abf

Trendsettend in cijfers

Bouwmix, doorstroming en betaalbaarheid

In opdracht van
Ministerie van BZK / DGVB

Datum
3 juli 2025

Auteurs
Wim Faessen, Tom Kleinepier, Gydo Kempenaar, Kenneth Gopal, Berry Blijie, Léon Groenemeijer, Gerard van Leeuwen, Michael Stuart-Fox

Kenmerk
r2025-0013KGO

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

Copyright ABF Research 2025 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 4

01 **Inleiding** 9

1.1 Bouwen van meer betaalbare woningen 10

1.2 Woontop eind 2024 10

02 **Terugkijken met verhuisketenanalyses** 12

2.1 Aanleiding en onderzoeksvragen 13

2.2 Verloop van verhuisketens 14

2.3 Kwantitatief doorstroomaanbod 16

2.4 Kwalitatief doorstroomaanbod 18

2.5 Bewonerskenmerken 23

2.6 Conclusie 26

03 **Vooruitkijken met simulaties van de woningmarkt** 28

3.1 Toelichting woningmarktmodel ABF 29

3.2 Beschrijving uitkomsten varianten Woontop 43

3.3 Context vooraf 44

3.4 Vergelijking resultaten van de drie varianten 50

Samenvatting

Inleiding

Het overheidsbeleid is erop gericht om twee derde van de woningbouw in het zogeheten 'betaalbare' segment te realiseren. ABF Research heeft onderzoek gedaan naar de vraag of een bouwprogramma met een lager aandeel betaalbaar en meer gericht op doorstroming toch tot minstens evenveel beschikbare betaalbare woningen voor lagere- en middeninkomens zou kunnen leiden. Hiertoe zijn twee typen analyses uitgevoerd:

1. Een analyse van de woningen die in de periode 2016–2021 via verhuisketens beschikbaar zijn gekomen als gevolg van nieuwbouw[1], en van de typen huishoudens die daardoor een woning hebben gevonden.
2. Modelsimulaties waarin is verkend welke mix van prijssegmenten in het woningbouwprogramma het meest effectief is. Daarbij is gekeken naar een zogenoemde Middenvariant – gericht op de vraag van zowel doorstromers als starters en globaal overeenkomend met een programma waarin twee derde van de woningen betaalbaar is – en naar twee alternatieve varianten met meer nadruk op respectievelijk de vraag van starters (resulterend in meer goedkope woningen) en de vraag van doorstromers (resulterend in meer dure woningen).

Belangrijkste bevindingen samengevat

Uit het onderzoek blijkt dat een duurder bouwprogramma wel meer doorstroom oplevert, maar niet leidt tot een groter aanbod van betaalbare woningen voor lagere en middeninkomens. Wanneer zowel het vrijgekomen doorstroomaanbod als de opgeleverde nieuwbouwwoningen worden meegerekend, levert de bouw van betaalbare woningen in absolute zin aanzienlijk meer betaalbare woningen op dan de bouw van duurdere woningen.

Verder leidt een toekomstig bouwprogramma met minder betaalbare woningen dan in de Middenvariant tot minder huisvestingsmogelijkheden voor zowel lage als middeninkomens. Het programma dat meer gericht is op de vraag van doorstromer, biedt wel meer ruimte aan de vraag naar duurdere koopwoningen.

Uit **verhuisketenanalyses** blijkt namelijk het volgende:

- Nieuwbouw van koopwoningen levert meer doorstroomaanbod op dan de bouw van huurwoningen.
- Nieuwbouw van (dure) koopwoningen levert vooral doorstroming op in de (dure) koopsector en genereert in mindere mate doorstroming in de private huur.

[1] Onder nieuwbouw verstaan we uitsluitend de toevoegingen aan de woningvoorraad via daadwerkelijke productie. Transformaties, splitsingen en vergelijkbare vormen van toevoeging vallen hier niet onder. In het overheidsbeleid wordt het begrip 'woningbouw' gehanteerd, een ruimere definitie waarin deze overige toevoegingen wél zijn inbegrepen.

- Wanneer ook de nieuwbouwwoningen zelf worden meegeteld, leveren 1.000 goedkope koopwoningen (met een prijs tot €214.000, prijspeil 2021) circa 1.269 betaalbare woningen (prijs tot €332.000, prijspeil 2021) op. Ter vergelijking: 1.000 dure koopwoningen (prijs boven €437.000, peil 2021) genereren via doorstroming 'slechts' 415 betaalbare koopwoningen.
- Corporatiehuurwoningen komen maar zeer beperkt beschikbaar in het doorstroomaanbod bij de bouw van koopwoningen.
- Huishoudens met een inkomen tot modaal profiteren vooral van nieuwbouw in de corporatiesector, zowel direct als via doorstroming. Na de bouw van dure koopwoningen komt nauwelijks geschikt doorstroomaanbod voor deze groep beschikbaar.

De drie alternatieve **modelsimulaties** van woningbouwopgave voor de periode 2024-2039 leren ons het volgende:

- Een bouwprogramma met minder betaalbare woningen ten opzichte van de Middenvariant leidt ertoe dat minder huishoudens met een laag inkomen in een huurwoning tot de sociale huurgrens terecht kunnen en dat daardoor het aantal huishoudens in een alternatieve woonsituatie[2] dan een eigen huur- of koopwoning toeneemt.
- Een bouwprogramma met minder betaalbare woningen ten opzichte van de Middenvariant heeft ook als consequentie dat middeninkomens minder in het betaalbare segment gehuisvest kunnen worden.
- Een programma dat zich richt op de vraag van doorstromers biedt ten opzichte van de Middenvariant wel meer ruimte aan de vraag naar duurdere koopwoningen.

In alle drie de simulaties neemt het aandeel huurwoningen onder de sociale huurgrens in de totale woningvoorraad af. Dit is het gevolg van sloop, verkoop en huurharmonisatie binnen de huursector, die niet overal door nieuwbouw gecompenseerd kan worden.

Bevindingen verhuisketenanalyse (in detail)

In dit onderzoek zijn verhuizingen die tot stand komen als gevolg van woningbouw in de periode 2016-2021 geanalyseerd[3]. De analyse focust op het doorstroomaanbod dat in de hele verhuisketen ontstaat als gevolg van nieuwbouw. Om de vergelijking tussen segmenten te vergemakkelijken zijn alle cijfers omgerekend naar het effect per 1.000 nieuwbouwwoningen (in een specifiek segment).
Het volgende wordt vastgesteld op basis van de verhuisketenanalyse:

- Het totale doorstroomaanbod blijkt in de analyseperiode nagenoeg even groot als de initiële nieuwbouw: 1.000 nieuwbouwwoningen genereren gemiddeld een doorstroomaanbod van 1.005 woningen. Dit aantal is een gemiddelde, tussen de segmenten zijn de verschillen aanzienlijk. Nieuwbouw van koopwoningen leidt tot meer doorstroomaanbod (1.224 woningen) dan nieuwbouw van corporatiewoningen (790) en private huurwoningen (721).

[2] Dit zijn situaties waarin een huishouden een woning deelt met aan ander huishouden of in een verblijf zonder woonfunctie, bijvoorbeeld (tijdelijk) in een kantoorgebouw.
[3] Hiervoor zijn in de CBS-microdataomgeving registraties zoals BAG, BRP, Belastingdienst en dVi gekoppeld en bewerkt.

- Nieuwbouw in de koop genereert het meeste doorstroomaanbod, maar het aantal corporatiewoningen daarin varieert nauwelijks, ongeacht of dure of goedkope koopwoningen worden gebouwd. Per 1.000 nieuwbouwwoningen bevat het doorstroomaanbod 179 corporatiewoningen bij de duurste koopwoningen tot 227 bij de middeldure koopwoningen.
- Meer nieuwe dure koopwoningen levert vooral meer doorstroomaanbod op van duurdere koopwoningen en woningen in de private huursector.
- Nieuwbouw van koopwoningen levert beperkt doorstroomaanbod in het goedkoopste prijssegment op: 1.000 nieuwbouwwoningen in de goedkoopste koopprijsklasse leveren 97 koopwoningen binnen dezelfde prijsklasse in het doorstroomaanbod op, 1.000 dure koopwoningen 104. In totaal levert bouwen van koopwoningen in het goedkoopste prijssegment daarmee 1.097 extra goedkope koopwoningen op tegen 104 goedkope koopwoningen bij bouwen van 1.000 koopwoningen in het duurste prijssegment. Richten we ons op het aanbod van betaalbare koopwoningen (€ 355.000, prijspeil 2021), dan leveren 1.000 goedkope koopwoningen (met een prijs tot €214.000, peil 2021) 1.269 betaalbare woningen op. Ter vergelijking: 1.000 dure koopwoningen (prijs boven €437.000, peil 2021) genereren via doorstroming ‘slechts’ 415 betaalbare koopwoningen.
- Analyse van de huishoudens die instromen in nieuwbouwwoningen én het doorstroomaanbod laat zien dat lagere inkomens (tot modaal) vooral worden bediend via nieuwbouw in de corporatiesector. In mindere mate geldt dit voor nieuwbouw in de private huursector, en nog minder voor de koopsector. Binnen de koopsector profiteren lage inkomens het meest van nieuwbouw in het goedkoopste segment en het minst van het duurste segment.
- Nieuwbouw van (dure) koopwoningen helpt vooral huishoudens van middelbare leeftijd (35 tot 55 jaar) aan een woning. Jongeren (tot 25 jaar) zijn vooral geholpen met nieuwbouw in de huursector.

Bevindingen woningmarktsimulatie (in detail)

Het woningmarktmodel van ABF (Primos Woningmarkt) simuleert toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt. In scenario’s wordt gevarieerd met demografische en woningbouwverwachtingen, woonvoorkeuren en inkomensontwikkeling. Het model berekent de optimale samenstelling van het nieuwbouwprogramma naar prijsklasse, rekening houdend met doorstroming in de bestaande voorraad. Vorig jaar is het rapport ‘ABF Woningmarktverkenning 2024-2039’ gepubliceerd. Hierin staan de gevolgen van de zogenaamde Middenvariant beschreven; een variant waarin bij de bepaling van het nieuwbouwprogramma de voorkeuren van starters en van (potentiële) doorstromers gelijk worden gewogen.

Ten behoeve van dit onderzoek zijn aanvullende simulaties uitgevoerd waarin enerzijds uitsluitend rekening is gehouden met de voorkeuren van doorstromers, anderzijds uitsluitend met de voorkeuren van starters. In alle drie de varianten is het uitgangspunt dat het gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen in reële termen met 6,8% toeneemt in vijftien jaar tijd en dat de nieuwbouw bijna 1,3 miljoen woningen bedraagt. Andere uitgangspunten in de drie varianten zijn dat er 189.000 woningen worden gesloopt (vooral tot de sociale huurgrens), ruim 75 duizend huurwoningen tot de

sociale huurgrens worden omgezet in koopwoningen en er circa 70 duizend huurwoningen tot de sociale huurgrens door prijsaanpassingen naar het middensegment verschuiven.

Het volgende wordt vastgesteld op basis van de woningmarktsimulaties:

- In de Middenvariant bestaat de nieuwbouw uit 29% tot de sociale huurgrens, 8% middensegmenthuur en 27% betaalbare koop, samen 64% 'betaalbaar'. In de Doorstromersvariant gaat het om 53% betaalbaar, namelijk 17% tot de sociale huurgrens, 6% middensegmenthuur en 30% betaalbare koop. In de Startersvariant is het aandeel betaalbaar 71% (40%, 9% en 22%).
- De huidige voorraad (2024) bestaat voor 63% uit betaalbare woningen. De huurvoorraad tot de sociale huurgrens is 34%. In 2039 bestaat de woningvoorraad volgens de Middenvariant voor 62% uit betaalbare woningen (en 31% tot de sociale huurgrens). In de Doorstromersvariant gaat het in 2039 om een aandeel betaalbaar van 60% (en 30% tot de sociale huurgrens); in de Startersvariant om een aandeel betaalbaar van 63% (en 33% tot de sociale huurgrens).
- Kortom: in de Startersvariant blijft het aandeel betaalbaar binnen de woningvoorraad ongewijzigd op 63% over een periode van vijftien jaar. Echter in alle varianten daalt het aandeel huurwoningen tot de sociale huurgrens. Dat komt doordat voorraadmutaties als gevolg van sloop, verkoop en liberalisatie met name in dit segment plaatsvinden.
- In de Middenvariant neemt de goedkope en dure scheefheid af. Er worden meer lage en middeninkomens in de huursector tot de sociale huurgrens en de betaalbare koopsector gehuisvest.
- Ten opzichte van de Middenvariant daalt in de Doorstromersvariant het aantal huishoudens met een middeninkomen dat in het betaalbare segment woont met 26.000. Tegelijkertijd wonen er bijna 90.000 meer huishoudens uit de hoogste inkomensgroep in het duurste koopsegment.
- In de Middenvariant bestaat de bouwmix voor 57% uit eengezinswoningen. In de Doorstromersvariant loopt dat op naar 64%, in de Startersvariant neemt het af tot 49%.
- In de Doorstromers- en Startersvariant treden er in vergelijking met de Middenvariant ongewenste effecten op. Zo kunnen er in de Doorstromersvariant 90.000 lage inkomens minder terecht in een huurwoning tot de sociale huurgrens dan in de Middenvariant. De betaalbaarheid voor de laagste inkomensgroep komt meer onder druk te staan, met als gevolg een toename van het aantal lage inkomens in onzelfstandige woonsituaties. In de Startersvariant neemt de dure scheefheid verder af, maar de doorstroompotentie van hoge inkomens om door te stromen naar het duurste koopsegment wordt minder benut (80.000 huishoudens).

Verder gelden bij de uitkomsten van de woningmarktsimulaties de volgende kanttekeningen:

- Er is geen rekening gehouden met mogelijke effecten van de Wet Betaalbare huur. Uitponden[4] van betaalbare huurwoningen tot duurdere koopwoningen zou de bouwopgave in het betaalbare segment kunnen vergroten.
- Bovenstaande uitkomsten hebben betrekking op Nederland als geheel. Regionaal zijn er grote verschillen in de samenstelling van de bestaande woningvoorraad en de ontwikkeling van de woningbehoefte.

Ten slotte

Dit onderzoek is onder hoge tijdsdruk tot stand gekomen. Het is aan te bevelen uitgebreider onderzoek te doen naar de gewenste nieuwbouwprogrammering met gevoeligheidsanalyses en een maatschappelijke kosten-batenanalyse zodat beter in beeld wordt gebracht bij wie en waar de kosten en de baten landen.

[4] Het verkopen van huurwoningen, vaak door corporaties, aan individuele eigenaar-bewoners, meestal bij mutatie.

01
Inleiding

Het overheidsbeleid is erop gericht om twee derde van de nieuwbouw in het zogeheten ‘betaalbare’ segment te realiseren. ABF Research heeft onderzoek gedaan naar de vraag of een meer op doorstroming gericht bouwprogramma met een lager aandeel betaalbare woningen tot minstens evenveel beschikbare betaalbare woningen voor lagere- en middeninkomens zou kunnen leiden.

1.1 Bouwen van meer betaalbare woningen

Het demissionaire kabinet Schoof heeft de bouw van meer passende en betaalbare woningen[5] in haar beleidsplannen opgenomen. De plannen vermelden onder meer:

- Bouw van 100.000 woningen per jaar, met sturing op voldoende locaties vanuit de wet Versterking regie volkshuisvesting.
- Bouw van meer betaalbare woningen voor mensen met een laag inkomen of middeninkomen.
- Bouw van meer middenhuurwoningen en vergroting van het aanbod voor ouderen en specifieke doelgroepen, zoals jongeren, kleinere huishoudens en dak- en thuislozen.
- Betere benutting van bestaande gebouwen vanwege de schaarse grond. Daarbij gaat het onder andere om het herbestemmen van kantoor- en bedrijfspanden tot woningen, het optoppen en splitsen van bestaande woningen en het faciliteren van familie-wonen en woningdelen.

Twee derde van de te bouwen woningen moet betaalbaar zijn voor huishoudens met een laag of middeninkomen. Daartoe moeten corporaties hun woningbouwproductie – zowel sociale huur als middenhuur – substantieel verhogen. Dit past bij de keuze van dit kabinet dat ten minste 30% van de woningbouw sociale huur moet zijn. De minimumeis van 30% sociaal is een gemiddelde en geldt niet op projectniveau. Er blijft ruimte voor regionale differentiatie. Bijvoorbeeld als de vraag naar sociale huurwoningen lager is door krimp of omdat de lokale sociale woningvoorraad voldoende robuust is. Het uitgangspunt is een goede balans in de regionale en provinciale woningvoorraad, zodat zowel middeninkomens als lage inkomens in de hele regio kans op een passende en betaalbare woning hebben.

1.2 Woontop eind 2024

Het kabinet vindt dat volkshuisvesting een verantwoordelijkheid van veel partijen is: van de verschillende overheden, woningcorporaties, ontwerpers, bouwers, ontwikkelaars en investeerders. Om het woningtekort snel in te lopen, moeten deze partijen er samen de schouders eronder zetten. Daarom heeft het kabinet op 11 december 2024 een Woontop georganiseerd om concrete, landelijke afspraken te maken met onder andere medeoverheden, investeerders, marktpartijen en woningcorporaties.

De afspraken die tijdens de Woontop zijn gemaakt, vormen het vertrekpunt voor een intensievere samenwerking. Ze zijn ondertekend door onder andere IPO, VNG, de Unie van Waterschappen, Aedes, NEPROM, IVBN, Bouwend Nederland, NVM, Vereniging Eigen Huis, WoningbouwersNL, Vastgoed Belang, Stichting Professioneel Platform Vastgoed, VNO-NCW/MKB-Nederland, Techniek Nederland en het Rijk. De Woonbond heeft haar steun uitgesproken voor de afspraken.

[5] Hoofdstuk 3a. Wonen en volkshuisvesting | Regering | Rijksoverheid.nl

Rol ABF Research

ABF Research heeft voor de Woontop onderzoek gedaan naar de vraag of een op doorstroming gericht bouwprogramma met een lager aandeel betaalbaar toch tot evenveel of meer beschikbare betaalbare woningen voor lagere- en middeninkomens zou kunnen leiden. Hiertoe zijn twee typen analyses uitgevoerd:

1. Een analyse van de woningen die in de periode 2016–2021 via verhuisketens beschikbaar zijn gekomen als gevolg van nieuwbouw[6], en van de typen huishoudens die daardoor een woning hebben gevonden.
2. Modelsimulaties waarin is verkend welke mix van prijssegmenten in het woningbouwprogramma het meest effectief is. Daarbij is gekeken naar een zogenoemde Middenvariant – gericht op de vraag van zowel doorstromers als starters en globaal overeenkomend met een programma waarin twee derde van de woningen betaalbaar is – en naar twee alternatieve varianten met meer nadruk op respectievelijk de vraag van starters (resulterend in meer goedkope woningen) en de vraag van doorstromers (resulterend in meer dure woningen).

