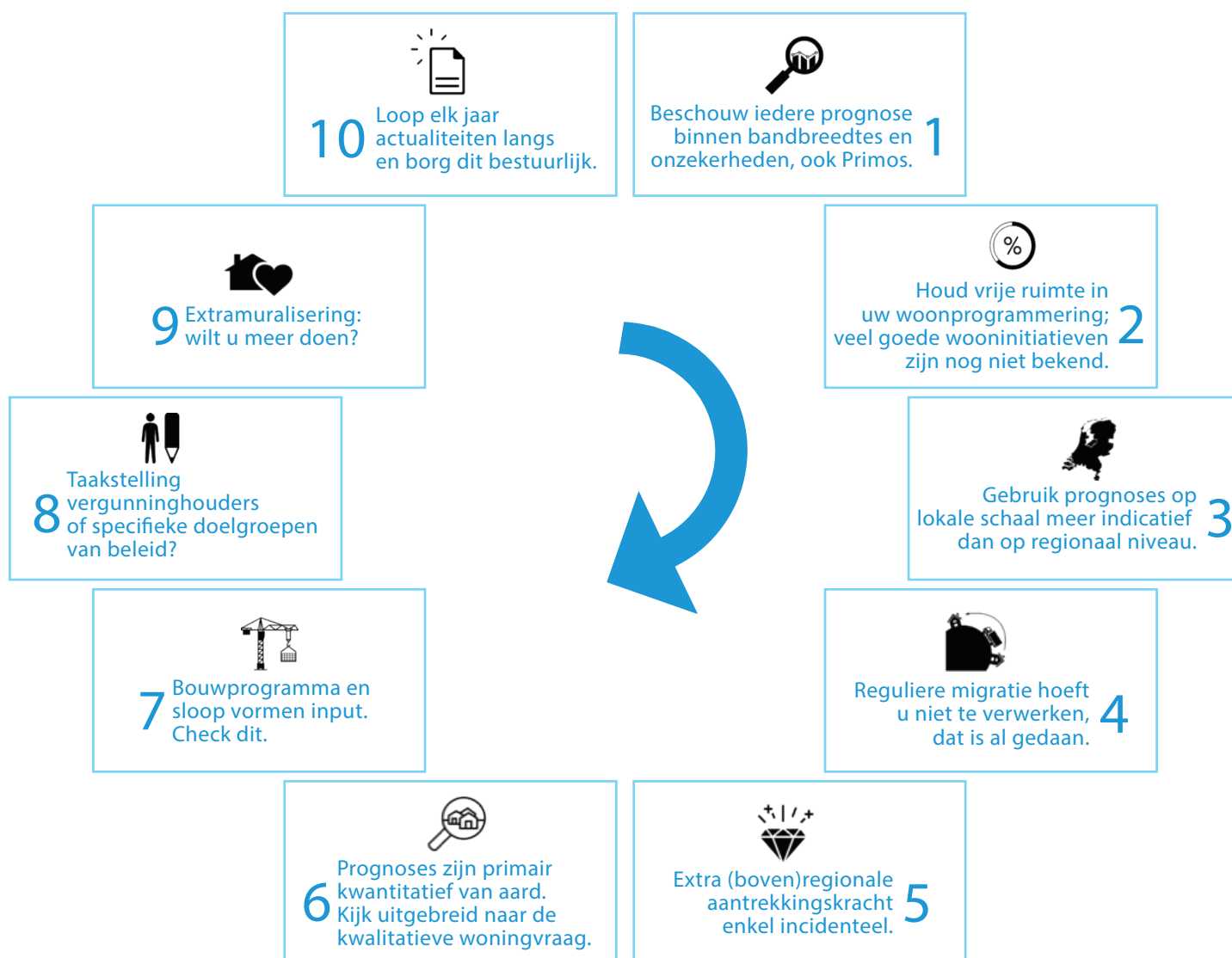


Primos-prognoses & kwalitatief programmeren woningbouw

Veel overheden maken voor de lokale en regionale woningbouwprogrammering gebruik van prognosemodellen als Primos. De hiermee geprognosticeerde huishoudensontwikkeling op (middel)lange termijn is dan de basis voor nieuwbouw. Ook Stec Groep werkt vaak met Pearl, Primos en van Primos afgeleide provinciale prognoses. Wat is onze visie hierop?

