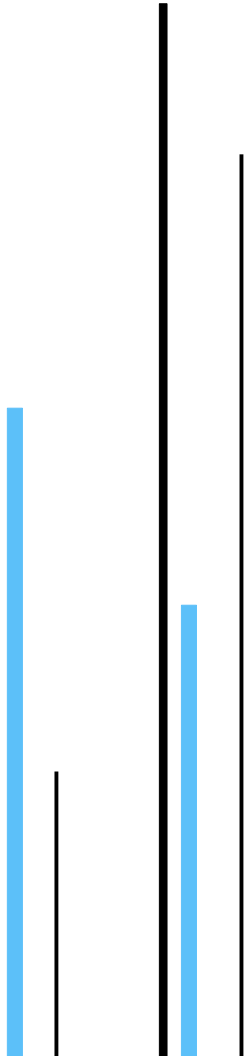




# WONINGMARKTVERKENNING

ZUID-HOLLAND 2022-2040





# Woningmarktverkenning Zuid-Holland 2022-2040

Scenario's met Socrates 2022

Uitgevoerd in opdracht van Provincie Zuid-Holland

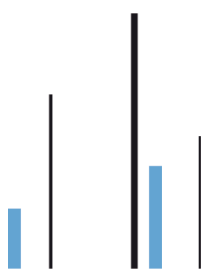
Michael Stuart-Fox en Gerard van Leeuwen

24 februari 2023 | r2022-0049MSF | 22289 Kwalitatieve  
woningbehoefteverkenning 2022

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

*Copyright ABF Research 2023*

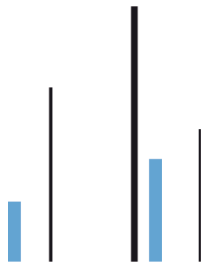
*De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) dit rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.*



# Inhoudsopgave

<b>Samenvatting .....</b>	<b>1</b>
<b>1 Inleiding en leeswijzer.....</b>	<b>5</b>
1.1 Introductie: verkenning met scenario's .....	5
1.2 Samenhang met andere onderzoeken .....	5
1.3 Leeswijzer rapport en online cijfers .....	7
<b>2 Uitgangspunten en scenario's .....</b>	<b>9</b>
2.1 Socrates-model in het kort.....	9
2.2 Uitgangspunten scenario's .....	10
2.3 Samenvattende tabel uitgangspunten .....	16
2.4 Recente ontwikkelingen in Rijksbeleid.....	17
<b>3 Ontwikkeling huishoudens en doelgroepen .....</b>	<b>19</b>
3.1 Ontwikkeling huishoudens .....	19
3.2 Ontwikkeling doelgroepen huurbeleid.....	22
<b>4 Ontwikkeling woningbehoefte en woningvoorraad.....</b>	<b>27</b>
4.1 Bestaande woningvoorraad.....	27
4.2 Mutaties in de woningvoorraad.....	28
4.3 Bouwopgave naar eengezins / appartement .....	31
4.4 Bouwopgave per scenario .....	33
4.5 Bouwopgave per woonmilieu.....	36
<b>5 Ontwikkeling woonsituatie doelgroepen.....</b>	<b>39</b>
5.1 Ontwikkeling woonsituatie in model.....	39
5.2 Ontwikkeling woonsituatie naar huur/koop .....	40
5.3 Ontwikkeling woonsituatie naar huurprijsklassen .....	41
<b>6 Regionale uitkomsten .....</b>	<b>43</b>
6.1 Vergelijking tussen regio's en provincie.....	43
6.2 Haaglanden .....	46
6.3 Holland-Rijnland .....	53
6.4 Midden-Holland .....	60
6.5 Regio Rotterdam .....	67
6.6 Zuid-Holland Zuid .....	74
<b>Begrippenlijst en grenzen .....</b>	<b>81</b>
<b>Bijlage 1: Indeling regio's .....</b>	<b>85</b>
<b>Bijlage 2: Tabellen met achterliggende cijfers .....</b>	<b>87</b>
<b>Bijlage 3: Detailoverzicht uitgangspunten scenario's .....</b>	<b>89</b>
<b>Bijlage 4: Toelichting op methodiek Socrates-model en woonmilieus .....</b>	<b>91</b>





# Samenvatting

## Inleiding en samenhang met andere onderzoeken (H1)

In dit rapport beschrijven we de belangrijkste resultaten van de woningmarktverkenning voor Zuid-Holland, waarin de *kwalitatieve* woningbehoefte tot en met 2040 is verkend met behulp van het woningmarktsimulatiemodel Socrates 2022 van ABF Research. Deze samenvatting gaat vooral in op de belangrijkste provinciale uitkomsten. In hoofdstuk 6 zijn de regionale uitkomsten opgenomen.

Dit rapport over de uitkomsten van de woningmarktverkenning is een deelonderzoek binnen de bredere *Kwalitatieve woningbehoefteverkenning Zuid-Holland 2022* die ABF Research in opdracht van de Provincie Zuid-Holland heeft uitgevoerd. De andere drie deelonderzoeken gaan over WoON 2021, de behoefte aan wonen met zorg en de behoefte aan studentenhuisvesting.

## Kwalitatieve woningmarktverkenning met scenario's (H2)

De demografische ontwikkeling en de *kwantitatieve* ontwikkeling van de woningvoorraad (als geheel) per regio zijn in elk van de drie scenario's gelijk en zijn overgenomen uit de meest recente ramingen van de Provincie Zuid-Holland. De scenario's zijn daarmee maatwerk en verschillen van de standaard ABF-scenario's van Socrates 2022. De scenario's verschillen onderling qua inkomensontwikkeling – die erg onzeker is – en bijbehorende woonvoorkeuren.

In elk scenario brengt het Socrates-model jaarlijks de verhoudingen tussen vraag en aanbod naar segment en per regio in beeld. Verhuisprocessen, verhuisketens en doorstroming worden gesimuleerd, waarmee recht wordt gedaan aan de dynamiek op de woningmarkt. Socrates berekent per segment in de woningvoorraad de vraag-aanbodverhouding en bepaalt op basis daarvan de meest optimale woningdifferentiatie van de jaarlijkse toevoegingen (woningproductie). Dit onderzoek en rapport zijn daarom uitdrukkelijk een *kwalitatieve* verkenning. Het model houdt (op trendmatige wijze) ook rekening met andere voorraadmutaties: sloop, verkoop van corporatiewoningen en huurprijsaanpassingen. Tezamen geven deze mutaties een zo volledig mogelijk beeld van de mogelijke ontwikkeling van de woningvoorraad in een scenario.

De belangrijkste uitgangspunten van de drie scenario's zijn als volgt:

- Demografische ontwikkeling: Huishoudensprognose PZH 2022<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Dit betreft een demografische doorrekening van de woningbouwaantallen uit de Woningbehoefteraming 2021 van de provincie Zuid-Holland. Deze doorrekening is door de provincie zelf uitgevoerd met behulp van het Primos-model 2022.

- Kwantitatieve ontwikkeling woningvoorraad (toevoegingen en sloop): Woningbehoefteraming PZH 2021<sup>2</sup>
- Inkomensontwikkeling: uiteenlopend tussen scenario's Laag (minst gunstige ontwikkeling), Midden en Hoog (meest gunstig)
- Woonvoorkeuren: ontleend aan WoonOnderzoek Nederland (WoON) 2021<sup>3</sup>
- Huurprijsaanpassingen: trendmatig ingeschat op basis van huidig Rijksbeleid en het 'gemiddelde' huurprijsbeleid van verhuurders (corporaties + private verhuurders) in Zuid-Holland volgens de CBS Huurenquête 2021
- Verkopen van corporatiewoningen aan particulieren: trendmatig ingeschat op basis van meest recent beschikbare dVi/dPi<sup>4</sup>

### Sterke groei aantal ouderen en alleenstaanden (H3)

- De demografische doorrekening van de Woningbehoefteraming (2021) van de provincie Zuid-Holland laat zien dat er in de Zuid-Holland in de periode 2022 t/m 2030 naar verwachting 161 duizend huishoudens bij komen. Dat komt neer op een groei van 9%.
- De groei zal naar verhouding het sterkst zijn bij 75+-huishoudens (34%). Ook bij 65-74-jarige (14%) en 30-44-jarige huishoudens (13%) zal de groei sterker zijn dan gemiddeld.
- Het aantal jonge huishoudens (tot 30 jaar) zal de eerste jaren nog toenemen maar daarna geleidelijk gaan afnemen. In de leeftijdsgroep 45-64 jaar zal het aantal huishoudens licht afnemen (-3%).
- Bekeken naar huishoudenssamenstelling zal de groei het sterkst zijn bij alleenstaanden (13%). Het aantal paren met kind(eren) neemt naar verhouding het minst sterk toe (4%).
- Vanwege de sombere inkomensverwachtingen is in de prognoseperiode t/m 2030 de huishoudensgroei het sterkst bij de groep die qua inkomen tot de corporatiedoelgroep behoort. In het lage inkomensscenario neemt de corporatiedoelgroep nog sterker toe terwijl in het hoge scenario de huishoudensgroei evenwichtiger verdeeld is over de inkomensgroepen.
- In de periode 2031 t/m 2040 ligt de huishoudensgroei naar verwachting op een aanmerkelijk lager niveau: gemiddeld ruim 8 duizend huishoudens erbij per jaar tegen gemiddeld jaarlijks 18 duizend in de periode 2022 t/m 2030.

<sup>2</sup> De Woningbehoefteraming 2021 van de provincie geeft de (maximaal toegestane) netto voorraadgroei weer. De bruto toevoegingen in deze verkenning zijn vervolgens bepaald als: aantallen woningen uit Woningbehoefteraming 2021 + trendmatig ingeschatte sloop (uit Primos 2022).

<sup>3</sup> Voorkeur voor koop wel enigszins verlaagd in scenario's Laag en Midden en in alle scenario's zijn de gewenste maximale koopprijzen met 10% verlaagd om recht te doen aan de sinds WoON 2021 afgenomen leencapaciteit (vanwege de sterk gestegen hypotheekrente).

<sup>4</sup> Het gaat om dVi 2021 en dPi 2021.



### Grote bouwopgave in sociale huur en betaalbare koop (H4.2 en 4.4)

- In de periode 2022 t/m 2030 bedraagt de netto groei van de totale woningvoorraad van Zuid-Holland in de scenario's 203 duizend woningen (+ 12%)<sup>5</sup>. Op basis van een trendmatige inschatting van de sloop (24 duizend) is er een (bruto) bouwopgave<sup>6</sup> van 227 duizend woningen.
- In het scenario Midden bestaat 43% van deze bouwopgave uit huurwoningen (99 duizend) en 57% uit koopwoningen (129 duizend). In scenario Laag is de groei van inkomens minder sterk en ligt de voorkeur voor koopwoningen wat lager. Het gevolg hiervan is dat een groter deel van de gewenste toevoegingen uit huurwoningen bestaat: 52% tegen 43% in scenario Midden. In scenario Hoog ontwikkelen de inkomens zich juist gunstiger en heeft een groter deel van de woningzoekenden een voorkeur voor een koopwoning. In dat scenario is het aandeel huur in de nieuwbouw dan ook lager: 35%.
- In het middenscenario is huur tot de liberalisatiegrens goed voor 28% van de totale bouwopgave. In het lage scenario is dat 34% en in het hoge scenario 23%. Als gevolg van verkoop, sloop en huurprijsaanpassingen bedraagt de netto groei van de gereguleerde huurvoorraad in de scenario's minder dan de helft van de bruto toevoegingen.
- Middenhuur is goed voor 12% van de bouwopgave en dure huur slechts 4%.
- Er is een sterke vraag naar betaalbare koopwoningen: drie op de tien nieuwe woningen zouden koopwoningen tot de NHG-grens<sup>7</sup> moeten zijn. Het resterende kwart van de bouwopgave bestaat in het middenscenario uit koopwoningen boven de NHG-grens.
- In de periode 2031 t/m 2040 bedraagt de netto groei van de totale voorraad in de scenario's 118 duizend woningen. Uitgaande van een sloop van 28 duizend woningen komt dat neer op een bouwopgave van 146 duizend woningen. Gemiddeld per jaar is dat aanzienlijk minder dan in de periode t/m 2030.
- De verdeling van de bouwopgave over de segmenten lijkt in de periode 2031 t/m 2040 sterk op de voorgaande prognoseperiode.

### Evenwichtige mix van eengezins en appartementen gewenst (H4.3)

- In zowel de huur- als koopsector is een mix van eengezinswoningen en appartementen gewenst.
- Van de totale bouwopgave van 99 duizend huurwoningen in de jaren 2022 t/m 2030 bestaat twee derde uit appartementen en een derde uit eengezinswoningen.
- De totale bouwopgave van 129 duizend koopwoningen in deze periode betreft juist voornamelijk (68%) eengezinswoningen maar ook een substantieel aantal appartementen (32%).
- Ruim de helft (53%) van de totale bouwopgave bestaat uit eengezinswoningen, de rest (47%) uit appartementen.
- Huurappartementen maken nu meer dan een derde van de totale bestaande woningvoorraad uit (36%) maar het aandeel van dit segment in de totale bouwopgave is beduidend kleiner (28%). Bij de andere segmenten is het aandeel in de bouwopgave juist iets groter dan in de huidige voorraad.

<sup>5</sup> Omdat een deel van de toegestane voorraadgroei nog niet te koppelen was aan een of meer regio's verschilt de totale voorraadgroei in deze rapportage iets van de totale toegestane voorraadgroei in de provincie.

<sup>6</sup> Met 'bouwopgave' bedoelen we: de totale bruto toevoegingen aan de woningvoorraad, dat wil zeggen de som van nieuwbouw en overige toevoegingen zoals transformaties. Flexwoningen vallen hier ook onder.

<sup>7</sup> Om precies te zijn: het gaat in het model om de grens van € 325.000 (prijspeil 2021).

- Eengezinskoopwoningen zijn in het middenscenario goed voor vier op de tien toevoegingen en vormen daarmee het grootste segment binnen de bouwopgave. Koopappartementen zijn goed voor bijna een op de vijf woningen in de bouwopgave.
- In de periode 2031 t/m 2040 is het beeld op hoofdlijnen gelijk. Ook dan is in zowel de huur- als koopsector een mix van woningtypen gewenst.

#### Woonmilieus met groen het meest in trek (H4.5)

- De woonmilieus Grootstedelijk met Groen en Stedelijk met Groen zijn naar verhouding sterk in trek bij woningzoekenden. Een op de drie nieuwe woningen zou idealiter in een dergelijk woonmilieu moeten komen. Ter vergelijking: een op de tien woningen in de bestaande voorraad staat in een zo'n woonmilieu.
- Bij groene woonmilieus wordt vaak gedacht aan veel grondgebonden woningen maar de uitkomsten laten zien dat in dergelijke woonmilieus zeker ook appartementen gewenst zijn.
- De sloop van woningen vindt naar verwachting (gebaseerd op trends) voor het overgrote deel plaats in wijken met een Grootstedelijk Compact woonmilieu: wijken in grootstedelijke gebieden met veel appartementen.
- Binnen elk woonmilieu is behoefte aan een mix van huur en koop en van eengezinswoningen en appartementen. Ook in de centrum-stedelijke woonmilieus is bijvoorbeeld behoefte aan eengezinswoningen. In deze woonmilieus is met name ook de behoefte aan koopappartementen bovengemiddeld groot.
- In het woonmilieu 'Landelijk/Dorps bij de Stad' zijn vooral eengezinskoopwoningen gewenst.

#### Verschillen tussen regio's over algemeen vrij klein (H6)

- De kwalitatieve woningbehoefte is per regio in beeld gebracht. Op hoofdlijnen lijken de uitkomsten van de afzonderlijke vijf regio's op het provinciale beeld. Globaal hebben de regio's ook met dezelfde demografische trends te maken.
- Bijna vier op de tien toevoegingen op provincieniveau zouden eengezinskoopwoningen moeten zijn. In de regio Midden-Holland is deze behoefte (53%) naar verhouding nog wat sterker aanwezig dan gemiddeld. Ook in Holland Rijnland en Zuid-Holland Zuid geldt dat, zij het in iets mindere mate.
- Zo'n drie op de tien toevoegingen op provincieniveau zouden huurwoningen tot de liberalisatiegrens moeten zijn. Dat aandeel ligt in Midden-Holland met ruim 20% op een lager niveau dan gemiddeld. De verschillen tussen de overige regio's zijn klein.

## 1



# Inleiding en leeswijzer

## 1.1 Introductie: verkenning met scenario's

Vanwege de grote onzekerheden rondom de demografische en economische ontwikkeling zijn toekomstverkenningen voor de woningmarkt in de vorm van scenario's relevanter dan ooit. In dit rapport beschrijven we de belangrijkste resultaten van de kwalitatieve woningmarktverkenning voor Zuid-Holland, waarin drie scenario's zijn verkend met behulp van het woningmarktsimulatiemodel Socrates 2022 van ABF Research. Dit model is medio 2022 geactualiseerd op basis van de nieuwste realisatiecijfers en beleidsontwikkelingen<sup>1</sup>. Daarnaast kon voor het eerst gebruik gemaakt worden van de woonvoorkeuren zoals bekend uit het WoonOnderzoek Nederland (Woon) 2021. De demografische ontwikkeling en de *kwantitatieve* ontwikkeling van de woningvoorraad (als geheel) zijn in elk van de drie scenario's gelijk en zijn overgenomen uit de meest recente ramingen van de Provincie Zuid-Holland. De scenario's zijn daarmee maatwerk en wijken af van de standaard scenario's in Socrates 2022 van ABF. De scenario's verschillen onderling qua inkomensontwikkeling en bijbehorende woonvoorkeuren.

In elk scenario brengt Socrates jaarlijks de verhoudingen tussen vraag en aanbod naar segment en per regio in beeld. Verhuisprocessen, verhuisketens en doorstroming worden gesimuleerd, waarmee recht wordt gedaan aan de dynamiek op de woningmarkt. Rekening houdend met de mogelijkheden binnen de bestaande voorraad, wordt getracht zoveel mogelijk woningzoekende huishoudens volgens de voorkeuren die ze hebben te laten wonen. Socrates berekent per segment in de woningvoorraad de vraag-aanbodverhouding en bepaalt op basis daarvan de meest optimale woningdifferentiatie van de jaarlijkse toevoegingen (woningproductie). Daarmee worden de discrepanties tussen vraag en aanbod in de voorraad zoveel mogelijk verminderd. Er wordt rekening gehouden met zowel de wensen van doorstromers als de wensen van starters en de wensen van vestigers uit andere regio's. Het model brengt niet alleen de optimale differentiatie van de woningproductie in beeld, maar houdt (op trendmatige wijze) ook rekening met andere voorraadmutaties: sloop, verkoop van corporatiewoningen en huurprijsaanpassingen. Tezamen geven deze mutaties een zo volledig mogelijk beeld van de mogelijke ontwikkeling van de woningvoorraad in een scenario.

## 1.2 Samenhang met andere onderzoeken

Deze woningmarktverkenning met het Socrates-model is een van de deelonderzoeken die ABF Research voor de Provincie Zuid-Holland heeft uitgevoerd. De deelonderzoeken samen vormen de *Kwalitatieve woningbehoefteverkenning Zuid-Holland 2022*. De andere deelonderzoeken zijn:

<sup>1</sup> Beleidsontwikkelingen op het vlak van het huur(prijs)beleid van de Rijksoverheid.

- Rapport “**De Zuid-Hollandse woningmarkt in beeld: uitkomsten van het WoON 2021**”  
Uitgebreide rapportage van de uitkomsten van het WoonOnderzoek Nederland (WoON) 2021 voor Zuid-Holland, met de belangrijkste uitkomsten per woonregio. Bij dit rapport horen ook factsheets en online dashboards op de Staat van Zuid-Holland. Dit deelonderzoek heeft een directe relatie met de woningmarktverkenning: de verhuiscriteria en woonvoorkeuren uit WoON 2021 worden – samen met andere bronnen – als bouwstenen gebruikt in het Socrates-model om in te schatten hoe groot de woningvraag in elk segment is.
- Rapport “**Verkenning wonen met zorg Zuid-Holland 2022-2040**”<sup>2</sup>  
Verkenning van de behoefte aan geschikte woningen voor ouderen en de behoefte aan intramurale huisvesting en zorgplaatsen. De verkenning is op basis van de prognosemodellen Fortuna Extramuraal 2022 en Fortuna Intramuraal 2022 van ABF. Ook bij dit rapport horen factsheets en online dashboards op de Staat van Zuid-Holland.
- Rapport “**Verkenning studentenhuisvesting Zuid-Holland 2022-2030**”<sup>3</sup>  
Verkenning van de huidige en toekomstige behoefte aan studentenhuisvesting in de studentensteden van Zuid-Holland in de periode tot ca. 2030. De verkenning is op basis van de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting (LMS) van ABF.

Daarnaast zijn er nog andere ABF-onderzoeken op basis van het Socrates-model. ABF voert voor uiteenlopende opdrachtgevers woningmarktverkenningen uit met het Socrates-model (2022). Soms gebeurt dat op basis van de standaard scenario's en soms, net als bij dit onderzoek voor Zuid-Holland, op basis van maatwerkscenario's waarin een of meerdere van de scenario-uitgangspunten zijn aangepast. De hier gepresenteerde uitkomsten voor Zuid-Holland wijken dan ook af van de standaard uitkomsten voor Zuid-Holland uit Socrates 2022, bijvoorbeeld qua ontwikkeling van huishoudens en woningvoorraad.

### Overlap in opgaven tussen de deelonderzoeken

Zoals hierboven aangegeven gaan we in de deelonderzoeken over wonen met zorg (geschikte ouderenwoningen) en studentenhuisvesting nader in op deze twee segmenten in de woningvoorraad. Het is echter niet zo dat de opgave aan geschikte woningen voor ouderen en (zelfstandige) studentenwoningen bovenop de in dit rapport weergegeven bouwopgave komt. De bouwopgave in dit rapport omvat alle zelfstandige woningen, inclusief die voor ouderen (zoals nultreden- en geclusterde woningen) en die voor studenten. De opgaven voor ouderen en studenten<sup>4</sup> uit de twee genoemde deelonderzoeken kunnen dus het best worden gezien als verbijzondering van (en geen aanvulling op) de bouwopgave in dit rapport. Intramurale huisvesting voor ouderen (en andere zorgdoelgroepen) en onzelfstandige eenheden (zoals kamers) voor studenten zijn wél aanvullende opgaven.

<sup>2</sup> Dit deelonderzoek verschijnt op een later moment in het voorjaar van 2023.

<sup>3</sup> Dit deelonderzoek verschijnt op een later moment in het voorjaar van 2023.

<sup>4</sup> Voor zover het gaat over zelfstandige woningen voor studenten.

## 1.3 Leeswijzer rapport en online cijfers

Deze rapportage is hierna als volgt ingedeeld.

### ■ Hoofdstuk 2: Uitgangspunten en scenario's

We starten met een uitgebreide beschrijving van de uitgangspunten (input) van de woningmarktverkenning. Aan bod komen de veronderstellingen ten aanzien van onder meer de demografische ontwikkeling, kwantitatieve woningproductie, de inkomensontwikkeling en de woonvoorkeuren.

### ■ Hoofdstuk 3: Ontwikkeling huishoudens en doelgroepen

In dit eerste hoofdstuk met uitkomsten komt de verwachte ontwikkeling van huishoudens en in het bijzonder de doelgroepen van het huurbeleid aan bod. Dit hoofdstuk schetst de demografische context van de woningmarkt in de komende twee decennia.

### ■ Hoofdstuk 4: Ontwikkeling woningbehoefte en woningvoorraad

De ontwikkeling van de woningvoorraad per segment in de verschillende scenario's staat hier centraal. Het gaat met name om de gewenste (kwalitatieve) differentiatie in de woningproductie maar ook de overige mutaties in de voorraad komen aan bod.

### ■ Hoofdstuk 5: Ontwikkeling woonsituatie doelgroepen

Op basis van de in de vorige twee hoofdstukken geschetste ontwikkeling van huishoudens/doelgroepen en de woningvoorraad gaan we hier in op de ontwikkeling van de (toekomstige) woonsituatie van de doelgroepen van het huurbeleid.

### ■ Hoofdstuk 6: Regionale uitkomsten

De belangrijkste uitkomsten van de woningmarktverkenning voor vijf deelregio's binnen Zuid-Holland zijn hier terug te vinden. Het hoofdstuk start met een vergelijking tussen de regio's en de provincie als geheel.

■ **Begrippenlijst en grenzen:** hier zijn definities van gebruikte begrippen en de huur- en inkomensgrenzen terug te vinden.

■ **Bijlage 1: Indeling regio's**

■ **Bijlage 2: Tabellen met achterliggende cijfers**

■ **Bijlage 3: Detailoverzicht uitgangspunten scenario's**

■ **Bijlage 4: Toelichting op methodiek Socrates-model en woonmilieus**

Bij enkele figuren waar de cijfers niet direct zijn af te lezen is het mogelijk om de achterliggende cijfers te bekijken door op dit pictogram te klikken:



Vanuit de bijlage kan vervolgens weer teruggegaan worden naar het figuur door op dit pictogram te klikken:



Ook is het mogelijk snel door de publicatie te navigeren. Vanuit de inhoudsopgave aan het begin van het rapport kan naar de verschillende hoofdstukken worden genavigeerd

### Online dashboards en cijfers per regio

De belangrijkste uitkomsten van de woningmarktverkenning zijn niet alleen in deze rapportage opgenomen maar ook in enkele online dashboards op de **Staat van Zuid-Holland**. Gebruikers kunnen zelf een regio, prognoseperiode en scenario selecteren en de uitkomsten bekijken.

## 2



## Uitgangspunten en scenario's

In dit hoofdstuk starten we met een korte toelichting op de methodiek van het Socrates-model (2.1). Daarna volgt een uitgebreide beschrijving van de uitgangspunten van de verschillende scenario's (2.2).

### 2.1 Socrates-model in het kort

Het Socrates-model is een **kwalitatief woningmarktsimulatiemodel**. Het model brengt jaarlijks de vraag naar en het aanbod van woningen per regio in beeld, verbijzonderd naar de belangrijkste kwalitatieve aspecten: eigendomsvorm (huur en koop), type woning (eengezins en meergezins), prijsklasse en type woonmilieu. Op basis van een confrontatie tussen vraag en aanbod worden in het model verhuisprocessen, verhuisketens en doorstroming gesimuleerd om zoveel mogelijk recht te doen aan de complexe dynamiek op de regionale woningmarkten.

Essentieel is dat het model redeneert vanuit de filosofie dat alle huishoudens – met hun eigen voorkeuren – een zo goed mogelijke plek krijgen op de woningmarkt. Eerst wordt gekeken naar de **mogelijkheden** binnen de **bestaande woningvoorraad** in een regio. Er is doorstroomaanbod omdat bestaande woningen beschikbaar komen als gevolg van een verhuizing (bijvoorbeeld naar een andere woning of verpleeghuis) of het overlijden van de laatste bewoner van een woning. Dit aanbod kan kwalitatief aansluiten bij een deel van de jaarlijkse vraag van starters en (potentiële) doorstromers en vestigers uit andere regio's.

Wanneer voor segmenten de vraag het aanbod overstijgt, is er sprake van een kwalitatief tekort. In dat geval berekent Socrates de meest optimale kwalitatieve invulling (woningdifferentiatie) van de jaarlijkse toevoegingen, opdat de tekorten zoveel mogelijk worden teruggebracht. Langs deze weg wordt van jaar op jaar toegewerkt naar een ontwikkeling van de woningvoorraad die probeert te voldoen aan de woningbehoefte van huishoudens.

Daarmee onderscheidt het model zich ook ten opzichte van andere benaderingen: in plaats van een foto van de gewenste situatie op de woningmarkt over bijvoorbeeld vijftien jaar presenteert Socrates de film van de ontwikkelingen die jaar op jaar plaatsvinden en houdt het model rekening met de invloed die tussentijdse ontwikkelingen hebben op het verloop van de woningmarkt.

Hoewel de woonvoorkeuren naast de inkomens leidend zijn bij de kwalitatieve invulling van het bouwprogramma kunnen jaarlijks niet alle spanningen op de woningmarkt weggewerkt worden. De omvang van de toevoegingen en het vrijkomend aanbod zijn ook op termijn onvoldoende om alle huishoudens van de gewenste woning te voorzien<sup>1</sup>. Bovendien is er sprake van een voortdurende instroom van nieuwe

<sup>1</sup> Hiermee wordt bedoeld dat het ook in de toekomstige prognosejaren niet zo is dat er voor alle woningzoekenden direct een woning van de eerste keuze (in het gewenste segment) beschikbaar is. Om dat te kunnen garanderen zou de omvang van het totale jaarlijkse

woningvragers. Als gevolg van beide processen blijven er discrepanties tussen vraag en aanbod bestaan, maar worden deze zo klein mogelijk gemaakt.

Door de behoefte van huishoudens centraal te stellen geeft Socrates inzicht in de gewenste woningdifferentiatie. Er wordt geen rekening gehouden met de woningdifferentiatie in geplande (plancapaciteit) of in uitvoering genomen woningbouwprojecten. Ook wordt er geen rekening gehouden met de financiële haalbaarheid<sup>2</sup> van nieuwbouw (en overige toevoegingen zoals transformaties) in bepaalde segmenten, bijvoorbeeld als het gaat om goedkope koopwoningen.

De toekomstige vraag wordt voornamelijk beïnvloed door de ontwikkeling van demografie, inkomensverwachtingen en woonvoorkeuren. Ontwikkelingen in het toekomstige aanbod worden niet alleen bepaald door toevoegingen en sloop, maar ook door het verkoop- en huurprijsbeleid van verhuurders<sup>3</sup>.

Een uitgebreidere toelichting op de methodiek van het Socrates-model is te vinden in *bijlage 4*.

## 2.2 Uitgangspunten scenario's

Enkele voor de woningmarkt relevante ontwikkelingen, zoals de groei van de inkomens, zijn onzeker. Daarom werken we in dit onderzoek met scenario's. Een scenario is een combinatie van veronderstellingen over toekomstige ontwikkelingen. Scenario's in woningmarktverkenningen kunnen van elkaar verschillen op verschillende punten: de demografische prognose, de kwantitatieve woningproductie (en sloop), inkomensontwikkeling, woonvoorkeuren en verwachtingen ten aanzien van het verkoop- en huurprijsbeleid van verhuurders.

In overleg met de provincie is bepaald op welke onderdelen wordt gewerkt met scenario's en op welke onderdelen niet wordt gevarieerd. De uitgangspunten zijn specifiek voor Zuid-Holland uitgewerkt. We lopen nu de uitgangspunten één voor één langs.

### Demografische ontwikkeling

In alle scenario's wordt uitgegaan van de Huishoudensprognose 2022 van de provincie Zuid-Holland. Dit is een raming van de toekomstige ontwikkeling van het aantal huishoudens (onderscheiden naar leeftijd en type) die is gebaseerd op de aantallen woningvoorraadgroei zoals opgenomen in de Woningbehoefteraming (WBR) 2021 van de provincie. Dat wil zeggen: de toegestane voorraadgroei per regio op basis van de WBR 2021 is input geweest voor de huishoudensprognose. Deze doorrekening is door de provincie zelf uitgevoerd

beschikbare aanbod (uit bestaande voorraad en/of de toevoegingen) veel groter moeten zijn. Ofwel de totale woningvoorraad zou fors groter moeten zijn (met risico's op leegstand van dien) en/of er zou meer verhuisdynamiek (hogere mutatiegraad) moeten zijn. Beide zijn niet realistisch (en in sommige opzichten wellicht ook niet wenselijk).

<sup>2</sup> Er wordt wel rekening gehouden met de financiële mogelijkheden van verhuisgeneigde huishoudens, namelijk via de woonvoorkeuren (waaronder maximale gewenste koopprijs) die woningzoekenden in het WoonOnderzoek Nederland (WoON) 2021 opgeven.

<sup>3</sup> Meer informatie over wat precies wordt verstaan onder deze mutaties in de voorraad (mutaties anders dan toevoegingen) is te vinden in de begrippenlijst achterin het rapport (onder het kopje 'Mutaties in de woningvoorraad').



op basis van het Primos-prognosemodel 2022 van ABF Research<sup>4</sup>. Als de daadwerkelijke groei van de woningvoorraad in de toekomst afwijkt van de aantallen in de WBR 2021 dan kan dat uiteraard leiden tot een andere huishoudensontwikkeling.

### Kwantitatieve woningvoorraadontwikkeling

In alle scenario's is voor de kwantitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad uitgegaan van de Woningbehoefteraming (WBR) 2021 die in juni 2021 door de provincie voor elk van de Zuid-Hollandse regio's is vastgesteld voor de periode 2021 t/m 2030. De WBR laat per regio zien wat de maximale toegestane (netto) groei van de woningvoorraad is<sup>5</sup>. De WBR geeft enkel de netto uitbreiding weer. Voor Socrates is het van belang dat onderscheid wordt gemaakt in bruto toevoegingen<sup>6</sup> enerzijds en sloop anderzijds. Voor de sloop gaan we uit van de in Primos 2022 trendmatig ingeschatte sloop<sup>7</sup>. De te hanteren aantallen bruto toevoegingen zijn vervolgens bepaald als: netto uitbreiding volgens WBR vermeerderd met trendmatig ingeschatte sloop. In paragraaf 6.1 zijn de aantallen toevoegingen per regio voor de verschillende prognoseperioden terug te vinden.

De omvang van de sloop is zoals gezegd trendmatig bepaald, waarbij onder andere rekening is gehouden met de ouderdom van de woningvoorraad. Vanwege die afhankelijkheid van de ouderdom ligt de sloop vast op buurniveau en naar woningtype (huur/koop en eengezins/meergezins). Met andere woorden: sloop is dus grotendeels input voor het Socrates-model<sup>8</sup>.

### Inkomensontwikkeling

Voor de woningmarkt is de ontwikkeling van inkomens een heel belangrijke maar tegelijkertijd onzekere factor. In het Socrates-model wordt bij de verhuigeneidheid en de voorkeur voor type woonmilieu, type woning, eigendom (huur/koop) en prijsklasse rekening gehouden met het huishoudinkomen. De reële inkomensontwikkeling van huishoudens verschilt tussen de scenario's om tegemoet te komen aan de onzekerheden over de economische ontwikkeling. Achter deze inkomensontwikkeling gaan verwachtingen schuil over bijvoorbeeld veranderingen in de arbeidsparticipatie, de loonontwikkeling en de ontwikkeling van

<sup>4</sup> Primos 2022 is medio 2022 verschenen en is gebaseerd op de landelijke CBS-bevolkingsprognose van december 2021. Ontwikkelingen die sindsdien hebben plaatsgevonden zijn dus niet meegenomen in de huishoudensprognose. Het gaat dan bijvoorbeeld om de komst van Oekraïense ontheemden (hogere bevolkings- en huishoudensgroei) en de door het kabinet aangekondigde bevrozing van de intramurale verpleeghuis capaciteit. Hierdoor zullen ouderen in de toekomst nog vaker dan nu al het geval is zelfstandig blijven wonen en zijn er daardoor meer particuliere huishoudens (en juist minder ouderenhuishoudens in instellingen).

<sup>5</sup> Meer informatie over de Woningbehoefteraming 2021 en de aantallen per regio is te vinden op <https://www.zuid-holland.nl/@28989/woningbehoefteraming-2021/> en [https://staatvan.zuid-holland.nl/portfolio\\_page/prognoses-naar-gebied-en-periode/](https://staatvan.zuid-holland.nl/portfolio_page/prognoses-naar-gebied-en-periode/). De voorraadgroei 2022 t/m 2030 is gelijk aan de vastgestelde toegestane voorraadgroei 2021 t/m 2030 min de volgens het CSB gerealiseerde voorraadtoename in 2021, maar omdat een deel van de toegestane voorraadgroei nog niet te koppelen was aan een of meer regio's verschilt de totale voorraadgroei in deze rapportage iets van de totale toegestane voorraadgroei in de provincie. Voor de periode 2031 t/m 2040 gaat het om een geraamde indicatieve voorraadgroei.

<sup>6</sup> Het gaat daarbij om zowel toevoegingen door nieuwbouw als andere toevoegingen door bijvoorbeeld woningsplitsing of transformatie van niet-woningen zoals kantoren en winkels.

