



**Van** : college van burgemeester en wethouders

**Datum** : 17 december 2013

**Portefeuillehouder(s)** : wethouder Schreurs

**Portefeuille(s)** : Wonen

**Contactpersoon** : N. Bink

**Tel.nr.** : 8316

**E-mailadres** : bink.n@woerden.nl

**Onderwerp:**

Jaarbrief Wonen en de Locatiemonitor 2013-2014

---

**Kennisnemen van:**

De Jaarbrief Wonen en de Locatiemonitor 2013-2014

---

**Inleiding:**

Jaarlijks informeren wij u via de Jaarbrief Wonen over de stand van zaken op het gebied van wonen in de gemeente Woerden. De Jaarbrief is opgebouwd uit de drie acties op het gebied van wonen uit het coalitieakkoord 2010-2014 "Keuze voor perspectief". Aan de hand hiervan worden de uitkomsten uit de monitoring van de woningbouwcijfers besproken.

De onderliggende cijfers zijn terug te vinden in de bijlagen. Bijlagen 1 t/m 3 zijn cijfers van de gemeente Woerden. Bijlage 4 en 5 zijn onderzoeken uitgevoerd in opdracht van de U10 (Utrecht, Nieuwegein, Houten, Zeist, Bunnik, De Bilt, Vianen, IJsselstein, Stichtse Vecht, Woerden).

---

**Kernboodschap:**

Kennis nemen van de Jaarbrief Wonen en de Locatiemonitor 2013-2014

---

**Vervolg:**

De Jaarbrief Wonen en de locatiemonitor worden op 16 januari 2014 gepresenteerd in de informatiebijeenkomst voor de raad. Aansluitend op deze presentatie zal GroenWest een presentatie geven.

---

**Bijlagen:**

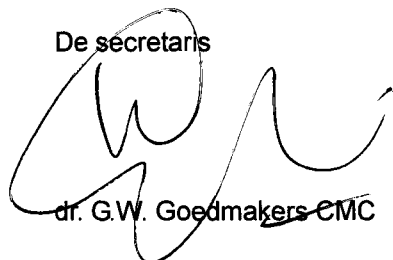
- |  |           |
|--|-----------|
| 1. Jaarbrief Wonen (Gemeente Woerden)  | 13i.05246 |
| 2. Locatiemonitor Woningbouw 2013-2014 (Gemeente Woerden)                        | 13i.05247 |
| 3. Opleveringen woningbouw 2012 en 2013 + overzicht 2007-2015 (Gemeente Woerden) | 13i.05248 |

4. Monitor Uitvoeringsprogramma Wel Thuis! 2012-2013 (Gemeente Woerden)
5. Regionale Woningmarktmonitor 2013 (U10)
6. Wonen zorg en MO in de U10 (U10)

13i.05249  
13i.05250  
13i.05251

---

De secretaris



dr. G.W. Goedmakers CMC

De burgemeester



V.J.H. Molkenboer

## Jaarbrief Wonen Gemeente Woerden 2013-2014

Team Ruimtelijk Beleid en Projecten  
November 2013

### Inleiding

De jaarbrief Wonen wordt jaarlijks opgesteld om de gemeenteraad te informeren over de stand van zaken op het gebied van Wonen in Woerden. In de Jaarbrief wordt de “Locatiemonitor woningbouw” op hoofdlijnen besproken (de volledige Locatiemonitor is opgenomen in bijlage 1).

Ook worden de drie acties voor het wonen uit het “Coalitieakkoord 2010-2014, Keuze voor perspectief” besproken. Deze drie acties zijn: Middelen inzetten tegen scheefwonen, aandacht voor starters bij nieuwbouw en gemiddeld 25% sociale woningbouw.

Tot slot wordt ingegaan op de toewijzing van de sociale huurwoningen.

### 1. Middelen inzetten tegen scheefwonen

De term ‘scheefwonen’ betekent dat een huishouden met een inkomen boven de € 34.229,-, woont in een sociale huurwoning (huur tot € 681).

De gemeente heeft drie effectieve middelen om doorstroming van huishoudens op gang te houden: Het bouwen van voldoende woningen, verschillende woningen afgestemd op wijk en kern en een gedifferentieerd grondbeleid. De doorstroming van huishoudens blijft zo op gang. De woningcorporaties gaan scheefwonen tegen door hun huur- en toewijzingsbeleid.

#### 1.1 Het bouwen van voldoende woningen

In 2012 zijn er 273 woningen opgeleverd. Dit is ruim meer dan de taakstelling van 220 woningen per jaar tot 2015. In 2013 zullen dit er slechts 71 zijn. Naar verwachting worden in 2014 169 woningen opgeleverd. In beide jaren zijn dit veel minder opleveringen dan de taakstelling. Dit is het gevolg van planuitstel van diverse projecten (zoals Waterrijk eiland IV, Snellerpoort, Defensie-eiland, het Campinaterrein en locatie Van Vliet (Plantsoen)).

Ondanks deze twee mindere jaren qua aantal opleveringen, wordt de taakstelling van gemiddeld 220 woningen bouwen per jaar gehaald van 2007 tot 2015. Uiteraard met dank aan de jaren waarin het aantal opleveringen hoger was dan gemiddeld.

*Bijlage 1 Locatiemonitor woningbouw 2013-2014*

*Bijlage 2 Oplevering woningen 2012 en 2013, overzicht 2007-2015*

Voor 2013 tot 2020 (en verder) is er een plancapaciteit van tenminste 2484 nieuwbouwwoningen. Ook staan er locaties in de monitor waar nog geen aantal woningen van bekend is.

Volgens de Primosprognose 2012 is er in de U10-regio<sup>1</sup> een verdere groei van huishoudens in de periode 2012-2030 met 1% per jaar. Door de dalende nieuwbouwproductie zal er een verder oplopend woningtekort ontstaan. De regionale woningvoorraad zou in deze periode moeten groeien met 3.400 woningen per jaar (bron: Regionale Woningmarktmonitor 2013 (U10)).

Vanaf 2015 zakt de taakstelling naar gemiddeld 120 woningen per jaar over de periode 2015-2024. Voor deze jaren staan echter veel meer woningen in de planning. In dit planaanbod is altijd sprake van overprogrammering en planoptimisme. Ook in de goede jaren kon worden uitgegaan van planuitval van ca. 30%. De verwachting is dat door zelfregulering van de markt, we uiteindelijk rond de programmatische taakstelling uitkomen. De situatie op de woningmarkt is daarin leidend.

---

<sup>1</sup> U10: Utrecht, Nieuwegein, Houten, Zeist, Bunnik, De Bilt, Vianen, IJsselstein, Stichtse Vecht, Woerden

De bovengenoemde taakstellingen volgen uit de Nota Wonen 2006+. De gewijzigde markt en wetgeving vragen om een actualisatie van de nota Wonen. Op basis van de wetgeving mag een gemeente alleen sturing geven op basis van een actuele Woonvisie. De aanbeveling is om de Nota Wonen in 2014 te actualiseren en vervolgens de nieuwe prestatieafspraken met de woningcorporaties daarop te baseren.

### **1.2 Gedifferentieerd bouwen**

Bij het opstellen van de woningbouwprogramma's voor locaties van enige omvang wordt altijd uitgegaan van een gedifferentieerd programma. Naast de lopende bouwontwikkelingen wordt er ingezet op woningbouw voor de lokale behoefte in Zegveld en Harmelen. De afgelopen jaren is met name de woningbouw in Harmelen gestagneerd.

Voor de zuidzijde van Zegveld is een visie op de kernrandzone opgesteld. Deze visie is gebaseerd op het beleid van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie. In de kernrandzone vallen de ontwikkellocaties Zegveld Zuidwest en Noordwest. In deze projecten wordt ingezet op vraaggericht bouwen voor de lokale behoefte.

Voor Harmelen blijft het maken van een plan voor de Hof van Harmelen nog niet mogelijk. De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie blijft ruimte geven voor de ontwikkeling van Haanwijk. Deze ontwikkeling wordt nu actief opgepakt door de ontwikkelende partij.

### **1.3 Gedifferentieerd grondbeleid**

Het gedifferentieerde grondbeleid staat concreet in de jaarlijkse grondprijnsbrief. Bij het opstellen van woningbouwplannen werkt de grondprijnsbrief goed. De differentiatie in de grondprijzen stimuleert in iedere planvorming een programma met verschillende woningen voor diverse doelgroepen.

### **1.4 Tegengaan scheefwonen sociale huurwoningen**

Vanuit de woningcorporaties wordt scheefwonen tegen gegaan door de volgende maatregelen:

- Sinds 2011 zijn corporaties verplicht 90% van hun woningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 34.229; 10% mag toegewezen worden aan hogere inkomens.
- 2013: Het doorvoeren van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Bovenop de verplichte minimumverhoging voor iedereen betekent dit 0,5% extra voor inkomens tussen de €33.614 en € 43.000 en 2,5% extra voor huurders met een inkomen boven € 43.000.
- Nieuwbouw van ruime gelijkvloerse woningen op goede locaties nabij voorzieningen om ouderen te verleiden door te stromen uit grote, betaalbare eengezinswoningen.

Het scheefwonen kan door de gemeente niet concreet worden gemeten omdat de gemeente geen inzage heeft in de huishoudinkomens. Door de inkomensafhankelijke huurverhoging kan GroenWest wel een indicatie geven van het scheefwonen: circa 22% van de huurders in een sociale huurwoning heeft een inkomen boven de €43.000. Een aantal jaren geleden heeft onderzoeksbureau RIGO dezelfde inschatting gemaakt.

Door bovengenoemde maatregelen zal scheefwonen naar verwachting afnemen. Dit zal pas na enkele jaren zichtbaar worden omdat het aantal woningmutaties per jaar beperkt is.

## **2. Aandacht voor starters bij nieuwbouw**

De bovengenoemde drie middelen zijn ook van groot belang voor de huisvesting van starters. De starters die kopen hebben verschillende inkomens en zijn geholpen met nieuwbouw in diverse prijsklassen. De koop en huur van bestaande woningen speelt hier een grote rol.

In de huurwoningmarkt is in 2012 en 2013 maar liefst 73% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toegewezen aan starters. Wat we op dit moment wel zien is dat de markt zich veel meer richt op de realisatie van sociale koopwoningen.

Naar aanleiding van een raadsmotie heeft de gemeente de locatie Jan Steenstraat 2 (voormalige Keerkringschool) beschikbaar gesteld voor de ontwikkeling van 16 starterswoningen. Bolton Ontwikkeling gaat deze woningen realiseren. In november 2013 startte de verkoop. De belangstelling is enorm: er kwamen circa 130 huishoudens op af.

Bij het opstellen van woningbouwprogramma's voor de woningbouwlocaties blijven we inzetten op onder andere starterswoningen.

### 3. Gemiddeld 25% sociale nieuwbouw

2012: : Van de 273 opgeleverde woningen zijn er 156 opgeleverd in de sociale sector. Dit is 57% van de 273 woningen die opgeleverd zijn. Van dit aantal zijn 101 woningen vervangende nieuwbouw van gesloopte corporatiewoningen (Rubenslaan in Woerden en De Driesprong in Harmelen).

2013: In 2013 worden 71 woningen opgeleverd waarvan 28 (39%) in de sociale sector.

De locatiemonitor woningbouw bevat gemiddeld 31% sociale woningbouw voor de komende jaren tot en met 2020. Dit percentage is te verklaren omdat er ook vervangende nieuwbouwwoningen in zitten. Daarnaast is door de economische teruggang te zien dat ontwikkelaars veel meer woningen bouwen onder de sociale kooprijsgrens van €200.000.

Wij blijven inzetten op 25% sociale woningbouw bij het opstellen van de woningbouwprogramma's voor bouwplannen.

### 4. Toewijzing sociale huurwoningen juli 2012 t/m juli 2013

In de gemeente Woerden worden jaarlijks rond de 60 sociale huurwoningen per kwartaal aangeboden. Dit aantal is constant vanaf 2010. In 2012 en 2013 is 73% van de sociale huurwoningen toegewezen aan starters. Dit komt deels doordat starters het overgrote deel van de woningzoekenden uitmaakt en deels doordat het vrijkomende woningaanbod meer geschikt is voor starters dan voor doorstromers. De wachttijd ligt gemiddeld op 6,8 jaar voor starters en bijna 8,6 jaar voor doorstromers. De actieve zoektijd ligt op 3,4 jaar voor starters en 4,1 jaar voor doorstromers. Wachttijd en zoektijd zijn het laatste jaar flink toegenomen. Dit komt doordat meer mensen aangewezen zijn op sociale huurwoningen. Toch staat Woerden in vergelijking met de U10-gemeenten in de top 3 van 'laagste' wachttijden. De gemiddeld wachttijd in de U10-regio is namelijk 9,3 jaar voor doorstromers en 7,1 jaar voor starters.

Bij de toevoeging van nieuwe sociale huurwoningen zal de grootste focus moeten liggen op 'bouwen voor de doorstroming', en een kleinere focus op het bouwen van extra starterswoningen.

### 5. Wonen en zorg

#### 5.1 Monitor Wel Thuis!

Samen met zorgpartijen en corporaties zetten we in op het "Uitvoeringsplan Wel thuis!". Plannen die een goede bijdrage leveren aan het Uitvoeringsplan De Florijn (Zegveld), 11 appartementen (Kamerik), de Driesprong (Harmelen), de Rubenslaan en de Berberis/Hazelaarstraat (Woerden). Uit de monitor "Uitvoeringsplan Wel thuis!" blijkt dat de opgave voor gemeente Woerden vrijwel gehaald gaat worden. De opgave tussen 2007 en 2015 voor de totale gemeente is 857 nultredenwoningen, 127 zorgwoningen. Er blijft een tekort van 131 nultredenwoningen en 64 zorgwoningen. Dit tekort is in de dorpen. Wanneer ingezoomd wordt op de kernen, blijkt dat in stad Woerden de opgave wel ruimschoots gehaald wordt.

Bij nieuwbouw in de dorpen zal bij de woningbouwprogramma's ingezet worden op de realisatie van nultredenwoningen.

*Bijlage 3 Monitor "Uitvoeringsprogramma Wel thuis!"*

#### 5.2 Behoeftte aan intramurale plaatsen en zelfstandig verzorgd wonen voor ouderen

Onderstaande cijfers gaan uit van het Regeerakkoord (extramuralisering van de zorgzwaartes 1 t/m 4).

**Tabel: Voorraad en vraag 2013 t/m 2040**

	Voorraad 2013	Voorraad 2013 min vraag 2015	Voorraad 2013 min vraag 2020	Voorraad 2013 min vraag 2030	Voorraad 2013 min vraag 2040
<b>Intramurale zorgplaatsen V&amp;V</b>	417	+ 32 ('teveel)	+78	+29	-95
<b>Zelfstandig Verzorgd wonen</b>	125	-304 (tekort)	-431	-587	-726

*Bron: Rapport "Wonen-zorg en MO in de U10", Onderzoek Utrecht; Estea/ABF Research, september 2013*

### **Conclusies uit het Rapport Wonen-zorg en Maatschappelijke Opvang in de U10 met betrekking tot ouderen.**

- 1) In de U10-regio en Woerden is er in de periode 2013-2020 een groeiend overschot aan intramurale zorgplaatsen. Door de sterke toename van het aantal ouderen daalt het overschot daarna weer, en in 2040 komt de vraag vrijwel overeen met de huidige voorraad.
- 2) Minder intramurale zorgplaatsen betekent een grotere vraag naar zelfstandig verzorgd wonen (met zorg op afroep). In 2020 bedraagt die vraag meer dan twee keer de huidige voorraad. De voortgaande toename van het aantal ouderen zorgt voor een verdere groei van de vraag naar verzorgd wonen. In 2030 is die bijna het drievoudige van de huidige voorraad.
- 3) Op basis van deze cijfers is tot 2040 geen behoefte aan uitbreiding van de intramurale zorgplaatsen. Wel is er grote behoefte aan uitbreiding van verzorgd wonen.

### **Kanttekeningen bij de cijfers**

- 1) De te honoreren vraag naar intramurale zorg kan hoger het uitkomen (oftewel: het overschot aan intramurale plaatsen kan lager uitvallen) want in de aprilnotitie van staatssecretaris Van Rijn wordt voorgesteld aan een deel van de ouderen met zorgzwaarte 4 (waarschijnlijk de helft) intramurale huisvesting te blijven bieden.
- 2) De uiteindelijke vraag naar de verschillende woonvormen hangt sterk samen met de omvang van de leeftijdsgroepen vanaf 65 jaar. Het CBS rekent inmiddels met lagere sterftetekansen, wat betekent dat meer ouderen langer blijven leven. Als die ontwikkeling werkelijkheid wordt zal er na 2020 een weer sneller groeiende vraag zijn naar intramurale huisvesting.
- 3) Uit pilots blijkt dat 65-plussers wel een verhuiscens aangeven, maar uiteindelijk er voor kiezen om in hun eigen woning te blijven wonen. In de praktijk moet blijken of mensen ook daadwerkelijk naar een passende woning willen verhuizen.

### **Conclusie**

Als gemeente concluderen we uit deze cijfers dat we bij woningbouwprojecten flink moeten blijven inzetten op aanpasbaar bouwen en het realiseren van gelijkvloerse woningen waar zorg in geleverd kan worden.

### **BIJLAGEN**

Bijlage 1	Locatiemonitor woningbouw 2013-2014 (Gemeente Woerden)
Bijlage 2	Oplevering woningen 2012 en 2013, overzicht 2007-2015 (Gemeente Woerden)
Bijlage 3	Monitor "Uitvoeringsprogramma Wel thuis!" (Gemeente Woerden)
Bijlage 4	Regionale Woningmarktmonitor 2013(U10)
Bijlage 5	Rapport Wonen-zorg en Maatschappelijke Opvang in de U10 (U10)



vervolg bijlage 1

Opleveringen woningbouw gemeente (vier kernen)														
Bouwlocatie	te bouwen woningen 2013 en v.	sociale sector	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 en verder	appartementen	opdrachtgever	
<b>Schilderskwartier</b>														
3 Pius X	31	31					31					31	100%	GroenWest Bolton
4 Jan Steenstraat (Keerkring)	16	16			16									
<b>Staatliedenkwartier</b>														
5 Breeveld-Den Oudsten Harmelen	pm													DOGMBurgland/ gemeente
6 Hof van Harmelen	112	35				pm		30	20	20	42	pm		ontw Bunnik
7 Haanwijk	90	23					30		30	15	15	pm		St. Rijnhoven
8 Buitenhof (naast Vijverhof)	pm											pm		
<b>Kamerik</b>														
7 Noordoost 3	60	18							20	20	20	pm		gemeente
<b>Zegveld</b>														
8 Hoofdweg-Milandweg	50	13				5	5	5	5	5	25	pm		ontw Bolton Ontw
9 Zuidwest	55	14				5	5	5	5	5	30	pm		ontw Goudriaan

	Te bouwen woningen	Sociale sector	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 en verder	appartementen	
<b>Kern Woerden</b>	2017	635	253	42	154	252	446	230	146	50	470	945	47%
<b>Kern Harmelen</b>	235	71	13	0	15	5	30	30	50	35	57	28	12%
<b>Kern Kamerik/Kanis</b>	112	29	7	14	0	13	18	0	20	20	20	11	10%
<b>Kern Zegveld</b>	120	39	0	15	0	10	10	10	10	10	55	15	12%
<b>Totaal monitor 2013-2014</b>	2484	774 (31%)	273	71	169	280	504	270	226	115	602	999	40%
<b>Totaal monitor 2012-2013</b>	2642	650	274	132	419	474	398	328	254	363		994	37,00%
<b>Verschil 2013-2012</b>	-158	124	-1	-61	-253	-194	106	-58	-28	-248	602	52	

Te slopen woningen	2011	2012	2013	2014
	13	33		40
	Driesprong	Driesprong Kr'kade		Berberis/Hazelaar

bron: Gemeente Woerden, Team Ruimtelijk Beleid en Projecten, N.F.Bink november 2013



## Bijlage 2 Opleveringen woningbouw 2012 en 2013 + overzicht 2007 tot 2015

Opleveringen 2012	Sociaal huur/koop	Aanpasbaar	Nultreden	Zorg	Totaal
Waterrijk	9 koop	68	6		74
Kamerik NO		7			7
Oranjestr /Pr Hendrikkade	5 koop	21	5		26
Meulmansweg	3 koop	7			7
Rubensstraat	88 huur	14	72	24	110
Singel/Honthorst	36 huur		36		36
Driesprong, Harmelen	13 huur		13		13
<b>TOTAAL</b>	154	117	132	24	<b>273</b>

Opleveringen 2013	Sociaal huur/koop	Aanpasbaar	Nultreden	Zorg	Totaal
Waterrijk	6 koop	22			22
Kamerik NO	11 (huur)	3	11		14
Kromwijkerkade/Korenbl	16 (huur)	20			20
De Florijn, Zegveld	12 (koop)		15		15
<b>TOTAAL</b>	45	45	26	0	<b>71</b>

Nultredewoning: zonder trap van buitenaf bereikbaar, alle primaire ruimten op dezelfde woonlaag; 1 en 2 sterrenwoningen

Aanpasbare woning: geschikt tot levensloopbestendig en rolstoeltoegankelijk; 3 sterren woningen

Zorgwoning: rolstoeltoegankelijk; 4 sterren woning

Opleveringen woningen Gemeente Woerden 2007 t/m 2013	
2013	71
2012	274
2011	182
2010	205
2009	244
2008	250
2007	398
<b>GEMIDDELD PER JAAR</b>	<b>232</b>

Natalie Bink november 2013

Nota Wonen 2006+	
Taakstelling opleveringen per jaar	
tot 2015	220
2015-2025	120
> 2025	60

**Bijlage 3 Monitor Uitvoeringsprogramma Wel thuis! 2012-2013**

	Gemeente Woerden			Kern Woerden			Kern Harmelen			Kern Kamerik			Kern Zegveld		
	Nultrede	Aanpasbr	Zorg	Nultrede	Aanpasbr	Zorg	Nultrede	Aanpasbr	Zorg	Nultrede	Aanpasbr	Zorg	Nultrede	Aanpasbr	Zorg
<b>Vraag 2015</b>	3240	2480	470	2296	1766	334	518	397	75	278	213	40	148	112	21
<b>Aanwezig 1-1-2007</b>	2383	3546	343	2203	2814	324	105	399	18	45	221	39	30	114	0
<b>Opgeleverd:</b>															
- 2007	123	296	39	123	264	0	0	12	0	0	19	39	0	1	0
- 2008	98	256	0	55	222	0	43	14	0	0	4	0	0	16	0
- 2009	100	205	0	70	203	0	30	0	0	0	2	0	0	0	0
- 2010	30	170	0	0	170	0	30	0	0	0	0	0	0	0	0
- 2011	123	75	0	123	75	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2012	132	117	24	119	110	24	13	0	0	0	7	0	0	0	0
2013	33	45	0	26	42	0	0	0	0	11	3	0	15	0	0
2014	109	60	0	75	60	0	15	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Opgave 2012 - 2015</b>	383	n.v.t.	88	n.v.t.	n.v.t.	10	310	n.v.t.	57	233	n.v.t.	n.v.t.	118	n.v.t.	21
<b>Plannen 2012 - 2015</b>	274	222	24	220	212	24	28	0	0	11	10	0	15	0	0

Nultredewoning is zonder trap van buitenaf en primaire ruimten op dezelfde woonlaag; 1 en 2 sterren woningen

Aanpasbare woning is geschikt tot levensloopbestendig en rolstoeltoegankelijk; 3 sterren woningen

Zorgwoning is rolstoeltoegankelijk; 4 sterren woning

<b>Plannen tot 2015</b>	<b>nultrede</b>	<b>aanpasbr</b>	<b>zorg</b>
<u>kern Woerden</u>			
Waterrijk	6	114	
Defensie eiland	27	18	
Oranjestr/pr Hendrik	5	21	
Singel-Honthorst	61		
Van Vliet	42	9	
Meulmansweg	7		
Rubensstraat	72	14	24
Kromwijkerkade		20	
Jan Steenstraat		16	
<b>totaal</b>	<b>220</b>	<b>212</b>	<b>24</b>
<u>kern Harmelen</u>			
Driesprong	28		
<b>totaal</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<u>kern Kamerik/Kanis</u>			
noordoost 2	11	10	
<b>totaal</b>	<b>11</b>	<b>10</b>	<b>0</b>
<u>kern Zegveld</u>			
vm Rabobank	15		
<b>totaal</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>totaal gemeente</b>	<b>274</b>	<b>222</b>	<b>24</b>

bron: Gemeente Woerden Afdeling Ruimte N.F. Bink november 2013

# Regionale Woningmarktmonitor 2013



monitor voor de U10-gemeenten

# Colofon

## **uitgave**

U10 / Bestuur Regio Utrecht  
Maliebaan 34  
Postbus 14107  
3508 SE Utrecht  
telefoon: 030 286 2525  
E-mail: [info@regioutrecht.nl](mailto:info@regioutrecht.nl)

## **coördinatie / informatie**

Ria Driessen (BRU)

## **rapportage**

Rob Paridaen  
Emma van Egmond  
Afdeling Onderzoek  
Gemeente Utrecht

## **foto's**

Eelco Hofstra

## **internet**

[www.regioutrecht.nl](http://www.regioutrecht.nl)  
[www.utrecht.nl/onderzoek](http://www.utrecht.nl/onderzoek)

juli 2013

# Stagnerende woningmarkt

De U10-regio bestaat uit de gemeenten Bunnik, De Bilt, Houten, IJsselstein, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht, Vianen, Woerden en Zeist.

- Verder inzakkende koopmarkt.
- Minder doorstroming in sociale huur.
- Teruglopende nieuwbouwproductie.
- Oplopend woningtekort.

## Transacties, verhuringen en nieuwbouw stagneren

De prijzen van koopwoningen zijn na de kredietcrisis van 2008 op een aanmerkelijk lager niveau gekomen. Het aantal verkochte woningen zit in een dalende lijn. Door wet- en regelgeving vanuit de overheid – zoals de strengere hypotheekvoorwaarden en de verhuurdersheffing – raakt de woningmarkt verder in het slop. Investerings van corporaties en beleggers stagneren, het landelijk nieuwbouwwolume is de helft van wat het enkele jaren geleden was.

Deze ontwikkelingen werken ook door in de U10-regio. Het koopaanbod neemt snel toe, terwijl het aantal verkochte huizen sterk afneemt. De nieuwbouwproductie in de U10-regio daalt sneller dan landelijk. Ook de huurmarkt in de regio wordt getroffen door de slechte marktsituatie. Het aantal in de regio verhuurde sociale huurwoningen is de afgelopen vijf jaar met een kwart gedaald. Vergeleken met andere stedelijke regio's wordt de sociale huurmarkt in de U10-regio harder getroffen.

## Verder inzakkende koopmarkt

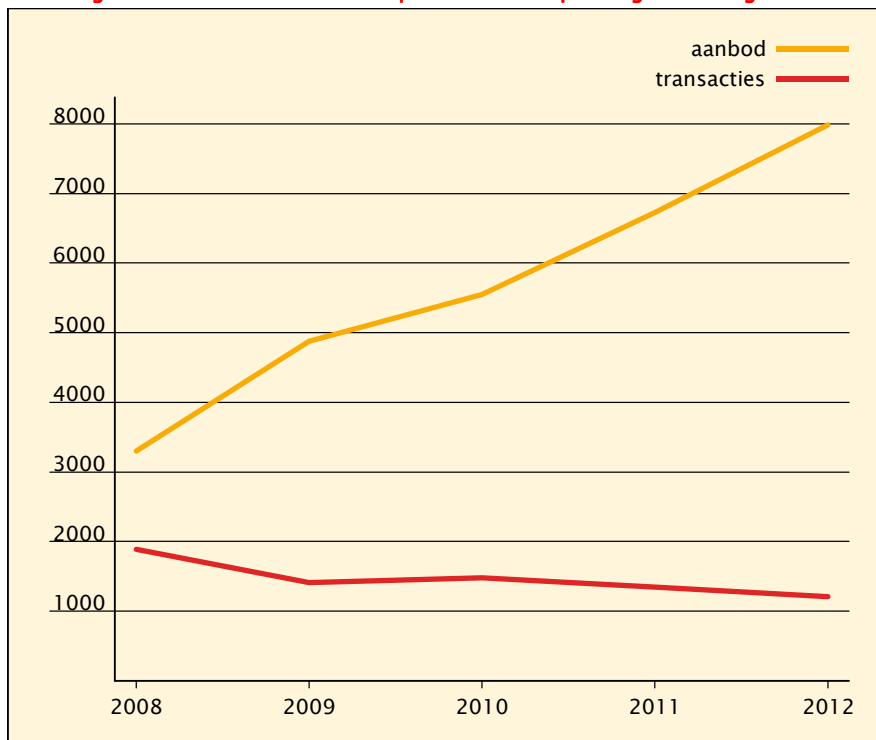
Zowel het aantal verkochte woningen als de mediane verkoopprijs van woningen is in de periode 2008 tot en met 2012 gedaald. Het aantal transacties is in deze periode met 36% afgenomen naar 4.818, en de mediane verkoopprijs is met ruim 11,2% gedaald naar €242.981. De in 2012 verkochte woningen hebben drie keer zo lang te koop gestaan als die in 2008.

Koopmarkt U10-regio 2008 t/m 2012					
	2008	2009	2010	2011	2012
aantal transacties	7.560	5.627	5.913	5.383	4.818
mediane transactieprijs (€)	273.746	258.933	268.231	266.040	242.981
mediane transactieprijs per m <sup>2</sup> (€)	2.538	2.453	2.493	2.531	2.313
mediane verkooptijd (dagen)	53	96	96	117	149
aanbod (kwartaalgemiddelde)	3.296	4.874	5.548	6.726	7.984
verkoopquote *	57,3%	28,9%	26,6%	20,0%	15,1%
mediane looptijd aanbod (dagen)	81	151	144	194	255
Bron: NVM					
* (jaartransacties/4) in % van aanbod (kwartaalgemiddelde)					

Deze ontwikkelingen op de koopmarkt hebben alles te maken met de financiële en economische crisis en de doorwerking daarvan in aangescherpte hypotheekvoorwaarden, een dalende koopkracht, inkomensonzekerheid en het lage consumentenvertrouwen.

In het vierde kwartaal van 2012 was er weliswaar een opleving van de markt, met relatief veel transacties, maar dat had alles te maken met de per 1 januari 2013 veranderende hypotheekvoorwaarden. In het eerste kwartaal van 2013 is dan ook een sterke terugval in de verkoop zichtbaar. Landelijke cijfers voor de eerste helft van 2013 laten een daling van het aantal verkopen met 8,4% zien ten opzichte van de eerste helft 2012.<sup>1</sup>

#### Kwartaalgemiddelden aanbod en verkoop bestaande koopwoningen U10-regio



Bron: NVM (bewerking onderzoek Utrecht)

#### Kans op verkoop sterk gedaald

Kenmerkend voor de huidige koopmarkt is dat de ontwikkeling van het aantal aangeboden woningen (uitgedrukt in kwartaalgemiddeldes) het spiegelbeeld is van die van het aantal transacties. Terwijl het aantal transacties met 36% is gedaald, is het aanbod meer dan verdubbeld. Een en ander komt tot uiting in de sterk gedaalde verkoopquote, die staat voor de gemiddelde kans dat een in een kwartaal aangeboden woning wordt verkocht. De regionale verkoopquote is gedaald van 57,3% in 2008 naar 15,1% in 2012. In het eerste kwartaal van 2013 is de gemiddelde verkoopquote verder gedaald naar 11,6%.

Dat woningen minder makkelijk verkocht worden komt ook tot uiting in de looptijd, het aantal dagen dat aangeboden woningen te koop staan. De looptijd is gestegen van 81 dagen in 2008 naar 255 dagen in 2012. Het eerste kwartaal van 2013 laat een verdere stijging zien, tot boven de 300 dagen.

<sup>1</sup> Analyse woningmarkt van de bestaande koopwoningen, 2<sup>e</sup> kwartaal 2013 (NVM, juli 2013).

## Perspectieven koopmarkt

Naast de aangescherpte hypotheekvoorwaarden, de dalende koopkracht en de groeiende inkomensonzekerheid zijn er nog andere ontwikkelingen die bijdragen aan stagnatie in de koopmarkt:

- Er is nog steeds onzekerheid over de houdbaarheid van de huidige regelgeving voor de fiscale aftrekbaarheid van hypotheekrentes.
- Een toenemend aandeel jonge starters heeft tijdelijke arbeidscontracten of is gestart als ZZP-er. Tenzij sprake is van substantieel eigen vermogen en/of borgstelling wordt door banken op die voorwaarden geen hypotheek verstrekt.
- Een groeiend aantal huisbezitters heeft bij verkoop van de woning een restschuld. Het gaat om ruim een vijfde van de huisbezitters, met bij verkoop een gemiddelde restschuld van ongeveer €40.000.<sup>2</sup>
- Daarmee samenhangend is er bij doorstromers een gedaalde verhuismobiliteit en verhuiscapaciteit.

Daarmee lijkt sprake van magere perspectieven voor het weer aantrekken van de koopmarkt. Een lichtpunt is de gedaalde hypotheekrente, van gemiddeld 4,9% begin 2009 naar 3,4% medio 2013 (rente 5 jaar vast). Dat heeft echter niet kunnen voorkomen dat de leencapaciteit van starters met een inkomen van modaal tot anderhalf keer modaal in de periode 2009–2013 met 10% is gedaald.<sup>3</sup> Zwaarwegender is het dalen van de gemiddelde verkoopprijs: met 15% sinds het eerste kwartaal 2009. Schilder en Conijn (april 2013) zien daarin een ontwikkeling waarbij de koopsector weer meer concurrerend kan worden met de huursector, rekening houdend met de boventrendmatige huurverhogingen. Blijft het probleem van de restschulden en de gedaalde verhuismobiliteit van doorstromers.

## Minder verhuurde woningen, langere wachttijd

Ook in de sociale huursector komen minder verhuizingen tot stand. Het aantal aan woningzoekenden uit de regio verhuurde woningen is gedaald van 5.944 in 2008 naar 3.684 in 2012, een afname met 38%. De kans voor een actief woningzoekende uit de regio om een huurwoning toegewezen te krijgen is sinds 2005 fors gedaald.

Slaagkans voor actief woningzoekenden U10-regio								
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
actief								
woningzoekenden	27.448	30.269	30.723	32.165	32.343	31.716	29.848	27.884
verhuringen	5.944	6.145	5.192	4.725	4.156	3.875	3.813	3.684
slaagkans	21,7%	20,3%	16,9%	14,7%	12,8%	12,2%	12,8%	13,2%

Bron: WoningNet

De laatste paar jaar is die slaagkans wel weer wat gestegen, maar dat komt door een afname van het aantal actief woningzoekenden. Dat het aantal actief woningzoekenden is gedaald heeft vooral te maken met een beperktere toegang van de sociale huur voor midden- en hogere inkomens. Het

<sup>2</sup> Financierbaarheid van de restschuld (Frans Schilder en Johan Conijn, januari 2013).

<sup>3</sup> Kopen of huren: een omslagpunt in de woningmarkt? (Frans Schilder en Johan Conijn, april 2013)

zal ook te maken hebben met de verdere afname van het aanbod. Woningzoekenden zullen minder gemakkelijk geschikt aanbod vinden, waarop ze kunnen en willen reageren. Ingeschreven woningzoekenden moeten langer wachten voordat ze kans maken op toewijzing. De gemiddelde inschrijfduur bij toewijzing van een sociale huurwoning is voor doorstromers gestegen naar 9,3 jaar en voor starters naar 7,1 jaar (gemiddeld in 2012).

### Toename woningtekort meest waarschijnlijk

In de periode 2000 tot 2012 is in de U10-regio het aantal huishoudens met 17,1% gegroeid, gemiddeld met ruim 1,4% per jaar. De groei van de woningvoorraad met een gemiddelde toevoeging van 3.500 woningen per jaar, heeft de huishoudensgroei niet bij kunnen houden, want het woningtekort is gegroeid van 3,4% naar 4,1% van de woningvoorraad.

Woningvraag en woningtekort in de U10-regio					
stand 1 januari	huishoudens	woningvraag	woningvoorraad	woningtekort	tekort in % woningvoorraad
2000	283.848	265.398	256.615	8.783	3,4%
2012	332.520	310.906	298.547	12.359	4,1%
prognose 2020	363.727	341.903			
prognose 2030	396.155	374.366			

Bron: CBS; ABF Research (Primosprognose 2012); Onderzoek Utrecht

Volgens de Primosprognose 2012 vindt in de periode 2012 tot 2030 een verdere groei van het aantal huishoudens plaats met gemiddeld ruim een procent per jaar. Afgeleid van die verwachte groei van het aantal huishoudens groeit de woningvraag in de regio met 20%, en komt in 2030 op afgerond 374.400 woningen.

Om het procentueel woningtekort op de huidige 4,1% van de woningvoorraad te houden, is een voortgaande sterke groei van de regionale woningvoorraad nodig, naar 359.600 woningen in 2030. Dat zou betekenen dat de regionale woningvoorraad in de periode 2012–2030 met 61.000 woningen moet groeien, dus met gemiddeld circa 3.400 woningen per jaar. Een toevoeging aan de voorraad die qua omvang vergelijkbaar is met het jaargemiddelde van 3.500 woningen in de periode 2000–2012. De afgelopen jaren is echter sprake van een dalende nieuwbouwproductie, en voor 2013 en volgende jaren ligt een verdere daling in het verschiep. Het meest waarschijnlijke scenario is daarom dat van een verder oplopend woningtekort.



# Inhoudsopgave

Stagnerende woningmarkt	3
Inleiding	9
1 Economie en woningmarkt	11
2 Ontwikkeling bevolking en huishoudens	23
3 Woningvoorraad	33
4 Huurmarkt	39
5 Koopmarkt	47
Bijlagen	56



# Inleiding

## Van BRU-regio naar U10-regio

In deze zestiende monitor over de regionale woningmarkt is de regio uitgebreid tot de U10-regio. Dat betekent dat de gemeente Woerden is toegevoegd. De regio bestaat daarmee uit de gemeenten Bunnik, De Bilt, Houten, IJsselstein, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht, Vianen, Woerden en Zeist.

