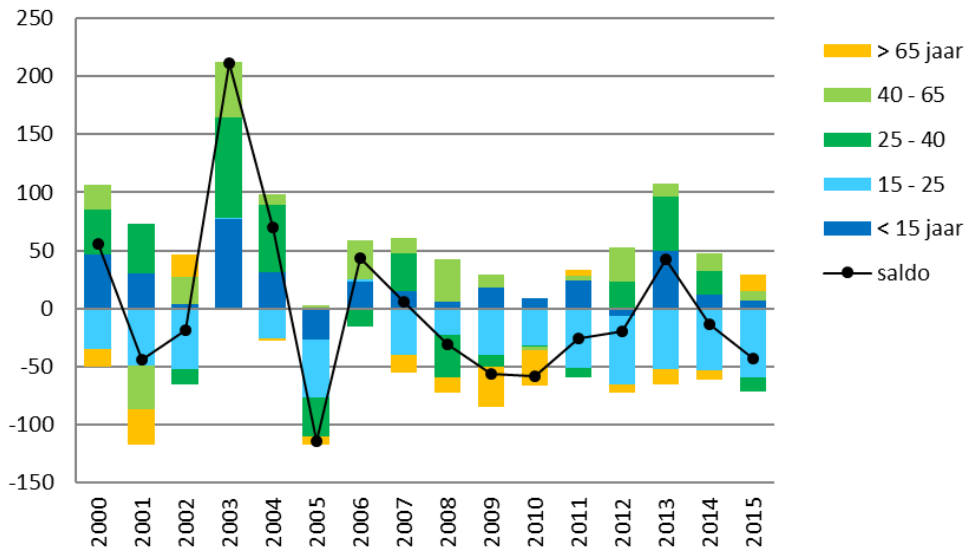
Jaarlijks verhuizen er gemiddeld zo'n 1.700 personen (instroom, uitstroom en binnen gemeentelijk). Het aantal vestigers en vertrekkers houdt elkaar door de jaren heen ongeveer in evenwicht. In 2015 hebben 650 personen de gemeente verlaten en circa 600 personen gevestigd. Het aandeel binnengemeentelijke verhuisbewegingen ligt daar net onder; jaarlijks verhuizen er tussen de 400 en 500 personen binnen de gemeente. Het aandeel migranten en immigranten ligt jaarlijks rond de 3%. Het aandeel buitenlandse migranten (waaronder de taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders) in Wormerland is gering ten opzichte van de binnenlandse migratie (figuur 4-1).

**figuur 4-1 Aantal verhuisde personen naar type migratie, 2004 – 2015, gemeente Wormerland (bron: CBS) (2015 buitenlandse migratie nog niet bekend)**



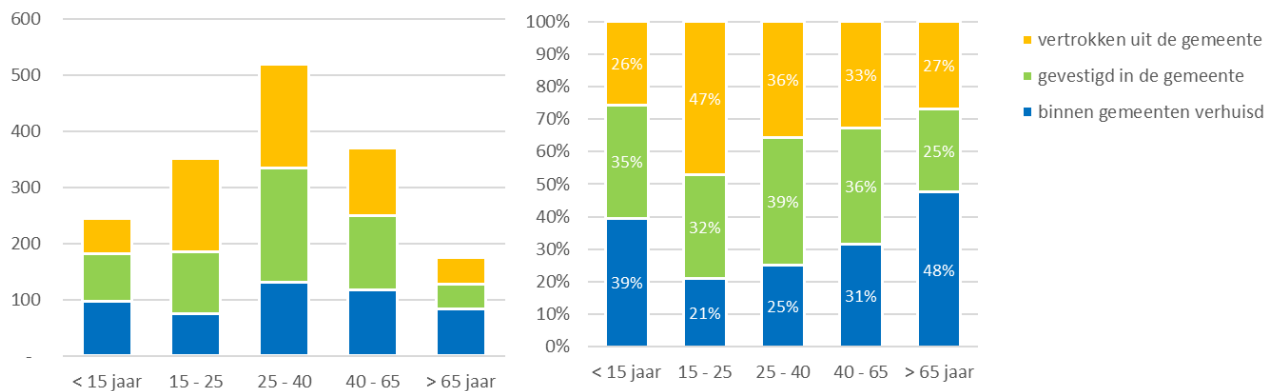
Jongeren tussen de 15 en 25 jaar verlaten de gemeente Wormerland om elders een opleiding te gaan volgen of te gaan werken. Met uitzondering van de jaren 2003 en 2006, toen het saldo van deze leeftijdsgroep praktisch 0 was, is dit een vast jaarlijks gegeven. Een ander, bijna jaarlijks, gegeven is het positieve saldo jongeren onder de 15 jaar. Ook 25 tot 40 jarigen laten hebben door de tijd heen vaak een positief migratiesaldo, wat de suggestie wekt dat de gemeente Wormerland een aantrekkelijke gemeente is voor jonge gezinnen. Dat is anders voor 65-plussers: deze groep laat vrijwel elk jaar een negatief migratiesaldo zien.

**figuur 4-2 Ontwikkeling binnenlands migratiesaldo naar leeftijd, 2000 – 2015, gemeente Wormerland (bron: CBS)**



In figuur 4-3 staat links het aantal en rechts het aandeel binnen de gemeente verhuisde personen ten opzichte van het aantal en aandeel vestigers en vertrekkers weergegeven. In absolute zin vinden de meeste verhuisbewegingen plaats onder 25 tot 40-jarigen. De minsten verhuisbewegingen vinden absoluut plaats bij 65-plussers. Relatief gezien verhuizen 65-plussers echter het meest binnen de gemeentegrenzen. 25 tot 40-jarigen vestigen zich relatief gezien het meest in de gemeente, 15 tot 25-jarigen vertrekken relatief gezien het meest uit de gemeente.

**figuur 4-3 Verhuisde personen naar leeftijd, absoluut (links) en relatief (rechts), jaarlijks gemiddelde 2013 – 2015, gemeente Wormerland (bron: CBS)**



In tabel 4-1 staan de gemeenten weergegeven waar personen die Wormerland verlaten zich vestigen en uit welke gemeenten personen komen die zich vestigen in Wormerland. De genoemde aantallen is een jaarlijks gemiddelde over 2012 tot en met 2014. Zaanstad, Amsterdam, Purmerend, Alkmaar en Haarlem zijn zowel bij vestiging als bij vertrek de belangrijkste gemeenten.

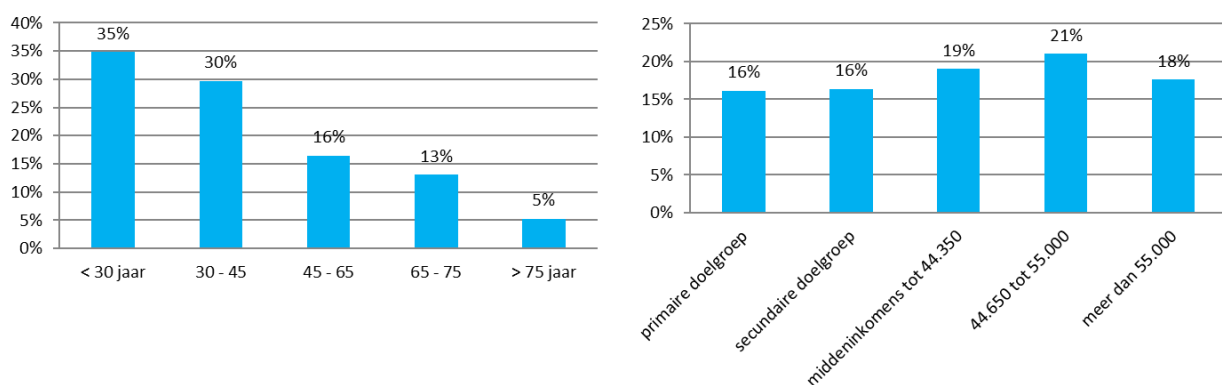
**tabel 4-1 Top 15 gemeenten van vestiging in en vertrek uit Wormerland, jaarlijks gemiddelde 2012-2014 (bron: CBS)**

vertrek uit Wormerland		gevestigd in Wormerland	
gevestigd in:	aantal	vertrokken uit:	aantal
Zaanstad	251	Zaanstad	249
Amsterdam	81	Amsterdam	92
Purmerend	44	Purmerend	45
Alkmaar	10	Alkmaar	11
Haarlem	10	Haarlem	9
Graft-De Rijp	7	Graft-De Rijp	7
Castricum	7	Hoorn	7
Amstelveen	6	Almere	6
Heerhugowaard	5	Medemblik	5
Hoorn	5	Beverwijk	5
Medemblik	5	Castricum	5
Utrecht	5	Heerhugowaard	5
s-Gravenhage	4	Velsen	5
Velsen	4	Beemster	4
Beverwijk	4	Haarlemmermeer	4

## 4.2 Verhuiscapaciteit en woonwensen

In de gemeente Wormerland heeft 18% van de huishoudens een verhuiscapaciteit voor de aankomende twee jaar. De verhuiscapaciteit is het hoogst onder de jongere huishoudens (figuur 4-4). Van hen wil 35% binnen twee jaar verhuizen, van de huishoudens die ouder zijn dan 65 jaar is 10% verhuiscapaciteit. Als we naar inkomen kijken dan zijn de verschillen tussen de groepen niet zo groot, maar de middeninkomens en huishoudens met een inkomen tussen de 44.650 en 55.000 euro zijn het meest verhuiscapaciteit.

