

ABF Woningmarktverkenning 2023-2038

Scenario's met Primos Woningmarkt (Socrates) 2023



In opdracht van
Socrates-klanten

Datum
30 november 2023

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

Kenmerk
r2023-0058WFA



ABF Research
Verwersdijk 8, 2611 NH Delft
+31 (0) 15 27 99 300 • info@abf.nl • www.abfresearch.nl

Copyright ABF Research 2023 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	5
01	Inleiding	9
	1.1 Introductie	10
	1.2 Relatie met andere onderzoeken van ABF Research	10
	1.3 Leeswijzer	11
02	Scenario-veronderstellingen	13
	2.1 Filosofie achter Socrates	14
	2.2 Demografie	15
	2.3 Inkomensontwikkeling	16
	2.4 Woonvoorkeuren	18
	2.5 Woningproductie en inlopen woningtekort	19
	2.6 Geen voorrangbeleid	22
	2.7 Ontwikkelingen in het huurbeleid	23
03	Ontwikkelingen op nationaal niveau	27
	3.1 Startsituatie: stand van zaken in 2023	28
	3.2 Ontwikkeling huishoudens en doelgroepen	32
	3.3 Ontwikkeling woningvoorraad	35
	3.4 Doelgroepen en scheefwonen	44
	Bijlagen	47
	Bijlage A: Toelichting op de methodiek	48
	Bijlage B: Verschillen met Socrates 2022	53
	Bijlage C: Typologie woonmilieus	55
	Bijlage D: Woningmarkt-gebieden	56



Samenvatting

Woningmarktverkenning met behulp van scenario's

De woningnood is hoog en het streven is om de komende vijftien jaar een groot aantal woningen aan de voorraad toe te voegen. In de jaarlijkse woningmarktverkenning met het woningmarktsimulatiemodel Socrates van ABF Research wordt onderzocht welke de meest optimale mix is van deze toe te voegen woningen wat betreft eigendomsvorm, type, prijsklasse en type woonmilieu. Het Socrates-model is bij uitstek geschikt voor regionale woningmarktverkenningen maar in dit rapport staan de belangrijkste nationale uitkomsten centraal, en wel voor de vijftienjarige prognoseperiode 2023 t/m 2037.

De economische onzekerheden zijn momenteel groot. Daarom wordt met behulp van drie scenario's de opgave in verschillende mogelijke toekomsten in beeld gebracht. De scenario's verschillen onderling qua reële inkomensontwikkeling (Laag, Midden en Hoog) en bijbehorende woonvoorkeuren, maar de huishoudensontwikkeling en de verwachte (totale) omvang van de woningbouwproductie zijn in elk van de scenario's wel gelijk.

Woningtekort gestegen, sterke huishoudensgroei verwacht

Door de sterke bevolkingsgroei en de achterblijvende woningproductie is het statistische woningtekort in 2023 opgelopen tot 390.000 woningen, oftewel 4,8% van de voorraad. In de periode 2023 t/m 2037 wordt volgens de Primos-prognose 2023 een toename met 916.000 huishoudens verwacht: van 8,3 miljoen tot 9,2 miljoen. Dat komt neer op een groei met ruim 11%. In elk van de drie scenario's van de woningmarktverkenning wordt deze huishoudensgroei uit de Primos-prognose overgenomen. Demografische prognoses kennen echter grote onzekerheden: de groei kan in de praktijk hoger of lager uitvallen, bijvoorbeeld als er meer of minder immigranten dan verwacht naar Nederland komen.

Na koopkrachtdaling weer langzaam herstel inkomens

Ondanks de steunmaatregelen van de Rijksoverheid is de doorsnee koopkracht¹ in de jaren 2022 en 2023 gedaald als gevolg van de uitzonderlijk hoge inflatie. In deze woningmarktverkenning wordt in het Middenscenario conform de verwachtingen van CPB² uitgegaan van een herstel van de koopkracht in de komende jaren, mede door de lagere inflatie en aanzienlijke loonstijgingen. In 2023 zijn er circa 4,1 miljoen huishoudens die op basis van hun inkomen tot de corporatiedoelgroep gerekend worden. Dit betreft bijna de helft van alle huishoudens (49%). Hierbinnen hebben ruim 2,4 miljoen huishoudens een inkomen dat onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen ligt. In het Middenscenario wordt verondersteld dat inkomens in reële termen na een periode van daling langzaam weer zullen toenemen. In dit scenario groeit het aantal huishoudens in de corporatiedoelgroep tot

¹ Bedoeld wordt hier de zogenoemde statische koopkracht.

² Concept-MEV 2024 (augustus 2024) van CPB.

2038 met 308.000 huishoudens (+8%)³. In scenario Laag neemt dit aantal veel sterker toe, namelijk met 693.000 huishoudens (+17%). In scenario Hoog, waarin de inkomens harder stijgen, neemt de corporatiedoelgroep toe met 70.000 huishoudens (+2%). De verschillen tussen de scenario's zijn op dit punt dus aanzienlijk.

Een toename van de corporatiedoelgroep resulteert overigens niet per definitie in een evenredige groei van de behoefte aan sociale huurwoningen. Immers, niet alle huishoudens die qua inkomen tot de corporatiedoelgroep behoren doen een beroep op een sociale huurwoning. Een deel woont naar tevredenheid in een koopwoning. In 2023 gaat het naar schatting om 1,3 miljoen eigenaar-bewoners die tot de corporatiedoelgroep behoren: 32% van alle huishoudens in de doelgroep. In de scenario's neemt dit aandeel licht toe, tot ongeveer 35% in 2038. Dit oplopend aandeel is een gevolg van het gestegen eigenwoningbezit in het verleden, de terugval in inkomen bij pensionering (onder woningbezitters) en de veronderstelde inkomensontwikkelingen in de scenario's.

Netto 1,1 miljoen woningen nodig in vijftien jaar tijd

Om de verwachte huishoudensgroei te accommoderen en het woningtekort in te lopen moet de woningvoorraad flink worden uitgebreid. In elk van de drie scenario's wordt de verwachte bouwproductie uit de Primos-prognose 2023 overgenomen. Deze prognose verwacht dat de bouwproductie in de eerstkomende jaren (2024 en 2025) eerst daalt om vervolgens te herstellen. In de periode 2023 tot 2038 worden in de scenario's in totaal bijna 1,3 miljoen nieuwe woningen aan de voorraad toegevoegd. Het gaat hierbij om nieuwbouw⁴ inclusief overige toevoegingen⁵, zoals transformaties van niet-woongebouwen naar woningen en splitsing van woningen. In dezelfde periode wordt in de scenario's uitgegaan van de sloop van 189.000 woningen. Per saldo neemt de voorraad daardoor toe met 1,1 miljoen woningen.

Twee derde van nieuwbouw zou 'betaalbaar' moeten zijn

De 'ideale' kwalitatieve invulling van het bouwprogramma is een belangrijke uitkomst van de verkenning en wordt in de scenario's jaarlijks bepaald door de confrontatie tussen vraag en aanbod. In de segmenten waar de tekorten het grootst zijn, wordt het meest gebouwd. Het bouwprogramma wordt zo behoeftevolgend ingevuld⁶, rekening houdend met de woonvoorkeuren van zowel doorstromers als van starters. Vanwege verschillen in de inkomensontwikkeling en de koopvoorkeur verschillen de scenario's als het gaat om de kwalitatieve invulling van het bouwprogramma.

³ Hierbij wordt aangenomen dat inkomensgrenzen voor de corporatiedoelgroep jaarlijks voor inflatie gecorrigeerd worden.

⁴ Waaronder ook flexwoningen.

⁵ Om precies te zijn: het gaat om nieuwbouw (volgens de CBS-definitie) plus het saldo van overige toevoegingen en overige onttrekkingen. Meer informatie is te vinden in rapportage over Primos-prognose 2023.

⁶ Om die reden is het kwalitatieve bouwprogramma dat het model berekent nadrukkelijk geen prognose van de meest waarschijnlijke ontwikkeling. Het laat zien wat er, gegeven vraag en aanbod per segment, idealiter aan de voorraad wordt toegevoegd.

In het Middenscenario bestaat 30% van de bouwopgave uit gereguleerde huurwoningen (tot de liberalisatiegrens). Nog eens 10% van de nieuwbouw zou idealiter in de middenhuur⁷ moeten worden gerealiseerd en 29% in het betaalbare koopsegment (tot € 355.000, prijspeil 2022/2023). Deze drie prijsklassen samen vormen in de definitie van het Rijk de categorie 'betaalbaar'. Opgeteld zou in totaal 68% van de toevoegingen in deze categorie moeten plaatsvinden. Dat komt overeen met de doelstelling van het Rijk dat twee derde van de nieuwbouw 'betaalbaar' is.

In het lage scenario groeit de corporatiedoelgroep sterker en bestaat 35% van het bouwprogramma uit gereguleerde huur. Het totale aandeel 'betaalbaar' komt uit op 72%. Het verschil met het Middenscenario is dus vrij klein. Het hoge scenario wijkt meer af. In dit scenario is de behoefte aan gereguleerde huurwoningen (24%) en betaalbare koop (24%) kleiner. Het totale aandeel 'betaalbaar' in het hoge scenario komt uit op 55%; weliswaar minder dan in het Middenscenario, maar nog steeds aanzienlijk. In het hoge scenario is met name het aandeel middeldure en dure koop (vanaf € 355.000) duidelijk hoger: 42% versus 23% á 28% in de andere scenario's. Dure huurwoningen (meer dan € 1.030, prijspeil 2022) vormen in alle scenario's slechts een heel beperkt deel van de bouwopgave. In onderstaande tabel is voor de drie scenario's het bouwprogramma naar prijsklassen opgenomen.

Tabel S1: Nieuwbouw (incl. overige toevoegingen) naar eigendomsvorm en prijsklasse (prijspeil 2022), 2023 t/m 2037; bron: Socrates 2023, scenario's Laag, Midden, Hoog

Bouwprogramma	Laag	Midden	Hoog	Laag	Midden	Hoog
	x 1.000					
Gereguleerde huur	458	385	309	35%	30%	24%
Middenhuur (< € 1.030)	149	131	99	11%	10%	8%
Koop ≤ € 355.000	332	370	309	26%	29%	24%
Totaal betaalbaar	939	887	717	72%	68%	55%
Dure huur (> € 1.030)	55	49	36	4%	4%	3%
Koop > € 355.000	305	363	546	23%	28%	42%
Totaal duur	360	412	582	28%	32%	45%
Totaal	1.299	1.299	1.299	100%	100%	100%

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

Naast nieuwbouw worden in het Socrates-model ook drie andere typen mutaties in de woningvoorraad onderscheiden: sloop, verkopen van corporatiewoningen en huurprijsaanpassingen. Deze worden in de scenario's op trendmatige wijze ingeschat, dat wil zeggen primair op basis van aantallen in het recente verleden. De woningen die worden gesloopt betreffen voor het merendeel gereguleerde huurwoningen (circa 80%). Deze woningen worden veelal vervangen in het kader van stadsvernieuwing en verjonging van de voorraad. Het gaat in alle drie de scenario's in de periode

⁷ De bovengrens van het middenhuursegment in Socrates 2023 is € 1.030 (prijspeil 2022).



2023 t/m 2037 om circa 150.000 gereguleerde huurwoningen. Daarnaast is aangenomen dat er in deze periode (per saldo) ruim 70.000 gereguleerde huurwoningen verschuiven naar het geliberaliseerde segment en bijna 60.000 naar het koopsegment als gevolg van verkopen door corporaties aan particulieren (omzettingen naar koop).

Per saldo neemt de gereguleerde huurvoorraad daardoor veel minder sterk toe dan het aantal toevoegingen in dat segment. Het aandeel van de gereguleerde huursector in de totale netto uitbreiding van de woningvoorraad in scenario Midden is 10%. Voor de vrije huursector (21%) en de koopsector (70%) geldt het omgekeerde. Doordat deze segmenten veel minder gesloopt worden of vaak tot stand komen door liberalisatie of omzetting naar koop, ligt hun aandeel in de totale netto uitbreiding juist hoger dan bij de bruto nieuwbouw. Overigens is in deze woningmarktverkenning – vanwege de onzekerheden rondom de besluitvorming – geen rekening gehouden met de door het kabinet-Rutte IV aangekondigde regulering van de middenhuur (Wet betaalbare huur).



01

Inleiding

In dit rapport worden de belangrijkste resultaten beschreven van de ABF Woningmarktverkenningen 2023-2038. Drie scenario's zijn verkend met behulp van het woningmarktsimulatiemodel Socrates.

Zoals elk jaar is het Socrates-model geactualiseerd op basis van de nieuwste realisatiecijfers en beleidsontwikkelingen. De gehanteerde woonvoorkeuren zijn gebaseerd op het WoonOnderzoek Nederland 2021 (WoON 2021).

De scenario's in deze woningmarktverkenning verschillen qua veronderstelde inkomensontwikkeling en bijbehorende woonvoorkeuren. De onzekerheid met betrekking tot de inkomensontwikkeling is op dit moment groot.



1.1 Introductie

Het woningmarktmodel Socrates van ABF Research brengt jaarlijks in verschillende scenario's de vraag naar en aanbod van woningen per segment en per regio in beeld. Huishoudensopheffing, huishoudensvorming, verhuisprocessen en woningvoorraadmutaties worden gesimuleerd, waarmee recht wordt gedaan aan de dynamiek op de woningmarkt met starters, doorstromers, nieuwbouw en verhuisketens.

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

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

1.2 Relatie met andere onderzoeken van ABF Research

Dit rapport houdt verband met andere ABF-publicaties die in 2023 zijn of worden uitgebracht. De belangrijkste worden hieronder opgesomd om overeenkomsten en verschillen te duiden.

- **Primos 2023 – Prognose van bevolking, huishoudens en woningbehoefte** (2023)⁸. Veronderstellingen over demografische ontwikkelingen in Socrates worden ontleend aan de meest recente Primos-prognose. Jaarlijks wordt de Primos-prognose geactualiseerd op basis van de laatste nationale CBS-prognose en de meest actuele registratiegegevens over de recente demografische ontwikkelingen. In dit rapport worden de belangrijkste uitkomsten van de nieuwe Primos-prognose beschreven. Ook aanpassingen en verbeteringen van het model komen aan de orde.
- **Fortuna 2023 (te verschijnen)**: ramingen van wonen met zorg, zowel extramuraal als intramuraal, op basis van Primos 2023 en Socrates 2023. De opgave voor zowel de intramurale als extramurale huisvesting betreft een van de kernuitkomsten uit dit model. De intramurale opgave is verbijzonderd naar sector en zorgprofiel. Binnen het extramuraal worden drie vormen van geschikte huisvesting voor ouderen onderscheiden, waaronder geclusterde woningen.

⁸ De rapportage is te downloaden via <https://abfresearch.nl/publicaties/primos-2023>.

1.3 Leeswijzer

Het rapport kent de volgende opbouw:

- In hoofdstuk 2 worden de veronderstellingen beschreven die ten grondslag liggen aan de scenario's in deze woningmarktverkenning.
- Hoofdstuk 3 bespreekt de belangrijkste resultaten van de scenario's op nationaal niveau.
- De bijlagen geven een toelichting op de methodiek van het Socrates-model en de belangrijkste verschillen met de voorgaande versie van het model.

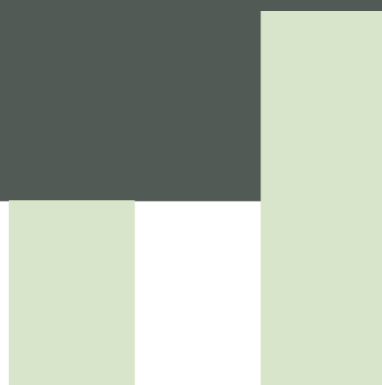


02

Scenario- veronderstellingen

Het Socrates-model wordt jaarlijks geactualiseerd. Standaard wordt het model voorzien van de nieuwste demografische vooruitzichten en inkomensverwachtingen. Ook wordt elk jaar bekeken of het in het model opgenomen huurbeleid nog actueel is of moet worden aangepast. Zodra een nieuwe editie van het WoON beschikbaar is, worden verhuiskansen en woonwensen opnieuw geanalyseerd en in het model verwerkt. Voor Socrates 2023 is gebruikgemaakt van het WoON 2021.

