

Research

A Capital Value production

De woning(beleggings)markt in beeld 2019



CAPITAL
VALUE.

Specialist in woningbeleggingen

Voorwoord

In 2017 werden records verbroken op de woningbeleggingsmarkt. Deze trend zette in 2018 door. Weer werd het transactievolume overtroffen. Daarnaast nam het aandeel woningbeleggingen in het totale transactievolume sterk toe. Woningen zijn in 2018 de grootste beleggingscategorie op de Nederlandse vastgoedmarkt geworden.

In dit rapport leest u alles over de ontwikkelingen op de woningmarkt en de woningbeleggingsmarkt. Met deze jaarlijkse publicatie willen wij een bijdrage leveren aan transparantie in de markt. Door kennis te delen en samen te werken ontstaan de beste initiatieven om de tekorten op de Nederlandse woningmarkt het hoofd te bieden.

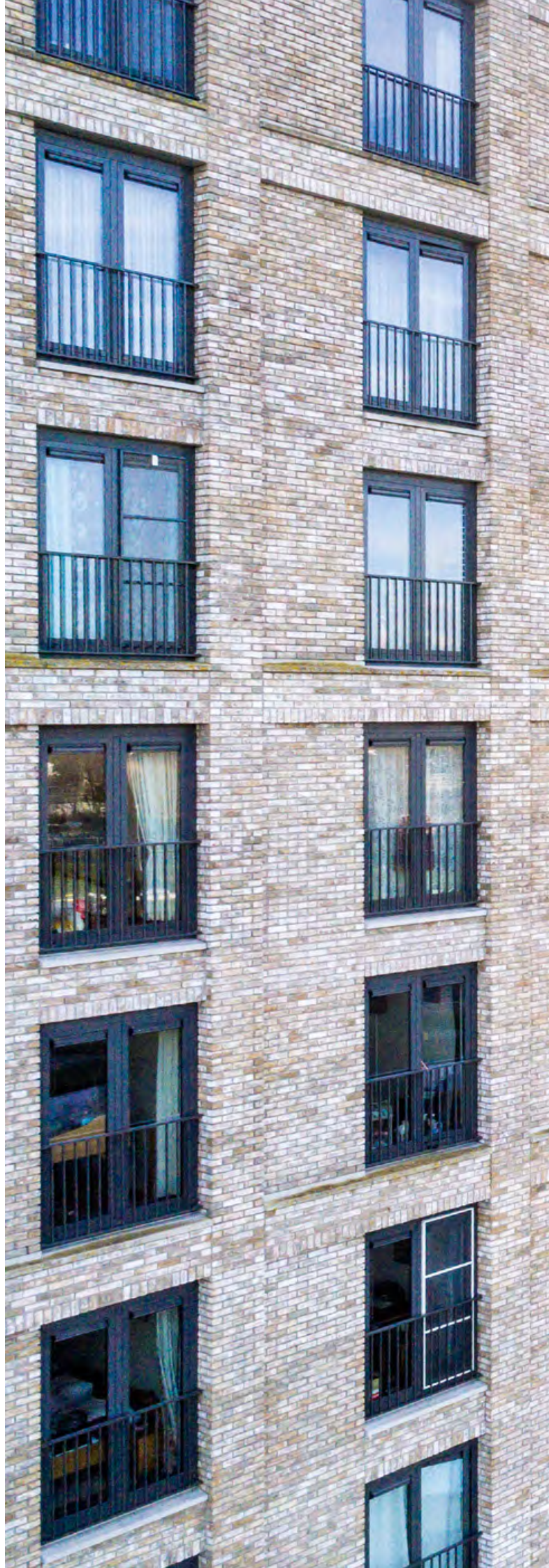
Wij nodigen u uit met elkaar in gesprek te gaan en de komende jaren ook goed te kijken naar de regionale ontwikkelingen. In het rapport hebben wij hier dit jaar expliciet aandacht aan besteed. Daarnaast is het opstellen van ambitieuze, breed gedragen doelstellingen voor de woningmarkt van wezenlijk belang. De Nationale Woonagenda en de afspraken tussen gemeenten en Rijk dragen hieraan bij.

Namens het team van Capital Value,

Mr. C.A. (Kees) van Harten MRE MRICS
Directeur

Ing. M.A. (Marijn) Sniijders RT MRICS
Directeur

R.C. (Ruben) Smulders
MSc MSRE MRICS RT CIS HypZert (MLV)
Directeur Taxaties



Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
1.1	Algemeen	9
1.2	Opbouw van de Nederlandse woningmarkt	9
1.3	Beleggers op de Nederlandse woningmarkt	10
1.4	Van nationaal naar regionaal	10
1.5	Leeswijzer rapport	12

Deel 1: De woningmarkt in beeld

13

2	Ontwikkelingen op de woningmarkt	14
3	Ontwikkelingen per regio	21
3.1	Grootstedelijke gemeenten	21
3.2	Grote steden	23
3.3	Overige Randstadgemeenten	24
3.4	Regionale gemeenten	25
3.5	Krimpgemeenten	27
4	Specifieke groepen	30
4.1	Ontwikkeling aantal ouderen	30
4.2	Starters	33
5	Verwachtingen 2019-2023 en beleidsontwikkelingen	35
5.1	Uitgangssituatie en veronderstellingen	35
5.2	Gewenste ontwikkelingen op de woningmarkt	36
5.3	Voornemens corporaties	40
5.3	Huurakkoord	41
5.4	Overheidsbeleid	41

Deel 2: De woningbeleggingsmarkt in beeld

43

6	Recordjaar 2018	44
6.1	Transactievolume	44
6.2	Een volwassen woningbeleggingsmarkt	44
6.3	Type kopers en verkopers	45
6.4	Nieuwbouw zeer in trek	45
7	Regionale focus	47
7.1	Transactievolume naar regio	47
7.2	Steeds lagere rendementen	47
7.3	Stijging huurprijzen in grootstedelijke gemeenten	49
8	De groeiende rol van internationale beleggers	50
8.1	Grootste transactievolume ooit	50
8.2	85% investeert voor de lange termijn	50
8.3	Nederland favoriet	51

9	Nieuwbouw: schaarste en gestegen bouwkosten	53
9.1	De hele keten beïnvloed	53
9.2	Aan oplossingen wordt gewerkt	53
9.3	Toevoegingen aan de woningvoorraad	54
9.4	Knelpunten in de bouw	54
9.5	Nieuwbouwopgave voor corporaties	56
9.6	Nederlandse pensioenfondsen aanjager in nieuwbouw	57
10	Woningcorporaties	58
10.1	Nieuwe liberalisatiegrens	58
10.2	Verduurzamingsopgave	58
10.3	Corporaties in een split	59
10.4	Scheiding DAEB- niet DAEB	62
10.5	Corporaties en het middeldure huursegment	63
11	Zorgvastgoed is niet meer weg te denken	64
11.1	Vraag naar zorgwoningen neemt toe	64
11.2	Transactievolume breekt records	64
12	Vooruitblik 2019-2021	67
12.1	Ruim 20 miljard euro beschikbaar	67
12.2	Ambities en kapitaal van verschillende beleggers	67
12.3	Samenwerken en vraaggestuurd bouwen essentieel	70
	Bijlage 1 Verwachte ontwikkeling woningtekort c.q. -overschot naar COROP-regio	71
	Bijlage 2 Veronderstellingen Socrates scenario Midden 2019-2024	72

Bronnen



Samenvatting

In 2018 werden wederom records gebroken. Opnieuw werd het transactievolume in woningen van het voorgaande jaar overtroffen. In totaal werd voor 8,5 miljard euro in huurwoningen geïnvesteerd, een toename van 63% ten opzichte van 2017. Met een aandeel van 39% zijn huurwoningen in 2018 de grootste beleggingscategorie op de Nederlandse vastgoedmarkt geworden. Beleggers uit binnen- en buitenland geven aan de komende jaren meer dan 20 miljard euro beschikbaar te hebben. Nog nooit was er zoveel kapitaal beschikbaar voor investeringen in huurwoningen. Samenwerking tussen marktpartijen en overheid, met name op regionaal niveau, is essentieel om ook daadwerkelijk meer huurwoningen te kunnen realiseren voor de juiste doelgroepen om de tekorten terug te dringen.

Woningtekort torenhoog

De afgelopen jaren nam de bevolking met meer dan 100.000 inwoners per jaar toe. Ook in 2018 werd een dergelijke toename behaald. Daarnaast nam het aantal huishoudens in 2018 met 70.000 toe tot 7.858.000 huishoudens. De groei van de bevolking en het aantal huishoudens in combinatie met de traag op gang komende woningbouwproductie zorgt voor een alarmerend oplopend woningtekort. Waar vorig jaar gedacht werd dat het tekort in 2021 een hoogtepunt zou bereiken van circa 235.000 woningen, is het tekort volgens de nieuwe berekeningsmethode begin 2019 al opgelopen tot 263.000 woningen. Dat is 3,4% van de woningvoorraad.

Bouwsector houdt groei niet bij

Gestegen bouwkosten, een tekort aan arbeid en materiaal, te trage vergunningverlening bij gemeenten en een tekort aan beschikbare locaties leiden ertoe dat de bouwsector de tekorten niet snel genoeg aan kan pakken. Als gevolg hiervan zal het woningtekort tot 2030 mogelijk meer dan 200.000 woningen blijven bedragen. Om het woningtekort terug te brengen zouden de komende jaren 100.000 tot 200.000 woningen meer bijgebouwd moeten worden dan nu voorzien. Dat betekent dat er per jaar 20.000 tot 40.000 woningen meer zouden moeten worden gebouwd. Hiermee wordt zichtbaar hoe groot het woningtekort is.

Druk op woningmarkt het grootst in grootstedelijke gemeenten

De regionale verschillen zijn groot. De druk op de woningmarkt is het meest zichtbaar in de grootstedelijke gemeenten. Hier is het woningtekort begin 2019 bijna 100.000 woningen (6,8% van de woningvoorraad). In de grote steden bedraagt dit tekort 64.000 woningen (5,2% van de woningvoorraad), in de overige Randstadgemeenten 35.000 (2,6% van de woningvoorraad) en in de regionale gemeenten 65.000 (2,2% van de voorraad). In de Krimp gemeenten is het actuele woningtekort vrijwel nihil, namelijk circa 3.000 woningen (0,4% van de woningvoorraad).

Regio's met de grootste tekorten in 2019:

COROP regio	Tekort als % van de voorraad
Delft en Westland	7,4%
Groot-Amsterdam	6,6%
Utrecht	5,0%
Agglomeratie 's-Gravenhage	4,9%
Agglomeratie Haarlem	4,8%

Ouderen en starters nog steeds in de knel

Nog steeds zijn de tekorten met name groot voor de ouderen en starters. Per jaar komen er bijna 60.000 65-plus huishoudens bij. Een belangrijk deel van de gewenste uitbreiding van de geliberaliseerde sector (minimaal 75.000 woningen) zou geschikt moeten zijn voor mobiliteitsbeperkte huishoudens (28.000). Van de gewenste uitbreiding van de gereguleerde huursector (minimaal 22.000 woningen) zouden 17.000 woningen voor deze doelgroep geschikt moeten zijn. Deze toevoegingen zijn met name belangrijk voor het aantal 75-plus huishoudens gezien de verwachte explosieve groei van deze groep tot 2030 (een toename van 373.000 huishoudens). Het aantal extramuraal wonende huishoudens met een mobiliteitsbeperking zal de komende 5 jaar met 115.000 toenemen. Op termijn gaat het om nog grotere aantallen. Juist in dit segment is het belangrijk om meer aanbod te creëren. De vraag is of marktpartijen en overheid hiertoe in staat zijn. Het is raadzaam om uitbreiding in dit segment langdurig mee te nemen in de prestatieafspraken en beleid op gemeentelijk niveau.

Regio's met de grootste groei 75+ huishoudens tot 2030:

COROP regio	Groei tot 2030
Flevoland	99,7%
Kop van Noord-Holland	66,8%
Alkmaar en omgeving	62,9%
Zuidwest-Gelderland	59,3%
Groot-Amsterdam	58,9%

Het aantal jonge huishoudens (tot 29 jaar) zal de komende jaren met name in de grootstedelijke gemeenten hard groeien met circa 7.800 huishoudens. Het overgrote deel van deze extra huishoudens zal naar verwachting in een huurwoning gaan wonen, terwijl dit aantal in een Bewoonde Andere Ruimte (BAR) afneemt. Met name jonge huishoudens met een hoog inkomen blijven moeilijk een zelfstandige woning in de grootstedelijke gemeenten vinden als er niet meer wordt bijgebouwd. In de overige regio's zal bij het bouwen van extra nieuwe woningen goed moeten worden gekeken naar de vraag omdat in sommige regio's ook sprake is van een stabilisatie of afname van het aantal jonge huishoudens. Een van de

oorzaken hiervan is dat jonge huishoudens langer thuis blijven wonen vanwege het gewijzigde model van de studiefinanciering, maar ook als gevolg van het woningtekort.

Aanbod huurwoningen blijft nog steeds ver achter bij de vraag

In de komende vijf jaar (tot 2023) blijft de vraag naar huurwoningen aanzienlijk groter dan het aanbod. In totaal worden jaarlijks 175.000 meer huurwoningen gevraagd dan aangeboden. In het middeldure segment (720-985 euro per maand) is de vraag 83.000 woningen groter dan het aanbod en in het sociale segment (minder dan 720 euro) is de vraag 92.000 groter dan het aanbod.

Overheidsbeleid

Waar in de crisisjaren zeer concrete maatregelen met betrekking tot de woningmarkt werden genomen, zijn de afgelopen jaren weinig maatregelen genomen om het groeiende woningtekort terug te dringen. In de Nationale Woonagenda 2018-2021 zijn oplossingen voorgesteld waaronder het stellen van een quotum van nieuw te bouwen woningen (75.000 per jaar) en het aanwijzen van doelgroepen waarvoor de doorstroming op de woningmarkt moet worden verbeterd (ouderen en starters). Daarnaast wordt de ambitie uitgesproken om ten aanzien van de planvoorraad en de voorraad sociale huurwoningen op regionaal niveau samen te werken en afstemming te zoeken. Concrete maatregelen blijven echter uit. Op gemeentelijk niveau vindt wel verdere regulering plaats. Ondervraagde beleggers spreken hier hun zorg over uit, omdat deze regulering, in combinatie met stijgende grond- en bouwrijzen, bij de uitgifte van grond een bedreiging kan vormen voor de realisatie van nieuwe projecten.

Corporaties staan voor een grote opgave

Per 1 januari 2019 is de nieuwe liberalisatiegrens ingevoerd. Daarnaast hebben corporaties een belangrijke rol gekregen bij de verduurzaming van Nederlandse huurwoningen. Corporaties komen hiermee in een split en zullen de komende jaren moeten kiezen hoe ze de 3,3 miljard euro die zij jaarlijks overhouden aan de verhuur van hun bezit verdelen over de verduurzaming van woningen en het realiseren van nieuwbouw. Circa 43% van de corporaties geeft aan over voldoende middelen te beschikken om de verduurzamingsopgave te bekostigen. De overige 57% geeft aan niet over genoeg middelen te beschikken en is van plan om extra woningen uit te ponden (14%) of complexgewijs te verkopen (12%) om verduurzaming mogelijk te maken.

De nieuwbouwopgave waarvoor corporaties gesteld staan bedraagt circa 120.000 eenheden tot 2022. In 2017 hebben zij 14.390 woningen opgeleverd (6.700 bouwvergunningen) en in 2018 hebben zij slechts 6.100 bouwvergunningen aangevraagd. Het lijkt daarom niet waarschijnlijk dat deze doelstelling gehaald zal worden. Een van de knelpunten bij het realiseren van nieuwbouw die corporaties noemen zijn de stijgende bouwkosten. Mogelijk zullen corporaties tijdelijk

lagere rendementen moeten aanvaarden om toch voldoende nieuwe woningen te kunnen bouwen. Door lagere grondprijzen te hanteren zouden gemeenten hier een belangrijke rol in kunnen gaan spelen.

Bouwproductie op gang, maar nog onvoldoende

In 2018 is de totale woningvoorraad met circa 73.000 woningen uitgebreid. Naar schatting zijn er circa 66.000 nieuwbouwvergunningen verleend. Daarnaast zijn er circa 26.000 overige toevoegingen gedaan (transformatie van niet-woongebouwen en splitsing van woningen) en zijn er minder woningen gesloopt dan voorgaande jaren.

Een belangrijk knelpunt bij het verhogen van de bouwproductie zijn de te trage procedures bij het verlenen van bouwvergunningen door gemeenten. Zowel ontwikkelaars (48%) als corporaties (25%) geven dit aan. Juist nu er vanuit beleggers veel kapitaal beschikbaar is voor het investeren in nieuwbouw-woningen en woningcorporaties weer meer willen bouwen, moeten de procedures volgens de respondenten worden versneld. Uitbreiding van capaciteit bij de gemeenten en ondersteuning door expertteams vanuit de provincies kunnen hieraan een belangrijke bijdrage leveren.

Ontwikkelaars geven daarnaast aan dat innovatieve bouwmethoden gewenst zijn om de bouwproductie te kunnen verhogen. Zij geven aan al bezig te zijn met het vereenvoudigen van het bouwproces, het verlagen van de complexiteit van het op te leveren product en het meer gestandaardiseerd bouwen. Ook een uitbreiding van capaciteit bij toeleveranciers en het eventueel tijdelijk inzetten van werknemers uit het buitenland kan een bijdrage leveren aan de verhoging van de bouwproductie en het voorkomen van verdere grote prijsstijgingen. Verdere prijsstijgingen kunnen met name een bedreiging vormen voor de haalbaarheid van nieuwe projecten.

In 2018 ruim 8,5 miljard euro aan investeringen

In 2018 werd in totaal 8,5 miljard euro geïnvesteerd in Nederlandse huurwoningen. Dit is 63% meer dan in het voorgaande jaar. Circa 5,4 miljard euro werd geïnvesteerd door Nederlandse institutionele- en particuliere beleggers. Met name de Nederlandse pensioenfondsen investeerden in nieuwbouw en vervulden een belangrijke rol bij de bouw van middeldure huurwoningen. Internationale partijen verwierven in 2019 voor ruim 3 miljard euro huurwoningen. Woningen zijn voor beleggers nog steeds een veilige beleggingscategorie met een goede risico-rendementsverhouding.

Opvallend in 2018 was de groei van beleggingen in zorgvastgoed. Het beleggingsvolume in dit segment was medio 2018 nog 300 miljoen euro en groeide tot 945 miljoen euro aan het eind van het jaar. Na het recordjaar 2017, waarin ruim 700 miljoen euro in zorgvastgoed werd belegd, is dit opnieuw een groei van de investeringen van 35%. Zorgwoningen, een deel van het zorgvastgoed, zijn hiermee goed voor 10% van de woningbeleggingsmarkt. Ook de belangstelling voor studen-

tenwoningen was groot in 2018: met 734 miljoen euro maakt het beleggingsvolume in dit segment 9% uit van de gehele woningbeleggingsmarkt.

Regionale verschillen op de woningbeleggingsmarkt

Ook op de woningbeleggingsmarkt zijn duidelijk regionale verschillen te zien. Circa 37% van het transactievolume werd in de grootstedelijke gemeenten geïnvesteerd, 15% in de grote steden. Circa 53% van het totale transactievolume werd in de Randstad geïnvesteerd. Dit is een duidelijke reflectie van de strategische keuzes die beleggers maken ten aanzien van de regio waarin ze willen beleggen en bevestigt dat beleggers bereid zijn zowel binnen als buiten de Randstad te investeren.

De rendementen in diverse regio's lopen sterk uiteen. In de grootstedelijke gemeenten worden voor zowel bestaande bouw als nieuwbouw rendementen onder de 4% geaccepteerd, terwijl het laagste rendement in grote steden of de overige Randstad rond de 4,5% ligt.

Rol internationale partijen groeit

De belangstelling van internationale beleggers voor Nederlandse huurwoningen was nog nooit zo groot als in 2018. Met een transactievolume van ruim 3 miljard euro groeide deze categorie beleggers enorm. Het volume groeide niet alleen hard, ook het aantal internationale beleggers dat investeerde of wilde investeren nam in 2018 fors toe. In 2018 traden er zeven nieuwe buitenlandse beleggers toe tot de Nederlandse markt. Circa 85% van de buitenlandse beleggers werkt met pensioenfondsgeld voor de langere termijn. Opvallend is dat veel internationale beleggers Nederland als favoriet zien voor nieuwe investeringen en dat de interesse in het Verenigd Koninkrijk aanzienlijk minder is dan in voorgaande jaren. Een direct gevolg van de toetreding van meer internationale partijen is dat ook meer buitenlandse banken tot de

Nederlandse woningmarkt toetreden. Dit is belangrijk omdat Nederlandse banken eind 2018 aangaven het aandeel vastgoedfinancieringen niet sterk te willen uitbreiden.

Meer dan 20 miljard euro beschikbaar voor nieuwe investeringen

Beleggers hebben de komende jaren een recordbedrag van meer dan 20 miljard euro beschikbaar voor investeringen in huurwoningen. Dit bedrag is een optelsom van Nederlandse institutionele beleggers (6-8 miljard euro), particuliere beleggers (2-3 miljard euro) en internationale beleggers (12 miljard euro). Dit record aan kapitaal biedt een enorme kans om samen met woningcorporaties de tekorten de komende jaren verder terug te dringen. Om deze kans te benutten en ook daadwerkelijk meer huurwoningen te kunnen realiseren is een intensieve samenwerking tussen marktpartijen en overheid van groot belang.

Doorstroming door regionaal te bouwen voor specifieke doelgroepen

Doorstroming op de woningmarkt is essentieel om de tekorten terug te dringen. Deze doorstroming kan met name op gang komen door te bouwen voor specifieke doelgroepen zoals ouderen en starters. Juist nu liggen er kansen omdat een toenemend aantal beleggers aangeeft de komende jaren juist voor deze doelgroepen te willen bouwen. Voor zorgvastgoed is in 2019 circa 1,7 miljard euro beschikbaar. Indien er voldoende projecten beschikbaar zijn, zou dit bedrag aanzienlijk hoger kunnen uitvallen.

Hierbij is ook de regionale aanpak van belang, gelet op de grote verschillen in demografische ontwikkeling per regio. Door duurzaam, kwalitatief en vraag gestuurd te bouwen, zullen niet alleen kwantitatief woningen aan de voorraad kunnen worden toegevoegd, maar ook kwalitatief.







Inleiding

1.1 Algemeen

Voor de Nederlandse woningmarkt was 2018 een jaar van extremen. Op de woningbeleggingsmarkt werden alle records gebroken met record transactievolumes voor reguliere huurwoningen, studentenwoningen en zorgwoningen. De woningmarkt werd echter ook getekend door een omvangrijk woningtekort, met name in de grote steden. Doelgroepen zoals ouderen en starters kunnen nog steeds maar met

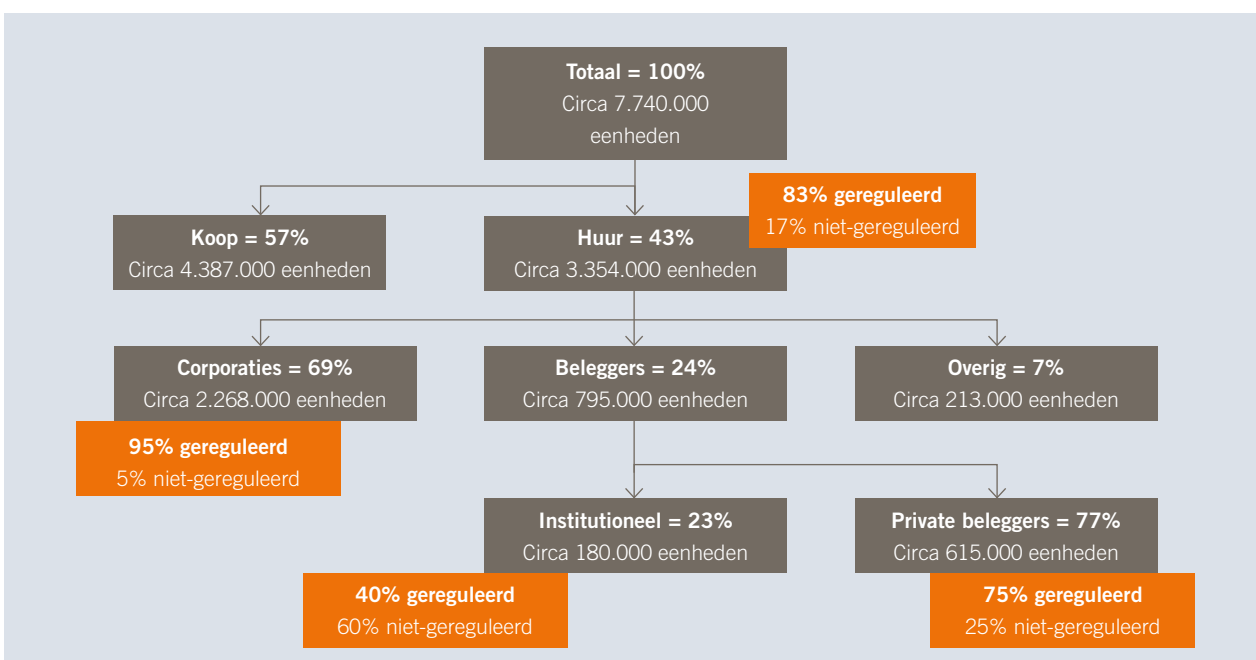
moeite een woning vinden. Hoewel de belangstelling van beleggers voor huurwoningen kan helpen bij het oplossen van het woningtekort, hebben de tekorten de top nog niet bereikt: het grootste verschil tussen vraag en aanbod wordt pas in 2019 of 2020 verwacht.

In dit rapport worden de belangrijkste trends en ontwikkelingen op de woningmarkt en de woningbeleggingsmarkt belicht. Voor het eerst kijken we daarbij ook naar regionale verschillen binnen Nederland. De trends op de woningmarkt, zoals demografische ontwikkelingen, prijsontwikkelingen en verwachtingen rondom het woningtekort komen in deel 1 aan bod. De bijzondere ontwikkelingen op de woningbeleggingsmarkt, zoals het recordvolume in de markt, de ontwikkelingen bij ontwikkelaars en de groeiende rol van internationale beleggers staan in deel 2 centraal.

1.2 Opbouw van de Nederlandse woningmarkt

De Nederlandse woningmarkt omvat circa 7,7 miljoen woningen. Figuur 1.1 toont de structuur van de Nederlandse woningmarkt op dit moment. Het grootste deel van de woningen, circa 57%, behoort tot de koopsector. Circa 43% van de woningen behoort tot de huursector, waarvan het grootste gedeelte in het gereguleerde segment van de huurwoningmarkt valt. Woningcorporaties bezitten het grootste gedeelte van de woningen in de huursector, circa 69%. Dit aantal is de afgelopen jaren afgenomen. In 2015 hadden de corporaties nog 72% van de huurwoningen in bezit.

Figuur 1.1: Opbouw van de Nederlandse woningmarkt



Bron: CBS, 2018; Capital Value, 2019

Het aantal woningen in bezit van beleggers is de afgelopen jaren toegenomen. Momenteel is circa 24% van de huurwoningen in het bezit van beleggers. Circa 7% van de huurwoningen valt in de categorie overig. Deze categorie is zeer divers. Hieronder vallen bijvoorbeeld huishoudens die hun onverkochte tweede woning verhuren. Daarnaast vallen in deze groep ook veel zogenaamde éénpitters, eigenaren van slechts één of enkele huurwoningen zonder een duidelijke beleggingsstrategie. De omvang van het aantal huurwoningen in deze groep fluctueert sterk en is conjunctuurgevoelig. Het aandeel vrije sector huurwoningen stijgt al een aantal jaar. Verwacht wordt dat het aandeel vrije sector huurwoningen de komende jaren verder zal stijgen.

1.3 Beleggers op de Nederlandse woningmarkt

Op de Nederlandse woningbeleggingsmarkt zijn diverse beleggers actief: institutionele beleggers, particuliere beleggers, zorgbeleggers en internationale beleggers. Ten behoeve van de leesbaarheid van dit onderzoek lichten wij deze groepen kort toe.

Institutionele beleggers

Nederland telt circa 10 institutionele beleggers die actief zijn op de woningbeleggingsmarkt. Dit zijn verzekeraars en pensioenfondsen. Institutionele partijen beleggen over het algemeen met een lange horizon om aan toekomstige verplichtingen (zoals het doen van pensioenuitkeringen) te voldoen. Zij bezitten circa 180.000 huurwoningen, waarvan 60% behoort tot het vrije sector huursegment. Institutionele beleggers zijn voortdurend bezig om hun portefeuille te verjongen. Dit realiseren zij onder meer door nieuwbouwwoningen aan te kopen en verouderd bezit te verkopen. Institutionele beleggers verkopen met name gereguleerd bezit. Dit heeft onder meer te maken met de verhuurderheffing. De verhuurderheffing is voor 2019 vastgesteld op 0,561% van de WOZ-waarde van de woning.

Particuliere beleggers

De groep particuliere beleggers is, net als haar vastgoedportefeuille, omvangrijk en zeer divers. Er is een zeer grote groep particuliere beleggers actief met een kleine woningportefeuille (tot 25 woningen). Deze beleggers hebben met name een lokaal beleggingsperspectief en zijn vaak slechts in één regio of stad actief. Aan de andere kant zien we de meer gespecialiseerde particuliere woningbeleggers met grote woningportefeuilles (tussen de 5.000 en 15.000 woningen). Deze particuliere beleggers zijn bij machte om grotere portefeuilles aan te kopen.

In Nederland zijn circa 615.000 huurwoningen in bezit van particuliere beleggers. Circa 75% van deze huurwoningen valt binnen het gereguleerde huursegment. Met een dergelijke

omvangrijke woningportefeuille vervullen particuliere beleggers een belangrijke rol op de Nederlandse woningmarkt. Het afgelopen jaar zijn steeds meer particuliere beleggers actief geworden op de woningmarkt. Door het beschikbare kapitaal, de lage rentestand, aantrekkelijke financieringscondities en de zoektocht naar rendement neemt de interesse in woningbeleggingen bij deze groep steeds verder toe.

Zorgbeleggers

Met het opkomen van de beleggingsmarkt voor zorgwoningen tekenden zich twee soorten beleggers af die hier belangstelling voor hebben: beleggers die hun bezit willen diversifiëren en daarom zorgwoningen of zorgvastgoed kopen en beleggers die zich uitsluitend richten op deze zorgwoningen of zorgvastgoed. In sommige gevallen betekent dit een gespecialiseerd fonds van een bestaande belegger waar alleen dit type vastgoed in wordt aangekocht. Deze groep van gespecialiseerde beleggers en gespecialiseerde fondsen wordt in dit rapport aangeduid als 'zorgbeleggers'. In Nederland zijn er circa 13 van deze zorgbeleggers actief. Enkele van deze beleggers zijn niet alleen zorgbelegger, maar komen ook van buiten Nederland. Hoewel zij ook als internationale belegger zouden kunnen worden aangemerkt, is er vanwege hun specifieke profiel gekozen om deze partijen als zorgbeleggers aan te duiden.

Internationale beleggers

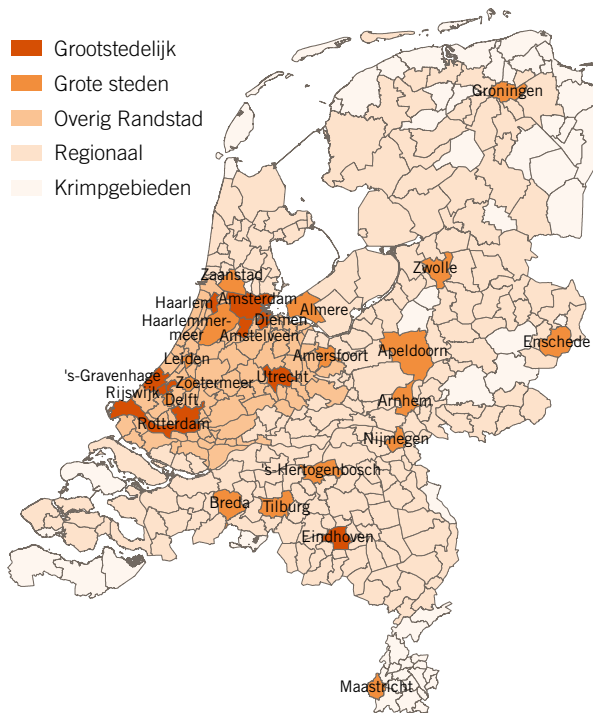
De Nederlandse woningbeleggingsmarkt is in toenemende mate in trek bij beleggers uit het buitenland. Met deze internationale beleggers worden partijen bedoeld waarvan het kapitaal uit het buitenland afkomstig is. Dat kapitaal kan zowel particulier of institutioneel van oorsprong zijn. Het aantal internationale beleggers dat investeert of wil investeren nam in 2018 fors toe. Begin 2018 hadden 25 internationale beleggers Nederlandse huurwoningen in de portefeuille. Gedurende het jaar traden er 7 nieuwe buitenlandse partijen toe tot de Nederlandse woningbeleggingsmarkt. In totaal hebben zij ruim 7 miljard euro aan Nederlandse huurwoningen in eigendom. Naar schatting zijn dit circa 45.000 woningen. Tot op heden betrof dit met name bestaande bouw, aangekocht van institutionele- en particuliere beleggers en corporaties.

1.4 Van nationaal naar regionaal

Door de ontwikkelingen op de woningmarkt in Nederland wordt het steeds belangrijker om vanuit een breder perspectief naar de markt te kijken. De fundamenten onder de economie en de woningmarkt uiten zich verschillend door het hele land. Zo groeien de economie, de bevolking en het aantal huishoudens niet in elke regio even hard. Onder invloed van schaarste, vraag en aanbod ontwikkelen ook woningprijzen zich verschillend.

Deze verschillen springen ook in het oog bij woningbeleg-

Figuur 1.2: Regiotypering



Bron: Capital Value, 2019

gers. Ook zij maken onderscheid tussen verschillende regio's en steden in Nederland. In de grootstedelijke gebieden van Nederland, de G5 en aangrenzende gemeenten worden scherpe rendementen en hoge prijzen betaald voor huurwoningen. Daarnaast zien we partijen die zich uitsluitend op regio's of steden buiten de Randstad richten.

In dit rapport is Nederland opgedeeld in vijf categorieën. Leidend in de keuze voor deze categorieën waren de prijzen en rendementen voor residentieel vastgoed, de inwonertallen van steden, de adressendichtheid van gemeenten en de verwachtingen rondom de groei van het aantal huishoudens in de toekomst. Deze factoren zijn bepalend voor de vraag naar woningen in het heden en in de toekomst en bepalen daarom mede de prijzen op de woning(beleggings)markt. We onderscheiden de volgende categorieën (figuur 1.2):

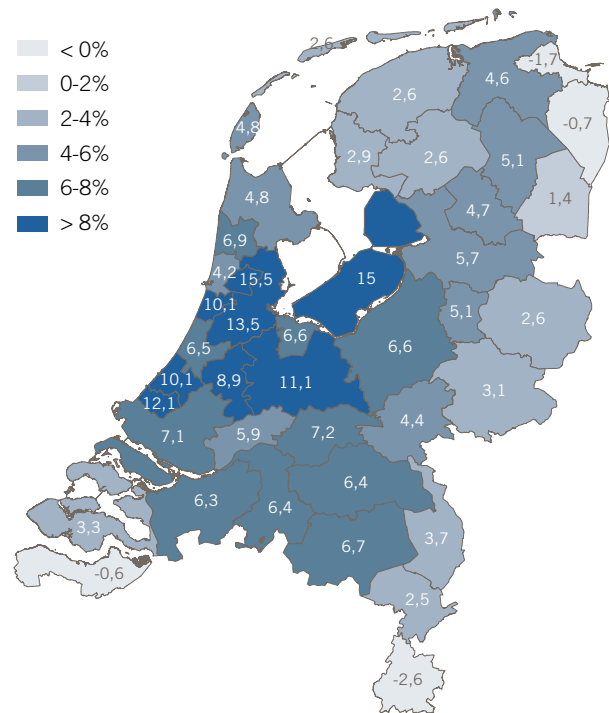
1. Grootstedelijk

Deze steden kenmerken zich door de laagste rendementen op de woningbeleggingsmarkt, gecombineerd met hoge woningprijzen vergeleken met de rest van Nederland. Het betreft de vijf grootste steden op basis van het aantal inwoners. Daarnaast betreft het aanliggende gemeenten die ten aanzien van rendementen en woningprijzen met de G5 te vergelijken zijn.

2. Grote steden

Dit zijn steden die in hun regio een kernfunctie vervullen en daardoor een veel groter aantal inwoners hebben dan de omliggende gemeenten. Ook in landelijk perspectief vallen ze

Figuur 1.3: Huishoudensontwikkeling naar COROP regio tot 2030



Bron: Primos 2018

op, omdat er vaak universiteiten gevestigd zijn en de woningmarkt zich mede daardoor anders gedraagt dan in andere gemeenten.

3. Overig Randstad

Dit zijn de gemeenten rondom de grootstedelijke gemeenten en grote steden die meeprofiteren van de groei van het aantal huishoudens in de stad en de uitwaaiende woningvraag die zich in die steden sterk manifesteert. Vier van de vijf grootste steden in Nederland zijn vanuit deze gemeenten makkelijk te bereiken. De gemeenten in deze categorie zijn het economisch achterland van het winkelapparaat en de werkgelegenheid in de grote steden.

4. Regionale gemeenten

Deze gemeenten liggen buiten het Randstedelijke verzorgingsgebied en kennen een mate van stedelijkheid die als matig stedelijk of weinig stedelijk kan worden getypeerd. De gemeenten in deze categorie zijn beduidend kleiner dan de grote steden waar ze omheen liggen, maar de verwachting is dat het aantal huishoudens er tot 2040 zal blijven toenemen.