In de analyse van verhuisketens zijn alleen nieuwbouwwoningen als startpunt genomen, en niet de andersoortige toevoegingen. Dit in tegenstelling tot de Socrates- en Primos-modellen, die – aansluitend bij de definitie van de Rijksoverheid – uitgaan van alle vormen van woningbouw, waaronder ook transformaties en splitsingen.

De uitkomsten van dit onderzoek zijn door ABF op de Woontop gepresenteerd. Daarna is in de vorm van een notitie (n2024-0181KGO) een samenvatting met de belangrijkste uitkomsten aan de deelnemende partijen toegestuurd. Middels deze rapportage worden onderzoek en resultaten uitvoeriger beschreven.

Het proces

De onderzoeken zijn uitgevoerd in een kort tijdsbestek van circa zes weken. In de aanloop naar en tijdens de presentatie van tussenresultaten is intensief afgestemd met het ministerie van VRO (opdrachtgever) en de andere Woontop-partners. De belangrijkste bevindingen zijn tussentijds gedeeld, wat waar mogelijk heeft geleid tot aanvullende analyses. De Woontop-partners zijn in verschillende sessies meegenomen in de opzet en voorlopige uitkomsten van het onderzoek, en hebben zich uiteindelijk aangesloten bij de conclusies zoals die tijdens de Woontop zijn ingebracht. Het onderzoek is alsnog uitgewerkt in een uitgebreid rapport. De inhoud van dit rapport is niet meer vooraf afgestemd met de betrokkenen.

[6] Onder nieuwbouw verstaan we uitsluitend de toevoegingen aan de woningvoorraad via daadwerkelijke productie. Transformaties, splitsingen en vergelijkbare vormen van toevoeging vallen hier niet onder. In het overheidsbeleid wordt het begrip ‘woningbouw’ gehanteerd, een ruimere definitie waarin deze overige toevoegingen wél zijn inbegrepen.

02
Terugkijken met verhuisketenanalyses

In dit hoofdstuk wordt gekeken naar verhuisketens. Een verhuisketen is een reeks aaneengeschakelde verhuizingen die ontstaat doordat er ergens aan het begin van de keten een woning vrijkomt. De focus ligt specifiek op verhuisketens die ontstaan door nieuwbouw. De centrale vraag is in hoeverre verschillende typen nieuwbouwwoningen leiden tot verschillende verhuisketens. Er wordt gekeken naar het aantal en de typen woningen die vrijkomen in de verhuisketens, alsmede naar kenmerken van de huishoudens die zijn verhuisd.

2.1 Aanleiding en onderzoeksvragen

Op 13 februari jl. is het aangepaste wetsvoorstel 'Versterking regie volkshuisvesting' naar de Tweede Kamer gestuurd. Een belangrijke bepaling in dit wetvoorstel is dat twee derde van de nieuw te bouwen woningen betaalbaar moet zijn voor huishoudens met lage en middeninkomens. Bovendien is vastgelegd dat minimaal 30% van alle nieuwbouw sociale huurwoningen moet zijn. Deze percentages gelden per regio en zijn bedoeld om door heel Nederland tegemoet te komen aan de groeiende behoefte aan betaalbare woningen.

Een vraag die hierbij opkomt is of de beoogde effecten niet ook bereikt kunnen worden met een lager aandeel betaalbare woningen in de nieuwbouwproductie. Het bouwen van duurdere woningen hoeft namelijk niet per se ten koste te gaan van de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor lage en middeninkomens. Het sleutelwoord hierbij is doorstroming: huishoudens met hogere inkomens die verhuizen naar duurdere nieuwbouwwoningen laten vaak goedkopere woningen achter. Deze woningen kunnen direct als aanbod voor huishoudens met lagere inkomens dienen, of leiden tot verdere doorstroming. Het idee achter verhuisketens is dat er uiteindelijk ook woningen vrijkomen die geschikt zijn voor huishoudens met lage of middeninkomens. Hierdoor kunnen met eenzelfde aantal nieuwbouwwoningen meer huishoudens worden bediend, terwijl het zwaartepunt van de bouw kan liggen op duurdere (koop)woningen – wat de rendabiliteit van woningbouwprojecten ten goede kan komen. Met de analyses is onderzocht of, en in welke mate, dit verschijnsel zich daadwerkelijk in de praktijk voordoet.

In dit hoofdstuk worden verhuisketens in beeld gebracht op basis gerealiseerde verhuizingen in de afgelopen jaren. We richten ons hierbij specifiek op verhuisketens die zijn ontstaan door nieuwbouw[7]. De centrale vraag is in hoeverre kenmerken van de nieuwbouwwoning invloed hebben op de verhuisketen die volgt. We onderzoeken daarvoor drie onderzoeksvragen:

1. In hoeverre heeft het type nieuwbouw invloed op het aantal vrijgekomen woningen binnen de verhuisketen (kwantitatief doorstroomaanbod)?
2. In hoeverre heeft het type nieuwbouw invloed op het type vrijgekomen woningen binnen de verhuisketen (kwalitatief doorstroomaanbod)?
3. Welke typen huishoudens worden bereikt in verhuisketens die beginnen met verschillende typen nieuwbouwwoningen?

De analyses zijn gebaseerd op microdata van het CBS. Binnen de beveiligde Remote-Access-omgeving zijn diverse databestanden beschikbaar op microniveau (personen, huishoudens, woningen, bedrijven, etc.). De data zijn voornamelijk afkomstig uit (integrale) registraties, zoals de Basisregistratie Personen (BRP) en de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). De kern van de analyses is gebaseerd op de BRP, waarin informatie op persoonsniveau beschikbaar is over alle

[7] Verhuisketens die op gang komen door andere gebeurtenissen, zoals sterfte of verhuizing naar een instelling van de laatste bewoner, blijven in dit onderzoek buiten beschouwing.

geregistreerde verhuizingen in Nederland. Via een koppeling met onder meer de BAG en Belastingdienstgegevens kunnen we ook inzichtelijk maken welke woningen vrijkomen en welke huishoudens verhuizen.

We concentreren ons op verhuisketens die zijn gestart als gevolg van nieuwbouw in de periode 2016 tot en met 2021. In deze periode zijn in totaal 397.000 woningen gebouwd. Een deel van de woningen laten we buiten beschouwing, omdat deze nog onbewoond waren in de startperiode (2016-2021); dit zijn met name woningen die eind 2021 zijn opgeleverd. Uiteindelijk kijken we naar 354.000 nieuwbouwwoningen die een verhuisketen in gang zetten. We volgen de ketens tot eind 2023.

2.2 Verloop van verhuisketens

In deze sectie wordt ingegaan op het verloop van verhuisketens. Het ontstaan van verhuisketens is in dit geval eenduidig: we richten ons in dit rapport uitsluitend op ketens die voortkomen uit verhuizingen naar nieuwbouw. De nieuwbouwwoningen worden aangeduid als de 'startpopulatie'. De woningen waarvan uit verhuisd wordt naar de nieuwbouw, vormen de eerste schakel, oftewel 'schakel 1'. Een gedeelte van de woningen in schakel 1 komt vrij voor nieuwe bewoners. De woningen waarvan uit verhuisd wordt naar de vrijgekomen woningen in schakel 1, worden aangeduid als 'schakel 2'. Omdat er na de vijfde schakel nauwelijks meer woningen vrijkomen, stopt de analyse hier[8].

In iedere schakel vinden verhuizingen plaats door huishoudens die een lege woning achterlaten (doorstromers), maar ook verhuizingen door huishoudens die geen woning (in Nederland) achterlaten. In dit laatste geval eindigt de verhuisketen. We maken hierbij onderscheid naar drie factoren:

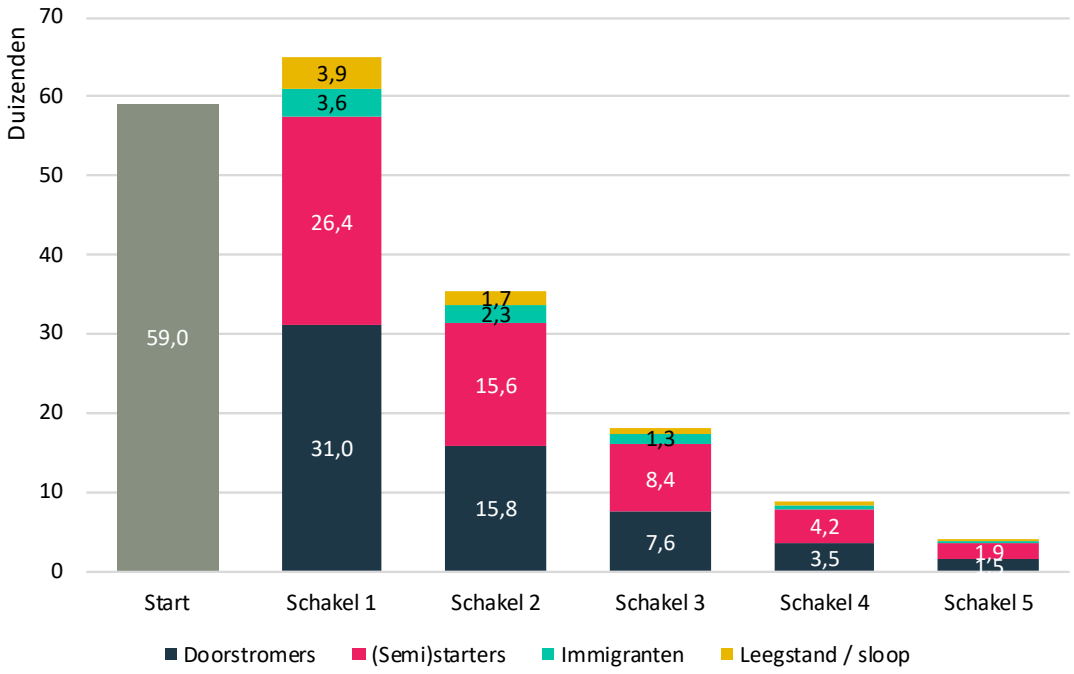
1. **(Semi)starters**: Dit betreft een brede groep, waaronder jongen die het ouderlijk huis verlaten, samenwonende paren die uit elkaar gaan en waarbij één persoon in de woning achterblijft, verhuizingen vanuit instellingen (zoals asielzoekerscentra) en verhuizingen vanuit onzelfstandige woningen. In alle gevallen komt geen woning vrij door de verhuizing.
2. **Immigranten**: Indien een immigrant vanuit het buitenland direct naar een vrijgekomen woning in Nederland verhuist, dan laat hij/zij vanzelfsprekend geen woning in Nederland achter.
3. **Langdurige leegstand / sloop**: Woningen die gesloopt worden komen vanzelfsprekend niet beschikbaar voor nieuwe bewoning. Bij langdurige leegstand is een meer arbitraire keuze gemaakt: indien het langer dan een jaar duurt voordat een woning opnieuw wordt bewoond, typeren we dit als langdurige leegstand en eindigt de verhuisketen.

Zoals eerder toegelicht, richten we ons op 354.000 verhuisketens die ontstaan door nieuwbouw gedurende een periode van zes jaar: 2016 en 2021. Per jaar komt dit neer op gemiddeld 59.000 verhuisketens. In Figuur 2.1 laten we zien hoe deze jaarlijkse verhuisketens zich verder ontwikkelen.

[8] Dit doen we omdat a) de aantallen gering zijn – enkele honderden per jaar – en b) het afbreken van de schakel aanzienlijke rekentijd bespaart.

Opvallend is dat het totaal aantal woningen in schakel 1 (64.900) groter is dan het aantal nieuwbouwwoningen (59.000) waarnaartoe verhuisd wordt. Dit verschil wordt verklaard door huishoudens die samengaan, zoals twee alleenstaanden die vanuit twee woningen samen naar één nieuwbouwwoning verhuizen en daar een paar vormen. Dit fenomeen doet zich ook voor in de volgende schakels.

Figuur 2.1: Aantal woningen (x 1.000) in verhuisketens die zijn ontstaan door verhuizingen naar nieuwbouw, met uitsplitsing naar doorstroomaanbod en redenen voor einde van de verhuisketen, gemiddeld over 2016-2021; Bron: CBS-microdata, bewerking ABF Research



In Figuur 2.1 is te zien dat van de woningen van waaruit wordt verhuisd naar nieuwbouw (schakel 1), er 26.400 zijn verlaten door (semi)starters. Daarnaast zijn 3.600 van de nieuwbouwwoningen bewoond door huishoudens die direct vanuit het buitenland verhuizen en 3.900 verlaten woningen zijn gesloopt of langdurig leeg komen te staan. 31.000 van de verlaten woningen in schakel 1 zijn wél beschikbaar gekomen voor nieuwe bewoning (doorstroming): deze woningen vormen de basis voor verhuizingen in schakel 2. Uit de figuur blijkt dat ongeveer de helft van de woningen in elke schakel opnieuw beschikbaar komt voor bewoning. Deze vermindering van het doorstroomaanbod zet zich in de volgende schakels door, resulterend in een doorstroomaanbod van minder dan 1500 woningen in schakel 5. In schakel 6 komen nog ca. 660 woningen vrij voor nieuwe bewoning. Vanwege de kleine aantallen in schakel 6, stoppen we de analyse na vijf schakels en worden echter enkel de eerste vijf schakels getoond in de figuur.

Het totale doorstroomaanbod is (in duizendtallen) 31,0 + 15,8 + 7,6 + 3,5 + 1,5 + 0,7 = 60.100 woningen, ten opzichte van 59.000 nieuwbouwwoningen. Met andere woorden, voor iedere

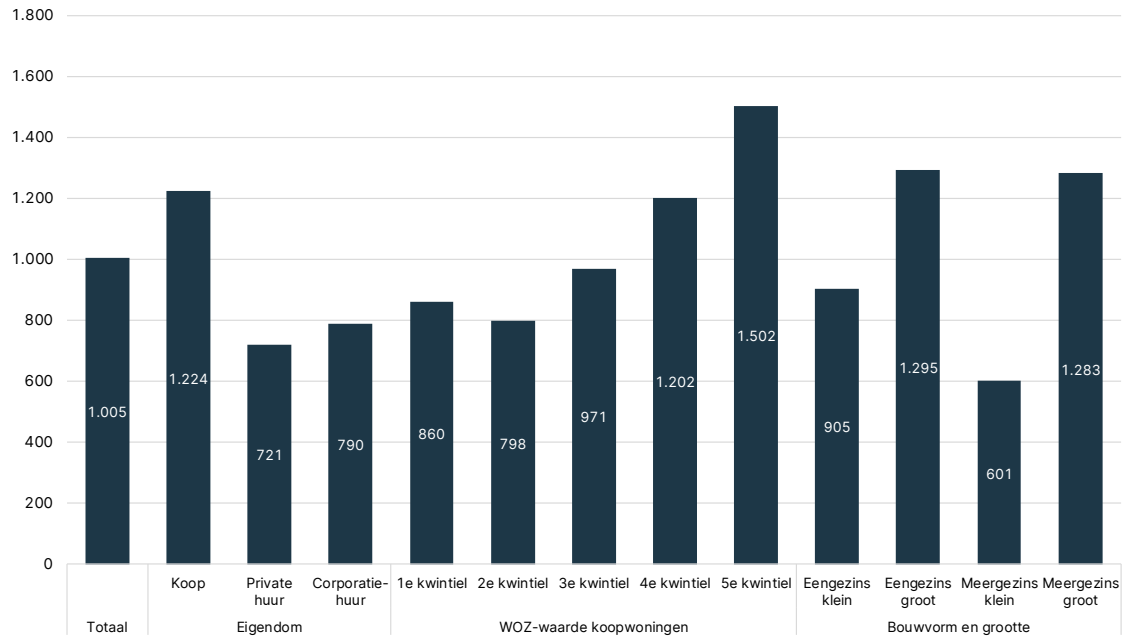
nieuwbouwwoning komt gemiddeld iets meer dan één extra woning vrij vanwege doorstroming. Dit is echter een gemiddelde over alle nieuwbouwwoningen in de periode 2016 tot en met 2021. In de volgende sectie zullen we laten zien dat doorstroomaanbod sterk afhankelijk is van het type nieuwbouwwoning.

2.3 Kwantitatief doorstroomaanbod

In deze paragraaf wordt ingegaan op het aantal woningen dat is vrijgekomen in de verhuisketens als gevolg van doorstroming, oftewel het kwantitatieve doorstroomaanbod. Meer specifiek analyseren we het *doorstroomrendement*: het aantal woningen dat vrijkomt als gevolg van doorstroming, per 1.000 gerealiseerde nieuwbouwwoningen. In Figuur 2.2 wordt dit rendement afgebeeld, zowel voor de gemiddelde omvang van het doorstroomaanbod als uitgesplitst naar kenmerken van de nieuwbouwwoningen.

We beginnen met een beschrijving van het doorstroomrendement gemiddeld over alle nieuwbouw. In Figuur 2.2 (meest linker balk) is te zien dat dit rendement 1.005 woningen bedraagt. Dit betekent dat voor iedere 1.000 nieuwbouwwoningen er verhuisketens worden gestart die ervoor zorgen dat 1.005 woningen vrijkomen voor nieuwe bewoners als gevolg van doorstroming. Met andere woorden: voor bijna elke nieuwgebouwde woning komt er gemiddeld één extra woning vrij via doorstroming. In totaal komen er door de nieuwbouw van 1.000 nieuwbouwwoningen 2.005 woningen beschikbaar.

Figuur 2.2: Doorstroomrendement per 1.000 nieuwbouwwoningen, uitgesplitst naar eigendomsvorm, WOZ-waarde van koopwoningen[9], en bouwvorm/grootte van de nieuwbouw; Bron: CBS-microdata, bewerking ABF Research



[9] Er is gebruikgemaakt van een indeling in kwintielen: vijf oplopende prijsklassen, waarbij elke categorie 20% van de koopwoningen omvat. Voor 2021 lagen de prijsgrenzen op €214.000 tussen K1 en K2, €269.000 tussen K2 en K3, €332.000 tussen K3 en K4, en €437.000 tussen K4 en K5.

