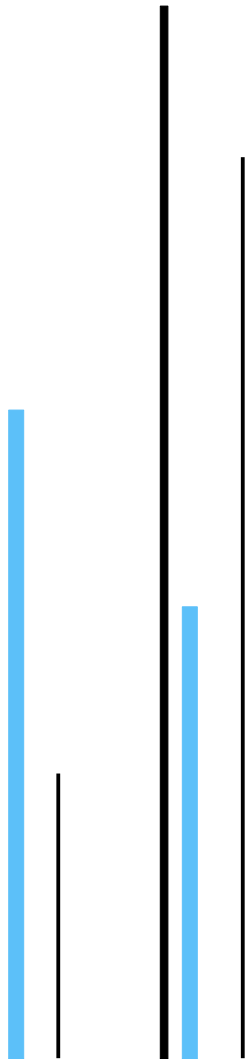


ABF
Woningmarktverkenning
2022-2037
Scenario's met Socrates 2022



ABF Woningmarktverkenning

2022-2037

Scenario's met Socrates 2022

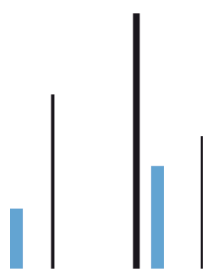
Kenneth Gopal, Wim Faessen, Gerard van Leeuwen, David Omtzigt,
Michael Stuart-Fox en Léon Groenemeijer

1 december 2022 | r2022-0023WFA | 22108

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

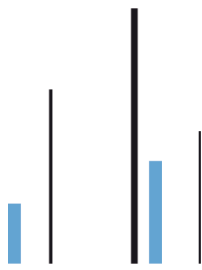
Copyright ABF Research 2022

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



Inhoudsopgave

Samenvatting	1
1 Inleiding.....	5
1.1 Introductie.....	5
1.2 Leeswijzer	5
2 Scenarioveronderstellingen	7
2.1 Filosofie achter Socrates	7
2.2 Demografie.....	8
2.3 Inkomensontwikkeling	9
2.4 Woonvoorkeuren	10
2.5 Woningproductie en inlopen woningtekort.....	12
2.6 Geen voorrangbeleid	13
2.7 Ontwikkelingen in het huurbeleid.....	14
3 Ontwikkelingen op nationaal niveau.....	19
3.1 Startsituatie: stand van zaken in 2022.....	19
3.2 Ontwikkeling huishoudens en doelgroepen	23
3.3 Ontwikkeling woningvoorraad.....	25
3.4 Doelgroepen en scheefwonen.....	33
4 Ontwikkelingen op landsdeelniveau.....	35
4.1 Ontwikkeling huishoudens.....	35
4.2 Ontwikkeling woningvoorraad.....	36
Bijlage 1: Toelichting op de methodiek	39
Bijlage 2: Verschillen met Socrates 2021	45
Bijlage 3: Woningmarktgebieden	49



Samenvatting

Woningmarktverkenning met behulp van scenario's

De woningnood is hoog en het streven is om de komende vijftien jaar een groot aantal woningen aan de voorraad toe te voegen. In deze woningmarktverkenning wordt onderzocht welke de meest optimale mix is van deze toe te voegen woningen wat betreft prijsklasse, eigendomsvorm, type en type woonmilieu. De geopolitieke en economische onzekerheden zijn momenteel heel groot. Daarom wordt met behulp van vier scenario's de opgave in verschillende mogelijke toekomsten in beeld gebracht. De scenario's verschillen in het bijzonder qua reële inkomensontwikkeling (Laag, Midden en Hoog) en qua huishoudensgroei (trendscenario of plusscenario).

Onzekerheden met betrekking tot bevolkingsontwikkeling

Nederland kent momenteel een hoge bevolkingsgroei terwijl de gewenste stijging van de woningproductie zich nog maar in beperkte mate manifesteert. Het statistisch woningtekort is opgelopen van 279 duizend in 2021 naar 315 duizend woningen in 2022, ofwel van 3,5% naar 3,9% van de voorraad. In drie van de vier scenario's in deze woningmarktverkenning, de scenario's Laag, Midden en Hoog, neemt het aantal huishoudens in de periode tot 2037 toe met 858 duizend (+10,6%). Demografische prognoses kennen echter grote onzekerheden. Vanwege de bijzonder sterke groei van de bevolking in de afgelopen maanden is er in een Plusscenario rekening gehouden met een toename van het aantal huishoudens met bijna 1,1 miljoen huishoudens in de komende vijftien jaar (+13,5%). In deze aantallen kon nog geen rekening gehouden worden met het beleidsvoornemen om de capaciteit in verpleeghuizen niet verder op te laten lopen. Hierdoor zal de institutionele bevolking minder sterk toenemen, maar het aantal particuliere huishoudens en dus de woningbehoefte sterker.

Sombere inkomensperspectieven, mate van daling en lengte herstelperiode onzeker

De uitzonderlijk hoge inflatie in de afgelopen maanden leidt tot een reële inkomensdaling. De inkomensverwachtingen in deze woningmarktverkenning zijn daarom (veel) somberder dan in voorgaande jaren. In 2022 zijn er bijna 4 miljoen huishoudens die op basis van hun inkomen tot de corporatiedoelgroep gerekend worden, ofwel bijna de helft van alle huishoudens (49%). Hierbinnen hebben ruim 2,4 miljoen huishoudens een inkomen dat onder de inkomensgrens voor passend toewijzen ligt. In het Middenscenario wordt verondersteld dat inkomens in reële termen na een daling langzaam weer groeien. In dit scenario neemt het aantal huishoudens in de corporatiedoelgroep tot 2037 met 590 duizend huishoudens toe (+15%)¹. In scenario Laag neemt dit aantal veel sterker toe, met één miljoen huishoudens (+25%). In scenario Hoog, waarin de inkomens na een dip in 2022 en 2023 snel herstellen, neemt de corporatiedoelgroep toe met 315 duizend huishoudens (+8%). De verschillen tussen de scenario's zijn op

¹ Hierbij wordt aangenomen dat inkomensgrenzen voor de corporatiedoelgroep jaarlijks voor inflatie gecorrigeerd worden.

dit punt dus aanzienlijk. In scenario MiddenPlus, waarin de inkomensverwachtingen uit het Middenscenario gecombineerd worden met een hoge demografische groei, bedraagt de toename van de doelgroep bijna 715 duizend huishoudens (18%).

Tabel S1 Ontwikkeling omvang verschillende inkomensgroepen in vier scenario's (x 1.000), 2022 t/m 2036;
bron: Socrates 2022

Scenario	Doelgroep			Midden-inkomens	Hoge inkomens	Totaal
	Passend Toewijzen	Overig	Totaal			
Laag	545	455	1.000	-6	-136	858
Midden	275	316	590	110	158	858
Hoog	79	237	316	189	354	858
MiddenPlus	357	361	717	150	234	1.101

Netto 1 miljoen woningen nodig in vijftien jaar tijd

Om de verwachte huishoudensgroei te accommoderen en het woningtekort in te lopen moet de woningvoorraad flink worden uitgebreid. In drie scenario's wordt, conform de Primos-prognose 2022, in de periode tot 2037 de woningvoorraad netto (nieuwbouw inclusief de productie anderszins minus sloop) met bijna 1,030 miljoen woningen uitgebreid. Rekening houdend met de te verwachten sloop van woningen betekent dat 1,213 miljoen nieuwe woningen². In de loop der jaren neemt volgens de prognose de bevolkingsgroei af. De nieuwbouwproductie wordt de komende jaren naar verwachting opgevoerd en zal volgens de Primos-prognose oplopen van 89 duizend per jaar (2022 t/m 2026) tot 91 duizend per jaar (2027 t/m 2031) om vervolgens te dalen naar 62 duizend (2032 t/m 2036).

In scenario MiddenPlus, dat een hogere demografische groei kent, wordt met een hogere netto woningvoorraadtoename gerekend: 1,167 miljoen, waartoe in totaal 1,315 miljoen woningen moeten worden toegevoegd. Met name in de laatste twee vijfjaarsperioden worden er in dit scenario extra woningen toegevoegd.

Veel nieuwe betaalbare koopwoningen gewenst

In alle scenario's blijkt er veel behoefte aan betaalbare koopwoningen. Het gaat dan om woningen met een koopprijs tot de NHG-grens (prijspeil 2021). Het aandeel van dat segment in het bouwprogramma loopt uiteen van 35% in de scenario's Midden en MiddenPlus tot 24% in het hoge scenario. In Scenario Hoog is

Tabel S2 Nieuwbouw² naar eigendomsvorm en prijsklasse in vier scenario's (x1.000), 2022 t/m 2037, prijspeil 2021; bron: Socrates 2022

	Huur				Koop			Totaal
	tot aftoppings-grens*	tot liberalisatie-grens	midden-huur	dure huur	≤ 325 dzd	325-510 dzd	≥ 510 dzd	
Laag	325	76	148	58	376	150	80	1.213
Midden	254	67	123	45	423	190	111	1.213
Hoog	192	51	96	31	291	311	240	1.213
MiddenPlus	284	74	137	53	463	214	126	1.351

² Met nieuwbouw wordt in dit rapport bedoeld toevoegingen aan de voorraad middels nieuwbouw, verbouw, splitsing of transformatie van bijvoorbeeld bedrijfspanden.

de voorkeur voor een koopwoning weliswaar hoger maar wordt ook uitgegaan van een positievere inkomensontwikkeling. Daardoor ligt in dat scenario de voorkeur voor middeldure en dure koopwoningen hoger: 45% van de nieuwbouw. In de scenario's Midden- en MiddenPlus (beide 25%) en Scenario Laag (19%) vormen koopwoningen tot de NHG-grens een aanzienlijk kleiner deel van de nieuwbouw.

Oplopend eigenwoningbezit bij huishoudens in de corporatiedoelgroep

Een toename van de corporatiedoelgroep resulteert niet in een evenredige groei van de behoefte aan sociale huurwoningen. Immers, niet alle huishoudens die qua inkomen tot de corporatiedoelgroep behoren doen een beroep op een sociale huurwoning. Een deel woont naar tevredenheid in een koopwoning. In 2022 gaat het naar schatting om 1,3 miljoen eigenaar-bewoners die tot de corporatiedoelgroep behoren, 16% van alle huishoudens. In scenario Laag loopt dit aandeel op tot 21%, in scenario Hoog tot 18%. Dit oplopend aandeel is een gevolg van het gestegen eigenwoningbezit in het verleden, de terugval in inkomen bij pensionering (onder woningbezitters) en de veronderstelde inkomensontwikkelingen in de scenario's.

Gereguleerde huurvoorraad: flink aandeel in nieuwbouw nodig om beperkte netto uitbreiding mogelijk te maken

Van de toevoegingen aan de voorraad in de periode 2022 t/m 2036 bestaat in scenario Midden ruim een kwart (26%) uit gereguleerde huurwoningen (huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens). In de scenario's Laag, Hoog en MiddenPlus is dat respectievelijk 33%, 20% en 27%. In scenario Midden is één op de zeven woningen (14%) in het bouwprogramma een vrijesectorhuurwoning, namelijk: 10% middeldure huurwoningen en 4% dure huurwoningen. Naast nieuwbouw zijn er echter ook andere mutaties in de voorraad. Te slopen woningen bestaan voor het merendeel uit sociale huurwoningen. Deze woningen worden veelal vervangen in het kader van stadsvernieuwing en verjonging van de voorraad. Het gaat in alle vier de scenario's in vijftien jaar tijd om bijna 140 duizend gereguleerde huurwoningen. Daarnaast is aangenomen dat er circa 65.000 gereguleerde huurwoningen verdwijnen als gevolg van liberalisatie en bijna 60.000 als gevolg van omzetting tot koopwoning. Per saldo neemt de gereguleerde huurvoorraad daardoor veel minder sterk toe dan het aantal toevoegingen in dat segment. Het aandeel van de gereguleerde huursector in de totale netto uitbreiding in scenario Midden is 6%. Voor de vrije huursector (18%) en de koopsector (76%) geldt juist het omgekeerde. Doordat deze segmenten veel minder gesloopt of juist vaak tot stand komen door liberalisatie of omzetting naar een andere eigendomsvorm, ligt hun aandeel in de totale netto uitbreiding juist hoger dan bij de bruto nieuwbouw.

Dure scheefheid

In 2022 wonen naar schatting 150 duizend huishoudens die tot de doelgroep passend toewijzen behoren in een woning met een huurprijs boven de *hoge* aftoppingsgrens (dure scheefheid). In alle vier de scenario's neemt deze dure scheefheid in de periode 2022 t/m 2036 toe, van 43 duizend in scenario Hoog tot 98 duizend in scenario Laag. Oorzaak is de sterke huishoudensgroei, de sombere inkomensontwikkeling en de beperkte mogelijkheden om via nieuwbouw, doorstroming en huurmaatregelen de voorraad aan te passen aan de sterke toename van de doelgroep passend toewijzen. Deze toename loopt uiteen van 79 duizend huishoudens in scenario Hoog tot 545 duizend in scenario Laag.

Goedkope scheefheid

De goedkope scheefheid, 461 duizend huishoudens in 2022 met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens gehuisvest is in een gereguleerde huurwoning, neemt in alle scenario's af, van 75 duizend in scenario Hoog tot 136 duizend in scenario Laag. Deze afname vindt onder meer plaats als gevolg van de doorstroming van midden- en hogere inkomens vanuit gereguleerde huurwoningen naar duurdere huurwoningen en koopwoningen.

Streven naar betaalbare woningen onderdeel Rijksbeleid

Het Rijksbeleid is erop gericht om (bruto) 900 duizend woningen toe te voegen in de periode 2022 t/m 2030 (Programma Woningbouw, Ministerie BZK, maart 2022). Dat zijn gemiddeld 100.000 woningen per jaar, en daarmee meer dan in de Primos-prognose 2022 en in deze verkenning is aangenomen. Het streven van het Rijk is dat 2/3, dat is 600 duizend woningen, in de categorie 'betaalbaar' zouden moeten vallen. Het betreft 350 duizend huur- en koopwoningen voor mensen met een middeninkomen en 250 duizend sociale huurwoningen voor mens met een laag inkomen.

In drie van de vier scenario's in deze woningmarktverkenning is het gewenste aandeel betaalbare woningen (gereguleerde huurwoningen, middenhuurwoningen en koopwoningen tot de NHG-grens) hoger dan de 67% het aandeel dat het kabinet nastreeft. In het Middenscenario bedraagt dit aandeel 71%, in scenario MiddenPlus 73% en in scenario Laag 76%. In het scenario Hoog is het aandeel betaalbaar 53%. In de Middenscenario's komt het absolute aantal betaalbare woningen overigens vrijwel overeen met de 600.000 betaalbare woningen waar het Rijk naar streeft.

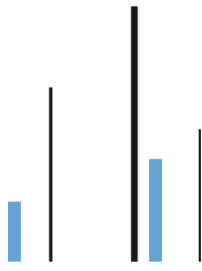
Tabel S3 Nieuwbouw naar eigendomsvorm en prijsklasse in vier scenario's (x 1.000), 2022 t/m 2030; bron: Socrates 2022

	Laag	Midden	Hoog	Midden Plus	Laag	Midden	Hoog	Midden Plus
Gereguleerde huur	272	223	174	231	33%	27%	21%	28%
Middenhuur	102	86	67	88	12%	10%	8%	11%
Koop tot NHG-grens	248	279	192	283	30%	34%	23%	34%
Totaal Betaalbaar	621	587	432	602	76%	71%	53%	73%
Dure huur	41	32	22	34	5%	4%	3%	4%
Koop boven NHG-grens	161	204	369	213	20%	25%	45%	26%
Totaal Duur	201	236	390	247	24%	29%	47%	30%
Totaal	823	823	823	849	100%	100%	100%	103%

Notabene

In het recent gepubliceerde Programma Wonen en zorg voor ouderen heeft het kabinet aangekondigd dat binnen de 900.000 woningen die er in de periode 2022 t/m 2030 gerealiseerd moeten worden er 290.000 specifiek voor ouderen zijn. Het gaat om 170.000 nultredenwoningen, 80.000 woningen in geclusterde woonvormen (waar gemakkelijk zorg geleverd kan worden) en 40.000 verpleegzorgplekken met Wlz-zorg thuis. Met de verschuiving van benodigde verpleeghuiscapaciteit (institutionele bevolking) naar woningen (particuliere huishoudens) is zoals gezegd in de berekeningen in dit rapport nog geen rekening gehouden.

1



Inleiding

1.1 Introductie

Vanwege de grote onzekerheden rondom de demografische en economische ontwikkeling zijn toekomstverkenningen voor de woningmarkt in de vorm van scenario's relevanter dan ooit. In dit rapport beschrijven we de belangrijkste resultaten van de ABF Woningmarktverkenningen 2022, waarin vier scenario's zijn verkend met behulp van het woningmarktsimulatiemodel Socrates. Zoals elk jaar is het model geactualiseerd op basis van de nieuwste realisatiecijfers en beleidsontwikkelingen. Daarnaast kon dit jaar voor het eerst gebruik gemaakt worden van de woonvoorkeuren zoals bekend uit het WoonOnderzoek Nederland 2021.

De scenario's in deze woningmarktverkenning verschillen onderling op de factoren die voor de toekomstige woningvraag en ontwikkeling van de voorraad naar samenstelling het meest van belang zijn: demografie, inkomens, woonvoorkeuren en de kwantitatieve woningproductie. De scenario-uitkomsten beschrijven mogelijke ontwikkelingen op de woningmarkt, op nationaal, regionaal en lokaal schaalniveau.

In elk scenario brengt Socrates jaarlijks de verhoudingen tussen vraag en aanbod naar segment en per regio in beeld. Verhuisprocessen, verhuisketens en doorstroming worden gesimuleerd, waarmee recht wordt gedaan aan de dynamiek op de woningmarkt.

Rekening houdend met de mogelijkheden binnen de bestaande voorraad, wordt getracht zoveel mogelijk woningzoekende huishoudens volgens de voorkeuren die ze hebben te laten wonen. Socrates berekent per segment in de woningvoorraad de vraag/aanbodverhouding en bepaalt op basis daarvan de meest optimale woningdifferentiatie van de jaarlijkse nieuwbouw. Daarmee worden de discrepanties tussen vraag en aanbod in de voorraad zoveel mogelijk verminderd. Er wordt rekening gehouden met zowel de wensen van doorstromers als de wensen van starters en de wensen van vestigers uit andere regio's.

Het model brengt niet alleen de differentiatie van de gewenste nieuwbouw in beeld, maar houdt ook rekening met andere voorraadmutaties zoals sloop, verkoop van corporatiewoningen en huurprijsaanpassingen. Tezamen geven deze mutaties een volledig beeld van de ontwikkeling van de woningvoorraad in een scenario.

1.2 Leeswijzer

Het rapport kent de volgende opbouw:

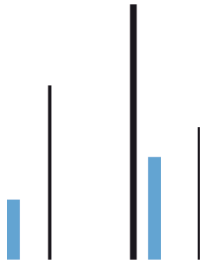
- In hoofdstuk 2 worden de veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de vier scenario's in deze woningmarktverkenning beschreven.
- Hoofdstuk 3 bespreekt de belangrijkste resultaten van de scenario's op nationaal niveau.
- Regionale uitkomsten komen in hoofdstuk 4 aan bod. Daarbij wordt vooral ingezoomd op de resultaten van het scenario Midden dat min of meer een centrale rol inneemt.

Relatie met andere onderzoeken van ABF Research

Dit rapport houdt verband met andere ABF-publicaties die in 2022 zijn of worden uitgebracht. De belangrijkste worden hieronder opgesomd om overeenkomsten en verschillen te duiden.

- **Primos 2022 – Prognose van bevolking, huishoudens en woningbehoefte (2022).** Veronderstellingen over demografische ontwikkelingen in Socrates worden ontleend aan de meest recente Primos-prognose. Jaarlijks wordt de Primos-prognose geactualiseerd op basis van de laatste nationale CBS-prognose en de meest actuele registratiegegevens over de recente demografische ontwikkelingen. In dit rapport worden de belangrijkste uitkomsten van de nieuwe Primos-prognose beschreven. Ook aanpassingen en verbeteringen van het model komen aan de orde.
- **Fortuna 2022:** ramingen van wonen met zorg, zowel extramuraal als intramuraal, op basis van Primos 2022 en Socrates 2022. De opgave voor zowel de intramurale als extramurale huisvesting betreft een van de kernuitkomsten uit dit model. De intramurale opgave is verbijzonderd naar sector en zorgprofiel. Binnen het extramurale worden drie vormen van geschikte huisvesting voor ouderen onderscheiden, waaronder geclusterde woningen.