<sup>7</sup> Meer informatie over sloop is te vinden de begrippenlijst achterin het rapport (onder het kopje 'Mutaties in de woningvoorraad').

<sup>8</sup> De onderverdeling van de sloop naar prijsklassen (binnen huur en binnen koop) wordt niet trendmatig bepaald (overgenomen uit de Primos-prognose), maar wordt door Socrates zelf bepaald op basis van de kwalitatieve tekorten en overschotten die volgen uit de confrontatie tussen vraag en aanbod.

de werkloosheid. Hoewel in de tabellen met uitgangspunten (verderop in dit hoofdstuk en in de bijlage) alleen de gemiddelde (procentuele) inkomensontwikkeling over alle huishoudens wordt gepresenteerd, is het achterliggende inkomensmodel uitgebreider. Er wordt gerekend met de inkomensverdeling en -ontwikkeling van zes typen huishoudens, waarvan vier jonger dan 65 jaar (alleenstaanden, eenoudergezinnen, samenwonenden zonder kind en samenwonenden met kind(eren)) en twee vanaf 65 jaar (alleenstaanden en samenwonenden).

Bij het opstellen van de drie inkomensscenario's is kennisgenomen van de verwachtingen in het Centraal Economisch Plan (CEP) van het Centraal Planbureau (CPB) (maart 2022), maar vanwege de toegenomen inflatie zijn de inkomensverwachtingen in de scenario's ten opzichte van deze verwachtingen verlaagd<sup>9</sup>. De koopkrachtontwikkeling loopt sterk uiteen tussen de drie economische scenario's. In het jaar 2022 varieert deze van -6,8% in het scenario Laag tot -2,5% in het scenario Hoog, met in het scenario Midden een ontwikkeling van -3,4%. In volgende jaren wordt de inkomensontwikkeling geleidelijk positiever ingeschat, verschillend per scenario. Waar Midden en Hoog dan al vanaf 2030 op hun vaste jaarlijkse gemiddelde van 0,3% respectievelijk 0,4% zitten, gebeurt dat in Laag pas vanaf 2035. De genoemde 0,3% (reëel) per jaar is het langjarig gemiddelde bekeken over meerdere decennia. Bij gebrek aan inzicht in de inkomensontwikkeling op de middellange en langere termijn houden we in het Socrates-model dat percentage 'maar' aan in het middenscenario (vanaf 2030) en lage scenario (vanaf 2035). Dat betekent dat de inkomensontwikkeling in de jaren vanaf 2030 in alle scenario's positiever wordt verondersteld dan in de prognosejaren tot 2030. In *bijlage 3* is een uitgebreide tabel met scenario-uitgangspunten opgenomen waarin voor elk scenario de (reële) gemiddelde inkomensontwikkeling per jaar is aangegeven.

De effecten van verschillen in inkomensontwikkeling zijn in de resultaten van het Socrates-model het meest zichtbaar in de ontwikkeling van de omvang van de doelgroepen van het huurbeleid en de kwalitatieve invulling van de toevoegingen naar prijsklasse. Een lagere inkomensontwikkeling gaat gepaard met meer huishoudens in de corporatiedoelgroep en dus een grotere vraag naar sociale huurwoningen, terwijl een hogere economische groei tot gevolg heeft dat er meer huishoudens met een hoger inkomen zijn die een grotere vraag naar koopwoningen en duurdere huurwoningen uitoefenen.

In het Socrates-model worden vier doelgroepen onderscheiden: de doelgroep passend toewijzen, de overige corporatiedoelgroep<sup>10</sup>, middeninkomens en hoge inkomens. De eerste twee doelgroepen sluiten aan bij de actuele definities (2022) van de Rijksoverheid. De middeninkomens hebben een inkomen tussen de DAEB-inkomensgrens en 1,5 keer deze grens (€ 60.036, prijspeil 2021) en hoge inkomens hebben een inkomen boven de grens van € 60.036. De aldus afgebakende midden- en hoge inkomens spelen geen rol in het Rijkshuurbeleid en wijken af van de provinciale definitie van 'middeninkomens' van 1,5 keer modaal. In de begrippenlijst achterin het rapport zijn alle grenzen opgenomen.

<sup>9</sup> In de zeer recent gepubliceerde Augustusraming zijn de statische koopkrachtverwachtingen van het CPB verlaagd (naar -6,8% in 2022 en 0,6% in 2023).

<sup>10</sup> Conform definitie die geldt vanaf 2022, dus met hogere inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens dan eenpersoonshuishoudens. Deze definitie wordt in de gehele prognoseperiode aangehouden.

## Woonvoorkeuren

Woonvoorkeuren spelen bij het kwalitatief 'inkleuren' van de woningbehoefte een heel belangrijke rol. In Socrates maken we gebruik van de woonvoorkeuren van verhuisgeneigde huishoudens uit het WoonOnderzoek Nederland (WoON) 2021. Het WoON 2021 is in juni 2022 opgeleverd en vormt dus een heel actuele bron van gegevens over de verhuis- en woonvoorkeuren van huishoudens. Uit het WoON zijn voorkeursprofielen afgeleid voor groepen huishoudens die van elkaar verschillen qua leeftijd, samenstelling en inkomen. Dit zijn de belangrijkste 'harde' kenmerken van huishoudens die de kwalitatieve woningvraag bepalen. Deze voorkeursprofielen (in %) worden over de gehele prognoseperiode constant gehouden. Socrates houdt daarnaast ook rekening met de huidige woonsituatie van huishoudens. Eigenaren-bewoners hebben – ook gecorrigeerd voor andere kenmerken – een grotere voorkeur voor een (andere) koopwoning dan huurders. Ook wordt rekening gehouden met regionale verschillen in woonvoorkeuren: de WoON-voorkeursprofielen van huishoudens zijn volgens de provinciale (bestuurlijke) woonregio-indeling zoveel mogelijk per regio bepaald. Ten opzichte van WoON 2018 is de koopwens onder woningzoekenden gestegen.

De koopgeneigdheid – het aandeel woningzoekenden met een voorkeur voor koop – varieert tussen de drie (inkomens)scenario's. In economisch gunstigere tijden is de voorkeur voor koopwoningen wat groter dan in economisch minder gunstige periode, onder meer omdat er dan vaak meer vertrouwen is in de koopwoningmarkt. In inkomensscenario Hoog ligt de koopgeneigdheid – het deel van de verhuisgeneigde huishoudens dat een voorkeur heeft voor een koopwoning – iets hoger dan in scenario Midden. In scenario Laag ligt de voorkeur voor koopwoningen juist iets lager dan in Midden.

In Socrates wordt een relatie verondersteld tussen de macro-economische verwachtingen en het vertrouwen in de koopsector. Om die reden is in pessimistischer inkomensscenario's de voorkeur voor een koopwoning naar beneden bijgesteld. In het geval van een optimistischer inkomensscenario wordt de koopvoorkeur wat groter verondersteld. Met het oog op de huidige onzekere economische en woningmarktsituatie (tweede helft 2022) zijn de woonvoorkeuren uit het WoON 2021 voor Socrates 2022 gekoppeld aan het hoge inkomensscenario. In het middenscenario van Socrates is de koopvoorkeur naar beneden bijgesteld ten opzichte van WoON 2021. In het lage scenario geldt dat nog in sterkere mate. In alle scenario's zijn de maximale gewenste kooprijzen van woningzoekenden uit WoON verlaagd (- 10%) om rekening te houden met de sinds begin 2022 sterk gestegen hypotheekrente. Deze stijging heeft geleid tot een daling van de maximale leencapaciteit.

## Bouwstrategie: bouwen voor doorstromers én starters

Veranderingen in de woningvoorraad komen in Socrates op vier manieren tot stand: toevoegingen, sloop, verkoop van corporatiewoningen aan particulieren en huurprijsaanpassingen. De woningdifferentiatie in de toevoegingen wordt door het Socrates-model berekend op basis van het uitgangspunt dat de kwalitatieve tekorten aan woningen zo gelijkmatig mogelijk worden verminderd. Tekorten in een bepaald segment ontstaan wanneer de door leegstand of doorstroming beschikbare bestaande voorraad in een bepaald segment niet aan de vraag van bestaande of nieuw te vormen huishoudens kan voldoen. Daarbij kan er gewerkt worden met wel of geen voorrang voor verschillende groepen woningzoekenden. In alle drie de scenario's is het uitgangspunt dat er geen voorrangbeleid wordt gehanteerd. De woonvoorkeuren van

starters, doorstromers en vestigers<sup>11</sup> in een woningmarktgebied wegen *naar verhouding* even zwaar bij de bepaling van het (kwalitatieve) bouwprogramma. Dit lijkt ook het best aan te sluiten bij de praktijk van overheden, corporaties en ontwikkelaars.

Wanneer een nieuwe woning wordt betrokken door een doorstromer is dit doorgaans het begin van een verhuisketen waarin eerst een of meerdere doorstromers verhuizen en er ten slotte een starter – als laatste schakel in de keten – een vrijgekomen woning betreft. Voordeel is dat door die ene extra woning meerdere huishoudens, onder wie een starter, hun verhuishwens kunnen vervullen.

In een tekortsituatie komt echter een deel van de starters überhaupt niet aan bod en is er veel vraag naar starterswoningen ontstaan. In veel gemeenten en regio's wordt er daarom beleid gevoerd om ook specifiek voor bijvoorbeeld jongeren, studenten, mensen die gaan scheiden en/of migranten te bouwen. Voordeel van uitbreiding van de voorraad in voor deze groepen geschikte segmenten is dat hiermee woningen beschikbaar komen op voor deze groepen gewenste locaties. Omdat deze groepen vaak een hoge mutatiegraad kennen, komen deze woningen na relatief korte tijd weer beschikbaar.

In alle drie de scenario's wegen de voorkeuren van starters, vestigers en doorstromers even zwaar bij de bepaling van de woningdifferentiatie naar eigendom, vorm, prijsklasse en woonmilieu. Hierdoor hebben starters en vestigers grotere slaagkansen dan wanneer alleen naar de vraag van doorstromers zou worden gekeken (wat de verhuisketens en doorstroming het meest zou bevorderen). Dat in evenredige mate rekening wordt gehouden met de vraag van starters, vestigers en doorstromers vertaalt zich overigens niet per se in *gelijke* slaagkansen van deze groepen voor een *nieuw (aan de voorraad toegevoegde) woning*. Die zijn namelijk ook afhankelijk van de grootte van de omvang van de vraag per groep en de verdeling van de vraag naar segment ten opzichte van het bestaande (doorstroom)aanbod.

### Huur(prijs)beleid van Rijksoverheid en verhuurders

De toedeling van huishoudens aan andere of nieuwe woningen in het model wordt begrensd door overheidsregels waaraan verhuurders en met name corporaties zich moeten houden. Zo is het passend toewijzen volgens de Woningwet 2015 in het model verwerkt alsook de toewijzingsregels voor sociale huurwoningen vanuit de DAEB-regelgeving.

Naast huurverhogingen en -verlagingen bij zittende huurders vinden prijsaanpassingen ook plaats bij mutatie (harmonisatie). De modelinstellingen voor huuraanpassingen bij mutatie zijn in overleg met de provincie ontleend aan de uitkomsten voor Zuid-Holland uit de CBS Huurenquête 2021. Het gaat dan specifiek om:

- het aandeel woningen dat bij mutatie een hogere huur krijgt;
- het gemiddelde percentage van de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel (WWS) na mutatie;
- het aandeel woningen dat bij mutatie vanuit een hogere prijsklasse tot onder de hoge aftoppingsgrens gebracht wordt.

<sup>11</sup> Starters laten geen zelfstandige woning in het woningmarktgebied waar ze willen gaan wonen achter die opnieuw bewoond kan worden, doorstromers laten wel een zelfstandige woning achter in het woningmarktgebied waarbinnen ze willen verhuizen. Vestigers zijn huishoudens die zich uit het buitenland of uit een andere woningmarktregio in de regio vestigen. Deels gaat het hier om doorstromers die een woning achterlaten, deels om starters op de woningmarkt.

In het Socrates-model wordt geen onderscheid gemaakt tussen corporaties en particuliere verhuurders. De cijfers uit de Huurenquête zijn daarom gewogen gemiddelden voor de gehele huursector. De huurprijsinstellingen, zowel die voor zittende huurders als die bij mutatie, worden constant verondersteld over de gehele prognoseperiode en zijn gelijk in alle regio's. In werkelijkheid zal het huurprijsbeleid van verhuurders in de toekomst in meer of mindere mate afwijken van de modelinstellingen. Het doel is om op hoofdlijnen te schetsen hoe woningen veranderen van prijsklasse als gevolg van het huurbeleid van verhuurders. In het model is dit van belang omdat de krimp of groei van een bepaalde prijsklasse als gevolg van huuraanpassingen onder meer invloed heeft op de consumentgerichte toevoegingen in die prijsklasse. In de uitgebreide tabel met scenario-uitgangspunten in *bijlage 3* is een volledig overzicht van de instellingen t.a.v. het huurprijsbeleid opgenomen.

In Socrates 2022 is rekening gehouden met de volgende actuele ontwikkelingen in het huurbeleid van de Rijksoverheid.

- In 2023 krijgen huurders van corporaties in gereguleerde woningen met én een inkomen op of onder 120% van het sociaal minimum (minimuminkomensgrens huurtoeslag) én een kale huur hoger dan € 550 (prijspeil 2020) een wettelijk verplichte **eenmalige huurverlaging** tot dat bedrag. In Socrates 2022 wordt deze eenmalige huurverlaging doorgevoerd. De reeds uitgevoerde eenmalige huurverlaging van 2021 is ook meegenomen in Socrates 2022.
- In de 'Nationale prestatieafspraken corporatiesector' (juni 2022) tussen onder meer BZK en Aedes is afgesproken dat het aantal woningen met een huurprijs tot € 550 (prijspeil 2020) in de totale corporatievoorraad tot en met 2025 niet afneemt. Op dit moment is de huurprijs van 46% van de totale (nationale) corporatievoorraad € 550 of minder. In Socrates 2022 is dit vertaald door – in de periode t/m 2025 – van woningen met een huur onder € 550 te eisen dat na mutatie de nieuwe huur niet hoger is dan € 550.
- Per 2022 is voor de duur van (voorlopig) drie jaar de **DAEB-inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens** hoger dan de DAEB-inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens. Uitgedrukt in prijspeil 2022 geldt voor meerpersoonshuishoudens de grens van € 45.014 in plaats van € 40.765. De achtergrond van deze verhoging is dat meerpersoonshuishoudens, en dan met name gezinnen, met een inkomen rond de huidige inkomensgrens onvoldoende inkomen hebben om een huurwoning in de vrije sector te kunnen betalen. Door de wijziging is de DAEB-doelgroep gegroeid en kunnen dus meer huishoudens een beroep doen op een sociale corporatiewoning. In Socrates 2022 wordt (voor alle prognosejaren) gewerkt met deze gewijzigde definitie van de corporatiedoelgroep.

### Verkopen van corporatiewoningen aan particulieren

Naast het huurprijsbeleid vormt ook het verkoopbeleid van verhuurders een belangrijke factor voor de woningmarkt. Een deel van de (gewenste) groei van het goedkopere koopsegment komt tot stand via verkopen van corporatiewoningen aan particulieren. In Socrates worden de aantallen verkopen<sup>12</sup> in toekomstjaren trendmatig bepaald op basis van de Verantwoordingsinformatie (dVi 2021) en de Prospectieve informatie (dPi 2021) die corporaties jaarlijks aanleveren. In de scenario's voor Zuid-Holland

<sup>12</sup> Meer informatie over verkopen is te vinden de begrippenlijst achterin het rapport (onder het kopje 'Mutaties in de woningvoorraad').

wordt uitgegaan van ca. 800 verkopen door corporaties per jaar. In alle scenario's liggen de verkoopaantallen op hetzelfde niveau. Socrates kleurt deze verkopen vervolgens kwalitatief in naar eigendom, prijsklasse, woningtype en woonmilieu op basis van de mismatch tussen vraag en aanbod.

### Financiële of ruimtelijke beperkingen

Aan het model kunnen ook ruimtelijke of financiële beperkingen worden opgelegd. Standaard wordt in Socrates 2022 de toevoegingen van bijvoorbeeld eengezinskoopwoningen in de laagste prijsklasse (tot € 230.000, prijspeil 2021) uitgeschakeld omdat toevoegingen in dit prijssegment veelal als financieel onhaalbaar wordt gezien. In overleg met de provincie is ervoor gekozen om hiervan af te wijken en geen enkele (financiële) restricties aan het model op te leggen. De uitkomsten weerspiegelen op die manier zoveel mogelijk de tekorten op de woningmarkt.

## 2.3 Samenvattende tabel uitgangspunten

In onderstaande tabel zijn alle uitgangspunten van de verschillende scenario's nog eens samengevat.

Een uitgebreidere tabel met uitgangspunten is te vinden in *bijlage 3* achterin dit rapport.

Tabel 2.1: Overzicht uitgangspunten maatwerkscenario's Socrates 2022 voor Zuid-Holland

	Scenario PZH Laag	Scenario PZH Midden	Scenario PZH Hoog
<b>Demografie</b>	Huishoudensprognose PZH 2022	idem	idem
<b>Kwantitatieve ontwikkeling woningvoorraad (toevoegingen en sloop)</b>	Woningbehoefteraming PZH 2021	idem	idem
<b>Inkomensontwikkeling, gemiddeld per jaar (reëel) 2021-2030 2031 t/m 2040</b>	-1,31% +0,25%	-0,47% +0,30%	+0,08% +0,40%
<b>Woonvoorkeuren</b>	WoON 2021 <sup>13</sup>  Voorkeur koop t.o.v. WoON: -6,5%-punt  Maximale gewenste koopprijzen t.o.v. WoON: -10%  Geen aanpassing t.o.v. standaardscenario's Socrates	WoON 2021  Voorkeur koop t.o.v. WoON: -4%-punt  Maximale gewenste koopprijzen t.o.v. WoON: -10%  idem	WoON 2021  Maximale gewenste koopprijzen t.o.v. WoON: -10%  idem

<sup>13</sup> De koopvoorkeur onder actief woningzoekenden varieert tussen verschillende groepen. Starters op de woningmarkt op zoek naar een zelfstandige woning in Zuid-Holland hebben een koopvoorkeur van 44%. Dat wil zeggen dat 44% de voorkeur heeft voor een koopwoning en de resterende 56% op zoek is naar een huurwoning. De koopvoorkeur bij doorstromers uit de huur op zoek in Zuid-Holland is 45% en bij doorstromers uit de koop is dat 92%.

	Scenario PZH Laag	Scenario PZH Midden	Scenario PZH Hoog
<b>Bouwstrategie</b>	Doorstromers + Starters + Vestigers	idem	idem
<b>Huurprijsaanpassingen</b>	Huidige Rijksbeleid en CBS Huurenquête 2021  Parameters aangepast o.b.v. Zuid-Hollandse situatie	idem	idem
<b>Verkoop corporatiewoningen aan particulieren</b>	O.b.v. meest recente beschikbare dVi (2021) en dPi (2021)  Geen aanpassing t.o.v. standaardscenario's Socrates	idem	idem
<b>Toestaan toevoegingen in laagste prijsklassen</b>	Ja, toevoegingen in alle prijsklassen toestaan  Betreft aanpassing t.o.v. standaardscenario's Socrates	idem	idem

## 2.4 Recente ontwikkelingen in Rijksbeleid

In 2022 is minister De Jonge voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) met de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA) en zes onderliggende beleidsprogramma's gekomen. De beleidsvoornemens die in die programma's zijn aangekondigd, zijn niet meegenomen in deze woningmarktverkenning<sup>14</sup>. Enkele van de beleidsvoornemens hebben mogelijk in de toekomst wel invloed op de omvang van vraag en aanbod per segment. Deze zouden daarmee ook invloed kunnen hebben op de gewenste (kwalitatieve) invulling van de bouwprogramma's in de Zuid-Hollandse regio's<sup>15</sup>.

### Aanpassingen woningwaarderingssstelsel (WWS) en regulering middenhuur

De uiteindelijke impact van deze maatregelen op de verhouding tussen vraag en aanbod in de verschillende prijssegmenten is nog onduidelijk<sup>16</sup>.

- Het is vooralsnog onduidelijk hoe huurders/woningzoekenden en beleggers/verhuurders in de praktijk zullen reageren op de plannen (gedragsreacties zijn onduidelijk).

<sup>14</sup> Het woningmarktmodel Socrates 2022 (waarmee deze verkenning is uitgevoerd) is medio 2022 opgeleverd. Ten tijde van het opstellen van het model waren de beleidsplannen nog onvoldoende uitgewerkt om mee te kunnen nemen.

<sup>15</sup> Vanzelfsprekend kunnen de plannen ook invloed hebben op de (financiële) haalbaarheid van woningbouwplannen in bepaalde segmenten (zoals middenhuur), maar die gevolgen laten we hier buiten beschouwing.

<sup>16</sup> Deze paragraaf is gebaseerd op de meest recente beschikbare informatie over de Rijksplannen (februari 2023). De uiteindelijke vormgeving van de plannen kan hiervan afwijken. Ook moeten de wetswijzigingen nog worden goedgekeurd door het parlement.

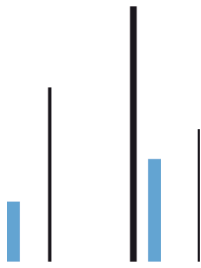
- In hoeverre beleggers woningen gaan verkopen (uitponden bij mutatie) is bijvoorbeeld mede afhankelijk van de omstandigheden op de woningmarkt en de (onvoorspelbare) economische situatie.
- De plannen kunnen ertoe leiden dat meer woningen die nu nog gereguleerd (sociale huur) worden verhuurd bij mutatie zullen opschuiven naar de (dan gereguleerde) middenhuur<sup>17</sup>.
- De verschuivingen van woningen tussen prijsklassen als gevolg van de regulering middenhuur gaan sowieso relatief langzaam omdat de regulering alleen geldt voor nieuwe verhuringen en niet voor bestaande contracten.

Er valt dus vooralsnog niet te zeggen hoe de kwalitatieve bouwopgave in de toekomst mogelijk verandert als gevolg van deze Rijksplannen. Het is vanzelfsprekend wel raadzaam om vraag en aanbod per segment te monitoren en indien nodig in regionale bouwprogramma's bij te sturen. De beleidsontwikkelingen en de onzekerheid die ze creëren ondersteunen wel ons advies om de uitkomsten van deze woningmarktverkenning **op hoofdlijnen te bekijken en gebruiken**. Hoewel de cijfers soms gedetailleerd zijn – bijvoorbeeld omdat er soms veel verschillende segmenten worden onderscheiden – is het advies om naar de grote lijnen in de cijfers te kijken en de uitkomsten ook op die manier in beleid en (bouw)programmeringen toe te passen. Met andere woorden: de uitkomsten van dit onderzoek geven vooral richting.

<sup>17</sup> Sommige van de beoogde aanpassingen aan het WWS (zoals de WOZ-cap pas vanaf 187 punten toepassen) maken dit ook mogelijk.



## 3



## Ontwikkeling huishoudens en doelgroepen

In dit hoofdstuk staat eerst de verwachte ontwikkeling van de huishoudens in Zuid-Holland centraal (3.1). Daarna kijken we in meer detail naar de ontwikkeling van de doelgroepen van het huurbeleid in de verschillende scenario's (3.2). Alle standcijfers (2022, 2026 etc.) gaan over de stand aan het begin van het betreffende jaar.

### 3.1 Ontwikkeling huishoudens

- Begin 2022 wonen er ca. 1,75 miljoen particuliere huishoudens in Zuid-Holland.
- Dat aantal neemt tot 2026 naar verwachting toe met 84 duizend. In de periode 2026 t/m 2030 is de groei ca. 77 duizend en in 2031 t/m 2040 gaat het om een groei van 110 duizend.
- Vanwege de vergrijzing is in alle perioden de groei zowel absoluut als relatief het sterkst bij huishoudens vanaf 75 jaar. In 2041 zijn er naar verwachting 388 duizend huishoudens in die leeftijdsgroep: 162 duizend (+ 72%) meer dan in 2022.
- Ook in de leeftijdscategorie 30-44 jaar wordt een sterke groei (71 duizend tot 2041) verwacht. Dit komt mede door de verwachte immigratie: relatief veel immigranten vallen in deze leeftijdsgroep.
- Bekeken naar huishoudenssamenstelling zal de groei (zowel naar verhouding als in aantallen) het sterkst zijn bij alleenstaanden. Dit betreft voor een groot deel oudere alleenstaanden. Maar ook het aantal paren (met en zonder kinderen) en eenoudergezinnen zal nog aanzienlijk toenemen.
- Qua besteedbaar inkomen zijn er duidelijke verschillen tussen de prognoseperioden als gevolg van de gehanteerde veronderstellingen over de inkomensontwikkeling van huishoudens. In de periode t/m 2025 en in mindere mate in de periode 2026 t/m 2030 is de groei vooral sterk in de laagste twee kwintielen: tot ca. € 28.000.

Voor de woningmarkt is niet alleen het besteedbaar inkomen relevant maar ook de indeling in doelgroepen van het huurbeleid. In het Socrates-model worden vier doelgroepen onderscheiden: de doelgroep passend toewijzen, de overige corporatiedoelgroep, middeninkomens en hoge inkomens. De eerste twee doelgroepen sluiten aan bij de actuele definities (2022) van de Rijksoverheid. De middeninkomens hebben een inkomen tussen de DAEB-inkomensgrens en 1,5 keer deze grens (€ 60.036, prijspeil 2021) en hoge inkomens hebben een inkomen boven de grens van € 60.036. De aldus afgebakende midden- en hoge inkomens spelen geen rol in het Rijkshuurbeleid en wijken af van de provinciale definitie van 'middeninkomens' van 1,5 keer modaal. In de begrippenlijst achterin het rapport zijn alle grenzen opgenomen.

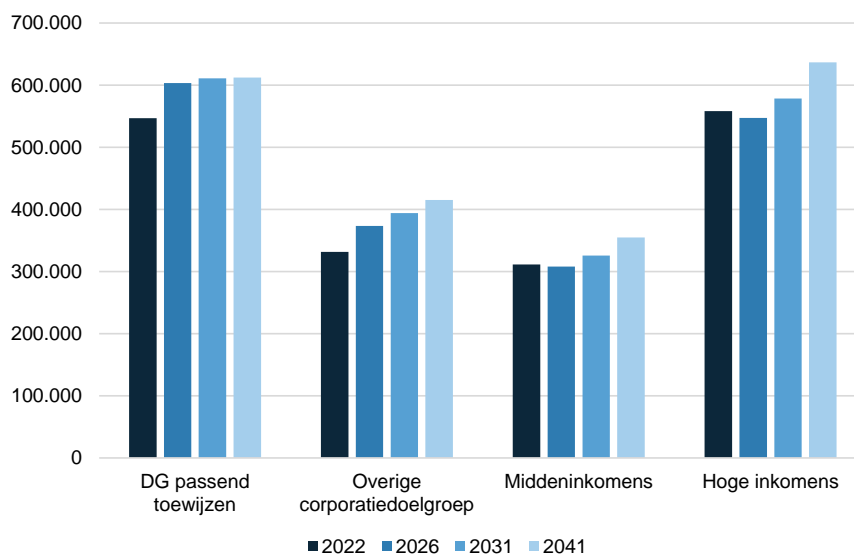
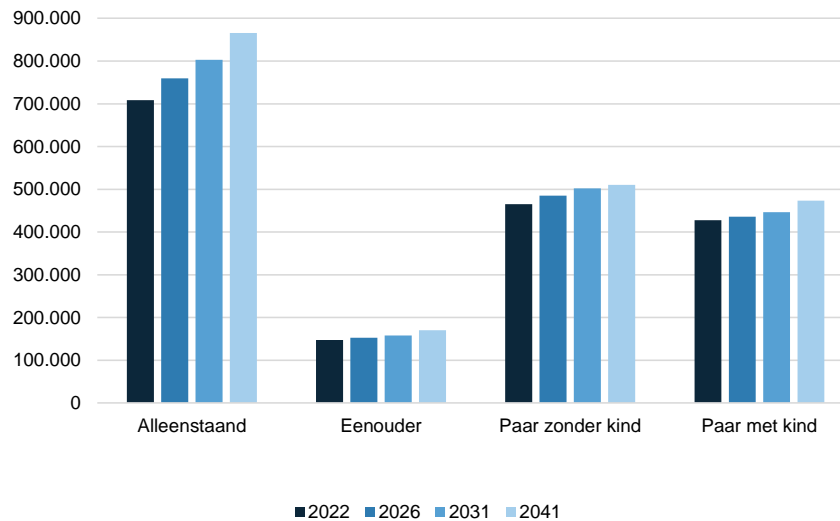
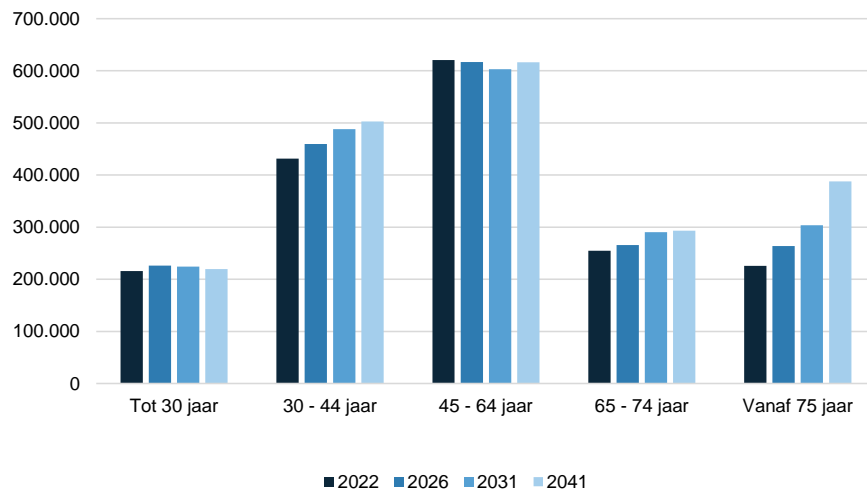
- Als gevolg van de sombere inkomensverwachtingen voor de eerste prognosejaren is in deze jaren een sterke groei van de corporatiedoelgroep te zien.
- In de latere prognoseperioden in het middenscenario is het beeld meer evenwichtig. Dan valt ook een duidelijke groei van het aantal midden- en hoge inkomens te verwachten.
- In de lage en hoge scenario's verschilt de ontwikkeling van de inkomensgroepen en huurdoelgroepen van het hier gepresenteerde middenscenario. In het lage inkomensscenario groeien de lage inkomensgroepen (doelgroep passend toewijzen en overige corporatiedoelgroep) sterker dan in het middenscenario. In het hoge inkomensscenario groeien de lage inkomensgroepen juist minder sterk dan in het middenscenario.

**Tabel 3.1: Zuid-Holland: Ontwikkeling aantal particuliere huishoudens naar leeftijd, samenstelling, inkomen (bestedbaar) en doelgroep huurbeleid, 2022 t/m 2040; bron: ABF Socrates 2022 (scenario PZH Midden)**

	stand				ontwikkeling		
	2022	2026	2031	2041	2022 t/m 2025	2026 t/m 2030	2031 t/m 2040
<b>Leeftijd</b>							
Tot 30 jaar	215.600	226.400	224.300	219.600	10.800	-2.100	-4.700
30 - 44 jaar	431.600	459.800	488.000	502.800	28.200	28.200	14.800
45 - 64 jaar	620.600	617.000	603.200	616.200	-3.600	-13.800	13.000
65 - 74 jaar	254.900	265.600	290.400	293.100	10.600	24.900	2.600
Vanaf 75 jaar	225.800	264.000	303.700	387.900	38.200	39.700	84.200
<b>Samenstelling</b>							
Alleenstaand	708.500	759.400	803.100	865.800	50.900	43.800	62.700
Eenouder	147.300	152.500	158.100	170.100	5.200	5.600	12.000
Paar zonder kind	465.200	485.200	502.000	510.400	19.900	16.800	8.400
Paar met kind	427.500	435.700	446.400	473.300	8.300	10.700	26.900
<b>Bestedbaar inkomen</b>							
< 18,8 dzd	377.900	450.300	460.300	462.200	72.400	9.900	1.900
18,8-27,8 dzd	347.000	380.600	397.000	414.300	33.600	16.400	17.300
27,8-39,7 dzd	343.400	345.200	363.100	388.800	1.800	17.900	25.700
39,7-57,0 dzd	328.200	328.400	332.600	343.300	200	4.100	10.700
≥ 57,0 dzd	351.900	328.200	356.700	411.100	-23.700	28.500	54.400
<b>Doelgroepen huurbeleid</b>							
DG passend toewijzen	547.000	603.600	611.100	612.300	56.600	7.500	1.200
Overige corporatiedoelgroep	331.700	373.600	394.200	415.400	41.900	20.600	21.300
Middeninkomens	311.500	308.100	325.800	354.900	-3.500	17.700	29.100
Hoge inkomens	558.300	547.400	578.600	637.000	-10.900	31.200	58.400
<b>Totaal</b>	<b>1.748.500</b>	<b>1.832.700</b>	<b>1.909.700</b>	<b>2.019.600</b>	<b>84.200</b>	<b>76.900</b>	<b>110.000</b>

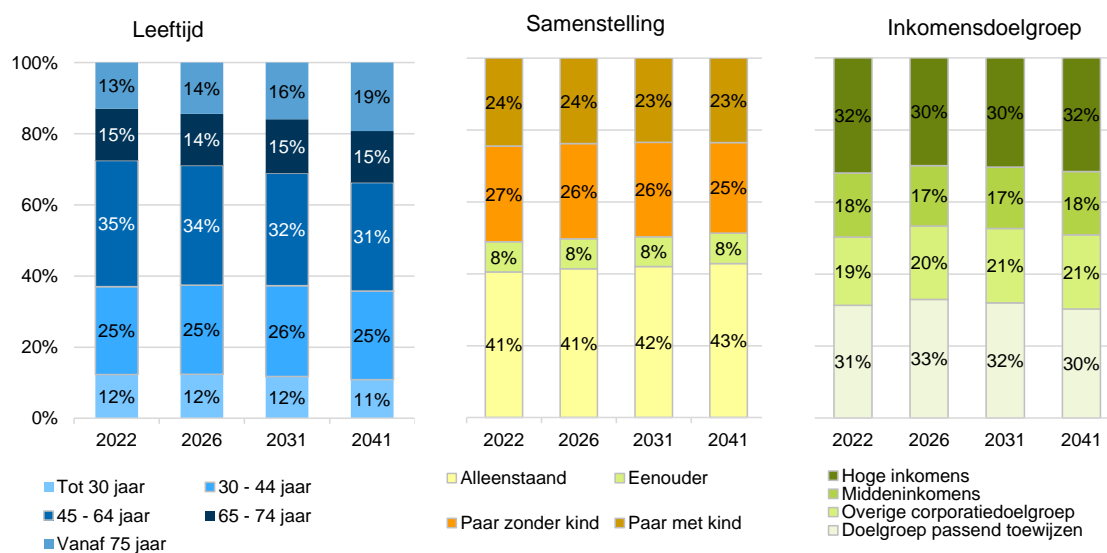
- In de onderstaande figuren is de ontwikkeling van het aantal huishoudens naar leeftijd, samenstelling en doelgroepen huurbeleid in grafiekvorm weergegeven.

Figuur 3.1: Zuid-Holland: Ontwikkeling aantal particuliere huishoudens naar leeftijd, samenstelling, inkomen (besteedbaar) en doelgroep huurbeleid, 2022 t/m 2040; bron: ABF Socrates 2022 (scenario PZH Midden)



- Door de sterke groei van het aantal 75+-huishoudens neemt het aandeel van die leeftijdsgroep toe van 13% nu naar 19% in 2041. Het aandeel huishoudens 45-64 jaar neemt juist af.
- Door de relatief sterke groei van het aantal alleenstaanden neemt hun aandeel toe van 41% nu naar 43% in 2041.