5. Krimpgebieden

Dit betreft de gebieden waarvan in 2019 wordt verwacht dat het aantal huishoudens tot 2040 zal gaan afnemen. De woningmarkt in deze gemeenten heeft daardoor een ander karakter dan in groeiende gemeenten en wordt gekenmerkt door het afstemmen van de voorraad op de aanwezige doelgroepen. Zo kan het totaal aantal huishoudens afnemen, maar

de vraag naar seniorenwoningen blijven stijgen. De woningvraag zal hierdoor van karakter veranderen.

De prognose van het aantal huishoudens op gemeenteniveau (figuur 1.2) geeft een zeer fijnmazig beeld. In deze prognose zitten voor de termijn van meer dan 20 jaar op een dergelijk klein schaalniveau echter veel onzekerheden. Het is daarom belangrijk een vergelijking te maken met de voorspellingen voor het aantal huishoudens in 2030 per COROP regio. Deze voorspelling is minder fijnmazig en minder ver in de toekomst gelegen (figuur 1.3). Daardoor is deze minder gevoelig voor aannames. Wanneer de prognose voor krimpgemeenten vergeleken wordt met de prognose op COROP niveau valt op dat het aantal regio's met voorspelde krimp van het aantal huishoudens veel kleiner is.

1.5 Leeswijzer rapport

In dit rapport worden de onderzoeksresultaten gepresenteerd naar trends en ontwikkelingen op de woning(beleggings)markt in Nederland. Het onderzoek, uitgevoerd door Capital Value in samenwerking met ABF Research, bestaat uit twee delen:

Deel 1 De woningmarkt in beeld

In deel 1 komende ontwikkelingen aan bod die relevant zijn op de woningmarkt in Nederland, of daar direct invloed op hebben. Dit deel is onderzocht door ABF Research en gaat in op demografische ontwikkelingen, de vraag naar woningen in de toekomst en beleidsontwikkelingen. Daarnaast wordt er ingezoomd op twee doelgroepen waarvoor een groot woningtekort bestaat: ouderen en starters.

Deel 2 De woningbeleggingsmarkt in beeld

In deel 2 staan de ontwikkelingen op de woningbeleggingsmarkt centraal. In dit deel van het onderzoek, uitgevoerd door Capital Value, wordt door middel van eigen marktanalyse en een uitvoerige enquête onder marktpartijen een beeld gegeven van de ontwikkelingen in de markt. Aan de enquête deden circa 80 institutionele, particuliere, zorg- en internationale beleggers mee. Daarnaast werden ruim 50 corporaties en 35 ontwikkelaars ondervraagd.



Deel 1

De woningmarkt in beeld





Ontwikkelingen op de woningmarkt

In grote delen van het land is de woningmarkt gespannen tot zeer gespannen. De bevolkingsaanwas blijkt steeds hoger dan eerder gedacht, zodat ondanks het opvoeren van de woningbouwproductie het woningtekort niet vermindert. De werkloos-

heid is tot onder het niveau van voor de crisis gedaald, de inkomensontwikkeling is positief en de hypotheekrente is nog steeds zeer laag. De vraag naar koopwoningen blijft groot en beleggers zien in de woningmarkt momenteel goede beleggingskansen.

Bevolkingsontwikkeling

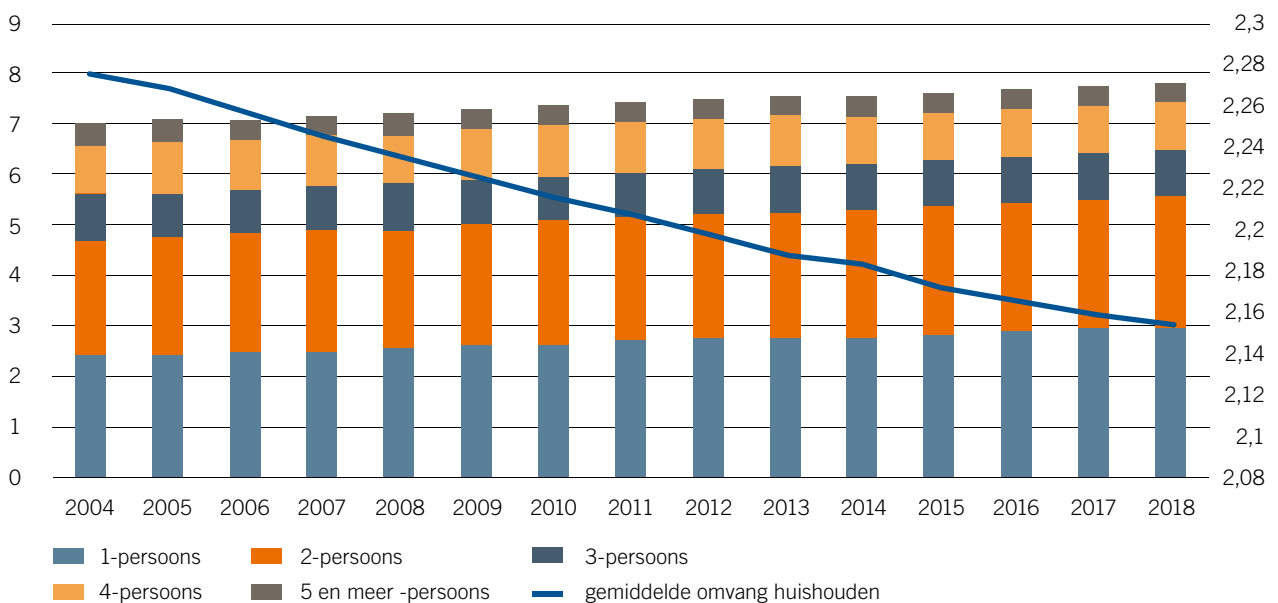
De afgelopen jaren nam de bevolking met meer dan 100.000 inwoners per jaar toe. Ook in 2018 is er sprake van een bevolkingsgroei van meer dan 100.000 (t/m november 101.000). De groei is voor driekwart terug te voeren op een positief migratiesaldo. Het aantal asielmigranten is ten opzichte van topjaar 2016 gehalveerd, maar het aantal arbeids- en studiemigranten neemt toe. In totaal wordt de bevolkingsgroei in de Primos-prognose geschat op 326.000 inwoners voor de periode 2019-2023.

Huishoudensontwikkeling

Voor de woningmarkt zijn veranderingen in het aantal en de samenstelling van de huishoudens cruciaal. Vanwege de vergrijzing zijn er steeds meer oude, en daarmee relatief kleine, huishoudens. De trend is echter ook nog steeds dat huishoudens in de jonge en middelbare leeftijdsgroepen kleiner worden. In 2010 bedroeg het aantal huishoudens 7.386.000, in 2018 is dit met bijna een half miljoen toegenomen tot 7.858.000. Het gemiddeld aantal personen per huishouden is sinds 2010 afgenomen van 2,22 naar 2,15 in 2018 (figuur 2.1).

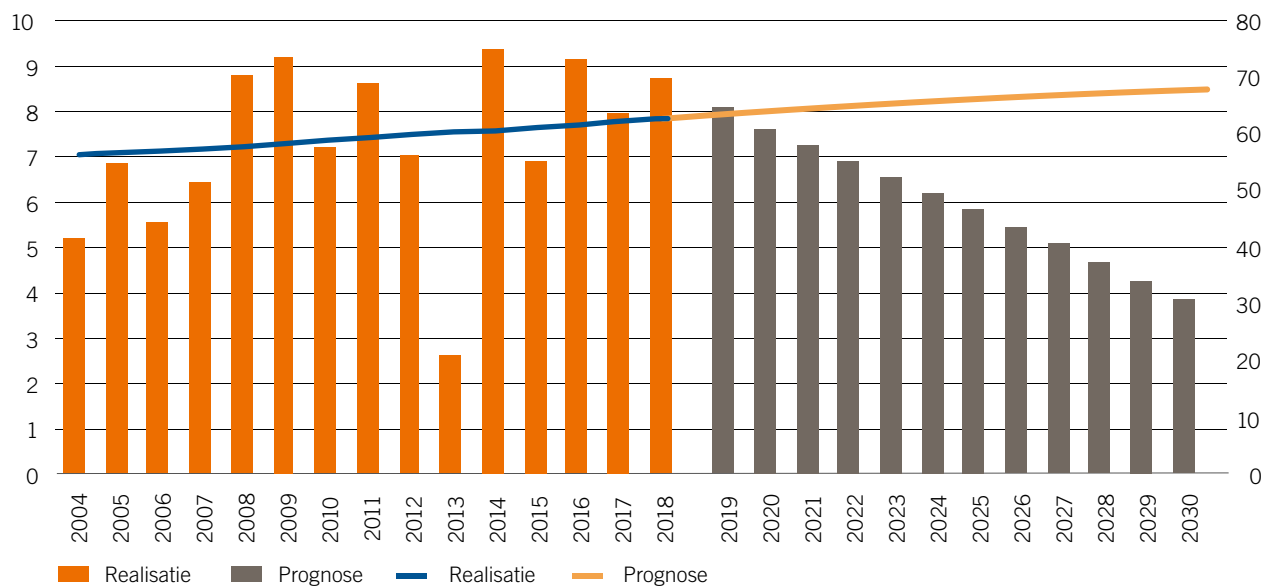
De huishoudensgroei is de komende jaren aanzienlijk, maar neemt volgens de prognoses wel langzaam in omvang af. Voor 2019 is de verwachte groei 64.500 huishoudens, in 2023

Figuur 2.1: Aantal huishoudens naar grootte
Huishoudens in miljoenen (linkeras) en omvang in personen (rechteras)



Bron: CBS en Primos 2018

Figuur 2.2: Aantal huishoudens en de toename van het aantal huishoudens
 Huishoudens in miljoenen (linkeras), toename in duizenden (rechteras)



Bron: CBS en Primos 2018

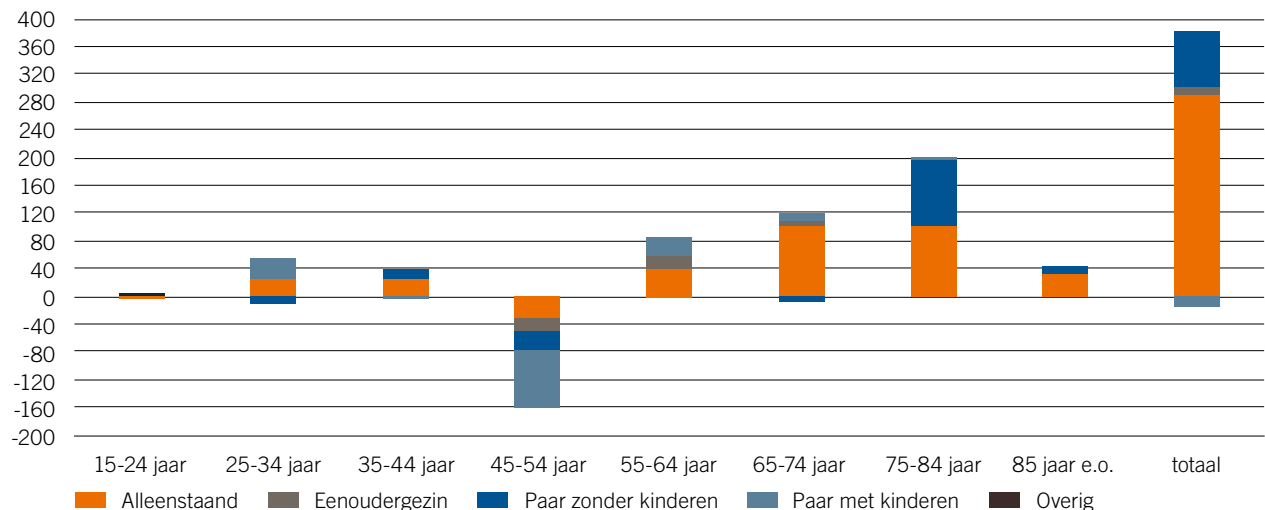
wordt er een toename met 53.000 huishoudens verwacht. In totaal neemt de komende vijf jaar het aantal huishoudens met 292.000 toe tot 8.219.000 (figuur 2.2).

huishoudens en de woningbehoefte. In de komende vijf jaar neemt de woningbehoefte naar schatting met zo'n 30.000 woningen extra toe.

Gezien de hoge bevolkingsgroei heeft het CBS recent de nationale bevolkingsprognose voor de periode 2019-2023 verhoogd tot 379.000 (+53.000). Ook voor de langere termijn is de prognose verhoogd. Naar verwachting bedraagt de toename tot 2030 bijna driekwart miljoen en telt Nederland in 2030 meer dan 18 miljoen inwoners. De verwachte hogere bevolkingsgroei heeft ook consequenties voor het aantal

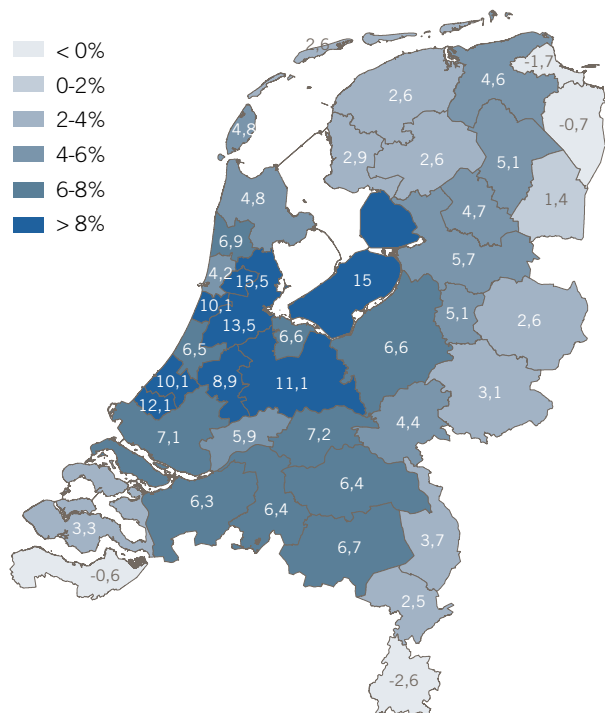
Het aantal huishoudens (figuur 2.4) en de samenstelling van het aantal huishoudens (figuur 2.3) verandert licht over tijd. Het aantal alleenstaanden groeit het sterkst, met 7% naar 3.259.000 in 2023. De trends wijzen nog steeds op voortgaande individualisering in alle leeftijdscategorieën. Het aantal paren met kinderen neemt iets af, van 2.020.000 naar 2.003.000. Het aantal 55-plus huishoudens groeit de

Figuur 2.3: Toename aantal huishoudens naar leeftijdscategorie en type (2018-2022)
 x 1.000 huishoudens



Bron: Primos 2018

Figuur 2.4: Ontwikkeling aantal huishoudens naar COROP-regio



Bron: Primos 2018

komende vijf jaar sterk. Vooral het aantal huishoudens in de leeftijdscategorie 75-84 jaar neemt met 55% snel in omvang toe. Het aantal huishoudens in de leeftijdscategorie 45-54 jaar neemt daarentegen met 44% af. De oorzaken voor deze sterke fluctuaties zijn de naoorlogse babyboom en de snelle daling van het aantal geboorten in de jaren zeventig van de vorige eeuw. Het aantal huishoudens in de leeftijdscategorieën van 25 tot 34 jaar (+10%) en 35-44 jaar (+12%) neemt de komende jaren nog wel verder toe.

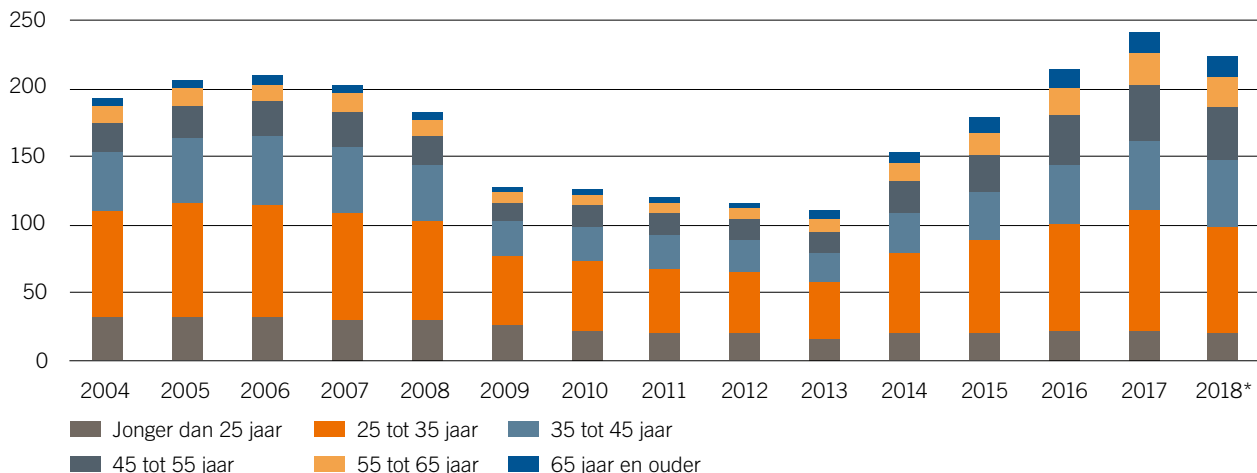
Woningverkoppen

Het aantal woningtransacties liep in de crisisjaren 2009-2013

sterk terug. In de jaren van economisch herstel die daarop volgden, daalde als gevolg van het ECB-beleid de hypotheekrente verder. Het vertrouwen in de koopwoningenmarkt is snel teruggekeerd en heeft het aantal transacties tot recordhoogte doen stijgen (figuur 2.5). In 2017 verhuisde met bijna 1,9 miljoen een recordaantal personen (figuur 2.6). Het aantal transacties in 2018 bedraagt naar schatting 225.000, circa 17.000 minder dan in 2017. Daarmee neemt 2018 overigens nog steeds plek twee in qua aantal transacties in de afgelopen vijftien jaar. Makelaars berichten dat er nog steeds veel vraag naar koopwoningen is. De verkooptijd van door NVM-Makelaars aangeboden woningen is gedaald tot 39 dagen. Het aantal te koop aangeboden woningen is het afgelopen jaar met 22% gedaald.

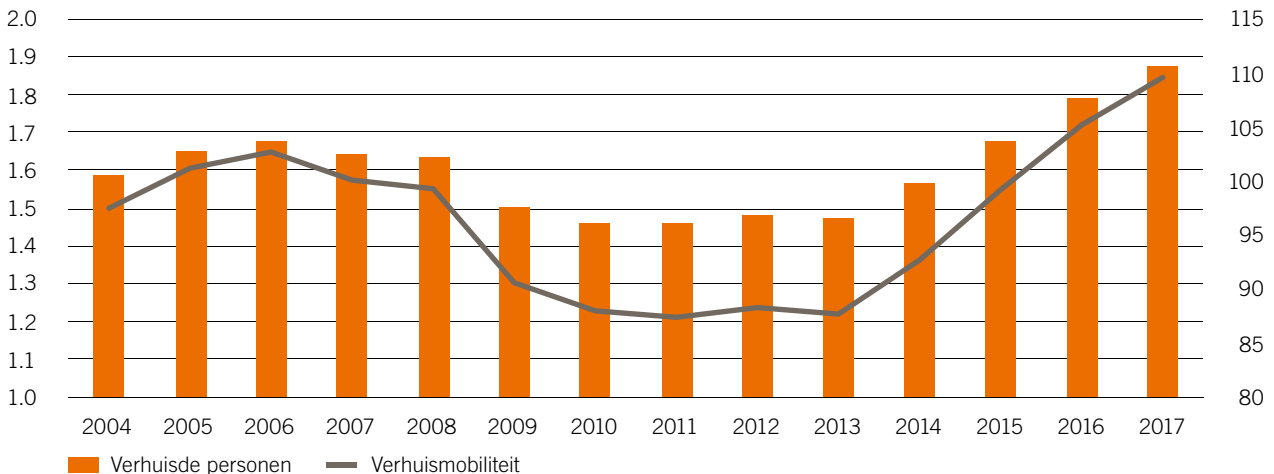
Starters worden over het algemeen gezien als ‘slachtoffer’ van de schaarste aan koopwoningen. Het aandeel jonge kopers is echter al geruime tijd dalende. Vijftien jaar geleden, in 2004, was nog 17% van de kopers jonger dan 25 jaar, in 2018 is dat nog maar 9%. Het aandeel 25 t/m 34 jarigen is teruggelopen van 41% naar 35%. Omgekeerd is het aandeel kopers boven de 45 jaar sterk toegenomen. Deels ligt de verklaring van deze ontwikkeling in de demografie, het aandeel huishoudens dat ouder is dan 45 jaar is gestegen van 57% naar 65%. Daarnaast spelen andere factoren een rol. Het aantal jonge huishoudens in de steden, waar de huursector een groter aandeel van de woningvoorraad vormt, is sterk toegenomen. In 2017 woont 70% van de 15-24 jarige huishoudens in een van de 25 grootste gemeenten, in 2004 was dat aandeel 62%. Van de 25-34 jarige huishoudens is dat in 2017 48%, in 2004 44%. De flexibilisering van de arbeidsmarkt treft vooral jonge huishoudens hetgeen het toetreden tot de koopsector door deze groep bemoeilijkt. Daarnaast is het voor jonge huishoudens door de hoge prijzen en strengere normen bij de hypotheekverlening überhaupt moeilijker geworden om een eerste koopwoning te bemachtigen.

Figuur 2.5: Aantal verkochte woningen naar leeftijd koper



Bron: Kadaster: *schatting op basis van realisaties t/m september 2018

Figuur 2.6: Aantal verhuizingen en relatieve verhuismobiliteit
Verhuizingen in miljoen (linkeras) en verhuismobiliteit x 1.000 (rechteras)



Bron: CBS

Woningtransacties en prijzen

De hypotheekrente is momenteel zeer laag met 1,9% voor een kortlopende hypotheek en 2,8% voor een hypotheek met een looptijd van meer dan 10 jaar (figuur 2.7). De afgelopen twee jaar ligt de hypotheekrente rond deze percentages. Driekwart van de mensen die een nieuwe hypotheek afsluit kiest een rentevaste periode van meer dan vijf jaar. De verwachting van kopers is dat de hypotheekrente binnenkort weer gaat stijgen.

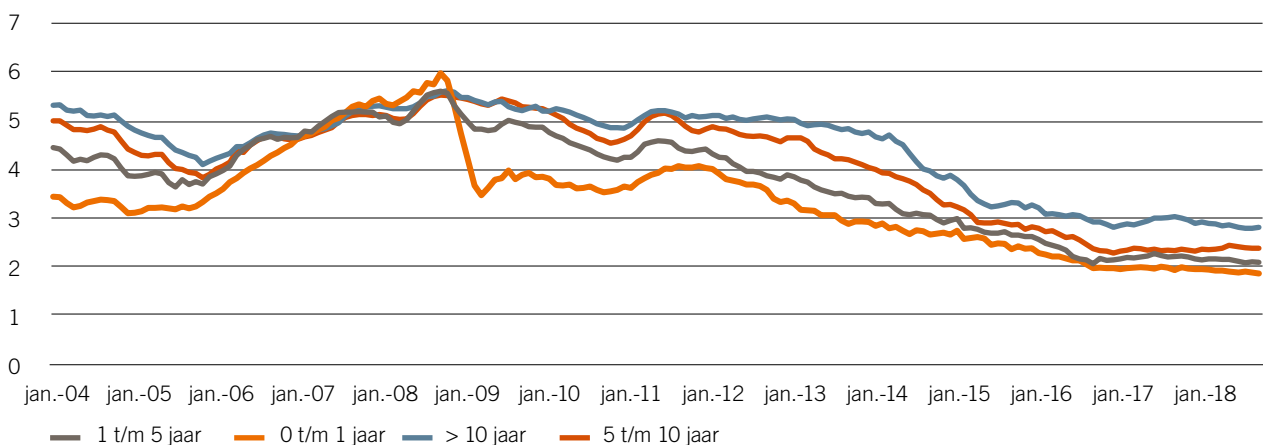
Terwijl het aantal woningverkoppen iets daalt en de hypotheekrente een recordlaagte bereikt, stijgt de gemiddelde verkoopprijs nog steeds (figuur 2.8). Het verder oplopen van het woningtekort in een groot aantal regio's is de voornaamste oorzaak. De gemiddelde verkoopprijs in 2018 is naar schatting 29.000 euro hoger dan in 2017, een stijging van meer dan 10,3% in een jaar tijd. In het vierde kwartaal van 2018 bedroeg de gemiddelde verkoopprijs van een woning in

Nederland 298.000 euro. De verschillen zijn echter groot. In Amsterdam kost een woning gemiddeld 473.000 euro, in de provincie Groningen 212.000 euro. In het vierde kwartaal van 2018 was te zien dat de prijzen voor woningen minder hard groeiden en er meer woningen te koop stonden. Met name in Amsterdam zet de groei van de prijzen niet langer ongeremd door.

Bouwproductie

De bouwproductie vertoont een duidelijke toename sinds het dieptepunt in 2013 (figuur 2.9). In 2018 zijn naar schatting 66.000 nieuwbouwvergunningen verleend. Daarnaast is de voorraad uitgebreid met circa 26.000 overige toevoegingen (transformatie van niet-woongebouwen en splitsing van woningen), bijna evenveel als vorig jaar. De woningvoorraadtoename is echter groter dan vorig jaar, in totaal is de voorraad met circa 73.000 woningen uitgebreid. Dat komt doordat er

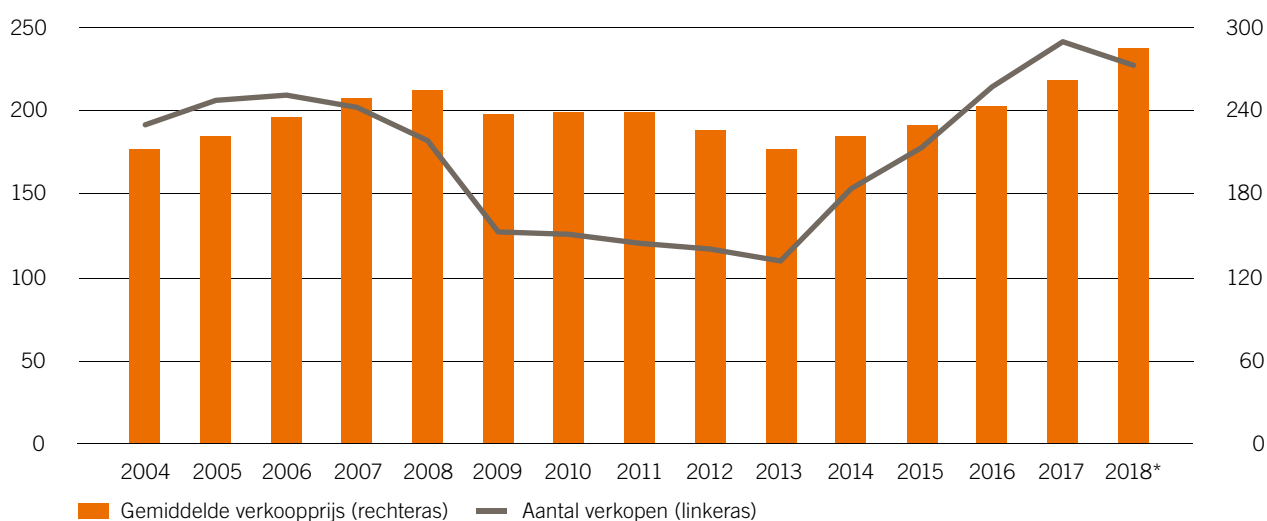
Figuur 2.7: Rente nieuw afgesloten hypotheek naar rentevaste periode



Bron: DNB

Figuur 2.8: Ontwikkeling verkoopprijs per kwartaal en aantal verkochte woningen per kwartaal

x 1.000



Bron: Kadaster; *2018 schatting op basis van realisaties t/m september 2018

in 2018 minder woningen zijn gesloopt, slechts 8.500, en het aantal overige onttrekkingen (samenvoegingen en verandering van gebruiksfunctie) sterk is teruggelopen (van 23.000 naar 10.000).

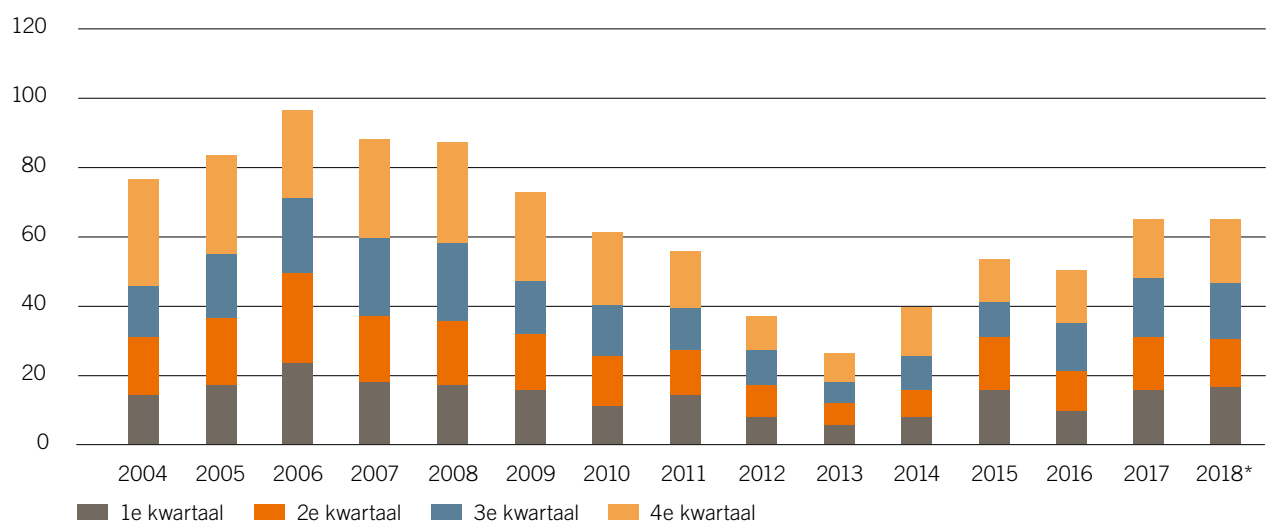
Het totale aantal in 2018 afgegeven bouwvergunningen voor woningen wordt op basis van de eerste elf maanden van 2018 geraamd op 66.000. Dit aantal is vergelijkbaar met 2017. De verwachting is dat de komende jaren het aantal bouwvergunningen iets verder stijgt. Uit de halfjaarlijkse inventarisatie van plancapaciteit in opdracht van het Ministerie van BZK blijkt de netto plancapaciteit voor de periode tot en met 2025 licht toe te nemen¹.

Ten opzichte van 2017 zijn er meer vergunningen afgegeven voor koopwoningen die gerealiseerd worden door bouwers voor de markt (figuur 2.10). Het aantal verleende vergunningen voor huurwoningen aangevraagd door bouwers voor de markt is iets afgenomen. Alhoewel woningcorporaties hebben aangekondigd meer woningen te gaan bouwen, is het aantal aan corporaties afgegeven vergunningen slechts circa 6.100 vergunningen.

¹ Update Inventarisatie Plancapaciteit 2018, ABF Research, oktober 2018

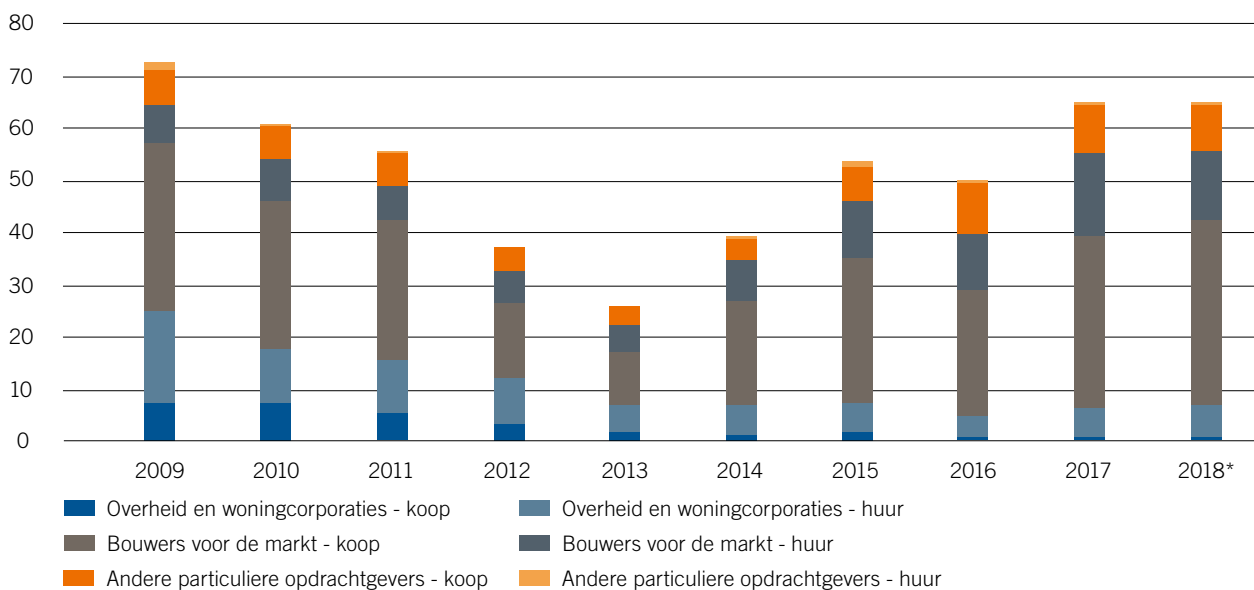
Figuur 2.9: Aantal verleende bouwvergunningen voor nieuw te bouwen woningen; kwartalen per jaar

x 1.000



Bron: CBS; *realisatiecijfers t/m 3e kwartaal, schatting 4e kwartaal

Figuur 2.10: Aantal verleende bouwvergunningen voor nieuw te bouwen woningen per jaar naar opdrachtgever en eigendomsvorm x 1.000



Bron: CBS; *realisaties t/m 3e kwartaal; schatting 4e kwartaal

Woningtekort torenhoog

Als gevolg van de zeer lage woningbouwproductie in de jaren 2010 tot en met 2016 en de sterke huishoudensgroei in recente jaren is het woningtekort sterk toegenomen. De methode waarmee het woningtekort wordt gemeten is recent aangepast. Het 'statistisch' woningtekort werd tot voor kort gemeten op basis van het Woononderzoek Nederland (WoON), een grootschalige enquête in opdracht van het ministerie van BZK. In deze enquête zijn huishoudens in een Bewoonde Andere Ruimte (BAR) echter niet goed vertegenwoordigd. Om het woningtekort te meten is deze groep zeer relevant. Het gaat om bewoners van onzelfstandige woningen (met gedeelde voorzieningen), inwoning/woningdelers (huishouden(s) die niet als 'hoofdbewoner' in een woning wonen), wonen in panden met een niet-woonfunctie (bijvoorbeeld anti-kraak), etc.

Er is een nieuwe methode om het woningtekort te meten ontwikkeld die gebaseerd is op registratiedata en normen. Met de via het CBS beschikbare registratiedata is er beter inzicht ontstaan in het aantal Bewoonde Andere Ruimten en de bewoners daarvan. De nieuwe methode maakt voorts gebruik van een (leeftijds)normering.²

Het woningtekort wordt op regionaal niveau berekend op basis van een raming van de kwantitatieve vraag en het kwantitatieve aanbod. De regio's zijn de 32 functionele woningmarktgebieden die ABF onderscheidt op basis van verhuisstromen

² Zie voor een uitgebreide beschrijving van de methode: Woningtekort: een nieuwe benadering voor een actueel probleem, ABF Research, Delft, november 2018.

tussen gemeenten. Het tekort op nationaal niveau wordt berekend door alle regio's met een tekort op te tellen. Regio's met een overschot worden niet meegeteld en kunnen niet compenseren voor regio's met een tekort.

De vraagzijde van het woningtekort wordt gevormd door huishoudens die in een BAR wonen en voldoen aan tenminste een van de volgende criteria:

- Huishoudens vanaf 25 jaar die een woning delen met één of meerdere andere huishoudens.
- Huishoudens vanaf 25 jaar die in een verblijfsobject (vbo) wonen dat geen woonfunctie heeft, zoals een kantoor of bedrijfspand.

Daarbij opgeteld wordt het saldo van nieuwe en opgeheven huishoudens (ofwel de huishoudensgroei) in het lopende jaar. Nieuwe huishoudens worden bijvoorbeeld gevormd door uit huis gaande jongeren, scheidingen en immigranten. Huishoudens worden opgeheven als gevolg van het gaan samenwonen, verhuizing naar institutie of buitenland en overlijden. In totaal vormen in de nieuwe methode deze drie groepen de vraagzijde van het tekort.

De aanbodzijde van het woningtekort wordt gevormd door beschikbare woningen die tenminste één jaar leeg staan. Als een woning volgens de koppeling van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen en de Basisregistratie Personen (BRP) leeg staat, maar toch voldoet aan tenminste één van de volgende criteria, dan wordt deze woning toch beschouwd als 'in gebruik'. Deze woningen tellen niet mee voor de aanbodzijde van het woningtekort.

- De woning heeft een aanzienlijk energieverbruik (stroom en gas) boven een bepaalde drempelwaarde.

- De woning is volgens de WOZ-registratie een recreatiewoning, overige woning, boerderij of niet-woning.
- De woning heeft volgens de BAG ook een logies- winkel-functie.
- De woning betreft een tweede woning.

De vraagzijde van het tekort wordt in 2017 op 349.000 huishoudens geraamd, de aanbodzijde op 107.000 woningen. Het woningtekort wordt zodoende in dat jaar op 242.000 woningen geraamd. Het tekort is daarmee 3,2% van de woningvoorraad. Begin 2019 wordt de omvang van het tekort, op basis van de huishoudensgroei en toename van de woningvoorraad in de jaren 2017 en 2018, geraamd op 263.000 woningen oftewel 3,4% van de woningvoorraad.





Ontwikkelingen per regio

De woningmarkt heeft in Nederland verschillende gezichten. In delen van Limburg krimpt de bevolking, is de woningmarkt ontspannen en wordt er rekening gehouden met een op termijn sterke afname van het aantal huishoudens. In veel grote steden zien we daarentegen een oververhitte markt waarin woonruimte voor zeer hoge prijzen wordt verhuurd en verkocht. Op basis van de ervaringen van Capital Value in de woningbeleggingsmarkt worden in dit rapport een aantal typen gemeenten onderscheiden. Zoals in hoofdstuk 1 is omschreven, is de volgende typering gehanteerd: Grootstedelijk, de Grote steden, Overig Randstad, Regionale gemeenten en krimpgemeenten.