2



Scenarioveronderstellingen

Het Socrates-model wordt jaarlijks geactualiseerd. Standaard wordt het model voorzien van de nieuwste demografische vooruitzichten en inkomensverwachtingen. Ook wordt elk jaar bekeken of het in het model opgenomen huurbeleid van woningverhuurders en de overheid nog actueel is of moet worden aangepast. Zodra een nieuwe editie van het WoON beschikbaar is, worden verhuiskansen en woonwensen opnieuw geanalyseerd en in het model verwerkt. Voor Socrates 2022 is – voor het eerst – gebruikgemaakt van het WoON 2021. Op al deze aspecten die een rol spelen in het model volgt in dit hoofdstuk een toelichting. Eerst wordt gestart met een korte, algemene toelichting op het model.

2.1 Filosofie achter Socrates

Het Socrates-model is een **kwalitatief woningmarktsimulatiemodel**. Het model brengt jaarlijks vraag en aanbod per woningmarktregio in beeld, verbijzonderd naar belangrijke kwalitatieve aspecten als eigendomsvorm (huur en koop), type woning (eengezins en meergezins), prijsklasse en type woonmilieu (vernieuwde woonmilieutypologie met 11 typen woonmilieus, zie pag. 19). Er wordt een indeling van Nederland in 31 functionele woningmarktgebieden gehanteerd (zie bijlage 2). Op basis van een confrontatie tussen vraag en aanbod worden in het model verhuisprocessen, verhuisketens en doorstroming gesimuleerd om zoveel mogelijk recht te doen aan de complexe dynamiek op de regionale woningmarkten.

Essentieel is dat het model redeneert vanuit de filosofie dat alle huishoudens – met hun eigen voorkeuren – een zo goed mogelijke plek krijgen op de woningmarkt. Eerst wordt gekeken naar de **mogelijkheden** binnen de **bestaande woningvoorraad** in een regio. Er is doorstroomaanbod omdat bestaande woningen beschikbaar komen als gevolg van een verhuizing naar een andere woning, verpleeghuis of het buitenland of door het overlijden van de laatste bewoner van een woning. Dit aanbod kan kwalitatief aansluiten bij een deel van de jaarlijkse vraag van starters, (potentiële) doorstromers en vestigers uit andere regio's.

Belangrijkste resultaat van de simulaties is het nieuwbouwprogramma. Wanneer in bepaalde woningmarktsegmenten de vraag het aanbod overstijgt, is er sprake van een kwalitatief tekort. In dat geval berekent Socrates de meest optimale kwalitatieve invulling (woningdifferentiatie) van de jaarlijkse nieuwbouw, opdat de tekorten zoveel mogelijk worden teruggebracht. Langs deze weg wordt van jaar op jaar toegewerkt naar een ontwikkeling van de woningvoorraad die probeert te voldoen aan de woningbehoefte van huishoudens

Daarmee onderscheidt het Socratesmodel zich ook ten opzichte van andere benaderingen: in plaats van een foto van de gewenste situatie op de woningmarkt over bijvoorbeeld vijftien jaar presenteert Socrates de film van de ontwikkelingen die jaar op jaar plaatsvinden. Het model simuleert de processen die zich op de woningmarkt afspelen en houdt tegelijkertijd rekening met de demografische veranderingen die optreden.

Hoewel de woonvoorkeuren leidend zijn bij de kwalitatieve invulling van het bouwprogramma kunnen jaarlijks niet alle spanningen op de woningmarkt weggewerkt worden. De omvang van de nieuwbouw en het

vrijkomend aanbod zijn ook op termijn onvoldoende om alle huishoudens van de gewenste woning te voorzien. Bovendien is er sprake van een voortdurende instroom van nieuwe woningvragers. Als gevolg van beide processen blijven er discrepanties tussen vraag en aanbod bestaan, maar worden de kwalitatieve tekorten en overschotten zo klein mogelijk gemaakt.

Door de behoefte van huishoudens centraal te stellen geeft Socrates inzicht in de gewenste woningdifferentiatie. Voor de goede orde zij gemeld dat er géén rekening wordt gehouden met de woningdifferentiatie in geplande of in uitvoering genomen woningbouwprojecten. Ook lokale, regionale of nationale streefcijfers met betrekking tot bijvoorbeeld de prijssegmentatie spelen geen rol in de berekeningen. Wel wordt er rekening gehouden, voor zover technisch mogelijk, met regelgeving zoals bijvoorbeeld het passend toewijzen waartoe corporaties verplicht zijn.

De toekomstige vraag wordt voornamelijk beïnvloed door de ontwikkeling van demografie, inkomensverwachtingen en woonvoorkeuren. Ontwikkelingen in het toekomstige aanbod worden niet alleen bepaald door nieuwbouw en sloop, maar ook door het huurbeleid en het strategische voorraadbeleid van verhuurders. Dit laatste betreft huurverhogingen (al dan niet na mutatie) en verkoop van corporatiebezit. Socrates houdt met al deze factoren rekening tijdens de woningmarktsimulaties.

Verskillende scenario's bieden met andere veronderstellingen ten aanzien van de ontwikkeling van bevolking en huishoudens, economie, inkomens en woonwensen een beeld van mogelijke toekomst. Binnen een scenario worden deze onderdelen op elkaar afgestemd, zodat ze in samenhang een 'consistent' en plausibel toekomstbeeld schetsen. Samen illustreren de scenario's een bandbreedte van mogelijke ontwikkelingen op de woningmarkt.

2.2 Demografie

Het Socrates-model neemt de toekomstige demografische ontwikkeling per woningmarktgebied over uit de Primos-prognose van ABF. De Primos-prognose volgt op nationaal niveau de meest recente nationale bevolkingsprognose van het CBS. Voor de Primos-prognose 2022 is dit de CBS-prognose van december 2021³. Ten opzichte van de vorige CBS-bevolkingsprognose van eind 2020 wordt er een hogere bevolkingsgroei verwacht. Voor 2030 worden er 125 duizend meer inwoners verwacht dan volgens de vorige prognose, voor 2040 zo'n 138 duizend meer en voor 2050 zo'n 146 duizend extra.

De gevolgen van de oorlog in Oekraïne en de exodus en spreiding van Oekraïense vluchtelingen over Europa zijn nog niet meegenomen in deze nationale prognose en dus ook niet in Primos 2022 en Socrates 2022. Het is ook nog onduidelijk of en wanneer de vluchtelingen terugkeren naar Oekraïne. Wat wel duidelijk is, is dat door de oorlog het huisvestingsprobleem nog groter is geworden, en daarmee de druk op de beschikbare woonruimte verder is toegenomen.

In de Socratesscenario's wordt meestal gevarieerd met drie varianten qua inkomensontwikkeling. Gezien de sterke bevolkingsgroei is er dit jaar voor gekozen om ook een scenario door te rekenen met een hogere bevolkingsgroei. Primos Trend gaat uit van de standaard nationale CBS-bevolkingsprognose en voor Primos

³ Kernprognose 2021-2070, 16-12-2021 (CBS); <https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/statistische-trends/2021/kernprognose-2021-2070-bevolkingsgroei-trekt-weer-aan>

Hoog vormt de bevolkingsontwikkeling volgens de bovengrens van het 67% prognose-interval van de nationale prognose de basis. Er is geen scenario doorgerekend op basis van Primos Laag. Deze keuze is gemaakt omdat naar het zich laat aanzien Nederland de komende jaren eerder met meer dan met minder bevolkingsgroei rekening dient te houden.

In Primos Trend groeit het aantal huishoudens naar bijna 9,0 miljoen in 2037, zo'n 858 duizend meer dan aanvang 2022. In Primos Hoog komt het aantal huishoudens in 2037 bijna 237 duizend hoger uit dan in Primos Trend. Primos Trend vormt de basis voor de scenario's Midden, Laag en Hoog van Socrates 2022, terwijl Primos Hoog de demografische basis vormt voor het Socrates-scenario MiddenPlus.

2.3 Inkomensontwikkeling

In het Socrates-model wordt bij de verhuiscapaciteit en de voorkeur voor type woonmilieu, type woning en prijsklasse rekening gehouden met het huishoudinkomen. De reële inkomensontwikkeling van huishoudens verschilt tussen de scenario's om tegemoet te komen aan de onzekerheden over de economische ontwikkeling. Achter deze inkomensontwikkeling gaan verwachtingen schuil over bijvoorbeeld veranderingen in de arbeidsparticipatie, de reële loonontwikkeling en de ontwikkeling van de werkloosheid. Hoewel in de overzichten alleen de gemiddelde inkomensontwikkeling over alle huishoudens wordt gepresenteerd, is het achterliggende inkomensmodel uitgebreider. Er wordt gerekend met de inkomensverdeling en -ontwikkeling van zes typen huishoudens, waarvan vier jonger dan 65 jaar (alleenstaanden, eenoudergezinnen, samenwonenden zonder kind en samenwonenden met kind(eren)) en twee vanaf 65 jaar (alleenstaanden en samenwonenden).

De inkomensontwikkeling voor 2021 is gebaseerd op de raming van de toename van de statische koopkracht⁴ zoals gepubliceerd in het Centraal Economisch Plan (CEP) van maart 2022. Voor de langere termijn zijn er drie scenario's opgesteld die een bandbreedte van mogelijke ontwikkelingen weergeven. Daarbij is kennisgenomen van de verwachtingen in het CEP, maar vanwege de in de afgelopen maanden

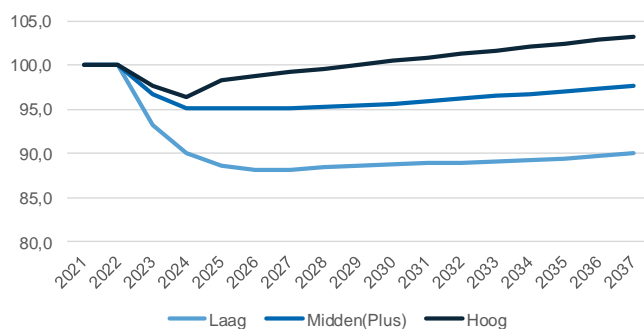
Tabel 2.1: Gemiddelde reële inkomensontwikkeling per jaar per scenario in Socrates 2022; bron: ABF

	Laag	Midden	Hoog	MiddenPlus
Demografische ontwikkeling				
Primos 2022 o.b.v. CBS Kernprognose 2021-2070	Primos 2022 Trend	Primos 2022 Trend	Primos 2022 Trend	Primos 2022 Hoog
Inkomens per jaar (reëel)				
2021	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
2022	-6,80%	-3,40%	-2,50%	-3,40%
2023	-3,40%	-1,70%	-1,30%	-1,70%
2024	-1,70%	0,00%	2,00%	0,00%
2025	-0,50%	0,00%	0,50%	0,00%
2026	0,00%	0,06%	0,50%	0,06%
2027	0,30%	0,12%	0,40%	0,12%
2028	0,18%	0,18%	0,40%	0,18%
2029	0,24%	0,24%	0,40%	0,24%
2030-2031	0,10%	0,30%	0,40%	0,30%
2032-2034	0,20%	0,30%	0,40%	0,30%
Vanaf 2035	0,30%	0,30%	0,40%	0,30%

⁴ De raming van statische koopkrachtcijfers houdt uitsluitend rekening met externe invloeden (inflatie, loonontwikkeling, overheidsbeleid). Er wordt geen rekening gehouden met veranderingen in persoonlijke omstandigheden (promotie, baanwisseling, gaan samenwonen, kinderen krijgen, etc.).

sterk toegenomen inflatie zijn de inkomensverwachtingen in de scenario's ten opzichte van deze verwachtingen verlaagd⁵. De koopkrachtontwikkeling loopt tussen de drie economische scenario's sterk uiteen. In het jaar 2022 varieert deze van -6,8% in het scenario Laag tot -2,5% in het scenario Hoog, met in het scenario Midden een ontwikkeling van -3,4%. In volgende jaren wordt de inkomensontwikkeling geleidelijk positiever ingeschat, verschillend per scenario. Waar Midden en Hoog dan al vanaf 2030 op een vast jaarlijkse gemiddelde van 0,3% respectievelijk 0,4% zitten, gebeurt dat in Laag pas vanaf 2035. In het vierde scenario met een (extra) hoge bevolkingsgroei wordt uitgegaan van dezelfde inkomensontwikkeling als in Midden.

Figuur 2.1: Gemiddelde reële inkomensontwikkeling naar scenario; bron: Socrates 2022



De effecten van verschillen in inkomensontwikkeling zijn in de resultaten van het Socrates-model het meest zichtbaar in de ontwikkeling van de omvang van de doelgroepen van het huurbeleid en de kwalitatieve invulling van de nieuwbouw naar prijsklasse. Een lagere inkomensontwikkeling gaat gepaard met meer huishoudens in de corporatiedoelgroep en dus een grotere vraag naar sociale huurwoningen, terwijl een hogere economische groei tot gevolg heeft dat er meer huishoudens met een hoger inkomen zijn die een grotere vraag naar koopwoningen en duurdere huurwoningen uitoefenen.

2.4 Woonvoorkeuren

In samenhang met demografie en economie spelen woonvoorkeuren een belangrijke rol op de woningmarkt. In het Socrates-model wordt hiertoe gebruik gemaakt van de resultaten van het meest recente WoonOnderzoek Nederland (WoON 2021). In Figuur 2.2 is afzonderlijk voor starters, huurders en eigenaren aangegeven hoeveel procent bij verhuizing wil kopen of juist wil huren.

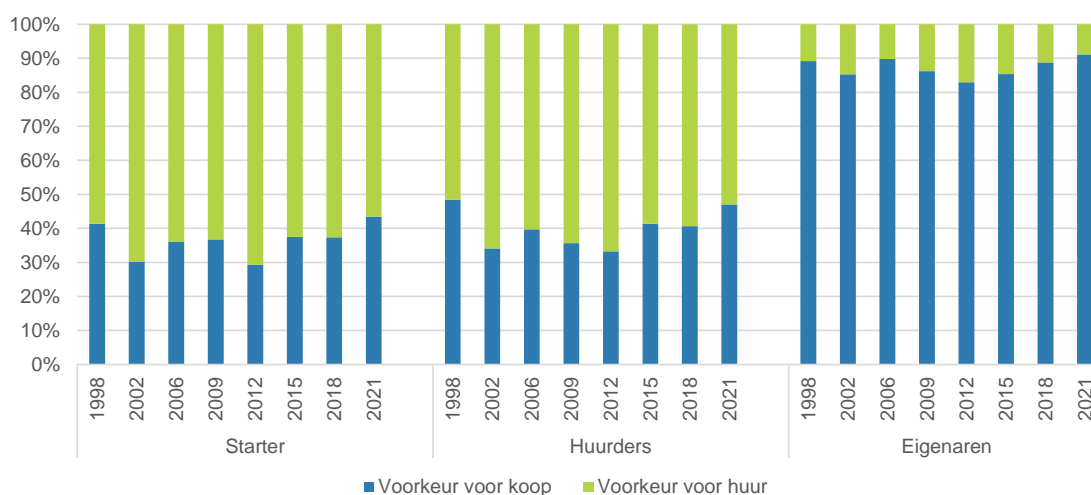
Er is een duidelijk onderscheid tussen aan de ene kant starters en huurders, die vaak nog niet beschikken over vermogen of in een woning opgebouwd kapitaal, en aan de andere kant eigenaar-bewoners. Op de woningmarkt zijn anno 2022 de verschillen in uitgangspositie tussen beide groepen pregnanter dan ooit. Ten opzichte van de vorige meting in 2018 is de koopwens onder starters, huurders en eigenaren die op zoek zijn naar een woning gestegen. Volgens het nieuwe WoON 2021 wil 91% van de woningbezitters

⁵ In de zeer recent gepubliceerde Augustusraming zijn de statische koopkrachtverwachtingen van het CPB verlaagd (naar -6,8% in 2022 en 0,6% in 2023).

opnieuw kopen en wil slechts 9% huren. Bij de starters en huurders is de koopwens minder groot en is de meerderheid op zoek naar een huurwoning. Bij starters geldt dat voor 57%, bij huurders voor 53%.

In Socrates wordt een relatie verondersteld tussen de macro-economische verwachtingen en het vertrouwen in de koopsector. Om die reden is in de pessimistischere inkomensscenario's de voorkeur voor een koopwoning naar beneden bijgesteld. In het geval van een optimistischere inkomensscenario wordt de koopvoorkeur wat groter verondersteld. Met het oog op de huidige economische en woningmarktsituatie (medio 2022) zijn de woonvoorkeuren uit het WoON 2021 voor Socrates 2022 gekoppeld aan het hoge inkomensscenario en niet, zoals in eerdere jaren, aan het Middenscenario. In het Middenscenario van Socrates is de koopvoorkeur, het percentage woningzoekenden met voorkeur voor een koopwoning, dus naar beneden bijgesteld ten opzichte van WoON 2021. In het lage scenario geldt dat in nog sterkere mate.

Figuur 2.2: Het percentage actief woningzoekenden (starters, huurders en eigenaren) dat bij verhuizing wil kopen en wil huren; bron: WBO/WoON 1998-2021



De reden om voor het Middenscenario niet uit te gaan van de WoON-voorkeuren hangt samen met de ontwikkelingen die zich na het afnemen van de enquêtes hebben voorgedaan: de sterk gestegen hypotheekrente en de onzekere economische situatie vanwege onder meer de oorlog in Oekraïne en de sterk opgelopen inflatie.

Tabel 2.2: Aanpassing woonvoorkeuren per scenario in Socrates 2022; bron: ABF

	Laag	Midden	Hoog	MiddenPlus
Demografische ontwikkeling				
Primos 2022 o.b.v. CBS Kernprognose 2021-2070	Primos 2022 Trend	Primos 2022 Trend	Primos 2022 Trend	Primos 2022 Hoog
Woonvoorkeuren				
Woningtype/woonmilieu, alle scenario's	WoON 2021			
Voorkeur koop t.o.v. WoON 2021 (%-punt)	-6,5 %-punt	-4 %-punt	-	-4 %-punt
Verhuisgeneigdheid t.o.v. WoON 2021 (%-punt)	-10 %-punt	-5 %-punt	-	-5 %-punt

Op basis van de voorkeur een koopwoning in WoON 2019, 2%-punt lager bij eigenaren-bewoners, 6%-punt lager bij huurders en 6%-punt lager bij starters, is in het Midden- en MiddenPlusscenario de koopvoorkeur met 4%-punt naar beneden bijgesteld en in scenario Laag met 6,5%-punt ten opzichte van de in het WoON

2021 gemeten koopvoorkeur (zie tabel 2.2). In economisch onzekere situaties wordt er vaak ook minder verhuisd. Aangenomen is dat in het Midden- en MiddenPlusscenario de verhuisgeneigdheid 5%-punt en in scenario Laag 10%-punt lager ligt dan in het WoON 2021.

2.5 Woningproductie en inlopen woningtekort

Een belangrijk onderdeel van de scenario's is de veronderstelde kwantitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad (aantallen nieuwbouw en sloop) per regio en gemeente. Deze verwachtingen worden overgenomen uit de Primos-prognose. Deze verwachtingen zijn gebaseerd op trends in de woningproductie in het jongste verleden, het aantal afgegeven bouwvergunningen, de ontwikkeling van de plancapaciteit, de verwachte huishoudensontwikkeling, veranderingen in het beleid van overheden, juridische ontwikkelingen en de algemene economische vooruitzichten. Er liggen geen modelberekeningen ten grondslag aan de woningbouwverwachtingen op nationaal niveau, het gaat om beredeneerde aantallen. De verwachtingen op regionaal en lokaal niveau worden vervolgens op basis van harde plancapaciteit, zachte plancapaciteit, verwachte huishoudensontwikkeling en veronderstellingen met betrekking tot het inlopen van het regionale woningtekort berekend.

Onder termen als 'nieuwbouw', 'woningproductie' en 'bouwprogramma' wordt in Primos en Socrates overal hetzelfde verstaan: nieuwbouw inclusief productie anderszins⁶, zoals transformaties van niet-woongebouwen naar woningen. Voor meer informatie over de totstandkoming van het kwantitatieve bouwprogramma wordt verwezen naar de meest recente Primos-rapportage⁷.

