

Methodiek en toelichting Socratesmodel





Methodiek en toelichting Socratesmodel

Uitgevoerd in opdracht van het
Ministerie van VROM DG Wonen

ir. C. Poulus
ir. H. Heida

juli 2005 | r2005-0030CP



ABF RESEARCH

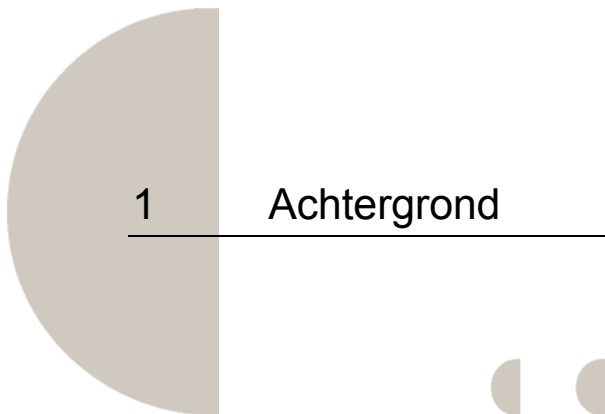
VERWERSDIJK 8 | 2611 NH DELFT | T [015] 2123748



Inhoudsopgave



1	Achtergrond	3
1.1	Wat er aan vooraf ging...	3
1.2	De doelstelling van het model	4
1.3	De plaats van het model	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Modelopzet in hoofdlijnen	7
2.1	De basisopzet van het model	7
2.2	De veranderingen in aantal en soort huishoudens	8
2.3	De veranderingen in de woningvoorraad	14
2.4	Het verhuisgedrag	16
3	Verdere uitwerking van het model	21
3.1	Invulling basismatrix	21
3.2	Indeling huishoudens	22
3.3	Indeling woningen	23
3.4	Indeling woonmilieus	24
4	De vulling van het model	29
4.1	De basisgegevens	29
4.2	De prognose parameters	30
	Bijlage 1: FAQ lijst (frequently asked questions)	35



1

Achtergrond

1.1 Wat er aan vooraf ging...

In het begin van de jaren zeventig werd een nimmer meer geëvenaard record gevestigd. En dan hebben we het niet over de WK finale Nederland - Duitsland maar over de bouwproductie. In 1973 werden namelijk ruim 155.000 nieuwe woningen gebouwd. In die tijd kwam ook de “planning en programmering” van de woningbouw op gang. Het Rijk stimuleerde de woningbouw met verschillende subsidies en die subsidies moesten natuurlijk wel eerlijk verdeeld worden. Zodoende werd een systeem bedacht waarmee men de behoefte aan woningen per gemeente zou kunnen vaststellen zodanig dat de bekende “woningcontingenten” eerlijk verdeeld konden worden.

Hiervoor werden twee stappen gezet. Op de eerste plaats kreeg het al langer bestaande Woning Behoeftte Onderzoek (WBO) een regionale uitwerking: het aantal respondenten ging omhoog en in 1978 werd dit onderzoek dan ook aangekondigd als het RWBO: Regionaal Woning Behoeftte Onderzoek. Tegelijk werd een prognose instrument ontwikkeld waarmee men de groei van de woningbehoefte op langere termijn in beeld kon brengen.

Hierbij keek men op *landelijk niveau* globaal naar de demografische en macro economische ontwikkelingen waarvoor het zgn. Trendrapportmodel gebruikt werd. Op *lokaal niveau* waren vooral de kwantitatieve, demografische ontwikkelingen van belang. Het Primos model werd hiervoor ontwikkeld.

Zie hier het begin van de rekenmodellen waarmee de sector in de afgelopen 25 jaar vertrouwd is geraakt. De Rijksoverheid heeft bij deze ontwikkeling altijd een hoofdrol gespeeld. Vanuit het Ministerie zijn steeds de initiatieven genomen om onderzoek te doen en informatie te verzamelen. De provincies en een enkele gemeente hebben zo af en toe vol enthousiasme meegedaan, maar we moeten constateren dat in de loop der jaren de Rijksinstrumenten de facto tot standaard zijn uitgegroeid.

Het Primos model bestaat al weer zo'n 25 jaar. Aanvankelijk had men genoeg aan de kwantitatieve woningbehoefte cijfers die dit model oplevert. Maar begin jaren tachtig realiseerde men zich dat ook de kwalitatieve aspecten van de woningbehoefte een belangrijke rol speelden. Er kwam vraag naar een meer kwalitatief prognosemodel op regionaal niveau. Het Sonar en Quatro model werden hiervoor ontwikkeld. Geleidelijk aan zijn deze twee modellen in elkaar geschoven en uitgegroeid tot wat we nu het Socratesmodel noemen.

Dit model levert overigens niet alleen op regionaal niveau maar ook op landelijk niveau een zodanig goed inzicht in de te verwachten ontwikkelingen dat ook het oude Trendrapport model hierdoor vervangen is. Hoewel het model inmiddels redelijk bekend is bij de “insiders” , werd een goede beschrijving tot nu toe niet gemist.

Dit rapport voorziet in die behoefte. Getracht is om in zo begrijpelijk mogelijke taal en zo eenvoudig mogelijk uit te leggen hoe het Socratesmodel werkt.

1.2 De doelstelling van het model

Het Socratesmodel is ontwikkeld met als doel een kwantitatief en kwalitatief inzicht te geven in de huidige situatie en de ontwikkelingen op de regionale woningmarkt.

Het model geeft niet alleen weer hoe mensen feitelijk gehuisvest zijn, maar ook wat ze eigenlijk zouden willen. De spanning tussen de feitelijke situatie en de gewenste situatie wordt in beeld gebracht. Tekorten en eventuele overschotten kunnen daardoor gekwantificeerd worden.

Om die reden is het model dan ook gericht op regionaal schaalniveau. Op dat niveau immers komen vraag naar en aanbod van woningen bij elkaar. Verder biedt het model de mogelijkheid om na te gaan wat de omvang en samenstelling van het nieuwbouwprogramma voor de komende jaren zou moeten zijn. Tekorten en overschotten maar ook de ontwikkeling van vraag en aanbod in de toekomst worden daarvoor binnen het model berekend.

Centraal in het model staan de ontwikkelingen die zich in de loop der jaren voordoen en de dynamiek die daar achter zit. Dit betekent dat het model kijkt naar:

- De veranderingen aan de kant van de vragers (de huishoudens)
- De veranderingen aan de kant van het aanbod (de woningen) en
- Het functioneren van de woningmarktmarkt als proces van vraag en aanbod

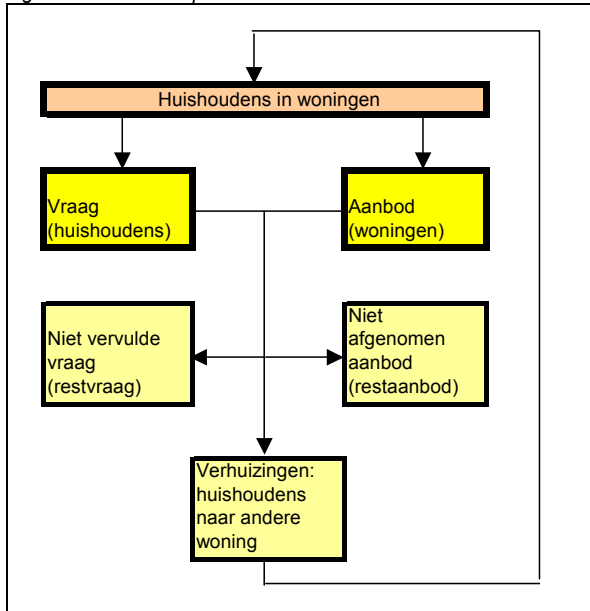
De voortdurende flux en dynamiek van de woningmarkt wordt hierdoor in beeld gebracht en zo wordt beschreven hoe de woningmarkt van jaar op jaar verandert.

Zo wordt bijvoorbeeld (voor de koopsector maar ook voor de huursector) aangegeven:

- Hoeveel huishoudens op enig moment eigenaar bewoner zijn
- Hoeveel huishoudens een koopwoning zoeken
- Hoeveel huishoudens uit een koopwoning willen verhuizen
- Hoeveel nieuwe koopwoningen gebouwd worden
- Wat de verhouding is tussen vraag en aanbod in de koopsector
- Hoeveel huishoudens er daadwerkelijk in slagen naar een koopwoning te verhuizen
- Hoeveel daar niet in slagen
- En hoeveel huishoudens een jaar later eigenaar bewoner zijn.

Door deze stappen logischerwijs af te lopen, ontstaat zoals beoogd inzicht in de huidige situatie en in de te verwachten situatie op de woningmarkt, in kwantitatieve en kwalitatieve zin.¹ Het wezen van het model kan relatief simpel geschetst worden.

Figuur 1.1: de basisopzet van het Socratesmodel



Vanuit de bestaande situatie op de woningmarkt worden vraag en aanbod afgeleid. Confrontatie van vraag en aanbod leidt tot een situatie waarin een deel van vraag en aanbod bij elkaar komen. In dat geval kunnen huishoudens verhuizen naar een andere woning wat leidt tot een nieuwe situatie in het eerst volgende jaar. Bovendien zal veelal een deel van de vraag niet het gezochte aanbod vinden en dus moeten wachten (“restvraag”). Tevens kan het zijn dat een deel van het aanbod niet direct weer bezet wordt door nieuwe bewoners (“restaanbod”).

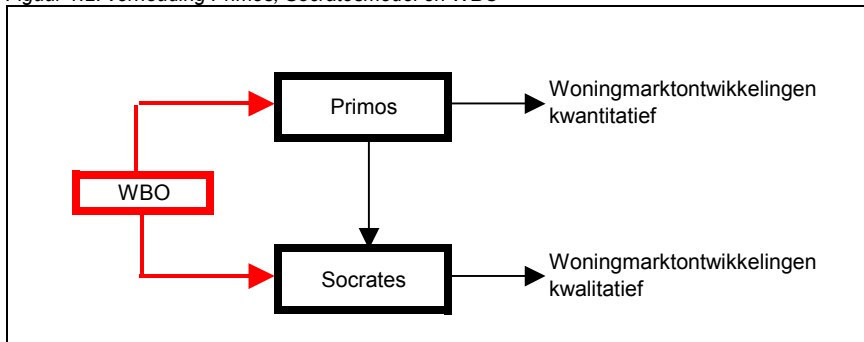
1.3 De plaats van het model

Het Socratesmodel heeft een zeer nauwe band met het Woningbehoefteonderzoek (WBO) dat in 2006 zijn vervolg krijgt in het Woononderzoek Nederland (WoOn). Het WBO / WoOn levert namelijk de gegevens waarop het model wordt geijkt. Met name de vraag naar de verschillende soorten woningen en woonmilieus wordt ontleend aan dit soort enquêtes naar wensen en voorkeuren van bewoners.

Verder is het Socratesmodel afgestemd op het Primos model waar het gaat om de ontwikkeling van de bevolking, huishoudens en kwantitatieve woningbehoefte. Het typische verschil tussen Primos en Socrates is, dat Primos de ontwikkeling van de kwantitatieve woningbehoefte aangeeft, uitgedrukt in het totaal aantal woningen per regio, en dat Socrates de kwalitatieve woningbehoefte aangeeft, dat wil zeggen onderscheiden naar woningtype en type woonmilieu.

¹ Zoals gezegd niet alleen voor de koopsector maar veel verder uitgesplitst voor een reeks van deelsegmenten waaruit de totale woningmarkt is opgebouwd.

Figuur 1.2: verhouding Primos, Socratesmodel en WBO



1.4 Leeswijzer

De opzet van dit rapport is als volgt:

- In hoofdstuk 2 aangegeven hoe de structuur van het model er in algemene termen uit ziet
Hier wordt de zgn. basismatrix van het model besproken en wordt toegelicht op welke wijze de veranderingen in aantal en soort huishoudens voorspeld worden, op welke wijze de veranderingen in de woningvoorraad voorspeld worden en welke onderlinge relaties daartussen beschouwd worden – hetgeen nog eens extra aandacht krijgt in het onderdeel over het verhuisgedrag.
- In hoofdstuk 3 wordt stilgestaan bij de invulling van deze structuur, de gehanteerde indelingen en definities
De algemene opzet zoals beschreven in hoofdstuk 2 wordt hier ingevuld door aan te geven welke onderverdeling (en waarom) gehanteerd wordt voor de huishoudens, de woningtypen en de woonmilieus.
- Tenslotte komt in hoofdstuk 4 aan de orde op welke wijze de basisgegevens voor het model verzameld zijn.
Hier wordt toegelicht hoe algemene CBS informatie en WBO gegevens gecombineerd worden om op laag schaalniveau het model te kunnen “vullen”; verder wordt aangegeven waar de uitgangspunten voor de prognose op gebaseerd zijn en hoe de woonvoorkeuren – die zo centraal staan in dit model – op regionaal niveau geschat worden.



