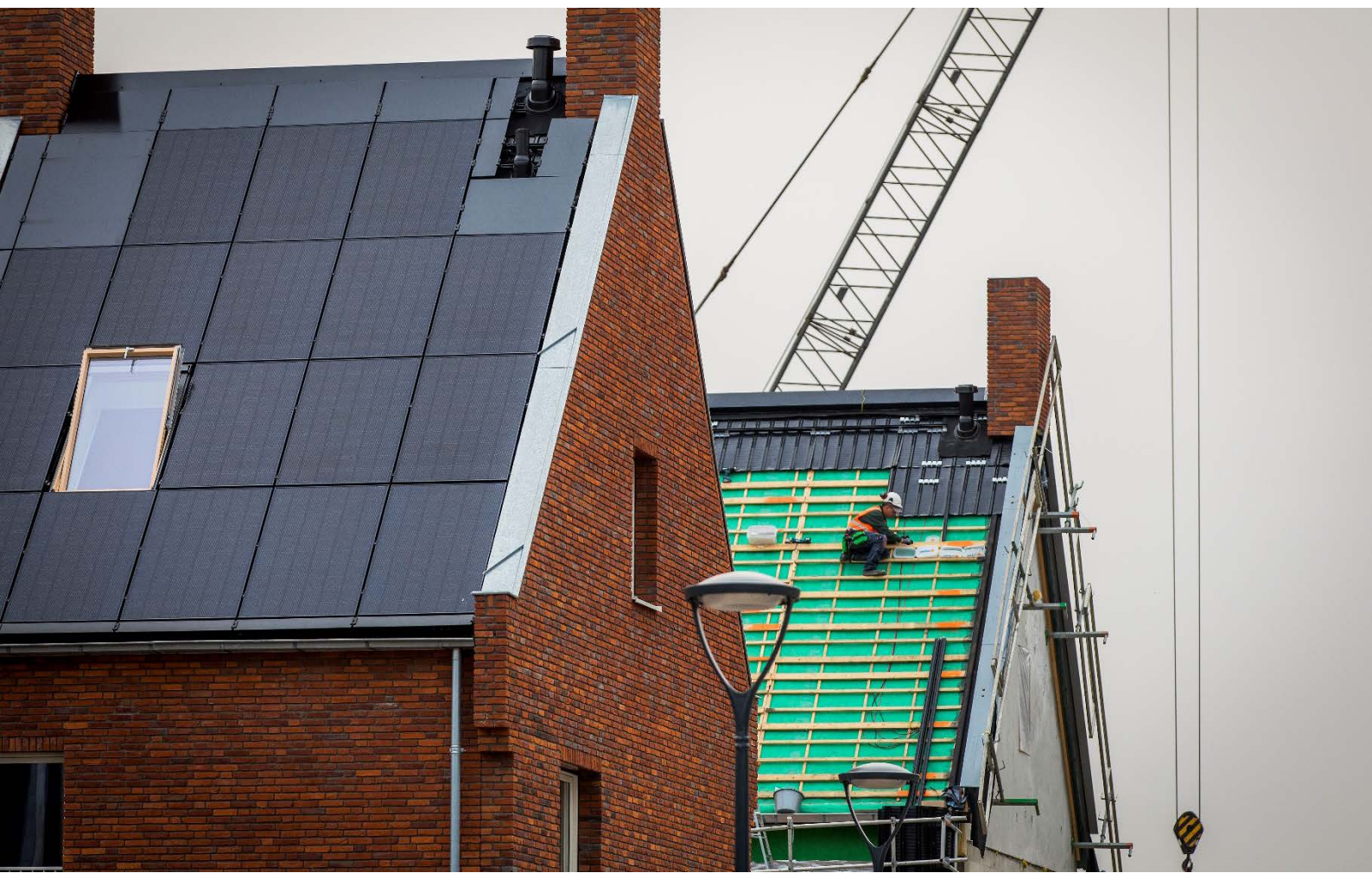




Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

# Staat van de Woningmarkt

## Jaarrapportage 2018





# Staat van de Woningmarkt

## Jaarrapportage 2018

*November 2018*



# Inhoud

Samenvatting	2
Inleiding	5
1. Algemeen beeld woningmarkt	6
1.1 Stand van de economie en algemeen beeld woningmarkt	6
1.2 Koopsector	8
1.3 Huursector	14
1.4 Ontwikkeling woningvoorraad	16
1.5 Energieprestatie woningen	21
2. Cyclischeit op de woningmarkt	25
2.1. Woningmarkt en bouwproductie Nederland 1946-2017	26
2.2. De werking van de woningmarkt	28
2.3. Oorzaken van volatiliteit op de woningmarkt	29
2.4 Samenhang woningmarkt, woningbouw en economie	32
2.5 Conclusies	37
3. Woningbehoefte, plancapaciteit en het woningtekort	38
3.1 Woningbehoefte volgens twee demografische groeiscenario's	38
3.2 Plancapaciteit en confrontatie woningbehoefte tot 2030	42
3.3 On(der)benutte plancapaciteit	45
3.4 Raming van het woningtekort	50
4. Verhuiskansen van doelgroepen	54
4.1 Ontwikkeling in de slaagkansen	54
4.2 Een besliste wens tot verhuizen; ontwikkelingen en achtergronden	56
4.3 Koopstarters	58
4.4 Verhuizers vanuit de gereguleerde huursector	59
4.5 Verhuiskansen van ouderen	60
4.6 Onvervulde koopwensen	63
Begrippenlijst	65
Bijlage 1: achtergronden bij berekening actueel woningtekort	70
Bijlage 2: On(der)benutte plancapaciteit per spanningsregio in beeld	73
Bijlage 3. Jaarverslag Wet op de huurtoeslag	80

# Samenvatting

De Staat van de Woningmarkt geeft een overzicht van de stand van de woningmarkt op basis van actuele beschikbare cijfers. Het rapport start met een algemene analyse van de woningmarkt, gevolgd door een verdieping op drie onderwerpen, namelijk de cycliciteit op de woningmarkt, de woningbehoefte in relatie tot de plancapaciteit en het woningtekort, en tenslotte de verhuiskansen van doelgroepen op de woningmarkt.

## Actueel beeld van de woningmarkt

De groeiende economie, stijgende koopkracht en de lage rente zorgen dat de woningprijzen stijgen. Ten opzichte van vorig jaar zijn de huizenprijzen met circa 9% gestegen. Regionaal zijn duidelijke verschillen te zien, waarbij prijzen in West-Nederland aanzienlijk hoger liggen dan in de rest van het land. Waar Amsterdam de afgelopen jaren koploper was qua prijsstijgingen, kenden in het eerste kwartaal van 2018 Rotterdam en Den Haag de hoogste stijgingen. Bewoners van G4 steden zijn vaker woningen in buurgemeenten gaan kopen. Tussen 2013 en 2017 is het aantal verhuide personen gestegen van bijna 1,5 miljoen naar bijna 1,9 miljoen. In 2018 is het aantal transacties gestabiliseerd met in het eerste kwartaal van 2018 iets minder verhuizingen dan in het eerste kwartaal van 2017, maar nog altijd duidelijk meer dan in de eerste kwartalen van de jaren daarvoor.

De kwetsbaarheid van eigenaar-bewoners bij een eventuele rentestijging is verminderd: er worden meer hypotheeklen afgelost en huishoudens kiezen vaker voor een lange rentevaste periode. In 2017 is het totale bedrag aan uitstaande woninghypotheken opgelopen met circa 8 miljard euro naar een totaal van 672 miljard euro. In het eerste kwartaal van 2018 zijn er ten opzichte van het eerste kwartaal van 2017 3% minder hypotheeklen verstrekt, maar is het totaal verstrekte hypotheekbedrag gestegen met 3%, tot 24 miljard euro.

Door de toegenomen inflatie zijn de gemiddelde huurstijgingen in 2018 hoger uitgekomen dan in 2017. Het effect van de inflatie is deels gecompenseerd doordat verhuurders in 2018 beperkt gebruik hebben gemaakt van de wettelijk toegestane ruimte voor huurstijgingen boven inflatie. De huurstijgingen gecorrigeerd voor de inflatie liggen daarom in 2018 lager dan in voorgaande jaren. In het gereguleerde segment was de huurstijging boven inflatie voor huurders die niet verhuizen gemiddeld 0,4% (voor huurders van corporatiewoningen gemiddeld 0% en voor huurders bij overige verhuurders 1,5%), in 2017 was dat nog 0,8%. In het geliberaliseerde segment was de huurstijging boven inflatie voor huurders die niet verhuizen gemiddeld 0,6% (in 2017 1,4%). Voor vrijkomende huurwoningen (nieuwe verhuring) mag de huur meer worden verhoogd. In de gereguleerde huurmarkt had dit in 2018 met gemiddeld 0,3% een gelijk effect op de gemiddelde huurstijging als in 2017 (0,3%). In het geliberaliseerde segment was dit effect 1,1% in 2018 tegenover 0,6% in 2017.

In 2017 werd circa 5,2 miljard euro in woningen geïnvesteerd door beleggers. Nederlandse institutionele beleggers namen daar 3,1 miljard euro van voor hun rekening, wat vooral in nieuwbouw en het middeldure huursegment (tussen €700 en €900) werd gestoken. In 2017 werden ongeveer 63 duizend nieuwbouwwoningen gebouwd, een toename vergeleken met de 55 duizend nieuwbouwwoningen in 2016. Naar verwachting zal de bouwproductie de komende jaren blijven toenemen.

In 2018 heeft ongeveer 45% procent van de woningvoorraad een definitief energielabel. Deze geregistreerde labels komen vooral voor in de huursector. In 2018 heeft 29% van de koop- en huurwoningen een label A of B, terwijl dit in 2013 nog 16% was. Sinds 2012 neemt ook het aantal geregistreerde 'slechte labels' (D tot en met G) jaarlijks met circa 3% af. Desalniettemin is het nog een omvangrijke opgave om heel de voorraad op bijvoorbeeld minimaal label B te krijgen, aangezien dan nog ruim 70% van de voorraad verbeterd dient te worden.

De investeringen van corporaties in woningverbetering zijn in 2017 sterk gestegen naar totaal ruim 1,8 miljard euro. Bij het nemen van energiebesparende maatregelen wordt, zowel in de koop- als huursector, vooral gekozen voor het plaatsen van een HR-ketel en/of HR-glas, gevolgd door het plaatsen van zonnepanelen. De sinds 2004 trendmatige daling van het daadwerkelijk aardgasverbruik in huishoudens is het gevolg van onder meer energiebesparende maatregelen, energiezuinige nieuwbouw en een toename van alternatieve warmtebronnen voor verwarming. De afgelopen jaren hebben vooral luchtwarmtepompen hun intree gedaan, evenals vrijstaande houtkachels.

### **Cyclischeit op de woningmarkt**

In deze Staat is teruggeblikt op de ontwikkeling van de woningmarkt en in de woningbouw in de afgelopen decennia. Aanleiding hiervoor is de vraag waarom de woningbouwproductie fors terugliep na de financiële crisis en waarom deze nu niet sneller toeneemt om aan de grote vraag tegemoet te komen. Door de onderlinge afhankelijkheid van de woningmarkt en de algemene economische conjunctuur kunnen de golfbewegingen van de koopprijzen, de bouwproductie en de economische conjunctuur elkaar versterken.

Woningprijzen vertonen fluctuaties door een aantal factoren zoals de werking van de woningmarkt, gedragseffecten, veranderingen in vraag en aanbod en aanbodrestricties. Als woningprijzen te veel afwijken van de prijs die past bij de fundamentele factoren kan een prijscorrectie optreden. Daarbij is meestal sprake van een samenhang met de economische conjunctuur (rente en inkomens).

Tot begin jaren 90 had de overheid een sturende rol in de bouwproductie door middel van subsidies en woningwetleningen. Hierdoor werd een hoge productie bereikt oplopend tot ruim 100 duizend woningen per jaar. In de economische crisis rond 1980 voerde de overheid een anticyclisch bouwbeleid, dat vanwege de hoge kosten en het afgenomen woningtekort werd beëindigd.

In de jaren 90 werden de overheidssubsidies voor woningbouw afgebouwd en kreeg de eigenwoningsector een dominante positie in de woningvoorraad en in de jaarlijkse bouwproductie. De toegenomen omvang van de eigenwoningsector en de hypotheekschuld dragen bij aan het cyclische karakter van de woningmarkt en de economie. Hierbij speelt ook een rol dat het woningaanbod vanaf de jaren 90 op korte termijn weinig lijkt te reageren op de woningprijzen.

### **Woningbehoefte, plancapaciteit en het woningtekort**

In 2030 zal het aantal huishoudens naar verwachting gegroeid zijn tot 8,5 miljoen, waarmee de woningbehoefte ook toe zal nemen met 667 duizend in de periode 2017-2030. Om deze behoefte aan woningen te accommoderen gaan naar opgave van de provincies in diezelfde periode 883 duizend woningen gebouwd en 182 duizend gesloopt worden. Daardoor zal de huidige voorraad aan woningen met 701 duizend toenemen.

Om tegemoet te komen aan de groeiende vraag naar woningen moeten er tot 2025 gemiddeld 75 duizend woningen per jaar bijgebouwd worden. Hiervoor zijn woningbouwlocaties en goedgekeurde plannen nodig. Op basis van de voorlopige cijfers is er landelijk gezien voldoende plancapaciteit om aan de vraag te voldoen en om in de toename van de woningvoorraad te voorzien.

In de praktijk komt het regelmatig voor dat projecten later dan oorspronkelijk gepland of met minder woningen dan eerder aangenomen worden opgeleverd. Daarnaast is er sprake van onbenutte plancapaciteit waarbij planologische goedkeuring is verleend, maar deze nog niet is benut. Er is ruimte voor het realiseren van meer dan 100 duizend woningen waarvoor al langere tijd een bestemmingsplan is vastgesteld dan wel ook een bouwvergunning is verleend.

In deze Staat van de Woningmarkt wordt een herziene berekening van het woningtekort gepresenteerd die meer dan in het verleden gebaseerd is op gegevens uit registratiebestanden. Uit

deze geactualiseerde raming van het woningtekort blijkt een verschil tussen de vraag naar woningen en het aanbod van woningen van ruim 246 duizend woningen, ofwel 3,2%<sup>1</sup> van de woningvoorraad. Regionaal lopen deze tekorten sterk uiteen. Op basis van de opgegeven woningbouwprogramma's van de provincies zal het tekort in 2030 uitkomen op 221 duizend, ofwel 2,6%% van de woningvoorraad.

### **Verhuiskansen van doelgroepen**

Tot slot is in deze Staat ingegaan op de kans van slagen op de woningmarkt van verschillende doelgroepen: lukt het mensen om een gewenste verhuizing te realiseren en lukt het ze om de gewenste woning te bemachtigen. Hiervoor is gebruik gemaakt van de WoON verhuismodule van het CBS waarbij deelnemers van het WoON via registraties twee jaar zijn gevolgd in hun gedrag op de woningmarkt.

Het aantal huishoudens dat in het WoON2015 aangaf te willen verhuizen is aanzienlijk hoger dan in het WoON2012 en het WoON2009. Van alle mensen die in 2015 aangaven te willen verhuizen is ruim 30% daarin geslaagd. In aantal (gevolgde) verhuizingen is dit een toename van 1,5 miljoen personen in 2009-2011 tot 1,9 miljoen personen in 2015-2017. Naarmate de verhuiscens concreter en urgenter is, wordt de kans om te verhuizen groter. Van de mensen die 'beslist' willen verhuizen slaagt ruim de helft in 2 jaar, waarbij dit percentage toeneemt naarmate de gewenste termijn voor verhuizing korter is. Jongeren en ouderen slagen vaker dan de middenleeftijd, als gevolg van concretere redenen voor de verhuizing, zoals samenwonen of een scheiding of gezondheid (bij ouderen).

De verhuiskans van potentiële koopstarters is toegenomen, maar met duidelijke verschillen tussen starters op de woningmarkt die direct een woning kopen en doorstromers van een huurwoning naar een koopwoning. Vooral de doorstromer-koopstarter is er in 2015-2017 vaker in geslaagd te verhuizen dan in 2009-2011 het geval was. Driekwart van alle potentiële koopstarters is ook daadwerkelijk geslaagd in hun wens om een woning te kopen.

Verhuiscensgenieiden in de sociale sector hebben betere slaagkansen als ze naar het duurdere huursegment (48%) of de koopsector (50%) willen doorstromen dan wanneer ze binnen de sociale sector willen blijven (33%). Verschillen tussen deze groepen zijn de afgelopen jaren groter geworden. Opvallend is dat het vooral vanaf de leeftijd van 25 jaar moeilijker wordt om binnen de sociale sector een woning te vinden in vergelijking tot het vinden van een duurdere huurwoning of een koopwoning. Dit is juist omgekeerd voor ouderen. Binnen de groep 65-plussers verhuist de groep tot 75 jaar vooral gepland en de groep vanaf 75 jaar vooral spontaan en vaker naar een zorginstelling.

Hoewel de verhuiskans van ouderen die 'beslist' willen verhuizen lager ligt dan voor de totale bevolking (47% en 54%), is hun verhuiskans de afgelopen jaren wel aanzienlijk toegenomen, met tien procent-punt tussen 2009-2011 en 2015-2017. De gezondheid was voor oudere huishoudens (65+) de belangrijkste reden om te willen verhuizen.

---

<sup>1</sup> In deze Staat van de Woningmarkt wordt een herziening van de berekening van het woningtekort gepresenteerd waarbij meer gebruik wordt gemaakt van feitelijke registraties. Op basis van een ongewijzigde berekeningsmethodiek zou het tekort in 2017 uitkomen op 2,6%.



# Inleiding

Sinds 2014 wordt jaarlijks in het najaar door het Kabinet gerapporteerd over de ontwikkelingen op de woningmarkt. De aanleiding voor de eerste Staat van de Woningmarkt vormde het rapport van de tijdelijke commissie Huizenprijzen, die de aanloop naar de woningmarktcrisis onderzocht. Daarnaast wordt sinds 2015 ieder voorjaar een Staat van de Volkshuisvesting gepubliceerd.

De voorliggende rapportage opent met een algemene analyse van de woningmarkt in relatie tot macro-economische ontwikkelingen (hoofdstuk 1). Belangrijke onderdelen hierin zijn de prijsontwikkeling in de huur- en koopmarkt en de aanpassing van de woningvoorraad. Deze algemene analyse van de woningmarkt wordt gevolgd door een aantal capita selecta waarbij dieper ingegaan wordt op enkele geselecteerde onderwerpen. Dit betreft de cycliciteit op de woningmarkt (hoofdstuk 2), de woningbehoefte, plancapaciteit en het woningtekort (hoofdstuk 3) en de slaagkansen van doelgroepen (hoofdstuk 4). In bijlage 3 is het jaarverslag van de wet op de Huurtoeslag opgenomen.

De Staat van de Woningmarkt en de Staat van de volkshuisvesting maken gebruik van verschillende databronnen, waaronder het WoON onderzoek dat elke drie jaar plaatsvindt. Deze Staat maakt als laatste gebruik van data uit het WoON2015. In 2018 is het WoON onderzoek opnieuw uitgevoerd en de hieruit opgeleverde data wordt in de loop van 2019 gepresenteerd.

# 1. Algemeen beeld woningmarkt

Dit hoofdstuk behandelt de woningmarkt tegen de achtergrond van de economische ontwikkeling, want de woningmarkt en economie zijn immers sterk met elkaar verweven. De woningmarkt volgt de opgaande lijn in de economie. Huizenprijzen stijgen, de nieuwbouw en het aantal verhuizingen stijgen en de energetische kwaliteit van de woningvoorraad neemt toe. In dit hoofdstuk komen na een algemeen beeld van de woningmarkt de koop- en de huursector en de ontwikkeling van de woningvoorraad aan de orde, waarbij wordt ingegaan op de actuele thema's omtrent prijsstijging en nieuwbouw. De laatste paragraaf gaat in op de ontwikkeling van de energieprestaties van de voorraad.

## 1.1 Stand van de economie en algemeen beeld woningmarkt

### Economische ontwikkeling

De economie groeide in 2017 met bijna 3%, zoals weergegeven in de ontwikkeling van het bruto binnenlands product (tabel 1.1.1). De verwachtingen voor 2018 en 2019 zijn met respectievelijk 2,8% en 2,6% ook gunstig. Dat uit zich onder meer in een stijgende koopkracht, hogere consumptie en een afnemende werkloosheid. Het CPB verwacht dat de inflatie en de lange rente in 2018 en 2019 wat omlaag zullen gaan.

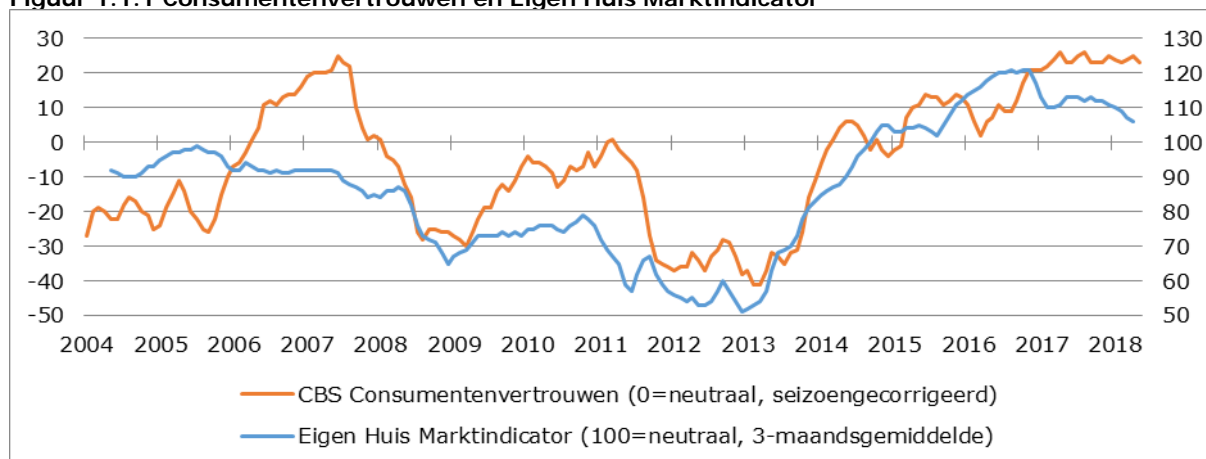
**Tabel 1.1.1 Macro-economische kerngegevens (mutatie in % tenzij anders aangegeven)**

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Groei bruto binnenlands product	1,4	2,3	2,2	2,9	2,8	2,6
Werkgelegenheid (uren)	0,7	0,6	2,0	1,9	2,1	1,5
Werkloze beroepsbevolking (niveau in % beroepsbevolking)	7,4	6,9	6,0	4,9	3,9	3,5
Inflatie*	0,3	0,2	0,1	1,3	1,6	2,5
Koopkracht	1,2	1,0	2,7	0,3	0,4	1,5
Consumptie huishoudens	0,3	2,0	1,6	1,8	2,7	2,3
Lange rente (niveau in %)	1,5	0,7	0,3	0,5	0,6	0,7

\* hicp = geharmoniseerde consumentenprijsindex  
Bron: CPB, CEP 2018, MEV 2019 (voor 2017 e.v.)

Het consumentenvertrouwen in de Nederlandse economie is onverminderd hoog (figuur 1.1.1). Sinds november 2016 ligt de CBS-indicator voor het algemene consumentenvertrouwen gemiddeld 23 punten boven het neutrale niveau. De Eigen Huis marktindicator is nog steeds positief, maar toont sinds de top eind 2016 een dalend vertrouwen in de woningmarkt. Consumenten vinden het minder vaak een goed moment om een woning te kopen, vanwege de hoge prijzen en het beperkte aanbod van koopwoningen. Ook spelen verwachtingen van een stijgende hypotheekrente een rol in de daling van het vertrouwen.

**Figuur 1.1.1 Consumentenvertrouwen en Eigen Huis Marktindicator**

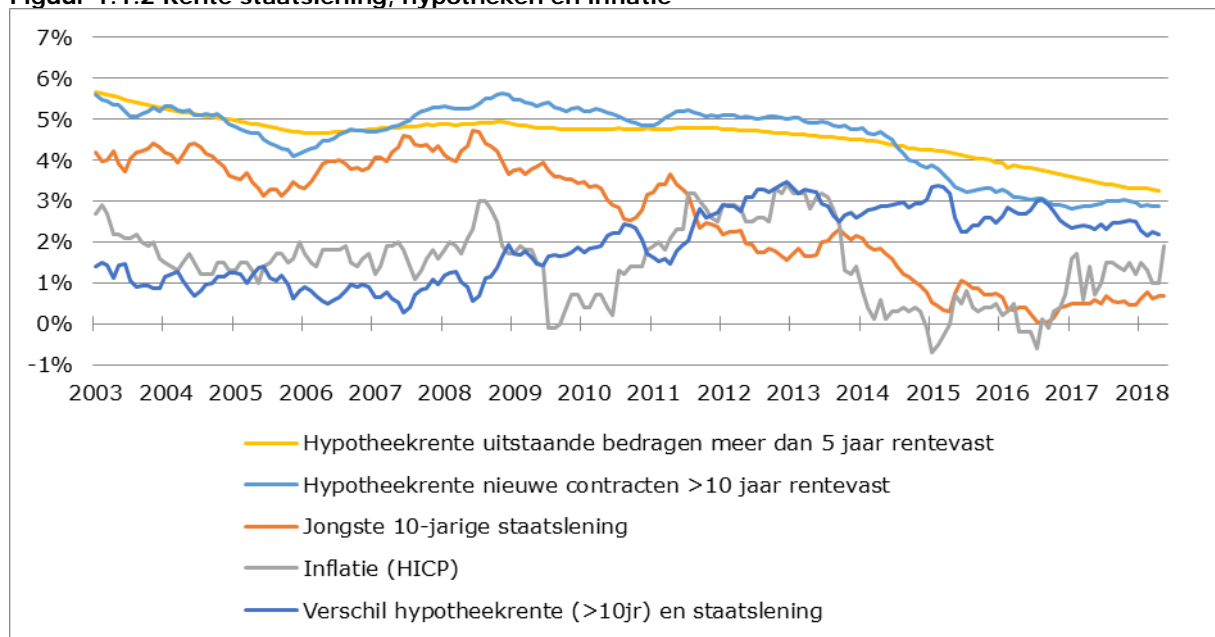


Bron: CBS, VEH

Het CPB verwacht slechts een zeer lichte stijging van de lange rente naar 0,7% in 2019. In de eerste vier maanden van 2018 daalde de hypotheekrente nog licht (figuur 1.1.2). De rentes op de jongste tienjarige staatsleningen lagen begin 2018 echter wat hoger dan het gemiddelde over 2017 en ook de inflatie lijkt wat op te lopen.

Het aangekondigde einde van het opkoopprogramma van staats- en bedrijfsobligaties zal naar verwachting van de ECB pas medio 2019 tot eventuele renteverhogingen leiden. Bovendien is de kwetsbaarheid van de woningmarkt voor een eventuele rentestijging de afgelopen jaren verminderd. Er wordt meer afgelost, onder meer door de verplichte annuïtaire aflossing voor nieuwe hypotheekleningen. Ook kiezen huishoudens vaker voor een lange rentevaste periode<sup>2</sup>. Omdat er weinig alternatieven in de huursector zijn, zal een rentestijging ook de vraag naar koopwoningen maar weinig beïnvloeden<sup>3</sup>. Het CPB verwacht voor 2019 in ieder geval geen sterke rentestijging<sup>4</sup>.

**Figuur 1.1.2 Rente staatslening, hypotheekrentes en inflatie**



Bron: DNB, CBS

### **Sterke prijsgroei zet door, transacties in de koopmarkt stabiliseren**

Door onder meer de economische groei, stijgende koopkracht en de lage rente stijgen de woningprijzen gestaag door (figuur 1.1.3). Op nationaal niveau hebben de nominale huizenprijzen het niveau van voor de crisis inmiddels met ruim 3% overschreden, hoewel met regionale verschillen. De reële huizenprijzen liggen nog ongeveer 9%, de transactieprijzen 12% lager ten opzichte van de top van de markt in 2008<sup>5</sup>. Het volume transacties op de koopmarkt is na de piek in 2017 licht gedaald van 241 duizend op jaarbasis naar 232 duizend in 2018, op basis van de afgelopen 12 maanden.

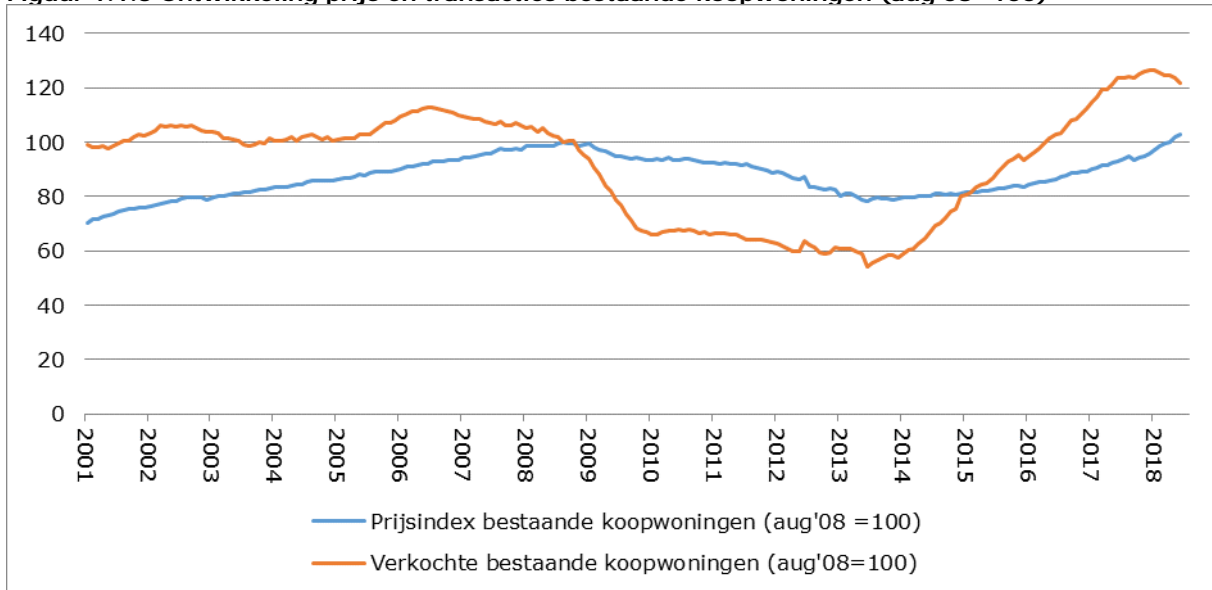
<sup>2</sup> DNB (2018), Overzicht financiële stabiliteit voorjaar 2018.

<sup>3</sup> Franke, M., Schilder, F., De Vries, P. en Conijn, J.B.S. (2018), Effecten mogelijke rentestijging in de koopsector, Amsterdam School of Real Estate.

<sup>4</sup> CPB (2018), MEV 2019.

<sup>5</sup> CPB (2018), MEV 2019.

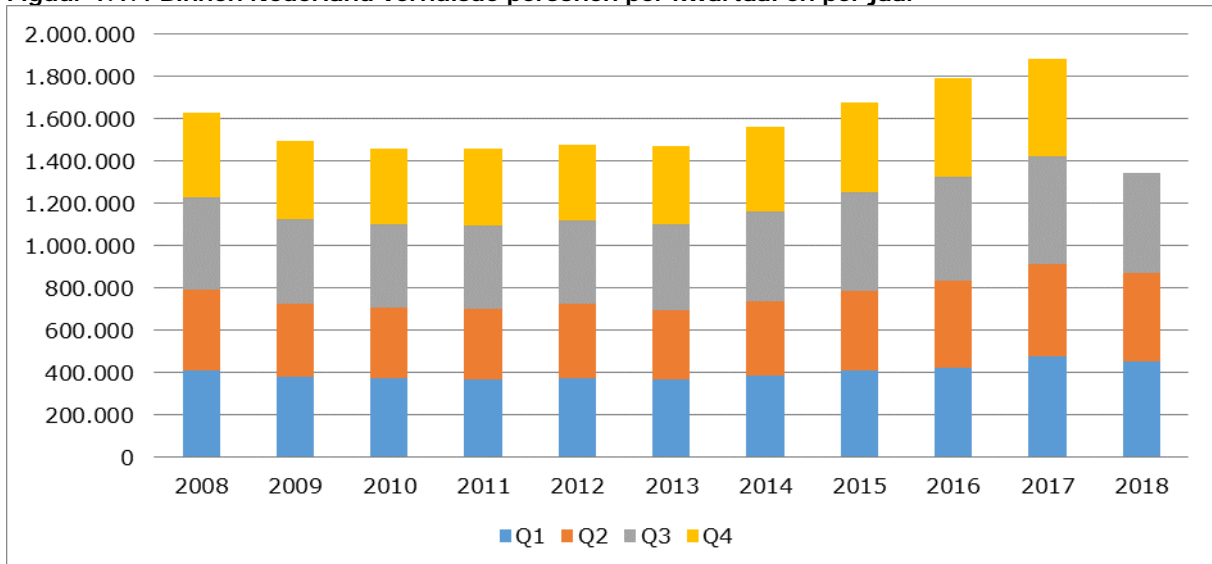
**Figuur 1.1.3 Ontwikkeling prijs en transacties bestaande koopwoningen (aug'08=100)**



Bron: CBS, Kadaster

De ontwikkeling van het aantal kooptransacties wordt ook weerspiegeld in het aantal verhuisde personen. De stijgende trend vanaf 2013 zette in 2017 door, van bijna 1,5 miljoen verhuisde personen in 2013 naar bijna 1,9 miljoen verhuisde personen in 2017. In de eerste drie kwartalen van 2018 het eerste en tweede kwartaal van 2018 verhuisden er iets minder personen dan in dezelfde periode van 2017, maar nog altijd duidelijk meer dan in het eerste en tweede tot en met derde kwartaal van 2016 en eerdere jaren.

**Figuur 1.1.4 Binnen Nederland verhuisde personen per kwartaal en per jaar**



Bron: CBS

## 1.2 Koopsector

### Prijsontwikkeling

De stijging van de woningprijzen heeft in de eerste helft van 2018 verder doorgezet<sup>6</sup>. De gemiddelde koopprijs bereikte in juli 2018 een nieuw hoogtepunt. Het niveau van vlak voor de

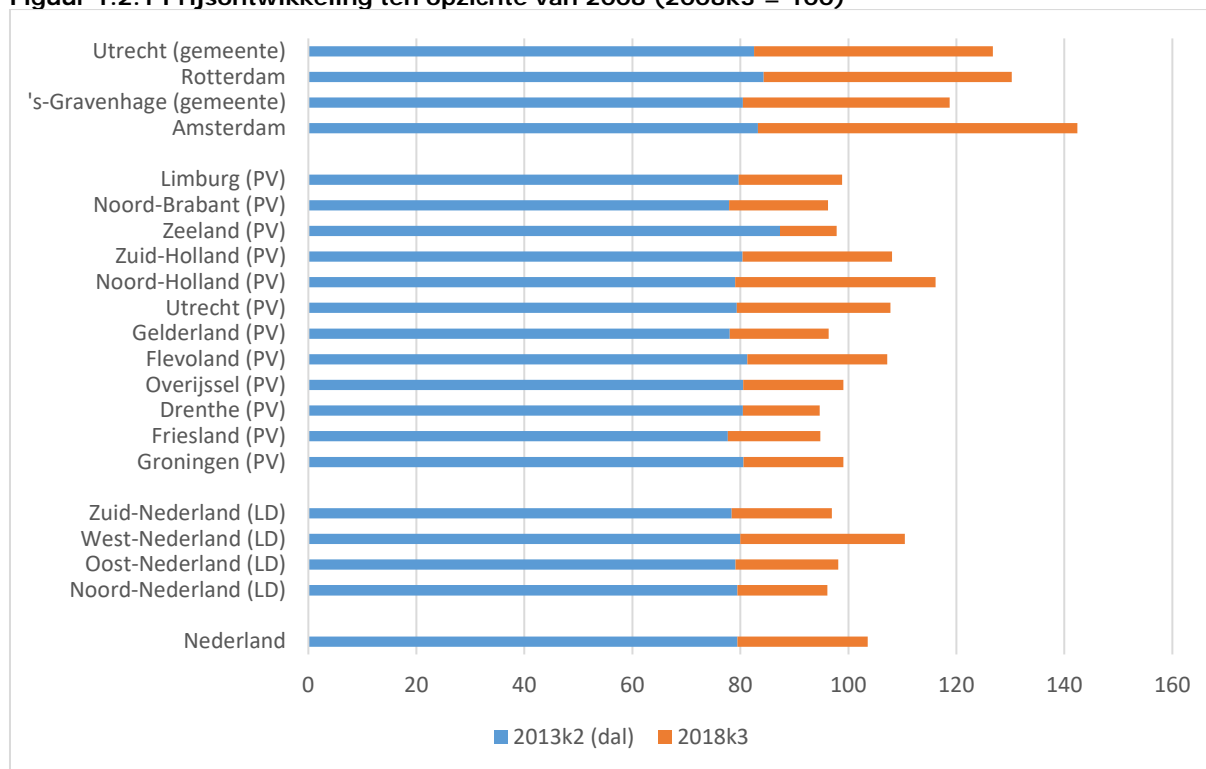
<sup>6</sup> CBS en Kadaster, Prijsindex Bestaande Koopwoningen. Deze index corrigeert voor kwaliteitsverschillen tussen verkochte woningen en de gehele woningvoorraad.

crisis is daarmee overschreden. Ten opzichte van een jaar eerder zijn de huizenprijzen met circa 9% gestegen. DNB verwacht ook voor heel 2018 een stijging van ruim 9%. Voor 2019 en 2020 worden minder sterke stijgingen verwacht van ruim 6% respectievelijk ruim 3%<sup>7</sup>.

Regionaal zijn er duidelijke verschillen in de prijsontwikkeling (figuur 1.2.1). In West-Nederland liggen de prijzen in het derde kwartaal 2018 nominaal ruim 10% hoger (gecorrigeerd voor inflatie: ruim 3% lager) dan in het derde kwartaal van 2008, in Noord-, Oost- en Zuid-Nederland liggen ze nominaal nog 3% lager. De vier grote steden lopen het meest voor, daar liggen de prijzen nominaal ongeveer 30% hoger (reëel ongeveer 21%) dan in het derde kwartaal van 2008<sup>8</sup>. Waar Amsterdam de afgelopen tijd koploper was qua prijsstijgingen, waaiert die nu verder uit. In het eerste kwartaal van 2018 kenden Rotterdam en Den Haag de hoogste stijgingen.

Het Kadaster geeft aan dat bewoners van de G4 vaker woningen in buurgemeenten zijn gaan kopen. Zij voeren de gestegen prijzen in de stad aan als mogelijke oorzaak, maar ook de vraag naar woningen met meer buitenruimte<sup>9</sup>. De NVM signaleert ook een toename van het aantal huizenkopers uit Amsterdam in bijvoorbeeld Den Haag en Rotterdam<sup>10</sup>. Recent onderzoek van het CBS en het Kadaster<sup>11</sup> laat zien dat de verkoopprijzen de vraagprijzen naderen. In 2014 werd gemiddeld 6% onder de vraagprijs betaald. Halverwege 2018 is de verkoopprijs gelijk aan de vraagprijs.

**Figuur 1.2.1 Prijsontwikkeling ten opzichte van 2008 (2008k3 = 100)**



Bron: CBS/Kadaster, bewerking BZK. De prijzen op de top van de woningmarkt (augustus 2008) voor het begin van de crisis zijn in deze grafiek op 100 gesteld. De blauwe balken laten per regio de daling zien tot het dal van de crisis (tweede kwartaal 2013), de oranje het herstel na het dal (tot en met het tweede kwartaal van 2018).

### Transactieaantallen en aanbod

Door het teruglopend aanbod en de grote vraag lopen de prijzen op en stijgt het aantal transacties niet verder. De NVM registreerde in het eerste kwartaal van 2018 13% minder transacties dan in

<sup>7</sup> DNB (juni 2018), Economische vooruitzichten en ontwikkelingen.

<sup>8</sup> DNB (2018), Overzicht financiële stabiliteit.

<sup>9</sup> De Vries, P., Van der Harst, F. (2018), Steeds meer bewoners vier grote steden verlaten hun stad.

<sup>10</sup> NVM (12 april 2018), Persbericht kwartaalcijfers 2018 eerste kwartaal.

<sup>11</sup> CBS en Kadaster (2018), Spanning op de koopwoningmarkt.

het eerste kwartaal van 2017. Er is sprake van afnemend aanbod bij appartementen (-19%) en in de goedkopere prijssegmenten. In het dure segment (meer dan 500 duizend euro) is er juist sprake van een toename van het aanbod.

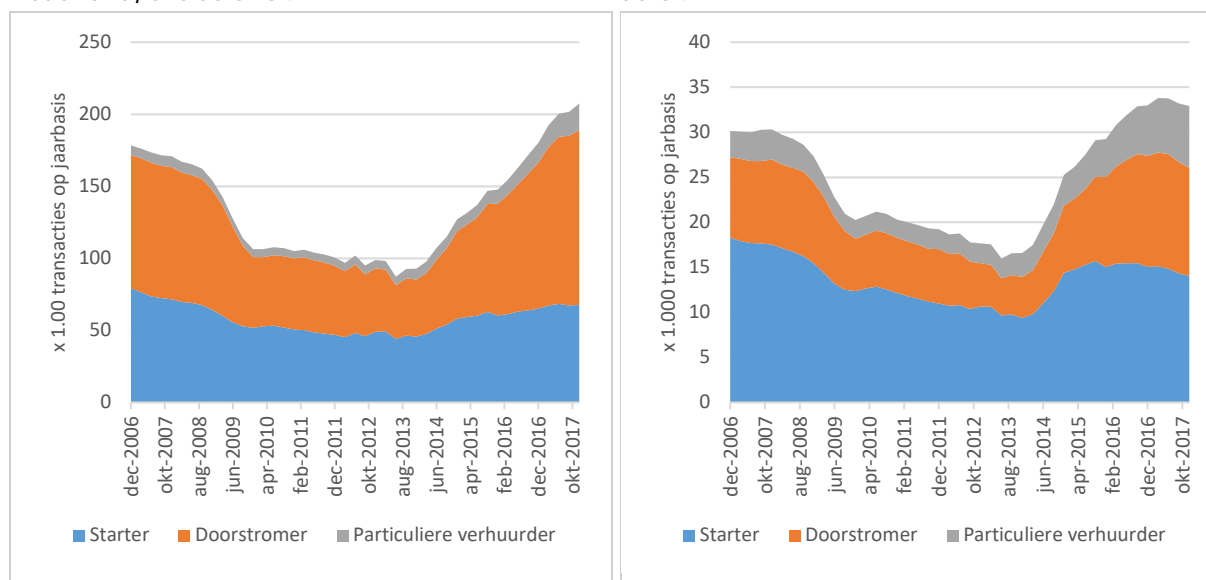
### Starters, doorstromers en particuliere verhuurders

De oloploop van het aantal transacties tussen het laatste kwartaal van 2013 en van 2017 had te maken met fors meer woningaankopen door starters (van 55 naar 82 duizend woningen), doorstromers (van 47 naar 133 duizend) en particuliere verhuurders (van 10 naar bijna 26 duizend, zie ook figuur 1.2.2). Het Kadaster schat het aandeel van kleine particuliere verhuurders<sup>12</sup> op zo'n 6% van het totaal aantal transacties in de koopsector<sup>13</sup>.