De scenario's Laag, Midden en Hoog hebben hetzelfde kwantitatieve nieuwbouw- en sloopprogramma. Het aantal woningen dat in deze scenario's gebouwd en gesloopt worden verschillen onderling niet. Deze drie scenario's kennen ook een identieke huishoudensontwikkeling (Primos Trend). In deze scenario's wordt de nieuwbouw (inclusief de productie anderszins) van 823 duizend woningen voor de periode 2022 t/m 2030 verwacht. In de vijftienjarige periode 2022 t/m 2036 gaat het om 1,213 miljoen woningen.

In het scenario MiddenPlus wordt uitgegaan van een hogere bevolkingsgroei en huishoudensontwikkeling en wordt er verondersteld dat de woningbouwproductie meebeweegt en vanaf 2027 op een hoger niveau komt. In Tabel 2.3 zijn voor drie perioden de gemiddelde aantallen nieuwbouw, sloop, voorraadtoename en corporatieverkoop per jaar te zien.

Op basis van de woningbouwverwachtingen en de voorziene huishoudensgroei is de verwachte ontwikkeling van het statistisch woningtekort te schetsen. Het tekort wordt zoals eerder gezegd in 2022 op nationaal niveau op 315 duizend woningen geraamd, ofwel 3,9% van de voorraad. In de scenario's Laag, Midden en Hoog (Primos Trend) loopt het tekort in 2023 en 2024 op tot 326 duizend woningen (4,0% van de voorraad), om daarna op basis van de verwachtingen in de Primos-prognose te dalen. In 2031 wordt in deze prognose een tekort verwacht van 222 duizend woningen (2,5% van de voorraad), in 2037 van 152 duizend woningen (1,7% van de voorraad). Dat is iets lager dan een tekort van 2% waarbij er normale spanning op de

⁶ Om precies te zijn: het gaat om nieuwbouw (volgens de CBS-definitie) plus het saldo van overige toevoegingen en overige onttrekkingen. Meer informatie is te vinden in rapportage over Primos-prognose 2022 (zie volgende noot).

⁷ Primos 2022: Prognose van bevolking, huishoudens en woningbehoefte, r2022-0022LGR, ABF Research, 2022, Delft

Tabel 2.3: Woningproductie per scenario in Socrates 2022; bron: ABF

Demografische prognose	Primos 2022 Trend	Primos 2022 Hoog	
Scenario	Laag, Midden en Hoog	MiddenPlus	verschil
2021-2024 gemiddeld per jaar			
- Nieuwbouw incl. productie anderszins	88.400	88.400	0
- Sloop	13.500	13.500	0
- <i>Toename voorraad</i>	74.900	74.900	0
- Verkoop corporatiewoningen aan particulieren	5.600	5.600	0
2025-2029 gemiddeld per jaar			
- Nieuwbouw incl. productie anderszins	96.000	98.600	2.600
- Sloop	12.100	12.100	0
- <i>Toename voorraad</i>	83.900	86.500	2.600
- Verkoop corporatiewoningen aan particulieren	5.700	5.700	0
2030-2034 gemiddeld per jaar			
- Nieuwbouw incl. productie anderszins	74.700	93.600	18.900
- Sloop	12.600	12.600	0
- <i>Toename voorraad</i>	62.100	81.000	18.900
- Verkoop corporatiewoningen aan particulieren	5.700	5.700	0

woningmarkt verwacht wordt. Dit komt vooral doordat in bepaalde, sterk vergrijzende gebieden de huishoudensgroei in de periode tot 2031 omslaat in krimp. In scenario MiddenPlus (Primos Hoog) stijgt het woningtekort eerst tot 4,6% in 2026 en daalt het tot 3,7% in 2031 en 2,7% in 2037.

De omvang van de sloop is trendmatig bepaald, waarbij onder andere realisaties in het verleden en ouderdom van de woningvoorraad een rol spelen. Vanwege die afhankelijkheid van de ouderdom ligt de sloop vast op buurtniveau en naar woningtype (huur/koop en eengezins/meergezins). Met andere woorden: sloop is dus grotendeels input voor het Socrates-model⁸.

De aantallen verkopen van corporatiewoningen aan particulieren worden trendmatig bepaald op basis van de Verantwoordingsinformatie (dVi) en de Prospectieve informatie (dPi 2021) die corporaties jaarlijks aanleveren. Er wordt uitgegaan van gemiddeld ca. 5.600 van dergelijke verkopen. Deze woningen worden omgezet van huur naar koop en komen binnen het model dus als (veelal betaalbare) koopwoning beschikbaar.

2.6 Geen voorrangbeleid

Veranderingen in de woningvoorraad komen in Socrates op vier manieren tot stand: nieuwbouw, sloop, verkoop van corporatiewoningen aan particulieren en huurprijsaanpassingen⁹.

De woningdifferentiatie in de nieuwbouw wordt door het Socrates-model berekend op basis van het uitgangspunt dat de kwalitatieve tekorten aan woningen zo gelijkmatig mogelijk worden verminderd.

⁸ De onderverdeling van de sloop naar prijsklassen (binnen huur en binnen koop) wordt niet trendmatig bepaald (overgenomen uit de Primos-prognose), maar wordt door Socrates zelf bepaald op basis van de kwalitatieve tekorten en overschotten die volgen uit de confrontatie tussen vraag en aanbod.

⁹ Er wordt geen rekening gehouden met mogelijke omzettingen van koop- naar huurwoningen (buy-to-let en buy-to-keep), alsook het uitponen van particuliere huurwoningen. Het Socrates-model is er op gericht om de optimale woningdifferentiatie in het nieuwbouwprogramma te berekenen. Indien verondersteld wordt dat genoemde omzettingen in de komende jaren in grote omvang zullen plaatsvinden zou dit consequenties hebben voor het optimale programma, bijvoorbeeld meer koopwoningen bouwen als er veel omzettingen van koop naar huur worden verondersteld.

Tekorten in een bepaald segment ontstaan wanneer de door leegstand of doorstroming beschikbare bestaande voorraad in een bepaald segment niet aan de vraag van bestaande of nieuw te vormen huishoudens kan voldoen. Daarbij kan er gewerkt worden met wel of geen voorrang voor drie verschillende groepen¹⁰ woningzoekenden. Socrates 2022 hanteert in alle vier de scenario's het uitgangspunt dat er **geen voorrangsbepaling** wordt gehanteerd. De woonvoorkeuren van starters, doorstromers en vestigers¹¹ in een woningmarktgebied wegen naar verhouding even zwaar bij de bepaling van het bouwprogramma.

Wanneer een nieuwe woning wordt betrokken door een doorstromer is dit doorgaans het begin van een verhuisketen waarin eerst een of meerdere doorstromers verhuizen en er ten slotte een starter –als laatste schakel in de keten – een vrijgekomen woning betreft. Voordeel is dat door die ene extra woning meerdere huishoudens, onder wie een starter, hun verhuiscens kunnen vervullen.

In een tekortsituatie komt echter een deel van de starters überhaupt niet aan bod en ontstaat er veel vraag naar starterswoningen. In veel gemeenten en regio's wordt er daarom beleid gevoerd om ook specifiek voor bijvoorbeeld jongeren, studenten, mensen die gaan scheiden en/of migranten te bouwen. Voordeel van uitbreiding van de voorraad in voor deze groepen geschikte segmenten is dat hiermee woningen beschikbaar komen op voor deze groepen gewenste locaties. Omdat deze groepen vaak een hoge mutatiegraad kennen, komen deze woningen na relatief korte tijd weer beschikbaar voor anderen.

In alle vier de scenario's van Socrates 2022 wegen de voorkeuren van starters, vestigers¹² en doorstromers even zwaar bij de bepaling van de woningdifferentiatie naar eigendom, vorm, prijsklasse en woonmilieu. Hierdoor hebben starters en vestigers grotere slaagkansen dan wanneer alleen naar de vraag van doorstromers zou worden gekeken (wat de verhuisketens en doorstroming wel het meest zou bevorderen). Dat in evenredige mate rekening wordt gehouden met de vraag van starters, vestigers en doorstromers vertaalt zich overigens niet per se in *gelijke* slaagkansen van deze groepen voor een *nieuwbouwwoning*. Die zijn namelijk ook afhankelijk van de grootte van de omvang van de vraag per groep en de verdeling van de vraag naar segment ten opzichte van het bestaande (doorstroom)aanbod.

Van het uitgangspunt 'geen voorrangsbepaling' kan natuurlijk worden afgeweken door bijvoorbeeld scenario's door te rekenen met de veronderstelling dat er vooral en zoveel mogelijk voor de vraag van bijvoorbeeld starters, oudere doorstromers of doorstromers die een sociale huurwoning achterlaten gebouwd zou moeten worden.

2.7 Ontwikkelingen in het huurbeleid

In het Socrates-model wordt rekening gehouden met het toewijzingsbeleid en huurprijsbeleid van verhuurders. Dat gebeurt op basis van een combinatie van het wettelijke kader en het 'gemiddelde' beleid van verhuurders in de praktijk van de laatste jaren.

¹⁰ Bedoeld worden hier starters, doorstromers en vestigers uit andere landen, c.q. andere woningmarktregio's binnen Nederland.

¹¹ Starters laten geen zelfstandige woning in het woningmarktgebied waar ze willen gaan wonen achter die opnieuw bewoond kan worden, doorstromers laten wel een zelfstandige woning achter in het woningmarktgebied waarbinnen ze willen verhuizen. Vestigers komen uit andere woningmarktregio's binnen Nederland of uit het buitenland en laten daar mogelijk een zelfstandige woning achter die bewoond kan worden.

¹² Vestigers zijn huishoudens die zich uit het buitenland of uit een andere woningmarktregio in de regio vestigen. Deels gaat het hier om doorstromers die een woning achterlaten, deels om starters op de woningmarkt.

Invloed Programma Betaalbaar wonen

In het eerste halfjaar van 2022 zijn er diverse ontwikkelingen geweest ten aanzien van het huurbeleid. Zo heeft de minister voor VRO in mei 2022 het *Programma Betaalbaar wonen* uitgebracht waarin de voornemens zijn gebundeld. De meest ingrijpende voornemens zijn:

- Regulering middenhuur door het verhogen van de liberalisatiegrens (per 2024).
- Hervorming van de huurtoeslag: invoeren genormeerde huren en schrappen van de maximale huurprijsgrens¹³ (per 2024).

Beide hervormingen moeten tijdens het opstellen van Socrates 2022 nog nader worden uitgewerkt en konden daarom (nog) niet in het model worden verwerkt. Zodra de voorgenomen maatregelen zijn uitgewerkt zal bezien worden of en hoe de maatregelen in de modelberekeningen meegenomen kunnen worden.

Nationale prestatieafspraken en eenmalige huurverlaging 2023

Daarnaast heeft het kabinet op 30 juni 2022¹⁴ zogenoemde Nationale prestatieafspraken gemaakt met Aedes, Woonbond en VNG. Door het afschaffen van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 komt er bij corporaties jaarlijks circa € 1,7 miljard aan investeringsruimte vrij. Daar tegenover staan bindende prestatieafspraken die gericht zijn op een verdubbeling van de bouwproductie van sociale huurwoningen, vergaande verduurzaming van meer dan 675 duizend woningen, huurmatiging en een verplichte huurverlaging voor de laagste inkomens. Bovendien wordt er geïnvesteerd in woningverbetering en het aanpakken van vocht- en schimmelproblemen.

De belangrijkste punten uit de Nationale prestatieafspraken ten aanzien van huurbeleid zijn:

- In afwijking van het inflatievolgende beleid van afgelopen jaren spreken partijen af dat de huursom van corporaties in 2023, 2024 en 2025 een maximale stijging zal hebben die gelijk is aan de CAO-loonontwikkeling van het voorgaande jaar minus 0,5 procentpunt. Op individueel woningniveau mag de huur 0,5 procentpunt hoger stijgen dan de maximale huursomstijging. In Socrates 2022 worden de huren voor lagere inkomens in reële termen niet verhoogd.
- In 2023 krijgen huurders van corporaties in gereguleerde woningen met én een inkomen op of onder 120% van het sociaal minimum (minimuminkomensgrens huurtoeslag) én een kale huur hoger dan € 550 (prijspeil 2020) een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging tot dat bedrag.

In Socrates 2022 wordt deze eenmalige huurverlaging in 2024¹⁵ doorgevoerd.

Partijen spreken af dat het aantal woningen met een huurprijs tot € 550 (prijspeil 2020) in de totale corporatievoorraad tot en met 2025 niet afneemt. Op dit moment is de huurprijs van 46% van de totale voorraad € 550 of minder. Partijen spreken af dat dit tot en met 2025 op ten minste dat niveau blijft.

In Socrates 2022 is dit vertaald door van woningen met een huur onder 550 euro te eisen dat na mutatie de nieuwe huur niet hoger is dan 550 euro.

Eenmalige huurverlaging 2021 voor lage inkomens boven aftoppingsgrens

In 2021 kregen alle corporatiehuurders met een gereguleerd contract en een inkomen onder de inkomensgrenzen van passend toewijzen indien nodig een eenmalige huurverlaging naar de voor hen

¹³ alsmede het schrappen van de vergoeding voor servicekosten in de huurtoeslag en het verlagen van de leeftijdsgrens voor jongeren (van 23 naar 21 jaar).

¹⁴ <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/06/30/kabinet-sluit-nationale-prestatieafspraken-volkshuisvesting-met-aedes-woonbond-en-vng>.

¹⁵ Ten tijde van het opstellen van Socrates 2022 was het voornemen nog om de eenmalige huurverlaging per 2024 (in plaats van 2023) door te voeren.

geldende aftoppingsgrens. Hierdoor is het aantal 'dure scheefwonders' in één keer sterk afgenomen en de voorraad tot de aftoppingsgrens toegenomen.

In Socrates 2022 is de eenmalige huurverlaging van 2021 doorgevoerd.

Hogere DAEB-inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens

Vanaf 1 januari 2022 is de DAEB-inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens hoger dan de DAEB-inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens. Uitgedrukt in prijspeil 2022 geldt voor meerpersoonshuishoudens de grens van € 45.014 in plaats van € 40.765. De achtergrond van deze verhoging is dat meerpersoonshuishoudens, en dan met name gezinnen, met een inkomen rond de huidige inkomensgrens onvoldoende inkomen hebben om een huurwoning in de vrije sector te kunnen betalen. Door de wijziging is de DAEB-doelgroep gegroeid en kunnen dus meer huishoudens een beroep doen op een sociale corporatiewoning.

In Socrates 2022 wordt gewerkt met deze gewijzigde definitie van de corporatiedoelgroep. Overigens is bij de invoering door de wetgever bepaald dat deze wijziging na drie jaar wordt geëvalueerd. In Socrates 2022 is aangenomen dat de invoering een permanent karakter heeft.

Nieuwe systematiek voor inkomensafhankelijke huurverhogingen

Per 2022 is de systematiek voor inkomensafhankelijke huurverhogingen voor huurders met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrenzen veranderd. In de nieuwe systematiek moeten huurders een hoger inkomen hebben voor ze een hogere huurverhoging kunnen krijgen, maar kunnen ze dan wel hogere verhogingen krijgen: van maximaal € 50 (hoge middeninkomens) of maximaal € 100 (hoge inkomens). De uitzonderingen voor AOW-huishoudens en grotere huishoudens (vanaf 4 personen) zijn komen te vervallen. De gedachte achter de hogere maximale verhogingen is dat op deze wijze uitstroom van hoge (midden)inkomens uit de sociale sector wordt bevorderd. Of de doorstroming naar koop of vrijesectorhuur dan ook echt op gang komt is wel sterk afhankelijk van de druk op de markt en prijs-kwaliteitverhouding in die segmenten.

In Socrates 2022 wordt gewerkt met deze nieuwe systematiek van inkomensafhankelijke huurverhogingen, rekening houdend met de praktijk dat slechts een deel van de corporaties deze toepast.

Toewijzingsregels huurwoningen

Daarnaast zijn in het Socrates-model enkele beleidsregels verwerkt die grenzen stellen aan de invulling volgens de woonvoorkeuren. Corporaties moeten minimaal 92,5%¹⁶ van de vrijkomende woningen in hun DAEB-bezit toewijzen aan de corporatiedoelgroep. Daarnaast dient minstens 95% van de verhuringen aan huishoudens behorend tot de doelgroep passend toewijzen een woning tot de aftoppingsgrens te betreffen. Deze regels gelden alleen voor het corporatiebezit in de gereguleerde huursector en niet voor private verhuurders.

Binnen het Socrates-model wordt echter geen onderscheid gemaakt naar type verhuurder. Omdat de corporaties dominant zijn in de gereguleerde sector worden in het rekenmodel aanpassingen gedaan aan de voorkeuren om zogenaamde goedkope en dure 'scheefheid' bij toewijzing te vermijden, vooral in het

¹⁶ Corporaties mogen dus standaard 7,5% vrij toewijzen. Dit percentage van 7,5% mag echter (via prestatieafspraken) worden verhoogd naar maximaal 15%. In dat geval moet er dus minimaal 85% van de woningen naar de doelgroep.

gereguleerde huursegment. Overigens zullen ook veel private (ver)huurders dure scheefheid bij nieuwe verhuring proberen te vermijden.

De voorkeuren voor bepaalde huurprijsklassen binnen de gereguleerde huursector zijn daarmee ingeperkt. Dit geldt in beginsel niet voor de voorkeuren voor geliberaliseerde huurwoningen en koopwoningen.

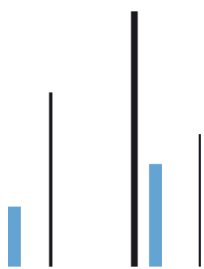
Zoals eerder aangegeven zijn de parameters gebaseerd op het wettelijke kader en het 'gemiddelde' beleid van verhuurders in de praktijk van de laatste jaren. Hierbij kijken we naar de uitkomsten van de CBS Huurenquête 2021 en voorgaande edities.

In Tabel 2.4 is een compleet overzicht van de belangrijkste veronderstellingen in Socrates 2022 opgenomen.

Tabel 2.4: Veronderstellingen scenario's Socrates 2022

UITGANGSPUNTEN SCENARIO'S SOCRATES 2022				
	Laag	Midden	Hoog	MiddenPlus
Demografische ontwikkeling				
Primos 2022 o.b.v. CBS Kernprognose 2021-2070	Primos 2022 Trend	Primos 2022 Trend	Primos 2022 Trend	Primos 2022 Hoog
Inkomens per jaar (reëel)				
2021	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
2022	-6,80%	-3,40%	-2,50%	-3,40%
2023	-3,40%	-1,70%	-1,30%	-1,70%
2024	-1,70%	0,00%	2,00%	0,00%
2025	-0,50%	0,00%	0,50%	0,00%
2026	0,00%	0,06%	0,50%	0,06%
2027	0,30%	0,12%	0,40%	0,12%
2028	0,18%	0,18%	0,40%	0,18%
2029	0,24%	0,24%	0,40%	0,24%
2030-2031	0,10%	0,30%	0,40%	0,30%
2032-2034	0,20%	0,30%	0,40%	0,30%
Vanaf 2035	0,30%	0,30%	0,40%	0,30%
Woonvoorkeuren				
Woningtype/woonmilieu, alle scenario's	WoON 2021			
Voorkeur koop t.o.v. WoON 2021 (%-punt)	-6,5 %-punt	-4 %-punt	-	-4 %-punt
Verhuisgeneigdheid t.o.v. WoON 2021 (%-punt)	-10%-punt	-5%-punt	-	-5%-punt
Woningproductie				
2021-2024 per jaar (gemiddeld)				
- Nieuwbouw incl productie anderszins	88.400	88.400	88.400	88.400
- Sloop	13.500	13.500	13.500	13.500
- <i>Toename voorraad</i>	74.900	74.900	74.900	74.900
- Verkoop corporatiewoningen aan particulieren	5.600	5.600	5.600	5.600
2025-2029 per jaar (gemiddeld)				
- Nieuwbouw incl productie anderszins	96.000	96.000	96.000	98.600
- Sloop	12.100	12.100	12.100	12.100
- <i>Toename voorraad</i>	83.900	83.900	83.900	86.500
- Verkoop corporatiewoningen aan particulieren	5.700	5.700	5.700	5.700
2030-2035 per jaar (gemiddeld)				
- Nieuwbouw incl productie anderszins	74.700	74.700	74.700	93.600
- Sloop	12.600	12.600	12.600	12.600
- <i>Toename voorraad</i>	62.100	62.100	62.100	81.000
- Verkoop corporatiewoningen aan particulieren	5.700	5.700	5.700	5.700
Kwalitatief bouwprogramma				
Bij kwalitatieve invulling nieuwbouw:	Gelijke (evenredige) behandeling van starters, doorstromers en vestigers			
Huuraanpassingen				
2021	Onder aftoppingsgrens brengen dure scheefwoners corporatiesector			
2024	Huurders tot 120% sociaal minimum in corporatiesector huurverlaging naar 550 euro			
2022 en verder:				
Gereguleerde sector, lage inkomens	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Gereguleerde sector, hoge middeninkomens	€ 12,50	€ 12,50	€ 12,50	€ 12,50
Gereguleerde sector, hoge inkomens	€ 25,00	€ 25,00	€ 25,00	€ 25,00
Geliberaliseerde sector	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%
Huurverhoging over de liberalisatiegrens heen	nee	nee	nee	nee
Nieuwe verhuingen in gereguleerd segment				
Aandeel huurharmonisatie bij nieuwe verhuuring	66%	66%	66%	66%
Huurharmonisatie tot x% max huur (nieuw WWS)	81%	81%	81%	81%
Huurplafond bij 6% WOZ	ja	ja	ja	ja
Aandeel van prijsklasse 3 waarvan bij mutatie een overgang over aftoppingsgrens naar prijsklasse 4 wordt tegengehouden	25%	25%	25%	25%
Aandeel dat onder aftoppingsgrens gebracht wordt	27%	27%	27%	27%
Harmonisatie over liberalisatiegrens heen	ja	ja	ja	ja
Toewijzing gereguleerde huursector				
Dure scheefheid voorkomen (Alleenstaan Q1; samenwonend Q1-2); aanpassing voorkeuren boven aftoppingsgrens	ja	ja	ja	ja
Goedkope scheefheid voorkomen (Q4-5); aanpassing voorkeuren onder liberalisatiegrens	ja	ja	ja	ja

3



Ontwikkelingen op nationaal niveau

In dit hoofdstuk wordt eerst de meest actuele stand besproken en vervolgens de resultaten van de scenario's. De focus ligt daarbij op de uitkomsten van het Middenscenario.

