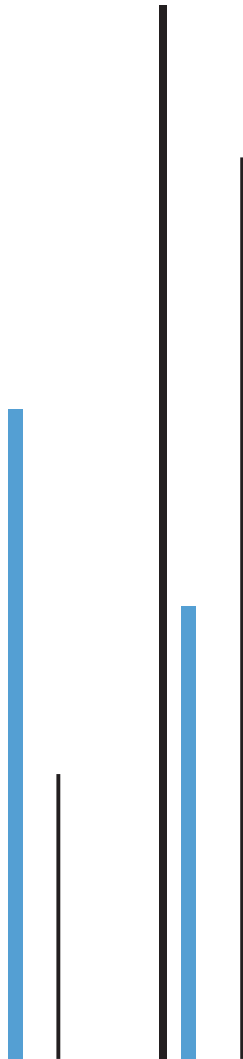




Socrates 2016

Simulatie van de woningmarkt tot 2025



Socrates 2016

Simulatie van de woningmarkt tot 2025

Uitgevoerd in opdracht van Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

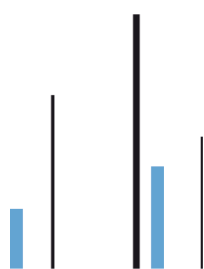
C. Poulus, K. Gopal, G. van Leeuwen, D. Omtzigt, M. Koopman, R. Steyvers,
L. Groenemeijer

oktober 2016 | r2016-0055KG | 15281-WON

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

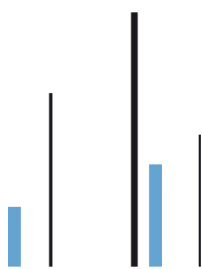
Copyright ABF Research 2015

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



Inhoudsopgave

Samenvatting	1
1 Inleiding.....	7
1.1 Simulatie van de toekomstige woningmarkt	7
1.2 Achtergrond.....	7
1.3 Leeswijzer	8
2 Ontwikkelingen in de afgelopen jaren	9
2.1 De woningmarkt in langjarig perspectief.....	9
2.2 Woningvoorraad en de productie	10
2.3 Woonkwaliteit	11
2.4 Inkomens.....	13
2.5 Woningprijzen en woonuitgaven.....	13
2.6 Verhuisgedrag en woonwensen	18
2.7 Huurtoeslag.....	24
2.8 Woonuitgaven en markthuur	25
3 Uitgangspunten van vijf scenario's	29
3.1 Demografie.....	29
3.2 Inkomensontwikkeling	31
3.3 Woonvoorkeuren	33
3.4 Woningproductie	34
3.5 Beleidsontwikkelingen	35
3.6 Overzicht van uitgangspunten Socrates-scenario's.....	39
4 Resultaten van vijf scenario's	41
4.1 Uitgangssituatie.....	41
4.2 Huishouden- en inkomensontwikkeling	42
4.3 Ontwikkelingen op de woningmarkt.....	43
5 Twee scenario's nader uitgewerkt	53
5.1 Uitgangspunten nogmaals vergeleken	53
5.2 Woningbouw en herstructurering.....	54
5.3 Discrepancies tussen vraag en aanbod	55
5.4 Ontwikkelingen regionaal	59
5.5 Samenvattend: het verschil in uitkomsten	62
Bijlage A: Aanvullende figuren en tabellen	63
Bijlage B: Uitgangspunten per scenario.....	67
Bijlage C: Kerncijfers per scenario	69
Bijlage D: Korte toelichting op Socrates.....	77



Samenvatting

Woningmarktsimulaties

De woningmarkt heeft zich sinds 2013 krachtig hersteld. De woningproductie is de afgelopen jaren echter achtergebleven bij de huishoudensgroei. Naar aanleiding van de sterk toegenomen asielinstream is de bevolkingsprognose voor de komende jaren aanzienlijk omhoog bijgesteld. Met behulp van het Socrates-model zijn de effecten van deze en andere ontwikkelingen voor de woningmarkt in een aantal scenario's verkend.

De scenario's lopen uiteen met betrekking tot de belangrijkste onzekerheden voor de woningmarkt en het woonbeleid in de komende jaren: de economische ontwikkeling, de woonvoorkeuren, de woningproductie en de invulling van het huurbeleid door verhuurders. In de simulaties zijn woningbouwprogramma's naar huur/koop en prijsklasse berekend die zoveel mogelijk aansluiten op woonwensen, zodat de doorstroming toeneemt en de woonconsument zo goed mogelijk bediend wordt.

Inkomensontwikkeling

De economische ontwikkeling beïnvloedt de inkomensontwikkeling en daarmee de ontwikkeling van de omvang van de doelgroepen in het huurbeleid. Verondersteld is dat de inkomensontwikkeling in de eerste jaren in alle scenario's gelijk is en gebaseerd kan worden op de ontwikkeling van de koopkracht volgens een recente raming van het CPB, te weten 1,0% in 2015, 2,3% in 2016 en 0,2% in 2017. Vanaf 2018 varieert de gemiddelde inkomensontwikkeling per scenario zodat een breed beeld van mogelijke toekomstige ontwikkelingen ontstaat: 0% per jaar (Nul), 0,3% per jaar (Laag), 0,5% per jaar (Midden) en 1,0% per jaar (Hoog).

Woonvoorkeuren

Behalve economie spelen de woonvoorkeuren een belangrijke rol op de woningmarkt. In het Socrates-model wordt hiertoe gebruik gemaakt van de resultaten van het WoON. Voor de woningmarktsimulaties wordt er van uitgegaan dat de woonvoorkeuren zoals gemeten in 2015 de komende jaren stabiel zullen blijven in de scenario's Laag en Midden. Voor de 'extremere' scenario's Nul en Hoog zijn de voorkeuren licht gewijzigd, vanwege een vermeende relatie tussen de groei van het inkomen en het vertrouwen in de koopsector.

Woningproductie

Er is verondersteld dat inkomensontwikkeling, economische ontwikkeling en woningproductie met elkaar samenhangen. Voor het nieuwbouwprogramma, inclusief overige toevoegingen, wordt een bandbreedte gehanteerd van gemiddeld 68.000 tot 80.000 woningen voor de periode 2015-2019 en gemiddeld 58.000 tot 75.000 voor de periode 2020-2024. Dit bouwprogramma is het uitgangspunt in het scenario Midden en komt overeen met het in de Primos-prognose gehanteerde nieuwbouw- en sloopp programma. In de scenario's Laag en Nul wordt er minder gebouwd en gesloopt en is de jaarlijkse uitbreiding van de woningvoorraad in vergelijking met het Midden-scenario 3.000 (tot 2020) tot 4.000 (2020-2024) woningen

lager. In het scenario Hoog wordt er meer gebouwd en gesloopt en ligt de jaarlijkse uitbreiding van de woningvoorraad 4.000 woningen hoger dan in het Midden-scenario.

Invulling huurbeleid door verhuurders

De regelgeving met betrekking tot de gereguleerde huursector biedt corporaties en particuliere verhuurders de mogelijkheid om, binnen randvoorwaarden, het huurbeleid op eigen wijze in te vullen. Het gaat daarbij om de mate waarin huren verhoogd worden, de passendheidsnorm gehaald wordt, harmonisatie wordt toegepast, en woningen geliberaliseerd dan wel verkocht worden.

In de scenario's worden twee varianten onderscheiden: *doelgroepgericht* met deels huurverlagingen en beperkte huurverhogingen, geen liberalisatie en weinig verkopen, en *marktgericht* waarin, binnen de wettelijke kaders van huurbeleid blijvend, hogere huurverhogingen worden toegepast en er meer woningen worden geliberaliseerd en verkocht.

Vijf scenario's

Op basis van vier macro-economische scenario's en twee varianten omtrent het gedrag van verhuurders zijn er vijf scenario's onderzocht. Drie van de acht mogelijke scenario's worden niet realistisch geacht. In bijgaand schema is een overzicht opgenomen van de belangrijkste scenarioveronderstellingen. In bijlage A is een overzicht opgenomen van de cijfermatige invulling van alle veronderstellingen.

Tabel S-1: Overzicht vijf scenario's en belangrijkste gehanteerde veronderstellingen

Benaming Scenario's	Nul Doelgroepgericht	Laag Doelgroepgericht	Midden Doelgroepgericht	Midden Marktgericht	Hoog Marktgericht
Startsituatie	alle scenario's				
1-1-2015	Huishoudens naar 5 leeftijdsklassen, 4 typen, 5 inkomenskwintielen en wijk Op basis van WoON 2015 en BAG gekoppeld aan type woning naar huur/koop en 6 prijsklassen verhuisgeneigdheid en woonwensen op basis van WoON2015				
Demografie	alle scenario's				
2015-2025	Ontwikkeling huishoudens naar leeftijd en type op basis van Primos-prognose 2016				
Inkomens	alle scenario's				
2015-2017	Ontwikkeling gemiddeld besteedbaar netto huishoudinkomen per jaar 1% (2015), 2,3% (2016), 0,2% (2017) op basis van koopkrachtmutatie in CEP 2016 (CPB)				
2018-2025	Nul 0% per jaar	Laag 0,3% per jaar	Midden 0,5% per jaar	Hoog 1,0% per jaar	
Koopvoorkeur	Mate waarin verhuisgeneigde huishoudens een voorkeur hebben voor een koopwoning				
	50%	Gebaseerd op WoON 2015: 55%		58%	
Toename woningvoorraad	Op basis provinciale programma's en inschatting nationale bouwproductie				
2015-2019	59.000	59.000	62.000	62.000	66.000
2020-2024	49.000	49.000	53.000	53.000	57.000
Invulling huurbeleid door verhuurders	Doelgroepgericht			Marktgericht	
	beperkt verkopen van gereguleerde huurwoningen; na 2016 jaarlijkse huurverhoging op basis van inflatie; bij mutaties beperkte huurverhoging en bij deel woningen huur verlagen tot onder aftoppingsgrens; geen woningen liberaliseren			meer verkoop van gereguleerde woningen; huurverhogingen boven inflatie; bij mutaties huren verhogen; indien mogelijk liberaliseren	

Ontwikkeling Doelgroep Huurtoeslag en EC-doelgroep

De omvang van de EC-doelgroep wordt in 2015 op 3,5 miljoen huishoudens geschat, dat is 46% van alle huishoudens. In de scenario's varieert de ontwikkeling van de omvang van de EC-doelgroep in de periode tot 2025 van een toename met 212.000 (+6%) huishoudens in het Nul-scenario tot een afname met 85.000 (-2%) huishoudens in het scenario Hoog. In de Midden-scenario's blijft de toename beperkt tot 59.000 (+2%) huishoudens en in het scenario Laag is de toename 121.000 (+3%).

In 2015 behoren circa 2,4 miljoen huishoudens tot de doelgroep voor de huurtoeslag. De doelgroep voor de huurtoeslag neemt in de scenario's met de laagste inkomensontwikkeling in omvang toe, +5% in Nul en +2% in Laag, is stabiel in de Midden-scenario's en neemt in het scenario Hoog met -5% af.

Ondanks de sterke toename van het aantal statushouders nemen de doelgroepen in de jaren 2015 en 2016 overigens niet in omvang toe. Dit is het gevolg van de relatief sterke inkomensstijging in 2015 (+1%) en 2016 (+2,3%) en het later uit huis gaan van jongeren.

De samenstelling van de doelgroepen naar type huishouden is sterk aan verandering onderhevig. In alle scenario's neemt het aantal alleenstaanden in de EC-doelgroep toe, terwijl het aantal gezinnen en paren relatief sterk afneemt. De toename van het aantal alleenstaanden in de EC-doelgroep betreft voor een belangrijk deel ouderen. Deze verschuivingen voltrekken zich ook in de doelgroep Huurtoeslag.

Vraag naar woningen

In 2015 zoeken naar schatting 1,4 miljoen huishoudens een woning. Deze schatting is gebaseerd op het WoON 2015 alsmede de prognose van het aantal startende en naar Nederland migrerende huishoudens. De vraag is voor een kwart gericht op huurwoningen onder de aftoppingsgrens, 4% zoekt een huurwoning tussen aftoppings- en liberalisatiegrens en 13% zoekt een vrijesectorhuurwoning. Daarnaast richt 28% van de vraag zich op goedkope koopwoningen tot € 180.000, zoekt 8% een koopwoning tussen € 180.000 en € 220.000 en 22% een koopwoning duurder dan € 220.000. Goedkope koopwoningen zijn het lastigst te vinden. Van de zoekenden naar dit segment in de woningmarkt slaagt ongeveer de helft. Bij de overige segmenten is de slagingskans 60% tot 70%.

Afhankelijk van de inkomensontwikkeling richt de vraag zich in de loop der jaren meer of minder op goedkope of duurdere prijssegmenten in de markt. Daarnaast wordt de ontwikkeling van de vraag beïnvloed door veranderingen in de samenstelling van de zoekende huishoudens. Een belangrijke demografische ontwikkeling is de stijging van het aantal oudere alleenstaanden. Omdat ouderen maar beperkt verhuiscapabel zijn, neemt het aandeel ouderen onder de woningzoekenden echter slechts beperkt toe. Onder de woningzoekenden zijn ook het komend decennium jongere huishoudens oververtegenwoordigd.

Een belangrijk effect van de vergrijzing is het toenemend eigenwoningbezit onder nieuwe generaties ouderen. Gevolg hiervan is dat een steeds groter deel van de ouderen, ook van ouderen die (straks) tot de EC-doelgroep behoren, beschikt over een vaak grotendeels afbetaalde eigen woning.

Kwalitatieve afstemming binnen relatief gespannen woningmarkt

De groei van de woningvoorraad zal voornamelijk de eerste jaren de snelle toename van het aantal huishoudens niet bij kunnen houden. Hierdoor neemt de krapte op de woningmarkt toe. Dit geldt voor alle vijf scenario's in meer of mindere mate. Binnen de relatief gespannen woningmarkten wordt in de simulaties gezocht naar nieuwbouwprogramma's die aansluiten op de wensen van de consumenten.

Voorraadontwikkelingen

Veranderingen in de woningvoorraad komen op vier manieren tot stand: nieuwbouw, sloop, verkoop van huurwoningen aan particulieren en prijsaanpassingen. In alle scenario's wordt zoveel mogelijk voor de vraag van de woonconsument gebouwd. De uitbreiding van de woningvoorraad loopt in de scenario's de komende tien jaar uiteen van 540.000 tot 614.000. De bestaande voorraad is echter zo groot, dat sloop (-1% tot -2%) en nieuwbouw (+8% tot +10%) in de periode tot 2025 maar beperkt verandering in de

samenstelling van de voorraad kunnen brengen. Door huurprijsaanpassingen en verkoop van huurwoningen komen echter ook veranderingen tot stand. De doelgroepgerichte en de marktgerichte scenario's verschillen sterk op dit punt.

In de marktgerichte scenario's zijn de effecten van verkoop en huurverhogingen relatief groot en neemt het aantal vrijesectorhuurwoningen en goedkope koopwoningen sterker toe, terwijl de voorraad onder de aftoppingsgrens juist sterk afneemt. In de doelgroepgerichte scenario's, waarin huurwoningen niet geliberaliseerd worden en ook minder worden verkocht, neemt de voorraad gereguleerde huurwoningen slechts beperkt af. Door sloop verdwijnt een deel van vooral de goedkope woningen, zowel huur als koop. De voorraad koopwoningen neemt sterk in omvang toe. De uitbreiding van de voorraad goedkope koopwoningen tot € 180.000 komt in de scenario's voor 48% tot 60% tot stand via de verkoop van huurwoningen. De bulk van de nieuwbouw (70% tot 79%) bestaat in alle scenario's uit koopwoningen, waarvan twee derde in de prijsklasse meer dan € 220.000.

Het aandeel van de vrijesectorhuurwoningen in de nieuwbouw loopt uiteen van 8% tot 15%. In de marktgerichte scenario's komen veel voormalige corporatiewoningen in dit segment beschikbaar.

Tabel S-2: Mutaties (*1.000) in woningvoorraad naar eigendomsvorm, prijsklasse en type mutatie in vijf scenario's (2015-2024); bron: Socrates 2016

	Huur			Koop			Totaal
	Tot aftoppingsgrens	Tot liberalisatiegrens	Vrije sector	Tot 180.000	180.000-220.000	Vanaf 220.000	
Mutaties totaal							
Nul Doelgroep	-146	116	60	136	73	302	540
Laag Doelgroep	-176	110	48	153	79	327	540
Midden Doelgroep	-192	105	49	169	86	356	573
Midden Markt	-405	90	227	196	96	368	573
Hoog Markt	-429	82	203	224	113	422	614
Nieuwbouw							
Nul Doelgroep	83	11	92	89	69	286	630
Laag Doelgroep	73	10	84	95	75	309	646
Midden Doelgroep	81	11	91	103	82	338	706
Midden Markt	100	11	72	105	77	341	706
Hoog Markt	95	10	60	126	90	394	776
Sloop							
Nul Doelgroep	-52	-7	-4	-18	-3	-6	-90
Laag Doelgroep	-60	-10	-5	-21	-4	-7	-106
Midden Doelgroep	-74	-13	-6	-25	-5	-9	-133
Midden Markt	-67	-16	-10	-26	-5	-9	-133
Hoog Markt	-78	-22	-15	-31	-5	-11	-162
Verkoop huurwoningen							
Nul Doelgroep	-49	-16	-29	66	7	22	0
Laag Doelgroep	-59	-19	-32	79	7	24	0
Midden Doelgroep	-69	-22	-36	91	9	27	0
Midden Markt	-82	-34	-60	117	24	36	0
Hoog Markt	-90	-39	-67	129	28	39	0
Prijsmutaties							
Nul Doelgroep	-128	128	0	0	0	0	0
Laag Doelgroep	-130	130	0	0	0	0	0
Midden Doelgroep	-130	130	0	0	0	0	0
Midden Markt	-356	130	227	0	0	0	0
Hoog Markt	-357	133	224	0	0	0	0

Omvang voorraad gereguleerde huurwoningen

Het aandeel gereguleerde huurwoningen in de nieuwbouw wordt in de scenario's becijferd op 13% tot 16%. Gemiddeld gaat het in de periode 2015-2024 om de nieuwbouw van 8.500 tot 11.000 gereguleerde huurwoningen per jaar, waarvan circa 90%, gezien de wensen van de consument, in de prijsklasse tot de aftoppingsgrens gerealiseerd zou moeten worden. Door sloop, verkoop en liberalisatie verdwijnen meer woningen in het gereguleerde segment dan er via nieuwbouw toegevoegd worden. Per saldo neemt de omvang van de gereguleerde voorraad in de doelgroepgerichte scenario's in de periode tot 2025 met 30.000 tot 80.000 woningen af, terwijl in de marktgerichte scenario's de afname, in het bijzonder door prijsaanpassing bij nieuwe verhuringen, oploopt tot 350.000.

De bandbreedte waarmee de voorraad gereguleerde huurwoningen in de scenario's afneemt is -12% tot -1%. De voorraad aan huurwoningen voor de doelgroep Huurtoeslag, betaalbare huurwoningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens, neemt in alle scenario's sterker af (-19% tot -7%).

Oorzaak van het verschil tussen de ontwikkeling van de doelgroepen en de voorraad aan daarbij 'passende' huurwoningen is ten eerste dat veel toekomstige 75-plussers met een laag inkomen meer dan voorheen in het bezit zijn van een koopwoning. Ten tweede laten de simulaties zien dat in alle scenario's, vooral in de minder gespannen en ontspannen woningmarktgebieden, het woningbezit onder huishoudens met een niet al te hoog inkomen toeneemt. Deze ontwikkeling wordt deels mogelijk gemaakt door de veronderstelde verkoop in de scenario's van 10.000 oplopend tot 20.000 corporatiewoningen per jaar. Een derde reden voor de teruglopende gereguleerde voorraad zijn de boveninflatoire huurverhogingen. Een vierde reden is de aanname in de scenario's dat gezien de krapte op de markt de leegstand, ook in de gereguleerde huursector, afneemt.

Voornemens corporaties

De woningcorporaties, die circa 75% van de gereguleerde woningvoorraad in bezit hebben, geven aan in de periode 2015-2020 gemiddeld 18.500 woningen per jaar nieuw te bouwen, 9.600 woningen per jaar te slopen en 12.900 woningen te verkopen (dPi 2016). Per saldo zou de voorraad gereguleerde huurwoningen van corporaties daarmee gemiddeld per jaar met 4.000 woningen afnemen. In het verleden is echter gebleken dat de voornemens van corporaties slechts gedeeltelijk worden gerealiseerd.

1



Inleiding

1.1 Simulatie van de toekomstige woningmarkt

Op basis van verschillende scenario's worden in dit rapport mogelijke ontwikkelingen van de Nederlandse woningmarkt beschreven. Daartoe zijn met behulp van het Socrates-model simulaties van de woningmarkt uitgevoerd. Socrates simuleert verhuisprocessen, verhuisketens en doorstroming, zodat recht wordt gedaan aan de dynamiek op de woningmarkt. Het model brengt vraag-aanbodverhoudingen in beeld en zoekt daarbij naar een 'optimale' invulling van het woningbouwprogramma, opdat de doorstroming toeneemt en de woonconsument, op de lange termijn, het best bediend wordt. De resultaten van de woningmarktsimulaties worden mede bepaald door veronderstellingen met betrekking tot demografie, economie, woonvoorkeuren, woningproductie en verhuurdersgedrag.

De doorgerekende scenario's voor de woningmarktsimulatie zijn afgestemd met de opdrachtgever, het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK). Een inschatting van de toekomstige ontwikkelingen van de woningmarkt is voor het ministerie van BZK van belang voor de onderbouwing van het woonbeleid.

1.2 Achtergrond

Herstellende woningmarkt

Op de woningmarkt is de afgelopen jaren veel gebeurd. Na de financiële crisis van 2008 is de woningmarkt betrekkelijk hard geland: waar potentiële kopers elkaar rond de eeuwwisseling nog verdrongen, viel tien jaar later vooral het aantal bordjes 'te koop' op. De bouwproductie viel fors terug en de werkgelegenheid in de bouwsector kwam onder druk te staan. In 2013 is de woningmarkt aan een herstel begonnen en in 2015 heeft dat herstel zich krachtig doorgezet. Het aantal woningverkoop is aanzienlijk gestegen als ook de gemiddelde verkoopprijs. Daarbij geldt als kanttekening dat regionale verschillen zijn toegenomen als gevolg van verschil in de mate en tempo van herstel. Als gevolg van de sterk gedaalde woningproductie zijn er de afgelopen jaren duidelijk minder woningen gebouwd dan dat er huishoudens zijn bijgekomen. In een groot aantal regio's loopt momenteel het woningtekort snel op.

Bevolkingsgroei op korte termijn

De woningmarkt in Nederland ontwikkelt zich tegen een achtergrond waarbij de demografische groei geleidelijk afneemt en de bevolking vergrijst. In de jaren negentig van de vorige eeuw nam het aantal huishoudens nog met zo'n 90.000 op jaarbasis toe. In het begin van de 21^e eeuw is die groei gezakt naar 60.000 op jaarbasis.

Recent is er echter een grote instroom van vluchtelingen in Nederland. In de Primos-prognose 2016 zijn de verwachtingen van het CBS over de hogere asielinstroom verwerkt. In deze prognose wordt uitgegaan van een groei met ruim 70.000 huishoudens per jaar tot 2020. De ontwikkelingen in de Primos-prognose

2016 vormen de demografische basis voor de woningmarktsimulaties waarvan in dit rapport verslag wordt gedaan.

Invulling huurbeleid door verhuurders

In de afgelopen jaren is een groot aantal veranderingen in het huurbeleid doorgevoerd en in 2015 zijn de taken en rollen van woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties met de herziening van de Woningwet en de invoering van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting opnieuw gedefinieerd. De komende jaren zal blijken hoe het door het rijk vastgestelde huurbeleid door verhuurders zal worden ingevuld. De scenario's in dit rapport verschillen niet alleen qua toekomstige inkomensontwikkeling, maar ook voor wat betreft deze invulling van het huurbeleid door verhuurders.

Definitieve en voorlopige rapportage Socrates 2016

In april 2016 is een voorlopige versie van de Socrates-rapportage verschenen.¹ Ten opzichte van de tussenversie zijn de uitgangspunten voor de scenario's aangepast en zijn er nu vijf scenario's. Voor wat betreft de demografische groei wordt uitgegaan van de definitieve versie van Primos 2016. Voorts zijn de veronderstellingen over de woningproductie verlaagd. Daarnaast zijn de woonvoorkeuren opnieuw bepaald op basis van de eindversie van het WoON 2015. In deze eindversie is de voorkeur voor kopen net iets hoger dan in eerdere versies van het bestand. Tot slot zijn de verwachtingen met betrekking tot de inkomensontwikkeling voor de korte termijn afgestemd op meer recente inzichten van het CPB (CEP maart 2016) en voor de lange termijn naar beneden bijgesteld ten opzichte van de tussenversie.

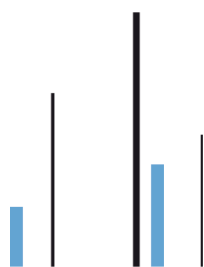
1.3 Leeswijzer

- In hoofdstuk 2 wordt voor een breed palet aan thema's cijfers gepresenteerd over de ontwikkelingen in het verleden en de stand van zaken op de woningmarkt van dit moment. Het gaat onder meer om de ontwikkeling van de woningvoorraad, de woningprijzen, woonuitgaven, inkomens en woonwensen.
- Hoofdstuk 3 beschrijft de vijf scenario's die in dit rapport worden onderzocht. De belangrijkste onzekerheden die, naast de demografische ontwikkelingen, het toekomstige beeld op de woningmarkt zullen bepalen zijn uitgangspunt bij het construeren van de scenario's: inkomensgroei, woonvoorkeuren, bouwproductie en de invulling van het huurbeleid door verhuurders.
- In hoofdstuk 4 worden de belangrijkste resultaten van de woningmarktsimulaties gepresenteerd. Alle vijf de scenario's komen aan bod, zodat de bandbreedte van mogelijke ontwikkelingen goed in beeld komt.
- Tot slot volgt in hoofdstuk 5 een nadere uitwerking van de twee meest waarschijnlijke scenario's. De aandacht gaat uit naar de regionale uitkomsten en te verwachten spanningen op de woningmarkt.

In de bijlage zijn aanvullende tabellen en figuren opgenomen (A), is extra informatie opgenomen ten aanzien van de verschillende uitgangspunten die in de scenario's gelden (B), een overzicht van kerncijfers per scenario (C) en afsluitend een korte toelichting op het simulatiemodel Socrates (D).

¹ ABF Research, 2016, Socrates 2016: Tussentijdse update, kenmerk: r2016-0014CP.

2



Ontwikkelingen in de afgelopen jaren

Voorafgaand aan de bespreking van de toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt later in het rapport, staan in dit hoofdstuk het recente verleden en de huidige stand van zaken op de woningmarkt centraal. Een scala aan onderwerpen binnen het woondomein wordt besproken, variërend van veranderingen in de woningvoorraad en woonwensen tot ontwikkelingen in de woonuitgaven en inkomens.

2.1 De woningmarkt in langjarig perspectief

Hoewel de woningmarkt een typische voorraadmarkt is, waar van jaar op jaar maar weinig verandert, laat een blik over een langere periode toch opmerkelijke ontwikkelingen zien. In 45 jaar tijd zijn er bijna 4 miljoen Nederlanders bijgekomen. Dat zijn er circa 90.000 per jaar. Het aantal huishoudens nam bijna net zo snel toe, namelijk met 3,7 miljoen in die zelfde tijdspanne van 45 jaar: bijna 80.000 per jaar.

Deze snelle toename van het aantal huishoudens is maar ten dele veroorzaakt doordat er inwoners bij kwamen. Ook de individualisering – die terug te zien is in een dalend aantal inwoners per huishouden – zorgde voor een groei van het aantal huishoudens. Waar een huishouden in 1970 gemiddeld nog 3,2 personen telde, waren dat er 2,2 in 2015. De woningbehoefte nam dan ook snel toe: kwantitatief en kwalitatief. Vooral de koopsector is snel gegroeid: van 1 miljoen in 1970 naar ruim 4 miljoen op dit moment. Het aandeel van de koopsector binnen de totale voorraad steeg daarmee van 26% naar 56%.

Deze groei van de voorraad heeft zich vooral tussen 1970 en 1990 voorgedaan. In die periode kwamen er ruim 2 miljoen woningen bij. De laatste 25 jaar zijn er nog 1,5 miljoen woningen toegevoegd aan de voorraad. Werden in het begin van de jaren zeventig nog 150.000 nieuwe woningen per jaar gebouwd, op dit moment bedraagt de productie circa 55.000 woningen.

Tabel 2-1: Kerncijfers bevolking en woningen, 1970-2015, bron: CBS

	Inwoners (*1 miljoen)	Huishoudens (*1 miljoen)	Inwoners / huishouden	Woning- voorraad (*1 miljoen)	Koop- woningen	% Koop	Nieuwbouw (*1.000)	Koopwoningen in nieuwbouw (*1.000)	% Koop in nieuwbouw
1970	13,0	4,0	3,27	3,8	1,0	26%	121,0	41,4	34%
1975	13,6	4,5	3,03	4,4	1,3	30%	120,8	56,4	47%
1980	14,1	5,0	2,83	4,9	1,6	34%	113,8	63,7	56%
1985	14,5	5,4	2,66	5,4	2,0	36%	98,1	43,3	44%
1990	14,9	5,9	2,52	5,9	2,3	40%	97,4	60,0	62%
1995	15,4	6,5	2,38	6,3	2,7	43%	93,8	64,8	69%
2000	15,9	6,8	2,33	6,7	3,2	47%	70,7	55,4	78%
2005	16,3	7,1	2,30	7,0	3,6	51%	67,0	50,1	75%
2010	16,6	7,4	2,24	7,3	4,0	55%	56,0	34,6	62%
2015	16,9	7,7	2,20	7,6	4,2	56%	47,9	n.b.	n.b.

Deze groei van de woningvoorraad in Nederland is mede gefaciliteerd door een welvaartsstijging. Het Bruto Binnenlands Product (BBP) is gecorrigeerd voor inflatie in 45 jaar 2,5 keer zo groot geworden. Het BBP per hoofd van de bevolking nam in deze periode toe met gemiddeld 1,5% per jaar. Het gemiddeld inkomen per huishouden steeg door de grote huishoudengroei veel minder; namelijk met 0,3% per jaar.

Naast de inkomensstijging zorgde ook de daling van de rente vanaf de jaren tachtig in de vorige eeuw voor financiële ruimte. Een lage rente maakt het geld immers goedkoper, waardoor de maandlasten voor zowel verhuurders als eigenaren-bewoners dalen. De rente nam tussen 1980 en 2000 sterk af en halveerde bijna in die periode van 10,2% naar 5,9% op jaarbasis. Sindsdien is de rente nog verder gedaald en bevindt deze zich op dit moment op een historisch dieptepunt. De woningprijzen liepen vooral in de jaren negentig en begin 21^{ste} eeuw sterk op.

Tot slot laten de werkloosheid en het consumentenvertrouwen een herkenbare ontwikkeling zien. De crisis uit het begin van de jaren tachtig zorgde voor een daling van het consumentenvertrouwen en aansluitend een grotere werkloosheid. Met de economische groei uit de jaren negentig herstelde het vertrouwen van de consument zich en ook de werkloosheid. Na de crisis van 2008 (met een laag consumentenvertrouwen en oplopende werkloosheid) zou de geschiedenis zich mogelijk kunnen herhalen: het consumentenvertrouwen lijkt zich in ieder geval te herstellen.

Tabel 2-2: Kerncijfers economie, 1970-2015, bron: CBS (prijspeil 2015)

	BBP (*1 miljard)	BBP per capita (*1.000)	Bestedbaar inkomen per huishouden (*1.000)	Hypotheek- rente	Woningprijs (*1.000)	Werkloosheid (*1.000)	% Consumenten vertrouwen
1970	270	20,7	29,1	8,0%	90	1%	-5
1975	322	23,7	32,1	9,3%	115	2%	-18
1980	363	25,8	32,8	10,2%	143	2%	-19
1985	372	25,7	28,3	7,8%	99	4%	5
1990	433	29,0	31,5	8,7%	116	3%	5
1995	484	31,4	31,1	7,1%	139	5%	4
2000	598	37,7	33,7	5,9%	237	2%	24
2005	644	39,5	34,7	3,8%	277	4%	-22
2010	690	41,6	36,3	4,5%	272	4%	-13
2015	678	40,1	33,0	2,9%	221	6%	-3

2.2 Woningvoorraad en de productie

In de jaren zeventig en begin tachtig vorige eeuw groeide de huursector nog in omvang, maar vanaf de jaren negentig echter niet meer. Vanaf dat moment is de omvang en het aandeel van de koopsector snel gestegen. Binnen de huursector heeft de groei geheel plaatsgevonden binnen het corporatiesegment. Het aantal woningen dat particulieren verhuren is vanaf de jaren zeventig gedaald.

De nieuwbouwproductie laat – met enige schommelingen – een daling zien over de afgelopen decennia. Overigens bleef de productie in het begin van de 21^e eeuw ook beperkt tot ongeveer 60.000 woningen, maar daarna herstelde de productie zich weer tot zo'n 80.000 woningen per jaar. De laatste jaren is de productie gedaald naar een historisch dieptepunt van circa 50.000 woningen per jaar.

