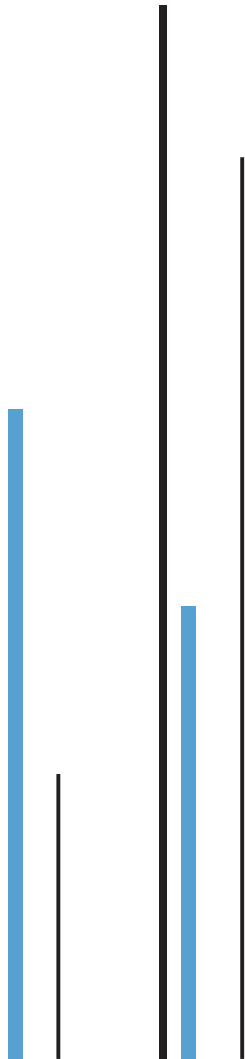


Woningbehoefte in Brummen



Woningbehoefte in Brummen

Uitgevoerd in opdracht van Gemeente Brummen

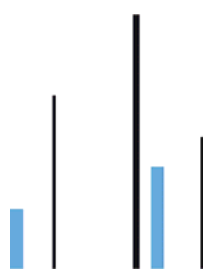
Maarten Vijncke, Berry Blijje

september 2015 | r2015-0058MV | 15216-WRG

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

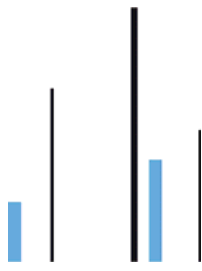
Copyright ABF Research 2015

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

Inhoudsopgave	5
Samenvatting	1
1 Inleiding	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Ontwikkelingen voortraject	3
1.3 Woonmilieus	3
1.4 Het werkgebied	4
2 Kwantitatieve prognose	5
2.1 Het Primosmodel	5
2.2 Stand en ontwikkeling van de woningvoorraad	5
2.3 Ontwikkeling bevolking, huishoudens en tekort op gemeenteniveau.....	6
3 Kwalitatieve invulling	9
3.1 Het Socratesmodel	9
3.2 Nieuwbouw in de gemeente	9
3.3 Mogelijke invulling in gebieden	10
3.4 Ontwikkeling doelgroepen en sociale voorraad	10
4 Wonen met zorg	13
4.1 Wonen met zorg	14
4.2 Intramuraal en extramuraal per woongebied	15
Bijlage – Socratesmodel	17
Woningmarktverkenning	17
Simulatie van de woningmarkt met het Socrates-model	17
De woonsituatie als start- en eindpunt	17
Woonvoorkeuren in Socrates 2014.....	18
Beleidsafspraken	19
Huurplafond	20
Meer weten over het Socrates-model?	21
Bijlage - ABF Woonmilieutypologie	22
Berekening woonmilieus	22
Bronnen voor de woonmilieus.....	22
Woonmilieutypologie	23
De steden: zes woonmilieutypen	24
Kleinstedelijke woonplaatsen	24
Centrum-dorpse en dorpse milieus	25



Samenvatting

De gemeente Brummen heeft ABF Research gevraagd te bekijken hoe de woningmarkt zich binnen de gemeentegrenzen zal ontwikkelen en op welke locaties gebouwd zou moeten worden. Deze opdracht is een vervolg op de doorrekening van de woningbehoefte die ABF Research eerder dit jaar heeft gemaakt voor de regio Stedendriehoek, in opdracht van de provincie Gelderland.

Huidige situatie

Anno 2015 bestaat de woningvoorraad uit circa 9.260 woningen. Het grootste deel van deze voorraad is gelegen in de kernen Brummen en Eerbeek. De voorraad bestaat overwegend uit eengezinswoningen en uit koopwoningen. Het aantal huishoudens is nagenoeg gelijk aan het aantal woningen.

Huishoudontwikkeling

Voor Brummen is tot 2025 een woningvoorraaduitbreiding voorzien van 460 woningen, waarbij 550 nieuwbouwwoningen en 90 onttrekkingen gepland zijn. Mede door deze uitbreiding is er sprake van een toename van het aantal huishoudens met 510 huishoudens.

Door de bruikbare voorraad (de totale voorraad gecorrigeerd voor de niet-bewoonde en onbewoonbare voorraad) af te zetten tegen de woningbehoefte (huishoudens die in een woning willen wonen) kan een tekort worden bepaald. Dit tekort blijft voor Brummen tussen de 2% en 3% schommelen, een percentage dat een 'gezonde spanning' indiceert.

Kwalitatieve woningbehoefte

De 550 nieuw te bouwen woningen zullen voor iets meer dan de helft (60%) in het centrum dorpse woonmilieu worden gerealiseerd. Het overige deel van de nieuwbouw komt in het landelijk bereikbare woonmilieu.

Kwalitatief zijn er geen huureengezinswoningen gewenst, en nauwelijks koopmeergezinswoningen. De overgebleven combinaties huurmeergezins en koopeengezins zijn vergelijkbaar in aantal. De (meergezins)huurwoningen zijn vrijwel alle gewenst in het dure segment, boven de 652 euro, de koop is min of meer evenredig verdeeld over de prijsklassen 200.000-320.000 euro en duurder dan 320.000 euro.

Mogelijke invulling kwalitatief woningbouwprogramma op buurtniveau

De gemeente heeft een concreet woningbouwprogramma, in aantallen, voor ogen en wil graag inzicht in de kwalitatieve invulling. Door het concrete bouwprogramma te confronteren met de kwalitatieve uitkomsten uit het Socratesmodel is een mogelijke invulling van het bouwprogramma gegenereerd. Het gaat om een invulling waarbij rekening moet worden gehouden met een veelheid van andere factoren die modelmatig moeilijk in te schatten zijn, zoals lokale succesfactoren van nieuwbouwplannen. Voor de gemeente Brummen gelden ook de geurcontouren die in Eerbeek een belangrijke rol spelen.

Doelgroepen huurbeleid

Een belangrijk onderdeel van het woningbeleid is de ontwikkeling van de doelgroepen van het huurbeleid. De huishoudens die recht hebben op huurtoeslag, bijna 2.400 huishoudens in 2015 waarvan 1.700 in huur, zullen mede door de veronderstelde welvaartsstijging van 0,5% per jaar de komende 10 jaar licht afnemen. Ook de EC-doelgroep zal afnemen. De middeninkomens en hoge inkomens zullen toenemen. Daarnaast zal het aandeel huurders binnen de doelgroep voor de huurtoeslag en de EC-doelgroep de komende jaren eveneens afnemen. Dit is voornamelijk het gevolg van vergrijzing. Oudere huishoudens die door inkomensterugval (als gevolg van pensionering of verweduwing) tot de doelgroep gaan behoren maar reeds een eigen woning bezitten waarop weinig tot geen hypotheek rust. De afname van de doelgroep en toename van het eigenwoningbezit impliceert een afname van de vraag naar sociale huurwoningen. Echter, vanwege de broosheid van het economische herstel en de vluchtelingenproblematiek moet deze conclusie met voorzichtigheid gehanteerd worden.

Behoeftes aan wonen met zorg

De bevolking van 75 jaar of ouder is in 2015 4.850 personen groot. Dit is de bevolkingsgroep met de grootste zorgvraag. De komende jaren zal deze groep met een kwart toenemen tot circa 6.000 personen. Mede als gevolg van deze stijging neemt de vraag naar wonen met zorg toe. Voor intramuraal gaat het om een stijging van 60 eenheden ten opzichte van de 260 gevraagde eenheden in 2015, voor de extramurale woonvormen is de stijging 480 ten opzichte van 3.300 anno nu. Een deel van de vraag naar extramurale, geschikte, woningen is afkomstig van personen zonder beperking. De vraag naar een geschikte woning van personen (in huishoudens) met een beperking stijgt van 1.120 naar 1.340 in tien jaar tijd.