3.1 Grootstedelijke gemeenten

In deze gemeenten woont 19,2% van de Nederlandse huishoudens. In 1995 was dat nog 20%. In de periode tot 2010 daalde het aandeel tot 18,8%. Sindsdien neemt het aantal huishoudens in de grootstedelijke gemeenten sneller toe dan in de rest van Nederland.

In de grootstedelijke gemeenten woont meer dan de helft van de huishoudens in een huurwoning, 42% woont in een gereguleerde huurwoning, 10% in een geliberaliseerde huurwoning. In heel Nederland woont 32% in een gereguleerde huurwoning en bijna 7% in een geliberaliseerde huurwoning (figuur 3.1). De groep grootstedelijke gemeenten springt er ook uit qua aandeel huishoudens dat in een Bewoonde Andere Ruimte (BAR) woont. In heel Nederland woont 7% van de huishoudens in een BAR, in de grootstedelijke

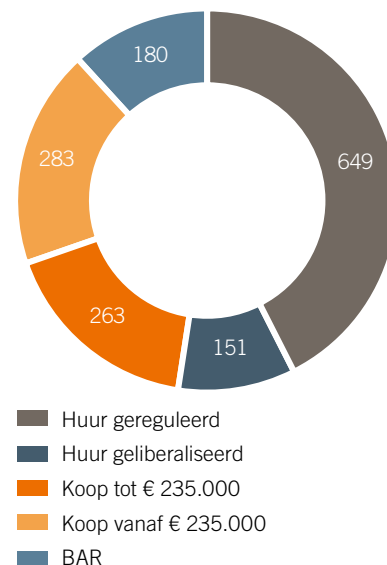
gemeenten is dat 12%. Een belangrijk deel van deze huishoudens woont in onzelfstandige (studenten)wooneenheden. Sinds een aantal jaren neemt het aantal BAR in de grootstedelijke gemeenten vooral toe door het delen van woningen.

De druk op de woningmarkt in de grootstedelijke gemeenten is groot. Het woningtekort wordt begin 2019 op bijna 100.000 woningen geraamd, dat is 6,8% van de woningvoorraad in deze gemeenten. Sinds het dieptepunt dat de woningbouwproductie in 2013 bereikte is het aantal afgegeven bouwvergunningen in de grootstedelijke gemeenten zeer sterk toegenomen. In 2013 werden er slechts voor 4.000 woningen vergunningen afgegeven, in 2017 voor ruim 14.000 (figuur 3.2). Dat is meer dan een verdrievoudiging. De gemeente Amsterdam meldt dat er in 2018 met 8.639 woningen een recordaantal woningen in aanbouw zijn genomen. Cijfers over het aantal vergunningen per gemeente in 2018 zijn nog niet beschikbaar. Opvallend is het grote aandeel afgegeven vergunningen voor huurwoningen door bouwers voor de markt. Dit aandeel is in de grootstedelijke gemeenten opgelopen van 17% in 2012 tot 51% in 2017. In dezelfde periode is het aandeel van corporaties teruggelopen van 32% naar 6%.

Volgens het Socratesscenario Midden (Doorstromers/Starters) neemt het aantal huishoudens in de grootstedelijke gemeenten toe van 1.531.000 in 2019 naar 1.621.000 in 2023 (figuur 3.3). De groei van 90.000 huishoudens bestaat voor 54% uit alleenstaanden. Naast de toename in de oudere leeftijdscategorieën wordt er in de grootstedelijke gemeenten nog een stevige toename van het aantal huishoudens jonger dan 45 jaar verwacht.

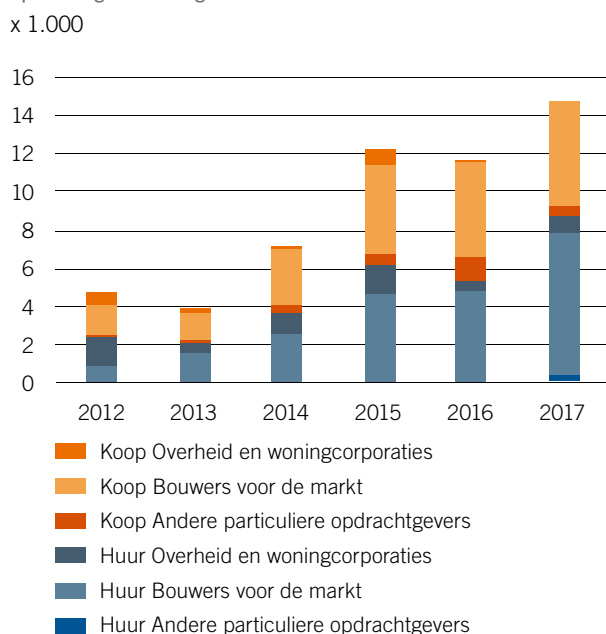
Figuur 3.1: Woonsituatie huishoudens, Grootstedelijke gemeenten, 2019

x 1.000



Bron: Socrates, 2018

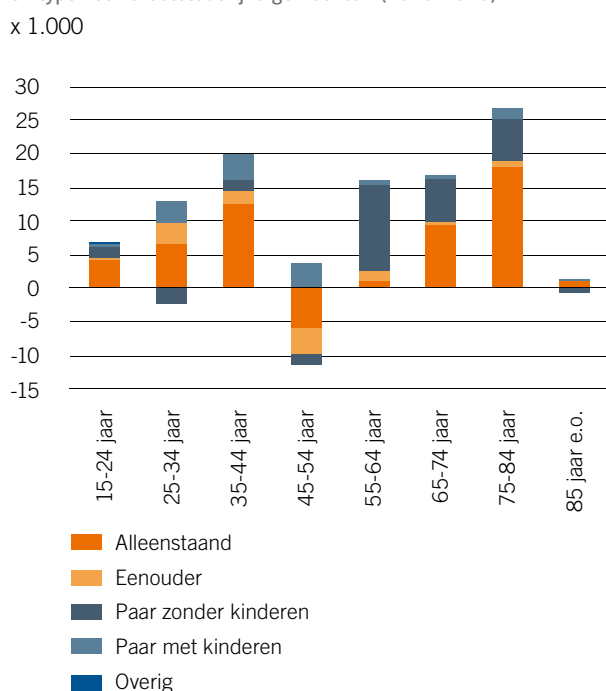
Figuur 3.2: Aantal verleende bouwvergunningen in de Grootstedelijke gemeenten voor nieuw te bouwen woningen naar opdrachtgever en eigendomsvorm



Bron: CBS

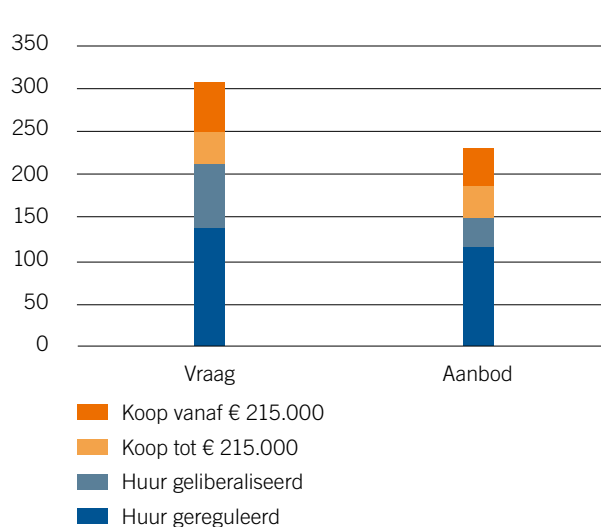
De mismatch tussen de vraag naar geliberaliseerde huurwoningen en het aanbod is in de grootstedelijke gemeenten groot. Jaarlijks worden er gemiddeld 71.000 woningen gevraagd, terwijl er maar 34.000 worden aangeboden (figuur 3.4).

Figuur 3.3: Toename aantal huishoudens naar leeftijdscategorie en type voor Grootstedelijke gemeenten (2019-2023)



Bron: Primos 2018

Figuur 3.4: Jaarlijkse vraag en aanbod in de Grootstedelijke gemeenten naar marktsegment (2019 t/m 2023)



Bron; Socrates 2018 scenario Midden

Volgens het Socrates scenario Midden (Doorstromers/Starters) neemt de voorraad in de grootstedelijke gemeenten de komende jaren met 67.000 woningen toe. De verwachting is dat er 103.000 woningen aan de voorraad worden toegevoegd, terwijl de voorraad door sloop en onttrekkingen met 36.000 vermindert (figuur 3.5). De samenstelling van de voorraad naar eigendomsvorm en prijsklasse verandert als gevolg van de voorraadontwikkelingen. De nieuwbouw van woningen richt zich in dit scenario, gericht op woonwensen van doorstromers én starters, voor ruim 60% op de huursector. Er is met name behoefte aan nieuwbouw woningen in het segment onder de liberalisatiegrens (38.000), daarnaast is er nieuwbouw van 25.000 woningen in de geliberaliseerde huursector gewenst, met name in de prijsklasse tot 985 euro. De uitbreiding in het segment boven 985 euro kan voor een belangrijk deel tot stand komen door middel van huurprijsaanpassingen. Relatief veel goedkope huurwoningen zullen als gevolg van huurharmonisatie doorschuiven naar hogere prijscategorieën. In het Socrates Middenscenario (Doorstromers/Starters) wordt in de grootstedelijke gemeenten in de komende vijf jaar daarnaast gerekend op een per saldo omzetting van 16.700 huur naar koopwoningen. In totaal breidt de huursector daarmee in de komende vijf jaar met 29.000 woningen uit. De koopsector breidt in dit scenario per saldo uit met 38.000 woningen.

Figuur 3.5: Verwachte ontwikkeling woningvoorraad en woningtekort in de Grootstedelijke gemeenten

x 1.000

	Stand			Ontwikkeling			
	Woning-voorraad	Woning-tekort	Tekort (als percentage van de voorraad)	Toevoegingen	Onttrekkingen	Toename voorraad	Ontwikkeling woningtekort
2019	1.434	97	-6,8%	21	4	17	0
2020	1.452	97	-6,7%	22	4	18	0
2021	1.469	97	-6,6%	21	4	17	1
2022	1.487	96	-6,4%	20	4	16	1
2023	1.502	96	-6,4%	19	4	15	0
2024	1.518	95	-6,3%	18	4	14	0
2025	1.532	96	-6,3%	19	4	15	-1
2026	1.546	96	-6,2%	18	4	14	0
2027	1.561	96	-6,1%	18	4	14	0
2028	1.575	95	-6,1%	17	4	13	0
2029	1.588	95	-6,0%	17	4	12	0
2030	1.600	94	-5,9%	16	4	12	1

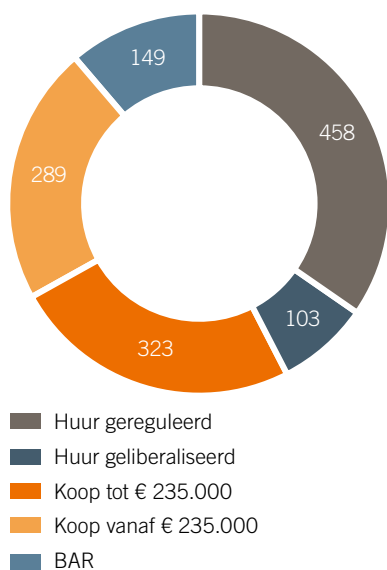
Bron: Primos-prognose, 2018

3.2 Grote steden

In de grote steden woont in 2018 16,7% van de Nederlandse huishoudens. In 1995 was dat 15,5% en sindsdien is het aandeel onafgebroken toegenomen. In de grote steden woont 43% van de huishoudens in een huurwoning, 35% in een gereguleerde en 8% in een geliberaliseerde (figuur 3.6). In deze gemeenten, waar veel studenten wonen, is het aandeel huishoudens wonend in een BAR ook hoog (11%).

Figuur 3.6: Woonsituatie huishoudens, Grote steden, 2019

x 1.000

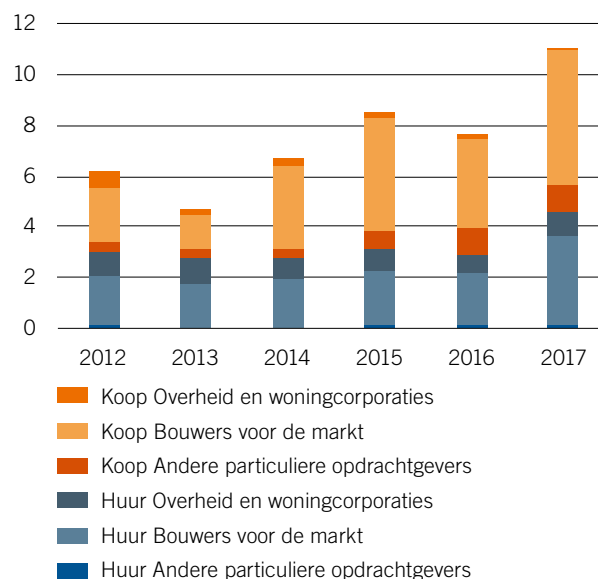


Bron: Socrates, 2018

Er is een behoorlijke druk op de woningmarkt in de grote steden. Het actuele tekort wordt geraamd op 64.000 woningen, 5,2% van de woningvoorraad. De stijging in het aantal bouwvergunningen is in de grote steden groot, maar de stijging is minder sterk dan in de grootstedelijke gemeenten. In 2013 werden er vergunningen voor nieuwbouw van 4.700 woningen afgegeven, in 2017 waren dat er 11.000, ruim een verdubbeling (figuur 3.7). Het aandeel vergunningen voor

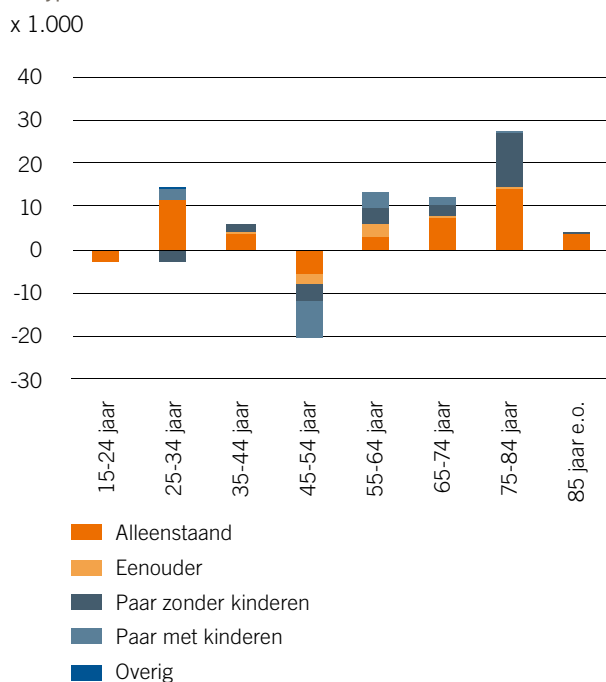
Figuur 3.7: Aantal verleende bouwvergunningen in de Grote steden voor nieuw te bouwen woningen naar opdrachtgever en eigendomsvorm

x 1.000



Bron: CBS

Figuur 3.8: Toename aantal huishoudens naar leeftijdscategorie en type voor de Grote steden (2019-2023)



Bron: Primos 2018

huurwoningen door bouwers voor de markt is vrijwel gelijk gebleven op circa 30%. Bijna 60% van de afgegeven vergunningen in 2017 hadden betrekking op koopwoningen.

Het aantal huishoudens in de grote steden neemt de komende vijf jaar met 54.000 toe (figuur 3.8). Vooral het

aantal oudere huishoudens neemt toe. Huishoudens tot 45 jaar vormen slechts 7% van de totale huishoudenstoename.

De gemiddelde jaarlijkse vraag naar woningen wordt op 208.000 geraamd. De vraag naar geliberaliseerde huurwoningen wordt op 38.000 woningen geraamd, het aanbod op 20.000. De woningvoorraad breidt in de komende vijf jaar naar verwachting uit met 62.000 woningen. Er worden 70.000 woningen toegevoegd en 17.000 onttrokken.

In het Socratesscenario Midden (Doorstromers/Starters) bestaat de nieuwbouw in de grote steden de komende vijf jaar voor 61% uit koopwoningen in diverse prijsklassen. De uitbreiding van de huursector zou voor een belangrijk deel moeten plaatsvinden in de geliberaliseerde huursector (bijna 15.000 nieuwbouwwoningen, figuur 3.9). Vooral woningen in het prijssegment tot 985 euro zijn gevraagd. Daarnaast is nieuwbouw van 28.000 gereguleerde huurwoningen gewenst. Een belangrijk deel van de nieuwbouw zou plaats moeten vinden in het prijssegment tot 520 euro. De geliberaliseerde huursector breidt in het duurste prijssegment vooral uit als gevolg van huurprijsaanpassingen.

3.3 Overige Randstadgemeenten

In de overige Randstadgemeenten woont 17,1% van de Nederlandse huishoudens. Dit aandeel is vanaf 1995 niet gewijzigd. In deze gemeenten woont 36% van de huishoudens in een huurwoning, 29% in een gereguleerde en 7% in

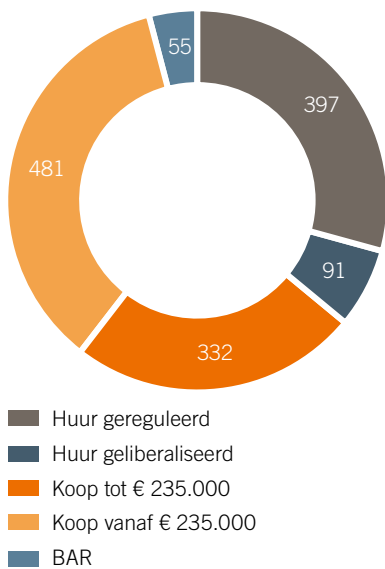
Figuur 3.9: Verwachte ontwikkeling woningvoorraad en woningtekort in de Grote steden

x 1.000

	Stand			Ontwikkeling			
	Woningvoorraad	Woningtekort	Tekort (als percentage van de voorraad)	Toevoegingen	Onttrekkingen	Toename voorraad	Ontwikkeling woningtekort
2019	1.226	64	-5,2%	16	2	14	0
2020	1.240	63	-5,1%	15	2	14	1
2021	1.253	62	-4,9%	14	2	12	1
2022	1.265	60	-4,8%	13	2	11	1
2023	1.276	59	-4,6%	12	2	10	1
2024	1.287	59	-4,5%	12	2	10	1
2025	1.297	58	-4,5%	12	2	10	1
2026	1.307	56	-4,3%	12	2	10	2
2027	1.317	55	-4,2%	11	2	9	1
2028	1.326	54	-4,0%	11	2	9	1
2029	1.334	52	-3,9%	10	2	8	1
2030	1.342	51	-3,8%	9	2	7	2

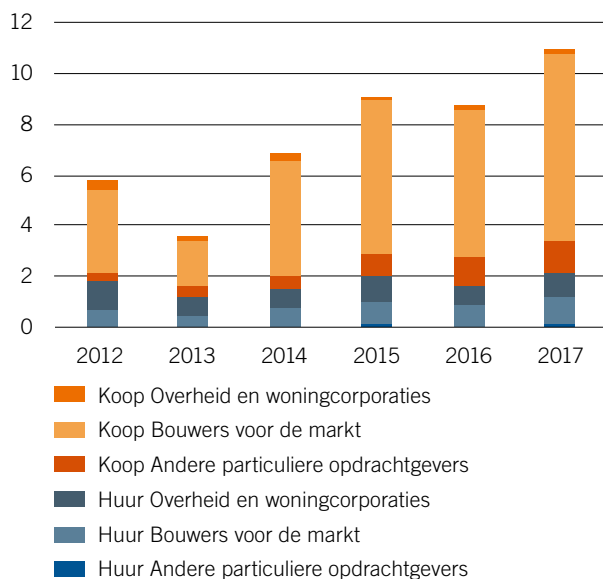
Bron: Primos-prognose, 2018

Figuur 3.10: Woonsituatie huishoudens, Overige Randstadgemeenten, 2019
x 1.000



Bron: Socrates, 2018

Figuur 3.11: Aantal verleende bouwvergunningen in de Overige Randstadgemeenten voor nieuw te bouwen woningen naar opdrachtgever en eigendomsvorm; 2012-2017
x 1.000

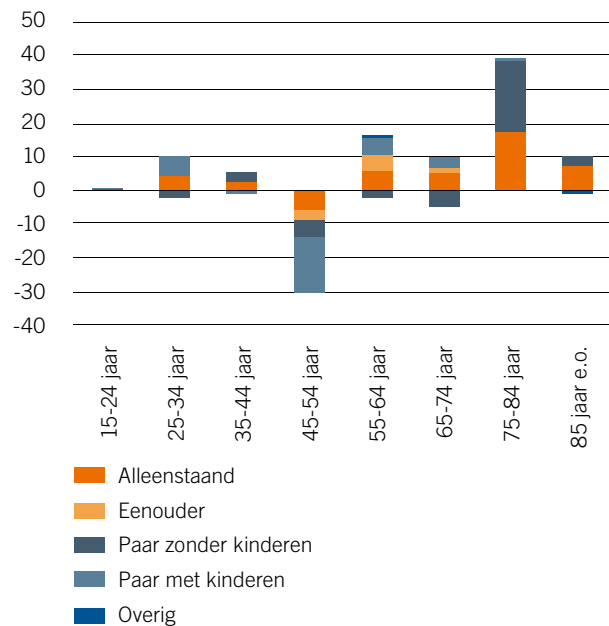


Bron: CBS

een geliberaliseerde huurwoning (figuur 3.10). Het aandeel huishoudens wonend in een BAR is 4%.

Het woningtekort in dit type gemeenten wordt geraamd op 35.000 in 2019, dat is 2,6% van de huidige woningvoorraad. Ook in de overige Randstadgemeenten is het aantal bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen sterk toegenomen, van 3.600 naar 11.000, een verdriedubbeling (figuur 3.11). Het

Figuur 3.12: Toename aantal huishoudens naar leeftijdscategorie en type in Overige Randstadgemeenten (2019-2023)
x 1.000



Bron: Primos 2018

aandeel huurwoningen door bouwers voor de markt betreft in deze gemeenten met 10% een beperkt deel van de afgegeven vergunningen. Er worden in dit type gemeente vooral koopwoningen gebouwd.

Het aantal oudere huishoudens (75+) gaat in dit type gemeente relatief sterk toenemen (figuur 3.12). Het aantal paren met kinderen neemt licht af, terwijl het aantal alleenstaanden sterk toeneemt.

De gemiddelde jaarlijkse vraag naar woningen in deze gemeenten wordt op 203.000 geraamd, het aanbod op 144.000. De vraag naar geliberaliseerde huurwoningen bedraagt jaarlijks 31.000, het aanbod 15.000.

De toename van de woningvoorraad wordt de komende vijf jaar geraamd op 49.000, 64.000 toevoegingen en 15.000 onttrekkingen (figuur 3.13). In het Socratesscenario Midden (Doorstromers/Starters) bestaat de gewenste nieuwbouw voor 53% uit koopwoningen. De uitbreiding van de huursector met 30.000 woningen betreft 20.000 gereguleerde en 10.000 geliberaliseerde huurwoningen.

3.4 Regionale gemeenten

Het merendeel van de huishoudens in Nederland woont in een 'Regionale' gemeente. Het gaat om 37,3% van de Nederlandse huishoudens. In 1995 bedroeg dit aandeel 36,6%. Tot 2010 nam het aandeel toe 37,5%, sindsdien is er een lichte

Figuur 3.13: Verwachte ontwikkeling woningvoorraad en woningtekort in de Overige Randstadgemeenten

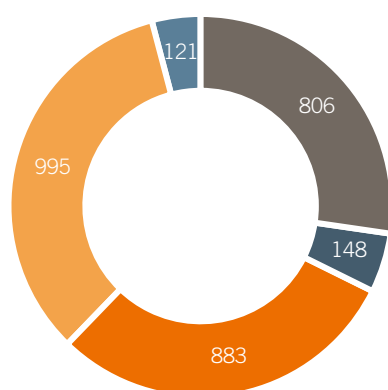
x 1.000

	Stand			Ontwikkeling			
	Woning-voorraad	Woning-tekort	Tekort (als percentage van de voorraad)	Toevoe-gingen	Onttrek-kingen	Toename voorraad	Ontwikkeling woningtekort
2019	1.365	35	-2,6%	14	2	12	0
2020	1.377	35	-2,6%	13	2	11	0
2021	1.388	35	-2,5%	13	2	11	1
2022	1.399	34	-2,4%	12	2	10	1
2023	1.409	33	-2,4%	12	2	10	1
2024	1.419	33	-2,4%	11	2	10	0
2025	1.429	33	-2,3%	12	2	10	0
2026	1.439	33	-2,3%	11	2	9	0
2027	1.448	32	-2,2%	11	2	9	1
2028	1.457	31	-2,1%	10	2	9	1
2029	1.466	31	-2,1%	10	2	8	1
2030	1.474	30	-2,0%	10	2	8	1

Bron: Primos-prognose, 2018

Figuur 3.14: Woonsituatie huishoudens, Regionale gemeenten, 2019

x 1.000



- Huur gereguleerd
- Huur geliberaliseerd
- Koop tot € 235.000
- Koop vanaf € 235.000
- BAR

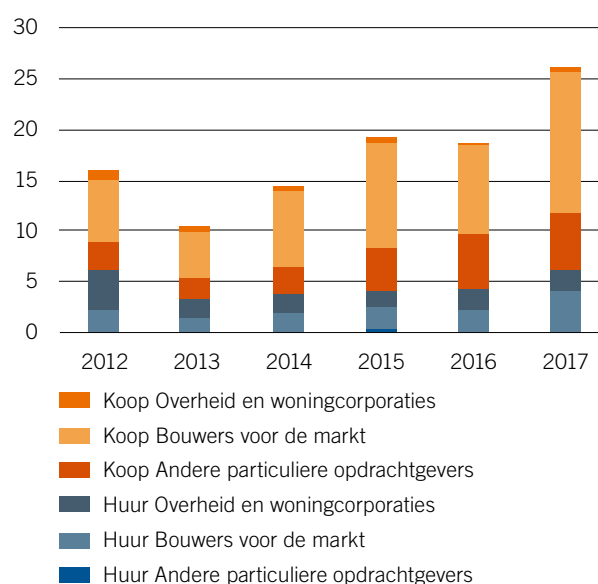
Bron: Socrates, 2018

afname. In dit type gemeenten woont 32% van de huishoudens in een huurwoning, 27% in een gereguleerde en 5% in een geliberaliseerde huurwoning (figuur 3.14). Slechts 4% van de huishoudens woont in een BAR.

Het woningtekort in deze gemeenten wordt geraamd op 65.000 woningen, hetgeen overeenkomt met 2,2% van de huidige woningvoorraad. Het aantal bouwvergunningen voor

Figuur 3.15: Aantal verleende bouwvergunningen in Regionale gemeenten voor nieuw te bouwen woningen naar opdrachtgever en eigendomsvorm

x 1.000

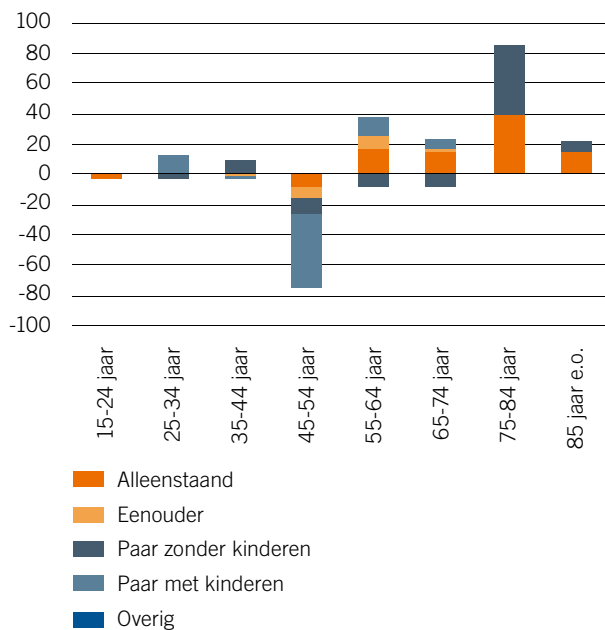


Bron: CBS

woningen is de afgelopen jaren ruimschoots verdubbeld van 10.000 in 2013 tot 25.000 in 2017 (figuur 3.15).

Het aantal huishoudens in de regionale gemeenten neemt de komende vijf jaar met 94.000 toe (figuur 3.16). Het aantal paren met kinderen neemt met 19.000 af, het aantal alleenstaanden neemt met 80.000 toe, het aantal paren zonder kinderen met 30.000.

Figuur 3.16: Toename aantal huishoudens naar leeftijdscategorie en type in Regionale gemeenten (2019-2023) x 1.000



Bron: Primos 2018

De gemiddelde jaarlijkse vraag naar woningen in de regionale gemeenten wordt geraamd op 396.000 woningen, het aanbod op 303.000. De vraag naar geliberaliseerde huurwoningen is jaarlijks gemiddeld 49.000, het aanbod 25.000.

Verwacht wordt dat de woningvoorraad in de periode tot 2024 met 86.000 woning uitbreidt, 112.000 toevoegingen

en 26.000 onttrekkingen (figuur 3.17). In het Socratesscenario Midden (Doorstromers/Starters) is de nieuwbouw vrijwel gelijkmatig verdeeld over huur en koop. In het huursegment is uitbreiding met 53.000 woningen gewenst, waarvan 15.000 in de geliberaliseerde sector.

3.5 Krimp gemeenten

Een deel van Nederland heeft te maken met een beperkte bevolkingsgroei of afname van het inwonertal. Op termijn wordt een afname van het aantal huishoudens verwacht. In totaal woont in 2018 9,8% van de Nederlandse huishoudens in een dergelijke gemeente. In 1995 was dat aandeel nog 10,8%.

In de krimpgemeenten woont 35% van de huishoudens in een huurwoning, 31% in een gereguleerde huurwoning, 4% in een geliberaliseerde (figuur 3.18). Er wonen relatief weinig huishoudens in een BAR, 3%. Wel veel huishoudens wonen in een koopwoning, echter voornamelijk in het goedkope segment. Van de 479.000 huishoudens in een koopwoning wonen er 315.000 in een goedkope koopwoning.

Het actuele woningtekort is vrijwel nihil in de krimpgemeenten, circa 3.000 woningen oftewel 0,4% van de woningvoorraad. Daarnaast bestaat er in sommige regio's momenteel al een overschot aan woningen, 0,2% van de woningvoorraad. Het aantal afgegeven bouwvergunningen voor woningen is de laatste jaren in beperkte mate toegenomen (figuur 3.19).

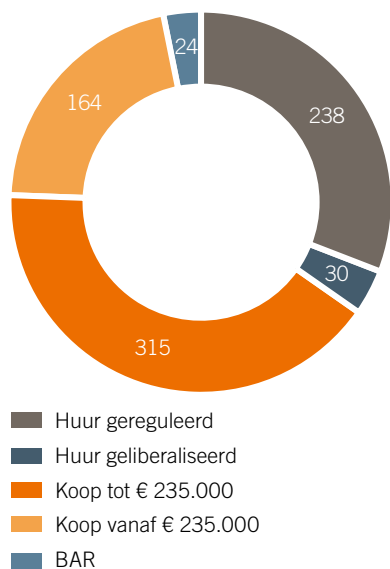
Het aantal huishoudens in de krimpgemeenten neemt niet of nauwelijks toe de komende vijf jaar (+0,2%). Het aandeel

Figuur 3.17: Verwachte ontwikkeling woningvoorraad en woningtekort in de Regionale gemeenten x 1.000

	Stand			Ontwikkeling			
	Woningvoorraad	Woningtekort	Tekort (als percentage van de voorraad)	Toevoegingen	Onttrekkingen	Toename voorraad	Ontwikkeling woningtekort
2019	2.982	65	-2,2%	2	25	-23	0
2020	3.004	64	-2,1%	2	23	-21	1
2021	3.024	64	-2,1%	2	22	-20	0
2022	3.043	63	-2,1%	2	21	-19	1
2023	3.061	63	-2,0%	2	20	-18	1
2024	3.078	62	-2,0%	2	20	-18	1
2025	3.095	61	-2,0%	2	19	-17	1
2026	3.111	59	-1,9%	2	18	-16	1
2027	3.126	57	-1,8%	2	17	-15	2
2028	3.140	55	-1,7%	2	16	-14	2
2029	3.152	52	-1,7%	2	14	-12	3
2030	3.163	50	-1,6%	2	13	-11	2

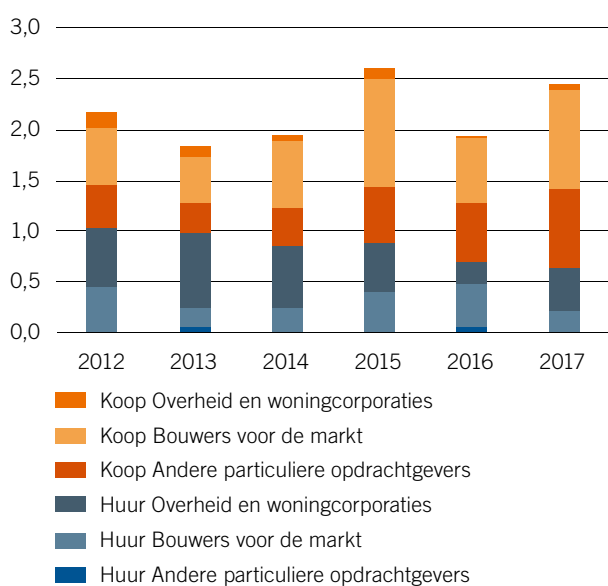
Bron: Primos-prognose, 2018

Figuur 3.18: Woonsituatie huishoudens, Krimpgemeenten, 2019 x 1.000



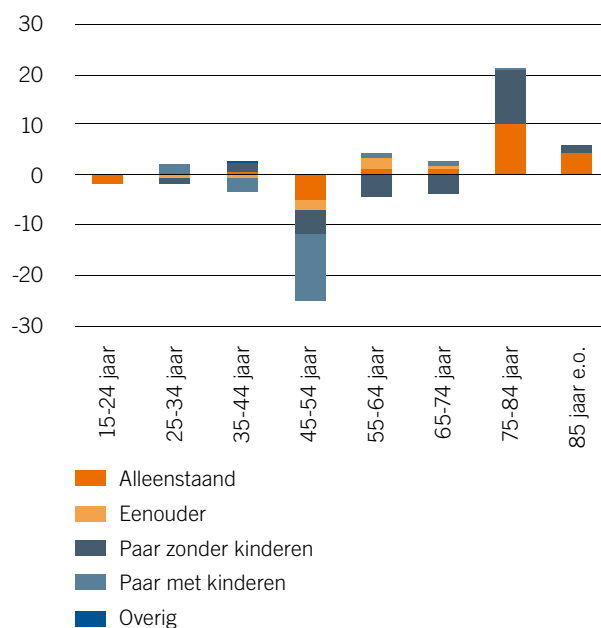
Bron: Socrates, 2018

Figuur 3.19: Aantal verleende bouwvergunningen in Krimpgemeenten voor nieuw te bouwen woningen naar opdrachtgever en eigendomsvorm x 1.000



Bron: CBS

Figuur 3.20: Toename aantal huishoudens naar leeftijdscategorie en type in Krimpgemeenten (2019-2023) x 1.000



Bron: Primos 2018

65-plus huishoudens neemt verder toe, van 35% tot 38%, terwijl het aantal huishoudens in de leeftijd 45-54 jaar sterk afneemt (figuur 3.20). Het aantal huishoudens in de leeftijdsgroep tot 45 jaar neemt in de krimpgemeenten de komende vijf jaar licht af.

De gemiddelde jaarlijkse vraag naar woningen in deze gemeenten wordt geraamd op 90.000 woningen, het aanbod op 73.000. De vraag naar geliberaliseerde huurwoningen is jaarlijks gemiddeld 9.000, het aanbod 5.000.

De toename van de woningvoorraad in de krimpgemeenten wordt de komende vijf jaar geraamd op 1.500, 11.000 toevoegingen en 9.500 onttrekkingen (figuur 3.21). In het Socrates-scenario Midden (Doorstromers/Starters) bestaat de gewenste nieuwbouw voor de helft uit huurwoningen, waarvan een klein deel geliberaliseerde huurwoningen. De gereguleerde huursector zou per saldo in totaal met 7.500 woningen kunnen afnemen, terwijl de geliberaliseerde huursector beperkt, 1.500 woningen, in omvang zou kunnen toenemen.

Figuur 3.21: Verwachte ontwikkeling woningvoorraad en woningtekort in de Krimp gemeenten

x 1.000

	Stand			Ontwikkeling			
	Woning- voorraad	Woning- tekort	Tekort (als percentage van de voorraad)	Toevoe- gingen	Onttrek- kingen	Toename voorraad	Ontwikkeling woningtekort
2019	802	3	-0,4%	2	2	0	-1
2020	803	3	-0,4%	2	2	0	-1
2021	804	3	-0,4%	2	2	0	-1
2022	805	3	-0,4%	2	2	0	-1
2023	806	3	-0,4%	2	2	0	-1
2024	807	3	-0,4%	2	2	0	-1
2025	808	3	-0,3%	2	1	1	-1
2026	808	2	-0,3%	2	1	1	0
2027	808	2	-0,2%	2	1	1	0
2028	808	1	-0,2%	2	1	1	0
2029	808	1	-0,1%	2	1	1	0
2030	808	1	-0,1%	2	0	2	0

Bron: Primos-prognose, 2018





Specifieke groepen

4.1 Ontwikkeling aantal ouderen

Het aantal ouderen in Nederland zal de komende jaren sterk toenemen. Per jaar komen er bijna 60.000 65-plus huishoudens bij. De sterkste groei vindt plaats onder de 75-84 jarige

huishoudens (figuur 4.1). In de periode tot 2030 komen er alleen al in die leeftijdscategorie 373.000 huishoudens bij. Het aantal alleenstaanden in die leeftijdscategorie neemt met 207.000 toe, het aantal paren zonder kind met 157.000. Het aantal alleenstaande 85-plussers neemt met 90.000 toe, daarnaast wordt er een toename geïmpreciseerd van 33.000 85-plus paren.