3.1 Startsituatie: stand van zaken in 2022

Lage inkomens, jongeren en alleenstaanden vaker in huursector

In Figuur 3.1 is het aantal huishoudens naar woonsituatie weergegeven per leeftijdsgroep, samenstelling en doelgroep van het huurbeleid¹⁷. Dit betreft de situatie op 1 januari 2022, het startpunt van de verkenning.¹⁸ Aanvang 2022 heeft Nederland ruim 8,1 miljoen huishoudens. Hiervan woont een kleine 4,5 miljoen (55%) in een koopwoning. Het bezit van een koopwoning is bovenal een kwestie van (historisch) inkomen: hoe hoger het inkomen, hoe groter het eigenwoningbezit. Waar ruim vier op de vijf hoge inkomens hun woning in eigendom hebben, is dit onder de doelgroep passend toewijzen slechts bij minder dan een kwart van de huishoudens het geval. Het eigenwoningbezit is relatief het hoogst onder 45- tot 65-jarige huishoudens (62%), paren zonder kinderen (67%) en paren met kinderen (78%). Deze kenmerken hangen niet alleen samen, maar versterken elkaar ook. Doordat er bij paren vaak sprake is van twee verdienende personen in het huishouden hebben deze huishoudens vaak aanzienlijk meer te besteden dan huishoudens die éénverdiener zijn, zoals bij alleenstaanden en eenoudergezinnen.

Van alle huishoudens woont 39% in een huurwoning. In het algemeen wonen lage inkomens, jongeren en alleenstaanden relatief vaker in een huurwoning. In 2022 woont circa 48% van de jongere huishoudens (tot 30 jaar) in een huurwoning.

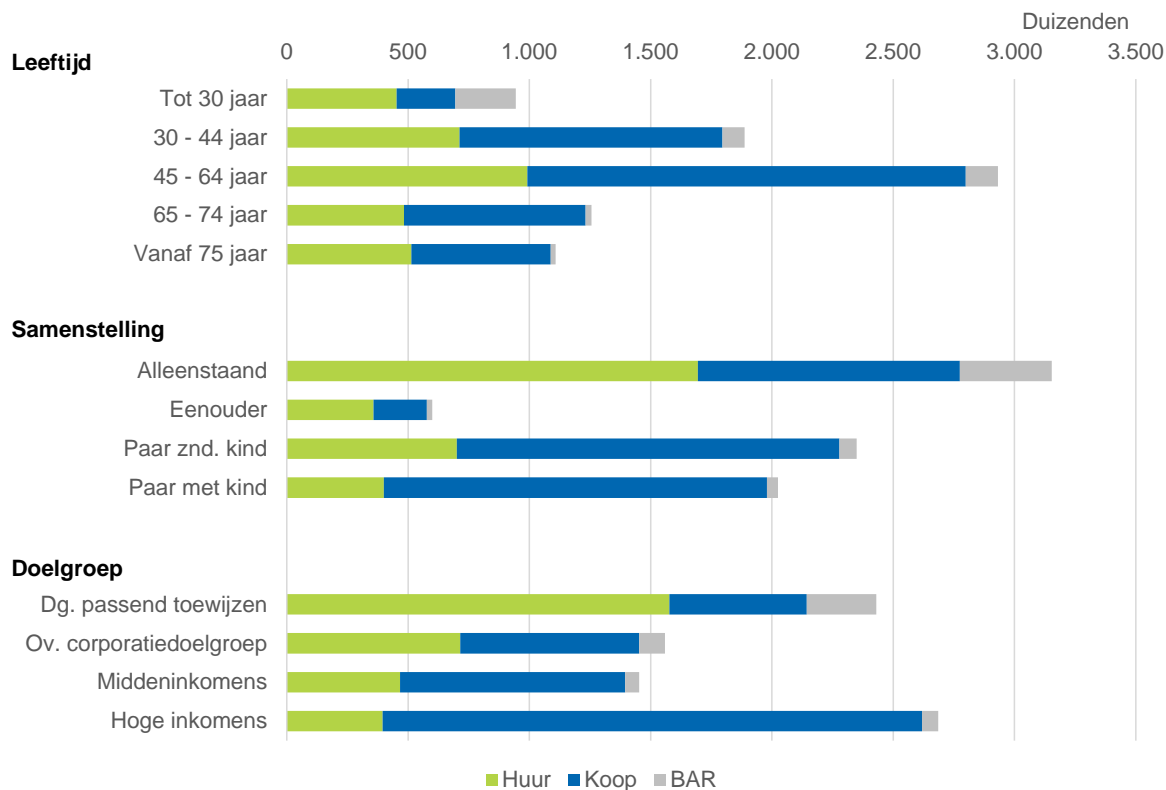
De resterende 6% van de huishoudens beschikt niet over een zelfstandige woning, maar deelt een woning, woont in bij een ander huishouden of hospita, woont in een pension, studentenhuis of een ander kamerverhuurpand, of verblijft in een woonboot of woonwagen. Al deze, deels onzelfstandige, woonruimten worden hier geschaard onder de noemer BAR: bewoonde andere ruimten. Het zijn vooral jonge alleenstaanden met een laag inkomen, zoals studenten en recent gescheiden personen of (arbeids)migranten¹⁹, die in een dergelijke BAR-situatie gehuisvest zijn.

¹⁷ In de tabellen maken we onderscheid naar vier inkomensgroepen. De laagste inkomensgroep wordt gevormd door huishoudens met een belastbaar inkomen onder de inkomensgrens voor passend toewijzen van huurwoningen door corporaties. De volgende groep wordt gevormd door huishoudens met een inkomen onder de DAEB-inkomensgrens voor toewijzing van gereguleerde corporatiewoningen. Vanaf 2022 gelden daarbij aparte grenzen voor eenpersoons en meerpersoonshuishoudens. Daarnaast is er de grens tussen Midden en Hoog welke ligt op 1,5 maal de eenpersoons DAEB-grens, in 2022 daarmee 61.148 euro.

¹⁸ De hier voor 2022 weergegeven waarden betreffen prognosecijfers (en dus schattingen) voor het Middenscenario. Het eigenlijke startjaar van Socrates 2022, gebaseerd op realisatiecijfers, is 2021.

¹⁹ Een deel van de arbeidsmigranten is overigens niet in de BRP ingeschreven en blijft buiten beschouwing, maar heeft wel huisvesting nodig.

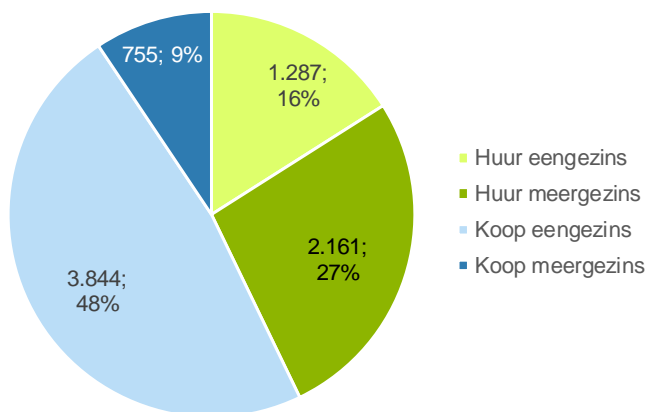
Figuur 3.1: Aantal huishoudens per woonsituatie naar leeftijd, samenstelling en doelgroep, 2022; bron: Socrates 2022



Koop- en eengezinswoningen in meerderheid

In 2022 zijn er ruim 8 miljoen woningen in Nederland. Meer dan de helft van de voorraad (57%) bestaat uit koopwoningen. Van de koopwoningen is 84% een eengezinswoning, ook wel grondgebonden woning genoemd. In de huursector zijn er met 63% juist veel meergezinswoningen (appartementen/gestapelde bouw). In totaal is van alle woningen bijna twee derde (64%) een eengezinswoning (Figuur 3.2).

Figuur 3.2: Woningvoorraad naar eigendomsvorm en woningtype (*1.000), 2022; bron: Socrates 2022

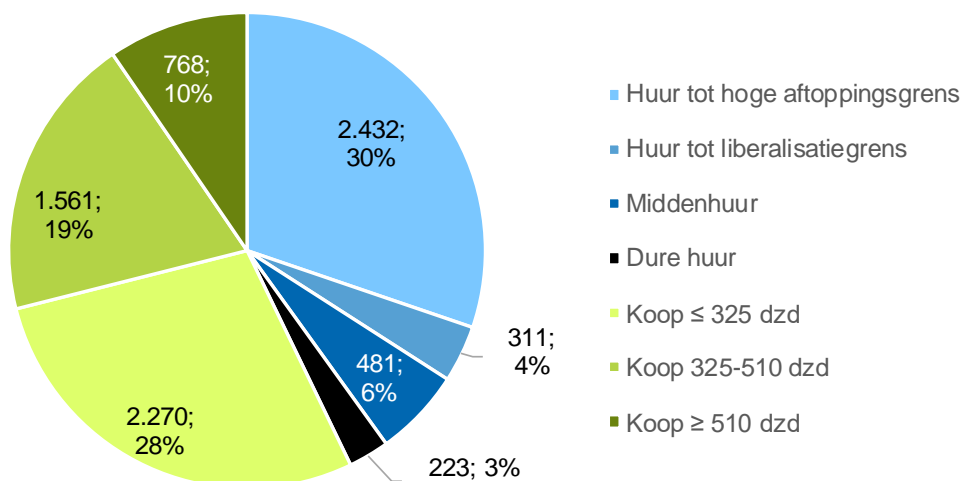


Van alle huurwoningen heeft 71% een maandhuur tot aan de hoge aftoppingsgrens (Figuur 3.3). Het feit dat ruim twee op de drie huurwoningen in bezit zijn van een woningcorporatie (bron: Syswov 2022²⁰) draagt er in belangrijke mate aan bij dat de meeste huurwoningen tot de gereguleerde voorraad behoren, zijnde huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens van 752 euro (prijspeil 2021), namelijk 80%. Een niet te veronachtzamen deel van de huurvoorraad is echter eigendom van andere verhuurders dan corporaties. Het aantal vrijesectorhuurwoningen, met een maandhuur boven de liberalisatiegrens, is sterk toegenomen en bedraagt in 2022 naar verwachting 704 duizend. Dat komt neer op 9% van de totale woningvoorraad.

De prijzen van koopwoningen stijgen de laatste jaren snel²¹. In het begin van 2021 had niet meer dan 49% van de koopwoningen een WOZ-waarde lager dan de NHG-grens van 325.000 euro (prijspeil 2021). In 2020 bedroeg het aandeel woningen tot de (toenmalige) NHG-grens nog 55%. Het aantal koopwoningen in het dure segment, boven 510.000 euro, is in 2021 verder gestegen tot ongeveer 770 duizend en vormt nu 17% van de voorraad koopwoningen in Nederland. Doordat het totaal aantal koopwoningen is toegenomen, zijn de aandelen koopwoningen met een WOZ-waarde onder de NHG-grens dan wel in het dure segment in het startjaar van onze verkenning (2022) vergelijkbaar met die in 2021.

In de figuren over de (stand of ontwikkeling van de) woningvoorraad zijn voor de koopsector telkens de labels voor prijspeil 2021 weergegeven, het startjaar van Socrates 2022.

Figuur 3.3: Woningvoorraad naar eigendomsvorm en prijsklasse (prijspeil 2021) (*1.000), 2022; bron: Socrates 2022



²⁰ <https://syswov.datawonen.nl/>

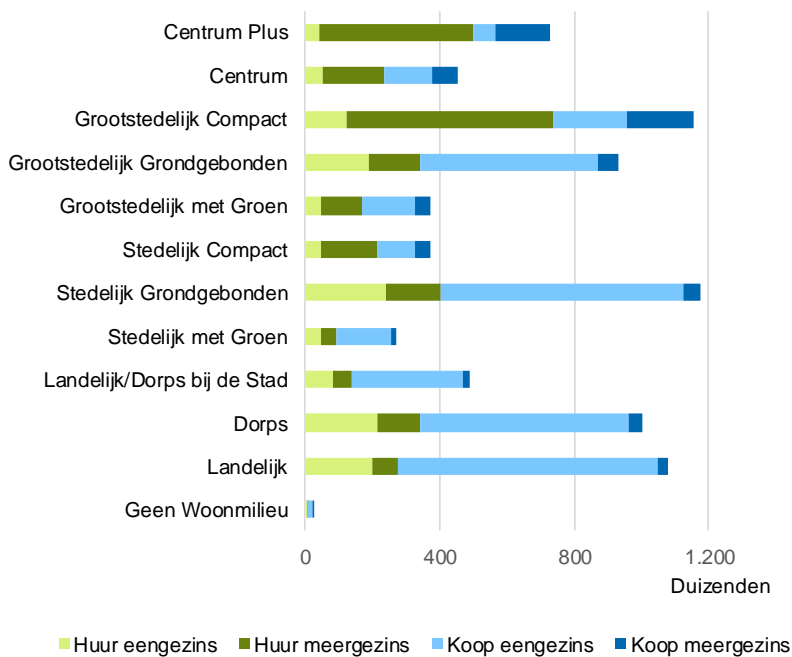
²¹ Bij het verschijnen van deze publicatie stabiliseren of dalen prijzen inmiddels.

Woonmilieus

Als laatste in deze paragraaf kijken we naar de woningvoorraad naar type woonmilieu. In Socrates 2022 is gebruik gemaakt van een geheel nieuwe woonmilieutypologie, waarin elf typen woonmilieus worden onderscheiden (zie bijlage 2 punt 6).

In Figuur 3.4 zien we dat de meeste woningen zich bevinden in de woonmilieus Stedelijk Grondgebonden en Grootstedelijk Compact. Ook de Dorpse en Landelijke woonmilieus tellen veel woningen. Stedelijk met Groen, Stedelijk Compact en Grootstedelijk met groen zijn de typen woonmilieus met het kleinste aantal woningen. De verschillen qua woningaantal tussen de verschillende woonmilieus zijn echter primair uitvloeisel van de gekozen typologie. Interessanter is het daarom om te kijken naar eventuele verschillen tussen de woonmilieus voor wat betreft het eigendom en het woningtype van de woningvoorraad. Deze verschillen blijken er inderdaad te zijn. In lijn met de verwachtingen komen er in het Landelijke woonmilieu veel eengezinskooptoningen voor, terwijl het Centrum Plusmilieu en Grootstedelijk Compact juist een groot aandeel meergezinswoningen hebben.

Figuur 3.4: Woningvoorraad naar type woonmilieu, eigendomsvorm en woningtype (*1.000), 2022; bron: Socrates 2022

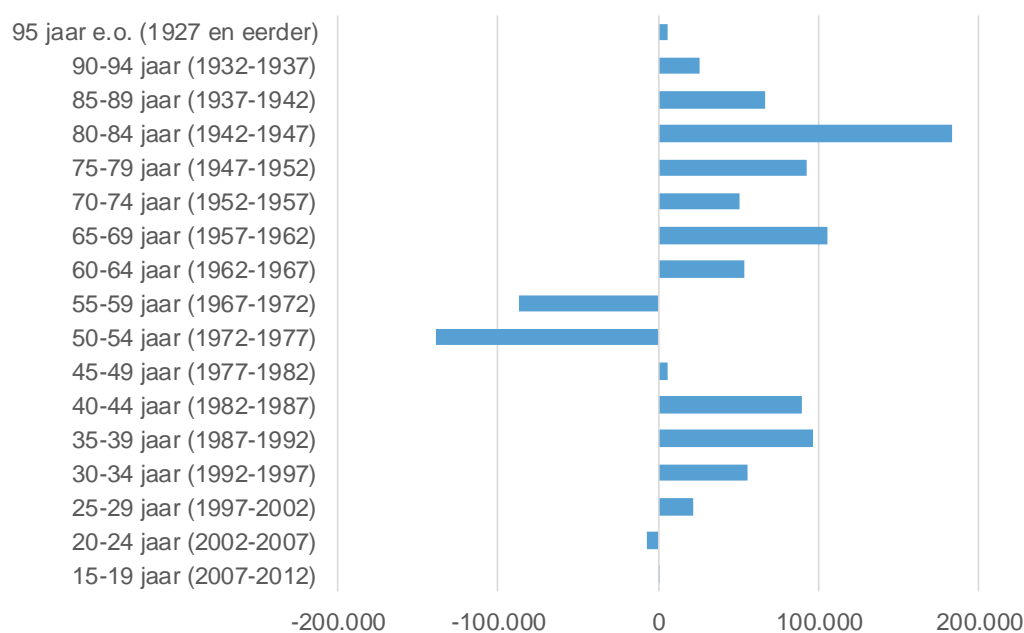


3.2 Ontwikkeling huishoudens en doelgroepen

Sterke groei van oudere huishoudens en alleenstaanden

In de scenario's Laag, Midden en Hoog telt Nederland in 2037 bijna 9 miljoen huishoudens. Ten opzichte van 2022 betekent dat een toename met circa 858 duizend huishoudens. Er zijn duidelijke verschillen in de verwachte ontwikkeling van verschillende groepen huishoudens naar leeftijd (Figuur 3.5).

Figuur 3.5 Ontwikkeling aantal huishoudens naar leeftijdsklassen/(geboorteklassen) in de scenario's Laag, Midden en Hoog; bron: Primos-prognose 2022



Het zijn de oudere huishoudens, in het bijzonder die vanaf 80 jaar, die de komende 15 jaar sterk in aantal toenemen. Ook het aantal huishoudens in de leeftijdsklasse 25-44 jaar stijgt. Voor het aantal huishoudens van 45-60 jaar wordt een flinke daling verwacht, een gevolg van de daling in aantallen geboorten in de jaren zeventig. De jongere leeftijdsklassen nemen in omvang toe, een gevolg van de beperkte stijging van het geboortecijfer in de jaren tachtig en de buitenlandse migratie die vooral uit jonge mensen bestaat. In samenhang met de ontwikkeling van de leeftijdsgroepen zal vooral het aantal alleenstaanden sterk toenemen. Meerpersoonshuishoudens nemen eveneens in omvang toe, maar relatief bescheiden ten opzichte van de groep alleenstaanden.