1



Inleiding

1.1 Inleiding

Op verzoek van de provincie Gelderland heeft ABF Research medio 2015 een doorrekening gemaakt van de Primosprognoses 2014. Aanleiding hiervoor is te komen tot een nieuwe regionale kwantitatieve prognose voor de periode 2015-2025.

De regio Stedendriehoek heeft samen met de provincie Gelderland afgesproken een pilot te draaien en te gaan programmeren op basis van de BAG. Om hiertoe over te gaan is een actuele nul-meting noodzakelijk.

Om deze reden heeft de provincie opdracht gegeven aan ABF Research om op basis van de laatst bekende gegevens de actuele woningbehoefte voor de regio Stedendriehoek te berekenen.

Omdat de gemeente Brummen in de startblokken staat om een woonvisie en op te gaan stellen en haar woningbouwprogramma te gaan herijken, heeft zij gevraagd om een verdieping van deze prognoses op kern en zelfs wijkniveau. Met de kwantitatieve en kwalitatieve uitkomsten kan aan de slag worden gegaan om het woningbouwprogramma voor de periode 2015-2025 zowel kwantitatief als kwalitatief op te gaan stellen.

1.2 Ontwikkelingen voortraject

De Primosprognose 2014 laat op Landelijk niveau tussen 2015 en 2025 een groei zien van circa 3% in de bevolking en 7% bij de huishoudens. In de doorgerekende prognose komt dit voor de Stedendriehoek uit op 1% bevolkingsgroei en 5% huishoudengroei; 3.800 personen en 9.400 huishoudens. In zowel Nederland als in de regio is er derhalve sprake van een groei. De wijze waarop deze ontwikkelingen in de gemeente Brummen uitkomen wordt in hoofdstuk 2 uitgewerkt.

1.3 Woonmilieus

Voor de berekeningen in het kwalitatieve deel (hoofdstuk 3) wordt gebruik gemaakt van de woonmilieutypologie¹ die ABF hanteert. In de gemeente Brummen zijn twee woonmilieus aanwezig. In Tabel 1-1 is een overzicht weergegeven welke buurten tot welke woonmilieus gerekend worden.

¹ Voor de achtergronden van de woonmilieutypologie: zie bijlage

Tabel 1-1 Gemeente Brummen, ingedeeld naar wijk en woonmilieu

Wijk	Woonmilieu	Bestaat uit de buurten
Wijk 03 Brummen	Centrum Dorps	Brummen Centrum; Brummense Enk West; Brummense Enk Oost; De Pothof; Koppelenburg; Rhienderen Kern; Rhienderense Enk
	Landelijk Bereikbaar	Verspreide huizen Brummen; Rhienderen Noord; Hazenberg; Verspreide huizen Rhienderen; Rhienderense Broek; Oeken kern; Verspreide huizen Oeken; Wapsum; Voorstonden; Cortenoever
Wijk 06 Eerbeek	Centrum Dorps	Eerbeek centrum; Lombok; Noorder Enk; Werfakker; Veldkant; Eerbeekse Enk; Eerbeek Zuid; Het Hungeling; Wilhelminapark
	Landelijk Bereikbaar	Verspreide huizen Eerbeek; Coldenhove
Overige wijken	Landelijk Bereikbaar	Alle buurten in de wijken: Empe; Tonden; Leuvenheim; Hall

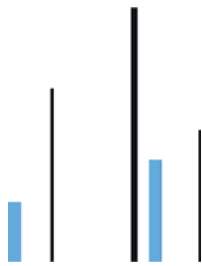
1.4 Het werkgebied

In deze rapportage wordt voor de gemeente Brummen onderscheid gemaakt naar 7 werkgebieden. De wijken Brummen en Eerbeek worden specifiek uitgelicht. In overleg met de gemeente Brummen is voor het doorrekenen van de kwalitatieve woningbehoefte de woonmilieutypologie van ABF doorvertaald naar de onderstaande indeling.

Tabel 1-2 Gemeente Brummen, ingedeeld naar werkgebied en woonmilieu

Wijk	gebied	Bestaat uit de buurten
Eerbeek	Centrum	Eerbeek centrum; Noorder Enk; Eerbeekse Enk; Eerbeek Zuid
	Dorp	Het Hungeling; Wilhelminapark; Lombok; Werfakker; Veldkant
	Landelijke gebieden	Verspreide huizen Eerbeek; Coldenhove
Brummen	Centrum	Brummen Centrum; Rhienderen Kern; Rhienderense Enk;
	Dorp	Brummense Enk West; Brummense Enk Oost; De Pothof; Koppelenburg; Elzenbos
Overige wijken	Landelijke gebieden	Verspreide huizen Brummen; Rhienderen Noord; Hazenberg; Verspreide huizen Rhienderen; Rhienderense Broek; Oeken kern; Verspreide huizen Oeken; Wapsum; Voorstonden; Cortenoever
	Landelijke gebieden	Alle buurten in de wijken; Empe; Tonden; Leuvenheim; Hall

2



Kwantitatieve prognose

2.1 Het Primosmodel

In de Primosprognose worden kwantitatieve demografische ontwikkelingen gesimuleerd voor een gemeente of regio. In dit rapport is uitgegaan van een aangepaste versie van de Primosprognose. Deze alternatieve versie is gebaseerd op het bouwprogramma zoals dat medio 2015 is aangeleverd vanuit de regio Stedendriehoek. De cijfers die in dit hoofdstuk genoemd zijn met betrekking tot woningvoorraad en nieuwbouw zijn derhalve invoer-variabelen geweest.

2.2 Stand en ontwikkeling van de woningvoorraad

De woningvoorraad in de Brummen is anno 2015 circa 9.260 woningen groot. De wijk Eerbeek is de grootste wijk in de gemeente, met 4.400 woningen. Brummen is een gemeente met een grote voorraad eengezinswoningen, die overwegend in de koopsector staan. De woningvoorraad is bovendien voor driekwart gesitueerd binnen de dorpskernen.

Tabel 2-1 Verdeling van de woningvoorraad naar kenmerken in 2015, Brummen

		2015				Totaal
		Huur		Koop		
		Eengezins	Meergezins	Eengezins	Meergezins	
Gemeente Brummen		3.140	690	5.120	310	9.260
Eerbeek	Centrum	1.030	210	1.290	90	2.610
	Dorp	390	80	920	60	1.450
	Landelijke gebieden	80	20	230	20	340
Brummen	Centrum	370	90	610	40	1.110
	Dorp	990	250	970	50	2.260
	Landelijke gebieden	90	20	350	20	490
Overige wijken	Landelijke gebieden	190	20	750	40	1.000

Voor de jaren tot 2025 is een uitbreiding van de woningvoorraad met 460 woningen voorzien, bestaande uit 550 nieuwbouwwoningen en ongeveer 90 onttrekkingen. In Tabel 2-2 is weergegeven hoe deze nieuwbouw over de verschillende werkgebieden wordt ingevuld.

Tabel 2-2 totale nieuwbouw per werkgebied

		Gemeentelijk nieuwbouwprogramma
Eerbeek	Centrum	175
Eerbeek	Dorp	180
Eerbeek	Landelijke gebieden	0
Brummen	Centrum	40
Brummen	Dorp	120
Brummen	Landelijke gebieden	10
Overige Wijken	Landelijke gebieden	25
Gemeente Brummen		550

2.3 Ontwikkeling bevolking, huishoudens en tekort op gemeenteniveau

De uitbreiding van de woningvoorraad heeft gevolgen voor de aantallen huishoudens en inwoners in Brummen. Een nieuwe woning wordt immers gebouwd met de intentie huisvesting te kunnen bieden.