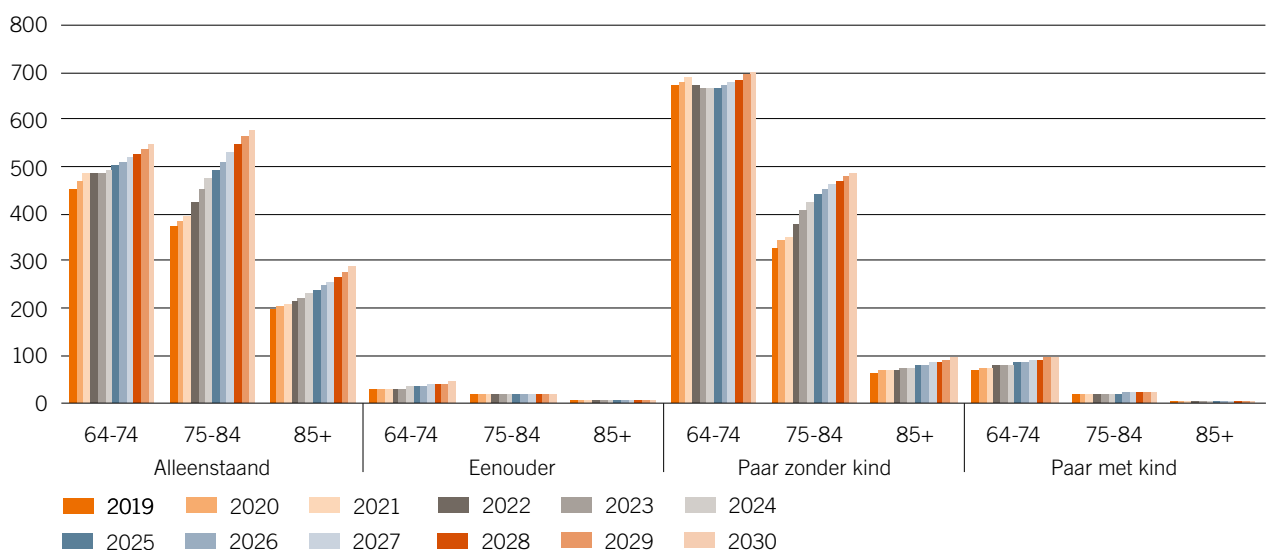
Een deel van de oudere huishoudens heeft te kampen met mobiliteitsbeperkingen. Met het stijgen van de leeftijd nemen de fysieke gebreken toe. Bij de helft van het aantal 75-plus huishoudens kampt één (of twee) van de leden van het huishouden met een mobiliteitsbeperking. Het aantal 75-plus huishoudens neemt in het hele land sterk toe. Relatief gezien neemt het aantal vooral in Flevoland en de Kop-van Noord-Holland sterk toe, terwijl de toename in krimpregio's als Zeeuws-Vlaanderen en Limburg meer gematigd is (figuur 4.2). Ook in de grootstedelijke gemeenten (+47%) en in het bijzonder in de Grote Steden (+53%) neemt het aantal 75-plus huishoudens in de periode tot 2030 toe (figuur 4.3).

Opgangen beperkingen

Met trapp liften, domotica en zorg op afstand verruimen de mogelijkheden om ondanks mobiliteitsbeperkingen in een zelfstandige woning te blijven wonen. Het overheidsbeleid speelt daar op in. De criteria om in een intramurale instelling (verpleeghuis) opgenomen te worden zijn enige jaren geleden aangescherpt (extramuraliseringsbeleid) en met Wmo-voorzieningen en persoonsgebonden budgetten wordt het langer thuis wonen gefaciliteerd.

De woningvoorraad zal ondanks nieuwe technische mogelijkheden meer op mobiliteitsbeperkte huishoudens moeten worden toegesneden. Aannemend dat de relatie tussen

Figuur 4.1: Ontwikkeling aantal 65-plus huishoudens naar leeftijd en type huishouden x 1.000



Bron: Primos 2018

Figuur 4.2: Toename aantal 75-plus huishoudens in % en absolute aantallen, COROP-gebieden

	2019	2030	Toename	In %
Oost-Groningen	10.100	14.400	4.200	42%
Delfzijl en omgeving	3.500	4.900	1.500	42%
Overig Groningen	20.800	32.800	12.000	58%
Noord-Friesland	19.400	29.300	10.000	51%
Zuidwest-Friesland	9.500	14.600	5.100	53%
Zuidoost-Friesland	12.500	17.400	4.900	40%
Noord-Drenthe	13.400	19.400	6.000	45%
Zuidoost-Drenthe	11.600	16.800	5.200	45%
Zuidwest-Drenthe	9.000	12.800	3.800	42%
Noord-Overijssel	19.700	28.100	8.300	42%
Zuidwest-Overijssel	9.000	13.700	4.700	52%
Twente	38.100	53.100	15.000	39%
Veluwe	40.600	61.900	21.300	52%
Achterhoek	27.700	39.900	12.100	44%
Arnhem/Nijmegen	41.900	62.900	21.000	50%
Zuidwest-Gelderland	12.200	19.500	7.200	59%
Utrecht	65.500	100.900	35.400	54%
Kop van Noord-Holland	22.400	37.300	14.900	67%
Alkmaar en omgeving	15.300	24.900	9.600	63%
IJmond	13.200	18.000	4.800	37%
Agglomeratie Haarlem	15.400	21.800	6.400	42%
Zaanstreek	9.900	15.000	5.100	51%
Groot-Amsterdam	61.800	98.100	36.400	59%
Het Gooi en Vechtstreek	17.900	25.900	8.100	45%
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	24.800	37.400	12.600	51%
Agglomeratie 's-Gravenhage	45.500	69.400	23.900	53%
Delft en Westland	12.300	18.800	6.400	52%
Oost-Zuid-Holland	19.300	30.200	10.900	56%
Groot-Rijnmond	80.700	119.000	38.300	47%
Zuidoost-Zuid-Holland	24.900	34.900	10.000	40%
Zeeuwsch-Vlaanderen	8.500	11.500	3.000	35%
Overig Zeeland	19.400	28.300	8.800	45%
West-Noord-Brabant	38.300	55.800	17.500	46%
Midden-Noord-Brabant	27.200	41.000	13.800	51%
Noordoost-Noord-Brabant	38.600	58.700	20.100	52%
Zuidoost-Noord-Brabant	47.800	65.700	17.900	37%
Noord-Limburg	18.500	27.800	9.300	50%
Midden-Limburg	16.600	24.100	7.500	45%
Zuid-Limburg	45.100	61.700	16.600	37%
Flevoland	14.500	29.000	14.500	100%
Nederland	1.002.500	1.496.600	494.100	49%

Bron: Primos 2018

leeftijd en mobiliteitsbeperking niet verandert, zal het aantal extramuraal wonende huishoudens met mobiliteitsbeperking in de komende vijf jaar met 115.000 toenemen (figuur 4.4). Op termijn gaat het om nog grotere aantallen. In de groep 75-plus huishoudens gaat het daarbij in belangrijke mate ook om huishoudens met matige of zware mobiliteitsbeperkingen.

Ontwikkeling geschikte woningen

Voor een deel van de ouderen vormt het (mogelijk) krijgen van mobiliteitsbeperkingen aanleiding om te verhuizen naar een zogeheten 'geschikte' woning of zich te oriënteren op de mogelijkheden wat dit betreft. Er kunnen wat dit betreft drie categorieën woningen worden onderscheiden. Ten eerste zijn

Figuur 4.3: Toename aantal 75-plus huishoudens in % en absolute aantallen naar regio

Regio	2019	2030	Toename	In %
Grootstedelijk	132.700	195.700	63.000	47%
Grote Steden	130.800	200.700	69.900	53%
Overige Randstadgemeenten	194.600	288.500	94.000	48%
Regionale gemeenten	421.100	637.000	215.900	51%
Krimpgebieden	123.300	174.600	51.300	42%
Nederland	1.002.500	1.496.600	494.100	49%

Bron: Primos 2018

er de zogenoemde 'nultredenwoningen'. Om deze woning te bereiken c.q. bij het bewegen in dit type woning is de bewoner gevrijwaard van traplopen. Ten tweede zijn er de 'aangepaste ouderenwoningen' waarin geïnvesteerd is om met mobiliteitsbeperkingen te kunnen wonen. De derde categorie wordt gevormd door ouderenwoningen die in clusters bij elkaar staan en waar vaak extra faciliteiten beschikbaar zijn (woon-zorgcomplexen, aanleunwoningen en serviceflats), de zogenaamde 'geclusterde woningen'.

In totaal wordt het aantal geschikte woningen op ruim 2,1 miljoen geschat. Het leeuwendeel daarvan zijn nultredenwoningen (1,6 miljoen), want veel flatwoningen voldoen aan het vereiste van geen traplopen om de woning te bereiken (figuur 4.5). Het aantal aangepaste woningen wordt op 305.000

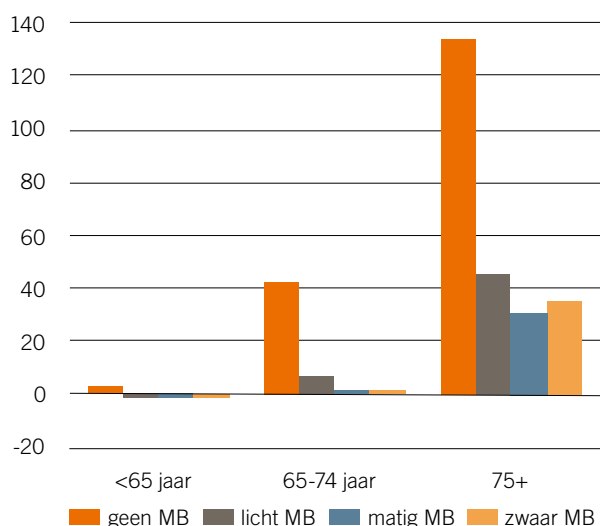
geschat, met zowel een substantieel aantal in de koopsector als in de gereguleerde huursector. Daarnaast zijn er eveneens circa 313.000 geclusterde woningen, voor het overgrote deel in de gereguleerde huursector.

Gewenste toename aantal geschikte woningen in geliberaliseerd huursegment

De vraag naar geschikte woningen heeft zowel betrekking op het huur- als het koopsegment. Volgens het Socrates-scenario Midden (Doorstromers/Starters) is er in de komende vijf jaar in de geliberaliseerde huursector een uitbreiding met 75.000 woningen in totaal nodig (figuur 4.6). Deze uitbreiding zou idealiter bestaan uit 47.000 reguliere zorgwoningen, 17.000 nultredenwoningen, 3.000 aangepaste woningen en 8.000 geclusterde woningen. Op de langere termijn zijn er nog meer

Figuur 4.4: Verwachte toename aantal extramuraal wonende huishoudens naar leeftijd en mate van mobiliteitsbeperking (2019 t/m 2023)

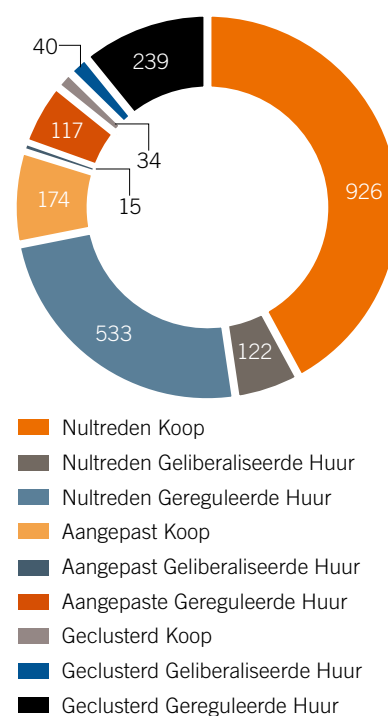
x 1.000



Bron: Socrates-Fortuna Midden 2018

Figuur 4.5: Schatting aantal geschikte woningen naar marktsegment, 2019

x 1.000



Bron: Socrates-Fortuna, 2018

Figuur 4.6: Verwachte toename woningvoorraad naar eigendomssegment en geschiktheidscategorie (2019 t/m 2023)

	Gewoon	Nultreden	Aangepast	Geclusterd	Totaal
Gereguleerde Huur	-13.200	-2.000	6.000	16.000	6.800
Geliberaliseerde Huur	47.000	17.000	3.000	8.000	75.000
Koop	134.000	53.000	26.000	6.000	219.000
Totaal	167.800	68.000	35.000	30.000	300.800

Bron: Socrates-Fortuna 2018 scenario Midden (doorstromers/starters)

specifiek op mobiliteitsbeperkte toegesneden woningen nodig. In de gereguleerde huursector is een aanzienlijk uitbreiding van aangepaste (6.000) en geclusterde (16.000) woningen nodig.

Gegeven de marktomstandigheden is het potentieel voor de geliberaliseerde huursector nog hoger. Voor ouderen die zich oriënteren op een geschikte woning is het immers in de huidige marktomstandigheden interessant om het inmiddels afbetaalde eigen huis te verkopen en zich op basis van het daarmee vrijgekomen kapitaal te verzekeren van een oude dag in een goed geoutilleerde huurwoning waar eventuele zorgnoden gemakkelijk te regelen zijn.

4.2 Starters

Jonge huishoudens vinden in de huidige woningmarktsituatie vaak moeilijk een woning. Het aantal thuiswonende kinderen is de afgelopen jaren sterk gestegen. In de crisisjaren is vooral het aantal thuiswonende kinderen in de leeftijdscategorie 23 t/m 29 jaar sterk toegenomen. De verklaring zal waarschijnlijk

het toegenomen aantal boomerangkinderen (jongvolwassenen die na hun studie weer thuis komen wonen) zijn. Met name voor afgestudeerden met een campuscontract is het niet altijd eenvoudig om acceptabele en betaalbare woonruimte te vinden. Nu de woningmarkt herstelt neemt deze leeftijds-groep thuiswonende kinderen nog steeds toe, maar minder snel. De laatste jaren is wel het aantal thuiswonende kinderen in de leeftijdsgroep 18 t/m 22 jaar sterk toegenomen (figuur 4.7). Dit hangt samen met de invoering van het zogeheten 'studievoorschot'. Daarnaast zal ook het woningtekort en de hoge prijzen op de kamerverhuurmarkt in studentensteden een deel van de verklaring vormen.

De komende jaren neemt het aantal jonge huishoudens (t/m 29 jr) volgens de trendprognose nog maar beperkt toe (figuur 4.8). Er worden wel verschuivingen naar type gemeente verwacht. In de Grote Steden en in de Krimpgemeenten wordt een afname met 3.200 respectievelijk 2.300 huishoudens in deze leeftijdscategorie verwacht, terwijl het aantal jonge huishoudens in de grootstedelijke gemeenten met 7.800 toeneemt.

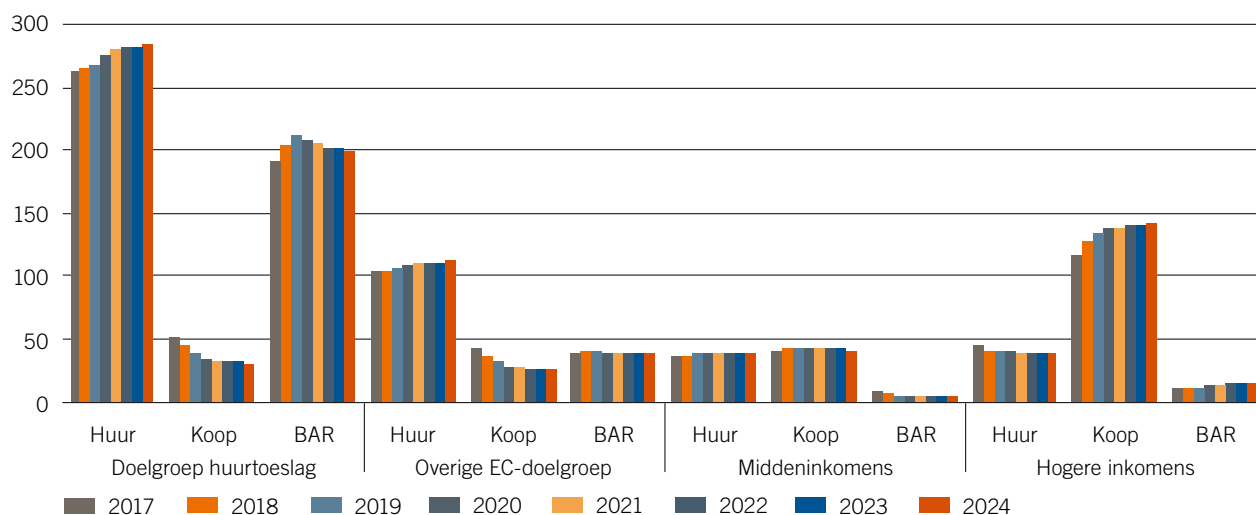
Figuur 4.7: Aantal thuiswonende kinderen, absoluut en aandeel

	Aantal thuiswonende kinderen				Aandeel thuiswonende kinderen in totaal aantal personen			
	18-22 jr	23-29 jr	30-39 jr	40 jr e.o	18-22 jr	23-29 jr	30-39 jr	40 jr e.o
2004	634.000	296.900	95.300	53.700	66%	21%	4%	1%
2005	638.300	296.800	93.300	55.000	66%	21%	4%	1%
2006	643.200	294.600	90.100	55.800	67%	21%	4%	1%
2007	648.000	290.100	86.500	56.100	67%	21%	4%	1%
2008	654.800	288.700	83.400	56.700	67%	21%	4%	1%
2009	668.400	290.600	80.700	57.400	67%	21%	4%	1%
2010	679.500	297.000	79.100	58.300	67%	21%	4%	1%
2011	691.700	307.400	79.900	65.600	67%	22%	4%	1%
2012	704.700	319.400	78.800	65.400	67%	22%	4%	1%
2013	711.800	330.500	78.300	65.400	68%	23%	4%	1%
2014	703.800	347.900	80.100	65.800	67%	24%	4%	1%
2015	697.700	362.500	82.000	65.300	66%	25%	4%	1%
2016	706.700	371.800	84.700	64.900	67%	25%	4%	1%
2017	728.800	379.800	88.300	64.900	69%	25%	4%	1%
2018	751.200	386.500	92.200	65.300	71%	25%	4%	1%

Bron: CBS

Figuur 4.8: Aantal jonge huishoudens (t/m 29 jaar) naar inkomenscategorie en woonsituatie

x 1.000



Bron: Socratesscenario Midden (doorstromers/starters)

In het Socratesscenario Midden (Doorstromers/Starters) is het nieuwbouwprogramma gebaseerd op zowel de wensen van doorstromers als starters. In de grootstedelijke gemeenten resulteert dit in een stevig bouwprogramma van huurwoningen in de gereguleerde sector (figuur 4.9). Met name de jonge huishoudens met een hoger inkomen blijken in dit scenario

geen zelfstandige woning in de grootstedelijke gemeenten te kunnen vinden, de toename van deze groep komt voor een belangrijk deel in een BAR (woningdelen, etc.) terecht. Indien er meer woningen gebouwd worden dan er volgens de Primos-prognose verwacht worden dan is dit een van de groepen die bediend zou kunnen worden.

Figuur 4.9: Aantal jonge huishoudens (t/m 29 jaar) naar inkomenscategorie, woonsituatie en regio, 2019-2024

Inkomensgroep	Woon-situatie	Groot-stedelijk	Grote Steden	Overige Randstad-gemeenten	Regionale gemeenten	Krimp-gemeenten
Doelgroep Huurtoeslag	Huur	12.600	2.900	2.500	0	-1.200
	Koop	-2.500	-1.500	-1.500	-2.200	-700
	BAR	-7.100	-4.500	-700	0	200
Overige EC-doelgroep	Huur	4.800	1.200	900	-100	-500
	Koop	-2.100	-1.200	-1.300	-1.900	-600
	BAR	-1.600	-1.000	-100	200	0
Middeninkomens	Huur	1.400	500	100	-300	-200
	Koop	-800	-100	-600	-500	-100
	BAR	-100	-300	100	300	0
Hogere inkomens	Huur	100	-400	-300	-1.000	-200
	Koop	800	1.400	1.100	4.800	800
	BAR	2.300	-200	800	800	100
Totaal		7.800	-3.200	900	0	-2.300

Bron: Socratesscenario Midden (doorstromers/starters)



Verwachtingen 2019-2023 en beleidsontwikkelingen

In dit hoofdstuk worden de verwachtingen voor de woningmarkt in de komende vijf jaar gepresenteerd. Het gaat om de periode die start op 1 januari 2019 en eindigt op 1 januari 2024. In paragraaf 5.1 komen de uitgangssituatie en de veronderstellingen die gemaakt zijn aan de orde. In paragraaf 5.2 worden ontwikkelingen van de woningmarkt beschreven op basis van het Socratesscenario Midden (Doorstromers/Starters).

5.1 Uitgangssituatie en veronderstellingen

Om de omvang van de ontwikkelingen op de woningmarkt goed te kunnen interpreteren is het belangrijk om eerst de uitgangssituatie te schetsen. Tevens gaat het Socratesscenario Midden uit van enkele belangrijke aannames, deze staan beschreven bij de veronderstellingen.

Uitgangssituatie

Begin 2019 telt Nederland ruim 7,9 miljoen huishoudens en 7,7 miljoen woningen. Een deel van de huishoudens, 530.000 huishoudens (7%) woont in een “bewoonde andere ruimte” (BAR), het gaat dan om woonboten, woonwagens, onzelfstandige woningen, anti-kraak en om huishoudens die niet als

hoofdbewoner een woning bewonen (inwoning/woningdelen)¹. Een klein deel van de woningvoorraad, circa 3% van de voorraad, staat kort of langdurig leeg. Doordat het totaal aantal huishoudens groter is dan de totale woningvoorraad en de BAR niet in de cijfers over de voorraad worden meegenomen, wijken de aantallen huishoudens naar woonsituatie af van de samenstelling van de voorraad zoals weergegeven in hoofdstuk 1.

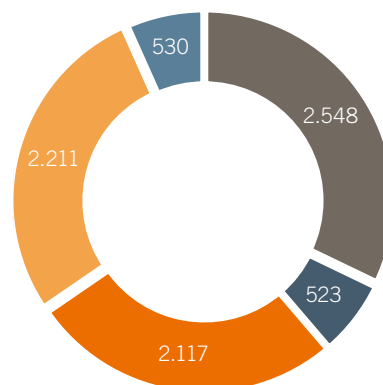
Van alle huishoudens woont 55% in een koopwoning. Hiervan wonen 2,2 miljoen huishoudens in een woning duurder dan 235.000 euro en 2,1 miljoen huishoudens in een goedkopere woning (figuur 5.1). Alle overige huishoudens huren een woning. Het merendeel (83%) van de huurders woont in een gereguleerde huurwoning. Het betreft meer dan 2,5 miljoen huishoudens. De overige 523.000 huishoudens wonen in een geliberaliseerde huurwoning.

¹ Een deel van de huishoudens woont overigens vrijwillig in een BAR, bijvoorbeeld woonwagenbewoners of studenten die gezamenlijk voorzieningen delen.

Veronderstellingen

Ontwikkelingen op de woningmarkt worden gestuurd door de beslissingen van een grote hoeveelheid aan actoren. Huishoudens, vastgoedinvesteerders en overheden houden daarbij rekening met woonwensen, financiële mogelijkheden, economische verwachtingen en politieke overtuigingen. Voor deze studie wordt gebruik gemaakt van het Socratesscenario Midden. In dit scenario stijgt het gemiddeld huishoudinkomen jaarlijks met 0,4% boven inflatie en is de bouwproductie gebaseerd op Primos-prognose 2018. Dit laatste betekent dat er in het Middenscenario verondersteld wordt dat het woning-

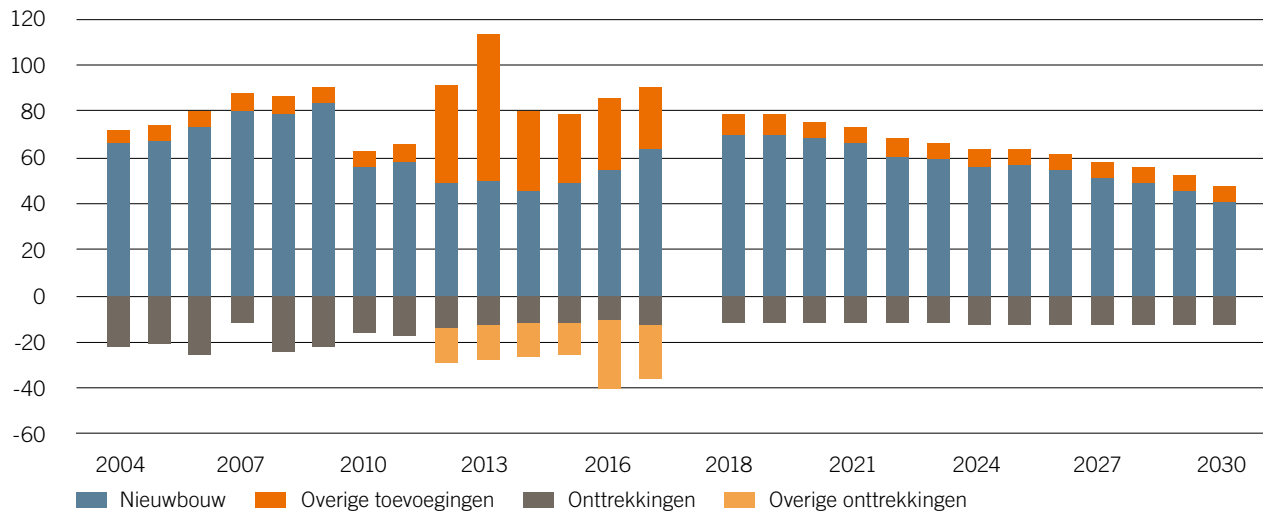
Figuur 5.1: Woonsituatie huishoudens naar marktsegment, 2019 x.1.000 huishoudens



- Huur gereguleerd
- Huur geliberaliseerd
- Koop tot € 235.000
- Koop vanaf € 235.000
- BAR

Bron: Socrates 2018

Figuur 5.2: Woningvoorraadmutaties, realisaties en verwachting²
x.1.000 woningen



Bron: CBS en Primos 2018

tekort in 2024 slechts beperkt is afgenomen ten opzichte van 2017. Daarnaast wordt er in het Middenscenario uitgegaan van het zoveel mogelijk faciliteren van de doorstroming door het woningbouwprogramma af te stemmen op de wensen van doorstromers. Wat dit voor invloed heeft op de te verwachten voorraadmutaties is te zien in figuur 5.2. Ten opzichte van vorig jaar zijn de inkomensverwachtingen getemperd. De economische groeiverwachtingen zijn naar beneden bijgesteld en daarnaast zijn er grote onzekerheden (Brexit, het handelsconflict tussen VS en China, etc.). De verwachting is te zien in figuur 5.3.

Naast veronderstellingen over woningbouwproductie en inkomens zijn er veronderstellingen gedaan met betrekking tot de toepassing van het huurbeleid. Het gaat dan om de jaarlijkse huurverhogingen, aantal en mate van huurharmonisatie en de toepassing van de mogelijkheden die het inkomensafhankelijke huurbeleid biedt. Daarnaast zijn er aannames gedaan ten aanzien van het aantal te verkopen huurwoningen en de mate waarin huurwoningen geliberaliseerd worden. In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van alle veronderstellingen.

² Als gevolg van overgang van Woningregister naar de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) geven de cijfers met betrekking tot de overige toevoegingen en onttrekkingen in figuur 5.2 over de periode 2012-2017 overigens geen goed beeld van de daadwerkelijke ontwikkelingen.

5.2 Gewenste ontwikkelingen op de woningmarkt

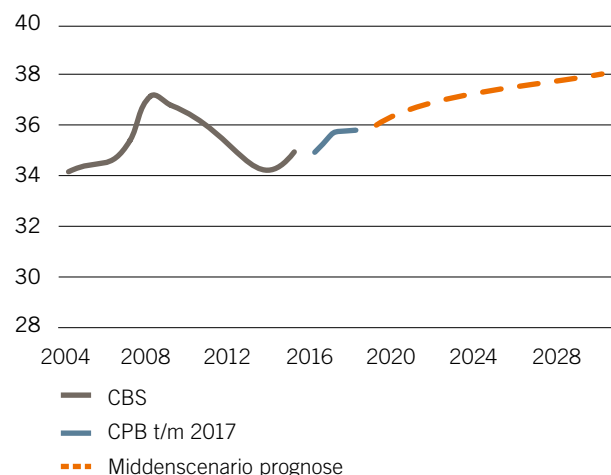
De ontwikkelingen op de woningmarkt zijn onder te verdelen in verschillende categorieën. In deze paragraaf worden vier

typen woningen onderscheiden: goedkope koopwoningen en dure koopwoningen, waarbij de grens ligt bij 235.000 euro. Daarnaast de gereguleerde huur, dit is huur tot 720 euro, en de geliberaliseerde huur, dit zijn huurwoningen duurder dan 720 euro kale huur per maand.

Vraag en aanbod op de woningmarkt

De komende vijf jaar zoeken gemiddeld 1,2 miljoen huishoudens per jaar een woning. De vraag naar woningen wordt gevormd door de toename van het aantal huishoudens, bijvoorbeeld mensen die immigreren vanuit het buitenland, jongeren die op zichzelf gaan wonen, scheidingen en BAR-bewoners die zelfstandig willen gaan wonen. Daarnaast is er

Figuur 5.3: Inkomensontwikkeling: gerealiseerd en in Socratesscenario Midden
x.1.000



Bron: CPB, Hera-scenario's

de vraag van doorstromers, zowel uit de huursector als vanuit de koopsector zijn mensen op zoek naar een nieuwe woning.

Van de jaarlijkse vragers is 56% op zoek naar een huurwoning, daarvan zoekt 70% een gereguleerde huurwoning en 30% een geliberaliseerde huurwoning (figuur 5.4). De overige 44% van de vragers zoekt een koopwoning. Iets meer dan de helft daarvan (56%) zoekt een duurdere koopwoning. De overige kopers zoeken een goedkopere koopwoning.

De vraag naar verschillende soorten woningen is gebaseerd op demografische prognoses en voorkeursparameters afgeleid uit het WoON 2015. Het aanbod in de bestaande voorraad is gebaseerd op registraties verrijkt met informatie over de actuele woonsituatie, afgeleid uit de Landelijke Monitor Wonen en het WoON. Verder is het totaal aantal te bouwen, te slopen en te verkopen woningen bepaald op basis van trends en de scenarioveronderstellingen. Binnen het rekenmodel wordt de samenstelling van het bouwprogramma afgeleid uit de wensen van de consument, gegeven het aanbod dat in de bestaande voorraad beschikbaar is. In het scenario Midden (Doorstromers/Starters) wordt zowel tegemoet gekomen aan de wensen van consumenten die willen verhuizen maar al over een woning beschikken (doorstromers), als aan de wensen van starters.

Het aanbod van woningen is bijna 1 miljoen woningen per jaar. Dit aanbod bestaat uit nieuw aanbod en aanbod uit de bestaande voorraad. Aanbod uit de bestaande voorraad wordt

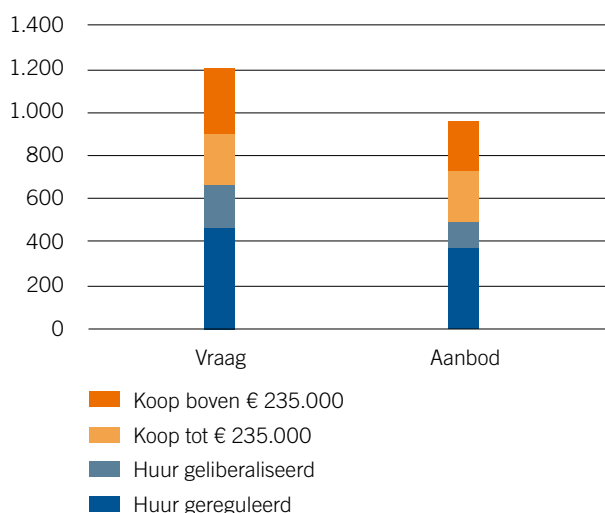
gevormd door woningen die vrijkomen doordat alleenstaanden overlijden, huishoudens naar het buitenland emigreren, huishoudens naar een institutie (bijvoorbeeld een verpleeghuis) verhuizen, personen elders gaan samenwonen en doorstromers naar een andere woning verhuizen. Het nieuwe aanbod is het saldo van nieuwbouwwoningen, en nieuwe woningen als gevolg van woningsplitsingen en transformaties van gebouwen met een niet-woonfunctie minus woningen die verdwijnen als gevolg van sloop, samenvoegingen en verandering van gebruiksfunctie. De prognose voor de komende vijf jaar is dat het aanbod jaarlijks voor ruim 930.000 woningen uit de bestaande voorraad afkomstig is en voor slechts 70.000 woningen uit nieuw aanbod zal bestaan.

Het aanbod bestaat gemiddeld voor bijna dan de helft uit koopwoningen, 20% uit goedkope koopwoningen en 25% uit dure koopwoningen. In totaal bestaat het aanbod uit 471.000 koopwoningen die worden aangeboden en 494.000 huurwoningen. 39% van het aanbod bestaat uit huurwoningen in de gereguleerde sector en 12% zijn geliberaliseerde huurwoningen.

Uit de combinatie van 1,2 miljoen vragers en 1 miljoen aangeboden woningen blijkt dat een groot deel van de vragers een woning kan vinden. Niet voor alle vragers is er kwantitatief gezien genoeg aanbod. Daarnaast is er ook niet altijd passend aanbod voor de vraag. Dit verschil kan veroorzaakt worden doordat de eigendomsvorm en de prijs van de woning niet in overeenstemming met de vraag is. Ook qua locatie, type woning (een/meergezins) en type woonmilieu hoeft het aanbod niet altijd bij de vraag te passen. Als gevolg hiervan vindt er substitutie plaats, woonwensen worden aangepast aan de mogelijkheden ze te realiseren. Daarnaast zal een deel

Figuur 5.4: Jaarlijkse vraag en aanbod naar marktsegment (2019 t/m 2023)

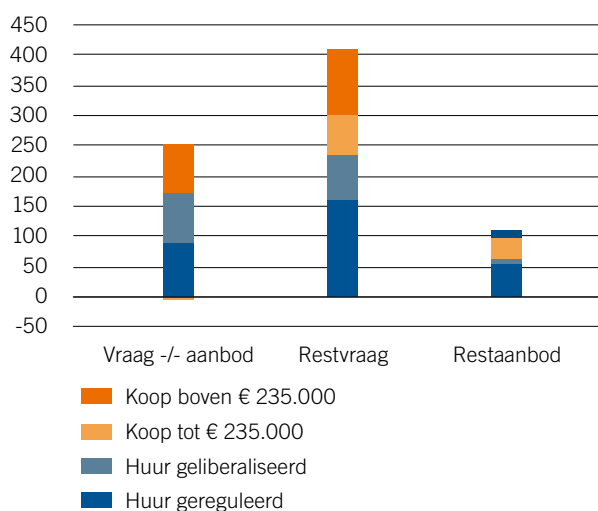
x.1.000 woningen



Bron: Socrates 2018 scenario Midden

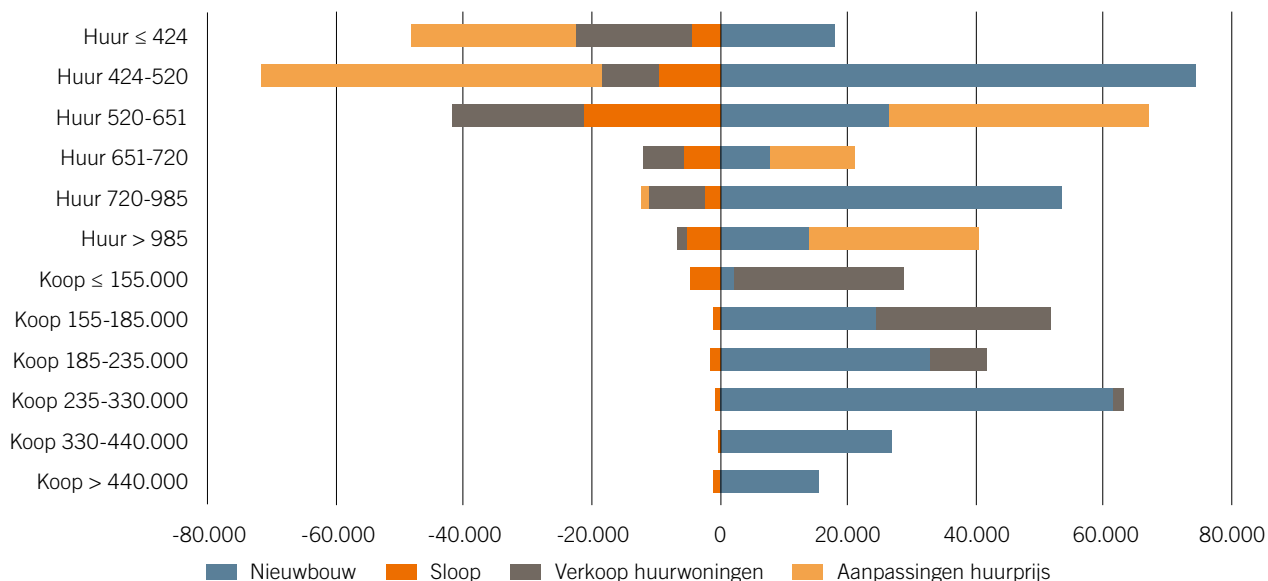
Figuur 5.5: Jaarlijkse mismatch tussen vraag en aanbod naar marktsegment (2019 t/m 2023)

x.1.000 woningen



Bron: Socrates 2018 scenario Midden

Figuur 5.6: Nieuwbouw, onttrekkingen, verkoop van huurwoningen en prijsaanpassingen (huursector), totaal voor periode 2019 t/m 2023



Bron: Socrates 2018 scenario Midden

van de doorstromers de gewenste verhuizing uit- of afstellen en neemt een deel van de starters genoeg met een BAR (Bewoonde Andere Ruimte).