## Doel van de monitor

Het Bestuur Regio Utrecht brengt jaarlijks de Regionale Woningmarktmonitor uit, met als doel:

- inzicht geven in actuele ontwikkelingen in de U10-regio voor het monitoren van het regionale volkshuisvestingsbeleid;
- bieden van een cijfermatige basis op het gebied van wonen voor de tien gemeenten.

Om deze doelen te realiseren is aandacht besteed aan de wijze waarop de bevolking en de woningvoorraad in de U10-regio zich ontwikkelen. Behalve naar de ontwikkelingen in de achterliggende periode, is vooruitgekeken naar 2020 en 2030. Verder is aandacht besteed aan de markt van de sociale huursector en aan het aantal transacties en de prijsontwikkeling in de koopsector. Achterin het rapport is per hoofdstuk een set van bijlagetabellen opgenomen. Gegevens per afzonderlijke gemeente zijn overwegend te vinden in deze bijlagen.

## Thema economie en woningmarkt

Net als in de monitor van 2012 is een eerste hoofdstuk gewijd aan de stand en ontwikkeling van de economie, en in samenhang daarmee de ontwikkelingen op de woningmarkt. Het gaat dan om de gevolgen van de economische recessie en van rijksbeleid voor het nieuwbouvvolume en voor het functioneren van de koopmarkt. Vervolgens is ingezoomd op de positie van de U10-regio.

## Huidige gemeentegrenzen

Bij tijdreeksen op gemeenteniveau is met terugwerkende kracht uitgegaan van de huidige gemeentegrenzen.

## Overgang naar Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

In CBS-cijfers over de woningvoorraad wordt met ingang van 2012 gebruik gemaakt van de gemeentelijke BAG-registratie. Dat betekent een overgang van 'woningen' naar 'verblijfsobjecten met een woonfunctie'. In de woningdefinitie was sprake van permanente bewoning door een particulier huishouden, met uitsluiting van wooneenheden en bijzondere woongebouwen. Bij verblijfsobjecten met een woonfunctie kan sprake zijn van tijdelijke bewoning, wooneenheden worden als woning gezien als ze een eigen adres hebben en bijzondere woongebouwen kunnen niet worden uitgesloten; ook is er geen beperking tot verblijfsruimten  $> 14 \text{ m}^2$ .



# 1 Economie en woningmarkt

---

- De Nederlandse economie bevindt zich in een recessie, doorwerkend in een dalende werkgelegenheid en een snel stijgende werkloosheid. Er is sprake van een gegroeide inkomensonzekerheid en een uitermate laag consumentenvertrouwen.
  - Sinds de kredietcrisis van 2008 zijn de prijzen van koopwoningen op een aanmerkelijk lager niveau gekomen. Met de voor starters met 15% verlaagde leencapaciteit, gevoegd bij de genoemde economische factoren, ligt een verdere prijsdaling in de rede. Het aantal kooptransacties zit in een nog steeds dalende lijn.
  - Naast de ingezakte koopmarkt is er – als gevolg van de door het rijk opgelegde verhuurdersheffing – de sterk gedaalde investeringscapaciteit van corporaties en beleggers. Daardoor daalt het landelijk nieuwbouwvolume naar rond de 40.000 woningen, bijna een halvering ten opzichte van enkele jaren geleden.
  - In de U10-regio is er een vergelijkbare terugval in het aantal kooptransacties, en een snellere stijging van het koopaanbod. Ook het dalen van de nieuwbouwproductie verloopt sneller dan landelijk.
  - Stagnatie is er niet alleen op de koopmarkt. Jaar op jaar daalt het aantal in de U10-regio vrijkomende corporatiehuurwoningen. Het aantal verhuringen in 2012 is nog 62% van dat in 2005. Dat is een sterkere daling in de U10-regio dan in andere stedelijke regio's in de Randstad.
  - Stagnatie op de woningmarkt hangt samen met de gedaalde verhuismobiliteit gericht op woningen. In 2012 heeft 14,7% van de woningen in de U10-regio de afgelopen twee jaar nieuwe bewoners gekregen; in 2009 was dat nog 18,5%.
  - Het aandeel huishoudens in de U10-regio dat (urgent) wil verhuizen is in de periode 2009–2012 gelijk gebleven, maar bij doorstromers is er meer uitstel van verhuizingen. Dat werkt vooral door in minder vraag naar koopwoningen.
  - Er zijn meer starters met urgente verhuisplannen op de markt, en dat heeft ertoe geleid dat de manifeste vraag naar huurwoningen is gegroeid.
-

## 1.1 Economische ontwikkeling

### Economie krimpt

De Nederlandse economie heeft zich niet hersteld na de sterke terugval in 2009. Na een lichte groei in 2010 en 2011 is er in 2012 weer sprake van krimp, en het CPB<sup>4</sup> verwacht ook voor 2013 een krimpende economie (-½%). Bij een aantrekkende wereldhandel kan er in 2014 weer sprake zijn van licht herstel van de Nederlandse economie (+1%).

#### 1.1.1 Ontwikkeling economische conjunctuur

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
economische groei *	2,0	3,3	3,9	1,8	-3,7	1,6	1,0	-0,9
consumentenvertrouwen <sup>5</sup>	-22	-1	8,0	-20	-22	-13	-18	-35
Inflatie (CPI) *	1,7	1,1	1,6	2,5	1,2	1,3	2,3	2,5
koopkracht *	-1,7	1,8	1,7	-0,1	1,7	-0,5	-1,0	-2,5
werkgelegenheid (arbeidsjaren)	0,0	1,9	2,7	1,3	-2,2	-1,8	0,4	-0,4
werkloosheid **	6,5	5,5	4,5	3,8	4,8	5,4	5,4	6,4
gemiddelde hypotheekrente ***	3,7	4,3	4,9	5,1	4,8	4,1	4,3	4,0

Bron: CEP 2013 (CPB, maart 2013)

\* Mutaties per jaar in %.

\*\* In procenten beroepsbevolking (nationale definitie).

\*\*\* Gemiddeld aangeboden rentetarief zonder NHG bij een looptijd van 5 jaar.

Na drie opeenvolgende jaren met een dalende koopkracht wordt voor 2013 wederom een daling verwacht. Ook de werkgelegenheid zit in een dalende lijn. De werkloosheid is gestegen van 5,9% begin 2012 naar 8,3% in mei 2013 (seizoensgecorrigeerd).<sup>6</sup> Het consumentenvertrouwen bevindt zich op een historisch laag niveau.

### Ook woningmarkt in recessie

De huidige woningmarkt wordt gekenmerkt door een verminderde vraag naar koopwoningen, dalende huizenprijzen en een teruglopende nieuwbouwproductie.

De gedaalde vraag naar koopwoningen hangt samen met het lage consumentenvertrouwen, de gegroeide inkomensonzekerheid en het vermoeden van een verdere prijsdaling. De gedaalde vraag gaat samen met een forse prijsdaling: sinds de top van de prijsindex in het derde kwartaal van 2008 zijn de huizenprijzen met 16-17% gedaald.<sup>7</sup> De Rabobank verwacht voor 2013 nog een verdere prijsdaling, maar voor de middenlange termijn het weer aantrekken van de vraag. Door de lagere

<sup>4</sup> Centraal Economisch Plan (CPB, maart 2013).

<sup>5</sup> Maandgemiddelde van het saldo van positieve en negatieve meningen over de Nederlandse economie. De schaal loopt van -100 naar +100.

<sup>6</sup> Werkloosheid in mei verder opgelopen (CBS, Persbericht 20 juni 2013)

<sup>7</sup> Kwartaalbericht Woningmarkt (Rabobank Onderzoek, februari 2013).

prijzen worden huizen beter betaalbaar, en de omvang van de woningvoorraad blijft steeds meer achter bij de huishoudensgroei. Vooral in de regio's Utrecht en Amsterdam is sprake van een groot en groeiend woningtekort. De keerzijde is dat door de nieuwe hypotheekregels (van 1 januari 2013) de leencapaciteit van starters met 15% is gedaald, en dat een groeiend aantal huishoudens een hypotheekschuld heeft die hoger is dan de verkoopwaarde, wat tot een lagere verhuismobiliteit van doorstromers leidt.

Het CPB geeft aan dat sinds 2008 de reële huizenprijzen – rekening houdend met inflatie – met bijna 23% zijn gedaald (CEP 2013). Het dalen van de prijs wordt verklaard uit inkomensdaling, het nog groeien van de woningvoorraad en eerst de onzekerheid over, gevolgd door de feitelijke verlaging van de leencapaciteit van huizenkopers.<sup>8</sup> Het dal is waarschijnlijk nog niet bereikt; kengetallen voor eerdere ernstige financiële crises indiceren een uiteindelijke reële prijsdaling van 36% binnen een periode van zes jaar.



---

<sup>8</sup> De Nederlandse woningmarkt – hypotheekrente, huizenprijzen en consumptie (CPB Notitie, 14 februari 2013).

## 1.2 Minder nieuwbouw

### Nieuwbouw op lager niveau

Vraaguitval voor koopwoningen en terughoudendheid bij corporaties en institutionele beleggers leiden tot een inzakkende nieuwbouwproductie. Bouwers moeten zekerheid hebben over de afzet van op te starten projecten met koopwoningen. Met name bij corporaties is er onzekerheid over de financiële gevolgen van de Verhuurdersheffing voor de investeringsruimte. Het EIB<sup>9</sup> heeft weliswaar becijferd dat met het Woonakkoord van februari 2013 de extra huuropbrengsten ruim zullen opwegen tegen de heffing, maar er is nu een overgangsfase waarin nog veel onzeker is. Ook institutionele beleggers – met vooral vrije sectorhuurwoningen – zien de heffing als een bedreiging voor hun investeringen in woningbouw.<sup>10</sup>

#### 1.2.1 Landelijke oplevering nieuwbouw en verleende bouwvergunningen

	oplevering	bouwvergunningen
2005	67.016	83.273
2006	72.382	96.447
2007	80.193	87.918
2008	78.882	87.198
2009	** 74.000	72.646
2010	** 64.000	61.028
2011	57.703	55.804
2012 *	48.000	37.370

Bron: CBS; Bouwkennis

\* voorlopig cijfer

\*\* herberekening CBS-cijfers door Bouwkennis

De afgelopen jaren is er een sterke terugval in de oplevering van nieuwe woningen. Van een bouwproductie van rond de 80.000 woningen in 2007 en 2008 is er een daling naar 48.000 opgeleverde woningen in 2012. Het jaargemiddelde van de oplevering in de periode 2010–2012 bedraagt nog 76% van het jaargemiddelde in de periode 2005–2009.

Bouwkennis<sup>11</sup> verwacht voor 2013 de oplevering van 40.000 en voor 2014 van 38.000 nieuwe woningen. Wat er na 2014 gaat gebeuren hangt sterk samen met de ontwikkeling van de koopmarkt en met de financiële positie van corporaties, de mate waarin de verhuurderheffing in de praktijk nog ruimte zal laten voor investeringen in nieuwbouw. Gezien het groeiend woningtekort verwacht

<sup>9</sup> Woonakkoord. Effecten op bouwproductie en werkgelegenheid (EIB, maart 2013).

<sup>10</sup> Heffing werkt volstrekt averechts uit op de investeringsbereidheid institutionele beleggers (Persbericht IVBN, maart 2013).

<sup>11</sup> Dieptepunt woningniewbouw op 38.000 stuks in 2014 (Persbericht Bouwkennis, 1 juli 2013).



Bouwkennis dat er vanaf 2015 wel weer meer woningen zullen worden opgeleverd, oplopend tot 65.000 in 2018.<sup>12</sup>

### Vooraf minder koopwoningen opgeleverd

De terugval in aantallen opgeleverde woningen is voornamelijk terug te voeren op het bouwen van minder koopwoningen. In 2012 is er ook een terugval in de oplevering van huurwoningen.

1.2.2 Nieuwbouw Nederland naar eigendom				
	koop	sociale huur	particuliere huur	totaal
2005	50.116	11.024	5.876	67.016
2006	52.166	12.655	7.561	72.382
2007	57.429	14.029	8.735	80.193
2008	55.101	14.610	9.171	78.882
2009	57.468	15.233	10.231	82.932
2010	34.569	12.471	8.959	55.999
2011	35.237	14.385	8.081	57.703
2012 *	29.000		19.000	48.000

Bron: CBS; Bouwkennis (\* raming)

1.2.3 Aantal verleende bouwvergunningen naar eigendom Nederland			
	koop	huur	totaal
2008	63.457	23.741	87.198
2009	46.695	25.951	72.646
2010	41.631	19.397	61.028
2011	38.123	17.681	55.804
2012	21.886	15.484	37.370

Bron: CBS (Persbericht 5 maart 2013)

Dat de neergang niet meer alleen betrekking heeft op de koopsector kan ook worden afgelezen aan het aantal verleende bouwvergunningen. Het aantal bouwvergunningen voor een koopwoning bedraagt in 2012 nog 34% van dat in 2008. Voor de huursector is sprake van een afname naar 65% van het aantal in 2008 verleende vergunningen.

## 1.3 Koopmarkt verder ingezakt

### Minder transacties, lagere prijzen

In 2012 ligt het aantal in Nederland verkochte woningen op 56% van dat in het piekjaar 2006. Na de bankencrisis in 2008 is er een scherpe daling van het verkoopcijfer, waarna sprake is van een geleidelijk dalende trend.

De piek van de gemiddelde verkoopprijs en de prijsindex ligt in 2008. De gemiddelde verkoopprijs is daarna met 11% gedaald en de prijsindex met ruim 13%. De prijsindex geeft een beter beeld van

<sup>12</sup> Inhaalproductie woningniewbouw zet vanaf 2015 in (Persbericht Woonkennis, maart 2013).

de prijsontwikkeling, omdat daarin rekening is gehouden met de samenstelling van de verkochte woningen naar WOZ-waarde.

### 1.3.1 Landelijke markt koopwoningen 2005-2012

	aantal verkochte woningen	gemiddelde verkoopprijs	* CBS-prijsindex (2010=100)
2005	206.629	222.706	94,2
2006	209.767	235.843	98,5
2007	202.401	248.325	102,6
2008	182.392	254.918	105,6
2009	127.532	238.259	102,0
2010	126.127	239.530	100,0
2011	120.739	240.059	97,6
2012	117.261	226.661	91,5

Bron: CBS (bron Kadaster)

\* De CBS-prijsindex is niet alleen op de verkoopprijs gebaseerd, en wijkt daarom af van de prijsontwikkeling in de kolom 'gemiddelde verkoopprijs'.

### Invloed hypotheekmaatregel

De per 1 januari 2013 aangescherpte hypotheekvoorwaarden hebben gezorgd voor een tijdelijke opleving van de markt in het vierde kwartaal van 2012. In het eerste kwartaal 2013 is het aantal transacties weer teruggevallen en heeft de trend van een dalend prijsniveau doorgezet. De gemiddelde prijs ligt ruim 16% onder die van 2008 en het prijsindexcijfer voor de verkoopprijs ligt 18% lager dan dat van 2008.

Huishoudens die vóór 1 januari een voorlopig koopcontract tekenden, konden nog kiezen uit meer hypotheekvormen, waaronder een spaarhypotheek en - voor maximaal 50% - een aflossingsvrije hypotheek. Na 1 januari is er, om nog in aanmerking te komen voor renteaftrek, de keuze uit een annuïtaire en een lineaire hypotheek. Bij een annuïtaire hypotheek zijn de maandlasten ongeveer 15% hoger dan bij een spaarhypotheek. Enige compensatie wordt geboden door de daling van de gemiddelde hypotheekrente ( 5 jaar vast), van rond de 4% in 2012 naar 3,4% in juni 2013. De leencapaciteit van starters met een inkomen van modaal tot anderhalf keer modaal is de afgelopen jaren niettemin met 10% gedaald.<sup>13</sup>

### 1.3.2 Landelijke markt koopwoningen 2012-2013

	aantal verkochte woningen	gemiddelde verkoopprijs	prijsindex (2010=100)
1 <sup>e</sup> kwartaal 2012	23.951	235.954	94,7
2 <sup>e</sup> kwartaal 2012	34.628	234.572	93,0
3 <sup>e</sup> kwartaal 2012	22.978	215.795	89,4
4 <sup>e</sup> kwartaal 2012	35.704	219.746	88,8
1 <sup>e</sup> kwartaal 2013	23.090	213.240	86,8

Bron: CBS (bron Kadaster)

<sup>13</sup> Kopen of huren: een omslagpunt in de woningmarkt? (Frans Schilder en Johan Conijn, april 2013).

## 1.4 Positie U10-regio

### Sterk gedaalde nieuwbouwproductie

Het aantal opgeleverde nieuwe woningen is de laatste jaren sterk teruggevallen. In de U10-regio is het jaargemiddelde van 2010–2012 nog 70% van het jaargemiddelde in de periode 2005–2009. Voor de provincie is dat aandeel 71% en landelijk is het 75%. In de regio is er dus een relatief grote terugval in de nieuwbouwproductie.

#### 1.4.1 Oplevering nieuwbouw

	Nederland	provincie Utrecht	U10-regio
2005	67.016	6.587	4.465
2006	72.382	5.652	3.720
2007	80.193	6.264	4.453
2008	78.882	6.482	4.122
2009	74.000	6.438	4.296
2010	64.000	3.465	2.173
2011	57.703	4.630	2.994
2012 *	45.870	5.360	3.720

Bron: CBS; Bouwkennis

\* voorlopig cijfer BAG-registratie <sup>14</sup>



<sup>14</sup> Doordat in 2012 de overgang is gemaakt naar gebruik van gegevens uit de BAG-registratie – met een ruimere definitie van de woningvoorraad – kan sprake zijn van hogere aantallen opgeleverde nieuwbouw dan volgens de oude definitie.

### Nog sterkere daling aantal bouwvergunningen

Het aantal in de U10-regio in 2012 verleende bouwvergunningen bedraagt nog 17% van het aantal in 2005. Na een al gevoelige daling in voorgaande jaren is er met name een zeer sterke terugval in 2012. Die sterke terugval berust op het nog relatief geringe aantal bouwvergunningen voor koopwoningen.

Ook in de provincie Utrecht en landelijk loopt het aantal bouwvergunningen terug, maar met een minder ingrijpende daling dan in de U10-regio.

#### 1.4.2 Bouwvergunningen

	Nederland	index Nederland	provincie Utrecht	index provincie	U10-regio	index regio
2005	83.273	100	7.029	100	4.786	100
2006	96.447	116	7.397	105	3.700	77
2007	87.918	106	5.349	76	2.875	60
2008	87.198	105	7.500	107	4.712	98
2009	72.646	87	4.897	70	3.340	70
2010	61.028	73	5.552	79	3.307	69
2011	55.804	67	3.966	56	2.393	50
2012	37.370	45	2.120	30	835	17

Bron: CBS

### Aanbod koopwoningen meer dan verdubbeld

In de periode 2008–2012 is het aantal koopwoningen dat in de regio te koop staat 2,4 keer zo groot geworden. Landelijk is er een stijging naar 1,9 keer het aanbod van 2012, een minder hoge toename dan in de regio. Het tempo van afname van het aantal transacties komt in de regio overeen met het landelijk beeld.

#### 1.4.3 Transacties en aanbod 2008–2012

	2008	2009	2010	2011	2012
<b>U10-regio</b>					
aantal transacties	7.560	5.627	5.913	5.383	4.818
index aantal transacties	100	74	78	71	64
aanbod (kwartaalgemiddelde)	3.296	4.874	5.548	6.726	7.984
index aanbod	100	148	168	204	242
verkoopquote *	57,3%	28,9%	26,6%	20,0%	15,1%
<b>Nederland</b>					
aantal transacties	100	74	75	69	67
aanbod (kwartaalgemiddelde)	100	128	143	169	186
verkoopquote *	34,2%	19,7%	17,8%	14,0%	12,2%

Bron: NVM

\* (jaartransacties/4) in % van aanbod (kwartaalgemiddelde)

De verkoopquote – transacties ten opzichte van aanbod – ligt in de regio nog steeds boven het landelijk niveau, maar het verschil is steeds kleiner geworden. In 2008 had de regio een nog veel gunstiger verkoopquote dan heel Nederland. In 2012 heeft de regio een nog maar bescheiden voordeel.

### Verkooptijd in regio snel gestegen

Net als landelijk is er in de regio een daling van de (mediane) transactieprijs; op basis van jaargemiddelden gaat het regionaal om -11% en landelijk om -13%.

De verkooptijd - de tijd dat de verkochte woningen te koop hebben gestaan - is in de regio nog steeds minder hoog dan landelijk. Regionaal is de verkooptijd wel relatief sneller gestegen (factor drie) dan landelijk (factor twee).

#### 1.4.4 Transactieprijs en verkooptijd 2008-2012 (in jaargemiddelden)

	2008	2009	2010	2011	2012
<b>U10-regio</b>					
mediane transactieprijs (€)	273.746	258.933	268.231	266.040	242.981
index transactieprijs	100	95	98	97	89
mediane verkooptijd (dagen)	53	96	96	117	149
<b>Nederland</b>					
mediane transactieprijs (€)	243.534	225.741	233.215	229.134	211.730
index transactieprijs	100	93	96	94	87
mediane verkooptijd (dagen)	85	122	129	140	164

Bron: NVM

### Verdergaande stagnatie koopmarkt

Net als landelijk is er in de regio in het 4<sup>e</sup> kwartaal van 2012 een opleving van de markt: meer transacties dan in de voorgaande kwartalen. Net als landelijk kan die opleving worden toegeschreven aan de per 1 januari 2013 veranderende hypotheekvoorwaarden. In het eerste kwartaal van 2013 is het aantal transacties weer verder gedaald. Die verdergaande stagnatie van de markt is in de regio relatief groter dan landelijk.

#### 1.4.5 Transacties, transactieprijs en verkooptijd 2012-2013

	1 <sup>e</sup> kwartaal 2012	2 <sup>e</sup> kwartaal 2012	3 <sup>e</sup> kwartaal 2012	4 <sup>e</sup> kwartaal 2012	1 <sup>e</sup> kwartaal * 2013
<b>U10-regio</b>					
aantal transacties	1.042	1.270	1.069	1.437	891
mediane transactieprijs (€)	250.923	248.037	241.149	234.117	241.493
mediane transactieprijs per m <sup>2</sup> (€)	2.427	2.329	2.272	2.246	2.237
mediane verkooptijd (dagen)	146	139	139	168	189
<b>Nederland</b>					
aantal transacties	18.771	22.527	18.992	25.219	17.577
mediane transactieprijs (€)	215.493	215.250	209.291	207.621	205.569
mediane transactieprijs per m <sup>2</sup> (€)	1.978	1.971	1.925	1.905	1.880
mediane verkooptijd (dagen)	162	165	158	171	170

Bron: NVM

\* voorlopige cijfers

De (mediane) transactieprijs lijkt zich te stabiliseren, wat ook geldt voor de transactieprijs per vierkante meter. In de U10-regio laat de verkooptijd de laatste twee kwartalen nog wel een sterke stijging zien. Een en ander kan worden geïnterpreteerd als een signaal dat ook woningen die langer te koop hebben gestaan nu zodanig in prijs zijn gedaald dat ze door de markt worden opgenomen.

Daar staat tegenover dat er nog steeds een groot aanbodvolume is dat steeds langer te koop staat. In de regio gaat het om circa 7.700 woningen die gemiddeld al meer dan 300 dagen worden aangeboden.

### Relatief sterke afname aantal verhuringen in U10-regio

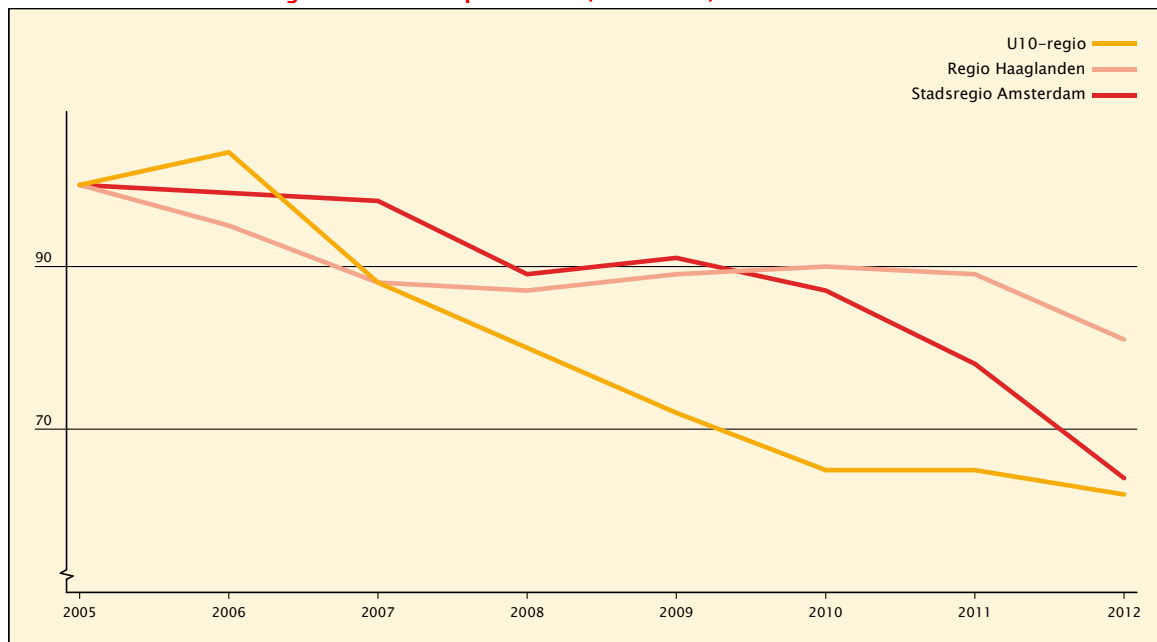
Het aantal verhuringen van corporatiewoningen is in 2012 wederom gedaald. Het aantal in 2012 in de U10-regio verhuurde corporatiewoningen bedraagt nog 60% van dat in het 'piekjaar' 2006. In de Regio Haaglanden is de afname minder spectaculair, met in de periode 2005–2012 een afname met 19%. Voor de Stadsregio Amsterdam gaat het in de periode 2005–2012 om een met de U10 vergelijkbare afname met 36%.

#### 1.4.6 Ontwikkeling aantal verhuringen bestaande corporatiehuur

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
U10-regio	6.158	6.375	5.408	4.946	4.410	4.021	4.019	3.820
WoningNet-regio Utrecht	6.977	7.196	6.168	5.667	4.973	4.601	4.542	4.402
Regio Haaglanden	12.532	11.900	11.037	10.863	11.201	11.239	11.116	10.099
Stadsregio Amsterdam	16.122	16.017	15.754	14.379	14.733	13.949	12.617	10.253
gemeente Amsterdam	10.237	10.514	9.517	9.265	9.592	8.755	7.643	-

Bron: WoningNet; Stadsgewest Haaglanden; Explica; Stadsregio Amsterdam

#### 1.4.7 Index aantal verhuringen bestaande corporatiehuur (2005 = 100)



Bron: WoningNet; Stadsgewest Haaglanden; Explica; Stadsregio Amsterdam

## 1.5 Verhuizen en verhuiscgeneigdheid

Het stagneren van de woningmarkt hangt samen met het dalen van de verhuismobiliteit en van het maken van verhuisplannen bij doorstromers.

De desbetreffende gegevens voor de U10-regio zijn ontleend aan het woningmarktonderzoek WoON 2009 en 2012. Voor 2009 betreft het voor de U10-regio een enquête onder 2.951 huishoudens (waarvan 2.457 hoofdbewoners van een woning) en voor 2012 een enquête onder 2.247 huishoudens (waarvan 1.862 hoofdbewoners van een woning). Dat het aantal enquêtes in 2012 lager is dan in 2009 komt doordat in 2012 minder gemeenten hebben meegedaan met oversampling.

### Lagere verhuismobiliteit

Voor 2012 kan uit het WoON worden afgeleid dat 14,7% van de woningen in de U10-regio de afgelopen twee jaar nieuwe bewoners heeft gekregen. In 2009 was de verhuismobiliteit nog aanmerkelijk hoger, want toen had in 18,5% van de woningen een wisseling van bewoners plaatsgevonden.

In beide jaren is ruim vier procent van de woningen betrokken door een starter, een huishoudens dat nog niet eerder over een zelfstandige woning beschikte. Het aandeel van doorstromers en semi-starters in de verhuizingen is duidelijk afgenomen; deze groepen blijven meer zitten waar ze zitten, zijn minder mobiel geworden.

#### 1.5.1 Aandeel woningen U10-regio waar de afgelopen twee jaar een verhuizing heeft plaatsgevonden

	2012	2009
starter	4,4%	4,2%
semi-starter *	1,9%	2,7%
doorstromer	7,9%	11,2%
uit het buitenland	0,5%	0,4%
totaal met verhuizing	14,7%	18,5%
zonder verhuizing	85,3%	81,5%
totaal	100%	100%

Bron: microdatabestanden WoON 2009 en 2012

\* is verhuisd vanuit een andere woning, maar laat geen woning achter

### Verhuisplannen binnen twee jaar

Van de huishoudens in de U10-regio overweegt in 2012 een derde om binnen twee jaar naar een (andere) woning te verhuizen. Dat beeld is niet anders dan in 2009.

Tussen de twee jaren is er wel een verschil als onderscheid wordt gemaakt naar urgentie en tussen doorstromers en (semi)starters. Bij de doorstromers is er een verschuiving van urgent naar potentieel, wat betekent dat verhuizingen meer worden uitgesteld. Bij de (semi)starters is het aandeel dat urgent wil verhuizen groter geworden.

### 1.5.2 % huishoudens U10-regio dat naar een (andere) woning wil verhuizen, naar mate van urgentie \*

	2012	2009
urgente doorstroomer	3,2%	4,4%
urgente (semi)starter	4,1%	2,8%
potentiële doorstroomer	17,7%	16,3%
potentiële (semi)starter	8,2%	8,9%
<b>totaal % hh met verhuisplannen</b>	<b>33,2%</b>	<b>32,4%</b>

Bron: microdatabestanden WoON 2009 en 2012

\* Een huishouden heeft urgente verhuisplannen als het voldoet aan de criteria dat men voldoende actief is, al een half jaar of langer zoekt en binnen één jaar de woning wil accepteren.

Het aandeel huishoudens met urgente verhuisplannen is gelijk gebleven, maar daarbinnen is er in 2012 minder interesse in een koopwoning. Die terugval komt voor rekening van de geslonken groep urgente doorstromers. Dit is in lijn met de conclusie van Schilder en Conijn<sup>15</sup> dat stagnatie op de landelijke koopmarkt vooral komt door vraaguitval bij doorstromers.

De gegroeide groep urgente (semi)starters is in nog sterkere mate dan in 2009 op zoek naar een huurwoning.

### 1.5.3 % huishoudens U10-regio dat bij verhuizing een koopwoning of huurwoning wenst

	2012, koopwoning	2012, huurwoning	2009, koopwoning	2009, huurwoning
urgente doorstroomer	1,5%	1,7%	2,3%	2,1%
urgente (semi)starter	1,1%	3,0%	0,9%	1,9%
<b>subtotaal urgent</b>	<b>2,6%</b>	<b>4,7%</b>	<b>3,3%</b>	<b>4,0%</b>
potentiële doorstroomer	10,2%	7,5%	10,0%	6,3%
potentiële (semi)starter	2,3%	5,9%	1,9%	6,9%
<b>subtotaal potentieel</b>	<b>12,5%</b>	<b>13,4%</b>	<b>11,9%</b>	<b>13,2%</b>
<b>totaal</b>	<b>15,1%</b>	<b>18,1%</b>	<b>15,2%</b>	<b>17,2%</b>

Bron: microdatabestanden WoON 2009 en 2012

Bij de potentiële verhuizers is de oriëntatie op de koopsector niet verflauwd. Deze groep heeft meer een verhuisperspectief op middenlange termijn, en wordt daarom in voorkeur minder beïnvloed door de actuele prijsontwikkeling.

<sup>15</sup> Verhuizen in de crisis (Frans Schilder en Johan Conijn, juli 2013).



## 2 Ontwikkeling bevolking en huishoudens

---

- De bevolking van de U10-regio is in de periode 2005 tot 2013 met 8,5% gegroeid, dus met ruim een procent per jaar. Naast regiogemeenten met een sterke groei (Utrecht en Houten) zijn er ook regiogemeenten met een licht krimpende bevolking (De Bilt, Nieuwegein, Vianen).
  - De regiobevolking is gemiddeld jonger dan de Nederlandse bevolking. Net als landelijk vindt er in de regio een proces van vergrijzing plaats, met name in het deel van de regio buiten de gemeente Utrecht.
  - De Primosprognose 2012 geeft een verdere vergrijzing van de regiobevolking aan. Het aandeel 65-plussers stijgt van 13,6% in 2013 naar 18,7% in 2030. Voor de regio exclusief Utrecht gaat het om een groei van 16,5% naar 24,8%.
  - De relatieve inkomenspositie van de regio – ten opzichte van de provincie en heel Nederland – wordt sterker. Dat geldt echter niet voor de gemeenten Stichtse Vecht, Vianen en Zeist.
  - Het aantal huishoudens in de U10-regio is in de periode 2005 tot 2012 met 9,5% gegroeid. Een hogere groei dan voor het aantal inwoners. Binnen de huishoudenspopulatie is er een toename van het aandeel eenpersoons-huishoudens. Dat aandeel wordt overigens sterk bepaald door de verdeling in de gemeente Utrecht.
  - Volgens de Primosprognose 2012 groeit het aantal huishoudens in de U10-regio in de periode 2012–2020 met 9,4% (ongeveer 1,2% per jaar) en in de periode 2020–2030 met 8,9% (dus ongeveer 0,9% per jaar).
  - Het woningtekort in de U10-regio kan voor 2012 worden geraamd op 12.400 woningen, wat overeenkomt met 4,1% van de woningvoorraad.
  - Om een stijging van het procentueel woningtekort te voorkomen is voor de periode 2012–2030 een groei van de regionale woningvoorraad met 61.000 woningen nodig. Dat komt neer op een jaarlijkse toename met 3.400 woningen. Een vergelijkbare groei van de woningvoorraad is gerealiseerd in de periode 2000–2012, maar de afgelopen jaren zien we een teruglopende groei. Voor de komende jaren wordt het verder terugvallen van de nieuwbouwproductie en daarmee ook van de groei van de woningvoorraad verwacht.
-

## 2.1 Bevolkingsontwikkeling en prognose

### Ruim een procent groei per jaar

De bevolking van de U10-regio is in de periode 2005 t/m 2012 met 8,5% gegroeid. Een hoger groeipercentage dan voor de gehele provincie Utrecht. Binnen de regio zijn er gemeenten met een relatief sterke bevolkingsgroei (Utrecht en Houten) naast gemeenten waar sprake is van een licht krimpende bevolking (De Bilt, Nieuwegein en Vianen).

#### 2.1.1 Ontwikkeling bevolking U10-regio, 2005-2013

	bevolking 1-1-2005	bevolking 1-1-2013	groei/krimp 2005-2013	% groei/krimp 2005-2013
De Bilt	42.195	42.032	-163	-0,4%
Bunnik	14.137	14.563	426	3,0%
Houten	43.529	48.429	4.900	11,3%
IJsselstein	33.608	34.254	646	1,9%
Nieuwegein	61.449	60.895	-554	-0,9%
Stichtse Vecht	62.529	63.491	962	1,5%
Utrecht	275.258	321.916	46.658	17,0%
Vianen	19.781	19.670	-111	-0,6%
Woerden	48.118	50.346	2.228	4,6%
Zeist	60.408	61.420	1.012	1,7%
U10-regio	661.012	717.016	56.004	8,5%
provincie Utrecht	1.171.291	1.237.117	65.826	5,6%

Bron: ABF Research; CBS

### Bevolkingsprognose

Volgens de meest recente Primosprognose (2012) komen er in de periode 2013-2020 in de U10-regio circa 46.700 inwoners bij, een groei van 6,5%. Voor deze periode van zeven jaar is dat een minder sterke groei dan in de afgelopen periode 2005-2013. De Primosprognose geeft voor de periode 2020-2030 een groei met 54.300 inwoners. Met 7,1% groei in tien jaar is dat een lager groeitempo.