Het aantal huishoudens in Brummen is in 2015 vergelijkbaar met het aantal woningen. Ook groei van het aantal huishoudens loopt de komende jaren analoog aan de uitbreiding van de woningvoorraad. Deze huishoudens zullen wellicht een andere vraag uitoefenen dan tot op heden het geval is. Door vergrijzing (meer 65-plus huishoudens, meer behoefte aan geschikte huisvesting) en individualisering (meer alleenstaanden en kleinere huishoudens, minder behoefte aan grote woningen) zal de woningvraag veranderen de komende jaren.

Niet alle woningen worden bewoond door huishoudens. Een deel van de woningvoorraad is leegstaand en/of wordt aangemerkt als 'ongeschikt voor bewoning'. Door de woningvoorraad te corrigeren voor de niet-bewoonde voorraad wordt de bruikbare voorraad vastgesteld.

Evenzo woont een deel van de huishoudens (vrijwillig) in een niet-woning. Denk bijvoorbeeld aan oma die bij haar kinderen inwoont. De huishoudens die in een woning (zouden willen) wonen wordt gedefinieerd als de woningbehoefte.

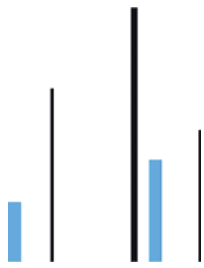
Door de bruikbare voorraad af te zetten tegen woningbehoefte, uitgedrukt in procenten van de totale voorraad, kan een indicatie van de (kwantitatieve) spanning op de woningmarkt worden weergegeven: het woningtekort.

In Brummen is er een gezonde spanning van 2 tot 3%. Er zal altijd meer vraag zijn dan dat er (direct) door nieuwbouw wordt bediend. Voor Brummen loopt de uitbreiding van de woningvoorraad in pas met de demografische groei, zodat men binnen de 'gezonde' marge blijft.

Tabel 2-3 Kernindicatoren ontwikkeling woningvoorraad, tekort en huishoudens in Brummen, Primos2014-scenario

	2015	2015-2024		2025
	Stand	Toevoegingen	Ontrekkingen	Ontwikkeling
Ontwikkeling woningvoorraad	9.260	550	90	460
Ontwikkeling Woningbehoefte	9.310			500
Ontwikkeling Tekort	-3%			0%
Ontwikkeling Huishoudens	9.250			510
Eenpersoons	2.640			620
Meerpersoons	6.610			-110
Tot 30 jaar	580			-30
30-64 jaar	5.540			-310
65 jaar en ouder	3.130			850

3



Kwalitatieve invulling

3.1 Het Socratesmodel

Met het Socrates woningmarktsimulatiemodel dat ABF Research heeft ontwikkeld wordt jaarlijks een raming gemaakt van het optimale woningbouwprogramma naar type woonmilieu, type woning (eengezins/meergezins), eigendomsvorm en prijsklasse. De demografische ontwikkeling volgens de Primosprognose dient hierbij op het niveau van woningmarktgebieden (32 regio's in Nederland) als randvoorwaarde. De Socratesprognose kan op gemeente- en buurniveau afwijken van de Primos trendprognose, doordat in Socrates de vraag van de woonconsument meer leidend is dan de demografische trends. Ter illustratie: Indien er veel vraag wordt voorzien naar woningen in een specifiek woonmilieu, trekt dat meer huishoudens aan dan de trendmatig verwachte ontwikkeling laat zien.

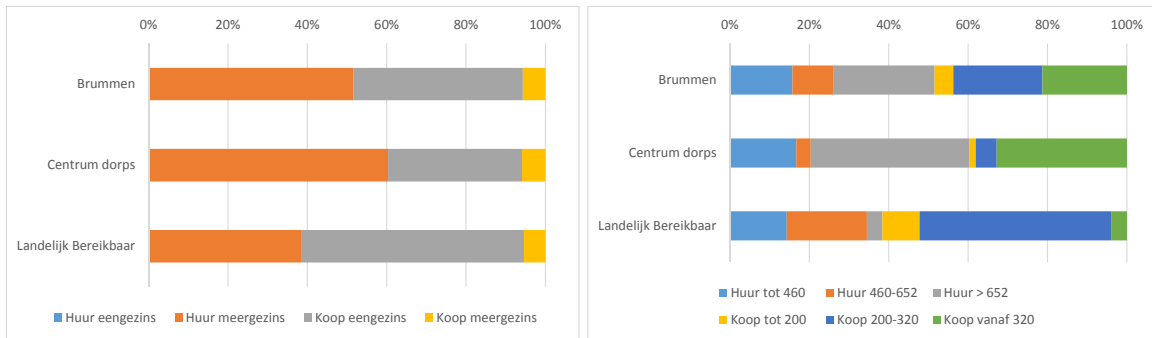
Op basis van woonvoorkeuren zoals die bekend zijn uit het Woononderzoek Nederland (WoON) wordt door het Socrates-model, rekening houdend met woningen in de bestaande voorraad die via verhuizingen en sterfte beschikbaar komen op de markt, een nieuwbouw- en sloopprogramma opgesteld dat zoveel mogelijk tegemoet komt aan de woonvoorkeuren van de huishoudens. Naast de uit de Primos-prognose overgenomen regionale demografische ontwikkeling worden er aannamen gemaakt met betrekking tot de economische ontwikkeling in Nederland en de nationale woningbouwproductie. Deze verschillende aannamen resulteren in vier scenario's. In deze notitie is uitgegaan van het scenario 'Voortvarend herstel'. In de bijlagen zijn de uitgangspunten van Socrates gepresenteerd.

3.2 Nieuwbouw in de gemeente

Volgens het consumentgerichte bouwprogramma uit Socrates, zou de nieuwbouw in Brummen zou grotendeels meergezinswoningen moeten omvatten (Figuur 3-1). Verder zou ongeveer 60% van de nieuwbouw in het centrum dorpse woonmilieu plaats moeten vinden (niet afgebeeld).

In het Landelijk bereikbare woonmilieu zouden volgens het consumentgerichte bouwprogramma overwegend koopeengezinswoningen gebouwd moeten worden. In Centrum dorpse woonmilieu ligt de nadruk meer op huur meergezinswoningen. De nieuwbouwvraag in het Centrum dorpse woonmilieu bevat meer dure woningen, zowel in huur als in koop. In Figuur 3-1 zijn deze ontwikkelingen gepresenteerd.

Figuur 3-1 Nieuwbouw 2015-2024, Socrates2014



3.3 Mogelijke invulling in gebieden

In paragraaf 3.2 is aangegeven hoe de toevoegingen aan de woningvoorraad opgebouwd zouden moeten worden. Deze opbouw is gebaseerd op de methode zoals ABF Research deze hanteert. Voor de gemeente is van belang te kijken hoe de verdeling per buurt er uit zou zien. Om dit te bewerkstelligen is de kwalitatieve invulling van de woningvoorraad op gemeenteniveau geconfronteerd met de uitbreiding van de woningvoorraad zoals deze door de gemeente niveau van werkgebieden is aangeleverd (Tabel 2-2). Dit resulteert in de onderstaande mogelijke kwalitatieve invulling; een combinatie van de kwalitatieve behoefte uit Socrates en de randvoorwaarden die de gemeente opgelegd heeft (Tabel 3-1).

