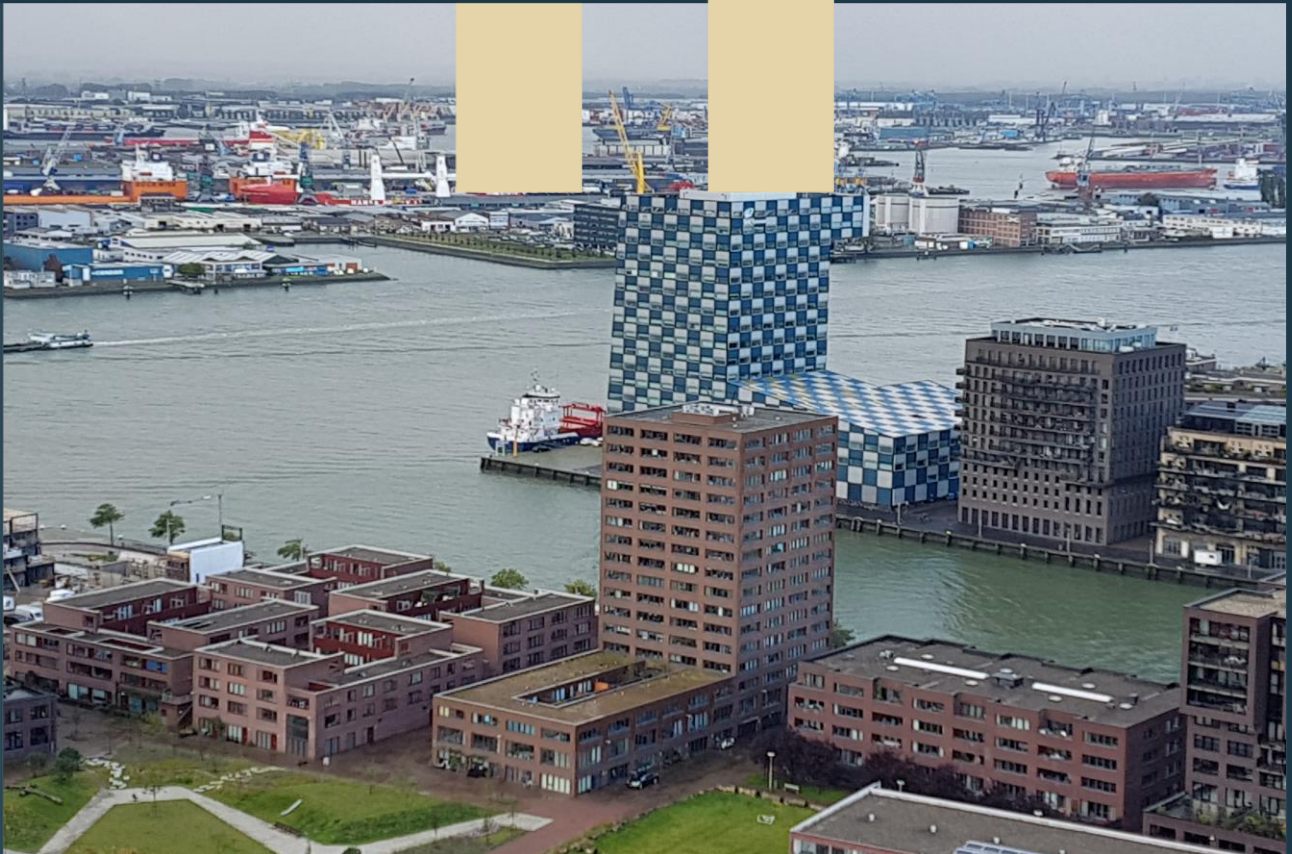


ABF Woningmarktverkenning 2024-2039

Scenario's met Primos Woningmarkt (Socrates) 2024



In opdracht van
Socrates-klanten

Datum
17 oktober

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

Kenmerk
r2024-0035WFA



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

Copyright ABF Research 2024 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	Veronderstellingen scenario's	12
	2.1 Filosofie achter Socrates	13
	2.2 Demografie	14
	2.3 Inkomensontwikkeling	15
	2.4 Woonvoorkeuren	17
	2.5 Woningproductie en inlopen woningtekort	18
	2.6 Geen voorrangbeleid	21
	2.7 Ontwikkelingen in het huurbeleid	22
03	Ontwikkelingen voor heel Nederland	26
	3.1 Startsituatie: stand van zaken in 2024	27
	3.2 Ontwikkeling huishoudens en doelgroepen	31
	3.3 Ontwikkeling woningvoorraad	36
	3.4 Doelgroepen en scheefwonen	45
	Bijlagen	48
	Bijlage A: Toelichting op de methodiek	49
	Bijlage B: Verschillen met Socrates 2023	54
	Bijlage C: Typologie woonmilieus	57
	Bijlage D: Woningmarkt-gebieden	58



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 woningmarktsimulatie-model Socrates van ABF Research wordt onderzocht welke mix van woningtypen, prijsklassen en woonmilieus binnen de woningbouwopgave het best aansluit bij de behoefte van huidige en toekomstige huishoudens. Het Socrates-model is bij uitstek ook geschikt voor regionale woningmarktverkenningen maar in dit rapport staan de belangrijkste nationale uitkomsten centraal, en wel voor de vijftienjarige prognoseperiode 2024 t/m 2038.

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

Woningtekort gestegen, sterke huishoudensgroei verwacht

Door de sterke bevolkingsgroei en de achterblijvende woningproductie is het statistische woningtekort in 2024 opgelopen tot 401.000 woningen, oftewel 4,9% van de voorraad. Ook in de komende periode wordt een sterke groei van het aantal huishoudens verwacht. Voor het tijdvak 2024 t/m 2038 verwacht de Primos-prognose 2024 een toename met 885.000 huishoudens: van 8,4 miljoen tot 9,3 miljoen. Dat komt neer op een groei van 10,6%. 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 de woningmarktverkenning wordt in alle drie de economische scenario's conform de verwachtingen van CPB² uitgegaan van een herstel van de koopkracht in 2024, mede door lagere inflatie en aanzienlijke loonstijgingen. Na 2025 lopen de veronderstellingen over de inkomensontwikkeling in de scenario's uiteen. In scenario Laag nemen de inkomens in reële zin in de gehele prognoseperiode vanaf 2025 niet meer toe terwijl in het Middenscenario de koopkracht dan gemiddeld met 0,3% per jaar stijgt. In het hoge scenario ligt de veronderstelde reële inkomensgroei aanzienlijk hoger (0,8% gemiddeld per jaar). In 2024 zijn er circa 4 miljoen huishoudens die op basis van hun inkomen tot de corporatiedoelgroep gerekend worden. Dit

¹ Bedoeld wordt hier de zogenoemde statische koopkracht.

² Centraal Economisch Plan 2024 (CEP), gepubliceerd in februari 2024 door CPB.

betreft bijna de helft van alle huishoudens (47%). Hierbinnen hebben ruim 2,3 miljoen huishoudens een inkomen dat onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen ligt. In het Middenscenario neemt het aantal huishoudens in de corporatiedoelgroep in de periode 2024 tot 2039 met 83.000 huishoudens toe (+2%). In het scenario met de lage inkomensontwikkeling neemt de doelgroep in deze periode toe met 304.000 huishoudens (+8%). In het scenario met de hoge inkomensontwikkeling neemt de doelgroep af met 241.000 huishoudens (-6%). De verschillen tussen de scenario's zijn op dit punt dus aanzienlijk.

Een deel van de huishoudens die qua inkomen tot de corporatiedoelgroep behoren woont in een koopwoning; voor een belangrijk deel hebben ze deze woning in het verleden kunnen aanschaffen – toen hun inkomen nog hoger was of de huizenprijzen lager. Deze groep doet in de praktijk nauwelijks een beroep op de sociale huursector. In 2024 gaat het naar schatting om 30% van alle huishoudens in de doelgroep. Vanwege de vergrijzing en de toename van het eigenwoningbezit in het verleden zal dit percentage naar verwachting oplopen naar 33% in 2039.

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. Conform de Primos-prognose 2024, die de drie scenario's van de verwachte bouwproductie voorziet, wordt verwacht dat de bouwproductie in de eerstkomende jaren (2024 en 2025) op een relatief laag niveau ligt en vanaf 2026 aanzienlijk stijgt. In de periode 2024 tot 2039 worden in de scenario's in totaal bijna 1,3 miljoen nieuwe woningen aan de voorraad toegevoegd. Het gaat hierbij om nieuwbouw³ inclusief overige toevoegingen⁴, zoals transformaties van niet-woongebouwen naar woningen en het splitsen van woningen. In dezelfde periode wordt in de scenario's uitgegaan van de sloop van 189.500 woningen. Per saldo neemt de voorraad daardoor toe met ruim 1,1 miljoen woningen.

Twee derde van nieuwbouw zou 'betaalbaar' moeten zijn

De door de woningbehoefte gestuurde kwalitatieve invulling van het bouwprogramma is een belangrijke uitkomst van de verkenning en wordt in de scenario's jaarlijks bepaald door de confrontatie van vraag en aanbod. In de segmenten waar de tekorten het grootst zijn, wordt het meest gebouwd. Het bouwprogramma wordt zo behoeftevolgend ingevuld⁵, rekening houdend met de woonvoorkeuren van zowel doorstromers als van starters én de (achterliggende) demografische ontwikkelingen. Vanwege verschillen in de inkomensontwikkeling en de koopvoorkeur⁶ verschillen de scenario's als het gaat om de kwalitatieve invulling van het bouwprogramma.

³ Waaronder ook flexwoningen.

⁴ 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 2024.

⁵ 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.

⁶ Hiermee wordt bedoeld: het aandeel woningzoekenden dat op zoek is naar een koopwoning.

In het Middenscenario bestaat 29% van de (bruto) bouwopgave uit sociale huurwoningen (tot de sociale huurgrens). Nog eens 8% van de nieuwbouw zou idealiter in de middenhuur⁷ moeten worden gerealiseerd en 27% in het betaalbare koopsegment (tot € 355.000, prijspeil 2023⁸). Deze drie prijsklassen samen vormen in de definitie van het Rijk de categorie 'betaalbaar'. Opgeteld zou in totaal 64% van de toevoegingen in deze categorie moeten plaatsvinden. Dat komt nagenoeg 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 34% van het bouwprogramma uit sociale huur. Het totale aandeel 'betaalbaar' komt in dat scenario uit op 72% en ligt daarmee duidelijk hoger dan in het Middenscenario. In het economisch voortvarende scenario groeien de inkomens van huishoudens harder en ligt (onder verhuigeneigden) de koopvoorkeur hoger. In dit scenario is de behoefte aan sociale huur (23%) daarom kleiner maar is de behoefte aan betaalbare koop iets groter. Het totale aandeel 'betaalbaar' in het hoge scenario komt uit op 60%; minder dan in het Middenscenario, maar nog steeds aanzienlijk. Dure huurwoningen (meer dan € 1.123, prijspeil 2023) vormen in alle scenario's slechts een heel beperkt deel van de bouwopgave. Dat komt omdat slechts een heel beperkt deel van de woningzoekenden een voorkeur heeft voor dat segment⁹. In onderstaande tabel is voor de drie scenario's het bouwprogramma naar prijsklassen opgenomen.

Tabel S1: Nieuwbouw (incl. overige toevoegingen) verdeeld over de categorieën 'betaalbaar' en 'duur' (prijspeil 2023) (2024 t/m 2038) Bron: Socrates 2024, scenario's Laag, Midden en Hoog

Bouwprogramma	Aantallen			Aandelen		
	Laag	Midden	Hoog	Laag	Midden	Hoog
	x 1.000					
Gereguleerde huur	438	382	297	34%	29%	23%
Middenhuur (< € 1.021)	121	100	73	9%	8%	6%
Koop ≤ € 355.000	382	352	403	29%	27%	31%
Totaal betaalbaar	940	833	773	72%	64%	60%
Dure huur (> € 1.021)	33	25	17	3%	2%	1%
Koop > € 355.000	325	439	507	25%	34%	39%
Totaal duur	357	464	524	28%	36%	40%
Totaal	1.298	1.298	1.298	100%	100%	100%

Dit rapport gaat hoofdzakelijk over de periode 2024 t/m 2038. De huidige provinciale woningbouwafspraken en Woondeals hebben betrekking op 'beleidsperiode' 2022 t/m 2030. In de resterende jaren van deze periode (2024 t/m 2030) worden er in de drie scenario's 658.000 woningen aan de voorraad toegevoegd (bruto). De verdeling hiervan over de verschillende segmenten in het Middenscenario is nagenoeg gelijk aan bovenstaande tabel. Het aandeel sociale huur bedraagt 30%, het aandeel middenhuur is 8% en het aandeel betaalbare koop is 27%. Het totale aandeel betaalbaar

⁷ De bovengrens van het middenhuursegment in Socrates 2024 is € 1.123, prijspeil 1 juli 2023.

⁸ De grens voor een betaalbare koopwoning is in Socrates 2024 afgebakend tot € 355.000, prijspeil 2023. Volgens prijspeil 2024 is de grens vastgelegd op € 390.000.

⁹ Blijkt uit het landelijke WoonOnderzoek Nederland (WoON) 2021.

komt uit op 66%. Ook de lage en hoge scenario's zijn voor de periode 2024 t/m 2030 nagenoeg gelijk aan bovenstaande tabel.

