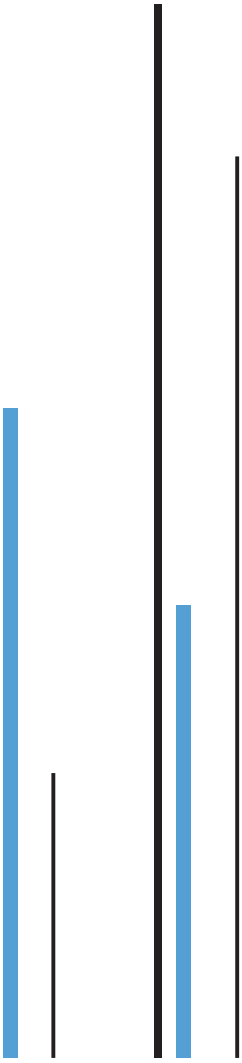


Vooruitzichten bevolking, huishoudens en woningmarkt

abf RESEARCH
TRENDSETTEND IN CIJFERS



Vooruitzichten bevolking, huishoudens en woningmarkt

Uitgevoerd in opdracht van Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Léon Groenemeijer, Kenneth Gopal, Co Poulus, Gerard van Leeuwen, David Omtzigt, Marnix Koopman, Ruud Steyvers en Maarten Vijncke

oktober 2016 | r2016-0064LG | 15281-WON

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

Copyright ABF Research 2016
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

Belangrijkste bevindingen **1**

1 Inleiding **3**

2 Bevolking en huishoudens **5**

3 Woningmarktscenario's **9**

4 Woningproductie **15**

Bijlage 1 – Scenarioveronderstellingen **19**

Bijlage 2 – Kerncijfers regio's **23**

Belangrijkste bevindingen

Hoge bevolkingsgroei en grote vraag naar woningen op de korte termijn

De relatief hoge bevolkingsgroei in recente en komende jaren leidt tot een grote vraag naar woningen. Naast een nog voortdurende natuurlijke aanwas en de komst van meer arbeids- en studiemigranten hebben in 2014 en 2015 ook aanzienlijke aantallen asielmigranten hun toevlucht tot Nederland gezocht. Verwacht wordt dat in de periode 2015-2025 het aantal huishoudens in Nederland met bijna zeshonderdduizend toeneemt (+8%). De groei concentreert zich in het westen en midden van Nederland waar in veel regio's een groei van 10% tot 12% verwacht wordt.

Oplopend krapte in een aantal regio's

Als gevolg van het achterblijven van de nieuwbouwproductie in de crisisjaren, het trage herstel van het aantal afgegeven bouwvergunningen voor nieuwe woningen en de concentratie van de vraag naar woningen in een aantal nu al gespannen woningmarkten, neemt de woningbehoefte in veel regio's op de korte termijn sterker toe dan de woningvoorraad. Op basis van provinciale woningbouwprogramma's en een inschatting van de bouwproductie is de prognose voor de uitbreiding van de voorraad 309 duizend woningen in de periode 2015-2020, terwijl het aantal huishoudens met 349 duizend toeneemt. Met name in een aantal meer gespannen woningmarktgebieden zal de krapte de eerstkomende jaren verder toenemen en zal een deel van de woningzoekenden hun woonwensen niet of slechts in aangepaste vorm kunnen realiseren. Verwacht wordt dat vanaf 2018 de bouwproductie en de huishoudenstoename meer in evenwicht komen en woningmarkten langzaam weer minder gespannen worden.

Vijf scenario's

Om de gevolgen van de verwachte demografische ontwikkeling voor diverse regio's en segmenten in de woningmarkt in te schatten zijn vijf scenario's opgesteld. De scenario's onderscheiden zich qua inkomensgroei, omvang van de woningproductie en wijze waarop verhuurders invulling geven aan het huurbeleid, te weten marktgericht of doelgroepgericht. In scenariosimulaties zijn woningbouwprogramma's naar huur/koop en prijsklasse berekend die zoveel mogelijk aansluiten op woonwensen, zodat de doorstroming toeneemt.

Nieuwbouw: vooral duurdere koopwoningen

In alle scenario's neemt de vraag naar koopwoningen, in alle prijscategorieën, toe. Om aan deze vraag tegemoet te komen bestaat de nieuwbouw in alle scenario's voor een belangrijk deel, 70% tot 79%, uit koopwoningen waarvan twee derde in de prijsklasse meer dan € 220.000. Het aandeel van de vrijesectorhuurwoningen in de nieuwbouw loopt uiteen van 8% tot 15%, het aandeel gereguleerde huurwoningen bedraagt 13% tot 16%. In de marktgerichte scenario's komen veel voormalige corporatiewoningen in het middenhuursegment en het goedkope koopsegment beschikbaar. De uitbreiding van de voorraad koopwoningen tot € 180.000 komt in de scenario's voor 48% tot 60% tot stand via de verkoop van huurwoningen.

Het aantal nieuwbouwwoningen loopt in de scenario's uiteen van 68 duizend tot 80 duizend per jaar in de periode tot 2020 en 49 duidend tot 57 duizend per jaar in de periode 2020-2024. De uitbreiding van de woningvoorraad blijft in de eerstkomende jaren in alle scenario's achter bij de toename van het aantal huishoudens.

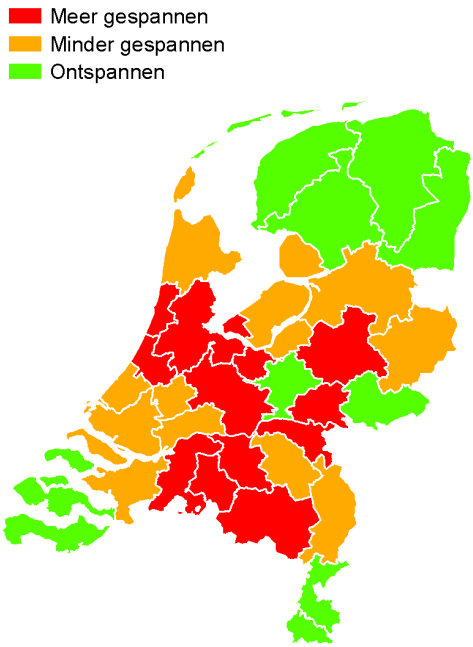
Vraag naar gereguleerde huurwoningen neemt op termijn niet toe

De omvang van de EC-doelgroep ontwikkelt zich in de scenario's in de periode 2015-2025 met -2% tot +6%. De ontwikkeling van de Doelgroep Huurtoeslag beweegt zich tussen de -5% en +5%. Het aantal gereguleerde huurwoningen neemt in de scenario's in deze periode af met -1% tot -12%.
In marktgerichte scenario's met een wat hogere inkomensgroei neemt de gereguleerde voorraad sterk af door verkoop en liberalisatie. In doelgroepgerichte scenario's is er een beperkte afname doordat zowel de EC-doelgroep als de Doelgroep Huurtoeslag voor een steeds groter deel uit ouderen gaat bestaan. Vooral het aantal 75-plussers neemt snel toe. Omdat de (toekomstige) ouderen met een laag inkomen meer dan voorheen in het bezit zijn van een eigen woning neemt de behoefte aan gereguleerde huurwoningen af.

1 Inleiding

In april 2016 zijn voorlopige resultaten gepubliceerd van de Primos-prognose 2016 en de Socrates-woningmarktsimulaties 2016.[1] In dit rapport worden de belangrijkste resultaten van de definitieve prognoses en simulaties besproken. Dit samenvattende rapport beperkt zich voornamelijk tot de periode 2015-2025. In twee aparte publicaties, *Primos 2016 – Prognose van bevolking, huishoudens en woningbehoefte 2016-2050*[2] en Socrates 2016, *Simulaties van de woningmarkt tot 2025*[3] zijn de resultaten meer uitgebreid beschreven. Tevens komen in deze publicaties de gebruikte data, trends in de afgelopen jaren alsmede technische achtergronden en de gebruikte modellen aan de orde.
De resultaten van de Primos-prognose zijn op gemeenteniveau voorts beschikbaar via primosonline.nl.

Figuur 1-1: Driedeling woningmarktgebieden op basis van mate van gespannenheid; bron: Primos 2016



Om verschillen in de demografische en woningmarktontwikkelingen in Nederland in grote lijnen weer te geven wordt in dit rapport gebruik gemaakt van een driedeling van Nederland op basis van functionele woningmarktgebieden. Nederland is daarbij naar de mate van spanning op de woningmarkt, zoals gemeten met behulp van het Woononderzoek Nederland 2015, ingedeeld. Onderscheiden worden het meer gespannen gebied, het minder gespannen gebied en het ontspannen gebied.