De werkelijke realisatie en verkoopbaarheid van de nieuwbouw hangt sterk af van aanvullende elementen, zoals lokale succesfactoren van nieuwbouwplannen. Voor de gemeente Brummen gelden ook de geurcontouren die in Eerbeek een belangrijke rol spelen.

Tabel 3-1 Nieuwbouw 2015-2024, op basis van combinatie Primos2014-scenario en Socrates2014, Brummen

	Totaal	Eerbeek			Brummen			Overige wijken
		Centrum	Dorp	Landelijke gebieden	Centrum	Dorp	Landelijke gebieden	Landelijke gebieden
Totaal	550	175	180	0	40	120	10	25
Huur-eengezins	0	0	0	0	0	0	0	0
Huur-meergezins	285	90	90	0	20	70	5	10
Koop-eengezins	235	75	80	0	20	45	5	10
Koop-meergezins	30	10	10	0	0	5	0	0
Huur tot 450	85	25	25	0	5	20	0	5
Huur 460-652	55	20	25	0	5	5	0	5
Huur vanaf 652	140	40	40	0	10	40	5	0
Koop tot 200.000	25	20	0	0	0	0	0	0
Koop 200.000-320.000	125	40	50	0	10	15	0	10
Koop vanaf 320.000	115	35	35	0	10	35	0	0

N.B.: Door afronden kan de som niet gelijk zijn aan de gepresenteerde totalen.

3.4 Ontwikkeling doelgroepen en sociale voorraad

Een belangrijk deel van het woningbeleid bestaat uit de doelgroepen van het huurbeleid. In Tabel 3-2 zijn de doelgroep voor de huurtoeslag, de zogenoemde EC-doelgroep (tot 33.000), Middeninkomens (33.000-43.000) en Hoge inkomens (meer dan 43.000) weergegeven. Voor de ontwikkeling van de doelgroepen, die een resultante zijn van de ontwikkelingen in het Socratesmodel, is het niet mogelijk om voor de werkgebieden in de gemeente Brummen te kijken. Wel wordt de ontwikkeling in de twee ABF woonmilieus gepresenteerd.

De doelgroep voor de huurtoeslag en de EC-doelgroep zullen de komende tijd afnemen in aantal, al zijn de verschillen beperkt vergeleken met de huidige aantallen. De middeninkomens en hoge inkomens zullen toenemen. In het centrum dorpse woonmilieu is voor de doelgroep voor de huurtoeslag en de EC-doelgroep een afname te verwachten, in het landelijk bereikbare woonmilieu een geringe toename. De middeninkomens en hoge inkomens zullen in beide woonmilieus toenemen.

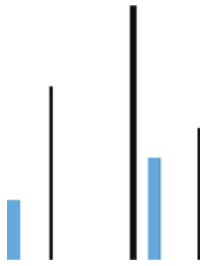
In de huur is een sterkere afname, of lichtere stijging, voorzien dan de totale huishoudens in de betreffende doelgroep. Dit impliceert een toename in de koopsector. Deze toename kan onder meer worden toegeschreven aan groeiende groep oudere huishoudens die in een koopwoning wonen maar door pensionering of verwezuwing qua inkomen tot de doelgroep (gaan) behoren.

De afname van de doelgroep en toename van het eigenwoningbezit impliceert een afname van de vraag naar sociale huurwoningen. Echter, vanwege de broosheid van het economische herstel en de vluchtelingenproblematiek moet deze conclusie met voorzichtigheid gehanteerd worden.

Tabel 3-2 Ontwikkeling doelgroepen, Socrates2014

	Brummen		Centrum Dorps		Landelijk Bereikbaar	
	Stand 2015	Groei 2015-2025	Stand 2015	Groei 2015-2025	Stand 2015	Groei 2015-2025
Doelgroep HT	2380	-80	1990	-130	390	50
- waarvan in huur	1700	-100	1480	-130	220	30
EC-Doelgroep	3500	-70	2920	-150	580	70
- waarvan in huur	2410	-120	2090	-160	320	40
Middeninkomens	1090	60	880	40	200	20
- waarvan in huur	510	10	440	20	80	0
Hoge Inkomens	4580	310	3520	240	1050	80
- waarvan in huur	850	170	700	190	150	-20

4



Wonen met zorg

Definities

De totale huisvesting voor ouderen en andere zorgbehoevenden wordt omschreven als geschikte huisvesting voor wonen met zorg. Deze valt uiteen in twee hoofdgroepen waarbij onder meer gebruik wordt gemaakt van de indicering naar zorgzwaartepakket (ZZP)

Intramuraal wonen

1. Beschut wonen

omvat alle plaatsen in intramurale instellingen voor zover bewoond door personen met een ZZP1-4. Als gevolg van het Lente-Akkoord 2012 wordt deze capaciteit afgebouwd (nieuwe cliënten met ZZP1-4 worden niet meer in instellingen opgenomen (extramuralisering).

2. Beschermd wonen

betreft woon- en verblijfsvormen met 24-uurs nabije zorg en bescherming. Met 'nabij' wordt bedoeld op zorg die permanent aanwezig is. In het algemeen betreft het onzelfstandig wonen. Concreet betekent dit dat alle plaatsen in intramurale instellingen voor zover bewoond door personen met een ZZP5-8 tot het beschermd wonen worden gerekend.

3. Intramuraal overig

omvat alle plaatsen in intramurale instellingen voor zover bewoond door personen met een ZZP9 of ZZP10. Deze cliëntengroep verblijft relatief kortdurend in een intramurale omgeving. Ook de zogenaamde sectorvreemde ZZP's zijn aan deze categorie toegedeeld. Dit betreft de in V&V-instellingen verblijvende personen met een ZZP in de GGZ of Gehandicaptensector.

Extramuraal wonen (geschikte woningen)

4. Verzorgd wonen

betreft de situatie wanneer een huishouden in een ouderenwoning woont en gebruik kan maken van verpleging of verzorging vanuit een nabij gelegen zorgsteunpunt.

5. Overige geschikte huisvesting

voor ouderen en andere hulpbehoevenden betreft zelfstandige woningen die meer geschikt zijn voor de doelgroep dan gebruikelijke woningen.

Het betreft de volgende typen woningen:

- De woning is een ouderenwoning als onderdeel van een complex met extra diensten zoals maaltijdverzorging, receptie, gemeenschappelijke recreatieruimte, etc. (wonen met diensten).
- De woning is een ouderenwoning, niet vallend onder verzorgd wonen of wonen met diensten (overige ouderenwoning).
- De woning is ingrijpend aangepast (ingrijpend aangepaste woning).
- De woning is een nultredenwoning (overige nultredenwoning). Een woning is een nultredenwoning indien deze zowel extern toegankelijk (de woonkamer dient bereikbaar te zijn vanaf de straat zonder trap te hoeven lopen) als intern toegankelijk (vanuit de woonkamer zijn zonder traplopen de keuken, het toilet, de badkamer en tenminste 1 slaapkamer te bereiken) is.