2 Modelopzet in hoofdlijnen

2.1 De basisopzet van het model

Met het Socratesmodel wordt de dynamiek op de regionale woningmarkt beschreven. Deze dynamiek is zowel aan de vraagzijde als aan de aanbodzijde van de woningmarkt te vinden.

Aan de vraagzijde veranderen huishoudens voortdurend: er komen nieuwe huishoudens bij, anderen worden opgeheven en weer anderen veranderen van samenstelling. Aan de aanbodzijde zien we vergelijkbare wijzigingen waar het gaat om de woningvoorraad: nieuwbouw, sloop en transformatie maken dat ook de woningvoorraad continue verandert.

Bovendien hebben we te maken met een voortdurende dynamiek in de relatie tussen huishoudens en woningen: om allerlei redenen kunnen huishoudens besluiten op zoek te gaan naar een andere woning. Als ze er in slagen een passende woning te vinden en verhuizen, komt de oude woning vrij voor nieuwe bewoners zodat ook deze verhuiscensuren en verhuisprocessen leiden tot een permanente dynamiek.

Huishoudens en woningen zijn derhalve de twee basisingangen waarlangs men de (dynamiek op de) woningmarkt kan bestuderen. Vanuit deze achtergrond wordt het hart van het Socratesmodel gevormd door een simpele tabel (de “basismatrix”) waarin vastligt hoeveel huishoudens van een bepaald type gehuisvest zijn in woningen van een bepaald type. In feite is dit een eenvoudige kruistabel met daarin x huishoudentypen verdeeld over y woningtypen.² In bijgaande voorbeeld tabel zijn de huishoudens horizontaal (in de rijen) afgebeeld en zijn de woningen verticaal (in de kolommen) weergegeven.

² Het aantal huishoudentypen en het aantal woningtypen is in de loop der jaren aangepast aan de wensen vanuit het gebruik en de mogelijkheden vanuit het basismateriaal; op dit moment wordt gerekend met 80 huishoudentypen en 26 woningtypen; zie verder hoofdstuk 3.

Figuur 2.1: Basismatrix woningmarkt simulatiemodel

		Huur	Koop
Alleenstaand	Laag inkomen	100	20
	Hoog Inkomen	50	25
Samenwonend zonder kind	Laag inkomen	90	30
	Hoog Inkomen	25	85
Samenwonend met kind	Laag inkomen	70	60
	Hoog Inkomen	5	120

Doordat in het model niet alleen rekening wordt gehouden met de “gewone” woningen maar ook met de zgn. “bewoonbare andere ruimten” (Bar’en), zijn in deze basismatrix alle huishoudens ondergebracht.³ In die zin is het model “alles omvattend”: de tabel telt op naar het totaal aantal huishoudens. Bovendien wordt naast de bewoonde woningen en de Bar’en de tijdelijke leegstand van woningen bijgehouden zodat ook het totaal van de woningvoorraad bekend is.

De veranderingen die zich voordoen worden op een boekhoudkundige manier in het model beschreven (zo worden bijvoorbeeld nieuwe huishoudens erbij geteld en gesloopte woningen eraf getrokken). Daarbij kunnen zich veranderingen voordoen bij:

- De huishoudens: deze veranderingen worden ontleend aan het huishoudenmodel,
- De woningen: deze veranderingen vormen (in principe) de invoer van het model,
- De verdeling van huishoudens over de woningen: via verhuisprocessen die onderdeel zijn van het model.

2.2 De veranderingen in aantal en soort huishoudens

De veranderingen in aantal en soort huishoudens worden afgeleid uit het Primos model. Dit model kent een nationaal huishoudenmodel waarmee het totaal aantal huishoudens wordt voorspeld en een regionale component waarmee de huishoudens per gemeente voorspeld kunnen worden.⁴

2.2.1 Het nationaal huishoudenmodel

Sinds een aantal jaar levert het CBS op basis van het GBA een goede statistiek die het mogelijk maakt om iedere inwoner van Nederland in te delen naar de positie die hij / zij inneemt binnen het huishouden. De posities die onderscheiden worden zijn: alleenstaand, een-ouder gezin, samenwonend zonder kinderen, samenwonend met kinderen, overige huishoudens (een soort restgroep), thuiswonende kinderen, overige leden van huishoudens en personen in instellingen en tehuizen.

Op basis daarvan wordt een tabel opgesteld die enerzijds alle inwoners van Nederland oplevert en anderzijds het aantal huishoudens naar type. Onderstaande tabel laat voor 2004 zien hoeveel mensen er zijn in de verschillende huishoudenposities (in het rekenmodel zijn de huishoudens ook nog naar leeftijdsgroep gespecificeerd). Bij de alleenstaanden en de eenoudergezinnen is het aantal personen

³ De woonruimten die niet voldoen aan de officiële CBS definitie van een woning, worden aangeduid als “bewoonbare andere ruimten” (BAR). Het gaat om het wonen op kamers, op een woonboot, in een woonwagen, stacaravan of container etc. Het CBS definieert een woning als een “voor bewoning bestemd gebouw dat blijvend bestemd is voor permanente bewoning door één particulier huishouden van tenminste 14 m², met een toilet en een keuken alsmede een eigen toegangsdeur die direct vanaf de openbare weg toegankelijk is” (dus niet achter een slagboom bijvoorbeeld op een vakantiepark).

⁴ Voor meer detail informatie over het Primos model zij verwezen naar de publicaties die over dit model eerder zijn uitgebracht; voor de meest recente rapportage zie: Otter, H.J. den en H.R. Heida, Primos prognose 2003; uitgave RPB, November 2003

gelijk aan het aantal huishoudens. Bij de samenwonenden zijn er tweemaal zoveel mensen als huishoudens. Het totaal aantal huishoudens in het huishoudenmodel komt exact overeen met het aantal huishoudens in de eerder genoemde “basismatrix”.

Tabel 2.1: Aantal inwoners naar huishoudenpositie, Nederland, 2004

	Man	Vrouw	Totaal	Aantal huishoudens
Alleenstaand	1111946	1312315	2424261	2424261
1 Oudergezin	69967	364933	434900	434900
Samenwond Zonder Kinderen	2064555	2042063	4106618	2053309
Samenwond Met Kinderen	2087457	2094615	4182072	2091036
Overige Huishoudens	26810	22142	48952	48952
Thuis Wonende Kinderen	2496744	2138835	4635579	0
Overige leden van huishoudens	110657	106163	216820	0
In tehuizen	77778	131052	208830	0
Totaal	8045914	8212118	16258032	7052458

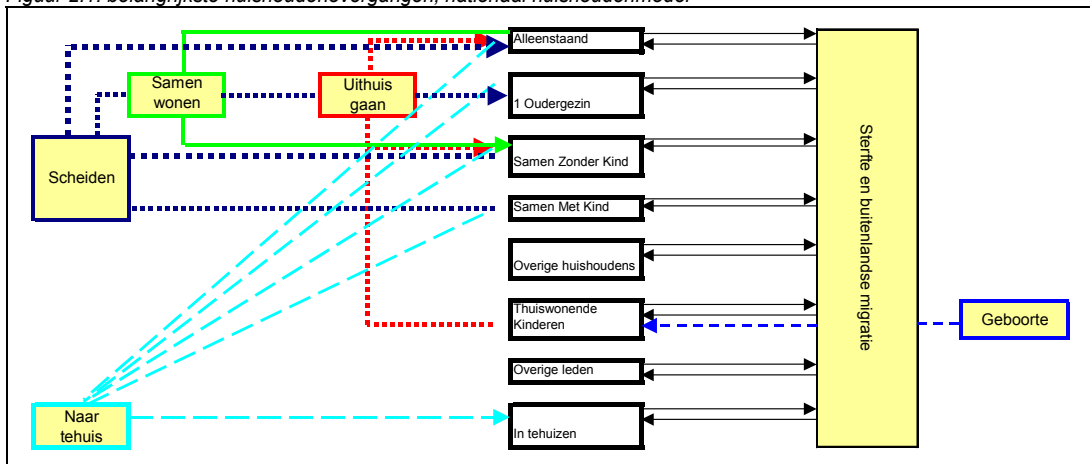
Door een aantal processen verandert het aantal en soort huishoudens:

- Migratie: door de migratie met het buitenland komen er huishoudens binnen en gaan huishoudens weg,
- Geboorte: door de geboorte komen er nieuwe thuiswonende kinderen bij en tegelijk verschuift een deel van de samenwonenden zonder kinderen naar de samenwonenden met kinderen,
- Sterfte: door de sterfte verdwijnen er huishoudens (alleenstaanden en eenoudergezinnen); bovendien veranderen huishoudens van samenstelling (gezinnen met kinderen worden eenoudergezin; gezinnen zonder kinderen worden alleenstaanden) en raken een aantal kinderen verweesd,
- Uithuis: kinderen gaan vanaf plm. 16 jaar de deur uit en veranderen van thuiswonend kind in alleenstaanden en samenwonenden; daardoor verliezen een aantal samenwonenden het “laatste” kind dat ze in huis hadden en veranderen zo in een samenwonend stel zonder kinderen,
- Samenwonen: thuiswonende kinderen, alleenstaanden en eenoudergezinnen kunnen met elkaar gaan samenwonen waarna zij een nieuw paar vormen,
- Scheiding: samenwonenden kunnen uit elkaar gaan waarna er alleenstaanden en eenoudergezinnen overblijven,
- Tehuizen: vanuit diverse huishoudenposities kunnen mensen verhuizen naar een verzorging, verpleeg of andere vorm van tehuis.

De belangrijkste overgangen zijn in bijgaande figuur weergegeven. Overigens hebben dit soort overgangen vaak ook gevolg voor een volgende persoon: als kinderen de deur uit gaan, worden sommige paren kinderloos; als ouders overlijden of naar een tehuis gaan blijven soms kinderen alleen achter etc. Ook dit soort afgeleide effecten zijn in het huishoudenmodel ondergebracht.

Deze veranderingen en overgangen worden per jaar voorspeld en daaruit resulteert het aantal personen naar huishoudenpositie (zoals weergegeven in tabel 2.1) en dus ook het aantal huishoudens voor heel Nederland.

Figuur 2.1: belangrijkste huishoudenovergangen, nationaal huishoudenmodel



2.2.2 Regionale verdeling

Het aantal huishoudens – of beter gezegd het aantal huishoudenovergangen – dat voor heel Nederland berekend is, wordt in het Primos model toegedeeld aan de circa 500 gemeenten die Nederland telt. Bij deze toedeling wordt om te beginnen natuurlijk rekening gehouden met het aantal personen dat een overgang kan maken (bijvoorbeeld het aantal thuiswonende kinderen). Daarnaast wordt rekening gehouden met de regionale verschillen in gedrag (de snelheid waarmee kinderen in deze gemeente het huis uitgaan). Deze modelparameters zijn bepaald op basis van de feitelijke ontwikkelingen in de afgelopen jaren.

Daarnaast speelt in het Primos model de binnenlandse migratie een grote rol. Mensen en huishoudens verhuizen tussen gemeenten om drie verschillende redenen, die alle drie afzonderlijk in het Primos model zijn ondergebracht:⁵

1. Onderwijsmigratie (voor HBO en WO niveau) van jongeren; deze aantallen migranten worden geschat op basis van het aantal jongeren, het deel ervan dat gaat studeren en vervolgens de stad waar men een bepaalde studie gaat volgen,
2. Structurele migratie die in het algemeen samenhangt met de ontwikkeling van de werkgelegenheid; op basis van een (trendmatig bepaalde) groei van de werkgelegenheid wordt voorspeld hoeveel mensen zich vestigen dan wel vertrekken als gevolg hiervan,
3. De woningmarkt migratie die in hoofdzaak plaats vindt binnen een bepaalde woningmarktregio; in het Primos model wordt berekend hoeveel mensen verhuizen als gevolg van nieuwbouw en aanbod binnen de bestaande woningvoorraad.

