



Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

# Staat van de Woningmarkt

## Jaarrapportage 2019





# Staat van de Woningmarkt

Jaarrapportage 2019

*November 2019*



# Inhoud

|   |    |
|---|----|
| Samenvatting  | 4  |
| Inleiding   | 6  |
| 1. Algemeen beeld woningmarkt                                     | 7  |
| 1.1 Stand van de economie en algemeen beeld woningmarkt           | 7  |
| 1.2 Koopsector  | 9  |
| 1.3 Huursector  | 14 |
| 1.4 Ontwikkeling woningvoorraad                                   | 15 |
| 1.5 Beleving op de woningmarkt                                    | 17 |
| 2. Woningbouw en plancapaciteit                                   | 18 |
| 2.1 Bouwvergunningen en bouwproductie                             | 19 |
| 2.2 Plancapaciteit en woningbehoefte                              | 22 |
| 2.3 Prijzen van nieuwbouwwoningen                                 | 28 |
| 2.4 Potentieel voor transformatie                                 | 29 |
| 3. Private verhuur, beleggers en buy-to-let                       | 31 |
| 3.1 Eigendomsmutaties binnen de woningvoorraad                    | 32 |
| 3.2 Samenstelling van de private huurwoningvoorraad               | 34 |
| 3.3 Bewoners van private huurwoningen                             | 36 |
| 3.4 Particuliere verhuurders (natuurlijke personen) en buy-to-let | 38 |
| 3.5 Prijsontwikkelingen en particuliere verhuur                   | 41 |
| 3.6 Ontwikkelingen in de professionele beleggersmarkt             | 44 |
| 4. Verduurzaming van de woningvoorraad                            | 47 |
| 4.1. Inleiding: het belang van energie                            | 47 |
| 4.2. Energetische staat van woningen                              | 48 |
| 4.3. Woningverbetering door corporaties en eigenaren-bewoners     | 51 |
| 4.4. Daadwerkelijk energieverbruik                                | 53 |
| 4.5. Duurzame warmte  | 54 |
| Begrippenlijst  | 56 |
| Bijlage 1. Overzicht 'Wie verdient er aan bouwgrond?'             | 61 |
| Bijlage 2. Jaarverslag Wet op de huurtoeslag                      | 62 |
| Bijlage 3. Tijdelijke huurcontracten                              | 65 |
| Bijlage 4. Beleving van de woningmarkt                            | 66 |

# Samenvatting

De Staat van de Woningmarkt geeft een overzicht van de stand van de woningmarkt op basis van actuele beschikbare cijfers. Het rapport start met een algemene analyse van de woningmarkt, gevolgd door een verdieping op drie onderwerpen, namelijk 1) de stand van de woningbouw en plancapaciteit, 2) private verhuur, beleggers en buy-to-let en 3) de verduurzaming van de woningvoorraad.

## Actueel beeld van de woningmarkt

Huizenprijzen zijn in de loop van 2018 en de eerste helft van 2019 gestaag verder gestegen, terwijl het aantal transacties van koopwoningen in die periode is afgenomen. CPB en NVM zien wel tekenen van een stabilisatie. Amsterdam is afgelopen jaar ingehaald door Rotterdam als gemeente met de grootste prijsstijging van koopwoningen. Het aantal transacties daalde relatief meer bij doorstromers dan bij de koopstarters. Ondanks de lage rente en verbetering van de inkomens zetten de sterk oplopende woningprijzen – met name in de grootstedelijke gebieden – de betaalbaarheid van de koopwoningmarkt onder druk. Het aandeel nieuwe leningen met een hoge Loan to Income ratio (LTI > 90% Nibudnorm) vertoont zowel bij starters als doorstromers een stijging. Het aantal consumenten met een betalingsachterstand op de hypotheek is tussen 2018 en 2019 echter wederom afgenomen.

In 2019 is de gemiddelde huurstijging op de totale huurmarkt uitgekomen op 0.4 procentpunt boven inflatie. In de gereguleerde huursector zijn de huurstijgingen voor zittende huurders in corporatiewoningen gelijk gebleven aan de inflatie (1,7%), voor het totaal van de gereguleerde sector is sprake van een gemiddelde huurstijging voor zittende huurders van 2,0%.

## Woningbouw en plancapaciteit

De plancapaciteit is volgens de laatste inventarisatie toegenomen met 40 duizend woningen ten opzichte van de inventarisatie in het voorjaar van 2019. Hiermee is er voldoende plancapaciteit om de doelstelling van 75 duizend toevoegingen aan de woningvoorraad uit de Nationale Woonagenda te halen. Een deel van de woningbouwplannen tot 2025 is echter nog niet hard gemaakt, vooral niet in Zuid-Holland, Noord-Holland en Utrecht.

Het aantal nieuwe woningen door transformatie is tot en met 2018 hoger dan eerder geraamd. Het CBS rapporteert over 2018 daarom een productie van bijna 80 duizend nieuwe woningen, inclusief transformaties. De woningbouw zal naar verwachting in 2019 het doel van 75 duizend toevoegingen aan de woningvoorraad – door nieuwbouw en door transformaties – halen. Op basis van de realisaties in de afgelopen zeven wordt aangenomen dat het aantal woningen dat jaarlijks wordt toegevoegd door transformaties 10 duizend bedraagt.

Het afgenomen aantal verleende vergunningen in 2019 kan echter zorgen voor een terugval van de woningbouw. De mate waarin het aantal vergunningen terug loopt is tevens afhankelijk van de maatregelen die genomen worden in het kader van de stikstofproblematiek. In een scenario waarin de stikstofproblematiek anderhalf jaar lang zorgt voor een lagere vergunningverlening, wordt een vermindering van de totale woningproductie voorspeld met 36 duizend in 2020 tot en met 2024. In dit scenario zou de woningnieuwbouw na een terugval tot 64 duizend in 2021 weer herstellen om in 2024 op 75 duizend gereedgekomen woningen uit te komen. Hierbij is rekening gehouden met jaarlijks 10 duizend nieuwe woningen door transformatie.

De prijsstijging in de nieuwbouw is groter dan in bestaande bouw. Dat is deels een samenstellingseffect, omdat nieuwbouw vooral in de meest gespannen gebieden plaatsvindt, waar de prijsstijging in de voorraad ook hoger is dan gemiddeld. Oorzaken voor de prijsstijging van nieuwbouwwoningen zijn daarnaast onder andere hogere bouwkosten door duurzaamheidseisen, grondkosten, prijsstijging van materialen en arbeid, en toename van de woninggrootte.

### **Private verhuur, beleggers en buy-to-let**

Sinds 2013 groeit de private huursector in Nederland weer, nadat de omvang van dit segment in de afgelopen decennia was teruggelopen. De investeringsvolumes van beleggers nemen jaar op jaar toe en er blijft vaak beschikbaar kapitaal voor investeringen over. Bij buitenlandse beleggers zien we een steeds grotere rol van institutionele (pensioen)beleggers met een lange termijn beleggingsperspectief. De meeste eigendomsmutaties vinden plaats tussen koop en private verhuur. Per saldo gaan er steeds meer woningen van koop naar private huur, maar er is nog steeds een grote stabiele stroom terug van private huur naar koop.

In zes onderzochte woningmarktregio's bestaat er op buurtniveau een correlatie tussen woningprijzen en het aandeel aankopen door particuliere 'buy-to-let'-verhuurders. In populaire buurten met veel buy-to-let liggen de woningprijzen hoger. Er zijn echter ook buurten in deze regio's waarin buy-to-let weinig voorkomt. Kleine particuliere verhuurders kopen over het algemeen iets kleinere woningen en meer appartementen dan koopstarters. De prijzen die verschillende typen kopers (starters, doorstromers en particuliere verhuurders) betalen, stijgen en kruipen naar elkaar toe.

De private huursector bestaat zeker niet alleen uit vrijesectorwoningen. Meer dan de helft van de private huurwoningen is gereguleerd. In totaal is 20% van alle gereguleerde huurwoningen een private huurwoning. De verschillen in prijs, wws-punten en kwaliteit zijn minder groot dan algemeen wordt gedacht. De sector fungeert daarnaast als smeermiddel voor woningzoekenden. Woningzoekenden die snel een woning willen vinden kunnen – vooral in gebieden met een gespannen woningmarkt – over het algemeen sneller terecht bij private verhuurders dan bij woningcorporaties. De sector kent dan ook veel jongere bewoners met een hoge verhuisdynamiek.

### **Verduurzaming van de woningvoorraad**

De energetische staat van woningen is de afgelopen paar jaren in alle segmenten van de woningmarkt aanzienlijk verbeterd. De meest genomen verduurzamingsmaatregelen zijn de installatie van een HR-ketel en/of het plaatsen van HR-glas, zonnepanelen en LED-verlichting. De belangrijkste reden hiervoor bij woningeigenaren is dat de investering zich terugverdient door een lagere energierekening. Corporaties hebben sinds 2017 aanzienlijk meer in woningverbetering geïnvesteerd dan daarvoor. Het energieverbruik van woningen neemt al jaren trendmatig af. Het zijn vooral de woningkenmerken – en in mindere mate het gedrag – die bepalend zijn voor het verbruik, zoals type woning en woonoppervlakte. Het (verder) verbeteren van de energetische toestand van woningen zal daarom sterk bijdragen aan een vermindering van de energievraag.

Van duurzame warmte is nog maar weinig sprake in Nederland, aangezien in vrijwel elke woning een centrale verwarming (CV) op aardgas staat. Vooral particuliere huurwoningen worden op een alternatieve manier verwarmd met een vorm van collectieve verwarming. De warmtepomp is nog een marginaal verschijnsel, terwijl de potentie hiervan groot is gezien de hoeveelheid label A-woningen in Nederland, waarin een warmtepomp erg efficiënt is.

# Inleiding

Sinds 2014 wordt jaarlijks in het najaar door het Kabinet gerapporteerd over de ontwikkelingen op de woningmarkt.

De voorliggende rapportage opent met een algemene analyse van de woningmarkt in relatie tot macro-economische en demografische ontwikkelingen (hoofdstuk 1). Belangrijke onderdelen hierin zijn de prijsontwikkeling in de huur- en koopmarkt en de aanpassing van de woningvoorraad aan de veranderende vraag. Deze algemene analyse van de woningmarkt wordt gevolgd door een aantal capita selecta waarbij dieper ingegaan wordt op enkele geselecteerde onderwerpen. Dit betreft de stand van de woningbouw en plancapaciteit (hoofdstuk 2), private verhuur, beleggers en buy-to-let (hoofdstuk 3) en de verduurzaming van de woningvoorraad (hoofdstuk 4). In bijlage 2 is het jaarverslag van de wet op de Huurtoeslag opgenomen.



# 1. Algemeen beeld woningmarkt

Dit hoofdstuk behandelt de woningmarkt tegen de achtergrond van de economische ontwikkeling. De groei van het bbp bedroeg 2,6% in 2018. Nederlanders zijn massaal aan het werk en de werkloze beroepsbevolking is in 2018 verder gedaald tot ruim onder de 4% bij een stijgende werkgelegenheid. De lange rente was in 2018 wederom laag en raakt nu aan de 0%. De koopkracht en consumptie zijn in 2018 iets gestegen bij een licht toegenomen inflatie. In de macro-economische vooruitzichten (MEV) valt op dat de lange rente laag blijft en de voorziene koopkracht iets zal toenemen. Er is een forse daling van het consumentenvertrouwen gemeten in het eerste kwartaal 2019 ten opzichte van 2018.

Huizenprijzen zijn in de loop van 2018 en de eerste helft van 2019 gestaag verder gestegen, terwijl het aantal transacties van koopwoningen in die periode is afgenomen. CPB en NVM zien wel tekenen van een stabilisatie. Amsterdam is ingehaald door Rotterdam als gemeente met de grootste prijsstijging van koopwoningen. Er waren minder starters en doorstromers op de koopwoningmarkt. Door de prijsstijgingen en scherpere leennormen staat wel de betaalbaarheid van nieuwe woningen enigszins onder druk, ondanks een verbetering van de inkomens. Het aandeel nieuwe leningen met een hoge Loan to Income ratio<sup>1</sup> vertoont zowel bij starters als doorstromers een stijging. Het aantal consumenten met een betalingsachterstand op de hypotheek is tussen 2018 en 2019 echter toch afgenomen. De huurstijgingen zijn over het totaal genomen iets boven inflatie. In de gereguleerde huursector zijn de huurstijgingen bij corporatiewoningen in 2019 voor zittende huurders gelijk aan de inflatie gebleven (1,7%).

## 1.1 Stand van de economie en algemeen beeld woningmarkt

### Economische ontwikkeling

De Nederlandse economie groeide in 2018 met 2,6%, zoals weergegeven in de ontwikkeling van het bruto binnenlands product (tabel 1.1.1). De verwachting is dat het groeitempo zal afnemen gedurende 2019 en 2020. Het CPB verwacht dat de daling van de lange rente doorzet terwijl de inflatie eerst oploopt maar in 2020 weer zal afvlakken. De koopkrachtstijging bleef in 2018 achter bij voorgaande jaren maar zal naar verwachting in de komende jaren weer toenemen.

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

|  | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|--|------|------|------|------|------|------|------|
| Groei bruto binnenlands product                          | 1,4  | 2,0  | 2,2  | 2,9  | 2,6  | 1,8  | 1,5  |
| Werkgelegenheid (uren)                                   | 0,7  | 1,0  | 2,4  | 2,0  | 2,2  | 2,1  | 0,8  |
| Werkloze beroepsbevolking (niveau in % beroepsbevolking) | 7,4  | 6,9  | 6,0  | 4,9  | 3,8  | 3,4  | 3,5  |
| Inflatie*  | 0,3  | 0,2  | 0,1  | 1,3  | 1,6  | 2,6  | 1,3  |
| Koopkracht   | 1,1  | 1,0  | 2,5  | 0,3  | 0,2  | 1,2  | 2,1  |
| Consumptie huishoudens                                   | 0,4  | 2,0  | 1,1  | 2,1  | 2,3  | 1,5  | 1,9  |
| Lange rente (niveau in %)                                | 1,5  | 0,7  | 0,3  | 0,5  | 0,6  | 0,1  | 0,0  |

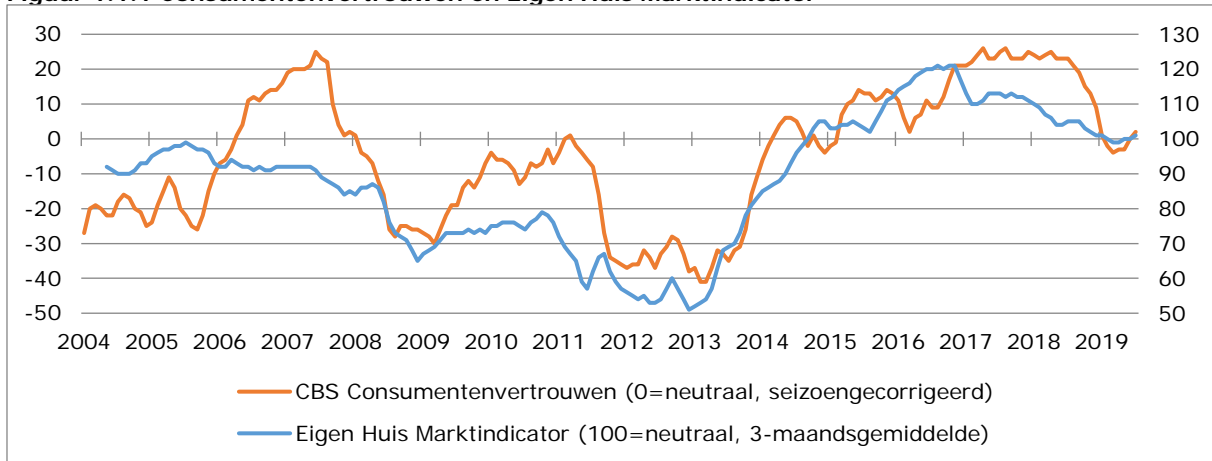
\* hicp = geharmoniseerde consumentenprijsindex

Bron: CPB, CEP 2019, MEV 2020 (voor 2018 e.v.)

Het consumentenvertrouwen daalde sterk gedurende 2019 (figuur 1.1.1). De CBS-indicator voor het algemene consumentenvertrouwen schommelt rond het neutrale niveau, wat een flinke afname is vergeleken met een jaar terug toen het 23 punten bedroeg. Ook de Eigen Huis markindicator is verder gedaald tot een neutraal niveau, wat een indicatie is voor een dalend vertrouwen in de woningmarkt. Hoge prijzen en het beperkte aanbod hebben een drukkend effect op het aantal woningzoekenden.

<sup>1</sup> Hoger dan 90% van de betreffende NIBUD-norm.

**Figuur 1.1.1 Consumentenvertrouwen en Eigen Huis Marktindicator**

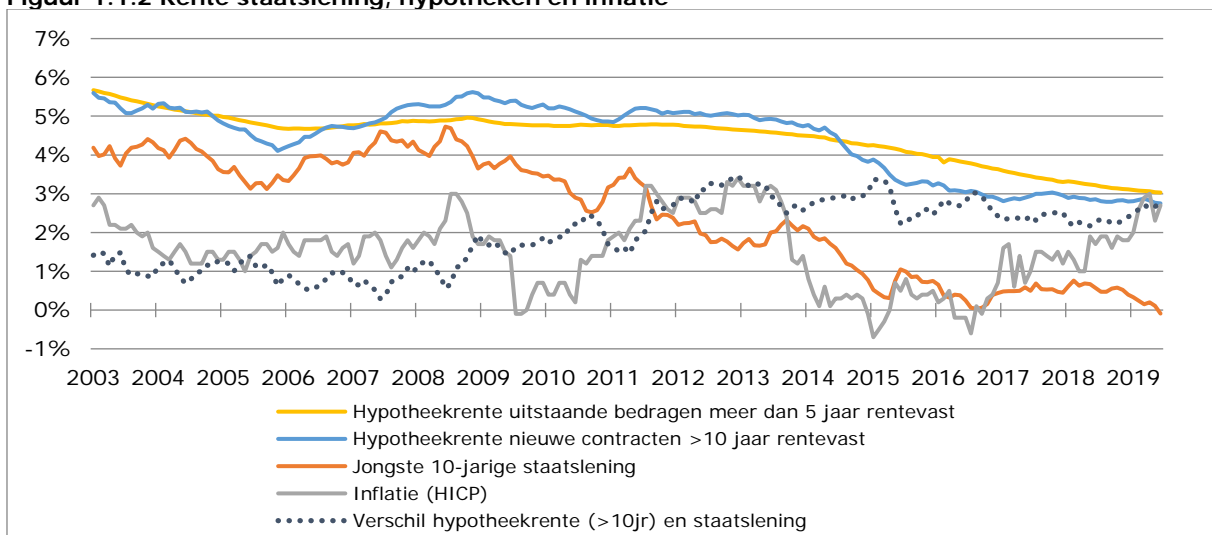


Bron: CBS, VEH

Volgens DNB is de daling van het consumentenvertrouwen dieper dan verklaard kan worden door de economische 'fundamentals', zoals aandelenkoersen, huizenprijzen en het inkomen van huishoudens<sup>2</sup>. De daling van het consumentenvertrouwen is breed gedragen onder consumenten met uiteenlopende persoonskenmerken. Een mogelijke verklaring volgens DNB is dat de daling samenhangt met internationale ontwikkelingen, zoals de Brexit en de handelsoorlog tussen de VS en China. In Ierland, dat naar verwachting het zwaarst getroffen wordt door de Brexit, is eveneens een sterke daling van het consumentenvertrouwen. Het CPB legt een link met de btw verhoging aangezien het consumentenvertrouwen het sterkst afnam in de maand van de btw-verhoging<sup>3</sup>. Verwacht wordt dat het consumentenvertrouwen in 2020 weer oploopt, waarbij de lage werkloosheid een belangrijke determinant is<sup>4</sup>.

De rentedaling heeft zich in 2019 doorgezet als gevolg van het accommoderende monetaire beleid van de ECB<sup>5</sup>. De hypotheekrente voor nieuwe hypotheek (langer dan 10 jaar vast) zakt onder de 3% (figuur 1.1.2). De rente op de jongste 10-jarige staatslening daalde harder dan de hypotheekrentes van langer dan 10 jaar vast en zakt voor het eerst onder de 0%.

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



Bron: DNB, CBS

<sup>2</sup> DNB, juni 2019, Economische ontwikkelingen en vooruitzichten.

<sup>3</sup> CPB, 2019, MEV 2020.

<sup>4</sup> DNB, juni 2019, Economische ontwikkelingen en vooruitzichten.

<sup>5</sup> DNB, voorjaar 2019, Overzicht Financiële Stabieleit.

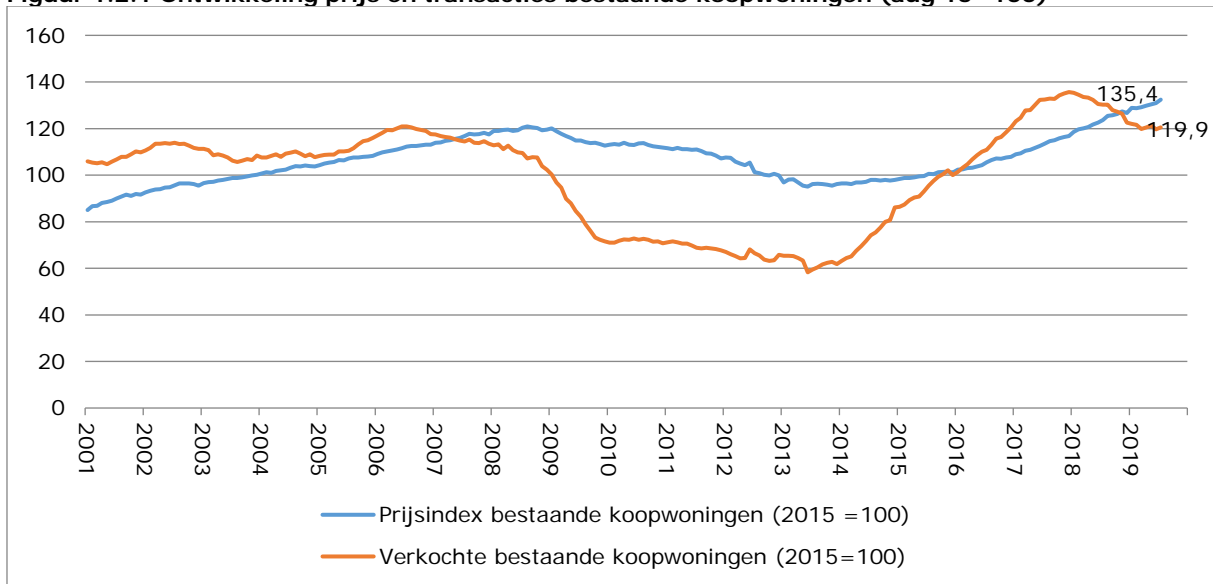
## 1.2 Koopsector

### Prijsgroei, transacties in de koopmarkt

De stijging van de woningprijzen heeft zich gedurende 2019 verder doorgezet (figuur 1.2.1). Door onder meer de economische groei, krapte op de woningmarkt en lage rente stijgen de woningprijzen gestaag door (figuur 1.2.1)<sup>6</sup>. De reële prijzen in de Randstad liggen nu overal boven het niveau van 2008 terwijl het landelijk gemiddelde hier nog onder ligt. DNB verwacht voor heel 2019 een nominale stijging van 5,9%. Voor 2020 en 2021 worden stijgingen verwacht van 2,8% respectievelijk 2,3%<sup>7</sup>. Dat is een terugval van de groei vergeleken met 2018 toen de huizenprijzen nog met 9% stegen. Ondanks het aanhoudende stijgen van prijzen lijkt de woningmarkt zich te stabiliseren. Zo daalt het aantal verkochte woningen sinds de piek in 2018 (figuur 1.2.1). Het transactievolume is tussen 1 januari 2018 (241.340 verkochte woningen, 1 jaar voortschrijdend) en 1 juli 2019 (214.727 verkochte woningen, 1 jaar voortschrijdend) met ongeveer 10% gedaald (figuur 1.2.1). De sterke prijsstijgingen van de afgelopen jaren hingen nauw samen met de toenemende schaarste op de woningmarkt. De groeiende vraag naar woningen werd niet bijgehouden door de bouw wat leidde tot een snelle afname van het aantal te koop staande woningen. Sinds eind 2018 blijft het aantal te koop staande woningen ongeveer constant. Een stabiel aantal te koop staande woningen gecombineerd met afnemende prijsstijgingen betekent dat de woningmarkt meer in evenwicht is<sup>8</sup>.

Ook de NVM voorziet een stabilisatie van de woningmarkt<sup>9</sup>. De daling van het aantal transacties lijkt inmiddels af te vlakken, de groei van huizenprijzen vlakt af en het aantal te koop staande woningen daalt niet langer.

**Figuur 1.2.1 Ontwikkeling prijs en transacties bestaande koopwoningen (aug'15=100)**



Bron: CBS, Kadaster

Het aantal verhuisde personen vertoonde na de piek eind 2018 een daling van ongeveer 15% punt medio 2019 (figuur 1.2.2). In de eerste helft van 2019 zet de daling van het aantal verhuisde personen licht door ten opzichte van een jaar eerder. Echter, over een langere termijn bezien is het aantal verhuisde personen nog altijd boven gemiddeld.