Sterke toename corporatiedoelgroep

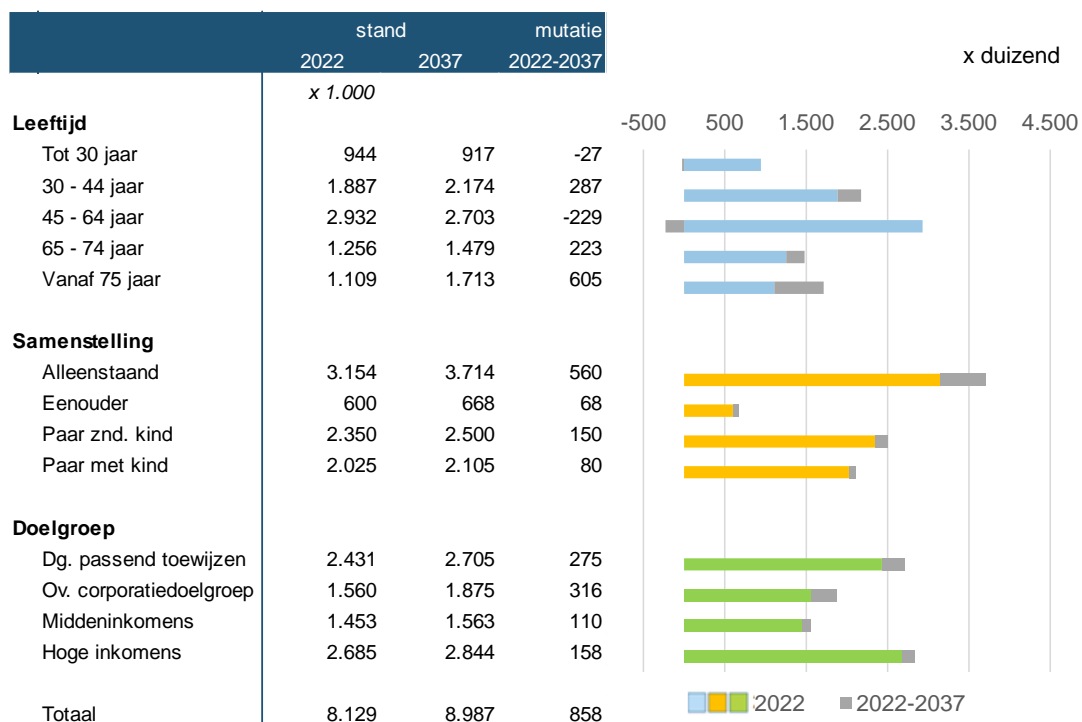
De corporatiedoelgroep zal op basis van de veronderstelde inkomensontwikkeling in scenario Midden de komende vijftien jaar met bijna 590 duizend toenemen (+ 15%)²². Voor de doelgroep voor passend toewijzen wordt daarbij een groei verwacht met 275 duizend huishoudens, terwijl de overige corporatiedoelgroep een

²² Onder de aanname dat inkomensgrenzen voor de afbakening van doelgroepen jaarlijks voor inflatie gecorrigeerd worden.

toename van 316 duizend tegemoet kan zien. De middeninkomens en hoge inkomens zullen tot 2037 met 110 respectievelijk 158 duizend huishoudens toenemen.

Ten opzichte van de Socrates 2021 woningmarktverkenning wordt een veel sterkere toename van de corporatiedoelgroep voorzien. Dat is het gevolg van de sombere inkomensperspectieven waarvan in de huidige verkenning wordt uitgegaan. In de Socrates 2021 scenario Midden werd uitgegaan van een toename van de corporatiedoelgroep met 286.000 huishoudens (+8%) in vijftien jaar tijd. In het Socrates 2022 Midden-scenario wordt zoals gezegd een toename met 15% verondersteld.

Figuur 3.6: Ontwikkeling van het aantal huishoudens naar leeftijd, samenstelling en doelgroep (2022 t/m 2036)
bron: Socrates 2022, scenario Midden



Bandbreedte ontwikkeling huishoudens en doelgroepen op basis van scenario's

De hierboven beschreven verwachte ontwikkeling van huishoudens en doelgroepen is met onzekerheden omgeven. In de scenario's Laag en Hoog wordt er gevarieerd in de inkomensontwikkeling en woonvoorkeuren (zie voor overzicht per scenario tabel 2.5). Daarnaast is er het scenario MiddenPlus, waarin een hogere bevolkingsgroei wordt verondersteld. In dit scenario neemt het aantal huishoudens in de periode tot 2037 met 1,1 miljoen toe, zo'n 240 duizend meer dan in de overige drie scenario's.

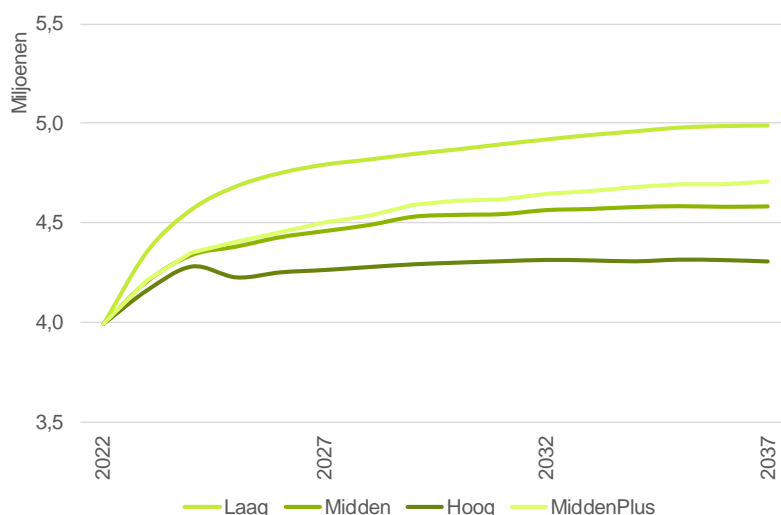
In de startsituatie (2022) zijn er bijna 4 miljoen huishoudens die op basis van hun inkomen tot de corporatiedoelgroep gerekend worden, ofwel bijna de helft van alle huishoudens (Figuur 3.7). Lang niet alle huishoudens in de corporatiedoelgroep doen overigens een beroep op een sociale huurwoning omdat zij naar tevredenheid in een koopwoning wonen. Anno 2022 woont 33% van de doelgroep in een koopwoning.

Vanwege de vergrijzing en de toename van het eigenwoningbezit in het verleden zal dit percentage naar verwachting oplopen naar, afhankelijk van het scenario, 37% à 38% in 2037.

Van de bijna 4 miljoen huishoudens die tot de corporatiedoelgroep worden gerekend heeft ruim 2,4 miljoen huishoudens een inkomen dat onder de grens voor passend toewijzen ligt. In het Middenscenario neemt het aantal huishoudens in de corporatiedoelgroep tot 2037 met 590 duizend huishoudens toe (+15%). In de scenario's met een lage dan wel hoge inkomensontwikkeling neemt dit aantal toe met respectievelijk één miljoen huishoudens (+25%) en 315 duizend huishoudens (+8%). In het scenario MiddenPlus bedraagt de toename bijna 715 duizend huishoudens (+18%).

In de scenario's Laag en Hoog loopt de omvang van de corporatiedoelgroep in vijftien jaar tijd 684 duizend huishoudens uiteen. Dat maakt duidelijk dat de impact die de reële inkomensontwikkeling heeft op de omvang van de doelgroep en daarmee de opgave voor corporaties groot is.

Figuur 3.7: Ontwikkeling totaal aantal huishoudens behorend tot de corporatiedoelgroep in scenario's Laag, Midden, Hoog, MiddenPlus; bron: Socrates 2022



3.3 Ontwikkeling woningvoorraad

Woningmarkt is voorraadmarkt, jaarlijkse veranderingen beperkt

Om in de toekomst (nieuwe) huishoudens van een woning te kunnen voorzien, is een uitbreiding van de woningvoorraad nodig. Daarnaast ligt er nog een opgave om het huidige woningtekort terug te dringen. In de scenario's Laag, Midden en Hoog, die dezelfde huishoudensontwikkeling kennen, wordt eerstkomende tien jaar uitgegaan van een nieuwbouwproductie van gemiddeld 90.000 woningen per jaar bij een sloop van 12.000 woningen per jaar. In de jaren daarna neemt de nieuwbouwproductie af tot gemiddeld 62.000 per jaar. In totaal wordt tussen 2022 en 2037 de woningvoorraad netto (nieuwbouw minus sloop) met bijna 1,03 miljoen woningen uitgebreid. Dit komt neer op gemiddeld zo'n 69 duizend woningen per jaar. In het scenario

met een hoge demografische groei (MiddenPlus) wordt met een hogere woningvoorraadtoename gerekend: 1,167 miljoen, oftewel gemiddeld zo'n 78 duizend woningen per jaar.

De voorkeuren en woningbehoefte veranderen over de tijd met de samenstelling van de huishoudens en hun inkomens. Met de jaarlijkse nieuwbouw en sloop kan hier maar beperkt op ingespeeld worden. De volgende alinea's laten zien welke woningen toegevoegd en onttrokken zouden moeten worden om de vraag idealiter zo goed mogelijk te bedienen.

Relatief veel nieuwe betaalbare koopwoningen gewenst

De woningdifferentiatie in het bouwprogramma (inclusief productie anderszins zoals transformaties) wordt in de scenario's jaarlijks bepaald door de confrontatie tussen vraag en aanbod. In de segmenten waar de tekorten het grootst zijn, wordt het meest gebouwd. Het bouwprogramma wordt zo behoeftevolgend ingevuld, rekening houdend met de wensen/woonvoorkeuren van zowel doorstromers als van starters. Vanwege verschillen in de inkomensontwikkeling en de koopvoorkeur (scenario Hoog volgt de koopvoorkeuren uit het WoON2021 en in de andere scenario's is de koopvoorkeur verlaagd) verschillen de scenario's als het gaat om de kwalitatieve invulling van het bouwprogramma (zie Figuur 3.8).

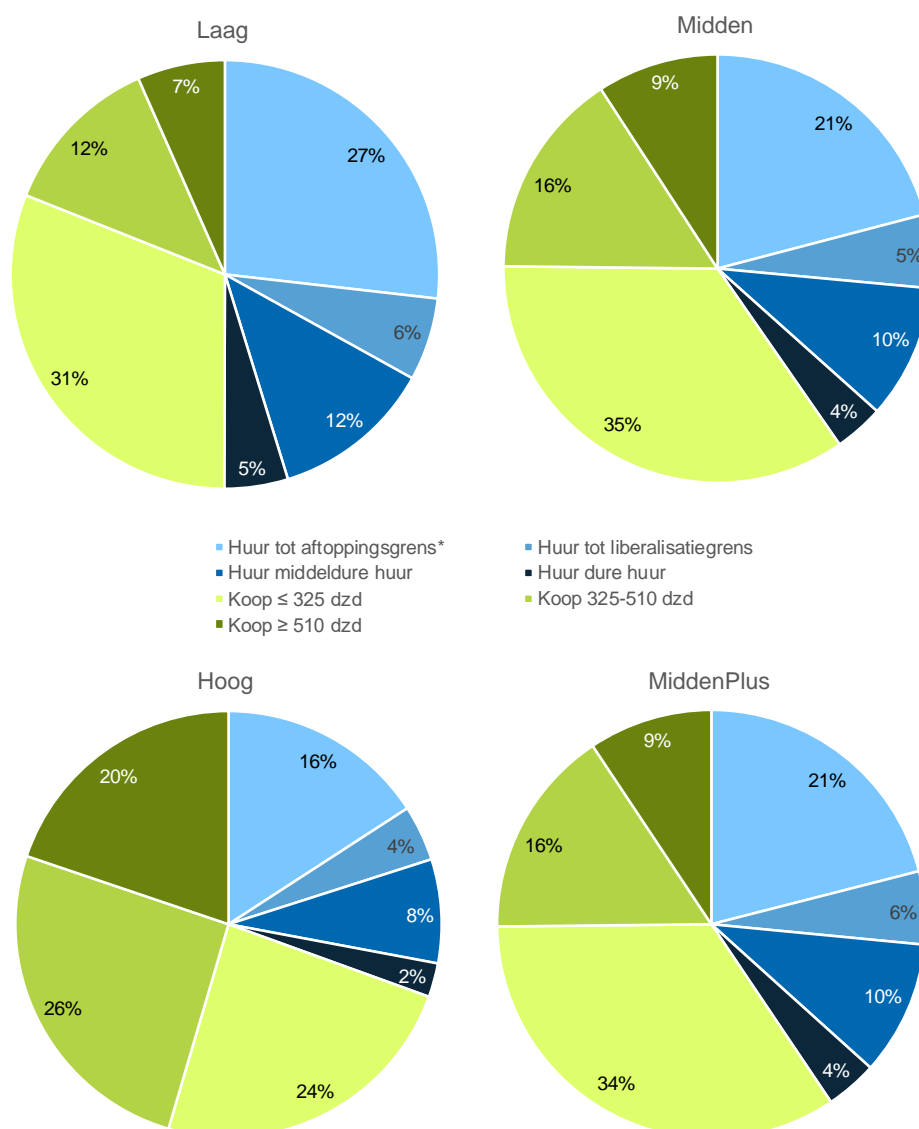
In de scenario's Laag, Midden en Hoog worden in de periode 2022 t/m 2036 1,213 miljoen woningen via nieuwbouw of overige toevoegingen (zoals transformaties) aan de voorraad toegevoegd; in scenario MiddenPlus bedraagt dit aantal 1,351 miljoen (zie ook Tabel 3.1). Van dit totale aantal toevoegingen bestaat in scenario's Midden en MiddenPlus ruim een kwart uit gereguleerde huurwoningen. In de scenario's Laag en Hoog is dat respectievelijk 33% en 20%. In scenario's Midden en MiddenPlus is 10% van het bouwprogramma een middenhuurwoning, en 4% een dure huurwoning.

In alle scenario's is veel behoefte aan betaalbare koopwoningen tot de NHG-grens. Het aandeel van dat segment in het bouwprogramma loopt uiteen van 35% in het Middenscenario tot 24% in scenario Hoog. In dat hoge scenario wordt niet alleen uitgegaan van een positievere inkomensontwikkeling maar ligt ook de koopvoorkeur hoger. Daardoor is in dat scenario de behoefte aan middeldure en dure koopwoningen groter dan in de andere scenario's: 45% van de nieuwbouw in dat scenario betreft koopwoningen boven de NHG-grens. In het Middenscenario en het scenario MiddenPlus (25%) alsmede in Laag (19%) vormen dergelijke koopwoningen een veel kleiner deel van de nieuwbouw.

In de periode 2022 t/m 2036 worden in de scenario's (met uitzondering van MiddenPlus) *netto* bijna 1,03 miljoen woningen aan de voorraad toegevoegd. Deze toevoeging komt tot stand door de hierboven al aangehaalde nieuwbouwproductie (incl. overige toevoegingen) van 1,213 miljoen woningen en een sloopomvang van 184 duizend.

Ook door verkoop van (corporatie)huurwoningen en het (netto) prijseffect van het huurbeleid komen veranderingen in de samenstelling van de voorraad tot stand. Onder 'prijseffect' worden de mutaties van de huurvoorraad verstaan die het gevolg zijn van het huurbeleid: huurstijgingen en huurharmonisatie bewerkstelligen bij een deel van huurwoningen de overgang naar een hogere huurklasse. Aan de andere kant worden ook huurwoningen naar een lagere huurklasse teruggebracht als gevolg van passend toewijzen en de eenmalige huurverlaging voor lage inkomens in 2023.

Figuur 3.8: Nieuwbouw (incl. overige toevoegingen) in woningvoorraad naar eigendom en prijsklasse (prijspeil 2021), percentages, 2022 t/m 2036; bron: Socrates 2022, scenario's Laag, Midden, Hoog en MiddenPlus



In Tabel 3.1 is weergegeven hoe de totale aantallen over de periode 2022 t/m 2036 in de vier scenario's over de diverse prijsklassen van de huur- en koopsector zijn verdeeld. In het Middenscenario neemt de totale voorraad gereguleerde huurwoningen (categorieën “tot aftoppingsgrens” en “tot liberalisatiegrens”) per saldo met 59 duizend toe. In scenario Hoog daarentegen neemt deze voorraad met 21 duizend af. In scenario Laag groeit de corporatiedoelgroep flink en komen er per saldo 147 duizend gereguleerde huurwoningen bij. Ook in het hoge demografische scenario zien we een substantiële toename van de gereguleerde huurvoorraad met 98 duizend woningen. De voorraad vrijesectorhuurwoningen neemt in scenario Hoog minder toe dan in de andere scenario's – dit is verklaarbaar in samenhang met een grotere groei van de voorraad koopwoningen in dat scenario.

In alle scenario's is er vooral behoefte aan extra koopwoningen tot de NHG-grens. Voor een deel wordt hierin voorzien door de ingerekende verkoop van huurwoningen aan huishoudens. Veruit het grootste deel zou via nieuwbouw tot stand moeten komen, hoewel dit de laatste jaren in de praktijk lastig blijkt.

Tabel 3.1: Mutaties in woningvoorraad naar eigendomsvorm en prijsklasse (prijspeil 2021) (*1.000), 2022 t/m 2036; bron: Socrates 2022, scenario's Laag, Midden, Hoog en MiddenPlus

	Huur				Koop			Totaal
	tot aftoppingsgrens*	tot liberalisatiegrens	midden-huur	dure huur	≤ 325 dzd	325-510 dzd	≥ 510 dzd	
Mutaties totaal								
Laag	44	103	99	120	422	169	73	1.029
Midden	-48	107	76	113	469	207	105	1.029
Hoog	-125	104	56	94	333	332	235	1.029
MiddenPlus	-16	114	97	111	509	232	120	1.167
Nieuwbouw								
Laag	325	76	148	58	376	150	80	1.213
Midden	254	67	123	45	423	190	111	1.213
Hoog	192	51	96	31	291	311	240	1.213
MiddenPlus	284	74	137	53	463	214	126	1.351
Sloop								
Laag	-124	-11	-11	-10	-12	-8	-7	-184
Midden	-128	-10	-9	-10	-13	-8	-6	-184
Hoog	-132	-9	-8	-9	-14	-8	-5	-184
MiddenPlus	-125	-11	-10	-10	-13	-8	-6	-184
Verkopen huurwoningen								
Laag	-40	-18	-26	-1	58	27	0	0
Midden	-45	-14	-24	-1	59	25	0	0
Hoog	-44	-12	-27	-1	56	29	0	0
MiddenPlus	-43	-16	-25	-1	59	26	0	0
Prijsmutaties								
Laag	-118	56	-11	73	-	-	-	-
Midden	-129	64	-14	79	-	-	-	-
Hoog	-141	73	-5	73	-	-	-	-
MiddenPlus	-132	66	-5	70	-	-	-	-

Driekwart van totale netto uitbreiding in koopsector

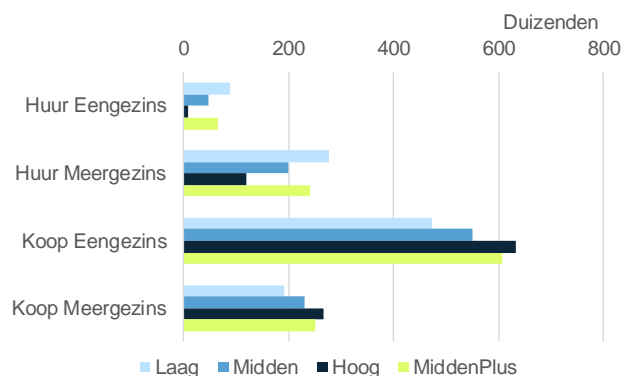
Tezamen leveren de vier typen mutaties – nieuwbouw, sloop, verkopen en huurprijsaanpassingen – een netto ontwikkeling van de koop- en huursector op. Van de netto uitbreiding van de woningvoorraad tot 2037 in het Middenscenario komt ruim 75% op conto van de koopsector. Dat aandeel is groter dan het aandeel in de vraag (ongeveer 50%). De oorzaak hiervoor is dat doorstromers vaker van huur naar koop dan andersom willen verhuizen. De potentieel vrijkomende bestaande huurwoningen kunnen daardoor al in een deel van de vraag naar huurwoningen van starters voorzien.

Daarentegen worden er door doorstromers uit huur en koop samen meer koopwoningen gevraagd dan er door verhuizing kunnen vrijkomen. Uitbreiding van de koopvoorraad geschiedt overigens niet alleen door nieuwbouw, maar ook door de verkoop van (corporatie)huurwoningen; in alle scenario's met een kleine 6 duizend per jaar. In scenario Laag komt ruim 35% van de totale uitbreiding voor rekening van de huurvoorraad. In scenario Hoog is dat nog geen 13%.