2.2.3 Primos uitkomsten in Socrates

Zowel de veranderingen in huishoudentype als de migratie – zoals die berekend zijn in het Primos model – worden in het Socratesmodel overgenomen. Dit betekent dat de Primos prognose en de prognoses die met het Socratesmodel gemaakt worden, perfect consistent zijn. Het aantal en soort

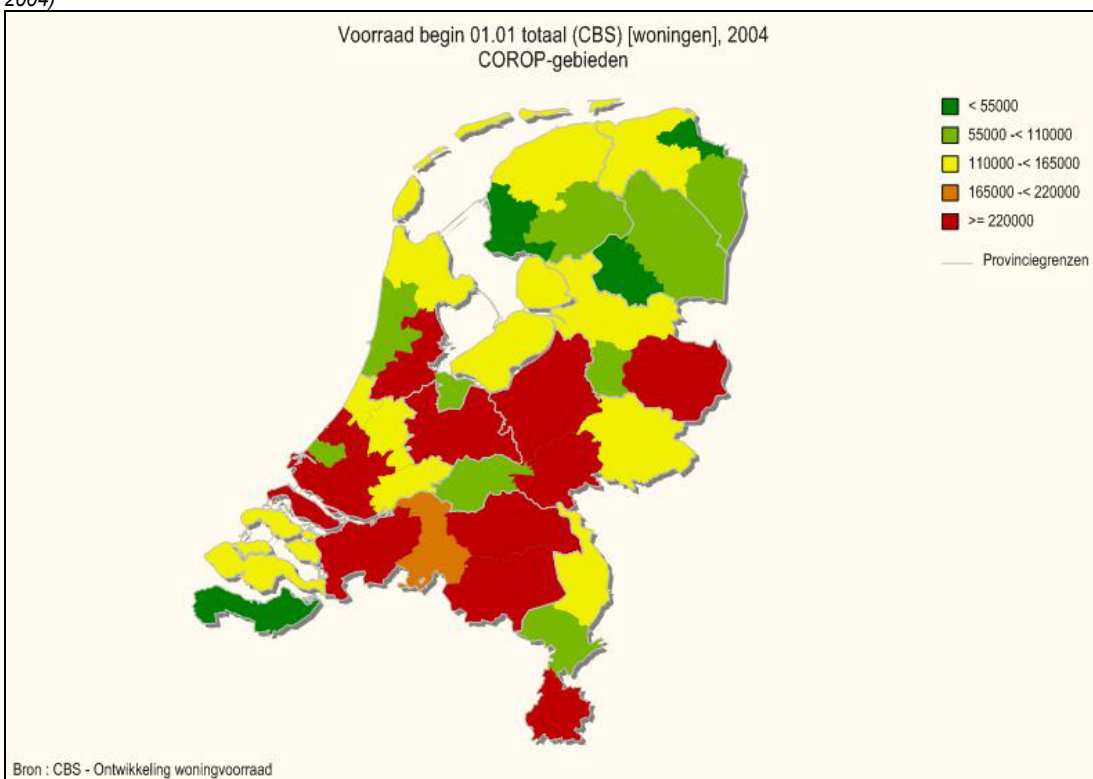
⁵ Deze aanpak is gebruikt in de Primos prognose 2003 waar het Socrates model tot nu toe steeds mee gewerkt heeft. In de nieuwe Primos prognose 2005 is de berekening van de binnenlandse migratie veranderd; zie hiervoor: Heida H.R. en H.J. den Otter, Primos prognose 2005, Delft, 2005 (te verschijnen).

huishoudens is volgens beide rekenmodellen – nationaal en per regio – in 2010 en 2020 exact hetzelfde.

Om dat te bereiken wordt de huishoudenprognose, welke met het Primos model gemaakt is op gemeentelijk niveau, opgeteld tot regionaal schaalniveau. Voor iedere regio is deze huishoudenprognose (die dus overeenkomt met de Primos prognose op dat niveau) het uitgangspunt. Niet alleen het aantal huishoudens maar juist ook de overgangen zijn daarbij van belang. Want juist dit soort huishoudenovergangen is relevant voor de ontwikkelingen op de woningmarkt.

Het Socratesmodel werkt daarbij overigens met 31 regio's welke samengesteld zijn uit de 40 standaard Corop gebieden; hierbij zijn enkele kleinere Corop gebieden samengevoegd.⁶ Deze 31 regio's worden beschouwd als woningmarkt gebieden: gebieden waarbinnen vraag en aanbod van woningen bij elkaar komen.

Figuur 2.2: indeling van Nederland in 40 Corop gebieden (kleuren zijn gebaseerd op het aantal woningen per 1 januari 2004)



2.2.4 Illustratie huishoudenveranderingen

Zoals in figuur 2.1 is aangegeven zijn er nogal wat veranderingen in huishoudenpositie mogelijk. We geven hier – ter illustratie en niet met de bedoeling om volledig te zijn – weer hoe een aantal belangrijke huishoudenovergangen binnen het model is opgenomen (de kleuren in de onderstaande

⁶ Het gaat om: Oost Groningen en Delfzijl; Zuid West en Zuid Oost Friesland; Zuid West en Zuid Oost Drenthe; Noord en Zuid West Overijssel; Haarlem en de IJmond; Groot Amsterdam en Zaanstreek; de regio Den Haag met Delft en het Westland; Zeeuws Vlaanderen en Overig Zeeland; Noord en Midden Limburg.

tabellen corresponderen met de kleuren van de lijnen in figuur 2.1). Vanuit het Primos model is voor een regio bijvoorbeeld bekend:

- hoeveel kinderen geboren worden: dit aantal wordt in de zgn. basismatrix toegeedeeld aan de paren met resp. zonder kinderen; als er 200 geboorten zijn bij 2000 paren, krijgt 10% van alle paren in dat jaar een kind; vervolgens wordt verondersteld dat dit opgaat voor alle paren onafhankelijk van het soort woning waar ze in wonen; op die manier wordt het aantal geboorten in de basismatrix toegeedeeld aan alle paren – uitgesplitst naar woningtype (de blauw gekleurde cellen).

		Huur	Koop
Alleenstaand	Laag inkomen	100	20
	Hoog Inkomen	50	25
Samenw onend zonder kind	Laag inkomen	90	30
	Hoog Inkomen	25	85
Samenw onend met kind	Laag inkomen	70	60
	Hoog Inkomen	5	120

- hoeveel thuiswonende kinderen de deur uit gaan; dit “treft” alleen de gezinnen met kinderen; op eenzelfde manier wordt dit aantal uithuis gaande kinderen toegeedeeld aan deze groep huishoudens – naar woningtype (de rood gekleurde cellen).

		Huur	Koop
Alleenstaand	Laag inkomen	100	20
	Hoog Inkomen	50	25
Samenwonend zonder kind	Laag inkomen	90	30
	Hoog Inkomen	25	85
Samenwonend met kind	Laag inkomen	70	60
	Hoog Inkomen	5	120

- hoeveel alleenstaanden gaan samenwonen; dit aantal wordt toegeedeeld aan de alleenstaanden, uitgesplitst naar woningtype; daarbij treedt direct een woningmarkt effect op, want de helft van de woningen die zij daarvoor bewoonden zal nu vrijkomen voor een andere bewoner (de groene cellen).

		Huur	Koop
Alleenstaand	Laag inkomen	100	20
	Hoog Inkomen	50	25
Samenwonend zonder kind	Laag inkomen	90	30
	Hoog Inkomen	25	85
Samenwonend met kind	Laag inkomen	70	60
	Hoog Inkomen	5	120

- hoeveel samenwonenden zonder kind gaan scheiden; ook dit aantal wordt toegeedeeld in de basismatrix en ook hier treedt direct een woningmarkt effect op; er blijft een alleenstaande in de woning wonen en een nieuwe alleenstaande meldt zich als woningzoekende (de parse cellen).

		Huur	Koop
Alleenstaand	Laag inkomen	100	20
	Hoog Inkomen	50	25
Samenwonend zonder kind	Laag inkomen	90	30
	Hoog Inkomen	25	85
Samenwonend met kind	Laag inkomen	70	60
	Hoog Inkomen	5	120

Op deze boekhoudkundige manier worden alle huishoudenovergangen direct vertaald in termen van huishoudengroei en gevolgen voor de woningmarkt.

2.2.5 De ontwikkeling van de inkomens

Vanuit het Primos model is op deze manier de verandering van het aantal huishoudens naar type en leeftijd bekend. In het Socratesmodel is daarnaast ook het inkomensniveau van groot belang. Om die reden moet ook een voorspelling gemaakt worden van het aantal huishoudens naar inkomenspositie.

Voor de inkomensontwikkeling wordt volstaan met een relatief simpel model.

- Op landelijk niveau wordt het aantal huishoudens naar inkomensklasse voor ieder jaar geprognosticeerd
- Daarnaast wordt op regionaal niveau bijgehouden in welke mate de verdeling over de inkomensklassen afwijkt van het landelijk gemiddelde: bijvoorbeeld 10% minder huishoudens in de laagste inkomensklasse
- Deze afwijkingen ten opzichte van het landelijk gemiddelde worden per huishoudengroep en woningtype bijgehouden
- Met enerzijds de landelijk ontwikkeling van de inkomensverdeling en anderzijds de regionale afwijking ten opzichte van het landelijk patroon, wordt op regionaal niveau de inkomensverdeling bepaald.

Op deze manier wordt een regio specifieke inkomensontwikkeling voorspeld die parallel loopt met de inkomensontwikkeling op nationaal niveau.

In hoofdstuk 4 is meer informatie te vinden over de wijze waarop de inkomensontwikkeling op nationaal niveau voorspeld wordt. Daarvoor is een apart model ontwikkeld waarin de demografische ontwikkeling (van het aantal huishoudens naar soort) en de macro economische ontwikkeling (in termen van bruto binnenlands product) tezamen voorspeld wordt.

Tabel 2.2: Basisopzet van de berekening van de huishoudens naar inkomen

Nationaal		Inkomensklasse 1	Inkomensklasse 2	Totaal
Alleenstaand	Jong	70	30	100%
	Oud	50	50	100%
Afwijking Regionaal				
Alleenstaand	Jong-Huur	+10	-10	
	Jong-Koop	-5	+5	
	Oud-Huur	+20	-20	
	Oud-Koop	-10	+10	
Resultaat per regio				
Alleenstaand	Jong-Huur	80	20	100%
	Jong-Koop	65	35	100%
	Oud-Huur	70	30	100%
	Oud-Koop	40	60	100%

2.3 De veranderingen in de woningvoorraad

2.3.1 Plannen en beleidsvoornemens als input

De veranderingen in de woningvoorraad vormen doorgaans de invoer bij een berekening met het Socratesmodel. Plannen ten aanzien van nieuwbouw, sloop, verkoop van huurwoningen, transformaties etc. zijn doorgaans bekend. En met het model wordt in feite uitgerekend wat het effect zal zijn van deze ingrepen in de woningvoorraad.

De berekeningen die daarvoor gemaakt moeten worden zijn simpele boekhoudkundige berekeningen waarbij de nieuwbouw een plus oplevert en de sloop een min.

2.3.2 Differentiatie naar woningtypen

Dit impliceert dat de nieuwbouw, de sloop en de andere ingrepen in de woningvoorraad naar woningtype gespecificeerd moeten worden. Het aantal huur en koopwoningen binnen het nieuwbouwprogramma moet bekend zijn, evenals de verdeling naar prijsklasse, naar type woning etc.

Doorgaans is dat niet het geval en is alleen bekend dat – bijvoorbeeld in het kader van de woningbouwafspraken – X duizend woningen gebouwd zullen worden in een bepaalde gemeente. De toedeling van deze nieuwbouw aan de verschillende woningtypen vindt dan plaats op basis van de differentiatie zoals die de afgelopen jaren geweest is in die gemeente resp. op die locatie.

Informatie daarover is bekend vanuit het zgn. Systeem Woningvoorraad (Syswov) hetgeen gegevens bevat over nieuwbouw, sloop en verkoop van huurwoningen in de afgelopen jaren tot op postcode niveau. De differentiatie naar postcode is daarbij van belang omdat doorgaans op uitleg locaties anders gebouwd wordt dan in de stad. Vandaar dat het dan ook belangrijk is te weten of de nieuwbouw van X duizend nieuwe woningen plaats vindt in de stad of op een uitleg locatie.