Het aantal doorstromers was tijdens de crisis meer dan gehalveerd. Tijdens de crisis zijn vooral aankopen door doorstromers afgenomen, zodat starters vanzelf een groter relatief aandeel hadden. Nu de woningmarkt weer aantrekt, kopen doorstromers weer veel meer woningen en is het percentage starters dus weer lager. Dat is ook terug te zien in de stijgende gemiddelde leeftijd van huizenkopers: doorstromers zijn gemiddeld ouder. De leeftijd van koopstarters bij aankoop is gemiddeld ongeveer 30 jaar en is de laatste tien jaar met ongeveer 1 jaar toegenomen<sup>14</sup>.

Ook in de vier grote steden nam het totaal aantal transacties tussen 2013 en het derde kwartaal van 2016 fors toe. In tegenstelling tot de landelijke ontwikkeling volgde daarna een lichte afname. Het aantal aankopen van starters steeg van 9.400 in het derde kwartaal van 2013 naar 15.500 in het derde kwartaal van 2016 en 14.000 ultimo 2017. Het aantal aankopen door doorstromers maakte bijna een verdrievoudiging door. De aankopen door particuliere verhuurders nam toe van 2.700 in 2013 tot 6.700 in 2017. De recente afname van het aantal starters in de G4 moet in het perspectief van de toename tussen 2013 en 2016 worden gezien.

**Figuur 1.2.2a Woningaankopen per soort koper in Nederland, exclusief G4** **Figuur 1.2.2b Woningaankopen per soort koper in de G4**



Bron: Kadaster

Recente indicaties van de NVM wijzen in de richting van stijgende aandelen van particuliere verhuurders in Amsterdam, Rotterdam<sup>15</sup>, Den Haag, Groningen en Maastricht<sup>16</sup>.

<sup>12</sup> Dit zijn eigenaren met drie tot maximaal 50 woningen. Bij eigenaren met twee woningen is er in de bestanden van het Kadaster vaak sprake van reguliere doorstromers die hun oude woning nog niet verkocht hebben.

<sup>13</sup> Kadaster.

<sup>14</sup> CBS en Kadaster (2018) Spanning op de koopwoningmarkt.

<sup>15</sup> DNB (2018), overzicht financiële stabiliteit, op basis van Kadastercijfers.

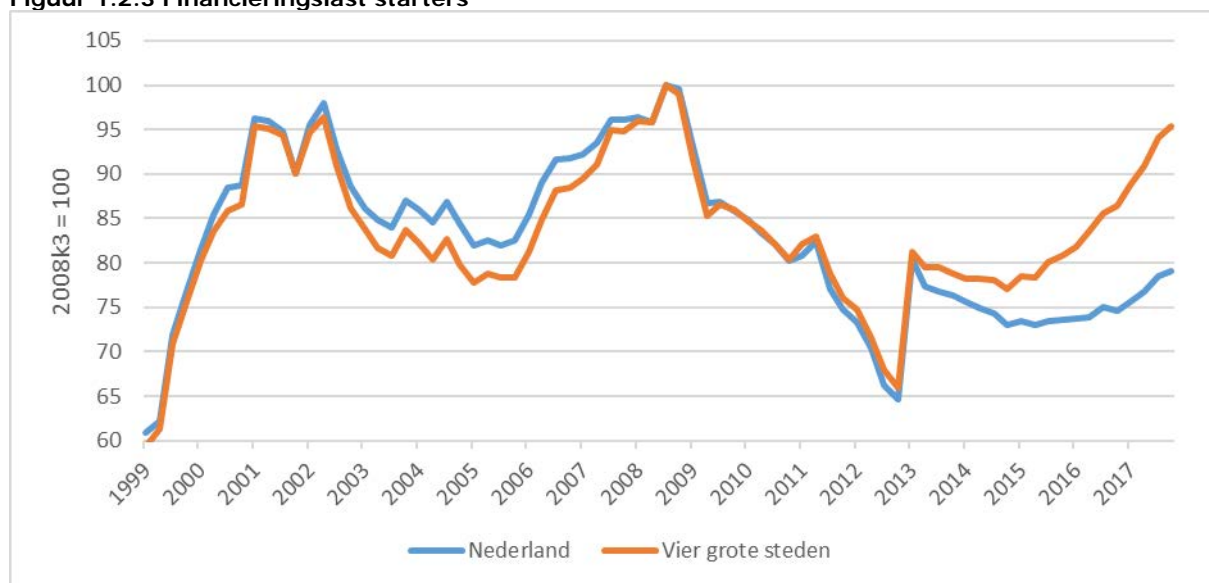
Er is een aantal redenen te noemen waarom particuliere verhuurders actiever worden op de woningmarkt. Als gevolg van het monetaire beleid is de rente laag en bieden andere beleggingen (zoals obligaties) minder rendement. De vraag naar woningen is in gespannen woningmarkten hoog. Een aanzienlijk deel van de particuliere verhuurders kan kopen zonder hypothecaire financiering, waardoor hun onderhandelingspositie wat gunstiger is<sup>17</sup>. Hun vraag lijkt uit te gaan naar kleinere, goedkopere appartementen in stedelijke gebieden<sup>18</sup>. In de meeste steden waar particuliere verhuurders actief zijn, is er geen sprake van een daling van het aantal jonge koopstarters<sup>19</sup>. In Amsterdam, Leiden en Groningen zijn daar wel indicaties van, met de kanttekening dat niet duidelijk is of er daadwerkelijk sprake is van verdringing, of dat er ook andere factoren in deze steden een rol spelen.

DNB<sup>20</sup> benoemde het risico dat particuliere verhuurders bij rentestijgingen of andere veranderingen op de kapitaal- en/of beleggingsmarkt hun woningen weer zullen verkopen, waardoor de prijzen zouden kunnen dalen en/of de cycliciteit wordt vergroot. Gegeven de lage renteverwachtingen en de tekorten op gespannen woningmarkten, die pas op de wat langere termijn door nieuwbouw verminderd kunnen worden, lijkt zo'n scenario voor de komende jaren nog onwaarschijnlijk.

### Betaalbaarheid koopwoningen

Vanwege de lage rente liggen de financieringslasten (rente en aflossing als percentage van het inkomen) voor koopstarters in Nederland als geheel nog altijd circa 20% lager dan op de top van de markt in het derde kwartaal van 2008. In de vier grote steden is er sprake van een duidelijk snellere stijging sinds begin 2015. De financieringslasten bedroegen daar ultimo 2017 circa 95% van het niveau op de top van de markt<sup>21</sup>. Een dergelijk groot verschil tussen de G4 en het landelijk gemiddelde is niet eerder voorgekomen.

**Figuur 1.2.3 Financieringslast starters**



Bron: DNB

<sup>16</sup> NVM (12 april 2018), Persbericht kwartaalcijfers 2018 eerste kwartaal.

<sup>17</sup> Kadaster (2017) Wie kopen er hypotheekloos?

<sup>18</sup> Kadaster (2017) Verdringt de particuliere verhuurder de starter van de woningmarkt?

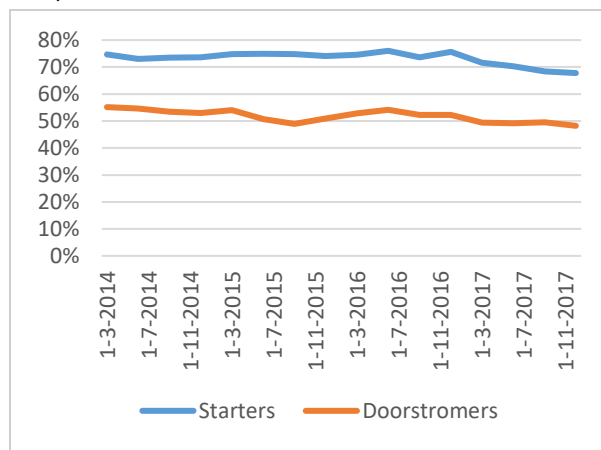
<sup>19</sup> Kadaster (2017) Regionale verschillen in de ontwikkeling van het aantal jonge koopstarters.

<sup>20</sup> DNB (2018), overzicht financiële stabiliteit.

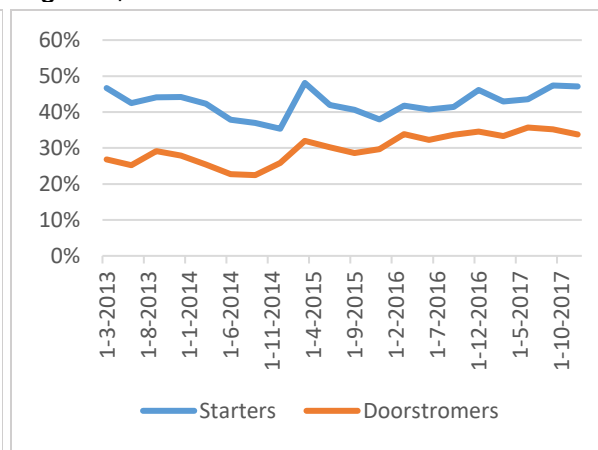
<sup>21</sup> DNB (2018), overzicht financiële stabiliteit. De financieringslast (netto rente na hypotheekrenteaf trek plus aflossing) is berekend op basis van de aankoop van een gemiddelde woning die volledig wordt gefinancierd met een 30-jarige hypotheek. Tot 2013 wordt de financieringslast berekend op basis van een hypotheek bestaande uit 50% annuïtair en 50% aflossingsvrij. Vanaf 2013 wordt deze berekend op basis van een 100% annuïtaire hypotheek.

Het aandeel nieuw afgesloten leningen met een Loan-to-Value-ratio (LTV) hoger dan 90% vertoont sinds medio 2016 een licht dalende trend voor zowel starters als doorstromers. Het aandeel nieuwe hypotheekleningen met een hoge Loan-to-Income ratio<sup>22</sup> toont sinds begin 2016 een stijgende trend. Hoge LTI-ratio's kwamen eind 2017 voor bij ongeveer 42% van de starters en 30% van de doorstromers<sup>23</sup>.

**Figuur 1.2.4a Aandeel nieuwe leningen met hoge LTV, >90%**



**Figuur 1.2.4b Aandeel nieuwe hypotheekleningen met hoge LTI, >90% NIBUD norm**



Bron: DNB

## Hypotheekmarkt

### Ontwikkeling totale hypotheekvolume

In 2017 is het totale bedrag aan uitstaande woninghypotheekleningen weer wat verder opgelopen met circa 8 miljard euro naar een totaal van 672 miljard euro (figuur 1.2.5). Daarmee is het oude 'record' uit 2012 overschreden. Doordat het bbp in 2017 hard gegroeid is<sup>24</sup>, bedraagt het totale hypotheekvolume nu 92% van het bbp (tegen 95% eind 2016).

In het eerste kwartaal van 2018 zijn er 3% minder hypotheekleningen verstrekt dan in hetzelfde kwartaal van 2017. Door een stijgende gemiddelde hypotheeksom is het totaal verstrekte hypotheekbedrag echter wel gestegen met 3%. Doorstromers namen 55% (13,2 miljard euro) van de 24 miljard euro nieuw verstrekte hypotheekleningen voor hun rekening, starters 22% (5,2 miljard euro) en oversluiters 23% (5,6 miljard euro). Vooral starters kenden een forse terugloop van 11% ten opzichte van een jaar eerder<sup>25</sup>. Dat beeld past bij de recente omslag in de ontwikkeling van het aantal transacties.

<sup>22</sup> Hoger dan 90% van de betreffende NIBUD-norm.

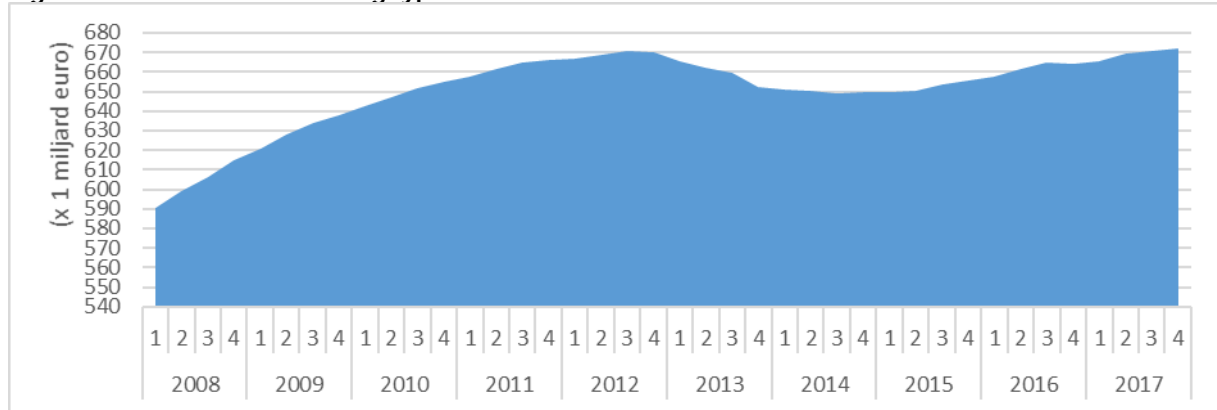
<sup>23</sup> Een deel van de variantie wordt verklaard door veranderingen in de NIBUD-normen zelf. In 2015 zijn deze aangescherpt, tussen 2016 en 2018 stegen ze licht door gunstige koopkrachtontwikkelingen.

<sup>24</sup> CBS (2017), Uitzonderlijk hoge bbp groei in tweede kwartaal 2017.

<sup>25</sup> IG&H (2018) Hypotheekupdate 2018 Q1.



**Figuur 1.2.5 Uitstaande woninghypotheken**



Bron: CBS

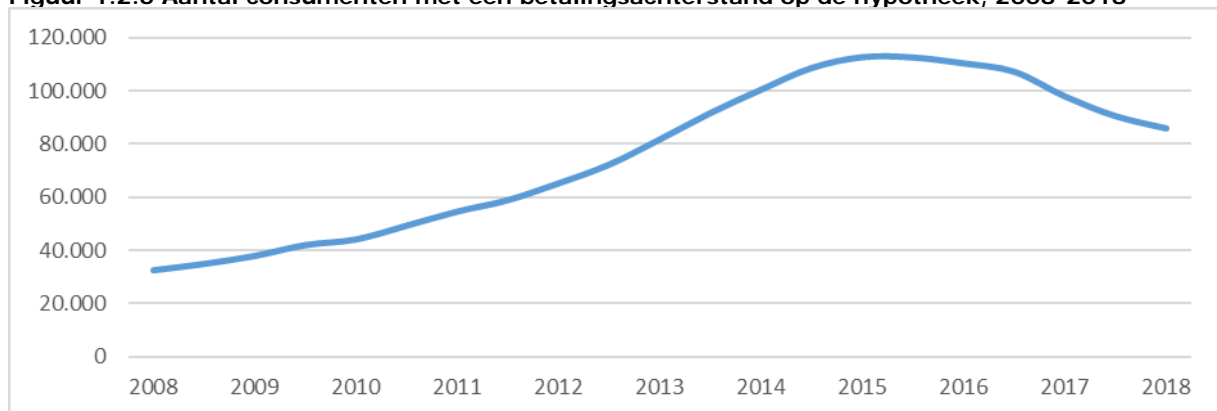
Nederlandse banken financierden in het eerste kwartaal van 2018 64% van de nieuwe en overgesloten woninghypotheken, verzekeraars en pensioenfondsen 28%. De overige 8% komt voor rekening van buitenlandse banken en overige kredietverstrekkers. De opgaande trend in het marktaandeel van de drie grote bancaire aanbieders in 2016 is in 2017 en het eerste kwartaal van 2018 niet gecontinueerd. Het marktaandeel van verzekeraars en pensioenfondsen is sinds 2010 wel toegenomen.

DNB en AFM hebben aandacht gevraagd voor de totale omvang van de bestaande aflossingsvrije hypotheekportefeuille. Circa 50% van het totale volume bestaat uit deze hypotheekvorm, die aan het eind van de looptijd niet is afgelost. DNB verwacht een piek in het aantal af te lossen aflossingsvrije hypotheeklen in de periode rond 2035. Huiseigenaren zouden mogelijk in de problemen kunnen komen als deze hypotheeklen overgesloten moeten worden. DNB en AFM pleiten voor een gerichte aanpak van aflossingsvrije hypotheeklen middels een actieplan voor risico-inventarisatie en voorlichting aan de meest kwetsbare consumenten door kredietverstrekkers. Waarschijnlijk kunnen veel hypotheeklen echter ook na 2035 gecontinueerd worden, zodat er geen acute betalingsproblemen met gevolgen voor de huizenprijzen ontstaan.

#### *Betalingsachterstanden en verliesdeclaraties hypotheeklen*

De dalende trend van het aantal consumenten met een langdurige betalingsachterstand op de hypotheek zette in het begin van 2018 verder door (figuur 1.2.6). Ook het aantal verliesdeclaraties bij de NHG daalde verder van 650 duizend in het eerste kwartaal van 2017 tot 360 duizend in het eerste kwartaal van 2018. Het aantal nieuwe hypotheekgaranties lag in het eerste kwartaal van 2018 ongeveer 8% lager dan een jaar daarvoor. Het aandeel onder water staande hypotheeklen is fors gedaald van 35% in 2013 tot 6% in het tweede kwartaal van 2018. Daaraan hebben zowel de prijsstijgingen als vrijwillige aflossingen (in totaal circa 75 miljard euro) bijgedragen.

**Figuur 1.2.6 Aantal consumenten met een betalingsachterstand op de hypotheek, 2008-2018**



Bron: BKR Hypotheekbarometer, 2018

## 1.3 Huursector

### Huurontwikkeling

Door de toenemende inflatie zijn de gemiddelde huurstijgingen in 2018 hoger uitgekomen dan in 2017. Daar staat tegenover dat verhuurders in 2018 beperkt gebruik hebben gemaakt van de wettelijk toegestane ruimte voor huurstijgingen boven inflatie. De huurstijgingen gecorrigeerd voor de inflatie liggen in 2018 lager dan in voorgaande jaren. De reële huurverhoging voor alle huurwoningen, gecorrigeerd voor inflatie en inclusief het effect van harmonisatie (huurstijging bij mutaties), was in 2018 met 0,9% duidelijk lager dan in 2017 (1,3%).

De ruimte voor huurstijgingen wordt bepaald door de inflatie van het voorgaande jaar. De relevante inflatie voor de huurstijgingen 2018 lag op 1,4%. Voor zittende huurders van corporatiewoningen was de gemiddelde huurstijging in 2018 gelijk aan deze inflatie. Huurders van een gereguleerde woning van overige verhuurders hadden te maken met een wat hogere huurstijging van 2,9%. In het geliberaliseerde segment stegen de huren voor zittende bewoners met 2,0%. De totale huursom in het geliberaliseerde segment steeg 1,1% extra door harmonisatie. In het gereguleerde segment was dat 0,3% voor corporaties en 0,4% voor particuliere verhuurders.

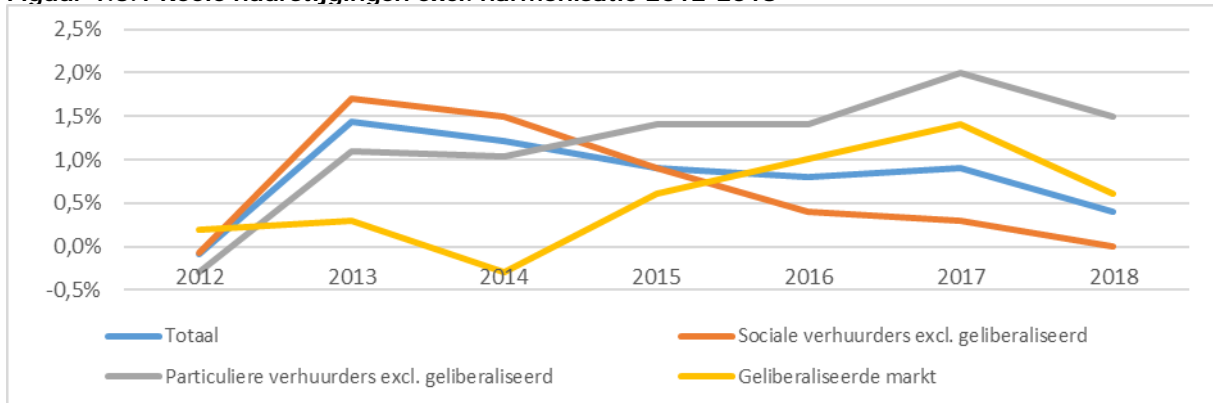
**Tabel 1.3.1 Huurontwikkeling naar marktsegment per 1 juli 2016-2018**

	2018	2017	2016
Inflatie t - 1	1,4%	0,3%	0,6%
<i>Incl. harmonisatie</i>			
Sociale verhuurders excl. geliberaliseerd	1,7%	1,1%	1,6%
Particuliere verhuurders excl. geliberaliseerd	3,3%	2,5%	2,3%
<b>Totaal gereguleerde huurmarkt</b>	<b>2,1%</b>	<b>1,4%</b>	<b>1,8%</b>
Geliberaliseerde markt	3,1%	2,3%	2,2%
<b>Totaal huurmarkt</b>	<b>2,3%</b>	<b>1,6%</b>	<b>1,9%</b>
<i>Excl. harmonisatie (zittende bewoners)</i>			
Sociale verhuurders excl. geliberaliseerd	1,4%	0,6%	1,0%
Particuliere verhuurders excl. geliberaliseerd	2,9%	2,3%	2,0%
<b>Totaal gereguleerde huurmarkt</b>	<b>1,8%</b>	<b>1,1%</b>	<b>1,3%</b>
Geliberaliseerde markt	2,0%	1,7%	1,6%
<b>Totaal huurmarkt</b>	<b>1,8%</b>	<b>1,2%</b>	<b>1,4%</b>

Bron: CBS Huurenquête.

Op de iets langere termijn liggen de reële, voor inflatie gecorrigeerde huurstijgingen exclusief harmonisatie in het geliberaliseerde segment iets lager dan de totale gemiddelde reële huurstijging over de periode 2012-2018 (0,5% tegenover 0,8%). In het gereguleerde segment rekenden corporaties in die periode gemiddeld een wat lagere (0,7%) en overige verhuurders gemiddeld een wat hogere reële huurstijging (1,2%). In reële termen is er bij corporaties sinds 2013 sprake van steeds lagere huurverhogingen.

**Figuur 1.3.1 Reële huurstijgingen excl. harmonisatie 2012-2018**



Bron: CBS huurenquête 2012 -2018

Bij 81% van alle corporatiehuurwoningen en bij 85% van de commerciële huurwoningen was er in 2018 sprake van een (reguliere) huurverhoging. In 14% respectievelijk 12% van de gevallen bleef de huur gelijk, bij 5% respectievelijk 3% was er sprake van verlaging. Bij bewonerswissel vindt er bij corporaties duidelijk vaker huurverlaging plaats, namelijk 26% tegen 10% bij commerciële verhuurders. Het passend toewijzen van huishoudens uit de doelgroep van de huurtoeslag zal een deel van de huurverlagingen in de corporatiesector verklaren<sup>26</sup>.

De maximale huurverhoging die verhuurders bij een gereguleerde huurverhoging mogen vragen is begrensd. Het aandeel huurders dat een maximale huurverhoging krijgt, is sinds 2013 gedaald van 73% naar 21%. Vooral bij corporaties was er als gevolg van de invoering van de huursombenadering sprake van een aanzienlijke daling van 77% in 2013 naar 9% in 2018.

In het kader van het inkomensafhankelijk huurbeleid mogen verhuurders aan huurders met een inkomen hoger dan € 41.056 een huurverhoging van maximaal 4% boven inflatie vaststellen (voor huurders met een lager inkomen geldt maximaal 2,5% boven inflatie). Dat is alleen mogelijk als de verhuurder daartoe inkomensgegevens opvraagt bij de belastingdienst. Corporaties vroegen voor 50% van hun bezit de inkomens op, commerciële verhuurders voor 41%. Corporaties die gebruik maakten van de inkomensafhankelijke huurverhoging, verhoogden de huur wat meer dan corporaties die dat niet deden.

De inkomensafhankelijke huurverhogingen voor de hogere inkomens kwamen uit op 2,9% boven inflatie. De corporaties maakten dus geen gebruik van de maximale ruimte van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Ook commerciële verhuurders maakten met 2,8% boven inflatie geen maximaal gebruik van de ruimte.

### **Investeringen en rendementen van commerciële verhuurders**

In 2017 investeerden institutionele, particuliere en private beleggers circa 5,2 miljard euro in woningbeleggingen, 20% meer dan in het jaar daarvoor. Nederlandse institutionele beleggers namen daarvan 3,1 miljard euro voor hun rekening en investeerden dit vooral in nieuwbouw in het middeldure segment (tussen € 700 en € 900). Particuliere beleggers en –deels nieuwe- internationale beleggers investeerden circa 1,15 miljard euro respectievelijk 950 miljoen in huurwoningen in Nederland<sup>27</sup>.

Een deel van het transactievolume wordt verklaard doordat beleggers hun portefeuille optimaliseren en delen doorverkopen aan anderen<sup>28</sup>. Zo verkocht Patrizia voor circa € 200 miljoen ruim 1.700 woningen uit het overgenomen Vestia-bezit door aan Amvest en Woonzorg Nederland, vooral woningen buiten de Randstad.

<sup>26</sup> Companen (2018) Monitoring huurbeleid 2018.

<sup>27</sup> Capital Value (2018), De woning(beleggings)markt in beeld 2018.

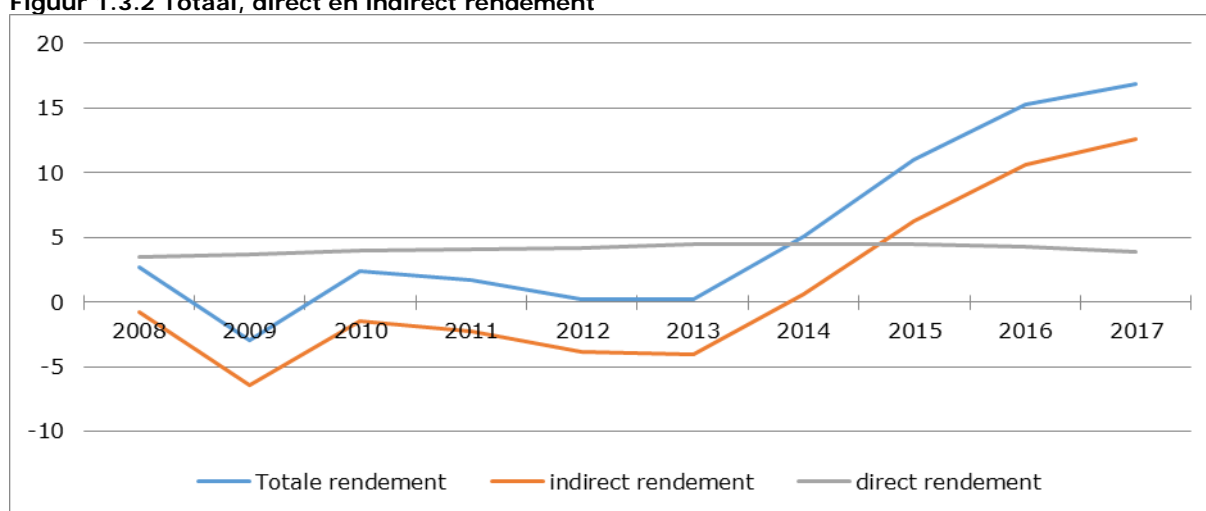
<sup>28</sup> Rabobank (2018), Vastgoedbericht 2018 huurwoningmarkt.

Institutionele beleggers gaven aan nog circa 1,5 miljard euro meer te willen investeren<sup>29</sup>, maar dat vanwege een tekort aan geschikt aanbod niet te hebben kunnen doen. Ook internationale (en in mindere mate ook particuliere beleggers) gaven aan meer kapitaal beschikbaar te hebben dan ze konden investeren.

Het direct rendement<sup>30</sup> op huurwoningen van institutionele verhuurders aangesloten bij MSCI<sup>31</sup> daalde in 2017 licht (figuur 1.3.2). Dat is te verklaren uit de hiervoor beschreven stijging van de huizenprijzen: bij een gelijk huurniveau en hogere vastgoedwaarden ligt het direct rendement voor beleggers lager. Pas bij verkoop komt een hogere vastgoedwaarde tot uitdrukking.

Door de sterke waardestijgingen in de Randstad (op toplocaties) daalt (zoals hierboven aangegeven) het directe rendement. De Rabobank verwacht dat beleggers daardoor ook vaker zullen uitwijken naar steden buiten de Randstad en/of kleinere plaatsen bij de grote steden, waar de verhouding tussen woningwaarde en huurprijs gunstiger is.

**Figuur 1.3.2 Totaal, direct en indirect rendement**



Bron: MSCI

## 1.4 Ontwikkeling woningvoorraad

### Stand van de woningvoorraad

Op 1 januari 2017 stonden er in Nederland bijna 7,7 miljoen woningen, waarvan 56% koopwoningen, 29% huurwoningen van corporaties en 13% huurwoningen van overige verhuurders (tabel 1.4.1). Ten opzichte van begin 2016 is het aantal particuliere huurwoningen relatief snel toegenomen met 28 duizend (3%) woningen. Van 1% van de woningen is bij het CBS het eigendom onbekend. In het westen ligt het aandeel koopwoningen met 52% duidelijk lager en ligt het aandeel huurwoningen van zowel corporaties als overige verhuurders (32% respectievelijk 15%) hoger dan het landelijk gemiddelde.

<sup>29</sup> Capital Value (2018), De woning (beleggings)markt in beeld 2018.

<sup>30</sup> Het direct rendement is op hoofdlijnen gelijk aan het exploitatieresultaat gedeeld door de onderliggende beleggingswaarde. Het direct rendement is meer bepalend voor investeringsbeslissingen van beleggers dan het totaal rendement, waar de stijging van de vastgoedwaarde een grote rol speelt.

<sup>31</sup> Deze partijen bezitten gezamenlijk circa 107 duizend huurwoningen.

**Tabel 1.4.1 Woningvoorraad naar eigendom en regio (x 1.000 woningen), 1 januari 2017**

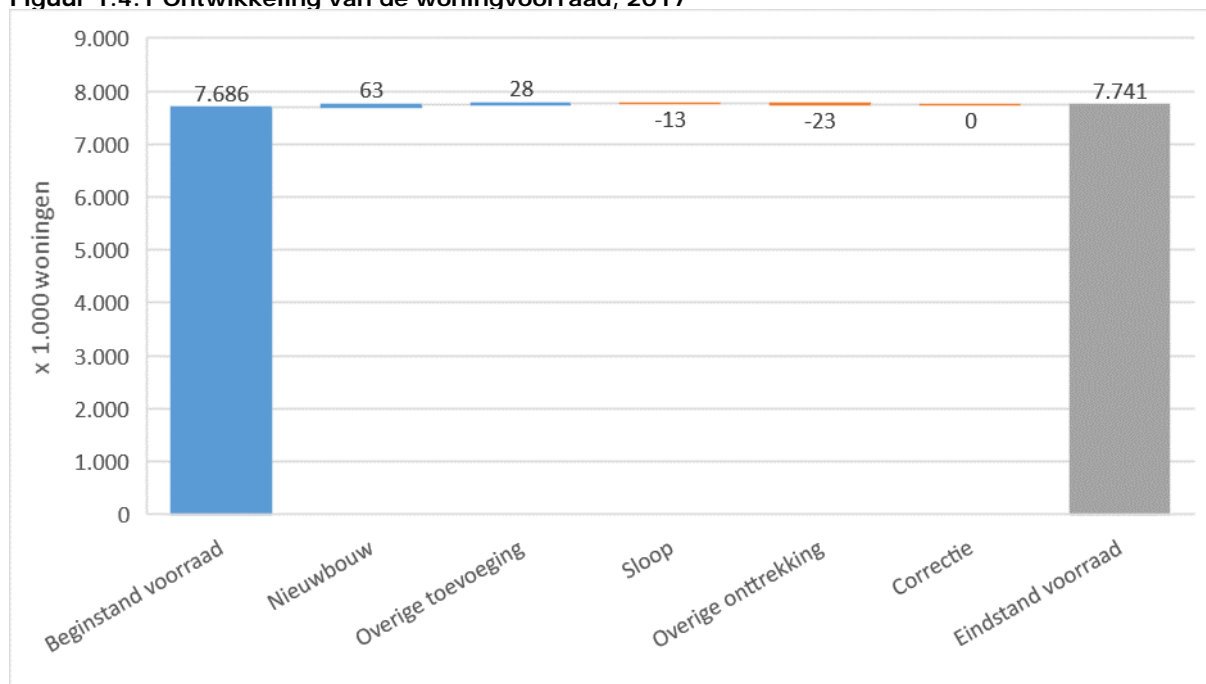
	Koop		Corporaties		Overige verhuurders		Onbekend		Totaal
Nederland	4.319	56%	2.251	29%	1.022	13%	93	1%	7.686
Noord-Nederland	473	60%	215	27%	94	12%	11	1%	792
Oost-Nederland	928	60%	422	27%	180	12%	20	1%	1.550
West-Nederland	1.939	52%	1.170	32%	560	15%	43	1%	3.713
Zuid-Nederland	979	60%	445	27%	188	12%	19	1%	1.631

Bron: CBS

### Ontwikkeling van de woningvoorraad door toevoeging, onttrekking en correcties

In 2017 nam de woningvoorraad per saldo toe met ongeveer 55 duizend woningen. Tegenover 63 duizend nieuwbouwwoningen en 27,5 duizend overige toevoegingen<sup>32</sup> stonden sloop van bijna 13 duizend woningen en 23 duizend overige onttrekkingen<sup>33</sup>.

**Figuur 1.4.1 Ontwikkeling van de woningvoorraad, 2017**



Bron: CBS

### Woningbouw

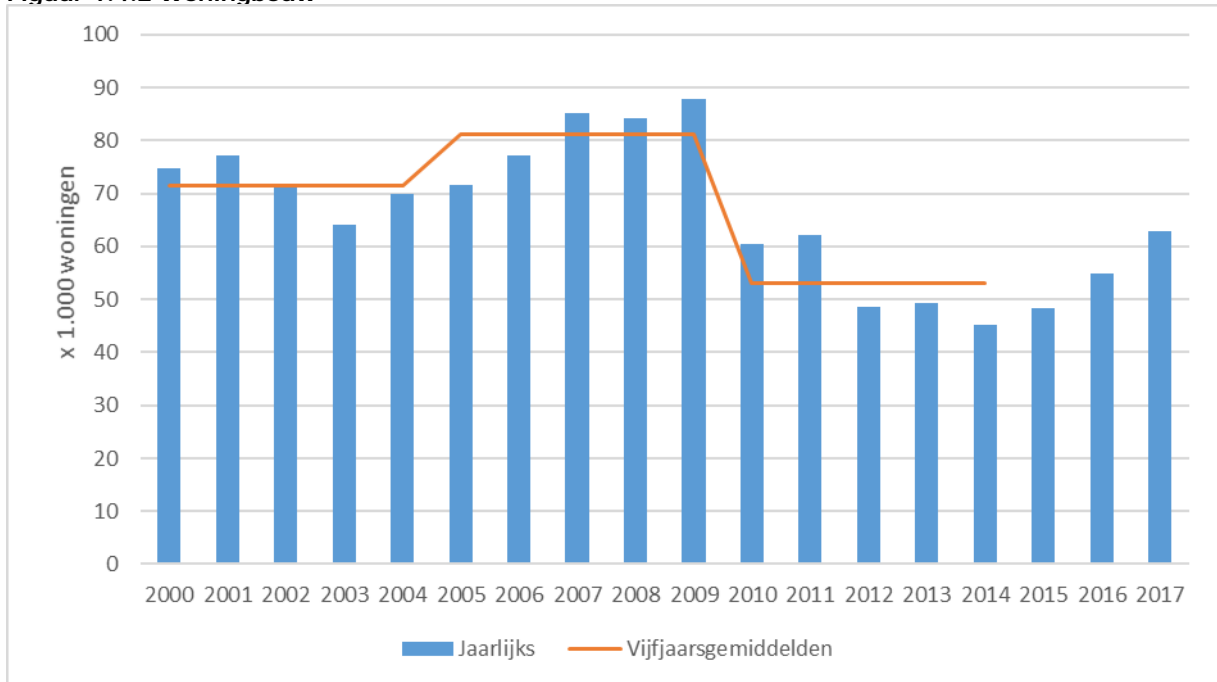
De woningbouw neemt jaarlijks toe van 45.000 woningen per jaar in 2014 tot 55.000 in 2016 en bijna 63.000 in 2017, het hoogste aantal in zes jaar. In het eerste kwartaal van 2018 zijn circa 15.000 woningen gebouwd, tot en met augustus 2018 ruim 40.000 woningen. Het EIB verwacht een productie van 68.000 woningen in 2018, van circa 73.000 in 2019 en rond 75.000 per jaar voor de periode 2020-2023, oplopend naar 80.000 op middellange termijn<sup>34</sup>.

<sup>32</sup> Onder overige toevoegingen worden nieuwe woningen verstaan, die om andere redenen dan nieuwbouw aan de woningvoorraad zijn toegevoegd, bijvoorbeeld splitsing, verbouwing of transformatie.

<sup>33</sup> Van overige onttrekkingen is sprake als woningen om andere redenen dan sloop onttrokken worden aan de voorraad, zoals samenvoeging of verandering van gebruiksfunctie.

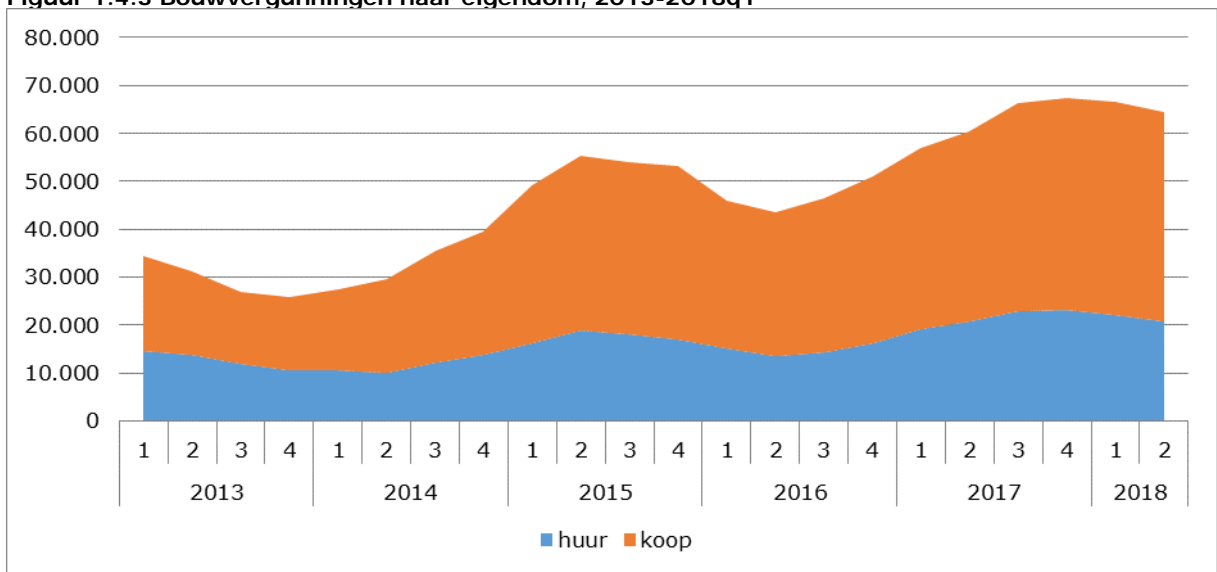
<sup>34</sup> EIB Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2018

**Figuur 1.4.2 Woningbouw**



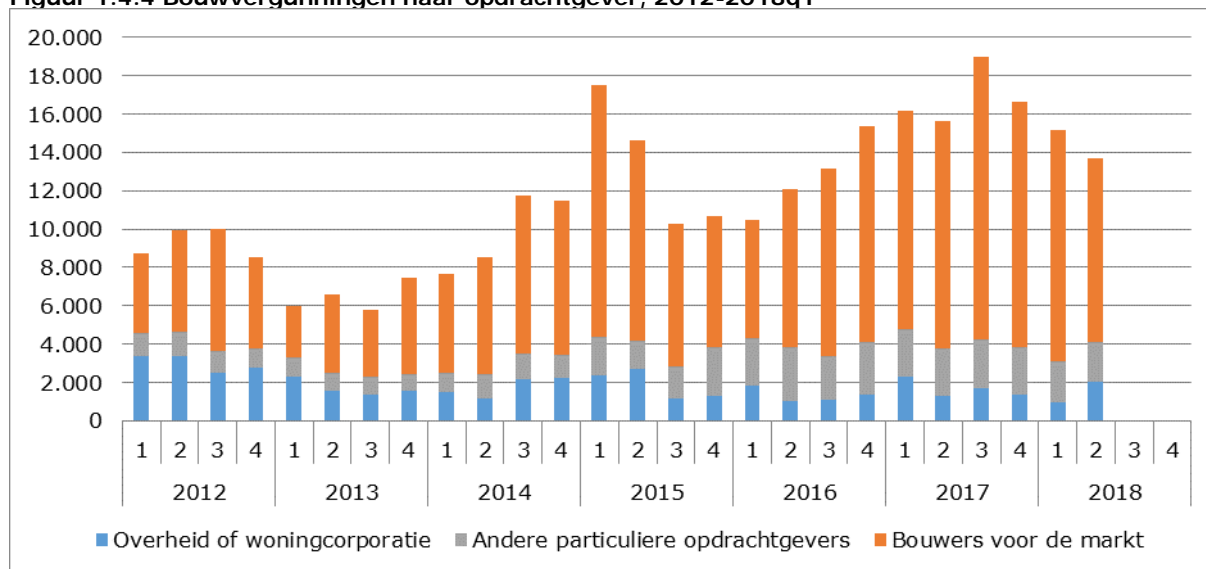
Bron: CBS

**Figuur 1.4.3 Bouwvergunningen naar eigendom, 2013-2018q1**



Bron: CBS, bewerking BZK

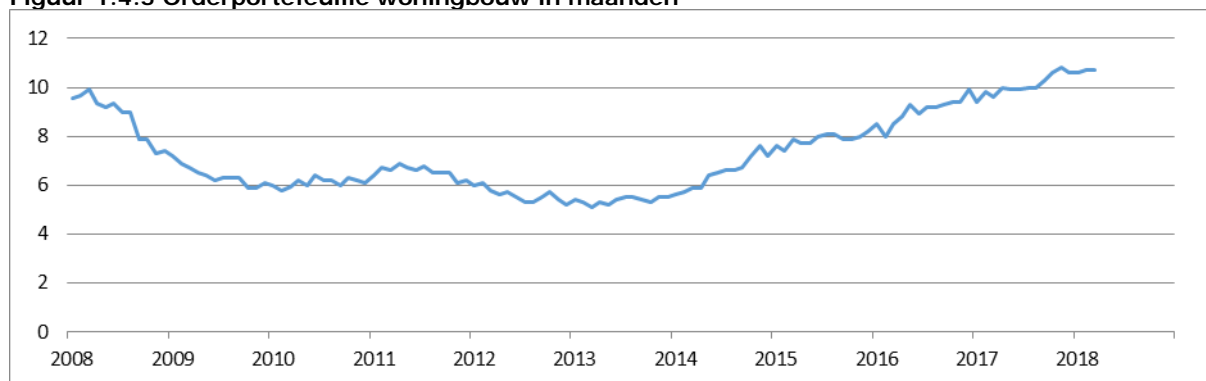
**Figuur 1.4.4 Bouwvergunningen naar opdrachtgever, 2012-2018q1**



Bron: CBS

Het aantal verstrekte bouwvergunningen kent vanaf halverwege 2015 een stijgende lijn (figuur 1.4.4). Vanaf het derde kwartaal 2017 is weer een daling van het aantal verstrekte bouwvergunningen waar te nemen, maar nog steeds ligt het aantal verstrekte vergunningen hoger dan 2 jaar eerder. Aan een eventuele stagnatie van de nieuwbouwproductie kan een veelheid aan oorzaken ten grondslag liggen<sup>35</sup>, waaronder gebrek aan plancapaciteit, bouwmaterialen en gekwalificeerde arbeidskrachten. Er is echter ook sprake van een aanzienlijke onderbenutting van reeds bestaande, harde plancapaciteit, waarover meer in hoofdstuk 3. Ook de orderportefeuille voor de woningbouw bevindt zich sinds oktober 2017 op een relatief hoog niveau van meer dan 10 maanden. De categorie 'andere particuliere opdrachtgevers' is gegroeid tussen 2014 en 2017, ondanks een toename van de grondprijzen<sup>36</sup>.