[1] Poulus, C., e.a., Tussenrapportage Prognose bevolking, huishoudens en woningbehoefte 2015-2050, ABF Research, Delft, maart 2016, r2016-0028CP (bijlage bij TK 32847 nr. 223).
[2] Gopal, K., e.a., Primos 2016 – Prognose van bevolking, huishoudens en woningbehoefte 2016-2050, ABF Research, Delft, september 2016, r2016-0054KG
[3] Poulus, C., e.a., Socrates 2016 – Simulaties van de woningmarkt tot 2025, ABF Research, Delft, september 2016, r2016-0055KG

In hoofdstuk 2 van dit rapport komt de verwachte ontwikkeling van bevolking en huishoudens aan de orde. In hoofdstuk 3 worden vijf woningmarktscenario's beschreven. De demografische ontwikkeling is in de vijf scenario's identiek. De scenario's lopen uiteen qua inkomensontwikkeling, bouwproductie en de wijze waarop verhuurders binnen de door wet gestelde randvoorwaarden invulling geven aan het huurbeleid. De omvang van doelgroepen is in de verschillende scenario's geschat en er zijn op woonwensen gebaseerde voorraadontwikkelingen naar eigendomsvorm en prijsklasse gesimuleerd. In hoofdstuk 4 komen de verwachtingen met betrekking tot de woningbouwproductie en de spanning op de woningmarkt op de korte en middellange termijn aan de orde.

Verschillen met tussenrapportage

In april 2016 zijn in de *Tussenrapportage Prognose bevolking, huishoudens en woningbehoefte 2015-2050* voorlopige resultaten van de Primos-prognose 2016 en de Socrates-ramingen 2016 naar buiten gebracht. In deze samenvattende rapportage en de onderliggende technische rapporten worden de definitieve resultaten gepubliceerd.

In de definitieve Primos-prognose is gebruikgemaakt van meer recente realisatiecijfers en de eindversie van het WoON 2015. Gezien de ontwikkeling van het aantal afgegeven bouwvergunningen zijn de verwachtingen met betrekking tot de woningproductie verlaagd. Voorts zijn de nieuwste inzichten van provincies met betrekking tot woningbouwprogramma's verwerkt. Tot slot zijn ten opzichte van de tussenversie enkele technische modelaanpassingen doorgevoerd die de migratie naar studentensteden en de omvang van de institutionele bevolking raken.
Alle wijzigingen gezamenlijk hebben nationaal geleid tot een lagere prognose van de huishoudensgroei: 8.000 lager in 2025 en 12.000 lager in 2050. Op het totaal aantal huishoudens vallen de veranderingen nauwelijks op. Daarmee gepaard is de woningbehoefte licht lager. De regionale spreiding van de huishoudens(groei) is in de definitieve versie vergelijkbaar met de tussenversie.

De vijf scenario's die in de definitieve Socrates-ramingen zijn onderzocht wijken af van de vier in de tussenversie. De inkomensontwikkeling in de jaren 2015-2017 is omhoog bijgesteld op basis van meer recente inzichten van het CPB (CEP maart 2016). Voor de middellange termijn is de inkomensontwikkeling van Hoog en Midden met 0,3% per jaar naar beneden bijgesteld ten opzichte van de tussenversie. Omdat het CPB in de Middellangetermijnverkenning (maart 2016) voor de periode 2018-2021 groei zonder koopkrachttoename schetst is er een Nul-scenario toegevoegd waarin het gemiddelde huishoudinkomen in de periode 2018-2025 niet toeneemt.
De woonvoorkeuren zijn opnieuw bepaald op basis van de eindversie van het WoON 2015, waarin de voorkeur voor een koopwoning net wat hoger is dan in voorlopige versies van het onderzoeksbestand. De veronderstellingen over sloop (meer) en nieuwbouw (minder) zijn aangepast. De demografische ontwikkeling is nu gebaseerd op de definitieve Primos-prognose 2016.

2 Bevolking en huishoudens

Ondanks crisis bevolkingsgroei

De omvang van de bevolking van Nederland is sinds het uitbreken van de wereldwijde kredietcrisis in 2008 met zo'n half miljoen mensen toegenomen. Zo'n 54% daarvan is 'natuurlijke aanwas', er worden in grote delen van Nederland nog altijd meer kinderen geboren dan er mensen overlijden.
Ondanks de grote gevolgen van de crisis voor Nederlandse economie en woningmarkt is Nederland de afgelopen jaren aantrekkelijk gebleken voor vestigers uit de Europese Unie en daarbuiten. De bevolkingsgroei in de afgelopen jaren is voor 46% het gevolg van een positief buitenlands migratiesaldo. Naast de komst van meer arbeids- en studiemigranten hebben in 2014 en 2015 ook aanzienlijk meer asielmigranten hun toevlucht tot Nederland gezocht.

Hoge bevolkingsgroei op korte termijn, afnemende groei op middellange termijn

Vanwege de toegenomen asielmigratie wordt in de jongste nationale bevolkingsprognose een hogere bevolkingsgroei in 2016 en de komende jaren voorzien. Verwacht wordt dat het aantal inwoners van Nederland in de periode 2015-2020 met 437.000 inwoners toeneemt. De bevolkingsgroei neemt daarna af. In de volgende vijf jaar bedraagt de toename 278.000 inwoners. De verwachting is dat vanaf 2045 de bevolkingsomvang van Nederland stabiliseert. Overigens kennen demografische prognoses een grote mate van onzekerheid. In het bijzonder de omvang van de migratie van en naar het buitenland fluctueert sterk en is moeilijk te voorspellen. De prognose is daarom van een bandbreedte voorzien.

Tabel 2-1: Ontwikkeling bevolking en huishoudens (*1.000) naar driedeling woningmarktgebieden 2015-2024; bron: Primos 2016

	Bevolking				Huishoudens			
	2015	2015-2019		2015-2024	2015	2015-2019		2015-2024	
Meer gespannen	7.470	259	*3%*	446	*6%*	3.432	185	*5%*	322	*9%*
Minder gespannen	6.102	156	*3%*	262	*4%*	2.713	120	*4%*	206	*8%*
Ontspannen	3.329	23	*1%*	8	*0%*	1.519	45	*3%*	64	*4%*
Totaal	16.901	437	*3%*	716	*4%*	7.665	349	*5%*	592	*8%*

Kinderen later uit huis, ouderen langer in zelfstandige woning

Niet zozeer de bevolkingsgroei als wel de huishoudensgroei is doorslaggevend voor de woningmarkt. In de afgelopen decennia is de gemiddelde huishoudensgrootte sterk gedaald. In de afgelopen jaren heeft deze ontwikkeling zich voortgezet. In 2009 bestond een gemiddeld particulier huishouden uit 2,23 personen, in 2015 is dat gedaald tot 2,17. In alle leeftijdsgroepen blijft het aandeel alleenstaande huishoudens toenemen, met uitzondering van de 65-90 jarigen. Door de gestegen levensverwachting blijven minder ouderen verweduwd achter. De individualisering wordt echter wel afgeremd door het later uit huis gaan van kinderen. Vooral onder niet-westerse allochtonen is het aandeel thuiswonende kinderen de afgelopen jaren gestegen in reactie op strengere regels met betrekking tot de leeftijd bij huwelijksmigratie.

Recent is, na invoering van het studievoorschot, het aantal jongeren dat naar studentensteden verhuist sterk gedaald. Om met deze trendbreuk rekening te houden is aangenomen dat de kans dat een hoger opgeleide jongere tussen de 17 en 24 jaar het ouderlijk huis verlaat met 20% is gedaald.

Meer alleenstaanden en paren, aantal gezinnen vrijwel stabiel

Terwijl de totale huishoudensaanwas in de periode tot 2025 8% bedraagt, neemt het aantal alleenstaanden met 16% toe. Vooral het aantal oudere alleenstaanden en paren groeit sterk. Het aantal gezinnen van middelbare leeftijd neemt af, maar het aantal jonge gezinnen (tot 35 jaar) en gezinnen ouder dan 55 jaar neemt toe.