Na een korte algemene toelichting op het Socrates-model worden in dit hoofdstuk de gehanteerde veronderstellingen toegelicht.



2.1 Filosofie achter Socrates

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

Essentieel is dat het model redeneert vanuit de filosofie dat alle huishoudens – met hun eigen voorkeuren – een zo goed mogelijke plek krijgen op de woningmarkt. Eerst wordt gekeken naar de **mogelijkheden binnen de bestaande woningvoorraad** in een regio. Er is doorstroomaanbod omdat bestaande woningen beschikbaar komen als gevolg van het overlijden van de laatste bewoner van een woning, een verhuizing naar een andere woning, een verhuizing naar het verpleeghuis of een verhuizing naar het buitenland. Het doorstroomaanbod voorziet in belangrijke mate in de jaarlijkse vraag van starters, (potentiële) doorstromers en vestigers uit andere regio's of het buitenland. In kwantitatieve en kwalitatieve zin sluit het doorstroomaanbod echter niet altijd exact aan op de vraag. Met op de vraag gerichte nieuwbouw kan daarop ingespeeld worden.

Belangrijkste resultaat van de woningmarktsimulaties is het nieuwbouwprogramma. Wanneer in bepaalde woningmarktsegmenten de vraag het aanbod overstijgt, is er sprake van een kwalitatief tekort. In dat geval berekent Socrates de meest optimale kwalitatieve invulling (woningdifferentiatie) van de jaarlijkse nieuwbouw⁹, opdat de tekorten zoveel mogelijk worden teruggebracht. Langs deze weg wordt van jaar op jaar toegewerkt naar een ontwikkeling van de woningvoorraad die zo goed mogelijk probeert te voldoen aan de woningbehoefte van huishoudens.

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

Hoewel de woonvoorkeuren leidend zijn bij de kwalitatieve invulling van het bouwprogramma kunnen in één jaar niet alle spanningen op de woningmarkt weggewerkt worden. De omvang van de nieuwbouw en het vrijkomend aanbod zijn vaak ook op termijn onvoldoende om alle huishoudens van de door hen gewenste woning te voorzien. Bovendien is er sprake van een voortdurende in-

⁹ We spreken over '(nieuw)bouwprogramma' maar in feite gaat het om alle toevoegingen aan de woningvoorraad, dus de som van nieuwbouw en overige toevoegingen zoals transformaties.

stroom van nieuwe woningvragers. Als gevolg hiervan blijven er discrepanties tussen vraag en aanbod bestaan, maar het model is er op gericht om de kwalitatieve tekorten en overschotten zo klein mogelijk te maken.

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

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

De ontwikkeling van de woningmarkt kent grote onzekerheden. Verschillende scenario's bieden met behulp van uiteenlopende veronderstellingen ten aanzien van de verwachte ontwikkeling van bevolking en huishoudens, inkomens en woonwensen een beeld van mogelijke toekomst. Binnen een scenario worden deze onderdelen op elkaar afgestemd, zodat ze in samenhang een 'consistent' en plausibel toekomstbeeld schetsen. Samen illustreren de scenario's een bandbreedte van mogelijke ontwikkelingen op de woningmarkt.

2.2 Demografie

Het Socrates-model neemt de toekomstige demografische ontwikkeling per woningmarktgebied over uit de Primos-prognose van ABF. De Primos-prognose volgt op nationaal niveau de meest recente nationale bevolkingsprognose van het CBS. Voor de Primos-prognose 2023 is dit de CBS-prognose van december 2022¹⁰. Ten opzichte van de CBS-bevolkingsprognose van een jaar eerder wordt er wederom een hogere bevolkingsgroei verwacht. Voor 2031 worden er 110.000 meer inwoners verwacht dan volgens de vorige prognose, voor 2038 zo'n 127.000 meer. In 2038 telt Nederland 19.223.000 inwoners volgens de CBS-prognose van december 2022.

Voor de woningmarkt is vooral de ontwikkeling van het aantal huishoudens van belang. Het aantal huishoudens neemt in de periode 2022 t/m 2030, de 'beleidsperiode' die de minister voor Volks-

¹⁰ CBS Kernprognose 2022-2070 (december 2022), te vinden via <https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/statistische-trends/2022/kernprognose-2022-2070-door-oorlog-meer-migranten-naar-nederland>

huisvesting en Ruimtelijke Ordening momenteel hanteert, naar verwachting toe met 733.000 huishoudens. Voor de vijftienjarige periode 2023 t/m 2037 wordt volgens de Primos-prognose 2023 een toename met 916.000 huishoudens verwacht: van 8,3 miljoen tot 9,2 miljoen. Dat komt neer op een groei met 11,1%. De toename bestaat vooral uit alleenstaanden (601.000), maar ook het aantal gezinnen (89.000), eenoudergezinnen (76.000) en het aantal paren zonder kinderen (149.000) neemt toe. De toename van het aantal huishoudens bestaat daarmee voor 66% uit alleenstaanden, 16% paren zonder kinderen, 10% gezinnen en 8% eenoudergezinnen. Bij de huishoudensprognose in Primos 2023 is rekening gehouden met de maximale verpleeghuiscapaciteit die door het Rijk is aangekondigd.

2.3 Inkomensontwikkeling

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

De gemiddelde inkomensontwikkeling voor 2022 t/m 2024 is gebaseerd op de raming van de verandering van de statische koopkracht¹¹ zoals gepubliceerd in de augustusraming van het CPB (concept-MEV 2024).

Uitzondering vormt het scenario Laag waarin voor het jaar 2024 de raming van gemiddeld -0,8% uit het CPB-scenario 'Streng winter' (CEP, maart 2023) is aangehouden. In het lage scenario houdt de afname van het gemiddeld reële inkomen aan in de jaren 2025 t/m 2028. Daarna treedt er in dit scenario herstel op en neemt vanaf 2030 het gemiddeld inkomen toe met 0,2% per jaar. Over de totale periode 2022-2038 neemt het gemiddeld inkomen in dit scenario in reële termen met 5,6% af.

In het Middenscenario nemen de inkomens vanaf 2025 met gemiddeld 0,3% per jaar toe. In de periode 2022 t/m 2038 neemt het gemiddeld inkomen in reële termen met 2,0% toe. In scenario Hoog

¹¹ De raming van statische koopkrachtcijfers houdt uitsluitend rekening met externe invloeden (inflatie, loonontwikkeling, overheidsbeleid). Er wordt geen rekening gehouden met veranderingen in persoonlijke omstandigheden (promotie, werkloosheid, baanwisseling, gaan samenwonen, kinderen krijgen, etc.). Gegeven de verwachting dat de werkloosheid niet sterk toeneemt lijkt dit voor de korte termijn een goede benadering van de te verwachten inkomensontwikkeling.

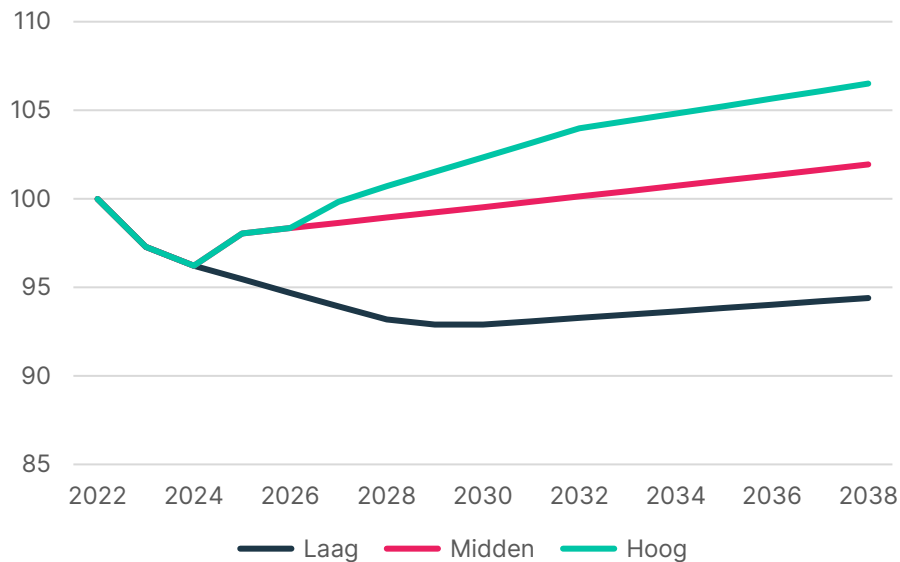
varieert de inkomensgroei op een gemiddeld genomen aanzienlijk hoger niveau. In de periode 2022 t/m 2038 neemt het gemiddeld inkomen in dit scenario in reële termen met 6,5% toe.

In onderstaande tabel is voor de drie scenario's de gemiddelde reële inkomensontwikkeling per jaar weergegeven. In de figuur daaronder is te zien hoe de scenario's op termijn uit elkaar lopen.

Tabel 2.1: Gemiddelde reële inkomensontwikkeling per jaar per inkomensscenario in Socrates 2023; bron: ABF

	Scenario Laag	Scenario Midden	Scenario Hoog
Inkomens per jaar (reëel)			
2022	-2,7%	-2,7%	-2,7%
2023	-1,1%	-1,1%	-1,1%
2024	-0,8%	1,9%	1,9%
2025	-0,8%	0,3%	0,3%
2026	-0,8%	0,3%	1,5%
2027	-0,8%	0,3%	0,9%
2028	-0,3%	0,3%	0,8%
2029	0,0%	0,3%	0,8%
2030	0,2%	0,3%	0,8%
2031	0,2%	0,3%	0,8%
Vanaf 2032	0,2%	0,3%	0,4%

Figuur 2.1: (Gecumuleerde) reële inkomensontwikkeling per scenario in Socrates 2023, indexcijfers met jaar 2022 = 100; bron: ABF



De effecten van verschillen in inkomensontwikkeling zijn in de resultaten van het Socrates-model het meest zichtbaar in de ontwikkeling van de omvang van de doelgroepen van het huurbeleid en de kwalitatieve invulling van de nieuwbouw naar prijsklasse. Een lagere inkomensontwikkeling gaat

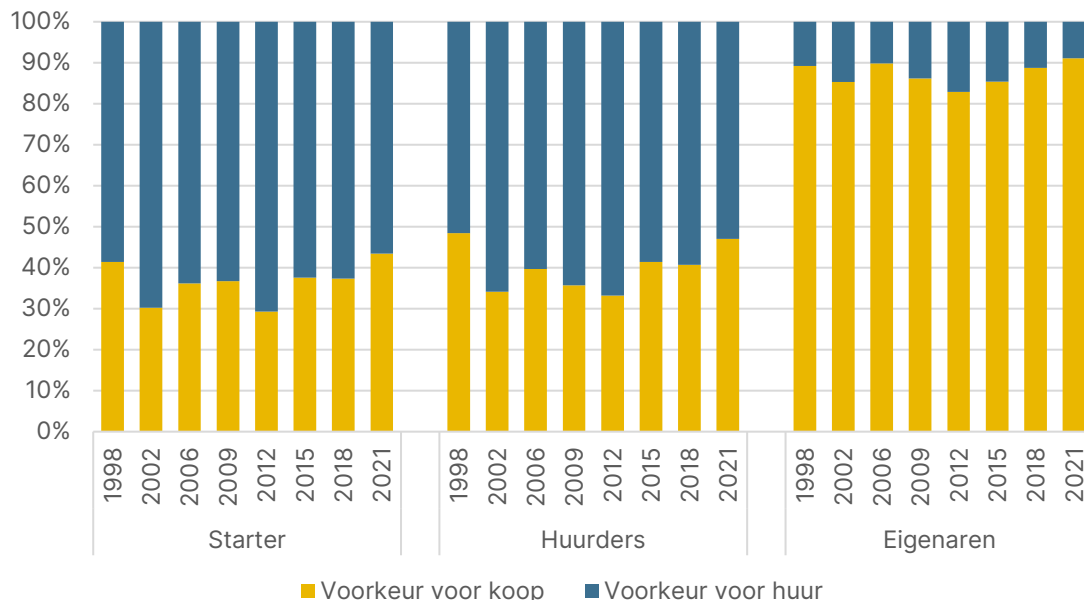
gepaard met meer huishoudens in de corporatiedoelgroep en dus een grotere vraag naar sociale huurwoningen. Een hogere economische groei heeft tot gevolg dat er meer huishoudens met een hoger inkomen zijn die een grotere vraag naar koopwoningen uitoefenen.

2.4 Woonvoorkeuren

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

Er is een duidelijk onderscheid tussen aan de ene kant starters en huurders, die vaak nog niet beschikken over vermogen of in een woning opgebouwd kapitaal, en aan de andere kant eigenaar-bewoners. Op de woningmarkt zijn anno 2023 de verschillen in uitgangspositie tussen beide groepen pregnanter dan ooit. Ten opzichte van de vorige WoON-meting in 2018 is de koopwens onder starters, huurders en eigenaren die op zoek zijn naar een woning gestegen. Volgens het WoON 2021 wil 91% van de woningbezitters opnieuw kopen en wil slechts 9% huren. Bij de starters en huurders is de koopwens minder groot en is de meerderheid op zoek naar een huurwoning. Bij starters geldt dat voor 57%, bij huurders voor 53%.

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



In Socrates wordt een relatie verondersteld tussen de macro-economische verwachtingen en het vertrouwen in de koopsector. Om die reden is in twee inkomensscenario's de voorkeur voor een koopwoning naar beneden bijgesteld. Met het oog op de huidige economische en woningmarktsituatie (medio 2023) zijn de woonvoorkeuren uit het WoON 2021 voor Socrates 2023 gekoppeld aan het hoge inkomensscenario en niet, zoals in eerdere jaren, aan het Middenscenario. In het Middenscenario van Socrates zijn de koopvoorkeur – oftewel het percentage woningzoekenden met voorkeur voor een koopwoning – en de gewenste maximale koopprijs dus naar beneden bijgesteld ten opzichte van het WoON 2021. In het lage scenario geldt dat in nog sterkere mate. In economisch onzekere situaties wordt er vaak ook minder verhuisd. Daarom is in de scenario's Midden en Laag ook de verhuisgeneigdheid enigszins verlaagd ten opzichte van WoON 2021 (zie [Tabel 2.2](#)).

De reden om voor het Middenscenario niet uit te gaan van de voorkeuren uit WoON 2021 hangt samen met de ontwikkelingen die zich na het afnemen van de enquêtes hebben voorgedaan: de sterk gestegen hypotheekrente en de onzekere economische situatie vanwege onder meer de oorlog in Oekraïne en de sterk opgelopen inflatie. In de scenario's wordt verondersteld dat de huidige hypotheekrentes (medio 2023) ongeveer gelijk blijven in de toekomst.

Tabel 2.2: Aanpassing woonvoorkeuren per scenario in Socrates 2023; bron: ABF

	Scenario Laag	Scenario Midden	Scenario Hoog
Woonvoorkeuren			
Woningtype/woonmilieu, alle scenario's		WoON 2021	
Voorkeur koop t.o.v. WoON 2021 (%-punt)	-6,5 %-punt	-4 %-punt	-
Verhuisgeneigdheid t.o.v. WoON 2021 (%-punt)	-10 %-punt	-5 %-punt	-

2.5 Woningproductie en inlopen woningtekort

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

Onder termen als 'nieuwbouw', 'woningproductie' en 'bouwprogramma' wordt in Primos en Socrates overal hetzelfde verstaan: nieuwbouw inclusief overige toevoegingen¹², zoals transformaties van niet-woongebouwen naar woningen en splitsing van woningen. Het is ook inclusief flexwoningen. Op deze 'nieuwbouw conform de Primos-definitie', is het beleidsmatige gewenste aantal van 100.000 woningen per jaar in de periode tot en met 2030 gebaseerd. Voor meer informatie over de totstandkoming van het kwantitatieve bouwprogramma wordt verwezen naar de meest recente Primos-rapportage¹³.