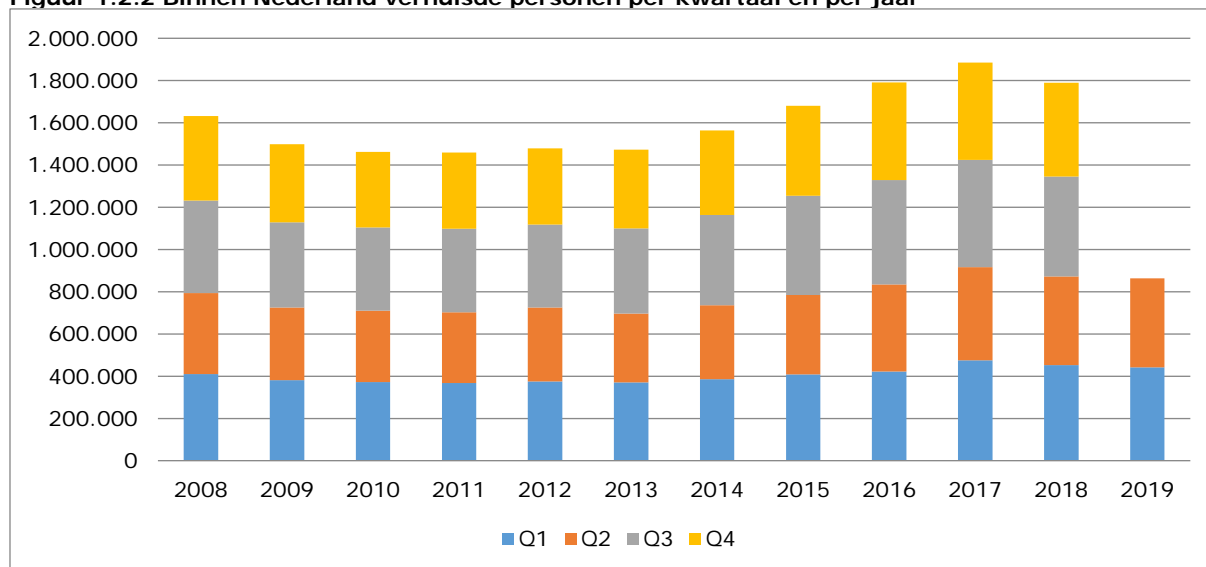
<sup>6</sup> CBS en Kadaster, Prijsindex Bestaande Koopwoningen. Deze index corrigeert voor kwaliteitsverschillen tussen verkochte woningen en de gehele woningvoorraad.

<sup>7</sup> DNB, juni 2019, Economische ontwikkelingen en vooruitzichten.

<sup>8</sup> CPB, 2019, MEV 2020.

<sup>9</sup> NVM, 2019, Woningmarkt analyse 2019 Q1.

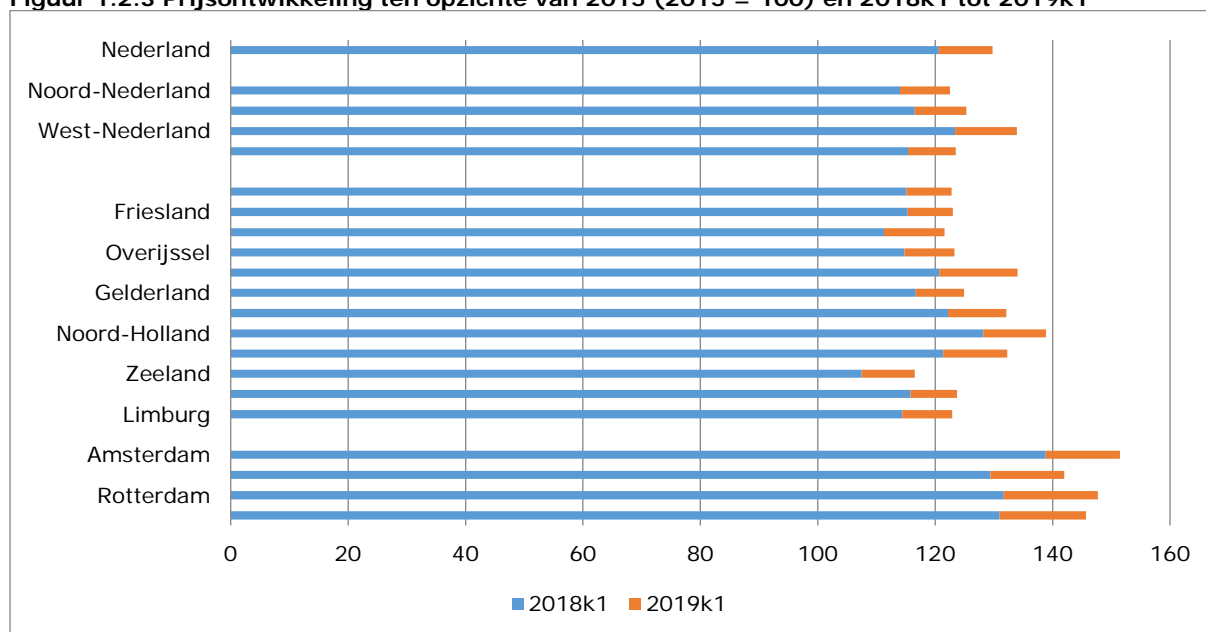
**Figuur 1.2.2 Binnen Nederland verhuisde personen per kwartaal en per jaar**



Bron: CBS

De prijsontwikkeling van woningen gedurende het afgelopen jaar verschilt per regio (figuur 1.2.3). De prijsstijging in West-Nederland tussen het eerste kwartaal 2018 en eerste kwartaal 2019 ligt met 10,6% hoger dan in de andere delen van Nederland (ongeveer tussen de 8 en 9%). Flevoland heeft in het afgelopen jaar de grootste stijging meegemaakt (13,3%). Tussen het eerste kwartaal van 2018 en eerste kwartaal van 2019 kwam de grootste stijging echter uit Rotterdam met 16% (tegenover Amsterdam 12,7%). Afgezet tegen 2015 is Amsterdam nog wel steeds de grootste stijger.

**Figuur 1.2.3 Prijsontwikkeling ten opzichte van 2015 (2015 = 100) en 2018k1 tot 2019k1**



De prijzen in 2015 zijn gelijk gesteld aan 100. De blauwe balken laten per regio de groei zien tot het eerste kwartaal 2018, de oranje de groei in het daar op volgende jaar (eerste kwartaal 2019).

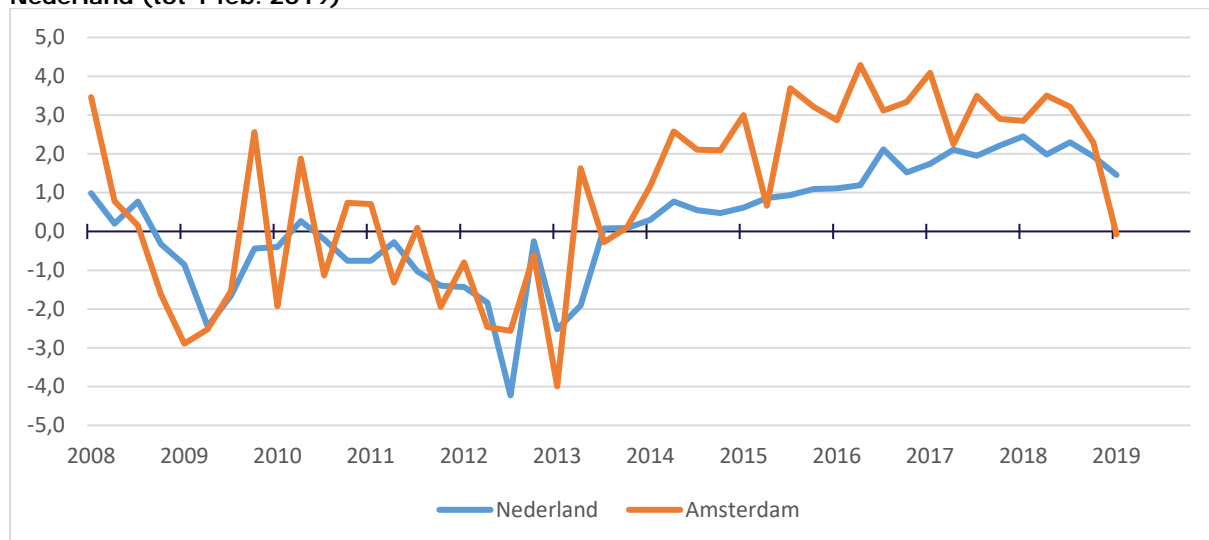
Bron: CBS/Kadaster

De stabilisatie van de woningmarkt is inmiddels zichtbaar in de prijzen. Prijsveranderingen in Amsterdam blijken leidend voor andere regio's<sup>10</sup>. De stijging van de Amsterdamse huizenprijsindex is in de afgelopen twee jaar grofweg gehalveerd. In het eerste kwartaal van 2019 zien we voor het

<sup>10</sup> ESB, Van Dijk & Mesters, 2018, Amsterdam bepalend voor woningprijzen.

eerst sinds 2013 een lichte daling van de prijzen in Amsterdam (na seizoencorrectie, figuur 1.2.4), hoewel ze op jaarbasis nog steeds stijgen. Deze scherpe vertraging kan een voorbode zijn van de prijsontwikkeling in de rest van Nederland aldus DNB<sup>11</sup>.

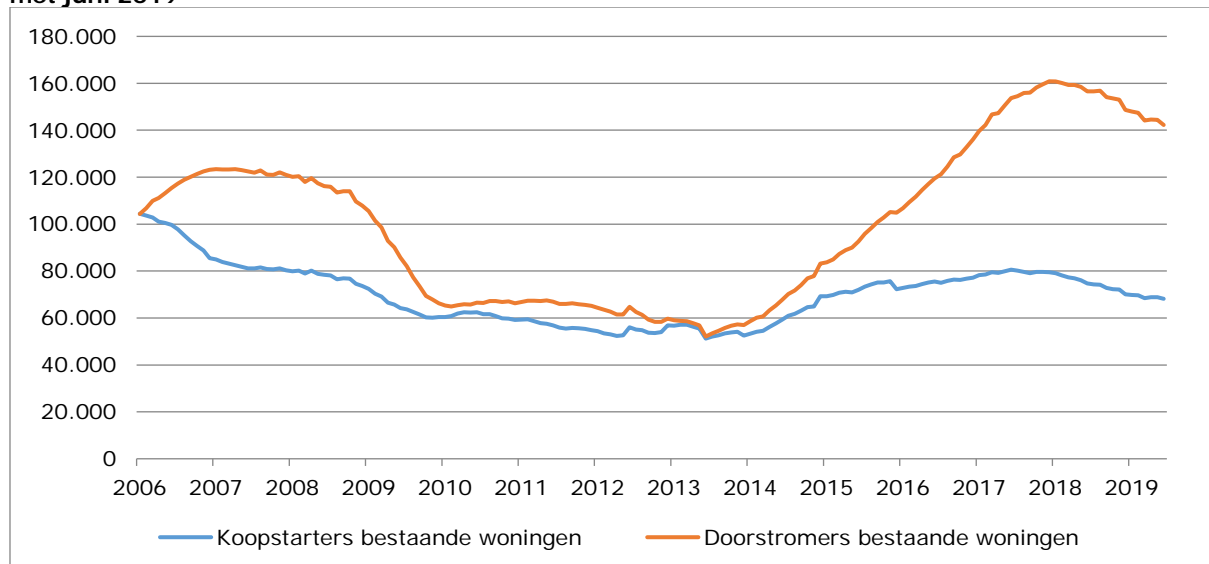
**Figuur 1.2.4 procentuele mutaties kwartaal op kwartaal, seizoen gecorrigeerd, Amsterdam en Nederland (tot 1 feb. 2019)**



Bron: CBS, Kadaster, DNB

Een stabilisatie van de woningmarkt lijkt ook zichtbaar te worden uit de verdere daling van het aantal koopstarters en doorstromers van bestaande koopwoningen in 2019 ten opzichte van 2018 (figuur 1.2.4). Met name het aantal doorstromers nam af in 2019. De piek bedroeg ongeveer 161 duizend doorstromers in december 2017, vergeleken met ongeveer 142 duizend in juni 2019 (12 maand voortschrijdend totaal). Deze afname lijkt aanbod gedreven wanneer men rekening houdt met het dalende aantal te koop staande woningen.

**Figuur 1.2.4 Starters en doorstromers in de koopsector (12 maand voortschrijdend totaal) tot en met juni 2019**



Bron: kadaster

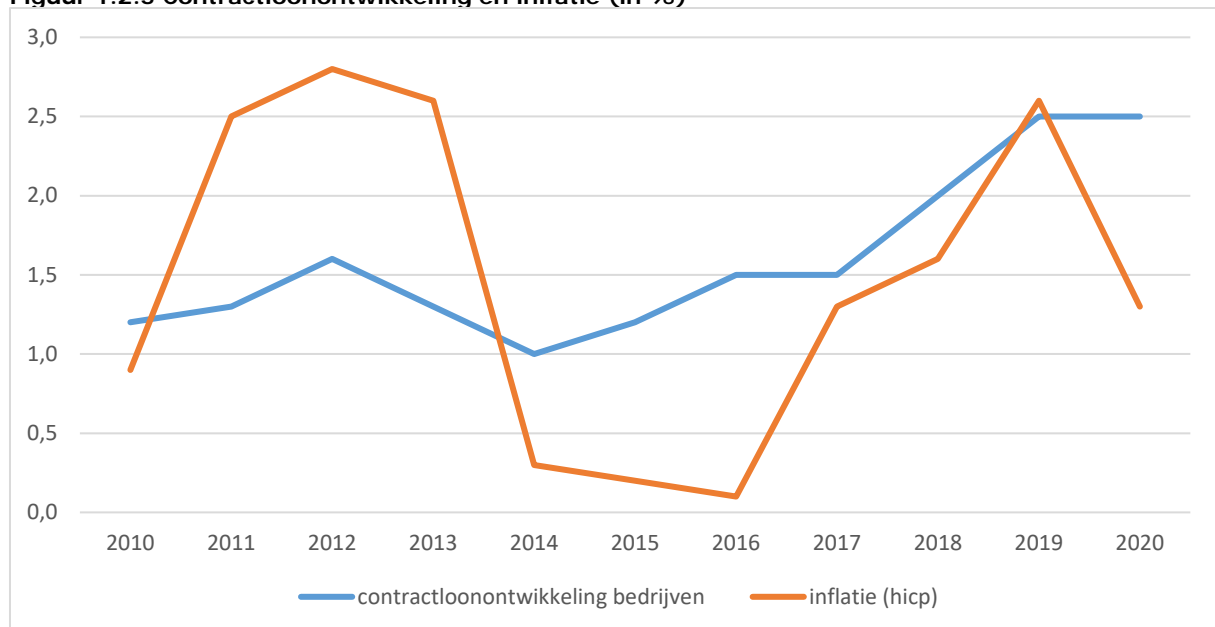
In hoofdstuk 3 wordt verder ingegaan op achtergrondkenmerken van de kopers en bijvoorbeeld aankopen door particuliere verhuurders.

<sup>11</sup> DNB, juni 2019, Economische ontwikkelingen en vooruitzichten.

## Betaalbaarheid koopwoningen

Figuur 1.2.5 toont een positieve ontwikkeling van het contractloon in de private sector wat de betaalbaarheid van koopwoningen ten goede komt. Ook de aanhoudend lage hypotheekrentes hebben een positieve werking op de betaalbaarheid van een eigen woning. Desondanks zetten de sterk oplopende woningprijzen – met name in de grootstedelijke gebieden – de toegankelijkheid van de koopwoningmarkt onder druk. De koopquotes zijn weliswaar licht gedaald de afgelopen jaren<sup>12</sup>, maar de prijzen van koopwoningen zijn harder gestegen dan de leencapaciteit. Dit valt deels te verklaren uit het feit dat kopers andere financieringsmogelijkheden gebruiken voor hun nieuwe woning dan alleen de hypotheek. Dit kan bijvoorbeeld de overwaarde uit een vorige woning zijn, spaargelden of schenkingen. Het Nibud concludeert dat huishoudens die geen eigen geld hebben en afhankelijk zijn van een hypotheek, daardoor minder mogelijkheden hebben om een woning te kopen. Hun inkomen stijgt minder hard dan de prijs van koopwoningen. Dat draagt bij aan de daling van het aantal transacties en verhuisbewegingen op de koopwoningmarkt<sup>13</sup>.

**Figuur 1.2.5 Contractloonontwikkeling en inflatie (in %)**



Bron: CBS

Het aandeel nieuwe leningen met een hoge *Loan to Value* (LTV > 90%) is voor zowel starters als doorstromers licht gedaald. Het groeiende aandeel nieuwe leningen met een hoge *Loan to Income ratio*<sup>14</sup> toont aan dat woningeigenaren een hogere hypotheekschuld aan gaan naar verhouding van het inkomen om de prijsstijging van woningen te financieren. DNB beargumenteert dat de relatief hoge leencapaciteit bijdraagt aan snellere stijging van de woningprijzen<sup>15</sup>. In tegenstelling tot DNB voorziet het CPB geen directe risico's voor de woningmarkt. De aanhoudende woningschaarste, lage rente, stijgende koopkracht en lage werkloosheid dragen er toe bij dat het neerwaartse prijsrisico gering is<sup>16</sup>. Ook beargumenteert het CPB dat de afvlakkende economische conjunctuur de kans op een renteverhoging verkleint waardoor deze risicofactor wegvalt. Het aandeel van nieuwe leningen met hoge LTI vertoont zowel bij de starters als doorstromers een stijging. Bij de starters is dat aandeel nu gestegen tot iets boven de 50%.

<sup>12</sup> [WoON2018, Ruimte voor wonen kernpublicatie WoON2018](#)

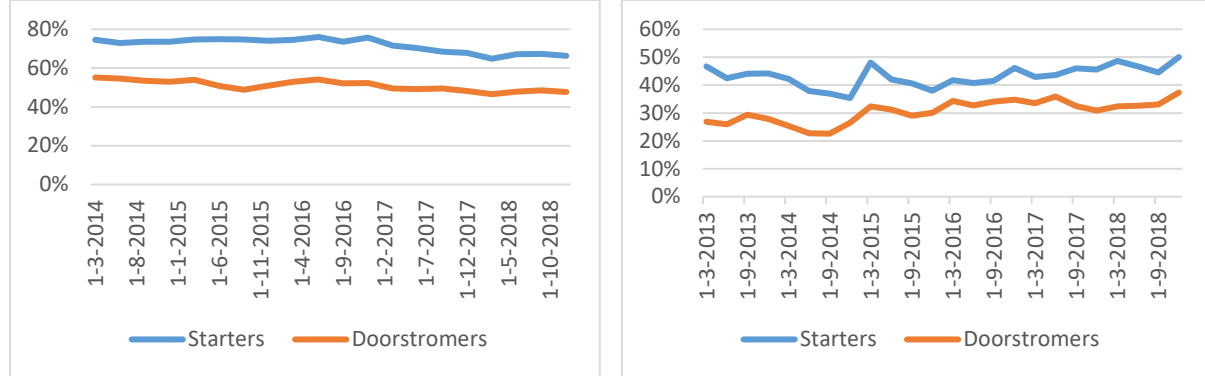
<sup>13</sup> Nibud, Inkomenscriteria voor huurders en kopers, 13 September 2019.

<sup>14</sup> Hoger dan 90% van de betreffende NIBUD-norm.

<sup>15</sup> DNB, voorjaar 2019, Overzicht Financiële Stabiliteit.

<sup>16</sup> CPB, 2019, MEV 2020.

**Figuur 1.2.5a Aandeel nieuwe leningen met hoge LTV, >90% en 1.2.5b hoge LTI >90% Nibud norm**

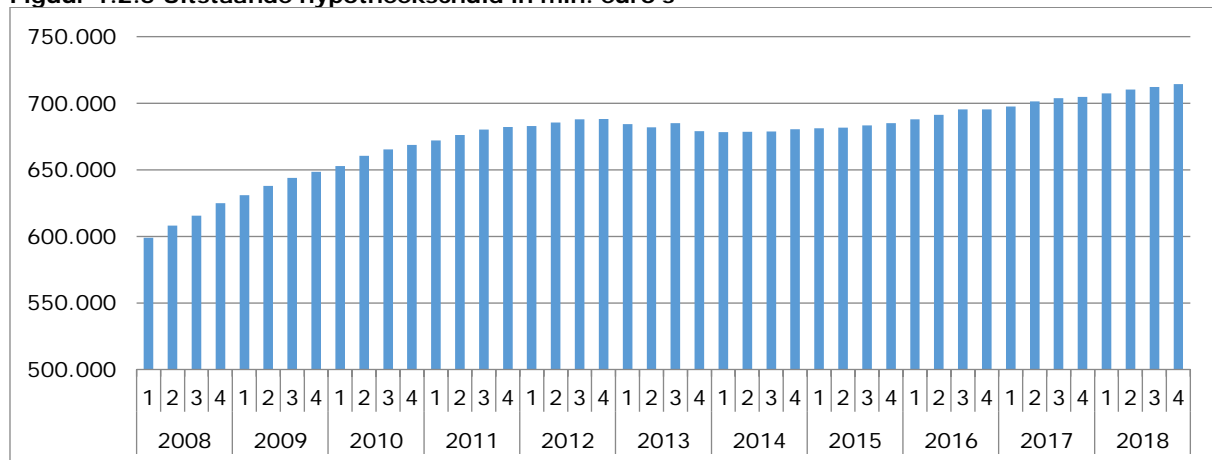


Bron: DNB

## Hypotheekmarkt

De totale uitstaande hypotheekschuld groeide naar 713 miljard euro in eind 2018 (figuur 1.2.5). Dit lijkt voornamelijk een gevolg van de gestegen huizenprijzen waardoor huishoudens een hogere schuld aangaan. Deze stijgende trend doet zich sinds medio 2014 voor. Toch lijkt de jarenlange groei in de hypotheekmarkt te zijn gebroken. In het tweede kwartaal van 2019 valt de hypotheekomzet 9,1% lager uit ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2018<sup>17</sup>. Ook in het eerste kwartaal van 2019 daalde de hypotheekomzet hard, 9,6% ten opzichte van een jaar terug. Deze krimp is een combinatie van beperkte groei van de gemiddelde hypotheeksom en een terugval van het aantal transacties. Het beperkte woningaanbod en de lastige positie van starters lijken hier een groot aandeel in te hebben<sup>18</sup>. De gemiddelde hypotheeksom bereikt een recordhoogte van 317 duizend euro, maar deze groei lijkt te stagneren. DNB concludeert dat de overheid in de afgelopen jaren verschillende maatregelen heeft genomen die de toename van de hypotheekschuld beperken. Voor nieuwe hypothecaire leningen is alleen hypotheekrenteaftrek mogelijk als de lening binnen 30 jaar minimaal annuïtair wordt afgelost, en het hoogste tarief waartegen de hypotheekrente kan worden afgetrokken wordt versneld afgebouwd naar 37%. Daarnaast is de LTV-limiet verlaagd tot 100%. Deze maatregelen verminderen de prikkel voor schuldfinanciering, en dragen daardoor bij aan een meer stabiele ontwikkeling van huizenprijzen<sup>19</sup>. Hoewel de meeste hypotheekleningen worden afgesloten door doorstromers, laat het aandeel van oversluiters de snelste groei zien, 13% op kwartaalbasis in het tweede kwartaal van 2019. De lage rente en stijgende woningprijzen lijken veel woningbezitters te overtuigen van een herfinanciering van de hypotheekschuld.

**Figuur 1.2.5 Uitstaande hypotheekschuld in mln. euro's**



Bron: CBS

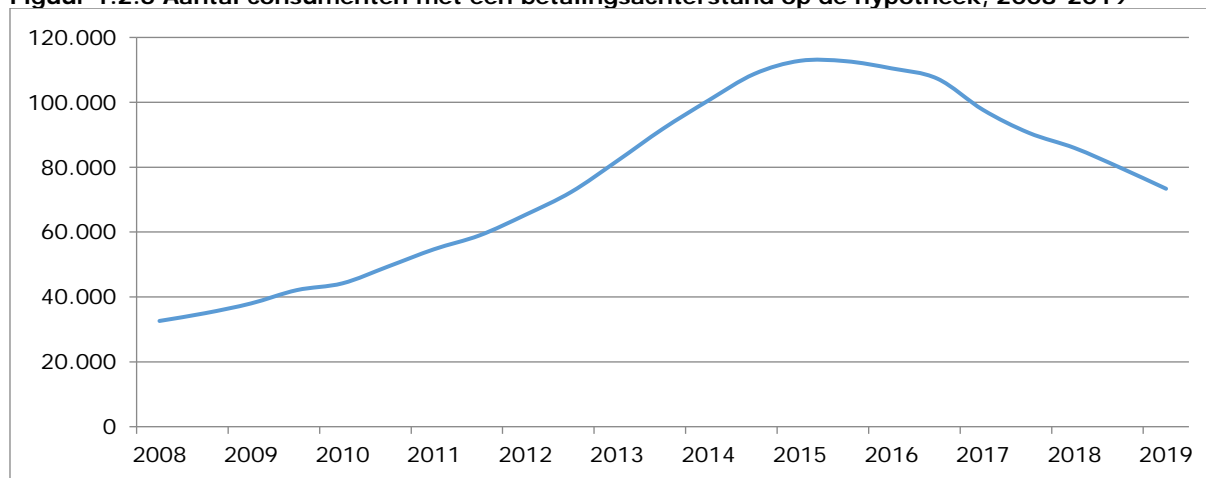
<sup>17</sup> IG&H, 2019, Hypotheekupdate 2019 Q2.