Tabel 2-2: Ontwikkeling huishoudens (*1.000) naar type, Nederland, 2015-2025; bron Primos 2016

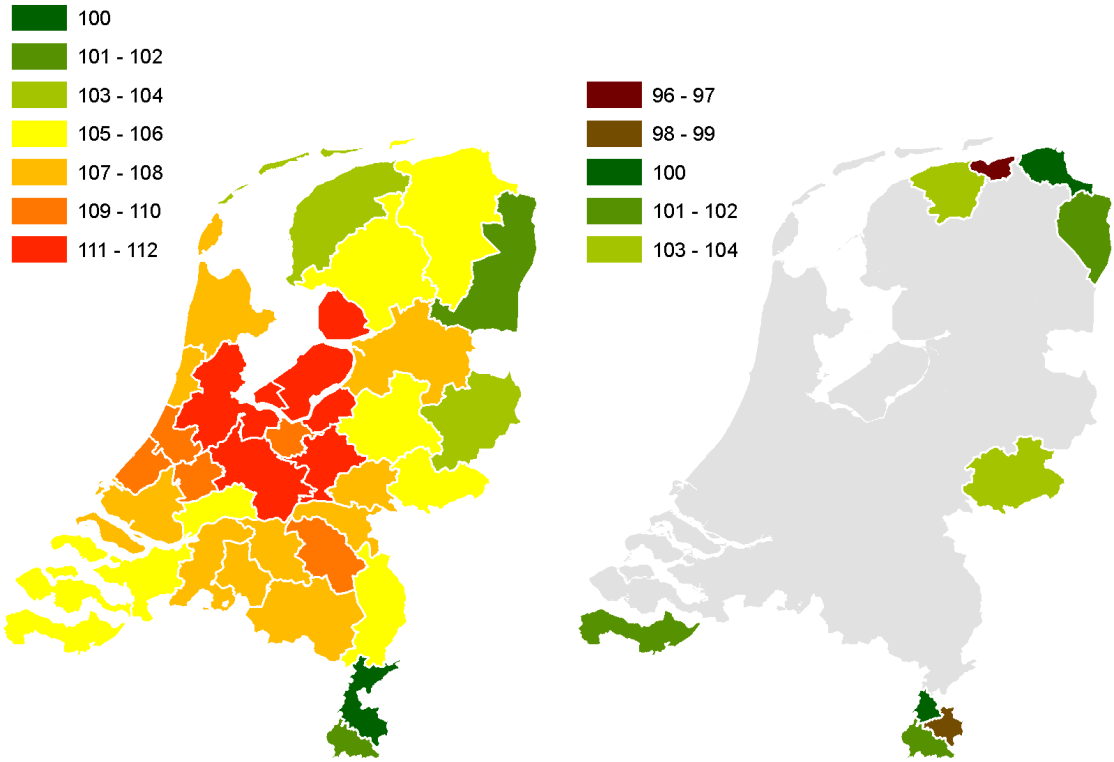
	2015	2015-2019		2015-2024	
Alleenstaand	2.868	262	*9%*	456	*16%*
Paar	2.183	74	*3%*	116	*5%*
Gezin	2.027	-14	*-1%*	-23	*-1%*
Eenoudergezin	545	27	*5%*	39	*7%*
Overige	42	1	*3%*	4	*9%*
Totaal	7.665	349	*5%*	592	*8%*

Regionale differentiatie

De bevolkingsontwikkeling loopt regionaal sterk uiteen. Naast sterke groei in het westen en midden van het land is er bevolkingsdaling in krimpgebieden. De prognose voorziet een voortgaande regionale differentiatie. De bevolking groeit niet meer in het qua woningmarkt ontspannen gebied. Het aantal huishoudens neemt hier in de periode tot 2025 nog met 4% toe. Het minder gespannen gebied zal met 8% een relatief sterke huishoudensgroei kennen. In het meer gespannen gebied wordt in de periode tot 2025 een toename van het aantal huishoudens met 9% voorzien. Uitschieters vormen enerzijds de woningmarktregio's Amsterdam en Utrecht waar een toename van het aantal huishoudens met 12% respectievelijk 11% verwacht wordt en anderzijds de negen door het kabinet aangewezen krimpgebieden waar als geheel genomen de bevolking daalt en het aantal huishoudens nog maar licht toeneemt om na 2021 te gaan dalen.

De huishoudensgroei in het meer gespannen gebied en het minder gespannen gebied loopt relatief gezien met 9% respectievelijk 8% niet erg uiteen. In absolute aantallen zal echter meer dan de helft van de verwachte huishoudensgroei in het meer gespannen gebied plaatsvinden. De sterke groei in de Noordelijke Randstad betekent overigens niet dat verwacht wordt dat elke gemeente in dit gebied even hard groeit. Op basis van provinciale woningbouwprogramma's wordt verwacht dat de gemeentelijke huishoudensgroei in dit gebied in de periode tot 2025 uiteenloopt van 3% tot 30%.

Figuur 2-1: Ontwikkeling aantal huishoudens 2015-2025 in woningmarktgebieden (links) en krimpgebieden (rechts), indexcijfers (2015=100)



Onzekerheden en bandbreedte

Prognoses worden opgesteld op basis van ontwikkelingen in het recente verleden. Het is echter niet zeker dat de demografische trends zich in de toekomst voortzetten. De omvang van de immigratie en emigratie fluctueerde sterk in het verleden en vormt voor de toekomst de grootste onzekerheid. Voor het jaar 2025 is de prognose 17,6 miljoen inwoners, maar de bandbreedte die daarbij gehanteerd wordt is wijd: waarschijnlijk ligt de bevolkingsomvang van Nederland in 2025 tussen de 17,3 miljoen en 17,9 miljoen. Onder andere op basis van deze onzekerheid op nationaal niveau zijn de bandbreedtes in de provinciale woningbehoefteprognoses geschat. In absolute aantallen is deze bandbreedte met 69.000 woningen het grootst in Zuid-Holland. In relatieve zin is de onzekerheid met 5,1% het grootst in de provincie Flevoland (9.500 woningen). Vanwege de grote onzekerheden, in het bijzonder op de lange termijn, worden de bevolkingsprognoses jaarlijks geactualiseerd.

3 Woningmarktscenario's

Om de gevolgen van de demografische en mogelijke economische ontwikkelingen voor diverse segmenten in de woningmarkt in beeld te brengen zijn er scenario's opgesteld. Per scenario zijn de effecten voor de woningmarkt verkend. In scenariosimulaties zijn woningbouwprogramma's naar huur/koop en prijsklasse berekend die zoveel mogelijk aansluiten op woonwensen, zodat de doorstroming toeneemt.

Vijf scenario's met uiteenlopende veronderstellingen

Voor de woningmarkt en het woonbeleid zijn de economische ontwikkeling en de invulling van het huurbeleid door verhuurders, binnen de in de wet vastgestelde randvoorwaarden, de belangrijkste onzekerheden. De economische ontwikkeling beïnvloedt de omvang van de bouwproductie en de ontwikkeling van de omvang van de in het huurbeleid onderscheiden doelgroepen. De invulling van het huurbeleid, de mate waarin er gereguleerde woningen geliberaliseerd of verkocht worden, is sterk bepalend voor de ontwikkeling van de voorraad naar prijssegment.

Er worden vier varianten onderscheiden voor de inkomensgroei met een bandbreedte van 0% tot 1% per jaar voor de periode 2018-2024 en in samenhang daarmee voor de omvang van het nieuwbouwprogramma. De bandbreedte loopt van gemiddeld 68.000 tot 80.000 nieuwbouwwoningen, inclusief overige toevoegingen, in de periode 2015-2019 en van gemiddeld 58.000 tot 75.000 in de periode 2020-2024.

Tabel 3-1: Overzicht vijf scenario's en belangrijkste gehanteerde veronderstellingen

Startsituatie	**alle scenario's**				
1-1-2015	Huishoudens naar 5 leeftijdklassen, 4 typen, 5 inkomenskwintielen en wijk Op basis van WoON 2015 en BAG gekoppeld aan type woning naar huur/koop en 6 prijsklassen verhuisgeneigdheid en woonwensen op basis van WoON2015				
Demografie	**alle scenario's**				
	Ontwikkeling huishoudens naar leeftijd en type op basis van Primos-prognose 2016				
Inkomens	**alle scenario's**				
2015-2017	Ontwikkeling gemiddeld besteedbaar netto huishoudinkomen per jaar 1% (2015), 2,3% (2016), 0,2% (2017) op basis van koopkrachtmutatie in CEP 2016 (CPB)				
2018-2024	**Nul** 0% per jaar	**Laag** 0,3% per jaar	**Midden** 0,5% per jaar		**Hoog** 1,0% per jaar
Toename woningvoorraad	Op basis provinciale programma's en inschatting nationale bouwproductie				
2015-2019 (per jaar)	59.000	59.000	62.000	62.000	66.000
2020-2024 (per jaar)	49.000	49.000	53.000	53.000	57.000
Koopvoorkeur	Mate waarin verhuisgeneigde huishoudens een voorkeur hebben voor een koopwoning				
	50%	Gebaseerd op WoON 2015: 55%			58%
Invulling huurbeleid door verhuurders					
	Doelgroepgericht beperkt verkopen van gereguleerde huurwoningen; na 2016 jaarlijkse huurverhoging op basis van inflatie; bij mutaties beperkte huurverhoging en bij deel woningen huur verlagen tot onder aftoppingsgrens; geen woningen liberaliseren			**Marktgericht** meer verkoop van gereguleerde woningen; huurverhogingen boven inflatie; bij mutaties huren verhogen; indien mogelijk liberaliseren	
Benaming Scenario's	Nul Doelgroepgericht	Laag Doelgroepgericht	Midden Doelgroepgericht	Midden Marktgericht	Hoog Marktgericht