**Figuur 1.4.5 Orderportefeuille woningbouw in maanden**



Bron: EIB

### Woningtransformaties

In de periode 2014-2016<sup>37</sup> vonden er 22.315 woningtransformaties plaats, waarbij ruimten in 4.945 bestaande panden werden omgezet in woningen<sup>38</sup>. Ruim 60% van deze panden bevond zich in (zeer) sterk stedelijke gebieden. De meeste getransformeerde woningen staan in Noord-Brabant, Zuid- en Noord-Holland. In de laatste twee provincies ging het vaak om transformaties in panden, die al deels een woonfunctie hebben. In Noord-Brabant en Gelderland zijn er relatief meer

<sup>35</sup> PBL (2018) Balans van de leefomgeving 2018, hoofdstuk woningmarkt.

<sup>36</sup> NVB (2018) thermometer koopwoningen.

<sup>37</sup> De cijfers voor 2016 zijn voorlopig.

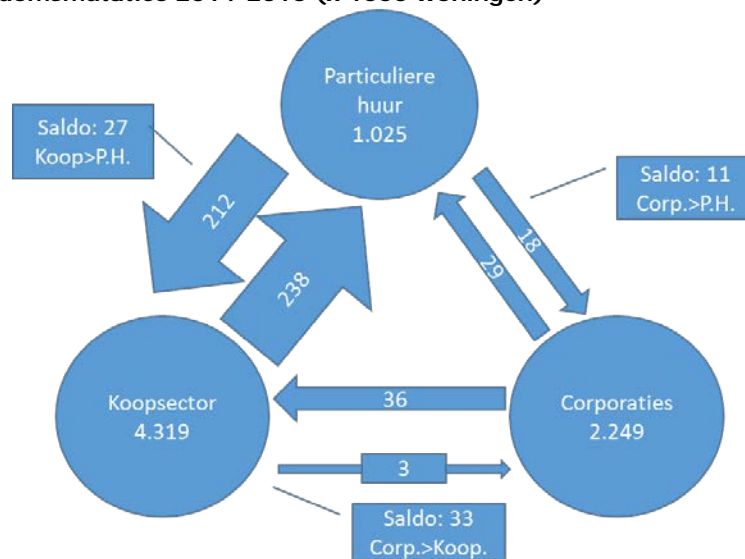
<sup>38</sup> CBS (2018) Kenmerken van transformaties op de woningmarkt: 2014-2016

woningtransformaties in voormalige kantoor- en winkelpanden. Onder de bewoners van deze getransformeerde woningen zien we overwegend (jonge) eenpersoonshuishoudens (73%) en paren zonder kinderen (18%). De meeste bewoners werken of volgen een opleiding. Ruim tweederde van de bewoners waarvan het inkomen bekend is, heeft een laag bruto-inkomen.

### Ontwikkeling van de woningvoorraad door eigendomsmutaties

In de periode 2014 tot en met 2016 verwisselden jaarlijks circa 100 duizend woningen (2,4%) van eigendoms categorie: huurwoningen worden verkocht, koopwoningen verhuurd. Tussen de drie eigendoms categorieën (koop, huurwoningen van een corporatie, overige verhuurders) stromen woningen beide kanten op (figuur 1.4.6). De uiteindelijke eigendoms mutatie betreft het saldo van beide stromen en kan van jaar op jaar sterk fluctueren.

**Figuur 1.4.6 Eigendoms mutaties 2014-2016 (x 1000 woningen)**



Bron: CBS. De afgeronde aantallen in de bollen betreffen de stand ultimo 2016, voor woningen die zowel op 1-1-2016 als 1-1-2017 tot de woningvoorraad behoorden. Dit is dus exclusief nieuwbouw, sloop en andere toevoegingen en onttrekkingen. De aantallen in de pijlen betreffen de mutaties tussen de eigendoms categorieën over drie jaar, 2014 t/m 2016

In 2016 nam het aantal koopwoningen omgezet naar particuliere huur duidelijk toe. In 2014 en 2015 gingen er circa 75 duizend koopwoningen 'heen' en kwamen er ongeveer 70 duizend particuliere huurwoningen 'terug' naar de koopsector. In 2016 gingen er echter ruim 88 duizend koopwoningen 'heen', maar kwamen er nog steeds circa 70 duizend particuliere huurwoningen 'terug'. In 2016 valt ook op dat corporaties ten opzichte van 2014 en 2015 veel minder woningen afstoten naar de koop of particuliere verhuur (van circa 25 duizend naar ongeveer 14 duizend).

Er is tussen 2014 en 2016 weinig variatie tussen de 12 provincies in het percentage woningen dat jaarlijks van eigendomssituatie verandert. Ook is er geen duidelijke trend zichtbaar in de eigendoms mutaties. Bij een negental grotere gemeenten, veelal studentensteden en/of gespannen woningmarkten, lijkt het percentage eigendoms mutaties gemiddeld ongeveer 0,3% hoger te liggen dan in Nederland als geheel.

Naast eigendoms mutaties verandert de samenstelling van de woningvoorraad naar type eigenaar ook door verschillen in sloop en nieuwbouw tussen de verschillende groepen. Tabel 1.4.2 brengt de totale ontwikkeling van de voorraad tussen 2014 en 2016 in beeld. In de particuliere huursector heeft relatief veel nieuwbouw plaatsgevonden, in de corporatiesector vindt relatief meer sloop plaats.



**Tabel 1.4.2. Mutaties woningvoorraad 2014-2016 (x 1.000 woningen)**

	<b>Koop</b>	<b>Particuliere huur</b>	<b>Corporaties</b>
<i>stand 1-1-2014</i>	4.237	940	2.274
nieuwbouw	70	31	38
sloop	-3	-5	-20
overige toevoeging/onttrekking	8	11	2
van/naar koop	-	27	-33
van/naar particuliere huur	-27	-	-11
van corporaties	33	11	-
van / naar onbekend	1	10	-0
<b>totaal mutaties 2014-2016</b>	<b>82</b>	<b>85</b>	<b>-25</b>
<i>stand 1-1-2017</i>	4.319	1.025	2.249

Bron: CBS

## 1.5 Energieprestatie woningen

Deze paragraaf beschrijft een zo recent mogelijk beeld van de verduurzaming van de woningmarkt. Het geeft daarbij een actualisatie van bepaalde indicatoren zoals opgenomen in hoofdstuk 4 van de Staat van de Woningmarkt 2017. Een diepergaand en systematisch overzicht van de opgave – de verduurzamingdoelen, afgezet tegen de (beleids)maatregelen op de woningmarkt, is opgenomen in andere publicaties zoals de NEV (Nationale Energieverkenning) en de RVO-monitor Energiebesparing in de Gebouwde Omgeving.

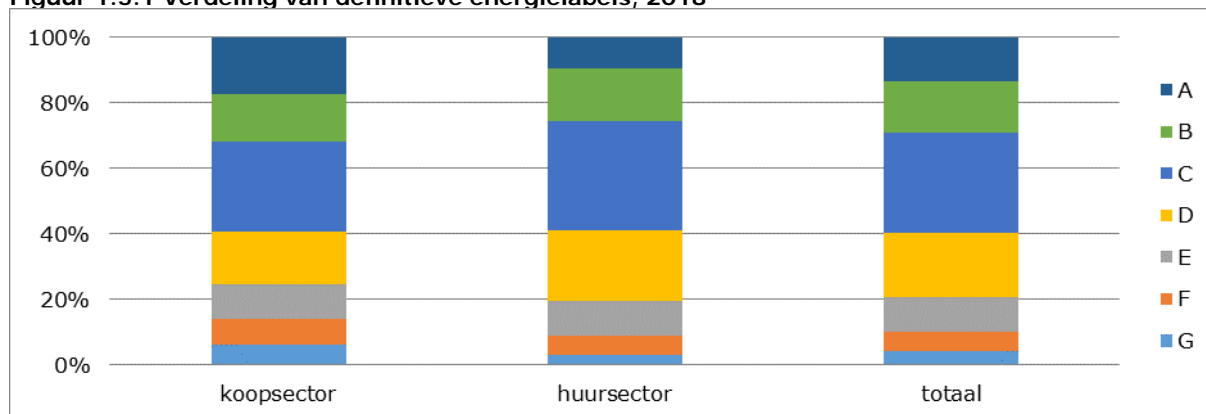
Begrippen als energiebesparing, verduurzaming en energietransitie lopen in elkaar over. Het energieverbruik van huishoudens hangt grotendeels af van de energetische staat van woningen, zoals met het energielabel kan worden weergegeven. De gemiddelde energetische staat van woningen in Nederland verbetert jaarlijks door nieuwbouw, sloop en door het verbeteren van de bestaande woningvoorraad (renovaties, verbeterde isolatie). Verbetermaatregelen maken meestal onderdeel uit van regulier onderhoud. Omvangrijke investeringen vinden vooral plaats nadat een woning is verkocht en wordt verbeterd door de nieuwe eigenaar. Om die reden heeft doorstroming in de koopsector vaak een positief effect op de (energetische) kwaliteit van de woningvoorraad. In de huursector zijn het vooral de corporaties die de energieprestatie van hun woningvoorraad al enkele jaren systematisch aan het verbeteren zijn.

### Energetische staat woningvoorraad

In 2018 hebben ruim 3,5 miljoen woningen in Nederland een geregistreerd energielabel (RVO)<sup>39</sup>. Dat is circa 45% van de totale woningvoorraad. Deze definitieve energielabels komen vooral in de huursector voor met circa zeven op de tien woningen, terwijl dit in de koopsector ongeveer twee op de tien woningen is. Door handhaving en vereenvoudiging van het energielabel sinds 2015 is er een sterke toename van het aantal labelregistraties in de koopsector. Dit gebeurt doorgaans bij transacties. Zo heeft 88% van de woningen die in 2017 zijn verkocht op het moment van transactie een definitief energielabel. Het gemiddeld energielabel is C, zowel in de koop- als in de huursector (en zowel in de sociale als in de particuliere huursector). De verdeling van de labels verschilt in beide sectoren (zie figuur 1.5.1). In de koopsector zijn A-labels relatief goed vertegenwoordigd. De bulk wordt in beide sectoren door C-labels gevormd. Totaal maken A, B en C-labels ongeveer 60% van de afgegeven energielabels uit.

<sup>39</sup> Iedere eigenaar heeft een voorlopig label dat gebaseerd is op het woningtype, bouwjaar en woonoppervlak; dit is niet een definitief label. Een definitief label kan worden verkregen door 1) een woningopname door een adviseur, hierbij wordt ook de Energie-Index (EI) bepaald of door 2) een vereenvoudigde procedure op basis van door de bewoner in te vullen woningkenmerken. De EI is nauwkeuriger dan het vereenvoudigd energielabel (VEL). Definitief en geregistreerd worden in deze paragraaf als synoniem gebruikt.

**Figuur 1.5.1 Verdeling van definitieve energielabels, 2018\***



\* Peildatum 31-12-2017

Bron: RVO

Op basis van de geregistreerde labelverdeling – de eerdergenoemde 45% van de totale woningvoorraad – kan een extrapolatie naar de hele woningvoorraad worden gemaakt. Het totaalbeeld verandert daardoor niet op hoofdlijnen. Derhalve kan worden geconcludeerd dat nog voor circa 70% van de woningvoorraad – dat betreft ruim vijf miljoen woningen – actie is vereist om te bereiken dat alle woningen in Nederland bijvoorbeeld minimaal energielabel B hebben. Dat is een aanzienlijke opgave<sup>40</sup>. De snelheid van verbetering van het gemiddeld energielabel van de woningvoorraad hangt van veel verschillende factoren af die ook buiten de woningmarkt vallen, zoals technologische ontwikkelingen en (renovatie)kosten.

Een noemenswaardig verschil bij de extrapolatie is er wel in de particuliere huursector, waar de voorraad volgens de schatting van RVO wordt gekenmerkt door meer F en G-labels dan in de registratie tot uiting komt. De particuliere huursector heeft daarmee relatief meer woningen met deze energielabels dan de sociale huursector, hoewel ook het aandeel woningen met een A-label groter is. De verdeling van de labels bij woningen in de sociale huursector en in de koopsector is echter net iets beter dan in de particuliere huursector: 60% van de woningen in de sociale huursector en in de koopsector heeft een A, B of C-label tegen 48% van de woningen in de particuliere huursector.

Het labelniveau verbetert op stabiele wijze, want elk jaar vermindert het aandeel 'slechte labels' (D tot en met G) in de registratie met ongeveer 3%. Deze ontwikkeling valt niet een op een te vertalen naar een identieke verbetering van de hele woningvoorraad – vanwege de net genoemde ondervetegenwoordiging in de registratie van F en G-labels bij particuliere verhuurders – maar is wel een goede indicatie van de kwalitatieve verbetering van het totaalbeeld. In 2013 had 16% van de koop- en huurwoningen met een energielabel een A of B-label, terwijl dit in 2018 29% is. Zo ook is er in de periode 2013-2018 in de categorie 'D-G' een verschuiving in het aandeel geweest van ruim de helft naar 40%.

**Tabel 1.5.1 Ontwikkeling labelniveau huur en koop (aandeel geregistreerde labels), 2013-2018\***

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
A+B	16%	19%	22%	25%	27%	29%
C	30%	31%	31%	31%	31%	31%
D-G	54%	51%	48%	45%	42%	40%

\* Peildata per 31-12 in het voorafgaande jaar. Door afronding tellen de percentages niet altijd op tot 100%

Bron: RVO

<sup>40</sup> Overigens kan de labelregistratie een negatiever beeld van de labelverdeling opleveren dan in werkelijkheid het geval is. De verdeling is in werkelijkheid gunstiger als na de labelregistratie nog verbetermaatregelen in de woning zijn genomen die het label hebben verbeterd zonder dat dit zodanig (wederom) geregistreerd is. De kans hierop zal logischerwijs groter zijn naarmate de registratie ouder is.

## Woningverbetering door corporaties en eigenaren-bewoners

Corporaties hebben in 2017 aanzienlijk meer in woningverbetering geïnvesteerd – in totaal ruim 1,8 miljard – dan in de jaren daarvoor. Deze bedragen betreffen verschillende vormen van onderhoud en verbetering, waarbij corporaties verduurzaming verdisconteren. Het is daarom niet precies duidelijk wel deel van deze investeringen alleen gericht is op het verbeteren van de energetische toestand van de woning.

**Tabel 1.5.2 Investeringen in woningverbetering, 2014-2017\***

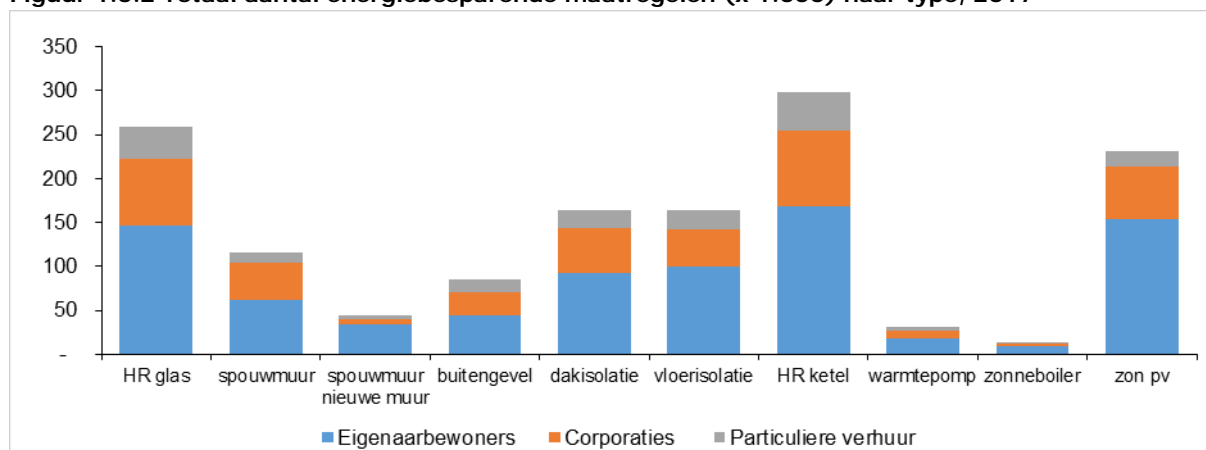
	2014	2015	2016	2017
Investeringen gerealiseerde woningverbetering (x € 1.000)	1.362.200	1.286.500	1.402.000	1.814.200

\* De investeringen over 2014 en 2015 wijken af van de gegevens in de Staat van de Volkshuisvesting 2018, pagina 51, omdat vanaf 2016 de vraagstelling in de dVi is veranderd. In deze tabel zijn de gegevens over 2014 en 2015 herberekend conform de nieuwe vraagstelling

Bron: dVi

In 2017 zijn ongeveer 830.000 substantiële energiebesparende maatregelen genomen door eigenaar-bewoners, 400.000 door corporaties en 175.000 door particuliere verhuurders. Deze maatregelen hadden betrekking op circa 830.000 woningen (in sommige woningen werden meerdere maatregelen getroffen). Deze aantallen zijn sinds 2012 sterk gegroeid. De meest genomen maatregelen zijn de installatie van een HR-ketel en/of het plaatsen van HR-glas, en het plaatsen van zonnepanelen. Deze laatste categorie is ten opzichte van de stand per eind 2016 opvallend sterk gegroeid, namelijk met ruim 40%.

**Figuur 1.5.2 Totaal aantal energiebesparende maatregelen (x 1.000) naar type, 2017\***



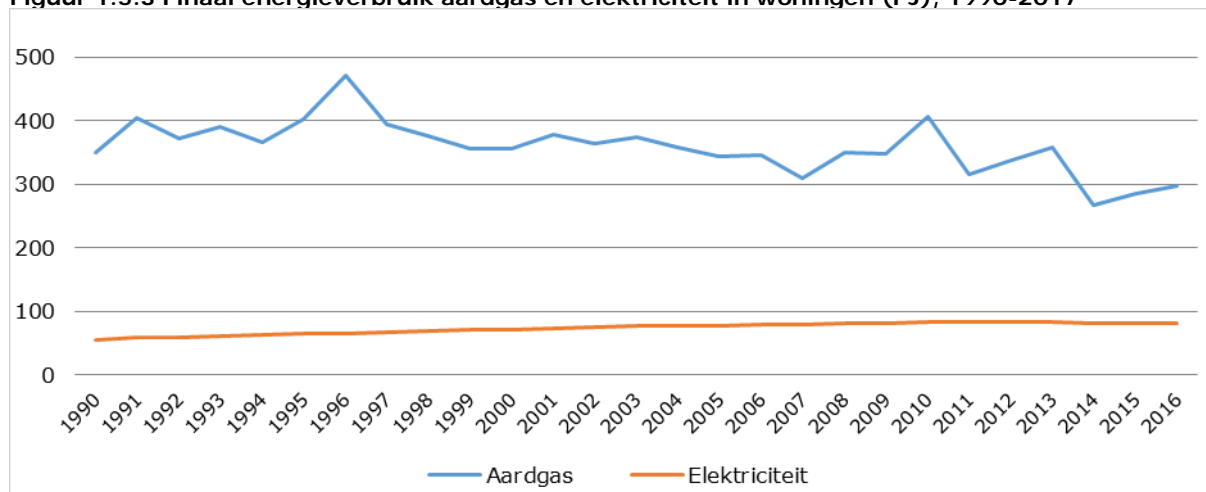
\* Peildatum 31-12-2017

Bron: RVO (op basis van indicatief steekproefonderzoek GFK)

## Daadwerkelijk verbruik van aardgas en elektriciteit

Het daadwerkelijk energieverbruik in woningen is een andere benadering van de verduurzaming dan de energetische staat van woningen en de hierbij getroffen maatregelen ter verbetering. De factoren gedrag van de bewoner(s) en de energetische staat van de woning komen in het verbruik samen. Statistieken hierover zijn gebaseerd op meterstanden. Afnemend energieverbruik hoeft niet per se, maar kan wel een indicatie zijn van een toenemende mate van verduurzaming. Uiteindelijk zal – gezien de doelstellingen ten aanzien van het energieverbruik en de verduurzaming – bijvoorbeeld het aardgasverbruik in woningen in de loop der tijd moeten afnemen. Het jaarlijks aardgasverbruik van woningen vertoont echter al vanaf 2004 een dalende trend (zie figuur 1.5.3). Het verloop is wel grillig, omdat dit deels afhankelijk is van de gemiddelde buitentemperatuur. De trendmatige afname na 2004 is volgens CBS een gevolg van onder meer energiebesparende maatregelen, energiezuinige nieuwbouw, en een toename van alternatieve warmtebronnen voor verwarming, zoals stadsverwarming en warmtepompen. Het verbruik van elektriciteit is daarentegen sinds 1990 min of meer gestaag gestegen. Waarschijnlijk spelen hierbij twee elkaar deels compenserende factoren een rol. Enerzijds zijn huishoudens na 1990 aanzienlijk meer elektrische apparaten gaan gebruiken. Anderzijds zijn apparaten energiezuiniger geworden.

**Figuur 1.5.3 Finaal energieverbruik aardgas en elektriciteit in woningen (PJ), 1990-2017**



Bron: CBS

### Duurzame warmte

Circa negen op de tien huishoudens hebben een centrale verwarming (CV) op aardgas<sup>41</sup>. Er bestaan verschillende duurzame alternatieven voor de CV die voorzien in de functie warmte. CBS beschrijft de winning van hernieuwbare energie voor warmte door huishoudens met een zonneboiler, warmtepomp en/of een houtgestookte installatie (zie tabel 1.5.3). Hieruit blijkt dat in de afgelopen jaren vooral luchtwarmtepompen hun intree hebben gedaan. De warmtewinning door vrijstaande houtkachels is relatief groot. De winning door lucht-warmtepompen is het sterkst gestegen.

**Tabel 1.5.3 Winning van hernieuwbare energie voor warmte door huishoudens, 2010-2017**

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<i>Aantal (in duizenden)</i>								
Zonneboiler	128	135	140	146	151	153	154	153
<i>Warmtepomp</i>								
Bodem	23	28	33	35	36	38	41	45
Buitenlucht*	28	41	55	68	85	106	139	179
<i>Houtgestookte installatie</i>								
Open haard	386	381	377	375	374	370	370	370
Inzethaard	180	172	164	156	149	141	135	128
Vrijstaande kachel	394	416	440	465	490	508	530	552
<i>Winning (in PJ)</i>								
Zonneboiler**	0,7	0,7	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
<i>Warmtepomp***</i>								
Bodem	0,7	0,8	0,9	1,0	1,0	1,1	1,1	1,2
Buitenlucht*	0,2	0,3	0,3	0,4	0,5	0,6	0,9	1,3
<i>Houtgestookte installatie****</i>								
Open haard	2,6	2,6	2,6	2,6	2,5	2,5	2,5	2,5
Inzethaard	3,9	3,7	3,5	3,4	3,2	3,1	2,9	2,8
Vrijstaande kachel	10,3	10,7	11,1	11,7	12,3	12,8	13,3	13,9
<b>Totale winning</b>	<b>18,4</b>	<b>18,8</b>	<b>19,2</b>	<b>19,8</b>	<b>20,4</b>	<b>20,9</b>	<b>21,6</b>	<b>22,6</b>

\* Inclusief airco's die ook voor verwarming kunnen worden gebruikt

\*\* De winning van hernieuwbare energie door zonneboilers is gedefinieerd als de warmtelevering door de collector

\*\*\* De winning van hernieuwbare energie door warmtepompen is gedefinieerd als de onttrekking van warmte uit bodem of buitenlucht

\*\*\*\* De winning van hernieuwbare energie door houtgestookte installaties is gedefinieerd als het houtverbruik. Vanaf 2013 zijn de cijfers gebaseerd op modelmatige extrapolatie

Bron: CBS

<sup>41</sup> Dit betreft een schatting op basis van de gegevens uit figuur 4.3.7 van de Staat van de Woningmarkt 2017.

## 2. Cyclischeiteit op de woningmarkt

Cyclischeiteit is een kenmerk van de woningmarkt en de economie. Bewegingen van de koopprijzen, de woningbouw en de economische conjunctuur kunnen elkaar beïnvloeden en versterken. Stabiele verbanden tussen die cycli zijn moeilijk aan te wijzen omdat iedere cyclus uniek is en per land of regio kan verschillen qua duur en intensiteit.

Woningprijzen vertonen fluctuaties door een aantal factoren zoals de werking van de woningmarkt, gedragseffecten, veranderingen in vraag en aanbod, en aanbodrestricties. Als woningprijzen te veel afwijken van de prijs die past bij de fundamentele factoren kan een prijscorrectie optreden.

Bij de aantrekkende economie anno 2018 voelt de bouwsector nog de gevolgen van de krimp die in de crisisjaren plaatsvond. De periode van dalende prijzen op de koopwoningmarkt tussen 2008 en 2013 heeft bijgedragen aan afname van de bouwproductiecapaciteit. In de bouwsector is tijdens de crisis personeel ontslagen, terwijl er nu tekorten zijn. De bouwproductie kan de toegenomen woningvraag onvoldoende opvangen, waardoor de prijzen op de koopwoningmarkt sinds 2013/2014 oplopen. Dit is de aanleiding om in dit hoofdstuk stil te staan bij cyclischeiteit op de woningmarkt en in de woningbouw.

Cyclischeiteit op de woningmarkt uit zich in een aantal spanningsindicatoren zoals de (reële) woningprijzen, de transactie aantallen en het aantal te koop staande koopwoningen. In het eindrapport van de tijdelijke commissie huizenprijzen 'Kosten Koper'<sup>42</sup> wordt de aanloop naar de crisis van 2008 beschreven. De oorzaken van de sterke toename van de woningprijzen en de achterblijvende woningproductie die daarin benoemd worden zijn deels algemeen van karakter: ze speelden al eerder en ook nu nog een rol bij het ontstaan van cyclische bewegingen op de koopmarkt en in de woningbouw. In dit hoofdstuk worden ze kort benoemd. In dit hoofdstuk wordt teruggeblikt op de ontwikkeling van de woningmarkt en in de woningbouw over een langere periode, waarin meerdere cycli werden doorlopen.

Doel van dit hoofdstuk is inzicht te geven in cyclischeiteit in de woningmarkt in relatie tot de bouwproductie en de economische ontwikkeling. Vanuit een perspectief van welvaartsmaximalisatie heeft een meer gelijkmatige ontwikkeling van de koop- en bouwmarkt voordelen: de fluctuaties in de economische groei worden kleiner, de woningbouw zou beter kunnen aansluiten bij de behoefte (hoewel die behoefte kan fluctueren), en de onevenwichtigheid tussen pech- en gelukgeneraties op de koopwoningmarkt wordt kleiner.

In dit hoofdstuk worden de volgende begrippen gebruikt:

Volatiliteit: beweeglijkheid van prijzen van koopwoningen op korte termijn rond een trendmatig gemiddelde of evenwichtswaarde.

Cyclischeiteit: afwisseling van perioden van stijgende en dalende woningprijzen

Conjunctuur: schommelingen in de economische groei op korte en middellange termijn. Een indicator voor de economische groei is het Bruto Binnenlands Product (BBP).

De woningmarkt reageert op de economische conjunctuur (via inkomens, vertrouwen, rente). Die conjunctuur wordt ook weer beïnvloed door de woningmarkt. Deze onderlinge afhankelijkheid kan de golfbewegingen van de koopprijzen, de bouwsector en de economische conjunctuur versterken en leiden tot een boom-bust cyclus. Overheidsbeleid ten slotte kan ook een pro- of anticyclisch effect hebben op de woningmarkt en woningbouw.

In dit hoofdstuk wordt allereerst gekeken naar de ontwikkeling van de woningmarkt en bouwproductie vanaf 1945. Daarbij wordt ook ingegaan op het overheidsbeleid. Daarna wordt stilgestaan bij de werking van de woningmarkt vanuit een theoretisch perspectief, en worden een

---

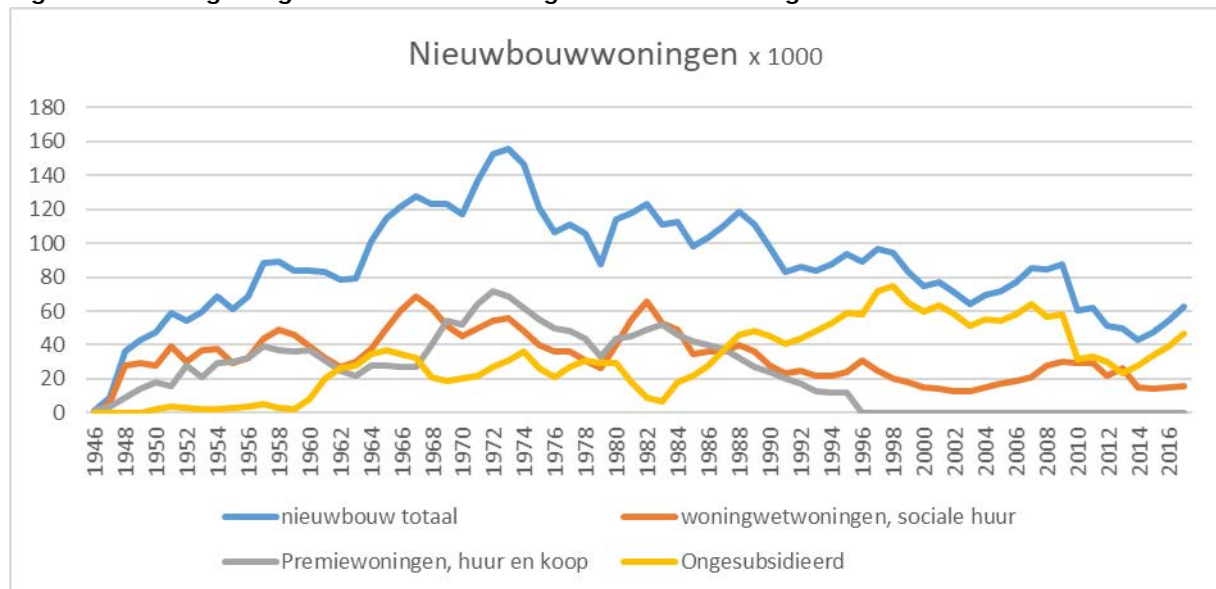
<sup>42</sup> Tweede Kamer 2012-2013 33194 nr. 3

aantal oorzaken van cycliciteit van de woningmarkt beschreven. Vervolgens komen de relaties tussen de woningbouw, de woningmarkt en de economie aan de orde. Besloten wordt met enkele conclusies.

## 2.1. Woningmarkt en bouwproductie Nederland 1946-2017

In deze beschrijving van woningmarkt en bouwproductie vanaf 1946 worden vier tijdvakken onderscheiden. Het eerste tijdvak is 1946 tot 1983, waarin de rijksoverheid middels planning en subsidiëring een dominante rol had in de woningbouw, het tweede tijdvak de periode van 1983 tot 1995 waarin de overheidsbemoediging werd verminderd, het derde van 1995 tot de crisis van 2008 waarin de woningbouw aan de markt wordt overgelaten, binnen de kaders van de ruimtelijke ordening, en de jaren van crisis en herstel na 2008. In figuur 2.1.1 is aangegeven hoe de bouwproductie was samengesteld qua financiering.

**Figuur 2.1.1 Toegevoegde Nieuwbouwwoningen naar financiering\* 1946-2017**



\* Woningwetwoningen: op grond van de Woningwet stelde de overheid leningen beschikbaar aan corporaties en gemeentelijke woningbedrijven voor de bouw van sociale huurwoningen. De exploitatietekorten werden gesubsidieerd. Schommelingen in de rente werden opgevangen door deze subsidies; Vanaf 1995 worden sociale huurwoningen zonder subsidies gebouwd. Premiewoningen: Zowel voor huur (sociaal en vrije sector) als koopwoningen werden subsidies vertrekt aan beleggers resp. kopers. Dit betrof deels lump sum betalingen en deels rente- en inkomensafhankelijke bijdragen; Ongesubsidieerd: koopwoningen en vrije sectorhuurwoningen  
Bron: CBS

### 1945-1983 Overheidsingrijpen ter bestrijding van de woningnood

Het woningtekort bedroeg in 1945 circa 300.000 woningen<sup>43</sup> (14% van de bestaande voorraad) en trof vooral starters. Woningbouw was daarom een prioriteit van de kabinetten in de wederopbouwjaren. De rijksoverheid stuurde de sociale woningbouw met woningwetleningen, en exploitatiesubsidies voor sociale huur. Door regulering van de huurprijzen werd de vraag gestimuleerd, maar waren investeringen in huurwoningen niet interessant voor commerciële partijen. De overheid stelde daarom subsidies beschikbaar voor corporaties en gemeentelijke woningbedrijven maar ook voor commerciële partijen. In lijn daarmee werden de taken van corporaties verbreed van huisvesting van mindervermogenden naar huisvesting van brede lagen van de bevolking. Pensioenbeleggers waren actief op de Nederlandse huurmarkt, bij beperkingen op het internationale kapitaalverkeer. In deze periode werd een kleine rol gespeeld door de ongesubsidieerde woningbouw; pas vanaf 1960 groeide deze sector (voornamelijk koopwoningen), geholpen door de loonexplosie en de toenemende welvaart.

<sup>43</sup> Van der Schaar, J. (1987) Groei en bloei van het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid.

De jaarlijkse totale productie lag vanaf medio jaren 60 boven de 100.000 woningen en piekte in 1973 op 155.000. De volatiliteit<sup>44</sup> van de totale woningbouwproductie was in 1948-1983 ongeveer gelijk aan de periode daarna. De volatiliteit was mede afhankelijk van veranderingen in het subsidiebeleid. De beschikbaarheid van subsidies was afhankelijk van de ruimte op de overheidsbegroting.

### **1983-1995 Overgangperiode van overheidssturing naar markt**

De crash van de Nederlandse woningmarkt in 1978 tot 1983 hing samen met de oliecrisis, die gepaard ging met hoge inflatie en hoge nominale rente. Rond 1982 piekte de hypotheekrente op 12%. De ongesubsidieerde bouw viel hierdoor terug van 31 duizend woningen in 1978 naar 7 duizend in 1983. Met het oog op de werkgelegenheid werd de bouw gestimuleerd door de exploitatiesubsidies te verhogen voor sociale huurwoningen, die zowel door corporaties als door beleggers werden gerealiseerd. Moeilijk verkoopbare koopwoningen konden worden omgezet in premiehuurwoningen. De gesubsidieerde bouwstroom nam hierdoor tussen 1979 en 1984 zowel procentueel (van 67% naar 84% van de totale nieuwbouwproductie) als in absolute zin (van 59 duizend naar 95 duizend woningen) enorm toe.

Hierdoor werden de exploitatiesubsidies voor sociale huur en premiekoop een steeds grotere begrotingspost. In de jaren 80 was het woningtekort teruggedrongen naar circa 2% van de woningvoorraad en werd het niet langer als een maatschappelijk probleem gezien. Daarom volgt in 1983 een beleidswijziging: bouwsubsidies werden verminderd. De continuïteit van de bouwproductie wordt vanaf dat moment niet meer als hoogste beleidsdoel gezien. Doordat de economie vervolgens weer aantrekt, bleef de totale nieuwbouwproductie nog enkele jaren boven de 100.000 woningen per jaar, dankzij de aantrekkende productie van vrije sector koopwoningen. Deze verschuivingen versterken zich in de periode vanaf 1989. De doelstelling 'minder overheid, meer markt' uit de Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig<sup>45</sup> leidt tot een verdere versobering en doelmatiger inzet van de bouwsubsidies. Naast de productie van sociale huurwoningen, neemt eind jaren tachtig ook die van sociale koopwoningen sterk in omvang af. Ondanks een toename van de productie van ongesubsidieerde (koop)woningen leidt dit tot een afname van de woningproductie.

Begin jaren 90 werd de overheidsrol bij sociale woningbouw (brutering woningwetleningen en exploitatiesubsidies) en sociale koop (premiekoopregeling) verder afgebouwd. Het aandeel ongesubsidieerde nieuwbouw, dat vanaf de jaren 60 was gestegen, kwam in 1992 voor het eerst boven de 50% van de totale nieuwbouw. Dit betrof voornamelijk koopwoningen.

### **1995-2008 Koopsector dominant, overheid op afstand**

Vanaf medio jaren 90 blijft de productie van koopwoningen achter bij wat op grond van de ontwikkeling van inkomens, hypotheekrente en huurprijzen werd verwacht<sup>46</sup>. Aanbodbeperkende factoren worden – ook toen al – als verklaring genoemd. Deze factoren worden in dit hoofdstuk toegelicht. De VINEX aanpak wordt ontwikkeld. Hierbij zijn geen exploitatie of objectsubsidies beschikbaar, maar wel locatiesubsidies in de vorm van een vast bedrag per woning. In de opgaven staan kwalitatieve eisen boven kwantitatieve doelen; door schaarste te creëren werden hoge opbrengsten mogelijk, die onder andere ten goede kwamen aan de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Vanaf de VINEX periode passen veel gemeenten de residuele grondwaardemethode toe, waarbij gemeenten het risico dragen van de grondexploitatie, terwijl deze risico's voorheen werden gedekt door grondkostensubsidies. De gemeentebegroting werd via het grondbedrijf gevoelig voor de prijsontwikkeling op de woningmarkt. De periode vanaf 1992 tot 2008 wordt door economen omschreven als 'the great moderation'. De inflatie is onder controle gebracht, de rente daalt trendmatig en de schommelingen in de

---

<sup>44</sup> Standaarddeviatie van de afwijkingen ten opzichte van het 10 jaars voortschrijdend gemiddelde 1948-1983 12%, 1984-2017 11%.

<sup>45</sup> Ministerie van VROM, 1989

<sup>46</sup> De Wildt et al. (2005). Marktimperfecties in woningbouw.

economische groei zijn minder groot dan in de periode 1946-1991, met een gemiddeld lagere groei. De nieuwbouw bestaat vooral uit ongesubsidieerde koop. Dit heeft geleid tot een verdubbeling van het aandeel eigen woningen in de woningvoorraad: van 28% in 1946 tot 57% in 2015.

Als gevolg van geliberaliseerd kapitaalverkeer investeren pensioenbeleggers meer in het buitenland en minder in de Nederlandse woningmarkt dan in de jaren 70 en 80. Na de brutering in 1995 waren de corporaties financieel zelfstandig. De productie van sociale huurwoningen lag na 1995 op een lager niveau dan voor 1995, maar leek weinig gevoelig voor marktcycli.

### **2008-2018 Crisis en herstel**

De woningmarktcrisis in Nederland volgde op de woningmarktcrisis in de VS, die een gevolg was van een oplopende rente, onverantwoorde hypotheekverstrekking en een besmetting van het financiële systeem door RMBS-en. Dit was de aanzet tot een wereldwijde financiële crisis en recessie. De Nederlandse woningproductie zakte na de crisis in 2008 naar een laagterecord van 45 duizend woningen in 2014. De crisis had tot gevolg dat gemeenten moesten afboeken op grondposities, en dat een sanering van de bouwsector plaatsvond.

Corporaties houden bij de start van de crisis in 2008 en 2009 hun productie in stand en voeren deze zelfs op door overname van delen van koopprojecten van projectontwikkelaars. In 2011 worden garanties op kapitaalmarktleningen door WSW beperkt tot sociale woningen, en in 2013 wordt de verhuurderheffing ingevoerd. De omstandigheden zijn niet gunstig voor een anticyclisch bouwbeleid van corporaties: sinds de brutering maken corporaties een bedrijfseconomische afweging, waarbij rekening moet worden gehouden met de financieringsvoorwaarden – waarbij dalende huizenprijzen de investeringsruimte beperkten – en de voorspelde afname van de behoefte aan sociale huurwoningen op langere termijn<sup>47</sup>. De beperking van de doelgroep tot de EU-inkomensgrens in 2011, en de invoering van de verhuurderheffing vormden voor corporaties evenmin een stimulans om extra te bouwen. De productie van corporaties daalde naar een dieptepunt van 14 duizend woningen in 2015.

## **2.2. De werking van de woningmarkt**

De Nederlandse woningmarkt is een voorraadmarkt<sup>48</sup>. De jaarlijkse nieuwbouw bedraagt slechts circa 1% van de omvang van de bestaande voorraad. Dit betekent dat het aanbod zich niet snel aanpast aan de vraag, en dat het prijsniveau van nieuwbouw vooral wordt bepaald door het prijsniveau in de voorraad en niet door de bouwkosten. Bij een teruglopende vraag wordt de woningvoorraad niet snel verkleind, maar zullen de prijzen dalen. Naarmate de vraag zich meer richt op specifieke regio's – zoals de afgelopen jaren de trek naar de stad – wordt het bovendien moeilijker om door nieuwbouw aan deze vraag te voldoen omdat er minder ruimte is en de bouwopgave hierdoor complexer wordt. De hoge transactiekosten bij koop van een woning dragen ook bij aan trage aanpassing van vraag en aanbod op de woningmarkt.

Veranderingen in de totale vraag naar woningen kunnen niet op korte termijn worden opgevangen door nieuwbouw. Het bouwen van woningen vergt bouwtijd en planologische voorbereiding, van vijf jaar en soms veel langer. Bij een vraagtoename zal er daarom meestal eerst sprake zijn van stijgende prijzen. Als de vooruitzichten op rendement voldoende aantrekkelijk zijn zullen nieuwe woningbouwprojecten worden gestart. De rendementsvooruitzichten daarvan worden bepaald door de investeringskosten enerzijds en de verkoopprijzen anderzijds, waarbij de verkoopprijzen worden bepaald door het prijsniveau van de bestaande woningvoorraad, dat op zijn beurt afhangt van enkele fundamentele factoren zoals de rente, bouwkosten en de (verwachte) ontwikkeling van de bevolking en de woningvoorraad<sup>49</sup>. Naast de fundamentele factoren zijn er ook incidentele factoren die voor schommelingen van de woningprijzen kunnen zorgen: speculatief gedrag als gevolg van

---

<sup>47</sup> Staat van de Woningmarkt 2016

<sup>48</sup> De Wildt et al. (2005), Marktimperfecties in woningbouw.