#### 2.1.2 Huidig aantal inwoners en prognoses 2020 en 2030

	U10-regio	provincie Utrecht
2005	661.012	1.171.291
2010	698.349	1.220.910
2011	704.388	1.228.794
2012	710.287	1.236.975
2013	717.016	1.237.117
prognose 2020	763.762	1.310.626
prognose 2030	818.084	1.384.219

Bron: CBS; Primosprognose 2012 (ABF Research)

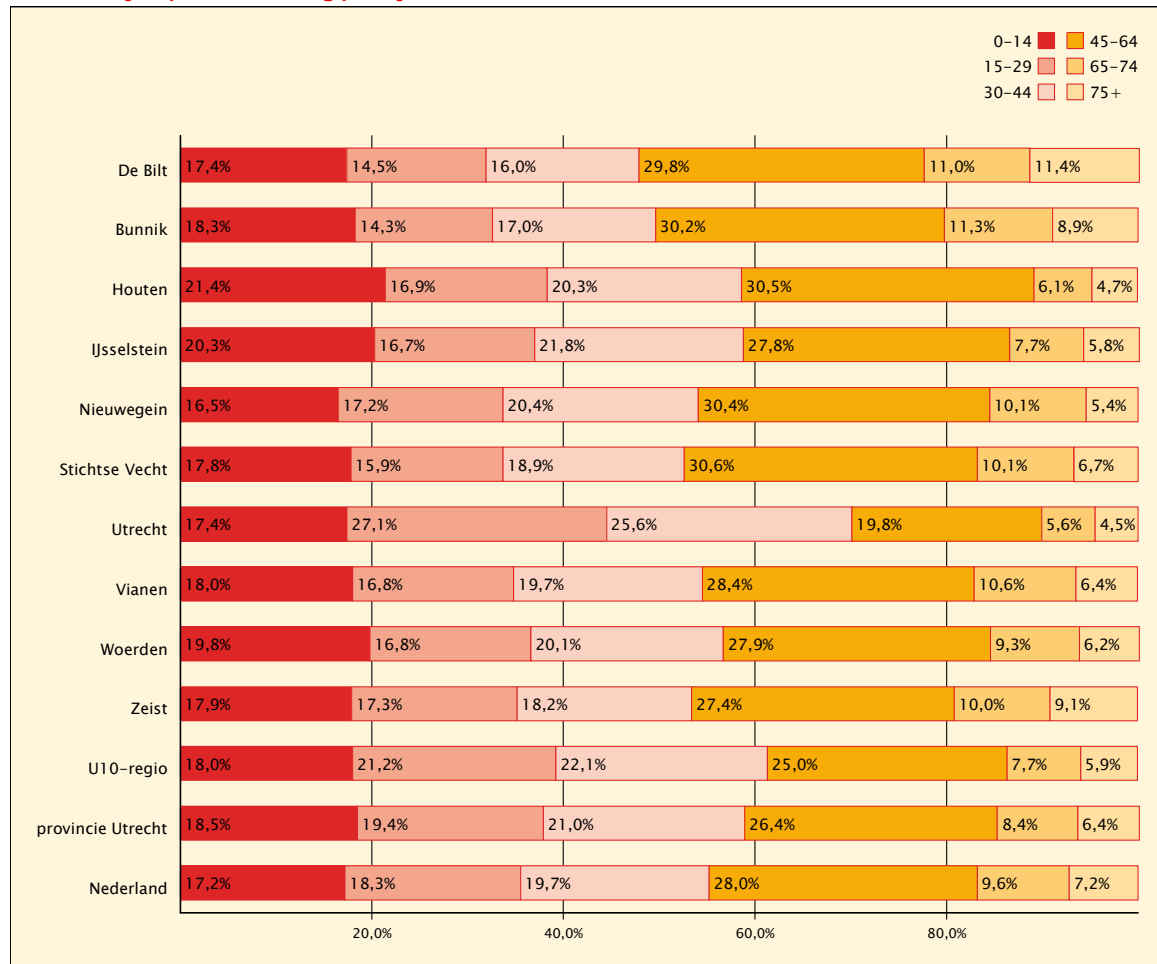
## 2.2 Leeftijdopbouw

### Regiobevolking gemiddeld jonger dan landelijk

In de U10-regio is 39,2% van de bevolking jonger dan 30 jaar, tegen 35,5% landelijk. In heel Nederland is er een hoger aandeel 65-plussers dan in de regio. De leeftijdsopbouw van de provinciale bevolking zit daar tussenin.

Binnen de regio onderscheiden Houten, IJsselstein en Woerden zich met een relatief hoog aandeel kinderen van 0 t/m 14 jaar. Door de studentenpopulatie heeft Utrecht een hoog aandeel in de leeftijdsgroep 15 t/m 29 jaar. Een hoog aandeel ouderen hebben de gemeenten De Bilt, Bunnik en Zeist. Dat aandeel is relatief laag in de gemeenten Houten en Utrecht.

#### 2.2.1 Leeftijdopbouw bevolking per 1 januari 2013



Bron: CBS

### Veroudering regiobevolking

In de periode 2005-2013 is het percentage van de regiobevolking onder de 30 jaar redelijk constant, maar het aandeel van de leeftijdsgroep 30 t/m 44 jaar neemt af. Groei is er voor de leeftijdsgroep 45 t/m 64-jarigen en voor de 65-plussers, met name voor de leeftijdsgroep 65 t/m 74 jaar.

### 2.2.2 Leeftijdopbouw regiobevolking 2005 en 2013

	0-14	15-29	30-44	45-64	65-74	75+	totaal
2005 absoluut	120.064	140.383	163.857	156.828	42.732	37.148	661.012
2013 absoluut	129.141	152.309	158.590	179.435	55.214	42.327	717.016
ontwikkeling	9.077	11.926	-5.267	22.607	12.482	5.179	56.004
%-verdeling 2005	18,2%	21,2%	24,8%	23,7%	6,5%	5,6%	100%
%-verdeling 2013	18,0%	21,2%	22,1%	25,0%	7,7%	5,9%	100%

Bron: CBS

Als naar de regio exclusief de gemeente Utrecht wordt gekeken, is het proces van vergrijzing meer uitgesproken. Het aandeel jonge kinderen neemt af, evenals dat van de 30 t/m 44-jarigen. Voor de leeftijdsgroepen vanaf 45 jaar is er een duidelijke toename van het aandeel in de regiobevolking, zowel absoluut als procentueel.

### 2.2.3 Leeftijdopbouw regiobevolking exclusief Utrecht, 2005 en 2013

	0-14	15-29	30-44	45-64	65-74	75+	totaal
2005 absoluut	75.618	65.372	90.040	104.590	27.201	22.933	385.758
2013 absoluut	73.141	65.017	76.102	115.617	37.342	27.881	395.100
ontwikkeling	-2.477	-355	-13.938	11.027	10.141	4.948	9.342
%-verdeling 2005	19,6%	16,9%	23,3%	27,1%	7,1%	5,9%	100%
%-verdeling 2013	18,5%	16,5%	19,3%	29,3%	9,5%	7,1%	100%

Bron: CBS



## Prognose leeftijdsopbouw

Volgens de Primosprognose (2012) gaat het proces van veroudering zich manifesteren in een verdere groei van het aantal 65-plussers. En dan vooral van de 75-plussers. Het aandeel van de leeftijdsgroep 45 t/m 64 jaar wordt na 2020 weer wat kleiner.

### 2.2.4 Prognose leeftijdsopbouw U10-regio

	0-14	15-29	30-44	45-64	65-74	75+	totaal
%-verdeling 2013	18,0%	21,2%	22,1%	25,0%	7,7%	5,9%	100%
prognose 2020	17,3%	21,9%	19,9%	25,2%	9,0%	6,7%	100%
prognose 2030	17,0%	21,1%	20,3%	22,9%	9,7%	9,0%	100%

Bron: CBS; Primosprognose 2012 (ABF Research)

Exclusief de gemeente Utrecht neemt het aandeel 65 t/m 74 en 75+ nog sneller toe: in 2030 bestaat een kwart van de bevolking uit 65-plussers, wat vooral ten koste gaat van het aandeel 45 t/m 64-jarigen. Een afname is er ook voor de andere leeftijdsgroepen: een lager aandeel kinderen en jongvolwassenen. Ten opzichte van 2013 is er tevens een afname van het aandeel 30 t/m 44, maar na 2020 neemt het aandeel van die leeftijdsgroep weer licht toe.

### 2.2.5 Prognose leeftijdsopbouw U10-regio exclusief Utrecht

	0 t/m 14	15 t/m 29	30 t/m 44	45 t/m 64	65 t/m 74	75+	totaal
%-verdeling 2013	18,5%	16,5%	19,3%	29,3%	9,5%	7,1%	100%
prognose 2020	17,1%	17,0%	17,3%	28,6%	11,6%	8,4%	100%
prognose 2030	16,8%	15,7%	17,6%	25,1%	12,5%	12,3%	100%

Bron: CBS; Primosprognose 2012 (ABF Research)

## 2.3 Inkomensverdeling huishoudens

Het gaat om de inkomensverdeling ten opzichte van het Nederlands gemiddelde. De grens voor lagere inkomens is die waar landelijk 20% van de inkomens onder ligt. Die voor hogere inkomens waar landelijk 20% van de inkomens boven ligt. Bijvoorbeeld, voor De Bilt betekent 14,8% lagere inkomens dus naar verhouding minder lagere inkomens dan de landelijke 20%.

In de periode 2006-2010 zijn er geen grote veranderingen in de inkomensverdeling binnen de U10-regio. Het aandeel lagere inkomens is vrijwel gelijk gebleven en het aandeel hoge inkomens is licht gestegen. De regio heeft nog steeds meer lagere en wat minder hoge inkomens dan de totale provincie Utrecht.

Op het niveau van de afzonderlijke gemeenten kan worden vastgesteld:

- De Bilt blijft deel uitmaken van de drie rijkste gemeenten, maar met een wat verzwakte inkomenspositie. Met een gedaald aandeel lagere en een gegroeid aandeel hoge inkomens hebben Bunnik en Houten hun positie versterkt.

- Meer hoge inkomens zijn er ook voor IJsselstein en Utrecht. Utrecht behoudt wel zijn positie van een meer dan gemiddeld aandeel lagere inkomens.
- Een licht dalende inkomens-trend is er voor Woerden en Zeist.
- In Vianen is er een noemenswaardige groei van zowel het aandeel hogere als lagere inkomens.

### 2.3.1 Verdeling huishoudens \* naar besteedbaar inkomen

	% lagere inkomens		% hoge inkomens	
	2006	2010	2006	2010
De Bilt	15,0%	15,1%	32,8%	30,8%
Bunnik	10,5%	10,3%	33,3%	34,5%
Houten	10,8%	10,0%	35,3%	36,1%
IJsselstein	13,4%	13,1%	26,9%	27,7%
Nieuwegein	16,0%	15,8%	22,1%	21,5%
Stichtse Vecht	14,9%	14,9%	29,0%	29,0%
Utrecht	22,1%	22,0%	19,9%	21,2%
Vianen	13,9%	14,8%	24,1%	24,7%
Woerden	13,8%	13,9%	29,3%	28,9%
Zeist	18,0%	18,8%	26,6%	26,2%
U10-regio	17,9%	18,0%	24,7%	25,1%
provincie Utrecht	16,8%	16,9%	25,4%	25,6%
Nederland	20,0%	20%	20,0%	20%

Bron: CBS Regionaal Inkomensonderzoek (meest recente gegevens)

\* Het gaat om particuliere huishoudens (d.w.z. exclusief studentenhuishoudens) met inkomen.

## 2.4 Huishoudens

### Snellere groei aantal huishoudens dan bevolking

In de periode 2005 tot 2012 is het aantal huishoudens in de U10-regio met 9,5% gegroeid. Dat betekent een snellere groei van het aantal huishoudens dan van het aantal inwoners. Daardoor is de gemiddelde huishoudensgrootte gedaald van 2,28 naar 2,14 personen.

### 2.4.1 Ontwikkeling bevolking en huishoudens U10-regio (per 1 januari)

	2005	* 2012	toename	procentuele toename
aantal inwoners	661.012	710.287	49.275	7,5%
aantal huishoudens	303.593	332.520	28.927	9,5%
gemiddeld aantal personen per huishouden	2,18	2,14		

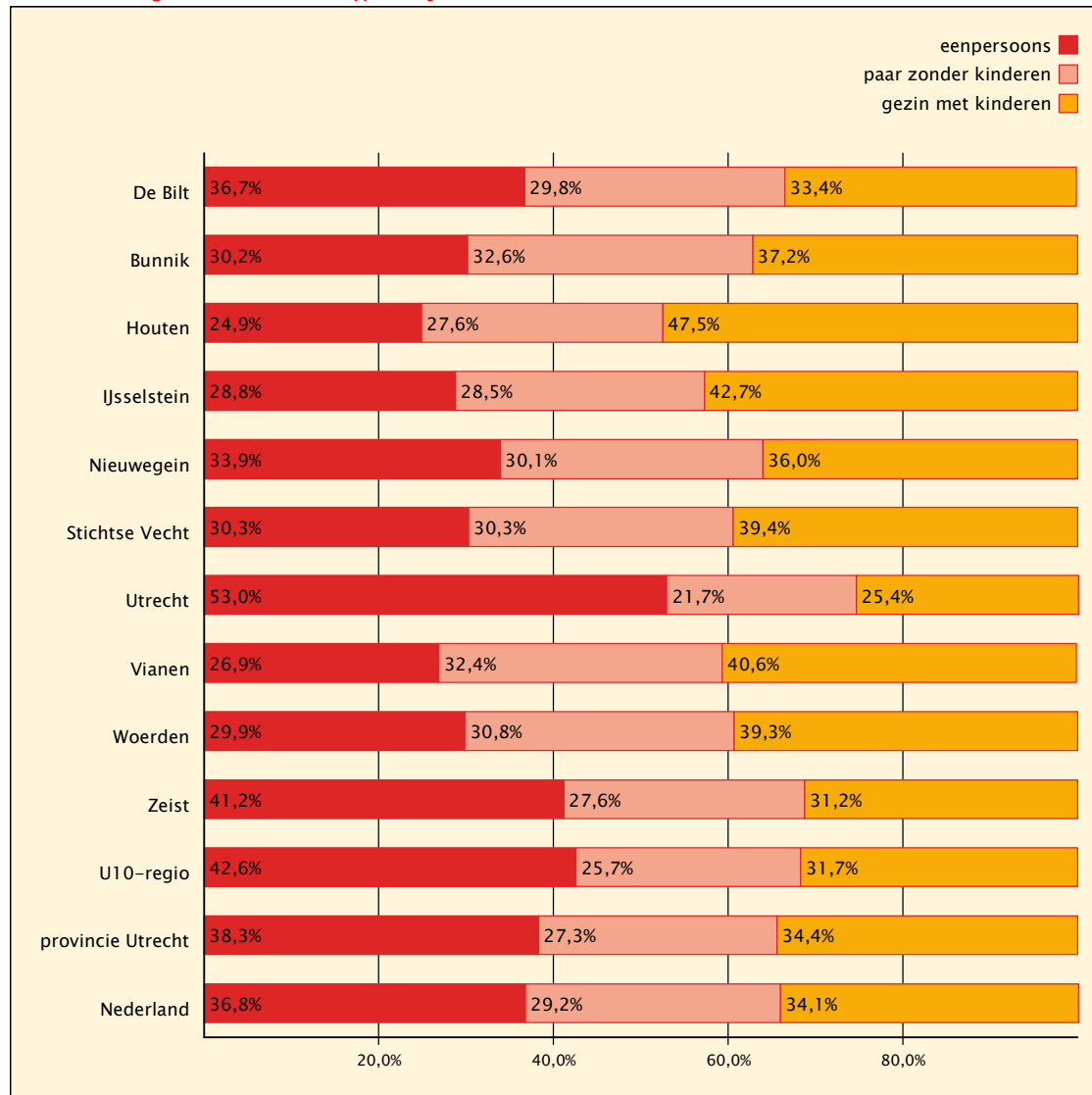
Bron: CBS

\* de meest recente huishoudensgegevens zijn die per 1-1-2012

De regio heeft naar verhouding veel meer eenpersoonshuishoudens dan de provincie Utrecht en heel Nederland. De andere twee huishoudentypen hebben in de regio een beduidend lager aandeel.

Een regionaal hoog aandeel eenpersoonshuishoudens is terug te voeren op het hoge aandeel in de gemeente Utrecht, waar ruim de helft van de huishoudens tot dit type behoort. De meeste regiogemeenten hebben juist een aandeel eenpersoons dat ruim onder het landelijk gemiddelde ligt. Als het gaat om het aandeel gezinnen met kinderen zitten zeven van de tien regiogemeenten (ruim) boven het landelijk gemiddelde. Houten en IJsselstein hebben het hoogste aandeel gezinnen met kinderen.

### 2.4.3 Verdeling huishoudens over typen (1 januari 2012)



Bron: CBS

### Meer eenpersoonshuishoudens

De periode 2005 tot 2012 laat een ontwikkeling zien naar een hoger aandeel eenpersoonshuishoudens. Dat gaat vooral ten koste van het aandeel paren zonder kinderen. Een lichte daling is er voor het aandeel gezinnen met kinderen.

#### 2.4.2 Huishoudenssamenstelling U10-regio

	eenpersoons	paar zonder kinderen	gezin met kinderen	totaal
2005	40,8%	27,0%	32,1%	100%
2012	42,6%	25,7%	31,7%	100%

Bron: CBS

#### Huishoudensprognose

De Primospoggnose (2012) geeft voor de periode 2012–2020 een groei van het aantal huishoudens in de U10 met 9,4%. Dat is een gemiddelde groei van bijna 1,2% per jaar, lager dan de groei in de afgelopen jaren. Voor de periode 2020–2030 gaat de verwachte groei nog verder omlaag, naar 8,9% in deze periode van tien jaar.

Het aandeel van de U10-regio in de provinciale huishoudenspopulatie groeit licht, van 60,2% in 2012 naar 61,0% in 2030.

#### 2.4.4 Ontwikkeling huishoudens 2000–2030

	U10-regio	provincie Utrecht
2000	283.848	482.143
2005	303.593	511.161
2010	327.077	544.095
2012	332.520	552.779
prognose 2020	363.727	601.722
prognose 2030	396.155	649.137

Bron: CBS/ABF Research; ABF Research (Primospoggnose 2012)





## 2.5 Woningtekort

### Rekenmethode ABF Research

In de ABF-berekening van de woningvraag<sup>16</sup> wordt behalve met het aantal huishoudens rekening gehouden met het door een deel van de huishoudens bewonen van onzelfstandige woonruimte (vooral in de sfeer van kamerbewoning), met de vraag van starters (veelal nog thuiswonende kinderen met een urgente woningvraag) en met een gewenste frictieleegestand van 2% van de woningvoorraad.

Voor de U10-regio komt die rekenmethode neer op een woningvraag in de orde van 93,5% van het aantal huishoudens, en die neemt toe tot 94% in 2020 en 94,5% in 2030.

### Berekend woningtekort in de U10-regio

In 2012 bedraagt het woningtekort in de U10-regio 4,1% van de woningvoorraad. Dat percentage is de laatste jaren niet gegroeid, doordat de woningvoorraad haast even hard is gegroeid (+4.600) als het aantal huishoudens (+5.400).

#### 2.5.1 Ontwikkeling woningtekort 2000–2012 in de U10-regio

	huishoudens	woningvraag	woningvoorraad	woningtekort	tekort in % woningvoorraad
2000	283.848	265.398	256.615	8.783	3,4%
2005	303.593	283.859	273.772	10.087	3,7%
2010	327.077	305.817	293.908	11.909	4,1%
2011	329.842	308.402	295.827	12.575	4,3%
2012	332.520	310.906	298.547	12.359	4,1%

Bron: ABF Research; CBS; Onderzoek Utrecht

### Vooruitblik regionale woningvraag

Afgeleid van de verwachte groei van het aantal huishoudens neemt de woningvraag in de regio toe tot afgerond 374.400 woningen in 2030. Een 20% hogere vraag dan in het basisjaar 2012.

Om het procentueel woningtekort niet verder te laten toenemen – niet hoger dan 4,1% van de woningvoorraad – zal de woningvoorraad mee moeten groeien naar 359.600 woningen in 2030. Dat zou betekenen dat de regionale woningvoorraad in de periode 2012–2030 met 61.000 woningen moet groeien, dus met gemiddeld circa 3.400 woningen per jaar. In de periode 2000–2012 was er een groei met gemiddeld 3.500 woningen per jaar, maar de afgelopen jaren is sprake van een lagere nieuwbouwproductie. Voor dit en komende jaren ligt een verdere daling in het verschiep, wat samengaat met een oplopend woningtekort.

<sup>16</sup> Verkenning kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte provincie Utrecht (ABF Research, februari 2011).

### 2.5.2 Aantal huishoudens en woningtekort in de U10-regio

stand 1 januari	huishoudens	woningvraag	woningvoorraad	woningtekort	tekort in % woningvoorraad
2012	332.520	310.906	298.547	12.359	4,1%
prognose 2020	363.727	341.903			
prognose 2030	396.155	374.366			

Bron: CBS; ABF Research (Primospoggnose 2012); Onderzoek Utrecht



## 3 Woningvoorraad

Doordat het CBS voor woningvoorraadcijfers is overgegaan naar de BAG-registratie (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) is er een breuk in tijdreeksen voor de woningvoorraad en voor mutaties in de woningvoorraad. Het CBS geeft aan dat definities en classificaties voor (veranderingen in) de woningvoorraad veranderd zijn, en verbindt daaraan de conclusie **dat cijfers over de periode tot en met 2011 niet vergelijkbaar zijn met de cijfers vanaf 2012**. Onder een woning wordt nu verstaan: de kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woondoeleinden geschikte eenheid van gebruik, ontsloten via een eigen toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte.

Het CBS heeft voor 2012 voorlopige cijfers uit de BAG-registratie beschikbaar gesteld, die in september zullen worden omgezet naar definitieve cijfers.

Voor de U10-regio betekent de overgang naar de BAG-cijfers dat de woningvoorraad per 1-1-2012 is omgezet van 298.710 naar 309.021 woningen.

Een gevolg van de omzetting is ook dat er vooralsnog geen gegevens zijn over de verdeling van de in 2012 gerealiseerde nieuwbouw naar eigendom en opdrachtgever.

- In 2012 is de regionale woningvoorraad gegroeid met 3.698 woningen. Dat is – net als in heel de provincie – een groei met 1,2%. Een duidelijk hoger groeipercentage is er voor de gemeenten Bunnik en Zeist.
- Van de absolute groei van de regionale woningvoorraad in 2012 is 57% in Utrecht gerealiseerd en 12% in Zeist.
- De groei in 2012 is vooral te danken aan het regionale nieuwbouwwolume van 3.716 woningen. Daarvan is 70% in de gemeente Utrecht gerealiseerd.
- Per 1-1-2012 bestaat de woningvoorraad in de U10-regio voor bijna 59% uit koopwoningen. Per 1-1-2005 was dat nog tegen de 55%. De groei van het aandeel koopwoningen is ten koste gegaan van zowel het aandeel sociale als dat van particuliere huurwoningen.
- De groei van het koopaandeel heeft vooral betrekking op het aandeel meergezins koopwoningen, maar ook het aandeel eengezins koop is gegroeid.
- Binnen de U10-regio heeft de gemeente Bunnik het hoogste aandeel koopwoningen (78%), en Utrecht het laagste (51,7%). Het aandeel sociale huurwoningen is in Utrecht en Zeist het grootst (beide 35,5%).

## 3.1 Ontwikkeling woningvoorraad

De overgang naar BAG-cijfers betekent niet voor alle regiogemeenten een grote verandering in aantal woningen. Aanmerkelijke veranderingen zijn er voor De Bilt (+982), Nieuwegein (+643), Stichtse Vecht (+392), Utrecht (+7.700) en Woerden (+427).

### Groei woningvoorraad met 1,2%

Volgens de (voorlopige) BAG-cijfers is de woningvoorraad in de U10-regio in 2012 toegenomen met 3.698 woningen. Die groei is voor 57% in Utrecht gerealiseerd en voor 12% in Zeist, op afstand gevolgd door Nieuwegein met een aandeel van 6%.

Zowel in de regio als in heel de provincie is de voorraad in 2012 met 1,2% gegroeid. Binnen de regio is er een duidelijk hoger groeipercentage voor Bunnik en Zeist.

#### 3.1.1 Mutaties woningvoorraad regiogemeenten in 2012

	oude definitie 1-1-2012	BAG 1-1-2012	BAG 31-12-2012	ontwikkeling 2012	ontwikkeling 2012 in %
De Bilt	18.292	19.274	19.363	89	0,5%
Bunnik	5.933	5.940	6.080	140	2,4%
Houten	18.583	18.971	19.155	184	1,0%
IJsselstein	13.883	13.726	13.857	131	1,0%
Nieuwegein	25.768	26.411	26.647	236	0,9%
Stichtse Vecht	26.225	26.617	26.732	115	0,4%
Utrecht	135.267	142.967	145.070	2.103	1,5%
Vianen	8.026	8.056	8.117	61	0,8%
Woerden	20.099	20.526	20.723	197	1,0%
Zeist	26.471	26.533	26.975	442	1,7%
U10-regio	298.547	309.021	312.719	3.698	1,2%
provincie Utrecht	514.084	528.114	534.538	6.424	1,2%

Bron: CBS

### Vooral groei door nieuwbouw

De regionale groei van de woningvoorraad in 2012 is vooral te danken aan de nieuwbouwproductie van 3.716 woningen, maar ook de toevoegingen anderszins (functieverandering, woningsplitsing) leveren met 1.267 woningen een substantiële bijdrage. Tegenover deze toevoegingen staat een aantal van 1.285 aan de woningvoorraad onttrokken woningen.

Utrecht heeft met 70% een hoog aandeel in de regionale nieuwbouwproductie, gevolgd door Nieuwegein, Woerden en Zeist met een aandeel van 5 á 5,5%. Voor Utrecht staat er een relatief hoog aantal onttrekkingen tegenover.

### 3.1.2 Mutaties woningvoorraad regiogemeenten in 2012

	woningvoorraad		toevoeging anderszins	onttrekking	* saldo	
	1-1-2012	nieuwbouw			mutaties	woningvoorraad
De Bilt	19.274	13	247	171	89	19.363
Bunnik	5.940	135	6	1	140	6.080
Houten	18.971	157	39	12	184	19.155
IJsselstein	13.726	97	47	13	131	13.857
Nieuwegein	26.411	200	45	9	236	26.647
Stichtse Vecht	26.617	68	112	65	115	26.732
Utrecht	142.967	2.608	354	859	2.103	145.070
Vianen	8.056	54	16	9	61	8.117
Woerden	20.526	186	80	69	197	20.723
Zeist	26.533	198	321	77	442	26.975
U10-regio	309.021	3.716	1.267	1.285	3.698	312.719
provincie Utrecht	528.114	5.362	3.135	2.073	6.424	534.538

Bron: CBS  
\* inclusief administratieve correcties

## 3.2 Woningvoorraad naar eigendom en type

### Ontwikkeling 2005-2012

De woningvoorraad in de U10-regio heeft een groeiend aandeel koopwoningen. In 2005 maakte de koopsector 54,9% uit van de totale woningvoorraad, en in 2012 is dit aandeel toegenomen tot 58,7%.

De groei van het aandeel koopwoningen gaat ten koste van het aandeel in de sociale en de particuliere huursector. Het aandeel van de sociale huursector is gedaald, van 33,7% in 2005 naar 31,6% in 2012. Dat van de particuliere huursector is gedaald van 11,5% in 2005 naar 9,7% van de woningvoorraad per 1-1-2012. In aantal woningen is de sociale huursector nog wat gegroeid, terwijl de particuliere huursector gekrompen is.

### 3.2.2 Aandeel eigendomsvormen in woningvoorraad U10-regio (1 januari)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
koop	54,9%	55,5%	56,1%	57,0%	57,5%	58,1%	58,4%	58,7%
sociale verhuur	33,7%	33,3%	33,1%	32,2%	31,8%	31,9%	31,7%	31,6%
particuliere verhuur	11,5%	11,2%	10,8%	10,8%	10,7%	10,0%	9,9%	9,7%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: ABF Research

### Groei aandeel eengezins- en meergezinskoopwoningen

De groei van het aandeel koopwoningen heeft vooral betrekking op de meergezins koopwoningen; dat aandeel is in de periode 2005–2012 gestegen van 10,4% naar 12,7%. Ook het aandeel eengezins koopwoningen is gegroeid. In de huursector is voor beide woningtypen het aandeel in de woningvoorraad gedaald.

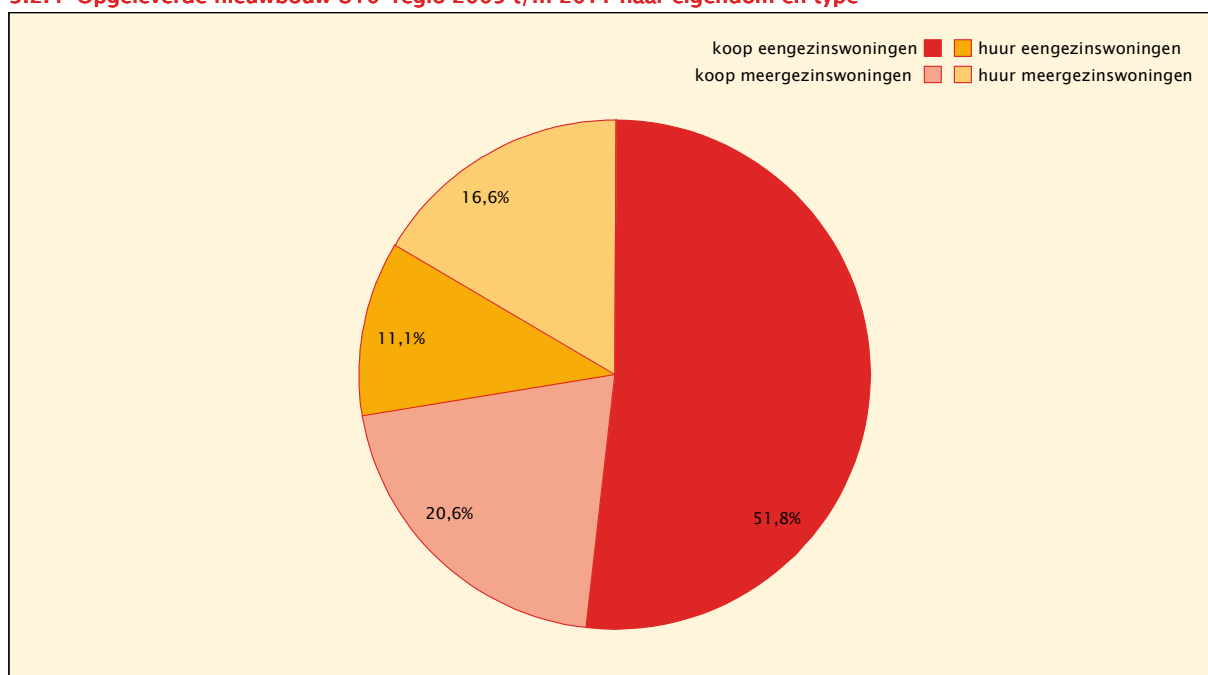
#### 3.2.3 Aandeel woningtype en eigendom woningvoorraad U10-regio (1 januari)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
eengezins koopwoningen	44,4%	44,8%	45,1%	45,6%	45,8%	45,8%	45,9%	46,0%
meergezins koopwoningen	10,4%	10,7%	11,0%	11,4%	11,7%	12,3%	12,5%	12,7%
eengezins huurwoningen	19,8%	19,6%	19,3%	18,9%	18,5%	18,2%	18,1%	18,0%
meergezins huurwoningen	25,3%	24,9%	24,6%	24,1%	24,0%	23,7%	23,5%	23,3%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: ABF

In de nieuwbouw van 2005 t/m 2011 (vergelijkbare gegevens voor 2012 ontbreken) bestaat ruim de helft uit eengezins-koopwoningen (51,8%). Daarna komen de meergezins-koopwoningen met een aandeel van 20,6%.

#### 3.2.4 Opgeleverde nieuwbouw U10-regio 2005 t/m 2011 naar eigendom en type



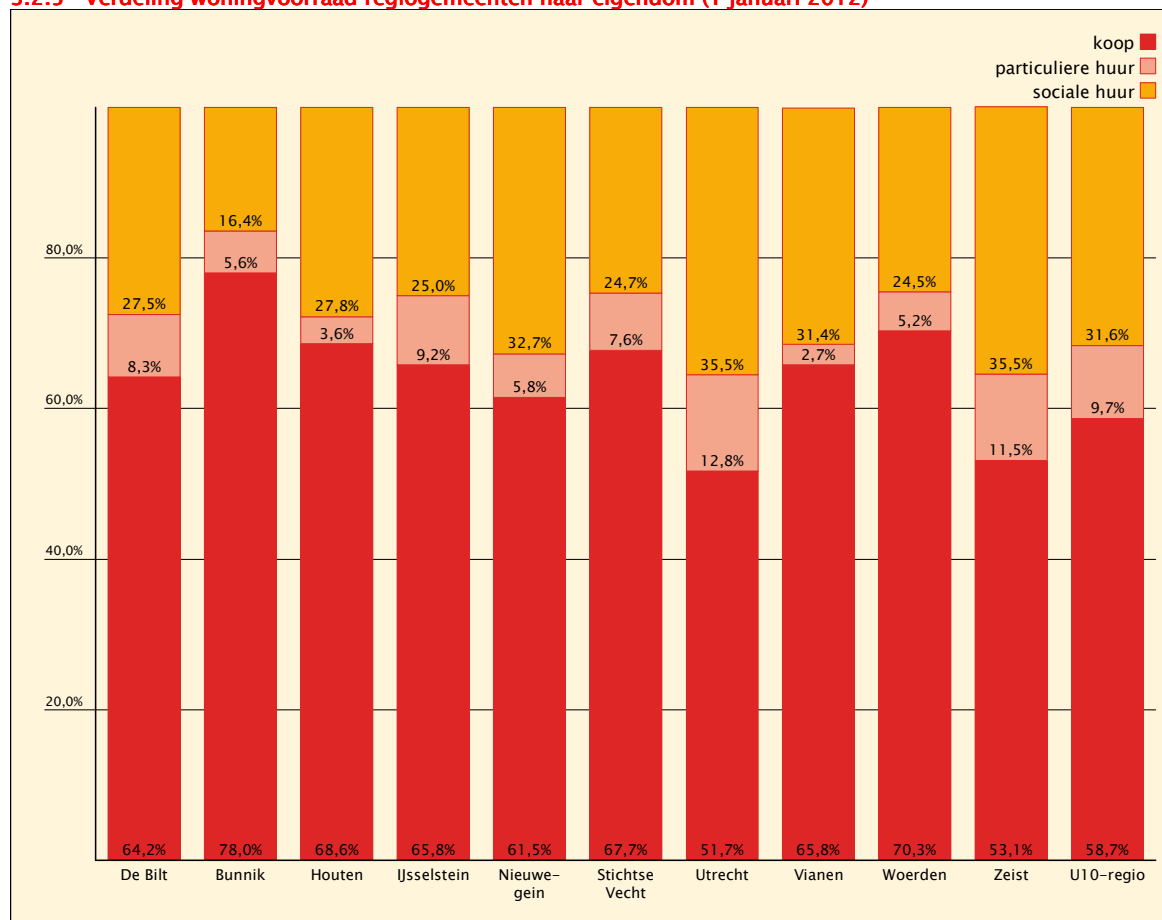
Bron: ABF Research

### Bunnik grootste aandeel koopsector

Per 1-1-2012 bestaat de woningvoorraad van de gemeente Bunnik voor 78% uit koopwoningen, het hoogste aandeel van de tien regiogemeenten. Daarna volgen Woerden met 70% en Stichtse Vecht met 68% koopwoningen. Relatief weinig koopwoningen zijn er in de gemeenten Utrecht (52%) en Zeist (53%).

Het aandeel sociale huurwoningen is in Utrecht en Zeist het grootst (in beide 35,5%), gevolgd door Nieuwegein (33%). De gemeente Bunnik heeft met 16% de minste sociale huurwoningen.

### 3.2.5 Verdeling woningvoorraad regiogemeenten naar eigendom (1 januari 2012)



Bron: ABF Research





## 4 Huurmarkt

---

- In 2012 waren er in de U10-regio 27.884 actief woningzoekenden op de markt voor bestaande corporatiehuurwoningen. Daarmee is het aandeel actief woningzoekenden gedaald van 10,1% van het aantal huishoudens in de regio in 2008 naar 8,4% in 2012. Dat er minder actief woningzoekenden zijn, kan worden verklaard uit de nog beperkte toegang voor midden- en hogere inkomens en uit het sterk gedaalde woningaanbod.
  - De kans om als actief woningzoekende een bestaande huurwoning van een corporatie toegewezen te krijgen is in 2012 gestegen naar 13,2%. Die na het dieptepunt van 2010 (12,2%) weer wat gestegen slaagkans vloeit voort uit het sterker dalen van het aantal actief woningzoekenden dan van het aantal verhuurde woningen.
  - In 2012 is aan 3.684 woningzoekenden uit de regio een huurwoning van een corporatie toegewezen. Daarbij heeft 73% van die huishoudens een woning binnen de eigen gemeente gekregen. In Woerden heeft een opvallend hoog aandeel van de verhuizingen binnen de eigen gemeente plaatsgevonden, 85%.
  - Het aantal in de U10-regio verhuurde huurwoningen van corporaties is gedaald van 4.946 in 2008 naar 3.820 in 2011. Een afname met 23%. Dit teruglopende aantal verhuringen betekent dat er minder wordt doorgestroomd, binnen de sociale huurmarkt of naar duurdere huur of koop.
  - Het aandeel aan urgenten verhuurde woningen is in de U10-regio gedaald van 24% in 2008 naar 21% in 2012. In Nieuwegein worden relatief veel woningen aan urgenten verhuurd (35,1%), evenals in IJsselstein (26,2%).
  - De gemiddelde wachttijd (= inschrijfduur) bij toewijzing van een corporatiewoning is voor doorstromers gestegen van 8,8 jaar in 2008 naar 9,3 jaar in 2012. Voor starters is de wachttijd relatief nog sneller gestegen, namelijk van 6,0 jaar in 2008 naar 7,1 jaar in 2012.
  - In de periode 2005 t/m 2011 is de omvang van de particuliere huursector met 8% geslonken. Gebleven zijn de verschillen met de woningvoorraad van de sociale verhuurders: de woningen in de particuliere huur zijn gemiddeld wat ouder en groter.
  - Ten opzichte van de corporatiehuur is in de particuliere huurwoningen sprake van een gemiddeld hogere huur en een hogere netto huurquote. De helft van de woningen heeft een vrije sectorhuur, tegen 7% bij de sociale verhuurders. Bewoners van de particuliere huur hebben een sterkere inkomenspositie.
-

## 4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat over de markt voor huurwoningen in de U10-regio. Daarbij is de huurmarkt opgedeeld in die van de sociale verhuurders (corporaties) en die van de particuliere verhuurders (institutionele beleggers en particuliere personen die woningen op commerciële basis verhuren).

Huurwoningen van corporaties zijn relatief goedkope huurwoningen. Om daarvoor in aanmerking te komen moet de woningzoekende aan bepaalde voorwaarden voldoen. Zo is een inschrijving bij WoningNet verplicht en zijn er inkomenseisen. Op basis van urgentiecriteria – bijvoorbeeld een medische of sociale indicatie – kan een deel van de woningzoekenden voorrang krijgen bij de toewijzing. De in dit hoofdstuk gebruikte WoningNetdata gaan over de markt van bestaande corporatiewoningen; niet over de verhuur van nieuwe woningen.