De regelgeving met betrekking tot de gereguleerde huursector biedt corporaties en particuliere verhuurders de mogelijkheid om binnen randvoorwaarden het huurbeleid op eigen wijze in te vullen. Het gaat daarbij om de mate waarin huren verhoogd worden, de passendheidsnorm gehaald wordt, harmonisatie wordt toegepast, en woningen geliberaliseerd dan wel verkocht worden. In de scenario's worden twee varianten onderscheiden: *doelgroepgericht* met deels huurverlagingen en beperkte huurverhogingen, geen liberalisatie en weinig verkopen, c.q. *marktgericht* waarin, binnen de wettelijke kaders van huurbeleid blijvend, hogere huurverhogingen worden toegepast en er meer woningen worden geliberaliseerd en verkocht.

Op basis van vier macro-economische scenario's en twee varianten omtrent het gedrag van verhuurders zijn er vijf scenario's onderzocht. Drie van de acht mogelijke scenario's worden niet realistisch geacht.
Zie bijlage 1 voor een overzicht en beschrijving van de cijfermatige invulling van alle veronderstellingen.

Ontwikkeling Doelgroep Huurtoeslag en EC-doelgroep

De omvang van de EC-doelgroep wordt in 2015 op 3,5 miljoen huishoudens geschat, dat is 46% van alle huishoudens. In de scenario's varieert de ontwikkeling van de omvang van de EC-doelgroep in de periode tot 2025 van een toename met 212.000 (+6%) huishoudens in het Nul-scenario tot een afname met 85.000 (-2%) huishoudens in het scenario Hoog. In de Middenscenario's blijft de toename beperkt tot 59.000 (+2%) huishoudens en in het scenario Laag is de toename 121.000 (+3%).
In 2015 behoren circa 2,4 miljoen huishoudens tot de doelgroep voor de huurtoeslag. De doelgroep voor de huurtoeslag neemt in de scenario's met de laagste inkomensontwikkeling in omvang toe, +4% in Nul en +2% in Laag, is stabiel in de Middenscenario's en neemt in het hoge scenario met -5% af.

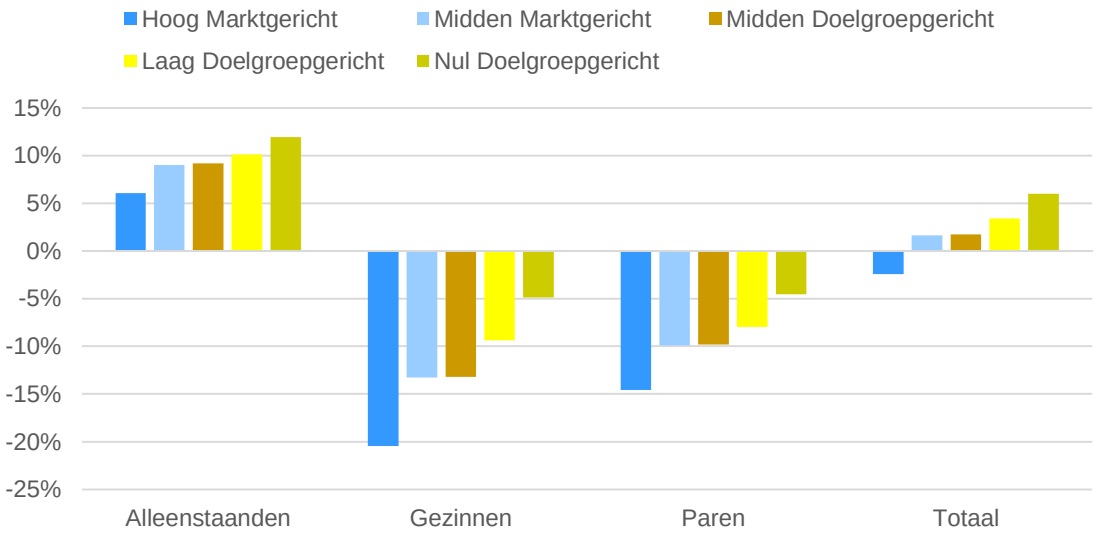
Ondanks de sterke toename van het aantal statushouders nemen de doelgroepen in de jaren 2015 en 2016 overigens niet in omvang toe. Dit is het gevolg van de relatief sterke inkomensstijging in 2015 (+1%) en 2016 (+2,3%) en het later uit huis gaan van jongeren.

Tabel 3-2: Omvang doelgroep Huurtoeslag en EC-doelgroep(*1.000) in vijf scenario's (2015-2020-2025); bron: Socrates 2016

	Scenario	Doelgroep Huurtoeslag		EC-doelgroep	
2015		2.371		3.539	
2020	Hoog Marktgericht	-25	-1%	6	0%
	Midden Marktgericht	2	0%	43	1%
	Midden Doelgroepgericht	2	0%	43	1%
	Laag Doelgroepgericht	12	0%	55	2%
	Nul Doelgroepgericht	28	1%	77	2%
2025	Hoog Marktgericht	-108	-5%	-85	-2%
	Midden Marktgericht	-5	0%	59	2%
	Midden Doelgroepgericht	-5	0%	59	2%
	Laag Doelgroepgericht	42	2%	121	3%
	Nul Doelgroepgericht	105	4%	212	6%

De samenstelling van de doelgroepen naar type huishoudens is sterk aan verandering onderhevig. In alle scenario's neemt het aantal alleenstaanden in de EC-doelgroep toe, terwijl het aantal gezinnen en paren relatief sterk afneemt. De toename van het aantal alleenstaanden in de EC-doelgroep betreft voor een belangrijk deel ouderen. Deze verschuivingen voltrekken zich ook in de doelgroep Huurtoeslag.

Figuur 3-1: Ontwikkeling EC-doelgroep naar type huishouden in vijf scenario's 2015-2024; bron: Socrates 2016



Vraag naar woningen

In 2015 zoeken naar schatting 1,4 miljoen huishoudens een woning. Deze schatting is gebaseerd op het WoON 2015 alsmede de prognose van het aantal startende en naar Nederland migrerende huishoudens. De vraag is voor een kwart gericht op huurwoningen onder de aftoppingsgrens, 4% zoekt een huurwoning tussen aftoppings- en liberalisatiegrens en 13% zoekt een vrijesectorhuurwoning. Daarnaast richt 28% van de vraag zich op goedkope koopwoningen tot € 180.000, zoekt 8% een koopwoning tussen € 180.000 en € 220.000 en 22% een koopwoning duurder dan € 220.000. Goedkope koopwoningen zijn het lastigst te vinden. Van de zoekenden naar dit segment in de woningmarkt slaagt ongeveer de helft. Bij de overige segmenten is de slagingskans 60% tot 70%.

Afhankelijk van de inkomensontwikkeling richt de vraag zich in de loop der jaren meer of minder op goedkope of duurdere prijssegmenten in de markt. Daarnaast wordt de ontwikkeling van de vraag beïnvloed door veranderingen in de samenstelling van de zoekende huishoudens. Een belangrijke demografische ontwikkeling is de stijging van het aantal oudere alleenstaanden. Omdat ouderen maar beperkt verhuisgeneigd zijn, neemt het aandeel ouderen onder de woningzoekenden echter slechts beperkt toe. Onder de woningzoekenden zijn ook het komend decennium jongere huishoudens oververtegenwoordigd.

Een belangrijk effect van de vergrijzing is het toenemend eigenwoningbezit onder nieuwe generaties ouderen. Gevolg hiervan is dat een steeds groter deel van de ouderen, ook van ouderen die (straks) tot de EC-doelgroep behoren, beschikt over een vaak grotendeels afbetaalde eigen woning.