**Figuur 3.2: Zuid-Holland: Ontwikkeling aantal particuliere huishoudens naar leeftijd, samenstelling en doelgroep huurbeleid, 2022 t/m 2040; bron: ABF Socrates 2022 (scenario PZH Midden)**



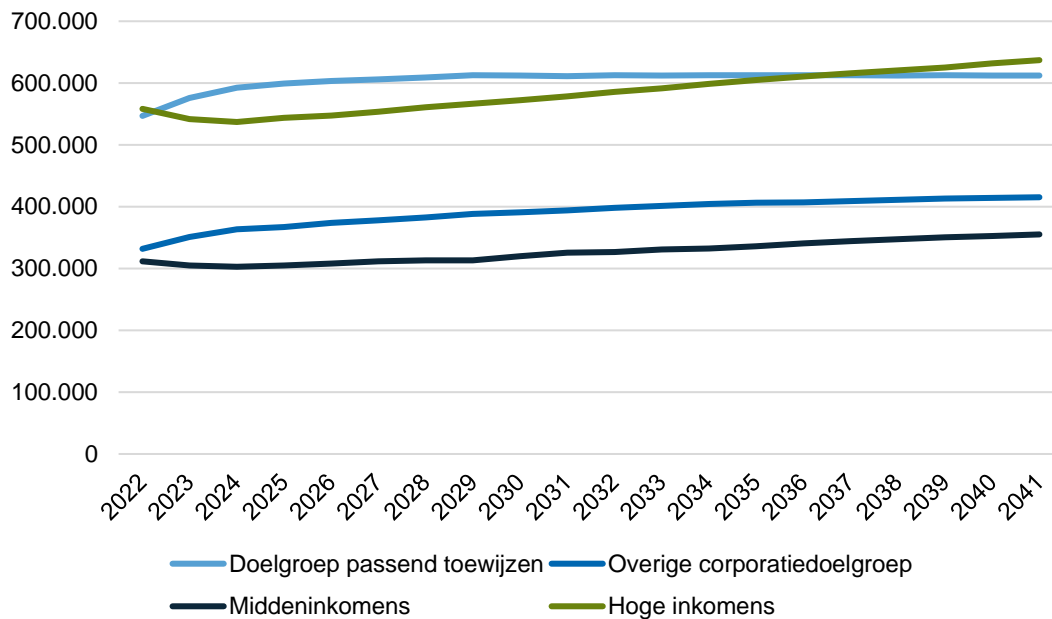
### 3.2 Ontwikkeling doelgroepen huurbeleid

De toekomstige ontwikkeling van de doelgroepen van het huurbeleid is sterk afhankelijk van de inkomensontwikkeling van huishoudens. Daarom werken we met drie verschillende inkomensscenario's: Laag, Midden en Hoog. In het lage scenario is de inkomensontwikkeling het minst gunstig en in het hoge scenario het meest gunstig. We kijken hier uitsluitend naar de ontwikkeling van de totale omvang van de doelgroepen; de woonsituatie (huur of koop) speelt nog geen rol. De woonsituatie van de doelgroepen komt in hoofdstuk 5 aan bod.

- In het middenscenario groeit de doelgroep passend toewijzen van 547 duizend huishoudens begin 2022 tot 611 duizend in 2031 (+ 12%). In de periode 2031 t/m 2040 blijft deze doelgroep in het scenario qua omvang nagenoeg gelijk.
- De overige corporatiedoelgroep laat in scenario Midden tot 2031 naar verhouding de sterkste groei zien, van 332 duizend (2022) tot 394 duizend (+ 19%).
- Bij de midden- en hoge inkomens is de groei in het scenario tussen 2022 en 2031 geringer: 4% á 5%. Bij middeninkomens gaat het in die periode om een toename van 312 duizend tot 326 duizend en bij hoge inkomens om een stijging van 558 duizend tot 579 duizend.

- In het tijdvak tussen 2031 en 2041 is de veronderstelde inkomensontwikkeling (gemiddeld genomen) gunstiger dan in de periode daarvoor<sup>1</sup>. Daardoor blijft de doelgroep passend toewijzen in die periode ongeveer gelijk terwijl bij de drie andere groepen wel een groei zichtbaar is, variërend van 5% tot 7%. Voor meer informatie

**Figuur 3.3: Zuid-Holland: Ontwikkeling van het aantal huishoudens per doelgroep (ongeacht woonsituatie) per scenario, 2022 t/m 2040; bron: ABF Socrates (scenario PZH Midden)**

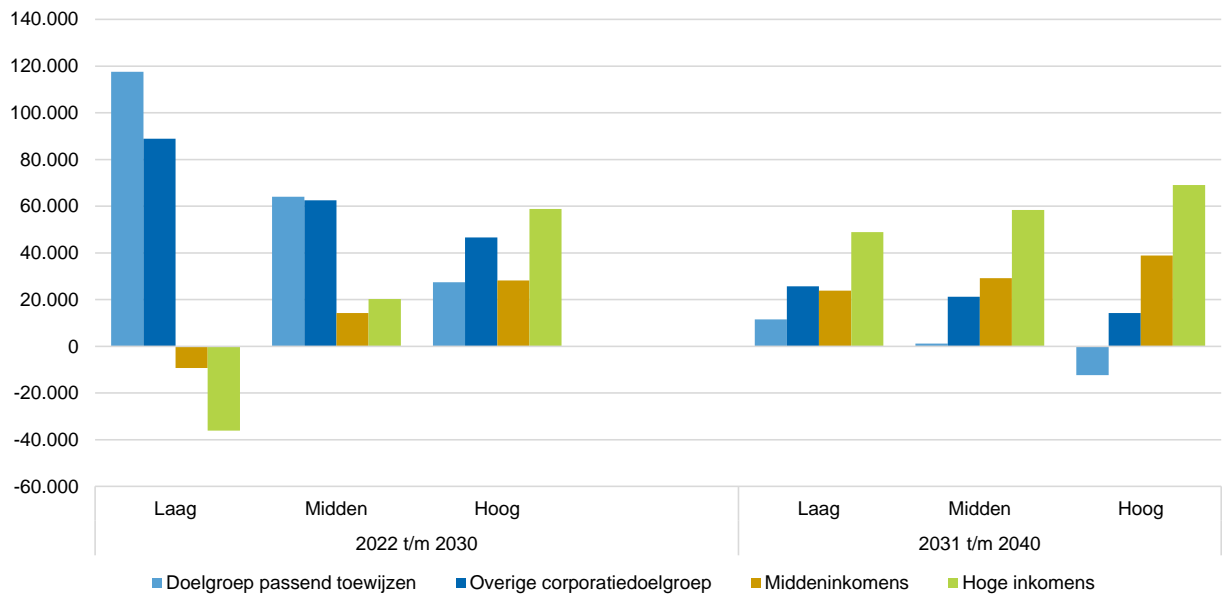


De verschillen tussen de drie inkomensscenario's bekijken we hierna aan de hand van de ontwikkeling van elk van de doelgroepen.

- In het middenscenario groeit het aantal huishoudens in de doelgroep passend toewijzen met 64 duizend in de periode 2022 t/m 2030. In het lage scenario is de groei beduidend groter (118 duizend) en in het hoge scenario is de groei juist lager (27 duizend).
- Bij de overige corporatiedoelgroep is hetzelfde patroon te zien. In het middenscenario is de toename in de periode 2022 t/m 2030 in totaal 62 duizend, in het lage scenario 89 duizend en in het hoge scenario 47 duizend.
- De groei van de midden- en hoge inkomens is sterker in de scenario's met een positievere inkomensontwikkeling. Hoe positiever de (veronderstelde) gemiddelde inkomensontwikkeling, hoe meer huishoudens doorgroeien (opschuiven) van een lagere naar een hogere inkomensklasse.

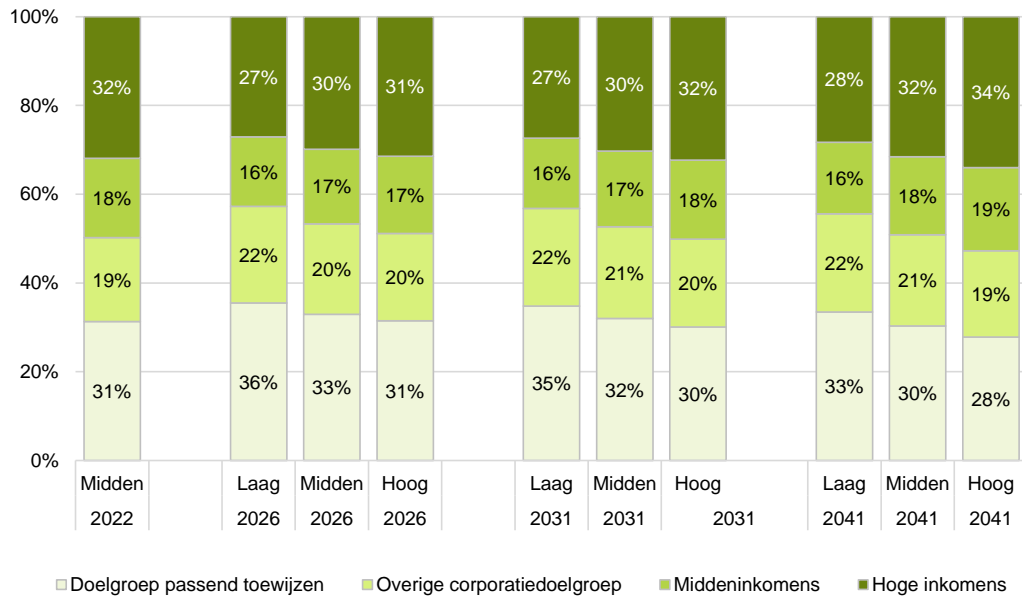
<sup>1</sup> Dat komt omdat vanaf 2030 in de scenario's Laag en Midden (Laag: vanaf 2035) het langjarig gemiddelde van 0,3% (reëel) per jaar wordt aangehouden bij gebrek aan inzicht of informatie over de verwachte inkomensontwikkeling op middellange en langere termijn. Zie ook de informatie onder het kopje 'Inkomensontwikkeling' in paragraaf 2.2.

Figuur 3.4: Zuid-Holland: Ontwikkeling van het aantal huishoudens per doelgroep (ongeacht woonsituatie) per scenario, 2022 t/m 2030 en 2031 t/m 2040; bron: ABF Socrates (scenario's PZH Laag, Midden en Hoog)



- Bijna een op de drie huishoudens heeft een belastbaar inkomen onder de grenzen van passend toewijzen en een op de vijf huishoudens behoort tot de overige corporatiedoelgroep.
- De verschillen tussen de scenario's zijn duidelijk zichtbaar in de verdeling van huishoudens over de doelgroepen. In 2031 loopt het aandeel huishoudens in de doelgroep passend toewijzen uiteen van 35% in het lage scenario tot 30% in het hoge scenario.
- Bij de overige corporatiedoelgroep varieert het aandeel tegen die tijd van 22% in het lage scenario tot 20% in het hoge scenario.
- Bij de midden- en hoge inkomens is het omgekeerd: het laagste percentage in scenario Laag en het hoogste percentage in scenario Hoog.

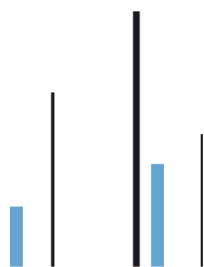
Figuur 3.5: Zuid-Holland: Ontwikkeling van het aandeel huishoudens per doelgroep (ongeacht woonsituatie) per scenario, 2022 t/m 2040; bron: ABF Socrates (scenario's PZH Laag, Midden en Hoog)







# 4



## Ontwikkeling woningbehoefte en woningvoorraad

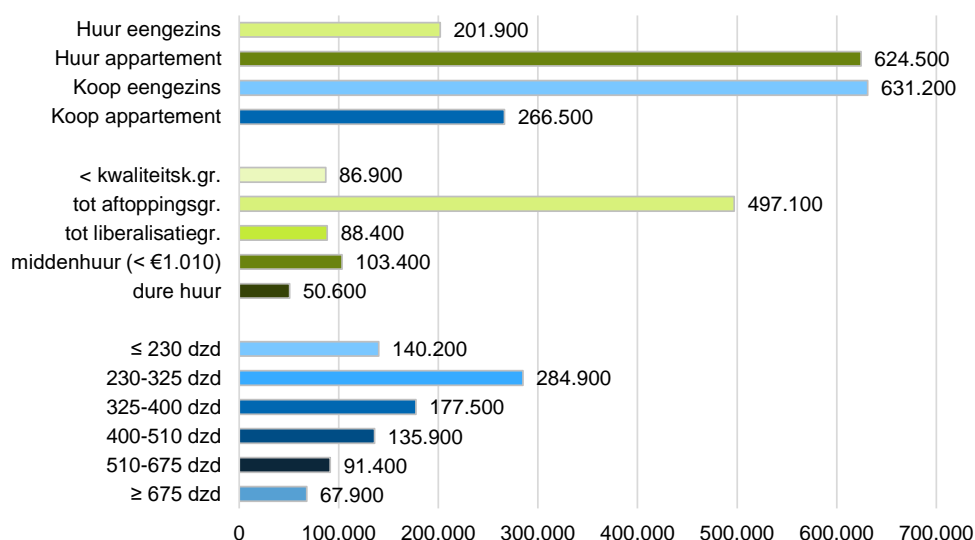
De ontwikkeling van de woningbehoefte en woningvoorraad in kwalitatieve zin in de periode tot en met 2040 is het thema van dit hoofdstuk. Eerst gaan we in op de samenstelling van de huidige voorraad (4.1). Vervolgens kijken we naar de gewenste toevoegingen en overige mutaties in de voorraad (4.2 en 4.3). Daarna is er aandacht voor de verschillen tussen de scenario's (4.4) en voor de uitkomsten uitgesplitst naar woonmilieu (4.5).

### 4.1 Bestaande woningvoorraad

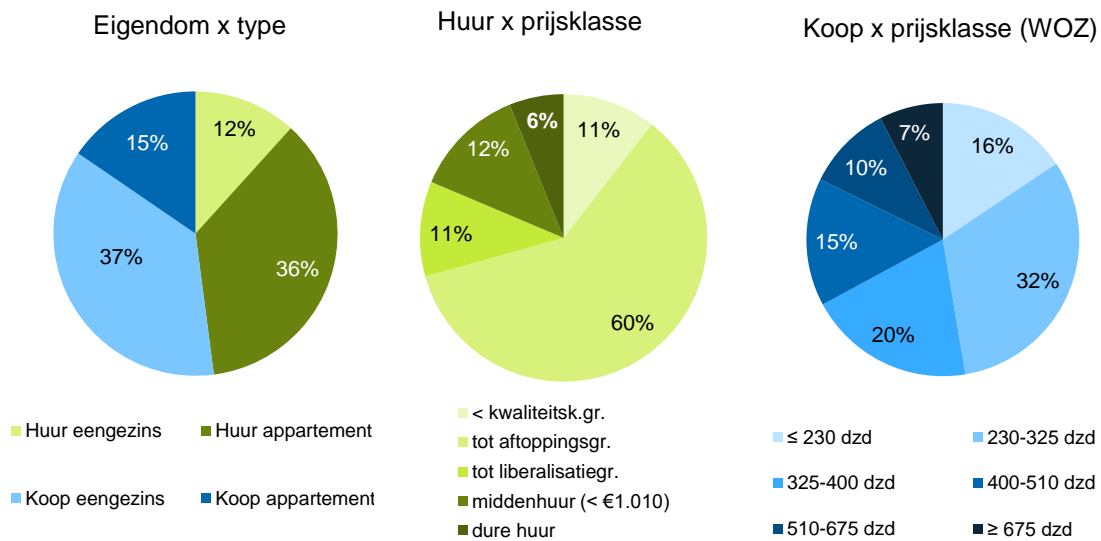
Dit rapport maakt onderscheid in vijf prijsklassen in de huursector en zes prijsklassen in de koopsector (WOZ) en twee woningtypen: eengezins en appartementen. In de begrippenlijst achterin het rapport zijn de grenzen en definities opgenomen.

- Zuid-Holland telt ruim 631 duizend eengezinskoopwoningen en ruim 624 duizend huurappartementen.
- In de huursector is de prijsklasse tussen de kwaliteitskortings- en hoge aftoppingsgrens (bijna 500 duizend woningen) het grootst.
- In de koopsector heeft bijna de helft van de woningen een WOZ-waarde onder de NHG-grens van € 325.000 (prijspeil 2021).

**Figuur 4.1: Zuid-Holland: Huidige woningvoorraad (2022) naar eigendom, type en prijsklasse (koop: WOZ-waarden, prijsspeil 2021); bron: ABF Socrates 2022**



Figuur 4.2: Zuid-Holland: Huidige woningvoorraad (2022) naar eigendom, type en prijsklasse (koop: WOZ-waarden, prijspeil 2021); bron: ABF Socrates 2022



## 4.2 Mutaties in de woningvoorraad

In deze en de volgende paragrafen kijken we naar de mutaties oftewel veranderingen in de woningvoorraad in de verschillende scenario's, waaronder de toevoegingen. In het Socrates-model worden onder 'toevoegingen' altijd verstaan: alle (bruto) toevoegingen aan de woningvoorraad, dus de som van nieuwbouw en overige toevoegingen zoals transformaties. Ook flexwoningen<sup>1</sup> vallen hieronder. De term 'bouwopgave' gebruiken we als synoniem voor 'toevoegingen'. In paragraaf 4.4 laten we de toevoegingen in de lage en hoge scenario's zien, hier beperken we ons tot het middenscenario.

- In onderstaande twee tabellen zijn voor de twee prognoseperioden t/m 2030 de verschillende soorten mutaties in de woningvoorraad in het middenscenario weergegeven.
- In de periode 2022 t/m 2025 zijn er in de scenario's ca. 109 duizend (bruto) toevoegingen aan de voorraad. Idealiter zouden hiervan 47,5 duizend huurwoningen (44%) zijn en 61 duizend koopwoningen (56%).
- In de periode 2026 t/m 2030 bedragen de totale toevoegingen ca. 119 duizend woningen, waarvan idealiter 43% huur en 57% koop.
- In beide perioden bestaat ca. 28% á 29% van de totale toevoegingen uit gereguleerde huurwoningen en 15% á 16% uit vrijesectorhuurwoningen, waarvan met name middenhuur (12%).
- Betaalbare koop tot de NHG-grens beslaat idealiter ruim 30% van de totale toevoegingen. Koop boven de NHG-grens omvat het resterende kwart van het totaal aantal toevoegingen.
- Het overgrote deel van de sloop van woningen vindt naar verwachting plaats in de huursector.

<sup>1</sup> Flexwoningen zijn kleine woningen die verplaatsbaar, stapelbaar, schakelbaar of splitsbaar zijn. Daarnaast heeft (minstens) één van de volgende aspecten een tijdelijk karakter: de woning zelf, de bewoning (door gebruik tijdelijke huurcontracten) of de locatie.

- Door de verkoop van corporatiewoningen aan particulieren worden woningen omgezet van huur naar koop.
- Binnen de huursector wordt bovendien rekening gehouden met huurprijsaanpassingen (verlagingen en verhogingen). Hierdoor neemt naar verwachting per saldo het aantal huurwoningen in het duurdere sociale segment (tussen aftoppings- en liberalisatiegrens) toe, evenals het aantal dure huurwoningen (boven ruim € 1.000).
- Door de combinatie van sloop, verkopen en huuraanpassingen neemt in het model het aantal gereguleerde huurwoningen veel minder sterk toe dan de bruto toevoegingen suggereren. Bijvoorbeeld: in het segment tussen de kwaliteitskortings- en hoge aftoppingsgrens zouden in de periode 2026 t/m 2030 idealiter 26 duizend woningen worden gebouwd maar met aftrek van sloop, verkopen en huuraanpassingen zou dat een netto voorraadgroei van 10 duizend woningen betekenen.

**Tabel 4.1: Zuid-Holland: Mutaties in de woningvoorraad naar eigendom en prijsklassen (prijspeil 2021), periode 2022 t/m 2025; bron: ABF Socrates 2022 (scenario PZH Midden)**

	2022 t/m 2025				
	Toevoegingen	Sloop	Verkoop	Aanpassingen huur	Saldo
<b>Totaal huur</b>	<b>47.500</b>	<b>-9.500</b>	<b>-3.200</b>	<b>0</b>	<b>34.800</b>
< kwaliteitsk.gr.	1.100	-2.000	0	-7.800	-8.700
tot aftoppingsgr.	23.500	-6.500	-2.200	-3.200	11.600
tot liberalisatiegr.	5.800	-400	-300	5.400	10.500
middenhuur (< €1.010)	13.000	-300	-700	-5.200	6.800
dure huur	4.100	-300	0	10.800	14.700
<b>Totaal koop</b>	<b>61.300</b>	<b>-1.000</b>	<b>3.200</b>		<b>63.500</b>
≤ 230 dzd	18.500	-300	100		18.300
230-325 dzd	15.800	-200	2.400		18.000
325-400 dzd	9.200	-100	700		9.800
400-510 dzd	8.100	-200	0		8.000
510-675 dzd	4.800	-100	0		4.600
≥ 675 dzd	4.900	-100	0		4.800
<b>Totaal</b>	<b>108.800</b>	<b>-10.500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>98.300</b>

Tabel 4.2: Zuid-Holland: Mutaties in de woningvoorraad naar eigendom en prijsklassen (prijspeil 2021), periode 2026 t/m 2030; bron: ABF Socrates 2022 (scenario PZH Midden)

	2026 t/m 2030				
	Toevoegingen	Sloop	Verkoop	Aanpassingen huur	Saldo
<b>Totaal huur</b>	<b>51.200</b>	<b>-12.200</b>	<b>-4.000</b>	<b>0</b>	<b>35.000</b>
< kwaliteitsk.gr.	800	-2.500	-100	-6.200	-8.000
tot aftoppingsgr.	26.200	-7.900	-2.100	-6.100	10.100
tot liberalisatiegr.	6.900	-600	-500	5.200	11.000
middenhuur (< €1.010)	13.400	-500	-1.200	-5.600	6.100
dure huur	4.000	-700	-100	12.700	15.800
<b>Totaal koop</b>	<b>67.400</b>	<b>-1.300</b>	<b>4.000</b>		<b>70.100</b>
≤ 230 dzd	20.400	-300	200		20.300
230-325 dzd	17.900	-300	2.500		20.100
325-400 dzd	10.100	-200	1.200		11.200
400-510 dzd	8.500	-200	100		8.400
510-675 dzd	5.400	-200	0		5.200
≥ 675 dzd	5.200	-200	0		5.000
<b>Totaal</b>	<b>118.600</b>	<b>-13.600</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>105.100</b>

- In de periode 2031 t/m 2040 bedragen de totale toevoegingen 146 duizend woningen. Hiervan zouden er idealiter 89 duizend koop (61%) en 58 duizend huur (39%) zijn. Het iets hogere aandeel koop in deze periode in vergelijking met de periode t/m 2030 komt mede door de positievere inkomensveronderstellingen (zie ook vorig hoofdstuk).
- Uiteraard is de inkomensontwikkeling onzeker: daarom werken we met scenario's. In paragraaf 4.4. gaan we in op de verschillen tussen de scenario's. In die paragraaf zijn eveneens alle hier genoemde percentages (verdeling van de toevoegingen over de segmenten) terug te vinden, voor alle scenario's en prognoseperioden.

Tabel 4.3: Zuid-Holland: Mutaties in de woningvoorraad naar eigendom en prijsklassen (prijspeil 2021), periode 2031 t/m 2040; bron: ABF Socrates 2022 (scenario PZH Midden)

	2031 t/m 2040				
	Toevoegingen	Sloop	Verkoop	Aanpassingen huur	Saldo
<b>Totaal huur</b>	<b>57.700</b>	<b>-25.500</b>	<b>-7.900</b>	<b>0</b>	<b>24.300</b>
< kwaliteitsk.gr.	1.000	-4.600	-100	-7.700	-11.300
tot aftoppingsgr.	31.600	-16.200	-4.700	-21.100	-10.300
tot liberalisatiegr.	8.100	-1.600	-1.100	15.900	21.200
middenhuur (< €1.010)	13.600	-1.200	-2.000	-6.200	4.300
dure huur	3.300	-1.900	-100	19.100	20.400
<b>Totaal koop</b>	<b>88.500</b>	<b>-2.800</b>	<b>7.900</b>		<b>93.700</b>
≤ 230 dzd	25.000	-600	200		24.600
230-325 dzd	22.900	-700	5.600		27.800
325-400 dzd	13.500	-400	2.000		15.100
400-510 dzd	11.500	-400	100		11.200
510-675 dzd	8.100	-300	0		7.800
≥ 675 dzd	7.600	-400	0		7.200
<b>Totaal</b>	<b>146.200</b>	<b>-28.200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>117.900</b>

### 4.3 Bouwopgave naar eengezins / appartement

In de vorige paragraaf hebben we gekeken naar de toevoegingen en andere voorraadmutaties uitgesplitst naar eigendom (huur/koop) en prijsklassen. Van belang is ook het woningtype: eengezinswoningen en appartementen. Daar zoomen we in deze paragraaf specifiek op in. De bouwopgave naar huur/koop en prijsklassen komen in de vorige en volgende paragraaf uitgebreid(er) aan bod.

- In de onderstaande drie tabellen staan voor de drie prognoseperioden de aantallen toevoegingen in het linkerdeel van de tabel. In het rechterdeel staan telkens de bijbehorende percentages van het totaal: de aantallen toevoegingen per segment uitgedrukt als percentage van de totale bouwopgave. De percentages tellen daarbij per kolom (woningtype en totaal) op tot 100%.
- De 47,5 duizend huurwoningen die in de periode 2022 t/m 2025 idealiter aan de voorraad worden toegevoegd, betreffen voornamelijk (63%) appartementen. De bouwopgave in de koopsector bestaat juist voor het grootste deel uit eengezinswoningen (69%). De totale bouwopgave (huur + koop) in deze periode bestaat voor 45% uit appartementen en voor 55% uit eengezinswoningen.
- Andersom gesteld: binnen de eengezinswoningen bestaat de opgave vooral uit koopwoningen (71%) en binnen de appartementen zijn voornamelijk huurwoningen gewenst (61%). Deze percentages zijn ook in onderstaande tabel terug te zien.

**Tabel 4.4: Zuid-Holland: Toevoegingen aan woningvoorraad naar eigendom, woningtype en prijsklassen (prijspeil 2021), periode 2022 t/m 2025; bron: ABF Socrates 2022 (scenario PZH Midden)**

	2022 t/m 2025			Eengezins	Appartement	Totaal
	Eengezins	Appartement	Totaal			
< kwaliteitsk.gr.	400	700	1.100	1%	1%	1%
tot aftoppingsgr.	10.000	13.400	23.500	17%	27%	22%
tot liberalisatiegr.	2.100	3.800	5.800	3%	8%	5%
middenhuur (< €1.010)	4.500	8.500	13.000	7%	17%	12%
dure huur	500	3.700	4.100	1%	7%	4%
<b>Totaal huur</b>	<b>17.400</b>	<b>30.000</b>	<b>47.500</b>	<b>29%</b>	<b>61%</b>	<b>44%</b>
≤ 230 dzd	10.800	7.700	18.500	18%	16%	17%
230-325 dzd	10.500	5.400	15.800	18%	11%	15%
325-400 dzd	7.400	1.800	9.200	12%	4%	8%
400-510 dzd	5.700	2.500	8.100	9%	5%	7%
510-675 dzd	4.000	800	4.800	7%	2%	4%
≥ 675 dzd	3.900	900	4.900	7%	2%	4%
<b>Totaal koop</b>	<b>42.200</b>	<b>19.100</b>	<b>61.300</b>	<b>71%</b>	<b>39%</b>	<b>56%</b>
<b>Totaal nieuwbouw</b>	<b>59.600</b>	<b>49.100</b>	<b>108.800</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

- In de periode 2026 t/m 2030 is het beeld gelijk: in de huursector bestaat de opgave voor 68% uit appartementen en in de koopsector overwegend uit eengezinswoningen (67%).
- Andersom gesteld: binnen de eengezinswoningen bestaat de opgave voor het grootste deel (73%) uit koopwoningen en binnen de appartementen gaat het vooral om huurwoningen (61%). Deze percentages zijn ook in de onderstaande tabel terug te zien.
- De totale bouwopgave (huur + koop) in deze periode bestaat voor 48% uit appartementen en voor 52% uit eengezinswoningen.

- Voor alle prognoseperioden geldt dat binnen de bouwopgave van eengezinswoningen het accent ligt op huurwoningen tot de liberalisatiegrens (ca. 70%). Binnen de bouwopgave van huurappartementen ligt het accent ook op huur tot de liberalisatiegrens (ca. 60%) maar zijn er naar verhouding wat meer midden- en dure huurwoningen gewenst.
- De bouwopgave van eengezinskoopwoningen bestaat in alle prognoseperioden voor ongeveer de helft uit woningen tot € 325.000 (prijspeil 2021) en voor de helft uit woningen boven die grens. Binnen de bouwopgave van koopappartementen ligt het accent duidelijk (ca. 70%) op woningen tot € 325.000.

**Tabel 4.5: Zuid-Holland: Toevoegingen aan woningvoorraad naar eigendom, woningtype en prijsklassen (prijspeil 2021), periode 2026 t/m 2030; bron: ABF Socrates 2022 (scenario PZH Midden)**

	2026 t/m 2030			Eengezins	Appartement	Totaal
	Eengezins	Appartement	Totaal			
< kwaliteitsk.gr.	300	400	800	1%	1%	1%
tot aftoppingsgr.	9.900	16.300	26.200	16%	29%	22%
tot liberalisatiegr.	2.000	4.900	6.900	3%	9%	6%
middenhuur (< €1.010)	3.800	9.600	13.400	6%	17%	11%
dure huur	500	3.500	4.000	1%	6%	3%
<b>Totaal huur</b>	<b>16.500</b>	<b>34.700</b>	<b>51.200</b>	<b>27%</b>	<b>61%</b>	<b>43%</b>
≤ 230 dzd	10.800	9.500	20.400	17%	17%	17%
230-325 dzd	11.900	6.000	17.900	19%	11%	15%
325-400 dzd	7.900	2.200	10.100	13%	4%	9%
400-510 dzd	6.200	2.300	8.500	10%	4%	7%
510-675 dzd	4.400	1.000	5.400	7%	2%	5%
≥ 675 dzd	4.200	1.000	5.200	7%	2%	4%
<b>Totaal koop</b>	<b>45.400</b>	<b>22.100</b>	<b>67.400</b>	<b>73%</b>	<b>39%</b>	<b>57%</b>
<b>Totaal nieuwbouw</b>	<b>61.900</b>	<b>56.700</b>	<b>118.600</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

- In de periode 2031 t/m 2040 is het beeld eveneens gelijk: in de huursector bestaat de opgave voor 67% uit appartementen en in de koopsector overwegend uit eengezinswoningen (66%).
- Andersom gesteld: binnen de eengezinswoningen bestaat de opgave voor het grootste deel (76%) uit koopwoningen en binnen de appartementen gaat het vooral om huurwoningen (56%). Deze percentages zijn ook in de onderstaande tabel terug te zien.
- De totale bouwopgave (huur + koop) in deze periode bestaat voor 47% uit appartementen en voor 53% uit eengezinswoningen.
- De kwalitatieve samenstelling van de toevoegingen verschilt weinig tussen de prognoseperioden. Daarvoor zijn verschillende verklaringen, zowel aan de vraag- als de aanbodzijde. Aan de vraagkant blijven de demografische trends (zoals de vergrijzing) op hoofdlijnen gelijk. Bovendien worden de woonvoorkeuren constant gehouden gedurende de gehele prognoseperiode<sup>2</sup>. Aan de aanbodzijde zijn de veranderingen ook beperkt. De samenstelling van de totale woningvoorraad, en dus de samenstelling van het jaarlijks vrijkomende aanbod, verandert slechts heel geleidelijk. Het overgrote deel van het in de toekomst vrijkomende aanbod is afkomstig uit de nu al bestaande voorraad. Bovendien is het zo dat

<sup>2</sup> Dat wil zeggen: de woonvoorkeuren per groep woningzoekenden (huishoudens naar leeftijd x samenstelling x inkomensklasse). Wel wordt in het model ook nog rekening gehouden met de woonsituatie van woningzoekenden. Huishoudens in een koopwoning willen (ook gecorrigeerd voor de genoemde huishoudenskenmerken) vaker naar een andere koopwoning verhuizen dan huurders. Hiermee wordt rekening gehouden.

het bouw- en voorraadprogramma (vier typen mutaties uit vorige paragraaf) in grote lijnen de samenstelling van de huidige bestaande voorraad volgen.

**Tabel 4.6: Zuid-Holland: Toevoegingen aan woningvoorraad naar eigendom, woningtype en prijsklassen (prijspeil 2021), periode 2031 t/m 2040; bron: ABF Socrates 2022 (scenario PZH Midden)**

	2031 t/m 2040			Eengezins	Appartement	Totaal
	Eengezins	Appartement	Totaal			
< kwaliteitsk.gr.	400	700	1.000	0%	1%	1%
tot aftoppingsgr.	11.500	20.100	31.600	15%	29%	22%
tot liberalisatiegr.	2.300	5.800	8.100	3%	8%	6%
middenhuur (< €1.010)	4.200	9.500	13.600	5%	14%	9%
dure huur	600	2.700	3.300	1%	4%	2%
<b>Totaal huur</b>	<b>18.900</b>	<b>38.800</b>	<b>57.700</b>	<b>24%</b>	<b>56%</b>	<b>39%</b>
≤ 230 dzd	12.100	12.900	25.000	16%	19%	17%
230-325 dzd	15.000	7.800	22.900	19%	11%	16%
325-400 dzd	10.600	3.000	13.500	14%	4%	9%
400-510 dzd	8.400	3.100	11.500	11%	4%	8%
510-675 dzd	6.300	1.700	8.100	8%	3%	6%
≥ 675 dzd	6.000	1.600	7.600	8%	2%	5%
<b>Totaal koop</b>	<b>58.400</b>	<b>30.100</b>	<b>88.500</b>	<b>76%</b>	<b>44%</b>	<b>61%</b>
<b>Totaal nieuwbouw</b>	<b>77.300</b>	<b>68.900</b>	<b>146.200</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## 4.4 Bouwopgave per scenario

Zoals eerder al aangegeven zijn er veel onzekerheden als het gaat om de (kwalitatieve) woningbehoefte in de toekomst. Een belangrijke onzekerheid is de inkomensontwikkeling van huishoudens. In de drie scenario's in dit rapport wordt hiermee gevarieerd, van laag naar hoog. Tot nu toe hadden alle resultaten betrekking op het middenscenario. In deze paragraaf schetsen we de bandbreedte van de uitkomsten door ook de bouwopgave in de lage en hoge scenario's te tonen.

- In de onderstaande drie tabellen staan voor de drie prognoseperioden de aantallen toevoegingen in het linkerdeel van de tabel. In het rechterdeel staan telkens de bijbehorende percentages van het totaal: de aantallen toevoegingen per segment uitgedrukt als percentage van de totale bouwopgave. De percentages die niet vetgedrukt zijn weergegeven tellen daarbij per kolom (scenario) op tot 100%.
- In de periode 2022 t/m 2025 loopt het aandeel huur (totaal) binnen de totale bouwopgave uiteen van 51% in het lage scenario tot 35% in het hoge scenario.
- Het aandeel gereguleerde huur binnen de totale bouwopgave varieert van 32% in het lage scenario tot 24% in het hoge scenario. In het middenscenario gaat het om 28%.
- Het aandeel middenhuur loopt uiteen van 14% in het lage scenario tot 9% in het hoge scenario.
- Betaalbare koop tot de NHG-grens is goed voor zo'n 30% van de totale opgave in het lage en middenscenario. In het hoge scenario is dat ongeveer een kwart (23%).
- Het meest uiteenlopend tussen de scenario's is het aandeel van de opgave dat voor rekening komt van duurdere koopwoningen (vanaf NHG-grens). In het lage scenario is dat 21% van het totaal en in het hoge scenario 42%.

