

Prognoses en scenario's als hulpmiddelen

Op weg naar een Rotterdams Woonakkoord

Léon Groenemeijer, 6 december 2022

- Nut en noodzaak toekomstverkenningen
- Prognoses
- Scenario's
- Besluiten in onzekerheid

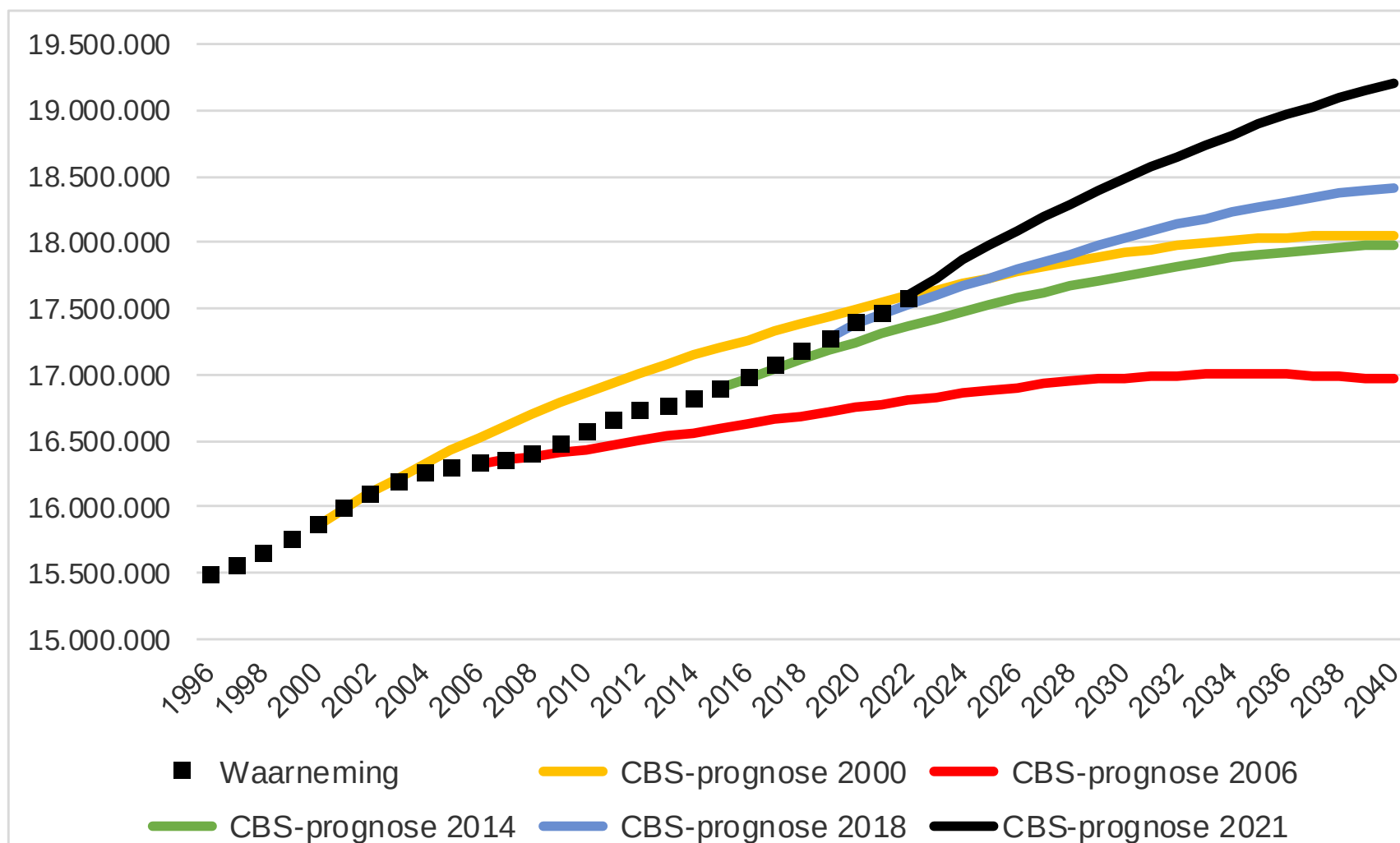
- Regeren is vooruitzien en denken over de toekomst doen we al eeuwen
- Voor de volkshuisvesting geldt dat er grote onzekerheden zijn
- Belangrijke onzekerheden voor u, als gemeenteraad, zijn:
 - Aantal te huisvesten huishoudens in de (nabije) toekomst
 - De inkomensontwikkeling van de te huisvesten huishoudens
 - De mogelijkheden om de bouwproductie op te voeren
 - Het regeringsbeleid inzake de volkshuisvesting en aanpalende beleidsterreinen
 - Strategie/Acties van andere actoren zoals bijvoorbeeld buurgemeenten, beleggers, projectontwikkelaars, etc.
- Met behulp van prognoses en/of scenario's kun je de toekomst verkennen

