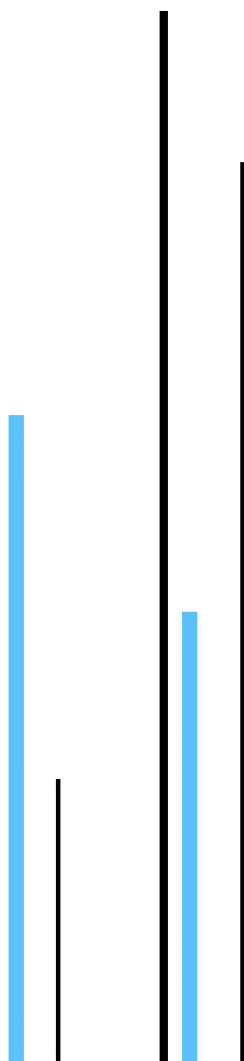


Actualisatie studie
Naar een meer evenwichtige
Regio Rotterdam



Actualisatie studie

Naar een meer evenwichtige

Regio Rotterdam

Uitgevoerd in opdracht van Samenwerkingsverband Wonen Regio Rotterdam

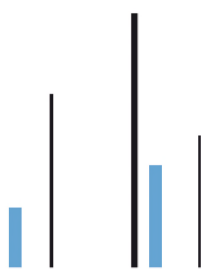
Léon Groenemeijer, Michael Stuart-Fox, Gerard van Leeuwen en Dennis Bogers

17 november 2021 | r2021-0073LG | 21240-WRG

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

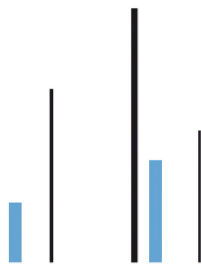
Copyright ABF Research 2021

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.....	5
2 Startsituatie 1-1-2020	7
2.1 Woningvoorraad en woningtekort.....	7
2.2 Doelgroepen.....	8
2.3 Bewoning woningvoorraad door doelgroepen	9
3 Simulatie en veronderstellingen	13
3.1 Woningmarktsimulatie	13
3.2 Veronderstellingen in scenario's.....	14
4 Referentiescenario	17
4.1 Ontwikkeling woningvoorraad.....	17
4.2 Ontwikkeling doelgroepen	18
4.3 Bewoning woningvoorraad door doelgroepen	20
5 Scenario Naar Meer Evenwicht	23
5.1 Vormgeving van het scenario	23
5.2 Ontwikkeling woningvoorraad.....	24
5.3 Ontwikkeling doelgroepen	25
5.4 Bewoning woningvoorraad door doelgroepen	26
5.5 Effecten op functioneren woningmarkt	27
6 Opgave corporaties.....	29
Bijlage: Toelichting Socrates-model	33



Samenvatting

In 2018 werd de studie ‘Naar een meer evenwichtige regio Rotterdam’ uitgevoerd. Op basis van onder andere deze studie hebben gemeenten en corporaties woningmarktafspraken gemaakt. Inmiddels bevindt de woningmarkt in Nederland en daarmee ook in de regio Rotterdam zich in een perfecte storm. De bevolking is sterk gegroeid en de bevolkingsprognose voor het komende decennium aanzienlijk verhoogd. Het woningtekort is toegenomen. Prijzen van koopwoningen en huurprijzen in het particuliere segment zijn mede onder invloed van de dalende hypotheekrente en financiële prikkels sterk opgelopen. Corporaties, met name ook in de regio Rotterdam, hebben beperkte financiële mogelijkheden.

Vanwege deze en andere ontwikkelingen heeft het Samenwerkingsverband Wonen van de regio Rotterdam opdracht gegeven de studie te actualiseren. In deze studie worden de startsituatie (2020) en twee scenario's voor de ontwikkeling 2020 t/m 2030 beschreven. Het Referentiescenario is het resultaat van een woningmarktsimulatie waarbij de voorraad gegeven de veronderstelde ontwikkelingen zo optimaal mogelijk uitbreidt. In het Scenario Naar Meer Evenwicht wordt het resultaat uit het Referentiescenario overgenomen maar met een meer evenwichtige spreiding van de ‘sociale’ voorraad over de regiogemeenten.

Bevolking / Doelgroepen

De regio Rotterdam telt in 2020 604.800 huishoudens waarvan 54% behoort tot de EC-doelgroep zoals deze, met de hogere toewijzingsgrens voor meerpersoonshuishoudens, per 1-1-2022 wordt gedefinieerd. Een deel van de EC-doelgroep bestaat uit studentenhuishoudens. Zij bewonen 16.600 gereguleerde huurwoningen en 4.600 middeldure en dure huurwoningen. De middeninkomens, met een bruto inkomen van maximaal € 58.583, vormen 12% van de regionale huishoudens. 34% van de huishoudens heeft een hoog inkomen.

De bevolkings- en huishoudensontwikkeling in deze studie is gebaseerd op de Primos Prognose 2021. In deze prognose wordt meer groei in de regio verwacht dan op basis van Primos 2017 in de vorige studie. Destijds werd een toename verwacht tot 643 duizend huishoudens in de Regio Rotterdam in 2030, nu is dat 657 duizend in 2031. De hogere huishoudensgroei leidt tot meer starters op de woningmarkt.

De inkomensverwachting voor de eerstkomende jaren is naar beneden bijgesteld op basis van de korte termijnverwachtingen met betrekking tot de koopkracht door het CPB. Daarnaast is op basis van de Middellange termijnverkenning van het CPB (maart 2021) de inkomensgroei op de middellange en lange termijn verlaagd ten opzichte van de vorige studie.

In het Referentiescenario neemt de EC-doelgroep in de regio met 7.600 huishoudens toe. Dat is het gecombineerde effect van een hoge bevolkingsgroei en een gematigde inkomensontwikkeling. De midden- en hogere inkomensgroepen nemen met 9.900 respectievelijk 33.500 huishoudens veel sterker toe.

Woningvoorraad

In totaal telt de woningvoorraad van de regio Rotterdam begin 2020 bijna 595 duizend woningen. Daarvan wordt 53% tot de 'sociale' voorraad gerekend. Het betreft 271.400 gereguleerde huurwoningen en 42.510 koopwoningen met een WOZ-waarde van maximaal € 174.000. Middeldure huurwoningen zijn in deze studie gedefinieerd als woningen met een huurprijs tussen liberalisatiegrens en € 1.040 per maand. Middeldure koopwoningen zijn koopwoningen tussen € 174.000 en € 310.000 (prijspeil 2020).

Tabel S.1 Woningvoorraad naar eigendomsvorm en prijsklasse; bron: Socrates 2021 en Monitor Regio-akkoord Rotterdam 2020

	Huur			Koop			Totaal	Aandeel sociaal
	Sociaal	Middel-duur	Duur	Sociaal	Middel-duur	Duur		
Barendrecht	4.200	1.400	300	100	5.600	7.900	19.400	22%
Brielle	1.900	600	200	300	3.100	1.900	8.000	27%
Capelle aan den IJssel	12.400	1.900	200	2.000	8.600	6.300	31.300	46%
Hellevoetsluis	5.400	600	200	1.200	7.200	3.400	18.000	37%
Krimpen aan den IJssel	4.600	500	100	400	4.200	2.900	12.600	39%
Maassluis	6.200	800	100	800	5.200	2.100	15.200	46%
Ridderkerk	7.800	1.000	200	1.900	6.600	3.400	21.000	46%
Rotterdam	172.600	25.100	6.700	21.900	51.100	38.200	315.600	62%
Schiedam	16.200	2.200	400	6.100	7.500	4.800	37.300	60%
Albrandswaard	2.700	400	100	100	2.800	4.400	10.500	26%
Westvoorne	1.100	600	200	100	1.800	3.100	6.900	18%
Vlaardingen	16.900	1.500	300	4.700	7.200	4.800	35.500	61%
Lansingerland	4.600	1.100	700	100	4.900	12.900	24.200	19%
Nissewaard	14.900	1.300	300	2.900	15.500	4.300	39.200	45%
Regio Rotterdam	271.400	39.000	10.100	42.500	131.100	100.500	594.600	53%

De regio telt daarmee ruim tienduizend huishoudens meer dan het aantal woningen. Daar komt bij dat een deel van de woningvoorraad niet beschikbaar is voor bewoning door particuliere huishoudens. Dit omdat er ook woningen in gebruik zijn bij institutionele huishoudens (zorginstellingen), bewoond worden door niet-ingeschrevenen, in gebruik zijn als tweede woning, leegstaan, etc. In totaal wonen er anno 2020 42.200 huishoudens in de regio, al dan niet gewenst, niet in een zelfstandige woning maar in een "bewoonde andere ruimte" (BAR). Het woningtekort in de regio wordt op 4,1% van de woningvoorraad geschat.

Er wordt in deze studie in overleg met de provincie Zuid-Holland aangenomen dat de woningvoorraad in de periode 2020 t/m 2030 uitbreidt met 72.400 woningen. Op basis van de Primos Prognose 2021 wordt verwacht dat bij deze omvang van de uitbreiding van de woningvoorraad het tekort in de regio Rotterdam in 2031 1,8% bedraagt. In de vorige studie werd aangenomen dat het woningtekort in de regio in 2030 1,75% zou bedragen.

In het Referentiescenario neemt de sociale voorraad met 13,5 duizend woningen toe, waarvan ruim 8 duizend gereguleerde huurwoningen en ruim 5 duizend sociale koopwoningen. Het aandeel sociaal in de voorraad neemt met 4%-punt af ten opzichte van 2020. De grootste opgave ligt in het realiseren van bijna 26 duizend middeldure koopwoningen (€ 174.000 tot € 310.000, prijspeil 2020) en dure koopwoningen (21 duizend). De gewenste uitbreiding van het aantal middenhuur- en dure huurwoningen is beide ruim 6 duizend.

Tabel S.2 Ontwikkeling woningvoorraad naar eigendomsvorm en prijsklasse en ontwikkeling aandeel sociaal in totale voorraad (%-punt) in het Referentiescenario, 2020 t/m 2030; bron: Socrates Maatwerk 2021

	Huur			Koop			Totaal	Sociaal	Aandeel sociaal
	Sociaal	Middel-duur	Duur	Sociaal	Middel-duur	Duur			
Barendrecht	300	200	100	0	600	600	1.800	300	0%-p
Brielle	300	100	100	100	500	500	1.600	400	0%-p
Capelle aan den IJssel	600	400	400	300	1.600	1.300	4.600	900	-3%-p
Hellevoetsluis	300	100	100	100	900	500	2.000	400	-2%-p
Krimpen aan den IJssel	0	100	0	0	300	200	600	0	-1%-p
Maassluis	700	300	200	200	1.000	900	3.300	900	-3%-p
Ridderkerk	100	200	100	100	700	500	1.700	200	-3%-p
Rotterdam	3.700	2.900	3.700	3.400	13.100	11.400	38.200	7.100	-5%-p
Schiedam	300	500	700	500	2.000	1.700	5.700	800	-6%-p
Albrandswaard	200	100	100	0	400	300	1.100	200	0%-p
Westvoorne	200	0	0	0	200	200	600	200	1%-p
Vlaardingen	-200	400	400	300	1.300	1.000	3.200	100	-4%-p
Lansingerland	1.400	500	100	200	1.600	1.200	5.000	1.600	2%-p
Nissewaard	100	400	200	200	1.300	900	3.100	300	-3%-p
Regio Rotterdam	8.200	6.200	6.100	5.300	25.700	20.900	72.400	13.500	-4%-p

Naar meer evenwicht

Er is een Scenario Naar Meer Evenwicht opgesteld waarin de sociale voorraad meer over de regiogemeenten wordt gespreid. De omvang van de sociale voorraad in 2031 is in dit scenario bepaald op basis van het met 1/3 terugbrengen van de afwijking van het aandeel in een gemeente ten opzichte van het regionaal gemiddeld aandeel in het Referentiescenario. Deze systematiek is ook in de vorige studie toegepast, zij het dat bij de bepaling van de afwijking de gereguleerde huurwoningen die door studentenhuishoudens bewoond worden in deze studie buiten beschouwing zijn gelaten.

Tabel S.3 Aandeel sociale voorraad in 2020 en in twee scenario's

	2020		Referentiescenario 2031		Scenario Naar Meer Evenwicht 2031	
	Aantal	Aandeel	Aantal	Aandeel	Aantal	Aandeel
Barendrecht	4.200	22%	4.600	21%	6.400	30%
Brielle	2.200	27%	2.500	27%	3.100	33%
Capelle aan den IJssel	14.300	46%	15.300	43%	15.900	44%
Hellevoetsluis	6.600	37%	7.000	35%	7.800	39%
Krimpen aan den IJssel	4.900	39%	5.000	38%	5.500	41%
Maassluis	7.000	46%	7.900	43%	8.200	44%
Ridderkerk	9.700	46%	9.900	44%	10.200	45%
Rotterdam	194.500	62%	201.600	57%	194.000	55%
Schiedam	22.400	60%	23.100	54%	22.300	52%
Albrandswaard	2.700	26%	3.000	26%	3.800	33%
Westvoorne	1.300	18%	1.400	19%	2.100	28%
Vlaardingen	21.500	61%	21.700	56%	20.600	54%
Lansingerland	4.700	19%	6.300	22%	8.800	30%
Nissewaard	17.800	45%	18.000	43%	18.700	44%
Regio Rotterdam	313.900	53%	327.400	49%	327.400	49%

Opgave voor corporaties

Corporaties hebben de taak om te voorzien in goedkope huisvesting voor de lagere inkomensgroepen. De omvang van de opgave voor de corporaties bestaat uit vier componenten. Ten eerste is er de gewenste uitbreiding van de gereguleerde huurvoorraad met 8.200 woningen op basis van de demografische en inkomensverwachtingen. Bij een gelijkblijvend aandeel van corporaties in de gereguleerde huursector zal

de corporatievoorraad in de regio met 6.500 woningen in dit segment moeten uitbreiden. De particuliere huursector zou met 1.800 woningen moeten uitbreiden.