<sup>18</sup> IG&H, 2019, Hypotheekupdate 2019 Q1.

<sup>19</sup> DNB, najaar 2019, Overzicht Financiële Stabieleit.

Het aantal huiseigenaren met een betalingsachterstand op de hypotheek blijft dalen. Op 1 april 2019 hadden 73 duizend huiseigenaren een achterstand van minimaal drie maanden<sup>20</sup>. De licht dalende woonquotes spelen hierbij mogelijk een rol. De gunstige arbeidsmarkt en lage werkloosheid zijn ook belangrijke factoren die hierbij een rol spelen.

**Figuur 1.2.6 Aantal consumenten met een betalingsachterstand op de hypotheek, 2008-2019**



Bron: BKR Hypotheekbarometer, 2018

## 1.3 Huursector

### Huurontwikkeling

De ruimte voor huurstijgingen wordt bepaald door de inflatie van het voorgaande jaar. De relevante inflatie voor de huurstijgingen in 2019 lag op 1,7%. Voor veel zittende huurders bleef de gemiddelde huurstijging beperkt. Zo is de huurstijging onder de sociale verhuurders, net als in 2018, gelijk aan de inflatie (1,7%). De huurstijging bij overige verhuurders in de gereguleerde huurmarkt valt aanzienlijk hoger uit, 1,3 procentpunt boven de inflatie. In de geliberaliseerde markt steeg de gemiddelde huurprijs met 0,9%, gecorrigeerd voor inflatie. Op de totale huurmarkt steeg de gemiddelde huurprijs voor zittende huurders met 2,1%, wat gelijk is aan 2018 wanneer gecorrigeerd voor inflatie. De gemiddelde huurstijging als gevolg van mutaties (harmonisatie) bleef in 2019 beperkt, 0,3% in de gereguleerde huurmarkt en 0,7% in de geliberaliseerde huurmarkt.

### Huurontwikkeling

**Tabel 1.3.1 Huurontwikkeling naar marktsegment per 1 juli 2016-2019**

|   | 2016        | 2017        | 2018        | 2019        |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Inflatie t - 1                                | 0,6%        | 0,3%        | 1,4%        | 1,7%        |
| <i>Incl. harmonisatie</i>                     |             |             |             |             |
| Sociale verhuurders excl. geliberaliseerd     | 1,6%        | 1,1%        | 1,7%        | 2,0%        |
| Overige verhuurders excl. geliberaliseerd     | 2,3%        | 2,5%        | 3,3%        | 3,3%        |
| <b>Totaal gereguleerde huurmarkt</b>          | <b>1,8%</b> | <b>1,4%</b> | <b>2,1%</b> | <b>2,3%</b> |
| Geliberaliseerde markt                        | 2,2%        | 2,3%        | 3,1%        | 3,3%        |
| <b>Totaal huurmarkt</b>                       | <b>1,9%</b> | <b>1,6%</b> | <b>2,3%</b> | <b>2,5%</b> |
| <i>Excl. harmonisatie (zittende bewoners)</i> |             |             |             |             |
| Sociale verhuurders excl. geliberaliseerd     | 1,0%        | 0,6%        | 1,4%        | 1,7%        |
| Overige verhuurders excl. geliberaliseerd     | 2,0%        | 2,3%        | 2,9%        | 3,0%        |
| <b>Totaal gereguleerde huurmarkt</b>          | <b>1,3%</b> | <b>1,1%</b> | <b>1,8%</b> | <b>2,0%</b> |
| Geliberaliseerde markt                        | 1,6%        | 1,7%        | 2,0%        | 2,6%        |
| <b>Totaal huurmarkt</b>                       | <b>1,4%</b> | <b>1,2%</b> | <b>1,8%</b> | <b>2,1%</b> |

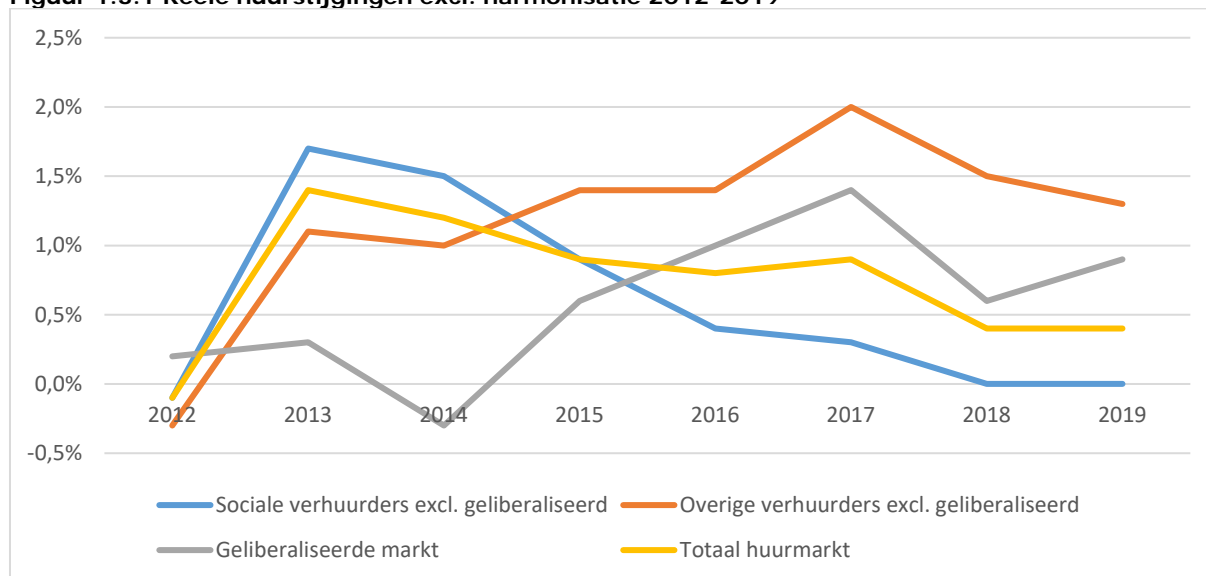
Bron: CBS Huurenquête

<sup>20</sup> Stichting BKR, 2019, Betalingsachterstand op hypotheek blijft dalen.



Op de iets langere termijn liggen de reële, voor inflatie gecorrigeerde huurstijgingen exclusief harmonisatie, in het geliberaliseerde segment iets hoger dan de totale gemiddelde reële huurstijging over de periode 2012-2019 (0,9% tegenover 0,6%). In het gereguleerde segment rekenden corporaties in 2019 een 0,6% lagere gemiddelde reële huurstijging dan gemiddeld over die periode. De overige verhuurders rekenden een 0,1% hogere reële huurstijging dan gemiddeld. Bij corporaties is op langere termijn sprake van steeds lagere reële huurverhogingen, aflopend naar nul in 2018 en 2019 (figuur 1.3.1).

**Figuur 1.3.1 Reële huurstijgingen excl. harmonisatie 2012-2019**



Bron: CBS huurenquête 2012 -2019

## Regionaal

De gemiddelde huurstijging over de totale huurmarkt inclusief harmonisatie is gedurende 2019 het hoogst in Amsterdam (3,4%). Rotterdam zit hier vlak onder met 3,2%. In Den Haag en Utrecht gingen de huren iets minder hard omhoog: 2,5 en 2,4%. De relatief hoge huurstijging in Amsterdam en Rotterdam draagt er ook aan bij dat Noord- en Zuid-Holland de provincies zijn met de sterkste huurstijgingen. Drenthe heeft al jaren de laagste huurstijging van Nederland. Dit jaar 1,9%. Dat is wel meer dan de 1,1% huurstijging in 2017 en 2018. De regionale verschillen worden grotendeels veroorzaakt door verschillen in huurstijging bij bewonerswisselingen. De invloed van huurharmonisatie op de gemiddelde huurstijging bedraagt 0,8 procentpunt in Rotterdam, maar is 0,2 procentpunt in Den Haag en 0,1 procentpunt in Drenthe<sup>21</sup>.

## 1.4 Ontwikkeling woningvoorraad

### Stand en ontwikkeling van de woningvoorraad

Tussen 2012<sup>22</sup> en 2018 groeit de woningvoorraad van 7,39 miljoen met circa 4,7% naar 7,74 miljoen woningen<sup>23</sup>. De koopsector groeide gedurende deze periode met 200 duizend woningen van 4,18 naar 4,39 miljoen woningen. De corporatiesector blijft min of meer stabiel op circa 2,28 miljoen woningen. De voorraad van private verhuurders (inclusief de particuliere verhuur) neemt toe van 0,85 miljoen naar 1,01 miljoen woningen. Dit is een landelijke trend, zij het met regionale verschillen: er zijn duidelijk hogere aandelen private verhuur in de grote en studentensteden<sup>24</sup>. In

<sup>21</sup> CBS Statline, huurverhoging woningen; regio. Gewijzigd op 4 september 2019.

<sup>22</sup> In 2012 is de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) ingevoerd. Oudere statistieken van voor de BAG zijn niet goed meer vergelijkbaar, aangezien de BAG met een sterk verbeterde eigendomsafleiding werkt.

<sup>23</sup> CBS Statline. Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio. Gewijzigd op 11 januari 2019.

<sup>24</sup> Van der Harst & De Vries. *Kopen om te verhuren*, 2019, p. 11.

hoofdstuk 2 wordt verder ingegaan op de toevoeging aan de woningvoorraad door nieuwbouw en transformaties.

**Tabel 1.4.1 Woningvoorraad naar eigendom en regio (x 1.000 woningen), 31 december 2018**

|           | Koop  | Corporaties | Overige Verhuurders | Onbekend | Totaal |
|-----------|-------|-------------|---------------------|----------|--------|
| Nederland | 4.488 | 2.295       | 1.004               | 27       | 7.815  |
| Noord     | 488   | 221         | 90                  | 3        | 802    |
| Oost      | 969   | 434         | 169                 | 5        | 1.578  |
| West      | 2.016 | 1.186       | 558                 | 14       | 3.775  |
| Zuid      | 1014  | 454         | 187                 | 5        | 1.660  |

Bron: CBS<sup>25</sup>

**Tabel 1.4.2 Ontwikkeling van de woningvoorraad, 2012-2018**

|                                | 2012      | 2013      | 2014      | 2015      | 2016      | 2017      | 2018      |
|--------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Beginstand voorraad            | 7.387.000 | 7.449.000 | 7.535.000 | 7.588.000 | 7.641.000 | 7.686.000 | 7.741.000 |
| Nieuwbouw                      | 48.650    | 49.300    | 45.150    | 48.400    | 54.850    | 63.000    | 66.600    |
| Overige toevoeging*            | 42.200    | 63.850    | 34.240    | 30.000    | 30.800    | 27.650    | 27.000    |
| Sloop en overige onttrekking** | 39.950    | 31.350    | 27.150    | 41.300    | 41.300    | 36.000    | 20.050    |
| Eindstand voorraad             | 7.449.000 | 7.535.000 | 7.588.000 | 7.641.000 | 7.686.000 | 7.741.000 | 7.815.000 |

Cijfers zijn afgerond. De som der delen telt niet op tot het totaal eindstand voorraad i.v.m. administratieve correcties in de BAG.

\* Om andere reden dan nieuwbouw aan de voorraad toegevoegd, zoals woningsplitsing, verbouw of verandering van gebruiksfunctie zoals transformatie.

\*\* Om andere redenen dan sloop onttrokken aan de voorraad, zoals woningsamenvoeging of verandering van gebruiksfunctie.

Bron: CBS

Tussen 2012<sup>26</sup> en 2018 is de woningvoorraad met circa 5% gegroeid van 7,387 miljoen naar 7,815 miljoen woningen. De koopsector groeit met 200 duizend woningen het meest, van 4,18 naar 4,39 miljoen woningen. De corporatiesector blijft min of meer stabiel op circa 2,28 miljoen woningen. De voorraad van private verhuurders (inclusief de particuliere verhuur) neemt toe van ongeveer 850 duizend naar 1,01 miljoen woningen. Deze landelijke trend is overal herkenbaar, zij het met regionale verschillen: er zijn duidelijk hogere aandelen private verhuur in de grote en studentensteden<sup>27</sup>.

### Langjarige ontwikkeling woningvoorraad

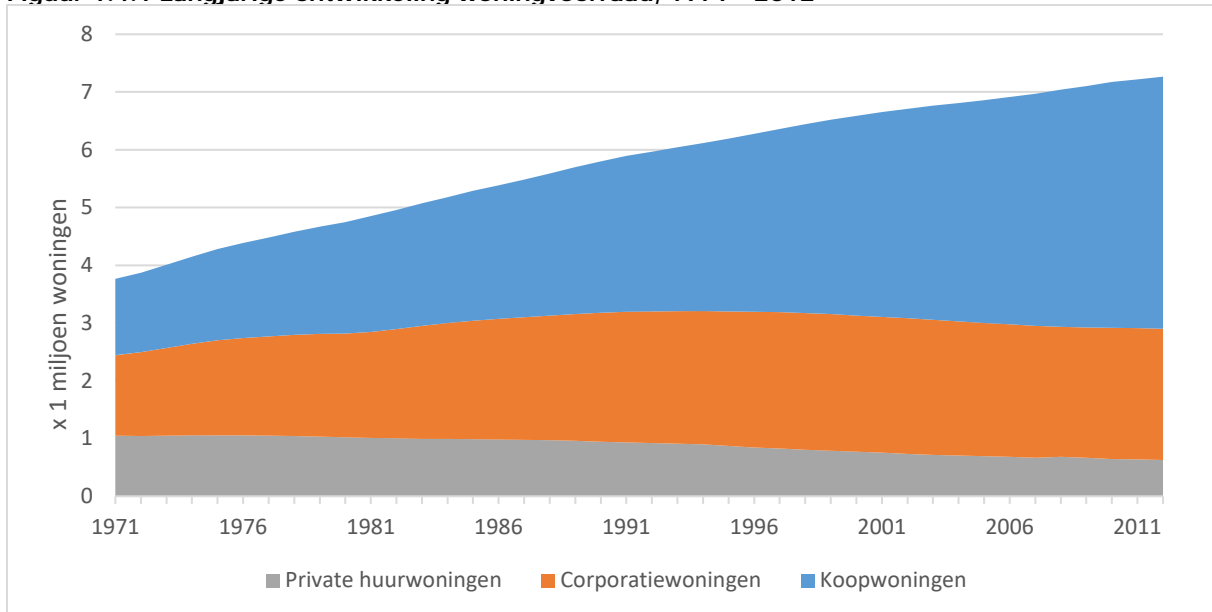
In 1970 bestond de woningvoorraad uit circa 3,8 miljoen woningen, waarvan 37% sociale huur, 28% private huurwoningen en 35% koopwoningen. In de decennia erna nam de woningvoorraad fors toe in omvang, vooral door de sterke groei van de koopsector. Het aantal private huurwoningen nam echter af: De koopsector en de corporatiesector werden gesubsidieerd terwijl de private verhuurders dat niet werden. Vanaf 2013 is er weer sprake van een toename van de huurvoorraad van private verhuurders (zowel institutionele en bedrijfsmatige verhuurders als natuurlijke personen).

<sup>25</sup> Gewijzigde reeks in verband met verbeterde registratiegegevens.

<sup>26</sup> In 2012 is de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) ingevoerd. Oudere statistieken van voor de BAG zijn niet goed meer vergelijkbaar, aangezien de BAG met een sterk verbeterde eigendomsafleiding werkt.

<sup>27</sup> Van der Harst, F, De Vries, P., 2019a, p. 11, <https://www.rli.nl/publicaties/2019/publicatie/kopen-om-te-verhuren>.

**Figuur 1.4.1 Langjarige ontwikkeling woningvoorraad, 1971 - 2012**



NB. Oude registraties tot de invoering van de BAG in 2009.

Bron: ABF/Syswov

## 1.5 Beleving op de woningmarkt

Tot slot wordt stilgestaan bij de beleving van de woningmarkt. Cijfers over de woningmarkt hoeven niet altijd overeen te komen met hoe de woningmarkt door mensen wordt ervaren en hoe er over de woningmarkt wordt geschreven. Om die beelden naast elkaar te zetten, geven we in deze staat de uitkomsten van een publieksonderzoek naar de beleving van de toegankelijkheid van de woningmarkt weer. Dit kan verdieping aanbrengen in de ervaring en beleving van mensen die een huis zoeken of al prettig wonen. In juni 2019 heeft BZK onderzoek laten doen naar het sentiment op de woningmarkt<sup>28</sup>. Doel van het onderzoek was een kwalitatief beeld krijgen van de sentimenten (verwachtingen, wensen en verlangens, kansen en gevaren) die leven bij mensen die zich op de woningmarkt (willen) begeven en die wellicht in aanmerking komen voor tijdelijke huisvesting. Uit dat onderzoek blijkt dat woningzoekenden het gevoel hebben weinig te kunnen uitrusten. Een mengeling van berusting en wachten op een wonder. Tegelijk is er weinig ruimte voor concessies. Men is niet bereid om te verhuizen naar een suboptimale of tijdelijke oplossing. In dat opzicht blijft men hopen op een 'lot uit de loterij'. Uit de verhalen blijkt ook gebrek aan kennis en informatie over de werking van de woningmarkt in brede zin. De overheid wordt opgeroepen met meer empathie te communiceren en het gevoel van uitzichtloosheid te erkennen.

<sup>28</sup> Ferro, Toegankelijkheid woningmarkt, verslag van kwalitatief onderzoek, 6 juni 2019.

## 2. Woningbouw en plancapaciteit

In dit hoofdstuk wordt allereerst ingegaan op de actuele cijfers rond bouwvergunningen en bouwproductie. De mogelijke gevolgen van de terugloop van vergunningverlening voor de bouwproductie komen aan de orde in een prognose van de woningbouw tot 2024. Daarna wordt de nieuwste inventarisatie van de plancapaciteit in relatie tot de woningbehoefte toegelicht en wordt ingegaan op de doorlooptijden van planvorming en realisatie. Vervolgens wordt dieper ingegaan op de toename van de nieuwbouwprijzen ten opzichte van de bestaande voorraad, op de rol die grondprijzen spelen in de planontwikkeling en het potentiële aantal woningen dat door transformatie tot stand kan komen.

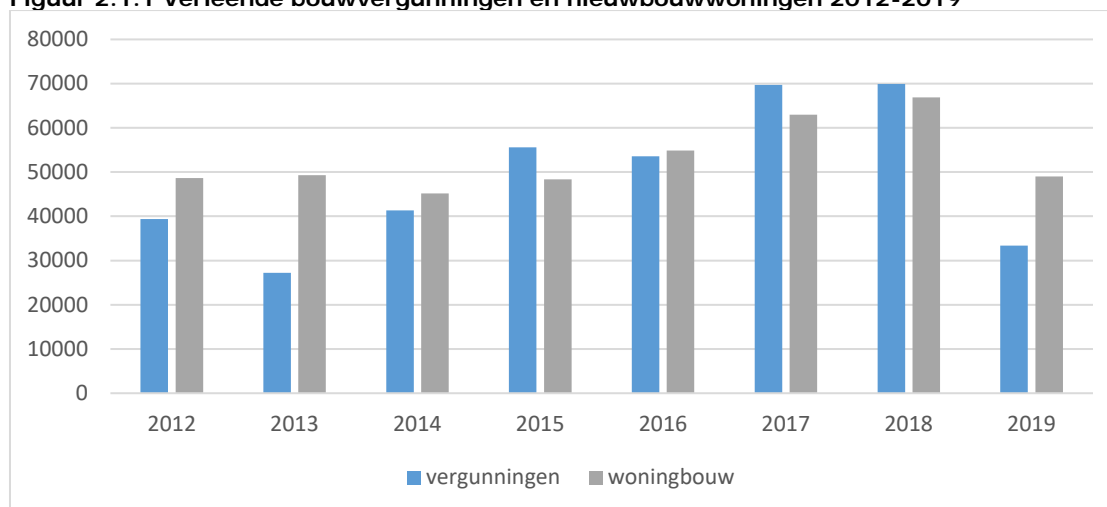
De totale plancapaciteit is volgens de laatste inventarisatie uit oktober toegenomen met 40 duizend woningen ten opzichte van voorjaar 2019. Daarmee is er voldoende plancapaciteit om de woningbouw op het ambitieniveau van de woonagenda te houden. De hoeveelheid harde plancapaciteit is echter niet in alle regio's voldoende om de groei van de woningbehoefte op te vangen. Een groot deel van de plannen voor woningbouw tot 2025 is nog niet hard gemaakt. Dit geldt met name voor de provincies Zuid-Holland, Noord-Holland en Utrecht.

Door een bijstelling van het aantal transformaties door het CBS zijn in 2018 80 duizend woningen toegevoegd aan de woningvoorraad door nieuwbouw en transformatie. De realisatie tot en met september wettigt de verwachting dat de woningbouw in 2019 het doel van 75 duizend toevoegingen aan de woningvoorraad – door nieuwbouw en door transformaties – kan halen. Hierbij is aangenomen dat het aantal woningen dat door transformatie wordt toegevoegd 10 duizend per jaar is, zoals sinds 2012 het geval was. Het afgenomen aantal verleende vergunningen in 2019 kan echter zorgen voor een terugval van de woningbouw in 2020 en 2021. De mate waarin het aantal vergunningen terug loopt is tevens afhankelijk van de maatregelen die genomen worden in het kader van de stikstofproblematiek. In een scenario waarin de stikstofproblematiek anderhalf jaar lang zorgt voor een lagere vergunningverlening, wordt een terugval voorspeld tot circa 73 duizend gereedgemaakte woningen in 2020 en 64 duizend in 2021, inclusief transformaties. In dit scenario trekt de woningnieuwbouw vanaf 2022 weer aan, om in 2024 op 75 duizend gereedgemaakte woningen uit te komen. Het totale productieverlies ten gevolge van de stikstofproblematiek wordt voor de periode 2020-204 geschat op 36 duizend. Hierbij is nog geen rekening gehouden met aanvullende maatregelen die het kabinet in november zal presenteren.

De prijsstijging in de nieuwbouw is gemiddeld groter dan in bestaande bouw. Het verschil is deels een gevolg van een samenstellingseffect, omdat nieuwbouw vooral in de meest gespannen gebieden plaatsvindt, waar de prijsstijging in de voorraad ook hoger is dan gemiddeld. Oorzaken van de hoge nieuwbouwprijsstijging kunnen ook liggen in hogere bouwkosten door duurzaamheidseisen en de bouwprijsstijging.

## 2.1 Bouwvergunningen en nieuwbouwwoningen

Figuur 2.1.1 Verleende bouwvergunningen en nieuwbouwwoningen 2012-2019

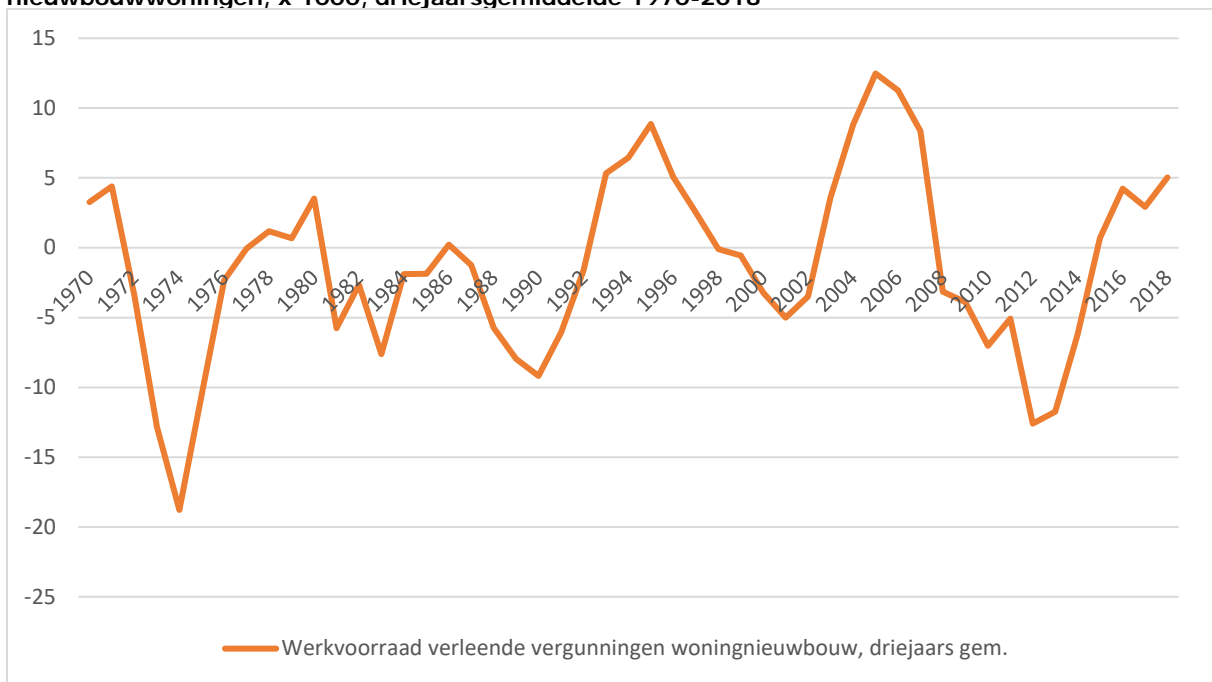


Bron: CBS woningvoorraadstatistiek 2019 (2019 bouwvergunningen tot en met augustus, woningbouw tot en met september)

Het aantal vergunningen loopt in 2019 achter ten opzichte van 2018. Het aantal afgegeven vergunningen tot en met augustus 2019 (33.804) is 21% lager dan tot en met augustus 2018 en 25% lager dan tot en met augustus 2017. De terugval hangt mogelijk samen met de invoering van gasloze nieuwbouw sinds juli 2018. Vanaf juni heeft de PAS uitspraak van de Raad van State een negatief effect op de vergunningverlening.