Sterke toename statistisch woningtekort

Ondanks dat er in 2022 90.200 nieuwbouwwoningen (conform Primos-definitie) zijn opgeleverd is het statistisch woningtekort sterk toegenomen. Voor een belangrijk deel is dit het gevolg van de komst van een groot aantal vluchtelingen uit Oekraïne. Het statistisch woningtekort wordt in 2023 op nationaal niveau op 390.000 woningen geraamd, 4,8% van de voorraad. Om de spanning tot een normaal niveau terug te brengen (2%) zijn er eigenlijk per direct 223.000 woningen, vooral in gespannen regio's, nodig.

Woningbouwverwachtingen

De woningbouwverwachtingen voor de eerstkomende jaren zijn niet gunstig. Op basis van het aantal woningen in aanbouw en het aantal verleende bouwvergunningen in het verleden wordt ingeschat dat de nieuwbouw (volgens de Primos-definitie) in 2023 nog toeneemt tot 95.000 woningen om daarna te dalen tot 78.000 woningen in 2025. Verwacht wordt dat er vervolgens een inhaalslag in de woningproductie plaats zal vinden. Voor de beleidsperiode 2022 t/m 2030 wordt een bruto toevoeging aan de voorraad verwacht van 834.000 woningen. Rekening houdend met een trendmatig geraamde sloop van 108.000 woningen neemt de woningvoorraad in deze periode per saldo toe met 726.000.000 woningen. Het statistisch woningtekort loopt de eerste jaren naar verwachting niet of nauwelijks terug en wordt voor 2027 op 4,7% geraamd. In de jaren daarop wordt een daling tot 3,8% in 2031 voorzien.

Woningbouw in de scenario's

De scenario's Laag, Midden en Hoog gaan alle drie uit van het hierboven beschreven kwantitatieve nieuwbouw- en sloopprogramma uit de Primos-prognose 2023. Het aantal woningen dat in de scenario's gebouwd en gesloopt wordt verschilt onderling niet. De drie scenario's kennen ook een identieke huishoudensontwikkeling (Primos Trend). Voor de vijftienjarige periode 2023 t/m 2037 wordt de nieuwbouw (Primos-definitie) voorzien van 1.299.000 woningen en de sloop van 189.000 woningen (zie [Tabel 2.3](#)). Per saldo neemt de voorraad toe met 1.110.000 woningen.

¹² Om precies te zijn: het gaat om nieuwbouw (volgens de CBS-definitie) plus het saldo van overige toevoegingen en overige onttrekkingen. Meer informatie is te vinden in rapportage over Primos-prognose 2023 (zie volgende noot).

¹³ Primos 2023: Prognose van bevolking, huishoudens en woningbehoefte. De rapportage is te downloaden via <https://abfresearch.nl/publicaties/primos-2023/>

De omvang van de sloop is trendmatig bepaald, waarbij onder andere realisaties in het verleden en ouderdom van de woningvoorraad een rol spelen. Vanwege die afhankelijkheid van de ouderdom ligt de sloop vast op buurtniveau en naar woningtype (huur/koop en eengezins/meergezins). Met andere woorden: sloop is dus grotendeels input voor het Socrates-model¹⁴. In onderstaande tabel zijn de veronderstellingen voor nieuwbouw en sloop per jaar opgenomen.

Tabel 2.3: Veronderstellingen aantal nieuwbouw (incl. overige toevoegingen), sloop en verkoop corporatiewoningen aan particuliere in de scenario's Laag, Midden en Hoog

Scenario's Laag, Midden en Hoog				
	Nieuwbouw	Sloop	Netto groei woningvoorraad	Verkoop corporatiewoningen
2023	95.000	11.800	83.200	4.700
2024	88.000	11.900	76.100	4.700
2025	78.000	12.100	65.900	4.700
2026	84.000	12.100	71.900	4.700
2027	101.000	12.300	88.700	4.700
2028	98.000	12.400	85.600	4.700
2029	101.000	12.500	88.500	4.700
2030	99.000	12.600	86.400	4.700
2031	96.000	12.800	83.200	4.700
2032	91.000	12.800	78.200	4.700
2033	87.000	13.000	74.000	4.700
2034	82.000	13.100	68.900	4.700
2035	76.000	13.200	62.800	4.700
2036	65.000	13.300	51.700	4.700
2037	58.000	13.300	44.700	4.700
Totaal periode 2023 t/m 2037	1.299.000	189.200	1.109.800	70.400

Daarnaast is in bovenstaande tabel het saldo van het aangenomen aantal 'omzettingen' tussen huur en koop opgenomen, onder de noemer *Verkoop corporatiewoningen*. Het betreft het aantal huurwoningen dat door corporaties wordt verkocht aan eigenaren-bewoners. Dit aantal is trendmatig bepaald op basis van de Verantwoordingsinformatie (dVi) en de Prospectieve informatie (dPi) die corporaties jaarlijks aanleveren. Er wordt uitgegaan van gemiddeld circa 4.700 van dergelijke verkopen per jaar. Deze woningen worden omgezet van huur naar koop en komen als (veelal betaalbare) koopwoning beschikbaar.

Er wordt nog geen rekening gehouden met de eventuele invoering van het wetsvoorstel voor regulering van de middenhuur (Wet betaalbare huur) en in reactie daarop de mogelijke per saldo afname van het aantal middenhuurwoningen als gevolg van uitponden.

¹⁴ De onderverdeling van de sloop naar prijsklassen (binnen huur en binnen koop) wordt niet trendmatig bepaald (overgenomen uit de Primos-prognose), maar wordt door Socrates zelf bepaald op basis van de kwalitatieve tekorten en overschotten die volgen uit de confrontatie tussen vraag en aanbod.

2.6 Geen voorrangbeleid

Veranderingen in de woningvoorraad komen in het Socrates-model op vier manieren tot stand: nieuwbouw, sloop, verkoop van corporatiewoningen aan particulieren en huurprijsaanpassingen¹⁵.

De woningdifferentiatie in de nieuwbouw wordt door het Socrates-model berekend op basis van het uitgangspunt dat de kwalitatieve tekorten aan woningen zo gelijkmatig mogelijk worden verminderd. Tekorten in een bepaald segment ontstaan wanneer de door leegstand of doorstroming beschikbare bestaande voorraad in een bepaald segment niet aan de vraag van bestaande of nieuw te vormen huishoudens kan voldoen. Daarbij kan er gewerkt worden met wel of geen voorrang voor drie verschillende groepen¹⁶ woningzoekenden. Socrates 2023 hanteert in alle scenario's het uitgangspunt dat er geen voorrangbeleid wordt gehanteerd. De woonvoorkeuren van starters, doorstromers en vestigers¹⁷ in een woningmarktgebied wegen naar verhouding even zwaar bij de bepaling van de kwalitatieve invulling van het bouwprogramma. Met 'invulling' wordt bedoeld: de samenstelling naar huur/koop, eengezins/meergezins, prijsklassen en woonmilieu.

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

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

In alle drie de scenario's van Socrates 2023 wegen zoals gezegd de voorkeuren van starters, vestigers en doorstromers naar verhouding even zwaar bij de bepaling van de invulling van het bouwprogramma. Hierdoor hebben starters en vestigers grotere slaagkansen dan wanneer alleen naar de vraag van doorstromers zou worden gekeken (wat de verhuisketens en doorstroming wel het meest zou bevorderen). Dat in evenredige mate rekening wordt gehouden met de vraag van starters, vestigers en doorstromers vertaalt zich overigens niet per se in gelijke slaagkansen van deze

¹⁵ Er wordt geen rekening gehouden met mogelijke omzettingen van koop- naar private huurwoningen (zoals buy-to-let) en met het uitpanden van private huurwoningen (van huur naar koop). Vanwege de grote onzekerheden over het Rijksbeleid (bijvoorbeeld ten aanzien van de aangekondigde regulering middenhuur) en economische omstandigheden valt van deze stromen op de woningmarkt niet goed een prognose te maken.

¹⁶ Bedoeld worden hier starters, doorstromers en vestigers uit andere woningmarktregio's binnen Nederland of uit het buitenland.

¹⁷ Starters laten geen zelfstandige woning in het woningmarktgebied waar ze willen gaan wonen achter die opnieuw bewoond kan worden, doorstromers laten wel een zelfstandige woning achter in het woningmarktgebied waarbinnen ze willen verhuizen. Vestigers komen uit andere woningmarktregio's binnen Nederland of uit het buitenland en laten daar mogelijk een zelfstandige woning achter die bewoond kan worden.

groepen voor een nieuwbouwwoning. Die zijn namelijk ook afhankelijk van de grootte van de omvang van de vraag per groep en de verdeling van de vraag naar segment ten opzichte van het bestaande (doorstroom)aanbod.

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

2.7 Ontwikkelingen in het huurbeleid

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

Regulering middenhuur en vereenvoudiging huurtoeslag

Er zijn door het inmiddels demissionaire kabinet Rutte-IV diverse wetsvoorstellen in gang gezet ten aanzien van het huurbeleid. Van belang voor het huurbeleid zijn:

- Regulering middenhuur door het uitbreiden van de toepassing van het woningwaarderingssysteem (WWS) tot woningen tot 187 punten (Wet betaalbare huur).
- Vereenvoudiging huurtoeslag: schrappen van de maximale huurprijsgrens¹⁸ waardoor huurders met een laag inkomen in de geliberaliseerde huursector ook recht krijgen op huurtoeslag.

Van de regulering middenhuur is op het moment van schrijven niet zeker of dit voorstel wordt aangenomen en zo ja in welke vorm precies. De vereenvoudiging huurtoeslag is uitgesteld tot 2025. Beide hervormingen zijn daarom niet meegenomen in Socrates 2023.

Nationale prestatieafspraken en eenmalige huurverlaging 2023

Het kabinet heeft op 30 juni 2022¹⁹ zogenoemde Nationale prestatieafspraken (NPA) gemaakt met Aedes, Woonbond en VNG. De belangrijkste punten uit de Nationale prestatieafspraken ten aanzien van huurbeleid zijn:

- In afwijking van het inflatievolgende beleid van afgelopen jaren spreken partijen af dat de huursom van corporaties in 2023, 2024 en 2025 een maximale stijging zal hebben die gelijk is aan de CAO-loonontwikkeling van het voorgaande jaar minus 0,5 procentpunt. Op individueel woningniveau mag de huur 0,5 procentpunt hoger stijgen dan de maximale huursomstijging. In

¹⁸ Tevens wordt de vergoeding voor servicekosten in de huurtoeslag geschrapt en wordt de leeftijdsgrens voor jongeren van 23 naar 21 jaar verlaagd.

¹⁹ <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/06/30/kabinet-sluit-nationale-prestatieafspraken-volkshuisvesting-met-aedes-woonbond-en-vng>.

Socrates 2023 krijgen de lagere inkomens (corporatiedoelgroep) in de gereguleerde huursector in reële termen een huurverhoging van 0%²⁰.

- In 2023 kregen huurders van corporaties in gereguleerde woningen met én een inkomen onder 120% van het sociaal minimum²¹ én een kale huur hoger dan € 575 (prijspeil 2023) een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging tot dat bedrag. In Socrates 2023 wordt deze eenmalige huurverlaging conform het beleid in 2023 doorgevoerd.
- Partijen spreken af dat het aantal woningen met een huurprijs tot € 550 (prijspeil 2020) in de totale corporatievoorraad tot en met 2025 niet afneemt. In Socrates 2023 is dit vertaald door van woningen met een huur onder € 550 te eisen dat na mutatie de nieuwe huur niet hoger is dan € 550.

DAEB-inkomensgrens en inkomensafhankelijke huurverhogingen

In Socrates 2023 wordt daarnaast, net als in Socrates 2022, rekening gehouden met de volgende wijzigingen in het huurbeleid die al per 2022 zijn ingegaan.

- Hogere DAEB-inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens: vanaf 2022 is de DAEB-inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens hoger dan de DAEB-inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens. Uitgedrukt in prijspeil 2023 geldt voor meerpersoonshuishoudens de grens van € 48.625 en voor eenpersoonshuishoudens € 44.035. Overigens is bij de invoering door de wetgever bepaald dat deze wijziging na drie jaar wordt geëvalueerd. In Socrates 2023 is aangenomen dat de invoering een permanent karakter heeft.
- Nieuwe systematiek voor inkomensafhankelijke huurverhogingen: per 2022 is de systematiek voor inkomensafhankelijke huurverhogingen voor huurders met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrenzen veranderd. In de nieuwe systematiek kunnen hoge middeninkomens maximaal € 50 en hoge inkomens maximaal € 100 huurverhoging krijgen. In Socrates 2023 wordt gewerkt met deze nieuwe systematiek van inkomensafhankelijke huurverhogingen, rekening houdend met de praktijk dat slechts een deel van de corporaties deze toepast.

Toewijzingsregels huurwoningen

Daarnaast zijn in het Socrates-model enkele beleidsregels verwerkt die grenzen stellen aan de invulling volgens de woonvoorkeuren. Corporaties moeten minimaal 92,5%²² van de vrijkomende woningen in hun DAEB-bezit toewijzen aan de corporatiedoelgroep (tot DAEB-inkomensgrens). Daarnaast dient minstens 95% van de verhuringen aan huishoudens behorend tot de doelgroep passend toewijzen een woning tot de aftoppingsgrens te betreffen. Deze regels gelden alleen voor het corporatiebezit in de gereguleerde huursector en niet voor private verhuurders. Binnen het

²⁰ Het kan zijn dat in specifieke jaren (zoals naar verwachting in 2024) de daadwerkelijke gemiddelde huurverhoging (gebaseerd op de CAO-loonontwikkeling) hoger ligt dan de inflatie (CPI) maar in het Socrates-model moet een modelinstelling worden gekozen voor een langjarige periode en dan lijkt een gemiddelde huurverhoging in reële termen van 0% voor de lagere inkomens een redelijk uitgangspunt. Bovendien wordt in de jaren na 2025 waarschijnlijk weer overgestapt op een inflatievolgend huurbeleid.

²¹ Sociaal minimum is daarbij gedefinieerd als de minimuminkomensgrens uit de huurtoeslageregeling.

²² Corporaties mogen dus standaard 7,5% vrij toewijzen. Dit percentage van 7,5% mag echter (via prestatieafspraken) worden verhoogd naar maximaal 15%. In dat geval moet er dus minimaal 85% van de woningen naar de doelgroep.

Socrates-model wordt echter geen onderscheid gemaakt naar type verhuurder. Omdat de corporaties dominant zijn in de gereguleerde sector worden in het rekenmodel aanpassingen gedaan aan de voorkeuren om zogenaamde goedkope en dure 'scheefheid' bij toewijzing te vermijden, vooral in het gereguleerde huursegment. Overigens zullen ook veel private (ver)huurders dure scheefheid bij nieuwe verhuring proberen te vermijden. De voorkeuren voor bepaalde huurprijsklassen binnen de gereguleerde huursector zijn daarmee ingeperkt. Dit geldt in beginsel niet voor de voorkeuren voor geliberaliseerde huurwoningen en koopwoningen.

Zoals eerder aangegeven zijn de parameters gebaseerd op het wettelijke kader en het 'gemiddelde' beleid van verhuurders in de praktijk van de laatste jaren. Hiervoor kijken we naar de uitkomsten van de CBS Huurenquête 2022 en 2021²³.

In onderstaande [Tabel 2.4](#) is een compleet overzicht van de belangrijkste veronderstellingen in Socrates 2023 opgenomen.

²³ De CBS Huurenquête 2023 was ten tijde van het samenstellen van Socrates 2023 nog niet beschikbaar.

