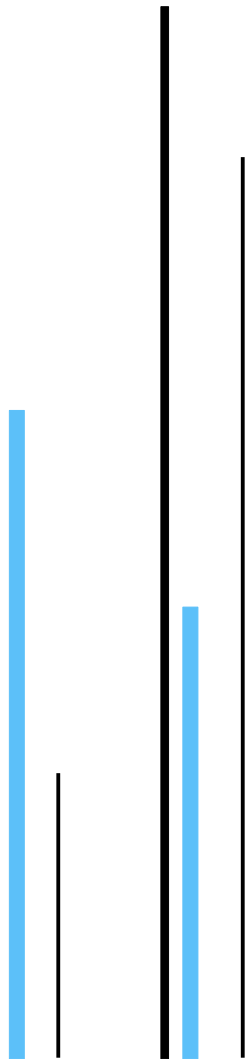


Socrates 2019

Scenariooverkenningen van
de woningmarkt in 2030



Socrates 2019

Scenariooverkenningen van de woningmarkt in 2030

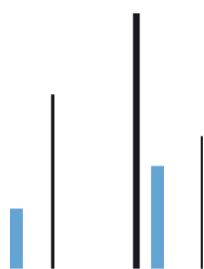
Uitgevoerd in opdracht van Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Kenneth Gopal, Gerard van Leeuwen, David Omtzigt, Tom Kleinepier en Michael
Stuart-Fox

29 mei 2019 | r2019-0050KG | 18278-WON

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

Copyright ABF Research 2019

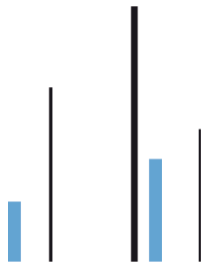
De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) dit rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.



Inhoudsopgave

Samenvatting	1
1 Inleiding.....	7
1.1 Introductie.....	7
1.2 Toekomstige woningmarkt in scenario's.....	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 Verhuisgedrag en woonwensen	17
2.6 Huurtoeslag.....	21
2.7 Woonuitgaven en markthuur	22
3 Uitgangspunten van de scenario's	25
3.1 Demografie.....	25
3.2 Inkomensontwikkeling	26
3.3 Woonvoorkeuren	27
3.4 Woningproductie	28
3.5 Bouwstrategieën.....	30
3.6 Beleidsontwikkelingen	30
3.7 Overzicht van uitgangspunten Socrates-scenario's.....	34
4 Eerste resultaat scenarioverkenningen.....	37
4.1 Uitgangssituatie.....	37
4.2 Huishoudens- en inkomensontwikkeling.....	38
4.3 Woningvoorraad	40
4.4 Discrepanties tussen vraag en aanbod	41
5 Twee consumentgerichte scenario's.....	43
5.1 Vraag naar woningen	43
5.2 Ontwikkeling van de woningmarkt	44
5.3 Doelgroepen en scheefwonen.....	46
5.4 Discrepanties tussen vraag en aanbod	47
5.5 Regionale uitkomsten	48
6 Wat als we het tekort willen inlopen?	51
6.1 Nationaal	51
6.2 Regionaal	52

Bijlage 1: uitgangspunten scenario's	55
Bijlage 2: toelichting op methodiek.....	57



Samenvatting

Aanleiding

Dit rapport beschrijft de belangrijkste uitkomsten van de nieuwste, jaarlijkse woningmarktverkenning van ABF Research. De verkenning is uitgevoerd met het geactualiseerde woningmarktmodel Socrates (2019). Daarmee is het mogelijk om verschillende scenario's door te rekenen. Dit jaar is er aandacht voor twee scenario's die van elkaar verschillen als het gaat om bouwstrategieën: gericht op doorstromers of gericht op zowel doorstromers als starters. Voor de woningmarkt is dit een relevant onderscheid omdat starters en doorstromers vaak andere woonwensen hebben. Voor een goed begrip van de uitkomsten die Socrates 2019 biedt wordt de (toekomstige) gebruiker en lezer ook meegenomen in de methodiek en uitgangspunten van de nieuwe verkenning en de verschillen daarvan met de vorige editie.

Toekomstverkenning

De huidige problemen op de woningmarkt zijn voor een belangrijk deel terug te voeren op de wisselwerking tussen huishoudens en woningen en op de verschillende ontwikkeling van beide entiteiten. Waar het aantal huishoudens de laatste jaren sterk is gegroeid, kon de woningvoorraad die groei niet bijbenen. Het woningtekort is daardoor de afgelopen jaren alleen maar gegroeid. De verwachte ontwikkeling van huishoudens (de vragers) en woningvoorraad (het aanbod) en de verdeling van huishoudens over die voorraad vormen de kern van het Socrates-model. Via dit woningmarktmodel worden vraag en aanbod in het heden in beeld gebracht en wordt de toekomst aan de hand van diverse scenario's verkend. Het model biedt zo inzicht in de gewenste toekomstige ontwikkeling van de woningvoorraad op nationaal, regionaal en lokaal niveau.

Socrates 2019

Ten opzichte van Socrates 2018 is er in Socrates 2019 een aantal (reguliere) aanpassingen en verbeteringen doorgevoerd. Een belangrijke wijziging is het gebruik van de nieuwe Primos-prognose van 2019, die uitgaat van een hogere bevolkings- en huishoudensgroei dan de voorgaande prognose (2018). In Socrates 2019 wordt tevens gebruikgemaakt van het recentelijk verschenen WoonOnderzoek Nederland (WoON) 2018. De woonvoorkeuren die in de simulaties worden gebruikt, zijn ontleend aan dat WoON. In Socrates 2019 wordt dus gewerkt met de meest recente gegevens op dit vlak. In de vorige versie van Socrates werd nog geput uit het WoON 2015. In hoofdstuk 3 en de bijlage zijn de achtergronden en uitgangspunten van Socrates 2019 nader toegelicht.

Scenario's: inkomensontwikkeling en bouwstrategieën

Het woningmarktmodel Socrates is een scenariomodel. Op basis van aangegeven uitgangspunten worden de toekomstige ontwikkelingen in beeld gebracht. Als er gesleuteld wordt aan deze uitgangspunten veranderen ook de uitkomsten die met de gewijzigde parameters te maken hebben. Belangrijke uitgangspunten zijn de **inkomensontwikkeling** en de **bouwstrategie**.

Standaard worden in Socrates 2019 drie inkomensscenario's onderscheiden: Laag, Midden en Hoog. In de periode tussen 2020 en 2025 is de gemiddelde jaarlijkse reële inkomensgroei 0,1% in **Laag**, 0,4% in **Midden** en 0,7% in **Hoog**. Na 2025 wordt in Laag en Hoog geleidelijk toegewerkt naar het Midden-niveau van 0,4% groei per jaar, dat vanaf 2030 in alle scenario's wordt aangehouden. Dat niveau is het langjarige gemiddelde in Nederland.

Voor de kwalitatieve invulling van de nieuwbouw en de sloop, ofwel de bouwstrategie, zijn in het model verschillende keuzes te maken. De samenstelling van de nieuwbouw kan bijvoorbeeld trendmatig worden ingericht door te kijken naar de samenstelling in het recente verleden. In dat geval wordt de nieuwbouw in kwalitatieve zin als het ware opgelegd. Deze strategie heet **Bouwtrend**. Een andere invalshoek is om de nieuwbouw zoveel mogelijk af te stemmen op de vraag van de woonconsument. Rekening houdend met de ontwikkeling van het aantal huishoudens, de woningvoorraad en 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 en sloop, en daarmee ook de woningvoorraad in een willekeurig prognosejaar, is daarmee een resultaat van de woningmarktsimulatie.

Daarbij richt het model zich in eerste instantie op de vraag van doorstromers, omdat een verhuizing van een doorstromer naar een nieuwe woning een reeks van verhuizingen met zich mee kan brengen. Deze strategie wordt **Doorstroom** genoemd.

Vanuit het consumentgericht bouwen kan uiteraard ook de keuze gemaakt worden om starters net zo veel kansen te bieden als doorstromers. Deze strategie wordt **Gelijk** genoemd. Een nieuwe woning voor een starter helpt vooral de starter, maar faciliteert andere huishoudens niet bij het maken van een volgende stap in de wooncarrière. Voor zowel de starters als doorstromers worden de woonvoorkeuren ontleend aan het recente WoonOnderzoek Nederland (WoON) 2018.

In dit rapport kijken we naar de uitkomsten van diverse scenario's. Om te beginnen worden (in hoofdstuk 4) de scenario's Bouwtrend, Doorstroom en Gelijk met elkaar vergeleken – alle drie met dezelfde uitgangspunten voor demografie, inkomensontwikkeling, omvang van de verwachte nieuwbouwproductie en sloop, en huurprijsbeleid van verhuurders. In het vervolg wordt (in hoofdstuk 5) langer stil gestaan bij de consumentgerichte scenario's Doorstroom en Gelijk, omdat deze in vergelijking met Bouwtrend er beter in slagen om de spanning op de woningmarkt te verminderen. In het laatste deel van het rapport (hoofdstuk 6) worden de uitkomsten van een geheel nieuwe scenario beschreven: het zogenaamde **Inhaalscenario** waarin getracht wordt om het (regionale) woningtekort terug te dringen tot maximaal 2%.

Resultaten

Meer huishoudens en meer woningen

In 2018 waren er 7,86 miljoen huishoudens en 7,74 miljoen woningen. Tussen 2018 en 2030 neemt het totaal aantal huishoudens volgens de Primos-prognose met 670 duizend huishoudens toe tot 8,53 miljoen in 2030. De verwachte groei van de woningvoorraad is hoger, namelijk 770 duizend woningen. Deze toevoeging komt tot stand door een verwachte nieuwbouwproductie van bijna 930 duizend en een slooppomvang van ruim 159 duizend woningen. Verwacht wordt dat de spanning op de woningmarkt in de

periode tot 2030 geleidelijk afneemt. Het woningtekort, dat nu substantieel is, zal tegen 2030 naar verwachting gedaald zijn tot rond de 200 duizend.

Huishoudens van 75-plussers zullen tot 2030 het sterkst in omvang groeien, zowel in absolute als in relatieve zin. Ondanks een daling van het aantal huishoudens van 45-64 jaar blijft dit landelijk veruit de grootste leeftijdsgroep. De grote toename onder huishoudens 75+ brengt ook een flinke stijging van het aantal alleenstaanden met zich mee.

Inkomensscenario Midden: gelijke omvang doelgroep huurtoeslag, lichte groei aantal EC-huishoudens

In alle drie de inkomensscenario's neemt het aantal huishoudens in de laagste *besteedbare* inkomensklasse af. Er is wel verschil in de mate waarin dit gebeurt. In scenario Laag is deze afname beperkter dan in Midden, en in Midden is de afname weer beperkter dan in Hoog. Deze variatie in inkomensontwikkeling komt ook tot uiting in de ontwikkeling van de belangrijkste doelgroepen van het huurbeleid. In de periode tot 2030 zal de absolute omvang van de doelgroep huurtoeslag in het lage scenario toenemen, in het Midden-scenario gelijk blijven en in het hoge scenario krimpen. De EC-doelgroep zal alleen in het hoge scenario afnemen. In de scenario's Laag en Midden neemt het aantal huishoudens in de EC-groep toe, en is dat aantal hoger naarmate de inkomensgroei lager is.

De relatief bescheiden toename van de lage inkomensgroepen (ook in scenario Laag) wordt – behalve door de verwachte gemiddelde inkomensgroei – ook veroorzaakt door een groeiende groep oudere huishoudens die bovenop de AOW-uitkering ook pensioeninkomsten geniet en daarmee bij het afsluiten van die carrière minder vaak terugvalt in de laagste inkomensgroep. Tot slot is de aanwas van jongere huishoudens – veelal met een lager inkomen – beperkt.

Vooraf uitbreiding in koopsector gewenst

De verwachte netto uitbreiding van de voorraad (nieuwbouw minus sloop) in de scenario's bedraagt in de periode 2018 tot 2030 in totaal 770 duizend, ofwel gemiddeld ruim 64 duizend per jaar. De bestaande voorraad is echter dusdanig groot dat het samenspel van nieuwbouw en sloop maar beperkt verandering in de samenstelling van de voorraad kunnen brengen; de gemiddelde jaarlijkse uitbreiding bedraagt minder dan 1% van de woningvoorraad.

Meer dan de helft (57%) van de bestaande woningvoorraad betreft een koopwoning. Binnen de koopsector zijn de eengezinswoningen sterk oververtegenwoordigd. In de huursector zijn juist de meergezinswoningen in de meerderheid.

Nieuwbouw en sloop hebben gevolgen voor de totale omvang van de woningvoorraad, door verkoop van huurwoningen en huurbeleid verandert de verdeling naar eigendom en prijsklassen. Door omzettingen van huur naar koop verandert alleen de eigendomsvorm. Als gevolg van huurstijgingen en huurharmonisatie (prijsseffecten) worden huurwoningen duurder, met als mogelijk resultaat een overgang naar een hogere huurklasse. Aan de andere kant worden – op beperktere schaal – huurwoningen naar een lagere huurklasse teruggebracht als gevolg van het passend toewijzingsbeleid. In het algemeen zorgen deze prijseffecten ervoor dat de huurvoorraad per saldo duurder wordt.

In de consumentgerichte strategieën, Doorstroom en Gelijk, vindt de netto uitbreiding van de woningvoorraad tot 2030 in vergelijking met Bouwtrend meer plaats in de koopsector. In alle strategieën ligt het accent binnen de koopsector met name op het eengezinssegment; in Doorstroom het sterkst van de drie. Dit heeft vooral te maken met de voorkeur die doorstromers hebben. In de Bouwtrend- en Gelijk-strategie vindt ook uitbreiding van het meergezinshuursegment plaats, terwijl daarvan geenszins sprake is in Doorstroom. Bouwtrend is de enige strategie waarbij er per saldo nog wat huureengezinswoningen aan de voorraad worden toegevoegd. Volgens beide consumentgerichte strategieën zou een afname van dit deel van de woningvoorraad mogelijk kunnen zijn.

Meer koop in bouwstrategie voor doorstromers

In het scenario Doorstroom wordt de gewenste ontwikkeling van de voorraad kwalitatief ingevuld op basis van de woonwensen van doorstromers. In het scenario Gelijk worden even veel kansen geboden aan starters als aan doorstromers. Tussen doorstromers en starters zijn duidelijke verschillen in de vraag die zij uitoefenen. Doorstromers richten zich meer op de (eengezins)koopsector dan op de huursector, terwijl starters op de woningmarkt juist eerder om een (meergezins)huurwoning vragen. Over het algemeen verdienen starters minder dan doorstromers waardoor zij minder snel in aanmerking komen voor een koopwoning. Het inkomensverschil komt ook tot uitdrukking in de verdeling naar de gewenste prijsklasse van de woning. De meeste doorstromers richten zich op een duurdere koopwoning, de meeste starters op een huurwoning tot aan de aftoppingsgrens.

Het verschil tussen beide scenario's komt vooral tot uitdrukking in de nieuwbouw. Er worden in Doorstroom 669 duizend koopwoningen gebouwd, in Gelijk gaat het om 560 duizend (op een totale nieuwbouw van 930 duizend). Wat betreft de uitkomsten op het vlak van sloop, verkoop van huurwoningen en prijseffecten zijn er wel verschillen tussen beide strategieën, maar deze zijn beperkt in vergelijking met het eerder geconstateerde verschil in de nieuwbouw.

In de Gelijk-strategie neemt de totale voorraad gereguleerde huurwoningen slechts heel licht af. In Doorstroom is sprake van een sterkere afname, vooral als gevolg van minder nieuwbouw. Normaal gesproken kan de gereguleerde huurvoorraad ook afnemen door meer woningverkoop en meer huurverhogingen waardoor huurprijzen over de liberalisatiegrens heen 'vallen'. Het verschil van deze factoren tussen Doorstroom en Gelijk is echter niet heel groot.

De voorraad vrijesectorhuurwoningen neemt in beide strategieën toe. In Gelijk is de groei het sterkst, vooral vanwege het verschil in de nieuwbouwwolume. Het lijkt erop dat bij deze strategie vanuit het doorstroomaanbod minder vrijesectorwoningen beschikbaar komen – omdat er minder koopwoningen worden gebouwd – waardoor de vraag meer vanuit de nieuwbouw bediend moet worden. De totale huursector neemt in Gelijk nog toe (+ 103 duizend), maar neemt in Doorstroom-strategie heel licht af (- 6 duizend).

Afname restvraag door consumentgericht bouwen

Hoewel de woonvoorkeuren leidend zijn bij de invulling van het bouwprogramma kunnen niet alle spanningen op de woningmarkt weggewerkt worden. De nieuwbouw vormt immers slechts een beperkt deel van het totale jaarlijkse aanbod. Bovendien is er sprake van een voortdurende instroom van nieuwe

woningvragers. Als gevolg daarvan blijven er discrepanties tussen vraag en aanbod bestaan. De 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 verhuwens een tijd 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 ander type woning of op een andere locatie, die niet als eerste keus geldt. Vestigers en starters nemen eerder genoegen met minder in trek zijnde woningen. Dit proces van substitutie zorgt er mede voor dat restaanbod niet onvermijdelijk tot leegstand leidt.

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.

Over het algemeen is de restvraag aanzienlijk groter dan het restaanbod, zowel in de huursector als in de koopsector. In de loop van de komende jaren verschuiven die verhoudingen, waarbij vooral de restvraag aanzienlijk zal afnemen: er zal immers in de scenario's zoveel mogelijk volgens de woonwensen gebouwd gaan worden. In het scenario Doorstroom neemt de restvraag in de koopsector sterker af dan in Gelijk. Voor de huursector geldt juist het tegenovergestelde: een sterkere afname in Gelijk dan in Doorstroom. Deze verschillen hangen samen met het nieuwbouwprogramma: in Doorstroom bestaat een beduidend groter deel daarvan uit koopwoningen dan in Gelijk, waar meer huurwoningen worden gebouwd voor starters en vestigers.

Grote verschillen tussen woningmarktgebieden

Voorgaande uitkomsten hebben betrekking op heel Nederland. Regionale uitkomsten kunnen hier flink van afwijken. Dat begint al met de verschillen in de samenstelling van de huidige woningvoorraad en huishoudens. Ook is de prognose van de ontwikkeling van de huishoudens verschillend in elke regio.

In de Doorstroom-strategie is in de periode tot 2030 sprake van een afname van de gereguleerde voorraad. Woonvoorkeuren van doorstromers zijn bepalend in dit scenario en doorstromers oefenen relatief weinig vraag uit naar gereguleerde huurwoningen. Er vindt in Doorstroom daarom relatief weinig nieuwbouw plaats in het gereguleerde huursegment. Tegelijkertijd is er in het scenario wel sprake van sloop, verkoop en prijsverhogingen van gereguleerde huurwoningen. De afname doet zich dan ook voor in de meeste regio's. In absolute zin neemt vooral in de regio's Groningen, Utrecht, Amsterdam en Rotterdam dit deel van de voorraad af. Met uitzondering van woningmarktregio Emmen neemt in het hele land het geliberaliseerde huursegment in omvang toe in de Doorstroom-strategie. Dit betreft dan vooral de regio's Utrecht, Amsterdam en Rotterdam.

Bij een gelijke behandeling van de starters en doorstromers (Gelijk-strategie) zal de nationale voorraad aan gereguleerde huurwoningen slechts heel licht afnemen. In regio's als Ede, Utrecht, Leiden en Eindhoven is zelfs nog sprake van een substantiële groei. De woningmarktregio's rondom de G4-gemeenten zijn de gebieden waarin het geliberaliseerde huursegment flink toeneemt. Opgemerkt wordt dat de verhouding tussen doorstromers en starters niet in niet alle woningmarktregio's gelijk is. Dit verklaart mede het verschil in de ontwikkelingen bij toepassing van de twee bouwstrategieën.

Bij beide strategieën is het gewenst dat tot 2030 zowel het goedkope als het dure koopsegment toeneemt. Bij de Doorstroom-strategie zal 55% van de nationale toename van de goedkopere koopvoorraad zich voordoen in de woningmarktregio's Groningen, Utrecht, Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Eindhoven. 61% van de toename van de dure koopvoorraad zal ook in deze gebieden idealiter plaats moeten vinden, met name in Amsterdam.

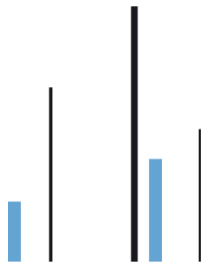
Opvallend is dat de regionale verhoudingen ten aanzien van de groei van zowel de goedkope als dure koopwoningen tussen beide strategieën weinig verschillen. Daarom gelden bovengenoemde conclusies ook voor de gewenste ontwikkelingen van de koopvoorraad bij de Gelijk-strategie. In voorgaande is al opgemerkt dat de gewenste ontwikkelingen in de huursector regionaal wel anders uitpakken onder beide strategieën.

Een speciaal scenario: regionale tekorten maximaal 2% in 2030

De komende jaren zal het verschil tussen de omvang van de woningvoorraad en het aantal huishoudens kleiner worden. Mede daardoor zal volgens de Primos-prognose 2019 het woningtekort afnemen van 3,6% in 2018 naar 2,4% in 2030. Dit betreft echter de verwachte landelijke ontwikkeling, terwijl er grote regionale verschillen zijn. In een aparte Inhaal-scenario is het bouwprogramma zodanig aangepast dat de tekorten per woningmarktregio niet meer dan 2% bedragen. Als bouwstrategie is ervoor gekozen om starters en doorstromers evenveel kansen te bieden. Daarmee is het scenario Inhaal het beste te vergelijken met Gelijk.

Becijferd is dat hiervoor een extra voorraadtoename van bijna 63 duizend woningen nodig is. Aangezien het verschil in de mutaties als gevolg van sloop, woningverkoop en prijseffect vrijwel nihil zijn, impliceert dit voor het scenario Inhaal een nieuwbouwwolume die tot 2030 circa 63 duizend hoger moet zijn. Gelet op de samenstelling van de nieuwbouw valt op dat er geen verschil is tussen het scenario met en zonder inhaal van het woningtekort. Ofwel, de ingezette strategie om starters evenveel kansen te bieden als doorstromers resulteert in een kwalitatieve nieuwbouwprogrammering die niet gevoelig lijkt voor de omvang. Dit geldt ook voor de samenstelling van de regionale nieuwbouw.

1



Inleiding

1.1 Introductie

Achtergrond

Stijgende woonuitgaven, lange wachtlijsten voor een sociale huurwoning, hoge hypotheeklasten, grote problemen voor starters om een woning te vinden, strenge toewijzingsregels bij een sociale huurwoning, veranderingen in de regels voor huurtoeslag, te weinig woningen in de vrije huursector, stokkende doorstroming, woningtekort, woningoverschot, enzovoorts. De woningmarkt staat voortdurend in de belangstelling, vooral als hij minder goed functioneert. Alle partijen die in hun beleid met de woningmarkt te maken hebben of het functioneren daarvan willen beïnvloeden en/of verbeteren hebben baat bij goede informatie over die woningmarkt. Niet alleen is het nodig 'te weten hoe het nu zit', maar ook is het belangrijk 'te weten welke kant het straks uitgaat'. Via het woningmarktmodel Socrates worden beide aspecten, heden en toekomst, verenigd en in beeld gebracht.