Over de particuliere huurmarkt in de U10-regio zijn geen verhuurgegevens beschikbaar. Verhuur van particuliere huurwoningen verloopt via verschillende kanalen waaronder makelaars of bemiddelingsorganisaties. Bij het bespreken van de particuliere huurmarkt is het accent gelegd op verschillen met de sociale huursector.

De regio is, zoals eerder vermeld, uitgebreid met de gemeente Woerden. Voor alle weergegeven jaren in dit hoofdstuk (in veel gevallen 2008 t/m 2012) zijn regiocijfers opnieuw berekend, inclusief de gemeente Woerden. In 2011 is de gemeente Maarssen samengevoegd met de gemeenten Breukelen en Loenen tot de gemeente Stichtse Vecht. Om voor eerdere jaren (2010 en eerder) tot vergelijkbaar cijfermateriaal te komen zijn de drie vroegere gemeenten samengevoegd.

## 4.2 Markt bestaande corporatiehuurwoningen

### Aantal actief woningzoekenden

Na een top in 2009 is het aantal actief woningzoekenden in de sociale huursector vrij sterk gedaald. Van 2008 tot en met 2012 is het aantal gedaald met 13,3%, ofwel met 4.281 woningzoekenden. Het percentage huishoudens dat actief woningzoekend is daalt automatisch mee, van 10,1% in 2008 naar 8,4% in 2012.

#### 4.2.1 Actief woningzoekend U10-regio in corporatiehuursector

	2008	2009	2010	2011	2012
actief woningzoekend	32.165	32.349	31.716	29.848	27.884
huishoudens (1 januari)	318.642	322.134	327.077	329.842	332.520
% huishoudens	10,1%	10,0%	9,7%	9,0%	8,4%

Bron: WoningNet, Bestuursinformatie

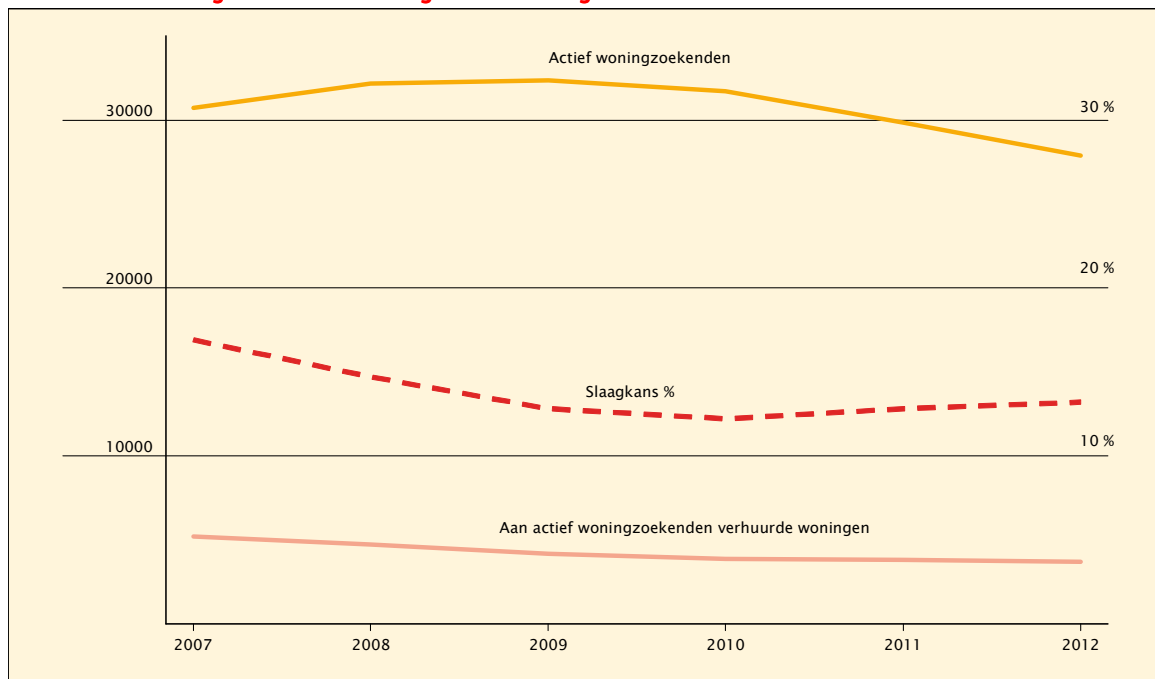
Actief woningzoekend wil zeggen dat een huishouden in de jaarperiode tenminste eenmaal op de via WoningNet aangeboden bestaande woningen heeft gereageerd.

### De slaagkans daalt naar 13,2%

De kans voor actief woningzoekenden uit de U10-regio om een woning toegewezen te krijgen is in de periode 2005 t/m 2012 sterk gedaald. De slaagkans is berekend als verhouding tussen het aantal actief woningzoekenden en het aantal aan die groep verhuurde woningen. Waar de slaagkans in 2005 nog 21,7% bedraagt, is deze in 2012 teruggelopen tot 13,2%.

Dit is vooral te wijten aan het dalende woningaanbod voor actief woningzoekenden. Omdat het aantal verhuurde woningen vanaf 2006 alsmaar is gedaald, is de slaagkans ook omlaag gegaan.

#### 4.2.2 Actief woningzoekenden U10-regio en hun slaagkans



Bron: WoningNet

#### 4.2.3 Slaagkans in de U10-regio

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
actief								
woningzoekenden	27.448	30.269	30.723	32.165	32.343	31.716	29.848	27.884
verhuringen	5.944	6.145	5.192	4.725	4.156	3.875	3.813	3.684
slaaqkans	21,7%	20,3%	16,9%	14,7%	12,8%	12,2%	12,8%	13,2%

Bron: WoningNet

In 2010 was de slaagkans het laagst met 12,2%. Daarna is de slaagkans weer wat gestegen, wat samenhangt met de per 2011 ingevoerde Europese regelgeving dat maximaal 10% van de beschikbaar komende sociale huurwoningen mag worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen boven de €33.614,-. Deze beleidswijziging heeft bijgedragen aan een afname van het aantal actief woningzoekenden van de midden- en hogere inkomensgroepen. Dat het aantal actief woningzoekenden in 2012 nog verder is gedaald, kan worden verklaard uit de verdere afname van het aanbod. Woningzoekenden zullen minder gemakkelijk geschikt aanbod vinden, waarop ze

kunnen en willen reageren. Met minder woningzoekenden en een minder sterk dalend aantal verhuringen is de slaagkans in 2012 weer wat hoger dan in 2010.

### Woningzoekenden naar herkomst- en vestigingsgemeente

In 2012 zijn er in totaal 3.684 woningen toegewezen aan woningzoekenden uit de U10-regio. Het merendeel van de verhuurde woningen is toegewezen aan woningzoekenden uit de gemeente Utrecht, namelijk 2.014 woningen. Maar liefst 73% van de woningzoekenden heeft een woning toegewezen gekregen in de eigen woongemeente. Daarnaast is 23% van de woningzoekenden in een andere regiogemeente dan de herkomstgemeente gaan wonen en is 5% buiten de U10-regio gaan wonen.

Bij de woningzoekenden die een woning krijgen toegewezen in de eigen woongemeente valt Woerden op; in vergelijking met de andere regiogemeenten is een groot aandeel binnen de eigen woongemeente blijven wonen (85%). Ook in Utrecht verhuist een groot aandeel binnen de eigen gemeente, namelijk 77%.

#### 4.2.4 In 2012 aan woningzoekenden uit regio verhuurde woningen naar herkomst- en vestigingsgemeente

herkomstgemeente	vestigingsgemeente			totaal	absoluut aantal woningen
	woongemeente	andere regiogemeente	buiten regio		
De Bilt	67,8%	25,3%	6,9%	100%	174
Bunnik	36,1%	52,8%	11,1%	100%	36
Houten	66,7%	26,3%	7,0%	100%	171
IJsselstein	61,6%	32,3%	6,1%	100%	198
Nieuwegein	63,1%	32,4%	4,5%	100%	339
Stichtse Vecht	72,8%	20,3%	6,9%	100%	246
Utrecht	76,8%	19,8%	3,4%	100%	2.014
Vianen	65,9%	28,0%	6,1%	100%	82
Woerden	85,0%	9,6%	5,4%	100%	187
Zeist	67,9%	23,6%	8,5%	100%	237
U10-regio	72,7%	22,5%	4,8%	100%	3.684

Bron: WoningNet

### Verhuur aan urgenten daalt

Het aandeel aan urgenten verhuurde woningen is van 24% in 2008, via een piek van 28% in 2009, afgenomen tot 21% in 2012. De urgentie geldt voor de gehele U10-regio, dus een urgent woningzoekende kan zijn urgentie ook in een andere regiogemeente verzilveren. In absolute aantallen is het aantal aan urgenten verhuurde woningen sinds 2009 met 420 gedaald. Voor stadsvernieuwingsurgenten gaat het sinds 2009 om een afname met 212 verhuringen, globaal een halvering van het aantal.

#### 4.2.5 In U10-regio verhuurde corporatiehuurwoningen en deel verhuurd aan urgenten

	2008	2009	2010	2011	2012
verhuurde woningen	4.946	4.410	4.021	4.019	3.820
verhuringen aan urgenten	1.167	1.224	942	894	804
verhuringen aan stadsvernieuwingsurgenten	354	402	140	173	190
% naar urgenten	24%	28%	23%	22%	21%

Bron: WoningNet

#### Verhuur aan urgenten verschillend naar regiogemeente

In de periode 2008 t/m 2012 is van de regionaal verhuurde woningen bijna 24% aan urgenten verhuurd. Het aandeel urgenten per gemeente loopt echter sterk uiteen. Zo is het aandeel urgenten in Nieuwegein relatief hoog met 35% en in Vianen relatief laag met 7%. Er is niet een duidelijke reden waarom de urgenties zo uiteenlopen per gemeente; urgente woningzoekenden zijn immers niet gebonden aan een bepaalde gemeente. De verschillen in urgentie tussen de gemeenten zijn dan ook niet te herleiden naar de sociaal-economische status van de bevolking of kenmerken van de woningzoekenden. In de gemeente Utrecht is de urgentie vaak wel toe te schrijven aan stadsvernieuwing.

#### 4.2.6 Jaargemiddelde 2008 t/m 2012 verhuurde corporatiewoningen en deel verhuurd aan urgenten

	gemiddeld aantal		% aan urgenten
	verhuurde woningen	waarvan aan urgenten	
De Bilt	247	50	20,3%
Bunnik	29	3	9,5%
Houten	224	50	22,3%
IJsselstein	194	51	26,2%
Nieuwegein	412	145	35,1%
Stichtse Vecht	275	55	19,9%
Utrecht	2.086	573	27,5%
Vianen	97	7	7,4%
Woerden	237	40	16,7%
Zeist	441	39	8,7%
U10-regio	4.243	1.006	23,7%

Bron: WoningNet

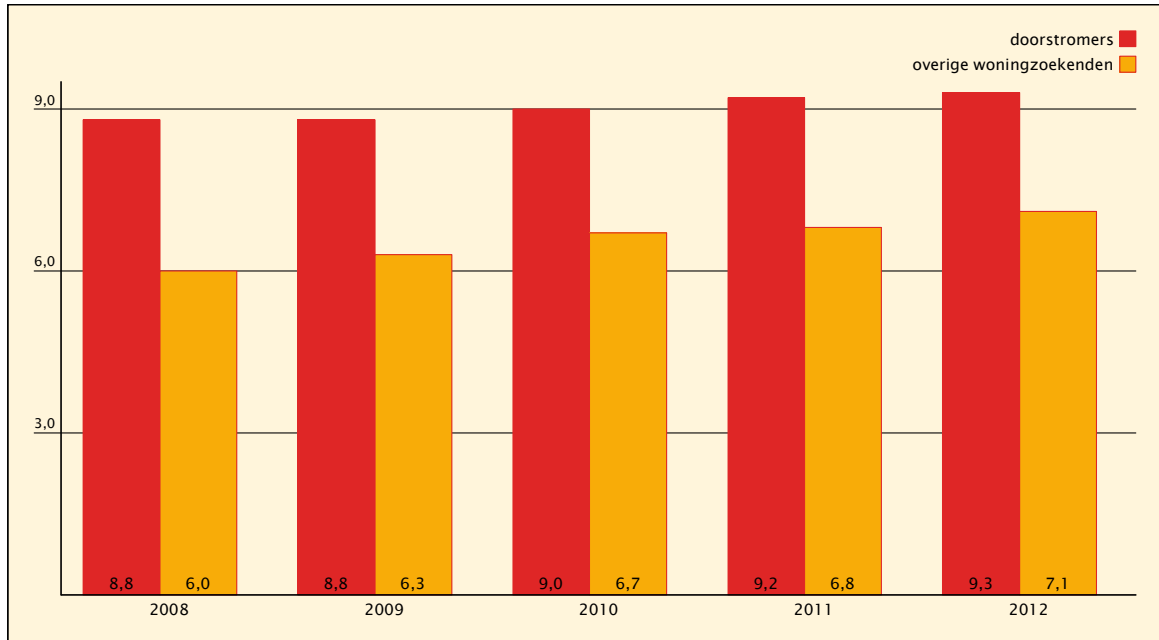
#### Gemiddelde wachttijd loopt op

Voor zowel doorstromers als overige woningzoekenden is de wachttijd voor sociale huurwoningen in de loop van de jaren opgelopen. Doorstromers die in 2012 een sociale huurwoning in de regio hebben betrokken, hebben daarvoor gemiddeld 9,3 jaar op de wachtlijst gestaan bij WoningNet. De wachttijd voor doorstromers ligt gemiddeld wat hoger dan voor overige woningzoekenden. Overige woningzoekenden – dat zijn de huishoudens die geen sociale huurwoning achterlaten – die in 2012 een woning kregen toegewezen moesten hier gemiddeld 7,1 jaar op wachten.

De gemiddelde wachttijd voor doorstromers is het hoogste bij het betrekken van een woning in Houten (12,2 jaar), gevolgd door Utrecht (10,1 jaar) en De Bilt (9,9 jaar). Een relatief korte wachttijd is er voor doorstromers die een woning betrekken in IJsselstein (6,7 jaar), Zeist (7,0 jaar) of

Woerden (7,4 jaar). Overige woningzoekenden hebben de langste wachttijd als ze een woning in De Bilt betrekken (7,7 jaar). Een relatief korte wachttijd hebben ze in Zeist (5,6 jaar) en Woerden (6,4 jaar).

#### 4.2.7 Gemiddelde wachttijd in jaren bij betrekken corporatiehuurwoning in U10-regio 2008-2012



Bron: WoningNet

### 4.3 Markt particuliere huurwoningen

#### Slinkende voorraad

In de periode 2005 t/m 2011 is de voorraad particuliere huurwoningen met 2.515 woningen geslonken; een afname met 8%. Dit ondanks de toevoeging van 2.714 nieuwe woningen, waar een beperkt volume van 245 onttrokken woningen tegenoverstaat. Een belangrijke reden voor het slinken van de particuliere huursector is dat woningen zijn overgegaan naar een ander marktsegment, met name naar de koopsector.

#### 4.3.1 Ontwikkeling particuliere huursector U10-regio

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
voorraad particuliere huur	31.391	31.080	30.407	30.930	31.004	29.492	29.424	28.876
% totale woningvoorraad	11,5%	11,2%	10,8%	10,8%	10,7%	10,0%	9,9%	9,7%
mutaties	-311	-673	523	74	-1.512	-68	-548	
nieuwbouw	363	421	271	326	392	362	579	
onttrekkingen	54	65	30	11	83	2	0	

Bron: ABF Research

### Andere woningvoorraad dan sociale huursector

Woningen van particuliere verhuurders zijn gemiddeld wat groter en het aandeel eengezinswoningen is wat groter dan bij sociale verhuurders. Groter zijn de verschillen als het gaat om de bouwperiode: in de particuliere huur zijn de woningen gemiddeld een stuk ouder. Er zijn met name meer woningen uit de vooroorlogse bouwperiode.

#### 4.3.2 Kenmerken sociale versus particuliere huurvoorraad U10-regio

	woningvoorraad sociale verhuurders		woningvoorraad particuliere verhuurders	
	2005	2012	2005	2012
eengezinswoningen	42,9%	42,5%	47,3%	47,0%
kleine woningen (t/m 3 kamers)	46,7%	47,9%	45,8%	46,6%
grote woningen (5+ kamers)	15,7%	15,6%	21,0%	19,6%
bouwjaar –1944	15,3%	14,8%	38,7%	35,4%
bouwjaar 1945–1970	36,7%	34,8%	26,5%	24,9%
bouwjaar 1971–1990	38,7%	36,7%	26,0%	23,6%
bouwjaar 1991+	9,4%	13,8%	8,8%	16,1%

Bron: ABF Research

### Verschillende huursegmenten

- In de particuliere huursector is er een gemiddeld hoger huurniveau dan in de sociale huur en hebben de huurders een hogere netto huurquote.
- Bij de verdeling over huurklassen ligt in de sociale huur het accent op woningen met een huur tot de aftoppingsgrens, en is het deel in de vrije sector bescheiden. Van de particuliere huurwoningen heeft de helft een vrije sectorhuur.

#### 4.3.3 Sociale en particuliere huur U10-regio naar huurniveau en netto huurquote

	woningvoorraad sociale verhuurders	woningvoorraad particuliere verhuurders
gemiddelde basishuur	€471	€613
gemiddelde netto huur	€402	€604
gemiddelde netto huurquote	24,9%	28,4%

Bron: microdatabestand WoON 2012

#### 4.3.4 Sociale en particuliere huur U10-regio naar verdeling huur over huurklassen

	woningvoorraad sociale verhuurders	woningvoorraad particuliere verhuurders
tot normhuur	2,6%	8,0%
tot kwaliteitskortingsgrens	18,4%	14,4%
tot aftoppingsgrens	50,4%	14,0%
tot liberalisatiegrens	21,9%	13,4%
vrije sector	6,8%	50,1%
totaal	100%	100%

Bron: microdatabestand WoON 2012

### Grote verschillen in inkomen

De huurders van een particuliere huurwoning hebben een gemiddeld aanmerkelijk hoger inkomen dan die van een sociale huurwoning. In de sociale huur is het aandeel van de aandachtsgroep (die in aanmerking kan komen voor huurtoeslag) bijna twee keer zo hoog.

In de woningvoorraad van de sociale verhuurders ligt het zwaartepunt bij huurders met een benedenmodaal inkomen. De huishoudens in particuliere verhuur hebben vaker een inkomen van twee keer modaal en hoger.

#### 4.3.5 Sociale en particuliere huur U10-regio naar inkomen huurders

	woningvoorraad sociale verhuurders	woningvoorraad particuliere verhuurders
gemiddeld besteedbaar inkomen	€23.520	€30.020
aandeel aandachtsgroep	50,6%	27,3%
benedenmodaal	64,1%	45,5%
tot 1,5 keer modaal	22,0%	18,7%
tot 2 keer modaal	5,9%	19,6%
tot 3 keer modaal	6,4%	11,2%
>3 keer modaal	1,6%	5,0%
totaal	100%	100%

Bron: microdatabestand WoON 2012





## 5 Koopmarkt

---

- In 2012 zijn in de U10-regio 4.818 bestaande koopwoningen verkocht. Dat zijn er 10,5% minder dan in 2011, toen nog 5.383 kooptransacties tot stand zijn gekomen. Ten opzichte van 2008 is het aantal verkochte woningen met 36% afgenomen.
- In het vierde kwartaal van 2012 zijn er nog relatief veel woningen verkocht, wat kan worden toegeschreven aan de per 1 januari 2013 veranderde hypotheekvoorwaarden. In het eerste kwartaal 2013 is er weer een sterke terugval in het aantal verkopen.
- De mediane verkoopprijs van de verkochte woningen is in de periode 2008–2012 nog wat sterker gedaald dan het aantal transacties, namelijk met 11,2%. De prijsdaling voor meergezinswoningen (12,6%) is sterker dan voor eengezinswoningen (10,7%).
- Een relatief sterke daling van verkoopprijzen heeft zich voltrokken in de afgelopen twee jaar. De mediane prijs van een eengezinswoning is het eerste kwartaal 2013 8,2% lager dan het eerste kwartaal 2011; voor meergezinswoningen is dat 13,2%.
- De tijd dat een woning te koop staat loopt op. In 2012 staat een woning in de U10-regio 149 dagen te koop, tegen 53 dagen in 2008. Die toename met ongeveer honderd dagen is er voor beide woningtypen. De laatste twee jaar is de verkooptijd van meergezinswoningen het snelst gegroeid.
- Het te koop staande aanbod is sinds 2008 bijna 2,5 keer zo groot geworden. In het eerste kwartaal 2013 is er een lichte terugval in het aantal aangeboden woningen. Dat kan komen doordat er in het vierde kwartaal 2012 relatief veel verkocht is. Het kan ook zijn dat lang te koop staande woningen weer uit de markt worden genomen.
- De mediane looptijd, de tijd dat woningen worden aangeboden, ligt in het eerste kwartaal 2013 boven de 300 dagen. De verkoopquote, het aantal transacties ten opzichte van het aanbod is gedaald naar 11,6%. In 2008 was nog sprake van een verkoopquote van 57,3%.
- Het aantal in de U10-regio verkochte nieuwe koopwoningen laat van jaar tot jaar sterke fluctuaties zien. Na 2010 is er een duidelijk dalende trend.

---

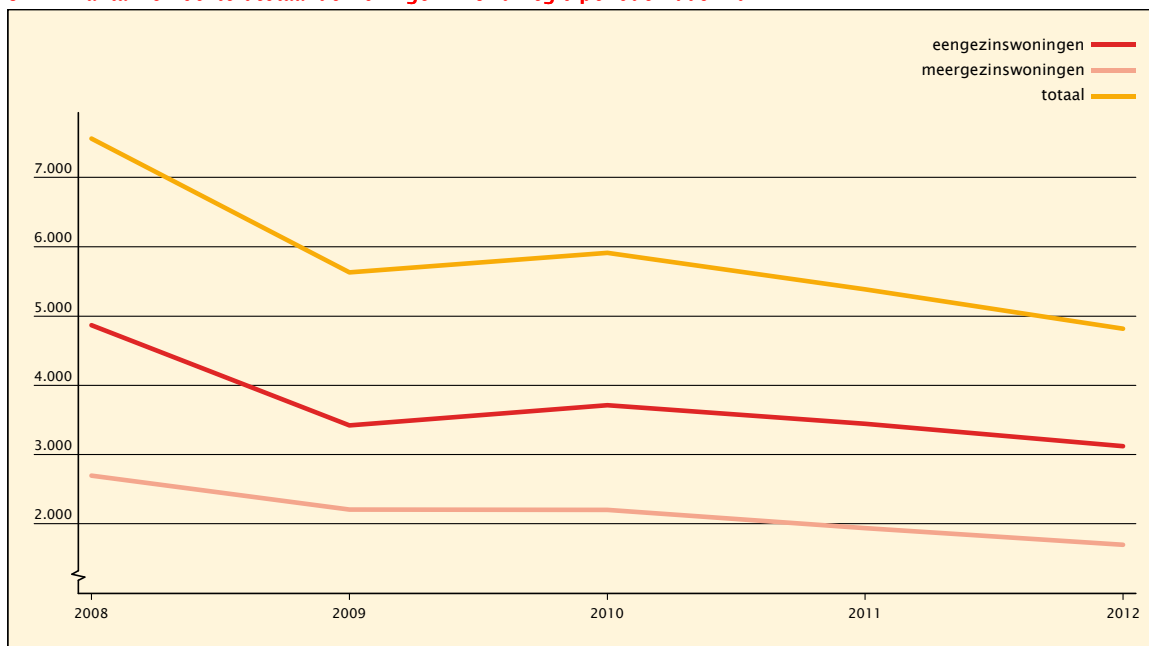
De cijfers over aanbod en verkoop van bestaande woningen zijn direct ontleend aan een door de NVM geleverde tabellenset. Het gaat om definitieve kwartaalcijfers voor de jaren 2008 t/m 2012, plus voorlopige cijfers voor het eerste kwartaal 2013. Voor deze Regionale Woningmarktmonitor is in eerdere jaren gebruik gemaakt van NVM-databestanden. De overgang naar een NVM-tabellenset is gemaakt om van exact dezelfde cijferbasis uit te kunnen gaan als door de NVM wordt gebruikt.

## 5.1 Markt bestaande koopwoningen U10-regio

### Daling verkopen bij zowel een- als meergezinswoningen

In de jaren 2008 tot en met 2012 is het aantal verkochte bestaande woningen in de U10-regio met 36% gedaald. Die daling in de verkoop is er zowel voor eengezinswoningen (-36%) als voor meergezinswoningen (-37%).

#### 5.1.1 Aantal verkochte bestaande woningen in U10-regio periode 2008-2012



Bron: NVM

#### 5.1.2 Aantal verkochte bestaande woningen in U10-regio 2011 - 1<sup>e</sup> kwartaal 2013

	eengezinswoningen	meergezinswoningen	totaal
2011 1 <sup>e</sup> kwartaal	803	458	1.261
2011 2 <sup>e</sup> kwartaal	948	481	1.429
2011 3 <sup>e</sup> kwartaal	864	503	1.367
2011 4 <sup>e</sup> kwartaal	832	494	1.326
2012 1 <sup>e</sup> kwartaal	660	382	1.042
2012 2 <sup>e</sup> kwartaal	817	453	1.270
2012 3 <sup>e</sup> kwartaal	681	388	1.069
2012 4 <sup>e</sup> kwartaal	948	489	1.437
2013 1 <sup>e</sup> kwartaal *	561	330	891

Bron: NVM

\* voorlopige cijfers

Als naar de afzonderlijke kwartalen in 2012 fluctueert de verkoop van eengezins- en meergezinswoningen vrij sterk. Naarmate 2012 vordert neemt de verkoop van woningen wat toe. Zowel voor een- als meergezinswoningen is deze opleving van de verkoop in het vierde kwartaal van 2012 toe te schrijven aan de vanaf januari 2013 aangescherpte regels voor het aflossen van hypotheek. Zo is duidelijk zichtbaar dat van het vierde kwartaal van 2012 naar het eerste kwartaal

van 2013 het aantal verkochte woningen sterk is afgenomen, van 948 naar 561. De afgenomen verkoop in het eerste kwartaal van 2013 geldt voor zowel eengezins- als meergezinswoningen, maar is relatief het sterkste bij de eengezinswoningen, een afname van 41%.

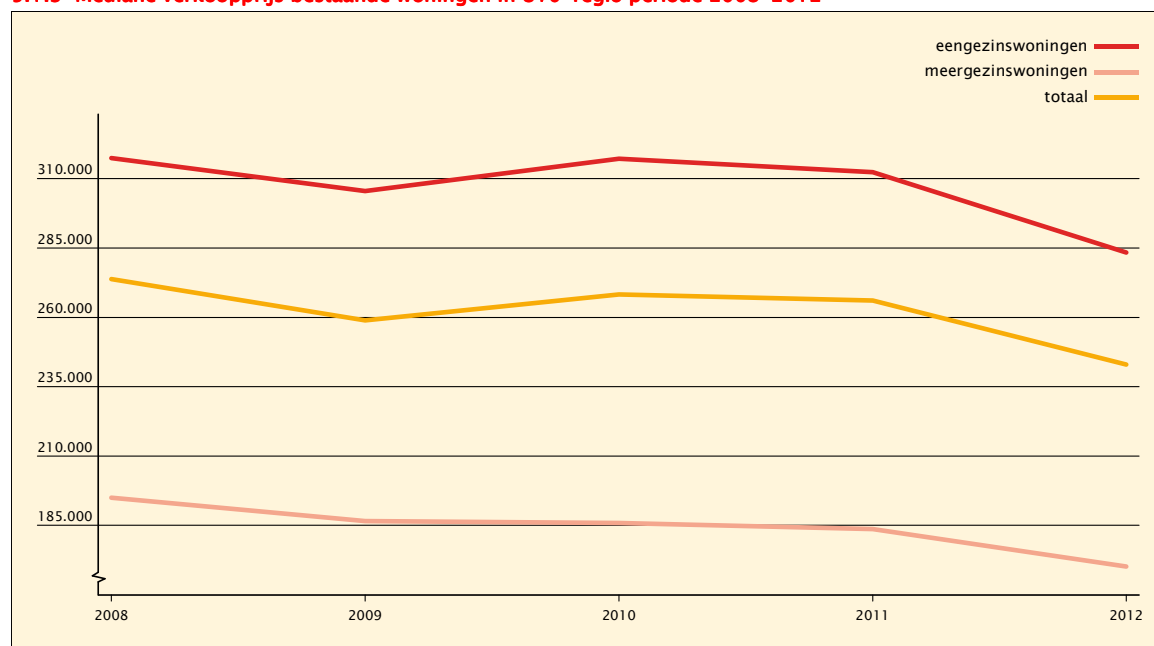
Ook in het eerste kwartaal van 2012 was er een terugval in het aantal verkopen, maar die was niet zo groot als in het eerste kwartaal van 2013. Afgezien van de opleving in het vierde kwartaal van 2012, zijn alle kwartaalcijfers in de periode 2011–2013 lager dan die van een jaar eerder.

### Lagere mediane verkoopprijs<sup>17</sup>

De mediane verkoopprijs van bestaande woningen in de U10-regio is van 2008 tot en met 2012 met 11,2% gedaald. Wanneer wordt gekeken naar het onderscheid in eengezinswoningen en meergezinswoningen is opvallend dat de verkoopprijs van meergezinswoningen alsmaar daalt, terwijl die van eengezinswoningen in 2010 nog opgeleefd is. De mediane verkoopprijs van eengezinswoningen is na het economisch slechte jaar 2009 weer aangetrokken, maar is in 2012 scherp gedaald.

Voor meergezinswoningen is er in de periode 2008 tot en met 2012 een daling van 12,6% en voor eengezinswoningen van 10,7%. Een relatief groot deel van de daling in verkoopprijs heeft zich voorgedaan van 2011 naar 2012: voor eengezinswoningen met 9% en voor meergezinswoningen met 7%.

#### 5.1.3 Mediane verkoopprijs bestaande woningen in U10-regio periode 2008–2012



Bron: NVM

<sup>17</sup> De mediaan is de middelste waarde. Bij 50% van de verkochte woningen is de waarde hoger en bij 50% is de waarde lager dan de mediane waarde. Aan de mediaan is de voorkeur gegeven boven het gemiddelde, omdat extreme verkoopprijzen zo geen invloed hebben op het cijfer.

Als naar de afzonderlijke kwartalen in de jaren 2011 en 2012, en het eerste kwartaal van 2013 wordt gekeken, worden meer prijsschommelingen zichtbaar. Maar ook dan is sprake van een dalende lijn. De mediane verkoopprijs van eengezinswoningen ligt in het eerste kwartaal van 2013 3,1% lager dan in het eerste kwartaal 2012. Voor meergezinswoningen is er in die periode een prijsdaling van 5,5%. Ten opzichte van het eerste kwartaal 2011 is er voor eengezinswoningen een daling met 8,2% en voor meergezinswoningen met 13,2%.

#### 5.1.4 Mediane verkoopprijs bestaande woningen in U10-regio per kwartaal 2011-2013

	eengezinswoningen	meergezinswoningen	totaal
2011 1 <sup>e</sup> kwartaal	€ 313.838	€ 186.463	€ 267.575
2011 2 <sup>e</sup> kwartaal	€ 318.661	€ 188.799	€ 274.950
2011 3 <sup>e</sup> kwartaal	€ 312.327	€ 181.735	€ 264.274
2011 4 <sup>e</sup> kwartaal	€ 303.409	€ 178.302	€ 256.801
2012 1 <sup>e</sup> kwartaal	€ 297.011	€ 171.294	€ 250.923
2012 2 <sup>e</sup> kwartaal	€ 288.914	€ 174.313	€ 248.037
2012 3 <sup>e</sup> kwartaal	€ 281.021	€ 171.168	€ 241.149
2012 4 <sup>e</sup> kwartaal	€ 270.078	€ 164.841	€ 234.012
2013 1 <sup>e</sup> kwartaal	€ 287.951	€ 161.882	€ 241.493

Bron: NVM (bewerking Onderzoek Utrecht)



### Verkooptijd woningen U10-regio stijgt

De verkooptijd staat voor het aantal dagen dat een woning te koop heeft gestaan totdat een verkoopcontract is gesloten. De verkooptijd is vanaf 2008 sterk opgelopen. Zo is de verkooptijd in 2012 bijna drie keer zo hoog als in 2008, van 53 naar 149 dagen. Woningen staan dus langer te koop voordat een koopovereenkomst wordt getekend, wat invloed heeft op het prijsniveau van woningen en op de doorstroming op de woningmarkt.

#### 5.1.5 Mediane verkooptijd bestaande woningen in U10-regio (dagen)

	eengezinswoningen	meergezinswoningen	totaal
2008	57	48	53
2009	100	97	98
2010	96	96	96
2011	112	125	117
2012	148	152	149

Bron: NVM (bewerking Onderzoek Utrecht)

Voor eengezins- en meergezinswoningen is er in de periode 2008–2012 een nagenoeg vergelijkbare toename van de verkooptijd. Als naar de afzonderlijke kwartalen van de jaren 2011 en 2012, en het eerste kwartaal van 2013 wordt gekeken, dan zijn er wel verschillen. Per saldo is in de periode van twee jaar de verkooptijd van eengezinswoningen met 60 dagen toegenomen en die van meergezinswoningen met 84 dagen. De overgang van 2011 (vierde kwartaal) naar 2012 (eerste kwartaal) laat een relatief hoge stijging van de verkooptijd zien, met respectievelijk 13 en 33 dagen.

#### 5.1.6 Mediane verkooptijd bestaande woningen in U10-regio (dagen)

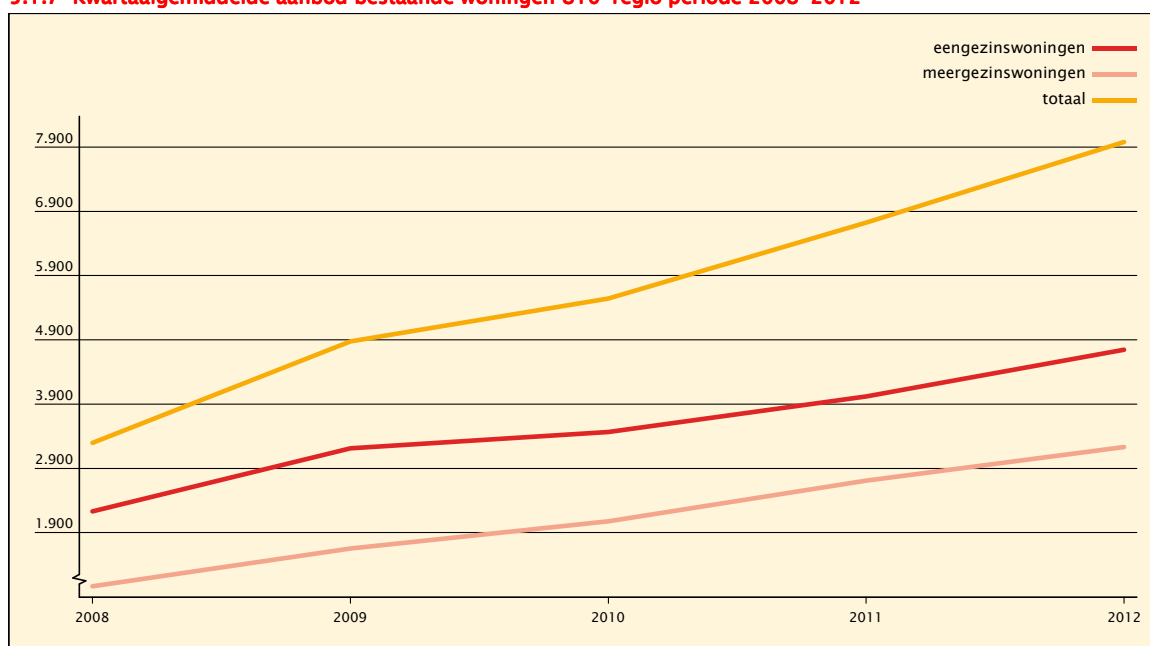
	eengezinswoningen	meergezinswoningen	totaal
2011 1 <sup>e</sup> kwartaal	122	116	120
2011 2 <sup>e</sup> kwartaal	109	121	113
2011 3 <sup>e</sup> kwartaal	109	128	116
2011 4 <sup>e</sup> kwartaal	111	132	119
2012 1 <sup>e</sup> kwartaal	141	154	146
2012 2 <sup>e</sup> kwartaal	134	148	139
2012 3 <sup>e</sup> kwartaal	143	133	139
2012 4 <sup>e</sup> kwartaal	169	167	168
2013 1 <sup>e</sup> kwartaal	182	200	189

Bron: NVM (bewerking Onderzoek Utrecht)

## Woningaanbod van 2008 t/m 2012 meer dan verdubbeld

Het aanbod van in de U10-regio te koop staande woningen neemt gestaag toe. Zo is het aanbod in de periode 2008 tot en met 2012 met gemiddeld 142% toegenomen. Enerzijds zetten meer mensen hun woning te koop, anderzijds worden steeds minder woningen verkocht. Hierdoor blijft het woningaanbod groeien. Het aantal aangeboden meergezinswoningen is sneller gegroeid (verdrievoudigd) dan dat van eengezinswoningen (iets meer dan verdubbeld).

