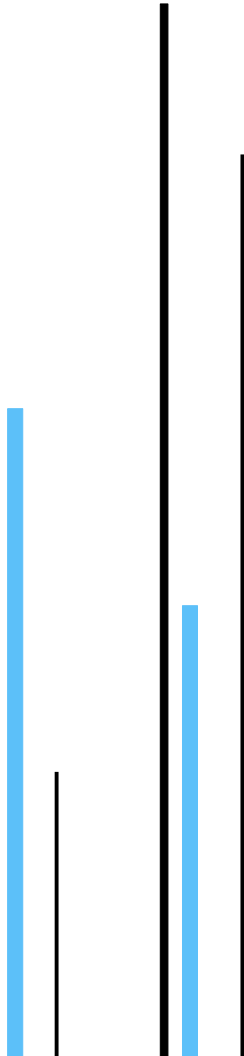


Woningmarktontwikkelingen

MRE tot 2050

Opgave in de sociale huursector



Woningmarktontwikkelingen MRE tot 2050

Opgave in de sociale huursector

Uitgevoerd in opdracht van de 13 corporaties in de MRE

Wim Faessen en Michael Stuart-Fox

mei 2021 | r2021-0014WF | 21119-WRG

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



WONINGBELANG

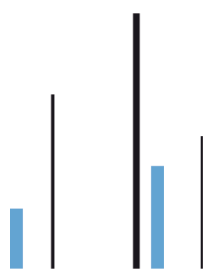


Woningstichting
de Zaligheden



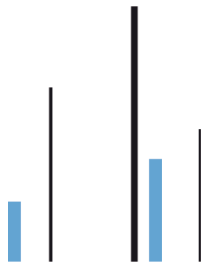
Copyright ABF Research 2021

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



Inhoudsopgave

Samenvatting	1
1 Inleiding	9
1.1 Inleiding	9
1.2 Uitgangspunten scenario's	10
1.3 Factoren van invloed op woonsituatie	16
1.4 Omgaan met onzekerheden	17
1.5 Leeswijzer	18
2 Huishoudensontwikkeling	21
2.1 Samenstelling huishoudens in de MRE	21
2.2 Doelgroepen en bandbreedte	23
3 Woonsituatie corporatiedoelgroep	27
3.1 Huidige woningvoorraad	28
3.2 Ontwikkeling corporatiedoelgroep in een huurwoning	29
3.3 De vraag naar woningen onder jongeren en ouderen	32
3.3.1 Jonge huishoudens	32
3.3.2 Oudere huishoudens	34
4 Voorraadmutaties	37
4.1 Nieuwbouw, sloop en verkoop van huurwoningen	38
4.2 Bandbreedte nieuwbouw	42
5 Wonen met zorg	43
5.1 Vraag naar voor ouderen geschikte woningen	44
5.2 Intramurale zorgvraag	48
6 Opgave voor de corporaties in de MRE	53
6.1 Onzekerheden corona en migranten	53
6.2 Tijdshorizon	55
6.3 Rol commerciële verhuurders in sociale segment	55
6.4 Middenhuur	57
6.5 Goedkope koop	58
6.6 Rijksbeleid	59
Bijlage: Prognosemodellen ABF	61
1. Prognosemodel woningmarkt Socrates 2020	61
2. Prognosemodel wonen met zorg Fortuna 2020	67



Samenvatting

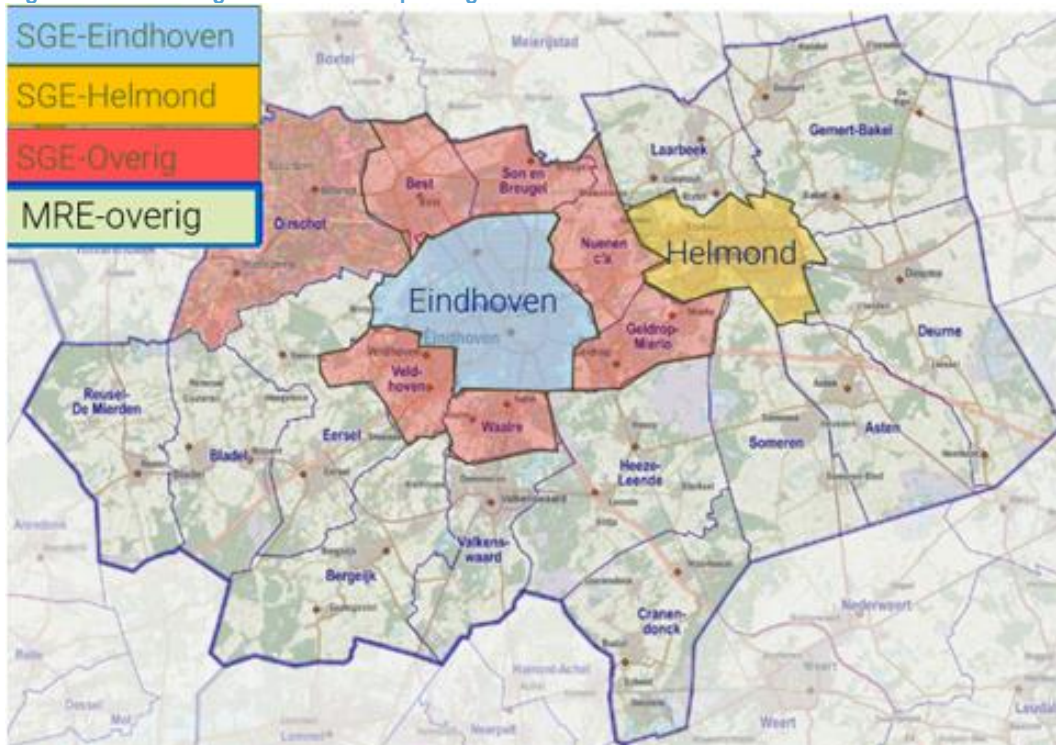
Inleiding

In dit rapport wordt een schets gegeven van de toekomstige woningmarktontwikkelingen en de opgave in de sociale huursector, alsmede de ontwikkelingen op het vlak van wonen met zorg, voor de 21 gemeenten in de Metropoolregio Eindhoven (MRE). De 13 corporaties in de MRE hebben dit onderzoek gezamenlijk laten uitvoeren om zo meer zicht te krijgen op de woningbouwopgave in de verschillende gemeenten, niet alleen kwantitatief maar ook kwalitatief. De nieuwe bevolkings- en woningbehoefteprognose van de Provincie Noord-Brabant, uitgebracht in 2020, vormde de aanleiding voor en het startpunt van dit onderzoek.

Hoezeer de actuele problemen op de woningmarkt ook om snelle maatregelen en oplossingen vragen, dit onderzoek is gericht op de langere termijn. Daarbij worden de verwachte ontwikkelingen ook in aantallen uitgedrukt, zodat de corporaties op basis van concrete verwachtingen hun strategie kunnen bepalen. Dat wil niet zeggen dat deze toekomstverkenning als een nauwkeurige voorspelling kan worden beschouwd. Daarvoor is de toekomst te zeer ongewis en hebben teveel niet in een prognosemodel te vangen factoren invloed op het werkelijke gedrag. Bovendien kunnen – minder gewenste – ontwikkelingen die in dit rapport worden geschetst aanleiding geven tot bijsturing in het beleid van corporaties en andere betrokken partijen, waardoor de verwachtingen vanuit de nu gehanteerde uitgangspunten zonder meer niet meer worden bewaarheid. Het belang van deze verkenning vanuit de huidige trends gekoppeld aan een onontkoombare demografische ontwikkeling is juist gelegen in de spiegeling van verwachte aan gewenste ontwikkelingen op de woningmarkt en zo de koers al dan niet te verleggen.

In dit rapport wordt verslag gedaan van de belangrijkste uitkomsten van de verkenning voor de MRE als geheel en voor de vier subregio's: Eindhoven, Helmond, Overig SGE en Overig MRE. In de monitor <https://mre.databank.nl/> zijn alle resultaten opgenomen, niet alleen voor deze gebieden maar ook voor de afzonderlijke gemeenten, wijken of kernen. Via de monitor is ook per gebied een factsheet met enkele hoofdresultaten beschikbaar.

Figuur 1: De 4 subregio's van de Metropoolregio Eindhoven



Scenariooverkenningen

De verkenningen zijn uitgevoerd op basis van de prognosemodellen voor de woningmarkt (Socrates) en wonen met zorg (Fortuna) van ABF Research. In deze modellen wordt gesimuleerd hoe de toekomst zich ontwikkelt indien bepaalde uitgangspunten worden aangehouden. In overleg met de corporaties zijn enkele van deze uitgangspunten van deze modellen opnieuw vastgesteld, zodat ze zo goed mogelijk aansluiten bij de praktijk en verwachtingen in de MRE. Het gaat dan om:

- De provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose als startpunt
- De verwachtingen van de Provincie Noord-Brabant over de uitbreiding van de woningvoorraad
- Instellingen van op het huurbeleid gerichte modelparameters
- Inkomensverschillen tussen gemeenten als gevolg van verschillende buitenlandse vestigingsstromen

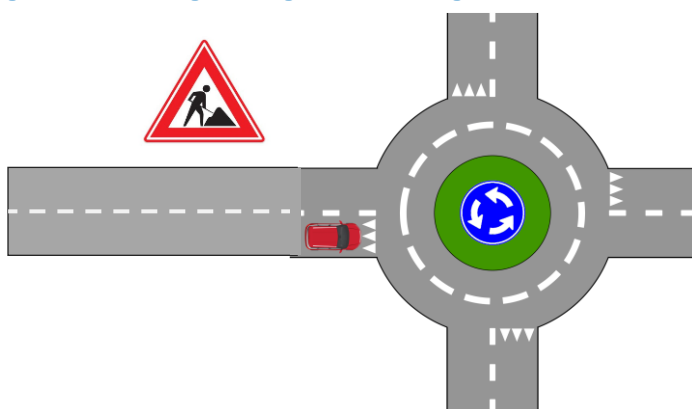
Deze uitgangspunten zijn voor alle drie de scenario's gelijk en zijn van toepassing op de hele prognoseperiode. De scenario's verschillen alleen in inkomensontwikkeling, waarin rekening wordt gehouden met de duur in jaren van de negatieve effecten door de coronapandemie en het verwachte niveau van die effecten. In dit rapport zijn vooral de resultaten van het scenario Midden beschreven. De scenario's Laag en Hoog bieden zicht op de bandbreedte bij een negatiever dan wel positiever inkomensontwikkeling. Vanaf 2029 is de inkomensontwikkeling in alle scenario's gelijk en wordt uitgegaan van een jaarlijkse stijging met 0,4% (boven inflatie).

Routekeuzes

Het gebruik van scenario's geeft aan dat er ook andere keuzes mogelijk zijn en nog meer dat er in het beleid andere afslagen kunnen worden genomen, omdat de werkelijkheid verandert en niet meer past bij de gesimuleerde ontwikkeling of omdat de gesimuleerde ontwikkeling als niet gewenst wordt beschouwd. De

kracht van de scenario-uitkomsten bestaat dan ook uit het bieden van een cijfermatig inzicht in de toekomstige ontwikkelingen vanuit de gegeven uitgangspunten zodat met meer onderbouwing kan worden bepaald of de gesimuleerde richting wenselijk is of dat bijsturing van beleid gewenst is. Daarbij zijn sommige ontwikkelingen, zoals de vergrijzing, onomkeerbaar maar kunnen andere verwachtingen, bijvoorbeeld ten aanzien van de woonsituatie, wel degelijk worden bijgestuurd door ander beleid, al dan niet gesteund door een verandering van wet- en regelgeving. De verschillen tussen de scenario's bieden al zicht op de uitwerking van veranderende omstandigheden zoals een andere inkomensontwikkeling.

Figuur 2: De rotonde als metafoer om andere afslagen in uitgangspunten en in beleid te nemen omdat de geschetste richting niet de gewenste richting is



Onzekerheden

Het uitvoeren van scenarioverkenningen gaat per definitie gepaard met onzekerheden. Niet alleen is de werkelijkheid nooit volledig te vangen in een prognosemodel, ook de feitelijke geldigheidsduur van de gekozen uitgangspunten leidt tot onzekerheden.

In het algemeen is de onzekerheid van de uitkomsten groter naarmate de tijdshorizon verder weg ligt en/of de gebieden waarover uitspraken worden gedaan kleiner zijn. Voor dit onderzoek geldt de inkomensontwikkeling als belangrijkste onzekerheid, omdat deze direct van invloed is op de omvang van de corporatiedoelgroep en daarmee ook op de kwalitatieve woningvraag. Via de verschillende scenario's is deze onzekerheid gekwantificeerd.

Een andere onzekerheid is de bevolkingsontwikkeling. Als gevolg van de coronapandemie is de buitenlandse migratie het afgelopen jaar sterk gedaald. De verwachte sterke bevolkingsgroei is mede het gevolg van een permanent hoog migratiesaldo maar zeker op dit punt is de toekomst ongewis. Voorlopig wordt ervan uitgegaan dat de buitenlandse migratie weer snel op het (eerder) verwachte niveau zal uitkomen. Om die reden vormt dezelfde – provinciale – bevolkingsprognose het startpunt voor alle drie de scenario's en is niet gevarieerd in bevolkingsontwikkeling.

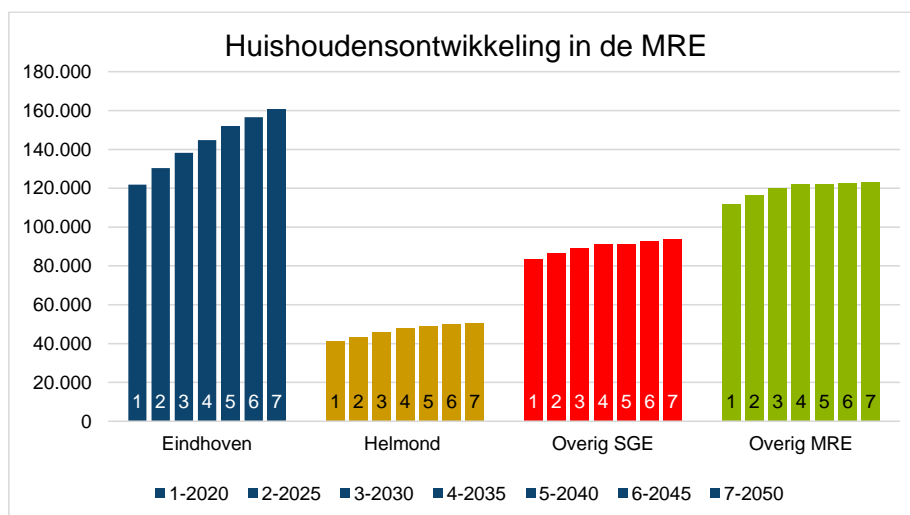
Zowel in demografisch als in economisch opzicht is in dit onderzoek rekening gehouden met de mogelijke (demografische als economische) gevolgen van de coronacrisis. De samenstelling van de toekomstige migratiestroom uit het buitenland is in toenemende mate een belangrijke factor maar laat zich moeilijk voorspellen. De buitenlandse migratie is divers en bestaat uit kenniswerkers, overige arbeidsmigranten, gezinsmigranten, asielmigranten en studiemigranten. De inkomensverdeling en de mate waarin men een

beroep doet op een corporatiewoning, verschilt tussen deze groepen. Bij asielmigranten is het beroep op de sociale huursector groot, bij kenniswerkers juist klein. Er zijn verschillen tussen gemeenten in de MRE als het gaat om het type migranten dat zich vestigt. Eindhoven trekt relatief veel kenniswerkers en Helmond juist veel (overige) arbeidsmigranten. Met deze verschillen is in de verkenning zo goed als mogelijk is rekening gehouden.

Ontwikkeling huishoudens

In 2020 telt de MRE bijna 360 duizend huishoudens. In de komende decennia zal dit aantal sterk toenemen, tot 393 duizend in 2030, 414 duizend in 2040 en mogelijk tot 428 duizend in 2050. De groei is het sterkst in het eerste decennium. Eindhoven laat de sterkste groei zien (+24% tot 2040), gevolgd door Helmond (+19% tot 2040). De stijging in Overig SGE en Overig MRE is met circa 10% tot 2040 minder groot. Na 2040 groeit alleen Eindhoven nog substantieel door.

Figuur 3: Prognose ontwikkeling huishoudens MRE (2020-2050)



In de komende decennia gaat de samenstelling van de huishoudens veranderen. Het aantal oudere huishoudens gaat flink toenemen, en dan vooral de groep van huishoudens 75+. De meeste huishoudens in de MRE bevatten slechts één persoon. Ook de komende decennia stijgt het aantal alleenstaanden sterk, terwijl de groei van andere huishoudenstypen daarbij achterblijft. De sterke stijging van het aantal alleenstaanden is mede het gevolg van de toename van huishoudens 75+. Een andere groep waarvan het aantal huishoudens sterk toeneemt is die van de hoge inkomens (met een besteedbaar inkomen van minimaal 54.800 duizend euro), ook nu al de grootste groep in de MRE. Door de jaarlijkse gemiddelde inkomensgroei van 0,4% boven inflatie vanaf 2027 neemt het aantal huishoudens met een hoog inkomen verder toe.

Deze ontwikkelingen hebben ook gevolgen voor de omvang van de groep huishoudens die puur gelet op hun inkomen tot de corporatiedoelgroep behoren. Naar verwachting zal deze doelgroep tot 2030 in omvang toenemen, met de sterkste toename in Eindhoven. Na 2030 wordt een daling van de corporatiedoelgroep in Helmond, Overig SGE en Overig MRE verwacht maar wordt voor Eindhoven nog een verdere stijging

verwacht. De echte doelgroep van de corporaties zijn de huishoudens die ook in een sociale huurwoning (willen) wonen; dat zijn er gemiddeld 6 van de 10 binnen de totale corporatiedoelgroep.

Woonsituatie corporatiedoelgroep

De woningmarkt is een voorraadmarkt, waarin de jaarlijkse veranderingen doorgaans slechts een klein deel vormen. Veranderingen in woningkenmerken en huisvesting zijn dan ook vaak pas na een aantal jaren zichtbaar in de vorm van verschuivingen in verdelingen. De huidige woningvoorraad en huisvesting vormt het startpunt voor de mutaties in het woningmarktmodel. Daarom is het goed te beseffen dat de eengezinskoopwoning zeer dominant is in de woningvoorraad van de MRE. Eengezinskoopwoningen vormen 55% van alle woningen. De huursector in de MRE heeft een aandeel van 40%, gelijk verdeeld over eengezinswoningen en meergezinswoningen. Alleen in Eindhoven zijn er meer huurwoningen dan koopwoningen, maar ook hier vormt het eengezinskoopsegment het grootste segment.

In lijn met het feit dat het merendeel van de huurwoningen in bezit is van een corporatie heeft het grootste deel van de huurvoorraad (57%) in de MRE een huur tussen kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrens. In Helmond is dit segment met 63% groter. Wat de koopsector betreft zijn er in Eindhoven en Helmond duidelijk meer koopwoningen in de goedkopere klasse tot 290.000 euro en minder duurdere koopwoningen dan in Overig SGE en Overig MRE.

De toekomstige woonsituatie van doelgroepen is in het prognosemodel het resultaat van een samenspel van factoren die de samenstelling van huishoudens, woningvoorraad en verdeling van huishoudens over woningen beïnvloeden. De schets van de veranderingen in de woonsituatie geeft de context van de opgaven voor corporaties weer maar is niet per definitie gelijk aan de opgave zelf.

Van de hele corporatiedoelgroep van 167 duizend huishoudens in de MRE wonen ruim 97 duizend huishoudens (bijna 60%) in een huurwoning. De overige huishoudens in deze doelgroep bezitten een koopwoning of wonen anders (meestal onzelfstandig zoals op kamers). Ook het aantal doelgroephuishoudens in een huurwoning zal de komende jaren gaan toenemen, vooral in de eerstvolgende jaren tot 2025, maar minder sterk dan het totaal aantal huishoudens. In 2025 wonen er in de MRE bijna 104 duizend huishoudens uit de corporatiedoelgroep in een huurwoning, 7 duizend meer dan nu. Het scenario Laag komt voor dat jaar op 107 duizend uit, het scenario Hoog op 100 duizend. Vanaf 2030 blijft de omvang van de corporatiedoelgroep in een huurwoning in de MRE min of meer gelijk, met alleen nog een beperkte groei in Eindhoven.

De woonsituatie in de huursector wordt beïnvloed door de veranderingen in de voorraad, waaronder sloop en prijsstijgingen. Het aantal huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens neemt af waardoor huishoudens aangewezen zijn op een duurdere huurwoning of andere woonruimte.

Het 'klemt' op dit moment met name bij twee groepen in de regio waardoor doorstroming stagneert: jonge huishoudens (waaronder ook starters) en ouderen. Beide groepen richten zich meer op een huurwoning dan een koopwoning, waarbij ouderen vaker een voorkeur hebben voor een duurdere woning.

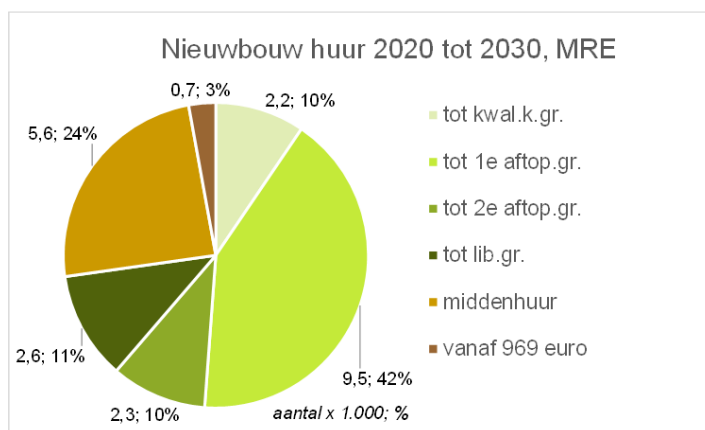
Voorraadmutaties

Dit rapport beschrijft mutaties in de woningvoorraad die passen bij elk van de scenario's. Het gaat om nieuwbouw, sloop, verkopen van huurwoningen en huurprijsaanpassingen. De geschetste mutaties naar

2030/2040 zijn echter niet in steen gebeiteld. Omdat de mutaties onderling samenhangen, zijn ook andere keuzes mogelijk. De weergegeven mutaties per segment helpen de corporaties in de MRE wel op weg om een route naar de wensvoorraad uit te stippelen.

Tot 2040 komen er 75 duizend woningen bij in de MRE, waarvan het grootste deel in Eindhoven. In de komende jaren tot 2025 is meer nieuwbouw in de huursector dan in de koopsector gewenst, 12,2 versus 11,7 duizend woningen. Vanaf 2030 worden duidelijk meer koopwoningen gebouwd. Circa 70% van de nieuwbouw in de huursector moet op het sociale segment zijn gericht. De subregio's verschillen hierin onderling niet; tussen gemeenten zijn de verschillen groter. Meer dan de helft van de nieuwbouw in de huur moet worden gebouwd in de prijsklasse tussen kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrens, waarvan een vijfde tussen 1^e en 2^e aftoppingsgrens. Nieuwbouw van huurwoningen tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens is minder noodzakelijk omdat deze prijsklasse ook al groeit door huuraanpassingen. Meer dan een kwart van de nieuwbouw van huurwoningen is nodig in de vrije sector, voor het grootste gedeelte middenhuur. Alleen in Eindhoven is rekening gehouden met nieuwbouw van huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens. In de koopsector ligt het accent van de uitbreiding op de goedkopere koopvoorraad.

Figuur 4: Consumentgericht nieuwbouwprogramma in de huursector voor de MRE (2020-2030)



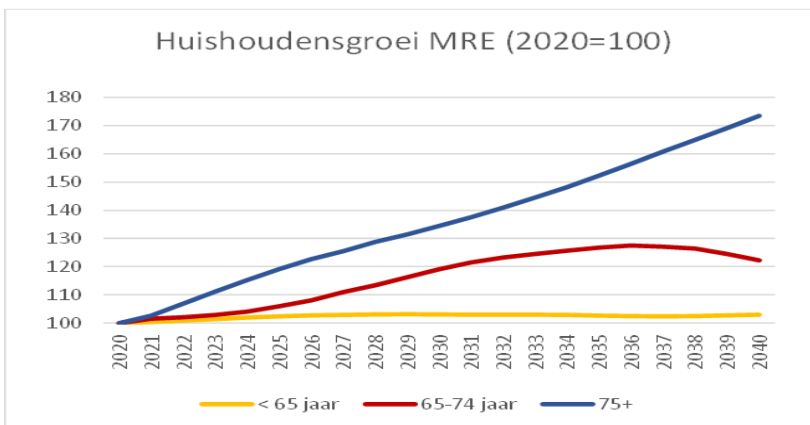
Corporaties bouwen vooral woningen in de sociale huursector. Tot 2025 gaat het dan om gemiddeld 1.770 woningen per jaar en tussen 2025 en 2030 om 1.560 woningen. Tussen 2030 en 2040 kan de jaarlijkse productie omlaag naar gemiddeld 920 huurwoningen beneden de liberalisatiegrens.

Bij een lagere inkomensontwikkeling (en een grotere corporatiedoelgroep) is de behoefte aan huurwoningen groter dan bij een hogere inkomensontwikkeling (en een kleinere corporatiedoelgroep). Tussen de scenario's Laag en Hoog is er tot 2030 een verschil van ruim 6 duizend huurwoningen in de nieuwbouw, verdeeld over alle prijsklassen.

Wonen met zorg

Nederland vergrijsst in hoog tempo en dat is in de MRE niet anders, getuige de sterke toename van het aantal huishoudens 75+ (blauwe lijn) in de regio (index) ten opzichte van andere leeftijdsgroepen.

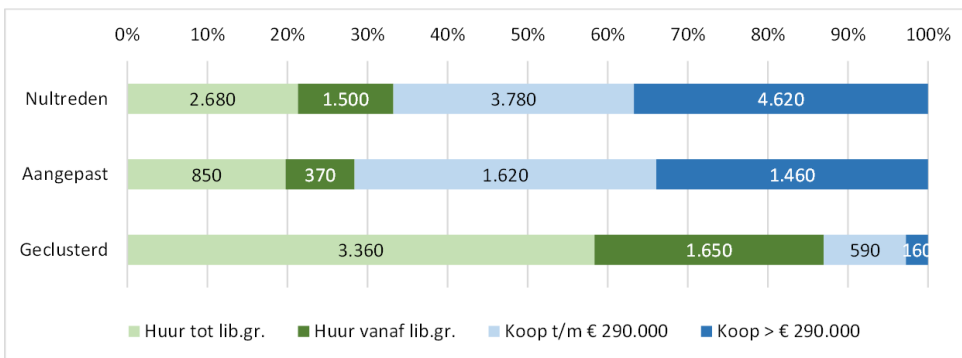
Figuur 5: Prognose ontwikkeling huishoudens naar leeftijd in de MRE (2020-2050)



Om het langer thuiswonen zoveel mogelijk te ondersteunen zijn aanpassingen nodig in de woningvoorraad. Ouderen met mobiliteits- en andere beperkingen zijn immers gebaat bij goed toe- en doorgankelijke woningen, eventueel voorzien van de noodzakelijke hulpmiddelen en ondersteuning. Met een aangepaste en op ouderen toegesneden woningvoorraad en woonomgeving kunnen veel en meer ouderen worden geholpen maar niet allemaal. Voor ouderen met bepaalde beperkingen en/of aandoeningen blijft zorg en wonen binnen de muren van een instelling de beste oplossing. Ook deze vraag naar intramurale zorg zal door de vergrijzing sterk gaan toenemen.

Als in de vraag van huishoudens 65+ wordt voorzien moeten er in de hele MRE tot 2040 bijna 23 duizend voor ouderen geschikte woningen extra beschikbaar komen: bijna 13 duizend nultredenwoningen, tegen de 6 duizend geclusterde ouderenwoningen en ruim 4 duizend aangepaste woningen. Om dit te bereiken zijn er verschillende mogelijkheden. Nieuwbouw is er hier slechts één van. Transformatie van bestaande gebouwen en een andere labeling en/of toewijzing van bestaande woningen aan de doelgroep kunnen eveneens worden ingezet. Ook verbouw of het plaatsen van hulpmiddelen zoals een traplift in een woning kunnen ervoor zorgen dat de voorraad nultredenwoningen wordt uitgebreid. De genoemde aantallen voor ouderen geschikte woningen komen niet bovenop de eerder genoemde nieuwbouwpogave, maar maken daar (voor zover het nieuwbouw betreft) onderdeel van uit.

Figuur 6: Gewenste uitbreiding voor ouderen geschikte voorraad in de MRE (2020-2040)



De corporaties in de MRE hebben vooral een opgave in de uitbreiding van geclusterde woningen en van nultredenwoningen. Zowel bij de uitbreiding van nultredenwoningen als bij die van aangepaste woningen

komt het grootste deel van de opgave in de koopsector terecht. Voor het aanpassen van woningen zijn woningbezitters in grote mate zelf verantwoordelijk.