Tabel 2-3: Woningvoorraad en nieuwbouw naar eigendom (*1.000), 1974-2014, bron: Syswov

	Woningvoorraad				Nieuwbouw			
	Totaal	Koop	Hr. corp.	Hr. part.	Totaal	Koop	Hr. corp.	Hr. part.
1974	4.151	36%	38%	25%	146	44%	43%	13%
1978	4.578	39%	38%	23%	106	60%	31%	8%
1982	4.957	42%	38%	20%	123	28%	61%	10%
1986	5.384	43%	39%	18%	103	47%	37%	16%
1990	5.802	45%	38%	16%	97	62%	31%	8%
1994	6.116	48%	38%	15%	87	68%	27%	5%
1998	6.441	51%	37%	13%	91	76%	17%	7%
2002	6.710	54%	35%	11%	67	81%	12%	7%
2006	6.912	57%	33%	10%	72	72%	17%	10%
2010	7.172	59%	32%	9%	56	62%	22%	16%
2014	7.535	56%	30%	14%	49*	35%	44%	22%

* Nieuwbuwcijfers uit 2013

Overigens doet zich een trendbreuk voor in de cijfers doordat vanaf 2013 overgeschakeld is van de CBS woningvoorraad statistiek naar de Basis Administratie Gebouwen (BAG). Als gevolg daarvan wordt nu gewerkt met een nieuwe definitie ('verblijfsobjecten met een woonfunctie'). Daardoor worden ook kleine eenheden geteld als woning. Dat levert een aanzienlijke grotere voorraad op. Bovendien lijkt de eigendomsverhouding behoorlijk verschoven te zijn van 60% koopwoningen (oude statistiek) naar 56% koopwoningen (nieuwe statistiek). Niet uitgesloten is dat de komende jaren nog een correctie plaats vindt.

2.3 Woonkwaliteit

De toename van het eigenwoningbezit heeft een positieve invloed gehad op de kwaliteit van de Nederlandse woningvoorraad. Zo zijn woningen groter geworden en van steeds betere energetische kwaliteit. Had in 1986 33% van de woningen 5 of meer kamers, in 2015 geldt dat voor 41% van alle woningen. Tegelijk zijn woningen duurder geworden. Als we de huren van vroeger omrekenen in euro's van 2015, dan blijkt dat in 1986 het leeuwendeel (89%) van alle huurwoningen minder dan € 500 per maand kostte. In 2015 is dit aandeel meer dan gehalveerd tot 47% van alle huurwoningen. In de koopsector is de prijsstijging nog groter geweest. Wel hebben de prijsdalingen na 2009 ervoor gezorgd dat er in 2012 en 2015 meer koopwoningen tot € 200.000 zijn dan in 2009.

Tabel 2-4: Opbouw Nederlandse woningvoorraad, bron: WBO/WoON 1986-2015

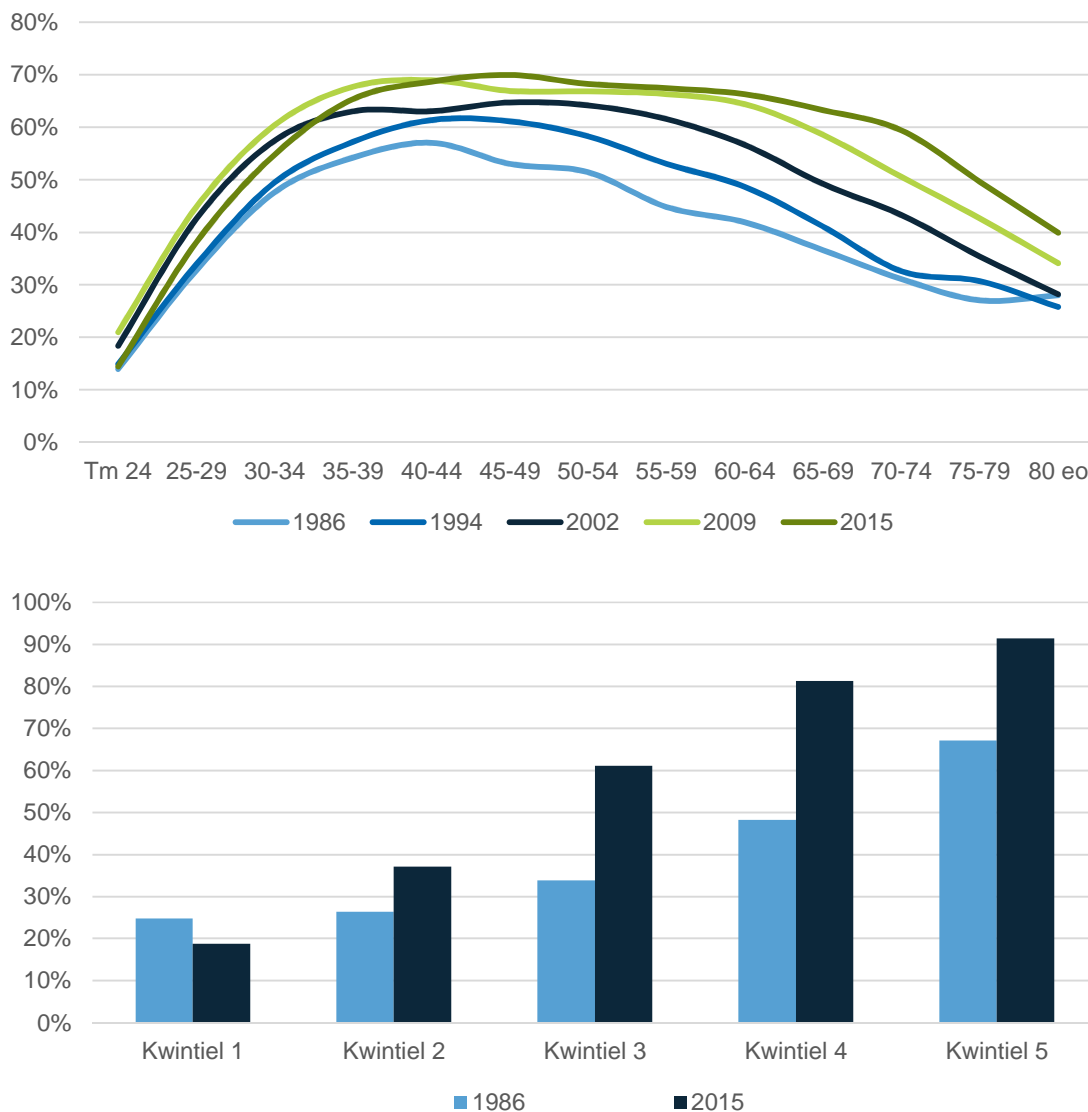
	1986	1990	1994	1998	2002	2006	2009	2012	2015
% Eigenwoningbezit	43%	45%	48%	51%	54%	56%	59%	59%	59%
% 5 of meer kamers	33%	34%	33%	35%	38%	38%	40%	41%	41%
% Huur onder kwaliteitskortingsgrens	45%	50%	47%	31%	29%	26%	25%	19%	15%
% Huur onder 500 euro (prijspeil 2015)	89%	85%	80%	68%	65%	61%	57%	50%	40%
% Koop tot 200.000 euro (prijspeil 2015)	90%	83%	74%	55%	22%	16%	15%	23%	38%

In de groei van het eigenwoningbezit weerspiegelt zich de wooncarrière van een gemiddelde woonconsument. Onder aan de leeftijdspiramide loopt het eigenwoningbezit scherp op met de leeftijd. Maar wanneer mensen ouder worden, verlaten ze de koopsector slechts langzaam. Een en ander heeft er voor gezorgd dat het eigen woningbezit cohortgewijs gegroeid is.

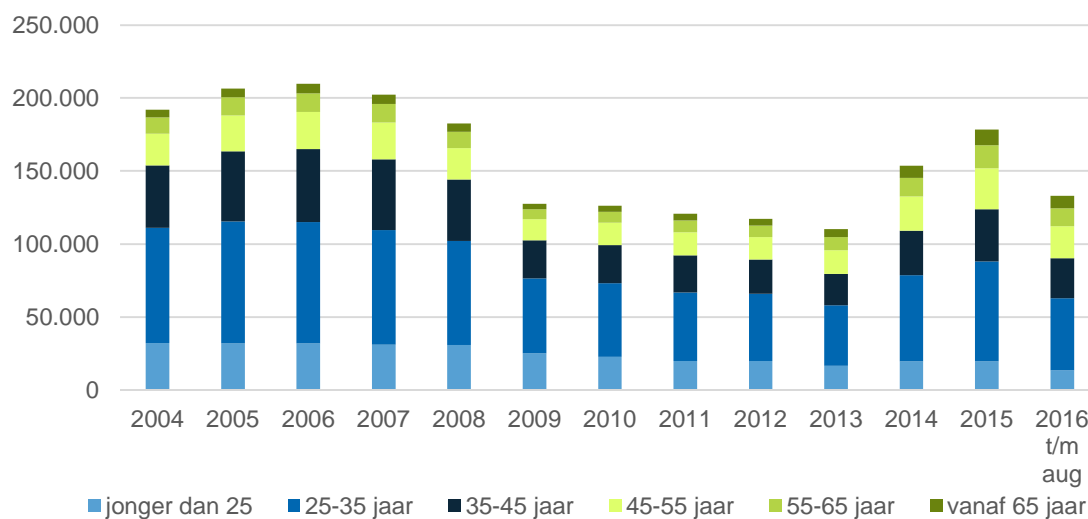
De laatste jaren zien is een stagnatie merkbaar in de toename van het eigenwoningbezit. Die stagnatie zit vooral bij de instroom: minder jonge mensen (tot 35 jaar) hebben de afgelopen jaren een koopwoning betrokken. Onder ouderen is het eigenwoningbezit nog wel toegenomen. Nu de woningmarkt herstelt, lijkt echter het aantal jonge kopers weer toe te nemen.

Onderscheiden naar inkomenspositie is het zo dat huishoudens met een laag inkomen (het eerste inkomenskwintiel ofwel de 20% huishoudens met het laagste inkomen) maar in beperkte mate eigenaar-bewoner zijn. Huishoudens met een hoog inkomen (het vijfde kwintiel, ofwel de 20% huishoudens met het hoogste inkomen) zijn overwegend eigenaar-bewoner. De groei van de koopsector heeft zich de afgelopen jaren vooral voorgedaan bij de middengroepen (3^e kwintiel) en de midden-hogere inkomens (4^e kwintiel). Bij de hoogste inkomens is de groei van het woningbezit eveneens toegenomen, zij het minder hard.

Figuur 2-1: Eigenwoningbezit naar leeftijd (boven) en inkomenskwintiel (onder), bron: WBO/WoON 1986-2015



Figuur 2-2: Kopers van bestaande woningen naar leeftijd, 2004-2015, 2016 t/m augustus, bron: Kadaster



2.4 Inkomens

Het gemiddeld netto besteedbaar huishoudinkomen per jaar steeg (gemeten in euro's van 2015) van € 27.000 in 1986 naar € 36.000 in 2015.¹ Daarbij is er een verschil opgetreden tussen huur- en koopsector. In de huursector is het gemiddeld inkomen nauwelijks veranderd; in de koopsector is het inkomen toegenomen. Dit verschil is niet veroorzaakt doordat de groep eigenaren-bewoners (van toen) zoveel meer inkomensstijging heeft meegemaakt dan de groep huurders (van toen). Het verschil is wel ontstaan doordat de huurders met de hoogste inkomens verhuisd zijn naar de koopsector. Deze selectieve uitstroom van de beter verdienende huurders heeft het inkomen onder huurders negatief beïnvloed.

Sinds de economische crisis, die in 2008 begon, staan de inkomens onder druk. Zowel in de huur- als in de koopsector is het gemiddeld inkomen in reële zin in 2015 lager dan in 2009. Vooral in de huursector zijn de inkomens relatief sterk gedaald. Na 2013 is volgens het CBS het gemiddelde besteedbaar inkomen toegenomen.

Tabel 2-5: Inkomensontwikkeling, bron: WBO/WoON 1986-2015

	1986	1990	1994	1998	2002	2006	2009	2012	2015
Netto inkomen Koopsector (*1000) (euro's 2015)	32	35	37	39	47	43	48	47	45
Netto inkomen Huursector (*1000) (euro's 2015)	23	24	24	24	27	24	26	24	23
Netto inkomen Totaal (*1000) (euro's 2015)	27	29	31	31	38	35	39	38	36
Index inkomensontwikkeling Koopsector	100	109	115	120	144	133	149	144	140
Index inkomensontwikkeling Huursector	100	102	106	103	116	104	112	106	101
Index inkomensontwikkeling Totaal	100	107	112	116	138	128	144	138	134
Stijging per jaar Koopsector	-	2,2%	1,2%	1,0%	4,8%	-2,0%	3,8%	-1,2%	-0,8%
Stijging per jaar Huursector	-	0,6%	0,9%	-0,7%	3,0%	-2,6%	2,4%	-1,9%	-1,4%
Stijging per jaar Totaal	-	1,6%	1,3%	0,7%	4,6%	-2,0%	4,0%	-1,3%	-1,0%

2.5 Woningprijzen en woonuitgaven

Uit de kerncijfers huur- en kooprijzen komt naar voren dat de huren vooral in de jaren tachtig en negentig flink boven inflatie zijn gestegen. Destijds bedroeg de stijging per jaar al gauw zo'n 3% boven inflatie. In de

¹ Sinds het WBO 2002 is inkomensinformatie direct afkomstig van de Belastingdienst in plaats van de respondent.

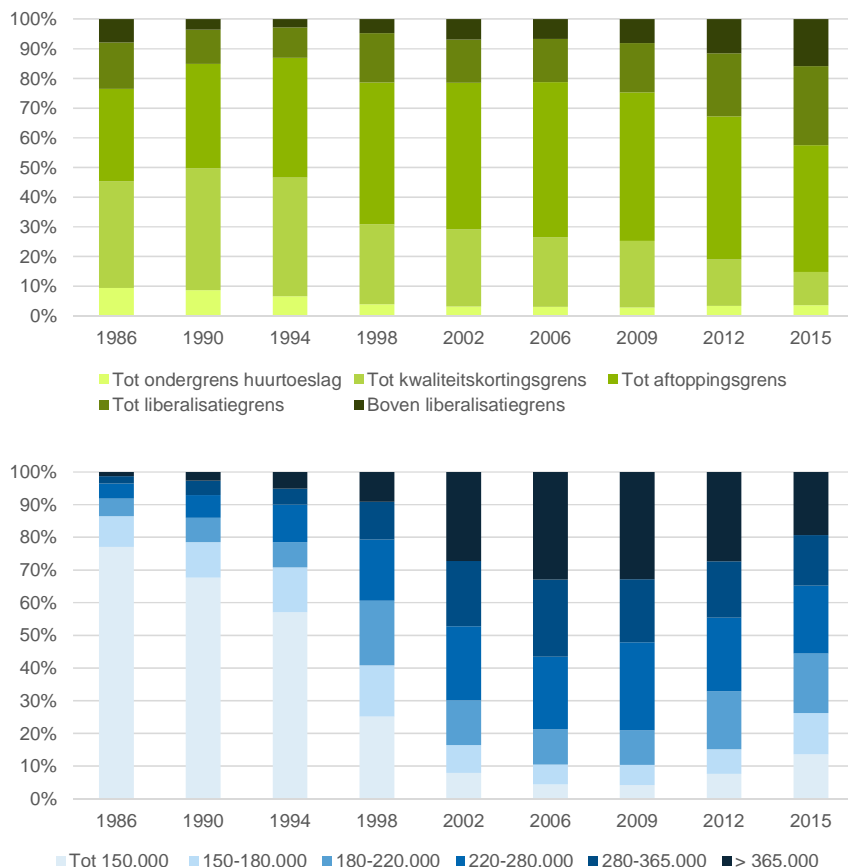
jaren daarna bleef de stijging van de huren beperkt tot hooguit 1% per jaar boven inflatie. Tussen 2009 en 2015 is de huurprijs weer wat meer gestegen, namelijk 2,1% gemiddeld per jaar (boven inflatie). In de koopsector zijn de verkoopprijzen vooral rond de eeuwwisseling aanzienlijk gestegen. Het WoON 2009 gaf al een beperkte daling van de huizenprijzen te zien, die zich de laatste jaren verder heeft doorgezet.^{2 3} De actuele stijging van de verkoopprijzen, komt daarom nog niet naar voren uit het begin 2015 uitgevoerde WoON.

Tabel 2-6: Kerncijfers huur- en verkoopprijzen Nederlandse woningvoorraad, bron: WBO/WoON 1986-2015

	1986	1990	1994	1998	2002	2006	2009	2012	2015
Gemiddelde huur (euro's 2015)	326	367	400	451	465	482	492	518	551
Index huurontwikkeling	100	112	123	138	143	148	151	159	169
Gemiddelde stijging huur per jaar	-	3,0%	2,2%	3,0%	0,8%	0,9%	0,7%	1,8%	2,1%
Gemiddelde verkoopwaarde (euro's 2015)	120	141	166	219	320	356	352	318	281
Index waardeontwikkeling	100	118	138	182	266	296	293	264	233
Gemiddelde stijging verkoopwaarde per jaar	-	4,1%	4,1%	7,3%	9,9%	2,7%	-0,4%	-3,4%	-4,0%

In de periode 1986-2015 telt de woningvoorraad zowel in absolute aantallen als in percentages steeds minder goedkope en meer duurdere woningen. Dit geldt voor de huur- en de koopsector.

Figuur 2-3: Prijsopbouw in huur- (boven) en koopsector (onder) (prijspeil 2015), bron: WBO/WoON 1986-2015

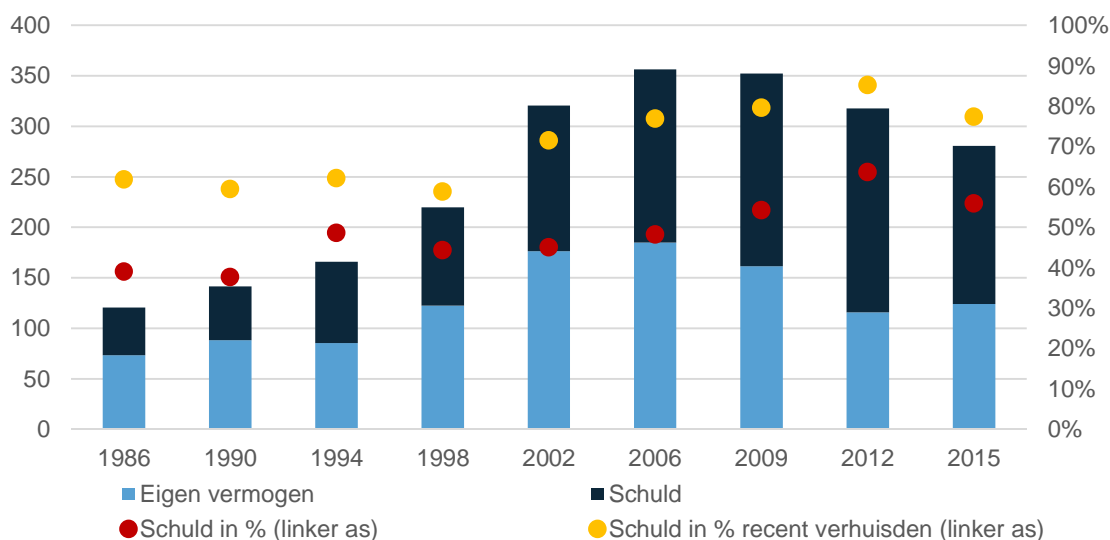


² De verkoopprijzen zijn hier gebaseerd op de verkoopwaarden zoals de respondent die zelf aangeeft in het WBO/WoON.

³ De hier vermelde cijfers hebben betrekking op de totale voorraad. De gemiddelde prijs daarvan ligt hoger dan de prijs van de verkochte woningen doordat goedkope koopwoningen vaker van eigenaar wisselen dan dure koopwoningen.

De gemiddelde waarde van een koopwoning in het WoON 2015 bedraagt (volgens opgave van de bewoner) zo'n €281.000. Hiervan is gemiddeld €124.000 eigen vermogen en €157.000 schuld van de hypotheeknemer. De schuld bedraagt daarmee 56% van de waarde. Dit percentage is vooral in de periode 1998-2012 opgelopen (van 44% tot 64%). Wanneer de blik aangescherpt wordt tot de eigenaren-bewoners die de laatste twee jaar verhuisd zijn, dan blijkt dat deze groep structureel een groter deel leent. In 2015 hebben de recent verhuisde eigenaar-bewoners gemiddeld 77% van de woningwaarde geleend.

Figuur 2-4: Eigen vermogen en schuld in de koopsector (prijspeil 2015), bron: WBO/WoON 1986-2015

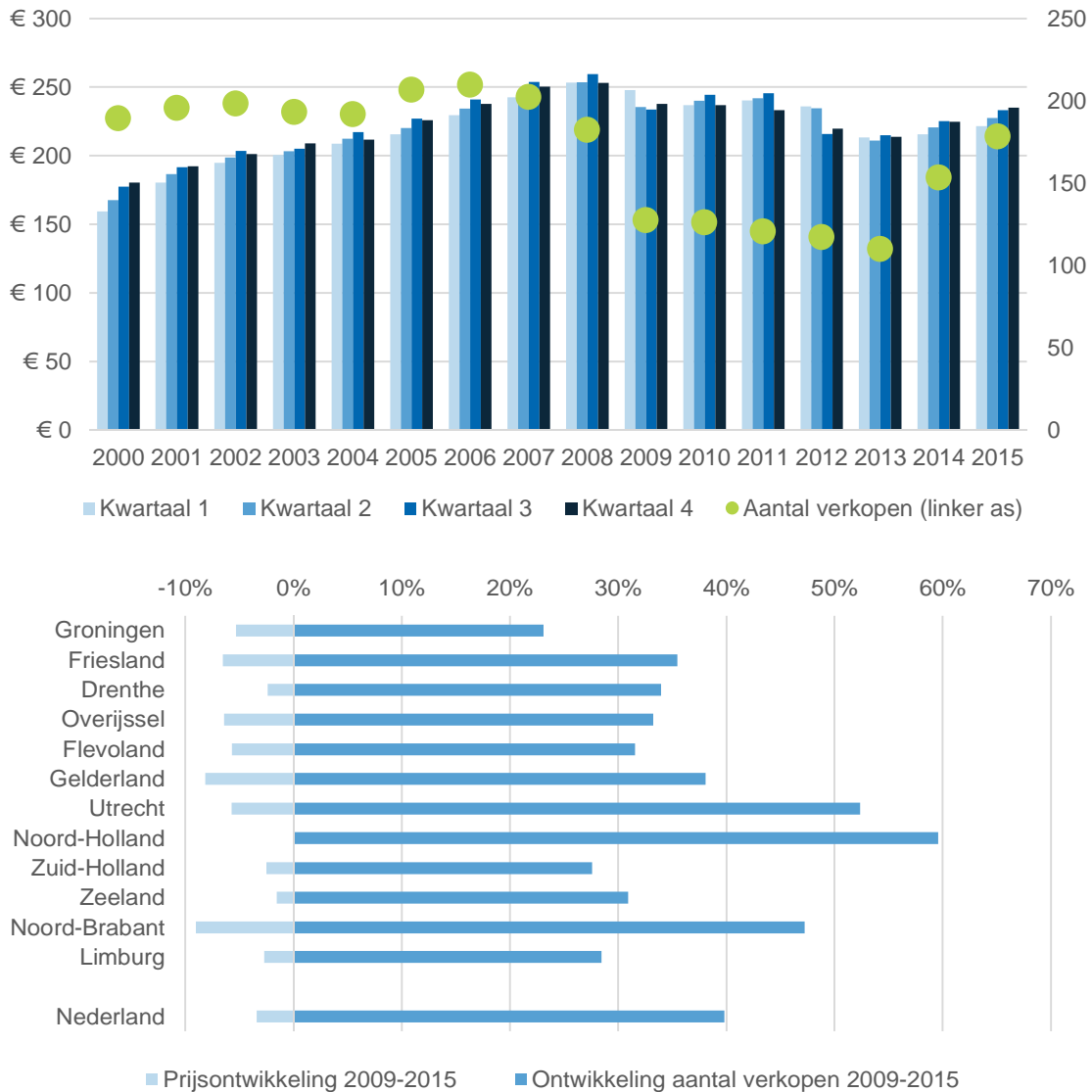


Woningverkoppen en verkoopprijzen

Ten opzichte van de 'top van de markt' eind 2008, is de gemiddelde prijs van een koopwoning in de crisis jaren met bijna 20% gedaald (nog zonder rekening te houden met inflatie). Ter vergelijking: tussen 1978 en 1985 daalden de (lopende) prijzen met 30%. In 2013 bereikte zowel het aantal verkopen als de gemiddelde verkoopprijs een bodem. Sindsdien zijn de aantallen verkochte woningen en de prijzen weer aan het stijgen, zij het met regionale verschillen in de mate waarin en het tempo waarmee het herstel zich aandient. Het aantal verkopen zit al weer redelijk in de lift: in 2014 zijn meer dan 150.000 woningen verkocht en in 2015 178.000 woningen.

In het herstel van de markt zijn er wel duidelijk regionale verschillen. Wanneer gekeken wordt naar de ontwikkeling vanaf de crisis tot nu (2009-2015) dan blijkt dat het aantal verkopen vooral in Utrecht en Noord-Holland flink is gestegen: met ruim 50%. De gemiddelde prijs ligt echter nog altijd lager dan in 2009: gemiddeld circa 5%.

Figuur 2-5: Ontwikking gemiddeld verkoopprijs per kwartaal en aantal verkopen per jaar 2000-2015 (boven) en de ontwikkeling van het aantal verkopen en de prijs per provincie 2009-2015 (onder), bron: Kadaster



Woonuitgaven

Huurders met een laag inkomen ontvangen huurtoeslag. Anno 2015 is dat met € 71 per maand, berekend over alle huurders (en niet enkel huurtoeslagontvangers). Naast de huuruitgaven betalen huishoudens voor gas, licht en water. Verder tellen ook de kosten voor reiniging, riool en waterschap heffing mee in de zogenoemde bijkomende woonlasten. Het totaaleffect hiervan is dat de gemiddelde huurder € 675 per maand uitgeeft aan het wonen in 2015, waar dat € 483 per maand was in 1986. De totale netto woonlasten zijn de laatste jaren minder hard gestegen dan de basishuur.

Eerder is de beperkte inkomensstijging onder huurders gesignaleerd. Deze ontwikkeling heeft ertoe geleid dat een toenemend deel van de huurders behoort tot de aandachtsgroep die in aanmerking komt voor huurtoeslag. In 2015 geldt dat voor de helft van alle huurders. Daadwerkelijk ontvangt 41% van de huurders toeslag. Niet alleen het inkomen, maar ook de huurprijs is daarvoor van belang.

Tabel 2-7: Ontwikkeling van woonuitgaven per maand onder huurders, bron: WBO/WoON 1986-2015

	1986	1990	1994	1998	2002	2006	2009	2012	2015
Basis huur (euro's 2015)	326	367	400	451	465	482	492	518	551
Netto huur (euro's 2015)	301	334	370	406	414	427	429	447	480
Bijk. woonlasten (euro's 2015)	182	145	155	153	164	188	194	187	163
Totale woonlasten (euro's 2015)	483	480	525	559	578	615	623	634	644
Stijging basishuur pjaar	-	3,0%	2,2%	3,0%	0,8%	0,9%	0,7%	1,8%	2,1%
Stijging netto woonlasten pjaar	-	-0,2%	2,3%	1,6%	0,9%	1,5%	0,4%	0,6%	0,5%
% Huurders aandachtsgroep	-	-	-	-	37%	44%	47%	48%	51%
% Huurders met huurtoeslag	21%	25%	25%	29%	31%	32%	37%	39%	41%

De maandelijks uitgaven in de koopsector zijn minder snel gestegen dan de verkoopprijzen. Vooral de daling van de rente in de jaren negentig is hiervoor verantwoordelijk geweest. Terwijl de prijzen destijds met bijna 10% per jaar opliepen, stegen de maandelijks woonlasten voor eigenaren-bewoners met slechts enkele procenten per jaar; natuurlijk ook omdat de meeste eigenaren-bewoners niet verhuisden en dus niet met een prijsverandering te maken kregen.

Tabel 2-8: Ontwikkeling van woonuitgaven per maand onder eigenaren-bewoners, bron: WBO/WoON 1986-2015

	1986	1990	1994	1998	2002	2006	2009	2012	2015
Bruto kooplasten (euro's 2015)	447	442	557	605	698	706	771	813	721
Netto kooplasten (euro's 2015)	331	347	448	483	506	504	550	572	515
Bijk. woonlasten (euro's 2015)	248	199	208	203	230	267	278	269	225
Totale woonlasten (euro's 2015)	579	547	656	686	736	771	829	840	740
Stijging bruto lasten pjaar	-	-0,3%	6,0%	2,1%	3,6%	0,3%	3,0%	1,8%	-3,9%
Stijging netto woonlasten pjaar	-	-1,4%	4,7%	1,1%	1,8%	1,1%	2,4%	0,5%	-4,2%

Stijging (en daling) van inkomens en woonuitgaven, roept de vraag op of de inkomensgroei de prijsstijging heeft kunnen bijhouden. Dat is niet helemaal het geval. In de huursector is de totale woonquote vooral in de jaren tachtig en negentig opgelopen. Ook de laatste jaren is deze quote weer aanzienlijk gestegen. Dat komt doordat de inkomens omlaag gegaan zijn.

Voor de koopsector geldt eveneens dat de lasten geleidelijk gestegen zijn.⁴ Wel liggen de lasten hier – in relatie tot het inkomen – lager dan in de huursector. Dit verschil in quote tussen huur- en koopsector wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt doordat hoge inkomensgroepen gemiddeld een kleiner deel van hun inkomen uitgeven aan wonen dan lage inkomensgroepen. Hoge inkomensgroepen wonen doorgaans in de koopsector. Dit drukt de gemiddelde quote in de koopsector.

Tabel 2-9: Uitgaven aan woonlasten in relatie tot het inkomen in Nederland, bron: WBO/WoON 1986-2015

	1986	1990	1994	1998	2002	2006	2009	2012	2015
Netto huurquote huurders	18%	20%	23%	24%	22%	24%	23%	26%	29%
Bijkomende woonlasten huurders	11%	9%	9%	10%	9%	11%	11%	11%	10%
Netto woonquote huurders	29%	29%	31%	34%	30%	35%	34%	36%	39%
Netto koopquote eigenaar-bewoners	13%	13%	17%	18%	15%	16%	16%	17%	16%
Bijkomende woonlasten eigenaar-bewoners	11%	8%	8%	7%	7%	9%	8%	8%	7%
Netto woonquote eigenaar-bewoners	24%	22%	25%	25%	22%	25%	24%	25%	23%
Huurders - macro netto huurquote	16%	17%	18%	20%	19%	21%	20%	22%	25%
Huurders EC doelgroep (< 33 dzd) - macro netto huurquote	-	-	-	-	-	-	24%	26%	29%
Huurders Middengroep (33-43 dzd) - macro netto huurquote	-	-	-	-	-	-	20%	21%	24%
Huurders Hogere inkomens (> 43 dzd) - macro netto huurquote	-	-	-	-	-	-	15%	16%	18%

⁴ Het gaat hier om de out-of-pocketkosten waar niet alle uitgaven in meegenomen zijn: niet de kosten van het eigen vermogen, niet de extra onderhoudskosten, niet de risico's maar ook niet de mogelijke waardeverandering.

2.6 Verhuisgedrag en woonwensen

Er blijkt een zekere samenhang te zijn tussen huishoudtype, inkomen en woonsituatie. Bij alleenstaanden (en eenoudergezinnen) is er maar één kostwinnaar terwijl bij samenwonenden vaak beide partners een inkomen genereren. Dat leidt ertoe dat het huishoudinkomen van alleenstaanden duidelijk lager ligt dan van samenwonenden. In samenhang daarmee wonen alleenstaanden (met een lager inkomen) vaker in huurwoningen en samenwonenden (met een hoger inkomen) vaker in een koopwoning.

In de periode 1994-2015 is het aandeel huishoudens dat behoort tot de lage inkomens (kwintiel 1 en 2) onder de alleenstaanden in de huursector toegenomen.

Tabel 2-10: Verdeling huishoudens naar type, woonsituatie en netto besteedbaar inkomenskwintiel, bron: WBO/WoON 1986-2015

	Alleenstaand huur			Samenwonend huur		
	Kwintiel 1-2	Kwintiel 3	Kwintiel 4-5	Kwintiel 1-2	Kwintiel 3	Kwintiel 4-5
1994	74%	18%	8%	31%	27%	43%
1998	78%	16%	7%	31%	27%	42%
2002	81%	13%	5%	32%	31%	37%
2006	83%	13%	4%	33%	33%	34%
2009	83%	12%	5%	34%	33%	33%
2012	84%	12%	5%	34%	33%	33%
2015	82%	14%	4%	34%	32%	34%

	Alleenstaand koop			Samenwonend koop		
	Kwintiel 1-2	Kwintiel 3	Kwintiel 4-5	Kwintiel 1-2	Kwintiel 3	Kwintiel 4-5
1994	47%	28%	25%	15%	16%	69%
1998	51%	28%	21%	13%	18%	69%
2002	52%	28%	20%	9%	18%	73%
2006	49%	29%	22%	8%	18%	74%
2009	49%	30%	20%	9%	18%	73%
2012	46%	33%	21%	8%	18%	74%
2015	47%	33%	20%	8%	17%	75%

In het kader van het huurbeleid zijn inkomensgrenzen en -groepen vastgelegd op basis van het belastbaar inkomen. Vanuit dit inkomensbegrip beredeneerd is in grote lijnen een zelfde beeld zichtbaar: steeds meer alleenstaanden met een laag inkomen wonen in de huursector; en in de koopsector wonen vooral samenwonenden met een royaal inkomen. *Deze gegevens zijn alleen beschikbaar vanaf 2009.*

Tabel 2-11: Verdeling huishoudens naar type, woonsituatie en doelgroep huurbeleid, bron: WBO/WoON 2009-2015

	Alleenstaand huur			Samenwonend huur		
	HT-grens	HT-43.000	>43.000	HT-grens	HT-43.000	>43.000
2009	55%	36%	10%	21%	42%	37%
2012	57%	35%	8%	20%	44%	36%
2015	59%	34%	7%	23%	47%	30%

	Alleenstaand koop			Samenwonend koop		
	HT-grens	HT-43.000	>43.000	HT-grens	HT-43.000	>43.000
2009	21%	42%	37%	27%	25%	48%
2012	20%	44%	36%	26%	27%	47%
2015	23%	47%	30%	29%	28%	44%

In paragraaf 2.5 is toegelicht dat binnen de huursector een steeds kleiner deel van de voorraad bestaat uit 'betaalbare huurwoningen' (onder de aftoppingsgrens) en dat steeds meer huurwoningen een prijs hebben

boven de aftoppings- of liberalisatiegrens. Ook is eerder aangegeven dat het eigen woningbezit de laatste jaren stagneert, vooral bij jongeren; daar is het aandeel eigenaar-bewoners zelfs teruggelopen.