Ook voor het Ministerie van BZK levert het woningmarktsimulatiemodel Socrates belangrijke informatie over toekomstige ontwikkelingen van de woningmarkt als onderbouwing van het woningmarktbeleid. Aanleiding voor de actualisering van Socrates is het verschijnen van de bevolkings- en huishoudensprognose met Primos 2019 en het beschikbaar komen van de gegevens uit het WoON 2018.

Actualisering

De Primos-prognose 2019 bouwt met een op trends gebaseerde regionale doorvertaling voort op de nationale CBS-prognose die eind 2018 is verschenen. Ten opzichte van de laatste actualisatie op verzoek van BZK in 2016 is de nationale prognose inmiddels flink omhoog bijgesteld. In 2030 worden bijna 200.000 inwoners en 100.000 huishoudens meer verwacht, met name veroorzaakt door een hogere instroom aan arbeids- en onderwijsmigranten. De vraag is welke kwantitatieve woningbehoefte hiermee gepaard gaat en of de tendens van steeds groter wordende regionale verschillen zich in de komende jaren voort zal zetten.

Het WoON wordt gebruikt voor kennisontwikkeling op het terrein van wonen en bouwen, het ontwikkelen van beleid en voor de beantwoording van Kamervragen. Het geeft ook inzicht in de verhuisgeneigdheid en de woonvoorkeuren van verschillende groepen huishoudens. Door deze elementen te verbinden aan de Primos-prognose ontstaat ook met Socrates inzicht in de kwalitatieve woningbehoefte, en de wijze waarop deze zich onder verschillende omstandigheden – lees: scenario's – kan ontwikkelen.

1.2 Toekomstige woningmarkt in scenario's

Met behulp van het Socrates-model worden de verwachte en mogelijke ontwikkelingen op de Nederlandse woningmarkt – op regionaal en lokaal niveau – beschreven, daarbij gebruikmakend van verschillende scenario's. Het Socrates-model simuleert verhuisprocessen, verhuisketens en doorstroming, zodat recht

wordt gedaan aan de dynamiek op de woningmarkt. Het model brengt vraag-aanbodverhoudingen in beeld, zoekt daarbij naar een 'optimale' invulling van het woningbouwprogramma en is erop gericht om zoveel mogelijk huishoudens volgens hun woonwensen te laten wonen.

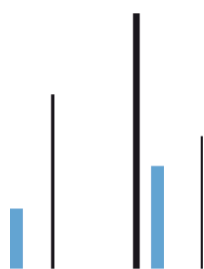
Optimaal is tussen aanhalingstekens geformuleerd, omdat deze afhankelijk is van het perspectief van waaruit gekeken wordt naar de woningmarkt. Een bouwstrategie die totaal gericht is op bevordering van de doorstroming maakt op langere termijn maximaal gebruik van de mogelijkheden binnen de bestaande woningvoorraad, zoals ook in de 'Nationale woonagenda 2018-2021' is voorgenomen. Aan de andere kant zijn er groepen huishoudens, bijvoorbeeld starters, die nu geholpen moeten worden. Een bouwstrategie waarin starters evenveel kansen als doorstromers krijgen is eveneens denkbaar. Naast bouwstrategieën worden de resultaten van de woningmarktsimulaties in Socrates mede bepaald door veronderstellingen voor demografie, economie, woonvoorkeuren, woningproductie en verhuurdersgedrag.

1.3 Leeswijzer

Het rapport kent de volgende opbouw:

- 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 scenario's die in dit rapport de revue passeren. 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, bouwstrategie en de koers die verhuurders kunnen varen.
- In hoofdstuk 4 worden de belangrijkste resultaten van de woningmarktsimulaties gepresenteerd. Hier wordt ingegaan op de ontwikkeling van huishoudens en de woningvoorraad, en welke gevolgen dat heeft voor de confrontatie tussen vraag en aanbod.
- In hoofdstuk 5 volgt een nadere uitwerking van twee scenario's die gericht zijn op het optimaal bedienen van de woonconsument. In het eerste geval wordt vooral gekeken naar de mogelijkheden om slaagkansen van doorstromers te bevorderen; in het tweede geval worden starters gelijke kansen geboden.
- Tot slot geeft hoofdstuk 6 inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve opgave die te wachten staat wanneer er naar gestreefd om in 2030 het woningtekort op regionaal niveau terug te brengen tot 2%.

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 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 er op jaarlijkse basis geen grote veranderingen plaatsvinden op de woningmarkt, zien we op lange termijn toch wel aanzienlijke veranderingen (Tabel 2-1). In de afgelopen 48 jaar zijn er bijna 4 miljoen huishoudens bijgekomen, ongeveer 80.000 per jaar. Deze toename in het aantal huishoudens is deels het gevolg van een groeiend aantal inwoners, maar ook van individualisering: het aantal inwoners per huishouden is van 3,27 in 1970 afgenomen tot 2,19 in 2018.

Dit betekent dat de woningbehoefte ook sterk is toegenomen de afgelopen decennia. We zien met name een forse toename in het aantal koopwoningen: van 1 miljoen woningen in 1970 tot 4,4 miljoen woningen in 2018. Het aandeel van de koopsector binnen de totale voorraad steeg daarmee van 26% naar 57%. De groei van de totale woningvoorraad heeft zich vooral tussen 1970 en 1990 voorgedaan. In deze periode kwamen er ruim 2 miljoen woningen bij. Ter vergelijking, in de afgelopen 18 jaar is de totale woningvoorraad gegroeid met ongeveer 1 miljoen woningen.

Tabel 2-1: Kerncijfers bevolking en woningen, 1970-2018, bron: CBS

	Inwoners (*1 miljoen)	Huishoudens (*1 miljoen)	Inwoners / huishouden	Woning- voorraad (*1 miljoen)	Koop- woningen (*1 miljoen)	% Koop	Nieuw bouw (*1.000)	Koopwoningen in nieuw bouw (*1.000)	% Koop in nieuw bouw
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	4,3	56%	48,4	23,5	49%
2018	17,2	7,9	2,19	7,7	4,4	57%	n.b.	n.b.	n.b.

De groei van de woningvoorraad in Nederland is mede gefaciliteerd door een welvaartstijging. Het Bruto Binnenlands Product (BBP) is gecorrigeerd voor inflatie in 48 jaar bijna 2,5 keer zo groot geworden (Tabel 2-2). Het BBP per hoofd van de bevolking is (met inflatiecorrectie) bijna verdubbeld. Het inflatie gecorrigeerde besteedbaar huishoudensinkomen is echter veel minder sterk toegenomen, namelijk van gemiddeld €32.800 per jaar in 1970 naar €41.700 in 2018. Een belangrijke verklaring voor waarom het huishoudensinkomen minder sterk is toegenomen ligt in het toenemende aantal alleenstaanden.

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.

Tabel 2-2: Kerncijfers economie, 1970-2018, bron: CBS (prijspeil 2018)

	BBP (*1 miljard)	BBP per capita (*1.000)	Besteedbaar HH-inkomen (*1.000)	Hypotheek- rente	Woningprijs (*1.000)	Werkloosheid	% Consumenten vertrouwen	Woningprijs / besteedbaar inkomen	Woningprijs + rente / besteedbaar HH-inkomen
1970	304	23,3	32,8	8,0	101,4	1,6	-5,3	3,1	24,8
1975	349	25,7	34,7	9,3	124,9	4,2	-19,0	3,6	33,6
1980	385	27,3	34,8	10,2	151,4	4,5	-35,0	4,4	44,2
1985	390	27,0	29,7	7,8	103,7	8,2	-4,0	3,5	27,1
1990	454	30,5	33,0	8,7	121,6	6,1	4,0	3,7	32,1
1995	512	33,2	32,5	7,1	145,7	7,0	4,0	4,5	31,9
2000	628	39,6	35,1	5,9	239,0	3,6	24,0	6,8	40,0
2005	674	41,4	36,0	3,8	272,6	5,9	-22,0	7,6	28,4
2010	724	43,7	37,6	4,5	271,2	5,0	-13,0	7,2	32,6
2015	714	42,2	39,9	2,9	238,1	6,9	3,0	6,0	17,0
2018	750	43,9	41,7	2,4	267,8	4,9	20,0	6,4	15,6

Tot slot laten de werkloosheid en het consumentenvertrouwen een herkenbare trend 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. De kredietcrisis van 2008 leidde opnieuw tot een daling in het consumentenvertrouwen en een stijging van de werkloosheid. Inmiddels zijn het consumentenvertrouwen en de werkloosheid weer bijna op hetzelfde niveau als aan het begin van de eeuw.

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 niet meer. Vanaf dat moment is de omvang en het aandeel van de koopsector snel gestegen. Binnen de huursector heeft de groei vooral plaatsgevonden binnen het corporatiesegment. Het aandeel particuliere huurwoningen is vanaf de jaren zeventig vooral gedaald. Recentelijk is er echter weer een toename te zien in particuliere huurwoningen. Sinds 2010 is het aandeel koopwoningen en huurwoningen in het bezit van corporaties licht gedaald en zien we het aandeel particuliere huurwoningen juist toenemen.

De nieuwbouwproductie laat – met enige schommelingen – een daling zien over de afgelopen decennia. Overigens bleef de productie in het begin van de 21e eeuw ook beperkt tot ongeveer 60.000 woningen, maar daarna herstelde de productie zich weer tot zo'n 80.000 woningen per jaar. In 2014 was de productie gedaald naar een historisch dieptepunt van ongeveer 45 duizend woningen per jaar. Recentelijk is er weer een aanzienlijke toename te zien in de nieuwbouwproductie. Desalniettemin ligt de nieuwbouwproductie nog steeds een stuk lager als aan het begin van de eeuw (zie Tabel 2-3).

Tabel 2-3: Woningvoorraad en nieuwbouw naar eigendom (*1.000), 1974-2017, bron: Syswov

	Woningvoorraad				Nieuw bouw			
	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	7.530	57%	31%	13%	45	38%	19%	43%
2017	7.686	57%	30%	14%	55	21%	24%	55%

2.3 Woonkwaliteit

In de afgelopen drie decennia is een behoorlijke toename te zien in eigenwoningbezit (zie Tabel 2-4). Deze ontwikkeling is gepaard gegaan met een stijgende kwaliteit van de woningvoorraad. Ten eerste zijn woningen groter geworden. Had in 1990 34% van de woningen 5 of meer kamers, in 2018 geldt dat voor 41% van alle woningen. Tegelijk zijn woningen duurder geworden. Als we de huren van vroeger omrekenen in euro's van 2018, dan blijkt dat in 1990 de grote meerderheid (83%) van alle huurwoningen minder dan € 500 per maand kostte. In 2018 is dit aandeel meer dan gehalveerd tot 32% van alle huurwoningen. In de koopsector is de prijsstijging nog groter geweest. Wel hebben de prijsdalingen in het laatste decennium ervoor gezorgd dat er in 2012, 2015 en 2018 iets meer koopwoningen tot € 200.000 zijn dan in 2009.

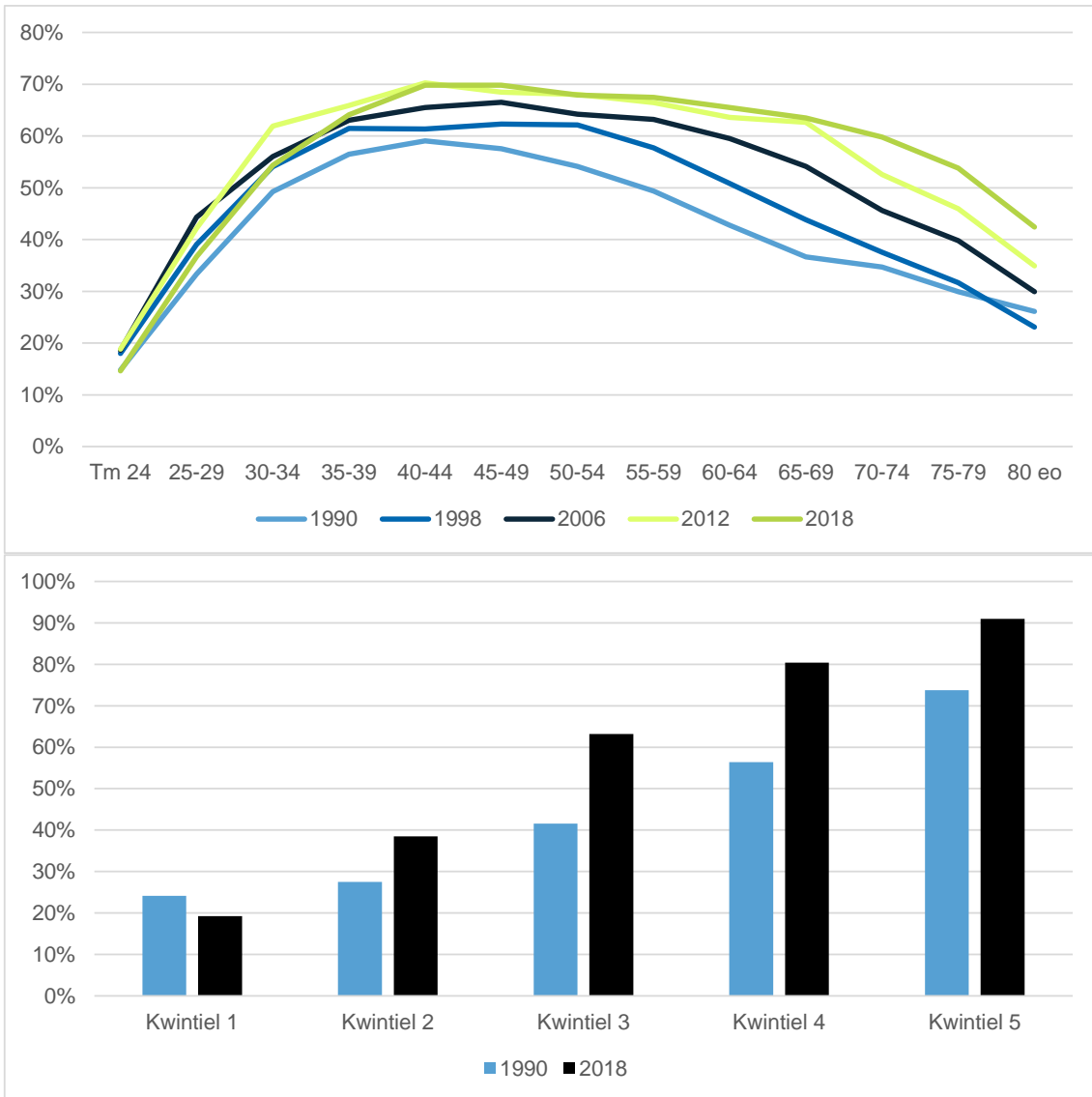
Tabel 2-4: Opbouw Nederlandse woningvoorraad, bron: WoON 1990-2018

	1990	1994	1998	2002	2006	2009	2012	2015	2018
% Eigenwoningbezit	45%	48%	51%	54%	56%	59%	59%	59%	60%
% 5 of meer kamers	34%	33%	35%	38%	38%	40%	41%	41%	41%
% Huur onder kw aliteitskortingsgrens	50%	47%	31%	29%	26%	25%	20%	15%	15%
% Huur onder 500 euro (prijsspeil 2018)	83%	77%	65%	62%	58%	55%	49%	38%	32%
% Koop onder 200.000 euro (prijsspeil 2018)	83%	74%	55%	21%	14%	15%	22%	31%	24%

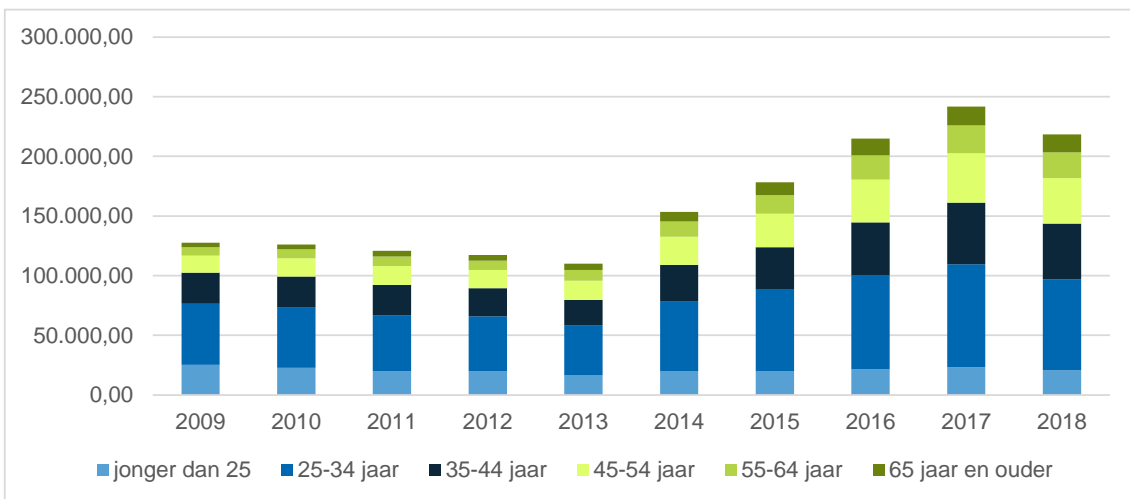
Eigenwoningbezit is sterk verbonden aan leeftijd. Zoals te zien is bovenaan in Figuur 2-1 neemt het eigenwoningbezit sterk toe tussen de leeftijd van 20 en 35 jaar. Hierin is over de tijd niet heel veel veranderd, hoewel ook het woningbezit onder 40-44 jarigen in 2018 nog steeds zo'n 10% hoger ligt dan in 1990. De grote verschillen zien we echter in het woningbezit onder ouderen. De huidige ouderen hebben veel vaker dan eerdere generaties tijdens hun leven een woning gekocht. Mensen blijven bovendien steeds langer vitaal en zijn ook steeds beter in staat om ook op late leeftijd nog in een koopwoning te blijven wonen.

Eigenwoningbezit is daarnaast ook sterk verbonden aan inkomen (wat overigens ook gedeeltelijk de relatie tussen leeftijd en eigenwoningbezit verklaart). Huishoudens met een laag inkomen (het eerste inkomenskwintiel ofwel de 20% huishoudens met het laagste inkomen) zijn maar in beperkte mate eigenaar-bewoner, terwijl huishoudens met een hoog inkomen (het vijfde kwintiel, ofwel de 20% huishoudens met het hoogste inkomen) overwegend eigenaar-bewoner zijn. Deze positieve relatie tussen inkomen en eigenwoningbezit is in de loop der jaren sterker geworden. Waar het eigenwoningbezit in Kwintiel 1 nog hoger was in 1990 dan in 2018, zien we voor Kwintielen 2-5 dat het aandeel eigenwoningbezit aanzienlijk hoger is in 2018 dan in 1990.

Figuur 2-1: Eigenwoningbezit naar leeftijd (boven) en inkomenskwestiel (onder), bron: WoON 1990-2018



Figuur 2-2: Kopers van bestaande woningen naar leeftijd, 2009-2018, bron: Kadaster



2.4 Inkomens

Het gemiddeld netto besteedbaar huishoudinkomen per jaar steeg (gemeten in euro's van 2018) van € 30.000 in 1990 naar € 39.000 in 2018 (Tabel 2-5). Daarbij is er een verschil opgetreden tussen huur- en koopsector. In de huursector is het gemiddeld inkomen nauwelijks veranderd, terwijl in de koopsector het inkomen aanzienlijk is 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. We zagen deze trend ook eerder al in Figuur 2-1.

Sinds de economische crisis die in 2008 begon staan de inkomens onder druk. In de huursector is te zien dat het gemiddeld inkomen in reële zin in 2012, 2015 en 2018 iets lager is dan in 2009. In de koopsector is er geen verandering opgetreden. Er is wel een verbetering te zien in het inkomen van 2018 ten opzichte van dat in 2015, wat wijst op economisch herstel in de afgelopen jaren.

Tabel 2-5: Inkomensontwikkeling, bron: WoON 1990-2018 (prijspeil 2018)

	1990	1994	1998	2002	2006	2009	2012	2015	2018
Netto inkomen Koopsector (*1000) (euro's 2018)	36	38	40	48	44	49	49	49	49
Netto inkomen Huursector (*1000) (euro's 2018)	24	25	24	27	25	26	25	24	25
Netto inkomen Totaal (*1000) (euro's 2018)	30	31	32	38	36	40	39	39	39
Index inkomensontw ikkeling Koopsector	100	105	109	132	122	136	135	135	134
Index inkomensontw ikkeling Huursector	100	103	100	113	102	109	103	99	102
Index inkomensontw ikkeling Totaal	100	105	108	130	120	135	132	131	131
Stijging per jaar Koopsector	-	1,2	1,1	5,2	-1,9	4,0	-0,4	0,0	-0,2
Stijging per jaar Huursector	-	0,9	-0,7	3,2	-2,5	2,4	-1,9	-1,3	0,9
Stijging per jaar Totaal	-	1,3	0,7	5,0	-1,9	4,1	-0,7	-0,3	0,2

Woningprijzen en woonuitgaven

Uit de kerncijfers huur- en kooprijzen in Tabel 2-6 komt naar voren dat de huren eind jaren negentig flink boven inflatie zijn gestegen; ongeveer 3%. Begin jaren 2000 bleef de stijging van de huren beperkt tot hooguit 1% per jaar boven inflatie. Tussen 2009 en 2018 is de huurprijs weer wat meer gestegen.

