



Socrates

Model voor kwalitatieve woningmarktprognoses



Van foto naar film

Een standaard woningmarktonderzoek levert een foto op van de huidige situatie op de woningmarkt. De knelpunten en verlangens van de consument kunnen zo prima in beeld worden gebracht. Maar hoe zal het zijn over 5 of over 10 jaar?

Op die vraag geeft een gewoon woningmarktonderzoek geen antwoord. Daarvoor dient de foto in beweging te worden gezet, zodat er een film ontstaat die ook de toekomst in beeld brengt. In die film komen de processen achter de woningmarkt tot leven. Vergrijzing, individualisering, economische groei, doorstroming, nieuwbouw en bij voorbeeld sloop maken de woningmarkt tot een dynamische markt, waar vraag- en aanbodverhoudingen voortdurend veranderen.

Kwalitatieve woningmarktprognoses

ABF Research heeft een kwalitatief woningmarktsimulatiemodel ontwikkeld waarmee de toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt in beeld kunnen worden gebracht. Dit model (Socrates genaamd) geeft inzicht in vraag en aanbod op de woningmarkt, nu en in de toekomst. Via dit model kunnen we aangeven welke opgave er wacht: hoeveel woningen moeten worden gebouwd en van welk type, hoe groot is de herstructureringsopgave, hoeveel huurwoningen kunnen er worden verkocht? Maar ook kunnen we met dit model nagaan welke speelruimte er is voor beleid: welke keuzes zijn denkbaar en wat zijn de gevolgen van een bepaalde keuze?

Woonwensen

Woningmarktonderzoek brengt de diversiteit in woonwensen in beeld. Door bij een groot aantal consumenten hun woonwensen te meten (bevragen), weten we wat er zoal op de woningmarkt wordt gevraagd. Deze kennis wordt in Socrates meegenomen. Het grote landelijke Woononderzoek Nederland (WoON) is de belangrijkste bron voor de kennis over woonwensen die we in het model gebruiken. Maar in onze prognoses kan ook rekening worden gehouden met de uitkomsten van regionale of lokale consumentenquêtes.

Kwantiteit en kwaliteit

Ging het in het verleden vaak vooral om kwantiteit, tegenwoordig is kwaliteit maatgevend bij ontwikkelingen op de woningmarkt. Los van de vraag over de omvang van het tekort op de woningmarkt, is de vraag hoe dit tekort moet worden ingevuld veel belangrijker geworden. De toegenomen diversiteit in huishoudens, inkomens en leefstijlen vraagt om een breed aanbod van woonruimten. De huidige consument vraagt om maatwerk. Gelijktijdig worden ook steeds hogere kwaliteitseisen gesteld door overheid en milieu: duurzaam en energiezuinig bouwen.

Woning en woonomgeving

Voor de huidige consument moet niet alleen de woning aan de juiste kenmerken voldoen (type, prijs, huur of koop, omvang, buitenruimte), ook de locatie van de woning en de woonomgeving moeten passen bij zijn wensen. De een wil daarbij wonen in een druk stedelijk woonmilieu met veel voorzieningen, een ander zal de voorkeur geven aan de groene stadsrand en weer anderen kiezen voor een meer dorpse of landelijke woonomgeving. Daarbij zijn deze wensen leeftijd- en leefstijlgebonden en variëren ze met elke verandering in levensfase. Woningmarktonderzoek brengt dit brede palet van relevante aspecten ten aanzien van de woning en de woonomgeving in beeld.

Bewezen in de praktijk

Socrates wordt al weer een groot aantal jaar gebruikt voor tal van opdrachtgevers. Rijksoverheden, provincies en een groot aantal gemeenten hebben hun beleid of woonvisie laten onderbouwen met gegevens afkomstig uit Socrates. Maar ook corporaties en marktpartijen hebben inmiddels ervaren dat de informatie die dit prognosemodel biedt, hen helpt de juiste keuzes te maken voor de toekomst.



Meer informatie

Op onze website www.abfresearch.nl vindt u meer informatie. Verder kunt u contact opnemen met Co Poulus van ABF Research, telefoon 015- 27 99 348.

ABF RESEARCH
VERWERSDIJK 8
2611 NH DELFT
T [015] 27 99 300
F [015] 27 99 333
E INFO@ABFRESEARCH.NL
S WWW.ABFRESEARCH.NL
ING 1769518
ABN-AMRO 44.21.66.338
ABF RESEARCH BV
K.V.K. TE DELFT 27.31.05.58
BTW NR. NL 8188.62.312.B01