Gebruik makend van deze gegevens over het verleden, wordt in feite berekend hoe de nieuwbouw eruit zou gaan zien onder de veronderstelling dat de verhoudingen uit het verleden dezelfde blijven. Dit

doortrekken van de cijfers uit het verleden duiden we ook wel aan als een “trendmatig bepaald woningbouwprogramma”.

Dit betekent dat met het Socratesmodel wordt uitgerekend wat er zoal gebeurt op de woningmarkt als er een bepaald bouwprogramma gerealiseerd zou worden. Het Socratesmodel laat de gevolgen van dat programma zien. Het laat zien hoe groot de migratie en dus huishoudengroei is, hoeveel vraag en aanbod er is, hoeveel er verhuisd wordt, welke vraag geen aanbod vindt etc. Kortom: op deze manier levert het model een “effect berekening” op van een bepaald bouwprogramma.

2.3.3 Woningbouw als output

Daarnaast echter is het mogelijk om het bouwprogramma niet als input voor het model te hanteren, maar als output. Daarvoor wordt eerst de vraag naar woningen in het model berekend, wordt ook berekend hoeveel aanbod er in de bestaande woningvoorraad is en wordt vervolgens daaruit afgeleid hoe het nieuwbouwprogramma er uit zou moeten zien.

Concreet: bij een vraag van 100 woningen naar een bepaald type en een aanbod van 80 woningen in de bestaande voorraad van dat type, zou de nieuwbouw dus nog 20 extra woningen van dat type moeten opleveren. Voor elk van de onderscheiden (26) woningtypen kan men dit aantal bepalen. Gegeven een totaal nieuwbouw programma van X duizend woningen kan men binnen dit gegeven totaal van de nieuwbouwproductie een optimale differentiatie berekenen door het totale aantal naar rato van de aantallen die per type gewenst zijn, te verdelen.

Het Socratesmodel levert in dit geval een optimale verdeling van het nieuwbouwprogramma op over de diverse woningtypen, gegeven een zekere randvoorwaarde van een totaal bouwprogramma. In dat geval wordt het nieuwbouwprogramma dus binnen het model zelf berekend.

2.3.4 Illustratie veranderingen woningvoorraad

Nieuwbouw impliceert dat er (tijdelijk) een nog niet bewoonde woning wordt toegevoegd aan de voorraad. Pas wanneer er iemand via een verhuizing deze woning betrokken heeft, komt de woning met zijn bewoner binnen de basismatrix.

Datzelfde geldt voor de sloop. Alleen woningen die leeg zijn gekomen doordat de vorige bewoner vertrokken is, kunnen gesloopt worden (en alleen voordat er een nieuwe bewoner in is komen wonen). Voor de verkoop van huurwoningen gaat dit verhaal voor een deel op. Een deel wordt alleen verkocht als de woning (even) leeg is gekomen. Dit is weergegeven in de lichtgele cellen: deze woningen worden pas na het verhuisproces in de basismatrix verrekend.

Maar een ander deel van de verkoop van huurwoningen vindt plaats aan zittende bewoners. In dat laatste geval verschuift een woning met zijn bewoner van de categorie huur naar de categorie koop (de donker gele cellen). Hier gaan alleenstaanden met een laag inkomen “over” van huurder naar eigenaar bewoner.

		Huur	Koop
Alleenstaand	Laag inkomen	400-90	20 30
	Hoog Inkomen	50	25
Samenwonend zonder kind	Laag inkomen	90	30
	Hoog Inkomen	25	85
Samenwonend met kind	Laag inkomen	70	60
	Hoog Inkomen	5	120
Nieuwbouw		20	40
Sloop		-10	-5
Verkoop huurwoningen		-5	5

Deze voorbeeld tabel is voor de overzichtelijkheid beperkt tot één huishoudentype (de alleenstaanden met een laag inkomen). In het Socratesmodel wordt de verdeling van de te verkopen huurwoningen aan de verschillende huishoudentypen naar rato bepaald zodat alle huishoudentypen (voorzover woonachtig in een bepaald soort huurwoning) in gelijke mate overgaan van huurder naar eigenaar bewoner.

2.4 Het verhuisgedrag

2.4.1 Modelling via verhuisketens

Het verhuisgedrag wordt binnen het Socratesmodel berekend op een zelfde manier als in de werkelijkheid gebeurt. Uitgangspunt voor iedere verhuizing is dat er een leegstaande of nieuwe woning beschikbaar moet zijn voor een huishouden. Als daar een huishouden intrekt dat al ergens anders woonde, komt de “oude” woning vrij. Vervolgens kan deze woning weer betrokken worden door een volgend huishouden. Dit leidt tot verhuisketens, die beginnen met een leegstaande of nieuwe woning en eindigen met de verhuizing van een starter of iemand van buiten de regio (iemand die geen woning achterlaat).

In het Socratesmodel worden deze verhuisc bewegingen en verhuisketens “boekhoudkundig” verwerkt. Het aantal huishoudens dat verhuist van woningtype A naar type B wordt in de basismatrix “vershoven”. En nieuwe huishoudens die een woning (of andere woonruimte) betrekken, worden voor het eerst opgenomen.

Het verhuisgedrag vormt een zeer belangrijk onderdeel van het model. Veel veranderingen in de huishoudensituatie zijn immers een trigger voor mensen om op zoek te gaan naar een andere woning. Door te verhuizen passen ze hun woonsituatie aan bij hun wensen. In die nieuwe woonsituatie neemt de verhuisc geneigdheid vanzelf weer af. Vraag en aanbod zijn in het geheel derhalve noodzakelijk om een schatting te kunnen maken van de verhuisc processen.

2.4.2 Vraag naar woningen

De vraag naar woningen is afkomstig van:

1. Starters. Deze ontstaan door de eerder besproken huishoudenveranderingen. Thuiswonende kinderen die de deur uitgaan zijn starter op de woningmarkt. Ook bij scheiding wordt een van beide partners opnieuw een starter op de woningmarkt,

2. Vestigers. Dit zijn de buitenlandse en binnenlandse migranten die zich in een bepaalde regio willen vestigen.
3. Potentiële doorstromers. Dit zijn de huishoudens die binnen de regio om welke reden dan ook op zoek gaan naar een andere woning.

2.4.3 Aanbod van woningen

Het aanbod van woningen is afkomstig van:

1. Huishoudenveranderingen. Het gaat hier om veranderingen zoals in de voorgaande paragrafen besproken. Wanneer bijvoorbeeld een alleenstaande overlijdt of naar een tehuis gaat, komt zijn/haar woning vrij. Wanneer twee alleenstaanden gaan samenwonen komt eveneens een woning vrij etc.
2. Leegstand binnen de bestaande voorraad. Soms gaat het om langdurige leegstand maar meestal gaat het bij leegstand om woningen die desnoods gisteren vrij zijn gekomen doordat de bewoners net vertrokken zijn in een verhuisketen.
3. Nieuwbouw. De productie van nieuwe woningen levert aanbod op. Overigens levert de nieuwbouw tegenwoordig nog maar 15 tot 20% op van het totale woningaanbod.

2.4.4 Simulatie verhuisproces

Het verhuisproces wordt binnen het model “gesimuleerd” op een manier die recht doet aan het feit dat er voortdurend sprake is van vraag, aanbod en verhuisprocessen. Deze permanente dynamiek wordt gesimuleerd door vraag en aanbod binnen een kalenderjaar in 6 stukjes op te delen en deze met elkaar te confronteren. Ieder van deze modelcycli staat dus als het ware voor een periode van 2 maanden waarin vragers op de markt komen en woningen vrij komen (zowel van de jaarlijkse vraag als het jaarlijkse aanbod $1/6^e$ deel).

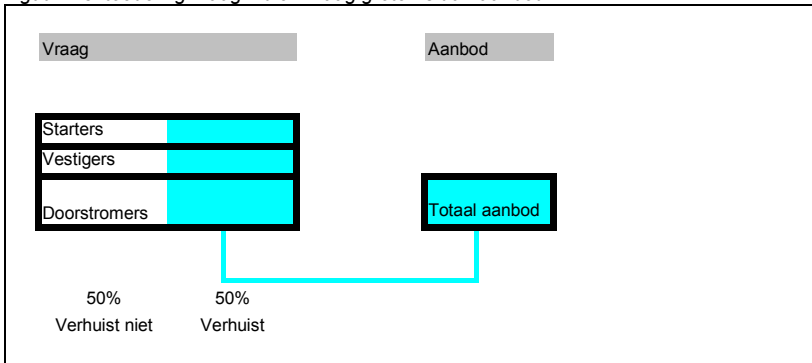
Wanneer vraag en aanbod bij elkaar komen kan een verhuizing plaats vinden en komen er woningen vrij. Deze vrijgekomen woningen worden bij de volgende cyclus van 2 maanden meegenomen als de tijdelijke leegstand van dat moment.

2.4.5 Omvang van vraag en aanbod

De vraag van starters, vestigers en potentiële doorstromers wordt (per woningtype – dus in het voorbeeld hier apart voor huur en koopsector) berekend. Alle vragers worden opgeteld en daaruit resulteert de totale vraag naar een bepaald type woning (huurwoningen in dit voorbeeld). Tegenover die vraag staat het beschikbare aanbod van dat moment.

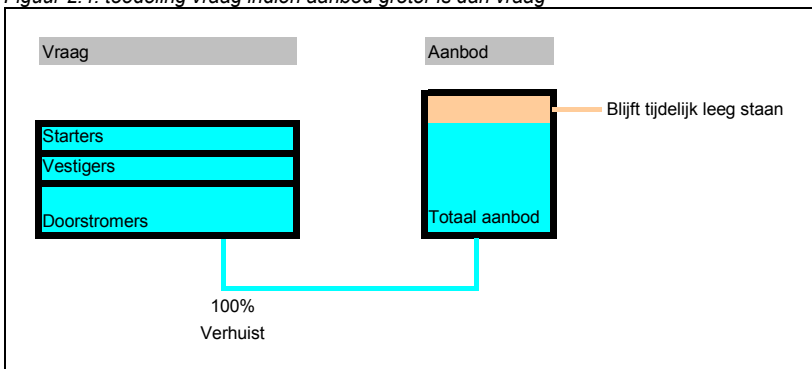
In het algemeen zal er meer vraag zijn naar woningen dan dat er aanbod is. Als er bijvoorbeeld 100 vragers zijn en slechts 50 woningen aanbod, betekent dit dat de helft van alle vragers kan verhuizen. Deze “slaagkans” van 50% wordt aangehouden voor alle vragers groepen. Dus zowel van de starters, de vestigers als de doorstromers kan dan in die cyclus 50% verhuizen naar de gewenste woning. De overige vragers slagen er nog niet in te verhuizen maar komen in de volgende cyclus van 2 maanden automatisch weer terug.

Figuur 2.3: toedeling vraag indien vraag groter is dan aanbod



Indien er meer aanbod is dan vraag, kunnen wel alle starters, vestigers en doorstromers verhuizen. In dat geval zal er – anders dan in de situatie dat er meer vraag dan aanbod is – juist een deel van het aanbod “niet in slagen om een nieuwe bewoner aan te trekken”. In dat geval wordt slechts x% van het beschikbare aanbod gevuld en zal de rest van het aanbod in de markt blijven als leegstaande woning. Bij de volgende 2 maand cyclus komt dit aanbod automatisch weer terug.

Figuur 2.4: toedeling vraag indien aanbod groter is dan vraag



Vraag en aanbod kunnen op deze manier dus “bij elkaar komen”. Als vraag en aanbod bij elkaar komen kan er verhuist worden. Als dat niet het geval is, blijven er ofwel vragers over die in de volgende ronde opnieuw een poging kunnen doen, dan wel aanbod dat eveneens in de volgende cyclus weer beschikbaar is.

2.4.6 Interactie van vraag en aanbod

De vraag past zich – tot op zekere hoogte – aan bij het aanbod. In de praktijk zien we immers – op tal van terreinen – dat mensen hun wensenpatroon enigszins aanpassen bij wat haalbaar is. In het Socratesmodel wordt met dit “substitutie gedrag” rekening gehouden. In de loop van een kalender jaar, met het verstrijken van de 6 cycli passen de vragers zich aan bij hetgeen beschikbaar is. Indien er veel huurwoningen beschikbaar zijn en weinig koopwoningen, dan verschuift de vraag in de loop van het jaar enigszins richting de huursector.