Tabel S.4 Ontwikkeling woningvoorraad naar eigendomsvorm en prijsklasse en ontwikkeling aandeel sociaal in totale voorraad (%-punt) in het Scenario Naar Meer Evenwicht, 2020 t/m 2030; bron: Socrates Maatwerk 2021

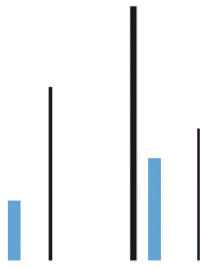
	Huur			Koop			Totaal	Sociaal	Aandeel sociaal
	Sociaal	Middel-duur	Duur	Sociaal	Middel-duur	Duur			
Barendrecht	2.100	0	100	0	100	0	2.300	2.100	7%-p
Brielle	900	100	0	100	300	200	1.600	1.000	6%-p
Capelle aan den IJssel	1.300	300	300	300	1.300	1.000	4.500	1.600	-1%-p
Hellevoetsluis	1.100	100	0	100	500	200	2.000	1.200	2%-p
Krimpen aan den IJssel	400	0	0	0	100	100	600	400	2%-p
Maassluis	1.000	300	200	200	900	800	3.400	1.200	-2%-p
Ridderkerk	400	200	100	100	600	400	1.800	500	-1%-p
Rotterdam	-3.700	3.300	4.500	3.400	16.000	14.800	38.300	-300	-7%-p
Schiedam	-500	600	800	500	2.400	2.000	5.800	0	-8%-p
Albrandswaard	1.000	100	0	0	100	0	1.200	1.000	6%-p
Westvoorne	900	0	0	0	0	0	900	900	9%-p
Vlaardingen	-1.300	500	500	300	1.700	1.500	3.200	-1.000	-7%-p
Lansingerland	3.900	100	0	200	600	100	4.900	4.100	11%-p
Nissewaard	800	300	100	200	1.000	600	3.000	1.000	-1%-p
Regio Rotterdam	8.200	5.900	6.600	5.300	25.900	21.400	73.300	13.500	-4%-p

Het is echter hoogst onzeker in hoeverre het gereguleerde particuliere segment met 1.800 woningen uitbreidt. De tweede component van de opgave voor corporaties is dan ook het indien nodig opvangen van deze en andere ontwikkelingen in het particuliere huursegment. Door liberaliseren neemt de gereguleerde particuliere huurvoorraad in omvang af. Indien bijvoorbeeld in de periode tot 2031 15% van de gereguleerde particuliere huurwoningen wordt geliberaliseerd (of uitgepand in de middeldure koopsector) en er geen particuliere huurwoningen in het gereguleerde segment worden toegevoegd zouden corporaties 10.300 extra woningen in het gereguleerde huursegment dienen toe te voegen. Benadrukt moet worden dat de gehanteerde 15% een aanname is.

Ten derde is er een opgave voor corporaties die voortvloeit uit de moeilijk te verwezenlijken opgave in het sociale koopsegment, dat met 5.300 woningen zou moeten uitbreiden. In de afgelopen jaren is dit segment als gevolg van prijsstijgingen sterk in omvang afgenomen. Er worden weinig woningen gebouwd met een koopprijs onder de € 174.000. Het niet realiseren van deze woningen betekent dat de opgave voor corporaties navenant groter wordt. Verdere prijsstijging van koopwoningen kan er daarnaast voor zorgen dat het sociale koopsegment verder krimpt. Zolang bewoners van deze woningen niet verhuizen is er geen probleem. Als deze woningen vrijkomen en buiten bereik komen voor de EC-doelgroep neemt de opgave voor de corporaties toe.

Ten vierde is er een opgave voor de corporaties bij het huisvesten van woningzoekende middeninkomens. Huurprijzen van vrijkomend aanbod in de vrije sector zijn sterk gestegen. Nieuwbouw in het middenhuur- en koopsegment is vaak relatief hoog geprijsd. Met name woningzoekende middeninkomens met een inkomen net boven de toewijzingsgrens komen in de huidige woningmarkt moeilijk aan bod. Er wordt daarom naar de corporaties gekeken om te voorzien in het gat dat gevallen is. Dan kan op twee manieren: gebruik maken van de vrije toewijzingsruimte (en eventueel huren verhogen met behulp van de inkomensafhankelijke huurverhoging) of via nieuwbouw van redelijk geprijsde middenhuurwoningen.

1



Inleiding

Begin 2019 hebben veertien gemeenten en 25 woningcorporaties de “Nieuwe woningmarktafspraken Regio Rotterdam” ondertekend. Het ABF-onderzoek, *Naar een meer evenwichtige Regio Rotterdam (2018)*, dat in opdracht van het Samenwerkingsverband Wonen van de Regio Rotterdam tot stand is gekomen, is een van de onderliggende stukken die tot dit zogeheten Regioakkoord hebben geleid. In dit onderzoek is op basis van de Primos Prognose 2017 en het Woononderzoek Nederland 2015 met behulp van het Socrates woningmarktsimulatiemodel de gewenste omvang en samenstelling van de woningvoorraad in de regio Rotterdam in 2030 in beeld gebracht en is de mogelijke spreiding van de zogeheten sociale woningvoorraad over de regiogemeenten verkend.

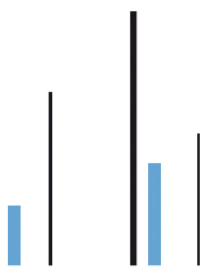
Het Samenwerkingsverband heeft gevraagd deze studie te actualiseren. Aanleiding daartoe zijn de grote veranderingen die zich de afgelopen jaren op de woningmarkt hebben voltrokken. De bevolking is sterk gegroeid, de bevolkingsprognose aanzienlijk verhoogd, het woningtekort is toegenomen, koopprijzen zijn mede onder invloed van de lage rente en financiële prikkels sterk opgelopen, de omvang van de particuliere huursector is toegenomen, huurprijzen zijn sterk gestegen en corporaties, met name ook in de Regio Rotterdam, hebben beperkte financiële mogelijkheden.

Vanwege deze en andere ontwikkelingen zijn er ten opzichte van de vorige studie onderstaande veranderingen in de uitgangspunten en veronderstellingen in deze nieuwe studie toegepast:

- Startsituatie is nu 1-1-2020 in plaats van 1-1-2017
- Het eindjaar is nu 1-1-2031 in plaats van 1-1-2030
- De definitie van EC-doelgroep is aangepast als gevolg van de verruiming van de inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens die per 1-1-2022 van kracht wordt.
 - in 2017 telt de Regio Rotterdam conform de oude definitie 297 duizend EC-doelgroepshuishoudens, 50% van het totaal aantal huishoudens
 - in 2020 telt de Regio Rotterdam conform de nieuwe definitie 325 duizend EC-doelgroepshuishoudens 54% van het totaal aantal huishoudens.
- De bevolkings- en huishoudensontwikkeling in deze studie is gebaseerd op de Primos Prognose 2021. In deze prognose wordt meer groei in de regio verwacht dan op basis van Primos 2017 in de vorige studie. Destijds werd een toename verwacht tot 643 duizend huishoudens in de Regio Rotterdam in 2030, nu is dat 657 duizend in 2031. De hogere huishoudensgroei leidt tot meer starters op de woningmarkt.
- Er wordt in deze studie aangenomen dat de woningvoorraad in de periode 2020 t/m 2030 uitbreidt met 72.400 woningen. Bij deze omvang van de uitbreiding van de woningvoorraad wordt een tekort in de regio Rotterdam in 2031 van 1,8% verwacht. In de vorige studie werd aangenomen dat het woningtekort in de regio in 2030 1,75% zou bedragen.

- De inkomensverwachting voor de eerstkomende jaren is naar beneden bijgesteld op basis van de korte termijnverwachtingen met betrekking tot de koopkracht door het CPB. Daarnaast is op basis van de Middellangetermijnverkenning van het CPB (maart 2021) de inkomensgroei op de middellange en lange termijn verlaagd ten opzichte van de vorige studie.

2



Startsituatie 1-1-2020

In dit hoofdstuk wordt de startsituatie beschreven. Achtereenvolgens komen de omvang van de verschillende segmenten van de woningvoorraad, de onderscheiden doelgroepen en de bewoning van de woningvoorraad door de doelgroepen aan de orde.

2.1 Woningvoorraad en woningtekort

In totaal telt de woningvoorraad van de regio Rotterdam begin 2020 bijna 595 duizend woningen. Daarvan wordt 53% tot het 'sociale' segment gerekend. Het betreft 271.400 gereguleerde huurwoningen en 42.510 koopwoningen met een WOZ-waarde van maximaal € 174.000. Het aandeel sociaal in de woningvoorraad varieert tussen 18% en 62% per gemeente, gemiddeld is het aandeel sociaal 53%.

Middeldure huurwoningen zijn in deze studie op verzoek van de regio gedefinieerd als woningen met een huurprijs tussen liberalisatiegrens en € 1.040 per maand. Middeldure koopwoningen zijn koopwoningen tussen € 174.000 en € 310.000 (prijspeil 2020).

Tabel 2.1 Gehanteerde huur- en kooprijsklassen

Segment	Prijsklasse
Gereguleerde huur	< € 737,14 per maand
Middenhuur	€ 737,14 - € 1.040 per maand
Dure huur	> € 1.040 per maand
Goedkope koop	< € 174.000
Middeldure koop	€ 174.000 - € 310.000
Dure koop	> € 310.000

Tabel 2.2 Woningvoorraad naar eigendomsvorm en prijsklasse; bron: Socrates 2021 en Monitor Regio-akkoord Rotterdam 2020

	Huur			Koop			Totaal	Aandeel sociaal
	Sociaal	Middel-duur	Duur	Sociaal	Middel-duur	Duur		
Barendrecht	4.200	1.400	300	100	5.600	7.900	19.400	22%
Brielle	1.900	600	200	300	3.100	1.900	8.000	27%
Capelle aan den IJssel	12.400	1.900	200	2.000	8.600	6.300	31.300	46%
Hellevoetsluis	5.400	600	200	1.200	7.200	3.400	18.000	37%
Krimpen aan den IJssel	4.600	500	100	400	4.200	2.900	12.600	39%
Maassluis	6.200	800	100	800	5.200	2.100	15.200	46%
Ridderkerk	7.800	1.000	200	1.900	6.600	3.400	21.000	46%
Rotterdam	172.600	25.100	6.700	21.900	51.100	38.200	315.600	62%
Schiedam	16.200	2.200	400	6.100	7.500	4.800	37.300	60%
Albrandswaard	2.700	400	100	100	2.800	4.400	10.500	26%
Westvoorne	1.100	600	200	100	1.800	3.100	6.900	18%
Vlaardingen	16.900	1.500	300	4.700	7.200	4.800	35.500	61%
Lansingerland	4.600	1.100	700	100	4.900	12.900	24.200	19%
Nissewaard	14.900	1.300	300	2.900	15.500	4.300	39.200	45%
Regio Rotterdam	271.400	39.000	10.100	42.500	131.100	100.500	594.600	53%

In totaal telt de regio begin 2020 604.800 particuliere huishoudens. Dat zijn er ruim tienduizend meer dan het aantal woningen. Daarbij dient bedacht te worden dat een beperkt deel van de woningvoorraad niet beschikbaar is voor bewoning door particuliere huishoudens. Dit omdat er ook woningen in gebruik zijn bij institutionele huishoudens, bewoond worden door niet-ingeschrevenen, in gebruik zijn als tweede woning, leegstaan in afwachting van verhuizing en/of verbouwing, etc. Een deel van de huishoudens woont, vaak naar volle tevredenheid, in een woonboot of woonwag. Een ander deel woont, al dan niet noodgedwongen, in een 'alternatieve woonoplossing': een met meerdere huishoudens gedeelde woning, kamerhuur, anti-kraak, dakloos, etc. In totaal wonen er anno 2020 42.200 huishoudens in de regio niet in een zelfstandige woningen maar in een BAR¹. Op basis van onder andere het aantal 25-plussers in een alternatieve woonoplossing wordt het woningtekort in de regio in 2021 op 24.500 woningen, 4,1% van de woningvoorraad geschat. Een woningtekort van circa 2% wordt als een situatie beschouwd met min of meer acceptabele zoek- en wachttijden. Daarbij is natuurlijk ook de mate van aansluiting tussen vraag en aanbod naar prijsklasse en kwalitatieve kenmerken van de woningen van belang.

2.2 Doelgroepen

Van het totaal aantal van 604.800 huishoudens in de regio behoren er bijna 325 duizend (54%) tot de EC-doelgroep. De EC-doelgroep is daarbij gedefinieerd op basis van de wetwijziging die per 1-1-2022 van kracht is. Hierbij is de inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens verhoogd. Per gemeente loopt het aandeel uiteen van 31% in Lansingerland tot 61% in Rotterdam. Ook Barendrecht, Albrandswaard, Brielle en Westvoorne kennen een relatief laag aandeel huishoudens in de EC-doelgroep. Naast Rotterdam kennen Schiedam en Vlaardingen een relatief hoog aandeel EC-doelgroepphuishoudens. Voor de goede orde zij gemeld dat het gaat om aantallen inclusief studentenhuishoudens.