Met de sterke stijging van het aantal 75-plussers zal ook de intramurale zorgvraag, vooral in de V&V-sector, sterk gaan toenemen, ook in de MRE. Het aantal cliënten beschermd wonen gaat door de vergrijzing meer dan verdubbelen, van 4,4 duizend in 2020 naar 9,6 duizend in 2040. De totale opgave ligt in 2040 zo'n 75 procent hoger dan de huidige capaciteit. In de sectoren GHZ en GGZ is de toename geringer en gaat het ook om beduidend kleinere aantallen.

Het is duidelijk dat uitbreiding van de intramurale capaciteit in de MRE in de V&V-sector gewenst is. De uitbreiding hoeft echter niet gelijk te zijn aan de groei in de vraag naar intramurale zorg. Via VPT en MPT is tegenwoordig ook intramurale zorg thuis mogelijk en van deze pakketten wordt steeds meer gebruikgemaakt. Naarmate meer huishoudens gebruik gaan maken van VPT, MPT en ook Pgb, neemt ook het belang van voor ouderen geschikte woningen toe.

Opgave corporaties

Het actuele woningtekort in de MRE is aanzienlijk. Dat uit zich in de corporatiesector in lange en toenemende 'wachlijsten'. Ook de gebrekkige doorstroming vanuit de sociale huur naar het vrije huursegment en de koopsector speelt hierin een rol. Los van de huidige krapte wordt de geschetste opgave op de langere termijn vooral beïnvloed door de mate van huishoudensgroei en de verwachte inkomensontwikkeling.

Tot 2030 neemt de omvang van de corporatiedoelgroep sterk toe en hebben de corporaties een grote nieuwbouwopgave om deze doelgroep te kunnen huisvesten in een sociale huurvoorraad die voldoende groot is. Ook commerciële verhuurders kunnen een deel van de opgave aan extra sociale huurwoningen opvangen, via buy-to-let (kopen om te verhuren), transformaties of nieuwbouw. Met een aandeel van 85% voor nieuwbouw onder de liberalisatiegrens voor de corporaties komt het aantal nieuwbouwwoningen voor de corporaties in de MRE uit op 1.500 gemiddeld per jaar in de periode tot 2025, daarna 1.300 woningen tot 2030 en 800 woningen tot 2040. In alle subregio's behalve Eindhoven wordt vanaf 2035 een minder sterke huishoudensgroei verwacht en in combinatie met een positieve inkomensontwikkeling neemt de nieuwbouwopgave voor corporaties dan af.

Deze aantallen zijn echter niet in beton gegoten. Als het gehanteerde aandeel van 85% in de sociale opgave voor corporaties in de praktijk niet klopt en groter is, bijvoorbeeld in de meer landelijke gemeenten, dan is daar de opgave ook wat groter. Daarnaast is het ook mogelijk dat corporaties ook in de middenhuur een deel van de nieuwbouw voor hun rekening nemen, bijvoorbeeld in de vorm van gemengde projecten (sociaal en middenhuur). Ook kan de opgave in de sociale huur voor corporaties mogelijk nog groter worden als de gewenste nieuwbouw in het goedkope koopsegment achterblijft, waardoor de doorstroming vanuit de sociale huur stopt en de vraag naar sociale huurwoningen gaat toenemen. Monitoring van nieuwbouw in andere segmenten is dus wenselijk. Tot slot kan de opgave voor de corporaties ook nog veranderen door wijzigingen in het Rijksbeleid.

1



Inleiding

1.1 Inleiding

De woningmarkt staat volop in de belangstelling. De bouwopgave is enorm. De afgelopen jaren is het woningtekort verder opgelopen. Daarbij blijft het aantal huishoudens in Nederland fors toenemen, met meer dan een miljoen tot 2040. Zowel de koopsector als de huursector staan onder grote druk. In de koopsector is het beschikbaar aanbod gering, zijn de omlooptijden kort en is het prijsniveau hoog. Veel woningen worden boven de vraagprijs verkocht. Ook in de huursector is er sprake van te weinig aanbod, met lange wachtlijsten en lange wachttijden tot gevolg. Er zijn onvoldoende sociale huurwoningen en onvoldoende woningen in het middenhuursegment. Behalve de bouwopgave ligt er ook een verduurzamingsopgave van de woningvoorraad. De inzet is gericht op een aardgasvrije en energieneutrale woningvoorraad in 2050. Daarbij veranderen de wensen van de toekomstige woonconsumenten. Nederland vergrijsd en het aantal huishoudens van 75-plussers zal sterk toenemen de komende decennia, waarmee ook de vraag naar voor ouderen geschikte woningen gaat stijgen.

Ook in de Metropoolregio Eindhoven (MRE) wordt nog een forse bevolkings- en huishoudensgroei verwacht en moet de geschetste opgave op verschillende terreinen worden opgepakt. In de MRE werken 13 woningcorporaties¹, die werkzaam zijn in 21 gemeenten², aan deze opgave. De 13 corporaties bezitten samen 100 duizend huurwoningen en bieden ongeveer 250 duizend inwoners in de MRE een betaalbaar huis. De corporaties werken steeds meer en intensiever samen om meer te kunnen bereiken.

Om meer zicht te krijgen op de woningbouwopgave in de verschillende gemeenten van de MRE, niet alleen kwantitatief maar ook kwalitatief, hebben de 13 corporaties ABF Research gezamenlijk opdracht gegeven de woningmarktontwikkelingen en de opgave in de sociale huursector, alsmede de ontwikkelingen op het vlak van wonen met zorg, voor de 21 gemeenten in kaart te brengen. Het perspectief is daarbij gericht op 2040, met een verdere doorkijk naar 2050. Aanleiding en basis voor deze opdracht is de nieuwe bevolkings- en woningbehoefteprognose van de Provincie Noord-Brabant³.

De actuele problemen op de woningmarkt vragen om snelle maatregelen en oplossingen, vooral ook in de huursector. In de regio Eindhoven-Helmond wordt dit beeld bevestigd door cijfers van en ervaringen met het woonruimteverdeelsysteem Wooniezie. Toch is dit onderzoek gericht op de langere termijn. Door alleen naar de huidige mismatch tussen vraag en aanbod te kijken kan het zicht op de gewenste ontwikkeling in

¹ Bergopwaarts, Compaen, GoedWonen Gemert, Trudo, Thuis, Volksbelang, woCom, Woningbelang, Woonbedrijf, Wooninc., Woonpartners, Woningstichting de Zaligheden, Woningstichting helpt elkander

² Asten, Bergeijk, Best, Bladel, Cranendonck, Deurne, Eersel, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Gemert-Bakel, Heeze-Leende, Helmond, Laarbeek, Nuenen c.a., Oirschot, Reusel-De Mierden, Someren, Son en Breugel, Valkenswaard, Veldhoven, Waalre

³ <https://bevolkingsprognose.brabant.nl/>

de toekomst ondersneeuwen. In deze scenarioverkenningen is de aandacht gericht op de toekomstige trends en krijgt dus de opgave op de langere termijn de volle aandacht.

Om deze verwachte ontwikkelingen cijfermatig in beeld te brengen maakt ABF gebruik van haar prognosemodellen, Primos voor bevolking en huishoudens, Socrates voor de woningmarkt en Fortuna voor wonen met zorg. Voor een beknopte beschrijving van de opzet van deze laatste twee modellen wordt verwezen naar de bijlage van dit rapport.

In dit rapport wordt verslag gedaan van de belangrijkste uitkomsten van de verkenning voor de MRE als geheel en voor vier onderscheiden subregio's daarbinnen, te weten de steden Eindhoven (1) en Helmond (2), Overig SGE⁴ (3) en Overig MRE⁵ (4). De laatste twee subregio's bestaan uit meer landelijke gemeenten. Met het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE), oftewel de subregio's 1 t/m 3, heeft het Rijk een Woondeal afgesloten. De focus in de beschrijving ligt op de subregio's, zodat de verschillen tussen de gebieden duidelijk naar voren komen. Bij ontwikkelingen die in alle vier de subregio's hetzelfde beeld bieden wordt dit aangegeven en worden de uitkomsten voor de hele MRE toegelicht. Uitkomsten voor de landelijke gemeenten afzonderlijk zijn in deze rapportage alleen in overzichten in tabelvorm opgenomen.

In de monitor <https://mre.databank.nl/> zijn alle resultaten opgenomen, niet alleen voor de MRE en de vier subregio's maar ook voor alle afzonderlijke gemeenten, wijken of kernen. Deze monitor is online bereikbaar voor alle betrokken corporaties. In de monitor kunnen uitkomsten tot op detailniveau eenvoudig worden opgezocht, vergeleken en gedeeld. Aan de monitor is een dashboard toegevoegd dat direct toegang biedt tot de verschillende thema's: kenmerken van huishoudens, doelgroepen en hun woonsituatie, de ontwikkeling van de woningvoorraad, extramuraal wonen met zorg (de vraag naar voor ouderen geschikte woningen) en intramuraal wonen met zorg (de intramurale zorgvraag). Via de monitor is ook voor elk te selecteren gebied een factsheet met enkele hoofdresultaten beschikbaar.

In de toekomst kan de monitor eventueel verder worden uitgebreid met andere gegevens of prognoses of onderzoeken die in komende jaren op vergelijkbare wijze worden uitgevoerd.

1.2 Uitgangspunten scenario's

In de vorige paragraaf is reeds aangegeven dat de nieuwe bevolkings- en woningbehoefteprognose van de Provincie Noord-Brabant uit 2020 de basis vormt voor de woningmarktverkenning. Om dit te bewerkstelligen en tevens aan te sluiten bij de praktijk en verwachtingen van de corporaties in de MRE zijn de verschillende scenario's in overleg vormgegeven.

Startpunt prognose Provincie Noord-Brabant 2020

Voor het opstellen van de bevolkings- en woningbehoefteprognose van de Provincie Noord-Brabant maakt de Provincie gebruik van het prognosemodel Primos van ABF Research, waarmee de gebruiker zelf enkele uitgangspunten bij de prognose kan instellen. Knoppen waaraan kan worden gedraaid zijn het saldo van de natuurlijke aanwas, de saldi van de binnenlandse en buitenlandse migratie, de omvang van nieuwbouw en

⁴ Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen c.a., Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven, Waalre

⁵ Asten, Bergeijk, Bladel, Cranendonck, Deurne, Eersel, Gemert-Bakel, Heeze-Leende, Laarbeek, Reusel-De Mierden, Someren, Valkenswaard

sloop en tot slot de mate van individualisering. In de provinciale raming zijn de recente migratietrends leidend. De Provincie heeft daarmee een zogenaamde migratiegestuurde prognose gemaakt. Deze wijkt af van de standaard bevolkings- en huishoudensprognose die ABF jaarlijks uitbrengt omdat hierin de omvang van de verwachte woningbouw per gemeente, in elk geval tot 2030, ook een belangrijke rol speelt.

Toename van de woningvoorraad in de MRE

Met de huishoudensprognose per gemeente heeft de Provincie ook de woningbehoefte in elke gemeente aangegeven. De netto uitbreiding van de woningvoorraad in de gemeenten die de Provincie laat zien overstijgt echter de huishoudensgroei. Met deze sterkere groei van de woningvoorraad wil de Provincie het bestaande woningtekort terugdringen. Vermindering van het woningtekort vindt overigens ook in de standaard prognose van ABF plaats maar met een langer tijdpad. Voor een maximale aansluiting op de provinciale raming is in deze woningmarktverkenning van de voorraauditbreiding per gemeente uitgegaan zoals die door de Provincie Noord-Brabant is gepubliceerd. De (bruto) nieuwbouw per gemeente en per jaar is in het woningmarktmodel berekend door de voorraauditbreiding volgens de Provincie te vermeerderen met de omvang van de ook in het model opgenomen sloop⁶. In Tabel 1-1 is aangegeven tot welke nieuwbouwaantallen dit heeft geleid. De kolom met “uitbreiding” correspondeert met de ‘indicatie’ van de voorraauditbreiding zoals de Provincie die heeft aangegeven⁷. Overigens worden hier – en in het vervolg van deze rapportage – onder de nieuwbouw ook overige toevoegingen, zoals transformaties en woningsplitsingen, gerekend. Voor de periode na 2040 is de voorraauditbreiding zoveel mogelijk afgestemd op de huishoudensontwikkeling.

Uit het overzicht wordt duidelijk dat veruit de meeste woningen in Eindhoven worden toegevoegd. Tot 2030 komt iets minder dan de helft van de totale voorraauditbreiding in de MRE voor rekening van Eindhoven, een aandeel dat in de perioden 2030-2040 en 2040-2050 nog toeneemt tot ver boven de helft. In dit eerste decennium wordt de woningvoorraad in Eindhoven per saldo uitgebreid met bijna 20 duizend woningen. In Helmond worden in deze periode netto 5,5 duizend woningen toegevoegd. Ook in de meer landelijke gebieden wordt de woningvoorraad tot 2030 nog sterk uitgebreid, met 7,4 duizend woningen in Overig SGE en 8,7 duizend in Overig MRE. Over heel de MRE gaat het om een voorraauditbreiding van ruim 41 duizend woningen tussen 2020 en 2030. In de volgende twee decennia worden er telkens veel minder woningen aan de voorraad toegevoegd. In de periode 2030-2040 gaat het om bijna 24 duizend woningen, in de periode 2040-2050 hoeft de voorraad met niet meer dan 13 duizend woningen te worden uitgebreid.

⁶ De omvang hiervan wordt trendmatig bepaald, waarbij rekening wordt gehouden met kenmerken van de woningvoorraad zoals bouwperiode, woningtype en eigendom.

⁷ Voor Eindhoven is de nieuwbouw tot 2030 gecorrigeerd met de niet gerealiseerde nieuwbouw uit 2019, zijnde 420 woningen. Dit aantal is opgeteld bij de voorraauditbreiding volgens de Provincie in de periode 2020 t/m 2024.

Tabel 1-1: Uitbreiding, sloop en nieuwbouw per subregio en gemeente in de MRE (2020-2050)
Bron: Provincie Noord-Brabant / Socrates MRE 2020

	2020 t/m 2029			2030 t/m 2039			2040 t/m 2049		
	Uitbreiding	Sloop	Nieuwbouw	Uitbreiding	Sloop	Nieuwbouw	Uitbreiding	Sloop	Nieuwbouw
	x 1.000								
Eindhoven	19,7	2,1	21,8	15,3	2,4	17,6	7,4	2,5	9,8
Helmond	5,5	0,5	6,0	3,6	0,6	4,3	1,3	0,7	2,0
Best	1,7	0,1	1,8	0,8	0,2	0,9	0,9	0,2	1,0
Geldrop-Mierlo	1,4	0,1	1,5	0,7	0,2	0,9	0,5	0,2	0,7
Nuenen c.a.	0,7	0,1	0,8	0,2	0,1	0,3	0,5	0,1	0,6
Oirschot	0,7	0,1	0,8	0,1	0,1	0,2	0,1	0,1	0,2
Son en Breugel	0,6	0,0	0,7	0,1	0,2	0,3	0,2	0,1	0,3
Veldhoven	1,7	0,2	1,9	0,7	0,2	0,9	0,6	0,2	0,8
Waalre	0,6	0,1	0,7	0,3	0,1	0,4	0,2	0,1	0,3
Overig SGE	7,4	0,6	8,0	2,9	1,0	3,9	2,9	0,9	3,8
Asten	0,6	0,1	0,6	0,3	0,0	0,3	0,1	0,1	0,1
Bergeijk	0,6	0,0	0,6	0,0	0,1	0,2	0,1	0,1	0,1
Bladel	0,8	0,1	0,8	0,3	0,1	0,3	0,1	0,1	0,2
Cranendonck	0,6	0,1	0,6	0,1	0,1	0,2	0,2	0,1	0,2
Deurne	0,9	0,1	1,0	0,1	0,2	0,3	0,1	0,1	0,3
Eerssel	0,5	0,1	0,6	0,0	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1
Gemert-Bakel	1,3	0,1	1,4	0,8	0,1	0,9	0,1	0,1	0,2
Heeze-Leende	0,4	0,0	0,4	-0,2	0,3	0,1	0,1	0,0	0,2
Laarbeek	0,8	0,1	0,8	-0,1	0,2	0,1	0,1	0,1	0,2
Reusel-De Mierden	0,6	0,0	0,6	0,3	0,0	0,4	0,2	0,0	0,2
Someren	0,8	0,1	0,9	0,3	0,1	0,3	0,1	0,1	0,2
Valkenswaard	1,1	0,2	1,2	0,3	0,2	0,5	0,1	0,2	0,3
Overig MRE	8,7	0,8	9,5	2,1	1,7	3,8	1,3	1,0	2,3
MRE	41,2	4,1	45,3	23,9	5,6	29,5	12,8	5,0	17,8

Verschillen in huishoudensontwikkeling

De aantallen nieuw te bouwen en te slopen woningen liggen daarmee voor het woningmarktmodel vast. De kwalitatieve invulling hiervan (de verdeling naar eigendom, woningtype, prijsklasse en woonmilieu) wordt door het woningmarktmodel zelf bepaald, zoveel mogelijk volgens de vraag van de woonconsument. Huishoudens die een woning zoeken beperken hun zoektocht vaak niet tot één gemeente maar richten zich op de beschikbare voorraad in de regio. Dat is meteen de reden waarom de huishoudensontwikkeling per gemeente volgens het Socrates-model kan afwijken van de verwachte huishoudensontwikkeling die de Provincie heeft geschetst. De kwaliteiten van de bestaande en nieuwe woningvoorraad zorgen voor een dynamiek in de verdeling van huishoudens over de gemeenten binnen de regio die tot andere aantallen kan leiden dan een prognose die vanuit een ander gezichtspunt, namelijk de recente migratietrends, is gemaakt.

Scenario-instellingen voor de MRE

Voor de scenariooverkenningen voor de MRE zijn in overleg met de corporaties de volgende – op het huurbeleid gerichte – parameters ingesteld in het Socrates-model:

- *Boveninflatoire huurverhogingen bij huishoudens boven de inkomensgrens in de gereguleerde huursector: 0,2% per jaar (standaard in model: 1,5%)*

De corporaties in de MRE passen deze huurverhogingen nauwelijks toe. Als gevolg van weging met de particuliere verhuurders wordt voor het gemiddelde in de hele huursector 0,2% genomen.

- *Aandeel huurharmonisatie bij nieuwe verhuring: 62% (standaard: 65%)*

De corporaties in de MRE gaan (gemiddeld) uit van een aandeel van 60% van de woningen waarvan bij mutatie de huur wordt verhoogd. Na weging met de particuliere huursector komt het percentage voor de hele huursector op 62% uit.

- *Huurharmonisatie tot percentage van de maximale huur (nieuw WWS): 82% (standaard in model: 80%)*
De corporaties in de MRE verhogen de huur bij mutatie tot gemiddeld circa 71% van de streefhuur. Omdat voor de particuliere sector wordt uitgegaan van een aandeel van 100% komt het gemiddelde uit op 82%.
- *Huurplafond bij 6% WOZ: “nee” (standaard in model: “ja”)*
In een relatief krappe woningmarktregio als de MRE wordt bij nieuwe verhuringen, met name in het particuliere segment, regelmatig een huur gevraagd die hoger ligt dan 6% van de WOZ-waarde. Daarom is het huurplafond van 6% van de WOZ-waarde uitgeschakeld.
- *Aandeel huurwoningen dat bij mutatie onder de aftoppingsgrens wordt gebracht: 12% (standaard in model: 28%)*
De corporaties in de MRE verlagen bij 15% van de woningen bij mutatie een huur van boven de aftoppingsgrens tot onder de aftoppingsgrens. Gewogen met de particuliere huursector betekent dat een aandeel van 12%.
- *Harmonisatie over liberalisatiegrens heen: “nee” (standaard in model: “ja”)*
De corporaties in de MRE verhogen de huur van hun woningen bij mutatie niet tot boven de liberalisatiegrens. Particuliere verhuurders doen dit weliswaar wel, maar er is in het model slechts één instelling mogelijk. Omdat corporaties het merendeel van de gereguleerde huurwoningen in bezit hebben, is voor de optie “nee” gekozen.

Tot slot zijn na overleg ook nog de volgende instellingen in het model opgenomen:

- *Verkoop van huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens: geblokkeerd voor de MRE.*
De verkoop van woningen in de goedkoopste huurklasse die door het model standaard wordt toegestaan is voor de MRE geblokkeerd. In de praktijk komt dit volgens de corporaties niet voor.
- *Inkomen van starters en vestigers in een gemeente: correctie van inkomensverdeling.*
Voor starters en vestigers in een gemeente werd de inkomensverdeling van de regio gebruikt maar vanwege grote verschillen tussen gemeenten is deze op verzoek van de corporaties gecorrigeerd naar de gemeentelijke verdelingen. Daarmee komt de toestroom naar gemeenten qua inkomensverdeling meer overeen met de huidige inkomensverdeling.

Deze instellingen gelden voor alle scenario's.

Inkomensontwikkeling

In het woningmarktmodel vormt de inkomensontwikkeling van huishoudens een belangrijk uitgangspunt. Het inkomen van huishoudens bepaalt immers mede het gedrag en de mogelijkheden van een huishouden op de woningmarkt. Het is van belang voor de (mogelijke) bestedingen van huishoudens voor wonen en voor de toegang tot de sociale huursector. Ook de indeling van huishoudens in voor de corporaties relevante doelgroepen is afgeleid van het inkomen van huishoudens. Om te bepalen welke inkomensontwikkeling het beste bij de MRE past is onder andere gekeken naar de ontwikkeling van het inkomen van huishoudens in de MRE ten opzichte van de nationale ontwikkeling. Sinds 2011 is de procentuele groei van het mediane huishoudinkomen in de MRE gelijk aan het Nederlands gemiddelde. Ook komt de ontwikkeling van het aantal respectievelijk aandeel huishoudens met een inkomen tot 150% van het sociaal minimum⁸ (als

⁸ Naar deze groep is gekeken omdat cijfers over deze groep via CBS Statline makkelijk toegankelijk zijn.

benadering van de doelgroep huurtoeslag) vrijwel overeen met het landelijke beeld. Vanuit deze cijfers is geconcludeerd dat de bovengemiddelde economische groei in Brainport Eindhoven niet duidelijk heeft geleid tot een positievere inkomensontwikkeling dan landelijk. Daarom is besloten uit te gaan van de standaard inkomensontwikkeling zoals die in Socrates 2020 voor de verschillende scenario's is opgenomen, zoals weergegeven in Tabel 1-2.

Tabel 1-2: Overzicht inkomensontwikkeling (boven inflatie) per scenario in Socrates 2020 (2019-2029)
Bron: ABF

	BASIS	RECESSIE	CRISIS	
Inkomens per jaar				
2019	1,20%	1,20%	1,20%	
2020	1,00%	1,00%	1,00%	
2021	0%	-0,75%	-1,50%	Dal
2022	0%	-0,75%	-1,50%	
2023	0,75%	-0,75%	-1,50%	
2024	0,75%	0,75%	-1,50%	
2025	0,40%	0,75%	-1,50%	
2026	0,40%	0,75%	0,75%	Inhaaleffect
2027	0,40%	0,40%	0,75%	
2028	0,40%	0,40%	0,75%	
2029 e.v.	0,40%	0,40%	0,40%	Langjarig gemiddelde

Het scenario Recessie is daarbij gekozen als referentie- en middenscenario, omdat dit het beste lijkt aan te sluiten op de economische gevolgen van de huidige coronacrisis. Het scenario Basis wordt dan als “Hoog” aangeduid, vanwege het sneller herstel naar de gemiddelde jaarlijkse inkomensontwikkeling en het scenario Crisis als “Laag” vanwege een langzamer herstel. De gemiddelde inkomensontwikkeling wordt hier gepresenteerd als één cijfer over alle huishoudens maar in de bepaling hiervan is rekening gehouden met zes verschillende typen huishoudens, onderscheiden naar samenstelling en leeftijd (< 65 / 65+). Voor meer achtergrondinformatie over de inkomensontwikkeling wordt verwezen naar de bijlage.

In één overzicht samengevat zijn voor de MRE de volgende instellingen voor de doorrekeningen met Socrates gebruikt:

Tabel 1-3: Uitgangspunten doorrekeningen MRE per scenario in Socrates 2020 Bron: ABF

	Laag	Midden	Hoog
Demografische ontwikkeling			
Bevolkings- en woningbehoefteprognose Provincie Noord-Brabant 2020	Prognose PNB 2020	Prognose PNB 2020	Prognose PNB 2020
Inkomens per jaar			
2019, 2020	1,2% (2019), 1,0% (2020)		
Dal	-1,5%, 5 Jaar	-0,75%, 3 jaar	0,0%, 2 jaar
Inhaaleffect	0,75%, 3 jaar	0,75%, 3 jaar	0,75%, 2 jaar
Langjarig gemiddelde, alle scenario's	0,40%	0,40%	0,40%
Woonvoorkeuren			
Woningtype/woonmilieu, alle scenario's	WoON 2018		
Voorkeur koop t.o.v. WoON (procentpunt)	-6,8%	-4,90%	-
Verhuisgeneigdheid t.o.v. WoON	-15,0%	-10%	-
Woningproductie			
2020-2024 per jaar			
- Nieuwbouw incl productie anderszins	23.900	23.900	23.900
- Sloop	2.000	2.000	2.000
- <i>Toename voorraad</i>	21.900	21.900	21.900
- Verkoop huurwoningen	2.300	2.300	2.300
2025-2030			
- Nieuwbouw incl productie anderszins	21.400	21.400	21.400
- Sloop	2.100	2.100	2.100
- <i>Toename voorraad</i>	19.300	19.300	19.300
- Verkoop huurwoningen	2.300	2.300	2.300
Kwalitatief bouwprogramma			
Bouwvariant om woningtekort te verkleinen: Doorstromers (D), Starters (S); of Trend (T)	S	S	S
Boveninflatoire huurverhogingen			
<i>Periode 2019-2024,</i>			
Gereguleerde sector, onder inkomensgrens	0,0%	0,0%	0,0%
Gereguleerde sector, boven inkomensgrens	0,2%	0,2%	0,2%
Geliberaliseerde sector	0,5%	0,5%	0,5%
Huurverhoging over de liberalisatiegrens heen	nee	nee	nee
Nieuwe verhueringen in gereguleerd segment			
Aandeel huurharmonisatie bij nieuwe verhuuring	62%	62%	62%
Huurharmonisatie tot x% max huur (nieuw WWS)	82%	82%	82%
Huurplafond bij 6% WOZ	nee	nee	nee
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	12%	12%	12%
Harmonisatie over liberalisatiegrens heen	nee	nee	nee
Toewijzing gereguleerde huursector			
Dure scheefheid voorkomen (Alleenstaan Q1; samenwonend Q1-2); aanpassing voorkeuren boven aftoppingsgrens	ja	ja	ja
Goedkope scheefheid voorkomen (Q4-5); aanpassing voorkeuren onder liberalisatiegrens	ja	ja	ja

In de volgende figuur is het woningmarktmodel met de ingrediënten (input) en uitkomsten (output) voor de MRE beknopt weergegeven.

Figuur 1.1: Toepassing woningmarktmodel voor de MRE (2021)



1.3 Factoren van invloed op woonsituatie

In hoofdstuk 3 gaan we in op de huidige en de in de toekomst verwachte woonsituatie van de corporatiedoelgroep. Zoals in bovenstaand schema is weergegeven, is de toekomstige woonsituatie een uitkomst van het woningmarktmodel. Het is het resultaat (de uitkomst) van een samenspel van factoren die de (1) samenstelling van huishoudens, (2) samenstelling van de woningvoorraad en (3) verdeling van huishoudens over woningen beïnvloeden. Hieronder lichten we toe welke factoren dit zijn.

(1) Samenstelling huishoudens: ontwikkeling van demografie en inkomens

(2) Samenstelling woningvoorraad: ontwikkeling van de woningvoorraad (nieuwbouw, sloop, verkopen en huurprijsaanpassingen) precies zoals die in het woningmarktmodel wordt weergegeven. De toekomstige ontwikkeling van de voorraad per segment in het model is echter geen prognose die de meest waarschijnlijke ontwikkeling weergeeft maar een consumentgerichte ontwikkeling, oftewel een ontwikkeling die binnen de randvoorwaarden en uitgangspunten van het scenario het best bij de woningvraag (demografie, inkomens, woonvoorkeuren) past. Lastig hierbij is dat sommige voorraadmutaties (sloop, verkopen en huuraanpassingen) wel degelijk een soort prognose zijn (qua totale 'kale' aantallen) omdat ze trendmatig zijn ingestoken. Kortom, als de voorraad zich anders ontwikkelt dan het model aangeeft, dan veranderen ook de cijfers over de woonsituatie van doelgroepen.