Op basis van eigendomsvorm en prijs is er in de geliberaliseerde huursector relatief gezien de grootste discrepantie tussen de jaarlijkse vraag (202.000) en het jaarlijkse aanbod (119.000, figuur 5.5). Het aanbod dekt de jaarlijkse vraag in kwantitatieve zin voor hooguit 59%. De mismatch betreft overigens vrijwel uitsluitend het zogenaamde middensegment, woningen met een huurprijs tussen de 720 en 985 euro per maand. In absolute zin is de discrepantie tussen vraag en aanbod in de gereguleerde huursector iets groter. Daar zoeken jaarlijks 467.000 huishoudens een woning, terwijl er slechts 375.000 beschikbaar komen. Dit levert een discrepantie op van 92.000 woningen. Het aanbod dekt hier de vraag voor hooguit 80%. In de koopsector dekt het aanbod in kwantitatieve zin bijna de gehele vraag. Er wordt overigens verondersteld dat er jaarlijks circa 12.000 huurwoningen via verkoop aan het koopsegment worden toegevoegd.

De discrepantie tussen vraag en aanbod zorgt ervoor dat sommige huishoudens genoeg moeten nemen met datgene wat beschikbaar is, dit wijkt af van de gewenste woning. Voor de komende vijf jaar is de prognose dat deze, zogenoemde, restvraag zo'n 411.000 huishoudens per jaar betreft. Tevens is er een restaanbod. Dit betreft woningen die vanwege de combinatie van het type woonmilieu, het type woning, eigendomsvorm en prijsklasse niet direct in vraag voorzien. Dit zogenoemde restaanbod bestaat de komende vijf jaar naar schatting uit jaarlijks 111.000 woningen. Deze woningen zullen niet de leegstand doen oplopen, maar zullen als 'tweede keus' bewoond gaan worden.

Woningvoorraadontwikkelingen

In het Middenscenario wordt voor de komende vijf jaar verwacht dat de woningvoorraad met 300.000 woningen uitbreidt (figuur 5.6). De omvang van de nieuwbouw (inclusief splitsingen en transformaties) wordt op 360.000 geraamd, terwijl er naar verwachting ruim 59.000 woningen gesloopt of onttrokken worden. Het gewenste nieuwbouwprogramma in dit scenario is bepaald op grond van de wensen van zowel doorstromers als van starters. De nieuwbouw vindt in dit scenario met name plaats in het huursegment, 195.000 woningen in de komende vijf jaar. De koopsector wordt met 165.000 woningen uitgebreid.

De nieuwbouw in de huursector zou vooral plaats moeten vinden in de prijssegmenten onder de aftoppingsgrenzen. Ook in de allergeoedkoopste categorieën huurwoningen is uitbreiding gewenst. Dat is onder andere het gevolg van huurprijsaanpassingen waardoor veel woningen in de goedkoopste categorieën doorschuiven naar hogere prijscategorieën. Enerzijds worden er woningen 'afgetopt' om te voldoen aan de passendheidsnorm, anderzijds vinden er huurverhogingen plaats in het kader van het inkomensafhankelijke huurbeleid en bij mutatie (harmonisatie). Daarnaast is er in het Huurakkoord tussen Aedes en de Woonbond afgesproken dat de huursom in gespannen woningmarktregio's met maximaal 1% mag stijgen. In het allerlaagste huursegment worden in het middenscenario 18.000 woningen verkocht en krijgen nog eens 25.000 woningen te maken met een aanpassing van de huurprijs waardoor ze in een hogere huurprijsklasse terecht komen. Ten opzichte van de bijna 400.000 woningen in het laagste huursegment betekent dit een afname van in totaal 14% over vijf jaar.

Figuur 5.7: Verwachte ontwikkeling woningvoorraad en statistisch woningtekort

x.1.000

	Stand			Ontwikkeling			
	Woning-voorraad	Statistisch Woningtekort	Tekort (-) of overschot (als % vd vrd)	Toevoegingen	Onttrekkingen	Toename Voorraad	Ontwikkeling Woningtekort
2018	7.741	-263	-3,4%	79	12	67	-
2019	7.808	-263	-3,4%	79	12	67	2
2020	7.875	-261	-3,4%	75	12	63	2
2021	7.939	-259	-3,3%	72	12	61	4
2022	7.999	-255	-3,2%	68	12	56	2
2023	8.055	-252	-3,2%	66	12	54	3
2024	8.109	-250	-3,2%	63	12	51	2
2025	8.160	-248	-3,1%	63	12	51	4
2026	8.211	-244	-3,1%	61	12	49	5
2027	8.259	-239	-3,0%	58	12	46	6
2028	8.305	-233	-2,9%	55	12	43	6
2029	8.348	-228	-2,9%	52	12	39	7
2030	8.387	-221	-2,8%	48	13	35	6

Bron: Primos-prognose 2018

Voor de gehele gereguleerde huursector wordt in dit scenario een beperkte toename voorzien, 7.000 woningen in vijf jaar tijd. Er is rekening gehouden met huurwoningen die koopwoningen worden en andersom (buy-to-let). Er wordt verondersteld dat er per saldo in vijf jaar tijd in totaal 65.000 huurwoningen, waarvan 54.000 gereguleerde huurwoningen worden omgezet in koopwoningen

De geliberaliseerde huursector wordt in dit scenario in vijf jaar tijd per saldo met 60.000 woningen uitgebreid (saldo nieuwbouw/sloop). Daarnaast wordt in dit scenario verondersteld dat er 10.000 woningen worden uitgepand en in de koopsector terechtkomen, terwijl er 26.000 huurwoningen die nu nog in de gereguleerde sector worden verhuurd tegen een geliberaliseerde huurprijs worden verhuurd. Dit leidt in totaal tot een toename van 75.000 geliberaliseerde huurwoningen in vijf jaar tijd.

Sloop en overige onttrekkingen uit het koopsegment zijn minimaal, zo'n 10.000 woningen. In totaal neemt het aantal koopwoningen met 218.000 woningen toe. De stijging van het aantal koopwoningen zou voornamelijk moeten plaatsvinden in de duurdere segmenten. De gewenste uitbreiding heeft voor het belangrijkste deel, 62.000 nieuwbouwwoningen, betrekking op koopwoningen tussen de 235.000 en 330.000 euro. Verkochte huurwoningen zien we voornamelijk terug als goedkope(re) koopwoningen tot 235.000 euro.

Grote woningbehoefte

Het actuele woningtekort is in 2019 opgelopen tot 263.000 woningen (figuur 5.7). Dit is 3,4% van de totale woningvoorraad. Het hoge woningtekort heeft grote maatschappelijke

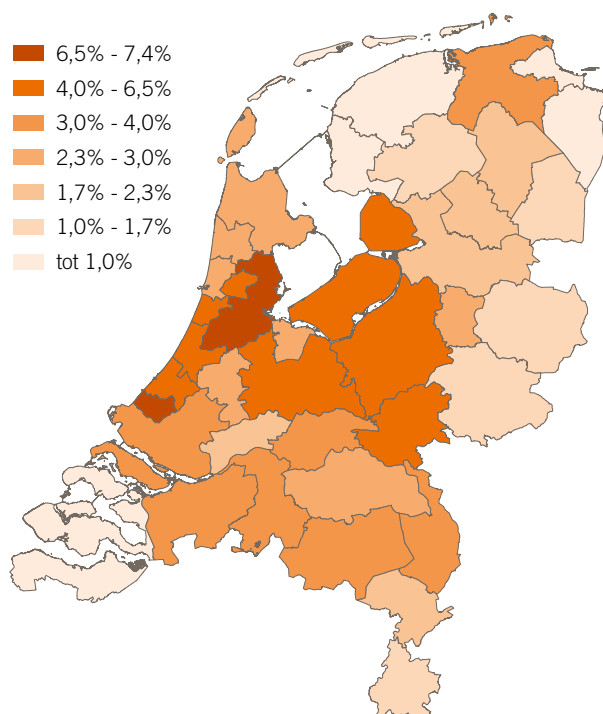
en economische effecten. Woningdelen en boomerangkinderen tegen wil en dank leiden tot maatschappelijke onvrede. Geboorten worden uit- of afgesteld³. Verhuizen om een nieuwe baan aan te kunnen nemen wordt bemoeilijkt. Gekwalificeerde werknemers uit het buitenland nemen de beschikbaarheid van woonruimte mee in hun afwegingen. De beperkte verhuismogelijkheden dragen bij aan het ontstaan van grotere woonwerkafstanden en daarmee aan meer en langere files en overbelasting van het openbaar vervoer.

Om het woningtekort in vijf jaar terug te brengen tot normale proporties zouden er 100.000 tot 200.000 woningen meer gebouwd moeten worden dan het verwachte aantal. Dat betekent zo'n 20.000 tot 40.000 woningen meer per jaar dan nu voorzien. Hiermee wordt zichtbaar hoe groot de woningnood is en hoeveel kansen er liggen in het beleggen in woningen. Een belangrijk deel van het tekort betreft de gereguleerde huursector, maar ook in de geliberaliseerde huursector liggen er voor beleggers mogelijkheden door het grote tekort. De recente verhoging van de bevolkingsprognose door het CBS geeft aan dat de druk op de woningmarkt voorlopig alleen maar hoger wordt.

De druk op de woningmarkt verschilt sterk per regio. Het actuele woningtekort is in de regio's Groot-Amsterdam en Delft

³ het gemiddeld kinderaantal per vrouw is gedaald van 1,80 in 2010 naar 1,62 in 2017. Dit cijfer kan worden opgevat als het gemiddelde aantal kinderen dat een vrouw krijgt indien de in een bepaald jaar waargenomen leeftijds-specifieke vruchtbaarheidscijfers gedurende haar leven zouden gelden.

Figuur 5.8: Actueel woningtekort naar COROP-regio, 2019



Bron: CBS en Primos 2018

en Westland het grootst respectievelijk 6,6% en 7,4% (figuur 5.8). In Delfzijl en omgeving en in Zeeuwsch-Vlaanderen is een klein overschot aan woningen. Cijfers over woningtekort en -overschot per COROP-regio zijn opgenomen in bijlage 1.

5.3 Voornemens corporaties

Jaarlijks stellen woningcorporaties de zogeheten Prospectieve informatie (dPi) op. Het betreft de financiële vooruitzichten van corporaties gebaseerd op plannen en voornemens met betrekking tot invulling van het huurbeleid, nieuwbouw, verkoop, onderhoudsinvesteringen, etc.

Totale voorraad

De meest recente dPi-gegevens (2017) laten zien dat de corporaties voornemens zijn hun woningbezit uit te brei-

den, van 2.376.000 eind 2017 naar 2.415.000 eind 2022. Mochten deze voornemens gerealiseerd worden dan komt dit neer op een stijging van 39.000 woningen over een periode van vijf jaar. Het aantal niet-DAEB woningen neemt naar verwachting af met bijna 7.000 (-5%), terwijl in de DAEB-tak een uitbreiding met 45.000 woningen wordt voorzien (figuur 5.9). De verwachte toename vindt echter niet in alle prijsklassen plaats. Het aantal woningen tot de kwaliteitskortingsgrens neemt volgens de verzamelde informatie af met ca. 87.000 (-20%). De segmenten tot de 1e aftoppingsgrens (+44.000), tot de liberalisatiegrens (+38.000) en boven de liberalisatiegrens (+36.000) nemen toe. Een deel van de verwachte toename in het segment boven de liberalisatiegrens komt tot stand door (inkomensafhankelijke) verhoging bij zittende huurders met gereguleerde huurcontracten.

In 2017 zijn er 763.000 nultredenwoningen in bezit van woningcorporaties. Voorzien wordt dat dit aantal oploopt tot ongeveer 800.000 eind 2022.

Nieuwbouw en sloop

In de periode 2018-2022 verwachten de corporaties een totale nieuwbouw van circa 120.000 woningen te realiseren. Deze nieuwbouw vindt voornamelijk plaats in de DAEB tak, jaarlijks 25.000 woningen, tegenover 500 woningen in de niet-DAEB tak (figuur 5.10, DAEB en figuur 5.11, Niet-DAEB). De nieuwbouwwoningen in de DAEB tak krijgen volgens de aangeleverde informatie voor 71% een huurprijs tussen de kwaliteitskorting en de aftoppingsgrens, 28% in het prijssegment tussen hoogste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens en 1% boven deze laatste grensgrens. Voor de niet-DAEB tak verwachten corporaties 88% van de woningen boven de liberalisatiegrens toe te voegen en 12% onder deze grens.

Gesloopt word er voornamelijk in de DAEB tak. In totaal worden er 45.000 woningen gesloopt in de prognoseperiode, waarvan slechts 110 in de niet-DAEB tak. Het zijn vooral goedkope woningen die gesloopt worden: 52% heeft een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens, 46% tussen de kwaliteitskortings- en aftoppingsgrens.

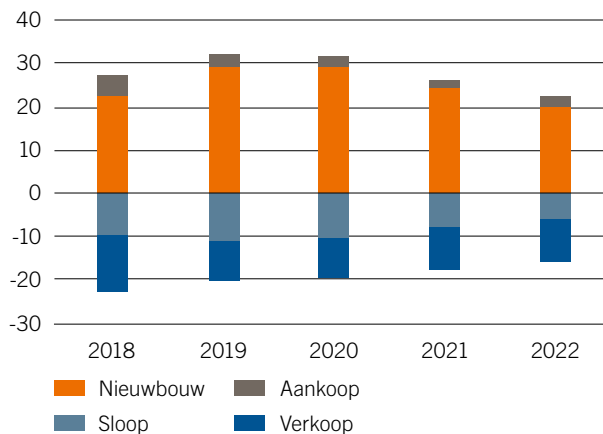
Figuur 5.9: Ontwikkeling voorraad huurwoongelegenheden in DAEB, niet-DAEB en verbindingen (eind 2017 - eind 2022) x 1.000

	Prognosejaar (einde jaar)						Eind 2022	Eind 2022
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	t.o.v. eind 2017	t.o.v. eind 2017
DAEB	2.160	2.165	2.178	2.190	2.199	2.206	45	2,1%
Niet-DAEB	125	122	121	120	119	118	-7	-5,5%
Verbindingen	11	10	10	11	11	11	0	1,0%
Totaal (excl. verbindingen)	2.285	2.288	2.298	2.310	2.317	2.323	39	1,7%

Bron: dPi 2017

Figuur 5.10: Mutaties (saldo nieuwbouw, sloop, aankoop, verkoop en het totale mutatiesaldo) in huurwoongelegenheden DAEB

x.1.000



Bron: dPi

Aan- en verkoop

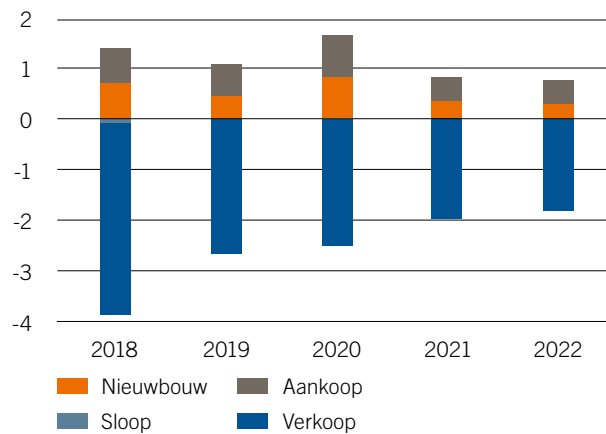
Corporaties verwachten voor een bedrag van 2,8 miljard euro ruim 18.500 woningen aan te kopen in 2018-2022, dit is inclusief aankopen van andere corporaties en dus geen (netto) toename van de sector. Ten opzichte van de huidige omvang worden er in de niet-DAEB tak relatief gezien meer woningen gekocht dan in de DAEB-tak. De verhouding van het aantal woningen naar prijsklasse is bij aankoop vergelijkbaar met die bij nieuwbouw. De verwachte aankopen door de DAEB-tak bevat vooral huurwoningen tussen de kwaliteitskorting en de aftoppingsgrens.

In de periode 2018-2022 verwachten de corporaties 63.000 huurwoningen te verkopen, waarvan 54.000 aan particuliere bewoners en 9.000 aan andere verhuurders. De aan andere verhuurders te verkopen woningen betreffen 5.600 uit de DAEB-tak en voor 3.400 uit de niet-DAEB-tak. De opbrengst van deze 9.000 woningen moet 1,48 miljard euro bedragen. Dit bedrag is aanzienlijk hoger dan in eerdere prognoses, hetgeen te verklaren is door de stijgende huizenprijzen. De verkopen aan andere verhuurders betreffen voor 38% huurwoningen boven de liberalisatiegrens, voor 18% tussen de aftoppings- en liberalisatiegrens en voor 43% onder de aftoppingsgrens.

Volgens de voornemens zal de corporatievoorraad in het bijzonder in de jaren 2019 en 2020 sterk toenemen. De CBS-enquête naar door gemeenten afgegeven bouwvergunningen laat echter nog geen stijging van het aantal vergunningen voor corporatiewoningen zien. In 2018 zijn naar schatting slechts voor 6.500 door corporaties te bouwen woningen (koop en huur) vergunningen afgegeven. Gezien de cijfers uit het verleden lijken de prognoses veel te ambitieus en niet realistisch.

Figuur 5.11: Mutaties (saldo nieuwbouw, sloop, aankoop, verkoop en het totale mutatiesaldo) in huurwoongelegenheden niet-DAEB

x.1.000



Bron: dPi

5.3 Huurakkoord

Na moeizame onderhandelingen hebben Aedes en de Woonbond een Sociaal Huurakkoord gesloten voor een periode van maximaal drie jaar. De kwaliteit van de woning blijft de grondslag voor het huurprijsbeleid. Voor zittende huurders is een huursombenadering afgesproken waarbij de jaarlijkse huursomstijging gelijk is aan inflatie. Uitzondering wordt gemaakt voor regio's met grote investeringsopgaven, waar een stijging met maximaal 1% boven inflatie mogelijk is. Op woningniveau geldt een maximum van 4,5% verhoging boven inflatie.

Het Sociaal Huurakkoord is deels een verlanglijstje dat via deze route bij de minister is ingediend. "Geadviseerd" wordt een wettelijk te bepalen maximale jaarlijkse huurstijging voor de particuliere huurmarkt mogelijk te maken en deze op een lager percentage vast te stellen dan in de sociale huurmarkt. Daarnaast wordt er gevraagd om specifiek maatwerk om bij duur scheidwonen huurverhogingen tegen te gaan c.q. huurverlagingen mogelijk te maken. Daartoe zouden er wettelijk te bepalen maximale huurbedragen moeten worden vastgesteld voor inkomensgroepen, waarbij als voorbeeld drie inkomensgroepen worden genoemd: tot huurtoeslaggrens, tot EU-grens en tot 60.000 euro.

5.4 Overheidsbeleid

In de eind mei gepresenteerde Nationale Woonagenda 2018-2021 is het streven opgenomen om 75.000 nieuwbouwwoningen per jaar te bouwen en iedereen van een betaalbare woning te voorzien. Maatregelen laten echter op zich wachten. De vierpartijencoalitie die Nederland regeert komt voorlopig niet verder dan samenwerkingstafels en het

inzetten van expertteams. Alom wordt erkend dat versnelling van de woningbouwproductie nodig is. Daarnaast wordt door alle betrokken partijen in koor beaamd dat de prijsontwikkelingen zorgen baren. Waar in de crisisjaren zeer concrete maatregelen met betrekking tot de woningmarkt over elkaar heen buitelden, heeft het Kabinet Rutte-III in 2018 verrassend weinig maatregelen genomen om de woningnood te bestrijden. Eerder maatregelen genomen die contrair werken, zoals de invoering van het gasloos bouwen en het wetsvoorstel ATAD. Met vijf grootstedelijke regio's wordt er onderhandeld over "woondeals". In hoeverre deze tot daadwerkelijke versnelling van de woningbouwproductie gaat leiden is nog niet duidelijk. Zoals bekend is er in het regeerakkoord van Rutte-III geen budget opgenomen om de woningproductie aan te zwengelen.

Enkele regeringsmaatregelen getroffen in de crisisjaren

Invoering van de verhuurderheffing, beperking hypotheekrenteaftrek, uitbreiding schenkingsregeling voor aankoop woning, verlaging van de overdrachtsbelasting, BTW-verlaging voor de bouw, uitzondering woningwaarderingssysteem voor nieuwbouwappartementen kleiner dan 40 m² in de regio's Amsterdam en Utrecht.

Belangrijkste regeringsmaatregelen in 2018

Rijksbijdrage van 38 miljoen in de financieringsfaciliteit binnenstedelijke transformatie, indiening wetsvoorstel ter vereenvoudiging van de markttoets voor niet-DAEB-projecten, invoering gasloos bouwen per 1 juli 2018, vermindering verhuurderheffing met € 100 miljoen, wetsvoorstel ATAD.

Ondertussen wordt er in de Tweede Kamer gezwartepiet over de lage woningbouwproductie. De belangrijkste schuldigen zijn, naar believen aankruisen: de provincies, gebrek aan rijksregie, de gemeenten, de ladder voor duurzame verstedelijking, het wetsvoorstel ATAD, de Flora- en Faunawet, de corporaties, de verhuurdersheffing.

Nu het moeilijk blijkt om het eens te worden over de wijze waarop de productie kan worden opgevoerd, mag het verdeelvraagstuk zich opnieuw in belangstelling verheugen. Na de invoering van de EC-Richtlijn (toewijzing corporatiewoningen) in 2011 en de invoering van het inkomensafhankelijke huurbeleid in 2013 is het goedkoop scheefwonen sterk teruggelopen. Desondanks hebben de vier coalitiepartijen recent middels een motie de regering verzocht de mogelijkheden voor extra huurverhoging beter af te stemmen op het huishoudinkomen. Voor inkomens vanaf ongeveer tweemaal modaal zou er volgens de motie de mogelijkheid moeten komen om de huur in één stap naar de liberalisatiegrens te verhogen.

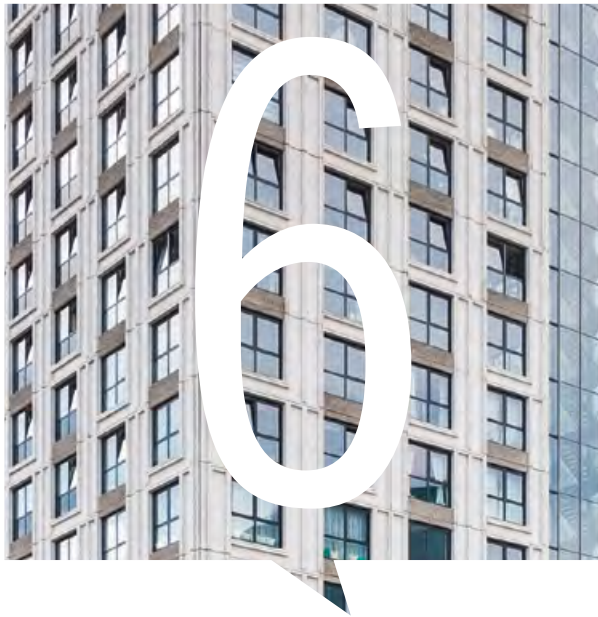
Een bekende vluchtroute in 'Den Haag' is het aankondigen van meer onderzoek. Reikhalzend werd er begin 2018 uitgezien naar het advies van de Samenwerkingstafel Middenhuur. De voorgestelde 'noodknop' om huurverhogingen te beperken bleek echter controversieel. De Minister laat nu onderzoeken hoe die noodknop vorm zou kunnen krijgen en wat de effecten zijn. Institutionele beleggers, die zeker ook oog hebben voor de excessen in de particuliere huurmarkt, zien regulering van het middensegment echter als een beperkende maatregel die ten koste gaat van de winstgevendheid van projecten.

Daarnaast zien beleggers zich steeds meer geconfronteerd met hoge grondprijzen en eisen die lokale overheden stellen aan de betaalbaarheid van de huren in projecten in het geliberaliseerde segment. De combinatie van te hoge grondprijzen en regulering in de uitgiftevoorwaarden kan de komende periode een bedreiging vormen voor nieuwbouwprojecten in de grote steden.

Deel 2

De woningbeleggingsmarkt in beeld



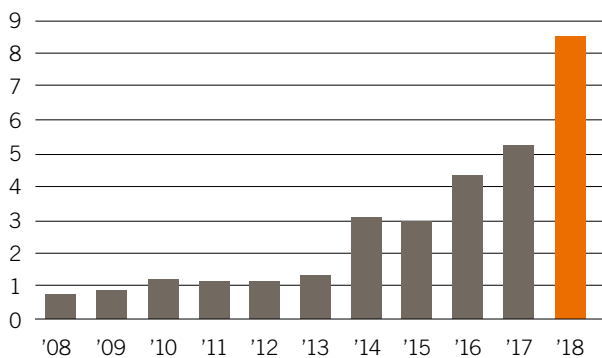


Recordjaar 2018

6.1 Transactievolume

Nog nooit was de belangstelling voor huurwoningen onder binnen- en buitenlandse beleggers zo groot: in 2018 werden 46.000 huurwoningen verkocht ter waarde van circa 8,5 miljard euro. Dat is een groei van 63% ten opzichte van het woningbeleggingsvolume in 2017. Niet alleen de totale omvang van de markt nam toe, ook het aandeel op de totale beleggingsmarkt en de diversiteit binnen de woningbeleggingsmarkt groeiden. Woningen zijn in 2018 de grootste beleggingscategorie op de Nederlandse vastgoedmarkt geworden en zijn inmiddels een zeer volwassen beleggingscategorie.

Figuur 6.1: Woningbeleggingsvolume in Nederland x miljard euro



Bron: Capital Value, 2019

Woningbeleggingsmarkt breekt alle records

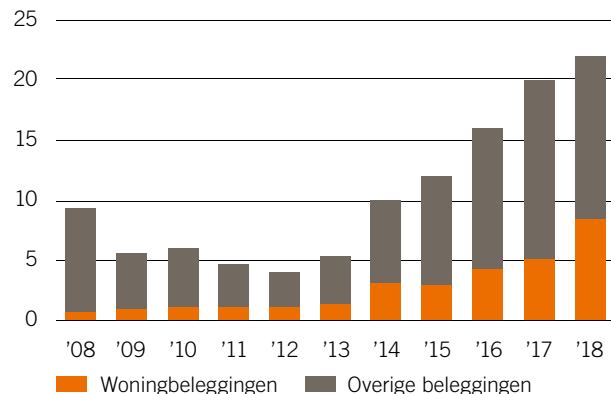
Nederlandse huurwoningen werden in 2014 een substantiële beleggingscategorie op de vastgoedmarkt. Sinds dat moment is de omvang van de woningbeleggingsmarkt gegroeid van circa 3 miljard euro per jaar (2014) tot 8,5 miljard euro in 2018 (figuur 6.1). Hoewel de totale Nederlandse vastgoedmarkt in die periode ook een bijzondere groei meemaakte, werden huurwoningen de grootste beleggingscategorie. Dat is ook te zien aan het grote aantal omvangrijke transacties: in 2018 zijn 18 portefeuilles groter dan 100 miljoen euro verhandeld. De grootste transactie van het jaar was de verkoop van de Delta Lloyd portefeuille, die door NN werd verkocht aan Vesteda¹. In totaal waren huurwoningen in 2018 goed voor circa 39% van het totale beleggingsvolume in Nederland (figuur 6.2).

¹ Vanwege het karakter van deze transactie, die hoofdzakelijk aandelen betrof, rekent Capital Value deze transactie mee voor 500 miljoen euro.

6.2 Een volwassen woningbeleggingsmarkt

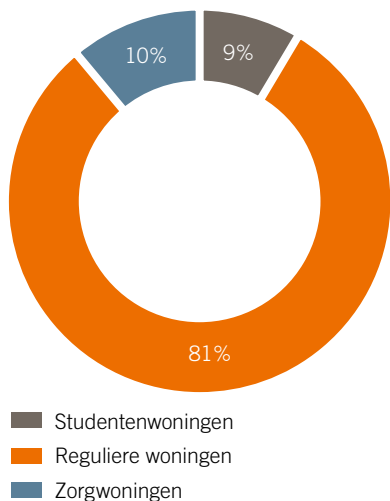
De belangstelling voor huurwoningen is divers qua herkomst, soort partijen en type product. Niet alleen reguliere huurwoningen kunnen op belangstelling van beleggers rekenen, ook de belangstelling voor zorg- en studentenwoningen groeide. Deze ontwikkeling maakt de woningbeleggingsmarkt robuuster, minder gevoelig voor veranderingen in één segment of kopersgroep en ontwikkelingen in regelgeving. Woningen zijn voor beleggers nog steeds een veilige beleggingscategorie waarin substantiële volumes gealloceerd kunnen worden tegen een laag risico. Sinds enige jaren zien we beleggers daarnaast ook specialiseren en zijn er kopers die zich specifiek richten op bijvoorbeeld studentenwoningen of woonzorgcomplexen.

Figuur 6.2: Vastgoedbeleggingsvolume in Nederland x miljard euro



Bron: Capital Value, 2019

Figuur 6.3: Aandeel type woningen in woningbeleggingsvolume, 2018



Bron: Capital Value, 2019

De groei van beleggingen in zorgvastgoed was opvallend in 2018. Het beleggingsvolume in dit segment was per medio 2018 nog 300 miljoen euro en groeide tot 945 miljoen euro aan het eind van het jaar. Na het recordjaar 2017, waarin ruim 700 miljoen euro in zorgvastgoed werd belegd, is dit opnieuw een groei van de investeringen van 35%. Zorgwoningen zijn goed voor het grootste deel van dit volume, zo'n 850 miljoen euro (10% van de woningbeleggingsmarkt, figuur 6.3). Ook de belangstelling voor studentenwoningen was groot in 2018: met 734 miljoen euro maakt het beleggingsvolume in dit segment 9% uit van de gehele woningbeleggingsmarkt.

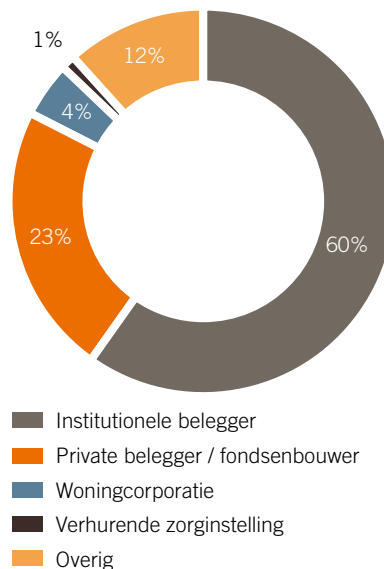
6.3 Type kopers en verkopers

Wanneer het woningbeleggingsvolume wordt uitgesplitst naar type koper en verkoper, valt op dat de institutionele partijen (pensioenfondsen en verzekeraars) de markt domineren. In 2018 waren zij verantwoordelijk voor 60% van het totale transactievolume. Particuliere beleggers namen 23% van het transactievolume voor hun rekening (figuur 6.4). Aan de verkopende kant van deze transacties zien we eveneens de institutionele partijen (33%), gevolgd door ontwikkelaars (29% van alle verkopen). Particuliere beleggers namen met 19% een derde plaats in (figuur 6.5).

6.4 Nieuwbouw zeer in trek

Nieuwbouwwoningen waren het afgelopen jaar zeer in trek bij beleggers. Bijna de helft van het volume (41%, 3,5 miljard euro) bestaat uit nieuwbouwwoningen. Hierin worden ook transformaties en herontwikkelingen meegerekend.

Figuur 6.4: Samenstelling woningbeleggingsvolume naar type koper, 2018



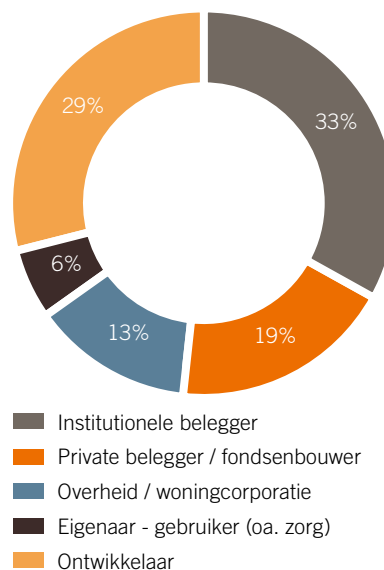
Bron: Capital Value, 2019

De diversiteit van de markt in 2018 uit zich ook hier, want ook transformatieprojecten en herontwikkelingen wisten een substantieel deel van het volume te genereren.

Belangrijke rol institutionele beleggers

Met name Nederlandse institutionele beleggers investeerden veel in nieuwbouw: 47% van het volume was afkomstig van deze groep beleggers. Deze trend is in lijn met eerdere onderzoeken van Capital Value, waaruit naar voren kwam dat institutionele fondsen hun portefeuille willen verjongen,

Figuur 6.5: Samenstelling woningbeleggingsvolume naar type verkoper, 2018



Bron: Capital Value, 2019

verduurzamen en dat zij een grote hoeveelheden kapitaal willen alloceren. Institutionele beleggers zijn daarmee aanjagers van de nieuwbouwmarkt en spelen een belangrijke rol bij het realiseren van woningen waar een tekort aan is. Van het totale volume wat zij investeerden, was 54% middeldure huurwoningen tot 1.000 euro. 32% investeerden zij in huurwoningen boven 1.000 euro. Uit het onderzoek blijkt dat

de Nederlandse institutionele beleggers in 2018 hun ambities hebben kunnen waarmaken en voldoende nieuwbouwprojecten konden verwerven. Dit in tegenstelling tot voorgaande jaren, waarin die doelstelling steeds niet gehaald kon worden. De markt heeft het kapitaal dat beschikbaar was voor nieuwbouwwoningen weten te benutten.



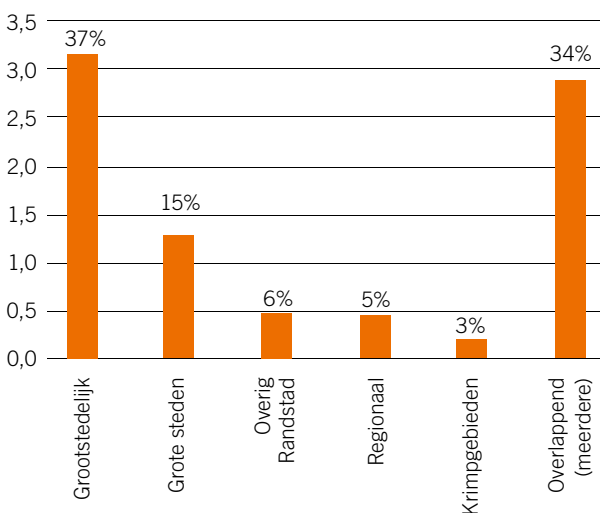


Regionale focus

7.1 Transactievolume naar regio

Woningbeleggers hebben steeds nadrukkelijker een focus op door hen bepaalde regio's. Ze bestrijken daarmee heel Nederland, maar veel beleggers kiezen waar ze actief willen zijn. Er zijn meerdere oorzaken voor deze ontwikkeling. Zo is het prijsniveau in grootstedelijke gebieden, samen met de scherpe rendementen die moeten worden betaald, niet meer voor elke belegger toegankelijk. Ook zijn beleggers in gaan zien dat er buiten de Randstad kansen liggen voor de

Figuur 7.1: Woningbeleggingsvolume naar regio, 2018
In miljard euro en % van totaal volume



Bron: Capital Value, 2019

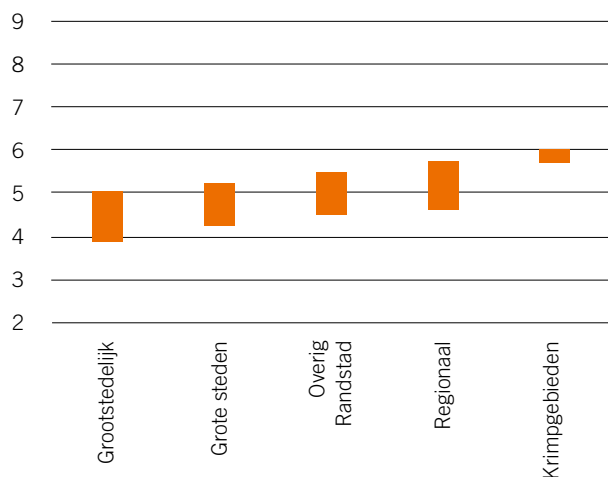
aanschaf van een goed en toekomstbestendig woonproduct. Zij kijken steeds vaker naar de demografische ontwikkelingen en huurpotentie van locaties door heel Nederland om te bepalen of een belegging in woningen in het profiel van de belegger past. Er zijn inmiddels beleggers die uitspreken dat beleggen in de Randstad niet langer in hun strategie past en zich volledig richten op de rest van Nederland.

Ruim een derde van het volume wordt direct in de grootstedelijke gebieden geïnvesteerd (figuur 7.1). Hiertoe behoren Amsterdam en omliggende gemeenten, Rotterdam en Den Haag met omliggende gemeenten, Utrecht en Eindhoven. Nog eens 15% wordt in de andere grote (Universiteits)steden belegd, zoals Leiden, Delft, de Brabantse Stedenrij, de KAN regio, Groningen en Maastricht. Daarnaast is nog eens bijna een derde van het volume, voortkomend uit grote portfolio's die in 2018 werden verkocht, verspreid over Nederland. Dit betreft huurwoningen in de grootstedelijke gemeenten, maar ook huurwoningen die buiten de grote steden of de Randstad liggen.

