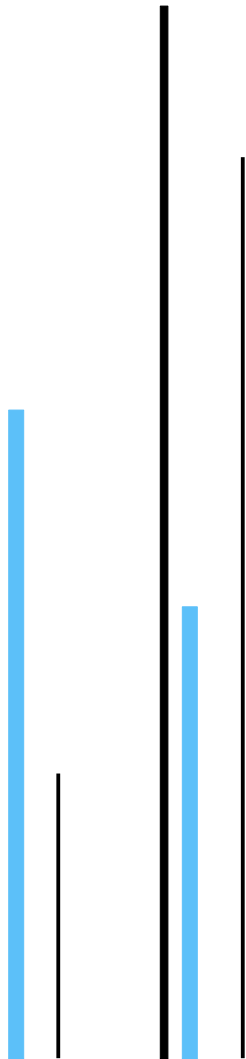


Actualisatie studie

Naar een meer evenwichtige

Regio Rotterdam



Actualisatie studie

Naar een meer evenwichtige

Regio Rotterdam

Uitgevoerd in opdracht van Samenwerkingsverband Wonen Regio Rotterdam

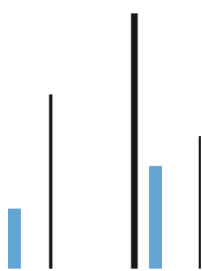
Léon Groenemeijer, Michael Stuart-Fox, Gerard van Leeuwen en Dennis Bogers

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

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

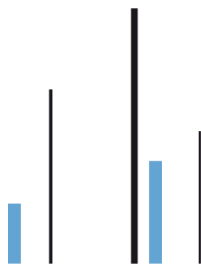
Copyright ABF Research 2021

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



Inhoudsopgave

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



Samenvatting

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

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

Bevolking / Doelgroepen

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

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

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

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

Woningvoorraad

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

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

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

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

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

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

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

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

Naar meer evenwicht

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

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

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

Opgave voor corporaties

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

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

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

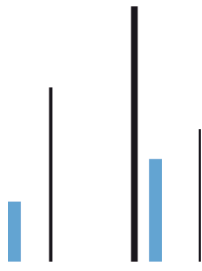
| | Huur | | | Koop | | | Totaal | Sociaal | Aandeel sociaal |
|------------------------|---------|-------------|-------|---------|-------------|--------|--------|---------|-----------------|
| | Sociaal | Middel-duur | Duur | Sociaal | Middel-duur | Duur | | | |
| Barendrecht | 2.100 | 0 | 100 | 0 |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

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

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

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

1



Inleiding

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

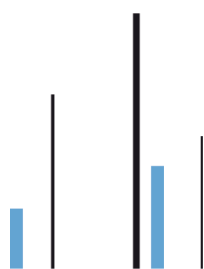
Het Samenwerkingsverband heeft gevraagd deze studie te actualiseren. Aanleiding daartoe zijn de grote veranderingen die zich de afgelopen jaren op de woningmarkt hebben voltrokken. De bevolking is sterk gegroeid, de bevolkingsprognose aanzienlijk verhoogd, het woningtekort is toegenomen, koopprijzen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

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

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

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

2



Startsituatie 1-1-2020

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

2.1 Woningvoorraad en woningtekort

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

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

Tabel 2.1 Gehanteerde huur- en kooprijksklassen

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

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

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

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

2.2 Doelgroepen

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

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

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

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

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

2.3 Bewoning woningvoorraad door doelgroepen

EC-doelgroep

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

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

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

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

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

Studentenhuishoudens

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

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

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

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

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

Middeninkomens

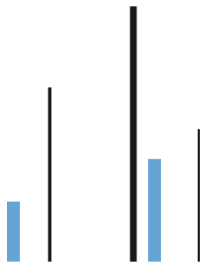
Woningzoekende middeninkomens, de groep huishoudens met een inkomen tussen de toewijzingsgrens voor sociale huurwoningen en bruto € 58.583, bevinden zich in de huidige woningmarkt vaak in een moeilijke positie. Met een inkomen boven de EC-doelgroep toewijzingsgrens zijn zij aangewezen op middeldure huur-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

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

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

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

3



Simulatie en veronderstellingen

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

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

3.1 Woningmarktsimulatie

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

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

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

3.2 Veronderstellingen in scenario's

Regionale demografische ontwikkeling

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

Inkomensontwikkeling (reëel)

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

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

Woningproductie

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

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

Woonvoorkeuren

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

Invulling huurbeleid door verhuurders

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

Vormgeving Scenario Naar Meer Evenwicht

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

Verschillen tussen scenario's uitsluitend door verschil in woningvoorraadontwikkeling

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

Notabene

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

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

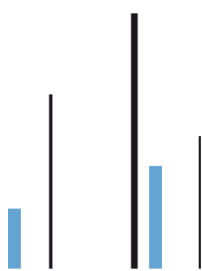
De sturingsmogelijkheden van gemeenten en corporaties kennen echter beperkingen. Grond is vaak in bezit van particuliere partijen. Projecten die de komende jaren worden opgeleverd zijn qua samenstelling naar prijsklasse veelal niet meer te beïnvloeden. Belangrijk is ook de invloed van wijzigingen in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