Deze twee ontwikkelingen tezamen hebben ertoe geleid dat voornamelijk onder jongeren een steeds groter deel woonachtig is in de huursector tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens dan wel boven de liberalisatiegrens.

In Figuur 2-6 (boven) is de woonsituatie weergegeven voor de groep 25-29 jarigen. Van deze groep woont anno 2015 12% in een geliberaliseerde huurwoning en 38% in een koopwoning. In 2009 woonde nog maar 5% in een geliberaliseerde huurwoning en was 45% eigenaar-bewoner.

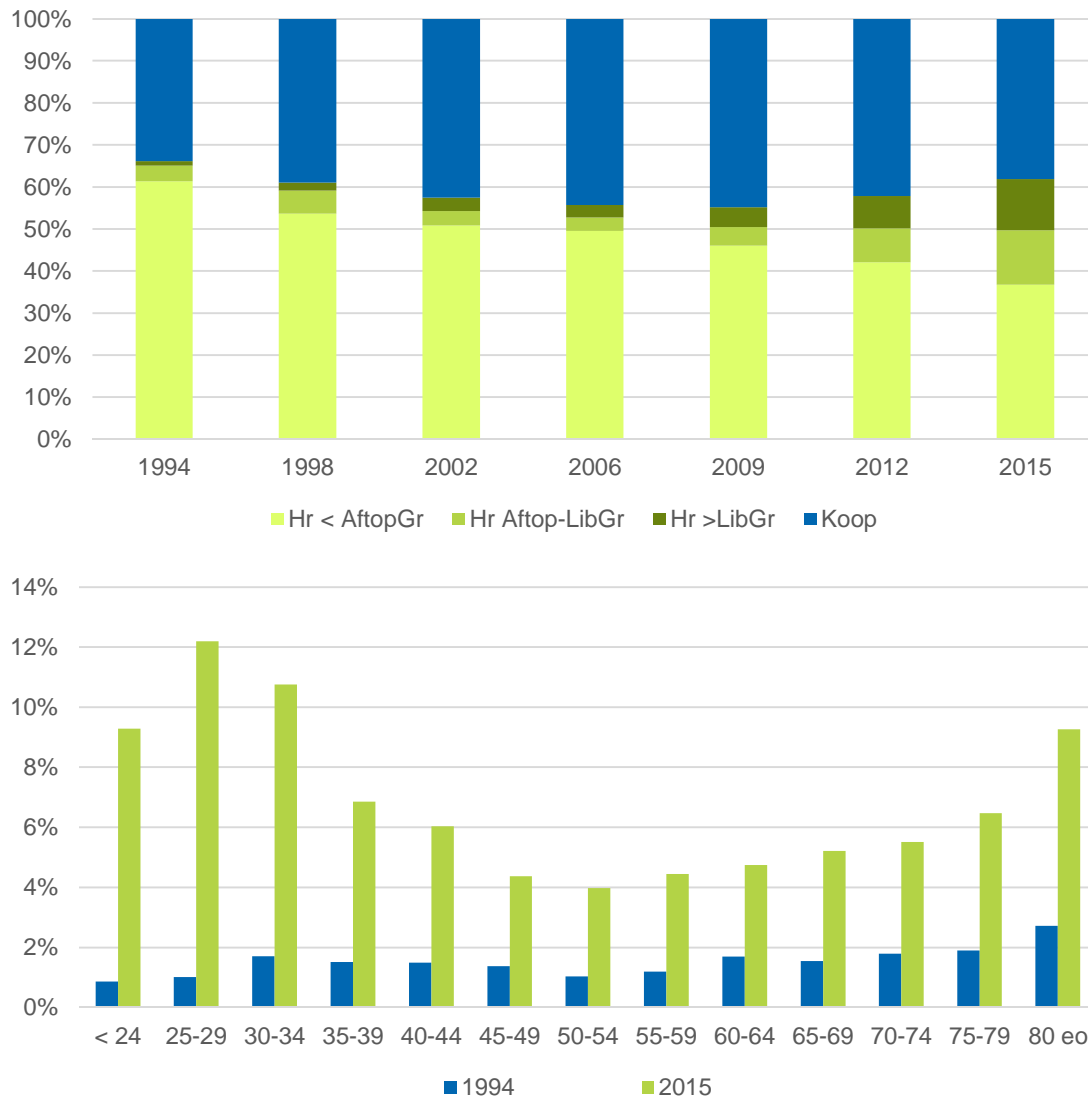
In de grafiek daaronder wordt het aandeel per leeftijdsgroep dat in een geliberaliseerde huurwoning woonde in 1994 versus 2015 met elkaar vergeleken. Ook hieruit komt de snelle toename van het geliberaliseerde huursegment naar voren. Bovendien blijkt dat niet alleen meer jongeren maar ook meer ouderen in een geliberaliseerde huurwoning zijn gaan wonen, in de afgelopen 15 tot 20 jaar. Al geldt wel dat ouderen altijd al voor een zeker deel in het geliberaliseerde huursegmenten woonden.

Het feit dat van de ouderen een relatief groot deel woont in een huurwoning boven de liberalisatiegrens hangt voor een deel samen met de extra huur die gevraagd mag worden bij serviceflats. Hier is een toeslag van 35% op de (WWS) punten mogelijk.

Wanneer meer in detail gekeken wordt naar het geliberaliseerde huursegment dan valt de mobiliteit in dit segment op. Zo blijkt dat in dit segment 34% van de woningen in de afgelopen twee jaar een nieuwe bewoner heeft gekregen, waar dat gemiddeld 12% was. Ook wil van de huidige bewoners een relatief groot deel de komende twee jaar weer verhuizen: dat geldt in het geliberaliseerde segment voor 50% van de bewoners tegen 35% gemiddeld. Van de eerder genoemde 25-29 jarigen in dit segment heeft zelfs 68% de woning pas in de afgelopen twee jaar betrokken.

Al met al is het geliberaliseerde huursegment de afgelopen jaren snel toegenomen, van 235.000 in 2009 via 335.000 in 2012 naar 470.000 in 2015. Deze groei moet gezien worden tegen een achtergrond van stagnerende inkomens (zie paragraaf 2.4) en meer algemeen de crisis die aanleiding was tot veel baanonzekerheid en weinig consumentenvertrouwen (zie paragraaf 2.1). Binnen die context hebben heel veel jongeren in dit segment woonruimte kunnen vinden; zowel bij particuliere verhuurders als sociale verhuurders. Sinds 2009 is het geliberaliseerde segment namelijk bij beide groepen van verhuurders met meer dan 100.000 woningen toegenomen.

Figuur 2-6: Woonsituatie van huishoudens 25-29 jaar (boven) en aandeel van de huishoudens naar leeftijdsklasse woonachtig in geliberaliseerde huurwoningen (onder), bron: WBO/WoON 1986-2015



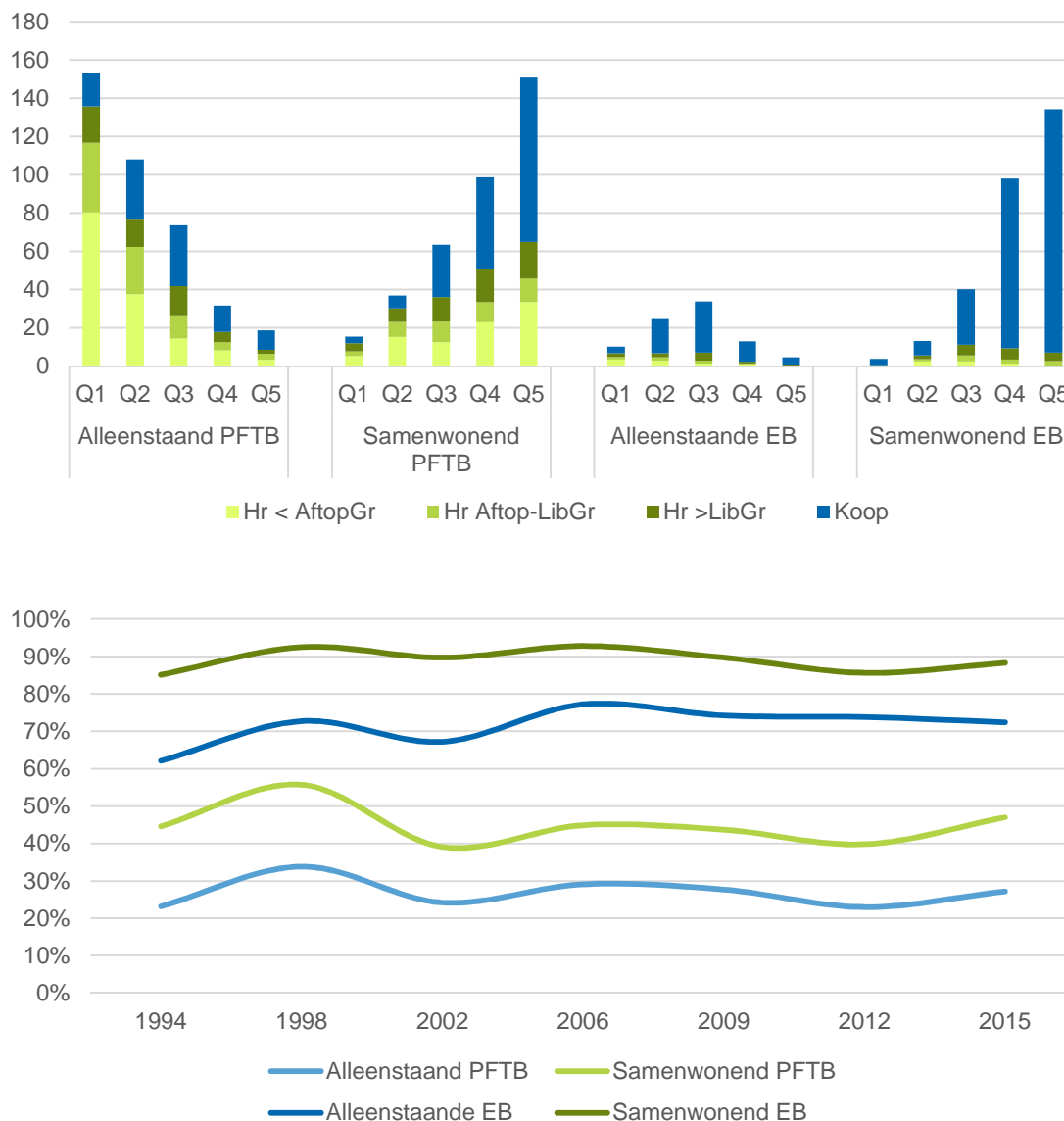
Woonwensen

Anno 2015 zijn in totaal 1,4 miljoen huishoudens op zoek naar een woning. Onder hen zijn veel alleenstaanden en samenwonenden die starten of tot nu toe gehuurd hebben (ook wel aangeduid als Potential First Time Buyers; PFTB). Bij de alleenstaanden gaat het vooral om huishoudens met een laag inkomen; bij de samenwonenden zijn er juist meer hoge inkomensgroepen. Naast starters en huurders zijn er eigenaar-bewoners (EB) die willen verhuizen. Deze groep bestaat hoofdzakelijk uit samenwonenden met een hoog inkomen.

In Figuur 2-7 (boven) zijn deze aantallen verhuiscapabele huishoudens weergegeven. Uit analyses blijkt dat de voorkeur voor het huren dan wel kopen van een woning behoorlijk stabiel zijn in de tijd. Daarbij is er een duidelijk verschil tussen starters en huurders enerzijds en eigenaar-bewoners anderzijds. Starters en huurders hebben beiden nog geen eigen geld en kapitaal opgebouwd in een woning. Zij moeten daardoor meer lenen als ze een woning willen kopen dan eigenaar-bewoners die vaker een zeker kapitaal

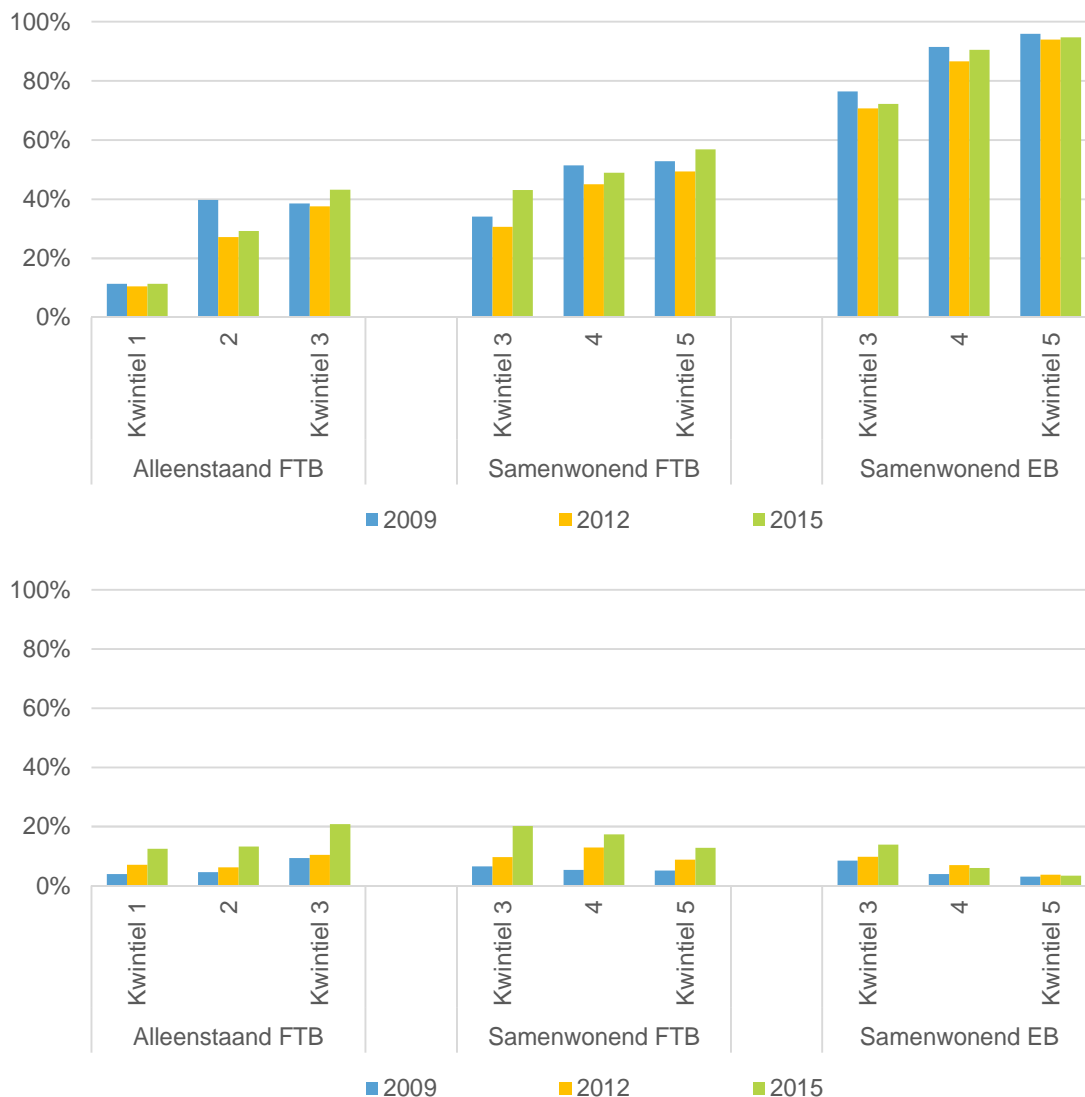
opgebouwd hebben. Tegelijk is er het verschil tussen alleenstaanden en samenwonenden. In de onderste grafiek van Figuur 2-7 is over een reeks van jaren per groep aangegeven welk deel bij verhuizing zou willen kopen. Daaruit blijkt dat anno 2015 de animo om een woning te kopen weer wat groter is dan in de afgelopen crisis jaren.

Figuur 2-7: Het aantal huishoudens dat wil verhuizen naar huishoudensituatie, inkomen en woningmarktpositie (boven) en het percentage dat bij verhuizing wil kopen (onder), bron: WBO/WoON 2015



Om de meest recente ontwikkelingen te kunnen volgen en begrijpen is Figuur 2-8 toegevoegd. Daarin is boven het percentage zoekers dat zou willen kopen nader in beeld gebracht voor de laatste paar jaar en wel per inkomenskwintiel (voor zover van substantiële omvang). Ook uit deze grafiek komt naar voren dat anno 2015 weer meer mensen op zoek zijn naar een koopwoning, dan enkele jaren terug. Daarnaast is onder in de grafiek in beeld gebracht welk deel zou willen huren boven de liberalisatiegrens. Ook dit segment is anno 2015 duidelijk meer in trek dan in voorgaande jaren (al liggen de percentages over de volle breedte in deze grafiek natuurlijk wel duidelijk lager).

Figuur 2-8: Voorkeur voor koopwoning (boven) en voorkeur voor geliberaliseerde huurwoning (onder) naar huishoudentype en inkomenskwintiel, bron: WBO/WoON 1986-2015



N.B.: De groep alleenstaande eigenaar-bewoners is te klein van omvang voor een nadere uitsplitsing naar inkomen. Deze groep wordt daarom niet getoond.

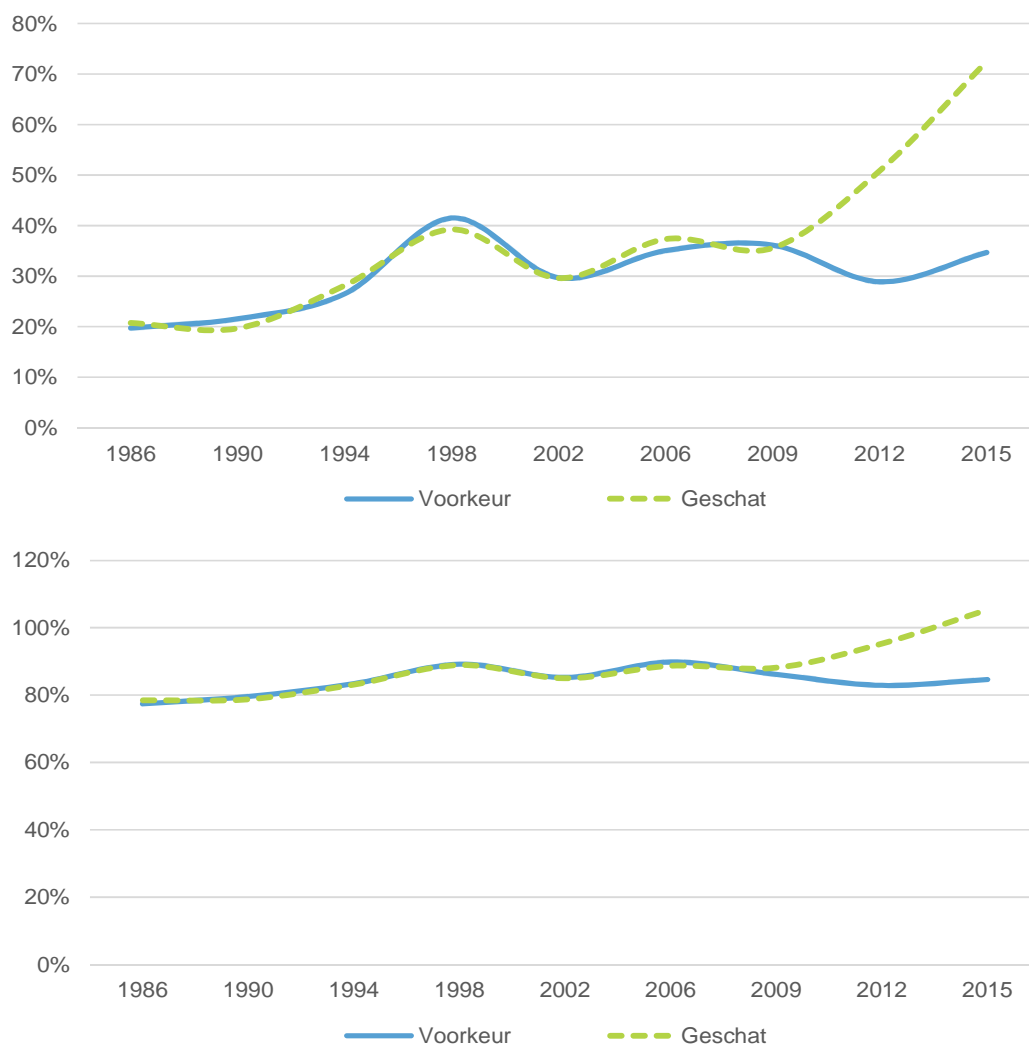
Om de ontwikkeling van de voorkeur voor huren versus kopen in te kunnen schatten en de mate waarin die voorkeur wellicht beïnvloed zou kunnen worden door prijsverschuivingen, zijn in het verleden uitgebreide analyses verricht. Uit die analyses kwam naar voren dat de balans tussen de prijzen in de huur- en de koopsector van invloed was op het percentage van de woningzoekenden dat kiest voor een huur- dan wel een koopwoning. Prijsstijgingen in de huursector leidde tot meer vraag naar koopwoningen en prijsstijgingen in de koopsector leidde tot meer vraag naar huurwoningen. De destijds gevonden relatie tussen prijzen en woonvoorkeur over de periode 1986-2009, bleek anno 2012 al minder goed op te gaan en anno 2015 duidelijk niet meer valide te zijn.

In Figuur 2-9 is dit boven weergegeven voor het percentage starters dat wil kopen. Onder staan dezelfde cijfers voor de eigenaar-bewoners. De schatting voor de jaren 1986-2009 is vrij goed en volgt de feitelijke

cijfers. Maar voor 2012 en 2015 zou – gegeven de prijsontwikkeling in vooral de koopsector – een veel grotere animo voor koopwoningen verwacht mogen worden dan recent gemeten.⁵

De prijsdaling in de koopsector in combinatie met de extreem lage rente, heeft er immers voor gezorgd dat woningen in de koopsector duidelijk lagere maandlasten opleveren dan enkele jaren terug. Dat die grote prijsdaling zich maar beperkt vertaald heeft in een grotere animo om (weer) te gaan kopen kan verklaard worden uit nieuwe, niet eerder meegenomen factoren zoals baanonzekerheid in combinatie met grotere werkloosheid. Duidelijk is dat de crisis met prijsdalingen in de koopsector een effect gehad zal hebben en dat ook de strengere regels bij hypotheekverstrekking hierin doorwerken (LTV richting 100% in 2018 en LTI op basis van Nibud-normen). Kortom: de mate waarin de vraag naar koopwoningen anno 2015 ‘terug’ is, mag zeker niet verbazen.

Figuur 2-9: Percentage van de starters (boven) en eigenaren (onder) met een voorkeur voor een koopwoning versus met een schatting daarvan op basis van de relatie met huur en kooprijzen (1986-2009), bron: WBO/WoON 1986-2015



⁵ Merk op dat bij de eigenaar-bewoners op basis van de oude relaties zelfs een percentage boven 100% voorspeld wordt voor 2015.

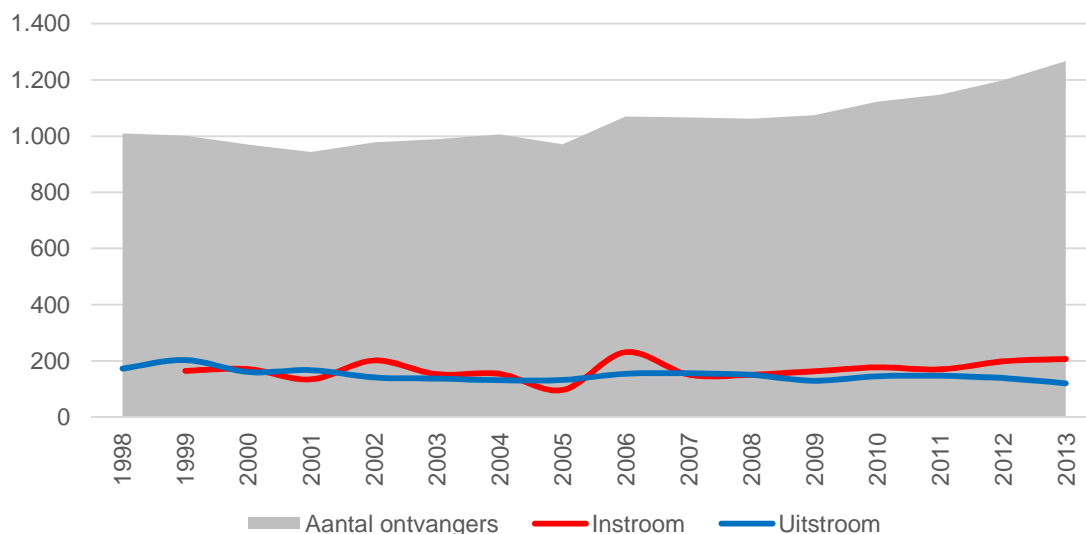
2.7 Huurtoeslag

De cijfers in deze paragraaf zijn gebaseerd op de feitelijke huurtoeslag toekenningen. In 2013 waren er circa 1,3 miljoen huurtoeslagontvangers. De huurtoeslag bedroeg per ontvanger gemiddeld ruim € 160 per maand en het totale huurtoeslagbudget kwam daardoor over 2013 uit op € 2,5 miljard.

Er is overigens sprake van een behoorlijke dynamiek binnen deze huurtoeslag populatie. Ruim 150.000 huishoudens stromen jaarlijks in en een zelfde aantal huishoudens stroomt jaarlijks uit de regeling. Over de jaren 2006-2013 is het aantal ontvangers opgelopen met 2,4% per jaar. Het bedrag per ontvanger steeg ongeveer met inflatie: 2%. Het totale budget nam toe met gemiddeld 4,5% per jaar.

Tabel 2-12: Aantal toekenningen, gemiddeld bedrag en budget van de huurtoeslag op jaarbasis (boven) en de in en uitstroom in de toeslagregeling (onder), 1998-2015, bron: ministerie BZK

	Aantal toekenningen (*1000)	Huurtoeslagbedrag per jaar	Budget (*1 Miljoen)
<i>Betreft de periode 1 juli-30 juni; voor 1998 geldt 1-7-1998 tm 30-6-1999; 2005 slechts tm 31-12-2005</i>			
1998	1.010	1.389	1.403
1999	1.002	1.425	1.427
2000	969	1.491	1.446
2001	943	1.555	1.467
2002	978	1.542	1.507
2003	989	1.599	1.581
2004	1.006	1.594	1.603
2005	971	871	846
<i>Op basis van cijfers over de periode 1 januari - 31 december (Belastingdienst)</i>			
2006	1.070	1.733	1.855
2007	1.067	1.758	1.875
2008	1.062	1.806	1.917
2009	1.075	1.844	1.982
2010	1.122	1.907	2.140
2011	1.147	1.957	2.244
2012	1.198	1.924	2.306
2013	1.266	1.997	2.529
2014	1.386	2.100	2.912
2015	1.323	2.401	3.177



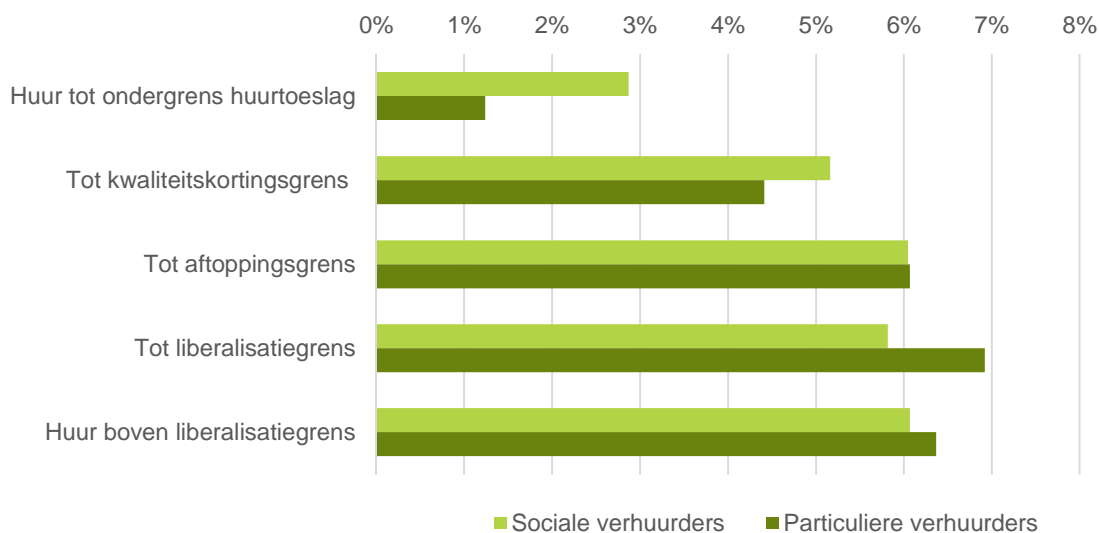
2.8 Woonuitgaven en markthuur

In 2010 heeft het CPB in het kader van de Heroverwegingen Wonen een studie naar buiten gebracht waarin de markthuur gecijferd is op 5,7% van de leegwaarde van de woning. Hierbij is een benadering gekozen vanuit het perspectief van de verhuurder die een marktconform rendement wenst. Conijn en Schilder plaatsen daartegenover een benadering vanuit het perspectief van de huurder die niet zozeer naar de opbrengsten en het rendement kijkt, maar die een vergelijking maakt met het alternatief van de eigenaar-bewoner.⁶

Deze eigenaar-bewoner heeft een zeker fiscaal voordeel. Vanuit dat perspectief berekenen deze onderzoekers de markthuur op 4,5% van de WOZ-waarde. Een vergelijkbaar percentage resulteerde uit eerdere en andere analyses op het WoON 2009. In de genoemde 4,5% markthuur is een fiscaal voordeel verwerkt. Dat voordeel, dat in dat onderzoek geschat werd op 20%, verklaart het verschil tussen de 4,5% die de bewoner wil betalen en de 5,7% die de verhuurder wil ontvangen (bij 20% fiscaal voordeel betaalt een eigenaar-bewoner 80% van de lasten; $80\% \text{ van } 5,7\% = 4,5\%$).

Op basis van het WoON 2012, met daarin een zekere daling van de verkoopprijzen, is destijds de markthuur bepaald op 5,5%. Omdat de prijzen tussen het WoON 2012 en het nieuwe WoON 2015 verder gedaald zijn, zijn de uitgevoerde analyses nu herhaald. Ingezoomd op de woningen die de laatste twee jaar opnieuw verhuurd zijn, blijkt dat de huur die betaald wordt voor recent opnieuw verhuurde huurwoningen gemiddeld 6% van de WOZ-waarde bedraagt.⁷

Figuur 2-10: Huur ten opzichte van de WOZ-waarde voor recent verhuurde woningen (niet langer dan twee) naar huurprijsniveau en verhuurder, bron: WoON 2015



Zowel corporaties als particuliere verhuurders verhuren het bezit boven de kwaliteitskortingsgrens voor circa 6% van de WOZ-waarde. Uitsplitsing van de gegevens naar provincie laat zien dat door heel

⁶ Conijn en Schilder, De vraag naar woondiensten en de betaalbaarheid in de huursector, ASRE, Amsterdam, 2012

⁷ Verder zijn de huurwoningen die voor een extreem lage huur verhuurd wordt (lager dan 10% van de maximale huur op basis van het puntensysteem) hier buiten beschouwing gelaten.

Nederland de huur van recent verhuurde geliberaliseerde woningen circa 6% van de WOZ-waarde bedraagt. Daarbij valt op dat soms in de meer perifere provincies de huur daar nog iets boven ligt.