**figuur 4-4 Aandeel huishoudens met een verhuiscapaciteit binnen twee jaar naar leeftijd (links) en inkomen (rechts) gemeente Wormerland**



bron: WoON 2015, woningmarktsimulatie RIGO

Van de 1.980 verhuiscapaciteit huishoudens is bijna twee derde een doorstromer (62%) en 38% is een starter. Niet al deze huishoudens willen in de gemeente Wormerland blijven wonen. Van de doorstromers is twee derde op zoek naar een woning in de gemeente Wormerland, onder de starters is dit 55% (tabel 4-2). Circa een vijfde van de verhuiscapaciteit wil de gemeente verlaten en nog eens een vijfde heeft geen voorkeur voor een gemeente of weet het (nog) niet.

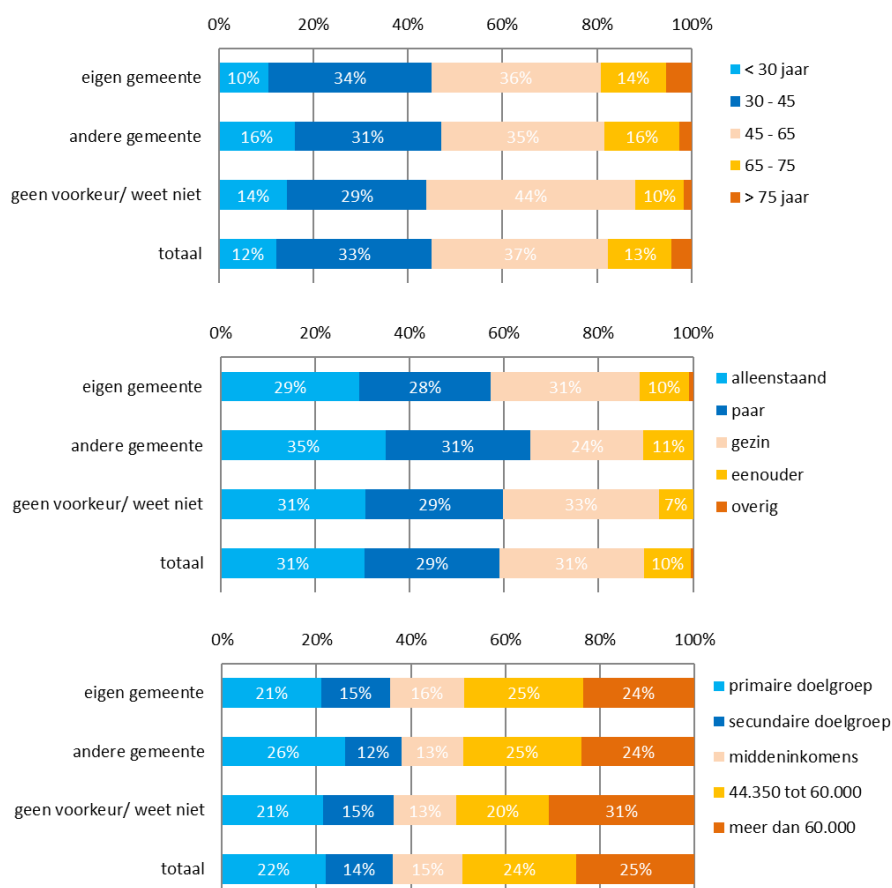
**tabel 4-2 Verhuiscandidate huishoudens naar doorstromer en starter (binnen twee jaar) en naar gewenste woonlocatie 2015, gemeente Wormerland**

	eigen gemeente	andere gemeente	geen voorkeur/ weet niet	totaal
doorstromer	800	200	240	1.240
starter	410	190	140	740
<b>totaal</b>	<b>1.210</b>	<b>390</b>	<b>380</b>	<b>1.980</b>
doorstromer	65%	16%	19%	100%
starter	55%	25%	19%	100%
<b>totaal</b>	<b>61%</b>	<b>20%</b>	<b>19%</b>	<b>100%</b>

Bron: WoON 2015, woningmarktsimulatie RIGO

In figuur 4-5 staan de kenmerken van de potentiële doorstromers weergegeven naar voorkeur voor gewenste woonlocatie. Er zijn geen grote verschillen tussen de doorstromers die in de gemeente willen blijven wonen en de potentiële vertrekkers. De huishoudens die in de gemeente Wormerland willen blijven wonen zijn wat vaker tussen de 30 en 45 jaar en boven de 75 jaar, ze zijn vaker een gezin en hebben iets vaker een middeninkomen dan de potentiële vertrekkers.

**figuur 4-5 Kenmerken verhuiscandidate huishoudens (exclusief starters) naar gewenste woonlocatie 2015, gemeente Wormerland**



In het vervolg kijken we naar de woonvoorkeuren en kenmerken van doorstromers en starters, waarbij we de starters die hebben aangegeven in een andere gemeente te willen wonen buiten beschouwing laten. Dit is een groep die veelal vanwege studie of werk verhuist. Ze hebben vaak specifieke woonvoorkeuren (op kamers of huren) en ze zijn nauwelijks door middel van beleid in de gemeente te behouden.

In totaal gaat het om bijna 1.800 verhuiscandidate huishoudens, waarvan circa 1.230 doorstromers en 560 starters. In tabel 4-3 staan de kenmerken van de doorstromers weergegeven naar woonvoorkeuren. De woonwensen van starters staan onderin de tabel. Omdat de potentiële starters vaak onderdeel zijn van een huishouden is van hen geen (individueel) inkomen en huishoudentype bekend.

Van de starters wil 40% naar een koopwoning verhuizen. Ruim een derde van de starters is op zoek naar een huurappartement en 22% wil graag in een eengezinshuurwoning wonen. Van de doorstromers is 61% op zoek naar een koopwoning en dan veelal een eengezinswoning. Gezinnen en hogere inkomens hebben vaak een voorkeur voor een koopwoning. Van de verhuiscandidate 65-plussers is ruim de helft op zoek naar een huurappartement.

**tabel 4-3 Woonwensen van doorstromers en starters (binnen twee jaar) naar eigendom en type 2015, gemeente Wormerland**

	koop		huur		totaal
	eengezins	meergezins	eengezins	meergezins	
<b>leeftijd</b>					
< 30 jaar	80	10	20	40	150
30 - 45	270	20	70	50	410
45 - 65	220	70	90	80	460
65 - 75	20	40	20	90	170
> 75 jaar	-	10	10	30	50
<b>totaal</b>	<b>600</b>	<b>160</b>	<b>200</b>	<b>290</b>	<b>1.240</b>
<b>huishoudens</b>					
alleenstaand	120	60	60	150	380
paar	160	70	30	90	350
gezin	280	20	70	10	380
eenouder	50	10	40	30	120
overig	-	-	10	-	10
<b>totaal</b>	<b>600</b>	<b>150</b>	<b>200</b>	<b>290</b>	<b>1.240</b>
<b>inkomen</b>					
primaire doelgroep	60	20	80	110	270
secundaire doelgroep	70	30	30	50	180
middeninkomens tot 44.650	70	30	30	60	180
44.650 tot 60.000	180	30	40	40	300
meer dan 60.000	220	50	20	30	310
<b>totaal doorstromers</b>	<b>600</b>	<b>150</b>	<b>200</b>	<b>290</b>	<b>1.240</b>
starters	150	70	120	210	560
doorstromers	600	150	200	290	1.240
<b>totaal</b>	<b>750</b>	<b>230</b>	<b>320</b>	<b>500</b>	<b>1.790</b>
starters	27%	13%	22%	38%	100%
doorstromers	49%	12%	16%	23%	100%
<b>totaal</b>	<b>42%</b>	<b>13%</b>	<b>18%</b>	<b>28%</b>	<b>100%</b>

Bron: WoON 2015, woningmarktsimulatie RIGO

**tabel 4-4 Woonwensen van doorstromers en starters (binnen twee jaar) naar eigendom en prijsklassen 2015, gemeente Wormerland**

	koop			huur			totaal
	< 200.000	200 - 350	> 350.000	< 577	577 - 711	> 711	
starters	150	60	10	170	80	80	560
doorstromers	250	340	160	180	120	180	1.240
<b>totaal</b>	<b>400</b>	<b>410</b>	<b>170</b>	<b>360</b>	<b>200</b>	<b>260</b>	<b>1.790</b>
starters	26%	11%	3%	31%	14%	15%	100%
doorstromers	20%	28%	13%	15%	10%	14%	100%
<b>totaal</b>	<b>22%</b>	<b>23%</b>	<b>10%</b>	<b>20%</b>	<b>11%</b>	<b>14%</b>	<b>100%</b>

Bron: WoON 2015, woningmarktsimulatie RIGO

### 4.3 Actuele vraagaanbodverhoudingen

In deze paragraaf laten we de vraag- aanbodverhoudingen zien op basis van de woonwensenbenadering. Hierbij worden de in het WoON 2015 aangegeven woonwensen afgezet tegen het aanbod dat bij verhuizing vrij zou komen. De woonwensenbenadering maakt inzichtelijk hoe de markt eruit zou zien als iedereen zonder (systeem) belemmeringen naar de gewenste woning zou kunnen verhuizen. Dat is echter alleen in een ontspannen woningmarkt zonder veel regulering het geval.