Sociale 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 verleden¹⁰. De te slopen woningen betreffen voor het merendeel sociale huurwoningen (circa 80%). Deze woningen worden veelal vervangen in het kader van stadsvernieuwing en verjonging van de voorraad. Het gaat in de drie scenario's in de periode 2024 t/m 2038 om circa 140.000 tot 150.000 sociale huurwoningen. Daarnaast is uitgegaan van een verkoop van 55.000 sociale huurwoningen door corporaties aan particuliere huishoudens (omzettingen naar koop). Tot slot is aangenomen dat er in deze periode (per saldo) ca. 70.000 sociale huurwoningen een hogere huurprijs zullen krijgen waardoor ze doorschuiven naar het midden- en dure huursegment. Het grootste gedeelte van deze prijsstijgingen zal plaats vinden in de private huursector.

Per saldo neemt de sociale huurvoorraad daardoor veel minder sterk toe dan het aantal nieuwe toevoegingen in dat segment. Het aandeel van de sociale huursector in de totale netto uitbreiding van de woningvoorraad in scenario Midden is 10%. Voor het midden- en dure huursegmenten en de koopsector geldt het omgekeerde en ligt het aandeel in de totale netto uitbreiding met respectievelijk 15% en 75% juist hoger dan bij de bruto nieuwbouw. In deze segmenten worden veel minder woningen gesloopt. De verkoop van (sociale) huurwoningen resulteert uit zichzelf al een toename van de koopvoorraad zonder bouwinspanning.

Een laatste opmerking betreft recente beleidsontwikkelingen. In deze woningmarktverkenning is geen rekening gehouden met de gevolgen van de Wet betaalbare huur. Hoewel deze wet inmiddels is ingevoerd (per 1 juli 2024) was dat lange tijd onzeker¹¹. Bovendien is er nog veel onzeker over de effecten van de wet.

¹⁰ De totale omvang van de sloop en verkopen (naar eigendomsvorm en woningtype) verschilt niet tussen de scenario's. De exacte onderverdeling van de sloop en verkopen 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. De onderverdeling van de sloop en verkopen naar prijsklassen verschilt daarom wel tussen de scenario's (zie tabel 3.3).

¹¹ De werkzaamheden aan Socrates 2024 zijn grotendeels uitgevoerd voordat duidelijk werd dat de wet zou worden ingevoerd.

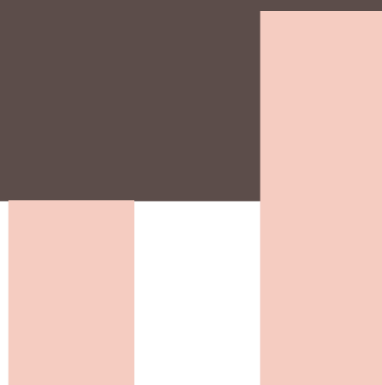
01

Inleiding

In dit rapport worden de belangrijkste resultaten beschreven van de ABF Woningmarktverkenningen 2024-2039. 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.



1.1 Introductie

Het woningmarktmodel Socrates van ABF Research brengt jaarlijks in verschillende scenario's de vraag naar en het 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 (volgens het WoON) 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 beeld van de ontwikkeling van de woningvoorraad in een bepaald scenario. De scenario's verschillen qua inkomensontwikkeling en woonvoorkeuren.

1.2 Relatie met andere onderzoeken van ABF Research

Dit rapport houdt verband met andere ABF-publicaties die in 2024 zijn of worden uitgebracht. De belangrijkste worden hieronder opgesomd om overeenkomsten en verschillen te duiden.

- **Primos 2024 – Prognose van bevolking, huishoudens en woningbehoefte (2024)**¹². 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 2024 (te verschijnen)**: ramingen van wonen met zorg, zowel extramuraal als intramuraal, op basis van Primos 2024 en Socrates 2024. De opgave voor zowel de intramurale als extramurale huisvesting betreft een van de kernuitkomsten uit dit model. De intramurale opgave is verbijzonderd naar sector en zorgprofiel. Binnen het extramurale worden drie vormen van geschikte huisvesting voor ouderen onderscheiden, waaronder geclusterde woningen.

¹² De rapportage is te downloaden via <https://abfresearch.nl/publicaties/primos-prognose-2024>.

1.3 Leeswijzer

Het rapport kent de volgende opbouw:

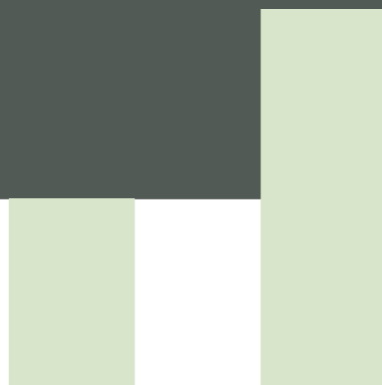
- In hoofdstuk 2 worden de veronderstellingen beschreven die ten grondslag liggen aan de scenario's in deze woningmarktverkenning.
- Hoofdstuk 3 bespreekt de belangrijkste resultaten van de scenario's op nationaal niveau.
- De bijlagen geven een toelichting op de methodiek van het Socrates-model en de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

02

Veronderstellingen scenario's

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 2024 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 **woningmarktsimulatiemodel**. 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. Omdat de woningmarkt als een regionale markt functioneert wordt een indeling van Nederland in 31 functionele woningmarktgebieden gehanteerd (zie bijlage D). 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 nieuwbouw¹³, 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 verondersteld worden.

Hoewel de woonvoorkeuren leidend zijn bij de kwalitatieve invulling van het bouwprogramma kan in één jaar niet alle spanning 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 instroom van nieuwe

¹³ 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.

woningvragers. Als gevolg hiervan blijven er discrepanties tussen vraag en aanbod bestaan, maar het model is erop gericht om de kwalitatieve tekorten en overschotten zo klein mogelijk te maken binnen de opgelegde beperking van beschikbare ruimte voor uitbreiding.

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 2024 is dit de CBS-prognose van december 2023¹⁴. Ten opzichte van de CBS-prognose van een jaar eerder wordt er, door een lagere prognose van het aantal geboorten en meer overlijdens, een lagere groei van de totale bevolking verwacht. Het buitenlands migratiesaldo ligt in de nieuwe prognose wel hoger. Voor 2031 worden er 131.000 minder inwoners verwacht dan volgens de vorige prognose, voor 2039 zelfs zo'n 164.000 minder. Volgens de CBS-prognose van december 2023 telt Nederland begin 2039 zo'n 19.123.000 inwoners.

¹⁴ CBS Bevolkingsprognose 2023-2070 (december 2023), te vinden via <https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/statistische-trends/2023/bevolkingsprognose-2023-2070-minder-geboorten-meer-migratie>

Voor de woningmarkt is vooral de ontwikkeling van het aantal huishoudens van belang, en die ontwikkeling komt juist iets hoger uit. Het aantal huishoudens neemt in de periode 2024 t/m 2030 naar verwachting toe met 505.000 huishoudens. Voor de vijftienjarige periode 2024 t/m 2038 wordt een toename met 885.000 huishoudens verwacht: van 8,4 miljoen tot 9,3 miljoen. Dat komt neer op een groei met 10,6%. De toename bestaat vooral uit een groei van het aantal alleenstaanden (623.000), maar ook de aantallen paren zonder kinderen (168.000), eenoudergezinnen (67.000) en paren met kinderen (28.000) nemen toe. De toename van het aantal huishoudens bestaat daarmee voor 70% uit alleenstaanden, 19% paren zonder kinderen, 8% eenoudergezinnen en 3% paren met kinderen. Bij de huishoudensprognose in Primos 2024 is rekening gehouden met de maximale verpleeghuiscapaciteit die door het Rijk is aangekondigd¹⁵.

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 2023 t/m 2025 is in alle scenario's gebaseerd op de raming van de verandering van de statische koopkracht¹⁶ zoals het CPB in het CEP 2024 in februari 2024 gepubliceerd heeft. Dit betreft voor 2023 een daling van het gemiddelde inkomen met 0,8% en vervolgens in 2024 een stijging met 2,7%. Voor 2025 wordt groei noch daling verondersteld.

Na 2025 lopen de veronderstellingen over de inkomensontwikkeling in de scenario's uiteen. In het scenario Laag wordt de veronderstelling van 2025 doorgetrokken, namelijk dat vanaf dat moment gedurende de gehele periode de inkomens in reële termen niet meer zullen toe- of afnemen. Over de totale periode 2023-2039 neemt het gemiddeld inkomen in dit scenario in reële termen met 1,9% toe. In het Midden-scenario nemen de inkomens vanaf 2026 met gemiddeld 0,3% per jaar toe. In dat geval neemt in de periode 2023 t/m 2039 het gemiddeld inkomen in reële termen in totaal met 5,9% toe. In

¹⁵ <https://open.overheid.nl/documenten/ronl-5eb02bb2e3528048cfd8e823321f25c820136eca/pdf>.

¹⁶ 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.

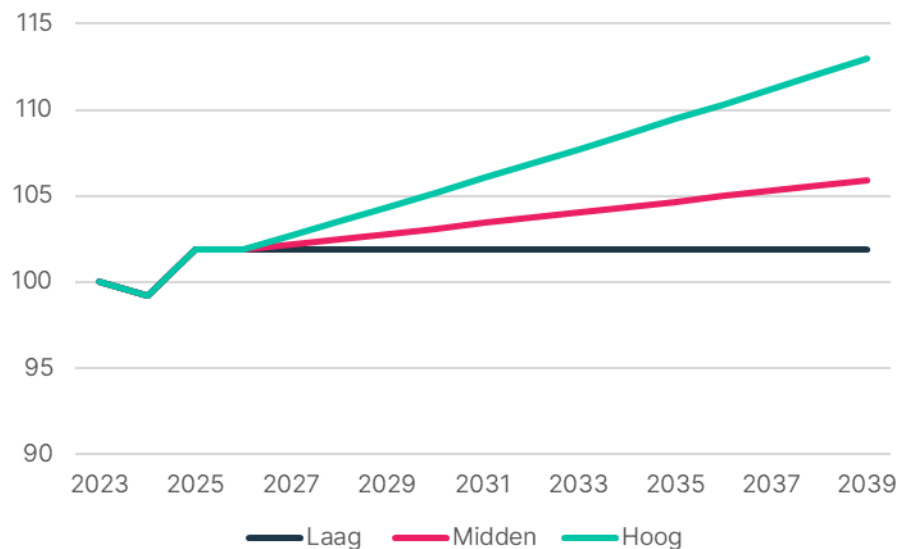
scenario Hoog ligt de jaarlijkse inkomensgroei op een gemiddeld genomen aanzienlijker hoger niveau. In dit scenario wordt voor de jaren 2026 t/m 2028 de CPB-raming voor die periode gevolgd. In de jaren daarna wordt de veronderstelde jaarlijkse groei met 0,8% voortgezet. In de periode 2023 t/m 2039 neemt het gemiddeld inkomen in dit scenario in reële termen met in totaal 13% toe.

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

Tabel 2.1: Gemiddelde reële inkomensontwikkeling per jaar per inkomensscenario in Socrates 2024; bron: ABF

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

Figuur 2.1: (Gecumuleerde) reële inkomensontwikkeling per scenario in Socrates 2024, indexcijfers met jaar 2023 = 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

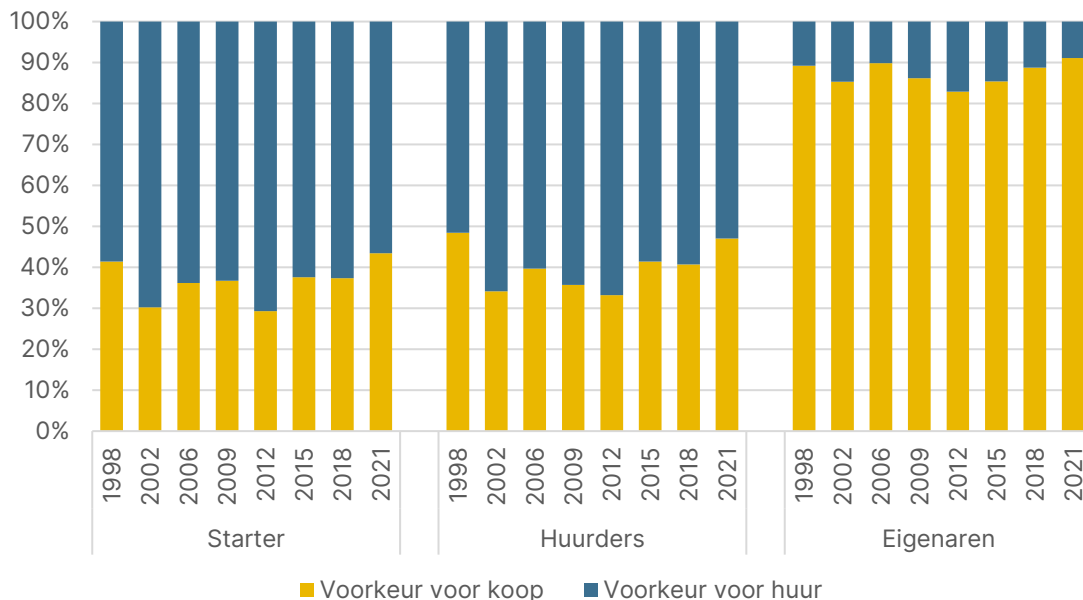
huurwoningen. Een hogere economische groei heeft tot gevolg dat er meer huishoudens met een hoger inkomen zijn die een grotere vraag naar koopwoningen uitoefenen.

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). Het betreft de voorkeuren van verhuisingeneigde huishoudens, uitgesplitst naar woningmarktregio, inkomenskintiel en huidige woonsituatie, voor type woning, eigendomsvorm, prijsklasse en type woonmilieu. Per huishoudensgroep wordt op basis van de verhuisingeneidheid in het WoON een deel als woningzoekend aangemerkt en gedurende de simulatie wordt getracht geschikt aanbod te vinden en een verhuizing plaats te laten vinden.

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.

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



Op de woningmarkt zijn anno 2024 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%.