Tabel 2-13: Huur ten opzichte van de WOZ-waarde voor recent verhuurde woningen (niet langer dan twee jaar) naar huurprijsniveau en provincie, bron: WoON 2015

	Tot aftoppingsgrens	Tot liberalisatiegrens	Boven liberalisatiegrens
Groningen	6,6%	7,4%	7,2%
Friesland	7,3%	7,8%	5,7%
Drenthe	7,6%	5,3%	5,1%
Overijssel	6,3%	6,1%	6,9%
Flevoland	5,7%	5,6%	5,9%
Gelderland	5,7%	5,9%	5,7%
Utrecht	5,2%	5,6%	6,4%
Noord-Holland	4,8%	5,6%	5,8%
Zuid-Holland	6,7%	6,8%	6,8%
Zeeland	6,5%	6,1%	8,2%
Noord-Brabant	5,2%	5,6%	6,0%
Limburg	6,7%	7,3%	7,0%
Nederland	6,1%	6,2%	6,3%

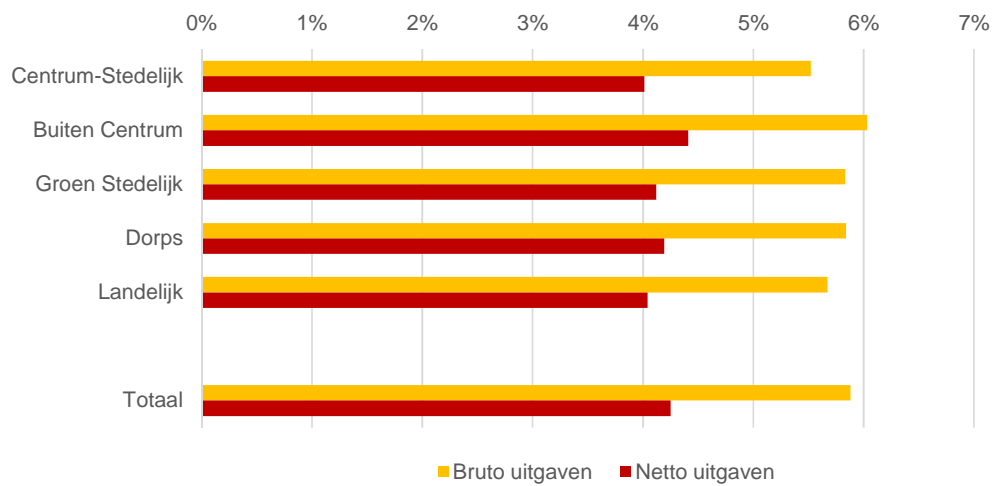
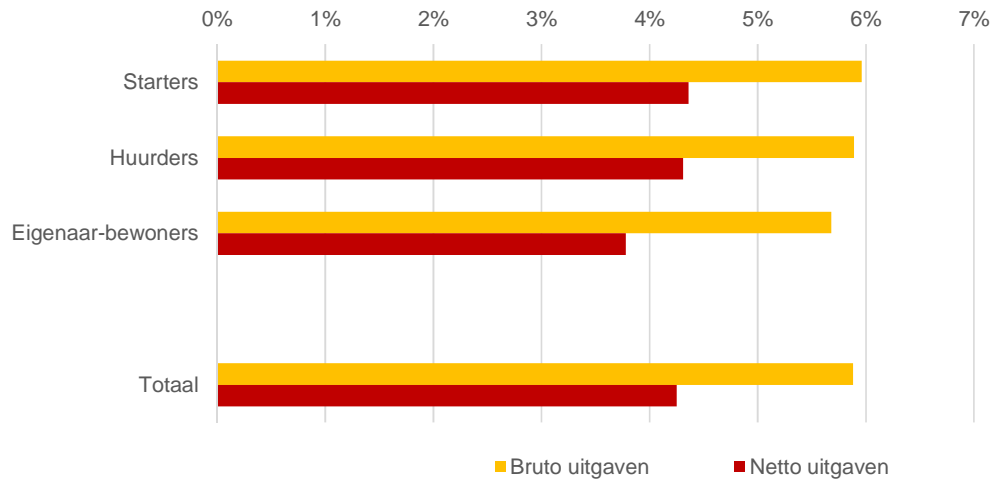
Een vergelijking van de woonuitgaven tussen huur- en koopsector stuit op principiële problemen. De verschillen in woonkwaliteit, keuzevrijheid, verantwoordelijkheid, onderhoudskosten, risico, overheidssubsidies en vermogensopbouw door aflossing en prijsstijging zijn dermate groot dat de woonuitgaven niet goed vergeleken kunnen worden. Cijfers kunnen natuurlijk wel naast elkaar gezet worden, maar met conclusies moet men voorzichtig zijn.

In de koopsector kan onderscheid gemaakt worden tussen de bruto woonlasten en de netto woonlasten. Het fiscale voordeel uit de aftrek van hypotheekrente minus eigenwaardeforfait vormt het verschil. Hier zijn zowel de bruto als de netto woonlasten gerelateerd aan de WOZ-waarde. Daarbij is ingezoomd op de eigenaren-bewoners die (a) recent verhuisd zijn, (b) bij wie de restschuld vrijwel overeenkomt met de waarde (zodat er weinig eigen geld in de woning geïnvesteerd is) en (c) een woning gekocht hebben onder € 250.000. Deze extra restricties zijn toegevoegd om op deze manier een relevante groep eigenaren-bewoners in beeld te hebben (recent een beslissing genomen; geen vertekening door een grote som eigen geld; en wonend in een 'reguliere' koopwoning die nog enigszins vergeleken kan worden met de huursector).

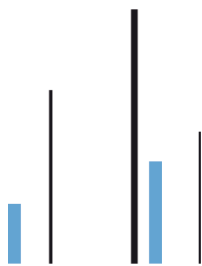
Dan blijkt dat deze eigenaren-bewoners over de volle breedte (naar tal van achtergrondkenmerken zoals vorige woonsituatie, leeftijd of woonmilieu) bijna 6% van de WOZ-waarde betalen aan bruto lasten en circa 4,3% aan netto woonlasten. Dit impliceert een fiscaal voordeel van 28%. Deze 4,3% netto woonlasten leiden overigens tot een quote van 19% ten opzichte van het netto besteedbaar inkomen.

Kortom: waar in de (wat duurdere) huursector op dit moment circa 6% huur betaald wordt ten opzichte van de WOZ-waarde, betalen eigenaar-bewoners bruto ook bijna 6% van de WOZ-waarde en netto 4,3%.

Figuur 2-11: Bruto en netto woonuitgaven als percentage van de WOZ waarde van recent verhuisde eigenaren-bewoners naar vorige woonsituatie (boven) en woonmilieu (onder), bron: WoON 2015



3



Uitgangspunten van vijf scenario's

De belangrijkste onzekerheden die ontwikkelingen op de woningmarkt de komende jaren zullen bepalen naast de huishoudensgroei zijn: inkomensontwikkeling, woonvoorkeuren, woningproductie en invulling van huurbeleid door verhuurders. In dit hoofdstuk worden deze onderwerpen besproken en wordt beschreven hoe er op basis van de belangrijkste onzekerheden verschillende scenario's zijn samengesteld. In het volgende hoofdstuk komen de resultaten van de woningmarktsimulaties met deze scenario's aan de orde.

3.1 Demografie

De toekomstige demografische ontwikkeling kent onzekerheden. In het bijzonder is de omvang van de buitenlandse migratie veranderlijk en moeilijk in te schatten. Om de scenario's vergelijkbaar te houden is er voor gekozen in alle scenario's uit te gaan van dezelfde demografische ontwikkeling, namelijk de Primos-prognose 2016⁹. Deze prognose levert informatie over inwoners, huishoudens, de daarbij behorende woningvoorraad en -behoefte.

De Primos-prognose 2016 is op landelijk niveau gebaseerd op de Kernprognose voor de verwachte ontwikkeling van de Nederlandse bevolking tussen 2015 en 2060 van het CBS. Deze Kernprognose is recentelijk omhoog bijgesteld vanwege de extra asielmigratie in 2015 en 2016. De bijstelling omhoog van de bevolkingsprognose leidt tot bijna 100.000 extra inwoners in 2025, in vergelijking met de Primos-prognose 2015.

De prognose van het aantal huishoudens in Primos 2016 is ten opzichte van Primos 2015 echter maar beperkt omhoog bijgesteld. De extra inwoners leiden tot 2020 nog tot extra huishoudens, maar nadien verdwijnt dit verschil. Het aantal huishoudens na 2025 komt in Primos 2016 zelfs lager uit dan in de voorgaande prognose. Naast de instroom van meer asielmigranten speelt namelijk een andere meer structurele demografische ontwikkeling. De laatste jaren blijken kinderen pas op wat hogere leeftijd het ouderlijk huis te verlaten. Deze structurele ontwikkeling is recent nog enigszins verscherpt door het sociaal leenstelsel waardoor vooral jonge studenten langer thuis blijven wonen. In het rapport over de Primos-prognose 2016, is meer informatie hieromtrent opgenomen.

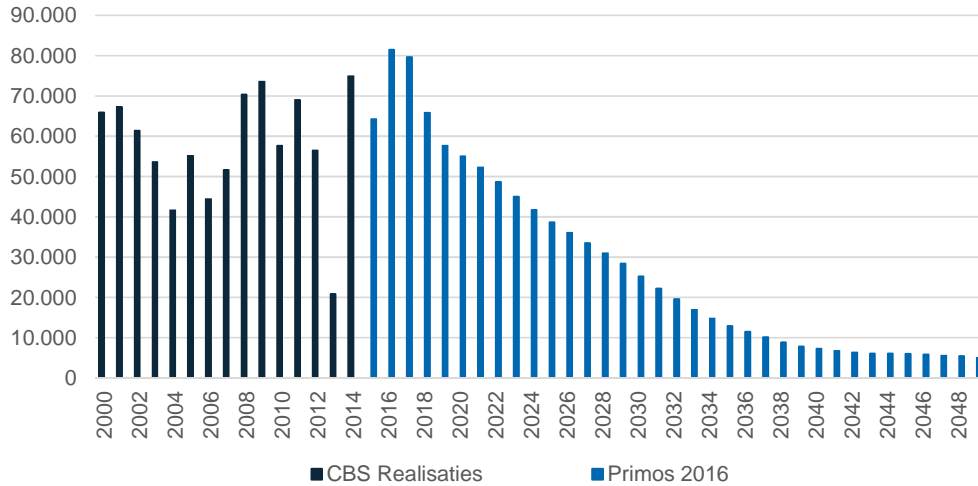
Al met al betekent dit dat in de hier voorliggende woningmarktverkenning er vanuit gegaan wordt dat het aantal huishoudens in 2016 en 2017 sterk toeneemt met ruim 80.000 op jaarbasis. Dit als direct gevolg van de asielinstroom. In deze jaren zal de groei van het aantal huishoudens groter zijn dan in het recente verleden het geval geweest is.¹⁰ Maar daarna daalt dit cijfer waardoor over de hele periode 2015-2020 de toename van het aantal huishoudens uitkomt op gemiddeld ruim 70.000 per jaar. Na 2020 neemt de groei

⁹ ABF Research, 2016, Primos 2016: prognose van bevolking, huishoudens en woningbehoefte 2016-2050, kenmerk: r2016-0054KG

¹⁰ De lage huishoudensgroei in 2013 is het gevolg geweest van een definitie aanpassing door het CBS.

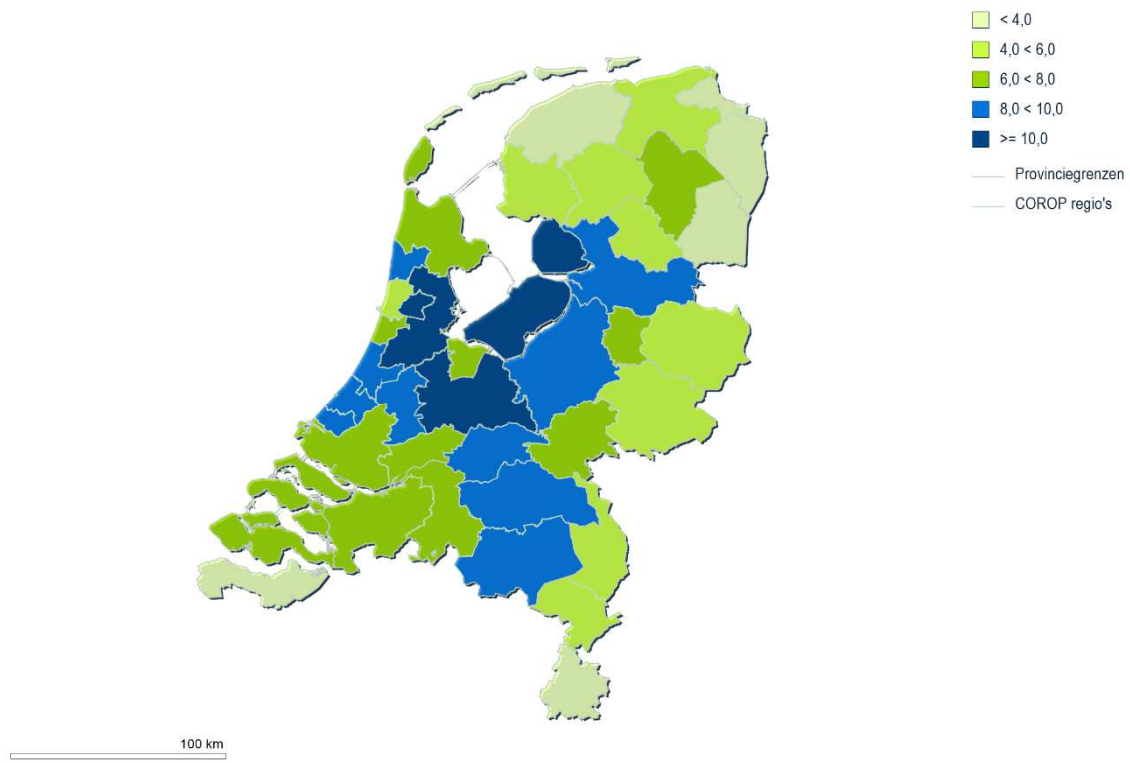
verder af naar circa 50.000 huishoudens op jaarbasis en op nog langere termijn zal het aantal huishoudens (volgens de huidige inzichten) steeds minder groeien.

Figuur 3-1: Jaarlijkse toename van het aantal huishoudens, 2000-2049, bron: CBS en Primos-prognose 2016



Over de gehele periode tussen 2015 en 2025 neemt het aantal huishoudens toe van 7,7 miljoen naar 8,3 miljoen; ofwel met 8%. In onderstaande figuur is de verwachte toename van het aantal huishoudens per Corop-gebied weergegeven in procenten. Aan de randen van het land is de groei beperkter, maar met name in 'het hart van Nederland' zal de huishoudenstoename naar verwachting duidelijk groter zijn.

Figuur 3-2: Ontwikkeling van het aantal huishoudens naar COROP-gebied in %, 2015-2024, bron: Primos 2016



Bron: primos

3.2 Inkomensontwikkeling

De economische ontwikkeling kent pieken en dalen. Recent zijn we geconfronteerd met een diep dal. Een van de belangrijkste onzekerheden voor de woningmarkt is de inkomensontwikkeling die met de economische ontwikkeling meebeweegt.

Voor de jaren 2015-2017 wordt in deze studie aangesloten bij de verwachtingen van het CPB voor de koopkracht, zoals terug te vinden in het Centraal Economisch Plan (CEP) van maart 2016.¹¹ Voor 2015 wordt er uitgegaan van een toename met 1,0%, in 2016 met 2,3% en in 2017 met 0,2%.

In de Middellangetermijnverkenning (MLT) van maart 2016 geeft het CPB daarnaast een raming af voor de periode 2018-2021, waarin gemiddeld genomen geen sprake is van groei.¹² Voor de langere termijn is gezocht naar scenario's met een zekere bandbreedte. In de woningmarktverkenningen van de afgelopen jaren heeft de langjarige gemiddelde groei van het inkomen per huishouden van circa 0,3% per jaar veelal als basisvariant voor de verwachte inkomensontwikkeling gefungeerd.

In de recent gepubliceerde nieuwe scenario's van het CPB en het PBL, de WLO 2015, wordt uitgegaan van een hogere economische groei. Traditioneel hanteert CPB-PBL hiervoor de groei van het Bruto Binnenlands Product per inwoner (BBP per capita) als indicator. In de WLO-scenario's wordt uitgegaan van een bandbreedte van 1,1% tot 1,8% per jaar tot 2030.¹³ Op basis van de Primos-prognose 2016 is deze toename van het BBP per capita omgerekend in een BBP toename per huishouden; welke uitkomt op 0,8% tot 1,5% per jaar voor de periode 2015-2030.

Overigens is er een duidelijk verschil in de ontwikkeling van het BBP uitgedrukt per inwoner versus de ontwikkeling per huishouden. Dat laatste komt door de aanzienlijke daling van het aantal personen per huishouden. In hoofdstuk 2 is dan ook aangegeven dat het BBP per capita in de periode 1970-2015 is toegenomen met gemiddeld 1,5% per jaar, maar dat het gemiddelde inkomen per huishouden met slechts 0,3% per jaar is gestegen.

Bovendien is er een duidelijk verschil tussen de ontwikkeling van het BBP en de ontwikkeling van het inkomen. Dat komt doordat een steeds groter deel van het BBP niet in de besteedbare inkomens terecht komt, maar in winsten van bedrijven, collectieve uitgaven en toekomstige pensioenaanspraken (Figuur 3-3). Vooral sinds 1990 is het aandeel van de inkomenssom binnen het BBP teruggelopen: van 43% naar 37%.¹⁴

Er van uitgaande dat deze trend zich doorzet, zullen de eerder berekende percentages voor inkomensgroei vanuit de WLO-scenario's enigszins omlaag bijgesteld moeten worden. Blijkens de MLT gaat het CPB hier ook van uit, althans in ieder geval voor de middellange termijn

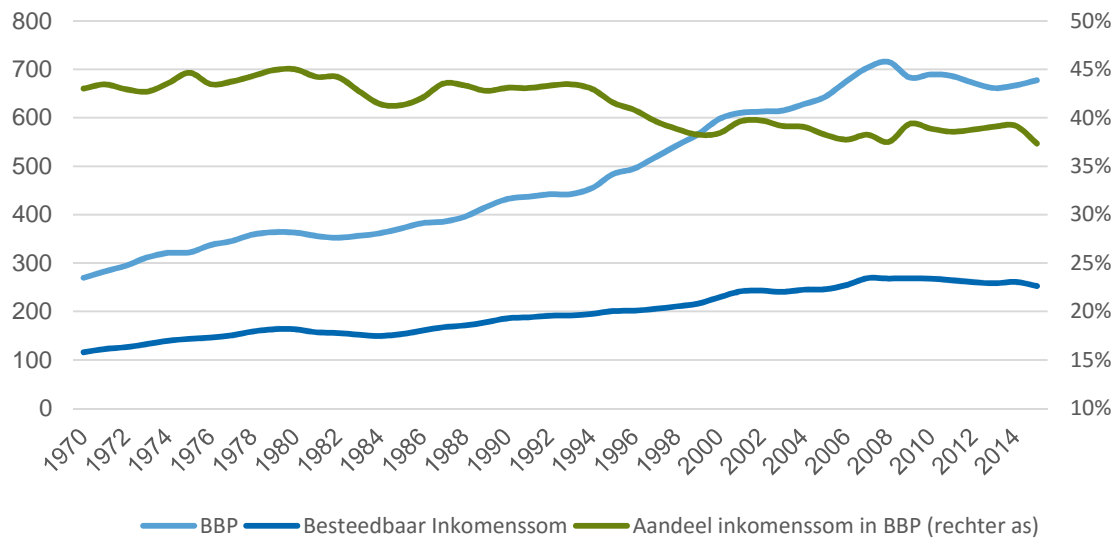
¹¹ CPB, 2016, Kerngegevens tabel 2014-2017

¹² CPB, 2016, Middellangetermijnverkenning 2018-2021

¹³ CPB/PBL, 2015, Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving, Cahier Macro-economie

¹⁴ Zie voor een soortgelijke constatering het DNBulletin van juli 2013: <http://www.dnb.nl/nieuws/nieuwsoverzicht-en-archief/dnbulletin-2013/dnb294300.jsp>.

Figuur 3-3 Ontwikkeling BBP en besteedbaar inkomenssom (* miljard, prijspeil 2015) met aandeel inkomenssom in BBP, 1970-2015, bron: CBS



Tegen deze achtergrond zijn vier macro-economische scenario's voor de inkomensontwikkeling vanaf 2017 opgesteld (Figuur 3-4).

In het Nul-scenario wordt voor de periode 2018-2021 aangesloten bij het MLT waarin uitgegaan wordt van een gemiddelde groei van 0% per jaar. Met de recente crisisjaren in het achterhoofd – waarin het gemiddelde besteedbaar huishoudinkomen tussen 2009 en 2015 met 7% is gedaald – wordt in dit voorzichtige scenario ook voor de jaren na 2021 een aanhoudende periode zonder inkomensgroei aangenomen.

Voor het scenario Laag dient als basis de langjarige huishoudinkomensgroei met 0,3% per jaar.

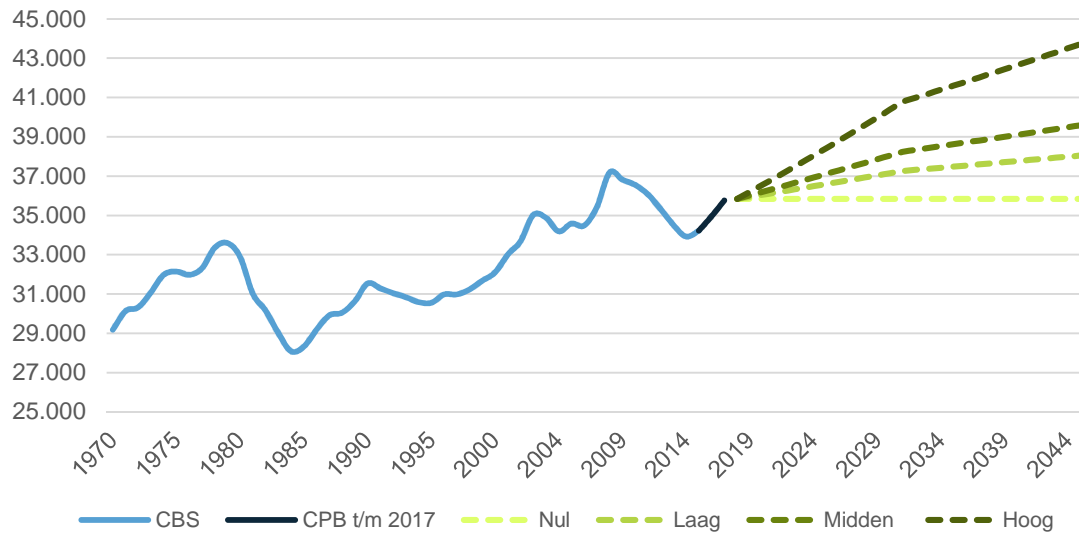
In het Midden-scenario wordt aansluiting gezocht bij het lage WLO-scenario, uitgaande van een groei van het huishoudinkomen met gemiddeld 0,5% per jaar.

Tot slot wordt in het scenario Hoog, dat geënt is op het hoge WLO-scenario, uitgegaan van een inkomensgroei die op 1,0% ligt. Vanwege de onzekerheid wordt in alle varianten op langere termijn van een kleinere inkomensgroei uitgegaan. Na 2030 zijn de groeipercentages gehalveerd ten opzichte van de periode daarvoor.

Differentiatie in inkomensontwikkeling

Bij de doorvertaling van de nationale inkomensgroei op huishoudensniveau wordt rekening gehouden met een zekere differentiatie. Dit leidt er toe dat niet 'zomaar' voor alle huishoudens uitgegaan wordt van groei die gelijk is aan het nationale gemiddelde. Uit een analyse over de periode 2005-2015 blijkt voor sommige typen huishoudens de inkomensgroei (vrijwel) structureel groter te zijn dan het nationale gemiddelde. Andere groepen van huishoudens zijn geconfronteerd geweest met een inkomensgroei die achter is gebleven op het nationale gemiddelde. Deze bestaande verschillen in inkomensgroei tussen verschillende typen huishoudens zijn gehandhaafd in de scenario's.

Figuur 3-4: Ontwikkeling netto besteedbaar huishoudinkomen (*1000 euro), prijspeil 2015, 1970-2040, bron: CBS, CPB en Hera (scenario's)



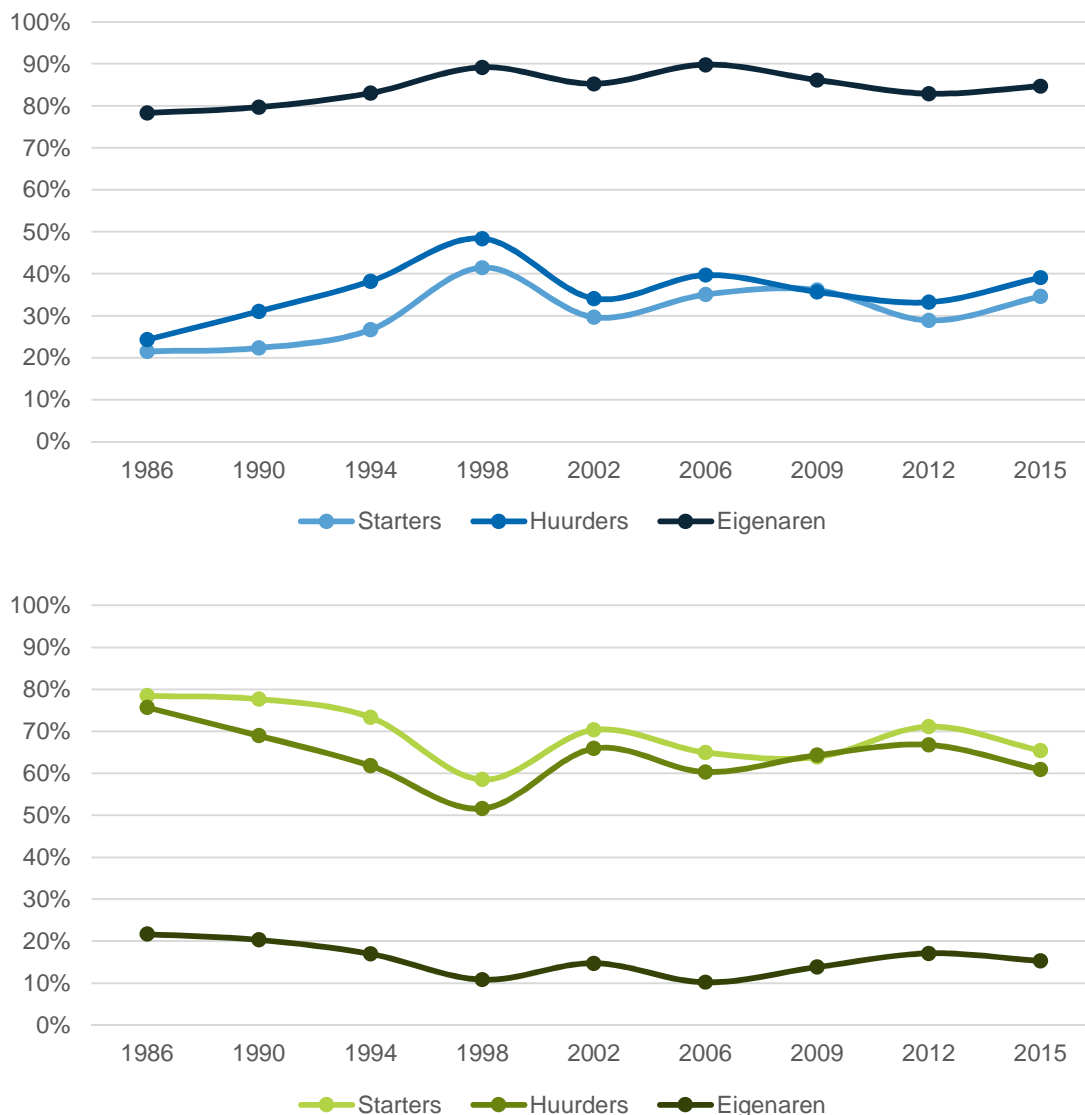
3.3 Woonvoorkeuren

Behalve demografie en economie spelen de woonvoorkeuren een belangrijke rol op de woningmarkt. In het Socrates-model wordt hiertoe gebruik gemaakt van de resultaten van het WoON. In paragraaf 2.6 is al stil gestaan bij ontwikkelingen in verhuisgedrag en woonwensen. In Figuur 3-5 (bovenste grafiek) is per groep, te weten starters, huurders en eigenaren, aangegeven hoeveel procent bij verhuizing wil kopen; in de onderste grafiek staat het percentage dat wil huren. Tezamen tellen de grafieken per groep op tot 100%.

Er is een duidelijk onderscheid tussen starters en huurders enerzijds, die vaak nog niet beschikken over vermogen of kapitaal hebben opgebouwd in een woning, en eigenaar-bewoners anderzijds. Eigenaar-bewoners willen overwegend opnieuw kopen. Volgens het WoON 2015 wil ruim 80% van deze groep kopen, en circa 20% wil huren. Bij de starters en huurders wil ongeveer 40% kopen en 60% huren. Anno 2015 willen overigens weer meer mensen kopen dan enkele jaren terug.

Voor de woningmarktsimulaties wordt er van uitgegaan dat de woonvoorkeuren zoals gemeten in 2015 de komende jaren stabiel zullen blijven in de scenario's Laag en Midden. Voor de 'extremere' scenario's Nul en Hoog zijn de voorkeuren licht gewijzigd. In het Nul-scenario is de voorkeur voor koop naar beneden bijgesteld. In het geval van Hoog wordt de koopvoorkeur wat groter verondersteld. Deze aangepaste verwachtingen voor laatstgenoemde twee scenario's zijn gebaseerd op een vermeende relatie tussen de groei van het inkomen en het vertrouwen in de koopsector.

Figuur 3-5: Het percentage woningzoekenden (starters, huurders en eigenaren) dat bij verhuizing wil kopen (boven) en wil huren (onder), bron: WBO/WoON 1986-2015



3.4 Woningproductie

Er wordt verondersteld dat er een verband bestaat tussen de verwachte macro-economische ontwikkeling en de woningproductie. In de Midden-variant sluit het bouwprogramma aan op het in de Primos-prognose 2016 gehanteerde. In economisch betere tijden, gerepresenteerd door de variant Hoog, wordt de toekomstige woningvoorraad ruimer uitgebreid. In de varianten met een lagere inkomensgroei, Nul en Laag, zal de toename van de woningvoorraad kleiner zijn ten opzichte van de variant Midden.

In de Primos-prognose 2016 zijn de verwachtingen met betrekking tot woningbouwproductie voor middellange termijn gebaseerd op een inventarisatie van provinciale woningbouwprogramma's en een inschatting van productie op nationaal niveau. Deze laatste is in overleg met het ministerie van BZK tot stand gekomen. Voor de langere termijn (na 2030) wordt in de Primos-prognose uitgegaan van een

woningbouwprogramma waarbij de groei van de voorraad op regionaal niveau gelijk opgaat met de demografische groei van het aantal huishoudens.

Concreet wordt in de Primos-prognose 2016 uitgegaan van een nieuwbouwproductie die voor heel Nederland oploopt naar bijna 65.000 woningen op jaarbasis tot 2020. Tussen 2020 en 2030 daalt deze tot gemiddeld 53.000 per jaar, en in de periode daarna tot bijna 25.000. Gemiddeld over de hele periode wordt jaarlijks rekening gehouden met circa 7.000 overige toevoegingen (onder andere door verbouwingen) en de sloop van zo'n 14.000 woningen.

In de periode 2015-2020 zal naar verwachting het aantal huishouden gemiddeld met ruim 70.000 toenemen. De voorraauditbreiding die in dezelfde periode wordt voorzien loopt daarop achter. Na 2020 zullen de groei van het aantal huishouden en van de woningvoorraad meer gelijk op gaan.

In de scenario's Nul en Laag wordt verondersteld dat toename van de woningvoorraad met 3.000 tot 4.000 per jaar achterblijft bij het Midden-scenario dat de Primos-prognose volgt. De discrepantie tussen huishoudensgroei en woningvoorraadtoename neemt in deze scenario's verder toe. In scenario Hoog daarentegen wordt een sterkere uitbreiding van de woningvoorraad verondersteld. Er worden jaarlijks 4.000 woningen meer toegevoegd dan in het Midden-scenario. In Hoog vermindert de discrepantie tussen huishoudenstoename en woningvoorraaduitbreiding na 2018 in rap tempo.

Tabel 3-1: Veronderstellingen (jaargemiddelde per periode) ten aanzien van nieuwbouw, productie anderszins, onttrekkingen en uitbreiding van de woningvoorraad in het Midden-scenario, bron: Primos 2016

	Nieuwbouw	Productie anderszins	Onttrekkingen	Uitbreiding
2015-2019	65.000	9.000	12.000	62.000
2020-2024	60.000	7.000	15.000	53.000
2025-2029	45.000	7.000	15.000	37.000
2030-2049	23.000	7.000	14.000	16.000
2015-2049	38.000	7.000	14.000	31.000

3.5 Beleidsontwikkelingen

Huurbeleid, de nieuwe Woningwet en huursombenadering

Op basis van het Woonakkoord zijn de huren vooral in 2013 en 2014 aanzienlijk gestegen. In 2013 met gemiddeld 4,1% (waarvan 2,5% op basis van de inflatie in 2012) en in 2014 met gemiddeld 3,9% (waarvan 2,5% op basis van de inflatie in 2013). Globaal was dit 1,5% boven de inflatie van het voorgaande jaar. In 2015 en 2016 is een flink aantal beleidswijzigingen doorgevoerd op de huurmarkt, die eveneens van invloed zijn op het gedrag van verhuurders en de huurgrenzen.

Allereerst is het nieuwe WWS van kracht, waarin huurpunten worden toegewezen op grond van zowel de woningkwaliteit als de WOZ-waarde. Hiermee wordt beter uitdrukking gegeven aan de schaarste-verhouding op de lokale woningmarkt. Deze stelselwijziging heeft overigens niet geleid tot een forse verhoging van huren in 2015, deze bedroeg namelijk 2% (waarvan 1% op basis van de inflatie in 2014).

Door de parlementaire enquêtecommissie woningcorporaties zijn aanbevelingen gedaan die breed omarmd zijn door kamer en minister. Deze aanbevelingen hebben geleid tot een scherpere afbakening van het taakveld van de corporaties. Zo is in de nieuwe Woningwet een passendheidsnorm opgenomen

die bepaalt dat corporaties vanaf 2016 aan 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag een woning moeten toewijzen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens. En ook de scheiding in 2016 tussen het Daeb- en niet-Daeb-bezit, komt hier mede uit voort.