Tabel 2.4: Veronderstellingen scenario's Socrates 2023

UITGANGSPUNTEN SCENARIO'S SOCRATES 2023			
	Scenario Laag	Scenario Midden	Scenario Hoog
Demografische ontwikkeling			
Primos 2023 o.b.v. CBS Kernprognose 2022-2070	Primos 2023 Trend	Primos 2023 Trend	Primos 2023 Trend
Inkomens per jaar (reëel)			
2022	-2,7%	-2,7%	-2,7%
2023	-1,1%	-1,1%	-1,1%
2024	-0,8%	1,9%	1,9%
2025	-0,8%	0,3%	0,3%
2026	-0,8%	0,3%	1,5%
2027	-0,8%	0,3%	0,9%
2028	-0,3%	0,3%	0,8%
2029	0,0%	0,3%	0,8%
2030	0,2%	0,3%	0,8%
2031	0,2%	0,3%	0,8%
Vanaf 2032	0,2%	0,3%	0,4%
Woonvoorkeuren			
Woningtype/woonmilieu, alle scenario's		WoON 2021	
Voorkeur koop t.o.v. WoON 2021 (%-punt)	-6,5 %-punt	-4 %-punt	-
Verhuisgeneigdheid t.o.v. WoON 2021 (%-punt)	-10 %-punt	-5 %-punt	-
Woningproductie			
	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop Corporatiewoningen
2023	95.000	11.800	4.700
2024	88.000	11.900	4.700
2025	78.000	12.100	4.700
2026	84.000	12.100	4.700
2027	101.000	12.300	4.700
2028	98.000	12.400	4.700
2029	101.000	12.500	4.700
2030	99.000	12.600	4.700
2031	96.000	12.800	4.700
2032	91.000	12.800	4.700
2033	87.000	13.000	4.700
2034	82.000	13.100	4.700
2035	76.000	13.200	4.700
2036	65.000	13.300	4.700
2037	58.000	13.300	4.700
Kwalitatief bouwprogramma			
Bij kwalitatieve invulling nieuwbouw:	Gelijke (evenredige) behandeling van starters, doorstromers en vestigers		
Huuraanpassingen			
2023	Huurders tot 120% sociaal minimum in corporatiesector huurverlaging naar € 575		
2022 en verder:			
Gereguleerde sector, lage inkomens (t.o.v. inflatie)	0,0%	0,0%	0,0%
Gereguleerde sector, boven inkomensgrens:			
hoge middeninkomens	€ 12,50	€ 12,50	€ 12,50
hoge inkomens	€ 25,00	€ 25,00	€ 25,00
Geliberaliseerde sector (t.o.v. inflatie)	0,2%	0,2%	0,2%
Huurverhoging over de liberalisatiegrens heen	nee	nee	nee
Nieuwe verhuringen in gereguleerd segment			
Aandeel huurharmonisatie bij nieuwe verhuring	70%	70%	70%
Huurharmonisatie tot x% max huur (nieuw WWS)	81%	81%	81%
Huurplafond bij 6% WOZ	ja	ja	ja
Aandeel van prijsklasse 3 waarvan bij mutatie een overgang over aftoppingsgrens naar prijsklasse 4 wordt tegengehouden	25%	25%	25%
Aandeel dat onder aftoppingsgrens gebracht wordt	19%	19%	19%
Harmonisatie over liberalisatiegrens heen	ja	ja	ja
Toewijzing gereguleerde huursector			
Dure scheefheid voorkomen (Alleenstaand Q1; samenwonend Q1- 2); aanpassing voorkeuren boven aftoppingsgrens	ja	ja	ja
Goedkope scheefheid voorkomen (Q4-5); aanpassing voorkeuren onder liberalisatiegrens	ja	ja	ja

03

Ontwikkelingen op nationaal niveau

In dit hoofdstuk wordt eerst de meest actuele stand van zaken in het startjaar besproken en vervolgens wordt aandacht besteed aan de ontwikkelingen in de scenario's. De focus ligt daarbij op de uitkomsten van het Middenscenario en op de periode 2023 t/m 2037. Waar relevant wordt er een bandbreedte geschetst.

651 dzd

Groei aantal huishoudens 75+

308 dzd

Groei aantal huishoudens in corpora-
tiedoelgroep

30%

Gewenst aandeel gereguleerde huur in
bouwprogramma

29%

Gewenst aandeel betaalbare koop in
bouwprogramma

3.1 Startsituatie: stand van zaken in 2023

Elk jaar opnieuw worden door ABF Research ten behoeve van het Socrates-model de kenmerken van de woningvoorraad en van huishoudens in alle buurten in Nederland in kaart gebracht op basis van registergegevens (CBS-microdata). In 2022 gaat het om 14.317 buurten volgens de CBS-indeling. Het gaat onder meer om de inkomens van huishoudens en de WOZ-waarden en huurprijzen van woningen. De registergegevens komen deels met vertraging beschikbaar, zijn niet altijd compleet en één belangrijk onderwerp mist. Huurprijzen in het private huursegment²⁴ worden in Nederland niet geregistreerd. Er wordt hiervoor gebruik gemaakt van schattingen op basis van woningkenmerken die wel integraal beschikbaar zijn (zoals oppervlakte en WOZ-waarde) en gegevens uit onder meer het WoonOnderzoek Nederland (WoON) 2021. Daarnaast moet er soms rekening worden gehouden met beleidswijzigingen die doorwerken in de stand van zaken in het actuele jaar. Dat is bijvoorbeeld het geval bij de recent doorgevoerde huurverlaging voor huurders van een corporatiewoning die een laag inkomen hebben. De hier gepresenteerde stand van zaken voor het jaar 2023 is daarmee de best mogelijke raming van “wie woont waar in welke woning in welke buurt” op basis van de beschikbare informatie.

Lage inkomens, jongeren en alleenstaanden vaker in huursector

In [Figuur 3.1](#) is voor 1-1-2023 het aantal particuliere huishoudens²⁵ naar woonsituatie weergegeven per leeftijdsgroep, samenstelling en doelgroep van het huurbeleid²⁶. Aanvang 2023 heeft Nederland bijna 8,3 miljoen huishoudens. Hiervan woont een kleine 4,5 miljoen (55%) in een koopwoning. Het bezit van een koopwoning is met name een kwestie van inkomen: hoe hoger het inkomen, hoe groter het eigenwoningbezit. Waar ruim vier op de vijf hoge inkomens hun woning in eigendom hebben, is dit onder de doelgroep passend toewijzen slechts bij minder dan een kwart van de huishoudens het geval. Lage inkomens in een koopwoning zijn vaak huishoudens op leeftijd met een (bijna) afbetaald huis, die vanwege pensionering in inkomen zijn gedaald. Het eigenwoningbezit is relatief het hoogst onder 45- tot 65-jarige huishoudens (65%), paren zonder kinderen (68%) en paren met kinderen (78%). Deze kenmerken hangen niet alleen samen, maar versterken elkaar ook. Doordat er bij paren vaak sprake is van twee verdienende personen in het huishouden hebben deze huishoudens vaak aanzienlijk meer te besteden dan alleenstaanden en eenoudergezinnen.

²⁴ Met private huur wordt bedoeld: alle woningen die niet in eigendom zijn van woningcorporaties. Dus de som van kleine particuliere verhuurders, grote institutionele verhuurders/beleggers en overige verhuurders niet zijnde woningcorporaties.

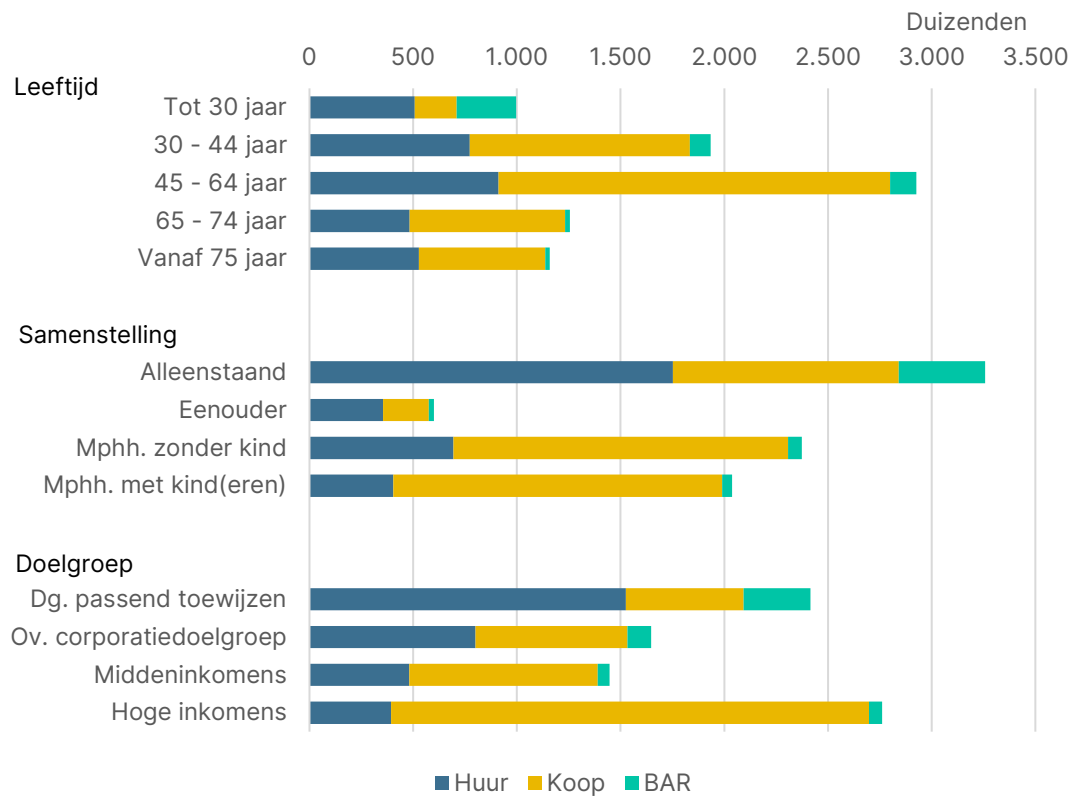
²⁵ De huishoudens die woonachtig zijn in instellingen (institutionele huishoudens/bevolking) zoals verpleeghuizen blijven hier dus buiten beschouwing.

²⁶ In de tabellen maken we onderscheid naar vier inkomensgroepen. De laagste inkomensgroep wordt gevormd door huishoudens met een belastbaar inkomen onder de inkomensgrens voor passend toewijzen van huurwoningen door corporaties. De volgende groep wordt gevormd door huishoudens met een inkomen onder de DAEB-inkomensgrens voor toewijzing van gereguleerde corporatiewoningen. Vanaf 2022 gelden daarbij aparte grenzen voor eenpersoons en meerpersoonshuishoudens. Daarnaast is er de grens tussen de inkomensgroepen Midden en Hoog welke ligt op 1,5 maal de eenpersoons DAEB-grens.



Van alle huishoudens woont 39% in een huurwoning. In het algemeen wonen lage inkomens, jongeren en alleenstaanden relatief vaak in een huurwoning. In 2023 woont circa 51% van de jongere huishoudens (tot 30 jaar) in een huurwoning.

Figuur 3.1: Aantal particuliere huishoudens per woonsituatie naar leeftijd, samenstelling en doelgroep, 2023; bron: Socrates 2023



Naast huishoudens in een koopwoning (55%) of in een huurwoning (39%) is er een groep van 6% van de huishoudens die niet over een zelfstandige woning beschikt. Deze huishoudens delen een woning, wonen in bij een ander huishouden of hospita, wonen in een pension, studentenhuis of een ander kamerverhuurpand, of verblijven in een woonboot of woonwagen. Al deze, deels onzelfstandige, woonruimten worden hier geschaard onder de noemer BAR: bewoonde andere ruimten. Het zijn vooral jonge alleenstaanden met een laag inkomen, zoals studenten en recent gescheiden personen of (arbeids)migranten²⁷, die in een dergelijke BAR-situatie gehuisvest zijn.

De omvang van de doelgroep voor de corporatiesector wordt voor 2023 in totaal op 4,1 miljoen huishoudens geschat, 49% van het totaal aantal huishoudens. Binnen deze doelgroep wordt onderscheid gemaakt tussen de doelgroep passend toewijzen (29% van alle huishoudens) en de overige

²⁷ Een deel van de arbeidsmigranten is overigens niet in de BRP ingeschreven en blijft buiten beschouwing, maar heeft wel huisvesting nodig.



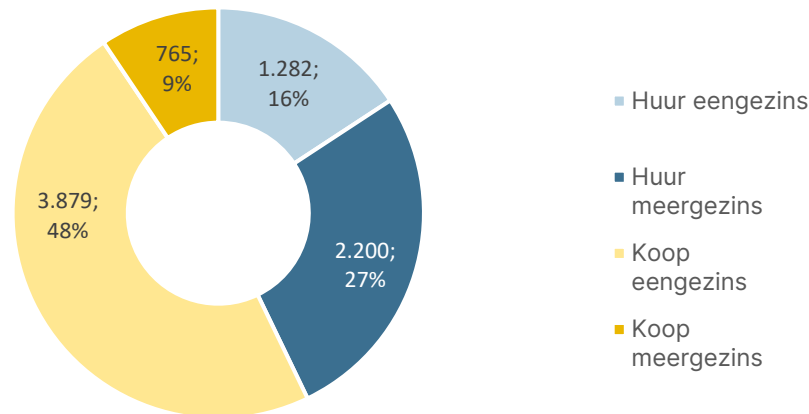
corporatiedoelgroep (20%). Het aantal huishoudens met een middeninkomen wordt op 1,5 miljoen geraamd (18%) en 2,8 miljoen huishoudens (33%) worden tot de hogere inkomens gerekend.

Koop- en eengezinswoningen in meerderheid

In 2023 zijn er ruim 8,1 miljoen woningen in Nederland. Bijna de helft van de voorraad (48%) bestaat uit eengezinskoopwoningen. Daarnaast is 9% van de voorraad een koopappartement. In totaal bestaat de woningvoorraad voor 57% uit koopwoningen. In de huursector, die 43% van de voorraad vormt, zijn er juist veel appartementen ('meergezinswoningen'). 27% van de totale woningvoorraad is een huurappartement en 16% is een huureengezinswoning.

In totaal is van alle woningen bijna twee derde (65%) een eengezinswoning en ruim een derde (35%) een appartement (zie [Figuur 3.2](#)).

Figuur 3.2: Woningvoorraad naar eigendomsvorm en woningtype (*1.000), 2023; bron: Socrates 2023



Van alle huurwoningen heeft 64% een maandhuur tot aan de hoge aftoppingsgrens ([Figuur 3.3](#)). Het feit dat ruim twee op de drie huurwoningen in bezit zijn van een woningcorporatie draagt er in belangrijke mate aan bij dat de meeste huurwoningen tot de gereguleerde voorraad behoren, zijnde huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens van € 763 (prijsspeil 2022), namelijk 79%. Een niet te veronachtzamen deel van de huurvoorraad is echter eigendom van private verhuurders. Het aantal vrijesectorhuurwoningen, met een maandhuur boven de liberalisatiegrens, is de afgelopen jaren sterk toegenomen en bedraagt in 2023 naar verwachting 722.000. Dat komt neer op 9% van de totale woningvoorraad.

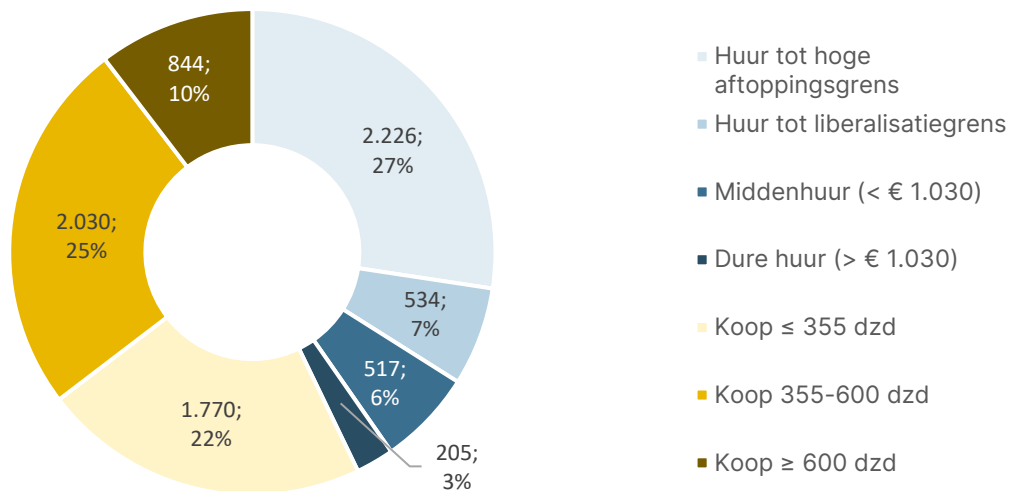
De prijzen van koopwoningen zijn in de jaren tot 2022 sterk gestegen, met name onder invloed van de lage rente. Vanaf 2022 zijn de kooprijzen in beperkte mate gedaald. Geschat wordt dat in 2023 38% van de koopwoningen qua WOZ-waarde in het prijssegment tot € 355.000 valt: de grens voor betaalbare koopwoningen zoals die in het volkshuisvestingsbeleid wordt gehanteerd (prijsspeil



2023)²⁸. Daarnaast is er een omvangrijk segment, 44% van de koopwoningenvoorraad, in het prijssegment tussen € 355.000 en € 600.000. Het duurste segment met woningen in het prijssegment boven de zes ton wordt op 18%, 844.000 woningen, geraamd.