<sup>49</sup> DiPasquale en Wheaton (1996), Urban economics and the real estate markets.



de hierna beschreven gedragseffecten, veranderingen in overheidsbeleid, en het rendement op andere investeringen. Als de nieuwbouwwoningen op de markt komen kunnen de marktomstandigheden anders zijn dan toen tot het project werd besloten. Mogelijk is de vraag dan minder dan toen werd verondersteld, of juist verder toegenomen. De woningmarkt kent daarom altijd enige volatiliteit van de prijzen en van de bouwproductie.

Als de prijzen te sterk gaan afwijken van de prijs die gerechtvaardigd is volgens de fundamentele factoren, dan kan een prijscorrectie optreden. De correctie kan bijvoorbeeld worden uitgelokt door een gebeurtenis die het vertrouwen aantast, een rentestijging of een verslechtering van de betaalbaarheid.

Het onderwerp cycliciteit raakt aan de vraag of en wanneer sprake is van bubbelvorming en oververhitting. Deze vraag kan worden beantwoord als de fundamentele factoren die de woningwaarde bepalen kunnen worden vastgesteld, wat bijzonder moeilijk is. Bubbels worden daarom meestal pas achteraf vastgesteld. De huidige prijzen op de koopmarkt kunnen goed verklaard worden door fundamentele factoren zoals de vraag-aanbod verhouding, de rente en de inkomens<sup>50</sup>.

### **2.3. Oorzaken van volatiliteit op de woningmarkt**

Op een aantal oorzaken van volatiliteit in het systeem van de woningmarkt – de wijze waarop vraag en aanbod bij elkaar komen en de voorraad wordt aangepast aan de veranderende vraag – wordt hieronder ingegaan.

#### **Gedragseffecten op de koopmarkt**

De koopwoningmarkt wordt beïnvloed door een aantal gedragseffecten<sup>51</sup> die ertoe bijdragen dat de woningmarkt een weinig efficiënte markt<sup>52</sup> is, waarop prijzen en transacties sterk kunnen fluctueren. Gedragseffecten dragen bij aan speculatieve prijsbewegingen. Dit zijn prijsbewegingen die niet verklaard kunnen worden door de fundamentele factoren die de prijs op lange termijn bepalen zoals de rente en inkomens:

- Consumenten baseren hun verwachtingen over de prijsontwikkeling op de woningmarkt op het heden en het recente verleden. Hierdoor worden in zowel de opgaande als de neergaande fase van de koopmarkt de prijsbewegingen versterkt. De rationele consument die door de economische theorie wordt verondersteld houdt rekening met de mogelijkheid van prijsdaling en stijging, en weet dat de prijsstijging op langere termijn (rekening houdend met de kwaliteitsverbetering door renovaties) niet veel boven de inflatie ligt.
- Uit onderzoek<sup>53</sup> blijkt dat huizenbezitters een afkeer hebben van het nemen van verlies op hun woning. Het gevolg van deze verliesaversie is dat bij daling van de kooprijzen het aantal transacties terugloopt, waardoor de prijsaanpassing vertraagd plaatsvindt.
- Huizenbezitters onderschatten de impliciete woonlasten die samenhangen met het geïnvesteerde eigen vermogen, of overwaarde. De betaalde hypotheeklasten blijken twee keer zwaarder te worden gewogen dan het gederfde rendement op het eigen vermogen. Dit kan ertoe bijdragen dat gerealiseerde overwaarden op woningverkopen makkelijk opnieuw worden besteed op de woningmarkt.

#### **Aanbodbelemmeringen**

Uit onderzoek in de VS blijkt dat vastgoedbubbels vaker ontstaan en het hevigst zijn in de stadsregio's waar aanbodrestricties zijn<sup>54</sup>. Aanpassing van het aanbod aan de vraag kan worden vertraagd of belemmerd door ruimtelijke beperkingen en de (politieke) besluitvorming over

---

<sup>50</sup> CPB (2018), Oververhitting op de Nederlandse huizenmarkt.

<sup>51</sup> Van Dijk, M. (2017), Woningmarkt: het verzachten van de pijn van een hervorming?

<sup>52</sup> CPB (2018), Oververhitting op de Nederlandse huizenmarkt?

<sup>53</sup> Steegmans, J. Hassink, W (2018) Decreasing house prices and household mobility: An empirical study on loss aversion and negative equity.

<sup>54</sup> Glaeser, E. L., Gyourko, J., & Saiz, A. (2008). Housing supply and housing bubbles.

ruimtelijke ordening. Ontwikkelaars, bouwers en grondbezitters (waaronder gemeenten) kunnen er ook belang bij hebben om een woningtekort te handhaven. Dit beperkt de afzetrisico's en vergroot de winstkansen. Partijen kunnen er daarom voor kiezen om beschikbare grond en ontwikkelrechten gefaseerd te benutten voor woningbouw<sup>55</sup>. Zittende bewoners kunnen via de lokale politieke besluitvorming voorkomen dat nieuwe woningbouw plaatsvindt die het woongenot of de woningwaarde aantast.

Bij een stijgende vraag naar woningen worden zoals gezegd niet direct extra woningen gebouwd maar neemt allereerst de prijs van de nieuwbouwwoningen die ontwikkelaars op hun grondposities realiseren toe. Dit komt tot uiting in de investeringen in euro's. In een volgende fase kunnen de aantallen toenemen door versnelde realisatie van geplande projecten op de beschikbare grondposities. Pas als de vraag langere tijd aanhoudt worden nieuwe projecten ontwikkeld<sup>56</sup>. Deze projecten moeten worden getoetst aan het ruimtelijk beleid.

Een noodzakelijke voorwaarde voor een toename van de bouw is plancapaciteit. Daarnaast zullen er marktpartijen gevonden moeten worden die rendabele plannen kunnen ontwikkelen. Het PBL<sup>57</sup> geeft aan dat een mismatch aanwezig lijkt tussen enerzijds de wens van overheden om binnenstedelijk te bouwen, en anderzijds de grondposities van marktpartijen die vaak in buitenstedelijk gebied liggen.

De oplopende bouwkosten als gevolg van schaarste aan personeel en materialen in combinatie met extra duurzaamheids- en bouwkundige eisen kunnen – indien de verkoopprijzen al vastliggen – de winstmarges aantasten.

Bij een residuele grondwaardebepaling worden de grondprijzen verlaagd als de woningprijzen dalen of de bouwkosten toenemen, waarmee ze een anticyclische functie hebben. Wanneer gemeenten de grondprijzen niet aanpassen aan de marktsituatie kan dit de woningbouw negatief beïnvloeden.

Als gevolg van de vertraagde reactie van nieuwbouw op de vraag is het moeilijk om de aanbodelasticiteit vast te stellen: de mate waarin het woningaanbod reageert op een prijsstijging. De prijselasticiteit van het aanbod varieert per periode en is afhankelijk van de gekozen maatstaf (investeringsvolume in euro's of aantal woningen). In de periode voor de crisis (1995-2007) leek het aanbod, uitgedrukt als investeringen in de woningvoorraad, niet te reageren op de stijgende prijzen (elasticiteit nul), en de bouwvergunningen en gereed-gemelde woningen hadden een negatieve elasticiteit. In de periode 2008-2016 daalden zowel de prijzen als de productie (elasticiteit rond één). Een mogelijke verklaring hiervoor is dat het stopzetten van projecten bij een crisis eenvoudiger is dan het realiseren van hogere productie in een hoogconjunctuur<sup>58</sup>.

Tenslotte wees 'Kosten Koper'<sup>59</sup> op het ontbrekende ventiel voor de spanning op de koopmarkt: het aanbod van huurwoningen neemt onvoldoende toe. Het middenhuursegment groeit, maar is nog altijd relatief klein, terwijl de inkomensdoelgroep voor corporaties sinds 2011 is beperkt door de EU- toewijzingsgrens waardoor de (lagere) middeninkomens meer vraag uitoefenen naar koopwoningen.

Ondanks de hierboven beschreven belemmeringen die een snelle aanpassing van de woningvoorraad in de weg staan heeft het woningaanbod zich over een langere periode gezien aangepast aan de toegenomen woningbehoefte. Dit blijkt uit de sterke afname van het

---

<sup>55</sup> Buitelaar, E. & van Schie, M. (2018), Bouwen niet verboden.

<sup>56</sup> De Wildt et al. (2005), Marktimperfecties in woningbouw.

<sup>57</sup> Planbureau voor de leefomgeving (2018), Balans van de leefomgeving.

<sup>58</sup> CPB (2017), Prijselasticiteit van het woningaanbod.

<sup>59</sup> Tweede Kamer 2012-2013 33194 nr. 3

woningtekort sinds 1946, en de stabilisatie van het tekort rond de 2% vanaf 1970 (tabel 2.3.1), ondanks de sterke groei van het aantal huishoudens van ca 2,5 mln in 1945 tot 7,7 mln in 2015<sup>60</sup>.

**Tabel 2.3.1 Woningtekort vanaf 1945**

jaar	Woningtekort	Woningtekort in % van de woningvoorraad
1945*	300.000	14,0%
1960**	217.000	8,0%
1970**	77.100	2,0%
1978*	110.000	2,4%
1986	127.000	2,4%
1990	127.000	2,2%
1994	134.000	2,1%
1998	90.000	1,4%
2002	173.000	2,5%
2005	179.000	2,5%
2006	167.000	2,4%
2010	139.000	1,9%
2012	162.000	2,2%
2015	134.000	1,8%
2016	138.500	1,8%

\*) van der Schaar, J. Groei en bloei van het Nederlandsche volkshuisvestingsbeleid, 1987.

\*\*) Nota Volkshuisvesting 1972 TK 1971-1972 11 784 nr. 1

De meetmethode en definitie van het tekort is in de loop der jaren bijgesteld.

Bron 1986 ev: Primos en WoON.

### Veranderingen in de woningvraag: demografie

Vanuit de woningvraag zijn twee factoren aan te wijzen die bijdragen aan het cyclische karakter van de woningmarkt: schommelingen in de woningbehoefte als gevolg van demografische factoren zoals migratie, en het toenemende belang van doorstromers op de koopmarkt bij een relatieve afname van het aantal starters sinds de jaren 90.

Demografische factoren als geboorten en sterfte zijn goed voorspelbaar. De huishoudensverdunding die afgelopen decennia is opgetreden – van 3,7 personen per huishouden in 1947 naar 2,2 in 2017 – werd mogelijk gemaakt door de groei van de woningvoorraad en past in een voorspelbare maatschappelijke trend. Het migratiesaldo is echter onvoorspelbaar en kan tot een (tijdelijke) oploop van het woningtekort leiden en druk op de sociale huursector.

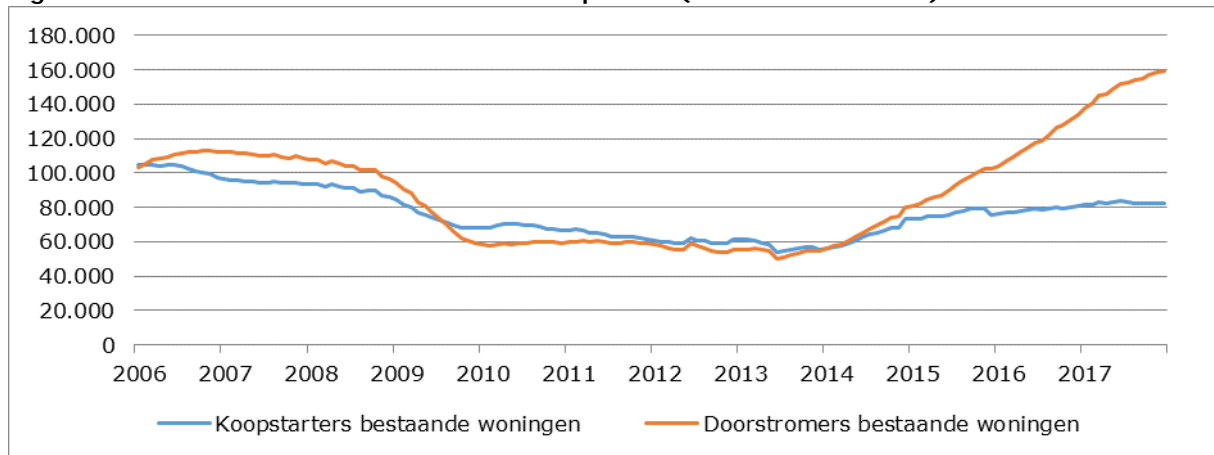
Het aantal en aandeel van de starters is ten gevolge van de vergrijzing sinds de jaren 90 gedaald. De doorstromers wachten op een voor hen gunstig moment – prijsherstel na een periode van prijsdaling, waardoor de restschulden minder een rem zetten op verhuizingen - om hun positie op de woningmarkt te verbeteren. Daarmee versterken ze de prijsstijging. Het toenemend belang van doorstromers sinds 2014 is zichtbaar in figuur 2.3.1. Doorstromers leiden per saldo niet tot een grotere vraag naar woningen (een doorstromer laat immers per definitie ook een woning achter), maar doorstromers verkopen in een hausse nadat ze kopen, en in een baisse andersom<sup>61</sup>. Het kwantitatieve effect van doorstroming op de woningvraag is daarom niet op ieder moment neutraal, en kan een bron van volatiliteit vormen<sup>62</sup>.

<sup>60</sup> De stabiliteit van het woningtekort hangt ook samen met de wijze waarop het tekort sinds 1986 wordt berekend. Dit wordt toegelicht in Hoofdstuk 3.

<sup>61</sup> Kadaster (2018), Woningverkoper heeft ruim half jaar nodig tot overdracht.

<sup>62</sup> Moen, E, Nenov, P, Sniekers, F. (2018), Eerst kopen of eerst verkopen op de woningmarkt, Presentatie ESB 26 maart 2018

**Figuur 2.3.1 Starters en doorstromers in de koopsector (twaalfmaandstotaal)**



Bron: Kadaster. Staat van de woningmarkt 2017

### **Veranderingen in de woningvraag: rente en hypotheekvoorwaarden**

De volatiliteit op de koopmarkt wordt mede mogelijk gemaakt door bewegingen van de rente en de hypotheekvoorwaarden. In tijden van hoogconjunctuur bestaat de neiging om kredietvoorwaarden te versoepelen, en bij laagconjunctuur om ze aan te scherpen, waardoor het cyclische karakter van de koopwoningmarkt wordt versterkt. In de jaren 70 werden groeihypotheek geïntroduceerd, die rekening hielden met verwachte inkomensgroei. Een belangrijk deel van huizenprijsstijgingen die zich tussen 1990 en 2006 in veel landen voordeden hing samen met een ruimere toegang tot krediet<sup>63</sup>. In Nederland werd het hypotheekaanbod rond 1990 uitgebreid met aflossingsvrije- en spaarhypotheek, en werden meer hypotheek op twee inkomens afgesloten.

De fiscale aftrekbaarheid van hypotheekrente draagt bij aan relatief hoge LTV's en woningprijzen. De hoge LTV's in Nederland tot 2008 leidden na de woningmarktcrisis van 2008 tot een fors aantal hypotheek dat onder water stond. Dit heeft bijgedragen aan een lagere doorstroming op de koopmarkt, en had negatieve effecten op de consumptie en de economische groei.

## **2.4 Samenhang woningmarkt, woningbouw en economie**

In de vorige paragraaf is ingegaan op bronnen van volatiliteit binnen het systeem van de woningmarkt. In deze paragraaf wordt de wisselwerking tussen woningmarkt, bouw en economische conjunctuur belicht.

In tabel 2.4.1 zijn de cycli van de landprijzen, nieuwbouw en conjunctuur in de VS getoond vanaf 1818. De toppen in de cycli lagen dicht bij elkaar, omdat de cycli met elkaar verweven waren. De bouw vormde een belangrijke sector binnen de economie en reageerde sterk op de woningprijzen. Het voorbeeld van de VS illustreert dat de cycli sterk kunnen samenhangen. De samenhang wordt beïnvloed door factoren zoals ruimtelijke beperkingen, en de overheidsinvloed op de economie en op de financiële sector.

<sup>63</sup> Pavlidis et al. (2016) Episodes of exuberance in housing markets: in search of the smoking gun; CPB (2018). Oververhitting op de Nederlandse huizenmarkt?

Tabel 2.4.1 Cycli van de woningmarkt, bouw en economie, VS 1800-2008.

Pieken in grondwaarde cyclus	Interval (in jaren)	Pieken in bouwcyclus	Interval (in jaren)	Pieken in economische cyclus	Interval (in jaren)
1818	--	--	--	1819	--
1836	18	1836	--	1837	18
1854	18	1856	20	1857	20
1872	18	1871	15	1873	16
1890	18	1892	21	1893	20
1907	17	1909	17	1918	25
1925	18	1925	16	1929	11
1973	48	1972	47	1973	44
1979	6	1978	6	1980	7
1989	10	1986	8	1990	10
2006	17	2006	20	2008	18

Bron: Foldvary, F., The Depression of 2008

Vóór de Tweede Wereldoorlog hadden bouwgolven een duidelijk herkenbare regelmaat. De golf lengte was toen ongeveer 18 jaar. Na 1945 verdween de regelmaat, mede ten gevolge van overheidsingrijpen<sup>64</sup>.

Cycli op de woningmarkt kunnen zeer lang duren. De schattingen van de lengte variëren per land en per periode. Eerder onderzoek laat zien dat vastgoedcycli ongeveer vier tot twaalf jaar duren, met een gemiddelde van circa 8 jaar<sup>65</sup>. Anderen<sup>66</sup> vonden een cyclus van 18 jaar. Brunnermeier et al. (2017) schatten een gemiddelde lengte van een boom-periode op de huizenmarkt van 5 jaren, met een minimale lengte van 10 maanden en een maximale lengte van bijna 27 jaar. Perioden van busts zijn korter: De gemiddelde lengte is ongeveer 1 jaar met een minimale lengte van een maand en een maximale lengte van bijna 8 jaar.

De beïnvloedingsrelaties tussen woningmarkt, bouw en economie zijn complex. De volgende relaties worden in dit hoofdstuk belicht, zonder compleet te willen zijn. Op de rente wordt bijvoorbeeld niet ingegaan.

- Inkomens en huizenprijzen
- Huizenprijzen en consumptie
- Huizenprijzen en BBP-cyclus
- Woningbouw en conjunctuur

### Inkomens en huizenprijzen

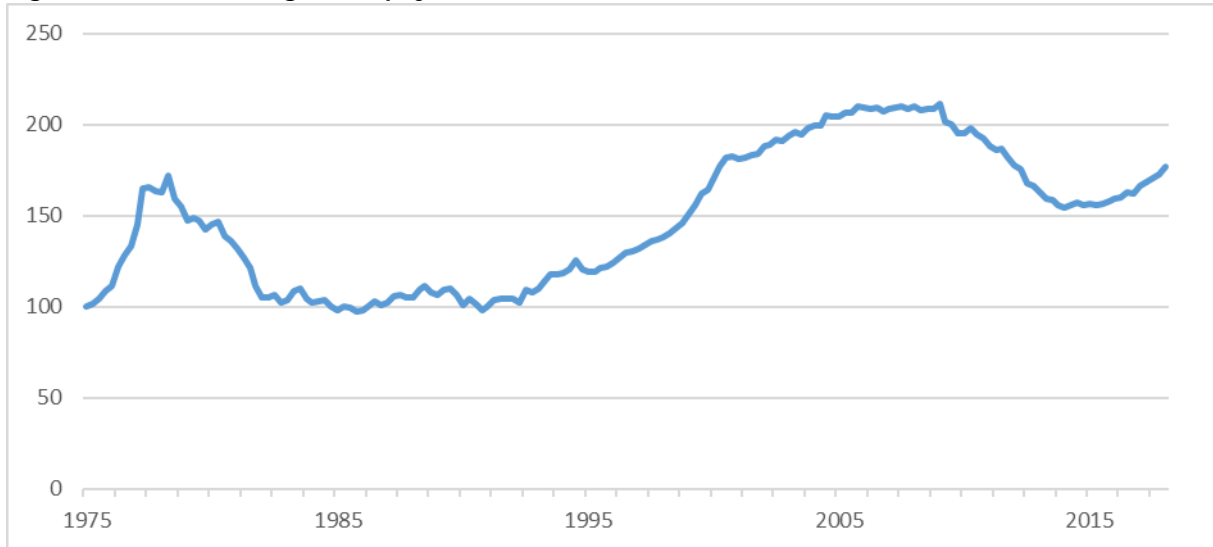
Figuur 2.4.1 toont de veranderingen in de verhouding tussen huizenprijzen en besteedbaar inkomen, waarbij deze verhouding in 1975 op 100 is gesteld. De twee woningmarktcrises in 1978 en 2008 werden in Nederland voorafgegaan door een periode met sterk stijgende huizenprijzen in verhouding tot het besteedbaar inkomen. De verhouding tussen huizenprijzen en besteedbaar inkomen lag in 2015 nog ruim onder de piek van 2008. Na 2015 zijn de huizenprijzen wel sterker toegenomen dan de besteedbare inkomens.

<sup>64</sup> Priemus, H, van Miltenburg A.J.M. (1991). Rol van de overheid op de bouwmarkt in de jaren 90.

<sup>65</sup> RICS (1999). The UK property cycle – a history from 1921 to 1997

<sup>66</sup> Foldvary, F. (2007), The depression of 2008

**Figuur 2.4.1 Verhouding huizenprijzen en besteedbaar inkomen (index, 1975=100)**



Bron: Fed Dallas

Niet alleen de hoogte van de inkomens maar ook de verhouding tussen het aantal vaste en tijdelijke arbeidscontracten is van invloed op de woningmarkt. Na de crisis van 2008 nam het aantal tijdelijke contracten en ZZP-ers toe. Deze groep kwam niet altijd in aanmerking voor een hypotheek. Nu de economie aantrekt neemt het aandeel werknemers met een vast contract toe, en verbeteren de inkomens van de tijdelijke contracten en zzp-ers. Daarnaast zijn speciale hypotheekproducten ontwikkeld voor deze groep, waardoor de toegang tot de koopwoningmarkt is verbeterd.

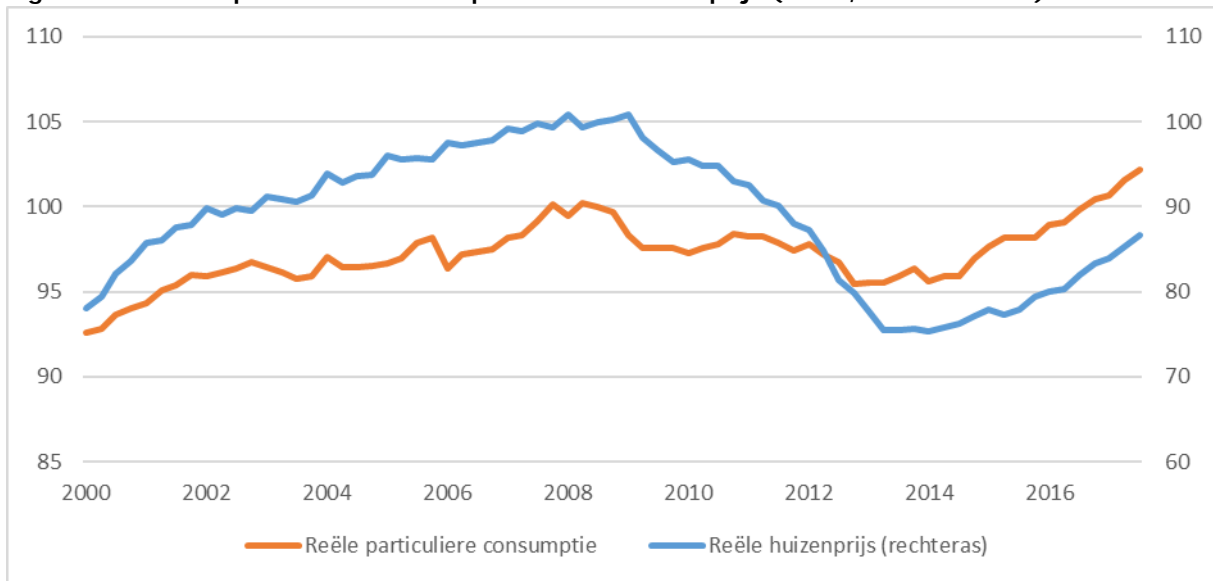
### **Huizenprijsstijging en consumptie**

De OECD vond voor 1990-2002 een positief verband tussen de hypotheekschuld (als percentage van het BBP) en het effect van huizenprijsstijging op de consumptie, waarbij Nederland op beide hoog scoorde. Een deel van de verklaring van het gevonden verband is de mate van ontwikkeling van de hypotheekmarkt, die tot uiting komt in de diversiteit, verkrijgbaarheid en transparantie van het hypotheekaanbod en de hoogte van de Loan to value (LTV). De bevinding van de OECD wordt voor Nederland bevestigd door recenter onderzoek van DNB. Nederland wordt gekenmerkt door een relatief hoge hypotheekschuld ten opzichte van het nationaal inkomen (BBP) als gevolg van hoge LTV's en ca 60% eigen woningbezit. Hierdoor is er een substantieel effect van huizenprijsmutaties op de particuliere consumptie. Stijgende huizenprijzen dragen bij aan de consumptie door een hoger consumentenvertrouwen, extra kredietverlening (het onderpandeffect<sup>67</sup>) en vermogensgroei. DNB vond dat de voor Nederland op macro-economisch niveau gevonden relatie tussen de reële huizenprijs en de reële consumptie impliceert dat ruim 40% van de cumulatieve consumptiegroei sinds 2014 (rond 6%) kan worden toegeschreven aan de toename van de reële huizenprijs. De samenhang wordt geïllustreerd in figuur 2.4.2. Uit panelonderzoek<sup>68</sup> blijkt evenwel geen directe relatie tussen huizenprijsveranderingen en consumptie. De causaliteit loopt mogelijk via achterliggende gemeenschappelijke verklaringen zoals verbeterde inkomens(verwachtingen) en consumentenvertrouwen.

<sup>67</sup> Almeida, H., Campello, M., & Liu, C. (2006). The financial accelerator: evidence from international housing markets.

<sup>68</sup> Bijlsma, M, Mocking, R. (2017). The impact of housepriceshocks on the consumption of Dutch homeowners and renters.

**Figuur 2.4.2 Reële particuliere consumptie en reële huizenprijs (index, 2008 K3 =100)**



Bron: CBS

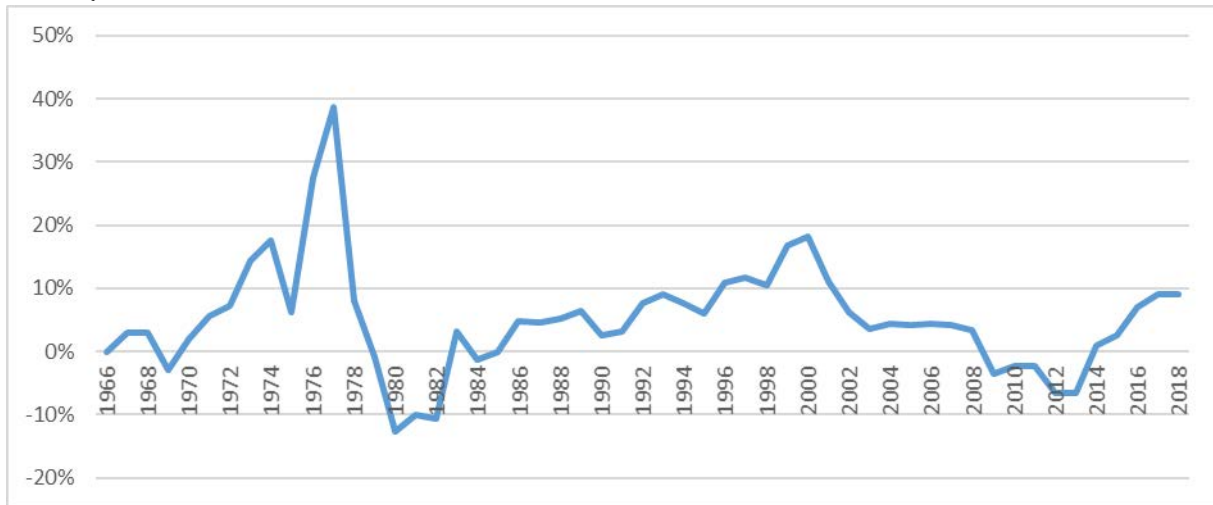
Als huizen minder snel onder water staan, heeft een daling van huizenprijzen minder effect op de consumptie. Daarom heeft het vorige kabinet lagere maximale leenpercentages ingevoerd en de fiscale faciliteit voor nieuwe gevallen beperkt tot leningen die binnen 30 jaar minimaal annuïtair worden afgelost, en het maximale tarief verlaagd waartegen de aftrekbare kosten eigen woning, waaronder de hypotheekrenteaftrek, in aanmerking worden genomen. Het huidige kabinet versnelt deze afbouw van het maximale aftrektarief.

### Huizenprijzen en conjunctuur

Figuur 2.4.3 zoomt dieper in op de laatste cyclus in Nederland. In het decennium voor 2008 gingen grote prijsstijgingen samen met een relatief hoge economische groei. Vanaf 2008 tot 2013 was er weinig economische groei en daalden de huizenprijzen. Vanaf 2013 groeien zowel het reële BBP als de reële huizenprijzen<sup>69</sup>. De OECD stelt dat de huizenprijscyclus voor 18 OECD-lidstaten vanaf 1971 tot 2004 enige tijd achterloopt op de economische BBP-cyclus.

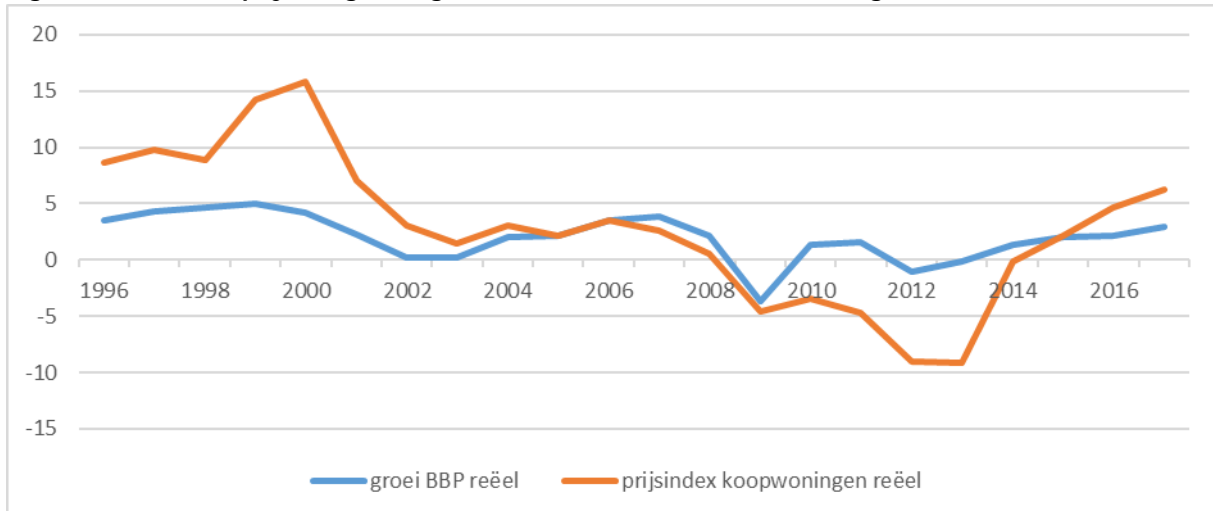
<sup>69</sup> Deze prijsindexen houden geen rekening met de kwaliteitstoename door renovaties. In de Amerikaanse literatuur wordt het prijseffect van renovaties in de bestaande voorraad op 2% per jaar geschat.

**Figuur 2.4.3. Jaarlijkse prijsmutatie bestaande koopwoningen 1966-2018 (niet gecorrigeerd voor inflatie)**



Bron BZK/VROM DGVH, (2018 prognose DNB)

**Figuur 2.4.4 Huizenprijzen (gecorrigeerd voor inflatie) en economische groei (reëel)**



Bron: CBS

### Woningbouw en conjunctuur

De bouwsector speelt een belangrijke rol in de wisselwerking tussen de woningmarkt en de economische conjunctuur. De bouwsector was in 2005 verantwoordelijk voor 4,8% van het BBP (hiervan is circa de helft gerelateerd aan de woningbouw). Dit is weliswaar een halvering ten opzichte van 1970 (CBS), maar nog altijd omvangrijk.

Voor wat betreft de mogelijke samenhang van de woningbouw en BBP in Nederland bestaat geen eenduidig beeld. In vrijwel alle naoorlogse recessies wordt de daling van de bedrijvigheid ingezet met een daling van de investeringen in woningen en bedrijfsgebouwen. Het verschijnsel dat de meeste recessies worden voorafgegaan door het oplopen van de rente, speelt hierbij een belangrijke rol<sup>70</sup>.

<sup>70</sup> Priemus, H, van Miltenburg, A.J.M. (1991), Discontinuïteit in de bouw: Integratie tussen micro- en macro analyse



Het EIB<sup>71</sup> vond in 2003 dat de bouwproductie dezelfde cyclus rond de trendmatige groei kent als het BBP. In 2004 concludeerde het TNO<sup>72</sup> vervolgens dat de woningbouw vooruitloopt op de conjunctuurcyclus en in 2005 gaf het OTB<sup>73</sup> aan dat in de periode 1954-2003 voor 56% van alle kwartalen geldt dat een stijging (of daling) van het BBP gelijktijdig optreedt met een stijging (of daling) van de reële bouwsom van de woningbouw. Enige samenhang tussen BBP en bouwsom was dus aanwezig, maar de relatie was niet heel sterk.

## 2.5 Conclusies

Tot medio jaren 90 had de overheid een grote invloed op de bouwproductie door subsidies en woningwetgevingen. Hiermee werd een hoge productie bereikt oplopend tot ruim 100 duizend woningen. De woningbouw fluctueerde als gevolg van veranderingen van de beschikbare middelen op de rijksbegroting en de beschikbare bouwcapaciteit. In de economische crisis rond 1980 voerde de overheid een anticyclisch bouwbeleid, dat vanwege de hoge kosten en het afgenomen woningtekort werd beëindigd. Een bijkomende overweging was het timingsprobleem bij overheidsinterventies in de bouw, waarbij een risico bestaat op een onbedoeld procyclisch effect.

In de jaren 90 werd overheidssubsidie voor woningbouw beëindigd en kreeg de eigenwoningsector een dominante positie in de voorraad en in de jaarlijkse bouwproductie. Het woningaanbod blijkt vanaf jaren 90 op korte termijn weinig te reageren op de woningprijzen. Aanbodbeperkingen vormen een van de verklaringen. Aanbodbeperkingen kunnen voortkomen uit ruimtelijk beleid en door gedrag van marktpartijen en overheden gericht op hogere opbrengsten en minder risico's.

In de wederopbouwjaren werden grondkosten gesubsidieerd. In de jaren 90 werden vaste grondkostensubsidies per woning gehanteerd. Nu worden de grondkosten volledig door de afnemers betaald. De residuele grondwaardebepaling die in jaren 90 is ingevoerd door gemeenten trok een groot deel van de opbrengst maar ook van de risico's naar de gemeente. De crisis van 2008 heeft dit model hard geraakt. Veel gemeenten zijn daarom afgestapt van een actief grondbeleid en voeren een faciliterend grondbeleid. Daarbij is een punt van aandacht of er tijdig voldoende plancapaciteit beschikbaar komt die rendabel ontwikkeld kan worden.

Over een langere periode bezien – vanaf 1946 – kan geconcludeerd worden dat het aanbod de vraag grosso modo wel heeft gevolgd. Dit blijkt uit de sterke afname van het woningtekort sinds 1946, en de stabilisatie van het tekort rond de 2% vanaf 1970, ondanks de sterke groei van het aantal huishoudens van ca 2,5 mln in 1945 tot 7,7 mln in 2015<sup>74</sup>. In de wederopbouwperiode speelde het budgetmechanisme (overheidsplanning van de woningproductie gebaseerd op demografische ramingen, en subsidiëring) hierbij een hoofdrol, en vanaf de jaren 80 werd in toenemende mate vertrouwd op het marktmechanisme.

Landen met een relatief hoge hypotheekschuld zijn gevoeliger voor een rentestijging, en de effecten van huisprijsdalingen op de economische conjunctuur zijn daar sterker. Sinds de crisis van 2008 is de kwetsbaarheid van eigenaar-bewoners en de financiële sector verminderd door beperkingen op het leenvermogen en invoering van de aflossingsverplichting om de aftrekbare kosten eigen woning in aanmerking te mogen nemen. Er zijn echter ook nieuwe uitdagingen op de woningmarkt, zoals een groot eigen vermogen dat wereldwijd naar rendement zoekt en hiermee bijdraagt aan woningprijsstijgingen, maar ook weer snel teruggetrokken kan worden als andere beleggingsvormen aantrekkelijker worden.

---

<sup>71</sup> Zuidema, M.V. (2003). Economische groei en bouwproductie.

<sup>72</sup> De Bruijn, P.J.M., Manshanden, W.J.J. & Wijnen, W. (2004). Bouwprognoses 2003-2008: regionalisering en cycli in de bouw.

<sup>73</sup> De Wildt et al. (2005) Marktimperfecties in woningbouw.

<sup>74</sup> De stabiliteit van het woningtekort hangt ook samen met de wijze waarop het tekort sinds 1986 wordt bepaald. Dit wordt toegelicht in Hoofdstuk 3.

### 3. Woningbehoefte, plancapaciteit en het woningtekort

De beschikbaarheid van voldoende woningen op de juiste plek staat in de belangstelling. Op veel plekken vinden mensen het moeilijk om een huis te vinden dat past bij hun wensen en mogelijkheden. Hoe groot deze behoefte aan woningen is hangt af van onder andere demografische ontwikkelingen. In 2030 zal het aantal huishoudens naar verwachting gegroeid zijn tot 8,5 miljoen, waarmee de behoefte aan woningen naar alle waarschijnlijkheid toeneemt met 667 duizend voor de periode 2017-2030. Om deze behoefte aan woningen te accommoderen gaan naar opgave van de provincies en trends in de bouwproductie (Primos-prognose 2018) in diezelfde periode 883 duizend woningen gebouwd worden en 182 duizend gesloopt, waardoor de huidige voorraad aan woningen zal toenemen met 701 duizend. Het tekort aan woningen neemt hiermee af van 242 duizend (3,2%<sup>75</sup>) in 2017 naar 221 duizend (2,6%) in 2030. De berekening van het tekort kent onzekerheden, afhankelijk van de veronderstellingen ligt de omvang van het tekort tussen de 2,7% en 3,3% van de voorraad.

Om aan de woningbehoefte tegemoet te komen moeten er de komende jaren meer woningen worden gebouwd. Daarvoor zijn bouwgronden (plancapaciteit) nodig. Om te bepalen welke uitbreiding van de plancapaciteit<sup>76</sup> nodig is brengen het Rijk, provincies, regio's en gemeenten de woningbehoefte voor de lange termijn in kaart. Hier gaat paragraaf 3.1 op in. In paragraaf 3.2 wordt verslag gedaan van de inventarisatie plancapaciteit die in februari dit jaar is gehouden en in de zomer van 2018 is geüpdatet met cijfers tot en met 2030. De plancapaciteit wordt daarbij geconfronteerd met de woningbehoefte en de ontwikkeling van de woningvoorraad. Is er genoeg bouwgrond om te bouwen en zijn er genoeg bouwplannen om aan de behoefte te voldoen? In paragraaf 3.3 wordt ingegaan op on(der)benutte plancapaciteit; hoeveel bouwgronden zijn bestemd en/of vergund waar nog niet (volledig) is gebouwd? Tot slot gaat paragraaf 3.4 in op de raming van het woningtekort.

#### 3.1 Woningbehoefte volgens twee demografische groeiscenario's

Het aantal inwoners in Nederland zal naar verwachting met 853 duizend (5%) toenemen tot 17,9 miljoen in 2030. Het aantal huishoudens neemt in de nieuwste prognose toe met 679 duizend (8,7%) tot 8,5 miljoen in 2030. Dit is een toename van 50 duizend extra huishoudens ten opzichte van de vorige prognose.

Prognoses zijn omgeven met onzekerheden waardoor de groei van het aantal huishoudens die uiteindelijk de woningbehoefte bepaalt hoger of lager kan uitvallen. Voor de nieuwe prognose is volgens twee demografische groeiscenario's de woningbehoefte bepaald. De bevolkingsprognose van het CBS (2017) is voorzien van een hoge- en lage demografische groeivariant<sup>77</sup> voor de periode tot 2030. Hierdoor ontstaat er een bandbreedte in de huishoudensprognose van 137 duizend huishoudens minder dan in de trendraming tot 150 duizend huishoudens meer dan in de trendraming in de periode tot 2030 (zie figuur 3.1.1). Dit betekent dat met 67% zekerheid het aantal huishoudens in 2030 uitkomt tussen de 8,3 en 8,6 miljoen.

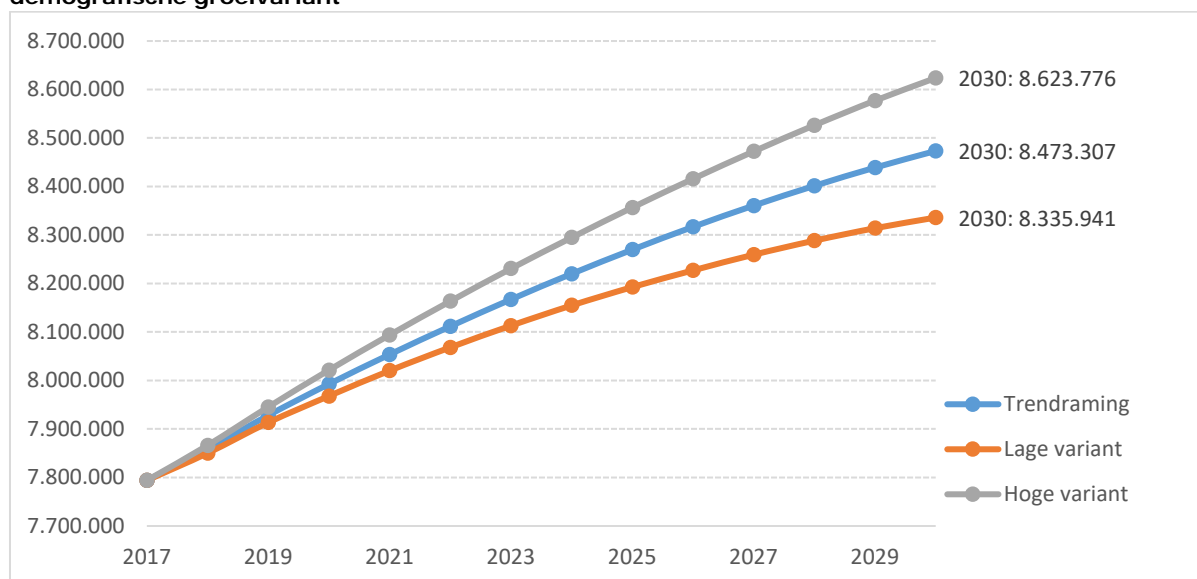
---

<sup>75</sup> Verderop in dit hoofdstuk wordt een herziening van de berekening van het woningtekort gepresenteerd waarbij meer gebruik wordt gemaakt van feitelijke registraties. Op basis van een ongewijzigde berekeningsmethodiek zou het tekort in 2017 uitkomen op 2,6%.