De verdeling van de netto uitbreiding over eengezins- en meergezinswoningen is vrijwel gelijk in de scenario's (Figuur 3.9). In alle scenario's bestaat de vanuit woonvoorkeuren gewenste uitbreiding voor het merendeel (tussen de 55 en 62%) uit eengezinswoningen. Dit ligt wat lager dan het aandeel

eengezinswoningen in de huidige voorraad (64%), waarbij de grote toename tot 2037 van het aantal alleenstaanden en ouderen een belangrijke rol speelt.

Figuur 3.9: Netto uitbreiding van de woningvoorraad naar eigendom en woningtype, 2022 t/m 2036;
bron: Socrates 2022, scenario's Laag, Midden, Hoog en MiddenPlus



Programma Woningbouw en Programma 'Een thuis voor iedereen'

Het Rijksbeleid is erop gericht om bruto 900 duizend woningen toe te voegen in de periode 2022 t/m 2030 (Programma Woningbouw, Ministerie BZK, maart 2022). Doelstelling is dat 2/3 van de toe te voegen woningen in de categorie 'betaalbaar' vallen: 350 duizend huur- en koopwoningen voor mensen met een middeninkomen en 250 duizend sociale huurwoningen.

De woningbouwverwachtingen in de Primos-prognose zijn lager dan het genoemde kabinetsstreven. In drie van de vier scenario's in deze woningmarktverkenning is het gewenste aandeel betaalbare woningen (gereguleerde huurwoningen, middenhuurwoningen en koopwoningen tot de NHG-grens) hoger dan de 67% die het kabinet nastreeft. In het Middenscenario bedraagt dit aandeel 71%, in scenario MiddenPlus 73% en in scenario Laag 76%. In het scenario Hoog is het aandeel betaalbaar 53%. In de Middenscenario's komt het absolute aantal betaalbare woningen overigens vrijwel overeen met de 600.000 betaalbare woningen waar het Rijk naar streeft.

Tabel 3.2: Nieuwbouw in naar eigendomsvorm en prijsklasse (*1.000), 2022 t/m 2030; bron: Socrates 2022, scenario's Laag, Midden, Hoog en MiddenPlus

	Laag	Midden	Hoog	Midden Plus	Laag	Midden	Hoog	Midden Plus
Gereguleerde huur	272	223	174	231	33%	27%	21%	28%
Middenhuur	102	86	67	88	12%	10%	8%	11%
Koop tot NHG-grens	248	279	192	283	30%	34%	23%	34%
Totaal Betaalbaar	621	587	432	602	76%	71%	53%	73%
Dure huur	41	32	22	34	5%	4%	3%	4%
Koop boven NHG-grens	161	204	369	213	20%	25%	45%	26%
Totaal Duur	201	236	390	247	24%	29%	47%	30%
Totaal	823	823	823	849	100%	100%	100%	103%

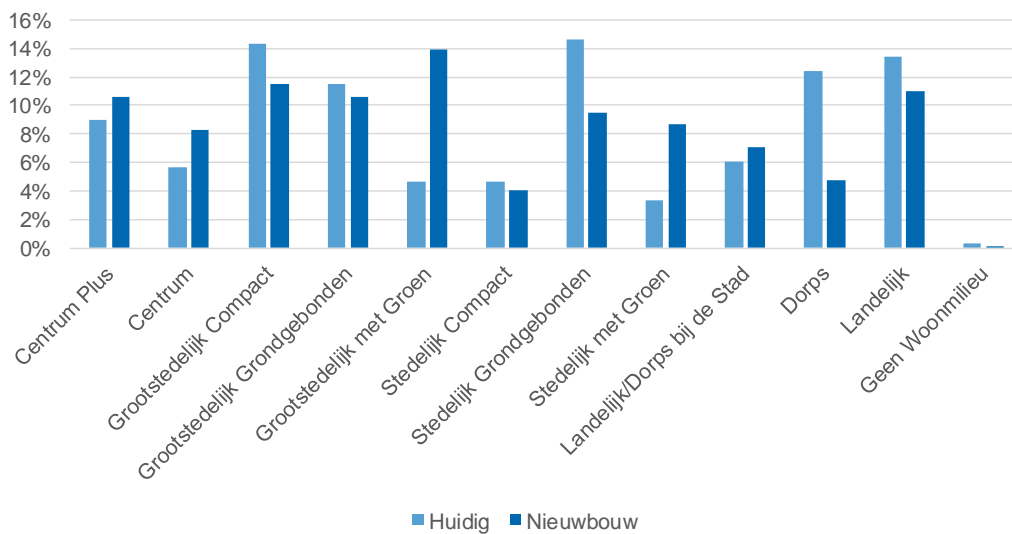
Notabene

In het recent gepubliceerde Programma Wonen en zorg voor ouderen heeft het kabinet aangekondigd dat binnen de 900.000 woningen die er in de periode 2022 t/m 2030 gerealiseerd moeten worden er 290.000 specifiek voor ouderen zijn. Het gaat om 170.000 nultredenwoningen, 80.000 woningen in geclusterde woonvormen (waar gemakkelijk zorg geleverd kan worden) en 40.000 verpleegzorgplekken met Wlz-zorg thuis. Met de verschuiving van benodigde verpleeghuiscapaciteit (institutionele bevolking) naar woningen (particuliere huishoudens) is zoals gezegd in de berekeningen in dit rapport nog geen rekening gehouden.

Woonmilieus

Tot slot van deze paragraaf richten we ons op de ontwikkeling van de woningvoorraad uitgesplitst naar de nieuwe woonmilieutypologie. We beginnen met een vergelijking van de bestaande woningvoorraad naar type woonmilieu (zie ook Figuur 3.4) en die voor de volgens het Middenscenario te plegen nieuwbouw tussen 2022 en 2037. In Figuur 3.10 zien we dat er redelijk wat verschillen bestaan, waarbij in het ideale geval er relatief een stuk meer wordt gebouwd in Grootstedelijk met Groen dan dit woonmilieu momenteel in de woningvoorraad voorkomt, terwijl voor het Dorpse woonmilieu het omgekeerde geldt.

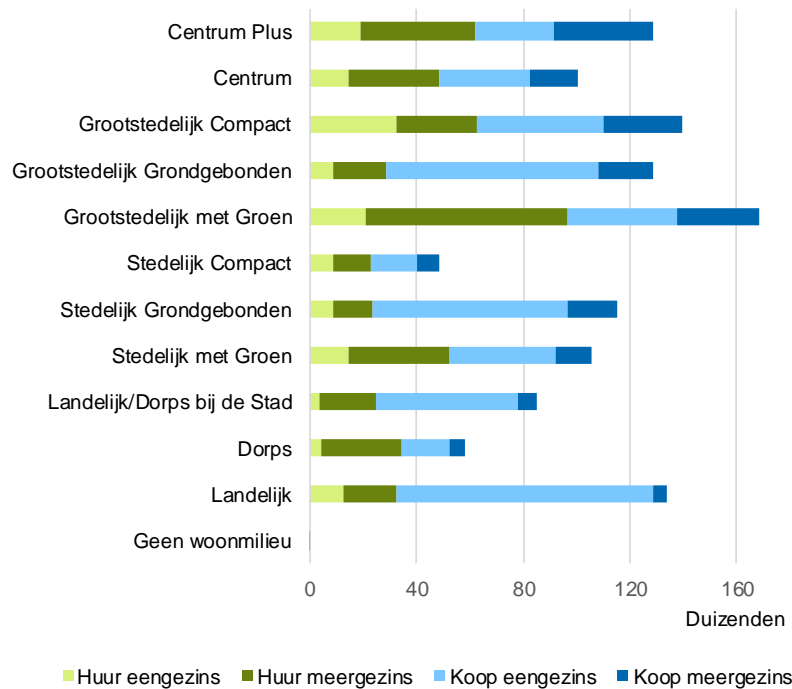
Figuur 3.10: Aandeel woningvoorraad (2022) en nieuwbouw (2022 t/m 2036) naar type woonmilieu; bron: Socrates 2022, scenario Midden



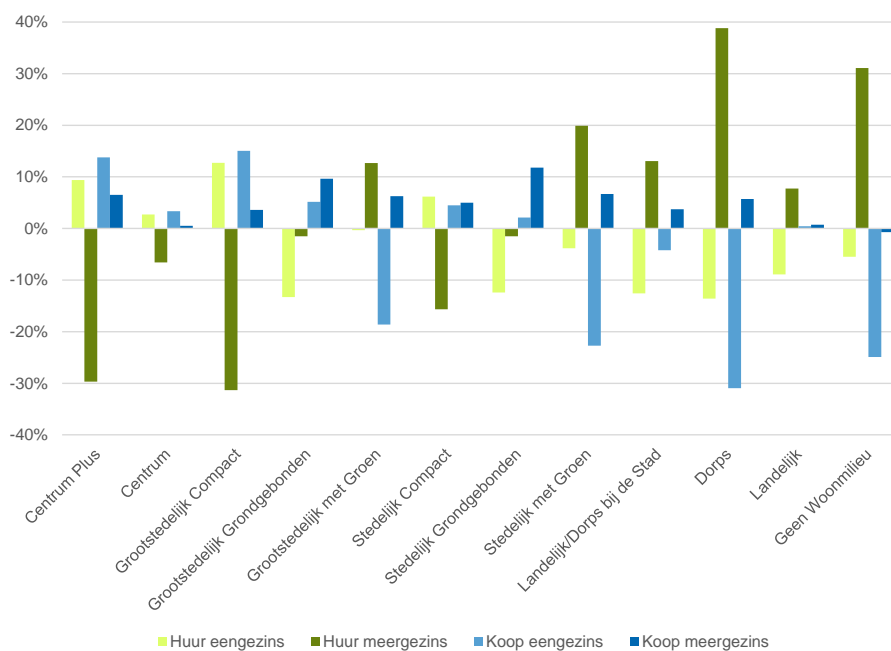
In Figuur 3.11 is de nieuwbouw tussen 2022 en 2037 uitgesplitst naar woonmilieu verder onderverdeeld naar type en eigendom. Op basis van de woonvoorkeuren bestaat 56% van het nieuwbouwprogramma uit eengezinswoningen. In stedelijke milieus is groot deel van de vraag op appartementen gericht, maar ook in deze milieus wordt er gevraagd naar eengezinswoningen. In het nieuwbouwprogramma, dat zoals eerder gemeld uitsluitend op woonwensen gebaseerd is en niet op plannen in voorbereiding of ruimtelijk beleid, resulteert dat in een aandeel van eengezinswoningen in stedelijke milieus uiteenlopend van 37% tot 67%. In de landelijke en dorps milieus is dat 39% tot 81%. Appartementen zijn vooral gevraagd in Centrum Plus, Centrum en Grootstedelijk met Groen, en, wellicht enigszins verrassend, in het Dorpse woonmilieu. Zoals te verwachten, ligt de nadruk in de woonmilieus (Groot)stedelijk Grondgebonden en Landelijk op het bouwen van eengezinswoningen. Qua eigendomsverhouding ligt in vrijwel alle onderscheiden woonmilieus het

aandeel koopwoningen boven het aandeel huurwoningen. In de milieus Grootstedelijk Grondgebonden, Stedelijke Grondgebonden en Landelijk bestaat de nieuwbouw vooral uit koopwoningen. Alleen in de woonmilieus Grootstedelijk met Groen en Dorps voeren huurwoningen de boventoon.

Figuur 3.11: Nieuwbouw naar woonmilieu, type en eigendom (*1000), 2022 t/m 2036 bron: Socrates 2022, scenario Midden



Figuur 3.12: Relatief verschil nieuwbouw 2022-2036 versus huidige situatie, naar woonmilieu, type en eigendom (procentpunt); bron: Socrates 2022, scenario Midden

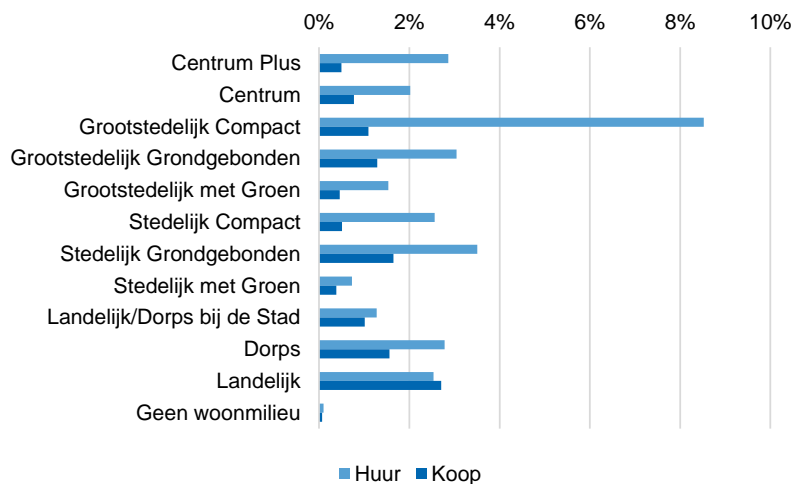


In hoeverre wijkt de nieuwbouw naar type en eigendom in elk van de woonmilieus af van de huidige voorraad naar type en eigendom? Om de vergelijking uit te voeren, is het relatieve aandeel van elk van de woningcategorieën in de huidige voorraad afgetrokken van het relatieve aandeel in de nieuwbouw. Een positieve waarde duidt dan op een relatieve toename (in procentpunten) van een woningcategorie in nieuwbouw ten opzichte van de huidige situatie, een negatieve op een afname, zoals weergegeven in Figuur 3.12. In de meeste woonmilieus vinden verschuivingen plaats, waarbij de grootste afwijking tussen toekomst en heden te zien valt bij het Dorpse woonmilieu, waar eengezinskoopwoningen nu ruim in de meerderheid zijn, maar waar juist behoefte bestaat aan meergezinshuurwoningen (zie ook hierboven).

Als laatste kijken we naar de verhouding huur/koop binnen de geraamde sloop voor de periode 2022 t/m 2036. Zoals eerder gemeld is de omvang van de sloop trendmatig bepaald, rekening houdend met de veroudering van de voorraad in de toekomst. Ook de verdeling over huur/koop, woningtype (eengezins/appartement) en buurten – en dus woonmilieu – is op basis van trends bepaald²³.

De samenstelling van de sloop in onderstaande figuur is gerelateerd aan de beginsituatie per 1-1-2022, zodat rekening wordt gehouden met het feit dat er van bepaalde combinaties van woonmilieu en eigendom nu eenmaal meer woningen zijn. Relatief gezien vindt de meeste sloop in de scenario's plaats in het woonmilieu Grootstedelijk Compact. Dit zijn de naoorlogse wijken met veel (corporatie)appartementen waar de herstructureringsopgave naar verhouding het grootst is. Aangezien dit type woonmilieu het grootste aantal woningen telt is ook de omvang van de sloop hier het grootst is. Verder wordt er veel meer gesloopt in huur dan in koop, met uitzondering van het Landelijke woonmilieu. Dit laatste wordt mede verklaard door het kleine aantal huurwoningen in landelijke buurten.

Figuur 3.13: Sloopraming (als percentage van de huidige voorraad) naar woonmilieu en eigendom, totaal over de periode 2022 t/m 2036 bron: Socrates 2022, scenario Midden



²³ In Socrates is enkel de onderverdeling naar prijsklassen (binnen huur en binnen koop) gebaseerd op vraag-aanbodverhoudingen.

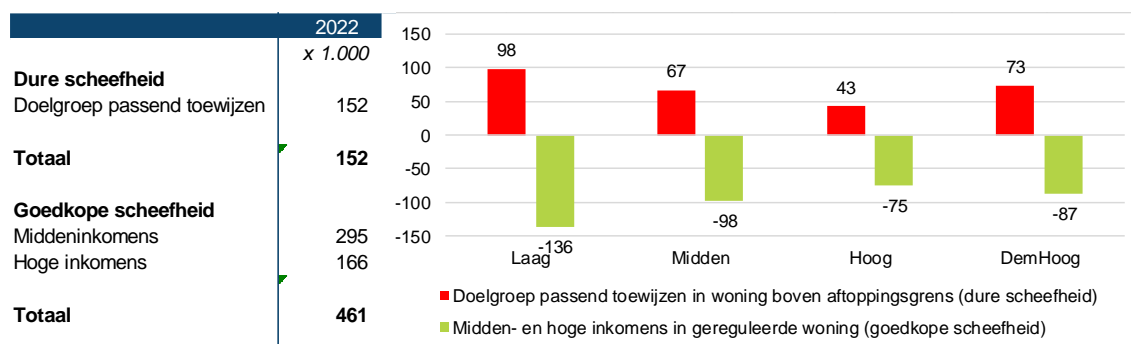
3.4 Doelgroepen en scheefwonen

Bij het zoeken en kiezen van een nieuwe woning speelt de betaalbaarheid van de woonlasten een belangrijke rol. In de sociale huursector en bij woningen van institutionele beleggers wordt bij het betrekken van de woning daar expliciet rekening mee gehouden en ook voor het verkrijgen van een hypotheek in de koopsector wordt het inkomen getoetst om te bepalen of de lasten gedragen kunnen worden. In de loop der jaren kunnen inkomens en woonlasten van huishoudens echter uit elkaar gaan lopen.

Dit fenomeen wordt ook wel scheefwonen genoemd en is met name voor de huursector van belang. Er wordt gesproken van dure scheefheid wanneer een huishouden met een laag inkomen in een dure huurwoning woont. Omgekeerd kunnen goedkope huurwoningen bewoond zijn door huishoudens met een hoog inkomen; in dat geval wordt van goedkope scheefheid gesproken. Zowel dure als goedkope scheefheid kunnen een (maatschappelijk) probleem vormen: dure scheefheid vanwege de mogelijke financiële problemen bij de huurders en goedkope scheefheid omdat 'rijkere' huishoudens beslag leggen op schaarse betaalbare woningen. Onder invloed van inkomensveranderingen, verhuizingen, huurverhogingen en -verlagingen kent de ontwikkeling van de scheefheid in de loop der jaren een zekere dynamiek. Jaarlijks komen er nieuwe 'scheefwoners' bij en tegelijkertijd verdwijnen andere weer. In alle scenario's in deze woningmarktverkenning neemt de dure scheefheid per saldo toe, terwijl de goedkope scheefheid afneemt.

Dure scheefheid is in deze verkenning gedefinieerd als een huishouden in de doelgroep passend toewijzen wonend in een woning met een huurprijs boven de *hoge* aftoppingsgrens²⁴. In 2022 telt de groep die betreft naar schatting ruim 150 duizend huishoudens (Tabel 3.3). In alle vier de scenario's neemt deze dure scheefheid in de periode 2022 t/m 2036 toe, van 43 duizend in scenario Hoog tot 98 duizend in scenario Laag. Oorzaak is de sterke huishoudensgroei, de sombere inkomensontwikkeling en de beperkte mogelijkheden om via nieuwbouw, doorstroming en huurmaatregelen de voorraad snel aan te passen aan de sterke toename van de doelgroep passend toewijzen. De toename van de dure scheefheid loopt uiteen van 79 duizend huishoudens in scenario Hoog tot 545 duizend in scenario Laag.

Tabel 3.3: Stand 2022 (links) en ontwikkeling (rechts) van aantal huishoudens (*1.000) dat duur respectievelijk goedkoop scheef woont in de huursector (corporatie en privaat), 2022 t/m 2036; bron: Socrates 2022, scenario's Laag, Midden, Hoog en MiddenPlus

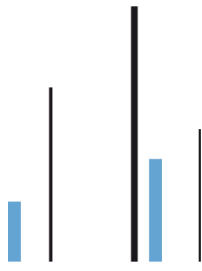


²⁴ We tellen hierbij alle woningen boven de hoge aftoppingsgrens mee, inclusief woningen boven de liberalisatiegrens. In Socrates wordt (voor alle huishoudens) enkel de hoge aftoppingsgrens onderscheiden en niet de lage aftoppingsgrens. Huishoudens in de doelgroep passend toewijzen (een- en tweepersoonshuishoudens) die een huurprijs tussen de lage en aftoppingsgrens hebben, worden hier dus niet tot de 'dure scheefheid' gerekend terwijl ze daar meestal wel toe worden gerekend (bijvoorbeeld bij de eenmalige huurverlaging van 2021).