Tabel 2.3 Raming omvang doelgroepen, 2020; (bron: Socrates 2021)

	EC-doelgroep	Midden-inkomens	Hogere Inkomens	Totaal	EC-doelgroep	Midden-inkomens	Hogere Inkomens
Barendrecht	6.400	2.300	10.500	19.300	33%	12%	55%
Brielle	2.900	1.100	3.900	7.800	37%	14%	50%
Capelle aan den IJssel	15.500	4.200	11.700	31.300	49%	13%	37%
Hellevoetsluis	7.600	2.300	8.100	18.000	42%	13%	45%
Krimpen aan den IJssel	5.500	1.500	5.400	12.400	44%	12%	44%
Maassluis	7.100	2.000	5.900	15.000	47%	13%	39%
Ridderkerk	10.000	2.700	8.100	20.800	48%	13%	39%
Rotterdam	199.200	39.400	89.600	328.300	61%	12%	27%
Schiedam	20.600	4.800	12.100	37.600	55%	13%	32%
Albrandswaard	3.600	1.300	5.600	10.500	34%	12%	54%
Westvoorne	2.500	900	3.300	6.700	37%	13%	50%
Vlaardingen	18.700	4.500	11.500	34.700	54%	13%	33%
Lansingerland	7.400	2.700	13.800	23.800	31%	11%	58%
Nissewaard	18.000	5.100	15.500	38.600	47%	13%	40%
Regio Rotterdam	324.900	74.900	205.100	604.800	54%	12%	34%

¹ "Bewoonde andere ruimte", hieronder vallen zowel woonboten, woonwagens als alle alternatieve woonoplossingen.

Middeninkomens zijn in de studie gedefinieerd als een huishoudens niet behorend tot de EC-doelgroep met een bruto inkomen van maximaal bruto € 58.583² (zowel een- als meerpersoonshuishouden). Het aandeel middeninkomens in de regio bedraagt 12% en loopt uiteen van 11% in Lansingerland tot 14% in Brielle. Lansingerland telt met 58% het hoogste aandeel hoge inkomens, Rotterdam met 27% het laagste. Gemiddeld behoort 34% van de huishoudens in de regio tot de hoge inkomens.

2.3 Bewoning woningvoorraad door doelgroepen

EC-doelgroep

Het merendeel van de 325 duizend huishoudens behorend tot de EC-doelgroep woont in een gereguleerde huurwoning (64%) of een sociale koopwoning (9%). Daarmee woont 73% in een sociale huur- of koopwoning. De overige 27% woont in de middenhuur (4%), dure huur (1%), middeldure koop (8%), dure koop (5%) of in een BAR (9%). Bij huishoudens die in een middeldure of dure koopwoning wonen gaat het deels om gepensioneerden die qua inkomen zijn 'teruggevallen' naar de EC-doelgroep, vaak wonend in een afbetaalde woning. Daarnaast kan er sprake zijn van lange woonduur en waardevermindering van de woning. Ook kan er sprake zijn van de combinatie van een laag inkomen en vermogen uit erfenis, beleggingen of eerdere werkzaamheden. Dat laatste kan overigens ook het geval zijn bij EC-doelgroepshuishoudens in de (middeldure) huur. Anderzijds zijn er ook huishoudens met een laag inkomen die als 'dure scheeffhuurders' of 'scheefkopers' gekenschetst kunnen worden, huishoudens die noodgedwongen kampen met (te) hoge woonlasten.

Er bestaan grote verschillen tussen gemeenten. In Vlaardingen woont 79% van de EC-doelgroep in een sociale huur- of koopwoning, terwijl dat aandeel in Westvoorne 35% bedraagt. Opvallend is dat in Westvoorne en de andere hierboven genoemde gemeenten met een relatief laag aandeel huishoudens in de EC-doelgroep, veel EC-doelgroepshuishoudens in middeldure en dure koop- en huurwoningen wonen.

Tabel 2.4 Raming woonsituatie huishoudens EC-doelgroep (%), 2020; bron: Socrates 2021- maatwerk

	in sociale huur	in midden- huur	in dure huur	in sociale koop	in middeldure koop	in dure koop	in BAR	totaal
Barendrecht	47%	8%	2%	1%	21%	16%	5%	100%
Brielle	44%	10%	2%	11%	17%	10%	7%	100%
Capelle aan den IJssel	60%	4%	1%	12%	11%	8%	5%	100%
Hellevoetsluis	55%	3%	1%	16%	14%	7%	5%	100%
Krimpen aan den IJssel	64%	3%	1%	6%	16%	8%	2%	100%
Maassluis	64%	4%	1%	8%	14%	5%	4%	100%
Ridderkerk	61%	3%	1%	13%	14%	6%	3%	100%
Rotterdam	67%	4%	1%	8%	5%	3%	12%	100%
Schiedam	58%	4%	1%	17%	7%	4%	9%	100%
Albrandswaard	52%	5%	1%	2%	17%	17%	6%	100%
Westvoorne	31%	13%	3%	4%	21%	23%	5%	100%
Vlaardingen	66%	3%	1%	13%	8%	5%	4%	100%
Lansingerland	47%	6%	2%	1%	16%	24%	4%	100%
Nissewaard	61%	3%	0%	16%	12%	4%	3%	100%
Regio Rotterdam	64%	4%	1%	9%	8%	5%	9%	100%

² Dit bedrag komt overeen met 1,5 x € 39.055. De toewijzingsgrens (belastbaar inkomen) voor eenpersoonshuishoudens.

Studentenhuishoudens

Studentenhuishoudens vormen een bijzondere groep. Zij behoren vrijwel zonder uitzondering tot de EC-doelgroep. Rotterdam wil, met het oog op afgestudeerden in de stad houden, aantrekkelijk zijn voor studenten (<http://www.rotterdamstaatomjoutespringen.nl/>). Vandaar dat onderzocht is welk deel van de sociale huurvoorraad³ in Rotterdam en de regiogemeenten door studentenhuishoudens bewoond wordt. Een huishouden wordt als studentenhuishouden beschouwd als de hoofdbewoner dan wel zijn/haar partner als student is ingeschreven. Het betreft dus geen huishoudens met (nog) in het ouderlijk huis wonende studenten. In totaal zijn er in de regio 21.210 huurwoningen ("verblijfsobjecten met woonfunctie") waar studentenhuishoudens wonen. In 5.070 van deze woningen wonen meerdere studentenhuishoudens ('studentenflats' of gedeelde woningen), in 16.140 huurwoningen woont één studentenhuishouden. De door studentenhuishoudens bewoonde huurwoningen in de regio zijn voor het merendeel gereguleerde huurwoningen (16.600), waarvan 10.070 in bezit van corporaties en 6.550 eigendom van particuliere verhuurders. Daarnaast worden er 3.900 middeldure of dure huurwoningen door particulieren aan studentenhuishoudens verhuurd en 700 door corporaties.

In Rotterdam wordt 8% van de gereguleerde huurvoorraad bewoond door studentenhuishoudens, in Capelle is dat 5% en in Schiedam en Vlaardingen 4%. Gezien deze bijzondere en gewenste functie van de gereguleerde huurvoorraad wordt in de constructie van het Scenario Naar Meer Evenwicht hiermee rekening gehouden.

Tabel 2.5 Aantal en aandeel gereguleerde huurwoningen bewoond door studentenhuishoudens naar type eigenaar, 2020; bron: CBS-microdata/bewerking ABF Research

	Aantal			Aandeel		
	Corporatie-woning	Particuliere huurwoning	Totaal	Corporatie-woning	Particuliere huurwoning	Totaal
Barendrecht	80	10	90	2%	4%	2%
Brielle	30	0	30	2%	0%	2%
Capelle a.d. IJssel	450	140	590	4%	8%	5%
Hellevoetsluis	130	0	130	3%	0%	2%
Krimpen a.d. IJssel	120	0	120	3%	0%	3%
Maassluis	170	0	170	3%	0%	3%
Ridderkerk	170	0	170	2%	0%	2%
Rotterdam	7.280	6.040	13.320	6%	14%	8%
Schiedam	440	230	670	4%	5%	4%
Albrandswaard	60	0	60	2%	0%	2%
Westvoorne	0	10	10	0%	4%	1%
Vlaardingen	560	50	610	4%	2%	4%
Lansingerland	120	0	120	3%	0%	3%
Nissewaard	460	10	470	3%	1%	3%
Regio Rotterdam	10.070	6.550	16.620	5%	12%	6%

³ Aangenomen is dat het aantal studentenhuishoudens dat eigen-bewoner is nihil is.

Middeninkomens

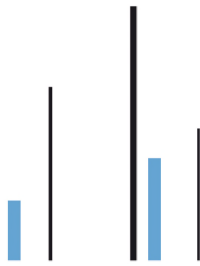
Woningzoekende middeninkomens, de groep huishoudens met een inkomen tussen de toewijzingsgrens voor sociale huurwoningen en bruto € 58.583, bevinden zich in de huidige woningmarkt vaak in een moeilijke positie. Met een inkomen boven de EC-doelgroep toewijzingsgrens zijn zij aangewezen op middeldure huur- of koopwoningen. Door de sterke prijsstijgingen staat de prijs/kwaliteitverhouding in dit segment ernstig onder druk. Corporaties kunnen echter gebruik maken van de zogeheten vrije toewijzingsruimte die vanaf 1 januari 2022 7,5 % tot maximaal 15% bedraagt om huishoudens met een inkomen net boven de toewijzingsgrens in de gereguleerde voorraad te huisvesten. Daarnaast heeft het kabinet de markttoets voor de bouw middenhuurwoningen door corporaties tijdelijk buiten gebruik gesteld. Toewijzen aan of bouwen voor middeninkomens kunnen worden toegepast om menging in, kwetsbare, wijken te bevorderen.

De 75 duizend middeninkomens in de regio wonen voor 38% in een sociale huur- of koopwoning, 9% woont in een middeldure huurwoning, 32% in een middeldure koopwoning en 16% in een dure huur- of koopwoning. Daarnaast woont 6% in een BAR.

Tabel 2.6 Raming woonsituatie huishoudens met middeninkomen (%), 2020; bron: Socrates 2021- maatwerk

	in sociale huur	in midden- huur	in dure huur	in sociale koop	in middeldure koop	in dure koop	in BAR	totaal
Barendrecht	18%	11%	2%	1%	34%	31%	3%	100%
Brielle	17%	10%	3%	8%	39%	18%	5%	100%
Capelle aan den IJssel	31%	8%	1%	8%	34%	16%	3%	100%
Hellevoetsluis	22%	3%	1%	13%	44%	14%	3%	100%
Krimpen aan den IJssel	26%	8%	1%	4%	40%	19%	2%	100%
Maassluis	30%	7%	1%	6%	42%	11%	3%	100%
Ridderkerk	25%	7%	1%	9%	43%	13%	2%	100%
Rotterdam	33%	11%	2%	7%	27%	11%	8%	100%
Schiedam	26%	8%	1%	13%	36%	10%	6%	100%
Albrandswaard	25%	7%	1%	3%	29%	30%	5%	100%
Westvoorne	13%	11%	4%	3%	29%	37%	3%	100%
Vlaardingen	33%	6%	1%	11%	34%	12%	3%	100%
Lansingerland	18%	8%	4%	1%	25%	43%	2%	100%
Nissewaard	28%	5%	1%	13%	44%	8%	2%	100%
Regio Rotterdam	30%	9%	2%	8%	32%	14%	6%	100%

3



Simulatie en veronderstellingen

De twee scenario's in deze studie zijn met behulp van het woningmarktsimulatiemodel Socrates doorgerekend. Daarbij worden demografische gebeurtenissen, woningbouw/sloop, inkomensontwikkelingen en verhuisketens nagebootst. In par. 3.1. wordt de woningmarktsimulatie in het kort beschreven. In paragraaf 3.2 komen de veronderstellingen die zijn gebruikt aan de orde.

Er wordt in het Socrates-model geen onderscheid gemaakt tussen corporatiewoningen en particuliere huurwoningen. Voor het te actualiseren regioakkoord is dit onderscheid wel van belang. Daarom is deze uitsplitsing ook in het rapport opgenomen. Voor de toekomstige ontwikkeling moeten daarbij aannamen worden gemaakt. Zie daarvoor hoofdstuk 6.

3.1 Woningmarktsimulatie

Op basis van de gewenste omvang van de woningvoorraad per gemeente is een woningmarktsimulatie uitgevoerd die resulteert in de kwalitatieve invulling van gemeentelijke 'woningbouw'programma's. Het woningbouwprogramma ('veranderprogramma') komt tot stand op basis van de demografische ontwikkelingen, de woonwensen van woningzoekende huishoudens, de verwachte inkomensontwikkeling van huishoudens en de mogelijkheden die vrijkomend aanbod in de bestaande voorraad biedt. Het resulterende woningbouwprogramma van het Referentiescenario kan daarom als optimaal en consumentgericht betiteld worden. In de bijlage is een meer uitgebreide toelichting opgenomen.

In dit rapport wordt uitsluitend de stand van de woningvoorraad in 2031 gerapporteerd en de verandering per saldo van de woningvoorraad naar eigendomsvorm (huur/koop) en prijssegment in de periode 2020 t/m 2030. Die verandering komt tot stand via nieuwbouw, splitsing van woningen, functieverandering van gebouwen, sloop, samenvoegen van woningen, huurprijsaanpassingen, verkoop van huurwoningen, buy-to-let. In de woningmarktsimulatie is hierbij een bepaalde 'route' gevolgd, maar er zijn zeggezegd meerdere wegen die naar Rome leiden.