De nieuwbouw ligt daarentegen op een hoger niveau dan in 2018, mede omdat er in 2017 en 2018 circa 10 duizend vergunningen meer zijn verleend dan nieuw gebouwd is. Hierdoor is er een werkvoorraad aan vergunningen. Figuur 2.1.2 toont de ontwikkeling van deze werkvoorraad. In 2019 werden tot en met september 49 duizend woningen opgeleverd (9% hoger dan in 2018 en 13% hoger dan in 2017). Rekening houdend met het seizoenspatroon, kan de nieuwbouwproductie in 2019 op 72 duizend uitkomen. Daar komen vervolgens nog nieuw gerealiseerde woningen door transformatie bij. De afgelopen zeven jaren bedroeg dit aantal gemiddeld 10 duizend.

**Figuur 2.1.2 Verschil verleende vergunningen woningnieuwbouw en gereedgemaakte nieuwbouwwoningen, x 1000, driejaarsgemiddelde 1970-2018**



Bron: CBS

### Prognose nieuwbouw 2019 -2024

In opdracht van het Ministerie van BZK is een prognose opgesteld van de bouwproductie 2019-2024 op basis van economische factoren en bouwvergunningen<sup>29</sup>. De verwachting over het aantal verleende bouwvergunningen is in deze prognose in twee scenario's vertaald: met en zonder het effect van de stikstofproblematiek als gevolg van de PAS-uitspraak. In beide scenario's is afzwakking van de conjunctuur in 2019 meegenomen. In het scenario inclusief PAS (tabel 2.1.1) is de extra vertraging van de vergunningverlening vanwege de PAS bovenop de afzwakking van de conjunctuur ook voor de rest van 2019 en geheel 2020 verondersteld. Aangenomen wordt dat het anderhalf jaar duurt voordat de vergunningverlening zich weer herstelt, waarna met ingang van 2021 een inhaalslag op de vergunningverlening gemaakt wordt, en vanaf 2022 op de bouwproductie. In het scenario inclusief PAS zakt de woningnieuwbouw tot 63 duizend in 2020 en 54 duizend in 2021, om daarna weer geleidelijk aan te trekken naar circa 65 duizend (excl. transformatie) in 2024. Daarnaast worden jaarlijks naar verwachting circa 10 duizend woningen toegevoegd door transformatie. Ervaringen na eerdere inzinkingen van de bouwproductie leren dat de fase van herstel langer duurt dan de inzinking omdat productiecapaciteit verloren gaat die opnieuw opgebouwd moet worden.

<sup>29</sup> Neo Observatory, oktober 2019, Prognoses woningbouw 2019-2024.

**Tabel 2.1.1 Prognose woningnieuwbouw inclusief effect PAS**

|   | 2015              | 2016        | 2017        | 2018        | 2019                     | 2020      | 2021      | 2022      | 2023      | 2024      |
|---|-------------------|-------------|-------------|-------------|--------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|   | <i>Realisatie</i> |             |             |             | <i>Raming sept. 2019</i> |           |           |           |           |           |
| <b>Verleende bouwvergunningen (duizend woningen)</b>        | <b>55,6</b>       | <b>53,6</b> | <b>69,7</b> | <b>69,9</b> | <b>47</b>                | <b>47</b> | <b>47</b> | <b>60</b> | <b>66</b> | <b>72</b> |
| <b>Huur</b>   | <b>16,9</b>       | <b>16,1</b> | <b>23,4</b> | <b>22,1</b> | <b>17</b>                | <b>17</b> | <b>47</b> | <b>21</b> | <b>24</b> | <b>26</b> |
| Opdrachtgever: Corporaties                                  | 5,9               | 4,4         | 5,7         | 6,5         | 5,5                      | 9         | 11        | 11        | 11        | 11        |
| Opdrachtgever: Marktpartijen                                | 11,0              | 11,7        | 17,7        | 15,6        | 11                       | 8         | 10        | 13        | 15        | 15        |
| <b>Koop</b>   | <b>36,2</b>       | <b>35,0</b> | <b>44,4</b> | <b>44,8</b> | <b>30</b>                | <b>30</b> | <b>39</b> | <b>42</b> | <b>46</b> | <b>48</b> |
| Opdrachtgever: Corporaties                                  | 1,6               | 0,9         | 1,0         | 0,7         | 0,5                      | 0,5       | 0,5       | 0         | 0         | 0         |
| Opdrachtgever: Marktpartijen                                | 34,5              | 34,1        | 43,4        | 44,1        | 29,5                     | 29,5      | 38,5      | 42        | 46        | 48        |
| <b>Gereedgekomen woningen (duizend) excl. transformatie</b> | <b>48,4</b>       | <b>54,8</b> | <b>63,0</b> | <b>66,6</b> | <b>72</b>                | <b>63</b> | <b>54</b> | <b>58</b> | <b>62</b> | <b>65</b> |
| <b>Productiewaarde (mld. Euro)</b>                          |                   |             |             |             |                          |           |           |           |           |           |
| Woningen  | 6,7               | 7,0         | 8,3         | 8,9         | 8,8                      | 7,4       | 7,7       | 9,1       | 10        | 11        |
| Groei (%)   | 33                | 5           | 19          | 7           | -2                       | -15       | 3         | 18        | 12        | 8         |
| Groei BBP (MEV) %   | 2,0               | 2,2         | 2,9         | 2,6         | 1,8                      | 1,5       |           |           |           |           |

Verleende bouwvergunningen naar eigenaar en opdrachtgever x 1000, gereedgekomen woningen totaal, x 1000, productiewaarde x miljard euro 2018, groei productiewaarde in procent, en groei bruto binnenlands product. Realisatie 2015-2018 en prognose 2019-2024

Bron: CBS, CPB/bewerking en prognose NEO Observatory

## Transformaties

In opdracht van het Ministerie van BZK heeft het CBS verdiepend onderzoek gedaan naar het aantal woningen dat aan de woningvoorraad is toegevoegd ten gevolge van transformaties in de jaren 2017 en 2018. Met transformaties wordt het hergebruik van bestaande panden die voorheen niet-woonfuncties hadden, bedoeld. Het doel is om met deze gegevens meer inzicht te krijgen in de ontwikkeling van de woningvoorraad. De methode voor het bepalen van het aantal transformaties is begin 2019 herzien, waardoor ook voor de jaren 2012 - 2016 het aantal transformaties van woningen opnieuw is berekend. Transformaties zijn een onderdeel van de post 'overige toevoegingen', die ook woningsplitsingen en functiewijzigingen omvat.

Het CBS heeft het aantal gerealiseerde transformaties in 2012-2018 opnieuw vastgesteld met een aangepaste methode. Dit leidt tot een verhoging in 2016 en 2017 tot 10,2 duizend en 13 duizend in 2018. Hierdoor is ook het totaal van nieuwbouw plus transformatie gewijzigd. Van alle toegevoegde woningen aan de woningvoorraad ontstaat meer dan 10% door transformaties<sup>30</sup>.

**Tabel 2.1.2 Toevoegingen aan woningvoorraad op basis van nieuwe bepaling van transformaties**

|   | 2012    | 2013    | 2014   | 2015   | 2016   | 2017   | 2018*  |
|---|---------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1 Toevoegingen woningen aan woningvoorraad          | 102.465 | 117.344 | 79.783 | 78.860 | 86.158 | 90.823 | 93.947 |
| 2 <i>Waarvan nieuwbouw</i>                          | 48.668  | 49.311  | 45.170 | 48.381 | 54.849 | 62.982 | 66.585 |
| 3 <i>Waarvan overige toevoegingen en correcties</i> | 53.797  | 68.033  | 34.613 | 30.479 | 31.309 | 27.841 | 27.362 |
| 4 <i>Waarvan woningtransformaties</i>               | 6.475   | 11.690  | 9.015  | 10.770 | 10.235 | 10.235 | 13.000 |
| 2 + Toevoegingen door nieuwbouw of transformatie    | 55.143  | 61.001  | 54.185 | 59.151 | 65.084 | 73.217 | 79.585 |

\* Voorlopige cijfers

Bron: CBS 2019

<sup>30</sup> Hierbij wordt niet naar onttrokken woningen gekeken; bijvoorbeeld ten gevolge van sloop of woningsamenvoegingen.

## Tijdelijke woningen

De belangstelling bij gemeenten voor de bouw van tijdelijke of flexibele woningen lijkt toe te nemen. Tijdelijke woningen worden veelal op grond zonder woonbestemming gerealiseerd. Qua locaties gaat de productie van tijdelijke woningen daarom niet ten koste van reguliere woningen. Hoeveel tijdelijke woningen er gebouwd worden en welk deel hiervan is opgenomen in bestemmingsplannen en vergunningstrajecten wordt momenteel onderzocht door het CBS. Het PBL onderzoekt het aantal beschikbare locaties die voor tijdelijke woningen in aanmerking komen.

## 2.2 Plancapaciteit en woningbehoefte

Volgens de meest recente CBS-prognose zal de bevolking van Nederland met 745 duizend personen toenemen tot 18 miljoen in 2030. Het aantal huishoudens neemt in de periode 2019 tot 2030 met 585 duizend huishoudens toe. De ontwikkeling van het aantal huishoudens bepaalt overwegend de vraag naar woningen. De behoefte aan woningen zal met 585 duizend toenemen in diezelfde periode. Het grootste deel van de behoefte aan woningen beslaat de provincies Noord-Holland en Zuid-Holland, evenals Noord-Brabant, Utrecht en Gelderland. Van de toename van de woningbehoefte richt zich ruim de helft (58%) op de zeven stedelijke regio's<sup>31</sup> waarmee het Ministerie van BZK in gesprek is.

Het actuele woningtekort is – door het achterblijven van de bouwproductie bij de huishoudensgroei – harder toegenomen dan eerder geraamd en bedraagt in 2019 294 duizend woningen (3,8% van de woningvoorraad). Door de bouw van nieuwe woningen zal het tekort worden ingelopen naar rond de 200 duizend in 2030 en op een niveau van circa 2,4% van de woningvoorraad uitkomen. Regionaal zijn er grote verschillen in het woningtekort. In de meest gespannen regio's ligt het tekort boven de 6%, terwijl de regio Middelburg geen tekort kent. In de meeste provincies zal het woningtekort in de periode tot 2030 teruglopen.

Om aan de woningbehoefte tegemoet te komen moeten er de komende jaren meer woningen worden gebouwd. Daarvoor zijn bouwgronden (plancapaciteit) nodig. Op nationaal niveau is er voldoende plancapaciteit aanwezig om aan de woningbehoefte te voldoen. Volgens de recente inventarisatie plancapaciteit<sup>32</sup> bedraagt de netto plancapaciteit voor de periode 2019 tot 2030 828 duizend woningen. Daarmee laat deze inventarisatie plancapaciteit wederom een stijging van het aantal woningen in voorbereiding zien. In alle provincies zijn afdoende plannen om te voorzien in de toename van de woningbehoefte.

De geïnventariseerde gegevens over plancapaciteit geven een indicatie van het aantal woningen dat volgens de actuele ruimtelijke plannen gebouwd kan worden, maar staat hiermee niet gelijk aan het daadwerkelijk aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen. Het aantal woningen waarvoor daadwerkelijk een bouwvergunning (omgevingsvergunning) wordt verleend en vervolgens ook opgeleverd is onder andere afhankelijk van de vraag naar woningen en de prijs van de woningen. In de inventarisatie plancapaciteit worden transformatieprojecten niet opgegeven.

De totale plancapaciteit<sup>33</sup>, harde (door de gemeenteraad vastgestelde) en zachte (potentiële) plannen tezamen, is met 40 duizend woningen toegenomen ten opzichte van de inventarisatie uit mei dit jaar. Deze toename komt met 34 duizend woningen bijna geheel voor rekening van de provincie Noord-Holland. Zowel in het noordelijk als het zuidelijk deel van de provincie is de plancapaciteit voor de periode tot 2030 toegenomen. Het aantal plannen voor de periode tot 2030 is met name in Amsterdam toegenomen (+16 duizend). Naast Noord-Holland laat ook de provincie

---

<sup>31</sup> Dit zijn de zeven spanningsregio's cf. Staat van de woningmarkt 2018: Metropoolregio Amsterdam, Utrecht (U16), Stedelijk Gebied Eindhoven, Gemeente Groningen, regio Amersfoort en de regio's Rotterdam en Den Haag.

<sup>32</sup> ABF Research, 2019, Inventarisatie plancapaciteit oktober 2019, r2019-0090ML, Delft.

<sup>33</sup> De definitie van een hard plan loopt beperkt uiteen tussen de provincies. In de meeste provincies is harde plancapaciteit gedefinieerd met de planologische status 'onherroepelijk (met wijzigingsplicht) en vastgesteld (met wijzigingsplicht)'. Zie voor een uitgebreide verantwoording Bijlage 2 van het ABF rapport.



Noord-Brabant met ruim 8 duizend een relatief sterk toename van het aantal plannen zien. In Zuid-Holland heeft de actualisatie van de gegevens in de regio's Drechtsteden en Midden-Holland tot een daling geleid van de plancapaciteit met 4,5 duizend woningen. De provincie Utrecht laat een lichte stijging van de plancapaciteit in de periode tot 2030 zien, geheel door de toename van de plancapaciteit in de gemeente Utrecht.

Voor de periode 2019 tot 2025 overtreft het aantal geplande woningen in alle provincies de toename van de woningbehoefte met 30% of meer. Voor heel Nederland is de verhouding tussen plancapaciteit en verwachte toename van de woningbehoefte 156%.

Een aandachtspunt is dat het aantal woningen in sloopplannen in de inventarisaties beperkt is kijkend naar de gerealiseerde sloopaantallen uit het verleden. In totaal komt het aantal te slopen woningen in de inventarisaties uit op 58 duizend. Het is echter aannemelijk dat het aantal woningen dat in de periode tot 2030 gesloopt zal worden aanzienlijk hoger zal zijn. Volgens de Primos 2019 Prognose mag, op basis van trends, verwacht worden dat er circa 138 duizend woningen in de periode tot 2030 gesloopt zullen worden. Dat zou betekenen dat circa de helft van de te slopen woningen nu nog niet in plannen is opgenomen.

### **Woningbehoefte en plancapaciteit op provinciaal niveau**

In alle provincies is de netto plancapaciteit groter dan de toename van de woningbehoefte (zie Tabel 2.2.1). Daarbij is aangenomen dat de provincie Overijssel over voldoende niet geïnventariseerde zachte plannen beschikt. Een overmaat aan plannen is echter nodig omdat er vertraging en planuitval kan optreden. Daarnaast dient naast het opvangen van de huishoudensgroei ook het woningtekort ingelopen te worden. Indien al de geïnventariseerde plannen tijdig gerealiseerd worden zal het woningtekort sterk afnemen tot rond de 200 duizend in 2030.

Ook het aantal harde plannen is geïnventariseerd voor de periode tot 2030. Plannen die aan het eind van deze periode tot realisaties zouden moeten leiden zullen op dit moment vaak nog niet door de desbetreffende gemeenteraad zijn vastgesteld. Het aandeel harde plancapaciteit is daarom voor de periode tot 2025 groter dan voor de periode 2019-2030 (85% in plaats van 66%).

Van drie van de twaalf provincies is het onderscheid naar hardheid van de plannen niet bekend. In totaal is van de 828 duizend woningen in plannen met zekerheid te zeggen dat er 385 duizend 'hard' zijn. Omdat voor een deel van de provincies het aantal harde plannen niet bekend is, ligt het aandeel feitelijk hoger. Het aantal (bekende) harde plannen is ten opzichte van de vorige inventarisatie met 46 duizend toegenomen. De toename is het hoogst in Noord-Holland, Noord-Brabant en Limburg.

**Tabel 2.2.1 Toename van de woningbehoefte, netto plancapaciteit\* en hardheid plannen per provincie, 2019-2030**

| Provincie               | 2019-2030                 |                      |  | 2019-2030            |                                       |
|-------------------------|---------------------------|----------------------|--|----------------------|---------------------------------------|
|                         | Prognose toename behoefte | Netto plancapaciteit | Aandeel netto plancapaciteit t.o.v. behoefte | Harde plancapaciteit | Aandeel harde plannen t.o.v. behoefte |
| Groningen               | 12.200                    | 17.400               | 144%   | 11.600               | 95%                                   |
| Friesland <sup>1</sup>  | 8.800                     | 11.600               | 133%   | nb                   | nb                                    |
| Drenthe <sup>1</sup>    | 7.600                     | 11.700               | 154%   | nb                   | nb                                    |
| Overijssel <sup>2</sup> | 24.900                    | 19.600               | 79%  | 19.600               | 79%                                   |
| Flevoland               | 25.000                    | 32.700               | 131%   | nb                   | nb                                    |
| Gelderland              | 57.600                    | 71.700               | 123%   | 40.700               | 71%                                   |
| Utrecht                 | 70.700                    | 76.800               | 109%   | 30.500               | 43%                                   |
| Noord-Holland           | 131.000                   | 223.200              | 170%   | 81.200               | 62%                                   |
| Zuid-Holland            | 157.600                   | 226.700              | 144%   | 82.500               | 52%                                   |
| Zeeland                 | 4.200                     | 9.400                | 223%   | 5.500                | 131%                                  |
| Noord-Brabant           | 82.100                    | 103.100              | 126%   | 62.000               | 76%                                   |
| Limburg                 | 2.900                     | 24.400               | 828%   | 16.600               | 572%                                  |
| Totaal                  | 584.700                   | 827.800              | 142%   | 385.039              | 66%                                   |

Aantallen zijn afgerond op honderdtallen, waardoor de som van het totaal kan afwijken. De provinciale inventarisaties verschillen qua definities en zijn soms niet compleet. Voor een goed begrip van de cijfers over de plancapaciteit zie paragraaf 2.4 van de ABF rapportage.

\* Netto plancapaciteit = bruto plancapaciteit minus de sloopplannen.

1. De inventarisaties in Friesland en Drenthe zijn incompleet. Verondersteld is dat de plancapaciteit groter is dan de toename van de woningbehoefte.

2. De inventarisatie van de provincie Overijssel bevat enkel harde plannen.

Bron: ABF Research (2019) inventarisatie plancapaciteit oktober 2019, Primos prognose 2019

### Woningbehoefte en plancapaciteit per stedelijke regio

In Tabel 2.2.2 wordt de netto plancapaciteit afgezet tegen de behoefte tot 2030 voor zeven stedelijke regio's. Het totale aantal plannen in de stedelijke regio's omvat 59% van het totale aantal plannen voor woningbouw in Nederland voor de periode 2019 tot 2030. In de stedelijke regio's dekt de plancapaciteit tot 2030 voor 142% de toename in behoefte.

In de U16<sup>34</sup> is met 106% de verhouding tussen geïnventariseerde plancapaciteit en de verwachte toename van de behoefte het laagst. In de stedelijke regio's is het woningtekort hoog, zodat realisatie van veel woningen ook gewenst is. Op de langere termijn is de overmaat aan woningen in plannen meer beperkt, afgezien van de MRA waar de plancapaciteit voor 162% de toename in de woningbehoefte dekt tot 2030.

De hardheid van de plannen in relatie tot de woningbehoefte in de stedelijke regio's loopt sterk uiteen van 38% dekking in de regio Amersfoort tot 95% in het Stedelijk Gebied Eindhoven. Gemiddeld dekken de harde plannen 60% van de woningbehoefte in de spanningsregio's in de periode 2019 tot 2030. Ook hier geldt dat het aantal harde plannen in werkelijkheid hoger zal zijn.

<sup>34</sup> De U16 is een samenwerkingsverband tussen de gemeenten: Utrecht, Stichtse Vecht, De bilt, Zeist, Utrechtse Heuvelrug, Bunnik, Wijk bij Duurstede, Houten, Nieuwegein, Vijfheerenlanden, IJsselstein, Lopik, Montfoort, Oudewater, Woerden en De Ronde Venen.

**Tabel 2.2.2 Toename van de woningbehoefte en netto plancapaciteit\* per stedelijke regio, 2019-2030**

| Stedelijke regio   | 2019-2030                 |                      |  | 2019-2030            |                                       |
|--------------------|---------------------------|----------------------|--|----------------------|---------------------------------------|
|                    | Prognose toename behoefte | Netto plancapaciteit | Aandeel netto plancapaciteit t.o.v. behoefte | Harde plancapaciteit | Aandeel harde plannen t.o.v. behoefte |
| Groningen          | 10.400                    | 13.500               | 130%   | 9.500                | 91%                                   |
| MRA <sup>1</sup>   | 134.200                   | 216.800              | 162%   | 96.700               | 72%                                   |
| Regio Amersfoort   | 19.000                    | 24.400               | 129%   | 7.200                | 38%                                   |
| Regio Den Haag     | 58.300                    | 84.100               | 144%   | 30.300               | 52%                                   |
| Stedelijk Gebied   | 22.600                    |                      | 134%   | 21.500               | 95%                                   |
| Eindhoven          |                           | 30.200               |  |                      |                                       |
| Regio Rotterdam    | 44.700                    | 61.800               | 138%   | 17.800               | 40%                                   |
| U16                | 51.700                    | 54.600               | 106%   | 21.300               | 41%                                   |
| Totaal             |                           |                      |  |                      |                                       |
| spanningsregio's   | 340.900                   | 485.400              | 142%   | 204.300              | 60%                                   |
| Rest van Nederland | 243.800                   | 342.400              | 140%   | 180.739              | 74%                                   |
| <b>Totaal</b>      | <b>584.700</b>            | <b>827.800</b>       | <b>142%</b>                                  | <b>385.039</b>       | <b>66%</b>                            |

Aantallen afgerond op honderdtallen, waardoor som totaal kan afwijken. Niet alle provinciale inventarisaties zijn compleet. Voor een goed begrip van de cijfers over de plancapaciteit dient de gehele ABF rapportage en bijlage gelezen te worden.

\* Netto plancapaciteit = bruto plancapaciteit minus de sloopplannen.

<sup>1</sup> Voor het aantal harde plannen in Almere en Lelystad is de plancapaciteitsmonitor van de MRA gebruikt.

Bron: ABF Research (2019) inventarisatie plancapaciteit oktober 2019, Primos prognose 2019

### Hardheid plancapaciteit in relatie tot nationale Woonagenda

In de Nationale Woonagenda is als doel geformuleerd om 75 duizend nieuwe woningen per jaar te realiseren, een totaal van 450 duizend woningen voor de jaren 2019-2025. Voor de periode tot 2025 bedraagt de netto plancapaciteit 567 duizend. Voor de korte termijn bedraagt de verhouding tussen de netto geïnventariseerde plancapaciteit en de verwachte toename van de woningbehoefte 156%. Het aantal bekende harde plannen bedraagt 310 duizend voor de periode tot 2025 en dekt hiermee 85% van de toename in de behoefte voor de periode 2019-2025.

Vergelijken we de toename van de woningbehoefte en de geïnventariseerde plancapaciteit voor de korte termijn dan lijkt er voldoende plancapaciteit in alle provincies aanwezig. Voor vier provincies is echter niet bekend hoeveel van de plancapaciteit hard is. Volgens opgave van de provincies voorzien de harde plannen tussen de 69% (provincie Groningen) tot 228% (provincie Limburg) in de verwachte toename van de woningbehoefte. In de provincies Utrecht en Zuid-Holland wordt op dit moment in 69% respectievelijk 78% van de toename van de woningbehoefte in de periode tot 2025 voorzien middels harde plannen.

**Tabel 2.2.3 Totale netto plancapaciteit\* en hardheid plannen per provincie, 2019-2025**

| Provincie               | Totaal aantal plannen | Aantal harde plannen | Aandeel harde plancapaciteit |                              |
|-------------------------|-----------------------|----------------------|------------------------------|------------------------------|
|                         |                       |                      | t.o.v. behoefte              | t.o.v. totaal aantal plannen |
| Groningen               | 14.200                | 9.200                | 93%                          | 65%                          |
| Friesland <sup>1</sup>  | 9.400                 | nb                   | nb                           | nb                           |
| Drenthe <sup>1</sup>    | 8.500                 | nb                   | nb                           | nb                           |
| Overijssel <sup>2</sup> | n.b                   | nb                   | nb                           | nb                           |
| Flevoland               | 18.500                | nb                   | nb                           | Nb                           |
| Gelderland              | 52.400                | 34.400               | 92%                          | 66%                          |
| Utrecht                 | 56.700                | 28.300               | 69%                          | 50%                          |
| Noord-Holland           | 143.500               | 67.500               | 87%                          | 47%                          |
| Zuid-Holland            | 158.600               | 74.600               | 78%                          | 47%                          |
| Zeeland                 | 7.600                 | 4.700                | 137%                         | 62%                          |
| Noord-Brabant           | 81.700                | 51.000               | 99%                          | 62%                          |
| Limburg                 | 15.500                | 12.300               | 228%                         | 79%                          |
| <b>Totaal</b>           | <b>566.500</b>        | <b>310.149</b>       | <b>85%</b>                   | <b>55%</b>                   |

Aantallen afgerond op honderdtallen, waardoor de som van het totaal kan afwijken. De provinciale inventarisaties verschillen qua definities en zijn soms niet compleet. Voor een goed begrip van de cijfers over de plancapaciteit zie paragraaf 2.4 van de ABF rapportage.

