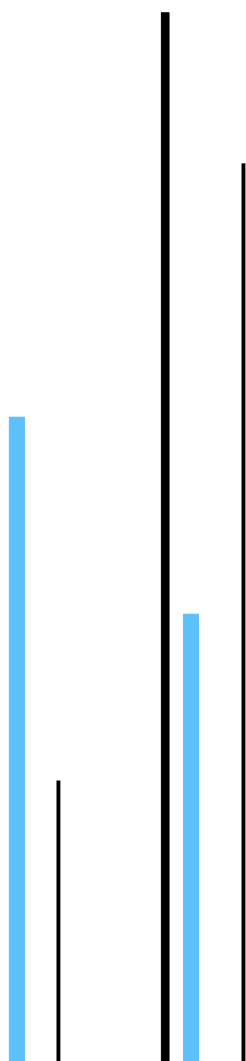


## Woningmarktverkenning Voorschoten 2022 - 2040





# **Woningmarktverkenning Voorschoten 2022 - 2040**

Uitgevoerd in opdracht van de Gemeente Voorschoten

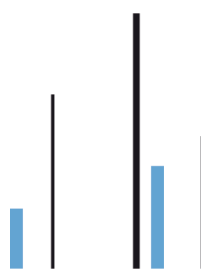
Michael Stuart-Fox

10 mei 2023 | r2023-0015MSF | 23174 WMV Voorschoten

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

Copyright ABF Research 2023

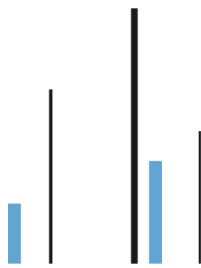
*De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) dit rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.*



# Inhoudsopgave

|                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Samenvatting .....</b>                                   | <b>1</b>  |
| <b>1 Inleiding.....</b>                                     | <b>4</b>  |
| 1.1 Aanleiding.....                                         | 4         |
| 1.2 Verkenning met drie scenario's .....                    | 4         |
| 1.3 Aandachtspunten bij interpretatie .....                 | 5         |
| 1.4 Actuele ontwikkelingen in beleid en economie .....      | 5         |
| <b>2 Bestaande woningvoorraad .....</b>                     | <b>7</b>  |
| 2.1 Basiskennmerken .....                                   | 7         |
| 2.2 Corporatiehuur en private huur nader bekeken .....      | 9         |
| <b>3 Ontwikkeling huishoudens .....</b>                     | <b>15</b> |
| 3.1 Schets bestaande huishoudens .....                      | 15        |
| 3.2 Ontwikkeling huishoudens .....                          | 15        |
| <b>4 Ontwikkeling woningbehoefte en woningvoorraad.....</b> | <b>19</b> |
| 4.1 Kwalitatief bouwprogramma (t/m 2030) .....              | 19        |
| 4.2 Bandbreedte: laag en hoog scenario.....                 | 22        |
| 4.3 Doorkijk naar 2040 .....                                | 24        |
| 4.4 Gewenste woninggrootte.....                             | 25        |
| <b>Bijlage 1: uitgangspunten scenario's .....</b>           | <b>31</b> |
| <b>Bijlage 2: methodiek Socrates-model .....</b>            | <b>36</b> |





## Samenvatting

### Verkenning woningbehoefte in Voorschoten t/m 2030 in scenario's

De gemeente Voorschoten gaat in 2023 een nieuwe woonvisie opstellen. In de woonvisie geeft de gemeente aan welke opgaven zij ziet op het brede terrein van het wonen en welk woonbeleid zij de komende jaren wil voeren, bijvoorbeeld als het gaat om de (kwalitatieve) woningbouwprogrammering.

Als input voor de nieuwe woonvisie en woningbouwprogrammering geeft dit rapport inzicht in de huidige woningvoorraad, de verwachte ontwikkeling van de huishoudens en de meest optimale (kwalitatieve) invulling van het bouwprogramma. De focus ligt daarbij op de periode tot en met 2030 maar we geven ook een doorkijk naar 2040. Enkele voor de woningmarkt relevante ontwikkelingen, zoals de groei van de inkomens, zijn onzeker. Daarom werken we in deze verkenning met drie verschillende scenario's. Deze verschillen van elkaar qua verwachte inkomensontwikkeling en, daarmee samenhangend, de woonvoorkeuren van woningzoekenden (huur/koop en prijsklassen). De onzekerheden op het vlak van de economie en de (koop)woningmarkt zijn momenteel groot maar in deze verkenning ligt de nadruk op de opgave op de middellange en langere termijn. De huidige conjunctuur is daarbij minder van belang.

### Huidige woningvoorraad: relatief veel dure eengezinskoop

De huidige woningvoorraad in Voorschoten wordt gekenmerkt door relatief veel eengezinswoningen in de koopsector (52% van totale voorraad). Er zijn veel minder koopappartementen (11%). Binnen de huursector zijn er twee keer zo veel appartementen als eengezinswoningen. De koopsector telt relatief veel dure woningen met een WOZ-waarde boven de € 355.000 (prijspeil 2022). Naar schatting driekwart van de huurvoorraad heeft op dit moment een huurprijs onder de liberalisatiegrens en valt daarmee in het gereguleerde segment. Het aandeel gereguleerde huur binnen de totale woningvoorraad ligt op ca. 25%. Huurwoningen van private verhuurders<sup>1</sup> maken een beperkt deel uit van de totale woningvoorraad (14%) maar kennen wel een hoge mutatiegraad en komen daardoor relatief vaak beschikbaar op de markt.

### Voorschoten al relatief grijs, verdere toename ouderen verwacht

Ten opzichte van het regionale gemiddelde<sup>2</sup> telt Voorschoten relatief weinig jonge huishoudens (tot 30 jaar) en juist veel 65-plussers. In de gemeente wonen relatief veel hogere inkomens: drie op de tien huishoudens hebben een *besteedbaar* huishoudinkomen van € 57.000 of meer. Landelijk is dit 20%. In de komende twintig jaar wordt verwacht dat met name het aantal oudere huishoudens (75+) sterk gaat groeien. Deze 75-plussers zijn relatief vaak alleenstaand. Daarom zal het totaal aantal alleenstaanden in Voorschoten sterker gaan toenemen dan het aantal paren.

<sup>1</sup> Alle verhuurders niet zijnde woningcorporaties. Het gaat om grotere bedrijfsmatige verhuurders en particuliere beleggers (natuurlijke personen) die woningen verhuren.

<sup>2</sup> Regio Holland Rijnland.

### Relatief veel sociale huur en betaalbare koop gewenst in bouwprogramma

Op basis van een confrontatie tussen vraag en aanbod op de lokale woningmarkt (per prognosejaar) is berekend hoe het bouwprogramma<sup>3</sup> in Voorschoten in kwalitatieve zin het best kan worden ingevuld. Daaruit blijkt dat 42% van de (bruto) toevoegingen in Voorschoten idealiter zou moeten bestaan uit sociale huurwoningen (tot de liberalisatiegrens). Middenhuurwoningen tot ca. € 1.000 zouden relatief weinig toegevoegd hoeven te worden: dit segment is idealiter goed voor 8% van het totale bouwprogramma. Dure huur komt in het geheel niet in het optimale bouwprogramma voor. Hoewel het aandeel middenhuur dus bescheiden is, is de middenhuur wel vaak een (al dan niet tijdelijk) 'uitwijksegment' voor woningzoekenden die geen betaalbare koopwoning kunnen vinden. Als de opgave voor betaalbare koop onvoldoende van de grond komt, kan middenhuur een alternatief zijn. De vraag naar goedkope en betaalbare koopwoningen is groot en het bestaande (vrijkomende) aanbod is gering. Daarom zouden er relatief veel van dergelijke woningen toegevoegd moeten worden. Idealiter bestaat een kwart van het bouwprogramma uit goedkope en betaalbare koop (< € 355.000, prijspeil 2022). Middeldure en dure koop (vanaf € 355.000) beslaat de resterende kwart van het ideale bouwprogramma.

### Relatief veel appartementen gewenst (t.o.v. huidige voorraad)

Naast prijsklassen is ook het woningtype (eengezins of appartement) belangrijk voor de programmering. De uitkomsten laten zien dat 15% van het ideale bouwprogramma bestaat uit eengezinshuurwoningen en 34% uit huurappartementen. Met name huurappartementen maken een wat groter deel uit van het ideale bouwprogramma dan van de huidige woningvoorraad (25%). Koopappartementen beslaan slechts 11% van de huidige totale woningvoorraad maar zouden idealiter zo'n kwart van het bouwprogramma uitmaken. Bij eengezinskoop is het beeld omgekeerd: drie op de tien woningen in het bouwprogramma zouden in dat segment moeten vallen terwijl nu ruim de helft van de totale woningvoorraad in dat segment valt.

### Bij sterkere inkomensgroei meer behoefte aan (middel)dure koop

Bovengenoemde uitkomsten gaan over het middenscenario. In het hoge scenario groeien de inkomens harder dan in het middenscenario. In het hoge scenario zijn er daarom minder huishoudens met een laag inkomen en is er dus minder vraag naar sociale huur. Sociale huur is in dit scenario goed voor 33% van het totale bouwprogramma (bruto). Middenhuur maakt in elk van de scenario's slechts een beperkt deel van het bouwprogramma uit. De vraag naar betaalbare koop (< € 355.000) is zowel in het lage als middenscenario sterk. In het hoge scenario is hier minder vraag naar. De vraag naar middeldure en dure koop (vanaf € 355.000) is in het hoge scenario juist wel sterk en daarom bestaat in dat scenario de helft van de totale bouwopgave uit dergelijke woningen.

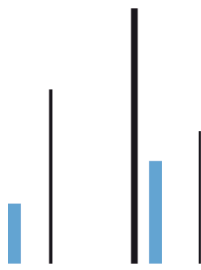
### Doorkijk periode 2031 t/m 2040: op hoofdlijnen zelfde beeld

De optimale kwalitatieve samenstelling van het bouwprogramma in de periode 2031 t/m 2040 lijkt op de prognoseperiode t/m 2030. Zo'n 40% van het bouwprogramma zou idealiter uit huurwoningen moeten bestaan. Het aandeel sociale huur (< liberalisatiegrens) ligt op ca. een derde van het totaal. Koopwoningen zijn goed voor ca. 60% van het ideale bouwprogramma. Ook in deze periode is de behoefte aan betaalbare

<sup>3</sup> Hiermee bedoelen we alle toevoegingen aan de voorraad: reguliere nieuwbouw maar bijvoorbeeld ook (indien van toepassing) transformaties en flexwoningen. Alle hier genoemde percentages hebben betrekking op de bruto (en niet de netto) uitbreiding.

koopwoningen aanzienlijk: ongeveer een kwart van het totale programma zou idealiter in dit segment moeten plaatsvinden.

## 1



# Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Voorschoten gaat in 2023 een nieuwe woonvisie opstellen. In de woonvisie geeft de gemeente aan welke opgaven zij ziet op het brede terrein van het wonen en welk woonbeleid zij de komende jaren wil voeren, bijvoorbeeld als het gaat om de (kwalitatieve) woningbouwprogrammering. In de nieuwe woonvisie zal Voorschoten de uitgangspunten uit de in 2023 vast te stellen Regionale Woonagenda (RWA) van Holland Rijnland verwerken. In deze nieuwe RWA wordt voor de netto bouwprogrammering uitgegaan van:

- 30% sociale huur
- 35%: middenhuur, goedkope koop (€ 255.000) en betaalbare koop (€ 355.000) (prijspeil 2022)
- 35%: vrij invulbaar

In 2025 moet de totale nieuwbouw per gemeente op programmaniveau aansluiten op deze verdeling. Binnen deze verdeling zijn gemeenten vrij om eigen keuzes te maken. Bijvoorbeeld hoe de 35% van 'middenhuur en koop tot NHG' precies wordt verdeeld over de (sub)segmenten. Naast de verdeling over prijsklassen zijn er voor Voorschoten natuurlijk nog meer keuzes te maken, zoals de vraag of je moet inzetten op appartementen of toch vooral nog eengezinswoningen zou moeten bouwen.

Als input voor de nieuwe woonvisie en woningbouwprogrammering wil Voorschoten inzicht in de verwachte ontwikkeling van de huishoudens, vraag en aanbod en de meest optimale (kwalitatieve) invulling van het bouwprogramma. In dit rapport komen deze onderwerpen aanbod in de vorm van een woningmarktverkenning met het woningmarktsimulatiemodel Socrates van ABF.

## 1.2 Verkenning met drie 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. Er zijn drie scenario's doorgerekend die onderling verschillen qua inkomensontwikkeling en, daarmee samenhangend, de woonvoorkeuren van woningzoekenden: de **scenario's Laag, Midden en Hoog**. De overige uitgangspunten, zoals de demografische ontwikkeling en het kwantitatieve bouwprogramma, zijn gelijk tussen de drie scenario's.

- In scenario Laag is de inkomensontwikkeling het minst gunstig en is de koopvoorkeur – het percentage woningzoekenden dat op zoek is naar koop – lager dan in de andere scenario's. In scenario Laag is de vraag naar sociale huur groter dan in scenario Midden en de vraag naar duurdere koopwoningen juist kleiner.
- In scenario Hoog is het precies andersom: in dat scenario is de inkomensontwikkeling het meest gunstig en ligt de koopvoorkeur hoger. De vraag naar sociale huur is om die reden kleiner dan in scenario Midden en de vraag naar duurdere koop juist groter.

In **bijlage 1** is een toelichting te vinden op de uitgangspunten van de scenario's. In **bijlage 2** staat een toelichting op de methodiek van het woningmarktsimulatiemodel.