Van de verhuisgeneigde huishoudens is bekend welke woning men na verhuizing zou willen betrekken en welke woning men leeg achterlaat bij een mogelijke verhuizing. Omdat in de praktijk niet elk huishouden met een verhuiscens verhuist en woonwensen kunnen worden bijgesteld, spreken we over het 'potentiële aanbod en de potentiële vraag'.

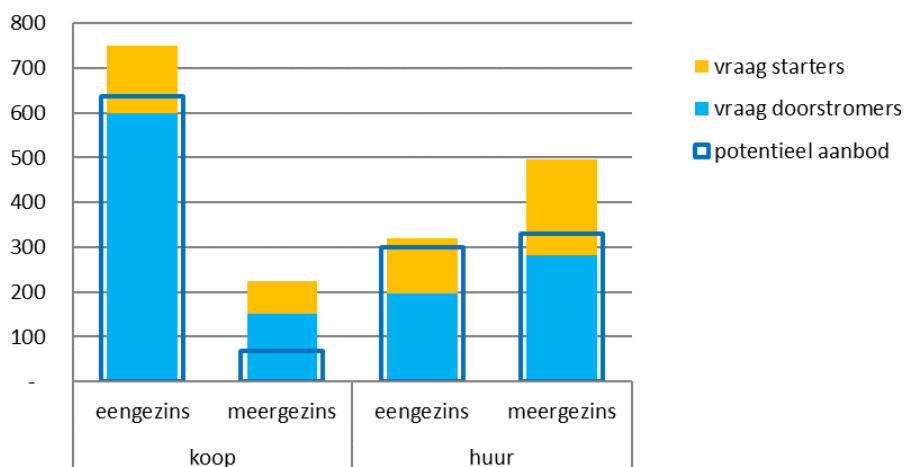
In figuur 4-6 staan beide tegen elkaar afgezet. De vraag van starters bevat diegenen die zeker of misschien in de gemeente Wormerland willen blijven wonen en bij doorstromers ook de vraag van de huishoudens die de gemeente willen verlaten. Dit doen we omdat een deel van deze huishoudens wellicht te behouden zijn wanneer er geschikt aanbod in de gemeente zou zijn. Ook hebben we geen goed beeld van de vraag van potentiële vestigers (vanwege de woningmarktsimulatie). De veronderstelling is dat de vraag van de potentiële vertrekkers (doorstromers), min of meer gelijk is aan de vraag van de potentiële vestigers.

Als we naar alle vragers kijken (doorstromers en starters) dan is er in elk segment meer vraag dan aanbod. De meeste vraag is er naar grondgebonden koopwoningen. Hoewel het potentieel aanbod hier ook groot is, is het onvoldoende om aan de vraag van de doorstromers en starters te kunnen voldoen.

Mede als gevolg van de vergrijzing en de vraag van starters is er een potentieel tekort aan koop- en huurappartementen.

De markt voor grondgebonden huurwoningen is volgens de woonwensenbenadering redelijk ontspannen, vooral vanwege het relatief ruime aanbod. Een groot deel van de doorstromers in een eengezinshuurwoning wilt hun woning verlaten en is op zoek naar een koopwoning (37%) of een huurappartement (35%). Voor de woningen die hierdoor vrijkomen, melden zich voldoende starters. In theorie is dus de vraag naar eengezinshuurwoningen min of meer gelijk aan het potentiële aanbod. In de praktijk zien we dat veelal ouderen in een eengezinshuurwoning wel zeggen dat ze naar een appartement willen verhuizen, maar dit in de praktijk weinig doen. Kortom: een deel van de huishoudens die aangeven naar een appartement te willen verhuizen, zal dit in de werkelijkheid mogelijk niet doen, ook niet als er een woning beschikbaar komt.

**figuur 4-6 Potentiele vraagaanbodverhoudingen naar eigendom en woningtype van starters en doorstromers (binnen 2 jaar) in de gemeente Wormerland 2015**

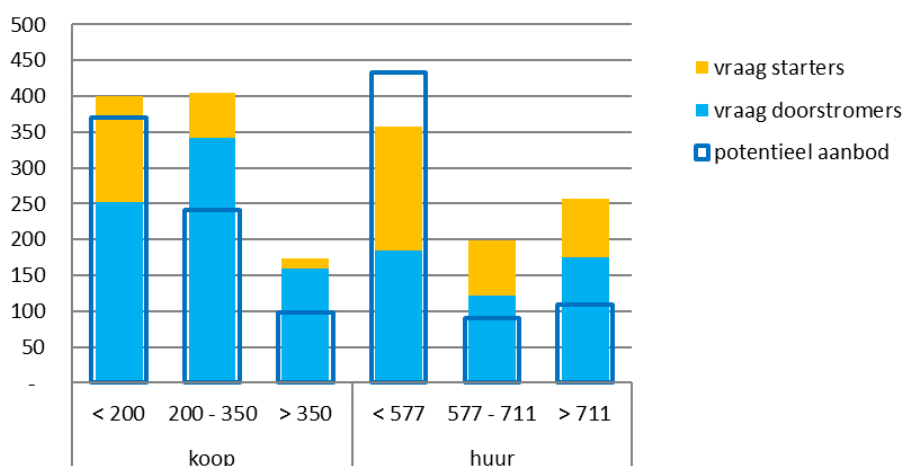


Bron: WoON 2015, woningmarktsimulatie RIGO

In figuur 4-7 staan de potentiele vraagaanbodverhoudingen weergegeven naar prijsklassen voor de huur- en de koopsector. Hieruit blijkt dat veelal in het middensegment van de koopsector meer vraag is dan aanbod. In het goedkopere koopsegment (< €200.000) is het potentiële aanbod groter dan de vraag van doorstromers, maar zijn er genoeg starters met een vraag voor een goedkope koopwoning. Ook in het segment boven de 350.000 is de vraag groter dan het potentiële aanbod.

Voor de huurwoningen met een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens (< € 577) geldt dat er relatief veel huishoudens zijn die een stap willen maken naar een duurder (lees kwalitatief hoogwaardiger) huurwoning of een koopwoning. Dit aanbod komt dan beschikbaar voor starters. De vraag naar vrije sector huurwoningen van zowel doorstromers als starters is groter dan het beschikbare aanbod.

**figuur 4-7 Potentiele vraagaanbodverhoudingen naar eigendom en prijsklassen van starters en doorstromers (binnen 2 jaar) in de gemeente Wormerland 2015**



Bron: WoON 2015, woningmarktsimulatie RIGO

Er zijn verschillende redenen denkbaar waarom de inwoners van Wormerland hun verhuiscens al dan niet kunnen of willen realiseren. Om deze reden kan de woonwensenbenadering zoals hier gepresenteerd een ander beeld laten zien dan bijvoorbeeld cijfers uit de woonruimteverdelingsbestanden. Zo zien we vaak dat er gemiddeld veel reacties zijn op eengezinswoningen. Het kan zijn dat er momenteel weinig grondgebonden huurwoningen vrijkomen (omdat mensen niet naar de koopsector of een appartement (kunnen) verhuizen) en dat daardoor de wachttijden juist toenemen. Ook de opgave voor het huisvesten van vergunninghouders kan hierbij een rol spelen.

Als de dynamiek op de markt toeneemt, zullen meer mensen de gewenste woning kunnen bemachtigen en daarmee zullen ook de eventuele verschillen tussen de registraties en de woonwensenbenadering afnemen.