\* Netto plancapaciteit = bruto plancapaciteit minus de sloopplannen.

1. De inventarisaties in Friesland en Drenthe zijn grotendeels incompleet. Verondersteld is dat de plancapaciteit groter is dan de toename van de woningbehoefte.

2. De inventarisatie van de provincie Overijssel bevat enkel harde plannen.

Bron: ABF Research (2019) inventarisatie plancapaciteit oktober 2019, Primos prognose 2019

Er is dus voldoende plancapaciteit om in de toename van de behoefte te voorzien en het tekort in te lopen, maar een groot deel van de plannen voor woningbouw voor de periode tot 2025 is nog niet hard gemaakt en dit geldt dan met name voor de provincies Utrecht, Noord-Holland en Zuid-Holland. Veel woningbouwplannen worden pas kort voordat de realisatie aanvangt hard.

In tabel 2.2.3 is de netto plancapaciteit en de hardheid van de plannen in beeld gebracht ten opzichte van de behoefte en ten opzichte van het totaal aantal plannen per provincie. Voor de korte termijn tot 2025 is 55% van het totaal aantal geïnventariseerde plannen hard en dekt hiermee 85% van de toename in de behoefte tot 2025. In de stedelijke regio's (tabel 2.2.4) loopt de verhouding tussen de harde plancapaciteit en de toename van de woningbehoefte in de periode tot 2025 uiteen van 58% in de regio Amersfoort tot 116% in het Stedelijk Gebied Eindhoven. In de Metropoolregio Amsterdam dekt de harde plancapaciteit 101% van de toename in de woningbehoefte. Voor de berekening van dit cijfer is gebruik gemaakt van de plancapaciteitsmonitor van de MRA.

**Tabel 2.2.4 Totale netto plancapaciteit\* en hardheid plannen per stedelijke regio, 2019-2025**

| Provincie                  | Totaal aantal plannen | Aantal harde plannen | Aandeel harde plancapaciteit |                              |
|----------------------------|-----------------------|----------------------|------------------------------|------------------------------|
|                            |                       |                      | t.o.v. behoefte              | t.o.v. totaal aantal plannen |
| Groningen                  | 10.900                | 7.400                | 94%                          | 68%                          |
| MRA <sup>1</sup>           | 134.200               | 78.600               | 101%                         | 59%                          |
| Regio Amersfoort           | 19.900                | 6.400                | 58%                          | 32%                          |
| Regio Den Haag             | 52.700                | 28.700               | 84%                          | 55%                          |
| Stedelijk Gebied Eindhoven | 23.600                | 16.100               | 116%                         | 68%                          |
| Regio Rotterdam            | 42.600                | 16.100               | 59%                          | 38%                          |
| U16                        | 38.100                | 20.300               | 68%                          | 53%                          |
| Totaal spanningsregio's    | 322.000               | 173.600              | 86%                          | 54%                          |
| Rest van Nederland         | 244.500               | 136.549              | 56%                          | 56%                          |
| <b>Totaal</b>              | <b>566.500</b>        | <b>310.149</b>       | <b>85%</b>                   | <b>55%</b>                   |

Aantallen afgerond op honderdtallen, waardoor som totaal kan afwijken. De provinciale inventarisaties verschillen qua definities en zijn soms niet compleet. Voor een goed begrip van de cijfers over de plancapaciteit zie paragraaf 2.4 van de ABF rapportage.

\* Netto plancapaciteit = bruto plancapaciteit minus de sloopplannen.

<sup>1</sup>Voor het aantal harde plannen in Almere en Lelystad is de plancapaciteitsmonitor van de MRA gebruikt.

Bron: ABF Research (2019) inventarisatie plancapaciteit oktober 2019, Primos prognose2019

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

De toekomstige woningbehoefte is afhankelijk van de huishoudensontwikkeling en de samenstelling van huishoudens naar leeftijd en omvang. Als gevolg van onzekerheden met betrekking tot demografische ontwikkelingen zoals de buitenlandse migratie, geboorte, sterfte en het proces van huishoudensvorming dient deze prognose gezien te worden als een puntschatting binnen een mogelijke bandbreedte.

Om deze bandbreedte in beeld te brengen zijn een hoge en lage variant doorgerekend, op basis van de 67%-prognose intervallen die het CBS voor de nationale bevolkingsprognose hanteert. De standaard Primos Prognose 2019 (Trendraming) gaat uit van de nationale CBS-prognose die voor 2030 een bevolkingsomvang van 18,0 miljoen verwacht. In Primos 2019 Hoog is de bevolkingsomvang van Nederland in 2030 18,4 miljoen, in Primos 2019 Laag is dat 17,7 miljoen. In de trendraming neemt de woningbehoefte in heel Nederland tot 2030 toe met 585 duizend. In Hoog is dat 712 duizend woningen, in Laag 490 duizend woningen.

De geïnventariseerde plancapaciteit voor de periode tot 2030 is in de meeste provincies voldoende om te voorzien in de woningbehoefteontwikkeling volgens de hoge groeivariant. Uitzondering vormt de provincie Utrecht die op 97% blijft steken. In Friesland zijn er hoogstwaarschijnlijk nog meer plannen dan in deze inventarisatie opgevoerd. Overijssel scoort laag vanwege de ontbrekende zachte plannen in de inventarisatie. De overmaat aan plannen is bij een hoge groei echter beperkt. Rekening houdend met planuitval en vertraging zijn bij de huidige planvoorraad de mogelijkheden

om het woningtekort in te lopen bij een hogere groei gering. Bij een lage huishoudensgroei zijn die mogelijkheden groter.

### **Conclusies plancapaciteit**

De plancapaciteit voor woningen is met 40 duizend woningen gestegen ten opzichte van de inventarisatie in het voorjaar van 2019. Volgens de in dit rapport beschreven inventarisatie bedraagt de netto plancapaciteit voor de periode 2019 tot 2030 828 duizend woningen.

De geïnventariseerde plancapaciteit laat zien dat deze productieaantallen mogelijk zijn. In alle functionele woningmarktgebieden zijn er meer plannen in voorbereiding dan er woningen nodig zijn als gevolg van de verwachte huishoudensgroei. Dat betekent dat bij tijdige verwezenlijking van de plannen het woningtekort in alle regio's zal verminderen.

Het grote aantal woningbouwplannen is nodig om te voorzien in de woningbehoefte van het toenemend aantal huishoudens in Nederland en om het woningtekort terug te dringen. In de periode 2019 tot 2030 komen er naar verwachting 585 duizend huishoudens bij. Daarnaast is het wenselijk om het woningtekort dat de afgelopen jaren is opgelopen tot 294 duizend te verminderen. Volgens de Primos Prognose 2019 is in de periode tot 2030 een uitbreiding van de woningvoorraad met zo'n 700 duizend woningen te verwachten.

Een belangrijke indicator voor de nog te realiseren nieuwe woningen is het aandeel harde plannen. Dit aandeel is niet voor alle provincies bekend. Vergeleken met de verwachte toename van de woningbehoefte zijn er voor de periode van de Nationale Woonagenda die loopt tot 2025 al veel harde plannen in Limburg (228%), Zeeland (137%), Groningen (93%), Gelderland (92%) en Noord-Brabant (99%). In de provincies Groningen, Limburg, Noord-Holland, Zuid-Holland en Noord-Brabant varieert de verhouding tussen de 69% en 85%. Dat betekent dat er ook in deze provincies veel plannen al zover zijn dat er bouwvergunningen afgegeven kunnen worden. Vooral in de provincies Noord-Holland en Zuid-Holland ligt het aandeel harde plannen in de totale plancapaciteit tot 2025 relatief laag met 87% respectievelijk 78%. Rekening houdend met planuitval en vertraging dient nog een groot deel van de plannen hard gemaakt te worden in deze provincies.

De voorbereiding en realisatie van woningbouwprojecten is echter nogal eens aan vertraging onderhevig. Ook het aantal woningen in een plan wil weleens afnemen tijdens het voorbereidingsproces. Een zekere overmaat aan plannen is daarom wenselijk. In een aantal woningmarktgebieden is de verhouding tussen de geïnventariseerde plancapaciteit en de toename van de behoefte maar nauwelijks boven de 100%. Met name in de woningmarktgebieden Utrecht, Nijmegen, Arnhem en Tilburg is het aantal plannen gezien het huidig woningtekort en de verwachte toename van de woningbehoefte in die regio's beperkt. Het creëren van extra plancapaciteit in deze gebieden is wenselijk.

In de stedelijke regio's waarmee de Minister van BZK Woondeals sluit varieert de verhouding tussen geïnventariseerde plancapaciteit en verwachte toename van de behoefte in de periode tot 2030 tussen 106% (U16) en 162% in de Metropoolregio Amsterdam. De overige stedelijke regio's kennen een overmaat van 30% tot 40%. De stedelijke regio's kennen een hoog woningtekort. Een grotere overmaat aan plannen ten opzichte van de toename van de behoefte is daarom noodzakelijk om het tekort in te lopen en het effect van vertraging en planuitval te verkleinen. Met name in de U16 zijn extra plannen nodig. De Metropoolregio Amsterdam vormt een uitzondering. Hier is voldoende overmaat in de plancapaciteit.

### *Onzekerheden*

Als gevolg van onzekerheden met betrekking tot demografische ontwikkelingen zoals de buitenlandse migratie, geboorte, sterfte en het proces van huishoudensvorming dient de woningbehoefteprognose gezien te worden als een puntschatting binnen een mogelijke bandbreedte. In de trendraming neemt de woningbehoefte in heel Nederland tot 2030 toe met 585 duizend. In Hoog is dat 712 duizend woningen, in Laag 490 duizend woningen. Gezien de versnelling in de bevolkingsgroei de afgelopen maanden is het aannemelijk dat de

woningbehoefteprognose binnenkort wederom omhoog wordt bijgesteld. In de Staat van de Woningmarkt 2020 zal hierop worden ingegaan aan de hand van een nieuwe woningbehoefteprognose.

#### *Doorlooptijden en planuitval*

In de periode 2012-2017 varieerde de gemiddelde doorlooptijd van een woning tussen vergunning en het formele moment van oplevering voor ingebruikname tussen 21 en 24 maanden (CBS). Onbekend is hoeveel vergunningen niet geëffectueerd worden, hoeveel vergunningen worden ingetrokken en daarmee niet tot woningbouw leiden. In zijn algemeenheid weten we op basis van de vergunningverlening dat in de afgelopen twintig jaar gemiddeld 10% van de vergunningen niet tot woningbouwrealisaties hebben geleid.

Vanaf het vaststellen van een bestemmingsplan (omgevingsplan) kan een bouwvergunning (omgevingsvergunning) worden verstrekt. In de praktijk kan er een aantal jaren verstrijken tussen beide momenten.

De omzetting van harde plancapaciteit in productie kan met vertraging en uitval gepaard gaan. Uit onderzoek<sup>35</sup> blijkt dat van de harde plancapaciteit die op 1 januari 2017 in een zestal provincies aanwezig was, twee jaar later 27% was benut. Na zeven jaar is gemiddeld voor ruim een kwart van de plancapaciteit uit 2010 nog geen vergunning verstrekt. De scores verschillen sterk per provincie: in Noord-Holland en Zuid-Holland werd 98% van de plancapaciteit omgezet in bouwvergunningen, in Limburg 57%. Uit onderzoek van het EIB<sup>36</sup> was al gebleken dat ongeveer 30% van de plancapaciteit uit kan vallen.

Uit meer specifiek onderzoek naar de plancapaciteit in de provincie Noord-Holland komt naar voren dat ook harde plannen substantiële risico's hebben op vertraging of uitval. Van alle plannen in de provincie Noord-Holland bleek maar 45% een hoge realisatiekans te hebben; van al die plannen was 77% hard.

### **2.3 Prijzen van nieuwbouwwoningen**

De gemiddelde vraagprijs per m<sup>2</sup> van nieuwbouwwoningen is in de afgelopen twee jaar gestegen met 33%, terwijl de vraagprijs van bestaande woningen met 20% toenam<sup>37</sup>. Uit de markt komen signalen dat nieuwbouwprojecten moeilijker verkocht worden als gevolg van het hoge prijsniveau. De minister van BZK heeft een onderzoek aangekondigd naar de oorzaken van de stijgende nieuwbouwprijzen.

Voor de toename van nieuwbouwprijzen zijn verschillende oorzaken aan te wijzen. Zo was de toename van de woningvoorraad in 2012-2017 geconcentreerd in de verstedelijkte buurten, waar de woningprijzen gemiddeld hoger liggen dan in niet-verstedelijkte buurten. Figuur 2.3.1 toont de ontwikkeling van het aantal inwoners en woningen in buurten naar stedelijkheidsgraad van 2012 tot 2017. Door nieuwbouw is het aantal woningen in verstedelijkte buurten toegenomen, en zijn buurten opgeklommen in de mate van stedelijkheid.

De stijging van de nieuwbouwprijzen is met ruim 50% in de afgelopen twee jaar het sterkste in Noord-Holland, gevolgd door 30% in Zuid-Holland en Utrecht. In Friesland, Groningen, Drenthe, Overijssel, Limburg en Zeeland is de stijging van de VON-prijs maximaal 20% en daarmee vergelijkbaar aan de gemiddelde prijsstijging van de bestaande bouw. Daarnaast draagt de aanscherping van wettelijke eisen aan de duurzaamheid van nieuwbouw, zoals de invoering van gasloze nieuwbouw, bij aan de toename van de nieuwbouwprijzen.

---

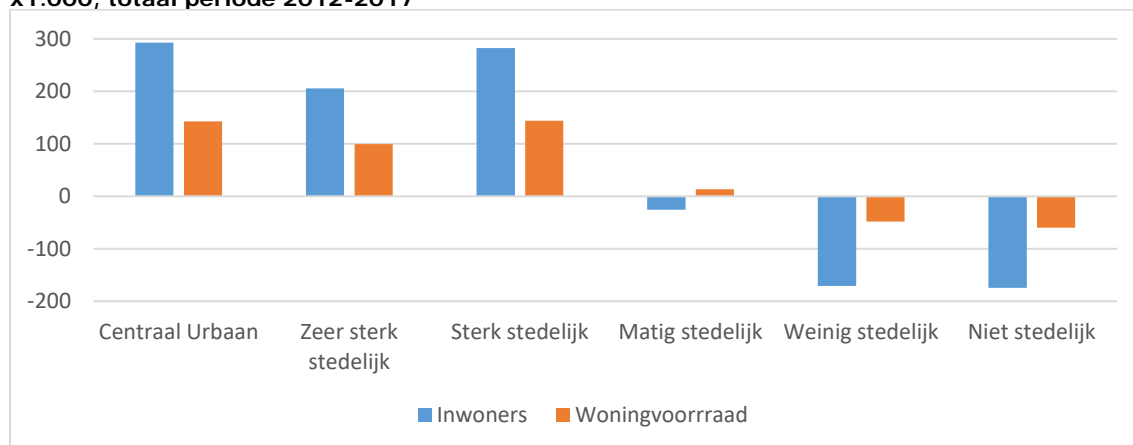
<sup>35</sup> Realisatie van woningbouwplannen, Dr. H. Ploegmakers 2019, paper voor seminar 27 september 2019, Ministerie van BZK.

<sup>36</sup> In opdracht van de provincie Noord-Holland en Bouwend Nederland heeft het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) onderzoek uitgevoerd naar de risico's voor de realisatie van bestaande woningbouwplannen. EIB (2017) Analyse plancapaciteit woningbouw in Noord-Holland, Amsterdam.

<sup>37</sup> Calcasa.

Er wordt sinds 2016 ook gemiddeld groter gebouwd, wat bijdraagt aan het prijsverschil tussen nieuwbouw en de bestaande woningen. De opbrengst van beschikbare grondposities wordt gemaximaliseerd door dure koopwoningen te bouwen voor doorstromers op de woningmarkt. De verkochte bestaande woningen zijn ook groter (138 m<sup>2</sup>) dan het gemiddelde van de gehele bestaande voorraad (118m<sup>2</sup>); doorstromers domineren de transacties op de koopmarkt.

**Figuur 2.3.1 Ontwikkeling aantal inwoners en woningvoorraad in buurten naar stedelijkheidsgraad, x1.000, totaal periode 2012-2017**



Bron: Bouwprognoses 2019-2024 NeoObservatory 2019

#### *Residuele grondprijsbepaling*

Het algemene prijsniveau van koopwoningen wordt bepaald door transacties op de markt, waarbinnen de bestaande woningen een groter aandeel hebben dan nieuwbouwwoningen<sup>38</sup>. De toename van het algemene prijsniveau maakte het de afgelopen jaren mogelijk om in de nieuwbouw de gestegen prijzen van arbeid en materiaal door te berekenen, hogere marges te realiseren, en duurdere en betere woningen te bouwen.

Of een woningbouwplan kans van slagen heeft hangt af van de prijs-kwaliteitverhouding ten opzichte van het aanbod van andere nieuwe en bestaande woningen. Door innovatie in de bouw (bijvoorbeeld prefab) kunnen de bouwkosten worden gedrukt, waardoor bij gegeven grondprijzen en verkoopprijzen meer rendabele projecten mogelijk worden. Ook de grondprijs speelt een belangrijke rol. Veel gemeenten berekenen de grondprijs aan de hand van de residuele grondwaardemethode. De residuele grondwaarde is de waarde die resteert wanneer btw, stichtingskosten en winsten worden afgetrokken van de verkoopwaarde van een woning. In Bijlage 1 wordt de werking van de residuele grondwaarde geïllustreerd.

Als woningprijzen stijgen stijgt de waarde van grond. De keerzijde is dat als de vraag naar woningen afneemt projecten worden uitgesteld, uitvallen of worden herontwikkeld. Hierdoor kunnen verliezen op grondposities geleden worden.

Als de vraag naar duurdere woningen afneemt zullen de grondprijzen – volgens de theorie van de residuele grondprijzen - moeten afnemen. Na de crisis van 2008 werden grondprijzen echter nauwelijks verlaagd, waardoor het herstel van de woningbouw werd vertraagd.

## **2.4 Potentieel voor transformatie**

De woningbouwopgave zal voor een deel in binnenstedelijk gebied worden gerealiseerd. Daarbij kan sprake zijn van transformatie van gebouwen of gebieden die voorheen geen woonfunctie hadden.

<sup>38</sup> In 2018 werden 218 duizend bestaande koopwoningen verkocht, en werden 80 duizend woningen toegevoegd door nieuwbouw of transformatie, waaronder circa 60 duizend koopwoningen.

Ruim 10% van de woningproductie kwam sinds 2013 voort uit transformatie van gebouwen die voorheen geen woonfunctie hadden. Vaak betreft het hierbij kantoren, die een andere functie krijgen. De afgelopen jaren is het 'laaghangend fruit' onder de te transformeren kantoorgebouwen geplukt. Voor de lange termijn is in 2016 voorspeld dat de toevoeging door gebouwentransformatie terug gaat naar een niveau van 3.000 tot 4.000 woningen per jaar<sup>39</sup>. Deze raming kent echter grote onzekerheden, bijvoorbeeld de ontwikkeling van de leegstand op de kantorenmarkt. Door de steeds snellere economische veroudering houden ontwikkelaars van kantoren bij het ontwerp soms al rekening met ombouw naar woningen.

Als niet alleen naar bestaande gebouwen maar ook naar binnenstedelijke terreinen wordt gekeken die een woonfunctie kunnen krijgen dan zijn veel hogere aantallen mogelijk.

De overblijvende transformatiepotentie van leegstaande gebouwen en on(der)benutte terreinen is de afgelopen jaren verkend door diverse instanties, waaronder Deloitte<sup>40</sup>, EIB, PBL<sup>41</sup>, Rabobank<sup>42</sup> en de Brink groep<sup>43</sup>. De aantallen lopen uiteen van 35 duizend tot 314 duizend woningen voor de periode tot 2030 afhankelijk van de gekozen onderzoeksmethode en of er getoetst is aan financiële haalbaarheid en/of woonwensen.

In 2016 heeft het PBL de transformatiepotentie van leegstaande panden en on(der)benutte terreinen in de bestaande stad onderzocht. Het PBL concludeert dat de behoefte aan extra woningen tot 2050 voor 35% (WLO, hoog groeiscenario, 1,6 miljoen woningen) tot 80% (WLO, laag groeiscenario, 300.000 woningen) binnenstedelijk kan worden opgevangen. Dit komt neer op 240 duizend woningen erbij binnen bestaand stedelijk gebied in het lage groeiscenario en 560 duizend woningen in het hoge groeiscenario. Dit zijn hypothetische aantallen zonder rekening te houden met financiële haalbaarheid. De Brink Groep heeft vervolgens de resultaten van het PBL als uitgangspunt genomen en de financiële haalbaarheid daarvan getoetst rekening houdend met de woonwensen en de tijd die het kost om de transformatie te realiseren. Hieruit kwam naar voren dat tot 2030 er potentie is voor 90 duizend woningen tot 2030 en indien subsidies worden ingezet nog aanmerkelijk meer. De Brink Groep heeft echter alleen de transformatiepotentie van gebieden geïnventariseerd<sup>44</sup> en de transformatie van gebouwen (zoals leegstaande kantoren) buiten beschouwing gelaten.

In 2017 heeft de Rabobank de regionale verschillen in de kansrijkheid van het transformeren van kantoren naar woningen in kaart gebracht. Steden met een hoog potentieel om kantoren naar gebouwen met een woonfunctie te transformeren, liggen vooral in de Randstad, maar ook daarbuiten. Volgens de definitie van de Rabobank is er rond 3,2 miljoen m<sup>2</sup> langdurig en structureel leegstaand kantorenvastgoed in Nederland. Omdat lang niet alle kantoren zich bouwkundig voor functieverandering lenen of de financiële haalbaarheid niet gegeven is, is dit als een hypothetisch cijfer te beschouwen. In heel Nederland kan in totaal 2,1–2,5 miljoen m<sup>2</sup> kantorenvastgoed naar woningen worden getransformeerd. Bij een gemiddelde grootte van 70 m<sup>2</sup> kunnen zo rond 35.000 woningen worden gerealiseerd.

---

<sup>39</sup> De Zeeuw, F. Drost, R. (Ver) bouwen voor woonwensen, 2016.

<sup>40</sup> Deloitte, 2015, Transformatie leegstaande kantoren volwaardig alternatief nieuwbouw? Resultaten State of the State thema Woningmarkt.

<sup>41</sup> Planbureau voor de Leefomgeving, 2016, Transformatiepotentie: woningbouwmogelijkheden in de bestaande stad.

<sup>42</sup> [Rabobank, 2017, Kantoren omvormen tot woningen: transformatieatlas Nederland.](#)

<sup>43</sup> Brink Groep, 2017, De reële transformatiepotentie in bestaand bebouwd gebied.

<sup>44</sup> Brink Groep, 2017, De reële transformatiepotentie in bestaand bebouwd gebied



### 3. Private verhuur, beleggers en buy-to-let

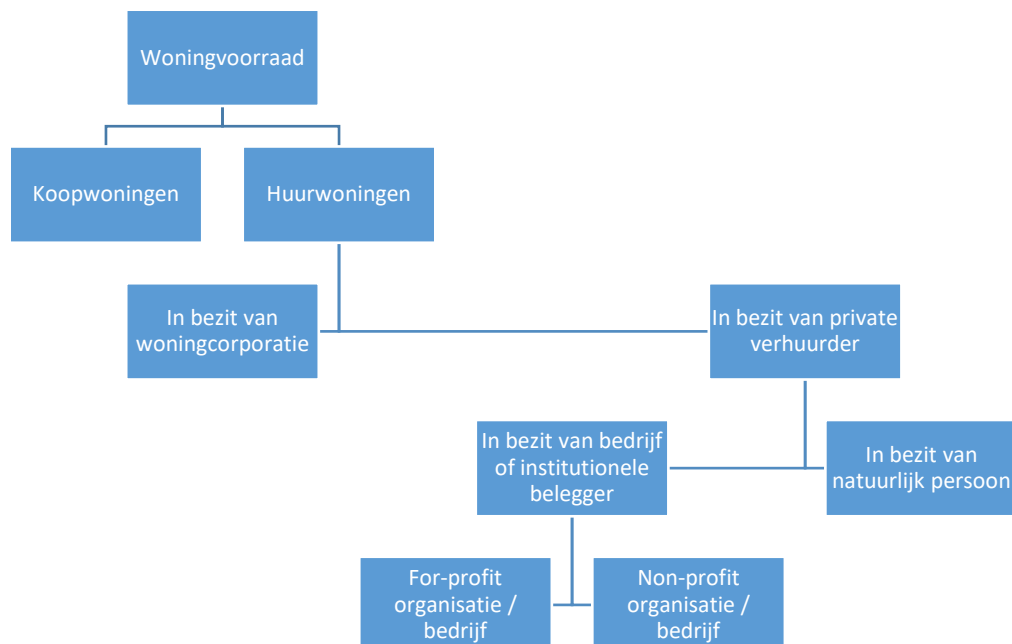
Sinds 2013 groeit de private huursector in Nederland weer, nadat de omvang van dit segment in de afgelopen decennia was teruggelopen. In dit hoofdstuk komt allereerst het begrippenkader aan bod, vervolgens de eigendomsmutaties tussen sectoren en de samenstelling van de private huursector. Ook wordt ingegaan op kenmerken van bewoners en nieuwe particuliere verhuurders, de uitkomsten van het onderzoek naar het prijseffect van buy-to-let<sup>45</sup> en ontwikkelingen in de professionele investeringsmarkt.