Dit is op een vrij eenvoudige manier binnen het model uitgewerkt. Na iedere cyclus blijven er vragers over die in de volgende ronde weer een woning zoeken. Deze oude zoekers verdelen zich tezamen

met de nieuwe zoekers bij iedere ronde weer naar evenredigheid van de vraag over de verschillende woningtypen. In onderstaande tabel is voor ter illustratie weergegeven. Dit betekent dat de rij zoekers niet langer wordt voor de woningtypen waar relatief weinig aanbod is. Bij iedere cyclus beginnen alle vragers als weer van voren af aan. Er zit dus geen “geheugen” in het systeem.

Tabel 2.3: Ontwikkeling woningvraag als gevolg van substitutie (voorbeeld)

	Huur	Koop	Totaal
1 Vraag per jaar	600	600	
2 Vraag per cyclus	100	100	200
3 Aanbod per cyclus	80	50	
4 Niet gehonoreerde vraag	20	50	70
5 Vragers in 2e ronde zonder substitutie (2+4)	120	150	270
6 Vragers in 2e ronde na substitutie	135	135	270

2.4.7 Restvraag en restaanbod

Aan het eind van het jaar – na de 6 cycli – zijn er enerzijds vragers die toch geen woning hebben kunnen vinden en anderzijds woningen die niet direct betrokken zijn. De vraag die geen geschikte woning heeft kunnen vinden, wordt aangeduid als “restvraag”. Of ook wel: de niet gehonoreerde vraag naar een bepaald type woningen. Het aanbod dat niet direct betrokken is door nieuwe bewoners wordt aangeduid als “restaanbod”: het potentieel overaanbod van woningen.

Voor de doorstromers is het geen echt probleem indien men geen woning heeft kunnen vinden. Deze groep heeft een woning en meldt zich in het volgende jaar wel weer. Anders is het gesteld met de starters en ook de vestigers. Die hebben nog geen woning en moeten toch in de loop van een jaar onderdak vinden.

Om daarvoor te zorgen wordt voor deze vragers aan het eind van het jaar (dus na de 6 reguliere cycli) nog eens extra gezocht in het woningaanbod waarvoor bij de laatste cyclus weinig animo bestond (het zgn. restaanbod). Indien er sprake is van restaanbod, wordt er vanuit gegaan dat de starters en vestigers die niets hebben kunnen vinden, met deze woningen genoeg nemen. Dit gebeurt door alleen voor deze starters en vestigers nog een aantal cycli te doorlopen waarbij het aanbod enkel bestaat uit het eerder overgebleven restaanbod. Op deze manier substitueren deze starters en vestigers aanzienlijk en nemen ze als het ware genoeg met wat er wel beschikbaar is.⁷

De cijfers die gepresenteerd worden als restvraag worden bepaald voordat dit “extra substitutie proces” gestart wordt. Dit betekent dat in die cijfers ook de restvraag van starters en vestigers meetelt (want na het extra substitutie proces in hun restvraag immers tot nul gereduceerd; in het volgende jaar kunnen ze natuurlijk weer proberen verder te verhuizen als doorstromer).

Ook de cijfers omtrent het restaanbod zijn gebaseerd op het reguliere verhuisproces zodat hierbij de woningen die “als noodoplossing” geaccepteerd worden door starters en vestigers, meetellen. Deze woningen staan dus niet leeg, ze zijn voor een deel gevuld als “second best” door mensen die weinig te kiezen resp. weinig tijd hebben.

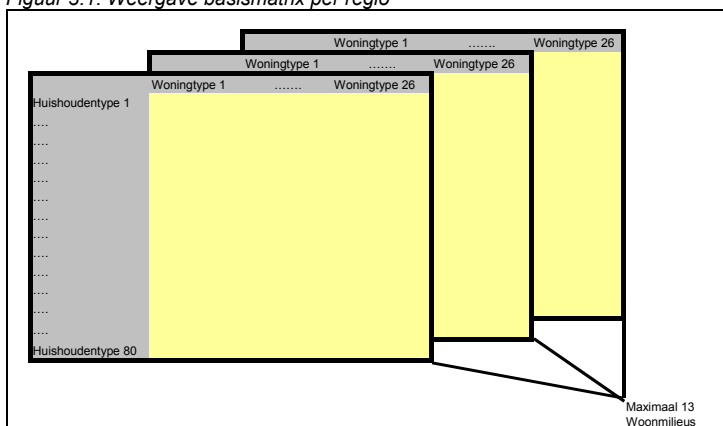
⁷ Mocht er desondanks onvoldoende restaanbod zijn, dan wordt er vanuit gegaan dat starters en vestigers in laatste instantie genoeg zullen nemen met een zgn. Bar: een kamer, een woonboot of wat dan ook. Deze groep moet immers – hoe dan ook – ergens woonruimte vinden. In feite is dit een behoorlijk vergaande vorm van substitutie.

3.1 Invulling basismatrix

In het voorgaande hoofdstuk is de basisopzet van het model besproken. Daarbij is aangegeven dat de kern van het model bestaat uit een zgn. basismatrix waarin aangegeven is welke huishoudens in welke woningen gehuisvest zijn. Deze basismatrix is in het model behoorlijk uitgewerkt waar het gaat om het aantal huishoudens en het aantal woningen / woonmilieus. We gaan daar in dit hoofdstuk verder op in.

- De huishoudens worden in het model onderscheiden naar leeftijd, type huishouden en inkomen. Daarbij worden 5 leeftijdsgroepen onderscheiden, 4 huishoudentypen en 4 inkomensklassen. In combinatie levert dat $(5 \cdot 4 \cdot 4)$ 80 huishoudengroepen op.
- De woningen worden onderscheiden naar huur/koop (2), eengezinswoningen versus meergezinswoningen (appartementen) (2), al dan niet zonder traplopen toegankelijk (2) en prijsniveau (3). In combinatie levert dat $(2 \cdot 2 \cdot 2 \cdot 3)$ 24 woningtypen op waaraan nog toegevoegd wordt de categorie verzorgd wonen en bewoonde andere ruimten. Daarmee komt dit aantal op 26 soorten "woonruimten".
- Bovendien wordt per regio een onderscheid gemaakt naar (maximaal) 13 woonmilieus.

Figuur 3.1: Weergave basismatrix per regio



Dit betekent dat de basismatrix per regio bestaat uit een tabel met 80 huishoudengroepen die in elk van de 31 onderscheiden regio's verdeeld zijn over 26 woningtypen en maximaal 13 woonmilieus (totaal maximaal 338 verschillende typen).

3.2 Indeling huishoudens

In het model zijn die huishoudenkenmerken opgenomen die het belangrijkste zijn waar het gaat om het woongedrag en de verhuishwensen. Door deze kenmerken in het model op te nemen worden immers (relatief) homogene groepen onderscheiden die een vergelijkbaar woongedrag hebben.

Voor wat betreft woongedrag en verhuishwensen is met name van belang in wat voor soort woningen men feitelijk woont en waar men naar toe zou willen verhuizen. De huur/koopverhouding, het prijsniveau en het type woning zijn daarbij het belangrijkste.

Concreet wordt derhalve onderscheid gemaakt tussen huishoudens

- naar type en leeftijd – omdat de op die manier in beeld gebrachte “levensfase” direct van invloed is op de positie die men in de loop der jaren heeft weten te bemachtigen op de woningmarkt; met een tweetal voorbeelden kan dit geïllustreerd worden: 1) ouderen hebben meer jaren kunnen wachten op een aantrekkelijke woning, dus wonen meer overeenkomstig hun wensen dan jongeren die net gestart zijn; 2) alleenstaanden opteren vaker voor een klein appartement in de stad terwijl gezinnen met kinderen meer gericht zijn op de eengezinswoning in een groene omgeving.
- naar inkomensniveau – omdat het inkomen en het kapitaal dat men in de loop der jaren heeft opgebouwd bepalend zijn voor het prijsniveau dat men kan betalen en eventueel de mate waarin men een eigen woning kan verwerven.

1 Leeftijd

- Jong: huishoudens met een hoofd jonger dan 30 jaar
- Middelbaar: huishoudens met een hoofd tussen 30 en 44 jaar
- Gevorderd: huishoudens met een hoofd tussen 45 en 64 jaar
- Senioren: huishoudens met een hoofd tussen 65 en 74 jaar
- Oud: huishoudens met een hoofd van 75 jaar of ouder

2 Type

- Alleenstaanden: eenpersoonshuishoudens
- Paren zonder kinderen: (gehuwd) samenwonenden zonder thuiswonende kinderen
- Gezinnen: (gehuwd) samenwonenden met een of meer thuiswonende kinderen
- Eenoudergezinnen

3 Inkomen⁸

- Laag inkomen: huishoudens met een netto besteedbaar jaarinkomen tot € 14000
- Laag middeninkomen: huishoudens met een netto besteedbaar jaarinkomen tussen € 14000 en € 19000
- Hoog middeninkomen: huishoudens met een netto besteedbaar jaarinkomen tussen € 19000 en € 40000
- Hoog inkomen: huishoudens met een netto besteedbaar jaarinkomen boven € 40000

De hier gekozen inkomensklassen maken het – tezamen met de huishoudentypen – mogelijk om de VROM aandachtsgroep te berekenen.

⁸ De inkomensdefinitie is hierbij gebaseerd op het besteedbaar jaarinkomen volgens de VROM-definitie, prijspeil 2002. Tot de aandachtsgroep behoren de alleenstaanden met een netto besteedbaar inkomen van minder dan 14.000 euro per jaar alsmede de samenwonenden met een inkomen van maximaal 19.000 euro per jaar.

In eerdere versies van het Socratesmodel werden huishoudens ook onderscheiden naar opleidingsniveau. Maar uit nadere analyses is gebleken dat een fijnere indeling naar leeftijdsgroepen een beter onderscheid oplevert dan toevoeging van het kenmerk opleidingsniveau. Op zich is dat te begrijpen vooral omdat het effect van het inkomen (dat veelal samenhangt met het opleidingsniveau) toch al in het model verwerkt is.

3.3 Indeling woningen

De belangrijkste woningkenmerken zijn de eigendomsverhouding (huur/koop), het woningtype (eengezinswoningen versus appartementen) en natuurlijk het prijsniveau. Deze “structurele” woningkenmerken bepalen in belangrijke mate de positie van een woning op de woningmarkt en daarmee de doelgroep voor deze woning.

Overigens zijn deze kenmerken niet alleen voor de consument maar ook voor het ruimtegebruik en de (financiële) exploitatie van bouwplannen essentieel. Huurwoningen hebben een beperkter ruimtebeslag dan koopwoningen en dragen zeker bij een residuele benadering aanzienlijk minder bij aan de grondexploitatie. Hetzelfde geldt – grosso modo – voor goedkope versus dure woningen.

Daarnaast speelt – vooral op het snijvlak van wonen en zorg – de toegankelijkheid van de woningen en rol en meer algemeen de geschiktheid van de woning voor bewoning door ouderen (of minder validen). De mate waarin een woning zonder trappen lopen toegankelijk is, vormt hierbij een eerste maar wel essentiële voorwaarde. In dit verband wordt wel gesproken van “nultrede woningen” of “toegankelijke woningen”. Daarmee wordt aangeduid dat de woning van buiten te betreden is en ook binnenhuis te bewonen is, zonder dat men trappen hoeft te lopen. Dit betekent dat woonkamer, keuken, badkamer en slaapkamer op één verdieping te vinden moeten zijn.

Bovendien is in het Socratesmodel het woningtype “verzorgd wonen” opgenomen (totaal gaat het om circa 100.000 woningen op een woningvoorraad van bijna 7 miljoen woningen). Deze woningen zijn allen “toegankelijk”, maar bovendien zijn ze speciaal bedoeld voor ouderen en kan men in deze woning gebruik maken van zorgdiensten die vanuit een verzorgingstehuis, dienstencentrum of steunpunt worden aangeboden.

In eerdere versies van het Socratesmodel werden de woningen onderscheiden naar grootte (i.c. het aantal kamers). Ook is wel eens gerekend met een verdeling naar de kenmerken vrijstaand, halfvrijstaand resp. in een rij. In het Socratesmodel kan echter slechts met een beperkt aantal kenmerken en typen gerekend worden. Bovendien is een afstemming van wonen en zorg cruciaal zodat ervoor gekozen is het kenmerk grootte in te ruilen voor het kenmerk van de toegankelijkheid.