De prognose staat nooit op zichzelf maar is een van de instrumenten om grip te krijgen op de woningbehoefte en passende woonprogrammering in uw gemeente of regio. De prognose is in onze ogen het startpunt en niet het eindpunt op passende woonprogrammering. Tien punten van Stec Groep voor een goed gebruik van de prognose bij woonprogrammering.



Primos roept veel vragen op. Bijvoorbeeld: waarom fluctueert de prognose zo, jaar op jaar? Moet ik uitgaan van een bandbreedte of puntschatting? Zit asielmigratie voldoende in de prognose? Waar moet ik nu van uitgaan: de provinciale prognose, Primos of Pearl? Is het prognosegetal reëel en doet het recht aan mijn specifieke woningmarkt? Wat betekent dit vervolgens voor mijn woningbouwprogrammering?

Het werken met prognoses vraagt om visie en duiding. Daarom dit paper van Stec Groep. Leeswijzer:

- Onderstaande tabel geeft aan hoe Primos en andere prognosemodellen zijn samengesteld, wat de belangrijke input ervan is.
- Op de volgende pagina's leest u hoe u op basis van Primos kunt komen tot adequate woonprogrammering.

Primos-prognose: inputvariabelen en knoppen

Prognoses zijn voor velen vaak een black box. Daarom een overzicht van de in onze ogen belangrijkste inputvariabelen voor bijvoorbeeld Primos, en het effect hiervan op de uitkomst voor uw gemeente of regio. Zo kunt u het prognoseresultaat goed beoordelen.

Inputvariabele voor prognose	Trend	Achterliggende oorzaak	Effect op prognoseresultaat	Kunt u dit beïnvloeden?
Demografie	Vrij stabiel	Geboorte- en sterftecijfers en 'overgangskansen' van cohort naar cohort	Groot	Nee
Binnenlandse migratiestromen	Volatiel	Marktsituatie (ontspannen of gespannen), natuurlijke hiërarchie van uw regionale woningmarkt en nieuwbouwprogrammering	Kan groot zijn, bijvoorbeeld door langjarige lage productie of juist de beleidskeuze voor concentratie of spreiding van een regionale bouwopgave	In zekere mate
Buitenlandse migratiestromen	Volatiel	Vooraf politiek en beleid	Beperkt, behalve in grensregio's als Zeeuws-Vlaanderen, Limburg en Twente	Beperkt
Asielmigratie	Zeervolatiel	Zeervol politiek, internationale context	Soms klein, soms (zeer) groot, ook afhankelijk van taakstelling statushouders	Beperkt
Extramuralisering	Voorlopig stabiel	Vooraf politiek en beleid, nationale context	Groot	Beperkt
Woningvoorraad	Nu nog volatiel, over een tot twee jaar stabiel is de verwachting	Administratieve inhaalslag, via BAG	Soms klein, soms groot, bijvoorbeeld door groot aantal recreatie-eenheden	Beperkt
Aantal huishoudens nu	Nu nog volatiel, over een tot twee jaar stabiel is de verwachting	Definitiewijziging institutionele huishoudens	Soms klein, soms groot, bijvoorbeeld bij AZC's	Beperkt
Nieuwbouw-programmering (en sloop)	Volatiel	Aantal nieuwbouwwoningen in de planning	Kan groot zijn, bij grote nieuwbouwopgave of ambitie	Ja

Hoe vertaalt u de prognose vervolgens in een vraaggerichte, kwalitatieve woonprogrammering?