Begin 2016 is verder het Wetsvoorstel doorstroming huurmarkt aangenomen. In dit voorstel is sprake van een huursombenadering waarbij de huursom per corporatie met niet meer mag stijgen dan de inflatie plus 1 procent. Op individuele basis is er meer beleidsruimte voor verhuurders. Zo is een huurverhoging van de inflatie plus 2,5 procent toegestaan voor woningen, waarvan de basishuur ver beneden de maximaal toegestane huur ligt. Met dit harmonisatiebeleid wordt gepoogd de woningkwaliteit beter in de huurprijs tot uitdrukking te laten komen. Voor hogere inkomens geldt nog steeds een maximale verhoging van inflatie plus 2 procent of inflatie plus 4 procent, naargelang de inkomenscategorie. Al met al betekent dit een zekere vrijheid voor de corporaties om maatwerk te leveren, maar de macro toename van de totale huursom wordt met deze beleidslijn duidelijk ingeperkt. De aanzienlijk lagere huurverhogingen uit 2015 zullen zich dan ook waarschijnlijk de komende jaren doorzetten.

De beleidswijziging in 2016 en beperkte huurstijging in 2015 past in een breder maatschappelijk perspectief. Een perspectief waarbij verhuurders (corporaties indachtig hun sociale taakstelling) de huurprijs niet alleen bepalen op basis van de woonkwaliteit, maar ook op basis van draagkracht. Deze verschuiving in optiek leidt vanzelfsprekend tot discussies binnen de sector over de juiste huurprijs, doelgroepen, strategisch voorraadbeheer, scheefheid etc. Want bij matiging van de huurprijs moet er gezocht worden naar andere oplossingen om de verhuurderheffing, die de Rijksoverheid opgelegd heeft, te betalen. In principe zou deze heffing betaald kunnen worden uit de in het Woonakkoord afgesproken (maximale) huurverhogingen. Op het moment dat voor lagere huurverhogingen gekozen wordt, moeten middelen vrijgemaakt worden uit andere posten zoals verlaging van de kosten (voor onderhoud en beheer of investeringen in verduurzaming van de portefeuille) en/of verkoop van bezit.

De passendheidsnorm zal naar verwachting grote gevolgen hebben voor het prijs- en toewijzingsbeleid in de huursector. Met de inmiddels verhoogde huren zal het niet eenvoudig zijn om aan de 95% passendheidsnorm te voldoen. Huurverlaging kan nodig zijn om voldoende woningen met een prijs onder de aftoppingsgrens aan te bieden aan de doelgroep. Meer principieel is hiermee de lijn verlaten waarbij alleen de kwaliteit van de woning en woonomgeving bepalend is voor de prijs: ook de woonlasten van de doelgroep dienen meegenomen te worden. Een strak prijs-kwaliteitsbeleid lijkt voor corporaties eigenlijk alleen mogelijk indien zij op substantiële schaal bestaand bezit (met hoge kwaliteit en dito WWS punten) transformeren (kleiner en met een lagere maximale WWS huur) middels vervangende nieuwbouw of verkoop.

Grenzen in de huursector

Met de passendheidsnorm wordt een nieuw huurplafond in de huursector aangewezen. Waar van oudsher en mede ingegeven door de EC-regelgeving de liberalisatiegrens een waterscheiding in de huursector markeerde - voor wat betreft jaarlijkse huurverhogingen en de mogelijkheid huurtoeslag te ontvangen - is daar nu de aftoppingsgrens aan toegevoegd. Bijzonder is overigens wel dat alleenstaanden en ouderen boven de aftoppingsgrens nog wel een deel van de huur gecompenseerd krijgen via de huurtoeslag.

Los daarvan zal de passendheidsnorm, voornamelijk voor de huishoudens met recht op huurtoeslag, meer en meer gaan gelden als maximale huurprijs. De voorraad tussen de aftoppingsgrens en liberalisatiegrens zou daarmee vrijgespeeld kunnen worden voor huishoudens die geen recht hebben op huurtoeslag maar wel tot de EC-doelgroep behoren. Overigens wordt in de uitvoering nog enige soepelheid betracht. Per 1 januari 2016 moet ten minste 90% van de vrijkomende gereguleerde huurwoningen van corporaties toegewezen worden aan huishoudens met een inkomen tot € 39.874. Ten minste 80% van de vrijkomende huurwoningen moet gaan naar huishoudens met een inkomen tot € 35.739 (ook wel de groep 'tot € 33.000' genoemd).

Tot slot is de beslissing van belang om drie jaar lang de liberalisatiegrens niet aan te passen aan prijsontwikkelingen. Door de bevrozing van de liberalisatiegrens wordt het prijsverschil tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens verkleind. Op dit moment (2016) ligt de tweede aftoppingsgrens bij € 629 en de liberalisatiegrens bij € 711 per maand. Als de inflatie over drie jaar 6% bedraagt zou de tweede aftoppingsgrens op ruim € 667 uit kunnen komen, zodat er een prijsrange van bijna € 45 resteert tussen beide grenzen. Gegeven de passendheidsnorm blijft er natuurlijk wel een aanzienlijk verschil in woningmarktpositie tussen woningen onder en boven de aftoppingsgrens. Hoe smal het segment tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens ook in prijsstelling zal zijn, er is een substantiële vraag naar deze woningen te verwachten van huishoudens met een inkomen net boven de huurtoeslaggrens.

Markthuurplafond

Naast de prijsgrenzen vanuit het huurbeleid (maximale WWS huur, aftoppingsgrens en liberalisatiegrens) wordt rekening gehouden met een maximale 'markthuur prijs' in Socrates. Op basis van het WoON 2015 (zie hoofdstuk 2) is aangetoond dat de wat duurdere huurwoningen veelal verhuurd worden tegen een huurprijs van circa 6% van de WOZ waarde. Dit percentage vormt blijkbaar de maximale 'markthuur'. De interpretatie hiervan is dat er door prijsconcurrentie tussen verhuurders onderling alsmede tussen de huur- en koopsector, blijkbaar sprake is van een maximale markthuur die gevraagd kan worden. Gevolg hiervan is dat in regio's met een lagere WOZ-waarde niet de maximale WWS huur als haalbaar gezien wordt, maar deze 6% WOZ-huurprijs.

Woonvoorkeuren en woonruimteverdeling

Basisuitgangspunt voor het Socrates-model vormen de woonvoorkeuren. Echter, zoals eerder besproken stellen bepaalde beleidsregels daar grenzen aan: toewijzing van het Daeb-bezit moeten corporaties voor 90% doen aan de EC-doelgroep (voor een periode van vijf jaar mag 10% daarvan verhuurd worden aan huishoudens met een inkomen van circa € 38.000). En huishoudens met recht op huurtoeslag moeten bij de corporaties voor 95% een woning onder de aftoppingsgrens toegewezen krijgen.

Deze regels gelden alleen voor het corporatiebezit in de gereguleerde huursector en niet voor particuliere verhuurders. Binnen het Socrates model wordt echter geen onderscheid gemaakt naar type verhuurder. Omdat de corporaties dominant zijn in de gereguleerde sector (met circa 70% van de nieuw verhuurde woningen), worden in het rekenmodel aanpassingen gedaan aan de voorkeuren voor zover deze leiden tot 'scheefheid' bij toewijzing, vooral in het gereguleerde huursegment. Overigens zullen ook particuliere huurders dure scheefheid in hun toewijzing proberen te vermijden.

De regels daarvoor moeten binnen het Socrates-model geformuleerd worden in termen van netto besteedbaar inkomenskwintiel, omdat daarmee in het model gerekend wordt. Tabel 3-2 vermeldt voor zowel eenpersoons- als meerpersoonshuishoudens in de huursector per inkomenskwintiel de verdeling over de beleidscategorieën. Omdat de inkomenskwintielen gebaseerd zijn op het *besteedbaar* huishoudinkomen en de beleidscategorieën op basis van het *belastbaar* huishoudinkomen is het algemene beeld niet altijd eenduidig.

Specifiek gelet op de laagste inkomensgroepen zijn de verschillen echter beperkt. Alleenstaanden vallend in het eerste netto inkomenskwintiel behoren vrijwel allemaal tot de huurtoeslagdoelgroep. Alleenstaanden uit het volgende inkomenskwintiel hebben doorgaans geen recht op huurtoeslag, maar behoren voornamelijk wel tot de EC-doelgroep ('tot € 33.000'). Bij samenwonenden geldt voor de huishoudens uit de eerste twee kwintielen dat ze vrijwel allemaal recht hebben op huurtoeslag.

Andersom behoort minstens 90% van de eenpersoonshuishoudens uit de hoogste twee kwintielen tot de groep 'vanaf € 43.000'). Onder de meerpersoonshuishoudens betreft dat 80% in kwintiel 4 en 97% in kwintiel 5.

Tabel 3-2: Eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens in de huursector per inkomenskwintiel verdeeld over de beleidscategorieën, bron: WoON 2015

	Eenpersoons in huursector				
	Kwintiel 1	Kwintiel 2	Kwintiel 3	Kwintiel 4	Kwintiel 5
Doelgroep huurtoeslag	92%	21%	2%	1%	1%
Tot € 33.000	8%	74%	18%	2%	3%
€ 33.000 - € 38.000	0%	4%	14%	4%	0%
€ 38.000 - € 43.000	0%	1%	34%	4%	0%
Vanaf € 43.000	0%	0%	32%	90%	96%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%

	Meerpersoons in huursector				
	Kwintiel 1	Kwintiel 2	Kwintiel 3	Kwintiel 4	Kwintiel 5
Doelgroep huurtoeslag	95%	88%	19%	3%	1%
Tot € 33.000	5%	10%	27%	6%	0%
€ 33.000 - € 38.000	0%	1%	17%	3%	0%
€ 38.000 - € 43.000	0%	0%	27%	9%	2%
Vanaf € 43.000	0%	0%	11%	79%	97%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%

NB: omwille van de herkenbaarheid zijn de genoemde inkomensgrenzen in de tabel afgerond.

Vanuit de gedachte dat het model niet bedoeld is om voor individuele huishoudens de situatie in beeld te brengen maar voor groepen huishoudens (en dus vooral de vraag te beantwoorden hoeveel huishoudens het betreft), valt ook op basis van het netto inkomen aan te geven welke voorkeuren tot scheef toewijzen in de huursector kunnen leiden:

- Dure scheefheid wordt vermeden door in te grijpen bij de voorkeur van alleenstaanden met een laag inkomen (kwintiel 1 = recht op huurtoeslag). 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 = recht op huurtoeslag). 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 = boven EC-grens).

De hier benoemde voorkeuren voor bepaalde huurprijsklassen binnen de gereguleerde huursector worden dus 'beperkt'. De woonvoorkeuren voor geliberaliseerde woningen en koopwoningen worden in beginsel niet aangepast.

Gedrag van verhuurders

Met de hiervoor geschetste beleidsontwikkelingen valt er voor verhuurders nog wel het een en ander te kiezen. Daarbij gaat het om de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging, de mate waarin en tot op welk huurniveau huurwoningen geharmoniseerd worden, hoe omgegaan wordt met de passendheidsnorm en hoeveel huurwoningen verkocht worden.

In deze studie wordt gewerkt met twee varianten voor de invulling van het huurbeleid door verhuurders. Beide varianten blijven overigens binnen de randvoorwaarden die wettelijk zijn vastgelegd. In de variant 'marktgericht verhuurderbeleid' wordt ervan uitgegaan dat verhuurders de huurinkomsten meer vergroten door te kiezen voor hogere huurverhogingen, meer woningen bij mutatie harmoniseren, woningen waar mogelijk (gezien het WWS) laten doorgroeien tot boven de liberalisatiegrens, in beperkte mate huren van woningen aftoppen om aan de passendheidsnorm te voldoen en extra huurwoningen verkopen (5.000 extra per jaar). In de andere variant, het 'doelgroepgericht verhuurbeleid', wordt er vanuit gegaan dat de verhuurders kiezen voor minder huurverhoging, minder huurharmonisatie, woningen niet boven de liberalisatiegrens laten uitgroeien en meer woningen onder de aftoppingsgrens aanbieden.

Daarbij verdient het verwachte beleid als gevolg van de passendheidsnorm nadere toelichting. Er is hier vanuit gegaan dat bij een doelgroepgericht verhuurderbeleid bij 75% van de vrijkomende woningen die een huurprijs boven de aftoppingsgrens zouden kunnen krijgen, de huur verlaagd wordt tot onder de aftoppingsgrens. Bovendien wordt van 25% van de woningen die eerder boven de aftoppingsgrens verhuurd werden de huur eveneens verlaagd tot onder de aftoppingsgrens. Bij een meer marktgericht verhuurderbeleid wordt niet 75% maar 50% van de huurwoningen afgekapt op de aftoppingsgrens. Verder worden in deze variant niet 25% maar geen van de huurwoningen die verhuurd werden boven de aftoppingsgrens tot onder deze grens gebracht.

Wat betreft het toepassen van harmonisatie gebeurt dat in de doelgroepgerichte variant in 70% van de nieuwe verhuringen, en bij marktgericht in 90% van de gevallen. Indien harmonisatie toegepast wordt, dan is dat in beide varianten tot 85% van de maximaal toegestane huur.

3.6 Overzicht van uitgangspunten Socrates-scenario's

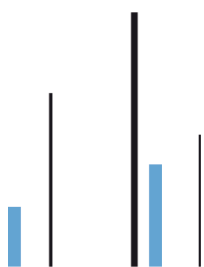
In het voorgaande zijn de belangrijkste onzekerheden besproken die de ontwikkeling van de woningmarkt zullen bepalen. De combinatie van vier macro-economische scenario's en twee varianten met betrekking tot de invulling van het huurbeleid door verhuurders resulteert in acht mogelijke Socrates-scenario's. Een aantal hiervan heeft echter een minder logische samenhang, zoals de combinatie van doelgroepgericht verhuurderbeleid bij een hoge inkomensgroei of meer marktgericht beleid in tijden zonder inkomensgroei. Uiteindelijk blijft een vijftal scenario's over die in samenhang een mogelijk toekomstbeeld schetsen.

De resultaten van woningmarktsimulaties op basis van deze vijf scenario's komen in het volgende hoofdstuk aan de orde. In Tabel 3-3 is een samenvattend overzicht opgenomen van de belangrijkste veronderstellingen voor deze scenario's ten aanzien van demografie, inkomensontwikkeling, woonvoorkeuren, bouwproductie en het gedrag van verhuurders. In bijlage B is een volledig (cijfermatig) overzicht terug te vinden van de uitgangspunten.

Tabel 3-3: Overzicht vijf scenario's en belangrijkste gehanteerde veronderstellingen

Benaming Scenario's	Nul Doelgroepgericht	Laag Doelgroepgericht	Midden Doelgroepgericht	Midden Marktgericht	Hoog Marktgericht
Startsituatie	alle scenario's				
1-1-2015	Huishoudens naar 5 leeftijdsklassen, 4 typen, 5 inkomenskwintielen en wijk Op basis van WoON 2015 en BAG gekoppeld aan type woning naar huur/koop en 6 prijsklassen verhuisgeneigdheid en woonwensen op basis van WoON2015				
Demografie	alle scenario's				
2015-2025	Ontwikkeling huishoudens naar leeftijd en type op basis van Primos-prognose 2016				
Inkomens	alle scenario's				
2015-2017	Ontwikkeling gemiddeld besteedbaar netto huishoudinkomen per jaar 1% (2015), 2,3% (2016), 0,2% (2017) op basis van koopkrachtmutatie in CEP 2016 (CPB)				
2018-2025	Nul 0% per jaar	Laag 0,3% per jaar	Midden 0,5% per jaar	Hoog 1,0% per jaar	
Koopvoorkeur	Mate waarin verhuisgeneigde huishoudens een voorkeur hebben voor een koopwoning				
	50%	Gebaseerd op WoON 2015: 55%		58%	
Toename woningvoorraad	Op basis provinciale programma's en inschatting nationale bouwproductie				
2015-2019	59.000	59.000	62.000	62.000	66.000
2020-2024	49.000	49.000	53.000	53.000	57.000
Invulling huurbeleid door verhuurders	Doelgroepgericht			Marktgericht	
	beperkt verkopen van gereguleerde huurwoningen; na 2016 jaarlijkse huurverhoging op basis van inflatie; bij mutaties beperkte huurverhoging en bij deel woningen huur verlagen tot onder aftoppingsgrens; geen woningen liberaliseren			meer verkoop van gereguleerde woningen; huurverhogingen boven inflatie; bij mutaties huren verhogen; indien mogelijk liberaliseren	

4



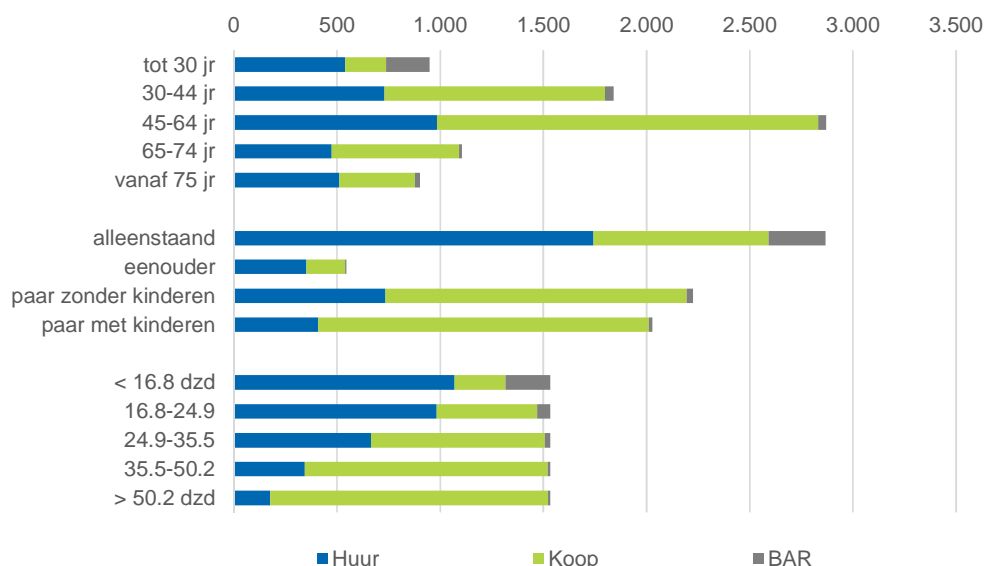
Resultaten van vijf scenario's

Met behulp van het Socrates-model zijn woningmarktsimulaties uitgevoerd voor de hiervoor beschreven vijf scenario's. In dit hoofdstuk komen de resultaten van deze simulaties aan bod. De vergelijking van de resultaten van de vijf scenario's laat de volledige bandbreedte zien van mogelijke ontwikkelingen op de woningmarkt in de komende tien jaar.

4.1 Uitgangssituatie¹⁵

Het aantal huishoudens per 1 januari 2015 naar leeftijd, type en inkomenskwintiel is weergegeven in Figuur 4-1, met daarnaast nog het onderscheid naar woonsituatie. Het eigenwoningbezit is relatief groot onder de middelbare leeftijdsgroepen, paren en de hoogste inkomenskwintielen.¹⁶ Naar verloop van tijd zullen meer huishoudens uit de middelbare leeftijdsgroep tot de ouderen behoren, waardoor ook het eigenwoningbezit onder ouderen zal veranderen. Hierover volgt later meer. Jongeren (tot 30 jaar), ouderen (vanaf 65 jaar), alleenstaanden en de twee laagste inkomenskwintielen zijn oververtegenwoordigd in de huursector. Verder zijn het vooral jonge alleenstaanden met een laag inkomen, zoals studenten, die in een bewoonde andere ruimte (BAR) gehuisvest zijn: woonboten, woonwagens, onzelfstandige eenheden, etc.

Figuur 4-1: Aantal huishoudens per woonsituatie (*1.000) naar leeftijd, type en inkomenskwintiel, 2015, bron: Socrates 2016



¹⁵ De uitgangssituatie waar het gaat om huishoudens en woningvoorraad naar achtergrondkenmerken is afgeleid uit CBS-registraties. Daarbij moet aangetekend worden dat er een zeker verschil bestaat tussen deze registraties en het WoON 2015. In het WoON wordt geen leegstand gemeten en ook de verhouding tussen huur en koopwoningen is in het WoON anders. De verdere verdeling van de voorraad naar prijsklasse en de wijze waarop verschillende huishoudens gehuisvest zijn in verschillende woningen, is wel afgeleid uit het WoON.

¹⁶ Genoemde inkomensgrenzen die behoren tot de kwintielen zijn op basis van prijspeil 2015.

4.2 Huishouden- en inkomensontwikkeling

In Tabel 4-1 is de woonsituatie van de huishoudens en de mate waarin woningen bewoond worden weergegeven in cijfers. Er zijn anno 2015 circa 200.000 leegstaande woningen, die in principe geschikt zijn om te bewonen, en 50.000 woningen die daar minder geschikt voor zijn; voor een deel gaat het hier om tweede woningen.¹⁷ In de genoemde 200.000 leegstaande woningen is de frictieleegstand inbegrepen. Tussen 2015 en 2020 komen er 349.000 huishoudens bij. De toename van de voorraad zal volgens diezelfde Primos-prognose kleiner zijn: 295.000. Dit betekent dat er in principe voor circa 54.000 huishoudens geen woning bijgebouwd wordt dan wel beschikbaar is. Dit verschil kan op twee manieren opgevangen worden, te weten (1) via een toename van huisvesting in een BAR of (2) langs een terugloop van de leegstand. De mate waarin beide 'routes' gevolgd worden hangt af van in hoeverre het leegstands aanbod voldoet aan de woonvoorkeuren en bewust naar een BAR gevraagd wordt. In het scenario Midden Doelgericht verandert tussen 2015 en 2020 het aantal huishoudens in een BAR nauwelijks, maar neemt de leegstand met 40.000 af.

Tabel 4-1: Kerncijfers aantal huishoudens en woningen (*1.000), 2015-2025, bron: Socrates 2016

	Stand 2015	Mutatie 2015-2020	Stand 2020	Mutatie 2020-2025	Stand 2025
Huishoudens in Woningen	7.335	350	7.685	265	7.950
Huishoudens in Bar	330	-1	330	-22	307
Huishoudens	7.665	349	8.014	243	8.257
Bewoonde voorraad	7.335	350	7.685	265	7.950
Leegstand	201	-40	160	-2	159
Overig niet bewoond	52	0	52	0	52
Woningvoorraad	7.588	309	7.897	264	8.161

Het aantal jonge huishoudens zal ongeveer gelijk blijven in aantal, terwijl het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder door de vergrijzing zal toenemen en wel met 559.000 tot 2025. Gelet op het type huishouden zit die groei tot 2025 overwegend bij de alleenstaanden.

Tabel 4-2: Ontwikkeling van het aantal huishoudens (*1.000) naar leeftijd (boven) en type (onder)

	stand		mutatie
	2015	2025	2015-2025
tot 30 jaar	948	987	39
30-44 jaar	1.841	1.884	43
45-64 jaar	2.870	2.820	-50
65-74 jaar	1.105	1.285	180
vanaf 75 jaar	901	1.280	379
Totaal	7.665	8.257	592

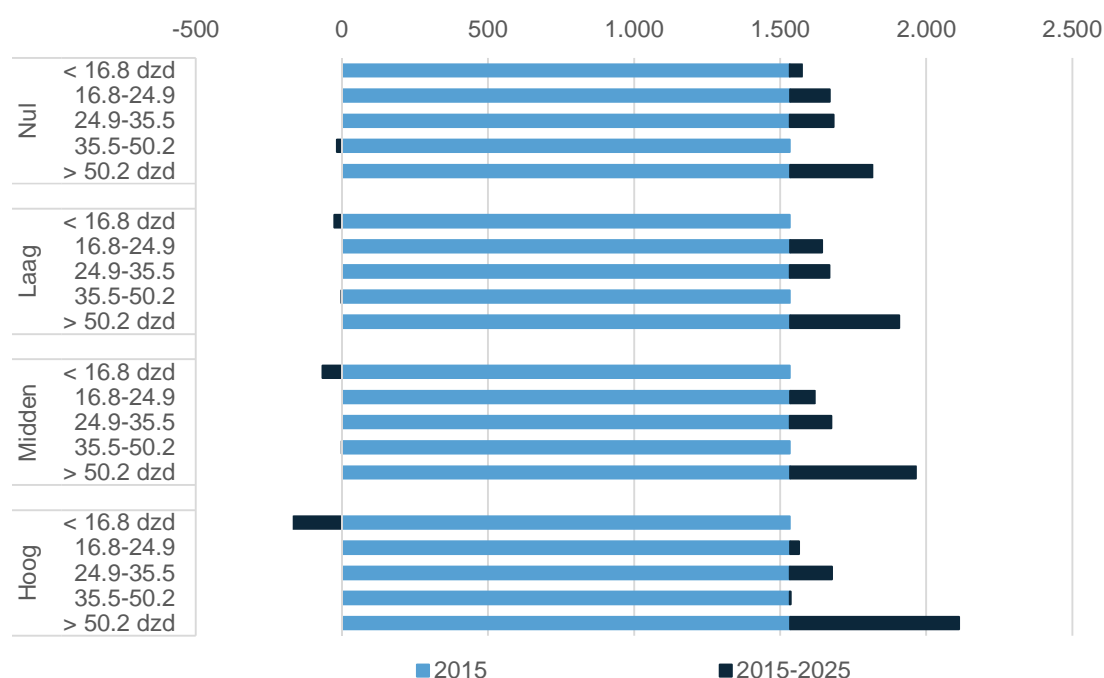
	stand		mutatie
	2015	2025	2015-2025
alleenstaand	2.868	3.324	456
eenouder	545	584	39
paar zonder kinderen	2.225	2.344	120
paar met kinderen	2.027	2.005	-23
Totaal	7.665	8.257	592

¹⁷ De cijfers zijn ontleend aan het CBS, maar anders dan in de CBS publicatie zijn hier zowel de beschikbare als de niet-beschikbare woningen geteld (zowel de kort- als langdurige leegstand volgens de zogenaamde lage energie-drempelwaarde).

In bijna alle scenario's nemen de huishoudens met een laag inkomen af; in scenario Laag is deze afname beperkter dan in Midden en uiteraard Hoog. Uitzondering is het Nul-scenario, waarin het aantal huishoudens in de laagste inkomenscategorie toeneemt. Dat er hoe dan ook sprake is van een zekere inkomensgroei in de Nul-variant kent twee oorzaken.

Ten eerste wordt voor de periode 2015-2017 aangesloten bij de CPB-raming, die rekening houdt met inkomensgroei in deze periode. Ten tweede heeft de relatief sterke toename van het aantal huishoudens met een laag inkomen, zoals alleenstaanden en ouderen, een negatief effect op het gemiddelde inkomen van alle huishoudens. Om dit te compenseren nemen in het Nul-scenario de gemiddelde netto besteedbaar inkomens van alle huishoudtypen iets toe, zodat de gemiddelde inkomensgroei van alle huishoudens op 0% uitkomt.

Figuur 4-2: Ontwikkeling van het aantal huishoudens naar inkomenspositie, 2015-2024, bron: Socrates 2016



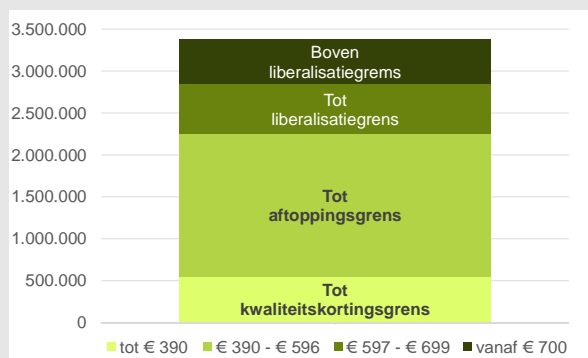
4.3 Ontwikkelingen op de woningmarkt

In deze paragraaf wordt ingegaan op de mate waarin de Socrates-scenario's van elkaar verschillen in uitkomsten voor de woningmarkt. Recapitulerend worden de ontwikkelingen voornamelijk beïnvloed door:

- **De demografische ontwikkeling:** in alle scenario's wordt uitgegaan van de Primos-prognose 2016.
- **De inkomensontwikkeling:** tot 2017 wordt het CPB gevolgd, daarna varieert de ontwikkeling van het huishoudinkomen met een groei van 0,0% tot 1,0% per jaar; zie verder hoofdstuk 3.
- **De woonvoorkeuren:** met het WoON 2015 als basis, maar enige variatie over de scenario's; zie verder hoofdstuk 3.
- **Het bouw-, sloop- en verkoopprogramma:** met het Primos-bouwprogramma als basis, maar enige variatie over de scenario's; zie bijlage B.
- **De beleidsontwikkeling:** wordt door verhuurders op twee manieren ingevuld; zie bijlage B.

De in dit rapport genoemde prijsgrenzen voor huur- en koopsector hebben betrekking op 2015. De labels van de prijsklassen verwijzen daarom naar het prijsniveau 2015. Op 1 januari 2015 ligt de liberalisatiegrens (na afronding) op € 699 per maand.

Aantal huurwoningen naar prijsklasse 2015 en huurtoeslag categorie, bron: WoON 2015



Voor de invulling van de scenario's is aangenomen dat een lage economische groei leidt tot een minder gunstige inkomensontwikkeling, en dat hierdoor meer vraag naar huurwoningen en minder vraag naar koopwoningen ontstaat. Ook de totale bouwproductie zal naar verwachting bij een lage economische groei beperkter van omvang zijn. Bij een gunstige economische ontwikkeling gebeurt het omgekeerde: inkomensstijging, meer vraag naar koopwoningen en een grotere bouwproductie. De periode 2015-2025 die in deze studie centraal staat is echter relatief kort om grote veranderingen in de Nederlandse woningvoorraad van 7,5 miljoen

woningen te bewerkstelligen.

Vraag naar woningen

Volgens het WoON 2015 zoeken naar schatting 1,4 miljoen huishoudens een woning. Deze schatting is gebaseerd op het WoON 2015 alsmede de prognose van het aantal startende en naar Nederland migrerende huishoudens. De vraag is voor een kwart gericht op huurwoningen onder de aftoppingsgrens, 4% zoekt een huurwoning tussen aftoppings- en liberalisatiegrens en 13% zoekt een vrijesectorhuurwoning. Daarnaast richt 28% van de vraag zich op goedkope koopwoningen tot € 180.000, zoekt 8% een koopwoning tussen € 180.000 en € 220.000 en 22% een koopwoning duurder dan € 220.000. Goedkope koopwoningen zijn het lastigst te vinden. Van de zoekenden naar dit segment in de woningmarkt slaagt ongeveer de helft. Bij de overige segmenten is de slagingskans 60% tot 70%.

Afhankelijk van de inkomensontwikkeling richt de vraag zich in de loop der jaren zoals gezegd meer of minder op koopwoningen, maar ook op meer of minder goedkope of duurdere prijssegmenten in de markt.¹⁸ Daarnaast wordt de ontwikkeling van de vraag beïnvloed door veranderingen in de samenstelling van de zoekende huishoudens. Een belangrijke demografische ontwikkeling is de stijging van het aantal oudere alleenstaanden. Omdat ouderen maar beperkt verhuiscapabel zijn, neemt het aandeel ouderen onder de woningzoekenden echter slechts beperkt toe. Onder de woningzoekenden zijn ook het komend decennium jongere huishoudens oververtegenwoordigd.

Een belangrijk effect van de vergrijzing is het toenemend eigenwoningbezit onder nieuwe generaties ouderen. Gevolg hiervan is dat een steeds groter deel van de ouderen, ook van ouderen die (straks) tot de

¹⁸ Er is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd om het effect van toenemende inkomensongelijkheid in beeld te brengen. Hiertoe zijn successievelijk de jongere huishoudens tot 30 jaar en de oudere huishoudens vanaf 65 jaar vanaf 2018 op een inkomensgroei van 0% gehouden. De uitkomsten van deze sub-scenario's wijken nauwelijks af van de dit rapport opgenomen resultaten.

EC-doelgroep behoren, beschikt over een vaak grotendeels afbetaalde eigen woning. De vraag van ouderen naar gereguleerde huurwoningen neemt hierdoor af.

Ontwikkeling woningvoorraad: mutaties en prijsaanpassingen

Veranderingen in de woningvoorraad komen op vier manieren tot stand: sloop, nieuwbouw, verkoop van huurwoningen aan particulieren en prijsaanpassingen. In alle scenario's wordt zoveel mogelijk voor de vraag van de woonconsument gebouwd. De uitbreiding van de woningvoorraad loopt in de scenario's de komende tien jaar uiteen van 540.000 tot 614.000. De bestaande voorraad is echter zo groot, dat sloop (-1% tot -2%) en nieuwbouw (+8% tot +10%) in de periode tot 2025 maar beperkt verandering in de samenstelling van de voorraad kunnen brengen. Door huurprijsaanpassingen en verkoop van huurwoningen komen echter ook veranderingen tot stand. De doelgroepgerichte en de marktgerichte scenario's verschillen sterk op dit punt.

In de marktgerichte scenario's zijn de effecten van verkoop en huurverhogingen relatief groot en neemt het aantal vrijesectorhuurwoningen en goedkope koopwoningen sterker toe, terwijl de voorraad huurwoningen onder de aftoppingsgrens juist sterk afneemt. In de doelgroepgerichte scenario's, waarin huurwoningen niet geliberaliseerd worden en ook minder worden verkocht, neemt de voorraad gereguleerde huurwoningen slechts beperkt af. De uitbreiding van de voorraad goedkope koopwoningen tot € 180.000 komt in de scenario's voor 48% tot 60% tot stand via de verkoop van huurwoningen.