7.2 Steeds lagere rendementen

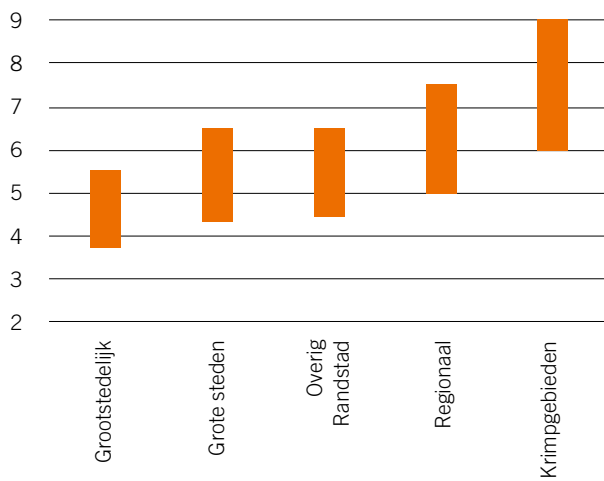
Er is veel kapitaal in de markt. Dit leidt tot steeds scherpere biedingen bij verkoopprocessen. In 2018 groeiden de koopsommen wederom iets harder dan de huren, waardoor er een steeds lager rendement moet worden geaccepteerd bij de aanschaf van nieuwe en bestaande woningen. Zowel voor nieuwbouw als bestaande bouw op de beste locaties werd het afgelopen jaar voor het eerst onder de 4% BAR vrij op naam betaald. In de scherpste rendementen neemt Amsterdam nog steeds het voortouw, maar ook op andere locaties nemen beleggers genoegen met een lager rendement. In de grote steden (excl. de grootstedelijke gemeenten) werden nieuw-

Figuur 7.2: Bandbreedte rendementen woningbeleggingen nieuwbouw
2018 Q3, BAR v.o.n. naar landsdeel



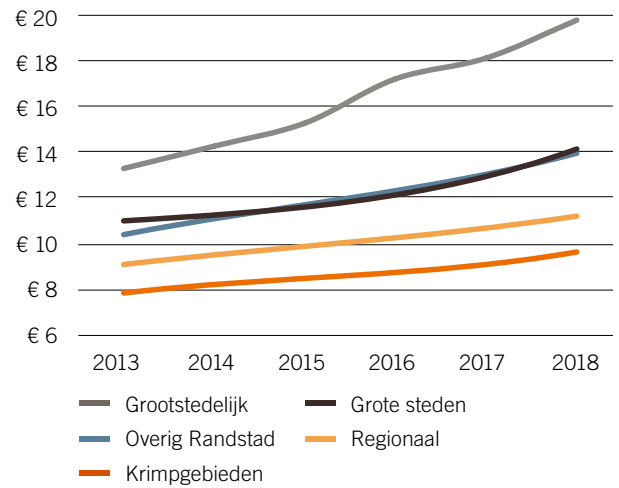
Bron: Capital Value, 2019

Figuur 7.3: Bandbreedte rendementen woningbeleggingen
bestaande bouw
2018 Q3, BAR v.o.n. naar landsdeel



Bron: Capital Value, 2019

Figuur 7.4: Gemiddelde huurprijs appartementen
Geliberaliseerd segment, in euro per m² per maand



Bron: NVM, 2018



bouwwoningen voor een BAR van 4,25% gekocht, maar ook voor bestaande bouw kwam de bodem onder de 4,5% uit. In de overige regio's werd boven de 4,5% gekocht (figuur 7.2).

De bandbreedte voor bestaande bouw was in 2018 ruimer dan die voor nieuwbouw, een gevolg van de diversiteit in kwaliteit en huurpotentie van het onderliggende vastgoed (figuur 7.3).

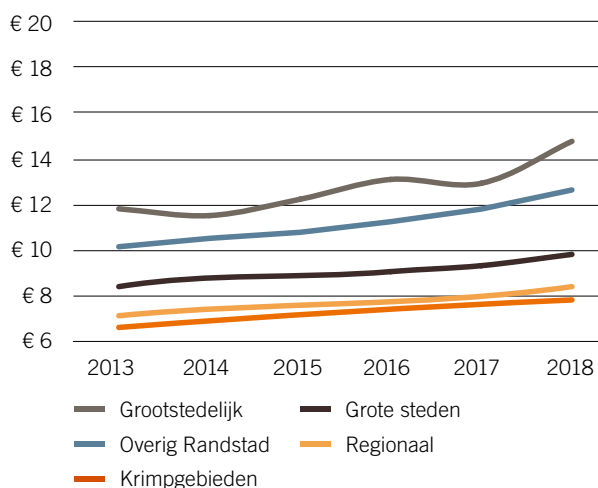
7.3 Stijging huurprijzen in grootstedelijke gemeenten

De wens van beleggers om in grootstedelijke gemeenten woningen te kopen kan deels worden verklaard door de zekerheid die een belegging in deze steden geeft. In de grootstedelijke en grote steden is het woningtekort het grootst, dus zal een verhuurder nooit moeite hebben om een woning opnieuw te verhuren als deze leeg komt te staan. Een andere verklaring kan worden gevonden in de stijging van de huurprijzen in de afgelopen jaren. In de grootstedelijke gemeenten is de huurprijs van een vierkante meter appartement de afgelopen jaren gemiddeld met zo'n 8% per jaar gestegen, van 13,30 euro per m² in 2013 tot 19,75 euro per m² in 2018 (figuur 7.4). In deze ontwikkeling wordt het gereguleerde segment niet meegerekend, maar het geeft wel aan dat er sprake is van een sterke groei waardoor beleggers bereid zijn fors te betalen voor appartementen (en eengezinswoningen) in deze steden.

Ook in de andere regio's zijn grote verschillen waarneembaar. Zo stegen de huurprijzen voor appartementen in de grote steden en de overige Randstad met gemiddeld 5% per jaar. Het verloop van deze groei was echter niet gelijkmatig, met name het afgelopen jaar groeide de huurprijzen sterk. In 2018 alleen groeiden de huurprijzen in de grote steden met 11% naar 14,10 euro per m². Opvallend is dat ook in de krimpgebieden van Nederland nog steeds een duidelijke huurprijsstijging zichtbaar is van zo'n 4% in de afgelopen jaren. De huurprijzen liggen daar echter wel lager dan in de rest van Nederland, in 2018 op zo'n 9,65 euro per m².

Ook voor eengezinswoningen stegen de huurprijzen de afgelopen jaren sterk (figuur 7.5). Het verloop is hier wel anders, omdat de prijsvorming hier meer samenhangt met de omstandigheden op de koopwoningmarkt. In de periode 2014-2015, toen de koopwoningmarkt weer aantrok, stegen de huurprijzen voor dit type woningen niet meer of daalden zij zelfs licht. Inmiddels zijn veel koopwoningen voor starters zo duur geworden dat (blijven) huren aantrekkelijker of een noodzaak is. Daardoor stijgen met name de huren in de grootstedelijke gemeenten en grote steden, maar ook daarbuiten vindt groei plaats.

Figuur 7.5: Gemiddelde huurprijs eengezinswoningen Geliberaliseerd segment, in euro per m² per maand



Bron: NVM, 2018



De groeiende rol van internationale beleggers

8.1 Grootste transactievolumen ooit

De belangstelling van internationale beleggers voor Nederlandse huurwoningen was nog nooit zo groot als in 2018. Met een totaal transactievolumen van ruim 3 miljard euro groeide deze categorie beleggers harder dan het totale investeringsvolumen in woningen, namelijk met 200% (in 2017 werd door internationale beleggers circa 1 miljard euro in huurwoningen geïnvesteerd). Het volume groeide niet alleen hard, ook het aantal internationale beleggers dat investeert of wil investeren nam in 2018 fors toe. Begin 2018 hadden 25 internationale beleggers Nederlandse huurwoningen in de portefeuille. Gedurende het jaar traden er 7 nieuwe buitenlandse partijen toe tot de Nederlandse woningbeleggingsmarkt. In totaal hebben zij ruim 7 miljard euro aan Nederlandse huurwoningen in eigendom. Naar schatting zijn dit circa 45.000 woningen. Het aandeel internationale beleggingen op de totale woningbeleggingsmarkt nam de afgelopen jaren toe van 27% in 2015 tot 35% in 2018 (figuur 8.1).

Naast het toegenomen volume en aantal beleggers neemt ook het aantal transacties door internationale partijen toe. Waren

er in 2017 nog 32 transacties groter dan 1 miljoen euro, het afgelopen jaar waren dat er 61, wat neerkomt op een verdubbeling (figuur 8.2). De gemiddelde transactiegrootte is daarmee met 62% gestegen, van 29,7 miljoen euro in 2017 tot 48,4 miljoen euro per transactie in 2018.

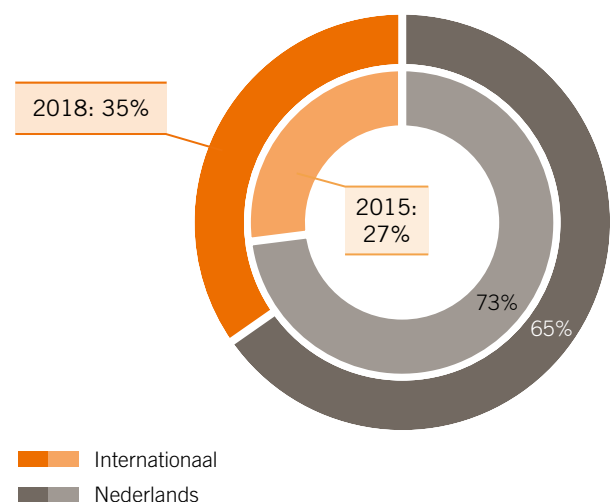
8.2 85% investeert voor de lange termijn

Internationale beleggers investeren steeds vaker met pensioenfondsgeld. Van de buitenlandse beleggers die momenteel in Nederland actief zijn, belegt 85% volledig of deels met pensioenfondsgeld. Zij beleggen daarmee voor de lange termijn en geven aan te investeren met een buy-and-hold strategie voor Nederlandse woningen (figuur 8.3). 75% van de ondervraagde beleggers geeft aan voor minimaal 5 jaar te willen beleggen in woningen, 25% voor een periode voor 10 jaar of langer. In tegenstelling tot eerdere onderzoeken is er minder sprake van private-equity kapitaal. Dit wordt mede bevestigd door het vertrek van twee buitenlandse private-equity partijen die hun Nederlandse woningportefeuille de afgelopen jaren weer verkocht hebben.

Pensioenfondsgeld komt met name uit Duitsland, Verenigde Staten, Verenigd Koninkrijk en Azië

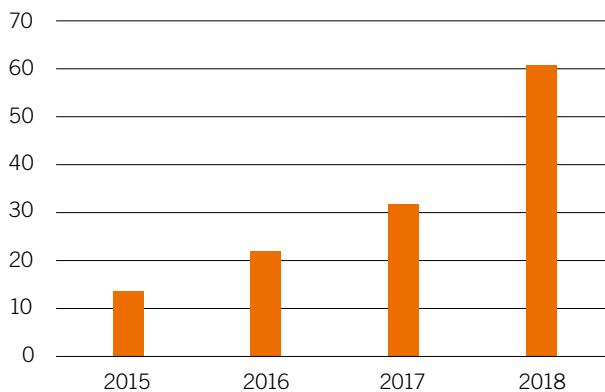
Een groot deel van het beschikbare kapitaal voor de komende drie jaar is afkomstig van pensioenfondsen uit Duitsland, de Verenigde Staten, het Verenigd Koninkrijk en Azië. Dit is in lijn met de investeringen in het afgelopen jaar. Van de 3 miljard euro die in 2018 is geïnvesteerd, is circa 28% afkomstig uit de Verenigde Staten en 22% uit het Verenigd Koninkrijk (figuur 8.4). Opvallend is dat de afgelopen twee jaar met name de interesse uit Azië sterk toeneemt. De grootste groep

Figuur 8.1: Aandeel internationale beleggers in woningbeleggingsvolumen



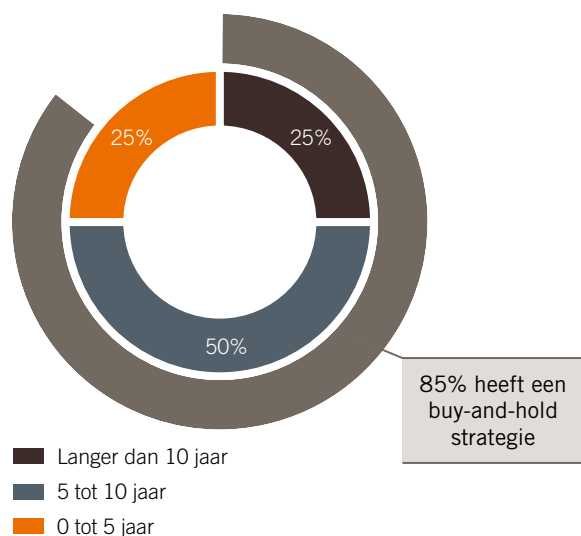
Bron: Capital Value, 2019

Figuur 8.2: Aantal woningbeleggingstransacties door internationale kopers
Transacties > 1 miljoen euro



Bron: Capital Value, 2019

Figuur 8.3: Termijn van behouden Nederlandse woningen door internationale beleggers
In % van responsgroep



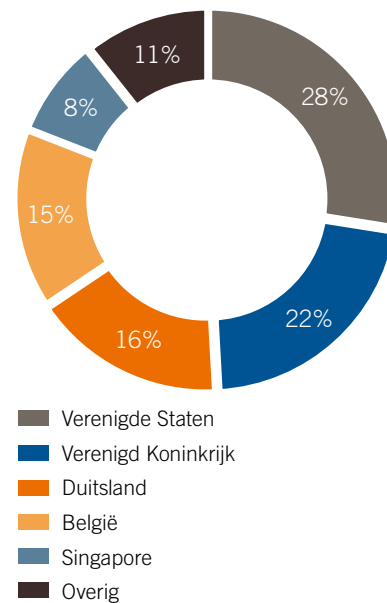
Bron: Capital Value, 2019

Aziatische beleggers kwamen het afgelopen jaar uit Singapore (8%), maar ook Japan droeg bij.

8.3 Nederland favoriet

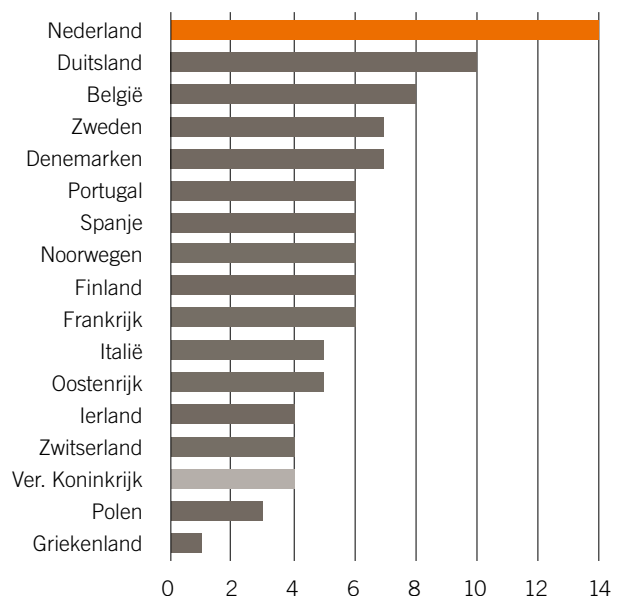
Internationale beleggers hebben het afgelopen jaar niet alleen veel in Nederland belegd, zij geven bij beslissingen over investeren in vastgoed ook de voorkeur aan Nederland boven andere landen. 54% van de ondervraagde fondsen geeft aan dat de belangstelling voor Nederland het afgelopen jaar verder is gegroeid. Ook Duitsland, België, Zweden en Denemarken worden vaak genoemd. Opvallend is dat een grote markt die voorheen vaak bovenaan stond in Capital Value onderzoek,

Figuur 8.4: Samenstelling woningbeleggingsvolume door internationale beleggers, 2018
Naar land van herkomst



Bron: Capital Value, 2019

Figuur 8.5: Landen in scope van internationale beleggers
In aantal gegeven antwoorden

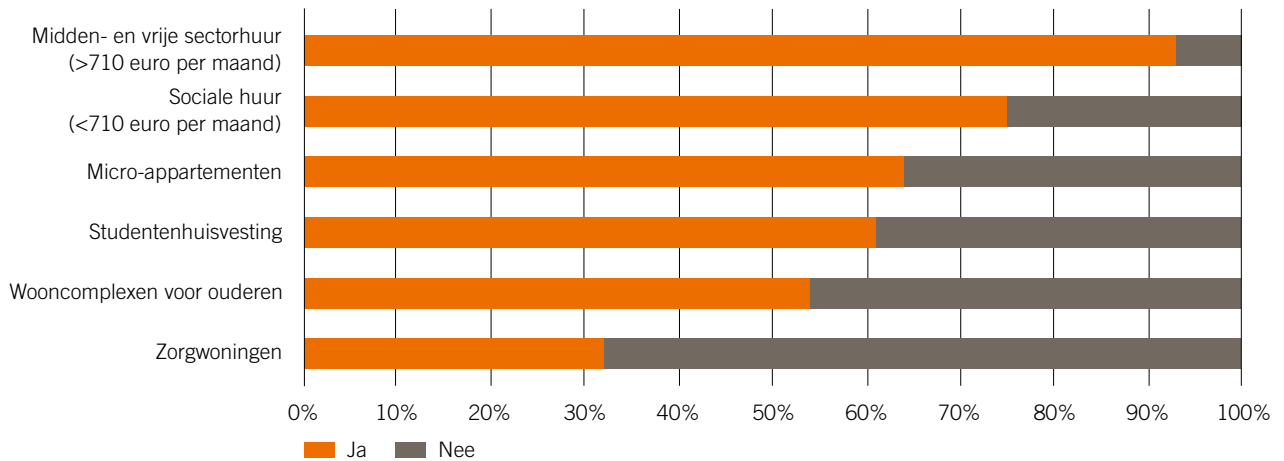


Bron: Capital Value, 2019

het Verenigd Koninkrijk, nu maar weinig wordt genoemd. Mogelijk wordt dit veroorzaakt door de onzekerheden rondom de Brexit (figuur 8.5).

De belangrijkste redenen voor internationale beleggers om in Nederlandse huurwoningen te investeren zijn het positieve economische klimaat, de demografische groei, het stabiele

Figuur 8.6: Interesse internationale beleggers in type woningen
In % van responsgroep



Bron: Capital Value, 2019

rendement en de grote vraag naar woningen. De Randstad is voor buitenlandse beleggers nog steeds de meest favoriete locatie om in woningen te beleggen. 53% van het woningbeleggingsvolume wordt in deze regio belegd. Daarnaast is 23% geïnvesteerd in portefeuilles waarvan de woningen zowel in de Randstad als daarbuiten te vinden zijn. In 2018 werd circa 24% van de 3 miljard euro buiten de Randstad belegd.

De belangstelling van internationale beleggers voor Nederlandse huurwoningen is divers. Niet alleen midden- en vrije sector huurwoningen zijn in trek bij deze groep beleggers (93% geeft daarin te willen beleggen, figuur 8.6), ook bestaat uitgesproken interesse voor sociale huurwoningen (75%), micro appartementen (starterswoningen, 64%) en ouderen- en zorgwoningen (54% en 32%). Hier ligt een kans voor het

oplossen van het woningtekort in Nederland: buitenlandse beleggers zijn zeer geïnteresseerd in het beleggen in (nieuwbouw)complexen van type woningen waar momenteel een groot tekort aan bestaat. Mogelijk kan het beschikbare kapitaal van deze partijen voor dit doeleinde worden aangewend.

Een positief gevolg van de toenemende buitenlandse interesse is dat internationale investeerders ook buitenlandse banken betrekken bij transacties op de Nederlandse woningmarkt waardoor er meer financieringsruimte ontstaat. Het is essentieel om gebruik te maken van dit momentum. Bij onvoldoende aanbod is het mogelijk dat buitenlandse beleggers hun interesse verliezen in de Nederlandse markt en hun geld in andere landen investeren.





Nieuwbouw: schaarste en gestegen bouw- kosten

Wie in 2018 de kranten las, kon er bijna niet omheen: berichten over de toegenomen bouwkosten, schaarste van bouwmaterialen en personeel en de consequenties voor het woningtekort in de nabije toekomst. Als gevolg van de sterk gestegen vraag naar bouwproductie van (koop)woningen werd de schaarste aan alles wat daarvoor nodig is steeds nijpender.

9.1 De hele keten beïnvloed

Bijna de gehele bouwketen heeft last van dit probleem. Door de gestegen vraag naar nieuwbouwprojecten stijgen de prijzen van arbeid, materialen en gereedschappen, worden levertijden langer en lopen grondprijzen op. Daarbij kwam een onvoorziene factor van een zeer droge zomer, waardoor de waterstand in de grote rivieren op een historisch laag peil stond. Hierdoor werd de aanvoer van bouwmaterialen, die doorgaans voor een groot deel via de binnenvaart geschiedt, nog problematischer. Leveranciers moeten daarom vaker rijden of varen om materialen af te leveren, wat tijd kost. Ook de bouwers ondervinden hinder: ze kunnen niet langer produceren voor de vooraf overeengekomen prijs of moeten projecten uitstellen. Hierdoor kunnen projecten niet meer rendabel worden gebouwd of volgen in sommige gevallen boetes voor te late oplevering.

Aan de kant van de afnemers en opdrachtgevers levert dit ook problemen op. Ontwikkelaars moeten hun prijzen verhogen, waardoor het eindproduct duurder wordt en dus de afzetmarkt kleiner. Opdrachtgevers merken op hun beurt dat minder ontwikkelaars en bouwers inschrijven op projecten die zij gebouwd willen zien omdat de budgetten niet langer toereikend zijn. Ook woningcorporaties komen door de gestegen kosten in de knel, omdat zij hun budgetten voor bouwprojecten niet zomaar kunnen verhogen. Zij zijn immers aan maximale huurprijzen gebonden voor het te realiseren eindproduct. Dit geheel aan effecten heeft tot gevolg dat nieuwbouwprojecten worden vertraagd, stilgelegd, uitgesteld of helemaal worden geschrapt. Dat komt het woningtekort in Nederland niet ten goede.

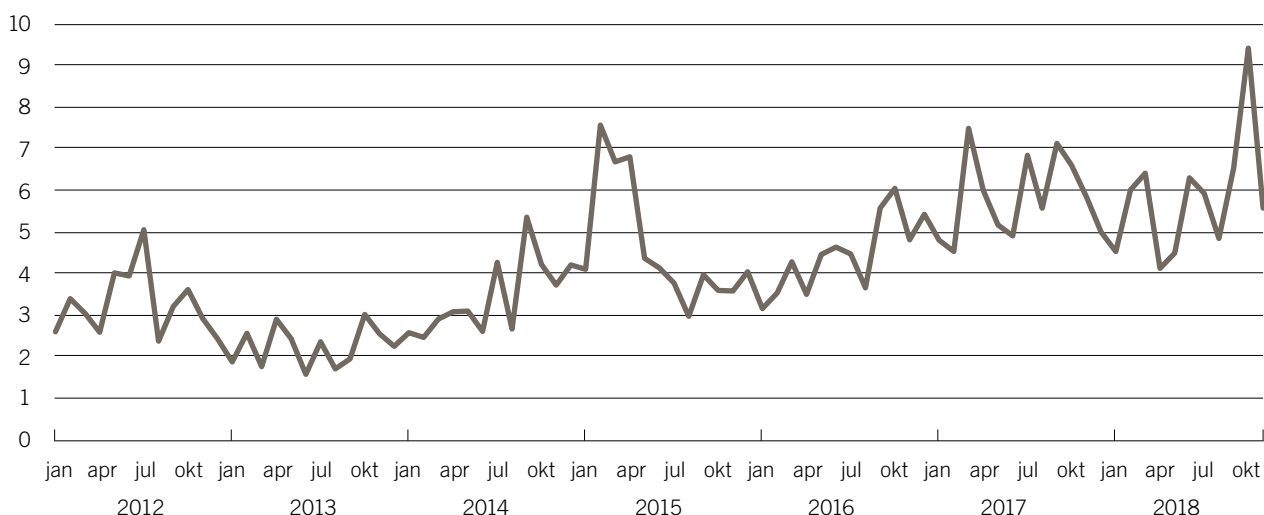
9.2 Aan oplossingen wordt gewerkt

Er zijn door verschillende marktpartijen korte- en lange termijn oplossingen bedacht voor deze problemen. Op de korte termijn kunnen bijvoorbeeld budgetten worden verhoogd (waar mogelijk). Ontwikkelaars doen dit door hun verkoopprijzen te verhogen. In 2018 zijn beleggers hiermee in een aantal gevallen akkoord gegaan door lagere rendementen te accepteren. Ook het maken van heldere afspraken met leveranciers en afnemers in een zo vroeg mogelijk stadium helpt bij het bestrijden van verrassingen in de bouw. Dit maakt dat partijen blijven meedenken aan oplossingen per project.

Een andere optie is het verlagen van de kosten bij de bouw, bijvoorbeeld door versobering van de architectuur of door meer gestandaardiseerd te bouwen. Dit verlaagt niet alleen de kosten van onderdelen (materialen) bij de bouw, maar vereenvoudigt ook de processen rondom de bouwproductie.

Oplossingen voor de langere termijn zijn onder meer het beschikbaar maken van meer arbeid (door meer mensen op te leiden) of het verhogen van de productiecapaciteit bij fabrikanten van bouwmaterialen. Dit kan echter alleen bij een vraag die structureel op een hoger niveau ligt dan nu het geval is, omdat de investering in productiecapaciteit bij deze producenten anders niet kan worden terugverdiend. De recent uitgesproken ambitie van de G4 en de overheid om 500.000 nieuwe woningen toe te voegen in deze steden is een belangrijke stap in het voorzien in een stabiele, hogere vraag naar bouwproductie. Deze afspraak vloeit voort uit de aangekondigde maatregelen in de Nationale Woonagenda, waarin werd gesteld dat de tekorten op de woningmarkt onder andere moeten worden aangepakt door het toevoegen van woningen, het vergroten van de plancapaciteit, het versnellen van bestaande bouwplannen en het aanpakken van deze toevoegingen in samenhang met andere ruimtelijke plannen (zoals infrastructuur).

Figuur 9.1: Aantal bouwvergunningen per maand
x 1.000 vergunningen



Bron: CBS

9.3 Toevoegingen aan de woningvoorraad

Een groot aantal ontwikkelaars is voor dit onderzoek gevraagd naar hun visie op de ontwikkelingen in 2018 (tijd van oplevering, gestegen bouwkosten etc.) en de vooruitzichten voor 2019. Ook zijn corporaties gevraagd naar hun nieuwbouwambities en de knelpunten die zij daarbij ervaren.

Om de nieuwbouwmarkt in perspectief van de woningbeleggingsmarkt te plaatsen, verkennen we eerst de omvang van deze markt in 2018. Er werd in 2018 in totaal 3,5 miljard euro belegd in nieuwbouwwoningen, oftewel zo'n 41% van het totaal belegd volume. Daarmee werden circa 19.000 huurwoningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Daarin worden ook transformaties en herontwikkelingen meegenomen, die voor zo'n 9% bijdroegen aan het totale woningbeleggingsvolume. Daarnaast moet worden opgemerkt dat in deze 19.000 woningen zijn opgenomen die nog moeten worden gebouwd, waardoor dit aantal moeilijk te vergelijken is met de ontwikkeling van de voorraad zoals berekend in deel 1 van dit onderzoek.

Te weinig bouwvergunningen verstrekt

De totale nieuwbouwmarkt is groter dan alleen de huurwoningen die werden verkocht en opgeleverd. Ook voor de koopwoningmarkt worden bouwvergunningen aangevraagd. Het totale aantal vergunningen (huur en koop) wordt voor 2018 door het CBS geschat op 66.000. In een poging om het woningtekort aan te pakken werd in oktober zelfs een recordaantal van 9.400 vergunningen afgegeven, maar nog steeds komt het totaal niet in de buurt van de ambities in de

Nationale Woonagenda. Daar wordt namelijk uitgegaan van 75.000 vergunningen per jaar.

Uit figuur 9.1 blijkt dat het hoge aantal vergunningen van oktober 2018 nooit eerder werd gehaald maar ook niet bestendig is. De verwachting is daarom dat het woningtekort verder zal groeien. Daarbij moet de kanttekening worden geplaatst dat alleen voor nieuwbouwwoningen vergunningen worden aangevraagd. Woningen die ontstaan door transformatie of splitsing van bestaande woningen zijn in deze aantallen niet meegenomen. Toch is de verwachting, op basis van de eerder gepresenteerde prognoses over het woningtekort, dat het tekort zeker tot 2020 nog verder op zal lopen. Het tekort was in 2017 nog 242.000 woningen en is begin 2019 opgelopen naar 263.000 woningen.

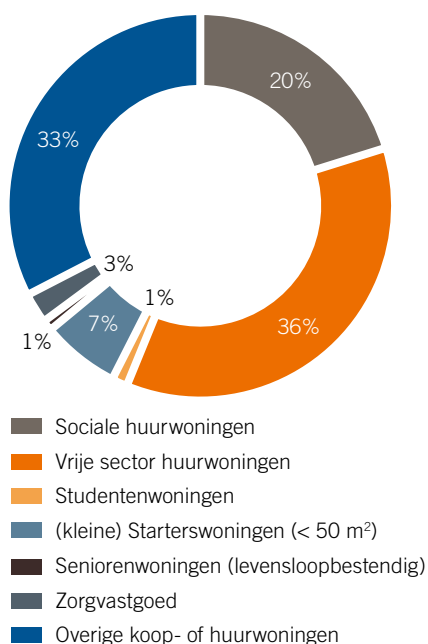
Naast een kwantitatief tekort aan woningen bestaat er eveneens een tekort aan woningen voor specifieke doelgroepen (kwalitatief tekort). Zo zijn er te weinig levensloopbestendige woningen voor senioren of voor mensen met een (lichte) zorgvraag, zijn er te weinig studentenwoningen in de studentensteden en zijn er in veel steden te weinig woningen in het betaalbare segment.

9.4 Knelpunten in de bouw

Ontwikkelaars is gevraagd voor hoeveel woningen zij eind 2018 opdrachten in portefeuille hadden om te bouwen in 2019. Het totaal in de responsgroep kwam uit op zo'n 7.700 woningen, waarvan 20% sociale huurwoningen en 36% vrije sectorwoningen, maar met het oog op de tekorten voor specifieke doelgroepen, erg weinig studenten- en seniorenwoningen (1% en 4%, figuur 9.2).

Figuur 9.2 Opbouw opdrachtenportefeuille woningontwikkelaars 2019

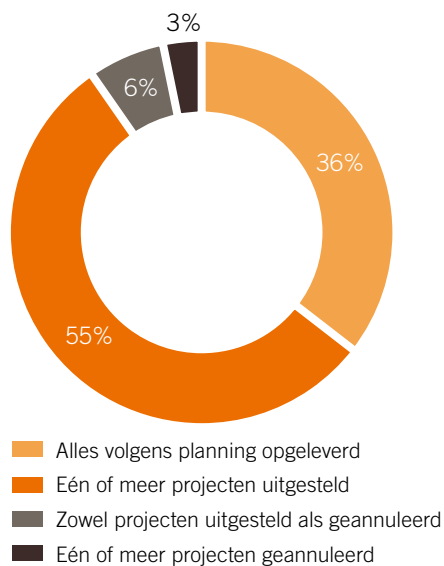
Naar soort woning



Bron: Capital Value, 2019

Figuur 9.3: Oplevering van projecten in 2018

In % van responsgroep



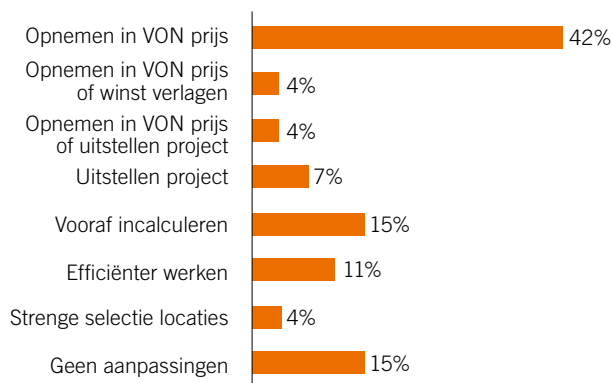
Bron: Capital Value, 2019

Omgaan met gestegen bouwkosten: 4,5% per jaar

De effecten van de bouwkostenstijging en de moeilijkheid om aan mensen en materieel te komen in de bouw uitten zich ook bij ontwikkelaars. Slechts 36% van hen hoefde in 2018 geen projecten uit te stellen of te annuleren. De rest moest een van beiden of zelfs allebei doen (figuur 9.3). Meer dan de helft stelde één of meerdere projecten uit.

Figuur 9.4: Omgaan met gestegen bouwkosten in 2018

In % van responsgroep



Bron: Capital Value, 2019

Om een indicatie te kunnen geven van de mate waarin bouwkosten stijgen, is de bouwkostenindex van bouwkostenindex.nl (2018) geanalyseerd. Daaruit komt naar voren dat de bouwkosten voor woningbouw gemiddeld met 4,6% zijn gestegen over 2018. In januari waren de bouwkosten echter ook al 4,4% hoger dan in januari 2017. De prijsstijgingen in de bouw liggen daarmee ver boven de gemiddelde inflatie van 2,0% aan het eind van 2018.

De gestegen bouwkosten kunnen op allerlei manieren worden opgevangen. Slechts 7% van de respondenten gaf aan dat uitstellen van het project een manier was om met die gestegen kosten om te gaan. Voor andere ontwikkelaars had het uitstellen van projecten andere oorzaken.

De gestegen bouwkosten werden door ontwikkelaars hoofdzakelijk opgevangen door het verhogen van de verkoopprijs (42%), het vooraf incalculeren van hogere kosten (dat deed 15%) en door efficiënter te werken (11%). Onder efficiënter werken werden onder andere verstaan het versoberen van de architectuur, het standaardiseren van componenten en/of het ontwerp en het efficiënter maken van het (administratieve) bouwproces (figuur 9.4). 15% van de ontwikkelaars deed geen aanpassingen in hun projecten als gevolg van de gestegen bouwkosten.

Toch zijn de stijgende bouwkosten volgens de ontwikkelaars niet het grootste knelpunt voor de bouwsector. Een meerderheid van 65% voorziet dat in 2019 met name de schaarste van personeel en materieel een probleem wordt in de bouw (figuur 9.5). De hoop is dat leveranciers de productielijnen zullen uitbreiden. Daarnaast zou het een optie kunnen zijn om tijdelijk meer personeel uit het buitenland werven. Ook de duur van vergunningstrajecten wordt als een groter probleem gezien dan de stijgende bouwkosten: het verkrijgen van een vergunning duurt volgens 48% te lang. Verder vormen de beschikbaarheid van bouwkeuzes en bouwmaterialen beperkt een knelpunt.

In aanvulling hierop wordt een barrière gevormd door de eisen die gemeenten zoals Amsterdam stellen aan nieuwbouwprojecten. Amsterdam stelt eisen aan de verhouding vrije sectorhuur, middeldure huur en sociale huur voor ieder project, en vult die eisen aan met beperkingen aan de huurprijsstijging over een periode van 25 jaar. Daarmee kunnen projecten op de dure locaties in Amsterdam niet meer zonder verlies voor ontwikkelaars of eindbeleggers worden ontwikkeld. Het risico bestaat dat deze partijen, die van groot belang zijn om het woningtekort op te kunnen lossen, in andere gemeenten gaan bouwen.

9.5 Nieuwbouwopgave voor corporaties

Een van de partijen die met name in de knel komen door de stijgende kosten van bouwen en bouwlocaties zijn corporaties. Corporaties hebben vaak een nieuwbouwopgave ter uitbreiding of modernisatie van hun bestaand bezit, terwijl zij aan de andere kant gebonden zijn aan maximale huurprijzen voor de woningen die ze bouwen. Daardoor kunnen corporaties niet zomaar budgetten voor nieuwbouwwoningen verhogen.

Corporaties geven aan vooral moeite te hebben met het vinden en/of aanschaffen van grond voor nieuwbouwprojecten (60%, figuur 9.6). Dit kan een direct gevolg zijn van schaarste aan dergelijke locaties (ook door ontwikkelaars werd dit benoemd, zie figuur 9.5).

Andere redenen waardoor corporaties nieuwbouwplannen niet kunnen realiseren zijn problemen met de vergunningverlening

Figuur 9.5: Knelpunten in de bouw voor 2019

In % van responsgroep



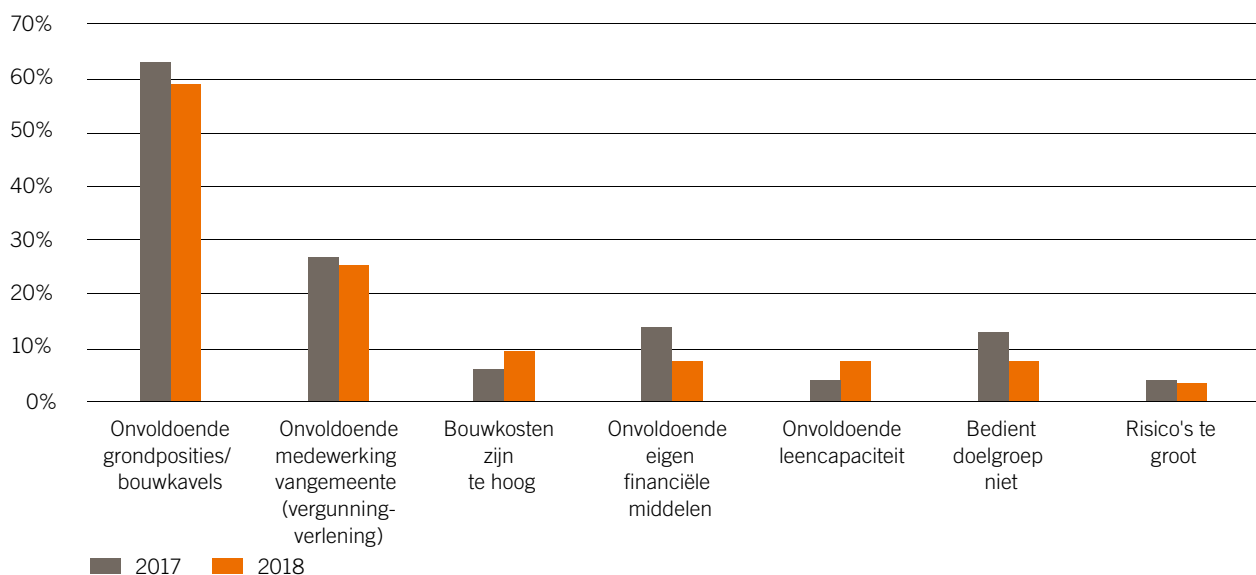
Bron: Capital Value, 2019

(25%), onvoldoende eigen financiële middelen (8%) en onvoldoende leencapaciteit (8%). Opvallend is dat het aandeel corporaties dat te hoge bouwkosten ervaart is toegenomen ten opzichte van 2017 (van 6% in 2017 naar 10% in 2018), net als het aandeel dat onvoldoende leencapaciteit zegt te hebben (van 4% naar 8%), terwijl het aandeel dat aangaf te weinig eigen middelen te hebben juist afnam van 14% naar 8% (figuur 9.6).