Naast het gemiddelde doorstroomrendement over alle nieuwbouw, wordt in Figuur 2.2 ook gekeken naar het doorstroomrendement per type nieuwbouwwoning. Er wordt onderscheid gemaakt naar drie typen kenmerken van de nieuwbouwwoning, namelijk (1) eigendom van de woning, (2) WOZ-waarde van de koopwoningen en (3) bouwvorm en grootte van de woning.

2.3.1 Eigendom van nieuwbouwwoningen

Ten eerste gaan we in op het eigendom van de nieuwbouwwoning. Uit Figuur 2.2 blijkt dat nieuwbouwkoopwoningen het hoogste rendement opleveren: per 1.000 nieuwgebouwde koopwoningen komen er via doorstroming ruim 1.200 woningen extra vrij. Dit relatief hoge rendement is te verklaren doordat koopwoningen een logische vervolgstap zijn voor doorstromers die een leeg huis achter zullen laten. Dit geldt voor zowel doorstromers vanuit de huursector als voor eigenaar-bewoners die naar een andere koopwoning verhuizen.
Bij nieuwbouw van private huurwoningen is het rendement het laagst: per 1.000 nieuwbouwwoningen komen er 721 woningen vrij via doorstroming. Private huur is vaak een optie voor starters die te veel verdienen voor een corporatiewoning maar (nog) niet de middelen hebben om een woning te kopen. Ook kan met name het sociale segment van de private huursector een alternatief zijn voor starters die al lang op een wachtlijst staan voor een corporatiewoning. Daarnaast zijn er starters die financieel gezien wel een woning zouden kunnen kopen, maar er bewust voor kiezen om eerst te huren in de private sector, bijvoorbeeld om een relatie uit te proberen. Ten slotte zijn expats vaak aangewezen op de private huurmarkt als eerste stap op de Nederlandse woningmarkt. Kortom, private huur is typisch een segment dat veel bewoners aantrekt die geen vrije woning achterlaten.

De nieuwbouw van 1.000 corporatiewoningen heeft een doorstroomrendement van net geen 800 woningen. Dit is hoger dan bij private huur, maar aanzienlijk lager dan bij koopwoningen. Dit verschil komt deels door dezelfde factoren als bij private huur: corporatiewoningen trekken vaak starters aan, wat leidt tot korte verhuisketens. Tegelijkertijd besteedt de corporatiesector aandacht aan doorstroming, bijvoorbeeld door (alleenstaande) ouderen te stimuleren te verhuizen naar een kleinere corporatiewoning, zodat grotere woningen vrijkomen voor gezinnen. Hierdoor is het doorstroomrendement in de corporatiesector hoger dan in de private huursector.

2.3.2 WOZ-waarde van nieuwbouwkoopwoningen

Ten tweede kijken we specifiek bij nieuwbouwkoopwoningen naar de prijsklasse (o.b.v. WOZ-waarden) van de woning. In het algemeen is te zien dat duurdere koopwoningen een hoger doorstroomrendement hebben dan goedkopere koopwoningen. Zo is het doorstroomrendement van de goedkoopste nieuwbouwkoopwoningen (kwintiel 1) 860 in vergelijking met 1.502 onder nieuwbouwkoopwoningen in de hoogste prijsklasse (kwintiel 5). Dit is geen verrassende bevinding: met name dure koopwoningen zullen aantrekkelijk zijn voor doorstromers, terwijl de goedkopere koopwoningen vaker zullen worden bewoond door starters.

Opvallend is echter dat het doorstroomrendement van koopwoningen in kwintiel 2 (798) lager is dan het rendement van koopwoningen in kwintiel 1 (860). Nadere analyses laten zien dat nieuwbouwkoopwoningen in kwintiel 2 vaker direct worden bewoond door een (semi)starter dan nieuwbouwwoningen in kwintiel 1. Hoewel verdere analyse nodig is om dit resultaat te verklaren, kan een mogelijke verklaring zijn dat starters vaker naar stedelijke gebieden verhuizen waar de WOZ-waarde gemiddeld vaak hoger is.

N.B.: Voor verdere interpretatie van de cijfers is het goed om te vermelden dat de bovengrens van kwintiel 3 nagenoeg aansluit bij de grens van betaalbare koop, namelijk € 332.000 (prijspeil 2021)

2.3.3 Bouwvorm en grootte van nieuwbouwwoningen

Het derde en laatste kenmerk dat we onderzoeken met betrekking tot het doorstroomaanbod is de combinatie van bouwvorm en grootte[10] van de nieuwbouwwoning. De bevindingen sluiten goed aan op de eerder besproken resultaten: grotere woningen zijn meer in trek bij doorstromers en leveren dus langere verhuisketens op dan kleinere woningen die vaker worden bewoond door (semi)starters. Opvallend is dat het doorstroomrendement van grote eengezinswoningen (1.295) en grote meergezinswoningen (1.283) elkaar niet veel ontloopt. Grootte lijkt wat dat betreft belangrijker dan de bouwvorm. Binnen de relatief kleine woningen lijkt bouwvorm echter wel relevant: kleine eengezinswoningen (905) hebben een hoger doorstroomrendement dan kleine meergezinswoningen (601).

Het is belangrijk om op te merken dat de onderzochte kenmerken van nieuwbouwwoningen niet los van elkaar staan. Zo zullen grote eengezinswoningen relatief vaak dure koopwoningen zijn, terwijl kleine appartementen vaker huurwoningen van corporaties of private verhuurders zijn. In de huidige analyses is niet onderzocht welk aspect zwaarder weegt: het eigendom van de woning of fysieke kenmerken zoals oppervlakte en bouwvorm. Waarschijnlijk spelen beide factoren een rol in het doorstroomrendement dat verschillende typen nieuwbouwwoningen genereren.

2.4 Kwalitatief doorstroomaanbod

In de vorige paragraaf lag de focus op het aantal woningen dat vrijkomt door doorstroming (kwantitatief doorstroomaanbod). In deze sectie kijken we naar de kenmerken van deze vrijgekomen woningen (kwalitatief doorstroomaanbod). We onderzoeken drie aspecten van het doorstroomaanbod:

1. Het type eigendom van alle vrijgekomen woningen;
2. De WOZ-waarde van (alleen) koopwoningen;
3. De bouwvorm van alle vrijgekomen woningen.

[10] De grens tussen groot en klein is 120 m^2 bij eengezinswoningen en 90 m^2 bij meergezinswoningen.

2.4.1 Eigendom van doorstroomaanbod

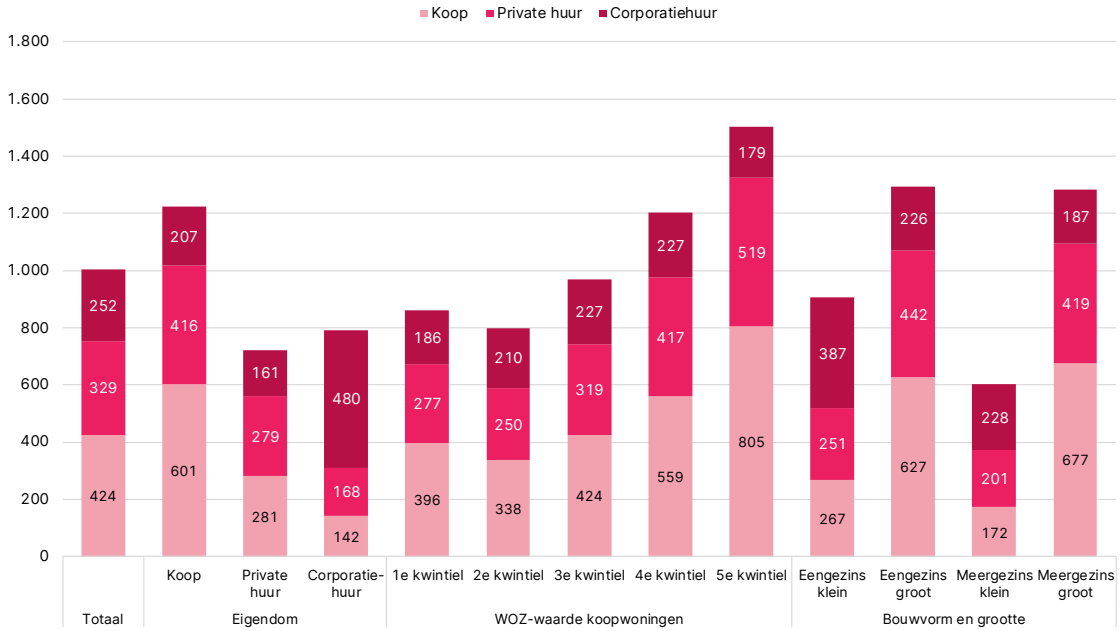
In deze sectie richten we ons op het type eigendom van de vrijgekomen woningen. Eerder toonden we in Figuur 2.2 aan dat er per 1.000 nieuwbouwwoningen gemiddeld 1.005 woningen vrijkwamen als gevolg van doorstroming. Figuur 2.3 (meest linker balk) laat zien dat deze 1.005 woningen zijn verdeeld in 424 koopwoningen, 329 private huurwoningen en 252 corporatiewoningen.

Naast het gemiddelde doorstroomrendement wordt in Figuur 2.3 ook het doorstroomrendement van verschillende typen nieuwbouwwoningen getoond. We kijken ten eerste naar het eigendom van de nieuwbouwwoning. Uit de figuur blijkt dat nieuwgebouwde koopwoningen een aanzienlijk doorstroomrendement opleveren, waarbij het vrijgekomen aanbod voornamelijk uit koopwoningen bestaat. Voor elke 1.000 nieuwgebouwde koopwoningen komen ongeveer 600 koopwoningen vrij, wat circa de helft van het totale doorstroomaanbod vertegenwoordigt. Bij de bouw van 1.000 private huurwoningen komen via doorstroming ongeveer evenveel koopwoningen als private huurwoningen vrij (ca. 280), terwijl het aantal vrijgekomen corporatiewoningen lager is (160). De bouw van 1.000 corporatiewoningen leidt tot een doorstroomaanbod van net iets minder dan 800 woningen. Twee derde hiervan, bijna 500 woningen, bestaat uit andere corporatiewoningen. Hieruit blijkt dat er relatief veel uitwisseling plaatsvindt tussen de koopsector en de private huursector, terwijl de corporatiesector meer op zichzelf staat: binnen deze sector vindt doorstroming voornamelijk plaats tussen corporatiewoningen onderling.

De uitsplitsing naar de WOZ-waarde van nieuwbouwkoopwoningen toont aan dat duurdere koopwoningen meer doorstroomaanbod genereren dan goedkopere koopwoningen. Dit leidt echter voornamelijk tot het vrijkomen van andere koopwoningen. Het aantal en aandeel corporatiewoningen dat vrijkomt door de bouw van dure koopwoningen (kwintiel 5) is juist lager dan bij goedkopere prijsklassen (kwintiel 1 tot en met 4). Zo leidt de bouw van 1.000 koopwoningen in kwintiel 3 tot het vrijkomen van 227 corporatiewoningen, terwijl dit aantal bij 1.000 nieuwbouwkoopwoningen in kwintiel 5 slechts 179 bedraagt.

Grote eengezinswoningen, die vaak als koopwoning beschikbaar komen, zorgen doorgaans voor langere verhuisketens met een hoog aandeel koopwoningen in het doorstroomaanbod. Kleinere woningen en appartementen worden daarentegen veelal ontwikkeld door corporaties of private verhuurders en trekken vooral starters en alleenstaanden aan. Dit resulteert in kortere verhuisketens en een doorstroomaanbod dat voor circa 75% uit huurwoningen bestaat.

Figuur 2.3: Doorstroomrendement per 1.000 nieuwbouwwoningen onderverdeeld in eigendomsvorm, uitgesplitst naar eigendomsvorm, WOZ-waarde van koopwoningen, en bouwvorm/grootte van de nieuwbouw; Bron: CBS-microdata, bewerking ABF Research



N.B. Bij de interpretatie van bovenstaande figuur is het belangrijk om te beseffen dat nieuwbouw in een bepaald segment ook direct bijdraagt aan het aanbod binnen datzelfde segment. Zo leidt de bouw van 1.000 corporatiewoningen tot een totaal aanbod van 1.480 corporatiewoningen. Ter vergelijking: de bouw van 1.000 koopwoningen levert via doorstroming slechts 207 corporatiewoningen op.

2.4.2 WOZ-waarde van koopwoningen in doorstroomaanbod

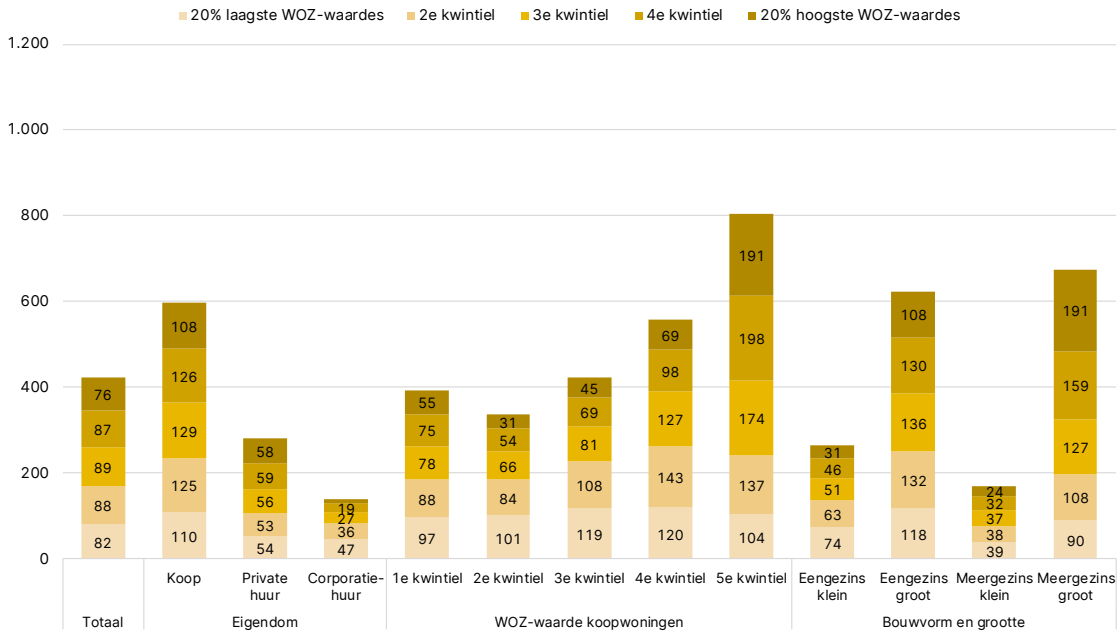
Figuur 2.4 toont de WOZ-waarde van koopwoningen die vrijkomen door doorstroming. Vooral de relatie tussen de WOZ-waarde van nieuwbouwkoopwoningen en de WOZ-waarde van de vrijgekomen koopwoningen is hierbij relevant. Eerder zagen we dat duurdere koopwoningen een hoger doorstroomaanbod genereren dan goedkopere koopwoningen. In Figuur 2.4 is te zien dat dure nieuwbouwkoopwoningen ook vooral leiden tot een groter aantal en aandeel dure koopwoningen die vrijkomen binnen de verhuisketen.

Zo resulteert de bouw van 1.000 koopwoningen in de goedkoopste prijsklasse (kwintiel 1) in 97 extra vrijgekomen koopwoningen binnen dezelfde prijsklasse en 55 in de duurste prijsklasse. Daarentegen zorgt de bouw van 1.000 koopwoningen in de duurste prijsklasse (kwintiel 5) voor het vrijkomen van 104 koopwoningen in de goedkoopste prijsklasse en 191 in de duurste prijsklasse door doorstroming. Dat ook dure nieuwbouw leidt tot het vrijkomen van relatief veel goedkopere koopwoningen lijkt op het eerste gezicht opmerkelijk. Er zijn echter meerdere plausibele verklaringen voor dit patroon. Zo kunnen huishoudens met een dure koopwoning om uiteenlopende redenen verhuizen naar een goedkopere woning. Denk bijvoorbeeld aan ouderen die kleiner gaan wonen of aan echtscheidingen

waarbij beide partners de woning verlaten. In dat laatste geval komt de oorspronkelijke woning beschikbaar, terwijl twee afzonderlijke woningzoekenden worden toegevoegd aan de markt – vaak met een kleinere koopwoning als resultaat.

Ook verderop in de verhuisketen kunnen indirecte effecten optreden. Zo kan nieuwbouw in het goedkope segment leiden tot doorstroming naar (tijdelijke) huurwoningen, die vervolgens weer vrijkomen voor huishoudens die een koopwoning achterlaten. Dit soort ketenreacties zorgen ervoor dat de effecten van nieuwbouw niet beperkt blijven tot het directe prijssegment waarin gebouwd wordt.

Figuur 2.4: Doorstroomrendement per 1.000 nieuwbouwwoningen onderverdeeld naar WOZ-waarde van koopwoningen, uitgesplitst naar eigendomsvorm, WOZ-waarde van koopwoningen, en bouwvorm/grootte van de nieuwbouw; Bron: CBS-microdata, bewerking ABF Research



N.B. Bij de interpretatie van bovenstaande figuur is het belangrijk om te realiseren dat nieuwbouw in een bepaald segment ook direct bijdraagt aan het aanbod in dat segment. Zo leidt de bouw van 1.000 goedkope koopwoningen (1e kwintiel) tot een totaal aanbod van 1.097 goedkope koopwoningen. Ter vergelijking: 1.000 nieuwbouwwoningen in het hoogste segment leveren via doorstroming slechts 104 goedkope koopwoningen op.

2.4.3 Bouwvorm van doorstroomaanbod

Na de analyse van het doorstroomaanbod naar eigendomsvorm en prijsklasse richten we ons nu op de bouwvorm (eengezins of meergezins) van de woningen die via doorstroming beschikbaar komen (Figuur 2.5). Naast eigendomsvorm is dit van belang, omdat het inzicht geeft in de mate waarin de vrijgekomen woningen aansluiten bij de behoeften van huishoudens die op zoek zijn naar een woning.