Tabel 4.7: Zuid-Holland: Toevoegingen aan woningvoorraad naar eigendom, woningtype en prijsklassen (prijsspeil 2021), periode 2022 t/m 2025; bron: ABF Socrates 2022 (scenario's PZH Laag, Midden en Hoog)

	2022 t/m 2025					
	Laag	Midden	Hoog	Laag	Midden	Hoog
<b>Totaal huur</b>	<b>55.100</b>	<b>47.500</b>	<b>38.500</b>	<b>51%</b>	<b>44%</b>	<b>35%</b>
<b>Totaal huur tot liberalisatiegr.</b>	<b>34.500</b>	<b>30.400</b>	<b>25.600</b>	<b>32%</b>	<b>28%</b>	<b>24%</b>
< kwaliteitsk.gr.	1.300	1.100	800	1%	1%	1%
tot aftoppingsgr.	26.700	23.500	20.000	25%	22%	18%
tot liberalisatiegr.	6.600	5.800	4.800	6%	5%	4%
middenhuur (< €1.010)	15.400	13.000	10.100	14%	12%	9%
dure huur	5.200	4.100	2.900	5%	4%	3%
<b>Totaal koop</b>	<b>53.700</b>	<b>61.300</b>	<b>70.200</b>	<b>49%</b>	<b>56%</b>	<b>65%</b>
<b>Totaal koop ≤ 325 dzd</b>	<b>30.500</b>	<b>34.300</b>	<b>24.800</b>	<b>28%</b>	<b>32%</b>	<b>23%</b>
≤ 230 dzd	16.400	18.500	15.000	15%	17%	14%
230-325 dzd	14.100	15.800	9.800	13%	15%	9%
325-400 dzd	8.100	9.200	12.500	7%	8%	12%
400-510 dzd	6.900	8.100	13.600	6%	7%	12%
510-675 dzd	3.900	4.800	11.100	4%	4%	10%
≥ 675 dzd	4.200	4.900	8.200	4%	4%	8%
<b>Totaal</b>	<b>108.800</b>	<b>108.800</b>	<b>108.800</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

- In de periode 2026 t/m 2030 lijkt de procentuele verdeling van de toevoegingen in de drie scenario's sterk op de voorgaande periode.
- Het aandeel gereguleerde huur binnen de totale bouwopgave varieert van 35% in het lage scenario tot 23% in het hoge scenario. In het middenscenario gaat het om 29%.
- Het aandeel middenhuur loopt wederom uiteen van 14% in het lage scenario tot 9% in het hoge scenario.
- Betaalbare koop tot de NHG-grens is goed voor zo'n 30% van de totale opgave in het lage en middenscenario. In het hoge scenario is dat ongeveer een kwart.
- Het meest uiteenlopend tussen de scenario's is het aandeel van de opgave dat voor rekening komt van duurdere koopwoningen (vanaf NHG-grens). In het lage scenario is dat 19% van het totaal en in het hoge scenario 42%.



Tabel 4.8: Zuid-Holland: Toevoegingen aan woningvoorraad naar eigendom, woningtype en prijsklassen (prijspeil 2021), periode 2026 t/m 2030; bron: ABF Socrates 2022 (scenario's PZH Laag, Midden en Hoog)

	2026 t/m 2030					
	Laag	Midden	Hoog	Laag	Midden	Hoog
<b>Totaal huur</b>	<b>62.700</b>	<b>51.200</b>	<b>40.200</b>	<b>53%</b>	<b>43%</b>	<b>34%</b>
<b>Totaal huur tot liberalisatiegr.</b>	<b>41.700</b>	<b>33.900</b>	<b>27.000</b>	<b>35%</b>	<b>29%</b>	<b>23%</b>
< kwaliteitsk.gr.	1.100	800	600	1%	1%	1%
tot aftoppingsgr.	32.700	26.200	20.600	28%	22%	17%
tot liberalisatiegr.	8.000	6.900	5.700	7%	6%	5%
middenhuur (< €1.010)	16.000	13.400	10.400	14%	11%	9%
dure huur	4.900	4.000	2.900	4%	3%	2%
<b>Totaal koop</b>	<b>56.000</b>	<b>67.400</b>	<b>78.400</b>	<b>47%</b>	<b>57%</b>	<b>66%</b>
<b>Totaal koop ≤ 325 dzd</b>	<b>33.700</b>	<b>38.200</b>	<b>28.600</b>	<b>28%</b>	<b>32%</b>	<b>24%</b>
≤ 230 dzd	18.300	20.400	15.900	15%	17%	13%
230-325 dzd	15.400	17.900	12.800	13%	15%	11%
325-400 dzd	8.500	10.100	13.600	7%	9%	11%
400-510 dzd	6.200	8.500	14.700	5%	7%	12%
510-675 dzd	3.800	5.400	12.300	3%	5%	10%
≥ 675 dzd	3.800	5.200	9.100	3%	4%	8%
<b>Totaal</b>	<b>118.600</b>	<b>118.600</b>	<b>118.600</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

- In de periode 2031 t/m 2040 varieert het aandeel gereguleerde huur binnen de totale bouwopgave van 36% in het lage scenario tot 21% in het hoge scenario. In het middenscenario gaat het om 28%.
- Het aandeel middenhuur loopt uiteen van 12% in het lage scenario tot 7% in het hoge scenario.
- Betaalbare koop tot de NHG-grens is goed voor ca. 30% van de totale opgave in het middenscenario en lage scenario. In het lage en hoge scenario is dat ongeveer een kwart.
- Het meest uiteenlopend tussen de scenario's is het aandeel van de opgave dat voor rekening komt van duurdere koopwoningen (vanaf NHG-grens). In het lage scenario is dat 21% van het totaal en in het hoge scenario 52%.

Tabel 4.9: Zuid-Holland: Toevoegingen aan woningvoorraad naar eigendom, woningtype en prijsklassen (prijsspeil 2021), periode 2031 t/m 2040; bron: ABF Socrates 2022 (scenario's PZH Laag, Midden en Hoog)

	2031 t/m 2040					
	Laag	Midden	Hoog	Laag	Midden	Hoog
<b>Totaal huur</b>	<b>74.200</b>	<b>57.700</b>	<b>43.600</b>	<b>51%</b>	<b>39%</b>	<b>30%</b>
<b>Totaal huur tot liberalisatiegr.</b>	<b>52.000</b>	<b>40.700</b>	<b>30.800</b>	<b>36%</b>	<b>28%</b>	<b>21%</b>
< kwaliteitsk.gr.	1.300	1.000	800	1%	1%	1%
tot aftoppingsgr.	40.700	31.600	23.700	28%	22%	16%
tot liberalisatiegr.	10.000	8.100	6.300	7%	6%	4%
middenhuur (< €1.010)	17.800	13.600	10.100	12%	9%	7%
dure huur	4.400	3.300	2.700	3%	2%	2%
<b>Totaal koop</b>	<b>71.900</b>	<b>88.500</b>	<b>102.600</b>	<b>49%</b>	<b>61%</b>	<b>70%</b>
<b>Totaal koop ≤ 325 dzd</b>	<b>41.600</b>	<b>47.900</b>	<b>35.300</b>	<b>28%</b>	<b>33%</b>	<b>24%</b>
≤ 230 dzd	22.400	25.000	19.200	15%	17%	13%
230-325 dzd	19.200	22.900	16.100	13%	16%	11%
325-400 dzd	11.100	13.500	18.000	8%	9%	12%
400-510 dzd	8.100	11.500	19.400	6%	8%	13%
510-675 dzd	5.700	8.100	16.700	4%	6%	11%
≥ 675 dzd	5.500	7.600	13.100	4%	5%	9%
<b>Totaal</b>	<b>146.200</b>	<b>146.200</b>	<b>146.200</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## 4.5 Bouwopgave per woonmilieu

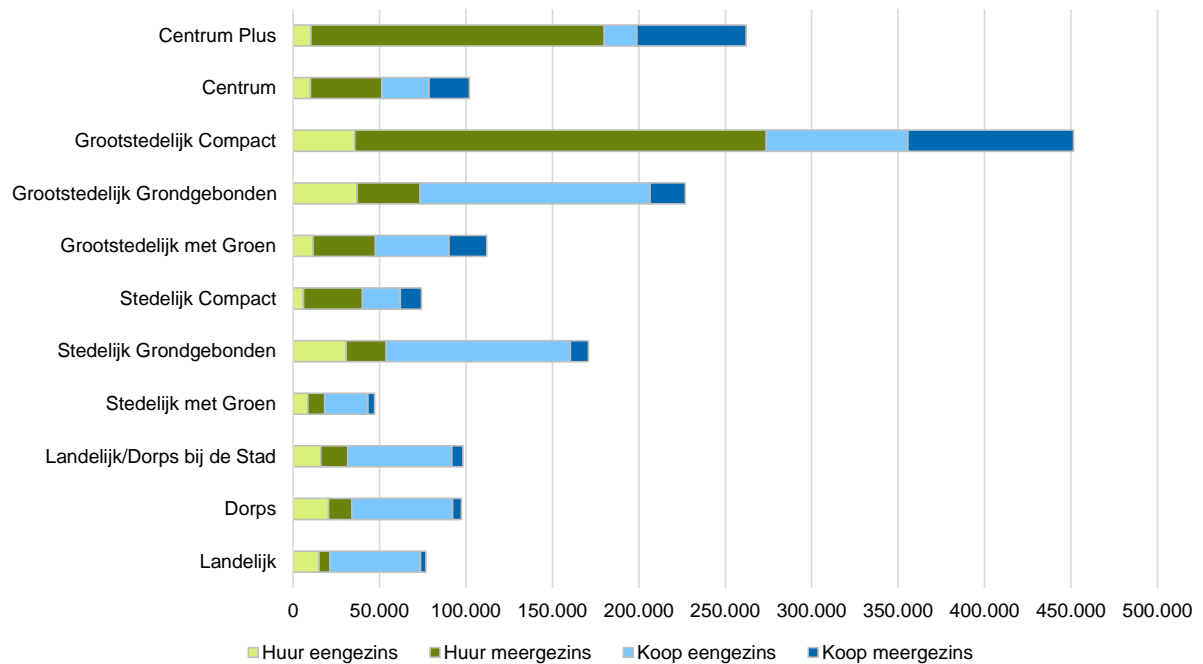
Naast de kenmerken van de woning zelf is voor veel woningzoekenden ook het woonmilieu van belang. Het Socrates-model maakt onderscheid in 11 verschillende woonmilieus, op basis van een nieuwe woonmilieutypologie (met ingang van 2022). Deze woonmilieus zijn bepaald op basis van de volgende aspecten:

- **Groote bebouwde kom:** onderscheid tussen Grootstedelijk, Stedelijk, Dorps en Landelijk.
- Mate van aanwezigheid **centrumvoorzieningen** en verhouding tussen **eengezinswoningen en appartementen:** onderscheid tussen Centrum, Compact en Grondgebonden.
- Mate van **groen** en **water** in de omgeving: onderscheid van de twee stedelijke woonmilieus 'met Groen'.
- **Afstand tot (grote) stad:** voor het onderscheid tussen de woonmilieus 'Landelijk' en 'Dorps' enerzijds en het woonmilieu 'Landelijk of Dorps bij de stad' anderzijds.

In *bijlage 4* is een toelichting op deze nieuwe typologie opgenomen.

- Het woonmilieu 'Grootstedelijk Compact' telt ruim 450 duizend woningen en is daarmee het meest voorkomende woonmilieu in Zuid-Holland, gevolgd door Centrum Plus en Grootstedelijk Grondgebonden. Dit weerspiegelt natuurlijk sterk het grootstedelijke karakter van een belangrijk deel van de provincie.
- Hoe stedelijker het woonmilieu, hoe groter de huidige voorraad bestaat uit huurwoningen en appartementen. In meer dorpse en landelijke woonmilieus domineren de eengezinskoopwoningen.

Figuur 4.3: Zuid-Holland: Huidige woningvoorraad (2022) naar woonmilieu; bron: ABF Socrates 2022



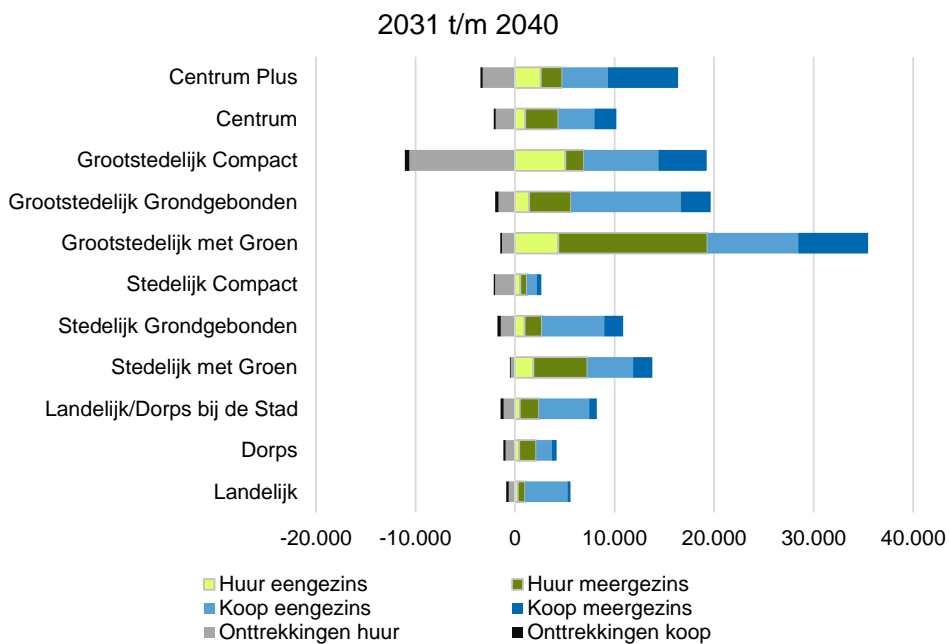
- De woonmilieus Grootstedelijk met Groen en Stedelijk met Groen zijn naar verhouding sterk in trek bij woningzoekenden. Daarom zijn er in deze woonmilieus relatief – in verhouding tot de bestaande voorraad in die woonmilieus – veel nieuwe woningen gewenst.
- Een op de drie nieuwe woningen zou idealiter in een dergelijk woonmilieu moeten komen. Ter vergelijking: een op de tien woningen in de bestaande voorraad staat in een zo'n woonmilieu.
- Bij groene woonmilieus wordt vaak gedacht aan veel grondgebonden woningen maar de uitkomsten laten zien dat in dergelijke woonmilieus zeker ook appartementen gewenst zijn.
- De sloop van woningen vindt naar verwachting (gebaseerd op trends) voor het overgrote deel plaats in wijken met een Grootstedelijk Compact woonmilieu: wijken in grootstedelijke gebieden met veel appartementen.
- Binnen elk woonmilieu is behoefte aan een mix van huur/koop en woningtypen. Ook in de centrumstedelijke woonmilieus is bijvoorbeeld behoefte aan eengezinswoningen. In deze woonmilieus is met name ook de behoefte aan koopappartementen bovengemiddeld groot.
- In het woonmilieu Landelijk/Dorps bij de Stad zijn vooral eengezinskoopwoningen gewenst.

Figuur 4.4: Zuid-Holland: Toevoegingen naar woonmilieu, eigendom en woningtype, periode 2022 t/m 2030; bron: ABF Socrates 2022 (scenario PZH Midden)

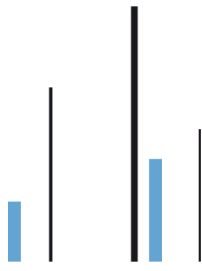


- Ook in de periode 2031 t/m 2040 heeft het woonmilieu Grootstedelijk met Groen het grootste aantal toevoegingen, gevolgd door Grootstedelijk Grondgebonden en Grootstedelijk Compact.
- In verhouding tot de huidige bestaande voorraad zijn de meeste toevoegingen gewenst in Grootstedelijk met Groen en Stedelijk met Groen.

Figuur 4.5: Zuid-Holland: Toevoegingen naar woonmilieu, eigendom en woningtype, periode 2031 t/m 2040; bron: ABF Socrates 2022 (scenario PZH Midden)



## 5



## Ontwikkeling woonsituatie doelgroepen

In hoofdstuk 3 kwam de ontwikkeling van de omvang van de verschillende groepen huishoudens en doelgroepen aan bod. Niet alleen de (ontwikkeling van de) omvang van de doelgroepen is van belang, maar ook hun woonsituatie. In dit hoofdstuk onderzoeken we hoe de woonsituatie van de doelgroepen binnen het model gedurende de prognoseperiode verandert, mede als gevolg van de mutaties in de woningvoorraad die in het vorige hoofdstuk (4) aan bod kwamen. Allereerst kijken we naar het onderscheid huur/koop (5.1) en daarna zoomen we in op de prijsklassen binnen de huursector (5.2).

### 5.1 Ontwikkeling woonsituatie in model

In het Socrates-model wordt van jaar op jaar bijgehouden hoe de woonsituatie (naar huur/koop en prijsklassen) van de doelgroepen verandert als gevolg van:

- Veranderingen in de omvang van de doelgroepen, als gevolg van demografische trends en de (veronderstelde) ontwikkeling van de inkomens (hoofdstuk 3).
- Veranderingen in de woningvoorraad: toevoegingen, sloop, verkopen en huurprijsaanpassingen per segment (hoofdstuk 4).
- Cohorteffecten (generatie-effecten): het opschuiven in leeftijd van huidige huishoudens. Zo zal in de toekomst het eigenwoningbezit onder ouderen nog verder toenemen omdat de toekomstige ouderen vaker dan de huidige ouderen gedurende hun leven een woning hebben gekocht en daar veelal blijven wonen.
- Verhuizingen die in het model plaatsvinden<sup>1</sup>.

Zoals aangegeven is de ontwikkeling van de woonsituatie (mede) gebaseerd op de mutaties in de voorraad die in het vorige hoofdstuk zijn beschreven. Als de feitelijke veranderingen in de voorraad afwijken van het daar geschetste beeld dan heeft dat gevolgen voor de woonsituatie van de doelgroepen. De uitkomsten in dit hoofdstuk dienen daarom niet als 'prognose' (meest waarschijnlijke ontwikkeling) of verwachting te worden gelezen, maar als scenario-uitkomsten die laten zien hoe de woonsituatie van de doelgroepen kan veranderen als de ontwikkeling van huishoudens en woningvoorraad verloopt zoals in de vorige hoofdstukken geschetst.

<sup>1</sup> Zowel als gevolg van de mutaties in de woningvoorraad (hoofdstuk 4) maar ook verhuizingen die los hiervan plaatsvinden in het model. Voorbeelden van dergelijke verhuizingen zijn starters die vanuit het ouderlijk huis of een (studenten)kamer naar een zelfstandig huurappartement verhuizen, gezinnen die van een appartement naar een eengezinswoning verhuizen en ouderen die de tegenovergestelde verhuisbeweging maken (naar een appartement).

## 5.2 Ontwikkeling woonsituatie naar huur/koop

- In het middenscenario neemt het aantal huishoudens in een koopwoning tot 2031 met 130 duizend (64 duizend + 67 duizend) toe. De groei in de huursector bedraagt minder dan de helft daarvan (55 duizend). Hoewel de (bruto) toevoegingen in het model wel voor een aanzienlijk deel in de huursector plaatsvinden, is de *netto* uitbreiding van de huursector kleiner vanwege corporatieverkopen en sloop (zie paragraaf 4.2).
- In de periode t/m 2030 groeien in de huursector in het middenscenario vooral de doelgroep passend toewijzen en de overige corporatiedoelgroep.
- In de koopsector neemt in het middenscenario aanvankelijk ook vooral de corporatiedoelgroep toe maar in de periode 2026 t/m 2030 is het beeld evenwichtiger en is de groei het sterkst bij de hoge inkomens.
- Het aantal huishoudens in een zogenoemde bewoonde andere ruimte (BAR) neemt in de scenario's af. BAR is een verzamelterm voor alle huishoudens die niet als enig huishouden in een zelfstandige woning wonen. Het gaat om huishoudens die in een onzelfstandige woning wonen – zoals een (studenten)kamer of een gedeelde woning<sup>2</sup> – of in een woonwagen of woonboot. Omdat in de scenario's de woningvoorraad sterker groeit dan het aantal particuliere huishoudens, ontstaat er geleidelijk steeds meer 'ruimte' op de woningmarkt, neemt de spanning af en hoeven minder huishoudens in een BAR te wonen<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> In het geval dat er meerdere huishoudens in een woning (verblijfsobject met woonfunctie) wonen, dan tellen enkel de 'extra' huishoudens op het adres mee als 'huishoudens in een BAR'. Het hoofdhuishouden telt gewoon mee bij 'huishoudens in huur' of 'huishoudens in koop'.

<sup>3</sup> Uiteraard is voor een deel van de huishoudens een BAR juist een gewenste woonsituatie, bijvoorbeeld voor studenten die graag op kamers wonen. Het is dan ook niet zo dat alle huishoudens in een BAR in het model een voorkeur hebben voor een zelfstandige woning.

Tabel 5.1: Zuid-Holland: Ontwikkeling aantal huishoudens naar woonsituatie en doelgroep huurbeleid, 2022 t/m 2040; bron: ABF Socrates 2022 (scenario PZH Midden)

	stand				ontwikkeling		
	2022	2026	2031	2041	2022 t/m 2025	2026 t/m 2030	2031 t/m 2040
<b>Huur</b>							
Doelgroep passend toewijzen	379.400	412.300	419.200	416.600	33.000	6.900	-2.600
Overige corporatiedoelgroep	169.700	186.000	196.700	206.600	16.300	10.700	9.900
Middeninkomens	115.200	107.600	112.500	120.700	-7.500	4.900	8.200
Hoge inkomens	97.900	86.300	88.500	96.600	-11.600	2.100	8.200
<b>Totaal huur</b>	<b>762.100</b>	<b>792.300</b>	<b>816.900</b>	<b>840.500</b>	<b>30.100</b>	<b>24.600</b>	<b>23.700</b>
<b>Koop</b>							
Doelgroep passend toewijzen	104.100	130.400	138.800	144.700	26.300	8.400	5.800
Overige corporatiedoelgroep	138.300	165.400	178.200	190.500	27.100	12.800	12.300
Middeninkomens	182.700	189.200	203.200	224.900	6.500	14.000	21.700
Hoge inkomens	443.600	447.100	478.500	530.100	3.500	31.400	51.600
<b>Totaal koop</b>	<b>868.700</b>	<b>932.200</b>	<b>998.800</b>	<b>1.090.200</b>	<b>63.500</b>	<b>66.600</b>	<b>91.400</b>
<b>Bewoonde Andere Ruimte (BAR)</b>							
Doelgroep passend toewijzen	63.500	60.900	53.000	51.000	-2.600	-7.800	-2.100
Overige corporatiedoelgroep	23.700	22.200	19.300	18.300	-1.500	-2.900	-1.000
Middeninkomens	13.600	11.200	10.000	9.300	-2.400	-1.200	-700
Hoge inkomens	16.900	14.000	11.700	10.400	-2.900	-2.300	-1.300
<b>Totaal in BAR</b>	<b>117.700</b>	<b>108.300</b>	<b>94.000</b>	<b>88.900</b>	<b>-9.400</b>	<b>-14.200</b>	<b>-5.100</b>
<b>Totaal (incl. BAR)</b>							
Doelgroep passend toewijzen	547.000	603.600	611.100	612.300	56.600	7.500	1.200
Overige corporatiedoelgroep	331.700	373.600	394.200	415.400	41.900	20.600	21.300
Middeninkomens	311.500	308.100	325.800	354.900	-3.500	17.700	29.100
Hoge inkomens	558.300	547.400	578.600	637.000	-10.900	31.200	58.400
<b>Totaal</b>	<b>1.748.500</b>	<b>1.832.700</b>	<b>1.909.700</b>	<b>2.019.600</b>	<b>84.200</b>	<b>76.900</b>	<b>110.000</b>

### 5.3 Ontwikkeling woonsituatie naar huurprijsklassen

Binnen de huursector (zelfstandige woningen<sup>4</sup>) is de ontwikkeling van de woonsituatie naar prijsklassen nog relevant omdat deze informatie aangeeft in hoeverre lage inkomens een hoge huur hebben en andersom.

- De onderstaande tabel is een verbijzondering van de vorige tabel en laat de verdeling van de vier doelgroepen over vier prijsklassen in de huursector zien in het middenscenario. Ook bij deze tabel geldt: de uitkomsten moeten niet als prognose of verwachting worden beschouwd maar als mogelijke ontwikkeling, gegeven een set uitgangspunten (middenscenario).
- Bij alle doelgroepen neemt het aantal huishoudens in de prijsklasse tot de kwaliteitskortingsgrens af. Dit is het gevolg van de huurprijsaanpassingen die in het model (zie par. 2.2 en par. 4.2) zijn verondersteld. Als gevolg hiervan krimpt deze prijsklasse gestaag (par. 4.2).
- In de periode t/m 2030 neemt het aantal huurders in de doelgroep passend toewijzen in absolute zin het sterkst toe in de prijsklasse onder de aftoppingsgrens. Naar verhouding neemt het aantal huurders

<sup>4</sup> Dus we kijken hier naar huishoudens in de huursector exclusief huishoudens in een BAR.

in deze doelgroep echter het sterkst toe in de prijsklassen boven aftoppingsgrens. Dat komt mede door de in het model veronderstelde huurverhogingen.

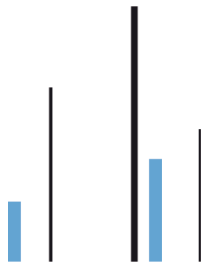
- Bij de overige corporatiedoelgroep is de toename in het middenscenario zowel absoluut als relatief het sterkst in de prijsklassen vanaf de aftoppingsgrens.
- Het totale aantal midden- en hoge inkomens in de huursector krimpt in de eerste prognosejaren in het middenscenario als gevolg van de pessimistische inkomensontwikkeling in deze eerste jaren. In de perioden daarna is bij beide inkomensgroepen groei in de huursector te zien, die volledig voor rekening komt van de prijsklasse boven de liberalisatiegrens.

**Tabel 5.2: Zuid-Holland: Ontwikkeling aantal huishoudens in de huursector naar prijsklassen en doelgroep huurbeleid, 2022 t/m 2040; bron: ABF Socrates 2022 (scenario PZH Midden)**

	stand				ontwikkeling		
	2022	2026	2031	2041	2022 t/m 2025	2026 t/m 2030	2031 t/m 2040
<b>Doelgroep passend toewijzen</b>	379.400	412.300	419.200	416.600	33.000	6.900	-2.600
< kwaliteitsk.gr.	50.600	47.000	40.500	32.400	-3.600	-6.400	-8.100
tot aftoppingsgr.	293.300	320.200	326.600	323.100	27.000	6.300	-3.500
tot liberalisatiegr.	15.000	18.700	22.900	29.800	3.700	4.200	6.900
> liberalisatiegr.	20.500	26.400	29.200	31.300	5.900	2.800	2.100
<b>Overige corporatiedoelgroep</b>	169.700	186.000	196.700	206.600	16.300	10.700	9.900
< kwaliteitsk.gr.	18.400	16.400	14.200	11.400	-2.100	-2.200	-2.800
tot aftoppingsgr.	99.900	103.800	106.000	105.600	4.000	2.100	-300
tot liberalisatiegr.	23.700	29.100	34.200	42.600	5.400	5.000	8.400
> liberalisatiegr.	27.700	36.600	42.400	47.000	8.900	5.800	4.600
<b>Middeninkomens</b>	115.200	107.600	112.500	120.700	-7.500	4.900	8.200
< kwaliteitsk.gr.	6.500	4.800	4.300	3.800	-1.800	-500	-500
tot aftoppingsgr.	46.700	34.100	33.000	32.300	-12.600	-1.100	-700
tot liberalisatiegr.	23.700	24.800	25.400	28.600	1.100	600	3.200
> liberalisatiegr.	38.300	44.000	49.800	55.900	5.700	5.800	6.200
<b>Hoge inkomens</b>	97.900	86.300	88.500	96.600	-11.600	2.100	8.200
< kwaliteitsk.gr.	2.900	1.600	1.600	1.500	-1.300	0	-100
tot aftoppingsgr.	23.900	13.300	11.500	10.500	-10.500	-1.800	-1.000
tot liberalisatiegr.	17.600	17.500	16.200	15.900	-100	-1.300	-300
> liberalisatiegr.	53.500	53.900	59.200	68.700	400	5.300	9.500
<b>Totaal huishoudens in huur</b>	<b>762.100</b>	<b>792.300</b>	<b>816.900</b>	<b>840.500</b>	<b>30.100</b>	<b>24.600</b>	<b>23.700</b>
< kwaliteitsk.gr.	78.500	69.800	60.600	49.200	-8.700	-9.200	-11.400
tot aftoppingsgr.	463.700	471.500	477.100	471.600	7.800	5.600	-5.500
tot liberalisatiegr.	80.000	90.200	98.700	116.900	10.100	8.500	18.200
> liberalisatiegr.	139.900	160.900	180.500	202.900	20.900	19.600	22.400



## 6



## Regionale uitkomsten

In dit hoofdstuk komen de belangrijkste regionale uitkomsten aan bod van de woningmarktverkenning. Het hoofdstuk begint met een vergelijking tussen de regio's en Zuid-Holland (6.1). Daarna volgen per regio tabellen met de belangrijkste cijfers (6.2 t/m 6.6). In *bijlage 1* is een overzicht te vinden van welke gemeente tot welke regio behoort.

### Aandachtspunten bij de regionale cijfers

In de regionale tabellen staan veel (en soms gedetailleerde) uitkomsten. Net als bij de provinciale uitkomsten is ons advies om vooral naar de *grote lijnen* in de uitkomsten te kijken. Het gaat niet om de exacte cijfers maar om de *richting* die de uitkomsten aangeven voor beleid en (bouw)programmeringen. Dat geldt zeker in deze tijd waarin de onzekerheden over de woningmarkt, economie en het Rijksbeleid groot zijn. Voor de *absolute aantallen* toevoegingen in de regionale tabellen geldt nog: de aantallen kunnen afwijken van cijfers die regio's zelf hanteren in beleidsdocumenten (zoals regionale woonvisies) en bouwprogramma's. Daarom is het vaak zinniger om te kijken naar de percentages die aangeven hoe de procentuele verdeling binnen het (regionale) bouwprogramma idealiter is.

## 6.1 Vergelijking tussen regio's en provincie

Voor de vergelijking tussen de regio's kijken we naar de kwalitatieve samenstelling van de toevoegingen aan de woningvoorraad in het middenscenario.

- In onderstaande tabel is per regio de verdeling van de bouwopgave naar huur/koop en eengezins/appartementen te zien. Als we kijken naar bijvoorbeeld de periode 2026 t/m 2030 zien we de onderstaande verschillen tussen regio's.
- Op provinciaal niveau maken eengezinshuurwoningen 14% van de totale toevoegingen uit. Dat aandeel varieert van 7% in Midden-Holland tot 21% in de regio Rotterdam.
- Huurappartementen zijn op provincieniveau goed voor 29% van de totale toevoegingen. Dat aandeel loopt uiteen van zo'n 24% in Midden-Holland tot 33% in Haaglanden.
- Eengezinskoopwoningen maken op provincieniveau 38% van de totale bouwopgave uit. Dat aandeel varieert van 35% in de regio's Rotterdam en Haaglanden tot 53% in Midden-Holland.
- Tot slot zijn er de koopappartementen: dit segment is op provincieniveau goed voor 19% van de totale toevoegingen. Bij dit segment is de variatie tussen regio's het kleinst. In Holland Rijnland en Midden-Holland is het 16% en Haaglanden komt uit op 21%.

Tabel 6.1: Toevoegingen aan woningvoorraad naar eigendom en woningtype, 2022 t/m 2040; bron: ABF Socrates 2022 (scenario PZH Midden)

	Haaglanden	Holland Rijnland	Midden-Holland	Regio Rotterdam	Zuid-Holland Zuid	Provincie Zuid-Holland
<b>Totale toevoegingen</b>						
2022 t/m 2025	39.300	15.000	8.200	37.200	9.100	108.800
2026 t/m 2030	44.700	16.100	8.600	39.100	10.100	118.600
2031 t/m 2040	63.900	16.200	8.100	48.600	9.400	146.200
<b>Toevoegingen naar eigendom en type</b>						
<b>2022 t/m 2025</b>						
Huur eengezins	12%	13%	8%	24%	13%	16%
Huur appartement	33%	27%	21%	24%	24%	28%
Koop eengezins	37%	42%	54%	35%	42%	39%
Koop appartement	18%	18%	17%	16%	21%	18%
<b>2026 t/m 2030</b>						
Huur eengezins	11%	11%	7%	21%	11%	14%
Huur appartement	33%	30%	24%	27%	26%	29%
Koop eengezins	35%	43%	53%	35%	44%	38%
Koop appartement	21%	16%	16%	18%	18%	19%
<b>2031 t/m 2040</b>						
Huur eengezins	10%	11%	7%	19%	8%	13%
Huur appartement	27%	29%	24%	25%	26%	27%
Koop eengezins	39%	43%	53%	37%	47%	40%
Koop appartement	24%	16%	17%	19%	19%	21%

- In onderstaande tabel is per regio de verdeling van de bouwopgave naar huur/koop en prijsklassen te zien. Als voorbeeld kijken we hier naar de periode 2026 t/m 2030.
- Zo'n drie op de tien toevoegingen op provincieniveau zouden huurwoningen tot de liberalisatiegrens moeten zijn. Dat aandeel ligt in Midden-Holland met ruim 20% op een lager niveau dan gemiddeld. De verschillen tussen de overige regio's zijn klein.
- Middenhuur is goed voor 11% van de totale bouwopgave. In de regio Rotterdam is dat aandeel (14%) iets hoger dan in de andere regio's maar de verschillen zijn klein.
- Dure huurwoningen zijn in elke regio een heel klein segment binnen de toevoegingen. In Haaglanden en regio Rotterdam gaat het om een beperkt deel (3% á 6%), in de overige regio's komt dit segment in de bouwopgave nauwelijks voor.
- Koopwoningen tot € 325.000 (prijsspeil 2021) zijn op provinciaal niveau goed voor een derde van de totale toevoegingen. Dat aandeel verschilt weinig tussen regio's, alleen in Midden-Holland is dit aandeel iets hoger dan gemiddeld.
- Tot slot zijn er de koopwoningen boven € 325.000. Op provinciaal niveau bestaat een kwart van de totale bouwopgave uit dit segment. In de regio Rotterdam is dit aandeel (20%) iets lager dan gemiddeld en in de overige regio's (bijna 30%) iets hoger dan gemiddeld.