1 Eigendomsverhouding

- Huur
- Koop

2 Type

- Eengezins
- Meergezins (appartement)

3 Toegankelijkheid

- Toegankelijke woningen: woningen met woon en slaapkamer alsook keuken en badkamer zonder traplopen bereikbaar
- Niet toegankelijke woningen: overige woningen

4 Prijsniveau⁹

- Goedkope huur: huurwoningen met een huur tot € 358
- Middeldure huur: huurwoningen met een huur tussen € 358 en € 479
- Dure huur: huurwoningen met een huur boven € 479
- Goedkope koop: koopwoningen met een koopprijs tot € 150.000
- Middeldure koop: koopwoningen met een koopprijs tussen € 150.000 en € 215.000
- Dure koop: koopwoningen met een koopprijs boven € 215.000

Extra woningtypen

- Verzorgd Wonen: dit zijn woningen die speciaal bedoeld zijn voor ouderen, en waarbij men via een verzorgingstehuis, dienstencentrum of steunpunt gebruik kan maken van zorgdiensten.
- Bewoonde Andere Ruimten (BAR): Niet-woningen, zoals woonboten, kamergewijze verhuur, etc

3.4 Indeling woonmilieus

Binnen het Socratesmodel wordt gerekend met maximaal 13 woonmilieus. Deze woonmilieus zijn onderscheiden op basis van stedelijkheid waarbij dichtheid, voorzieningen en bereikbaarheid belangrijke elementen zijn.

Deze (nieuwe) indeling in 13 woonmilieus kan geaggregeerd worden naar de 5 bekende woonmilieus zoals die voor de Nota Mensen, Wensen, Wonen zijn ontwikkeld (1) centrum stedelijk, 2) buiten centrum, 3) groen stedelijk, 4) dorps en 5) landelijk wonen). Overigens wijkt deze nieuwe indeling in woonmilieus wel af van de woonmilieutypologie die destijds op basis van het WBO 1998 is ontwikkeld. Daarover is eerder gerapporteerd.¹⁰

Deze 13 woonmilieus – die overigens niet in alle regio's voorkomen – zijn als volgt te typeren.

Om te beginnen wordt een driedeling gemaakt naar

- Steden (met de woonmilieus 1-6),
- Klein stedelijke woonplaatsen (met de woonmilieus 7-9),
- Dorps en rurale plaatsen (met de woonmilieus 10-13).

Tot de steden worden de woonplaatsen gerekend die minimaal 27.500 huishoudens tellen.¹¹ Binnen deze groep van de steden worden de 6 grootste gemeenten (G4 plus Eindhoven en Groningen) apart onderscheiden. Deze 6 gemeenten hebben met name een bijzonder stedelijk centrum milieu dat in de kleinere steden niet aanwezig is.

Tot de kleine steden horen de woonplaatsen met a) meer dan 13000 huishoudens en een dichtheid van meer dan 20 woningen per hectare; b) meer dan 10000 huishoudens en een dichtheid van meer dan 20 woningen per hectare en ofwel een percentage meergezinswoningen groter dan 10% ofwel de dichtheid van het centrum meer dan 20 woningen per hectare.

De overige woonplaatsen behoren bij de dorpen.

⁹ Huur: prijzen per 1-1-2002 / basishuur (per maand) inclusief huursubsidie; Koopprijs: verkoopwaarde in onbewoonde staat per 2002

¹⁰ Heida H. en C. Poulus, Socrates Update, Fase 1, Delft februari 2004, bijlage 6.

¹¹ Stedelijkheid wordt derhalve niet bepaald op gemeentelijk niveau maar op het niveau van de "woonplaatsen" i.e. woonkernen. Gemeenten als Haarlemmermeer en Apeldoorn tellen nogal wat inwoners die verdeeld zijn over een flink aantal niet al te grote kernen. Die kernen zijn minder stedelijk dan het inwonertal van de gemeente als geheel zou doen vermoeden.

3.4.1 De steden: zes woonmilieutypen

Binnen de stedelijke woonplaatsen zijn zes woonmilieutypen onderscheiden. Het eerste stedelijke woonmilieutype is centrum-stedelijk. Deze categorie bevat de centra van steden, maar ook een aantal centraal gelegen wijken net buiten het centrum. In elke stedelijke plaats is in eerste instantie één postcodegebied als centrum aangewezen. Vervolgens is een aantal andere wijken als centrum-stedelijk aangeduid op basis van de afstand tot het centrum, het percentage werkgelegenheid in horeca, detailhandel en zakelijke diensten, de dichtheid, aanwezigheid van meergezinswoningen en de aanwezigheid van (groot)stedelijke voorzieningen (bioscoop, theater, museum). Het woonmilieu centrum-stedelijk is vervolgens uitgesplitst in twee typen. De centra van de grote steden (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht, Groningen en Eindhoven) zijn als centrum-stedelijk-plus aangeduid. De plus staat hier voor het voorzieningenniveau van de stad.

- 1 / 2 centrum-stedelijk en centrum-stedelijk-plus

Na het onderscheiden van de centra van de steden zijn de overige wijken ingedeeld in stedelijke wijken en groenstedelijke wijken. De wijken met een hoge dichtheid zijn stedelijk genoemd, de wijken met een lage dichtheid groenstedelijk.

Binnen de stedelijke wijken zijn drie subtypen onderscheiden. De wijken die overwegend voor de oorlog gebouwd zijn, zijn stedelijk vooroorlogs genoemd. De wijken die overwegend na de oorlog gebouwd zijn, zijn onderscheiden in wijken met een groot aandeel meergezinswoningen (stedelijk naoorlogs compact) en wijken met voornamelijk grondgebonden woningen (stedelijk naoorlogs grondgebonden).

- 3 stedelijk vooroorlogs;
- 4 stedelijk naoorlogse compact;
- 5 stedelijk naoorlogs grondgebonden.

De wijken met een lage dichtheid en relatief veel groen leveren dan het 6e woonmilieu type op binnen de steden

- 6 groen stedelijk

3.4.2 Kleinstedelijke woonplaatsen

Voor de kleinstedelijke woonplaatsen is de driedeling gehandhaafd die de stedelijke woonplaatsen kennen in de vijfdeling. De milieus zijn:

- 7 centrum kleinstedelijk (in de vijfdeling is dit centrum-stedelijk),
- 8 kleinstedelijk (in de vijfdeling is dit het buitencentrum milieu) en
- 9 groen kleinstedelijk (in de vijfdeling is dit groenstedelijk).

3.4.3 Centrum-dorpse en dorpse milieus

Binnen de dorpen is onderscheid gemaakt tussen woonplaatsen met veel voorzieningen en woonplaatsen met relatief weinig voorzieningen resp.

- 10 centrum dorps en
- 11 dorps

De landelijke woonmilieus zijn onderverdeeld in bereikbare en perifere gebieden. De bereikbare milieus liggen binnen 20 minuten reisafstand van een centrumstedelijk milieu.

- 12 landelijk bereikbaar
- 13 landelijk perifeer

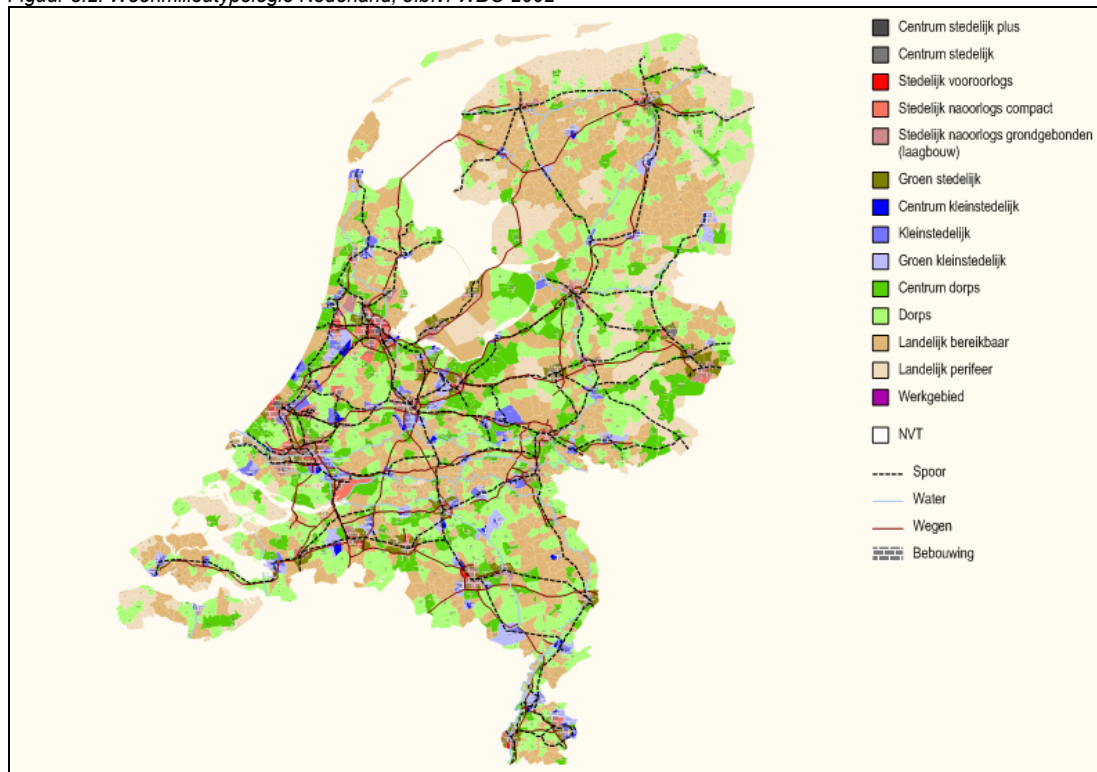
3.4.4 Resultaat

Voor de onderscheiden 13 woonmilieus zijn in onderstaande tabel enkele kerngegevens opgenomen. Bovendien is een kaart opgenomen met de typologie voor heel Nederland.

Tabel 3.1 Kenmerken van de 13 woonmilieutypen

	N	voor-oorlogse won.	een-gezins-won.	vrij-stande won.	gemidd. WOZ-waarde	dichtheid woon-gebied	dichtheid totaal	winkels per 1000 huish.	gezinnen	lage inkomens
Centrum-stedelijk-plus	34	63,3%	16,7%	1,8%	66,8	77,8	59,3	49,2	16,0%	39,5%
Centrum-stedelijk	37	31,9%	53,2%	4,1%	67,1	42,0	27,2	96,6	18,1%	39,8%
Stedelijk VO	115	65,0%	38,2%	2,1%	60,4	65,8	36,6	18,7	25,6%	42,2%
Stedelijk NO compact	238	17,1%	37,8%	2,1%	61,1	46,6	20,4	10,8	29,6%	43,8%
Stedelijk NO grondgebonden	166	15,7%	76,1%	5,9%	73,2	32,7	11,6	9,6	38,8%	40,1%
Groen-stedelijk	196	16,7%	64,0%	11,1%	86,2	23,0	5,5	8,6	34,4%	38,1%
Centrum-kleinstedelijk	78	20,8%	68,3%	9,7%	80,8	28,1	11,1	68,8	28,1%	40,9%
Kleinstedelijk	202	12,0%	70,9%	6,2%	80,1	32,6	8,6	8,4	39,5%	37,9%
Groen-kleinstedelijk	204	12,3%	80,8%	15,1%	88,9	21,1	4,6	8,6	39,7%	38,9%
Centrum-dorps	358	15,4%	88,3%	18,2%	90,7	23,2	2,9	20,6	40,8%	38,9%
Dorps	488	18,0%	94,6%	34,4%	91,9	20,6	1,1	16,3	42,8%	39,7%
Landelijk bereikbaar	1473	27,1%	91,7%	50,8%	99,1	19,9	0,4	9,4	43,8%	39,1%
Landelijk perifeer	427	33,3%	93,5%	54,4%	70,1	19,5	0,3	12,4	42,0%	43,0%
totaal	4016	22,1%	71,0%	16,6%	80,4	27,7	2,1	18,4	36,1%	40,0%

Figuur 3.2: Woonmilieutypologie Nederland, o.b.v. WBO 2002



4.1 De basisgegevens

4.1.1 CBS en andere basisinformatie

De meeste gegevens waarvan het model gebruik maakt, zijn afkomstig van het CBS. Informatie over het aantal inwoners en huishoudens (naar type, leeftijd, gemeente en per postcodegebied) worden door het CBS geleverd. Daarbij worden overigens een beperkt aantal gegevens bijgeschat omdat het CBS bijvoorbeeld geen uitsplitsing geeft van de huishoudens per postcodegebied naar type en leeftijd (maar alleen het totaal per postcodegebied en per gemeente naar type en leeftijd). Dit soort bijgeschattingen is van relatief ondergeschikt belang.