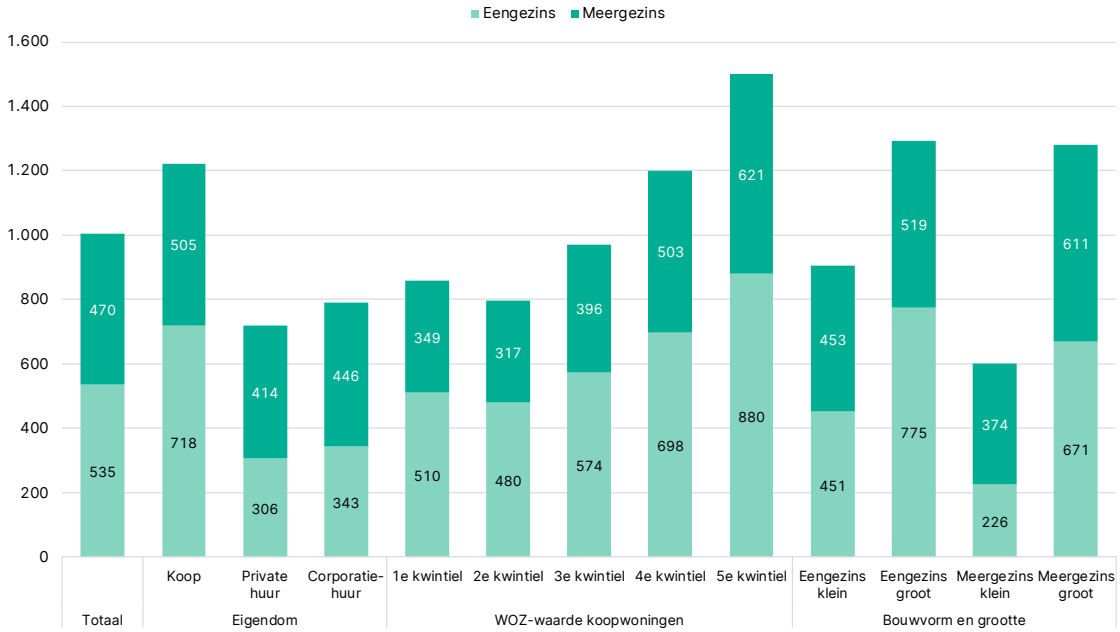
Denk hierbij aan alleenstaanden en ouderen, die vaak de voorkeur geven aan appartementen vanwege hun compactheid en geschiktheid voor levensloopbestendig wonen.

Het gemiddelde doorstroomaanbod dat vrijkwam na nieuwbouw bestond in de analyseperiode 2016–2021 voor iets minder dan de helft uit meergezinswoningen. Dat aandeel moet worden bezien in het licht van de gerealiseerde nieuwbouw in die periode, die voor 58% bestond uit eengezinswoningen en koopwoningen. Hierdoor komen via doorstroming ook relatief veel eengezinswoningen beschikbaar.
Om het effect van deze samenstelling van de nieuwbouw te isoleren, kijken we daarom – net als in eerdere analyses – naar het rendement per 1.000 nieuwbouwwoningen binnen een specifieke categorie. Op die manier worden samenstellingseffecten grotendeels uitgeschakeld en ontstaat een zuiverder beeld van het effect per segment.

Zoals we eerder constateerden, is er een sterke samenhang tussen kenmerken van de nieuwbouwwoning en het type eigendom van de vrijgekomen woningen als gevolg van doorstroming. Daarom zullen we hier nu niet even uitgebreid de uitkomsten bespreken als we bij eigendom hebben gedaan. We beperken ons tot de hoofdconclusies, welke we hier puntsgewijs behandelen:

- De bouw van koopwoningen resulteert in een doorstroomaanbod dat voor ongeveer 60% uit eengezinswoningen bestaat. Bij huurwoningen, zowel in de private als de corporatiesector, ligt dit percentage lager, rond de 40%.
- Binnen de koopsector neemt het aandeel vrijgekomen eengezinswoningen in het doorstroomaanbod toe naarmate de nieuwgebouwde koopwoningen duurder zijn. Dit komt doordat duurdere koopwoningen vaak worden bewoond door doorstromers die zelf een eengezins(koop)woning achterlaten.
- De bouw van kleine eengezinswoningen en grote meergezinswoningen leidt tot een doorstroomaanbod dat ongeveer gelijk verdeeld is tussen eengezins- en meergezinswoningen. Daarentegen resulteert de bouw van kleine meergezinswoningen vooral in het vrijkomen van andere meergezinswoningen, terwijl de bouw van grote eengezinswoningen juist voornamelijk eengezinswoningen vrijmaakt.

Figuur 2.5: Doorstroomrendement per 1.000 nieuwbouwwoningen onderverdeeld naar bouwvorm, uitgesplitst naar eigendomsvorm, WOZ-waarde van koopwoningen, en bouwvorm/grootte van de nieuwbouw; Bron: CBS-microdata, bewerking ABF Research



2.5 Bewonerskenmerken

In deze paragraaf richten we ons op de huishoudens die verhuizen binnen de verhuisketens. Daarbij gaan we uit van kenmerken van de huishoudens ná de verhuizing. Dit betekent dat bijvoorbeeld twee alleenstaanden die samen een nieuwbouwwoning betrekken, worden geclassificeerd als één paar. We analyseren drie kenmerken van de verhuisde huishoudens: (1) de samenstelling van het huishouden, (2) de leeftijd van het huishouden en (3) het inkomen van het huishouden.

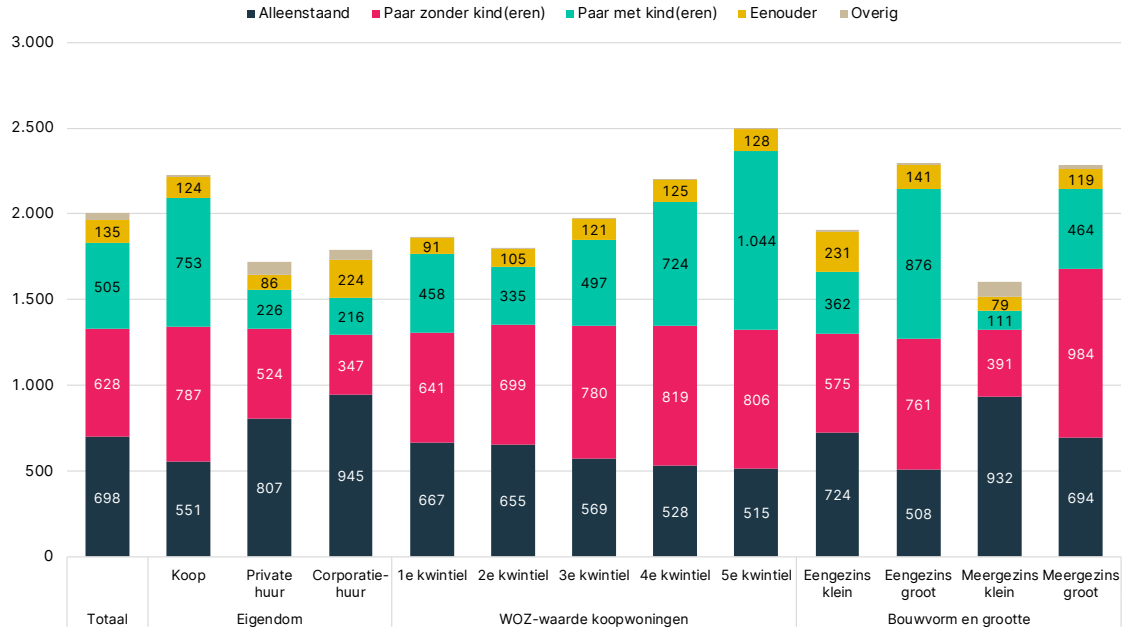
2.5.1 Samenstelling van het huishouden

Figuur 2.6 geeft inzicht in de samenstelling van de verhuisde huishoudens in de keten. De cijfers zijn net als in voorgaande figuren gestandaardiseerd en weergegeven als het aantal verhuisde huishoudens per 1.000 nieuwbouwwoningen. In tegenstelling tot de vorige twee paragrafen, waarin uitsluitend het doorstroomaanbod werd geanalyseerd, wordt hier ook gekeken naar de huishoudens die de nieuwbouwwoning hebben betrokken. Op die manier kan inzichtelijk worden gemaakt welke huishouden er als het ware geholpen worden per 1.000 nieuwbouwwoningen én het daaruit ontstane doorstroomaanbod. Hierdoor ligt het totale aantal verhuisde huishoudens in de figuur 1.000 hoger dan het doorstroomaanbod; in totaal zijn er dus 2.005 huishoudens aan een woning geholpen welke we hieronder nader bekijken.

Eerder is al beschreven dat per 1.000 nieuwbouwwoningen gemiddeld 1.005 bestaande woningen vrijkomen door doorstroming. Dit betekent dat in totaal 2.005 huishoudens verhuizen als gevolg van

de bouw van 1.000 nieuwe woningen. Van deze 2.005 huishoudens zijn er 698 alleenstaand, 628 een paar zonder kinderen, 505 een paar met kinderen, 135 eenoudergezinnen en 39 overige huishoudens.

Figuur 2.6: Huishoudens bediend via de nieuwbouw van 1.000 woningen, inclusief doorstroomaanbod, onderverdeeld naar type huishouden, naar eigendom, prijsklasse koop en vorm/grootte van de nieuwbouw; Bron: CBS-microdata, bewerking ABF Research

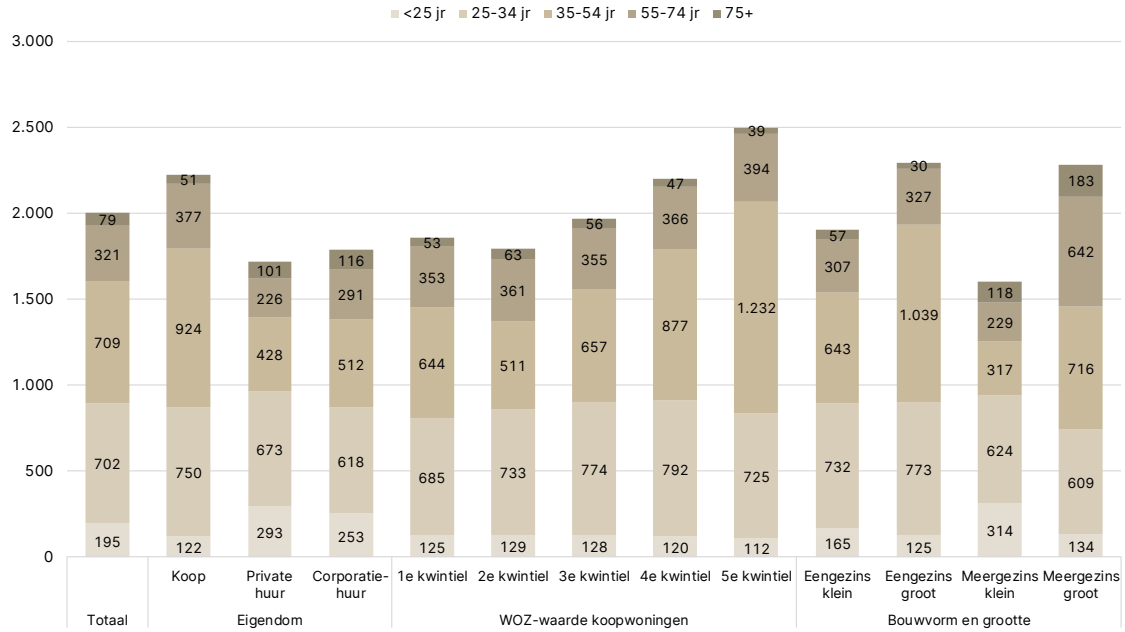


De aantallen in Figuur 2.6 zijn tevens uitgesplitst naar kenmerken van de nieuwbouwwoningen. Hieruit blijkt dat paren, al dan niet met kinderen, vaker verhuizen binnen verhuisketens die beginnen met (dure) koopwoningen. In lijn hiermee leiden relatief grote nieuwbouwwoningen vaker tot verhuizingen van paren met kinderen. Alleenstaanden verhuizen daarentegen vaker in verhuisketens die starten met nieuwbouwwoningen in de huursector, met name nieuwbouwcorporatiewoningen. Dit zijn vaker kleine meergezinswoningen. Paren hebben als potentiële tweeverdieners doorgaans meer te besteden en daarom eerder in staat een (dure) koopwoning te betrekken.

2.5.2 Leeftijd van het huishouden

In deze sectie bekijken we de leeftijd van de huishoudens (Figuur 2.7). Voor de leeftijd wordt gekeken naar het oudste lid binnen een huishouden. Te zien is dat jongeren (tot 35 jaar) relatief vaker verhuizen in verhuisketens die beginnen met nieuwbouwhuurwoningen, zowel in de corporatiesector als de private huursector. Dit komt overeen met het feit dat jongeren vooral betrokken zijn bij verhuisketens die starten met relatief kleine nieuwbouwappartementen. Jongeren onder de 35 jaar zijn relatief vaak alleenstaand en bevinden zich nog aan het begin van hun wooncarrière, waardoor ze vaak starters zijn.

Figuur 2.7: Huishoudens bediend via de nieuwbouw van 1.000 woningen, inclusief doorstroomaanbod, onderverdeeld naar leeftijd, naar eigendom, prijsklasse koop en vorm/grootte van de nieuwbouw; Bron: CBS-microdata, bewerking ABF Research



Huishoudens tussen de 35 en 54 jaar verhuizen daarentegen veelal in verhuisketens die beginnen met duurdere koopwoningen. Dit zijn vaak doorstromers, waaronder paren met kinderen (zie Figuur 2.6). Ouderen, met name 75-plussers, verhuizen relatief weinig. Van de 2.005 verhuisde huishoudens in de gemiddelde verhuisketen die volgt uit nieuwbouw (meest linker balk), verhuizen slechts 79 huishoudens van 75 jaar of ouder, ofwel zo'n 4%. 75-plussers verhuizen relatief vaak naar appartementen, wat verklaart waarom verhuisketens die beginnen met meergezinswoningen, zowel kleine als grote, relatief veel ouderen aantrekken (7% tot 8%).

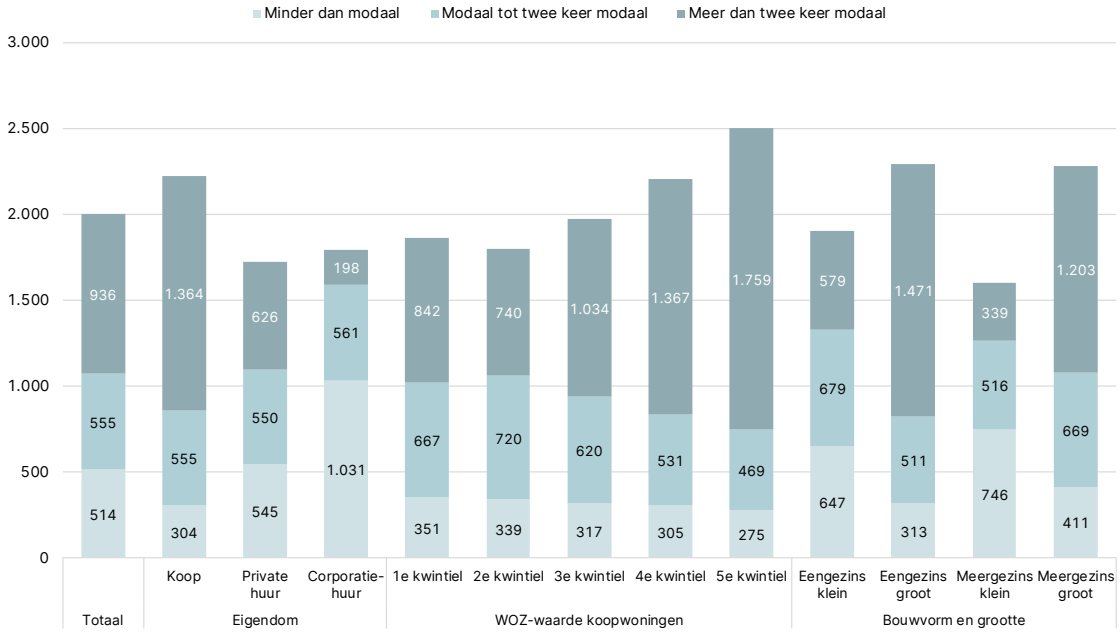
2.5.3 Inkomen van het huishouden

Als laatste kenmerk bekijken we het bruto huishoudensinkomen. Specifiek is onderzocht of het inkomen lager is dan modaal, tussen 1 en 2 keer modaal ligt, of hoger dan 2 keer modaal is. Zoals te zien is in Figuur 2.8, bestaat er een sterk verband tussen het type nieuwbouwwoning waarmee de verhuisketen begint en de inkomensklasse van de huishoudens die in de keten verhuizen. De bouw van 1.000 koopwoningen leidt tot een verhuizing van 2.224 huishoudens. Van deze huishoudens heeft 61% (1.364 huishoudens) een bruto-inkomen van meer dan 2 keer modaal, terwijl 14% (304 huishoudens) een inkomen onder het modale niveau heeft. Ter vergelijking: de bouw van 1.000 corporatiewoningen zorgt voor 1.790 verhuisde huishoudens. Hiervan heeft 11% (198 huishoudens) een bruto-inkomen van meer dan 2 keer modaal, terwijl 58% (1.031 huishoudens) een inkomen onder het modale niveau heeft.

Verder is in de figuur te zien dat dure nieuwbouwkoopwoningen voornamelijk verhuisketens in gang zetten die de hogere inkomensgroepen bedienen. In lijn daarmee leidt de bouw van grote

eengezinswoningen vooral tot verhuizingen onder hoge inkomensgroepen, terwijl kleine meergezinswoningen met name de lagere inkomensgroepen helpen. Merk op dat het hier enerzijds gaat om verhuizingen naar de nieuwbouw zelf, maar ook om alle verhuisde huishoudens naar het doorstroomaanbod.

Figuur 2.8: Huishoudens bediend via de nieuwbouw van 1.000 woningen, inclusief doorstroomaanbod, onderverdeeld naar inkomensklasse, naar eigendom, prijsklasse koop en vorm/grootte van de nieuwbouw; Bron: CBS-microdata, bewerking ABF Research



2.6 Conclusie

We begonnen dit hoofdstuk met aandacht voor het wetsvoorstel ‘Versterking regie volkshuisvesting’, waarin wordt gesteld dat per regio twee derde van de nieuwbouw betaalbaar moet zijn voor huishoudens met een lager of middeninkomen. Ook moet 30% van alle nieuwbouw bestaan uit sociale huurwoningen. Tegelijkertijd geven projectontwikkelaars aan dat projecten met een hoog aandeel goedkope woningen financieel niet rendabel zijn. Dit riep de vraag op in hoeverre de bouw van duurdere koopwoningen, via doorstroming, indirect ook kan bijdragen aan het vrijmaken van woningen voor lagere en middeninkomens. De analyses in dit hoofdstuk tonen aan dat dit idee in de praktijk slechts beperkt opgaat.