Tabel 4-3: Mutaties (*1.000) in woningvoorraad naar eigendomsvorm, prijsklasse en type mutatie in vijf scenario's, 2015-2024, bron: Socrates 2016

	Huur			Koop			Totaal
	Tot aftoppings- grens	Tot liberalisatie- grens	Vrije sector	Tot 180.000	180.000- 220.000	Vanaf 220.000	
Mutaties totaal							
Nul Doelgroep	-146	116	60	136	73	302	540
Laag Doelgroep	-176	110	48	153	79	327	540
Midden Doelgroep	-192	105	49	169	86	356	573
Midden Markt	-405	90	227	196	96	368	573
Hoog Markt	-429	82	203	224	113	422	614
Nieuwbouw							
Nul Doelgroep	83	11	92	89	69	286	630
Laag Doelgroep	73	10	84	95	75	309	646
Midden Doelgroep	81	11	91	103	82	338	706
Midden Markt	100	11	72	105	77	341	706
Hoog Markt	95	10	60	126	90	394	776
Sloop							
Nul Doelgroep	-52	-7	-4	-18	-3	-6	-90
Laag Doelgroep	-60	-10	-5	-21	-4	-7	-106
Midden Doelgroep	-74	-13	-6	-25	-5	-9	-133
Midden Markt	-67	-16	-10	-26	-5	-9	-133
Hoog Markt	-78	-22	-15	-31	-5	-11	-162
Verkoop huurwoningen							
Nul Doelgroep	-49	-16	-29	66	7	22	0
Laag Doelgroep	-59	-19	-32	79	7	24	0
Midden Doelgroep	-69	-22	-36	91	9	27	0
Midden Markt	-82	-34	-60	117	24	36	0
Hoog Markt	-90	-39	-67	129	28	39	0
Prijsmutaties							
Nul Doelgroep	-128	128	0	0	0	0	0
Laag Doelgroep	-130	130	0	0	0	0	0
Midden Doelgroep	-130	130	0	0	0	0	0
Midden Markt	-356	130	227	0	0	0	0
Hoog Markt	-357	133	224	0	0	0	0

Door sloop verdwijnen vooral goedkope woningen, zowel in de huur- als de koopsector. De scenario's lopen op dit punt in beperkte mate uit elkaar. Aangenomen is dat in de scenario's met een wat hogere economische groei er meer gesloopt wordt. Rekening houdend met de dynamiek achter de verhuisprocessen worden in de woningmarktsimulaties de vraag vanuit de huishoudens en het (vrijkomend doorstroom)aanbod in de woningvoorraad met elkaar geconfronteerd. Daarbij zoekt het model zelf naar de meest 'optimale' invulling van de nieuwbouw, opdat de woonconsument daarmee het best bediend wordt. De kwalitatieve invulling van de nieuwbouw is daarmee een resultaat van de woningmarktsimulatie.

De bulk van de nieuwbouw (70% tot 79%) bestaat in alle scenario's uit koopwoningen, waarvan tweederde in de prijsklasse meer dan € 220.000. Naarmate de inkomensontwikkeling hoger is ontstaat er meer vraag naar koopwoningen in het duurste prijssegment.

Het aandeel van de vrijesectorhuurwoningen in de nieuwbouw loopt uiteen van 8% tot 15%. In de marktgerichte scenario's neemt het geliberaliseerde huursegment in omvang toe als gevolg van het huurprijsbeleid. Hierdoor is als het ware minder nieuwbouw 'nodig', waardoor het aandeel van het geliberaliseerde huursegment in de nieuwbouw in deze scenario's kleiner is in vergelijking met de doelgroepgerichte scenario's: 8%-10% respectievelijk 13%-15%.

De verschillen zijn relatief beperkt waar het de nieuwbouw in het gereguleerde huursegment – woningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens – betreft. In alle scenario's geldt dat 13-16% van de nieuwbouw in dit segment plaatsvindt. Het betreft 83.000 tot 111.000 nieuwe gereguleerde huurwoningen tussen 2015 en 2025, waarvan circa 90%, gezien de wensen van de consument, in de prijsklasse tot de aftoppingsgrens gerealiseerd zou moeten worden.

Tabel 4-4: Samenstelling van het nieuwbouwprogramma per scenario naar eigendom en prijsniveau in %, totaal in absolute aantallen, 2015-2024, bron: Socrates 2016

	Huur			Koop			Totaal
	Tot aftoppingsgrens	Tot liberalisatiegrens	Vrije sector	Tot 180.000	180.000-220.000	Vanaf 220.000	
Nieuwbouw							
Nul Doelgroep	13%	2%	15%	14%	11%	45%	630.000
Laag Doelgroep	11%	1%	13%	15%	12%	48%	646.000
Midden Doelgroep	11%	2%	13%	15%	12%	48%	706.000
Midden Markt	14%	2%	10%	15%	11%	48%	706.000
Hoog Markt	12%	1%	8%	16%	12%	51%	776.000

In het scenario Nul Doelgroepgericht neemt de huursector in tien jaar tijd in beperkte mate in omvang toe, met +29.000 woningen oftewel +1%. In de andere scenario's neemt de huursector met -1% tot -4% juist in omvang af. Daarbij geldt dat hoe positiever de inkomensverwachting, des te groter de afname is en hoe groter de afname in de goedkoopste prijsklasse plaatsvindt. De krimp van de huursector is bij de marktgerichte scenario's omvangrijker. In deze scenario's worden meer huurwoningen verkocht. In Hoog Marktgericht neemt de huursector in totaal af met 145.000 woningen.

In de koopsector is – onafhankelijk van het scenario – sprake van een sterke groei in alle prijsklassen. De voorraad koopwoningen neemt sterk in omvang toe, niet alleen door nieuwbouw maar ook door verkoop van huurwoningen aan particulieren. In het hoge scenario, waarin het meest gebouwd wordt, neemt het aantal koopwoningen met 18% toe. In het Nul-scenario, waarin het minst gebouwd wordt, is de toename met 12% meer beperkt.

Omvang voorraad gereguleerde huurwoningen

Bij een 'doelgroepgericht' verhuurderbeleid worden woningen zoveel mogelijk onder de aftoppingsgrens en liberalisatiegrens gehouden. Bij een 'marktgericht' verhuurderbeleid worden woningen boven deze grenzen geprijsd (natuurlijk voor zover het WWS de mogelijkheid daartoe biedt). Dat leidt tot de verschuiving van huurwoningen van het gereguleerde naar het geliberaliseerde segment waardoor de voorraad duurdere huurwoningen groeit.

Door sloop, verkoop, huurverhogingen en liberalisatie verdwijnen meer woningen in het gereguleerde segment dan er via nieuwbouw toegevoegd worden. Per saldo neemt de omvang van de gereguleerde voorraad in de doelgroepgerichte scenario's in de periode tot 2025 met 30.000 tot 80.000 woningen af, terwijl in de marktgerichte scenario's de afname, in het bijzonder door prijsaanpassing bij nieuwe verhuringen, oploopt tot 350.000.

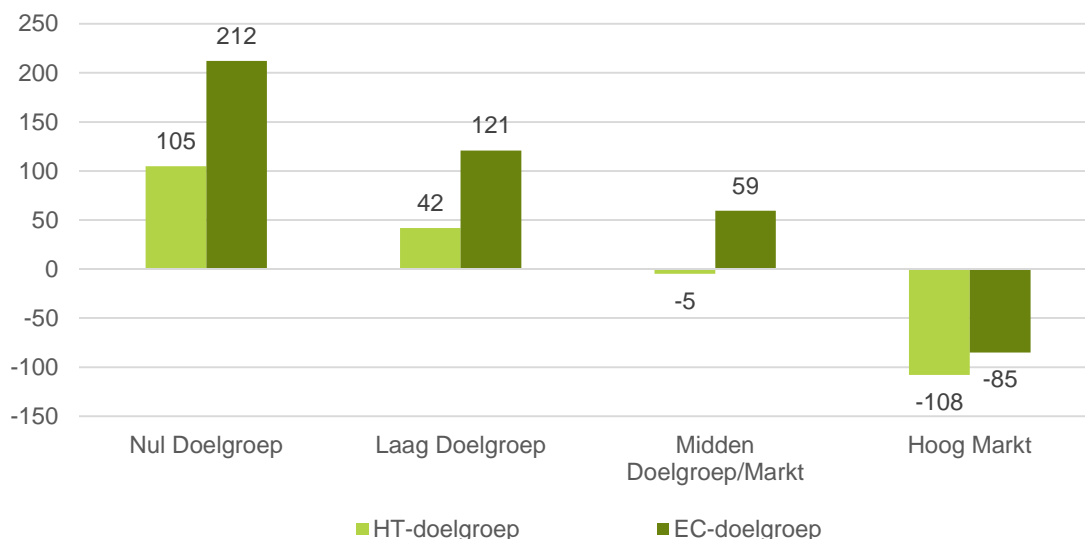
De bandbreedte waarmee de voorraad gereguleerde huurwoningen in de scenario's afneemt is -12% tot -1%. De voorraad aan huurwoningen voor de doelgroep Huurtoeslag, betaalbare huurwoningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens, neemt in alle scenario's sterker af (-19% tot -7%).

Huisvesting doelgroepen

Er worden in het huurbeleid twee doelgroepen onderscheiden. Eerder in dit rapport (paragraaf 3.5) is al gewezen op de sterke samenhang tussen inkomenskwintielen en beleidsdoelgroepen. Het gaat enerzijds om de huurtoeslag- oftewel de HT-doelgroep, en anderzijds om de corporatie- oftewel EC-doelgroep. De eerste groep maakt onderdeel uit van de tweede. De omvang van beide groepen in 2015 is in deze studie gebaseerd op het WoON 2015.

De toekomstige ontwikkeling van de doelgroep wordt geraamd op basis van de ontwikkeling van de inkomenskwintielen. In 2025 zal de HT-doelgroep vooral in het Nul- en ook in het Laag-scenario toenemen, maar in de overige scenario's juist afnemen. De EC-doelgroep zal alleen in het Hoog-scenario in omvang krimpen. In de overige gevallen neemt het aantal huishoudens in deze groep toe, in steeds grotere getale naarmate de inkomensgroei lager is.

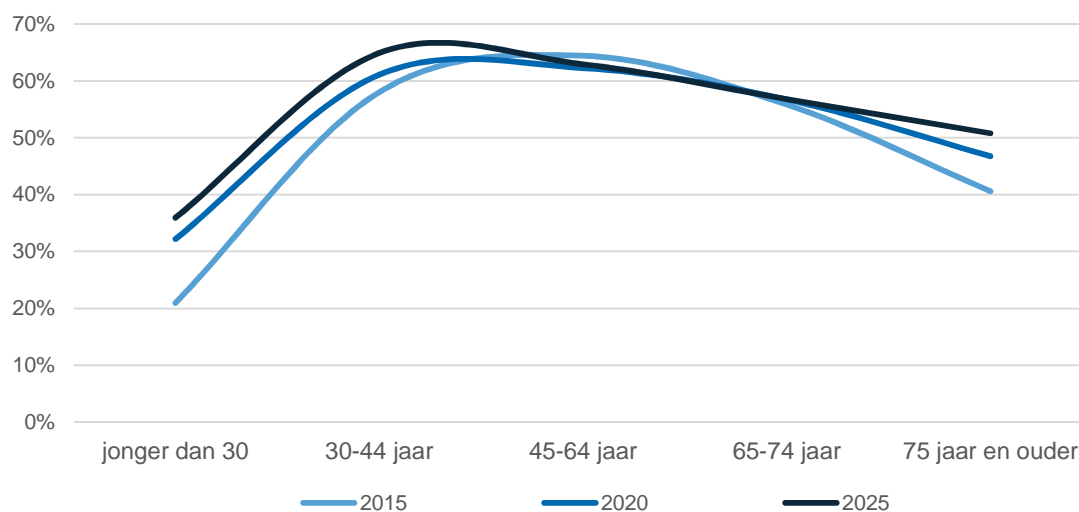
Figuur 4-3: Verandering omvang HT- en EC-doelgroepen (*1.000), 2015-2024, bron: Socrates 2016



Discrepantie ontwikkeling doelgroepen en ‘passende’ huurwoningen

Er is een verschil tussen de ontwikkeling van de omvang van de doelgroepen en de ontwikkeling van de voorraad aan ‘passende’ huurwoningen. De doelgroepen nemen in de meeste scenario's toe, maar tegelijk neemt het aantal huurwoningen tot de aftoppingsgrens alsook de hele gereguleerde voorraad in alle scenario's af. Oorzaak van dit verschil in ontwikkeling is ten eerste dat toekomstige 75-plussers met een laag inkomen meer dan voorheen in het bezit zijn van een koopwoning. Dat komt doordat zij meer dan de generatie 75-plussers van dit moment op enig moment een woning gekocht hebben. Als gevolg van de vergrijzing neemt het aantal 75-plussers de komende jaren sterk toe hetgeen het effect versterkt.

Figuur 4-4: Ontwikkeling eigenwoningbezit onder huishoudens met een laag inkomen (kwintiel 1 en 2), 2015-2024, bron: Socrates 2016



Ten tweede laten de simulaties zien dat in alle scenario's, vooral in het minder gespannen en ontspannen gebied, het woningbezit onder huishoudens met een niet al te hoog inkomen toeneemt. Deze ontwikkeling wordt deels mogelijk gemaakt door de veronderstelde verkoop in de scenario's van 10.000 oplopend tot 20.000 corporatiewoningen per jaar.

Een derde reden voor de teruglopende gereguleerde voorraad zijn de boveninflatoire huurverhogingen. Dit speelt alleen in de markgerichte scenario's. Daarnaast neemt in alle scenario's de voorraad huurwoningen onder de aftoppingsgrens af door huurverhogingen.

Een vierde reden is de aanname in de scenario's dat gezien de krapte op de markt de leegstand, ook in de gereguleerde huursector, afneemt. In de scenario's neemt in de periode tot 2025 het aantal leegstaande gereguleerde huurwoningen met 21.000 tot 30.000 af.

Scheefheid in de huursector

Indien de voorraad 'passende' woningen te veel terugloopt zou dat kunnen leiden tot een toename van de scheefheid. Er wordt gesproken van dure scheefheid wanneer een huishouden met een laag inkomen in een dure huurwoning woont. Omgekeerd kunnen goedkope woningen bewoond zijn door huishoudens met een (te) hoog inkomen; in dat geval wordt van goedkope scheefheid gesproken. In dit rapport is dure scheefheid gedefinieerd als een huishouden uit de HT-doelgroep wonend in een woning met een huurprijs boven de aftoppingsgrens. Goedkope scheefheid betreft de situatie waarin een huishouden met een inkomen boven de EC-grens gehuisvest is in een gereguleerde huurwoning.

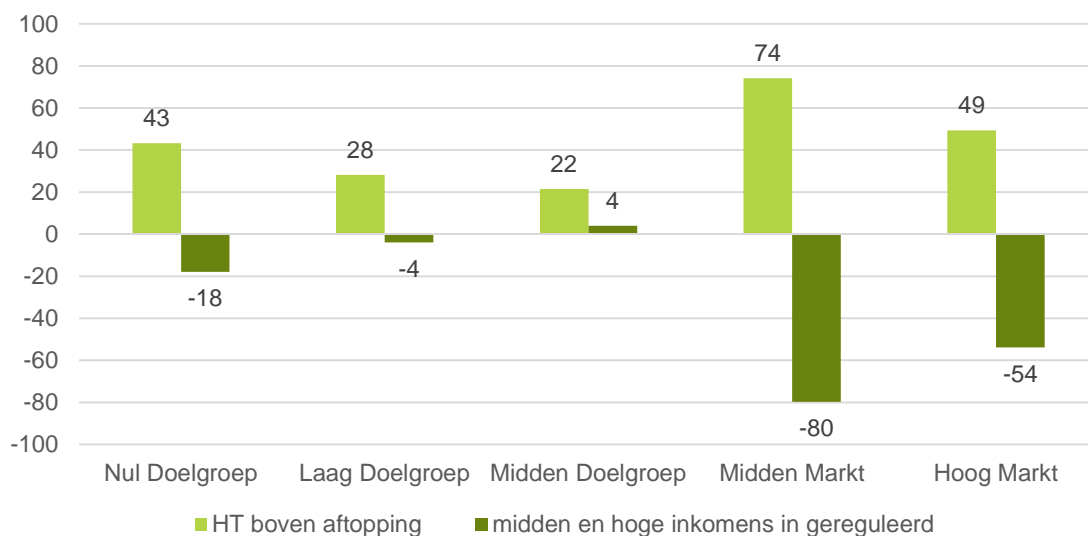
De ontwikkeling van de scheefheid is afhankelijk van het veronderstelde huurprijsbeleid en de verwachte inkomensgroei. In de markgerichte scenario's wordt er van uitgegaan dat verhuurders meer woningen in huurprijs laten doorgroeien naar het geliberaliseerde segment en vaker harmonisatie toepassen. Dit heeft een verhogend effect op de dure scheefheid; een groter deel van de HT-doelgroep komt immers 'vanzelf' te wonen in een huurwoning met een prijs boven de aftoppingsgrens. Gelijktijdig gaat er van het marktgericht huurbeleid een verlagend effect uit op de goedkope scheefheid, omdat een deel van de midden en hoge inkomens in een gereguleerde woning 'doorschuiven' naar het geliberaliseerde segment. Bij gunstigere inkomensontwikkelingen kunnen huishoudens de status van 'behorend tot de HT-doelgroep'

ontgroeien. Dit zal de dure scheefheid enigszins afremmen. Maar bij een hogere inkomensgroei komen er meer huishoudens met een inkomen boven de EC-grens bij. Wonen deze huishoudens in een gereguleerde huurwoning en verhuizen ze niet dan worden zij tot de goedkope scheefwoners gerekend.

Per saldo wordt in alle scenario's voor de periode 2015-2025 een toename van de dure scheefheid verwacht. Zoals verwacht is dit met name het geval in de marktgerichte scenario's. In de doelgroepgerichte scenario's is de toename van de dure scheefheid meer beperkt. De dure scheefheid neemt vooral toe door een toename van huishoudens behorend tot de HT-doelgroep die wonen in een huurwoning met een huurprijs tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens.

De goedkope scheefheid neemt, met uitzondering van het scenario Midden Doelgroepgericht, af. Ook hier is de sterkste beweging te zien bij de marktgerichte scenario's.

Figuur 4-5: Mutaties in aantal huishoudens (*1.000) dat goedkoop of duur scheef woont in de huursector, 2015-2024, bron: Socrates 2016



In het voorgaande zagen we dat in 2025 een groter deel van beide doelgroepen gehuisvest zal zijn in de koopsector. Dat zal overwegend in de voorraad tot € 220.000 zijn. Waar naar verwachting de goedkopere koopvoorraad steeds meer bewoond zal worden door de huishoudens uit een van de doelgroepen, zal het geliberaliseerde huursegment de komende tien jaar minder het domein van beide doelgroepen worden. Zie Bijlage A voor een uitgebreidere toelichting.

Discrepanties tussen vraag en aanbod

Hoewel de woonvoorkeuren leidend zijn bij de invulling van het bouwprogramma, kunnen niet alle spanningen op de woningmarkt weggewerkt worden. De nieuwbouw vormt immers maar 10 tot 15% van het totale woningaanbod. Als gevolg daarvan blijven er discrepanties tussen vraag en aanbod bestaan. Maar die discrepanties worden wel kleiner. Deze discrepanties worden uitgedrukt in termen van 'restvraag' en 'restaanbod'. Wanneer er op enig moment ergens meer vraag is dan aanbod, wordt dat aangeduid met restvraag. Wanneer het omgekeerde geldt, wordt gesproken over restaanbod.

Restvraag betekent overigens niet dat mensen geen onderdak hebben. Doorstromers die de gewenste woning niet kunnen vinden zullen over het algemeen hun verhuiscens een jaar uitstellen. Vestigers en starters hebben die mogelijkheid niet en zullen doorgaans water bij de wijn moeten doen. Zij zullen als gevolg van substitutiedrag terecht komen in een andere type woning, die niet als eerste keus geldt. Met woningen die minder in trek zijn nemen vooral vestigers en starters 'dan maar' genoegen. Dit proces van substitutie zorgt er tegelijk mede voor dat restaanbod niet leidt tot leegstand.

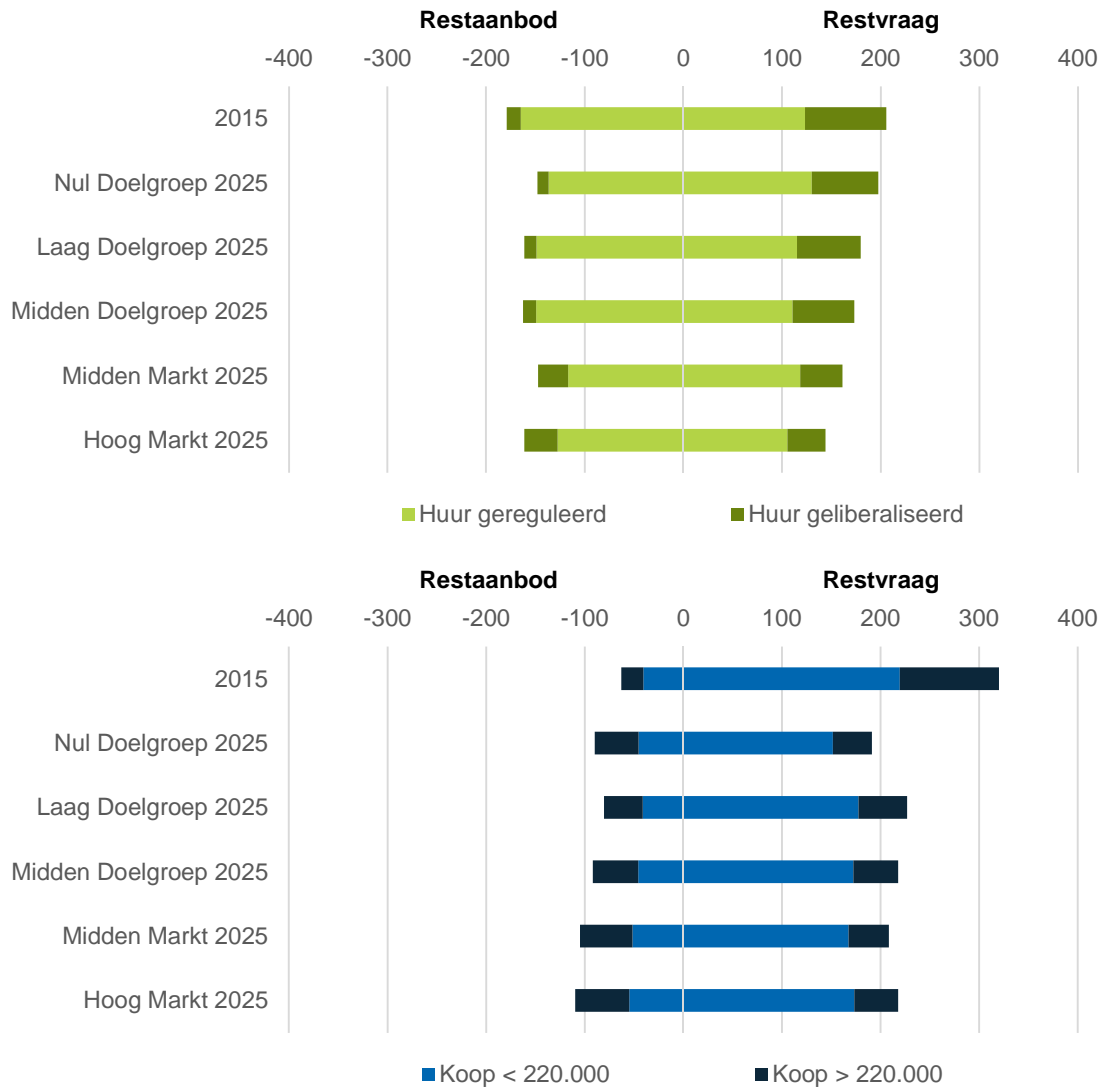
Kortom: de jaarlijkse restvraag vormt een signaal dat een deel van de huishoudens suboptimaal gehuisvest is en dat bepaalde segmenten onder druk staan. Restaanbod geeft aan dat bepaalde segmenten juist minder

in trek zijn. Overigens kunnen binnen een segment restvraag en restaanbod naast elkaar voorkomen. Dan is binnen het betreffende segment sprake van een zekere discrepantie; bijvoorbeeld vraag naar een type woonmilieu en tegelijk aanbod in een ander, of vraag naar duur en aanbod in goedkoop.

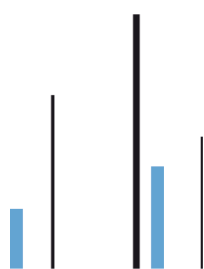
Voor alle scenario's geldt dat de restvraag (rechts in de figuren) na tien jaar kleiner wordt; zowel in de huur- als in de koopsector. Dit impliceert dat naar verwachting de spanning in beide sectoren over het algemeen zal afnemen. Het restaanbod (links in de figuren) in de huursector neemt eveneens af, vooral in het gereguleerde deel. De lichte toename van het restaanbod bij geliberaliseerde huurwoningen lijkt het gevolg van het marktgerichte verhuurderbeleid. Vooral door prijseffecten ontstaat in de marktgerichte scenario's een groter aanbod van geliberaliseerde huurwoningen waarmee de woonconsument beter bediend kan worden. Juist omdat er meer kiezen te valt, worden ook de kwetsbaardere delen van de geliberaliseerde huurvoorraad eerder zichtbaar. De mate waarin het restaanbod toeneemt varieert per regio.

In de koopsector is een soortgelijke ontwikkeling te zien. De restvraag in 2025 zal volgens alle scenario's afgenomen zijn ten opzichte van 2015, terwijl het restaanbod – vooral in het duurdere segment – toe zal nemen. In sommige delen van het land zal het dure koopsegment minder in trek raken.

Figuur 4-6: Restvraag/zoekende huishoudens en restaanbod/minder in trek zijnde woningen (*1.000) in de huursector (boven) en de koopsector (onder), 2015-2024, bron: Socrates 2016



5



Twee scenario's nader uitgewerkt

Om de verwachtingen ten aanzien van woningbehoefte en beleidseffecten voor de komende jaren te schetsen worden twee van de vijf eerder besproken scenario's in dit hoofdstuk verder uitgelicht, te weten Laag Doelgroepgericht en Midden Marktgericht. Alvorens de uitkomsten nader te bekijken worden gelet op de uitgangspunten eerst nog de overeenkomsten en verschillen tussen beide scenario's op een rijtje gezet.

5.1 Uitgangspunten nogmaals vergeleken

De veronderstellingen met betrekking tot demografische ontwikkelingen en voorkeur voor een koopwoning zijn in beide scenario's hetzelfde. De verschillen tussen Laag Doelgroepgericht en Midden Marktgericht bestaan uit de inkomensgroei en het gedrag van verhuurders. Tegelijk wordt ook verondersteld dat bij een gunstigere inkomensontwikkeling er meer nieuwbouw (en sloop) zal plaatsvinden waardoor per saldo de woningvoorraad tussen 2015 en 2025 in het Midden scenario meer verruimd wordt.

Tabel 5-1: Overzicht van belangrijkste uitgangspunten scenario's Laag Doelgroepgericht en Midden Marktgericht

	Laag Doelgroepgericht	Midden Marktgericht
Demografie 2015-2025	Ontwikkeling huishoudens naar leeftijd en type op basis van Primos-prognose 2016 op gemeenteniveau	
Inkomens 2015-2017	1% (2015), 2,3% (2016), 0,2% (2017) op basis van koopkrachtmutatie in CEP 2016 (CPB)	
2018-2025	Laag 0,3% per jaar	Midden 0,5% per jaar
Koopbereidheid (WoON 2015)	55%	55%
Mutaties voorraad 2015-2025	540.000	573.000
<i>Nieuwbouw (incl. overige toevoegingen)</i>	646.000	706.000
<i>Sloop</i>	106.000	133.000
<i>Verkoop huurwoningen</i>	110.000	177.000
Invulling huurbeleid door verhuurders	Doelgroepgericht	Marktgericht
	beperkt verkopen van gereguleerde huurwoningen; na 2016 jaarlijkse huurverhoging op basis van inflatie; bij mutaties beperkte huurverhoging en bij deel woningen huur verlagen tot onder aftoppingsgrens; geen woningen liberaliseren	meer verkoop van gereguleerde woningen; huurverhogingen boven inflatie; bij mutaties huren verhogen; indien mogelijk liberaliseren

5.2 Woningbouw en herstructurering

Afhankelijk van het specifieke scenario worden in de periode 2015-2025 gemiddeld per jaar circa 65.000 tot 70.000 nieuwe woningen gebouwd, 11.000 tot 13.000 woningen gesloopt en 11.000 tot 18.000 huurwoningen verkocht. In onderstaande tabellen is weergegeven hoe deze aantallen neerslaan in de diverse prijsklassen van huur- en koopsector. Daarbij is de vraag van de woonconsument leidend, rekening houdend met eventueel vrijkomend aanbod van doorstromers.¹⁹ Behalve het bouw-, sloop- en verkoopprogramma is eveneens het prijseffect van het huurbeleid hierin weergegeven.

Tabel 5-2: Consumentgericht bouw, sloop en verkoopprogramma aangevuld met effecten van het huurprijsbeleid (*1.000) volgens de scenario's Laag Doelgroepgericht (boven) en Midden Marktgericht (onder), 2015-2025, bron: Socrates 2016

Laag Doelgroep	Voorraad 2015	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Prijseffect	Totaal 2015-2025
Huur t/m 389	554	0	-21	-22	-85	-128
Huur 390-500	836	46	-13	-15	-172	-154
Huur 501-596	857	27	-26	-22	128	106
Huur 597-699	596	10	-10	-19	130	110
Huur 700-850	328	65	-1	-7	-21	36
Huur > 850	204	19	-4	-24	21	12
Koop t/m 150.000	749	68	-19	37	0	86
Koop 150-180.000	631	27	-2	42	0	67
Koop 180-220.000	839	75	-4	7	0	79
Koop 220-280.000	803	112	-4	24	0	132
Koop 280-365.000	573	105	-1	0	0	104
Koop > 365.000	617	93	-2	0	0	91
Huur	3.375	167	-75	-110	0	-18
Koop	4.213	479	-32	110	0	558
Totaal	7.588	646	-106	0	0	540

Midden Markt	Voorraad 2015	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Prijseffect	Totaal 2015-2025
Huur t/m 389	554	0	-23	-29	-144	-196
Huur 390-500	836	65	-14	-21	-242	-212
Huur 501-596	857	35	-30	-32	30	3
Huur 597-699	596	11	-16	-34	130	90
Huur 700-850	328	53	-4	-24	183	207
Huur > 850	204	18	-6	-36	44	20
Koop t/m 150.000	749	75	-23	50	0	103
Koop 150-180.000	631	29	-3	66	0	93
Koop 180-220.000	839	77	-5	24	0	96
Koop 220-280.000	803	121	-5	36	0	152
Koop 280-365.000	573	115	-2	0	0	113
Koop > 365.000	617	106	-3	0	0	103
Huur	3.375	183	-94	-177	0	-88
Koop	4.213	523	-39	177	0	660
Totaal	7.588	706	-133	0	0	573

In beide scenario's neemt de betaalbare huurvoorraad (tot € 596) af over de komende tien jaar; in Laag Doelgroepgericht met ruim 180.000 en in Midden Marktgericht met circa 405.000. De totale gereguleerde

¹⁹ Met uitzondering van de nieuwbouw in de goedkoopste prijsklasse; deze is gelet op de bouwkosten niet mogelijk.

huurvoorraad neemt respectievelijk af met 66.000 en met 315.000. Vooral het prijseffect is daarbij een factor van belang. In Laag Doelgroepgericht neemt de voorraad tussen de aftoppings- en de liberalisatiegrens toe, terwijl in Midden Markt juist het geliberaliseerde huursegment fors groeit: met bijna 230.000 woningen, grotendeels als gevolg van prijsaanpassingen.

Eerder is al geconstateerd dat in het scenario Laag Doelgericht de HT-doelgroep tot 2025 in omvang toeneemt (Figuur 4-3). Dat de geregleerde huurvoorraad in hetzelfde scenario alsnog afneemt, is het gevolg van het toenemende eigenwoningbezit binnen de HT-doelgroep. Ouderen zullen na pensionering een grotere groep vormen binnen de HT-doelgroep, terwijl tegelijkertijd de nieuwere generaties ouderen steeds meer eigenaar-bewoners zullen zijn.

De koopsector groeit in beide scenario's naar verwachting over de volle breedte en in alle prijssegmenten. In het goedkopere prijssegment is er een zeker aanbod van voormalige huurwoningen die verkocht worden. Vandaar dat in de goedkopere prijssegmenten minder nieuw gebouwd hoeft te worden. Duurdere koopwoningen zijn alleen via nieuwbouw aan de voorraad toe te voegen. In Midden Markt worden ruim 30.000 duurdere koopwoningen (boven € 220.000) meer gebouwd dan in Laag Doelgroepgericht. Echter, gelet op het aandeel binnen de totale nieuwbouw, die in de Midden variant wat groter is, betreft het in beide scenario's 48%.

Programma en voornemens van de corporaties

De woningcorporaties hebben circa 75% van de geregleerde woningvoorraad in bezit en geven aan in de periode 2015-2020 gemiddeld per jaar 18.500 woningen nieuw te bouwen, 9.600 woningen te slopen en 12.900 woningen te verkopen (dPi 2016). Per saldo neemt in dat geval de geregleerde voorraad van corporaties gemiddeld met 4.000 woningen per jaar af.