4.1 Wonen met zorg

Tabel 4-1 geeft een samenvattend overzicht van de totale opgave wonen met zorg voor de gemeente Brummen op basis van de bevolkingsprognose. De tabel laat allereerst de bevolkingsprognose zien. Er wonen in 2015 in de gemeente Brummen 4.850 75-plussers. In de periode 2015-2025 groeit het aantal 75-plussers naar verwachting met zo'n 1.200 personen, een kwart meer. De totale vraag naar woningen of woonvormen die geschikt zijn voor wonen met zorg wordt in Brummen voor 2015 ingeschat op 3.550 eenheden. Deze vraag groeit in de periode 2015-2025 met circa 540 eenheden. Het gaat dan om alle vormen van wonen met zorg, waarvan de hoofdmoot bestaat uit extramurale woonvormen: zelfstandige woningen die geschikt zijn voor wonen met zorg. Slechts een deel van de vraag naar extramurale woonvormen is afkomstig van personen in huishoudens die nu al mobiliteitsbeperkingen kennen. Daarnaast bestaat de vraag naar deze woningen namelijk uit huishoudens zonder beperkingen. Dit kunnen zogenaamde voorsorteerders die rekening willen houden met naderende gezondheidsproblemen, of (jongere) huishoudens die graag in een appartement met lift willen wonen.

Mede vanwege de extramuralisering in de ouderenzorg van ZZP1-4 neemt de vraag naar beschut wonen in af. Deze afname is beperkt als gevolg van de toenemende aantallen 75-plussers, die relatief veel in intramurale woonvormen (gaan) wonen. De vraag naar beschermd wonen neemt in de periode 2015-2025 toe met 70 plaatsen, de vraag naar overig intramuraal wonen blijft gelijk.

Als gevolg van de vergrijzing en de extramuralisering neemt de vraag naar verzorgd wonen toe met 80 en de vraag naar overige geschikte woningen met 400. Een deel van deze vraag kan en zal worden opgevangen door (ingrijpende) aanpassingen aan bestaande woningen. Afgerond komt ongeveer een derde van de huidige vraag naar extramurale woonvormen van huishoudens met een beperking. Voor de toename komt dit percentage uit op 40%.

Het overige deel van de vraag is daarmee afkomstig van huishoudens die geen zorgvraag hebben. Dit kan voorsorteerders betreffen. Een groot gedeelte van (met name) de appartementen bestaat uit nultredenwoningen en wordt bewoond door huishoudens zonder mobiliteitsbeperking.

Een toename van de groei hoeft niet direct te resulteren in een uitbreiding van de voorraad geschikte woningen. Een gedeelte kan worden opgevangen door toewijzing van geschikte woningen aan zorgvragers. Ook kan door aanpassingen aan bestaande woningen of 'geschikte woningen' nieuw te bouwen, de vraag ten dele worden ondervangen. Ten derde kan een deel van de eerder geschetste nieuwbouw voorzien in de vraag aan geschikte woningen.

Tabel 4-1 Ontwikkeling vraag naar wonen met zorg, 2015-2015, Brummen, Fortuna2014-scenario

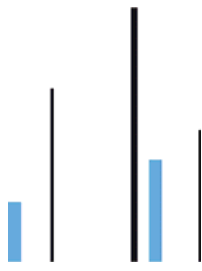
	Huidig aantal 2015	Toename/afname 2015-2025
Bevolking		
bevolking 55+	7.940	1.710
Bevolking 75+	4.850	1.200
Vraag naar wonen met zorg		
<i>Intramuraal</i>		
Beschut Wonen	80	-10
Beschermd Wonen	170	70
Intramuraal overig	10	0
<i>Extramuraal</i>		
Verzorgd wonen	340	80
Wonen met diensten	350	60
Overige ouderenwoningen	430	30
Overige aangepaste woningen	170	40
Overige nultredenwoningen	2.020	270
- waarvan met beperking	1.120	220
Totaal	3.550	540

4.2 Intramuraal en extramuraal per woongebied

Het grootste gedeelte van de vraag naar wonen met zorg is te vinden in Centrum Eerbeek en Dorps Brummen. Gezamenlijk is hier vraag naar 2.000 plaatsen, waarvan 110 intramuraal. De groei van de vraag zal grotendeels in deze twee gebieden plaatsvinden, met 290 van de totale extra vraag naar 540 plaatsen. Bijna alle groei van de vraag naar intramurale plaatsen is te vinden in deze twee gebieden. Bij de toename van de vraag naar extramurale woonvormen is dit de helft.

Tabel 4-2 Ontwikkeling vraag intramuraal extramuraal per locatie, 2015-2025, Brummen, Fortuna2014-scenario

		Totaal		Intramuraal		Extramuraal		Waarvan met beperking	
		Huidig 2015	Toe-/afname 2015-2025	Huidig 2015	Toe-/afname 2015-2025	Huidig 2015	Toe-/afname 2015-2025	Huidig 2015	Toe-/afname 2015-2025
Eerbeek	Centrum	1090	170	80	20	1000	150	360	70
	Dorp	540	120	30	10	510	110	190	50
	Landelijke Gebieden	120	20	0	0	120	20	40	10
Brummen	Centrum	480	10	60	-10	420	10	140	10
	Dorp	790	120	50	20	740	100	250	50
	Landelijke Gebieden	160	40	10	0	150	30	50	10
Overige Wijken	Landelijke gebieden	390	70	20	10	370	70	100	30
Totaal		3550	540	260	60	3300	480	1120	220



Bijlage – Socratesmodel

Woningmarktverkenning

Lokaal en regionaal staan beleidsmakers en woningcorporaties voor de lastige opgave om in deze grillige tijden een juiste koers uit te zetten. Het Ministerie van BZK wil bovendien dat gemeenten corporaties direct gaan aansturen. De corporaties in een gemeente zullen in een "bod" aan moeten geven welke bijdrage zij beogen te leveren aan de uitvoering van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. Ook voor projectontwikkelaars, bouwbedrijven en investeerders zijn de keuzes voor aantallen, segmenten en locaties er niet gemakkelijker op geworden. De risico's zijn groter geworden en de marges kleiner.

Het opstellen van een gemeentelijke woonvisie, een portefeuillestrategie of een investeringsplan vereist een goede onderbouwing. Inzicht in aanstaande ontwikkelingen als gevolg van demografische veranderingen, woningmarktbeleid en economische verwachtingen is daarbij onmisbaar. Er zijn verschillende bronnen die dergelijk inzicht kunnen verschaffen. Echter, veel van die informatie belicht maar een deel van de ontwikkeling: alleen op de korte termijn of niet gebaseerd op de volledige dynamiek van de markt.

Aan de hand van het door ABF Research ontwikkelde woningmarktmodel Socrates kunnen de verwachtingen voor de woningmarkt in beeld worden gebracht. Dit model simuleert de ontwikkelingen op de woningmarkt op de middellange termijn.

Simulatie van de woningmarkt met het Socrates-model

Op de woningmarkt worden vraag en aanbod continu op elkaar afgestemd. Het door ABF Research ontwikkelde Socrates-model modelleert deze afstemming nauwkeurig, rekening houdend met de belangrijkste elementen van vraag en aanbod. Een belangrijk aspect hierin is de omvang van het gebied waarbinnen de markt functioneert. Het is bekend dat bijna twee derde van de verhuizingen plaats vindt binnen de eigen gemeente en bijna 85% binnen de eigen provincie. Gegeven dit regionale karakter onderscheidt het Socrates-model 32 gebieden waarbinnen de afstemming uitgewerkt. Deze gebieden zijn gebaseerd op migratierelaties en kunnen als afzonderlijke eenheden beschouwd worden. Tussen de gebieden wordt ook verhuisd. Deze verhuizingen zijn meestal werk- of studiegerelateerd.

De woonsituatie als start- en eindpunt

Het startpunt van de raming is de huidige verdeling van huishoudens over de woningvoorraad; oftewel "Wie woont waar". Naar de toekomst toe zal, onder invloed van verschillende processen, zoals demografie, woonvoorkeuren en nieuwbouw, deze verdeling veranderen. De woonsituatie kan beschouwd worden als de uitkomst van de afstemming tussen de vragers naar en aanbieders van woningen, binnen gestelde randvoorwaarden. Daarmee is het ook een van de belangrijkste resultaten van de raming.