Uit de verhuisketenanalyses blijkt dat (dure) nieuwbouwkoopwoningen inderdaad voor meer doorstroming zorgen dan nieuwbouwhuurwoningen (zowel corporatie- als private huur). Dit komt doordat koopwoningen, zeker in het duurdere segment, vaak grote eengezinswoningen zijn die aantrekkelijk zijn voor doorstromers, zoals gezinnen met kinderen. Wanneer zij verhuizen, laten ze doorgaans ook grotere woningen achter die aantrekkelijk zijn voor andere doorstromers. Hierdoor ontstaan relatief lange verhuisketens. In tegenstelling hiermee worden huurwoningen – vaak kleinere

appartementen – vaak betrokken door (semi)starters of alleenstaanden die verhuizen vanuit een andere (kleine) huurwoning. Hierdoor zijn verhuisketens als gevolg van nieuwbouwhuurwoningen aanzienlijk korter.

Langere verhuisketens zijn in het algemeen wenselijk: hoe langer de keten, hoe meer huishoudens de kans krijgen op een (beter) passende woning. Een belangrijke bevinding is echter dat de bouw van een (dure) koopwoning vaak wel tot een langere verhuisketen leidt, maar meestal niet leidt tot vrijkomend aanbod voor huishoudens met lagere inkomens. De verhuisketens die starten vanuit dure nieuwbouwkoopwoningen zorgen hoofdzakelijk voor het vrijkomen van andere (dure) koopwoningen en in mindere mate voor vrijkomend aanbod in de private huursector. Het aantal corporatiewoningen dat door deze ketens vrijkomt is beperkt. Hierdoor zijn huishoudens met een lager inkomen relatief weinig geholpen met verhuisketens die beginnen met (dure) nieuwbouwkoopwoningen.

De analyses wijzen erop dat de corporatiesector relatief geïsoleerd functioneert binnen de woningmarkt: binnen de sector vinden met name verhuizingen van de ene naar de andere corporatiewoning plaats. Woningcorporaties stimuleren bijvoorbeeld ouderen in grote corporatiewoningen om te verhuizen naar kleinere corporatiewoningen, zodat grotere sociale huurwoningen vrijkomen voor gezinnen. Er is echter relatief weinig doorstroming vanuit de corporatiesector naar de koopsector of de private huursector. Veel huishoudens in de corporatiesector hebben mogelijk niet de financiële middelen om de overstap naar een koopwoning te maken en verhuizen naar een private huurwoning zal meestal (financieel) niet aantrekkelijk zijn.

Samenvattend laat de analyse zien dat de bouw van dure koopwoningen via doorstroming wél enigszins bijdraagt aan het vergroten van het aanbod voor lagere en middeninkomens, maar dat dit effect aanzienlijk kleiner is dan bij de bouw van betaalbare woningen. Hoewel duurdere koopwoningen langere verhuisketens genereren, blijven de vrijkomende woningen grotendeels binnen de koop- en private huursector. De bouw van corporatiewoningen is veruit de effectiefste manier om het aanbod voor lagere inkomens te vergroten: dit levert niet alleen direct extra sociale huurwoningen op, maar stimuleert ook de doorstroming binnen die sector.
Daar komt nog bij dat de absolute vraag naar dure koop, die weliswaar tot meer doorstroomaanbod leidt, uiteindelijk geringer is dan de behoefte aan betaalbare woningen (bestaande uit sociale huur, middenhuur en betaalbare koop). Met het bedienen van de vraag naar dure koop speel je uiteindelijk in absolute zin maar beperkt betaalbare woningen vrij.
Daar komt bij dat de vraag naar dure koopwoningen in absolute zin beperkt is. Omdat de groep die kan verhuizen naar een dergelijke woning relatief klein is, valt ook de potentiële opbrengst aan betaalbare woningen via doorstroming uiteindelijk beperkt uit. De gedachte dat je met duurdere nieuwbouw voldoende betaalbare woningen kunt vrijspelen, stuit daarmee op een marktgrens. Op de (absolute) samenstelling van de woningbouwbehoefte en -opgave gaat volgend hoofdstuk in.

03
Vooruitkijken met simulaties van de woningmarkt

Aan de hand van een rekenmodel wordt de dynamiek op de woningmarkt gesimuleerd. In de eerste paragraaf wordt een toelichting op het model gegeven, evenals de omschrijving van het basisscenario. De tweede paragraaf beschrijft twee varianten op het basisscenario, waarin wordt gevarieerd in de bouwstrategie: bouwen alleen voor doorstroom of bouwen alleen voor starters. In de derde paragraaf gaan we in op de context die voor alle varianten gelijk is, namelijk de huidige samenstelling van huishoudens, demografische verwachtingen, voorkeursprofielen van woningzoekenden en de opbouw van de woningvoorraad in 2024. Tot slot volgen de resultaten voor de verschillende varianten. De nadruk ligt op de gevolgen voor het aandeel betaalbare woningen in de nieuwbouw en op de huishoudens daarmee geholpen zijn.

3.1 Toelichting woningmarktmodel ABF

Het model Primos Woningmarkt, ook wel bekend als Socrates, 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 paragraaf B3). 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.

In het woningmarktmodel worden de regionale en lokale vraag en het aanbod op de woningmarkt van jaar op jaar gesimuleerd. Dat gebeurt aan de hand van de volgende bouwstenen:

- Huidige samenstelling van huishoudens en woningvoorraad: tot op buurtniveau betrouwbaar in beeld op basis van de meest actuele registratiegegevens (BRP, BAG, Belastingdienst)
- Huidige woonsituatie van huishoudens, ofwel de verdeling van huishoudens over woningen: idem
- Verhuis- en woonwensen: afkomstig uit het WoON 2021 en toegespitst op de regio
- Toekomstige ontwikkeling van huishoudens naar leeftijd en type: afkomstig uit de bevolkings- en huishoudensprognose Primos 2024
- Inkomensontwikkeling: variërend tussen inkomensscenario's
- Kwantitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad: nieuwbouw (overgenomen van Primos 2024) versus sloop (herstructurering), en verkopen van corporatiewoningen (beide trendmatig ingeschat)
- Huurprijsbeleid van verhuurders

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 woningbouw[11], 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.

[11] We spreken van een 'woningbouwprogramma' omdat hierin alle toevoegingen aan de woningvoorraad zijn meegenomen: zowel nieuwbouw als overige toevoegingen, zoals transformaties (bijvoorbeeld van kantoorgebouwen) en splitsingen.

Hoewel de woonvoorkeuren leidend zijn bij de kwalitatieve invulling van het bouwprogramma, kan niet alle spanning op de woningmarkt in één jaar worden weggenomen. 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 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 het Socrates-model 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 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 toekomsten. 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. Voor de verkenningen in 2024 is gevarieerd op de inkomensontwikkeling door naast het scenario Midden twee andere scenario's door te rekenen, een op basis van een lagere economische ontwikkeling (scenario Laag) en een op basis van een hogere economische groeiverwachting (scenario Hoog).

Geen voorrangsbeleid bij uitwerking bouwprogramma

In de kwalitatieve uitwerking van het bouwprogramma kan gewerkt worden met wel of geen voorrang voor verschillende groepen woningzoekenden. Socrates 2024 heeft in alle drie de scenario's het uitgangspunt dat er geen voorrangsbeleid wordt gehanteerd. De woonvoorkeuren van starters, doorstromers en vestigers[12] in een woningmarktgebied wegen naar verhouding even zwaar bij de

[12] 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.

bepaling van de kwalitatieve invulling van het bouwprogramma. Met 'invulling' wordt bedoeld: de samenstelling naar huur/koop, eengezins/meergezins, prijsklassen en woonmilieu.

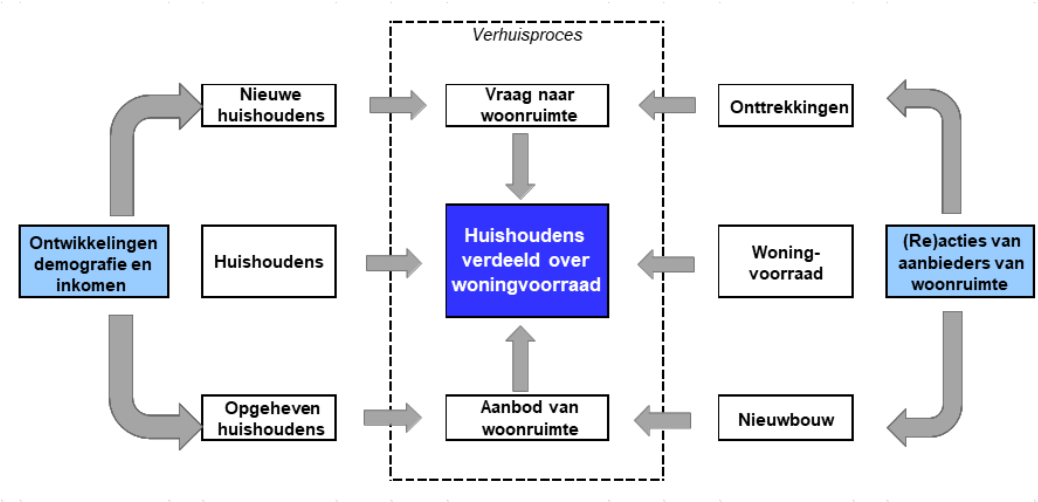
Hierdoor hebben starters en vestigers grotere slaagkansen dan wanneer alleen naar de vraag van doorstromers zou worden gekeken (wat de verhuisketens en doorstroming het meest zou bevorderen). Dat in evenredige mate rekening wordt gehouden met de vraag van starters, vestigers en doorstromers vertaalt zich overigens niet per se in gelijke slaagkansen van deze groepen voor een nieuwbouwwoning. Die zijn namelijk ook afhankelijk van de omvang van de vraag per groep en de verdeling van de vraag naar segment ten opzichte van het bestaande (doorstroom)aanbod.

Andere scenario's waarbij er vooral en zoveel mogelijk gebouwd zou moeten worden voor bijvoorbeeld de vraag van starters, van doorstromers, of van doorstromers die een sociale huurwoning achterlaten, kunnen ook worden doorgerekend.

Detaillering van het model

In het woningmarktmodel worden huishoudens, onderscheiden naar leeftijdsgroep, samenstelling en inkomensklasse, gekoppeld aan de beschikbare woningvoorraad, onderscheiden naar eigendomsverhouding, prijsklasse en woningtype. Dit levert een koppeling van 100 typen huishoudens aan 25 typen woningen op, die bovendien elk aan 11 typen woonmilieus (zie paragraaf 3.1.2) worden toegekend. Daarmee is bekend wie, waar (in welk woningtype en in welke prijsklasse) woont. Voor elke combinatie is, op regionaal niveau (paragraaf 3.1.3) vanuit het WoonOnderzoek Nederland (WoON) bekend hoe groot de kans is dat een huishouden een woning wil betrekken of verlaten. Veranderingen in de huishoudenssamenstelling en ontwikkeling, verhuizingen en veranderingen in de woningvoorraad worden van 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 3.1: Werking van het model Primos Woningmarkt (Socrates); Bron: ABF Research



3.1.1 Uitgangspunten huishoudens: demografie, inkomens en voorkeuren

Huishoudensontwikkeling

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 2023[13]. De huishoudensontwikkeling wordt overgenomen uit Primos 2024 Trend.

Inkomensontwikkeling

In de Socrates-scenario's Laag, Midden en Hoog wordt gevarieerd met de 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 tot en met 2025 is in alle scenario's gebaseerd op de raming van de verandering van de statische koopkracht[14] 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 tot en met 2039 het gemiddeld inkomen in reële termen in totaal met 5,9% toe. In scenario Hoog ligt de jaarlijkse inkomensgroei op een aanmerkelijk hoger niveau. In dit scenario wordt voor de jaren 2026 tot en met 2028 de CPB-raming voor die periode gevolgd. In de jaren

[13] 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

[14] 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.

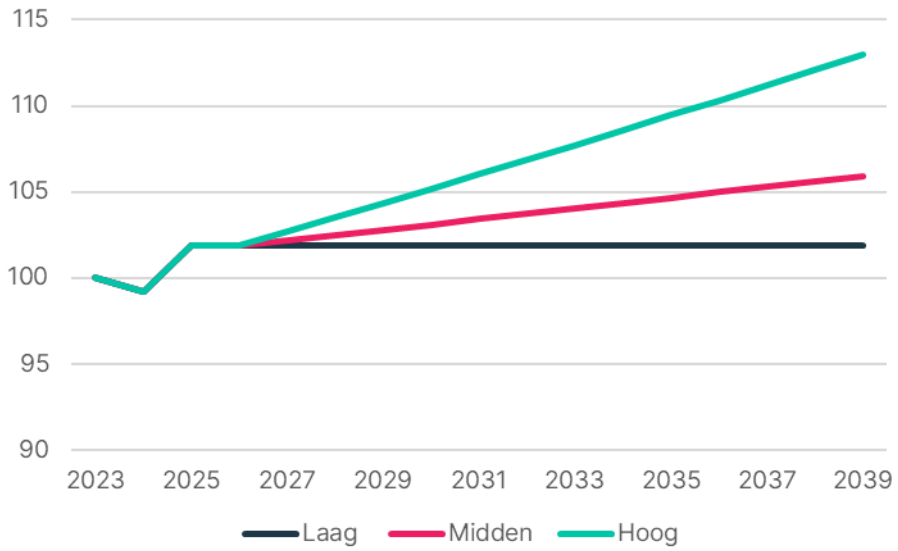
daarna wordt de veronderstelde jaarlijkse groei met 0,8% voortgezet. In de periode 2023 tot en met 2039 neemt het gemiddeld inkomen in dit scenario in reële termen met in totaal 13% toe.

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

Tabel 3.1: Gemiddelde reële inkomensontwikkeling per jaar per scenario in Socrates 2024 (vanaf 2023)

	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 3.2: (Gecumuleerde) reële inkomensontwikkeling per scenario in Socrates 2024, indexcijfers met jaar 2023=100; Bron: Socrates 2024



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.

Woonvoorkeuren

In samenhang met demografische en economische ontwikkelingen spelen woonvoorkeuren een belangrijke rol op de woningmarkt. In het Socrates-model wordt gebruikgemaakt van de uitkomsten van het meest recente WoonOnderzoek Nederland (WoON 2021)[15]. Daarbij gaat het specifiek om de voorkeuren van verhuisgeneigde huishoudens, uitgesplitst naar woningmarktregio, inkomenskwintiel en huidige woonsituatie. Deze voorkeuren hebben betrekking op het type woning, de eigendomsvorm, de prijsklasse en het type woonmilieu.

Op basis van de verhuisgeneigdheid zoals gemeten in het WoON wordt per huishoudensgroep een deel als woningzoekend aangemerkt. Tijdens de simulatie probeert het model vervolgens een passend aanbod te vinden en een verhuizing te laten plaatsvinden. Door de gedetailleerde indeling naar huishoudenskenmerken neemt het model voorkeuren vanuit specifieke woonsituaties nauwkeurig mee. Tegelijkertijd blijft er binnen iedere huishoudcategorie sprake van onderlinge verschillen. Zo kan in de categorie 'paar zonder kinderen in de leeftijdsgroep 30-65 jaar' een stel van begin dertig met twee inkomens doorgaans andere woonwensen hebben dan een ouder echtpaar bij wie het laatste kind net het huis uit is. Deze interne variatie komt tot uiting in de voorkeursprofielen: niet alle huishoudens met vergelijkbare kenmerken ambiëren dezelfde woning, maar spreiden zich over verschillende woningtypen.

Er is een duidelijk onderscheid tussen aan de ene kant starters en huurders, die vaak nog niet beschikken over vermogen of in een woning opgebouwd kapitaal, en aan de andere kant eigenaar-bewoners. Op de woningmarkt zijn anno 2024 de verschillen in uitgangspositie tussen beide groepen pregnanter dan ooit. 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 dit voor 57%, voor huurders voor 53%. In Socrates wordt een relatie verondersteld tussen de macro-economische verwachtingen en het vertrouwen in de koopsector. Om die reden wordt in pessimistischer inkomensscenario's de voorkeur voor een koopwoning doorgaans wat lager verondersteld. In het geval van een optimistischer inkomensscenario wordt de koopvoorkeur wat groter geacht.

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 Midden-scenario. In het Midden-scenario van Socrates is de koopvoorkeur, het percentage woningzoekenden met voorkeur voor een koopwoning, dus afgezwakt ten opzichte van WoON 2021. In het lage scenario geldt in nog sterkere mate. Omdat er in economisch onzekere situaties ook minder verhuisd wordt is ook de verhuisgeneigdheid in scenario's Midden en Laag naar beneden bijgesteld.

[15] De toegepaste Socrates-versie (jaargang 2024) is opgesteld in het najaar van 2024, voorafgaand aan de beschikbaarheid van het WoON 2024. Uit eerdere actualisaties van Socrates op basis van een nieuw WoON blijkt dat wijzigingen in woonvoorkeuren doorgaans slechts beperkte invloed hebben op de middellange- en langetermijnuitkomsten. Ontwikkelingen in demografie en inkomens spelen hierin doorgaans een grotere rol.

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

Tabel 3.2: Koopvoorkeur per scenario in Socrates 2024

UITGANGSPUNTEN SCENARIO's SOCRATES 2023	Laag	Midden	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	-

3.1.2 Kwantitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad

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

Onder termen als 'nieuwbouw', 'woningproductie' en 'bouwprogramma' wordt in Primos en Socrates overal hetzelfde verstaan: nieuwbouw inclusief overige toevoegingen[16], 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 gewenste aantal van 100.000 woningen per jaar voor de periode tot en met 2030 in het rijksbeleid gebaseerd. Voor meer informatie over de totstandkoming van het kwantitatieve bouwprogramma wordt verwezen naar de meest recente Primos-rapportage[17]. De scenario's Laag, Midden en Hoog gaan alle drie uit van hetzelfde kwantitatieve nieuwbouw- en sloopprogramma uit de Primos-prognose 2024 (Tabel 3.3).

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

[16] Om precies te zijn: het gaat om nieuwbouw (volgens de CBS-definitie) plus het saldo van overige toevoegingen en overige onttrekkingen. Meer informatie is te vinden in rapportage over Primos-prognose 2023 (zie volgende noot).
[17] Primos 2024: Prognose van bevolking, huishoudens en woningbehoefte. De rapportage is te downloaden via https://abfresearch.nl/publicaties/primos-prognose-2024/

de sloop vast op buurtniveau en naar woningtype (huur / koop en eengezins / meergezins). Met andere woorden: sloop is dus grotendeels input voor het Socrates-model[18].

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 koop- en private huursector en dus ook niet met de gevolgen van recente beleidswijzigingen zoals de Wet betaalbare huur.