(3) Verdeling huishoudens over woningen (wie woont waar):

- Cohorteffecten: er zijn verschillen in woonsituatie (zoals het aandeel eigenwoningbezit) tussen generaties (cohorten) op de woningmarkt. Naarmate een nieuwe generatie een oudere generatie 'vervangt' binnen een bepaalde leeftijdsgroep (bijvoorbeeld 60-70 jaar), verandert ook de woonsituatie van die leeftijdsgroep. Een tekenend voorbeeld is het stijgend aandeel eigenwoningbezit onder nieuwe generaties ouderen: zij hebben vaker dan de huidige ouderen een woning gekocht in de loop van hun leven en wonen ook op latere leeftijd nog daarin. Deze verschuivingen in woonsituatie tussen generaties zijn van invloed op de (ontwikkeling van de) woonsituatie van groepen huishoudens.

- Verhuizingen: huishoudens verhuizen en veranderen daarmee hun woonsituatie. In het prognosemodel wordt dit verhuisproces gesimuleerd maar daarmee vormt het geen voorspelling voor het daadwerkelijke toekomstige verhuisgedrag.

Bovenstaande punten zijn belangrijk bij het interpreteren van cijfers over de (ontwikkeling van de) woonsituatie van huishoudens. Cijfers over de woonsituatie kunnen het best worden gezien als beeld van de ontwikkelingen die op corporaties afkomen – welke groepen zullen meer of minder een beroep doen op sociale huur? – maar niet als zijnde uitkomsten die *direct* de opgaven voor corporaties weergeven. De cijfers geven dus meer de *context* van de opgaven weer. De concrete opgaven zelf zijn beter af te lezen uit de tabellen en figuren waarin de voorraadmutaties zijn weergegeven (hoofdstuk 4).

1.4 Omgaan met onzekerheden

Prognoses en scenarioverkenningen gaan per definitie gepaard met onzekerheden. Niet alleen is de werkelijkheid nooit volledig te vangen in een prognosemodel, ook de feitelijke geldigheidsduur van de gekozen uitgangspunten leidt tot onzekerheden.

Ook in dit onderzoek is, vanwege de complexiteit van de woningmarkt en de lange prognosetermijn, sprake van een in de tijd toenemende onzekerheid. Hoe zal de bevolking zich ontwikkelen? Wat gebeurt er met de inkomens? Zullen de bouwkosten stijgen, en zo ja, wat is de invloed hiervan op de woningproductie? Welke nieuwe problemen kunnen de geplande bouwproductie in de weg staan? Dit is slechts een kleine greep uit een breed scala aan onzekere factoren die invloed kunnen hebben op de opgaven voor de corporaties en de bijbehorende kosten. Het is nodig om bepaalde aannames te hanteren, maar het is evenzeer van belang om voor de belangrijke onzekerheden verschillende mogelijkheden in kaart te brengen.

Voor dit onderzoek geldt de *inkomensontwikkeling* als belangrijkste onzekerheid. Zoals aangegeven wordt in dit rapport vooral ingegaan op de uitkomsten van het middenscenario. Indien de economie en inkomensontwikkeling de eerstkomende jaren echter achterblijven bij de verwachtingen volgens dit middenscenario en het herstel langer op zich laat wachten, dan heeft dat ook gevolgen voor de omvang van de corporatiedoelgroep en daarmee op de vraag naar sociale huurwoningen. In het lage scenario zullen beide dan groter zijn dan in het middenscenario. Aan de andere kant zal een sneller herstel volgens het hoge scenario gepaard gaan met een geringere corporatiedoelgroep en kleinere vraag naar sociale huur.

Een andere onzekerheid is de *bevolkingsontwikkeling*. Als gevolg van de coronapandemie en de ingevoerde reisbeperkingen is de buitenlandse migratie het afgelopen jaar sterk gedaald. De sterke bevolkings- en huishoudensgroei die wordt verwacht, zowel landelijk als in de MRE, is mede het gevolg van een permanent hoog migratiesaldo maar zeker op dit punt is de toekomst moeilijk in te schatten. Voorlopig wordt ervan uitgegaan dat, zodra de coronacrisis voorbij is, de buitenlandse migratie weer snel op het (eerder) verwachte niveau zal uitkomen. In de scenario's voor de MRE wordt daarom, en vanwege de gezochte aansluiting met de provinciale bevolkingsprognose, niet gevarieerd in de bevolkingsontwikkeling. Daarmee komen de verschillen tussen de inkomensscenario's nog duidelijker naar voren.

Ook in de keuze van de instellingen voor het *huurbeleid* zit per definitie een onzekerheid. Deze instellingen gelden voor de hele prognoseperiode maar kunnen in de praktijk in de loop der jaren worden aangepast. Hoe en wanneer veranderingen in de praktijk plaatsvinden is nu nog onduidelijk. Toch geeft dit ook meteen de waarde aan van een verkenning op basis van scenario's. De uitkomsten van de scenario's bieden de gebruikers inzichten aan, over wat de toekomst zal bieden bij ongewijzigde uitgangspunten, en juist deze inzichten kunnen betrokken partijen aanleiding geven tot (overwegingen voor) beleidswijzigingen. Bijvoorbeeld omdat de geschetste toekomst minder gewenst is, bepaalde groepen huishoudens onvoldoende in hun woonwensen worden bediend of meer evenwicht op de woningmarkt niet voldoende wordt bereikt.

In het algemeen is de onzekerheid van de uitkomsten groter naarmate de *tijdshorizon* verder weg ligt en/of de *gebieden* waarover uitspraken worden gedaan kleiner zijn. Een verkennend beeld van de woonsituatie in 2050 is met een grotere onzekerheid omgeven dan een beeld van de woonsituatie in 2040, dat op zijn beurt weer onzekerder is dan dat in 2030. Deze onzekerheid hangt mede samen met de keuze van instellingen zoals aangegeven in de vorige alinea maar ook met de invloed van allerlei andere factoren buiten het model die in werkelijkheid de ontwikkelingen beïnvloeden.

Ook zijn prognose-uitkomsten voor wijken en kernen minder betrouwbaar dan die voor gemeenten en voor de MRE als geheel. Dit heeft onder andere te maken met de aard van het model waarin keuzes worden gemaakt die in detail kunnen afwijken van de werkelijke ontwikkeling, zoals bijvoorbeeld de toewijzing van de nieuwbouw aan buurten, of de mate waarin de werkelijke verhuisstromen per kern of wijk afwijken van de verwachtingen in het prognosemodel met een andere samenstelling van de huishoudens en huisvesting tot gevolg.

1.5 Leeswijzer

In het eerste deel van deze leeswijzer wordt toegelicht hoe de uitkomsten van deze verkenning moeten worden gelezen, ofwel in welke context de uitkomsten moeten worden geplaatst om als uitgangspunt voor het beleid van de corporaties in de MRE te kunnen dienen. Het tweede deel gaat kort in op de inhoud van de volgende hoofdstukken van dit rapport.

Context uitkomsten

Deze woningmarktverkenning voor de MRE biedt de corporaties cijfers en inzichten over de toekomstige ontwikkeling van huishoudens en hun woonsituatie in de MRE. Hoe moeten deze worden gelezen?

In de eerste plaats is het goed om te beseffen dat de uitkomsten van deze woningmarktsimulatie het gevolg zijn van een – geavanceerde – doorrekening van de huidige bevolking, huishoudens en woonsituatie, rekening houdend met demografische verwachtingen (geboorte, sterfte, relativetvorming- en ontbinding, verhuizingen binnen Nederland en over de landsgrenzen heen), economische verwachtingen (inkomensontwikkeling) en op basis van huurprijsbeleidsinstellingen die zoveel mogelijk aansluiten bij de huidige praktijk. Bij de doorrekening wordt het zoek- en verhuisgedrag van huishoudens, op basis van woonwensen gemeten in het WoonOnderzoek Nederland 2018, gesimuleerd. Daarmee bieden de resultaten een realistisch beeld van de toekomst, op basis van de meegenomen inzichten en instellingen, en met het uitgangspunt dat de woonwensen leidend zijn voor de kwalitatieve invulling van de nieuwbouw. Er wordt dus

geen rekening gehouden met financiële of beleidsmatige overwegingen van gemeenten, corporaties of projectontwikkelaars. Zo wordt ook een realistisch beeld van de opgave van de corporaties geschetst.

Zoals aangegeven hebben de gemaakte keuzes voor de aannamen en instellingen geen eeuwigheidswaarde. Ze laten echter wel zien waartoe deze keuzes leiden, zodat de afweging kan worden gemaakt of de geschetste toekomst wenselijk is of niet. In het laatste geval kan aan de knoppen worden gedraaid, modelmatig maar zeker ook in de praktijk. Als dat gebeurt zullen de uitkomsten of de toekomstige situatie deels veranderen. Deels, omdat sommige ontwikkelingen onomkeerbaar zijn. Mensen worden ouder, leven langer en de vergrijzing treedt hoe dan ook op. Waar het echter wél mogelijk is andere afslagen te nemen zal dat in het rapport worden aangegeven, voor de herkenbaarheid ook met het teken van de rotonde.

Wat de verkenning niet pretendeert, en met een prognose ook niet mogelijk is, is tot op de eenheid nauwkeurig de toekomstige aantallen huishoudens en woningen te kunnen voorspellen. Het niveau en de richting zijn belangrijker meetpunten dan de exacte omvang. Dat in de toekomstscenario's toch – min of meer exacte – getallen (kunnen) worden weergegeven is uit gebruiksgemak.

De bandbreedte van de uitkomsten, weergegeven door de verschillen tussen de scenario's Laag en Hoog, laat zien dat uitkomsten anders uitvallen als de omstandigheden of instellingen zich wijzigen of worden veranderd. Tevens bieden deze een houvast van aantallen waarbinnen de ontwikkelingen zich waarschijnlijk zullen bewegen, nog steeds echter vanuit de gegeven instellingen!

Vervolg hoofdstukken

In hoofdstuk 2 wordt gestart met de verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens in de MRE. De kwantitatieve ontwikkeling van het aantal huishoudens bepaalt immers in belangrijke mate de behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad. In paragraaf 2.1 wordt ingegaan op de veranderingen in de samenstelling van huishoudens, die van invloed zijn op de kwalitatieve woningvraag. Paragraaf 2.2 biedt zicht op de ontwikkeling van de doelgroepen, waaronder die van de corporaties, en de bandbreedte vanuit de verschillende scenario's daarin.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de huidige en toekomstige woonsituatie van de corporatiedoelgroep geschetst. Vergelijking van de toekomstige woonsituatie met de huidige woonsituatie biedt zicht op de woningbehoefte en de veranderingen in woningvoorraad en huisvesting. Daarbij vormt de bestaande woningvoorraad een belangrijk gegeven. De huidige voorraad wordt beschreven in paragraaf 3.1. Daarna wordt in paragraaf 3.2 ingegaan op de ontwikkeling van de corporatiedoelgroep in een huurwoning en tot slot wordt in paragraaf 3.3 aandacht besteed aan de woningvraag van twee groepen waarvoor momenteel weinig woningen beschikbaar zijn: jongeren (3.3.1) en ouderen (3.3.2).

In hoofdstuk 4 wordt daarna aangegeven op welke wijze de gewenste veranderingen in de woningvoorraad kunnen worden gerealiseerd. Paragraaf 4.1 gaat in op nieuwbouw, sloop en verkoop van huurwoningen maar laat ook de wijzigingen in de voorraad door huuraanpassingen zien. Deze mutaties in de voorraad tezamen passen bij het in hoofdstuk 3 geschetste beeld van de ontwikkeling van de woonsituatie van huishoudens. In paragraaf 4.2 vormt de bandbreedte in de verdeling van de nieuwbouw vanuit de drie scenario's het onderwerp.

In aansluiting op paragraaf 3.3.2 behandelt hoofdstuk 5 de toekomstverwachtingen voor wonen met zorg. Nog sterker dan bij de gewone woningmarkt worden de gewenste veranderingen bij wonen met zorg beïnvloed door de demografische ontwikkeling en dan met name de vergrijzing. In paragraaf 5.1 wordt eerst de vraag naar voor ouderen geschikte woningen behandeld, waarna in paragraaf 5.2 wordt ingegaan op de intramurale zorgvraag. Bijzonder aan de verkenning van wonen met zorg is dat er geen blauwdruk wordt gegeven van hoe de gewenste veranderingen kunnen worden bereikt. De reden hiervoor is dat het antwoord voor een belangrijk deel in de bestaande woningvoorraad (woningaanpassingen) en in de huisvesting van huishoudens 65+ (toewijzingen) ligt en dat nieuwbouw slechts een deel van de oplossing vormt. In hoofdstuk 6 wordt aangegeven wat de geschetste ontwikkelingen betekenen voor de opgave van de corporaties. Hier komen resultaten, keuzepad en aanbevelingen bijeen.

Elk hoofdstuk begint met een korte opsomming van de belangrijkste bevindingen, weergegeven in een blauw kader.

De bijlage tot slot bevat een korte beschrijving van de prognosemodellen Socrates, met een uitweiding over de inkomensontwikkeling, en Fortuna.

Prijsgrenzen

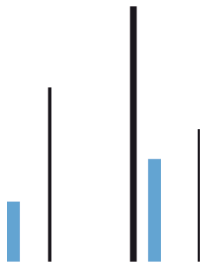
Het woningmarktmodel bevat 6 prijsklassen in de huursector. Vanwege de beperkte omvang van het segment tussen eerste en tweede aftoppingsgrens is het niet mogelijk de lage aftoppingsgrens ook in het model te hanteren, maar is ervoor gekozen alleen de hoge aftoppingsgrens (651 euro, prijspeil 2019) te hanteren. Daar waar in het rapport wordt gesproken over “aftoppingsgrens”, wordt de hoge/tweede aftoppingsgrens bedoeld. Voor de nieuwbouw in de MRE zijn 1^e en 2^e aftoppingsgrens wel onderscheiden, op basis van analyse van registerdata. Het huursegment boven de liberalisatiegrens is nog onderscheiden in huurklasse 5 en huurklasse 6. In Socrates 2020 wordt als grensbedrag daartussen 969 euro aangehouden. Huurklasse 5 wordt vaak als ‘middenhuur’ beschouwd.

De koopsector is in het model eveneens verdeeld in 6 prijsklassen. De koopklassen in het Socrates-model worden afgeleid van de WOZ-waarde, voor Socrates 2020 geïndexeerd naar 2019.

In tabellen en figuren kan er natuurlijk maar één label aan de cijfers worden gehangen, ook al ‘groeien’ de grenzen van zowel de huur- als de kooprijzen in de toekomst mee door indexatie (en niet meer dan inflatie). In de rapportage worden de geldende waarden voor het (eigenlijke) startjaar 2019 gebruikt.

	Huur	Koop
1	< 424	≤ 200 dzd
2	424-542	200-290 dzd
3	542-651	290-360 dzd
4	651-720	360-460 dzd
5	720-969	460-600 dzd
6	≥ 969	≥ 600 dzd

2



Huishoudensontwikkeling

De belangrijkste bevindingen en conclusies uit dit hoofdstuk:

- Sterke toename van het aantal huishoudens in de MRE tot 2040 (+15%); daarna vermindering groei.
- Sterkste groei in Eindhoven (tot 2040 +24%), gevolgd door Helmond (+19%)
- Minder grote huishoudenstoename in Overig SGE en Overig MRE tot 2040 (circa 10%) en (zeer) beperkte stijging daarna
- Vergrijzing en individualisering zetten door
- Door inkomensstijging boven inflatie een relatief sterke groei van het aantal hoge inkomens maar ook in andere inkomensklassen toename van aantal huishoudens
- Stijging totale corporatiedoelgroep (ongeacht woonsituatie) tot 2030, daarna alleen nog toename in Eindhoven.
- Bij negatiever inkomensontwikkeling grotere corporatiedoelgroep, bij positiever inkomensontwikkeling kleinere corporatiedoelgroep dan volgens middenscenario.
- Verschil in 2040 tussen scenario's Laag en Hoog circa 20 duizend huishoudens voor corporatiedoelgroep in de MRE.

Allereerst gaan we in op de verwachte huishoudensontwikkeling, in de regio en in de gemeenten. De ontwikkeling van de aantallen huishoudens is primair van belang voor de kwantitatieve opgave, oftewel hoeveel woningen zijn er nodig in de regio om tegemoet te komen aan de woningbehoefte. In dit onderzoek is daarin al voorzien met de woningbouwaantallen die de provincie heeft aangegeven.

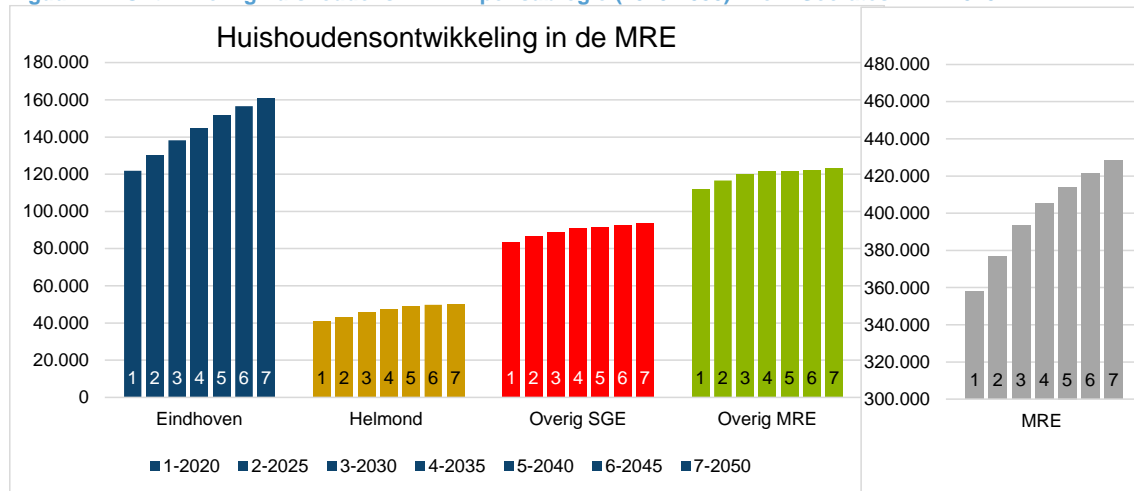
Daarnaast is de ontwikkeling van de samenstelling van huishoudens van belang omdat deze de woonvoorkeuren en de financiële mogelijkheden van huishoudens – en dus de woningvraag – op de woningmarkt beïnvloeden. Bij de samenstelling van huishoudens gaat het om leeftijd, type, besteedbaar huishoudinkomen en doelgroepen van het huurbeleid. We laten in dit hoofdstuk zien hoe elk van de groepen zich naar verwachting zal ontwikkelen. Bij inkomen en doelgroepen geldt dat er verschillen zijn tussen de (inkomens)scenario's. Deze verschillen laten we hier dan ook zien zodat de corporaties inzicht krijgen in de bandbreedte van de prognose.

2.1 Samenstelling huishoudens in de MRE

In 2020 telt de MRE bijna 360 duizend huishoudens. In de komende decennia zal dit aantal sterk toenemen, tot 393 duizend in 2030, 414 duizend in 2040 en mogelijk tot 428 duizend in 2050. Tussen 2020 en 2030 is de toename het sterkst (+35 duizend), waarna de stijging in omvang afneemt (+21 duizend tussen 2030 en 2040 en +14 duizend tussen 2040 en 2050). Deze groei in de MRE is in Figuur 2.1 afgebeeld met de lichtgrijze staven en de schaalverdeling op de rechter as.

Kijken we naar de subregio's binnen de MRE dan wordt in diezelfde figuur snel duidelijk dat Eindhoven de sterkste groei laat zien, van 122 duizend huishoudens in 2020 naar 152 duizend in 2040 (+24%) en 161 duizend in 2050. Ook in Helmond zal het aantal huishoudens nog flink stijgen, met ruim 9 duizend tot 49 duizend in 2040 (+19%), waarna de groei sterk afvlakt. De stijging in Overig SGE (van 83 duizend in 2020 naar 91 duizend in 2040) en Overig MRE (van 112 duizend in 2020 naar 122 duizend in 2040) is naar verhouding minder groot (+10% resp. +9%) en ook voor deze beide subregio's geldt dat de aantallen huishoudens na 2040 nog maar (zeer) beperkt zullen toenemen.

Figuur 2.1: Ontwikkeling huishoudens in MRE per subregio (2020-2050) Bron: Socrates MRE 2020



Het kenmerk leeftijd wordt aan huishoudens gekoppeld via de leeftijd van de referentiepersoon. In de MRE zijn huishoudens van 45-64 jaar het meest omvangrijk, op afstand gevolgd door de huishoudens van 30-44 jaar. Belangrijker nog dan de omvang van de verschillende groepen huishoudens is de ontwikkeling. In Figuur 2.2 is duidelijk te zien dat vooral de oudere huishoudens in aantal gaan toenemen en dan met name de huishoudens 75+.

Van alle huishoudens in de MRE bevatten de meeste slechts één persoon. Ook de komende decennia stijgt het aantal alleenstaanden sterk, terwijl de groei van andere huishoudenstypen daarbij achterblijft. De sterke stijging van het aantal alleenstaanden is mede het gevolg van de toename van huishoudens 75+. De kans dat bij samenwonende paren een van de partners alleen komt te staan door overlijden van de andere partner is in die leeftijdsklasse groot.

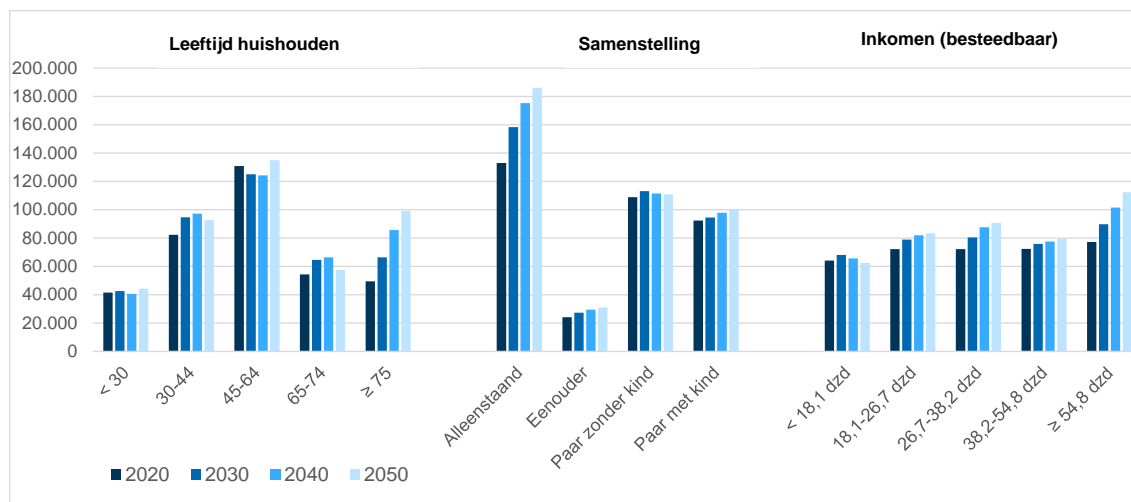
Bij de ontwikkeling van de inkomensverdeling in de komende decennia valt vooral de sterke stijging van het aantal huishoudens met een besteedbaar inkomen van minimaal 54.800 duizend euro¹ (prijspeil 2019) op, in de MRE toch al de grootste groep. Door de veronderstelde jaarlijkse gemiddelde inkomensgroei van 0,4% boven inflatie vanaf 2027 neemt het aantal huishoudens met een hoog inkomen verder toe. Deze ontwikkeling borduurt voort op de trend in de laatste 15 jaar, waarin er sprake is geweest van een – nog sterkere – gemiddelde inkomensstijging. In het model worden de grenzen van de inkomensklassen elk jaar

¹ In het model worden de grenzen van de klassen met inflatie aangepast. De inkomensontwikkeling die zichtbaar is in de figuren heeft dus betrekking op de reële ontwikkeling (boven inflatie).

met inflatie aangepast terwijl een groei van de inkomens boven inflatie wordt verwacht. Hierdoor schuift in de loop der tijd (ook als gevolg van het effect van groei op groei) een deel van de huishoudens van de ene naar de andere klasse (vergelijkbaar met deeg dat bij elke uitrol breder wordt). Ook al hebben vergrijzing en huishoudensverdunding een remmend effect op deze ontwikkeling, per saldo neemt het aantal huishoudens met een hoog inkomen toe. Ook de aantallen in de andere inkomensklassen nemen echter toe, behalve die in de laagste inkomensklasse na 2025. In de eerste jaren zal door de economische terugval door de coronacrisis deze groep nog in omvang toenemen, maar als de economie zich weer gaat herstellen gaat het aantal huishoudens met een besteedbaar jaarinkomen tot 18.100 euro in de MRE afnemen. Tot deze laagste inkomensgroep behoren ook veel (studerende) jongeren, waarvan op termijn een daling wordt verwacht. Met de veranderende omvang van de aantallen huishoudens naar besteedbaar inkomen verandert ook de omvang van de doelgroepen van het huurbeleid die voor de corporaties van belang zijn.

De hier beschreven patronen zien we in de hele MRE, ook de vier subregio's en de afzonderlijke gemeenten, terug, zij het dat uitgangssituatie en aantallen in 2020 natuurlijk verschillen.

Figuur 2.2: Ontwikkeling huishoudens naar samenstelling in MRE (2020-2050) Bron: Socrates 2020 MRE Midden



2.2 Doelgroepen en bandbreedte

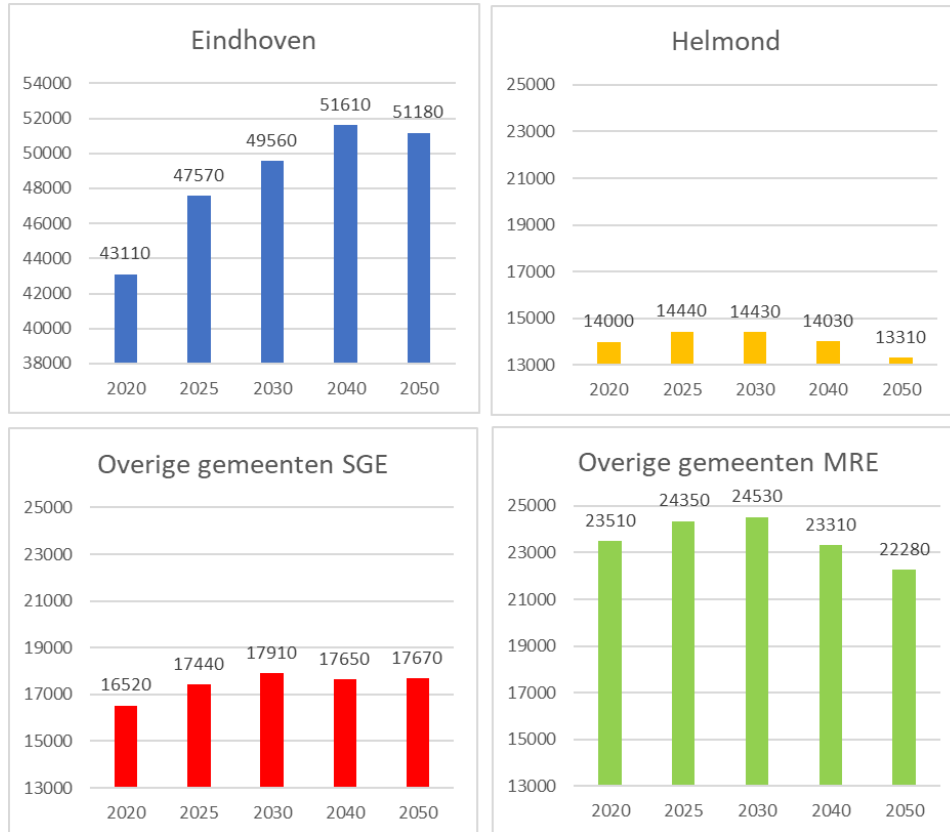
De corporatiedoelgroep is afgebakend op basis van de verhoogde inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens². In de omvang van de corporatiedoelgroep zit in 2030 en 2040 een verschil van circa 20.000 huishoudens tussen het lage en hoge inkomensscenario.

Duidelijk is dat de totale corporatiedoelgroep alleen de komende jaren tot 2030 gaat toenemen. Na 2030 neemt de corporatiedoelgroep alleen nog toe in Eindhoven. In de andere subregio's zal het aantal huishoudens in deze doelgroep (heel) beperkt afnemen. Bij deze aantallen gaat het nog om de totale

² Deze wijziging gaat per 2022 in maar is dus voor alle (prognose)jaren in de uitkomsten doorgevoerd. De grens voor eenpersoonshuishoudens is €40.024 en die van meerpersoonshuishoudens is €44.196 (prijsspeil 2021).

doelgroep, ongeacht de woonsituatie. In het volgende hoofdstuk gaan we specifiek in op de doelgroep die in een huurwoning woont en voor de corporaties het meest belangrijk is.