### 1.3 Aandachtspunten bij interpretatie

De cijfermatige uitkomsten in de volgende hoofdstukken worden vrij nauwkeurig weergegeven: er worden bij de huishoudens en woningsegmenten veel verschillende categorieën onderscheiden. Het is belangrijk om niet te focussen op de precieze aantallen of percentages maar vooral naar de **grote lijnen** te kijken, met name ook vanwege de (toekomstige) onzekerheden die er zijn op de woningmarkt (zie ook de volgende paragraaf).

- De focus in de uitkomsten ligt sterk op de bouwopgave (nieuwbouw + transformaties) maar eigenlijk brengt het model vooral de discrepanties tussen vraag en aanbod *in algemene zin* in beeld. Ook **andere (beleids)instrumenten** dan de woningbouwprogrammering kunnen van pas komen om bepaalde segmenten in de voorraad te stimuleren of te beschermen. Denk bijvoorbeeld aan de huisvestingsverordening, prestatieafspraken (over bijvoorbeeld huurprijs- en strategisch voorraadbeleid) en verkoop-onder-voorwaardenregelingen (zoals Koopgarant).

### 1.4 Actuele ontwikkelingen in beleid en economie

Er is sprake van veel ontwikkelingen en onzekerheden op de woningmarkt, zowel qua overheidsbeleid als qua ontwikkeling van de economie en de koopmarkt.

#### 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 – zoals de regulering middenhuur – zijn niet meegenomen in deze woningmarktverkenning<sup>1</sup>. Enkele van de beleidsvoornemens hebben mogelijk in de toekomst wel invloed op de omvang van vraag en aanbod per segment in Voorschoten. Deze zouden daarmee ook invloed kunnen hebben op de gewenste (kwalitatieve) invulling van het bouwprogramma.

- Als gevolg van de regulering middenhuur<sup>2</sup> en de hervorming van het woningwaarderingsstelsel (WWS)<sup>3</sup> zou een deel van de huidige voorraad dure huurwoningen (boven € 1.000) in Voorschoten en de rest van de regio – bij mutatie – naar het (gereguleerde) middenhuursegment kunnen verschuiven. Ook zijn

<sup>1</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. Op het moment van afronden van deze rapportage is ook nog niet zeker of de aangekondigde plannen allemaal in ongewijzigde vorm doorgaan of niet.

<sup>2</sup> De maximale aanvangshuurprijzen volgens het WWS worden volgens het wetsvoorstel Betaalbare huur van toepassing op alle woningen tot en met 186 punten.

<sup>3</sup> Het gaat daarbij niet alleen om de aanpassingen aan de puntentelling zelf (meer punten voor gunstige energielabels en buitenruimte) maar ook om het dwingend maken van het WWS.

er huidige vrijesectorhuurwoningen die bij mutatie in het sociale huursegment verhuurd zouden moeten worden.

- Aan de andere kant zullen private verhuurders waarschijnlijk ook meer woningen gaan verkopen (uitponden) waardoor het aantal omzettingen van huur naar koop zal toenemen. Dit zou kunnen leiden tot een daling van het aantal vrijesectorhuurwoningen en sociale huurwoningen van private verhuurders en dus tot een groter tekort aan woningen in deze segmenten. Ook de stapeling van fiscale maatregelen kan bijdragen aan een toename van het aantal omzettingen van huur naar koop.
- Hoe dit precies uitpakt op de woningmarkt in Voorschoten en de rest van de regio valt nu echter niet te zeggen. Dit is afhankelijk van de precieze kenmerken van de huurvoorraad, gedragsreacties bij verhuurders en de economische omstandigheden.
- De vrije huursector in Voorschoten – huur boven de liberalisatiegrens – vormt slechts een beperkt deel van de totale woningvoorraad (ca. 8%)<sup>4</sup>. Eventuele verschuivingen tussen prijsklassen binnen dit segment of verschuivingen van huur naar koop zullen dus geen heel grote gevolgen hebben voor de samenstelling van de lokale woningvoorraad als geheel.
- Vanwege deze onzekerheden is in deze woningmarktverkenning geen rekening gehouden met de regulering middenhuur, hervorming van het WWS en de fiscale maatregelen.

## Regionaal beleid

Deze verkenning staat los van de Regionale Woonagenda (RWA) van Holland Rijnland die in 2023 wordt vastgesteld en ook los van de Regionale Realisatieagenda Wonen (RRA, oftewel woondeal) die in maart 2023 is getekend. Dat wil zeggen: afspraken over aantallen woningbouw en de verdeling over segmenten – zoals de 30-35-35 in de RWA – vormen geen input of randvoorwaarden voor dit onderzoek.

## Economie en koopwoningmarkt

Sinds begin 2022 is de hypotheekrente sterk gestegen en de maximale leencapaciteit van huishoudens gedaald. Hierdoor zijn in de loop van 2022 de prijzen van bestaande koopwoningen gedaald, ook in de regio Voorschoten. De prijzen van nieuwbouwwoningen zijn echter niet gedaald, waardoor de financierbaarheid van nieuwbouw is verslechterd en er minder nieuwbouwwoningen worden verkocht. De onzekerheden ten aanzien van de toekomstige ontwikkeling van de economie, hypotheekrente en huizenprijzen zijn groot.

Welke gevolgen hebben deze onzekerheden voor deze woningmarktverkenning? De uitkomsten van de woningmarktverkenning gaan met name over de (kwalitatieve) bouwopgave in Voorschoten in de periode t/m 2030 en met een doorkijk naar 2040. Gegeven deze lange prognoseperioden en de lange doorlooptijden van woningbouw laten de uitkomsten vooral zien wat de opgave op de **middellange en langere termijn** is. De huidige conjunctuur is daarbij minder van belang. Omdat de (onzekere) inkomensontwikkeling wel van groot belang is voor de kwalitatieve woningbehoefte werken we in deze verkenning zoals gezegd met drie scenario's: Laag, Midden en Hoog.

<sup>4</sup> De totale private huurvoorraad, dat wil zeggen alle huurwoningen (ongeacht huurprijs) niet van corporaties, maakt 14% van de totale woningvoorraad in Voorschoten uit. Meer hierover in hoofdstuk 2.

## 2

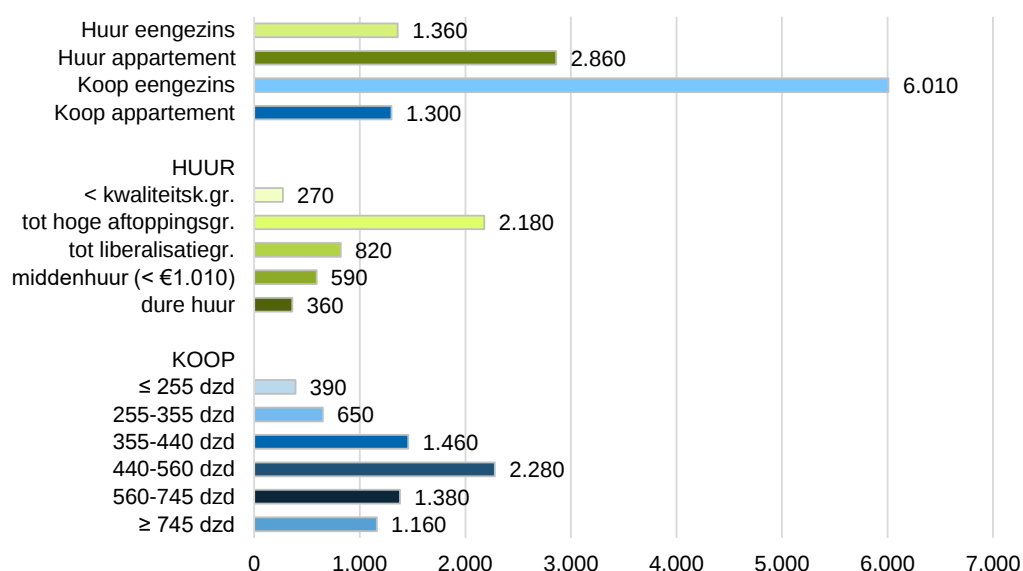
## Bestaande woningvoorraad

In dit hoofdstuk staat de huidige woningvoorraad centraal. We kijken eerst naar de basiskennmerken (2.1) en zoomen daarna verder in op de verschillen tussen de corporatie- en private huursector<sup>1</sup> (2.2).

### 2.1 Basiskennmerken

- De woningvoorraad van Voorschoten telt begin 2022 in totaal 11.540 woningen.
- De huurvoorraad telt 4.200 woningen en is daarmee goed voor 37% van de totale voorraad.
- Het merendeel van de bestaande woningen is een koopwoning. In totaal zijn er ruim 7.300 woningen die door eigenaar-bewoners worden bewoond. De koopvoorraad is daarmee goed voor 63% van de totale voorraad.
- Binnen de huurvoorraad zijn er meer dan twee keer zo veel appartementen als eengezinswoningen. In de koopsector is dit omgekeerd. Eengezinskoopwoningen zijn goed voor ruim de helft van de totale woningvoorraad terwijl niet meer dan een op de tien woningen een koopappartement is.

**Figuur 2.1: Bestaande woningvoorraad (2022)<sup>2</sup> naar eigendom, type en prijsklassen (koop: WOZ-waarde, prijspeil 2021); bron: ABF Socrates 2022**

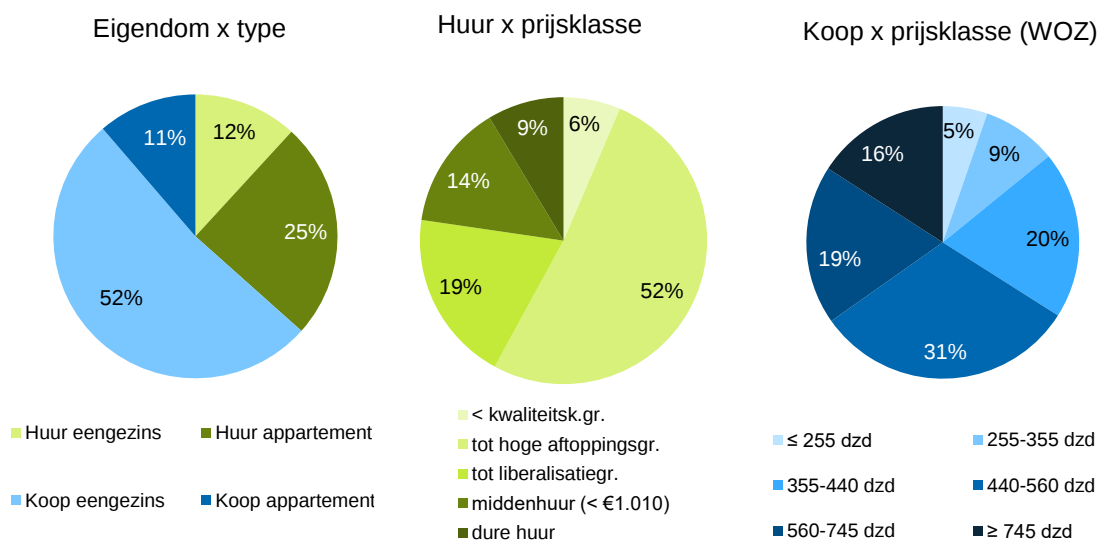


<sup>1</sup> Door afronding kan het voorkomen dat de som van subtotalen niet optelt tot het totaal.

<sup>2</sup> De brondata voor de huurprijzen en de WOZ-waarden in de koopsector hebben als peildatum 1-1-2021. Deze gegevens zijn geïndexeerd naar prijspeil 2022.

- De helft van alle huurwoningen heeft een huurprijs tussen de kwaliteitskortings- en hoge aftoppingsgrens. De laagste prijsklasse, tot de kwaliteitskortingsgrens, is goed voor 6% van de totale huurvoorraad.
- Naar schatting een kwart van de totale huursector heeft een huurprijs boven de liberalisatiegrens, dus in het vrije huursegment. Binnen de vrije huursector zijn er meer middenhuurwoningen dan dure huurwoningen. Deze gegevens gaan over de *totale voorraad* (inclusief zittende huurders) en niet enkel over het *vrijkomende aanbod*: in het actuele aanbod liggen de huurprijzen (gemiddeld) vaak hoger dan gemeten over de totale voorraad.
- Het overgrote merendeel van de huurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens wordt verhuurd door private verhuurders (zie volgende paragraaf).
- Koopwoningen in Voorschoten hebben relatief hoge WOZ-waarden. In 2022 had ca. slechts 14% van de koopwoningen een WOZ-waarde onder € 355.000.

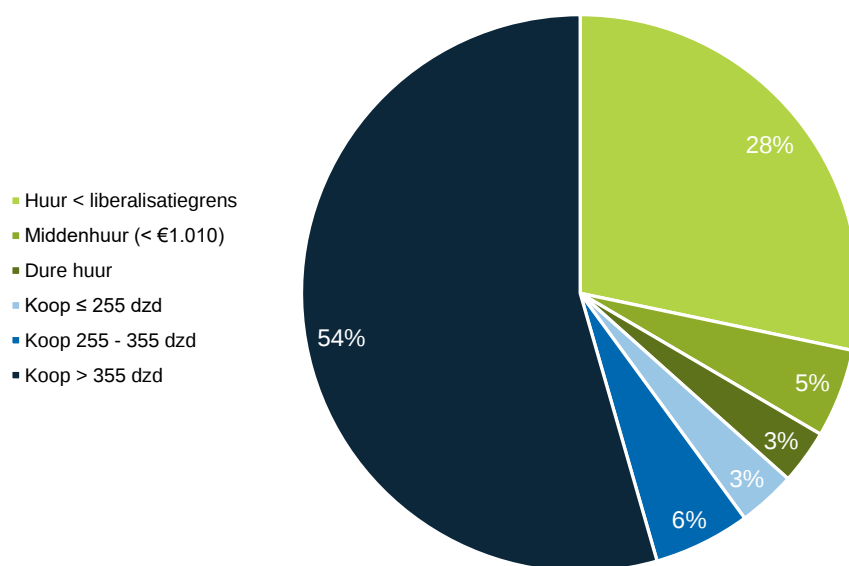
**Figuur 2.2: Bestaande woningvoorraad (2022) naar eigendom, type en prijsklassen (koop: WOZ-waarde, prijspeil 2022); bron: ABF Socrates 2022**



- In onderstaande figuur is de samenstelling van de bestaande woningvoorraad (2022) naar prijsklassen samengevat in één figuur. Naar schatting<sup>3</sup> ongeveer een kwart van de woningvoorraad bestaat uit huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Het aandeel huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens (middenhuur + dure huur) komt naar schatting uit op 8% van de totale voorraad.
- Goedkope en betaalbare koopwoningen (o.b.v. WOZ-waarde) zijn samen goed voor minder dan 10% van de huidige voorraad.
- Ruim de helft van de totale woningvoorraad bestaat uit koopwoningen in het middeldure en dure segment.