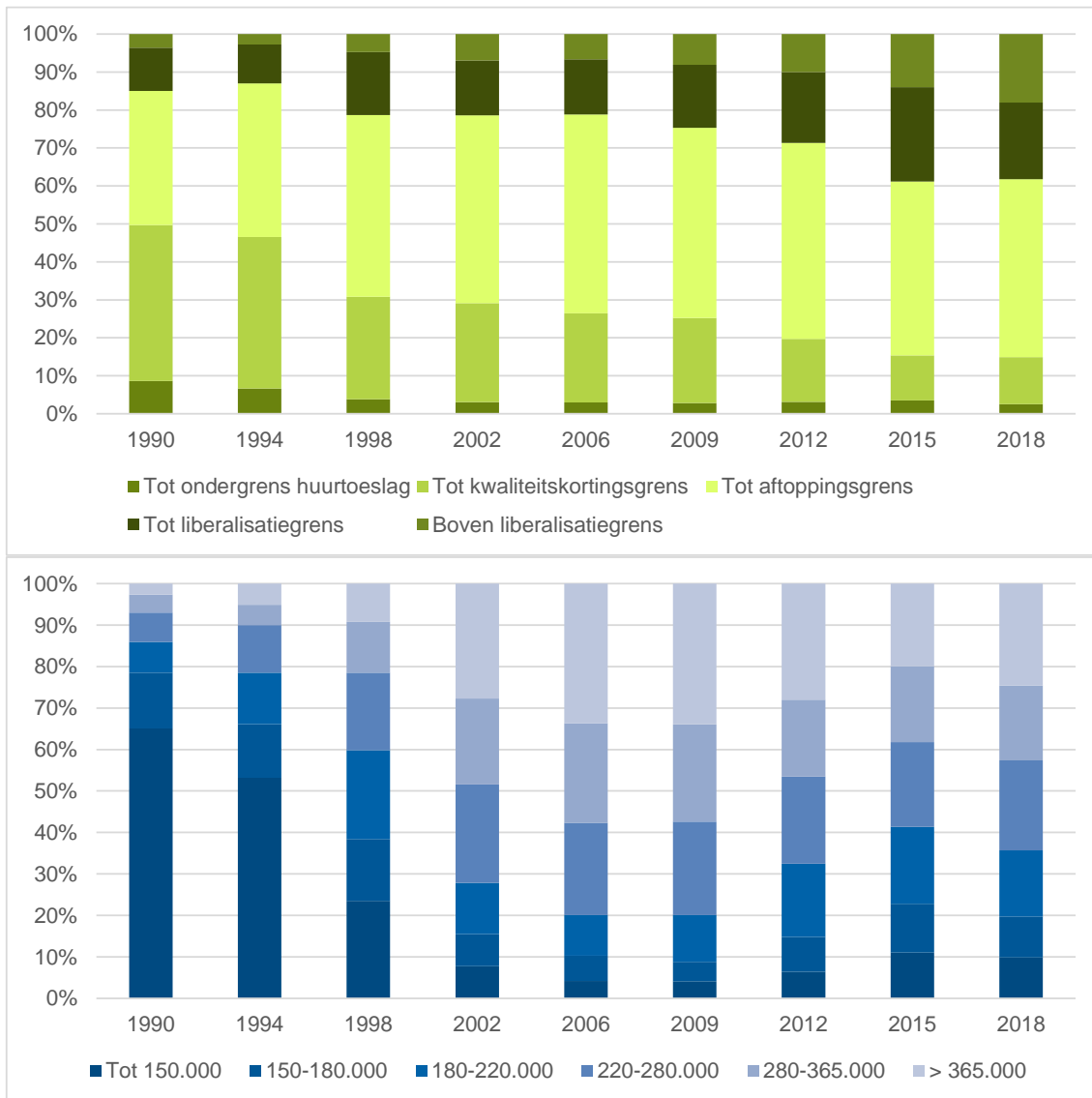
In de koopsector zijn de verkoopprijzen vooral rond de eeuwwisseling aanzienlijk gestegen. Het WoON 2009 gaf al een beperkte daling van de verkoopprijzen te zien, die zich tot 2015 verder heeft doorgezet. Uit de meest recente cijfers van het WoON (2018) is weer een lichte stijging te zien van de verkoopprijzen. Het is belangrijk om op te merken dat deze verkoopprijzen gebaseerd zijn 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.

Tabel 2-6: Kerncijfers huur- en kooprijzen woningvoorraad, bron: WoON 1990-2018 (prijspeil 2018)

	1990	1994	1998	2002	2006	2009	2012	2015	2018
Gemiddelde huur (euro's 2018)	375	409	462	476	493	503	520	554	588
Index huurontwikkeling	100	109	123	127	131	134	139	148	157
Gemiddelde stijging huur per jaar (%)	-	2,3	3,2	0,8	0,9	0,7	1,1	2,2	2,1
Gemiddelde verkoopwaarde (*1000) (euro's 2018)	145	170	224	328	364	360	325	287	316
Index verkoopwaardeontwikkeling	100	117	155	227	252	249	225	198	218
Gemiddelde stijging verkoopwaarde per jaar (%)	-	4,3	8,1	11,5	2,8	-0,4	-3,3	-3,9	3,4

In de periode 1990-2018 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).

Figuur 2-3: Prijsopbouw in huur- (boven) en koopsector (onder) (prijspeil 2018), bron: WoON 1990-2018

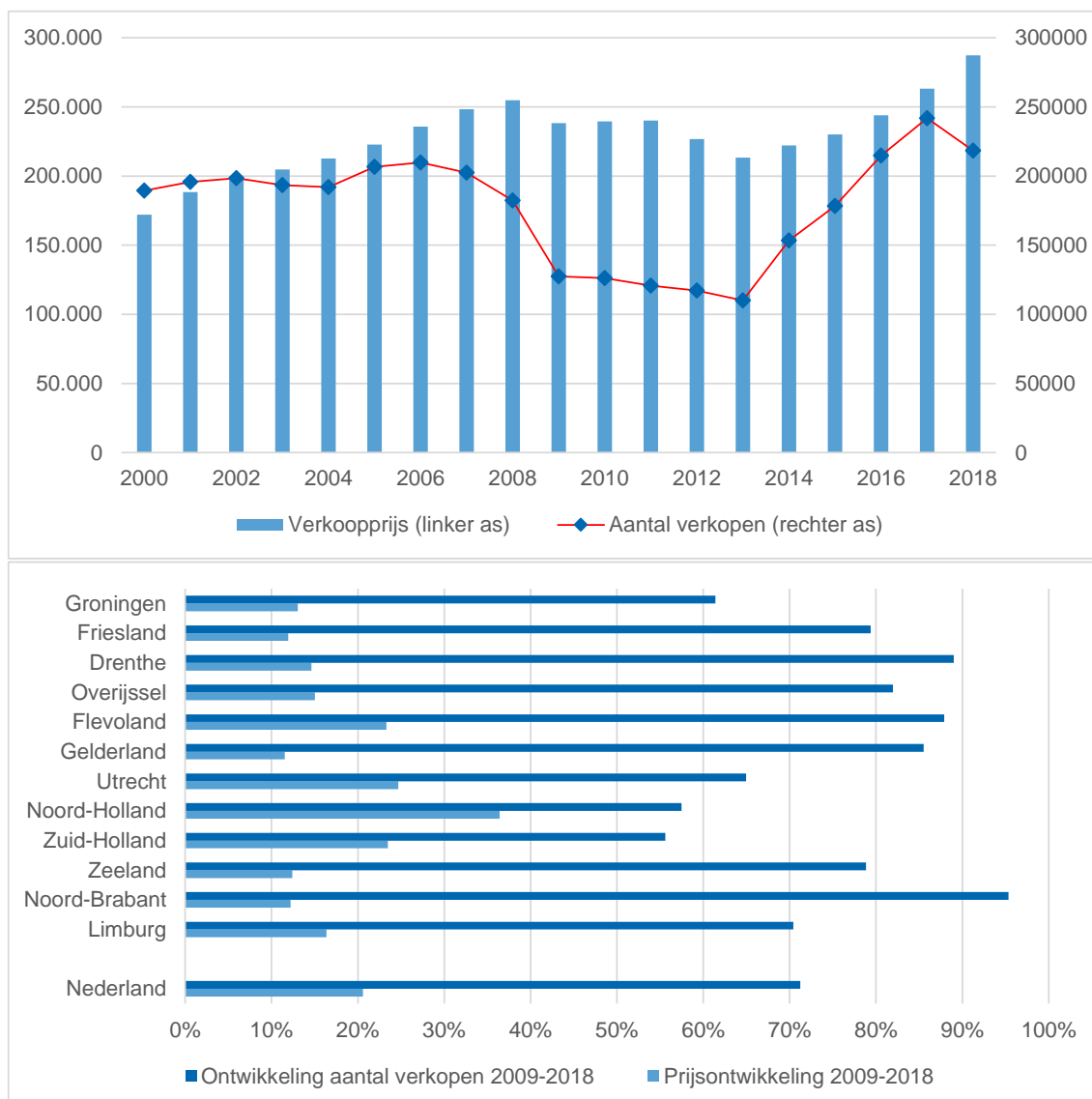


Woningverkoppen en verkoopprijzen

In Figuur 2-4 geven we een overzicht van de ontwikkeling van de verkoopprijzen en het aantal verkochte woningen sinds 2000. Er is te zien dat de woningprijzen en het aantal verkopen sinds de kredietcrisis behoorlijk gedaald zijn tot 2013. 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 en liggen beide inmiddels hoger dan voor de crisis. Deze verkoopprijzen zijn echter niet gecorrigeerd voor inflatie. Het aantal verkopen daalt voor het eerst in 2018 als gevolg van minder aanbod, terwijl de prijzen nog doorstijgen.

In het herstel van de markt zijn er wel duidelijke regionale verschillen. Wanneer gekeken wordt naar de ontwikkeling vanaf de crisis tot nu (2009-2018) dan blijkt dat de woningprijzen voor in Noord-Holland flink zijn toegenomen met bijna 40%. Het aantal verkopen is juist buiten de Randstad enorm toegenomen. Uitschieter is Noord-Brabant waar bijna 2 keer zoveel woningen werden verkocht in 2018 als in 2009.

Figuur 2-4: Ontwikkeling gemiddelde verkoopprijs en aantal verkopen per jaar 2000-2018 (boven) en de ontwikkeling van het aantal verkopen en de prijs per provincie 2009-2018 (onder), bron: Kadaster



Woonuitgaven

Huurders met een laag inkomen ontvangen huurtoeslag. 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 € 666 per maand uitgeeft aan het wonen in 2018, waar dat € 491 per maand was in 1990. De totale netto woonlasten zijn de laatste jaren minder hard gestegen dan de basishuur (zie Tabel 2-7).

Zoals eerder werd besproken zijn de inkomens onder huurders nauwelijks toegenomen. Dit heeft ertoe geleid dat een toenemend deel van de huurders behoort tot de aandachtsgroep die in aanmerking komt voor huurtoeslag. In 2018 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: WoON 1990-2018 (prijspeil 2018)

	1990	1994	1998	2002	2006	2009	2012	2015	2018
Basis huur (euro's 2018)	375	409	462	476	493	503	520	554	588
Netto huur (euro's 2018)	342	378	415	424	437	439	445	475	492
Bijk. w oonlasten (euro's 2018)	149	159	156	168	192	198	191	177	174
Totale w oonlasten (euro's 2018)	491	537	572	592	629	637	636	653	666
Stijging basishuur per jaar	-	2,3%	3,2%	0,8%	0,9%	0,7%	1,1%	2,2%	2,1%
Stijging netto w oonlasten per jaar	-	2,4%	1,6%	0,9%	1,6%	0,4%	-0,1%	0,9%	0,7%
% Huurders aandachtsgroep	-	-	-	37,1%	44,3%	46,8%	45,5%	47,9%	47,3%
% Huurders met huurtoeslag	21,1%	25,2%	24,9%	28,8%	30,5%	32,3%	36,8%	40,2%	41,2%

De maandelijks uitgaven in de koopsector zijn minder snel gestegen dan de verkoopprijzen (zie Tabel 2-8). 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: WoON 1990-2018 (prijspeil 2018)

	1990	1994	1998	2002	2006	2009	2012	2015	2018
Bruto kooplasten (euro's 2018)	453	570	619	714	722	789	1113	964	928
Netto kooplasten (euro's 2018)	355	458	494	518	515	563	862	745	753
Bijk. w oonlasten (euro's 2018)	204	213	208	236	273	285	275	243	236
Totale w oonlasten (euro's 2018)	559	671	702	754	789	848	1136	988	989
Stijging bruto w oonlasten per jaar	-	6,5%	2,1%	3,8%	0,3%	3,1%	13,7%	-4,5%	-1,2%
Stijging netto w oonlasten per jaar	-	5,0%	1,2%	1,8%	1,2%	2,5%	11,4%	-4,4%	0,0%

Tot dusver hebben we ontwikkelingen in het inkomen en de woningprijzen besproken. Dit roept de vraag op of de verhouding tussen woningprijzen en het inkomen van mensen in balans is gebleven. Om deze vraag te beantwoorden wordt vaak gebruik gemaakt van de zogenoemde woonquote: het percentage van het inkomen dat wordt besteed aan huisvesting. De ontwikkeling van de woonquote laat zien dat mensen in de loop van de tijd een groter aandeel van het inkomen kwijt zijn aan woonlasten. In de huursector is de totale woonquote vooral in de jaren tachtig en negentig opgelopen (zie Tabel 2-9). Ook de laatste jaren tot 2015 is deze quote weer aanzienlijk gestegen, vanwege een daling van de inkomens. Na 2015 is de woonquote voor huurders stabiel.

Voor de koopsector geldt eveneens dat de lasten geleidelijk gestegen zijn. Wel liggen de lasten hier lager dan in de huursector. Dit verschil 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 inkomen, bron: WoON 1990-2018

	1990	1994	1998	2002	2006	2009	2012	2015	2018
Netto huurquote huurders	20%	23%	24%	22%	24%	23%	25%	28%	28%
Bijkomende w oonlasten huurders	9%	9%	10%	9%	11%	11%	11%	11%	10%
Netto woonquote huurders	29%	31%	34%	30%	35%	34%	36%	38%	38%
Netto koopquote eigenaar-bew oners	13%	17%	18%	15%	16%	16%	25%	22%	22%
Bijkomende w oonlasten eigenaar-bew oners	8%	8%	7%	7%	9%	8%	8%	7%	7%
Netto woonquote eigenaar bew oners	22%	25%	25%	22%	25%	24%	33%	29%	29%
Huurders - macro netto huurquote	17%	18%	20%	19%	21%	20%	21%	24%	24%
Huurders EC doelgroep - macro netto huurquote	-	-	-	-	-	23%	25%	27%	27%
Huurders Middengroep - macro netto huurquote	-	-	-	-	-	20%	21%	24%	24%
Huurders Hogere inkomens - macro netto huurquote	-	-	-	-	-	15%	17%	18%	19%

2.5 Verhuisgedrag en woonwensen

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

In Tabel 2-10 wordt de samenhang tussen huishoudtype, inkomen, en koop vs. huur in beeld gebracht voor de periode 1994-2018. Er is voor alle jaren duidelijk te zien dat samenwoners inderdaad over het algemeen een hoger inkomen hebben dan alleenstaanden. Ook hebben personen in een koopwoning gemiddeld gezien een hoger inkomen dan personen in een huurwoning. Over de tijd is te zien dat deze samenhang sterker geworden is. Het aandeel huishoudens dat behoort tot de lage inkomens (kwintiel 1 en 2) onder de alleenstaanden in de huursector is toegenomen. Het aandeel huishoudens dat behoort tot de hoge inkomens (kwintiel 4 en 5) onder de samenwoners in de koopsector is ook toegenomen.

Tabel 2-10: Samenhang huishoudenstype, woonsituatie en inkomen, bron: WoON 1994-2018

	Alleenstaand huur			Samenw onend huur		
	Kw intiel1-2	Kw intiel 3	Kw intiel 4-5	Kw intiel1-2	Kw intiel 3	Kw intiel 4-5
1994	76%	18%	6%	30%	26%	43%
1998	78%	15%	7%	31%	27%	42%
2002	81%	13%	6%	32%	31%	37%
2006	83%	13%	4%	33%	33%	34%
2009	84%	12%	5%	34%	33%	33%
2012	85%	11%	4%	34%	33%	33%
2015	83%	13%	4%	34%	32%	34%
2018	82%	14%	4%	33%	29%	37%

	Alleenstaand koop			Samenw onend koop		
	Kw intiel1-2	Kw intiel 3	Kw intiel 4-5	Kw intiel1-2	Kw intiel 3	Kw intiel 4-5
1994	50%	29%	21%	15%	16%	69%
1998	51%	28%	21%	13%	18%	69%
2002	51%	29%	20%	9%	18%	73%
2006	49%	29%	22%	8%	18%	74%
2009	50%	31%	19%	9%	18%	73%
2012	47%	33%	20%	7%	18%	75%
2015	47%	33%	19%	7%	17%	75%
2018	47%	34%	19%	8%	17%	75%

In het kader van het huurbeleid zijn inkomensgrenzen en -groepen vastgelegd op basis van het belastbaar inkomen (zie Tabel 2-11). Vanuit dit inkomensbegrip beredeneerd is in grote lijnen een zelfde beeld zichtbaar: steeds meer alleenstaanden met een laag inkomen wonen in de huursector en samenwonende stellen in de koopsector hebben vaak een royaal inkomen.

Tabel 2-11: Verdeling huishoudens naar type, woonsituatie en doelgroep, bron: WoON 2009-2018

	Alleenstaand huur			Samenw onend huur		
	HT-grens	HT-43.000	>43.000	HT-grens	HT-43.000	>43.000
2009	55%	35%	10%	33%	25%	41%
2012	54%	36%	10%	30%	25%	45%
2015	56%	36%	8%	32%	30%	38%
2018	55%	36%	8%	30%	26%	44%

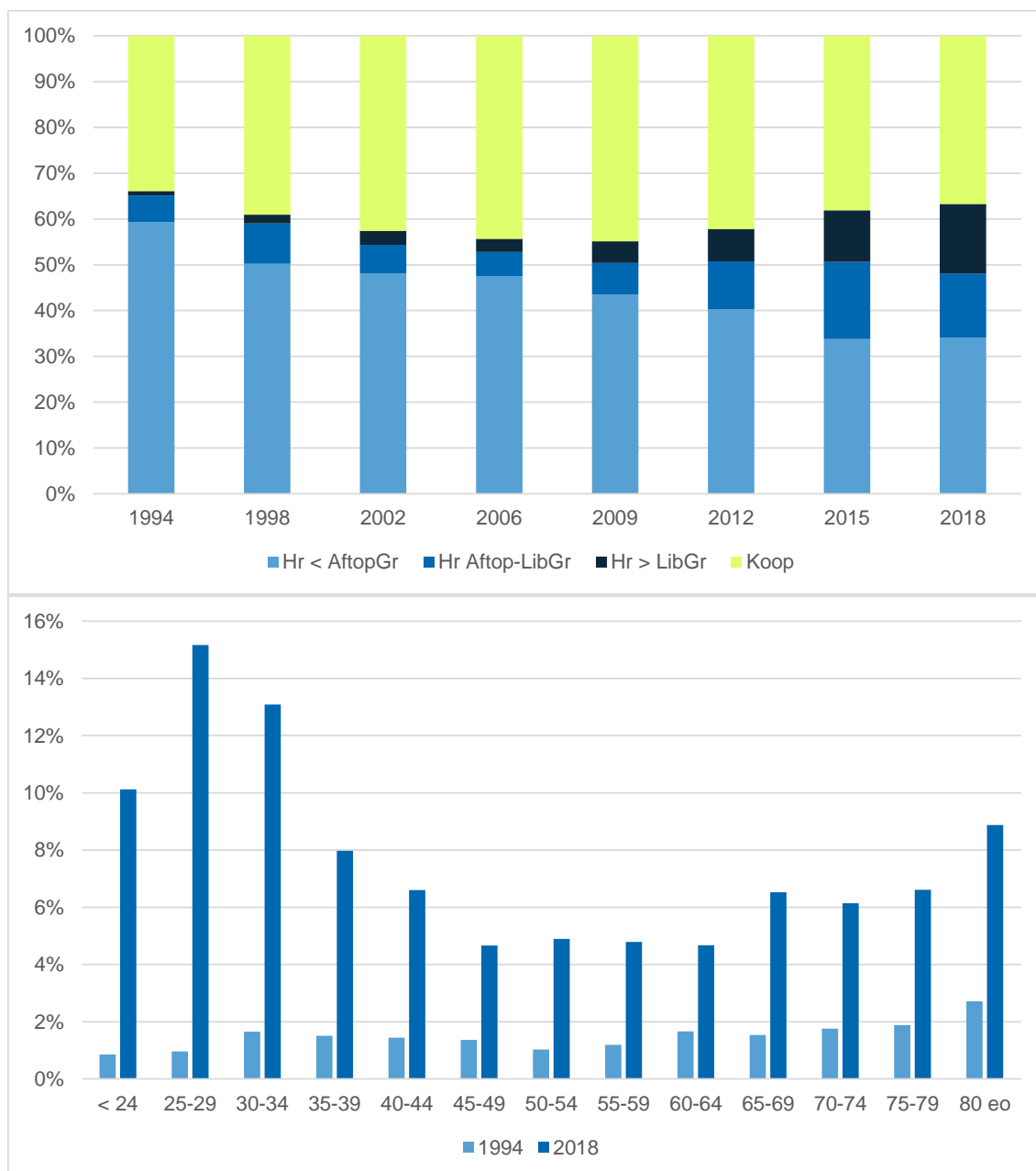
	Alleenstaand koop			Samenw onend koop		
	HT-grens	HT-43.000	>43.000	HT-grens	HT-43.000	>43.000
2009	21%	40%	39%	10%	11%	79%
2012	6%	51%	43%	3%	15%	82%
2015	10%	56%	34%	4%	17%	79%
2018	7%	56%	37%	3%	16%	81%

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 2-5 (boven) is de woonsituatie weergegeven voor de groep 25-29 jarigen. Van deze groep woont anno 2018 15% in een geliberaliseerde huurwoning en 36% in een koopwoning. In 2009 woonde nog maar 5% in een geliberaliseerde huurwoning en was 45% eigenaar-bewoner.

In Figuur 2-5 (onder) wordt het aandeel per leeftijdsgroep dat in een geliberaliseerde huurwoning woont in 1994 versus 2018 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 20 tot 25 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.

Figuur 2-5: Woonsituatie van huishoudens 25-29 jaar (boven) en aandeel van de huishoudens naar leeftijdsklasse in geliberaliseerde huurwoningen (onder), bron: WoON 1986-2018

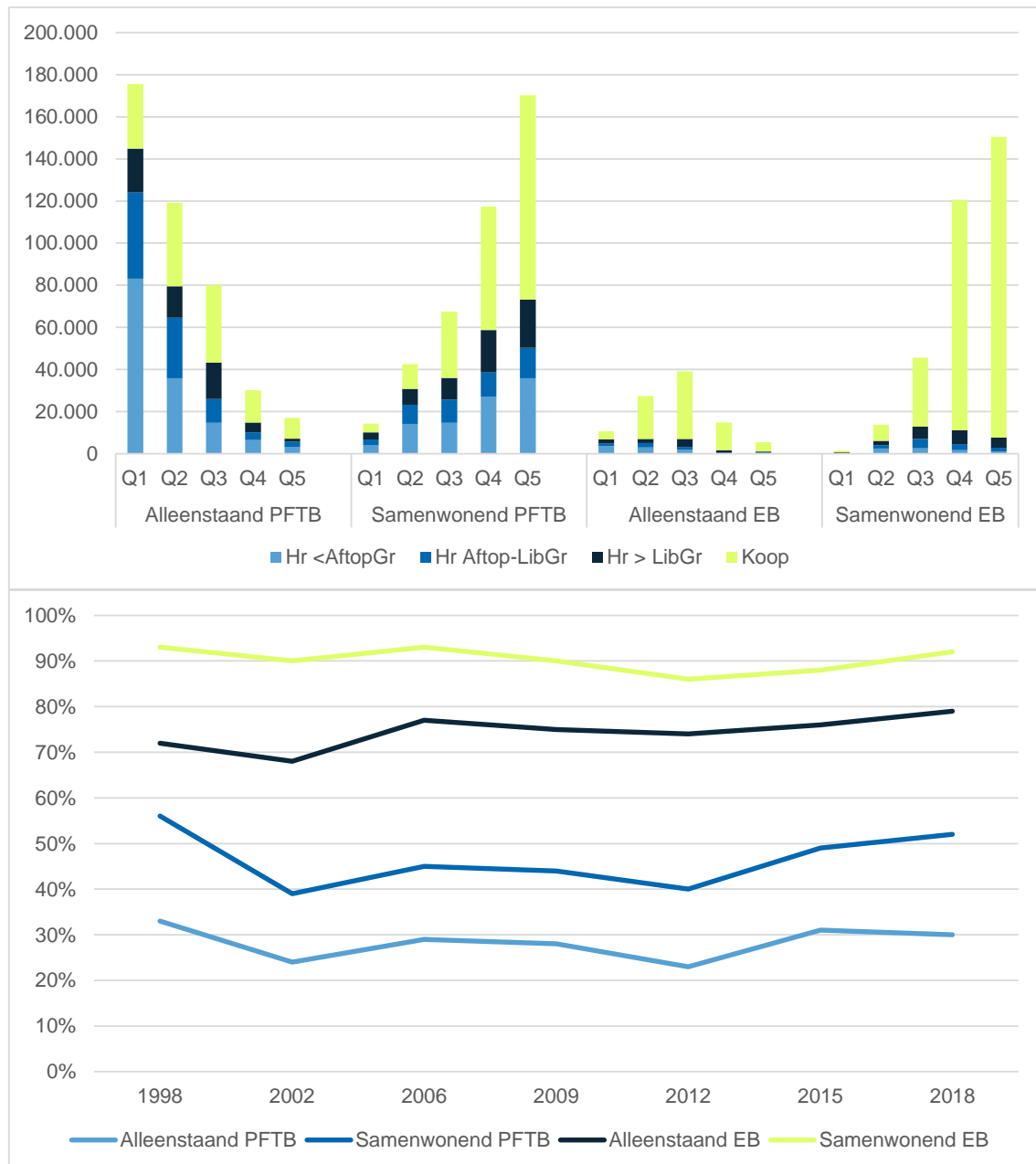


Woonwensen

Anno 2018 zijn in totaal 1,3 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 onder de zoekenden. Naast starters en samenwonenden die tot nu toe gehuurd hebben zijn er eigenaar-bewoners (EB) die willen verhuizen. Deze groep bestaat hoofdzakelijk uit samenwonenden met een hoog inkomen.