Tabel 6.2: Toevoegingen aan woningvoorraad naar eigendom en prijsklassen (prijspeil 2021), 2022 t/m 2040; bron: ABF Socrates 2022 (scenario PZH Midden)

	Haaglanden	Holland Rijnland	Midden-Holland	Regio Rotterdam	Zuid-Holland Zuid	Provincie Zuid-Holland
<b>Totale toevoegingen</b>						
2022 t/m 2025	39.300	15.000	8.200	37.200	9.100	108.800
2026 t/m 2030	44.700	16.100	8.600	39.100	10.100	118.600
2031 t/m 2040	63.900	16.200	8.100	48.600	9.400	146.200
<b>Toevoegingen naar eigendom en prijs</b>						
<b>2022 t/m 2025</b>						
Huur < liberalisatiegrens	27%	31%	20%	30%	26%	28%
Middenhuur (< €1.010)	11%	8%	9%	15%	11%	12%
Dure huur	7%	2%	0%	3%	0%	4%
Koop ≤ 325 dzd	30%	32%	39%	32%	31%	32%
Koop > 325 dzd	25%	28%	32%	20%	32%	25%
<b>2026 t/m 2030</b>						
Huur < liberalisatiegrens	27%	32%	22%	31%	27%	29%
Middenhuur (< €1.010)	11%	7%	9%	14%	10%	11%
Dure huur	6%	1%	0%	3%	0%	3%
Koop ≤ 325 dzd	30%	31%	40%	33%	34%	32%
Koop > 325 dzd	26%	28%	29%	20%	29%	25%
<b>2031 t/m 2040</b>						
Huur < liberalisatiegrens	26%	32%	22%	30%	26%	28%
Middenhuur (< €1.010)	8%	7%	9%	12%	8%	9%
Dure huur	3%	1%	0%	2%	0%	2%
Koop ≤ 325 dzd	32%	30%	37%	34%	35%	33%
Koop > 325 dzd	31%	30%	33%	22%	31%	28%

## 6.2 Haaglanden

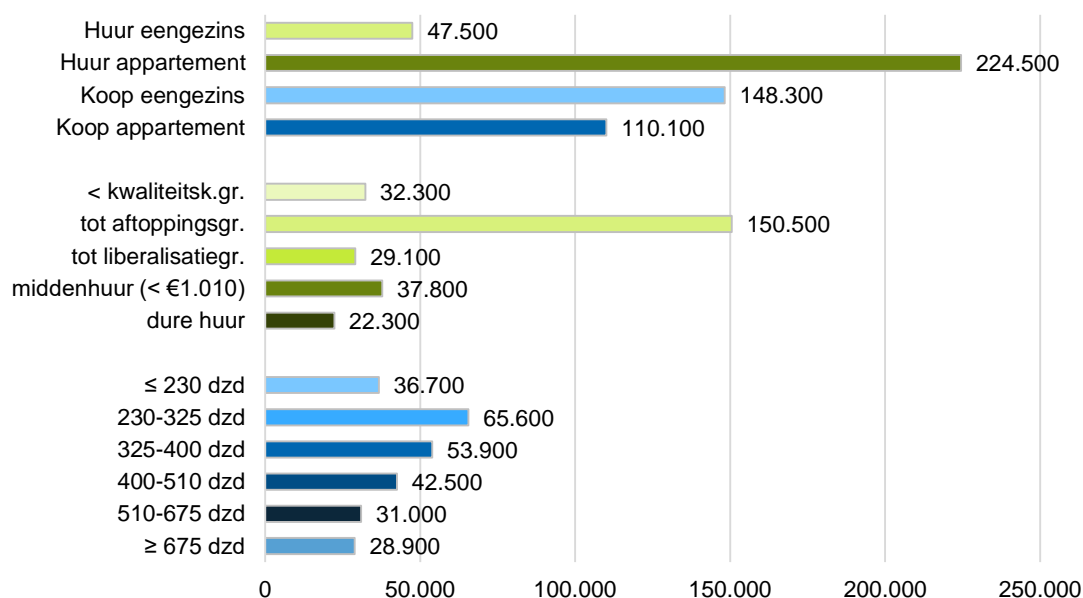
### Ontwikkeling huishoudens en doelgroepen

Tabel 6.3: Regio Haaglanden : Ontwikkeling aantal particuliere huishoudens naar leeftijd, samenstelling, inkomen (besteedbaar) en doelgroep huurbeleid, 2022 t/m 2040; bron: ABF Socrates 2022 (scenario PZH Midden)

	stand				ontwikkeling			
	2022	2026	2031	2041	2022 t/m 2025	2026 t/m 2030	2031 t/m 2040	
<b>Leeftijd</b>								
Tot 30 jaar	76.900	81.600	81.700	82.700	4.700	100	1.000	
30 - 44 jaar	138.200	147.600	156.800	166.600	9.300	9.200	9.800	
45 - 64 jaar	190.200	191.400	188.500	193.000	1.300	-2.900	4.400	
65 - 74 jaar	74.900	78.700	86.100	88.700	3.800	7.400	2.700	
Vanaf 75 jaar	63.600	75.200	87.900	114.300	11.600	12.700	26.400	
<b>Samenstelling</b>								
Alleenstaand	239.700	255.800	268.500	289.600	16.100	12.700	21.200	
Eenouder	46.600	48.400	49.900	53.500	1.800	1.500	3.600	
Paar zonder kind	131.400	139.500	147.000	155.200	8.100	7.500	8.200	
Paar met kind	126.100	130.800	135.600	147.100	4.600	4.900	11.400	
<b>Besteedbaar inkomen</b>								
< 18,8 dzd	129.700	153.700	156.400	157.900	24.100	2.600	1.500	
18,8-27,8 dzd	102.400	112.400	116.900	123.300	10.000	4.500	6.400	
27,8-39,7 dzd	104.100	104.900	111.100	121.300	800	6.300	10.200	
39,7-57,0 dzd	94.100	95.300	97.500	103.600	1.200	2.200	6.100	
≥ 57,0 dzd	113.600	108.100	119.000	139.200	-5.500	10.900	20.200	
<b>Doelgroepen huurbeleid</b>								
DG passend toewijzen	173.200	191.300	192.500	194.100	18.200	1.200	1.500	
Overige corporatiedoelgroep	103.000	116.700	123.200	131.300	13.600	6.500	8.100	
Middeninkomens	97.100	96.700	103.100	114.400	-400	6.500	11.300	
Hoge inkomens	170.500	169.800	182.100	205.500	-700	12.300	23.400	
<b>Totaal</b>	<b>543.800</b>	<b>574.400</b>	<b>601.000</b>	<b>645.300</b>	<b>30.600</b>	<b>26.500</b>	<b>44.400</b>	

## Bestaande woningvoorraad

Figuur 6.1: Regio Haaglanden: Huidige woningvoorraad (2022) naar eigendom, type en prijsklasse (koop: WOZ-waarden, prijspeil 2021); bron: ABF Socrates 2022



## Mutaties in de woningvoorraad

Tabel 6.4: Regio Haaglanden : Mutaties in de woningvoorraad naar eigendom en prijsklassen (prijspeil 2021), periode 2022 t/m 2025; bron: ABF Socrates 2022 (scenario PZH Midden)

	2022 t/m 2025				Saldo
	Toevoegingen	Sloop	Verkoop	Aanpassingen huur	
<b>Totaal huur</b>	<b>17.700</b>	<b>-2.700</b>	<b>-800</b>	<b>0</b>	<b>14.200</b>
< kwaliteitsk.gr.	200	-700	0	-2.500	-3.000
tot aftoppingsgr.	7.900	-1.700	-400	-1.100	4.800
tot liberalisatiegr.	2.400	-100	0	1.800	4.100
middenhuur (< €1.010)	4.500	-100	-400	-1.700	2.300
dure huur	2.700	-100	0	3.600	6.100
<b>Totaal koop</b>	<b>21.600</b>	<b>-200</b>	<b>800</b>		<b>22.100</b>
≤ 230 dzd	5.600	-100	0		5.500
230-325 dzd	6.100	0	300		6.500
325-400 dzd	3.100	0	400		3.400
400-510 dzd	2.700	-100	0		2.700
510-675 dzd	1.800	0	0		1.800
≥ 675 dzd	2.200	0	0		2.200
<b>Totaal</b>	<b>39.300</b>	<b>-2.900</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>36.300</b>

Tabel 6.5: Regio Haaglanden : Mutaties in de woningvoorraad naar eigendom en prijsklassen (prijspeil 2021), periode 2026 t/m 2030; bron: ABF Socrates 2022 (scenario PZH Midden)

	2026 t/m 2030				
	Toevoegingen	Sloop	Verkoop	Aanpassingen huur	Saldo
<b>Totaal huur</b>	<b>19.700</b>	<b>-3.500</b>	<b>-900</b>	<b>0</b>	<b>15.300</b>
< kwaliteitsk.gr.	100	-900	0	-2.100	-2.900
tot aftoppingsgr.	9.000	-2.000	-200	-1.100	5.800
tot liberalisatiegr.	3.000	-200	-100	600	3.300
middenhuur (< €1.010)	5.000	-100	-600	-3.000	1.200
dure huur	2.600	-300	0	5.600	7.900
<b>Totaal koop</b>	<b>25.000</b>	<b>-300</b>	<b>900</b>		<b>25.700</b>
≤ 230 dzd	6.700	-100	100		6.700
230-325 dzd	6.900	-100	200		7.000
325-400 dzd	3.600	0	600		4.200
400-510 dzd	3.100	-100	0		3.000
510-675 dzd	2.300	0	0		2.300
≥ 675 dzd	2.500	0	0		2.400
<b>Totaal</b>	<b>44.700</b>	<b>-3.800</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>41.000</b>

Tabel 6.6: Regio Haaglanden : Mutaties in de woningvoorraad naar eigendom en prijsklassen (prijspeil 2021), periode 2031 t/m 2040; bron: ABF Socrates 2022 (scenario PZH Midden)

	2031 t/m 2040				
	Toevoegingen	Sloop	Verkoop	Aanpassingen huur	Saldo
<b>Totaal huur</b>	<b>23.900</b>	<b>-7.200</b>	<b>-1.900</b>	<b>0</b>	<b>14.800</b>
< kwaliteitsk.gr.	100	-1.500	0	-2.500	-3.900
tot aftoppingsgr.	12.500	-4.200	-400	-6.300	1.500
tot liberalisatiegr.	4.000	-400	-300	4.000	7.300
middenhuur (< €1.010)	5.200	-300	-1.200	-2.300	1.400
dure huur	2.000	-700	0	7.100	8.400
<b>Totaal koop</b>	<b>40.000</b>	<b>-600</b>	<b>1.900</b>		<b>41.300</b>
≤ 230 dzd	10.200	-200	0		10.100
230-325 dzd	10.200	-100	700		10.800
325-400 dzd	6.100	-100	1.200		7.200
400-510 dzd	5.000	-100	0		4.900
510-675 dzd	4.200	-100	0		4.200
≥ 675 dzd	4.200	-100	0		4.100
<b>Totaal</b>	<b>63.900</b>	<b>-7.800</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>56.100</b>

## Bouwopgave naar eengezins / appartement

Tabel 6.7: Regio Haaglanden : Toevoegingen aan woningvoorraad naar eigendom, woningtype en prijsklassen (prijspeil 2021), perioden 2022 t/m 2025; bron: ABF Socrates 2022 (scenario PZH Midden)

	2022 t/m 2025			Eengezins	Appartement	Totaal
	Eengezins	Appartement	Totaal			
< kwaliteitsk.gr.	100	100	200	0%	1%	1%
tot aftoppingsgr.	3.400	4.600	7.900	17%	23%	20%
tot liberalisatiegr.	500	2.000	2.400	2%	10%	6%
middenhuur (< €1.010)	900	3.500	4.500	5%	18%	11%
dure huur	0	2.600	2.700	0%	13%	7%
<b>Totaal huur</b>	<b>4.800</b>	<b>12.900</b>	<b>17.700</b>	<b>25%</b>	<b>65%</b>	<b>45%</b>
≤ 230 dzd	3.000	2.600	5.600	15%	13%	14%
230-325 dzd	4.200	2.000	6.100	21%	10%	16%
325-400 dzd	2.400	700	3.100	13%	3%	8%
400-510 dzd	1.800	900	2.700	9%	5%	7%
510-675 dzd	1.400	500	1.800	7%	2%	5%
≥ 675 dzd	1.800	400	2.200	10%	2%	6%
<b>Totaal koop</b>	<b>14.600</b>	<b>7.000</b>	<b>21.600</b>	<b>75%</b>	<b>35%</b>	<b>55%</b>
<b>Totaal nieuwbouw</b>	<b>19.400</b>	<b>19.900</b>	<b>39.300</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Tabel 6.8: Regio Haaglanden : Toevoegingen aan woningvoorraad naar eigendom, woningtype en prijsklassen (prijspeil 2021), perioden 2026 t/m 2030; bron: ABF Socrates 2022 (scenario PZH Midden)

	2026 t/m 2030			Eengezins	Appartement	Totaal
	Eengezins	Appartement	Totaal			
< kwaliteitsk.gr.	0	0	100	0%	0%	0%
tot aftoppingsgr.	3.400	5.700	9.000	16%	23%	20%
tot liberalisatiegr.	500	2.400	3.000	3%	10%	7%
middenhuur (< €1.010)	900	4.100	5.000	4%	17%	11%
dure huur	0	2.600	2.600	0%	11%	6%
<b>Totaal huur</b>	<b>4.900</b>	<b>14.800</b>	<b>19.700</b>	<b>24%</b>	<b>61%</b>	<b>44%</b>
≤ 230 dzd	2.900	3.800	6.700	14%	16%	15%
230-325 dzd	4.400	2.500	6.900	21%	10%	15%
325-400 dzd	2.700	900	3.600	13%	4%	8%
400-510 dzd	2.100	900	3.100	10%	4%	7%
510-675 dzd	1.600	700	2.300	8%	3%	5%
≥ 675 dzd	2.000	500	2.500	10%	2%	6%
<b>Totaal koop</b>	<b>15.700</b>	<b>9.300</b>	<b>25.000</b>	<b>76%</b>	<b>39%</b>	<b>56%</b>
<b>Totaal nieuwbouw</b>	<b>20.600</b>	<b>24.100</b>	<b>44.700</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Tabel 6.9: Regio Haaglanden : Toevoegingen aan woningvoorraad naar eigendom, woningtype en prijsklassen (prijspeil 2021), periode 2031 t/m 2040; bron: ABF Socrates 2022 (scenario PZH Midden)

	2031 t/m 2040			Eengezins	Appartement	Totaal
	Eengezins	Appartement	Totaal			
< kwaliteitsk.gr.	0	100	100	0%	0%	0%
tot aftoppingsgr.	4.600	7.800	12.500	15%	24%	19%
tot liberalisatiegr.	700	3.300	4.000	2%	10%	6%
middenhuur (< €1.010)	1.100	4.100	5.200	4%	13%	8%
dure huur	0	2.000	2.000	0%	6%	3%
<b>Totaal huur</b>	<b>6.500</b>	<b>17.300</b>	<b>23.900</b>	<b>21%</b>	<b>53%</b>	<b>37%</b>
≤ 230 dzd	4.100	6.100	10.200	13%	19%	16%
230-325 dzd	6.500	3.700	10.200	21%	11%	16%
325-400 dzd	4.600	1.500	6.100	15%	4%	10%
400-510 dzd	3.500	1.500	5.000	11%	5%	8%
510-675 dzd	2.800	1.400	4.200	9%	4%	7%
≥ 675 dzd	3.300	900	4.200	11%	3%	7%
<b>Totaal koop</b>	<b>24.900</b>	<b>15.100</b>	<b>40.000</b>	<b>79%</b>	<b>47%</b>	<b>63%</b>
<b>Totaal nieuwbouw</b>	<b>31.500</b>	<b>32.400</b>	<b>63.900</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## Bouwopgave per scenario

Tabel 6.10: Regio Haaglanden : Toevoegingen aan woningvoorraad naar eigendom, woningtype en prijsklassen (prijspeil 2021), periode 2022 t/m 2025; bron: ABF Socrates 2022 (scenario's PZH Laag, Midden en Hoog)

	2022 t/m 2025					
	Laag	Midden	Hoog	Laag	Midden	Hoog
<b>Totaal huur</b>	<b>20.600</b>	<b>17.700</b>	<b>14.200</b>	<b>52%</b>	<b>45%</b>	<b>36%</b>
<b>Totaal huur tot liberalisatiegr.</b>	<b>11.800</b>	<b>10.600</b>	<b>9.100</b>	<b>30%</b>	<b>27%</b>	<b>23%</b>
< kwaliteitsk.gr.	300	200	100	1%	1%	0%
tot aftoppingsgr.	8.700	7.900	6.800	22%	20%	17%
tot liberalisatiegr.	2.800	2.400	2.200	7%	6%	5%
middenhuur (< €1.010)	5.500	4.500	3.300	14%	11%	8%
dure huur	3.200	2.700	1.800	8%	7%	5%
<b>Totaal koop</b>	<b>18.700</b>	<b>21.600</b>	<b>25.000</b>	<b>48%</b>	<b>55%</b>	<b>64%</b>
<b>Totaal koop ≤ 325 dzd</b>	<b>10.300</b>	<b>11.700</b>	<b>8.500</b>	<b>26%</b>	<b>30%</b>	<b>22%</b>
≤ 230 dzd	4.900	5.600	4.900	12%	14%	13%
230-325 dzd	5.400	6.100	3.500	14%	16%	9%
325-400 dzd	2.700	3.100	4.400	7%	8%	11%
400-510 dzd	2.300	2.700	4.800	6%	7%	12%
510-675 dzd	1.500	1.800	3.700	4%	5%	9%
≥ 675 dzd	1.900	2.200	3.700	5%	6%	9%
<b>Totaal</b>	<b>39.300</b>	<b>39.300</b>	<b>39.300</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>



Tabel 6.11: Regio Haaglanden : Toevoegingen aan woningvoorraad naar eigendom, woningtype en prijsklassen (prijspeil 2021), periode 2026 t/m 2030; bron: ABF Socrates 2022 (scenario's PZH Laag, Midden en Hoog)

	2026 t/m 2030					
	Laag	Midden	Hoog	Laag	Midden	Hoog
<b>Totaal huur</b>	<b>24.000</b>	<b>19.700</b>	<b>15.400</b>	<b>54%</b>	<b>44%</b>	<b>35%</b>
<b>Totaal huur tot liberalisatiegr.</b>	<b>14.600</b>	<b>12.100</b>	<b>9.800</b>	<b>33%</b>	<b>27%</b>	<b>22%</b>
< kwaliteitsk.gr.	200	100	0	0%	0%	0%
tot aftoppingsgr.	10.900	9.000	7.100	24%	20%	16%
tot liberalisatiegr.	3.600	3.000	2.600	8%	7%	6%
middenhuur (< €1.010)	6.200	5.000	3.700	14%	11%	8%
dure huur	3.100	2.600	1.900	7%	6%	4%
<b>Totaal koop</b>	<b>20.800</b>	<b>25.000</b>	<b>29.300</b>	<b>46%</b>	<b>56%</b>	<b>65%</b>
<b>Totaal koop ≤ 325 dzd</b>	<b>11.700</b>	<b>13.600</b>	<b>10.000</b>	<b>26%</b>	<b>30%</b>	<b>22%</b>
≤ 230 dzd	6.100	6.700	5.400	14%	15%	12%
230-325 dzd	5.600	6.900	4.700	13%	15%	10%
325-400 dzd	3.100	3.600	5.200	7%	8%	12%
400-510 dzd	2.400	3.100	5.300	5%	7%	12%
510-675 dzd	1.800	2.300	4.500	4%	5%	10%
≥ 675 dzd	1.800	2.500	4.200	4%	6%	9%
<b>Totaal</b>	<b>44.700</b>	<b>44.700</b>	<b>44.700</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Tabel 6.12: Regio Haaglanden : Toevoegingen aan woningvoorraad naar eigendom, woningtype en prijsklassen (prijspeil 2021), periode 2031 t/m 2040; bron: ABF Socrates 2022 (scenario's PZH Laag, Midden en Hoog)

	2031 t/m 2040					
	Laag	Midden	Hoog	Laag	Midden	Hoog
<b>Totaal huur</b>	<b>32.000</b>	<b>23.900</b>	<b>17.700</b>	<b>50%</b>	<b>37%</b>	<b>28%</b>
<b>Totaal huur tot liberalisatiegr.</b>	<b>21.900</b>	<b>16.600</b>	<b>12.400</b>	<b>34%</b>	<b>26%</b>	<b>19%</b>
< kwaliteitsk.gr.	200	100	100	0%	0%	0%
tot aftoppingsgr.	16.500	12.500	9.100	26%	19%	14%
tot liberalisatiegr.	5.200	4.000	3.300	8%	6%	5%
middenhuur (< €1.010)	7.300	5.200	3.400	11%	8%	5%
dure huur	2.800	2.000	1.900	4%	3%	3%
<b>Totaal koop</b>	<b>31.900</b>	<b>40.000</b>	<b>46.200</b>	<b>50%</b>	<b>63%</b>	<b>72%</b>
<b>Totaal koop ≤ 325 dzd</b>	<b>17.400</b>	<b>20.500</b>	<b>14.700</b>	<b>27%</b>	<b>32%</b>	<b>23%</b>
≤ 230 dzd	9.000	10.200	7.900	14%	16%	12%
230-325 dzd	8.400	10.200	6.800	13%	16%	11%
325-400 dzd	4.800	6.100	8.400	8%	10%	13%
400-510 dzd	3.500	5.000	8.400	6%	8%	13%
510-675 dzd	3.100	4.200	7.700	5%	7%	12%
≥ 675 dzd	3.100	4.200	7.100	5%	7%	11%
<b>Totaal</b>	<b>63.900</b>	<b>63.900</b>	<b>63.900</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## Ontwikkeling woonsituatie doelgroepen

Tabel 6.13: Regio Haaglanden : Ontwikkeling aantal particuliere huishoudens naar doelgroep huurbeleid en woonsituatie, 2022 t/m 2040; bron: ABF Socrates 2022 (scenario PZH Midden)

	stand				ontwikkeling		
	2022	2026	2031	2041	2022 t/m 2025	2026 t/m 2030	2031 t/m 2040
<b>Huur</b>							
Doelgroep passend toewijzen	118.800	131.300	134.000	135.200	12.500	2.700	1.200
Overige corporatiedoelgroep	55.100	61.600	65.700	69.700	6.500	4.200	4.000
Middeninkomens	39.800	37.000	38.800	41.600	-2.800	1.800	2.800
Hoge inkomens	36.000	32.000	32.800	35.200	-4.100	900	2.300
<b>Totaal huur</b>	<b>249.700</b>	<b>261.900</b>	<b>271.400</b>	<b>281.700</b>	<b>12.200</b>	<b>9.500</b>	<b>10.300</b>
<b>Koop</b>							
Doelgroep passend toewijzen	28.700	36.000	38.300	40.900	7.300	2.200	2.700
Overige corporatiedoelgroep	38.500	46.400	50.100	55.200	7.800	3.800	5.100
Middeninkomens	52.200	55.200	60.500	69.500	3.000	5.300	9.000
Hoge inkomens	127.900	132.300	145.000	167.200	4.400	12.700	22.200
<b>Totaal koop</b>	<b>247.400</b>	<b>269.800</b>	<b>293.900</b>	<b>332.900</b>	<b>22.500</b>	<b>24.100</b>	<b>39.000</b>
<b>Bewoonde Andere Ruimte (BAR)</b>							
Doelgroep passend toewijzen	25.700	24.000	20.200	17.900	-1.700	-3.700	-2.300
Overige corporatiedoelgroep	9.400	8.700	7.300	6.400	-700	-1.400	-1.000
Middeninkomens	5.100	4.500	3.900	3.300	-600	-600	-600
Hoge inkomens	6.600	5.500	4.200	3.200	-1.000	-1.300	-1.100
<b>Totaal in BAR</b>	<b>46.700</b>	<b>42.700</b>	<b>35.700</b>	<b>30.700</b>	<b>-4.000</b>	<b>-7.000</b>	<b>-5.000</b>
<b>Totaal (incl. BAR)</b>							
Doelgroep passend toewijzen	173.200	191.300	192.500	194.100	18.200	1.200	1.500
Overige corporatiedoelgroep	103.000	116.700	123.200	131.300	13.600	6.500	8.100
Middeninkomens	97.100	96.700	103.100	114.400	-400	6.500	11.300
Hoge inkomens	170.500	169.800	182.100	205.500	-700	12.300	23.400
<b>Totaal</b>	<b>543.800</b>	<b>574.400</b>	<b>601.000</b>	<b>645.300</b>	<b>30.600</b>	<b>26.500</b>	<b>44.400</b>

## 6.3 Holland-Rijnland

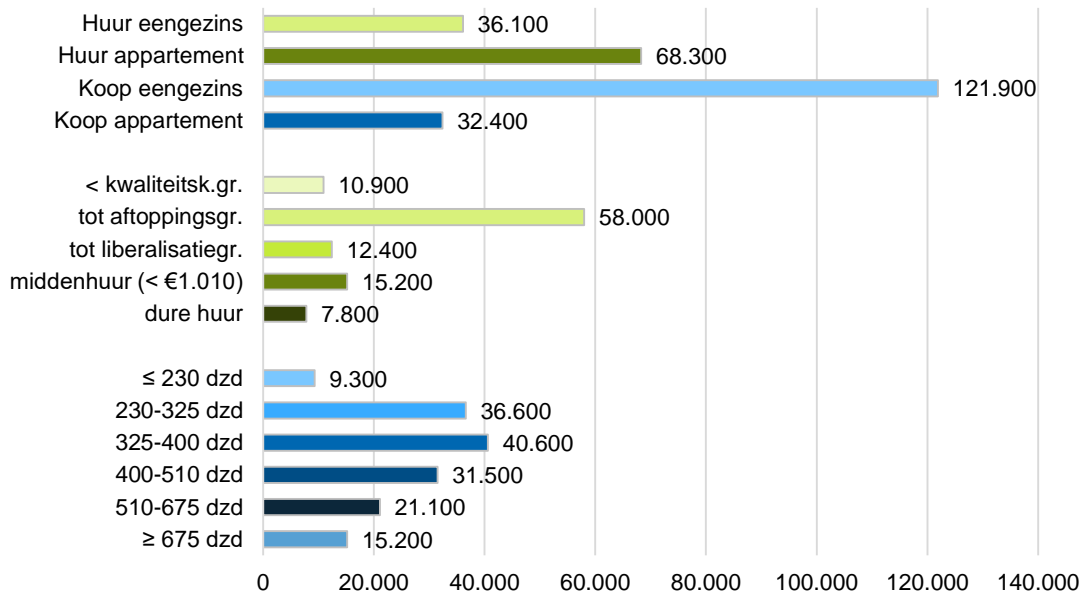
### Ontwikkeling huishoudens en doelgroepen

Tabel 6.14: Holland Rijnland : Ontwikkeling aantal particuliere huishoudens naar leeftijd, samenstelling, inkomen (besteedbaar) en doelgroep huurbeleid, 2022 t/m 2040; bron: ABF Socrates 2022 (scenario PZH Midden)

	stand				ontwikkeling		
	2022	2026	2031	2041	2022 t/m 2025	2026 t/m 2030	2031 t/m 2040
<b>Leeftijd</b>							
Tot 30 jaar	33.400	34.100	32.800	30.300	700	-1.200	-2.500
30 - 44 jaar	60.300	64.500	69.300	69.700	4.300	4.800	400
45 - 64 jaar	94.500	93.200	89.900	91.000	-1.300	-3.300	1.100
65 - 74 jaar	40.300	42.000	46.100	45.400	1.700	4.100	-600
Vanaf 75 jaar	36.600	43.500	50.100	63.800	6.900	6.600	13.800
<b>Samenstelling</b>							
Alleenstaand	101.800	108.800	115.300	123.400	7.000	6.500	8.100
Eenouder	17.200	18.000	19.100	21.100	800	1.000	2.000
Paar zonder kind	77.300	81.100	83.500	83.100	3.800	2.500	-400
Paar met kind	68.700	69.400	70.300	72.700	700	900	2.400
<b>Besteedbaar inkomen</b>							
< 18,8 dzd	50.300	59.700	61.600	61.500	9.400	1.900	-100
18,8-27,8 dzd	47.500	53.300	55.900	57.600	5.800	2.500	1.700
27,8-39,7 dzd	49.100	50.000	52.600	55.700	800	2.700	3.000
39,7-57,0 dzd	52.700	53.000	53.100	53.500	300	100	400
≥ 57,0 dzd	65.300	61.200	65.000	72.000	-4.100	3.800	7.000
<b>Doelgroepen huurbeleid</b>							
DG passend toewijzen	72.000	80.600	82.400	81.800	8.600	1.700	-600
Overige corporatiedoelgroep	48.100	54.100	57.300	59.800	6.000	3.200	2.500
Middeninkomens	47.900	47.400	49.800	53.200	-500	2.400	3.400
Hoge inkomens	96.900	95.100	98.800	105.500	-1.800	3.700	6.700
<b>Totaal</b>	<b>265.000</b>	<b>277.300</b>	<b>288.200</b>	<b>300.300</b>	<b>12.300</b>	<b>11.000</b>	<b>12.100</b>

## Bestaande woningvoorraad

Figuur 6.2: Holland Rijnland: Huidige woningvoorraad (2022) naar eigendom, type en prijsklasse (koop: WOZ-waarden, prijspeil 2021); bron: ABF Socrates 2022



## Mutaties in de woningvoorraad

Tabel 6.15: Holland Rijnland : Mutaties in de woningvoorraad naar eigendom en prijsklassen (prijspeil 2021), periode 2022 t/m 2025; bron: ABF Socrates 2022 (scenario PZH Midden)

	2022 t/m 2025				
	Toevoegingen	Sloop	Verkoop	Aanpassingen huur	Saldo
<b>Totaal huur</b>	<b>6.100</b>	<b>-1.500</b>	<b>-600</b>	<b>0</b>	<b>3.900</b>
< kwaliteitsk.gr.	300	-400	0	-1.300	-1.400
tot aftoppingsgr.	3.500	-900	-300	-1.000	1.300
tot liberalisatiegr.	800	-100	-100	1.600	2.200
middenhuur (< €1.010)	1.200	-100	-300	-1.100	-300
dure huur	200	-100	0	1.900	2.000
<b>Totaal koop</b>	<b>8.900</b>	<b>-200</b>	<b>600</b>		<b>9.400</b>
≤ 230 dzd	2.400	0	0		2.400
230-325 dzd	2.400	0	300		2.700
325-400 dzd	1.000	0	300		1.200
400-510 dzd	1.300	0	0		1.300
510-675 dzd	1.100	0	0		1.100
≥ 675 dzd	700	0	0		700
<b>Totaal</b>	<b>15.000</b>	<b>-1.700</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13.300</b>

Tabel 6.16: Holland Rijnland : Mutaties in de woningvoorraad naar eigendom en prijsklassen (prijspeil 2021), periode 2026 t/m 2030; bron: ABF Socrates 2022 (scenario PZH Midden)

	2026 t/m 2030				
	Toevoegingen	Sloop	Verkoop	Aanpassingen huur	Saldo
<b>Totaal huur</b>	<b>6.600</b>	<b>-2.000</b>	<b>-800</b>	<b>0</b>	<b>3.800</b>
< kwaliteitsk.gr.	300	-600	0	-1.000	-1.400
tot aftoppingsgr.	3.900	-1.000	-200	-800	1.900
tot liberalisatiegr.	1.000	-100	-200	1.000	1.700
middenhuur (< €1.010)	1.200	-100	-400	0	700
dure huur	200	-200	0	900	900
<b>Totaal koop</b>	<b>9.500</b>	<b>-300</b>	<b>800</b>		<b>10.000</b>
≤ 230 dzd	2.400	0	0		2.400
230-325 dzd	2.500	0	300		2.800
325-400 dzd	1.100	0	400		1.500
400-510 dzd	1.400	-100	0		1.400
510-675 dzd	1.300	-100	0		1.200
≥ 675 dzd	700	0	0		700
<b>Totaal</b>	<b>16.100</b>	<b>-2.300</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13.800</b>

Tabel 6.17: Holland Rijnland : Mutaties in de woningvoorraad naar eigendom en prijsklassen (prijspeil 2021), periode 2031 t/m 2040; bron: ABF Socrates 2022 (scenario PZH Midden)

	2031 t/m 2040				
	Toevoegingen	Sloop	Verkoop	Aanpassingen huur	Saldo
<b>Totaal huur</b>	<b>6.500</b>	<b>-4.200</b>	<b>-1.600</b>	<b>0</b>	<b>800</b>
< kwaliteitsk.gr.	300	-1.100	0	-1.300	-2.100
tot aftoppingsgr.	4.000	-2.000	-700	-3.100	-1.800
tot liberalisatiegr.	900	-400	-200	2.800	3.000
middenhuur (< €1.010)	1.100	-300	-500	0	400
dure huur	200	-400	-100	1.600	1.300
<b>Totaal koop</b>	<b>9.700</b>	<b>-600</b>	<b>1.600</b>		<b>10.700</b>
≤ 230 dzd	2.300	-100	100		2.300
230-325 dzd	2.500	-200	900		3.200
325-400 dzd	1.100	-100	500		1.500
400-510 dzd	1.500	-100	100		1.500
510-675 dzd	1.500	-100	0		1.400
≥ 675 dzd	900	-100	0		800
<b>Totaal</b>	<b>16.200</b>	<b>-4.800</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11.400</b>

## Bouwopgave naar eengezins / appartement

Tabel 6.18: Holland Rijnland : Toevoegingen aan woningvoorraad naar eigendom, woningtype en prijsklassen (prijspeil 2021), perioden 2022 t/m 2025; bron: ABF Socrates 2022 (scenario PZH Midden)

	2022 t/m 2025			Eengezins	Appartement	Totaal
	Eengezins	Appartement	Totaal			
< kwaliteitsk.gr.	0	300	300	0%	4%	2%
tot aftoppingsgr.	1.200	2.300	3.500	15%	34%	23%
tot liberalisatiegr.	300	500	800	4%	7%	5%
middenhuur (< €1.010)	300	800	1.200	4%	13%	8%
dure huur	0	200	200	0%	3%	2%
<b>Totaal huur</b>	<b>2.000</b>	<b>4.100</b>	<b>6.100</b>	<b>24%</b>	<b>61%</b>	<b>40%</b>
≤ 230 dzd	1.700	700	2.400	21%	11%	16%
230-325 dzd	1.400	1.000	2.400	17%	14%	16%
325-400 dzd	700	300	1.000	8%	5%	7%
400-510 dzd	900	400	1.300	11%	6%	9%
510-675 dzd	1.000	100	1.100	13%	1%	8%
≥ 675 dzd	600	100	700	7%	2%	5%
<b>Totaal koop</b>	<b>6.300</b>	<b>2.700</b>	<b>8.900</b>	<b>76%</b>	<b>39%</b>	<b>60%</b>
<b>Totaal nieuwbouw</b>	<b>8.200</b>	<b>6.800</b>	<b>15.000</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Tabel 6.19: Holland Rijnland : Toevoegingen aan woningvoorraad naar eigendom, woningtype en prijsklassen (prijspeil 2021), perioden 2026 t/m 2030; bron: ABF Socrates 2022 (scenario PZH Midden)

	2026 t/m 2030			Eengezins	Appartement	Totaal
	Eengezins	Appartement	Totaal			
< kwaliteitsk.gr.	0	300	300	0%	3%	2%
tot aftoppingsgr.	1.200	2.700	3.900	14%	37%	24%
tot liberalisatiegr.	400	600	1.000	4%	8%	6%
middenhuur (< €1.010)	200	1.000	1.200	3%	13%	7%
dure huur	0	200	200	0%	3%	1%
<b>Totaal huur</b>	<b>1.800</b>	<b>4.800</b>	<b>6.600</b>	<b>21%</b>	<b>65%</b>	<b>41%</b>
≤ 230 dzd	1.700	800	2.400	19%	11%	15%
230-325 dzd	1.600	900	2.500	19%	12%	16%
325-400 dzd	800	300	1.100	9%	5%	7%
400-510 dzd	1.000	400	1.400	12%	5%	9%
510-675 dzd	1.200	100	1.300	14%	1%	8%
≥ 675 dzd	600	100	700	7%	1%	5%
<b>Totaal koop</b>	<b>6.900</b>	<b>2.600</b>	<b>9.500</b>	<b>79%</b>	<b>35%</b>	<b>59%</b>
<b>Totaal nieuwbouw</b>	<b>8.800</b>	<b>7.300</b>	<b>16.100</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Tabel 6.20: Holland Rijnland : Toevoegingen aan woningvoorraad naar eigendom, woningtype en prijsklassen (prijspeil 2021), periode 2031 t/m 2040; bron: ABF Socrates 2022 (scenario PZH Midden)

	2031 t/m 2040			Eengezins	Appartement	Totaal
	Eengezins	Appartement	Totaal			
< kwaliteitsk.gr.	0	300	300	0%	4%	2%
tot aftoppingsgr.	1.200	2.800	4.000	14%	38%	25%
tot liberalisatiegr.	300	500	900	4%	7%	5%
middenhuur (< €1.010)	200	900	1.100	2%	13%	7%
dure huur	0	200	200	0%	3%	1%
<b>Totaal huur</b>	<b>1.700</b>	<b>4.800</b>	<b>6.500</b>	<b>20%</b>	<b>64%</b>	<b>40%</b>
≤ 230 dzd	1.500	800	2.300	17%	10%	14%
230-325 dzd	1.600	900	2.500	18%	13%	16%
325-400 dzd	700	400	1.100	8%	5%	7%
400-510 dzd	1.100	400	1.500	12%	5%	9%
510-675 dzd	1.400	100	1.500	16%	1%	9%
≥ 675 dzd	700	100	900	8%	2%	5%
<b>Totaal koop</b>	<b>7.000</b>	<b>2.700</b>	<b>9.700</b>	<b>80%</b>	<b>36%</b>	<b>60%</b>
<b>Totaal nieuwbouw</b>	<b>8.800</b>	<b>7.400</b>	<b>16.200</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## Bouwopgave per scenario

Tabel 6.21: Holland Rijnland : Toevoegingen aan woningvoorraad naar eigendom, woningtype en prijsklassen (prijspeil 2021), periode 2022 t/m 2025; bron: ABF Socrates 2022 (scenario's PZH Laag, Midden en Hoog)