Figuur 2.3: Ontwikkeling corporatiedoelgroep per subregio in de MRE (2020-2050)
Bron: Socrates 2020 MRE Midden



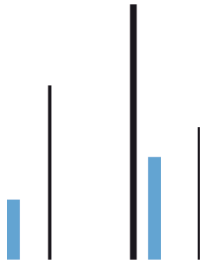
Omdat de demografische prognose in de verschillende scenario's voor de MRE niet verschilt wordt de bandbreedte voor de mogelijke ontwikkeling van de doelgroepen vooral bepaald door de verschillende inkomensontwikkelingen, en dan met name die tot 2030. De inkomensontwikkeling in het lage scenario is negatiever dan in het middenscenario, terwijl de inkomensontwikkeling in het hoge scenario juist positiever is dan in het middenscenario. De inkomensontwikkeling heeft direct gevolgen voor de ontwikkeling van de omvang van de corporatiedoelgroep en daarmee ook de vraag naar sociale huurwoningen. Dat is duidelijk te zien in onderstaande tabel.

Tabel 2-1: Ontwikkeling corporatiedoelgroep per scenario in de MRE (2020-2040)

Bron: Socrates 2020 MRE Midden

Corporatiedoelgroep (EC)	2020	2025			2030			2040		
		Laag	Midden	Hoog	Laag	Midden	Hoog	Laag	Midden	Hoog
	x 1.000									
Eindhoven	67,5	76,2	72,9	70,1	79,5	74,5	72,0	83,6	77,6	74,9
Helmond	20,5	22,3	21,4	20,6	23,0	21,4	20,7	23,1	21,2	20,5
Best	4,9	5,7	5,3	5,0	5,9	5,4	5,1	6,0	5,5	5,2
Geldrop-Mierlo	7,7	8,4	8,0	7,7	8,5	7,9	7,6	8,3	7,6	7,5
Nuenen c.a.	3,5	3,9	3,7	3,5	4,1	3,7	3,7	3,9	3,6	3,6
Oirschot	2,8	3,1	2,9	2,8	3,2	2,9	2,8	3,0	2,8	2,7
Son en Breugel	2,5	2,9	2,8	2,6	3,0	2,8	2,6	2,9	2,8	2,7
Veldhoven	8,0	8,9	8,4	8,1	9,2	8,5	8,2	9,3	8,4	8,1
Waalre	2,7	3,1	2,9	2,7	3,2	2,9	2,8	3,2	2,9	2,8
Overig SGE	32,1	36,1	33,9	32,3	37,2	34,1	32,9	36,7	33,7	32,7
Asten	3,1	3,3	3,1	3,0	3,3	3,0	2,9	3,2	2,9	2,8
Bergeijk	3,0	3,3	3,1	3,0	3,3	3,1	3,1	3,2	3,0	2,9
Bladel	3,5	4,0	3,8	3,6	4,1	3,8	3,6	4,1	3,7	3,6
Cranendonck	3,8	4,3	4,1	3,9	4,4	4,1	3,9	4,3	4,0	3,9
Deurne	6,0	6,5	6,1	5,9	6,5	6,0	5,9	6,3	5,7	5,6
Eerssel	3,1	3,5	3,3	3,1	3,6	3,2	3,2	3,5	3,1	3,0
Gemert-Bakel	5,7	6,4	6,1	5,9	6,7	6,3	6,1	7,0	6,5	6,2
Heeze-Leende	2,4	2,7	2,6	2,4	2,7	2,5	2,3	2,4	2,3	2,2
Laarbeek	3,9	4,3	4,0	3,9	4,4	4,1	4,0	4,2	3,8	3,8
Reusel-De Mierden	2,2	2,6	2,5	2,3	2,8	2,5	2,4	2,9	2,7	2,4
Someren	3,4	3,6	3,4	3,2	3,6	3,3	3,2	3,4	3,1	3,0
Valkenswaard	6,9	7,5	7,1	6,7	7,5	7,0	6,7	7,3	6,8	6,5
Overig MRE	46,9	51,9	49,3	47,1	52,9	49,0	47,3	51,6	47,6	45,9
MRE	167,0	186,4	177,5	170,1	192,5	178,9	172,9	194,9	180,1	173,9

3



Woonsituatie corporatiedoelgroep

De belangrijkste bevindingen en conclusies uit dit hoofdstuk:

Woningvoorraad

- Grootste deel woningvoorraad in de MRE bestaat uit koopwoningen, vooral eengezinskoopwoningen
- Alleen in Eindhoven meer huurwoningen dan koopwoningen, maar ook daar eengezinskoopsegment grootste segment
- In huursector is segment tussen kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrens het grootst
- In koopsector verschil tussen stad en platteland: in Eindhoven en Helmond veel meer en in landelijke subregio's veel minder goedkopere koopwoningen tot 290.000 euro

Woonsituatie corporatiedoelgroep

- Schets van veranderingen in woonsituatie vormt context voor opgave corporaties
- 60% van corporatiedoelgroep in de MRE woont in huurwoning
- Toename corporatiedoelgroep in huurwoning tot 2030: +5,0 duizend in doelgroep huurtoeslag en +4,3 duizend bij overige EC-huishoudens
- Tussen 2030 en 2040 alleen nog toename bij overige EC-huishoudens tegenover afname bij doelgroep huurtoeslag
- Na 2030 alleen nog groei corporatiedoelgroep in huurwoning in Eindhoven
- Op termijn minder huurwoningen tot kwaliteitskortingsgrens beschikbaar voor corporatiedoelgroep (afname door sloop en huurstijgingen)

Woningvraag jongeren en ouderen

- Bij beide groepen een grotere voorkeur voor een huurwoning dan gemiddeld, waarbij ouderen zich vaker richten op een duurdere huur- dan wel koopwoning

In dit hoofdstuk geven we aan hoe de woonsituatie van de huishoudens er nu uit ziet en hoe deze in de toekomst eruit ziet als zoveel mogelijk gebouwd wordt volgens de woonvoorkeuren en financiële mogelijkheden van de diverse typen huishoudens. Daarbij wordt rekening gehouden met het vrijkomende aanbod uit de bestaande voorraad.

Door de huidige woonsituatie te vergelijken met de woonsituatie in de toekomst geven we inzicht in de ontwikkeling van de corporatiedoelgroep en de mate waarin zij een beroep doen op een sociale huurwoning¹. Door het vergelijken van de huidige en toekomstige woonsituatie van huishoudens geven we ook inzicht in de gewenste ontwikkelrichting van de woningvoorraad. De vergelijking geeft namelijk aan in welke segmenten de woningvoorraad zou moeten toenemen en in welke segmenten afname mogelijk of wenselijk is.

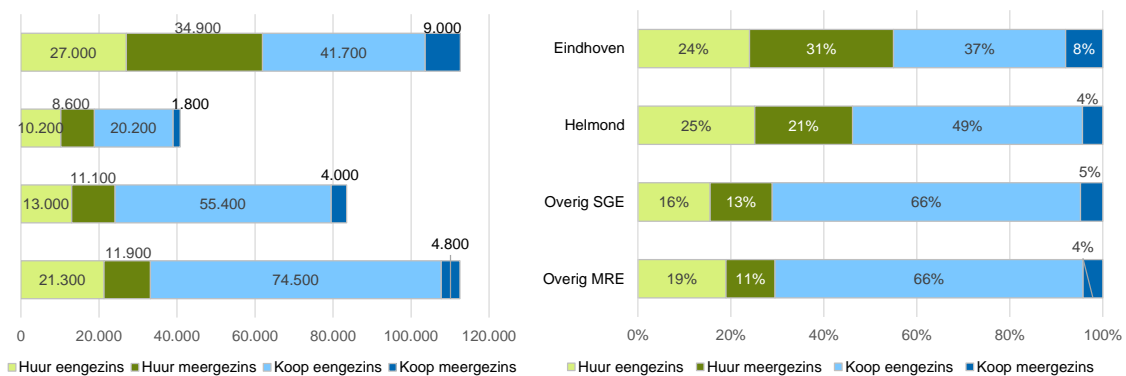
¹ In dit geval gaat het om alle huurwoningen beneden de liberalisatiegrens, ook die van particuliere verhuurders. Bij de nieuwbouw (zie hoofdstuk 4) wordt wel een onderscheid gemaakt tussen corporaties en particuliere verhuurders.

3.1 Huidige woningvoorraad

De woningmarkt is een voorraadmarkt, waarin de jaarlijkse mutaties doorgaans niet meer dan een geringe verandering in de voorraad bewerkstelligen. Veranderingen in woningkenmerken en huisvesting zijn dan ook vaak pas na een aantal jaren zichtbaar in de vorm van verschuivingen in verdelingen. Omdat de huidige woningvoorraad en bewoning daarvan het startpunt vormt voor de mutaties in het woningmarktmodel schetsen we eerst kort de bestaande voorraad in een aantal kenmerken.

Het grootste deel van de woningvoorraad in de MRE bestaat uit koopwoningen, en dan vooral eengezinskoopwoningen. Dit segment bevat in 2020 55% van alle woningen. De huursector in de MRE heeft een aandeel van 40%, gelijk verdeeld over eengezinswoningen en meergezinswoningen. Alleen in Eindhoven zijn er meer huurwoningen dan koopwoningen, maar ook hier vormt het eengezinskoopsegment het grootste segment. Daarnaast zijn er in Eindhoven meer meergezins- dan eengezinshuurwoningen, wat in de andere subregio's niet het geval is. In de meer landelijke subregio's Overig SGE en Overig MRE is de vertegenwoordiging van de eengezinskoopvoorraad het grootst met een aandeel van 66%.

Figuur 3.1: Woningvoorraad naar eigendom en type in MRE (2020) Bron: Socrates MRE 2020

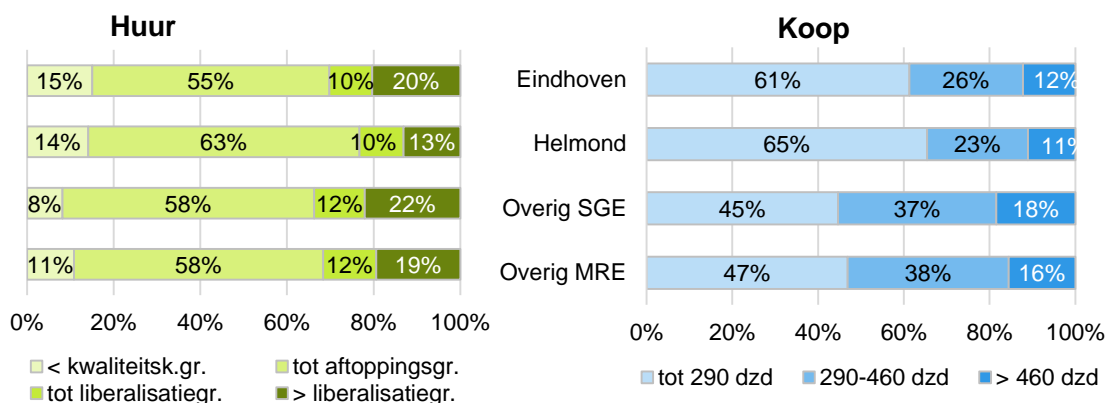


In lijn met het feit dat het merendeel van de huurwoningen in bezit is van een corporatie heeft het grootste deel van de huurvoorraad (57%) in de MRE een huur tussen kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrens². In Helmond is dit segment met 63% groter en zijn er met 13% relatief minder huurwoningen boven de liberalisatiegrens dan gemiddeld in de MRE (19%). Overig SGE onderscheidt zich door een relatief laag aandeel woningen tot de kwaliteitskortingsgrens (8% ten opzichte van 13% gemiddeld) en een hoger aandeel huurwoningen in de vrije sector (22% versus 19% gemiddeld).

Wat de koopsector betreft zijn er in de beide steden duidelijk meer koopwoningen in de goedkopere klasse tot 290.000 euro (prijspeil 2019) en minder duurdere koopwoningen dan in Overig SGE en Overig MRE.

² Als gesproken wordt over aftoppingsgrens wordt steeds de hoge (tweede) aftoppingsgrens bedoeld.

Figuur 3.2: Woningvoorraad naar eigendom en prijsklasse in MRE (2020) Bron: Socrates MRE 2020



3.2 Ontwikkeling corporatiedoelgroep in een huurwoning

Van de hele corporatiedoelgroep van 167 duizend huishoudens in de MRE woont bijna 60% (ruim 97 duizend huishoudens) in een huurwoning. De overige huishoudens in deze doelgroep bezitten dus een koopwoning of wonen onzelfstandig (zoals een kamer) of in een andere woonruimte zoals een woonboot of woonwagen. Ook het aantal doelgroepshuishoudens in een huurwoning zal de komende jaren gaan toenemen, maar minder sterk dan het totaal aantal huishoudens. De grootste stijging vindt de eerstkomende jaren plaats als de economie zich nog niet of maar beperkt heeft hersteld van de coronapandemie. Volgens het middenscenario wonen in 2025 in de MRE bijna 104 duizend huishoudens die tot de corporatiedoelgroep behoren in een huurwoning, circa 7 duizend meer dan nu. Volgens het scenario Laag zijn er dat bijna 107 duizend (+10 duizend), terwijl het scenario Hoog uitkomt op 100 duizend (+3 duizend). Tussen 2025 en 2030 is de toename minder sterk en vanaf 2030 blijft de omvang van de corporatiedoelgroep in een huurwoning in drie van de vier subregio's stabiel of neemt deze zelfs iets af. Alleen in Eindhoven groeit de corporatiedoelgroep in de huursector nog iets door. De bandbreedte tussen de lage en hoge inkomensontwikkeling bedraagt in 2030 ruim 9 duizend huishoudens en in 2040 meer dan 12 duizend huishoudens.

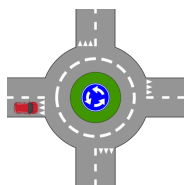
Tabel 3-1: Ontwikkeling corporatiedoelgroep in een huurwoning per scenario in de MRE (2020-2040)
Bron: Socrates MRE 2020

Corporatiedoelgroep (EC) in huurwoning	2020	2025			2030			2040		
		Laag	Midden	Hoog	Laag	Midden	Hoog	Laag	Midden	Hoog
	x 1.000									
Eindhoven	43,1	49,1	47,6	45,7	52,1	49,6	47,2	55,5	51,6	48,5
Helmond	14,0	14,7	14,4	13,9	15,2	14,4	13,9	15,0	14,0	13,4
Best	2,5	2,9	2,8	2,7	3,1	3,0	2,8	3,3	3,1	2,9
Geldrop-Mierlo	4,4	4,7	4,5	4,4	4,8	4,5	4,4	4,8	4,4	4,3
Nuenen c.a.	1,7	1,8	1,7	1,7	1,9	1,8	1,7	1,8	1,8	1,7
Oirschot	1,2	1,3	1,3	1,2	1,4	1,4	1,3	1,3	1,3	1,3
Son en Breugel	1,1	1,3	1,2	1,2	1,3	1,2	1,2	1,1	1,1	1,1
Veldhoven	4,3	4,7	4,6	4,4	4,9	4,6	4,4	4,9	4,5	4,4
Waalre	1,3	1,4	1,4	1,3	1,5	1,4	1,3	1,5	1,4	1,3
Overig SGE	16,5	18,0	17,4	16,9	18,9	17,9	17,2	18,8	17,6	16,8
Asten	1,4	1,5	1,4	1,4	1,5	1,4	1,4	1,6	1,4	1,3
	1,2	1,3	1,3	1,2	1,3	1,3	1,3	1,3	1,2	1,2
Bladel	1,5	1,6	1,6	1,6	1,7	1,6	1,6	1,6	1,6	1,5
Cranendonck	1,8	1,8	1,8	1,7	1,8	1,8	1,7	1,7	1,7	1,6
Deurne	3,4	3,5	3,4	3,4	3,5	3,3	3,3	3,3	3,1	3,0
Eerssel	1,5	1,5	1,5	1,5	1,6	1,5	1,5	1,4	1,3	1,3
Gemert-Bakel	3,0	3,2	3,2	3,2	3,4	3,3	3,3	3,6	3,5	3,3
Heeze-Leende	1,0	1,1	1,1	1,0	1,1	1,0	1,0	0,8	0,8	0,8
Laarbeek	2,1	2,2	2,2	2,1	2,3	2,2	2,2	2,0	1,9	1,9
Reusel-De Mierden	0,8	0,9	0,9	0,8	0,9	0,9	0,8	0,9	0,9	0,8
Someren	1,6	1,7	1,6	1,6	1,7	1,6	1,6	1,6	1,6	1,5
Valkenswaard	4,2	4,5	4,4	4,2	4,5	4,4	4,2	4,5	4,3	4,1
Overig MRE	23,5	24,9	24,4	23,7	25,4	24,5	23,8	24,4	23,3	22,4
MRE	97,1	106,8	103,8	100,1	111,6	106,4	102,1	113,8	106,6	101,1

De stijging van de corporatiedoelgroep in een huurwoning tot 2030 betreft 5 duizend huishoudens in de doelgroep huurtoeslag en 4,3 duizend overige EC-huishoudens³. Vanaf 2030 neemt de doelgroep huurtoeslag in een huurwoning in aantal af, maar deze afname wordt gecompenseerd door een toename bij de overige EC-huishoudens.

Als gevolg van de voorraadmutaties (sloop en huurverhogingen) in het model neemt het aantal huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens af en zijn er in dat segment dus minder woningen beschikbaar voor de corporatiedoelgroep. Omdat nieuwbouw vanwege de ongunstige kosten-/batensverhouding in dit segment bijna niet voorkomt, uitgezonderd in studentensteden (dus ook Eindhoven), blijft de vraag naar dit segment onbeantwoord en zijn huishoudens aangewezen op een duurdere huurwoning of andere woonruimte. Het aantal huishoudens in de doelgroep huurtoeslag dat in een woning tussen de kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrens woont neemt mede daardoor en als gevolg van de grotere vraag toe tot 2030. De doelgroep huurtoeslag in een huurwoning tussen de aftoppings- en liberalisatiegrens stijgt relatief sterk. Onder de overige EC-huishoudens is sprake van een nog grotere toename ten opzichte van de situatie in 2020.

³ De huishoudens in de corporatiedoelgroep worden ook wel EC-huishoudens genoemd, naar wetgeving door de Europese Commissie, op basis waarvan de inkomensgrenzen voor toelating tot de sociale huursector worden bepaald. Binnen de groep EC-huishoudens worden de huishoudens in de doelgroep huurtoeslag apart onderscheiden, waarmee ook de andere, overige EC-huishoudens als groep zijn afgebakend. De overige EC-huishoudens hebben dus geen recht op huurtoeslag maar komen wel in aanmerking voor een sociale huurwoning van een corporatie.



Met andere beleidskeuzes voor voorraadmutaties veranderen de woonmogelijkheden van de doelgroepen. Met andere beleidskeuzes verandert dus ook de verwachte toekomstige woonsituatie van de doelgroepen die hieronder is weergegeven.

Tabel 3-2: Ontwikkeling corporatiedoelgroep in een huurwoning naar prijsklasse in de MRE (2020-2040)

Bron: Socrates 2020 MRE Midden

	Bewoonde voorraad huur					
	2020	2025	2030	2040	2020-2030	2030-2040
	x 1.000					
Doelgroep huurtoeslag	61,2	65,3	66,2	65,2	5,0	-1,0
< kwal.k.gr.	9,6	9,0	8,1	6,7	-1,5	-1,4
tot 2e aftop.gr.	41,7	45,3	46,1	45,1	4,4	-1,0
tot lib.gr.	5,5	7,0	8,1	9,6	2,6	1,6
> lib.gr.	4,3	4,1	3,9	3,8	-0,4	-0,1
Overige EC-doelgroep	36,0	38,5	40,2	41,4	4,3	1,2
< kwal.k.gr.	4,6	4,3	4,1	3,5	-0,6	-0,6
tot 2e aftop.gr.	20,7	21,8	22,6	22,6	1,9	0,0
tot lib.gr.	4,5	6,1	7,3	8,8	2,8	1,6
> lib.gr.	6,2	6,3	6,3	6,5	0,2	0,2
Corporatiedoelgroep	97,1	103,8	106,4	106,6	9,3	0,2
< kwal.k.gr.	14,2	13,3	12,2	10,2	-2,0	-2,0
tot 2e aftop.gr.	62,4	67,1	68,7	67,7	6,3	-1,0
tot lib.gr.	10,0	13,0	15,3	18,4	5,3	3,1
> lib.gr.	10,5	10,4	10,2	10,3	-0,3	0,1
Middeninkomens	14,6	15,0	16,3	17,9	1,7	1,6
Hoge inkomens	17,6	18,9	21,0	22,4	3,3	1,4
Totaal huishoudens in huur	129,3	137,7	143,7	146,9	14,4	3,2

De huishoudenstoename onder de corporatiedoelgroep in een huurwoning vindt vooral in Eindhoven plaats. In de andere drie regio's is de stijging beperkt, met name in Helmond. De afname van de corporatiedoelgroep in een huurwoning tot de kwaliteitskortingsgrens is in Eindhoven naar verhouding geringer dan in de andere regio's, juist omdat in Eindhoven nog wel nieuwe woningen in deze prijsklasse worden teruggebouwd. Een relatief sterke groei is te zien bij de huishoudens in een huurwoning tussen de aftoppingsgrens en liberalisatiegrens, vooral in Eindhoven.

Zoals eerder aangegeven (par. 1.3) schetsen deze cijfers over de woonsituatie een beeld van de te verwachten ontwikkelingen maar zijn deze ontwikkelingen nog geen exacte weergave van de opgave van corporaties. Deze opgave komt in het volgende hoofdstuk aan bod.

Tabel 3-3: Ontwikkeling corporatiedoelgroep in een huurwoning naar prijsklasse in de MRE (2020-2040)
Bron: Socrates 2020 MRE Midden

Corporatiedoelgroep	Bewoonde voorraad huur					
	2020	2030	2040	2040	2020-2030	2030-2040
	x 1.000					
Eindhoven	43,1	47,6	49,6	51,6	6,4	2,0
< kwaliteitsk.gr.	7,7	7,6	7,2	6,1	-0,6	-1,0
tot aftoppingsgr.	26,8	29,7	30,8	31,5	4,0	0,7
tot liberalisatiegr.	4,0	5,7	7,0	9,0	2,9	2,1
> liberalisatiegr.	4,6	4,7	4,6	4,9	0,1	0,3
Helmond	14,0	14,4	14,4	14,0	0,4	-0,4
< kwaliteitsk.gr.	2,2	2,0	1,7	1,3	-0,5	-0,4
tot aftoppingsgr.	9,5	9,9	9,9	9,6	0,5	-0,3
tot liberalisatiegr.	1,3	1,6	1,8	2,0	0,5	0,3
> liberalisatiegr.	1,0	1,0	1,0	1,1	0,0	0,0
Overig SGE	16,5	17,4	17,9	17,6	1,4	-0,3
< kwaliteitsk.gr.	1,6	1,4	1,2	1,0	-0,3	-0,2
tot aftoppingsgr.	11,0	11,7	12,0	11,5	1,0	-0,4
tot liberalisatiegr.	1,9	2,4	2,8	3,2	0,9	0,4
> liberalisatiegr.	2,0	2,0	1,9	1,9	-0,1	-0,1
Overig MRE	23,5	24,3	24,5	23,3	1,0	-1,2
< kwaliteitsk.gr.	2,7	2,4	2,1	1,7	-0,6	-0,4
tot aftoppingsgr.	15,2	15,9	16,0	15,0	0,8	-1,0
tot liberalisatiegr.	2,7	3,3	3,8	4,1	1,1	0,3
> liberalisatiegr.	2,9	2,7	2,6	2,4	-0,3	-0,1

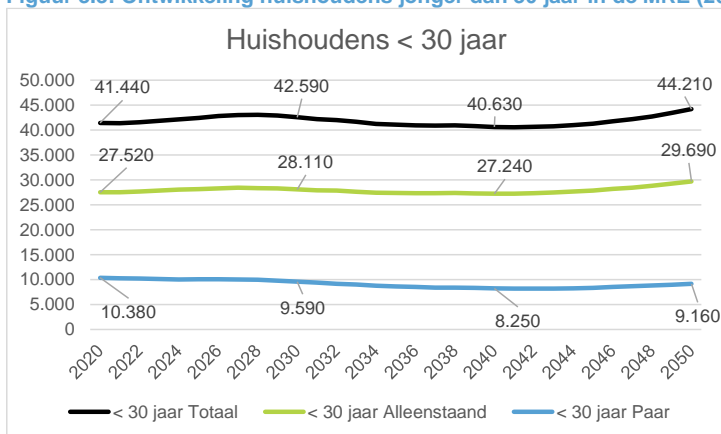
3.3 De vraag naar woningen onder jongeren en ouderen

Het 'klemt' op dit moment met name bij twee groepen in de regio waardoor doorstroming stagneert: jonge huishoudens (waaronder ook starters) en ouderen. In de paragrafen hieronder wordt hier nader op ingegaan.

3.3.1 Jonge huishoudens

In 2020 zijn er ruim 41.000 huishoudens jonger dan 30 jaar in de MRE (zie Figuur 3.3). Dit aantal neemt tot 2030 nog beperkt toe, maar daalt daarna tot 2040. Na 2040 wordt echter weer een stijging verwacht. Dit beeld wordt vooral bepaald door de ontwikkeling van jonge alleenstaanden, die veruit de grootste groep onder jonge huishoudens vormen. Bij paren tot 30 jaar is geen sprake van een toename tot 2030. Hun aantal neemt tot 2040 gestaag af maar en neemt pas daarna weer iets toe.

Figuur 3.3: Ontwikkeling huishoudens jonger dan 30 jaar in de MRE (2020-2040) Bron: Socrates 2020 MRE

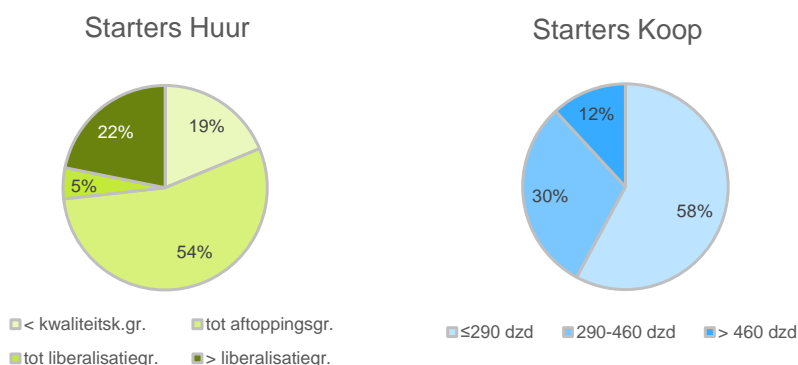


Bij benadering gaan er in de MRE jaarlijks meer dan 14 duizend jonge huishoudens jonger dan 30 jaar op zoek naar een (andere) woning, waarvan 9,2 duizend in Eindhoven, bijna 900 in Helmond, 1,8 duizend in Overig SGE en ruim 2,4 duizend in Overig MRE. Voor een deel zijn dat bestaande huishoudens die al in een (zelfstandige) woning wonen maar voor een belangrijk deel zijn het ook startende huishoudens. Zij zoeken voor het eerst een woning en hebben voorheen nog bij ouder(s) thuis gewoond of een onzelfstandige woonruimte gehad. Het jaarlijkse aantal starters in de MRE (inclusief oudere starters) beweegt zich rond de 9 duizend huishoudens. Niet alle huishoudens slagen erin ook een andere of nieuwe woning te vinden. In dat geval blijven ze vooralsnog op hun huidige plek, zoeken onzelfstandige woonruimte of gaan ze op zoek naar een andere locatie. Uitstel en substitutie van woonwensen worden in het model meegenomen. Het is niet mogelijk aan te geven hoeveel huishoudens wel slagen. Juist in deze tijd van grote druk op zowel de huur- als de koopsector is het voor starters en jonge huishoudens lastig een woning te bemachtigen.

Meer dan de helft (56%) van de starters in de MRE richt zich op een huurwoning. Een vijfde van deze groep gaat op zoek naar een woning tot aan de kwaliteitskortingsgrens maar de meeste starters zoeken een betaalbare woning tot aan de aftoppingsgrens. Ruim een vijfde oriënteert zich op de vrije huursector. Dit laatste segment is onder de starters in Eindhoven met ruim een kwart iets populairder.

Van de starters die een koopwoning zoeken wil een op de drie een koopwoning tot maximaal 290.000 euro.