De prognose staat nooit op zichzelf maar is een van de instrumenten om grip te krijgen op de woningbehoefte en passende woonprogrammering in uw gemeente of regio. De prognose is in onze ogen het startpunt en niet het eindpunt in de programmering. Tien punten van Stec Groep voor een goed gebruik van de prognose bij woonprogrammering:

1. Beschouw iedere prognose binnen bandbreedtes en onzekerheden, ook Primos



Toelichting

- Voor alle prognoses geldt dat deze met onzekerheid gepaard gaan.
Zie de prognose niet als een blauwdruk.
- Nieuw kabinetsbeleid zoals bij de opvang van statushouders maar ook extramuralisering en bijvoorbeeld een nieuwe studiefinancieringsregeling leiden tot een ander prognoseresultaat.
Het gaat mogelijk om tientallen tot honderden huishoudens verschil, per gemeente.
- Uitkomsten fluctueren door de jaren heen.
Het taxeren van één enkel prognosejaar is daarom lastig.

Eerste uitwerking van adviezen

- Vaar nooit blind op één prognose, maar hanteer naast Primos altijd andere prognoses, bijvoorbeeld een provinciale prognose of Pearl.
- Kijk zeker 10, maar liever 15 of 20 jaar vooruit: wat is de trend dan? Is er sprake van groei, afvlakking of krimp op lange termijn? Dit is essentieel voor uw strategie.
- Check hoe goed prognoses tot nu toe zijn uitgekomen bij u. Welke ontwikkeling heeft uw gemeente of regio de afgelopen vijf tot tien jaar doorgemaakt? In hoeverre heeft deze prognose een goede voorspellende waarde gehad? heeft deze prognose verslagen of zat uw realisatie eronder?

2. Houd vrije ruimte in uw woonprogrammering; veel goede wooninitiatieven zijn nog niet bekend



Toelichting

- Essentie: vraaggericht en adaptief programmeren vraagt ruimte voor sterke initiatieven die u nu nog niet altijd op het netvlies hebt: mooie inbreidingsplekken, de transformatie van een intramuraal complex, een schoolgebouw, kantoren, aanloopstraten of een sterk binnenstedelijk vrijesectorhuurplan, et cetera.
- Ruimte in uw programmering is nodig om te kunnen inspelen op ontwikkelingen in de marktvraag, deze kunnen veranderen en zijn steeds minder goed te voorspellen.
- Voordeel van ruimte houden voor initiatieven: u hebt altijd Ladderruimte voor waardevolle initiatieven.

Eerste uitwerking van adviezen

- Dit is uiteraard maatwerk. In steden zijn veelal volop inbreidingsmogelijkheden, leegstaand maatschappelijk vastgoed, kantoren, winkels et cetera waar waardevolle initiatieven voor kunnen ontstaan die u wilt kunnen faciliteren. Ofwel: indicatief 30 tot 40% echt vrije ruimte (zonder hard bestemmingsplan, contract, financiële verplichtingen et cetera) in de programmering is gewenst, kijkend naar de komende 10 jaar.
In steden kan dit makkelijker omdat er vaak nog veel groei is in de prognose.
- Voor meer landelijke gemeenten adviseren we een vrije ruimte van indicatief 20 tot 30% (zonder hard bestemmingsplan, contract, financiële verplichtingen). Immers: in landelijke gebieden zijn vaak minder inbreidingsmogelijkheden en leegstand dan in de steden. Daarnaast zijn inbreidingsmogelijkheden veelal eerder in beeld.
- Betrek voor verdieping hiervan andere vastgoedkokers: wat is de omvang van veroudering en leegstand in bestaande kantoren, sociaal-maatschappelijke gebouwen en bijvoorbeeld boerderijen bij u? Wat is de potentie hiervan voor woningen?

3. Gebruik prognoses op lokale schaal meer indicatief dan op regionaal niveau



Toelichting

- Hoe lager het schaalniveau hoe minder betrouwbaar de meeste prognoses.
- Voor regio's geven prognoses vaak een betrouwbaar beeld. Voor individuele gemeenten of doorvertaling naar kernen en wijken is de prognose meer indicatief. Dit heeft alles te maken met de verdeling van 'de regionale koek'.