- Een **prognose** brengt de meest waarschijnlijke toekomst in beeld
 - Op basis van trends in het recente verleden
 - Waarbij keuzes gemaakt worden hoe ver er teruggekeken wordt en
 - hoe zwaar de recente toekomst of het verdere verleden meewegen in het bepalen van trends

- **Scenario's** brengen mogelijke toekomsten in beeld
 - Vaak op basis van veronderstellingen met betrekking tot de belangrijkste onzekerheden
 - Teveel onzekerheden in de vergelijking betrekken levert wirwar aan mogelijkheden op
 - 2,3 of 4 scenario's werkt meestal het beste om inzicht te krijgen in de uiteenlopende consequenties van de belangrijkste onzekerheden
 - Scenario's moeten wel plausibel en intern consistent zijn

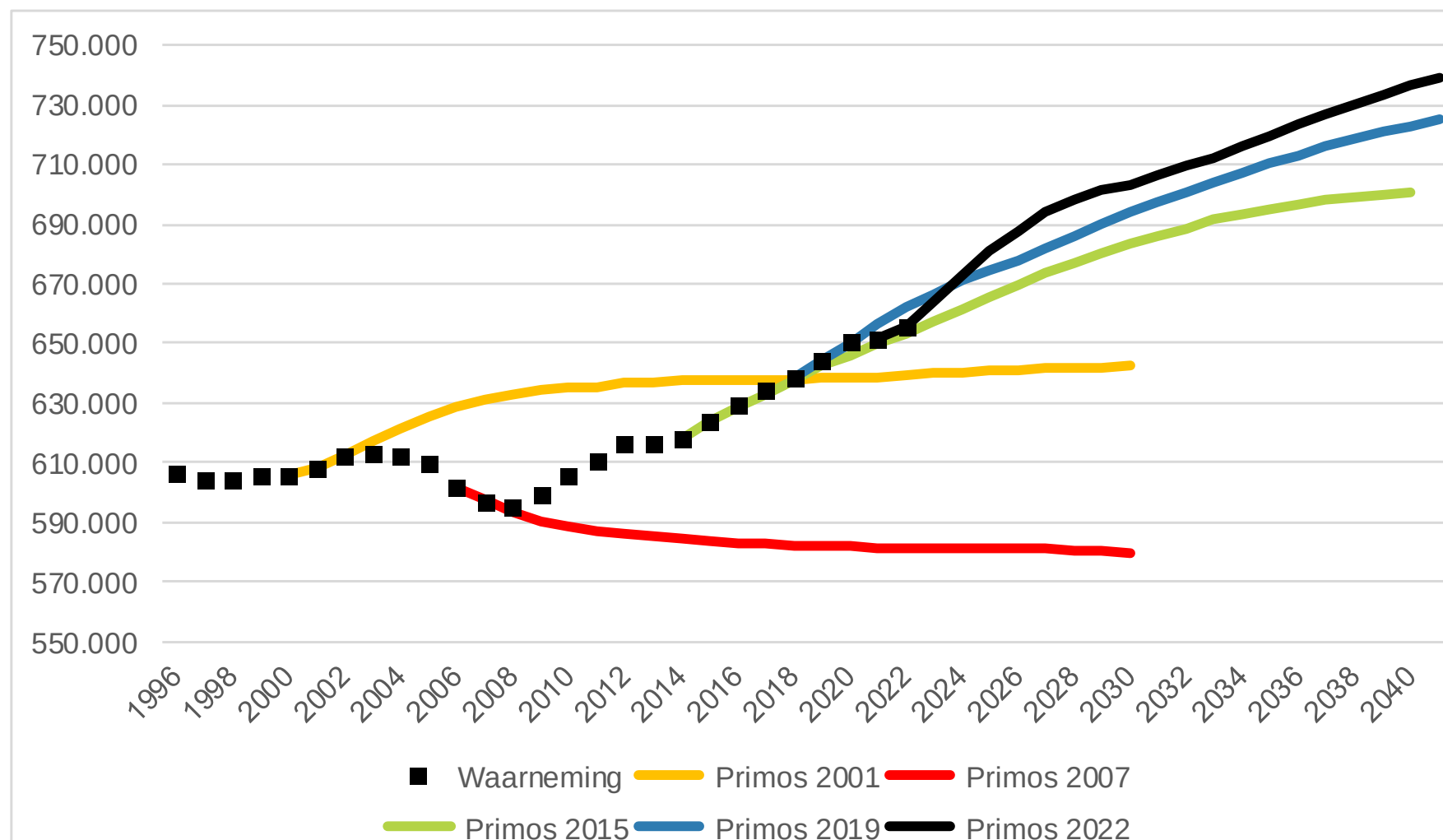
Nationale bevolkingsprognoses (CBS - diverse jaren)