Kwalitatieve afstemming binnen relatief gespannen woningmarkt

De groei van de woningvoorraad zal met name de eerste jaren de snelle toename van het aantal huishoudens niet bij kunnen houden. Hierdoor neemt de krapte op de woningmarkt toe. Dit geldt voor alle vijf scenario's in meer of mindere mate. Binnen de relatief gespannen woningmarkten wordt in de simulaties gezocht naar nieuwbouwprogramma's die aansluiten op de wensen van de consumenten.

Voorraadontwikkelingen

Veranderingen in de woningvoorraad komen op vier manieren tot stand: nieuwbouw, sloop, verkoop van huurwoningen aan particulieren en prijsaanpassingen. In alle scenario's wordt zoveel mogelijk voor de vraag van de woonconsument gebouwd. De uitbreiding van de woningvoorraad loopt in de scenario's de komende tien jaar uiteen van 540 duizend tot 614 duizend. De bestaande voorraad is echter zo groot, dat sloop (-1% tot -2%) en nieuwbouw (+8% tot +10%) in de periode tot 2025 maar beperkt verandering in de samenstelling van de voorraad kunnen brengen. Door huurprijsaanpassingen en verkoop van huurwoningen komen echter ook veranderingen tot stand. De doelgroepgerichte en de marktgerichte scenario's verschillen sterk op dit punt.

Tabel 3-3: Mutaties (*1.000) in woningvoorraad naar eigendomsvorm, prijsklasse en type mutatie in vijf scenario's (2015-2024); bron: Socrates 2016

	Huur				Koop				Totaal
	tot aftoppings-grens	aftopgr. tot liberalisatie-grens	vrije sector	totaal	tot 180.000	180.000 - 220.000	meer dan 220.000	totaal	
Nieuwbouw									
Hoog Marktgericht	95	10	60	166	126	90	394	610	776
Midden Marktgericht	100	11	72	183	105	77	341	523	706
Midden Doelgroepgericht	81	11	91	183	103	82	338	523	706
Laag Doelgroepgericht	73	10	84	167	95	75	309	479	646
Nul Doelgroepgericht	83	11	92	186	89	69	286	444	630
Sloop									
Hoog Marktgericht	-78	-22	-15	-114	-31	-5	-11	-47	-162
Midden Marktgericht	-67	-16	-10	-94	-26	-5	-9	-39	-133
Midden Doelgroepgericht	-74	-13	-6	-94	-25	-5	-9	-39	-133
Laag Doelgroepgericht	-60	-10	-5	-75	-21	-4	-7	-32	-106
Nul Doelgroepgericht	-52	-7	-4	-63	-18	-3	-6	-27	-90
Verkoop huurwoningen									
Hoog Marktgericht	-90	-39	-67	-196	129	28	39	196	0
Midden Marktgericht	-82	-34	-60	-177	117	24	36	177	0
Midden Doelgroepgericht	-69	-22	-36	-127	91	9	27	127	0
Laag Doelgroepgericht	-59	-19	-32	-110	79	7	24	110	0
Nul Doelgroepgericht	-49	-16	-29	-94	66	7	22	94	0
Prijsaanpassingen									
Hoog Marktgericht	-357	133	224	0	0	0	0	0	0
Midden Marktgericht	-356	130	227	0	0	0	0	0	0
Midden Doelgroepgericht	-130	130	0	0	0	0	0	0	0
Laag Doelgroepgericht	-130	130	0	0	0	0	0	0	0
Nul Doelgroepgericht	-128	128	0	0	0	0	0	0	0
Totaal									
Hoog Marktgericht	-429	82	203	-145	224	113	422	759	614
Midden Marktgericht	-405	90	227	-88	196	96	368	660	573
Midden Doelgroepgericht	-192	105	49	-38	169	86	356	611	573
Laag Doelgroepgericht	-176	110	48	-18	153	79	327	558	540
Nul Doelgroepgericht	-146	116	60	29	136	73	302	511	540

In de marktgerichte scenario's zijn de effecten van verkoop en huurverhogingen relatief groot en neemt het aantal vrijesectorhuurwoningen en goedkope koopwoningen sterker toe terwijl de voorraad onder de aftoppingsgrens juist sterk afneemt. In de doelgroepgerichte scenario's, waarin huurwoningen niet geliberaliseerd worden en ook minder worden verkocht, neemt de voorraad gereguleerde huurwoningen slechts beperkt af. Door sloop verdwijnt een deel van vooral de goedkope woningen, zowel huur als koop. De voorraad koopwoningen neemt sterk in omvang toe. De uitbreiding van de voorraad goedkope koopwoningen tot € 180.000 komt in de scenario's voor 48% tot 60% tot stand via de verkoop van huurwoningen. De bulk van de nieuwbouw bestaat in alle scenario's uit koopwoningen, 70% tot 79%, waarvan twee derde in de prijsklasse meer dan € 220.000. Het aandeel van de vrijesectorhuurwoningen in de nieuwbouw loopt uiteen van 8% tot 15%. In de marktgerichte scenario's komen veel voormalige corporatiewoningen in dit segment beschikbaar.

Omvang voorraad gereguleerde huurwoningen

Het aandeel gereguleerde huurwoningen in de nieuwbouw wordt in de scenario's becijferd op 13% tot 16%. Gemiddeld gaat het in de periode 2015-2024 om de nieuwbouw van 8.500 tot 11.000 gereguleerde huurwoningen per jaar, waarvan circa 90%, gezien de wensen van de consument, in de prijsklasse tot de aftoppingsgrens gerealiseerd zou moeten worden. Door sloop, verkoop en liberalisatie verdwijnen meer woningen in het gereguleerde segment dan er via nieuwbouw toegevoegd worden. Per saldo neemt de omvang van de gereguleerde voorraad in de doelgroepgerichte scenario's in de periode tot 2025 met 30.000 tot 80.000 woningen af, terwijl in de marktgerichte scenario's de afname, in het bijzonder door prijsaanpassing bij nieuwe verhuringen, oploopt tot 350.000.
De bandbreedte waarmee de voorraad gereguleerde huurwoningen in de scenario's afneemt is -12% tot -1%. De voorraad aan huurwoningen voor de doelgroep Huurtoeslag, betaalbare huurwoningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens, neemt in alle scenario's sterker af (-19% tot -7%).

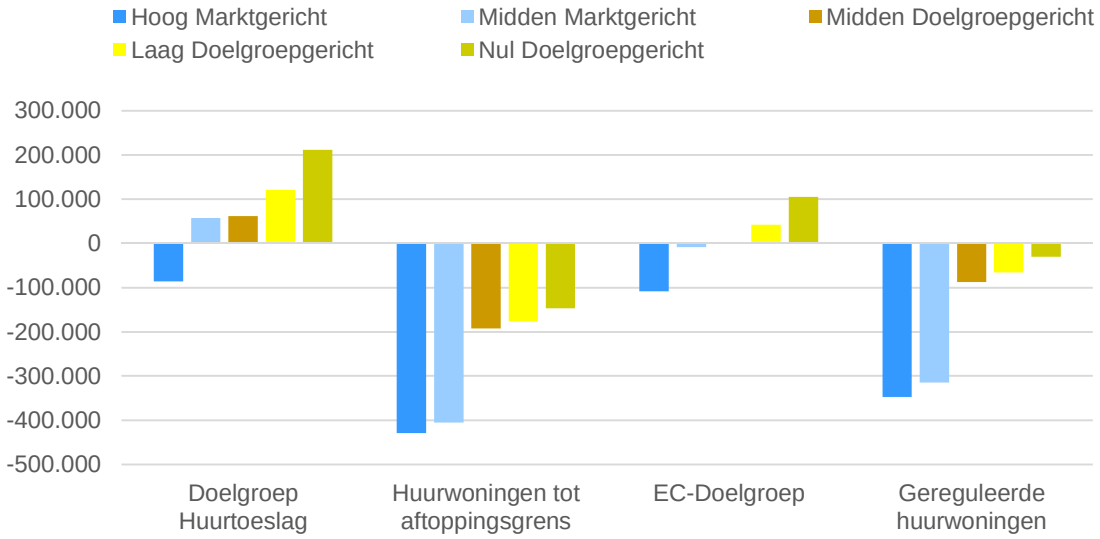
Tabel 3-4: Ontwikkeling voorraad gereguleerde huurwoningen (x1.000) in vijf scenario's (2015-2020-2025); bron Socrates 2016

		tot aftoppingsgrens		aftoppingsgens tot liberalisatiegrens		Totaal gereguleerde huurwoningen	
2015		2.247		596		2.843	
2020	Hoog Marktgericht	-324	-14%	104	17%	-220	-8%
	Midden Marktgericht	-314	-14%	107	18%	-207	-7%
	Midden Doelgroepgericht	-155	-7%	120	20%	-35	-1%
	Laag Doelgroepgericht	-151	-7%	122	20%	-29	-1%
	Nul Doelgroepgericht	-141	-6%	123	21%	-18	-1%
2025	Hoog Marktgericht	-429	-19%	82	14%	-348	-12%
	Midden Marktgericht	-405	-18%	90	15%	-315	-11%
	Midden Doelgroepgericht	-192	-9%	105	18%	-87	-3%
	Laag Doelgroepgericht	-176	-8%	110	19%	-66	-2%
	Nul Doelgroepgericht	-146	-7%	116	19%	-31	-1%