Van belang is om te beklemtonen dat de berekeningen ten behoeve van dit rapport *niet* zijn uitgevoerd op basis van wat er (al dan niet) bekend is over de kwalitatieve nieuwbouw- en herstructureringsplannen van gemeenten, corporaties en commerciële ontwikkelaars. Die plannen zullen in veel gemeenten in meer of mindere mate verschillen van de consumentgerichte voorraadontwikkeling zoals die uit de berekeningen volgt. Gegevens over plancapaciteit zijn uitsluitend gebruikt om de te verwachten uitbreiding per gemeente te ramen.

3.2 Veronderstellingen in scenario's

Regionale demografische ontwikkeling

Voor de woningmarkt is de huishoudensontwikkeling de maatgevende factor. In zowel het Referentiescenario als het Scenario Naar Meer Evenwicht wordt uitgegaan van de huishoudensontwikkeling conform de meest recente Primos-prognose 2021. In deze prognose wordt meer groei in de regio verwacht dan op basis van Primos 2017 in de vorige studie. Destijds werd een toename verwacht tot 643 duizend huishoudens in de Regio Rotterdam in 2030, nu is dat 657 duizend in 2031. De hogere huishoudensgroei leidt tot meer starters op de woningmarkt.

Inkomensontwikkeling (reëel)

Ten behoeve van onder andere woningmarktstudies stelt ABF jaarlijks inkomensramingen op. Er wordt gerekend met de inkomensverdeling van zes typen huishoudens, waarvan vier jonger dan 65 jaar, alleenstaanden, eenoudergezinnen, samenwonenden zonder kind en samenwonenden met kind(eren) en twee typen 65-plushuishoudens (alleenstaanden en samenwonenden).

Voor de korte termijn, 2020 t/m 2022, wordt de gemiddelde inkomensontwikkeling geënt op de koopkrachtverwachtingen van het CPB. In het in deze studie gehanteerde Middensscenario wordt naar aanleiding van de Middellangetermijnverkenning van het CPB (maart 2021) in de periode 2023 t/m 2025 gemiddeld genomen geen reële inkomensgroei verwacht (0,0%). Vanaf 2026 wordt een licht stijgende inkomensgroei verwacht tot 0,3% per jaar in 2030, de gemiddelde reële inkomensontwikkeling over de laatste dertig jaar. In 2030 en verdere jaren wordt 0,3% aangehouden.

Woningproductie

De Provincie Zuid-Holland heeft in het kader van de studie naar de woningbehoefte in juli 2021 aangegeven dat voor de Regio Rotterdam in de periode 2021 tot en met 2030 gerekend kan worden met de volledige woningbehoefteraming van de provincie en dat die voor deze regio uitkomt op 67.950 woningen. Dit getal ligt hoger dan de toegestane woningvoorraad toename voor onze regio, want die bedraagt 10% minder dan volledige woningbehoefte (conform brief juni 2021 van de gedeputeerde aan de regio). Inclusief de woningvoorraadtoename in het jaar 2020 bedraagt de uitbreiding tot 2031 72.400 woningen. Het Rijk streeft naar een tekort van maximaal 2% per regio. Op basis van de Primos Prognose 2021 wordt verwacht dat bij deze omvang van de uitbreiding van de woningvoorraad het tekort in de regio Rotterdam in 2031 1,8% bedraagt. In de vorige studie werd aangenomen dat het woningtekort in de regio in 2030 1,75% zou bedragen. De Primos Prognose is overigens minder optimistisch wat betreft de woningbouw en voorziet bijna 9 duizend woningen minder toevoegingen aan de voorraad en een tekort in de regio in 2031 van 3,1%.

In deze studie wordt dus aangenomen dat de voorraad in de regio per saldo uitbreidt (nieuwbouw, transformatie en woningsplitsingen minus sloop en andere onttrekkingen) met 72.400. De verwachte toename van de woningvoorraad per gemeente in de scenario's is gebaseerd op de bij ABF bekende cijfers met betrekking tot de plancapaciteit. Mogelijk leven er in de regio andere inzichten met betrekking tot de te verwachten uitbreiding van de woningvoorraad per gemeente.

Woonvoorkeuren

Standaard worden de woonvoorkeuren in de berekeningen afgeleid uit de reeks WoON-onderzoek Nederland. De laatste editie is WoON 2018. Er worden op basis van samenstelling van het huishouden (vier typen), leeftijd (5 klassen) en inkomen (5 kwintielen) honderd verschillende typen huishouden onderscheiden met regionaal bepaalde voorkeuren voor het type woning (eengezins/meergezins), eigendomsvorm (huur/koop), prijsklasse (zes klassen) en type woonmilieu (ABF-woonmilieutypologie).

Invulling huurbeleid door verhuurders

Op basis van de wettelijke regelingen met betrekking tot huurverhogingen en het passend toewijzen zijn veronderstellingen gedaan over huurharmonisatie en het aftoppen van huren (zie bijlage). Daarnaast wordt er uitgegaan van een geraamd saldo van verkoop van huurwoningen aan particulieren en buy-to-let door particulieren.

Vormgeving Scenario Naar Meer Evenwicht

Uitgangspunt bij de constructie van het Scenario Naar Meer Evenwicht is het verminderen van de verschillen in het aandeel van de sociale voorraad in de totale voorraad in de veertien gemeenten. De sociale voorraad per gemeente in het Referentiescenario in 2031 is als uitgangspunt genomen. Het aantal gereguleerde huurwoningen bewoond door studentenhuishoudens in 2031 is daarvan afgetrokken (op basis van een aangenomen toename van dit aantal woningen met 13%). Vervolgens is de gewenste omvang van de sociale voorraad in het Scenario Naar Meer Evenwicht bepaald door de afwijking van het gemeente aandeel ten opzichte van het regionale aandeel met 1/3 te verminderen (zie hoofdstuk 5).

Verschillen tussen scenario's uitsluitend door verschil in woningvoorraadontwikkeling

De veronderstellingen over huishoudensontwikkeling, inkomensontwikkeling, regionale woningproductie en woonvoorkeuren, etc. zijn in beide scenario's identiek. De verschillen tussen de scenario's hangen uitsluitend samen met de verschillen in de samenstelling van de woningvoorraad per gemeente.

Notabene

In dit rapport wordt de gewenste omvang van de verschillende segmenten in de woningvoorraad in 2031 gepresenteerd (op basis van de beschreven veronderstellingen). Zoals eerder opgemerkt, de omvang van de veronderstelde totale uitbreiding van de woningvoorraad in een gemeente is gebaseerd op de bij ABF bekende plancapaciteitscijfers.

Om de woningvoorraad in bepaalde eigendomssegmenten en prijsklassen te vergroten of verkleinen kan getracht worden ontwikkelingen, voor zover mogelijk, te sturen middels nieuwbouw, transformatie, woningsplitsing, sloop, samenvoeging, buy-to-let, uitponden, en huurprijsaanpassingen (jaarlijkse, inkomensafhankelijke en bij mutatie). In beide woningmarktsimulaties worden per jaar de gewenste toevoegingen, onttrekkingen, omzettingen en huurprijsaanpassingen berekend. Het resultaat in 2031 kan echter natuurlijk ook via andere ontwikkelingswegen bereikt worden, bijvoorbeeld via minder sloop, meer verkoop en nieuwbouw van sociale huurwoningen, etc.

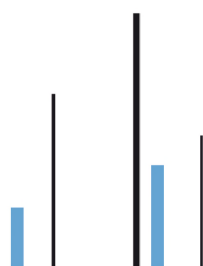
De sturingsmogelijkheden van gemeenten en corporaties kennen echter beperkingen. Grond is vaak in bezit van particuliere partijen. Projecten die de komende jaren worden opgeleverd zijn qua samenstelling naar prijsklasse veelal niet meer te beïnvloeden. Belangrijk is ook de invloed van wijzigingen in het rijksbeleid, zoals bijvoorbeeld de voorgenomen WOZ-cap in het puntenstelsel. Tot slot zijn ontwikkelingen sterk afhankelijk van de waardeontwikkeling van koopwoningen.

Onzekerheden

De toekomst is onzeker. Belangrijkste onzekerheden in de scenario's in deze studie zijn de daadwerkelijke bevolkings-, woningvoorraad- en inkomensontwikkeling. Meer of minder bevolkingsgroei zal zich vertalen in meer of minder spanning op de woningmarkt. De reële inkomensontwikkeling bepaalt de omvang van de EC-doelgroep in de toekomst en is daarmee van invloed op de opgave voor corporaties. Naast structurele economische en demografische ontwikkelingen, zoals de vergrijzing, zijn ook conjuncturele ontwikkelingen van belang. Een recessie van lange duur heeft een sterke invloed op de inkomensontwikkeling bleek in de jaren 2010-2014. Welke economische effecten de coronacrisis daadwerkelijk gaat hebben is op dit moment nog steeds moeilijk te voorspellen. Een andere onzekerheid is de omvang van de woningvoorraad in 2031. Indien er minder gebouwd wordt dan in deze studie aangenomen heeft dat sowieso sterk uiteenlopende effecten voor starters en doorstromers. Daarnaast is natuurlijk van belang in welke prijssegmenten er minder woningen worden toegevoegd. Dat bepaalt in grote mate welke inkomensgroepen meer of minder geraakt worden.

Een laatste onzekerheid betreft de woonvoorkeuren. Onder invloed van corona en het sterk toegenomen thuiswerken zouden deze blijvend kunnen veranderen. Op basis van anekdotisch bewijs wordt in de media over dat laatste veel over gespeculeerd. Het sinds enige jaren negatieve binnenlands migratiesaldo van de Randstad neemt in omvang toe, maar met deze trend wordt in de prognose al rekening gehouden. Het zijn de relatief jonge bevolking in de Randstad en de buitenlandse migratie die in dit landsdeel voor veel druk op de woningmarkt en spreiding naar de rest van het land zorgen. Dat laat natuurlijk onverlet dat op langere termijn de voorkeuren voor woonmilieus onder invloed van bijvoorbeeld het meer thuiswerken kunnen veranderen.

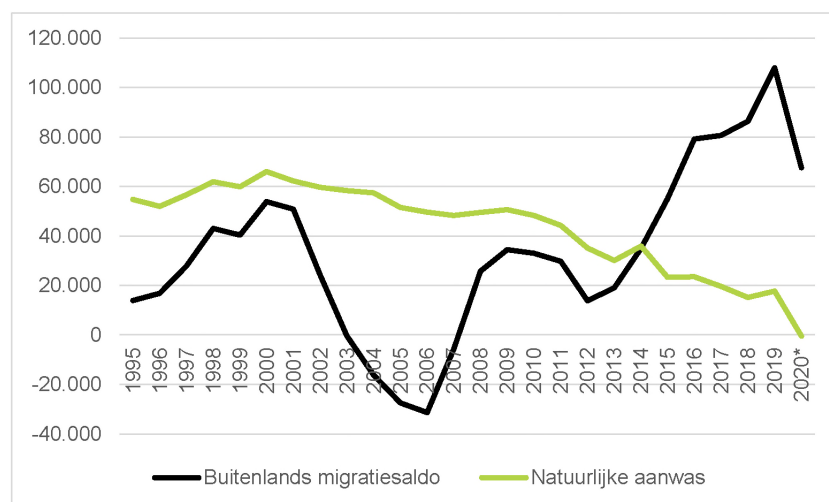
4



Referentiescenario

Het Referentiescenario is onder andere gebaseerd op de Primos-Prognose 2021. De afgelopen jaren is de bevolking van Nederland sterk gegroeid. Terwijl de natuurlijke aanwas als gevolg van de vergrijzing en uitstel bij het krijgen van kinderen daalt, is de buitenlandse migratie sterk toegenomen. Deze migratie heeft vaak arbeid, studie of gezinshereniging als motief. Daarnaast gaat het met pieken en dalen ook om asielmigranten.

Tabel 4.1 Bevolkingsgroei van Nederland naar componenten, 1995-2020; bron: CBS



Deze ontwikkeling werkt door in de bevolkingsprognoses. De Primos Prognose 2021 komt voor heel Nederland overeen met de meest recente nationale bevolkingsprognose van het CBS (december 2020). Vergeleken met de in de vorige studie gebruikte Primos Prognose 2017 wordt er voor de komende jaren meer buitenlandse migratie verwacht. Voor de Regio Rotterdam werd in de vorige studie een buitenlands migratiesaldo verwacht van 19.300 in de periode 2016 t/m 2029. Op basis van Primos 2021 is de verwachting voor dit saldo in deze studie 27.900 in de periode 2020 t/m 2030. Voor de woningmarkt is daarbij van belang dat een stijging van het buitenlands migratiesaldo direct effect heeft op de vraag naar woningen. Ook is van belang dat een belangrijk deel van de migranten slechts een korte periode in Nederland verblijft. Dit betekent dat het aantal starters op de woningmarkt blijvend op een hoger niveau komt te liggen.

4.1 Ontwikkeling woningvoorraad

De gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad in de periode 2020 t/m 2030 is opgenomen in tabel 4.2. Deze leidt tot de omvang en samenstelling van de voorraad zoals opgenomen in tabel 4.3.

In het Referentiescenario neemt de sociale voorraad met 13,5 duizend woningen toe, waarvan ruim 8 duizend gereguleerde huurwoningen en ruim 5 duizend sociale koopwoningen. Het aandeel sociaal neemt met 4%-punt af ten opzichte van 2020. De grootste opgave ligt in het realiseren van ruim 25,5 duizend middeldure koopwoningen (€ 174.000 tot € 310.000, prijspeil 2020) en dure koopwoningen (21 duizend). De gewenste uitbreiding van middenhuurwoningen en dure huurwoningen is beide ruim 6 duizend

Circa de helft van de uitbreiding in het sociale segment zou plaats moeten vinden in Rotterdam. Daarnaast is er in dit scenario een relatief grote opgave in het sociale segment in Lansingerland.