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 2024) zijn de woonvoorkeuren uit het WoON 2021 voor Socrates 2024 gekoppeld aan het hoge inkomensscenario en niet, zoals in eerdere jaren, aan het Middenscenario. In het Middenscenario van Socrates is de koopvoorkeur – oftewel het percentage woningzoekenden met voorkeur voor een koopwoning – dus naar beneden bijgesteld ten opzichte van het WoON 2021. In het lage scenario geldt dat in nog sterkere mate en is ook de gewenste koopprijs naar beneden bijgesteld. 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 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 2024) ongeveer gelijk blijven in de toekomst.

Tabel 2.2: Aanpassing woonvoorkeuren per scenario in Socrates 2024; 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 en zachte plancapaciteit, verwachte huishoudensontwikkeling en veronderstellingen met betrekking tot het inlopen van het regionale woningtekort berekend.

Onder termen als 'nieuwbouw', 'woningproductie/woningbouw' en 'bouwprogramma' wordt in Primos en Socrates overal hetzelfde verstaan: nieuwbouw inclusief overige toevoegingen¹⁷, 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-rapportage¹⁸.

Toename statistisch woningtekort

Er zijn in 2023 (conform Primos-definitie) 88.200 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Dat is minder dan de groei van het aantal huishoudens in 2023. Het statistisch woningtekort, dat ook rekening houdt met kenmerken als aantallen starters en woningmarktverlaters, wordt aanvang 2024 geraamd op 401.000 woningen, 4,9% van de voorraad¹⁹. Om de spanning tot het gewenst niveau terug te brengen (2%) zijn er eigenlijk per direct 231.800 woningen, vooral in gespannen regio's, nodig.

Woningbouwverwachtingen

De eerstkomende jaren, tot en met 2026, zal volgens de woningbouwverwachtingen in Primos het beleidsmatig gewenste aantal van 100.00 woningen per jaar niet worden gehaald. Daarna wordt een inhaalslag gemaakt. Ten opzichte van vorig jaar zijn de verwachtingen voor de hele periode tot en met het jaar 2030 ongeveer gelijk gebleven en wordt een bruto toevoeging aan de voorraad in de beleidsperiode 2022 tot en met 2030 verwacht van 836.000 woningen. Rekening houdend met een trendmatig geraamde sloop van 105.000 woningen neemt de woningvoorraad in deze periode per saldo toe met 731.00 woningen. Gevoegd bij de verwachte huishoudenontwikkeling neemt het statistisch woningtekort de eerste jaren nog iets toe en zal de daling inzetten in 2027 om in 2031 op 3,9% uit te komen. Daarna zal, bij verwachte huishoudenontwikkeling en vasthouden aan de ambities om het tekort te reduceren, het tekort verder dalen naar 2,3% in 2039.

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 2024. Het aantal woningen dat in de scenario's gebouwd en gesloopt wordt verschilt onderling niet. De drie scenario's kennen ook een identieke huishoudenontwikkeling (Primos Trend). Voor de vijftienjarige periode 2024 t/m 2038 wordt de nieuwbouw (Primos-definitie) voorzien van 1.298.000 woningen en de sloop van 190.000 woningen (zie [Tabel 2.3](#)). Per saldo neemt de voorraad toe met 1.108.000 woningen.

¹⁷ 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 2024 (zie volgende noot).

¹⁸ Primos 2024: Prognose van bevolking, huishoudens en woningbehoefte. De rapportage is te downloaden via <https://abfresearch.nl/publicaties/primos-prognose-2024/>

¹⁹ Aanvang 2023 bedroeg het statistisch woningtekort 390.000 woningen (4,8% van de voorraad).

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-model²⁰. In onderstaande tabel zijn de veronderstellingen voor nieuwbouw en sloop per jaar opgenomen.

Tabel 2.3: Veronderstellingen aantal woningen in nieuwbouw (incl. overige toevoegingen), sloop en verkoop corporatiewoningen aan particulieren in de scenario's Laag, Midden en Hoog (2024 t/m 2038) Bron: ABF

Scenario's Laag, Midden en Hoog				
	Nieuwbouw	Sloop	Netto groei woningvoorraad	Verkoop corporatiewoningen
2024	78.400	11.800	66.600	4.800
2025	77.000	11.900	65.100	4.800
2026	92.800	12.000	80.800	4.800
2027	104.100	12.100	91.900	4.800
2028	100.800	12.300	88.600	4.800
2029	102.300	12.400	89.800	4.800
2030	102.300	12.500	89.800	4.800
2031	96.900	12.600	84.300	4.800
2032	92.200	12.800	79.500	4.800
2033	88.100	12.900	75.200	4.800
2034	82.900	13.000	69.900	4.800
2035	78.500	13.100	65.400	4.800
2036	73.300	13.200	60.000	4.800
2037	67.800	13.300	54.500	4.800
2038	60.100	13.400	46.700	4.800
Totaal periode 2024 t/m 2038	1.297.600	189.500	1.108.100	72.000

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 4.800 van dergelijke verkopen per jaar. Deze woningen worden omgezet van huur naar koop en komen als (veelal betaalbare) koopwoning beschikbaar. Er wordt geen rekening gehouden met omzettingen tussen de koopsector en de private huursector en dus ook niet met de gevolgen van recente beleidswijzigingen zoals de Wet betaalbare huur (zie paragraaf 2.7).

²⁰ 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 huurprijsaanpassingen²¹.

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 potentieel beschikbare bestaande voorraad in een bepaald segment niet aan de vraag van bestaande of nieuwe vormen huishoudens kan voldoen. Daarbij kan er bij de differentiatie van de nieuwbouw gewerkt worden met wel of geen voorrang voor drie verschillende groepen²² woningzoekenden.

Socrates 2024 hanteert in alle scenario's het uitgangspunt dat er **geen** voorrangbeleid wordt gehanteerd. De woonvoorkeuren van starters, doorstromers en vestigers²³ 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 eerder 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 2024 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,

²¹ 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 recente veranderingen in het Rijksbeleid (bijvoorbeeld ten aanzien van de regulering middenhuur) en economische omstandigheden valt van deze stromen op de woningmarkt niet goed een prognose te maken.

²² Bedoeld worden hier starters, doorstromers en vestigers uit andere woningmarktregio's binnen Nederland of uit het buitenland.

²³ 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.

vestigers en doorstromers vertaalt zich overigens niet per se in gelijke slaagkansen van deze groepen voor een nieuwbouwwoning. Die zijn namelijk ook afhankelijk van de 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. Daarnaast worden relevante wijzigingen in het huurbeleid van de Rijksoverheid waar mogelijk verwerkt in het model.

Regulering middenhuur en vereenvoudiging huurtoeslag

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

- Wet betaalbare huur: is op 1 juli 2024 in werking getreden. De gereguleerde huursector is met deze wet uitgebreid naar woningen in het middensegment tot en met 186 punten die volgens het Woningwaarderingstelsel (WWS) maximaal € 1.157,95 per maand (prijspeil 1 juli 2024) kosten. Daarnaast wordt het WWS dwingend gemaakt (in plaats van slechts afdwingbaar) en is de puntentelling in het WWS op onderdelen aangepast. Zo krijgen woningen met gunstige energielabels meer punten en woningen met slechte labels minder punten. Ook is de waardering van buitenruimten aangepast. Door de combinatie van de regulering van de middenhuur en het dwingend maken van het WWS, is de inschatting van het ministerie van VRO dat de huur van ruim 300.000 woningen met gemiddeld € 190 euro omlaag gaat en er 113.000 huurwoningen terugkomen naar het betaalbare segment (tot de sociale huurgrens). Huurverlaging van zittende huurders (sociale huur) en voor nieuwe verhuringen (middenhuur) op grond van deze wet is nog niet opgenomen in Socrates 2024. Ten tijde van het opstellen van Socrates 2024 was lang niet duidelijk of de Wet betaalbare huur wel of niet zou worden ingevoerd. Bovendien is er nog veel onduidelijk over de mogelijke effecten, waaronder huuraanpassingen en verkopen van huurwoningen aan eigenaar-bewoners (uitpondingen).
- Vereenvoudiging huurtoeslag: schrappen van de maximale huurprijsgrens²⁴ waardoor huurders met een laag inkomen in de geliberaliseerde huursector ook recht krijgen op huurtoeslag. Het is

²⁴ Tevens wordt de vergoeding voor servicekosten in de huurtoeslag geschrapt en wordt de leeftijdsgrens voor jongeren van 23 naar 21 jaar verlaagd.

onduidelijk of en wanneer deze vereenvoudigd zal ingaan. In Socrates 2024 is hier daarom geen rekening mee gehouden.

Nationale prestatieafspraken en eenmalige huurverlaging 2023

Het kabinet heeft op 30 juni 2022²⁵ 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 Socrates 2024 krijgen de lagere inkomens (corporatiedoelgroep) in de sociale huursector in reële termen een huurverhoging van 0%. Dat geldt voor alle prognosejaren in het model en sluit aan bij het voornemen in het hoofdlijnenakkoord (mei 2024) van het nieuwe kabinet²⁶.
- In 2023 kregen huurders van corporaties in gereguleerde woningen met én een inkomen onder 120% van het sociaal minimum²⁷ én een kale huur hoger dan € 575 (prijspeil 2023) een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging tot dat bedrag. In de startsituatie van Socrates 2024 is rekening gehouden met deze eenmalige huurverlaging.
- 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 2024 is dit vertaald door van woningen met een huur onder € 550 te eisen dat na mutatie de nieuwe huur niet hoger is dan € 550.

Verlenging maximering jaarlijkse huurverhoging vrije huursector

- De wet die de jaarlijkse huurverhoging in de vrije huursector maximeert is verlengd tot en met 1 mei 2029. In de komende jaren blijft de grens aan de maximale huurstijging in de vrije sector dus in stand. Verhuurders mogen de huur jaarlijks verhogen met maximaal inflatie +1% óf CAO-loonontwikkeling + 1%. Het laagste percentage geldt. Uiteraard is onzeker hoe hoog de daadwerkelijk doorgevoerde huurverhogingen op basis van deze systematiek in de toekomst zullen uitpakken. In Socrates 2024 is daarom, net als in de voorgaande versie van het model, de aanname gedaan dat de gemiddelde jaarlijkse huurverhoging in de vrije huursector 0,2% boven inflatie bedraagt.

²⁵ <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/06/30/kabinet-sluit-nationale-prestatieafspraken-volks-huisvesting-met-aedes-woonbond-en-vng>.

²⁶ 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. In het hoofdlijnenakkoord van het nieuwe kabinet is althans afgesproken dat vanaf 2026 in de gereguleerde huursector de consumentenprijsindex (CPI) +0% wordt gehanteerd als maximale huurverhoging.

²⁷ Sociaal minimum is daarbij gedefinieerd als de minimuminkomensgrens uit de huurtoeslageregeling.

DAEB-inkomensgrens en inkomensafhankelijke huurverhogingen

In Socrates 2024 wordt daarnaast, net als in Socrates 2023, 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 2024 geldt voor meerpersoonshuishoudens de grens van € 52.671 en voor eenpersoonshuishoudens € 47.699. Overigens is bij de invoering door de wetgever bepaald dat deze wijziging na drie jaar wordt geëvalueerd. In Socrates 2024 is aangenomen dat de invoering een permanent karakter heeft.
- Nieuwe systematiek voor inkomensafhankelijke huurverhogingen: per 2022 is de systematiek voor inkomensafhankelijke huurverhogingen (IAH) 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 2024 wordt gewerkt met deze nieuwe systematiek van inkomensafhankelijke huurverhogingen, rekening houdend met de praktijk dat sommige corporaties de IAH niet of niet volledig toepassen²⁸.

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%²⁹ 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 toe te wijzen een woning tot de aftoppingsgrens te betreffen. Deze regels gelden alleen voor het corporatiebezit in de gereguleerde huursector en niet voor private verhuurders. Binnen het Socrates-model wordt echter geen onderscheid gemaakt naar type verhuurder. Omdat de corporaties dominant zijn in de gereguleerde sector worden in het rekenmodel aanpassingen gedaan aan de voorkeuren om zogenaamde goedkope en dure 'scheefheid' bij toewijzing te vermijden, vooral in het 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 2023 en 2022³⁰.

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

²⁸ Zoals onder meer blijkt uit de rapportage "Evaluatie Inkomensafhankelijke huurverhoging" (RIGO, april 2024).

²⁹ 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.

³⁰ De CBS Huurenquête 2024 was ten tijde van het samenstellen van Socrates 2024 nog niet beschikbaar.

Tabel 2.4: Veronderstellingen scenario's Socrates 2024

UITGANGSPUNTEN SCENARIO'S SOCRATES 2024			
	Scenario Laag	Scenario Midden	Scenario Hoog
Demografische ontwikkeling			
Primos 2024 o.b.v. CBS Bevolkingsprognose 2023-2070	Primos 2024 Trend	Primos 2024 Trend	Primos 2024 Trend
Inkomens per jaar (reëel)			
2023	-0,8%	-0,8%	-0,8%
2024	2,7%	2,7%	2,7%
2025	0,0%	0,0%	0,0%
2026	0,0%	0,3%	0,8%
2027	0,0%	0,3%	0,8%
2028	0,0%	0,3%	0,8%
2029	0,0%	0,3%	0,8%
2030	0,0%	0,3%	0,8%
2031	0,0%	0,3%	0,8%
Vanaf 2032	0,0%	0,3%	0,8%
Woonvoorkeuren			
Woningtype/woonmilieu, alle scenario's		WoON 2021	
Voorkeur koop t.o.v. WoON 2021 (%-punt)	-6,5 %-punt	-4 %-punt	-
Verhuiscapaciteit t.o.v. WoON 2021 (%-punt)	-10%-punt	-5%-punt	-
Woningproductie			
	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop Corporatiewoningen
2024	78.400	11.800	4.800
2025	77.000	11.900	4.800
2026	92.800	12.000	4.800
2027	104.100	12.100	4.800
2028	100.800	12.300	4.800
2029	102.300	12.400	4.800
2030	102.300	12.500	4.800
2031	96.900	12.600	4.800
2032	92.200	12.800	4.800
2033	88.100	12.900	4.800
2034	82.900	13.000	4.800
2035	78.500	13.100	4.800
2036	73.300	13.200	4.800
2037	67.800	13.300	4.800
2038	60.100	13.400	4.800
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 voor heel Nederland

In dit hoofdstuk wordt eerst de samenstelling van de huidige woningvoorraad besproken, waarna de ontwikkelingen volgens de verschillende scenario's worden belicht. De focus ligt daarbij op de uitkomsten van het Middenscenario over de periode 2024 t/m 2038. Waar relevant wordt een bandbreedte geschetst aan de hand van het lage en het hoge scenario.