Daarbij zoekt het model een consumentgericht kwalitatief bouwprogramma dat het best tegemoetkomt aan de woonwensen van huishoudens. Het uitgangspunt van dit programma is een optimale doorstroming op de markt, gebruikmakend van de bestaande voorraad en binnen de veronderstelde aantallen.

Woonvoorkeuren in Socrates 2014

De woonvoorkeuren zijn primair afgeleid van het recent afgenomen Woononderzoek Nederland (WoON 2013) en voorgaande metingen van het WoON/WBO. De gevoeligheid van bijvoorbeeld de verhuis- en koopgeneigdheid voor veranderende (economische) omstandigheden zijn geschat op basis van de historische tijdreeks van voorkeuren.

Economische uitgangspunten van de gebruikte raming

Elke toekomstverwachting gaat gepaard met onzekerheden. Hoe ontwikkelt de economie zich? Wat betekent dat voor de inkomensontwikkeling? Hoe groot zijn de effecten van de aangekondigde beleidsveranderingen op het gedrag van huishoudens? Welke effecten heeft dat alles op de nieuwbouwproductie?

De (altijd onzekere) toekomstverwachtingen kunnen via Socrates 2014 worden geschetst, gebruikmakend van een aantal demografisch en macro-economische scenario's. In alle scenario's wordt uitgegaan van dezelfde demografische ontwikkeling conform de meest recente landelijke CBS- en regionale Primos-prognose.

Verder wordt ten aanzien van de inkomensontwikkeling tot 2016 uitgegaan van de meest recente CPB-verwachtingen. Na een daling van het gemiddeld huishoudeninkomen in de jaren 2009-2012, wijzen deze cijfers vanaf 2014 weer op een stijging.

Voor de langere termijn heeft het CPB geen recente vooruitzichten gepubliceerd. Om die reden zijn meerdere scenario's geformuleerd met een bandbreedte die enigszins aansluit bij de langjarige inkomensontwikkeling. Over de periode 1972-2013 nam het gemiddeld huishoudinkomen met 0,3% boven inflatie toe. Concreet wordt in het laagste (basis)scenario uitgegaan van gelijkblijvende inkomens. In het middelste herstelscenario wordt gerekend op een stijging met +0,5% per jaar. In het (hoogste) herstelplusscenario bedraagt de inkomensgroei na 2016 1% per jaar.

Tabel B1- 1 Uitgangspunten scenario's, landelijk (Bron: Socrates 2014)

Socrates 2014	Basis Scenario	Herstel Scenario	HerstelPlus Scenario
Inkomensontwikkeling (reëel)			
- Ontwikkeling inkomen; 2013-2015 CPB	resp -1,1, +1,50 en +0,50%		
- Ontwikkeling inkomen; vanaf 2016	0,0%	0,5%	1,0%
Woningbouw (2013-2014) per jaar			
- Nieuwbouw incl productie anderszins (7000)	50.000	50.000	50.000
- Sloop	11.000	11.000	11.000
- <i>Toename voorraad</i>	39.000	39.000	39.000
- <i>Toename aantal huishoudens</i>	61.000	61.000	61.000
- Verkoop huurwoningen	13.000	13.000	13.000
Woningbouw (2015-2020) per jaar			
- Nieuwbouw incl productie anderszins (7000)	63.000	70.000	75.000
- Sloop	16.000	18.000	20.000
- <i>Toename voorraad</i>	47.000	52.000	55.000
- <i>Toename aantal huishoudens</i>	59.000	59.000	59.000
- Verkoop huurwoningen	13.000	15.000	17.000
Woningbouw (2020-2025) per jaar			
- Nieuwbouw incl productie anderszins (7000)	69.000	74.000	79.000
- Sloop	18.000	22.000	25.000
- <i>Toename voorraad</i>	51.000	52.000	54.000
- <i>Toename aantal huishoudens</i>	47.000	47.000	47.000
- Verkoop huurwoningen	12.000	14.000	16.000
Woningbouw (2025-2030) per jaar			
- Nieuwbouw incl productie anderszins (7000)	58.000	63.000	68.000
- Sloop	21.000	26.000	31.000
- <i>Toename voorraad</i>	37.000	37.000	37.000
- <i>Toename aantal huishoudens</i>	34.000	34.000	34.000
- Verkoop huurwoningen	11.000	14.000	16.000

Beleidsafspraken

De in het model verwerkte beleidsuitgangspunten zijn zo goed mogelijk afgestemd op de meest actuele plannen voor de woningmarkt conform het Woonakkoord dat het kabinet Rutte II met oppositiepartijen 2013 heeft gesloten. Zo wordt rekening gehouden met de inkomensafhankelijke huurverhoging (tot 2018), de verhuurdersheffing en het EC-besluit.

Huurbeleid en heffing

Het Woonakkoord maakt voor het gereguleerde huursegment boveninflatoire huurverhogingen mogelijk, gedifferentieerd naar de hoogte van het huishoudinkomen. In welke mate verhuurders de komende jaren van deze mogelijkheid gebruik zullen maken moet afgewacht worden. Wel blijkt uit de eerste cijfers over de huurverhoging per 1 juli 2013 en 2014 dat verhuurders de mogelijkheden doorgaans redelijk benut hebben, met name voor de lagere inkomens. Voor de hogere inkomens is vaak een iets lagere dan maximaal mogelijke huurverhoging aangehouden.

Tegenover de boveninflatoire huurverhogingen staat een verhuurdersheffing. Berekeningen hebben laten zien dat de in potentie haalbare extra huurverhogingen in evenwicht zijn met deze heffing. Daarmee zijn extra huurverhogingen overigens niet de enige weg om de heffing te betalen. In de brief over huurbeleid en heffing aan de Tweede Kamer zijn ook andere mogelijkheden benoemd om geld bij verhuurders vrij te maken: verkoop van onroerend goed en kostenbesparing. Om die reden wordt in deze studie gewerkt met twee gedragsvarianten. In de meest vergaande gedragsvariant ("voortvarend verhuurderbeleid") wordt

ervan uitgegaan dat verhuurders de maximaal mogelijke huurverhogingen zoveel mogelijk doorvoeren. In de andere gedragsvariant (“voorzichtig verhuurbeleid”) wordt van een lagere huurverhoging uitgegaan. Deze boveninflatoire huurverhogingen kennen een horizon tot 2018. In de berekeningen is er vanuit gegaan dat de huren daarna met inflatie zullen toenemen.

Ook waar het gaat om de mate waarin de huurprijs geharmoniseerd wordt bij nieuwe verhuringen, is er een verschil tussen beide varianten. Bij de gedragsvariant “voortvarend” wordt uitgegaan van harmonisatie bij 80% van de nieuwe verhuringen. Bij de variant “voorzichtig” is dat bij 60% van de nieuwe verhuringen het geval.

Huurplafond

Voor beide varianten geldt het nieuwe WWS (met 25% WOZ-effect) als plafond voor de huurprijs. Daarnaast wordt gerekend met een maximale “markthuur”. De gedachte hierachter is dat er door prijsconcurrentie tussen verhuurders onderling alsmede tussen huur- en koopsector, sprake is van een maximale “markthuur”. Daarbij is gerekend met een percentage van 5,5% van de WOZ-waarde. Dit percentage komt overeen met de huur die blijkens het laatste WoON gevraagd wordt voor huurwoningen boven de liberalisatiegrens.