Onzekerheden

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

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

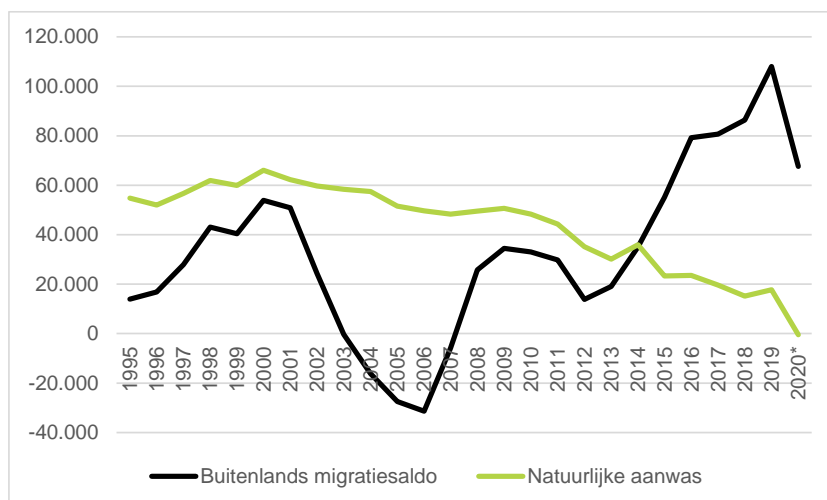
4



Referentiescenario

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

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



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

4.1 Ontwikkeling woningvoorraad

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Ontwikkeling doelgroepen

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Bewoning woningvoorraad door doelgroepen

EC-doelgroep

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

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

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

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

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

Middeninkomens

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

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

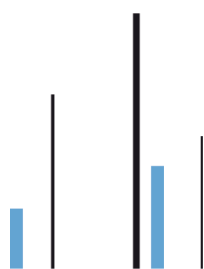
Tabel 4.8 Ontwikkeling 2020 t/m 2030 woonsituatie huishoudens met middeninkomen (%-punt), Referentiescenario; bron: Socrates Maatwerk 2021

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

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

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

5



Scenario Naar Meer Evenwicht

5.1 Vormgeving van het scenario

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

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

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

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

5.2 Ontwikkeling woningvoorraad

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

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

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

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

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

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

5.3 Ontwikkeling doelgroepen

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

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

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

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

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

5.4 Bewoning woningvoorraad door doelgroepen

EC-doelgroep

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

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

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

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

Middeninkomens

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

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

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

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

5.5 Effecten op functioneren woningmarkt

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

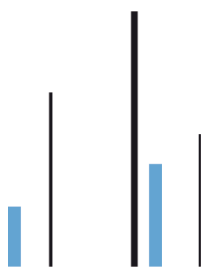
bepaalde voorraad wordt nagestreefd. Om die reden, en omdat modeluitkomsten lastig juist te interpreteren zijn, worden geen exacte aantallen of percentages genoemd maar worden uitkomsten per indicator kwalitatief beschreven.

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

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

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

6



Opgave corporaties

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

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

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

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

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

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

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

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

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

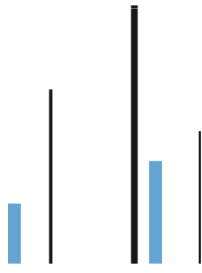
Het is echter de vraag of de gereguleerde particuliere voorraad überhaupt uitbreidt, het lijkt meer waarschijnlijk dat deze krimpt. Dit vormt een tweede component van de opgave voor corporaties. Voor particuliere investeerders is vrijesectorhuur immers interessanter. Particuliere investeringen zullen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

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

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

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

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



Bijlage: Toelichting Socrates-model

Woningmarktverkenning met Socrates

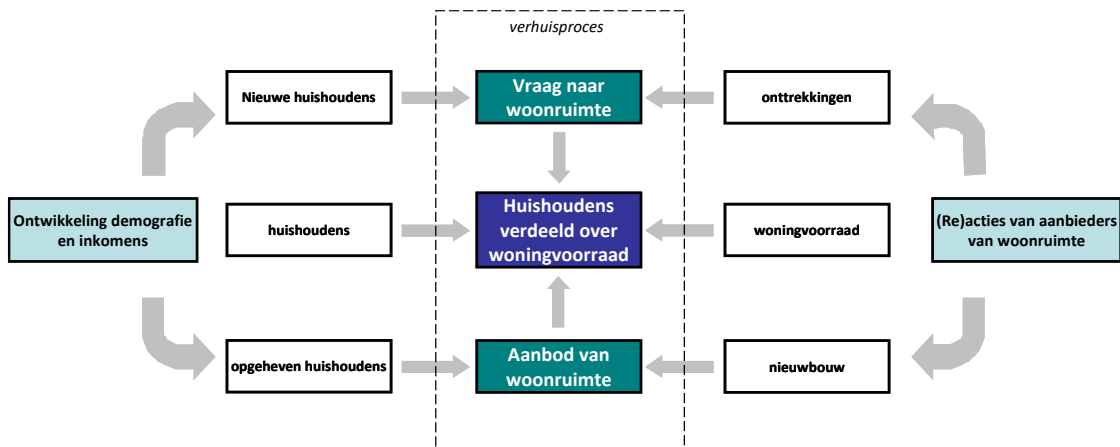
Op basis van de woonvoorkeuren zoals die bekend zijn uit het Woononderzoek Nederland, de demografische ontwikkeling volgens de Primos-prognose, veronderstellingen over de inkomensontwikkeling en de invulling van het huurbeleid (door corporaties en particuliere verhuurders), berekent het Socrates-model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

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

Woningmarktsimulatie

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

Schema hoofdlijnen dynamiek op de woningmarkt



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

Resultaten

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

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

Scenario's

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

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

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

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