Tabel 4.2 Ontwikkeling woningvoorraad naar eigendomsvorm en prijsklasse en ontwikkeling aandeel sociaal in totale voorraad (%-punt) in het Referentiescenario, 2020 t/m 2030; bron: Socrates Maatwerk 2021

	Huur			Koop			Totaal	Sociaal	Aandeel sociaal
	Sociaal	Middel-duur	Duur	Sociaal	Middel-duur	Duur			
Barendrecht	300	200	100	0	600	600	1.800	300	0%-p
Brielle	300	100	100	100	500	500	1.600	400	0%-p
Capelle aan den IJssel	600	400	400	300	1.600	1.300	4.600	900	-3%-p
Hellevoetsluis	300	100	100	100	900	500	2.000	400	-2%-p
Krimpen aan den IJssel	0	100	0	0	300	200	600	0	-1%-p
Maassluis	700	300	200	200	1.000	900	3.300	900	-3%-p
Ridderkerk	100	200	100	100	700	500	1.700	200	-3%-p
Rotterdam	3.700	2.900	3.700	3.400	13.100	11.400	38.200	7.100	-5%-p
Schiedam	300	500	700	500	2.000	1.700	5.700	800	-6%-p
Albrandswaard	200	100	100	0	400	300	1.100	200	0%-p
Westvoorne	200	0	0	0	200	200	600	200	1%-p
Vlaardingen	-200	400	400	300	1.300	1.000	3.200	100	-4%-p
Lansingerland	1.400	500	100	200	1.600	1.200	5.000	1.600	2%-p
Nissewaard	100	400	200	200	1.300	900	3.100	300	-3%-p
Regio Rotterdam	8.200	6.200	6.100	5.300	25.700	20.900	72.400	13.500	-4%-p

Tabel 4.3 Woningvoorraad naar eigendomsvorm en prijsklasse in het Referentiescenario, 2031; bron: Socrates Maatwerk 2021

	Huur			Koop			Totaal	Aandeel sociaal
	Sociaal	Middel-duur	Duur	Sociaal	Middel-duur	Duur		
Barendrecht	4.500	1.600	400	100	6.200	8.500	21.300	21%
Brielle	2.200	700	300	400	3.600	2.400	9.600	27%
Capelle aan den IJssel	13.000	2.300	600	2.300	10.200	7.600	36.000	43%
Hellevoetsluis	5.700	700	300	1.300	8.100	3.900	20.000	35%
Krimpen aan den IJssel	4.600	600	100	400	4.500	3.100	13.300	38%
Maassluis	6.900	1.100	300	1.000	6.200	3.000	18.500	43%
Ridderkerk	7.900	1.200	300	2.000	7.300	3.900	22.600	44%
Rotterdam	176.300	28.000	10.400	25.300	64.200	49.600	353.800	57%
Schiedam	16.500	2.700	1.100	6.600	9.500	6.500	42.900	54%
Albrandswaard	2.900	500	200	100	3.200	4.700	11.600	26%
Westvoorne	1.300	600	200	100	2.000	3.300	7.500	19%
Vlaardingen	16.700	1.900	700	5.000	8.500	5.800	38.600	56%
Lansingerland	6.000	1.600	800	300	6.500	14.100	29.300	22%
Nissewaard	15.000	1.700	500	3.100	16.800	5.200	42.300	43%
Regio Rotterdam	279.600	45.200	16.200	47.800	156.800	121.400	667.000	49%

4.2 Ontwikkeling doelgroepen

Ten opzichte van de vorige studie nemen de reële inkomens minder snel toe. De EC-doelgroep neemt in het Referentiescenario in de periode 2020 t/m 2030 met 7.600 huishoudens toe. Het aandeel huishoudens

in de EC-doelgroep neemt echter met 3%-punt af. De toename vindt met 6.300 vooral plaats in de zogeheten secundaire doelgroep. De primaire doelgroep neemt met 1.300 beperkt in omvang toe. Het aandeel middeninkomens en hoge inkomens neemt met 1%-punt respectievelijk 2%-punt toe. In Rotterdam en Schiedam neemt de EC-doelgroep beperkt af. In deze twee gemeenten neemt het aantal hoge inkomens sterk toe.

De EC-doelgroep neemt met 7.600 minder sterk toe in de regio dan de sociale woningvoorraad (13,5 duizend). Dat hangt samen met het inlopen van het woningtekort in het Referentiescenario.

Tabel 4.4 Ontwikkeling inkomensgroepen in Referentiescenario, 2020 t/m 2030, bron: Socrates Maatwerk 2021

	EC- doelgroep	Midden- inkomens	Hogere Inkomens	EC- doelgroep	Midden- inkomens	Hogere Inkomens
Barendrecht	400	100	1.100	-1%-p	0%-p	1%-p
Brielle	700	300	600	2%-p	1%-p	-2%-p
Capelle aan den IJssel	1.000	600	1.400	-2%-p	1%-p	1%-p
Hellevoetsluis	1.300	500	200	2%-p	1%-p	-3%-p
Krimpen aan den IJssel	100	100	200	-1%-p	1%-p	0%-p
Maassluis	1.100	300	1.700	-2%-p	-1%-p	3%-p
Ridderkerk	200	300	1.000	-2%-p	0%-p	2%-p
Rotterdam	-400	4.700	19.400	-4%-p	1%-p	4%-p
Schiedam	-300	900	2.800	-5%-p	1%-p	4%-p
Albrandswaard	500	100	200	2%-p	0%-p	-2%-p
Westvoorne	100	100	600	-3%-p	0%-p	3%-p
Vlaardingen	300	500	1.300	-2%-p	1%-p	2%-p
Lansingerland	1.700	700	2.100	1%-p	1%-p	-2%-p
Nissewaard	1.000	700	800	0%-p	1%-p	0%-p
Regio Rotterdam	7.600	9.900	33.500	-3%-p	1%-p	2%-p

Tabel 4.5 Omvang inkomensgroepen in Referentiescenario, 2031, bron: Socrates Maatwerk 2021

	EC- doelgroep	Midden- inkomens	Hogere Inkomens	EC- doelgroep	Midden- inkomens	Hogere Inkomens
Barendrecht	6.800	2.500	11.600	33%	12%	56%
Brielle	3.600	1.300	4.500	38%	14%	47%
Capelle aan den IJssel	16.400	4.800	13.100	48%	14%	38%
Hellevoetsluis	8.900	2.800	8.400	44%	14%	42%
Krimpen aan den IJssel	5.500	1.700	5.600	43%	13%	44%
Maassluis	8.200	2.200	7.600	45%	12%	42%
Ridderkerk	10.100	3.000	9.100	46%	13%	41%
Rotterdam	198.800	44.200	109.000	56%	13%	31%
Schiedam	20.300	5.700	14.900	50%	14%	36%
Albrandswaard	4.100	1.400	5.900	36%	12%	52%
Westvoorne	2.500	1.000	3.900	34%	13%	53%
Vlaardingen	19.000	5.000	12.700	52%	14%	35%
Lansingerland	9.100	3.400	15.900	32%	12%	56%
Nissewaard	19.000	5.800	16.300	46%	14%	40%
Regio Rotterdam	332.500	84.700	238.600	51%	13%	36%

4.3 Bewoning woningvoorraad door doelgroepen

EC-doelgroep

Een groter aandeel van de EC-doelgroep in de regio woont in het Referentiescenario in 2031 in een gereguleerde huurwoning (2%-punt). Dat is vooral het gevolg van het inlopen van het woningtekort. Als gevolg daarvan neemt het aantal huishoudens in een BAR af met 4%-punt. Opvallend is daarnaast het toenemend aandeel huishoudens uit de EC-doelgroep in middeldure (1%-punt) en dure (2%-punt) koopwoningen. Het gaat hierbij voornamelijk om oudere huishoudens die vanwege pensionering een terugval in inkomen kennen. Vaak is de koopwoning waarin zij wonen afbetaald. Dat deze groep in omvang toeneemt hangt samen met de stijging van het eigenwoningbezit in de vorige eeuw.

Tabel 4.6 Ontwikkeling 2020 t/m 2030 woonsituatie huishoudens EC-doelgroep (%-punt), Referentiescenario; bron: Socrates Maatwerk 2021

Gemeente	in sociale huur	in midden-huur	in dure huur	in sociale koop	in middeldure koop	in dure koop	in BAR
Barendrecht	1%-p	-1%-p	0%-p	0%-p	-1%-p	2%-p	-2%-p
Brielle	0%-p	-4%-p	0%-p	-1%-p	2%-p	1%-p	2%-p
Capelle aan den IJssel	0%-p	0%-p	0%-p	-1%-p	1%-p	2%-p	-2%-p
Hellevoetsluis	-3%-p	0%-p	0%-p	-2%-p	3%-p	1%-p	0%-p
Krimpen aan den IJssel	-2%-p	0%-p	0%-p	0%-p	1%-p	3%-p	-2%-p
Maassluis	2%-p	0%-p	0%-p	-1%-p	0%-p	1%-p	-3%-p
Ridderkerk	0%-p	1%-p	0%-p	-2%-p	1%-p	1%-p	-1%-p
Rotterdam	3%-p	0%-p	0%-p	0%-p	1%-p	1%-p	-6%-p
Schiedam	1%-p	0%-p	1%-p	-2%-p	2%-p	2%-p	-4%-p
Albrandswaard	1%-p	-1%-p	0%-p	0%-p	1%-p	2%-p	-3%-p
Westvoorne	5%-p	-5%-p	-1%-p	1%-p	-2%-p	0%-p	2%-p
Vlaardingen	-1%-p	0%-p	0%-p	0%-p	1%-p	1%-p	-1%-p
Lansingerland	4%-p	0%-p	-1%-p	2%-p	-2%-p	-1%-p	-2%-p
Nissewaard	-2%-p	0%-p	0%-p	0%-p	1%-p	1%-p	0%-p
Regio Rotterdam	2%-p	0%-p	0%-p	0%-p	1%-p	2%-p	-4%-p

Tabel 4.7 Woonsituatie huishoudens EC-doelgroep (%), Referentiescenario, 2031; bron: Socrates 2021-maatwerk

Gemeente	in sociale huur	in midden-huur	in dure huur	in sociale koop	in middeldure koop	in dure koop	in BAR	totaal
Barendrecht	49%	8%	1%	1%	20%	18%	3%	100%
Brielle	45%	6%	1%	10%	18%	11%	9%	100%
Capelle aan den IJssel	60%	5%	1%	11%	12%	9%	3%	100%
Hellevoetsluis	52%	3%	1%	14%	17%	8%	5%	100%
Krimpen aan den IJssel	62%	3%	1%	6%	17%	11%	1%	100%
Maassluis	66%	4%	1%	8%	14%	6%	1%	100%
Ridderkerk	61%	4%	1%	11%	14%	7%	2%	100%
Rotterdam	70%	4%	1%	8%	6%	4%	6%	100%
Schiedam	59%	4%	1%	16%	9%	6%	5%	100%
Albrandswaard	53%	4%	1%	3%	17%	19%	3%	100%
Westvoorne	36%	8%	2%	5%	19%	23%	7%	100%
Vlaardingen	65%	3%	1%	13%	8%	6%	3%	100%
Lansingerland	51%	6%	1%	3%	14%	23%	2%	100%
Nissewaard	60%	3%	1%	16%	13%	5%	3%	100%
Regio Rotterdam	65%	4%	1%	9%	9%	6%	5%	100%

Middeninkomens

Ook bij de middeninkomens zien we flinke verschuivingen. Het aandeel middeninkomens in een sociale huurwoning neemt in het Referentiescenario met 5%-punt sterk af. Ook wonen deze huishoudens in 2031 minder in een BAR (-3%-punt). De verruiming van de voorraad in de middeldure en dure koopsegment is

van groot belang voor deze groep. Het aandeel middeninkomens in zo'n woning neemt met 4%-punt respectievelijk 2%-punt toe.