<sup>3</sup> De huidige huurprijzen van private huurwoningen (alle huurwoningen niet in eigendom van woningcorporaties) zijn grotendeels niet precies bekend en betreffen schattingen.

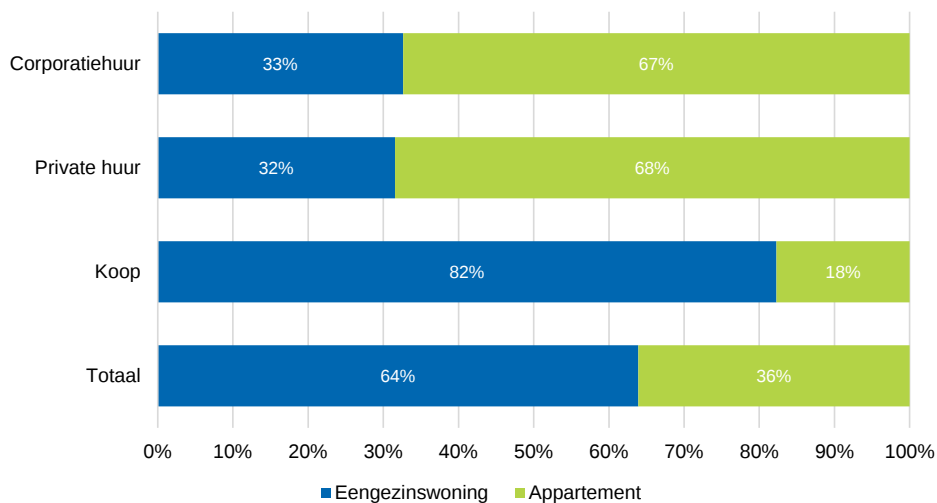
Figuur 2.3: Bestaande woningvoorraad (2022) naar eigendom en prijsklassen (koop: WOZ-waarde, prijspeil 2022); bron: ABF Socrates 2022



## 2.2 Corporatiehuur en private huur nader bekeken

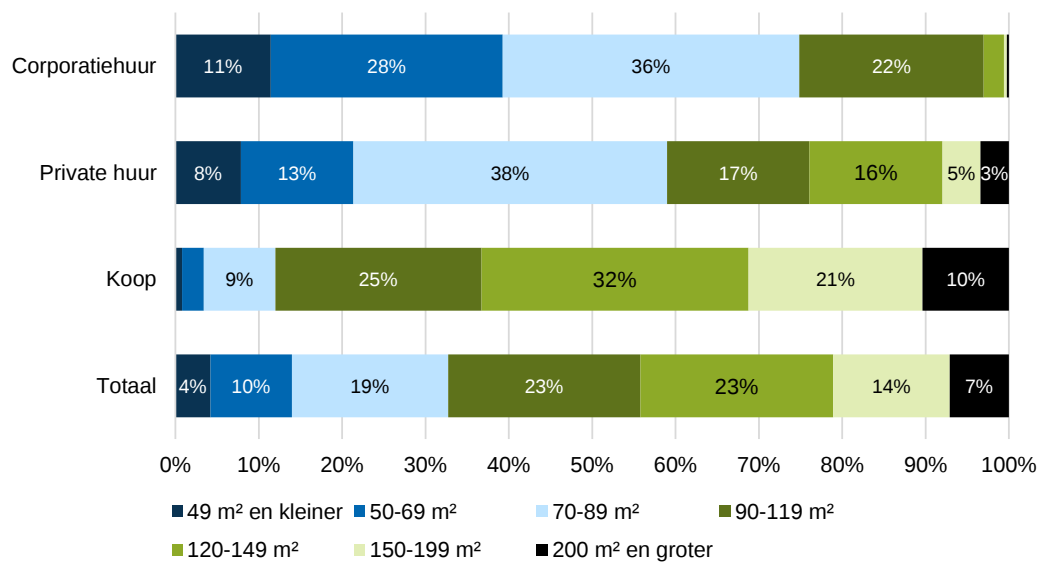
- In totaal is 14% van alle woningen in Voorschoten een private huurwoning en 22% een corporatiewoning.
- Zes op de tien huurwoningen in Voorschoten zijn een corporatiewoning (61%). De corporatiesector telt ruim 2.500 woningen.
- Vier op de tien huurwoningen zijn in eigendom van private verhuurders, variërend van kleine particuliere beleggers (natuurlijke personen) tot grote bedrijfsmatige en institutionele beleggers. De private huursector telt ruim 1.600 woningen.
- In zowel de corporatie- als private huurvoorraad zijn twee op de drie woningen appartementen. Een op de drie woningen in de huursector is een eengezinswoning. In de koopsector zijn juist veel meer eengezinswoningen (82%) dan appartementen (18%).

Figuur 2.4: Samenstelling bestaande woningvoorraad naar eigendom en type, 2021; bron: ABF Syswov



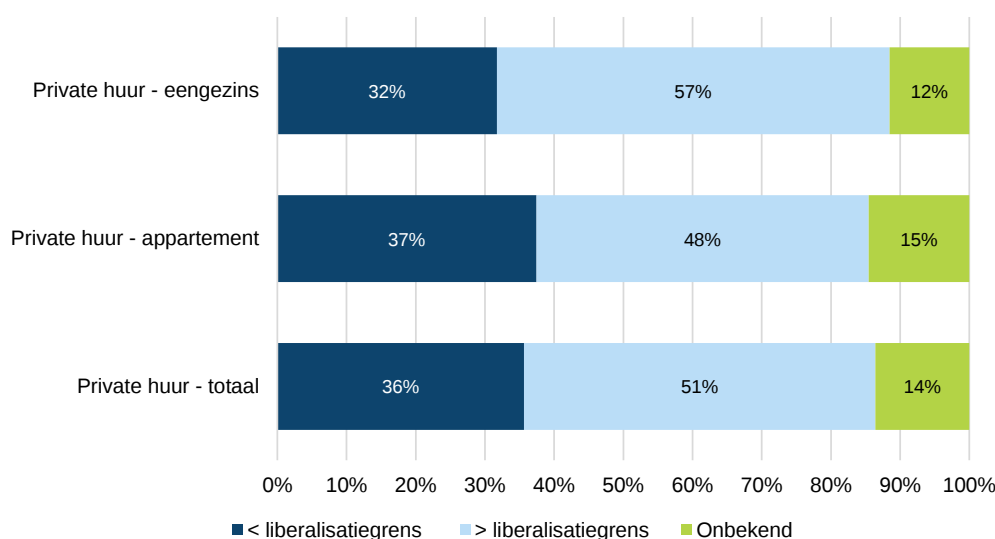
- Corporatiewoningen hebben vaker dan private huurwoning een kleine gebruiksoppervlakte (< 70 m<sup>2</sup>). Vier op de tien corporatiewoningen zijn kleiner dan 70 m<sup>2</sup> terwijl dat bij private huur ruim 20% is.
- Een kwart van de private huurwoningen is 120 m<sup>2</sup> of groter terwijl dat bij corporatiewoningen slechts 3% is.

Figuur 2.5: Samenstelling bestaande woningvoorraad naar eigendom en woningoppervlakte, 2021; bron: ABF Syswov



- Private verhuurders verhuren zowel woningen in het gereguleerde segment (onder liberalisatiegrens) als in het vrije huursegment. Naar schatting heeft ruim een op de drie private huurwoningen in Voorschoten en huurprijs in het sociale segment en heeft de helft een huur in het vrije segment<sup>4</sup>.
- Deze cijfers zijn schattingen<sup>5</sup> (2021) en gaan over de huurprijzen in de *voorraad* als geheel (alle private huurwoningen, dus inclusief zittende huurders). De gemiddelde huurprijzen in het *actuele aanbod* liggen hoger<sup>6</sup>. Bij bewonerswissel wordt de huur immers vaak verhoogd. In de toekomst zou het aandeel private huurwoningen onder de liberalisatiegrens lager kunnen liggen.

**Figuur 2.6: Samenstelling bestaande private huurwoningen naar prijsklassen (schatting), 2021; bron: Lokale Monitor Wonen**



- De geschatte gemiddelde huurprijs in 2021 van private huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens was € 625. In het segment boven de liberalisatiegrens was de gemiddelde huur bij private verhuurders naar schatting € 1.045. Zoals gezegd liggen bij een bewonerswissel de gemiddelde aanvangshuurprijzen vaak hoger dan in de voorraad als geheel.
- Private huurwoningen zijn – zoals we eerder al zagen – gemiddeld groter dan corporatiewoningen.
- Kenmerkend aan de private huurvoorraad is de relatief hoge mutatiegraad: gemiddeld per jaar krijgt 13% van alle private huurwoningen in Voorschoten een nieuwe huurder. Dat is hoger dan in de corporatiesector<sup>7</sup> maar overigens wel beduidend lager dan in de regio Holland Rijnland (20%).

<sup>4</sup> De cijfers zijn schattingen en afkomstig uit de Lokale Monitor Wonen. Van woningen waar volgens CBS meer dan één huishouden staat ingeschreven, is geen schatting van de huurprijs gemaakt. De huurprijzen van deze woningen zijn dus onbekend.

<sup>5</sup> Voor meer informatie over de schattingsmethodiek, zie de onderzoeksdocumentatie van de Lokale Monitor Wonen die online beschikbaar is.

<sup>6</sup> Een blik op Funda en Pararius (mei 2023) voor Voorschoten leert dat nagenoeg alle aangeboden of recent verhuurde huurwoningen in de vrije sector (vanaf liberalisatiegrens) een huurprijs hebben boven de € 1.000. In veel gevallen ligt de gevraagde huur ruim boven deze grens.

<sup>7</sup> Zoals bijvoorbeeld blijkt uit gegevens van het woonruimteverdeelsysteem (Huren in Holland Rijnland).

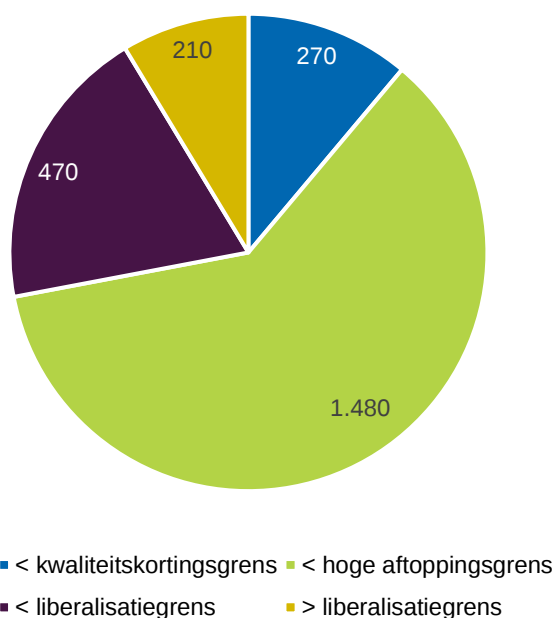
- Naar schatting is in Voorschoten ca. 40%<sup>8</sup> van de private huurwoningen in eigendom van particuliere verhuurders: natuurlijke personen die een of meerdere woningen verhuren. De overige ca. 60% is in eigendom van bedrijfsmatige verhuurders (rechtspersonen), zoals bedrijven en institutionele beleggers.

Tabel 2.1: Kenmerken huurvoorraad, cijfers over 2021; bron: Lokale Monitor Wonen

|                                        | < liberalisatiegrens | > liberalisatiegrens | Totaal |
|----------------------------------------|----------------------|----------------------|--------|
| <b>Private huur</b>                    |                      |                      |        |
| Gemiddelde huur (kale huur, schatting) | € 625                | € 1.045              | € 871  |
| Gemiddelde gebruiksoppervlakte (m2)    | 95                   | 103                  | 100    |
| Mutatiegraad per jaar                  | 16%                  | 10%                  | 13%    |
| <b>Corporatiehuur</b>                  |                      |                      |        |
| Gemiddelde gebruiksoppervlakte (m2)    | 74                   | 103                  | 76     |

- In tegenstelling tot de private huurvoorraad telt de corporatiesector juist weinig woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens: het gaat om ca. één op de tien corporatiewoningen.
- Zes op de tien corporatiewoningen in Voorschoten heeft een huur tussen de kwaliteitskortings- en hoge aftoppingsgrens. De prijsklasse onder de kwaliteitskortingsgrens is relatief klein (11% van totaal).