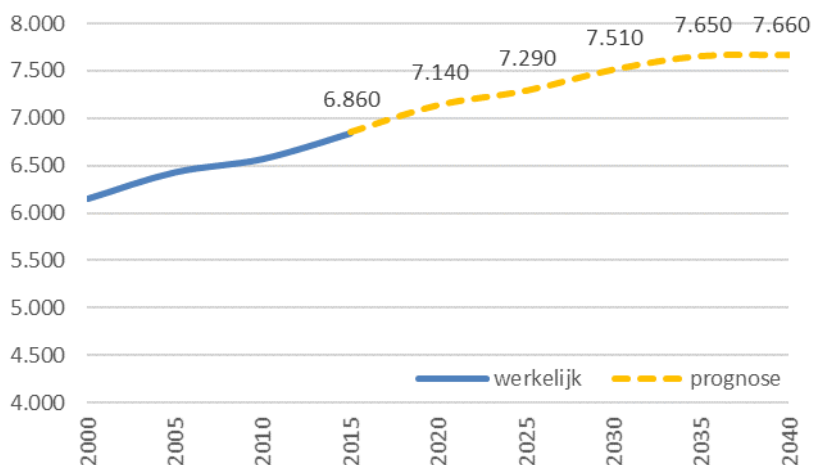
## 5 Ontwikkeling doelgroepen en woningbehoefte

In dit hoofdstuk kijken we naar de huishoudens en de woningbehoefte in 2025. In deze toekomstverkenning geven we de effecten weer van de verwachte demografische en economische ontwikkelingen op de woningbehoefte in Wormerland. Hoe ontwikkelen de verschillende huishoudentypen en inkomensgroepen zich en wat betekent dit voor de behoefte aan huur- en koopwoningen?

### 5.1 Ontwikkeling huishoudens

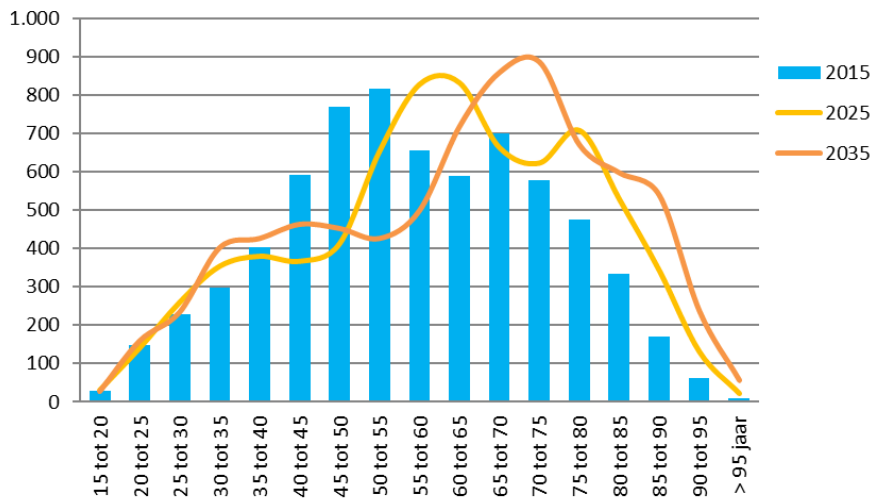
Volgens de provinciale prognose *vraaggestuurd bouwen* neemt tussen 2015 en 2025 het aantal huishoudens in Wormerland toe met circa 430, een toename van 6%. In 2025 wonen er naar verwachting circa 7.290 huishoudens in de gemeente Wormerland. De groei van de afgelopen jaren zet zich in min of meer dezelfde trend door (figuur 5-1). Tussen 2015 en 2020 is de groei met circa 55 huishoudens per jaar iets sterker dan de afgelopen jaren (gemiddeld 45 per jaar). Na 2030 zwakt de groei af.

**figuur 5-1 Ontwikkeling aantal huishoudens gemeente Wormerland, 2000-2015 werkelijk en 2015-2035 provinciale prognose 2015 (vraaggestuurd bouwen)**



In figuur 5-2 is de leeftijdsopbouw weergegeven van huishoudens (leeftijd hoofdbewoner) in 2015, 2025 en 2035. De verwachting is dat er in de toekomst minder huishoudens van onder de 50 jaar wonen en meer oudere huishoudens. In de figuur is de huidige en aankomende vergrijzing duidelijk te zien. De relatief grote groep 'babyboomers' die in 2015 tussen 65 tot 75 jaar zijn, zijn in 2025 tussen de 75 en 85 jaar. Hun kinderen (nu tussen de 40 en de 55 jaar) zijn de ouderen van 2035.

**figuur 5-2 Huishoudens naar leeftijd hoofdbewoner in 2015, 2025 en 2035, gemeente Wormerland**



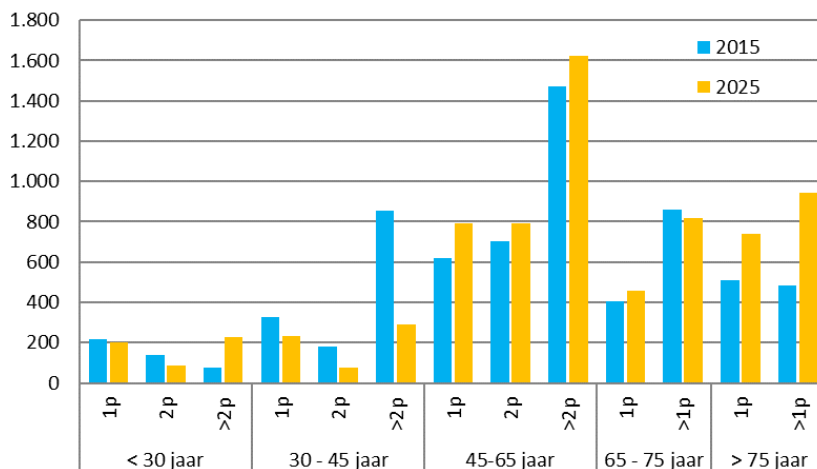
bron: CBS, provinciale prognose 2015 *vraaggestuurd bouwen*, bewerking RIGO

### Veranderende huishoudenssamenstelling

De aankomende tien jaar neemt het aandeel gezinnen af (van 37% naar 32% in 2025) en het aandeel alleenstaanden toe (van 30% naar 33%). Deze trend, die samenhangt met vergrijzing, zet zich ook na 2025 voort. In figuur 5-3 is deze veranderende huishoudenssamenstelling weergegeven.

Er is een afname van het aantal jonge gezinnen tussen de 30 en 45 jaar te zien en een toename van vooral 75-plussers. Het aandeel huishoudens van 65 jaar of ouder neemt toe van 33% in 2015 tot 41% in 2025 en 49% in 2035. Dit komt neer op een toename van bijna 700 oudere huishoudens in de periode 2015 tot 2025. Ook het aantal huishoudens tussen de 45 en 65 jaar neemt toe. De overige groepen blijven ongeveer gelijk van omvang of nemen licht af.

**figuur 5-3 Ontwikkeling huishoudenssamenstelling naar leeftijd en type in gemeente Wormerland in 2015 tot 2025**



bron: CBS, provinciale prognose 2015 *vraaggestuurd bouwen*, bewerking RIGO

**tabel 5-1 Huishoudens naar leeftijd hoofdbewoner en type in 2015-2035 en ontwikkeling 2015-2025, gemeente Wormerland**

		2015	2020	2025	2030	2035	2015 - 2025	2015 - 2025
< 30 jaar	alleenstaand	220	220	200	240	240	-10	-6%
	paar	140	110	90	70	80	-50	-38%
	gezin	70	160	230	230	230	150	208%
30 - 45 jaar	alleenstaand	330	290	240	190	220	-90	-28%
	paar	180	130	80	40	20	-110	-58%
	gezin	850	530	290	210	320	-560	-66%
45-65 jaar	alleenstaand	620	730	790	800	710	170	28%
	paar	700	760	790	720	620	90	13%
	gezin	1.470	1.590	1.620	1.580	1.440	150	10%
65 - 75 jaar	alleenstaand	410	440	460	580	710	50	13%
	paar	780	730	670	740	770	-110	-14%
	gezin	80	120	150	220	260	70	78%
> 75 jaar	alleenstaand	510	630	740	840	940	230	45%
	paar	450	670	900	980	1.010	450	101%
	gezin	40	30	40	60	90	-	8%
<b>totaal</b>		<b>6.840</b>	<b>7.130</b>	<b>7.280</b>	<b>7.500</b>	<b>7.640</b>	<b>440</b>	<b>6%</b>