Ondanks deze barrières voor het bouwen van nieuwe woningen, geeft 43% van de corporaties aan dat het aantal nieuw te bouwen woningen in het komende jaar zal toenemen ten opzichte van 2018. Nog eens 41% verwacht een gelijk aantal te kunnen realiseren. Slechts 16% verwacht minder woningen te kunnen toevoegen aan de (sociale) voorraad.

Figuur 9.6: Voornaamste redenen voor het niet kunnen realiseren van nieuwbouwplannen door corporaties

In % van responsgroep



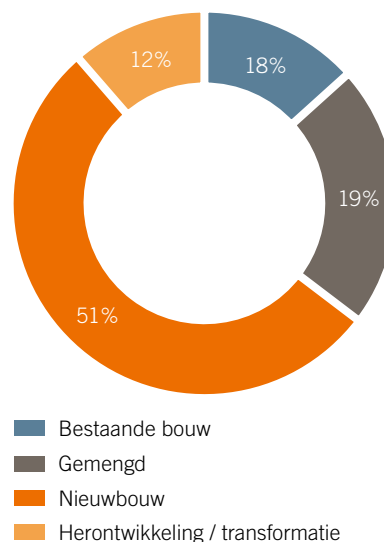
Bron: Capital Value, 2019

9.6 Nederlandse pensioenfondsen aanjager in nieuwbouw

Met name Nederlandse pensioenfondsen waren het afgelopen jaar zeer actief in de aankoop van nieuwbouwprojecten. In 2018 werd 3,5 miljard euro geïnvesteerd in nieuwbouwwoningen, 45% daarvan was afkomstig van Nederlandse pensioenfondsen. Van de Nederlandse beleggers die in nieuwbouw investeerden waren de pensioenfondsen eveneens de grootste groep. 69% van het volume dat door Nederlanders in nieuwbouw werd geïnvesteerd was afkomstig van de pensioenfondsen.

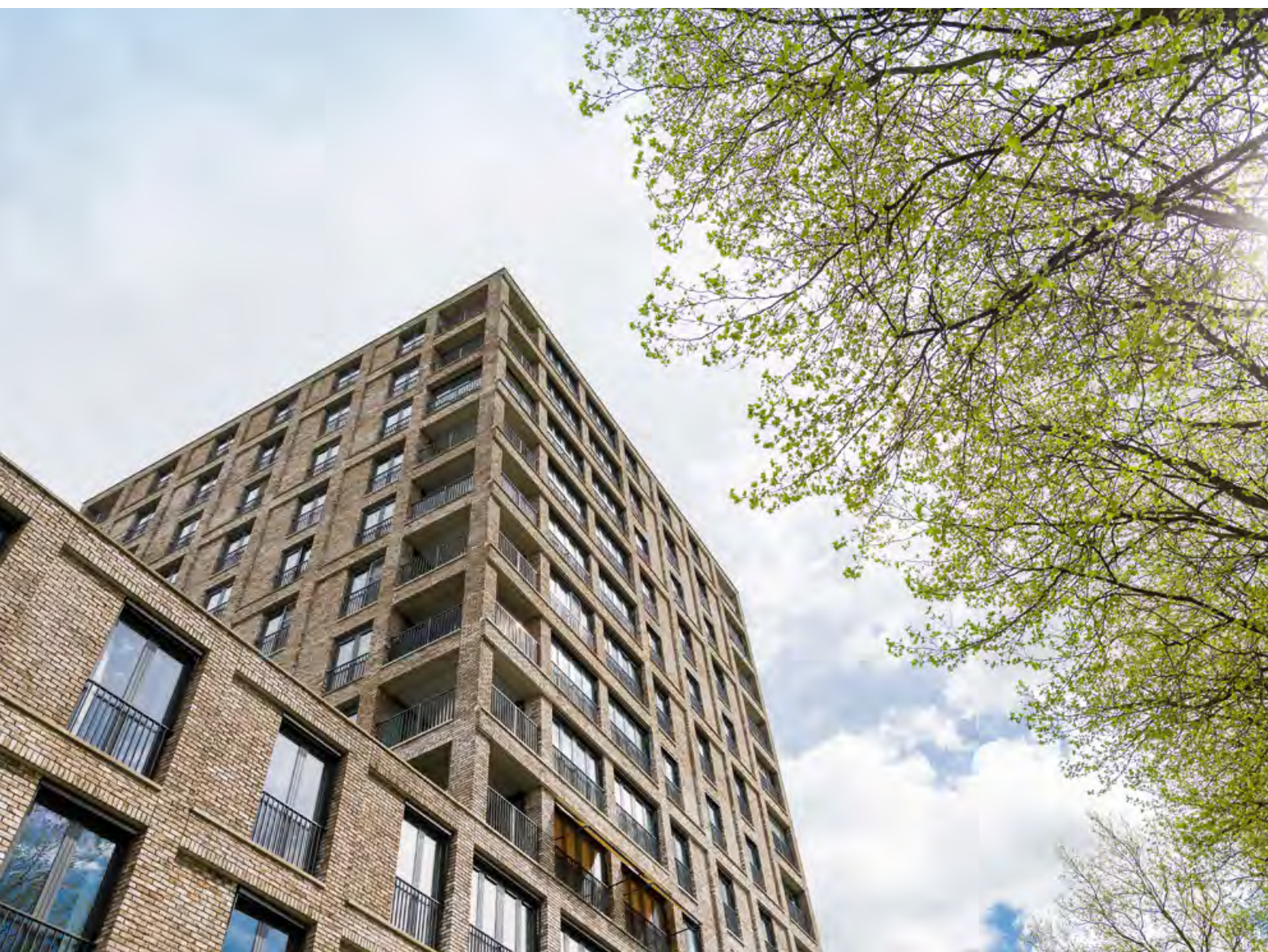
Wanneer het volume dat door Nederlandse institutionele beleggers is geïnvesteerd wordt opgesplitst naar bouwstatus, komt ook nadrukkelijk nieuwbouw naar voren met 51% van het totaal (figuur 9.7). Wanneer daar transformatieprojecten en herontwikkelingen bij worden opgeteld, komt het aandeel zelfs op 63% van de investeringen die zij in 2018 deden. Institutionele partijen zoals pensioenfondsen faciliteren daarmee de bouw van nieuwbouwwoningen in Nederland in

Figuur 9.7: Samenstelling woningbeleggingsvolume Nederlandse pensioenfondsen naar bouwstatus, 2018



Bron: Capital Value, 2019

een mate die andere partijen niet halen. Zij worden dan ook gezien als aanjagers voor de nieuwbouwmarkt, ook in tijden waarin de bouwkosten snel toenemen.





Woningcorporaties

Woningcorporaties hebben de woningmarkt en hun werkomstandigheden in de afgelopen jaren flink zien veranderen. Zoals eerder aangegeven stegen de kosten voor nieuwbouw. Maar ook andere belangrijke ontwikkelingen dienden zich aan of zetten door, waardoor de uitdagingen voor corporaties niet eenvoudiger zijn geworden. In dit onderzoek is corporaties gevraagd te reageren op onder andere de verduurzamingsopgave, aan- en verkopen in het afgelopen jaar en de rol die zij voor zichzelf zien op de woningmarkt.

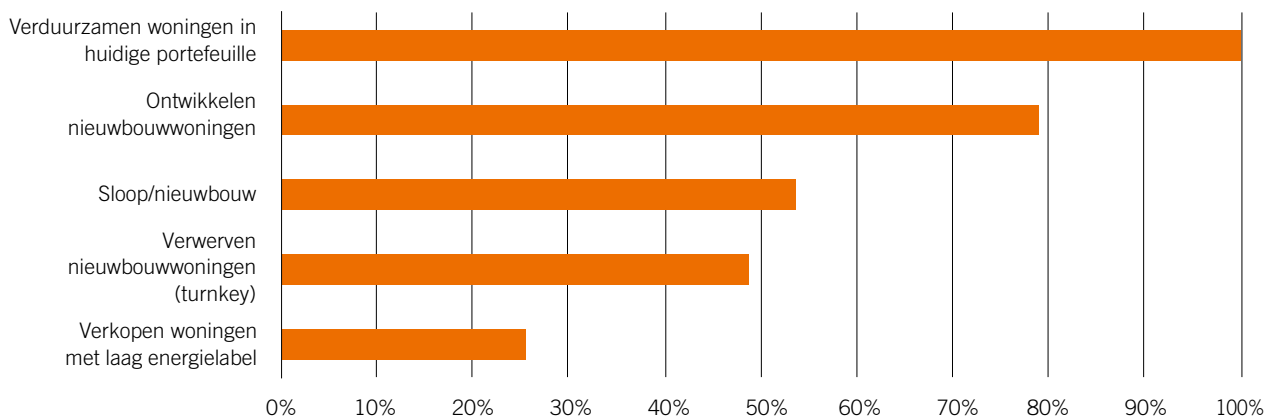
10.1 Nieuwe liberalisatiegrens

Een belangrijke ontwikkeling voor corporaties is de nieuwe liberalisatiegrens per 1-1-2019. Voor deze datum was de maximaal toegestane huur voor het sociale segment 710,68 euro per maand. Deze grens was de afgelopen drie jaar bevroren, maar per 1 januari 2019 is deze weer geïndexeerd en bedraagt 720,42 euro per maand. Daarmee schuift de liberalisatiegrens op van 143 naar 145 WWS punten. Doordat de liberalisatiegrens de afgelopen drie jaar bevroren was, groeiden de huren van appartementen met een huurprijs net onder de liberalisatiegrens langzaam over die grens heen. Dit had tot doel om de doorstroming uit sociale huurwoningen te bevorderen. Door de nieuwe liberalisatiegrens blijven woningen langer onder die grens en blijven ze dus sociaal verhuurd.

10.2 Verduurzamingsopgave

In navolging van het Klimaatakkoord gaan corporaties een voortrekkersrol spelen in het verduurzamen en van het gas af brengen van de Nederlandse woningvoorraad. Vanaf 2021 moeten corporatiewoningen gemiddeld energielabel B hebben. Dat betekent een flinke opgave. De motivatie voor de overheid om deze opgave bij corporaties neer te leggen is meervoudig: om de beoogde reductie van 25% minder CO₂ uitstoot in Nederland te halen in 2020, probeert de overheid alle mogelijke manieren te vinden om die uitstoot te verminderen. Met een totaal bezit van circa 2,27 miljoen woningen vormen de corporaties een groot deel van de Nederlandse woningvoorraad waar de overheid grip op heeft, dus worden zij aangemoedigd versneld te verduurzamen en daarmee de CO₂ uitstoot die voortkomt uit het verwarmen van deze

Figuur 10.1: Verduurzamingsstrategieën corporaties, 2018
In % van responsgroep



Bron: Capital Value, 2019

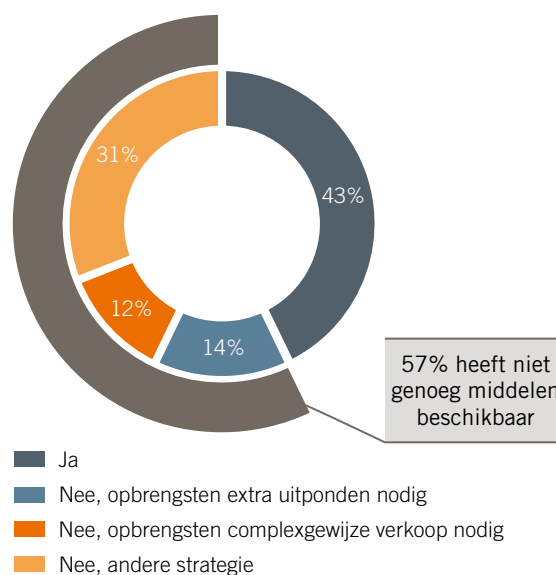
woningen te verminderen. Daarnaast wil de overheid dat alle woningen op termijn gasloos worden. Om de ontwikkeling van alternatieve verwarmingstechnieken aan te jagen creëert de overheid door het verduurzamen van de corporatiewoningen een grote afzetmarkt voor de producenten van onder andere warmtepompen. De verwachting is dat deze technieken hierdoor goedkoper en beter zullen worden, waardoor ze ook voor particulieren interessant worden om toe te passen in hun eigen woning.

Verduurzamingsstrategieën corporaties

Om de totale voorraad op een gemiddeld label B te krijgen zullen corporaties verschillende strategieën toepassen. Alle ondervraagde corporaties geven aan dat ze delen van hun huidige voorraad zullen gaan verduurzamen. Bijna 80% gaf aan te verduurzamen door nieuwbouwwoningen te ontwikkelen en bijna de helft gaf aan gebruik te maken van strategieën zoals het slopen en nieuw bouwen van woningen en het verwerven van turn-key nieuwbouwwoningen (figuur 10.1). Slechts een klein deel (25%) gaf aan woningen met een laag energielabel te verkopen om het gemiddelde energielabel van het totale bezit omhoog te krijgen.

Omdat de overheid graag wil dat de corporaties deze stappen zetten, betalen ze mee aan de verduurzaming van het bezit. Zo ontvangen corporaties over 2019 een korting van 100 miljoen euro op de verhuurderheffing en stelt de overheid een totaal budget van 500 miljoen euro beschikbaar voor dit doel. Dat is nodig, want slechts 43% van de ondervraagde corporaties in dit onderzoek geeft aan zelf over voldoende financiële middelen te beschikken om de verduurzamingsopgave te kunnen bekostigen (figuur 10.2). De overige 57% heeft zelf niet genoeg middelen, en zal daarom extra gaan uitponden (14%) of complexgewijs bezit vervreemden (12%). 31% heeft

Figuur 10.2: Voldoende financiële middelen beschikbaar voor verduurzaming
In % van responsgroep



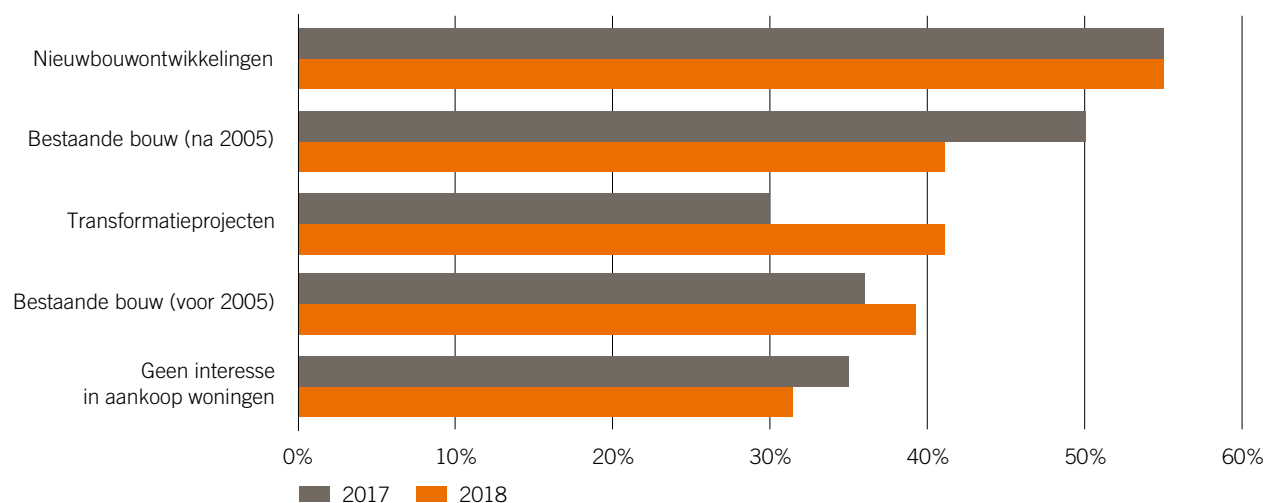
Bron: Capital Value, 2019

een andere strategie, waarin de door de overheid beloofde subsidie mogelijk een rol speelt.

10.3 Corporaties in een split

De verduurzamingsopgave is niet de enige opgave die een beroep doet op de aanwezige financiële middelen. Corporaties zullen de komende jaren moeten kiezen hoe ze de 3,3 miljard euro die zij jaarlijks overhouden aan de verhuur van hun bezit

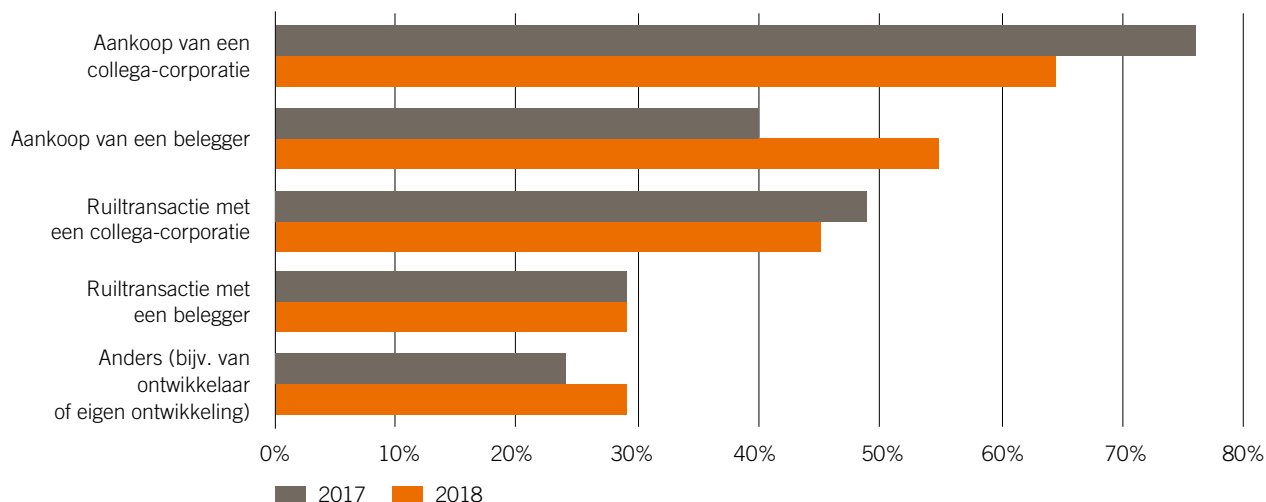
Figuur 10.3: Interesse van corporaties in aankoop woningen naar bouwperiode
In % van responsgroep



Bron: Capital Value, 2019

Figuur 10.4: Mogelijkheden die corporaties onderzoeken bij aankoop van woningen

In % van responsgroep



Bron: Capital Value, 2019

verdelen over de verduurzaming van woningen én het realiseren van de nieuwbouwopgave. Daarnaast hebben zij te maken met (nieuwe) heffingen zoals de verhuurderheffing.

De nieuwbouwopgave waarvoor corporaties gesteld staan, bedraagt 34.000 eenheden in 2019 en in totaal circa 120.000 eenheden tot 2021. Zij richten zich om dit doel te halen hoofdzakelijk op nieuwbouwontwikkelingen, en meer dan in 2017 op transformatieprojecten (41%, terwijl dat in 2017 nog 30% was, figuur 10.3). Opvallend is dat corporaties volgens het CBS in 2018 opdrachtgever waren voor circa 6.100 bouwvergunningen en volgens de dVi gegevens in 2017 slechts 14.390 woningen opleverden, waarmee de doelstelling van 34.000 woningen in 2019 nog ver weg lijkt. Op basis van het verleden kan er daarom weinig vertrouwen worden gesteld in het halen van de doelstelling voor 2021.

Bij de aankoop van woningen, nieuw of bestaand, kijkt een grote meerderheid naar de mogelijkheid om een aankoop te doen van een collega-corporatie (65%, figuur 10.4). Een groeiend aandeel van de corporaties die meewerkten aan het onderzoek bekijkt ook de mogelijkheden om van een belegger te kopen (55%, ten opzichte van 40% in 2017).

Ook het ruilen van bezit met een andere corporatie, veelal toegepast om meer op het eigen kerngebied gericht te raken, wordt in bijna de helft van de gevallen toegepast. Doorgaans verandert er per saldo echter weinig tot niets in de totale voorraad sociale huurwoningen als gevolg van zo'n transactie. Opvallend is dat een groeiend aandeel van de corporaties verkent of de aankoop van een ontwikkelaar (of de mogelijkheid tot zelf ontwikkelen) mogelijk is. In 2018 deed 29% van de corporaties in dit onderzoek een dergelijke verkenning.

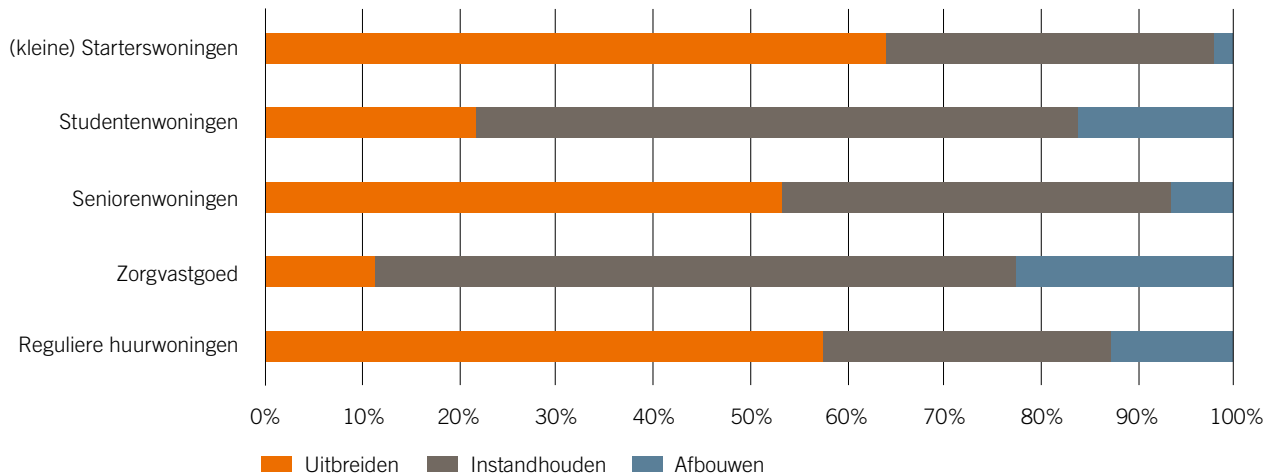
Corporaties breiden woningbezit uit

Bij het uitbreiden van hun bezit hebben corporaties opnieuw een keuze te maken. De markt vraagt om huurwoningen voor verschillende doelgroepen, ook in het sociale segment. Corporaties hebben daarom strategieën ten aanzien van typen woningen in hun bezit. Tot die strategieën hoort vaak het streven naar uitbreiden, maar ook het afbouwen van delen van de voorraad hoort tot de voornemens. Landelijk gezien geven corporaties aan vooral te willen uitbreiden door het verwerven van (kleine) starterswoningen, seniorenwoningen en reguliere huurwoningen. Voor elk van deze typen woningen geldt dat meer dan 50% van de corporaties aangaf te willen uitbreiden (figuur 10.5)

Omgekeerd bestaat bij meer dan 20% van de corporaties de wens tot afbouwen van de voorraad zorgwoningen en bij 16% tot het afbouwen van de voorraad studentenwoningen. De redenen die corporaties hiervoor hebben, hangen af van de strategie die de betreffende corporatie rondom dit thema heeft aangenomen. Die strategie is afhankelijk van hoe de corporaties hun rol als maatschappelijke verhuurder zien in hun kernregio. De een zegt dat het aanhouden van deze soorten woningen niet tot de kerntaak behoort. Anderen zeggen dat zij het juist belangrijk vinden in verband met de leefbaarheid en maatschappelijke rol die zij hebben in een gebied en daarom graag dergelijk vastgoed willen aanhouden.

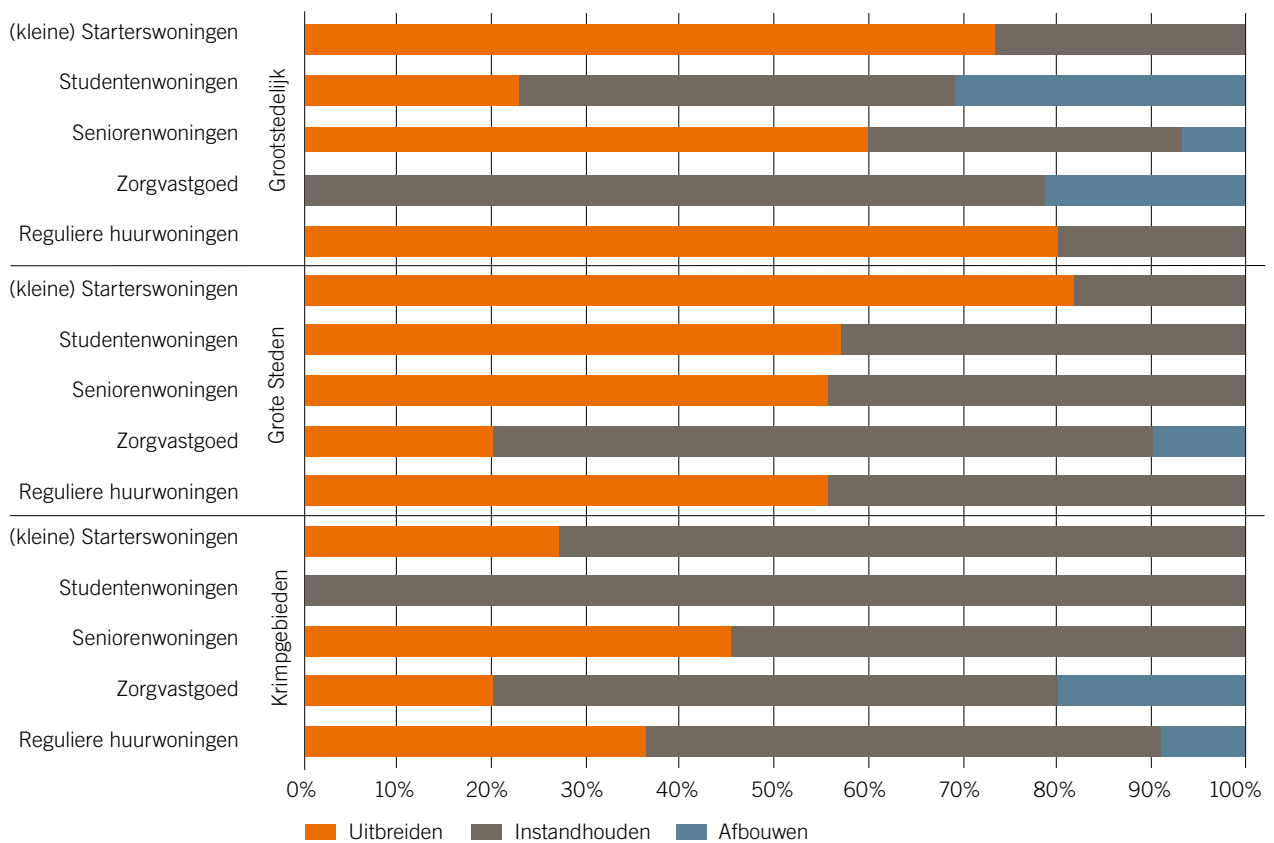
Wanneer de strategie ten aanzien van deze woningtypen wordt uitgesplitst naar corporaties die in verschillende regio's actief zijn, ontstaat een breder beeld. In grootstedelijke gemeenten is de wens tot het uitbreiden van starterswoningen, seniorenwoningen en reguliere woningen nog nadrukkelijker aanwezig (figuur 10.6). Minimaal 60% van de corporaties wenst uitbreiding van deze typen woningen, en in het geval van reguliere woningen zelfs 80%. Dat is niet verwonderlijk gezien de grote vraag naar woningen die in de grootstedelijke gemeenten

Figuur 10.5: Strategie woningcorporaties naar type woning
In % van responsgroep



Bron: Capital Value, 2019

Figuur 10.6: Strategie woningcorporaties naar regio en type woning
In % van responsgroep



Bron: Capital Value, 2019

bestaat. Opvallend is echter dat er geen corporaties uit grootstedelijke gemeenten waren die uitbreiding van zorgvastgoed wensden. Bij vergelijking met corporaties uit de overige grote steden valt op dat de wens tot uitbreiden van starterswoningen nog nadrukkelijker tot uitdrukking komt (80%), terwijl de wens tot uitbreiden van seniorenwoningen en reguliere woningen hier rond het landelijke gemiddelde zit.

In de krimpgebieden is de wens tot in stand houden veel groter dan die tot uitbreiding, wat niet verwonderlijk is gezien het langetermijnperspectief van de ontwikkeling van het aantal huishoudens in deze gebieden. De wens tot het voorzien in meer seniorenwoningen is hier echter bijna net zo groot als in de grote steden (45%, en 55% in de grote steden).

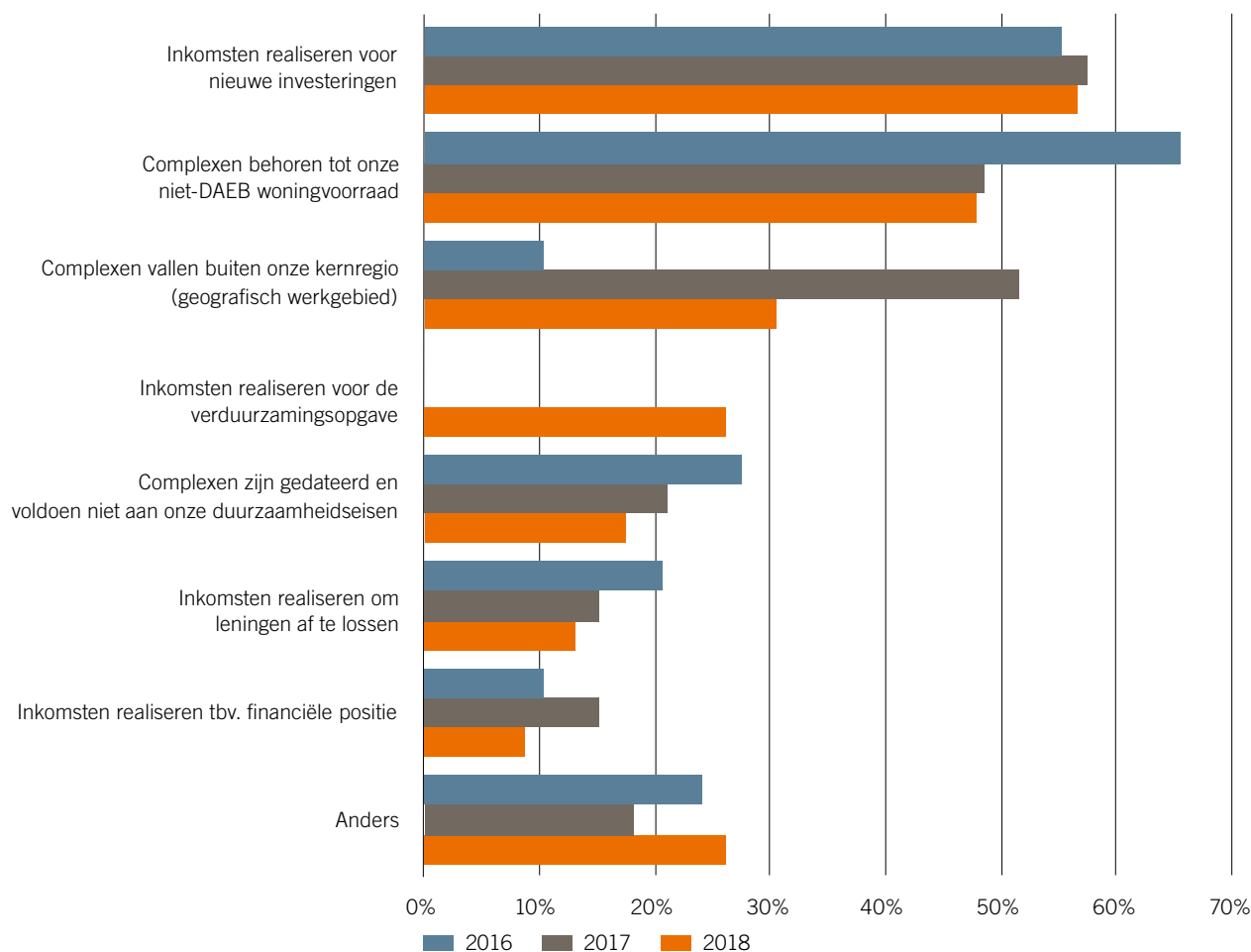
10.4 Scheiding DAEB- niet DAEB

Met de invoering van de Woningwet in 2015 zijn corporaties verplicht zich te richten op hun kernactiviteiten. Deze Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) bestaan

hoofdzakelijk uit het verhuren van sociale huurwoningen en bepaald maatschappelijk vastgoed en het verlenen van specifieke diensten ten behoeve van leefbaarheid. Corporaties mogen, indien destijds is gekozen voor een administratieve splitsing, binnen de toegelaten instelling alleen activiteiten verrichten die buiten de kerntaken vallen indien voor die diensten geen marktpartijen te vinden zijn. De vraag of er marktpartijen voor een dienst bestaan wordt beantwoord door een gemeentelijke markttoets. Daar vallen dus ook diensten onder zoals het verhuren van middeldure huurwoningen of het realiseren van (goedkope) koopwoningen.

Volgens de meest recente cijfers over corporatiebezit (dVi 2017) is zo'n 5,4% van het aantal woningen van corporaties geen DAEB-bezit. Corporaties geven aan dat het feit dat woningen niet tot het DAEB-bezit horen een belangrijke reden is voor de verkoop ervan. Deze beweegreden voor verkoop neemt in 2018, drie jaar na de invoering van de Woningwet, wel iets af in belang als het gaat om de verkoop van woningen (van 66% in 2016 naar 48% in 2018, figuur 10.7). Andere belangrijke redenen zijn de ligging van de woningen buiten het kerngebied (30%), wat een motivatie is die eveneens voortvloeit uit de Woningwet, en het genereren van inkomsten voor nieuwe investeringen (57%).

Figuur 10.7: Redenen om bezit complexgewijs te verkopen
In % van responsgroep



Bron: Capital Value, 2019

10.5 Corporaties en het middeldure huursegment

Als gevolg van de strikte taakopvatting zoals in de Woningwet aan corporaties werd opgelegd, hoort het verhuren van middeldure huurwoningen woningen niet meer tot de kern-taak van corporaties. Corporaties mogen hun niet-DAEB bezit behouden en exploitatie voortzetten, maar mogen hier binnen de toegelaten instelling niet actief in investeren of uitbreiden, mits marktpartijen dit niet doen. Om het tekort aan middeldure huurwoningen aan te pakken, heeft de overheid besloten om de markttoets op dit vlak te versoepelen. De versoepelde markttoets zal naar verwachting pas over een jaar in werking treden. Zo wordt het voor corporaties makkelijker om toch middeldure huurwoningen aan te bieden. Enkele corporaties hebben bij de splitsing DAEB/niet-DAEB een dochteronder-

neming opgericht waarin zij niet-DAEB investeringen kunnen verrichten en middels marktconforme uitgangspunten en financiering kunnen opereren in het niet-DAEB segment. Een meerderheid van de corporaties in dit onderzoek geeft aan wel degelijk opgaven voor middeldure huurwoningen te zien die niet door de markt worden opgepakt. Ook denkt een ruime meerderheid (64%) dat regulering van dit segment nodig is om het tekort aan deze woningen op te lossen (figuur 10.8).

Regulering van het middeldure huursegment wordt door corporaties in de grootstedelijke gemeenten zelfs nog wenselijker geacht met 77% instemmende reacties, terwijl in krimpgemeenten slechts 33% van de corporaties dit noodzakelijk acht. In deze krimpgemeenten was het aandeel dat opgaven voor het middeldure huursegment ziet ook kleiner, zo'n 63%. Bij grootstedelijke corporaties is dat aandeel 58% en in de grote steden 46%.

Figuur 10.8: Reacties op stellingen over de rol van corporaties
In % van reponsgroep

Er liggen opgaven in onze kernregio voor middeldure huur die niet door marktpartijen worden opgepakt.



Regulering van het middeldure huursegment van de huurwoningmarkt is noodzakelijk om het woningtekort op te lossen.



■ Eens ■ Oneens

Bron: Capital Value, 2019





Zorgvastgoed is niet meer weg te denken

11.1 Vraag naar zorgwoningen neemt toe

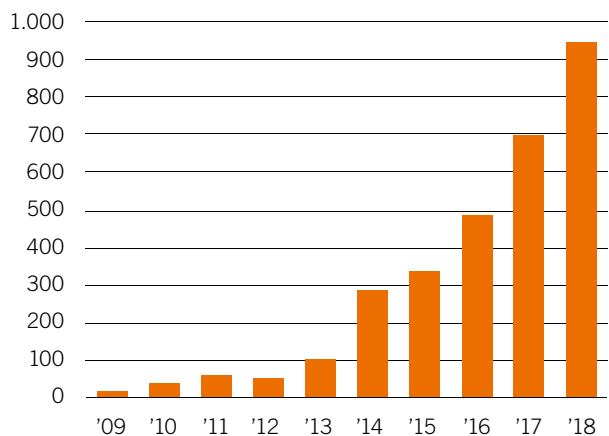
Zorgvastgoed is een categorie die de afgelopen jaren een aantal belangrijke ontwikkelingen heeft doorgemaakt. De meest belangrijke ontwikkeling is de vergrijzing van de Nederlandse bevolking: een steeds groter aandeel van de bevolking is 65 jaar of ouder en het aantal ouderen neemt eveneens toe. Met deze groeiende groep ouderen ontstaat ook een grotere vraag naar woningen die geschikt zijn voor mobiliteitsbeperkten, ouderen die zorg aan huis ontvangen of mensen die een nultredenwoning of levensloopbestendige woning wensen.