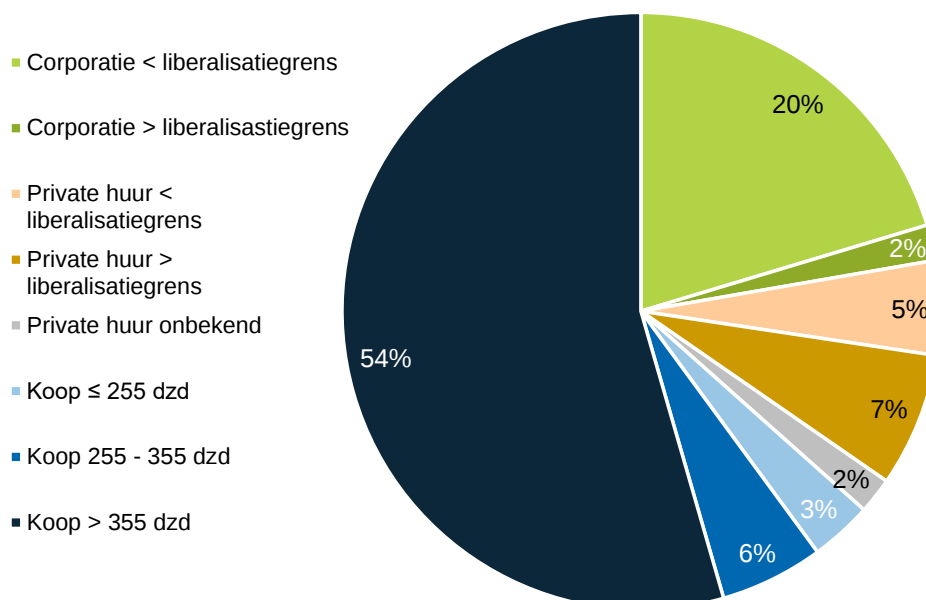
Figuur 2.7: Samenstelling bestaande zelfstandige corporatiewoningen, einde jaar 2021; bron: dVi 2021



<sup>8</sup> Bron: CBS (schatting voor 2018)

- In onderstaande figuur zijn bovenstaande cijfers over de samenstelling van de huurvoorraad naar prijsklassen nog eens samengevat. Dit keer zijn de cijfers gerelateerd aan de omvang van totale woningvoorraad<sup>9</sup>.
- Een op de vijf woningen in Voorschoten is een corporatiewoning met een huur onder liberalisatiegrens. Corporatiewoningen met een huur boven de liberalisatiegrens vormen een heel beperkt deel van de totale woningvoorraad (2%).
- Private huurwoningen onder de liberalisatiegrens zijn naar schatting goed voor ca. 5% van de totale woningvoorraad. Private huur boven de liberalisatiegrens is goed voor naar schatting ca. 7% van de totale voorraad<sup>10</sup>. De huurprijzen van private huurwoningen in het actuele aanbod liggen echter vaak hoger, zoals eerder ook al aangegeven.

**Figuur 2.8: Samenstelling huidige woningvoorraad naar eigendom, type verhuurder en prijsklassen (koop: WOZ-waarde, prijspeil 2022); bron: combinatie van ABF Socrates 2022 en Lokale Monitor Wonen**

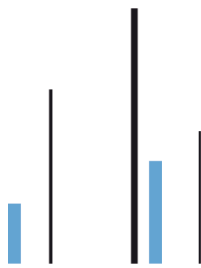


<sup>9</sup> Als gevolg van verschillen in bronnen en precieze peildatum zijn er kleine verschillen tussen de hier weergegeven figuur en figuur 2.3 als het gaat om de omvang van de voorraad huur < liberalisatiegrens en de omvang van de voorraad huur > liberalisatiegrens.

<sup>10</sup> Er is ook nog de categorie "Private huur onbekend". Het werkelijke aandeel van private huur boven de liberalisatiegrens (als % van totale voorraad) zou dus bijvoorbeeld nog iets hoger kunnen liggen dan hier in de figuur weergegeven.



## 3



## Ontwikkeling huishoudens

In dit hoofdstuk gaan we in op de huidige samenstelling (3.1) en toekomstige ontwikkeling (3.2) van de huishoudens in Voorschoten.

### 3.1 Schets bestaande huishoudens

#### Leeftijd

- Voorschoten telt anno 2022 ongeveer 11.400 particuliere huishoudens<sup>1</sup>.
- In Voorschoten wonen relatief weinig jonge huishoudens (tot 30 jaar): slechts 7% van de huishoudens valt in deze leeftijdscategorie. Dat is minder dan het regionale<sup>2</sup> (13%) en landelijke gemiddelde (12%).
- Bij ouderen is het beeld andersom: Voorschoten is al relatief sterk vergrijsd. Ca. 17% van de huishoudens is tussen de 65 en 74 jaar en 19% is 75 jaar of ouder.
- De middengroepen tussen 30 en 65 jaar zijn in Voorschoten even goed vertegenwoordigd als in de rest van de regio.

#### Type huishouden

- Ruim een op de drie huishoudens in Voorschoten is alleenstaand en 7% is een eenoudergezin.
- Drie op de tien huishoudens zijn een paar zonder thuiswonende kinderen en eveneens bijna drie op de tien zijn een paar met thuiswonende kind(eren).

#### Inkomens

- Voorschoten telt relatief veel hogere inkomens: drie op de tien huishoudens hebben een *besteedbaar* huishoudinkomen van € 57.000 of meer. Landelijk is dit 20%.
- Bij de lage inkomens is het beeld andersom: ruim twee op de tien huishoudens behoren qua inkomen tot de doelgroep passend toewijzen (regio: 27%, landelijk: 30%).
- In totaal behoort 39% van de huishoudens in Voorschoten tot de corporatiedoelgroep (DAEB).

### 3.2 Ontwikkeling huishoudens

De bevolkings- en huishoudensontwikkeling op laag schaalniveau, zoals een gemeente, wordt onder meer sterk beïnvloed door de ontwikkeling van de woningvoorraad, zoals nieuwbouw. Op laag schaalniveau zijn demografische prognoses daarom altijd onzekerder dan op hoger schaalniveau. De verwachte huishoudensontwikkeling zoals die in het model zit en in onderstaande tabel is weergegeven, is gebaseerd

<sup>1</sup> Particuliere huishoudens zijn huishoudens die niet in (zorg)instellingen wonen.

<sup>2</sup> Met 'regio' wordt bedoeld: de regio Holland Rijnland.

op een netto groei van de woningvoorraad van ca. 500 woningen in de periode 2022 tot 2031<sup>3</sup>. Dit is een aanname in het model (ABF Primos/Socrates 2022). De huidige totale plancapaciteit van Voorschoten ligt voor deze periode op een hoger niveau (ca. 1.000 woningen). Als de daadwerkelijke groei van de woningvoorraad hoger uitpakt dan kan ook de huishoudensgroei hoger uitvallen.

- In de periode tot 2031 wordt verwacht dat met name het aantal oudere huishoudens (75+) sterk gaat groeien.
- Mede door de vergrijzing zal ook het aantal (oudere) alleenstaanden sterk groeien. Bekeken naar huishoudenssamenstelling zal de groei bij deze categorie het sterkst zijn.
- In het inkomensscenario Midden is de aanname dat de eerstkomende jaren de inkomensontwikkeling vrij somber is en daardoor het aantal huishoudens in de lagere inkomensgroepen zal groeien. In het lage inkomensscenario (niet in tabel) is de groei van de lage inkomens nog wat sterker en in het hoge scenario juist minder sterk.

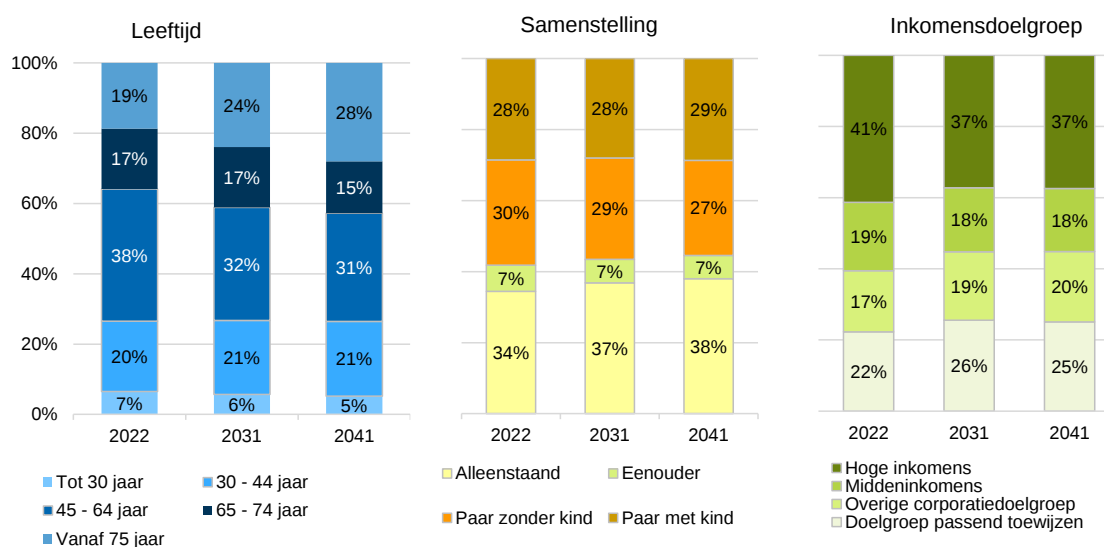
**Tabel 3.1: Ontwikkeling huishoudens in Voorschoten, 2022 – 2041; bron: ABF Socrates 2022 (inkomensscenario Midden)**

|                               | stand         |               |               | ontwikkeling  |               |
|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                               | 2022          | 2031          | 2041          | 2022 t/m 2030 | 2031 t/m 2040 |
| <b>Leeftijd</b>               |               |               |               |               |               |
| Tot 30 jaar                   | 700           | 700           | 600           | -100          | 0             |
| 30 - 44 jaar                  | 2.300         | 2.500         | 2.600         | 200           | 100           |
| 45 - 64 jaar                  | 4.300         | 3.800         | 3.700         | -500          | -100          |
| 65 - 74 jaar                  | 2.000         | 2.000         | 1.800         | 100           | -300          |
| Vanaf 75 jaar                 | 2.100         | 2.800         | 3.400         | 700           | 500           |
| <b>Samenstelling</b>          |               |               |               |               |               |
| Alleenstaand                  | 3.900         | 4.400         | 4.600         | 400           | 200           |
| Eenouder                      | 800           | 800           | 800           | -100          | 0             |
| Paar zonder kind              | 3.400         | 3.400         | 3.200         | 0             | -200          |
| Paar met kind                 | 3.200         | 3.300         | 3.400         | 100           | 100           |
| <b>Besteedbaar inkomen</b>    |               |               |               |               |               |
| < 18,8 dzd                    | 1.600         | 2.100         | 2.100         | 500           | 0             |
| 18,8-27,8 dzd                 | 2.000         | 2.300         | 2.500         | 400           | 100           |
| 27,8-39,7 dzd                 | 2.200         | 2.200         | 2.100         | 0             | -100          |
| 39,7-57,0 dzd                 | 2.200         | 1.900         | 1.700         | -300          | -100          |
| ≥ 57,0 dzd                    | 3.400         | 3.400         | 3.600         | 0             | 200           |
| <b>Doelgroepen huurbeleid</b> |               |               |               |               |               |
| DG passend toewijzen          | 2.500         | 3.000         | 3.000         | 500           | 0             |
| Overige corporatiedoelgroep   | 2.000         | 2.300         | 2.400         | 300           | 100           |
| Middeninkomens                | 2.200         | 2.100         | 2.100         | -100          | 0             |
| Hoge inkomens                 | 4.700         | 4.400         | 4.500         | -300          | 100           |
| <b>Totaal</b>                 | <b>11.400</b> | <b>11.800</b> | <b>12.000</b> | <b>500</b>    | <b>200</b>    |

<sup>3</sup> En vervolgens voor de periode 2031 tot 2041 is de aanname in het model dat de woningvoorraad netto met ruim 100 woningen groeit.

- De twee grootste ontwikkelingen zijn de groei van het aantal 75+ huishoudens en (daarmee samenhangend) alleenstaanden.
- Ook in percentages uitgedrukt zijn deze verschuivingen duidelijk te zien: de 75+ huishoudens gaan toenemen van 19% nu tot 24% in 2031 en vervolgens tot 28% in 2041.
- In 2031 zullen er met name minder huishoudens 45-65 jaar zijn dan nu.
- Alleenstaanden gaan groeien van 34% nu tot 38% in 2041.
- Op regioniveau (Holland Rijnland) worden op hoofdlijnen dezelfde trends verwacht.

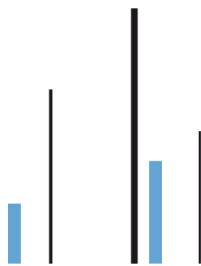
**Figuur 3.1: Ontwikkeling huishoudens in Voorschoten, 2022 – 2041; bron: ABF Socrates 2022 (inkomensscenario Midden)**



De huidige samenstelling en verwachte ontwikkeling van huishoudens (zoals hierboven beschreven) in Voorschoten is een belangrijke bouwsteen – nu en in de toekomst – van de vraagzijde van de woningmarkt in Voorschoten. De vraag die huishoudens uitoefenen op de woningmarkt in Voorschoten is echter niet alleen afkomstig van huishoudens die al in Voorschoten wonen maar ook van huishoudens uit andere gemeenten, met name binnen de regio. De woningmarkt functioneert immers op regionaal niveau. Bijvoorbeeld: het feit dat Voorschoten naar verhouding minder lage inkomens (in de corporatiedoelgroep) telt dan het regionale gemiddelde betekent niet per definitie dat de vraag naar sociale huur in Voorschoten daarom ook kleiner is. De hierboven geschetste samenstelling en ontwikkeling van huishoudens in Voorschoten geeft daarmee geen totaalbeeld van de vraag op de woningmarkt in Voorschoten.



## 4



## Ontwikkeling woningbehoefte en woningvoorraad

In dit hoofdstuk staat de ontwikkeling van de woningbehoefte in de toekomst centraal. We kijken eerst naar de meest optimale kwalitatieve invulling van het bouwprogramma tot en met 2030 (4.1) en vervolgens naar de bandbreedte die er daarbij is volgens de verschillende inkomensscenario's (4.2). Daarna volgt de doorkijk naar 2040 (4.3). Tot slot besteden we aandacht aan de gewenste woninggrootte (4.4).

De optimale kwalitatieve invulling van het bouwprogramma is de uitkomst van de simulatie met het woningmarktmodel en is gebaseerd op de confrontatie tussen vraag en aanbod (per prognosejaar) op de lokale woningmarkt. Bij de berekening van de vraag wordt rekening gehouden met (de woonwensen van) zowel starters als doorstromers. Ook wordt rekening gehouden met de vraag vanuit verschillende aandachtsgroepen<sup>1</sup>, zoals statushouders en uitstromers uit opvang- en zorginstellingen.

Met 'bouwprogramma' bedoelen we: alle (bruto) toevoegingen aan de woningvoorraad, dus nieuwbouw maar ook flexwoningen en eventuele overige toevoegingen zoals transformaties. De nadruk ligt in dit hoofdstuk niet op de *aantallen* woningen maar op de ideale *procentuele verdeling* van het bouwprogramma over de verschillende marktsegmenten. Deze optimale verdeling/invulling noemen we het kwalitatief bouwprogramma.

Meer toelichting op de methodiek en uitgangspunten van de scenario's is te vinden in **bijlage 1**. Een toelichting op de methodiek van het woningmarktsimulatiemodel is opgenomen in **bijlage 2**.

### 4.1 Kwalitatief bouwprogramma (t/m 2030)

#### Bouwprogramma naar huur/koop en prijsklassen

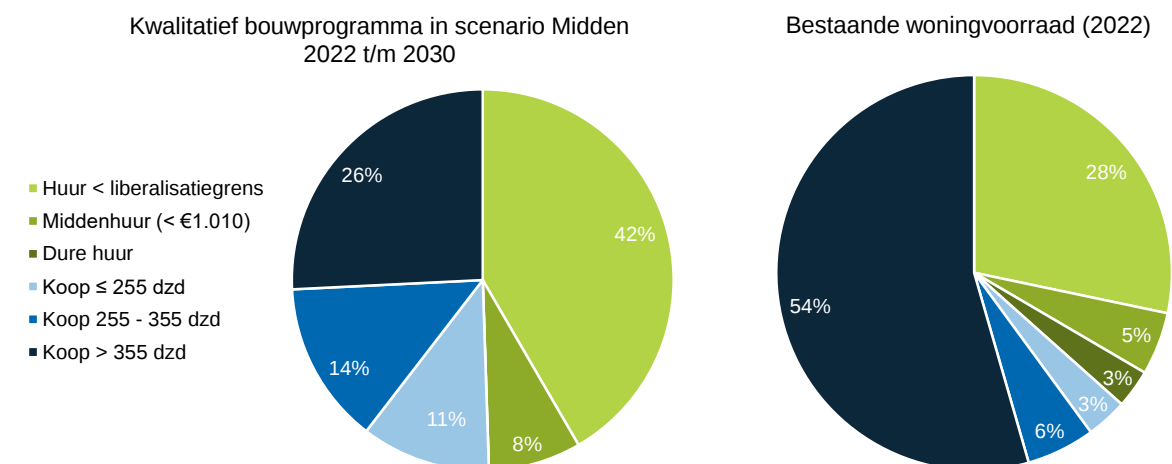
- In onderstaande figuur is aan de linkerkant de optimale kwalitatieve samenstelling (naar prijsklassen) van het bouwprogramma weergegeven. Ter vergelijking is aan de rechterkant de samenstelling van de huidige woningvoorraad in Voorschoten te zien. Een meer gedetailleerde indeling in prijsklassen is te vinden in par. 4.2.
- In de periode 2022 t/m 2030 zou 42% van de toevoegingen in Voorschoten idealiter moeten bestaan uit **gereguleerde huurwoningen** (tot de liberalisatiegrens). Let wel: dit is het aandeel in de *bruto toevoegingen*. Het aandeel in de *netto uitbreiding* is kleiner. Uitgaande van trendmatig ingeschatte

<sup>1</sup> Zoals bijvoorbeeld benoemd in het programma 'Een thuis voor iedereen'. De vraag vanuit Oekraïners is niet meegenomen. Deze groep zit (nog) niet in de prognosemodellen Primos en Socrates 2022 waar deze woningmarktverkenning op is gebaseerd.

aantallen verkopen en huurverhogingen (vooral bij mutatie<sup>2</sup>) zou het aandeel van sociale huur in de netto uitbreiding rond de 30% liggen. Dit komt overeen met het uitgangspunt in de nieuwe Regionale Woonagenda.

- **Middenhuurwoningen** hoeven er weinig toegevoegd te worden: dit segment is idealiter goed voor 8% van het totale programma. Dure huur komt in het geheel niet in het optimale bouwprogramma voor. Een belangrijke reden voor het bescheiden aandeel vrijesectorhuur is dat slechts een beperkt deel van de woningzoekenden in woonwensenonderzoeken aangeeft een voorkeur te hebben voor dit segment. De meeste middeninkomens voor wie een midden- of dure huurwoning qua inkomen passend is, hebben een voorkeur voor een betaalbare koopwoning.
- Hoewel het aandeel middenhuur dus bescheiden is, is de middenhuur wel vaak een 'uitwijksegment' voor woningzoekenden die geen betaalbare koopwoning kunnen vinden. Als de opgave voor betaalbare koop onvoldoende (zie volgende punt) van de grond komt, kan middenhuur een alternatief zijn. Het aandeel van middenhuur in de totale bouwopgave zou dan kunnen worden vergroot.
- De vraag naar goedkope en betaalbare koopwoningen is groot en het bestaande (vrijkomende) aanbod is gering. Daarom zouden er relatief veel van dergelijke woningen toegevoegd moeten worden. Idealiter bestaat een kwart van het bouwprogramma uit **goedkope en betaalbare koop** (< € 355.000, prijspeil 2022).
- Gelet op bovenstaande uitkomsten zou het middensegment (35%) uit de nieuwe Regionale Woonagenda (zie H1) in Voorschoten dus idealiter voor het grootste deel bestaan uit goedkope en betaalbare koopwoningen.
- **Middeldure en dure koop** (vanaf € 355.000) beslaat de resterende kwart van het ideale bouwprogramma.
- Een vergelijking tussen het ideale bouwprogramma (figuur links) en de huidige woningvoorraad (figuur rechts) laat zien dat het bouwprogramma naar verhouding meer sociale huur en betaalbare koop bevat dan de bestaande woningvoorraad in Voorschoten.

**Figuur 4.1: Links: optimale samenstelling kwalitatief bouwprogramma (bruto) naar prijsklassen\* (prijspeil 2022), periode 2022 t/m 2030. Rechts: samenstelling bestaande woningvoorraad (2022), bron: ABF Socrates 2022, scenario Midden**



\*Dure huur komt niet in het bouwprogramma voor

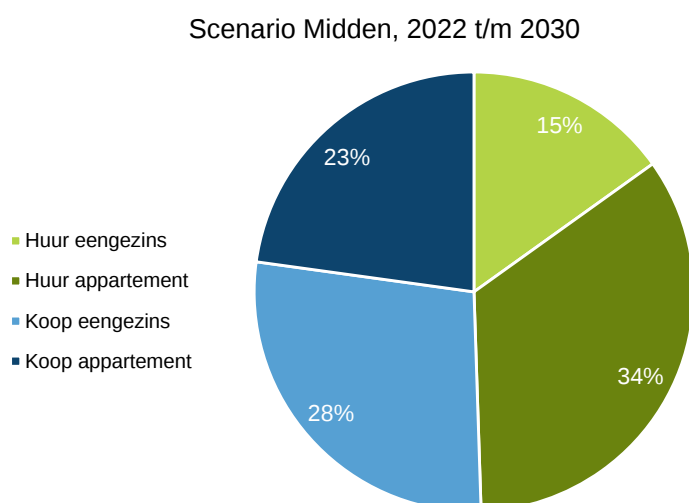
<sup>2</sup> Bij private verhuurders.

## Bouwprogramma naar huur/koop en woningtype

Naast prijsklasse is ook het woningtype (eengezins of appartement) een belangrijk aspect van het kwalitatief bouwprogramma.

- 15% van het ideale bouwprogramma bestaat uit **eengezinshuurwoningen** en 34% uit **huurappartementen**. Met name huurappartementen maken een wat groter deel uit van het ideale bouwprogramma dan van de huidige woningvoorraad (25%).
- **Koopappartementen** beslaan slechts 11% van de huidige totale woningvoorraad maar zouden zo'n kwart van het bouwprogramma moeten uitmaken.
- Bij **eengezinskoop** is het beeld omgekeerd: drie op de tien woningen in het bouwprogramma zou in dat segment moeten vallen terwijl nu ruim de helft van de totale woningvoorraad in dat segment valt.
- Bij nieuwbouw in de koopsector zou dus in zekere mate een verschuiving gewenst zijn van eengezinswoningen naar appartementen.

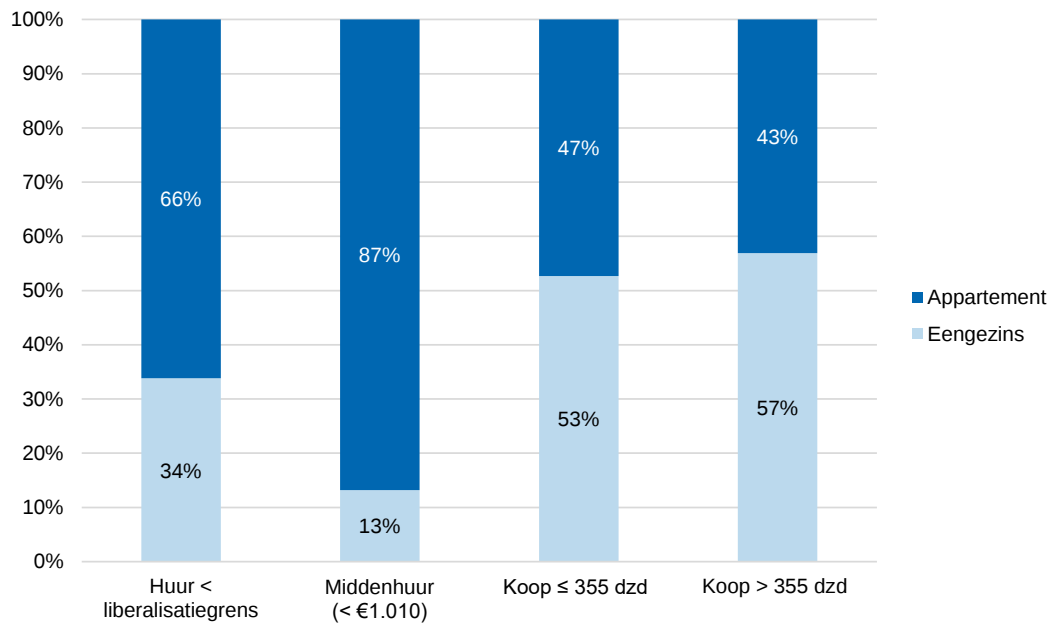
**Figuur 4.2: Optimale samenstelling kwalitatief bouwprogramma (bruto) naar eigendom en type, 2022 t/m 2030;**  
bron: ABF Socrates 2022, scenario Midden



## Bouwprogramma naar combinatie prijsklassen en woningtype

- Toevoegingen binnen het sociale huursegment zouden idealiter voor een derde bestaan uit grondgebonden woningen en voor twee derde uit appartementen.
- Binnen de middenhuur zouden de toevoegingen voor het overgrote deel uit appartementen kunnen bestaan.
- Ruim de helft van de toevoegingen in de koopsector zouden idealiter eengezinswoningen moeten zijn, de rest zouden appartementen kunnen zijn.

Figuur 4.3: Optimale samenstelling kwalitatief bouwprogramma (bruto) naar eigendom en type, 2022 t/m 2030; bron: ABF Socrates 2022, scenario Midden

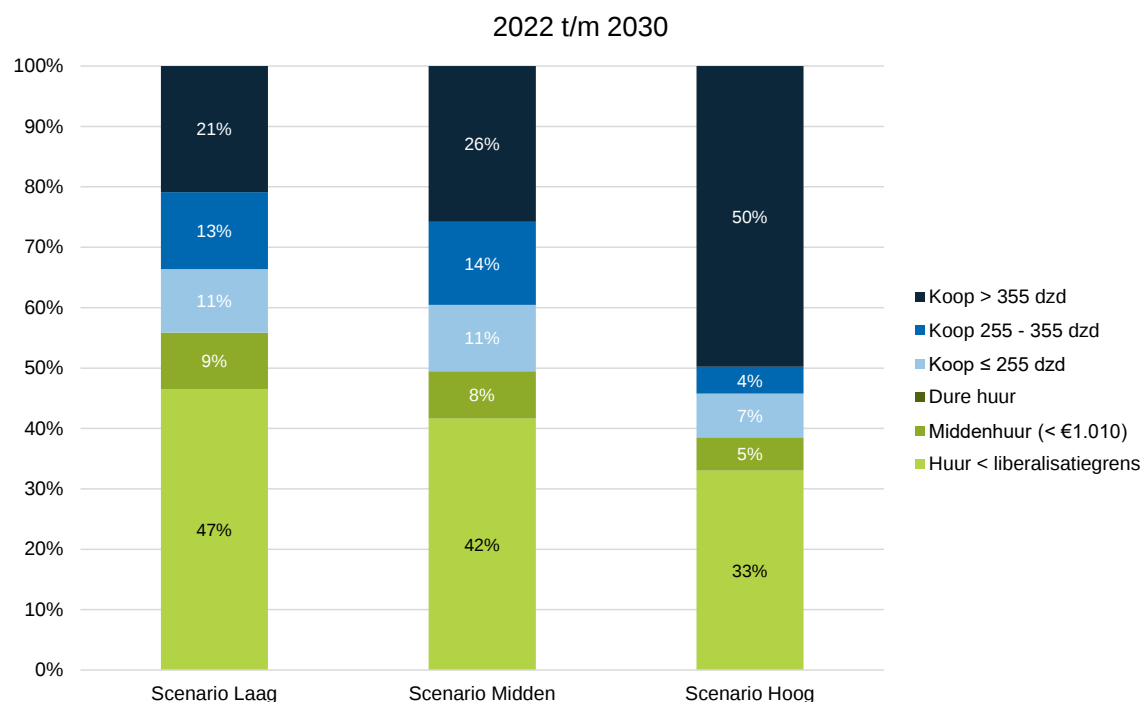


## 4.2 Bandbreedte: laag en hoog scenario

Tot nu toe hadden de uitkomsten uitsluitend betrekking op het middenscenario. De toekomstige inkomensontwikkeling is voor de kwalitatieve woningbehoefte een heel belangrijke factor maar kent ook veel onzekerheden. Daarom zijn meerdere inkomensscenario doorerekend: naast midden gaat het dan om het lage scenario en hoge scenario. In deze paragraaf laten we zien hoe de optimale kwalitatieve invulling van het bouwprogramma verschilt tussen deze scenario's.

- In het lage scenario zijn er meer huishoudens met een laag inkomen en is er dus meer vraag naar sociale huur. Sociale huur is in dit scenario goed voor 47% van het totale bouwprogramma tegen 42% in het middenscenario.
- In het hoge scenario zijn er juist minder huishoudens met een laag inkomen en is er dus minder vraag naar sociale huur. Sociale huur is in dit scenario goed voor 33% van het bouwprogramma.
- Midden- en dure huur maakt in elk van de scenario's slechts een heel beperkt deel van het bouwprogramma uit.
- De vraag naar betaalbare koop (< € 355.000) is zowel in het lage als middenscenario sterk. In het hoge scenario is hier minder vraag naar.
- De vraag naar middeldure en dure koop (vanaf € 355.000) is in het hoge scenario sterk en daarom bestaat in dat scenario de helft van de totale bouwopgave uit dergelijke woningen.

Figuur 4.4: Optimale samenstelling kwalitatief bouwprogramma (bruto) naar prijsklassen\* (prijsspeil 2022), periode 2022 t/m 2030; bron: ABF Socrates 2022, scenario's Laag, Midden en Hoog



\*Dure huur komt niet in het bouwprogramma voor

- In onderstaande tabel zijn dezelfde uitkomsten opgenomen maar dan met meer verschillende prijsklassen in de koopsector.
- Uit de tabel kan worden opgemaakt dat binnen het segment 'middeldure en dure koop' (vanaf € 355.000) de behoefte redelijk gelijk verdeeld is over de verschillende subprijsklassen. De nieuwbouwbehoefte van woningen in het topsegment (vanaf € 745.000) is beperkt.

Tabel 4.1: Optimale samenstelling kwalitatief bouwprogramma (bruto) naar prijsklassen (prijspeil 2022), periode 2022 t/m 2030; bron: ABF Socrates 2022, scenario's Laag, Midden en Hoog

|                                         | 2022 t/m 2030  |                 |                |
|-----------------------------------------|----------------|-----------------|----------------|
|                                         | Scenario Laag  | Scenario Midden | Scenario Hoog  |
| <b>Totaal huur</b>                      | <b>56%</b>     | <b>49%</b>      | <b>39%</b>     |
| <b>Totaal huur tot liberalisatiegr.</b> | <b>47%</b>     | <b>42%</b>      | <b>33%</b>     |
| < kwaliteitsk.gr.                       | 1%             | 1%              | 0%             |
| tot hoge aftoppingsgr.                  | 38%            | 34%             | 27%            |
| tot liberalisatiegr.                    | 7%             | 7%              | 6%             |
| middenhuur (< €1.010)                   | 9%             | 8%              | 5%             |
| dure huur                               | 0%             | 0%              | 0%             |
| <br><b>Totaal koop</b>                  | <br><b>44%</b> | <br><b>51%</b>  | <br><b>61%</b> |
| <b>Totaal koop ≤ 355 dzd</b>            | <b>23%</b>     | <b>25%</b>      | <b>12%</b>     |
| ≤ 255 dzd                               | 11%            | 11%             | 7%             |
| 255-355 dzd                             | 13%            | 14%             | 4%             |
| 355-440 dzd                             | 6%             | 7%              | 15%            |
| 440-560 dzd                             | 6%             | 7%              | 11%            |
| 560-745 dzd                             | 6%             | 7%              | 17%            |
| ≥ 745 dzd                               | 3%             | 5%              | 7%             |
| <b>Totaal</b>                           | <b>100%</b>    | <b>100%</b>     | <b>100%</b>    |

### 4.3 Doorkijk naar 2040

Tot nu toe gingen de uitkomsten over de periode tot en met 2030. De periode 2031 t/m 2040 is nog ver weg en de onzekerheden – zeker op economisch vlak – zijn groot maar inzicht in de behoefte in deze periode kan wel al nuttig zijn. Bijvoorbeeld om te begrijpen in hoeverre de trends die de kwalitatieve woningbehoefte bepalen doorzetten op de langere termijn. In grote lijnen is dat het geval. De optimale kwalitatieve samenstelling van het bouwprogramma in de periode 2031 t/m 2040 lijkt op de voorgaande periode.

- In de periode 2031 t/m 2040 zou zo'n 40% van het bouwprogramma idealiter uit huurwoningen moeten bestaan. Het aandeel sociale huur (< liberalisatiegrens) ligt op ca. een derde van het totaal. Ook in deze periode is de nieuwbouwbehoefte in het middenhuursegment beperkt.
- Koopwoningen zijn goed voor ca. 60% van het totale bouwprogramma. Ook in deze periode is de behoefte aan betaalbare koopwoningen aanzienlijk: ongeveer een kwart van het totale programma zou idealiter in dit segment moeten plaatsvinden.

**Tabel 4.2: Optimale samenstelling kwalitatief bouwprogramma (bruto) naar prijsklassen (prijspeil 2022), periode 2031 t/m 2040; bron: ABF Socrates 2022, scenario's Laag, Midden en Hoog**

|                                         | 2031 t/m 2040  |                 |                |
|-----------------------------------------|----------------|-----------------|----------------|
|                                         | Scenario Laag  | Scenario Midden | Scenario Hoog  |
| <b>Totaal huur</b>                      | <b>49%</b>     | <b>42%</b>      | <b>31%</b>     |
| <b>Totaal huur tot liberalisatiegr.</b> | <b>42%</b>     | <b>36%</b>      | <b>27%</b>     |
| < kwaliteitsk.gr.                       | 0%             | 1%              | 0%             |
| tot hoge aftoppingsgr.                  | 33%            | 28%             | 20%            |
| tot liberalisatiegr.                    | 9%             | 8%              | 7%             |
| middenhuur (< €1.010)                   | 6%             | 6%              | 5%             |
| dure huur                               | 0%             | 0%              | 0%             |
| <br><b>Totaal koop</b>                  | <br><b>51%</b> | <br><b>58%</b>  | <br><b>69%</b> |
| <b>Totaal koop ≤ 355 dzd</b>            | <b>20%</b>     | <b>22%</b>      | <b>12%</b>     |
| ≤ 255 dzd                               | 8%             | 9%              | 5%             |
| 255-355 dzd                             | 12%            | 13%             | 7%             |
| 355-440 dzd                             | 8%             | 8%              | 10%            |
| 440-560 dzd                             | 10%            | 12%             | 14%            |
| 560-745 dzd                             | 7%             | 9%              | 23%            |
| ≥ 745 dzd                               | 5%             | 7%              | 10%            |
| <b>Totaal</b>                           | <b>100%</b>    | <b>100%</b>     | <b>100%</b>    |

## 4.4 Gewenste woninggrootte

Behalve prijsklasse en woningtype is ook de woninggrootte een belangrijk aspect van de (toekomstige) kwalitatieve woningbehoefte. Woninggrootte hangt natuurlijk sterk samen met woningtype (egw of appartement) maar ook binnen de eengezinswoningen en appartementen bestaat er natuurlijk nog een grote differentiatie naar woninggrootte. In het woningmarktmodel is oppervlakte niet als woningkenmerk meegenomen in de simulatie en in de berekening van het optimale bouwprogramma. Uit de enquête van het WoonOnderzoek Nederland (WoON) 2021 is van verhuisgeneigde huishoudens wel bekend – per marktsegment – wat de gewenste grootte van de woning is. Het gaat daarbij om het gewenste aantal kamers<sup>3</sup>. Uit de voorlaatste editie van WoON (2018) is de gewenste woningoppervlakte in vierkante meters (m<sup>2</sup>) bekend<sup>4</sup>. Beide analyses (aantal kamers en m<sup>2</sup>) laten we hier op nationaal niveau zijn. De woonwensen in deze paragraaf gaan uitsluitend over de woonwensen van woningzoekenden, niet over de wensen van huishoudens die geen verhuishwens hebben.

De uitkomsten in deze paragraaf zijn niet gekoppeld aan een van de scenario's (Laag, Midden en Hoog) die in de voorgaande paragrafen aan bod zijn gekomen.

<sup>3</sup> Daarbij tellen mee: woon-, slaap-, studeer- of werkkamers. In WoON 2021 is helaas niet (meer) gevraagd naar de gewenste gebruiksoppervlakte van de woning in m<sup>2</sup>. In WoON 2018 is daar nog wel naar gevraagd.

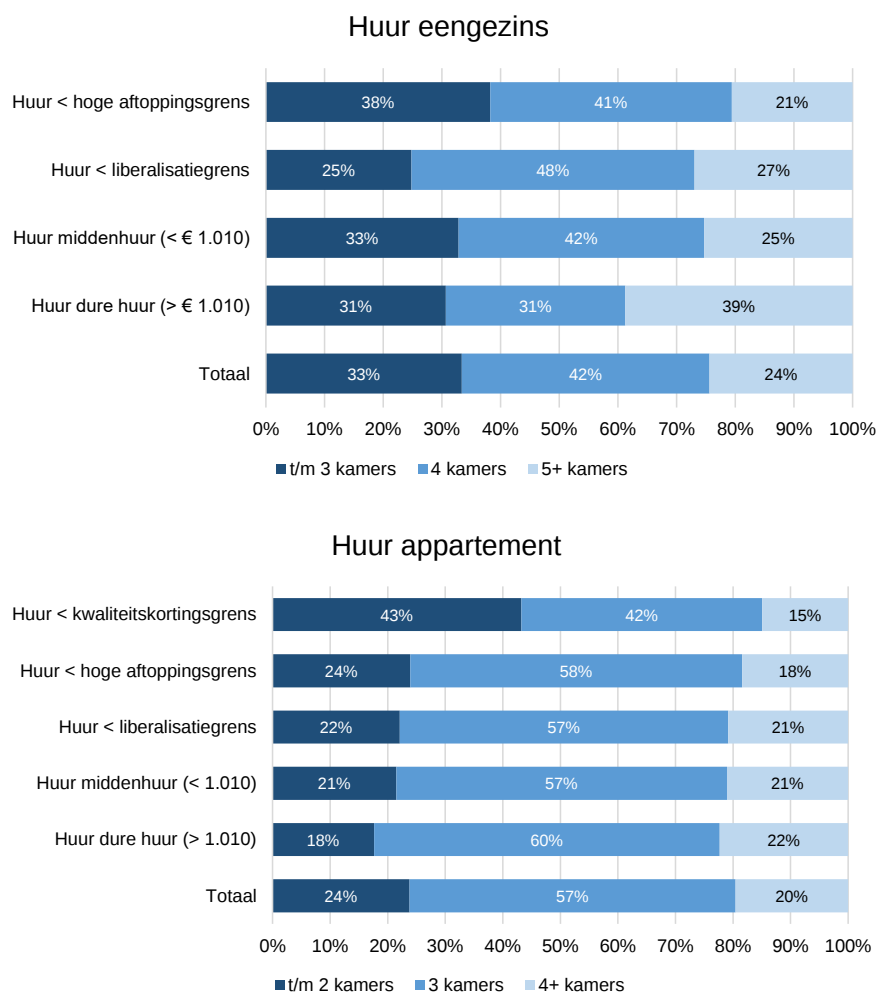
<sup>4</sup> Hoewel WoON 2018 inmiddels niet meer de meest recente versie van het onderzoek is, is de verwachting dat de woonvoorkeuren qua gebruiksoppervlakte van de woning niet sterk veranderd zijn sindsdien. De uitkomsten van WoON 2018 zijn dus nog steeds bruikbaar. De gewenste woningprijzen uit WoON 2018 zijn geïndexeerd naar prijspeil 2021. Er is dus rekening gehouden met de woningprijsontwikkeling in de periode tussen WoON 2018 en 2021.

## Gewenste woninggrootte: aantal kamers

In de hierna volgende figuren laten we per prijsklasse zien wat de gewenste woninggrootte van verhuisgeneigde huishoudens is. Merk op: sommige van de onderscheiden prijsklassen komen niet of nauwelijks voor in het kwalitatieve bouwprogramma voor Voorschoten zoals dat in de voorgaande paragrafen aan de orde is gekomen.

- Een op de drie woningzoekenden die een eengezinshuurwoning wensen, wil bij voorkeur een woning met maximaal drie kamers.
- In de dure huursector is de voorkeur voor wat ruimere woningen (5 kamers of meer) groter dan in de lagere prijsklassen.
- Vier op de tien woningzoekenden die zoeken naar een goedkoop huurappartement (tot de kwaliteitskortingsgrens) nemen genoegen met een kleine woning van maximaal twee kamers. Bij de overige prijsklassen – binnen de huurappartementen – is dat circa twee op de tien woningzoekenden.
- Zo'n een op de vijf woningzoekenden die zoeken naar een huurappartement wil graag beschikken over vier of meer kamers.

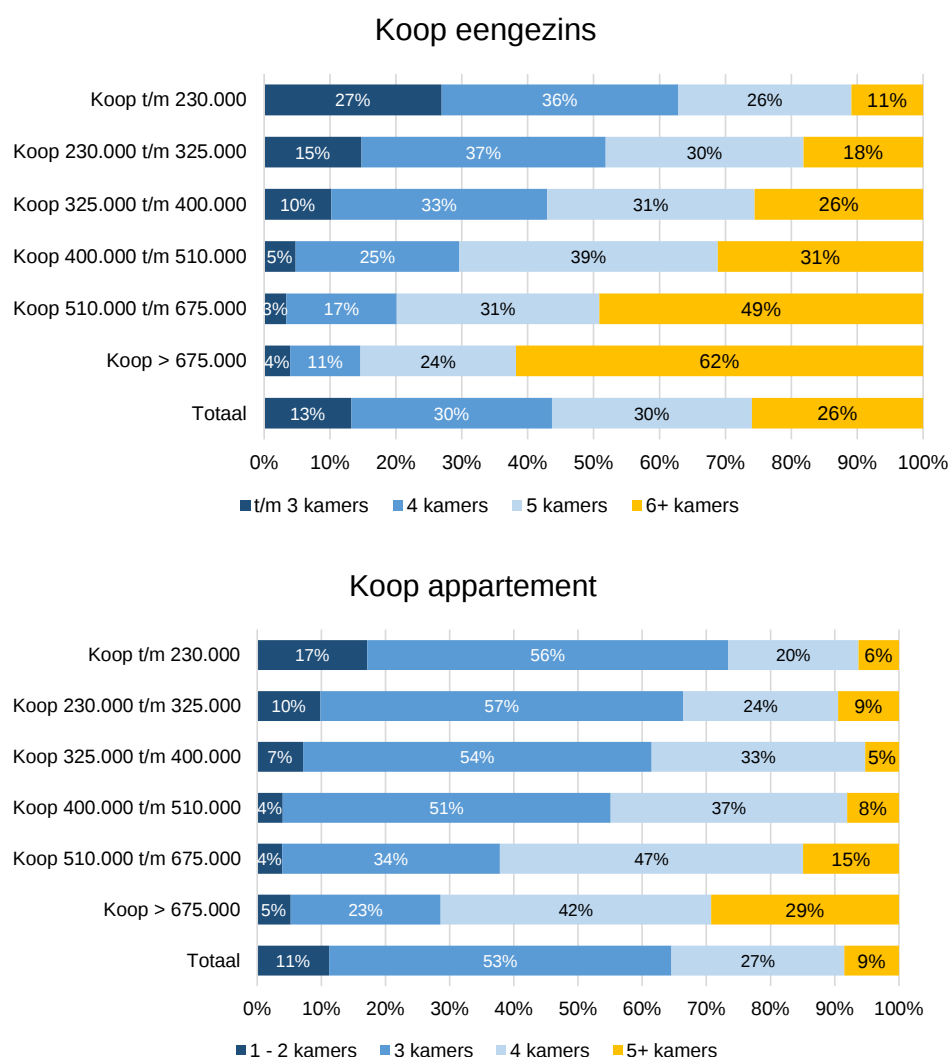
Figuur 4.5: Gewenst aantal kamers\* naar gewenst woningsegment (huur); bron: WoON 2021, bewerking ABF



\* Woon-, slaap-, studeer- of werkkamers

- In de koopsector zoeken woningzoekenden duidelijk naar grotere woningen dan in de huursector. In de koopsector is bovendien de samenhang tussen gewenste prijsklasse en gewenste woninggrootte sterker dan in de huursector.
- Ca. een op de drie de woningzoekenden die een eengezinskoopwoning wensen, wil graag beschikken over vier kamers. Eveneens een op de drie wil graag vijf kamers. Hoe duurder de woning, hoe vaker een voorkeur voor een grote woning.
- De helft van de woningzoekenden die een koopappartement wensen, wil graag drie kamers en bijna 30% geeft de voorkeur aan vier kamers.

Figuur 4.6: Gewenst aantal kamers\* naar gewenst woningsegment (koop); bron: WoON 2021, bewerking ABF

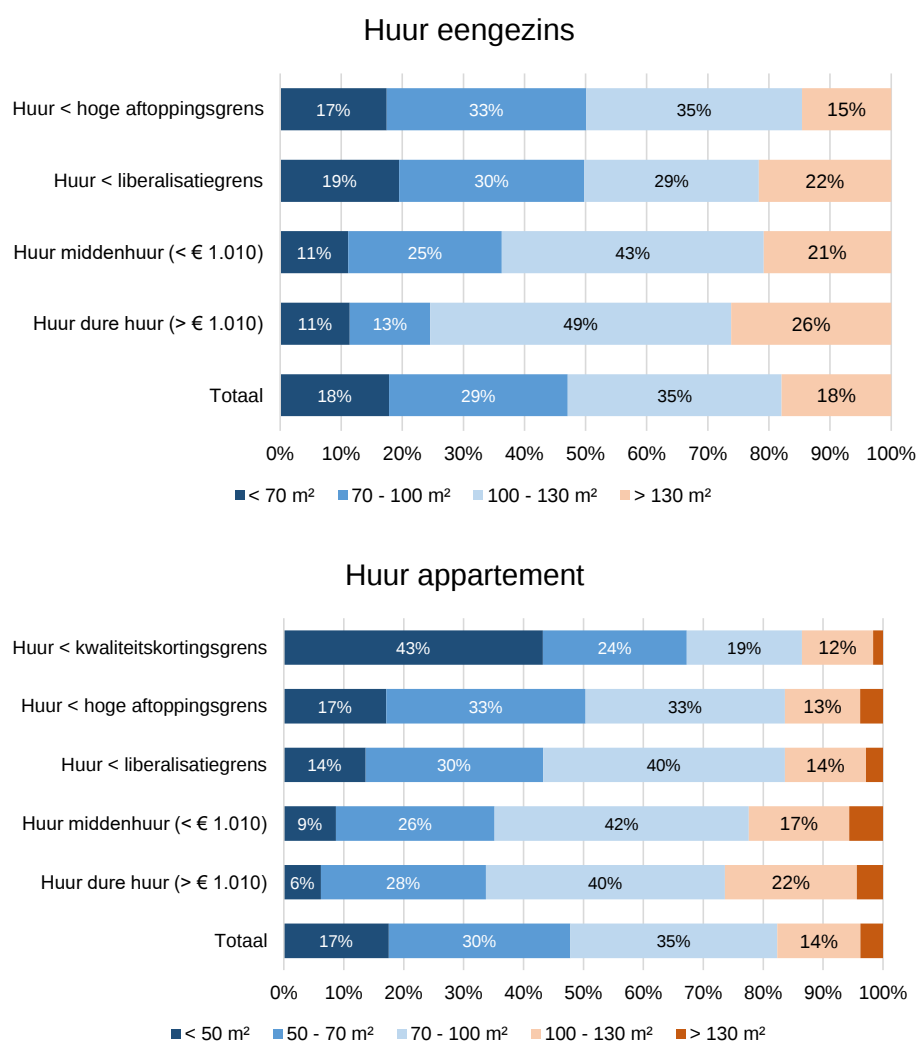


\* Woon-, slaap-, studeer- of werkkamers

## Gewenste woninggrootte: m<sup>2</sup>

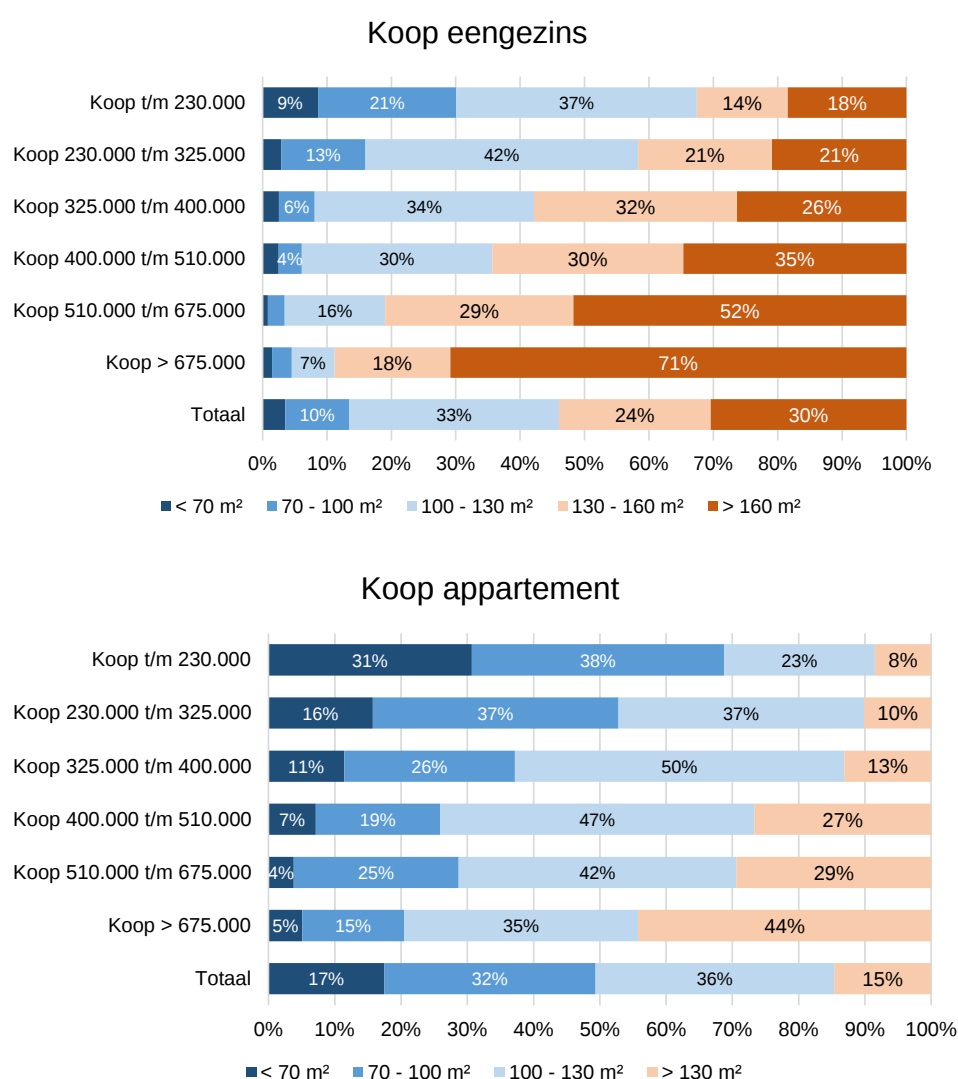
- In de middenhuur- en dure huursector is de voorkeur voor ruimere woningen duidelijk groter dan in het sociale huursegment. Dat geldt zowel bij eengezinswoningen als bij appartementen.
- Bijna twee op de tien woningzoekenden die op zoek zijn naar een huurappartement, nemen genoeg met een woning kleiner dan 50 m<sup>2</sup>. Woningzoekenden in het sociale segment nemen daar vaker genoeg mee dan woningzoekenden in de vrije huursector.

**Figuur 4.7: Gewenste gebruiksoppervlakte woning, naar gewenst woningsegment (huur); bron: WoON 2018, bewerking ABF**

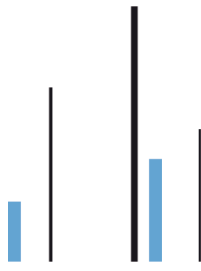


- In de koopsector zoeken woningzoekenden duidelijk naar grotere woningen dan in de huursector, ook bekeken binnen de onderscheiden woningtypen (eengezins en appartement).
- Ca. een op de drie de woningzoekenden die een eengezinskoopwoning wensen, wil graag beschikken over 100 tot 130 m<sup>2</sup>. Drie op de tien willen graag een heel ruime woning van minimaal 160 m<sup>2</sup>.
- De helft van de woningzoekenden die een koopappartement wensen, is op zoek naar een woning kleiner dan 100 m<sup>2</sup>.
- Deze cijfers gaan over het landelijk gemiddelde. De prijzen per m<sup>2</sup> liggen in Voorschoten hoger dan het landelijke gemiddelde waardoor woningzoekenden in Voorschoten (bij gegeven prijsniveaus) genoeg moeten nemen met kleinere woningen.

**Figuur 4.8: Gewenste gebruiksoppervlakte woning, naar gewenst woningsegment (koop); bron: WoON 2018, bewerking ABF**







## Bijlage 1: uitgangspunten scenario's

### Uitgangspunten drie 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, inkomensontwikkeling, woonvoorkeuren en verwachtingen ten aanzien van het verkoop- en huurprijsbeleid van verhuurders. In overleg met Voorschoten is bepaald op welke onderdelen in dit onderzoek wordt gewerkt met scenario's en op welke onderdelen niet wordt gevarieerd. Er zijn drie scenario's doorerekend die onderling verschillen qua inkomensontwikkeling en, daarmee samenhangend, de woonvoorkeuren van woningzoekenden (huur/koop en prijsklassen). De overige uitgangspunten, zoals de demografische ontwikkeling en het kwantitatieve bouwprogramma, zijn gelijk tussen de drie scenario's. We geven nu een korte samenvatting van de uitgangspunten van de scenario's. Verderop in deze bijlage is van enkele uitgangspunten een uitgebreidere beschrijving opgenomen. Vervolgens bevat **bijlage 2** een korte toelichting op de methodiek van het woningmarktmodel.

- **Demografische ontwikkeling** In alle scenario's is uitgegaan van de huishoudensprognose volgens Primos 2022 van ABF. Deze prognose is medio 2022 verschenen en is gebaseerd op de landelijke CBS-bevolkingsprognose van december 2021<sup>1</sup>.
- **Kwantitatieve ontwikkeling woningvoorraad (toevoegingen en sloop)** In alle scenario's gaan we uit van de kwantitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad in de Primos-prognose 2022. Dat wil zeggen: de totale jaarlijkse aantallen (bruto) toevoegingen – alleen de totalen, niet per segment – en sloop zijn uit deze prognose overgenomen. De jaarlijkse **toevoegingen** zijn zodanig bepaald dat op middellange termijn tegemoet wordt gekomen aan de kwantitatieve woningbehoefte (inclusief wegwerken bestaand woningtekort in de regio) maar wel op basis van een realistisch tempo (fasering over de tijd). De jaarlijkse aantallen toevoegingen noemen we ook wel het *kwantitatieve bouwprogramma*.

Voor Voorschoten zijn in dit bouwprogramma de volgende aantallen **toevoegingen** opgenomen.

- 2022 t/m 2030: 680 woningen
- 2031 t/m 2040: 310 woningen

<sup>1</sup> Dat betekent onder andere dat in de gehanteerde huishoudensprognose geen rekening is gehouden met de komst van Oekraïense vluchtelingen en ook niet met de eventuele gevolgen van de beleidsprogramma's (2022) van het kabinet, zoals het voornemen om de intramurale capaciteit van verpleeghuizen zo veel mogelijk te bevriezen. Dit leidt tot langer en vaker thuis blijven wonen door oudere huishoudens.

Deze aantallen toevoegingen liggen lager dan de huidige totale plancapaciteit van Voorschoten. Deze bedraagt nu ca. 1.000 woningen in de periode t/m 2030, inclusief zachte plannen. Om deze reden ligt de nadruk in dit rapport (hoofdstuk 4) op de ideale *kwalitatieve invulling* van het bouwprogramma.

De jaarlijkse omvang van de **sloop** is trendmatig bepaald, waarbij onder andere rekening is gehouden met de ouderdom van de woningvoorraad. Vanwege die afhankelijkheid van de ouderdom ligt de sloop vooraf vast op buurniveau en naar woningtype (huur/koop en eengezins/meergezins). Met andere woorden: sloop is dus grotendeels input voor het Socrates-model<sup>2</sup>.

Voor Voorschoten zijn in dit bouwprogramma de volgende aantallen **sloop** opgenomen.

- 2022 t/m 2030: 190 woningen
  - 2031 t/m 2040: 190 woningen
- 
- **Inkomensontwikkeling** De reële ontwikkeling van de huishoudinkomens verschilt tussen de drie scenario's om tegemoet te komen aan de onzekerheden over de toekomstige economische ontwikkeling. In het scenario Laag is de inkomensontwikkeling het minst gunstig, in scenario Hoog juist het meest gunstig. Scenario Midden zit daar tussenin. De effecten van verschillen in inkomensontwikkeling zijn in dit rapport (hoofdstuk 4) het meest zichtbaar in de kwalitatieve invulling van het bouwprogramma (de bruto toevoegingen) naar huur/koop en prijsklassen. Een lagere inkomensontwikkeling gaat gepaard met meer huishoudens in de corporatiedoelgroep en dus een grotere vraag naar sociale huurwoningen. Een hogere inkomensontwikkeling leidt juist tot meer huishoudens in de hoge inkomensgroepen en dus tot een grotere vraag naar koopwoningen. Verderop in deze bijlage is meer informatie over de veronderstelde inkomensontwikkeling en de verschillen tussen de scenario's te vinden.
  - **Woonvoorkeuren** Woonvoorkeuren spelen bij het kwalitatief 'inkleuren' van de woningbehoefte een heel belangrijke rol. In Socrates maken we gebruik van de woonvoorkeuren van verhuiscapaciteit van huishoudens uit het WoonOnderzoek Nederland (WoON) 2021<sup>3</sup>. Uit het WoON zijn voorkeursprofielen afgeleid voor groepen huishoudens die van elkaar verschillen qua leeftijd, samenstelling en inkomen. De woonvoorkeuren zijn zoveel mogelijk per regio bepaald. De koopgeneigdheid – het aandeel woningzoekenden met een voorkeur voor koop – varieert tussen de drie 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 koopwoningenmarkt. In scenario Hoog ligt de koopgeneigdheid – het deel van de verhuiscapaciteit van 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.

<sup>2</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. Dat is ook de reden dat het Socrates-model soms sloop berekent in bepaalde (hogere) prijsklassen waar dat minder plausibel of waarschijnlijk is.

<sup>3</sup> Wel zijn de maximale gewenste koopprijzen uit WoON 2021 verlaagd om rekening te houden met de sindsdien sterk opgelopen hypotheekrente en daarmee de gedaalde leencapaciteit van huishoudens.

- **Huurprijsbeleid van verhuurders** In alle scenario's houden we rekening met het huurprijsbeleid van verhuurders: corporaties en private verhuurders. Er wordt een inschatting gemaakt van de huurverhogingen bij zittende huurders en de huuraanpassingen bij mutatie (bewonerswissel). De inschatting gebeurt op basis van recente realisatiecijfers op provincieniveau (CBS Huurenquête 2021). Daarnaast is rekening gehouden met de eenmalige huurverlaging van 2023 voor lage inkomens in de corporatiesector. 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 bouwopgave die wordt berekend per prijsklasse. Met (Rijks)beleidswijzigingen die pas in de loop van 2022 zijn aangekondigd is geen rekening gehouden. Het gaat dan bijvoorbeeld om de aangekondigde regulering van de middenhuur en de aanpassingen aan het woningwaarderingstelsel (WWS) die in 2024 moeten ingaan. Meer informatie hierover staat in par. 1.4.
- **Financiële of ruimtelijke beperkingen** In alle scenario's zijn geen financiële of ruimtelijke beperkingen aan het model opgelegd. Het model is daarmee 'vrij' om ook in de laagste prijsklassen van zowel de huur- als de koopsector – waar nieuwbouw vaak financieel niet haalbaar is – een bouwopgave te berekenen. De uitkomsten weerspiegelen op die manier zoveel mogelijk de 'werkelijke' tekorten op de woningmarkt.

## Nadere toelichting

### (1) Kwantitatieve woningvoorraadontwikkeling

In alle scenario's is voor de *kwantitatieve* ontwikkeling van de woningvoorraad uitgegaan van de Primos-prognose 2022. Dat wil zeggen: de totale jaarlijkse aantallen (bruto) toevoegingen en sloop zijn uit deze prognose overgenomen. Onder 'toevoegingen' wordt verstaan: alle bruto toevoegingen aan de voorraad, dus de som van nieuwbouw en overige toevoegingen zoals transformaties. Ook flexwoningen vallen hieronder. Het gaat bij de toevoegingen uitsluitend om de totale jaarlijkse aantallen, dus niet uitgesplitst naar segment. De *kwantitatieve* invulling van de jaarlijkse totalen – ofwel de verdeling over de segmenten – is juist het resultaat van de behoefteverkenning met het Socrates-model.

De totale aantallen toevoegingen aan de voorraad, oftewel het kwantitatieve bouwprogramma, zijn in Primos (en dus in deze verkenning voor Voorschoten) zodanig bepaald dat:

- er voldoende woningen beschikbaar zijn om de in de toekomst verwachte groei van het aantal huishoudens 'op te vangen',
- op middellange termijn (2035) het bestaande woningtekort in de regio is weggewerkt en
- alle (naar verwachting ) te slopen woningen worden teruggebouwd (sloop-nieuwbouw).

De jaarlijkse omvang van de sloop is trendmatig bepaald, waarbij onder andere rekening is gehouden met de ouderdom van de woningvoorraad. Vanwege die afhankelijkheid van de ouderdom ligt de sloop vooraf

vast op buurtniveau en naar woningtype (huur/koop en eengezins/meergezins). Met andere woorden: sloop is dus grotendeels input voor het Socrates-model<sup>4</sup>.

In elk scenario is de kwantitatieve voorraadontwikkeling (toevoegingen en sloop) gelijk.

## (2) Inkomensontwikkeling

Voor de woningmarkt is de ontwikkeling van inkomens een heel belangrijke maar tegelijkertijd onzekere factor. In het Socrates-model wordt bij de verhuigeneigdheden 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 de werkloosheid. Het is niet zo dat alle huishoudens in het model dezelfde procentuele inkomensontwikkeling krijgen. Er wordt onderscheid gemaakt naar 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>5</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 dat de inkomensontwikkeling in de jaren vanaf 2030 in alle scenario's positiever wordt verondersteld dan in de prognosejaren tot 2030.

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.

<sup>4</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. Dat is ook de reden dat het Socrates-model soms sloop berekent in bepaalde (hogere) prijsklassen waar dat minder plausibel of waarschijnlijk is.

<sup>5</sup> In de Augustusraming 2022 zijn de statische koopkrachtverwachtingen van het CPB verlaagd (naar -6,8% in 2022 en 0,6% in 2023).

In het Socrates-model worden vier doelgroepen onderscheiden: de doelgroep passend toewijzen, de overige corporatiedoelgroep<sup>6</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.

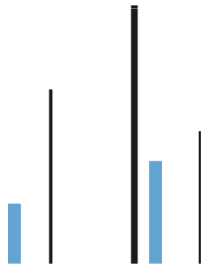
### (3) Woonvoorkeuren

Woonvoorkeuren spelen bij het kwalitatief 'inkleuren' van de woningbehoefte een heel belangrijke rol. In Socrates maken we gebruik van de woonvoorkeuren van verhuiscandidate 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 (%) 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 koopwoningenmarkt. In inkomensscenario Hoog ligt de koopgeneigdheid – het deel van de verhuiscandidate 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 koopprijzen 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.

<sup>6</sup> Conform definitie die geldt vanaf 2022, dus met hogere inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens dan eenpersoonshuishoudens. Deze definitie wordt in de gehele prognoseperiode aangehouden.



## Bijlage 2: methodiek Socrates-model

### Methodiek verkenning in het kort

Het Socrates-model is een **kwalitatief woningmarktsimulatiemodel**. Het model brengt jaarlijks de vraag naar en het aanbod van woningen per regio en gemeente in beeld, verbijzonderd naar de belangrijkste kwalitatieve aspecten: eigendomsvorm (huur en koop), type woning (eengezins en appartement) 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 tekort. In dat geval berekent Socrates de meest optimale kwalitatieve invulling (woningdifferentiatie) van de jaarlijkse toevoegingen (vooral nieuwbouw), 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 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/optimale kwalitatieve samenstelling van de toevoegingen aan de woningvoorraad. Er wordt geen rekening gehouden met de woningdifferentiatie in geplande (plancapaciteit) of in uitvoering genomen woningbouwprojecten.

<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 beschikbare aanbod (uit bestaande voorraad en/of de toevoegingen) veel groter moeten zijn.

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 uitkomsten (zie hoofdstuk 4) laten bijvoorbeeld zien dat er een aanzienlijke bouwopgave is in het betaalbare koopsegment (tot NHG-grens) en daarbinnen ook specifiek in de goedkoopste prijsklasse (tot € 255.000, prijspeil 2021). Nieuwbouwwoningen in deze laagste prijsklasse worden nauwelijks ontwikkeld omdat dat financieel doorgaans niet haalbaar (rendabel) is. Het model houdt hier zoals aangegeven geen rekening mee. De grote bouwopgave aan betaalbare koop die het model berekent is wel een duidelijk signaal dat de vraag in dat segment groter is dan het aanbod.

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.

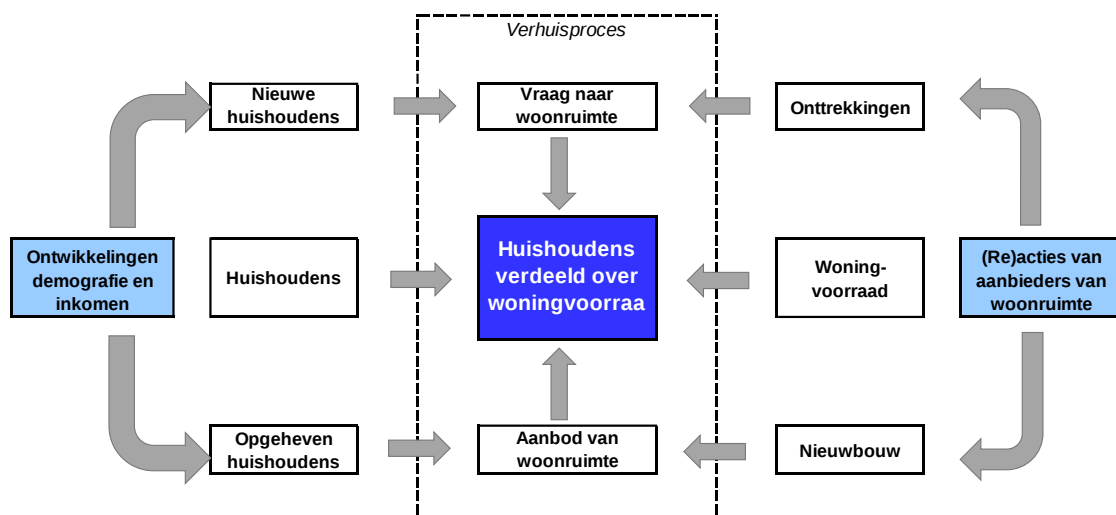
<sup>2</sup> Er wordt wel rekening gehouden met de financiële mogelijkheden van verhuiscapabele huishoudens, namelijk via de woonvoorkeuren (waaronder maximale gewenste koopprijs) die woningzoekenden in het WoonOnderzoek Nederland (WoON) 2021 opgeven.

## Methodiek verkenning uitgebreid

### 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 inkomenskwintiel (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 B1.1: 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 verhuiscwens heeft. Deze verhuiscwene 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 verhuisswens 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 verhuisswens 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 verhuisswens 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.