bron: CBS, provinciale prognose 2015 *vraaggestuurd bouwen*, bewerking RIGO

## 5.2 Economische scenario's

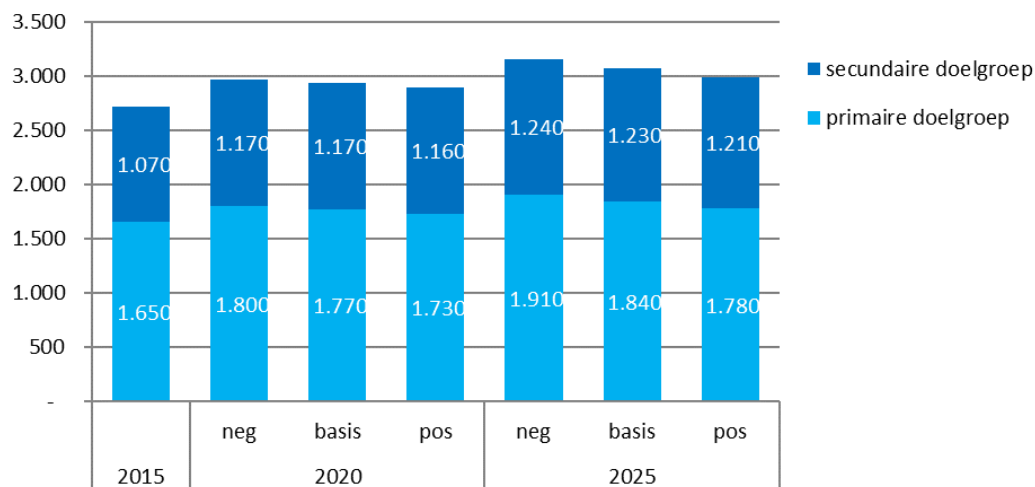
Omdat de toekomst onzeker is en de behoefte aan (betaalbare) woningen sterk samenhangt met de ontwikkeling van de koopkracht, maken we bij de woningbehoefteraming gebruik van drie economische scenario's (positief, basis en een negatief scenario). In de basisvariant wordt ervan uitgegaan dat de economie blijft schommelen en dat de gemiddelde koopkrachtontwikkeling gelijk zal zijn aan de afgelopen periode. In de periode 1997 t/m 2015 lag dit gemiddelde op 0,30 procent per jaar. Naast deze basisvariant is een positieve en negatieve variant geplaatst. In het positieve scenario neemt de reële koopkracht met 0,80 procent per jaar toe. In het negatieve scenario neemt de koopkracht af met gemiddeld 0,15 procent per jaar. Hoe de economie zich daadwerkelijk zal ontwikkelen is en blijft onzeker, de varianten zijn vooral bedoeld om bandbreedten inzichtelijk te maken.

Het WoON-bestand met de woonpatronen van huishoudens, de drie economische scenario's en de demografische prognose vormen de basis voor de toekomstverkenning.

## 5.3 Ontwikkeling inkomensgroepen

Op basis van de provinciale prognose is voor de drie economische varianten in figuur 5-4 en tabel 5-2 de ontwikkeling van de inkomensgroepen in Wormerland weergegeven. In de periode 2015 tot 2025 nemen alle inkomensgroepen bij alle economische scenario's in absolute zin toe. Gaat het economisch wat beter dan neemt het aantal huishoudens met hogere inkomens wat meer toe, gaat het economisch wat slechter dan neemt het aantal lagere inkomens toe. De omvang van de doelgroep van beleid (primair en secundair) neemt afhankelijk van de economische ontwikkeling tot 2025 toe met 270 tot 420 huishoudens. Het aandeel doelgroep van beleid neemt afhankelijk van het scenario toe van 40% naar 41% tot 43% in 2025.

**figuur 5-4 Ontwikkeling doelgroep van beleid 2015, 2020 en 2025 in de gemeente Wormerland volgens de provinciale prognose 2015 i.c.m. drie economische varianten**



bron: CBS, provinciale prognose 2015 *vraaggestuurd bouwen*, RIGO woningmarktsimulatie

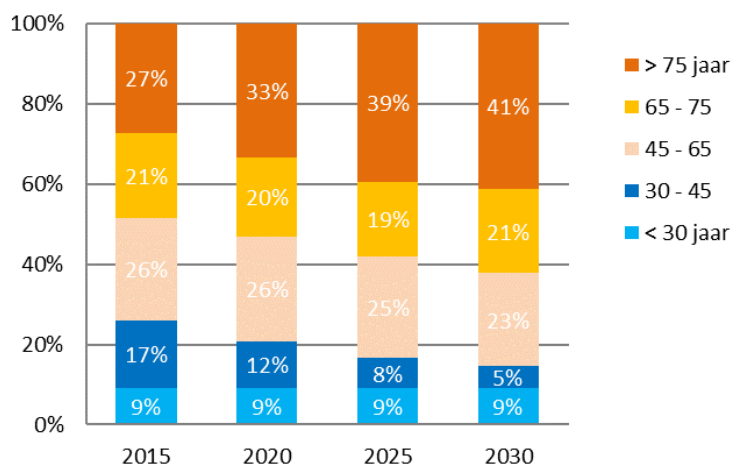
**tabel 5-2 Ontwikkeling inkomensgroepen 2015-2025 in de gemeente Wormerland volgens de provinciale prognose 2015 i.c.m. drie economische varianten**

	2015	2025			2015-2025		
		neg	basis	pos	neg	basis	pos
primaire doelgroep (A)	1.650	1.910	1.840	1.780	250	190	130
secundaire doelgroep (B)	1.070	1.240	1.230	1.210	170	160	140
middeninkomens tot € 44.650	960	1.020	1.020	1.010	60	50	50
€ 44.650 tot € 60.000	1.410	1.360	1.340	1.330	-40	-60	-80
meer dan € 60.000	1.760	1.750	1.850	1.950	-	100	200
<b>totaal</b>	<b>6.840</b>	<b>7.280</b>	<b>7.280</b>	<b>7.280</b>	<b>440</b>	<b>440</b>	<b>440</b>
doelgroep van beleid (A+B)	2.720	3.140	3.070	2.990	420	350	270
	40%	43%	42%	41%			

bron: CBS, provinciale prognose 2015 *vraaggestuurd bouwen*, RIGO woningmarktsimulatie

Niet alleen neemt de doelgroep van beleid tot 2025 absoluut en relatief gezien toe, maar ook de samenstelling van de doelgroep zal veranderen. Onder de toekomstige doelgroep van beleid zullen meer oudere huishoudens van boven de 75 jaar zijn en minder jongere huishoudens. In 2025 is circa 39% van de doelgroep 75 jaar of ouder (figuur 5-5).

**figuur 5-5 De samenstelling van de doelgroep van beleid in 2015, 2020, 2025 en 2030 volgens de provinciale prognose 2015 i.c.m. de economische basisvariant**



bron: CBS, provinciale prognose 2015 *vraaggestuurd bouwen*, RIGO woningmarktsimulatie

## 5.4 Toekomstige woningbehoefte (constante woonpatronen)

### Toelichting woningbehoefte op basis van constante woonpatronen

Bij het bepalen van de toekomstige woningbehoefte gaan we ervan uit dat de huishoudens van de toekomst op soortgelijke wijze kunnen en willen wonen als soortgelijke huishoudens op dit moment, gegeven hun leeftijd, samenstelling en inkomen. Voor ouderen corrigeren we voor generatie-effecten, omdat de uitgangspositie van de toekomstige ouderen wezenlijk anders is dan de huidige ouderen: men woont vaker in (eengezins) koopwoningen.

De woningbehoefteanalyse is een beleidsneutrale doorrekening en biedt inzicht in de consequenties van demografische en economische ontwikkelingen op de behoefte aan huur- en koopwoningen naar woningtype en verschillende prijsklassen.

Hoewel uit het verleden is gebleken dat woonpatronen van huishoudens vrij stabiel zijn, treden er mogelijk in de toekomst verschuivingen van de woonpatronen op. Bijvoorbeeld als gevolg van passend toewijzen van de sociale huurwoningen, het huisvesten van vergunningshouders of de mogelijkheden om al dan niet een hypotheek af te sluiten.

Een belangrijke factor is ook of de goedkope scheefheid (het aandeel huishoudens met een inkomen van meer dan € 34.911) in de sociale huursector afneemt de aankomende jaren, natuurlijk of middels het nemen van beleidsmaatregelen. Wanneer de scheefheid afneemt, zijn er mogelijk minder woningen benodigd voor het huisvesten van de doelgroep van beleid.

Het constant houden van de woonpatronen van huishoudens is dus een onderzoeksmatige aanname. De hieronder gepresenteerde woningbehoefte is dan ook nog geen woningbouwprogramma. Om tot een bouwprogramma te komen spelen ook andere factoren een belangrijke rol, zoals geschikte locaties, potentiële investeerders, beleidsdoelstellingen, beleidsmaatregelen etc.).