In Figuur 2-6 (boven) zijn deze aantallen verhuigeneigde huishoudens weergegeven. Daarbij is er een duidelijk verschil tussen starters en huurders enerzijds en eigenaar-bewoners anderzijds. Starters en huurders zijn aanzienlijk vaker op zoek naar een woning dan eigenaar-bewoners. In de onderste grafiek van Figuur 2-6 is over een reeks van jaren per groep aangegeven welk deel bij verhuizing zou willen kopen. Daaruit blijkt dat anno 2018 de animo om een woning te kopen weer wat groter is dan in de crisisjaren.

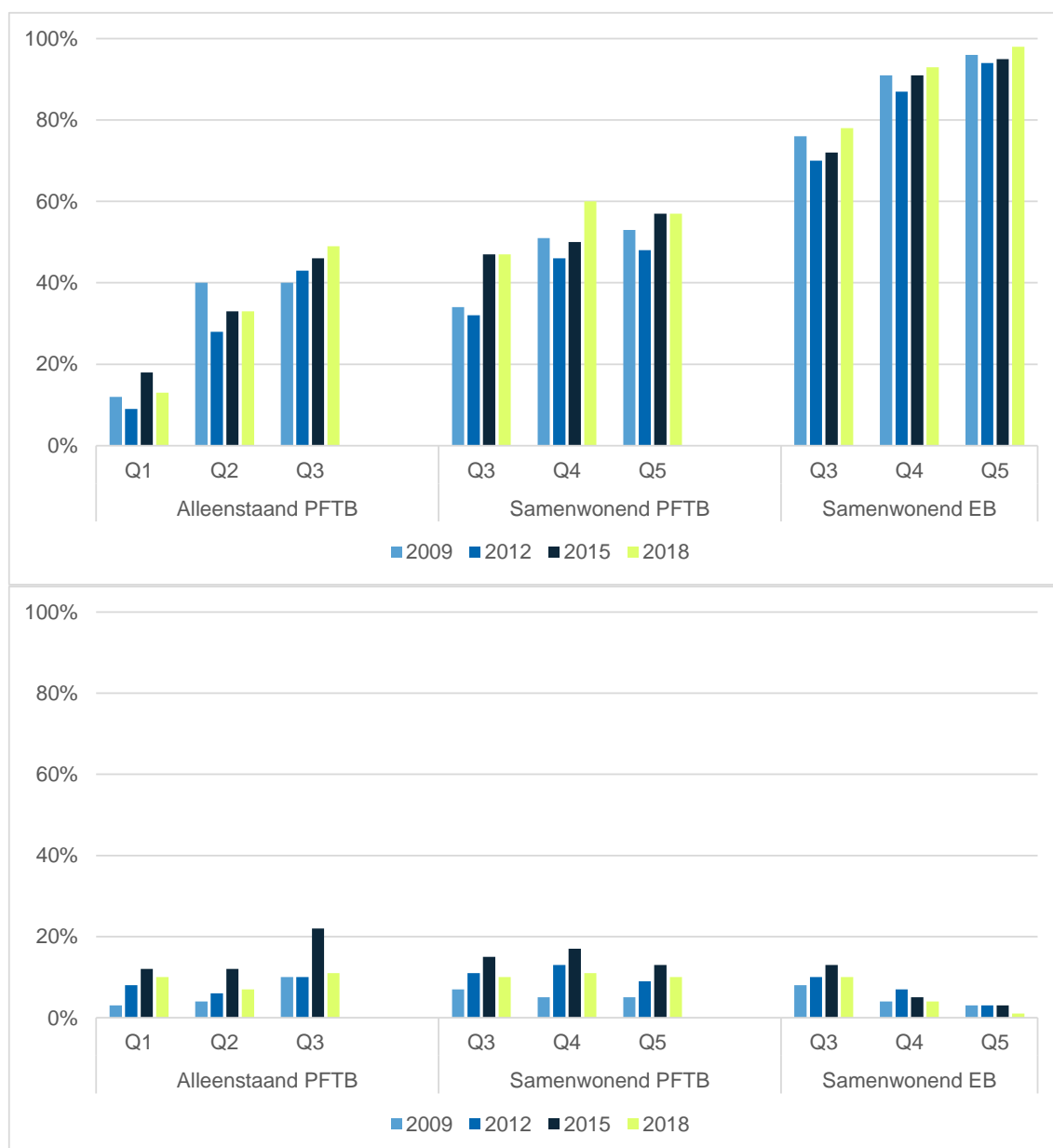
Figuur 2-6: Het aantal huishoudens dat wil verhuizen naar huishoudensituatie, inkomen en woningmarktpositie (boven) en het percentage dat bij verhuizing wil kopen (onder), bron: WoON 2018



Om de meest recente ontwikkelingen te kunnen volgen en begrijpen is Figuur 2-7 toegevoegd. Daarin is boven het percentage zoekers dat zou willen kopen nader in beeld gebracht voor 2009-2018 per inkomenskwintiel (voor zover van substantiële omvang). Ook uit deze grafiek komt naar voren dat anno

2018 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. Waar in dit segment een duidelijke toename te zien is in 2015 ten opzichte van de jaren daarvoor, is de vraag naar geliberaliseerde huurwoningen in 2018 weer ongeveer op het niveau van de jaren 2009 en 2012.

Figuur 2-7: Voorkeur voor koopwoning (boven) en voorkeur voor geliberaliseerde huurwoning (onder) naar huishoudentype en inkomenskwaantiel, bron: WBO/WoON 1986-2018



2.6 Huurtoeslag

De cijfers in deze paragraaf zijn gebaseerd op de feitelijke huurtoeslag toekenningen. In 2017 waren er circa 1,4 miljoen huurtoeslagontvangers. De huurtoeslag bedroeg per ontvanger gemiddeld € 120 per maand en het totale huurtoeslagbudget kwam daardoor over 2013 uit op € 3,5 miljard (Tabel 2-12).

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 slects tm 31-12-2005</i>			
1998	1.010	1.389	1.403
1999	1.002	1.425	1.428
2000	969	1.491	1.445
2001	943	1.555	1.466
2002	978	1.542	1.508
2003	989	1.599	1.581
2004	1.006	1.594	1.604
2005	971	871	846
<i>Op basis van cijfers over de periode 1 januari - 31 december (Belastingdienst)</i>			
2006	1.088	1.697	1.847
2007	1.105	1.710	1.890
2008	1.123	1.763	1.980
2009	1.122	1.807	2.028
2010	1.174	1.868	2.192
2011	1.193	1.915	2.284
2012	1.260	1.836	2.313
2013	1.315	1.910	2.513
2014	1.365	2.048	2.796
2015	1.423	2.189	3.115
2016	1.386	2.360	3.271
2017	1.392	2.524	3.514

2.7 Woonuitgaven en markthuur

In 2010 heeft het CPB in het kader van de Heroverwegingen Wonen een studie naar buiten gebracht waarin de markthuur becijferd 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 naar de opbrengsten en het rendement kijkt, maar die een vergelijking maakt met het alternatief van de eigenaar-bewoner.¹

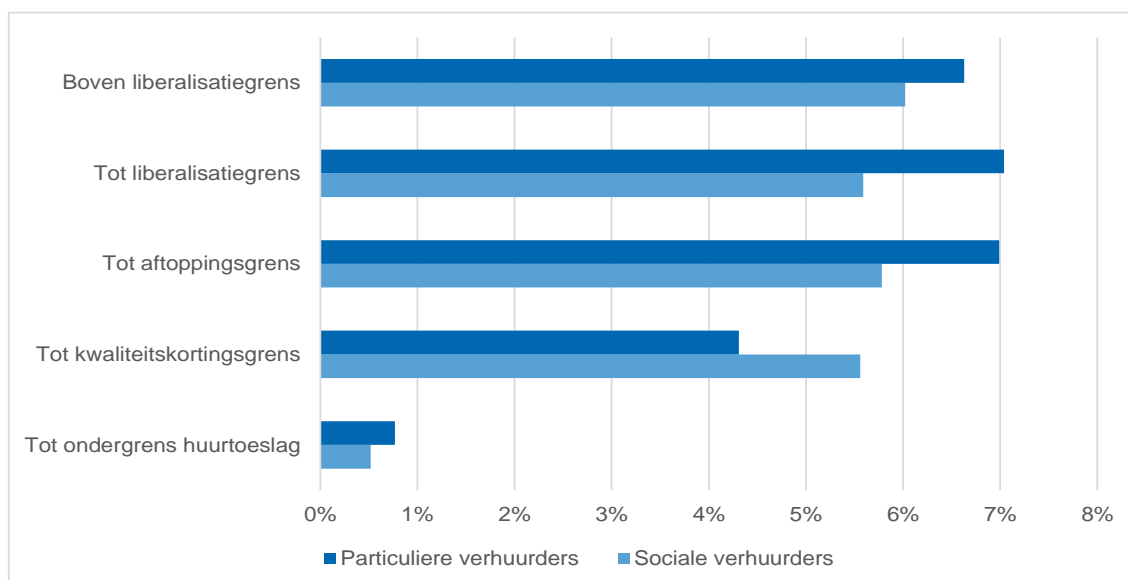
Deze eigenaar-bewoner heeft een zeker fiscaal voordeel. Vanuit dat perspectief berekenen deze onderzoekers de markthuur op 4,5% van de WOZ-waarde. Een vergelijkbaar percentage resulteerde uit eerdere en andere analyses op het WoON 2009. In de genoemde 4,5% markthuur is een fiscaal voordeel verwerkt. 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% 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 2018 gestegen zijn, zijn de uitgevoerde analyses nu herhaald.

¹ Conijn en Schilder, De vraag naar woondiensten en de betaalbaarheid in de huursector, ASRE, Amsterdam, 2012

In Figuur 2-8 is te zien dat particuliere verhuurders hun bezit boven de kwaliteitskortingsgrens voor circa 7% van de WOZ-waarde verhuren. Bij sociale verhuurders is de huur ongeveer 5,5-6% van de WOZ-waarde.

Figuur 2-8: Huur ten opzichte van de WOZ-waarde voor recent verhuurde woningen (niet langer dan twee jaar) naar huurprijsniveau en verhuurder, bron: WoON 2018



Uitsplitsing van de gegevens naar provincie (Tabel 2-13) laat geen bijzonder grote verschillen zien. Opvallend is dat in de meer perifere provincies de huur als percentage van de WOZ-waarde iets hoger ligt dan in de vier Randstedelijke provincies.

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 2018

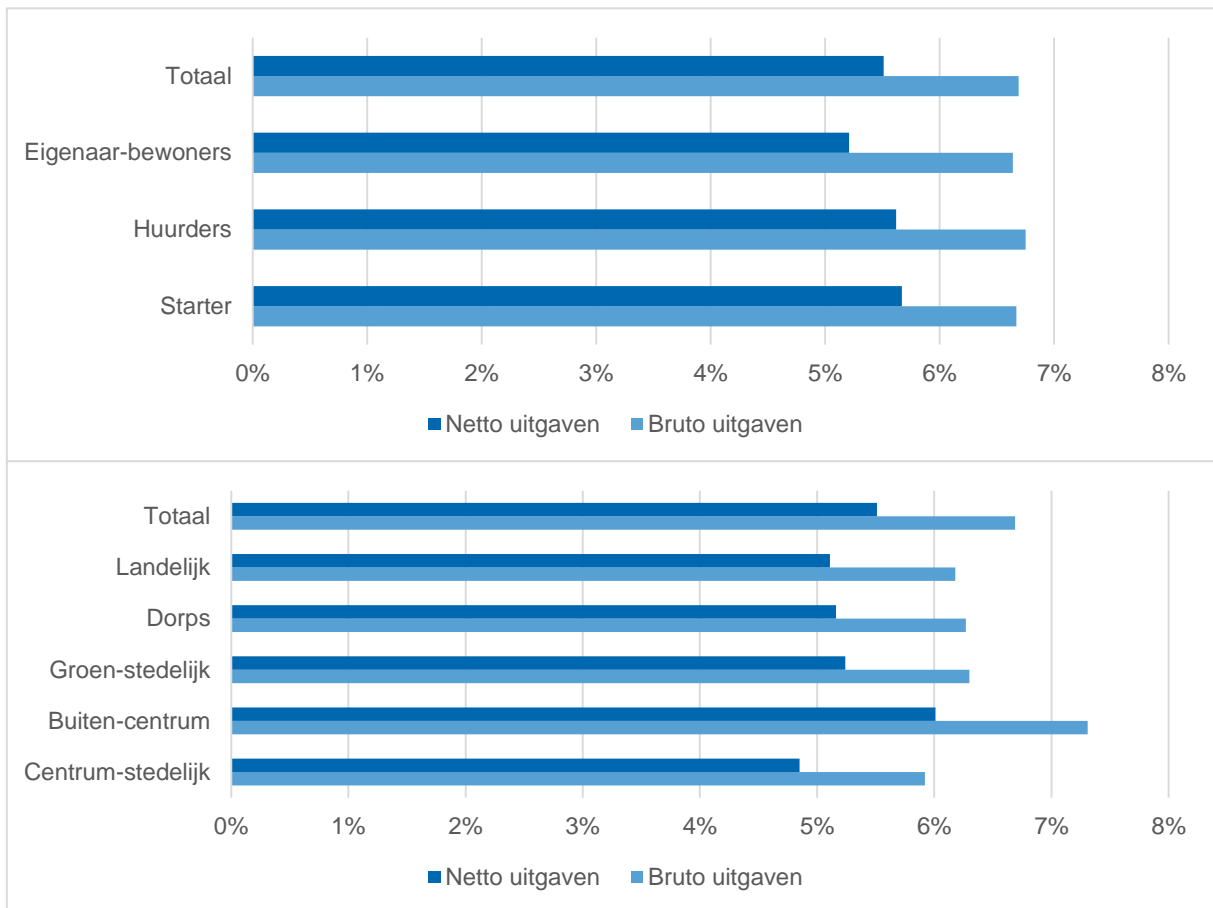
	Tot aftoppingsgrens	Tot liberalisatiegrens	Boven liberalisatiegrens
Groningen	6,0%	7,2%	7,4%
Friesland	6,3%	7,0%	6,6%
Drenthe	6,0%	6,9%	4,7%
Overijssel	5,9%	6,4%	6,5%
Flevoland	4,3%	5,9%	5,7%
Gelderland	5,7%	6,1%	6,2%
Utrecht	4,7%	5,0%	6,1%
Noord-Holland	4,5%	5,7%	6,2%
Zuid-Holland	6,2%	6,7%	7,4%
Zeeland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

Een vergelijking van de woonuitgaven tussen huur- en koopsector stuit op 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.

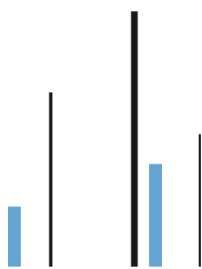
In de koopsector kan onderscheid gemaakt worden tussen de bruto woonlasten en de netto woonlasten. Het fiscale voordeel uit de aftrek van hypotheekrente minus eigenwoningforfait vormt het verschil. Hier zijn zowel de bruto als de netto woonlasten gerelateerd aan de WOZ-waarde. Daarbij is ingezoomd op de eigenaren-bewoners die recent verhuisd zijn en een woning gekocht hebben onder € 250.000. Deze extra restricties zijn toegevoegd om een relevante groep eigenaren-bewoners in beeld te hebben (recent een beslissing genomen en een woning die enigszins vergeleken kan worden met de huursector).

In Figuur 2-9 is te zien dat eigenaren-bewoners over de volle breedte 6,7% van de WOZ-waarde betalen aan bruto lasten en 5,5% aan netto woonlasten. Dit impliceert een fiscaal voordeel van 18%. Kortom: waar in de (wat duurere) particuliere huursector op dit moment circa 7% huur betaald wordt ten opzichte van de WOZ-waarde, betalen eigenaar-bewoners bruto 6,7% en netto 5,7%.

Figuur 2-9: Bruto en netto woonuitgaven als percentage van de WOZ waarde van recent verhuisde eigenaren-bewoners naar vorige woonsituatie (boven) en woonmilieu (onder), bron: WoON 2018



3



Uitgangspunten van de scenario's

In dit hoofdstuk gaan we in op de onzekerheden voor de toekomstige ontwikkeling van de woningmarkt en de wijze waarop die zijn vertaald naar de uitgangspunten van de verschillende scenario's. Naast huishoudensgroei zijn inkomensontwikkeling, woonvoorkeuren, woningproductie, bouwstrategie en de wijze waarop verhuurders hun beleid invullen de belangrijkste (onzekere) factoren. Juist vanwege al deze onzekerheden is het gepresenteerde toekomstbeeld in de volgende hoofdstukken gebaseerd op scenario's.

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 2019.¹ Deze prognose levert informatie over de ontwikkeling van inwoners, huishoudens, de daarbij behorende woningbehoefte en de woningvoorraad.

De Primos-prognose 2019 is op landelijk niveau gebaseerd op de Kernprognose 2018-2060 van het CBS voor de verwachte ontwikkeling van de Nederlandse bevolking tot 2060.² Volgens deze meest recente bevolkingsprognose neemt de bevolking sneller toe dan in de vorige prognose omdat het buitenlands migratiesaldo naar verwachting hoger zal uitkomen. Het verschil in 2030 is bijna 100.000 inwoners méér in de jongste prognose. De Primos-prognose vertaalt de door CBS verwachte bevolkingsontwikkeling ook naar aantallen huishoudens. Daarmee is eveneens de prognose van de ontwikkeling van het aantal huishoudens in Primos 2019 bijgesteld. In 2030 zijn er volgens de jongste prognose 54.000 huishoudens méér dan in de voorgaande.

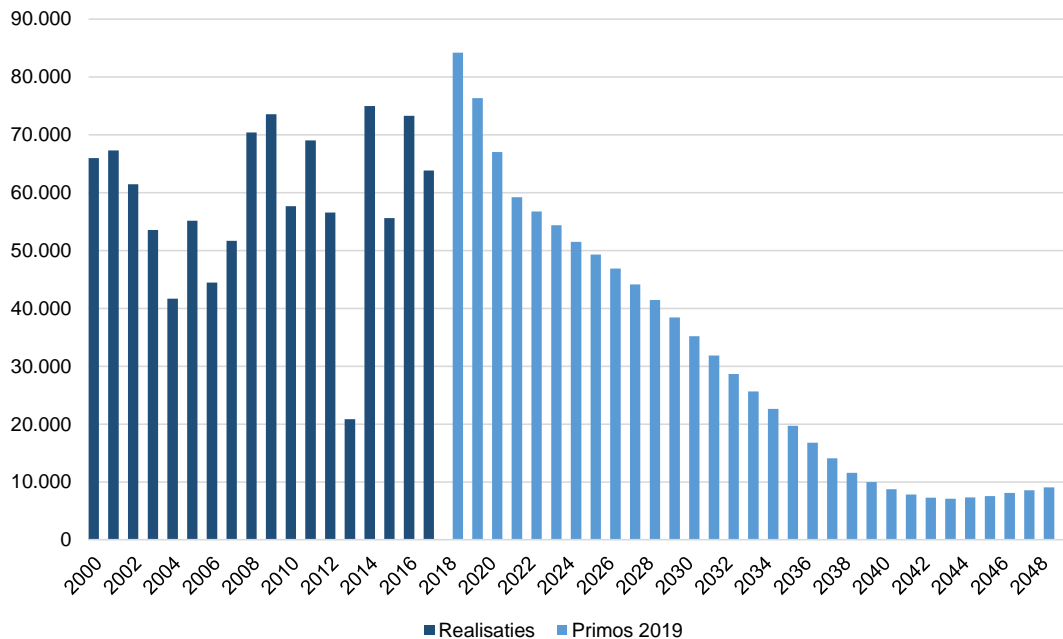
In de hier voorliggende woningmarktverkenning wordt overal uitgegaan van Primos 2019. Tussen 2018 en 2030 neemt het aantal huishoudens volgens die prognose met 670.000 toe tot een aantal van 8,5 miljoen. Dat komt neer op een toename van 8,5%. Naar verhouding neemt het aantal huishoudens daarmee aanzienlijk sterker toe dan het aantal inwoners. De bevolking tussen 2018 en 2030 neemt naar verwachting toe met bijna 850.000 ofwel 4,9%. De sterkere relatieve groei van het aantal huishoudens wordt veroorzaakt door de voortschrijdende vergrijzing en individualisering. Deze ontwikkelingen zijn zowel kwantitatief als kwalitatief van belang voor de toekomstige woningvraag.

De jaarlijkse groei van het aantal huishoudens neemt langzaam maar zeker wel af. Tot 2025 is de groei gemiddeld 64.000 huishoudens per jaar. In de periode 2025-2030 zal de groei naar verwachting gemiddeld 44.000 huishoudens per jaar zijn. Die afname zet daarna door.

¹ Primos 2019, Prognose van bevolking, huishoudens en woningbehoefte 2018-2050, 2019, ABF Research

² Kernprognose 2018-2060, gepubliceerd in december 2018. De bijbehorende publicatie is kosteloos te downloaden van de website van het CBS.

Figuur 3-1: Jaarlijkse toename van het aantal huishoudens, 2000-2049, bron: CBS en Primos-prognose 2019



Over de gehele periode tussen 2018 en 2030 neemt het aantal huishoudens zoals gezegd toe met 670.000 ofwel 8,5%. Er zijn daarbij grote verschillen tussen regio's. In de regio's aan de rand van het land is de toename veel kleiner dan gemiddeld of zelfs geheel afwezig, terwijl in de grootstedelijke regio's in het westen en midden de toename bovengemiddeld sterk is.