<sup>76</sup> Plancapaciteit is de gereserveerde ruimte voor woningbouw (nieuwbouwcapaciteit). Deze wordt onderverdeeld in harde plancapaciteit (vigerende bestemmingsplan) en zachte plancapaciteit (geen directe bouwtitel). Zie figuur 3.3.2 voor overzicht fasen in het ontwikkelproces van zachte tot harde plancapaciteit

<sup>77</sup> De twee demografische groeiscenario's zijn bepaald door gebruik te maken van een 67% betrouwbaarheidsinterval rondom de CBS bevolkingsprognose. Deze kansverdeling is ook een prognose, aangezien deze gebaseerd is op aannamen waarvan de geldigheid onzeker is.

**Figuur 3.1.1 Prognose huishoudensomvang Nederland periode 2017-2030 volgens hoge en lage demografische groeivariant**



Bron: Primos 2018.

### Ontwikkeling aantal huishoudens tot 2030

Het totaal aantal huishoudens zal volgens de trendraming met 679 duizend (8,7%) toenemen tot 8,5 miljoen in 2030. Deze toename betreft voornamelijk alleenstaanden en 65-plussers. Het aantal alleenstaanden zal met 16,8% toenemen tegenover een toename van 7,5% van de samenwonenden zonder kinderen. Het aantal samenwonenden met kinderen zal licht afnemen. Naar leeftijd zit de grootste groei in de categorie 65 jaar en ouder. Dit aantal zal met 36,3% fors toenemen in de periode tot 2030. Het aantal 30 tot 45-jarigen groeit ook nog met 8,6% terwijl de leeftijdsgroep 45 tot 64-jarigen afneemt met 8,8% in diezelfde periode. Het aantal jonge inwoners beneden de 30 jaar zal beperkt toenemen. De grijze druk<sup>78</sup> bedraagt momenteel 31% en zal naar verwachting stijgen tot 42% in 2030. De groene druk<sup>79</sup> zal nagenoeg gelijk blijven met 37%.

**Tabel 3.1.1 Ontwikkeling huishoudens naar type en leeftijd, 2017-2030**

Samenstelling huishoudens	2017	2030	Toename 2017-2030	Procentuele toename 2017-2030
<i>Type</i>				
Alleenstaand	2.961.000	3.459.000	497.000	16,8%
Eenoudergezinnen	562.000	589.000	27.000	4,8%
Samenwonend met kinderen	2.024.000	2.006.000	-18.000	-0,9%
Samenwonen zonder kinderen	2.206.000	2.372.000	166.000	7,5%
Overige HH	41.000	48.000	6.000	14,7%
<i>Leeftijd</i>				
< 30 jaar	950.000	962.000	13.000	1,3%
30-44 jaar	1.801.000	1.957.000	155.000	8,6%
45-64 jaar	2.926.000	2.669.000	-258.000	-8,8%
65+	2.117.000	2.886.000	769.000	36,3%
<b>Totaal huishoudens</b>	<b>7.794.000</b>	<b>8.473.000</b>	<b>679.000</b>	<b>8,7%</b>

Bron: Primos 2018.

<sup>78</sup> De grijze druk geeft de verhouding weer tussen het aantal personen van 65 jaar of ouder en het aantal personen van 20 tot 65 jaar. Dit cijfer geeft inzicht in de verhouding van de ouderen tot het werkende deel van de bevolking (CBS, 2018).

<sup>79</sup> De groene druk geeft de verhouding weer tussen het aantal personen van 20 jaar of jonger en het aantal personen van 20 tot 65 jaar. Dit cijfer geeft inzicht in de verhouding van de jeugd tot het werkende deel van de bevolking (CBS, 2018).

### Ontwikkeling woningbehoefte tot 2030

De ontwikkeling van het aantal huishoudens bepaalt overwegend de vraag naar woningen. De toename van het aantal huishoudens vertaalt zich echter niet rechtstreeks in de toename van de woningbehoefte. Een deel van de huishoudens woont in een zogeheten Bewoonde Andere Ruimte<sup>80</sup> (BAR). De woningbehoefte zal volgens de trendraming met 667 duizend (8,8%) toenemen tot 2030. Meer dan driekwart (77%) van deze toename heeft betrekking op de periode tot aan 2025. In de hoge groeivariant zal de vraag naar woningen tot 2030 met 801 duizend (10,5%) toenemen en volgens het lage groeiscenario met 541 duizend (7,1%).

Het grootste deel van de behoefte aan woningen beslaat de provincies Noord- en Zuid-Holland. Daar neemt de vraag naar woningen in de periode 2017-2030 toe met respectievelijk 166 en 169 duizend woningen. In de provincie Noord-Brabant is er een behoefte aan 92 duizend woningen tot 2030, gevolgd door de provincie Utrecht met een toename van de behoefte van 77,5 duizend (zie tabel 3.1.2).

**Tabel 3.1.2 Ontwikkeling prognose woningbehoefte per provincie, 2017-2030**

Woningbehoefte per provincie	Toename 2017-2030	% toename 2017-2030
Groningen	12.000	4,5%
Friesland	11.000	3,9%
Drenthe	10.000	4,6%
Overijssel	25.000	5,2%
Flevoland	31.000	18,5%
Gelderland	65.000	7,4%
Utrecht	77.500	13,9%
Noord-Holland	166.000	12,6%
Zuid-Holland	169.000	10,2%
Zeeland	5.000	2,9%
Noord-Brabant	92.000	8,4%
Limburg	2.500	0,5%
<b>Totaal Nederland</b>	<b>666.500</b>	<b>8,8%</b>

Bron: Primos 2018

De vraag naar woningen doet zich het sterkst voor in de Metropoolregio Amsterdam (MRA), de regio's Den Haag en Rotterdam en in de regio Utrecht. Zo is er tot 2030 behoefte aan 171 duizend woningen in de MRA en 65,5 duizend in de regio Den Haag. In de regio Rotterdam zal de vraag naar woningen toenemen met 49 duizend en in de regio Utrecht is er behoefte aan 51 duizend woningen voor de periode 2017-2030. Voor de spanningsregio's als totaal groeit de behoefte naar woningen volgens de prognose met 398,5 duizend tot 2030; dit is 60% van de totale landelijke groei van de woningbehoefte.

**Tabel 3.1.3 Ontwikkeling prognose woningbehoefte per spanningsregio, 2017-2030**

Spanningsregio	Toename 2017-2030	Procentuele toename 2017-2030
Groningen	10.500	10,4%
MRA	171.000	14,9%
Regio Amersfoort	22.000	13,5%
Regio Den Haag	65.500	13,0%
Regio Eindhoven	29.500	8,7%
Regio Rotterdam	49.000	8,5%
Regio Utrecht	51.000	15,4%
Totaal spanningsregio's	398.500	12,6%
<i>Rest van Nederland</i>	<i>268.000</i>	<i>6,0%</i>
<b>Totaal Nederland</b>	<b>666.500</b>	<b>8,8%</b>

Bron: Primos 2018

<sup>80</sup> De Bewoonde Andere Ruimte (BAR) is een containerbegrip en bevat alle huishoudens die staan ingeschreven op a) een niet-verblijfsobject (niet-VBO) (woonboot, woonwagen) of b) een verblijfsobject (VBO) zonder woonfunctie (kantoor, winkel of bedrijfspand) of c) op een verblijfsobject met woonfunctie waar ook nog een of meerdere andere huishoudens staan ingeschreven (inwonende huishoudens).

### Ontwikkeling woningvoorraad tot 2030

In 2017 zijn er 7,686 miljoen woningen in Nederland. Voor de periode tot 2030 is een groei van de woningvoorraad geraamd op basis van geldende bouwprogramma's van 701 duizend woningen (9,1%). De woningvoorraad zal hiermee naar alle waarschijnlijkheid toenemen tot 8,387 miljoen woningen in 2030. Om deze groei te realiseren is een nieuwbouwopgave geraamd van 883 duizend woningen<sup>81</sup> (zie tabel 3.1.4). Het aantal onttrekkingen en sloop is hierbij trendmatig geraamd op 182,5 duizend. Dit komt neer op een jaarlijkse nieuwbouwopgave van gemiddeld 68 duizend woningen voor de periode 2017-2030. De grootste opgave qua woningbehoefte beslaat de periode tot 2025, waarvoor de jaarlijkse productie tot aan 2025 geraamd wordt op gemiddeld 75 duizend per jaar. Met de geraamde nieuwbouw wordt voorzien in de toename van de woningbehoefte tot 2030.

**Tabel 3.1.4 Ontwikkeling prognose woningvoorraad per provincie, 2017-2030**

Provincie	Voorraad 2017	Nieuwbouw 2017-2030	Sloop 2017-2030	Voorraad 2030	Ontwikkeling voorraad 2017-2030
Groningen	276.500	24.500	9.000	292.500	15.500
Friesland	296.500	19.500	7.000	309.000	12.500
Drenthe	219.000	15.000	4.500	230.000	11.000
Overijssel	497.500	40.500	13.000	524.500	27.000
Flevoland	164.000	30.500	1.500	193.500	29.500
Gelderland	888.000	85.000	15.500	957.500	69.500
Utrecht	554.500	89.500	14.500	629.500	75.000
Noord-Holland	1.307.500	208.000	32.500	1.483.000	175.500
Zuid-Holland	1.666.500	219.500	53.000	1.833.500	167.000
Zeeland	184.500	11.000	4.000	191.000	6.500
Noord-Brabant	1.104.500	122.500	18.000	1.208.500	104.500
Limburg	527.000	17.500	10.000	534.500	7.000
<b>Totaal Nederland</b>	<b>7.686.000</b>	<b>883.000</b>	<b>182.500</b>	<b>8.387.000</b>	<b>701.000</b>

Bron: Primos 2018

Er zal de komende jaren vooral gebouwd gaan worden in de provincies Noord- en Zuid-Holland en Noord-Brabant. De komende 13 jaar zal de nieuwbouw in de provincies Noord- en Zuid-Holland moeten toenemen met respectievelijk 208 en 219,5 duizend woningen om aan de vraag te voldoen. Dit betekent een gemiddelde nieuwbouwproductie van respectievelijk 16 en 17 duizend woningen per jaar. In 2015 betrof de nieuwbouwproductie in Noord-Holland 11,3 duizend, in 2016 was dit opgelopen naar 11,7 duizend en in 2017 was de nieuwbouw 12 duizend. In Zuid-Holland werden er in 2015 11,1 nieuwbouwwoningen gerealiseerd, in 2016 waren dit er 12,9 duizend en in 2017 werden er 14,6 duizend nieuwbouwwoningen opgeleverd.

In Noord-Brabant is de nieuwbouwproductie geraamd op 122,5 duizend voor de periode tot 2030, wat een gemiddelde jaarlijkse opgave van 9.400 nieuwe woningen betekent. De afgelopen jaren is er in Noord-Brabant respectievelijk 7,7 duizend in 2015, 8,4 duizend in 2016 en 11,4 duizend nieuwbouwwoningen in 2017 gerealiseerd.

Ook in de provincie Utrecht zal de voorraad woningen uitgebreid gaan worden de komende jaren met een geraamde nieuwbouwopgave van 89,5 duizend. Dit komt neer op een gemiddelde jaarlijkse nieuwbouw van 6,9 duizend woningen. Ter vergelijking: in de afgelopen jaren betrof de jaarlijkse nieuwbouwproductie 4,3 duizend (2015), 6,0 duizend (2016) en 6,5 duizend (2017).

De geraamde nieuwbouw en voorraadontwikkelingen per spanningsregio zijn in tabel 3.1.5 weergegeven. In totaal wordt verwacht dat er 494 duizend nieuwe woningen gaan worden gerealiseerd tot 2030 tegenover een totale nieuwbouw van 883 duizend in heel Nederland. In de spanningsregio's gaat 56% van de totale opgave aan nieuwbouw plaatsvinden tot 2030.

<sup>81</sup> De nieuwbouwopgave betreft ook andere toevoegingen dan nieuwbouw, zoals transformatie van niet-woongebouwen en woningsplitsingen.

**Tabel 3.1.5 Ontwikkeling woningvoorraad per spanningsregio, 2017-2030**

Spanningsregio	Voorraad 2017	Nieuwbouw 2017-2030	Sloop 2017-2030	Voorraad 2030	Ontwikkeling voorraad 2017-2030
Groningen	101.000	17.000	5.500	112.500	11.000
MRA	1.129.000	208.000	30.000	1.307.000	178.000
Regio Amersfoort	165.000	25.500	3.000	187.500	22.500
Regio Den Haag	506.500	80.000	23.000	564.000	57.000
Regio Eindhoven	338.000	40.500	5.500	373.000	34.500
Regio Rotterdam	584.000	64.000	17.000	631.000	47.000
Regio Utrecht	325.500	59.500	10.500	374.000	48.500
<b>Totaal spanningsregio's</b>	<b>3.149.500</b>	<b>494.000</b>	<b>95.000</b>	<b>3.548.500</b>	<b>399.000</b>
<i>Rest van Nederland</i>	<i>4.537.000</i>	<i>389.500</i>	<i>87.500</i>	<i>4.838.500</i>	<i>302.000</i>
<b>Totaal Nederland</b>	<b>7.686.000</b>	<b>883.000</b>	<b>182.500</b>	<b>8.387.000</b>	<b>701.000</b>

Bron: Primos 2018

### 3.2 Plan capaciteit en confrontatie woningbehoefte tot 2030

Op basis van de geïnventariseerde cijfers<sup>82</sup> is er landelijk gezien voldoende plan capaciteit, hard en zacht tezamen, om zowel aan de prognose van de woningbehoefte als in de toename van de woningvoorraad te voorzien. Uitzonderingen vormen de provincies Zuid-Holland en Overijssel. Oorzaak ligt hier echter in het ontbreken van zachte plannen in de door Overijssel gehanteerde systematiek van planinventarisatie, terwijl de Zuid-Hollandse cijfers met name voor de periode na 2024 niet compleet zijn. Voor heel Nederland is er voor 793,5 duizend woningen aan beschikbare bouwgrond. Hiermee wordt 119% van de woningbehoefte gedekt (zie Tabel 3.2.1). Regionaal zijn er wel verschillen.

**Tabel 3.2.1 Toename van de woningbehoefte, woningvoorraad en netto plan capaciteit per provincie, 2017-2030**

Provincie	Toename 2017-2030			Verschil behoefte versus	
	<i>Prognose behoefte</i>	<i>Prognose voorraad</i>	<i>Netto plan capaciteit*</i>	<i>Prognose voorraad</i>	<i>Netto plan capaciteit</i>
Groningen	12.000	15.500	16.500	3.500	4.500
Friesland	11.000	12.500	15.000	1.500	4.000
Drenthe	10.000	11.000	14.500	1.000	4.500
Overijssel	25.000	27.000	23.000	2.000	-2.000
Flevoland	31.000	29.500	38.000	-1.500	7.000
Gelderland	65.000	69.500	77.500	4.500	12.500
Utrecht	77.500	75.000	81.500	-2.500	4.000
Noord-Holland	166.000	175.500	213.000	9.500	47.000
Zuid-Holland**	169.000	167.000	158.500	-2.000	-10.500
Zeeland	5.000	6.500	10.500	1.500	5.500
Noord-Brabant	92.000	104.500	119.500	112.500	27.500
Limburg	2.500	7.000	26.000	4.500	23.500
<b>Totaal</b>	<b>666.500</b>	<b>701.000</b>	<b>793.500</b>	<b>4.500</b>	<b>127.000</b>

Voor een goed begrip van de cijfers over de plan capaciteit dient de gehele ABF rapportage en bijlage gelezen te worden.

\* Netto plan capaciteit = bruto plan capaciteit minus de sloopplannen.

1. De provincie Overijssel inventariseert geen zachte plannen en meldt dat er voldoende zachte plannen zijn.

2. In de provincie Gelderland is het beeld in de jaren 2025/2027 t/m 2029 niet volledig beschikbaar.

3. In de provincie Zuid-Holland is de inventarisatie in de jaren 2025 t/m 2029 mogelijk niet compleet.

Bron: ABF Research (2018) update inventarisatie plan capaciteit 2018, Primos 2018 (de cijfers zijn afgerond op vijfhonderdtallen waardoor de som van het totaal kan afwijken)

<sup>82</sup> Voor een goed begrip van de cijfers en de diversiteit in de gebruikte plan informatie wordt verwezen naar rapportage ABF (2018) update inventarisatie plan capaciteit 2018, oktober 2018, r2018-0066LG, Delft. Vrijwel alle provincies hebben gehoor gegeven aan het eerste verzoek in februari 2018 en een deel ook op het tweede in juli van 2018. Groningen vormt de uitzondering omdat de provincie niet beschikt over de gevraagde informatie, en heeft doorverwezen naar de drie woningmarktregio's die verantwoordelijk zijn voor de woningbouwprogrammering: MEDAL, Oost Groningen en Regio Groningen-Assen. Uiteindelijk zijn alleen voor de Regio Groningen-Assen (RGA) cijfers aangeleverd. Voor Friesland ontbreekt een enkele gemeente in het overzicht, in Gelderland één. In de ontbrekende gemeenten is verondersteld dat de netto plan capaciteit gelijk is aan de toename van de woningbehoefte. De provincie Zuid-Holland heeft laten weten niet over nieuwe cijfers te beschikken.

In de provincies Groningen, Friesland, Drenthe, Zeeland en Limburg is meer dan voldoende plancapaciteit voor de periode 2017 t/m 2029 aanwezig om aan de woningbehoefte te voldoen. Deze provincies hebben aangegeven dat vanwege de op termijn verwachte huishoudenskrimp 'deprogrammering' in delen van deze provincies hoog op de agenda staat. Deze problematiek speelt ook in delen van Overijssel. De provincie Overijssel laat weten dat er naast de geïnventariseerde harde plannen voldoende zachte plannen zijn om in de woningbehoefte te voorzien. Zuid-Holland heeft laten weten niet over complete cijfers voor de periode tot 2030 te beschikken. Inmiddels is er wel aan de gemeenten in Zuid-Holland gevraagd actuele cijfers te leveren, met doorkijk tot minimaal 2030 en betere invulling van indicatoren zoals planologische status, prijsklasse en woningtype.

Voor de provincie Flevoland is plancapaciteit geen issue. Deze provincie meldt dat het voor zover bekend niet voorkomt dat op het moment dat er vraag is naar bouwcapaciteit, deze niet voorhanden is. Ook in de provincies Gelderland, Noord-Holland, Utrecht en Noord-Brabant is er op provinciaal niveau in principe voldoende plancapaciteit aanwezig om de toename van de woningbehoefte op te vangen.

Het grootste deel van de geraamde nieuwbouw tot 2030 gaat plaatsvinden in de 7 spanningsregio's in Nederland. Voor deze regio's als totaal is er voldoende plancapaciteit om in de woningbehoefte te voorzien en om de voorraad uit te breiden (zie tabel 3.2.2). Regionaal zijn er echter grote verschillen. In de regio Den Haag is de discrepantie tussen de geïnventariseerde plancapaciteit en de verwachte toename van de woningbehoefte het grootst. Naast de snelle toename van de woningbehoefte in deze regio speelt hierbij een rol dat de inventarisatie voor de latere deelperioden niet compleet is. Ook in de regio Rotterdam zijn er voor de periode na 2024 nog te weinig plannen.

In de regio Utrecht (U10) lijkt er voorlopig voldoende plancapaciteit om de toename van de behoefte op te vangen. In de laatste deelperiode 2026 t/m 2030 loopt het aantal woningen in plannen echter sterk terug zodat over de gehele periode tot 2030 er slechts een beperkte ruimte in de plancapaciteit zit. In de regio's Amsterdam en Amersfoort is in principe voldoende plancapaciteit om de toename van de woningbehoefte op te vangen. In de regio Eindhoven is relatief veel plancapaciteit aanwezig.

**Tabel 3.2.2: Toename van de woningbehoefte, woningvoorraad en netto plancapaciteit per spanningsregio, 2017-2030**

Spanningsregio	Toename 2017-2030			Verschil behoefte	
	<i>Prognose behoefte</i>	<i>Prognose voorraad</i>	<i>Netto plancapaciteit*</i>	<i>Voorraad</i>	<i>Plancapaciteit</i>
Groningen	10.500	11.000	14.000	500	3.500
MRA	171.000	178.000	215.500	7.000	44.500
Regio Amersfoort	22.000	22.500	26.000	500	4.000
Regio Den Haag**	65.500	57.000	42.500	-8.500	-23.000
Regio Eindhoven	29.500	34.500	43.500	5.000	14.000
Regio Rotterdam**	49.000	47.000	42.000	-2.000	-7.000
Regio Utrecht	51.000	48.500	53.500	-2.500	2.500
<b>Totaal spanningsregio's</b>	<b>399.500</b>	<b>399.000</b>	<b>436.500</b>	-500	38.000
<i>Rest van Nederland</i>	<i>268.000</i>	<i>302.000</i>	<i>357.000</i>	<i>34.000</i>	<i>89.000</i>
<b>Totaal Nederland</b>	<b>666.500</b>	<b>701.000</b>	<b>793.500</b>	<b>34.500</b>	<b>127.000</b>

Niet alle provinciale inventarisaties zijn compleet. Voor een goed begrip van de cijfers over de plancapaciteit dient de gehele ABF rapportage en bijlage gelezen te worden.

\* Netto plancapaciteit = bruto plancapaciteit minus de sloopplannen.

Bron: ABF Research (2018) update inventarisatie plancapaciteit 2018, Primos 2018

### Hardheid plancapaciteit

Splitsing van de cijfers naar deelperiode laat zien dat het aantal woningen dat volgens de plannen in de periode 2017 tot en met 2020 gerealiseerd gaat worden, aanzienlijk hoger is dan de woningbehoefte toeneemt. Indien dit werkelijkheid wordt zou het tekort aan woningen in alle regio's verminderen. Volgens de Primos-prognose zal de woningvoorraad met gemiddeld 63 duizend woningen per jaar toenemen in deze periode. Volgens de planinventarisaties komt dit

aantal uit op gemiddeld 87 duizend woningen per jaar. In de inventarisaties ontbreken wel veelal de sloopplannen. In de Primos-prognose wordt rekening gehouden met een jaarlijkse sloopopgave van 13 à 14 duizend woningen.

Voor plannen die in de periode 2018 t/m 2020 tot realisaties moeten leiden, mag verwacht worden dat ze op dit moment al in belangrijke mate hard zijn. De bouwtijd van een woning is immers één tot twee jaar. In tabel 3.2.3 is, voor zover op basis van de aangeleverde cijfers mogelijk, de verhouding tussen het aantal woningen in harde plannen en de toename van de woningbehoefte weergegeven. Voor de jaren t/m 2020 zijn er voldoende harde plannen in Overijssel, Gelderland en Noord-Brabant. In Zuid-Holland (93%), Noord-Holland (80%) en Utrecht (67%) moeten er snel meer plannen 'hard' gemaakt worden. Ook op de wat langere termijn is de verhouding tussen harde plannen en de toename woningbehoefte het laagst in Noord-Holland en Utrecht.

**Tabel 3.2.3: Verhouding tussen harde (netto) plancapaciteit en toename woningbehoefte (trendraming) per provincie in de periode 2017 tot en met 2020**

Provincie	Aandeel hard in %	Bijzonderheden
Groningen	-	Niet bekend
Friesland	-	Deels niet bekend
Drenthe	-	Niet bekend
Overijssel	136%	Alleen harde plannen geïnventariseerd
Flevoland	-	Niet bekend
Gelderland	101%	Beeld na 2025/2027 niet compleet
Utrecht	67%	
Noord-Holland	80%	Hard= onherroepelijk en vastgesteld; met uitwerkingsplicht*
Zuid-Holland	93%	Aangenomen is dat "direct uitvoerbare plannen hard zijn
Zeeland	-	"realisatieperiode niet bekend
Noord-Brabant	104%	
Limburg	-	Alleen totaal bekend

Voor een goed begrip van de cijfers over de plancapaciteit dient de gehele ABF rapportage en bijlage gelezen te worden.

\* In de provincie Noord-Holland tellen plannen die zijn vastgesteld met wijzigingsbevoegdheid als zachte plannen.

Bron: ABF Research (2018) update inventarisatie plancapaciteit 2018.

Voor een aantal stedelijke regio's is de verhouding tussen het aantal harde plannen en de toename van de woningbehoefte berekend (zie tabel 3.2.4). In deze regio's is in principe voldoende plancapaciteit aanwezig om in de toename van de woningbehoefte te voorzien. In de regio Utrecht (U10) is de verhouding tussen het aantal woningen in harde plannen en de toename van de woningbehoefte tot en met 2020 met 54% het laagste van de stedelijke regio's. Ook in de Metropoolregio Amsterdam (79%), de regio Den Haag (79%) en de regio Amersfoort (78%) zijn er snel meer harde plannen nodig. Ook op de middellange (tot en met 2025) en lange termijn (tot en met 2029) zijn er in de regio Utrecht nog relatief weinig harde plannen in relatie tot de verwachte toename van de woningbehoefte. Ook de regio Amersfoort heeft op de wat langere termijn relatief weinig harde plannen. In de Metropoolregio Eindhoven zijn er voldoende harde plannen voorhanden.

**Tabel 3.2.4: Verhouding tussen harde (netto) plancapaciteit en toename woningbehoefte (trendraming) per spanningsregio in de periode 2017 tot en met 2020**

Spanningsregio	Aandeel hard in %	Bijzonderheden
Groningen	94%	-
MRA	79%	Hard= onherroepelijk en vastgesteld (met uitwerkingsplicht)*
Regio Amersfoort	78%	-
Regio Den Haag	79%	Aangenomen is dat 'direct uitvoerbare plannen' hard zijn
Regio Eindhoven	121%	-
Regio Rotterdam	116%	Aangenomen is dat 'direct uitvoerbare plannen' hard zijn
Regio Utrecht	54%	-

Niet alle provinciale inventarisaties zijn compleet. Voor een goed begrip van de cijfers over de plancapaciteit dient de gehele ABF rapportage en bijlage gelezen te worden.

\* In de provincie Noord-Holland tellen plannen die zijn vastgesteld met wijzigingsbevoegdheid als zachte plannen.

Bron: ABF Research (2018) update inventarisatie plancapaciteit provincies.



### **Plancapaciteit in relatie tot hoge en lage woningbehoefte variant**

In de tabellen 3.2.1 en 3.2.2 is de plancapaciteit vergeleken met de woningbehoefte volgens de Primos trendraming. Als gevolg van onzekerheden met betrekking tot demografische ontwikkelingen dient deze prognose gezien te worden als een puntschatting binnen een mogelijke bandbreedte. In paragraaf 3.1 is de woningbehoefte daarom ook weergegeven met een hoge en lage demografische groeivariant. In de hoge groeivariant wordt de woningbehoefte voor heel Nederland in 2030 143 duizend hoger ingeschat ten opzichte van de trendraming. In de lage groeivariant wordt de woningbehoefte voor heel Nederland 134 duizend lager ingeschat ten opzichte van de trendraming. De verschillen op provinciaal en regionaal niveau zijn groot.

Volgens de lage demografische groeivariant is er voor de periode tot 2030 in alle provincies voldoende plancapaciteit. In de provincies Utrecht en Zuid-Holland is de overmaat echter minder dan 30%. In de drie noordelijke provincies is er daarentegen in de lage groeivariant meer dan twee keer zoveel capaciteit als benodigd. In Limburg en Zeeland is er dan een veelvoud aan plancapaciteit ten opzichte van de behoefte.

In de hoge groeivariant is er voor de periode tot 2030 in Limburg nog steeds meer plancapaciteit dan benodigd. In Zeeland is er een overmaat van iets meer dan 30%. In de overige provincies is er nog maar in beperkte mate sprake van overmaat. In de provincie Utrecht is de huidige planvoorraad het krapst, in de hoge variant dekt deze slechts 94% van de toename van de woningbehoefte.

Voor de stedelijke regio's is het beeld wisselend en is er in de hoge groeivariant in de regio's MRA, regio Eindhoven, Gemeente Groningen en regio Amersfoort voldoende plancapaciteit om aan de hoge behoefte te voldoen. In de andere regio's dekt de plancapaciteit beperkter de hogere groeivariant<sup>83</sup>.

### **Conclusies update**

De netto plancapaciteit voor heel Nederland werd in april voor de periode 2016 t/m 2025 op 691 duizend woningen geraamd. De planvoorraad is in de nieuwe raming toegenomen. De netto plancapaciteit voor de vergelijkbare periode bedraagt nu, inclusief de in 2016/17 gerealiseerde woningen, 717 duizend woningen. Een belangrijke indicator voor de nog te realiseren nieuwe woningen is het aandeel harde plannen. Dit aandeel is niet voor alle provincies bekend. Vergeleken met de verwachte toename van de woningbehoefte zijn er voor de eerste jaren, 2017 t/m 2020, voldoende harde plannen in Overijssel, Gelderland en Noord-Brabant (allen meer dan 100%). In Zuid-Holland (93%), Noord-Holland (80%) en Utrecht (67%) ligt dit verhoudingsgetal lager en zullen er snel plannen 'hard' gemaakt moeten worden.

### **3.3 On(der)benutte plancapaciteit**

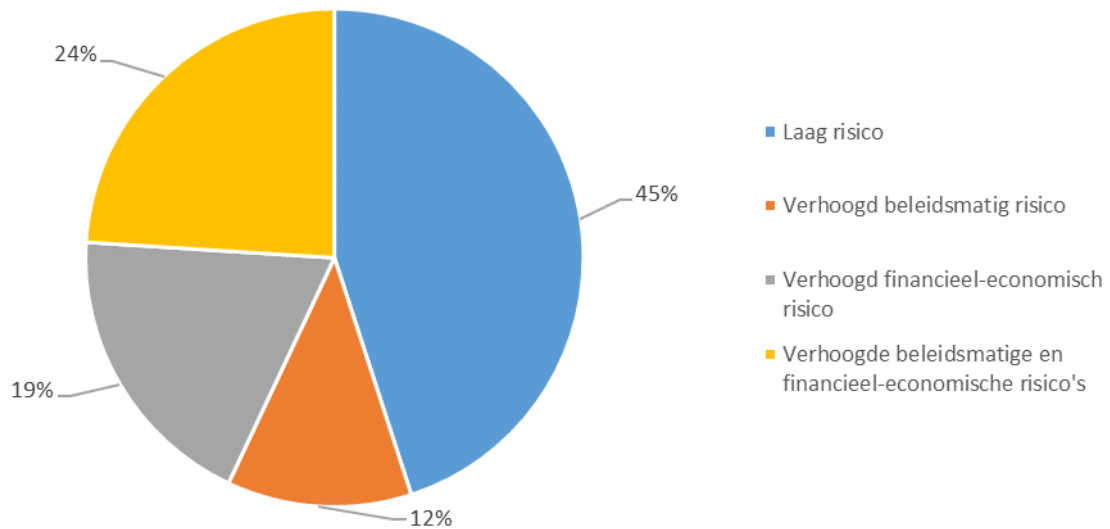
Om tegemoet te komen aan de groeiende vraag naar woningen is in de Woonagenda vastgelegd dat er de komende jaren gemiddeld 75 duizend nieuwe woningen per jaar bijgebouwd moeten worden. Voor het bouwen van nieuwe woningen zijn woningbouwlocaties en goedgekeurde plannen nodig. Zonder plancapaciteit voor woningbouw worden er geen nieuwe woningen gerealiseerd. In de praktijk komt het nogal eens voor dat plannen later dan oorspronkelijk gepland, of met minder woningen dan eerder aangenomen, worden opgeleverd. Dat niet alle plancapaciteit tot woningbouw leidt heeft het EIB<sup>84</sup> al in 2017 geconstateerd in de studie naar risico's voor de realisatie van bestaande woningbouwplannen in de provincie Noord-Holland. Zo blijkt uit deze studie bijvoorbeeld dat dat 24% van het planaanbod in Noord-Holland een verhoogd beleidsmatig en financieel-economisch risico kent (zie figuur 3.3.1).

---

<sup>83</sup> voor overzicht woningbehoefte en verhouding plancapaciteit tabel 5.1 en 5.3 in rapportage ABF (2018) update inventarisatie plancapaciteit, oktober 2018, r2018-0066LG, Delft.

<sup>84</sup> EIB (2017), Analyse plancapaciteit woningbouw in Noord-Holland.

**Figuur 3.3.1** Planaanbod in Noord-Holland, onderverdeeld naar risicocategorieën



Bron: EIB

Dat plancapaciteit niet voldoende is voor (tijdige) woningbouw concluderen ook onderzoekers van het PBL<sup>85</sup> in hun studie *Bouwen niet verboden*. Zij hebben alle ruimtelijke plannen onderzocht in relatie tot de BAG<sup>86</sup> en komen tot de conclusies dat er voor 100 duizend woningen<sup>87</sup> al enige tijd planologische goedkeuring bestaat die (nog) niet is benut; ook wel *stalled sites*<sup>88</sup> genoemd.

In figuur 3.3.2 zijn de verschillende fasen in de woningbouwontwikkeling van zachte plancapaciteit tot harde plancapaciteit tot oplevering weergegeven. In het ontwikkelproces zijn er grofweg drie momenten waarop planuitval en/of vertraging kan optreden. Ten eerste tussen zachte plannen en bestemmingsplan, ten tweede tussen bestemmingsplan en bouwvergunning en ten derde tussen bouwvergunning en oplevering woningbouw. Omdat er geen nationaal overzicht is van zachte plannen heeft het PBL zich gefocust op de tweede en derde fase.

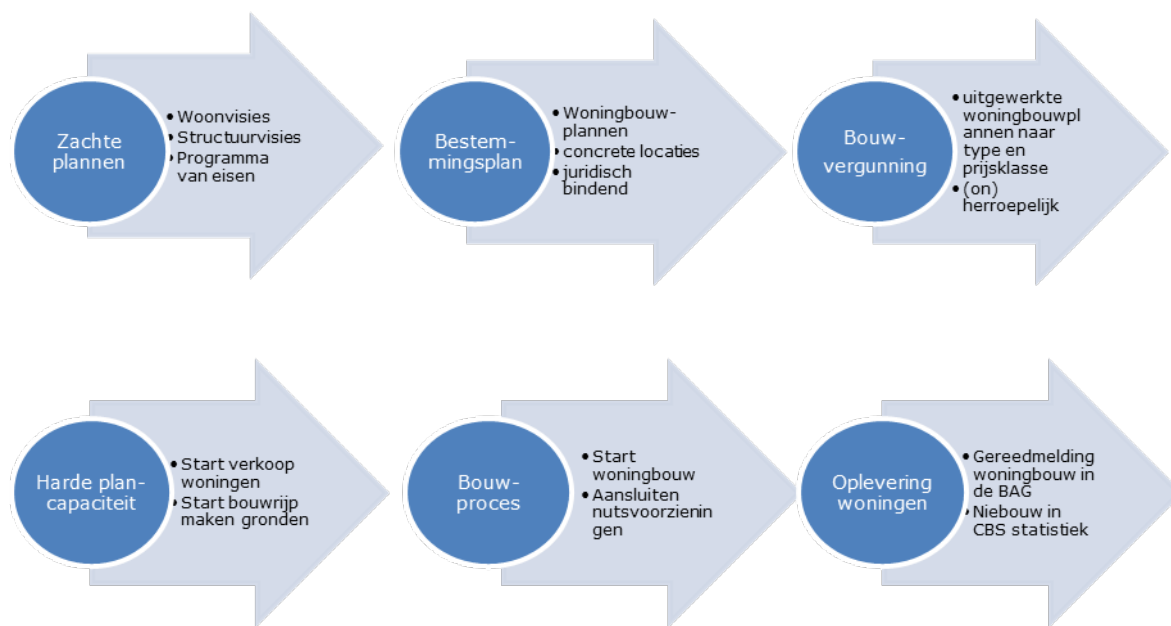
<sup>85</sup> E. Buitelaar & M. van Schie (2018), *Bouwen niet verboden*.

<sup>86</sup> De BAG bevat naast informatie over gerealiseerde panden ook informatie over panden met status 'vergunning verleend' en 'in aanbouw'.

<sup>87</sup> Dit betreft een onderschatting van het totaal aantal stalled sites omdat het onderzoek zich alleen richt op de laatst twee formele fasen tussen bestemming en vergunnen en tussen vergunning en oplevering. Daarnaast is door het PBL alleen gekeken naar monofunctionele woonbestemmingen en niet naar plannen waarin wonen onderdeel van een gemengde bestemming uitmaakt. Onderbenutting van de capaciteit is ook moeilijk te bepalen.

<sup>88</sup> Een stalled site is een plangebied dat shovel-ready is, oftewel klaar voor de bouw, met planologische goedkeuring, maar waar van de start van de bouw, laat staan de oplevering van woningen nog geen sprake is.

**Figuur 3.3.2 Fasen in woningbouwontwikkeling: van zachte plancapaciteit tot harde plancapaciteit**



Om te kijken in hoeverre vertraging optreedt tussen het verlenen van de bouwvergunning en de oplevering van woningen is door het PBL gebruik gemaakt van een koppeling van de basisadministratie adressen en gebouwen (BAG) en de bestemmingsplannen zoals ze geregistreerd staan op ruimtelijkeplannen.nl<sup>89</sup>.

### Vergund maar niet gebouwd

Van alle woningen waarvoor tussen maart 2010 en maart 2015<sup>90</sup> vergunningen zijn verleend en die in maart 2017 nog niet zijn afgemeld als gereedgekomen is 7% niet geëffectueerd. Dit komt neer op circa 22.500 woningen zoals af te lezen valt uit tabel 3.3.1. Woningen vergund in de jaren 2013 en 2014 hebben de meeste vertraging opgelopen; respectievelijk 14% en 12% van alle vergunningen uit die jaren hebben niet tot realisaties geleid. Zo zijn er in 2010 61 duizend vergunningen verleend voor nieuwbouwwoningen waarvan er 1,5 duizend niet gebouwd zijn en ruim 500 woningen nog geregistreerd zijn als in aanbouw. Met een gemiddelde doorlooptijd van 21 tot 24 maanden is de verwachting niet dat de 1,5 duizend vergunde woningen uit 2010 nog tot realisaties gaan leiden.

**Tabel 3.3.1 Verleende en niet geëffectueerde vergunningen voor woningbouw in de periode 2010-2015**

Jaar	Vergunning verleend maar niet gebouwd	In aanbouw	Totaal niet geëffectueerde vergunningen	Totaal vergund
2010	1.559	529	2.088	61.028
2011	4.073	320	4.393	55.804
2012	3.565	281	3.846	37.370
2013	3.719	611	4.330	26.184
2014	4.747	1.489	6.236	39.365
2015	1.269	274	1.543	53.533
Totaal	18.932	3.504	22.436	273.284

Bron: BAG, bewerking PBL

<sup>89</sup> Voor een uitgebreide beschrijving van de onderzoeksmethodiek wordt verwezen naar E. Buitelaar & M. van Schie (2018), Bouwen niet verboden.

<sup>90</sup> Een woning is als stalled site aangemerkt als op peildatum maart 2017 deze nog niet gerealiseerd is en waarvoor de bouwvergunning voor maart 2015 is verleend. In de periode 2012-2017 varieerde de gemiddelde doorlooptijd van een woning tussen vergunning en het formele moment van oplevering voor ingebruikname tussen 21 en 24 maanden (CBS).

### Bestemd maar niet vergund

Van de bestemmingen die voor maart 2017 zijn ingevoerd op ruimtelijkeplannen.nl heeft 3% (3.550 hectare) geen BAG-registratie in het kader van wonen. Met een gemiddelde woningdichtheid van 25 woningen per hectare (gemiddelde Vinex-dichtheid voor uitbreidingslocaties<sup>91</sup>) komt dat neer op bijna 90 duizend woningen. Het grootste deel hiervan (3.290 hectare) is in de periode 2010 tot en met 2016 bestemd. Van de bestemmingsplannen, die tussen 2010 en 2016 zijn vastgesteld en die nog geen BAG-woningregistratie hebben ligt 60% buiten de bevolkingskernen<sup>92</sup>. Binnenstedelijk springen de grote stedelijke regio's eruit, met de provincie Utrecht als uitschieter (150 hectare).

### Stalled sites per spanningsregio

De onbenutte plancapaciteit in stedelijke regio's<sup>93</sup> is door het PBL nader onderzocht voor 7 gespannen woningmarktregio's<sup>94</sup>. In tabel 3.3.2 staan de aantallen woningen die tussen 2010 en 2015 zijn geregistreerd als vergund of in aanbouw en (nog) niet gebouwd (op 1 maart 2017) per spanningsregio; 4,8% van alle vergunde woningen zijn niet geëffectueerd. De aantallen niet gerealiseerde woningen zijn uitgesplitst naar binnen- en buiten de bevolkingskern (CBS, 2011) per spanningsregio. Opvallend zijn de hoge aantallen (nog) niet gerealiseerde woningen binnen de bevolkingskernen in de regio's Rotterdam, Amsterdam en Utrecht. Voor de 7 spanningsregio's als totaal gaat het om 95% van de wel vergunde maar (nog) niet gerealiseerde woningen die binnen de bevolkingskern valt.

**Tabel 3.3.2 Niet geëffectueerde vergunningen voor woningbouw in de periode 2010-2015 naar binnen en buiten de bevolkingskern per spanningsregio**

Spanningsregio	# binnen de kern	# buiten de kern	Totaal niet geëffectueerde vergunningen	Totaal vergund
Groningen	317	5	322	2.007
Metropoolregio Amsterdam	1.781	278	2.059	25.1639
Regio Amersfoort	81	46	127	4.535
Regio Den Haag	765	21	786	10.077
Regio Eindhoven	756	76	832	6.700
Regio Rotterdam	2.143	63	2.206	6.109
Regio Utrecht	1.130	43	1.173	7.645
<b>Totaal</b>	<b>6.973</b>	<b>532</b>	<b>7.505</b>	<b>155.568</b>

Bron: BAG, bewerking PBL

In tabel 3.3.3 wordt een overzicht gegeven van het aantal hectares onbenutte plancapaciteit per spanningsregio. Van de bestemmingsplannen die voor maart 2017 zijn ingevoerd op ruimtelijke plannen.nl heeft 968 hectare geen BAG-registratie in het kader van wonen. In de spanningsregio's is zowel een groot deel van onbenutte capaciteit voor woningbouw binnen de bevolkingskern te vinden als daarbuiten. Onbenutte plancapaciteit en BAG-registraties vergund of in aanbouw die nog niet gereed gemeld zijn, staan per spanningsregio op de kaart weergegeven in bijlage 2.

<sup>91</sup> Ter referentie: de gemiddelde woningdichtheid van het centrum stedelijk woonmilieu bedraagt 46 woningen per ha en in de G4 bedraagt dit 86 woningen per hectare.

<sup>92</sup> CBS bevolkingskern, definitie uit 2011.

<sup>93</sup> De hier gepresenteerde cijfers over onbenutte plancapaciteit in spanningsregio's staan niet beschreven in het artikel Bouwen niet verboden van Buitelaar & Schie (2018).

<sup>94</sup> Deze 7 spanningsregio's staan beschreven in de Staat van de VH 2018.

**Tabel 3.3.3 Aantal hectares onbenutte plancapaciteit\* naar binnen en buiten de bevolkingskern per spanningsregio**

Spanningsregio	Ha binnen de kern	Ha buiten de kern	Totaal aantal Ha
Groningen	14	9	23
Metropoolregio Amsterdam	136	173	308
Regio Amersfoort	100	59	159
Regio Den Haag	51	53	104
Regio Eindhoven	67	96	163
Regio Rotterdam	74	31	105
Regio Utrecht	51	53	105
<b>Totaal</b>	<b>494</b>	<b>474</b>	<b>968</b>

\* Bestemmingsplan wonen zonder BAG-registraties d.d. 1 maart 2017.