	2022 t/m 2025					
	Laag	Midden	Hoog	Laag	Midden	Hoog
<b>Totaal huur</b>	<b>7.100</b>	<b>6.100</b>	<b>5.000</b>	<b>47%</b>	<b>40%</b>	<b>33%</b>
<b>Totaal huur tot liberalisatiegr.</b>	<b>5.400</b>	<b>4.600</b>	<b>3.800</b>	<b>36%</b>	<b>31%</b>	<b>25%</b>
< kwaliteitsk.gr.	400	300	300	2%	2%	2%
tot aftoppingsgr.	4.200	3.500	3.000	28%	23%	20%
tot liberalisatiegr.	900	800	600	6%	5%	4%
middenhuur (< €1.010)	1.400	1.200	1.000	9%	8%	7%
dure huur	300	200	200	2%	2%	1%
<b>Totaal koop</b>	<b>7.900</b>	<b>8.900</b>	<b>10.000</b>	<b>53%</b>	<b>60%</b>	<b>67%</b>
<b>Totaal koop ≤ 325 dzd</b>	<b>4.300</b>	<b>4.800</b>	<b>3.000</b>	<b>29%</b>	<b>32%</b>	<b>20%</b>
≤ 230 dzd	2.200	2.400	1.600	15%	16%	11%
230-325 dzd	2.100	2.400	1.400	14%	16%	10%
325-400 dzd	900	1.000	1.500	6%	7%	10%
400-510 dzd	1.100	1.300	1.700	8%	9%	11%
510-675 dzd	1.000	1.100	2.700	6%	8%	18%
≥ 675 dzd	600	700	1.100	4%	5%	7%
<b>Totaal</b>	<b>15.000</b>	<b>15.000</b>	<b>15.000</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Tabel 6.22: Holland Rijnland : Toevoegingen aan woningvoorraad naar eigendom, woningtype en prijsklassen (prijsspeil 2021), periode 2026 t/m 2030; bron: ABF Socrates 2022 (scenario's PZH Laag, Midden en Hoog)

	2026 t/m 2030					
	Laag	Midden	Hoog	Laag	Midden	Hoog
<b>Totaal huur</b>	<b>8.200</b>	<b>6.600</b>	<b>5.100</b>	<b>51%</b>	<b>41%</b>	<b>32%</b>
<b>Totaal huur tot liberalisatiegr.</b>	<b>6.500</b>	<b>5.200</b>	<b>3.900</b>	<b>40%</b>	<b>32%</b>	<b>24%</b>
< kwaliteitsk.gr.	300	300	200	2%	2%	1%
tot aftoppingsgr.	5.000	3.900	3.100	31%	24%	19%
tot liberalisatiegr.	1.100	1.000	700	7%	6%	4%
middenhuur (< €1.010)	1.400	1.200	1.000	9%	7%	6%
dure huur	300	200	200	2%	1%	1%
<b>Totaal koop</b>	<b>8.000</b>	<b>9.500</b>	<b>11.000</b>	<b>49%</b>	<b>59%</b>	<b>68%</b>
<b>Totaal koop ≤ 325 dzd</b>	<b>4.500</b>	<b>5.000</b>	<b>3.300</b>	<b>28%</b>	<b>31%</b>	<b>21%</b>
≤ 230 dzd	2.200	2.400	1.600	14%	15%	10%
230-325 dzd	2.200	2.500	1.700	14%	16%	11%
325-400 dzd	1.000	1.100	1.700	6%	7%	11%
400-510 dzd	1.100	1.400	1.800	7%	9%	11%
510-675 dzd	900	1.300	3.000	6%	8%	18%
≥ 675 dzd	600	700	1.200	3%	5%	7%
<b>Totaal</b>	<b>16.100</b>	<b>16.100</b>	<b>16.100</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Tabel 6.23: Holland Rijnland : Toevoegingen aan woningvoorraad naar eigendom, woningtype en prijsklassen (prijsspeil 2021), periode 2031 t/m 2040; bron: ABF Socrates 2022 (scenario's PZH Laag, Midden en Hoog)

	2031 t/m 2040					
	Laag	Midden	Hoog	Laag	Midden	Hoog
<b>Totaal huur</b>	<b>8.100</b>	<b>6.500</b>	<b>4.800</b>	<b>50%</b>	<b>40%</b>	<b>30%</b>
<b>Totaal huur tot liberalisatiegr.</b>	<b>6.600</b>	<b>5.200</b>	<b>3.900</b>	<b>41%</b>	<b>32%</b>	<b>24%</b>
< kwaliteitsk.gr.	400	300	300	2%	2%	2%
tot aftoppingsgr.	5.200	4.000	3.000	32%	25%	19%
tot liberalisatiegr.	1.000	900	600	6%	5%	4%
middenhuur (< €1.010)	1.300	1.100	800	8%	7%	5%
dure huur	200	200	100	1%	1%	1%
<b>Totaal koop</b>	<b>8.100</b>	<b>9.700</b>	<b>11.300</b>	<b>50%</b>	<b>60%</b>	<b>70%</b>
<b>Totaal koop ≤ 325 dzd</b>	<b>4.200</b>	<b>4.800</b>	<b>3.100</b>	<b>26%</b>	<b>30%</b>	<b>19%</b>
≤ 230 dzd	2.000	2.300	1.400	13%	14%	8%
230-325 dzd	2.200	2.500	1.700	14%	16%	11%
325-400 dzd	1.000	1.100	1.800	6%	7%	11%
400-510 dzd	1.200	1.500	1.900	7%	9%	12%
510-675 dzd	1.100	1.500	3.200	7%	9%	20%
≥ 675 dzd	600	900	1.300	4%	5%	8%
<b>Totaal</b>	<b>16.200</b>	<b>16.200</b>	<b>16.200</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>



## Ontwikkeling woonsituatie doelgroepen

Tabel 6.24: Holland Rijnland: Ontwikkeling aantal particuliere huishoudens naar doelgroep huurbeleid en woonsituatie, 2022 t/m 2040; bron: ABF Socrates 2022 (scenario PZH Midden)

	stand				ontwikkeling		
	2022	2026	2031	2041	2022 t/m 2025	2026 t/m 2030	2031 t/m 2040
<b>Huur</b>							
Doelgroep passend toewijzen	44.300	49.100	50.700	49.900	4.800	1.600	-800
Overige corporatiedoelgroep	21.600	24.000	25.600	26.700	2.300	1.600	1.200
Middeninkomens	16.100	15.000	15.300	16.000	-1.100	300	700
Hoge inkomens	14.800	12.800	12.300	12.500	-2.000	-500	200
<b>Totaal huur</b>	<b>96.800</b>	<b>100.900</b>	<b>103.900</b>	<b>105.200</b>	<b>4.000</b>	<b>3.100</b>	<b>1.200</b>
<b>Koop</b>							
Doelgroep passend toewijzen	17.300	21.000	22.100	22.300	3.700	1.100	200
Overige corporatiedoelgroep	22.700	26.400	28.400	29.700	3.800	1.900	1.300
Middeninkomens	30.000	31.100	33.200	35.900	1.000	2.100	2.700
Hoge inkomens	80.100	80.700	85.000	91.500	600	4.300	6.500
<b>Totaal koop</b>	<b>150.100</b>	<b>159.200</b>	<b>168.600</b>	<b>179.300</b>	<b>9.100</b>	<b>9.400</b>	<b>10.700</b>
<b>Bewoonde Andere Ruimte (BAR)</b>							
Doelgroep passend toewijzen	10.400	10.500	9.500	9.600	100	-1.000	100
Overige corporatiedoelgroep	3.800	3.700	3.300	3.400	-100	-300	0
Middeninkomens	1.800	1.400	1.300	1.300	-500	-100	0
Hoge inkomens	2.000	1.600	1.500	1.500	-400	-100	0
<b>Totaal in BAR</b>	<b>18.100</b>	<b>17.200</b>	<b>15.700</b>	<b>15.800</b>	<b>-900</b>	<b>-1.500</b>	<b>200</b>
<b>Totaal (incl. BAR)</b>							
Doelgroep passend toewijzen	72.000	80.600	82.400	81.800	8.600	1.700	-600
Overige corporatiedoelgroep	48.100	54.100	57.300	59.800	6.000	3.200	2.500
Middeninkomens	47.900	47.400	49.800	53.200	-500	2.400	3.400
Hoge inkomens	96.900	95.100	98.800	105.500	-1.800	3.700	6.700
<b>Totaal</b>	<b>265.000</b>	<b>277.300</b>	<b>288.200</b>	<b>300.300</b>	<b>12.300</b>	<b>11.000</b>	<b>12.100</b>

## 6.4 Midden-Holland

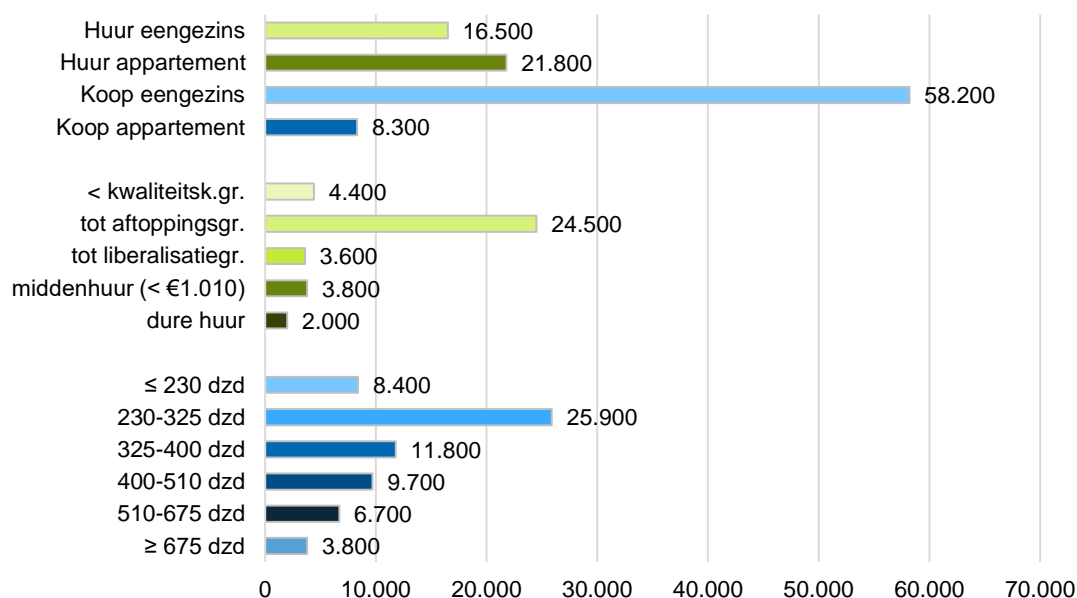
### Ontwikkeling huishoudens en doelgroepen

Tabel 6.25: Midden-Holland : Ontwikkeling aantal particuliere huishoudens naar leeftijd, samenstelling, inkomen (besteedbaar) en doelgroep huurbeleid, 2022 t/m 2040; bron: ABF Socrates 2022 (scenario PZH Midden)

	stand				ontwikkeling		
	2022	2026	2031	2041	2022 t/m 2025	2026 t/m 2030	2031 t/m 2040
<b>Leeftijd</b>							
Tot 30 jaar	8.700	9.400	9.500	8.900	700	0	-600
30 - 44 jaar	24.800	27.300	29.800	30.500	2.500	2.500	700
45 - 64 jaar	38.800	38.900	38.600	41.200	0	-200	2.600
65 - 74 jaar	17.000	17.800	19.700	19.900	800	1.900	300
Vanaf 75 jaar	15.400	18.200	21.200	27.300	2.800	2.900	6.100
<b>Samenstelling</b>							
Alleenstaand	34.000	37.600	41.200	45.900	3.600	3.600	4.600
Eenouder	7.100	7.700	8.200	9.200	600	600	1.000
Paar zonder kind	32.800	34.700	36.000	36.600	1.800	1.400	600
Paar met kind	30.800	31.700	33.300	36.200	900	1.600	3.000
<b>Besteedbaar inkomen</b>							
< 18,8 dzd	15.300	19.300	20.400	20.800	4.000	1.100	400
18,8-27,8 dzd	20.500	23.400	24.900	26.300	2.800	1.600	1.400
27,8-39,7 dzd	21.600	22.500	23.900	25.800	900	1.500	1.800
39,7-57,0 dzd	23.900	24.500	25.100	26.000	600	600	900
≥ 57,0 dzd	23.500	22.000	24.300	29.000	-1.500	2.300	4.700
<b>Doelgroepen huurbeleid</b>							
DG passend toewijzen	27.600	31.400	32.700	33.600	3.800	1.300	900
Overige corporatiedoelgroep	18.900	21.700	23.300	24.800	2.800	1.700	1.400
Middeninkomens	19.600	19.800	21.200	23.300	200	1.400	2.100
Hoge inkomens	38.700	38.700	41.400	46.100	0	2.700	4.700
<b>Totaal</b>	<b>104.700</b>	<b>111.600</b>	<b>118.700</b>	<b>127.900</b>	<b>6.900</b>	<b>7.100</b>	<b>9.200</b>

## Bestaande woningvoorraad

Figuur 6.3: Midden-Holland: Huidige woningvoorraad (2022) naar eigendom, type en prijsklasse (koop: WOZ-waarden, prijspeil 2021); bron: ABF Socrates 2022



## Mutaties in de woningvoorraad

Tabel 6.26: Midden-Holland : Mutaties in de woningvoorraad naar eigendom en prijsklassen (prijspeil 2021), periode 2022 t/m 2025; bron: ABF Socrates 2022 (scenario PZH Midden)

	2022 t/m 2025				
	Toevoegingen	Sloop	Verkoop	Aanpassingen huur	Saldo
<b>Totaal huur</b>	<b>2.400</b>	<b>-500</b>	<b>-200</b>	<b>0</b>	<b>1.700</b>
< kwaliteitsk.gr.	0	-100	0	-500	-600
tot aftoppingsgr.	1.400	-300	-100	-500	500
tot liberalisatiegr.	300	0	0	800	1.000
middenhuur (< €1.010)	700	0	0	100	700
dure huur	0	0	0	200	200
<b>Totaal koop</b>	<b>5.800</b>	<b>-100</b>	<b>200</b>		<b>5.900</b>
≤ 230 dzd	2.000	0	0		2.000
230-325 dzd	1.200	0	100		1.300
325-400 dzd	700	0	0		700
400-510 dzd	1.000	0	0		1.000
510-675 dzd	500	0	0		500
≥ 675 dzd	500	0	0		500
<b>Totaal</b>	<b>8.200</b>	<b>-600</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.600</b>

Tabel 6.27: Midden-Holland : Mutaties in de woningvoorraad naar eigendom en prijsklassen (prijspeil 2021), periode 2026 t/m 2030; bron: ABF Socrates 2022 (scenario PZH Midden)

	2026 t/m 2030				Saldo
	Toevoegingen	Sloop	Verkoop	Aanpassingen huur	
<b>Totaal huur</b>	<b>2.600</b>	<b>-700</b>	<b>-200</b>	<b>0</b>	<b>1.800</b>
< kwaliteitsk.gr.	0	-200	0	-300	-500
tot aftoppingsgr.	1.600	-400	-100	-400	700
tot liberalisatiegr.	300	0	-100	400	600
middenhuur (< €1.010)	700	0	0	100	700
dure huur	0	-100	0	300	200
<b>Totaal koop</b>	<b>6.000</b>	<b>-100</b>	<b>200</b>		<b>6.000</b>
≤ 230 dzd	2.000	0	0		2.000
230-325 dzd	1.500	0	100		1.500
325-400 dzd	700	0	0		700
400-510 dzd	1.000	0	0		900
510-675 dzd	400	0	0		400
≥ 675 dzd	500	0	0		500
<b>Totaal</b>	<b>8.600</b>	<b>-800</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.800</b>

Tabel 6.28: Midden-Holland : Mutaties in de woningvoorraad naar eigendom en prijsklassen (prijspeil 2021), periode 2031 t/m 2040; bron: ABF Socrates 2022 (scenario PZH Midden)

	2031 t/m 2040				Saldo
	Toevoegingen	Sloop	Verkoop	Aanpassingen huur	
<b>Totaal huur</b>	<b>2.500</b>	<b>-1.400</b>	<b>-400</b>	<b>0</b>	<b>700</b>
< kwaliteitsk.gr.	0	-300	0	-400	-700
tot aftoppingsgr.	1.500	-700	-200	-1.300	-600
tot liberalisatiegr.	300	-200	-100	1.100	1.100
middenhuur (< €1.010)	700	-100	-100	-1.100	-600
dure huur	0	-100	0	1.700	1.500
<b>Totaal koop</b>	<b>5.600</b>	<b>-300</b>	<b>400</b>		<b>5.700</b>
≤ 230 dzd	1.700	0	0		1.700
230-325 dzd	1.300	-100	200		1.500
325-400 dzd	700	-100	100		700
400-510 dzd	1.000	0	0		1.000
510-675 dzd	500	0	0		500
≥ 675 dzd	500	0	0		500
<b>Totaal</b>	<b>8.100</b>	<b>-1.700</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.400</b>

## Bouwopgave naar eengezins / appartement

Tabel 6.29: Midden-Holland : Toevoegingen aan woningvoorraad naar eigendom, woningtype en prijsklassen (prijspeil 2021), perioden 2022 t/m 2025; bron: ABF Socrates 2022 (scenario PZH Midden)

	2022 t/m 2025			Eengezins	Appartement	Totaal
	Eengezins	Appartement	Totaal			
< kwaliteitsk.gr.	0	0	0	0%	0%	0%
tot aftoppingsgr.	400	900	1.400	9%	29%	16%
tot liberalisatiegr.	100	200	300	3%	5%	4%
middenhuur (< €1.010)	100	700	700	1%	21%	9%
dure huur	0	0	0	0%	0%	0%
<b>Totaal huur</b>	<b>600</b>	<b>1.800</b>	<b>2.400</b>	<b>13%</b>	<b>56%</b>	<b>29%</b>
≤ 230 dzd	1.200	800	2.000	24%	24%	24%
230-325 dzd	1.000	200	1.200	20%	6%	15%
325-400 dzd	500	200	700	10%	5%	8%
400-510 dzd	800	300	1.000	15%	9%	13%
510-675 dzd	500	0	500	9%	0%	6%
≥ 675 dzd	500	0	500	9%	0%	6%
<b>Totaal koop</b>	<b>4.400</b>	<b>1.400</b>	<b>5.800</b>	<b>87%</b>	<b>44%</b>	<b>71%</b>
<b>Totaal nieuwbouw</b>	<b>5.100</b>	<b>3.200</b>	<b>8.200</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Tabel 6.30: Midden-Holland : Toevoegingen aan woningvoorraad naar eigendom, woningtype en prijsklassen (prijspeil 2021), perioden 2026 t/m 2030; bron: ABF Socrates 2022 (scenario PZH Midden)

	2026 t/m 2030			Eengezins	Appartement	Totaal
	Eengezins	Appartement	Totaal			
< kwaliteitsk.gr.	0	0	0	0%	0%	0%
tot aftoppingsgr.	500	1.200	1.600	9%	34%	19%
tot liberalisatiegr.	100	200	300	2%	6%	3%
middenhuur (< €1.010)	0	700	700	1%	20%	9%
dure huur	0	0	0	0%	0%	0%
<b>Totaal huur</b>	<b>600</b>	<b>2.000</b>	<b>2.600</b>	<b>12%</b>	<b>60%</b>	<b>31%</b>
≤ 230 dzd	1.200	800	2.000	22%	23%	23%
230-325 dzd	1.300	200	1.500	24%	6%	17%
325-400 dzd	500	200	700	10%	5%	8%
400-510 dzd	800	200	1.000	15%	6%	11%
510-675 dzd	400	0	400	8%	0%	5%
≥ 675 dzd	500	0	500	9%	0%	6%
<b>Totaal koop</b>	<b>4.600</b>	<b>1.400</b>	<b>6.000</b>	<b>88%</b>	<b>40%</b>	<b>69%</b>
<b>Totaal nieuwbouw</b>	<b>5.200</b>	<b>3.400</b>	<b>8.600</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Tabel 6.31: Midden-Holland : Toevoegingen aan woningvoorraad naar eigendom, woningtype en prijsklassen (prijspeil 2021), periode 2031 t/m 2040; bron: ABF Socrates 2022 (scenario PZH Midden)

	2031 t/m 2040			Eengezins	Appartement	Totaal
	Eengezins	Appartement	Totaal			
< kwaliteitsk.gr.	0	0	0	0%	0%	0%
tot aftoppingsgr.	400	1.100	1.500	9%	34%	19%
tot liberalisatiegr.	100	200	300	2%	5%	3%
middenhuur (< €1.010)	0	700	700	1%	20%	9%
dure huur	0	0	0	0%	0%	0%
<b>Totaal huur</b>	<b>600</b>	<b>1.900</b>	<b>2.500</b>	<b>12%</b>	<b>59%</b>	<b>31%</b>
≤ 230 dzd	900	700	1.700	19%	23%	20%
230-325 dzd	1.100	200	1.300	23%	6%	16%
325-400 dzd	500	200	700	10%	5%	8%
400-510 dzd	800	200	1.000	16%	7%	12%
510-675 dzd	500	0	500	10%	0%	6%
≥ 675 dzd	500	0	500	10%	0%	6%
<b>Totaal koop</b>	<b>4.300</b>	<b>1.400</b>	<b>5.600</b>	<b>88%</b>	<b>41%</b>	<b>69%</b>
<b>Totaal nieuwbouw</b>	<b>4.800</b>	<b>3.300</b>	<b>8.100</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## Bouwopgave per scenario

Tabel 6.32: Midden-Holland : Toevoegingen aan woningvoorraad naar eigendom, woningtype en prijsklassen (prijspeil 2021), periode 2022 t/m 2025; bron: ABF Socrates 2022 (scenario's PZH Laag, Midden en Hoog)

	2022 t/m 2025					
	Laag	Midden	Hoog	Laag	Midden	Hoog
<b>Totaal huur</b>	<b>2.900</b>	<b>2.400</b>	<b>1.800</b>	<b>35%</b>	<b>29%</b>	<b>22%</b>
<b>Totaal huur tot liberalisatiegr.</b>	<b>2.000</b>	<b>1.700</b>	<b>1.200</b>	<b>25%</b>	<b>20%</b>	<b>15%</b>
< kwaliteitsk.gr.	0	0	0	0%	0%	0%
tot aftoppingsgr.	1.700	1.400	1.000	20%	16%	12%
tot liberalisatiegr.	300	300	200	4%	4%	2%
middenhuur (< €1.010)	900	700	600	10%	9%	7%
dure huur	0	0	0	0%	0%	0%
<b>Totaal koop</b>	<b>5.300</b>	<b>5.800</b>	<b>6.400</b>	<b>65%</b>	<b>71%</b>	<b>78%</b>
<b>Totaal koop ≤ 325 dzd</b>	<b>3.000</b>	<b>3.200</b>	<b>2.300</b>	<b>37%</b>	<b>39%</b>	<b>28%</b>
≤ 230 dzd	1.900	2.000	1.400	23%	24%	17%
230-325 dzd	1.100	1.200	1.000	13%	15%	12%
325-400 dzd	600	700	1.000	8%	8%	12%
400-510 dzd	900	1.000	1.300	11%	13%	16%
510-675 dzd	400	500	900	4%	6%	11%
≥ 675 dzd	400	500	900	5%	6%	10%
<b>Totaal</b>	<b>8.200</b>	<b>8.200</b>	<b>8.200</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Tabel 6.33: Midden-Holland : Toevoegingen aan woningvoorraad naar eigendom, woningtype en prijsklassen (prijspeil 2021), periode 2026 t/m 2030; bron: ABF Socrates 2022 (scenario's PZH Laag, Midden en Hoog)

	2026 t/m 2030					
	Laag	Midden	Hoog	Laag	Midden	Hoog
<b>Totaal huur</b>	<b>3.400</b>	<b>2.600</b>	<b>2.000</b>	<b>39%</b>	<b>31%</b>	<b>23%</b>
<b>Totaal huur tot liberalisatiegr.</b>	<b>2.600</b>	<b>1.900</b>	<b>1.300</b>	<b>30%</b>	<b>22%</b>	<b>16%</b>
< kwaliteitsk.gr.	0	0	0	0%	0%	0%
tot aftoppingsgr.	2.200	1.600	1.100	26%	19%	13%
tot liberalisatiegr.	400	300	200	4%	3%	2%
middenhuur (< €1.010)	800	700	600	9%	9%	7%
dure huur	0	0	0	0%	0%	0%
<b>Totaal koop</b>	<b>5.200</b>	<b>6.000</b>	<b>6.600</b>	<b>61%</b>	<b>69%</b>	<b>77%</b>
<b>Totaal koop ≤ 325 dzd</b>	<b>3.300</b>	<b>3.400</b>	<b>2.600</b>	<b>38%</b>	<b>40%</b>	<b>30%</b>
≤ 230 dzd	1.900	2.000	1.400	22%	23%	16%
230-325 dzd	1.400	1.500	1.300	16%	17%	15%
325-400 dzd	600	700	900	7%	8%	10%
400-510 dzd	700	1.000	1.400	8%	11%	16%
510-675 dzd	200	400	900	3%	5%	10%
≥ 675 dzd	400	500	900	4%	6%	11%
<b>Totaal</b>	<b>8.600</b>	<b>8.600</b>	<b>8.600</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Tabel 6.34: Midden-Holland : Toevoegingen aan woningvoorraad naar eigendom, woningtype en prijsklassen (prijspeil 2021), periode 2031 t/m 2040; bron: ABF Socrates 2022 (scenario's PZH Laag, Midden en Hoog)

	2031 t/m 2040					
	Laag	Midden	Hoog	Laag	Midden	Hoog
<b>Totaal huur</b>	<b>3.100</b>	<b>2.500</b>	<b>1.800</b>	<b>39%</b>	<b>31%</b>	<b>22%</b>
<b>Totaal huur tot liberalisatiegr.</b>	<b>2.400</b>	<b>1.800</b>	<b>1.200</b>	<b>30%</b>	<b>22%</b>	<b>15%</b>
< kwaliteitsk.gr.	0	0	0	0%	0%	0%
tot aftoppingsgr.	2.100	1.500	1.000	26%	19%	13%
tot liberalisatiegr.	300	300	200	4%	3%	2%
middenhuur (< €1.010)	700	700	600	9%	9%	7%
dure huur	0	0	0	0%	0%	0%
<b>Totaal koop</b>	<b>5.000</b>	<b>5.600</b>	<b>6.400</b>	<b>61%</b>	<b>69%</b>	<b>78%</b>
<b>Totaal koop ≤ 325 dzd</b>	<b>2.900</b>	<b>3.000</b>	<b>2.300</b>	<b>36%</b>	<b>37%</b>	<b>29%</b>
≤ 230 dzd	1.600	1.700	1.200	20%	20%	14%
230-325 dzd	1.300	1.300	1.200	16%	16%	14%
325-400 dzd	600	700	800	7%	8%	9%
400-510 dzd	800	1.000	1.400	10%	12%	17%
510-675 dzd	300	500	900	4%	6%	11%
≥ 675 dzd	400	500	900	5%	6%	12%
<b>Totaal</b>	<b>8.100</b>	<b>8.100</b>	<b>8.100</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## Ontwikkeling woonsituatie doelgroepen

Tabel 6.35: Midden-Holland: Ontwikkeling aantal particuliere huishoudens naar doelgroep huurbeleid en woonsituatie, 2022 t/m 2040; bron: ABF Socrates 2022 (scenario PZH Midden)

	stand				ontwikkeling		
	2022	2026	2031	2041	2022 t/m 2025	2026 t/m 2030	2031 t/m 2040
<b>Huur</b>							
Doelgroep passend toewijzen	17.700	19.500	20.100	19.600	1.800	700	-600
Overige corporatiedoelgroep	7.800	8.500	9.200	9.600	700	600	400
Middeninkomens	5.700	5.200	5.400	6.100	-500	100	700
Hoge inkomens	4.800	4.200	4.200	5.100	-600	100	800
<b>Totaal huur</b>	<b>36.000</b>	<b>37.400</b>	<b>38.900</b>	<b>40.300</b>	<b>1.400</b>	<b>1.500</b>	<b>1.400</b>
<b>Koop</b>							
Doelgroep passend toewijzen	7.800	9.900	10.800	11.000	2.100	900	200
Overige corporatiedoelgroep	10.200	12.400	13.500	14.100	2.200	1.100	600
Middeninkomens	13.500	14.300	15.500	16.800	800	1.200	1.300
Hoge inkomens	33.300	34.100	36.700	40.500	800	2.700	3.800
<b>Totaal koop</b>	<b>64.800</b>	<b>70.600</b>	<b>76.500</b>	<b>82.400</b>	<b>5.800</b>	<b>5.900</b>	<b>5.900</b>
<b>Bewoonde Andere Ruimte (BAR)</b>							
Doelgroep passend toewijzen	2.200	2.000	1.800	3.100	-100	-200	1.300
Overige corporatiedoelgroep	800	700	700	1.100	-100	-100	400
Middeninkomens	400	300	300	400	-100	0	100
Hoge inkomens	600	500	400	500	-100	0	100
<b>Totaal in BAR</b>	<b>4.000</b>	<b>3.600</b>	<b>3.300</b>	<b>5.100</b>	<b>-400</b>	<b>-300</b>	<b>1.900</b>
<b>Totaal (incl. BAR)</b>							
Doelgroep passend toewijzen	27.600	31.400	32.700	33.600	3.800	1.300	900
Overige corporatiedoelgroep	18.900	21.700	23.300	24.800	2.800	1.700	1.400
Middeninkomens	19.600	19.800	21.200	23.300	200	1.400	2.100
Hoge inkomens	38.700	38.700	41.400	46.100	0	2.700	4.700
<b>Totaal</b>	<b>104.800</b>	<b>111.600</b>	<b>118.700</b>	<b>127.900</b>	<b>6.900</b>	<b>7.100</b>	<b>9.200</b>



## 6.5 Regio Rotterdam

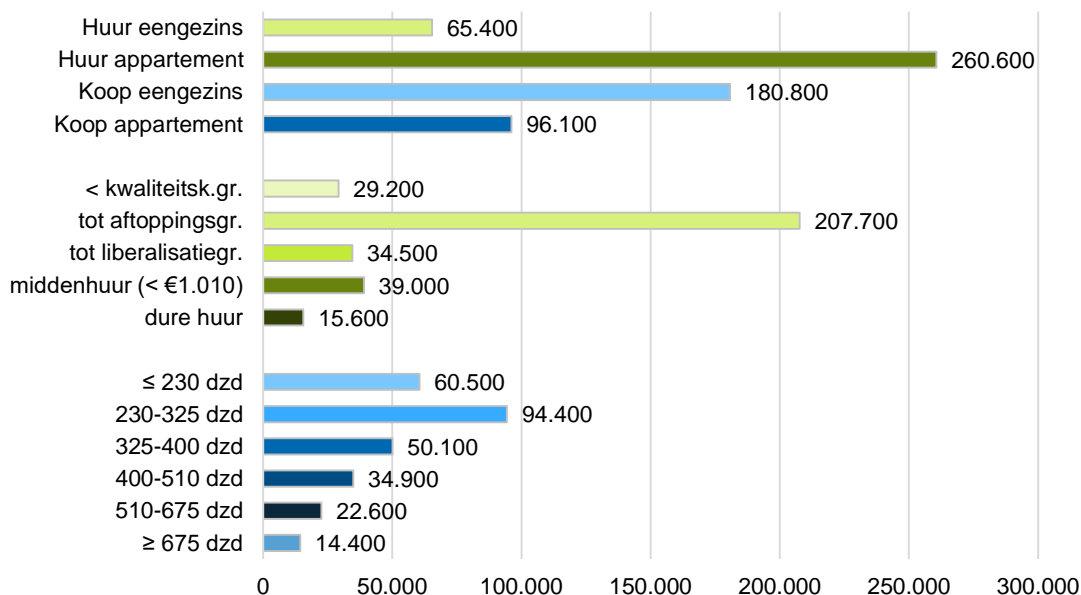
### Ontwikkeling huishoudens en doelgroepen

Tabel 6.36: Regio Rotterdam : Ontwikkeling aantal particuliere huishoudens naar leeftijd, samenstelling, inkomen (besteedbaar) en doelgroep huurbeleid, 2022 t/m 2040; bron: ABF Socrates 2022 (scenario PZH Midden)

	stand				ontwikkeling		
	2022	2026	2031	2041	2022 t/m 2025	2026 t/m 2030	2031 t/m 2040
<b>Leeftijd</b>							
Tot 30 jaar	79.700	83.600	83.000	82.200	3.800	-600	-800
30 - 44 jaar	157.000	166.700	176.000	180.500	9.700	9.300	4.500
45 - 64 jaar	213.400	210.800	206.300	213.200	-2.600	-4.500	6.800
65 - 74 jaar	86.600	90.600	98.200	98.000	4.000	7.600	-200
Vanaf 75 jaar	75.500	87.300	100.500	128.200	11.800	13.200	27.800
<b>Samenstelling</b>							
Alleenstaand	258.700	277.000	292.300	314.800	18.300	15.200	22.600
Eenouder	60.200	61.500	63.300	67.400	1.300	1.700	4.100
Paar zonder kind	155.100	159.500	164.100	166.200	4.500	4.600	2.100
Paar met kind	138.200	140.800	144.300	153.700	2.600	3.500	9.300
<b>Besteedbaar inkomen</b>							
< 18,8 dzd	145.100	171.800	174.600	175.200	26.700	2.800	600
18,8-27,8 dzd	129.200	139.700	145.400	152.000	10.600	5.700	6.600
27,8-39,7 dzd	121.600	120.800	126.700	135.800	-800	6.000	9.100
39,7-57,0 dzd	109.500	108.400	109.800	113.900	-1.100	1.400	4.000
≥ 57,0 dzd	106.800	98.300	107.400	125.200	-8.600	9.100	17.800
<b>Doelgroepen huurbeleid</b>							
DG passend toewijzen	209.600	228.600	230.500	231.100	19.000	1.900	600
Overige corporatiedoelgroep	119.200	133.800	140.500	148.100	14.600	6.800	7.600
Middeninkomens	106.700	104.800	110.600	120.900	-2.000	5.900	10.300
Hoge inkomens	176.800	171.900	182.300	202.000	-5.000	10.500	19.700
<b>Totaal</b>	<b>612.300</b>	<b>639.000</b>	<b>664.000</b>	<b>702.100</b>	<b>26.700</b>	<b>25.000</b>	<b>38.100</b>

## Bestaande woningvoorraad

Figuur 6.4: Regio Rotterdam: Huidige woningvoorraad (2022) naar eigendom, type en prijsklasse (koop: WOZ-waarden, prijspeil 2021); bron: ABF Socrates 2022



## Mutaties in de woningvoorraad

Tabel 6.37: Regio Rotterdam : Mutaties in de woningvoorraad naar eigendom en prijsklassen (prijspeil 2021), periode 2022 t/m 2025; bron: ABF Socrates 2022 (scenario PZH Midden)

	2022 t/m 2025				Saldo
	Toevoegingen	Sloop	Verkoop	Aanpassingen huur	
<b>Totaal huur</b>	<b>17.900</b>	<b>-3.400</b>	<b>-1.300</b>	<b>0</b>	<b>13.200</b>
< kwaliteitsk.gr.	500	-500	0	-2.700	-2.700
tot aftoppingsgr.	8.600	-2.700	-1.200	-1.000	3.700
tot liberalisatiegr.	2.000	-100	-100	1.500	3.400
middenhuur (< €1.010)	5.600	-100	0	-2.300	3.200
dure huur	1.200	-100	0	4.500	5.700
<b>Totaal koop</b>	<b>19.200</b>	<b>-300</b>	<b>1.300</b>		<b>20.200</b>
≤ 230 dzd	6.600	-100	0		6.500
230-325 dzd	5.200	-100	1.300		6.400
325-400 dzd	3.700	0	0		3.700
400-510 dzd	1.800	0	0		1.800
510-675 dzd	900	0	0		900
≥ 675 dzd	1.000	0	0		1.000
<b>Totaal</b>	<b>37.200</b>	<b>-3.700</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33.500</b>

Tabel 6.38: Regio Rotterdam : Mutaties in de woningvoorraad naar eigendom en prijsklassen (prijspeil 2021), periode 2026 t/m 2030; bron: ABF Socrates 2022 (scenario PZH Midden)