Oorzaak van het verschil tussen de ontwikkeling van de doelgroepen en de voorraad aan daarbij 'passende' huurwoningen is ten eerste dat toekomstige 75-plussers met een laag inkomen meer dan voorheen in het bezit zijn van een koopwoning. Ten tweede laten de simulaties zien dat in alle scenario's, vooral in het minder gespannen en ontspannen gebied, het woningbezit onder huishoudens met een niet al te hoog inkomen toeneemt. Deze ontwikkeling wordt deels mogelijk gemaakt door de veronderstelde verkoop in de

scenario's van 10.000 oplopend tot 20.000 corporatiewoningen per jaar. Een derde reden voor de teruglopende gereguleerde voorraad zijn de boveninflatoire huurverhogingen. Een vierde reden is de aanname in de scenario's dat gezien de krapte op de markt de leegstand, ook in de gereguleerde huursector, afneemt.

Figuur 3-2 Ontwikkeling omvang doelgroepen en gereguleerde huurwoningen in vijf scenario's, 2015-2024; bron: Socrates 2016



Voornemens corporaties

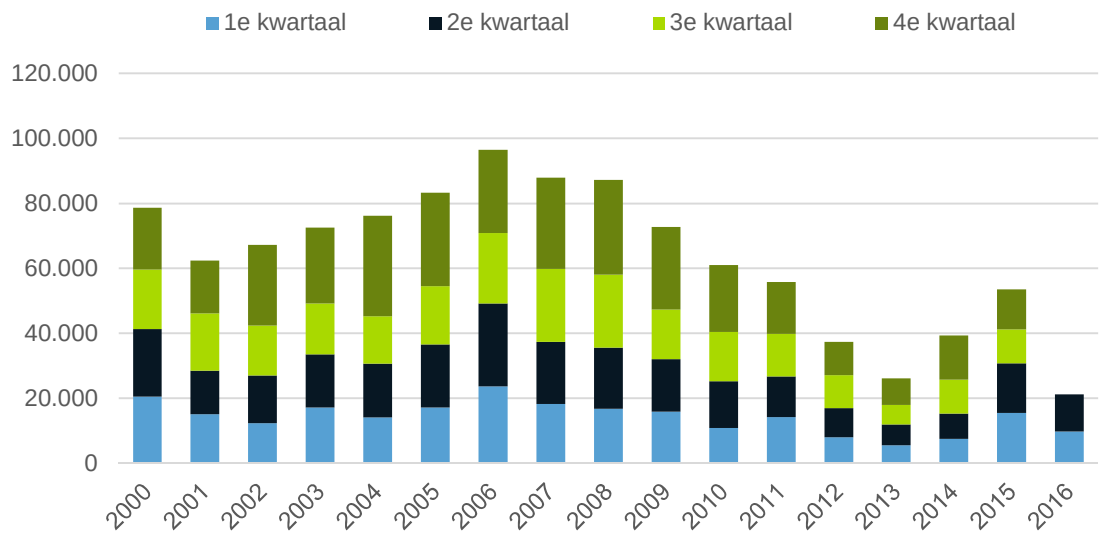
De woningcorporaties, die circa 75% van de gereguleerde woningvoorraad in bezit hebben, geven overigens aan in de periode 2015-2020 gemiddeld 18.500 woningen per jaar nieuw te bouwen, 9.500 woningen per jaar te slopen en 13.500 woningen te verkopen (dPi 2016). Per saldo zou de voorraad corporatiewoningen daarmee gemiddeld per jaar met 4.500 woningen afnemen. In het verleden is echter gebleken dat de voornemens van corporaties slechts gedeeltelijk worden gerealiseerd.

4 Woningproductie

Woningmarkt herstelt, maar nieuwbouw nog op laag niveau

Als gevolg van de crisis op de woningmarkt in de jaren 2009-2013 is de nieuwbouwproductie bijna gehalveerd, van circa 80.000 per jaar naar 45.000 in 2014. Nu de markt herstelt, blijkt het relatief veel tijd te vergen om de productie weer te verhogen. Het aantal afgegeven bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen bevindt zich nog steeds op een laag niveau. In het eerste half jaar van 2016 is het aantal afgegeven vergunningen zelfs weer gedaald ten opzichte van het eerste half jaar 2015.

Figuur 4-1: Aantal verleende bouwvergunningen voor woningen; kwartalen per jaar, 2000-2015, 1e en 2e kwartaal 2016; bron CBS



De teruggang in de nieuwbouwproductie is in de afgelopen jaren voor een klein deel gecompenseerd doordat er minder gesloopt is. Naast nieuwbouw zijn er ook nog woningen aan de voorraad toegevoegd via transformaties van bijvoorbeeld voormalige kantoorpanden, de zogeheten ‘productie anderszins’. Vanwege trendbreuken in de huishoudensstatistiek alsmede de overgang van Woningregister naar Basisregistratie Adressen en Gebouwen is niet exact vast te stellen hoe groot de discrepantie tussen huishoudensgroei en woningvoorraadtoename de afgelopen jaren is geweest. Geschat wordt dat in de jaren 2009 tot en met 2015 de uitbreiding van de woningvoorraad tussen de 56.000 à 87.000 is achtergebleven bij de huishoudenstoename, met als gevolg een oplopend woningtekort. In 2015 bedraagt het woningtekort 134.000 woningen. De prognose voor de eerstkomende jaren is dat het tekort tot 2018 verder oploopt.

Kwantitatieve woningbehoefte en verwachte woningproductie: spanning loopt op

De gewenste uitbreiding van de woningvoorraad wordt voor de periode 2015-2019, bij een gelijkblijvend woningtekort, op 365.000 woningen becijferd op basis van de verwachte huishoudensgroei en de woonwensen volgens het Woononderzoek Nederland 2015. Op de middellange en lange termijn neemt de behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad overigens sterk af. Over twintig jaar ligt de uitbreidingsbehoefte circa zeven keer zo laag als op dit moment.

Tabel 4-1 Gewenste woningvoorraad, prognose nieuwbouw, onttrekkingen en woningtekort, startsituatie 2015 en ontwikkeling tot 2040; bron: Primos 2016

	Startsituatie 2015		2015-2019	2020-2024	2025-2029	2030-2034	2035-2039
Gewenste voorraad	7.722.000	Gewenste toename	365.000	244.000	174.000	99.000	51.000
		Prognose nieuwbouw*	368.000	337.000	261.000	193.000	148.000
		Prognose onttrekkingen	59.000	74.000	74.000	72.000	72.000
Woningvoorraad	7.588.000	Prognose toename	309.000	264.000	187.000	121.000	76.000
Woningtekort	-134.000	Mutatie woningtekort	-56.000	19.000	13.000	22.000	25.000
	-1,8%	Tekort eind periode	-2,4%	-2,1%	-1,9%	-1,6%	-1,3%

** incl. overige toevoegingen*

Op basis van provinciale woningbouwprogramma's en het aantal afgegeven bouwvergunningen wordt voorzien wordt dat de productie tot 2018 aanzienlijk lager ligt dan de gewenste toename van de voorraad. Het tekort loopt naar verwachting op tot -2,5% in 2018. De regionale verschillen zijn echter groot. Nederland indelend naar meer, minder en ontspannen gebied laat zien dat het woningtekort in het meer gespannen gebied in 2018 oploopt naar -3,6%, in het minder gespannen gebied naar -2,1% en in het ontspannen gebied naar -0,9%.

Aangenomen is dat de woningbouwproductie na 2018 iets boven de verwachte toename van het aantal huishoudens ligt en het woningtekort langzaam wordt ingelopen. In 2025 wordt voor heel Nederland een niveau van -2,1% voorzien. In het meer gespannen gebied bevindt het tekort zich dan naar verwachting op -2,9%, in het minder gespannen gebied op -2,0% en in het ontspannen gebied op -0,6%.