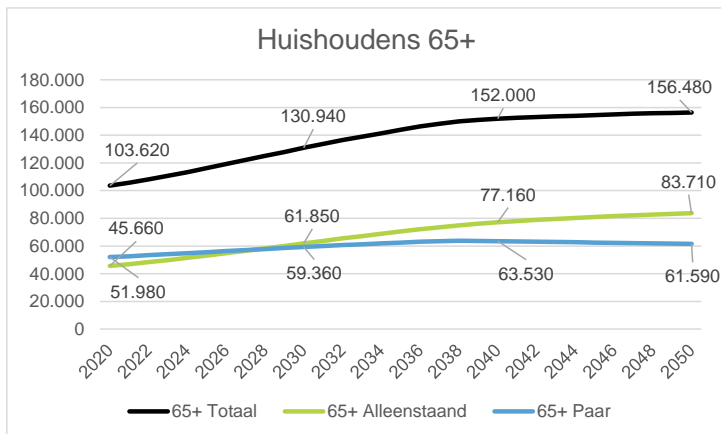
Figuur 3.4: Vraag van starters in de MRE naar een huur- resp. koopwoning naar prijsklasse (2020)
Bron: Socrates 2020 MRE Midden



3.3.2 Oudere huishoudens

In 2020 wonen er in de MRE bijna 104 duizend huishoudens ouder dan 65 jaar in de MRE (zie Figuur 3.3). Naar verwachting zal dat aantal oplopen tot 131 duizend in 2030 en tot 152 duizend in 2040. Anders dan bij jonge huishoudens bestaat een kleine meerderheid van de huishoudens 65+ uit paren maar in 2030 zijn er al meer alleenstaanden dan paren en nadien wordt het verschil alleen maar groter.

Figuur 3.5: Ontwikkeling huishoudens 65+ in de MRE (2020-2040) Bron: Socrates 2020 MRE

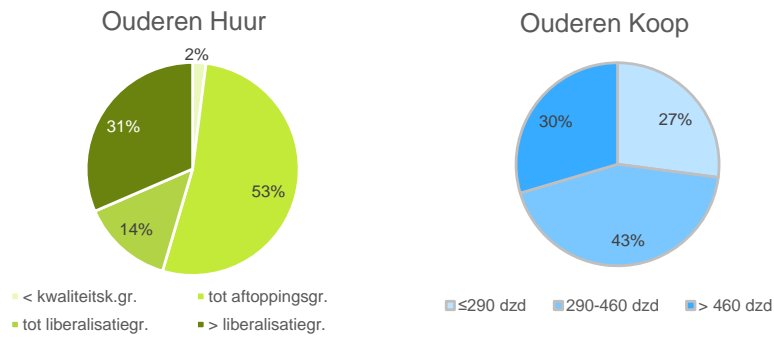


Zoals bekend is de verhuigeneidigheid onder oudere huishoudens relatief laag, vooral onder woningbezitters. Het gevolg is dat veel ouderen in een grote woning (blijven) wonen. Onvoldoende geschikt aanbod in de eigen omgeving, opzien tegen toekomstige maandlasten, het geregeld van een verhuizing en eventuele verkoop: het kunnen allemaal redenen zijn die ertoe bijdragen dat het ook bij een verhuizens niet (direct) tot een daadwerkelijke verhuizing komt.

Bij benadering zoeken er in de MRE jaarlijks ongeveer 6 duizend oudere huishoudens van 65 jaar of ouder naar een andere woning. In Eindhoven zijn er dat 2 duizend, in Helmond circa 350, in Overig SGE bijna 2 duizend en in Overig MRE zo'n 1.900. Nog meer dan starters richten huishoudens 65+ zich op een huurwoning (58%). Ook de meeste ouderen zoeken een betaalbare woning tot aan de aftoppingsgrens maar het aandeel oudere huishoudens dat op zoek gaat naar een woning boven de liberalisatiegrens is met bijna een derde ook behoorlijk groot.

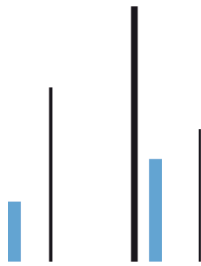
Dat oudere huishoudens die (weer) een woning in de koopsector zoeken over meer kapitaal dan jonge huishoudens beschikken blijkt uit hun voorkeur voor een duurdere woning. Twee op de vijf oudere huishoudens zoeken een woning tussen 290.000 en 460.000 duizend euro en 30% van de huishoudens 65+ wil een woning van meer dan 460.000 euro kopen.

Figuur 3.6: Vraag van ouderen in de MRE naar een huur- resp. koopwoning naar prijsklasse (2020)
 Bron: Socrates 2020 MRE Midden



Of ouderen in hun woningvraag ook naar een voor hen meer geschikte woning zoeken (nultredenwoning of een specifieke geclusterde ouderenwoning), komt aan bod in hoofdstuk 5.

4



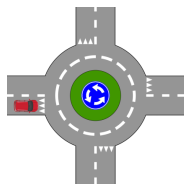
Voorraadmutaties

De belangrijkste bevindingen en conclusies uit dit hoofdstuk:

- Mutaties geven een beeld van hoe de wensvoorraad bereikt kan worden, andere routes ook mogelijk
- Tot 2040 75 duizend woningen extra in de MRE waarvan grootste deel in Eindhoven
- Aandeel koopsector in de MRE gaat toenemen, door verkoop en sloop huurwoningen
- Tot 2025 meer nieuwbouw in huursector dan koopsector, daarna meer koopwoningen, vooral na 2030
- Circa 70% van nieuwbouw in huursector moet sociaal; subregio's verschillen niet, gemeenten onderling wel
- Meeste nieuwbouw gewenst in segment tussen kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrens, waarvan een vijfde tussen 1^e en 2^e aftoppingsgrens
- Alleen in Eindhoven rekening gehouden met nieuwbouw van huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens
- Nieuwbouw van huurwoningen in vrije sector, vooral middenhuur, ook belangrijk
- Opgave corporaties tot 2025 gemiddeld 1.770 nieuwe woningen per jaar, daarna 1.560 tot 2030
- Bandbreedte: bij mindere inkomensontwikkeling meer huurwoningen gewenst, bij sterke inkomensontwikkeling minder (verschil van ruim 6 duizend woningen tussen 2020 en 2030)

De vergelijking tussen nu en 2030/2040 in het vorige hoofdstuk geeft op zichzelf nog niet aan *hoe* de gewenste voorraad van de toekomst bereikt kan worden. Daarvoor zijn immers verschillende mogelijkheden: nieuwbouw (of overige toevoegingen zoals transformaties), sloop, verkoop van huurwoningen en huurprijsaanpassingen. In dit hoofdstuk worden daarom de gewenste mutaties in de voorraad benoemd die kunnen leiden tot de in het vorige hoofdstuk geschetste toekomstige woonsituatie, waarbij binnen de randvoorwaarden het model erop gericht is zoveel mogelijk huishoudens volgens hun woonwensen te laten wonen. De nieuwbouw wordt ingezet om de grootste discrepanties tussen vraag en aanbod weg te nemen, niet in een keer over een hele periode maar per jaar. We laten de aantallen nieuwbouw, sloop, verkopen en huuraanpassingen zien, ook weer met onderscheid naar de prijsklassen in de huur- en koopsector. De huuraanpassingen zijn trendmatig en beleidsmatig bepaald. Hierdoor kunnen we tevens de effecten van huurbeleid op de woningvoorraad meenemen en laten zien.

De mutaties geven een beeld van hoe de wensvoorraad bereikt kan worden. Dit beeld van de 'route' naar 2030/2040 is echter niet in steen gebeiteld. Omdat de mutaties onderling samenhangen, zijn ook andere keuzes mogelijk. Zo kunnen corporaties in een specifiek segment meer of juist minder verkopen, bouwen, slopen of huren aanpassen. De in het rapport weergegeven mutaties per segment helpen de corporaties in de MRE wel op weg om een route naar de wensvoorraad uit te stippelen.



Met andere beleidskeuzes voor voorraadmutaties kunnen corporaties de route naar 2030/2040 anders vormgeven dan hieronder is weergegeven.

Zoals eerder aangegeven zijn er vooral bij de samenstelling van de gewenste nieuwbouw verschillen tussen de scenario's. In de figuren die over de nieuwbouw gaan, zullen deze verschillen getoond worden.

4.1 Nieuwbouw, sloop en verkoop van huurwoningen

Tussen 2020 en 2025 wordt de woningvoorraad in de MRE per saldo met bijna 22 duizend woningen uitgebreid. En in de periode 2025-2030 komen daar nog eens ruim 19 duizend woningen bij. Omdat er in beide perioden zo'n 2 duizend woningen worden gesloopt worden er bijna 24 duizend en ruim 21,4 duizend nieuwe woningen gebouwd.

In de komende jaren is meer nieuwbouw in de huursector dan in de koopsector gewenst, 12,2 versus 11,7 duizend woningen (Tabel 4-1) laat ook duidelijk zien dat de veranderingen in de woningvoorraad per prijsklasse behalve door nieuwbouw, sloop en prijsaanpassingen ook nog worden beïnvloed door verkoop van huurwoningen.

In de koopsector ligt het accent van de uitbreiding op de goedkopere koopvoorraad, hier met 290.000 euro (prijspeil 2019) als bovengrens. In deze prijsklasse zou ook meer nieuwbouw dan in de andere twee prijsklassen moeten plaatsvinden, ondanks het feit dat er ook al goedkopere koopwoningen aan de voorraad worden toegevoegd door de verkoop van huurwoningen.

Tussen 2025 en 2030 slaat de balans licht door naar de koopsector. De meeste nieuwbouw in de huursector is gewenst in het in de huurvoorraad grootste prijssegment, dat tussen kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrens. Meer dan de helft van de nieuwbouw in de huur moet woningen in deze prijsklasse bevatten. Nieuwbouw van huurwoningen tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens is minder noodzakelijk; dit komt omdat deze prijsklasse ook al groeit door huuraanpassingen. Meer dan een kwart van de nieuwbouw van huurwoningen is nodig in de vrije sector; voor het grootste gedeelte gaat het dan om middenhuur. Tabel 4-1 laat ook duidelijk zien dat de veranderingen in de woningvoorraad per prijsklasse behalve door nieuwbouw, sloop en prijsaanpassingen ook nog worden beïnvloed door verkoop van huurwoningen.

In de koopsector ligt het accent van de uitbreiding op de goedkopere koopvoorraad, hier met 290.000 euro (prijspeil 2019) als bovengrens. In deze prijsklasse zou ook meer nieuwbouw dan in de andere twee prijsklassen moeten plaatsvinden, ondanks het feit dat er ook al goedkopere koopwoningen aan de voorraad worden toegevoegd door de verkoop van huurwoningen.

Tabel 4-1: Mutaties in de woningvoorraad naar eigendom en prijsklasse in de MRE (2020-2030)
Bron: Socrates 2020 MRE Midden

	2020 t/m 2024					2025 t/m 2029				
	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Aanpassingen huur	Mutatie	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Aanpassingen huur	Mutatie
	x 1.000									
Totaal huur	12,2	-1,7	-2,3	0,0	8,2	10,6	-1,8	-2,3	0,0	6,5
< kwal.k.gr.	1,1	-0,6	0,0	-1,8	-1,3	1,1	-0,7	0,0	-1,3	-1,0
tot 2e aftop.gr.	6,4	-0,9	-1,4	-1,1	2,9	5,5	-0,7	-1,2	-1,2	2,3
tot lib.gr.	1,4	-0,1	-0,5	3,0	3,8	1,3	-0,2	-0,5	2,6	3,2
> lib.gr.	3,4	-0,1	-0,4	0,0	2,9	2,8	-0,2	-0,7	0,0	1,9
Totaal koop	11,7	-0,3	2,3	0,0	13,7	10,8	-0,3	2,3	0,0	12,8
≤ 290 dzd	4,3	-0,2	1,9	0,0	6,0	4,2	-0,2	1,7	0,0	5,7
290-460 dzd	3,9	-0,1	0,4	0,0	4,2	3,5	-0,1	0,7	0,0	4,1
≥ 460 dzd	3,5	0,0	0,0	0,0	3,5	3,0	0,0	0,0	0,0	3,0
Totaal	23,9	-2,0	0,0	0,0	21,9	21,4	-2,1	0,0	0,0	19,3

Het hier geschetste beeld ten aanzien van de prijsklassen waarin groei of krimp door sloop, verkopen en prijsaanpassingen plaatsvindt is in de afzonderlijke subregio's op hoofdlijnen hetzelfde. De aantallen waar het over gaat verschillen natuurlijk wel.

In Tabel 4-2 zijn voor de nieuwbouw de prijsklassen in de huur verder onderscheiden, zodat voor de corporaties duidelijk wordt hoeveel woningen gebouwd moeten worden tot de 1^e en tot de 2^e aftoppingsgrens. Het gaat bij deze prijsklasse om ongeveer een vijfde van alle nieuwbouw tussen kwaliteitskortingsgrens en 2^e aftoppingsgrens. Zoals eerder aangegeven is de nieuwbouw tot de kwaliteitskortingsgrens alleen op Eindhoven gericht. Ook blijkt uit deze tabel dat het bij de nieuwbouw in de vrije huursector inderdaad vooral gaat om middenhuur. Tot slot is in de tabel ook de nieuwbouw tussen 2030 en 2040 toegevoegd. In die periode worden er in een tijdsbestek van 10 jaar nog 13,5 duizend nieuwe huurwoningen en ruim 16 duizend nieuwe koopwoningen gebouwd in de MRE. Binnen de huursector zijn de prijsklasse tussen de kwaliteitskortingsgrens en 1^e aftoppingsgrens en de middenhuur wederom de segmenten waar de nieuwbouwopgave het grootst is.

Tabel 4-2: Nieuwbouw naar eigendom en prijsklasse in de MRE per jaar (2020-2040)
Bron: Socrates 2020 MRE Midden

	2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2030 t/m 2039
	x 1.000		
Huur	12,2	10,6	13,5
tot kwal.k.gr.	1,1	1,1	1,4
tot 1e aftop.gr.	5,1	4,5	5,4
tot 2e aftop.gr.	1,3	1,0	1,1
tot lib.gr.	1,4	1,3	1,3
middenhuur	3,0	2,5	3,9
vanaf 969 euro	0,4	0,3	0,4
Koop	11,7	10,8	16,1
≤ 200 dzd	0,5	0,5	0,5
200-290 dzd	3,8	3,8	5,6
290-360 dzd	1,6	1,5	2,2
360-460 dzd	2,3	2,0	3,1
460-600 dzd	2,4	2,0	3,0
≥ 600 dzd	1,1	1,0	1,6
Totaal	23,9	21,4	29,5

Over de hele periode 2020 tot 2040 gezien worden er zo'n 75 duizend nieuwe woningen toegevoegd aan de huidige voorraad van de MRE, 36,3 duizend huurwoningen en 38,5 duizend koopwoningen. Het grootste deel van de nieuwbouw komt zoals reeds vermeld in Eindhoven terecht, waar iets meer huurwoningen dan

koopwoningen moeten worden gebouwd. In Helmond en Overig MRE zijn meer koopwoningen dan huurwoningen gewenst, terwijl de verhouding in Overig SGE gelijk is.

Zo'n 70% van alle huurwoningen zou in het sociale huursegment moeten worden gebouwd en dat aandeel verschilt nauwelijks tussen de subregio's. Op gemeentelijk niveau zijn er wel gemeenten waarvoor een groter dan wel juist kleiner aandeel nieuwbouw in de sociale huur gewenst is.

Van de nieuwbouw in de koopsector moet in de MRE 38% van de woningen een waarde van maximaal 290.000 euro hebben. In Eindhoven is dat aandeel met 44% nog hoger, terwijl in Overig SGE en Overig MRE slechts 27% resp. 31% van de nieuwbouw in dit goedkopere segment hoeft te worden gebouwd. Aan de andere kant ligt het gewenste aandeel nieuwbouwwoningen van minstens 460.000 euro in Eindhoven duidelijk onder het regionale gemiddelde, terwijl dat van Overig MRE en vooral Overig SGE er duidelijk boven ligt. Ook in de verdeling van de nieuwbouw in de koopsector zijn er grote verschillen tussen de gemeenten.

Tabel 4-3: Nieuwbouw naar eigendom en prijsklasse in de MRE per jaar (2020-2040)
Bron: Socrates 2020 MRE Midden

	Nieuwbouw 2020-2039						
	Huur			Koop			
		Gereguleerd < lib.gr.	Geliberaliseerd > lib.gr.	Goedkoop < 290 dzd	Middelduur 290-460 dzd	Duur > 460 dzd	
	x 1.000	% van alle huurwoningen		x 1.000	% van alle koopwoningen		
Eindhoven	20,4	71%	29%	19,1	44%	31%	24%
Helmond	3,9	71%	29%	6,4	38%	36%	26%
Best	1,5	71%	29%	1,2	25%	23%	51%
Geldrop-Mierlo	1,1	62%	38%	1,3	24%	33%	42%
Nuene c.a.	0,5	71%	29%	0,5	38%	26%	36%
Oirschot	0,5	83%	17%	0,5	20%	38%	42%
Son en Breugel	0,4	85%	15%	0,5	13%	43%	44%
Veldhoven	1,3	69%	31%	1,5	34%	37%	29%
Waalre	0,7	71%	29%	0,4	26%	25%	50%
Overig SGE	6,0	71%	29%	5,9	27%	32%	41%
Asten	0,5	66%	34%	0,4	42%	20%	38%
Bergeijk	0,3	72%	28%	0,5	11%	58%	31%
Bladel	0,5	80%	20%	0,7	30%	40%	30%
Cranendonck	0,3	86%	14%	0,5	23%	56%	21%
Deurne	0,7	75%	25%	0,7	26%	31%	43%
Eerssel	0,4	75%	25%	0,4	21%	36%	42%
Gemert-Bakel	1,1	64%	36%	1,2	44%	20%	36%
Heeze-Leende	0,2	75%	25%	0,3	29%	40%	31%
Laarbeek	0,4	79%	21%	0,5	19%	45%	36%
Reusel-De Mierden	0,4	71%	29%	0,5	36%	36%	29%
Someren	0,5	72%	28%	0,6	36%	30%	34%
Valkenswaard	0,8	66%	34%	0,9	28%	39%	33%
Overig MRE	6,1	72%	28%	7,2	31%	36%	34%
MRE	36,3	71%	29%	38,5	38%	33%	29%

Corporaties bouwen vooral woningen in de sociale huursector. Daarom zoomen we nu nader in op de nieuwbouwpoging in dat segment. In Tabel 4-4 is aangegeven om welke aantallen het gemiddeld per jaar gaat. Tot 2025 gaat het om gemiddeld 1.770 woningen per jaar en tussen 2025 en 2030 om 1.560 woningen.

Tussen 2030 en 2040 kan de jaarlijkse productie omlaag naar gemiddeld 920 huurwoningen beneden de liberalisatiegrens. Zoals aangegeven in de alinea's hiervoor ligt het accent van de nieuwbouw door corporaties op de prijsklasse tussen kwaliteitskortingsgrens en 1^e aftoppingsgrens.

Tabel 4-4: Nieuwbouw in de huurvoorraad en prijsklasse in de MRE (2020-2040)

Bron: Socrates 2020 MRE Midden

	2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2030 t/m 2039
<i>Gemiddeld per jaar</i>			
Huur < lib.gr.	1.770	1.560	920
tot kwal.k.gr.	220	210	140
tot 1e aftop.gr.	1.020	890	540
tot 2e aftop.gr.	260	200	110
tot lib.gr.	270	250	130

In de onderstaande tabel staan vergelijkbare cijfers, maar dan per subregio. De verdeling van de sociale nieuwbouw over de prijsklassen verschilt niet sterk tussen de subregio's. In Helmond en Overig MRE zou ca. 70% moeten plaatsvinden in het segment tussen de kwaliteitskortingsgrens en de 1^e aftoppingsgrens. In Overig SGE is dat rond de 60%. Zoals eerder aangegeven is Eindhoven de enige subregio waar in het model nieuwbouw tot de kwaliteitskortingsgrens werd toegestaan.

Tabel 4-5: Nieuwbouw in de huurvoorraad naar prijsklasse per subregio (2020-2040)

Bron: Socrates 2020 MRE Midden

	2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2030 t/m 2039
<i>Gemiddeld per jaar</i>			
Eindhoven	920	810	590
tot kwal.k.gr.	220	210	140
tot 1e aftop.gr.	460	400	320
tot 2e aftop.gr.	110	90	60
tot lib.gr.	120	110	60
<i>Gemiddeld per jaar</i>			
Helmond	200	180	90
tot kwal.k.gr.	0	0	0
tot 1e aftop.gr.	140	130	70
tot 2e aftop.gr.	30	30	10
tot lib.gr.	20	20	10
<i>Gemiddeld per jaar</i>			
Overig SGE	310	280	130
tot kwal.k.gr.	0	0	0
tot 1e aftop.gr.	170	170	80
tot 2e aftop.gr.	70	50	20
tot lib.gr.	70	60	30
<i>Gemiddeld per jaar</i>			
Overig MRE	340	290	120
tot kwal.k.gr.	0	0	0
tot 1e aftop.gr.	240	190	80
tot 2e aftop.gr.	50	40	10
tot lib.gr.	60	60	20

4.2 Bandbreedte nieuwbouw

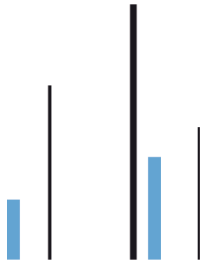
In paragraaf 2.2. is aangegeven dat de inkomensontwikkeling van invloed is op de ontwikkeling van de doelgroepen. Omdat inkomen ook van belang is voor de woningvraag verschilt ook de gewenste verdeling van de nieuwbouw over eigendomsvorm en de prijsklassen bij een andere inkomensontwikkeling. In Tabel 4-6 zijn de aantallen en de procentuele verdeling van de nieuwbouw tussen 2020 en 2030 voor de drie scenario's opgenomen. Bij een lagere inkomensontwikkeling (en een grotere corporatiedoelgroep) is de behoefte aan huurwoningen groter dan bij een hogere inkomensontwikkeling (en een kleinere corporatiedoelgroep). Tussen de scenario's Laag en Hoog is er een verschil van ruim 6 duizend huurwoningen in de nieuwbouw, verdeeld over alle prijsklassen. De verhouding over de prijsklassen binnen de huursector verschilt nauwelijks tussen de scenario's. Dat geldt voor alle subregio's.

De verdeling van de nieuwbouw in de koopsector blijkt gevoeliger voor de inkomensontwikkeling. In het scenario Laag wordt een groter aandeel goedkopere woningen en een kleiner aandeel duurdere woningen gebouwd dan in het scenario Hoog.

Tabel 4-6: Nieuwbouw naar eigendom en prijsklasse per scenario in de MRE (2020-2030)
Bron: Socrates 2020 MRE

	Inkomensscenario					
	Laag	Midden	Hoog	Laag	Midden	Hoog
	x 1.000			%		
Totaal huur	25,2	22,9	18,9	56%	50%	42%
tot kwal.k.gr.	2,4	2,2	1,8	9%	9%	10%
tot 1e atop.gr.	10,6	9,5	8,1	42%	42%	43%
tot 2e atop.gr.	2,6	2,3	2,0	10%	10%	10%
tot lib.gr.	2,7	2,6	2,3	11%	11%	12%
middenhuur	6,1	5,6	4,3	24%	24%	23%
vanaf 969 euro	0,7	0,7	0,4	3%	3%	2%
Totaal koop	20,1	22,4	26,4	44%	50%	58%
≤ 290 dzd	8,1	8,5	9,6	40%	38%	36%
290-460 dzd	6,5	7,4	8,8	32%	33%	33%
≥ 460 dzd	5,5	6,5	8,0	28%	29%	30%
Totaal	45,3	45,3	45,3	100%	100%	100%

5



Wonen met zorg

De belangrijkste bevindingen en conclusies uit dit hoofdstuk:

- Sterke vergrijzing vraagt aandacht geschikte woningen en woonomgeving voor ouderen

Vraag naar geschikte ouderenwoningen

- In de MRE tot 2040 bijna 23 duizend voor ouderen geschikte woningen extra nodig voor huishoudens 65+: 13 duizend nultredenwoningen, 6 duizend geclusterde ouderenwoningen en 4 duizend aangepaste woningen
- Verschillende mogelijkheden om hierin te voorzien: nieuwbouw is er slechts één van
- Opgave corporaties in de MRE vooral bij uitbreiding van geclusterde woningen en van nultredenwoningen

Intramurale zorgvraag

- Sterke stijging intramurale zorgvraag in sector V&V door sterke toename 75-plussers
- Aantal cliënten beschermd wonen in V&V-sector van 4,4 duizend in 2020 naar 9,6 duizend in 2040
- Totale opgave V&V in 2040 zo'n 75 procent hoger dan huidige capaciteit in de MRE
- In sectoren GHZ en GGZ geringere toename en kleinere aantallen.
- Uitbreiding intramurale capaciteit in V&V-sector gewenst maar niet gelijk aan groei zorgvraag: via VPT en MPT ook intramurale zorg thuis mogelijk en gebruik hiervan stijgt flink
- Bij toename gebruik VPT en MPT neemt belang van voor ouderen geschikte woningen toe

Nederland vergrijst in hoog tempo en dat is in de MRE niet anders. In het afgelopen decennium heeft de overheid ingezet op ouderenbeleid gericht op een geringere afhankelijkheid van geïnstitutionaliseerde zorg en op zo lang mogelijk zelfstandig thuis blijven wonen. Dit beleidsstreven van de overheid past bij de wens van ouderen om zo lang mogelijk thuis, in de eigen omgeving, te blijven wonen. Om het langer thuiswonen zoveel mogelijk te ondersteunen zijn aanpassingen nodig in de woningvoorraad. Ouderen met mobiliteits- en andere beperkingen zijn immers gebaat bij goed toe- en doorgankelijke woningen, eventueel voorzien van de noodzakelijke hulpmiddelen en ondersteuning. Met een aangepaste en op ouderen toegesneden woningvoorraad en woonomgeving kunnen veel en meer ouderen worden geholpen maar niet allemaal. Voor ouderen met bepaalde beperkingen en/of aandoeningen blijft zorg en wonen binnen de muren van een instelling de beste oplossing. Ook deze vraag naar intramurale zorg zal door de vergrijzing sterk gaan toenemen.

De in dit hoofdstuk geschetste vraag naar ouderenwoningen komt niet bovenop de in het vorige hoofdstuk geschetste opgave maar maakt daar gedeeltelijk deel van uit, bijvoorbeeld bij de bouw van appartementen die ook nultredenwoningen zijn, en deels via andere oplossingen die op of in de bestaande woningvoorraad worden toegepast.

Om de toekomstige vraag naar wonen met zorg op (binnen)gemeentelijk niveau in kaart te brengen heeft ABF het prognosemodel Fortuna ontwikkeld. In dit hoofdstuk gaan we vooral in op de uitkomsten voor de

MRE, eerst op de vraag naar voor ouderen geschikte woningen in verband met het langer zelfstandig thuis wonen en daarna op de intramurale zorgvraag. Meer informatie over het model zelf is in bijlage 1 deel 2 opgenomen.

5.1 Vraag naar voor ouderen geschikte woningen

Vergrijzing bepaalt voor een groot deel de opgave aan ouderenhuisvesting. Voor veel ouderen gaat het klimmen der jaren gepaard met toenemende fysieke ongemakken. In het algemeen geldt dat de doelgroep voor geschikte huisvesting voor wonen met zorg en/of een beperking vooral bestaat uit personen in de leeftijdscategorie van 65 jaar en ouder.

Tabel 6-2 laat zien dat het aantal huishoudens van 65 jaar of ouder in de MRE de komende 20 jaar met 47% flink gaat toenemen. Het aantal huishoudens 65+ bedraagt nu nog zo'n 104 duizend huishoudens maar is in 2040 gestegen tot 152 duizend. De groei van het aantal oudere huishoudens varieert tussen de subregio's, van 43% à 44% in Overig SGE en Overig MRE tot 59% in Helmond. De toename in de meer landelijke subregio's is geringer dan in de twee steden omdat in deze regio's nu al sterker zijn vergrijsd. Op gemeentelijk niveau zijn de verschillen in de toename van het aantal ouderenhuishoudens nog groter.