Bron: BAG, bewerking PBL

### Stalled sites naar grondposities

In onderstaande tabel is het aantal hectares onbenutte plancapaciteit onderverdeeld naar grondpositie. Opvallend is het hoge aandeel grondposities (56%) in handen van gemeenten in de 7 spanningsregio's. Slechts 18% van de onbenutte plancapaciteit is in handen van private partijen als projectontwikkelaars en beleggers. Per spanningsregio is de onbenutte plancapaciteit op de kaart gezet met de grondposities erbij (zie bijlage 2).

**Tabel 3.3.4 Aantal hectares onbenutte plancapaciteit\* naar grondpositie per spanningsregio**

Spanningsregio	Non-profit	Overig	Privaat	Publiek	Totaal
Groningen	3	1	5	14	23
Metropoolregio Amsterdam	14	74	94	126	308
Regio Amersfoort	5	45	12	97	159
Regio Den Haag	9	19	24	52	104
Regio Eindhoven	11	35	23	95	163
Regio Rotterdam	4	12	3	85	105
Regio Utrecht	2	11	17	74	105
<b>Totaal</b>	<b>49</b>	<b>197</b>	<b>178</b>	<b>544</b>	<b>968</b>

\* Bestemmingsplan wonen zonder BAG-registraties d.d. 1 maart 2017.

Bron: BAG, bewerking PBL

### Verklaringen voor stalled sites

Het PBL heeft 4 factoren benoemd als verklaring waardoor bestemmingsplannen niet of vertraagd gevolgd worden door bouwvergunningen en op hun beurt weer niet of vertraagd tot woningbouw leiden.

1. Beleid en regelgeving:

Na vaststellen van het bestemmingsplan zijn er weinig beleidsfactoren die voor vertraging kunnen zorgen. Alleen een beroep bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State kan aangevraagd worden tegen de bouwvergunning. Ook kan het voorkomen dat er nog geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming (Wn) is verleend.

2. Financiële haalbaarheid:

Niet sluitende grondexploitatie, woningbouwprogramma sluit niet aan op de lokale vraag, ontwikkelkosten in verband met het bouwrijp- en woningrijp maken van grond vallen hoger uit dan verwacht en ook later tijdens de bouw kunnen tekorten aan personeel, bouw materiaal zorgen voor vertraging in realisaties.

3. Locatieproblemen:

Vervuilde grond, archeologische vondsten of problemen met de grondwaterstand kunnen leiden tot vertraging alsmede weerstand van omwonenden tegen een plan.

4. Grondeigenaren en ontwikkelaars.

Er kunnen grondeigenaren zijn die niet willen ontwikkelen, maar ook niet willen verkopen aan partijen die dat wel willen of die het niet meer kunnen vanwege financiële problemen. Bij ontwikkelende partijen kan echter ook sprake zijn van strategisch grondbeleid en *land*

*banking*<sup>95</sup>. Vanuit het perspectief van individuele grondposities kan wachten op vertragen een efficiënte strategie zijn. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer prijsstijgingen van vastgoed worden voorzien. Daarnaast kan het vanuit portefeuillestrategie meer rendement opleveren wanneer grondvoorraden geleidelijk tot ontwikkeling worden gebracht.

### **Conclusie onbenutte plancapaciteit**

Er is ruimte voor het realiseren van meer dan 100 duizend woningen waarvoor al langere tijd geleden een bestemmingsplan is vastgesteld dan wel een bouwvergunning is verleend<sup>96</sup>. Ter vergelijking: in 2017 zijn 62 duizend nieuwe woningen opgeleverd. Het aantal van 100 duizend is nog een onderschatting<sup>97</sup> van het aantal onbenutte plancapaciteit concludeert het PBL. De 3.550 hectare aan bestemmingsvlakken zijn een onderschatting van de onbenutte plancapaciteit voor woningbouw. Er zijn ook bestemmingsplangebieden die al gedeeltelijk bebouwd zijn, maar waarvan de volledige plancapaciteit nog niet benut is.

### **3.4 Raming van het woningtekort**

Als indicatie van de mate van spanning op de woningmarkt wordt het '*statistisch woningtekort*' gehanteerd. De huidige berekening van het woningtekort stamt uit 1984 en heeft diverse herzieningen gekend waaronder de laatste in 2007. Met de in deze paragraaf en bijlage 1 opgenomen cijfers wordt een nieuwe herziening doorgevoerd. Verbeterde registratiebestanden geven meer toegang tot data over woningen en bewoners van woningen, wat voorheen niet beschikbaar was. Dit maakt het mogelijk om meer van feitelijke informatie en minder van enquêtegegevens zoals het WoON uit te gaan.

De huidige tekortberekening is gebaseerd op verwachtingen ten aanzien van de groei van huishoudens en de woningvoorraad, waarbij ook gebruik wordt gemaakt van informatie die het WoON verschaft over het gedrag van woningzoekenden. Zo wordt in de bestaande tekortberekening op basis van het WoON het saldo 'urgente woningzoekenden' bepaald. Dit saldo is tussen 2006 en 2015 volgens het WoON op een niveau van circa 120 duizend min of meer gelijk gebleven (zie figuur 3.4.1). Het saldo is het verschil tussen 'urgente woningzoekenden' en 'urgente woningverlaters'. De totale groep van urgente woningzoekenden in het WoON omvat semi-starters, Bewoners Andere Ruimte (BAR-bewoners) en leden van huishoudens. Urgente woningverlaters zijn huishoudens die naar een institutie (tehuis) of het buitenland verhuizen. De kenmerken en verhuiscriteria van BAR-bewoners zijn met het WoON lastig te achterhalen, omdat deze huishoudens statistisch ondervertegenwoordigd zijn in de steekproef. Zo is het aantal BAR-bewoners in het WoON lager dan uit registraties blijkt<sup>98</sup> en is de groep selectief van samenstelling.

Tussen 2006 en 2015 nam volgens het CBS het aantal huishoudens toe met 519 duizend terwijl in dezelfde periode, als gevolg van nieuwbouw en sloop, de woningvoorraad groeide met 417 duizend woningen. Met andere woorden, de groei van de voorraad bleef in die periode met 100 duizend woningen achter bij de groei van het aantal huishoudens. Ondanks de lage woningproductie en een relatief sterke huishoudensgroei is het '*statistisch woningtekort*', dat in de vorm van het 'saldo

---

<sup>95</sup> Land banking is gericht op het verwerven van een zodanige grondhoeveelheid dat de bouwproductie voor langere tijd wordt veiliggesteld. Het is daarmee dus niet gericht op het zo snel mogelijk tot ontwikkeling brengen van alle grond (E. Buitelaar & M. van Schie (2018), Bouwen niet verboden).

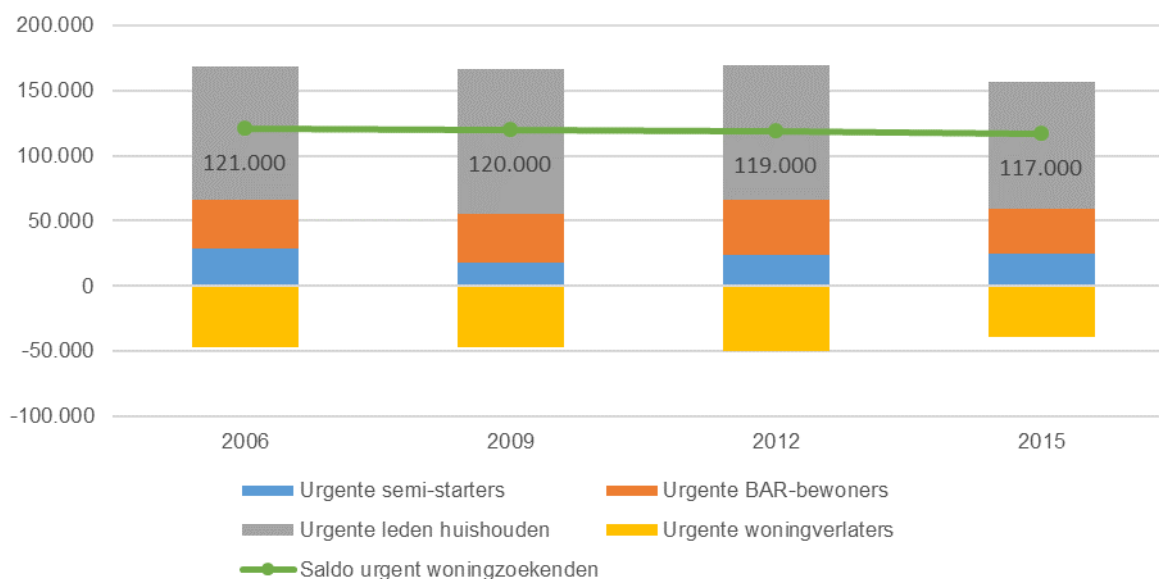
<sup>96</sup> In de Woningwet is bepaald dat het verboden is te bouwen zonder vergunning. De vergunning geldt voor de activiteit bouwen. Het beschikken over een bouwvergunning brengt geen verplichting met zich mee om ook daadwerkelijk tot bouwen tot te gaan.

<sup>97</sup> Het PBL richt zich in haar studie alleen op data van formele fasen; ook eerder kan vertraging optreden. Daarnaast kijkt men alleen naar monofunctionele woonbestemmingen en niet naar plannen waarin wonen onderdeel uitmaakt van een gemengde bestemming. Ook onderschatten ze onderbenutting omdat die moeilijk te bepalen is. Tot slot gaan ze bij de bepaling van de orde van grootte in termen van woningaantallen uit van relatief lage (Vinex-)dichtheden, terwijl werkelijke stedelijke dichtheden doorgaans (fors) hoger liggen.

<sup>98</sup> Het aantal BAR-bewoners in het WoON2015 omvat 3% van de huishoudens. De koppeling van microgegevens uit BAG en BRP geeft inzicht in hoe huishoudens verdeeld zijn over woningen en niet-woningen. In 2016 wonen 94 duizend huishoudens in een VBO zonder woonfunctie of in een niet-VBO. 407 duizend huishoudens wonen in bij of samen met een ander huishouden. Samen gaat het om een groep van 500 duizend huishoudens in een BAR. Dit is ruim twee keer zoveel als op basis van het WoON wordt vastgesteld.

urgente woningzoekenden' op basis van de periodieke WoON-onderzoeken gemeten wordt, in de laatste (crisis)jaren niet opgelopen. Tegelijk gingen prognoses voor het statistisch woningtekort op basis van de Primos-prognose<sup>99</sup> voor de afgelopen jaren uit van een snel oplopend tekort.

**Figuur 3.4.1 Ontwikkeling van het saldo urgent woningzoekenden in de periode 2006-2015**



Bron: WoON 2006, 2009, 2012, 2015

Voor de nieuwe benadering van het kwantitatieve woningtekort wordt gebruik gemaakt van registratiebestanden van onder andere gemeenten en de Belastingdienst, verzameld door het CBS. Waar met het WoON een globale inschatting mogelijk was van de verhuishwensen van BAR-bewoners, is dat vanuit registraties niet mogelijk. Daarentegen is met registraties een veel betere inschatting mogelijk van de omvang, achtergronden, woonsituatie en woonduur van deze BAR-bewoners. Omdat voor deze groep de verhuishwensen niet goed gemeten kunnen worden, wordt gekeken naar feitelijk gedrag op basis van registerinformatie. Vanwege de overstap naar registratie-informatie wordt derhalve niet meer gekeken naar of BAR-bewoners vrijwillig in een niet-woning verblijven, maar of een woonsituatie structureel lijkt<sup>100</sup>.

### Raming actueel kwantitatief woningtekort

Het actuele woningtekort, becijferd per 1-1-2017 komt uit op ruim 242 duizend (dat is 3,2% van de woningvoorraad<sup>101</sup>). Ten opzichte van deze basisvariant is sprake van een bandbreedte afhankelijk van de gehanteerde veronderstellingen. Zo ligt het tekort als ervan uitgegaan wordt dat alle leegstaande woningen die langer dan een half jaar leeg staan beschikbaar zijn voor bewoning (in plaats van 1 jaar zoals verondersteld in de basisvariant) op 207 duizend (2,7%). Als alleen woningen die langer dan anderhalf jaar leegstaan als beschikbaar worden gezien ligt het tekort op een hoger niveau met 255 duizend woningen (3,3%).

<sup>99</sup> Het Primos model levert een prognose van het aantal inwoners, het aantal huishoudens, de woningvoorraad en de kwantitatieve woningbehoefte (ABF Research).

<sup>100</sup> Een structurele woonsituatie heeft hierbij twee betekenissen. 1) Enerzijds gaat het om een huishoudens die al gedurende lange tijd in een BAR wonen. Voor hen is deze woonsituatie een passende oplossing. Denk aan bewoners van niet-woningen zoals woonboten of aan gezinnen die een woning delen via een woongroep of maatschap. 2) Anderzijds heeft het begrip structureel betrekking op woonsituaties die gezien kunnen worden als de norm. Afhankelijk van leeftijd, huishoudsamenstelling, beroep of type woning blijkt uit registraties dat bepaalde woonsituaties heel gangbaar zijn en daarmee tot de norm behoren. Te denken valt aan studenten (tot 25 jaar) die gezamenlijk een woning delen. Of een bepaalde woonsituatie structureel is, is met microdata van het CBS onderzocht.

<sup>101</sup> Dit cijfer betreft de berekening op basis van de hier gepresenteerde nieuwe systematiek. Op basis van een ongewijzigde berekeningsmethodiek zou het tekort in 2017 uitkomen op 2,6%.

Voor Nederland als totaal is de verwachting op basis van de opgegeven woningbouwprogramma's van de provincies dat het tekort met 20 duizend zal teruglopen in de periode 2017-2030 en daarmee in 2030 zal uitkomen op 221 duizend; 2,6% van de woningvoorraad.

### **Berekeningswijze actueel kwantitatief woningtekort**

Voor de berekening van het woningtekort is enerzijds van belang te weten hoe groot de vraag naar woningen is, en anderzijds hoe groot het aanbod van woningen. Voor de omvang van de vraag is een belangrijke factor het aantal BAR-bewoners, de kenmerken van deze groep en welk deel daarvan structureel in een BAR verblijft. Hiermee kan een inschatting gemaakt worden van de verhuiscapaciteit onder BAR-bewoners. Voor de omvang van het aanbod van woningen is van belang hoe groot de leegstand is, en dan specifiek het deel van de leegstand dat geschikt lijkt voor bewoning.

Het kwantitatieve woningtekort geeft het verschil weer tussen de vraag naar woningen (huishoudens) en het aanbod van woningen (woningvoorraad). Hierbij zijn echter twee aandachtspunten van belang. Ten eerste zijn er meer huishoudens dan bewoonde woningen; dit vormt de groep BAR-bewoners. Niet alle huishoudens in een BAR zijn verhuiscapaciteit en op zoek naar een zelfstandige woning. In hoeverre een huishouden structureel dan wel niet-structureel woonachtig is in een BAR bepaalt daarmee uiteindelijk mede de vraag naar woningen. Ten tweede is een deel van woningvoorraad niet bewoond, maar ook niet geheel beschikbaar voor bewoning. Een uitgebreide beschrijving van de achterliggende analyses voor de bepaling van het woningtekort is opgenomen in bijlage 1.

In de berekening van het tekort gelden de volgende definities voor vraag en aanbod:

- Vraag: alle huishoudens in een BAR vanaf 25 jaar: (i) huishoudens die samen met een of meer andere huishoudens een woning delen, of (ii) in een verblijfsobject zonder woonfunctie verblijven (kantoor, winkel of bedrijfspand), aangevuld met de groep (iii) uit-huis-gaande jongeren (starters) verminderd met de woningverlaters.

De groep BAR-bewoners die in woonboten en stacaravans (niet-vbo's) wonen worden buiten beschouwing gelaten in de bepaling van het tekort; deze groep kent een gemiddelde woonduur van 10 jaar, waarbij de woonsituatie als structureel wordt beschouwd en daarmee als niet verhuiscapaciteit wordt beschouwd.

- Aanbod: Het aanbod betreft dat deel van de woningvoorraad dat onbewoond is en langer dan 1 jaar leeg staat, maar wel beschikbaar lijkt.  
Een bandbreedte van het tekort wordt bepaald door als varianten voor het aanbod ook te nemen aanbod langer dan 0,5 jaar leeg en aanbod langer dan 1,5 jaar leeg.

### **Regionale verdeling kwantitatief woningtekort**

Het actuele woningtekort van 3,2% kent grote regionale verschillen van geen tekort in Zeeland tot een gering tekort in Friesland en Limburg en een fors tekort in Utrecht, Flevoland en Noord-Holland (zie tabel 3.4.1).

In de meeste provincies zal het woningtekort in de periode tot 2030 teruglopen. Alleen in de provincies Utrecht en Flevoland zal naar verwachting het tekort in aantal verder toenemen, en procentueel gezien nagenoeg onveranderd blijven. In de provincie Noord-Holland zal het tekort met het opgegeven woningbouwprogramma teruglopen van 4,7% in 2017 naar 3,6% in 2030. Het oplopen van het tekort in Zuid-Holland is grotendeels het gevolg van het in de cijfers ontbreken van bouwplannen na 2024.



**Tabel 3.4.1 Huidig woningtekort en prognose ontwikkeling woningtekort 2017-2030 per provincie**

Provincie	Huidig woningtekort 2017		Prognose ontwikkeling woningtekort 2017-2030	Prognose woningtekort 2030	
	Aantal	%		Aantal	Aantal
Groningen	6.000	2,1%	-3.000	3.000	1,0%
Friesland	2.000	0,7%	-500	1.500	0,5%
Drenthe	4.000	1,7%	-1.000	2.500	1,2%
Overijssel	8.500	1,7%	-1.500	7.000	1,3%
Flevoland	7.500	4,5%	2.000	9.500	4,8%
Gelderland	30.500	3,4%	-3.500	27.000	2,8%
Utrecht	25.000	4,5%	2.500	27.500	4,4%
Noord-Holland	62.000	4,7%	-9.000	53.000	3,6%
Zuid-Holland*	54.000	3,3%	4.500	58.500	3,2%
Zeeland	0	-	0	0	-
Noord-Brabant	36.000	3,3%	-11.500	24.500	2,0%
Limburg	7.000	1,3%	1.500	8.500	1,6%
<b>Totaal Nederland</b>	<b>242.500</b>	<b>3,2%</b>	<b>-20.000</b>	<b>221.000</b>	<b>2,6%</b>

\* In de provincie Zuid-Holland is de inventarisatie in de jaren 2025 t/m 2029 mogelijk niet compleet.

Bron: Primos 2018. (de cijfers zijn afgerond op vijfhonderdtallen waardoor de som van het totaal kan afwijken)

In de MRA is het tekort aan woningen het grootst met 61 duizend woningen; 5,4% van de woningvoorraad. Ook in de regio Utrecht is het tekort met 18,5 duizend en 5,7% van de woningvoorraad aanzienlijk. Naar verwachting zal het tekort in de MRA teruglopen en in Utrecht juist verder oplopen op basis van de veronderstelde bouwprogramma's. Voor de 7 spanningsregio's als totaal zal het tekort in aantallen naar verwachting nagenoeg gelijk blijven en procentueel gezien iets afnemen. De toename van het tekort in de regio's Den Haag en Rotterdam is het gevolg van het ontbreken van informatie over plancapaciteit na 2024 en een snelle toename van de woningbehoefte in de regio Den Haag.

**Tabel 3.4.2 Huidig woningtekort en prognose ontwikkeling woningtekort 2017-2030 per spanningsregio**

Spanningsregio	Huidig woningtekort 2017		Prognose ontwikkeling woningtekort 2017-2030	Prognose woningtekort 2030	
	Aantal	%		Aantal	Aantal
Groningen	5.000	4,9%	-500	4.500	4,0%
MRA	61.000	5,4%	-6.500	54.500	4,2%
Regio Amersfoort	5.500	3,3%	-500	5.000	2,7%
Regio Den Haag*	22.000	4,3%	9.000	31.500	5,6%
Regio Eindhoven	12.000	3,5%	-5.500	6.500	1,7%
Regio Rotterdam*	16.000	2,7%	3.000	19.000	3,0%
Regio Utrecht	18.500	5,7%	3.000	21.000	5,6%
<b>Totaal spanningsregio's</b>	<b>140.000</b>	<b>4,4%</b>	<b>1.500</b>	<b>141.500</b>	<b>4,0%</b>
<i>Rest van Nederland</i>	<i>102.500</i>	<i>2,3%</i>	<i>-22.000</i>	<i>79.500</i>	<i>1,6%</i>
<b>Totaal Nederland</b>	<b>242.500</b>	<b>3,2%</b>	<b>-20.000</b>	<b>221.000</b>	<b>2,6%</b>

\* In de provincie Zuid-Holland is de inventarisatie in de jaren 2025 t/m 2029 mogelijk niet compleet.

Bron: Primos 2018. (de cijfers zijn afgerond op vijfhonderdtallen waardoor de som van het totaal kan afwijken)

## 4. Verhuiskansen van doelgroepen

Het aantal huishoudens dat in 2015 aangaf te willen verhuizen is veel groter dan in de jaren daarvoor, 3,2 miljoen in 2015 tegenover 2,1 miljoen in 2009. Het aantal gerealiseerde verhuizingen is ook toegenomen van 1,6 miljoen personen in de periode 2009-2011 tot 1,9 miljoen personen in de periode 2015-2017. Dit komt vooral door een toename van het aantal 'geplande' verhuizers, zij die wilden verhuizen en dat ook deden. Het aantal 'spontane' verhuizers, zij die hebben aangegeven niet te willen verhuizen maar dat in de twee jaar erna toch deden, is afgenomen van 460.000 naar 360.000 personen<sup>102</sup>.

De forse toename van het aantal mensen dat wil verhuizen is voornamelijk afkomstig van de huishoudens die eventueel willen verhuizen. Het gaat dus om een onzekere verhuismens. De onzekerheid van de verhuisplannen is ook zichtbaar in de voorgenomen verhuistermijn. Binnen de groep huishoudens die eventueel willen verhuizen weet circa tachtig procent nog niet op welke termijn zij willen verhuizen. Het aantal huishoudens dat actief op zoek is naar een woning is naar verhouding veel minder toegenomen van 1,2 miljoen tot 1,3 miljoen<sup>103</sup>.

De woningmarkt is vooral een voorraadmarkt. Het grootste effect van het aantal nieuwe verhuizingen komt door de doorstromers die sinds 2014 een toenemend aandeel van de transacties voor hun rekening nemen. In hoofdstuk 2 is het cyclische karakter van de woningmarkt beschreven. Daaruit blijkt dat het enige tijd duurt voordat de woningmarkt na een crisis aantrekt.

Om meer inzicht te krijgen in wie er wel en niet slagen om hun gewenste verhuizing te realiseren, worden in dit hoofdstuk de verhuiskansen van verschillende groepen op de woningmarkt tussen 2015 en 2017 beschreven. Deze analyse is mogelijk dankzij de WoON verhuismodule van het CBS. Hierbij worden deelnemers aan het WoON2015 via registraties gevolgd in hun gedrag op de woningmarkt. Is men wel of niet verhuisd, is men verhuisd naar een huur of een koopwoning, naar een eengezinswoning of een appartement, naar welke gemeente is men verhuisd. Deze analyse is een vervolg op het onderzoek naar het verhuisgedrag 2015-2016 waarover in de Staat van de Volkshuisvesting 2018 is gerapporteerd en waarover een aparte publicatie is verschenen<sup>104</sup>.

De analyses in dit hoofdstuk starten met een paragraaf over de algemene ontwikkeling van verhuiskansen op de Nederlandse woningmarkt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar de beweging die mensen willen maken op de woningmarkt. Zijn het starters of doorstromers, willen ze van koop naar huur of omgekeerd of willen ze binnen hetzelfde segment blijven wonen? Ook worden de verhuiskansen van doelgroepen van het beleid beschreven. Hierbij vindt telkens een vergelijking plaats met twee eerdere metingen van het WoON en de daaraan gekoppelde verhuismodule, 2009-2011 en 2012-2014.

In het vervolg van het hoofdstuk wordt ingezoomd op een aantal specifieke groepen, die in veel debatten over de woningmarkt genoemd worden; ouderen, koopstarters, urgent verhuiskandidaten, doorstromers binnen de sociale huursector en mensen die wilden kopen maar dat niet gedaan hebben.

### 4.1 Ontwikkeling in de slaagkansen

Van alle mensen die in 2015 wilden verhuizen is ruim dertig procent binnen twee jaar daarin geslaagd (tabel 4.1.1). Dit aandeel is in de loop der jaren iets afgenomen, met name door de grote toename van het aantal mensen dat 'eventueel' wil verhuizen. Het aantal mensen dat is verhuisd is wel gestegen, zoals in de inleiding vermeld.

---

<sup>102</sup> Deze gegevens zijn niet vergelijkbaar met de registratiegegevens over verhuisde personen vanuit de reguliere CBS-statistiek over verhuisde personen die in hoofdstuk 1 zijn gepresenteerd. Hier gaat het over mensen (van 18 jaar en ouder) uit het WoON-onderzoek die zijn verhuisd.

<sup>103</sup> Voor verdere analyse hiervan zie de kernpublicatie WoON2015, Wonen in Beweging, 2016

<sup>104</sup> ABF, Verhuis- en slaagkansen, 2018

Bij de mensen met een meer concrete verhuiscans (die binnen 2 jaar 'beslist' willen verhuizen) is er wel een lichte toename van de verhuiskans te zien. Van deze groep is ruim de helft er binnen 2 jaar in geslaagd de wens tot verhuizen daadwerkelijk uit te voeren. De termijn waarop mensen willen verhuizen bepaalt voor een deel of men er ook daadwerkelijk in slaagt te verhuizen. Hoe korter deze termijn des te groter is de kans van slagen. Mensen die 'beslist binnen één jaar' wilden verhuizen zijn daar in tweederde van de gevallen binnen twee jaar in geslaagd. Dit is een hoger aandeel dan in de jaren ervoor. Mensen die hebben aangegeven 'misschien wel' binnen twee jaar te willen verhuizen, effectueren deze wens dus heel vaak niet.

**Tabel 4.1.1 Verhuiskansen van personen die willen verhuizen, 2 jaar na het WoON, 2009-2011, 2012-2014, 2015-2017.**

Wil verhuizen	2015-2017		2012-2014		2009-2011	
	Alle	Beslist	Alle	Beslist	Alle	Beslist
<b>Totaal</b>	<b>31%</b>	<b>54%</b>	<b>32%</b>	<b>50%</b>	<b>36%</b>	<b>52%</b>
Binnen een half jaar	68%	66%	61%	59%	65%	63%
Over een half jaar tot een jaar	63%	67%	46%	56%	53%	60%
Over 1 tot 2 jaar	35%	45%	19%	35%	22%	36%
Weet niet	16%	34%				

Bron: CBS, WoON verhuismodule diverse jaargangen

De verhuiskansen verschillen sterk wanneer onderscheid wordt gemaakt naar positie op de woningmarkt (tabel 4.1.2). Starters op de woningmarkt, mensen die voor het eerst naar een zelfstandige huur- of koopwoning willen verhuizen, slagen daar in grotere mate in dan doorstromers die van de ene zelfstandige woning naar de andere willen verhuizen. Slaagt van alle mensen die willen verhuizen ruim dertig procent om binnen twee jaar te verhuizen, bij de starters is dat meer dan de helft. Deze verschillen worden wel kleiner wanneer alleen naar de 'beslist verhuiscans' wordt gekeken, maar dan nog verwezenlijken starters in zestig procent van de gevallen hun verhuiscans tegenover 54% van starters en doorstromers tezamen.

Bij starters zijn er weinig ontwikkelingen in de tijd waarneembaar. Starters op de woningmarkt die meteen een woning kopen hebben zich maar weinig laten beïnvloeden door de economische crisis. Hun slaagkans blijft tussen 2009-2011 en 2015-2017 ongeveer op hetzelfde niveau. Bij doorstromers van huur naar koop of van koop naar koop is er een duidelijke terugval te zien als gevolg van de crisis tussen 2009-2011 en 2012-2014, waarna de verhuiscans weer fors toeneemt en in 2015-2017 hoger is dan in 2009-2011. Dit bevestigt het beeld uit eerder verhuisonderzoek dat naar starters is gedaan, waarbij starters over het algemeen een hardere verhuiscans hebben dan doorstromers, zich minder door omstandigheden laten leiden en er dus ook vaker in slagen om te verhuizen.

**Tabel 4.1.2 Verhuiskansen van personen die willen verhuizen naar positie op de woningmarkt, 2 jaar na het WoON, 2009-2015.**

Wil verhuizen	2015-2017		2012-2014		2009-2011	
	Alle	Beslist	Alle	Beslist	Alle	Beslist
<b>Totaal</b>	<b>31%</b>	<b>54%</b>	<b>32%</b>	<b>50%</b>	<b>36%</b>	<b>52%</b>
Starters naar huur	53%	62%	52%	59%	56%	66%
Starters naar koop	53%	59%	50%	57%	49%	58%
Doorstromers huur naar huur	33%	46%	34%	49%	34%	46%
Doorstromers koop naar koop	26%	50%	15%	34%	23%	40%
Doorstromers huur naar koop	52%	61%	43%	54%	44%	57%
Doorstromers koop naar huur	22%	47%	17%	39%	23%	50%

Bron: CBS, WoON verhuismodule diverse jaargangen

Er zijn verschillende doelgroepen van beleid gedefinieerd op basis van inkomen. De verhuiscans bij de doelgroep huurtoeslag en bij de secundaire doelgroep (de corporatiedoelgroep die niet tot de doelgroep huurtoeslag behoort) is hoger dan bij de midden en hogere inkomens. Worden alleen de 'besliste' verhuizers in de beschouwing betrokken dan verdwijnen deze verschillen voor de hogere inkomens. De middeninkomens die 'beslist' willen verhuizen lukt het duidelijk minder vaak om hun

verhuiscans binnen twee jaar te realiseren (tabel 4.1.3).

Wanneer we de ontwikkelingen tussen de verschillende meetmomenten naast elkaar zetten, komt naar voren dat de verhuiskans bij de doelgroep van de huurtoeslag afneemt wanneer we naar alle mensen met een verhuiscans kijken (eventueel en beslist). Bij de mensen met een besliste verhuiscans blijken de verhuiskansen van de primaire doelgroep gelijk te blijven in de tijd (tabel 4.1.3)<sup>105</sup>.

Bij de secundaire doelgroep neemt de verhuiskans iets toe tussen 2009-2011 en 2015-2017. Bij de midden en hogere inkomens is er sprake van verschillen door de jaren heen met een flinke terugval in verhuiskans in de periode 2012-2014. De ontwikkelingen op de koopmarkt, waar deze inkomensgroepen vooral op zijn aangewezen, laten zich hier gelden. Bij de hoge inkomens is de verhuiskans daarna weer fors toegenomen tot een hoger niveau dan voor de economische crisis het geval was. De middeninkomens blijven daarbij achter, vooral als ze 'beslist' willen verhuizen.

**Tabel 4.1.3 Verhuiskansen van personen die willen verhuizen naar inkomensdoelgroep, 2 jaar na het WoON, 2009-2015.**

Wil verhuizen	2015-2017		2012-2014		2009-2011	
	Alle	Beslist	Alle	Beslist	Alle	Beslist
Primaire doelgroep	34%	52%	38%	52%	41%	54%
Secundaire doelgroep <sup>1</sup>	32%	54%	31%	52%	32%	50%
Middeninkomens tot 44.360€	25%	43%	24%	45%	32%	53%
Hogere inkomens boven 44.360€	26%	56%	23%	45%	29%	47%

<sup>1</sup> Tot lage EC-grens

Bron: CBS, WoON verhuismodule diverse jaargangen

## 4.2 Een besliste wens tot verhuizen; ontwikkelingen en achtergronden

Van de mensen die in 2015 aangaven 'beslist' te willen verhuizen slaagt ruim de helft (54%) in twee jaar. Dit aandeel is in de loop der jaren iets toegenomen en ligt veel hoger dan wanneer naar alle mensen die willen verhuizen wordt gekeken (31%). In absolute aantallen is er ook een toename van het aantal mensen dat beslist wil verhuizen van 1,2 miljoen in 2009 naar 1,3 miljoen in 2015, zij het veel minder groot dan wanneer de mensen die 'eventueel' willen verhuizen worden meegenomen. Met de toegenomen verhuiskans van de 'beslist' verhuiscans is er dus ook een toename van het aantal verhuizingen door deze groep van 605 duizend in de periode 2009-2011 naar 684 duizend in de periode 2015-2017.

Jongere mensen slagen vaker in hun wens 'beslist' te verhuizen dan mensen in de middenleeftijd van 45-64 jaar (tabel 4.2.1). 65-plussers slagen ook vaker dan de middenleeftijd. Jonge paren hebben de meeste kans om hun verhuizing te realiseren. Wanneer naar de ontwikkeling tussen 2009-2011 en 2015-2017 wordt gekeken dan valt op dat bij alleenstaanden en jongeren de verhuiskans is afgenomen in de loop van de jaren. Daar staat een toename van de verhuiskans tegenover van gezinnen, 25-34-jarigen en ouderen. Bij beslist verhuiscans ouder dan 65 jaar neemt de verhuiskans jaar op jaar toe tot 50% in de periode 2015-2017.

<sup>105</sup> Een vergelijking in de tijd heeft beperkingen vanwege gewijzigde momenten bij de meting van het inkomen. Ook het feit dat in 2015 veel meer mensen hebben aangegeven 'eventueel' te willen verhuizen, wat bij de primaire doelgroep meer is toegenomen dan bij de anderen, vertekent de vergelijking van de verhuiskans van alle verhuiscans. Door de revisie van inkomensstatistiek bij CBS is peildatum voor huishouden verschoven (van einde jaar naar begin jaar) dus daardoor zijn alle analyses met inkomensgroepen niet meer helemaal goed te vergelijken tussen 2015 en eerdere WoON-jaargangen.

**Tabel 4.2.1 Verhuiskansen van 'beslist' verhuisgeneigden naar achtergrondkenmerken, 2 jaar na het WoON, 2009-2015.**

	2015-2017	2012-2014	2009-2011
<b>Totaal</b>	<b>54%</b>	<b>50%</b>	<b>52%</b>
Type huishouden na verhuizing (beoogd)			
Alleenstaand	53%	53%	56%
Paar	57%	52%	56%
Gezin	50%	44%	43%
Eenoudergezin	51%	43%	45%
Leeftijd			
<25 jaar	64%	66%	67%
25-34 jaar	60%	53%	54%
35-44 jaar	43%	32%	40%
45-54 jaar	39%	37%	34%
55-64 jaar	35%	30%	48%
65-74 jaar	45%	40%	35%
75 jaar en ouder	54%	48%	46%

Bron: CBS, WoON verhuismodule diverse jaargangen

In een multivariate analyse waarbij rekening wordt gehouden met de onderlinge afhankelijkheid van verschillende achtergrondkenmerken, komen de belangrijkste bepalende factoren voor een geslaagde verhuizing naar voren. Uit de analyse komt naar voren dat er niet één factor is die er dominant uitspringt. Er zijn vele verklarende factoren, waarbij de een wel meer gewicht heeft dan de andere. De aard van de verhuishwens (beslist of eventueel) speelt niet mee want deze analyse is alleen uitgevoerd voor de 'beslist' verhuisden.

De belangrijkste factor voor een geslaagde verhuizing van iemand die 'beslist' wil verhuizen is de termijn waarop men wil verhuizen. Mensen die op korte termijn – bijvoorbeeld binnen een half jaar – willen verhuizen slagen eerder dan mensen die binnen 1-2 jaar willen verhuizen. Na de verhuistermijn speelt leeftijd een belangrijke rol. Jongeren tot 34 jaar slagen eerder dan anderen. Dat is niet verrassend, want jongeren hebben vaak een hardere verhuishwens omdat life-events een grotere rol spelen<sup>106</sup>. Als derde grote verklarende factor geldt het gewenste type verhuisbeweging. Starters vanuit een onzelfstandige woning zoals bij kamerhuur en semi-starters (vaak mensen die een samenwoningsrelatie verbreken) hebben een hogere slaagkans dan starters vanuit het ouderlijk huis.

De kwalitatieve slaagkansen zijn hoog. Tachtig procent van de mensen die beslist willen verhuizen slaagt in de wens tot huren of kopen en de wens om een eengezinswoning of een appartement te betrekken (tabel 4.2.2). Zij die beslist willen verhuizen en daar ook in slagen hebben dus een realistisch beeld van hun mogelijkheden. Mensen die willen huren slagen daar vaker in dan mensen die willen kopen. Bij de voorkeur voor een eengezinswoning of een appartement is er geen verschil.

<sup>106</sup> Zie het Rapport Verhuis- en Slaagkansen dat bij de Staat van de Volkshuisvesting 2018 is gepubliceerd

**Tabel 4.2.2 Slaagkansen voorkeur huur/koop en bouwwijze woning van verhuiscandidate 2 jaar na het WoON, 2015 – 2017.**

	Beslist verhuizen	Eventueel verhuizen	Totaal
<i>Gewenst eigendom</i>			
Koop	74%	77%	79%
Huur	89%	79%	87%
<b>Totaal</b>	<b>80%</b>	<b>78%</b>	<b>82%</b>
<i>Gewenste bouwwijze</i>			
Eengezinswoning	80%	84%	84%
Appartement	81%	75%	82%
<b>Totaal</b>	<b>80%</b>	<b>80%</b>	<b>83%</b>

Bron: CBS, WoON verhuismodule 2015

### 4.3 Koopstarters

De verhuiskansen van starters op de koopmarkt worden vaak als een graadmeter gezien voor het functioneren van de woningmarkt. Uit de verhuisgegevens komt naar voren dat de verhuiskans van potentiële koopstarters is toegenomen (tabel 4.3.1). Hierbij is wel een duidelijk verschil tussen starters op de woningmarkt die meteen een woning kopen en doorstromers van een huurwoning naar een koopwoning (samen vormen deze twee groepen de koopstarters). Vooral de doorstromer-koopstarter is er in 2015-2017 veel vaker in geslaagd te verhuizen dan in 2009-2011 het geval was. Deze groep doorstromer-koopstarter is in de periode daarvoor minder vaak verhuisd net als de mensen die van koop naar koop wilden verhuizen. De groep starter-koopstarter is niet beïnvloed door de economische crisis. Beide groepen koopstarters hebben in 2015-2017 weer een vergelijkbare verhuiskans.

**Tabel 4.3.1 Verhuiskansen van koopstarters 2009 – 2015, 2 jaar na het WoON**

	2015-2017		2012-2014		2009-2011	
	Alle	Beslist	Alle	Beslist	Alle	Beslist
Wil verhuizen						
Starters naar koop	53%	59%	50%	57%	49%	58%
Doorstromers van huur naar koop	52%	61%	43%	54%	44%	57%

Bron: CBS, WoON verhuismodule diverse jaargangen

Niet alle potentiële koopstarters is het gelukt om ook daadwerkelijk een koopwoning te bemachtigen. Driekwart van de potentiële koopstarters die tussen 2015 en 2017 zijn verhuisd heeft een woning gekocht (tabel 4.3.2), een kwart is toch eerst gaan huren. Het aandeel dat geslaagd is voor een koopwoning is tussen 2009-2011 en 2015-2017 iets toegenomen, vooral omdat de doorstromer-koopstarter er steeds beter in slaagt een woning te kopen. In absolute zin ligt het aantal koopstarters in de periode 2015-2017 bijna 50 duizend personen hoger dan in de periode 2009-2011, waarvan 90% doorstromer-koopstarter. Iets oudere koopstarters en gezinnen slagen er beter in de wens voor een eerste koopwoning te realiseren dan jongeren, alleenstaanden en paren, die op de koopmarkt willen starten. Hierbij maakt het niet veel uit of men starter of doorstromer is.

Uit onderzoek van het Kadaster komt naar voren dat de meeste koopstarters zijn te vinden in de leeftijdscategorie van 25 tot 30 jaar. De gemiddelde leeftijd van de koopstarter is over de afgelopen jaren met circa 1 jaar gestegen.

Uit de WoON verhuismodule komt een duidelijk verschil naar voren tussen de kans op een koopwoning naar de mate van stedelijkheid van de gemeente waar men naartoe is verhuisd. Hoe stedelijker de gemeente hoe kleiner de kans op een geslaagde start op de koopmarkt. Dit is vooral zichtbaar bij de starter-koopstarters. In weinig of niet stedelijke gemeenten slaagt 4 van de 5 verhuisden voor een koopwoning, in de zeer sterk stedelijke gemeenten niet meer dan de helft. De koopstarters die uit een huurwoning komen (doorstromer koopstarter) slagen er echter steeds beter in hun weg op de meer stedelijke woningmarkt te vinden. De starter-koopstarter blijft daar duidelijk bij achter.

**Tabel 4.3.2 Slaagkans voor een koopwoning van verhuisde koopstarters naar achtergrondkenmerken, 2015-2017.**

	Starter -koopstarter			Doorstromer - koopstarter		
	2015-2017	2012-2014	2009-2011	2015-2017	2012-2014	2009-2011
<b>Totaal</b>	<b>69%</b>	<b>69%</b>	<b>68%</b>	<b>75%</b>	<b>71%</b>	<b>71%</b>
Leeftijd						
<25 jaar	65%	64%	62%	66%	68%	65%
25-34 jaar	72%	73%	73%	72%	68%	72%
Type huishouden na verhuizing (beoogd)						
Allenstaand	66%	52%	65%	61%	55%	60%
Paar	69%	78%	70%	67%	70%	74%
Gezin (incl. eenouder)	87%	73%	74%	81%	80%	70%
Stedelijkheid gemeente (na verhuizing):						
Zeer sterk stedelijk	52%	62%	47%	71%	58%	57%
Sterk stedelijk	63%	62%	68%	72%	75%	75%
Matig stedelijk	79%	75%	80%	80%	76%	79%
Weinig of niet stedelijk	82%	72%	74%	82%	77%	77%

Bron: CBS, WoON verhuismodule diverse jaargangen

Worden alle potentiële koopstarters in beschouwing genomen dan blijkt een kleine veertig procent geslaagd te zijn in de wens om te verhuizen en een eerste koopwoning te kopen (tabel 4.3.3). Een op de acht is gaan huren en een kleine vijftig procent is niet verhuisd in de twee jaar nadat zij hebben aangegeven te willen starten op de koopmarkt. Dit aandeel niet verhuisden is wel aanzienlijk lager dan bij alle mensen die willen verhuizen (70%).

**Tabel 4.3.3 Aspirant-koopstarters naar gerealiseerde activiteit op de woningmarkt, 2 jaar na het WoON2015, 2012 en 2009**

	2015-2017		2012-2014		2009-2011	
	Starter-koopstarter	Doorstromer-koopstarter	Starter-koopstarter	Doorstromer-koopstarter	Starter-koopstarter	Doorstromer-koopstarter
Verhuisd naar koopwoning	37%	39%	35%	31%	33%	31%
Verhuisd naar huurwoning	16%	13%	15%	12%	16%	13%
Niet verhuisd in 2 jaar	47%	48%	50%	57%	51%	56%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Bron: CBS, WoON verhuismodule diverse jaargangen

#### 4.4 Verhuizers vanuit de gereguleerde huursector

In de vorige rapportage over verhuizen in Nederland op basis van de WoON verhuismodule 2015-2017 kwam naar voren dat doorstromen binnen de gereguleerde huursector minder vlot verloopt dan in andere segmenten van de woningmarkt<sup>107</sup>. Om die reden vindt in deze paragraaf een verdieping plaats van het verhuisgedrag van bewoners van gereguleerde huurwoningen.