615 dzd 47%

Groei aantal huishoudens 75+

Aandeel van de corporatiedoelgroep in het totaal aantal huishoudens

29%

Gewenst aandeel sociale huur in bouwprogramma

27%

Gewenst aandeel betaalbare koop in bouwprogramma



3.1 Startsituatie: stand van zaken in 2024

Elk jaar opnieuw worden door ABF 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 2023 gaat het om 14.421 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 huursegment³¹ 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. Daarbij moet er soms rekening worden gehouden met beleidsingrepen die doorwerken in de stand van zaken in het actuele jaar. Dat is bijvoorbeeld het geval bij de huurverlaging in 2023 voor huurders van een corporatiewoning die een laag inkomen hebben. De hier gepresenteerde stand van zaken voor het jaar 2024 is 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 1-1-2024 het aantal particuliere huishoudens³² naar woonsituatie weergegeven per leeftijdsgroep, samenstelling en doelgroep van het huurbeleid³³. Aanvang 2024 heeft Nederland bijna 8,4 miljoen huishoudens. Hiervan woont een ruime 4,5 miljoen (54%) 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 (64%), 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.

Van alle huishoudens woont 39% in een huurwoning. In het algemeen wonen lage inkomens, jongeren en alleenstaanden relatief vaak in een huurwoning. Aanvang 2024 woont circa 51% van de jongere huishoudens (tot 30 jaar) in een huurwoning.

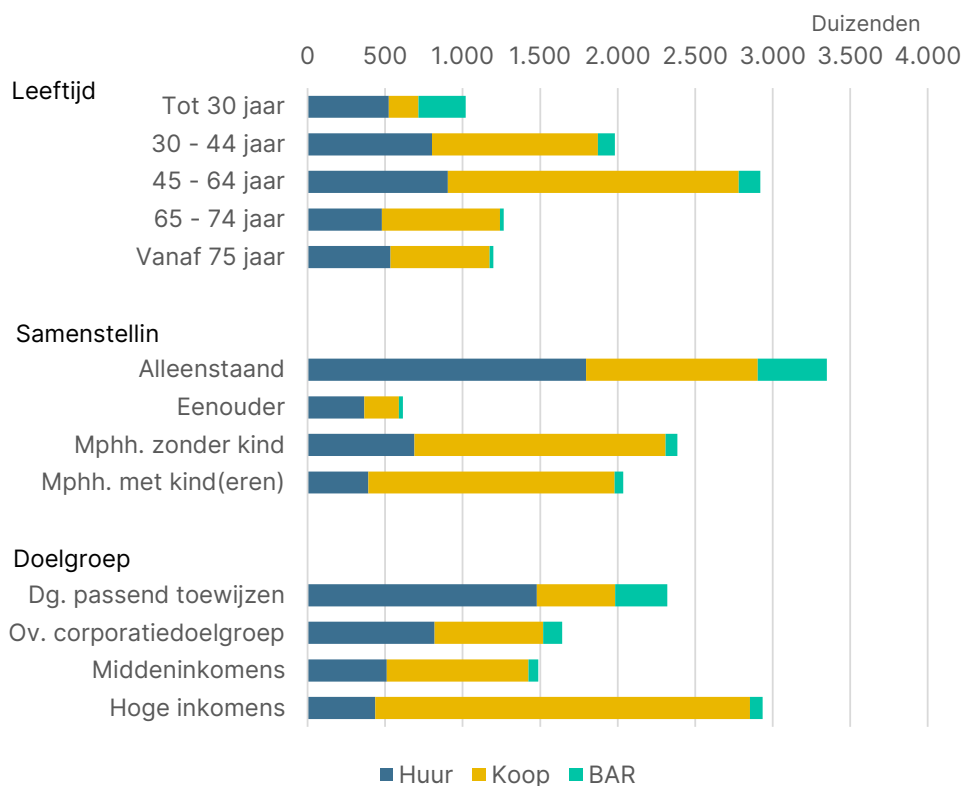
³¹ Met private huur wordt bedoeld: alle woningen die niet in eigendom zijn van woningcorporaties. Dus de som van kleine particuliere verhuurders, grote institutionele verhuurders/beleggers en overige verhuurders niet zijnde woningcorporaties.

³² De huishoudens die woonachtig zijn in instellingen (institutionele huishoudens/bevolking) zoals verpleeghuizen blijven hier dus buiten beschouwing.

³³ 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. Zie voor meer toelichting de kaders in bijlage A.



Figuur 3.1: Aantal particuliere huishoudens per woonsituatie naar leeftijd, samenstelling en doelgroep (2024) Bron: Socrates 2024



Naast huishoudens in een koopwoning (54%) of in een huurwoning (39%) is er een groep van 7% 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)migranten³⁴, die in een dergelijke BAR-situatie gehuisvest zijn.

De omvang van de doelgroep voor de corporatiesector wordt voor 2024 in totaal op 4,0 miljoen huishoudens geschat, ruim 47% van het totaal aantal huishoudens. Binnen deze doelgroep wordt onderscheid gemaakt tussen de doelgroep passend toewijzen (28% van alle huishoudens) en de overige corporatiedoelgroep (20%). Het aantal huishoudens met een middeninkomen wordt op 1,5 miljoen geraamd (18%) en 2,9 miljoen huishoudens (35%) worden tot de hogere inkomens gerekend.

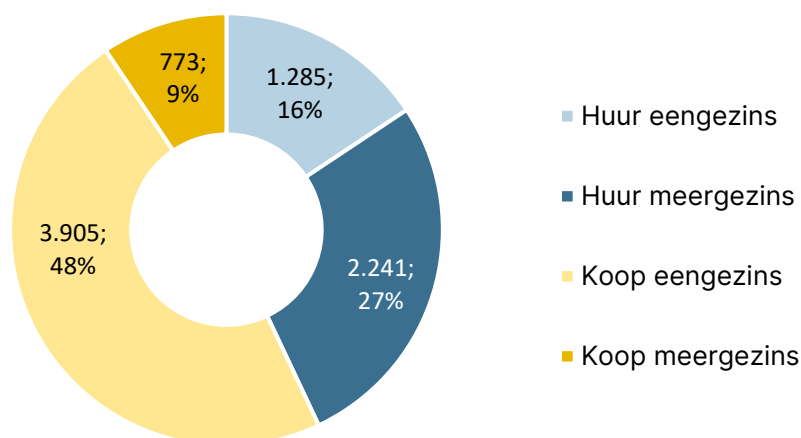
³⁴ Een deel van de arbeidsmigranten is overigens niet in de BRP ingeschreven en blijft buiten beschouwing in de prognosemodellen van ABF, maar heeft wel huisvesting nodig.



Koop- en eengezinswoningen in meerderheid

In 2024 zijn er 8,2 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 63% een eengezinswoning en 37% een appartement (Figuur 3.2).

Figuur 3.2: Woningvoorraad naar eigendomsvorm en woningtype (*1.000) (2024) Bron: Socrates 2024



De onderstaande beschrijving van de samenstelling van de huidige woningvoorraad naar prijsklassen is op basis van het jaar 2023 (in plaats van 2024) vanwege de onzekerheid in de ontwikkeling van huurprijzen en WOZ-waarden van koopwoningen. Het startjaar van Socrates 2024 is het jaar 2023 dus vandaar dat in onderstaande beschrijving gebruik wordt gemaakt van de beleidsgrenzen die golden in 2023.

Van alle huurwoningen heeft 65% een maandhuur (kale huur) 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 sociale huurvoorraad behoren, zijnde huurwoningen met een huur onder de sociale huurgrens van € 808 (prijspeil 2023), namelijk 80%. Dat komt neer op 34% van de totale woningvoorraad. Een niet te veronachtzamen deel van de huurvoorraad is echter eigendom van private verhuurders. Het aantal midden- en met name dure huurwoningen is de afgelopen jaren sterk toegenomen en bedraagt begin 2023 naar verwachting 700.000. Dat komt neer op 20% van de huurvoorraad en 9% van de totale woningvoorraad.

De prijzen van koopwoningen stegen tot medio 2022 snel, om daarna, mede als gevolg van de ontwikkeling van de rente, tot medio 2023 te dalen. In de tweede helft van 2023 zijn de prijzen van koopwoningen weer gestegen. Op basis van de WOZ-beschikkingen 2023 (waardepeildatum 1-1-2022) en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen van CBS/Kadaster schatten we dat aanvang 2023

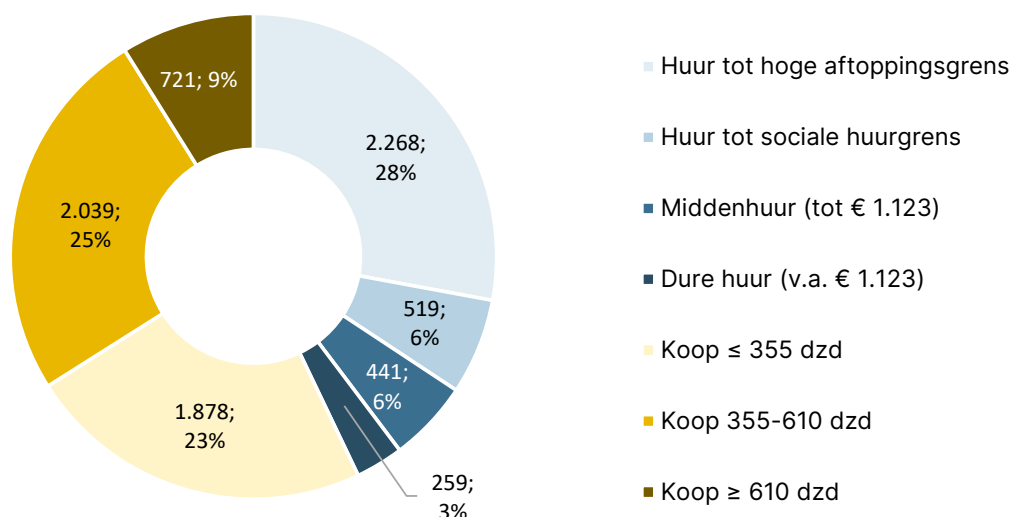


40% van de koopwoningen qua WOZ-waarde in het prijssegment tot € 355.000 valt: de grens voor betaalbare koopwoningen zoals die in het volkshuisvestingsbeleid wordt gehanteerd (prijsspeil 2023)³⁵. Dat komt neer op 23% van de totale woningvoorraad. Daarnaast is er een omvangrijk segment, 44% van de koopvoorraad, in het prijssegment tussen € 355.000 en € 610.000. Het duurste segment met woningen in het prijssegment boven € 610.000 wordt op 16% van de koopvoorraad geraamd. Dat komt neer op 9% van de totale woningvoorraad.

Ten opzichte van de raming van vorig jaar (Socrates 2023) is de samenstelling van de voorraad in de startsituatie aangepast. Volgens de nieuwe raming zijn er ruim 100.000 meer betaalbare koopwoningen daar eerder aangenomen.

In de figuren over de (stand of ontwikkeling van de) woningvoorraad in dit rapport zijn voor zowel de koop- als de huursector telkens de labels voor prijspeil 2023 weergegeven, het startjaar van Socrates 2024.

Figuur 3.3: Woningvoorraad naar eigendomsvorm en prijsklasse (prijsspeil 2023; *1.000) (2023)
Bron: Socrates 2024



Woonmilieus

Als laatste in deze paragraaf kijken we naar de woningvoorraad naar type woonmilieu. In Socrates 2024 is gebruik gemaakt van de in 2022 ingevoerde nieuwe woonmilieutypologie, waarin elf typen woonmilieus worden onderscheiden (zie bijlage C).

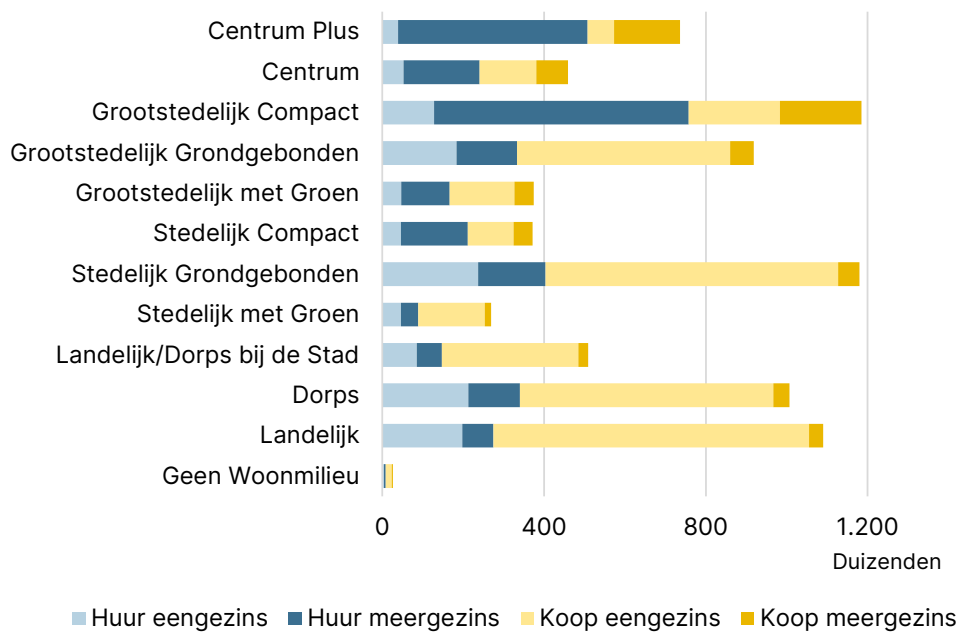
In **Figuur 3.4** zien we dat de meeste woningen zich bevinden in de woonmilieus Stedelijk Grondgebonden en Grootstedelijk Compact. Ook de Dorpse en Landelijke woonmilieus tellen veel woningen.