Eerste uitwerking van adviezen

- Het lokale prognoseresultaat is vaak een verdeelvraagstuk vanuit de regionale prognose. Check daarom de verdeling van de 'regionale koek', is dit passend gedaan?
- Kijk of de laatste 5 tot 10 jaar sprake was van krapte of vertraagde bouwproductie. Dan kan de prognose te laag zijn ingeschaald. Andersom: één of meer projecten met een bovenlokale trekkracht in het verleden kunnen ook extra regionale vraag naar zich toe hebben gehaald.

4. Reguliere migratie hoeft u niet te verwerken, dat is al gedaan



Toelichting

- Reguliere binnen- en buitenlandse migratie is veelal onderdeel van de prognoses.
- Primos bijvoorbeeld, extrapoleert migratiestromen uit het verleden en kan daarom fluctueren, afhankelijk van de historische periode die wordt gehanteerd.

Eerste uitwerking van adviezen

- De bovenlokale behoefte voor uw gemeente is in veel gevallen al vertaald in de Primos-prognose. Een bovenlokale instroom van 5 tot 15% voor kleine en middelgrote gemeenten is normaal en 'verwerkt'.
- Check regionale afspraken over programmeren van behoefte en mogelijk speciale bovenlokale projecten die reguliere migratiestromen kunnen verleggen.

5. Extra (boven)regionale aantrekkingskracht enkel incidenteel



Toelichting

- Soms hebt u een woningbouwproject dat bovengemiddeld aantrekkelijk is. Omdat sommige prognoses migratiestromen uit het verleden extrapoleren, kan de bovengemiddelde aantrekkingskracht van een project dan onvoldoende zijn meegerekend.

Eerste uitwerking van adviezen

- Echt zeer sterke, onderscheidende (middel)grote projecten kunnen extra (boven)regionale vraag trekken, zo is gebleken. Wat is de trekkracht van uw project? Mogelijk moet u corrigeren met een opslag.
- Wees wel reëel over extra (boven)regionale trekkracht en reken uzelf zeker niet rijk. De meeste projecten hebben geen opvallende bovenregionale trekkracht.
- Markttechnische aantrekkingskracht is in beginsel alleen op plan- en gebiedsniveau te bepalen.

6. Prognoses zijn primair kwantitatief van aard. Kijk uitgebreid naar de kwalitatieve woningvraag



Toelichting

- Prognoses kunnen een prima bruikbare kwantitatieve richting geven aan uw programmering. Kwalitatieve aspecten verdienen vervolgens heel veel aandacht voor vraaggericht programmeren. Veel meer dan in het verleden.
- Prognoses gaan grotendeels voorbij aan de bestaande voorraad: wat is de kwaliteit daarvan? Welke opgaven kunt u nog verwachten? Wat is dan nog nodig in de nieuwbouw om uw kernen ruimtelijk en functioneel af te maken en bent u klaar voor de toekomst?

Eerste uitwerking van adviezen

- Nieuwbouw is op veel plekken nodig, maar moet uw woningmarkt op lange termijn maximaal versterken.
- De tijd van enkel sturen op aantallen is voorbij: welke woonproducten, plekken en gebieden hebt u nu niet of onvoldoende in de bestaande voorraad en moet u dus programmeren in de nieuwbouw? Denken als een belegger noemen we dat (portefeuillestrategie). Zo kan in krimpgebieden de kwalitatieve nieuwbouwbehoefte nog behoorlijk zijn. Taxeer de effecten tussen nieuwbouw en bestaande voorraad zorgvuldig.
- Kleur de prognose kwalitatief in: welke nieuwe woningen, woongebieden en segmenten hebt u nodig? Bouwt u voor starters of doorstromers? Wat vraagt de sociale doelgroep van u? Welke markt- en beleidsveranderingen komen op u af en wat is de impact hiervan op de kwalitatieve vraag? Het WoON2015 kan hierbij een eerste richting geven, aangevuld met kwalitatief marktonderzoek.