In de figuren over de (stand of ontwikkeling van de) woningvoorraad in dit rapport zijn voor de zowel voor de koop- als de huursector telkens de labels voor prijspeil 2022 weergegeven, het startjaar van Socrates 2023.

Figuur 3.3: Woningvoorraad naar eigendomsvorm en prijsklasse (prijspeil 2022) (*1.000), 2023; bron: Socrates 2023



Woonmilieus

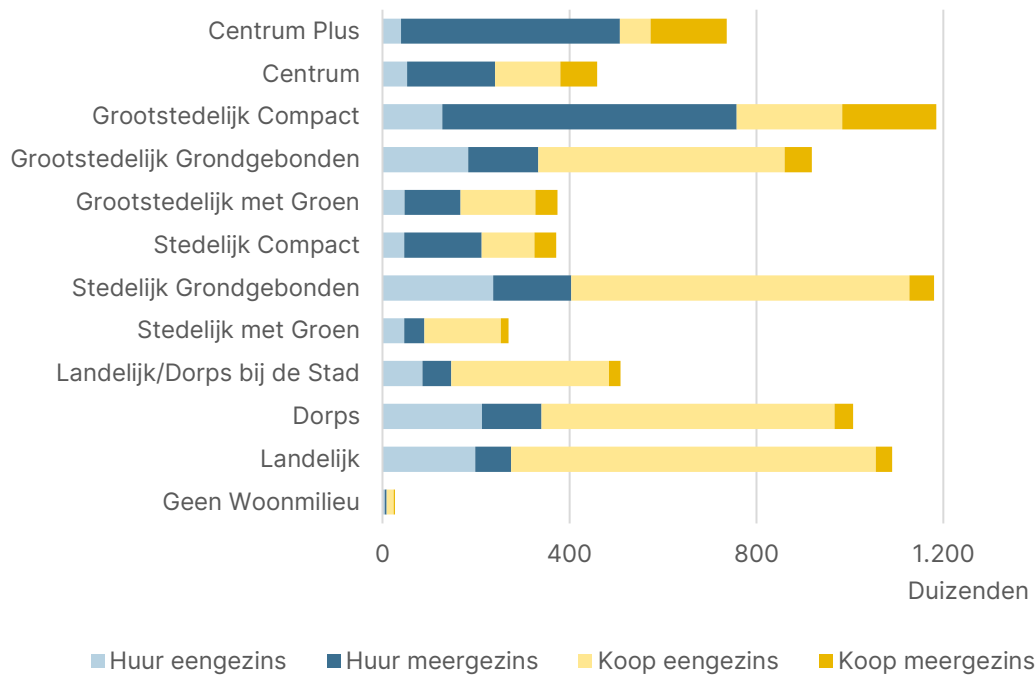
Als laatste in deze paragraaf kijken we naar de woningvoorraad naar type woonmilieu. In Socrates 2023 is gebruik gemaakt van de in 2022 ingevoerde nieuwe woonmilieutypologie, waarin elf typen woonmilieus worden onderscheiden (zie bijlage 2 punt 6).

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

²⁸ De NHG-grens ligt inmiddels hoger, € 405.000 in 2023. NHG-grens voor woningen met energie besparende voorzieningen is in 2023 € 429.300.



Figuur 3.4: Woningvoorraad naar type woonmilieu, eigendomsvorm en woningtype (*1.000), 2023; bron: Socra-tes 2023



3.2 Ontwikkeling huishoudens en doelgroepen

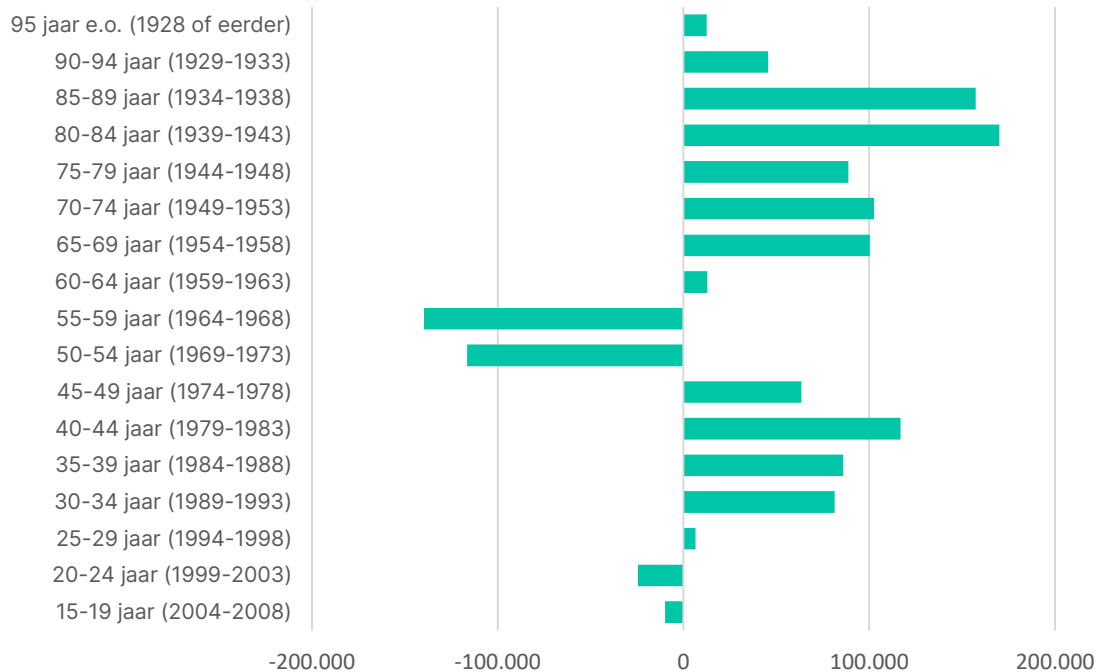
Sterke groei van oudere huishoudens en alleenstaanden

Zoals eerder gezegd verschillen de scenario's niet qua demografische ontwikkeling. In de scenario's Laag, Midden en Hoog telt Nederland in 2038 9,2 miljoen huishoudens. Ten opzichte van 2023 betekent dat een toename met circa 916.000 huishoudens.

Naar leeftijdsklasse van de huishoudens zijn er flinke verschillen in de ontwikkeling in de periode tot 2038 (Figuur 3.5). Het aantal oudere huishoudens, in het bijzonder die in de leeftijdsklassen vanaf 80 jaar, neemt de komende vijftien jaar sterk toe. Het aantal huishoudens van 50 t/m 59 jaar neemt stevig in omvang af, een gevolg van de daling in aantallen geboorten in de jaren zeventig van de vorige eeuw. De jongere leeftijdsklassen nemen in omvang toe, een gevolg van de beperkte stijging van het geboortecijfer in de jaren tachtig van de vorige eeuw en de verwachte buitenlandse migratie die vooral uit relatief jonge mensen bestaat. In samenhang met de ontwikkeling van de leeftijds-groepen neemt vooral het aantal alleenstaanden sterk toe. Meerpersoonshuishoudens nemen eveneens in aantal toe, maar relatief bescheiden ten opzichte van de groep alleenstaanden.



Figuur 3.5: Ontwikkeling aantal huishoudens naar leeftijdsklassen/(geboorteklassen) in de scenario's Laag, Midden en Hoog, 2023 t/m 2037; bron: Primos-prognose 2023



Toename corporatiedoelgroep

De corporatiedoelgroep neemt op basis van de veronderstelde inkomensontwikkeling in scenario Midden de komende vijftien jaar met 308.000 huishoudens toe (+8%)²⁹. De corporatiedoelgroep valt uiteen in twee afzonderlijke groepen: de doelgroep passend toewijzen en de overige corporatiedoelgroep. Voor de doelgroep voor passend toewijzen wordt een groei verwacht met 92.000 huishoudens (+4%). De overige corporatiedoelgroep neemt met 216.000 (+13%) sterker toe. De middeninkomens en hoge inkomens zullen tot 2038 met 194.000 (+13%) respectievelijk 414.000 (+15%) huishoudens toenemen.

Ten opzichte van de woningmarktverkenning met Socrates 2022 wordt een kleinere toename van de corporatiedoelgroep voorzien. Dat is het gevolg van de minder sombere inkomensperspectieven waarvan in de huidige verkenning wordt uitgegaan. In het Socrates 2022-scenario Midden werd uitgegaan van een toename van de corporatiedoelgroep met +15% in vijftien jaar tijd. In het Socrates 2023 Middenscenario wordt zoals gezegd een toename met +8% verondersteld.

²⁹ Onder de aanname dat inkomensgrenzen voor de afbakening van doelgroepen jaarlijks voor inflatie gecorrigeerd worden.

Tabel 3.1: Ontwikkeling van het aantal huishoudens naar leeftijd, samenstelling en doelgroep (* 1.000), 2023 t/m 2037; bron: Socrates 2023, scenario Midden

	stand		mutatie 2023-2038	
	2023	2038	abs.	in %
	<i>x 1.000</i>			
Leeftijd				
Tot 30 jaar	996	946	-51	-5%
30 - 44 jaar	1.934	2.221	287	15%
45 - 64 jaar	2.926	2.728	-198	-7%
65 - 74 jaar	1.255	1.480	225	18%
Vanaf 75 jaar	1.159	1.810	651	56%
Samenstelling				
Alleenstaand	3.257	3.858	601	18%
Eenouder	601	677	76	13%
Paar znd. kind	2.374	2.523	149	6%
Paar met kind	2.038	2.128	89	4%
Doelgroep				
Dg. passend toewijzen	2.416	2.508	92	4%
Overige corporatiedoelgroep	1.647	1.863	216	13%
Middeninkomens	1.447	1.641	194	13%
Hoge inkomens	2.760	3.174	414	15%
Totaal	8.270	9.186	916	11%

Bandbreedte ontwikkeling doelgroepen op basis van scenario's

De hierboven beschreven verwachte ontwikkeling van huishoudens en doelgroepen is gebaseerd op veronderstellingen met betrekking tot de reële inkomensgroei (zie par. 2.3). In de scenario's Laag en Hoog wordt er gevarieerd in de inkomensontwikkeling en woonvoorkeuren (zie voor overzicht per scenario Tabel 2.4).

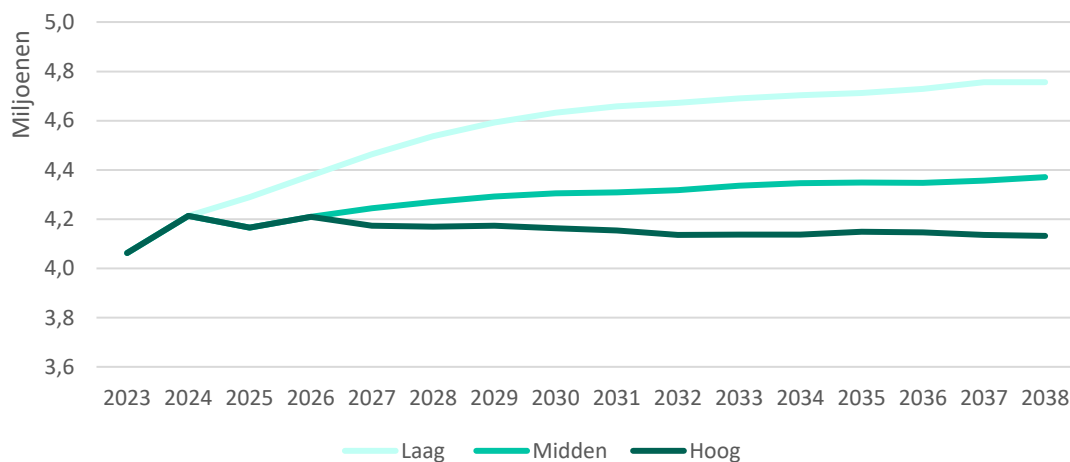
In de startsituatie (2023) zijn er 4,1 miljoen huishoudens die op basis van hun inkomen tot de corporatiedoelgroep gerekend worden, ofwel bijna de helft van alle huishoudens (Figuur 3.6). Lang niet alle huishoudens in de corporatiedoelgroep doen overigens een beroep op een sociale huurwoning omdat zij naar tevredenheid in een koopwoning wonen. Anno 2023 woont 32% van de doelgroep in een koopwoning. Vanwege de vergrijzing en de toename van het eigenwoningbezit in het verleden zal dit percentage naar verwachting oplopen naar, afhankelijk van het scenario, 35% à 36% in 2038.

In het Middenscenario neemt zoals gezegd het aantal huishoudens in de corporatiedoelgroep tot 2038 met 308.000 huishoudens toe (+8%). In de scenario's met een lage dan wel hoge inkomensontwikkeling neemt de doelgroep toe met respectievelijk 693.000 huishoudens (+17%) en 70.000 huishoudens (+2%). De omvang van de corporatiedoelgroep in 2038 loopt in de scenario's Laag en Hoog daarmee uiteen van 4,133 miljoen tot 4,756 miljoen huishoudens. Het verschil tussen Laag en Hoog is 623.000 huishoudens. De impact die de reële inkomensontwikkeling heeft op de ontwikke-



ling van de omvang van de doelgroep is groot. Ondanks dat in 2038 ruim een derde van de doelgroep over een koopwoning beschikt betekent dit voor corporaties dat er een aanzienlijke mate van onzekerheid bestaat met betrekking tot de omvang van hun kerntaak, het huisvesten van de doelgroep.

Figuur 3.6: Ontwikkeling totaal aantal huishoudens behorend tot de corporatiedoelgroep in scenario's Laag, Midden en Hoog; bron: Socrates 2023



3.3 Ontwikkeling woningvoorraad

Woningmarkt is voorraadmarkt, jaarlijkse veranderingen beperkt

Om in de toekomst (nieuwe) huishoudens van een woning te kunnen voorzien, is uitbreiding van de woningvoorraad nodig. Daarnaast ligt er nog een opgave om het huidige woningtekort terug te dringen. In de scenario's Laag, Midden en Hoog, die dezelfde huishoudensontwikkeling kennen, wordt er voor de eerstkomende vijftien jaar uitgegaan van een nieuwbouwproductie van gemiddeld 92.600 woningen per jaar bij een sloop van 13.300 woningen per jaar. In totaal wordt tussen 2023 en 2038 de woningvoorraad netto (nieuwbouw minus sloop) met bijna 1,2 miljoen woningen uitgebreid. Dit komt neer op gemiddeld zo'n 79.000 woningen per jaar.