De informatie over de woningvoorraad is afkomstig van het zgn. Systeem Woningvoorraad dat voor het Ministerie wordt bijgehouden. Dit systeem is voor het grootste deel gebaseerd op CBS informatie. Het gaat terug tot de Volkstelling van 1971 en houdt van alle mutaties (door nieuwbouw en sloop) sindsdien bij. Bovendien wordt voor dit systeem een schatting gemaakt van het aantal huurwoningen dat verkocht wordt (en van het aantal woningen dat verbouwd wordt waardoor het aantal kamers verandert). De verkoop van huurwoningen houdt het CBS niet bij. Daarom wordt gebruik gemaakt van het WBO en het zgn. BBSH bestand. In dit laatste bestand zijn de cijfers uit de jaarverslagen van de corporaties opgenomen waaronder het aantal door hen verkochte huurwoningen.

Tenslotte wordt gebruik gemaakt van een aantal gegevens uit de woonmilieudatabase waarbij met name de gegevens van Geomarktprofiel van belang zijn. Uit deze gegevensbron wordt per postcodegebied afgeleid hoeveel huishoudens er zijn naar type, leeftijd en inkomensklasse. Het gaat hier dus vooral om de inkomensdimensie (informatie over type en leeftijd is immers al bekend vanuit de CBS informatie).

4.1.2 De basismatrix

De koppeling van welke huishoudens in welke woningen gehuisvest zijn, wordt in principe afgeleid uit het WBO. Uit het WBO is immers bekend in wat voor soort woning ieder huishouden woont. Maar het

WBO is een steekproef en dat zou bij directe toepassing leiden tot een basismatrix waarin toevalligheden een te grote rol spelen. Vooral op postcodeniveau kan een dergelijk steekproef bestand – waarin iedere respondent staat voor circa 100 huishoudens – natuurlijk niet zomaar gebruikt worden. Gezocht is naar een mogelijkheid om de informatie uit het WBO integreren met de informatie uit de andere bronnen omtrent aantallen huishoudens en woningvoorraad. Dat heeft geleid tot de volgende methode.

Per landsdeel (4) wordt een uitgangssituatie afgeleid door elk van de WBO-respondenten voor 75% van zijn weegfactor toe te rekenen aan het postcodegebied waar hij woont en de overige 25% van die weegfactor te verdelen over de andere postcodegebieden in dit landsdeel.¹² De 25% die toegerekend mag worden aan andere postcodegebieden, levert de mogelijkheid op om ervoor te zorgen dat zowel het aantal huishoudens naar type, leeftijd en inkomen als het aantal woningen naar type per postcode gebied correct wordt weergegeven.

Door evenredige verhoging of verlaging van de betreffende (delen van) weegfactoren wordt eerst gezorgd voor consistentie met de gegevens zoals die uit andere bron beschikbaar zijn. Als gevolg daarvan zullen de over de postcodes gesommeerde delen van de weegfactoren niet meer overeenstemmen met de oorspronkelijke WBO weegfactoren. Via evenredige aanpassing wordt dat weer kloppend gemaakt. De cijfers komen dan weer overeen met het WBO maar er ontstaan weer afwijkingen ten opzichte van de gegevens uit de andere bronnen. Door dit proces van iteratieve proportionele aanpassing (“rassen”) een aantal malen te herhalen wordt een situatie bereikt waarbij aan de beide randvoorwaarden wordt voldaan: een situatie die zowel overeenstemt met bekende aantallen uit het WBO alsook met de informatie op postcode niveau uit andere bron.

De methode zorgt ervoor dat per postcodegebied niet alleen het goede aantal huishoudens meetelt, maar ook het goede soort huishoudens. Bij de eerste toedeling zal bijvoorbeeld in een landelijk gebied ook een aantal huishoudens gaan meetellen in een meergezinswoning. Als evenwel uit de andere gegevensbronnen blijkt dat dergelijke woningen in het gebied niet voorkomen, dan worden de betreffende weegfactoren al in de eerste iteratiestap gereduceerd naar nul. In de volgende iteraties worden deze dan vervangen door huishoudens die qua woningtype wel in dat gebied passen. De huishoudens per postcode gebied worden zo als het ware samengesteld uit WBO-respondenten die “thuis horen” in een dergelijk gebied.

Doordat op deze manier alle WBO-informatie beschikbaar is, kan hieruit niet alleen een juiste basismatrix worden afgeleid maar kan hieruit ook worden afgeleid welke woonvoorkeuren de huishoudens hebben. In een volgende paragraaf komen we hierop terug.

4.2 De prognose parameters

4.2.1 De demografische ontwikkeling

Het Socratesmodel is (zoals gezegd) geheel afgestemd op het Primos model. Uit dat model wordt de demografische ontwikkeling op landelijk en regionaal niveau overgenomen.

¹² Het idee achter de gekozen 75-25 verdeling is om de respondenten qua uitgangspunt overwegend in hun eigen gebied te laten meetellen, waar hun kenmerken zeker zullen passen bij de informatie uit de andere bronnen.

Nu biedt het Primos model de mogelijkheid om tal van scenario's en toekomstverkenningen door te rekenen. De standaard Primos prognose zoals deze om de 2 jaar gemaakt wordt voor het Ministerie van VROM, is gebaseerd op de CBS prognose. De nationale CBS prognose kan gekenschetst worden als een verkenning van de meest waarschijnlijke ontwikkelingen, er vanuit gaande dat zich geen grote calamiteiten (in termen van oorlog en/of veiligheid) zullen voordoen.

De parameters die aan de nationale CBS prognose ontleend worden hebben betrekking op:

- Het aantal geboorten naar leeftijd van de vrouw
- Het aantal overledenen per leeftijdsgroep
- Het aantal buitenlandse migranten naar leeftijdsgroep
- Het individualiseringsgedrag vertaald in een toename van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens

Voor meer informatie over deze prognose wordt verwezen naar de diverse CBS publicaties alsmede de Primos rapporten.¹³

Daarnaast kan het Primos model natuurlijk gebruikt worden om andere mogelijke toekomstige ontwikkelingen te verkennen. Zo zijn met het Primos model bijvoorbeeld ook de nieuwe lange termijn scenario's doorgerekend, waaraan het CPB tezamen met de andere planbureaus in 2004 en 2005 gewerkt heeft.¹⁴

Aan deze nationale prognose parameters wordt een regionale dimensie toegevoegd binnen het Primos model. Daarbij gaat het om:

- De regionale verschillen in geboorte en sterfte patronen
- De verdeling van de buitenlandse migranten over Nederland
- De regionale verschillen in individualiseringsgedrag
- De interregionale migratie over grotere afstanden waarbij opleiding en werk dominant zijn en waarvan de patronen relatief stabiel zijn in de tijd
- De intraregionale migratie over kortere afstanden waarbij vraag en aanbod op de woningmarkt dominant zijn en waarbij de woningbouw een belangrijke rol speelt; daarbij gaat het vooral om de spreiding van de woningbouw binnen een regio; bij afstanden van meer dan 40 kilometer trekt woningbouw in het algemeen geen migranten meer aan.

4.2.2 Nationale inkomensontwikkeling

Op macro niveau, voor de totale inkomenssom (dat is de som van alle huishoudeninkomens in Nederland tezamen), wordt uitgegaan van een bepaalde toename. Bijvoorbeeld een toename van 2% per jaar.

Deze inkomensstijging moet nog verdeeld worden naar de verschillende huishoudengroepen (naar type en leeftijd). Dit gebeurt door eerst de ontwikkeling van het aantal huishoudens naar relevante kenmerken te schatten en vervolgens per groep een inkomensgroei te bepalen die gesommeerd voor alle huishoudens overeenkomt met de aanname op macro niveau.

Op deze manier wordt een deel van de macro inkomensgroei "gebruikt" voor de huishoudengroei en de veranderingen in de huishoudenstructuren (bijvoorbeeld de toename van het aantal hoog opgeleiden

¹³ Jong, A. de, Bevolkingsprognose 2002, anderhalf miljoen inwoners erbij; Bevolkingstrends 51(1), blz. 21-26, CBS Voorburg/Heerlen, 2003.

Otter, H.J. de en H.R. Heida, Primos prognose 2003, de toekomstige ontwikkeling van bevolking, huishoudens en woningbehoefte, uitgave Ruimtelijk Planbureau, November 2003

¹⁴ CBS/RIVM, Lange termijn bevolkingsscenario's voor Nederland, 2004; CPB, Vier vergezichten op Nederland, 2004

en tweeverdieners). Het resterende deel komt ten goede aan een toename van het gemiddelde inkomen per huishoudengroep.¹⁵

Stap 1: bepaling aantal huishoudens naar relevante kenmerken

De relevante huishoudenkenmerken waar het gaat om inkomens en inkomensverdeling zijn:¹⁶

- Leeftijd
- Type
- Opleidingsniveau
- Tweeverdienerschap en
- Inkomensbron (werk versus uitkering)

Vanuit de nationale Primos huishoudenprognose zijn de eerste 3 kenmerken bekend. Vervolgens wordt het percentage tweeverdieners geschat door de groei zoals die waargenomen is in de afgelopen jaren (bij de diverse WBO's 1986, 1990, 1994, 1998 en 2002) enigszins beperkt trendmatig door te trekken (een verdere halvering van de groei per 4 jaar). En tenslotte wordt op een zelfde manier de (zeer beperkte) groei van het aantal huishoudens met betaald werk geprognosticeerd.

Stap 2: bepaling gemiddeld huishoudeninkomen op basis van de trend

Nadat het aantal huishoudens naar alle relevante kenmerken voorspeld is, kan de toename van het gemiddelde huishoudeninkomen per groep bepaald worden. Hiervoor wordt uitgegaan van de toename van de huishoudeninkomens zoals die over de afgelopen jaren waarneembaar is geweest (opnieuw op basis van het WBO waarbij gebleken is dat met name de ouderen meer in inkomen vooruit gegaan zijn dan gemiddeld).

Ook de spreiding rond het gemiddeld inkomen van elke groep wordt hierbij op een zelfde wijze bepaald. Met behulp van de spreiding wordt het aantal huishoudens verdeeld over de diverse inkomensklassen.

Stap 3: consistentie tussen trendmatige inkomensgroei en macro som

Nadat

- het gemiddelde inkomen per relevante huishoudengroep bepaald is (stap 2) kan
- op basis van het aantal huishoudens dat elke groep telt (bepaald in stap 1),

berekend worden hoe groot de totale inkomenssom in heel Nederland zou moeten zijn om deze trend in feite mogelijk te maken. Vervolgens wordt deze inkomenssom geconfronteerd met de toename van de inkomenssom op basis van het eerder genoemde macro economische uitgangspunt dat vertaald is in bijvoorbeeld een toename van 2% per jaar. Deze laatste aanname is bepalend.

Derhalve wordt het gemiddeld inkomen per huishoudengroep ieder jaar opnieuw enigszins bijgesteld zodanig dat de totale inkomenssom overeenkomt met het macro uitgangspunt.

Uit een vergelijking van de trendmatig berekende inkomenssom (bottom up) met de macro inkomenssom (als nationaal randtotaal), kan blijken dat de trend zowel hoger als lager uitkomt dan de macro uitgangspunten. Als de trend lager uitkomt betekent dit in feite dat er macro gezien ruimte is voor een snellere inkomensgroei dan waargenomen is over de afgelopen jaren (in stap 2). Komt de

¹⁵ Gebleken is dat ruim 1% macro inkomensgroei per jaar nodig is om de huidige trends van groei en verandering in de huishoudenstructuren te financieren. Bij een macro groei van 2% per jaar blijft er dus ongeveer 1% over voor een (echte) toename van het gemiddeld huishoudeninkomen per huishoudengroep.