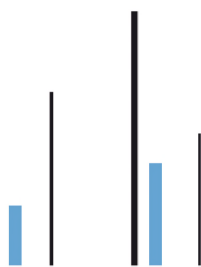
Tabel 4.8 Ontwikkeling 2020 t/m 2030 woonsituatie huishoudens met middeninkomen (%-punt), Referentiescenario; bron: Socrates Maatwerk 2021

Gemeente	in sociale huur	in midden-huur	in dure huur	in sociale koop	in middeldure koop	in dure koop	in BAR
Barendrecht	0%-p	-1%-p	0%-p	1%-p	-1%-p	2%-p	-1%-p
Brielle	0%-p	-1%-p	1%-p	-1%-p	3%-p	0%-p	-2%-p
Capelle aan den IJssel	-9%-p	1%-p	1%-p	0%-p	6%-p	2%-p	-2%-p
Hellevoetsluis	-4%-p	1%-p	1%-p	-1%-p	2%-p	2%-p	-1%-p
Krimpen aan den IJssel	-2%-p	-2%-p	1%-p	0%-p	1%-p	3%-p	-1%-p
Maassluis	-4%-p	1%-p	1%-p	-1%-p	1%-p	3%-p	-2%-p
Ridderkerk	-2%-p	1%-p	1%-p	-1%-p	0%-p	2%-p	-1%-p
Rotterdam	-6%-p	1%-p	2%-p	0%-p	5%-p	3%-p	-3%-p
Schiedam	-5%-p	1%-p	2%-p	-2%-p	5%-p	4%-p	-4%-p
Albrandswaard	-4%-p	1%-p	0%-p	0%-p	3%-p	3%-p	-3%-p
Westvoorne	0%-p	-1%-p	0%-p	0%-p	2%-p	-2%-p	-1%-p
Vlaardingen	-5%-p	1%-p	1%-p	-1%-p	3%-p	2%-p	-2%-p
Lansingerland	1%-p	0%-p	-1%-p	2%-p	3%-p	-3%-p	-1%-p
Nissewaard	-3%-p	1%-p	1%-p	-1%-p	2%-p	1%-p	-1%-p
Regio Rotterdam	-5%-p	1%-p	1%-p	0%-p	4%-p	2%-p	-3%-p

Tabel 4.9 Woonsituatie huishoudens met middeninkomen (%), 2031; bron: Socrates 2021- maatwerk

Gemeente	in sociale huur	in midden-huur	in dure huur	in sociale koop	in middeldure koop	in dure koop	in BAR	totaal
Barendrecht	18%	10%	2%	1%	34%	33%	1%	100%
Brielle	17%	10%	3%	7%	42%	18%	3%	100%
Capelle aan den IJssel	22%	10%	2%	8%	40%	17%	1%	100%
Hellevoetsluis	18%	5%	2%	12%	46%	16%	2%	100%
Krimpen aan den IJssel	24%	6%	1%	4%	41%	22%	1%	100%
Maassluis	26%	8%	2%	6%	43%	14%	1%	100%
Ridderkerk	23%	8%	2%	8%	43%	15%	1%	100%
Rotterdam	27%	12%	4%	7%	32%	13%	4%	100%
Schiedam	21%	9%	3%	11%	41%	13%	2%	100%
Albrandswaard	21%	7%	2%	4%	32%	33%	2%	100%
Westvoorne	14%	10%	4%	3%	31%	35%	3%	100%
Vlaardingen	27%	7%	2%	10%	37%	14%	1%	100%
Lansingerland	18%	8%	3%	2%	28%	40%	1%	100%
Nissewaard	25%	7%	2%	12%	45%	9%	1%	100%
Regio Rotterdam	25%	10%	3%	8%	36%	16%	3%	100%

5



Scenario Naar Meer Evenwicht

5.1 Vormgeving van het scenario

In de vorige studie is de mate waarin de spreiding wordt teruggebracht in het Scenario Naar Meer Evenwicht bepaald op basis van het met 1/3 terugbrengen van de afwijking van het aandeel dat de sociale voorraad in de totale voorraad vormt. In deze studie is ook deze systematiek toegepast, zij het dat bij de bepaling van de afwijking de gereguleerde huurwoningen die door studentenhuishoudens bewoond worden buiten beschouwing zijn gelaten. Daartoe is een schatting gemaakt van het verwachte aantal gereguleerde huurwoningen in de regio dat in 2031 door studentenhuishoudens bewoond wordt.

Volgens de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2021 is er een toename van het aantal uitwonende studenten in (de regio) Rotterdam te verwachten met 2.560 tot 4.050 in de periode tot 2029. Een deel van deze toename zal plaatsvinden in woningen die door meerdere studentenhuishoudens gedeeld worden. Geschat wordt dat de toename van het aantal woningen in de regio dat door studentenhuishoudens bewoond wordt met circa 2.100 zal toenemen. Deze toename is naar rato van het aantal door studentenhuishoudens bewoonde woningen in 2020 verdeeld over de gemeenten. Omdat er relatief veel studenten in Rotterdam wonen betekent deze aanpassing 1.700 woningen meer in de gewenste sociale voorraad in Rotterdam ten opzichte van de eerder gebruikte berekeningswijze. In andere gemeenten bedraagt het verschil 0 tot 200 woningen minder in de gewenste sociale voorraad in het Scenario Naar Meer Evenwicht.

Tabel 5.1 Aandeel sociale voorraad in 2020 en in twee scenario's

	2020		Referentiescenario 2031		Scenario Naar Meer Evenwicht 2031	
	Aantal	Aandeel	Aantal	Aandeel	Aantal	Aandeel
Barendrecht	4.200	22%	4.600	21%	6.400	30%
Brielle	2.200	27%	2.500	27%	3.100	33%
Capelle aan den IJssel	14.300	46%	15.300	43%	15.900	44%
Hellevoetsluis	6.600	37%	7.000	35%	7.800	39%
Krimpen aan den IJssel	4.900	39%	5.000	38%	5.500	41%
Maassluis	7.000	46%	7.900	43%	8.200	44%
Ridderkerk	9.700	46%	9.900	44%	10.200	45%
Rotterdam	194.500	62%	201.600	57%	194.000	55%
Schiedam	22.400	60%	23.100	54%	22.300	52%
Albrandswaard	2.700	26%	3.000	26%	3.800	33%
Westvoorne	1.300	18%	1.400	19%	2.100	28%
Vlaardingen	21.500	61%	21.700	56%	20.600	54%
Lansingerland	4.700	19%	6.300	22%	8.800	30%
Nissewaard	17.800	45%	18.000	43%	18.700	44%
Regio Rotterdam	313.900	53%	327.400	49%	327.400	49%

5.2 Ontwikkeling woningvoorraad

In het Referentiescenario neemt de voorraad in alle segmenten toe. In het Scenario Naar Meer Evenwicht zien we een afname van de gereguleerde huurvoorraad in Rotterdam, Vlaardingen en Schiedam. Dat hoeft overigens geen sloop betekenen. Er is in deze gemeenten grote behoefte aan sociale en middeldure koopwoningen.

In de gemeenten Barendrecht, Albrandswaard en Westvoorne is er in dit scenario geen uitbreiding meer nodig in het dure koopsegment. Hierdoor kan het problematisch worden om locaties te ontwikkelen in deze gemeenten die dan vooral uit woningen in het gereguleerde huursegment zouden moeten bestaan. Regionale verevening van grondopbrengsten kan hier een oplossing zijn. Een andere mogelijkheid is buy-to-let door (kapitaalkrachtige) corporaties.

Tabel 5.2 Ontwikkeling woningvoorraad naar eigendomsvorm en prijsklasse en ontwikkeling aandeel sociaal in totale voorraad (%-punt) in het Scenario Naar Meer Evenwicht, 2020 t/m 2030; bron: Socrates Maatwerk 2021

	Huur			Koop			Totaal	Sociaal	Aandeel sociaal
	Sociaal	Middel-duur	Duur	Sociaal	Middel-duur	Duur			
Barendrecht	2.100	0	100	0	100	0	2.300	2.100	7%-p
Brielle	900	100	0	100	300	200	1.600	1.000	6%-p
Capelle aan den IJssel	1.300	300	300	300	1.300	1.000	4.500	1.600	-1%-p
Hellevoetsluis	1.100	100	0	100	500	200	2.000	1.200	2%-p
Krimpen aan den IJssel	400	0	0	0	100	100	600	400	2%-p
Maassluis	1.000	300	200	200	900	800	3.400	1.200	-2%-p
Ridderkerk	400	200	100	100	600	400	1.800	500	-1%-p
Rotterdam	-3.700	3.300	4.500	3.400	16.000	14.800	38.300	-300	-7%-p
Schiedam	-500	600	800	500	2.400	2.000	5.800	0	-8%-p
Albrandswaard	1.000	100	0	0	100	0	1.200	1.000	6%-p
Westvoorne	900	0	0	0	0	0	900	900	9%-p
Vlaardingen	-1.300	500	500	300	1.700	1.500	3.200	-1.000	-7%-p
Lansingerland	3.900	100	0	200	600	100	4.900	4.100	11%-p
Nissewaard	800	300	100	200	1.000	600	3.000	1.000	-1%-p
Regio Rotterdam	8.200	5.900	6.600	5.300	25.900	21.400	73.300	13.500	-4%-p

Tabel 5.3 Woningvoorraad naar eigendomsvorm en prijsklasse in het Scenario Naar Meer Evenwicht, 2031; bron: Socrates Maatwerk 2021

	Huur			Koop			Totaal	Aandeel sociaal
	Sociaal	Middel-duur	Duur	Sociaal	Middel-duur	Duur		
Barendrecht	6.300	1.400	400	100	5.700	7.900	21.800	29%
Brielle	2.800	700	200	400	3.400	2.100	9.600	33%
Capelle aan den IJssel	13.700	2.200	500	2.300	9.900	7.300	35.900	44%
Hellevoetsluis	6.500	700	200	1.300	7.700	3.600	20.000	39%
Krimpen aan den IJssel	5.000	500	100	400	4.300	3.000	13.300	41%
Maassluis	7.200	1.100	300	1.000	6.100	2.900	18.600	44%
Ridderkerk	8.200	1.200	300	2.000	7.200	3.800	22.700	45%
Rotterdam	168.900	28.400	11.200	25.300	67.100	53.000	353.900	55%
Schiedam	15.700	2.800	1.200	6.600	9.900	6.800	43.000	52%
Albrandswaard	3.700	500	100	100	2.900	4.400	11.700	32%
Westvoorne	2.000	600	200	100	1.800	3.100	7.800	27%
Vlaardingen	15.600	2.000	800	5.000	8.900	6.300	38.600	53%
Lansingerland	8.500	1.200	700	300	5.500	13.000	29.200	30%
Nissewaard	15.700	1.600	400	3.100	16.500	4.900	42.200	44%
Regio Rotterdam	279.600	44.900	16.700	47.800	157.000	121.900	667.900	49%

5.3 Ontwikkeling doelgroepen

De omvang van de drie inkomensdoelgroepen verandert in het Scenario Naar Meer Evenwicht natuurlijk niet ten opzichte van het Referentiescenario. Wel verandert de verdeling over de gemeenten.

Tabel 5.4 Ontwikkeling inkomensgroepen in Scenario Naar Meer Evenwicht, 2020 t/m 2030, bron: Socrates Maatwerk 2021

	EC- doelgroep	Midden- inkomens	Hogere Inkomens	EC- doelgroep	Midden- inkomens	Hogere Inkomens
Barendrecht	1.500	100	400	4%-p	-1%-p	-3%-p
Brielle	1.100	200	200	6%-p	0%-p	-6%-p
Capelle aan den IJssel	1.300	600	1.200	-1%-p	1%-p	0%-p
Hellevoetsluis	1.500	400	0	3%-p	1%-p	-4%-p
Krimpen aan den IJssel	300	100	0	1%-p	0%-p	-1%-p
Maassluis	1.200	300	1.500	-1%-p	-1%-p	2%-p
Ridderkerk	300	200	900	-2%-p	0%-p	2%-p
Rotterdam	-3.700	5.000	22.500	-5%-p	1%-p	5%-p
Schiedam	-600	1.000	3.000	-6%-p	1%-p	5%-p
Albrandswaard	900	100	-100	6%-p	0%-p	-5%-p
Westvoorne	500	100	400	2%-p	0%-p	-2%-p
Vlaardingen	-300	500	1.900	-4%-p	1%-p	3%-p
Lansingerland	2.700	500	700	5%-p	0%-p	-6%-p
Nissewaard	1.100	600	900	0%-p	1%-p	0%-p
Regio Rotterdam	7.900	9.700	33.400	-3%-p	1%-p	2%-p

Tabel 5.5 Omvang inkomensgroepen in Scenario Naar Meer Evenwicht, 2031, bron: Socrates Maatwerk 2021

	EC- doelgroep	Midden- inkomens	Hogere Inkomens	EC- doelgroep	Midden- inkomens	Hogere Inkomens
Barendrecht	7.900	2.400	10.900	37%	11%	51%
Brielle	4.000	1.300	4.100	43%	14%	43%
Capelle aan den IJssel	16.800	4.800	12.800	49%	14%	37%
Hellevoetsluis	9.100	2.800	8.200	46%	14%	41%
Krimpen aan den IJssel	5.800	1.600	5.400	45%	13%	42%
Maassluis	8.300	2.300	7.400	46%	13%	41%
Ridderkerk	10.200	2.900	9.000	46%	13%	41%
Rotterdam	195.500	44.500	112.100	56%	13%	32%
Schiedam	20.000	5.800	15.100	49%	14%	37%
Albrandswaard	4.600	1.400	5.500	40%	12%	48%
Westvoorne	3.000	1.000	3.700	39%	13%	48%
Vlaardingen	18.400	5.000	13.300	50%	14%	36%
Lansingerland	10.000	3.200	14.500	36%	12%	52%
Nissewaard	19.100	5.600	16.400	46%	14%	40%
Regio Rotterdam	332.800	84.600	238.500	51%	13%	36%

5.4 Bewoning woningvoorraad door doelgroepen

EC-doelgroep

Tabel 5.6 Ontwikkeling 2020 t/m 2030, woonsituatie huishoudens EC-doelgroep (%-punt), Scenario Naar Meer Evenwicht; bron: Socrates Maatwerk 2021

Gemeente	in sociale huur	in midden-huur	in dure huur	in sociale koop	in middeldure koop	in dure koop	in BAR
Barendrecht	13%-p	-3%-p	-1%-p	0%-p	-6%-p	-2%-p	-2%-p
Brielle	8%-p	-5%-p	-1%-p	-2%-p	-1%-p	-1%-p	1%-p
Capelle aan den IJssel	2%-p	0%-p	0%-p	-1%-p	0%-p	1%-p	-2%-p
Hellevoetsluis	3%-p	0%-p	0%-p	-2%-p	0%-p	0%-p	-1%-p
Krimpen aan den IJssel	1%-p	-1%-p	0%-p	-1%-p	0%-p	2%-p	-2%-p
Maassluis	3%-p	0%-p	0%-p	0%-p	0%-p	1%-p	-4%-p
Ridderkerk	1%-p	0%-p	0%-p	-2%-p	0%-p	1%-p	-1%-p
Rotterdam	2%-p	0%-p	0%-p	0%-p	2%-p	2%-p	-6%-p
Schiedam	-1%-p	1%-p	1%-p	-1%-p	2%-p	2%-p	-4%-p
Albrandswaard	8%-p	-1%-p	-1%-p	0%-p	-3%-p	-1%-p	-3%-p
Westvoorne	18%-p	-6%-p	-1%-p	0%-p	-7%-p	-4%-p	1%-p
Vlaardingen	-3%-p	0%-p	0%-p	0%-p	1%-p	2%-p	-1%-p
Lansingerland	13%-p	-2%-p	-1%-p	2%-p	-6%-p	-4%-p	-2%-p
Nissewaard	1%-p	0%-p	0%-p	0%-p	0%-p	0%-p	-1%-p
Regio Rotterdam	2%-p	0%-p	0%-p	0%-p	1%-p	2%-p	-4%-p