- Prognose uit 2000 blijkt voor 2022 te kloppen (!)
- Vaak wijkt de gerealiseerde ontwikkeling echter af van de prognose
- In 2006 dacht het CBS dat NL in 2035 17.0 mln inwoners zou tellen en daarna zou gaan krimpen
- Nu telt NL 17.8 mln inwoners en wordt er sterke groei verwacht



Primos Prognoses voor Rotterdam (ABF Research - diverse jaren)

- Primos wordt gemaakt op basis van meest recente nationale bevolkingsprognose CBS
- Inwonertal Rotterdam iets sterker toegenomen dan in 2000 verwacht
- 656.000 in 2022
- In 2006 dachten we dat Rotterdam ging krimpen
- Verwachting nu:
 - 703.000 (2030)
 - 736.000 (2040)



- Kennen grote onzekerheden
- Geboorte en Sterfte blijkt vaak redelijk goed voorspeld
- Binnenlandse migratie is al lastiger
- Immigratie en emigratie blijkt vaak af te wijken van voorspelling op basis van trend
- Kortom: een prognose is een puntschatting binnen een zekere bandbreedte
 - Die bandbreedte is niet exact te becijferen (daar moet je ook weer met veronderstellingen gaan werken)
 - Vaak is er naast de trendvariant een hoge/lage variant
- Hou in beleid en in planning rekening met onzekerheid