³⁵ De grens voor een betaalbare koopwoningen bedraagt in 2024 € 390.000. De NHG-grens ligt hoger dan de betaalbaarheidsgrens en bedraagt € 405.000 in 2023 en € 435.000 in 2024.



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

Figuur 3.4: Woningvoorraad naar type woonmilieu, eigendomsvorm en woningtype (*1.000) (2024) Bron: Socrates 2024



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 2039 bijna 9,3 miljoen huishoudens. Ten opzichte van 2024 betekent dat een toename met circa 886.000 huishoudens oftewel een groei van 11%.

Naar leeftijdsklasse van de huishoudens zijn er flinke verschillen in de ontwikkeling in de periode tot 2039 (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. Het aantal huishoudens in de leeftijd 30 t/m 49 jaar neemt toe, maar het aantal huishoudens in de jongste leeftijdsklassen (18 t/m 29 jaar) neemt af. In samenhang met de ontwikkeling



van de leeftijdsgroepen 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/(geboortejaarklassen) in de scenario's Laag, Midden en Hoog (2024 t/m 2038) Bron: Primos-prognose 2024



Toename corporatiedoelgroep

De corporatiedoelgroep neemt op basis van de veronderstelde inkomensontwikkeling in scenario Midden de komende vijftien jaar met 83.000 huishoudens toe (+2%)³⁶. De corporatiedoelgroep valt uiteen in twee afzonderlijke groepen: de doelgroep passend toewijzen en de overige corporatiedoelgroep. Voor de doelgroep voor passend toewijzen wordt in het Middenscenario een lichte afname verwacht met 38.000 huishoudens (-2%). De overige corporatiedoelgroep neemt met 121.000 huishoudens (+7%) toe. De middeninkomens en hoge inkomens zullen tot 2039 met 267.000 (+18%) respectievelijk 535.000 (+18%) huishoudens toenemen.

Ten opzichte van de woningmarktverkenning met Socrates 2023 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 2023-scenario Midden werd uitgegaan van een toename van de corporatiedoelgroep met +8% in vijftien jaar tijd. In het Socrates 2024 Middenscenario wordt zoals gezegd een toename met +2% verondersteld.

³⁶ 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) (2024 t/m 2038) Bron: Socrates 2024, scenario Midden

	stand		mutatie 2024-2039	
	2024	2039	abs.	in %
	<i>x 1.000</i>			
Leeftijd				
Tot 30 jaar	1.020	978	-42	-4%
30 - 44 jaar	1.982	2.258	276	14%
45 - 64 jaar	2.921	2.761	-160	-5%
65 - 74 jaar	1.264	1.460	196	16%
Vanaf 75 jaar	1.198	1.814	615	51%
Samenstelling				
Alleenstaand	3.349	3.973	623	19%
Eenouder	614	681	67	11%
Paar znd. kind	2.385	2.553	168	7%
Paar met kind	2.036	2.064	28	1%
Doelgroep				
Dg. passend toewijzen	2.320	2.282	-38	-2%
Overige corporatiedoelgroep	1.642	1.763	121	7%
Middeninkomens	1.488	1.755	267	18%
Hoge inkomens	2.935	3.471	535	18%
Totaal	8.385	9.271	886	11%

Bandbreedte ontwikkeling doelgroepen op basis van scenario's

De toekomstige ontwikkeling van de doelgroepen is onzeker omdat onduidelijk is hoe de economie en de inkomens van huishoudens zich zullen ontwikkelen. De hierboven beschreven verwachte ontwikkeling van huishoudens en doelgroepen is gebaseerd op veronderstellingen met betrekking tot de reële inkomensgroei (zie paragraaf 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).

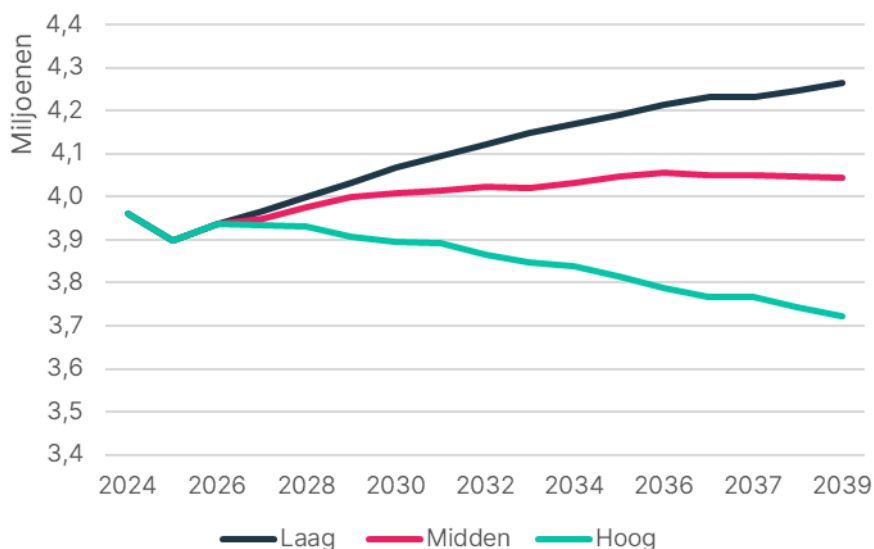
In de startsituatie (2024) zijn er ongeveer 4 miljoen huishoudens die op basis van hun inkomen tot de corporatiedoelgroep gerekend worden, ofwel bijna de helft van alle huishoudens (Figuur 3.6). Lang niet alle huishoudens in de corporatiedoelgroep doen overigens een beroep op een sociale huurwoning omdat zij naar tevredenheid in een koopwoning wonen. Anno 2024 woont 30% 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, 32% à 33% in 2039.

In het Middenscenario neemt zoals gezegd het aantal huishoudens in de corporatiedoelgroep in de periode 2024 tot 2039 met 83.000 huishoudens toe (+2%). In het scenario met de lage inkomensontwikkeling neemt de doelgroep in deze periode toe met 304.000 huishoudens (+8%). In het scenario met de hoge inkomensontwikkeling neemt de doelgroep af met 241.000 huishoudens (-6%). De omvang van de corporatiedoelgroep in 2039 loopt in de scenario's Laag en Hoog daarmee uiteen van



3,721 miljoen tot 4,266 miljoen huishoudens. Het verschil tussen Laag en Hoog is 545.000 huishoudens. De impact die de reële inkomensontwikkeling heeft op de ontwikkeling van de omvang van de doelgroep is groot. Ondanks dat in 2039 circa 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 (2024-2039) Bron: Socrates 2024



Ontwikkeling van de jaarlijkse vraag

Vanuit de demografische prognose wordt een inschatting gemaakt van het jaarlijkse aantal starters en (potentiële) doorstromers op de woningmarkt. Door deze aantallen te combineren met de voorkeuren kan de totale woningvraag in beeld worden gebracht, niet alleen in kwantitatieve maar ook in kwalitatieve zin. Gemiddeld genomen melden jaarlijks zo'n 1,3 miljoen huishoudens zich op de woningmarkt in de periode 2024 t/m 2038. Deze huishoudens zijn op zoek naar überhaupt een woning (starters en vestigers) of op zoek naar een andere woning (doorstromers).

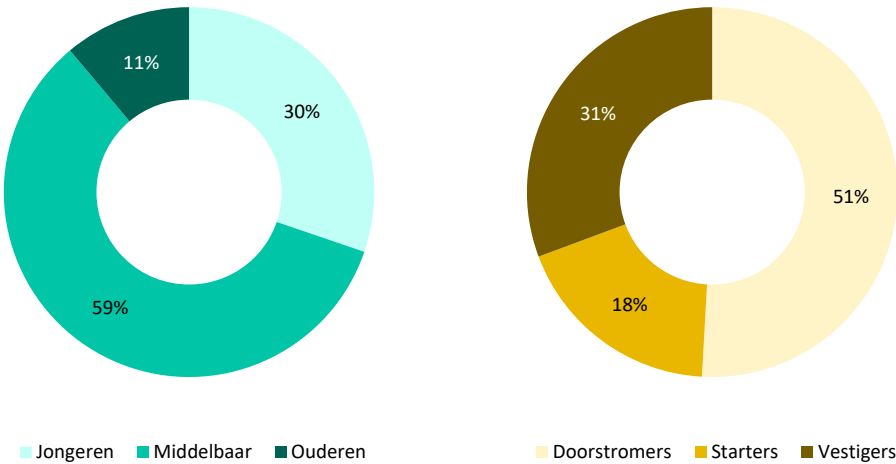
Het grootste deel van de jaarlijkse vragers, zo'n 59%, betreft huishoudens in de middelbare leeftijdscategorie van 30 tot 65 jaar (Figuur 3.7, links). Drie op de tien van de vragende huishoudens zijn jonger dan 30 jaar en 11% is een 65-plus-huishouden.

Iets meer dan de helft van de huishoudens die zich melden op de woningmarkt is een (potentiële) doorstromer (Figuur 3.7, rechts); ofwel een huishouden dat al over een woning beschikt, maar eventueel zou willen verhuizen naar een andere woning. Wanneer een doorstromend huishouden slaagt in het verzilveren van de verhuiscapaciteit wordt er een woning achtergelaten die bewoond zou kunnen worden door een ander huishouden dat eveneens op zoek is naar een woning. Bijna 20% van de vragers is een startend huishouden, ofwel een huishouden dat zich voor het eerst meldt op de reguliere woningmarkt. Dit kan bijvoorbeeld gaan om thuiswonende kinderen die het ouderlijke nest



verlaten en op zichzelf gaan wonen of studenten die vanuit een onzelfstandige woonsituatie (zoals kamerdelen) verhuizen naar een eigen (huur)woning. Circa 30% van de vragende huishoudens wordt gekenmerkt als een vestiger. Dit zijn huishoudens die vanuit het buitenland of vanuit een andere woningmarktregio afkomstig zijn. Ook zij laten net als starters binnen de regio geen woning achter die eventueel bewoond zou kunnen worden door een ander huishouden³⁷.

Figuur 3.7: Gemiddelde jaarlijkse vraag naar leeftijdsklasse (links) en handeling (rechts) (2024 t/m 2038) Bron: Socrates 2024, scenario Midden



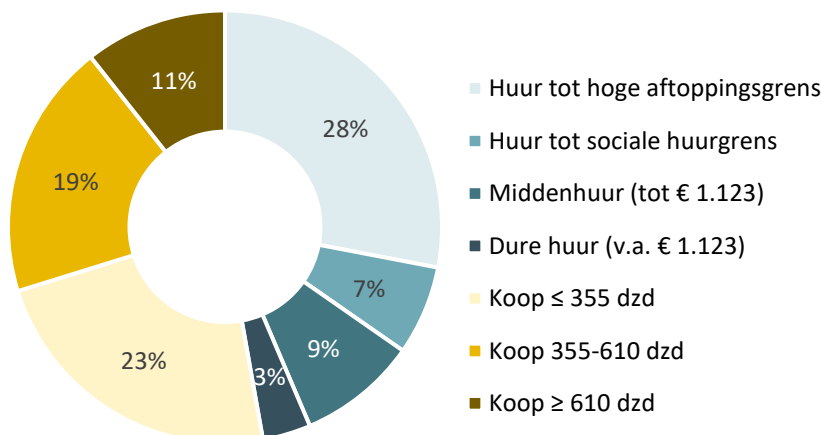
In de periode 2024 t/m 2038 is de jaarlijkse vraag gemiddeld genomen voor 47% gericht op de huursector. Daarbinnen is de vraag naar het segment tot de hoge aftoppingsgrens het grootst (28%). Binnen de koopsector (53% van het totaal) is de vraag eveneens met name gericht op het goedkoopste segment – het segment dat als betaalbare koop gezien wordt. Sociale huur, middenhuur en het betaalbare koopsegment worden door het Rijk gezamenlijk getypeerd als de categorie 'betaalbaar'. De totale vraag is voor 67% gericht op deze betaalbare categorie van woningen.

De vraag naar woningen staat niet per definitie gelijk aan de kwalitatieve woningbouwopgave. Er is immers ook sprake van (doorstroom)aanbod uit de bestaande woningvoorraad waar een deel van de vraag naar wens een woning vindt. De vraag naar woningen wordt in het model van jaar op jaar afgezet tegen het aanbod uit de bestaande woningvoorraad om zo de gewenste kwalitatieve samenstelling van de nieuwbouwopgave te bepalen. Dit komt in de volgende paragraaf aan bod.

³⁷ Een deel van de binnenlandse vestigers (die dus vanuit een andere regio in Nederland afkomstig zijn) laten daar wel een woning leeg achter.