	2026 t/m 2030				Saldo
	Toevoegingen	Sloop	Verkoop	Aanpassingen huur	
<b>Totaal huur</b>	<b>18.500</b>	<b>-4.400</b>	<b>-1.600</b>	<b>0</b>	<b>12.500</b>
< kwaliteitsk.gr.	400	-500	0	-2.200	-2.300
tot aftoppingsgr.	9.100	-3.600	-1.500	-3.100	1.000
tot liberalisatiegr.	2.400	-100	-100	2.700	4.900
middenhuur (< €1.010)	5.400	-100	-100	-2.800	2.500
dure huur	1.100	-100	0	5.400	6.400
<b>Totaal koop</b>	<b>20.600</b>	<b>-400</b>	<b>1.600</b>		<b>21.800</b>
≤ 230 dzd	7.100	-100	0		7.000
230-325 dzd	5.900	-100	1.600		7.300
325-400 dzd	3.900	0	100		3.900
400-510 dzd	1.800	-100	0		1.700
510-675 dzd	1.000	0	0		1.000
≥ 675 dzd	1.000	-100	0		1.000
<b>Totaal</b>	<b>39.100</b>	<b>-4.700</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>34.300</b>

Tabel 6.39: Regio Rotterdam : Mutaties in de woningvoorraad naar eigendom en prijsklassen (prijspeil 2021), periode 2031 t/m 2040; bron: ABF Socrates 2022 (scenario PZH Midden)

	2031 t/m 2040				Saldo
	Toevoegingen	Sloop	Verkoop	Aanpassingen huur	
<b>Totaal huur</b>	<b>21.600</b>	<b>-9.200</b>	<b>-3.200</b>	<b>0</b>	<b>9.200</b>
< kwaliteitsk.gr.	500	-1.000	0	-2.800	-3.200
tot aftoppingsgr.	11.400	-7.200	-2.800	-8.200	-6.800
tot liberalisatiegr.	2.700	-400	-300	6.300	8.300
middenhuur (< €1.010)	5.800	-300	-200	-2.600	2.700
dure huur	1.100	-400	0	7.400	8.100
<b>Totaal koop</b>	<b>27.000</b>	<b>-800</b>	<b>3.200</b>		<b>29.400</b>
≤ 230 dzd	8.700	-200	0		8.500
230-325 dzd	7.700	-200	3.100		10.600
325-400 dzd	5.000	-100	200		5.100
400-510 dzd	2.600	-100	0		2.400
510-675 dzd	1.500	0	0		1.500
≥ 675 dzd	1.500	-100	0		1.400
<b>Totaal</b>	<b>48.600</b>	<b>-9.900</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>38.600</b>

## Bouwopgave naar eengezins / appartement

Tabel 6.40: Regio Rotterdam : Toevoegingen aan woningvoorraad naar eigendom, woningtype en prijsklassen (prijspeil 2021), perioden 2022 t/m 2025; bron: ABF Socrates 2022 (scenario PZH Midden)

	2022 t/m 2025			Eengezins	Appartement	Totaal
	Eengezins	Appartement	Totaal			
< kwaliteitsk.gr.	300	200	500	1%	1%	1%
tot aftoppingsgr.	4.300	4.300	8.600	19%	28%	23%
tot liberalisatiegr.	1.000	1.000	2.000	5%	7%	6%
middenhuur (< €1.010)	2.800	2.800	5.600	13%	18%	15%
dure huur	400	800	1.200	2%	5%	3%
<b>Totaal huur</b>	<b>8.900</b>	<b>9.100</b>	<b>17.900</b>	<b>40%</b>	<b>60%</b>	<b>48%</b>
≤ 230 dzd	3.900	2.700	6.600	18%	18%	18%
230-325 dzd	3.400	1.800	5.200	15%	12%	14%
325-400 dzd	3.200	500	3.700	15%	3%	10%
400-510 dzd	1.100	600	1.800	5%	4%	5%
510-675 dzd	700	200	900	3%	1%	2%
≥ 675 dzd	700	300	1.000	3%	2%	3%
<b>Totaal koop</b>	<b>13.100</b>	<b>6.100</b>	<b>19.200</b>	<b>60%</b>	<b>40%</b>	<b>52%</b>
<b>Totaal nieuwbouw</b>	<b>22.000</b>	<b>15.200</b>	<b>37.200</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Tabel 6.41: Regio Rotterdam : Toevoegingen aan woningvoorraad naar eigendom, woningtype en prijsklassen (prijspeil 2021), perioden 2026 t/m 2030; bron: ABF Socrates 2022 (scenario PZH Midden)

	2026 t/m 2030			Eengezins	Appartement	Totaal
	Eengezins	Appartement	Totaal			
< kwaliteitsk.gr.	300	100	400	1%	1%	1%
tot aftoppingsgr.	4.100	5.000	9.100	19%	29%	23%
tot liberalisatiegr.	900	1.500	2.400	4%	8%	6%
middenhuur (< €1.010)	2.300	3.100	5.400	11%	18%	14%
dure huur	500	700	1.100	2%	4%	3%
<b>Totaal huur</b>	<b>8.100</b>	<b>10.400</b>	<b>18.500</b>	<b>37%</b>	<b>60%</b>	<b>47%</b>
≤ 230 dzd	3.800	3.200	7.100	18%	19%	18%
230-325 dzd	3.900	2.000	5.900	18%	12%	15%
325-400 dzd	3.300	600	3.900	15%	4%	10%
400-510 dzd	1.200	600	1.800	5%	3%	4%
510-675 dzd	800	200	1.000	4%	1%	3%
≥ 675 dzd	700	300	1.000	3%	2%	3%
<b>Totaal koop</b>	<b>13.700</b>	<b>6.900</b>	<b>20.600</b>	<b>63%</b>	<b>40%</b>	<b>53%</b>
<b>Totaal nieuwbouw</b>	<b>21.700</b>	<b>17.300</b>	<b>39.000</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Tabel 6.42: Regio Rotterdam : Toevoegingen aan woningvoorraad naar eigendom, woningtype en prijsklassen (prijspeil 2021), periode 2031 t/m 2040; bron: ABF Socrates 2022 (scenario PZH Midden)

	2031 t/m 2040			Eengezins	Appartement	Totaal
	Eengezins	Appartement	Totaal			
< kwaliteitsk.gr.	300	200	500	1%	1%	1%
tot aftoppingsgr.	4.700	6.700	11.400	17%	31%	23%
tot liberalisatiegr.	1.000	1.700	2.700	4%	8%	6%
middenhuur (< €1.010)	2.700	3.200	5.800	10%	15%	12%
dure huur	500	600	1.100	2%	3%	2%
<b>Totaal huur</b>	<b>9.300</b>	<b>12.300</b>	<b>21.600</b>	<b>34%</b>	<b>57%</b>	<b>44%</b>
≤ 230 dzd	4.400	4.300	8.700	16%	20%	18%
230-325 dzd	5.000	2.700	7.700	19%	12%	16%
325-400 dzd	4.200	800	5.000	16%	4%	10%
400-510 dzd	1.800	800	2.600	7%	4%	5%
510-675 dzd	1.300	200	1.500	5%	1%	3%
≥ 675 dzd	1.000	500	1.500	4%	2%	3%
<b>Totaal koop</b>	<b>17.700</b>	<b>9.200</b>	<b>27.000</b>	<b>66%</b>	<b>43%</b>	<b>56%</b>
<b>Totaal nieuwbouw</b>	<b>27.000</b>	<b>21.600</b>	<b>48.600</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## Bouwopgave per scenario

Tabel 6.43: Regio Rotterdam : Toevoegingen aan woningvoorraad naar eigendom, woningtype en prijsklassen (prijspeil 2021), periode 2022 t/m 2025; bron: ABF Socrates 2022 (scenario's PZH Laag, Midden en Hoog)

	2022 t/m 2025					
	Laag	Midden	Hoog	Laag	Midden	Hoog
<b>Totaal huur</b>	<b>20.500</b>	<b>17.900</b>	<b>14.900</b>	<b>55%</b>	<b>48%</b>	<b>40%</b>
<b>Totaal huur tot liberalisatiegr.</b>	<b>12.400</b>	<b>11.200</b>	<b>9.700</b>	<b>33%</b>	<b>30%</b>	<b>26%</b>
< kwaliteitsk.gr.	600	500	400	1%	1%	1%
tot aftoppingsgr.	9.600	8.600	7.500	26%	23%	20%
tot liberalisatiegr.	2.300	2.000	1.700	6%	6%	5%
middenhuur (< €1.010)	6.500	5.600	4.400	17%	15%	12%
dure huur	1.600	1.200	800	4%	3%	2%
<b>Totaal koop</b>	<b>16.600</b>	<b>19.200</b>	<b>22.200</b>	<b>45%</b>	<b>52%</b>	<b>60%</b>
<b>Totaal koop ≤ 325 dzd</b>	<b>10.400</b>	<b>11.900</b>	<b>9.300</b>	<b>28%</b>	<b>32%</b>	<b>25%</b>
≤ 230 dzd	5.800	6.600	5.900	15%	18%	16%
230-325 dzd	4.600	5.200	3.300	12%	14%	9%
325-400 dzd	3.200	3.700	4.900	9%	10%	13%
400-510 dzd	1.400	1.800	4.100	4%	5%	11%
510-675 dzd	800	900	2.200	2%	2%	6%
≥ 675 dzd	800	1.000	1.800	2%	3%	5%
<b>Totaal</b>	<b>37.200</b>	<b>37.200</b>	<b>37.200</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Tabel 6.44: Regio Rotterdam : Toevoegingen aan woningvoorraad naar eigendom, woningtype en prijsklassen (prijsspeil 2021), periode 2026 t/m 2030; bron: ABF Socrates 2022 (scenario's PZH Laag, Midden en Hoog)

	2026 t/m 2030					
	Laag	Midden	Hoog	Laag	Midden	Hoog
<b>Totaal huur</b>	<b>22.500</b>	<b>18.500</b>	<b>14.900</b>	<b>58%</b>	<b>47%</b>	<b>38%</b>
<b>Totaal huur tot liberalisatiegr.</b>	<b>14.500</b>	<b>11.900</b>	<b>9.800</b>	<b>37%</b>	<b>31%</b>	<b>25%</b>
< kwaliteitsk.gr.	500	400	300	1%	1%	1%
tot aftoppingsgr.	11.300	9.100	7.500	29%	23%	19%
tot liberalisatiegr.	2.700	2.400	2.000	7%	6%	5%
middenhuur (< €1.010)	6.500	5.400	4.200	17%	14%	11%
dure huur	1.500	1.100	800	4%	3%	2%
<b>Totaal koop</b>	<b>16.600</b>	<b>20.600</b>	<b>24.200</b>	<b>42%</b>	<b>53%</b>	<b>62%</b>
<b>Totaal koop ≤ 325 dzd</b>	<b>10.900</b>	<b>12.900</b>	<b>10.700</b>	<b>28%</b>	<b>33%</b>	<b>27%</b>
≤ 230 dzd	6.000	7.100	6.200	15%	18%	16%
230-325 dzd	4.900	5.900	4.400	13%	15%	11%
325-400 dzd	3.200	3.900	5.000	8%	10%	13%
400-510 dzd	1.100	1.800	4.400	3%	4%	11%
510-675 dzd	700	1.000	2.300	2%	3%	6%
≥ 675 dzd	700	1.000	1.900	2%	3%	5%
<b>Totaal</b>	<b>39.100</b>	<b>39.100</b>	<b>39.100</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Tabel 6.45: Regio Rotterdam : Toevoegingen aan woningvoorraad naar eigendom, woningtype en prijsklassen (prijsspeil 2021), periode 2031 t/m 2040; bron: ABF Socrates 2022 (scenario's PZH Laag, Midden en Hoog)

	2031 t/m 2040					
	Laag	Midden	Hoog	Laag	Midden	Hoog
<b>Totaal huur</b>	<b>26.900</b>	<b>21.600</b>	<b>16.900</b>	<b>55%</b>	<b>44%</b>	<b>35%</b>
<b>Totaal huur tot liberalisatiegr.</b>	<b>18.000</b>	<b>14.700</b>	<b>11.500</b>	<b>37%</b>	<b>30%</b>	<b>24%</b>
< kwaliteitsk.gr.	700	500	400	1%	1%	1%
tot aftoppingsgr.	14.100	11.400	8.900	29%	23%	18%
tot liberalisatiegr.	3.200	2.700	2.200	7%	6%	4%
middenhuur (< €1.010)	7.600	5.800	4.700	16%	12%	10%
dure huur	1.400	1.100	700	3%	2%	1%
<b>Totaal koop</b>	<b>21.700</b>	<b>27.000</b>	<b>31.700</b>	<b>45%</b>	<b>56%</b>	<b>65%</b>
<b>Totaal koop ≤ 325 dzd</b>	<b>13.900</b>	<b>16.400</b>	<b>13.400</b>	<b>29%</b>	<b>34%</b>	<b>28%</b>
≤ 230 dzd	7.800	8.700	7.600	16%	18%	16%
230-325 dzd	6.100	7.700	5.800	13%	16%	12%
325-400 dzd	4.100	5.000	6.400	9%	10%	13%
400-510 dzd	1.700	2.600	5.800	3%	5%	12%
510-675 dzd	1.000	1.500	3.300	2%	3%	7%
≥ 675 dzd	900	1.500	2.700	2%	3%	6%
<b>Totaal</b>	<b>48.600</b>	<b>48.600</b>	<b>48.600</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## Ontwikkeling woonsituatie doelgroepen

Tabel 6.46: Regio Rotterdam: Ontwikkeling aantal particuliere huishoudens naar doelgroep huurbeleid en woonsituatie, 2022 t/m 2040; bron: ABF Socrates 2022 (scenario PZH Midden)

	stand				ontwikkeling		
	2022	2026	2031	2041	2022 t/m 2025	2026 t/m 2030	2031 t/m 2040
<b>Huur</b>							
Doelgroep passend toewijzen	155.000	166.300	168.100	167.800	11.300	1.800	-300
Overige corporatiedoelgroep	67.000	72.900	76.600	80.900	5.900	3.800	4.200
Middeninkomens	43.700	41.100	43.200	46.700	-2.600	2.200	3.500
Hoge inkomens	35.500	31.400	32.800	37.000	-4.100	1.400	4.200
<b>Totaal huur</b>	<b>301.100</b>	<b>311.600</b>	<b>320.700</b>	<b>332.400</b>	<b>10.500</b>	<b>9.100</b>	<b>11.700</b>
<b>Koop</b>							
Doelgroep passend toewijzen	32.600	41.500	44.300	46.400	8.900	2.800	2.100
Overige corporatiedoelgroep	43.800	53.200	57.200	61.000	9.400	4.000	3.800
Middeninkomens	57.700	59.400	63.500	70.600	1.700	4.200	7.100
Hoge inkomens	134.700	135.000	144.900	161.000	300	9.900	16.100
<b>Totaal koop</b>	<b>268.800</b>	<b>289.000</b>	<b>309.900</b>	<b>339.000</b>	<b>20.200</b>	<b>20.900</b>	<b>29.100</b>
<b>Bewoonde Andere Ruimte (BAR)</b>							
Doelgroep passend toewijzen	22.000	20.800	18.100	16.800	-1.200	-2.700	-1.300
Overige corporatiedoelgroep	8.400	7.700	6.700	6.200	-700	-1.000	-500
Middeninkomens	5.300	4.300	3.900	3.600	-1.000	-500	-300
Hoge inkomens	6.600	5.500	4.700	4.100	-1.100	-900	-600
<b>Totaal in BAR</b>	<b>42.400</b>	<b>38.400</b>	<b>33.300</b>	<b>30.700</b>	<b>-4.000</b>	<b>-5.000</b>	<b>-2.700</b>
<b>Totaal (incl. BAR)</b>							
Doelgroep passend toewijzen	209.600	228.600	230.500	231.100	19.000	1.900	600
Overige corporatiedoelgroep	119.200	133.800	140.500	148.100	14.600	6.800	7.600
Middeninkomens	106.700	104.800	110.600	120.900	-2.000	5.900	10.300
Hoge inkomens	176.800	171.900	182.300	202.000	-5.000	10.500	19.700
<b>Totaal</b>	<b>612.300</b>	<b>639.000</b>	<b>664.000</b>	<b>702.100</b>	<b>26.700</b>	<b>25.000</b>	<b>38.100</b>

## 6.6 Zuid-Holland Zuid

### Ontwikkeling huishoudens en doelgroepen

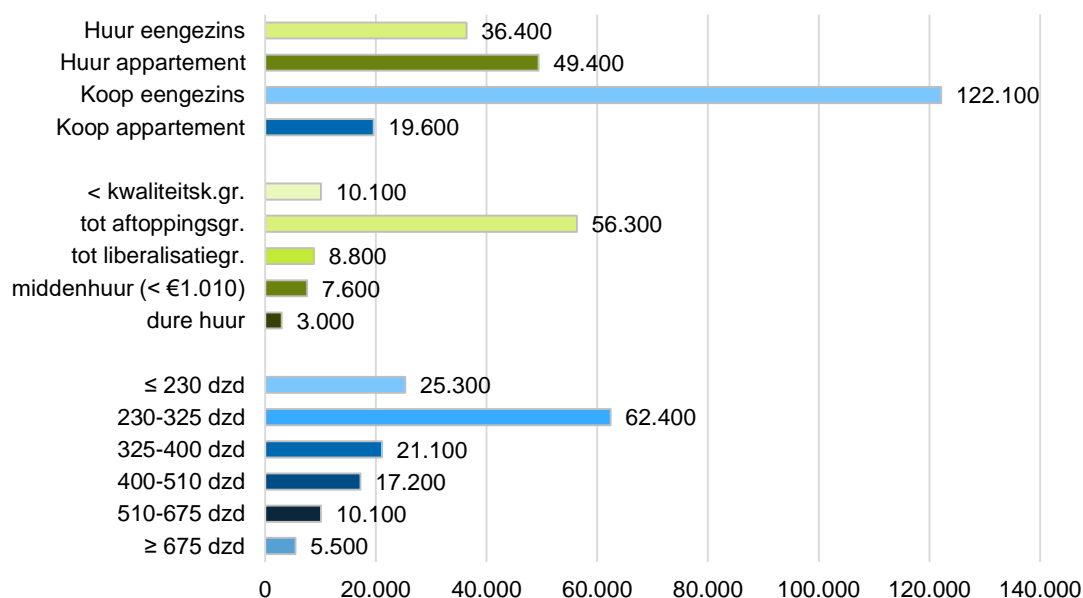
Tabel 6.47: Zuid-Holland Zuid : Ontwikkeling aantal particuliere huishoudens naar leeftijd, samenstelling, inkomen (besteedbaar) en doelgroep huurbeleid, 2022 t/m 2040; bron: ABF Socrates 2022 (scenario PZH Midden)

	stand				ontwikkeling			
	2022	2026	2031	2041	2022 t/m 2025	2026 t/m 2030	2031 t/m 2040	
<b>Leeftijd</b>								
Tot 30 jaar	16.900	17.700	17.300	15.600	800	-400	-1.700	
30 - 44 jaar	51.300	53.600	56.100	55.400	2.300	2.500	-700	
45 - 64 jaar	83.700	82.700	79.800	77.800	-1.000	-2.900	-1.900	
65 - 74 jaar	36.100	36.600	40.500	40.900	500	3.900	500	
Vanaf 75 jaar	34.700	39.800	44.200	54.300	5.100	4.300	10.100	
<b>Samenstelling</b>								
Alleenstaand	74.300	80.200	85.900	92.000	5.800	5.700	6.200	
Eenouder	16.200	16.900	17.700	19.000	700	800	1.300	
Paar zonder kind	68.600	70.400	71.300	69.400	1.800	1.000	-2.000	
Paar met kind	63.600	63.000	63.000	63.700	-600	-100	700	
<b>Besteedbaar inkomen</b>								
< 18,8 dzd	37.600	45.800	47.300	46.800	8.200	1.500	-500	
18,8-27,8 dzd	47.400	51.800	53.900	55.000	4.400	2.100	1.100	
27,8-39,7 dzd	47.000	47.100	48.700	50.200	100	1.600	1.500	
39,7-57,0 dzd	48.000	47.200	47.000	46.400	-800	-300	-600	
≥ 57,0 dzd	42.700	38.600	41.000	45.700	-4.100	2.500	4.700	
<b>Doelgroepen huurbeleid</b>								
DG passend toewijzen	64.600	71.700	73.000	71.700	7.000	1.300	-1.300	
Overige corporatiedoelgroep	42.600	47.400	49.800	51.500	4.800	2.400	1.700	
Middeninkomens	40.200	39.400	41.000	43.100	-800	1.600	2.100	
Hoge inkomens	75.400	72.000	74.100	77.800	-3.400	2.100	3.800	
<b>Totaal</b>	<b>222.800</b>	<b>230.400</b>	<b>237.800</b>	<b>244.000</b>	<b>7.700</b>	<b>7.400</b>	<b>6.200</b>	



## Bestaande woningvoorraad

Figuur 6.5: Zuid-Holland Zuid: Huidige woningvoorraad (2022) naar eigendom, type en prijsklasse (koop: WOZ-waarden, prijspeil 2021); bron: ABF Socrates 2022



## Mutaties in de woningvoorraad

Tabel 6.48: Zuid-Holland Zuid : Mutaties in de woningvoorraad naar eigendom en prijsklassen (prijspeil 2021), periode 2022 t/m 2025; bron: ABF Socrates 2022 (scenario PZH Midden)

	2022 t/m 2025				
	Toevoegingen	Sloop	Verkoop	Aanpassingen huur	Saldo
<b>Totaal huur</b>	<b>3.400</b>	<b>-1.300</b>	<b>-300</b>	<b>0</b>	<b>1.700</b>
< kwaliteitsk.gr.	0	-300	0	-700	-1.000
tot aftoppingsgr.	2.100	-900	-300	400	1.300
tot liberalisatiegr.	200	-100	-100	-200	-100
middenhuur (< €1.010)	1.000	0	0	-100	800
dure huur	0	0	0	600	600
<b>Totaal koop</b>	<b>5.700</b>	<b>-200</b>	<b>300</b>		<b>5.900</b>
≤ 230 dzd	1.900	0	0		1.800
230-325 dzd	900	-100	300		1.200
325-400 dzd	700	0	0		700
400-510 dzd	1.300	0	0		1.300
510-675 dzd	400	0	0		400
≥ 675 dzd	500	0	0		400
<b>Totaal</b>	<b>9.100</b>	<b>-1.500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.600</b>

Tabel 6.49: Zuid-Holland Zuid : Mutaties in de woningvoorraad naar eigendom en prijsklassen (prijspeil 2021), periode 2026 t/m 2030; bron: ABF Socrates 2022 (scenario PZH Midden)

	2026 t/m 2030				
	Toevoegingen	Sloop	Verkoop	Aanpassingen huur	Saldo
<b>Totaal huur</b>	<b>3.700</b>	<b>-1.700</b>	<b>-400</b>	<b>0</b>	<b>1.600</b>
< kwaliteitsk.gr.	0	-400	0	-600	-900
tot aftoppingsgr.	2.400	-1.000	-200	-600	600
tot liberalisatiegr.	300	-100	-100	600	600
middenhuur (< €1.010)	1.000	-100	-100	100	900
dure huur	0	-100	0	500	400
<b>Totaal koop</b>	<b>6.400</b>	<b>-300</b>	<b>400</b>		<b>6.500</b>
≤ 230 dzd	2.200	-100	0		2.200
230-325 dzd	1.200	-100	300		1.400
325-400 dzd	800	0	100		900
400-510 dzd	1.300	0	0		1.300
510-675 dzd	400	0	0		300
≥ 675 dzd	500	0	0		400
<b>Totaal</b>	<b>10.100</b>	<b>-1.900</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.200</b>

Tabel 6.50: Zuid-Holland Zuid : Mutaties in de woningvoorraad naar eigendom en prijsklassen (prijspeil 2021), periode 2031 t/m 2040; bron: ABF Socrates 2022 (scenario PZH Midden)

	2031 t/m 2040				
	Toevoegingen	Sloop	Verkoop	Aanpassingen huur	Saldo
<b>Totaal huur</b>	<b>3.200</b>	<b>-3.500</b>	<b>-900</b>	<b>0</b>	<b>-1.200</b>
< kwaliteitsk.gr.	100	-700	0	-800	-1.400
tot aftoppingsgr.	2.200	-2.100	-600	-2.200	-2.600
tot liberalisatiegr.	200	-300	-200	1.800	1.500
middenhuur (< €1.010)	800	-200	-100	-200	300
dure huur	0	-200	0	1.300	1.100
<b>Totaal koop</b>	<b>6.200</b>	<b>-500</b>	<b>900</b>		<b>6.500</b>
≤ 230 dzd	2.100	-100	0		2.100
230-325 dzd	1.100	-200	700		1.700
325-400 dzd	700	-100	100		700
400-510 dzd	1.400	-100	0		1.300
510-675 dzd	400	0	0		300
≥ 675 dzd	500	-100	0		400
<b>Totaal</b>	<b>9.400</b>	<b>-4.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.400</b>

## Bouwopgave naar eengezins / appartement

Tabel 6.51: Zuid-Holland Zuid : Toevoegingen aan woningvoorraad naar eigendom, woningtype en prijsklassen (prijspeil 2021), perioden 2022 t/m 2025; bron: ABF Socrates 2022 (scenario PZH Midden)

	2022 t/m 2025			Eengezins	Appartement	Totaal
	Eengezins	Appartement	Totaal			
< kwaliteitsk.gr.	0	0	0	0%	1%	0%
tot aftoppingsgr.	700	1.400	2.100	15%	33%	23%
tot liberalisatiegr.	100	100	200	2%	4%	3%
middenhuur (< €1.010)	300	700	1.000	7%	16%	11%
dure huur	0	0	0	0%	0%	0%
Totaal huur	1.200	2.200	3.400	24%	53%	37%
≤ 230 dzd	900	900	1.900	19%	22%	20%
230-325 dzd	500	400	900	10%	10%	10%
325-400 dzd	500	200	700	11%	5%	8%
400-510 dzd	1.100	300	1.300	21%	6%	14%
510-675 dzd	400	0	400	8%	1%	5%
≥ 675 dzd	300	100	500	7%	3%	5%
Totaal koop	3.800	1.900	5.700	76%	47%	63%
<b>Totaal nieuwbouw</b>	<b>5.000</b>	<b>4.200</b>	<b>9.100</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Tabel 6.52: Zuid-Holland Zuid : Toevoegingen aan woningvoorraad naar eigendom, woningtype en prijsklassen (prijspeil 2021), perioden 2026 t/m 2030; bron: ABF Socrates 2022 (scenario PZH Midden)

	2026 t/m 2030			Eengezins	Appartement	Totaal
	Eengezins	Appartement	Totaal			
< kwaliteitsk.gr.	0	0	0	0%	1%	0%
tot aftoppingsgr.	700	1.700	2.400	13%	38%	24%
tot liberalisatiegr.	100	200	300	2%	4%	3%
middenhuur (< €1.010)	300	700	1.000	5%	16%	10%
dure huur	0	0	0	0%	0%	0%
Totaal huur	1.100	2.600	3.700	20%	59%	37%
≤ 230 dzd	1.300	900	2.200	23%	21%	22%
230-325 dzd	800	400	1.200	14%	8%	12%
325-400 dzd	600	200	800	11%	4%	8%
400-510 dzd	1.100	200	1.300	20%	5%	13%
510-675 dzd	300	0	400	6%	1%	3%
≥ 675 dzd	400	100	500	7%	2%	5%
Totaal koop	4.500	1.900	6.400	80%	41%	63%
<b>Totaal nieuwbouw</b>	<b>5.600</b>	<b>4.500</b>	<b>10.100</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Tabel 6.53: Zuid-Holland Zuid : Toevoegingen aan woningvoorraad naar eigendom, woningtype en prijsklassen (prijspeil 2021), periode 2031 t/m 2040; bron: ABF Socrates 2022 (scenario PZH Midden)

	2031 t/m 2040			Eengezins	Appartement	Totaal
	Eengezins	Appartement	Totaal			
< kwaliteitsk.gr.	0	100	100	0%	1%	1%
tot aftoppingsgr.	500	1.700	2.200	10%	40%	24%
tot liberalisatiegr.	100	100	200	1%	3%	2%
middenhuur (< €1.010)	200	600	800	3%	15%	8%
dure huur	0	0	0	0%	0%	0%
<b>Totaal huur</b>	<b>700</b>	<b>2.500</b>	<b>3.200</b>	<b>14%</b>	<b>59%</b>	<b>34%</b>
≤ 230 dzd	1.200	900	2.100	23%	22%	23%
230-325 dzd	800	300	1.100	15%	8%	12%
325-400 dzd	500	200	700	10%	4%	7%
400-510 dzd	1.200	200	1.400	23%	5%	15%
510-675 dzd	300	0	400	6%	1%	4%
≥ 675 dzd	400	100	500	8%	2%	5%
<b>Totaal koop</b>	<b>4.400</b>	<b>1.700</b>	<b>6.200</b>	<b>86%</b>	<b>41%</b>	<b>66%</b>
<b>Totaal nieuwbouw</b>	<b>5.200</b>	<b>4.200</b>	<b>9.400</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## Bouwopgave per scenario

Tabel 6.54: Zuid-Holland Zuid : Toevoegingen aan woningvoorraad naar eigendom, woningtype en prijsklassen (prijspeil 2021), periode 2022 t/m 2025; bron: ABF Socrates 2022 (scenario's PZH Laag, Midden en Hoog)

	2022 t/m 2025					
	Laag	Midden	Hoog	Laag	Midden	Hoog
<b>Totaal huur</b>	<b>4.000</b>	<b>3.400</b>	<b>2.600</b>	<b>44%</b>	<b>37%</b>	<b>29%</b>
<b>Totaal huur tot liberalisatiegr.</b>	<b>2.800</b>	<b>2.400</b>	<b>1.900</b>	<b>31%</b>	<b>26%</b>	<b>20%</b>
< kwaliteitsk.gr.	0	0	0	1%	0%	0%
tot aftoppingsgr.	2.500	2.100	1.600	28%	23%	18%
tot liberalisatiegr.	200	200	200	3%	3%	2%
middenhuur (< €1.010)	1.200	1.000	700	13%	11%	8%
dure huur	0	0	0	0%	0%	0%
<b>Totaal koop</b>	<b>5.100</b>	<b>5.700</b>	<b>6.500</b>	<b>56%</b>	<b>63%</b>	<b>71%</b>
<b>Totaal koop ≤ 325 dzd</b>	<b>2.500</b>	<b>2.800</b>	<b>1.700</b>	<b>28%</b>	<b>31%</b>	<b>19%</b>
≤ 230 dzd	1.700	1.900	1.200	19%	20%	13%
230-325 dzd	900	900	500	9%	10%	6%
325-400 dzd	600	700	700	7%	8%	8%
400-510 dzd	1.100	1.300	1.600	12%	14%	18%
510-675 dzd	400	400	1.600	4%	5%	17%
≥ 675 dzd	400	500	900	5%	5%	10%
<b>Totaal</b>	<b>9.100</b>	<b>9.100</b>	<b>9.100</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Tabel 6.55: Zuid-Holland Zuid : Toevoegingen aan woningvoorraad naar eigendom, woningtype en prijsklassen (prijsspeil 2021), periode 2026 t/m 2030; bron: ABF Socrates 2022 (scenario's PZH Laag, Midden en Hoog)

	2026 t/m 2030					
	Laag	Midden	Hoog	Laag	Midden	Hoog
<b>Totaal huur</b>	<b>4.700</b>	<b>3.700</b>	<b>2.900</b>	<b>46%</b>	<b>37%</b>	<b>28%</b>
<b>Totaal huur tot liberalisatiegr.</b>	<b>3.600</b>	<b>2.700</b>	<b>2.100</b>	<b>35%</b>	<b>27%</b>	<b>21%</b>
< kwaliteitsk.gr.	0	0	0	0%	0%	0%
tot aftoppingsgr.	3.200	2.400	1.900	32%	24%	18%
tot liberalisatiegr.	300	300	200	3%	3%	2%
middenhuur (< €1.010)	1.100	1.000	800	11%	10%	8%
dure huur	0	0	0	0%	0%	0%
<b>Totaal koop</b>	<b>5.400</b>	<b>6.400</b>	<b>7.200</b>	<b>54%</b>	<b>63%</b>	<b>72%</b>
<b>Totaal koop ≤ 325 dzd</b>	<b>3.300</b>	<b>3.400</b>	<b>2.000</b>	<b>33%</b>	<b>34%</b>	<b>20%</b>
≤ 230 dzd	2.100	2.200	1.300	21%	22%	13%
230-325 dzd	1.200	1.200	700	12%	12%	7%
325-400 dzd	600	800	900	6%	8%	9%
400-510 dzd	900	1.300	1.800	9%	13%	18%
510-675 dzd	200	400	1.500	2%	3%	15%
≥ 675 dzd	400	500	1.000	3%	5%	10%
<b>Totaal</b>	<b>10.100</b>	<b>10.100</b>	<b>10.100</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

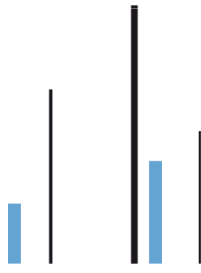
Tabel 6.56: Zuid-Holland Zuid : Toevoegingen aan woningvoorraad naar eigendom, woningtype en prijsklassen (prijsspeil 2021), periode 2031 t/m 2040; bron: ABF Socrates 2022 (scenario's PZH Laag, Midden en Hoog)

	2031 t/m 2040					
	Laag	Midden	Hoog	Laag	Midden	Hoog
<b>Totaal huur</b>	<b>4.100</b>	<b>3.200</b>	<b>2.500</b>	<b>44%</b>	<b>34%</b>	<b>26%</b>
<b>Totaal huur tot liberalisatiegr.</b>	<b>3.200</b>	<b>2.400</b>	<b>1.800</b>	<b>34%</b>	<b>26%</b>	<b>19%</b>
< kwaliteitsk.gr.	100	100	0	1%	1%	0%
tot aftoppingsgr.	2.900	2.200	1.600	31%	24%	17%
tot liberalisatiegr.	200	200	100	3%	2%	2%
middenhuur (< €1.010)	900	800	600	9%	8%	7%
dure huur	0	0	0	0%	0%	0%
<b>Totaal koop</b>	<b>5.300</b>	<b>6.200</b>	<b>6.900</b>	<b>56%</b>	<b>66%</b>	<b>74%</b>
<b>Totaal koop ≤ 325 dzd</b>	<b>3.200</b>	<b>3.200</b>	<b>1.800</b>	<b>34%</b>	<b>35%</b>	<b>19%</b>
≤ 230 dzd	2.000	2.100	1.100	21%	23%	12%
230-325 dzd	1.200	1.100	700	13%	12%	7%
325-400 dzd	600	700	700	6%	7%	8%
400-510 dzd	900	1.400	1.900	10%	15%	21%
510-675 dzd	200	400	1.500	2%	4%	16%
≥ 675 dzd	400	500	1.000	4%	5%	10%
<b>Totaal</b>	<b>9.400</b>	<b>9.400</b>	<b>9.400</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## Ontwikkeling woonsituatie doelgroepen

Tabel 6.57: Zuid-Holland Zuid: Ontwikkeling aantal particuliere huishoudens naar doelgroep huurbeleid en woonsituatie, 2022 t/m 2040; bron: ABF Socrates 2022 (scenario PZH Midden)

	stand				ontwikkeling		
	2022	2026	2031	2041	2022 t/m 2025	2026 t/m 2030	2031 t/m 2040
<b>Huur</b>							
Doelgroep passend toewijzen	43.600	46.100	46.200	44.100	2.500	100	-2.100
Overige corporatiedoelgroep	18.200	19.000	19.500	19.700	800	500	200
Middeninkomens	9.900	9.400	9.800	10.300	-500	500	400
Hoge inkomens	6.800	6.000	6.400	6.900	-800	300	500
<b>Totaal huur</b>	<b>78.500</b>	<b>80.500</b>	<b>81.900</b>	<b>81.000</b>	<b>2.000</b>	<b>1.400</b>	<b>-1.000</b>
<b>Koop</b>							
Doelgroep passend toewijzen	17.700	22.000	23.400	24.100	4.300	1.400	600
Overige corporatiedoelgroep	23.100	27.100	29.000	30.400	4.000	1.900	1.400
Middeninkomens	29.300	29.300	30.500	32.100	0	1.200	1.600
Hoge inkomens	67.600	65.100	66.900	69.900	-2.500	1.700	3.100
<b>Totaal koop</b>	<b>137.700</b>	<b>143.500</b>	<b>149.800</b>	<b>156.500</b>	<b>5.800</b>	<b>6.300</b>	<b>6.700</b>
<b>Bewoonde Andere Ruimte (BAR)</b>							
Doelgroep passend toewijzen	3.200	3.500	3.400	3.500	300	-200	200
Overige corporatiedoelgroep	1.300	1.300	1.200	1.300	0	-100	100
Middeninkomens	1.000	700	700	700	-300	-100	100
Hoge inkomens	1.000	800	800	1.000	-200	0	200
<b>Totaal in BAR</b>	<b>6.600</b>	<b>6.400</b>	<b>6.100</b>	<b>6.600</b>	<b>-100</b>	<b>-300</b>	<b>500</b>
<b>Totaal (incl. BAR)</b>							
Doelgroep passend toewijzen	64.600	71.700	73.000	71.700	7.000	1.300	-1.300
Overige corporatiedoelgroep	42.600	47.400	49.800	51.500	4.800	2.400	1.700
Middeninkomens	40.200	39.400	41.000	43.100	-800	1.600	2.100
Hoge inkomens	75.400	72.000	74.100	77.800	-3.400	2.100	3.800
<b>Totaal</b>	<b>222.800</b>	<b>230.400</b>	<b>237.800</b>	<b>244.000</b>	<b>7.700</b>	<b>7.400</b>	<b>6.200</b>



## Begrippenlijst en grenzen

### Doelgroepen huurbeleid

#### Doelgroep passend toewijzen

De doelgroep passend toewijzen bestaat uit huishoudens met een belastbaar jaarinkomen onder de onderstaande inkomensgrenzen van passend toewijzen. Het gaat om het belastbaar jaarinkomen exclusief het inkomen van thuiswonende kinderen.