In deze afname wordt overigens geen rekening gehouden met mutaties in de geregleerde corporatievoorraad als gevolg van huurprijsbeleid. In het verleden is echter gebleken dat de voornemens van corporaties slechts gedeeltelijk worden gerealiseerd.

Tabel 5-3 Voornemens corporatiesector nieuwbouw, sloop en verkoop, 2015-2019, bron: dPi 2016

		Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Mutatie
dPi 2016	2015	15.300	8.900	16.000	-9.600
	2016	21.500	13.400	14.100	-6.000
	2017	24.800	12.900	12.700	-800
	2018	20.900	8.400	12.400	100
	2019	14.300	7.000	11.500	-4.200
	2020	14.000	7.000	10.800	-3.800
dPi 2016	gemiddeld per jaar	18.500	9.600	12.900	-4.000

N.B.: gegevens met betrekking tot sloop en verkopen zijn in dPi 2016 niet naar prijsklasse gedifferentieerd. Aangenomen is dat de voorgenomen sloop uitsluitend betrekking zal hebben op geregleerde huurwoningen. De geplande verkopen zijn naar rato van het corporatiebezit in 2014 verdeeld over de prijsklassen. Op die manier is becijferd dat 96% van de voorgenomen verkopen betrekking heeft op geregleerde huurwoningen.

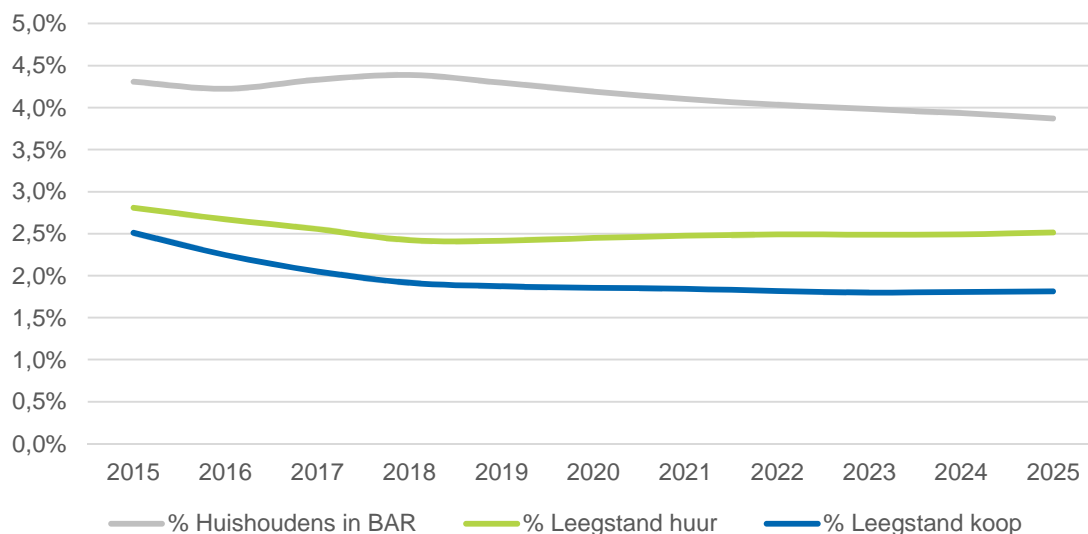
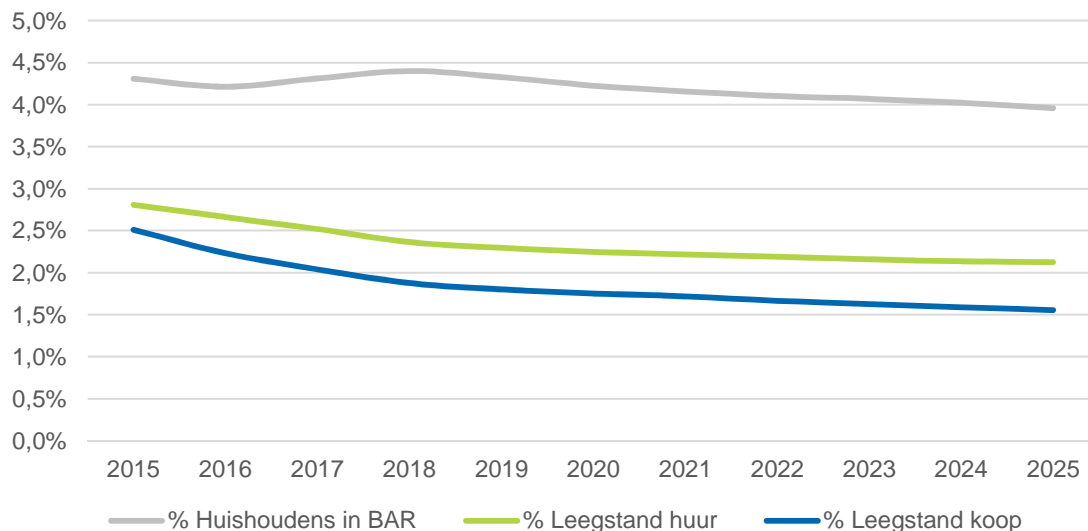
5.3 Discrepanties tussen vraag en aanbod

Kwantitatieve mismatch

Uit de Primos-prognose 2016 komt een tekort aan woningen naar voren, vooral vanuit (semi-)starters: personen die een nieuw huishouden willen gaan vormen of nog geen woning bewonen. Mede door de

continue spanning op de woningmarkt moet een deel van de starters genoeg nemen met huisvesting anders dan in een woning, zoals in een BAR. Te denken valt aan woonboten, op kamers, anti-kraak, met meerdere huishoudens in een woning, etc.

Figuur 5-1: Aandeel van de huishoudens in een BAR en het aandeel van de voorraad dat leeg staat volgens de scenario's Laag Doelgroepgericht (boven) en Midden Marktgericht (onder), 2015-2025, bron: Socrates 2016



De komende jaren neemt nationaal het woningtekort waarschijnlijk verder toe, doordat het bouwprogramma de eerste jaren achterblijft bij de grote huishoudengroei (mede als gevolg van de verwachte asielinstream in 2016 en 2017). In de periode 2015-2020 komen er 349.000 huishoudens bij, terwijl de woningvoorraad naar verwachting toeneemt met 309.000; zie ook Tabel 4-1.

Het toenemende tekort heeft een aantal effecten:

- Op de eerste plaats zal 'het herbergend vermogen' van de bestaande voorraad optimaal gebruikt (moeten) worden. Dit betekent concreet dat de leegstand afneemt. Woningen zullen dan waarschijnlijk eerder geaccepteerd dan wel verkocht worden.

- Op de tweede plaats zullen startende of zich in een regio vestigende huishoudens ‘water bij de wijn’ moeten doen qua locatievoorkeur, wensen met betrekking tot de woning en/of woonlasten, of (langer) genoeg moeten nemen met een suboptimale woonoplossing. Te denken valt daarbij aan het betrekken van een onzelfstandige woonruimte, het delen van een woning met meerdere huishoudens of als kraakwacht verblijven in leegstaande complexen.

Pas op termijn kan dit kwantitatieve tekort aan woningen naar verwachting worden opgelost – afgezien van regionale verschillen. Wanneer de groei van het aantal huishoudens na 2020 daalt, kan er ruimte gaan ontstaan op de woningmarkt waardoor minder huishoudens in een BAR hoeven te gaan wonen. Een en ander is weergegeven in Figuur 5-1. Daarbij is het aantal huishoudens in een BAR uitgedrukt als percentage van alle huishoudens. De leegstand is uitgedrukt als percentage van de woningvoorraad.

De ontwikkelingen in beide scenario's zijn vergelijkbaar. Dit komt doordat in beide scenario's uitgegaan wordt van dezelfde demografische prognose, terwijl het verschil in de groei van de woningvoorraad relatief klein is. Het grootste verschil betreft de verwachte ontwikkeling van de leegstand in de huursector. Die is in Laag Doelgroepgericht, het scenario waarin er minder gebouwd wordt, bijna 0,5%-punt lager.

Kwalitatieve mismatch

In het voorgaande hoofdstuk is al stil gestaan bij kwalitatieve discrepanties in termen van restvraag en restaanbod. Restvraag betreft huishoudens die niet direct een woning passend bij de voorkeur hebben kunnen vinden. Bij restaanbod gaat het om woningen die minder in trek zijn.²⁰ In Tabel 5-4 zijn deze wederom opgenomen voor beide scenario's, maar dan verbijzonderd naar prijsklassen. Over het algemeen is de restvraag groter dan het restaanbod, maar dan vooral in de koopsector. Anno 2015 zijn er in de koopsector ongeveer vijf keer zoveel huishoudens die genoeg moeten nemen met een suboptimale woning als dat er woningen zijn die als tweede keus geaccepteerd worden.

In de loop van de komende jaren verschuift die verhouding. In de huursector nog beperkt, maar in de koopsector neemt de restvraag snel af en het restaanbod duidelijk toe. Dat komt doordat er een voortdurend aanbod zal zijn vanuit zowel de nieuwbouw als de verkoop van huurwoningen. Hiermee wordt de koopsector relatief goed bediend.

De verschillen in de ontwikkeling van zowel restvraag als restaanbod tussen beide scenario's zijn beperkt. Deze zijn overwegend ingegeven door de omvang van de nieuwbouw en sloop, die in het Midden-scenario groter zijn verondersteld. Door de hogere nieuwbouw neemt de restvraag in de koop- en huursector in dit scenario wat meer af in vergelijking met het scenario Laag. Als gevolg van meer sloop vermindert ook het restaanbod in de huursector in het Midden-scenario, omdat de sloop overwegend in de huursector plaatsvindt. In de koopsector daarentegen zal het restaanbod wat meer toenemen.

²⁰ Op een bepaalde locatie en binnen een bepaald segment is sprake van ofwel restvraag dan wel restaanbod. Maar wanneer cijfers geaggregeerd worden over regio's, woonmilieus en typen is er sprake van zowel restvraag als restaanbod.

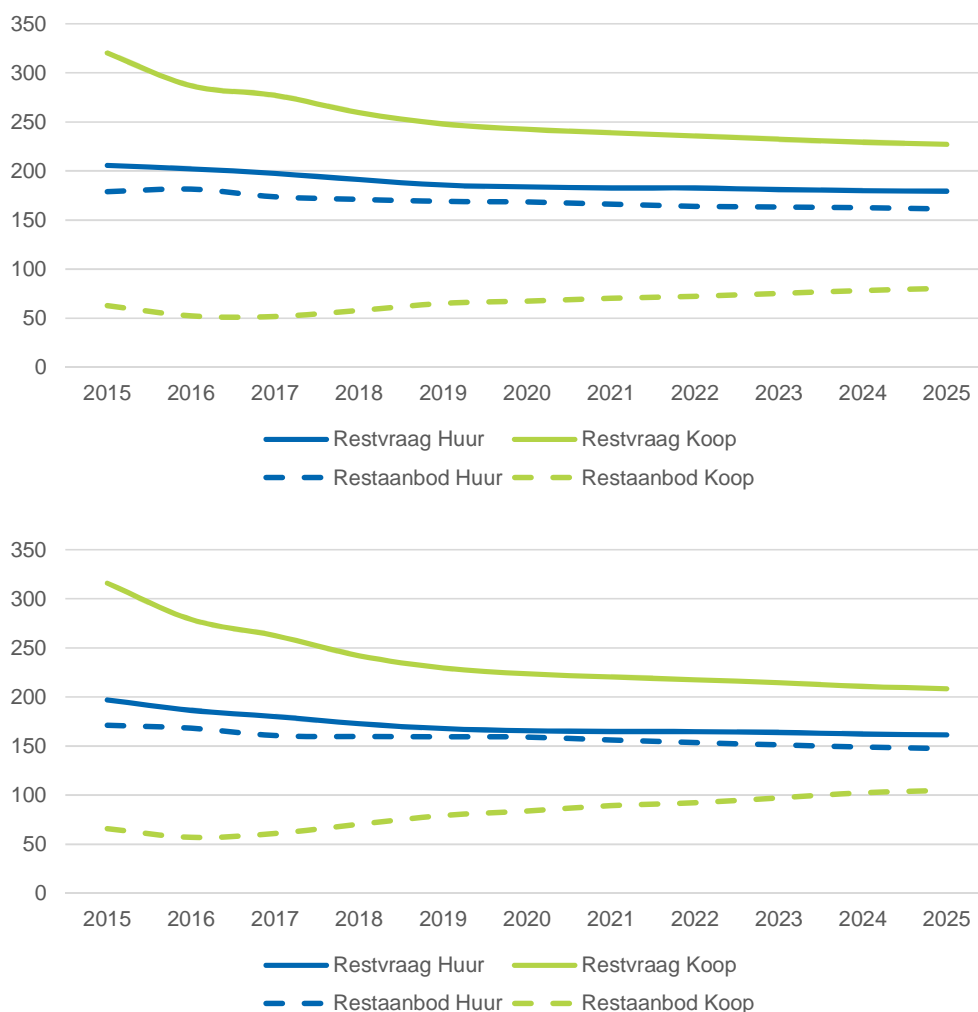
Tabel 5-4: Ontwikkeling restvraag/zoekende huishoudens en restaanbod/minder in trek zijnde woningen (*1.000) volgens de scenario's Laag Doelgroepgericht (boven) en Midden Marktgericht (onder), 2015-2024, bron: Socrates 2016

Laag Doelgroep	Restvraag		Restaanbod	
	2015	2015-2024	2015	2015-2024
Huur t/m 389	26	3	55	-33
Huur 390-500	49	0	20	-6
Huur 501-596	38	-11	33	19
Huur 597-699	10	0	57	4
Huur 700-850	63	-15	3	0
Huur > 850	19	-3	11	-2
Huur totaal	206	-26	179	-18
Koop t/m 150.000	169	-20	7	-1
Koop 150-180.000	18	-7	20	-1
Koop 180-220.000	33	-15	14	2
Koop 220-280.000	41	-21	9	7
Koop 280-365.000	34	-18	5	6
Koop > 365.000	25	-13	9	4
Koop totaal	320	-93	63	18

Midden Markt	Restvraag		Restaanbod	
	2015	2015-2024	2015	2015-2024
Huur t/m 389	26	5	55	-39
Huur 390-500	49	-2	20	-7
Huur 501-596	38	-8	33	1
Huur 597-699	10	-1	57	7
Huur 700-850	63	-25	3	14
Huur > 850	19	-5	11	1
Huur totaal	206	-36	179	-24
Koop t/m 150.000	169	-24	7	0
Koop 150-180.000	18	-8	20	4
Koop 180-220.000	33	-17	14	6
Koop 220-280.000	41	-24	9	11
Koop 280-365.000	34	-20	5	9
Koop > 365.000	25	-15	9	10
Koop totaal	320	-108	63	39

Uitgedrukt in percentages van de voorraad blijven restvraag en restaanbod overigens beperkt tot enkele procenten, waarbij de ontwikkelingen in de twee scenario's weinig verschillen. De restvraag naar huurwoningen is het grootst in beide scenario's; rond 5% van de voorraad. Daarbij speelt mee dat in de huursector duidelijk meer verhuisd wordt dan in de koopsector en ook het aantal zoekers in de huursector groter is dan in de koopsector. In bijgaande figuren is de ontwikkeling voor de komende jaren weergegeven.

Figuur 5-2: Ontwikkeling restvraag/zoekende huishoudens en restaanbod/minder in trek zijnde woningen in percentages van de voorraad volgens doelgroepgericht verhuurderbeleid in het Midden (boven) en Lage (onder) inkomensscenario, 2015-2025, bron: Socrates 2016



5.4 Ontwikkelingen regionaal

Koopsector

In de navolgende tabel zijn cijfers opgenomen over de verwachte ontwikkeling van de koopsector voor de Corop-gebieden. De kolommen in de tabel representeren achtereenvolgend de namen van de regio's, de totale woningvoorraad, het aantal koopwoningen anno 2015, zowel in absolute zin als relatief ten opzichte van de totale voorraad. Tot slot bevatten de laatste twee kolommen de verwachte groei van de koopsector in de twee scenario's. De tabel is gesorteerd op basis van de huidige omvang van de koopsector.

In de Corop-gebieden Groot-Rijnmond en Groot-Amsterdam is het aandeel van de koopsector anno 2015 beduidend kleiner dan het landelijke gemiddelde. Maar de groei van de koopsector is in deze gebieden beduidend. Groot-Amsterdam spant de kroon: daar zouden tussen 2015 en 2025 per saldo 84.000 (in Laag Doelgroep) tot 99.000 (in Midden Markt) koopwoningen toegevoegd worden aan de voorraad. Groot-Rijnmond volgt met een groei van 46.000 tot 54.000 woningen. Ook aanzienlijk is de gewenste toename

van de koopsector in de Utrecht, Agglomeratie 's-Gravenhage, Zuidoost Noord-Brabant en Arnhem/Nijmegen.

Corop-gebieden in Limburg, Zeeland en Drenthe hebben een relatief grote koopsector (circa 65% of hoger), maar die zal in deze gebieden de komende tien jaar beperkt groeien. De verwachte huishoudensgroei ligt in deze gebieden (ruim) onder het nationaal gemiddelde, zoals uit Figuur 3-2 kan worden opgemaakt.

Nationaal neemt de koopsector met 558.000 tot 664.000 toe. Ten opzichte van de huidige omvang impliceert dat een groei tussen 13% en 16%.

Tabel 5-5: Ontwikkeling koopsector per regio (*1.000), 2015-2024, bron: Socrates 2016

	Totale voorraad	Koopsector	%	Laag Doelgroep	Midden Markt
Utrecht	543	308	57%	47	58
Groot-Rijnmond	658	300	46%	46	54
Groot-Amsterdam	633	237	38%	84	99
Zuidoost-Noord-Brabant	331	196	59%	26	30
Agglomeratie s-Gravenhage	400	186	47%	31	36
Noordoost-Noord-Brabant	276	173	62%	23	25
Arnhem/Nijmegen	324	171	53%	26	30
Veluwe	282	168	60%	21	26
West-Noord-Brabant	276	166	60%	22	25
Zuid-Limburg	294	161	55%	8	10
Twente	273	158	58%	13	16
Midden-Noord-Brabant	203	122	60%	15	18
Achterhoek	176	110	63%	7	9
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	181	107	59%	22	24
Kop van Noord-Holland	164	104	63%	8	10
Flevoland	163	103	63%	19	22
Zuidoost-Zuid-Holland	173	100	58%	11	14
Overig Groningen	181	94	52%	11	14
Noord-Overijssel	151	89	59%	13	15
Noord-Friesland	149	88	59%	6	8
Oost-Zuid-Holland	136	83	61%	12	14
Overig Zeeland	129	83	64%	6	8
Noord-Limburg	123	80	65%	4	5
Midden-Limburg	107	71	67%	4	5
Alkmaar en omgeving	109	69	64%	6	7
Het Gooi en Vechtstreek	114	66	58%	8	9
Zuidwest-Gelderland	96	60	63%	7	9
Agglomeratie Haarlem	107	59	55%	8	10
Noord-Drenthe	84	56	66%	4	5
Delft en Westland	99	51	52%	7	8
Zuidoost-Friesland	84	50	60%	4	4
IJmond	88	50	57%	6	8
Zuidoost-Drenthe	76	48	63%	2	2
Oost-Groningen	69	42	61%	2	3
Zuidwest-Overijssel	65	39	60%	5	6
Zuidwest-Friesland	62	39	63%	3	3
Zaanstreek	73	37	50%	6	7
Zeeuwsch-Vlaanderen	54	37	69%	2	2
Zuidwest-Drenthe	58	36	62%	2	3
Delfzijl en omgeving	23	13	58%	1	1
Nederland	7.588	4.213	56%	558	660

Gereguleerde huursegment

Ten opzichte van de koopsector is het beeld voor de gereguleerde huursegment opmerkelijk anders. Nationaal gezien kan deze afnemen met 66.000 (Laag Doelgroep) tot 315.000 (Markt Midden). Procentueel krimpt de gereguleerde huurvoorraad met 2% tot 11%; zie Tabel 5-6, die gerangschikt is op grond van de gereguleerde huurvoorraad in 2015.

De regio's Groot-Amsterdam en Groot-Rijnmond gelden als de gebieden met verreweg de grootste gereguleerde voorraad, en juist hier zou de sector behoorlijk in omvang kunnen afnemen. Ook in Agglomeratie 's-Gravenhage, Arnhem/Nijmegen en Zuid-Limburg is de voorraad aanzienlijk, maar is

tegelijk de potentiële afname vrij fors. Volgens het scenario Laag Doelgroepgericht is tussen 2015 en 2025 in slechts drie Corop-gebieden een groei van de gereguleerde huurvoorraad voorzien: Zuidoost-Noord-Brabant, Noordoost-Noord-Brabant en Flevoland. Volgens het scenario Midden Marktgericht is tot 2025 in alle Corop-gebieden sprake van een krimpende voorraad.

Tabel 5-6: Ontwikkeling gereguleerde huursector per regio (*1.000), 2015-2024, bron: Socrates 2016

	2015			Mutatie 2015-2025	
	huurvoorraad	Gereg. segment	%	Laag Doelgroep	Midden Markt
Groot-Amsterdam	396	311	79%	-17	-59
Groot-Rijnmond	358	309	86%	-10	-31
Utrecht	236	185	78%	0	-23
Agglomeratie s-Gravenhage	213	160	75%	-7	-19
Arnhem/Nijmegen	153	131	86%	-5	-15
Zuid-Limburg	133	117	88%	-5	-10
Zuidoost-Noord-Brabant	135	113	84%	3	-12
Twente	115	105	91%	-3	-8
Veluwe	114	95	84%	0	-9
West-Noord-Brabant	111	92	83%	-2	-12
Noordoost-Noord-Brabant	104	88	85%	1	-9
Overig Groningen	87	79	90%	-1	-5
Midden-Noord-Brabant	81	69	85%	0	-8
Zuidoost-Zuid-Holland	74	64	87%	-2	-7
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	75	63	84%	-1	-7
Noord-Friesland	61	57	94%	-2	-4
Kop van Noord-Holland	60	56	94%	-1	-4
Achterhoek	65	56	86%	-1	-4
Noord-Overijssel	63	55	88%	-1	-6
Flevoland	60	45	75%	1	-5
Oost-Zuid-Holland	53	44	83%	0	-4
Delft en Westland	48	42	88%	-1	-5
Overig Zeeland	47	42	89%	-1	-3
Agglomeratie Haarlem	48	38	78%	0	-3
Het Gooi en Vechtstreek	48	37	77%	-2	-7
Noord-Limburg	43	37	86%	-1	-3
Alkmaar en omgeving	39	34	88%	0	-2
Zuidwest-Gelderland	35	32	91%	0	-3
IJmond	38	32	84%	-2	-5
Zaanstreek	36	31	86%	-1	-4
Midden-Limburg	35	31	88%	0	-2
Zuidoost-Friesland	34	31	92%	-1	-2
Zuidoost-Drenthe	28	26	91%	0	-1
Oost-Groningen	27	25	95%	-2	-3
Noord-Drenthe	29	25	86%	0	-1
Zuidwest-Overijssel	26	22	83%	0	-2
Zuidwest-Friesland	23	22	96%	-1	-1
Zuidwest-Drenthe	22	20	92%	0	-1
Zeeuwsch-Vlaanderen	17	16	94%	0	-1
Delfzijl en omgeving	10	9	95%	-1	-2
Nederland	3.375	2.843	84%	-66	-315

Geliberaliseerde huursegment

De ontwikkeling van het geliberaliseerde huursegment is enigszins vergelijkbaar met die van de koopsector. De komende tien jaar zou dit segment kunnen groeien. Nationaal is dat met 48.000 tot 227.000 woningen, wat overeenkomt met een groei van 9% tot 43% – afhankelijk van de verwachtingen ten aanzien van de inkomensontwikkeling en het verhuurdersbeleid.

In Tabel 5-7 is de verwachte ontwikkeling op het niveau van de Corop-indeling te zien. De volgorde in de tabel is gebaseerd op de huidige omvang van het geliberaliseerde huursegment. De top vier bestaat uit de regio's rondom de vier grootste steden. Het is dan ook vooral in deze gebieden waar dit segment fors in omvang kan toenemen volgens het Midden Marktscenario. Andere regio's met een zekere groeipotentie zijn Arnhem/Nijmegen en de vier Brabantse Corop-gebieden.

Tabel 5-7: Ontwikkeling geliberaliseerde huursector per regio (*1.000), 2015-2024, bron: Socrates 2016

	2015			Mutatie 2015-2025	
	huurvoorraad	Gelib. segment	%	Laag Doelgroep	Midden Markt
Groot-Amsterdam	396	85	0	1	31
Agglomeratie s-Gravenhage	213	54	0	1	10
Utrecht	236	51	0	7	23
Groot-Rijnmond	358	49	0	5	20
Arnhem/Nijmegen	153	22	0	3	11
Zuidoost-Noord-Brabant	135	22	0	-1	14
Veluwe	114	19	0	1	8
West-Noord-Brabant	111	18	0	3	11
Noordoost-Noord-Brabant	104	16	0	4	14
Zuid-Limburg	133	16	0	0	2
Flevoland	60	15	0	0	5
Midden-Noord-Brabant	81	12	0	3	10
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	75	12	0	1	6
Het Gooi en Vechtstreek	48	11	0	1	5
Agglomeratie Haarlem	48	10	0	1	2
Twente	115	10	0	3	6
Zuidoost-Zuid-Holland	74	10	0	1	4
Oost-Zuid-Holland	53	9	0	2	5
Achterhoek	65	9	0	0	2
Overig Groningen	87	8	0	2	3
Noord-Overijssel	63	8	0	1	6
Delft en Westland	48	6	0	1	4
IJmond	38	6	0	0	1
Noord-Limburg	43	6	0	1	2
Overig Zeeland	47	5	0	1	3
Zaanstreek	36	5	0	1	3
Alkmaar en omgeving	39	5	0	1	2
Zuidwest-Overijssel	26	4	0	0	1
Midden-Limburg	35	4	0	0	1
Noord-Drenthe	29	4	0	0	1
Kop van Noord-Holland	60	4	0	1	3
Noord-Friesland	61	4	0	1	1
Zuidwest-Gelderland	35	3	0	1	3
Zuidoost-Friesland	34	3	0	0	1
Zuidoost-Drenthe	28	2	0	0	0
Zuidwest-Drenthe	22	2	0	0	1
Oost-Groningen	27	1	0	0	0
Zeeuwsch-Vlaanderen	17	1	0	0	1
Zuidwest-Friesland	23	1	0	0	1
Delfzijl en omgeving	10	0	0	0	0
Nederland	3.375	532	16%	48	227

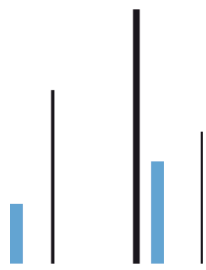
5.5 Samenvattend: het verschil in uitkomsten

De uitgangspunten bepalen grotendeels de uitkomsten van de woningmarktsimulatie. De grootste verschillen daarin tussen de scenario's Laag Doelgroepgericht en Midden Marktgericht hebben betrekking op de verwachtingen rondom de inkomensontwikkeling, de woningproductie en het verhuurdersbeleid.

Afhankelijk van het specifieke scenario worden in de periode 2015-2025 gemiddeld per jaar circa 65.000 tot 70.000 nieuwe woningen gebouwd, 11.000 tot 13.000 woningen gesloopt en 11.000 tot 18.000 huurwoningen verkocht. In beide scenario's neemt de gereguleerde huurvoorraad af over de komende tien jaar; in Laag Doelgroep met ruim 66.000 en in Midden Markt met circa 315.000. Vooral het prijseffect als gevolg van het type verhuurderbeleid is daarbij een factor van belang. In Midden Markt worden ruim 30.000 duurdere koopwoningen (boven € 220.000) meer gebouwd dan in Laag Doelgroep. Dit is te verklaren door het verschil in de veronderstelde inkomensontwikkeling, die in Midden Markt hoger is.

Het verschil in de ontwikkeling van zowel restvraag als restaanbod tussen beide scenario's is beperkt.

Door de hogere nieuwbouw neemt de restvraag in de koop- en huursector in Midden Markt wat meer af in vergelijking met Laag Doelgroep. Omdat de sloop overwegend in de huursector plaatsvindt vermindert ook het restaanbod in de huursector in het Midden-scenario. Het restaanbod in de koopsector neemt daarentegen meer toe tussen 2015 en 2025.

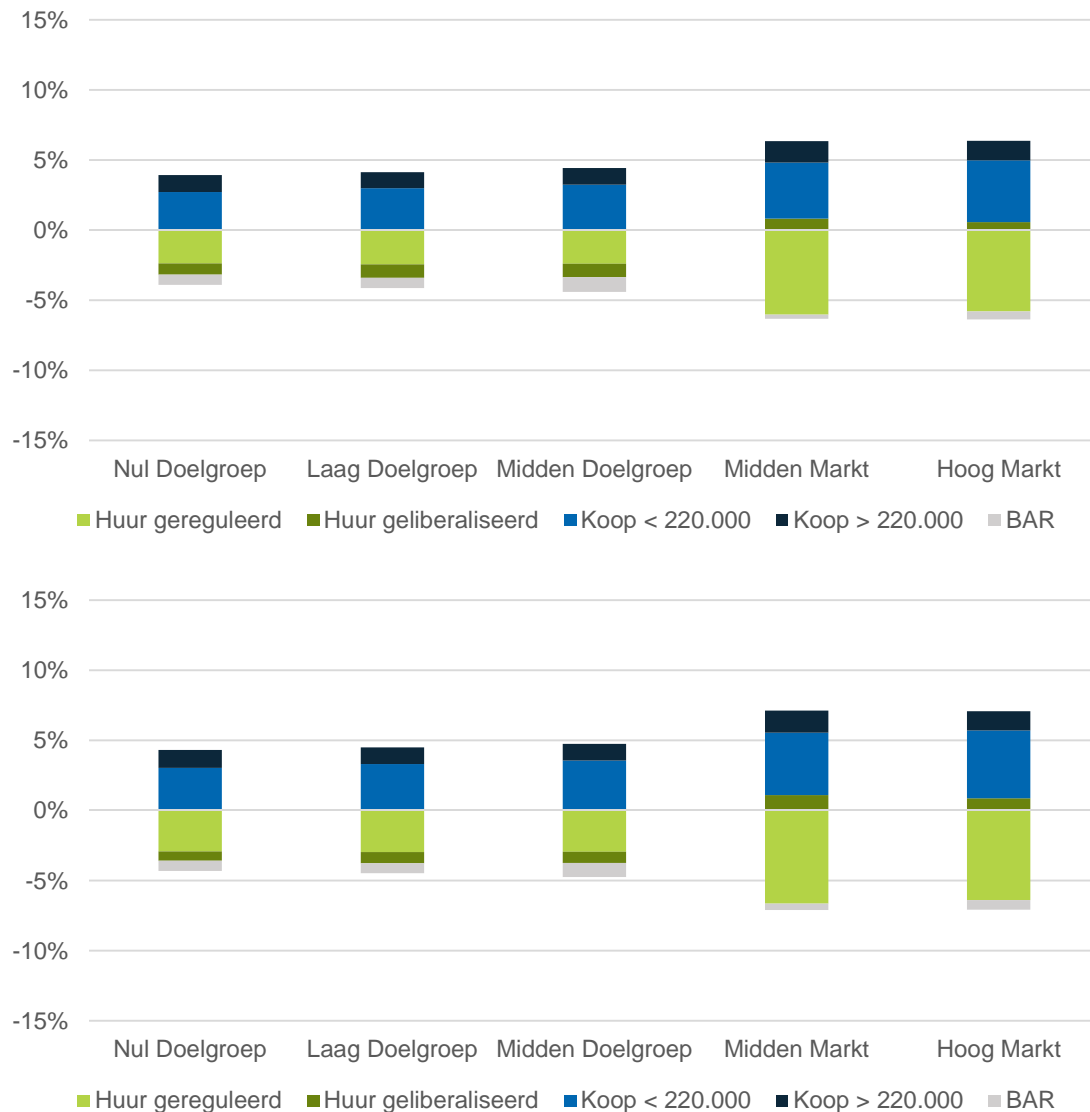


Bijlage A: Aanvullende figuren en tabellen

Huisvesting lage inkomens en specifieke doelgroepen

Wanneer de aandacht uitgaat naar de huisvestingssituatie van beide doelgroepen, dan kan dat op twee manieren. In het eerste geval is dat bekeken vanuit de huishoudens door daarbij te letten op hoe de doelgroepen over de verschillende delen van de woningvoorraad verspreid zijn, en hoe de ontwikkelingen daarin verlopen; zoals in Figuur A-1.