## Woningbehoefte naar type en eigendom

In de periode 2015-2025 komen er circa 440 huishoudens bij volgens de provinciale prognose 2015 (vraaggestuurd bouwen). Als alle huishoudens in 2025 (naar leeftijd, type en inkomen) op een gelijke wijze moeten kunnen wonen als de huishoudens van nu, dan ligt de grootste opgave in de koopsector. De woningbehoefte bestaat voor circa 85% uit koopwoningen en 15% uit huurwoningen.

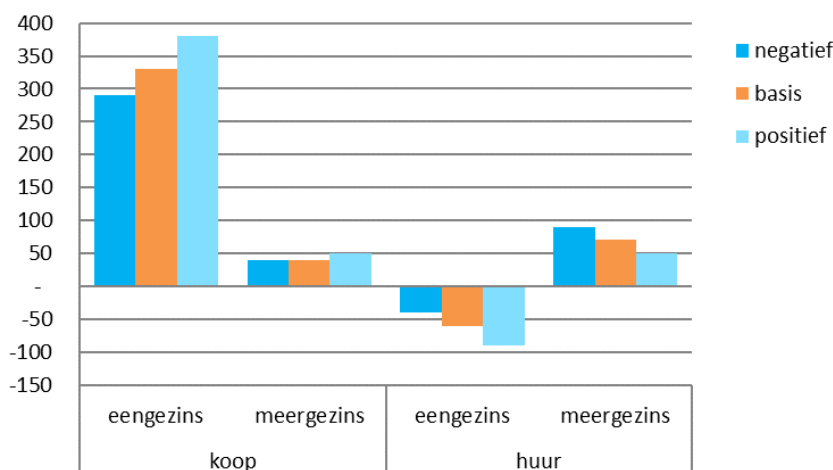
De komende tien jaar is de behoefte aan grondgebonden koopwoningen in elk scenario het grootst (figuur 5-6). In de periode tot 2025 varieert deze toename van 290 woningen bij de economische negatieve variant tot 380 woningen bij de economische positieve variant. De verschillen tussen de economische varianten zijn bij de grondgebonden koopwoningen het grootste, omdat dit segment het meest gevoelig is voor conjuncturele schommelingen.

De behoefte aan koopappartementen neemt toe met 40 tot 50 woningen in de periode 2015 tot 2025 en de behoefte aan huurappartementen neemt toe met 50 tot 90 woningen.

Voor de huursector geldt dat de behoefte aan huurappartementen toe neemt, met name als gevolg van de groeiende groep eenpersoonshuishoudens en ouderen. De behoefte aan grondgebonden huurwoningen neemt tot 2025 iets af, omdat de huidige bewoners van deze woningen komen te overlijden en – uitgaande van constante woonpatronen – de nieuwe aanwas voor dit segment beperkt is. Zeker indien de grondgebonden woningen geschikt zijn voor bewoning door mensen met beperkingen (waaronder ouderen) zal het mogelijk zijn een deel van de behoefte aan appartementen in dit segment op te vangen (substitutie).

Ook kan men bekijken of de grondgebonden huurwoningen die ouderen vrij maken niet ook geschikt zijn voor jongeren. Vanwege de toenemende behoefte aan grondgebonden koopwoningen is verkoop van grondgebonden huurwoningen ook een mogelijkheid. De afname schommelt tussen de 40 en 90 woningen in de periode 2015 tot 2025, afhankelijk van de economische ontwikkeling.

**figuur 5-6 Ontwikkeling woningbehoefte naar type en eigendom in 2015-2025 in gemeente Wormerland volgens de provinciale prognose 2015 i.c.m. drie economische varianten**



Bron: WoON 2015, provinciale prognose 2015 *vraaggestuurd bouwen*, RIGO woningmarktsimulatie

**tabel 5-3 Woningbehoefte naar type en eigendom in 2020, 2025 en 2030 en ontwikkeling t.o.v. 2015 (onder) in gemeente Wormerland volgens de provinciale prognose 2015 i.c.m. drie economische varianten**

		2015	2020			2025			2030		
			neg	basis	pos	negatief	basis	positief	neg	basis	pos
koop	eengezins	3.660	3.830	3.850	3.880	3.950	4.000	4.040	4.080	4.150	4.210
	meergezins	280	300	300	300	310	320	320	330	340	340
huur	eengezins	1.460	1.460	1.450	1.440	1.420	1.390	1.370	1.380	1.350	1.320
	meergezins	1.190	1.250	1.240	1.230	1.280	1.260	1.240	1.350	1.320	1.290
	onzelfstandig	260	290	290	290	320	310	310	350	350	350
<b>totaal</b>		<b>6.840</b>	<b>7.130</b>	<b>7.130</b>	<b>7.130</b>	<b>7.280</b>	<b>7.280</b>	<b>7.280</b>	<b>7.500</b>	<b>7.500</b>	<b>7.510</b>
koop	eengezins		170	190	210	290	330	380	420	480	540
	meergezins		20	30	30	40	40	50	50	60	70
huur	eengezins		-	-10	-20	-40	-60	-90	-70	-110	-140
	meergezins		60	50	40	90	70	50	160	130	100
	onzelfstandig		40	30	30	60	60	60	100	100	90
<b>totaal</b>			<b>290</b>	<b>290</b>	<b>290</b>	<b>440</b>	<b>440</b>	<b>440</b>	<b>660</b>	<b>660</b>	<b>660</b>

Bron: WoON 2015, provinciale prognose 2015 *vraaggestuurd bouwen*, RIGO woningmarktsimulatie

### Woningbehoefte naar prijsklassen en eigendom

Ook bij de behoefte naar prijsklassen is het uitgangspunt dat de huishoudens van de toekomst op een gelijke manier moeten kunnen wonen als de huishoudens van nu.

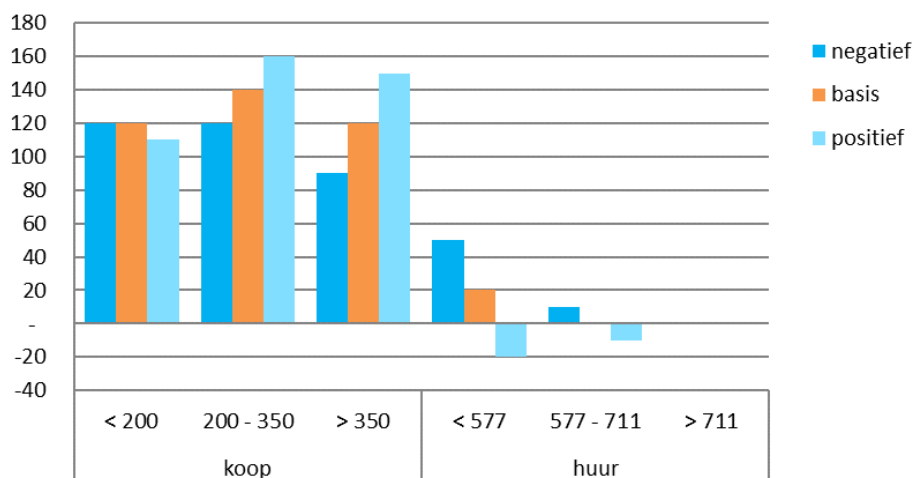
In de koopsector is vooral het duurdere segment gevoelig voor conjuncturele schommelingen. De behoefte aan koopwoningen van meer dan € 350.000 neemt toe met 90 tot 150 woningen in de periode 2015 tot 2025. In het segment € 200.000 tot €350.000 neemt de behoefte met 120-160 woningen toe. De behoefte aan goedkopere woningen tot € 200.000 neemt met circa 120 woningen toe in de periode 2015 tot 2025 (figuur 5-7).

Binnen de huursector (corporatie en particulier) concentreert de behoefte zich op woningen met een huurprijs tot 577 euro (1<sup>ste</sup> aftoppingsgrens).

De behoefte aan vrije sector woningen blijft op basis van de constante woonpatronen gelijk. Doordat er anno 2015 weinig huishoudens in dit segment wonen, komt er voor de lange termijn geen toenemende behoefte uit. Uit de vraag-aanbodanalyse in paragraaf 4.3 blijkt dat er op de korte termijn echter meer vraag dan aanbod is in dit segment.

In deze raming is nog geen rekening gehouden met de toename van het aantal te huisvesten vergunninghouders. Door het huisvesten van extra vergunninghouders kan er (tijdelijk) meer druk ontstaan op het betaalbare huursegment.