Verder wordt rekening gehouden met het feit dat verhuurders doorgaans een bewuste keus maken als een woning boven de liberalisatiegrens zou kunnen uitgroeien. In beide scenario’s worden woningen alleen bij een nieuwe verhuring boven de liberalisatiegrens gebracht. Voor de jaarlijkse huurverhogingen geldt de liberalisatiegrens dus als derde plafond – naast de maximale huur volgens het nieuwe WWS en de maximale markthuur (zijnde 5,5% van de WOZ-waarde).

Woonruimteverdeling

Ook de verdeling van de bestaande voorraad speelt een belangrijke rol in de verhuisprocessen op de woningmarkt. De in 2011 doorgevoerde EC-regelgeving waardoor corporaties 90% van hun gereguleerde bezit moeten toewijzen aan huishoudens onder een bepaalde inkomensgrens¹, heeft een remmende invloed op zowel de goedkope als de dure scheefheid.

Deze EC-regelgeving raakt de middeninkomens (het derde kwintiel) voor een deel, namelijk de huishoudens met een inkomen boven eerdergenoemde inkomensgrens (circa twee derde van alle huurders in het derde kwintiel). In de berekeningen is er vanuit gegaan dat het gereguleerde huursegment voor dit inkomenskwintiel toch bereikbaar blijft: omdat rekening gehouden moet worden met strategisch gedrag van huurders (huurders kunnen later gaan samenwonen en zij kunnen enige invloed uitoefenen op hun inkomen) en omdat de EC-regelgeving niet geldt voor woningen van particuliere verhuurders.

Voor de hogere inkomens (vierde en vijfde kwintiel) is wel rekening gehouden met deze EC-regelgeving. Voor zover deze huishoudens een voorkeur hebben voor huurwoningen onder de liberalisatiegrens, wordt die voorkeur niet gehonoreerd.

¹ In 2014 is de inkomensgrens 34.678 euro

Daarnaast is er de invloed vanuit de huurtoeslagregeling. De doelgroep van dit huurtoeslagbeleid ontvangt in ieder geval huurtoeslag als de nieuwe huurwoning onder de aftoppingsgrens ligt. Ligt de huur daarboven dan ontvangen alleenstaanden over het gedeelte van de huur boven de aftoppingsgrens wel huurtoeslag, maar samenwonenden niet. Als gevolg daarvan zullen de laagste inkomensgroepen zich naar verwachting meer en meer richten op het onderste huurprijssegment. Ook in de toewijzing door corporaties zal hier naar verwachting rekening mee worden gehouden. Om die reden is in de berekeningen bij toewijzing van huurwoningen in het gereguleerde segment uitgegaan van een groter aandeel van de laagste inkomens (eerste en tweede kwintiel).

Tabel B1- 2 Uitgangspunten huurbeleid, woningtoewijzing en koopsector

	Basis Voorzichtig	Herstel Voorzichtig	Herstel Voortvarend	HerstelPlus Voortvarend
Boveninflatoire huurverhogingen (tm 2018)				
<i>Maximale huurverhoging in gereguleerde sector</i>				
- Inkomens tot 33.000	60% van	60% van	1.5%	1.5%
- Inkomens tot 43.000	Maximaal	Maximaal	2.0%	2.0%
- Inkomen boven 43.000			4.0%	4.0%
<i>In geliberaliseerde sector</i>	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
Huurharmonisatie				
Huurharmonisatie x% nieuwe verhuringen	60%	60%	80%	80%
Huurharmonisatie tot x% maximale huur	90%	90%	90%	90%
Huurplafond gereguleerde segment				
Op basis van (vernieuwd) WWS	X	X	X	X
Huurplafond markthuur				
Op basis van 5,5% WOZ	X	X	X	X
Toewijzing huursector				
- Toewijzing lage inkomens (1e en 2e kwintiel): in gereguleerde segment met name toegelaten onder de aftoppingsgrens	X	X	X	X
- Toewijzing midden inkomens (3e kwintiel): toegelaten in gereguleerde segment	X	X	X	X
- Toewijzing hoge inkomens (4e en 5e kwintiel): niet toegelaten onder liberalisatiegrens	X	X	X	X
Huurprijsbeleid				
- Huur passeert liberalisatiegrens door boveninflatoire huurverhogingen	Alleen bij mutatie	Alleen bij mutatie	Alleen bij mutatie	Alleen bij mutatie
Maatregelen koopsector obv Woonakkoord				
Annuitair aflossen verplicht bij nieuwe leningen; LTV omlaag; leencapaciteit lager	X	X	X	X

Meer weten over het Socrates-model?

Bovenstaande uiteenzetting is slechts een – zeer – beknopte beschrijving van de werking van het Socratesmodel. Meer informatie is opgenomen in het boekje “Socrates – Transparantie in cijfers”, te downloaden via de website van ABF Research:

<http://www.abfresearch.nl/publicaties/rapporten/socrates---transparantie-in-cijfers.aspx>

Bijlage - ABF Woonmilieutypologie

De woonmilieutypologie van ABF dateert van het WBO 1998 en is daarna bij volgende WBO's en WoONonderzoeken geactualiseerd.

Berekening woonmilieus

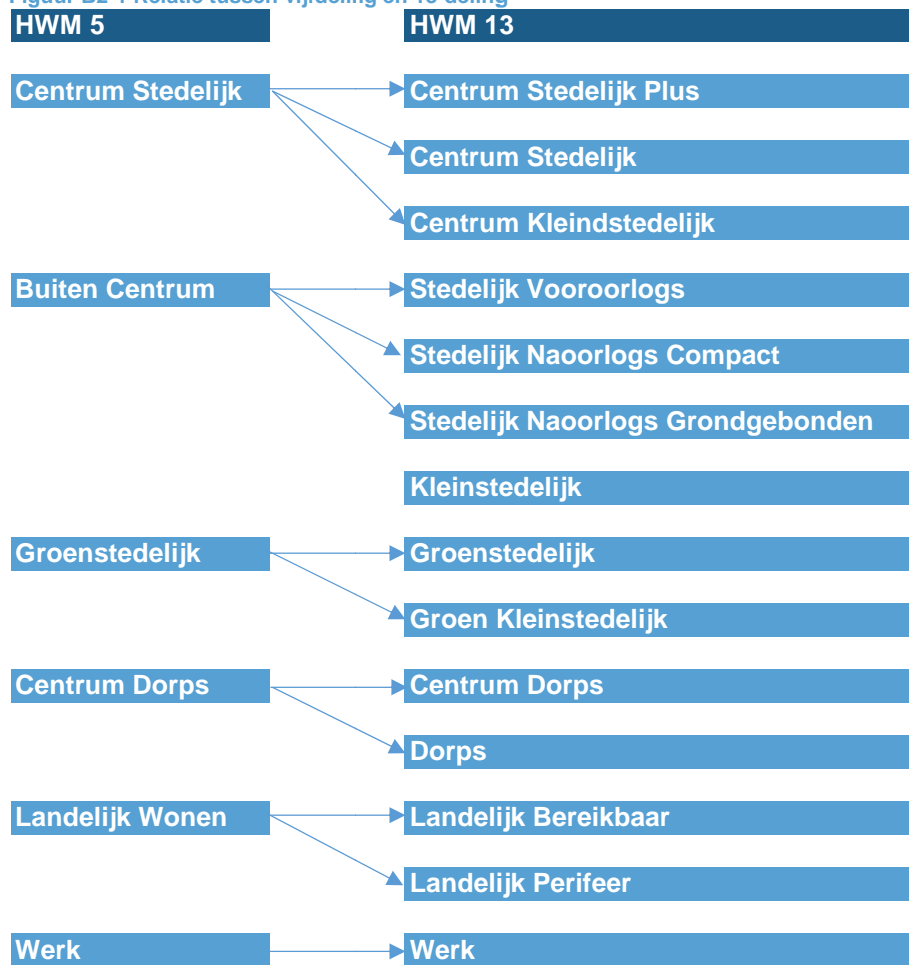
De huidige woonmilieu-indeling kent een vijf- en een dertiendeling. In Figuur 1 wordt de relatie tussen de vijf- en dertiendeling weergegeven. De dertiendeling is optelbaar tot de vijfdeling. De indeling van de woonmilieus is allereerst gebaseerd op de classificatie van de wijken en buurten binnen gemeenten. In de vijfdeling zijn de woonplaatsen ingedeeld in steden en dorpen. Binnen de steden zijn drie typen woonmilieus te onderscheiden: de centra, de buiten-centrumwoonmilieus en de groen-stedelijke milieus. Dit onderscheid wordt met name gemaakt op basis van het voorzieningenniveau, de samenstelling van de woningvoorraad en de dichtheid. De dorpse woonmilieus kunnen worden onderscheiden naar het centrum-dorpse woonmilieu en het landelijk woonmilieu. Het verschil tussen beide heeft met name betrekking op het aantal huishoudens, de dichtheid en de hoeveelheid groen in het postcodegebied of buurt.