De nieuwe gegevens over het verhuisgedrag twee jaar na de meting van de verhuisbehoefte bevestigen het beschreven beeld. Mensen die binnen de gereguleerde sector willen verhuizen slagen daar minder vaak in (33%) dan zij die vanuit de sociale naar het duurdere huursegment (48%) of de koopsector (50%) willen verhuizen (tabel 4.4.1). De verschillen tussen deze groepen zijn in de loop van de jaren groter geworden, vooral omdat de verhuiskans voor mensen die naar

<sup>107</sup> Zie het Rapport Verhuis- en Slaagkansen dat bij de Staat van de Volkshuisvesting 2018 is gepubliceerd

de koop of duurdere huur willen verhuizen is toegenomen. De verhuiskans voor mensen die willen doorstromen binnen de sociale sector is gelijk gebleven.

**Tabel 4.4.1 Verhuiskansen van bewoners van een gereguleerde huurwoning 2009 – 2015, 2 jaar na het WoON**

	2015-2017		2012-2014		2009-2011	
	Alle	Beslist	Alle	Beslist	Alle	Beslist
Wil verhuizen						
<b>Totaal</b>	<b>31%</b>	<b>48%</b>	<b>35%</b>	<b>49%</b>	<b>36%</b>	<b>48%</b>
<u>Gewenst segment</u>						
Koopwoning	50%	62%	41%	53%	43%	56%
Huurwoning tot liberalisatiegrens	33%	42%	31%	46%	32%	43%
Huurwoning boven lib-grens	48%	63%	43%	58%	42%	57%
Onbekend	24%	42%	31%	51%	34%	43%

Bron: CBS, WoON verhuismodule diverse jaargangen

Wanneer de verhuiskansen worden berekend naar een aantal achtergrondkenmerken van huishoudens in een sociale huurwoning die willen verhuizen, komt het bekende patroon naar voren dat jongeren veel hogere verhuiskansen hebben dan andere leeftijdsgroepen (tabel 4.4.2). Opvallend is dat de verhuiskans vanaf 25 jaar structureel lager is bij degenen die naar een gereguleerde huurwoning willen verhuizen dan wanneer zij willen kopen of duurder huren. Omgekeerd is het weer opvallend dat ouderen (65+) het vaker lukt weer een sociale huurwoning te bemachtigen dan een koop of duurdere huurwoning. Dit komt waarschijnlijk doordat woningen met een of andere vorm van zorgmogelijkheid vaak in de sociale huursector te vinden zijn.

Niet onverwacht is dat inkomen vooral bepalend is voor de verhuiskans naar een koopwoning of duurdere huurwoning. De verschillen zijn wel groot. Een hoger inkomen geeft tweemaal zo veel kans op een verhuizing dan een lager inkomen voor mensen die willen kopen of duurder huren.

**Tabel 4.4.2 Verhuiskansen van verhuigeneigde personen (alle) in een gereguleerde huurwoning naar gewenst segment, 2 jaar na WoON 2015**

	Gewenst koop of lib-huur	Gewenst gereguleerde huur
<b>Totaal</b>	<b>50%</b>	<b>33%</b>
Leeftijd		
<25 jaar	67%	69%
25-34 jaar	59%	40%
35-44 jaar	39%	21%
45-64 jaar	30%	20%
65+	21%	33%
Type huishouden na verhuizing		
Alleenstaand	39%	29%
Paar	59%	39%
Gezin (incl. eenouder)	47%	31%
Besteedbaar huishoudinkomen		
1e kwintiel (laagste)	32%	32%
2e kwintiel	38%	32%
3e kwintiel	47%	33%
4e kwintiel	60%	31%
5e kwintiel (hoogste)	63%	40%

Bron: CBS: WoON verhuismodule 2015

## 4.5 Verhuiskansen van ouderen

De verhuiskans van ouderen die 'beslist' willen verhuizen, ligt lager dan voor de bevolking in totaal het geval is (47% om 54%). Wel is de verhuiskans van ouderen de afgelopen jaren aanzienlijk toegenomen met tien procent-punt tussen 2009-2011 en 2015-2017 (tabel 4.5.1). Naarmate de leeftijdscategorie van de oudere hoger wordt is er meer kans van slagen.



De gezondheid was voor oudere huishoudens (65+) in 2015 met 37% de belangrijkste reden om te willen verhuizen. De woning was een andere reden (21%), gevolgd door de buurt (13%)<sup>108</sup>. Gevraagd is 'In welke mate bent u vanwege problemen met uw gezondheid beperkt in activiteiten die mensen gewoonlijk doen?'. Verhuiscandidategenen waarbij de ondervraagde persoon en/of de eventuele partner ernstig beperkt is/zijn bij het verrichten van reguliere activiteiten hebben een hogere verhuiskans dan verhuiscandidategenen die slechts in beperkte mate of helemaal niet beperkt zijn bij reguliere activiteiten. Wanneer alleen de 'beslist' verhuiscandidategenen in beschouwing worden genomen, dan valt dit verschil weg. Als men beslist wil verhuizen, vergroot het hebben van beperkingen de verhuiskans dus niet (verder).

Het maakt bij ouderen, meer dan bij de rest van de bevolking veel uit of men 'beslist' wil verhuizen of een minder harde wens tot verhuizen heeft. Het verschil in verhuiskans tussen deze twee groepen bedraagt bijna dertig procent. Voorts is te zien dat bij 'beslist' verhuiscandidategenen ouderen een hoger inkomen samenhangt met een hogere verhuiskans. In zeer sterk stedelijke gemeenten hebben ouderen een aanzienlijk lagere verhuiskans dan in minder sterk stedelijke gemeenten.

**Tabel 4.5.1 Verhuiskansen van verhuiscandidategenen ouderen (65+) naar achtergrondkenmerken, 2 jaar na WoON 2015**

	Alle verhuiscandidategenen	Beslist verhuiscandidategenen
	% verhuiscandidategenen 2015-2017	% verhuiscandidategenen 2015-2017
<b>Totaal 65+</b>	18%	47%
<i>leeftijd</i>		
65-74 jaar	16%	45%
75-84 / 75 + jaar	21%	54%
85+	24%	
<i>Besteedbaar huishoudinkomen</i>		
1e kwintiel (laagste)	19%	35%
2e kwintiel	18%	42%
3e kwintiel	14%	52%
4 <sup>e</sup> en 5e kwintiel (hoogste)	16%	48%
<i>Mate van beperkingen bij reguliere activiteiten<sup>1</sup></i>		
Ernstig beperkt	24%	50%
Wel beperkt maar niet ernstig	18%	47%
Niet beperkt	16%	47%
<i>Stedelijkheid gewenste gemeente</i>		
Zeer sterk stedelijk	19%	31%
Sterk stedelijk	26%	57%
Matig stedelijk	24%	57%
Weinig of niet stedelijk	24%	49%

<sup>1</sup> Eigen oordeel respondent

Bron: CBS: WoON verhuismodule diverse jaargangen

### Geplande en spontane verhuizers

Het aantal ouderen dat wil verhuizen is niet zo hoog in vergelijking met jongere leeftijdscategorieën, het aantal ouderen dat niet wilde verhuizen maar wel verhuiscandidategenen is, is daarentegen veel hoger dan bij jongere leeftijdscategorieën. Naast de geplande verhuizers zijn er de 'spontane' verhuizers, die onverwacht vaak als gevolg van gezondheidsproblemen of verduwing moeten verhuizen. De samenstelling van de geplande en de spontane verhuizers verschilt aanzienlijk (tabel 4.5.2). De spontaan verhuiscandidategenen zijn ouder en vaker alleenstaand dan de gepland verhuiscandidategenen. Ook zij zijn iets vaker ernstig beperkt op het moment dat naar hun woonwensen is gevraagd (en aangaven niet te willen verhuizen). Spontane verhuizers gaan dan ook vaak in een woning in of bij een zorginstelling wonen. Als de groep ouderen die naar een zorginstelling is verhuiscandidategenen, buiten beschouwing wordt gelaten, blijkt dat spontaan verhuiscandidategenen vaker een verandering van type huishouden hebben meegemaakt, bijvoorbeeld van meerpersoons- naar eenpersoonshuishouden (scheiden of overlijden partner; niet in de tabel).

<sup>108</sup> ABF, 2016

**Tabel 4.5.2 Samenstelling van gepland verhuisde ouderen (65+) en spontaan verhuisde ouderen (65+), 2 jaar na WoON 2015**

	Gepland verhuisd 2015-2017	Spontaan verhuisd 2015-2017	Totaal
Totaal	100%	100%	100%
leeftijd			
65-74 jaar	64%	40%	54%
75 jaar en ouder	36%	60%	46%
Type huishouden			
Alleenstaand	32%	47%	38%
Paar	64%	42%	55%
Overig	4%	12%	7%
Verhuisbeweging (realisatie)			
Doorstromer uit koop	51%	25%	40%
Doorstromer uit huur	32%	23%	28%
Naar een (zorg-)instelling	8%	34%	19%
Overig	9%	19%	13%
Mate van beperkingen bij reguliere activiteiten <sup>1</sup>			
Ernstig beperkt	18%	25%	21%
Wel beperkt maar niet ernstig	50%	41%	47%
Niet beperkt	32%	34%	33%

Bron: CBS: WoON verhuismodule diverse jaargangen

### Achtergronden bij het verhuizen van ouderen

Ouderen verhuizen relatief weinig en zouden zo lang mogelijk zelf regie willen houden over hun leven en daarom zo lang mogelijk willen wonen in hun eigen woning en vertrouwde woonomgeving<sup>109</sup>. Veel ouderen wonen nog in grotere eengezinswoningen nadat de kinderen en/of partner daar inmiddels niet meer wonen. Doorstroming van ouderen naar een kleinere woning kan ruimte vrijmaken voor gezinnen en de doorstroming op de woningmarkt bevorderen. Verschillende gemeenten en corporaties bevorderen dan ook (bijvoorbeeld in woonvisies en in prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties) dat ouderen doorstromen naar een meer passende woning, zowel qua grootte als qua voorzieningen. Naast het verhuizen van ouderen, komen er ook woningen vrij door sterfte. Afhankelijk van het gekozen scenario komen er volgens het PBL (2018) in 2020 tussen de 46.000 en 48.000 woningen vrij door sterfte onder alleenstaande ouderen. Door een toename van de groep ouderen in de toekomst zal het aantal vrijkomende woningen als gevolg van sterfte van 65-plussers toenemen. In 2030 komen hierdoor ongeveer 57.000 tot 64.000 woningen beschikbaar (afhankelijk van het gekozen scenario) en in 2050 75.000 tot 85.000 woningen. Dat heeft zowel gevolgen voor de slaagkans om te verhuizen voor ouderen als andere leeftijdsgroepen doordat het aanbod via extra vrijgekomen woningen hierdoor toeneemt.

Een ander beeld is dat het verkrijgen van een hypotheek een drempel zou kunnen zijn voor ouderen om te verhuizen. Er is de laatste jaren door het ministerie van BZK bij hypotheekverstrekkers aangedrongen om onnodige drempels die het verkrijgen van een hypotheek voor ouderen in de weg staan weg te nemen. Dit heeft geleid tot verschillende verbeteringen. Zo heeft de AFM verduidelijkt op welke wijze verantwoord individueel maatwerk kan worden geboden aan gepensioneerden met een aflossingsvrije hypotheek en aan senioren die willen verhuizen naar een koopwoning met lagere lasten<sup>110</sup>. Uit cijfers van Hypotheken Data Netwerk (HDN) blijkt dat ouderen een relatief klein percentage van de hypotheekmarkt vormen voor het betrekken van een

<sup>109</sup> Doekhie, De Veer, Rademakers, Schellevis en Francke, 2014; Actiz, 2012

<sup>110</sup> Kamerbrief Kamerstukken 2017/18, 32847, nr. 360. 5 juli 2018, Platform hypotheek

nieuwe koopwoning (tabel 4.5.3). Dit percentage is echter wel stijgend, van 5.5% van de totale markt in 2014 tot 8% van de totale markt in 2018 (tot heden)<sup>111</sup>.

**Tabel 4.5.3 Aantal hypotheekaanvragen voor een nieuwe koopwoning, ouderen 60+ als percentage van het totaal**

	markt	ouderen	% ouderen
2014	173.759	9.609	5.5%
2015	215.438	13.179	6.1%
2016	257.686	19.017	7.4%
2017	275.800	19.908	7.2%
2018	152.344	12.124	8.0%
	1.075.027	73.837	6.9%

Bron: HDN

Nagegaan is of ouderen misschien vaker te maken krijgen met een afwijzing van een hypotheekaanvraag en of dat misschien een belemmering vormt. Uit tabel 4.5.4 blijkt dat dit echter niet het geval is. Tot slot is nog gekeken naar de doorlooptijd en het soort inkomen. Aanvragen op basis van inkomen uit pensioen/vermogen (meestal van toepassing op ouderen), blijkt ongeveer een even lange doorlooptijd te kennen als aanvragen op basis van inkomen uit dienstverband.

**Tabel 4.5.4 Percentage afgewezen aanvragen voor de hypotheek van een nieuwe koopwoning, ouderen 60+ in vergelijking tot totale markt**

Jaar	% afgewezen tov aanvragen	% afgewezen tov aanvragen 60+
2014	15,8%	16,1%
2015	22,3%	21,1%
2016	17,8%	17,4%
2017	15,5%	14,5%
2018 t/m mei	14,0%	12,8%

Bron: HDN

## 4.6 Onvervulde koopwensen

In de hier onderzochte periode heeft de markt van koopwoningen grote verschuivingen laten zien in prijsontwikkeling en in nog sterkere mate in het aantal transacties. Na een flinke afname in transacties en prijzen is het de afgelopen jaren crescendo gegaan. In de eerder in dit hoofdstuk gepresenteerde resultaten kwam dit naar voren bij de afname van de verhuiskans van de mensen die van koop naar koop wilden doorstromen tussen 2009-2011 en 2012-2014, waarna deze weer sterk toenam in 2015-2017. In de paragraaf over koopstarters (4.4) kwam naar voren dat deze er lang niet altijd in slagen om hun wens om een woning te kopen te realiseren. Een groot deel verhuist niet en een deel gaat toch maar huren. De verhuismodule van het WoON maakt het mogelijk het gedrag van potentiële kopers te volgen, ook wanneer zij er niet in slagen te kopen.

Tweederde van de mensen die binnen twee jaar willen verhuizen is na twee jaar nog niet verhuisd. Slechts een op de vier huishoudens met een verhuiscens is daadwerkelijk verhuisd naar de koop- of huurwoning die men zich wenste. Een deel is wel verhuisd maar heeft de wens tot huren of kopen niet gerealiseerd. Bij de 'beslist' verhuizers is het aandeel niet verhuizers 46% (tabel 4.6.1). Ook al wil men 'beslist' binnen twee jaar verhuizen, het lukt in veel gevallen niet. Niet verhuizen is daarmee ook een vorm van substitutie, naast de keuze voor een andere woning dan men zich wenste.

Meer gedetailleerd blijken mensen die een eengezinskoopwoning willen en zijn verhuisd daar in grote mate (82%) in zijn geslaagd. Wilde men een koopappartement dan is de kans van slagen veel lager (56%) en wordt vaak uitgeweken naar een huurappartement. Dit heeft te maken met

<sup>111</sup> Bij de coöperatieve vereniging Hypotheken Data netwerk (HDN) wordt ongeveer 90% van alle hypotheekaanvragen geregistreerd. Ook de leeftijd en het soort hypotheek worden geregistreerd.

enerzijds het grote aanbod in de voorraad van eengezinskoopwoningen en een beperkt aanbod van koopappartementen. Anderzijds is het segment huurappartementen groot in de voorraad, waarnaar dus relatief makkelijk kan worden uitgeweken als kopen niet meteen lukt.

**Tabel 4.6.1 Beslist Verhuigeneigde personen met voorkeur voor koop- of huurwoning naar verhuisgedrag, 2015-2017**

	Verhuisd en geslaagd voor eigendom	Verhuisd maar niet geslaagd voor eigendom	Niet verhuisd	Totaal
Voorkeur voor koopwoning	38%	16%	46%	100%
Voorkeur voor huurwoning	44%	8%	48%	100%
Totaal <sup>1</sup>	41%	12%	47%	100%

<sup>1</sup> voorkeur voor zelfstandige woning

Bron: CBS: WoON verhuismodule 2015

Er zijn duidelijke verschillen te zien naar achtergrondkenmerken (tabel 4.6.2). De leeftijdsgroep 25-34 jaar is vaak geslaagd in de gewenste verhuizing en slaagt vaak voor de gewenste koopwoning, maar gaat als het niet anders kan ook naar een huurwoning. De leeftijdsgroep 45-64 kiest er vaker voor om niet te verhuizen. Alleenstaanden slagen minder in de koop en substitueren door naar een huurwoning te verhuizen. Gezinnen kiezen minder vaak voor een huurwoning in plaats van de gewenste koopwoning, maar zoeken door (verhuizen niet). Hogere inkomens lukt het vaker dan anderen om de gewenste woning te kopen, lagere en middeninkomens die willen kopen betrekken relatief vaak een huurwoning.

Ook de positie op de woningmarkt laat verschillen zien. Starters kiezen vaak voor een huurwoning als kopen niet lukt. Mensen die van koop naar koop willen verhuizen wachten af als het niet lukt, door niet te verhuizen. Huurders die willen kopen maar daar niet in slagen, huren vaak weer.

**Tabel 4.6.2 Potentiële kopers naar verhuisgedrag: achtergrondkenmerken, WoON 2015 - 2017**

	Verhuisd en geslaagd voor een koopwoning	Verhuisd maar niet geslaagd voor een koopwoning	Niet verhuisd	Totaal
Totaal	100%	100%	100%	100%
Leeftijd				
<25 jaar	12%	24%	8%	10%
25-34 jaar	43%	46%	25%	31%
35-44 jaar	22%	14%	24%	23%
45-54 jaar	12%	8%	21%	17%
55-64 jaar	6%	4%	14%	11%
65+	5%	4%	8%	7%
Type huishouden na verhuizing				
Alleenstaand	13%	28%	17%	17%
Paar	41%	43%	30%	34%
Gezin (incl. eenouder)	45%	29%	53%	49%
Gewenste verhuisbeweging				
Starter (incl. semi starter)	19%	35%	13%	16%
Doorstromer uit koop	48%	31%	69%	60%
Doorstromer uit huur	33%	35%	18%	24%
Besteedbaar huishoudinkomen				
1e kwintiel (laagste)	2%	14%	4%	5%
2e kwintiel	7%	13%	10%	10%
3e kwintiel	16%	22%	20%	19%
4e kwintiel	33%	20%	30%	30%
5e kwintiel (hoogste)	42%	31%	36%	37%

Bron: CBS: WoON verhuismodule 2015-2017

## Begrippenlijst

Aftoppingsgrens	Boven deze grens wordt binnen de huurtoeslag nog 40% of 0% van de huurprijs vergoed, afhankelijk van het type huishouden. Zie ook huurprijsgrenzen.
Besteedbaar huishoudinkomen	Inkomen na aftrek van belastingen en premies van een huishouden uit arbeid, winst uit onderneming, en inkomen uit uitkeringen en sociale verzekeringen. Voorts wordt meegeteld: kinderbijslag, spaarloon, vakantietoeslag, ziektekostenpremie, zorgtoeslag, tegemoetkoming ziektekosten van werkgever, gratificaties, vaste winstdeling en tantièmes. Inkomsten en uitgaven in verband met het wonen worden niet meegeteld. Voor huurders is het inkomen dus exclusief ontvangen huurtoeslag. Voor kopers is het inkomen exclusief het belastingvoordeel voor eigenaar-bewoners als gevolg van het saldo van de aftrekbare kosten eigen woning, waaronder hypotheekrenteaftrek, en het eigenwoningforfait. Het huishoudinkomen bestaat uit het inkomen van het hoofd van het huishouden, het inkomen van de eventuele partner en het inkomen van eventuele andere leden van het huishouden.
Bewoonde Andere Ruimte (BAR)	De BAR is een containerbegrip waar alle huishoudens in onzelfstandige wooneenheden, in niet-woningen of inwonende huishoudens toe gerekend worden. Dit zijn dus huishoudens die staan ingeschreven op a) een niet-vbo (woonboot, woonwagen) of b) een vbo zonder woonfunctie of c) op een vbo met woonfunctie waar ook nog een of meerdere andere huishoudens staan ingeschreven.
Bruteringsoperatie	De financiële verzelfstandiging van de corporaties in 1995, waarbij de uitstaande rijksleningen aan corporaties werden weggestreept tegen de subsidies die zij volgens afspraken nog zouden ontvangen.
Bruto Binnenlands Product (BBP)	De totale geldwaarde van alle in een land geproduceerde finale goederen en diensten gedurende een jaar. Dit is de som van de in het binnenland gevormde toegevoegde waarde. Deze waarde is gelijk aan de waarde van de productie minus de waarde van het verbruik. Tot het verbruik behoren niet de diensten van ingezette arbeid en kapitaal. Het BBP is een belangrijke graadmeter voor economische ontwikkeling. De economische groei wordt afgemeten aan de volumeontwikkeling.
Conjunctuur	Schommelingen in de economische groei op de korte en middellange termijn. Een indicator voor de economische groei is het Bruto binnenlands product (BBP).
Commerciële verhuurders	Zie particuliere verhuurders.
Consumentenvertrouwen	Index die aangeeft in hoeverre huishoudens vinden dat het economisch gezien beter of slechter gaat. De index wordt bepaald op basis van de mening van huishoudens over het algemene economisch klimaat en over de eigen financiële situatie.
Corporatie	Een woningbouwcorporatie is een privaatrechtelijke instelling (stichting of vereniging) die zich ten doel stelt op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en als zodanig door de Kroon is toegelaten. De term toegelaten instelling, waarmee corporaties ook aangeduid worden, verwijst hiernaar. Zie ook Sociale verhuurder.
Cycliciteit	Golfbeweging van prijzen op de lange termijn rond een trendmatig gemiddelde.
Doelgroep van corporaties	De doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een huishoudinkomen tot € 36.798 (2018), dit wordt ook wel de lage corporatiedoelgroepgrens genoemd. Deze doelgroep is sinds 2013 tijdelijk verhoogt voor vijf jaar tot € 41.056 (2018), dit wordt ook wel de hoge corporatiedoelgroepgrens genoemd.

Doelgroep van de huurtoeslag

De groep huishoudens met een belastbaar jaarinkomen onder de huurtoeslaggrens (zie onderstaande tabel).

	2016	2017	2018
Eenpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 22.100	€ 22.200	€ 22.400
Eenpersoonshuishouden >= 65 jaar	€ 22.100	€ 22.200	€ 22.375
Meerpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 30.000	€ 30.150	€ 30.400
Meerpersoonshuishouden >= 65 jaar	€ 30.050	€ 30.175	€ 30.400

Doorstromer

Een binnen Nederland verhuizend huishouden. Voor en na de verhuizing is het huishouden de hoofdbewoner van een woning. De vorige woning is na de verhuizing beschikbaar voor nieuwe bewoners.

Dure scheefheid

Huishoudens die tot de aandachtsgroep (doelgroep huurtoeslag) behoren en in een woning met een huur boven de liberalisatiegrens wonen.

Eengezinswoning

Ook wel grondgebonden woning. De typen lopen uiteen van een tussenwoning en hoekwoning tot twee onder één kap, villa en landhuis.

Energie-Index

Een maat voor de energiezuinigheid van een huis, die sterk met het energielabel correleert.

Energielabel

Laat zien hoe energiezuinig een woning is. Het energielabel wordt aangegeven door middel van de letters A (zeer zuinig) tot en met G (zeer onzuinig).

Geliberaliseerd contract

Zie liberalisatiegrens.

Gereguleerde huurwoning

Huurwoning waarbij geen sprake is van een geliberaliseerd contract. Huurwoningen die bij het aangaan van het contract een gereguleerde huurwoning zijn, maar door reguliere huurstijgingen boven de liberalisatiegrens uitstijgen, blijven toch gereguleerd. In analyses op basis van het WoON is echter geen onderscheid te maken naar type contract. Hierdoor wordt er in analyses op basis van deze bron gesproken van een gereguleerde huurwoning als de huurprijs onder de liberalisatiegrens ligt van € 710,68.

Harmonisatie

Naast de jaarlijkse huurverhoging kunnen verhuurders bij mutatie (nieuwe verhuring) de huurprijs wijzigen. Hiermee is het voor verhuurders mogelijk een lage huurprijs in overeenstemming te brengen met de door de verhuurder gewenste streefhuur (harmonisatie).

Huurenquête

Het CBS voert jaarlijks een enquête uit onder verhuurders van woningen om de ontwikkelingen van de woninghuren in Nederland te meten. Omdat de meeste huren in Nederland per 1 juli worden aangepast, vindt deze enquête jaarlijks rond juli plaats. De uitkomsten worden verwerkt in de consumentenprijsindex (CPI).

Huurprijsgrenzen

In de huurtoeslag gelden enkele huurgrenzen die mede bepalend zijn voor de hoogte van de huurtoeslag:

	2016	2017	2018
Kwaliteitskortingsgrens	€ 409,92	€ 414,02	€ 417,34
Aftoppingsgrens (1 of 2 pers.)	€ 586,68	€ 592,55	€ 597,30
Aftoppingsgrens (3+ pers.)	€ 628,76	€ 635,05	€ 640,14
Liberalisatiegrens	€ 710,68	€ 710,68	€ 710,68

Huurtoeslag	Een door de Belastingdienst uitgekeerde toeslag aan huurders die in verhouding tot hun inkomen duur wonen. Deze is afhankelijk van inkomen en huurprijs.
Inkomensafhankelijk huurbeleid	Het inkomensafhankelijk huurbeleid werd geïntroduceerd in het regeerakkoord Kabinet Rutte II. Sinds 1 januari 2017 geldt er nog maar één inkomensgrens voor de inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging voor zelfstandig woningen: € 41.056 (2018). De inkomensafhankelijke huurverhoging voor de middengroep is komen te vervallen.
Inkomensbron huishouden	Voor huishoudens wordt door het CBS de belangrijkste inkomensbron bepaald aan de hand van informatie van de Belastingdienst (arbeid, vermogen of overdrachtsinkomen, eigen bedrijfsvoering/onderneming, werkloosheidsuitkering, arbeidsongeschiktheidsuitkering, pensioen, bijstand, overige sociale voorziening, studiefinanciering, overig).
Kwantitatief woningtekort	Het statistische woningtekort betreft een theoretische spanningsindicator die een indicatie geeft van de kwantitatieve krapte op de woningmarkt. Daartoe wordt middels het Primos model een inschatting gemaakt van het aantal huishoudens dat de woningmarkt wil betreden en wil verlaten. Ook wordt berekend welk deel van de leegstand geschikt is voor bewoning en welk deel als frictieleegstand wordt gehanteerd. Het resultaat van al deze geschatte 'posten' is een gewenste omvang van de woningvoorraad dat afgezet kan worden tegen de feitelijke woningvoorraad. Het verschil tussen de gewenste en de feitelijke woningvoorraad duidt op de spanning tussen vraag en aanbod, en geeft aan in hoeverre er sprake is van een statistisch woningtekort dan wel -overschot. Een tekort wordt in negatieve getallen uitgedrukt, een overschot in positieve.
Koopstarters	Voormalige huurders dan wel (semi-)starters op de woningmarkt die een koopwoning betrokken hebben.
Kwaliteitskortingsgrens	Boven deze grens krijgen huurders een korting van 35% op de huurtoeslag. Zie ook huurprijsgrenzen.
Liberalisatiegrens	Een huurcontract is geliberaliseerd als: <ul style="list-style-type: none"> <li>- De basishuur bij het afsluiten van het huurcontract hoger lag dan de liberalisatiegrens van dat moment. De liberalisatiegrens per 1 januari 2018 is € 710,68. Dit betekent dat huurcontracten die in 2018 zijn afgesloten met een huurprijs boven € 710,68 per maand, geliberaliseerd zijn. Dit bedrag is ook de grens om in aanmerking te komen voor de huurtoeslag.</li> <li>- De woning een zelfstandige woning is. Bij onzelfstandige woningen (zoals kamers), woonwagens en woonwagenstandplaatsen is nooit sprake van huurliberalisatie.</li> </ul> <p>De huurliberalisatie trad in werking op 1 juli 1989 voor nieuwbouwwoningen en op 1 juli 1994 voor bestaande huurwoningen. Als het huurcontract is ingegaan voor die data, dan is het contract niet geliberaliseerd, ongeacht de hoogte van de beginhuur.</p> <p>Voor een geliberaliseerd contract geldt de huurprijzenwet niet meer, met uitzondering van enkele artikelen. Zie ook huurprijsgrenzen en gereguleerde huurwoning.</p>
Nationale Hypotheek Garantie (NHG)	Vangnet indien een huishouden de hypotheek niet meer kan betalen. Een hypotheek met NHG geeft de geldverstrekker zekerheid dat de hypotheekschuld wordt terugbetaald. Hierdoor is de hypotheekrente lager dan voor hypotheekleningen zonder NHG. NHG wordt alleen verstrekt als men voldoet aan de normen voor verantwoord lenen. Bovendien kan NHG alleen worden afgesloten indien het hypotheekbedrag lager dan of gelijk is aan de kostengrens van € 265.000 (leningen zonder energiebesparende voorzieningen) of € 280.900 (leningen met energiebesparende voorzieningen).
Netto besteedbaar huishoudinkomen	Zie besteedbaar huishoudinkomen.

Netto huur	Huur inclusief subsidiabele servicekosten, verminderd met de eventuele huurtoeslag.
Netto kooplasten	De maandelijkse hypotheekuitgaven vermeerderd met de bijkomende koopuitgaven (uitgaven voor de opstalverzekering, het eigenaarsgedeelte OZB en erfpacht) en de onderhoudskosten, verminderd met het fiscaal effect (belastingvoordeel voor eigenaar-bewoners als gevolg van het saldo van de aftrekbare kosten eigen woning, waaronder hypotheekrenteaf trek, en het eigenwoningforfait).
NHG	Zie Nationale Hypotheekgarantie.
Onttrekking	Onttrekkingen van woningen aan de woningvoorraad vinden plaats door verbouw, onbewoonbaarverklaring, buitengebruikstelling, afbraak, brand en andere rampen.
Particuliere verhuurder	Institutionele beleggers (pensioenfondsen, verzekerings- en beleggingsmaatschappijen), overige (kleinere) commerciële verhuurders en particuliere personen of instellingen zonder winstoogmerk met uitzondering van toegelaten instellingen (corporaties) die woningen verhuren of laten verhuren.
Passend toewijzen	Woningcorporaties moeten per 1 januari 2016 tenminste 95% van de doelgroep van de huurtoeslag bij nieuwe verhuring een woning toewijzen met een huur onder de aftoppingsgrens.
Premiewoningen	Zowel voor huur (sociaal en vrije sector) als koopwoningen werden subsidies vertrekt aan beleggers respectievelijk kopers. Dit betrof deels <i>lump sum</i> betalingen en deels rente- en inkomensafhankelijke bijdragen. Dit systeem is in 1988 afgeschaft.
Semi-starters	Huishouden dat na verhuizing zelfstandig woont, maar waarvan de vorige woning niet beschikbaar komt voor de woningmarkt, bijvoorbeeld na scheiding, verlaten woongroep of sloop van vorige woning.
Sociale huurwoning	Sociale huurwoningen zijn huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens.
Stalled site	Een plangebied dat planologische goedkeuring heeft en bouwklaar is, maar waar de start van bouwwerkzaamheden (tijdelijk) gestaakt is.
Starter	Een starter is een huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is.
Starttekort	Het starttekort berekent op een bepaalde datum het kwantitatief tekort aan woningen, uitgedrukt als percentage van de woningvoorraad.
Verblijfsobject (VBO)	Een verblijfsobject is de kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woon-, bedrijfsmatige, of recreatieve doeleinden geschikte eenheid van gebruik die ontsloten wordt via een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte, onderwerp kan zijn van goederenrechtelijk rechtshandelingen en in functioneel opzicht zelfstandig is.
VBO met woonfunctie	Een verblijfsobject met een woonfunctie is daarbij een (deel van een) pand, ongeacht het soort pand waarin het woonobject zich bevindt zoals vrijstaande woning, rijtjeshuis, twee onder één kap-woning of flatwoning.
Verhuisgeneigd	Men is verhuisgeneigd als men aangeeft binnen twee jaar te willen verhuizen.
Volatiliteit	Beweeglijkheid van prijzen van koopwoningen op korte termijn.
Vrije huursector	Woningen met een huur boven de liberalisatiegrens. Zie ook gereguleerde huurwoning.
Woningwetwoningen	Op grond van de Woningwet stelde de overheid leningen beschikbaar aan corporaties en gemeentelijke woningbedrijven voor de bouw van sociale huurwoningen. De exploitatietekorten werden gesubsidieerd. Schommelingen in de rente werden opgevangen door deze subsidies. Dit systeem is na de bruteringsoperatie losgelaten.



WoON	Woononderzoek Nederland, een onderzoek onder personen van 18 jaar en ouder om woonwensen en woonomstandigheden in kaart te brengen. Het onderzoek vervangt sinds 2006 het WoningBehoefte Onderzoek (WBO) en de Kwalitatieve Woningregistratie (KWR). Sinds 1964 leverden deze onderzoeken de basisinformatie over wonen. Het WoON geeft inzicht in onder andere de samenstelling van huishoudens, de huisvestingssituatie, de woonwensen, het feitelijk verhuisgedrag en het inkomen en de woonuitgaven van bewoners alsmede kenmerken van de woning en de woonomgeving.
Woonlasten	Het totale bedrag aan woonkosten, zoals huur- of hypotheek- en onderhoud en verbeteruitgaven bij eigenaren-bewoners, inclusief de bijkomende woonuitgaven zoals: onroerendzaakbelasting, premies voor woonverzekeringen, rioolrechten, gas, water, elektra.
WOZ-waarde	De getaxeerde waarde die wordt gebruikt voor de gemeentelijke OZB-aanslag, voor de omslagheffing van de waterschappen en voor de inkomstenbelasting (eigenwoningforfait). WOZ staat voor Wet Waardering Onroerende Zaken.
Zelfstandige woning	Een zelfstandige woning betreft een (deel van een) gebouw met een woonfunctie waar voorzieningen als toilet, keuken en badkamer niet gedeeld hoeven worden met andere huishoudens.

## Bijlage 1: achtergronden bij berekening actueel woningtekort

Verreweg het grootste deel van de huishoudens woont in een woning en verreweg het grootste deel van de woningvoorraad is bewoond. Maar aan de uiterste zijden van het spectrum hebben we te maken met huishoudens die niet zelfstandig in een woning verblijven – ofwel in bewoonde andere ruimte (BAR) wonen – en woningen die niet bewoond zijn, ofwel leegstand.

Bij de berekening van het woningtekort is de veronderstelling dat een deel van de huishoudens in een BAR liever gehuisvest zou zijn in een woning, en dus in feite “vraag” uitoefenen. Tegelijkertijd is een deel van de leegstaande woningen in principe beschikbaar; deze vormt het aanbod. De confrontatie tussen vraag en aanbod resulteert in het woningtekort. De vraag is welke huishoudens in een BAR urgent op zoek zijn naar een woning en welk deel van de leegstand daadwerkelijk beschikbaar lijkt voor bewoning. Met behulp van de CBS microdata is getracht antwoord te geven op deze vragen.

### De vraag naar woningen nader in beeld

De Bewoonde Andere Ruimte (BAR) is een containerbegrip en bevat alle huishoudens die staan ingeschreven op a) een niet-verblijfsobject (niet-VBO) (woonboot, woonwagen) of b) een verblijfsobject (VBO) zonder woonfunctie (kantoor, winkel of bedrijfspand) of c) op een verblijfsobject met woonfunctie waar ook nog een of meerdere andere huishoudens staan ingeschreven (inwonende huishoudens). De BAR-bewoning vormt voor een belangrijk deel de *sponswerking*<sup>112</sup> op de woningmarkt. Inzicht in hoeveel huishoudens een woning delen (de grootste groep BAR-bewoners) en hoeveel mensen dit structureel doen geeft zicht op de hoogte van het starttekort aan woningen.

6,5% van de Nederlandse huishoudens woont in een BAR op 1 januari 2016. Regionaal zijn hierin grote verschillen. In regio's met grote studentensteden is het aandeel BAR-bewoning bovengemiddeld. Het aantal huishoudens wonend in een BAR ligt tussen de 500 en 525 duizend in de afgelopen 5 jaar. Een vrijwel vast percentage van 82% hiervan betreft de groep inwonende huishoudens (zie tabel B1.1). De rest is woonachtig in een verblijfsobject (VBO) zonder woonfunctie, zoals een kantoorpand, bedrijfsgebouw of recreatiewoning of in niet-verblijfsobjecten (niet-VBO) zoals woonboten en stacaravans (zie voor regionale spreiding figuur B1.1).

**Tabel B1.1 BAR-bewoning naar type (aantal en percentage per 01-01-2016)**

Type BAR	Aantal	Percentage
Inwonend	406.900	82%
VBO- zonder woonfunctie	66.500	13%
Niet-VBO	26.600	5%
Totaal	500.000	100%

Bron: CBS Microdata.

### Wie zijn de BAR-bewoners?

De grootste groep huishoudens woonachtig in een BAR is alleenstaand (84%) en zij kent ook de kortste woontijd. Naar leeftijd vormen jongeren tot 30 jaar de grootste groep huishoudens in een BAR (47%) en daarnaast wonen zij relatief kort in een BAR daar waar oudere huishoudens een langere woontijd kennen. 45% van de BAR-huishoudens staat korter dan 1 jaar ingeschreven op het adres en 75% korter dan 3 jaar. Maar 14% van de BAR-huishoudens kent een woontijd van 5

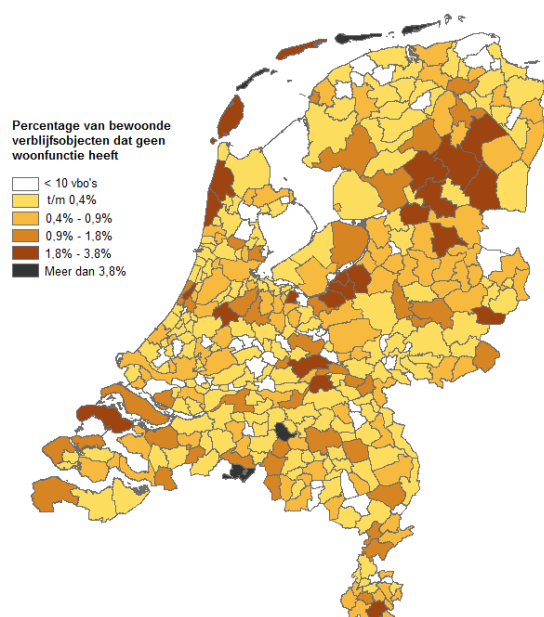
<sup>112</sup> Met sponswerking wordt communicerende vaten bedoeld. In de huidige berekening van het woningtekort zijn leegstand en BAR en het aantal starters communicerende vaten. Dat wil zeggen dat als de leegstand toeneemt, er minder woning geschikt zijn voor bewoning, waardoor het aantal startende huishoudens structureel in een BAR toeneemt en het woningtekort afneemt. Als starters die in eerste instanties willen verhuizen naar een reguliere woning hun ambities bijstellen (vanwege krapte op de woningmarkt) en terecht komen in een BAR valt hiermee het daadwerkelijke tekort lager uit in de huidige berekeningswijze. Als deze huishoudens niet-structureel hierin wonen, neemt het tekort weer toe. Het is daarom van belang meer grip te krijgen op de BAR-bewoning en de leegstand.

jaar of langer, waarvan 6% langer dan 10 jaar. Dit zijn overwegend oudere huishoudens (boven de 50 jaar). Huishoudens die een adres delen (inwonend zijn) hebben de kortste woonduur en huishoudens in een niet-vbo (woonboot/stacaravan) hebben veruit de langste woonduur.

#### Naar inkomen en etniciteit:

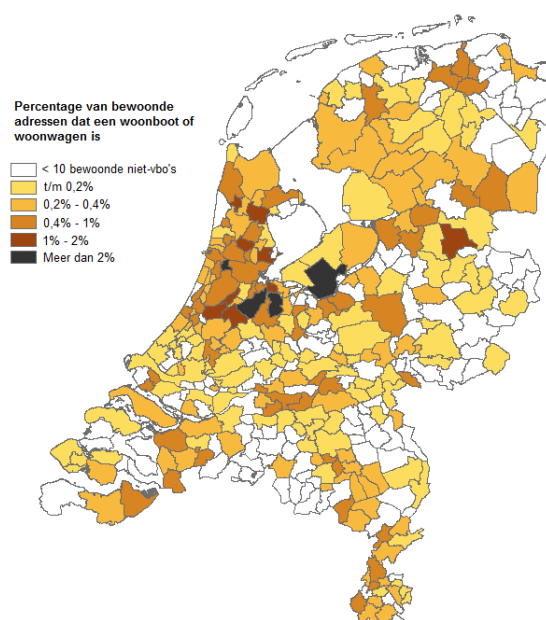
- Ongeacht de leeftijd hebben BAR-bewoners aanzienlijk vaker een lager inkomen dan huishoudens die niet in een BAR wonen.
- Bar-bewoners tussen de 25 en 50 jaar kennen een relatief hoger aandeel allochtonen. Van de BAR-bewoners is 56% autochtoon en 44% allochtoon. Onder de eerste generatie gaat het dan veel vaker om personen afkomstig uit overige niet-westerse landen en de Midden- en Oost Europese landen uit de EU.
- De meeste huishoudens in een BAR wonen in de 30 grootste gemeenten.

**Figuur B1.1a Gemeenten in Nederland naar het percentage van bewoonde verblijfsobjecten dat geen woonfunctie heeft op 01-01-2016**



Bron: CBS microdata

**Figuur B1.1b Gemeenten in Nederland naar het percentage van bewoonde adressen dat een woonboot of woonwagen is, 31-12-2016**



Bron: CBS microdata

#### **Het aanbod van woningen nader in beeld**

Naast de BAR analyse die grotendeels de vraagkant van de woningmarkt behelst is ook de leegstand, dus een deel van het aanbod van woningen, nader onderzocht. Leegstand is volgens de CBS-definitie onderverdeeld in langdurige- en kortdurende leegstand. De grens die het CBS hierbij hanteert is 1,5 jaar. Zowel de langdurige als de kortdurende leegstand is onderzocht waarbij koppelingen zijn gelegd met de Basisregistratie Personen (BRP), de BAG, de WOZ en het energieverbruik.

De woningvoorraad per 1 januari 2016 bestaat uit 7.641 duizend woningen waarvan er 367 duizend administratief leeg staan (4,8%). Een groot deel van die 367 duizend leegstaande woningen staat voor korte tijd leeg in afwachting van nieuwe bewoners. Zo staat per 1 januari 2016 53% van de administratief leegstaande woningen korter dan 1,5 jaar leeg en 47% staat langer dan 1,5 jaar leeg (zie tabel B1.2).