### 5.1.7 Kwartaal gemiddelde aanbod bestaande woningen U10-regio periode 2008-2012



Bron: NVM

### 5.1.8 Aanbod bestaande woningen in U10-regio

	eengezinswoningen	meergezinswoningen	totaal
2011 1 <sup>e</sup> kwartaal	3.540	2.324	5.864
2011 2 <sup>e</sup> kwartaal	3.985	2.615	6.600
2011 3 <sup>e</sup> kwartaal	4.081	2.845	6.926
2011 4 <sup>e</sup> kwartaal	4.461	3.053	7.514
2012 1 <sup>e</sup> kwartaal	4.540	3.060	7.600
2012 2 <sup>e</sup> kwartaal	4.796	3.231	8.027
2012 3 <sup>e</sup> kwartaal	4.828	3.279	8.107
2012 4 <sup>e</sup> kwartaal	4.830	3.371	8.201
2013 1 <sup>e</sup> kwartaal	4.477	3.227	7.704

Bron: NVM (bewerking Onderzoek Utrecht)

Wanneer het woningaanbod in kwartalen wordt gezien is een sinds het eerste kwartaal 2011 alsmat stijgende lijn zichtbaar. Het woningaanbod is in de periode eerste kwartaal 2011 tot en met eerste kwartaal 2013 met 31% gestegen. Opvallend is dat in het eerste kwartaal van 2013 het woningaanbod afneemt, van 8.201 in het laatste kwartaal van 2012 naar 7.704 in het eerste kwartaal van 2013. Verklaringen kunnen zijn, enerzijds dat er relatief veel woningen zijn verkocht

in het laatste kwartaal van 2012 en anderzijds dat huishoudens besluiten hun woning uit de markt te halen. Het dalen van het woningaanbod van het laatste kwartaal van 2012 naar het eerste kwartaal van 2013 geldt vooral voor eengezinswoningen. In dezelfde periode zijn dus vooral eengezinswoningen verkocht of uit de markt gehaald.

### Mediane looptijd van het aanbod

De looptijd staat voor het aantal dagen dat een aangeboden woning op een bepaald moment te koop staat. De looptijd is in de periode 2008 tot en met 2012 sterk toegenomen, van 81 naar 255 dagen. Een woning die te koop staat in de U10-regio staat in 2012 dus al gemiddeld meer dan tweederde jaar te koop. Woningen staan steeds langer te koop. Van 2010 naar 2011 en 2011 naar 2012 neemt de looptijd telkens met een sprong toe. Zo nam de mediane looptijd in de periode 2011–2012 voor eengezinswoningen met 57 dagen en voor meergezinswoningen met 68 dagen toe.

#### 5.1.9 Mediane looptijd bestaande woningen in U10-regio (in dagen)

	eengezinswoningen	meergezinswoningen	totaal
2008	87	68	81
2009	163	127	151
2010	151	132	144
2011	195	191	194
2012	252	259	255

Bron: NVM (bewerking Onderzoek Utrecht)

In de kwartaalcijfers voor 2011, 2012 en het eerste kwartaal van 2013 is er na het eerste kwartaal van 2011 eveneens sprake van een stijgende lijn. Vanaf het tweede kwartaal 2011 is de mediane looptijd voor meergezinswoningen relatief sterk toegenomen, namelijk met 167 dagen. Voor eengezinswoningen gaat het in die periode om een toename met 126 dagen. Meergezinswoningen, appartementen, staan daardoor langer te koop dan eengezinswoningen.

#### 5.1.10 Mediane looptijd bestaande woningen in U10-regio

	eengezinswoningen	meergezinswoningen	totaal
2011 1 <sup>e</sup> kwartaal	206	187	199
2011 2 <sup>e</sup> kwartaal	181	176	179
2011 3 <sup>e</sup> kwartaal	194	192	193
2011 4 <sup>e</sup> kwartaal	201	206	203
2012 1 <sup>e</sup> kwartaal	226	222	224
2012 2 <sup>e</sup> kwartaal	238	243	240
2012 3 <sup>e</sup> kwartaal	261	275	264
2012 4 <sup>e</sup> kwartaal	281	294	286
2013 1 <sup>e</sup> kwartaal	307	343	341

Bron: NVM (bewerking Onderzoek Utrecht)

## 5.2 Markt nieuwe koopwoningen

De cijfers over verkochte nieuwbouwwoningen komen uit de Monitor Nieuwe Woningen (OTB). Het gaat daarbij om gemiddelde verkoopprijzen en niet om mediane verkoopprijzen, zoals de NVM gebruikt. De gemiddelde verkoopprijzen zijn gevoeliger voor de spreiding over prijsklassen. Als er in een jaar relatief veel woningen in een zeer hoge prijsklasse worden gebouwd trekt dit het gemiddelde sterk omhoog.

### Aantal verkochte nieuwbouwwoningen

Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen is in de periode 2008 tot en met 2012 sterk afgenomen. Opvallend is dat het aantal verkochte nieuwbouwwoningen in de periode 2009 tot en met 2010 vrij sterk toeneemt, maar daarna in 2011 weer inzakt. Deze opleving in 2010 kan worden gerelateerd aan een aanscherping van de hypotheekregels vanaf 2011. Zo veranderde de inkomensnorm voor hypotheeklen van 2011, waardoor minder mensen een hypotheek konden krijgen en dus een woning konden kopen.

Het aantal verkocht nieuwe eengezinswoningen is in de jaren 2008 tot en met 2012 sterk afgenomen, met zo'n 49%. De verkoop van nieuwe meergezinswoningen maakt zelfs een kleine groei door, de verkoop is in 2012 ten opzichte van 2008 zo'n 3% hoger. Het aandeel eengezinswoningen van het totaal aantal verkochte nieuwbouwwoningen neemt af, van 60% in 2008 naar 42% in 2012.

#### 5.2.1 Verkochte nieuwe woningen en aandeel eengezinswoningen in de U10-regio

	eengezinswoningen	meergezinswoningen	totaal	% eengezinswoningen
2008	874	594	1.468	59,5
2009	582	465	1.047	55,6
2010	1.043	743	1.786	58,4
2011	735	435	1.170	62,8
2012	442	610	1.052	42,0

Bron: Monitor Nieuwe Woningen (VROM/OTB 2012)

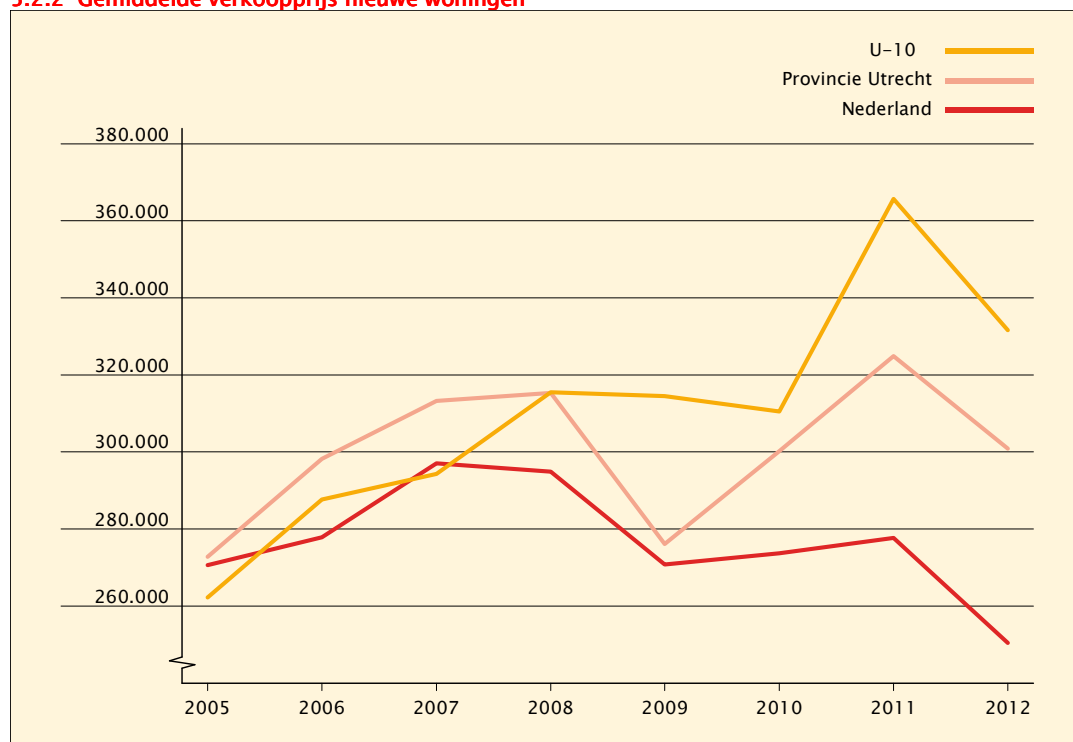
### Gemiddelde verkoopprijs nieuwbouwwoningen

Tot 2011 steeg de gemiddelde verkoopprijs in de U10-regio gestaag, met vanaf 2010 een vrij sterke stijging. Dit heeft vooral te maken met het hoge gemiddelde prijsniveau van nieuw verkochte eengezinswoningen. De sterke daling in de verkoop van het aantal eengezinswoningen is blijkbaar gepaard gegaan aan een stijging van het prijsniveau. Het jaar 2011 vormt echter een kantelpunt, waarna de verkoopprijzen van nieuwbouwwoningen in de U10-regio vrij sterk dalen.

Voor de provincie Utrecht geldt ongeveer hetzelfde verloop als voor de U10-regio, maar de provincie Utrecht kent een wat lagere gemiddelde verkoopprijs dan de U10-regio. Landelijk is er sprake van een vrij constant prijsniveau tot 2011, waarna de gemiddelde verkoopprijs vrij sterk zakt.



### 5.2.2 Gemiddelde verkoopprijs nieuwe woningen



Bron: Monitor Nieuwe Woningen (VROM/OTB 2012)

### 5.2.3 Gemiddelde verkoopprijs nieuwbouwwoningen in de U10-regio

	nieuw verkochte eengezinswoningen	nieuw verkochte meergezinswoningen	totaal nieuw verkochte woningen
2005	€ 269.300	€ 244.200	€ 262.200
2006	€ 318.900	€ 207.200	€ 287.700
2007	€ 332.500	€ 228.300	€ 294.300
2008	€ 342.400	€ 262.800	€ 315.400
2009	€ 346.300	€ 242.100	€ 314.400
2010	€ 320.600	€ 292.600	€ 310.400
2011	€ 408.900	€ 298.000	€ 365.600
2012	€ 391.000	€ 285.000	€ 331.500

Bron: Monitor Nieuwe Woningen (VROM/OTB 2012)

# Bijlagen

## Bijlagen bij hoofdstuk 1

**Tabel 1.1 Nederlandse koopmarkt 2008 t/m 2012**

	2008	2009	2010	2011	2012
aantal transacties	128.154	94.809	95.897	88.985	85.509
mediane transactieprijs (€)	243.534	225.741	233.215	229.134	211.730
mediane transactieprijs per m <sup>2</sup> (€)	2.130	2.053	2.095	2.090	1.943
mediane verkooptijd (dagen)	85	122	129	140	164
aanbod (kwartaalgemiddelde)	93.800	120.137	134.385	158.858	174.515
verkoopquote *	34,2%	19,7%	17,8%	14,0%	12,2%
mediane looptijd (dagen)	129	205	224	266	323

Bron: NVM

\* (jaartransacties/4) in % van aanbod (kwartaalgemiddelde)

**Tabel 1.2 Nederlandse koopmarkt 1<sup>e</sup> kwartaal 2012 t/m 1<sup>e</sup> kwartaal 2013**

	1 <sup>e</sup> kwartaal 2012	2 <sup>e</sup> kwartaal 2012	3 <sup>e</sup> kwartaal 2012	4 <sup>e</sup> kwartaal 2012	1 <sup>e</sup> kwartaal * 2013
aantal transacties	18.771	22.527	18.992	25.219	17.577
mediane transactieprijs (€)	215.493	215.250	209.291	207.621	205.569
mediane transactieprijs per m <sup>2</sup> (€)	1.978	1.971	1.925	1.905	1.880
mediane verkooptijd (dagen)	162	165	158	171	170
aanbod	170.752	175.271	175.716	176.322	169.255
verkoopquote	11,0%	12,9%	10,8%	14,3%	10,4%
mediane looptijd (dagen)	294	308	336	352	382

Bron: NVM

\* voorlopige cijfers

**Tabel 1.3 Koopmarkt U10-regio 2008 t/m 2012**

	2008	2009	2010	2011	2012
aantal transacties	7.560	5.627	5.913	5.383	4.818
mediane transactieprijs (€)	273.746	258.933	268.231	266.040	242.981
mediane transactieprijs per m <sup>2</sup> (€)	2.538	2.453	2.493	2.531	2.313
mediane verkooptijd (dagen)	53	96	96	117	149
aanbod (kwartaalgemiddelde)	3.296	4.874	5.548	6.726	7.984
verkoopquote *	57,3%	28,9%	26,6%	20,0%	15,1%
mediane looptijd (dagen)	81	151	144	194	255

Bron: NVM

\* (jaartransacties/4) in % van aanbod (kwartaalgemiddelde)

**Tabel 1.4 Koopmarkt U10-regio 1<sup>e</sup> kwartaal 2012 t/m 1<sup>e</sup> kwartaal 2013**

	1 <sup>e</sup> kwartaal 2012	2 <sup>e</sup> kwartaal 2012	3 <sup>e</sup> kwartaal 2012	4 <sup>e</sup> kwartaal 2012	1 <sup>e</sup> kwartaal * 2013
aantal transacties	1.042	1.270	1.069	1.437	891
mediane transactieprijs (€)	250.923	248.037	241.149	234.117	241.493
mediane transactieprijs per m <sup>2</sup> (€)	2.427	2.329	2.272	2.246	2.237
mediane verkooptijd (dagen)	146	139	139	168	189
aanbod	7.600	8.027	8.107	8.201	7.704
verkoopquote	13,7%	15,8%	13,2%	17,5%	11,6%
mediane looptijd (dagen)	224	240	267	286	313

Bron: NVM

\* voorlopige cijfers

## Bijlage bij hoofdstuk 2

Tabel 2.1 Ontwikkeling en prognose bevolking en huishoudens, 2005 en 2012 \*

	1-1-2005	1-1-2012	prognose 2020	prognose 2030
<i>bevolking</i>				
De Bilt	42.195	42.082	42.354	41.169
Bunnik	14.137	14.446	16.843	16.612
Houten	43.529	48.316	52.019	51.405
IJsselstein	33.608	34.257	34.269	33.351
Nieuwegein	61.449	60.712	63.504	77.074
Stichtse Vecht	62.529	63.349	64.468	64.616
Utrecht	275.258	316.160	349.364	388.762
Vianen	19.781	19.651	21.220	21.279
Woerden	48.118	50.076	53.203	52.733
Zeist	60.408	61.238	66.518	71.083
U10-regio	661.012	710.287	763.762	818.084
<i>huishoudens</i>				
De Bilt	18.525	18.742	19.739	20.039
Bunnik	5.769	6.089	7.354	7.448
Houten	16.198	18.615	21.073	21.747
IJsselstein	13.373	13.982	14.490	14.827
Nieuwegein	26.497	27.096	28.641	35.073
Stichtse Vecht	25.467	26.811	28.787	29.352
Utrecht	143.790	164.668	181.082	202.729
Vianen	7.824	8.101	9.434	9.786
Woerden	18.922	20.569	22.766	23.289
Zeist	27.228	27.847	30.361	31.865
U10-regio	303.593	332.520	363.727	396.155
<i>gemiddelde huishoudensgrootte</i>				
De Bilt	2,3	2,2	2,1	2,1
Bunnik	2,5	2,4	2,3	2,2
Houten	2,7	2,6	2,5	2,4
IJsselstein	2,5	2,5	2,4	2,2
Nieuwegein	2,3	2,2	2,2	2,2
Stichtse Vecht	2,5	2,4	2,2	2,2
Utrecht	1,9	1,9	1,9	1,9
Vianen	2,5	2,4	2,2	2,2
Woerden	2,5	2,4	2,3	2,3
Zeist	2,2	2,2	2,2	2,2
U10-regio	2,2	2,1	2,1	2,1

Bron: CBS; Primosprognose 2012

\* de meest recente huishoudensgegevens zijn die per 1-1-2012

**Tabel 2.2 Verdeling huishoudens over typen (1 januari 2012)**

	paar zonder			totaal
	eenpersoons	kinderen	gezin met kinderen	
De Bilt	36,7%	29,8%	33,4%	100%
Bunnik	30,2%	32,6%	37,2%	100%
Houten	24,9%	27,6%	47,5%	100%
IJsselstein	28,8%	28,5%	42,7%	100%
Nieuwegein	33,9%	30,1%	36,0%	100%
Stichtse Vecht	30,3%	30,3%	39,4%	100%
Utrecht	53,0%	21,7%	25,4%	100%
Vianen	26,9%	32,4%	40,6%	100%
Woerden	29,9%	30,8%	39,3%	100%
Zeist	41,2%	27,6%	31,2%	100%
U10-regio	42,6%	25,7%	31,7%	100%
provincie Utrecht	38,3%	27,3%	34,4%	100%
Nederland	36,8%	29,2%	34,1%	100%

Bron: CBS

**Tabel 2.3 Stand en prognose aandeel huishoudenstypen (%)**

	2011	2012	prognose 2020	prognose 2030
<i>% huishoudens met kinderen</i>				
De Bilt	33,2	33,4	32,2	31,6
Bunnik	37,3	37,2	36,8	36,5
Houten	48,2	47,5	44,3	41,2
IJsselstein	42,4	42,7	40,4	38,4
Nieuwegein	36,3	36,0	35,7	34,8
Stichtse Vecht	39,2	39,4	34,9	35,4
Utrecht	24,8	25,4	26,0	26,1
Vianen	40,6	40,6	37,7	37,6
Woerden	39,9	39,3	37,7	37,0
Zeist	30,9	31,2	31,0	31,8
U10-regio	31,5	31,7	31,2	30,8
<i>% alleenstaanden</i>				
De Bilt	37,3	36,7	39,3	41,6
Bunnik	30,4	30,2	32,7	33,6
Houten	25,1	24,9	25,9	27,6
IJsselstein	28,8	28,8	29,3	31,5
Nieuwegein	33,9	33,9	33,7	35,0
Stichtse Vecht	30,7	30,3	34,0	36,2
Utrecht	54,1	53,0	53,6	53,8
Vianen	27,2	26,9	32,2	33,9
Woerden	29,6	29,9	32,7	34,
Zeist	41,6	41,2	42,1	41,7
U10-regio	43,3	42,6	43,8	44,9

Bron: CBS; Primosprognose 2012

**Tabel 2.4 Stand en prognose leeftijdsopbouw bevolking**

		2013	prognose 2020	prognose 2030
<i>% bevolking &lt;15 jaar</i>	De Bilt	17,4	15,7	14,9
	Bunnik	18,3	17,3	16,6
	Houten	21,4	19,8	18,0
	IJsselstein	20,3	16,9	16,0
	Nieuwegein	16,5	16,1	16,3
	Stichtse Vecht	17,8	16,1	16,1
	Utrecht	17,4	17,5	17,3
	Vianen	18,0	15,5	15,5
	Woerden	19,8	17,8	17,3
	Zeist	17,9	17,9	18,7
	U10-regio	18,0	17,3	17,0
	<i>% bevolking 15-29 jaar</i>	De Bilt	14,5	14,7
Bunnik		14,3	15,7	14,0
Houten		16,9	16,2	14,7
IJsselstein		16,7	18,7	16,5
Nieuwegein		17,2	16,8	17,4
Stichtse Vecht		15,9	16,7	15,1
Utrecht		27,1	27,8	27,0
Vianen		16,8	18,5	15,2
Woerden		16,8	17,7	15,9
Zeist		17,3	17,8	16,5
U10-regio		21,2	21,9	21,1
<i>% bevolking 30-64 jaar</i>		De Bilt	45,8	44,5
	Bunnik	47,2	45,6	42,7
	Houten	50,8	48,7	42,2
	IJsselstein	49,6	47,1	43,2
	Nieuwegein	50,8	46,5	44,3
	Stichtse Vecht	49,5	46,3	42,7
	Utrecht	45,4	44,1	43,6
	Vianen	48,1	45,8	44,8
	Woerden	47,9	45,6	43,0
	Zeist	45,6	43,6	41,3
	U10-regio	47,1	45,1	43,2
	<i>% bevolking 65+</i>	De Bilt	22,3	25,1
Bunnik		20,2	21,4	26,7
Houten		10,8	15,3	25,0
IJsselstein		13,4	17,4	24,3
Nieuwegein		15,5	20,6	22,0
Stichtse Vecht		16,8	20,9	26,1
Utrecht		10,0	10,6	12,0
Vianen		17,0	20,2	24,6
Woerden		15,5	18,9	23,8
Zeist		19,2	20,7	23,4
U10-regio		13,6	15,7	18,7

Bron: CBS; Primosprognose 2012

**Tabel 2.5 Leeftijdsopbouw bevolking per 1 januari 2013**

	0-14	15-29	30-44	45-64	65-74	75+
De Bilt	17,4%	14,5%	16,0%	29,8%	11,0%	11,4%
Bunnik	18,3%	14,3%	17,0%	30,2%	11,3%	8,9%
Houten	21,4%	16,9%	20,3%	30,5%	6,1%	4,7%
IJsselstein	20,3%	16,7%	21,8%	27,8%	7,7%	5,8%
Nieuwegein	16,5%	17,2%	20,4%	30,4%	10,1%	5,4%
Stichtse Vecht	17,8%	15,9%	18,9%	30,6%	10,1%	6,7%
Utrecht	17,4%	27,1%	25,6%	19,8%	5,6%	4,5%
Vianen	18,0%	16,8%	19,7%	28,4%	10,6%	6,4%
Woerden	19,8%	16,8%	20,1%	27,9%	9,3%	6,2%
Zeist	17,9%	17,3%	18,2%	27,4%	10,0%	9,1%
U10-regio	18,0%	21,2%	22,1%	25,0%	7,7%	5,9%
provincie Utrecht	18,5%	19,4%	21,0%	26,4%	8,4%	6,4%
Nederland	17,2%	18,3%	19,7%	28,0%	9,6%	7,2%

Bron: CBS

**Tabel 2.6 Ontwikkeling woningtekort 2000-2012 in de provincie Utrecht**

	huishoudens	woningvraag	woningvoorraad	woningtekort	tekort in % woningvoorraad
2000	482.143	465.268	450.263	15.005	3,3%
2005	511.161	493.270	476.026	17.244	3,6%
2010	544.095	525.052	506.189	18.863	3,7%
2011	550.256	530.997	509.851	21.146	4,1%
2012	552.779	533.432	513.836	19.596	3,8%

Bron: ABF Research; CBS; Onderzoek Utrecht

## Bijlage bij hoofdstuk 3

(tenzij is aangegeven dat het om BAG-cijfers gaat, zijn het cijfers volgens de oude CBS-definitie van de woningvoorraad)

**Tabel 3.1 Nieuwbouw gerealiseerd 2005 t/m 2012**

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	BAG 2012
De Bilt	0	0	0	0	155	21	20	13
Bunnik	49	34	44	30	38	24	56	135
Houten	694	382	520	460	266	100	471	157
IJsselstein	323	39	89	32	155	28	0	97
Nieuwegein	396	69	107	15	0	0	0	200
Stichtse Vecht	181	109	219	189	164	268	141	68
Utrecht	2.699	2.745	2.940	2.702	3.118	1.359	1.969	2.608
Vianen	11	42	73	175	1	40	22	54
Woerden	27	173	427	346	218	202	205	186
Zeist	85	127	34	173	181	131	110	198
U10-regio	4.465	3.720	4.453	4.122	4.296	2.173	2.994	3.716

Bron: CBS (bewerking Onderzoek Utrecht)

**Tabel 3.2 Nieuwbouw 2011 naar eigendom**

	huurwoningen	koopwoningen	totaal
De Bilt	0	20	20
Bunnik	0	56	56
Houten	215	256	471
IJsselstein	0	0	0
Nieuwegein	0	0	0
Stichtse Vecht	78	63	141
Utrecht	947	1.022	1.969
Vianen	0	22	22
Woerden	88	117	205
Zeist	28	82	110
U10-regio	1.356	1.638	2.994

Bron: CBS (bewerking Onderzoek Utrecht)



**Tabel 3.3 Opgeleverde woningen particulier opdrachtgeverschap 2005 t/m 2012**

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
De Bilt	0	0	0	0	20	12	18
Bunnik	3	4	2	5	0	2	10
Houten	12	1	4	8	3	3	4
IJsselstein	8	6	4	5	18	3	0
Nieuwegein	4	2	2	1	0	0	0
Stichtse Vecht	10	13	44	16	27	24	9
Utrecht	47	53	98	22	61	16	85
Vianen	5	2	31	6	1	3	3
Woerden	11	32	44	45	38	27	41
Zeist	14	8	5	11	18	5	6
U10-regio	114	121	234	119	186	95	176

Bron: CBS (bewerking Onderzoek Utrecht)

**Tabel 3.4 Woningvoorraad 2005 t/m 2012 (per 1 januari)**

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
De Bilt	18.246	18.246	18.246	18.246	18.246	18.278	18.291	18.292
Bunnik	5.691	5.741	5.775	5.817	5.842	5.879	5.903	5.933
Houten	15.957	16.603	16.949	17.438	17.887	18.176	18.117	18.583
IJsselstein	13.097	13.392	13.430	13.668	13.698	13.850	13.883	13.883
Nieuwegein	25.761	26.155	26.075	26.181	26.156	26.157	26.216	26.225
Stichtse Vecht	24.577	24.741	24.867	25.049	25.221	25.380	25.633	25.768
Utrecht	118.194	120.790	123.424	126.516	128.955	132.197	133.441	135.267
Vianen	7.746	7.752	7.776	7.802	7.975	7.975	8.007	8.026
Woerden	18.827	18.883	18.949	19.275	19.537	19.750	19.945	20.099
Zeist	25.676	25.743	25.767	26.159	26.240	26.266	26.391	26.471
U10-regio	273.772	278.046	281.258	286.151	289.757	293.908	295.827	298.547

Bron: CBS (bewerking Onderzoek Utrecht)

**Tabel 3.5 Woningontrekkingen 2005 t/m 2012**

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	BAG 2012
De Bilt	0	0	0	0	0	0	0	171
Bunnik	0	0	0	3	2	0	3	1
Houten	52	10	6	0	8	0	4	12
IJsselstein	0	0	0	0	0	0	0	13
Nieuwegein	3	158	3	40	3	0	24	9
Stichtse Vecht	2	1	4	4	0	6	0	65
Utrecht	166	157	188	626	121	126	348	859
Vianen	1	48	4	0	0	1	0	9
Woerden	10	47	142	70	31	5	63	69
Zeist	1	88	0	0	150	0	0	77
U10-regio	235	509	347	743	315	138	442	1.285

Bron: CBS (bewerking Onderzoek Utrecht)

**Tabel 3.6 Toevoegingen van woningen anderszins 2005 t/m 2012**

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	BAG 2012
De Bilt	0	0	0	0	0	0	0	247
Bunnik	3	0	0	0	1	0	2	6
Houten	5	0	3	0	31	2	1	39
IJsselstein	5	0	3	1	0	8	0	47
Nieuwegein	0	0	1	3	4	0	34	45
Stichtse Vecht	4	10	4	1	10	0	2	112
Utrecht	77	63	290	440	255	112	763	354
Vianen	0	7	9	0	0	4	0	16
Woerden	26	0	6	14	3	2	1	80
Zeist	0	0	0	0	0	0	0	321
U10-regio	120	80	316	459	304	128	803	1.267

Bron: CBS (bewerking Onderzoek Utrecht)

**Tabel 3.7 Toevoegingen aan de woningvoorraad door nieuwbouw en anderszins 2005 t/m 2012**

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	BAG 2012
De Bilt	0	0	0	0	155	21	20	260
Bunnik	52	34	44	30	39	24	58	141
Houten	699	382	523	460	297	102	472	196
IJsselstein	328	39	92	33	155	36	0	144
Nieuwegein	396	69	108	18	4	0	34	245
Stichtse Vecht	185	119	223	190	174	268	143	180
Utrecht	2.776	2.808	3.230	3.142	3.373	1.471	2.732	2.962
Vianen	11	49	82	175	1	44	22	70
Woerden	53	173	433	360	221	204	206	266
Zeist	85	127	34	173	181	131	110	519
U10-regio	4.585	3.800	4.769	4.581	4.600	1.717	3.797	4.983

Bron: CBS (bewerking Onderzoek Utrecht)

**Tabel 3.8 Verdeling woningvoorraad over koop en huur per 1 januari 2012**

	koop	huur	totaal	% koop	% huur	totaal
De Bilt	11.750	6.542	18.292	64,2%	35,8%	100%
Bunnik	4.627	1.306	5.933	78,0%	22,0%	100%
Houten	12.757	5.826	18.583	68,6%	31,4%	100%
IJsselstein	9.131	4.752	13.883	65,8%	34,2%	100%
Nieuwegein	16.124	10.101	26.225	61,5%	38,5%	100%
Stichtse Vecht	17.438	8.330	25.768	67,7%	32,3%	100%
Utrecht	69.927	65.340	135.267	51,7%	48,3%	100%
Vianen	5.285	2.741	8.026	65,8%	34,1%	100%
Woerden	14.139	5.960	20.099	70,3%	29,7%	100%
Zeist	14.049	12.422	26.471	53,1%	47,0%	100%
U10-regio	175.227	123.320	298.547	58,7%	41,3%	100%

Bron: CBS (bewerking Onderzoek Utrecht)

**Tabel 3.9 Ontwikkeling woningvoorraad U10-regio naar eigendom (per 1 januari)**

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
koop	150.249	154.309	157.772	163.055	166.544	170.625	172.716	175.227
particuliere huur	31.391	31.080	30.407	30.930	31.004	29.492	29.424	28.876
corporatiehuur	92.132	92.657	93.079	92.166	92.209	93.791	93.687	94.444
totaal	273.772	278.046	281.258	286.151	289.757	293.908	295.827	298.547

Bron: CBS (bewerking Onderzoek Utrecht)

**Tabel 3.10 Ontwikkeling woningbezit corporatiehuur (per 1 januari)**

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
De Bilt	4.883	4.861	4.861	4.907	4.992	5.014	5.034	5.030
Bunnik	893	912	924	927	964	962	955	974
Houten	4.625	4.638	4.696	4.692	4.872	4.906	4.971	5.160
IJsselstein	3.565	3.560	3.557	3.551	3.582	3.562	3.545	3.469
Nieuwegein	8.813	8.863	8.789	8.758	8.710	8.663	8.620	8.588
Stichtse Vecht	6.654	6.635	6.575	6.520	6.508	6.410	6.386	6.373
Utrecht	46.235	46.306	46.722	45.991	45.733	47.377	47.300	48.021
Vianen	2.463	2.460	2.490	2.502	2.526	2.525	2.528	2.524
Woerden	4.999	4.947	4.982	5.014	5.014	4.996	4.956	4.916
Zeist	9.002	9.475	9.483	9.304	9.308	9.376	9.392	9.389
U10-regio	92.132	92.657	93.079	92.166	92.209	93.791	93.687	94.444

Bron: CBS (bewerking Onderzoek Utrecht)

**Tabel 3.11 Ontwikkeling woningbezit particuliere verhuurders (per 1 januari)**

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
De Bilt	1.731	1.725	1.696	1.628	1.521	1.587	1.550	1.512
Bunnik	397	373	371	380	344	371	365	332
Houten	550	610	600	730	710	760	684	666
IJsselstein	1.059	1.208	1.188	1.210	1.168	1.201	1.199	1.283
Nieuwegein	2.181	2.038	1.799	1.736	1.675	1.652	1.606	1.513
Stichtse Vecht	2.032	2.009	1.946	1.898	1.880	1.952	1.958	1.957
Utrecht	18.426	18.642	18.544	18.911	19.259	17.720	17.791	17.319
Vianen	296	249	169	157	255	245	239	217
Woerden	1.145	1.178	1.053	938	905	891	967	1.044
Zeist	3.574	3.048	3.041	3.342	3.287	3.113	3.065	3.033
U10-regio	31.391	31.080	30.407	30.930	31.004	29.492	29.424	28.876

Bron: CBS (bewerking Onderzoek Utrecht)

## Bijlage bij hoofdstuk 4

**Tabel 4.1 Actief woningzoekenden naar woongemeente 2008 – 2012**

	2008	2009	2010	2011	2012
De Bilt	1.199	1.108	1.255	1.151	1.042
Bunnik	261	283	301	278	262
Houten	1.466	1.416	1.494	1.470	1.344
IJsselstein	1.248	1.312	1.248	1.193	1.141
Nieuwegein	2.781	2.778	2.756	2.482	2.291
Stichtse Vecht	1.990	1.959	1.920	1.855	1.721
Utrecht	18.733	18.887	18.245	17.312	16.107
Vianen	613	602	656	620	628
Woerden	1.366	1.390	1.460	1.351	1.384
Zeist	2.508	2.608	2.381	2.136	1.964
U10-regio	32.165	32.343	31.716	29.848	27.884

Bron: WoningNet

**Tabel 4.2 Slaagkans actief woningzoekenden naar woongemeente 2008 – 2012**

	2008	2009	2010	2011	2012
De Bilt	15,8%	12,7%	12,7%	13,6%	16,7%
Bunnik	13,0%	13,8%	9,0%	11,5%	13,7%
Houten	13,4%	12,4%	11,4%	13,7%	12,7%
IJsselstein	16,7%	11,7%	11,0%	13,4%	17,4%
Nieuwegein	17,7%	17,1%	15,6%	13,8%	14,8%
Stichtse Vecht	13,7%	12,5%	13,1%	14,6%	14,3%
Utrecht	14,0%	12,4%	11,6%	12,2%	12,5%
Vianen	17,6%	9,8%	12,3%	11,0%	13,1%
Woerden	17,3%	12,1%	11,6%	12,7%	13,5%
Zeist	14,6%	13,3%	13,6%	14,0%	12,1%
U10-regio	14,6%	12,8%	12,2%	12,8%	13,2%

Bron: WoningNet

**Tabel 4.3 Verhuringen 2012 naar herkomst en bestemming woningzoekende**

<i>herkomst</i>	<i>bestemming binnen regio</i>										totaal
	De Bilt	Bunnik	Houten	IJssel- stein	Stichtse Vecht	Nieuwe gein	Utrecht	Vianen	Zeist	Woer- den	
De Bilt	118	0	3	1	7	1	15	0	15	2	162
Bunnik	2	13	3	0	1	0	8	0	5	0	32
Houten	2	1	114	3	3	8	23	1	3	1	159
IJsselstein	1	1	2	122	3	22	22	6	4	3	186
Nieuwegein	10	1	14	16	5	214	43	13	6	2	324
Stichtse Vecht	4	0	2	3	179	3	29	0	4	4	228
Utrecht	71	7	39	24	65	75	1.546	22	71	25	1.945
Vianen	2	1	3	1	1	4	9	54	1	1	77
Woerden	0	0	1	1	1	0	13	2	0	159	177
Zeist	10	3	0	1	2	4	27	5	161	4	217
elders	18	4	10	13	31	26	117	9	43	42	313
totaal	238	31	191	185	298	357	1.852	112	313	243	3.820

Bron: WoningNet

**Tabel 4.4 Vestiging min vertrek bij verhuringen in 2012**

	saldo met gemeenten		totaalsaldo
	saldo met rest regio	buiten regio	
De Bilt	58	6	64
Bunnik	-5	0	-5
Houten	22	-2	20
IJsselstein	-14	1	-13
Nieuwegein	7	11	18
Stichtse Vecht	39	13	52
Utrecht	-210	48	-162
Vianen	26	4	30
Woerden	24	32	56
Zeist	53	23	76
U10-regio	0	136	136

Bron: WoningNet

**Tabel 4.5 Door woningzoekenden regio betrokken woningen in 2012**

	binnen woongemeente	in andere regiogemeente	buiten regio	totaal
De Bilt	118	44	12	174
Bunnik	13	19	4	36
Houten	114	45	12	171
IJsselstein	122	64	12	198
Nieuwegein	214	110	15	339
Stichtse Vecht	179	50	17	246
Utrecht	1.546	399	69	2.014
Vianen	54	23	5	82
Woerden	159	9	19	187
Zeist	161	56	20	237
U10-regio	2.680	819	185	3.684

Bron: WoningNet

**Tabel 4.6 Aantal verhuringen per aanbodgemeente 2008 – 2012**

	2008	2009	2010	2011	2012
De Bilt	269	233	255	241	238
Bunnik	49	22	22	23	31
Houten	244	194	201	288	191
IJsselstein	236	211	163	174	185
Nieuwegein	480	494	399	331	357
Stichtse Vecht	265	280	231	299	298
Utrecht	2.454	2.199	1.984	1.943	1852
Vianen	122	65	100	87	112
Woerden	292	221	222	209	243
Zeist	535	491	444	424	313
U10-regio	4.946	4.410	4.021	4.019	3.820

Bron: WoningNet

**Tabel 4.7 Verhuringen met urgentie per aanbodgemeente 2008 – 2012**

	2008	2009	2010	2011	2012
De Bilt	51	41	55	57	47
Bunnik	5	1	3	2	3
Houten	53	49	48	59	40
IJsselstein	48	53	42	48	63
Nieuwegein	167	188	145	117	107
Stichtse Vecht	48	65	43	49	42
Utrecht	699	762	524	475	405
Vianen	6	4	3	4	19
Woerden	40	26	35	46	51
Zeist	50	35	44	37	27
U10-regio	1.167	1.224	942	894	804

Bron: WoningNet

**Tabel 4.8 Verhuringen met urgentie in % van alle verhuringen per aanbodgemeente 2008 – 2012**

	2008	2009	2010	2011	2012
De Bilt	19%	18%	22%	24%	20%
Bunnik	10%	5%	14%	9%	10%
Houten	22%	25%	24%	20%	21%
IJsselstein	20%	25%	26%	28%	34%
Nieuwegein	35%	38%	36%	35%	30%
Stichtse Vecht	18%	23%	19%	16%	14%
Utrecht	28%	35%	26%	24%	22%
Vianen	5%	6%	3%	5%	17%
Woerden	14%	12%	16%	22%	21%
Zeist	9%	7%	10%	9%	9%
U10-regio	24%	28%	23%	22%	21%

Bron: WoningNet

**Tabel 4.9 Indicatiegrond bij verhuringen aan urgenten in de U-10 regio**

	2008	2009	2010	2011	2012
stadsvernieuwing	354	402	140	173	190
sociaal	249	204	225	217	222
maatschappelijk	79	89	73	76	72
medisch	159	201	206	196	158
overige redenen	326	328	298	232	162
Verhuringen urgenten	1.167	1.224	942	894	804