Goedkope scheefheid heeft in dit onderzoek betrekking op de situatie waarin een huishouden met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens gehuisvest is in een gereguleerde huurwoning (van corporaties en particuliere verhuurders). In 2022 gaat het dan in totaal om 461 duizend huishoudens, waarvan 295 duizend tot de middeninkomens²⁵ behoren. De goedkope scheefheid neemt in alle scenario's af, van 75 duizend in scenario Hoog tot 136 duizend in scenario Laag. Deze afname vindt onder meer plaats als gevolg van de doorstroming van midden- en hogere inkomens vanuit gereguleerde huurwoningen naar duurdere huurwoningen en koopwoningen. Deze vindt plaats doordat er in de scenario's behoeftevolgend wordt gebouwd, onder meer in de betaalbare koopsector. De daadwerkelijke afname van de goedkope scheefheid in de praktijk is dus sterk afhankelijk van voldoende keuzeaanbod (via nieuwbouw of doorstroming) voor midden- en hoge inkomens die in een sociale huurwoning wonen.

²⁵ Middeninkomens betreft de groep vanaf 40.024 euro (eenpersoons)/44.196 euro (meerpersoons) tot 60.036 euro per jaar, zie ook Bijlage 1.

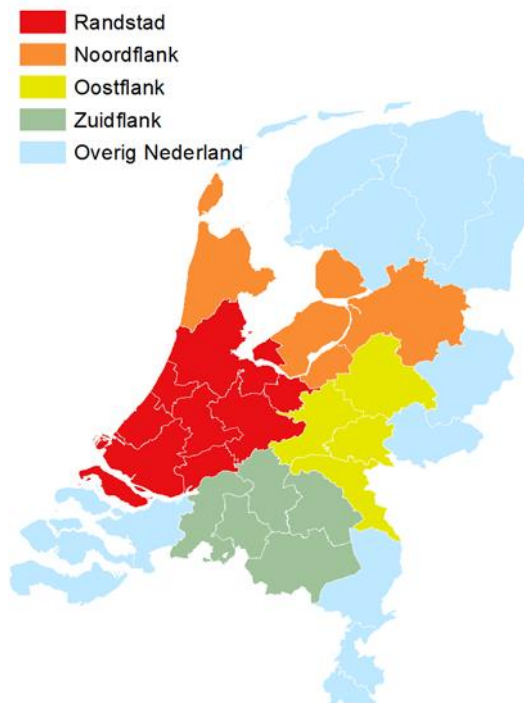
4



Ontwikkelingen op landsdeelniveau

Na de beschrijving van de nationale ontwikkelingen in het voorgaande wordt in dit hoofdstuk de aandacht gelegd op verschillen in gebieden en de resultaten van het Middenscenario op dat niveau. Hiertoe is gekozen voor een indeling van Nederland in vijf grotere landsdelen: de Randstad, drie flanken ten opzichte van de Randstad (Noord-, Oost- en Zuid-) en overig Nederland (Figuur 4.1). Deze landsdelen zijn samengevoegd vanuit 31 functionele woningmarktgebieden die ABF onderscheidt²⁶.

Figuur 4.1: Nederland verdeeld in vijf landsdelen



4.1 Ontwikkeling huishoudens

Met 3,5 miljoen (43%) huishoudens telt de Randstad in 2022 de meeste huishoudens van de vijf landsdelen (Tabel 4.1). Daarna volgen Overig Nederland en de Zuidflank met 2 respectievelijk 1 miljoen huishoudens, ofwel een kwart en een achtste van alle huishoudens. De kleinste landsdelen zijn de Oostflank (800 duizend) en de Noordflank (700 duizend). Tot 2037 zal het aantal huishoudens in Nederland met ruim 850 duizend toenemen. Bijna 60% van deze groei zal naar verwachting geconcentreerd zijn in de Randstad. In de overige

²⁶ Zie bijlage 2 voor een landsdekkend overzicht van Nederland verdeeld over 31 functionele woningmarktgebieden. Deze zijn samengesteld op basis van een analyse op de verhuisstromen over de jaren 2012-2017. Voor een uitgebreidere toelichting wordt verwezen naar notitie n2018-0327DO van ABF.

landsdelen neemt het aantal huishoudens eveneens toe, waarbij Overig Nederland de kleinste groei doormaakt.

Het grootste deel van de huishoudensgroei bestaat uit oudere huishoudens en dan met name huishoudens van 75-plussers. Het aantal huishoudens van 45-64 jaar is daarentegen in 2037 in alle vijf de landsdelen lager dan in 2020, vooral in Overig Nederland. Verder is de Randstad het enige landsdeel waar het aantal jongere huishoudens tot 30 jaar nog (beperkt) zal groeien.

In samenhang met de sterke stijging van het aantal oudere huishoudens neemt ook het aantal alleenstaanden aanzienlijk toe. Ten opzichte van de huidige situatie neemt het aantal alleenstaanden relatief het minst toe in Overig Nederland (11%), omdat hier het vergrijzingsproces zich in een verder gevorderd stadium bevindt dan elders in het land. In de overige delen van het land varieert de groei van alleenstaanden tussen 19% en 25%. Het aantal meerpersoonshuishoudens in Overig Nederland krimpt, in het bijzonder de paren zonder en met kinderen. In de Randstad neemt het aantal meerpersoonshuishoudens relatief (en absoluut) het hardst toe. De ontwikkelingen in de overige drie landsdelen wijken (in relatieve zin) betrekkelijk weinig van elkaar en van het nationale beeld af.

Tabel 4.1: Ontwikkeling huishoudens naar leeftijd, samenstelling en landsdeel (* 1.000), 2022 t/m 2036; bron: Socrates 2022, scenario Midden

	Totaal	< 30 jaar	30-44 jaar	45-64 jaar	65-74 jaar	75+	Alleen- staand	Eenouder- gezin	Paar zonder kind	Paar met kind(eren)
	<i>x 1.000</i>									
Stand 2022										
Randstad	3.500	450	887	1.242	494	427	1.447	286	916	852
Noordflank	725	61	165	273	121	105	244	51	223	207
Oostflank	821	99	179	298	131	114	311	55	246	208
Zuidflank	1.057	116	244	385	165	148	384	72	325	275
Overig Nederland	2.026	219	413	734	345	315	768	136	640	482
Nederland	8.129	944	1.887	2.932	1.256	1.109	3.154	600	2.350	2.025
Ontwikkeling 2022-2037										
Randstad	508	17	162	-36	110	256	274	32	109	93
Noordflank	88	-1	24	-20	22	62	62	9	13	4
Oostflank	96	-6	33	-27	26	70	61	7	19	9
Zuidflank	126	-3	43	-22	32	76	83	12	19	11
Overig Nederland	41	-34	25	-123	32	141	81	8	-11	-37
Nederland	858	-27	287	-229	223	605	560	68	150	80

De veranderingen in de omvang en samenstelling van de huishoudens verschillen per regio en hebben consequenties voor de kwalitatieve woningbehoefte. In Socrates wordt daarmee rekening gehouden. en wordt in de berekeningen voor elk jaar opnieuw bepaald

4.2 Ontwikkeling woningvoorraad

De ontwikkeling van de woningvoorraad is een samenspel van de nieuwbouw, sloop, verkoop en huurprijzeveranderingen en is eerder voor Nederland als geheel per scenario in beeld gebracht (paragraaf 3.3). De laatste drie processen worden in het model op basis van trends vastgelegd terwijl de kwalitatieve verdeling van de nieuwbouw (over de segmenten) door het model wordt berekend op basis van de krapte per segment. Hoe dat allemaal volgens het Middenscenario op de woningmarkten van de verschillende

landsdelen uitpakt in de periode tot 2037 wordt in deze paragraaf toegelicht door de ontwikkeling van de woningvoorraad nader te bekijken.

In Tabel 4.2 zijn de bruto toevoegingen per landsdeel weergegeven, voor de koopsector en huursector, met aandelen naar prijsklassen en aandeel meergezins. Van de 1,213 miljoen nieuwbouwwoningen in Nederland zou idealiter 60% in de koopsector moeten worden gerealiseerd en 40% in de huursector. Naar verhouding wijken de Zuidflank met 66% koop en Overig Nederland met 55% koop hier het meest van af. Binnen de koopsector is het aandeel meergezins in de Randstad opvallend hoog (33% tegenover 27% landelijk) en in de Oostflank juist laag (16%). Binnen de huursector zijn de verschillen tussen de regio's minder groot.

Tabel 4.2: Nieuwbouw naar landsdeel, 2022 t/m 2036; bron: Socrates 2022, scenario Midden

	Huur					Koop				
	x 1.000	Gereguleerc	Middelduur	Dure Huur	vv.	x 1.000	Goedkoop	Middelduur	Duur	vv.
		< 752	752-1.010	≥ 1.010	meergezins		≤ 325 dzd	325-510 dzd	≥ 510 dzd	meergezins
	% van alle huurwoningen			%		% van alle koopwoningen			%	
Randstad	270	61%	27%	12%	67%	388	55%	28%	17%	33%
Noordflank	48	79%	15%	6%	71%	63	63%	26%	11%	21%
Oostflank	53	66%	31%	3%	73%	85	65%	24%	11%	16%
Zuidflank	58	68%	21%	11%	72%	111	61%	24%	15%	21%
Overig Nederland	61	75%	22%	3%	71%	75	62%	24%	14%	21%
Nederland	489	66%	25%	9%	69%	724	58%	26%	15%	27%

Onttrekkingen, omzettingen van huur naar koop, en huurprijsveranderingen bepalen – samen met de bruto nieuwbouw – verder de daadwerkelijke ontwikkeling van de voorraad. In Tabel 4.3 zijn de ontwikkelingen in de huurvoorraad per landsdeel weergegeven, in Tabel 4.4 die in de koopvoorraad.

Nederland telt momenteel ruim 3,4 miljoen huurwoningen. Ten opzichte van de totale voorraad betreft dat 43%. In de Randstad bestaat 49% van de woningvoorraad uit huurwoningen. Daarmee heeft de Randstad niet alleen absoluut, maar ook relatief meer huurwoningen dan de andere landsdelen. In de Noordflank is dit aandeel met 35% het laagst, in de andere landsdelen ligt het percentage rond de 40%. 80% van alle huurwoningen in Nederland heeft een maandhuur beneden de liberalisatiegrens en wordt tot de gereguleerde huurvoorraad gerekend. In Overig Nederland is het aandeel van de gereguleerde woningen binnen de huurvoorraad wat groter (86%), in de Randstad en Zuidflank wat kleiner (76% resp. 78%).

Tussen 2022 en 2037 kent het Middenscenario een netto toename van de voorraad met 1,029 miljoen woningen. Hiervan zijn 248 duizend woningen een huurwoning, ofwel minder dan een kwart van de totale uitbreiding. Van de huurwoningen die er per saldo bij komen is het grootste deel (76%) een geliberaliseerde woning. In de Randstad komen er in het Middenscenario 161 duizend huurwoningen bij, waarvan 37 duizend met een maandhuur tot de liberalisatiegrens en 124 duizend erboven. Ook in de Oost- en de Zuidflank worden in dit scenario per saldo meer vrijesector- dan gereguleerde huurwoningen toegevoegd aan de huurvoorraad. Alleen in de Noordflank is het andersom. In Overig Nederland blijft de gereguleerde huurvoorraad nagenoeg gelijk terwijl wel nog uitbreiding plaatsvindt in de geliberaliseerde huurvoorraad.

Tabel 4.3: Ontwikkeling huurvoorraad naar prijsklasse (prijspeil 2021) en landsdeel (* 1.000), 2022 t/m 2036;
bron: Socrates 2022, scenario Midden

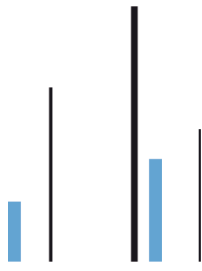
	2022			Mutatie 2022-2037				
	Woning- voorraad		Huurwoningen	Huurwoningen		x 1.000		
	x 1.000	%	Gereguleerd < 752	Geliberaliseerd ≥ 752	Gereguleerd < 752		Geliberaliseerd ≥ 752	
% van alle huurwoningen								
Randstad	3.429	1.668	49%	76%	24%	161	37	124
Noordflank	731	258	35%	82%	18%	30	19	11
Oostflank	800	327	41%	82%	18%	31	12	19
Zuidflank	1.041	408	39%	78%	22%	29	9	20
Overig Nederland	2.045	787	39%	86%	14%	-3	-18	15
Totaal	8.046	3.447	43%	80%	20%	248	59	189

Van de ruim 8 miljoen woningen in Nederland is momenteel 57% een koopwoning. Het grootste aandeel koop is te vinden in de Noordflank (65%), in de Randstad is het aandeel het laagst (51%). De woningwaarde (gemeten via de WOZ-waarde) van de koopvoorraad is een indicatie van de regionale spanning. In de Randstad heeft 25% van de woningen een waarde van meer dan 510.000 euro, over de drie flanken gemiddeld 15% en in Overig Nederland slechts 7%. Omgekeerd heeft ruim twee derde van de koopwoningen in Overig Nederland een waarde van ten hoogste 325.000 euro (NHG-grens), terwijl in de Randstad dat voor niet meer dan 37% van de koopwoningen geldt.

Tot 2037 komen er volgens het Middenscenario in heel Nederland 781 duizend koopwoningen bij, waarvan 469 duizend – ruim meer dan de helft – in het goedkoopste segment tot NHG-grens. Circa 27% van de koopuitbreiding zou terecht moeten komen in de middeldure categorie en 13% in de duurste (vanaf 510.000 euro). Net als voor de huursector vindt ook in de koopsector de grootste uitbreiding van de voorraad in de Randstad plaats. Voor alle vijf landsdelen geldt dat het zwaartepunt van de voorraauditbreiding bij de koopwoningen ligt in de goedkope klasse tot de NHG-grens.

Tabel 4.4: Ontwikkeling koopvoorraad naar prijsklasse (prijspeil 2021) en landsdeel (* 1.000), 2022 t/m 2036;
bron: Socrates 2022, scenario Midden

	2022			Mutatie 2022-2037						
	Woning- voorraad		Koopwoningen	Koopwoningen						
	x 1.000	%	Goedkoop ≤ 325 dzd	Middelduur 325-510 dzd	Duur ≥ 510 dzd	Goedkoop ≤ 325 dzd	Middelduur 325-510 dzd	Duur ≥ 510 dzd		
% van alle koopwoningen						x 1.000				
Randstad	3.429	1.761	51%	37%	38%	25%	416	238	114	64
Noordflank	731	473	65%	53%	34%	12%	68	43	18	7
Oostflank	800	474	59%	50%	34%	16%	90	58	23	9
Zuidflank	1.041	633	61%	43%	39%	18%	119	74	30	16
Overig Nederland	2.045	1.257	61%	68%	25%	7%	88	56	23	9
Totaal	8.046	4.598	57%	49%	34%	17%	781	469	207	105

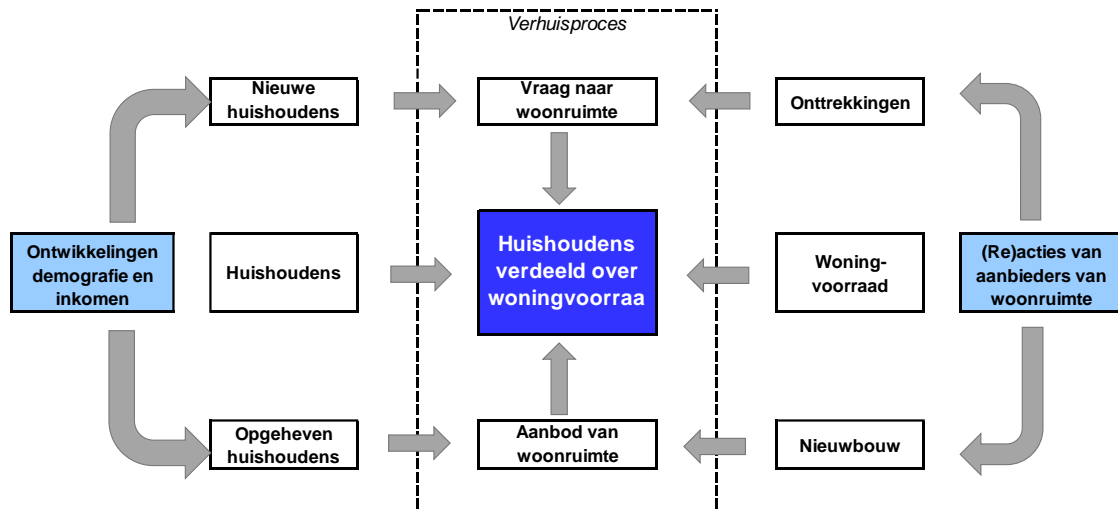


Bijlage 1: Toelichting op de methodiek

Inleiding

Het Socrates-model van ABF Research is een regionaal woningmarktmodel, dat op basis van de huishoudensontwikkeling en de vraag naar en het aanbod van woningen de woningmarkt simuleert. In het Socrates-model zijn de huishoudens, naar leeftijd, samenstelling en inkomenskwintiel (zie ook de toelichting in kader 1 verderop deze bijlage), gekoppeld aan de beschikbare woningvoorraad, naar eigendomsverhouding, prijsklasse (zie ook de toelichting in kader 2 verderop deze bijlage) en woningtype. Dit levert een koppeling van 100 typen huishoudens aan 25 typen woningen op, die bovendien elk aan 11+1 typen woonmilieus worden toegekend. Daarmee is bekend wie, waar, in welk type en prijsklasse woning woont. Voor elke combinatie is, op regionaal niveau, vanuit het WoON bekend wat de kansen zijn dat een huishouden een woning wil betrekken of verlaten. Veranderingen in de huishoudenssamenstelling en ontwikkeling, verhuizingen en veranderingen in de woningvoorraad worden jaar op jaar gesimuleerd. De simulatie vindt in enkele 'etappes' per jaar plaats, die hier gesimplificeerd worden als 'aan het begin van het jaar', 'gedurende het jaar' en 'aan het eind van het jaar'.

Figuur B1.1: Werking Socrates-model



Aan het begin van het jaar: bepaling van vraag en aanbod

Aan het begin van het jaar is er een bestaande verdeling van huishoudens over de woningvoorraad. Er is bekend hoeveel bewoonde woningen er zijn, wat de leegstand is, hoeveel overige woningen er zijn en hoeveel huishoudens in een niet-woning (BAR) wonen.

Aan de zijde van de huishoudens wordt eerst bepaald wat de demografische veranderingen zullen zijn. Onder meer scheidingen, uit-huis-gaan en nieuw samenwonenden worden voor de rest van het jaar bepaald.

Deze nieuw te vormen huishoudens komen grotendeels als (semi-)starters of vestigers op de markt. Ook wordt van de reeds bestaande huishoudens, die niet veranderen in samenstelling, bepaald welk deel van deze huishoudens een verhuiscens heeft. Deze verhuisgeneigde huishoudens vormen de potentiële doorstromers. Van elk van deze groepen wordt bepaald hoe de voorkeuren voor de gewenste woonsituatie zich verhouden. Gezamenlijk geven zij vorm aan de vraag naar woningen.

Vanzelfsprekend zijn er ook huishoudens die naar tevredenheid wonen en dus geen verhuiscens hebben. Zij houden woningen bezet die niet beschikbaar komen voor nieuwe bewoners. Samen met de huishoudens die een vraag uitoefenen vormen zij de woningbehoefte. Van al deze groepen in het simulatieproces is bekend naar welk type woning hun voorkeur uitgaat.

Aan de zijde van de woningvoorraad wordt per gemeente bepaald hoe de uitbreiding in puur kwantitatieve zin eruit zal zien. De nieuwbouw, onttrekkingen en het aantal te verkopen huurwoningen worden vastgesteld. Ook wordt in deze fase van de simulatie reeds bepaald hoeveel huurwoningen een prijsverandering zullen ondergaan.

Daarnaast zijn er huishoudens die reeds in een woning wonen en een verhuiscens hebben. Zij laten in potentie vrijkomende woningen achter. En er zijn leegstaande woningen, voor zover deze geschikt zijn voor bewoning. Al deze woningen gezamenlijk vormen het aanbod.

Het aanbod uit de bestaande voorraad heeft al vastgestelde kenmerken als eigendom, prijs en type. Het aanbod dat uit nieuwbouw, onttrekkingen en verkopen beschikbaar komt wordt kwalitatief vastgesteld aan de hand van 'vraagprofielen' van de verschillende typen potentiële doorstromers.