Tabel 3.3: Veronderstellingen aantal woningen in nieuwbouw (incl. overige toevoegingen), sloop en verkoop corporatiewoningen aan eigenaren-bewoners in de scenario's Laag, Midden en Hoog (2024 tot en met 2038); Bron: Socrates

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**

3.1.3 Het nationale beleid voor de huursector Socrates

Een ander, belangrijk element waar het Socrates-model rekening mee houdt is 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.

[18] 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.

In Socrates 2024 is bijvoorbeeld rekening gehouden met het volgende beleid:

- Regulering middenhuur en vereenvoudiging huurtoeslag
- Nationale prestatieafspraken en eenmalige huurverlaging 2023
- Verlenging maximering jaarlijkse huurverhoging vrije huursector
- DAEB-inkomensgrens en inkomensafhankelijke huurverhogingen

In het vervolg van deze paragraaf gaan we in op deze beleidsmaatregels en de wijze waarop Socrates 2024 hier rekening mee houdt.

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 Woningwaarderingsstelsel (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 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 huurprijsgrens[19] waardoor huurders met een laag inkomen in de geliberaliseerde huursector ook recht krijgen op huurtoeslag. Het is onduidelijk of en wanneer deze vereenvoudiging zal ingaan. In Socrates 2024 is hier daarom geen rekening mee gehouden.

Nationale prestatieafspraken en eenmalige huurverlaging 2023

Het kabinet heeft op 30 juni 2022[20] zogenoemde Nationale prestatieafspraken (NPA) gemaakt met Aedes, Woonbond en VNG. De belangrijkste punten uit de Nationale prestatieafspraken ten aanzien van huurbeleid zijn:

[19] Tevens wordt de vergoeding voor servicekosten in de huurtoeslag geschrapt en wordt de leeftijdsgrens voor jongeren van 23 naar 21 jaar verlaagd.
[20] https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/06/30/kabinet-sluit-nationale-prestatieafspraken-volkshuisvesting-met-aedes-woonbond-en-vng.

- 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 uitkomen 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 kabinet[21].
- In 2023 kregen huurders van corporaties in gereguleerde woningen met én een inkomen onder 120% van het sociaal minimum[22] 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.

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

[21] 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.
[22] Sociaal minimum is daarbij gedefinieerd als de minimuminkomensgrens uit de huurtoeslagregeling.

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 toepassen[23].

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%[24] van de vrijkomende woningen in hun DAEB-bezit toewijzen aan de corporatiedoelgroep (tot DAEB-inkomensgrens). Daarnaast dient minstens 95% van de verhuringen aan huishoudens behorend tot de doelgroep passend toewijzen een woning tot de aftoppingsgrens te betreffen. Deze regels gelden alleen voor het corporatiebezit in de gereguleerde huursector en niet voor private verhuurders.

Binnen het 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 zowel goedkope als 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 2022[25].

[23] Zoals onder meer blijkt uit de rapportage “Evaluatie Inkomensafhankelijke huurverhoging” (RIGO, april 2024).
[24] 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.
[25] De CBS Huurenquête 2024 was ten tijde van het samenstellen van Socrates 2024 nog niet beschikbaar.

Tabel 3.4: Uitwerking huurbeleid in Socrates 2024 per scenario

UITGANGSPUNTEN SCENARIO'S SOCRATES 2024	Scenario Laag	Scenario Midden	Scenario Hoog
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

3.1.4 De rol van woonmilieus

In het woningmarktmodel van ABF 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 WoonOnderzoek Nederland 2021. 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.

Met ingang van 2022 is een nieuwe typologie afgeleid met 11 typen woonmilieus (plus de categorie ‘geen woonmilieu’) die eenvoudiger jaarlijks kan worden bijgewerkt. Bovendien zijn er nieuwe bronnen beschikbaar gekomen. Een bijkomstig element van de nieuwe indeling is dat met het toekomstige (of: ‘te verwachten’) woonmilieu wordt gewerkt. Als een buurt nu nog onbebouwd is of een bedrijventerrein betreft, maar op termijn een nieuwbouwwijk zal worden, dan is 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- en meergezinswoningen: voor het onderscheid tussen Centrum, Compact en Grondgebonden.
- Mate van groen en water in de omgeving: voor 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.

3.1.5 Woningmarktgebieden

Het woningmarktmodel maakt gebruik van een indeling in 31 zogenoemde functionele woningmarktgebieden. Deze regio's zijn afgebakend op basis van de intensiteit van verhuisrelaties tussen gemeenten. Ze vormen een belangrijk kader voor het simuleren van het verhuisgedrag van huishoudens.

In het model wordt onderscheid gemaakt tussen verhuizingen over korte en lange afstand. Verhuizingen over korte afstand volgen uit de afstemming van vraag en aanbod binnen een woningmarktregio. Langeafstandverhuizingen daarentegen hebben vaak een ander karakter: motieven zoals werk, studie of gezinshereniging spelen hierbij een grotere rol. Deze verhuizingen worden per huishouden gemodelleerd op basis van verhuistrends over een langere periode.

Figuur 3.3: Nederland verdeeld in 31 functionele woningmarktgebieden; Bron: ABF Research

3.1.6 Woningmarktmodel biedt geen ultieme wijsheid

Hoe geavanceerd het woningmarktsimulatiemodel ook in elkaar steekt en hoe goed erover wordt nagedacht, Socrates heeft niet alle wijsheid in pacht. De werkelijkheid is niet in zijn geheel te vatten in alle uitgangspunten van het model en de praktijk is weerbarstig. Enkele zaken die bijvoorbeeld niet, niet volledig of onvoldoende in het model zijn opgenomen:

- Socrates redeneert vanuit de behoefte zonder rekening te houden met woningbouwafspraken, plancapaciteit, woningen reeds in pijplijn, realisatiemogelijkheden woningbouwprojecten.
- Er wordt geen rekening gehouden met bijzondere positie aandachtsgroepen (in beleid vaak wel).
- Wensen/mogelijkheden naar prijsklasse en substitutie vormen lastige materie.
- Daadwerkelijke verhuismogelijkheden en financieringsmogelijkheden (o.a. door ontwikkeling koopprijzen, lonen, rente, inflatie, t.o.v. tijdstip van enquêtering etc.) zijn versimpeld in het model.
- Waargenomen trends en voorkeuren worden gevolgd en passen zich niet aan tijdens simulatie.
- Als een doorstromer niet kan verhuizen, blijft hij in de huidige woning en probeert het mogelijk het jaar daarop opnieuw. Hierdoor groeit de vraag vanuit doorstromers. Het model volgt niet

welke specifieke huishoudens nog willen verhuizen; dit wordt via verhuiskansen op een hoger aggregatieniveau benaderd.
- Socrates brengt alle zoekende starters 'onder dak' en dus in een (bewoonde) andere ruimte (BAR) onder indien er geen woning beschikbaar is volgens het model.
- Individuele ketens kunnen niet worden geïdentificeerd.

Dat neemt niet weg dat de uitkomsten een goed hulpmiddel kunnen zijn bij voorbereiding en vormgeving van het volkshuisvestingsbeleid en dat de uitkomsten van verschillende scenario's waardevolle inzichten kunnen opleveren over de gevolgen van verschillende beleidskeuzes of implicaties van verschillende denkrichtingen. Dat laatste past geheel in de varianten die we voor de varianten in de Woontop hebben doorgerekend. Deze varianten worden in de volgende paragraaf beschreven, waarna in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de bevindingen.

3.2 Beschrijving uitkomsten varianten Woontop

Voor de Woontop zijn de resultaten van drie varianten (scenario's) met elkaar vergeleken. Bij de vergelijking gaat het met name om de verschillen tussen de 'ideale' bouwprogramma's die uit deze varianten volgen. Deze varianten zijn:
- **Midden**: wensen doorstromers en starters in gelijke mate gewogen
- **Meer voor doorstroom**: wensen doorstromers doorslaggevend
- **Meer voor starters**: wensen starters doorslaggevend

Voordat we de resultaten laten zien van deze varianten schetsen we eerst de context: de huidige situatie en de demografische verwachtingen (paragraaf 3.3). De context is voor alle varianten gelijk. Vervolgens vergelijken we de varianten op basis van de woonsituatie van inkomensgroepen.
Alle aangegeven prijzen zijn volgens prijspeil 2023. Voor de huursector zijn dit €693,60 ((hoge) aftoppingsgrens), €808,06 (liberalisatiegrens ofwel sociale huurgrens), €1.123 (middenhuur) en dure huur. Voor de koopsector zijn dit €355.000 (betaalbare koop), tussen €355.000 en €610.000 en vanaf €610.000.

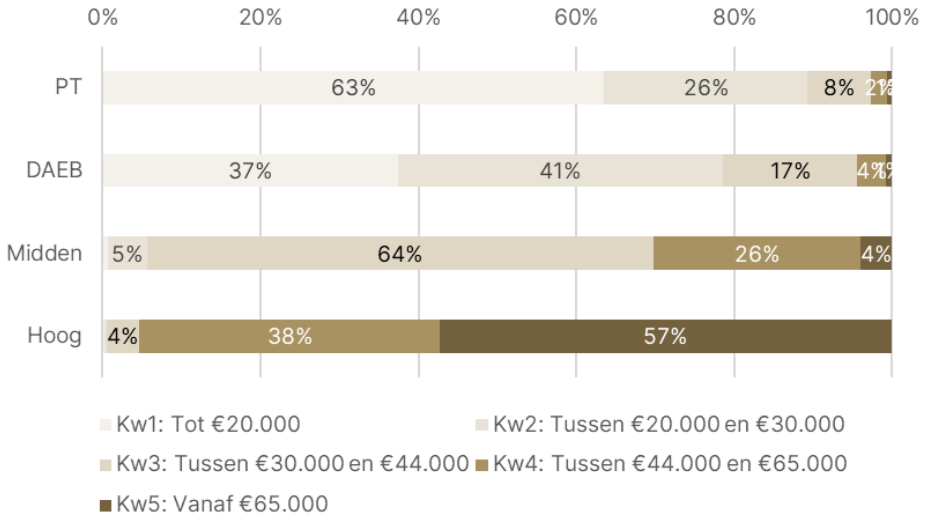
De inkomensgroepen in het model worden afgeleid op basis van het besteedbaar inkomen. Het besteedbaar inkomen biedt namelijk de beste vergelijkingsbasis tussen huurders en kopers (woningeigenaren). Omdat het besteedbaar inkomen minder gevoelig is voor fiscaliteit kan op basis van dit inkomen de trendmatige ontwikkeling eenduidiger worden bepaald en geraamd. In het model wordt gebruikgemaakt van kwintielen, vijf groepen van zelfstandige huishoudens gerangschikt naar hoogte van het inkomen die – op nationaal niveau – evenveel huishoudens bevatten (namelijk een vijfde deel). De landelijke kwintielgrenzen worden vervolgens gebruikt om inkomensverschillen tussen regio's, gemeenten of groepen van huishoudens te laten zien.

Zo laat Figuur 3.4 zien hoe de verdeling van de besteedbare inkomensklassen verschilt tussen de doelgroepen van het huurbeleid:

- Van de doelgroep passend toewijzen (PT) zit 89% in de twee laagste inkomensklassen.
- Van de overige DAEB-huishoudens (DAEB) zit 78% in de twee laagste inkomensklassen.
- Van de Middeninkomens (Midden) zit 64% in de middelste inkomensklasse.
- Van de hoge inkomens (Hoog) zit 95% in de twee hoogste inkomensklassen.

Gelet op de (belastbare) inkomensgrenzen van de verschillende groepen (PT tot €25.000 (eenpersoons)/€35.000 (meerpersoons), DAEB tot €44.000/€49.000, Midden tot €66.000 en Hoog vanaf €66.000) zijn deze uitkomsten niet opmerkelijk, maar het laat wel direct de verschillen in inkomen tussen de groepen en daarmee ook de mogelijkheden op de woningmarkt zien.

Figuur 3.4: Doelgroepen van het huurbeleid naar kwintiel (2023); Bron: Socrates 2024



3.3 Context vooraf

3.3.1 Huidige samenstelling van huishoudens en demografische verwachtingen

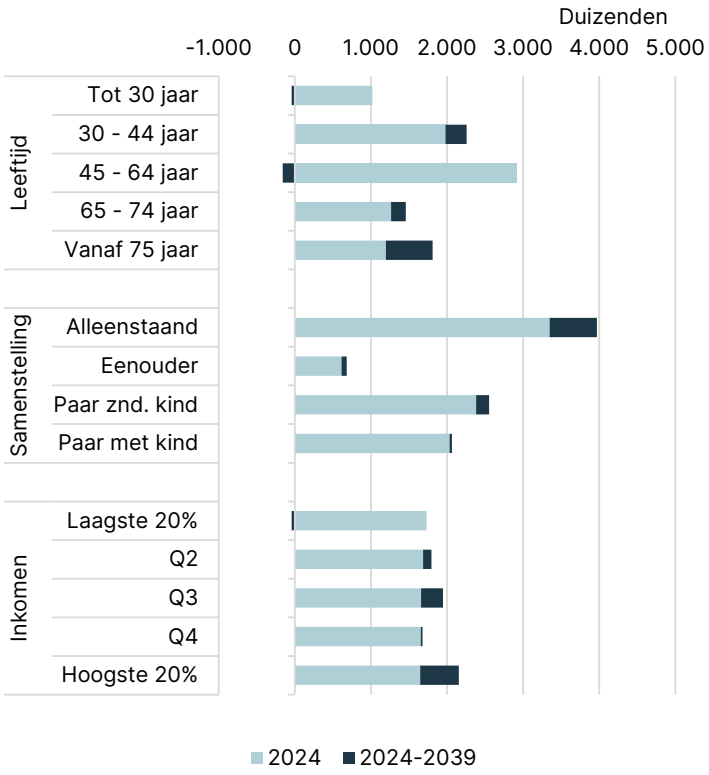
In 2024 telt Nederland tegen de 8,4 miljoen huishoudens. Volgens de Primos-prognose 2024 zijn dat er in 2039 bijna 900 duizend meer en is het aantal huishoudens toegenomen tot 9,3 miljoen personen. In deze periode van 15 jaar stijgt het aantal huishoudens met 11%.

In Figuur 3.5 is een drietal kenmerken weergegeven van het aantal huishoudens in 2024 (blauwe balk) en de mutatie tot 2039 (zwarte balk). Samengevat treden de volgende veranderingsprocessen van vergrijzing, individualisering en verrijking onder huishoudens op:

- Van de bijna 8,4 miljoen in huishoudens in Nederland zijn er bijna 3 miljoen met een referentiepersoon in de leeftijd van 45-64 jaar. De grootste stijging met een groei van 51% wordt echter verwacht onder huishoudens in de oudste leeftijdsgroep vanaf 75 jaar.

- 42% van alle huishoudens is alleenstaand en deze groep zal met 19% ook sterker toenemen dan de overige typen huishoudens.
- In de startsituatie omvat de landelijke kwintielverdeling van het besteedbaar inkomen vijf inkomensklassen van gelijke omvang. In het model worden de absolute kwintielgrenzen (in euro's) naar de toekomst toe aangehouden, wat leidt tot een verschuiving in de verdeling van huishoudens over de inkomensgroepen. Door de positief veronderstelde inkomensontwikkeling in de Middenvariant groeit het aantal huishoudens in de hoogste inkomensgroep sterker dan in de andere klassen: tot 2039 met 34%. Deze verschuiving is uiteraard afhankelijk van het gehanteerde inkomensscenario[26].

Figuur 3.5: Huishoudens naar leeftijd, samenstelling resp. inkomen, stand 2024 en ontwikkeling 2024-2039; Bron: Socrates 2024



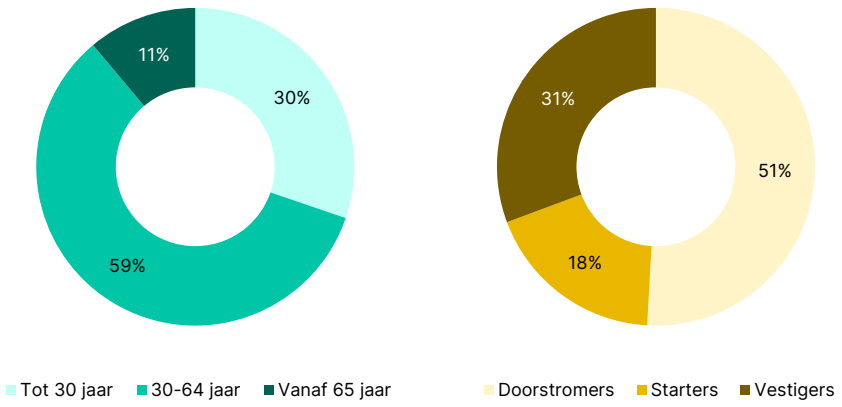
3.3.2 Profielen van woningzoekenden en woonwensen

In onderstaande figuren wordt aangegeven wie de woningzoekenden zijn (Figuur 3.6) en welke woonwensen (Figuur 3.7) ze hebben. Twee op de vijf van de woningzoekende huishoudens hebben een leeftijd tussen 30 en 65 jaar. 30% van de huishoudens op zoek naar een woning is jonger dan 30 jaar en zo'n 11% is 65 jaar of ouder.

[26] In het scenario Laag, met een minder gunstige inkomensontwikkeling, wordt voor het hoogste inkomenskwintiel een toename van 20% verwacht; in het scenario Hoog, met een gunstigere ontwikkeling, bedraagt die toename 48%.

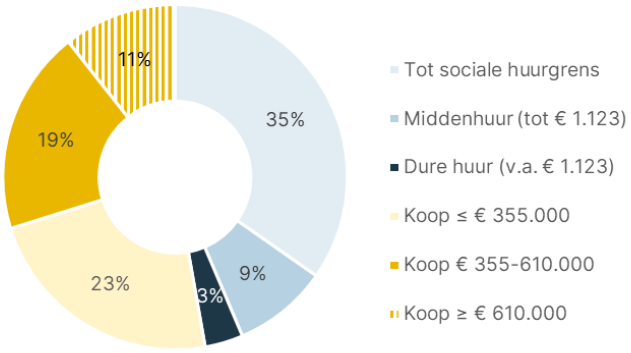
Maken we het onderscheid naar verhuisbeweging, dan zien we dat de helft van alle woningzoekende huishoudens uit doorstromers bestaat. Doorstromers zijn woningzoekenden die ook een woning achterlaten. Bijna een vijfde (18%) van de woningzoekende huishoudens is starter; zij laten bij een verhuizing geen woning achter, bijvoorbeeld omdat ze verhuizen naar een eerste woning of omdat er personen in de woning achterblijven, zoals ouders of ex-partners. Een derde, aparte categorie vormen vestigers. Vestigers zijn huishoudens die via buitenlandse migratie of structurele migratie (doorgaans niet woningmarktgeoriënteerd) zich vestigen in een regio. In Socrates zijn er harde regiogrenzen en wordt het saldo van de woningmarktverhuizingen over de regiogrens heen ook als vestiger behandeld. Vestigers vormen zo'n 30% van de woningzoekende huishoudens.