Bron: WoningNet

**Tabel 4.10 Verhuringen aan doorstromers per aanbodgemeente 2008 – 2012**

	2008	* 2009	* 2010	* 2011	* 2012
De Bilt	101	74	73	49	57
Bunnik	16	8	7	9	10
Houten	72	35	46	60	36
IJsselstein	45	42	35	37	53
Nieuwegein	162	82	70	54	76
Stichtse Vecht	75	69	74	92	87
Utrecht	973	414	550	619	568
Vianen	47	21	41	44	29
Woerden	78	47	57	44	64
Zeist	192	150	130	114	86
U10-regio	1.761	942	1.083	1.122	1.066

Bron: WoningNet

\* exclusief urgenten en medisch geïndiceerden



**Tabel 4.11 Gemiddelde wachttijd in jaren van doorstromers\* per aanbodgemeente 2008 – 2012**

	2008	2009	2010	2011	2012
De Bilt	10	10,3	10,9	9,9	9,9
Bunnik	7,9	9,7	8,7	5,7	9,4
Houten	9,8	9,9	9,7	9,5	12,2
IJsselstein	8,5	9,5	8,0	8,6	6,7
Nieuwegein	7,8	8,6	8,7	8,4	8,3
Stichtse Vecht	10,8	10,2	9,2	11,4	9,1
Utrecht	9,1	8,7	9,5	9,5	10,1
Vianen	10,0	12,0	9,5	10,3	9,5
Woerden	6,7	7,2	7,0	6,7	7,4
Zeist	7,1	7,1	6,7	6,6	7,0
U10-regio	8,8	8,8	9,0	9,2	9,3

Bron: WoningNet

\* exclusief urgenten en medisch geïndiceerden

**Tabel 4.12 Verhuringen aan overige woningzoekenden per aanbodgemeente 2008 – 2012**

	2008	* 2009	* 2010	* 2011	* 2012
De Bilt	168	118	120	125	126
Bunnik	33	13	12	12	18
Houten	172	110	107	169	115
IJsselstein	191	117	86	89	69
Nieuwegein	318	227	153	101	114
Stichtse Vecht	190	148	113	152	163
Utrecht	1.481	1.026	850	810	830
Vianen	75	40	56	39	64
Woerden	214	148	130	119	128
Zeist	343	306	270	273	200
U10-regio	3.185	2.253	1.897	1.889	1.827

Bron: WoningNet

\* exclusief urgenten en medisch geïndiceerden

**Tabel 4.13 Gemiddelde wachttijd in jaren van overige woningzoekenden\* per aanbodgemeente 2008 – 2012**

	2008	2009	2010	2011	2012
De Bilt	6,8	7,5	8,3	7,9	7,7
Bunnik	5,5	6,5	8,3	7,5	7,5
Houten	7,5	7,7	7,3	7,5	7,2
IJsselstein	5,8	6,1	6,1	6,7	7,4
Nieuwegein	6,0	6,0	6,7	7,7	7,0
Stichtse Vecht	6,3	6,9	8,0	7,4	7,0
Utrecht	6,3	6,5	6,9	6,9	7,4
Vianen	6,3	6,1	6,5	7,4	6,7
Woerden	5,1	5,5	5,8	6,2	6,4
Zeist	4,5	5,1	5,2	5,0	5,6
U10-regio	6,0	6,3	6,7	6,8	7,1

Bron: WoningNet

\* exclusief urgenten en medisch geïndiceerden

## Bijlage bij hoofdstuk 5

**Tabel 5.1 Aantal verkochte bestaande woningen**

	2008	2009	2010	2011	2012
De Bilt	384	317	340	281	231
Bunnik	122	79	87	115	92
Houten	392	293	290	242	269
IJsselstein	356	286	271	275	251
Nieuwegein	616	417	427	373	353
Stichtse Vecht	583	426	443	400	363
Utrecht	3.891	2.925	3.152	2.819	2.514
Vianen	149	123	96	99	80
Woerden	465	309	326	304	281
Zeist	602	452	481	475	384
U10-regio	7.560	5.627	5.913	5.383	4.818

Bron: NVM

**Tabel 5.2 Aantal verkochte bestaande eengezinswoningen**

	2008	2009	2010	2011	2012
De Bilt	293	231	263	70	171
Bunnik	115	73	77	9	81
Houten	343	247	237	41	226
IJsselstein	297	241	230	32	205
Nieuwegein	429	264	301	120	215
Stichtse Vecht	492	320	370	77	302
Utrecht	1.942	1.363	1.543	1.393	1.329
Vianen	135	116	86	10	74
Woerden	420	270	270	44	238
Zeist	400	297	333	140	278
U10-regio	4.866	3.422	3.710	1.936	3.119

Bron: NVM

**Tabel 5.3 Aantal verkochte bestaande meergezinswoningen**

	2008	2009	2010	2011	2012
De Bilt	91	86	77	211	60
Bunnik	7	6	10	106	11
Houten	49	46	53	201	43
IJsselstein	59	45	41	243	46
Nieuwegein	187	153	126	253	138
Stichtse Vecht	91	106	73	323	61
Utrecht	1.949	1.562	1.609	1.426	1.185
Vianen	14	7	10	89	6
Woerden	45	39	56	260	43
Zeist	202	155	148	335	106
U10-regio	2.694	2.205	2.203	3.447	1.699

Bron: NVM

**Tabel 5.4 Mediane verkoopprijs bestaande koopwoningen U10-regio periode 2008-2012**

	eengezinswoningen	meergezinswoningen	totaal
2008	€ 317.398	€ 194.899	€ 273.746
2009	€ 305.590	€ 186.526	€ 258.933
2010	€ 317.172	€ 185.812	€ 268.231
2011	€ 312.268	€ 183.732	€ 266.040
2012	€ 283.314	€ 170.266	€ 242.981

Bron: NVM (bewerking Onderzoek Utrecht)

**Tabel 5.5 Mediane verkoopprijs bestaande koopwoningen 2008 en 2012**

	eengezins- woningen 2008	eengezins- woningen 2012	index eengezins- woningen	meergezins- woningen 2008	meergezins- woningen 2012	index meergezins- woningen
De Bilt	483.526	448.133	92,7	186.158	160.795	86,4
Bunnik	333.843	288.104	86,3	270.833	192.636	71,7
Houten	333.699	292.183	87,6	225.278	204.698	90,9
IJsselstein	282.632	256.027	90,6	189.220	177.264	93,7
Nieuwegein	243.229	227.861	93,7	167.099	142.746	85,4
Stichtse Vecht	307.924	268.315	87,1	192.564	171.241	88,9
Utrecht	288.580	259.729	90,0	197.733	172.615	87,3
Vianen	275.552	256.124	92,9	215.993	190.373	88,1
Woerden	290.169	248.858	85,8	197.791	178.574	90,3
Zeist	476.642	401.097	84,2	187.828	160.803	85,6
U10-regio	317.398	283.314	89,3	194.899	170.266	87,4

Bron: NVM

**Tabel 5.6 Mediane verkooptijd bestaande koopwoningen 2008 en 2012**

	eengezinswoningen		meergezinswoningen	
	2008	2012	2008	2012
De Bilt	63	163	53	164
Bunnik	62	189	63	358
Houten	56	176	76	169
IJsselstein	37	138	35	168
Nieuwegein	73	158	48	144
Stichtse Vecht	77	175	67	177
Utrecht	43	133	41	141
Vianen	59	186	100	179
Woerden	73	138	79	162
Zeist	71	145	86	207
U10-regio	57	148	48	152

Bron: NVM

**Tabel 5.7 Kwartaalgemiddelden aanbod bestaande woningen U10-regio \***

	eengezinswoningen	meergezinswoningen	totaal
2008	2.232	1.064	3.296
2009	3.217	1.657	4.874
2010	3.467	2.081	5.548
2011	4.017	2.709	6.726
2012	4.749	3.235	7.984

Bron: NVM (bewerking Onderzoek Utrecht)

\* het woningaanbod is uitgedrukt in kwartaalcijfers, niet optelbaar naar een jaar

**Tabel 5.8 Aanbod koopwoningen 2008 en 2012 (kwartaalgemiddelde)**

	eengezinswoningen		meergezinswoningen	
	2008	2012	2008	2012
De Bilt	182	412	58	125
Bunnik	58	124	2	21
Houten	152	374	23	123
IJsselstein	96	224	19	58
Nieuwegein	200	430	68	231
Stichtse Vecht	269	580	54	145
Utrecht	768	1.702	683	2.167
Vianen	78	152	7	18
Woerden	187	285	37	74
Zeist	242	465	113	273
U10-regio	2.232	4.748	1.064	3.235

Bron: NVM

**Tabel 5.9 Verkochte woningen, aanbod en verkoopquote 2008 en 2012**

	verkocht 2008	aanbod 2008	verkoop- quote 2008*	verkocht 2012	aanbod 2012	verkoop- quote 2012*
De Bilt	384	240	40,0%	231	537	10,8%
Bunnik	122	60	50,8%	92	145	15,9%
Houten	392	175	56,0%	269	497	13,5%
IJsselstein	356	115	77,4%	251	282	22,3%
Nieuwegein	616	268	57,5%	353	661	13,4%
Stichtse Vecht	583	323	45,1%	353	725	12,2%
Utrecht	3.891	1.451	67,0%	2.514	3.869	16,2%
Vianen	149	85	43,8%	80	170	11,8%
Woerden	456	224	50,9%	281	359	19,6%
Zeist	602	355	42,4%	384	738	13,0%
U10-regio	7.560	3.296	57,3%	4.818	7.984	15,1%

Bron: NVM

\* (jaartransacties/4) in % van aanbod (kwartaalgemiddelde)

**Tabel 5.10 Mediane looptijd aangeboden koopwoningen 2008 en 2012**

	eengezinswoningen 2008	eengezinswoningen 2012	meergezinswoningen 2008	meergezinswoningen 2012
De Bilt	95	245	123	313
Bunnik	66	271	112	339
Houten	87	278	117	331
IJsselstein	77	211	135	288
Nieuwegein	103	278	57	238
Stichtse Vecht	125	302	78	362
Utrecht	68	224	48	238
Vianen	139	302	165	312
Woerden	80	225	90	211
Zeist	82	266	123	329
U10-regio	87	252	68	259

Bron: NVM

# Wonen-zorg en MO in de U10



voorraad en vraag zorgplaatsen en  
opvangplaatsen in de U10-regio

# Colofon

## **uitgave**

Afdeling Onderzoek  
Gemeente Utrecht  
Postbus 16200  
3500 CE Utrecht  
030 286 1350  
onderzoek@utrecht.nl

## **in opdracht van**

U10-regio en Bestuur Regio Utrecht

## **internet**

[www.utrecht.nl/onderzoek](http://www.utrecht.nl/onderzoek)

## **rapportage**

Rob Paridaen

## **informatie**

Rob Paridaen  
030 – 286 1334

## **bronvermelding**

Het overnemen van gegevens uit deze publicatie is toegestaan met de bronvermelding:  
afdeling Onderzoek, gemeente Utrecht

september 2013

# Samenvatting

Dit rapport voor de U10-regio bevat een voorraad–vraagvergelijking voor de sectoren verpleging & verzorging (V&V), geestelijke gezondheidszorg (GGZ) en gehandicaptenzorg (GZ). In de vraagberekeningen voor deze sectoren is uitgegaan van het Regeerakkoord, waarin het voornemen tot extramuralisering van de zorgzwaartes 1 t/m 4 is opgenomen. De in het Zorgakkoord van april 2013 aangebrachte nuancerings op het Regeerakkoord zijn nog niet verwerkt.

- Rijksbeleid gericht op het minder beschermd huisvesten van ouderen (sector V&V), van cliënten geestelijke gezondheidszorg (GGZ) en van gehandicapten (GZ) betekent dat de gehonoreerde vraag naar intramurale huisvesting omlaag gaat. In de sector V&V staat daar een sterke veroudering van de regiobevolking tegenover, wat de te honoreren vraag weer opstuwt.
- In de U10-regio is er in de periode 2013–2020 een groeiend overschot aan intramurale zorgplaatsen V&V. Door de sterke toename van het aantal ouderen daalt het overschot daarna weer, en in 2040 komt de vraag vrijwel overeen met de huidige voorraad.
- Minder intramurale zorgplaatsen betekent een grotere vraag naar zelfstandig verzorgd wonen (met zorg op afroep). In 2020 bedraagt die vraag meer dan twee keer de huidige voorraad. De voortgaande toename van het aantal ouderen zorgt voor een verdere groei van de vraag naar verzorgd wonen. In 2030 is die bijna het drievoudige van de huidige voorraad.
- In de U10-regio is het aantal zorgplaatsen in de GGZ al aanmerkelijk gedaald, en de huidige voorraad is in evenwicht met de vraag. Vooruitkijkend naar 2020 is er een substantiële daling van de vraag en ontstaat een overschot van 130 zorgplaatsen.
- Op de schaal van heel de provincie Utrecht is er nu een aanmerkelijk tekort aan GGZ-capaciteit, maar door de dalende vraag gaat dat in 2020 over in een licht overschot.
- De intramurale capaciteit voor gehandicapten (GZ) ligt in de periode 2013–2020 voor zowel de regio als de provincie ruim onder de berekende vraag.
- De maatschappelijke en vrouwenopvang (MO) bieden verblijf aan mensen die nergens anders terecht kunnen, en waarvoor doorgaans sprake is van een complexe problematiek. De ingezette krimp van het aantal opvangplaatsen loopt uit de pas met signalen van een toenemende vraag.



## Beleid gericht op meer zelfstandig wonen

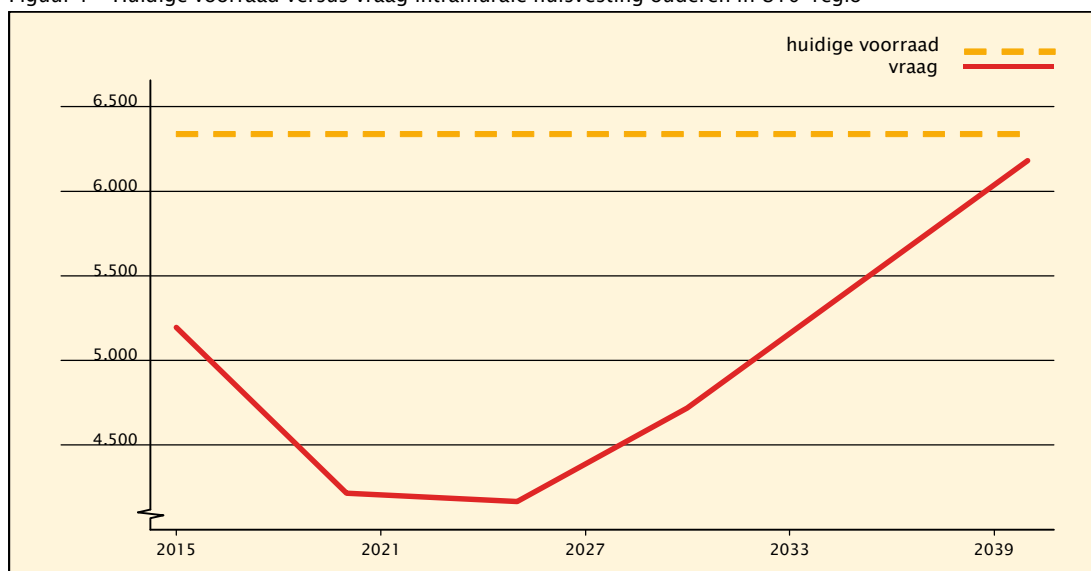
De te honoreren vraag naar intramurale huisvesting staat onder druk door Rijksbeleid gericht op het meer en langer zelfstandig wonen van ouderen, GGZ-cliënten en gehandicapten. Per 1 januari 2013 is het recht op intramurale huisvesting vervallen voor de meeste nieuwe cliënten met een lichtere zorgwaarte (ZZP 1 of 2). Dat proces van extramuralisering gaat de komende jaren verder, ook voor hogere zorgwaardes, waarbij de financiële ruimte voor intramurale zorg wordt bepaald door de contracteerruimte van het Zorgkantoor. Daar staat tegenover dat de in de U10-regio te honoreren vraag nog wordt opgestuwd door de groei van de bevolking, met een relatief sterke groei van het aantal ouderen.

Maatschappelijke opvang (MO, inclusief vrouwenopvang) en GGZ/GZ zijn communicerende vaten. Ongeveer een derde van de mensen in verblijfsvoorzieningen van MO heeft een VG-indicatie (verstandelijke beperking) en een deel van de opvangplaatsen heeft een RIBW-financiering (GGZ) voor mensen met een psychiatrische problematiek. Het proces van extramuralisering in de GGZ strekt zich ook uit tot deze RIBW-plaatsen. Er is sprake van een 10% reductie van het aantal opvangplaatsen voor eind 2014.

## Intramurale huisvesting voor ouderen

De in de U10-regio aanwezige voorraad van 6.340 intramurale zorgplaatsen voor ouderen (sector V&V) ligt ruim boven de berekende vraag, en dat blijft ook lange tijd zo. In 2020 is de vraag gedaald naar tweederde van de huidige voorraad. Door groei van het aantal ouderen, met name van de leeftijdsgroepen 75 t/m 84 en 85+, komt de vraag op lange termijn weer in de buurt van de huidige capaciteit aan zorgplaatsen.

Figuur 1 - Huidige voorraad versus vraag intramurale huisvesting ouderen in U10-regio



Bron: Onderzoek Utrecht; Companen; Estea/ABF Research

## Zelfstandig verzorgd wonen voor ouderen

Een deel van de ouderen die door het beleid van extramuralisering zelfstandig blijven wonen, heeft niet voldoende aan de reguliere thuiszorg. Minder intramurale capaciteit gaat samen met een

groeijende vraag naar zelfstandig verzorgd wonen. Het betreft aanleunwoningen, serviceflats of woonzorgcomplexen waar naast de reguliere thuiszorg ook zorg op afroep (onplanbare zorg) kan worden geboden. In de regel gaat het dan om het beschikken over een personenalarm met zorgopvolging binnen 15 minuten.

De huidige voorraad verzorgd wonen bedraagt iets meer dan de helft van de voor 2015 berekende vraag. Een punt van aandacht is daarbij dat complexen waar verzorgd wonen kan worden geboden niet volledig door de doelgroep worden bewoond. De huidige capaciteit voor verzorgd wonen wordt dus maar ten dele benut.

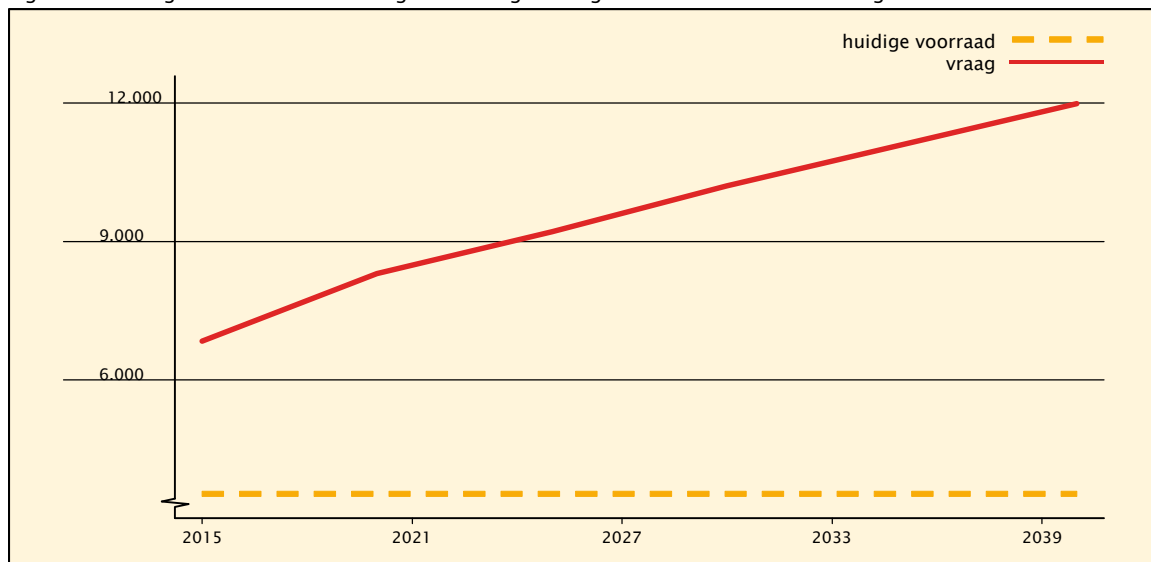
#### Voorraad en vraag intramuraal (V&V) en zelfstandig verzorgd wonen ouderen in U10

	voorraad				
	medio 2013	vraag 2015	vraag 2020	vraag 2030	vraag 2040
V&V intramuraal	6.340	5.190	4.220	4.720	6.180
zelfstandig verzorgd wonen	3.530	6.840	8.300	10.210	11.990
<b>totaal</b>	<b>9.870</b>	<b>12.030</b>	<b>12.520</b>	<b>14.930</b>	<b>18.170</b>

Bron: Onderzoek Utrecht; Companen; Estea/ABF Research

Extramuralisering en groei van het aantal ouderen in de U10-regio zorgen samen voor een gestage toename van de vraag naar verzorgd wonen. De vraag groeit van 6.840 woningen in 2015 naar bijna 12.000 in 2040. Dat is 3,4 keer de huidige voorraad.

Figuur 2 - Huidige voorraad versus vraag zelfstandig verzorgd wonen ouderen in U10-regio



Bron: Onderzoek Utrecht; Estea/ABF Research

Perspectieven voor het vergroten van de voorraad zelfstandig verzorgd wonen, het aantal woningen met zorg op afroep (onplanbare zorg) zijn:

- het bieden van de onplanbare zorg in alle voor senioren geschikte woningen binnen een bepaalde straal van een zorg- of dienstencentrum, of gelegen binnen een woonzorgzone. Volgens de ruimere inventarisatie door ABF Research (Estea 2013) gaat het dan om een aantal in de orde van 6.000 woningen;

- door het Zorgkantoor wordt ingezet op een samenwerking tussen zorgpartijen om ook buiten de complexen van zorgwoningen meer zorg aan huis te kunnen leveren, opdat op een zo efficiënt mogelijke manier een dekkend aanbod van onplanbare zorg in de wijken kan worden georganiseerd;
- bij zorgaanbieders zijn er voornemens om in verband met de extramuralisering het aanbod van het Volledig Pakket Thuis (VPT) uit te gaan brieden. Volgens onze inventarisatie wordt het VPT nu regionaal geleverd op het bescheiden aantal van 60 tot 100 adressen buiten de clusters van ouderenwoningen;
- het ombouwen van vrijvallende verblijfsunits in verzorgingshuizen naar zelfstandige aanleunwoningen.

In alle gevallen is het belangrijk dat de woningen voldoen aan criteria voor fysieke geschiktheid, rekening houdend met mobiliteitsbeperkingen van bewoners.

### Beschermd wonen geestelijke gezondheidszorg (GGZ)

Afstemming van de voorraad op de vraag naar intramurale GGZ heeft vooral betrekking op het provinciale schaalniveau. Voor de provincie Utrecht heeft Companen een tekort berekend, dat op middenlange termijn omslaat in een licht overschot.

#### Voorraad en vraag intramurale zorgplaatsen GGZ

	voorraad medio 2013	vraag 2015	vraag 2020
U10-regio	1.240	1.230	1.110
provincie Utrecht	1.960	2.140	1.910

Bron: Onderzoek Utrecht; Companen

Regionaal is de afgelopen jaren al een behoorlijke reductie van het aantal intramurale zorgplaatsen in de GGZ gerealiseerd. Voorraad en vraag zijn nu in evenwicht. Op middenlange termijn ligt de vraag wat onder de huidige voorraad.

### Beschermd wonen gehandicaptenzorg (GZ)

Zowel voor de U10-regio als voor heel de provincie Utrecht ligt de voorraad intramurale zorgplaatsen GZ ruim onder de vraag. Net als voor de GGZ heeft ook in deze sector afstemming tussen voorraad en vraag vooral betrekking op het provinciale schaalniveau. Op dat niveau ligt de vraag ongeveer 700 plaatsen hoger dan de huidige voorraad.

#### Voorraad en vraag intramurale zorgplaatsen GZ

	voorraad medio 2013	vraag 2015	vraag 2020
U10-regio	1.950	3.050	2.900
provincie Utrecht	4.540	5.280	4.960

Bron: Companen

## Verblijfsvoorzieningen Maatschappelijke Opvang (MO)

De opvangplaatsen MO bieden verblijf aan daklozen, zwerfjongeren, slachtoffers van huisuitzetting of huiselijk geweld. Kenmerkend is dat sprake is van een complexe problematiek met problemen als een verslaving, verstandelijke beperking, psychische problemen, schulden, onaangepast gedrag. In algemene zin biedt MO onderdak aan mensen die niet (goed) terecht kunnen in de reguliere opvang van de GGZ en de GZ.

Voorraad en vraag:

- Per juni 2013 bevinden zich in de MO-regio (de U10-regio plus zes andere gemeenten) in totaal 1.010 opvangplaatsen (inclusief vrouwenopvang). Dat aantal komt overeen met 1,7 opvangplaatsen per 1.000 inwoners in de leeftijdsgroep 15 t/m 64 jaar. Alle opvangplaatsen bevinden zich binnen zes gemeenten van de U10-regio, met een aandeel van 81% voor de MO-centrumgemeente Utrecht.
- Beleidsmatig wordt ingezet op een krimp van het aantal opvangplaatsen, maar diverse signalen wijzen erop dat er momenteel eerder een tekort zal zijn dan een overschot. Daarbij speelt dat de uitstroom naar zelfstandig wonen traag verloopt.
- Voor de komende jaren moet rekening worden gehouden met een nieuwe toestroom van cliënten naar de MO-verblijfsvoorzieningen. Dat hangt vooral samen met het proces van extramuralisering in de GGZ en met meer dakloosheid door de economische crisis.
- Het ontbreekt ons aan een gevalideerd rekenmodel voor het ramen van de toekomstige vraag naar MO. Als alleen wordt gekeken naar de demografische ontwikkeling van de U10-regio zou een groei naar 1.080 opvangplaatsen in 2030 in de rede liggen. Daarbij is voor de periode 2013–2030 uitgegaan van 7% groei van de bevolking van 15 t/m 64 jaar.



# Inhoudsopgave

Samenvatting	3
Inleiding	9
1 Wonen met zorg voor ouderen	11
2 Intramurale GGZ en GZ	19
3 Maatschappelijke opvang (MO)	23
Bijlage 1: Beleid langdurige zorg	30
Bijlage 2: Beschermd en verzorgd	32
Bijlage 3 Inventarisatie	33
Bijlage 4: Vergelijking met voorraad Estea-rapport (april 2013)	36
Bijlage 5: CIZ-indicaties V&V	37
Bijlage 6: Vraag intramuraal + verzorgd	39
Bijlage 7: OGGZ Veldmonitor Utrecht	40
Bijlage 8: Begrippen MO	41

# Inleiding

## Aanleiding

In de afgelopen jaren heeft het Rijksbeleid gericht op het meer, langer zelfstandig wonen van cliënten voor langdurige zorg nader vorm gekregen. Een lager aandeel van de ouderen, gehandicapten en mensen met een geestelijke problematiek zal langdurige verblijfszorg in een intramurale instelling worden geboden (extramuralisering). Er vindt een verschuiving plaats naar meer ambulante zorg aan huis en naar het meer bij de zorg betrekken van het eigen netwerk. Bestaande cliënten behouden overigens hun recht op intramurale zorg, met als kanttekening dat in de GGZ en GZ ook bij een herindicatie het recht op intramurale zorg kan vervallen.

Per 1-1-2013 is het recht op intramurale huisvesting – gefinancierd vanuit de AWBZ – weggevallen voor mensen met een lichtere zorgzwaarte. Het gaat om de cliënten met een zorgzwaarte 1 of 2, in de ouderenzorg (V&V), de GGZ en (vanaf 23 jaar) in de zorg voor verstandelijk gehandicapten (VG). In zijn notitie **Hervorming van de langdurige ondersteuning en zorg (25 april 2013)** heeft staatssecretaris Van Rijn het vervolgpad voor het beleid van extramuralisering geschetst:

- per 1-1-2014 geldt het ook voor nieuwe cliënten V&V met zorgzwaarte 3;
- per 1-1-2015 voor (naar verwachting de helft) van de nieuwe cliënten VG met zorgzwaarte 3. De cliënten met een zorgzwaarte GGZ 3 gaan over naar een andere financieringsstroom (van de AWBZ naar Zvw en Wmo), waarbij wordt bezien hoe ook daar intramurale capaciteit kan worden afgebouwd;
- per 1-1-2016 gaat het beleid van langer zelfstandig wonen ook gelden voor nieuwe cliënten met een zorgzwaarte LG 1 en LG 3 (lichamelijk gehandicapten), ZG zorgzwaarte 1 (zintuiglijk gehandicapten, zowel auditief als visueel) en V&V zorgzwaarte 4 (naar verwachting voor 50%).

Het aantal cliënten in de daarmee vormgegeven kern-AWBZ zal veel kleiner zijn dan in de huidige AWBZ. Als **Bijlage 1** het deel van de notitie van 25 april waarin het beleid voor de diverse doelgroepen is beschreven.

Het beleid van extramuralisering blijft niet beperkt tot de bovengenoemde sectoren V&V, GGZ en GZ. Ook voor de maatschappelijke opvang (MO), inclusief de vrouwenopvang, wordt gestreefd naar meer zelfstandig wonen en een lager aantal opvangplaatsen in verblijfsvoorzieningen. In een kamerbrief van 16 januari heeft staatssecretaris Van Rijn aangegeven dat de successen van MO onder druk zullen komen te staan door bezuinigingen en de crisis. Het accent zou meer op preventie moeten komen te liggen.

Daarbij moet worden bedacht dat de cliëntgroepen van enerzijds MO en anderzijds de sectoren GGZ en GZ elkaar overlappen. Veranderingen in de GGZ en GZ kunnen van invloed zijn op de vraag naar MO-voorzieningen.

## Doel van dit onderzoek

Het geschetste Rijksbeleid betekent ook voor de U10-regio dat de toekomstige vraag naar intramurale huisvesting niet alleen afhangt van demografische ontwikkelingen, maar ook van de

veranderende normstelling, vertaald in de contracteerruimte (financiële middelen) voor het leveren van intramurale zorg. In de huisvesting van ouderen betekent een vermindering van de intramurale capaciteit voor de mensen tot en met zorgwaarte 4, dat er meer vraag zal zijn naar zelfstandig verzorgd wonen, met zorg op afroep. Dat betekent dat naast reguliere thuiszorg (planbare zorg) ook onplanbare zorg kan worden geleverd.

Met dit rapport wordt beoogd voor de U10-gemeenten dergelijke veranderingen in de vraag in beeld te brengen, en de vraag te spiegelen aan de huidige voorraad.

Het gaat om de volgende onderdelen:

- AWBZ-gefinancierde beschermde, intramurale huisvesting in de sector V&V (uitgedrukt in aantallen zorgplaatsen).
- Intramurale huisvesting in de sectoren GGZ en GZ (uitgedrukt in zorgplaatsen).
- Zelfstandig verzorgd wonen voor ouderen in aanleunwoningen en serviceflats, uitgedrukt in aantallen woningen.
- Opvangplaatsen in de Maatschappelijke Opvang (MO), inclusief vrouwenopvang.

In **Bijlage 2** is een nadere omschrijving gegeven van de beschermde woonvormen en van het zelfstandig verzorgd wonen. In de vraagberekening wordt vooruitgekeken tot 2020, en bij maatschappelijke opvang (MO) ook tot 2030.

## Bronnen

Voor zowel de inventarisatie van de voorraad als de vraagberekening is op onderdelen gebruik gemaakt van informatie van Companen.<sup>1</sup> Die informatie is door Companen opgesteld voor een in opdracht van de Provincie Utrecht te maken woningmarktmonitor. Voor de vraagberekening is tevens een onderzoek van Estea gebruikt, waarbij het gaat om gegevens uit het prognosemodel Fortuna van ABF Research.<sup>2</sup>

Bronnen voorraad en vraag wonen-zorg en maatschappelijke opvang		
onderdelen U10-monitor	inventarisatie voorraad	vraag
zorgplaatsen intramuraal V&V	Onderzoek Utrecht	Companen / Estea
zorgplaatsen intramuraal GGZ	Onderzoek Utrecht / Companen	Companen
zorgplaatsen intramuraal GZ	Companen	Companen
plaatsen VPT	Onderzoek Utrecht	n.v.t.
zorgwoningen ouderen	Onderzoek Utrecht / Estea	Estea
opvangplaatsen MO	GG&GD en Onderzoek Utrecht	Onderzoek Utrecht

Verder zijn voor het onderwerp MO interviews gehouden met Dick Reinking (programmamanager GG&GD Utrecht), Jules van Dam (directeur De Tussenvoorziening) en Jos van Doorn (sectormanager MO/GGz Leger des Heils).

<sup>1</sup> Woningmarktmonitor provincie Utrecht (Companen, juni 2013).

<sup>2</sup> Investeringsagenda tot 2040 voor wonen en zorg in de provincie Utrecht (Estea, april 2013).

# 1 Wonen met zorg voor ouderen

## 1.1 Inventarisatie voorraad

### Inventarisatie via de zorgaanbieders

Bij het voor de U10-regio inventariseren van het aantal intramurale zorgplaatsen en van het aantal woningen waar zorg op afroep kan worden geleverd gaat het om 21 zorgaanbieders. Primair is gebruik gemaakt van de voor de gemeente Utrecht al uitgevoerde inventarisatie<sup>3</sup> en van sites van de betreffende zorgaanbieders. Daarvan zijn er 17 benaderd voor controle en eventuele aanvulling van de gegevens. Op één na hebben ze aan dit verzoek gevolg gegeven.

De inventarisatie bestaat uit de onderdelen:

- aantal intramurale zorgplaatsen verpleging en verzorging (V&V);
- aantal woningen waar zorg op afroep kan worden geleverd;
- aantal woningen waar het Volledig Pakket Thuis wordt geleverd.

Deze drie onderdelen van de aanbodkant worden achtereenvolgens behandeld.

In **Bijlage 3** een overzicht van de geïnventariseerde aantallen zorgplaatsen en/of zorgwoningen per gemeente per zorgaanbieder.

### Inventarisatie Estea-rapport<sup>4</sup>

Het Estea-rapport over wonen en zorg voor senioren in de provincie Utrecht (april 2013) bevat aantallen intramurale zorgplaatsen V&V en aantallen zorgwoningen per gemeente. Die aantallen zijn afkomstig van het prognosemodel Fortuna van ABF Research, en zijn ontleend aan landelijke bronnen (CAK, VVZS-adresboek, Kenniscentrum Wonen en Zorg). In **Bijlage 4** zijn die aantallen per gemeente vergeleken met die uit onze inventarisatie via de zorgaanbieders.

Voor de intramurale zorgplaatsen zijn er geen grote verschillen, maar de voorraadcijfers van ABF Research voor het zelfstandig verzorgd wonen liggen aanmerkelijk boven die uit onze eigen inventarisatie. We hebben vastgesteld dat het om een definitieverschil gaat. Wij hebben zorgaanbieders per complex gevraagd of feitelijk onplanbare zorg kan worden geleverd. In de ABF-cijfers is de voorraad zorgwoningen ruimer gedefinieerd: het gaat om aantallen woningen gelegen binnen een zorgcirkel van een zorg- of dienstencentrum, of gelegen binnen een woonzorgzone.

### Gebruikte voorraadcijfers

We gaan er van uit dat onze inventarisatie via de zorgaanbieders in de U10-regio een nauwkeuriger beeld oplevert van aantallen intramurale zorgplaatsen V&V en aantallen woningen waar zorg op afroep (onplanbare zorg) kan worden geleverd.

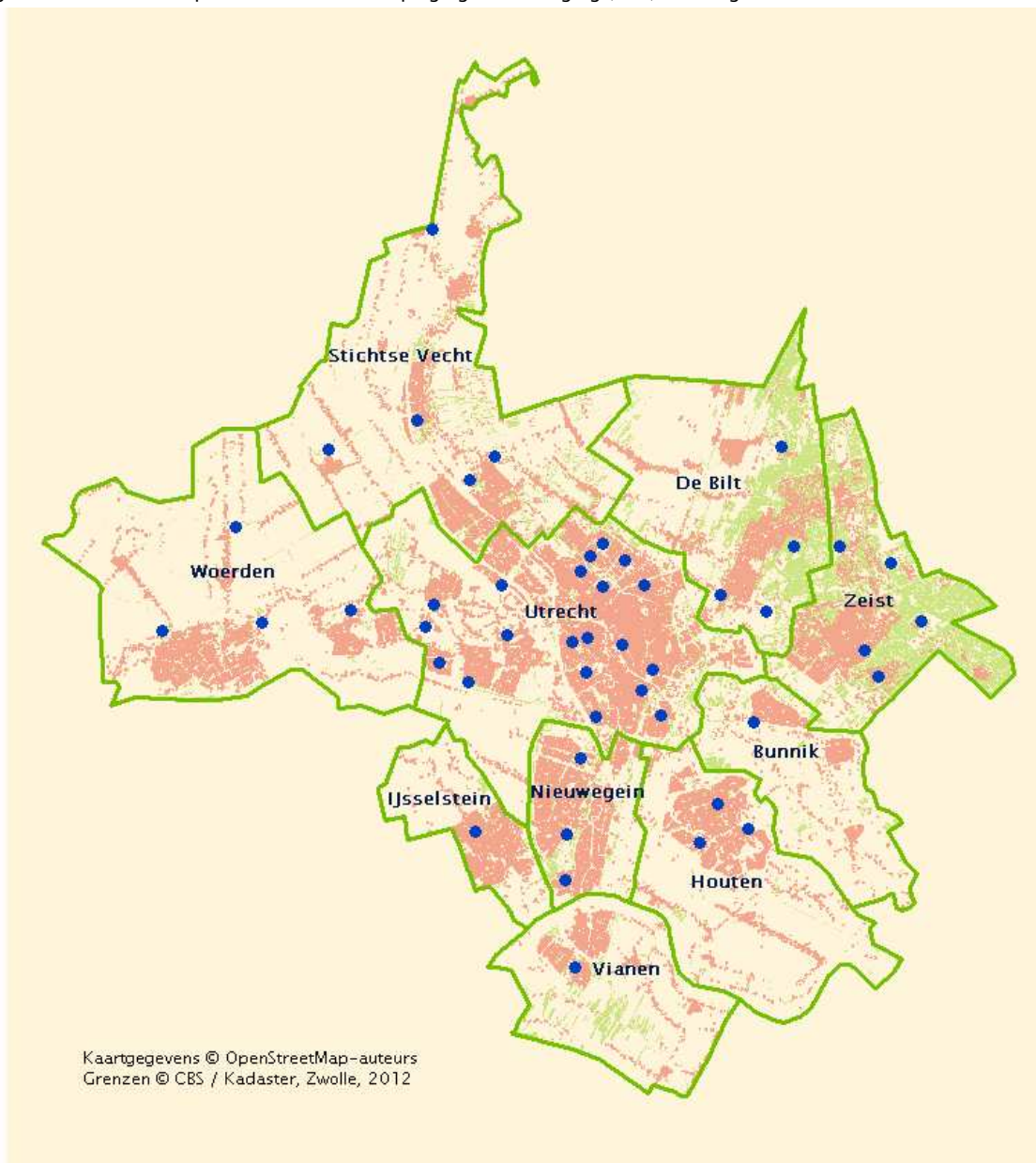
---

<sup>3</sup> Voor de WWZ Monitor Utrecht 2012.