Grenzen doelgroep passend toewijzen prijspeil 2022<sup>1</sup>

Eenpersoonshuishoud en tot AOW	Eenpersoons- huishouden vanaf AOW	Meerpersoons- huishouden tot AOW	Meerpersoons- huishouden vanaf AOW
€ 24.075	€ 23.975	€ 32.675	€ 32.550

#### Overige corporatiedoelgroep

De overige corporatiedoelgroep bestaat uit huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven de (van toepassing zijnde) inkomensgrens van passend toewijzen maar onder de onderstaande DAEB-inkomensgrenzen. Het gaat om het belastbaar jaarinkomen exclusief het inkomen van thuiswonende kinderen. Voor alle prognosejaren in het model wordt uitgegaan van de per 2022 verruimde inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens.

Grenzen corporatiedoelgroep (DAEB-doelgroep) prijspeil 2022<sup>2</sup>

Eenpersoonshuishouden	Meerpersoonshuishouden
€ 40.765	€ 45.014

#### Middeninkomens

Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven de (van toepassing zijnde) grens voor de (overige) corporatiedoelgroep maar onder de € 61.148<sup>3</sup>. Dit is geen grens in het (Rijks)huurbeleid maar is bepaald als: 1,5 x de DAEB-inkomensgrens (corporatiedoelgroep) voor eenpersoonshuishoudens.

<sup>1</sup> In het model zelf is 2021 het startjaar en wordt gerekend met de inkomensgrenzen van prijspeil 2021.

<sup>2</sup> In het model zelf is 2021 het startjaar en wordt gerekend met de inkomensgrenzen van prijspeil 2021.

<sup>3</sup> In het model zelf is 2021 het startjaar en wordt gerekend met de inkomensgrenzen van prijspeil 2021. Uitgedrukt in prijspeil 2021 is de bovengrens van de middeninkomens € 60.036.

## Hoge inkomens

Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen vanaf € 61.148<sup>4</sup> (prijspeil 2022).

## Huurprijsgrenzen

In de verkenning wordt binnen de huursector onderscheid gemaakt in vijf prijsklassen. In onderstaande tabel zijn de grenzen opgenomen voor prijspeil 2021 omdat dat het startjaar van het model is.

In het model wordt enkel de hoge aftoppingsgrens gehanteerd, niet (ook) de lage aftoppingsgrens.

### Huurprijsgrenzen, prijspeil 2021

Kwaliteitskortingsgrens	< € 442,46
(Hoge) aftoppingsgrens	< € 678,66
Liberalisatiegrens	< € 752,33
Middenhuur	< € 1.010 <sup>5</sup>
Dure huur	> € 1.010

## Mutaties in de woningvoorraad

### Toevoegingen (bouwopgave)

Alle bruto toevoegingen aan de woningvoorraad, via nieuwbouw, transformaties of anderszins. Ook flexwoningen vallen hieronder. De term 'bouwopgave' wordt als synoniem gebruikt.

### Sloop

Onttrekkingen aan de woningvoorraad via sloop (niet via andere wijze)<sup>6</sup>.

### Verkoop

Verkopen van woningen door woningcorporaties aan particulieren: zittende huurders of nieuwe particuliere bewoners. Alle andere soorten verkopen – bijvoorbeeld verkopen door corporaties aan andere verhuurders of verkopen door andere verhuurders dan woningcorporaties – vallen hier dus niet onder. Andersom wordt

<sup>4</sup> In het model zelf is 2021 het startjaar en wordt gerekend met de inkomensgrenzen van prijspeil 2021. Uitgedrukt in prijspeil 2021 is de ondergrens van de hoge inkomens € 60.036.

<sup>5</sup> Deze grens is ontstaan door indexatie. De Rijksoverheid hanteert in het programma Woningbouw (maart 2022) € 1.000 als bovengrens van middenhuur. Het verschil tussen € 1.000 en € 1.010 is verwaarloosbaar.

<sup>6</sup> In de praktijk worden er ook woningen onttrokken aan de voorraad via samenvoeging en via functiewijzigingen (van woning naar andere gebruiksfunctie). Hiermee wordt in deze verkenning geen rekening gehouden. Het gaat doorgaans om heel kleine aantallen per jaar. Een groot deel van de 'overige onttrekkingen' in de CBS-statistieken betreffen namelijk administratieve wijzigingen in de BAG (door gemeenten) en geen werkelijke onttrekkingen aan de voorraad.



in het model ook geen rekening gehouden met de aankopen van (koop)woningen door investeerders (zoals buy to let)<sup>7</sup>.

### **Huurprijsaanpassingen**

Als gevolg van huurprijsaanpassingen schuiven huurwoningen van de ene prijsklasse naar de andere prijsklasse. De in de tabellen weergegeven aantallen mutaties/woningen per prijsklasse betreffen de *netto* verandering van het aantal woningen per prijsklasse als gevolg van (bruto) huurverlagingen en (bruto) huurverhogingen. De weergegeven aantallen betreffen dus saldi.

## **Woningtypen**

### **Appartement**

Ook wel aangeduid als gestapelde woning of meergezinswoning. Een woning in een gebouw met meerdere woningen, zoals een flatwoning, galerijflat, etagewoning, boven- en benedenwoning, portiekwoning of maisonnette.

### **Eengezinswoning**

Ook wel aangeduid als een grondgebonden woning. De typen lopen uiteen van een tussenwoning en hoekwoning tot twee onder één kap en vrijstaande woningen.

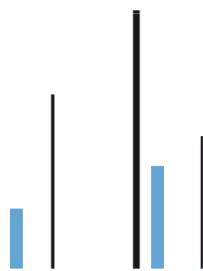
### **Bewoonde Andere Ruimte (BAR)**

BAR is een verzamelterm voor alle huishoudens die niet als enig huishouden in een zelfstandige woning wonen. Het gaat om huishoudens die in een onzelfstandige (kamer) of gedeelde woning<sup>8</sup> wonen of in een woonwagen of woonboot.

<sup>7</sup> De reden hiervoor is dat er weinig goede betrouwbare cijfers hierover beschikbaar zijn en het lastig is om een trendmatige inschatting te maken van de aankopen door investeerders. Dat komt omdat aankopen door investeerders (zoals buy to let) sterk worden beïnvloed door overheidsbeleid (opkoopbescherming, overdrachtsbelasting, regulering van splitsing en verkamering) en de omstandigheden op de woningmarkt en de algemene economie.

<sup>8</sup> In het geval dat er meerdere huishoudens in een woning (verblijfsobject met woonfunctie) wonen, dan tellen enkel de 'extra' huishoudens op het adres mee als 'huishoudens in een BAR'. Het hoofdhuishouden telt gewoon mee bij 'huishouden in huur' of 'huishouden in koop'



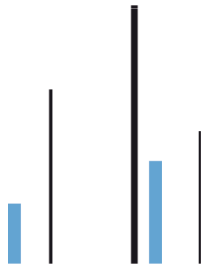


## Bijlage 1: Indeling regio's

Haaglanden	Holland Rijnland	Midden-Holland	Regio Rotterdam	Zuid-Holland Zuid
Delft	Alphen aan den Rijn	Bodegraven-Reeuwijk	Albrandswaard	Alblasserdam
Den Haag	Hillegom	Gouda	Barendrecht	Dordrecht
Leidschendam-Voorburg	Kaag en Braassem	Krimpenerwaard	Brielle*	Goeree-Overflakkee
Midden-Delfland	Katwijk	Waddinxveen	Capelle aan den IJssel	Gorinchem
Pijnacker-Nootdorp	Leiden	Zuidplas	Hellevoetsluis*	Hardinxveld-Giessendam
Rijswijk	Leiderdorp		Krimpen aan den IJssel	Hendrik-Ido-Ambacht
Wassenaar	Lisse		Lansingerland	Hoeksche Waard
Westland	Nieuwkoop		Maassluis	Molenlanden
Zoetermeer	Noordwijk		Nissewaard	Papendrecht
	Oegstgeest		Ridderkerk	Sliedrecht
	Teylingen		Rotterdam	Zwijndrecht
	Voorschoten		Schiedam	
	Zoeterwoude		Vlaardingen	
			Westvoorne*	

\*De gemeenten Brielle, Hellevoetsluis en Westvoorne vormen per 1 januari 2023 de fusiegemeente Voorne aan Zee.





## Bijlage 2: Tabellen met achterliggende cijfers

Tabel B-1: Zuid-Holland: Ontwikkeling van het aantal huishoudens per doelgroep (ongeacht woonsituatie) per scenario, 2022 t/m 2040; bron: ABF Socrates (scenario PZH Midden)



	Doelgroep passend toewijzen	Overige corporatiedoelgroep	Middeninkomens	Hoge inkomens
2022	547.000	332.000	312.000	558.000
2023	576.000	351.000	305.000	542.000
2024	593.000	364.000	303.000	537.000
2025	599.000	367.000	305.000	544.000
2026	604.000	374.000	308.000	547.000
2027	606.000	378.000	312.000	554.000
2028	609.000	382.000	313.000	561.000
2029	613.000	388.000	313.000	567.000
2030	612.000	391.000	320.000	572.000
2031	611.000	394.000	326.000	579.000
2032	613.000	398.000	326.000	586.000
2033	612.000	401.000	331.000	592.000
2034	613.000	404.000	332.000	599.000
2035	613.000	406.000	336.000	605.000
2036	613.000	407.000	341.000	611.000
2037	613.000	409.000	344.000	616.000
2038	612.000	411.000	348.000	621.000
2039	613.000	413.000	351.000	625.000
2040	612.000	414.000	353.000	632.000
2041	612.000	415.000	355.000	637.000

Tabel B-2: Zuid-Holland: Ontwikkeling van het aantal huishoudens per doelgroep (ongeacht woonsituatie) per scenario, 2022 t/m 2030 en 2031 t/m 2040; bron: ABF Socrates (scenario's PZH Laag, Midden en Hoog)



		Doelgroep passend toewijzen	Overige corporatiedoelgroep	Middeninkomens	Hoge inkomens
2022 t/m 2030	Laag	118.000	89.000	-9.000	-36.000
	Midden	64.000	62.000	14.000	20.000
	Hoog	27.000	47.000	28.000	59.000
2031 t/m 2040	Laag	12.000	26.000	24.000	49.000
	Midden	1.000	21.000	29.000	58.000
	Hoog	-12.000	14.000	39.000	69.000

Tabel B-3: Zuid-Holland: Huidige woningvoorraad (2022) naar woonmilieu; bron: ABF Socrates 2022



	Huur eengezins	Huur meergezins	Koop eengezins	Koop meergezins	Totaal
Centrum Plus	10.300	169.600	19.000	63.100	262.000
Centrum	10.000	41.300	27.300	23.300	101.900
Grootstedelijk Compact	35.600	238.100	81.900	95.900	451.500
Grootstedelijk Grondgebonden	37.000	36.400	133.100	20.300	226.800
Grootstedelijk met Groen	11.500	36.000	42.500	22.000	112.100
Stedelijk Compact	6.000	34.000	22.000	12.200	74.200
Stedelijk Grondgebonden	30.600	23.200	106.400	10.600	170.900
Stedelijk met Groen	8.600	9.600	25.100	3.900	47.200
Landelijk/Dorps bij de Stad	16.000	15.500	60.300	6.400	98.300
Dorps	20.600	13.300	58.300	5.100	97.400
Landelijk	15.000	6.200	52.500	3.100	76.800
Totaal	201.300	623.500	628.500	265.900	1.719.100

Tabel B-4:: Zuid-Holland: Toevoegingen naar woonmilieu, eigendom en woningtype, periode 2022 t/m 2030; bron: ABF Socrates 2022 (scenario PZH Midden)

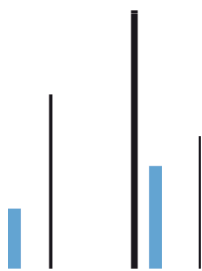


	Huur eengezins	Huur meergezins	Koop eengezins	Koop meergezins	Onttrekkingen huur	Onttrekkingen koop
Centrum Plus	4.100	4.300	5.900	7.900	-2.900	-200
Centrum	1.700	4.400	5.600	3.500	-1.700	-200
Grootstedelijk Compact	8.900	7.100	8.900	5.000	-9.000	-400
Grootstedelijk Grondgebonden	2.700	5.200	12.900	4.300	-1.500	-300
Grootstedelijk met Groen	7.000	24.100	11.700	9.700	-1.100	-200
Stedelijk Compact	1.000	1.200	1.700	900	-1.700	-100
Stedelijk Grondgebonden	1.900	2.400	10.000	3.400	-1.200	-300
Stedelijk met Groen	3.600	9.700	8.800	3.500	-300	-100
Landelijk/Dorps bij de Stad	900	2.400	8.000	1.200	-900	-300
Dorps	900	2.300	2.700	900	-800	-200
Landelijk	1.100	1.600	11.400	900	-500	-200
Totaal	34.000	64.700	87.600	41.200	-21.700	-2.300

Tabel B-5: Zuid-Holland: Toevoegingen naar woonmilieu, eigendom en woningtype, periode 2031 t/m 2040; bron: ABF Socrates 2022 (scenario PZH Midden)



	Huur eengezins	Huur meergezins	Koop eengezins	Koop meergezins	Onttrekkingen huur	Onttrekkingen koop
Centrum Plus	2.600	2.200	4.600	7.100	-3.300	-200
Centrum	1.000	3.300	3.600	2.200	-1.900	-200
Grootstedelijk Compact	5.100	1.900	7.500	4.900	-10.600	-500
Grootstedelijk Grondgebonden	1.400	4.200	11.100	3.000	-1.700	-400
Grootstedelijk met Groen	4.300	15.000	9.100	7.000	-1.300	-200
Stedelijk Compact	500	700	1.000	500	-2.000	-100
Stedelijk Grondgebonden	900	1.700	6.300	1.900	-1.400	-300
Stedelijk met Groen	1.800	5.400	4.600	1.900	-400	-100
Landelijk/Dorps bij de Stad	500	1.900	5.000	800	-1.100	-300
Dorps	400	1.700	1.500	500	-1.000	-200
Landelijk	300	700	4.200	300	-600	-300
Totaal	18.900	38.800	58.400	30.100	-25.400	-2.700



## Bijlage 3: Detailoverzicht uitgangspunten scenario's

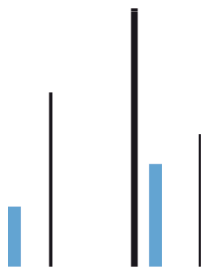
Uitgebreide tabel uitgangspunten maatwerkscenario's PZH met Socrates 2022

	Scenario PZH Laag	Scenario PZH Midden	Scenario PZH Hoog
<b>Demografische ontwikkeling</b>			
2022 t/m 2040	Huishoudensprognose PZH 2022 (gelijk in alle scenario's)		
<b>Inkomensontwikkeling per jaar (reëel en gemiddeld over alle typen huishoudens)</b>			
2021	0,10%	0,10%	0,10%
2022	-6,80%	-3,40%	-2,50%
2023	-3,40%	-1,70%	-1,30%
2024	-1,70%	0,00%	2,00%
2025	-0,50%	0,00%	0,50%
2026	0,00%	0,06%	0,50%
2027	0,30%	0,12%	0,40%
2028	0,18%	0,18%	0,40%
2029	0,24%	0,24%	0,40%
2030-2031	0,10%	0,30%	0,40%
2032-2034	0,20%	0,30%	0,40%
Vanaf 2035	0,30%	0,30%	0,40%
<b>Woonvoorkeuren</b>			
Woningtype/woonmilieu, alle scenario's	<b>WoON 2021</b>		
Voorkeur koop t.o.v. WoON 2021 (%-punt)	-6,5 %-punt	-4 %-punt	-
Verhuisgeneigdheid t.o.v. WoON 2021 (%-punt)	-10%-punt	-5%-punt	-
<b>Kwantitatieve ontwikkeling woningvoorraad</b>			
2022 t/m 2024 per jaar (gemiddeld)			
- Toevoegingen	28.000	28.000	28.000
- Sloop (trendmatig Primos 2022)	2.600	2.600	2.600
- <b>Toename voorraad (netto) (conform PZH Woningbehoefteraming 2021)</b>	<b>25.400</b>	<b>25.400</b>	<b>25.400</b>
- Verkoop corporatiewoningen aan particulieren	800	800	800
2025 t/m 2030 per jaar (gemiddeld)			
- Toevoegingen	23.900	23.900	23.900
- Sloop (trendmatig Primos 2022)	2.700	2.700	2.700
- <b>Toename voorraad (netto) (conform PZH Woningbehoefteraming 2021)</b>	<b>21.200</b>	<b>21.200</b>	<b>21.200</b>
- Verkoop corporatiewoningen aan particulieren	800	800	800
2031 t/m 2040 per jaar (gemiddeld)			
- Toevoegingen	14.600	14.600	14.600
- Sloop (trendmatig Primos 2022)	2.800	2.800	2.800
- <b>Toename voorraad (netto) (conform PZH Woningbehoefteraming 2021)</b>	<b>11.800</b>	<b>11.800</b>	<b>11.800</b>
- Verkoop corporatiewoningen aan particulieren	800	800	800
<b>Kwalitatief bouwprogramma (bouwstrategie)</b>			
Bij bepalen kwalitatieve invulling nieuwbouw:	In evenredige mate kijken naar voorkeuren van starters, doorstromers en vestigers		

Vervolg - Uitgebreide tabel uitgangspunten maatwerkscenario's PZH met Socrates 2022

	Scenario PZH Laag	Scenario PZH Midden	Scenario PZH Hoog
<b>Huuraanpassingen (zittende huurders)</b>			
2021	Tot aftoppingsgrens verlagen (waar nodig) van huren van doelgroep passend toewijzen (corporatiesector)		
2023	Huurders tot 120% sociaal minimum in corporatiesector huurverlaging naar 550 euro		
2022 en verder:			
Gereguleerde sector, lage inkomens (reëel)	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 (reëel)	0,2%	0,2%	0,2%
Huurverhoging over de liberalisatiegrens heen	nee	nee	nee
<b>Nieuwe verhuringen in gereguleerd segment (corporatie + privaat)</b>			
Aandeel huurharmonisatie (huurverhoging) bij nieuwe verhuring	75%	75%	75%
Huurverhoging bij nieuwe verhuring tot x% max huur (WWS)	86%	86%	86%
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 huurverlaging naar aftoppingsgrens bij nieuwe verhuring	14%	14%	14%
Harmonisatie over liberalisatiegrens heen	ja	ja	ja
<b>Toewijzing gereguleerde huursector</b>			
Dure scheefheid voorkomen (Alleenstaan Q1; samenwonend Q1-2); aanpassing voorkeuren boven aftoppingsgrens	ja	ja	ja
Goedkope scheefheid voorkomen (Q4-5); aanpassing voorkeuren onder liberalisatiegrens	ja	ja	ja



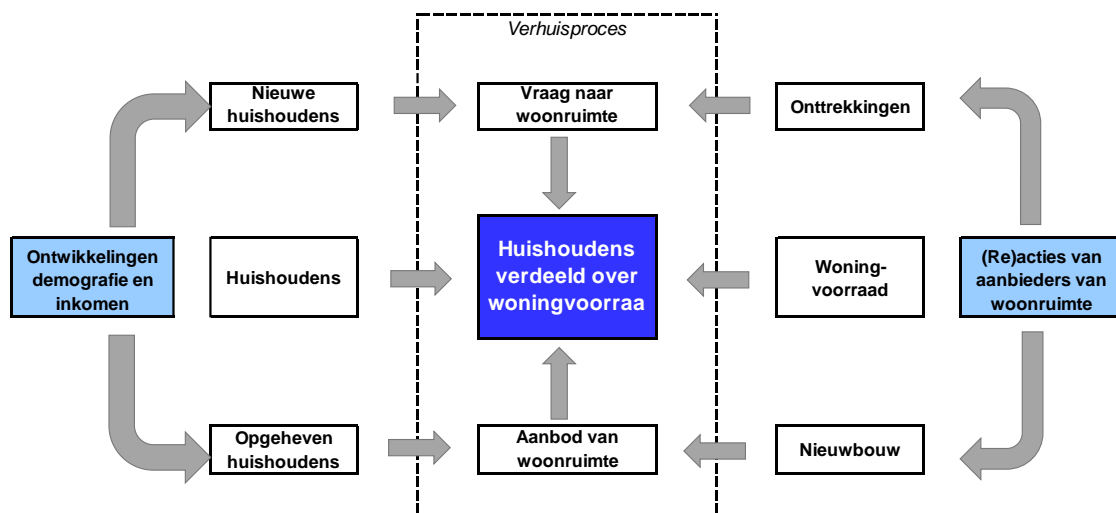


## Bijlage 4: Toelichting op methodiek Socrates-model en woonmilieus

### Inleiding

Het Socrates-model van ABF Research is een regionaal woningmarktmodel, dat op basis van de huishoudensontwikkeling en de vraag naar en het aanbod van woningen de woningmarkt simuleert. In het Socrates-model zijn de huishoudens – naar leeftijd (5), samenstelling (4) en inkomenskwestiel (5) – gekoppeld aan de beschikbare woningvoorraad, uitgesplitst naar eigendomsverhouding (2), prijsklasse (6 in huur en 6 in koop) en woningtype (2). Dit levert een koppeling van 100 typen huishoudens aan 25 typen woningen op, die bovendien elk aan 11+1 typen woonmilieus worden toegekend. Daarmee is bekend wie, waar, in welk type en prijsklasse woning woont. Voor elke combinatie is, op regionaal niveau, vanuit het WoON bekend wat de kansen zijn dat een huishouden een woning wil betrekken of verlaten. Veranderingen in de huishoudenssamenstelling en ontwikkeling, verhuizingen en veranderingen in de woningvoorraad worden jaar op jaar gesimuleerd. De simulatie vindt in enkele ‘etappes’ per jaar plaats, die hier gesimplificeerd worden als ‘aan het begin van het jaar’, ‘gedurende het jaar’ en ‘aan het eind van het jaar’.

Figuur B4-1: Werking Socrates-model



### Aan het begin van het jaar: bepaling van vraag en aanbod

Aan het begin van het jaar is er een bestaande verdeling van huishoudens over de woningvoorraad. Er is bekend hoeveel bewoonde woningen er zijn, wat de leegstand is, hoeveel overige woningen er zijn en hoeveel huishoudens in een niet-woning (BAR) wonen.

Aan de zijde van de huishoudens wordt eerst bepaald wat de demografische veranderingen zullen zijn. Onder meer scheidingen, uit-huis-gaan en nieuw samenwonenden worden voor de rest van het jaar bepaald.

Deze nieuw te vormen huishoudens komen grotendeels als (semi-)starters of vestigers op de markt. Ook wordt van de reeds bestaande huishoudens, die niet veranderen in samenstelling, bepaald welk deel van deze huishoudens een verhuiscens heeft. Deze verhuisceneigde huishoudens vormen de potentiële doorstromers. Van elk van deze groepen wordt bepaald hoe de voorkeuren voor de gewenste woonsituatie zich verhouden. Gezamenlijk geven zij vorm aan de vraag naar woningen.

Vanzelfsprekend zijn er ook huishoudens die naar tevredenheid wonen en dus geen verhuiscens hebben. Zij houden woningen bezet die niet beschikbaar komen voor nieuwe bewoners. Samen met de huishoudens die een vraag uitoefenen vormen zij de woningbehoefte. Van al deze groepen in het simulatieproces is bekend naar welk type woning hun voorkeur uitgaat.

Aan de zijde van de woningvoorraad wordt per gemeente bepaald hoe de uitbreiding in puur kwantitatieve zin eruit zal zien. De toevoegingen, onttrekkingen en het aantal te verkopen huurwoningen worden vastgesteld. Ook wordt in deze fase van de simulatie reeds bepaald hoeveel huurwoningen een prijsverandering zullen ondergaan.

Daarnaast zijn er huishoudens die reeds in een woning wonen en een verhuiscens hebben. Zij laten in potentie vrijkomende woningen achter. En er zijn leegstaande woningen, voor zover deze geschikt zijn voor bewoning. Al deze woningen gezamenlijk vormen het aanbod.

Het aanbod uit de bestaande voorraad heeft al vastgestelde kenmerken als eigendom, prijs en type. Het aanbod dat uit toevoegingen, onttrekkingen en verkopen beschikbaar komt wordt kwalitatief vastgesteld aan de hand van 'vraagprofielen' van de verschillende typen potentiële doorstromers.

### Gedurende het jaar: afstemming van vraag en aanbod

Niet alle huishoudens die aan het begin van het jaar een verhuiscens hebben komen op hetzelfde moment op de markt. Ook zijn niet alle woningen direct beschikbaar. Huishoudens gaan in zes cycli op zoek naar een geschikte woning, waarmee de verhuizingen gedurende een jaar worden gesimuleerd. Deze zoektocht wordt mogelijk ingevuld doordat per cyclus een deel van de toevoegingen wordt vrijgegeven en doordat er woningen beschikbaar komen door doorstromers die in de (voorgaande) cyclus verhuisd zijn. Per cyclus wordt gekeken hoeveel huishoudens hun woonwensen vervuld zien worden. Voor de huishoudens die nog gehuisvest willen worden wordt opnieuw het 'vraagprofiel' bepaald, waarna deze huishoudens opnieuw gekoppeld worden aan de beschikbare voorraad.

In zes simulatierondes worden zoveel mogelijk huishoudens gekoppeld aan een woning die voldoet aan de wensen. Tijdens de simulatie van het verhuisproces wordt ook rekening gehouden met eventueel substitutiegedrag van huishoudens. Als de woning van de 'eerste keus' niet meer beschikbaar is zullen huishoudens uitwijken naar een geschikt alternatief voor de nieuwe woning.

### Aan het eind van het jaar: iedereen een woonruimte

Na zes simulatierondes is het mogelijk dat er huishoudens zijn die nog geen geschikte woning gevonden hebben, omdat er geen woning beschikbaar is die aan hun woonwensen voldoet. Deze huishoudens vormen de restvraag. Tegelijk kunnen er ook woningen zijn die niet door een nieuw huishouden betrokken zijn, het restaanbod. In een gechargeerd voorbeeld zijn er enkel dure koopwoningen beschikbaar, terwijl er alleen alleenstaande huishoudens met een laag inkomen een woning zoeken.

In het Socrates-model is het zo dat aan het begin van het jaar alle huishoudens de beschikking hebben over een vorm van huisvesting. Hierboven wordt gemeld dat er huishoudens zijn die nog geen woning hebben aan het eind van het jaar. Voor doorstromers wordt dit opgelost door hen niet meer te laten verhuizen, maar in hun huidige woning te laten blijven. Voor starters en vestigers is het echter noodzakelijk dat deze alsnog een woonruimte toegekend krijgen. Deze worden in een laatste simulatie ‘met frisse tegenzin’ in een ‘zo geschikt mogelijke’ woonruimte geplaatst. Dit kan een normale woning zijn, maar het is ook mogelijk dat zij in een BAR terecht komen. Zodoende heeft aan het eind van het jaar ieder huishouden een dak boven het hoofd.

De vraagprofielen van huishoudens zijn niet alleen afhankelijk van kenmerken als type huishouden, leeftijd en inkomen, maar ook van de huidige huisvestingssituatie. Dat betekent dat het vraagprofiel van huishoudens na een verhuizing aangepast kan worden; ook wanneer dit plaatsvindt na substitutie. Socrates heeft geen geheugen en onthoudt niet hoe de voorgaande vraagprofielen van huishoudens samengesteld waren. Een huishouden met initieel een vraag naar bijvoorbeeld dure huur kan bij een ontoereikend aanbod als gevolg van substitutie terecht komen in de (goedkope) koopsector. In dat geval zal dit huishouden de volgende keer met een grotere waarschijnlijkheid een koopwoning wensen.

## Korte toelichting ABF-woonmilieutypering (2022)

Er worden in de nieuwe woonmilieutypologie van ABF Research (2022) elf typen woonmilieus onderscheiden. Deze kunnen tot 5 hoofdtypen geaggregeerd worden. Buurten met weinig of geen woningen worden niet getypeerd (“geen woonmilieu”). Het onderscheid tussen grootstedelijke, stedelijke, dorpse en landelijke woonmilieus is gebaseerd op de omvang van de bebouwde kom waarvan de buurt deel uitmaakt of die een deel van de buurt beslaat.

Tabel B4-1: Aggregatie elf typen woonmilieus naar vijf hoofdtypen woonmilieus

Hoofdtype Woonmilieu	Type Woonmilieu
Centrum	Centrum Plus Centrum
Compactstedelijk	Grootstedelijk Compact Stedelijk Compact
Grondgebondenstedelijk	Grootstedelijk Grondgebonden Stedelijk Grondgebonden
Stedelijk met Groen	Grootstedelijk met Groen Stedelijk met Groen
Dorps en Landelijk	Dorps Landelijk of Dorps bij de stad Landelijk
Geen Woonmilieu	Geen Woonmilieu

Tabel B4-2: Bebouwde kommen in Nederland naar aantal buurt, oppervlakte land en huishoudens (bron: BRT 2021; bewerking ABF Research)

Type bebouwde kom	Omvang bebouwde kom	aantal bebouwde kommen	aantal buurten	oppervlakte land	aantal huishoudens
Geen bebouwde kom			803	326.039	40.715
Landelijke kernen	Minder dan 2.500 huishoudens	2.031	5.268	2.561.323	1.241.560
Dorpen	2.500 - 10.000 huishoudens	290	2.011	154.748	1.379.410
Steden	10.000 - 50.000 huishoudens	104	2.876	169.090	2.062.740
Grote steden	Meer dan 50.000 huishoudens	24	3.122	155.921	3.300.605
Totaal		2.449	14.080	3.367.121	8.025.030

Binnen de grootstedelijke, stedelijke, dorpse en landelijke bebouwde kommen (woonmilieus) wordt nog nader onderscheid gemaakt op basis van de onderstaande aspecten.

### Centrummilieus

Centrummilieus bestaan uit buurten met voorzieningen zoals gebouwen met bijeenkomstfuncties, cultuurpodia, warenhuizen, winkels, cafés en restaurants. De voorzieningen zijn in de buurt zelf gelegen of op korte afstand bereikbaar (podia en warenhuizen binnen één kilometer bereikbaar). Daarnaast kennen deze buurten een redelijke mate van menging van functies en hebben ze een, regionaal gezien, relatief hoge dichtheid. Buurten zijn als centrummilieus getypeerd als zij op vijf of meer van deze kenmerken hoog scoren. De centrumbuurten die in de 24 kernsteden van een bebouwde kom met een omvang van meer dan 50.000 huishoudens liggen zijn getypeerd als Centrum Plus.

### Grootstedelijk met Groen en Stedelijk met Groen

Buurten in steden met relatief veel groen en water onder bereik zijn als 'Grootstedelijk met Groen' of 'Stedelijk met Groen' getypeerd. Daartoe is met behulp van de CBS-Bodemgebruikkaart de omvang van groen en water in en rondom de buurt bepaald. Omdat buurten qua oppervlakte en vorm zeer sterk verschillen is de omvang van groen en water per buurt bepaald, maar ook in een cirkel van respectievelijk 350 meter ("ommetje") en 1 km ("wandeling") rondom het zwaartepunt van de adressen in een buurt. Daarnaast is er rekening gehouden met het type groen en water, waarbij bijvoorbeeld een park hoger gewaardeerd wordt dan een weiland.

### Compacte en Grondgebonden (groot)stedelijke milieus

Buurten in steden met veel appartementen worden als compacte milieus getypeerd, buurten met veel eengezinswoningen als grondgebonden milieus. Het onderscheid is gemaakt op basis van de verhouding eengezinswoningen / appartementen. Bij minimaal 60% van de woningen eengezinswoning wordt er gesproken van een grondgebonden milieu. Andersom worden buurten als compact getypeerd als minimaal 40% van de woningen een appartement is.

### Dorpse en landelijke milieus

Het grootste deel van Nederland, qua oppervlakte althans, bestaat uit dorpse en landelijke woonmilieus. Hier bevindt zich 32% van de Nederlandse woningvoorraad. Bebouwde kommen minder dan 2.500 huishoudens worden als landelijk getypeerd en bebouwde kommen met 2.500 tot 10.000 huishoudens als

dorps. Apart onderscheiden worden Landelijke of Dorpse buurten die binnen het bereik van grootstedelijke of stedelijke centrumbuurten zijn gelegen. Deze buurten worden als 'Landelijk en Dorps bij de stad' getypeerd. 'Binnen bereik' is geoperationaliseerd als een afstand van 3,5 km hemelsbreed.

**Tabel B4-3: Kenmerken buurten naar type woonmilieu in Nederland**

Type Woonmilieu	Aantal buurten	Aandeel buurten	Aandeel oppervlakte land	Aantal woningen	Aandeel woningen	Aandeel appartement	huis-houdens per ha land	m <sup>2</sup> gebruiks-oppervlak gebouwen* per ha land
Centrum Plus	477	3%	0,4%	712.004	9%	85%	64	8.141
Centrum	467	3%	0,5%	448.134	6%	57%	25	4.292
Grootstedelijk Compact	825	6%	1,0%	1.142.332	14%	70%	34	3.999
Grootstedelijk Grondgebonden	926	7%	1,3%	894.894	12%	23%	20	2.842
Grootstedelijk met Groen	485	3%	1,1%	344.098	5%	46%	10	1.440
Stedelijk Compact	419	3%	0,5%	369.296	5%	57%	22	3.070
Stedelijk Grondgebonden	1.354	10%	2,0%	1.179.419	15%	18%	18	2.495
Stedelijk met Groen	484	3%	1,2%	282.014	3%	22%	7	1.161
Landelijk of Dorps bij de stad	1.463	10%	13,0%	494.304	6%	16%	1	242
Dorps	1.343	10%	3,2%	999.672	12%	17%	9	1.475
Landelijk	4.437	32%	70,7%	1.074.273	13%	10%	0	109
Geen Woonmilieu	1.400	10%	5,2%	25.890	0%	27%	0	1.100
<b>Totaal</b>	<b>14.080</b>	<b>100%</b>	<b>100,0%</b>	<b>7.966.330</b>	<b>100%</b>	<b>36%</b>	<b>2</b>	<b>436</b>

\* gebouwen met gebruiksfunctie "overig" zijn niet meegenomen

### Toekomstig woonmilieu

Een aantal buurten zal in de toekomst van type woonmilieu veranderen als gevolg van de geplande bouw van woningen. Voor de prognosemodellen van ABF Research is het van belang hiermee rekening te houden. Op basis van de landelijke inventarisatie plancapaciteit die ABF in opdracht van het ministerie van BZK halfjaarlijks uitvoert, zijn buurten waar meer dan 300 woningen gepland zijn (en voor zover dat in de cijfers bekend is) beoordeeld op mogelijke verandering hierdoor van het type woonmilieu.