3.2 Inkomensontwikkeling

De economische ontwikkeling kent pieken en dalen. Na de sterke economische crisis is er de laatste jaren sprake van herstel waarbij ook de inkomens weer toenemen. Een van de belangrijkste onzekerheden voor de woningmarkt is de inkomensontwikkeling die met de economische ontwikkeling meebeweegt.

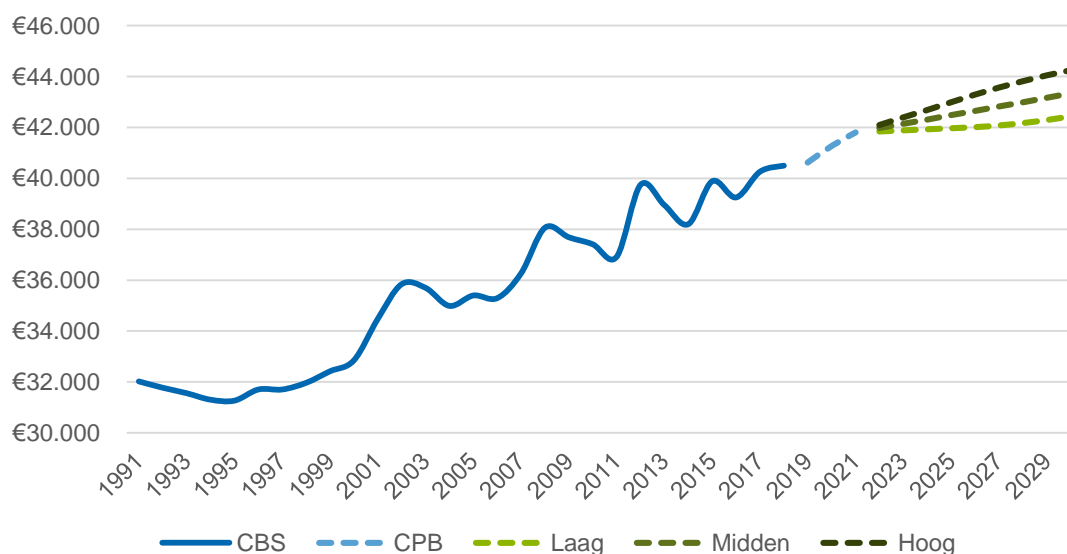
Voor de jaren 2018-2020 wordt in alle scenario's aangesloten bij de verwachtingen van het CPB voor de koopkracht, zoals terug te vinden in het Centraal Economisch Plan (CEP) van maart 2019.³ Voor 2018 wordt er uitgegaan van een toename met 0,3%, in 2019 met 1,6% en in 2020 met 1,3%.

Voor de langere termijn is gezocht naar scenario's met een zekere bandbreedte (Figuur 3-2). In de woningmarktverkenningen van de afgelopen jaren heeft de langjarige gemiddelde groei van het huishoudinkomen van circa 0,4% per jaar veelal als basisvariant voor de verwachte inkomensontwikkeling gefungeerd. Deze variant blijft in Socrates 2019 gehandhaafd als het **Midden**-scenario. Tussen 2020 en 2025 wordt in het scenario **Laag** uitgegaan van een jaarlijkse groei met 0,1% en in het scenario **Hoog** met 0,7%. In de periode 2025-2030 vindt in deze twee scenario's geleidelijk aan een overgang plaats om vanaf 2030 uit te komen op een jaarlijkse groei van 0,4%. Vanaf dat moment wordt in alle scenario's dezelfde jaarlijkse inkomensgroei verondersteld, die aansluit bij het langjarige gemiddelde.

³ CPB, 2019, Kerngegevensstabel 2015-2020

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 laatste vijftien jaar blijkt voor sommige typen huishouden 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 huishouden zijn gehandhaafd in de scenario's.

Figuur 3-2: Ontwikkeling netto besteedbaar huishoudinkomen (*1.000 euro), prijspeil 2018, 1991-2030, bron: CBS, CPB en Socrates-scenario's (Laag, Midden en Hoog)

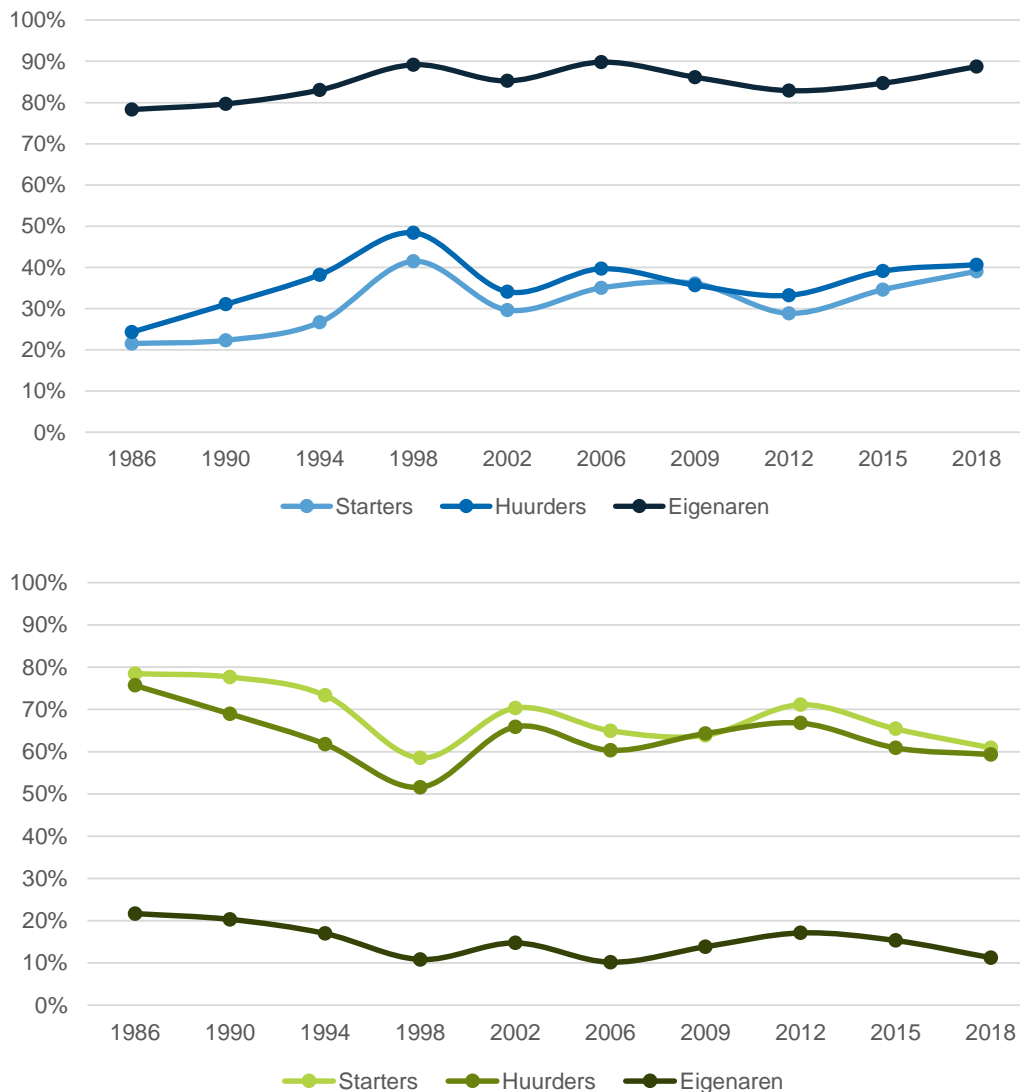


3.3 Woonvoorkeuren

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 2.5 is al stil gestaan bij ontwikkelingen in verhuisgedrag en woonwensen. In Figuur 3-3 (bovenste grafiek) is afzonderlijk voor 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 2018 wil 89% van deze groep kopen en wil slechts 11% huren. Bij de starters en huurders wil ongeveer 40% kopen en 60% huren. Anno 2018 willen overigens weer iets meer mensen kopen dan enkele jaren terug. Vooral starters en woningeigenaren geven vaker dan in 2015 de voorkeur aan een koopwoning. Onder huurders is de voorkeur voor koop minder sterk toegenomen.

Figuur 3-3: Het percentage woningzoekenden (starters, huurders en eigenaren) dat bij verhuizing wil kopen (boven) en wil huren (onder), bron: WBO/WoON 1986-2018



In Socrates wordt een relatie verondersteld tussen de macro-economische verwachtingen en het vertrouwen in de koopsector. Om die reden is in het inkomensscenario Laag een de voorkeur voor een koopwoning naar beneden bijgesteld. In het geval van Hoog wordt de koopvoorkeur wat groter verondersteld.

3.4 Woningproductie

In de Primos-prognose 2019 zijn de verwachtingen met betrekking tot woningbouwproductie op de middellange termijn gebaseerd op een inventarisatie van provinciale woningbouwprogramma's (plancapaciteit) en een inschatting van productie op nationaal niveau. 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 groei van het aantal huishoudens. Behalve de nieuwbouw wordt ook een inschatting gemaakt van de overige toevoegingen zoals transformaties en splitsingen. Het aantal te slopen woningen wordt ingeschat door middel van trendmatige sloopkansen.

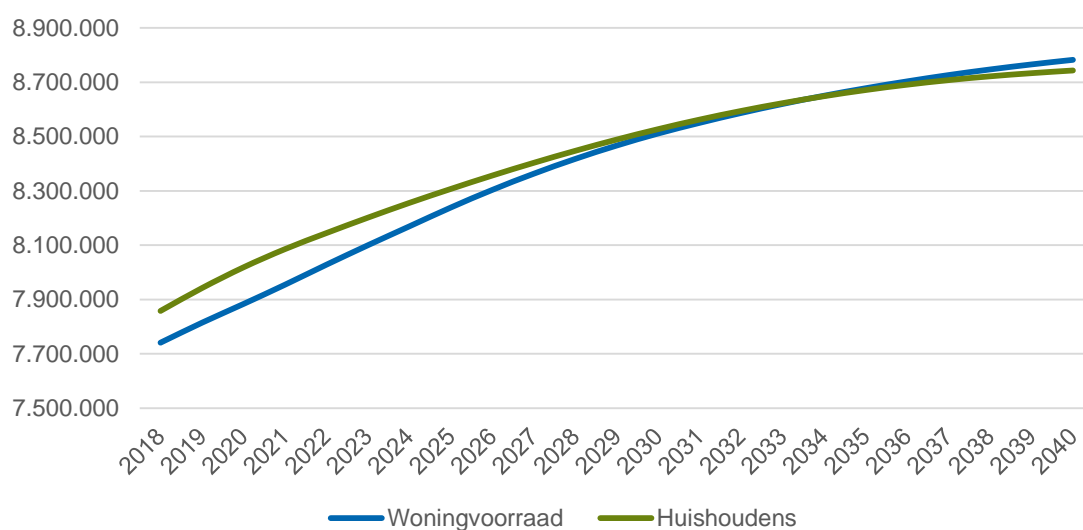
Concreet wordt in de Primos-prognose 2019 voor de periode 2018-2030 uitgegaan van gemiddeld 77.000 toevoegingen per jaar door middel van nieuwbouw en productie anderszins onder meer als gevolg van woningtransformatie of –splitsing (Tabel 3-1). Verwacht wordt dat in diezelfde periode gemiddeld 13.000 woningen per jaar aan de voorraad worden onttrokken, voornamelijk vanwege sloop. De gemiddelde jaarlijkse groei van de woningvoorraad komt daardoor per saldo uit op 64.000.

In de periode vanaf 2030 daalt het verwachte aantal jaarlijkse toevoegingen aan de voorraad terwijl het aantal onttrekkingen vrijwel gelijk blijft. De verwachte jaarlijkse groei van de voorraad neemt daardoor af. Desalniettemin is de verwachting dat de komende jaren het verschil tussen de omvang van de woningvoorraad en het aantal huishoudens steeds kleiner zal worden en dat op de lange termijn Nederland meer woningen telt dan huishoudens (Figuur 3-4).

Tabel 3-1: Veronderstellingen (jaargemiddelde per periode) ten aanzien van nieuwbouw inclusief productie anderszins, onttrekkingen en uitbreiding van de woningvoorraad, bron: Primos 2019 / Socrates 2019 Midden

	Nieuwbouw (incl. PA)	Onttrekkingen	Uitbreiding
2018-2024	85.000	14.000	71.000
2025-2029	67.000	13.000	55.000
2018-2029	77.000	13.000	64.000

Figuur 3-4: Ontwikkeling van woningvoorraad en aantal huishoudens, 2018-2030, bron: Primos 2019 / Socrates 2019



Net als voor de woonvoorkeuren wordt ook voor de woningproductie een verband gelegd met de macro-economische verwachtingen (die tot uiting komen in de inkomensontwikkeling). In het inkomensscenario Midden sluit het bouwprogramma aan op het in de Primos-prognose 2019 gehanteerde. In economisch betere tijden, gerepresenteerd door scenario Hoog zullen de nieuwbouwproductie en het aantal onttrekkingen hoger liggen, en in Laag juist lager. De netto uitbreiding (nieuwbouw minus onttrekkingen) is echter in alle scenario's gelijk aan elkaar.

3.5 Bouwstrategieën

Voor de kwalitatieve invulling van de nieuwbouw en de sloop, ofwel de bouwstrategie, zijn in het model verschillende keuzes te maken. De samenstelling van de nieuwbouw kan bijvoorbeeld trendmatig worden ingericht door te kijken naar de samenstelling in het recente verleden. In dat geval wordt de nieuwbouw in kwalitatieve zin als het ware opgelegd. Deze strategie wordt in het vervolg van dit rapport aangeduid als **Bouwtrend**.

Een andere invalshoek is om de nieuwbouw zoveel mogelijk af te stemmen op de vraag van de woonconsument. Rekening houdend met de ontwikkeling van het aantal huishoudens, de woningvoorraad en 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 en sloop, en daarmee ook de woningvoorraad in een willekeurig prognosejaar, is daarmee een resultaat van de woningmarktsimulatie. Daarbij richt het model zich in eerste instantie op de vraag van doorstromers, omdat een verhuizing van een doorstromer naar een nieuwe woning een reeks van verhuizingen met zich mee kan brengen. Deze strategie wordt **Doorstroom** genoemd.

Vanuit het consumentgericht bouwen kan uiteraard ook de keuze gemaakt worden om starters net zo veel kansen te bieden als doorstromers. Deze strategie wordt **Gelijk** genoemd. Een nieuwe woning voor een starter helpt vooral de starter, maar faciliteert andere huishoudens niet bij het maken van een volgende stap in de wooncarrière.

3.6 Beleidsontwikkelingen

Ontwikkelingen in het beleid van het Rijk, gemeenten en woningcorporatie zijn van belang voor de toekomstige woningmarkt. In deze paragraaf staan we stil bij de belangrijkste trends en veranderingen.

Gematigde huurverhogingen en Sociaal Huurakkoord

De laatste jaren is de trend dat de reële jaarlijkse huurverhogingen in de gereguleerde sector steeds lager uitvallen. De gemiddelde huurstijging voor *zittende huurders* in de gereguleerde sector in 2018 was, gecorrigeerd voor inflatie, de laagste sinds 2012. Bij corporaties was die gemiddeld 0% boven inflatie, bij particuliere verhuurders gemiddeld 1,6% boven inflatie. Voor de gehele gereguleerde voorraad was dat 0,4% (exclusief harmonisatie). In 2013 was dat nog 1,6%. In de jaren daarna is dat percentage dus gestaag gedaald.

Passend bij de gematigde huurontwikkeling is het Sociaal Huurakkoord dat Aedes en Woonbond in december 2018 hebben gesloten. Onderdeel van die afspraken is een beperking van de maximale huursomstijging bij corporaties tot de inflatie van het voorgaande jaar, ofwel inflatie + 0%. Voorheen was dat inflatie + 1%. Wel wordt de definitie van de huursom aangepast: huurverhogingen en -verlagingen bij mutatie (harmonisatie) worden buiten de huursom gehouden, evenals alle huurverhogingen na renovatie of woningverbetering (waaronder verduurzaming). Op woningniveau blijven reguliere huurverhogingen boven inflatie (2,5% + inflatie) mogelijk. Deze moeten dan wel worden gecompenseerd met lagere huurverhogingen elders in het bezit, anders wordt immers de maximale huursomstijging overschreden.

De beperking van de maximale huursomstijging moet leiden tot (nog) gematigdere huurverhogingen voor zittende bewoners. In 2018 was de gemiddelde huurstijging bij zittende huurders van gereguleerde corporatiewoningen echter al precies 0% boven inflatie. In de praktijk zal er dus niet zoveel veranderen. Wel garandeert de beperking van de maximale huursomstijging dat ook in de komende jaren de huren per 1 juli gemiddeld niet meer dan gematigd (volgens inflatie) zullen stijgen. Wellicht zullen corporaties de huurverhogingen bij mutatie wel iets verhogen. Die vallen straks immers niet meer binnen de maximale huursomstijging. Anderzijds moeten corporaties vanwege passend toewijzen voldoende woningen tot de aftoppingsgrens beschikbaar houden. Daarmee zijn de mogelijkheden voor harmonisatie op grote(re) schaal beperkt.

Lokaal kan in de driehoek – corporaties, gemeente en huurdersorganisaties – worden afgesproken om de maximale huursomtoename te verhogen tot inflatie + 1% als de corporaties de extra inkomsten nodig hebben voor investeringen. Dit past bij het streven van de sector en de minister om meer lokaal maatwerk toe te staan. In het Sociaal Huurakkoord is ook afgesproken om dure scheefwoning – huurders in de doelgroep huurtoeslag met een huur boven de aftoppingsgrens – de mogelijkheid te geven een bevrozing van hun huur aan te vragen. De mogelijkheden voor een inkomensafhankelijke huurverhoging voor midden- en hoge inkomens in een sociale corporatiewoning blijven bestaan. De afspraken over de huursom worden met ingang van 2020 in wetgeving verwerkt. Voor 2019 gelden wettelijk gezien nog de oude afspraken. Wel heeft Aedes opgeroepen om ook in 2019 al zoveel mogelijk in de geest van het Sociaal Huurakkoord te handelen.

EC-inkomensgrens, middenhuur en huurtoeslag

In de jaren 2015-2016 zijn veel veranderingen in de wet- en regelgeving voor de huursector doorgevoerd. Corporaties wijzen passend toe, hebben hun DAEB- en niet-DAEB-bezit gescheiden en het takenpakket van corporaties is duidelijker afgebakend. Ook zijn de mogelijkheden voor tijdelijke contracten verruimd. Sindsdien zijn er weinig ingrijpende beleidsveranderingen doorgevoerd. Inmiddels is de herziene Woningwet geëvalueerd. Algemene conclusie is dat corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties redelijk tevreden zijn over de nieuwe wet maar dat er meer ruimte moet komen voor (regionaal) maatwerk.

Met ingang van 2019 is de liberalisatiegrens weer geïndexeerd. In de periode 2016-2018 was deze gehandhaafd op het niveau van 2015, te weten € 710,68. Hierdoor werd het makkelijker om – gegeven het aantal huurpunten volgens het woningwaarderingssysteem (WWS) – de huur van woningen te verhogen tot boven de liberalisatiegrens. Inmiddels bedraagt de grens € 720,42 (prijsspeil 2019).

De minister heeft het voornemen in de nabije toekomst een aantal voor corporaties belangrijke veranderingen door te voeren. Zo is er het voornemen om de maximale inkomensgrens (EC-grens) voor sociale huurwoningen te differentiëren naar type huishouden: een lagere grens voor alleenstaanden en een hogere grens voor paren en gezinnen. De gedachte hierachter is dat het benodigde maandbudget voor meerpersoonshuishoudens na aftrek van de woonlasten aanzienlijk hoger ligt dan bij alleenstaanden. Bij een gelijk inkomen hebben alleenstaanden dus meer financiële ruimte voor een hoge(re) huur dan meerpersoonshuishoudens. De huidige inkomensgrens knelt vooral voor gezinnen met een laag middeninkomen: voor hen zijn huurwoningen in de vrije sector (boven € 720,42) te duur. Met een hogere inkomensgrens zullen meer gezinnen in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. De minister wil echter dat de totale groep huishoudens die aanmerking komt voor een sociale huurwoning ongeveer gelijk blijft. Dat maakt een verlaging van de inkomensgrens voor alleenstaanden noodzakelijk. De minister is niet

van plan om de tijdelijke verruiming van de EC-grens (€ 42.436, prijspeil 2019), die in 2021 afloopt, te verlengen (in de huidige vorm).

Uitgewerkte voorstellen moeten er ook nog komen voor twee andere voornemens: het maximaliseren van het aandeel van de WOZ-waarde in het totaal aantal punten per woning in woningwaarderingssysteem (WWS) en het introduceren van een 'noodknop middenhuur' voor huren in de vrije sector. Dit laatste zou bestaan uit het lokaal en onder voorwaarden maximaliseren van de aanvangshuurprijs in de vrije sector op een bepaald percentage van de WOZ-waarde. Tezamen moeten deze maatregelen bijdragen aan het vergroten van het middenhuursegment – tussen € 720,42 en ca. € 1.000 – in de komende jaren. Met de *Wet maatregelen middenhuur* wil de minister het bovendien voor corporaties makkelijker te maken om te investeren in de middenhuur: de markttoets wordt versimpeld. Een ander voornemen is het mogelijk maken van hogere inkomensafhankelijke huurverhogingen voor hoge middeninkomens en hoge inkomens. Zij kunnen nu al een aanzienlijke verhoging boven inflatie krijgen maar in de Kamer leeft de wens om de mogelijkheden daarvoor te vergroten.

Wel al zeker is de afschaffing van de maximale inkomensgrenzen voor de huurtoeslag per 2020. Dat betekent dat de huurtoeslag over een langer inkomensafhankelijk traject wordt afgebouwd. Daardoor krijgen naar schatting 115.000 extra huishoudens recht op huurtoeslag. Die zal gemiddeld ongeveer € 50 per maand bedragen. Door deze beleidswijzing wordt de armoedeval bij (extra) werken beperkt en wordt de betaalbaarheid van het huren vergroot. Juist de groep die nu (nog) niet geen recht op huurtoeslag heeft, is een relatief groot deel van het inkomen kwijt aan woonlasten. De doelgroep huurtoeslag voor passend toewijzen blijft gelijk: voor die regeling worden de oude inkomensgrenzen gehandhaafd.

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 2018 (zie hoofdstuk 2) is aangetoond dat de wat duurdere huurwoningen veelal verhuurd worden tegen een huurprijs van circa 6,5% 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 6,5% WOZ-huurprijs.

Woonvoorkeuren en huurbeleid in Socrates-model

Basisuitgangspunt voor het Socrates-model vormen de woonvoorkeuren zoals gemeten in het WoON (paragraaf 3.3). Diverse beleidsregels stellen daar echter grenzen aan: toewijzing van het DAEB-bezit moeten corporaties voor 90% doen aan de EC-doelgroep (met een tijdelijke verruiming tot in ieder geval 2021). En huishoudens met recht op huurtoeslag moeten bij 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 60% van de nieuw verhuurde

woningen⁴), 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 veel particuliere (ver)huurders dure scheefheid bij 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.⁵ 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 € 36.164'). Bij samenwonenden geldt voor de huishoudens uit de eerste twee kwintielen dat ze voor het overgrote deel recht hebben op huurtoeslag.