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



Relatief veel nieuwe betaalbare koopwoningen gewenst

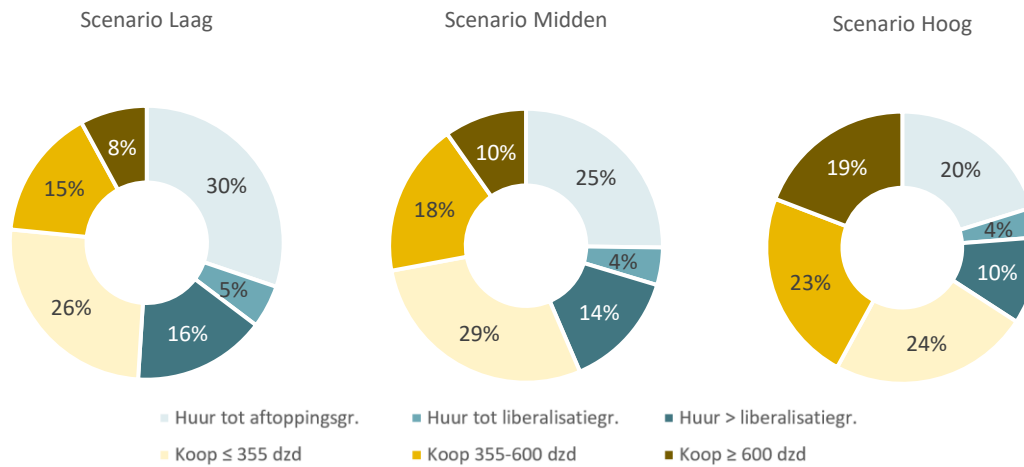
De woningdifferentiatie in het bouwprogramma (inclusief productie anderszins zoals transformaties) wordt in de scenario's jaarlijks bepaald door de confrontatie tussen vraag en aanbod. In de segmenten waar de tekorten het grootst zijn, wordt het meest gebouwd. Het bouwprogramma wordt zo behoeftevolgend ingevuld, rekening houdend met de wensen/woonvoorkeuren van zowel doorstromers als van starters. Vanwege verschillen in de inkomensontwikkeling en de koopvoorkeur (scenario Hoog volgt de koopvoorkeuren uit het WoON2021 en in de andere scenario's is de koopvoorkeur verlaagd) verschillen de scenario's als het gaat om de kwalitatieve invulling van het bouwprogramma (zie [Figuur 3.7](#)). De nieuwbouw die het model berekent is nadrukkelijk geen prognose van de meest waarschijnlijke ontwikkeling maar laat zien wat er, gegeven vraag en aanbod per segment, idealiter aan de voorraad wordt toegevoegd.

In de scenario's Laag, Midden en Hoog worden in de periode 2023 t/m 2037 in totaal 1.299.000 woningen via nieuwbouw of overige toevoegingen (zoals transformaties) aan de voorraad toegevoegd. Van dit totale aantal toevoegingen bestaat in scenario Midden 30% uit gereguleerde huurwoningen (tot de liberalisatiegrens). In de scenario's Laag en Hoog is dat respectievelijk 35% en 24%. In scenario Midden is 10% van het bouwprogramma een middenhuurwoning, en 4% een dure huurwoning. Samen telt dit op tot 14% huurwoningen in de vrije sector. In scenario's Laag en Hoog is dat 16% respectievelijk 10%. Het totale aandeel huur binnen het bouwprogramma komt daarmee in het Middenscenario uit op 44%. In het lage scenario is dat meer (51%) en in het hoge scenario minder (34%).

In alle scenario's is veel behoefte aan betaalbare koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens. Het aandeel van dat segment in het bouwprogramma loopt uiteen van 29% in het Middenscenario tot 24% in scenario Hoog. In dat hoge scenario wordt niet alleen uitgegaan van een positievere inkomensontwikkeling maar ligt ook de koopvoorkeur hoger. Daardoor is in dat scenario de behoefte aan middeldure en dure koopwoningen groter dan in de andere scenario's: 42% van de nieuwbouw in dat scenario betreft koopwoningen boven de betaalbaarheidsgrens. In het scenario Midden (28%) alsmede in Laag (23%) vormen dergelijke koopwoningen een veel kleiner deel van de nieuwbouw.



Figuur 3.7: Nieuwbouw (incl. overige toevoegingen) naar eigendom en prijsklasse (prijspeil 2022), percentages, 2023 t/m 2037; bron: Socrates 2023, scenario's Laag, Midden en Hoog



Twee derde van nieuwbouw zou 'betaalbaar' moeten zijn

Het Rijksbeleid heeft als doelstelling dat twee derde van de toe te voegen woningen in de categorie 'betaalbaar' vallen: hiertoe behoren gereguleerde huur (tot de liberalisatiegrens), middenhuur en koop tot de betaalbaarheidsgrens (€ 355.000, prijsspeil 2022/2023). De grote behoefte aan betaalbare woningen blijkt ook uit de scenario's van Socrates 2023. Het aandeel 'betaalbaar' binnen het bouwprogramma komt in scenario Midden uit op 68% en komt dus overeen met het streven van het Rijk. In scenario Laag ligt het aandeel met 72% nog iets hoger terwijl in scenario Hoog een aandeel van 55% betaalbaar voldoende is. In onderstaande tabel staan de absolute aantallen woningen en bijbehorende aandelen.

Tabel 3.2: Nieuwbouw (incl. overige toevoegingen) naar eigendomsvorm en prijsklasse (prijsspeil 2022), 2023 t/m 2037; bron: Socrates 2023, scenario's Laag, Midden, Hoog

Bouwprogramma	Laag	Midden	Hoog	Laag	Midden	Hoog
	x 1.000					
Gereguleerde huur	458	385	309	35%	30%	24%
Middenhuur (< € 1.030)	149	131	99	11%	10%	8%
Koop ≤ € 355.000	332	370	309	26%	29%	24%
Totaal betaalbaar	939	887	717	72%	68%	55%
Dure huur (> € 1.030)	55	49	36	4%	4%	3%
Koop > € 355.000	305	363	546	23%	28%	42%
Totaal duur	360	412	582	28%	32%	45%
Totaal	1.299	1.299	1.299	100%	100%	100%

Naast toevoegingen verandert de woningvoorraad ook door sloop. Voor de periode 2023 t/m 2037 wordt in Primos/Socrates 2023 uitgegaan van de sloop van 189.000 woningen. Samen met de



1.299.000 bruto toevoegingen in deze periode leidt dat tot een netto toename van de voorraad van 1.110.000 woningen. Ook door verkoop van (corporatie)huurwoningen en het (netto) prijseffect van het huurbeleid komen veranderingen in de samenstelling van de voorraad tot stand. Onder 'prijseffect' worden de mutaties van de huurvoorraad verstaan die het gevolg zijn van het huurbeleid: huurstijgingen bij zittende huurders en huurharmonisatie bij een bewonerswissel bewerkstelligen bij een deel van huurwoningen de overgang naar een hogere huurklasse. Aan de andere kant worden ook huurwoningen naar een lagere huurklasse teruggebracht als gevolg van passend toewijzen en de eenmalige huurverlaging voor lage inkomens in 2023. De vier typen mutatie samen – dus de som van nieuwbouw, sloop, verkopen en huurprijsaanpassingen – leiden per prijsklasse in de huur- en koopsector tot een netto voorraadontwikkeling. Deze weerspiegelt dus deels de woningbehoefte (gewenste nieuwbouw) en deels de trendmatig ingeschatte sloop, verkoop en huuraanpassingen. Het geeft een beeld van hoe de woningvoorraad zich kan gaan ontwikkelen – gegeven bepaalde uitgangspunten – maar moet niet worden beschouwd als een prognose van de meest waarschijnlijke ontwikkeling.

De netto ontwikkeling van de voorraad is in onderstaande [Tabel 3.3](#) (bovenste deel) weergegeven voor de periode 2023 t/m 2037 en voor elk van de drie scenario's. In het Middenscenario neemt de totale voorraad gereguleerde huurwoningen (categorieën "tot aftoppingsgrens" en "tot liberalisatiegrens") per saldo met 106.000 toe. In scenario Hoog daarentegen neemt deze voorraad maar met 35.000 woningen toe. In scenario Laag groeit de corporatiedoelgroep flink en komen er per saldo 173.000 gereguleerde huurwoningen bij. De voorraad vrijesectorhuurwoningen neemt in scenario Hoog minder toe dan in de andere scenario's – dit is verklaarbaar in samenhang met een grotere groei van de voorraad koopwoningen in dat scenario.

In alle scenario's is er veel behoefte aan extra koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens. Voor een klein deel wordt hierin voorzien door de ingerekende verkoop van huurwoningen van corporaties aan huishoudens. Veruit het grootste deel zou via nieuwbouw tot stand moeten komen, hoewel dit de laatste jaren in de praktijk lastig blijkt. Uit de tabel blijkt verder dat sloop voor het overgrote deel in de huursector (85%) plaatsvindt en dan met name in de prijsklasse tot de aftoppingsgrens. Tot slot is te zien dat door huuraanpassingen per saldo woningen verschuiven van de prijsklasse tot de aftoppingsgrens naar de prijssegmenten daarboven.



Tabel 3.3: Mutaties in woningvoorraad naar eigendomsvorm en prijsklasse (prijspeil 2022) (*1.000), 2023 t/m 2037; bron: Socrates 2023, scenario's Laag, Midden en Hoog

	Huur			Koop			Totaal
	tot hoge aftoppings grens	tot liberalisatiegr ens	> liberalisatiegr ens	≤ 355 dzd	355-600 dzd	≥ 600 dzd	
<i>x 1.000</i>							
Voorraadontwikkeling (netto)							
Laag	64	110	259	377	204	97	1.110
Midden	-9	115	230	413	239	122	1.110
Hoog	-80	116	178	346	307	244	1.110
Nieuwbouw							
Laag	393	66	204	332	202	103	1.299
Midden	327	58	181	370	236	127	1.299
Hoog	263	46	135	309	298	249	1.299
Sloop							
Laag	-129	-23	-7	-13	-10	-6	-189
Midden	-126	-24	-11	-14	-10	-5	-189
Hoog	-114	-27	-19	-14	-11	-5	-189
Verkoop corporatiewoningen							
Laag	-21	-37	-12	58	12	0	0
Midden	-22	-34	-14	57	14	0	0
Hoog	-20	-30	-20	50	20	0	0
Prijsverandering							
Laag	-178	104	74	-	-	-	-
Midden	-188	115	74	-	-	-	-
Hoog	-209	126	83	-	-	-	-

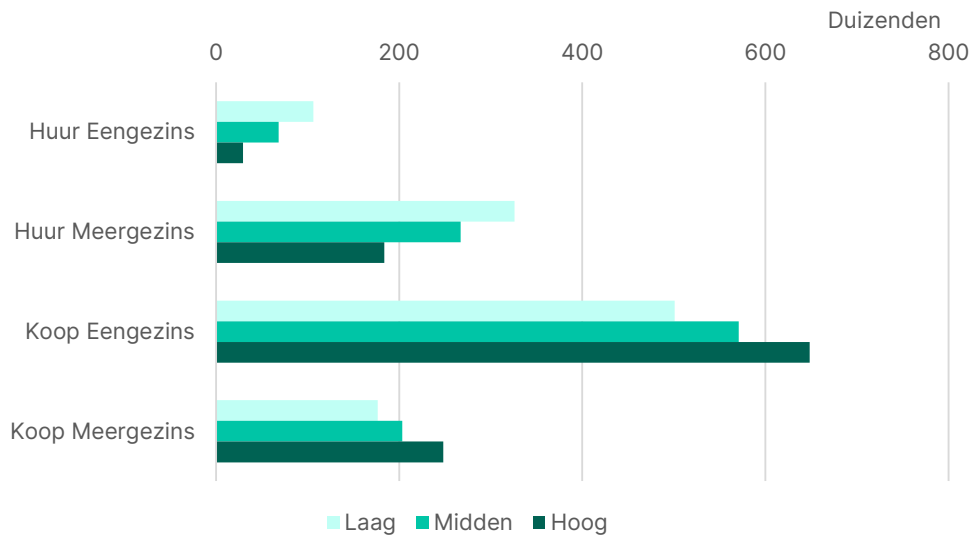
70% van totale netto uitbreiding in koopsector

Tezamen leveren de vier typen mutaties – nieuwbouw, sloop, verkopen en huurprijsaanpassingen – een netto ontwikkeling van de koop- en huursector op. Van de totale *netto uitbreiding* van de woningvoorraad tot 2038 in het Middenscenario komt 70% op conto van de koopsector en 30% is voor rekening van de huursector. Het aandeel van de huursector binnen de totale (*bruto*) *nieuwbouw* ligt met 44% duidelijk hoger. De belangrijkste verklaring is dat sloop voor het overgrote deel (85%) binnen de huursector plaatsvindt en bovendien verschuiven er in de scenario's woningen van huur naar koop als gevolg van verkopen van corporatiewoningen aan eigenaar-bewoners. In scenario Laag is de koopsector goed voor 61% van de totale netto uitbreiding (huur: 39%) van de voorraad en in het scenario Hoog gaat het om 81% (huur: 19%).

De verdeling van de netto uitbreiding over eengezins- en meergezinswoningen verschilt weinig tussen de scenario's (Figuur 3.8). In alle scenario's bestaat de netto uitbreiding rekening houdend met de woonvoorkeuren uit het WoON voor het merendeel, tussen de 55% en 61%, uit eengezinswoningen. Dit ligt wat lager dan het aandeel eengezinswoningen in de huidige voorraad (64%), waarbij de grote toename tot 2038 van het aantal alleenstaanden en ouderen een belangrijke rol speelt.



Figuur 3.8: Netto uitbreiding van de woningvoorraad naar eigendom en woningtype, 2023 t/m 2037;
bron: Socrates 2023, scenario's Laag, Midden en Hoog

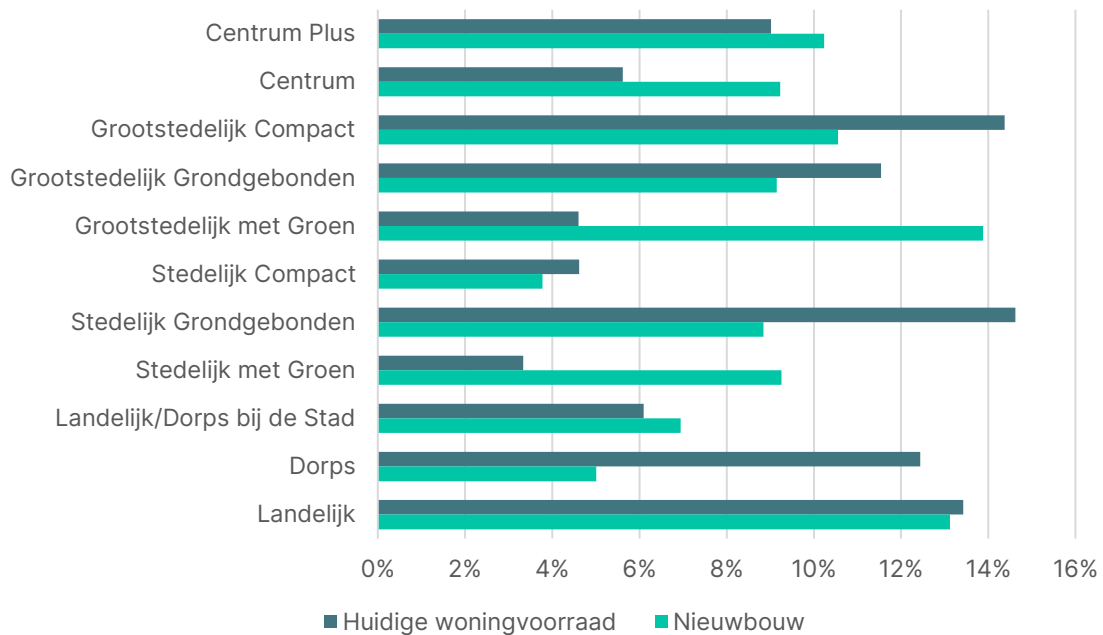


Woonmilieus

Tot slot van deze paragraaf richten we ons op de ontwikkeling van de woningvoorraad uitgesplitst naar woonmilieutypologie. We beginnen met een vergelijking van de bestaande woningvoorraad naar type woonmilieu (zie ook [Figuur 3.4](#)) en die voor de volgens het Middenscenario te plegen nieuwbouw tussen 2023 en 2038. In [Figuur 3.9](#) zien we dat er redelijk wat verschillen bestaan, waarbij in het ideale geval er relatief een stuk meer wordt gebouwd in de woonmilieus Grootstedelijk met Groen en Stedelijk met groen dan dit woonmilieu momenteel in de woningvoorraad voorkomt. Voor het woonmilieu Dorps geldt het omgekeerde: het huidige aantal woningen in dit woonmilieu is groter dan het aandeel in het berekende bouwprogramma.