Tabel 5-1: Aantal huishoudens 65+ in de MRE (2020-2040) Bron: Fortuna 2020 MRE Midden

	2020	Toename 2020-2040	
		abs.	%
	x 1.000		
Eindhoven	27,2	13,6	50%
Helmond	10,8	6,3	59%
Best	3,9	2,5	66%
Geldrop-Mierlo	5,8	2,4	41%
Nuenen c.a.	3,9	1,1	27%
Oirschot	2,6	1,3	50%
Son en Breugel	2,6	0,9	34%
Veldhoven	6,5	2,8	43%
Waalre	2,8	1,1	40%
Overig SGE	28,0	12,0	43%
Asten	2,4	0,9	39%
Bergeijk	2,6	0,7	26%
Bladel	2,9	1,3	45%
Cranendonck	3,2	1,3	41%
Deurne	4,6	1,9	41%
Eersel	2,8	1,5	53%
Gemert-Bakel	4,0	2,5	64%
Heeze-Leende	2,5	0,9	36%
Laarbeek	3,2	1,4	44%
Reusel-De Mierden	1,7	1,2	69%
Someren	2,5	1,0	40%
Valkenswaard	5,2	1,9	35%
Overig MRE	37,6	16,4	44%
MRE	103,6	48,4	47%

Mobiliteitsbeperkingen

De typering mobiliteitsbeperking is gebaseerd op het gebruik van hulpmiddelen voor mobiliteit en de door het hoofd en de eventuele partner van het huishouden ervaren mobiliteitsbeperkingen. Er worden daarbij vier gradaties onderscheiden, op grond waarvan huishoudens zijn ingedeeld:

- **Mobiliteitsklasse 0 (Geen)** Huishoudens met geen of slechts lichte mobiliteitsbeperkingen.
- **Mobiliteitsklasse A (Licht)** Huishoudens waarin zowel het hoofd als de eventuele partner een mobiliteitsbeperking heeft, en met moeite kan lopen en/of traplopen.
- **Mobiliteitsklasse B (Matig)** (i) Huishoudens die gebruik maken van een scootmobiel, rollator of rolstoel, maar binnenshuis geen hulpmiddel voor mobiliteit gebruiken of (ii) huishoudens waarin het hoofd of de partner zonder hulp niet kan lopen en/of traplopen.
- **Mobiliteitsklasse C (Zwaar)** Huishoudens die binnenshuis gebruikmaken van een rolstoel of een rollator. Op basis van de omvang van deze groep is het mogelijk een goede inschatting te maken van de vraag naar rollator- en rolstoeltoegankelijke woningen.

Geschikte huisvesting voor wonen met zorg

Om de woningvoorraad van een gemeente in beeld te brengen wordt gebruik gemaakt van diverse bronbestanden, zoals de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG), de Waardering onroerende zaken (WOZ), het Woononderzoek Nederland (WoON) en de Verantwoordingsinformatie (dVi) van corporaties. Het aantal woningen per geschiktheidsklasse wordt ingeschat naar rato van regionale gegevens over dergelijke woningen, gemeten in het WoON, en toegepast op de woningvoorraad van de gemeente. Hierdoor kan de aangegeven geschikte voorraad afwijken van de feitelijke (maar niet volledig bekende) aantallen per gemeente.

De huisvesting voor ouderen en andere zorgbehoevenden wordt omschreven als **geschikte huisvesting voor wonen met zorg**. Deze valt uiteen in drie hoofdgroepen:

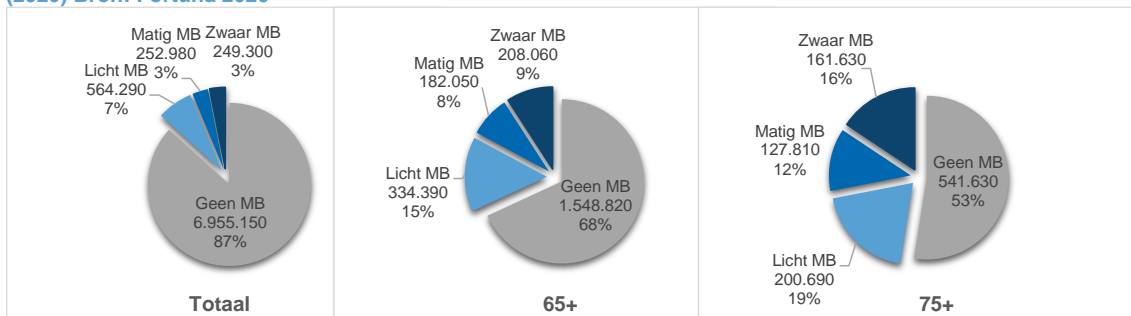
- **Geclusterde ouderenwoning** Een woning die deel uitmaakt van een complex of groep van woningen speciaal bestemd voor ouderen. Hiertoe behoren o.a. woonzorgcomplexen, aanleunwoningen en serviceflats. Nabijheid van 24 uren aanwezige zorg is geen voorwaarde vanwege de mogelijke andere leveringsvormen van zorg. Hoewel specifieke voorzieningen niet noodzakelijk zijn, heeft feitelijk circa 40 procent van de geclusterde woningen een zorgsteunpunt en heeft daarnaast circa 45 procent een gemeenschappelijke ruimte, receptie, huismeester, alarmering e.d.
- **Aangepaste woning** Een bestaande woning of nieuwbouwwoning waarin ten behoeve van personen met een handicap of lichamelijke beperking speciale voorzieningen zijn aangebracht of bouwkundig is aangepast. Daarbij kan het gaan om een traplift, hellingbaan, aan- of uitbouw, maar ook om kleinere aanpassingen.
- **Nultredenwoning** Een woning die zowel extern toegankelijk is (de woonkamer dient bereikbaar te zijn vanaf de straat zonder trap te hoeven lopen) als intern toegankelijk is (vanuit de woonkamer zijn zonder traplopen de keuken, het toilet, de badkamer en tenminste één slaapkamer te bereiken).

Onder de **overige woningen** vallen alle woningen die niet tot één van de bovengenoemde categorieën behoren.

De indeling in de verschillende type geschikte woningen is uitsluitend, te beginnen bij de geclusterde woningen, daarna de aangepaste woningen en tot slot de nultredenwoningen. Een woning wordt dus nooit in meerdere categorieën meegenomen. Wanneer een nultredenwoning is aangepast valt deze dus in de categorie aangepaste woningen en niet in de categorie nultredenwoningen.

Dat het aantal huishoudens met een mobiliteitsbeperking (zie ook kader op de vorige pagina) groter is naarmate het huishouden ouder is blijkt uit onderstaande figuur voor heel Nederland. Onder ouderen liggen de percentages met een zwaardere beperking aanzienlijk hoger. Duidelijk is dat deze stijging van het aantal huishoudens 95+ en met name 75+ tot meer huishoudens met mobiliteitsbeperkingen zal leiden en dat dit invloed zal hebben op de gewenste aanpassingen in de woningvoorraad.

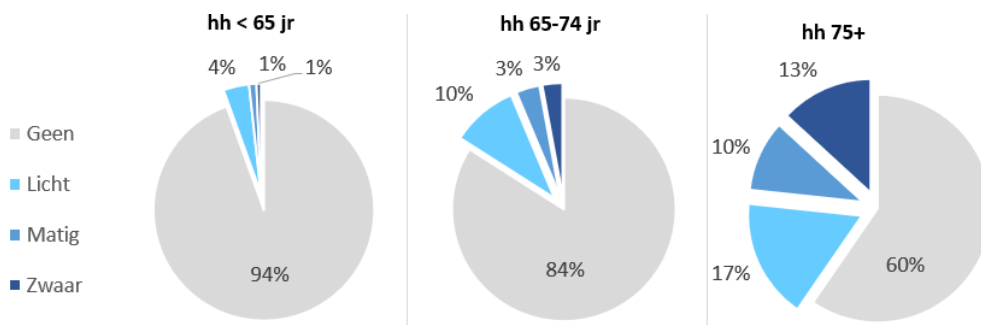
Figuur 5.1: Huishoudens naar mobiliteitsbeperking, totaal (links), 65+ (midden) en 75+ (rechts), Nederland (2020) Bron: Fortuna 2020



Huishoudens met een zware mobiliteitsbeperking wonen vaker in een geschikte woning en geschikte vormen van huisvesting worden vaker bewoond door huishoudens met mobiliteitsbeperkingen. Aan de andere kant wonen ook huishoudens zonder mobiliteitsbeperkingen in een als voor wonen met zorg aangemerkte geschikte woning. Hoe huishoudens wonen is immers een vrije keuze. In het prognosemodel is hiermee rekening gehouden: de vraag naar geschikte woningen is afkomstig van oudere huishoudens met en oudere huishoudens zonder beperking.

In 2040 wordt voor de MRE verwacht dat 6 van de 10 huishoudens 75+ geen enkele mobiliteitsbeperking ondervinden, terwijl bijna een kwart een matige of zware mobiliteitsbeperking zal hebben.

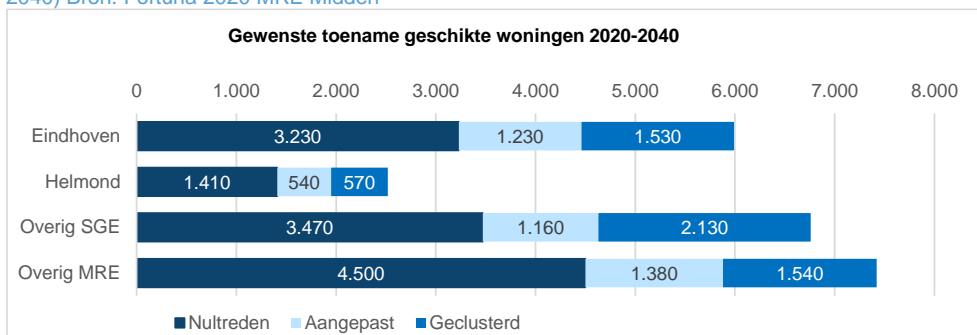
Figuur 5.2: Huishoudens naar mobiliteitsbeperking en leeftijd, MRE (2040) Bron: Fortuna 2020



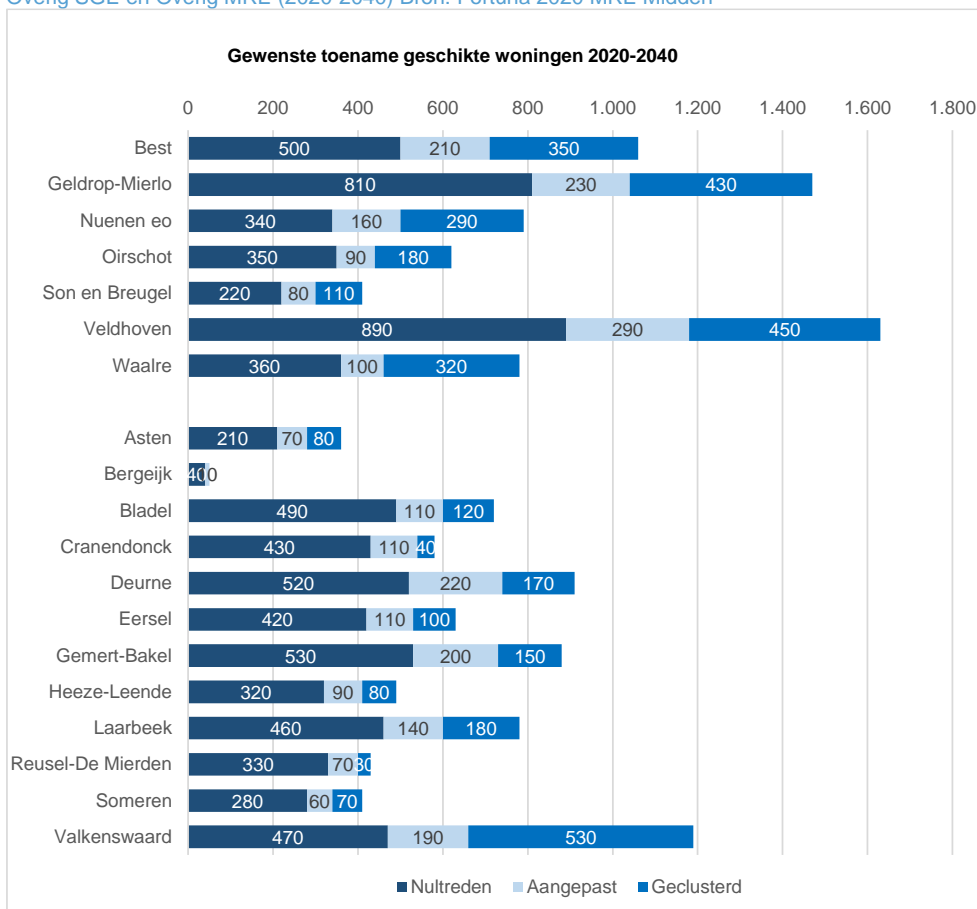
Als in de vraag van oudere huishoudens 65+ wordt voorzien moeten er in de hele MRE tot 2040 bijna 23 duizend voor ouderen geschikte woningen extra beschikbaar komen. Het gaat dan om bijna 13 duizend nultredenwoningen, tegen de 6 duizend geclusterde ouderenwoningen en ruim 4 duizend aangepaste woningen. Om dit te bereiken zijn er verschillende mogelijkheden. Nieuwbouw is er hier slechts één van. Transformatie van bestaande gebouwen en een andere labeling en/of toewijzing van bestaande woningen aan de doelgroep kunnen eveneens worden ingezet. Ook verbouw of het plaatsen van hulpmiddelen zoals

een traplift in een woning kunnen ervoor zorgen dat de voorraad nultredenwoningen wordt uitgebreid. Naast de uitbreiding van de aantallen nultredenwoningen en geclusterde ouderenwoningen voor huishoudens 65+ worden er ook nog ruim 4 duizend woningen aangepast, zodat huishoudens met personen die beperkingen ondervinden beter in staat zijn in de huidige woning te blijven wonen. Deze aanpassingen variëren van kleine zaken als het aanbrengen van handgrepen in de badkamer tot het verbouwen van een kamer of aanpassen van de toegang tot de woning. In Figuur 5.3 en Figuur 5.4 zijn de gewenste uitbreidingsaantallen voor de drie typen voor ouderen geschikte woningen opgenomen voor de subregio's respectievelijk de gemeenten.

Figuur 5.3: Gewenste toename geschikte voorraad per type door huishoudens 65+ in de subregio's van de MRE (2020-2040) Bron: Fortuna 2020 MRE Midden

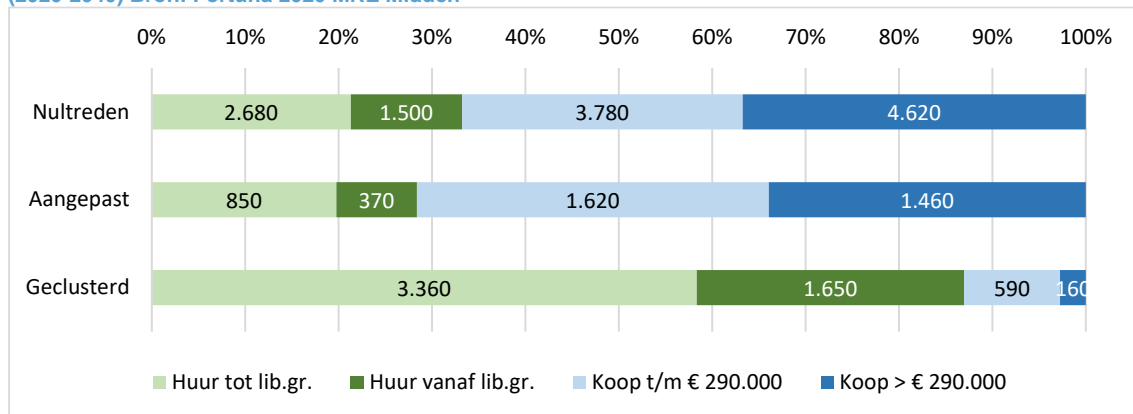


Figuur 5.4: Gewenste toename geschikte voorraad per type door huishoudens 65+ in de gemeenten van de subregio's Overig SGE en Overig MRE (2020-2040) Bron: Fortuna 2020 MRE Midden



In Figuur 5.5 is te zien dat de corporaties in de MRE vooral een opgave hebben in de uitbreiding van geclusterde woningen en van nultredenwoningen. Bij geclusterde woningen komt de opgave voor meer dan de helft terecht bij de corporaties (circa 3,4 duizend woningen). Bij nultredenwoningen is de opgave binnen de totale gewenste uitbreiding naar verhouding kleiner maar gaat het nog steeds om ongeveer 2,7 duizend woningen. Zowel bij de uitbreiding van nultredenwoningen als bij die van aangepaste woningen komt het grootste deel van de opgave in de koopsector terecht. Voor het aanpassen van woningen zijn woningbezitters in grote mate zelf verantwoordelijk.

Figuur 5.5: Gewenste toename geschikte voorraad naar type en segment door huishoudens 65+ in de MRE (2020-2040) Bron: Fortuna 2020 MRE Midden



5.2 Intramurale zorgvraag

Met de sterke stijging van het aantal 75-plussers zal ook de intramurale zorgvraag sterk gaan toenemen, ook in de MRE. Voor de sector Verpleging & Verzorging (V&V) worden er drie categorieën woonvormen onderscheiden: beschut, beschermd en overig intramuraal. Beschut wonen is daarbij bedoeld voor de lichtere zorgvraag, terwijl beschermd wonen voor de zwaardere zorg bedoeld met 24-uurs ondersteuning. De huidige V&V-sector telt in de MRE ongeveer 5,6 duizend cliënten die intramuraal wonen, bijvoorbeeld in een verzorgings- of verpleeghuis. Met 4,4 duizend cliënten vormt beschermd wonen de grootste groep. Het gaat dan om mensen met een zorgindicatie ZZP5 of ZZP7, of ZZP6 of ZZP8. De MRE telt verder 840 cliënten die beschut wonen en dan zijn er nog ruim 400 intramuraal wonende cliënten die onder de noemer overig vallen.

Het aantal cliënten beschermd wonen gaat door de vergrijzing meer dan verdubbelen, van 4,4 duizend in 2020 naar 9,6 duizend in 2040. De andere twee groepen zullen naar verwachting maar zeer beperkt toenemen. Het totaal aantal cliënten intramurale verblijfszorg V&V komt daarmee in 2040 op 15,6 duizend personen, een stijging met 6,7 duizend personen. De totale opgave ligt daarmee in 2040 zo'n 75 procent hoger dan de huidige capaciteit.

De sectoren Gehandicaptenzorg (GHZ) en Geestelijke Gezondheidszorg (GGZ) zijn minder omvangrijk, met 3 duizend respectievelijk 260 intramuraal wonende cliënten in 2020. Bij de GGZ hebben extramuralisering

en ambulantisering¹ in de laatste jaren geleid tot een afbouw van intramurale plaatsen en is de financiering overgegaan van Wlz naar Wmo. Hierdoor is opvang en inclusief wonen een taak van gemeenten, corporaties en zorgaanbieders op lokaal niveau geworden. Omdat cliënten in de GHZ en de GGZ overwegend jonger zijn dan 65 jaar stijgt de intramurale zorgvraag in deze twee sectoren veel minder sterk in de komende decennia. De grootste bevolkingstoename vindt immers in de oudere leeftijdsgroepen plaats. In de GHZ groeit de intramurale zorgvraag met 1,1 duizend cliënten, in de GGZ gaat het om een stijging van minder dan 200 cliënten volgens de huidige raming, die uitgaat van het bestaande aanbod.

Tabel 5-2: Vraag naar intramurale zorg per sector in de MRE (2020-2040) Bron: Fortuna MRE 2020

	V&V			GHZ	GGZ
	Beschut wonen ZZP 3-4	Beschemd wonen ZZP 5-8	Overig intramuraal		
2020					
Eindhoven	310	1.370	50	800	200
Helmond	60	380	30	130	0
Overig SGE	170	1.000	10	810	50
Overig MRE	310	1.630	340	1.270	10
MRE	840	4.380	430	3.010	260
Ontwikkeling 2020-2040					
Eindhoven	0	1.060	-20	540	150
Helmond	30	680	10	100	0
Overig SGE	50	1.730	20	420	20
Overig MRE	40	1.750	100	50	0
MRE	130	5.220	110	1.100	180

¹ Extramuralisering is het streven om buiten de muren van een intramurale instelling (waar iemand opgenomen wordt) gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning.

De ambulantisering van de GGZ is het proces van afbouw van intramurale GGZ-plaatsen en de opbouw van de ambulante zorg (behandeling, begeleiding en ondersteuning), in het bijzonder voor mensen met ernstiger psychische problemen.

Figuur 5.6: Vraag naar intramurale zorg per sector in de MRE (2020-2040) Bron: Fortuna MRE 2020

	2020				Ontwikkeling 2020-2040			
	V&V	GHZ	GGZ	Totaal	V&V	GHZ	GGZ	Totaal
Eindhoven	1.720	800	200	2.720	1.040	540	150	1.730
Helmond	470	130	0	600	720	100	0	820
Best	130	10	40	180	290	40	20	340
Geldrop-Mierlo	310	50	10	360	330	30	10	360
Nuenen c.a.	100	10		110	180	20		200
Oirschot	210	40		250	140	40		180
Son en Breugel	70	130		200	130	70		200
Veldhoven	240	570	0	810	490	200	0	690
Waalre	130	10		130	250	20		270
Overig SGE	1.180	810	50	2.040	1.800	420	20	2.240
Asten	170	50		210	90	-10		90
Bergeijk	90	60	0	150	170	10		180
Bladel	190	60		250	40	-10		30
Cranendonck	230	40		270	-60	-30		-80
Deurne	180	320		500	380	50		430
Eersel	140	350		490	260	10		270
Gemert-Bakel	160	130	0	290	160	-10	0	150
Heeze-Leende	370	10		380	170	0		170
Laarbeek	150	80		230	270	20		280
Reusel-De Mierden	50	30		80	70	10		80
Someren	220	40		260	90	0		90
Valkenswaard	340	90	0	430	250	20	0	270
Overig MRE	2.280	1.270	10	3.550	1.890	50	0	1.950
MRE	5.650	3.010	260	8.910	5.450	1.100	180	6.730

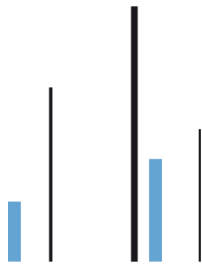
Bovenstaande gegevens hebben betrekking op de aanbodraming, waarbij in de prognose van de bestaande capaciteit wordt uitgegaan. De vraagraming, die meer uitgaat van de lokale bevolkingsgroei, en waarbij de verhuizingen naar het intramurale aanbod over de gemeentegrens heen zijn uitgeschakeld, laat voor de hele MRE min of meer hetzelfde beeld zien. Op lokaal niveau kan er sprake zijn van grotere verschillen tussen vraag- en aanbodraming. Deze verschillen kunnen aanleiding zijn om in een gemeente nieuwe intramurale capaciteit te gaan aanbieden.

Het is duidelijk dat uitbreiding van de intramurale capaciteit in de MRE in de V&V-sector gewenst is. De uitbreiding hoeft echter niet gelijk te zijn aan de groei in de vraag naar intramurale zorg. Cliënten met een indicatie voor zorg met verblijf die niet binnen een zorginstelling willen wonen kunnen sinds 2007 – onder voorwaarden – ervoor kiezen de indicatie in te zetten in de eigen woonomgeving of in een geclusterde woonvorm binnen een kleinschalige setting van een zorginstelling. Het Volledig Pakket Thuis (VPT) is een concept op het scheidsvlak van extramuraal en intramuraal verblijf. Met een VPT wordt dezelfde zorg en begeleiding vanuit de Wlz verleend als in een zorginstelling maar dan aan huis in een zelfstandige woning. Het VPT sluit zo aan bij de trend zo lang mogelijk thuis te kunnen blijven wonen en is ook kostenbesparend in vergelijking met dure intramurale capaciteit. Steeds meer cliënten maken gebruik van dit pakket. In 2020 gaat het landelijk om 7 procent van de totale Wlz-populatie maar de verwachting is dat dit aandeel sterk blijft toenemen. In het Modulair Pakket Thuis (MPT), waarin niet alle maar delen van de intramurale zorg aan huis worden geleverd, wordt overigens in nog grotere getale door cliënten in de V&V afgenomen.

Naarmate meer huishoudens gebruik gaan maken van VPT, MPT en ook Pgb, neemt ook het belang van voor ouderen geschikte woningen toe. In deze woningen is het immers niet alleen prettiger wonen als oudere

met beperkingen maar kan veelal ook makkelijker zorg worden verleend. Het gebruik van geïndiceerde zorg met verblijf in extramurale kleinschalige woonvormen, aan- en inleunwoningen of door anderszins thuiswonende cliënten, zijn allemaal voorbeelden van concepten die met VPT gefinancierd kunnen worden.

6



Opgave voor de corporaties in de MRE

De belangrijkste bevindingen en conclusies uit dit hoofdstuk:

- Voor een goed begrip van de opgave voor corporaties is ook duiding van de geschetste ontwikkelingen nodig
- In verkenning is rekening gehouden met mogelijke (demografische als economische) gevolgen van coronacrisis
- Samenstelling van toekomstige migratiestroom uit buitenland wordt steeds belangrijker maar moeilijk te voorspellen, dus ook beroep op corporatiewoning: bij asielmigranten groot, bij kenniswerkers klein
- Inkomensverschillen migrantenstromen zo goed mogelijk meegenomen (Eindhoven vs. Helmond)
- Doorstroming vanuit de sociale huur naar vrijehuur- en koopsector is gebrekkig, mede door tekort middenhuur en goedkope koop
- Opgave na 2030 vooral bepaald door afnemende huishoudensgroei, los van huidige krapte, met ook lagere nieuwbouwopgave corporaties
- Ook rol voor commerciële verhuurders in opgave aan extra sociale huurwoningen
- Tot 2025 nieuwbouw van 1.500 woningen gemiddeld per jaar door corporaties op basis van aandeel van 85%, daarna 1.300 woningen tot 2030 en 800 woningen tot 2040
- Ook mogelijke bijdrage corporaties bij gewenste nieuwbouw in middenhuur
- Opgave in sociale huur mogelijk groter bij achterblijven gewenste nieuwbouw in goedkope koop
- Monitoring van nieuwbouw in andere segmenten wenselijk
- Opgave corporaties verandert door wijzigingen Rijksbeleid

In de voorgaande hoofdstukken is cijfermatig in beeld gebracht welke ontwikkelingen op de woningmarkt corporaties kunnen verwachten en welke ontwikkeling van de woningvoorraad daarbij past. Maar daarmee is het verhaal nog niet af. Voor een goed begrip van de opgave is ook duiding nodig. Daarom vervolgen we het verhaal in dit hoofdstuk met het duiden van de opgave. Dat doen we door achtereenvolgens in te gaan op de volgende onderwerpen: de rol van corona en migratie in de uitkomsten, de tijdshorizon, de rol van commerciële verhuurders in het gereguleerde huursegment, de haalbaarheid van middenhuur en goedkope koop en tot slot de rol van het verander(en)de Rijksbeleid.

6.1 Onzekerheden corona en migranten

Hoewel hier ook al in hoofdstuk 1 op gewezen is, wordt hier nog eens aangegeven dat in dit onderzoek zowel in demografisch als in economisch opzicht rekening is gehouden met de gevolgen van de coronacrisis. Als gevolg van de coronacrisis viel de groei van bevolking en huishoudens in 2020 in Nederland als geheel en in de MRE aanzienlijk lager uit dan in de jaren daarvoor. Verwacht wordt, onder meer door CBS, dat als de reisbeperkingen eenmaal worden opgeheven en de economie zich herstelt, de demografische groei snel

weer toeneemt tot het 'oude' niveau. In de prognose van Noord-Brabant, en dus in dit onderzoek, wordt dat ook verondersteld. Na een dip in 2020 loopt de eerstkomende jaren (tot 2025) het buitenlands migratiesaldo in de prognose stapsgewijs weer op tot circa 11 á 12,5 duizend personen per jaar. Het demografische effect van corona is daarmee in de prognose verwerkt. Ook met het economische effect is rekening gehouden: de gehanteerde inkomensontwikkeling in de eerste jaren is minder gunstig. Op de langere termijn worden geen effecten van corona verwacht die van invloed zijn op de opgaven voor corporaties.

Op de langere termijn neemt de onzekerheid over de ontwikkeling van bevolking en huishoudens toe. Vanwege de aansluiting met de prognose van Noord-Brabant is in dit onderzoek niet gevarieerd met deze ontwikkeling: in elk scenario is de demografische ontwikkeling gelijk. Een aanzienlijk hogere of lagere groei van het aantal huishoudens dan in de prognose en in dit onderzoek is gehanteerd, is goed mogelijk. De groei zal in de komende decennia steeds meer worden bepaald door het buitenlands migratiesaldo en juist die demografische component is het lastigst te voorspellen. Bij een hogere groei, neemt ook het aantal huishoudens in de corporatiedoelgroep toe en daarmee de opgave voor corporaties. Bij een kleinere groei geldt het omgekeerde. De mate waarin een lagere of hogere groei leidt tot een kleinere respectievelijk grotere opgave voor corporaties hangt af van de *samenstelling* van de groei. De samenstelling van de toekomstige migratiestroom uit het buitenland is daarbij in toenemende mate een belangrijke factor maar laat zich moeilijk voorspellen. De buitenlandse migratie is divers en bestaat uit kenniswerkers, overige arbeidsmigranten, gezinsmigranten, asielmigranten en studiemigranten. De inkomensverdeling en de mate waarin men een beroep doet op een corporatiewoning, verschilt tussen deze groepen. Bij asielmigranten is het beroep op de sociale huursector groot, bij kenniswerkers juist klein. Overige arbeidsmigranten zijn vaak afkomstig uit Oost-Europa en zijn hier relatief vaak maar tijdelijk. Voor studiemigranten geldt dat ook maar die wonen wel regelmatig in (onzelfstandige) woningen van corporaties.