De investeringsvolumes van beleggers nemen jaar op jaar toe en er blijft vaak beschikbaar kapitaal voor investeringen over. Bij buitenlandse beleggers zien we een steeds grotere rol van institutionele (pensioen)beleggers met een lange termijn beleggingsperspectief. De meeste eigendomsmutaties vinden plaats tussen koop en private verhuur. Per saldo gaan er steeds meer woningen van koop naar private huur, maar er is nog steeds een grote stabiele stroom terug van private huur naar koop.

In zes onderzochte woningmarktregio's bestaat er op buurtniveau een correlatie tussen woningprijzen en het aandeel aankopen door particuliere buy-to-let-verhuurders. In populaire buurten met veel buy-to-let liggen de woningprijzen hoger. Er zijn echter ook buurten in deze regio's waarin buy-to-let weinig voorkomt. Kleine particuliere verhuurders kopen over het algemeen iets kleinere woningen en meer appartementen dan koopstarters. De prijzen die verschillende typen kopers (starters, doorstromers en particuliere verhuurders) betalen, stijgen en kruipen naar elkaar toe.

#### Begrippenkader private verhuur

Op de Nederlandse woningmarkt zijn veel spelers actief. Voor dit hoofdstuk worden de volgende begrippen gebruikt.



#### Begrippenkader woningvoorraad.

Bron: CBS (2019)

<sup>45</sup> Buy-to-let is het verschijnsel dat investeerders woningen aankopen om ze daarna te gaan verhuren. Vaak betreft dat bestaande koopwoningen, zodat het aanbod in de koopsector vermindert.

Alle typen verhuurders hebben zowel gereguleerde als geliberaliseerde huurwoningen in hun bezit. Bij gereguleerde huurwoningen van woningcorporaties spreken we over sociale huurwoningen. Alle woningen van verhuurders die geen corporatie zijn, noemen we hier 'private verhuur'. Dat betreft zowel institutionele beleggers, andere bedrijven en organisaties als natuurlijke personen.

In bronnen en bestanden van het CBS is particuliere verhuur gedefinieerd als een huurwoning in het bezit van een natuurlijk persoon. In bronnen van het Kadaster gaat het om een natuurlijk persoon die drie of meer woningen bezit en er zelf niet woont. Eigenaren met twee woningen kunnen ook koopdoorstromers zijn (die hun oude woning nog niet verkocht hebben), daadwerkelijk zelf in beide woningen wonen, etc.

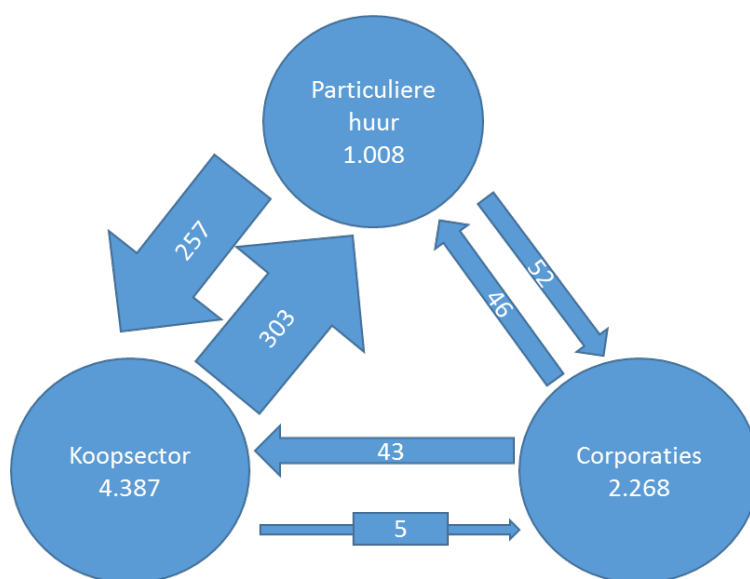
Op verzoek van BZK is verdere harmonisatie van het begrippenkader van CBS, Kadaster en sectorpartijen in gang gezet, zodat toekomstige onderzoeken beter vergelijkbaar worden.

### 3.1 Eigendomsmutaties binnen de woningvoorraad

#### Eigendomsmutaties tussen koop en private verhuur

Jaarlijks veranderen woningen van eigendoms categorie, vaak, maar niet noodzakelijkerwijs, als er een transactie plaatsvindt<sup>46</sup>. In 2014 en 2015 was het aantal mutaties 'heen' van koop naar private verhuur min of meer gelijk aan het aantal mutaties 'terug' (van particuliere verhuur naar koop). Sinds 2016 loopt het saldo op ten gunste van de private verhuur.

**Figuur 3.1.1 Eigendomsmutaties tussen koop en private verhuur<sup>47</sup>**



Bron: CBS, 2019. Stand per 1-1-2018, mutaties 2014-2017. Aantallen x 1.000 woningen. Categorie onbekend buiten beschouwing gelaten.

Bron: CBS, bewerking BZK

<sup>46</sup> Een eigenaar kan bijvoorbeeld eerst zelf in de woning wonen, dan verhuizen en de oude woning gaan verhuren. Bij de oude woning is er dan wel sprake van een eigendoms mutatie, maar niet van een (verkoop)-transactie.

<sup>47</sup> Op de stroomcijfers is er ten opzichte van vorige jaren een correctie toegepast op het bronregister van de eigendomsstatistiek.

### Eigendomsmutaties vanuit de corporatiesector

De uitwisseling tussen koopsector en private huursector neemt sinds het dieptepunt van de crisis toe, maar de uitwisseling tussen de corporatiesector en koop, respectievelijk private verhuur neemt af. Per saldo daalden de mutaties van corporatiewoningen naar de koopsector van circa 14 duizend in 2014 tot circa 5 duizend in 2017, de uitwisseling met private verhuurders daalde per saldo tussen 2014 en 2016 en ligt nu op circa 2 duizend woningen per jaar.

**Tabel 3.1.1 Saldo eigendomsmutaties vanuit de corporatiesector naar koop resp. private verhuur (x1.000 woningen)**

|  | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|--|------|------|------|------|
| Netto saldo van corporaties naar koopsector                    | 14   | 11   | 7    | 5    |
| Netto saldo van corporaties naar private verhuur <sup>48</sup> | -22  | 13   | <1   | 2    |

Bron: CBS, bewerking BZK<sup>49</sup>.

### Koopstarters, doorstromers en private verhuurders

Tabel 3.1.2 toont het totale transactievolume op de koopmarkt in 2009 (voor de crisis), 2013 (op het dieptepunt van de crisis) en 2017 (gedurende het herstel). Daaruit blijkt dat vooral de doorstromers verantwoordelijk zijn voor de grote dynamiek in het aantal transacties en daarmee voor de verschuivingen in de procentuele aandelen van de verschillende groepen. Het aantal koopstarters daalde van 74 duizend (44% van in totaal 168 duizend transacties) in 2009 naar 60 duizend (51% van een veel kleiner totaal) in 2013, om vervolgens weer toe te nemen tot 82 duizend in 2017 (35% van een veel groter totaal). Het aandeel van private verhuurders (particulier/natuurlijk en bedrijfsmatig) nam wel continu toe van 8 duizend (5%) in 2009 tot 22 duizend (10%) in 2017.

**Tabel 3.1.2 Aandelen koopstarters, doorstromers en private verhuurders (Nederland, x 1.000 transacties)**

| Nederland           | 2009 |      | 2013 |      | 2017 |      |
|---------------------|------|------|------|------|------|------|
| Koopstarters        | 74   | 44%  | 60   | 51%  | 82   | 35%  |
| Doorstromers        | 85   | 51%  | 47   | 40%  | 129  | 55%  |
| Private verhuurders | 8    | 5%   | 10   | 9%   | 22   | 10%  |
| Totaal transacties  | 168  | 100% | 118  | 100% | 233  | 100% |

Bron: Kadaster

In de G4 is een vergelijkbaar patroon zichtbaar. Echter Het aandeel van de starters over de hele periode licht echter ruim 10 procentpunt hoger en stijgt het aantal transacties van private verhuurders pas na 2013, maar dit stijgt dan ook duidelijk harder.

**Tabel 3.1.3 Aandelen koopstarters, doorstromers en overige verhuurders (G4, x1.000 transacties)**

| G4                  | 2009 |      | 2013 |      | 2017 |      |
|---------------------|------|------|------|------|------|------|
| Koopstarters        | 14   | 57%  | 11   | 61%  | 15   | 45%  |
| Doorstromers        | 8    | 33%  | 5    | 26%  | 13   | 37%  |
| Overige verhuurders | 2    | 10%  | 2    | 13%  | 6    | 18%  |
| Totaal transacties  | 25   | 100% | 18   | 100% | 34   | 100% |

Bron: Kadaster

<sup>48</sup> Voor de grote mutatiestromen tussen corporaties en private huur zijn meerdere mogelijke oorzaken: bijvoorbeeld de overname van de Vestia-portefeuille door Patrizia, nieuwbouw die pas enige tijd na oplevering als corporatiebezit is geregistreerd, overdracht van bezit van wijkontwikkelingsmaatschappijen en kwaliteit van bronbestanden in de oudere jaargangen.

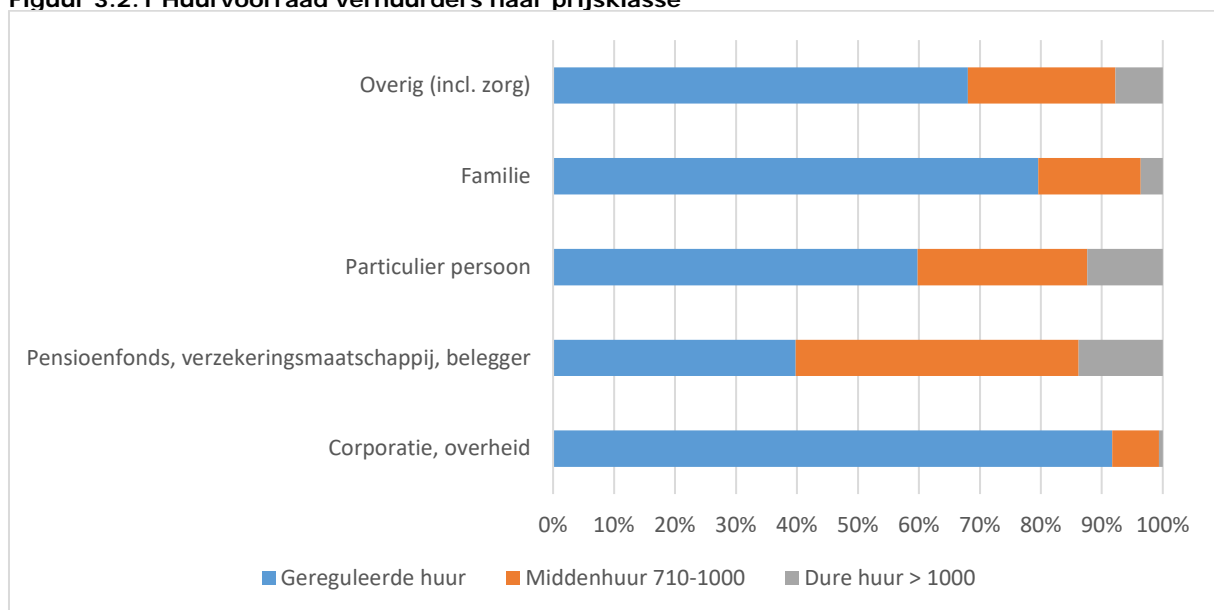
<sup>49</sup> Er kunnen verschillen ontstaan met de cijfers die de AW publiceert. Mogelijke oorzaken zijn andere bronnen en afleidingsmethoden, verschillen in definitie tussen BAG-woningen en verhuureenheden van corporaties, vertraging in de verwerking van mutaties in registers. Ook hebben de AW cijfers met name betrekking op de DAEB-voorraad van woningcorporaties. Er zijn enkele kleine afrondingsverschillen tussen tabel 3.1.1 en figuur 3.1.1.

### 3.2 Samenstelling van de private huurwoningvoorraad

Volgens het WoON2018 bestaat de voorraad<sup>50</sup> van private verhuurders voor ongeveer 20% uit woningen van institutionele beleggers, verzekeraars en pensioenfondsen, voor ongeveer 36% uit particuliere personen, 6% betreft verhuur van familieleden valt circa 35% in de categorie overig inclusief zorgpartijen.

59% van de private huurvoorraad heeft een huurprijs tot de liberalisatiegrens. Dat betekent dat de private huursector circa 20% van de totale gereguleerde voorraad aanbiedt, corporaties de overige 80%. Verder omvat 30% van de private huurvoorraad het middensegment tussen de liberalisatiegrens en duizend euro (prijsspeil 2017) en 12% betreft het topsegment boven de duizend euro (figuur 4). Institutionele beleggers (pensioenfondsen, verzekeringsmaatschappijen) hadden ongeveer 40% woningen onder de liberalisatiegrens, 46% middensegment en 14% topsegment.

Figuur 3.2.1 Huurvoorraad verhuurders naar prijsklasse

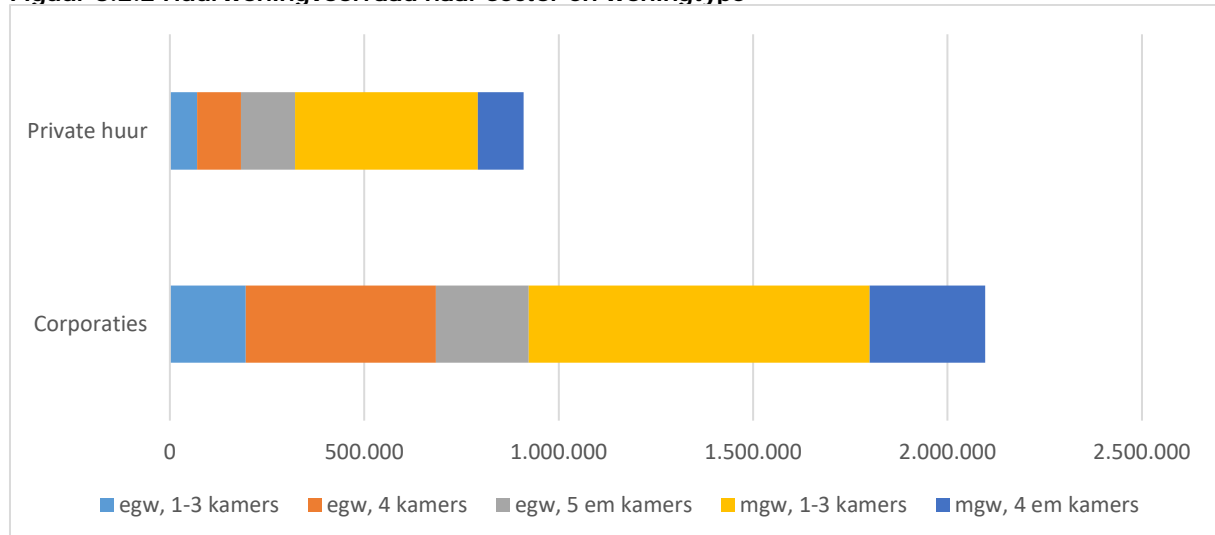


Bron: WoON2018

Qua woningtype ligt het zwaartepunt van de private huursector bij meergezinswoningen tot en met drie kamers. Deze maken 55% van de gereguleerde voorraad uit en ongeveer 47% van de vrije sector. Eengezinswoningen vormen ongeveer een derde van de gehele private huurvoorraad en grotere meergezinswoningen (vier of meer kamers) bijna 15%.

<sup>50</sup> De populatie van het WoON2018 bestaat uit particuliere huishoudens in zelfstandige woningen. Tot de voorraad van (bijvoorbeeld) private verhuurders horen ook leegstaande woningen, onzelfstandige woningen en institutioneel wonende huishoudens. Zie ook het schema op [https://www.woononderzoek.nl/Jive/Report/Edit/cv\\_h1](https://www.woononderzoek.nl/Jive/Report/Edit/cv_h1). Omwille van de leesbaarheid wordt in deze paragraaf gesproken over 'woningvoorraad' in plaats van 'door particuliere huishoudens bewoonde zelfstandige woningen'.

**Figuur 3.2.2 Huurwoningvoorraad naar sector en woningtype**



Egw = eengezinswoning, mgw = meergezinswoning  
Bron: WoON2018

Naast zelfstandige woningen heeft de private huursector een groot aanbod aan overige huurruimte zoals wooneenheden, bewoonde andere ruimte en kamerbewoning.

De mutatiegraad in de private huursector ligt beduidend hoger dan in de corporatiesector. Van de gereguleerde huurwoningen komt jaarlijks circa 15% vrij, van de private vrijesectorwoningen circa een vijfde. Bij corporaties is dat 6% respectievelijk 10%. Als gevolg daarvan is het aandeel van de private huursector in het jaarlijks vrijkomende aanbod huurwoningen veel groter dan op grond van de omvang van de (verhuurde) voorraad verwacht zou kunnen worden. WoOn2018 duidt op jaarlijks iets meer dan 150 duizend vrijkomende private huurwoningen, ten opzichte van ruim 200 duizend mutaties in de corporatiesector<sup>51</sup>.

De hogere mutatiegraad kan waarschijnlijk voor een groter deel verklaard worden door het profiel van de bewoners (zie paragraaf 1.3) dan door afwijkingen in prijskwaliteitverhouding, prijsstelling of andere voorraadkenmerken. Tabel 3.2.1 toont het gemiddelde percentage van de maximale huurprijs, naar verhuurder, naar segment (gereguleerde huur, middenhuur en dure topsegment), voor zowel alle huurwoningen als de woningen die de afgelopen twee jaar opnieuw verhuurd zijn.

De verhouding van de feitelijke en maximale huurprijs zijn bij corporaties en particuliere verhuurders goed vergelijkbaar (74% tegenover 75% voor alle woningen in het gereguleerde segment). Pensioenfondsen en verzekeraars vragen hogere, maar nog steeds geen maximale huren (82% van het maximum). Boven de liberalisatiegrens zijn de verschillen tussen corporaties en andere verhuurders beperkt.

Als verhuurders bij mutatie de huren fors zouden optrekken, is dat te zien als een verschil in percentages van de maximale huur van de recent<sup>52</sup> opnieuw verhuurde woningen ten opzichte van de gehele voorraad. Uit tabel 3.2.1 blijkt dat het beeld voor recent opnieuw verhuurde geliberaliseerde woningen (midden- en topsegment) min of meer vergelijkbaar is. In het gereguleerde segment lijken de aanvangshuren wel hoger te komen liggen bij nieuwe verhuur (4 tot 9 procentpunt).

<sup>51</sup> dVI 2017.

<sup>52</sup> In de twee jaar voorafgaand aan het WoON2018.

**Tabel 3.2.1 Percentage maximale huur naar segment en verhuurder, gehele voorraad.**

|                      | Gereguleerde huur (tot 720) |                          | Middenhuur (720-1000 euro) |                          | Dure huur (> 1000 euro) |                          |
|----------------------|-----------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|
|                      | alle woningen               | recent verhuurd (2 jaar) | alle woningen              | recent verhuurd (2 jaar) | alle woningen           | recent verhuurd (2 jaar) |
| Corporaties          | 74%                         | 80%                      | 90%                        | 92%                      | 112%                    | 118%                     |
| Pensioenfondsen e.a. | 82%                         | 90%                      | 92%                        | 95%                      | 111%                    | 116%                     |
| Particulieren        | 75%                         | 79%                      | 95%                        | 98%                      | 136%                    | 139%                     |
| Familie              | 64%                         | 68%                      | 86%                        | 95%                      | X                       | X                        |

X = te weinig gegevens.

Bron: WoON2018

### 3.3 Bewoners van private huurwoningen

In deze paragraaf worden de verschillen in kenmerken van bewoners van woningen en wooneenheden van private verhuurders beschreven en waarin zij verschillen van bewoners van corporatiewoningen (zie ook hoofdstuk 2 van de Staat van de Volkshuisvesting 2019). Daarbij wordt speciaal aandacht besteed aan de positie die mensen innemen op de woningmarkt, zijn zij honkvast of willen ze verhuizen. De groep huishoudens die zeer mobiel is op de woningmarkt wordt speciaal uitgelicht.

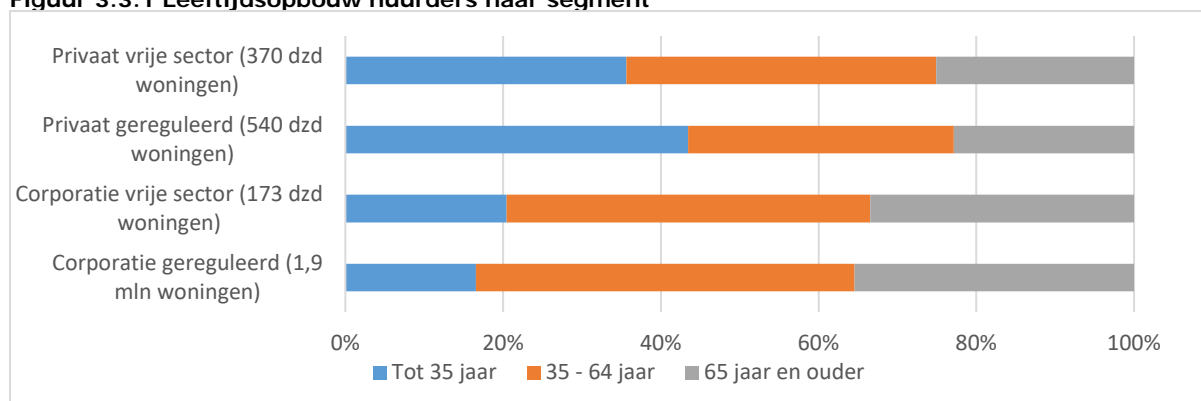
#### Verhuisdynamiek en verhuishwensen

In de private huursector is de verhuisdynamiek veel groter dan in de corporatiesector. Het aandeel huishoudens dat niet is verhuisd en niet wil verhuizen (blijvers) is het laagst in de vrije huursector van private verhuurders (24,7%) en bij de overige verhuureenheden<sup>53</sup> van particulieren (12,6%). Maar ook bewoners van gereguleerde woningen van de private verhuurders zijn niet honkvast in vergelijking met bewoners van corporatiewoningen. Slechts een derde is niet verhuisd en wil niet verhuizen tegenover meer dan de helft van de huurders van gereguleerde corporatiewoningen.

Het verschil in verhuisdynamiek tussen corporatie en private huurders komt vooral door een groep huurders die zeer beweeglijk is op de woningmarkt. Een groot deel van de bewoners van private huurwoningen is de afgelopen 2 jaar verhuisd en wil binnen twee jaar weer verhuizen: 30% in de vrije huursector en 20% in de gereguleerde sector. Deze aandelen liggen bij de corporaties veel lager.

Dit verschil in dynamiek tussen de huursegmenten wordt voor een belangrijk deel verklaard door het verschil in leeftijdsopbouw van de huurders (figuur 3.3.1). Een veel groter deel van de huurders van particuliere huurwoningen is jonger dan 35 jaar dan bij corporaties het geval is. Jongeren verhuizen veel meer dan ouderen, waardoor de verhuisdynamiek, zowel gerealiseerd als gewenst, in het private huursegment veel groter is dan bij de corporaties.

**Figuur 3.3.1 Leeftijdsopbouw huurders naar segment**



Bron: WoON2018

<sup>53</sup> Zoals zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden.

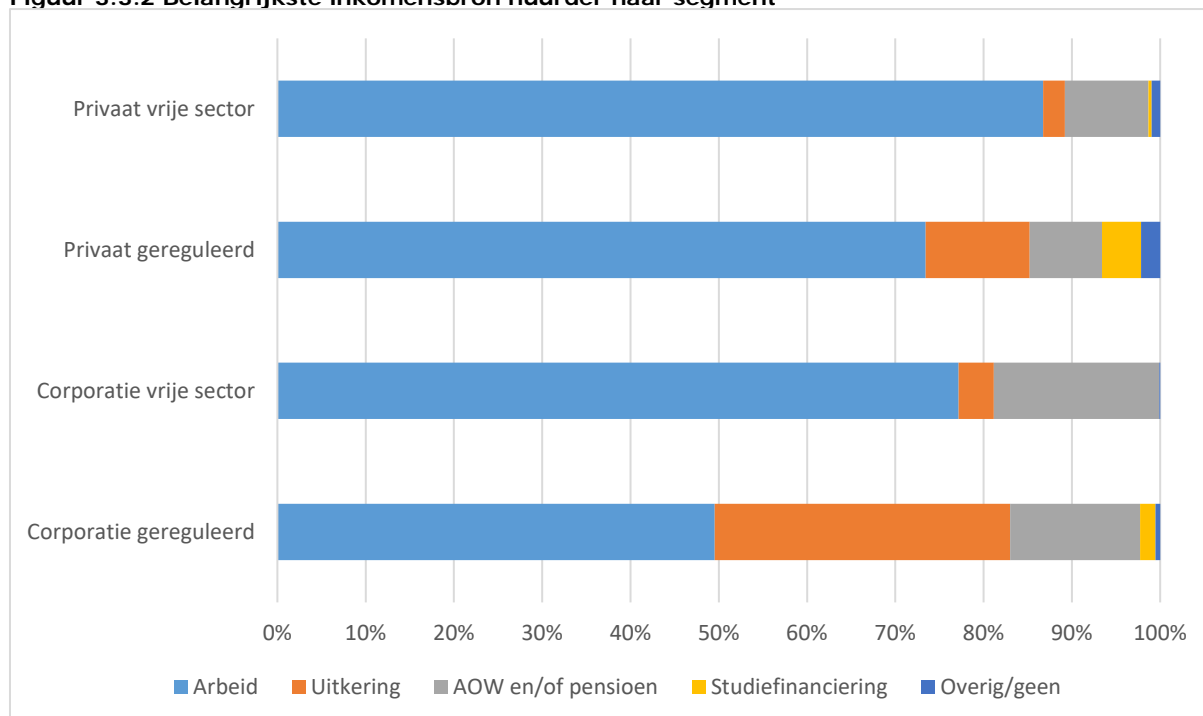
Jonge alleenstaanden zijn sterk oververtegenwoordigd bij de instroom in het gereguleerde bezit van private verhuurders, jonge stellen zijn sterk oververtegenwoordigd bij de instroom in de vrije sector.