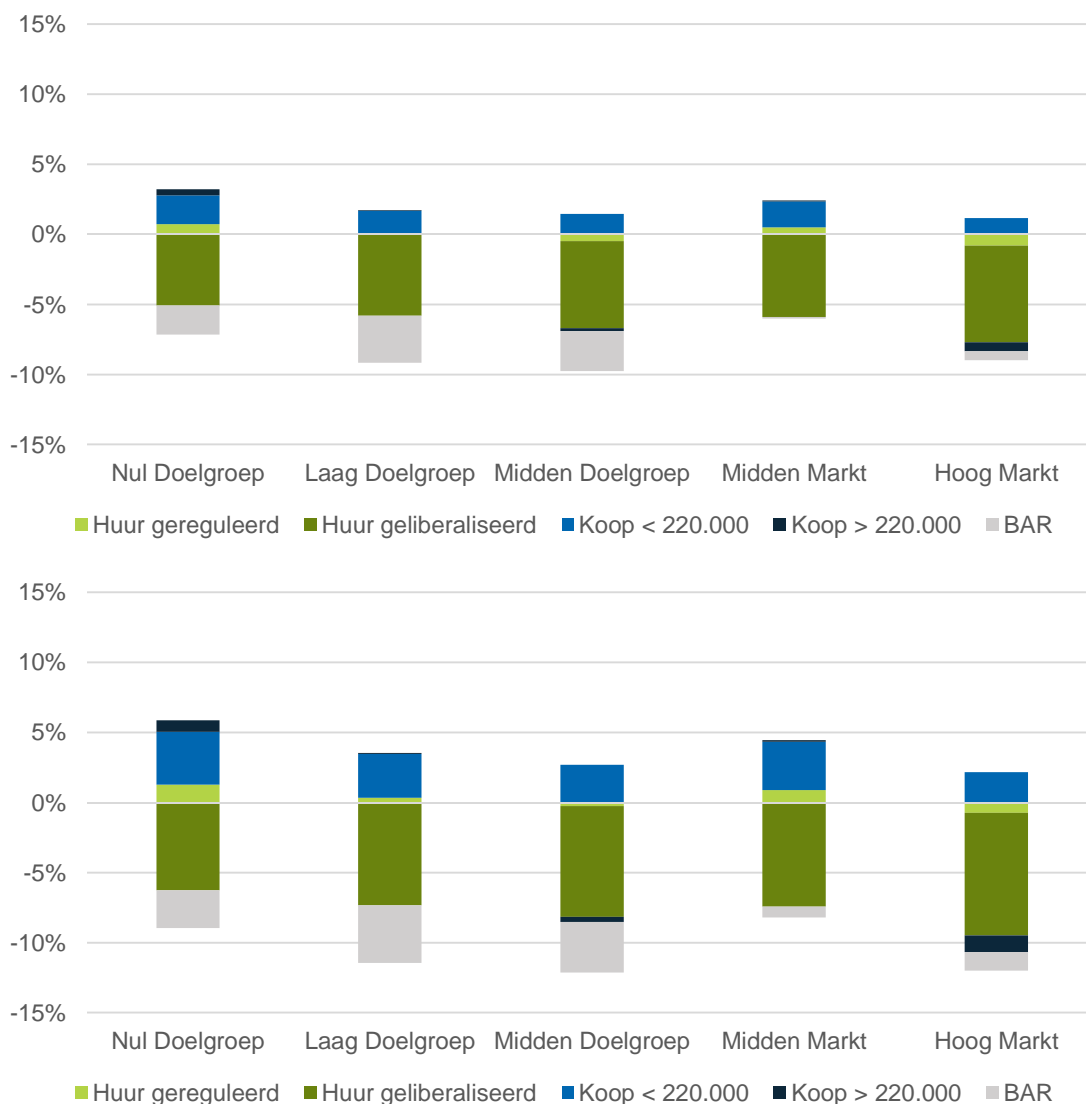
Figuur A-1: Veranderingen in verdeling van HT- (boven) en EC-doelgroep (onder) over woonsegmenten, 2015-2025, bron: Socrates 2016



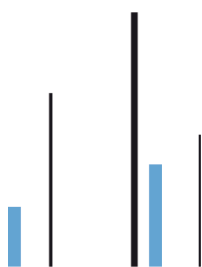
Uit Figuur A-1 blijken de veranderingen voor beide doelgroepen vrijwel gelijk: in 2025 zal een groter deel van deze huishoudens gehuisvest zijn in de koopsector, en dan in overwegend in de voorraad tot € 220.000. Vooral het percentage doelgroephuishoudens dat in de gereguleerde huurvoorraad woont zal in de komende tien jaar afnemen. Het eerder genoemde effect van toenemend woningbezit onder ouderen geldt hiervoor als voornaamste verklaring. Bij deze invalshoek zijn de balkjes in de grafiek onder en boven de as vanzelfsprekend even groot: de toename van het aandeel in de koopsector is vanzelfsprekend gelijk aan de afname van het aandeel in de huursector.

De tweede invalshoek is beredeneerd vanuit de woningvoorraad (Figuur A-2). Daarvoor wordt per woonsegment gekeken naar welke deel van de voorraad bewoond wordt door de doelgroepen en in welke mate dit wijzigt tussen 2015 en 2025. Omdat het aandeel van de doelgroep binnen het totaal aantal huishoudens verandert, zijn bij deze invalshoek de balkjes onder en boven de as niet even groot.

Figuur A-2: Veranderingen in deel van de voorraad bewoond door HT- (boven) en EC-doelgroep (onder) per woonsegment, 2015-2025, bron: Socrates 2016



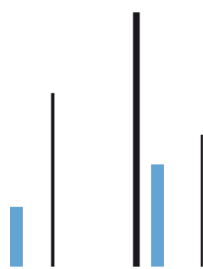
Ook nu zijn de ontwikkelingen in kwalitatieve zin voor beide groepen min of meer gelijk. In kwantitatief opzicht zijn de wijzigingen voor de EC-doelgroep wat groter – omdat deze groep in omvang ook groter is. Het effect van het eigenwoningbezit is opnieuw zichtbaar, gezien de toename in het deel van de goedkope koopvoorraad dat bewoond wordt door HT- en EC-huishoudens. Waar het gaat om het geliberaliseerde deel van de huurvoorraad, zal de komende tien jaar een kleiner van dit segment bewoond zijn door beide doelgroephuishoudens. De dure scheefheid gedefinieerd als EC-doelgroep wonend in de vrijehuursector wordt kleiner.



Bijlage B: Uitgangspunten per scenario

Tabel B-1: Uitgangspunten maatschappelijke ontwikkelingen en gedrag verhuurders

	Nul Doelgroep	Laag Doelgroep	Midden Doelgroep	Midden Markt	Hoog Markt
Demografische ontwikkeling					
Landelijk o.b.v. CBS Kernprognose 2015-2060	17,6 miljoen inwoners en 8,3 miljoen huishoudens in 2025				
Regionaal	Primos 2016	Primos 2016	Primos 2016	Primos 2016	Primos 2016
Inkomensontwikkeling (reëel)					
2015-2017 (o.b.v. CPB in alle scenario's)	1,0% (2015), 2,3% (2016), 0,2% (2017)				
vanaf 2018 jaarlijks	0,0%	0,3%	0,5%	0,5%	1,0%
Woonvoorkeuren					
Voorkeur voor koopwoning	50%	Gebaseerd op WoON 2015: 55%			58%
Overige woonvoorkeuren	WoON2015	WoON2015	WoON2015	WoON2015	WoON2015
Woningproductie					
2015-2019					
- Nieuwbouw incl. productie anderszins	68.000	69.000	74.000	74.000	80.000
- Sloop	9000	10.000	12.000	12.000	14.000
- <i>Toename voorraad</i>	59.000	59.000	62.000	62.000	66.000
- Verkoop huurwoningen	10.000	12.000	13.000	18.000	20.000
2020-2024					
- Nieuwbouw incl productie anderszins	58.000	60.000	67.000	67.000	75.000
- Sloop	9.000	11.000	15.000	15.000	18.000
- <i>Toename voorraad</i>	49.000	49.000	53.000	53.000	57.000
- Verkoop huurwoningen	8.500	10.000	13.000	18.000	20.000
Boveninflatoire inkomsten gerelateerde huurverhogingen					
2015-2016					
<i>Maximale huurverhoging in gereguleerde sector</i>					
- Inkomens tot 33.000	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
- Inkomens tot 43.000	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
- Inkomens boven 43.000	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
<i>In geliberaliseerde sector</i>					
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
2017-2020					
<i>Maximale huurverhoging in gereguleerde sector</i>					
- Actuele huur < 60% van Maximale (WWS) huur	0,0%	0,0%	0,0%	1,5%	1,5%
- Actuele huur 60-80% van Maximale (WWS) huur	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	0,5%
- Actuele huur > 80% van Maximale (WWS) huur	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>In geliberaliseerde sector</i>					
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
2020-2024					
<i>Huurverhoging in gereguleerde en geliberaliseerde sector</i>					
- Op basis van inflatie	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Nieuwe verhuringen in gereguleerde segment					
Aandeel huurharmonisatie bij nieuwe verhuringen	70%	70%	70%	90%	90%
Huurharmonisatie tot x% maximale huur (nw WWS)	85%	85%	85%	85%	85%
Huurplafond bij 6% WOZ	X	X	X	X	X
Aandeel dat onder de aftoppingsgrens blijft	75%	75%	75%	50%	50%
Aandeel dat onder de aftoppingsgrens gebracht wordt	25%	25%	25%	0%	0%
Overgang bestaande voorraad naar geliberaliseerd gebied	Niet	Niet	Niet	Wel	Wel
Toewijzing gereguleerde huursector					
Dure scheefheid voorkomen (Alleenstaand Q1; Samenwonend Q1-2); aanpassing voorkeuren boven aftoppingsgrens	X	X	X	X	X
Goedkope scheefheid voorkomen (Q4-5); aanpassing voorkeuren onder liberalisatiegrens	X	X	X	X	X



Bijlage C: Kerncijfers per scenario

In deze bijlage hoofdstuk worden enkele kerncijfers gepresenteerd. Tabel C-1 geeft een totaaloverzicht van de ontwikkeling tussen 2015 en 2025 per scenario.

Tabel C-1: Kerncijfers per scenario (*1.000), 2015-2025

		Nul Doelgroep	Laag Doelgroep	Midden Doelgroep	Midden Markt	Hoog Markt
2015	Huishoudens	7.665	7.665	7.665	7.665	7.665
	In huur	3.237	3.237	3.237	3.237	3.237
	In koop	4.098	4.098	4.098	4.098	4.098
	In BAR	330	330	330	330	330
	In huur %	42%	42%	42%	42%	42%
	In koop %	53%	53%	53%	53%	53%
	In BAR %	4%	4%	4%	4%	4%
	Woningvoorraad	7.588	7.588	7.588	7.588	7.588
Leegstand plus overig niet bewoond	253	253	253	253	253	
2025	Huishoudens	8.257	8.257	8.257	8.257	8.257
	In huur	3.293	3.243	3.218	3.162	3.093
	In koop	4.635	4.687	4.732	4.775	4.864
	In BAR	329	327	307	320	300
	In huur %	40%	39%	39%	38%	37%
	In koop %	56%	57%	57%	58%	59%
	In BAR %	4%	4%	4%	4%	4%
	Woningvoorraad	8.128	8.128	8.161	8.161	8.202
Leegstand plus overig niet bewoond	200	198	211	223	245	
Toename per jaar	Huishoudens	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
	In huur	0,2%	0,0%	-0,1%	-0,2%	-0,5%
	In koop	1,2%	1,4%	1,4%	1,5%	1,7%
	In BAR	0,0%	-0,1%	-0,7%	-0,3%	-1,0%
	Woningvoorraad	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,8%
	Leegstand plus overig niet bewoond	-2,3%	-2,4%	-1,8%	-1,2%	-0,3%
Per jaar	Nieuwbouw	63	65	71	71	78
	Waarvan gereguleerd	9	8	9	11	11
	Waarvan geliberaliseerd	9	8	9	7	6
	Waarvan koop	44	48	52	52	61
	Waarvan gereguleerd %	15%	13%	13%	16%	14%
	Waarvan geliberaliseerd %	15%	13%	13%	10%	8%
	Waarvan koop %	70%	74%	74%	74%	79%

In Tabel C-2 tot en met Tabel C-6 is voor ieder scenario een overzicht van de ontwikkelingen opgenomen. De overzichten per scenario omvatten telkens 5 tabellen.

De eerste tabel bevat:

- Voor 2015, 2020 en 2025 het totaal aantal huishoudens, het aantal huishoudens in een BAR en het aantal huishoudens gehuisvest op de reguliere woningmarkt in huur- en koopsector (ofwel het aantal bewoonde woningen);
- Daarnaast staat het aantal leegstaande en overige niet bewoonde woningen (ongeschikt voor bewoning en tweede woningen). Deze tellen samen met de bewoonde voorraad op tot de totale woningvoorraad.

De tweede tabel bevat:

- Het aantal huur- en koopwoningen naar type en naar prijsniveau in 2015. Daarnaast is de verwachte toe- of afname van de woningsegmenten tussen 2015 en 2025 vermeld. Daarbij zijn de mutaties uitgesplitst naar nieuwbouw, sloop, verkoop van huurwoningen en prijseffecten als gevolg van het boveninflatoire effect van het huurbeleid of harmonisatie.

De derde tabel bevat:

- De restvraag naar en het restaanbod van woningen in 2015 naar eigendom, type en woonmilieu. Restvraag geeft aan dat er meer vraag dan aanbod is in een bepaald segment; bij restaanbod geldt het omgekeerde. Beiden signaleren een kwalitatieve mismatch.

De vierde tabel bevat:

- De restvraag naar en het restaanbod van huurwoningen in 2015 naar prijsklasse en woonmilieu.

De vijfde tabel bevat:

- De restvraag naar en het restaanbod van koopwoningen in 2015 naar prijsklasse en woonmilieu.

Tabel C-2: Kerncijfers scenario Nul Doelgroepgericht (*1.000), 2015-2025

	Totaal huishoudens	Huishoudens in BAR	Huishoudens in woning (ofwel bewoonde voorraad)	Leegstand plus overig niet bewoond	Totale voorraad
2015	7.665	330	7.335	253	7.588
2020	8.014	339	7.675	207	7.883
2025	8.257	329	7.928	200	8.128

	Voorraad 2015	Mutatie 2015-2025	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop huurwoningen	Prijseffect
Huur Eengez.	1.419	38	94	-17	-39	-
Huur Meergez.	1.956	-9	93	-46	-55	-
Koop Eengez.	3.487	299	276	-17	39	-
Koop Meergez.	726	212	168	-11	55	-
Huur t/m 389	554	-119	0	-18	-18	-84
Huur 390-500	836	-140	53	-11	-12	-169
Huur 501-596	857	113	30	-23	-19	125
Huur 597-699	596	116	11	-7	-16	128
Huur 700-850	328	44	70	0	-7	-20
Huur v.a. 850	204	16	22	-3	-22	20
Koop t/m 150	749	77	63	-16	30	0
Koop 150-180	631	60	26	-2	36	0
Koop 180-250	839	73	69	-3	7	0
Koop 220-280	803	121	102	-3	22	0
Koop 280-365	573	95	96	-1	0	0
Koop v.a. 365	617	85	87	-2	0	0

2015	Huur totaal	Huur Eengez.	Huur Meergez.	Koop totaal	Koop Eengez.	Koop Meergez.
Restvraag totaal	193	66	127	313	173	140
Centrum-stedelijk	36	5	30	50	14	36
Stedelijk	81	26	54	114	60	54
Groen stedelijk	36	12	24	52	32	20
Dorps	28	14	14	57	38	19
Landelijk	13	8	5	39	29	11
Restaanbod totaal	181	67	114	62	48	15
Centrum-stedelijk	18	2	16	3	1	2
Stedelijk	85	24	61	23	16	7
Groen stedelijk	21	6	15	9	7	2
Dorps	46	26	20	19	17	2
Landelijk	12	10	2	9	8	1

2015	Huur t/m 389	Huur 390-500	Huur 501-596	Huur 597-699	Huur 700-850	Huur v.a. 850
Restvraag totaal	26	47	36	9	56	18
Centrum-stedelijk	5	9	8	2	7	5
Stedelijk	9	18	14	4	27	9
Groen stedelijk	9	8	7	2	9	1
Dorps	3	8	6	1	10	1
Landelijk	1	5	2	0	3	2
Restaanbod totaal	55	20	34	58	3	11
Centrum-stedelijk	5	1	2	7	0	2
Stedelijk	27	10	17	26	1	4
Groen stedelijk	6	2	3	6	1	2
Dorps	13	6	8	16	0	2
Landelijk	4	1	3	3	0	1

2015	Koop t/m 150	Koop 150-180	Koop 180-250	Koop 220-280	Koop 280-365	Koop v.a. 365
Restvraag totaal	168	17	31	39	33	24
Centrum-stedelijk	32	2	4	5	4	3
Stedelijk	63	6	11	14	11	9
Groen stedelijk	30	3	5	6	4	5
Dorps	26	4	7	8	7	5
Landelijk	17	3	5	6	7	2
Restaanbod totaal	7	19	13	9	5	9
Centrum-stedelijk	1	1	1	0	0	0
Stedelijk	3	10	7	2	1	0
Groen stedelijk	2	3	1	2	1	1
Dorps	1	4	4	4	3	3
Landelijk	1	1	1	1	1	4

Tabel C-3: Kerncijfers scenario Laag Doelgroepgericht (*1.000), 2015-2025

	Totaal huishoudens	Huishoudens in BAR	Huishoudens in woning (ofwel bewoonde voorraad)	Leegstand plus overig niet bewoond	Totale voorraad
2015	7.665	330	7.335	253	7.588
2020	8.014	339	7.676	207	7.883
2025	8.257	327	7.930	198	8.128

	Voorraad 2015	Mutatie 2015-2025	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop huurwoningen	Prijseffect
Huur Eengez.	1.419	19	84	-20	-45	-
Huur Meergez.	1.956	-37	83	-54	-65	-
Koop Eengez.	3.487	322	296	-19	45	-
Koop Meergez.	726	236	183	-12	65	-
Huur t/m 389	554	-128	0	-21	-22	-85
Huur 390-500	836	-154	46	-13	-15	-172
Huur 501-596	857	106	27	-26	-22	128
Huur 597-699	596	110	10	-10	-19	130
Huur 700-850	328	36	65	-1	-7	-21
Huur v.a. 850	204	12	19	-4	-24	21
Koop t/m 150	749	86	68	-19	37	0
Koop 150-180	631	67	27	-2	42	0
Koop 180-250	839	79	75	-4	7	0
Koop 220-280	803	132	112	-4	24	0
Koop 280-365	573	104	105	-1	0	0
Koop v.a. 365	617	91	93	-2	0	0

2015	Huur totaal	Huur Eengez.	Huur Meergez.	Koop totaal	Koop Eengez.	Koop Meergez.
Restvraag totaal	206	72	134	320	178	142
Centrum-stedelijk	37	6	31	51	15	36
Stedelijk	86	29	57	116	62	55
Groen stedelijk	38	12	25	53	33	20
Dorps	31	16	15	58	39	19
Landelijk	14	9	5	41	30	11
Restaanbod totaal	179	66	113	63	48	15
Centrum-stedelijk	18	2	16	2	1	2
Stedelijk	84	23	61	23	16	7
Groen stedelijk	20	6	14	9	7	2
Dorps	45	25	20	19	17	2
Landelijk	12	10	2	9	8	1

2015	Huur t/m 389	Huur 390-500	Huur 501-596	Huur 597-699	Huur 700-850	Huur v.a. 850
Restvraag totaal	26	49	38	10	63	19
Centrum-stedelijk	5	9	8	2	8	5
Stedelijk	9	18	15	5	30	9
Groen stedelijk	9	8	7	2	10	2
Dorps	3	8	6	1	12	1
Landelijk	1	5	2	0	4	2
Restaanbod totaal	55	20	33	57	3	11
Centrum-stedelijk	5	1	2	7	0	2
Stedelijk	27	10	16	26	1	4
Groen stedelijk	6	2	3	6	1	2
Dorps	12	6	8	16	0	2
Landelijk	4	1	3	3	0	1

2015	Koop t/m 150	Koop 150-180	Koop 180-250	Koop 220-280	Koop 280-365	Koop v.a. 365
Restvraag totaal	169	18	33	41	34	25
Centrum-stedelijk	32	2	4	6	4	3
Stedelijk	64	6	11	14	12	10
Groen stedelijk	30	3	5	7	4	5
Dorps	26	4	7	8	7	5
Landelijk	17	3	5	6	8	2
Restaanbod totaal	7	20	14	9	5	9
Centrum-stedelijk	1	1	0	0	0	0
Stedelijk	3	10	7	2	1	0
Groen stedelijk	2	3	1	2	1	1
Dorps	1	5	4	4	3	3
Landelijk	1	1	1	1	1	4

Tabel C-4: Kerncijfers scenario Midden Doelgroepgericht (*1.000), 2015-2025

	Totaal huishoudens	Huishoudens in BAR	Huishoudens in woning (ofwel bewoonde voorraad)	Leegstand plus overig niet bewoond	Totale voorraad
2015	7.665	330	7.335	253	7.588
2020	8.014	330	7.685	213	7.897
2025	8.257	307	7.950	211	8.161

	Voorraad 2015	Mutatie 2015-2025	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop huurwoningen	Prijseffect
Huur Eengez.	1.419	15	91	-25	-51	-
Huur Meergez.	1.956	-53	91	-68	-76	-
Koop Eengez.	3.487	356	329	-24	51	-
Koop Meergez.	726	255	194	-15	76	-
Huur t/m 389	554	-136	0	-26	-25	-85
Huur 390-500	836	-155	51	-16	-17	-172
Huur 501-596	857	98	30	-32	-26	127
Huur 597-699	596	105	11	-13	-22	130
Huur 700-850	328	39	70	-1	-9	-22
Huur v.a. 850	204	10	21	-6	-27	22
Koop t/m 150	749	93	74	-23	43	0
Koop 150-180	631	76	30	-2	49	0
Koop 180-250	839	86	82	-5	9	0
Koop 220-280	803	143	120	-4	27	0
Koop 280-365	573	113	114	-2	0	0
Koop v.a. 365	617	100	103	-3	0	0

2015	Huur totaal	Huur Eengez.	Huur Meergez.	Koop totaal	Koop Eengez.	Koop Meergez.
Restvraag totaal	206	72	134	320	178	142
Centrum-stedelijk	37	6	31	51	15	36
Stedelijk	86	29	57	116	62	55
Groen stedelijk	38	12	25	53	33	20
Dorps	31	16	15	58	39	19
Landelijk	14	9	5	41	30	11
Restaanbod totaal	179	66	113	63	48	15
Centrum-stedelijk	18	2	16	2	1	2
Stedelijk	84	23	61	23	16	7
Groen stedelijk	20	6	14	9	7	2
Dorps	45	25	20	19	17	2
Landelijk	12	10	2	9	8	1

2015	Huur t/m 389	Huur 390-500	Huur 501-596	Huur 597-699	Huur 700-850	Huur v.a. 850
Restvraag totaal	26	49	38	10	63	19
Centrum-stedelijk	5	9	8	2	8	5
Stedelijk	9	18	15	5	30	9
Groen stedelijk	9	8	7	2	10	2
Dorps	3	8	6	1	12	1
Landelijk	1	5	2	0	4	2
Restaanbod totaal	55	20	33	57	3	11
Centrum-stedelijk	5	1	2	7	0	2
Stedelijk	27	10	16	26	1	4
Groen stedelijk	6	2	3	6	1	2
Dorps	12	6	8	16	0	2
Landelijk	4	1	3	3	0	1

2015	Koop t/m 150	Koop 150-180	Koop 180-250	Koop 220-280	Koop 280-365	Koop v.a. 365
Restvraag totaal	169	18	33	41	34	25
Centrum-stedelijk	32	2	4	6	4	3
Stedelijk	64	6	11	14	12	10
Groen stedelijk	30	3	5	7	4	5
Dorps	26	4	7	8	7	5
Landelijk	17	3	5	6	8	2
Restaanbod totaal	7	20	14	9	5	9
Centrum-stedelijk	1	1	0	0	0	0
Stedelijk	3	10	7	2	1	0
Groen stedelijk	2	3	1	2	1	1
Dorps	1	5	4	4	3	3
Landelijk	1	1	1	1	1	4

Tabel C-5: Kerncijfers scenario Midden Marktgericht (*1.000), 2015-2025

	Totaal huishoudens	Huishoudens in BAR	Huishoudens in woning (ofwel bewoonde voorraad)	Leegstand plus overig niet bewoond	Totale voorraad
2015	7.665	330	7.335	253	7.588
2020	8.014	336	7.678	219	7.897
2025	8.257	320	7.937	223	8.161

	Voorraad 2015	Mutatie 2015-2025	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop huurwoningen	Prijseffect
Huur Eengez.	1.419	-4	92	-26	-71	-
Huur Meergez.	1.956	-83	91	-68	-106	-
Koop Eengez.	3.487	383	336	-24	71	-
Koop Meergez.	726	277	187	-16	106	-
Huur t/m 389	554	-196	0	-23	-29	-144
Huur 390-500	836	-212	65	-14	-21	-242
Huur 501-596	857	3	35	-30	-32	30
Huur 597-699	596	90	11	-16	-34	130
Huur 700-850	328	207	53	-4	-24	183
Huur v.a. 850	204	20	18	-6	-36	44
Koop t/m 150	749	103	75	-23	50	0
Koop 150-180	631	93	29	-3	66	0
Koop 180-250	839	96	77	-5	24	0
Koop 220-280	803	152	121	-5	36	0
Koop 280-365	573	113	115	-2	0	0
Koop v.a. 365	617	103	106	-3	0	0

2015	Huur totaal	Huur Eengez.	Huur Meergez.	Koop totaal	Koop Eengez.	Koop Meergez.
Restvraag totaal	197	69	129	316	176	140
Centrum-stedelijk	36	6	30	51	15	36
Stedelijk	81	28	54	115	61	54
Groen stedelijk	37	12	25	53	33	20
Dorps	29	14	15	57	38	19
Landelijk	14	9	5	41	30	11
Restaanbod totaal	171	62	109	66	50	16
Centrum-stedelijk	17	2	15	3	1	2
Stedelijk	81	22	59	24	16	8
Groen stedelijk	20	6	14	10	7	2
Dorps	43	24	19	20	18	2
Landelijk	11	9	2	9	8	1

2015	Huur t/m 389	Huur 390-500	Huur 501-596	Huur 597-699	Huur 700-850	Huur v.a. 850
Restvraag totaal	26	49	38	11	54	19
Centrum-stedelijk	5	9	8	2	7	5
Stedelijk	9	18	15	5	26	9
Groen stedelijk	9	8	7	2	9	1
Dorps	3	8	6	1	9	1
Landelijk	1	5	2	0	3	2
Restaanbod totaal	55	20	34	47	5	11
Centrum-stedelijk	5	1	2	5	1	2
Stedelijk	28	10	17	21	2	4
Groen stedelijk	6	2	3	5	1	2
Dorps	12	6	9	13	1	2
Landelijk	3	1	3	3	0	1

2015	Koop t/m 150	Koop 150-180	Koop 180-250	Koop 220-280	Koop 280-365	Koop v.a. 365
Restvraag totaal	167	17	32	40	34	25
Centrum-stedelijk	32	2	4	5	4	3
Stedelijk	63	6	11	14	12	10
Groen stedelijk	30	3	5	7	4	5
Dorps	26	4	7	8	7	5
Landelijk	17	3	5	6	7	2
Restaanbod totaal	7	20	14	10	5	9
Centrum-stedelijk	1	1	1	0	0	0
Stedelijk	3	10	8	3	1	0
Groen stedelijk	2	3	1	2	1	1
Dorps	1	5	4	4	3	3
Landelijk	1	1	1	1	1	4

Tabel C-6: Kerncijfers scenario Hoog Marktgericht (*1.000), 2015-2025

	Totaal huishoudens	Huishoudens in BAR	Huishoudens in woning (ofwel bewoonde voorraad)	Leegstand plus overig niet bewoond	Totale voorraad
2015	7.665	330	7.335	253	7.588
2020	8.014	324	7.690	228	7.918
2025	8.257	300	7.957	245	8.202

	Voorraad 2015	Mutatie 2015-2025	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop huurwoningen	Prijseffect
Huur Eengez.	1.419	-29	82	-32	-78	-
Huur Meergez.	1.956	-116	84	-82	-118	-
Koop Eengez.	3.487	444	394	-28	78	-
Koop Meergez.	726	315	216	-19	118	-
Huur t/m 389	554	-201	0	-26	-31	-144
Huur 390-500	836	-222	61	-17	-24	-242
Huur 501-596	857	-6	34	-34	-35	29
Huur 597-699	596	82	10	-22	-39	133
Huur 700-850	328	191	45	-7	-28	181
Huur v.a. 850	204	12	16	-8	-39	43
Koop t/m 150	749	119	91	-28	55	0
Koop 150-180	631	105	35	-3	74	0
Koop 180-250	839	113	90	-5	28	0
Koop 220-280	803	171	137	-5	39	0
Koop 280-365	573	130	132	-2	0	0
Koop v.a. 365	617	121	125	-3	0	0

2015	Huur totaal	Huur Eengez.	Huur Meergez.	Koop totaal	Koop Eengez.	Koop Meergez.
Restvraag totaal	190	65	125	316	176	140
Centrum-stedelijk	36	6	30	50	14	36
Stedelijk	79	26	53	115	61	54
Groen stedelijk	36	12	24	53	33	20
Dorps	27	13	14	58	39	19
Landelijk	13	8	5	40	30	11
Restaanbod totaal	174	64	110	65	49	16
Centrum-stedelijk	17	2	15	3	1	2
Stedelijk	82	23	59	24	16	8
Groen stedelijk	20	6	14	10	7	2
Dorps	44	25	19	20	18	3
Landelijk	11	9	2	9	8	1

2015	Huur t/m 389	Huur 390-500	Huur 501-596	Huur 597-699	Huur 700-850	Huur v.a. 850
Restvraag totaal	26	48	37	10	50	18
Centrum-stedelijk	5	9	8	2	7	5
Stedelijk	9	18	15	5	24	9
Groen stedelijk	9	8	7	2	8	1
Dorps	3	8	6	1	9	1
Landelijk	1	5	2	1	3	2
Restaanbod totaal	54	20	34	48	6	12
Centrum-stedelijk	5	1	3	5	1	2
Stedelijk	27	10	17	21	2	4
Groen stedelijk	6	2	3	5	1	2
Dorps	12	6	9	13	1	2
Landelijk	4	1	3	3	0	1

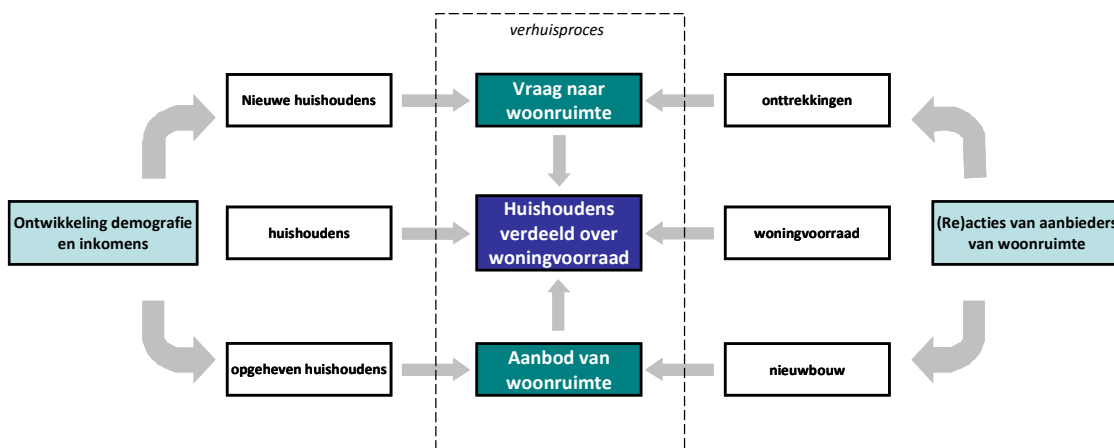
2015	Koop t/m 150	Koop 150-180	Koop 180-250	Koop 220-280	Koop 280-365	Koop v.a. 365
Restvraag totaal	168	18	32	40	34	25
Centrum-stedelijk	32	2	4	5	4	3
Stedelijk	63	6	11	14	12	10
Groen stedelijk	30	3	5	7	4	5
Dorps	26	4	7	8	7	5
Landelijk	17	3	5	6	7	2
Restaanbod totaal	7	20	14	10	5	9
Centrum-stedelijk	1	1	1	0	0	0
Stedelijk	3	10	7	3	1	0
Groen stedelijk	2	3	1	2	1	1
Dorps	1	5	4	4	3	3
Landelijk	1	1	1	1	1	4

Bijlage D: Korte toelichting op Socrates

Inleiding

Het Socrates-model is een kwalitatief simulatiemodel voor de woningmarkt. Het model simuleert verhuisprocessen, verhuisketens en doorstroming, zodat recht wordt gedaan aan het effect van deze dynamiek op de woningmarkt. Socrates wordt aangeduid als kwalitatief, omdat dit model vraag en aanbod op de woningmarkt specificeert naar belangrijke kwalitatieve aspecten als eigendom (huur of koop), vorm (een- of meergezins) en prijsniveau. De invulling van de simulatie wordt in deze bijlage op hoofdlijnen geschetst. In de publicatie *Socrates – Transparantie in Cijfers* is een meer uitgebreide beschrijving van het model opgenomen. Deze publicatie is via de website van ABF Research beschikbaar voor geïnteresseerden.

Figuur D-1: Schematische weergave van de dynamiek op de woningmarkt die in Socrates gesimuleerd wordt



Het simulatieproces op hoofdlijnen

In het Socrates-model worden van jaar op jaar de huishoudens (naar leeftijd, samenstelling en inkomenskwintiel) afgezet tegen de beschikbare woningvoorraad (naar eigendomsverhouding, prijsklasse en vorm). Dit levert een theoretische koppeling van 100 typen huishoudens aan 25 typen woningen op, die bovendien elk aan 13 woonmilieus worden toegekend. Voor elke combinatie is, op regionaal niveau, vanuit het WoON bekend wat de kansen zijn dat een huishouden een woning wil betrekken of verlaten.

De simulatie vindt in enkele 'etappes' plaats, die hier gesimplificeerd worden als 'aan het begin van het jaar', 'gedurende het jaar' en 'aan het eind van het jaar'.

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 vooral eerst bepaald wat de demografische veranderingen zullen zijn. Onder meer de echtscheidingen, uit-huis-gaan en nieuwe 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 verhuismens 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 verhuismens 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 er uit 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 verhuismens hebben. Zij laten in potentie een 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 verhuismens 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 substitutiedrag 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.