Figuur 3.9: Aandeel in totale woningvoorraad (2023) en in nieuwbouw (2023 t/m 2037) per type woonmilieu;
bron: Socrates 2023, scenario Midden

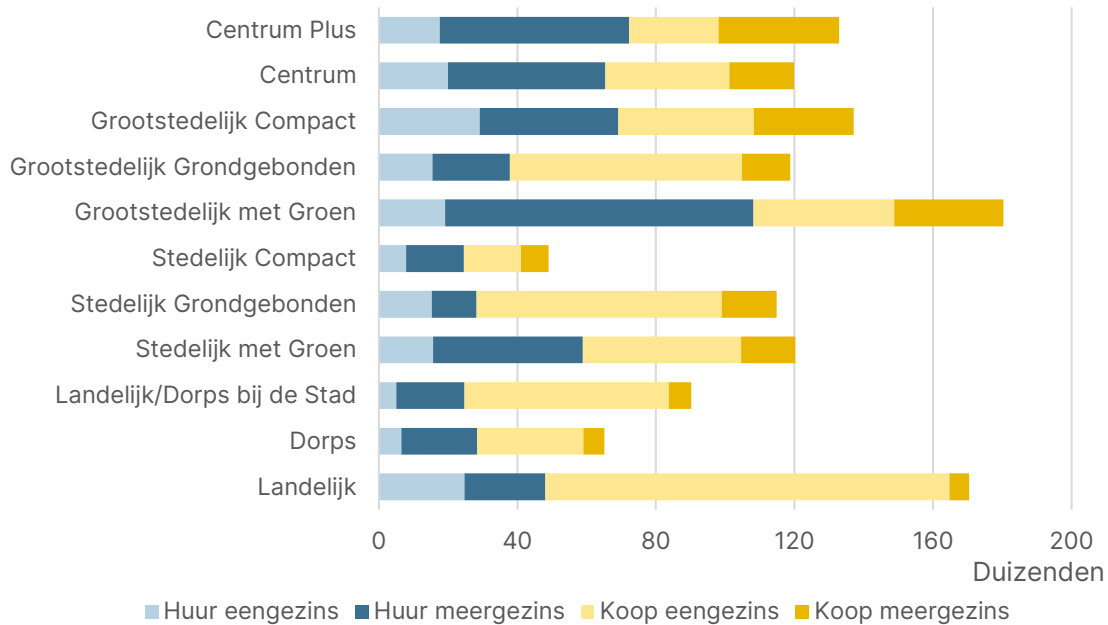


In [Figuur 3.10](#) is de nieuwbouw tussen 2023 en 2038 uitgesplitst naar woonmilieu verder onderverdeeld naar type en eigendom. Op basis van de woonvoorkeuren bestaat 56% van het nieuwbouwprogramma uit eengezinswoningen. In stedelijke milieus is groot deel van de vraag op appartementen gericht, maar ook in deze milieus wordt er gevraagd naar eengezinswoningen. Dat geldt met name voor de groene en grondgebonden woonmilieus binnen het stedelijk gebied. Maar ook in de centrum-stedelijke woonmilieus wordt het bouwprogramma voor een aanzienlijk deel met eengezinswoningen ingevuld. Zoals eerder gemeld is het bouwprogramma uitsluitend gebaseerd op woonwensen (verhoudingen tussen vraag en aanbod) en niet op plannen in voorbereiding of ruimtelijk beleid. In landelijke woonmilieus is het aandeel eengezinswoningen in het bouwprogramma het hoogst (83%).

Appartementen zijn naar verhouding vooral gevraagd in de woonmilieus Centrum Plus, Centrum en Grootstedelijk met Groen. Ook in de compacte woonmilieus in de steden (gelegen buiten het centrum) ligt het aandeel appartementen in het bouwprogramma hoog. Qua eigendomsvorm ligt in de meeste woonmilieus het aandeel koopwoningen in het bouwprogramma hoger dan het aandeel huurwoningen. Het aandeel koop is het hoogst in de woonmilieus Stedelijke Grondgebonden, Landelijk, Landelijk/Dorps bij de Stad en Grootstedelijk Grondgebonden. In de woonmilieus Grootstedelijk met Groen, Centrum en Centrum Plus voeren huurwoningen de boventoon.



Figuur 3.10: Nieuwbouw naar woonmilieu, type en eigendom (*1000), 2023 t/m 2037; bron: Socrates 2023, scenario Midden

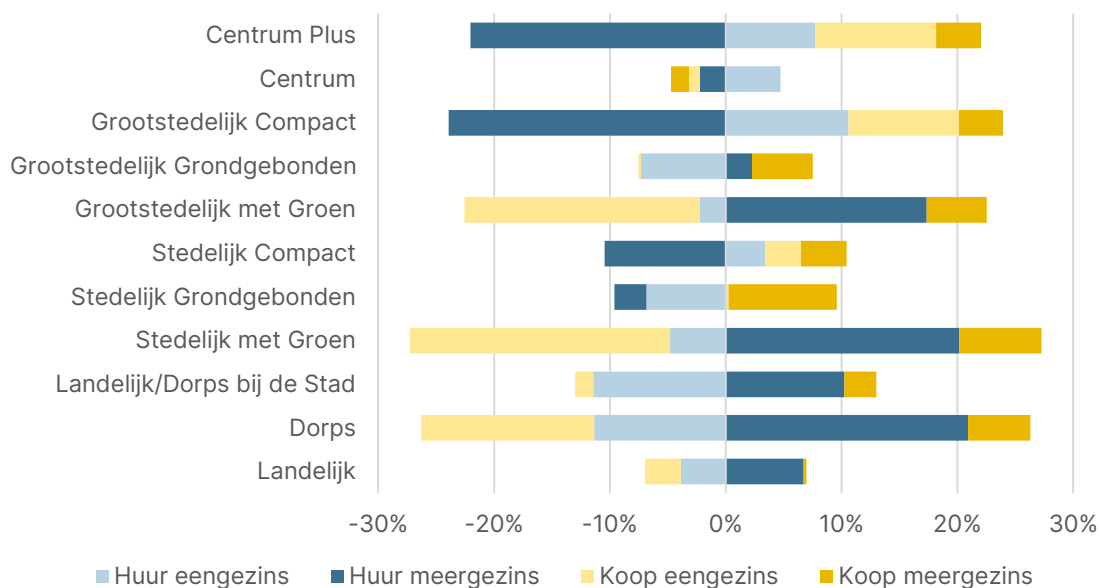


In hoeverre wijkt de nieuwbouw naar type en eigendom in elk van de woonmilieus af van de huidige voorraad naar type en eigendom? Om de vergelijking uit te voeren, is per woonmilieu het percentage van elk van de woningcategorieën in de huidige voorraad afgetrokken van het percentage in het berekende nieuwbouwprogramma. Een positieve waarde duidt op een hoger percentage (in procentpunten) van een woningcategorie in het nieuwbouwprogramma dan in de bestaande voorraad. Een negatieve waarde betekent: het percentage in de bestaande voorraad is groter dan het percentage in de nieuwbouw (Figuur 3.11). Voorbeeld: in het woonmilieu Centrum Plus heeft de koopsector een positief percentage, wat betekent dat de nieuwbouw in dit woonmilieu voor een groter deel uit koopwoningen zou moeten bestaan dan nu in de huidige voorraad het geval is.

In de meeste woonmilieus vinden verschuivingen plaats maar in het ene woonmilieu wel meer dan in het andere. In de woonmilieus Grootstedelijk met Groen, Stedelijk met Groen en Dorps zijn de verschuivingen relatief groot. In deze woonmilieus staan nu veel eengezinskoopwoningen maar is behoefte aan meer huurappartementen en, in mindere mate, koopappartementen. En in de woonmilieus Grootstedelijk Compact en Stedelijk Compact – veelal de naoorlogse wijken met veel flats – staan nu veel huurappartementen maar is behoefte aan meer andere woningtypen, met name in de koopsector. Zoals het voorbeeld hierboven al aangaf geldt dat ook voor het woonmilieu Centrum Plus. Met andere woorden: volgens de woonwensen van huishoudens zouden woonmilieus vaak wat meer gemengd mogen zijn qua woningtypen dan nu in de bestaande voorraad het geval is.



Figuur 3.11: Relatief verschil nieuwbouw 2023 t/m 2037 versus huidige situatie, naar woonmilieu, type en eigendom (procentpunt); bron: Socrates 2023, scenario Midden



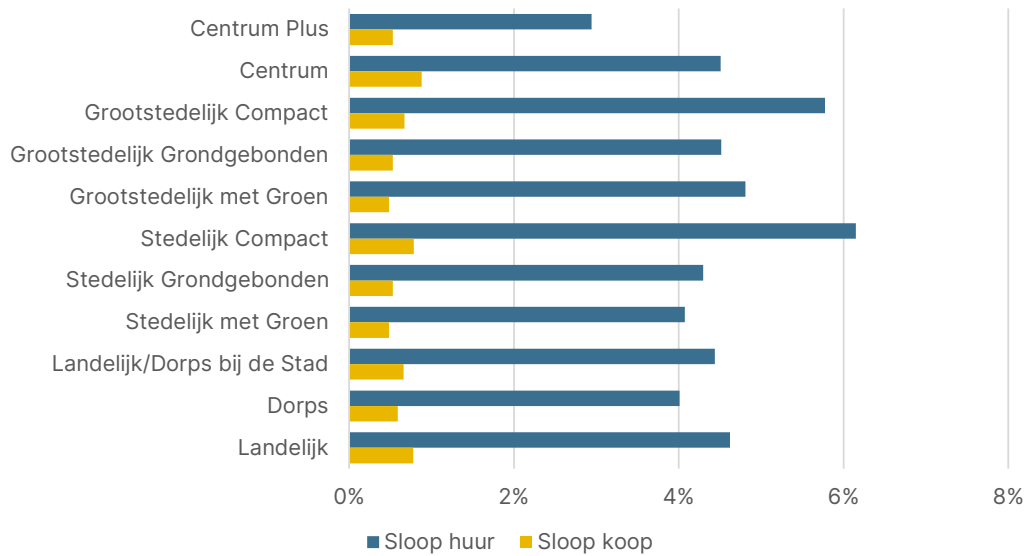
Als laatste kijken we naar de verhouding huur/koop binnen de geraamde sloop voor de periode 2023 t/m 2037. Zoals eerder gemeld is de omvang van de sloop trendmatig bepaald, rekening houdend met de veroudering van de voorraad in de toekomst. Ook de verdeling over huur/koop, woningtype (eengezins/appartement) en buurten – en dus woonmilieus – is op basis van trends bepaald³⁰.

De samenstelling van de sloop in onderstaande figuur is gerelateerd aan de beginsituatie per 1-1-2023, zodat rekening wordt gehouden met het feit dat er van bepaalde combinaties van woonmilieu en eigendomsvorm nu eenmaal meer woningen zijn. Relatief gezien vindt de meeste sloop in de scenario's plaats in de woonmilieus Grootstedelijk Compact en Stedelijk Compact. Dit zijn de naorlogse wijken met veel (corporatie)appartementen waar de herstructureringsopgave naar verhouding het grootst is. In het woonmilieu Centrum Plus vindt naar verhouding de minste sloop plaats. Verder blijkt duidelijk dat in elk woonmilieu veel meer wordt gesloopt in de huursector dan in de koopvoorraad.

³⁰ In Socrates is enkel de onderverdeling naar prijsklassen (binnen huur en binnen koop) gebaseerd op vraag-aanbodverhoudingen.



Figuur 3.12: Trendmatige slooprming (als percentage van de huidige voorraad) naar woonmilieu en eigendom, totaal over de periode 2023 t/m 2037; bron: Socrates 2023, scenario Midden



3.4 Doelgroepen en scheefwonen

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

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



Dure scheefheid is in deze verkenning gedefinieerd als een huishouden in de doelgroep passend toewijzen wonend in een woning met een huurprijs boven de hoge aftoppingsgrens³¹. In 2023 telt de groep die dit betreft naar schatting 219.000 huishoudens (Figuur 3.13). Dat komt neer op 14% van alle huishoudens in de doelgroep passend toewijzen die in een huurwoning wonen. In scenario's Laag en Midden neemt de dure scheefheid in de periode 2023 t/m 2037 toe. Een belangrijke rol spelen de inkomensveronderstellingen in de verschillende scenario's. In scenario Laag is de inkomensontwikkeling het minst gunstig en is de toename van dure scheefheid het sterkst (tot 284.000 oftewel 17%³² in 2038). In het scenario Hoog blijft de omvang ongeveer gelijk. Oorzaken van de toename in de scenario's Laag en Midden zijn de sterke huishoudensgroei, de relatief sombere inkomensontwikkeling en de beperkte mogelijkheden om via nieuwbouw, doorstroming en huurmaatregelen de voorraad snel aan te passen aan de toename van de doelgroep passend toewijzen.

Goedkope scheefheid heeft in dit onderzoek betrekking op de situatie waarin een huishouden met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens³³ gehuisvest is in een huurwoning met een huur onder de liberalisatiegrens. In 2023 gaat het dan in totaal om 481.000 huishoudens. Dat komt neer op 55% van alle huishoudens boven de DAEB-inkomensgrens die in een huurwoning wonen. Het merendeel van deze groep (namelijk 307.000 huishoudens) behoort tot de middeninkomens³⁴. De goedkope scheefheid neemt in alle scenario's enigszins af. De afname vindt onder meer plaats als gevolg van de doorstroming van midden- en hogere inkomens vanuit geregeerde huurwoningen naar duurdere huurwoningen en koopwoningen. Deze vindt plaats doordat er in de scenario's behoeftevolgend wordt gebouwd, onder meer in de betaalbare koopsector. De daadwerkelijke afname van de goedkope scheefheid in de praktijk is dus sterk afhankelijk van voldoende keuzeaanbod (via nieuwbouw of doorstroming) voor midden- en hoge inkomens die in een sociale huurwoning wonen. Vanwege de veronderstelde inkomensontwikkeling is de afname van goedkope scheefheid het sterkst in het lage scenario en het minst sterk in het hoge scenario.

³¹ We tellen hierbij alle woningen boven de hoge aftoppingsgrens mee, inclusief woningen boven de liberalisatiegrens. In Socrates wordt (voor alle huishoudens) enkel de hoge aftoppingsgrens onderscheiden en niet de lage aftoppingsgrens. Huishoudens in de doelgroep passend toewijzen (een- en tweepersoonshuishoudens) die een huurprijs tussen de lage en aftoppingsgrens hebben, worden hier dus niet tot de 'dure scheefheid' gerekend terwijl ze daar meestal wel toe worden gerekend (bijvoorbeeld bij de eenmalige huurverlaging van 2021).

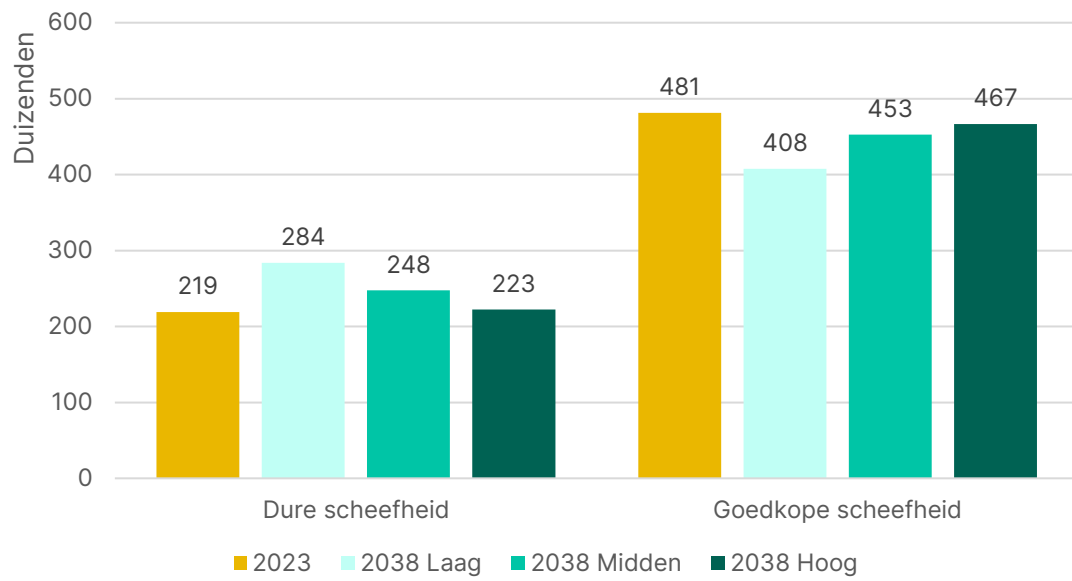
³² Het gaat dan om 17% van alle huishoudens in de doelgroep passend toewijzen die in dat jaar in dit scenario in een huurwoning wonen.