Huurders van een private huurwoning in het gereguleerde segment hebben in veel gevallen geen corporatiewoning overwogen. De belangrijkste redenen zijn een gebrek aan inschrijfduur en snel een woning willen. De selectie via inschrijfduur bij de corporaties zorgt er voor dat starters en mensen die op korte termijn een woning willen, daar niet gaan zoeken.

Het hoge aandeel jongeren zorgt ervoor dat er in het private huursegment meer lage inkomens wonen dan bij de corporaties. Het eerste deciel met de laagste inkomens (maximaal € 13.000 besteedbaar inkomen per jaar) is met 25% sterk oververtegenwoordigd in het gereguleerde deel van de particuliere huursector, bij de overige verhuureenheden van private verhuurders behoort zelfs ruim de helft van de huurders tot de groep met het laagste inkomen. Aan de andere kant van het spectrum zijn de hoogste inkomens sterk oververtegenwoordigd in het vrije sector segment van de private verhuurders. Bijna 30% van dit segment wordt bewoond door huishoudens met een besteedbaar inkomen hoger dan € 45.000 per jaar (deciel 8-10). Private verhuurders huisvesten daarmee een breed spectrum van huishoudens van de allerlaagste inkomens tot de allerhoogste.

Als gevolg van de jonge leeftijdsopbouw bij huurders van private huurwoningen is het aandeel dat inkomen uit arbeid heeft aanzienlijk groter dan bij corporaties, waar ouderen met een inkomen uit AOW en/of pensioen vaker een corporatiewoning huren (figuur 3.3.2). Het aandeel mensen met een uitkering (niet AOW) is bij de private verhuurders ook veel lager dan bij de corporaties. De rol van de verschillende segmenten op de woningmarkt is hierbij bepalend. De corporaties hebben een belangrijke taak bij de huisvesting van mensen met en laag inkomen en vormen een vangnet voor mensen met een uitkering. Private verhuurders hebben deze rol niet en bedienen veelal mensen die snel een woning nodig hebben.

**Figuur 3.3.2 Belangrijkste inkomensbron huurder naar segment**



Bron: WoON2018

Het CBS<sup>54</sup> heeft ook onderzoek gedaan naar de bewoners van woningen die in 2016 van de koopsector naar de particuliere verhuur (van natuurlijke personen) zijn overgegaan. Daaruit blijkt

<sup>54</sup> CBS, 2019, eigendomsmutaties koop- en huurwoningen.

onder meer dat ruim 70% van de bewoners van deze woningen afkomstig is uit de gemeente waar de woning staat. Leeftijd speelt daarbij wel een rol: jongere bewoners komen vaker uit andere gemeenten. Dit is mogelijk te verklaren doordat jongeren naar de steden verhuizen voor werk of studie en dan wellicht eerder een particuliere huurwoning kunnen vinden dan een koop- of een corporatiewoning.

Vaak wordt gesteld dat (vermogende) ouders woningen kopen voor studerende kinderen. In 2016 was er bij de onderzochte woningen in 13% sprake van een ouder-kindrelatie tussen huurder en eigenaar. Daarbij is in 1% sprake van een studerende bewoner. In de G4 komen de ouder-kindrelaties wat minder vaak voor (11%), maar is er wel vaker sprake van studerende bewoners (3%). De woningportefeuilles van deze eigenaren zijn over het algemeen klein. In 89% van de gevallen gaat het om één woning.

Een ander genoemd thema is dat nieuwe particuliere huurwoningen (van natuurlijke personen) aan meerdere huishoudens verhuurd worden. Dat blijkt landelijk gezien in 5% van de gevallen voor te komen. In de G4 ligt dit hoger (10%, waarvan in 6% één of meer jongerenhuishoudens betrokken zijn), in de gehele Randstad ongeveer 7% en daarbuiten logischerwijs minder dan 5%.

### **3.4 Particuliere verhuurders (natuurlijke personen) en buy-to-let**

#### **Transacties van particuliere verhuurders (natuurlijke personen)**

Het Kadaster heeft de afgelopen periode veel onderzoek verricht naar de transacties van particuliere verhuurders, ofwel natuurlijke personen met kleine woningportefeuilles. Ook hier zien we tot 2013 een negatief saldo van aan- en verkopen door particuliere verhuurders, daarna volgden twee jaar van balans en pas sinds 2015 is er sprake van een positief saldo en groeit de particuliere verhuur. Het aandeel aankopen door particuliere verhuurders in het totaal aantal transacties in geheel Nederland nam toe van ruim 2% in 2009 tot iets minder dan 5% in 2017<sup>55</sup>.

Tussen steden onderling bestaan markante verschillen qua saldo van aan- en verkopen door particuliere verhuurders. In Amsterdam verkochten particuliere verhuurders tot en met 2015 meer woningen dan ze aankochten. In 2016 en 2017 is het saldo ongeveer nul, wel is er sprake van een toenemend transactievolume bij zowel aan- als verkopen. Rotterdam en Den Haag tonen een met de landelijke trend vergelijkbaar beeld: tot 2013 meer verkopen dan aankopen, daarna een toename van de aankopen<sup>56</sup>.

Het marktaandeel van de aankopen door particuliere verhuurders varieert ook tussen steden. In 2017 was het in Amsterdam, Den Haag, Delft, Leeuwarden, Groningen, Rotterdam en Enschede 10% of meer, in Arnhem, Maastricht, Leiden, Nijmegen, Utrecht, Tilburg en Eindhoven meer dan de landelijke 5%, maar minder dan 10%. In de meeste gemeenten is het aandeel in 2017 door particuliere verhuurders gekochte woningen minder dan 6% van het totaal aantal transacties. Ook binnen de steden is er de nodige variatie tussen buurten onderling. Over het algemeen kopen particuliere verhuurders in en rond de stadscentra. In Rotterdam kochten ze bijvoorbeeld veel in Rotterdam-Zuid. Er zijn enkele buurten aan te wijzen waar het aandeel boven de 20% ligt<sup>57</sup>.

#### **Welke woningen kopen particuliere verhuurders?**

Koopstarters kunnen extra nadelen ondervinden als, naast scherpere hypotheekvoorwaarden en hogere woningprijzen, ook particuliere en/of bedrijfsmatige verhuurders dezelfde woningtypen blijken aan te kopen.

---

<sup>55</sup> [Van der Harst & De Vries, 2019, p. 16.](#)

<sup>56</sup> [Van der Harst & De Vries, P. 2019, p. 15](#)

<sup>57</sup> De Vries, Tillema, Hans, 2019, Opkomst particuliere investeerders op de woningmarkt: Onderzoek naar het mogelijke woningprijzeffecten. In opdracht van het Ministerie van BZK.



Het Kadaster<sup>58</sup> laat zien dat er voor geheel Nederland slechts een beperkte overlap is tussen de woningtypen die beide groepen aankopen: particuliere verhuurders kopen voor 88% appartementen, koopstarters kopen 33% appartementen, 38% tussenwoningen en 29% andere woningtypen. Ook de oppervlaktes van de aangekochte woningen verschillen: particuliere verhuurders voor 60% tot 75 m<sup>2</sup>, starters slechts voor 20%. Woningen van 100 tot 125 m<sup>2</sup> zijn de populairste categorie voor starters (30%), terwijl particuliere verhuurders slechts 9% in die categorie kochten.

In enkele grotere steden, Amsterdam voorop, liggen de verhoudingen anders. Vanwege het prijsniveau en de samenstelling van de woningvoorraad kopen koopstarters in Amsterdam vaker kleinere appartementen en is er concurrentie van particuliere verhuurders. Ook in de studentensteden Delft, Utrecht en Wageningen ligt het voor de hand dat koopstarters concurrentie ondervinden van particuliere verhuurders<sup>59</sup>. In Groningen kopen starters relatief weinig woningen ten opzichte van andere studentensteden. Ook hier kan sprake zijn van concurrentie om appartementen tot 80m<sup>2</sup>. In andere studentsteden zoals Maastricht, Eindhoven, Tilburg en Eindhoven kopen starters juist relatief vaak rijwoningen van 100m<sup>2</sup> of meer.

### **Wie zijn de particuliere verhuurders?**

Het CBS<sup>60</sup> heeft onderzoek gedaan naar de nieuwe eigenaren van de circa 78 duizend woningen die in 2016 van de koopsector overgingen naar de overige huursector. Daarvan kwamen circa 70 duizend woningen in handen van een particuliere verhuurder (natuurlijk persoon) en 8 duizend in handen van een bedrijfsmatige verhuurder. In 2016 gingen er circa 62 duizend woningen over van de overige huursector naar de koopsector.

Daaruit blijkt dat een ruime meerderheid (82%) van de eigenaren één woning in portefeuille heeft. 9% heeft twee woningen, 6% drie tot vijf woningen, en 4% zes of meer. Dit is goed vergelijkbaar met de verdeling naar portefeuillegrootte van de gehele particuliere huursector. In de G4 komen de grotere woningportefeuilles verhoudingsgewijs vaker voor.

Iets meer dan de helft van de particuliere eigenaren van de onderzochte woningen woont in dezelfde gemeenten als waar de huurwoning staat, met uitzondering echter voor eigenaren van grotere portefeuilles (zes of meer). Qua leeftijdsverdeling zijn de meeste nieuwe eigenaren van in 2016 van koop naar particuliere verhuur overgegangene woningen tussen de 30 en de 60 jaar.

De voornaamste inkomensbron van eigenaren met twee of meer woningen wijkt duidelijk af van de Nederlandse bevolking als geheel en de particuliere verhuurders met één woning. Inkomen uit eigen onderneming en winst directeur-groootaandeelhouder komen bij grotere woningportefeuilles duidelijk vaker voor (figuur 3.4.1). De nieuwe particuliere verhuurders met één woning lijken qua inkomensbronnen meer op de Nederlandse bevolking als geheel: meestal is het inkomen uit arbeid. In de G4 is dat beeld niet heel anders.

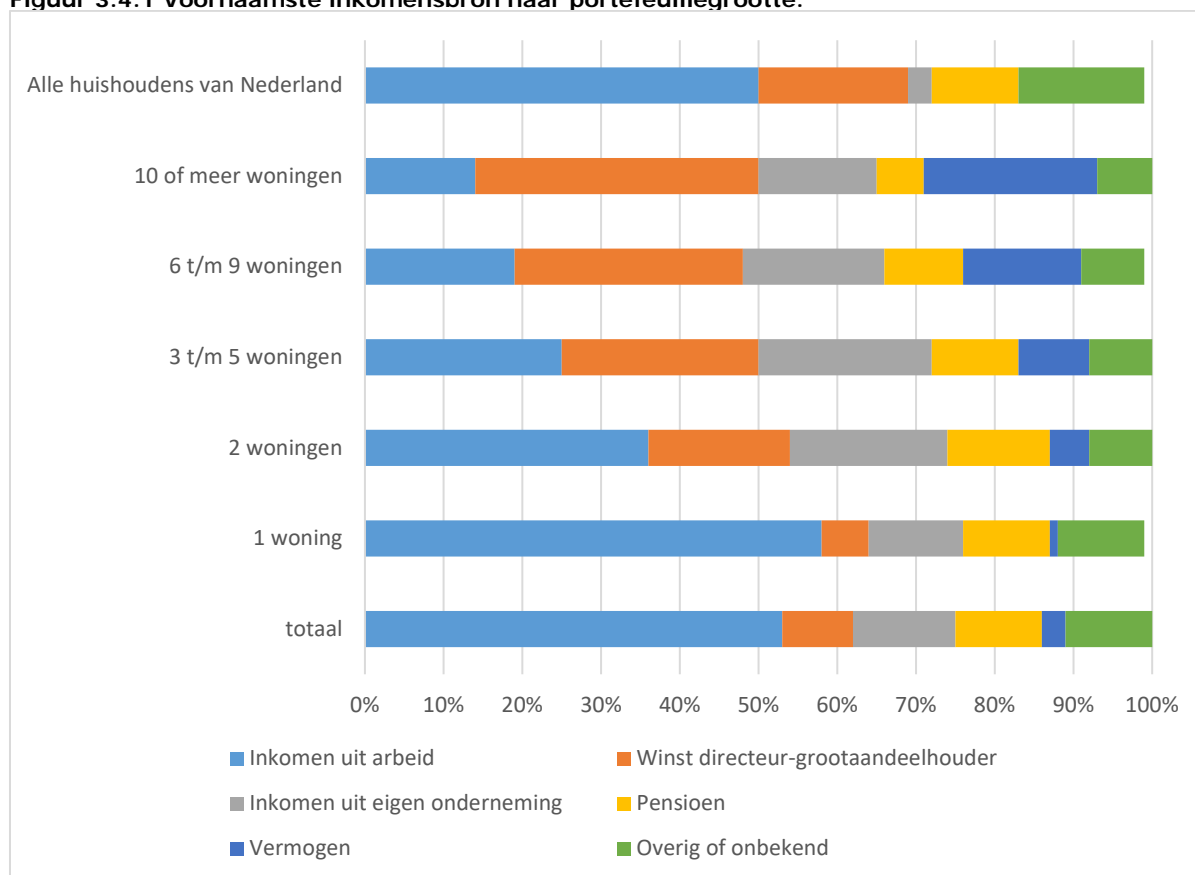
---

<sup>58</sup> [Van der Harst & De Vries, P., 2019, p. 17-19.](#)

<sup>59</sup> [Prins & De Vries, 2019, p 4.](#)

<sup>60</sup> Het CBS heeft in 2019 de registraties verder verbeterd. Ten opzichte van 2018 wordt er nu beter gecorrigeerd voor overleden eigenaren: eerder werd een achterblijvende partner in sommige gevallen als een huurder aangemerkt. De cijfers zijn echter ook niet meer vergelijkbaar met de figuur in de Staat van de Woningmarkt 2018.

**Figuur 3.4.1 Voornaamste inkomensbron naar portefeuillegrootte.**



Bron: CBS

Het PBL<sup>61</sup> heeft in 2019 een enquête en verdiepende interviews uitgevoerd onder de leden van Vastgoed Belang, voornamelijk beleggers met een buy-and-hold strategie. Doel van het onderzoek was om meer zicht op motivatie en werkwijze van deze groep te krijgen.

Het businessmodel van de ondervraagde beleggers is veelal gebaseerd op de huurinkomsten en sturen op minimalisatie van de leegstand. Veelal hebben zij hun woningbeleggingen ondergebracht in box 3; box 1, BV's en andere vormen komen duidelijk minder vaak voor. De laatste jaren zijn er vooral beleggers bijgekomen met kleinere portefeuilles, die vaak met een groter deel met eigen vermogen gefinancierd zijn. Beleggers met een langere staat van dienst hebben vaak al grotere portefeuilles opgebouwd die (zeker in het verleden) voor een groter deel met vreemd vermogen gefinancierd.

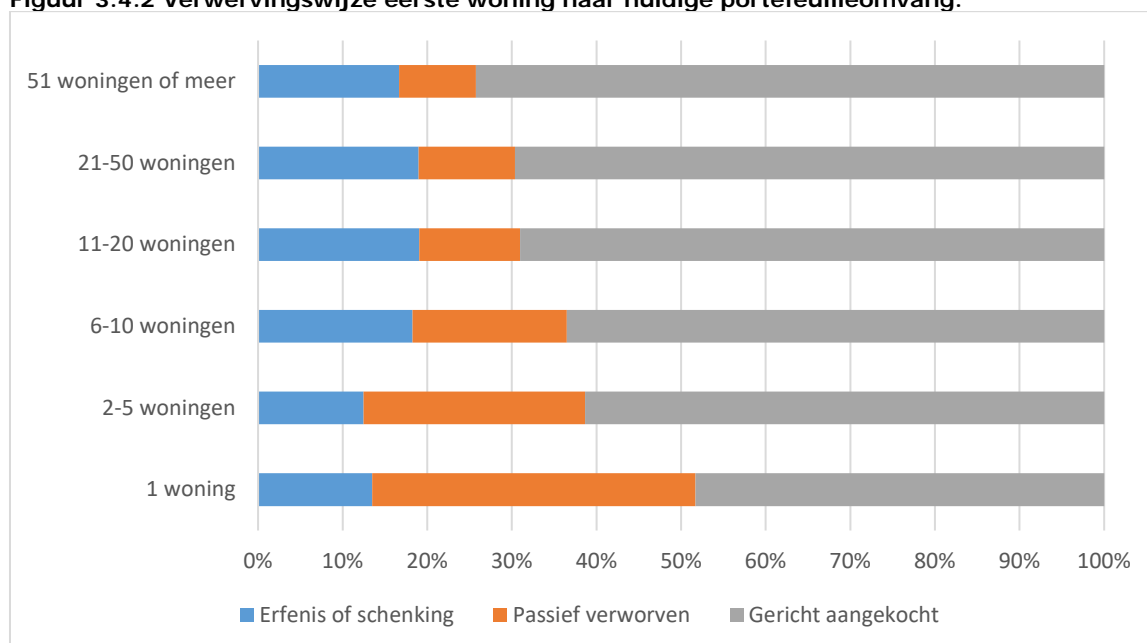
Het onderzoek laat zien dat de opbouw van grote portefeuilles in het algemeen tijd nodig heeft. Als er een bepaalde drempel qua grootschaligheid is overschreden is een verdere uitbreiding van de woningportefeuille snel mogelijk: er is een duidelijk sneeuwbaaleffect op de woningbeleggingsmarkt te herkennen. Ook is een goed, lokaal netwerk van belang voor het doorgroeien naar een grootschalige portefeuille, het helpt bij het identificeren van nieuwe beleggingsobjecten en het snel kunnen schakelen in een sterk concurrerende marktomgeving.

Er is veel variatie hoe men gestart is met beleggen in woningvastgoed: door gerichte aankopen, door erfenissen en schenkingen, en door passieve verkrijgingen (denk aan het niet kunnen verkopen van de eigen woning tijdens de crisis). Bij beleggers met kleinere portefeuilles komen

<sup>61</sup> Lennartz & Schilder, in 2019 te verschijnen, Particuliere verhuur in Nederland: Activiteiten, strategieën en motieven van particuliere beleggers op de Nederlandse huurwoningmarkt. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.

zowel erfenissen en schenkingen als passieve verkrijgingen vaker voor (figuur 3.4.2). Dat is logisch: een grotere portefeuille ontstaat immers vaak door gericht aan te kopen en de ambitie die daarachter staat.

**Figuur 3.4.2 Verwerfingswijze eerste woning naar huidige portefeuilleomvang.**



Bron: PBL

Ook varieert de mate waarin men actief met de beleggingen bezig is. Men besteedt er over het algemeen minder dan een dag in de week aan. Bij grotere portefeuilles besteedt men het management en beheer vaker uit. Circa 40% van de beleggers heeft de afgelopen drie jaar noch aangekocht, nog verkocht. 35% heeft alleen aangekocht en 17% zowel gekocht als verkocht. De investeringsplannen voor de komende twee jaar zijn vergelijkbaar. Daarbij zijn ouderen minder vaak gericht op aankopen dan veertigers en jongeren. Men koopt liever gehele panden dan losse appartementen, aangezien dat minder complicaties met verenigingen van eigenaren oplevert.

Jonge werkende stellen en alleenstaanden zijn duidelijk de voornaamste klantgroep, in mindere mate studenten en ouderen. Over het algemeen probeert men gereguleerde woningen te liberaliseren, op te knappen of te verkopen: de interesse voor gereguleerde beleggingen neemt zichtbaar af. Naast de verhuurderheffing (alleen onder grote beleggers), het lagere rendement wordt ook het grotere risico op overlast en betalingsachterstanden als reden genoemd. Men staat over het algemeen redelijk positief tegenover verduurzaming, deels uit ideële motieven, deels om de woning te kunnen liberaliseren en deels vanwege anticipatie op verplichtingen van overheidswege: "het moet toch een keer".

### 3.5 Prijsontwikkelingen en particuliere verhuur

In de maatschappelijke en politieke discussie spelen thema's als prijsopdrijving en verdringing van starters een rol. Daarbij wordt geadviseerd dat particuliere verhuurders vergelijkbare woningen aankopen, hogere prijzen en betere financieringsvoorwaarden kunnen bieden.

Het Kadaster deed in 2017 een pilot-onderzoek<sup>62</sup> naar de prijzen die starters dan wel particuliere verhuurders voor vergelijkbare woningen betalen, met als onderliggende gedachte dat als starters lagere prijzen betalen dan particuliere verhuur, er sprake van verdringing zou kunnen zijn. Uit dat

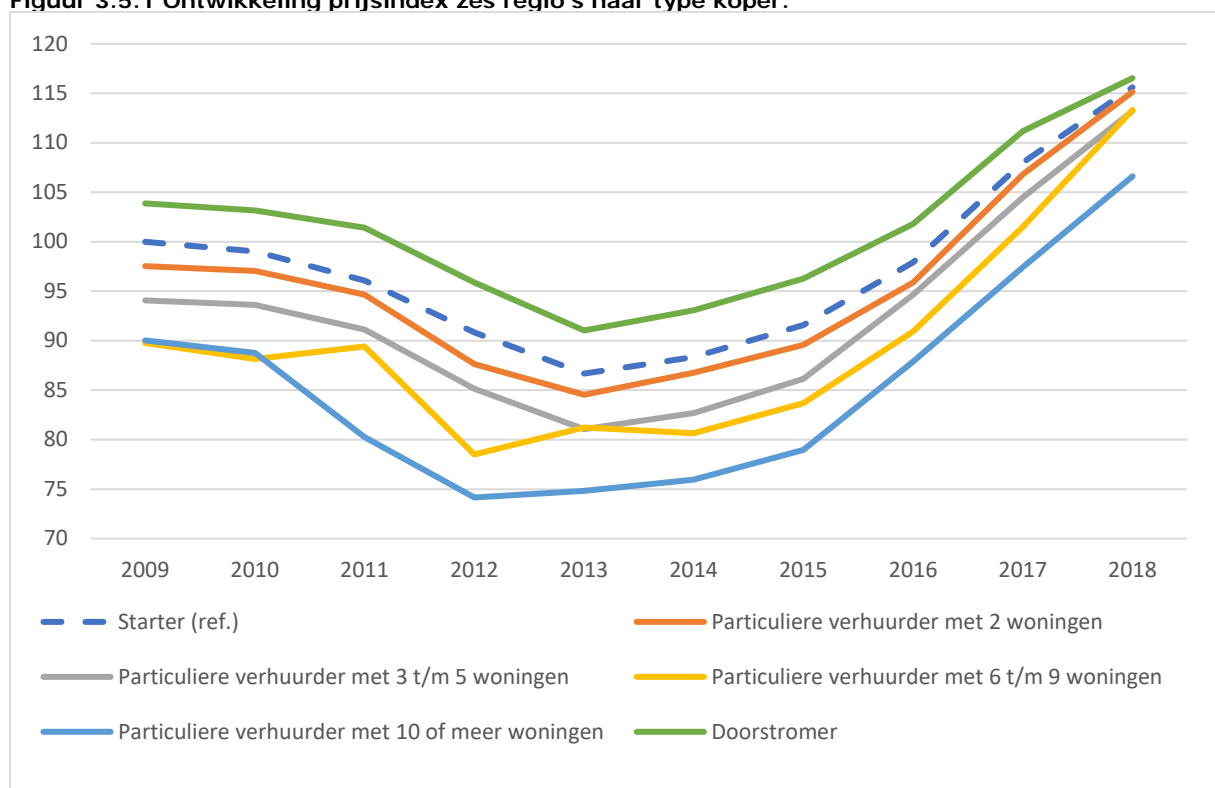
<sup>62</sup> De Vries, Brugmans, & Harleman, 2017, Verdringt de particuliere verhuurder de starter van de markt?

onderzoek bleek echter niet dat starters in de G4 over de gehele linie minder betalen voor woningen van 50 tot 100m<sup>2</sup>, met uitzondering weer van Amsterdam.

Michielsen<sup>63</sup> (2018) onderzocht de samenhang tussen prijsontwikkeling, de omvang van de buy-to-let markt en andere mogelijke oorzaken van woningprijsstijgingen in drie steden: Zoetermeer, Breda en Groningen. Haar conclusies wijzen niet op een eenduidig sterk verband tussen de omvang van de particuliere en bedrijfsmatige huursector en prijsstijgingen. Ook de “economische psychologie<sup>64</sup>” van huizenkopers verklaarde een deel. De relatie tussen aankopen door particuliere verhuurders was eerder tegengesteld aan de verwachting. Particuliere verhuurders in Groningen kochten juist veel aan voor de prijsstijgingen (mogelijk vanwege een goed verhuurperspectief), terwijl ze in Zoetermeer juist herstel van de markt leken af te wachten.