<sup>4</sup> Investeringsagenda tot 2040 voor wonen en zorg in de provincie Utrecht (Estea, april 2013).



Figuur 3 – Locaties complexen intramurale verpleging en verzorging (V&V) U10-regio



Bron: Onderzoek Utrecht

## 1.2 Intramurale zorgplaatsen V&V

### De landelijke ontwikkeling

Landelijk is er een langjarige ontwikkeling van het langer zelfstandig wonen van senioren. In de periode 1980–2010 is de intramurale capaciteit V&V gedaald van 196.000 naar 158.000 plaatsen. Daarbinnen is er een verschuiving naar meer verpleeghuiszorg: het aantal zorgplaatsen in verzorgingshuizen is afgenomen van 150.000 naar 84.000, en het aantal verpleeghuisplaatsen is

gestegen van 46.000 naar 74.000.<sup>5</sup> De laatste jaren is het aantal plaatsen V&V vrij constant, rond de 158.000. De verschuiving naar meer verpleeghuiszorg gaat door, passend in het beleid om de verzorgingshuiszorg grotendeels te extramuraliseren.<sup>6</sup> Volgens de aprilnotitie <sup>7</sup> gaat de capaciteit, ondanks de vergrijzing, in de periode 2013–2018 licht dalen naar 155.000 zorgplaatsen.

De verschuiving naar verpleeghuiszorg is terug te zien in de verdeling naar zorgzwaarte van de CIZ-indicaties van de afgelopen jaren. Per 1-1-2013 heeft 58% van de indicaties betrekking op een zorgzwaarte van 5 of hoger (**Bijlage 5**), en dat aandeel zal geleidelijk omhoog gaan. In de periode 2010–2013 is er ook nog een stijgende lijn in het **aantal** verblijfsindicaties V&V, maar dat is geen maat voor de gefinancierde capaciteit (contracteerruimte). In 2010 bedroeg de capaciteit 83% van het aantal indicaties en in 2013 is dat 79%. Volgens een kamerbrief van 7 juni leidt dit niet tot substantiële wachtlijsten. <sup>8</sup>

### Twee vraagberekeningen voor de U10-regio

Voor de vraag naar zorgplaatsen V&V is gebruik gemaakt van:

- de door Companen berekende vraag als opgenomen in de (digitale) Woningmarktmonitor van de Provincie Utrecht. Het gaat om de vraag op gemeenteniveau voor de prognosejaren 2015 en 2020;
- het Estea-rapport over wonen en zorg voor senioren in de provincie Utrecht, met de berekende vraag voor de periode 2011–2040. Deze vraagberekening berust op uitkomsten van het prognosemodel Fortuna van ABF Research.

#### Kantekeningen bij gebruikte berekeningen voor de vraagkant.

1. De beschikbare vraagberekeningen van respectievelijk Companen en ABF Research gaan beide uit van het Regeerakkoord, met extramuralisering van de zorgzwaartes 1 t/m 4. De te honoreren vraag naar intramurale zorg kan hoger uitkomen want in de aprilnotitie van staatssecretaris Van Rijn wordt voorgesteld aan een deel van de ouderen met zorgzwaarte 4 (waarschijnlijk de helft) intramurale huisvesting te blijven bieden.
2. De uiteindelijk te honoreren vraag hangt sterk samen met de demografische ontwikkeling, en wel de omvang van de leeftijdsgroepen vanaf 65 jaar. Het CBS rekent inmiddels met lagere sterftetekansen, wat betekent dat meer ouderen langer blijven leven. Als die ontwikkeling werkelijkheid wordt zal er na 2020 een weer sneller groeiende vraag zijn naar intramurale huisvesting.

De uitkomsten van de beide vraagberekeningen zijn niet identiek, maar ze geven voor de meeste regiogemeenten een vergelijkbare orde van grootte en ontwikkeling tot 2020. Verschillen kunnen te maken hebben met andere kengetallen, maar ook met een afwijkende bevolkingsprognose.

<sup>5</sup> Kamerbrief met reactie op artikel verdriet en angst in verzorgingstehuizen; 13 juni 2013.

<sup>6</sup> Beantwoording kamervragen over de contracteerruimte in de AWBZ, wachtlijsten en leegstand; 21 mei 2013.

<sup>7</sup> Hervorming van de langdurige ondersteuning en zorg (25 april 2013).

<sup>8</sup> Kamerbrief over toegankelijkheid langdurige zorg (7 juni 2013).

De prognose van ABF Research voor 2030 geeft aan dat op langere termijn weer sprake is van een stijgende vraag, door groei van het aantal senioren met een hogere zorgzwaarte.

<b>Prognoses vraag naar intramurale zorgplaatsen V&amp;V</b>					
	Companen 2015	ABF Research 2015	Companen 2020	ABF Research 2020	ABF Research 2030
De Bilt	650	614	510	464	475
Bunnik	160	123	140	105	122
Houten	260	257	230	224	280
IJsselstein	250	236	240	204	253
Nieuwegein	440	388	400	338	477
Stichtse Vecht	560	468	490	385	490
Utrecht	1.670	1.721	1.280	1.290	1.403
Vianen	170	124	160	114	141
Woerden	410	359	370	309	388
Zeist	750	778	570	607	689
<b>U10-regio</b>	<b>5.320</b>	<b>5.068</b>	<b>4.390</b>	<b>4.040</b>	<b>4.718</b>

Bron: Companen; Estea / ABF Research

### Gebruikte vraagberekeningen

Er is geen maatstaf om te bepalen welke van beide vraagberekeningen het meest aannemelijk is. Daarom is van beide gebruik gemaakt.

- Voor de middenlange termijn (2015 en 2020) is gekeken naar de balans tussen de huidige voorraad en het gemiddelde van de beide vraagberekeningen.
- Voor de lange termijn (2030 en 2040) is de huidige voorraad vergeleken met de vraag volgens ABF Research. De vraagberekening van Companen kijkt immers niet verder dan 2020.

### Balans voorraad en vraag middenlange termijn

Met het Rijksbeleid voor hervorming van de langdurige zorg is sprake van een hoog tempo van extramuralisering voor de ouderen met een zorgzwaarte 1 t/m 4.

Uitkomsten in hoofdlijnen:

- Voor de totale U10-regio daalt de vraag naar zorgplaatsen V&V in 2015 naar 82% van de huidige voorraad en in 2020 naar 66% van de huidige voorraad. Op regioniveau is daarmee ten opzichte van de huidige voorraad sprake van een overschot van respectievelijk 1.145 en 2.124 zorgplaatsen.
- Een vraag die ruim onder de voorraad komt te liggen is er niet voor alle gemeenten. Een groot overschot aan zorgplaatsen doet zich alleen voor in de gemeenten De Bilt, Utrecht en Zeist.
- In de andere regiogemeenten gaat het om kleinere verschillen, waarbij er in Bunnik nog ruimte is voor een noemenswaardige uitbreiding van de voorraad.

Bij de inventarisatie van de voorraad hebben enkele zorgaanbieders aangegeven dat ze concrete plannen hebben voor een forse reductie van hun voorraad. De vergelijking van voorraad en vraag laat zien dat daarbij sterk gedifferentieerd kan worden tussen de diverse gemeenten.

### Voorraad en vraag intramurale zorgplaatsen V&V in de U10

	voorraad			voorraad 2013	voorraad 2013
	medio 2013	vraag 2015	vraag 2020	min vraag 2015	min vraag 2020
De Bilt	759	632	487	127	272
Bunnik	69	142	123	-73	-54
Houten	269	259	227	10	42
IJsselstein	290	243	222	47	68
Nieuwegein	399	414	369	-15	30
Stichtse Vecht	478	514	438	-36	41
Utrecht	2.459	1.696	1.285	763	1.174
Vianen	165	147	137	18	28
Woerden	417	385	340	32	78
Zeist	1.034	764	589	270	446
<b>U10-regio</b>	<b>6.339</b>	<b>5.194</b>	<b>4.215</b>	<b>1.145</b>	<b>2.124</b>

Bron: Onderzoek Utrecht; Companen; Estea / ABF Research

### Doorkijk naar 2040 voor intramurale V&V

Op de lange termijn slaat de dalende trend in de vraag naar intramurale zorg weer om in een stijgende. In 2030 bedraagt de vraag in de U10 weer 74% van de huidige voorraad en in 2040 is dat 98%. De vraagontwikkeling loopt dus via een dal van tweederde van de huidige voorraad naar een vraag die weer globaal overeenkomt met de huidige voorraad.

### Voorraad 2013 en ontwikkeling vraag intramurale V&V in de U10

	voorraad medio			voorraad 2013	voorraad 2013
	2013	vraag 2030	vraag 2040	min vraag 2030	min vraag 2040
De Bilt	759	475	589	284	170
Bunnik	69	122	142	-53	-73
Houten	269	280	413	-11	-144
IJsselstein	290	253	356	37	-66
Nieuwegein	399	477	682	-78	-283
Stichtse Vecht	478	490	650	-12	-172
Utrecht	2.459	1.403	1.724	1.056	735
Vianen	165	141	168	24	-3
Woerden	417	388	512	29	-95
Zeist	1.034	689	945	345	89
<b>U10-regio</b>	<b>6.339</b>	<b>4.718</b>	<b>6.181</b>	<b>1.621</b>	<b>158</b>

Bron: Onderzoek Utrecht; Estea / ABF Research

Dat er in de periode 2020–2040 weer sprake is van een groeiende vraag komt doordat de extramuralisering van de lichtere zorgzwaartes rond 2025 is afgerond, en door het proces van veroudering van de regiobevolking. De groei van het aantal 75-plussers, en met name van het aantal 85-plussers is bepalend voor de vraag naar intramurale huisvesting.

Volgens de Primosprognose 2012 komen er in de periode 2020–2040 in de U10-regio 42.200 75-plussers bij. Het aantal 85-plussers groeit in die periode met 15.400.

### Groei aantal senioren in de U10

	2013	prognose 2020	prognose 2030	prognose 2040
65-74	55.206	69.089	79.186	84.937
75-84	30.298	36.865	54.714	63.712
85+	12.037	13.943	19.171	29.313
<b>totaal 65+</b>	<b>97.541</b>	<b>119.897</b>	<b>153.071</b>	<b>177.962</b>

Bron: CBS; ABF Research (Primosprognose 2012)

## 1.3 Verzorgd wonen

Gezien de ontwikkeling naar minder intramurale huisvesting wordt het aandeel zelfstandig verzorgd wonen belangrijker voor de huisvesting van senioren. Van de oudere huishoudens die zelfstandig blijven wonen zal een deel niet voldoende hebben aan de reguliere thuiszorg. Enige mate van toezicht en de via een alarm oproepbare hulp zijn wenselijk. Dat geldt met name voor de cliënten met een zorgwaarde 3 of 4.

### Voorraad verzorgd wonen

In de inventarisatie onder zorgaanbieders gaat het bij verzorgd wonen om complexen van seniorenwoningen waar zorg op afroep (onplanbare zorg) kan worden geboden. Meestal complexen in de gedaante van aanleunwoningen bij een verzorgings/verpleeghuis; soms gaat het om serviceflats of een woonzorgcomplex. In alle gevallen zijn het zelfstandige woningen, waar na een oproep in de regel binnen een kwartier een zorgverlener aanwezig kan zijn.

### Voorraad verzorgd wonen medio 2013 (aantal woningen)

	aanleunwoningen e.d.	waarvan verzorgd wonen	waarvan sociale huur
De Bilt	366	284	105
Bunnik	107	24	24
Houten	90	90	79
IJsselstein	329	329	135
Nieuwegein	140	140	140
Stichtse Vecht	354	354	277
Utrecht	2.130	<sup>9</sup> 2.049	1.826
Vianen	31	31	31
Woerden	143	125	125
Zeist	586	103	44
<b>U10-regio</b>	<b>4.276</b>	<b>3.529</b>	<b>2.786</b>

Bron: Onderzoek Utrecht

Van de geïnventariseerde woningen kan 82,5% tot het verzorgd wonen worden gerekend. Bij het verzorgd wonen ligt het accent op woningen in de sociale huur (79%). De huishoudens die op sociale huur zijn aangewezen vormen de voornaamste doelgroep voor het in de sector V&V geboden beschermd en verzorgd wonen.

<sup>9</sup> Op aangeven van Careyn is er van uitgegaan dat in alle aanleunwoningen en serviceappartementen van Careyn zorg op afroep kan worden geleverd binnen een wat ruimere tijds marge van maximaal 30 minuten.

### Feitelijk leveren onplanbare zorg

In de praktijk wordt in het verzorgd wonen de onplanbare zorg niet permanent in alle woningen geleverd. Bekend is dat in sommige complexen geen of een beperkt deel van de huishoudens een beroep doet op onplanbare zorg. Een substantieel deel van de bewoners zal zelfs ook geen beroep doen op de planbare thuiszorg.

Bij de inventarisatie is gevraagd bij hoeveel woningen de zorg dooreen genomen ook feitelijk wordt geleverd. Die vraag is voor 27% van de zorgwoningen beantwoord. Daarbij is aangegeven dat bij 6 van de 10 woningen de zorg ook feitelijk wordt geleverd. Plausibel is dat de vraag vooral is beantwoord voor woningen waar de zorg ook feitelijk wordt geleverd, soms tot een niveau vergelijkbaar met intramurale zorg. Voor alle 3.530 zorgwoningen samen zal het aandeel waar feitelijk onplanbare zorg wordt geleverd aanmerkelijk lager zijn.

### Groeiende vraag verzorgd wonen

In vraagberekeningen voor het scenario met extramuralisering van de ZZP's 1 t/m 4 blijkt de som van de vraag naar beschermd en die naar verzorgd wonen tamelijk constant (**Bijlage 6**). Een slinkend aandeel ouderen dat in een beschermde intramurale woonvorm verblijft gaat samen met een hogere vraag naar verzorgd wonen.

Uitgaand van de vraagberekening in het Estea-rapport (2013) bedraagt de vraag naar verzorgd wonen in de U10 in 2015 al 1,9 keer de huidige voorraad. In 2020 is de vraag gegroeid naar een factor 2,3 keer de huidige voorraad. Er is dus behoefte aan een snelle toename van het aantal woningen waar zorg op afroep kan worden geleverd. Voor een deel zou dat kunnen door in alle 4.276 geïnventariseerde aanleunwoningen e.d. zorg op afroep te bieden. Dan nog blijft er behoefte aan uitbreiding van de voorraad zorgwoningen.

Voorraad en vraag verzorgd wonen (aantal woningen)					
	voorraad medio			voorraad 2013	voorraad 2013
	2013	vraag 2015	vraag 2020	min vraag 2015	min vraag 2020
De Bilt	284	744	884	-460	-600
Bunnik	24	155	197	-131	-173
Houten	90	304	415	-214	-325
IJsselstein	329	304	389	25	-60
Nieuwegein	140	571	727	-431	-587
Stichtse Vecht	354	644	793	-290	-439
Utrecht	2.049	2.510	2.907	-461	-858
Vianen	31	206	250	-175	-219
Woerden	125	429	556	-304	-431
Zeist	103	974	1187	-871	-1.084
<b>U10-regio</b>	<b>3.529</b>	<b>6.841</b>	<b>8.305</b>	<b>-3.312</b>	<b>-4.776</b>

Bron: Onderzoek Utrecht; Estea/ABF Research

Een volgende stap zou kunnen zijn het met onplanbare zorg bedienen van alle door ABF Research geïnventariseerde 'zorgwoningen' binnen een bepaalde straal van de zorgsteunpunten. Het gaat dan om circa 6.000 woningen (**Bijlage 4**). Ook dat aantal is evenwel niet toereikend om aan de berekende vraag te voldoen.

## Doorkijk naar 2040 voor verzorgd wonen

Als verder vooruit wordt gekeken, werkt de groei van het aantal ouderen ook door in de vraag naar verzorgd wonen. In de periode 2020–2040 groeit de regionale vraag nog met 3.700 woningen. In alle regiogemeenten ontstaat een substantieel tekort ten opzichte van de huidige voorraad.

Voorraad 2013 en ontwikkeling vraag verzorgd wonen in de U10						
	voorraad medio			voorraad 2013		
	2013	vraag 2030	vraag 2040	min vraag 2030	min vraag 2040	
De Bilt	284	975	1.087	-691	-803	
Bunnik	24	234	254	-210	-230	
Houten	90	596	791	-506	-701	
IJsselstein	329	524	628	-195	-299	
Nieuwegein	140	997	1.226	-857	-1.086	
Stichtse Vecht	354	1.006	1.161	-652	-807	
Utrecht	2.049	3.445	3.991	-1.396	-1.942	
Vianen	31	316	347	-285	-316	
Woerden	125	712	851	-587	-726	
Zeist	103	1.401	1.649	-1.298	-1.546	
<b>U10-regio</b>	<b>3.529</b>	<b>10.206</b>	<b>11.985</b>	<b>-6.677</b>	<b>-8.456</b>	

Bron: Onderzoek Utrecht; Estea / ABF Research

## Meer zorg aan huis

Naast uitbreiding van de voorraad verzorgd wonen is er de optie van het ook buiten de clusters van ouderenwoningen aan zorgbehoevende ouderen bieden van meer zorg aan huis. Dat gebeurt al in de vorm van het Volledig Pakket Thuis (VPT), maar volgens onze inventarisatie gaat het nu regionaal om het bescheiden aantal van 60 tot 100 adressen buiten de clusters van ouderenwoningen. Er zijn bij zorgaanbieders wel voornemens om in verband met de extramuralisering het VPT-aanbod uit te gaan breiden.

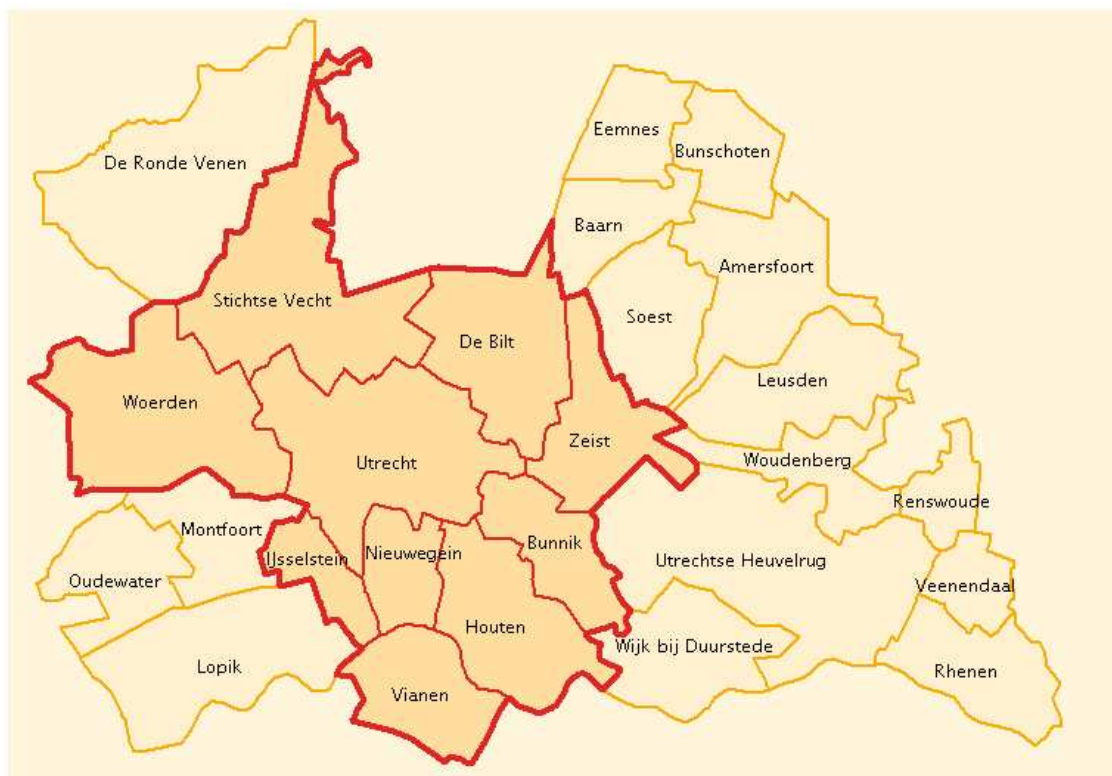
Daarnaast wordt door het Zorgkantoor ingezet op een samenwerking tussen zorgpartijen, om op een zo efficiënt mogelijke wijze een 7 x24 uren dekking van onplanbare zorg in de wijken te organiseren. Door AxionContinu en Careyn zijn de eerste stappen gezet om gezamenlijk de thuiszorgcliënten van beide aanbieders te voorzien van onplanbare zorg.

## 2 Intramuraire GGZ en GZ

### 2.1 Algemeen

Voor de sectoren Geestelijke Gezondheidszorg (GGZ) en Gehandicaptenzorg (GZ) geldt dat de afstemming voorraad-vraag zich niet op gemeenteniveau afspeelt. Grootschalige instellingen zijn geclusterd in een aantal gemeenten binnen de provincie. Daarom is een voorraad-vraagvergelijking relevant voor de U10-regio en de provincie Utrecht. Informatie over de omvang van de voorraad en de vraag is ontleend aan de Woningmarktmonitor van de Provincie Utrecht (juli 2013), opgesteld door Companen.

Figuur 4 - De U10-regio binnen de provincie Utrecht





## 2.2 Aspecten vraagontwikkeling

Met de groei van de bevolking neemt het aantal cliënten GGZ en GZ in aantal toe. Voor de vertaling in vraag naar intramurale capaciteit, moet rekening worden gehouden met het Rijksbeleid gericht op het zelfstandig wonen van een substantieel deel van de nieuwe cliënten.

### Bevolkingsgroei

Zowel voor de U10 als voor heel de provincie Utrecht wordt nog een aanmerkelijke groei van de bevolking verwacht. Vanaf 2015 ligt het groeitempo in de U10 hoger dan in de totale provincie.

#### Bevolking 2013 en bevolkingsprognose

	bevolking U10	index bevolking U10	bevolking provincie	index bevolking provincie
2013	717.064	100	1.245.303	100
2015	731.238	102	1.265.378	102
2020	763.762	107	1.310.626	105
2030	818.084	114	1.384.219	111
2040	854.586	119	1.439.608	116

Bron: CBS (2013); ABF Research (Primosprognose 2012)

### Beleid GGZ

In het Bestuurlijk akkoord toekomst GGZ<sup>10</sup> is de ambitie geformuleerd om in de periode 2008–2020 de intramurale capaciteit met een derde af te bouwen, en te vervangen door ambulante zorg. Daarmee is sprake van een lopend proces van reductie van de bedden capaciteit. Per 1-1-2013 is het recht op intramurale huisvesting weggevallen voor nieuwe cliënten met een zorgzwaarte 1 of 2. De cliënten met een zorgzwaarte GGZ 3 gaan per 2015 over naar een andere financieringsstroom (van de AWBZ naar Zvw en Wmo), waarbij wordt bezien hoe ook daar intramurale capaciteit kan worden afgebouwd.

### Beleid GZ

In het Rijksbeleid voor de sector Gehandicaptenzorg (GZ) is sprake van een gedifferentieerde uitwerking, afhankelijk van het soort beperking en de indicatiestelling voor de zorgzwaarte. Per 1-1-2013 is voor nieuwe cliënten vanaf 23 jaar met een zorgzwaarte VG 1 of 2 (verstandelijk gehandicapt) het recht op intramurale huisvesting weggevallen. Per 1-1-2015 zal het beleid van extramuralisering worden doorgevoerd voor (naar verwachting de helft van) de nieuwe cliënten VG met zorgzwaarte 3. Vanaf 1-1-2016 gaat het zelfstandig wonen ook gelden voor nieuwe cliënten met een ZZP LG1 en LG3 (lichamelijk gehandicapt), of een ZZP ZG1 (zintuiglijke beperking: auditief en visueel).

<sup>10</sup> Bestuurlijk akkoord toekomst GGZ 2013–2014 (18 juni 2012).

## 2.3 Voorraad en vraag

### Voorraad en vraag GGZ

De voorraad intramurale zorgplaatsen GGZ in de U10-regio is de afgelopen jaren al behoorlijk geslonken. Altrecht (2012)<sup>11</sup> geeft aan dat in de periode 2008–2012 het aantal klinische bedden met 200 is gereduceerd, en dat er nog 250 bedden gaan verdwijnen. De inventarisatie voor het provinciaal programma Wel Thuis<sup>12</sup> komt voor 2011 op 1.536 zorgplaatsen in de U10-regio, dus ongeveer 300 meer dan de medio 2013 geïnventariseerde voorraad van 1.242 zorgplaatsen.

#### Aantal intramurale GGZ-plaatsen in U10 en provincie Utrecht

	voorraad medio 2013	vraag 2015	vraag 2020	voorraad 2013 min vraag 2015	voorraad 2013 min vraag 2020
De Bilt	40	80	70	-40	-30
Bunnik	0	30	20	-30	-20
Houten	54	80	80	-26	-26
IJsselstein	0	60	50	-60	-50
Nieuwegein	242	100	90	142	152
Stichtse Vecht	0	110	100	-110	-100
Utrecht	415	530	490	-115	-75
Vianen	0	40	30	-40	-30
Woerden	59	90	80	-31	-21
Zeist	432	110	100	322	332
<b>U10-regio</b>	<b>1.242</b>	<b>1.230</b>	<b>1.110</b>	<b>12</b>	<b>132</b>
<b>provincie Utrecht</b>	<b>1.955</b>	<b>2.140</b>	<b>1.910</b>	<b>-185</b>	<b>45</b>

Bron: Onderzoek Utrecht (U10); Companen (provincie)

Voorraad versus vraag:

- Het Rijksbeleid gericht op een reductie van het aantal intramurale zorgplaatsen is door Companen vertaald in een vraag naar 1.110 zorgplaatsen in de U10-regio in 2020. Uitgaande van de huidige voorraad betekent dat een overschot van 132 plaatsen.
- Op de schaal van de provincie Utrecht is er een ander beeld. Op de korte termijn is nog sprake van een tekort in de orde van 185 plaatsen. Rekening houdend met het Rijksbeleid is er – ondanks de groeiende bevolking – in 2020 sprake van een licht overschot.

<sup>11</sup> Kracht door verbinding (Altrecht, oktober 2012).

<sup>12</sup> Actualisering 2011 Monitor Wel Thuis! (Companen, november 2011).

### Voorraad en vraag GZ

- Uitgaande van de voorraad zorgplaatsen in 2013 heeft Companen voor de U10-regio voor zowel 2015 als 2020 een vraagoverschot van rond de duizend zorgplaatsen berekend.
- Ook op het niveau van de provincie Utrecht is sprake van een vraagoverschot, zij het minder groot dan voor de U10-regio.

Aantal intramurale GZ-plaatsen in U10 en provincie Utrecht					
	voorraad medio 2013	vraag 2015	vraag 2020	voorraad min vraag 2015	voorraad min vraag 2020
De Bilt	77	170	160	-93	-83
Bunnik	34	60	60	-26	-26
Houten	155	220	210	-65	-55
IJsselstein	72	140	130	-68	-58
Nieuwegein	127	260	230	-133	-103
Stichtse Vecht	95	260	240	-165	-145
Utrecht	583	1.380	1.340	-797	-757
Vianen	0	90	80	-90	-80
Woerden	185	210	200	-25	-15
Zeist	620	260	250	360	370
<b>U10-regio</b>	1.948	3.050	2.900	-1.102	-952
<b>provincie Utrecht</b>	4.536	5.280	4.960	-744	-424

Bron: Companen

## 3 Maatschappelijke opvang (MO)

Als in de tekst wordt gesproken over MO, wordt daaronder verstaan maatschappelijke opvang plus vrouwenopvang.

### 3.1 Afbakening

#### WMO-prestatieveld 7

In het prestatieveld 7, maatschappelijke opvang en vrouwenopvang, gaat het om het tijdelijk bieden van onderdak, begeleiding, informatie en advies aan mensen die door problemen – al dan niet gedwongen – hun thuissituatie hebben verlaten. Er is een duidelijke samenhang met de OGGZ (prestatieveld 8), waarin het gaat om bemoeizorg voor kwetsbare mensen met een meervoudige problematiek (waaronder psychisch, verslaving), en de verslavingszorg (prestatieveld 9).

#### Doelgroep

Bij MO-clënten is meestal sprake van een complex van problemen, met naast (dreigende) dak- en thuisloosheid soms een psychiatrische en/of verslavingsproblematiek, geweldpleging of slachtoffer zijn van geweld, werkloosheid, schulden. Daardoor hebben cliënten vaak te maken met instanties en hulpverleners uit verschillende maatschappelijke sectoren, waaronder Jeugdzorg, GGZ, verslavingszorg, somatische zorg en justitiële zorg.<sup>13</sup>

In lijn met de Volksgezondheidsmonitor Utrecht <sup>14</sup> wordt de doelgroep als volgt omschreven:

- a. Personen van 18 jaar en ouder die problemen hebben op meerdere levensgebieden zoals (dreigende) dakloosheid, tekortschietende zelfzorg, overlastgevend gedrag of problematische schulden;
- b. bij wie minimaal psychiatrie en/of verslaving, cognitieve problematiek of inadequaat copinggedrag aanwezig is;
- c. die zorgmijndend gedrag vertonen of de weg naar de hulpverlening niet kunnen vinden;
- d. en die zorg nodig hebben die binnen de reguliere hulpverlening niet geboden wordt.

Deze afbakening houdt in dat Jeugdzorg (t/m 17 jaar) in principe buiten het kader van de monitor valt. Zwerfjongeren (18 t/m 24 jaar) en vrouwenopvang (meestal gerelateerd aan huislijk geweld) maken er wel deel van uit.

De ondergrens van 18 jaar kan echter geen absolute zijn, aangezien ook op jongere leeftijd dakloosheid en verblijf in opvang voorkomt.

---

<sup>13</sup> Factsheet Kerngegevens maatschappelijke opvang (Federatie Opvang).

<sup>14</sup> Zorg voor sociaal kwetsbaren. Themaport Volksgezondheidsmonitor Utrecht 2010 (GG&GD Utrecht, maart 2010).

### Focus op verblijfsvoorzieningen

In dit onderzoek ligt de focus op het inventariseren van het aantal opvangplaatsen, dus op het bieden van onderdak in verblijfsvoorzieningen.

Organisaties voor maatschappelijke opvang bieden opvang- en woonvoorzieningen in de vorm van dag/nachtopvang, crisisopvang, 24-uursopvang, beschermd en begeleid wonen (zie **Bijlage 8**). Van dat scala aan voorzieningen is de laagdrempelige dag/nachtopvang buiten beschouwing gelaten; het gaat om een opvangvoorziening met een variabel aantal plaatsen waarvan een wisselende groep cliënten een deel van de dag gebruik maakt. Ook de ambulante woonbegeleiding - aan huis bij mensen die zelfstandig wonen - blijft buiten het onderzoek.

### Regio maatschappelijke opvang

Voor de WMO-prestatievelden 7, 8 en 9 is Nederland verdeeld in regio's, met een centrumgemeente die verantwoordelijk is voor het ontwikkelen van een samenhangend regionaal beleid.

Voor de regio Utrecht is de gemeente Utrecht de centrumgemeente. De overige regiogemeenten zijn: Bunnik, De Bilt, De Ronde Venen, Houten, IJsselstein, Lopik, Montfoort, Nieuwegein, Oudewater, Utrechtse Heuvelrug, Vianen, Woerden, Zeist, Wijk bij Duurstede en Stichtse Vecht. Naast de U10 behoren dus nog 6 andere gemeenten tot deze MO-regio.

Figuur 5 - Regio Utrecht voor maatschappelijke opvang (MO)



Voor de MO-regio's geldt het principe van regiobinding. Om een onevenredige groei van het aantal dak- en thuislozen in de MO tegen te gaan wordt een deel van de cliënten teruggeleid naar de regio van herkomst. Dat gebeurt op basis van de Handreiking regiocode van de VNG.<sup>15</sup> In deze Handreiking wordt verwezen naar een afspraak van de wethouders MO van de centrumgemeenten (februari 2010) waarin is vastgelegd dat iedereen uit de doelgroep zich in elke gemeente kan aanmelden voor MO. De centrumgemeente van aanmelding verzorgt indien nodig de eerste opvang en bepaalt na overleg met de cliënt in welke gemeente een individueel traject het meest kansrijk is. Het uitgangspunt is daarbij de regiobinding: de regio waarmee de cliënt de meeste (sociale) binding heeft, waar de cliënt een positief netwerk heeft. Als hardheidsclausule geldt dat in acute noodsituaties van de criteria kan worden afgeweken.<sup>16</sup>

## 3.2 Inventarisatie voorraad opvangplaatsen

### Welke verblijfsvoorzieningen vallen onder MO

Bij het benoemen van verblijfsvoorzieningen MO is het lastig een scherpe grens te trekken ten opzichte van verblijfsvoorzieningen in de GGZ en GZ. Daarbij speelt het volgende:

- Onderscheidend is dat een plek in de maatschappelijke opvang een tijdelijke voorziening hoort te zijn: "Een plek in de opvang dient hooguit een korte tussenstop te zijn, waarna weer volop participatie in de Nederlandse samenleving kan plaatsvinden".<sup>17</sup> In de praktijk verblijft een deel van de cliënten jarenlang in een opvangvoorziening, en er zijn ook cliënten die blijvend gebruik maken van een opvangplek.
- Ook op het punt van financiering is er geen helder onderscheid. Intramurale GGZ en GZ wordt gefinancierd uit de AWBZ, maar dat geldt ook voor een deel van de capaciteit in de instellingen voor maatschappelijke opvang. De in de regio actieve GGZ-instellingen SBWU en Kwintes hebben naast de voorziening voor langdurig verblijf een voorziening voor maatschappelijke opvang.
- Volgens de doelgroepomschrijving is sprake van een specifieke groep cliënten, maar uit de interviews over maatschappelijke opvang in de regio Utrecht komt naar voren dat MO en GGZ/GZ communicerende vaten zijn. Als aangegeven heeft een deel van de MO-clieënten een psychiatrische problematiek. Ook hangt de vraag naar MO deels samen met het door VG-instellingen niet willen/kunnen plaatsen van mensen met een verslaving en/of ernstige gedragsproblemen. Van de mensen in MO heeft circa eenderde een VG-indicatie.

De gekozen pragmatische afbakening is dat instellingen of tot de GGZ/GZ worden gerekend, of tot de MO. Een uitzondering daarop zijn de opvangvoorzieningen van de SBWU en Kwintes, waarvoor door deze instellingen een MO-functie is aangegeven.

---

<sup>15</sup> Handreiking Landelijke toegankelijkheid in de maatschappelijke opvang (VNG, juli 2011).

<sup>16</sup> Beleidsregels Toegang Maatschappelijke Opvang in Utrecht (Gemeentebld van Utrecht 2011, nr. 29). Collegebesluit van 10 mei 2011).

<sup>17</sup> Betreft Voortgang beleid maatschappelijke opvang/zwerfjongeren (Kamerbrief VWS 16 januari 2013).

## Ontwikkeling MO-verblijfsvoorzieningen

Er is geen sluitend overzicht van de groei van het aantal MO-opvangplaatsen. Een belangrijke stap in het MO-aanbod was het Utrechtse hostelprogramma naar aanleiding van de HC-problematiek van de jaren '90: een verzamelplaats van naar schatting 500 drugsverslaafde daklozen, waarvan ongeveer de helft met ernstige psychiatrische problemen. In 2000 is het project BinnenPlaats gestart om voor 200 van deze op straat levende verslaafden onderdak en zorg te realiseren.<sup>18</sup> In de periode 2000–2010 zijn uiteindelijk 183 opvangplaatsen voor (verslaafde) daklozen gerealiseerd.<sup>19</sup> In die periode zijn ook opvangvoorzieningen voor zwerfjongeren tot stand gekomen: in 2008 werden bij 17 opvangvoorzieningen in Utrecht in totaal 143 residentieel dakloze jongeren geteld.<sup>20</sup> In MO is ook plaats gekomen voor mensen met lichtere psychische beperkingen, en de afgelopen jaren er is er een groeiend beroep op MO voor de opvang van gezinnen.<sup>21</sup>

In de interviews is aangegeven dat het aantal opvangplaatsen MO in de loop der jaren gegroeid is naar een steeds meer sluitend aanbod van voorzieningen. Voor de doelgroepen (verslaafde) daklozen, zwerfjongeren, slachtoffers van huiselijk geweld, daklozen na echtscheiding of huisuitzetting.