Figuur 3.6: Woningzoekende huishoudens naar leeftijd resp. verhuisbeweging, 2024-2039; Bron: Socrates 2024



In totaal, over alle leeftijdsgroepen en verhuisbewegingen bezien, is 35% van de woningzoekende huishoudens op zoek naar een woning onder de sociale huurgrens en 9% naar een woning in de middenhuur. Samen met de 23% die een voorkeur heeft voor een betaalbare koopwoning (tot €355.000, prijspeil 2023) is opgeteld dus 67% – twee derde – van de huishoudens op zoek naar een betaalbare woning. 30% van de huishoudens wenst een duurdere koopwoning, boven de €355.000.

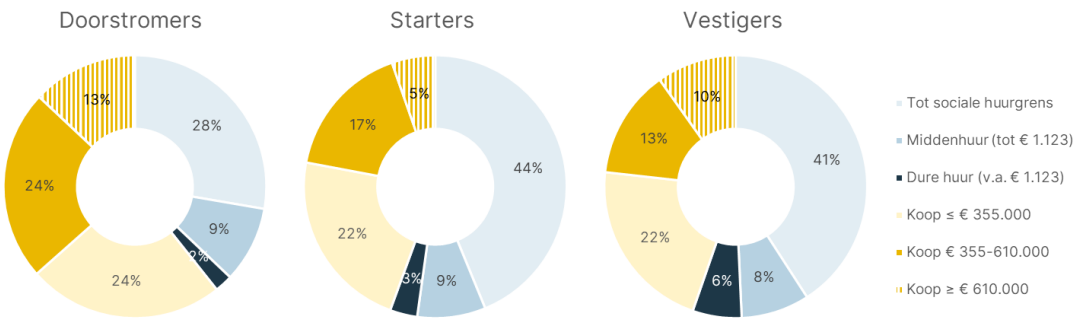
Figuur 3.7: Woonwensen van woningzoekende huishoudens naar marktsegment, 2024-2039; Bron: Socrates 2024



Betaalbaar: 67%

Het onderscheid naar verhuisbeweging in Figuur 3.8 maakt duidelijk dat starters naar verhouding het meest op zoek zijn naar een betaalbare woning (driekwart van de starters) en doorstromers het minst (61%). Onder vestigers is dit aandeel 71%. De woonwensen van doorstromers wijken ook het meest af van de profielen van starters en vestigers; zij richten zich minder op een sociale huurwoning en juist meer op een duurdere koopwoning. Dit bevestigt het beeld dat het bezit van een woning huishoudens in staat stelt zich op een duurdere woning te oriënteren, iets wat voor starters en vestigers veel moeilijker dan wel niet haalbaar is.

Figuur 3.8: Woonwensen van woningzoekende huishoudens naar marktsegment per verhuisbeweging, 2024-2039; Bron: Socrates 2024



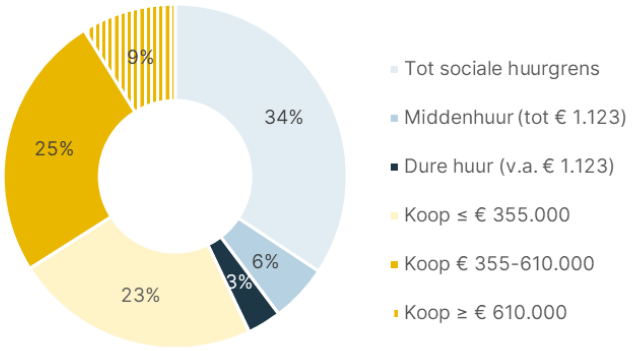
Betaalbaar: 61% **Betaalbaar: 75%** **Betaalbaar: 71%**

3.3.3 Samenstelling van de woningvoorraad in 2024

Het beeld van de woonwensen naar marktsegment in het algemeen komt redelijk overeen met het beeld van de huidige woningvoorraad. Van de woningvoorraad anno 2024 behoort 63% van de woningen tot het betaalbare huur- of koopsegment, tegenover 67% van de woningzoekende huishoudens die zich op een betaalbare woning richt. Een derde van de woningen is een sociale

huurwoning, bijna 10% een duurdere huurwoning. Betaalbare koopwoningen vormen 23% van de voorraad, middeldure koopwoningen een kwart en bijna 10% betreft een koopwoning boven de €610.000.

Figuur 3.9: Woningvoorraad naar marktsegment, 2024; Bron: Socrates 2024



Betaalbaar: 63%

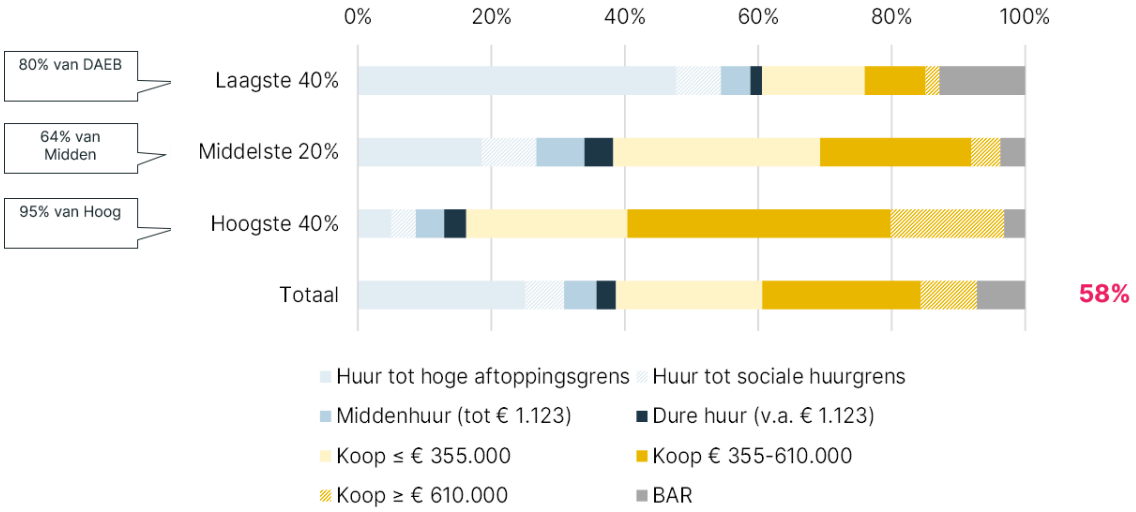
Dat inkomen een grote invloed heeft op de woonsituatie van huishoudens is te zien in Figuur 3.10. De 3,4 miljoen huishoudens in de eerste twee inkomenskwintielen, tot 40%, huren in meerderheid een woning. In de meeste gevallen gaat het dan om een woning met een huur tot de hoge aftoppingsgrens. 80% van de huishoudens in deze categorie behoort qua inkomen tot de corporatiedoelgroep (DAEB). Meer dan 10% van de huishoudens in deze groep heeft niet de beschikking over een zelfstandige woning maar woont in een andere woonruimte, BAR genaamd: bewoonde andere ruimte. Hieronder vallen alle onzelfstandige woonruimten, delen van woningen, kamers maar ook woonboten en woonwagens.

Van de 3,3 miljoen huishoudens in de twee hoogste inkomenskwintielen behoort 95% tot de hoge inkomens. Zij wonen overwegend in een (middeldure of dure) koopwoning. Het aandeel hoge inkomens dat in een andere woonruimte woont is ook zeer gering.

Van de huishoudens in het middelste inkomenskwintiel heeft circa 64% een middeninkomen. Ook deze huishoudens hebben vaker een koopwoning dan een huurwoning, maar in mindere mate dan de hoge inkomens. Wat de woonsituatie aangaat nemen de 1,6 miljoen huishoudens in het derde inkomenskwintiel ook daadwerkelijk een middenpositie in tussen de lagere en hogere inkomensgroepen.

Over alle inkomensgroepen bezien woont 58% van alle huishoudens in een betaalbare huur- of koopwoning.

Figuur 3.10: Huishoudens naar woonsituatie en inkomensgroep, 2024; Bron: Socrates 2024



In Tabel 3.5 zijn de aantallen huishoudens naar woonsituatie en inkomensgroep in 2024 weergegeven. Op basis van deze aantallen kan worden afgeleid dat er zo'n 211 duizend dure scheefwoners (donkerroze arcering) zijn onder de groep huishoudens van de laagste 40% en 72 duizend onder de groep van de middelste 20%. Deze huishoudens worden dus geconfronteerd met hoge huurlasten terwijl ze waarschijnlijk een inkomen hebben dat onder de inkomensgrens voor een sociale huurwoning ligt.

Aan de andere kant zijn er ook goedkope scheefwoners (lichtblauwe arcering), die gelet op hun inkomen bij een nieuwe toewijzing mogelijk geen recht zouden hebben op een corporatiewoning in de betreffende huurklasse. Het gaat dan om 308 duizend huishoudens in de groep van de middelste 20% en 288 duizend huishoudens in de groep van de hoogste 40%-inkomens.

Deze cijfers geven een indicatie van het scheefwonen in Nederland. De aantallen mogen echter niet als harde feiten worden beschouwd. Ten eerste wordt in het woningmarktsimulatiemodel geen onderscheid gemaakt tussen sociale en particuliere huur en gelden de toewijzingsregels alleen voor het corporatiebezit. Ten tweede is de gebruikte inkomensafbakening hier gebaseerd op besteedbare inkomens terwijl bij de toewijzing gebruik wordt gemaakt van het belastbare inkomen van een huishouden. Zoals aangegeven bij de vorige figuur behoort ongeveer 80% van het aantal huishoudens in de laagste 40%-inkomensgroep tot de huishoudens die daadwerkelijk tot de DAEB-huishoudens zouden behoren. Wel zijn deze cijfers geschikt om de effecten van de verschillende varianten te vergelijken.

In de koopsector zijn er 384 duizend huishoudens in de laagste 40%-groep en 73 duizend huishoudens in de middelste 20%-groep (lichtroze arcering) die in een koopwoning wonen boven de betaalbaarheidsgrens van €355.000 (prijspeil 2023). Voor deze groep kan de betaalbaarheid van de woning in de vorm van hoge hypotheeklasten een probleem zijn.

Tot slot vormen de 604 duizend huishoudens die niet beschikken over een zelfstandige woning, maar in een andere woonruimte wonen, eveneens een belangrijke indicatie voor de krapte onder woningzoekenden. Voor een deel van deze huishoudens is een andere woonruimte een vrijwillige keuze. Een ander deel heeft wel degelijk een verhuiswens naar een woning, maar kan geen geschikte en/of betaalbare woning vinden.

Tabel 3.5: Huishoudens naar woonsituatie en inkomensgroep (*1.000), 2024; Bron: Socrates 2024

	Laagste 40%	Middel-ste 20%	Hoogste 40%	Totaal
Huur tot hoge aftoppingsgrens	1.632	308	165	2.105
Huur tot sociale huurgrens	228	136	122	486
Middenhuur (tot € 1.123)	150	119	139	409
Dure huur (v.a. € 1.123)	60	72	110	243
Koop ≤ € 355.000	526	516	797	1.839
Koop € 355-610.000	312	375	1.306	1.994
Koop ≥ € 610.000	71	73	561	706
BAR	439	62	104	604
Totaal	3.419	1.661	3.306	8.385
Duur scheef in huur	211	72	-	
Goedkoop scheef in huur?	-	308	288	
Betaalbaarheid in koop?	384	73	-	
Ongewenst in BAR?	439	62	104	

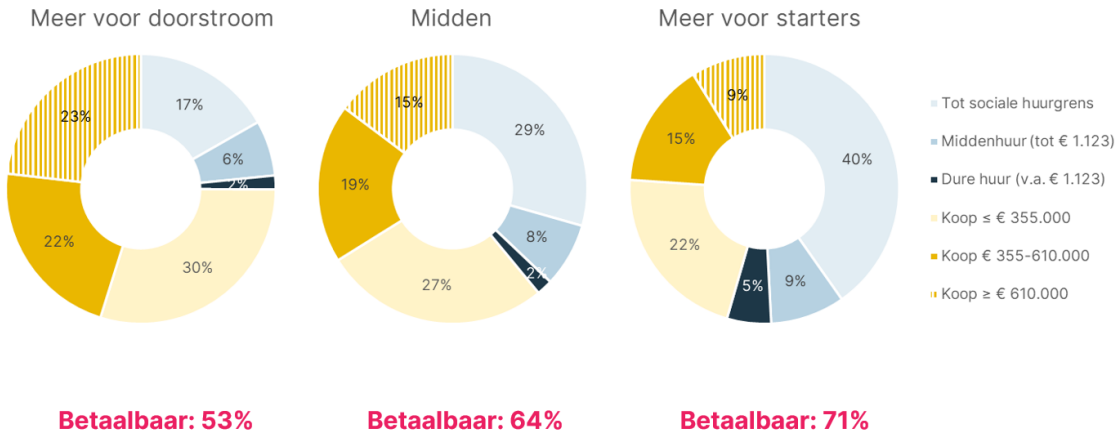
3.4 Vergelijking resultaten van de drie varianten

In deze paragraaf worden op een aantal aspecten de resultaten van de doorgerekende nieuwbouwvarianten *Meer voor doorstroom* en *Meer voor starters* vergeleken met de uitkomsten van de *Midden*variant van Socrates 2024.

3.4.1 Nieuwbouwprogramma

Het nieuwbouwprogramma van 2024 tot en met 2038 in de Middenvariant komt uit op een aandeel van 29% sociale huurwoningen, 8% middenhuurwoningen en 27% koopwoningen tot €355.000 (prijspeil 2023); ofwel in totaal op 64% betaalbare woningen (Figuur 3.11). Wordt meer voor doorstroom gebouwd dan zijn er vooral minder sociale huurwoningen gewenst, nog maar 17%, en ook iets minder middenhuurwoningen. Het iets grotere aandeel betaalbare koopwoningen kan niet voorkomen dat het aandeel betaalbare woningen in de nieuwbouw in deze bouwvariant beperkt blijft tot 53%. Als er meer voor starters wordt gebouwd, gaat het aandeel betaalbare woningen echter flink omhoog, naar 71%. Dit is vooral een gevolg van een groter aandeel sociale huurwoningen (40%). Het aandeel betaalbare koopwoningen is in deze variant 5%-punten lager dan in de Middenvariant.
Middeldure en dure koopwoningen zijn – volgens verwachting – het meest gewenst in de variant gericht op meer doorstroom en het minst in de variant gericht op meer voor starters.

Figuur 3.11: Nieuwbouwprogramma naar marktsegment, 2024 t/m 2038; Bron: Socrates 2024



Betaalbaar: 53% **Betaalbaar: 64%** **Betaalbaar: 71%**

3.4.2 Woningvoorraad

In paragraaf 3.3.3 is een beeld gegeven van de huidige woningvoorraad naar marktsegment. In Figuur 3.12 is aangegeven hoe de woningvoorraad in Nederland in 2039 eruit zal zien als de mutaties nieuwbouw, sloop, verkoop (van corporatiewoningen) en huurmutaties in de tussenliggende 15 jaar behoeftegericht worden ingevuld.

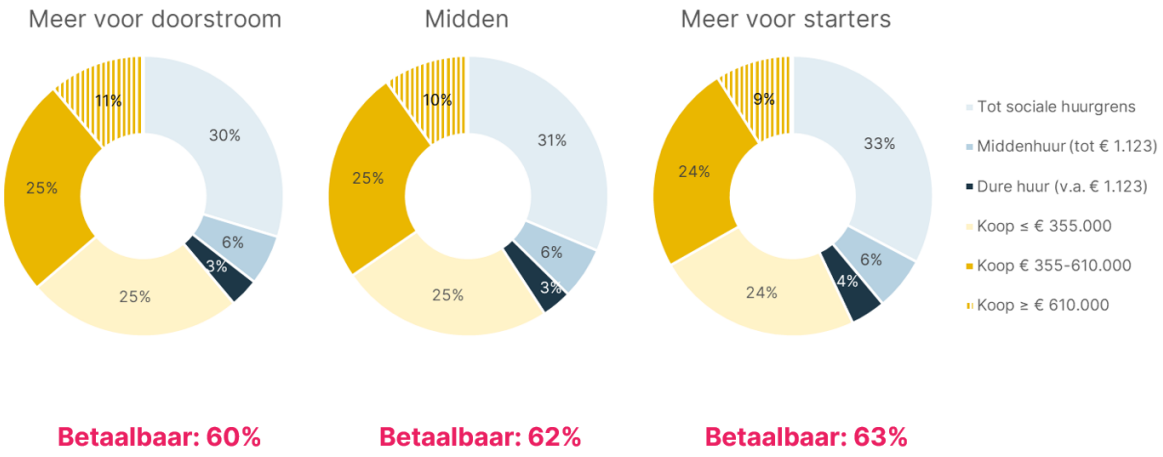
Mutaties in de woningvoorraad hebben doorgaans een geleidelijk en beperkt effect op de samenstelling van de totale voorraad. Dat is vooral een gevolg van de grote omvang van de bestaande voorraad en de relatief beperkte omvang van de mutaties. De veranderingen in de samenstelling van de woningvoorraad zijn dan ook niet spectaculair te noemen, maar dat neemt niet weg dat er enkele veranderingen zichtbaar zijn.

In de Middenvariant daalt het aandeel sociale huurwoningen licht, terwijl het aandeel betaalbare koopwoningen toeneemt ten opzichte van het startjaar 2024. Hierdoor komt het totale aandeel betaalbare huur- en koopwoningen in 2039 uit op 62%, net iets lager dan de 63% in 2024.

In de bouwvariant gericht op starters blijven de verschuivingen in marktsegmenten beperkt; de aandelen blijven nagenoeg gelijk tussen 2024 en 2039.

De mutaties in de variant *Meer voor doorstroom* hebben de grootste impact op de samenstelling van de woningvoorraad. In deze variant daalt het aandeel betaalbare woningen naar 60% in 2039, vooral als gevolg van een afname van het aandeel sociale huurwoningen van 34% (in 2024) naar 30% in 2039.