³³ Lage DAEB-grens voor eenpersoonshuishoudens en hoge DAEB-grens voor meerpersoonshuishoudens.

³⁴ Middeninkomens betreft de groep vanaf € 40.765 (eenpersoons) / € 45.014 (meerpersoons) tot € 61.148 per jaar, zie ook Bijlage A.



Figuur 3.13: Ontwikkeling aantal huishoudens (*1.000) dat duur respectievelijk goedkoop schief woont in de huursector (corporatie en privaat samen), 2023 en 2038; bron: Socrates 2023, scenario's Laag, Midden, Hoog



Bijlagen

Bijlage A: Toelichting op de methodiek

Bijlage B: Verschillen met Socrates 2022

Bijlage C: Typologie woonmilieus

Bijlage D: Woningmarktgebieden

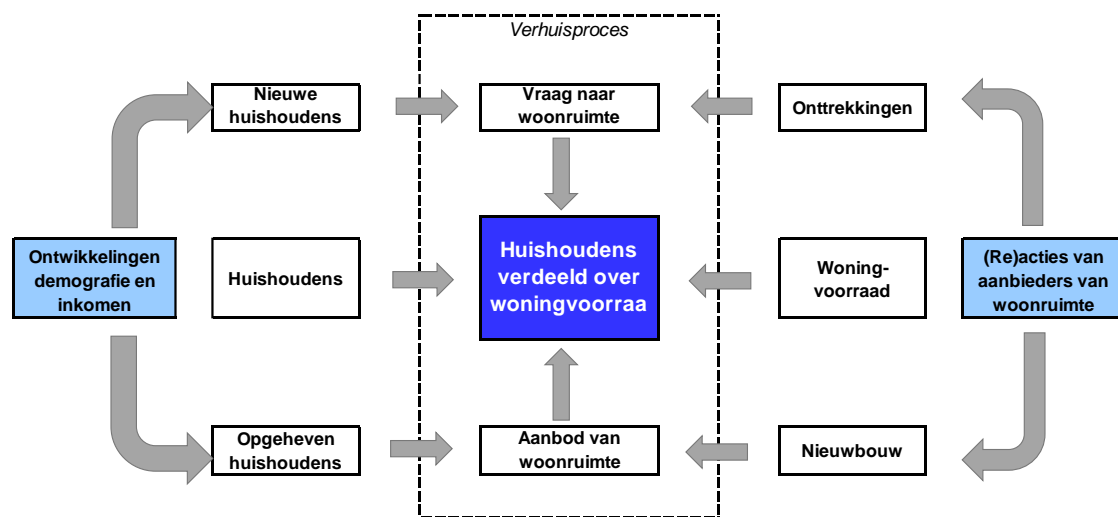


Bijlage A: Toelichting op de methodiek

Inleiding

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

Figuur A-1: Werking Socrates-model



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

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

Aan de zijde van de huishoudens wordt eerst bepaald wat de demografische veranderingen zullen zijn. Onder meer scheidingen, uit-huis-gaan en nieuw samenwonenden worden voor de rest van het jaar bepaald. Deze nieuw te vormen huishoudens komen grotendeels als (semi-)starters of vestigers op de markt. Ook wordt van de reeds bestaande huishoudens, die niet veranderen in samenstelling, bepaald welk deel van deze huishoudens een verhuiscens heeft. Deze verhuiscensgeneigde huishoudens vormen de potentiële doorstromers. Van elk van deze groepen wordt bepaald hoe de voorkeuren voor de gewenste woonsituatie zich verhouden. Gezamenlijk geven zij vorm aan de vraag naar woningen.

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

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

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

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

Gedurende het jaar: afstemming van vraag en aanbod

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

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

Aan het eind van het jaar: iedereen een woonruimte

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

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

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

Kader 1: Inkomensgrenzen

De inkomensgrenzen (netto besteedbaar huishoudinkomen) in het Socrates-model zijn bepaald met behulp van de landelijke kwintielverdeling uit het WoON 2021. In de prognose staan deze grenzen vast (met indexatie). In Socrates 2023 worden de volgende grenzen gehanteerd (prijsspeil 2022):

- Kwintiel 1: tot € 20.000;
- Kwintiel 2: tussen € 20.000 en € 30.300;
- Kwintiel 3: tussen € 30.300 en € 44.100 ;
- Kwintiel 4: tussen € 44.100 en € 64.600;
- Kwintiel 5: vanaf € 64.600.

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

Omdat de grenzen op basis van de landelijke kwintielverdeling zijn bepaald kan er op lager schaalniveau (provincie, regio, gemeente) ook al in de startsituatie sprake zijn van een verschillende omvang van de klassen. De inkomensspreiding in een 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 2022 gebruikt. Vanuit deze kwintielen worden op basis van de verdeling in het laatste WoON de doelgroepen afgeleid, in Socrates 2023, prijspeil 2022:

- Doelgroep passend toewijzen: inkomen beneden grens passend toewijzen (afhankelijk van leeftijd en samenstelling);
- Overige corporatiedoelgroep: inkomen tot € 40.765 (eenpersoons) / € 45.014 (meerpersoons) maar niet in doelgroep passend toewijzen;
- Middeninkomens: inkomen tussen € 40.765/45.014 en € 61.148;
- Hoge inkomens: inkomen vanaf € 61.148.

In het model wordt aangenomen dat de inkomensgrenzen voor de afbakening van doelgroepen jaarlijks voor inflatie gecorrigeerd worden.

Kader 2: Huur- en koopgrenzen van de prijsklassen

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	2020	2021	2022	2023
Kwaliteitskortingsgrens	€ 432,51	€ 442,46	€ 442,46	€ 452,20
Eerste aftoppingsgrens	€ 619,01	€ 633,25	€ 633,25	€ 647,19
Tweede aftoppingsgrens	€ 663,40	€ 678,66	€ 678,66	€ 693,60
Liberalisatiegrens	€ 737,14	€ 752,33	€ 763,47	€ 808,06

Socrates bevat 6 prijsklassen in de huursector. Vanwege de beperkte omvang van het segment tussen de lage en hoge aftoppingsgrens is het niet mogelijk de lage aftoppingsgrens ook in het model te hanteren, maar is ervoor gekozen alleen de hoge aftoppingsgrens (€ 678) te hanteren. Het huursegment boven de liberalisatiegrens is nog onderscheiden in huurklasse 5 en huurklasse 6. In Socrates 2023 wordt als grensbedrag daar-tussen € 1.030 aangehouden. Huurklasse 5 wordt vaak als 'middenhuur' beschouwd.

De koopsector is in het model eveneens verdeeld in 6 prijsklassen. De koopklassen in het Socrates-model worden afgeleid van de WOZ-waarde, voor Socrates 2023 geïndexeerd naar peildatum 1 januari 2022.

In tabellen en figuren kan er natuurlijk maar één label aan de cijfers worden gehangen, ook al 'groeien' de huurgrenzen mee door indexatie. Daarom worden in deze rapportage de geldende waarden voor het startjaar van het model, te weten 2022, gebruikt. Vanwege de omvang van sommige labels worden in tabellen en figuren vaak alleen de waarden weergegeven.

	Huur (€ p/mnd)	Koop (€)
1	< 442	≤ 280 dzd
2	442-570	280-355 dzd
3	570-678	355-480 dzd
4	678-763	480-600 dzd
5	763-1.030	600-800 dzd
6	≥ 1.030	≥ 800 dzd

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

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

Bijlage B: Verschillen met Socrates 2022

In deze bijlage worden de belangrijkste verschillen tussen Socrates 2023 en Socrates 2022 toegelicht.

1. Huishoudensontwikkeling

Socrates maakt voor de huishoudenontwikkeling gebruik van Primos, zie ook paragraaf 2.2. De Primos-prognose 2023 is op nationaal niveau gebaseerd op de meest recente nationale bevolkingsprognose van het CBS (december 2022). Deze nationale bevolkingsprognose is in de afgelopen jaren in reactie op de steeds hogere bevolkingsgroei aanzienlijk verhoogd. Ten opzichte van de Primos/Socrates-prognose 2022 worden er in de nieuwe prognose in 2031 in totaal 110.000 meer inwoners verwacht. Voor 2038 worden zo'n 127.000 meer inwoners verwacht. Deze raming is gebruikt voor alle drie de economische varianten (Midden, Laag en Hoog) van Socrates 2023. Voor de aanpassingen in Primos 2023 ten opzichte van Primos 2022 wordt verwezen naar de rapportage over Primos 2023³⁵.

2. Inkomensontwikkeling

De verwachtingen voor de inkomensontwikkeling zijn geactualiseerd, zoals beschreven in paragraaf 2.3. Ten opzichte van Socrates 2022 is de inkomensontwikkeling voor 2022 en 2023 minder negatief ingeschat, mede vanwege de koopkrachtmaatregelen van het Rijk. Vanwege de hoge inflatie wordt voor beide jaren nog wel uitgegaan van een koopkrachtdaling³⁶ maar wel minder sterk dan bij Socrates 2022 werd voorzien. In het jaar 2024 is de scenario's Midden en Hoog sprake van een duidelijke toename van de koopkracht, mede door de verwachte loonstijgingen en de lagere inflatie. In de jaren tussen 2025 en 2030 wordt in het Middenscenario gerekend met een gematigde (reële) inkomensgroei van 0,3% per jaar. In Socrates 2022 lag de inkomensgroei in dit scenario in deze jaren op een lager niveau en werd het niveau van 0,3% na stapsgewijze verhogingen pas in 2030 bereikt. In scenario Hoog wordt in Socrates 2023 gerekend met duidelijk hogere inkomensstijgingen. Op de lange termijn (vanaf 2032) houdt dit scenario een niveau van 0,4% per jaar aan. In het lage scenario is de eerstkomende jaren nog sprake van koopkrachtdalingen en ligt het gemiddelde op de lange termijn (vanaf 2030) op 0,2% per jaar. Tot pakweg het jaar 2030 lopen de scenario's dus meer uit elkaar dan op de lange termijn. Dat was in Socrates 2022 ook al zo.

³⁵ Rapportage "Primos 2023 – Prognose van bevolking, huishoudens en woningbehoefte", te downloaden via <https://abfresearch.nl/publicaties/primos-2023/>

³⁶ Het gaat daarbij om de zogenoemde statische koopkracht (niet de dynamische koopkracht).

3. Actualisatie van startsituatie van huishoudens en woningvoorraad

Op basis van de BAG, CBS Kerncijfers Wijken en buurten over demografie, en tabellen op basis van CBS-microdata is een nieuwe startsituatie (1 januari 2022) van de verdeling van groepen huishoudens over segmenten van de woningvoorraad bepaald. Duidelijk zichtbaar is de verschuiving naar duurdere koopwoningen, gevolg van de sterke stijging van de prijzen en WOZ-waarden op de koopmarkt. De lichte daling van de transactieprices van koopwoningen sinds 2022 – mede als gevolg van de gestegen hypotheekrente – is (nog) niet in de WOZ-waarden en dus nog niet in de startsituatie van het model te zien.

4. Nieuwbouw en sloop

In de methodiek voor het bepalen van de kwantitatieve nieuwbouw- en sloopaantallen per jaar en per gemeente is niets veranderd ten opzichte van Socrates 2022. Net als in de vorige versie wordt de nieuwbouw (inclusief overige toevoegingen) in het eerste rekenjaar, nu 2022, naar type en buurt overgenomen (realisaties). In latere jaren, dus vanaf 2023, worden alleen de gemeentetotalen uit de Primos-prognose gebruikt en wordt de kwalitatieve invulling naar segment en woonmilieu berekend op basis van de tekorten ten opzichte van de behoefte. De aantallen sloop zijn voor alle jaren naar zowel buurt als woningtype overgenomen uit Primos. Ook nu is voor de wat langere termijn een kwantitatief bouwprogramma opgesteld zodanig dat de grootste regionale woningtekorten in 2035 bij de verwachte huishoudengroei aanzienlijk zijn ingelopen.

Volgens Primos 2023 komt de nieuwbouw (inclusief overige toevoegingen) voor de 'beleidsperiode'³⁷ 2022 t/m 2030 uit op 834.000 woningen. Dat zijn iets meer woningen (ruim 10.000) dan in Primos 2022 voor dezelfde periode. De trendmatig geraamde sloop voor deze periode (108.000 woningen) is onveranderd gebleven. In de vijftienjarige periode 2023 t/m 2037 bedraagt de totale nieuwbouw (Primos-definitie) in Primos 2023 in totaal 1.299.000 woningen en dat zijn bijna 120.000 woningen meer dan in de voorgaande Primos-prognose. In de nieuwe prognose worden in deze periode 189.000 woningen gesloopt en dat is nagenoeg gelijk aan de vorige prognose voor deze zelfde periode (186.000 woningen).

5. Huurbeleid

In Socrates 2023 zijn geen grote veranderingen in het huurbeleid doorgevoerd ten opzichte van Socrates 2022. De parameters over de jaarlijkse huuraanpassingen bij zittende huurders zijn ongewijzigd gebleven. Enkele parameters over huuraanpassingen bij een bewonerswissel (mutatie) zijn geactualiseerd. Net als bij Socrates 2022 wordt de eenmalige huurverlaging tot € 575 voor lage inkomens in de corporatiesector toegepast en wordt rekening gehouden met de wijzigingen die al per 2022 zijn ingegaan: de hogere DAEB-inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens en de nieuwe systematiek van het inkomensafhankelijk huurbeleid (IAH).

³⁷ Beleidsperiode van het Programma Woningbouw van het ministerie van BZK.

Bijlage C: Typologie woonmilieus

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

De woonmilieutypologie is met ingang van Primos/Socrates 2022 ingrijpend vernieuwd. De oude typologie, met een indeling in 13 typen, is geruime tijd geleden tot stand gekomen en bleek niet eenvoudig te actualiseren. Bovendien zijn er nieuwe bronnen beschikbaar gekomen. Met ingang van Socrates 2022 is er een geheel nieuwe typologie afgeleid met 11 typen woonmilieus³⁸ (plus de categorie “geen woonmilieu”) die jaarlijks kan worden bijgewerkt. Een bijkomstig element van de nieuwe indeling is dat met het toekomstige (of: ‘te verwachten’) woonmilieu wordt gewerkt. Als een buurt nu nog onbebouwd of een bedrijventerrein is terwijl er op termijn een nieuwbouwwijk zal verrijzen³⁹, is niet de huidige maar de toekomstige situatie bepalend. In de nieuwe indeling worden woonmilieus onderscheiden op basis van de volgende vier elementen:

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

³⁸ Te weten Centrum Plus, Centrum, Grootstedelijk Compact, Grootstedelijk Grondgebonden, Grootstedelijk met Groen, Stedelijk Compact, Stedelijk Grondgebonden, Stedelijk met Groen, Landelijk/Dorps bij de Stad, Dorps en Landelijk.

³⁹ Voor zover bekend uit de inventarisatie plancapaciteit die ABF Research halfjaarlijks uitvoert in opdracht van het Ministerie van BZK.

Bijlage D: Woningmarktgebieden

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

Figuur 3-16: Indeling in woningmarktgebieden (2019, gemeente-indeling 2022); bron: ABF Research