**figuur 5-7 Ontwikkeling woningbehoefte naar prijsklassen en eigendom in 2015-2025 in gemeente Wormerland volgens de provinciale prognose 2015 i.c.m. drie economische varianten – (beleidsneutraal scenario)**



bron: WoON 2015, provinciale prognose 2015 *vraaggestuurd bouwen*, RIGO woningmarktsimulatie

**tabel 5-4 Woningbehoefte naar eigendom en prijsklassen in 2020, 2025 en 2030 en ontwikkeling t.o.v. 2015 (onder) in gemeente Wormerland volgens provinciale prognose 2015 i.c.m. drie economische varianten**

	2015	2020			2025			2030		
		neg	basis	pos	negatief	basis	positief	neg	basis	pos
koop < 200.000	1.840	1.910	1.910	1.900	1.960	1.950	1.940	2.010	2.000	1.980
koop 200 - 350	1.480	1.540	1.550	1.570	1.590	1.620	1.640	1.650	1.680	1.710
koop > 350.000	630	680	690	710	720	750	780	750	800	860
huur < 577	1.890	1.950	1.930	1.910	1.940	1.910	1.870	1.970	1.920	1.870
huur 577 - 711	440	450	450	440	450	440	430	450	430	420
huur > 711	310	310	310	310	310	310	310	310	320	310
onzelfstandig	260	290	290	290	320	310	310	350	350	350
<b>totaal</b>	<b>6.840</b>	<b>7.130</b>	<b>7.130</b>	<b>7.130</b>	<b>7.280</b>	<b>7.280</b>	<b>7.280</b>	<b>7.500</b>	<b>7.500</b>	<b>7.500</b>
koop < 200		80	70	70	120	120	110	180	170	150
koop 200 - 350		70	80	90	120	140	160	170	200	230
koop > 350		50	60	80	90	120	150	120	170	230
huur < 577		60	40	20	50	20	-20	80	30	-20
huur 577 - 711		10	-	-	10	-	-10	10	-10	-20
huur > 711		-	-	-	-	-	-	-	-	-
onzelfstandig		30	30	30	60	60	60	90	90	90
<b>totaal</b>		<b>290</b>	<b>290</b>	<b>290</b>	<b>440</b>	<b>440</b>	<b>440</b>	<b>660</b>	<b>660</b>	<b>660</b>

bron: WoON 2015, provinciale prognose 2015 *vraaggestuurd bouwen*, RIGO woningmarktsimulatie

## 5.5 Toekomstige woningbehoefte verdisconteerd voor woonwensen

We hebben nu op twee manieren inzicht geboden in de fricties en behoefte op de woningmarkt, namelijk:

- de huidige fricties tussen de potentiële vraag en potentiële aanbod (paragraaf 4.3 en bijlage 2)
- de ontwikkeling van de behoefte in de periode 2015-2025 (paragraaf 5.4)



In deze paragraaf verdisconteren we huidige fricties (op basis van de vraagaanbodverhoudingen) met de toekomstige behoefte (op basis van de verwachte demografische en economische ontwikkelingen). Het resultaat is een opgave die zowel rekening houdt met de actuele discrepanties als met de toekomstige behoefte.

Voor de kwantitatieve uitbreidingsbehoefte nemen we de ontwikkeling in het aantal huishoudens als uitgangspunt. Door de actuele discrepanties te laten meewegen in de kwalitatieve verdeling van deze opgave, zal de komende tien jaar in ieder geval een deel van deze discrepanties worden bestreden. Er wordt dan tegelijkertijd voor gezorgd dat de voorraad kwantitatief en kwalitatief gelijke tred houdt met de bevolking.

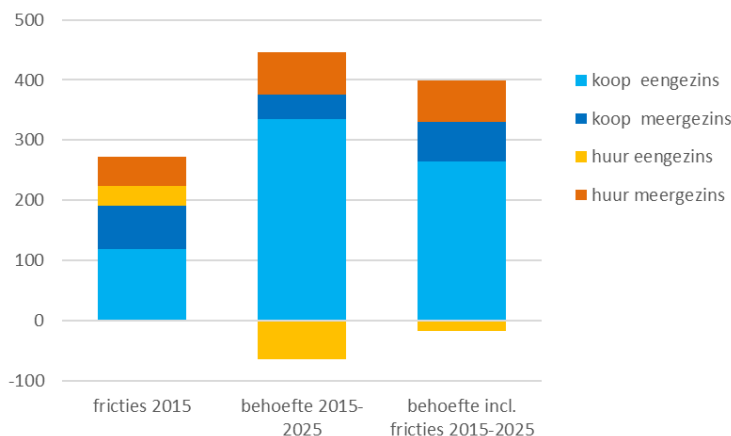
In tabel 5-5 staat de huidige woonsituatie weergegeven, de ontwikkeling van de behoefte tot 2025 en de huidige fricties (verschil tussen potentiële vraag het potentiële aanbod). In de laatste kolom is de behoefte verdisconteerd met de huidige fricties. Het resultaat is ten opzichte van de behoefte een verschuiving van eengezinswoningen naar appartementen in de koopsector.

**tabel 5-5 Ontwikkeling woningbehoefte 2015-2025 naar type en eigendom verdisconteerd voor de huidige fricties, gemeente Wormerland volgens de provinciale prognose 2015 o.b.v. economisch basis scenario**

		situatie	behoefte	fricties	totaal	behoefte incl. fricties	
		2015	2015-2025	2015		2015-2025	
koop	eengezins	3.660	340	120	450	69%	260
	meergezins	280	40	70	110	17%	70
huur	eengezins	1.460	-60	30	-30	-5%	-20
	meergezins	1.190	70	50	120	18%	70
	onzelfstandig	260	60	-	60		60
<b>totaal</b>		<b>6.840</b>	<b>440</b>	<b>270</b>	<b>710</b>	<b>100%</b>	<b>440</b>

bron: WoON 2015, provinciale prognose 2015 *vraaggestuurd bouwen*, RIGO woningmarktsimulatie

**figuur 5-8 Huidige fricties, ontwikkeling woningbehoefte 2015-2025 en woningbehoefte 2015-2025 verdisconteerd voor de huidige fricties naar type en eigendom, gemeente Wormerland volgens de provinciale prognose 2015 o.b.v. economisch basis scenario**



bron: WoON 2015, provinciale prognose 2015 *vraaggestuurd bouwen*, RIGO woningmarktsimulatie

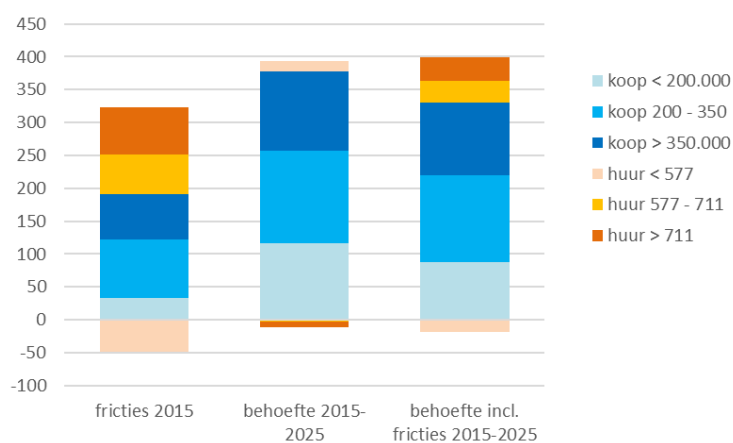
Voor de verdisconteerde behoefte naar prijsklassen geldt dat er op basis van de huidige fricties meer behoefte is aan duurdere huurwoningen en wat minder koopwoningen van onder de 200.000 euro.

**tabel 5-6 Ontwikkeling woningbehoefte 2015-2025 naar type en prijsklassen verdisconteerd voor de huidige fricties, gemeente Wormerland volgens de provinciale prognose 2015 o.b.v. economisch basis scenario**

		situatie	behoefte	fricties	totaal	behoefte incl. fricties	
		2015	2015-2025	2015		2015-2025	
koop	< 200.000	1.840	120	30	150	23%	90
	200 - 350	1.480	140	90	230	35%	130
	> 350.000	630	120	70	190	29%	110
huur	< 577	1.890	20	-50	-30	-5%	-20
	577 - 711	440	-	60	60	9%	30
	> 711	310	-	70	60	10%	40
	onzelfstandig	260	60	-	60		60
<b>totaal</b>		<b>6.840</b>	<b>440</b>	<b>270</b>	<b>710</b>	<b>100%</b>	<b>440</b>

bron: WoON 2015, provinciale prognose 2015 *vraaggestuurd bouwen*, RIGO woningmarktsimulatie

**figuur 5-9 Huidige fricties, ontwikkeling woningbehoefte 2015-2025 en woningbehoefte 2015-2025 verdisconteerd voor de huidige fricties naar type en prijsklassen, gemeente Wormerland volgens de provinciale prognose 2015 o.b.v. economisch basis scenario**



bron: WoON 2015, provinciale prognose 2015 *vraaggestuurd bouwen*, RIGO woningmarktsimulatie