Gedurende het jaar: afstemming van vraag en aanbod

Niet alle huishoudens die aan het begin van het jaar een verhuiscens hebben komen op hetzelfde moment op de markt. Ook zijn niet alle woningen direct beschikbaar. Huishoudens gaan in zes cycli op zoek naar een geschikte woning, waarmee de verhuizingen gedurende een jaar worden gesimuleerd. Deze zoektocht wordt mogelijk ingevuld doordat per cyclus een deel van de nieuwbouw wordt vrijgegeven en doordat er woningen beschikbaar komen door doorstromers die in de (voorgaande) cyclus verhuisd zijn. Per cyclus wordt gekeken hoeveel huishoudens hun woonwensen vervuld zien worden. Voor de huishoudens die nog gehuisvest willen worden wordt opnieuw het 'vraagprofiel' bepaald, waarna deze huishoudens opnieuw gekoppeld worden aan de beschikbare voorraad.

In zes simulatierondes worden zoveel mogelijk huishoudens gekoppeld aan een woning die voldoet aan de wensen. Tijdens de simulatie van het verhuisproces wordt ook rekening gehouden met eventueel substitutiegedrag van huishoudens. Als de woning van de 'eerste keus' niet meer beschikbaar is zullen huishoudens uitwijken naar een geschikt alternatief voor de nieuwe woning.

Aan het eind van het jaar: iedereen een woonruimte

Na zes simulatierondes is het mogelijk dat er huishoudens zijn die nog geen geschikte woning gevonden hebben, omdat er geen woning beschikbaar is die aan hun woonwensen voldoet. Deze huishoudens vormen de restvraag. Tegelijk kunnen er ook woningen zijn die niet door een nieuw huishouden betrokken zijn, het restaanbod. In een gechargeerd voorbeeld zijn er enkel dure koopwoningen beschikbaar, terwijl er alleen alleenstaande huishoudens met een laag inkomen een woning zoeken.

In het Socrates-model is het zo dat aan het begin van het jaar alle huishoudens de beschikking hebben over een vorm van huisvesting. Hierboven wordt gemeld dat er huishoudens zijn die nog geen woning hebben aan het eind van het jaar. Voor doorstromers wordt dit opgelost door hen niet meer te laten verhuizen, maar in hun huidige woning te laten blijven. Voor starters en vestigers is het echter noodzakelijk dat deze alsnog een woonruimte toegekend krijgen. Deze worden in een laatste simulatie 'met frisse tegenzin' in een 'zo geschikt mogelijke' woonruimte geplaatst. Dit kan een normale woning zijn, maar het is ook mogelijk dat zij in een BAR terecht komen. Zodoende heeft aan het eind van het jaar ieder huishouden een dak boven het hoofd.

De vraagprofielen van huishoudens zijn niet alleen afhankelijk van kenmerken als type huishouden, leeftijd en inkomen, maar ook van de huidige huisvestingssituatie. Dat betekent dat het vraagprofiel van huishoudens na een verhuizing aangepast kan worden; ook wanneer dit plaatsvindt na substitutie. Socrates heeft geen geheugen en onthoudt niet hoe de voorgaande vraagprofielen van huishoudens samengesteld waren. Een huishouden met initieel een vraag naar bijvoorbeeld dure huur kan bij een ontoereikend aanbod als gevolg van substitutie terecht komen in de (goedkope) koopsector. In dat geval zal dit huishouden de volgende keer met een grotere waarschijnlijkheid een koopwoning wensen.

Kader 1: Inkomensgrenzen

De inkomensgrenzen (netto besteedbaar huishoudinkomen) in het Socrates-model zijn bepaald met behulp van de landelijke kwintielverdeling uit het WoON 2021. In de prognose staan deze grenzen vast (met indexatie). In Socrates 2022 worden de volgende grenzen gehanteerd:

- Kwintiel 1: tot 18.900 euro;
- Kwintiel 2: tussen 18.900 en 27.800 euro;
- Kwintiel 3: tussen 27.800 en 39.700 euro;
- Kwintiel 4: tussen 39.700 en 57.000 euro;
- Kwintiel 5: vanaf 57.000 euro.

Het vastzetten van deze grenzen betekent dat in een prognosejaar er geen sprake meer hoeft te zijn van een kwintielverdeling, een indeling in vijf klassen met een even groot aantal huishoudens. Bij een inkomensstijging die groter is dan de prijsindexatie zullen er huishoudens overgaan naar een hogere inkomensklasse, waardoor het aantal huishoudens in elke klasse verschuift en de (zuivere) kwintielverdeling wordt verlaten.

Omdat de grenzen op basis van de landelijke kwintielverdeling zijn bepaald kan er op lager schaalniveau (provincie, regio, gemeente) ook al in de startsituatie sprake zijn van een verschillende omvang van de klassen. De inkomensspreiding in de regio kan immers afwijken van de landelijke verdeling.

Het voordeel van het vasthouden aan de oorspronkelijke inkomensgrenzen is dat enerzijds in beeld kan worden gebracht hoe de inkomenssituatie van huishoudens zich ontwikkelt en anderzijds de verschillen van regionale of lokale inkomensverdelingen met de landelijke verdeling naar voren komen.

In tabellen en figuren kan er natuurlijk maar één label aan de cijfers worden gehangen. Hiervoor worden de geldende waarden in het startjaar 2021 gebruikt. Vanuit deze kwintielen worden op basis van de verdeling in het laatste WoON de doelgroepen afgeleid, in Socrates 2022, prijspeil 2021:

- Doelgroep passend toewijzen: inkomen beneden grens passend toewijzen (afhankelijk van leeftijd en samenstelling);
- Overige corporatiedoelgroep: inkomen tot 40.024 euro (eenpersoons)/44.196 euro (meerpersoons) maar niet in doelgroep passend toewijzen;
- Middeninkomens: inkomen tussen 40.024/44.196 euro en 60.036 euro;
- Hoge inkomens: inkomen vanaf 60.036 euro.

Aangenomen wordt dat inkomensgrenzen voor de afbakening van doelgroepen jaarlijks voor inflatie gecorrigeerd worden.

Kader 2: Huur- en koopgrenzen

In de huursector worden verschillende grenzen jaarlijks door de overheid wettelijk geregeld, in verband met de huurtoeslageregeling en de toewijzingsregels voor corporaties. De volgende grenzen zijn wettelijk vastgelegd:

Huurgrenzen	2018	2019	2020	2021
Kwaliteitskortingsgrens	€ 417,34	€ 424,44	€ 432,51	€ 442,46
Eerste aftoppingsgrens	€ 597,30	€ 607,46	€ 619,01	€ 633,25
Tweede aftoppingsgrens	€ 640,14	€ 651,03	€ 663,40	€ 678,66
Liberalisatiegrens of Huurtoeslag	€ 710,68	€ 720,42	€ 737,14	€ 752,33

Socrates bevat 6 prijsklassen in de huursector. Vanwege de beperkte omvang van het segment tussen eerste en tweede aftoppingsgrens is het niet mogelijk de lage aftoppingsgrens ook in het model te hanteren, maar is ervoor gekozen alleen de hoge aftoppingsgrens (678 euro) te hanteren. Het huursegment boven de liberalisatiegrens is nog onderscheiden in huurklasse 5 en huurklasse 6. In Socrates 2022 wordt als grensbedrag daartussen 1010 euro aangehouden. Huurklasse 5 wordt vaak als 'middenhuur' beschouwd.

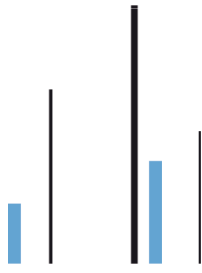
De koopsector is in het model eveneens verdeeld in 6 prijsklassen. De koopklassen in het Socrates-model worden afgeleid van de WOZ-waarde, voor Socrates 2022 geïndexeerd naar peildatum 1 januari 2021.

In tabellen en figuren kan er natuurlijk maar één label aan de cijfers worden gehangen, ook al 'groeien' de huurgrenzen mee door indexatie. Daarom worden in deze rapportage de geldende waarden voor het startjaar 2021 gebruikt. Vanwege de omvang van sommige labels worden in tabellen en figuren vaak alleen de waarden weergegeven.

	Huur (€ p/mnd)	Koop (€)
1	< 442	≤ 230 dzd
2	442-570	230-325 dzd
3	570-678	325-400 dzd
4	678-752	400-510 dzd
5	752-1.010	510-675 dzd
6	≥ 1.010	≥ 675 dzd

Om zo goed mogelijk aan de beleidsregels in de huursector te voldoen is op basis van de inkomensklassen in het model als volgt ingegrepen in de voorkeuren:

- Dure scheefheid wordt vermeden door in te grijpen bij de voorkeur van alleenstaanden met een laag inkomen (kwintiel 1 = passend toewijzen). Een eventuele voorkeur voor huurwoningen boven de aftoppingsgrens is gelet op de passendheidsnorm beperkt haalbaar.
- Dure scheefheid wordt verder vermeden door in te grijpen bij de voorkeur van samenwonenden met een laag inkomen (kwintielen 1 en 2 = passend toewijzen). Een eventuele voorkeur voor huurwoningen boven de aftoppingsgrens is gelet op de passendheidsnorm beperkt haalbaar.
- Goedkope scheefheid wordt vermeden door in te grijpen bij de voorkeur van huishoudens met een hoog inkomen (kwintielen 4 en 5 = min of meer DAEB-grens).



Bijlage 2: Verschillen met Socrates 2021

In deze bijlage worden de belangrijkste verschillen tussen Socrates 2022 en Socrates 2021 toegelicht

1. Huishoudensontwikkeling

Socrates maakt voor de huishoudenontwikkeling gebruik van Primos, zie ook paragraaf 2.2. De Primos-prognose 2022 is op nationaal niveau gebaseerd op de meest recente nationale bevolkingsprognose van het CBS (december 2021). Deze nationale bevolkingsprognose is in de afgelopen jaren in reactie op de steeds hogere bevolkingsgroei aanzienlijk verhoogd. Ten opzichte van de Primos/Socrates-prognose 2021 is de bevolkingsomvang in 2037 in de nieuwe prognose 136 duizend hoger. Het verschil wordt veroorzaakt door een hogere raming van het aantal geboorten en een lagere inschatting in de eerste prognosejaren van de emigratie.

Deze raming is gebruikt voor alle drie de economische varianten (Midden, Laag en Hoog) van Socrates 2022. Daarnaast is de nationale bevolkingsontwikkeling volgens het hoge 67%-betrouwbaarheidsinterval van het CBS de basis voor het Socrates-scenario MiddenPlus met een hogere demografische groei (en het economisch scenario Midden). Voor de aanpassingen in Primos 2022 ten opzichte van Primos 2021 wordt verwezen naar de rapportage over Primos 2022²⁷.

2. Inkomensontwikkeling

De verwachtingen voor de inkomensontwikkeling zijn geactualiseerd, zoals beschreven in paragraaf 2.3. Ten opzichte van Socrates 2021 is de inkomensontwikkeling voor 2022 en 2023 negatiever ingeschat. In Socrates 2021 werd voor die jaren nog uitgegaan van een (gemiddeld) ongeveer gelijkblijvende koopkracht terwijl in Socrates 2022 wordt uitgegaan van een duidelijke koopkrachtdaling in die jaren, mede als gevolg van de sterk toegenomen inflatie. In de jaren tussen 2024 en 2030 wordt er in Midden (en MiddenPlus) gerekend met een langzaam stapsgewijs herstel van de inkomensgroei tot een niveau van 0,3% per jaar, dat vanaf 2030 geldt.

Dat is vergelijkbaar met het Middenscenario in Socrates 2021. Voor scenario Hoog wordt gerekend met een sneller herstel en uiteindelijk een gemiddelde inkomensstijging van 0,4%, in Laag met een later en langer herstel waarin pas vanaf 2035 wordt overgegaan op het langjarig gemiddelde van 0,3%. Ten opzichte van Socrates 2021 is er in Socrates 2022 dus meer variatie in inkomensontwikkeling tussen de scenario's, ook op langere termijn.

3. Actualisatie van startsituatie van huishoudens en woningvoorraad

Op basis van de BAG, CBS Kerncijfers Wijken en buurten over demografie, en tabellen op basis van CBS-microdata is een nieuwe startsituatie (1 januari 2021) van de verdeling van groepen huishoudens over segmenten van de woningvoorraad bepaald. Duidelijk zichtbaar is de verschuiving naar duurdere koopwoningen, gevolg van de sterke stijging van de prijzen en WOZ-waarden op de koopmarkt. De

²⁷ Primos 2022: Prognose van bevolking, huishoudens en woningbehoefte, r2022-0022LGR, ABF Research, 2022, Delft

reeds ingezette daling van het aandeel jongere huishoudens dat in een koopwoning woont heeft zich verder doorgezet.

4. Nieuwbouw en sloop

In de methodiek voor het bepalen van de kwantitatieve nieuwbouw- en sloopaantallen per jaar en per gemeente is niets veranderd ten opzichte van Socrates 2021. Net als in de vorige versie wordt de nieuwbouw (inclusief overige toevoegingen) in het eerste rekenjaar, nu 2021, naar type en buurt overgenomen (realisaties). In latere jaren worden alleen de gemeentetotalen uit de Primos-prognose gebruikt en wordt de kwalitatieve invulling naar segment en woonmilieu berekend op basis van de tekorten ten opzichte van de behoefte. De aantallen sloop zijn voor alle jaren naar zowel buurt als woningtype overgenomen uit Primos. Ook nu is voor de wat langere termijn een kwantitatief bouwprogramma opgesteld zodanig dat de grootste regionale woningtekorten in 2035 bij de verwachte huishoudengroei aanzienlijk zijn ingelopen.

Volgens Primos 2022 komt de nieuwbouw (inclusief overige toevoegingen) voor de periode 2022 t/m 2030 uit op 823 duizend woningen. Dat zijn 12 duizend woningen meer dan in Primos 2021 voor dezelfde periode. In de periode 2022 t/m 2036 bedraagt de totale nieuwbouw in de prognose 1,213 miljoen woningen en dat zijn er 33 duizend meer dan in de vorige prognose.

5. Huurbeleid

Er is in Socrates 2022 een aantal parameters van het huurbeleid aangepast of toegevoegd ten opzichte van Socrates 2021. Voor huurders tot 120% van het sociaal minimum²⁸ die in een gereguleerde corporatiewoning wonen is conform de Nationale prestatieafspraken (in 2024) een huurverlaging naar 550 euro ingerekend. Daarnaast worden huren onder de 550 euro tot en met 2025 bij harmonisatie (huurverhoging) na mutatie naar een nieuwe huur gebracht die is gemaximeerd op 550 euro vanwege de landelijke afspraak om de corporatievoorraad tot 550 euro in de jaren tot 2025 op peil te houden. Tot slot wordt met een lagere huurverhoging voor zittende huurders in de geliberaliseerde sector gerekend, van 0,2% per jaar (in plaats van 0,5% in Socrates 2021).

6. Nieuwe woonmilieutypologie

Binnen Socrates spelen woonmilieus een belangrijke rol. Het woonmilieu is een definiëring van de locatie- en fysieke buurtkenmerken die mede de woonaantrekkelijkheid bepalen. Het woonmilieu wordt bepaald per buurt (volgens de CBS-indeling) en is een van de kenmerken die mede de aantrekkelijkheid van een woning voor een huishouden bepalen. De voorkeuren voor het type woonmilieu zijn afgeleid uit het WoON. De jaarlijkse confrontatie tussen vraag en aanbod in het model vindt per woningmarktgebied plaats op het niveau van de afzonderlijke woonmilieus. Bij het bepalen van de kwalitatieve invulling van het bouwprogramma spelen kwalitatieve overschotten en tekorten per type woonmilieu dus een belangrijke rol.

De woonmilieutypologie is met ingang van Primos/Socrates 2022 ingrijpend vernieuwd. De oude typologie, met een indeling in 13 typen, is geruime tijd geleden tot stand gekomen en bleek niet eenvoudig te actualiseren. Bovendien zijn er nieuwe bronnen beschikbaar gekomen.

²⁸ Tot en met 120% minimuminkomensgrens huurtoeslag.

Er is nu een geheel nieuwe typologie afgeleid met 11 typen woonmilieus²⁹ (plus de categorie “geen woonmilieu”) die jaarlijks kan worden bijgewerkt. Een bijkomstig element van de nieuwe indeling is dat met het toekomstige (of: “te verwachten”) woonmilieu wordt gewerkt. Als een buurt nu nog onbebouwd of een bedrijventerrein is terwijl er op termijn een nieuwbouwwijk zal verrijzen³⁰, is niet de huidige maar de toekomstige situatie bepalend. In de nieuwe indeling worden woonmilieus onderscheiden op basis van de volgende vier elementen:

- *Grootte bebouwde kom*: voor het onderscheid tussen Grootstedelijk, Stedelijk, Dorps en Landelijk.
- *Aanwezigheid van centrumvoorzieningen en verhouding tussen eengezins/meergezins*: onderscheid tussen Centrum, Compact en Grondgebonden.
- *Mate van groen en water in de omgeving*: voor bepalen welke woonmilieus “Grootstedelijk met Groen” en “Stedelijk met Groen” zijn.
- *Afstand tot (grote) stad*: voor het onderscheid tussen de woonmilieus “Landelijk” en “Dorps” enerzijds en het woonmilieu “Landelijk of Dorps bij de Stad” anderzijds.

In het volgende hoofdstuk (paragrafen 3.1 en 3.3) worden enkele van de resultaten van de woningmarktverkenning uitgesplitst naar de nieuwe woonmilieutypologie.

Mutaties Socrates 2021

	Nieuwbouw			Sloop			Verkoop			Huurprijsaanpassing		
	Trend	Hoog	Laag	Trend	Hoog	Laag	Trend	Hoog	Laag	Trend	Hoog	Laag
gereguleerde huur	234	194	277	-80	-80	-79	-43	-87	-21	-37	-39	-33
middenhuur	55	44	66	-6	-5	-6	-11	-21	-6	-12	-16	-12
dure huur	19	13	25	-6	-7	-6	0	-1	0	49	56	46
betaalbare koop	271	300	235	-8	-8	-8	43	87	21	0	0	0
dure koop	232	276	184	-6	-6	-6	12	22	6	0	0	0
totaal	811	827	786	-106	-106	-106	0	0	0	0	0	0

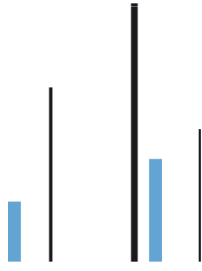
Mutaties Socrates 2022

	Nieuwbouw			Sloop			Verkoop			Huurprijsaanpassing		
	Midden	Hoog	Laag	Midden	Hoog	Laag	Midden	Hoog	Laag	Midden	Hoog	Laag
gereguleerde huur	223	174	272	-82	-83	-81	-35	-33	-35	-39	-41	-37
middenhuur	86	67	102	-5	-4	-6	-15	-17	-16	0	7	8
dure huur	32	22	41	-5	-5	-5	-1	-1	-1	39	34	28
betaalbare koop	279	192	248	-8	-8	-7	35	33	35	0	0	0
dure koop	204	369	161	-8	-7	-9	16	18	16	0	0	0
totaal	823	823	823	-108	-108	-108	0	0	0	0	0	0

Verschil	Nieuwbouw			Sloop			Verkoop			Huurprijsaanpassing		
gereguleerde huur	-12	-20	-6	-2	-3	-2	8	54	-13	-2	-2	-3
middenhuur	31	22	36	1	1	1	-4	4	-10	12	23	21
dure huur	13	9	16	2	2	1	0	0	0	-9	-21	-18
betaalbare koop	8	-108	13	0	0	1	-8	-54	13	0	0	0
dure koop	-29	93	-23	-2	-1	-2	4	-4	10	0	0	0
totaal	12	-4	36	-1	-1	-1	0	0	0	0	0	0

²⁹ Het gaat om: Centrum Plus, Centrum, Grootstedelijk Compact, Grootstedelijk Grondgebonden, Grootstedelijk met Groen, Stedelijk Compact, Stedelijk Grondgebonden, Stedelijk met Groen, Landelijk/Dorps bij de Stad, Dorps en Landelijk.

³⁰ Voor zover bekend uit de inventarisatie plancapaciteit die ABF Research halfjaarlijks uitvoert in opdracht van het Ministerie van BZK



Bijlage 3: Woningmarktgebieden

In dit rapport wordt een indeling in 31 zogenoemde functionele woningmarktgebieden (regio's) gehanteerd. Deze regio's zijn vastgesteld op basis van de intensiteit van verhuisrelaties tussen gemeenten.

Figuur B2.1: Indeling in woningmarktgebieden (2019, gemeente-indeling 2022); bron: ABF Research