¹⁶ De analyses die hieraan ten grondslag hebben gelegen zijn beschreven in: Heida H. en C. Poulus, Socrates Update, Fase 1, Delft, februari 2004; hoofdstuk 4 en bijlage 2.

trend hoger uit dan betekent dit dat er juist minder macro economische ruimte is dan de afgelopen jaren.¹⁷

4.2.3 Woonvoorkeuren

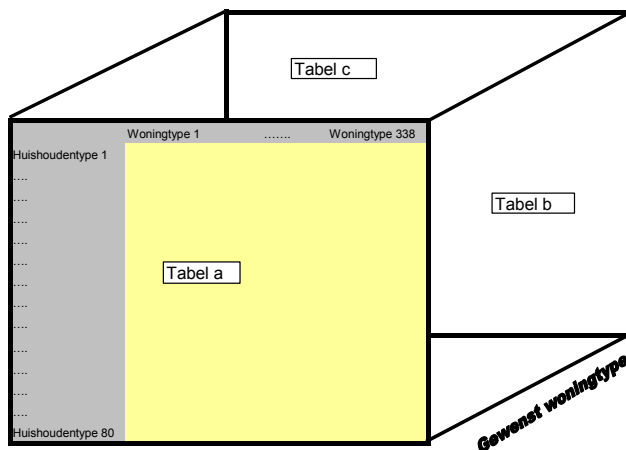
Uit analyses is gebleken dat de voorkeur voor een bepaalde woning samenhangt met enerzijds de karakteristieken van het huishouden en anderzijds de feitelijke woonsituatie waarin men verkeert. Leeftijd, gezinsfase en inkomen spelen dus een rol. Maar ook het gegeven dat men op dit moment in huurwoning woont dan wel in een koopwoning, speelt mee. Huurders hebben immers nog geen “kapitaal” opgebouwd op de woningmarkt, terwijl eigenaar bewoners dat wel hebben.

De woonvoorkeuren worden bepaald voor de huishouden die in het WBO opgeven te willen verhuizen en die al actief zijn op de markt. Het gaat in het Socratesmodel immers om de echte vraag naar woningen en niet om de vraag van mensen die bijvoorbeeld pas over 2 jaar willen gaan verhuizen.

Dit betekent dat de woonvoorkeuren (van de doorstromers – de huishoudens die al ergens wonen) bepaald worden in een soort kubus met drie dimensies:

- Het huishoudentype (de in hoofdstuk 3 besproken 80 huishoudentypen)
- Het huidige woningtype annex woonmilieu (de in hoofdstuk 3 besproken combinatie van maximaal $26 * 13 = 338$ typen)
- Het gewenste woningtype (eveneens gespecificeerd naar maximaal $26 * 13 = 338$ typen).

Figuur 4.1: Woonvoorkeuren van huishoudentypen, per woningtype naar gewenst woningtype



Uit deze kubus kan men afleiden wat voor voorkeursprofiel een bepaald huishouden wonend in een bepaalde woning zal hebben. Het profiel geeft hierbij aan dat niet alle huishoudens die in dezelfde situatie verkeren precies dezelfde wensen hebben. Het kan zijn dat 50% wil kopen en 50% wil huren.

Deze kubus kan niet zomaar afgeleid worden uit het reguliere WBO. Maar zoals in paragraaf 4.1 is toegelicht, is er een WBO bestand gemaakt waarbij de respondenten zodanig “her-verdeeld” zijn over de postcodegebieden, dat dit “her-verdeelde WBO bestand” wel geschikt is om op laag schaalniveau

¹⁷ Gebleken is dat een macro groei van 2% per jaar ruimte laat voor een zekere extra groei van de inkomens; globaal is 1% per jaar nodig voor de huishoudengroei; circa 0,3% is nodig voor de trendmatige toename van de inkomens per huishoudengroep; derhalve resteert nog ongeveer 0,5% per jaar voor een meer dan trendmatige toename van de inkomens per huishoudengroep.

een veelheid van gegevens te ontlenen aan het WBO. De basismatrix van het Socratesmodel – die per postcodegebied bestaat uit 80 huishoudentypen en 26 woningtypen – wordt hier dan ook mee gevuld.

Uit ditzelfde “her-verdeelde WBO bestand” kunnen ook de woonvoorkeuren afgeleid worden. Dit gebeurt door per regio de eerder genoemde kubus te vullen. Overigens wordt de kubus als geheel niet direct uit het “her-verdeelde WBO bestand” afgeleid. Dit met het oog op de stabiliteit van de parameters. Alleen de 3 “randvlakken” worden uit het “her-verdeelde WBO bestand” afgeleid (a) de tabel van huishoudens naar huidige woonsituatie; b) de tabel van huishoudens naar gewenste woonsituatie en c) de tabel van huidige woonsituatie naar gewenste woonsituatie). Uit deze 3 randvlakken wordt de kubus geschat.

Zoals gezegd wordt deze systematiek gevolgd voor de doorstromers: de huishoudens die al ergens in de regio wonen. Maar voor de starters en de vestigers van buiten de regio, ligt de zaak anders. Die hebben immers (in deze regio) nog geen woning die mede van invloed is op hun voorkeur. Daarom wordt voor deze beide vragergroepen het voorkeursprofiel enkel bepaald op basis van het huishoudentype.

Bij de starters wordt onderscheid gemaakt tussen de jonge alleenstaanden (dit is de grootste groep) en de overige startende huishoudens (daarvan zijn er veel minder). Voor beide groepen wordt de woonvoorkeur per regio bepaald.

- Het voorkeursprofiel voor startende jonge alleenstaanden wordt direct afgeleid uit het “her-verdeelde WBO bestand”
- Het voorkeursprofiel van de andere huishoudens wordt ook uit het “her-verdeelde WBO bestand afgeleid” maar hiervoor worden niet alleen de verhuisgeneigde huishoudens gebruikt (dat zijn er te weinig), maar alle huishoudens, dus ook de niet verhuisgeneigden (van hen wordt de feitelijke woonsituatie geïnterpreteerd als de gewenste woonsituatie).

Voor de vestigers wordt per huishoudengroep de gewenste woonsituatie ook afgeleid uit het “her-verdeelde WBO bestand”. Voor de vestigers echter, gebeurt dat niet per regio maar op landsdeel niveau (dit opnieuw met het oog op het beperkte aantal respondenten dat naar een andere regio wil verhuizen).



Bijlage 1: FAQ lijst (frequently asked questions)



1 Wat is de betrouwbaarheid van het model?

Het model wordt periodiek gemonitord. Bepaalde onderdelen blijken daarbij betrouwbaarder te zijn dan andere. In het algemeen blijkt het onderdeel van de huishoudenprognose behoorlijk goed te zijn. De huishoudengroei wordt zeer nauwkeurig voorspeld, mits de voorspelling van de migratie correct is. Dat laatste hangt sterk af van de mate waarin de nieuwbouwproductie goed voorspeld is. Dit laatste blijkt nogal eens een bottleneck te vormen. In het algemeen wordt de nieuwbouw productie dan ook minder goed voorspeld dan de huishoudengroei. Overigens is de gebruiker en opdrachtgever vrijwel altijd degene die verantwoordelijk is voor de verwachtingen ten aanzien van de bouwproductie. Verder ziet het er naar uit dat de woningmarkt op dit moment relatief stabiel is, waardoor omslagen zoals we die gezien hebben tussen 1998 en 2002, niet echt gemaakt worden.

2 Op welk schaalniveau is het model bruikbaar?

In principe rekent het model per regio op het niveau van de (maximaal 13) woonmilieus. Vervolgens wordt een simpele toedeling gemaakt van deze uitkomsten naar de individuele postcodegebieden die allemaal van hetzelfde woonmilieutype zijn. Bij deze toedeling wordt gebruik gemaakt van relatief beperkte kwantitatieve informatie (de verdeling geschiedt met name naar rato van de woningvoorraad – voor elk van de 26 woningtypen).

Meer kwalitatieve informatie – over bijvoorbeeld de aantrekkelijkheid van een bepaald postcodegebied in vergelijking met andere postcodegebieden, is niet beschikbaar zodat met dit soort verschillen dan ook geen rekening gehouden kan worden. Dit betekent dat de uitkomsten op individueel postcodegebied beperkt betrouwbaar zijn.

3 Wat voor soort informatie levert het model op?

Naast de gebruikelijke informatie over de huishoudengroei, de voorraad ontwikkeling, de kwalitatieve woningbehoefte, vraag, aanbod, slaagkansen en de spanningen op de woningmarkt, levert het model ook informatie waarmee andere / afgeleid thema's in beeld gebracht kunnen worden.

- Op het gebied van het wonen kan, op basis van de te verwachten verdeling van de huishoudens (naar inkomen) over de woningvoorraad (naar huurprijs), een uitspraak gedaan worden over de scheefheid, het huursubsidiegebruik, de ruimtelijke segregatie etc.
- Ook product en doelgroepen analyses (wat bouwen we waar voor wie), zijn met dit model uit te voeren,

- En ook andere thema's dan wonen kunnen verkend worden; het aantal huishoudens dat een koopwoning betreft geeft een indicatie van de vraag naar hypotheek; koppeling van huishoudenkenmerken en locatie aan verplaatsingsgedrag, geeft inzicht in mobiliteitsontwikkelingen; woning en woonmilieukenmerken bieden een ingang voor grondgebruik en exploitatie berekeningen etc.

4 Welke gebruiksmogelijkheden heeft het model?

Het model is primair bedoeld om de ontwikkelingen op de woningmarkt in beeld te brengen. Daarbij staan vraag, aanbod en verhuisprocessen centraal. Het gaat in hoofdlijn om twee benaderingen:

- Er kan een effect berekening gemaakt worden van bestaande plannen: dit houdt in dat het effect van een bepaald woningbouwprogramma berekend wordt voor de vraag/aanbod verhoudingen.
- Maar ook kan de meest optimale samenstelling van het woningbouwprogramma bepaald worden - wanneer men uitgaat van de voorkeuren van de consument.

5 Hoe gebruiksvriendelijk is het model?

In de loop der jaren is gebleken dat het niet eenvoudig is om op een juiste wijze met dit behoorlijk ingewikkelde prognose model om te gaan en te doorzien hoe input / oorzaak en output / gevolg in de berekeningen met elkaar samenhangen. Om die reden is besloten het model niet als "los" rekenmodel beschikbaar te stellen aan derden. We hebben gekozen voor een betrokkenheid van ABF bij elke prognose die met dit model gemaakt wordt. Het model is dus voor iedereen beschikbaar maar altijd in projectvorm en niet als losse "getallen generator".

6 Welke definities worden gehanteerd in het model?

Woningbehoefte is de som van alle huishoudens die in een bepaald segment wonen en niet verhuiscapabel zijn plus de huishoudens die wel verhuiscapabel zijn en die op zoek zijn naar een woning in dat woningmarktsegment.

Vraag is de som van alle vraag die door woningzoekers in een jaar wordt uitgeoefend.

Aanbod is de som van alle woningen die in een jaar worden aangeboden als gevolg van nieuwbouw, doorstroming, huishoudenopheffingen etc.

Restvraag is de som van alle onvervulde vraag van woningzoekers op de woningmarkt: huishoudens die zochten, maar niet konden vinden wat ze wilden en daarom niet verhuisden. Restvraag in een bepaald segment van de woningmarkt betekent dat er in dat segment minder woningen worden aangeboden dan er gevraagd worden, en dat er dus druk op de markt is.

Restaanbod is de som van al het aanbod dat in de woningmarkt vrij is gekomen, maar waarnaar geen vraag bestond. Restaanbod is niet hetzelfde als leegstand, omdat een deel van het restaanbod bewoond wordt door starters en migranten die ondanks substitutie geen passende woning konden vinden. Restaanbod in een bepaald segment van de woningmarkt betekent dat er in dat segment meer aanbod is dan vraag – inclusief substitutie.

Evenwicht – dat wil zeggen geen restvraag en geen restaanbod – komt in de praktijk nooit voor, al is het maar doordat woonwensen dynamisch zijn, terwijl de voorraad inflexibel is. Als er naast restvraag ook restaanbod is, dan betekent dat, dat er binnen het betreffende segment een discrepantie is: vraag in één woonmilieu, aanbod in een ander; vraag naar duur, aanbod in goedkoop etc.

Slaagkans de kans voor een woningzoekende om binnen een jaar een gezochte woning te vinden.

7 Is er een overzicht van recente Socrates prognoses?

Op de internet site van ABF (www.abfresearch.nl) is een lijst te vinden van alle rapporten. Deze zijn in digitale vorm voor iedereen gratis beschikbaar.