## Financiële middelen

Wat er aan aanbod is wordt gestuurd door de beschikbare middelen, onder meer de financiering van RIBW-plaatsen in de MO. Instellingen worden nu geconfronteerd met het teruglopen van middelen en de opdracht een deel van de opvangplaatsen af te stoten.

In het Stedelijk Kompas (Gemeente Utrecht, oktober 2011) is sprake van een verschuiving naar meer preventie van uitval en gerichtheid op blijvend herstel, waarmee een reductie van het aantal opvangplaatsen met 100 per eind 2014 wordt beoogd. Extramuralisering van RIBW/GGZ-plaatsen treft ook AWBZ-gefinancierde opvangplaatsen in MO-voorzieningen.

## Voorraad opvangplaatsen 2013

Bij het in kaart brengen van de huidige voorraad opvangplaatsen is gebruik gemaakt van:

- Een inventarisatie door de GG&GD Utrecht van voorzieningen in de gemeente Utrecht. In overleg met de GG&GD is daaruit een selectie gemaakt.
- Voor de overige U10-gemeenten is gebruik gemaakt van de GGZwegwijzer. Het daaraan ontleende overzicht is voorgelegd aan contactpersonen van de negen gemeenten.
- De resulterende lijst van MO-voorzieningen is vervolgens afgestemd op de GGZ/GZ-inventarisatie van Companen.

Van de 1.007 opvangplaatsen bevindt 81% zich in de MO-centrumgemeente Utrecht. In vier van de U10-gemeenten zijn er geen opvangplaatsen.

---

<sup>18</sup> Een thuis voor verslaafde daklozen. De realisatie van hostels in Utrecht (GG&GD Utrecht, mei 2005).

<sup>19</sup> Het hostelprogramma in Utrecht (Dick Reinking, Erik van Ameijden, Addi van Bergen en Judith Wolf). In: Verslaving, nr. 3 / 2010.

<sup>20</sup> Zwerfjongeren in Utrecht. Omvang en profiel van de zwerfjongerenpopulatie (Onderzoekscentrum maatschappelijke zorg, UMC St Radboud, 2008).

<sup>21</sup> Beeld van de opvang. Feiten en cijfers 2011 (Federatie opvang, 2013).

### Opvangplaatsen maatschappelijke opvang en vrouwenopvang per gemeente (juni 2013)

	maatschappelijke opvang	vrouwenopvang	totaal MO
Houten	15	32	47
IJsselstein	18	0	18
Stichtse Vecht	21	0	21
Utrecht	724	90	814
Woerden	62	0	62
Zeist	45	0	45
MO-regio	885	122	1.007

Bron: GG&GD Utrecht; GGZwegwijzer; Onderzoek Utrecht

Als aangegeven omvat de MO-regio naast de U10-gemeenten ook de gemeenten De Ronde Venen, Lopik, Montfoort, Oudewater, Utrechtse Heuvelrug en Wijk bij Duurstede. In deze zes gemeenten zijn in de GGZwegwijzer geen opvangplaatsen aangetroffen.

## 3.3 Vraag naar opvangplaatsen

### Huidige balans voorraad-vraag

Er is geen rekenmodel, geen set van kengetallen waarmee de vraag naar MO kan worden uitgerekend. Er zijn wel indicaties over de huidige verhouding voorraad-vraag.

De Federatie Opvang heeft aangegeven dat de afgelopen jaren landelijk het aantal cliënten globaal gelijk blijft, maar dat cliënten gemiddeld langer in de opvang blijven door een grotere complexiteit aan problemen.<sup>22</sup> Daarbij is een groeiend beroep op opvang van gezinnen met kinderen vastgesteld. Het zijn voornamelijk eenoudergezinnen met een laag inkomen, schulden en een gebrek aan sociale en maatschappelijke vaardigheden.<sup>23</sup>

Uit de OGGZ Veldmonitor Utrecht (GG&GD Utrecht) komt naar voren dat er de groep OGGZ-clieñten de laatste paar jaar qua omvang vrij stabiele is. Dat geldt binnen de totale groep cliënten ook voor het aantal (ex)daklozen en jongeren (**Bijlage 7**).

Signalen van een mogelijk tekort aan (geschikte) plaatsen zijn:

- Uit de interviews komt naar voren dat er circa 60 cliënten langdurig gebruik maken van de laagdrempelige dag/nachtopvang. Dat betekent dat ze eigenlijk een opvangplek in een verblijfsvoorziening nodig hebben.
- Daarnaast is er een groep van 50 á 60 mensen (werkloze arbeidsmigranten, illegalen) zonder vaste verblijfsplaats, die bij koud weer een beroep doet op de laagdrempelige opvang. Vaak is er een alcoholprobleem.

<sup>22</sup> Beeld van de opvang. Feiten en cijfers 2011 (Federatie Opvang, 2013).

<sup>23</sup> Brief aan de Tweede Kamer, Vaste Kamercommissie VWS (Federatie Opvang, 12 maart 2013).



- Er zijn wachtlijsten van enkele tientallen mensen voor instroom in langdurig verblijf als de sociaal pensions van het Leger des Heils.

Tegenover deze signalen van een tekortsituatie staat dat een deel van de mensen in opvangvoorzieningen zelfstandig zou kunnen wonen. Het beroep op MO wordt vergroot doordat er te weinig mogelijkheden blijken te zijn voor doorstroming uit MO naar zelfstandig wonen. De krapte op de markt voor sociale huurwoningen maakt dat urgenties niet kunnen worden verzilverd. De specifieke voorziening Housing First Utrecht – een opstap naar volledig zelfstandig wonen – heeft een capaciteit van 45 plaatsen.

### **Mogelijke groeitrends vraag naar MO**

Uit de interviews komen signalen over een mogelijk toenemend beroep op MO door een aantal specifieke groepen naar voren:

- Extramuralisering van RIBW/GGZ–zorgplaatsen stelt hoge eisen aan de capaciteit en kwaliteit van ambulante begeleiding. Betwijfeld wordt of de begeleiding kan worden geboden die mensen met een psychiatrische problematiek nodig hebben. Met vermaatschappelijking van de psychiatrie neemt het risico op maatschappelijke uitval toe. In de VS heeft meer zelfstandig wonen van psychiatrische patiënten tot meer dakloosheid geleid door onvoldoende eigen regie, huurachterstanden en dergelijke.
- Een groeiende groep is die van mensen met een LVG–problematiek. Dit zijn mensen met een verstandelijke beperking en daarnaast vaak een verslavingsprobleem of psychiatrisch probleem. Deze groep heeft een duidelijke huisvestingsvraag, is niet ambulant te begeleiden, maar is tevens niet stabiel in huisvesting. Vaak is sprake van excessief gedrag, waardoor groepswonen samengaat met conflicten.
- Door de economische crisis met toenemende werkloosheid is er een groeiende groep van economisch daklozen. Door financiële problemen, met een toenemende kans op echtscheiding, belanden mensen op straat. Dat is ook één van de achtergronden van het toenemend beroep op MO van (eenouder)gezinnen met kinderen.

### **Demografische prognose van de vraag**

Wat betreft de vraag naar MO kan het voorgaande worden samengevat als: zeer waarschijnlijk is er nu geen overschot aan opvangplaatsen, er is een gerede kans dat het beroep op MO–verblijf toeneemt, het budget voor MO–verblijfsvoorzieningen gaat omlaag.

Een neutrale benadering van de vraag in prognosejaren, is die op basis van de huidige capaciteit en de bevolkingsprognose. Voor deze demografische prognose van de vraag is het nodig de relevante leeftijdsgroep te bepalen. Uit gegevens van de GG&GD Utrecht kan worden afgeleid dat bij de doelgroep daklozen en mensen in opvang sprake is van een beperkt aandeel 55–plussers. Het aantal opvangplaatsen kan worden uitgedrukt als fractie van de leeftijdsgroep 15 t/m 64 jaar. Voor 2013 betekent dat 1,7 opvangplaatsen per 1.000 inwoners van 15 t/m 64 jaar in de MO–regio van zestien gemeenten.

**Leeftijdopbouw OGGZ-doelgroep in Utrecht (2008)**

	t/m 24 jaar	25 t/m 54 jaar	55+	totaal
daklozen	18%	70%	12%	100%
in 24-uurs woonvoorziening	17%	76%	7%	100%
begeleid/beschermd wonen	15%	73%	12%	100%

Bron: GG&GD Utrecht (VMU 2010)

In de periode 2013–2020 groeit het aantal 15 t/m 64-jarigen in zowel de U10-regio als de MO-regio met 4%. In de periode 2013–2030 gaat het voor de U10-regio om een groei met 7%. Op basis van deze bevolkingsontwikkeling in de U10-regio is er een lichte groei van de vraag tot een totaal van circa 1.080 plaatsen in 2030.

**Ontwikkeling bevolking 15 t/m 64 jaar**

	2013	2020	2030
U10-regio	490.334	511.819	525.599
MO-regio	586.845	607.519	609.741
index U10-regio (2013 = 100)	100	104	107
index MO-regio (2013 = 100)	100	104	104

Bron: CBS; ABF Research (Primos 2012)

# Bijlage 1: Beleid langdurige zorg

## **Tekstfragment uit de notitie van staatssecretaris Van Rijn: Hervorming van de langdurige ondersteuning en zorg (25 april 2013)**

Het kabinet maakt gemeenten en zorgverzekeraars meer verantwoordelijk voor hulp thuis. Aansluitend bij het beleid van de afgelopen periode worden zij de komende jaren verantwoordelijk voor ondersteuning en zorg die tot op heden in AWBZ-instellingen wordt geleverd. De huidige cliënten behouden hun recht op verblijf in een instelling. Bij de uitwerking houdt het kabinet rekening met de mogelijkheden en specifieke kenmerken van cliënten. Vooralsnog zijn deze in ZZP-termen omschreven, omdat de nieuwe afbakeningscriteria voor de kern-AWBZ in ontwikkeling zijn. Voor nieuwe cliënten van onderscheiden groepen betekent dit het volgende:

- Ouderen<sup>s</sup> die veilig thuis kunnen wonen en geen beschermende en veilige omgeving in een instelling nodig hebben, kunnen een beroep doen op gemeenten en zorgverzekeraars. Meer specifiek gaat het om ouderen die nu een ZZP VV3 hebben en een deel van de ouderen met ZZP VV4. Een andere deel van de ouderen met ZZP VV4 en alle ouderen met een ZZP VV5 of hoger ontvangen intramurale zorg via de kern-AWBZ.  
De mensen die thuis kunnen blijven wonen, kunnen een beroep doen op een nieuwe aanspraak thuisverpleging. Deze is bedoeld om mensen die voorheen een zwaarder zorgzwaartepakket zouden hebben gekregen, langer thuis te laten blijven wonen.
- Voor een deel van de mensen met een verstandelijke beperking (ZZP VG3) ziet het kabinet mogelijkheden om thuis te wonen. Dat geldt niet voor mensen die sociaal zeer beperkt zelfstandig functioneren en een veilige en vertrouwde leef-, werk- en woonomgeving nodig hebben. Voor deze mensen, deels vanaf ZZP VG3 en volledig vanaf ZZP VG4, is zorg met verblijf beschikbaar binnen de nieuwe kern-AWBZ.
- Mensen met een lichamelijke beperking en die in staat zijn regie te voeren, kunnen thuis wonen. Het betreft cliënten met een ZZP LG1 en LG3. Dit geldt niet voor cliënten met ZZP LG2 en met ZZP LG4 en hoger, die zorg ontvangen via de kern-AWBZ.
- Voor mensen met een beperkte zorgvraag als gevolg van een zintuiglijke beperking (auditief en visueel) op het niveau van ZZP ZG1 zijn er mogelijkheden om zorg thuis te organiseren. Bij een toenemende zorgvraag vanaf ZZP ZG2 wordt deze zorg onderdeel van de kern-AWBZ.
- Tot slot, dit kabinet ziet geen mogelijkheid thuis een integraal pakket aan ondersteuning en behandelzorg te verlenen aan licht verstandelijk gehandicapten met gedragsproblematiek (ZZP LVG 1 t/m 5) en sterk gedragsgestoorde mensen met lichte verstandelijke beperkingen (ZZP SGLVG 1). Deze mensen krijgen zeer gespecialiseerde zorg die moeilijk in een thuisomgeving verleend kan worden.

Deze gedifferentieerde uitwerking leidt ertoe dat intramurale zorg ook in de toekomst voor nieuwe cliënten wordt geboden, als zij daarop zijn aangewezen. Tegelijkertijd zullen meer mensen dan nu in staat worden gesteld om met ondersteuning en zorg thuis te blijven wonen: naar schatting gaat het op termijn, gegeven het huidige aantal intramurale cliënten met een lichtere intramurale indicatie, om zo'n 78.000 personen.

Om cliënten met psychiatrische problemen langer thuis te laten wonen, gelden al andere beleidsafspraken. Met de GGZ-sector is in 2012 een bestuurlijk akkoord gesloten over het beperken van de jaarlijkse uitgavengroei. Ook is besloten tot een afbouw van een derde van de intramurale GGZ-capaciteit voor 2021 (ten opzichte van peiljaar 2008). Bij de uitwerking van die afspraken gaat de sector na voor welke doelgroepen en onder welke voorwaarden het voor cliënten mogelijk is om zelfstandig (al dan niet geclusterd) te wonen. Hoewel cliënten met ZZP GGZ3 niet reeds per 2015 zelfstandig wonen, streef ik met partijen wel de ambitie na dit zoveel mogelijk in gang te zetten. Bij deze cliënten is vanaf ZZP GGZ3 sprake van zeer beperkte zelfredzaamheid en het soms (tijdelijk) verergeren van psychiatrische problemen, waarbij intramurale behandeling of begeleid wonen noodzakelijk kan zijn.

# Bijlage 2: Beschermd en verzorgd

## **Intramuraal beschermd wonen**

Tot het beschermd wonen behoren de woonvormen waarin 24-uurszorg met toezicht wordt geboden. Het gaat om:

- huisvesting met 24-uurs zorg en toezicht voor senioren, in verzorgings- en verpleeghuizen en in kleinschalige woonvormen voor zwaar dementerende ouderen (sector V&V);
- huisvesting met 24-uurs beschikbare begeleiding voor lichamelijk en/of verstandelijk gehandicapten, in grootschalige intramurale instellingen of in kleinschalig groepswonen (sector GZ);
- residentiële zorg voor mensen met ernstige psychische problemen: klinische zorg in grootschalige intramurale instellingen of begeleid kleinschalig groepswonen. Cliënten die beschermd wonen ontvangen doorgaans langdurige zorg van meer dan een jaar (sector GGZ).

## **Zelfstandig verzorgd wonen senioren**

Verzorgd wonen wordt gekenmerkt door de beschikbaarheid van zorg op afroep. Anders dan bij reguliere thuiszorg gaat het dan om onplanbare zorg. Bij het zelfstandig verzorgd wonen gaat het om clusters van levensloopgeschikte woningen met een alarmsysteem, gelegen in de nabijheid van een zorgpost. Nabijheid is belangrijk omdat als eis wordt gesteld dat na een oproep binnen 10-15 minuten zorg kan worden geleverd. Het gaat om woningen in een serviceflat of woonzorgcomplex (met een eigen zorgpost) of om aanleunwoningen bij een verzorgings/verpleeghuis.

Levensloopgeschiktheid staat voor woningen die geschikt zijn of tegen beperkte kosten geschikt zijn te maken voor bewoning bij het zich aandienen van fysieke handicaps of chronische ziekten van de bewoners.

## **Zelfstandig wonen met het Volledig Pakket Thuis (VPT)**

Bij het VPT krijgen mensen met een indicatie voor zorg met verblijf thuis alle AWBZ-zorg die ze anders in een instelling zouden krijgen. Anders dan bij het wonen in een instelling is er een scheiding van wonen en zorg, want de woonlasten vallen buiten de AWBZ.

# Bijlage 3 Inventarisatie

## Intramurale zorgplaatsen V&V

Intramurale zorgplaatsen V&V in de U10-regio (medio 2013)										
	De Bilt	Bunnik	Houten	IJssel- stein	Nieuwe gein	Stichtse Vecht	Utrecht	Vianen	Woer- den	Zeist
Warande	65		90							376
Antroz *	110									80
Huize het Oosten	87									
Accolade Zorggroep	95									140
De Bilthuysen *	402									
QuaRijn		69								
Zorgspectrum			179		399			165		
Axion Continu				204			1.110			
Vecht en IJssel				86			319			
Zorggroep de Vechtstreek						184				
Leger des Heils *						77				
Maria Dommer						97				
Careyn						120	824		150	
Bartholomeus Gasthuis *							79			
De Rijnhoven							127		144	
Vierstroom									70	
Zorggroep St. Maarten									53	
Charim										355
Vredenoord										83
<b>U10-regio</b>	<b>759</b>	<b>69</b>	<b>269</b>	<b>290</b>	<b>399</b>	<b>478</b>	<b>2.459</b>	<b>165</b>	<b>417</b>	<b>1.034</b>
Bron: Onderzoek Utrecht										
Toelichting: voor de met een * gemarkeerde zorgaanbieders zijn de gegevens ontleend aan internetsites										

## Woningen met onplanbare zorg

### Woningen met zorg op afroep in de U10-regio (medio 2013)

	De Bilt	Bunnik	Houten	IJssel- stein	Nieuwe gein	Stichtse Vecht	Utrecht	Vianen	Woer- den	Zeist
Huize het Oosten	141									
Zorgvilla Viken *	10									
Accolade Zorggroep	71									
De Bilthuysen *	62									
RAZ							80			59
Warande			50							2
QuaRijn		24								
Zorgspectrum			40		140			31		
Axion Continu				165			616			
Vecht en IJssel				164			201			
Zorggroep de Vechtstreek						240				
Leger des Heils *						32				
Maria Dommer						82				
Careyn							780		125	
Bartholomeus Gasthuis *							9			
De Rijnhoven							363			
Vredenoord										42
<b>U10-regio</b>	<b>284</b>	<b>24</b>	<b>90</b>	<b>329</b>	<b>140</b>	<b>354</b>	<b>2.049</b>	<b>31</b>	<b>125</b>	<b>103</b>

Bron: Onderzoek Utrecht

Toelichting: voor de met een \* gemarkeerde zorgaanbieders zijn de gegevens ontleend aan internetsites

### Sociale huurwoningen met zorg op afroep in de U10-regio (medio 2013)

	De Bilt	Bunnik	Houten	IJssel- stein	Nieuwe gein	Stichtse Vecht	Utrecht	Vianen	Woer- den	Zeist
Huize het Oosten	5									
Accolade Zorggroep	71									
De Bilthuysen *	29									
Warande			39							2
QuaRijn		24								
Zorgspectrum			40		140			31		
Axion Continu				135			542			
Vecht en IJssel							201			
Zorggroep de Vechtstreek						182				
Leger des Heils *						32				
Maria Dommer						63				
Careyn							780		125	
De Rijnhoven							303			
Vredenoord										42
<b>U10-regio</b>	<b>105</b>	<b>24</b>	<b>79</b>	<b>135</b>	<b>140</b>	<b>277</b>	<b>1.826</b>	<b>31</b>	<b>125</b>	<b>44</b>

Bron: Onderzoek Utrecht

Toelichting: voor de met een \* gemarkeerde zorgaanbieders zijn de gegevens ontleend aan internetsites

## Intramurale zorgplaatsen GGZ

### Intramurale zorgplaatsen GGZ in de U10-regio

	De Bilt	Bunnik	Houten	IJssel- stein	Nieuwe gein	Stichtse Vecht	Utrecht	Vianen	Woer- den	Zeist
Altrecht					65		50		28	408
SBWU			54		177		365			
BW Woerden									23	
Kwintes	40								8	24
<b>U10-regio</b>	<b>40</b>	<b>0</b>	<b>54</b>	<b>0</b>	<b>242</b>	<b>0</b>	<b>415</b>	<b>0</b>	<b>59</b>	<b>432</b>

Bron: Onderzoek Utrecht

## Opvangplaatsen MO (inclusief vrouwenopvang)

### Opvangplaatsen MO in de U10-regio (medio 2013)

	De Bilt	Bunnik	Houten	IJssel- stein	Nieuwe gein	Stichtse Vecht	Utrecht	Vianen	Woer- den	Zeist
Stichting Timon			40				6			3
De Rading			7				8			
De Tussenvoorziening				18			254			
Leger des Heils							204			
Kwintes						21			42	42
Exodus							30			
Moviera							65			
Zandbergen							62			
Altrecht (De Kei)							20			
SBWU (OGGZ-plaatsen)							107			
Pension Singelzicht							25			
Wegloophuis Utrecht							9			
Emmaus							24			
Stichting De Heem									20	
<b>U10-regio</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>47</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>21</b>	<b>814</b>	<b>0</b>	<b>62</b>	<b>45</b>

Bron: Onderzoek Utrecht

Toelichting: voor de met een \* gemarkeerde zorgaanbieders zijn de gegevens ontleend aan internetsites



## Bijlage 4: Vergelijking met voorraad Estea-rapport (april 2013)

(Bijlage bij bladzijde 11)

Inventarisatie intramurale zorgplaatsen voor beschermd wonen V&V		
	Onderzoek Utrecht	Estea / ABF <sup>24</sup>
De Bilt	759	712
Bunnik	69	55
Houten	269	278
IJsselstein	290	242
Nieuwegein	399	372
Stichtse Vecht	478	491
Utrecht	2.459	2.183
Vianen	165	164
Woerden	417	461
Zeist	1.034	1.084
<b>U10-regio</b>	<b>6.339</b>	<b>6.042</b>

Inventarisatie voorraad zelfstandig verzorgd wonen senioren			
	Onderzoek Utrecht		Estea /ABF
	aanleunwoningen en serviceappartementen	waarvan verzorgd wonen	verzorgd wonen
De Bilt	366	284	604
Bunnik	107	24	107
Houten	90	90	184
IJsselstein	329	329	329
Nieuwegein	140	140	105
Stichtse Vecht	354	354	440
Utrecht	2.130	2.049	2.875
Vianen	31	31	83
Woerden	143	125	220
Zeist	586	103	1.026
<b>U10-regio</b>	<b>4.276</b>	<b>3.529</b>	<b>5.973</b>

<sup>24</sup> Investeringsagenda tot 2040 voor wonen en zorg in de provincie Utrecht (Estea, april 2013).

## Bijlage 5: CIZ-indicaties V&V

### Landelijk beeld: meer indicaties en verschuiving naar hogere zorgwaarte

In de afgelopen drie jaar is landelijk het aantal indicaties voor V&V met 5% gegroeid. Daarbij is er een verschuiving van indicaties 1 en 2 naar indicaties 3, 4 en hoger. Bij toename van het aantal indicaties 3 t/m 8 speelt dat de algemene verblijfsindicatie (VB) de afgelopen jaren is verdeeld over zorgzwaartes. Maar ook als daarmee rekening wordt gehouden, blijft er een duidelijke groei van de middelhoge en hogere indicaties.

Indicaties intramuraal verblijf V&V voor Nederland				
zorgwaarte	1-1-2010	1-1-2013	ontwikkeling	index
VV01	10.675	5.525	-5.150	52
VV02	27.085	19.350	-7.735	71
VV03	17.580	26.220	8.640	149
VV04	23.720	33.680	9.960	142
VV05	38.515	56.835	18.320	148
VV06	16.220	24.340	8.120	150
VV07	6.440	13.755	7.315	214
VV08	1.370	2.580	1.210	188
VV09 *	13.760	16.615	2.855	121
VV10 **	855	1.125	270	132
VB ***	34.095	115	-33.980	0
<b>totaal</b>	<b>190.585</b>	<b>200.140</b>	<b>9.555</b>	<b>105</b>

Bron: CIZ

\* revalidatie; \*\* palliatief; \*\*\* algemene verblijfsindicatie

### Indicaties V&V in U10-gemeenten

In de U10-regio is er de afgelopen jaren net als landelijk een gegroeid aantal indicaties. De groei van 8% loopt in de pas met de demografische ontwikkeling (aantal ouderen), en ligt boven de landelijke 5%-groei.

Indicaties intramuraal verblijf V&V voor U10-gemeenten			
zorgzwaarte	1-1-2010	1-1-2013	index
De Bilt	795	900	113
Bunnik	170	170	100
Houten	350	370	106
IJsselstein	315	335	106
Nieuwegein	500	550	110
Stichtse Vecht	605	695	115
Utrecht	2.795	3.000	107
Vianen	200	185	93
Woerden	435	445	102
Zeist	1.120	1.235	110
<b>totaal U10</b>	<b>7.285</b>	<b>7.885</b>	<b>108</b>

Bron: CIZ

Per 1-1-2013 betreft het bij 56% van de indicaties een zorgzwaarte van 5 of hoger. Dat aandeel zal snel gaan stijgen. Per 1-1-2014 komen er geen verblijfsindicaties V&V voor ZZP 1 t/m 3 meer bij; het gaat dat alleen nog om bestaande gevallen.

Van de cliënten met een ZZP V&V 4 zal vanaf 1-1-2016 een deel (gedacht wordt aan de helft) nog wel een beschermde zorgplaats kunnen krijgen.

Indicaties intramuraal verblijf V&V voor U10-gemeenten per 1-1-2013 naar zorgzwaarte				
	ZZP 1 t/m 3	ZZP 4	ZZP 5+	totaal
De Bilt	260	180	460	900
Bunnik	50	45	75	170
Houten	95	85	190	370
IJsselstein	60	55	220	335
Nieuwegein	145	125	280	550
Stichtse Vecht	180	120	395	695
Utrecht	715	510	1.775	3.000
Vianen	65	35	85	185
Woerden	85	55	305	445
Zeist	335	260	640	1.235
<b>totaal U10</b>	<b>1.990</b>	<b>1.470</b>	<b>4.425</b>	<b>7.885</b>

Bron: CIZ

# Bijlage 6: Vraag intramuraal + verzorgd

## WWZ Monitor Utrecht 2012 (Onderzoek Utrecht 2012)

De sterke (door Rijksbeleid afgedwongen) terugval in de vraag naar beschermd wonen leidt grotendeels tot substitutievraag naar verzorgd wonen. In de periode tot 2020 wordt het verlies aan beschermde zorgplaatsen nagenoeg gecompenseerd door meer vraag naar verzorgd wonen. In de periode 2020-2030 gaat de toename van 65-plussers tot een groeiende vraag naar zowel beschermd als verzorgd wonen leiden, vooral naar verzorgd wonen.

Voorraad en vraag passend wonen senioren in gemeente Utrecht					
doelgroep	segment	voorraad 2012	vraag 2012	vraag 2020 *	vraag 2030 *
senioren (65+)	intramuraal V&V	2.460	2.070	1.380	1.610
	zelfstandig verzorgd wonen	1.530	1.950	2.440	2.880
	<b>totaal</b>		4.020	3.820	4.490

\* Uitgaand van het scheidingsscenario met extramuralisering van de ZZP's 1 t/m 4.

## Investeringsagenda tot 2040 voor wonen en zorg in de provincie Utrecht (Estea, april 2013)

In dit rapport is op basis van het prognosemodel Fortuna van ABF Research de ontwikkeling van de vraag naar beschermd en verzorgd wonen aangegeven. Daarbij is uitgegaan van het scenario met extramuralisering voor de ZZP's 1 t/m 4. Het toenemend aantal woningen met zorg op afroep komt in de plaats van de intramurale zorgplaatsen. De totale vraag groeit licht door toename van het aantal senioren.

Vraag intramuraal en verzorgd wonen in U10 en provincie Utrecht			
	2011	2015	2020
<b>U10</b>			
intramuraal	5.846	5.068	4.040
verzorgd wonen	5.836	6.841	8.305
<b>totaal</b>	<b>11.682</b>	<b>11.909</b>	<b>12.345</b>
<b>provincie Utrecht</b>			
intramuraal	10.650	9.412	7.634
verzorgd wonen	10.532	12.323	14.984
<b>totaal</b>	<b>21.182</b>	<b>21.735</b>	<b>22.618</b>

Bron: Estea / ABF Research

# Bijlage 7: OGGZ Veldmonitor Utrecht

## **Basisdocument OGGZ Veldmonitor Utrecht (september 2012):**

Een cliënt telt mee als 'in het primair proces' als deze zich volgens de workflow in de stap Melden of verder bevindt. Cliënten die volgens KRIS alleen bekend zijn bij Voorkom Huisuitzettingen, Woonhygiënische Problemen, Sociaal Medische Zorg en de Laagdrempelige Opvang en (nog) niet zijn aangemeld bij het primair proces tellen daardoor niet mee.

Het moment van instroom wordt bepaald door het moment van invullen van het tabblad Melden in KRIS. Als die datum niet bekend is, wordt gekeken naar het moment van invullen van het ADF (aanvraagformulier Brede Centrale Toegang, dus het moment van instroom in de zorg).

### **Cliënten primair proces OGGZ Utrecht**

	totaal	(ex)dakloos	aantal jongeren
1-1-2010	3.175	1.123	257
1-7-2010	3.567	1.318	344
1-1-2011	4.118	1.409	431
1-7-2011	3.848	1.643	408
1-1-2012	4.244	1.864	421
1-7-2012	4.356	1.738	425

Bron: GG&GD Utrecht

# Bijlage 8: Begrippen MO

(Bron: Trimbos-instituut)

## ***24-uurs woonvoorziening***

De kernactiviteit van de 24-uurs woonvoorziening is het bieden van tijdelijk verblijf, gekoppeld aan zorgverlening en (psychosociale) begeleiding. Onderscheidend kenmerk binnen deze voorziening is de relatief lange verblijfsduur (tenminste 6 maanden). De doelgroep bestaat uit dak- en thuislozen, zowel mannen als vrouwen met eventuele kinderen, met lichtere problematiek waarbij slechts beperkte ondersteuning nodig is en de cliënt redelijk zelfstandig kan functioneren.

Als voorbeeld kan gedacht worden aan internaten, sociaal pensions en evangelische opvang welke in verschillende varianten voorkomen.

## ***24-uurs (crisis)opvangvoorzieningen***

De kernactiviteit van 24-uurs (crisis)opvangvoorzieningen is het bieden van tijdelijk verblijf, gekoppeld aan zorgverlening, (psychosociale) begeleiding en crisisinterventie, aan personen in een bedreigende of acute crisissituatie. Hoofddoelen van hulpverlening zijn het wegnemen van de crisis en het op weg helpen naar een geschikte vervolgsituatie. Het onderscheidende kenmerk binnen deze woonvoorziening is de korte verblijfsduur (gemiddeld verblijf korter dan 3 maanden).

De doelgroep bestaat uit dak- en thuislozen, zowel mannen als vrouwen, bij wie sprake is van multiproblematiek. Dus problemen op meerdere leefgebieden, zoals in relationele sfeer, financiën, verslavings- en/of psychiatrische problematiek.

## ***Nachtopvangvoorziening***

Het karakter van deze opvangvoorziening is laagdrempelig. Deze voorziening heeft een beperkte openstelling en is niet 24 uur per dag beschikbaar. De hulpvragers beschikken niet altijd over een eigen kamer, maar bijvoorbeeld over een bed in slaapzalen. De gemiddelde verblijfsduur is relatief kort: een kort aantal aaneensluitende nachten per keer. De doelgroep bestaat uit dak- en thuislozen, zowel mannen als vrouwen, die geen gebruik (kunnen of willen) maken van de overige 24-uurs voorzieningen. Vaak hebben deze personen te kampen met problemen op meerdere leefgebieden (multiproblematiek).

## ***Dagopvangvoorzieningen***

Het karakter van deze opvangvoorziening is laagdrempelig, zonder slaapgelegenheid. Deze voorziening heeft een beperkte openstelling en is niet 24 uur per dag beschikbaar.

De doelgroep bestaat uit dak- en thuislozen, zowel mannen als vrouwen, die geen gebruik (kunnen of willen) maken van de overige 24-uurs voorzieningen. Vaak hebben deze personen te kampen met problemen op meerdere leefgebieden (multiproblematiek).

## ***Alle vormen van Begeleid wonen of Woonbegeleiding***

Begeleid wonen heeft als hoofdfunctie woonbegeleiding, waarbij de cliënt zelfstandige of onzelfstandige woonruimte huurt van een instelling voor maatschappelijke opvang of vrouwenopvang. Bij de ambulante woonbegeleiding huurt de cliënt direct van een woningcorporatie

en krijgt hij/zij begeleiding bij het wonen vanuit de maatschappelijke opvang. De doelgroep bestaat uit mensen die dakloos zijn geweest of dit dreigen te worden en (nog) niet in staat zijn volledig zelfstandig te wonen/ leven dan wel uit vrouwen die vanuit een geweldsituatie (weer) een zelfstandig bestaan gaan opbouwen.

#### ***24-uurs crisis vrouwenwoonvoorziening***

De kernactiviteit van de 24-uurs crisis opvangvoorzieningen is het bieden van tijdelijk verblijf, gekoppeld aan zorgverlening, (psychosociale) begeleiding en crisisinterventie, aan vrouwen en hun kinderen in een bedreigende crisissituatie. Hoofddoelen van hulpverlening zijn het wegnemen van de crisis en het op weg helpen naar een geschikte vervolgsituatie. Het onderscheidende kenmerk binnen deze woonvoorziening is de korte verblijfsduur (verblijf korter dan 2 maanden). De doelgroep bestaat uit vrouwen en hun eventuele kinderen met acute problemen (multiprobleem: relationele, financiële, verslavings- of psychiatrische problematieken en/of geweldservaring).

#### ***24-uurs vrouwenwoonvoorziening met 24-uurs begeleiding***

De kernactiviteit van deze 24-uurs woonvoorziening is het bieden van tijdelijk verblijf, gekoppeld aan zorgverlening en (psychosociale) begeleiding en behandeling. Onder scheidend kenmerk binnen deze voorziening is de wisselende verblijfsduur (zowel kort als langdurig) en het altijd aanwezig zijn van kinderopvangfaciliteiten. Deze voorziening is veilig doch niet anoniem. De doelgroep bestaat uit vrouwen en hun eventuele kinderen, bij wie sprake is van multiproblematiek. Dus problemen op meerdere leefgebieden, zoals in relationele sfeer, financiën, verslavings- en/of psychiatrische problematiek en/of ervaring met geweld.

#### ***24-uurs vrouwenwoonvoorziening met partiële begeleiding***

De kernactiviteit van de 24-uurs woonvoorziening is het bieden van tijdelijk verblijf, gekoppeld aan zorgverlening en (psychosociale) begeleiding. Onderscheidend kenmerk binnen deze voorziening is de partiële begeleiding (aanwezig maandag tot en met vrijdag tijdens kantooruren). De gemiddelde verblijfsduur is 3-6 maanden. De voorziening is veilig en anoniem. De vrouwen hebben gemiddeld minder intensieve begeleiding nodig en zijn zelfredzaam. De doelgroep bestaat uit vrouwen en hun eventuele kinderen (multiprobleem: relatie- en financiële, verslavings- psychiatrische problematieken en/of geweldservaring).

Capaciteit is als volgt gedefinieerd: Voor locaties met verblijf: totaal aantal bedden (dus niet: aantal units/kamers). Voor locaties zonder verblijf: maximum aantal *tegelijk* te begeleiden personen (bijv. bij woonbegeleiding) dan wel het maximum aantal *dat op enig moment tegelijkertijd* van de voorziening gebruik kan maken (bijv. bij een Dienstencentrum).

#### ***Feitelijk daklozen***

Personen die niet beschikken over een eigen woonruimte en die voor een slaapplek gedurende de nacht ten minste één nacht (in de maand) waren aangewezen op buiten slapen ofwel overnachten in de openlucht en in overdekte openbare ruimten (portieken, fietsenstallingen, stations, winkelcentra of een auto) en binnen slapen in passantenverblijven van de maatschappelijke opvang, inclusief eendaagse noodopvang, of binnen slapen bij vrienden, kennissen of familie, zonder vooruitzichten op een slaapplek voor de daarop volgende nacht (Wolf et al., 2002; Rijk en vier grote steden, 2006; VNG, 2007).

### ***Residentieel daklozen***

Personen die als bewoner staan ingeschreven bij instellingen voor maatschappelijke opvang (internaten en sociale pensions, woonvoorzieningen op basis van particulier initiatief dat zich richt op semipermanente bewoning door dakloze mensen en particuliere commerciële pensions waar voornamelijk dakloze mensen wonen) (Wolf et al., 2002; Rijk en vier grote steden, 2006; VNG, 2007).

### ***Zwerfjongeren***

Zwerfjongeren zijn feitelijk of residentieel daklozen onder de 23 jaar met meervoudige problemen (Tweede Kamer 2009/2010).

### ***Potentieel daklozen***

De doelgroep potentieel daklozen wordt niet formeel omschreven in beleidsdocumenten. In de praktijk maken de potentieel daklozen deel uit van de bredere OGGz-doelgroep (zie hierna). De OGGz-doelgroep wordt niet alleen ondersteund vanuit het Plan van Aanpak, maar vanuit meerdere beleidskaders, zoals de aanpak voor multiprobleemgezinnen, welzijnsbeleid, maatregelen ter voorkoming van eenzaamheid of suïcide, de vrouwenopvang, het armoedebeleid, de veelplegersaanpak, etcetera. In Den Haag bijvoorbeeld werkt het Centraal Coördinatiepunt (de centrale toegang tot de maatschappelijke opvang) nauw samen met het beleid gericht op armoedebestrijding en multiprobleemgezinnen (§4.2.1).

Zo bezien kunnen tot de potentieel daklozen mensen gerekend worden met OGGz-problematiek voor wie ondersteuning vanuit de keten rond maatschappelijke opvang een aanvulling biedt op ondersteuning vanuit andere ketens. Binnen het kader van het Plan van Aanpak worden in ieder geval die mensen met OGGz-problematiek ondersteund die voorafgaand aan ontslag uit detentie of de klinische zorg niet beschikken over zelfstandige woonruimte en diegenen die weer zelfstandig wonen na een periode dakloos te zijn geweest. Ook multiprobleemgezinnen die hun woning dreigen te verliezen worden in het Plan van Aanpak met name genoemd.