Andersom behoort ca. 90% of meer van de eenpersoonshuishoudens uit de hoogste twee kwintielen tot de hoogste groep ('vanaf € 46.261'). Onder de meerpersoonshuishoudens betreft dat 82% in kwintiel 4 en 97% in kwintiel 5.

Tabel 3-2: Eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens in de huursector per inkomenskwintiel verdeeld over de beleidscategorieën (inkomensgrenzen 2017), bron: WoON 2018

	Eenpersoons in huursector				
	Kwintiel 1	Kwintiel 2	Kwintiel 3	Kwintiel 4	Kwintiel 5
Doelgroep huurtoeslag	89%	19%	2%	2%	1%
Tot € 36.164	10%	74%	15%	3%	2%
€ 36.164 - € 40.349	0%	5%	22%	4%	0%
€ 40.349 - € 46.261	0%	1%	29%	4%	0%
Vanaf € 46.261	0%	1%	33%	88%	97%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%

	Meerpersoons in huursector				
	Kwintiel 1	Kwintiel 2	Kwintiel 3	Kwintiel 4	Kwintiel 5
Doelgroep huurtoeslag	95%	81%	22%	2%	0%
Tot € 36.164	5%	17%	25%	5%	1%
€ 36.164 - € 40.349	0%	1%	18%	5%	0%
€ 40.349 - € 46.261	0%	0%	21%	6%	1%
Vanaf € 46.261	0%	0%	14%	82%	97%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%

⁴ Corporaties bezitten bijna 80% van de totale voorraad gereguleerde huurwoningen. Binnen het vrijkomende aanbod van gereguleerde woningen is het aandeel van corporaties met ca. 60% dus lager. De mutatiegraad in het gereguleerde particuliere segment ligt aanzienlijk hoger dan in het gereguleerde corporatiesegment.

⁵ Volgens de zogeheten VROM-definitie: het besteedbaar huishoudinkomen exclusief de inkomsten en uitgaven in verband met het wonen. Voor huurders dus exclusief de huurtoeslag en voor eigenaren-bewoners exclusief het fiscaal effect van hypotheekrenteaftrek en het eigenwoningforfait.

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. Dit wordt voorkomen door in te grijpen in de voorkeuren:

- 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.

Gevoerd beleid door 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 Socrates wordt verondersteld dat het beleid enigszins verbonden zal zijn aan de macro-economische verwachtingen.

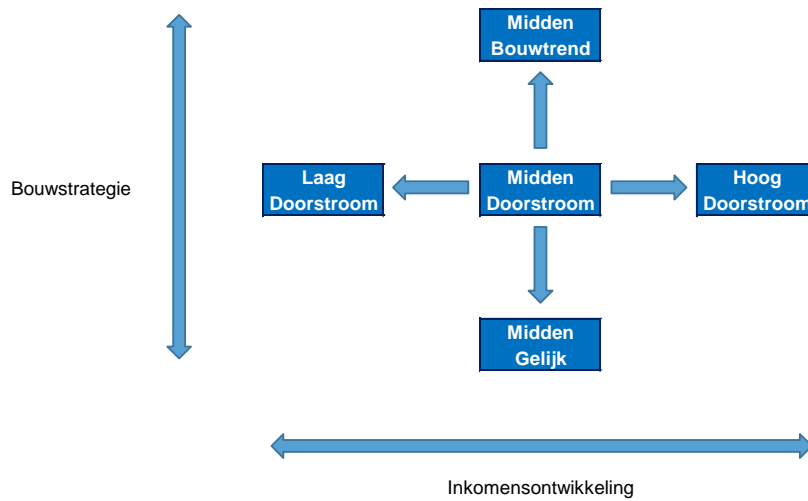
Ten opzichte van het Midden-scenario zullen naar verwachting in Hoog (of Laag) meer (minder) huurwoningen verkocht worden, hogere (lagere) boveninflatoire huurverhogingen plaatsvinden, vaker (minder) huurharmonisatie en tot een hoger (lager) percentage van de maximaal toegestane huur worden toegepast en tot slot minder (meer) worden ingespeeld op het verschaffen van een voldoende grote huurvoorraad onder de aftoppingsgrens.

3.7 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 drie inkomensscenario's (als doorvertaling van de macro-economische verwachtingen) en drie mogelijke bouwstrategieën resulteert op voorhand al in negen mogelijkheden voor de invulling van een Socrates-scenario.

Omwille van het behoud van het overzicht worden in dit rapport de uitkomsten van een beperkt aantal scenario's gepresenteerd. De 'basis' wordt als het ware gevormd door het inkomensscenario Midden en de bouwstrategie Doorstroom (Figuur 3-5). Vanuit deze basis wordt zowel vanuit het inkomensscenario als vanuit de bouwstrategie gezocht naar een zekere variatie.

Figuur 3-5: Overzicht van belangrijkste Socrates-scenario's



De resultaten van woningmarktsimulaties op basis van deze vijf scenario's komen in de volgende hoofdstukken aan de orde. In hoofdstuk 4 ligt het accent vooral op de vergelijking tussen enerzijds het scenario Bouwtrend en anderzijds de consumentgerichte scenario's Doorstroom en Gelijk. Daarbij worden dezelfde uitgangspunten gehanteerd ten aanzien van demografie, inkomensontwikkeling, verwachte voorraauditbreiding en huurprijsbeleid van verhuurders.

In het vervolg wordt (in hoofdstuk 5) langer stil gestaan bij de consumentgerichte scenario's Doorstroom en Gelijk, omdat deze in vergelijking met Bouwtrend er beter in slagen om de spanning op de woningmarkt te verminderen.

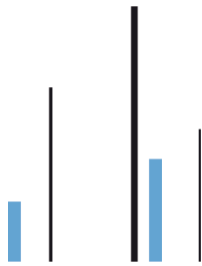
In het laatste deel van het rapport (hoofdstuk 6) worden de uitkomsten van een geheel nieuwe scenario beschreven: het zogenaamde **Inhaalscenario** waarin getracht wordt om het (regionale) woningtekort terug te dringen tot maximaal 2%.

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 1 is een volledig (cijfermatig) overzicht terug te vinden van de uitgangspunten.

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

	Laag Doorstroom	Midden Bouwtrend	Midden Doorstroom	Midden Gelijk	Hoog Doorstroom	Midden Inhaal
Demografie 2018-2030	Alle scenario's: ontwikkeling huishoudens naar type en leeftijd o.b.v. Primos 2019					
Inkomens per jaar 2018-2020	Jaarlijkse groei besteedbaar huishoudensinkomen Alle scenario's: CEP maart 2019					
2020-2025	0,1%	0,4%	0,4%	0,4%	0,7%	0,4%
2025-2030	Alle scenario's: afbouw naar 0,4%					
Woonvoorkeuren	Mate waarin verhuisgeneigde huishoudens een koopvoorkeur hebben					
	48%	52%	52%	52%	56%	52%
Woningproductie (gem. p.j.)	Alle scenario's: netto uitbreiding 2018-2030 is 770 duizend woningen. In Inhaal is uitbreiding 833 duizend.					
Nieuwbouw	75.500	77.500	77.500	77.500	81.000	82.500
Sloop	11.500	13.500	13.500	13.500	16.500	13.500
Bouwstrategie	Trendmatige invulling of richten alleen op doorstromers?					
	Ja	Trend	Ja	Ook starters	Ja	Ook starters

4



Eerste resultaat scenarioverkenningen

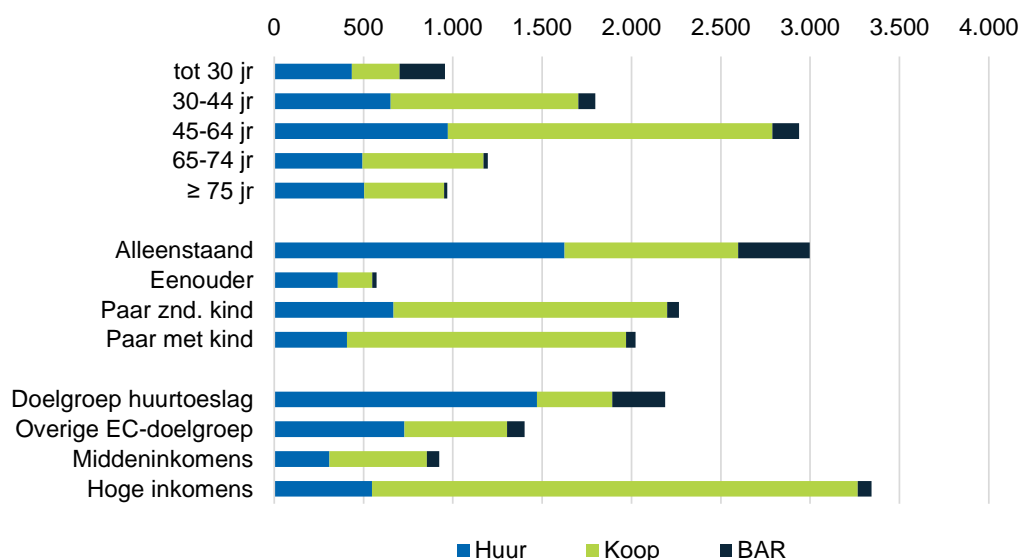
In dit hoofdstuk wordt een beeld geschetst van hoe de woningmarkt zich de komende jaren kan ontwikkelen, met de recente ontwikkelingen en het huidige overheidsbeleid als uitgangspunt. De belangrijkste onzekerheden voor de ontwikkelingen op de woningmarkt zijn, naast de huishoudensgroei die de vraag naar woningen bepaalt, de inkomensontwikkeling, de woonvoorkeuren, de woningproductie, eventuele bouwstrategieën en de wijze waarop verhuurders het huurbeleid invullen. Juist vanwege al deze onzekerheden is het gepresenteerde toekomstbeeld gebaseerd op scenario's, die in het voorgaande hoofdstuk toegelicht zijn.

4.1 Uitgangssituatie

Het aantal huishoudens per 1 januari 2018 naar leeftijd, type en inkomen 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 inkomens. Naar verloop van tijd zullen meer huishoudens uit de middelbare leeftijdsgroep tot de ouderen behoren, waardoor ook het eigenwoningbezit onder ouderen zal veranderen. Zoals eerder beschreven is deze trend al langer gaande (paragraaf 2.3).

Jongeren (tot 30 jaar), ouderen (vanaf 65 jaar), alleenstaanden en de doelgroep huurtoeslag 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 of als inwonend huishouden bij een ander huishouden.

Figuur 4-1: Aantal huishoudens per woonsituatie (*1.000) naar leeftijd, type en inkomen, 2018, bron: Socrates 2019



4.2 Huishoudens- en inkomensontwikkeling

Tot 2030 neemt het totaal aantal huishoudens met 670 duizend toe. Het aantal jonge huishoudens zal in die periode licht afnemen, terwijl de groep vanaf 65 jaar door de vergrijzing flink zal stijgen – vooral in de hoogste leeftijdsgroep. Het aantal huishoudens tussen 45 en 65 jaar neemt de komende jaren af. Daarmee samenhangend blijft het aantal alleenstaanden zeer sterk groeien. In 2018 is dit van alle typen huishoudens al de grootste groep, in 2030 zullen ruim twee van elke vijf huishoudens uit alleenstaanden bestaan. Ook het aantal paren zonder kinderen en eenoudergezinnen zal stijgen. Als gevolg van de veronderstelde inkomensgroei in het Midden-scenario neemt naar verwachting vooral het aantal huishoudens met een hoog inkomen toe en de doelgroep huurtoeslag in omvang af.

Tabel 4-1: Ontwikkeling van het aantal huishoudens (*1.000) naar leeftijd, type respectievelijk doelgroep, 2018-2030, bron: Socrates 2019 (Midden)

	Stand		Mutatie
	2018	2030	2018-2030
Tot 30 jaar	956	949	-8
30 - 44 jaar	1.798	1.962	164
45 - 64 jaar	2.939	2.729	-210
65 - 74 jaar	1.195	1.405	210
Vanaf 75 jaar	970	1.482	513
Alleenstaand	2.998	3.536	538
Eenouder	572	614	42
Paar znd. kind	2.265	2.358	93
Paar met kind	2.022	2.020	-3
Doelgroep huurtoeslag	2.162	2.105	-57
Overige EC-doelgroep	1.428	1.508	80
Middeninkomens	932	1.030	97
Hoge inkomens	3.336	3.886	549
Totaal	7.858	8.307	670

Bandbreedte inkomensontwikkeling

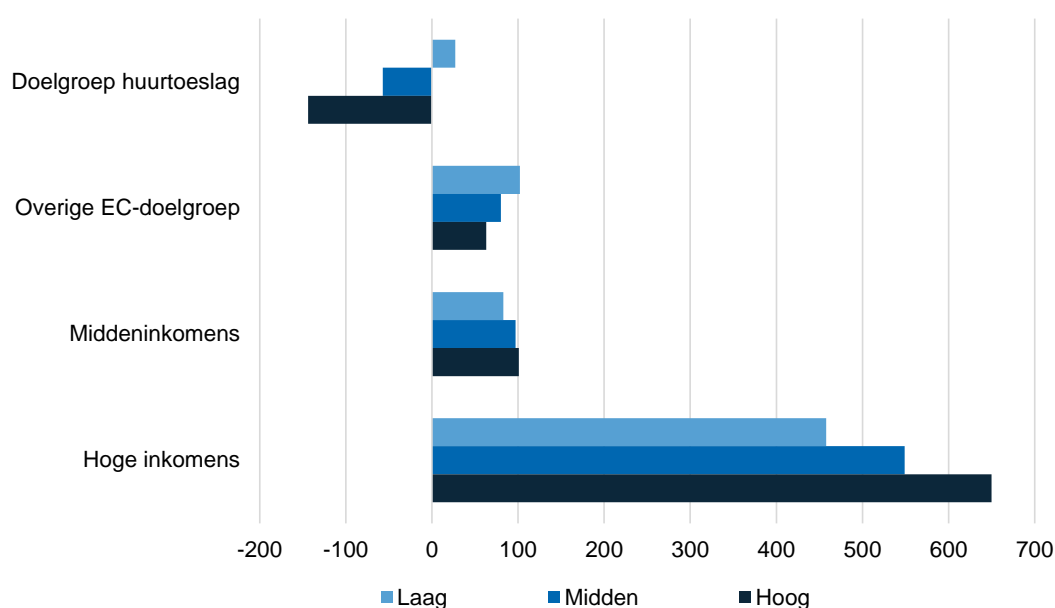
De inkomensontwikkeling in Socrates hangt af van de verwachtingen voor de korte en lange termijn (zie ook paragraaf 3.2). Omdat juist op de lange termijn de ontwikkelingen onzeker zijn wordt in de scenario's rekening gehouden met verschillende uitgangspunten voor de inkomensgroei. In alle scenario's neemt het aantal huishoudens met een laag inkomen af vanwege de positieve uitgangspunten voor de inkomensontwikkeling. Er is wel verschil in de mate waarin dit gebeurt. In scenario Laag is deze afname beperkter dan in Midden, en in Midden is de afname weer beperkter dan in Hoog.

Deze variatie in inkomensontwikkeling komt ook tot uiting in de ontwikkeling van de belangrijkste doelgroepen van het huurbeleid. Er worden in het huurbeleid twee belangrijke doelgroepen onderscheiden. Het gaat enerzijds om de doelgroep huurtoeslag en anderzijds om de EC-doelgroep, ofwel de

corporatiedoelgroep.⁷ De doelgroep huurtoeslag maakt binnen Socrates deel uit van de EC-groep. In de periode tot 2030 zal de absolute omvang van de doelgroep huurtoeslag in het lage scenario toenemen, en in de overige scenario's krimpen. De totale EC-doelgroep zal alleen in het hoge scenario afnemen. In de scenario's Laag en Midden neemt het aantal huishoudens in de EC-groep toe, en is dat aantal hoger naarmate de inkomensgroei lager is.

De verwachte bescheiden toename van het aantal huishoudens in de laagste inkomensgroepen c.q. doelgroepen van het huurbeleid kent een aantal oorzaken. Ten eerste zit er op individueel niveau een stijgende lijn in de inkomensontwikkeling van de meeste huishoudens met een arbeidscarrière. Ten tweede is er een groeiende groep oudere huishoudens die bovenop de AOW-uitkering ook pensioeninkomsten geniet en daarmee bij het afsluiten van die carrière minder vaak terugvalt in de laagste inkomensgroep. Tot slot is de aanwas van jongere huishoudens beperkt, zoals geconstateerd wordt op basis van Tabel 4-1. Zij moeten doorgaans hun inkomenscarrière nog starten.

Figuur 4-2: Ontwikkeling aantal huishoudens naar inkomensgroep (*1.000) voor drie inkomensscenario's, 2018-2030, bron: Socrates 2019



⁷ De doelgroepen van het huurbeleid worden afgebakend op basis van belastbare inkomens. Zoals in paragraaf 2.2 bij het overheidsbeleid onder de huursombenadering reeds is geschetst wordt er voor de inkomensafhankelijke huurverhoging nog maar met één inkomensgrens gerekend, namelijk (in 2018) 41.056 euro (in 2016: 39.874 euro). In de tabel worden naast de doelgroep huurtoeslag en de overige EC-inkomens ook nog midden- en hoge inkomens onderscheiden, gebaseerd op eerder beleid toen er voor deze groepen verschillende percentages voor inkomensafhankelijke huurverhogingen waren. De middeninkomens zijn afgebakend tussen de oorspronkelijke (dus niet de verruimde) EC-grens (in 2016 35.739 euro, in 2018 inmiddels 36.798 euro) en circa 44.360 euro (in 2016, in 2018 inmiddels 47.072 euro).

4.3 Woningvoorraad

Ontwikkeling woningvoorraad: opleggen of afstemmen op woningvraag?

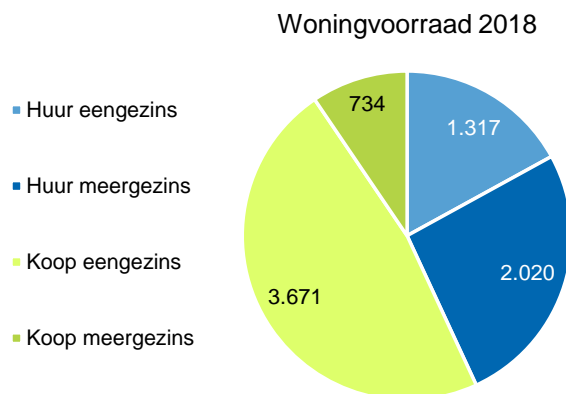
Zoals in voorgaande hoofdstuk beschreven zijn er verschillende bouwstrategieën te volgen. Er kan een kwalitatief bouwprogramma worden opgelegd. Daar is de bouwstrategie **Bouwtrend** een voorbeeld van. Een andere benadering is om de bouwstrategie af te stemmen op de voorkeuren van de woonconsument. Er kan daarin gekozen worden om vooral de doorstroom te bevorderen of doorstromers en starters zoveel mogelijk gelijke slaagkansen te geven. Deze consumentgerichte strategieën worden in het vervolg aangeduid met **Doorstroom** respectievelijk **Gelijk**. Tenzij anders vermeld worden de bouwstrategieën gecombineerd met het Midden-inkomensscenario.

Woningmarkt is voorraadmarkt, jaarlijkse veranderingen beperkt

De netto uitbreiding van de voorraad (nieuwbouw minus sloop) in de scenario's bedraagt in de jaren 2018-2030 in totaal 770 duizend, ofwel gemiddeld ruim 64 duizend per jaar. De bestaande voorraad is echter dusdanig groot dat het samenspel van nieuwbouw en sloop maar beperkt verandering in de samenstelling van de voorraad kunnen brengen; de gemiddelde jaarlijkse uitbreiding bedraagt minder dan 1% van de woningvoorraad.

Alvorens te kijken naar de ontwikkeling van de woningvoorraad volgens de drie bouwstrategieën is het om die reden zeker ook relevant om eerst stil te staan bij de actuele woningvoorraad. Meer dan de helft (57%) betreft een koopwoning. Binnen de koopsector zijn de eengezinswoningen sterk oververtegenwoordigd, in de huursector zijn juist de meergezinswoningen in de meerderheid.

Figuur 4-3: Samenstelling van de woningvoorraad naar eigendom en vorm (*1.000), 2018, bron: Socrates 2019

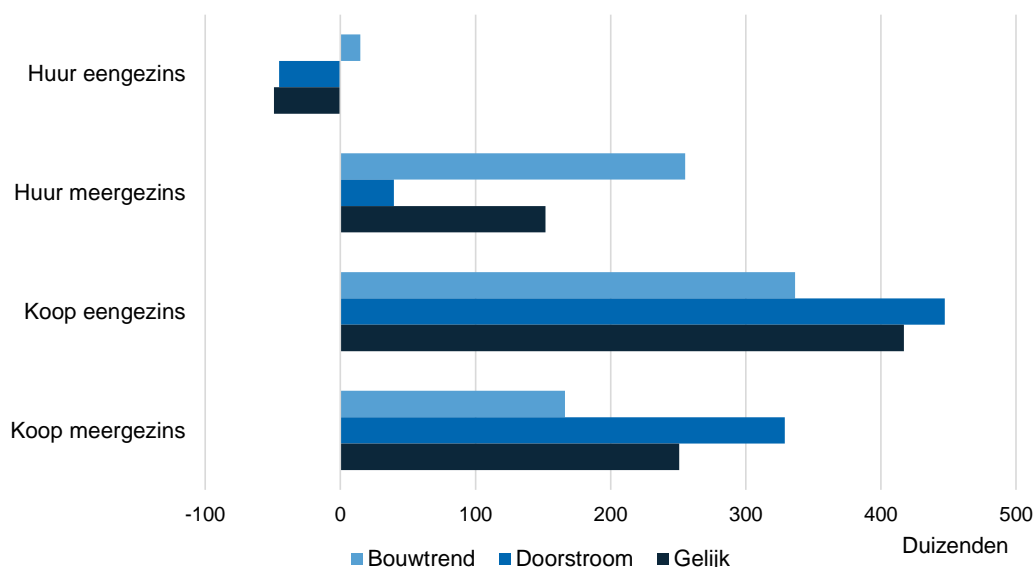


Met name groei van de koopsector

In de consumentgerichte strategieën, Doorstroom en Gelijk, vindt de netto uitbreiding van de woningvoorraad tot 2030 in vergelijking met Bouwtrend meer plaats in de koopsector. In alle strategieën ligt het accent binnen de koopsector met name op het eengezinssegment; in Doorstroom het sterkst van de drie. Dit heeft vooral te maken met de voorkeur die doorstromers hebben – waarover later meer in paragraaf 5.1. In de Bouwtrend- en Gelijk-strategie vindt ook uitbreiding van het meergezinshuursegment plaats, terwijl daarvan geenszins sprake is in Doorstroom. Bouwtrend is de enige strategie waarbij er per saldo nog wat

huureengezinswoningen aan de voorraad worden toegevoegd. Volgens beide consumentgerichte strategieën zou een afname van dit deel van de woningvoorraad mogelijk kunnen zijn, omdat dit past bij de voorkeuren van de woonconsument.