Tabel 5.7 Woonsituatie huishoudens EC-doelgroep (%), Scenario Naar Meer Evenwicht, 2031; bron: Socrates 2021- maatwerk

Gemeente	in sociale huur	in midden-huur	in dure huur	in sociale koop	in middeldure koop	in dure koop	in BAR	totaal
Barendrecht	60%	6%	1%	1%	15%	15%	2%	100%
Brielle	52%	6%	1%	9%	16%	8%	8%	100%
Capelle aan den IJssel	62%	4%	1%	11%	11%	8%	3%	100%
Hellevoetsluis	58%	3%	1%	14%	14%	7%	4%	100%
Krimpen aan den IJssel	65%	3%	0%	6%	16%	10%	1%	100%
Maassluis	67%	4%	1%	8%	13%	6%	1%	100%
Ridderkerk	62%	3%	1%	11%	14%	7%	2%	100%
Rotterdam	69%	5%	1%	8%	7%	5%	6%	100%
Schiedam	57%	5%	1%	16%	9%	7%	5%	100%
Albrandswaard	60%	4%	1%	2%	14%	16%	3%	100%
Westvoorne	50%	6%	2%	4%	13%	18%	6%	100%
Vlaardingen	62%	3%	1%	14%	9%	7%	3%	100%
Lansingerland	60%	4%	1%	3%	10%	19%	2%	100%
Nissewaard	62%	3%	1%	16%	12%	4%	2%	100%
Regio Rotterdam	65%	4%	1%	9%	9%	6%	5%	100%

Middeninkomens

Tabel 5.8 Ontwikkeling 2020 t/m 2030, woonsituatie huishoudens met middeninkomen (%-punt), Scenario Naar Meer Evenwicht, 2031; bron: Socrates Maatwerk 2021

Gemeente	in sociale huur	in midden-huur	in dure huur	in sociale koop	in middeldure koop	in dure koop	in BAR
Barendrecht	6%-p	-2%-p	0%-p	0%-p	-4%-p	0%-p	-1%-p
Brielle	5%-p	-1%-p	0%-p	-1%-p	0%-p	-1%-p	-2%-p
Capelle aan den IJssel	-8%-p	1%-p	1%-p	0%-p	6%-p	2%-p	-2%-p
Hellevoetsluis	-2%-p	1%-p	0%-p	-1%-p	1%-p	1%-p	-1%-p
Krimpen aan den IJssel	0%-p	-2%-p	0%-p	0%-p	0%-p	2%-p	-1%-p
Maassluis	-2%-p	1%-p	1%-p	-1%-p	0%-p	2%-p	-2%-p
Ridderkerk	0%-p	1%-p	0%-p	-1%-p	0%-p	2%-p	-1%-p
Rotterdam	-8%-p	1%-p	2%-p	0%-p	5%-p	3%-p	-4%-p
Schiedam	-7%-p	1%-p	2%-p	-2%-p	5%-p	5%-p	-4%-p
Albrandswaard	2%-p	0%-p	0%-p	0%-p	0%-p	1%-p	-4%-p
Westvoorne	9%-p	-1%-p	0%-p	0%-p	-3%-p	-5%-p	-1%-p
Vlaardingen	-8%-p	1%-p	1%-p	-1%-p	5%-p	3%-p	-2%-p
Lansingerland	8%-p	-1%-p	-1%-p	2%-p	-1%-p	-5%-p	-1%-p
Nissewaard	-1%-p	1%-p	1%-p	-1%-p	0%-p	1%-p	-1%-p
Regio Rotterdam	-5%-p	1%-p	1%-p	0%-p	4%-p	2%-p	-3%-p

Tabel 5.9 Woonsituatie huishoudens met middeninkomen (%), 2031; bron: Socrates 2021- maatwerk

Gemeente	in sociale huur	in midden-huur	in dure huur	in sociale koop	in middeldure koop	in dure koop	in BAR	totaal
Barendrecht	24%	9%	2%	1%	31%	31%	2%	100%
Brielle	22%	9%	2%	7%	38%	17%	3%	100%
Capelle aan den IJssel	22%	9%	2%	8%	40%	17%	1%	100%
Hellevoetsluis	21%	5%	1%	12%	44%	15%	2%	100%
Krimpen aan den IJssel	26%	6%	1%	4%	40%	22%	1%	100%
Maassluis	28%	8%	2%	6%	42%	13%	1%	100%
Ridderkerk	25%	7%	2%	8%	42%	15%	1%	100%
Rotterdam	25%	12%	4%	7%	33%	14%	4%	100%
Schiedam	19%	9%	3%	11%	41%	14%	2%	100%
Albrandswaard	26%	7%	1%	4%	29%	31%	2%	100%
Westvoorne	22%	10%	3%	3%	26%	32%	3%	100%
Vlaardingen	25%	8%	2%	10%	39%	15%	1%	100%
Lansingerland	25%	7%	3%	3%	24%	37%	1%	100%
Nissewaard	27%	7%	1%	12%	44%	9%	1%	100%
Regio Rotterdam	25%	10%	3%	8%	36%	16%	3%	100%

5.5 Effecten op functioneren woningmarkt

In Scenario Naar Meer Evenwicht wordt er niet meer volledig volgens de wensen van consumenten gebouwd zoals dat wel in het Referentiescenario, zoveel als mogelijk, het geval is. Er worden meer sociale woningen in de randgemeenten gebouwd en minder in de centrumgemeenten. Nagegaan is of de woningmarkt in het Scenario Naar Meer Evenwicht nadelige effecten ondervindt van deze verschuivingen. Daartoe zijn de ontwikkeling van modelindicatoren met betrekking tot de leegstand, de kwalitatieve aansluiting tussen vraag en aanbod (restaanbod/restvraag) en de goedkope en dure scheefheid in beide scenario's vergeleken. Het gaat om modelmatig berekende indicaties die op hoofdlijnen een beeld geven van de gevolgen voor de woningmarkt. Precieze effecten zijn niet te voorspellen en mede afhankelijk van locatie- en woningkenmerken die niet in het model zijn opgenomen. De indicaties moeten worden gelezen als 'modeluitkomsten' en niet als een exacte 'voorspelling' van wat er in de praktijk zal gaan gebeuren als een

bepaalde voorraad wordt nagestreefd. Om die reden, en omdat modeluitkomsten lastig juist te interpreteren zijn, worden geen exacte aantallen of percentages genoemd maar worden uitkomsten per indicator kwalitatief beschreven.

De indicator leegstand neemt op regionaal niveau in het Scenario Naar Meer evenwicht zeer beperkt toe ten opzichte van 2020. Zoals we eerder zagen wordt in de scenario's het woningtekort ingelopen en neemt vooral het aantal woningdelers (BAR-bewoners) af. In een aantal randgemeenten neemt de kans op leegstand in de sociale voorraad enigszins toe, terwijl in de centrumgemeenten die kans juist in de overige voorraad toeneemt. Het gaat om de gemeenten Lansingerland, Capelle aan den IJssel, en Ridderkerk.

In bijna alle gemeenten neemt de indicator restaanbod in zowel de sociale als de overige voorraad in beperkte mate toe, terwijl de indicator restvraag een sterke afname laat zien. Ook dit is in lijn met het inlopen van het woningtekort. Het sterkst zien we dit effect in de twee gemeenten waar de woningvoorraad het meest uitbreidt: Lansingerland en Rotterdam.

De omvang van de goedkope scheefheid neemt in beide scenario's af. Het aantal dure scheefhuurders verandert niet of nauwelijks. Daarbij moet aangetekend worden dat de grootste verandering de sterke afname van het aantal huishoudens in een BAR is.

6

Opgave corporaties

In het voorgaande hoofdstuk is de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad beschreven in het Scenario Naar Meer Evenwicht. Daarbij is er in de voorraad huurwoningen geen onderscheid gemaakt naar type eigenaar: corporaties of particuliere verhuurders. Rotterdam (26%) en Schiedam (29%) kennen in de gereguleerde huursector een groot aandeel particuliere huurwoningen. Ook in Brielle, Capelle en Vlaardingen hebben particuliere verhuurders een relatief groot deel van de gereguleerde huurvoorraad in bezit.

Tabel 6.1 Gereguleerde huurwoningen naar type eigenaar, 2020; bron: Monitor Regioakkoord en Socrates 2021

	Corporaties		Particuliere Huur		Totaal
	aantal	aandeel	aantal	aandeel	
Barendrecht	3.900	94%	200	6%	4.200
Brielle	1.500	82%	300	18%	1.900
Capelle aan den IJssel	10.800	87%	1.600	13%	12.400
Hellevoetsluis	5.200	96%	200	4%	5.400
Krimpen aan den IJssel	4.300	94%	300	6%	4.600
Maassluis	5.600	91%	600	9%	6.200
Ridderkerk	7.500	95%	400	5%	7.800
Rotterdam	127.500	74%	45.100	26%	172.600
Schiedam	11.500	71%	4.700	29%	16.200
Albrandswaard	2.500	95%	100	5%	2.700
Westvoorne	1.100	96%	0	4%	1.100
Vlaardingen	14.800	88%	2.100	12%	16.900
Lansingerland	4.300	93%	300	7%	4.600
Nissewaard	14.100	94%	800	6%	14.900
Regio Rotterdam	214.700	79%	56.700	21%	271.400

In dit hoofdstuk wordt op basis van aannamen getracht inzichtelijk te maken welke opgave, voor zover relevant voor dit rapport, er voor de corporaties ligt in het Scenario Naar Meer Evenwicht. Deze opgave bestaat uit vier componenten.

De eerste component van de opgave is de benodigde uitbreiding van de gereguleerde huurvoorraad. Indien er wordt uitgegaan van een gelijkblijvend aandeel van de corporaties in de gereguleerde huursector zouden corporaties in de regio 6.400 woningen in dit segment moeten toevoegen en particuliere verhuurders 1.800 woningen (zie tabel 6.2). Uitbreiding van de corporatievoorraad heeft als voordeel dat goedkope huurwoningen beschikbaar kunnen blijven voor de lagere inkomensgroepen. Bij uitbreiding van de gereguleerde huurvoorraad via particuliere investeringen is er het risico dat woningen na verloop van tijd geliberaliseerd of uitgepand worden.

Tabel 6.2 Gereguleerde huurwoningen in Scenario Naar Meer Evenwicht naar type eigenaar bij gelijkblijvend aandeel corporaties, 2031

	Corporaties		Particuliere Huur		Totaal
	aantal	aandeel	aantal	aandeel	
Barendrecht	5.900	94%	400	6%	6.250
Brielle	2.300	82%	500	18%	2.770
Capelle aan den IJssel	11.900	87%	1.800	13%	13.680
Hellevoetsluis	6.200	96%	300	4%	6.500
Krimpen aan den IJssel	4.700	94%	300	6%	5.020
Maassluis	6.500	91%	700	9%	7.170
Ridderkerk	7.800	95%	400	5%	8.200
Rotterdam	124.800	74%	44.100	26%	168.880
Schiedam	11.100	71%	4.600	29%	15.710
Albrandswaard	3.500	95%	200	5%	3.700
Westvoorne	1.900	96%	100	4%	1.990
Vlaardingen	13.700	88%	1.900	12%	15.600
Lansingerland	7.900	93%	600	7%	8.500
Nissewaard	14.800	94%	900	6%	15.660
Regio Rotterdam	221.200	79%	58.500	21%	279.620

Tabel 6.3 Gereguleerde huurwoningen in Scenario Naar Meer Evenwicht naar type eigenaar bij liberalisatie van 15% van de particuliere gereguleerde huurwoningen, 2031

	Corporaties		Particuliere Huur		Totaal
	aantal	aandeel	aantal	aandeel	
Barendrecht	6.100	97%	200	3%	6.300
Brielle	2.500	89%	300	11%	2.800
Capelle aan den IJssel	12.400	91%	1.300	9%	13.700
Hellevoetsluis	6.300	97%	200	3%	6.500
Krimpen aan den IJssel	4.800	96%	200	4%	5.000
Maassluis	6.700	93%	500	7%	7.200
Ridderkerk	7.900	96%	300	4%	8.200
Rotterdam	130.600	77%	38.300	23%	168.900
Schiedam	11.700	75%	4.000	25%	15.700
Albrandswaard	3.600	97%	100	3%	3.700
Westvoorne	2.000	100%	0	0%	2.000
Vlaardingen	13.800	88%	1.800	12%	15.600
Lansingerland	8.200	96%	300	4%	8.500
Nissewaard	15.000	96%	700	4%	15.700
Regio Rotterdam	231.400	83%	48.200	17%	279.600

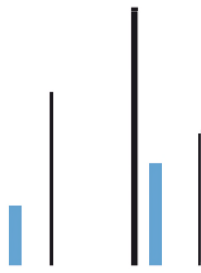
Het is echter de vraag of de gereguleerde particuliere voorraad überhaupt uitbreidt, het lijkt meer waarschijnlijk dat deze krimpt. Dit vormt een tweede component van de opgave voor corporaties. Voor particuliere investeerders is vrijesectorhuur immers interessanter. Particuliere investeringen zullen zich in belangrijk mate op dat segment richten. Daarnaast valt aan te nemen dat een deel van de huidige particuliere huurvoorraad geliberaliseerd wordt. Met de aanpassing van het woningwaarderingssysteem enige jaren geleden is de WOZ-waarde onderdeel geworden van het aantal punten dat woningen wordt toegekend. Vanwege de sterke waardestijging in de afgelopen jaren heeft een deel van de gereguleerde particuliere voorraad nu 142 of meer huurpunten, zodat er bij mutatie in de vrije huursector verhuurd mag worden. Weliswaar is het Rijk voornemens om op dit onderdeel beperkingen in het puntenstelsel in te voeren, de zogeheten WOZ-cap, maar gezien de sterke stijging van de WOZ-waarden valt aan te nemen dat er nog veel woningen geliberaliseerd zullen worden.