**Tabel B1.2 Leegstaande woningen naar type (aantal en percentage per 01-01-2016)**

Type leegstand	Aantal	Percentage
Langdurig (> 1,5 jaar)	179.000	47%
Kortdurig (< 1,5 jaar)	187.500	53%
<b>Totaal</b>	<b>366.500</b>	<b>100%</b>

Bron: CBS microdata, bewerking ABF Research.

#### *Leegstand en energieverbruik*

De administratieve leegstand is een overschatting van de werkelijke leegstand. Een deel van de administratief leegstaande woningen wordt wel bewoond door onder andere (tijdelijke) arbeidsmigranten, illegalen en personen die zich om andere redenen niet willen of kunnen inschrijven in de Basis Registratie Personen (BRP). Met gegevens over het energieverbruik<sup>113</sup> van woningen kan een deel van die woningen opgespoord worden en kan de leegstand nauwkeuriger bepaald worden.

Van de langdurig leegstaande woningen (179.000) heeft een derde een gas- en stroomverbruik boven de lage drempelwaarde en een kwart boven de hoge drempelwaarde (44.300). In deze woningen is dus een dusdanige hoeveelheid gas en elektriciteit verbruikt zodat aangenomen mag worden dat die waarschijnlijk toch (een deel van de tijd) bewoond zijn geweest.

#### *Leegstand en gebruik volgens de WOZ en vergunde BAG-functies*

De langdurig leegstaande woningen met een laag energiegebruik (130.000) zijn niet allemaal beschikbaar voor de woningmarkt. Door een koppeling met de WOZ-registratie en de BAG blijken er 19 duizend volgens de WOZ-registratie een andere functie dan 'wonen' te hebben. Dit zijn objecten die volgens de BAG wel woningen zijn, en daarmee tot de woningvoorraad worden gerekend, maar volgens de WOZ-registratie niet als woningen worden gebruikt, maar bijvoorbeeld als recreatiewoning, boerderij of als kantoor of hotel.

Bij het afpellen van de leegstand zijn er vier redenen waarom een woning als niet-beschikbaar wordt bestempeld: 1) een energieverbruik boven de hoge drempelwaarde, 2) een feitelijke niet-woonfunctie volgens de WOZ, 3) een vergunde winkel-of logiesfunctie volgens de BAG en 4) een tweede woning (buiten woongemeente eigenaar). In onderstaande tabel is voor de lang- en kortdurige leegstand de (niet) beschikbare leegstand voor bewoning weergegeven.

**Tabel B1.3 Leegstaande woningen naar type en beschikbaarheid (aantal per 01-01-2016)**

Type leegstand	Niet-beschikbaar	Wel beschikbaar	Totaal
Langdurig (> 1,5 jaar)	74.000	105.000	179.000
Kortdurig (< 1,5 jaar)	19.100	168.400	187.500
<b>Totaal</b>	<b>93.000</b>	<b>273.400</b>	<b>366.500</b>

Bron: CBS microstatistiek, bewerking ABF Research.

#### *Beschikbare aanbod:*

De totale administratieve leegstand bedraagt op 1 januari 2016 naar schatting dus 367 duizend woningen, waarvan 188 duizend minder dan 1,5 jaar leeg staan (zie tabel B1.3). Nader onderzoek wijst uit dat hiervan 168 duizend (75%) wel beschikbaar is voor bewoning. Van de langdurige leegstaande woningen (langer dan 1,5 jaar) is 59% beschikbaar voor bewoning (105.000). Totaal zijn er 273,4 duizend leegstaande woningen wel beschikbaar voor bewoning in 2016 (75%).

<sup>113</sup> Het elektriciteits- en gasgebruik is in beeld gebracht van woningen die op zowel 1 juli 2014, als 1 januari 2015, 1 juli 2015 en 1 januari 2016 tot de woningvoorraad behoorden en bewoond waren en waarvoor de koppeling met de verbruiken is geslaagd. Voor 100 verschillende woningklassen is bepaald welk gas- en elektriciteitsverbruik overeenkomt met het 5e percentiel en het 20e percentiel. Deze 100 woningklassen zijn samengesteld uit vijf verschillende woningtypes, woningen uit vijf verschillende bouwperiodes, en in vier oppervlakteklassen. Wanneer het gas én het elektriciteitsgebruik van een langdurig administratief leegstaande woning minder bedraagt dan het 5e percentiel van het jaargebruik in zijn klasse, is de woning volgens de lage drempelwaarde beschikbaar. Wanneer het gas én elektriciteitsgebruik minder dan het 20e percentiel bedraagt, is de woning ook volgens de hoge drempelwaarde beschikbaar.

## Bijlage 2: On(der)benutte plancapaciteit per spanningsregio in beeld

### Legenda

#### Vertraagde woningbouwlocaties , 1 maart 2017

- Minder dan 1.000 m
- 1.000 tot 10.000 m
- Meer dan 10.000 m

- ▲ BAG-registraties vergund of in aanbouw, van vóór 1 maart 2015

#### Grondposities, 31 december 2016

##### Publiek

- Rijk
- Provincie/waterschap
- Gemeente
- Overig (o.a. veiligheidsregio)

##### Privaat

- Ontwikkelaar of bouwer
- Belegger
- Overig bedrijf (BV, NV etc)

##### Non-profit

- Woningbouwcorporatie
- Overig non-profit

##### Overig

- Particulier
- Vereniging van Eigenaren
- Rest

- Gemeentegrenzen
- Grenzen bevolkingskern 2011
- Oppervlaktewater

0 2,5 km

### Vertraagde woningbouwlocaties Regio Groningen, 1 maart 2017



Bron: Basisregistratie Kadaster (31 december 2016), ruimtelijkeplannen.nl (1 januari 2018), BAG (1 maart 2017), CBS, bewerking PBL.  
 Noot: Op deze kaart zijn alleen de bestemmingsplan-vlakken groter dan 150 m<sup>2</sup> getekend.

Legenda

Vertraagde woningbouwlocaties , 1 maart 2017

- Minder dan 1.000 m
- 1.000 tot 10.000 m
- Meer dan 10.000 m

- ▲ BAG-registraties vergund of in aanbouw, van vóór 1 maart 2015

Grondposities, 31 december 2016

Publiek

- Rijk
- Provincie/waterschap
- Gemeente
- Overig (o.a. veiligheidsregio)

Privaat

- Ontwikkelaar of bouwer
- Belegger
- Overig bedrijf (BV, NV etc)

Non-profit

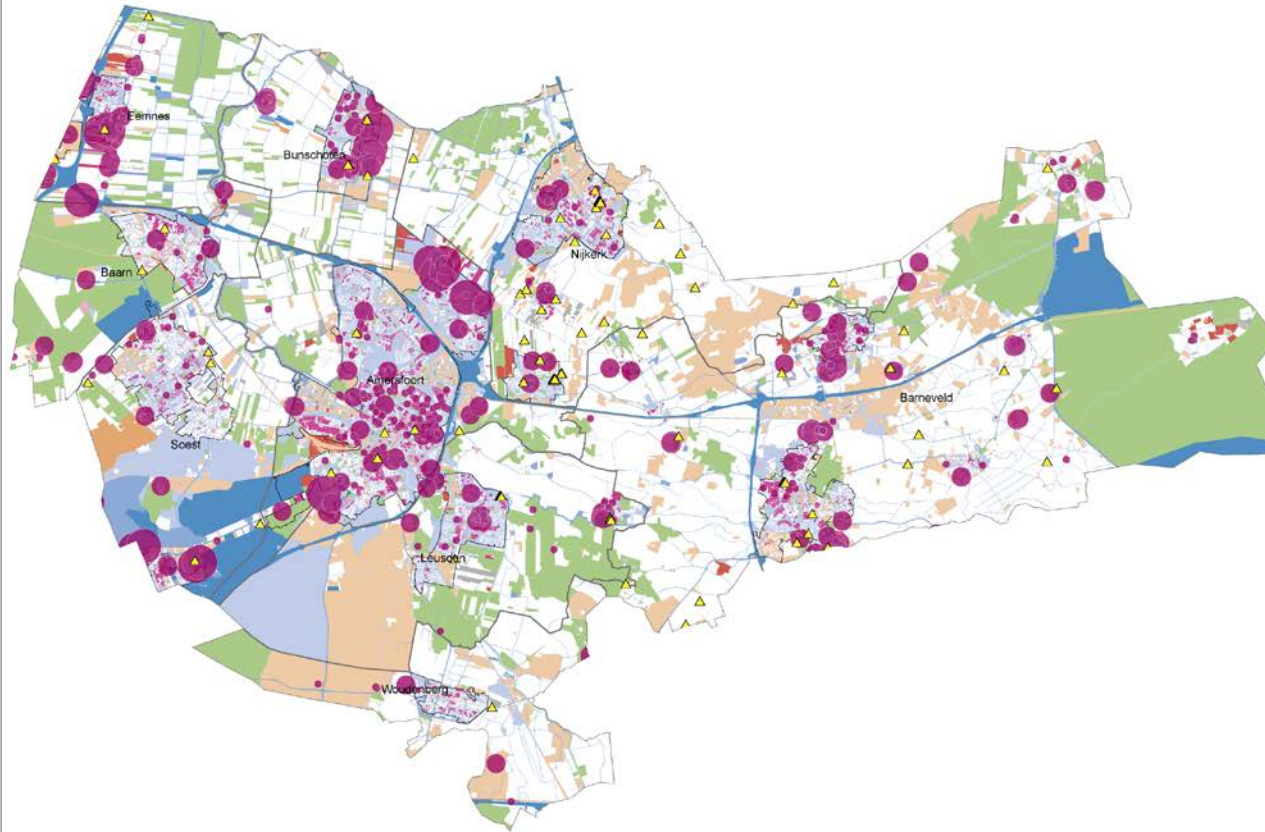
- Woningbouwcorporatie
- Overig non-profit

Overig

- Particulier
- Vereniging van Eigenaren
- Rest

- Gemeentegrenzen
- Grenzen bevolkingskern 2011
- Oppervlaktewater

Vertraagde woningbouwlocaties Regio Amersfoort, 1 maart 2017



Bron: Basisregistratie Kadaster (31 december 2016), ruimtelijkeplannen.nl (1 januari 2018), BAG (1 maart 2017), CBS, bewerking PBL  
Noot: Op deze kaart zijn alleen de bestemmingsplan-vlakken groter dan 150 m<sup>2</sup> getekend.



**Legenda**

**Vertraagde woningbouwlocaties, 1 maart 2017**

- Minder dan 1.000 m
- 1.000 tot 10.000 m
- Meer dan 10.000 m

- ▲ BAG-registraties vergund of in aanbouw van vóór 1 maart 2015

**Grondposities, 31 december 2016**

**Publiek**

- Rijk
- Provincie/waterschap
- Gemeente
- Overig (o.a. veiligheidsregio)

**Privaat**

- Ontwikkelaar of bouwer
- Belegger
- Overig bedrijf (BV, NV etc)

**Non-profit**

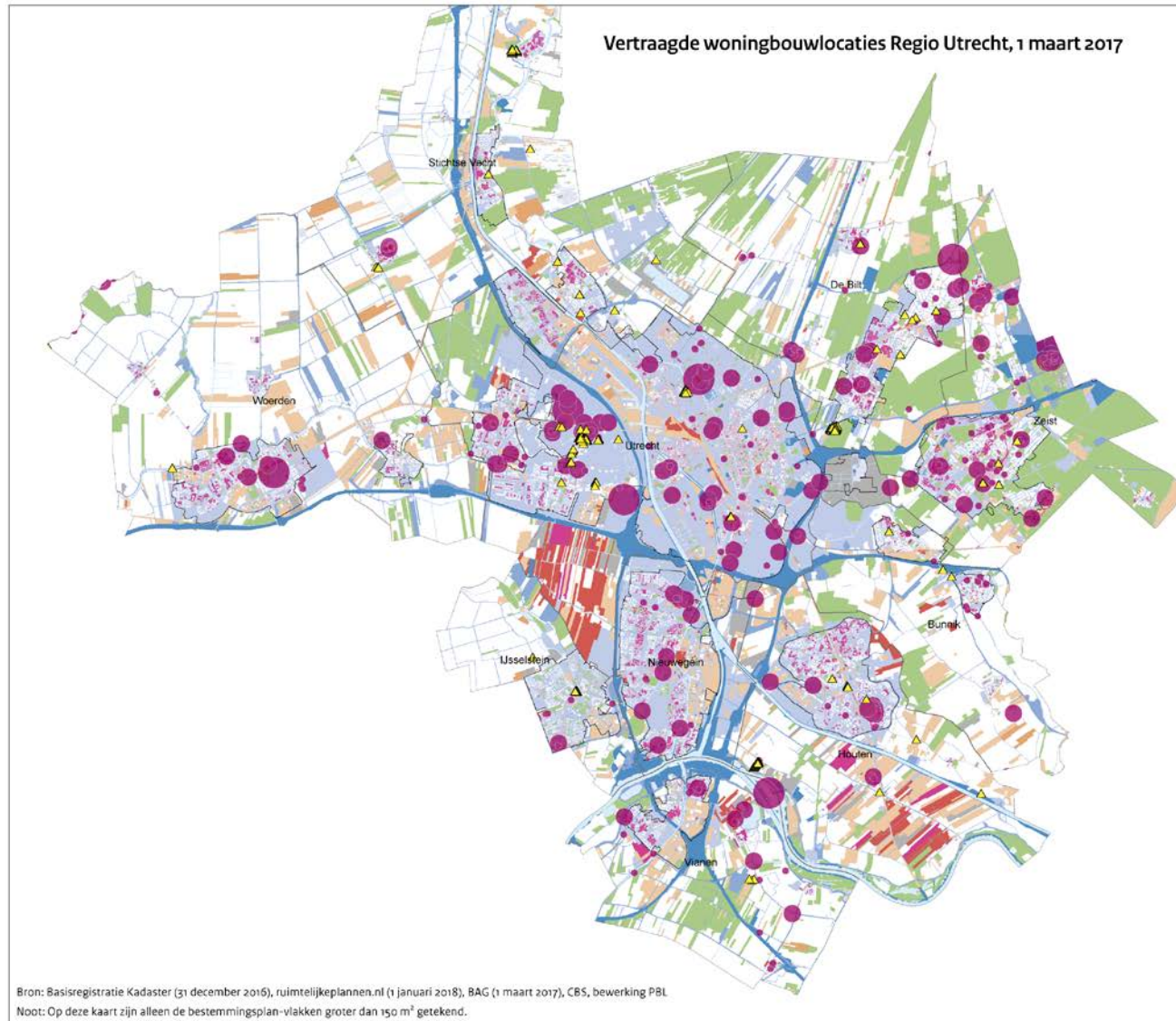
- Woningbouwcorporatie
- Overig non-profit

**Overig**

- Particulier
- Vereniging van Eigenaren
- Rest

- Gemeentegrenzen
- Grenzen bevolkingskern 2011
- Oppervlaktewater

0 5 km



Legenda

Vertraagde woningbouwlocaties, 1 maart 2017

- Minder dan 1.000 m
- 1.000 tot 10.000 m
- Meer dan 10.000 m

- BAG-registraties vergund of in aanbouw, van vóór 1 maart 2015

Grondposities, 31 december 2016

Publiek

- Rijk
- Provincie/waterschap
- Gemeente
- Overig (o.a. veiligheidsregio)

Privaat

- Ontwikkelaar of bouwer
- Belegger
- Overig bedrijf (BV, NV etc)

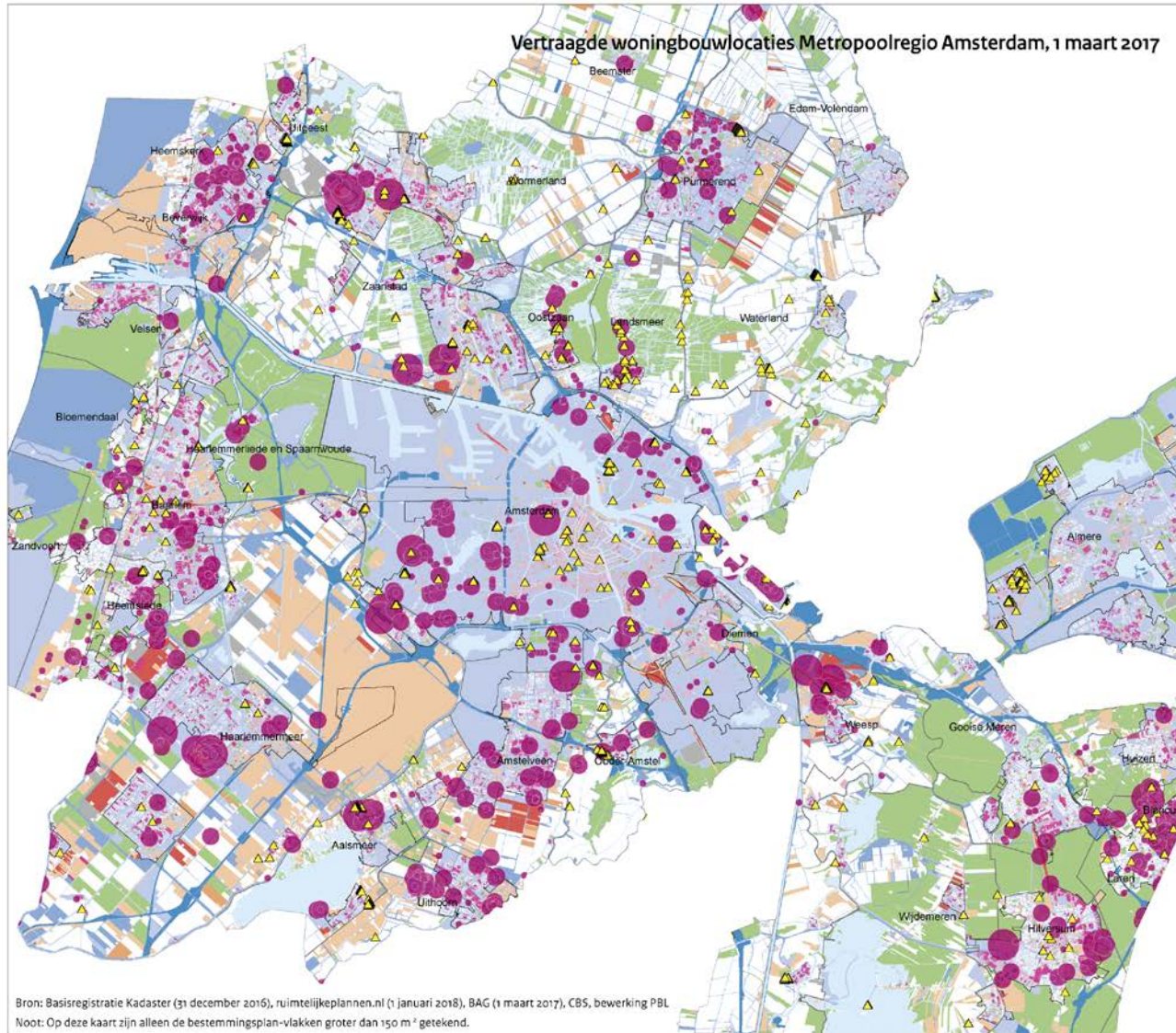
Non-profit

- Woningbouwcorporatie
- Overig non-profit

Overig

- Particulier
- Vereniging van Eigenaren
- Rest

- Gemeentegrenzen
- Grenzen bevolkingskern 2011
- Oppervlaktewater





**Legenda**

**Vertraagde woningbouwlocaties, 1 maart 2017**

- Minder dan 1.000 m
- 1.000 tot 10.000 m
- Meer dan 10.000 m

- ▲ BAG-registraties vergund of in aanbouw, van vóór 1 maart 2015

**Grondposities, 31 december 2016**

**Publiek**

- Rijk
- Provincie/waterschap
- Gemeente
- Overig (o.a. veiligheidsregio)

**Privaat**

- Ontwikkelaar of bouwer
- Belegger
- Overig bedrijf (BV, NV etc)

**Non-profit**

- Woningbouwcorporatie
- Overig non-profit

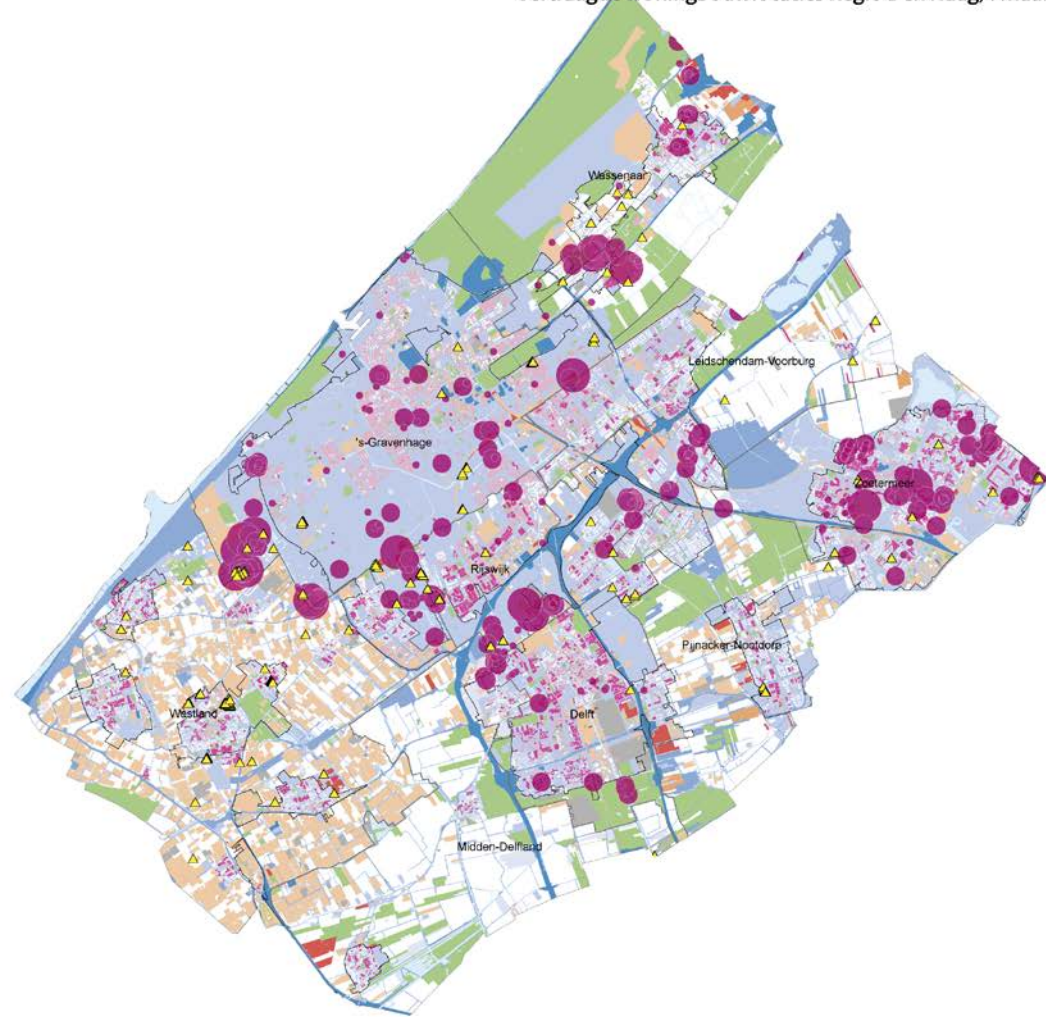
**Overig**

- Particulier
- Vereniging van Eigenaren
- Rest

- Gemeentegrenzen
- Grenzen bevolkingskern 2011
- Oppervlaktewater

0 5 km

**Vertraagde woningbouwlocaties Regio Den Haag, 1 maart 2017**



Bron: Basisregistratie Kadaster (31 december 2016), ruimtelijkeplannen.nl (1 januari 2018), BAG (1 maart 2017), CBS, bewerking PBL  
Noot: Op deze kaart zijn alleen de bestemmingsplan-vlakken groter dan 150 m<sup>2</sup> getekend.

**Legenda**

**Vertraagde woningbouwlocaties , 1 maart 2017**

- Minder dan 1.000 m
- 1.000 tot 10.000 m
- Meer dan 10.000 m

- ▲ BAG-registraties vergund of in aanbouw, van vóór 1 maart 2015

**Grondposities, 31 december 2016**

**Publiek**

- Rijk
- Provincie/waterschap
- Gemeente
- Overig (o.a. veiligheidsregio)

**Privaat**

- Ontwikkelaar of bouwer
- Belegger
- Overig bedrijf (BV, NV etc)

**Non-profit**

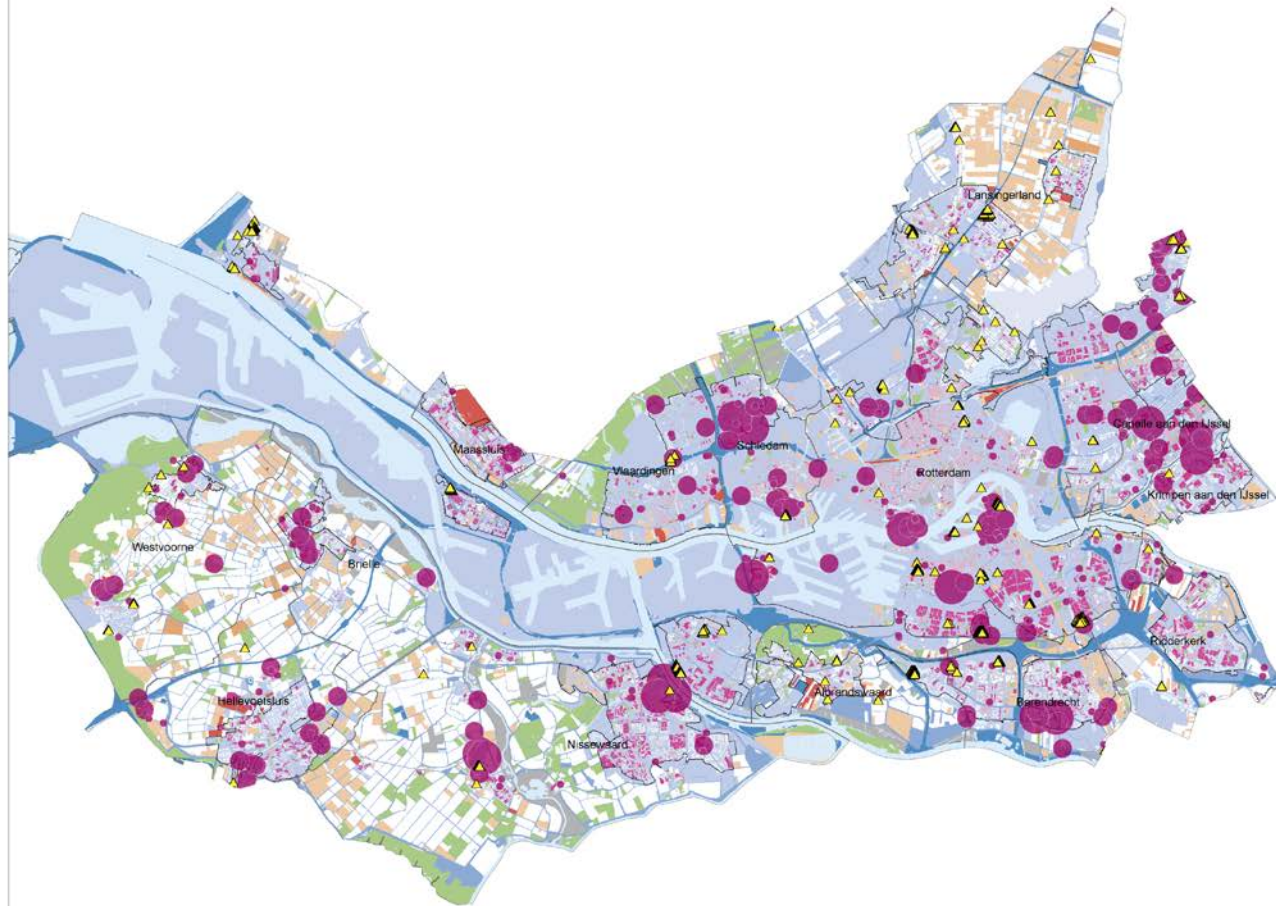
- Woningbouwcorporatie
- Overig non-profit

**Overig**

- Particulier
- Vereniging van Eigenaren
- Rest

- Gemeentegrenzen
- Grenzen bevolkingskern 2011
- Oppervlaktewater

**Vertraagde woningbouwlocaties Regio Rotterdam, 1 maart 2017**



0 5 km

Bron: Basisregistratie Kadaster (31 december 2016), ruimtelijkeplannen.nl (1 januari 2018), BAG (1 maart 2017), CBS, bewerking PBL  
Noot: Op deze kaart zijn alleen de bestemmingsplan-vlakken groter dan 150 m<sup>2</sup> getekend.



Legenda

Vertraagde woningbouwlocaties, 1 maart 2017

- Minder dan 1.000 m
- 1.000 tot 10.000 m
- Meer dan 10.000 m

- BAG-registraties vergund of in aanbouw, van vóór 1 maart 2015

Grondposities, 31 december 2016

Publiek

- Rijk
- Provincie/waterschap
- Gemeente
- Overig (o.a. veiligheidsregio)

Privaat

- Ontwikkelaar of bouwer
- Belegger
- Overig bedrijf (BV, NV etc)

Non-profit

- Woningbouwcorporatie
- Overig non-profit

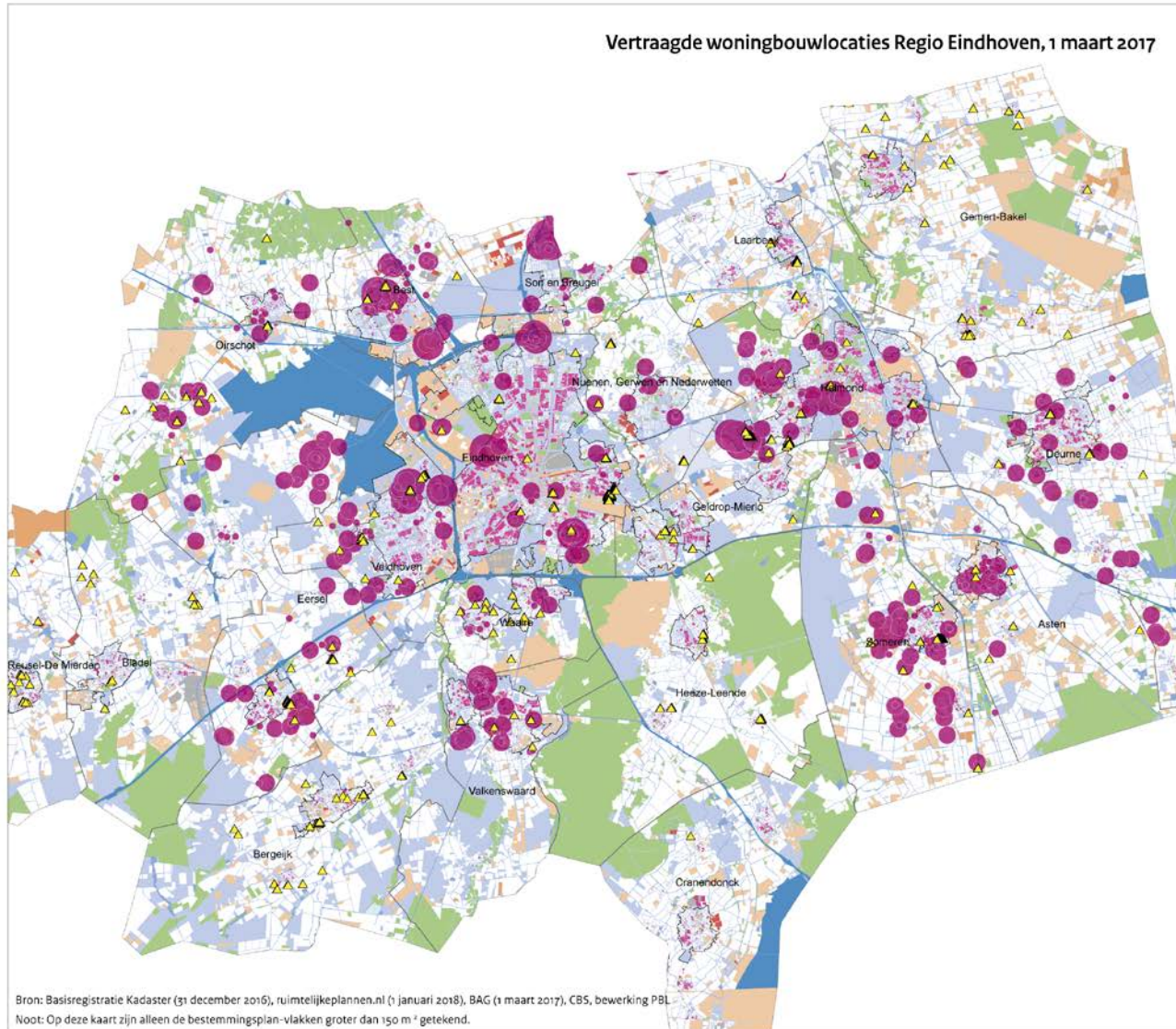
Overig

- Particulier
- Vereniging van Eigenaren
- Rest

- Gemeentegrenzen
- Grenzen bevolkingskern 2011
- Oppervlaktewater

0 5 km

Vertraagde woningbouwlocaties Regio Eindhoven, 1 maart 2017



Bron: Basisregistratie Kadaster (31 december 2016), ruimtelijkeplannen.nl (1 januari 2018), BAG (1 maart 2017), CBS, bewerking PBL  
Noot: Op deze kaart zijn alleen de bestemmingsplan-vlakken groter dan 150 m<sup>2</sup> getekend.

## Bijlage 3. Jaarverslag Wet op de huurtoeslag

Op grond van artikel 57, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag, dient jaarlijks verslag uitgebracht te worden aan de Staten-Generaal over de werking van deze wet.

De Wet op de huurtoeslag wordt, samen met andere toeslagwetten, op grond van de in september 2005 van kracht geworden Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen (Awir) uitgevoerd door de Belastingdienst/Toeslagen onder verantwoordelijkheid van de staatssecretaris van Financiën. In dit jaarverslag wordt over deze wet dan ook geen inzicht geboden in gegevens betreffende de uitvoering. Deze gegevens worden aangeboden in de bedrijfsparagraaf van het jaarverslag Financiën (Begroting IX).

### Inzicht in de huurtoeslagcijfers

De systematiek van de AWIR brengt met zich mee, dat er eerst sprake is van voorlopige toekenningen en pas na afloop van het huurtoeslagjaar van definitieve vaststellingen. Op basis van de voorlopige toekenningen vallen geen uitspraken te doen over de samenstelling en kenmerken van de populatie huurtoeslagontvangers, omdat dit nog fors kan wijzigen na het definitief toekennen. Naarmate het proces van definitief toekennen verder is gevorderd, zijn in toenemende mate betere conclusies te trekken. Huurtoeslagjaren waarbij meer dan 90% van de toekenningen door de Belastingdienst definitief zijn vastgesteld, worden geacht voldoende betrouwbaar te zijn. Dit geldt op dit moment voor de huurtoeslagjaren van 2013 tot en met 2016.

Indien in een huurtoeslagjaar de grens van 90% definitieve toekenningen niet wordt gehaald, wordt dit in de overzichten aangegeven, en wordt geen duiding van de ontwikkelingen gegeven. Dit geldt op dit moment voor het huurtoeslagjaar 2017.

Overigens zullen de cijfers ook voor de jaren waarin nu al meer dan 90% toegekend is nog in beperkte mate kunnen wijzigen bij het afronden van de laatste 10% definitieve toekenningen. Dit geldt in dit jaarverslag voor het jaar 2016.

Door een wijziging in de systematiek liggen de gepresenteerde aantallen circa 50 duizend per toeslagjaar lager dan in het vorige jaarverslag<sup>114</sup>. Voor de totale huurtoeslaguitgaven heeft deze wijziging geen gevolgen.

september-18	Percentage definitieve toekenningen				
	2013	2014	2015	2016	2017*
	100,0%	99,8%	99,5%	98,1%	77,8%

september-18	Ontwikkeling Aantallen					Mutatie		
	2013	2014	2015	2016	2017*	13-14	14-15	15-16
Eenpersoonshh	450.077	471.657	498.884	522.491	545.492	4,8%	5,8%	4,7%
Meerpersoonshh	387.135	411.706	422.041	425.036	419.956	6,3%	2,5%	0,7%
Eenpersoonshh ouderen	291.683	294.995	304.145	301.346	302.812	1,1%	3,1%	-0,9%
Meerpersoonshh ouderen	129.667	132.672	134.621	130.036	131.894	2,3%	1,5%	-3,4%
<b>Totaal</b>	<b>1.258.562</b>	<b>1.311.030</b>	<b>1.359.691</b>	<b>1.378.909</b>	<b>1.400.154</b>	<b>4,2%</b>	<b>3,7%</b>	<b>1,4%</b>

\* Cijfers kunnen nog sterk wijzigen, omdat minder dan 90% van de toekenningen definitief is vastgesteld

De toename van de populatie in 2016 is minder groot dan in voorgaande jaren. De toename is te zien bij jongere huishoudens. Bij oudere huishoudens zien we juist een afname van de populatie.

<sup>114</sup> De in dit jaarverslag gepresenteerde cijfers betreffen het aantal huurtoeslagontvangers. In het verleden werden huurtoeslagontvangers die in de loop van het jaar van woning wisselden twee keer geteld (voor iedere woning als aparte aanvraag). Het gemiddeld aantal maanden aan ontvangen huurtoeslag was dan navenant kleiner, zodat dit voor de totaal som van gemiddelde huur en ontvangen bijdrage geen effect heeft.

september-18	Ontwikkeling Belastbaar Inkomen					Mutatie		
	2013	2014	2015	2016	2017*	13-14	14-15	15-16
Eenpersoonshh	15.328	15.517	15.658	15.846	16.047	1,2%	0,9%	1,2%
Meerpersoonshh	20.351	20.573	20.672	20.885	21.093	1,1%	0,5%	1,0%
Eenpersoonshh ouderen	15.701	16.030	16.221	16.609	16.823	2,1%	1,2%	2,4%
Meerpersoonshh ouderen	22.439	22.951	23.177	23.597	23.885	2,3%	1,0%	1,8%
<b>Totaal</b>	<b>17.692</b>	<b>17.973</b>	<b>18.084</b>	<b>18.297</b>	<b>18.467</b>	<b>1,6%</b>	<b>0,6%</b>	<b>1,2%</b>

\* Cijfers kunnen nog sterk wijzigen, omdat minder dan 90% van de toekenningen definitief is vastgesteld

Bij de indexering van de huurtoeslagparameters voor 2016 is rekening gehouden met een gemiddelde inkomensontwikkeling van circa 1,5% voor jongeren en voor ouderen van circa 2,4%. Deze inschatting komt redelijk overeen met de gerealiseerde inkomensontwikkeling van de huurtoeslagpopulatie zoals zichtbaar in bovenstaande tabel.

september-18	Ontwikkeling Huur per maand					Mutatie		
	2013	2014	2015	2016	2017*	13-14	14-15	15-16
Eenpersoonshh	438	461	477	486	492	5,3%	3,5%	1,9%
Meerpersoonshh	506	531	552	562	569	4,9%	4,0%	1,8%
Eenpersoonshh ouderen	466	488	504	514	520	4,7%	3,3%	2,0%
Meerpersoonshh ouderen	486	509	526	535	542	4,7%	3,3%	1,7%
<b>Totaal</b>	<b>470</b>	<b>494</b>	<b>511</b>	<b>520</b>	<b>526</b>	<b>5,1%</b>	<b>3,4%</b>	<b>1,8%</b>

\* Cijfers kunnen nog sterk wijzigen, omdat minder dan 90% van de toekenningen definitief is vastgesteld

De huurontwikkeling over 2016 ligt lager dan de gemiddelde huurstijging inclusief huurharmonisatie in de gereguleerde sector van 2,1%.

september-18	Ontwikkeling Huurtoeslag per maand					Mutatie		
	2013	2014	2015	2016	2017*	13-14	14-15	15-16
Eenpersoonshh	165	178	190	197	212	7,9%	6,7%	3,7%
Meerpersoonshh	198	211	227	236	252	6,6%	7,6%	4,0%
Eenpersoonshh ouderen	188	199	210	216	229	5,9%	5,5%	2,9%
Meerpersoonshh ouderen	184	193	204	211	224	4,9%	5,7%	3,4%
<b>Totaal</b>	<b>182</b>	<b>195</b>	<b>207</b>	<b>214</b>	<b>229</b>	<b>7,1%</b>	<b>6,2%</b>	<b>3,4%</b>

\* Cijfers kunnen nog sterk wijzigen, omdat minder dan 90% van de toekenningen definitief is vastgesteld

Uit de tabel blijkt dat in 2016 de huurtoeslag meer is gestegen dan de huren. Dit verschil wordt grotendeels veroorzaakt doordat de eigen bijdrage achtergebleven is bij de stijging van de huren. Dit komt mede omdat de eigen bijdrage de afgelopen jaren is geïndexeerd met de netto bijstandontwikkeling. Dit zorgt ervoor dat gemiddeld genomen een groter deel van de huur door de huurtoeslag wordt vergoed.

### Inzicht in de huurtoeslag boven de aftoppingsgrens

Met het oog op de betaalbaarheid van woningen voor de doelgroep van de huurtoeslag en daarmee ook de budgettaire houdbaarheid en de gerichtheid van het instrument, heeft het kabinet besloten tot herinvoering van een wettelijke norm voor passende woningtoewijzing. Hiertoe is in de per 1 juli 2015 herziene Woningwet vastgelegd dat woningcorporaties aan ten minste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag woningen moeten verhuren met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens. Onderstaande tabel laat zien dat met de invoering van deze norm voor passende woningtoewijzing de stijging van het aandeel huurtoeslagontvangers met een huur boven de aftoppingsgrens is gekeerd.

september-18	Toekenningen met een huur boven de aftoppingsgrens				
	2013	2014	2015	2016	2017*
Totale populatie	1.258.562	1.311.030	1.359.691	1.378.909	1.400.154
Boven de aftoppingsgrens	324.193	364.298	355.345	347.158	345.824
Aandeel	25,8%	27,8%	26,1%	25,2%	24,7%

\* Cijfers kunnen nog sterk wijzigen, omdat minder dan 90% van de toekenningen definitief is vastgesteld

In de tabel wordt inzicht gegeven in de ontwikkeling van het aantal toekenningen van huurtoeslag met een huur boven de aftoppingsgrens voor de jaren 2013 tot en met 2016. Het betreft hier naast nieuwe gevallen overigens zowel huishoudens die in het verleden met toestemming boven deze grens zijn gehuisvest als huishoudens waarvan de huurprijs door een boven trendmatige verhoging (bijvoorbeeld na woningverbetering) boven de aftoppingsgrens is uitgegroeid. Daarnaast speelt dat voor huurders van woningen bij overige verhuurders (anders dan woningcorporaties) de nieuwe passendheidsnorm niet geldt.

Het aantal toekenningen met een huur boven de aftoppingsgrens liet jaren een toename zien. In 2015 en 2016 is voor het eerst een daling waar te nemen. Uit de rapportage van corporaties (Dvi) over het jaar 2016 blijkt dat corporaties in 2016 gemiddeld 95,7% passend hebben toegewezen, uit de Dvi 2017 blijkt dat corporaties in 2017 gemiddeld 98,7% passend hebben toegewezen. Dit leidt ertoe dat geleidelijk het aandeel huurtoeslagontvangers met een huur boven de aftoppingsgrens daalt. Het is te verwachten dat de komende jaren deze aantallen langzaam verder zullen dalen.