Figuur 4-4: Uitbreiding van de woningvoorraad per segment (* 1.000) voor drie bouwstrategieën, 2018-2030, bron: Socrates 2019



4.4 Discrepanties tussen vraag en aanbod

Gegeven dat het aanbod jaarlijks beperkt te beïnvloeden is met nieuwbouw en sloop kan niet tegemoet gekomen worden aan alle vraag. Bovendien is er sprake van een voortdurende instroom van nieuwe woningvragers. De woningmarkt is in die zin nooit 'af'. Als gevolg daarvan blijven er discrepanties tussen vraag en aanbod bestaan, echter de mate waarin deze zich ontwikkelen verschilt per bouwstrategie.

De 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 verhuwswens een tijd uitstellen. Vestigers en starters hebben die mogelijkheid niet en zullen doorgaans water bij de wijn moeten doen. Zij zullen als gevolg van substitutiedrag terechtkomen in een ander type woning, die niet als eerste keus geldt. Vestigers en starters nemen eerder genoegen met minder in trek zijnde woningen. Dit proces van substitutie zorgt er mede voor dat restaanbod niet onvermijdelijk tot leegstand leidt.

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 één woningsegment restvraag en restaanbod naast elkaar voorkomen.⁸ 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.

De omvang van de restvraag neemt in de loop der tijd af, zowel in de huur- als in de koopsector. De spanning in beide sectoren zal over het algemeen dus afnemen, zowel bij trendmatige als bij consumentgerichte aanpassingen aan de voorraad. Dit komt deels ook voort uit de verwachte afname van het kwantitatieve tekort, omdat verondersteld wordt dat de komende jaren fors gebouwd gaat worden en de huishoudensgroei zal afzwakken (zie ook Figuur 3-4).

De ontwikkeling van het restaanbod verloopt minder eenduidig. Bij de Bouwtrend-strategie zal het restaanbod in de huursector in 2030 toegenomen zijn voor zowel eengezins- als meergezinswoningen. In de koopsector neemt het restaanbod licht toe bij Doorstroom.

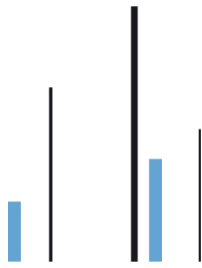
Figuur 4-5: Restvraag/zoekende huishoudens en restaanbod/minder in trek zijnde woningen (*1.000) in de huursector (boven) en de koopsector (onder) voor drie bouwstrategieën, 2018-2030, bron: Socrates 2019



Over het geheel genomen kan wel worden geconcludeerd dat beide consumentgerichte strategieën in vergelijking met Bouwtrend resulteren in minder restvraag en minder restaanbod in de huursector. Ook in de koopsector is de restvraag beduidend minder wanneer de wensen van de woonconsument sterker gevolgd worden. Vooral de afname bij de Doorstroom-strategie valt daarbij op, al gaat dit wel gepaard met een kleine toename van het restaanbod.

⁸ Op één bepaalde locatie en binnen één specifiek segment is sprake van ofwel restvraag dan wel restaanbod. Maar wanneer cijfers geaggregeerd worden over regio's, woonmilieus en woningtypen kan er sprake van zowel restvraag als restaanbod.

5



Twee consumentgerichte scenario's

In dit hoofdstuk zal langer worden stil gestaan bij de uitkomsten van de twee consumentgerichte bouwstrategieën **Doorstroom** en **Gelijk**. Zoals uit het voorgaande bleek resulteren deze in minder spanning op de woningmarkt dan wanneer het kwalitatieve bouwprogramma trendmatig ingevuld wordt. Beide strategieën worden in dit hoofdstuk gecombineerd met het Midden-scenario voor de inkomensontwikkeling.

5.1 Vraag naar woningen

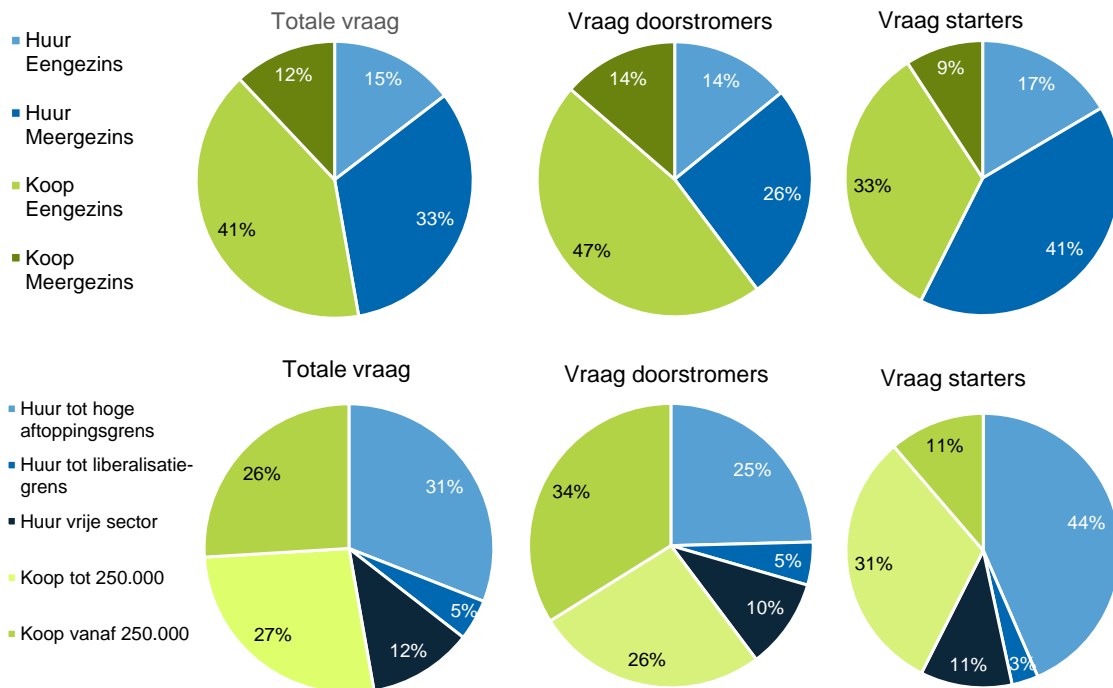
Volgens Socrates 2019 zijn in 2018 ongeveer 1,3 miljoen huishoudens op zoek naar een woning. Deze schatting is gebaseerd op verhuisgeneidheid en woonvoorkeuren uit het WoON 2018 in combinatie met de prognose van het aantal startende en naar Nederland migrerende huishoudens. Naar verwachting neemt dit aantal zoekende huishoudens langzaam af en zijn het er in 2030 nog zo'n 1,2 miljoen.

De vraag is min of meer in gelijke mate gericht op de huur- en de koopsector.⁹ Bij de vraag in de huursector ligt het accent op meergezinswoningen en in de koopsector op eengezinswoningen. Van de totale vraag is 32% gericht op een huurwoning onder de aftoppingsgrens, 4% naar een huurwoning tussen aftoppings- en liberalisatiegrens en 12% naar een huurwoning boven de liberalisatiegrens. Daarnaast richt 18% van de vraag zich op koopwoningen tot € 250.000 en 33% op de categorie boven € 250.000.

Tussen doorstromers en starters zijn duidelijke verschillen in de vraag die zij uitoefenen. Doorstromers richten zich meer op de (eengezins)koopsector dan op de huursector, terwijl starters op de woningmarkt juist eerder om een (meergezins)huurwoning vragen. Over het algemeen verdienen starters minder dan doorstromers waardoor zij minder snel in aanmerking komen voor een koopwoning. Het inkomensverschil komt ook tot uitdrukking in de verdeling naar de gewenste prijsklasse van de woning. De meeste doorstromers richten zich op een duurdere koopwoning, de meeste starters op een huurwoning tot aan de aftoppingsgrens.

⁹ Het verschil tussen de voorkeur voor een koopwoning onder woningvragers (52%) en de voorkeur voor een huurwoning onder verhuisgeneigde huishoudens in het WoON (57%), zoals getoond in het overzicht van uitgangspunten in hoofdstuk 3, wordt onder meer veroorzaakt door verschillende doelpopulaties waarop deze voorkeur betrekking heeft. De totale vraag in Socrates betreft ook die van buitenlandse migranten, die in het WoON buiten beeld blijven.

Figuur 5-1: Vraag van verhuiscapaciteit (doorstromers en starters) naar eigendom en vorm (boven) en eigendom en prijs (onder), 2018, bron: Socrates 2019



Afhankelijk van de inkomensontwikkeling richt de vraag zich in de loop der jaren meer of minder op koopwoningen, maar ook op meer of minder goedkope of duurdere prijssegmenten. 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 doorgaans beperkt verhuiscapaciteit hebben, neemt het aandeel ouderen onder de woningzoekenden minder toe dan zou mogen verwacht op basis van de groei van deze groep. Jongere huishoudens zijn ook het komend decennium oververtegenwoordigd onder woningzoekenden. Mede door de eerder genoemde toename van eigenwoningbezit (Figuur 2-1) zullen ouderen in de toekomst minder naar gereguleerde huurwoningen vragen.

5.2 Ontwikkeling van de woningmarkt

Ontwikkeling woningvoorraad: aanpassingen afgestemd op woningvraag

Veranderingen in de woningvoorraad komen op vier manieren tot stand: nieuwbouw, sloop, verkoop¹⁰ van huurwoningen aan particulieren en prijsaanpassingen. Onder nieuwbouw en sloop worden ook overige toevoegingen en onttrekkingen gerekend, zoals de transformatie van niet-woongebouwen tot woningen of onbewoonbaar verklaarde woningen.

Bij beide bouwstrategieën wordt zoveel mogelijk voor de vraag van de woonconsument gebouwd. Het bouwprogramma in het model is erop gericht om, uitgaande van de bestaande woningvoorraad, zoveel

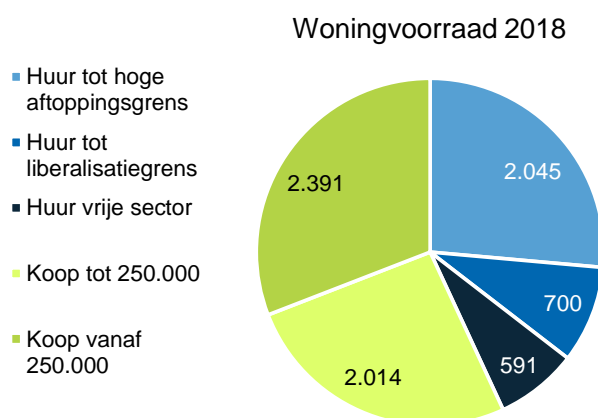
¹⁰ In de toegepaste aantallen is rekening gehouden met eventuele eigendomswisselingen vanuit de koopsector naar de (particuliere) huur.

mogelijk huishoudens volgens hun woonwensen te laten wonen. Daarbij richt het model zich uitsluitend op de doorstromers volgens de strategie Doorstroom. Bij de strategie Gelijk wordt de vraag van starters even zwaar meegenomen.

Mutatie omvang woningvoorraad: gemiddeld minder dan 1% per jaar

Zoals in het vorige hoofdstuk is aangegeven is het effect van nieuwbouw en sloop beperkt ten opzichte van de bestaande woningvoorraad. De gemiddelde jaarlijkse uitbreiding is minder dan 1% van de woningvoorraad. De grootste drie segmenten betreffen de koopwoningen vanaf € 250.000, de huurvoorraad tot de aftoppingsgrens en de koopsector tot € 250.000.

Figuur 5-2: Samenstelling van de woningvoorraad naar eigendom en prijsklasse (*1.000), 2018, bron: Socrates 2019



Over de gehele periode 2018-2030 worden naar verwachting per saldo 770 duizend woningen aan de voorraad toegevoegd. Deze toevoeging komt tot stand door een nieuwbouwproductie van bijna 930 duizend en een sloopomvang van ruim 159 duizend. Door verkoop van huurwoningen en het prijseffect van het huurbeleid komen echter ook veranderingen in de samenstelling van de voorraad tot stand. Onder het prijseffect worden de mutaties van de huurvoorraad verstaan die het gevolg zijn van het huurbeleid: huurstijgingen en huurharmonisatie bewerkstelligen de overgang naar een hogere huurklasse en aan de andere kant worden ook – op beperktere schaal – huurwoningen naar een lagere huurklasse teruggebracht als gevolg van onder meer het passend toewijzingsbeleid.

In onderstaande tabel is weergegeven hoe de totale aantallen over de periode neerslaan in diverse prijsklassen van de huur- en koopsector. Het verschil tussen beide strategieën ten aanzien van de gerichtheid op doorstromers komt vooral tot uitdrukking in de nieuwbouw. Er worden in Doorstroom 669 duizend koopwoningen gebouwd, in Gelijk gaat het om 560 duizend. Wat betreft de sloop, verkoop van huurwoningen en de prijseffecten is er wel verschil tussen beide strategieën, alleen zijn deze beperkt in vergelijking met het eerder geconstateerde verschil in de nieuwbouw.

In de Gelijk-strategie neemt de totale voorraad gereguleerde huurwoningen slechts licht af (-9 duizend). In Doorstroom is sprake van een sterkere afname (-104 duizend), vooral als gevolg van minder nieuwbouw.

Normaal gesproken kan de gereguleerde huurvoorraad ook afnemen door meer woningverkoop en meer huurverhogingen waardoor huurprijzen over de liberalisatiegrens heen 'vallen'. Het verschil van deze factoren tussen Doorstroom en Gelijk is echter niet heel groot.

De voorraad vrijesectorhuurwoningen neemt in beide strategieën toe. In Gelijk is de groei het sterkst, vooral vanwege het verschil in de nieuwbouvvolume. Het lijkt erop dat bij deze strategie vanuit het doorstroomaanbod minder vrijesectorwoningen beschikbaar komen, waardoor de vraag meer vanuit de nieuwbouw bediend moet worden. De totale huursector neemt in Gelijk nog toe (+103 duizend), maar neemt in Doorstroom-strategie heel licht af (-6 duizend).

De koopsector neemt in bij beide consumentgericht strategieën duidelijk in omvang toe, in het bijzonder in het duurdere segment. De voorraad goedkope koopwoningen (tot € 250.000) komt ook door de verkoop van huurwoningen tot stand. De groei van de woningvoorraad lijkt dus vooral gewenst in het koopsegment.

Tabel 5-1: Mutaties in woningvoorraad naar eigendomsvorm, prijsklasse en type mutatie (*1.000) voor twee bouwstrategieën, 2018-2030, bron: Socrates 2019

	Huur			Koop		
	Tot hoge aftoppingsgrens	Tot liberalisatiegrens	Vrije sector	Tot 250.000	Vanaf 250.000	Totaal
Mutaties totaal						
Doorstroom	-50	-54	98	372	404	770
Gelijk	28	-37	111	388	280	770
Nieuwbouw						
Doorstroom	169	17	75	257	412	930
Gelijk	248	24	97	270	291	930
Sloop						
Doorstroom	-68	-35	-32	-14	-10	-159
Gelijk	-68	-27	-40	-11	-13	-159
Verkopen huurwoningen						
Doorstroom	-86	-30	-16	130	2	0
Gelijk	-89	-25	-17	130	2	0
Prijseffecten						
Doorstroom	-65	-5	71	0	0	0
Gelijk	-63	-8	72	0	0	0

5.3 Doelgroepen en scheefwonen

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 hoog inkomen; in dat geval wordt van goedkope scheefheid gesproken. In de enge definitie is dure scheefheid gedefinieerd als een huishouden uit de doelgroep huurtoeslag wonend in een woning met een huurprijs boven de aftoppingsgrens.¹¹ In 2018 betreft het 377 duizend huishoudens.

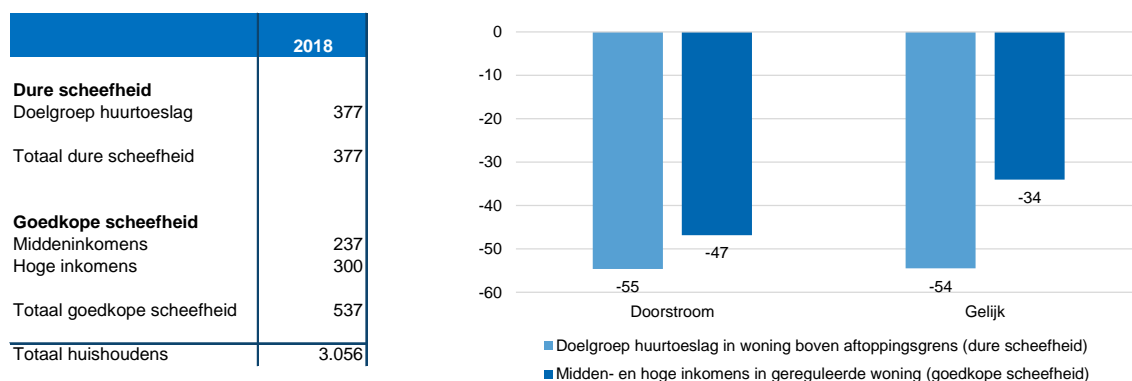
Goedkope scheefheid betreft de situatie waarin een huishouden met een inkomen boven de lage EC-grens gehuisvest is in een gereguleerde huurwoning (van corporaties en particuliere verhuurders). Dit betreft in totaal 537 duizend huishoudens, waarvan 237 duizend tot de Middeninkomens gerekend mogen worden.

Onder invloed van inkomensveranderingen, verhuizingen, huurverhogingen en -verlagingen kent de ontwikkeling van de scheefheid in de loop der jaren een zekere dynamiek. Jaarlijks komen er nieuwe

¹¹ Het gaat hierbij om corporatiewoningen en particuliere huurwoningen samen. Dat geldt ook voor de hier genoemde omvang van de goedkope scheefheid.

'scheefwoners' bij en tegelijk verdwijnen andere weer. Per saldo wordt over de periode 2018-2030 bij beide bouwstrategieën een afname van de totale scheefheid verwacht. De afname van de dure scheefheid (enge definitie) is in beide gevallen gelijk. De afname van de goedkope scheefheid is in Doorstroom groter. Het lijkt erop dat vooral de verruiming van de koopsector hier een bijdrage aan levert. De hogere inkomens hebben dan een grotere kans van slagen om de overstap naar een koopwoning te maken.

Tabel 5-2: Stand (links) en ontwikkeling (rechts) van aantal huishoudens (*1.000) dat duur respectievelijk goedkoop scheef woont in de huursector voor twee bouwstrategieën, 2018-2030, bron: Socrates 2019



5.4 Discrepanties tussen vraag en aanbod

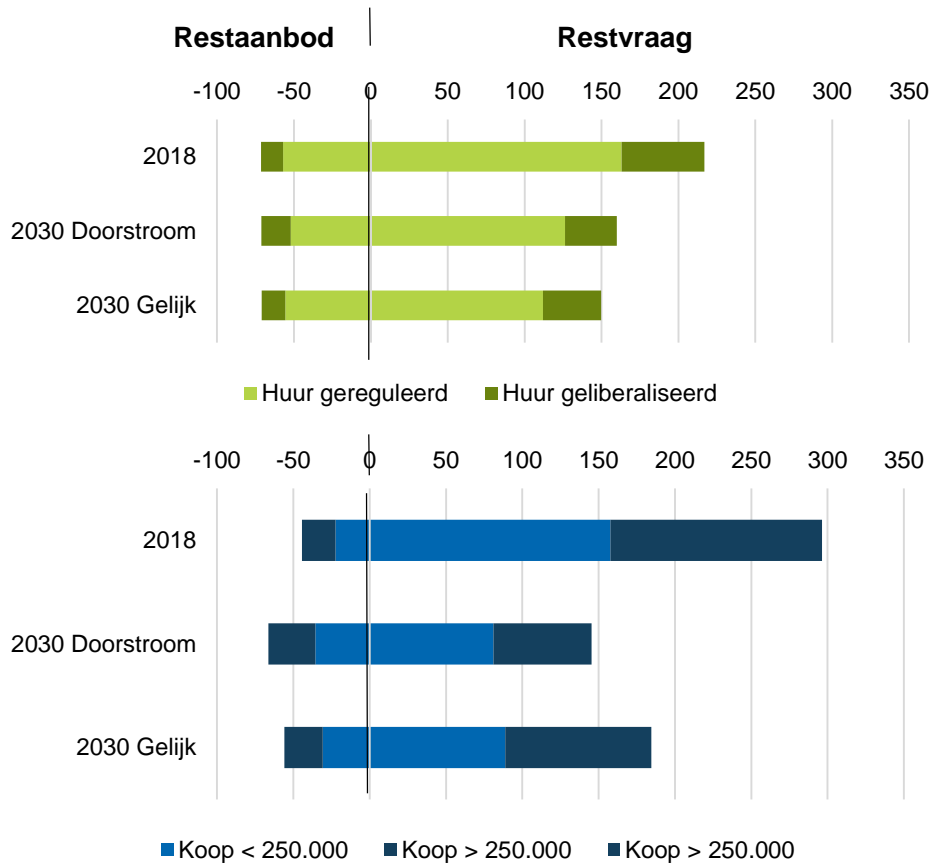
Kwalitatieve mismatch naar prijsklassen

In Figuur 5-3 zijn restvraag en restaanbod naar prijsklassen volgens beide strategieën weergegeven. Over het algemeen is de restvraag groter dan het restaanbod, zowel in de huursector als in de koopsector. Anno 2018 zijn er, op nationaal niveau, in de huursector bijna vijf keer zoveel huishoudens die niet kunnen verhuizen naar een woning van hun eerste voorkeur als er woningen zijn die in het aanbod 'resteren'. Het verschil tussen restvraag en restaanbod is naar verhouding vooral groot in het geliberaliseerde segment. In de koopsector overtreft de restvraag het restaanbod met ruim zes keer zoveel huishoudens. Ook in de koopsector is het verschil in het duurdere segment relatief het grootst. Een deel van de woningen in het restaanbod zal overigens worden bezet als tweede of derde keus, een deel zal op termijn leeg blijven staan.

Restvraag neemt meest af in prijsklassen met veel nieuwbouw

In de loop van de komende jaren verschuiven die verhoudingen, waarbij vooral de restvraag aanzienlijk zal afnemen – al verschil dit wel per bouwstrategie. In de Doorstroom-strategie neemt de restvraag in de huursector met 57 duizend woningen af, en in de koopsector met zelfs 151 duizend. Dat komt doordat bij toepassing van deze strategie in de koopsector meer extra passend aanbod ontstaat dan in de huursector, en daarmee vooral de druk op het dure koopsegment wordt verlicht. Bij Gelijk neemt de restvraag in de huursector tussen 2018 en 2030 met 67 duizend af, en in de koopsector met 112 duizend. Daarmee is de afname van de druk op huurwoningen, met name het gereguleerde deel, in Gelijk groter dan in Doorstroom.

Figuur 5-3: Ontwikkeling restvraag en restaanbod naar eigendom en prijsklasse (*1.000) voor twee bouwstrategieën, 2018-2030), bron: Socrates 2019



5.5 Regionale uitkomsten

Huursector

De gewenste woningvoorraadontwikkeling bij de Doorstroom-strategie impliceert onder andere een forse afname van de gereguleerde voorraad. Deze afname doet zich voor in de meeste regio's. In enkele regio's neemt de voorraad in die prijsklasse nog licht toe of blijft de omvang van het segment nagenoeg gelijk. In absolute zin neemt vooral in de regio's Groningen, Utrecht, Amsterdam en Rotterdam de gereguleerde huurvoorraad af. Met uitzondering van woningmarktregio Emmen neemt in het hele land het geliberaliseerde huursegment in omvang toe in de Doorstroom-strategie. Het betreft dan vooral de regio's Utrecht, Amsterdam, Den Haag en Rotterdam.