Statistisch woningtekort: indicatie van krapte in een regio

Het statistisch woningtekort is een theoretische spanningsindicator die inzicht verschaft in de discrepantie tussen de totale vraag naar woningen en het totale aanbod van woningen in een regio. Er wordt een schatting gemaakt van het aantal huishoudens dat in een woning woont of wil wonen. Op basis van een 'gewenst' leegstandspercentage, de minimaal benodigde frictieleegstand, wordt de gewenste omvang van de woningvoorraad bepaald. Afgezet tegen de feitelijke woningvoorraad levert dat een tekort of overschot op. Een tekort wordt in negatieve getallen uitgedrukt. Op basis van het WoON is het tekort voor heel Nederland in 2015 op -134.000 woningen, of te wel -1,8% van de bestaande voorraad, becijferd.

Een overschot of een tekort doet zich echter regionaal gelden. In regio's met een overschot of een woningtekort tot -1,0% worden in het algemeen weinig problemen ervaren bij het slagen op de woningmarkt. Een groot aantal regio's in Nederland kampt op dit moment echter als gevolg van de sterke afname van de nieuwbouwproductie met een groter woningtekort. In de praktijk blijken er ook in regio's met een wat groter tekort geen "mensen onder de brug te slapen".

Grote spanning in de regio's Amsterdam en Utrecht

De woningmarktgebieden Amsterdam (-4,2%) en Utrecht (-3,0%) kennen in 2015 de grootste krapte. In deze regio's zou een uitbreiding van de woningvoorraad in de periode tot 2025 met 13% c.q. 12% nodig zijn om het woningtekort niet verder op te laten lopen. Dat betekent het toevoegen aan de voorraad van respectievelijk 118.000 c.q. 49.000 woningen. Volgens de prognose zal de woningvoorraad echter minder snel uitbreiden (103.000 c.q. 45.000 woningen). Het woningtekort piekt naar verwachting in 2018, in de regio Amsterdam op -5,6% en in de regio Utrecht op -4,2%. Prijsstijgingen, langere wachttijden en meer doorstromers die geen woning naar wens vinden liggen daarmee in deze twee regio's op de korte termijn in het verschiet. Starters zullen vaker de afweging moeten maken om nog even thuis te blijven wonen. Een oplopend aantal vestigers, die vanwege dwingende redenen vanuit andere delen van het (buiten)land in deze regio's onder dak moeten, zullen 'water bij de wijn' moeten doen qua locatievoorkeur, wensen met betrekking tot de woning en/of woonlasten, of genoegen moeten nemen met een suboptimale woonoplossing, zoals onzelfstandige woonruimte, het delen van een woning met meerdere huishoudens of als kraakwacht verblijven in leegstaande complexen.

Ook in een aantal andere regio's in het westen en midden van Nederland loopt het woningtekort de eerstkomende jaren op en zal het vinden van een (gewenste) woning moeilijker worden. Uitzondering vormen een aantal regio's in Noord-Brabant en de regio Holland Rijnland. In deze regio's zijn relatief veel woningbouwplannen gelet op de omvang van het woningtekort.

In bijlage 2 zijn kerncijfers voor de functionele woningmarktregio's opgenomen voor de jaren 2015, 2020 en 2025.

Investeren in Nederland (2015)

In deze publicatie van het Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid worden onder andere voor de woningmarkt drie scenario's beschreven. Het scenario 'Evenwichtige groei' (EG) baseert zich op de vorige nationale bevolkingsprognose van het CBS. Twee andere scenario's gaan uit van een aanzienlijk hogere respectievelijk lagere bevolkingsgroei. In EG voorziet het EIB net zoals de Primos-prognose 2016 voor de periode tot 2040 een groei van de woningvoorraad met circa 1 miljoen woningen. Opmerkelijk is het hoge niveau van sloop en vervangende nieuwbouw die het EIB voorziet. Dat ligt met gemiddeld 22.000 woningen per jaar in EG aanmerkelijk hoger dan de Primos-prognose die op basis van trends 14.000 per jaar voorziet. De gereguleerde huurvoorraad blijft in EG stabiel op circa 2,6 tot 2,7 miljoen woningen. De hier gepresenteerde Socratesramingen 2025 lopen uiteen van 2,5 miljoen tot 2,8 miljoen.

Bijlage 1 – Scenarioveronderstellingen

Tabel B1-1: Uitgangspunten maatschappelijke ontwikkelingen en gedrag verhuurders

	Nul Doelgroepgericht	Laag Doelgroepgericht	Midden Doelgroepgericht	Midden Markt gericht	Hoog Markt gericht
Demografische ontwikkeling					
Landelijk o.b.v. CBS Kernprognose 2015-2060	17,6 miljoen inwoners en 8,3 miljoen huishoudens in 2025				
Regionaal	Primos 2016	Primos 2016	Primos 2016	Primos 2016	Primos 2016
Inkomensontwikkeling (reëel)					
2015-2017 (o.b.v. CPB in alle scenario's)	1,0% (2015), 2,3% (2016), 0,2% (2017)				
vanaf 2018 jaarlijks	0,0%	0,3%	0,5%	0,5%	1,0%
Woonvoorkeuren					
Voorkeur voor koopwoning	50%	Gebaseerd op WoON 2015: 55%			58%
Overige woonvoorkeuren	WoON2015	WoON2015	WoON2015	WoON2015	WoON2015
Woningproductie					
2015-2019					
- Nieuwbouw incl. productie anderszins	68.000	69.000	74.000	74.000	80.000
- Sloop	9000	10.000	12.000	12.000	14.000
- Toename voorraad	*59.000*	*59.000*	*62.000*	*62.000*	*66.000*
- Verkoop huurwoningen	10.000	12.000	13.000	18.000	20.000
2020-2024					
- Nieuwbouw incl productie anderszins	58.000	60.000	67.000	67.000	75.000
- Sloop	9.000	11.000	15.000	15.000	18.000
- Toename voorraad	*49.000*	*49.000*	*53.000*	*53.000*	*57.000*
- Verkoop huurwoningen	8.500	10.000	13.000	18.000	20.000
Boveninflatoire inkomen gerelateerde huurverhogingen					
2015-2016					
Maximale huurverhoging in gereguleerde sector					
- Inkomens tot 33.000	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
- Inkomens tot 43.000	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
- Inkomen boven 43.000	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
In geliberaliseerde sector	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
2017-2020					
Maximale huurverhoging in gereguleerde sector					
- Actuele huur < 60% van Maximale (WWS) huur	0,0%	0,0%	0,0%	1,5%	1,5%
- Actuele huur 60-80% van Maximale (WWS) huur	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	0,5%
- Actuele huur > 80% van Maximale (WWS) huur	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
In geliberaliseerde sector	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
2020-2024					
Huurverhoging in gereguleerde en geliberaliseerde sector					
- Op basis van inflatie	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Nieuwe verhuringen in gereguleerde segment					
Aandeel huurharmonisatie bij nieuwe verhuringen	70%	70%	70%	90%	90%
Huurharmonisatie tot x% maximale huur (nw WWS)	85%	85%	85%	85%	85%
Huurplafond bij 6% WOZ	X	X	X	X	X
Aandeel dat onder de aftoppingsgrens blijft	75%	75%	75%	50%	50%
Aandeel dat onder de aftoppingsgrens gebracht wordt	25%	25%	25%	0%	0%
Overgang bestaande voorraad naar geliberaliseerd gebied	Niet	Niet	Niet	Wel	Wel
Toewijzing gereguleerde huursector					
Dure scheefheid voorkomen (Alleenstaand Q1; Samenwonend Q1-2); aanpassing voorkeuren boven aftoppingsgrens	X	X	X	X	X
Goedkope scheefheid voorkomen (Q4-5); aanpassing voorkeuren onder liberalisatiegrens	X	X	X	X	X

Inkomens

De inkomensontwikkeling in de jaren 2015 (1,0%), 2016 (2,3%) en 2017 (0,2%) is in alle scenario's gelijk en gebaseerd op de ontwikkeling van de koopkracht volgens een recente raming van het CPB. Vanaf 2018 varieert de gemiddelde inkomensontwikkeling per scenario zodat een breed beeld van mogelijke toekomstige ontwikkelingen ontstaat: 0% per jaar (Nul), 0,3% per jaar (Laag), 0,5% per jaar (Midden) en 1,0% per jaar (Hoog).

De relatief sterke toename van het aantal huishoudens met een laag inkomen, zoals alleenstaanden en ouderen, heeft een negatief effect op het gemiddelde inkomen van alle huishoudens. Om dit te compenseren nemen in het Nulscenario de gemiddelde netto besteedbaar inkomens van alle huishoudtypen iets toe, zodat de gemiddelde inkomensgroei van alle huishoudens op 0% uitkomt.