In de meer uitgebreide typologie, de dertiendeling, worden woonplaatsen ingedeeld naar grote steden, steden, kleine steden en dorpen. Deze indeling biedt ten opzichte van de vijfdeling vooral meer onderscheid naar woonplaatsgrootte, bouwperiode en woningtype.

Bronnen voor de woonmilieus

Een van de belangrijkste bronnen voor het berekenen van de woonmilieus betreft de bodemstatistiek. De meest recente versie hiervan heeft betrekking op het jaar 2006. Naast de bodemstatistiek wordt met name gebruik gemaakt van gegevens uit het LBV (Locatie Bestand Vastgoed), Sysvov (Systeem Woningvoorraad), het Wegenerbestand, de omgevingsadressendichtheid, huishoudens, woningen en wooneenheden van het CBS en LISA (Landelijk Informatiesysteem Arbeidsplaatsen). Om het aantal voorzieningen te bekijken worden gegevens gebruikt van het NFC (Nederlandse Federatie voor Cinematografie), TIN (Theater Instituut Nederland), MIK (Nederlandse Museumvereniging) en BenC (Bedrijfschap Horeca en Catering, 2007). Om een onderverdeling te maken naar woonmilieus worden ten slotte ook de coördinaten van winkelcentra, het aantal reisminuten naar de centra en de in- en uitgebieden gebruikt.

Figuur B2-1 Relatie tussen vijfdeling en 13-deling



Woonmilieutypologie

Deze woonmilieus worden dus door ABF onderscheiden op basis van de mate van stedelijkheid, waarbij dichtheid, voorzieningen en bereikbaarheid belangrijke elementen zijn. Om te beginnen wordt een driedeling gemaakt naar

- Steden (met de woonmilieus 1-6),
- Klein stedelijke woonplaatsen (met de woonmilieus 7-9),
- Dorpse en rurale plaatsen (met de woonmilieus 10-13).

Tot de steden worden de woonplaatsen gerekend die minimaal 27.500 huishoudens tellen². Binnen deze groep van de steden worden de 6 grootste gemeenten (G4 plus Eindhoven en Groningen) apart onderscheiden. Deze 6 gemeenten hebben met name een bijzonder stedelijk centrummilieu dat in de kleinere steden niet aanwezig is.

² Stedelijkheid wordt derhalve niet bepaald op gemeentelijk niveau maar op het niveau van de “woonplaatsen” i.e. woonkernen. Gemeenten als Haarlemmermeer en Apeldoorn tellen nogal wat inwoners die verdeeld zijn over een flink aantal niet al te grote kernen. Die kernen zijn minder stedelijk dan het inwonertal van de gemeente als geheel zou doen vermoeden.

Tot de kleine steden horen de woonplaatsen met a) meer dan 13.000 huishoudens en een dichtheid van meer dan 20 woningen per hectare; b) meer dan 10.000 huishoudens en een dichtheid van meer dan 20 woningen per hectare en ofwel een percentage meergezinswoningen groter dan 10% ofwel de dichtheid van het centrum meer dan 20 woningen per hectare.

De overige woonplaatsen behoren bij de dorpen.

De steden: zes woonmilieutypen

Binnen de stedelijke woonplaatsen zijn zes woonmilieutypen onderscheiden. Het eerste stedelijke woonmilieutype is centrumstedelijk. Deze categorie bevat de centra van steden, maar ook een aantal centraal gelegen wijken net buiten het centrum. In elke stedelijke plaats is in eerste instantie één postcodegebied als centrum aangewezen. Vervolgens is een aantal andere wijken als centrumstedelijk aangeduid op basis van de afstand tot het centrum, het percentage werkgelegenheid in horeca, detailhandel en zakelijke diensten, de dichtheid, aanwezigheid van meergezinswoningen en de aanwezigheid van (groot)stedelijke voorzieningen (bioscoop, theater, museum). Het woonmilieu centrumstedelijk is vervolgens uitgesplitst in twee typen. De centra van de grote steden (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht, Groningen en Eindhoven) zijn als centrumstedelijk-plus aangeduid. De plus staat hier voor het voorzieningenniveau van de stad.

- 1 / 2 centrumstedelijk en centrumstedelijk-plus

Na het onderscheiden van de centra van de steden zijn de overige wijken ingedeeld in stedelijke wijken en groenstedelijke wijken. De wijken met een hoge dichtheid zijn stedelijk genoemd, de wijken met een lage dichtheid groenstedelijk. Binnen de stedelijke wijken zijn drie subtypen onderscheiden. De wijken die overwegend voor de oorlog gebouwd zijn, zijn stedelijk vooroorlogs genoemd. De wijken die overwegend na de oorlog gebouwd zijn, zijn onderscheiden in wijken met een groot aandeel meergezinswoningen (stedelijk naoorlogs compact) en wijken met voornamelijk grondgebonden woningen (stedelijk naoorlogs grondgebonden).

- 3 stedelijk vooroorlogs;
- 4 stedelijk naoorlogse compact;
- 5 stedelijk naoorlogs grondgebonden.

De wijken met een lage dichtheid en relatief veel groen leveren dan het 6e woonmilieu type op binnen de steden

- 6 groen stedelijk

Kleinstedelijke woonplaatsen

Voor de kleinstedelijke woonplaatsen is de driedeling gehandhaafd die de stedelijke woonplaatsen kennen in de vijfdeling. De milieus zijn:

- 7 centrum kleinstedelijk (in de vijfdeling is dit centrumstedelijk),
- 8 kleinstedelijk (in de vijfdeling is dit het buitencentrum milieu) en
- 9 groen kleinstedelijk (in de vijfdeling is dit groenstedelijk).

Centrum-dorpse en dorpse milieus

Binnen de dorpen is onderscheid gemaakt tussen woonplaatsen met veel voorzieningen en woonplaatsen met relatief weinig voorzieningen resp.

- 10 centrum dorps en
- 11 dorps

De landelijke woonmilieus zijn onderverdeeld in bereikbare en perifere gebieden. De bereikbare milieus liggen binnen 20 minuten reisafstand van een centrumstedelijk milieu.

- 12 landelijk bereikbaar
- 13 landelijk perifeer