Een andere belangrijke ontwikkeling is de stelselwijzigingen in de zorg in 2015 met betrekking tot het scheiden van wonen en zorg: de extramuralisering van de zorg. Deze maatregel heeft tot doel om ouderen zo lang mogelijk thuis te laten wonen en de kosten van ouderenzorg omlaag te brengen. Hierdoor ontstaat er een grotere behoefte aan woningen waarin ouderen, alleen of samen, zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen of waarin ze zorg aan huis kunnen ontvangen.

11.2 Transactievolume breekt records

In 2018 kwam het transactievolume aan zorgvastgoed uit op 945 miljoen euro (figuur 11.1). Dat is een absoluut record en betekent een groei van 35% ten opzichte van het volume in 2017. Het aandeel van zorgwoningen (855 miljoen) in de woningbeleggingsmarkt als geheel is daarmee circa 10%.

Figuur 11.1: Beleggingsvolume in zorgvastgoed x 1 miljoen euro

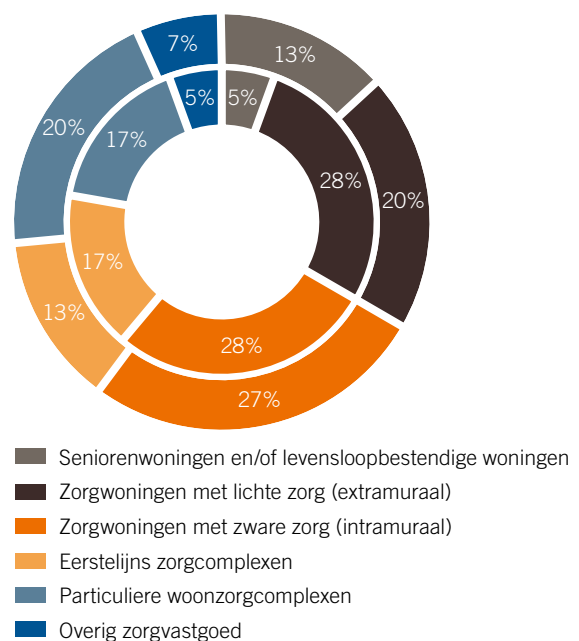


Bron: Capital Value, 2019

Figuur 11.2: Beleggers in zorgvastgoed, aankopen en bezit naar type

% van het aantal gegeven antwoorden.

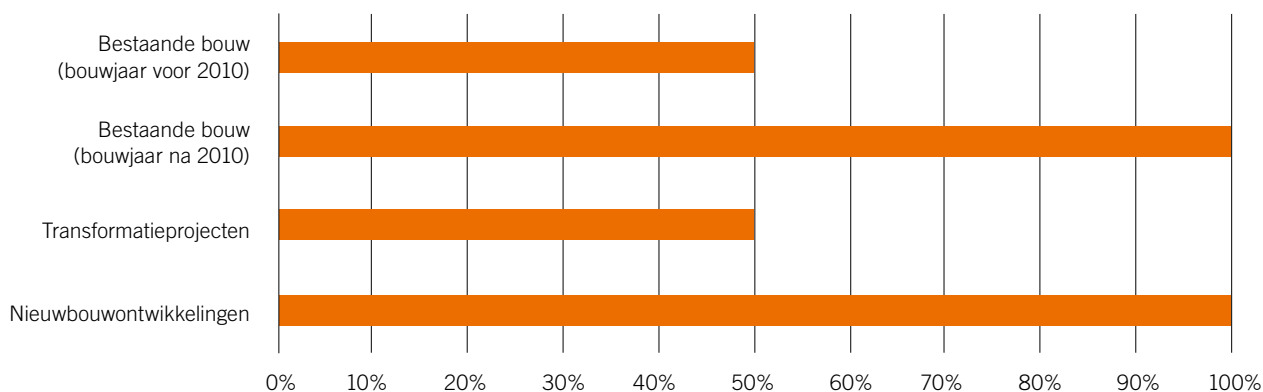
Binnenring: totaal bezit, buitenring: aankopen 2018



Bron: Capital Value, 2019

Figuur 11.3: Interesse van zorgbeleggers in zorgvastgoed naar bouwjaar

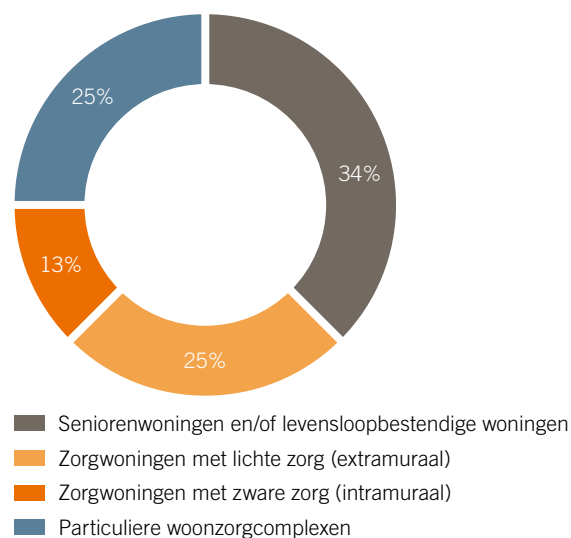
In % van responsgroep



Bron: Capital Value, 2019

Figuur 11.4: Bezit zorgvastgoed particuliere beleggers

% van het aantal gegeven antwoorden



Bron: Capital Value, 2019

Er is echter meer kapitaal beschikbaar vanuit investeerders dan dat er op dit moment aangewend wordt. De oorzaak voor het niet aanwenden van dit kapitaal is het tekort aan geschikt aanbod in deze beleggingscategorie. De bouwproductie blijft achter en een groot deel van de bestaande voorraad is verouderd. De veranderende eisen vanuit de gebruiker vragen om nieuwe woonzorgconcepten voorzien van domotica, services en comfort. Nieuwe initiatieven komen maar in beperkte mate van de grond. Omdat de vraag zich nog verder zal ontwikkelen is het van belang dat flexibel en toekomstbestendig gebouwd wordt.

Omdat de markt voor zorgwoningen kennis van het zorgstelsel vergt, zijn er de afgelopen jaren diverse beleggers die zich specialiseren in dit type woningen opgestaan of toegetreden tot de Nederlandse woningbeleggingsmarkt. Zij richten zich

grotendeels of uitsluitend op zorgwoningen, en bezitten zowel seniorenwoningen als centra voor lichte en zware zorg (figuur 11.2).

De belangstelling van deze beleggers in zorgvastgoed gaat met name uit naar nieuwbouwprojecten en recente bestaande bouw (figuur 11.3). De reden hiervoor is dat woningen uit deze periode voldoen aan de eisen van hedendaagse ouderen, die niet alleen langer zelfstandig moeten blijven wonen maar ook meer te besteden hebben dan vroeger. Hierdoor stellen zij hogere eisen aan hun woonomgeving, de diensten die aan huis of in het woonzorgconcept geleverd worden en aan de woning zelf.

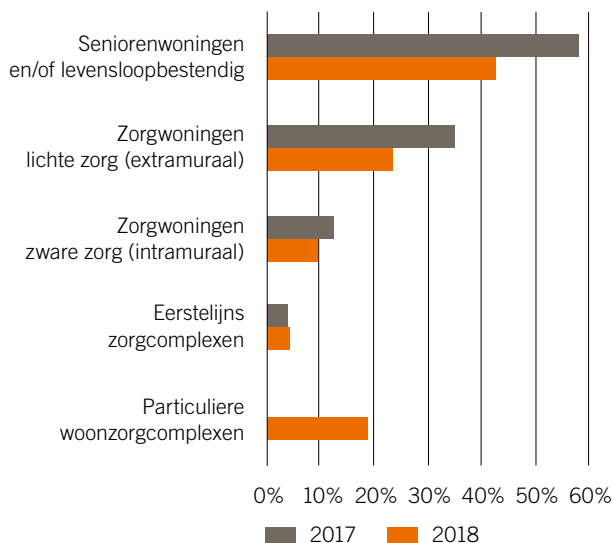
Complementaire belangstelling particuliere beleggers

Niet alleen gespecialiseerde fondsen en partijen beleggen in zorgvastgoed, ook particuliere beleggers hebben belangstelling voor dit segment. Opvallend genoeg is hun bezit echter enigszins complementair aan dat van de gespecialiseerde partijen: particuliere beleggers bezitten voor een groot deel seniorenwoningen (38% van de particuliere beleggers in dit onderzoek) en meer dan de gespecialiseerde partijen richten zij zich op particuliere woonzorgcomplexen (figuur 11.4). 25% van de particuliere beleggers gaf aan dit type zorgwoningen in bezit te hebben, terwijl dat bij de gespecialiseerde beleggers 17% was. Particuliere beleggers geven dan ook aan vooral belangstelling te hebben voor juist deze typen zorgwoningen (figuur 11.5).

Snelle en gedegen aanpak tekorten is van groot belang

Omdat het aantal ouderen in de toekomst verder op zal lopen, zal de vraag naar zorgwoningen alleen maar groter worden. Ondanks de groei van het transactievolume in zorgwoningen zijn de investeringen in dit segment niet op het benodigde niveau om aan de groeiende vraag te kunnen voldoen. Hierdoor wordt een aanzienlijk tekort aan zorgwoningen voorspeld. De tekorten in dit segment van de woningmarkt vormen een

Figuur 11.5: Interesse van particuliere beleggers in zorgvastgoed
In % van responsgroep



Bron: Capital Value, 2019

toekomstbestendige kans voor ontwikkelaars, beleggers en corporaties. Deze kans wordt in toenemende mate gesignaleerd.

In de Nationale Woonagenda worden ouderen benoemd als doelgroep waarvoor de kansen op de woningmarkt moeten worden vergroot. Ondanks dat ouderen steeds meer geneigd zijn te verhuizen, kunnen zij de (gelijkvloerse) woning die ze

zoeken niet vinden. Dat staat de dynamiek op de woningmarkt in de weg, ouderen blijven in hun (te ruime) eengezinswoningen wonen. Het Rijk stelt zich samen met Aedes ten doel om instrumenten in te zetten die de doorstroming van ouderen uit hun koopwoning naar een meer passende huurwoning moeten stimuleren. Op deze manier wordt eveneens beoogd om doorstroming op de woningmarkt te stimuleren. De vrijgekomen woningen kunnen worden betrokken door andere doelgroepen op de woningmarkt. Dit voornemen wordt echter niet concreet gemaakt met een bouwopgave of planning. Ook in de actuele woonvisies van de grootstedelijke gemeenten ontbreekt een dergelijk concreet voornemen tot het bouwen van specifieke aantallen en nader gedefinieerde ouderenzoningen. Het thema staat op de agenda, maar er worden geen concrete maatregelen voorgesteld om de schaarste te lijf te gaan.

Om de tekorten aan seniorenwoningen en woningen voor zorgbehoevenden aan te pakken, maken gemeenten afspraken met corporaties. Ten aanzien van seniorenwoningen heeft 68% van de corporaties afspraken gemaakt met de gemeente(n) waarin zij actief zijn. 42% van de corporaties heeft afgesproken dit aantal te zullen uitbreiden. Voor zorgwoningen is dit aandeel veel lager, slechts 19% van de corporaties heeft hierover een afspraak tot uitbreiding met de gemeente. Afspraken komen op dit vlak ook minder voor, slechts 47% van de corporaties maakte afspraken over zorgwoningen. Vanwege de groeiende behoefte is het aan te raden om het onderdeel zorgwoningen langdurig mee te nemen in de prestatieafspraken, danwel in het beleid op gemeentelijk niveau.





Vooruitblik 2019-2021

12.1 Ruim 20 miljard euro beschikbaar

In de komende jaren hebben beleggers recordhoeveelheden kapitaal beschikbaar voor investeringen in huurwoningen. In totaal hebben internationale, institutionele, particuliere en zorgbeleggers ruim 20 miljard euro beschikbaar voor investeringen in Nederlandse huurwoningen. De seinen staan dan ook op groen voor de woningbeleggingsmarkt de komende jaren. Wel hangt het realiseren van transactievolume met dit kapitaal af van enkele belangrijke ontwikkelingen. Zo is naast de beschikbaarheid van voldoende product de rentestand het komende jaar van groot belang. Al lange tijd wordt een verhoging hiervan verwacht, maar het is onduidelijk wat de renteontwikkeling de komende tijd zal gaan doen. Dit is echter wel van invloed op investeringsbeslissingen van beleggers. Daarnaast kunnen ontwikkelingen op het wereldhandelsstoeffeel (zoals de het handelsconflict tussen de VS en China) bij investeringsbeslissingen van internationale investeerders een rol spelen. In de Nederlandse economie laat de daling van het consumentenvertrouwen (9 punten in december 2018) zien dat consumenten minder koopbereid zijn, maar deze stand is nog steeds ver boven het historisch gemiddelde van -2 punten.

De tekorten in de woningmarkt kunnen nu worden aangepakt dankzij de grote beschikbaarheid van kapitaal in de markt en het heersende economisch tij. Het is echter wel van groot belang om gebruik te maken van het momentum, omdat de

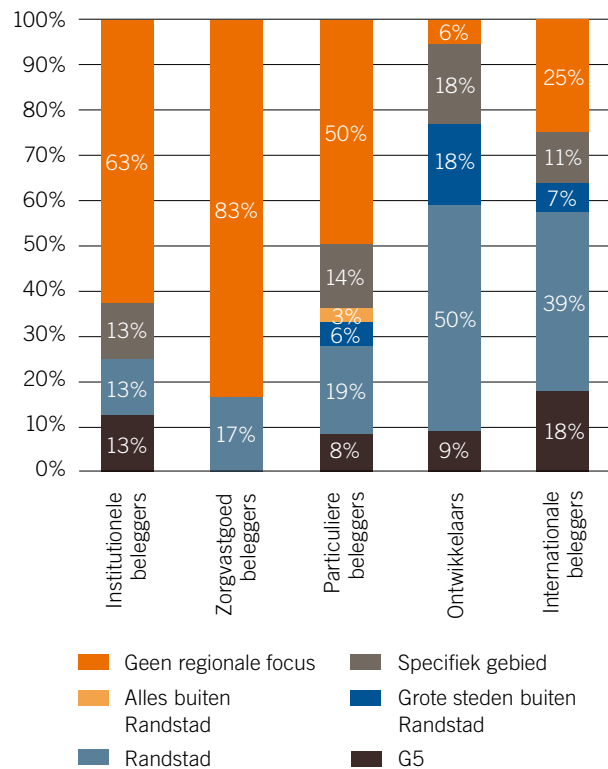
kans groot is dat het kapitaal anders in andere landen besteed wordt (met name voor internationale beleggers) of mogelijk in andere asset categorieën wordt belegd.

12.2 Ambities en kapitaal van verschillende beleggers

Beleggers zijn gevraagd naar hun strategie voor de komende jaren ten aanzien van de eerder genoemde regio's. Bij het vergelijken van de verschillende groepen vallen twee dingen op (figuur 12.1): er zijn maar weinig partijen die zich uitsluitend willen richten op grootstedelijke gemeenten (G5). Het aandeel hiervan komt alleen bij institutionele Nederlandse en internationale partijen boven de 10%. Daarnaast is er bij elk van deze partijen, op ontwikkelaars na, een groot aandeel te vinden dat helemaal geen regionale focus uitspreekt. Omgekeerd hebben ontwikkelaars en internationale beleggers veelal de focus nog steeds op de Randstad, zeker wanneer de G5 (die met uitzondering van Eindhoven in de Randstad gelegen is) daarbij zou worden opgeteld.

Met name bij ontwikkelaars, maar ook onder particuliere beleggers, geeft een aantal partijen aan in een specifiek gebied actief te willen zijn. Deze partijen houden zich niet aan de afbakening 'Randstad' of 'G5', maar willen zich richten op

Figuur 12.1: Regionale focus van partijen op de woningbeleggingsmarkt, 2019



Bron: Capital Value, 2019

regio's als "de KAN regio" of "Nederland boven de rivieren". Deze zijn niet of nauwelijks in te delen in de eerder genoemde regio's, maar geven wel blijk van een hele duidelijke regionale specialisatie. Driekwart van de internationale beleggers werkt met een regionale focus, terwijl de helft van de Nederlandse beleggers vooraf op locatie wil toetsen.

Internationale beleggers: 12 miljard euro beschikbaar voor de komende drie jaar

Internationale beleggers geven aan voor de komende drie jaar circa 12 miljard euro beschikbaar te hebben om te investeren in Nederlandse huurwoningen. Zij brengen daarmee geld en mogelijkheden voor het aanpakken van het woningtekort naar Nederland. Een bijkomend voordeel van internationale partijen die in Nederland beleggen, is dat is dat zij ook het kapitaal van buitenlandse banken naar Nederland brengen. Dit is belangrijk omdat Nederlandse banken eind 2018 juist minder vastgoed wilden financieren.

Als het beschikbare kapitaal daadwerkelijk geïnvesteerd kan worden, zou dit neerkomen op de verwerving van circa 50.000 bestaande en/of nieuwbouwwoningen. Buitenlandse fondsen hebben tot op heden nog weinig in nieuwbouwwoningen geïnvesteerd. Een meerderheid van de buitenlandse beleggers geeft echter aan zeer geïnteresseerd te zijn in nieuw gebouwde projecten of nog te ontwikkelen woningen (figuur 12.2). Deze interesse beperkt zich niet tot vrije sector huurwoningen: ook voor sociale huurwoningen, studentenwoningen en ouderenwoningen bestaat veel belangstelling. Dit is een positief signaal voor de enorme bouwopgave in deze segmenten.

Institutionele beleggers: 6-8 miljard euro beschikbaar

Institutionele beleggers hebben 6 tot 8 miljard euro beschikbaar om te beleggen in huurwoningen in de komende twee jaar. Het afgelopen jaar belegden institutionele partijen voor het overgrote deel in meergezinswoningen (87%) en de

verwachting is dat ze dat ook de komende jaren zullen blijven doen. Het kopen van een blok appartementen biedt zowel voor institutionele kopers als voor ontwikkelaars een aantal voordelen, zoals het alloceren van een groot volume met een enkele transactie, terwijl de ontwikkelaar een groot bouwvolume in één transactie kan verkopen.

De combinatie van een institutionele koper en een ontwikkelaar ligt voor de hand, omdat institutionele partijen overwegend nieuwbouw kopen. Driekwart van de institutionele beleggers geeft aan vooral nieuwbouw en nog te bouwen woningen te willen verwerven in 2019 (figuur 12.3). Ook recente bestaande bouw kan op belangstelling van deze investeerders rekenen.

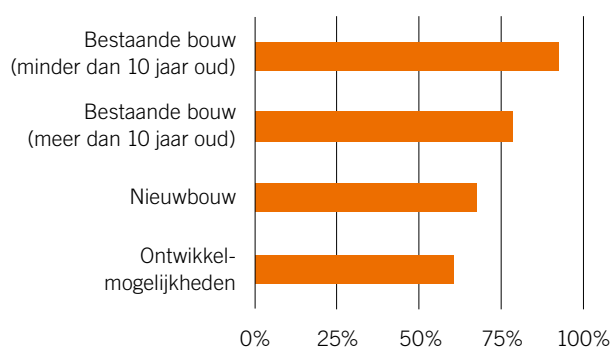
Institutionele beleggers hebben een voorkeur voor middeldure huurwoningen (tussen 720 en 1.000 euro huur per maand, figuur 12.4) en vrije sector huurwoningen boven de 1.000 euro. Ze voorzien daarmee in een segment van de markt waar veel vraag naar is, met name aan middeldure huurwoningen bestaat een groot tekort. Daarnaast geven institutionele beleggers aan ook interesse te hebben in senioren- en studentenwoningen, gezien de groeiende tekorten in deze segmenten.

Particuliere beleggers: 2-3 miljard beschikbaar

Particuliere beleggers hebben de komende twee jaren 2 tot 3 miljard euro beschikbaar voor de aankoop van huurwoningen. Bij voorkeur kopen zij jonge bestaande bouw (van na 2010, figuur 12.5), maar ook nieuwbouw kan op de belangstelling van een meerderheid van de particuliere beleggers rekenen. Net als institutionele partijen hebben zij een uitgesproken voorkeur voor middeldure huurwoningen (figuur 12.6) en vrije sector huurwoningen van boven de 1.000 euro. Opvallend is echter dat zij ook belangstelling hebben voor de aankoop van sociale huurwoningen.

Figuur 12.2: Gewenste bouwstatus bij aankoop, internationale beleggers, 2019

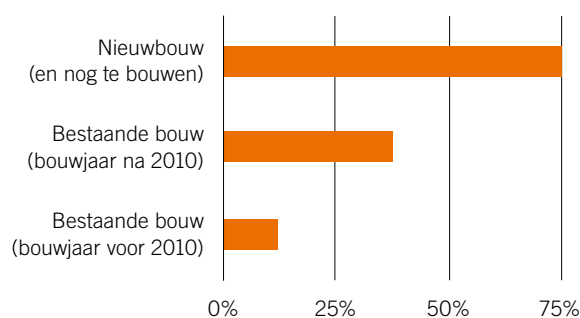
In % van responsgroep



Bron: Capital Value, 2019

Figuur 12.3: Gewenste bouwstatus bij aankoop, institutionele beleggers, 2019

In % van responsgroep



Bron: Capital Value, 2019

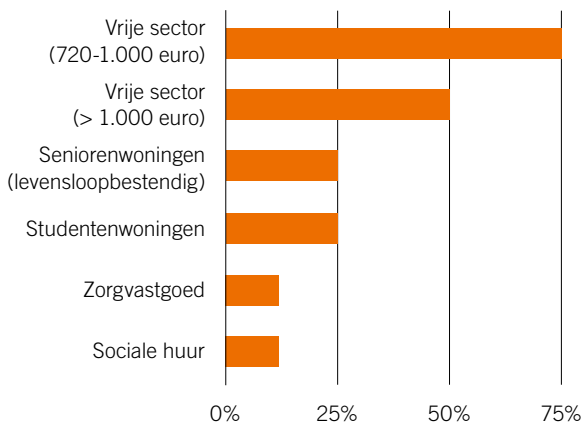
Beleggingen in zorgvastgoed

Gespecialiseerde beleggers in zorgvastgoed geven aan voor 2019 circa 1,7 miljard euro beschikbaar te hebben voor investeringen in zorgvastgoed. Dit is een optelsom van de bedragen genoemd door institutionele- en particuliere beleggers, internationale beleggers en corporaties. In totaal zegt 32% van de internationale beleggers en 25% van de institutionele beleggers specifiek in zorgvastgoed te willen investeren.

Wanneer naar de voorkeuren van gespecialiseerde zorgbeleggers wordt gekeken, gaat deze onder zorgbeleggers uit dit onderzoek met name uit naar jonge bestaande bouw en nieuwbouw. Ook voor oudere bestaande bouw en transformatieprojecten bestaat belangstelling (figuur 12.7). De meeste belangstelling gaat daarbij uit naar seniorenwoningen, circa 67% van de zorgbeleggers wil deze aankopen in 2019. 50% zegt zorgvastgoed aan te willen kopen.

Figuur 12.4: Gewenst type woningen bij aankoop, institutionele beleggers, 2019

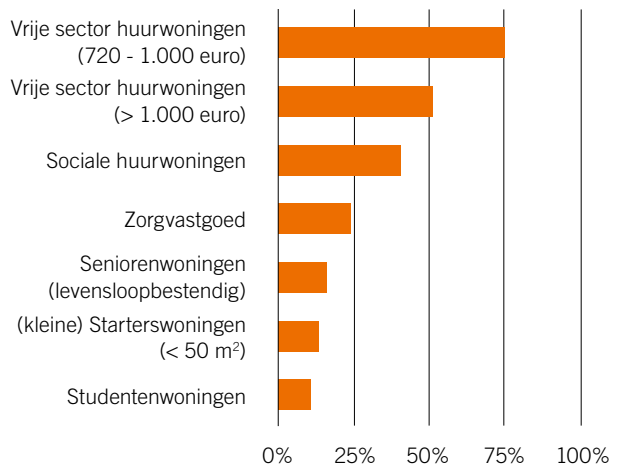
In % van responsgroep



Bron: Capital Value, 2019

Figuur 12.6: Gewenst type woningen bij aankoop, particuliere beleggers, 2019

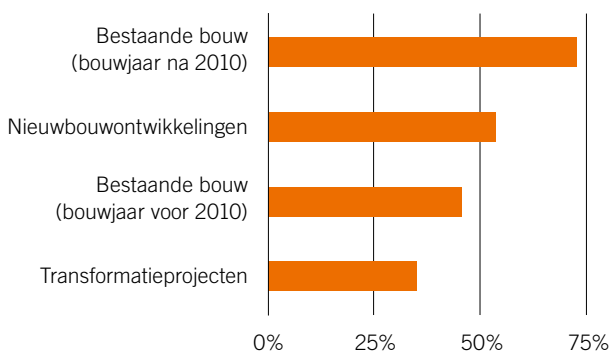
In % van responsgroep



Bron: Capital Value, 2019

Figuur 12.5: Gewenste bouwstatus bij aankoop, particuliere beleggers, 2019

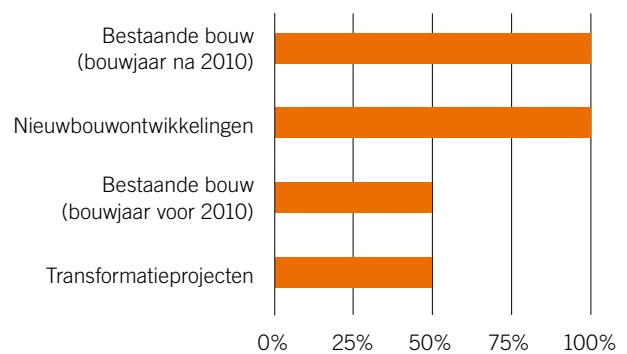
In % van responsgroep



Bron: Capital Value, 2019

Figuur 12.7: Gewenste bouwstatus bij aankoop, zorgbeleggers, 2019

In % van responsgroep



Bron: Capital Value, 2019

12.3 Samenwerken en vraaggestuurd bouwen essentieel

Om de tekorten op de woningmarkt aan te kunnen pakken is samenwerking tussen diverse marktpartijen essentieel. Er is veel belangstelling voor huurwoningen, zowel in nieuwbouw

als bestaand, waardoor er kansen ontstaan voor het ontwikkelen van nieuwbouwwoningen ten behoeve van specifieke doelgroepen. Met name ouderen en studenten/starters kunnen daarbij gebaat zijn. Met de doorstroming die daardoor op de woningmarkt ontstaat komen er woningen beschikbaar voor andere doelgroepen. Door duurzaam, kwalitatief en vraaggestuurd te bouwen zullen niet alleen kwantitatief woningen aan de voorraad kunnen worden toegevoegd, maar ook kwalitatief. Extra initiatieven zijn van belang om de tekorten verder terug te dringen.



Bijlagen

Bijlage 1: Verwachte ontwikkeling woningtekort naar COROP-regio

	Tekort (-) en overschot als % van de woningvoorraad									
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Oost-Groningen	-0,1	-0,3	-0,4	-0,5	-0,6	-0,5	-0,5	-0,4	-0,3	
Delfzijl en omgeving	1,0	1,1	1,2	1,1	1,1	1,3	1,3	1,6	1,8	
Overig Groningen	-3,2	-3,5	-3,5	-3,2	-2,9	-2,8	-2,7	-2,6	-2,4	
Noord-Friesland	-0,6	-0,7	-0,6	-0,4	-0,4	-0,3	-0,2	-0,1	-0,1	
Zuidwest-Friesland	-0,6	-0,6	-0,7	-0,9	-1,0	-1,0	-1,1	-1,2	-1,2	
Zuidoost-Friesland	-0,8	-0,8	-1,0	-1,2	-1,4	-1,5	-1,7	-1,7	-1,7	
Noord-Drenthe	-2,1	-1,8	-1,7	-1,6	-1,5	-1,4	-1,3	-1,1	-1,0	
Zuidoost-Drenthe	-1,1	-1,1	-1,4	-1,6	-1,7	-1,8	-1,8	-1,8	-1,8	
Zuidwest-Drenthe	-2,0	-1,6	-1,7	-1,6	-1,6	-1,6	-1,7	-1,7	-1,8	
Noord-Overijssel	-2,0	-1,9	-1,8	-1,8	-1,7	-1,6	-1,6	-1,6	-1,6	
Zuidwest-Overijssel	-2,1	-2,7	-2,8	-2,9	-3,1	-3,2	-3,3	-3,3	-3,2	
Twente	-1,5	-1,5	-1,5	-1,5	-1,4	-1,4	-1,4	-1,3	-1,3	
Veluwe	-3,1	-4,0	-4,0	-4,0	-3,9	-3,9	-3,8	-3,7	-3,7	
Achterhoek	-1,3	-1,4	-1,4	-1,4	-1,4	-1,4	-1,3	-1,3	-1,1	
Arnhem/Nijmegen	-4,8	-4,8	-4,8	-4,8	-4,7	-4,6	-4,4	-4,3	-4,2	
Zuidwest-Gelderland	-3,3	-3,1	-3,0	-2,9	-2,9	-2,8	-2,7	-2,7	-2,6	
Utrecht	-4,5	-5,0	-5,0	-5,0	-4,9	-4,8	-4,8	-4,7	-4,8	
Kop van Noord-Holland	-2,2	-2,4	-2,3	-1,9	-2,1	-2,2	-2,3	-2,4	-2,7	
Alkmaar en omgeving	-2,9	-2,9	-2,4	-2,2	-2,4	-2,6	-2,7	-2,6	-2,5	
IJmond	-2,3	-2,6	-2,5	-2,5	-2,5	-2,5	-2,7	-2,7	-2,5	
Agglomeratie Haarlem	-4,0	-4,7	-4,8	-4,8	-4,8	-4,8	-4,8	-4,8	-5,1	
Zaanstreek	-4,1	-4,6	-4,1	-3,6	-3,0	-2,5	-2,2	-2,3	-2,2	
Groot-Amsterdam	-6,6	-6,8	-6,6	-6,4	-6,1	-5,8	-5,6	-5,3	-5,2	
Het Gooi en Vechtstreek	-3,0	-2,9	-2,9	-2,9	-2,9	-3,0	-2,9	-3,0	-3,0	
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	-4,0	-4,2	-4,1	-3,8	-3,6	-3,4	-3,2	-3,0	-2,8	
Agglomeratie 's-Gravenhage	-3,9	-4,8	-4,9	-5,0	-5,0	-5,2	-5,2	-5,3	-5,4	
Delft en Westland	-6,2	-7,3	-7,4	-7,4	-7,5	-7,4	-7,5	-7,4	-7,6	
Oost-Zuid-Holland	-3,2	-2,9	-2,7	-2,5	-2,2	-2,0	-1,8	-1,6	-1,4	
Groot-Rijnmond	-2,7	-3,1	-3,1	-3,1	-3,1	-3,1	-3,1	-3,1	-3,1	
Zuidoost-Zuid-Holland	-1,5	-1,9	-1,8	-1,8	-1,7	-1,6	-1,5	-1,4	-1,4	
Zeeuwsch-Vlaanderen	2,2	2,2	2,3	2,4	2,6	2,7	2,9	3,1	3,4	
Overig Zeeland	-0,5	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,5	-0,5	-0,3	
West-Noord-Brabant	-2,8	-3,2	-3,4	-3,5	-3,6	-3,6	-3,6	-3,6	-3,6	
Midden-Noord-Brabant	-4,1	-3,9	-3,9	-3,8	-3,7	-3,6	-3,5	-3,5	-3,4	
Noordoost-Noord-Brabant	-2,7	-2,4	-2,3	-2,1	-1,9	-1,7	-1,6	-1,4	-1,3	
Zuidoost-Noord-Brabant	-3,5	-3,6	-3,4	-3,2	-2,9	-2,7	-2,6	-2,4	-2,2	
Noord-Limburg	-2,1	-2,7	-3,1	-3,4	-3,6	-3,8	-4,0	-4,1	-4,3	
Midden-Limburg	-1,4	-1,6	-1,7	-1,8	-1,9	-1,9	-2,0	-2,0	-2,0	
Zuid-Limburg	-1,0	-1,1	-1,1	-1,2	-1,2	-1,1	-1,1	-1,0	-0,9	
Flevoland	-4,5	-4,7	-4,8	-4,8	-4,8	-4,8	-4,9	-4,9	-5,0	

Bron: Primos prognose 2018

Bijlage 2: Veronderstellingen Socrates Scenario Midden

Midden (doorstromers / starters)	
Demografische ontwikkeling	
Landelijk o.b.v. CBS Bevolkingsprognose 2017-2060	17,65 miljoen inwoners in 2025
Regionaal (en landelijk ook huishoudens)	Primos 2018
Inkomensontwikkeling (reëel)	
2017-2019 (o.b.v. CPB in alle scenario's)	0,3% (2017), 0,4% (2018), 1,5% (2019)
2020 t/m 2025 jaarlijks	0,4%
Vanaf 2030 (tussentijdse jaren lineaire interpolatie)	0,4%
Woonvoorkeuren	
Voorkeur voor koopwoning	WooN2015: 53%
Overige woonvoorkeuren	WoON2015
Nieuwbouw/sloopprogramma primair gebaseerd op:	
Woonvoorkeuren doorstromers	X
Woonvoorkeuren vestigers	X
Woonvoorkeuren starters	X
Woningproductie	
2019-2025, per jaar	
- Nieuwbouw incl. productie anderszins	70.500
- Sloop	12.000
- Toename voorraad	58.500
- Verkoop huurwoningen	13.000
2025-2030, per jaar	
- Nieuwbouw incl productie anderszins	58.000
- Sloop	12.500
- Toename voorraad	45.500
- Verkoop huurwoningen	13.000
Boveninflatoire inkomens gerelateerde huurverhogingen	
2017, 2018	
Maximale huurverhoging in gereguleerde sector	
- Inkomens tot 40.000	0,0%
- Inkomens boven 40.000	3,0%
In geliberaliseerde sector	1,0%
2019-2024	
Maximale huurverhoging in gereguleerde sector	
- Inkomens tot 40.000	0,0%
- Inkomens boven 40.000	3,0%
In geliberaliseerde sector	0,5%
Nieuwe verhuringen in gereguleerde segment 2017, 2018	
Aandeel huurharmonisatie bij nieuwe verhuringen	60%
Huurharmonisatie tot x% maximale huur (nw WWS)	90%
Huurplafond bij 6% WOZ	X
Aandeel dat onder de aftoppingsgrens blijft	25%
Aandeel dat onder de aftoppingsgrens gebracht wordt	25%
Overgang bestaande voorraad naar geliberaliseerd gebied	4%
Nieuwe verhuringen in gereguleerde segment 2019 e.v.	
Aandeel huurharmonisatie bij nieuwe verhuringen	65%
Huurharmonisatie tot x% maximale huur (nw WWS)	85%
Huurplafond bij 6% WOZ	X
Aandeel dat onder de aftoppingsgrens blijft	25%
Aandeel dat onder de aftoppingsgrens gebracht wordt	25%
Overgang bestaande voorraad naar geliberaliseerd gebied	4%
Toewijzing gereguleerde huursector	
Dure scheefheid voorkomen (Alleenstaand Q1; Samenwonend Q1-2); aanpassing voorkeuren boven aftoppingsgrens	X
Goedkope scheefheid voorkomen (Q4-5); aanpassing voorkeuren onder liberalisatiegrens	X

Bronnen

ABF Research
Bouwkostenindex (bouwkostenindex.nl)
Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS Statline)
De Nederlandsche Bank (DNB)
dVi Data 2017 (https://data.overheid.nl/)
dPi Data 2017 (https://data.overheid.nl/)
Kadaster
Nationale Woonagenda 2018-2021 (Ministerie van
Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties)
NVM (nvm.nl)
PRIMOS
Sectorbeeld 2017, Inspectie Leefomgeving en Transport
Socrates-Fortuna
Staat van de woningmarkt 2018 (Ministerie van
Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties)
WoOn 2015 (woononderzoek.nl)



ABF Research ondersteunt besluitvorming van publieke en private klanten met informatie, onderzoek en advies op het gebied van maatschappelijke thema's:

- Demografie en Wonen
- Ruimte en Economie
- Zorg en Voorzieningen

De dienstverlening van ABF bestaat uit maatwerkoplossingen en uit kant-en-klare producten in de vorm van statistieken, prognoses, rapportages, databestanden en informatiesystemen. De medewerkers van ABF zijn experts in gegevensverzameling, statistiek, softwareontwikkeling, rekenmodellen en advies. Door continu verbeteren en vernieuwen wil ABF voor klanten en medewerkers trendsetkend en verfrissend zijn.

www.abfresearch.nl

CAPITAL VALUE.

Specialist in woningbeleggingen

Capital Value is specialist en marktleider op de Nederlandse woningbeleggingsmarkt. Wij leveren transactie-, taxatie- en adviesdiensten aan beleggers, corporaties, banken, ontwikkelaars, (semi)overheid en zorginstellingen.

www.capitalvalue.nl

© Capital Value B.V. 2019 | Alle rechten voorbehouden

De in deze publicatie neergelegde resultaten en opvattingen zijn gebaseerd op de door Capital Value betrouwbaar geachte gegevens en informatie, die op zorgvuldige wijze in analyses en prognoses zijn verwerkt. Noch Capital Value, noch degene die aan dit onderzoek hebben meegewerkt kunnen aansprakelijk gesteld worden voor in deze publicatie eventueel aanwezige onjuistheden. De weergegeven opvattingen, prognoses en analyses houden niet meer in dan onze eigen visie danwel de visie van derden en kunnen zonder nadere aankondiging worden gewijzigd. Aangezien het prognoses betreffen zijn vanzelfsprekend afwijkingen mogelijk. Het gebruik van tekst en/of cijfers is uitsluitend toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. (Bron: Capital Value 2019).

Research

A Capital Value production



Capital Value B.V. | Maliebaan 85 | 3581 CG Utrecht | T +31 (0)30 72 71 700 | E info@capitalvalue.nl | www.capitalvalue.nl

In samenwerking met:

