

Vitale woningmarkt regio Alkmaar



In opdracht van
Woon Gangmakers

Datum
15 augustus 2025

Auteurs
Gianni Brauwers & Berry Blijie

Kenmerk
r2025-0025GBR



ABF Research
Verwersdijk 8, 2611 NH Delft
+31 (0) 15 27 99 300 • info@abf.nl • www.abfresearch.nl

Copyright ABF Research 2025 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

Samenvatting

In dit rapport staat de volgende hoofdvraag centraal: wat kan er gebouwd worden om de woningmarkt in de regio Alkmaar weer in beweging te brengen? Om deze vraag te beantwoorden is onderzoek gedaan naar de demografische ontwikkelingen en de bijbehorende nieuwbouwopgave, de verhuisstromen die op gang komen als gevolg van de bouw van nieuwbouw, en de woonsituatie en woonwensen van ouderen in de regio. Uit deze onderdelen komen een aantal inzichten voort:

1. Het *Socrates* woningmarkt model geeft een prognose van de optimale mix van te bouwen nieuwbouwwoningen om het woningtekort in de regio Alkmaar terug te dringen. Bijna 60% van deze nieuwbouwopgave bestaat uit betaalbare woningen. Het bouwen voor starters blijft belangrijk, maar het woningaanbod kan ook op een andere manier worden vergroot: via doorstroming. Vooral door het bouwen van nieuwbouwwoningen voor ouderen (55+) kunnen extra woningen vrijkomen. Indien meer ingezet dient te worden op doorstroming verschuift de focus meer richting het bouwen van appartementen die gericht zijn op ouderen, en die ruimer van opzet zijn of in een hogere prijsklasse vallen.
2. Door de verhuisstromen uit het verleden te onderzoeken tonen we aan dat bouwen voor ouderen (55+) meer doorstroming oplevert, en onderzoeken we welke typen nieuwbouw het best gebouwd kunnen worden om verschillende doelen te bereiken. Als het doel is om zoveel mogelijk doorstroming te faciliteren, dan kunnen duurdere en grotere woningen het best gebouwd worden. Echter, als het doel is om het sociale huursegment uit te breiden (waar de vraag groot is en het aanbod achterblijft), dan zal er ook nieuwbouw in dit segment gebouwd moeten worden. In de praktijk geldt namelijk doorgaans de vuistregel: het type woning dat wordt gebouwd, is ook het type woning dat vrijkomt via doorstroming.
3. Via een enquête is in meer detail achterhaald welke kenmerken nieuwbouwwoningen het best kunnen hebben om aantrekkelijk te zijn voor ouderen in de regio Alkmaar. Ouderen hechten veel waarde aan het kunnen blijven wonen in de eigen wijk of gemeente. Daarnaast is er een sterke voorkeur voor nultredenwoningen en voor huur – vooral betaalbare huurwoningen, ook onder ouderen die nu nog in een koopwoning wonen. Een grotere woning met een derde slaapkamer voegt weinig extra waarde toe ten opzichte van een woning met twee slaapkamers en zal over het algemeen de hogere prijs niet waard zijn.
4. Binnen de groep ouderen bestaan duidelijke verschillen in woonvoorkeuren tussen leeftijdsgroepen. Zij verschillen onder meer in voorkeur voor koop of huur, prijsniveau, geschiktheid van de woning, aanwezigheid van zorgvoorzieningen en het gewenste woningtype. Zo geven jongere senioren de voorkeur aan een ruimere woning met meer buitenruimte, en zien zij zichzelf nog niet wonen in een woning met zorgvoorzieningen.

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
2.	Nieuwbouwopgave	7
3.	Verhuisketens	11
4.	Woonwensen	15
5.	Conclusies	23
	Bijlage A: Enquête respondenten	25
	Bijlage B: Woonvoorkeuren	26
	Bijlage C: Woningmarktmodel Socrates 2024	29



1. Inleiding

De woningmarkt in de regio Alkmaar staat onder druk. De vraag naar woningen blijft toenemen, terwijl het aanbod achterblijft. Deze disbalans wordt versterkt door factoren als bevolkingsgroei, de stikstofproblematiek, een tekort aan bouwlocaties, stijgende bouwkosten en schaarste aan gekwalificeerd personeel. Door het beperkte aanbod vinden starters lastig een woning en stopt de doorstroming van andere huishoudens. Het gevolg is een vastgelopen woningmarkt. De centrale vraag is dan ook: wat kan er gebouwd worden om de woningmarkt weer in beweging te brengen?

In dit onderzoek proberen we die vraag te beantwoorden, met specifieke aandacht voor ouderen (55 jaar en ouder). Ondanks de huidige knelpunten kent de regio Alkmaar namelijk een stevige woningbouwambitie. Op basis van de lokale woningbouwmonitor zijn er plannen voor de bouw van circa 28.000 woningen tot en met 2040. Van ongeveer 40% is bekend dat het zwaartepunt ligt op betaalbare huur- en koopwoningen, waarmee met name starters worden bediend. Voor de andere helft is nog niet duidelijk wat de eigendomsvorm of prijsklasse zal zijn.

Woon Gangmakers heeft ABF Research gevraagd om te onderzoeken in hoeverre nieuwbouw voor ouderen kan bijdragen aan het vlot trekken van de woningmarkt. Daarbij staan twee doelen centraal: het verkrijgen van meer inzicht in de kwalitatieve woningbehoefte in de regio én het verkennen van de rol van ouderen in verhuisketens.

Dit heeft geleid tot drie onderzoeksvragen, die in dit rapport worden behandeld:

1. Hoe ziet de nieuwbouwopgave er de komende jaren uit?
2. Welke nieuwbouw levert de meeste doorstroming op?
3. Welke nieuwbouwwoningen kunnen ouderen verleiden om te verhuizen?

Voorafgaand aan de beantwoording van deze drie vragen lichten we kort toe hoe het onderzoek is uitgevoerd.

Aanpak per onderzoeksvraag

Onderzoeksvraag 1

Met behulp van het woningmarktmodel *Socrates* is in beeld gebracht hoe de nieuwbouwopgave zich de komende jaren naar verwachting zal ontwikkelen. Daarnaast zijn scenario's doorgerekend waarin de focus meer of minder op doorstroming ligt. Op die manier ontstaat inzicht in de mogelijke effecten van verschillende keuzes in de invulling van de opgave.

Onderzoeksvraag 2

Om zicht te krijgen op doorstroming is teruggekeken naar de feitelijke verhuisstromen in de regio Alkmaar in de periode 2016–2023. Op basis van CBS-registerdata zijn zogenoemde verhuisketens in kaart gebracht: reeksen van verhuizingen die ontstaan doordat ergens een woning vrijkomt. Voor dit onderzoek is ingezoomd op de ketens die starten bij 55-plussers, om te bepalen of nieuwbouw voor deze groep tot meer doorstroming leidt dan bij andere huishoudens.

Onderzoeksvraag 3

Op basis van de eerste analyses ontstaat een globaal beeld van het type nieuwbouw dat gewenst of gepland is. Maar wat voor woningen zijn daadwerkelijk aantrekkelijk voor ouderen? Om dat beter te begrijpen is een enquête uitgevoerd onder 55-plussers in de regio. De resultaten geven inzicht in hoe ouderen bepaalde woningkenmerken waarderen en welke voorkeuren zij hebben ten aanzien van een verhuizing naar een nieuwbouwwoning.



2. Nieuwbouwopgave

Volgens de lokale woningbouwmonitor (<https://www.regioalkmaar.nl/woningbouwmonitor>) zijn er tot en met 2040 plannen voor 28.000 nieuwbouwwoningen in de regio Alkmaar. Voor de helft van deze nieuwbouwplannen is bekend dat deze plannen uit ongeveer 60% koopwoningen en 40% huurwoningen bestaan, waarvan 7 op 10 huurwoningen in het sociale prijssegment. Van de andere helft van de plannen is het type eigendom, prijssegment en woningtype niet bekend. Met dit eerste deel van het onderzoek willen we beter in beeld brengen hoe de nieuwbouwopgave eruitziet en hoe het bouwprogramma zich meer kan richten op het faciliteren van doorstroming op de regionale woningmarkt. Hiervoor maken we gebruik van het Socrates-model. Dit model brengt de dynamiek van de woningmarkt in beeld, mede op basis van de meest recente situatie op de woningmarkt (voorraad en bewoners) en de actuele demografische ramingen, woonvoorkeuren en economische verwachtingen. In de bijlage is een uitgebreid overzicht opgenomen van de werking van Socrates en de algemene aannames.

In dit onderzoek zijn twee scenario's uitgewerkt: een scenario waarin de vraag vanuit starters en doorstromers naar rato evenredig wordt meegenomen bij het opstellen van de (kwalitatieve invulling van de) nieuwbouwopgave, en een scenario dat primair (en voor het overgrote deel) kijkt naar de vraag van doorstromers. De verschillen laten binnen het bouwprogramma doorgaans een verschuiving zien naar minder huur en meer (dure) koop bij het doorstromersscenario. Het doorstromersprogramma resulteert ook in langere verhuisketens, dus meer huishoudens worden geholpen met dezelfde bouwinspanningen. Het doorstromersprogramma heeft ook het risico dat als de koopmarkt – door wat voor reden dan ook – stagneert, het gewenste doorstroomaanbod niet wordt gerealiseerd en er geen woningen beschikbaar komen aan de onderkant van de markt. Dat betekent vervolgens dat juist de kwetsbare groepen geen (passende) woning kunnen vinden.

Demografische verwachtingen regio Alkmaar

In [Tabel 2.1](#) worden de verwachte ontwikkelingen in de verdelingen van verschillende demografische kenmerken voor de regio Alkmaar in de periode 2025-2040 gepresenteerd. Volgens Socrates is de verwachting dat het aantal jongere huishoudens (jonger dan 30 jaar) in de regio gaat afnemen en dat het aantal huishoudens van 65 jaar of ouder sterk gaat toenemen. Het draait hier dan vooral om het aandeel 75+ huishoudens dat sterk zal stijgen van 17,7% in 2025 naar 24,0% in 2040. Een duidelijk teken van vergrijzing en een belangrijk signaal dat er rekening gehouden moet worden met de woonvoorkeuren en -behoeften van deze groep.

Voor de woningmarkt zijn niet alleen de leeftijden van huishoudens van belang, maar ook de samenstellingen. Het aandeel alleenstaanden stijgt van 36,8% naar 40,7% terwijl het aandeel meerpersoonshuishoudens daalt. Bijna 80% van de groei in het aantal huishoudens wordt veroorzaakt

door de stijging van eenpersoonshuishoudens. De veranderende samenstelling van huishoudens heeft gevolgen voor de toekomstige woningvraag. Alleenstaanden hebben over het algemeen meer behoefte aan compactere meergezinswoningen in plaats van grote eengezinswoningen.

Tabel 2.1: Verwachte ontwikkelingen van verdelingen demografische kenmerken van huishoudens in de regio Alkmaar voor de periode 2025-2040 volgens het Socrates model

	2025	2030	2035	2040
Leeftijd				
< 30	7,4%	7,4%	6,7%	6,3%
30-44	21,9%	22,2%	22,6%	22,1%
45-64	36,5%	33,5%	31,3%	30,7%
65-74	16,5%	16,8%	17,3%	16,5%
75+	17,7%	20,1%	22,2%	24,3%
Samenstelling				
Alleenstaand	36,8%	38,4%	39,7%	40,7%
Eenouder	7,6%	7,4%	7,4%	7,4%
Paar zonder kind	29,8%	29,6%	28,9%	27,9%
Paar met kind	25,9%	24,6%	24,0%	24,0%
Besteedbaar inkomen				
< € 21.400	15,0%	14,9%	14,3%	13,5%
€ 21.400 - € 31.900	20,0%	20,5%	20,6%	20,7%
€ 31.900 - € 46.400	21,6%	21,9%	22,5%	23,1%
€ 46.400 - € 68.100	20,5%	19,6%	19,1%	18,7%
> € 68.100	22,9%	23,2%	23,5%	24,0%

Scenarioanalyses nieuwbouwpogave

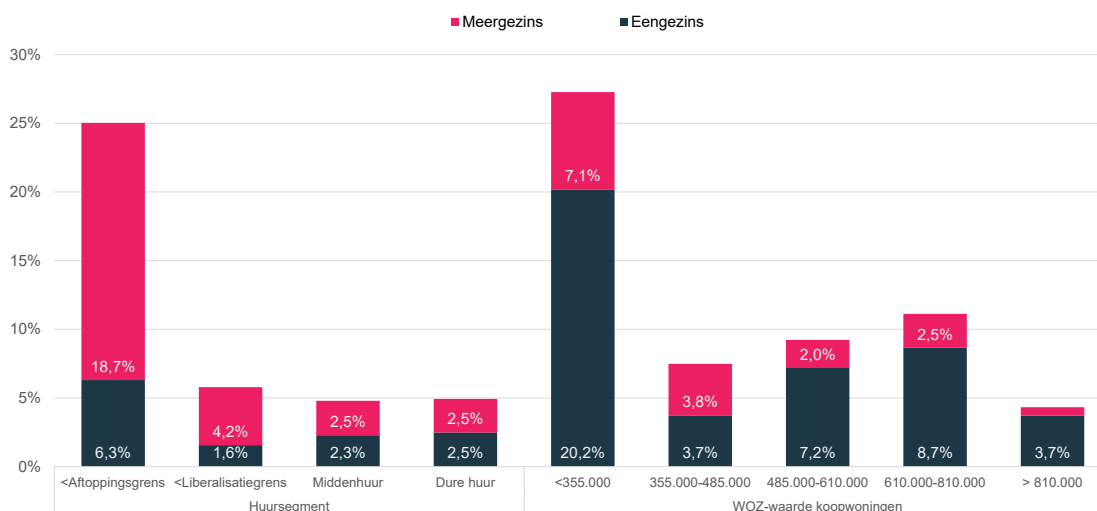
In [Figuur 2.1](#) wordt de nieuwbouwpogave voor de regio Alkmaar in het standaardscenario gepresenteerd voor de periode 2025-2040. Voor elke categorie geeft de hoogte van de staaf aan welk percentage van de nieuwbouw in dat segment gebouwd hoort te worden om zo goed mogelijk aan te sluiten bij de vraag van starters en doorstromers. Achter deze procentuele verdelingen ligt een totale nieuwbouwpogave van ongeveer 17.000 nieuwbouwwoningen om het huidige woningtekort te reduceren en de verwachte huishoudensgroei op te vangen. Dat dit aantal fors lager ligt dan de reeds bekende plannen volgens de lokale woningbouwmonitor heeft verschillende redenen.

Ten eerste moet rekening gehouden worden met de doorgaans gewenste 130% overprogrammering waardoor de totale gewenste plancapaciteit uitkomt op circa 22.000 nieuwbouwwoningen. Daarnaast is Socrates in de basis een trendprognose waarbij de trends van de afgelopen jaren

worden doorgetrokken naar de toekomst. Er wordt dus geen rekening gehouden met een mogelijke extra toestroom van huishoudens vanuit de regio Amsterdam naar de regio Alkmaar. Zo'n extra toestroom is natuurlijk wel denkbaar, afhankelijk van o.a. maatschappelijke ontwikkelingen (bijv. thuiswerken), de ontwikkeling van de woningmarkt in de regio Amsterdam (o.a. ontwikkeling koop- en huurprijzen) en de mate waarin nieuwbouwaanbod in de regio Alkmaar aansluit bij de wensen en financieringsmogelijkheden van vestigers uit de regio Amsterdam. Om deze redenen wordt hier doorgaans wel rekening mee gehouden bij de nieuwbouwplannen in de regio Alkmaar.

Volgens Socrates zal ongeveer 60% koop en 40% huur gebouwd moeten worden, wat overeenkomt met de reeds bekende plannen in de lokale woningbouwmonitor. De focus ligt duidelijk bij het bouwen van betaalbare woningen; 31% van het totale programma bestaat uit sociale huur en nog eens 27% bestaat uit woningen in het goedkoopste koopsegment. Bijna 60% van de nieuwbouwopgave bestaat dus uit betaalbare woningen, wat iets hoger is dan de nieuwbouwplannen opgenomen in de lokale woningbouwmonitor. Qua woningtype zien we bij de koop vooral eengezinswoningen terwijl de huurwoningen overwegend uit meergezinswoningen bestaan. Geaggregeerd bestaat de nieuwbouwopgave uit enigszins meer eengezinswoningen dan meergezinswoningen: 56% eengezinswoningen en 44% meergezinswoningen. Opvallend is dat in de huidige nieuwbouwplannen juist maar 30% van de geplande nieuwbouwwoningen eengezinswoningen zijn en er dus een grotere focus ligt op meergezinswoningen. Een belangrijke reden voor een grotere focus meergezinswoningen is dat dit meer doorstroming oplevert wat in het volgende scenario verder wordt onderzocht.

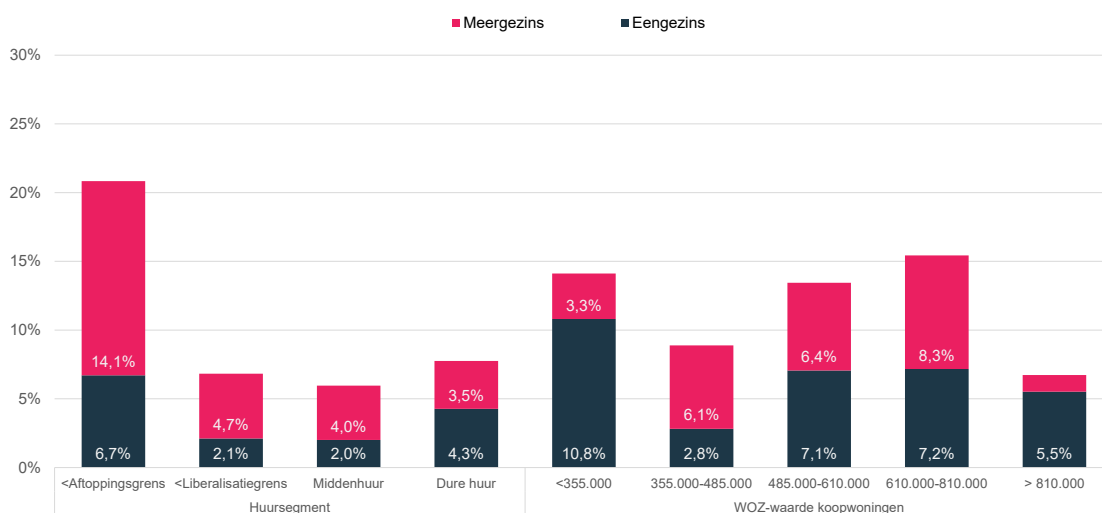
Figuur 2.1: Nieuwbouwopgave voor de regio Alkmaar in het standaardscenario voor de periode 2025-2040 (prijsspeil 1-1-2023)



In **Figuur 2.2** wordt de nieuwbouwopgave beschreven zoals deze in het doorstromingscenario tot stand komt waarin de focus ligt op het tegemoetkomen aan de vraag van doorstromers. Het is belangrijk om te beseffen dat de groep doorstromers ook behoorlijk divers is: van alleenstaanden die gaan samenwonen en gezinnen die extra ruimte nodig hebben tot een oudere weduwe die kleiner

wil gaan wonen. Desondanks betekent bouwen voor doorstroming doorgaans meer koopwoningen in het bouwprogramma, omdat deze voor langere verhuisketens zorgen. Opvallend is echter dat voor de regio Alkmaar er juist een lichte afname is in het aandeel koopwoningen. De reden hiervoor is dat in tegenstelling tot andere regio's er in de regio Alkmaar relatief veel ouderen zijn die hun eengezinskoopwoning willen verruilen voor een kleinere, passende woning. Om aan de vraag van deze groep te voldoen worden er dus meer appartementen gebouwd, maar specifiek ook in de duurdere prijssegmenten – zowel in de huur- als koopsector. De duurdere woningen zorgen over het algemeen voor meer doorstroming via langere verhuisketens. Dit fenomeen wordt in meer detail onderzocht in het volgende hoofdstuk.

Figuur 2.2: Nieuwbouwopgave voor de regio Alkmaar in het doorstroombenarario voor de periode 2025-2040 (prijsspeil 1-1-2023)



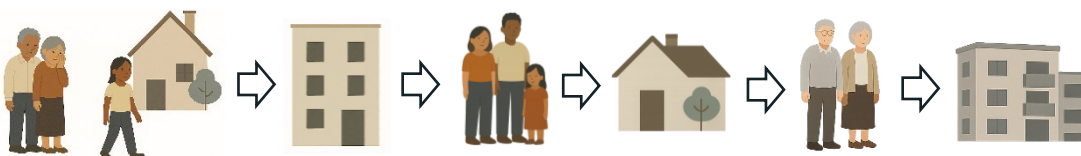
3. Verhuisketens

In dit onderdeel van het onderzoek analyseren we wat een nieuwbouwwoning oplevert aan extra vrijkomende woningen. Op basis van werkelijke registerdata zoals bekend bij het CBS hebben we voor de regio Alkmaar in de periode 2016-2023 alle “verhuisketens” geïdentificeerd die ontstaan als gevolg van de bouw van een nieuwbouwwoning. Deze verhuisketens vormen de basis van deze analyses en kunnen gebruikt worden om te bepalen hoeveel extra woningen verschillende typen nieuwbouw opleveren.

Een verhuisketen is een reeks opeenvolgende verhuizingen die ontstaat wanneer een nieuwe woning wordt gerealiseerd of een bestaande woning vrijkomt. Een verhuisketen bestaat uit “schakels”, ofwel verhuizingen. Een verhuisketen eindigt als de woning van waaruit verhuisd is, niet (meer) beschikbaar komt voor nieuwe bewoners. Dit kan verschillende oorzaken hebben, zoals wanneer een starter de woningmarkt betreedt, een ex-partner in de woning blijft wonen of als de vrijkomende woning wordt gesloopt. Ter illustratie geven we hieronder een voorbeeld van een ‘typische’ verhuisketen:

- a. **Startschakel:** Een ouder echtpaar verhuist naar een nieuwbouwappartement. Deze gebeurtenis initieert de verhuisketen en noemen we de startschakel.
- b. **Schakel 1:** Het echtpaar laat een eengezinskoopwoning achter, waardoor deze vrijkomt op de markt. De vrijkomende woning wordt gekocht door een gezin met kinderen.
- c. **Schakel 2:** Het gezin met kinderen laat een huurappartement achter. Dit huurappartement wordt vervolgens bewoond door een alleenstaande jonge vrouw.
- d. **Einde keten:** De vrouw laat geen lege woning achter, omdat zij haar ouderlijk huis verlaat. Doordat zij als starter de woningmarkt betreedt kan de achtergelaten woning niet door een nieuw huishouden worden bewoond; de verhuisketen eindigt.

Figuur 3.3: Visuele representatie van een ‘typische’ verhuisketen



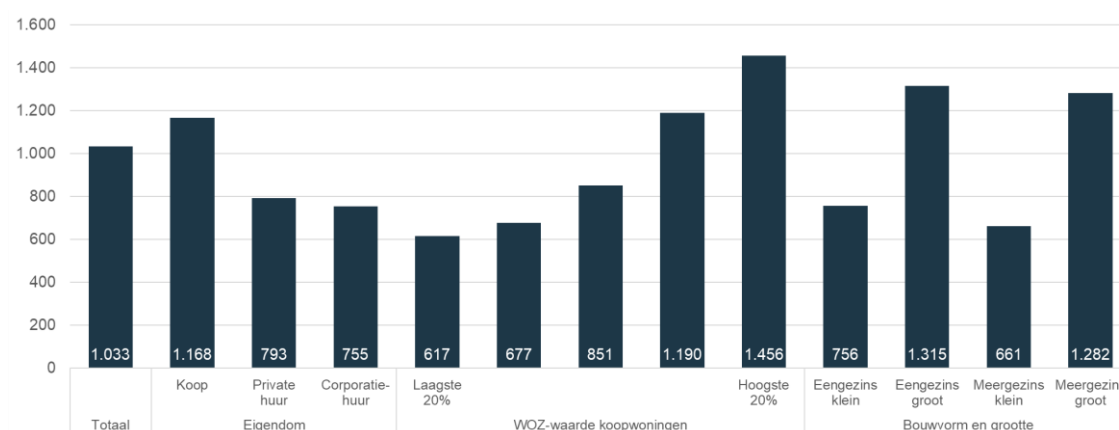
In het bovenstaande voorbeeld komen er twee woningen vrij (een eengezinskoopwoning en een huurappartement) als gevolg van de bouw van de nieuwbouwwoning. In dit geval spreken we van een *doorstroomrendement* van 2. In tegenstelling, als de starter meteen in de nieuwbouwwoning was gaan wonen in plaats van het ouder echtpaar, dan was er geen enkele woning vrijgekomen en zou het doorstroomrendement 0 zijn. In de volgende sectie wordt het gemiddelde doorstroomrendement van nieuwbouw in de regio Alkmaar onderzocht.

Doorstroomrendement

Het doorstroomrendement is het aantal woningen dat extra vrijkomt op de woningmarkt als gevolg van de bouw van de nieuwbouwwoning. In [Figuur 3.4](#) wordt het doorstroomrendement gepresenteerd in duizendtallen voor alle gerealiseerde nieuwbouw in de regio Alkmaar in de periode 2016-2023. In de meest linker kolom staat het 'gemiddelde' doorstroomrendement over alle gebouwde woningen. De overige kolommen geven de doorstroomrendementen van specifieke typen nieuwbouw weer.

Er is te zien dat voor elke 1.000 nieuwbouwwoningen er gemiddeld 1.033 extra woningen zijn vrijgekomen als gevolg van de verhuizingen in de verhuisketens. Dit komt neer op een doorstroomrendement van ongeveer 1. Verschillende typen nieuwbouw kunnen echter beduidend andere doorstroomrendementen hebben. Nieuwbouwkooptoningen hebben ongeveer een 50% hoger doorstroomrendement dan huurwoningen. Ook is te zien dat duurdere en grotere woningen tot wel twee keer zo veel doorstroming kunnen leiden.

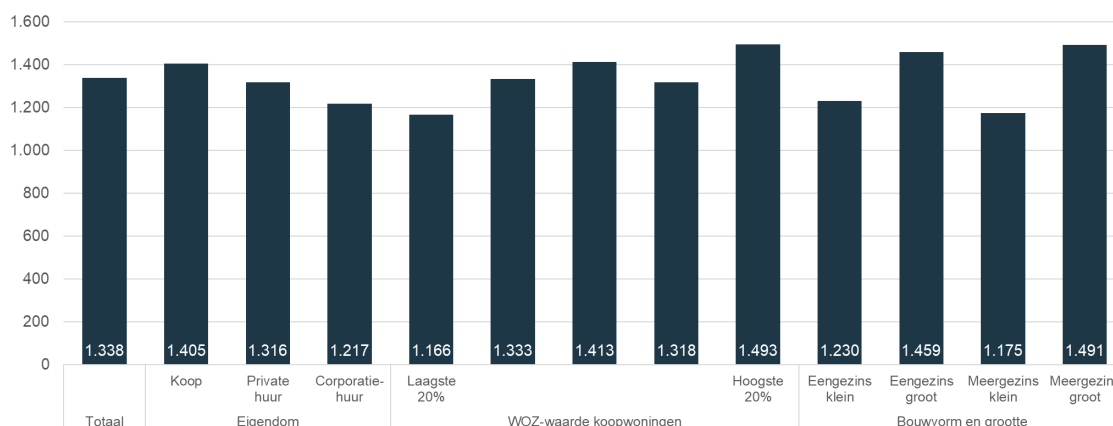
Figuur 3.4: Extra vrijkomende woningen per 1.000 nieuwbouwwoningen bij verschillende typen nieuwbouw



[Figuur 3.5](#) toont het doorstroomrendement voor nieuwbouwwoningen die zijn betrokken door 55-plussers. Gemiddeld ligt dit rendement op 1,3. Dat betekent dat de verhuizing van een oudere gemiddeld tot 1,3 extra verhuizingen leidt in de keten – en dus tot meer vrijkomend aanbod. Vergelijken met de gemiddelde situatie ([Figuur 3.4](#)) zorgen ouderen dus voor langere verhuisketens.

Opvallend is dat de verschillen tussen woningtypen kleiner worden zodra we specifiek naar ouderen kijken. Vooral bij kleine meergezinshuurwoningen neemt het doorstroomrendement sterk toe. Een belangrijke verklaring hiervoor is dat ouderen vaak grotere koopwoningen achterlaten, ook wanneer zij verhuizen naar een kleinere huurwoning.

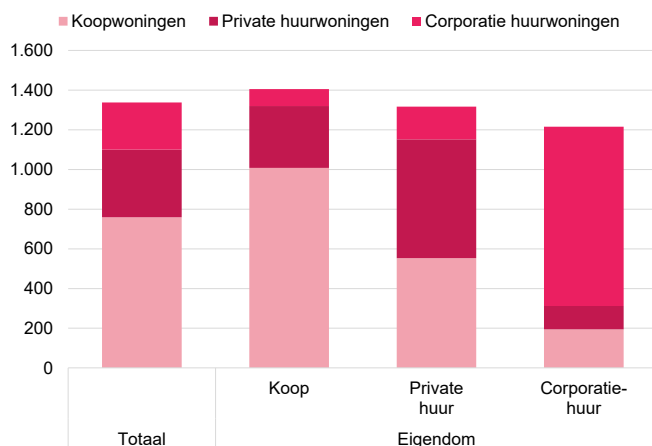
Figuur 3.5: Extra vrijkomende woningen per 1.000 nieuwbouwwoningen bij verschillende typen nieuwbouw voor de groep 55-plussers



Niet alleen het doorstroomrendement is van belang, maar ook het type woningen dat daarbij vrijkomt. In de praktijk geldt doorgaans de vuistregel: wat je bouwt, komt er vrij. Met andere woorden, het woningtype waarmee een verhuisketen begint, bepaalt in belangrijke mate welk aanbod beschikbaar komt voor volgende huishoudens. **Figuur 3.6** toont per type eigendom (koop, private huur, corporatiehuur) van de gebouwde nieuwbouwwoning de verdeling van het type eigendom van de vrijkomende woningen. In dit figuur is te zien dat als er koopwoningen worden gebouwd, er dan ook grotendeels koopwoningen vrijkomen. Datzelfde patroon zien we ook terug bij huurwoningen. Wanneer er vooral koopwoningen worden gebouwd, komen er nauwelijks corporatiewoningen vrij. Bovendien zorgt de directe bouw van corporatiewoningen er al voor dat het aanbod in de betaalbare huursector toeneemt.

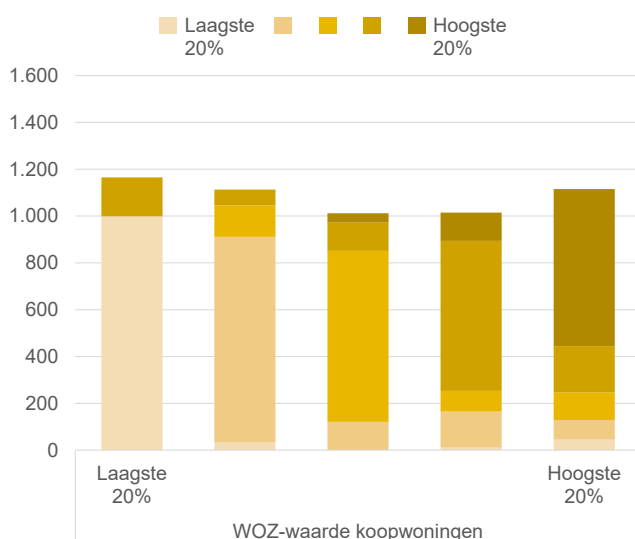
Concreet betekent dit het volgende: bij de bouw van 1.000 corporatiewoningen voor ouderen kunnen uiteindelijk ongeveer 1.900 corporatiewoningen door nieuwe huurders worden betrokken – dankzij de verhuisketens die daarmee in gang worden gezet. Worden er in plaats daarvan 1.000 koopwoningen voor ouderen gebouwd, dan leidt dat tot minder dan 100 vrijgekomen corporatiewoningen.

Figuur 3.6: Aantal extra vrijkomende koopwoningen per 1.000 nieuwboukoopwoningen voor 55-plussers, uitgesplitst naar het eigendomstype van de nieuwbouwwoning. De verdelingen van de kleuren geven de typen eigendom van de vrijkomende woningen aan.



In **Figuur 3.7** wordt gepresenteerd in welke prijssegmenten koopwoningen vrijkomen als er goedkope of dure nieuwboukoopwoningen worden gebouwd. Wederom zien we de 'wat je bouwt, krijg je terug'-wet opgaan: als er duur wordt gebouwd worden er voornamelijk dure woningen vrijgespeeld. Als het doel is om goedkopere woningen vrij te laten komen voor starters, dan kan er ook beter gebouwd worden in de goedkopere segmenten, zeker als we ook de initiële nieuwbouw meetellen.

Figuur 3.7: Aantal extra vrijkomende koopwoningen per 1.000 nieuwboukoopwoningen voor 55-plussers, uitgesplitst naar de prijsklasse van de nieuwboukoopwoning. De verdelingen van de kleuren geven de prijssegmenten van de vrijkomende koopwoningen aan.



4. Woonwensen

Het laatste onderdeel van dit rapport betreft het onderzoek naar de woonwensen van ouderen aan de hand van een enquête. De enquête is uitgezet via verschillende kanalen, van lokaal nieuwsblad tot online netwerken van makelaarsorganisaties en woningcorporaties. Belangrijk om hierbij op te merken is dat de manier van uitvragen invloed kan hebben op de resultaten van de enquête. Ten opzichte van wanneer individuen willekeurig worden benaderd zullen vooral ouderen die al verhuisgeneigd zijn reageren door het op deze manier verspreiden van de enquête. Hierdoor hoeven de resultaten niet per se representatief te zijn voor de gehele groep ouderen in de regio Alkmaar, maar wel voor een belangrijke doelgroep: ouderen die wel willen verhuizen, maar niks passends kunnen vinden.

Uiteindelijk hebben ongeveer driehonderd 55-plussers uit de regio Alkmaar gereageerd en vragen beantwoord over hun huidige woonsituatie en wensen voor een eventuele nieuwe woning. Om de woonwensen te achterhalen is in de enquête is een speciale vraagmethodiek toegepast waarbij de respondenten gevraagd werden om steeds twee nieuwbouwwoningen te vergelijken en aan te geven welke woning de voorkeur kreeg.

Bij een ‘traditioneel’ onderzoek wordt er simpelweg gevraagd naar voorkeuren als losstaande kwaliteiten: “Wilt u huur of koop, een- of meergezins, hoeveel kamers, welke prijs, dichtbij winkels, etc.?”. De respondent kan overal zijn (eerste) voorkeur opgeven, zonder te moeten kiezen tussen kwaliteiten. Hierdoor is het niet duidelijk wat in de uiteindelijke keuze de doorslag geeft en wordt er geen rekening gehouden met de beschikbaarheid van bepaalde combinaties van voorkeuren. Op de woningmarkt moeten mensen, vooral in deze tijden van krapte, afwegingen maken tussen voorkeuren: Is die extra kamer ook wel de hogere prijs waard? Wil ik liever meer buitenruimte of dichterbij de winkels wonen? In de voorgelegde enquête is het doel om deze afwegingen juist te modelleren zodat een accurater beeld van de woonwensen geschetst wordt.

Bij de gekozen alternatieve aanpak laten we respondenten kiezen tussen woningen met verschillende kenmerken. [Figuur 4.8](#) geeft weer hoe de vragen aan de respondenten zijn voorgelegd. De respondenten kregen twee nieuwbouwwoningen te zien met elk een eigen combinatie aan kenmerken (locatie, prijs, eigendom, aantal kamers en geschiktheid). De respondent weegt de verschillende kenmerken af en wordt verondersteld de woning te kiezen die hem of haar uiteindelijk de meeste ‘waarde’ biedt. Ten slotte kan hiermee een schatting gemaakt worden van de ‘waarde’ die ouderen hechten aan verschillende woningkenmerken.

Nadat respondenten hun voorkeur hadden uitgesproken voor een van twee nieuwbouwwoningen, is hen ook gevraagd of zij daadwerkelijk zouden willen verhuizen naar die woning – mits deze binnen

vijf jaar beschikbaar zou zijn. Door deze informatie te combineren met gegevens over hun huidige woonsituatie, kunnen we de waarde van de nieuwe woning afzetten tegen wat ze nu hebben. Zo ontstaat inzicht in de zogenoemde 'verhuisdrempel': in hoeverre weegt het vooruitzicht van een nieuwe woning op tegen eventuele bezwaren of drempels die ouderen ervaren bij een verhuizing?

Het laatste deel van de enquête richtte zich op de achtergrondkenmerken van de huishoudens, zoals samenstelling en inkomen. Deze informatie helpt om verschillen in voorkeuren tussen groepen ouderen beter te begrijpen. Vanwege het beperkte aantal respondenten is het echter niet mogelijk om alle doelgroepen gedetailleerd uit te splitsen. In de uitkomsten maken we daarom alleen onderscheid tussen twee leeftijdsgroepen: 55 tot en met 67 jaar, en 67 jaar en ouder.

Figuur 4.8: Voorbeeld van de vergelijkingsvraag uit de enquête 'Woonsituatie en woonwensen'



Woonsituatie en woonwensen

Terug

Volgende

54%

Als u nu of binnen 5 jaar zou verhuizen, naar welke van de twee onderstaande woningen zou u dan verhuizen?
Beide woningen zijn gasloos, hebben energielabel A+++ en hebben een buitenruimte (een balkon voor appartementen en anders een achtertuin).
 Klik voor meer informatie op het (i) symbool. ⓘ

	Woning 1	Woning 2
Locatie ⓘ	Andere gemeente in regio Alkmaar	Andere wijk in uw huidige gemeente
Type omgeving ⓘ	Drukke wijk met winkels op 10 minuten loopafstand	Rustige woonwijk met winkels op 10 minuten loopafstand
Koop of huur & prijsklasse ⓘ	Huurwoning van 700 euro p/m	Huurwoning van 700 euro p/m
Type woning ⓘ	Rij- of hoekwoning	Appartement, benedenwoning of parterrewoning
Geschiktheid ⓘ	Gewone woning	Toegankelijke nultredenwoning met: - Brede doorgangen en verwijderde drempels - Ontmoetingsruimte nabij - Vaste locatie nabij vanwaar thuiszorg geleverd kan worden
Aantal kamers ⓘ	3 kamers	2 kamers
Deze woning heeft mijn voorkeur:	☐	☒

Als de woning die u heeft gekozen beschikbaar zou zijn, zou u dan - nu of binnen 5 jaar - interesse hebben om naar deze woning te verhuizen of zou u liever in uw huidige woning willen blijven wonen?

☒ Verhuizen naar de gekozen woning
☐ In huidige woning blijven wonen

Woonvoorkeuren van ouderen

Het eindresultaat van de analyses van de woonvoorkeuren is een 'waarde' per woningkenmerk. De waarde van een woning is vervolgens de som van de individuele waarden van de woningkenmerken. Des te groter de som van deze waarden, des te groter de kans dat een woning gekozen wordt.

Het is echter goed om te realiseren dat dit de 'gemiddelde' waarden zijn binnen de twee leeftijdsklassen van 55-plussers. In werkelijkheid zullen de waarden verschillen op basis van de voorkeuren van individuen. Daarom spreken we ook van een kans dat een huishouden voor een woning kiest en geen absolute waarheid. Een huishouden met andere persoonlijke voorkeuren kan juist ook kiezen voor een woning met een lagere, generieke som van de waarden.

In **Figuur 4.9** wordt een overzicht gegeven van de algemene voorkeuren van de gehele groep 55-plussers – dus nog zonder onderscheid naar leeftijd. Elke bol in de figuur correspondeert met een woningkenmerk waarbij de grootte van de bol aangeeft hoe belangrijk een woningkenmerk is en hoe doorslaggevend deze uiteindelijk is voor de keuzes van de respondenten. De figuur is zo ingedeeld dat in het linker vlak de woningkenmerken staan waar een negatief verloop is gemeten over de individuele categorieën van het woningkenmerk. Bijvoorbeeld, hoe duurder de woning, hoe lager de waarde. Helemaal rechts staan de woningkenmerken waar er een positief verloop is zoals bij het aantal kamers. Bij de bollen in het middelste vlak zijn de voorkeuren wisselend en is er geen duidelijk verloop te identificeren. De plussen, minnen en nullen geven respectievelijk positieve, negatieve en neutrale voorkeuren aan.

De prijs en de eigendomsvorm blijken de meest bepalende factoren in de woningkeuze van respondenten. Dat is een bekende uitkomst bij dit type onderzoek: bij verhuisplannen wordt doorgaans als eerste gekeken naar wat een huishouden zich kan veroorloven en of het om huur of koop gaat. Toch valt in dit onderzoek iets op. Onder 55-plussers is er een duidelijke voorkeur voor (goedkope) huur boven koop, terwijl de meeste van deze huishoudens nu juist eigenaar zijn van hun woning. Een mogelijke verklaring is dat zij hun huidige koopwoning willen verkopen om de overwaarde te verzilveren, terwijl het aanbod van passende koopwoningen beperkt is. Deze uitkomst zou zodoende ook regionaal gekleurd kunnen zijn, aangezien we deze voorkeur voor huur niet zo sterk in andere onderzoeken zijn tegengekomen.

Er is wel een belangrijke kanttekening: de voorkeur voor (goedkope) huur komt voort uit een analyse waarin andere woningkenmerken buiten beschouwing zijn gelaten. In de praktijk zijn de wensen van ouderen vaak lastig te realiseren binnen het goedkope huursegment. Denk bijvoorbeeld aan wensen rond ligging, woonoppervlak of comfort. Uiteindelijk moet het totale plaatje kloppen: prijs, kwaliteiten, ligging, etc. En dat is wat we juist met deze methodiek in beeld kunnen brengen – waarover later meer.

Een ander belangrijk woningkenmerk is het aantal kamers. Ook hier wijkt de uitkomst af van wat je doorgaans zou verwachten. In het algemeen geldt: hoe meer kamers, hoe aantrekkelijker een woning. In dit onderzoek blijkt die relatie echter maar beperkt op te gaan. De stap van één naar twee kamers levert wel duidelijk meerwaarde op, maar tussen twee en drie kamers is het verschil in waardering nauwelijks zichtbaar. Veel ouderen lijken dus weinig waarde te hechten aan een derde

kamer. Twee kamers wordt vaak als voldoende ervaren – zeker wanneer de extra kosten van een derde kamer worden meegewogen.

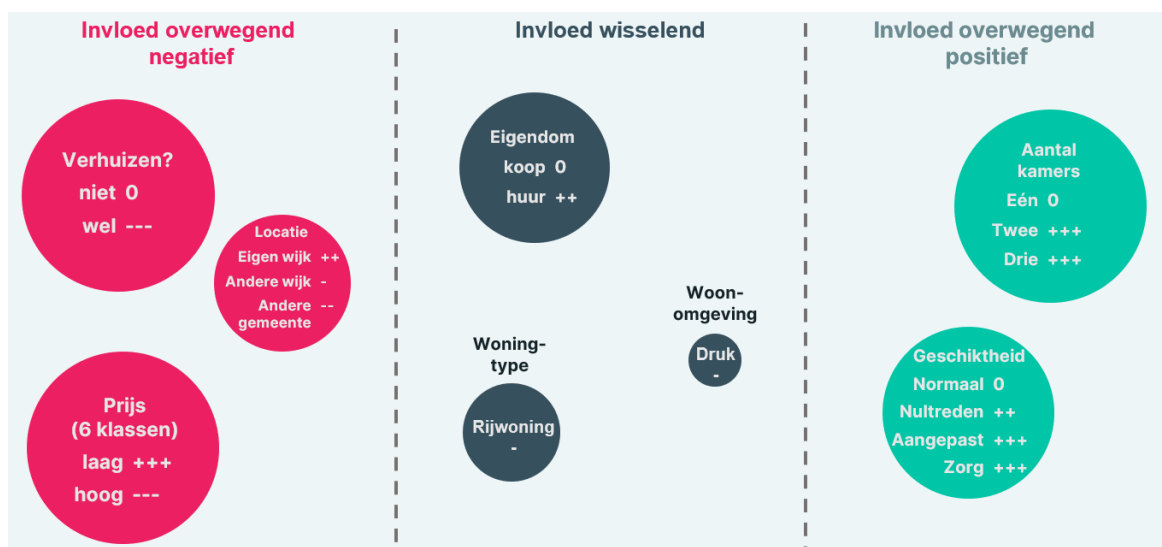
Bij de verschillende woningtypes is er een opvallende afkeer voor rijtjeswoningen te zien. Ouderen wonen het liefst vrijstaand of in een appartement. Een belangrijk aspect hierin is echter wel de voorkeur voor een gelijkvloerse dan wel nultredenwoning¹. Verdere voorzieningen om de woning geschikt te maken voor ouderen met beperkingen zoals verdere aanpassingen in huis (aangepaste drempels, bredere doorgangen etc.) en mogelijkheden voor thuiszorg lijken gemiddeld genomen over alle 55-plussers weinig toe te voegen.

Wat betreft de locatie van een eventuele nieuwe woning, geven de meeste respondenten de voorkeur aan hun huidige wijk. Verhuizen naar een andere wijk binnen dezelfde gemeente wordt doorgaans al als minder aantrekkelijk ervaren, en de bereidheid om naar een andere gemeente te verhuizen is zeer gering. Ouderen blijven het liefst in hun vertrouwde omgeving. Ouderen willen graag in de buurt van hun sociale netwerk blijven wonen wat het belangrijk maakt om lokaal te blijven bouwen. Qua woonomgeving komt er geen sterke voorkeur naar voren. We zien een lichte afkeer voor drukker wijken, maar het belang van dit kenmerk is klein. Bij andere onderzoeken zien we over het algemeen dat dit kenmerk meer invloed op de uiteindelijke keuzes heeft dan wat we hier zien.

Tot slot is er de zogenoemde 'verhuisdrempel': de waarde die ouderen hechten aan hun huidige woning. In de uitkomsten klinkt het bekende gezegde "oude bomen moet men niet verplanten" duidelijk door. Zelfs als alle woningkenmerken van de huidige en de aangeboden nieuwbouwwoning identiek zouden zijn, blijft de voorkeur sterk uitgaan naar blijven wonen op het huidige adres. Dit onderstreept dat verhuizen voor veel ouderen een grote stap is – en geeft eens te meer aan hoe lastig het kan zijn om deze groep te verleiden tot een verhuizing. In dit onderzoek is de verhuisdrempel gekwantificeerd, zodat we beter kunnen inschatten hoe groot de kans is dat iemand daadwerkelijk verhuist als daar de pluspunten van een andere, nieuwe woning tegenover staan. De wijze waarop woonvoorkeuren en het keuzegedrag uiteindelijk uit kunnen pakken, komt uitgebreider aan bod in de paragraaf *Verhuiskansen*. Eerst gaan we dieper in op de verschillen in woonvoorkeuren tussen twee leeftijdsgroepen binnen de 55-plussers.

¹ Een nultredenwoning is een woning die zonder drempels of trappen toegankelijk is en waarin alle essentiële woonfuncties zich op één verdieping bevinden.

Figuur 4.9: Overzicht gemiddelde woonvoorkeuren van alle respondenten



Woonvoorkeuren per leeftijdsgroep

De enquête uitkomsten die we tot nu toe gepresenteerd hebben (o.a. in [Figuur 4.9](#)) zijn gebaseerd op de gemiddelde voorkeuren over alle 55-plussers. Op een lager niveau zijn de woonwensen echter meer divers. Met name het effect van leeftijd is van belang. Om dit beter te onderzoeken zijn de woonvoorkeuren ook bepaald voor de groep respondenten met een leeftijd tussen de 55 en 67 jaar, en voor de groep van 67 jaar en ouder. De belangrijkste voorkeuren en inzichten die resulteren uit deze analyses zijn in [Tabel 4.2](#) gepresenteerd.

Over het algemeen zien we dat beide leeftijdsgroepen zeer geïnteresseerd zijn in een nultredenwoning. Ze verschillen echter sterk in de voorkeur voor verdere voorzieningen zoals aanpassingen in de woning en eventuele mogelijkheden voor thuiszorg. De 67+ groep ziet hier het positieve van in, maar de jongere groep hecht hier zelfs een negatieve waarde aan. Vermoedelijk is dit het gevolg van beeld- of zelfs imagovorming en de reactie van jongsenioren daarop: ze willen hier liever nog niet aan denken.

Qua prijs en eigendom zien we bij de 67+ groep een grotere voorkeur voor huur dan de 55-67 groep. Indien er wel een voorkeur is voor koop zien we ook dat de prijs minder relevant is. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat degenen in de oudere leeftijdsgroep meer overwaarde hebben en deze eventueel willen verzilveren door naar een huurwoning te verhuizen. Als ze toch naar een koopwoning willen verhuizen is de prijs van de volgende koopwoning dan minder relevant.

Wat betreft de gewenste locatie zien we een klein verschil tussen beide leeftijdsgroepen. Ouderen van 67 jaar en ouder zijn iets vaker bereid om te verhuizen naar een andere wijk binnen dezelfde gemeente. Waarschijnlijk beseffen zij dat een sterke voorkeur voor de huidige wijk het beschikbare

aanbod te veel beperkt – zeker als het gaat om woningen die qua voorzieningen en kwaliteit geschikt zijn voor hun levensfase. Bewust of onbewust associëren ze hun eigen wijk vermoedelijk toch met het aanbod wat daar te vinden is – ook al zou dat volgens de enquête methodiek niet hoeven.

Als laatste zien we ook een duidelijk verschil in de voorkeur voor het type woning. De jongere groep wil het liefst vrijstaand wonen – maar dan waarschijnlijk wel in een eerder gememoreerde gelijkvloerse opzet. De 67+ groep heeft echter meer voorkeur voor een appartement. Mogelijk spelen hier het beperktere onderhoud en de zorg voor een appartement een rol in.

Tabel 4.2: Algemene woonvoorkeuren en inzichten per leeftijdsgroep

Woningkenmerk	55 – 67 jaar	67 jaar en ouder	Toelichting
Geschiktheid woning	Wil wel naar een gelijkvloerse woning maar nog geen behoefte aan thuiszorg (negatief!)	Hecht meer waarde aan een geschikte woning	55-67: Beeldvorming?
Prijs & Eigendom		Indien voorkeur koop: prijs minder relevant	67+: Meer overwaarde (?)
Locatie		Vaker bereid tot een wijk binnen de huidige gemeente (i.p.v. huidige wijk)	67+: Begrijpt dat blijven in huidige wijk minder opties biedt (voorraad, voorzieningen)
Woningtype	Vrijstaande woning/(semi-)bungalow is aantrekkelijk	Sterke voorkeur voor appartement	Let op: vooral in combinatie met gelijkvloers

Verhuiskansen

Op basis van de berekende waarden per woningkenmerk kunnen de verhuiskansen van respondenten nagebootst worden. Dit doen we door som van de waarden voor verschillende woningen op te tellen en vervolgens de kans uit te rekenen dat een ouderenhuishouden kiest voor een (beperkte) set van nieuwbouwwoningen of toch besluit om niet te verhuizen. In [Tabel 4.3](#) is een profiel opgesteld van de zogenoemde ‘emptynester’: begin 60, kinderen uit huis, en een bijna afbetaalde koopwoning met overwaarde. Daarnaast zijn er twee potentiële nieuwbouwwoning geschetst waarvoor de kans is berekend dat dit huishouden verhuist van zijn huidige woning naar de nieuwbouwwoning. De interpretatie van deze verhuiskansen is als volgt: een verhuiskans van 50% zou betekenen dat naar de nieuwbouwwoning verhuizen even aantrekkelijk is als niet verhuizen. Dit is een gemiddelde kans, dus in werkelijkheid zou 50% van de huishoudens verhuizen en 50% niet. Het gaat hier dan specifiek om verhuizen binnen een periode van 5 jaar.

De eerste potentiële nieuwbouwwoning is een woning die vrijwel gelijk is aan de huidige woning. Het feit dat het nieuwbouw is – met diverse duurzaamheidsvoordelen van dien – kan echter niet genoeg compenseren voor de stevige verhuisdrempel. Ook de situering van de woning in een andere gemeente verlaagt de aantrekkelijkheid van de nieuwe woning, wat resulteert in een verhuiskans van ‘maar’ 14%. Door de woning beter aan te laten sluiten bij de behoeften van deze groep kan de verhuiskans echter aanmerkelijk hoger uitpakken. Bij het tweede voorbeeld is de woning aangepast naar een gelijkvloerse bungalow – een voor deze leeftijdsgroep aantrekkelijke woonvorm. Ondanks het feit dat de woning duurder is geworden en een kamer minder heeft, stijgt de verhuiskans van 14% naar 23%. Een nieuwbouwwoning bouwen die voor de meeste ouderen meer ‘waarde’ heeft dan de huidige woning is lastig, maar door woningkenmerken af te stemmen op de woonvoorkeuren kan een ouderenhuishouden sneller worden verleid om te gaan verhuizen. Bovendien is niet het streven om alle huishoudens over te halen om te verhuizen naar een nieuwe woning; een deel wil (en kan) prima oud worden in de huidige woning.

Tabel 4.3: Verhuiskansen potentiële nieuwbouwwoningen ‘emptynester’ (55-67)

Woningkenmerk	Huidige woning	Nieuwbouwwoning 1	Nieuwbouwwoning 2
Geschiktheid	Gewone woning	Gewone woning	Nultredenwoning
Kamers	3 kamers	3 kamers	2 kamers
Locatie	Huidige wijk	Andere gemeente in de regio Alkmaar	Andere gemeente in de regio Alkmaar
Eigendom/prijs	Koopwoning van 600.000 euro	Koopwoning van 600.000 euro	Koopwoning van 750.000 euro
Type woning	Rijwoning	Rijwoning	Bungalow
Woonomgeving	Rustige woonwijk met winkels op 10 min. loopafstand	Rustige woonwijk met winkels op 10 min. loopafstand	Rustige woonwijk met winkels op 10 min. loopafstand
Verhuiskans	-	14%	23%

In [Tabel 4.4](#) is een tweede profiel opgesteld van een gepensioneerde corporatiehuurder in een gelijkvloers huurappartement. Doordat dit huishouden al in een relatief goedkope huurwoning woont die in zekere mate geschikt is om te bewonen met fysieke beperkingen, is het lastig om het huishouden te verleiden om te verhuizen. Toch kunnen de kenmerken van de nieuwbouwwoning wederom aangepast worden op basis van de woonvoorkeuren om tot een redelijke verhuiskans te komen. De samengestelde nieuwbouwwoning is met 875 euro per maand duurder dan de huidige woning, maar door extra geschiktheids- en zorgvoorzieningen aan te bieden en de woning binnen de huidige gemeente te bouwen zodat het huishouden in de buurt van de sociale kring kan blijven, kan de verhuiskans toch worden verhoogd.

Tabel 4.4: Verhuiskansen potentiële nieuwbouwwoningen corporatiehuurder (67+)

Woningkenmerk	Huidige woning	Nieuwbouwwoning 1	Nieuwbouwwoning 2
Geschiktheid	Nultredenwoning	Nultredenwoning	Nultredenwoning met aanpassingen en thuiszorg nabij
Kamers	2 kamers	2 kamers	2 kamers
Locatie	Huidige wijk	Andere gemeente in de regio Alkmaar	Andere wijk binnen huidige gemeente
Eigendom/prijs	Huurwoning van 700 euro p/m	Huurwoning van 700 euro p/m	Huurwoning van 875 euro p/m
Type woning	Appartement	Appartement	Appartement
Woonomgeving	Rustige woonwijk met winkels op 10 min. loopafstand	Rustige woonwijk met winkels op 10 min. loopafstand	Rustige woonwijk met winkels op 10 min. loopafstand
Verhuiskans	-	15%	23%

In deze afsluitende paragraaf is geïllustreerd hoe een combinatie van woningkenmerken ouderen al dan niet kan verleiden tot verhuizen. Aan de hand van enkele voorbeeldsituaties is uitgewerkt hoe verschillende factoren samen de aantrekkelijkheid van een woning bepalen. Uiteraard zijn er nog veel meer denkbare combinaties van huishoudens en woningen (bestaand én nieuw), maar de voorbeelden geven inzicht in hoe de plus- en minpunten van specifieke woonkenmerken op elkaar inwerken.

De volledige uitkomsten van de enquête zijn opgenomen in de bijlagen. Daarin is ook te zien hoe sterk bepaalde woningkenmerken meewegen in de beoordeling, op basis van de zogenoemde coëfficiënten. Daarmee kan worden bepaald welke positieve en negatieve aspecten van een woning tegen elkaar opwegen bij een mogelijke verhuisbeslissing.

5. Conclusies

De centrale vraag van dit onderzoek is wat er gebouwd kan worden om de woningmarkt in de regio Alkmaar weer in beweging te brengen. De doorstroming van ouderen is hier een cruciaal onderdeel in. De verschillende onderdelen en analyses van dit onderzoek leiden tot een reeks aan inzichten betreffende de woningbouw en doorstroming in de regio Alkmaar.

Het Socrates woningmarkt model geeft een prognose van de optimale mix van te bouwen nieuwbouwwoningen om het woningtekort in de regio Alkmaar terug te dringen. De focus hierbij ligt voorname-lijk bij betaalbare woningen: 60% van de nieuwbouwopgave bestaat uit sociale huurwoningen en koopwoningen in het goedkoopste segment. Specifiek draait het hier dan om goedkope eenge-zinskoop- en meergezinshuurwoningen, waarmee aangesloten kan worden op de acute vraag van starters. Het bouwen voor starters is cruciaal, maar het woningaanbod kan ook op een andere ma-nier worden vergroot: via doorstroming.

Huishoudens van 55 jaar en ouder (in dit onderzoek 'ouderen' genoemd) vormen een van de sleu-tels in dit vraagstuk. Wanneer er gebouwd wordt voor ouderen levert dit immers langere verhuiske-tens op dan wanneer voor een jongere doelgroep gebouwd wordt. Het standaardscenario van So-crates geeft een gebalanceerde mix aan woningbouw om aan de vraag van starters en doorstro-mers/ouderen te voldoen en is daarmee een goed beginpunt. Echter, indien extra ingezet dient te worden op doorstroming verschuift de focus van de nieuwbouwopgave meer richting het bouwen van appartementen die gericht zijn op ouderen, en die ruimer van opzet zijn of in een hogere prijs-klasse vallen.

Doorstroming ontstaat in grotere mate bij duurdere en grotere woningen, maar er moet breder ge-keken worden dan alleen dure villa's. De doelgroep voor dit soort woningen is namelijk beperkt en levert weinig aanbod in de lagere segmenten op. Als het gewenst is om het sociale huursegment uit te breiden (waar de vraag groot is en het aanbod achterblijft), dan zal er ook nieuwbouw in dit seg-ment gebouwd moeten worden. In de praktijk geldt namelijk doorgaans de vuistregel: het type wo-ning dat wordt gebouwd, is ook het type woning dat vrijkomt via doorstroming.

Niet alleen het type woning en het prijssegment van de nieuwbouwwoning is van belang, maar ook de overige woningkenmerken zijn cruciaal in het verleiden van ouderen om te verhuizen. Ouderen in de regio Alkmaar willen namelijk wel verhuizen, maar dan dient de woning wel aan te sluiten op de voorkeuren van deze groep. Via de enquête 'Woonsituatie en woonwensen' is in meer detail achter-haald welke kenmerken nieuwbouwwoningen het best kunnen hebben om aantrekkelijk te zijn voor ouderen in de regio Alkmaar.

Zoals algemeen bekend hechten ouderen veel waarde aan het kunnen blijven wonen in de eigen wijk, maar een andere wijk binnen de huidige gemeente is ook acceptabel. Verder is er een sterke voorkeur voor nultredenwoningen en voor huur – vooral betaalbare huurwoningen, ook onder ouderen die nu nog in een koopwoning wonen. Een grotere woning met een derde slaapkamer voegt weinig extra waarde toe ten opzichte van een woning met twee slaapkamers en zal over het algemeen de hogere prijs niet waard zijn. Binnen de groep ouderen bestaan duidelijke verschillen in woonvoorkeuren tussen leeftijdsgroepen. De groep ouderen tussen de 55 en 67 jaar oud heeft een voorkeur voor gelijkvloers en extra ruimte en een tuin (bijvoorbeeld een bungalow), maar hoeft nog niet te denken aan verdere zorgfaciliteiten. De groep ouder dan 67 jaar heeft een duidelijke voorkeur voor appartementen met eventueel ook meer zorgvoorzieningen.

Als de Alkmaarse woningmarkt erin kan slagen om ouderen te laten verhuizen, dan biedt dat aanvullende voordelen. Zo is er onder ouderen een grotere vraag naar compacte appartementen ten opzichte van andere groepen. Dit betekent doorgaans dat er minder ruimte nodig is om de nieuwe woningen te bouwen. Tegelijkertijd zorgen nieuwe woningen er ook voor dat ouderen een woning kunnen bewonen die geschikt is: nu, maar ook zeker met het oog op toekomstige lichamelijke beperkingen.

Bijlage A: Enquête respondent- ten

In de onderstaande tabellen worden de algemene woning- en huishoudenskenmerken van de respondenten die hebben gereageerd op de enquête 'Woonsituatie en woonwensen' gepresenteerd.

Tabel A1: Huishoudenskenmerken van de respondenten die hebben gereageerd op de enquête 'Woonsituatie en woonwensen'

Kenmerk			
Leeftijd	55-67	67+	
	44,8%	55,2%	
Geslacht	Man	Vrouw	Anders
	39,4%	60,6%	0,0%
Huishoudenstype	Alleenstaand	Partner	
	29,7%	70,3%	
Huishoudinkomen	< 50.000	50.000 - 75.000	75.000+
	46,8%	26,6%	26,6%
Lichamelijke Beperking	Geen beperking	Wel beperking	
	76,2%	23,8%	

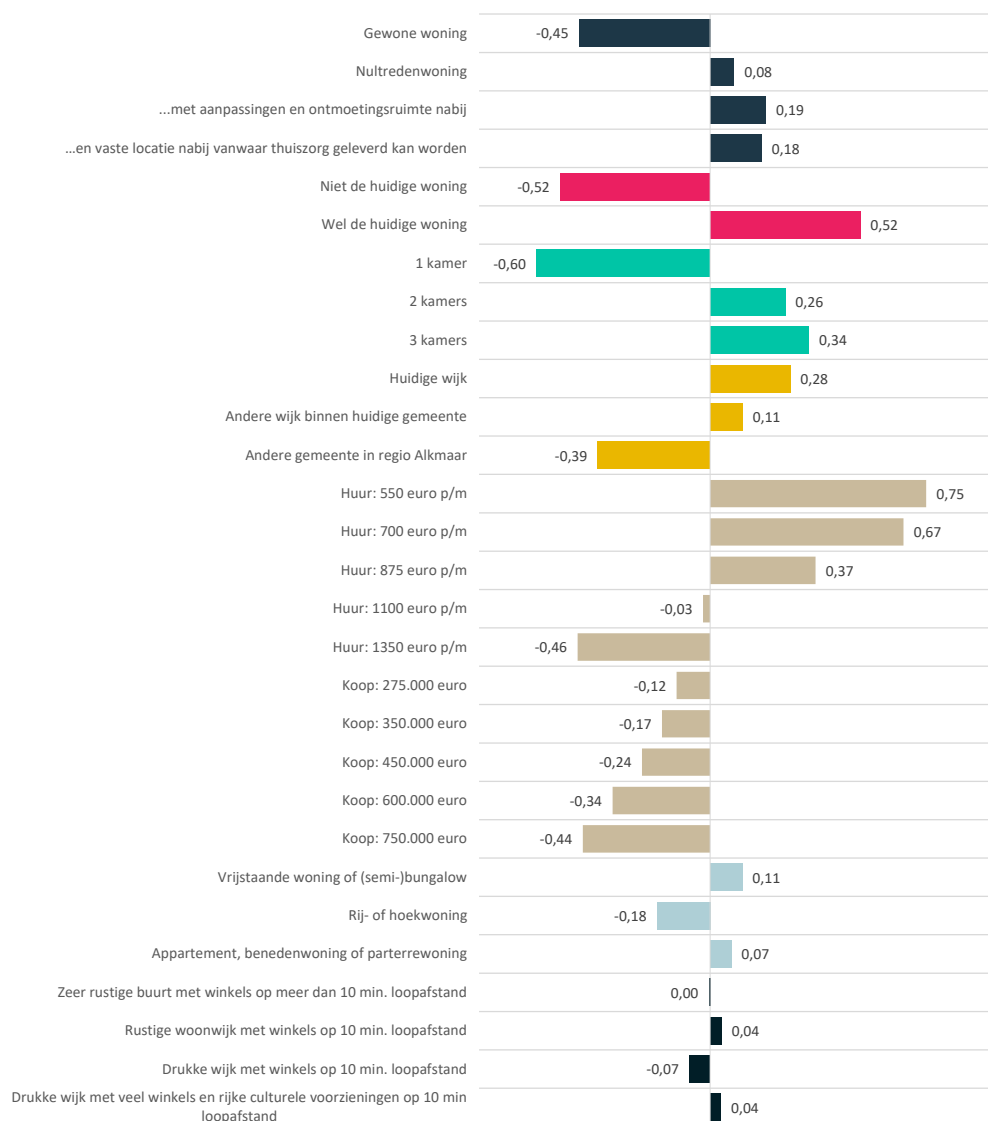
Tabel A2: Kenmerken van de woningen waarin de respondenten die hebben gereageerd op de enquête 'Woonsituatie en woonwensen' nu wonen

Kenmerk			
Woningtype	Eengezinswoning	Meergezinswoning	
	80,7%	19,3%	
Eigendom	Huur	Koop	
	24,5%	75,5%	
Aantal slaapkamers	1 kamer	2 kamers	3+ kamers
	2,8%	17,2%	80,0%
Geschiktheid	Gewone woning	Nultredenwoning	Nultredenwoning met verdere aanpassingen
	76,9%	22,1%	1,0%

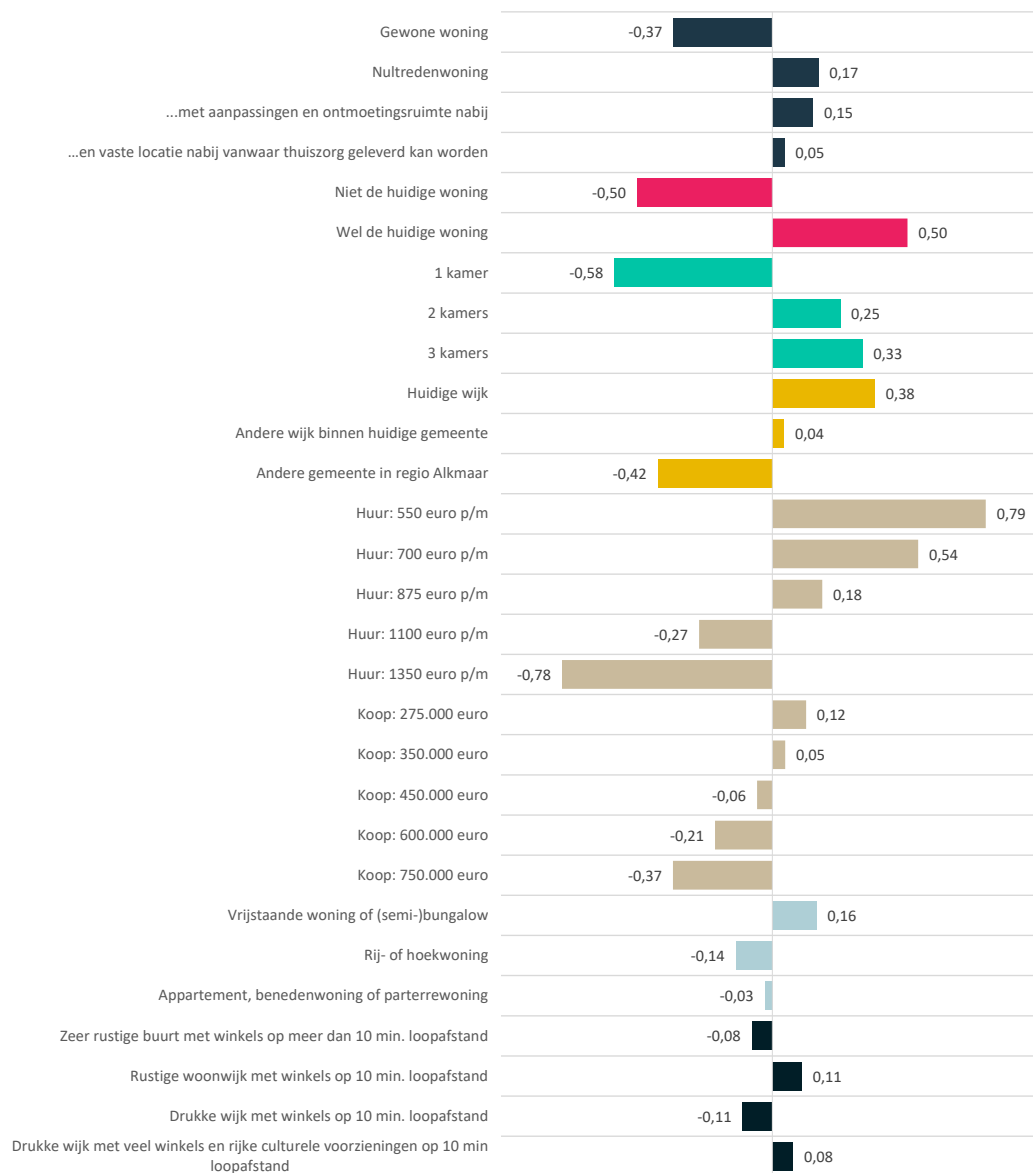
Bijlage B: Woonvoorkeuren

In de onderstaande figuren worden de woonvoorkeuren van ouderen met numerieke 'waarden' of coëfficiënten weergegeven. Deze waarden kunnen onderling met elkaar vergeleken worden om een idee te krijgen van hoe ouderen bepaalde kenmerken waarderen ten opzichte van anderen. Bijvoorbeeld, de verhuisdrempel is gelijk aan het verschil tussen de waarde van de huidige woning en de nieuwbouwwoning: 1,04. De sprong van 1 naar 2 kamers levert 0,86 op wat dus niet genoeg is om over de verhuisdrempel heen te komen. Om echt over de verhuisdrempel heen te komen kan de nieuwbouwwoning bijvoorbeeld goedkoper gemaakt worden of een ander woningtype.

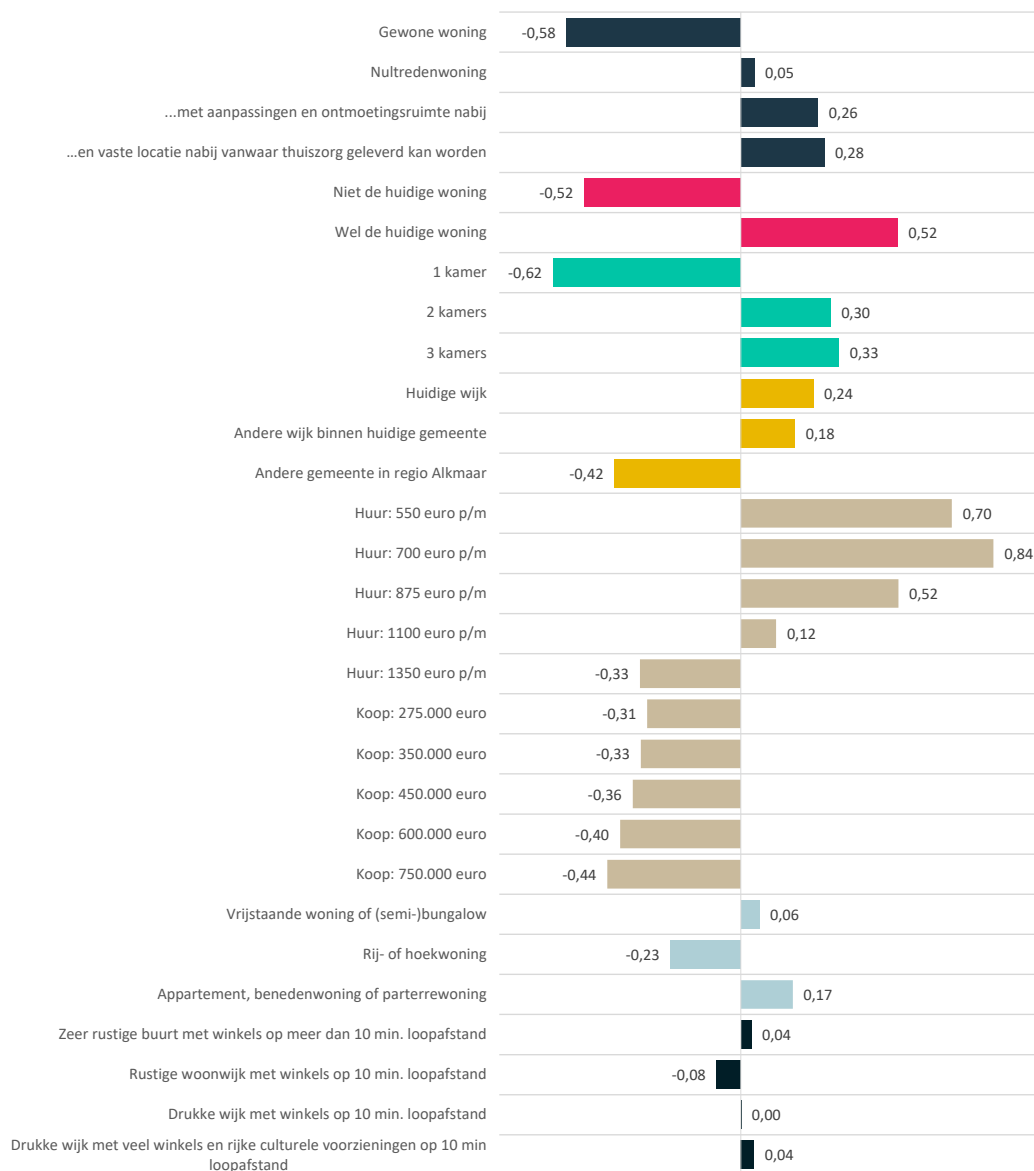
Figuur B1: Woonvoorkeuren uitgedrukt in numerieke, dimensieloze waarden van de gehele groep 55+ respondenten



Figuur B2: Woonvoorkeuren uitgedrukt in numerieke, dimensieloze waarden van de groep respondenten tussen de 55 en 67 jaar oud



Figuur B3: Woonvoorkeuren uitgedrukt in numerieke, dimensieloze waarden van de groep respondenten van 67 jaar of ouder



Bijlage C: Woningmarktmodel Socrates 2024

Het Socrates-model is een **woningmarktsimulatiemodel**. Dit model brengt jaarlijks vraag en aanbod per woningmarktregio in beeld, verbijzonderd naar kwalitatieve aspecten als eigendomsvorm (huur en koop), type woning (eengezins en meergezins), prijsklasse en type woonmilieu. Omdat de woningmarkt als een regionale markt functioneert wordt een indeling van Nederland in 31 functionele woningmarktgebieden gehanteerd (zie paragraaf C3). 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.

In het woningmarktmodel worden de regionale en lokale vraag en het aanbod op de woningmarkt van jaar op jaar gesimuleerd. Dat gebeurt aan de hand van de volgende bouwstenen:

- Huidige samenstelling van huishoudens en woningvoorraad: tot op buurtniveau betrouwbaar in beeld op basis van de meest actuele registratiegegevens (BRP, BAG, Belastingdienst)
- Huidige woonsituatie van huishoudens, ofwel de verdeling van huishoudens over woningen: idem
- Verhuis- en woonwensen: afkomstig uit het WoON 2021 en toegespitst op de regio
- Toekomstige ontwikkeling van huishoudens naar leeftijd en type: afkomstig uit de bevolkings- en huishoudensprognose Primos 2024
- Inkomensontwikkeling: variërend tussen inkomensscenario's
- Kwantitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad: nieuwbouw (overgenomen van Primos 2024) versus sloop (herstructurering), en verkopen van corporatiewoningen (beide trendmatig ingeschat)
- Huurprijsbeleid van verhuurders

Het belangrijkste resultaat van de woningmarktsimulaties is het nieuwbouwprogramma. Wanneer in bepaalde woningmarktsegmenten 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 nieuwbouw², opdat de tekorten zoveel mogelijk worden teruggebracht. Langs deze weg wordt van jaar op jaar toegewerkt naar een ontwikkeling van de woningvoorraad die zo goed mogelijk probeert te voldoen aan de woningbehoefte van huishoudens.

Daarmee onderscheidt het Socrates-model zich ook ten opzichte van andere benaderingen: in plaats van een foto van de gewenste situatie op de woningmarkt over bijvoorbeeld vijftien jaar

² We spreken over '(nieuwbouw)programma' maar in feite gaat het om alle toevoegingen aan de woningvoorraad, dus de som van nieuwbouw en overige toevoegingen zoals transformaties.

presenteert Socrates de film van de ontwikkelingen die jaar op jaar plaatsvinden. Het model simuleert de processen die zich op de woningmarkt afspelen en houdt tegelijkertijd rekening met de demografische en economische veranderingen die verondersteld worden.

Hoewel de woonvoorkeuren leidend zijn bij de kwalitatieve invulling van het bouwprogramma kan in één jaar niet alle spanning op de woningmarkt weggewerkt worden. De omvang van de nieuwbouw en het vrijkomend aanbod zijn vaak ook op termijn onvoldoende om alle huishoudens van de door hen gewenste woning te voorzien. Bovendien is er sprake van een voortdurende instroom van nieuwe woningvragers. Als gevolg hiervan blijven er discrepanties tussen vraag en aanbod bestaan, maar het model is erop gericht om de kwalitatieve tekorten en overschotten zo klein mogelijk te maken binnen de opgelegde beperking van beschikbare ruimte voor uitbreiding.

Door de behoefte van huishoudens centraal te stellen geeft het Socrates-model inzicht in de gewenste woningdifferentiatie. Voor de goede orde zij gemeld dat er géén rekening wordt gehouden met de woningdifferentiatie in geplande of in uitvoering genomen woningbouwprojecten. Ook lokale, regionale of nationale streefcijfers met betrekking tot bijvoorbeeld de prijssegmentatie spelen geen rol in de berekeningen. Wel wordt er rekening gehouden, voor zover technisch mogelijk, met regelgeving zoals bijvoorbeeld het passend toewijzen waartoe corporaties verplicht zijn.

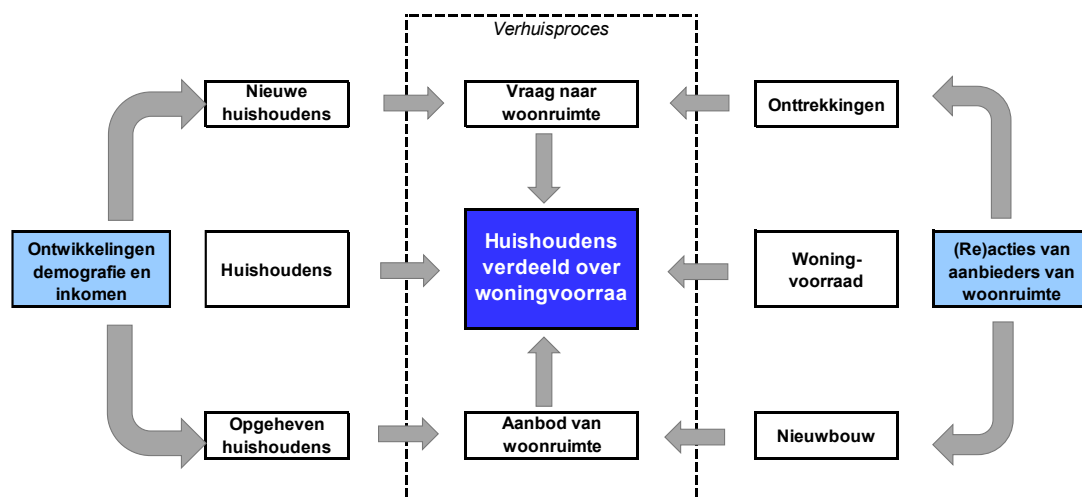
De toekomstige vraag naar woningen wordt voornamelijk beïnvloed door de demografie, de inkomensontwikkeling en woonvoorkeuren. Ontwikkelingen in het toekomstige aanbod worden niet alleen bepaald door nieuwbouw en sloop, maar ook door het huurbeleid en strategische voorraadbeleid van verhuurders. Dit laatste betreft huurverhogingen (al dan niet na mutatie) en verkoop van corporatiebezit. Socrates houdt met al deze factoren rekening tijdens de woningmarktsimulaties.

De ontwikkeling van de woningmarkt kent grote onzekerheden. Verschillende scenario's bieden met behulp van uiteenlopende veronderstellingen ten aanzien van de verwachte ontwikkeling van bevolking en huishoudens, inkomens en woonwensen een beeld van mogelijke toekomst. Binnen een scenario worden deze onderdelen op elkaar afgestemd, zodat ze in samenhang een 'consistent' en plausibel toekomstbeeld schetsen. Samen illustreren de scenario's een bandbreedte van mogelijke ontwikkelingen op de woningmarkt. Voor de verkenningen in 2024 is gevarieerd op de inkomensontwikkeling door naast het scenario Midden twee andere scenario's door te rekenen, een op basis van een lagere economische ontwikkeling (scenario Laag) en een op basis van een hogere economische groeiverwachting (scenario Hoog).

In het woningmarktmodel worden huishoudens, onderscheiden naar leeftijdsgroep, samenstelling en inkomensklasse, gekoppeld aan de beschikbare woningvoorraad, onderscheiden naar eigendomsverhouding, prijsklasse en woningtype. Dit levert een koppeling van 100 typen huishoudens aan 25 typen woningen op, die bovendien elk aan 11 typen woonmilieus (zie paragraaf C2 van deze bijlage) worden toegekend. Daarmee is bekend wie, waar (in welk woningtype en in welke

prijsklasse) woont. Voor elke combinatie is, op regionaal niveau (paragraaf C3) vanuit het WoonOnderzoek Nederland 2021 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 van 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 C1: Werking Socrates-model; Bron: ABF



Huishoudens die niet willen verhuizen blijven gekoppeld aan de woning waarin ze wonen, voor huishoudens die wel willen verhuizen wordt gekeken of een verhuizing mogelijk is omdat de woning die ze wensen op de plek die ze wensen beschikbaar is of vrijkomt omdat een ander huishouden verhuist. Als de gewenste woning niet beschikbaar is, verhuist een deel van deze verhuisgeneigde huishoudens in het model niet en een deel verhuist naar een andere woning die iets minder goed aansluit op de wensen (substitutie), bijvoorbeeld een ander type of prijsklasse of in een andere buurt. De verhoudingen hiervoor zijn bepaald via het WoON en/of vervolgonderzoek daarop. Deze simulatie gebeurt in het model in een aantal cycli in het jaar waarna aan het eind van het jaar de stand wordt opgemaakt en de mutaties kwalitatief worden ingevuld: in welke woningsegmenten zijn er tekorten en in welke segmenten is er teveel aanbod?

Woningvoorraad en huishoudens

De ontwikkeling van de woningvoorraad wordt dus in het model jaarlijks bijgehouden waarbij rekening wordt gehouden met de woonwensen en mogelijkheden van huishoudens. Voor een goed begrip is het van belang te beseffen dat woningvoorraad en huishoudens elkaar weliswaar in grote mate overlappen maar dat een klein deel van de huishoudens buiten de woningvoorraad valt, namelijk de huishoudens die niet over een woning beschikken, en dat een klein deel van de woningvoorraad buiten de huishoudens valt, namelijk de woningen die – al dan niet tijdelijk – niet bewoond worden. Deze categorieën doen wel mee in de dynamiek van het woningmarktmodel. Daarmee is

ook duidelijk dat de kwalitatieve nieuwbouwopgave niet zonder meer is af te leiden uit het verschil in woonsituatie tussen twee jaren maar dat het consumentgerichte nieuwbouwprogramma daarvoor leidend zou moeten zijn. Met welke bouwvariant het model ook is ingestoken, het weergegeven nieuwbouwprogramma vormt de beste aanvulling op de bestaande woningvoorraad bekeken vanuit het perspectief van de woonwensen van (toekomstige) huishoudens. In de praktijk spelen vaak andere, financiële of beleidsmatige overwegingen ook een rol maar voor wie vraaggericht wil bouwen en ook rekening wil houden met de ontwikkelingen op langere termijn geeft het nieuwbouwprogramma uit het Socrates-model de richting aan.

C1 Uitgangspunten

Huishoudensontwikkeling

Socrates neemt de toekomstige demografische ontwikkeling per woningmarktgebied over uit de Primos-prognose van ABF. De Primos-prognose volgt op nationaal niveau de meest recente nationale bevolkingsprognose van het CBS. Voor de Primos-prognose 2024 is dit de CBS-prognose van december 2023. De huishoudensontwikkeling wordt overgenomen uit Primos 2024 Trend.

Inkomensontwikkeling

In de Socrates-scenario's Laag, Midden en Hoog wordt gevarieerd met de inkomensontwikkeling. In het Socrates-model wordt bij de verhuiscijfers en de voorkeur voor type woonmilieu, type woning 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 reële loonontwikkeling en de ontwikkeling van de werkloosheid. Hoewel in de overzichten alleen de gemiddelde 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).

De gemiddelde inkomensontwikkeling voor 2023 t/m 2025 is in alle scenario's gebaseerd op de raming van de verandering van de statische koopkracht⁴ zoals het CPB in het CEP 2024 in februari 2024 gepubliceerd heeft. Dit betreft voor 2023 een daling van het gemiddelde inkomen met 0,8% en vervolgens in 2024 een stijging met 2,7%. Voor 2025 wordt groei noch daling verondersteld.

³ CBS Bevolkingsprognose 2023-2070 (december 2023), te vinden via <https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/statistische-trends/2023/bevolkingsprognose-2023-2070-minder-geboorten-meer-migratie>

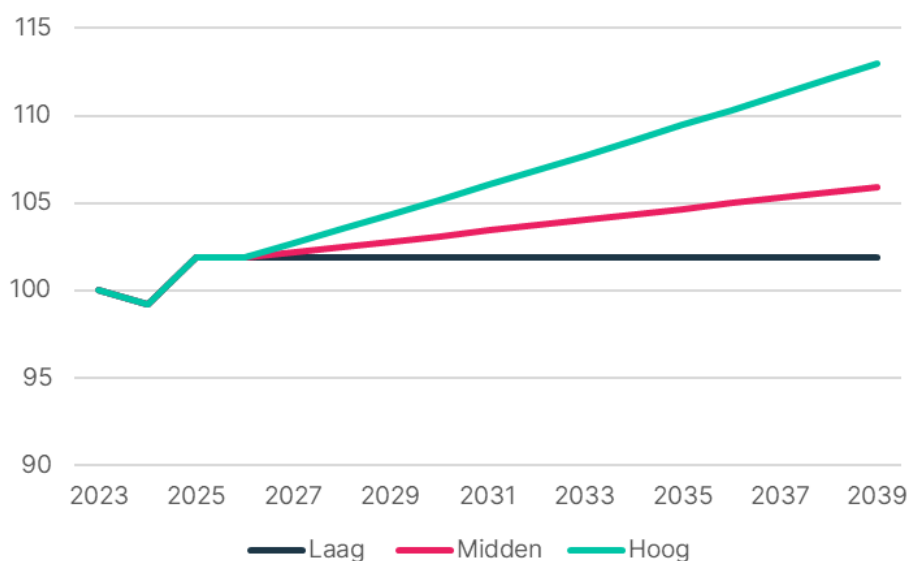
⁴ De raming van statische koopkrachtcijfers houdt uitsluitend rekening met externe invloeden (inflatie, loonontwikkeling, overheidsbeleid). Er wordt geen rekening gehouden met veranderingen in persoonlijke omstandigheden (promotie, werkloosheid, baanwisseling, gaan samenwonen, kinderen krijgen, etc.). Gegeven de verwachting dat de werkloosheid niet sterk toeneemt lijkt dit voor de korte termijn een goede benadering van de te verwachten inkomensontwikkeling.

Na 2025 lopen de veronderstellingen over de inkomensontwikkeling in de scenario's uiteen. In het scenario Laag wordt de veronderstelling van 2025 doorgetrokken, namelijk dat vanaf dat moment gedurende de gehele periode de inkomens in reële termen niet meer zullen toe- of afnemen. Over de totale periode 2023-2039 neemt het gemiddeld inkomen in dit scenario in reële termen met 1,9% toe. In het Midden-scenario nemen de inkomens vanaf 2026 met gemiddeld 0,3% per jaar toe. In dat geval neemt in de periode 2023 t/m 2039 het gemiddeld inkomen in reële termen in totaal met 5,9% toe. In scenario Hoog ligt de jaarlijkse inkomensgroei op een gemiddeld genomen aanzienlijker hoger niveau. In dit scenario wordt voor de jaren 2026 t/m 2028 de CPB-raming voor die periode gevolgd. In de jaren daarna wordt de veronderstelde jaarlijkse groei met 0,8% voortgezet. In de periode 2023 t/m 2039 neemt het gemiddeld inkomen in dit scenario in reële termen met in totaal 13% toe. In onderstaande tabel is voor de drie scenario's de gemiddelde reële inkomensontwikkeling per jaar weergegeven. In onderstaande figuur is te zien hoe de scenario's op termijn uit elkaar lopen.

Tabel C1: Gemiddelde reële inkomensontwikkeling per jaar per scenario in Socrates 2024 (vanaf 2023)
Bron: ABF, Socrates 2024

	Scenario Laag	Scenario Midden	Scenario Hoog
Inkomens per jaar (reëel)			
2023	-0,8%	-0,8%	-0,8%
2024	2,7%	2,7%	2,7%
2025	0,0%	0,0%	0,0%
2026	0,0%	0,3%	0,8%
2027	0,0%	0,3%	0,8%
2028	0,0%	0,3%	0,8%
2029	0,0%	0,3%	0,8%
2030	0,0%	0,3%	0,8%
2031	0,0%	0,3%	0,8%
Vanaf 2032	0,0%	0,3%	0,8%

Figuur C2: (Gecumuleerde) reële inkomensontwikkeling per scenario in Socrates 2024, indexcijfers met jaar 2023=100; Bron: ABF, Socrates 2024



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 nieuwbouw naar prijsklasse. Een lagere inkomensontwikkeling gaat gepaard met meer huishoudens in de corporatiedoelgroep en dus een grotere vraag naar sociale huurwoningen. Een hogere economische groei heeft tot gevolg dat er meer huishoudens met een hoger inkomen zijn die een grotere vraag naar koopwoningen uitoefenen.

Woonvoorkeuren

In samenhang met demografie en economie spelen woonvoorkeuren een belangrijke rol op de woningmarkt. In het Socrates-model wordt gebruikgemaakt van de resultaten van het meest recente WoonOnderzoek Nederland (WoON 2021). Het betreft de voorkeuren van verhuisgeneigde huishoudens, uitgesplitst naar woningmarktregio, inkomenskwintiel en huidige woonsituatie, voor type woning, eigendomsvorm, prijsklasse en type woonmilieu. Per huishoudensgroep wordt op basis van de verhuisgeneigdheden in het WoON een deel als woningzoekend aangemerkt en gedurende de simulatie wordt getracht geschikt aanbod te vinden en een verhuizing plaats te laten vinden.

Er is een duidelijk onderscheid tussen aan de ene kant starters en huurders, die vaak nog niet beschikken over vermogen of in een woning opgebouwd kapitaal, en aan de andere kant eigenaar-bewoners. Op de woningmarkt zijn anno 2024 de verschillen in uitgangspositie tussen beide groepen pregnanter dan ooit. Volgens het WoON 2021 wil 91% van de woningbezitters opnieuw kopen en wil slechts 9% huren. Bij de starters en huurders is de koopwens minder groot en is de meerderheid op zoek naar een huurwoning. Bij starters geldt dat voor 57%, bij huurders voor 53%. 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 economische en woningmarktsituatie (medio 2024) zijn de woonvoorkeuren uit het WoON 2021 voor Socrates 2024 gekoppeld aan het hoge inkomensscenario en niet, zoals in eerdere jaren, aan het Midden-scenario. In het Midden-scenario van Socrates is de koopvoorkeur, het percentage woningzoekenden met voorkeur voor een koopwoning, dus naar beneden bijgesteld ten opzichte van WoON 2021. In het lage scenario geldt dat nog in sterkere mate. Omdat er in economisch onzekere situaties ook minder verhuis wordt is ook de verhuisgeneigdheden in scenario's Midden en Laag naar beneden bijgesteld.

De reden om voor het Middenscenario niet uit te gaan van de WoON-voorkeuren hangt samen met de ontwikkelingen die zich na het afnemen van de enquêtes hebben voorgedaan: de sterk gestegen hypotheekrente en de onzekere economische situatie vanwege onder meer de oorlog in Oekraïne en de sterk opgelopen inflatie. In de scenario's wordt verondersteld dat de huidige hypotheekrentes (medio 2023) ongeveer gelijk blijven in de toekomst.

N.B.: Voor de uitvoering van dit onderzoek was de nieuwe Socrates 2025-prognose – waarin onder meer de woonvoorkeuren op basis van WoON 2024 zijn verwerkt – nog niet beschikbaar.

Tabel C2: Koopvoorkeur per scenario in Socrates 2024; bron: ABF

UITGANGSPUNTEN SCENARIO'S SOCRATES 2023			
	Laag	Midden	Hoog
Woonvoorkeuren			
Woningtype/woonmilieu, alle scenario's		WoON 2021	
Voorkeur koop t.o.v. WoON 2021 (%-punt)	-6,5 %-punt	-4 %-punt	-
Verhuisgeneigdheid t.o.v. WoON 2021 (%-punt)	-10%-punt	-5%-punt	-

Kwantitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad

Een belangrijk onderdeel van de scenario's is de veronderstelde kwantitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad (aantallen nieuwbouw en sloop) per regio en gemeente. Deze verwachtingen worden overgenomen uit de Primos-prognose. Deze verwachtingen zijn gebaseerd op trends in de woningproductie in het jongste verleden, het aantal afgegeven bouwvergunningen, de ontwikkeling van de plancapaciteit, de verwachte huishoudensontwikkeling, veranderingen in het beleid van overheden, juridische ontwikkelingen en de algemene economische vooruitzichten. Er liggen geen modelberekeningen ten grondslag aan de woningbouwverwachtingen op nationaal niveau, het gaat om beredeneerde aantallen. De verwachtingen op regionaal en lokaal niveau worden vervolgens op basis van harde plancapaciteit, zachte plancapaciteit, verwachte huishoudensontwikkeling en veronderstellingen met betrekking tot het inlopen van het regionale woningtekort berekend.

Onder termen als 'nieuwbouw', 'woningproductie' en 'bouwprogramma' wordt in Primos en Socrates overal hetzelfde verstaan: nieuwbouw inclusief overige toevoegingen⁵, zoals transformaties van niet-woongebouwen naar woningen en splitsing van woningen. Het is ook inclusief flexwoningen. Op deze 'nieuwbouw conform de Primos-definitie', is het beleidsmatige gewenste aantal van 100.000 woningen per jaar in de periode tot en met 2030 gebaseerd. Voor meer informatie over de totstandkoming van het kwantitatieve bouwprogramma wordt verwezen naar de meest recente Primos-rapportage⁶. De scenario's Laag, Midden en Hoog gaan alle drie uit van hetzelfde kwantitatieve nieuwbouw- en sloopprogramma uit de Primos-prognose 2024.

⁵ Om precies te zijn: het gaat om nieuwbouw (volgens de CBS-definitie) plus het saldo van overige toevoegingen en overige onttrekkingen. Meer informatie is te vinden in rapportage over Primos-prognose 2024 (zie volgende noot).

⁶ Primos 2024: Prognose van bevolking, huishoudens en woningbehoefte. De rapportage is te downloaden via <https://abfresearch.nl/publicaties/primos-prognose-2024/>

Tabel C3: Veronderstellingen aantal woningen in nieuwbouw (incl. overige toevoegingen), sloop en verkoop corporatiewoningen aan particulieren in de scenario's Laag, Midden en Hoog (2024 t/m 2038) Bron: ABF

Scenario's Laag, Midden en Hoog				
	Nieuwbouw	Sloop	Netto groei woningvoorraad	Verkoop corporatiewoningen
2024	78.400	11.800	66.600	4.800
2025	77.000	11.900	65.100	4.800
2026	92.800	12.000	80.800	4.800
2027	104.100	12.100	91.900	4.800
2028	100.800	12.300	88.600	4.800
2029	102.300	12.400	89.800	4.800
2030	102.300	12.500	89.800	4.800
2031	96.900	12.600	84.300	4.800
2032	92.200	12.800	79.500	4.800
2033	88.100	12.900	75.200	4.800
2034	82.900	13.000	69.900	4.800
2035	78.500	13.100	65.400	4.800
2036	73.300	13.200	60.000	4.800
2037	67.800	13.300	54.500	4.800
2038	60.100	13.400	46.700	4.800
Totaal periode 2024 t/m 2038	1.297.600	189.500	1.108.100	72.000

De omvang van de sloop is trendmatig bepaald, waarbij onder andere realisaties in het verleden en ouderdom van de woningvoorraad een rol spelen. Vanwege die afhankelijkheid van de ouderdom ligt de sloop vast op buurtniveau en naar woningtype (huur / koop en eengezins / meergezins). Met andere woorden: sloop is dus grotendeels input voor het Socrates-model⁷.

Daarnaast is in bovenstaande tabel het saldo van het aangenomen aantal 'omzettingen' tussen huur en koop opgenomen, onder de noemer *Verkoop corporatiewoningen*. Het betreft het aantal huurwoningen dat door corporaties wordt verkocht aan eigenaren-bewoners. Dit aantal is trendmatig bepaald op basis van de Verantwoordingsinformatie (dVi) en de Prospectieve informatie (dPi) die corporaties jaarlijks aanleveren. Er wordt uitgegaan van gemiddeld circa 4.800 van dergelijke verkopen per jaar. Deze woningen worden omgezet van huur naar koop en komen als (veelal betaalbare) koopwoning beschikbaar. Er wordt geen rekening gehouden met omzettingen tussen de koopsector en de private huursector en dus ook niet met de gevolgen van recente beleidswijzigingen zoals de Wet betaalbare huur.

Bouwvariant: geen voorrangsbeleid

In de kwalitatieve uitwerking van het bouwprogramma kan gewerkt worden met wel of geen voorrang voor verschillende groepen woningzoekenden. Socrates 2024 hanteert in alle drie de scenario's het uitgangspunt dat er geen voorrangsbeleid wordt gehanteerd. De woonvoorkeuren van starters, doorstromers en vestigers⁸ in een woningmarktgebied wegen naar verhouding even zwaar

⁷ 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.

⁸ 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

bij de bepaling van de kwalitatieve invulling van het bouwprogramma. Met 'invulling' wordt bedoeld: de samenstelling naar huur/koop, eengezins/meergezins, prijsklassen 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 nieuwbouwwoning. 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.

Andere scenario's waarbij er vooral en zoveel mogelijk gebouwd zou moeten worden voor bijvoorbeeld de vraag van starters, of van doorstromers, of van doorstromers die een sociale huurwoning achterlaten gebouwd zou moeten worden kunnen ook worden doorgerekend.

Toewijzingsbeleid en huurprijsbeleid

Tot slot wordt in het Socrates-model rekening gehouden met het toewijzingsbeleid en huurprijsbeleid van verhuurders. Dat gebeurt op basis van een combinatie van het wettelijke kader en het 'gemiddelde' beleid van verhuurders in de praktijk van de laatste jaren. Daarnaast worden relevante wijzigingen in het huurbeleid van de Rijksoverheid waar mogelijk verwerkt in het model.

Regulering middenhuur en vereenvoudiging huurtoeslag

Er zijn door het vorige kabinet Rutte-IV diverse wetsvoorstellen in gang gezet ten aanzien van het huurbeleid. Van belang voor het huurbeleid zijn:

- Wet betaalbare huur: is op 1 juli 2024 in werking getreden. De gereguleerde huursector is met deze wet uitgebreid naar woningen in het middensegment tot en met 186 punten die volgens het Woningwaarderingstelsel (WWS) maximaal € 1.157,95 per maand (prijspeil 1 juli 2024) kosten. Daarnaast wordt het WWS dwingend gemaakt (in plaats van slechts afdwingbaar) en is de puntentelling in het WWS op onderdelen aangepast. Zo krijgen woningen met gunstige energielabels meer punten en woningen met slechte labels minder punten. Ook is de waardering van buitenruimten aangepast. Door de combinatie van de regulering van de middenhuur en het dwingend maken van het WWS, is de inschatting van het ministerie van VRO dat de huur van ruim 300.000 woningen met gemiddeld € 190 euro omlaag gaat en er 113.000 huurwoningen terugkomen naar het betaalbare segment (tot de sociale huurgrens). Huurverlaging van zittende huurders (sociale huur) en voor nieuwe verhuringen (middenhuur) op grond van deze wet is nog niet opgenomen in Socrates 2024. Ten tijde van het opstellen van Socrates 2024 was lang niet duidelijk of de Wet betaalbare huur wel of niet zou worden ingevoerd. Bovendien is er nog veel onduidelijk over

waarbinnen ze willen verhuizen. Vestigers komen uit andere woningmarktregio's binnen Nederland of uit het buitenland en laten daar mogelijk een zelfstandige woning achter die bewoond kan worden.

de mogelijke effecten, waaronder huuraanpassingen en verkopen van huurwoningen aan eigenaar-bewoners (uitpondingen).

- Vereenvoudiging huurtoeslag: schrappen van de maximale huurprijsgrens⁹ waardoor huurders met een laag inkomen in de geliberaliseerde huursector ook recht krijgen op huurtoeslag. Het is onduidelijk of en wanneer deze vereenvoudig zal ingaan. In Socrates 2024 is hier daarom geen rekening mee gehouden.

Nationale prestatieafspraken en eenmalige huurverlaging 2023

Het kabinet heeft op 30 juni 2022¹⁰ zogenoemde Nationale prestatieafspraken (NPA) gemaakt met Aedes, Woonbond en VNG. De belangrijkste punten uit de Nationale prestatieafspraken ten aanzien van huurbeleid zijn:

- In afwijking van het inflatievolgende beleid van afgelopen jaren spreken partijen af dat de huursom van corporaties in 2023, 2024 en 2025 een maximale stijging zal hebben die gelijk is aan de CAO-loonontwikkeling van het voorgaande jaar minus 0,5 procentpunt. Op individueel woning-niveau mag de huur 0,5 procentpunt hoger stijgen dan de maximale huursomstijging. In Socrates 2024 krijgen de lagere inkomens (corporatiedoelgroep) in de sociale huursector in reële termen een huurverhoging van 0%. Dat geldt voor alle prognosejaren in het model en sluit aan bij het voornemen in het hoofdlijnenakkoord (mei 2024) van het nieuwe kabinet¹¹.
- In 2023 kregen huurders van corporaties in gereguleerde woningen met én een inkomen onder 120% van het sociaal minimum¹² én een kale huur hoger dan € 575 (prijsspeil 2023) een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging tot dat bedrag. In de startsituatie van Socrates 2024 is rekening gehouden met deze eenmalige huurverlaging.
- Partijen spreken af dat het aantal woningen met een huurprijs tot € 550 (prijsspeil 2020) in de totale corporatievoorraad tot en met 2025 niet afneemt. In Socrates 2024 is dit vertaald door van woningen met een huur onder € 550 te eisen dat na mutatie de nieuwe huur niet hoger is dan € 550.

Verlenging maximering jaarlijkse huurverhoging vrije huursector

- De wet die de jaarlijkse huurverhoging in de vrije huursector maximeert is verlengd tot en met 1 mei 2029. In de komende jaren blijft de grens aan de maximale huurstijging in de vrije sector dus in stand. Verhuurders mogen de huur jaarlijks verhogen met maximaal inflatie +1% óf CAO-loonontwikkeling + 1%. Het laagste percentage geldt. Uiteraard is onzeker hoe hoog de

⁹ Tevens wordt de vergoeding voor servicekosten in de huurtoeslag geschrapt en wordt de leeftijdsgrens voor jongeren van 23 naar 21 jaar verlaagd.

¹⁰ <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/06/30/kabinet-sluit-nationale-prestatieafspraken-volks-huisvesting-met-aedes-woonbond-en-vng>.

¹¹ Het kan zijn dat in specifieke jaren (zoals naar verwachting in 2024) de daadwerkelijke gemiddelde huurverhoging (gebaseerd op de CAO-loonontwikkeling) hoger ligt dan de inflatie (CPI) maar in het Socrates-model moet een modelinstelling worden gekozen voor een langjarige periode en dan lijkt een gemiddelde huurverhoging in reële termen van 0% voor de lagere inkomens een redelijk uitgangspunt. Bovendien wordt in de jaren na 2025 waarschijnlijk weer overgestapt op een inflatievolgend huurbeleid. In het hoofdlijnenakkoord van het nieuwe kabinet is althans afgesproken dat vanaf 2026 in de gereguleerde huursector de consumentenprijsindex (CPI) +0% wordt gehanteerd als maximale huurverhoging.

¹² Sociaal minimum is daarbij gedefinieerd als de minimuminkomensgrens uit de huurtoeslagregeling.

daadwerkelijk doorgevoerde huurverhogingen op basis van deze systematiek in de toekomst zullen uitpakken. In Socrates 2024 is daarom, net als in de voorgaande versie van het model, de aanname gedaan dat de gemiddelde jaarlijkse huurverhoging in de vrije huursector 0,2% boven inflatie bedraagt.

DAEB-inkomensgrens en inkomensafhankelijke huurverhogingen

In Socrates 2024 wordt daarnaast, net als in Socrates 2023, rekening gehouden met de volgende wijzigingen in het huurbeleid die al per 2022 zijn ingegaan.

- Hogere DAEB-inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens: vanaf 2022 is de DAEB-inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens hoger dan de DAEB-inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens. Uitgedrukt in prijspeil 2024 geldt voor meerpersoonshuishoudens de grens van € 52.671 en voor eenpersoonshuishoudens € 47.699. Overigens is bij de invoering door de wetgever bepaald dat deze wijziging na drie jaar wordt geëvalueerd. In Socrates 2024 is aangenomen dat de invoering een permanent karakter heeft.
- Nieuwe systematiek voor inkomensafhankelijke huurverhogingen: per 2022 is de systematiek voor inkomensafhankelijke huurverhogingen (IAH) voor huurders met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrenzen veranderd. In de nieuwe systematiek kunnen hoge middeninkomens maximaal € 50 en hoge inkomens maximaal € 100 huurverhoging krijgen. In Socrates 2024 wordt gewerkt met deze nieuwe systematiek van inkomensafhankelijke huurverhogingen, rekening houdend met de praktijk dat sommige corporaties de IAH niet of niet volledig toepassen¹³.

Toewijzingsregels huurwoningen

Daarnaast zijn in het Socrates-model enkele beleidsregels verwerkt die grenzen stellen aan de invulling volgens de woonvoorkeuren. Corporaties moeten minimaal 92,5%¹⁴ van de vrijkomende woningen in hun DAEB-bezit toewijzen aan de corporatiedoelgroep (tot DAEB-inkomensgrens). Daarnaast dient minstens 95% van de verhuringen aan huishoudens behorend tot de doelgroep passend toewijzen een woning tot de aftoppingsgrens te betreffen. Deze regels gelden alleen voor het corporatiebezit in de gereguleerde huursector en niet voor private verhuurders. Binnen het Socrates-model wordt echter geen onderscheid gemaakt naar type verhuurder. Omdat de corporaties dominant zijn in de gereguleerde sector worden in het rekenmodel aanpassingen gedaan aan de voorkeuren om zogenaamde goedkope en dure 'scheefheid' bij toewijzing te vermijden, vooral in het gereguleerde huursegment. Overigens zullen ook veel private (ver)huurders dure scheefheid bij nieuwe verhuring proberen te vermijden. De voorkeuren voor bepaalde huurprijsklassen binnen de gereguleerde huursector zijn daarmee ingeperkt. Dit geldt in beginsel niet voor de voorkeuren voor geliberaliseerde huurwoningen en koopwoningen. Zoals eerder aangegeven zijn de parameters gebaseerd op het wettelijke kader en het 'gemiddelde' beleid van verhuurders in de praktijk van de laatste jaren. Hiervoor kijken we naar de uitkomsten van de CBS Huurenquête 2023 en 2022¹⁵.

¹³ Zoals onder meer blijkt uit de rapportage "Evaluatie Inkomensafhankelijke huurverhoging" (RIGO, april 2024).

¹⁴ Corporaties mogen dus standaard 7,5% vrij toewijzen. Dit percentage van 7,5% mag echter (via prestatieafspraken) worden verhoogd naar maximaal 15%. In dat geval moet er dus minimaal 85% van de woningen naar de doelgroep.

¹⁵ De CBS Huurenquête 2024 was ten tijde van het samenstellen van Socrates 2024 nog niet beschikbaar.

Tabel C4: Uitwerking huurbeleid in Socrates 2024; bron: ABF

UITGANGSPUNTEN SCENARIO'S SOCRATES 2024			
	Scenario Laag	Scenario Midden	Scenario Hoog
Huuraanpassingen			
2023	Huurders tot 120% sociaal minimum in corporatiesector huurverlaging naar € 575		
2022 en verder:			
Gereguleerde sector, lage inkomens (t.o.v. inflatie)	0,0%	0,0%	0,0%
Gereguleerde sector, boven inkomensgrens:			
hoge middeninkomens	€ 12,50	€ 12,50	€ 12,50
hoge inkomens	€ 25,00	€ 25,00	€ 25,00
Geliberaliseerde sector (t.o.v. inflatie)	0,2%	0,2%	0,2%
Huurverhoging over de liberalisatiegrens heen	nee	nee	nee
Nieuwe verhuringen in gereguleerd segment			
Aandeel huurharmonisatie bij nieuwe verhuring	70%	70%	70%
Huurharmonisatie tot x% max huur (nieuw WWS)	81%	81%	81%
Huurplafond bij 6% WOZ	ja	ja	ja
Aandeel van prijsklasse 3 waarvan bij mutatie een overgang over aftoppingsgrens naar prijsklasse 4 wordt tegengehouden	25%	25%	25%
Aandeel dat onder aftoppingsgrens gebracht wordt	19%	19%	19%
Harmonisatie over liberalisatiegrens heen	ja	ja	ja
Toewijzing gereguleerde huursector			
Dure scheefheid voorkomen (Alleenstaand Q1; samenwonend Q1-2); aanpassing voorkeuren boven aftoppingsgrens	ja	ja	ja
Goedkope scheefheid voorkomen (Q4-5); aanpassing voorkeuren onder liberalisatiegrens	ja	ja	ja

C2 Overzicht woonmilieus

In het woningmarktmodel van ABF spelen woonmilieus een belangrijke rol. Het woonmilieu is een definiëring van de locatie- en fysieke buurtkenmerken die mede de woonaantrekkelijkheid bepalen. Het woonmilieu wordt bepaald per buurt (volgens de CBS-indeling) en is een van de kenmerken die mede de aantrekkelijkheid van een woning voor een huishouden bepalen. De voorkeuren voor het type woonmilieu zijn afgeleid uit het WoonOnderzoek Nederland 2021. De jaarlijkse confrontatie tussen vraag en aanbod in het model vindt per woningmarktgebied plaats op het niveau van de afzonderlijke woonmilieus. Bij het bepalen van de kwalitatieve invulling van het bouwprogramma spelen kwalitatieve overschotten en tekorten per type woonmilieu dus een belangrijke rol.

Met ingang van 2022 is een geheel nieuwe typologie afgeleid met 11 typen woonmilieus (plus de categorie "geen woonmilieu") die eenvoudiger jaarlijks kan worden bijgewerkt. Bovendien zijn er nieuwe bronnen beschikbaar gekomen. Een bijkomstig element van de nieuwe indeling is dat met het toekomstige (of: 'te verwachten') woonmilieu wordt gewerkt. Als een buurt nu nog onbebouwd of een bedrijventerrein is terwijl er op termijn een nieuwbouwwijk zal verrijzen, is niet de huidige maar de toekomstige situatie bepalend. In de nieuwe indeling worden woonmilieus onderscheiden op basis van de volgende vier elementen:

- Grootte bebouwde kom: voor het onderscheid tussen Grootstedelijk, Stedelijk, Dorps en Landelijk.
- Aanwezigheid van centrumvoorzieningen en verhouding tussen eengezins- en meergezinswoningen: voor het onderscheid tussen Centrum, Compact en Grondgebonden.
- Mate van groen en water in de omgeving: voor welke woonmilieus “Grootstedelijk met Groen” en “Stedelijk met Groen” zijn.
- Afstand tot (grote) stad: voor het onderscheid tussen de woonmilieus “Landelijk” en “Dorps” enerzijds en het woonmilieu “Landelijk of Dorps bij de Stad” anderzijds.

C3 Woningmarktgebieden

In het woningmarktmodel wordt een indeling in 31 zogenoemde functionele woningmarktgebieden (regio's) gehanteerd. Deze regio's zijn vastgesteld op basis van de intensiteit van verhuisrelaties tussen gemeenten.