Om de consequenties hiervan voor de regionale afspraken in te kunnen schatten is in tabel 6.3 aangenomen dat in de periode 2020 t/m 2030 15% van de particuliere huurwoningen wordt geliberaliseerd (of uitgepond in de middeldure koopsector) en dat er geen particuliere huurwoningen in het gereguleerde segment worden toegevoegd. In dat geval zouden corporaties 16.700 woningen in het gereguleerde huursegment dienen toe te voegen, terwijl er de voorraad van particuliere verhuurders in dit segment met 8.500 woningen afneemt. Benadrukt moet worden dat 15% een aanname is. Bij deze aanname zou de opgave voor corporaties 10.300 woningen hoger liggen dan bij uitbreiding met een gelijkblijvend aandeel.

De derde component hangt samen met ontwikkelingen in de koopsector. Het sociale koopsegment zou met 5.300 woningen moeten uitbreiden. In de afgelopen jaren is dit segment als gevolg van boveninflatoire prijsstijgingen sterk in omvang afgenomen. Er worden weinig woningen gebouwd met een koopprijs onder de € 174.000. Het niet realiseren van deze woningen betekent dat de opgave voor corporaties navenant groter wordt. De uitbreiding in het sociale koopsegment kan overigens ook plaatsvinden middels verkoop van kleine gereguleerde huurwoningen, of via splitsing van woningen.

Verdere prijsstijging van koopwoningen kan er daarnaast voor zorgen dat het bestaande sociale koopsegment verder krimpt. In de afgelopen jaren is dit deel van de voorraad al behoorlijk in omvang afgenomen. Zolang bewoners van deze woningen niet verhuizen is er geen probleem. Als deze woningen vrijkomen en buiten bereik komen voor de EC-doelgroep neemt de opgave voor de corporaties verder toe.

Ten vierde is er een opgave voor de corporaties bij het huisvesten van woningzoekende middeninkomens. Huurprijzen van vrijkomend aanbod in de vrije sector zijn sterk gestegen. Het aanbod middeldure koopwoningen is beperkt. Nieuwbouw in het middenhuur- en koopsegment is voor middeninkomens zoals hier gedefinieerd vaak relatief hoog geprijsd. Met name woningzoekende middeninkomens met een inkomen net boven de toewijzingsgrens komen in de huidige woningmarkt moeilijk aan bod. Er wordt daarom naar de corporaties gekeken om te voorzien in het gat dat gevallen is. Dan kan op twee manieren: gebruik maken van de vrije toewijzingsruimte (en eventueel huren verhogen met behulp van de inkomensafhankelijke huurverhoging) of via nieuwbouw van redelijk geprijsde middenhuurwoningen.



Bijlage: Toelichting Socrates-model

Woningmarktverkenning met Socrates

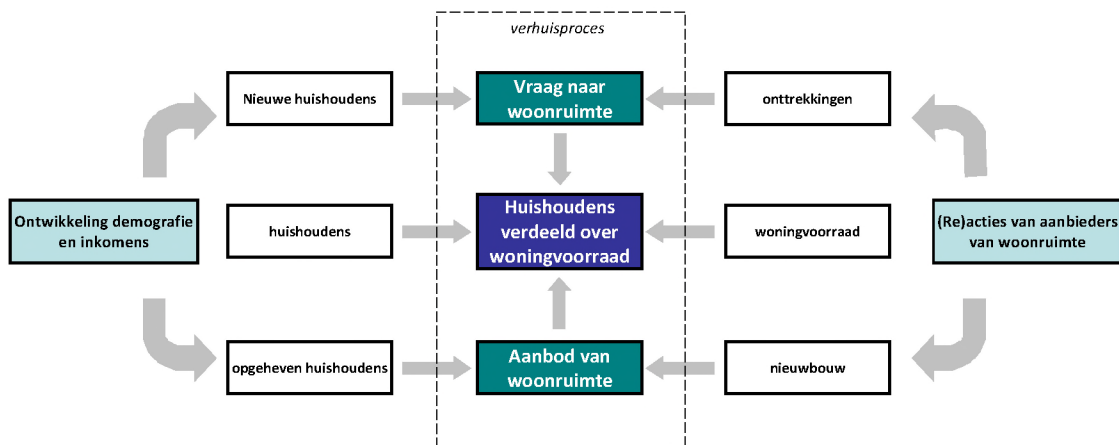
Op basis van de woonvoorkeuren zoals die bekend zijn uit het Woononderzoek Nederland, de demografische ontwikkeling volgens de Primos-prognose, veronderstellingen over de inkomensontwikkeling en de invulling van het huurbeleid (door corporaties en particuliere verhuurders), berekent het Socrates-model de wenselijke invulling van een gegeven woningbouwprogramma (alle vormen van toevoegingen en onttrekkingen aan de voorraad) in een regio c.q. gemeente. De absolute omvang van nieuwbouw en sloop is op gemeenteniveau input voor het model. In deze studie is de omvang van de sloop gebaseerd op de trends in de afgelopen jaren.

Bij de kwalitatieve invulling van het bouwprogramma wordt rekening gehouden met de mogelijkheden die de bestaande woningvoorraad biedt. De uitgangssituatie wordt bepaald via een schatting per CBS-buurt: wie woont waar, in welk type woning? Aan de basis hiervan staan databestanden met betrekking tot de woningvoorraad, huishoudens en inkomens. Hiervoor zijn registratie- en andere databestanden aan elkaar gekoppeld. Het model simuleert de werkelijkheid door demografische en woningmarktgebeurtenissen te simuleren en vraag en aanbod op het niveau van woningen en huishoudens met elkaar te confronteren.

Woningmarktsimulatie

De dynamiek op de woningmarkt, zoals schematisch afgebeeld is in onderstaande figuur, komt voort uit het bij elkaar komen van vraag en aanbod. Deze afstemming verloopt geleidelijk: niet alle huishoudens kunnen per direct verhuizen naar een gewenste woning en tekorten in de markt kunnen maar beperkt worden ingevuld door nieuwbouw. Om de bestaande voorraad zo efficiënt mogelijk aan te vullen berekent het model in een aantal jaarlijkse cycli een consumentgericht, kwalitatief bouwprogramma dat gebaseerd op is op de wensen van doorstromers, starters en vestigers uit een andere regio die nog geen woningen in de bestaande voorraad hebben kunnen vinden. Het verhuisproces, de kern van het model, houdt rekening met de mogelijkheden die de woningmarkt biedt en de alternatieven die huishoudens hebben. Mocht er geen woning van eerste keus worden aangeboden, dan kunnen huishoudens beslissen om hun voorkeuren te substitueren, of de verhuizing uit te stellen. Het model bootst hiermee de praktijk zo goed mogelijk na.

Schema hoofdlijnen dynamiek op de woningmarkt



Omdat de woningmarkt een regionale markt is, worden vraag en aanbod op regionaal niveau tegen elkaar afgezet en worden op dat niveau de verhuisprocessen gesimuleerd. Daarbij wordt er middels een afstandsvervalfunctie wel rekening gehouden met het feit dat de meeste verhuizingen over korte(re) afstanden plaatsvinden. Hierdoor kiezen huishoudens tussen gemeenten of kernen die een voor hen geschikte voorraad en woonkwaliteiten herbergen.

Resultaten

De modelberekeningen bestaan uit verschillende onderdelen die stapsgewijs toewerken naar de invulling van woningbouwprogramma. Daarnaast wordt bijgehouden wie waar in welke type woning woont. Vanuit de startsituatie wordt gekeken naar de ontwikkeling van de huishoudens in de regio. Er komt aanbod beschikbaar door opheffing van huishoudens en als gevolg van nieuwbouw. Vervolgens wordt de woningbehoefte van doorstromers, starters en vestigers in de regio bepaald. Vraag en aanbod worden geconfronteerd en er wordt bepaald welk type woning het meest geschikt is om aan de voorraad toe te voegen c.q. te onttrekken. Het resultaat is een woningbouwprogramma dat het beste aansluit bij de woonvoorkeuren naar type woning, eigendomsvorm en prijsklasse. Het gaat om nieuwbouw, maar ook om sloop en 'omzettingen' (verkoop van huurwoningen). Daarnaast wordt er rekening gehouden met de mogelijkheid sociale huurwoningen die over voldoende huurpunten beschikken te 'liberaliseren'.

De resultaten zijn beschikbaar naar vijftientig woningtypen en dertien typen woonmilieus. Per combinatie van eigendomsvorm (huur/koop) en type (één-/meergezins) zijn zes prijsklassen gedefinieerd. Daarnaast is er de categorie overige woonruimte gedefinieerd, welke onder andere bestaat uit Bewoonde Andere Ruimten (BAR-ren) en wooneenheden. De prijsklassen in de huursector zijn gebaseerd op de prijsgrenzen die in het huurbeleid gehanteerd worden. Voor de indeling van huishoudens worden de hoofdindelingen uit de Primos-prognose gehanteerd, naar samenstelling (4 typen), leeftijd (5 klassen) en 5 verschillende inkomensgroepen (inkomenskwintielen).

Scenario's

Omdat de toekomst onzeker is, worden er vaak diverse scenario's doorgerekend. In deze studie zijn beide scenario's gebaseerd op het Middenscenario en verschillen de scenario's uitsluitend qua spreiding van de sociale voorraad zoals die door de regio is gedefinieerd.

In het boekje *Socrates – Transparantie in cijfers*, te downloaden via de ABF-site, wordt de werking van het model meer uitgebreid beschreven (<https://www.abfresearch.nl/publicaties/socrates-transparantie-in-cijfers/>)

Uitgangspunten en instellingen Socrates-scenario's 2021 Midden, Laag en Hoog

	Midden	Laag	Hoog
Demografische ontwikkeling			
Primos2020 o.b.v. CBS-prognose 2019-2060	Primos 2021	Primos 2021 Laag	Primos 2021 Hoog
Inkomens per jaar			
2021, 2022	0,7% (2021), -0,3% (2022)		
2023 - 2025	0,0%	-1,0%	1,0%
2026 - 2029	lineair	lineair	lineair
Vanaf 2030, langjarig gemiddelde	0,3%	0,3%	0,3%
Woonvoorkeuren			
Woningtype/woonmilieu, alle scenario's	WoON 2018		
Voorkeur koop t.o.v. WoON (procentpunt)	-	-4 %punt	+4 %punt
Verhuiscapaciteit	-	-10%	+10%
Woningproductie			
2021-2024 per jaar			
- Nieuwbouw incl productie anderszins	83.500	83.500	83.500
- Sloop	11.500	11.500	11.500
- Toename voorraad	72.000	72.000	72.000
- Verkoop huurwoningen	6.000	3.000	12.000
2025-2029 per jaar			
- Nieuwbouw incl productie anderszins	95.500	95.500	95.500
- Sloop	12.000	12.000	12.000
- Toename voorraad	83.500	83.500	83.500
- Verkoop huurwoningen	6.000	3.000	12.000
2030-2035 per jaar			
- Nieuwbouw incl productie anderszins	69.000	50.000	76.000
- Sloop	12.500	12.500	12.500
- Toename voorraad	56.500	37.500	63.500
- Verkoop huurwoningen	6.000	3.000	12.000
Kwalitatief bouwprogramma			
Bouwvariant om woningtekort te verkleinen: Doorstromers (D), Starters (S); of Trend (T)	S	S	S
Huuraanpassingen			
2021	Onder aftoppingsgrens brengen dure scheefwoner sociale		
2022 en verder:			
Gereguleerde sector, lage inkomens	0,0%	0,0%	0,0%
Gereguleerde sector, hoge middeninkomens	€ 12,50	€ 12,50	€ 12,50
Gereguleerde sector, hoge inkomens	€ 25,00	€ 25,00	€ 25,00
Geliberaliseerde sector	0,5%	0,5%	0,5%
Huurverhoging over de liberalisatiegrens heen	nee	nee	nee
Nieuwe verhuringen in gereguleerd segment			
Aandeel huurharmonisatie bij nieuwe verhuring	67%	67%	67%
Huurharmonisatie tot x% max huur (nieuw WVVS)	80%	80%	80%
Huurplafond bij 6% WOZ	ja	ja	ja
Aandeel van prijsklasse 3 waarvan bij mutatie een overgang over aftoppingsgrens naar prijsklasse 4 wordt tegengehouden	25%	25%	25%
Aandeel dat onder aftoppingsgrens gebracht wordt	30%	30%	30%
Harmonisatie over liberalisatiegrens heen	ja	ja	ja
Toewijzing gereguleerde huursector			
Dure scheefheid voorkomen (Alleenstaand Q1; samenwonend Q1-2); aanpassing voorkeuren boven aftoppingsgrens	ja	ja	ja
Goedkope scheefheid voorkomen (Q4-5); aanpassing voorkeuren onder liberalisatiegrens	ja	ja	ja