Er zijn verschillen tussen gemeenten in de MRE als het gaat om het type migranten dat zich vestigt. Eindhoven trekt relatief veel kenniswerkers en Helmond juist veel arbeidsmigranten. Met deze verschillen is in de doorrekening in het Socrates-model geprobeerd zo goed als mogelijk rekening te houden. Zo is de inkomensverdeling van vestigers (waaronder migranten uit het buitenland) in een bepaalde gemeente in het model mede afhankelijk van de bestaande inkomensverdeling van huishoudens in die gemeente. Mocht de samenstelling van instroom uit het buitenland in de toekomst sterk afwijken van de huidige inkomensverdeling in een gemeente, dan kan dat een overschatting of onderschatting van de groep lage inkomens en dus van de opgaven voor corporaties opleveren. Belangrijk om daarbij te beseffen is dat inkomen lang niet het enige kenmerk is dat bepaalt of men vraag uitoefent naar een sociale huurwoning. Arbeidsmigranten uit de EU hebben vaak een laag inkomen maar verblijven hier ook relatief vaak tijdelijk waardoor ze minder vaak vraag uitoefenen naar reguliere corporatiewoningen. Een relatief grote instroom van arbeidsmigranten (niet zijnde kenniswerkers) betekent dus niet per definitie een relatief grote vraag naar sociale huur.

6.2 Tijdshorizon

In dit onderzoek staat de middellange en langere termijn centraal. De ontwikkelingen en opgaven op die termijn, kunnen verschillen van de huidige situatie. Het actuele woningtekort in de MRE is aanzienlijk¹. Dat uit zich in de corporatiesector in lange en toenemende 'wachtlijsten'. Overigens speelt hierbij ook de gebrekkige doorstroming vanuit de sociale huur naar het vrije huursegment en de koopsector een rol. In dit onderzoek wordt rekening gehouden met het huidige tekort: in de prognose van Noord-Brabant ligt gedurende de gehele prognoseperiode de netto uitbreiding van de woningvoorraad immers hoger dan de huishoudensgroei. Hiermee wordt het bestaande woningtekort teruggedrongen. Na 2035 is het 'gat' tussen de groei van de voorraad en de huishoudens in de provinciale prognose veel kleiner. Ook op de iets langere termijn, zo rond 2030, heeft het huidige tekort dus naar verwachting nog een impact op de bouwopgave. Belangrijker voor de omvang van de bouwopgave tegen die tijd is echter de afnemende huishoudensgroei. De groei van het aantal huishoudens zal, na het herstel van de coronadip, in de loop van dit decennium gaan afzakken. Dat betekent dat de uitbreiding van de voorraad die nodig is om deze groei op te vangen, ook gaat afnemen. Daardoor neemt ook de nieuwbouwopgave voor corporaties in de MRE in de loop van de prognoseperiode af. De huidige krapte moet dus los worden gezien van de opgave op langere termijn, zeker die na 2030.

6.3 Rol commerciële verhuurders in sociale segment

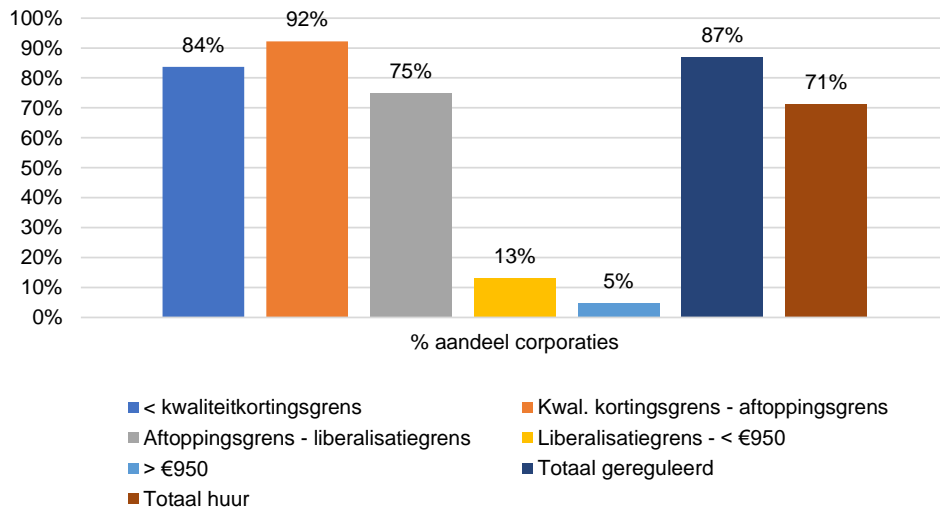
Ook commerciële verhuurders kunnen een deel van de opgave aan extra sociale huurwoningen opvangen. Deze verhuurders variëren van kleine particuliere beleggers tot bedrijfsmatige verhuurders en institutionele beleggers. Zowel via buy-to-let (kopen om te verhuren) als via transformaties en nieuwbouw kunnen commerciële verhuurders hun voorraad sociale huur uitbreiden. Onduidelijk is in hoeverre zij dat in de toekomst kunnen en willen doen. Dit is afhankelijk van verschillende factoren, waaronder macro-economische ontwikkelingen (rente en rendementen op diverse soorten beleggingen) en beleid van Rijk en gemeenten, bijvoorbeeld ten aanzien van de mogelijkheden voor buy-to-let (opkoopbescherming) en verkamering/omzetting van woningen. Er zijn bovendien geen goede (integrale) gegevens beschikbaar die laten zien hoeveel gereguleerde huurwoningen commerciële verhuurders de laatste jaren aan de voorraad hebben toegevoegd. Het is dus lastig om in te schatten welk deel van de sociale opgave door andere partijen dan corporaties zou kunnen worden opgepakt. Dit zal waarschijnlijk ook verschillen per subregio binnen MRE. In Eindhoven en Helmond liggen nieuwbouw en transformaties in het sociale segment door commerciële partijen meer voor de hand dan in meer landelijke gemeenten.

Om corporaties toch enige houvast te bieden, vertalen we hier de totale nieuwbouwopgave in het sociale segment zoals die in hoofdstuk 4 is gepresenteerd naar een opgave voor specifiek corporaties. Daarvoor passen we een percentage van 85% toe op de daar weergegeven aantallen woningen. Dit aandeel is in overleg met opdrachtgevers bepaald, mede op basis van het huidige aandeel van corporaties in het totale bestaande gereguleerde huursegment in de MRE. In de totale gereguleerde huursector (huurprijs tot

¹ Het totale woningtekort in 2021 in de MRE wordt geschat op bijna 16 duizend woningen. Dat komt neer op 4,5% van de bestaande woningvoorraad. In Nederland als geheel is dat percentage naar schatting ook 4,5% (bron: Primos 2020). Het woningtekort omvat alle segmenten op de woningmarkt: huur en koop.

liberalisatiegrens) hebben corporaties een marktaandeel van naar schatting 87%² (2018). Bij eengezinswoningen is dat aandeel aanzienlijk hoger (95%) dan bij meergezinswoningen (87%). Binnen het gereguleerde segment is het aandeel van commerciële verhuurders het grootst in de prijsklasse tussen de aftoppings- en liberalisatiegrens.

Figuur 6.1: Aandeel corporaties in totale huursector, naar prijsklasse*, 2018 ; bron: Lokale Monitor Wonen



*Aftoppingsgrens betreft de voor het huishouden van toepassing zijnde grens

Toepassing van het aandeel van 85% op de gewenste nieuwbouw van huurwoningen in het sociale segment levert de onderstaande aantallen op. Voor corporaties komt het aantal nieuwbouwwoningen uit op 1.500 gemiddeld per jaar in de periode tot 2025. In de vijf jaar daarna daalt dat tot ruim 1.300 woningen per jaar. In het tijdvak 2030 t/m 2039 gaat het om circa 800 woningen per jaar. Ter vergelijking: in de periode 2016 t/m 2019 hebben corporaties in de MRE gemiddeld per jaar 1.040 zelfstandige huurwoningen tot de liberalisatiegrens opgeleverd³. De nieuwbouwopgave in de komende 10 jaar ligt hier dus aanzienlijk boven. Overigens hebben corporaties in de MRE in de afgelopen jaren relatief veel sociale nieuwbouw gerealiseerd: de nieuwbouw in 2016 t/m 2019 (4.150) bedroeg 4,5% van de totale sociale voorraad aan het begin van die periode. Het landelijke gemiddelde ligt op 2,4%.

² Cijfers over de omvang van de particuliere huurvoorraad naar prijsklassen zijn afkomstig uit de Lokale Monitor Wonen (LMW) die ABF jaarlijks in opdracht van de VNG en in samenwerking met Aedes en Woonbond opstelt. De cijfers betreffen schattingen op basis van woningkenmerken zoals oppervlakte, type, WOZ-waarde en locatie. Meer informatie is te vinden in de onderzoeksdocumentatie van de LMW.

³ Bron: de Verantwoordingsinformatie (dVi) 2016 t/m 2019.

Tabel 6-1: Nieuwbouw in de huurvoorraad na toepassing 85% naar eigendom en prijsklasse in de MRE (2020-2040) Bron: Socrates MRE 2020 Midden

	2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2030 t/m 2039
<i>Gemiddeld per jaar</i>			
Huur < lib.gr.	1.500	1.330	780
tot kwal.k.gr.	190	180	120
tot 1e aftop.gr.	860	760	460
tot 2e aftop.gr.	220	170	100
tot lib.gr.	230	210	110

Zoals vermeld is het onzeker welke bijdrage commerciële partijen in de MRE kunnen leveren aan de sociale nieuwbouwpoging. Eveneens onzeker is hoe de voorraad gereguleerde commerciële huurwoningen zich zal ontwikkelen. Ook hier geldt dat er, vanwege een gebrek aan data, geen goed zicht is op hoe deze voorraad zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld, zeker niet op laag schaalniveau (gemeenten). Als gevolg van huurverhogingen en liberalisaties (bij mutatie) worden woningen overgeheveld naar het particuliere vrije segment. De mate waarin dit gebeurt is afhankelijk van onder meer de krapte op de markt en van lokaal beleid en Rijksbeleid, bijvoorbeeld ten aanzien van het woningwaarderingstelsel (maximering aandeel WOZ-waarde in WWS). Het is voor corporaties raadzaam om de ontwikkeling van het commerciële gereguleerde segment te monitoren. Als die voorraad sterk afneemt als gevolg van krapte op de markt, dan kan de opgave voor corporaties in het sociale segment groter zijn dan in het rapport is aangegeven. Zoals in paragraaf 1.2 toegelicht, wordt bij de berekening van de gewenste nieuwbouw per huurklasse in het Socrates-model rekening gehouden met het verschuiven van woningen tussen prijsklassen als gevolg van het huurprijsbeleid van verhuurders, inclusief commerciële verhuurders. Dat gebeurt op basis van trends in het recente verleden. Als sterk van deze trends wordt afgeweken, verandert daarmee ook de nieuwbouwpoging voor corporaties. Bij gebrek aan goede data is nauwgezette monitoring niet mogelijk, maar op basis van bouw-, sloop- en verkoopplannen van commerciële partijen en informatie over de ontwikkeling van buy-to-let en liberalisaties kan dit wel op hoofdlijnen gebeuren.

6.4 Middenhuur

Middenhuur is al enkele jaren een prominent onderwerp binnen de woningmarkt. In veel stedelijke regio's is een gebrek aan middenhuurwoningen. De nieuwbouw is de laatste jaren (te) beperkt geweest en door huurverhogingen groeien veel middenhuurwoningen door naar het dure huursegment. Middenhuur is belangrijk voor het huisvesten van (lage) middeninkomens en nieuwkomers in de stad die net een te hoog inkomen hebben voor sociale huur of vanwege de wachttijden niet snel genoeg in de sociale corporatievoorraad terecht kunnen. Met de scheiding DAEB/niet-DAEB is investeren in middenhuur voor corporaties lastiger geworden. Tegelijkertijd constateren veel corporaties, met name in de steden met een hoge druk op de markt, dat marktpartijen onvoldoende middenhuur ontwikkelen en behouden. Recent enquêteonderzoek⁴ onder corporaties laat daarom zien dat een groeiend deel van de corporaties het niet-DAEB-bezit wil uitbreiden of handhaven. Hiermee kunnen ze een bijdrage leveren aan het tekort aan middenhuur. De uitkomsten in hoofdstuk 4 laten zien dat ook in de MRE een aanzienlijke nieuwbouw van

4

middenhuur (tussen liberalisatiegrens en 969 euro, prijspeil 2019) gewenst is. In de periode tot 2025 gaat het om 3 duizend woningen, in de vijf jaar daarna om 2,5 duizend woningen. De behoefte is er met name in de stedelijke gemeenten. In eerste instantie zijn commerciële partijen in dit segment aan zet. De markttoets voor niet-DAEB-investeringen is drie jaar (2021 t/m 2023) opgeschort. Hierdoor worden onder meer investeringen vanuit niet-DAEB in middenhuur gestimuleerd. Ook in de MRE zouden corporaties een (groeïend) deel van de gewenste nieuwbouw in de middenhuur – ook in de vorm van gemengde projecten (sociaal en middenhuur) – voor hun rekening kunnen nemen. Het lijkt immers onwaarschijnlijk dat marktpartijen de volledige opgave aan middenhuur op korte termijn kunnen realiseren. De opschorting van de markttoets maakt overigens ook het investeren in sociale koopwoningen eenvoudiger (zie ook par. 6.5). Voldoende aanbod van middenhuur stimuleert ook de doorstroming vanuit het sociale segment, waardoor het vrijkomend aanbod in die sector toeneemt.

6.5 Goedkope koop

De uitkomsten in hoofdstuk 4 laten zien dat er in de MRE behoefte is aan een aanzienlijk aantal nieuwbouwwoningen in het goedkope koopsegment (tot 290.000 euro, prijspeil 2019). In de periode tot 2025 gaat het om 4,3 duizend woningen. In de vijf jaar daarna om een nagenoeg gelijk aantal. Bij deze berekening is rekening gehouden met de verkopen van corporaties die vaak in het lagere koopsegment terechtkomen. Het is de vraag of marktpartijen aan de volledige behoefte tegemoet kunnen komen. De laatste jaren zijn de nieuwbouwprijzen van koopwoningen sterk gestegen, als gevolg van onder andere krapte op de markt en duurzaamheidseisen. De landelijke prijs van een gemiddelde nieuwbouwwoning lag in het vierde kwartaal van 2020 op 421.000 euro. In veel regio's komt nieuwbouw in het goedkope koopsegment slechts beperkt en onvoldoende tot stand. Als de huidige sterke prijsstijgingen in de bestaande koopvoorraad doorzetten – en op korte termijn lijkt het daar wel op – neemt bovendien het aanbod uit de bestaande voorraad in het lage prijssegment af. Corporaties kunnen met sociale koopconstructies (Koopgarant en andere MGE-constructies) mogelijk voorzien in een klein deel van de behoefte aan extra goedkope koop. Op de totale behoefte zal dit echter slechts beperkt zijn. Als de gewenste nieuwbouw van goedkope koop door marktpartijen niet tot stand komt, zal een deel van de vraag naar dit segment verschuiven naar andere segmenten, waaronder middenhuur en de hoogste prijsklasse van de sociale huur. Hierdoor kan de vraag naar sociale huur dus toenemen en de opgave voor corporaties groter worden. Het verdient aanbeveling om de ontwikkeling van (nieuwbouw in) het goedkope koopsegment te monitoren en rekening te houden met een mogelijke extra vraag naar huur als de nieuwbouw van goedkope koop onvoldoende is.

Sinds het herstel van de koopwoningmarkt, ingezet in 2013, zijn de prijzen van koopwoningen sterk gestegen. In het woningmarktmodel worden de grenzen van de kooprijsklassen elk jaar met inflatie aangepast. In het model wordt verondersteld dat de kooprijzen zich met inflatie ontwikkelen. Er wordt dus geen rekening gehouden met kooprijzen die structureel (op langere termijn) boven inflatie stijgen. Op dit moment stijgen de huizenprijzen natuurlijk aanzienlijk sterker dan de consumentenprijsindex. Het is echter onmogelijk om een verwachting van de ontwikkeling van de huizenprijzen op langere termijn te maken. Door de sterke stijging van de woningprijzen neemt het aantal woningen in de lagere prijsklassen af. De vraag naar deze woningen is er echter wel, zo lieten de uitkomsten in hoofdstuk 4 ook zien. Er kan ter compensatie van het slinkende bestaande aanbod dan ook meer nieuwbouw van koop in de lagere prijsklassen gewenst

zijn. Instrumenten voor het beheersen van de prijsstijgingen in de bestaande koopvoorraad hebben lokale overheden immers niet.

6.6 Rijksbeleid

Tot slot staan we stil bij de betekenis van het verander(en)de Rijksbeleid voor de uitkomsten en opgave voor corporaties.

Enmalige huurverlaging voor lage inkomens boven aftoppingsgrens

Dit jaar krijgen alle corporatiehuurders met een inkomen onder inkomensgrenzen van passend toewijzen indien nodig een eenmalige huurverlaging naar de voor hen geldende aftoppingsgrens. Hierdoor neemt het aantal 'dure scheefwoners' in één keer sterk af. In de loop van de jaren zal weer nieuwe dure scheefheid ontstaan door inkomensdalingen onder huurders en huurstijgingen bij zittende huurders. De opgave om dure scheefheid te verminderen, is de komende jaren in ieder geval minder groot. Mogelijk remt de huurverlaging van dit jaar de doorstroming van deze huishoudens enigszins. In het onderzoek is geen rekening gehouden met de (na de huurverlaging) gewijzigde woonsituatie van dure scheefwoners: de startsituatie van de woningmarktverkenning betreft die van vóór dit jaar. De huurverlaging zorgt voor een grotere voorraad tot de aftoppingsgrens. Als de in huur verlaagde woningen ook na een bewonerswissel in dat segment blijven, betekent dat mogelijk meer woningen in dat segment dan anders het geval zou zijn. In dat geval zou de gewenste uitbreiding in het segment tot de hoge aftoppingsgrens (zoals weergegeven in hoofdstuk 4) dus voor een groter deel al via huurprijsbeleid tot stand zijn gekomen en zou de benodigde nieuwbouw eventueel lager kunnen liggen. In dat geval zou de nieuwbouw zich bijvoorbeeld meer kunnen richten op het segment tussen de aftoppings- en liberalisatiegrens.

De eenmalige verlaging dit jaar heeft geen gevolgen voor de onderliggende vraag van huishoudens per prijsklasse. Het inkomen en de woonvoorkeuren veranderen immers niet. Het heeft dan ook geen gevolgen voor de geschetste sociale opgave voor corporaties als geheel. Bovendien zal, zoals al vermeld, op termijn weer nieuwe dure scheefheid ontstaan.

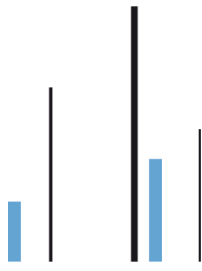
Hogere DAEB-inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens

Per 2022 zal voor de duur van (voorlopig) drie jaar de DAEB-inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens stijgen van € 40.024 naar € 44.196 (prijspeil 2021). Voor eenpersoonshuishoudens blijft de grens ongewijzigd. De achtergrond van deze verhoging is dat meerpersoonshuishoudens, en dan met name gezinnen, met een inkomen rond de huidige inkomensgrens onvoldoende inkomen hebben om een huurwoning in de vrije sector te kunnen betalen. Door de wijziging groeit de DAEB-doelgroep en kunnen dus meer huishoudens een beroep doen op een sociale corporatiewoning. In dit onderzoek en alle uitkomsten is gewerkt met deze gewijzigde definitie van de corporatiedoelgroep.

Nieuwe systematiek voor inkomensafhankelijke huurverhogingen

Per 2022 verandert de systematiek voor inkomensafhankelijke huurverhogingen voor huurders met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrenzen. In de nieuwe systematiek moeten huurders een hoger inkomen hebben voor ze een hogere huurverhoging kunnen krijgen, maar kunnen ze dan wel hogere verhogingen

krijgen: van € 50 (hoge middeninkomens) of € 100 (hoge inkomens). De uitzonderingen voor AOW-huishoudens en grotere huishoudens (vanaf 4 personen) komen te vervallen. Corporaties in de MRE passen inkomensafhankelijke huurverhogingen nu nauwelijks toe. Met de hogere maximale verhogingen kan naar verwachting doorstroming door hoge (midden)inkomens effectiever worden bevorderd, mocht daar behoefte aan ontstaan. Of de doorstroming naar koop of vrijesectorhuur dan ook echt op gang komt is wel sterk afhankelijk van de druk op de markt en prijs-kwaliteitverhouding in die segmenten.



Bijlage: Prognosemodellen ABF

1. Prognosemodel woningmarkt Socrates 2020

Om de woningmarktscenario's te laten aansluiten op de bevolkings- en woningbehoefteprognose van de Provincie Noord-Brabant, is deze prognose doorgerekend in het prognosemodel Socrates van ABF. Het Socrates-model is een kwalitatief simulatiemodel voor de woningmarkt. Socrates is een model dat de woningmarkt zeer gedetailleerd simuleert en rekening houdt met de belangrijkste componenten van het verhuisgedrag. Het model simuleert verhuisprocessen, verhuisketens en doorstroming, zodat recht wordt gedaan aan het effect van deze dynamiek op de woningmarkt. Socrates wordt aangeduid als kwalitatief, omdat dit model vraag en aanbod op de woningmarkt specificeert naar belangrijke kwalitatieve aspecten als eigendom (huur of koop), vorm (een- of meergezins) en prijsniveau.

Huidige woonsituatie als startpunt

De huidige woonsituatie van huishoudens vormt het startpunt van het woningmarktmodel. De basis hiervan wordt elk jaar door ABF geactualiseerd op basis van gekoppelde registraties van bijvoorbeeld BRP, BAG en de Belastingdienst. Hierdoor is de actuele verdeling van huishoudens over woningen tot op buurniveau betrouwbaar in beeld. Bij de berekening van de toekomstige woningbehoefte wordt zo goed rekening gehouden met verschillen in de uitgangssituatie tussen gemeenten, kernen en buurten.

Nieuwbouwproductie en sloop

Daarnaast zijn de omvang van de voorraauditbreiding, vanuit de door de Provincie vermelde aantallen, en de sloop in het model vastgelegd. Bij het bepalen van de omvang van de sloop wordt rekening gehouden met de ouderdom van de voorraad en wordt aan de hand van regionale en landelijke trends een inschatting gemaakt van de sloopopgave per gemeente. Deze sloop is in eerste instantie cijfermatig bepaald. In de woningmarkt simulatie wordt deze kwalitatief ingevuld en vastgesteld welke woningen, gegeven ligging en populariteit, aan de voorraad onttrokken zouden kunnen worden. Hierbij wordt rekening gehouden met het type eigendom en prijsklasse: koopwoningen en huurwoningen in de vrije sector worden in de praktijk en derhalve in het model minder snel gesloopt dan gereguleerde huurwoningen. Voor wat betreft de onttrokken woningen gaan we ervan uit dat deze (in aantallen) allemaal worden teruggebouwd. De vervangende woningen hoeven niet van hetzelfde segment te zijn als de onttrokken woningen, maar sluiten wel aan bij de behoefte in die gemeente. Uit de optelling van de omvang van de sloop bij de omvang van de voorraauditbreiding volgt de omvang van de nieuwbouw per gemeente.

In de productiecijfers wordt ook rekening gehouden met zogenaamde 'overige toevoegingen'¹. De laatste jaren zijn vooral via transformaties van niet-woningen (zoals kantoren en andere bedrijfsruimten) woningen aan de voorraad toegevoegd. Een kleiner deel van de toevoegingen komt voort uit het opsplitsen van

¹ In de doorrekening wordt gewerkt met het cijfermatige saldo van overige toevoegingen en onttrekkingen.

woningen. Tenzij anders vermeld wordt de term “nieuwbouw” gebruikt als verzamelnaam voor alle toevoegingen van woningen aan de woningvoorraad.

Bestaande woningvoorraad ook in beweging

De woningvoorraad verandert niet alleen door nieuwbouw en sloop. Ook binnen de bestaande voorraad zullen woningen veranderen. Met fysieke aanpassingen zoals splitsingen en samenvoegingen wordt in de raming indirect rekening gehouden via het saldo van overige toevoegingen en overige onttrekkingen. Dit raakt jaarlijks maar een klein deel van de voorraad. Relevanter voor de opgave van woningcorporaties zijn prijsaanpassingen. Voor de koopsector gaan we bij de bestaande woningen voor de komende decennia uit van een inflatievolgende toename. De prijsontwikkeling van huurwoningen is dynamischer en van groot belang voor de behoefte aan (sociale) huur.

Huurprijsbeleid verhuurders

In het onderzoek houden we rekening met de prijsontwikkeling van huurwoningen. Dit gebeurt door uit te gaan van het recente huurprijsbeleid van verhuurders en de afspraken uit het Sociaal Huurakkoord 2018. Voor het huurbeleid kijken we naar het gedrag van verhuurders: wanneer wordt geharmoniseerd, welke huurverhogingen worden (inkomensafhankelijk) doorgevoerd aan zittende huurders, van welke streefhuur wordt uitgegaan? Het huurbeleid raakt de raming van de opgaven en middelen op twee manieren. Enerzijds heeft het consequenties voor de prijsopbouw van de totale huurvoorraad en daarmee voor de betaalbaarheid en beschikbaarheid van huurwoningen voor de doelgroep sociale huur. Op die manier heeft het gevolgen voor de (toekomstige) opgave aan (extra) sociale huurwoningen voor de doelgroep en de ontwikkelingen in huurniveau in de particuliere huurmarkt.

Verkopen door corporaties

Tot nu toe zijn we ingegaan op toevoegingen (vooral nieuwbouw) en onttrekkingen aan de voorraad (vooral sloop) en huurprijsveranderingen als gevolg van het huurprijsbeleid van verhuurders. Een andere belangrijke factor op de woningmarkt zijn de individuele verkopen van corporatiewoningen aan bewoners: zittende huurders en (vaker) nieuwe bewoners. Corporaties verkopen woningen als onderdeel van hun portefeuillestrategie. Verkopen vormen een belangrijke bron van inkomsten. Inkomsten die gebruikt worden om te investeren in opgaven zoals nieuwbouw. Op basis van de Prospectieve informatie (dPi) hebben we een inschatting gemaakt van het aantal huurwoningen dat als gevolg van verkoop door corporaties in de koopsector terecht komt. Als onderdeel van dPi geven corporaties jaarlijks op hoeveel woningen zij van plan zijn te verkopen. Hiermee ontstaat op regionaal niveau een inschatting. De dPi-gegevens zijn bekend voor de eerste vijf jaar. De trend die hieruit volgt wordt doorgetrokken in de jaren daarna.

Inkomens en doelgroepen

Een belangrijk onderdeel van het berekenen van de kwalitatieve woningbehoefte is het ramen van de inkomens van huishoudens. Immers, het bedrag dat huishoudens te besteden hebben, bepaalt in belangrijke mate de woning die men kan betalen en wil bewonen. Voor een onderzoek naar de opgave van corporaties, is vooral inzicht in de ontwikkeling van het aantal huishoudens dat recht heeft op de toewijzing van een sociale huurwoning (EC-doelgroep) van belang.

Bij het maken van de inkomensraming over een langere periode houden we rekening met drie bouwstenen.

(1) Verschillen tussen huishoudens en demografische veranderingen

Om de ontwikkeling van het huishoudinkomen te bepalen, is een eenvoudige, generieke aanpassing (verhoging of verlaging) niet toereikend. De samenstelling van Nederlandse huishoudens verandert namelijk continu, zowel in het verleden als naar de toekomst toe. Voor de inkomensraming betekent dit dat rekening gehouden moet worden met zaken als buitenlandse migratie, de trek van (hoger opgeleide) mensen naar de steden, het toenemend aandeel alleenstaanden en de vergrijzing van de bevolking. Sommige ontwikkelingen hebben een dubbel effect. Door de vergrijzing zullen bijvoorbeeld de komende jaren (nog) meer huishoudens stoppen met werken en met pensioen gaan. Die nieuwe generatie ouderen heeft wél een aanzienlijk betere oudedagsvoorziening dan de ouderen die komende (paweg) tien jaren overlijden. Dit leidt ertoe dat ouderen gemiddeld genomen meer te besteden krijgen.

Naast demografische componenten zijn er ook andere structurele factoren die de inkomensontwikkeling van huishoudens beïnvloeden. Denk aan een stijgend opleidingsniveau en een hogere arbeidsproductiviteit. Tenslotte zijn er niet-structurele ontwikkelingen die vooral aan de conjunctuur zijn gekoppeld, zoals loonsverhogingen, belastingen en premies en de werkloosheid.

(2) Keuze voor inkomensbegrip

De volgende bouwsteen is het hanteren van een inkomensbegrip dat relevant is voor de woningkeuze. Bij het kopen of in aanmerking komen van een (sociale) huurwoning wordt doorgaans gekeken naar het belastbaar of bruto inkomen. De keuze voor dit begrip hangt samen met de manier waarop het inkomen (eenvoudig) in de dagelijkse praktijk getoetst kan worden. Belastbaar of bruto inkomen staat op het loonstrookje en/of de aangifte inkomstenbelasting en is zodoende eenduidig te beoordelen door de betreffende instanties (hypotheekverstrekker of verhuurder). Bij de afweging of het zich de hypotheek of huur kan veroorloven, rekening houdend met andere noodzakelijke en gewenste uitgaven, kijkt een huishouden in de regel naar het besteedbaar inkomen. Richtlijnen als de (maximale) *loan to income* of de Nibud-voorbeeldbegrotingen, die een doorslaggevende rol spelen in het bepalen van de hypotheeknormen, zijn derhalve gebaseerd op het besteedbaar inkomen².

Vanwege die laatste reden werken wij ook in de verkenning bij het simuleren van de woningkeuze – en daarmee het afwegen van prijs en gewenste kwaliteit – met het besteedbaar inkomen. Voor de simulatie gaan we uit van een specifieke definitie waarbij het inkomen geschoond is van het fiscaal effect van de eigen woning en de huurtoeslag. Dit inkomensbegrip is daardoor vergelijkbaar voor huurders en kopers.

(3) Ontwikkeling van de economie

De derde uitdaging bij het maken van een inkomensraming is dat er, impliciet of expliciet, aannames gedaan moeten worden over de ontwikkeling van de economie. Hoe hard groeit de economie? Wanneer is de volgende economische crisis? Welke huishoudens worden hierdoor geraakt? Deze vragen zijn vrijwel onmogelijk om nauwkeurig te beantwoorden. Historie wijst uit dat na een economische hausse een baisse volgt, en vice versa. Het moment en de impact voorspellen is echter nog niemand gelukt. Voor de korte

² In de bepaling van het maximaal te lenen bedrag kijkt het Nibud naar de ruimte die een huishouden heeft voor woonuitgaven. Dit wordt bepaald door het besteedbaar huishoudinkomen te verminderen met de overige kosten van levensonderhoud. Voor de Financieringslastnormen worden tabellen opgesteld met de maximale hypotheekbedragen voor uiteenlopende huishoudsituaties per bruto inkomensklasse. In de onderliggende methodiek (bepalen van maximale ruimte voor uitgaven aan hypotheek) wordt dus uitgegaan van besteedbaar inkomen, maar de uiteindelijke uitkomsten (financieringslastpercentages) hebben betrekking op het bruto inkomen.

termijn (komende 3 tot 5 jaren) zijn de onzekerheden kleiner, maar is het al zeer lastig. Voor de langere termijn stapelen onzekerheden zich op en is het handzamer om te werken met gemiddelden en bandbreedten.

Voor de korte termijn sluiten we aan bij de middellangetermijnverkenning van het CPB. Hierin wordt voor de komende jaren een doorkijk gemaakt van de economische (macro) ontwikkelingen en de koopkracht van huishoudens. Voor de lange termijn de langjarige, gemiddelde verandering van het besteedbaar inkomen wordt de gemiddelde verandering in de periode 1970-2018 gevolgd, die uitkomt op circa 0,4% boven inflatie. Door daarnaast uit te gaan van een lager c.q. hoger gemiddelde per jaar (de economische scenario's), krijgen we inzicht in de effecten van een periode met respectievelijk lagere en hogere economische groei. Deze scenario's verschillen tot 2030 ook nog in de mate waarin de economie

Inkomensontwikkeling: Statisch versus dynamisch

In de inkomensraming maken we gebruik van de korte termijn verwachtingen van het CPB en het langjarig gemiddelde. Het langjarig gemiddelde zoals hier gehanteerd heeft betrekking op de zogenaamde 'dynamische' inkomensontwikkeling. Dit is koopkracht die verandert door persoonlijke omstandigheden: verandering van baan, verandering in het huishouden of verhuizen. Over een lange(re) termijn van tientallen jaren spelen ook meer structurele factoren een rol. Denk bijvoorbeeld aan (gemiddeld) opleidingsniveau, ander type werk of hogere arbeidsparticipatie. Deze ontwikkelingen zijn drijvers achter de welvaartsgroei van een 'doorsnee' Nederlands huishouden in de afgelopen halve eeuw. Voor de korte termijn zijn andere, meer conjuncturele aspecten doorslaggevend in de inkomensontwikkeling van huishouden. Vandaar dat we voor de eerstvolgende jaren de verwachtingen voor de statische koopkrachtontwikkeling van het CPB overnemen. In de statische benadering zijn externe invloeden bepalend, zoals de ontwikkeling van (CAO-)lonen, (nieuw) beleid van de overheid en de inflatie. De CPB verwachtingen worden verder niet gecorrigeerd voor dynamische koopkracht elementen, omdat de ontwikkeling daarvan op korte termijn onderschikt is aan de externe factoren. Bovendien doet het CPB daar geen uitspraken over.

Hoe maken we de inkomensraming?

We houden rekening met demografische veranderingen en verschillen in inkomensontwikkeling tussen (typen) huishoudens. Dat betekent dat we niet kunnen volstaan met een 'simpele' jaarlijkse verhoging van het inkomen per huishouden. Dat gemiddelde over alle huishoudens is namelijk een uitkomst over de onderliggende processen, niet een aanname die per huishouden hard opgelegd kan worden. Het jaarlijks na te streven gemiddelde inkomen, wordt gehaald door iteratief inkomens per huishoudtype aan te passen. Hierbij handhaven we de huidige verhoudingen in de inkomensrends – van bepaalde type(n) huishoudens stijgt het inkomen gemiddeld genomen meer dan van andere³ – en houden we rekening met de demografische veranderingen van jaar op jaar.

In de woningmarktsimulatie bootsen we het woningkeuzegedrag van honderd verschillende huishoudtypen na. Bij de indeling van huishoudens naar type wordt onder andere onderscheid gemaakt naar vijf

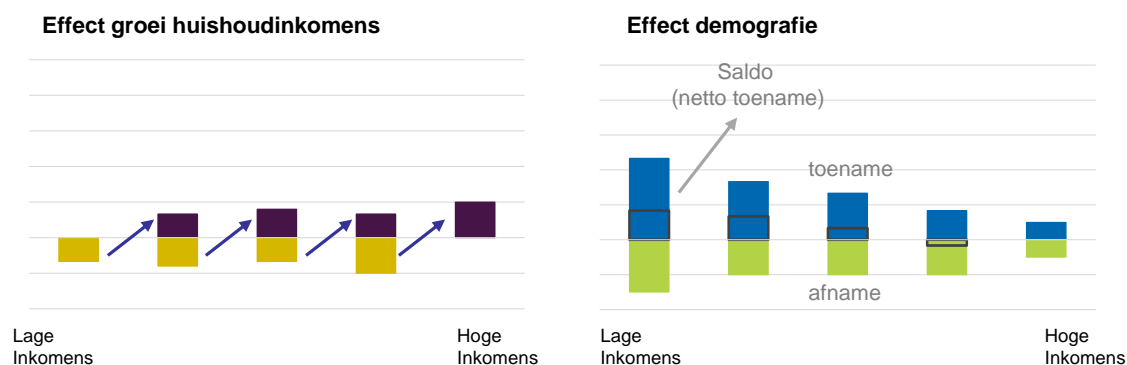
³ We onderscheiden hierbij zes typen huishoudens, op basis van leeftijd (< 65 en > 65) en samenstelling. Uit onderzoek op basis van CBS-microdata is vastgesteld dat de inkomensgroei van gezinnen tot 65 jaar in de periode 2011-2017 ruim boven het landelijk gemiddelde ligt. Voor alleenstaanden blijkt de inkomensgroei juist lager dan gemiddeld uit te vallen, zowel voor jonger als ouder dan 65 jaar. In overleg met de werkgroep is besloten om geconstateerde verschillen in inkomensgroei te handhaven in de prognose.

inkomensklassen⁴, gebaseerd op het besteedbaar inkomen. De samenstelling van de Nederlandse huishoudens naar deze vijf inkomensklassen kan veranderen door twee processen:

1. Huishoudens maken een inkomensverandering door: de afgelopen 40 jaar was er sprake van een gemiddelde reële groei van inkomens van 0,4% (jaar op jaar). Voor de lange termijn is uitgegaan van deze – over alle huishoudens gemiddelde – groei. Voor de korte termijn volgen we – als aangegeven – de CPB-verwachtingen.
2. Door demografische processen treden nieuwe huishoudens toe tot de woningmarkt en verlaten huishoudens de woningmarkt. Tot de ‘toetreders’ behoren onder andere (semi-)starters op de woningmarkt (veelal jongeren, maar ook ouderen als gevolg van scheidingen), buitenlandse migranten en personen die een instelling verlaten en op zichzelf gaan wonen. De ‘verlaters’ zijn alleenstaanden die overlijden, emigranten en personen die in een instelling gaan wonen. Daarnaast veranderen ook de kenmerken van huishoudens door de tijd: gezinnen worden gevormd, leden worden ouder, kinderen verlaten het huis, paren scheiden, etc. Deze processen hebben direct en indirect een effect op de inkomensontwikkeling van een huishouden.

In de volgende figuur zijn beide processen schematisch afgebeeld. Dit is gedaan door de huishoudens in vijf klassen te veronderstellen. Ter illustratie van de impact zijn de stromen uitvergroot. Ze laten zien welke effecten de inkomensgroei en demografische verandering hebben. De inkomensgroei zorgt ervoor dat per saldo jaarlijks een deel van de huishoudens naar een hogere inkomensklasse opschuift. Demografische ontwikkelingen zorgen voor veranderingen over alle inkomensklassen. Maar doorgaans zullen door de aanwas van starters (veelal jongeren) en migranten (onder wie arbeidsmigranten uit Oost-Europa, studenten en statushouders) per saldo de lagere inkomensgroepen in omvang toenemen. Zolang deze aanwas voldoende groot is en in balans is met de omvang van de huishoudens die door de jaren heen naar een hogere inkomensklasse opschuiven zal naar verwachting de EC-doelgroep in aantal stabiel blijven.

Figuur B.6.2: Illustratie van effecten groei huishoudinkomens en demografische ontwikkeling op verdeling van huishoudens over inkomensklassen



De ontwikkeling van de inkomens in een gemeente wordt bepaald door enerzijds de inkomensontwikkeling van bestaande inwoners, en anderzijds de inkomens van huishoudens die zich vestigen. Huishoudens op

⁴ Voor de indeling worden alle Nederlandse huishoudens ingedeeld in vijf in omvang gelijke klassen, ook wel kwintielen genaamd. De indeling is gebaseerd op het netto besteedbaar huishoudinkomen, gecorrigeerd voor aan wonen gerelateerde toeslagen en financiële regelingen (huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek en eigen woning forfait). Dit geeft een inkomensbegrip dat voor huurders en eigenaren-bewoners vergelijkbaar is en het beste gebruikt kan worden om de woningkeuze tussen beide segmenten na te bootsen.

de woningmarkt zijn doorstromers, starters en vestigers. Doorstromers hebben natuurlijk al een inkomen. De inkomens van starters/vestigers op de woningmarkt zijn afhankelijk van hun leeftijd en huishoudentype. Deze afhankelijkheid wordt op regioniveau bepaald – dus niet specifiek voor gemeente. Deze huishoudens die zich op de (regionale) woningmarkt melden moeten nog wel een woning vinden, waardoor vestigers voor een bepaalde gemeente landen toch in een andere gemeente landen. De binnenlandse structurele vestigers en buitenlandse vestigers vormen daarbij één groep. Dus gemeenten met veel buitenlandse vestiging ontvangen geen andere inkomensverdeling van de vestigers dan een gemeente met veel binnenlandse vestigers. Ook voor de starters geldt dat de verdeling over de inkomensklassen NIET afhankelijk is van de gemeente. Mede afhankelijk van het inkomen zullen deze starters echter wellicht in een andere gemeente huisvesting vinden indien daar meer betaalbare woningen voor hen beschikbaar zijn.

Ontwikkeling EC-doelgroep

Zoals eerder is aangegeven, is het besteedbaar inkomen leidend in de woningkeuze en daarmee ook in de simulatie van de woningmarkt. Omdat de EC-doelgroep gezien wordt als een van de maatstaven voor de benodigde omvang van gereguleerde huur, leiden we als aanvullende uitkomst van de raming ook de doelgroep af. Dit doen we door de groepen gebaseerd op het besteedbaar inkomen (kwintielen) om te zetten naar doelgrouphuishoudens. Daarvoor gebruiken we de verhoudingen tussen het besteedbaar inkomen en de doelgroep uit het WoON 2018. Hieronder is per inkomenskwintiel het percentage doelgroep weergegeven; hoe hoger de inkomensklasse, hoe lager het percentage huishoudens binnen de klasse dat tot de doelgroep behoort⁵. Via een meer gedetailleerde omrekening, die rekening houdt met huishoudtype en woonsituatie, wordt de uiteindelijke omvang van de doelgroep jaarlijks bepaald.

Tabel 6-2: Percentage EC-doelgroep per inkomenskwintiel, 2020, 2035 en 2050; bron: WoON, CBS, CPB, en ABF (prognose)

		Bovengrens	2020	2035	2050
Lage inkomens	Kwintiel 1	€ 19.700	99%	99%	99%
	Kwintiel 2	€ 28.700	85%	94%	92%
	Kwintiel 3	€ 40.600	27%	32%	28%
	Kwintiel 4	€ 57.300	8%	8%	6%
Hoge inkomens	Kwintiel 5	-	3%	3%	2%
Totaal			43%	46%	45%

Met deze doorvertaling van besteedbaar inkomen(sklasse) naar doelgroep veronderstellen we dat de verhouding tussen beide constant blijft. Daarmee nemen we impliciet aan dat het fiscale traject tussen belastbaar en besteedbaar inkomen vrijwel gelijk blijft én dat de inkomensgrens voor sociale huurwoningen geïndexeerd wordt met inflatie. De eerste aanname sluit aan bij de keuze om vast te houden aan staand beleid, zowel qua woningmarkt, fiscaal en anderszins.

Omdat de EC-inkomensgrens in de praktijk gecorrigeerd wordt met inflatie, kan het gebeuren dat bij een (gemiddelde) groei van de dynamische koopkracht een huishouden in de doelgroep deze doelgroep

⁵ Opvallend zijn de (kleine) aandelen bij de hogere inkomenskwintielen. Op voorhand is de verwachting dat in de hoogste 40% inkomens zich geen of nauwelijks doelgrouphuishoudens bevinden. Uit het WoON blijkt dit wel degelijk mogelijk. Dit wordt vooral veroorzaakt door de verschillen in inkomensbegrippen (bestedbaar versus belastbaar) en welke leden van het huishouden meetellen bij het bepalen van het inkomen.

'ontgroeit'. Achter de gemiddelde groei gaan individuele ontwikkelingen van huishoudens schuil. Door de gesegmenteerde aanpak naar huishoudtype houden we daar zo goed mogelijk rekening mee en zal niet elk type even snel de doelgroep ontgroeien. Dit verschil tussen statische en dynamische koopkracht is de voornaamste oorzaak achter het 'ontgroeien'. Verder zorgt de demografische component in het model ervoor dat er ook aanwas is van huishoudgroepen met een doorgaans lager inkomen (zoals starters, alleenstaanden en migranten).

Simulatie van jaar op jaar

Vervolgens wordt in de simulatie de (toekomstige) woonsituatie van huishoudens van jaar op jaar doorgerekend, binnen de randen van de demografische ontwikkeling van elk woningmarktgebied. De woningmarkt houdt immers niet op bij gemeentegrenzen. Dat betekent ook dat er verschillen kunnen ontstaan tussen de huishoudensprognose per gemeente van de Provincie en Socrates.

Met behulp van dit model is zo de kwalitatieve woningbehoefte en gewenste ontwikkeling van de voorraad bepaald. Hierbij wordt rekening gehouden met factoren die vraag en aanbod op de woningmarkt bepalen: naast de demografische ontwikkeling zijn dat de woonvoorkeuren en financiële mogelijkheden van huishoudens, de inkomensontwikkeling, de verwachte woningbouw (kwantitatief) en het huurprijsbeleid van verhuurders. Door de demografische prognose te koppelen aan de huisvesting en woonwensen van huishoudens worden cohorteffecten (bijvoorbeeld het toenemend woningbezit onder oudere huishoudens) meegenomen. Ook als het gaat om de woonvoorkeuren van huishoudens sluit Socrates zo goed mogelijk aan bij de realiteit van de woningmarkt. Huishoudens verhuizen lang niet altijd naar de woning van hun eerste voorkeur. Die woning is immers niet altijd op het juiste moment en op de juiste plek beschikbaar. Huishoudens substitueren vaak hun voorkeuren: ze verhuizen naar een andere woning die niet helemaal aan de voorkeuren voldoet maar wel grotendeels. Socrates houdt rekening met dit substitutiedrag door bij gebrek aan gewenst aanbod volgens de eerste voorkeur ook verhuizingen naar woningen van een tweede voorkeur te simuleren. Dit maakt het verhuisgedrag realistischer en zorgt voor meer differentiatie en een hoger realiteitsgehalte van de opgave.

Door met al deze factoren rekening te houden, onderscheidt deze methodiek zich van andere benaderingen die gebruikt worden om voor corporaties en gemeenten de (kwalitatieve) woningbehoefte te berekenen. Een aantal van deze uitgangspunten kan bovendien anders worden ingesteld. Ook voor de MRE is in overleg tot andere instellingen besloten, zodat deze uitgangspunten van de prognose (nog) meer in overeenstemming zijn met de gangbare praktijk en/of de verwachtingen in de MRE.

2. Prognosemodel wonen met zorg Fortuna 2020

Met de informatie uit het prognosemodel Wonen met zorg (Fortuna) brengt ABF Research de huidige situatie en toekomstige vraag naar wonen en zorg op lokaal niveau in kaart.

Het Fortuna-model maakt gebruik van verwachtingen die ABF jaarlijks op basis van diverse prognosemodellen opstelt. Het gaat daarbij om de bevolkingsontwikkeling (Primos-prognose), de inkomensontwikkeling (Hera-prognose) en de woningmarktontwikkelingen (Socrates-prognose). Daaraan worden in het Fortuna-model de trends binnen het themaveld van wonen en zorg toegevoegd.

Het Fortuna-model brengt zowel de vraag van oudere huishoudens naar een voor hen geschikte woning in beeld als de ontwikkeling van het aantal personen met intramurale zorg gefinancierd vanuit de Wlz. De huidige situatie vormt daarbij het startpunt. Deze wordt onder andere 'gemeten' via registraties en gekoppelde databestanden. Zo worden voor een beeld van de reguliere woningmarkt bronnen als BRP, BAG en WOZ geraadpleegd en is voor de intramurale huisvesting het CAK de belangrijkste bron. Woonwensen worden gemeten in het WoON Koppeling van woonwensen en intramurale prevalenties (gebruik) aan de verwachte demografische ontwikkeling biedt zicht op de toekomstige behoefte aan huisvesting voor wonen met zorg. De huidige voorraad en huisvestingssituatie, een voor de eerste 5 à 10 jaar in omvang vastgesteld woningbouwprogramma, het beleid van de overheid (bijvoorbeeld het extramuraliseringsbeleid), het beleid van verhuurders (bijvoorbeeld de mate waarin huren worden verhoogd en huurplafonds worden ingesteld) en het feitelijke verhuisgedrag van huishoudens perken daarbij de woon- en verhuismogelijkheden in en daarom worden ook deze elementen in de prognoses meegenomen, evenals de gemiddelde inkomensontwikkeling.

Vraag naar voor ouderen geschikte woningen

In de opzet van **Fortuna Extramuraal**, dat ingaat op het langer zelfstandig thuiswonen, is gekozen voor een benadering vanuit gezondheid en mobiliteitsbeperkingen, waaraan feitelijk woongedrag gekoppeld wordt. De uitwerking sluit aan bij de systematiek van het Socratesmodel. Via de simulatie van vraag, aanbod en dynamiek op de woningmarkt waarbij kwalitatieve aspecten als eigendomsverhouding en prijsniveau centraal staan, maakt Fortuna een inschatting van de toekomstige behoefte aan voor ouderen geschikte huisvesting voor wonen met zorg. De woonbehoefte van ouderen is met deze nieuwe opzet te relateren aan o.a. inkomen, doelgroepen en marktsegmenten, waardoor meer expliciet kan worden gemaakt wie verantwoordelijk is voor de toekomstige opgave.

Er is een logisch verband zichtbaar in de wijze waarop huishoudens naar mate van beperkingen gehuisvest zijn: huishoudens met een zware mobiliteitsbeperking wonen vaker in een geschikte woning en geschikte vormen van huisvesting worden vaker bewoond door huishoudens met mobiliteitsbeperkingen. Aan de andere kant wonen ook huishoudens zonder mobiliteitsbeperkingen in een als voor wonen met zorg aangemerkte geschikte woning. Hoe huishoudens wonen is immers een vrije keuze. Zo wonen relatief veel huishoudens zonder mobiliteitsbeperkingen met plezier in een nultredenwoning (bijvoorbeeld een flat met lift). Ook zijn er huishoudens met mobiliteitsbeperkingen die (nog) in een gewone woning wonen, of worden geclusterde ouderenwoningen bewoond door ouderen zonder mobiliteitsbeperkingen. In de prognose worden deze verhoudingen meegenomen.

Ook wordt in het Fortuna-model voor de gewone woningvoorraad aangesloten op de prognose van het woningmarktmodel Socrates, zodat de uitkomsten in lijn blijven met de veranderingen in de woningvoorraad zoals ze daar zijn aangegeven en er ook een onderverdeling in segmenten (drie prijsklassen in de huursector en twee in de koopsector) kan worden gemaakt. Dit laatste is van belang om aan te kunnen aangeven bij welke partij de geschetste opgave op het vlak van geschikte ouderenwoningen voornamelijk terechtkomt. Net zoals dat in het Socrates-model gebeurt komt de vraag naar geschikte ouderenwoningen ook tot uiting in de opgave. Anders dan in het Socrates-model is de gewenste verandering volgens het Fortuna-model,

de opgave, niet eenduidig in voorraadmutaties uit te drukken. Ten eerste zijn er meerdere oplossingsrichtingen beschikbaar, niet alleen nieuwbouw maar ook aanpassingen en labeling van de bestaande voorraad, en ten tweede is het ook niet mogelijk de gewenste situatie te bereiken binnen de kaders van de gegeven voorraadmutaties. De groei van het aantal ouderenuitvoershouders en de vraag naar geschikte ouderenuitvoershuizen overstijgen de totale vraag. Dat maakt het belang van goede afwegingen ten aanzien van de realisatie van geschikte woningen voor ouderen nog groter.

Vraag naar intramurale zorg

Via **Fortuna Intramuraal** wordt de verwachte vraag naar intramurale woonvormen met zorg geschetst in de sectoren verpleging en verzorging (V&V), gehandicaptenzorg (GHZ) en geestelijke gezondheidszorg (GGZ). De uitkomsten zijn gebaseerd op zowel beleidseffecten (extramuralisering in alle drie de sectoren) die met name op de korte termijn doorwerken als demografische effecten (vergrijzing) die ook op langere termijn van invloed zijn.

In het model is naast de aanbodraming, waarbij wordt uitgegaan van de nu bekende zorglocaties, ook een vraagraming opgenomen, waarin de demografische samenstelling van de bevolking in een gemeente bepalend is voor de zorgvraag.

Meer informatie over de diverse categorieën is opgenomen in de landelijke rapportage *Verkenning wonen met zorg 2020-2040*⁶.

De intramurale huisvesting voor ouderen en andere zorgbehoevenden in de sector V&V valt uiteen in drie hoofdgroepen:

- *Beschut wonen* omvat alle plaatsen in intramurale instellingen die worden bewoond door personen met een ZZP1-4. Deze cliëntengroep betreft als gevolg van de extramuralisering in toenemende mate nagenoeg uitsluitend personen met een ZZP4 en een relatief lichte zorgvraag.
- *Beschermd wonen* betreft woon- en verblijfsvormen met 24-uurs nabije zorg en bescherming. Met 'nabij' wordt bedoeld op zorg die permanent aanwezig is. In het algemeen betreft het onafhankelijk wonen. Concreet betekent dit dat alle plaatsen in intramurale instellingen voor zover bewoond door personen met een ZZP5-8 tot het beschermd wonen worden gerekend.
- *Intramuraal overig* omvat alle plaatsen in intramurale instellingen voor zover bewoond door personen met een ZZP9. Deze cliëntengroep verblijft relatief kortdurend in een intramurale omgeving. Ook de zogenaamde sectorvreemde ZZP's zijn aan deze categorie toegedeeld. Dit betreft de in V&V-instellingen verblijvende personen met een ZZP in de GGZ of Gehandicaptensector.

Verreweg het grootste deel van de cliënten met verblijf in de V&V-sector woont beschermd (77%). Hierbinnen wordt een nader onderscheid gemaakt naar personen met een ZZP5 of 7 (overwegend grondslag psychogeriatrisch) en personen met een ZZP6 of 8 (overwegend grondslag somatiek). Dit in verband met een sterk uiteenlopende zorgvraag van de desbetreffende cliënten en de direct daaraan gelieerde vastgoedvraag.

⁶ <https://www.abfresearch.nl/publicaties/verkenning-wonen-met-zorg-2020-2040/>

Verandering van financieringsvorm (overheveling naar de Wmo), gewenste afbouw van capaciteit (ambulantisering) en een veranderende visie (van institutioneel naar inclusief wonen) zijn samen aanleiding geweest om voor het **Beschermd Wonen GGZ** een aparte prognose op te stellen.

Aanvullend op een prognose op basis van demografische verwachtingen wordt aan de hand van een aantal scenario's voorzien in een bandbreedte op basis van verschillende aannames inzake ambulantisering en inclusief wonen. Daarbij wordt voor beide ramingen (vraagaming en aanbodraming) per scenario geschetst hoe groot de extra vraag zal zijn naar aanbod beschermd wonen respectievelijk thuis wonen als gevolg van ambulantisering en hoe groot de uitstroom uit intramuraal beschermd wonen zal zijn.

De raming **Volledig Pakket Thuis (VPT)** schetst aan de hand van scenario's een bandbreedte van de vraag naar deze leveringsvorm van Wlz-zorg. De flexibiliteit in wonen die de VPT-regeling faciliteert maakt deze financieringsvorm erg aantrekkelijk, waardoor in de afgelopen jaren het aantal VPT-cliënten sterk is gestegen. Dit toenemend gebruik is aanleiding geweest om voor de sector V&V een prognose van deze doelgroep op te stellen. Hierbij geven de demografische ontwikkelingen enerzijds en de autonome groei anderzijds samen een bandbreedte ten aanzien van de mogelijke toekomstige ontwikkelingen van het aantal cliënten met een VPT.

Voor het **Modulair Pakket Thuis (MPT)** en **Persoonsgebonden budget (Pgb)** zijn nog geen prognoses beschikbaar maar kan wel -op gemeenteniveau- inzicht in het huidig gebruik worden aangegeven.

Een overzicht van de verschillende onderdelen maar ook van de samenhang daartussen is in onderstaand schema te zien. Het schema laat zien hoe de bevolking van een gebied is verdeeld over particuliere en institutionele huishoudens en welke vraag naar diverse typen wonen met zorg er binnen deze hoofdcategorieën wordt uitgeoefend. In de prognose wordt voor deze onderscheiden typen aangegeven hoe de vraag zich in de toekomst ontwikkelt, onder invloed van de vergrijzing. Binnen maar ook tussen de verschillende groepen is sprake van instroom, doorstroom en uitstroom. Het blauw gearceerde vlak heeft betrekking op de extramurale vraag naar geschikte woningen, het geel gearceerde vlak heeft betrekking op de intramurale vraag naar wonen met zorg.

De groep die buiten het zicht van de verstrekte uitkomsten blijft is in het schema in het grijze vlak opgenomen. Het betreft de particuliere huishoudens die niet zelfstandig in een woning maar bijvoorbeeld als inwonend huishouden of in een andere, onzelfstandige woonruimte wonen zonder eigen voordeur of keuken, toilet of badkamer of in een woonruimte die geen gebouw vormt, zoals een woonwagen of woonboot. Dit betreft de zogenaamde BAR-huishoudens uiterst links in het overzicht.

Schema: Onderdelen van de prognose wonen met zorg (Fortuna)