Figuur 3.8: Gemiddelde jaarlijkse vraag naar eigendomsvorm en prijsklasse (prijsspeil 2023) (2024 t/m 2038) Bron: Socrates 2024, scenario Midden



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 (incl. overige toevoegingen) van gemiddeld 86.500 woningen per jaar bij een sloop van gemiddeld 12.600 woningen per jaar. In totaal wordt tussen 2024 en 2039 de woningvoorraad netto (nieuwbouw minus sloop) met ruim 1,1 miljoen woningen uitgebreid. Dit komt neer op gemiddeld bijna 74.000 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

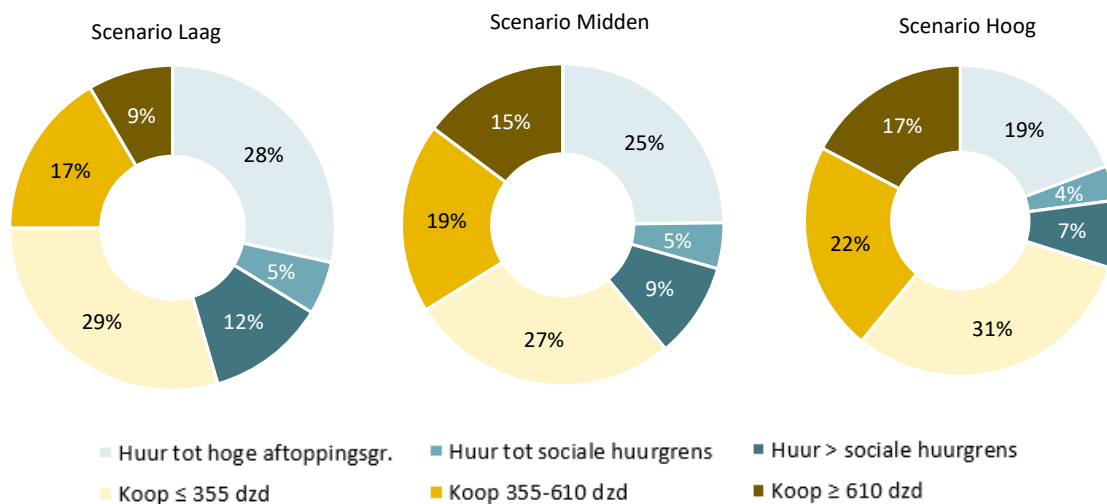
De woningdifferentiatie in het bouwprogramma (inclusief overige toevoegingen zoals transformaties) wordt in de scenario's jaarlijks bepaald door de confrontatie tussen vraag en aanbod. In de segmenten waar de tekorten het grootst zijn, wordt het meest gebouwd. Het bouwprogramma wordt zo behoeftevolgend ingevuld, rekening houdend met de wensen/woonvoorkeuren van zowel doorstromers als van starters. Vanwege verschillen in de inkomensontwikkeling en de koopvoorkeur verschillen de scenario's als het gaat om de kwalitatieve invulling van het bouwprogramma (zie [Figuur 3.9](#)).



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. Hierbij wordt geen rekening gehouden met de soms gebrekkige financiële haalbaarheid van nieuwbouw in bepaalde segmenten, zoals betaalbare koop. Ook de kwalitatieve samenstelling van bestaande woningbouwplannen speelt geen rol.

In de scenario's Laag, Midden en Hoog worden in de periode 2024 t/m 2038 in totaal 1.298.000 woningen via nieuwbouw of overige toevoegingen (zoals transformaties) aan de voorraad toegevoegd. Van dit totale aantal (bruto) toevoegingen bestaat in scenario Midden 29% uit sociale huurwoningen (tot de sociale huurgrens³⁸). In de scenario's Laag en Hoog is dat respectievelijk 34% en 23%. In scenario Midden is 8% van het bouwprogramma een middenhuurwoning en 2% een dure huurwoning. Samen telt dit op tot 10% huurwoningen in het midden- en hoge segment. In scenario's Laag en Hoog is dat 12% respectievelijk 7%. Het totale aandeel huur binnen het bouwprogramma komt daarmee in het Middenscenario uit op 39%. In het lage scenario is dat meer (46%) en in het hoge scenario minder (30%).

Figuur 3.9: Nieuwbouw (incl. overige toevoegingen) naar eigendom en prijsklasse (prijsspeil 2023) (2024 t/m 2038)
Bron: Socrates 2024, scenario's Laag, Midden en Hoog



In alle scenario's is veel behoefte aan betaalbare koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens. Het aandeel van dat segment in het bouwprogramma verschilt betrekkelijk weinig tussen de scenario's: in het Middenscenario gaat het om 27% en de lage en hoge scenario's wijken daar weinig van af. Bij koopwoningen boven de betaalbaarheidsgrens zijn de verschillen groter: in het hoge scenario is dit segment goed voor 39% van het bouwprogramma terwijl dat in het lage scenario 25% is. Het

³⁸ We hanteren in dit rapport de term 'sociale huurgrens' als we doelen op de grens van € 808,06 / € 879,66 (prijsspeil 2023 / 2024). Deze grens wordt ook wel de liberalisatiegrens genoemd maar sinds de invoering van de Wet betaalbare huur heeft deze term eigenlijk een andere betekenis gekregen.



Middenscenario zit daar tussenin (34%). In het hoge scenario wordt niet alleen uitgegaan van een positievere inkomensontwikkeling maar ligt ook de koopvoorkeur van woningzoekenden hoger.

Twée 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 sociale huur, middenhuur en koop tot de betaalbaarheidsgrens (€ 355.000, prijspeil 2023). De grote behoefte aan betaalbare woningen blijkt ook uit de scenario's van Socrates 2024. Het aandeel ‘betaalbaar’ binnen het bouwprogramma komt in scenario Midden uit op 64% en komt dus nagenoeg 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 60% betaalbaar voldoende is. In onderstaande tabel staan de absolute aantallen woningen en bijbehorende aandelen.

Tabel 3.2: Nieuwbouw (incl. overige toevoegingen) verdeeld over categorieën ‘betaalbaar’ en ‘duur’ (prijspeil 2023) (2024 t/m 2038) Bron: Socrates 2024, scenario's Laag, Midden en Hoog

Bouwprogramma	Aantallen			Aandelen		
	Laag	Midden	Hoog	Laag	Midden	Hoog
	x 1.000					
Gereguleerde huur	438	382	297	34%	29%	23%
Middenhuur (< € 1.021)	121	100	73	9%	8%	6%
Koop ≤ € 355.000	382	352	403	29%	27%	31%
Totaal betaalbaar	940	833	773	72%	64%	60%
Dure huur (> € 1.021)	33	25	17	3%	2%	1%
Koop > € 355.000	325	439	507	25%	34%	39%
Totaal duur	357	464	524	28%	36%	40%
Totaal	1.298	1.298	1.298	100%	100%	100%

Ten opzichte van de vorige Socrates-raming (2023) is het gewenste aandeel betaalbare woningen in het Middenscenario met 4%-punt afgenomen tot 64%. De belangrijkste oorzaken daarvan zijn een meer positieve inkomensontwikkeling in dit scenario in Socrates 2024 en een aangepaste raming van de verdeling van de woningvoorraad over de prijsklassen in de startsituatie (volgens de laatste raming zijn er meer koopwoningen in de betaalbare prijscategorie dan eerder werd geraamd).

Dit rapport gaat hoofdzakelijk over de periode 2024 t/m 2038. De huidige provinciale woningbouwafspraken en Woondeals gaan over de ‘beleidsperiode’ 2022 t/m 2030. In de resterende jaren hiervan (2024 t/m 2030) worden er in de scenario's 658.000 woningen aan de voorraad toegevoegd (bruto). De verdeling hiervan over de verschillende segmenten in het Middenscenario is nagenoeg gelijk aan de bovenstaande tabel. Het aandeel sociale huur bedraagt 30%, het aandeel middenhuur is 8% en het aandeel betaalbare koop is 27%. Het totale aandeel betaalbaar komt uit op 66%. Ook de lage en hoge scenario's zijn voor de periode 2024 t/m 2030 nagenoeg gelijk aan bovenstaande tabel.



Naast toevoegingen verandert de woningvoorraad ook door sloop. Voor de periode 2024 t/m 2038 wordt in Primos/Socrates 2024 uitgegaan van de sloop van 190.000 woningen. Samen met de 1.298.000 bruto toevoegingen in deze periode leidt dat tot een netto toename van de voorraad van 1.108.000 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 daadwerkelijke toevoegingen aan de woningvoorraad in de toekomst kunnen bijvoorbeeld afwijken van de gewenste woningbouw zoals het model die weergeeft.

De netto ontwikkeling van de voorraad is in onderstaande [Tabel 3.3](#) (bovenste deel) weergegeven voor de periode 2024 t/m 2038 en voor elk van de drie scenario's. In het Middenscenario neemt de totale voorraad sociale huurwoningen (categorieën "tot aftoppingsgrens" en "tot sociale huurgrens" samen) per saldo met 113.000 toe. Dat komt neer op 10% van de totale netto uitbreiding van 1,1 miljoen woningen. In scenario Hoog daarentegen neemt deze voorraad maar met 35.000 woningen toe (3% van totaal). In scenario Laag groeit de corporatiedoelgroep flink en komen er per saldo 169.000 sociale huurwoningen bij (15%). De voorraad midden- en dure huurwoningen 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 (84%) 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 2023) (*1.000), (2024 t/m 2038) Bron: Socrates 2024, scenario's Laag, Midden en Hoog

	Huur			Koop			Totaal
	tot hoge aftoppings- grens	tot sociale huurgrens	boven sociale huurgrens	≤ 355 dzd	355-610 dzd	> 610 dzd	
<i>x 1.000</i>							
Voorraadontwikkeling (netto)							
Laag	10	160	190	423	222	105	1.108
Midden	-43	156	161	393	253	187	1.108
Hoog	-118	153	121	443	290	220	1.108
Nieuwbouw							
Laag	369	68	153	382	215	110	1.298
Midden	322	60	124	352	248	191	1.298
Hoog	250	47	91	403	283	224	1.298
Sloop							
Laag	-128	-22	-10	-14	-11	-5	-190
Midden	-123	-22	-15	-15	-11	-4	-190
Hoog	-116	-22	-22	-15	-10	-4	-190
Verkoop corporatiewoningen							
Laag	-13	-42	-17	55	17	0	0
Midden	-16	-40	-16	56	16	0	0
Hoog	-18	-37	-17	55	17	0	0
Prijsverandering							
Laag	-218	155	63	-	-	-	-
Midden	-226	158	67	-	-	-	-
Hoog	-234	164	70	-	-	-	-

75% 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 2039 (1,108 miljoen woningen) komt in het Middenscenario 75% op conto van de koopsector en is 25% voor rekening van de huursector. Het aandeel van de huursector binnen de totale (*bruto*) *nieuwbouw* ligt met 39% duidelijk hoger. De belangrijkste verklaring voor dit verschil is dat sloop voor het overgrote deel (84%) 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 68% van de totale netto uitbreiding (huur: 32%) van de voorraad en in het scenario Hoog gaat het om 86% (huur: 14%).

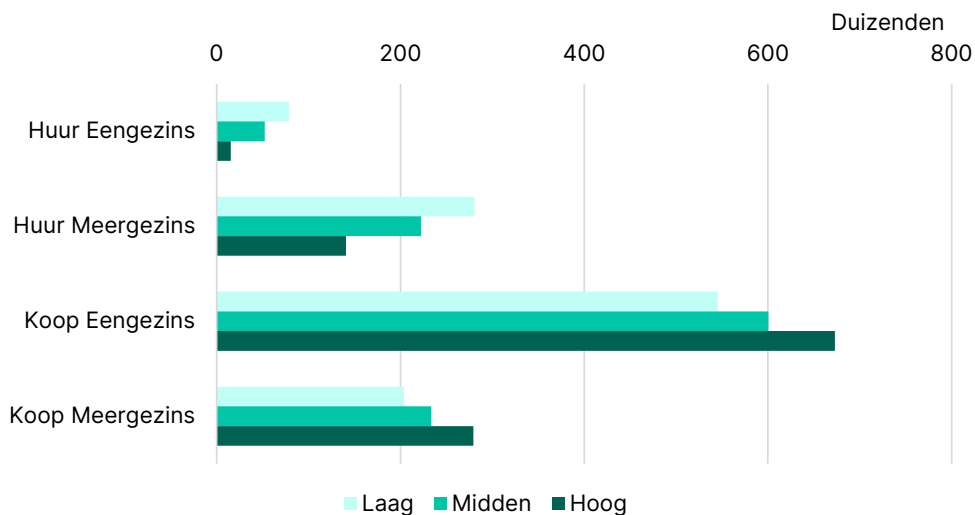
De verdeling van de netto uitbreiding over eengezins- en meergezinswoningen verschilt weinig tussen de scenario's (Figuur 3.10). In alle scenario's bestaat de netto uitbreiding rekening houdend met de woonvoorkeuren uit het WoON voor het merendeel, tussen de 56% en 62%, uit



eengezinswoningen³⁹. Dit ligt wat lager dan het aandeel eengezinswoningen in de huidige voorraad (63%), waarbij de grote toename van het aantal alleenstaanden en ouderen een belangrijke rol speelt.

Figuur 3.10: Netto uitbreiding van de woningvoorraad naar eigendom en woningtype (2024 t/m 2038)

Bron: Socrates 2024, scenario's Laag, Midden en Hoog



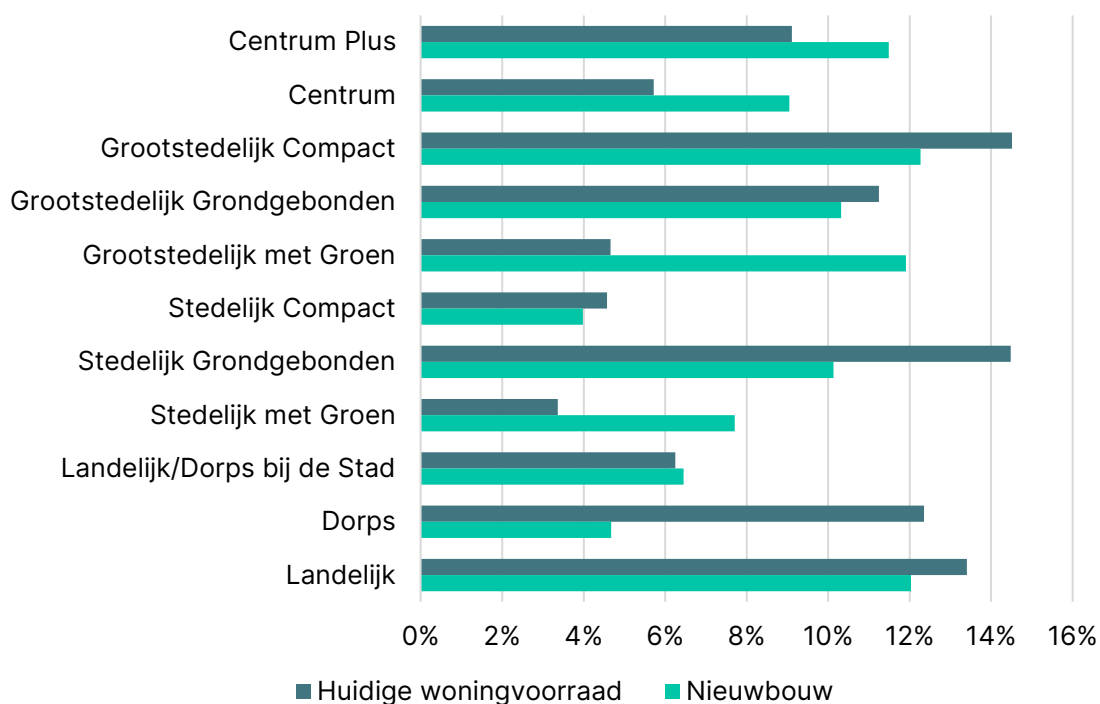
Woonmilieus

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 2024 en 2039. In [Figuur 3.11](#) 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.

³⁹ De bruto nieuwbouw betreft voor 55% tot 60% eengezinswoningen.



Figuur 3.11: Aandeel in totale woningvoorraad (2024) en in nieuwbouw (2024 t/m 2038) per type woonmilieu
Bron: Socrates 2024, scenario Midden

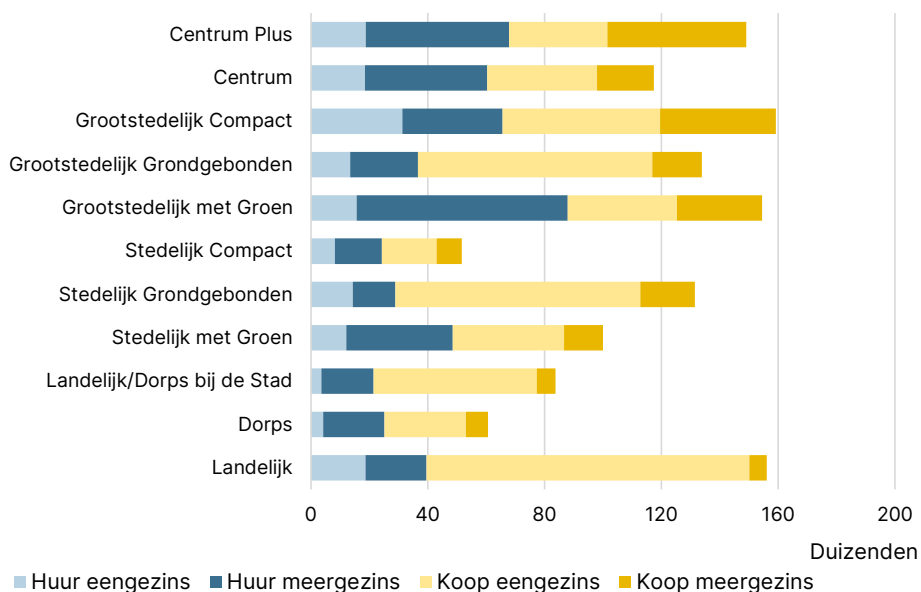


In [Figuur 3.12](#) is de nieuwbouw tussen 2024 en 2039 uitgesplitst naar woonmilieu verder onderverdeeld naar type en eigendom. Op basis van de woonvoorkeuren bestaat 57% van het nieuwbouwprogramma uit eengezinswoningen. In stedelijke milieus is een groot deel van de vraag op appartementen gericht, 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 3.12: Nieuwbouw naar woonmilieu, type en eigendom (*1.000) (2024 t/m 2038) Bron: Socrates 2024, scenario Midden

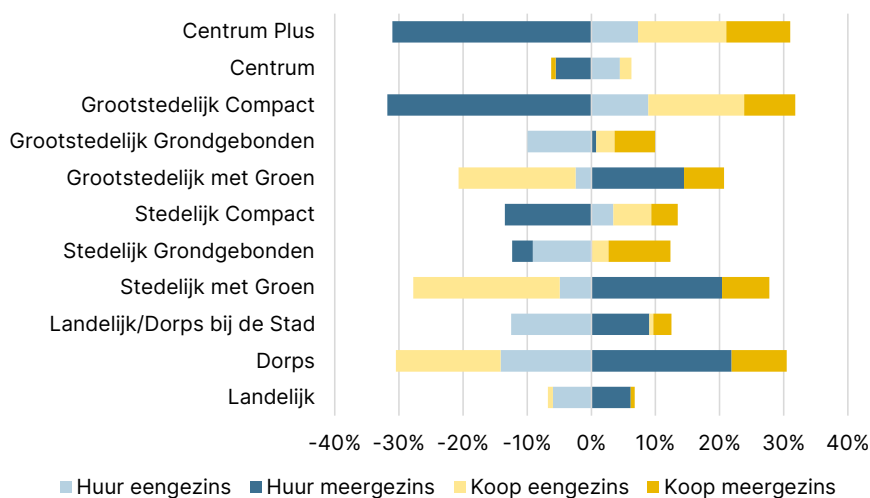


In hoeverre wijkt de nieuwbouw naar type en eigendom in elk van de woonmilieus af van de huidige voorraad naar type en eigendom? Om deze vergelijking uit te voeren, is per woonmilieu het percentage van elk van de woningcategorieën in de huidige voorraad afgetrokken van het percentage in het berekende 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 3.13). 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 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 3.13: Relatief verschil nieuwbouw 2024 t/m 2038 versus huidige woningvoorraad, naar woonmilieu, type en eigendom (procentpunt) Bron: Socrates 2024, scenario Midden



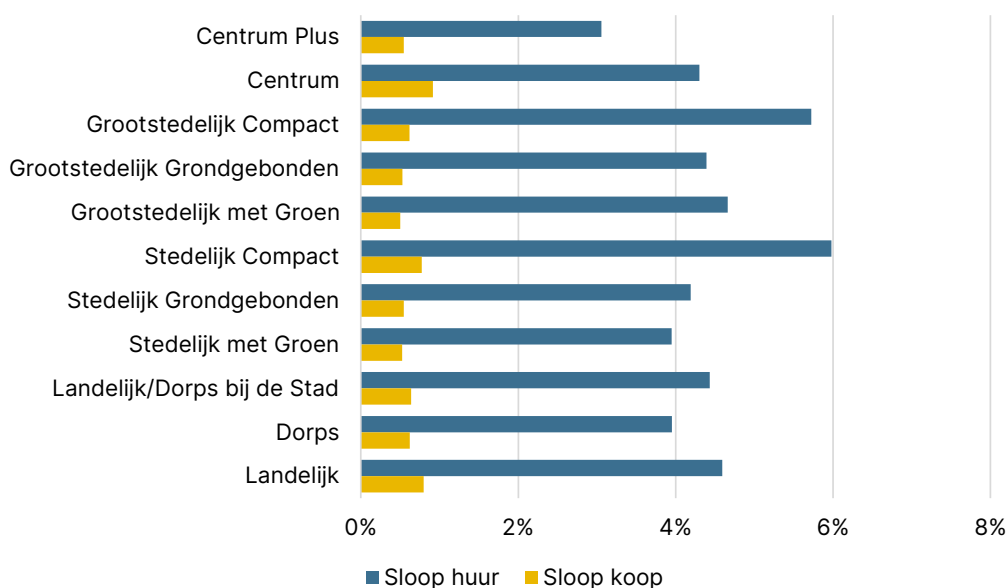
Als laatste kijken we naar de verhouding huur/koop binnen de geraamde sloop voor de periode 2024 t/m 2038. Zoals eerder gemeld is de omvang van de sloop trendmatig bepaald, rekening houdend met de veroudering van de voorraad in de toekomst. Ook de verdeling over huur/koop, woningtype (eengezins/appartement) en buurten – en dus woonmilieus – is op basis van trends bepaald⁴⁰.

De samenstelling van de sloop in onderstaande figuur is gerelateerd aan de beginsituatie per 1-1-2024, 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 naoorlogse 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.

⁴⁰ In Socrates is enkel de onderverdeling naar prijsklassen (binnen huur en binnen koop) gebaseerd op vraag-aanbodverhoudingen, zodanig dat het model vooral een sloopopgave berekent in de prijsklassen waar de markt naar verhouding (tot andere prijsklassen) minder gespannen is.



Figuur 3.14: Trendmatige sloopraming (als percentage van de huidige voorraad) naar woonmilieu en eigendom (2024 t/m 2038) Bron: Socrates 2024, scenario Midden



3.4 Doelgroepen en scheefwonen

Bij het zoeken naar 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 gedefinieerd⁴¹ als een huishouden in de doelgroep passend toewijzen wonend in een woning met een huurprijs boven de hoge aftoppingsgrens⁴². In 2024 telt de groep die dit betreft naar schatting 219.000 huishoudens (Figuur 3.15). 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 2024 t/m 2038 licht 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 231.000 oftewel 15%⁴³ in 2039). In het scenario Hoog neemt de omvang van dure scheefheid af.

Goedkope scheefheid heeft in dit onderzoek betrekking op de situatie waarin een huishouden met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens⁴⁴ gehuisvest is in een huurwoning met een huur onder de sociale huurgrens. In 2024 gaat het dan in totaal naar schatting om 531.000 huishoudens. Dat komt neer op 56% van alle huishoudens boven de DAEB-inkomensgrens die in een huurwoning wonen. Het merendeel van deze groep (namelijk 333.000 huishoudens) behoort tot de middeninkomens⁴⁵. De goedkope scheefheid neemt in de scenario's Laag en Midden enigszins af. De afname vindt onder meer plaats als gevolg van de doorstroming van midden- en hogere inkomens vanuit sociale huurwoningen naar duurdere huurwoningen en (betaalbare) 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. Dat komt doordat in het lage scenario de groei van het aantal huishoudens met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens kleiner is dan in de andere scenario's. Met andere woorden: in de andere scenario's krijgen meer zittende huurders (dan in het lage scenario) in de sociale huursector door inkomensstijging een inkomen boven de inkomensgrens.

⁴¹ De hier genoemde definitie wijkt af van de definitie van dure scheefheid in de Kernpublicatie van WoON 2021. In die publicatie ging het om de doelgroep huurtoeslag (met een huur boven de aftoppingsgrens) terwijl het hier gaat om de doelgroep passend toewijzen (boven de aftoppingsgrens).

⁴² We tellen hierbij alle woningen boven de hoge aftoppingsgrens mee, inclusief woningen boven de sociale huurgrens. 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).

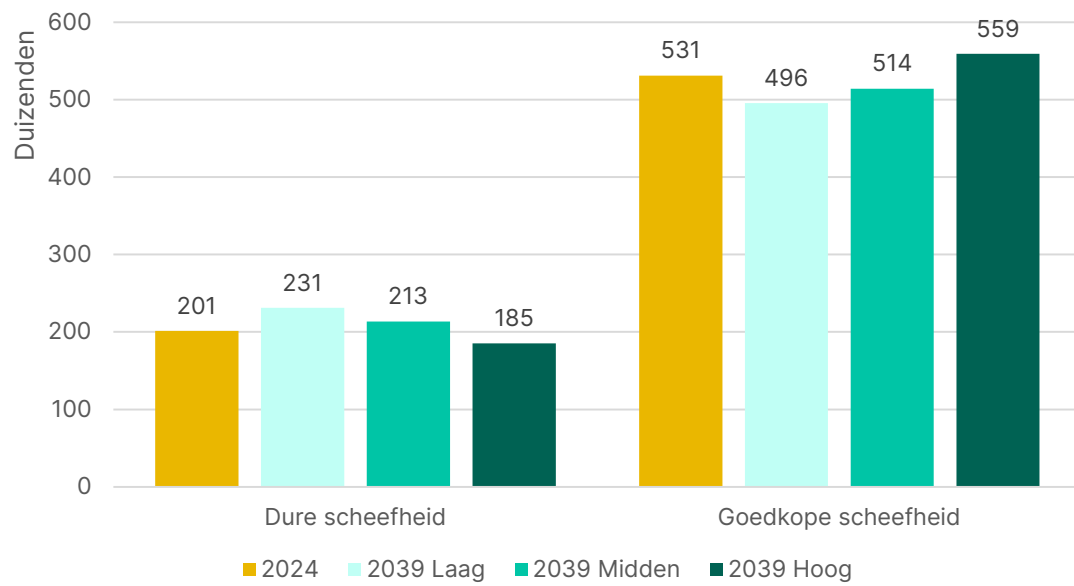
⁴³ Het gaat dan om 17% van alle huishoudens in de doelgroep passend toewijzen die in dat jaar in dit scenario in een huurwoning wonen.

⁴⁴ Lage DAEB-grens voor eenpersoonshuishoudens en hoge DAEB-grens voor meerpersoonshuishoudens. Deze afbakening van goedkope scheefheid wijkt enigszins af van de Kernpublicatie van WoON 2021. In die publicatie werd nog geen rekening gehouden met de hogere inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens.

⁴⁵ Middeninkomens betreft de groep vanaf € 44.035 (eenpersoons) / € 48.625 (meerpersoons) tot € 66.053 per jaar, zie ook kader 1 in Bijlage A.



Figuur 3.15: Ontwikkeling aantal huishoudens (*1.000) dat duur respectievelijk goedkoop schief woont in de huursector (corporatie en privaat samen) (2024 en 2039) Bron: Socrates 2024, scenario's Laag, Midden, Hoog



Bijlagen

Bijlage A: Toelichting op de methodiek

Bijlage B: Verschillen met Socrates 2023

Bijlage C: Typologie woonmilieus

Bijlage D: Woningmarktgebieden

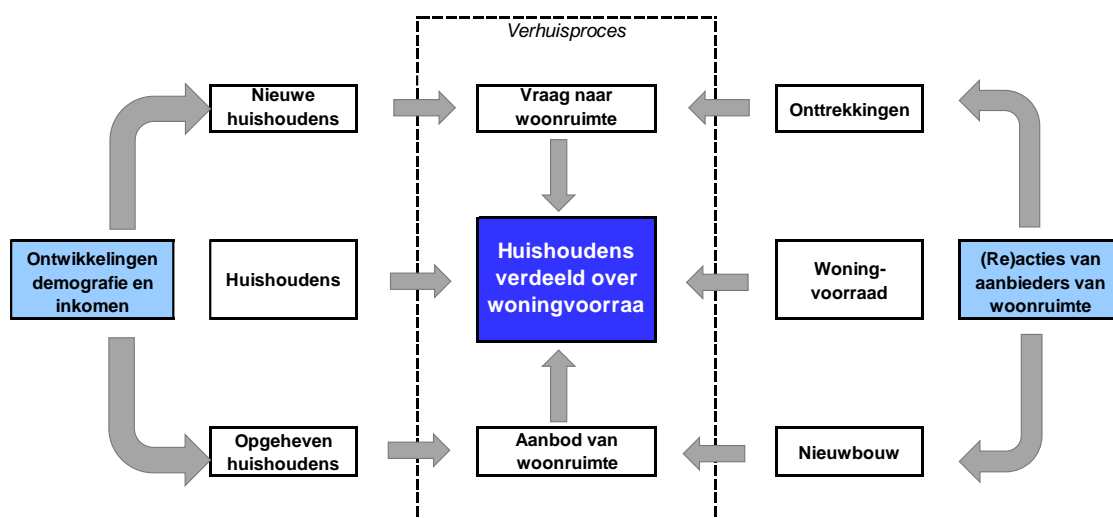


Bijlage A: Toelichting op de methodiek

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 inkomenskintiel (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 substitutiedrag van huishoudens. Als de woning van de 'eerste keus' niet meer beschikbaar is zullen huishoudens uitwijken naar een geschikt alternatief voor de nieuwe woning.

Aan het eind van het jaar: iedereen een woonruimte

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

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

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

Kader 1: Inkomensgrenzen

De inkomensgrenzen (netto besteedbaar huishoudinkomen, zonder toeslagen/subsidies/belastingen in verband met het wonen) in het Socrates-model zijn bepaald met behulp van registratiedata over 2022. In de prognose staan deze grenzen vast (met indexatie). In Socrates 2024 worden de volgende grenzen gehanteerd (prijsspeil 2023):

- Kwintiel 1: tot € 21.400;
- Kwintiel 2: tussen € 21.400 en € 31.900;
- Kwintiel 3: tussen € 31.900 en € 46.400;
- Kwintiel 4: tussen € 46.400 en € 68.100;
- Kwintiel 5: vanaf € 68.100.

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 2023 gebruikt. Vanuit deze kwintielen worden op basis van de verdeling in het laatste WoON de doelgroepen afgeleid, in Socrates 2024, prijspeil 2023:

- Doelgroep passend toewijzen: inkomen tot € 25.475 (eenpersoons) / € 34.575 (meerpersoons)⁴⁶
- Overige corporatiedoelgroep: inkomen tot € 44.035 (eenpersoons) / € 48.625 (meerpersoons) maar niet in doelgroep passend toewijzen;
- Middeninkomens: inkomen tussen € 44.035 / 48.625 en € 66.053;
- Hoge inkomens: inkomen vanaf € 66.053.

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

⁴⁶ De weergegeven grenzen zijn die van eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens onder de AOW-leeftijd. Voor huishoudens boven de AOW-leeftijd gelden iets lagere grenzen.

Kader 2: Huur- en koopgrenzen van de prijsklassen

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

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 (€ 693,60, prijspeil 2023) te hanteren. Het huursegment boven de sociale huurgrens is nog onderscheiden in huurklasse 5 en huurklasse 6. In Socrates 2024 wordt als grensbedrag daartussen € 1.123 (prijspeil 1 juli 2023) 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-waarden. De onderliggende brondata hiervoor betreffen de WOZ-waarden met waardepelddatum 1 januari 2022. Voor Socrates 2024 zijn deze WOZ-waarden met behulp van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) geïndexeerd naar peildatum 1 januari 2023 zodat het prijspeil aansluit bij het startjaar 2023 van Socrates 2024.

In tabellen en figuren kan er natuurlijk maar één label aan de cijfers worden gehangen, ook al 'groeien' de huur- en kooprijsgrenzen mee door indexatie. Daarom worden in deze rapportage de geldende waarden voor het startjaar van het model, te weten 2023, gebruikt. Deze zijn in onderstaande tabel weergegeven. Vanwege de omvang van sommige labels worden in tabellen en figuren vaak alleen de waarden weergegeven.

	Huur (€ p/mnd)	Koop (€)
1	≤ 452	≤ 280 dzd
2	452-583	280-355 dzd
3	583-694	355-485 dzd
4	694-808	485-610 dzd
5	808-1.123	610-810 dzd
6	≥ 1.123	≥ 810 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.
- Dure scheefheid buiten de sociale huur wordt verminderd door de voorkeur voor huur boven de sociale huurgrens te verminderen voor huishoudens in kwintiel 1 (met 60%) en in kwintiel 2 (met 30%). Respondenten in het WoON met een laag inkomen geven nu soms aan een voorkeur te hebben voor deze woningen, maar de aanname is dat dit voor een belangrijk deel wordt veroorzaakt door de huidige plaatselijk slechte beschikbaarheid van sociale huur.
- 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 2023

In deze bijlage worden de belangrijkste verschillen tussen Socrates 2024 en Socrates 2023 toegelicht.

Huishoudensontwikkeling

Socrates maakt voor de huishoudensontwikkeling gebruik van Primos, zie ook paragraaf 2.2. De Primos-prognose 2024 is op nationaal niveau gebaseerd op de meest recente nationale bevolkingsprognose van het CBS (december 2023). Deze laatste prognose laat een minder sterke groei zien dan die van het jaar ervoor. Dit wordt veroorzaakt door een lagere prognose van het aantal geboorten en meer overlijdens. Het buitenlands migratiesaldo ligt in de nieuwe prognose wel hoger. Voor 2039 worden er 164.000 minder inwoners verwacht dan in de vorige prognose. Maar nog altijd is in dat geval de bevolking 1.288.000 hoger dan aanvang 2024. De Primos prognose verdeelt de bevolking over huishoudens en verdeelt bevolking en huishoudens over het land. De Primos 2024 prognose kent een iets hogere huishoudengroei dan Primos 2023: aanvang 2031 is het aantal huishoudens met 19.000 extra gestegen, aanvang 2039 is het verschil opgelopen tot 52.000. Vooral het aantal alleenstaanden is naar boven bijgesteld: een plus van 89.000 aanvang 2039. Het aantal paren met kinderen is aanvang 2039 juist 72.000 lager dan volgens Primos 2023, en groeit nu bijna niet meer.

Deze demografische raming is gebruikt voor alle drie de economische varianten (Midden, Laag en Hoog) van Socrates 2024. Voor de aanpassingen in Primos 2024 ten opzichte van Primos 2023 wordt verwezen naar de rapportage over Primos 2024⁴⁷.

Inkomensontwikkeling

De verwachtingen voor de inkomensontwikkeling zijn geactualiseerd zoals beschreven in paragraaf 2.3. Ten opzichte van Socrates 2023 valt het jaar 2022, met een reële inkomensontwikkeling van -2,7% uit de periode waarover het scenario wordt doorgerekend. Dit betekent tevens dat de inkomensgrenzen tussen de kwintielen reëel gedaald zijn. De inkomensontwikkeling voor 2023 en 2024, geldig in alle scenario's, is iets positiever ingeschat dan vorig jaar, met een koopkracht verandering van respectievelijk -0,8% en +2,7%. Het Lage inkomensscenario heeft nu in alle jaren na de CPB korte termijn raming een inkomensgroei van 0.0% in plaats van eerst nog een aantal jaren -0.8% en uiteindelijk een kleine groei van 0,2% per jaar. Het Hoge scenario heeft nu in alle jaren een groei van 0,8%, en is daarmee op termijn positiever dan het Hoge scenario in Socrates 2023. Ten opzichte

⁴⁷ Rapportage "Primos 2024 – Prognose van bevolking, huishoudens en woningbehoefte", te downloaden via <https://abfresearch.nl/publicaties/primos-2024>.

van het Midden scenario blijft Laag daar nu dichterbij in de buurt, dit geldt op korte termijn ook voor het Hoge scenario, dat uiteindelijk echter meer van Midden af beweegt.

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 2023) van de verdeling van groepen huishoudens over segmenten van de woningvoorraad bepaald. Een verschil met vorig jaar is dat voor het bepalen van de prijsklassen van de huurwoningen nu voor alle woningen/prijsklassen gebruik gemaakt wordt van de kale huurprijs. In Socrates 2023 werden de kwaliteitskortingsgrens en de (hoge) aftoppingsgrens nog vergeleken met de huur inclusief subsidiabele servicekosten. Gevolg is dat er bij de meergezinswoningen een verschuiving is opgetreden naar lagere prijsklassen. De bovengrens van prijsklasse 5, is verlaagd om aan te sluiten bij de nieuwe Wet betaalbare huur, waardoor nu meer woningen in de duurste prijsklasse huur vallen.

In de koopsector is er in de startsituatie een verschuiving naar goedkopere prijsklassen te zien. De oorzaak hiervoor is dat de startsituatie wordt gemaakt op basis van beschikkingen WOZ 2023 met peildatum 1 januari 2022. De indeling in de prijsklassen is gemaakt op prijsgrenzen die zijn afgeleid met behulp van de prijsindex bestaande koopwoningen. Echter over 2021 blijken de WOZ-waarden minder te zijn gestegen dan de prijsindex aangeeft. Voor de startsituatie 1 januari 2023 wordt de benadering gemaakt dat alle woningen met de prijsindex van bestaande koopwoningen (januari 2023 ten opzichte van januari 2022: +1.1%) in prijs zijn veranderd.

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 2023. Net als in de vorige versie wordt de nieuwbouw (inclusief overige toevoegingen) in het eerste rekenjaar, nu 2023, naar type en buurt overgenomen (realisaties). In latere jaren, dus vanaf 2024, 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 2024 komt de nieuwbouw (inclusief overige toevoegingen) voor de resterende 'beleidsperiode'⁴⁸ 2024 t/m 2030 uit op 658.000 woningen. Dat zijn iets meer woningen (krap 9.000) dan in Primos 2023 voor dezelfde periode. De trendmatig geraamde sloop voor deze periode (85.000 woningen) is vrijwel onveranderd gebleven. In de vijftienjarige periode 2024 t/m 2038 bedraagt de totale nieuwbouw (Primos-definitie) in Primos 2024 in totaal 1.298.000 woningen en dat zijn bijna 41.000 woningen meer dan in de voorgaande Primos-prognose voor dezelfde periode. In de nieuwe

⁴⁸ Beleidsperiode van het Programma Woningbouw van het ministerie van BZK (inmiddels VRO).

prognose worden in deze periode 190.000 woningen gesloopt en dat is nagenoeg gelijk aan de vorige prognose voor deze zelfde periode (191.000 woningen).

Huurbeleid

In Socrates 2024 zijn geen grote veranderingen in het huurbeleid doorgevoerd ten opzichte van Socrates 2023. 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 2023 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).

Gedrag

In het WoON2021 zijn er huishoudens met een laag inkomen, die aangeven te (willen gaan) zoeken naar een woning met een huur boven de sociale huurgrens. In Socrates 2024 wordt nu deze voorkeur voor een dure huurwoning naar beneden bijgesteld, ten gunste van een huurwoning van hetzelfde type met een sociale huur. De aanname hier is dat voorkeuren voor een dure woning vergeleken bij het inkomen voor een belangrijk deel worden veroorzaakt door de huidige lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen. Indien de krapte op de woningmarkt afneemt, zoals in de hier gepresenteerde Socrates scenario's op termijn gebeurt, zal de mogelijkheid om op een kortere termijn een sociale huurwoning te vinden verbeteren en zullen lagere inkomens met een spoedvraag niet langer gedwongen uitwijken naar een duurdere woning.

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 woonmilieus⁴⁹ (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 verrijzen⁵⁰, 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.

⁴⁹ 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.

⁵⁰ Voor zover bekend uit de inventarisatie plancapaciteit die ABF Research halfjaarlijks uitvoert in opdracht van het Ministerie van VRO.

Bijlage D: Woningmarktgebieden

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

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