Bij een gelijke behandeling van de starters en doorstromers zal de nationale voorraad aan gereguleerde huurwoningen heel licht afnemen. In regio's als Ede, Utrecht, Leiden, en Eindhoven is zelfs nog sprake van een substantiële groei. De woningmarktregio's rondom de G4-gemeenten zijn de gebieden waarin het geliberaliseerde huursegment flink toeneemt. Opgemerkt wordt dat de verhouding tussen doorstromers en starters niet in alle woningmarktregio's gelijk is. Dit verklaart mede het verschil in de ontwikkelingen bij toepassing van de twee bouwstrategieën.

Tabel 5-3: Ontwikking huursector per woningmarktgebied (*1.000) voor twee bouwstrategieën, 2018-2030, bron: Socrates 2019

	2018		Mutatie 2018-2030			
	Gereg.	Gelib.	Doorstroom		Gelijk	
			Gereg.	Gelib.	Gereg.	Gelib.
Groningen	118	17	-8	3	-4	4
Leeuwarden	64	6	-3	2	-2	1
Heerenveen	48	5	-2	1	-1	0
Emmen	51	5	-4	0	-4	0
Zwolle	71	11	-3	4	0	3
Enschede	93	14	-4	2	-3	2
Lelystad	39	10	-1	1	1	1
Apeldoorn	67	13	-3	2	-2	2
Doetinchem	31	6	-1	1	-1	1
Arnhem	71	14	0	2	1	2
Nijmegen	65	16	-1	2	1	2
Ede	53	12	1	1	4	2
Amersfoort	41	10	-3	3	-2	3
Utrecht	141	33	-9	11	4	13
Alkmaar	101	19	-3	6	-2	5
Amsterdam	448	125	-30	9	-2	17
Gouda	46	10	-1	4	1	3
Leiden	59	16	1	2	4	3
Den Haag	207	55	-5	8	2	13
Rotterdam	294	53	-10	8	-4	13
Dordrecht	59	8	-4	1	-3	1
Middelburg	52	8	-3	1	-2	1
Roosendaal	42	8	-1	2	-1	1
Breda	57	16	1	1	2	1
Tilburg	62	14	-2	4	0	4
Den Bosch	54	13	-2	3	0	2
Oss	36	9	0	5	1	4
Eindhoven	105	26	1	7	4	5
Venlo	55	14	0	1	1	0
Sittard	73	13	-3	1	-2	0
Maastricht	40	12	-2	1	-2	1
Nederland	2.745	591	-104	98	-9	111

Koopsector

Bij beide strategieën is het gewenst dat tot 2030 zowel het goedkope als het dure koopsegment toeneemt. Bij de Doorstroom-strategie zal 55% van de nationale toename van de goedkopere koopvoorraad zich voordoen in de woningmarktregio's Groningen, Utrecht, Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Eindhoven. 61% van de toename van de dure koopvoorraad zal ook in deze gebieden idealiter plaats moeten vinden, met name in Amsterdam. Andere opvallende regio's, omdat ook daar de dure koopwoningen in aantal toenemen, zijn Alkmaar en Leiden.

De regionale verhoudingen ten aanzien van de groei van zowel de goedkope als dure koopwoningen verschillen weinig tussen beide strategieën. Daarom gelden bovengenoemde conclusies ook voor de gewenste ontwikkelingen van de koopvoorraad bij de Gelijk-strategie. In voorgaande is al opgemerkt dat de gewenste ontwikkelingen in de huursector regionaal wel anders uitpakken onder beide strategieën.

Tabel 5-4: Ontwikkeling koopsector per woningmarktgebied (*1.000) voor twee bouwstrategieën, 2018-2030, bron: Socrates 2019

	2018		Mutatie 2018-2030			
	< 250 dzd	> 250 dzd	Doorstroom		Gelijk	
			< 250 dzd	> 250 dzd	< 250 dzd	> 250 dzd
Groningen	111	67	17	9	17	6
Leeuwarden	72	36	6	2	7	1
Heerenveen	52	43	4	3	5	2
Emmen	70	26	5	2	5	2
Zwolle	64	83	12	7	11	5
Enschede	86	73	5	8	6	6
Lelystad	42	44	9	7	9	5
Apeldoorn	55	67	9	6	10	5
Doetinchem	39	36	3	3	3	2
Arnhem	56	51	4	8	5	5
Nijmegen	45	61	8	6	8	5
Ede	38	68	7	9	8	6
Amersfoort	23	62	6	11	7	8
Utrecht	63	154	24	31	21	18
Alkmaar	107	110	12	12	15	9
Amsterdam	167	355	83	112	85	72
Gouda	45	51	6	12	7	9
Leiden	24	80	12	13	11	9
Den Haag	108	140	32	40	33	28
Rotterdam	185	132	33	37	35	23
Dordrecht	58	38	9	9	9	8
Middelburg	66	48	6	5	6	4
Roosendaal	42	43	5	4	6	3
Breda	42	71	4	7	6	5
Tilburg	47	57	7	8	8	6
Den Bosch	28	79	11	6	10	5
Oss	32	64	5	4	6	3
Eindhoven	67	131	17	16	18	14
Venlo	68	64	5	5	5	3
Sittard	90	34	2	3	3	2
Maastricht	24	26	2	1	2	1
Nederland	2.014	2.391	372	404	388	280

6

Wat als we het tekort willen inlopen?

In hoofdstuk 3 is de verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens en de woningvoorraad aan de orde gekomen. De komende jaren zal het verschil tussen de omvang van de woningvoorraad en het aantal huishoudens kleiner worden. Dit heeft ook gevolgen voor het statistisch woningtekort. Volgens de Primos-prognose 2019 zal dit in de periode 2018-2030 afnemen van 3,6% naar 2,4%. Dit betreft echter de verwachte landelijke ontwikkeling, terwijl er grote regionale verschillen zijn.

In dit hoofdstuk wordt een aparte Socrates-scenario gepresenteerd, waarbij de omvang van het bouwprogramma er op ingericht is om voor alle regio's in 2030 uit te komen op een tekort van ten hoogste 2%. De inkomensontwikkeling volgt het Midden-scenario en de gevolgde bouwstrategie betreft de variant waarin starters en doorstromers zoveel mogelijk gelijke kansen krijgen. Om die reden wordt dit **Inhaal**-scenario vergeleken met **Gelijk**.

6.1 Nationaal

In de Primos-prognose 2019 zijn de verwachte regionale woningtekorten (en overschotten) voor 2030 in beeld gebracht. Vervolgens is voor de regio's met een tekort bepaald hoe groot de woningvoorraad *had* moeten zijn om in 2030 uit te komen op een tekort van ten hoogste 2%. Voor woningen met een verwacht overschot is vanzelfsprekend geen extra uitbreiding nodig. In het Inhaal-scenario is becijferd dat hiervoor een extra voorraadtoename van bijna 63 duizend woningen nodig is ten opzichte van het scenario Gelijk. Aangezien het verschil in de mutaties als gevolg van sloop, woningverkoop en prijseffect vrijwel nihil zijn, impliceert dit voor het scenario Inhaal een nieuwbouwvolume die tot 2030 circa 63 duizend hoger moet zijn. Dit is bijna 7% meer dan het nieuwbouwvolume in het scenario Gelijk.

Tabel 6-1: Mutaties in woningvoorraad naar eigendomsvorm, prijsklasse en type mutatie (*1.000) bij met en zonder inhaal tekort, 2018-2030, bron: Socrates 2019

	Huur			Koop		Totaal
	Tot hoge aftoppings- grens	Tot liberalisatie- grens	Vrije sector	Tot 250.000	Vanaf 250.000	
Mutaties totaal						
Inhaal	47	-36	118	406	298	833
Gelijk	28	-37	111	388	280	770
Nieuwbouw						
Inhaal	266	26	103	287	309	992
Gelijk	248	24	97	270	291	930
Sloop						
Inhaal	-67	-28	-40	-11	-13	-159
Gelijk	-68	-27	-40	-11	-13	-159
Verkopen huurwoningen						
Inhaal	-88	-26	-18	130	2	0
Gelijk	-89	-25	-17	130	2	0
Prijseffecten						
Inhaal	-64	-8	72	0	0	0
Gelijk	-63	-8	72	0	0	0

Gelet op de samenstelling van de nieuwbouw valt op dat er geen verschil is tussen het scenario met en zonder inhaal van het woningtekort. Ofwel, de ingezette strategie om starters evenveel kansen te bieden als doorstromers resulteert in een kwalitatieve nieuwbouwprogrammering die niet gevoelig lijkt voor de omvang. Een belangrijke kanttekening hierbij is echter wel dat de extra nieuwbouw in het Inhaal-scenario 'slechts' 7% hoger ligt dan in Gelijk. Daarmee is de eventuele impact die de extra nieuwbouw met zich meebrengt beperkt van invloed op de kwalitatieve samenstelling.

Tabel 6-2: Samenstelling van het nieuwbouwprogramma naar eigendom en prijsniveau bij met en zonder inhaal tekort, 2018-2030, bron: Socrates 2019

	Huur			Koop	
	Tot hoge aftoppingsgrens	Tot liberalisatiegrens	Vrije sector	Tot 250.000	Vanaf 250.000
Nieuwbouw					
Inhaal	27%	3%	10%	29%	31%
Gelijk	27%	3%	10%	29%	31%
	<i>binnen huursector</i>			<i>binnen koopsector</i>	
Inhaal	67%	6%	26%	48%	52%
Gelijk	67%	7%	26%	48%	52%

6.2 Regionaal

Bij een nadere blik op de samenstelling van de nieuwbouw per regio blijkt wederom nauwelijks verschil te zijn tussen Inhaal en Gelijk. De nieuwbouvvolume in het Inhaal-scenario is vanzelfsprekend in de meeste regio's groter, maar de verdeling over de woningsegmenten wijkt niet af van de verdeling in Gelijk.

Huursector

De gewenste toename van de huursector is in het Inhaal-scenario 27 duizend woningen groter dan in gelijk (Tabel 6-3). Bijna driekwart van de toename moet in de gereguleerde sector plaatsvinden. Per saldo wordt daarmee de nationale voorraad aan gereguleerde huurwoningen tussen 2018 en 2030 groter.

Eerder werden Ede, Utrecht, Leiden en Eindhoven in het Gelijk-scenario al opgemerkt als de regio's waar de gereguleerde voorraad idealiter nog toe zou kunnen nemen. Dat is in Inhaal niet anders, alleen is ook te zien dat woningmarktgebieden rondom Nijmegen en Den Haag een grotere gewenste toename laten zien. Vanwege het geringe verschil in de gewenste toename van de geliberaliseerde voorraad zijn er regionaal geen grote verschillen tussen Inhaal en Gelijk: het zijn voor de woningmarktregio's van de vier grootste steden waar de grootste uitbreiding van de vrije sector kan plaatsvinden.

Tabel 6-3: Ontwikkeling huursector per woningmarktgebied (*1.000) bij met en zonder inhaal tekort, 2018-2030, bron: Socrates 2019

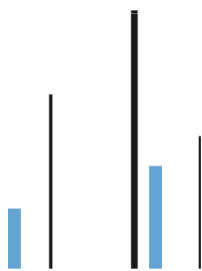
	2018		Mutatie 2018-2030			
	Gereg.	Gelib.	Inloop		Gelijk	
			Gereg.	Gelib.	Gereg.	Gelib.
Groningen	118	17	-3	4	-4	4
Leeuwarden	64	6	-2	1	-2	1
Heerenveen	48	5	-1	0	-1	0
Emmen	51	5	-4	0	-4	0
Zwolle	71	11	0	3	0	3
Enschede	93	14	-3	2	-3	2
Lelystad	39	10	2	1	1	1
Apeldoorn	67	13	-2	2	-2	2
Doetinchem	31	6	-1	1	-1	1
Arnhem	71	14	2	2	1	2
Nijmegen	65	16	4	2	1	2
Ede	53	12	5	2	4	2
Amersfoort	41	10	-1	3	-2	3
Utrecht	141	33	9	15	4	13
Alkmaar	101	19	-2	5	-2	5
Amsterdam	448	125	2	19	-2	17
Gouda	46	10	1	3	1	3
Leiden	59	16	4	3	4	3
Den Haag	207	55	4	14	2	13
Rotterdam	294	53	-3	13	-4	13
Dordrecht	59	8	-3	1	-3	1
Middelburg	52	8	-2	1	-2	1
Roosendaal	42	8	-1	1	-1	1
Breda	57	16	2	2	2	1
Tilburg	62	14	1	4	0	4
Den Bosch	54	13	0	2	0	2
Oss	36	9	1	4	1	4
Eindhoven	105	26	4	5	4	5
Venlo	55	14	2	0	1	0
Sittard	73	13	-2	0	-2	0
Maastricht	40	12	-2	1	-2	1
Nederland	2.745	591	11	118	-9	111

Koopsector

De gewenste toename van de koopvoorraad tot 2030 is in Inhaal 36 duizend hoger ten opzichte van het scenario Gelijk. Deze toename doet zich in absolute zin in gelijke mate voor in beide prijssegmenten van de koopsector. De uitbreiding van de koopsector doet zich vooral voor in een selectief aantal gebieden: Nijmegen, Ede, Utrecht, Amsterdam en Den Haag. Dit geldt voor beide prijssegmenten.

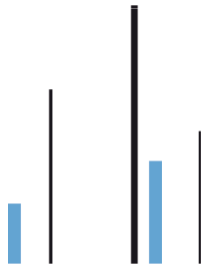
Tabel 6-4: Ontwikkeling koopsector per woningmarktgebied (*1.000) bij met en zonder inhaal tekort, 2018-2030, bron: Socrates 2019

	2018		Mutatie 2018-2030			
	< 250 dzd	> 250 dzd	Inloop		Gelijk	
			< 250 dzd	> 250 dzd	< 250 dzd	> 250 dzd
Groningen	111	67	17	6	17	6
Leeuwarden	72	36	7	1	7	1
Heerenveen	52	43	5	2	5	2
Emmen	70	26	5	2	5	2
Zwolle	64	83	11	5	11	5
Enschede	86	73	6	6	6	6
Lelystad	42	44	9	5	9	5
Apeldoorn	55	67	10	5	10	5
Doetinchem	39	36	3	2	3	2
Arnhem	56	51	6	6	5	5
Nijmegen	45	61	11	7	8	5
Ede	38	68	8	7	8	6
Amersfoort	23	62	8	9	7	8
Utrecht	63	154	25	22	21	18
Alkmaar	107	110	15	9	15	9
Amsterdam	167	355	90	78	85	72
Gouda	45	51	7	9	7	9
Leiden	24	80	11	9	11	9
Den Haag	108	140	34	29	33	28
Rotterdam	185	132	36	24	35	23
Dordrecht	58	38	9	8	9	8
Middelburg	66	48	6	4	6	4
Roosendaal	42	43	6	3	6	3
Breda	42	71	6	6	6	5
Tilburg	47	57	8	6	8	6
Den Bosch	28	79	10	5	10	5
Oss	32	64	6	3	6	3
Eindhoven	67	131	18	14	18	14
Venlo	68	64	6	3	5	3
Sittard	90	34	3	2	3	2
Maastricht	24	26	2	1	2	1
Nederland	2.014	2.391	406	298	388	280



Bijlage 1: uitgangspunten scenario's

	Laag Doorstroom	Midden Bouwtrend	Midden Doorstroom	Midden Gelijk	Hoog Doorstroom
Demografische ontwikkeling					
Nationale bevolking obv CBS kernprognose 2018-2060	Alle scenario's: regionale ontwikkeling huishoudens naar type en leeftijd o.b.v. Primos 2019				
Inkomens per jaar					
2018-2020 (o.b.v. CPB in alle scenario's)	0,3% (2018), 1,6% (2019), 1,3% (2020)				
2021-2024	0,10%	0,40%	0,40%	0,40%	0,70%
vanaf 2030 (2024 - 2030 lineair)	0,40%				
Woonvoorkeuren					
Woningtype/woonmilieu	Alle scenario's: WoON2018				
Vookeur koop tov WoON (procentpunt)	-3,8%	-	-	-	3,7%
Verhuigeneigdheid tov WoON	-5,0%	-	-	-	5,0%
Woningproductie					
2020-2024 per jaar					
- Nieuwbouw incl productie anderszins	80.500	83.500	83.500	83.500	88.500
- Sloop	9.500	12.500	12.500	12.500	17.500
- <i>Toename voorraad</i>	71.000	71.000	71.000	71.000	71.000
- Verkoop huurwoningen	9.000	11.000	11.000	11.000	14.000
2025-2030					
- Nieuwbouw incl productie anderszins	65.500	67.500	67.500	67.500	70.500
- Sloop	11.000	13.000	13.000	13.000	16.000
- Toename voorraad	54.500	54.500	54.500	54.500	54.500
- Verkoop huurwoningen	8.000	11.000	11.000	11.000	14.000
Kwalitatief bouwprogramma					
Bouwen ten behoeve verkleinen tekort Doorstromers (D), Starters (S); of trend (T)	D	T	D	D + S	D
Boveninflatoire huurverhogingen					
<i>Periode 2020-2024, (2018 en 2019 gelijk aan Midden)</i>					
Gereguleerde sector, onder inkomensgrens	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Gereguleerde sector, boven inkomensgrens	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	4,0%
Geliberaliseerde sector	0,3%	0,5%	0,5%	0,5%	1,0%
Huurverhoging over de liberalisatiegrens heen	nee	nee	nee	nee	nee
Nieuwe verhuringen in gereguleerd segment					
Aandeel huurharmonisatie bij nieuwe verhuring	60%	65%	65%	65%	70%
Huurharmonisatie tot x% max huur (nw WWS)	80%	85%	85%	85%	90%
Huurplafond bij 6% WOZ	ja	ja	ja	ja	ja
Aandeel dat onder aftoppingsgrens blijft	30%	25%	25%	25%	20%
Aandeel dat onder de aftoppingsgrens gebracht wordt	30%	25%	25%	25%	20%
Harmonisatie over liberalisatiegrens heen	ja	ja	ja	ja	ja
Toewijzing gereguleerde huursector					
Dure scheefheid voorkomen (Alleenstaan Q1; samenwonend Q1-2); aanpassing voorkeuren boven aftoppingsgrens	ja	ja	ja	ja	ja
Goedkope scheefheid voorkomen (Q4-5); aanpassing voorkeuren onder liberalisatiegrens	ja	ja	ja	ja	ja



Bijlage 2: toelichting op methodiek

Inleiding

In het Socrates-model worden van jaar op jaar de huishoudens, naar leeftijd, samenstelling en inkomenskwintiel (zie ook de toelichting in het eerste kader verderop deze bijlage), afgezet tegen de beschikbare woningvoorraad, naar eigendomsverhouding, prijsklasse (zie ook de toelichting in het tweede kader verderop deze bijlage) en woningtype. 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 verhuismwens 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 verhuismwens 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 verhuismwens 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 verhuiscyclus 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.

Inkomensgrenzen

De inkomensgrenzen (netto besteedbaar huishoudinkomen) in het Socrates-model zijn bepaald met behulp van de landelijke kwintielverdeling uit het WoON 2018. In de prognose staan deze grenzen vast (met indexatie). In Socrates 2019 worden de volgende grenzen gehanteerd:

- Kwintiel 1: tot 19.700 euro
- Kwintiel 2: tussen 19.700 en 28.700 euro
- Kwintiel 3: tussen 28.700 en 40.600 euro
- Kwintiel 4: tussen 40.600 en 57.300 euro
- Kwintiel 5: vanaf 57.300 euro

Het vastzetten van deze grenzen betekent dat in een prognosejaar er geen sprake meer hoeft te zijn van een kwintielverdeling, een indeling in vijf klassen met een even groot aantal huishoudens, ook niet op landelijk niveau. Bij een inkomensstijging die groter is dan de prijsindexatie zullen er huishoudens overgaan naar een hogere inkomensklasse, waardoor het aantal huishoudens in elke klasse verschuift en de (zuivere) kwintielverdeling wordt verlaten. Omdat de grenzen op basis van de landelijke kwintielverdeling zijn bepaald kan er op lager schaalniveau (provincie, regio, gemeente) ook al in de startsituatie sprake zijn van een verschillende omvang van de 'kwintielen'. De inkomensspreiding in de regio kan immers afwijken van de landelijke verdeling. Het voordeel van het vasthouden aan de oorspronkelijke inkomensgrenzen is dat enerzijds in beeld kan worden gebracht hoe de inkomenssituatie van huishoudens zich ontwikkelt en anderzijds de verschillen van regionale of lokale inkomensverdelingen met de landelijke verdeling naar voren komen.

In tabellen en figuren kan er natuurlijk maar één label aan de cijfers worden gehangen. Hiervoor worden de geldende waarden in het startjaar 2018 gebruikt.

Vanuit deze kwintielen worden op basis van de verdeling in het laatste WoON de doelgroepen afgeleid, in Socrates 2019:

- Doelgroep huurtoeslag: inkomen beneden grens huurtoeslag (afhankelijk van leeftijd, samenstelling en inkomen)
- Lage inkomens (= EC-doelgroep): inkomen tot 36.798 euro maar niet in doelgroep huurtoeslag
- Middeninkomens: inkomen tussen 36.798 en 47.072 euro
- Hoge inkomens: inkomen vanaf 47.072 euro

Huur- en koopgrenzen

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

Huurgrenzen	2016	2017	2018	2019
Kwaliteitskortingsgrens	€ 409,92	€ 414,02	€ 417,34	€ 424,44
Eerste aftoppingsgrens	€ 586,68	€ 592,55	€ 597,30	€ 607,46
Tweede aftoppingsgrens	€ 628,76	€ 635,05	€ 640,14	€ 651,03
Liberalisatiegrens of Huurtoeslaggrens (bevroren)	€ 710,68	€ 710,68	€ 710,68	€ 720,42

Met bovenstaande huurgrenzen wordt rekening gehouden in Socrates. Het rekenmodel bevat echter 6 prijsklassen in de huursector. Vanwege de beperkte omvang van het segment tussen eerste en tweede aftoppingsgrens is het niet mogelijk de lage aftoppingsgrens ook in het model te hanteren, maar is ervoor gekozen alleen de hoge aftoppingsgrens (640 euro) te hanteren. Het huursegment boven de liberalisatiegrens is nog onderscheiden in huurklasse 5 en huurklasse 6. In Socrates 2019 wordt als grensbedrag daartussen 950 euro aangehouden.

De koopsector is in het model eveneens verdeeld in 6 prijsklassen. De koopklassen zijn voor Socrates 2019 afgeleid van de WOZ-waarde en vertegenwoordigen elk ongeveer 15% tot 20% van de koopvoorraad.

In tabellen en figuren kan er natuurlijk maar één label aan de cijfers worden gehangen. Hiervoor worden in deze rapportage de geldende waarden in het startjaar 2018 gebruikt. Vanwege de omvang van sommige labels worden in tabellen en figuren vaak alleen de waarden weergegeven.

Klasse	Huur (€ p/mnd)	Koop (€)
1	t/m 417	t/m 160 dzd
2	417 - 500	160 - 200 dzd
3	500 - 640	200 - 250 dzd
4	640 - 710	250 - 350 dzd
5	710 - 950	350 - 465 dzd
6	vanaf 950	vanaf 465 dzd