Figuur 3.12: Woningvoorraad naar marktsegment, 2039; Bron: Socrates 2024



Betaalbaar: 60% **Betaalbaar: 62%** **Betaalbaar: 63%**

3.4.3 Ontwikkeling van woonsituaties en betaalbaarheid

Naast veranderingen in de woningvoorraad verdient ook de ontwikkeling van de woonsituatie van huishoudens nadrukkelijke aandacht. Vooral de betaalbaarheid van het wonen voor verschillende inkomensgroepen is daarbij een belangrijk aandachtspunt. Daarnaast geeft het aantal huishoudens zonder een eigen, zelfstandige woning – die dus een woning moeten delen met anderen of gebruikmaken van een niet-woning als huisvesting – inzicht in de wenselijkheid van een scenario.

In deze paragraaf presenteren we de uitkomsten van de scenario's in termen van de woonsituaties van huishoudens naar inkomensgroep. Hiervoor onderscheiden we drie inkomensgroepen (op basis van het besteedbaar inkomen):

- 40% laagste inkomens: tot € 31.900.
- 20% middelste inkomen: tussen € 31.900 en € 46.400.
- 40% hoogste inkomens: meer dan € 46.400.

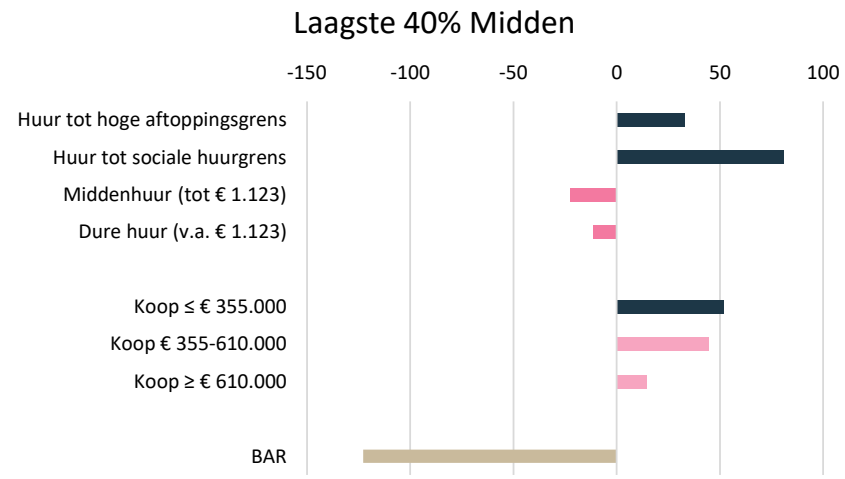
De uitkomsten bespreken we telkens ten opzichte van de Middenvariant, die we als referentie hanteren en als eerste bespreken aan de hand van Figuur 3.13. De figuur toont de ontwikkeling van de woonsituatie tussen 2024 en 2039 van huishoudens behorend tot de laagste 40%-inkomensgroep.

In de Middenvariant neemt het aantal huishoudens in de betaalbare segmenten toe (zwarte balk). In de huursector wordt een lichte afname van dure scheefheid verwacht (donkerroze balk). In de koopsector neemt het aandeel huishoudens met een laag inkomen in de middeldure en dure koopsegmenten toe. Dit komt vooral door de vergrijzing onder eigenaar-bewoners: gepensioneerden of ouderen die na het overlijden van hun partner een lager inkomen hebben, maar in hun (bijna) afbetaalde koopwoning blijven wonen. Hierdoor groeit het aantal lage-inkomenshuishoudens in (middel)dure koopwoningen. Tegelijkertijd daalt het aantal huishoudens jonger dan 65 jaar in dit segment. Deze daling is het gevolg van het feit dat meer oudere lage-inkomenshuishoudens deze

leeftijdsklasse verlaten (door veroudering bereiken ze de leeftijdsklasse van 65 jaar en ouder), dan dat er jongere lage inkomens instromen in duurdere koopwoningen.

In de Middenvariant is ook een duidelijke afname zichtbaar van het aantal huishoudens in een andere woonruimte (BAR, lichtbruine balk). Dit resultaat is een gevolg van de doelstelling van het Socrates-model om het bouwprogramma zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte. Doordat het aanbod beter aansluit op de vraag, kunnen huishoudens eenvoudiger een geschikte woning vinden. Hierdoor is het minder vaak nodig om (tijdelijk) in een andere, onzelfstandige woonruimte te gaan of te blijven wonen.

Figuur 3.13: Verandering woonsituatie laagste 40%-inkomens naar marktsegment (* 1.000), 2024-2039; Bron: Socrates 2024 Midden



In Figuur 3.14 tonen we voor de laagste 40% inkomensgroep de verschillen in woonsituatie tussen de Middenvariant en de scenario's *Meer voor doorstroom* en *Meer voor starters*. De resultaten zijn uitgesplitst naar marktsegment (in duizenden huishoudens) voor de twee scenario's: *Meer voor doorstroom* (links) en *Meer voor starters* (rechts). Daarbij is van belang om te benadrukken dat de som van de staafbalken in beide figuren (respectievelijk links en rechts) nul is: een toename van het aantal huishoudens in een bepaalde woonsituatie gaat altijd ten koste van een afname in een andere situatie.

Ten opzichte van de verwachte woonsituatie in 2039 volgens de Middenvariant is het aantal huishoudens in een huurwoning tot aan de hoge aftoppingsgrens in het scenario *Meer voor doorstroom* duidelijk lager, terwijl dit aantal in het scenario *Meer voor starters* juist aanzienlijk hoger ligt (eveneens Figuur 3.14). Dit wijst erop dat de betaalbaarheid voor lagere inkomensgroepen in het startersscenario sterk verbetert, terwijl deze in het doorstroomscenario juist verder onder druk komt te staan. Dat laatste is het gevolg van twee mechanismen. Ten eerste wordt in de beginfase van de simulatie in het doorstroomscenario minder gebouwd voor starters en dus ook minder betaalbare

huur gerealiseerd. Ten tweede zijn er daardoor op termijn ook voor nieuwe starters minder betaalbare woningen beschikbaar.

De verschillen in andere marktsegmenten zijn minder uitgesproken. In het scenario *Meer voor doorstroom* neemt het aandeel koopwoningen toe, en daarmee ook het aantal huishoudens met een laag inkomen in de koopsector. In het *Startersscenario* is juist sprake van een lichte afname van het aantal huishoudens dat in de koopsector terechtkomt. Een toename van eigenaar-bewoners met een laag inkomen lijkt op het eerste gezicht opmerkelijk. Nadere analyse wijst echter uit dat in de simulatie verschillende factoren een rol spelen.

Ten eerste kunnen oudere eigenaar-bewoners met een lager inkomen vaker doorstromen naar een koopwoning die beter bij hun voorkeur past. De koopwoningen die zij achterlaten, kunnen vervolgens worden bewoond door huishoudens met uiteenlopende inkomens. Ten tweede neemt – zoals eerder geconstateerd – het aantal koopwoningen in de voorraad toe door het bouwen voor doorstroming. Daardoor bestaat het vrijkomend aanbod in de toekomst vaker uit koopwoningen.

Lage inkomens die op zoek zijn naar een woning, wijken bij gebrek aan voldoende, betaalbare aanbod in sommige gevallen uit naar een koopwoning, terwijl hun eerste voorkeur mogelijk bij huur ligt. Dit komt deels overeen met de praktijk, maar is ook deels het gevolg van de manier waarop in de simulatie wordt omgegaan met het substitueren van woonvoorkeuren.

Wanneer een voor lagere inkomens aantrekkelijk segment van het gewenste aanbod niet beschikbaar is, verschuift de vraag in het model naar andere segmenten. Volgens de voorkeuren uit het WoON is een koopwoning voor een deel van de lagere inkomens een realistisch alternatief. Denk bijvoorbeeld aan oudere doorstromers met overwaarde, jongeren met financiële steun van hun ouders, of starters die anticiperen op inkomensgroei doordat ze gaan werken of samenwonen.

Voor andere lagere inkomens geldt dit echter niet. Voor deze groep is het de vraag of een koopwoning in de praktijk een haalbaar alternatief is. In de simulatie kan geen onderscheid gemaakt worden tussen deze groepen. Het is aannemelijk dat deze tweede groep in werkelijkheid vaak geen overstap naar de koopmarkt maakt, maar aangewezen blijft op een huurwoning, onzelfstandige woonruimte of het ouderlijk huis.

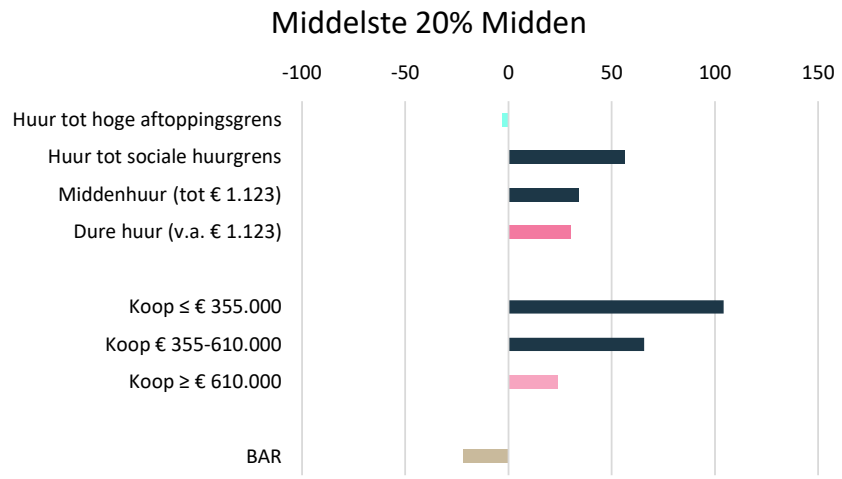
Figuur 3.14: Woonsituatie laagste 40%-inkomens naar marktsegment t.o.v. variant Midden (* 1.000), 2039; Bron: Socrates 2024, varianten Meer voor Doorstroom / Meer voor starters

Figuur 3.15 laat de verandering zien in de woonsituatie van de middelste 20%-inkomensgroep tussen 2024 en 2039, uitgesplitst naar marktsegment (in duizenden huishoudens), op basis van de Socrates 2024 Middenvariant.

De grootste toename doet zich voor in de koopsector, met name in het betaalbare segment (ten hoogste €355.000), gevolgd door het middeldure koopsegment (€355.000–€610.000). Ook het dure koopsegment laat een lichte groei zien. Binnen de huursector is er sprake van een zekere maar minder grote toename in de categorie tussen aftoppings- en sociale huurgrens en de middenhuur. Het aantal huishoudens in dure huurwoningen neemt iets minder toe, wat evengoed wel een toename van dure scheefheid betekent. In het segment 'huur tot aan de hoge aftoppingsgrens' is nauwelijks verandering zichtbaar. Opvallend is de lichte afname van het aantal huishoudens in een BAR (bijvoorbeeld een gedeelde of onzelfstandige woonruimte), wat wijst op een verbetering in de beschikbaarheid van reguliere woonruimte voor middeninkomens.

Deze ontwikkeling duidt op een sterke oriëntatie van middeninkomens op de koopsector, met name binnen het betaalbare segment, en in mindere mate op huur. Deze behoefte van de middeninkomens is een belangrijke aanjager voor de voorraaduitbreiding van dit segment.

Figuur 3.15: Verandering woonsituatie middelste 20%-inkomensgroep naar marktsegment (* 1.000), 2024-2039; Bron: Socrates 2024 Midden



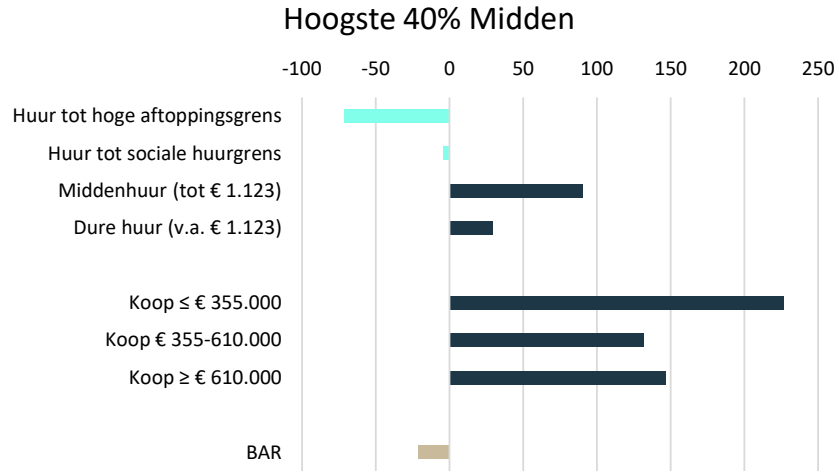
Figuur 3.16 toont – op vergelijkbare wijze als bij de 40% laagste inkomensgroep – de verschillen in woonsituatie van huishoudens met een middeninkomen in 2039, ten opzichte van de Middenvariant. In het scenario *Meer voor doorstroom* (links) is het aantal middeninkomens in de huursector lager dan in de Middenvariant, met name in het segment tot de hoge aftoppingsgrens. Daarentegen is er een duidelijke toename in de koopsector, vooral in de prijscategorie boven €355.000. In het scenario *Meer voor starters* (rechts) is dit beeld omgekeerd: het aantal huishoudens in de koopsector neemt af, terwijl het aantal huurders juist toeneemt.

De uitkomsten zijn niet eenvoudig te duiden. Kennelijk komen er in een op starters gericht bouwprogramma meer huurwoningen beschikbaar voor middeninkomens, waardoor zij een passende woning vinden, maar minder vaak doorstromen naar de koopsector. In het doorstroomscenario wordt juist meer gebouwd in het hogere koopsegment, waardoor er woningen in lagere prijsklassen vrijkomen. Middeninkomens vinden via de verhuisketen eerder een koopwoning dan een (betaalbare) huurwoning. Tegelijkertijd blijft ook hier de vraag in hoeverre deze inkomensgroep daadwerkelijk in staat is om als koopstarter een woning in de middenklasse te financieren, gezien de geldende financieringsnormen.

Figuur 3.16: Woonsituatie middelste 20%-inkomensgroep naar marktsegment t.o.v. variant Midden (* 1.000), 2039; Bron: Socrates 2024, varianten Meer voor Doorstroom / Meer voor starters

In Figuur 3.17 is de verandering van de woonsituatie tussen 2024 en 2039 te zien van de huishoudens die behoren tot de hoogste 40%-inkomensgroep. De hoogste 40%-inkomensgroep gaat sterk toenemen tussen 2024 en 2039, vooral in de marktsegmenten in de koopsector, waarbij de betaalbare koop eruit springt. Ook in de middenhuur wordt een grote toename verwacht van huishoudens in de hoogste 40%-inkomensgroep. Aan de andere kant zal het aantal huishoudens in deze groep in een huurwoning tot de hoge aftoppingsgrens sterk verminderen. Daarmee neemt de goedkope scheefheid in de huursector af. Het aantal BAR-huishoudens onder de hoogste 40%-inkomensgroep neemt licht af.

Figuur 3.17: Verandering woonsituatie hoogste 40%-inkomensgroep naar marktsegment (* 1.000), 2024-2039; Bron: Socrates 2024 Midden



Ten opzichte van de woonsituatie in 2039 volgens de Middenvariant neemt in het scenario *Meer voor doorstroom* het aantal huishoudens met de hoogste inkomens in het duurste koopsegment aanzienlijk toe (Figuur 3.18, rechts). Tegelijk verblijft deze groep op dat moment in mindere mate in de andere segmenten. Daarmee neemt het aantal goedkope scheefwoners in de huursector af ten opzichte van

de Middenvariant. Dit geldt ook voor het aantal BAR-huishoudens. Het scenario *Meer voor starters* laat min of meer een gespiegeld beeld zien. We zien dan met name een toename van huishoudens in de dure huursector, maar ook een toename van de goedkope scheefheid, en een duidelijke afname in het dure koopsegment. Opvallend is dat in beide varianten het aantal huishoudens in de goedkopere koopsegmenten afnemen ten opzichte van Midden.

Figuur 3.18: Woonsituatie hoogste 40%-inkomensgroep naar marktsegment t.o.v. variant Midden (* 1.000), 2039; Bron: Socrates 2024, varianten Meer voor Doorstroom / Meer voor starters

3.4.4 Ter afsluiting

De vergelijking tussen de verschillende scenario's laat zien hoe keuzes in het woningbouwprogramma uitwerken op de samenstelling van de toekomstige woningvoorraad en de verwachte huisvesting van uiteenlopende inkomensgroepen. De analyse biedt daarmee waardevolle inzichten in de effecten van sturen op starters, doorstromers of een gemengd programma (Middenvariant). Tegelijkertijd roept de vergelijking nieuwe vragen op en biedt zij aanknopingspunten voor vervolgonderzoek en beleidsmatige verdieping.

Vragen voor verdere verkenning

- Is er sprake van een ondergrens?
  Realisatie van minder dan 29% woningbouw in het sociale huur- en koopsegment leidt tot negatieve effecten voor lage inkomens. De vraag dringt zich op of dit duidt op een ondergrens die beleidsmatig niet overschreden mag worden.
- Wordt het middensegment weggedrukt?
  Uitgaande van de uitkomsten van het *Meer voor doorstroom scenario*, lijkt er met name voor de hoogste 40%-inkomensgroep ruimte te zijn voor extra nieuwbouw in de duurdere koopsegmenten. Tegelijkertijd dreigen goedkope koop en (middel)dure huur onvoldoende bediend worden. Is het acceptabel dat deze segmenten onvoldoende bediend worden, gezien hun rol voor doorstroming en betaalbaarheid?

Aandachtspunten voor vervolgonderzoek

- Regionale differentiatie:
  De landelijke richtlijnen bieden houvast voor het op gang brengen van de woningbouw, maar regionale verschillen in marktwerking, doelgroepen en behoeftepatronen vragen om nadere invulling en maatwerk in de toepassing van scenario's.
- Gevoeligheden bij tegenvallende bouwproductie:
  Naast de samenstelling van het bouwprogramma is ook de omvang van de gerealiseerde productie van belang. Met behulp van gevoeligheidsanalyses kan worden verkend welke huishoudens het meest geraakt worden bij een lagere dan verwachte bouwoutput.
- Breder maatschappelijk perspectief:
  Tot slot verdient een bredere analyse van maatschappelijke effecten aandacht. Via een maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA) kan inzichtelijk worden gemaakt hoe de kosten en baten van verschillende bouwprogramma's verdeeld zijn over huishoudens, woningmarktpartijen en andere sectoren. Welke varianten dragen het meest bij aan brede welvaart, en bij wie komen de maatschappelijke opbrengsten en lasten terecht?

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