## Bijlage 1 Definities

### Primaire doelgroep (tot de inkomensgrenzen van de huurtoeslag)

		inkomensgrens		vermogensgrens	
				inkomensgrens	per persoon
65-	eenpersoonshuishouden	€ 21.950		65-	€ 21.330
	meerpersoonshuishouden	€ 29.800		65+	
65+	eenpersoonshuishouden	€ 21.950			< € 14.302
	meerpersoonshuishouden	€ 29.825			€ 14.302 - € 19.895
					> € 19.895
					€ 49.566
					€ 35.448
					€ 21.330

### Huurprijsklassen

	2014	2015
kwaliteitskortingsgrens	€ 389,05	€ 403,06
aftoppingsgrens 1 of 2 p/hh	€ 556,82	€ 576,87
aftoppingsgrens 3 of meer p/hh	€ 596,75	€ 618,24
maximum huurgrens	€ 699,48	€ 710,68

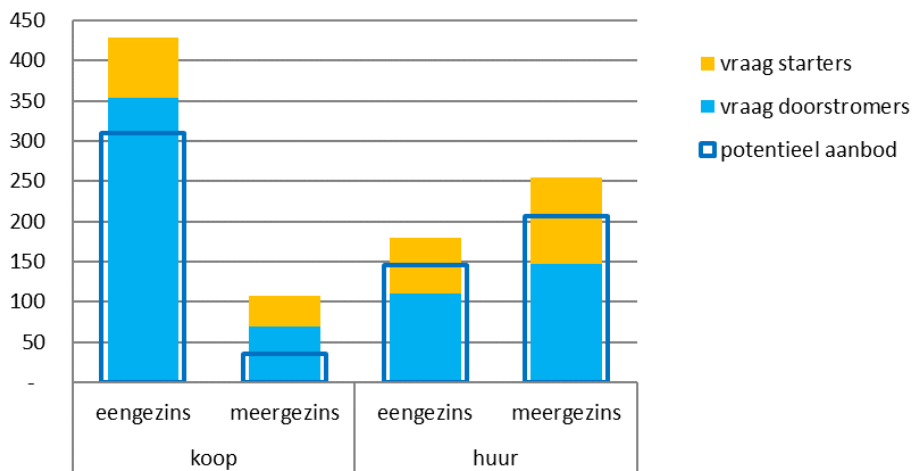
### Schema toekenning huurtoeslag

	< 23 jaar (z. kinderen)	1 persoon	2 personen		3 of meer personen	
			< 65 jaar	65+ / MV	< 65 jaar	65+ / MV
huurtoeslaggrens €710	helemaal geen huurtoeslag	40%	0%	40%	0%	40%
2e aftoppingsgrens €618		65%	65%		65%	
1e aftoppingsgrens €576		100%	100%	100%	100%	100%
kwaliteitskortingsgrens €403	0%	0%	0%	0%	0%	0%
basishuur vanaf €226						

## Bijlage 2 Vraagaanbodverhoudingen (vragers in de markt)

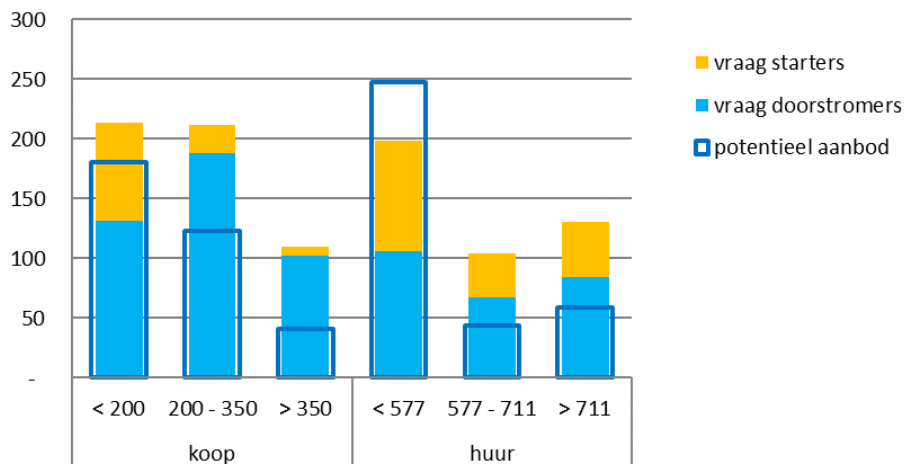
In deze bijlage staan de vraagaanbodverhoudingen uit paragraaf 4.3 weergegeven, maar dan voor de vragers in de markt. Dit zijn woningzoekenden die actief op zoek zijn naar een woning. Deze fricties tussen vraag en potentieel aanbod zijn input voor de woningbehoefte verdisconteerd voor de woonwensen in paragraaf 5.5.

**figuur 0-1** Potentiele vraagaanbodverhoudingen naar eigendom en woningtype van starters en doorstromers (vragers in de markt binnen 2 jaar) in de gemeente Wormerland 2015



bron: WoON 2015, woningmarktsimulatie RIGO

**figuur 0-2** Potentiele vraagaanbodverhoudingen naar eigendom en prijsklassen van starters en doorstromers (vragers in de markt binnen 2 jaar) in de gemeente Wormerland 2015



bron: WoON 2015, woningmarktsimulatie RIGO

## Bijlage 3 Woningbehoefte prijsklassen uitgebreid

**tabel 0-1 Woningbehoefte naar eigendom en prijsklassen in 2020, 2025 en 2030 en ontwikkeling t.o.v. 2015 (onder) in gemeente Wormerland volgens provinciale prognose 2015 i.c.m. drie economische varianten**

	2015	2020			2025			2030			
		neg	basis	pos	negatief	basis	positief	neg	basis	pos	
koop	< 175.000	780	810	810	810	840	830	830	860	860	850
	175 - 200	1.060	1.100	1.100	1.090	1.120	1.120	1.110	1.150	1.140	1.130
	200 - 250	790	830	830	840	850	860	870	880	890	900
	250 - 350	680	710	720	730	740	750	770	770	790	810
	> 350.000	630	680	690	710	720	750	780	750	800	860
huur	< 403	610	630	630	620	630	620	610	640	630	610
	403 - 577	1.280	1.310	1.300	1.290	1.310	1.290	1.270	1.330	1.290	1.260
	577 - 618	300	320	310	310	320	320	310	320	310	310
	618 - 711	140	130	130	130	130	120	120	120	120	110
	> 711	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310
onzelfstandig	260	290	290	290	320	310	310	350	350	350	
<b>totaal</b>	<b>6.840</b>	<b>7.130</b>	<b>7.130</b>	<b>7.130</b>	<b>7.280</b>	<b>7.280</b>	<b>7.280</b>	<b>7.500</b>	<b>7.500</b>	<b>7.500</b>	
koop	< 175.000		40	30	30	60	60	50	90	90	80
	175 - 200		40	40	30	60	60	50	90	80	70
	200 - 250		30	40	40	60	70	70	90	100	110
	250 - 350		30	40	50	60	70	90	90	110	130
	> 350.000		50	60	80	90	120	150	120	170	230
huur	< 403		20	20	10	20	10	-10	30	10	-
	403 - 577		40	20	10	40	10	-10	50	20	-20
	577 - 618		10	10	10	20	10	10	20	10	-
	618 - 711		-	-10	-10	-10	-10	-20	-20	-20	-20
	> 711		-	-	-	-10	-10	-10	-	-	-
onzelfstandig		30	30	30	60	60	60	100	90	90	
<b>totaal</b>		<b>290</b>	<b>290</b>	<b>290</b>	<b>440</b>	<b>440</b>	<b>440</b>	<b>660</b>	<b>660</b>	<b>660</b>	

**tabel 0-2 Ontwikkeling woningbehoefte 2015-2025 naar type en prijsklassen verdisconteerd voor de huidige fricties, gemeente Wormerland volgens de provinciale prognose 2015 o.b.v. economisch basis scenario**

	situatie	2015	behoefte		totaal	behoefte incl. fricties	
			2015-2025	fricties 2015		2015-2025	2015-2025
koop	< 175.000	780	60	30	90	13%	50
	175 - 200	1.060	60	10	70	11%	40
	200 - 250	790	70	50	110	17%	70
	250 - 350	680	70	40	110	17%	60
	> 350.000	630	120	70	190	29%	110
huur	< 403	610	10	-30	-30	-4%	-20
	403 - 577	1.280	10	-20	-	-1%	-
	577 - 618	300	10	30	40	6%	20
	618 - 711	140	-10	30	10	2%	10
	> 711	310	-10	70	60	10%	40
onzelfstandig	260	60	-	60		60	
<b>totaal</b>	<b>6.840</b>	<b>440</b>	<b>270</b>	<b>710</b>	<b>100%</b>	<b>440</b>	