7. Bouwprogramma en sloop vormen input. Check dit



Toelichting

- In sommige prognoses, zoals Primos, vormen het bouwprogramma en de sloopopgave input. Dit kan effect hebben op natuurlijke migratiestromen en daarmee het verdeelvraagstuk in de regio.

Eerste uitwerking van adviezen

- Check de sloop-nieuwbouwinput kritisch: leidt dit tot markt- en Laddercontraire effecten binnen de regionale verdeling? Dan moet u mogelijk corrigeren.
- Veel provinciale prognoses zijn 'beleidsarm' en neutraliseren (te) grote bouwambities. Woningbouweffecten worden gecorrigeerd door te rekenen met migratiesaldo = 0. Hoe zit dat bij u?

8. Taakstelling vergunninghouders of specifieke doelgroepen van beleid?



Toelichting

- In prognoses wordt veelal rekening gehouden met buitenlandse migratie en met de instroom van vergunninghouders. De opgelegde taakstelling door het Rijk is in Primos verdisconteerd.
- Prognoses kunnen achterlopen op actuele ontwikkeling in de instroom. De hoge asielinstroom in 2015 bijvoorbeeld was nog niet geheel verwerkt in Primos2015, zo geven de makers zelf ook aan. In de Primos2016 prognose zit deze instroom beter verwerkt.

Eerste uitwerking van adviezen

- Plus de prognose niet zomaar op. Werk met scenario's over verwachte instroom van het aantal vergunninghouders in de komende jaren. Monitor dit goed.
- Kijk goed naar de kwalitatieve vraag en leg daarbij de relatie met de opgaven voor uw woningmarkt, verken bijvoorbeeld mogelijkheden voor flexibele huisvestingsoplossingen.
- Soms wilt u beleidsmatig ruimte bieden aan bijzondere doelgroepen: studenten, GGZ-doelgroepen. Hoe zit dat bij u? Dit is niet per se goed in de prognose verwerkt.

9. Extramuralisering: wilt u meer doen?



Toelichting

- De opgave om huishoudens die voorheen intramuraal zaten passend te huisvesten, is groot. Primos gaat uit van extramuralisering van voorheen intramurale huishoudens.

Eerste uitwerking van adviezen

- Afhankelijk van uw ambitie en zorgbeleid kan het gaan om meer of minder levensloopbestendige woningen, vormen van beschermd en beschut leven en met zorg op afroep.
- Wilt u meer doen? Bijvoorbeeld huishoudens verleiden tot doorstroming? Nieuwe woonzorgoplossingen introduceren? Dan kan dat effect hebben op de vraagsituatie.

10. Loop elk jaar actualiteiten langs en borg dit bestuurlijk



Toelichting

- Jaarlijks komen nieuwe prognoses uit. Uitkomsten kunnen jaar op jaar fluctueren, soms onverklaarbaar.
- Oorzaken liggen veelal in:
 1. Aanpassing van de nationale prognose, bijvoorbeeld recente ophogingen onder andere door verwachte hogere buitenlandse migratie.
 2. Definitie of bronwijziging, bijvoorbeeld definitie huishoudens en overgang van Woningregister op BAG.

Eerste uitwerking van adviezen

- De Ladder vraagt van u dat u gebruik maakt van actuele marktinzichten. Richtlijn daarbij is dat inzichten niet ouder zijn dan twee jaar.
- Stel de te hanteren en omgang met prognoses bestuurlijk vast, bij voorkeur in regionaal verband en samen met de provincie.
- Zorg jaarlijks (minimaal tweejaarlijks) voor een check op actualiteit van de te hanteren prognoses voor de Ladder. Nieuwe prognoses checken en vergelijken met eerdere prognoses maakt u slimmer.

Verder praten met Stec Groep?

Neem contact op met ons woonteam, bijvoorbeeld met:

Bouke Timmen
b.timmen@stec.nl

Erik de Leve
e.deleve@stec.nl

Martijn van den Bosch
m.vandenbosch@stec.nl



026 - 751 41 00