Woningproductie

Er is verondersteld dat inkomensontwikkeling, economische ontwikkeling en woningproductie met elkaar samenhangen. Voor het nieuwbouwprogramma, inclusief productie anderszins, wordt een bandbreedte gehanteerd van gemiddeld 68.000 tot 80.000 woningen voor de periode 2015-2019 en gemiddeld 58.000 tot 75.000 voor de periode 2020-2024.

In de Middenscenario's komt het bouwprogramma overeen met het in de Primos-prognose gehanteerde. In de scenario's Laag en Nul wordt er minder gebouwd en gesloopt en is de jaarlijkse uitbreiding van de woningvoorraad in vergelijking met de Middenscenario's 3.000 (tot 2020) tot 4.000 (2020-2024) woningen lager. In het scenario Hoog wordt er meer gebouwd en gesloopt en ligt de jaarlijkse uitbreiding van de woningvoorraad 4.000 woningen hoger dan in de Middenscenario's.

Invulling huurbeleid door verhuurders

De regelgeving met betrekking tot de gereguleerde huursector biedt corporaties en particuliere verhuurders de mogelijkheid om binnen randvoorwaarden het huurbeleid op eigen wijze in te vullen. Het gaat daarbij om de mate waarin huren verhoogd worden, de wijze waarop de passendheidsnorm gehaald wordt, harmonisatie wordt toegepast, en woningen geliberaliseerd dan wel verkocht worden. In de scenario's worden twee varianten onderscheiden: *doelgroepgericht* met deels huurverlagingen en beperkte huurverhogingen, geen liberalisatie en weinig verkopen, c.q. *marktgericht* met hogere huurverhogingen, meer liberalisatie en meer woningverkopen.

Invulling huurbeleid door verhuurders - verkoop

In alle scenario's worden huurwoningen verkocht. De aantallen variëren in de doelgroepgerichte scenario's tussen 8.500 en 13.000 per jaar. In de marktgerichte scenario's worden er meer huurwoningen verkocht: tussen de 18.000 en 20.000 per jaar.

Invulling huurbeleid door verhuurders – jaarlijkse huurverhogingen

Voor geliberaliseerde huurwoningen is in alle scenario's in alle jaren een huurstijging gelijk aan de inflatie verondersteld. De liberalisatiegrens wordt bij een veronderstelde inflatie van 2% per jaar tot 2019 niet verhoogd. In reële termen daalt de grens van € 711 in 2015 tot € 689 in 2018.

Voor gereguleerde huurwoningen worden drie verschillende periode onderscheiden: 2015-2016, 2017-2020 en 2021-2025. In de jaren 2015 en 2016 is in alle scenario's op basis van het in deze jaren geldende inkomensafhankelijk huurbeleid een boveninflatoire huurverhoging toegepast afhankelijk van de

inkomenscategorie van 0,5%, 1% en 2%. In de doelgroepgerichte scenario's wordt in de periode 2017-2020 de huursombenadering toegepast waarbij de huursomstijging gelijk is aan de inflatie bedraagt. In de marktgerichte scenario's worden in deze periode afhankelijk van de verhouding actuele huur ten opzichte van maximaal redelijke huur, drie verschillende huursomstijgingspercentages toegepast: 1,5% indien de huur minder dan 60% van de maximaal redelijke huur bedraagt, 0,5% bij 60% tot 80% en 0% boven de 80%. Voor de jaren na 2020 is in alle scenario's een huurstijging gelijk aan inflatie verondersteld.

Invulling huurbeleid door verhuurders - huurharmonisatie

In alle scenario's geldt dat bij huurverhogingen de jaarhuur niet meer dan 6% van de WOZ-waarde kan bedragen, ook al zou dat volgens het aantal huurpunten (WWS) wel mogelijk zijn. In de markgerichte scenario's wordt bij alle vrijkomende woningen die daarvoor qua huurpunten in aanmerking komen de huur verhoogd tot boven de liberalisatiegrens. In de doelgerichte scenario's worden er geen woningen geliberaliseerd. wordt bij 90% van de vrijkomende woningen de huur aangepast. In de doelgroepgerichte scenario's is dat percentage 70%. In de markgerichte scenario's wordt om aan de passendheidsnorm te voldoen bij 50% van de vrijkomende woningen die een huurprijs boven de aftoppingsgrens zouden kunnen krijgen de huur verlaagd tot onder de aftoppingsgrens. In de doelgroepgerichte scenario's wordt bij 75% van de woningen die boven de aftoppingsgrens verhuurd kunnen worden 'afgetopt'. In deze scenario's wordt voorts 25% van de woningen die eerder boven de aftoppingsgrens verhuurd werden bij nieuwe verhuring onder de aftoppingsgrens gebracht.

Bijlage 2 – Kerncijfers regio's

Tabel B2-1: Bevolking, huishoudens, woningvoorraad (x 1.000) en woningtekort/overschot (%) in 2015, 2020, 2025 naar functionele woningmarktgebied

regio	Bevolking	Huishoudens	Woning-voorraad	Tekort/ Overschot	Bevolking	Huishoudens	Woning-voorraad	Tekort/ Overschot	Bevolking	Huishoudens	Woning-voorraad	Tekort/ Overschot
Amsterdam	2.003	966	931	-4,2%	2.108	1.031	981	-5,6%	2.198	1.082	1.034	-5,2%
Utrecht	964	440	415	-3,0%	1.005	466	435	-4,3%	1.039	489	460	-3,7%
Tilburg	397	182	175	-3,0%	406	191	185	-2,3%	412	196	192	-1,6%
Haarlem	422	194	194	-2,7%	432	202	200	-3,6%	439	207	208	-2,7%
Nijmegen	374	179	166	-2,5%	383	187	175	-2,5%	386	192	181	-1,4%
Amersfoort	313	133	133	-2,4%	324	141	139	-3,4%	333	147	146	-2,9%
Leiden	523	236	227	-2,2%	540	249	245	-0,2%	552	257	255	0,6%
Den Bosch	385	166	166	-2,1%	393	174	176	-1,0%	398	179	183	0,2%
Eindhoven	789	355	348	-2,1%	809	372	367	-2,0%	820	383	379	-1,7%
Apeldoorn	468	204	204	-2,0%	476	213	212	-2,4%	477	217	217	-2,3%
Breda	417	186	182	-2,0%	427	194	192	-1,7%	434	201	199	-1,1%
Arnhem	417	191	188	-2,0%	425	199	195	-2,6%	429	204	200	-2,4%
Oss	289	120	121	-1,8%	296	126	129	-0,4%	302	132	135	-0,3%
Den Haag	1.062	508	499	-1,7%	1.111	535	518	-3,4%	1.151	556	533	-4,4%
Gouda	235	99	101	-1,5%	241	105	107	-1,2%	247	109	112	0,0%
Alkmaar	613	269	273	-1,4%	624	281	282	-2,5%	629	289	290	-2,6%
Lelystad	328	134	133	-1,3%	341	142	140	-2,8%	350	148	147	-2,0%
Roosendaal	302	132	133	-1,3%	305	136	140	0,1%	307	140	144	0,5%
Rotterdam	1.363	638	641	-1,3%	1.403	665	660	-2,5%	1.433	685	682	-2,2%
Dordrecht	411	175	178	-1,2%	418	181	184	-1,4%	422	185	189	-1,2%
Venlo	377	165	166	-1,1%	381	170	171	-2,1%	381	174	174	-2,6%
Enschede	601	261	265	-1,1%	605	268	272	-1,1%	600	272	277	-0,6%
Zwolle	521	214	216	-1,0%	533	223	227	-0,6%	541	230	234	-0,2%
Groningen	637	310	294	-0,8%	646	321	302	-2,4%	648	328	310	-2,0%
Ede	337	141	141	-0,8%	351	150	149	-1,8%	362	156	156	-1,1%
Doetinchem	253	108	111	-0,4%	254	111	113	-1,7%	250	113	114	-2,0%
Emmen	360	160	165	-0,3%	360	163	166	-1,5%	355	163	167	-0,9%
Leeuwarden	379	172	175	-0,1%	381	175	179	-0,5%	378	177	182	0,2%
Heerenveen	328	141	146	0,1%	331	146	149	-1,1%	329	148	152	-0,8%
Sittard	471	221	228	0,2%	464	223	230	-0,1%	452	221	229	0,4%
Maastricht	207	106	100	0,6%	207	108	101	-1,3%	205	108	102	-0,8%
Middelburg	355	161	172	1,5%	358	166	177	1,4%	358	169	180	1,5%