- Met behulp van woningmarktsimulatiemodel (Socrates)
 - Startsituatie: wie (type huishouden, leeftijd, inkomen) woont in welk type en welke prijsklasse woning in welke buurt
 - Ontwikkelingen simuleren: huishoudens worden gevormd, breiden uit, krimpen, verhuizen of worden opgeheven
 - Verhuizende huishoudens en nieuw gevormde huishoudens zijn op zoek naar een woning van hun voorkeur en financiële mogelijkheden
 - Inkomens van huishoudens veranderen
 - Woningvoorraad verandert door bijvoorbeeld verkoop van huurwoningen, liberalisatie van huurwoningen, onttrekkingen en toevoegingen
 - Toevoegen niet alleen via nieuwbouw, maar belangrijk deel via transformatie van gebouwen, splitsen, verbouw
- Model berekent, **op basis van veronderstellingen**, meest optimale mix van de toe te voegen woningen naar:
 - Eigendomsvorm (huur/koop)
 - Prijsklasse
 - Type (eengezins of appartement)
 - Type woonmilieu (elf typen)

- Demografische ontwikkelingen (op regioniveau)
 - Bevolking en huishoudens (naar leeftijd, geslacht, type huishouden etc.)
 - Vaak Primos Prognose
 - Kan ook andere prognose zijn
 - **Check wel**: waar werkt een studie mee, is er al een meer recente prognose, wijkt die sterk af, welke conclusie worden daaraan verbonden bij de interpretatie van de resultaten?

- Inkomensontwikkeling: vaak meerdere scenario's
 - Gemiddelde stijging/daling van huishoudinkomen
 - Wordt vertaald naar verschillende groepen (jonger/ouder dan 65, type huishouden)
 - Jongste verkenning véél somberder dan voorgaande (inflatie !!!)
 - Dat is echt anders dan in eerdere verkenningen (o.a. voor de Regio Rotterdam)
 - **Check dus**: wat betekent dat voor de resultaten van deze eerdere studies?

- Woonvoorkeuren
 - Op basis van enquêtes (WoON 2021)
 - Per type huishouden en regio:
 - Koopgeneigdheid en verhuisceneigdheid
 - Voorkeuren voor eigendomsvorm, prijsklasse, type woning, type woonmilieu
 - Soms wordt er per scenario gevarieerd met koopgeneigdheid
- Omvang woningproductie
 - Vaak op basis van verwachtingen in Primos-prognose
 - In studie voor Regio Rotterdam echter op gebaseerd op hogere verwachtingen
 - In model wordt optimaal programma berekend; houdt geen rekening met plannen in uitvoering en afspraken
- Voorrangsbeleid
 - Standaard wegen de voorkeuren van alle onderscheiden groepen (starters, doorstromers, vestigers uit andere regio, vestigers uit ander land) even zwaar
 - Daar kan mee gevarieerd worden, maar dat moet er een keuze gemaakt worden wie er voorrang krijgt

- *Beschikbaarheid*: Sluit het aanbod van woningen aan op de vraag naar woningen? Moeten alle woonwensen als gelijk worden behandeld, of zijn sommige woonwensen ondergeschikt aan andere?
 - Nee, aanbod is te klein (stevig woningtekort)
 - Dak boven hoofd zou prioriteit nr 1 moeten zijn
 - Betaalbaar is prioriteit nr. 2
 - Tegemoetkomen aan woonwensen qua type woning, type woonmilieu is ook afhankelijk van ander beleid en de aantrekkelijkheid van de stad (grondprijzen).
 - Woonwensen als gevolg van mobiliteitsbeperkingen en benodigde zorg is vraagstuk dat veel aandacht moet krijgen.
- *Betaalbaarheid*: Hoe verhoudt het landschap van vraag naar wonen zich tot het landschap van woningaanbod? Mag aanbod groei van vraag naar wonen afremmen of juist bevorderen? Volgt vraag naar wonen het woningaanbod?
 - Aanbod doet momenteel de vraag remmen (kinderen wonen gemiddeld genomen aanzienlijk langer thuis)
 - (Te) veel verhuizende huishoudens moeten in het zoekproces genoeg nemen met een suboptimale keuze
 - Voor middeninkomens is middenhuur vaak onaantrekkelijk geprijsd (t.o.v. koop). Stuur dus op véél koop, of eis van beleggers een fatsoenlijke prijs/kwaliteitverhouding