Het meest recente onderzoek van het Kadaster<sup>65</sup> benaderde het vraagstuk middels econometrische schattingen op buurtniveau in zes NVM-regio's met gespannen woningmarkten (G4, Groningen en Eindhoven) voor de periode van 2009 tot en met 2018.

**Figuur 3.5.1 Ontwikkeling prijsindex zes regio's naar type koper.**



Bron: Kadaster

<sup>63</sup> Michielsen, 2018, The Dutch buy-to-let market.

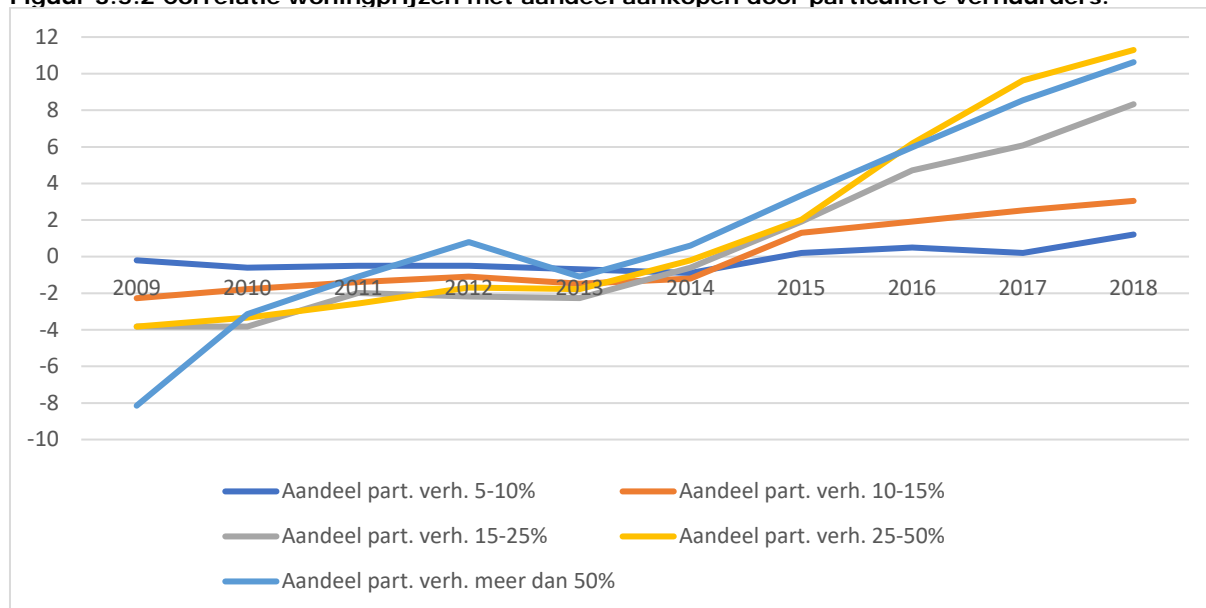
<sup>64</sup> In de regressies nam Michielsen een factor op voor de zogenaamde adaptieve prijsverwachtingen. Huizenkopers projecteren de historische prijsontwikkelingen dan naar de toekomst en nemen die mee in hun aankoopbeslissingen. Bij stijgende prijzen gaan ze meer bieden, bij dalende prijzen zijn ze terughoudender en versterken zo de prijschommelingen op de markt. Adaptieve prijsverwachtingen zijn daarmee een mogelijke oorzaak van cycliciteit (CPB, 2018, Oververhitting op de Nederlandse huizenmarkt?).

<sup>65</sup> De Vries, Tillema & Hans, 2019, Wat betalen koopstarters en particuliere verhuurders voor hun woning? Onderzoek naar het mogelijke prijseffect van het groeiende marktaandeel van particuliere investeerders. In opdracht van het Ministerie van BZK.

Figuur 3.5.1 toont de ontwikkeling van prijsindex voor de aankopen van losse woningen<sup>66</sup> in deze zes regio's<sup>67</sup>. Daaruit blijkt dat in 2009 doorstromers<sup>68</sup> circa 5% meer en particuliere verhuurders tot 10% minder betaalden dan koopstarters<sup>69</sup>. Particuliere verhuurders met grotere woningportefeuilles betaalden toen ook duidelijk minder dan particulieren met een kleine woningportefeuille. Deze verhoudingen tussen de groepen kopers bleven min of meer in stand tot 2013 (op het dieptepunt van de crisis), uiteraard wel tegen de achtergrond van dalende prijzen.

Sinds 2014 is er sprake van prijsherstel, waarbij duidelijk opvalt dat de verschillen tussen de groepen kopers kleiner worden. Starters, doorstromers en particuliere verhuurders betalen steeds gelijkere prijzen voor dezelfde woningen, met uitzondering van de grootste verhuurders (10 of meer woningen, die ongeveer 5% minder betalen). De conclusie is juist dat particuliere verhuurders vanouds minder betaalden dan starters, maar dat het verschil de afgelopen jaren snel kleiner is geworden.

**Figuur 3.5.2 Correlatie woningprijzen met aandeel aankopen door particuliere verhuurders.**



Bron: Kadaster

Figuur 3.5.2 toont enkele belangrijke bevindingen van de econometrische schattingen op het niveau van CBS-buurtten in de zes gekozen NVM-regio's. Hier is geschat of een hoger aandeel aankopen door particuliere verhuurders correleert met hogere woningprijzen. Voor het dieptepunt van de crisis in 2013 blijkt dat niet het geval te zijn. Alle lijnen bevinden zich min of rond de nul: het aandeel aankopen door particuliere verhuurders heeft geen relatie met de betaalde woningprijzen.

Na 2013 verandert dat beeld duidelijk. Sinds de inzet van het herstel van de woningmarkt ligt het gemiddelde prijsniveau (voor vergelijkbare woningen) meetbaar hoger in buurten waar particuliere verhuurders 15% of meer woningen aankochten<sup>70</sup>. Het prijseffect is groter naarmate het aandeel

<sup>66</sup> In dit onderzoek heeft het Kadaster alleen de verkopen van losse, individuele woningen betrokken. Aankopen van hele panden met meerdere woningen of complete portefeuilles, vaak transacties tussen beleggers onderling, zijn buiten beschouwing gebleken, aangezien hier geen concurrentie tussen beleggers en woningzoekenden kan ontstaan.

<sup>67</sup> Het prijsniveau dat starters voor vergelijkbare woningen in 2009 betaalden, is daarbij op 100 gesteld.

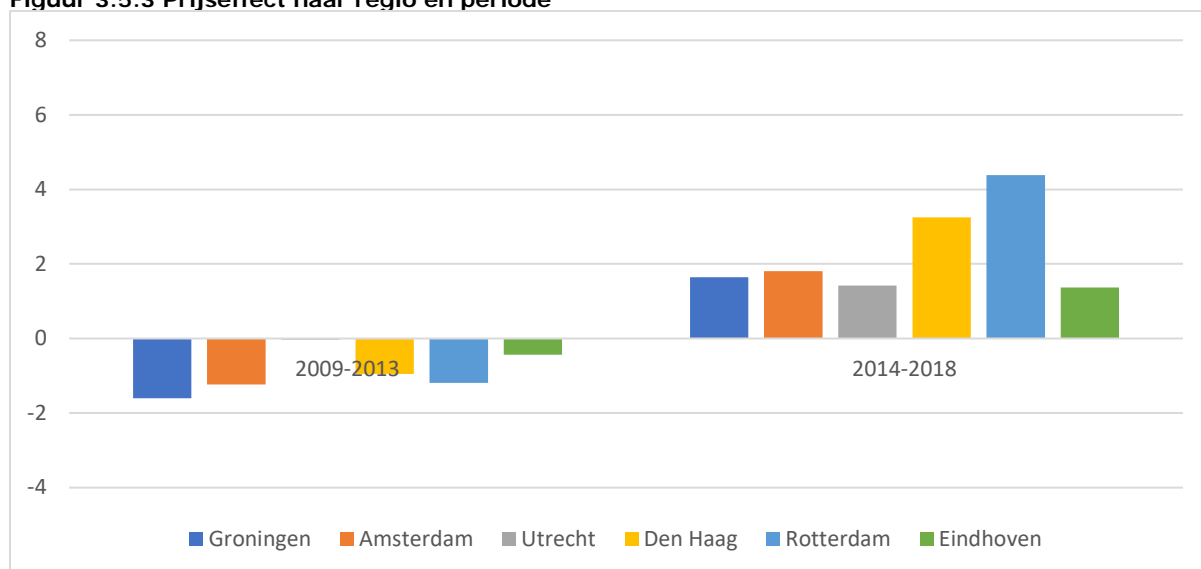
<sup>68</sup> Doorstromers kunnen ook meer betalen omdat ze in hun 'mental accounting' vaak geen marktconforme rendementseis op het eigen vermogen in de woning rekenen (CPB, 2013). Investeerders doen over het algemeen dat wel.

<sup>69</sup> De transactiebestanden van het Kadaster bevatten alleen gerealiseerde transacties. Er is niet uit af te leiden in welke mate starters overboden zijn door particuliere verhuurders, op prijs, op financieringsvoorbehoud of anderszins.

<sup>70</sup> In de zes maanden voor de aankoop die als meetpunt in de schattingen wordt gebruikt.

aankopen door particulieren groter is. Ook neemt het effect in de tijd toe. In 2018 lag het prijsniveau in buurten met 25%-50% aankopen door particuliere verhuurders ruim 11% hoger dan in buurten met 0%-5% aankopen.

**Figuur 3.5.3 Prijseffect naar regio en periode**



Bron: Kadaster

Een nuancering is wel dat zeer hoge aandelen aankopen door particuliere verhuurders maar in een beperkt aantal buurten voorkomt. Figuur 3.5.3 laat daarom het totale prijseffect zien, gemiddeld voor elk van de zes regio's en de periode van tijdens respectievelijk na de crisis. Alles bij elkaar genomen leidt de (statistische) correlatie tussen aankopen door particuliere verhuurders en prijsniveaus voor de periode 2014-2018 dus tot circa 1,5% hogere prijzen in de NVM-regio Groningen, bijna 2% in Amsterdam, bijna 1,5% voor Utrecht en Eindhoven, ruim 3% voor de regio Den Haag en bijna 4,5% in de NVM-regio Rotterdam. Deze cijfers zijn beduidend lager dan de ruim 11% die uit figuur naar voren kwam. Dat komt omdat hier gemiddeld is over de hele periode 2014-2018, en omdat er binnen elke NVM-regio ook buurten zijn met lage aandelen aankopen door particuliere verhuurders (en dus een kleiner prijseffect).

In de zes gekozen NVM-regio's bestaat er dus op buurtniveau een statistische samenhang tussen het aandeel aankopen door particuliere verhuurders en het prijsniveau van vergelijkbare woningen. Deze samenhang kan in theorie veroorzaakt zijn door de activiteiten van particuliere investeerders, maar het is ook goed denkbaar dat er een andere verklaring aan beide ontwikkelingen ten grondslag ligt: bijvoorbeeld dat gewilde buurten veel vraag trekken van zowel woningzoekenden als beleggers. Het algemene prijsniveau kan te hoog zijn geworden voor starters. De economische psychologie kan mensen ertoe bewegen voor aantrekkelijke woningen in populaire wijken elkaar te blijven overbieden. Welke oorzaak er aan de correlatie ten grondslag ligt, is niet met statistisch onderzoek te bepalen, wel dat er sprake van een significante correlatie is.

### 3.6 Ontwikkelingen in de professionele beleggersmarkt

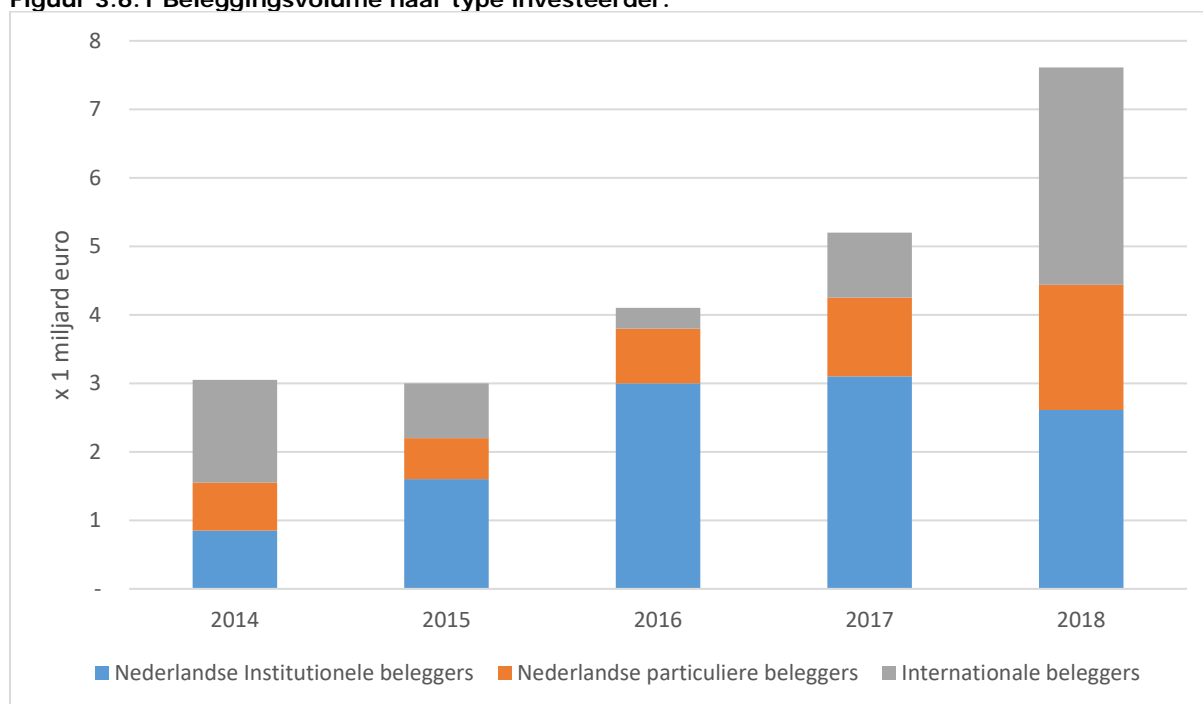
#### Investeringsvolumes en beschikbaar beleggingsvolume

Capital Value brengt sinds 2014 jaarlijks het transactievolume van verschillende typen beleggers in beeld. De informatie in deze paragraaf is op die onderzoeken gebaseerd.

In 2018 investeerden Nederlandse en internationale beleggers 7,6 miljard euro<sup>71</sup> in woningvastgoed, fors meer dan in 2017 (5,5 miljard euro). Woningvastgoed neemt een steeds groter aandeel in van het totale transactievolume in vastgoed.

<sup>71</sup> Overige typen investeerders (bijvoorbeeld zorgpartijen) investeerden in 2018 ook ruim een miljard euro in woningvastgoed.

**Figuur 3.6.1 Beleggingsvolume naar type investeerder.**



Bron: Capital Value, bewerking BZK

Beleggers hadden in 2017 naar eigen zeggen meer kapitaal beschikbaar dan ze daadwerkelijk konden investeren: Nederlandse institutionele beleggers 4,6 miljard euro, particuliere (private) beleggers 1,25 miljoen en internationale investeerders 2,5 tot 3 miljard<sup>72</sup>. Overigens verkopen beleggers ook regelmatig woningen aan elkaar door.

### **Nederlandse institutionele beleggers**

Nederlandse institutionele beleggers investeren vooral in nieuwbouwwoningen, waarbij vooral middenhuurwoningen in trek zijn, vanwege de aantrekkende vraag, maar ook omdat in het gereguleerde segment verhuurderheffing betaald moet worden. Ze zijn in toenemende mate geïnteresseerd in seniorenwoningen, terwijl er eerder nog onzekerheid bestond over het beleid op dat gebied.

Over het algemeen hebben ze een selectief regionaal investeringsbeleid, vooral in de Randstad en Noord-Brabant. Ze richten zich op grotere investeringsvolumes per transactie (vanaf 5 tot circa 50 miljoen euro) en investeren overwegend voor de langere termijn, (20 tot 25 jaar of soms nog langer). Nederlandse institutionele beleggers verkopen met name ouder bestaand bezit van 10 jaar of ouder. Bij hun aankopen zijn ze ook minder dan vroeger in bestaand bezit geïnteresseerd.

### **Internationale beleggers**

De eerste buitenlandse beleggers kwamen in 2014 voor het eerst op de Nederlandse markt en investeerden 1,5 miljard euro. Dat betrof de overname van de Vestia- en WIF-portefeuilles door Patrizia. In 2015 investeerden buitenlandse beleggers duidelijk minder (0,8 miljard euro). De eerste actieve internationale beleggers werkten wat vaker met private equity, kortere investeringstermijnen en actievere beleggingsstrategieën. Deze partijen waren vooral op zoek naar bestaand vastgoed in het middensegment, maar ook in de sociale huursector, vanwege ervaring met privatisering in Duitsland.

<sup>72</sup> Capital Value, 2018. Woningbeleggingsmarkt in beeld, p 33-34, 36, 40.

Na 2015 komen er ook meer internationale beleggers voor die met buitenlands pensioenkapitaal werken. De voorkeur van internationale beleggers lijkt te verschuiven van bestaande naar nieuwe woningen. In 2017 waren er minder internationale beleggers met zeer hoge rendementseisen (opportunistisch beleggingsprofiel) actief dan in 2014 en 2015. In 2018 gaf 85% van de door Capital Value geïnterviewde beleggers aan woningen te kopen om ze langdurig te verhuren.

### Particuliere beleggers

Capital Value signaleert ook een toenemend investeringsvolume bij particuliere beleggers van ongeveer 300 miljoen in 2013 tot bijna 2 miljard in 2018. Het is een zeer diverse groep, waarvan een zeer groot deel kleine woningportefeuilles bezit.

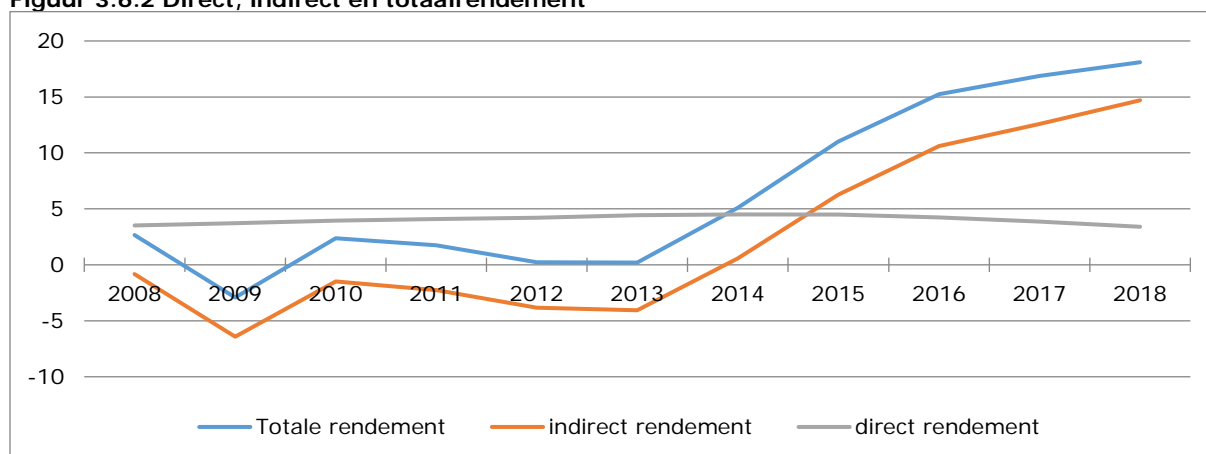
In tegenstelling tot institutionele (Nederlandse en internationale) beleggers hebben deze partijen wel een voorkeur voor het aankopen van bestaande bouw om te exploiteren en/of uit te ponden. Particuliere beleggers zijn sinds 2013 actiever geworden op de woningmarkt en hebben een regionale voorkeur voor de Randstad, Noord-Brabant en soms ook Gelderland. Er is interesse in zowel het middensegment als in gereguleerde huur, hoewel dat laatste minder wordt als gevolg van de verhuurderheffing. De interesse in zorg-, senioren- en studentenhuisvesting is beperkt bij deze groep beleggers.

Over het algemeen gaat hun voorkeur uit naar wat kleinere transacties dan bij institutionele beleggers: 53% tot 5 miljoen euro en slechts 9% meer dan 20 miljoen. Veelal hanteren ze ook een wat kortere beleggingshorizon (vijf tot tien jaar) dan Nederlandse institutionele beleggers.

### Rendementsontwikkelingen institutionele verhuurders

Figuur 3.6.2 laat de rendementsontwikkeling zien van de bij MSCI aangesloten institutionele woningbeleggers. De trend uit eerdere jaren is in 2018 doorgezet: de onderliggende vastgoedwaarde is verder gestegen. Het direct rendement, de netto exploitatieresultaten gedeeld door de onderliggende waarde, daalt daardoor. Waardeontwikkeling is daarmee de belangrijkste driver van de toename van het totale rendement (de som van direct en indirect rendement).

**Figuur 3.6.2 Direct, indirect en totaalrendement**



Bron: MSCI



## 4. Verduurzaming van de woningvoorraad

De energetische staat van woningen in alle segmenten van de woningmarkt is aanzienlijk verbeterd. De meest genomen verduurzamingsmaatregelen zijn de installatie van een HR-ketel en/of het plaatsen van HR-glas, zonnepanelen en LED-verlichting. De belangrijkste reden hiervoor bij woningeigenaren is dat de investering zich terugverdient door een lagere energierekening. Corporaties hebben sinds 2017 aanzienlijk meer in woningverbetering geïnvesteerd dan daarvoor. Het energieverbruik van woningen neemt al jaren trendmatig af. Het zijn vooral de woningkenmerken – en in mindere mate het gedrag – die bepalend zijn voor het verbruik, zoals type woning en woonoppervlakte. Het (verder) verbeteren van de energetische toestand van woningen zal daarom sterk bijdragen aan een vermindering van de energievraag. Van duurzame warmte is nog maar weinig sprake in Nederland. In vrijwel elke woning staat een centrale verwarming (CV) op aardgas. De warmtepomp is nog een marginaal verschijnsel, terwijl de potentie hiervoor groot is gezien de hoeveelheid label A-woningen in Nederland, waarin een warmtepomp erg efficiënt is.

### 4.1. Inleiding: het belang van energie

Begrippen als energiebesparing, verduurzaming en energietransitie sluiten elkaar niet uit, maar lopen in elkaar over. Het thema energie is om verschillende redenen van belang voor de woningmarkt. Het daadwerkelijk energieverbruik van huishoudens in Nederland hangt grotendeels af van de energetische staat van de woningvoorraad – zoals met het energielabel kan worden weergegeven – maar ook van het gedrag van de bewoners. Deze energetische staat verbetert jaarlijks door nieuwbouw, sloop en door verbetermaatregelen in de bestaande woningvoorraad (renovaties, verbeterde isolatie, betere installaties). Deze maatregelen maken meestal onderdeel uit van regulier onderhoud, maar omvangrijke investeringen vinden doorgaans plaats nadat een woning is verkocht en wordt verbeterd door de nieuwe eigenaar. Daarom heeft doorstroming in de koopsector ook vaak een positief effect op de (energetische) kwaliteit van de woningvoorraad. In de huursector zijn het vooral de corporaties die de energieprestatie van hun woningen al enkele jaren systematisch aan het verbeteren zijn. Een effect hiervan is een afnemende energievraag – en daarmee doorgaans ook het lager worden van de energierekening – evenals CO<sub>2</sub>-reductie.

Naast het reduceren van de energievraag richt de energietransitie zich ook specifiek op de geleidelijke overgang naar een koolstofarme energiehuishouding. Dat kan bijvoorbeeld door alternatieven voor aardgas aan te wenden en door in te zetten op hernieuwbare energie, zoals zonnepanelen. Beide onderwerpen zijn overigens een woningmarkt-overstijgende opgave. Ze spelen een rol in veel andere sectoren, zoals milieu en klimaat, land- en tuinbouw, vervoer en verkeer, en de industrie. Het thema energie is derhalve in het alledaags leven van mensen aan de orde bij de woonfunctie, het woon-werkverkeer, de consumptie en bij de productie van goederen en diensten in meerdere sectoren van de economie. Daarom zijn ook technologische innovaties van groot belang, aangezien ze kosten (in)direct kunnen verlagen, bijvoorbeeld door het rendement van functies te verhogen.

Dit hoofdstuk geeft een beschrijvend overzicht van de verduurzaming van de woningmarkt. Andere publicaties gaan systematisch in op specifiek gestelde energie- en verduurzamingdoelen, en op behaalde effecten van energiebesparende (beleids)maatregelen op de woningmarkt door Rijksoverheid, lagere overheden en woningeigenaren. Voorbeelden zijn de oudere NEV-publicaties (Nationale Energieverkenning), de recente KEV (Klimaat- en Energieverkenning), en de jaarlijkse RVO-monitor Energiebesparing in de Gebouwde Omgeving. De webpagina van de Rijksoverheid over duurzame energie bevat een samenvatting van – en verwijzingen naar – vastgestelde doelen, gemaakte afspraken en effecten van beleid<sup>73</sup>.

---

<sup>73</sup> [‘Rijksoverheid stimuleert energiebesparing’](#) en [‘Afspraken voor de gebouwde omgeving uit het Klimaatakkoord’](#).

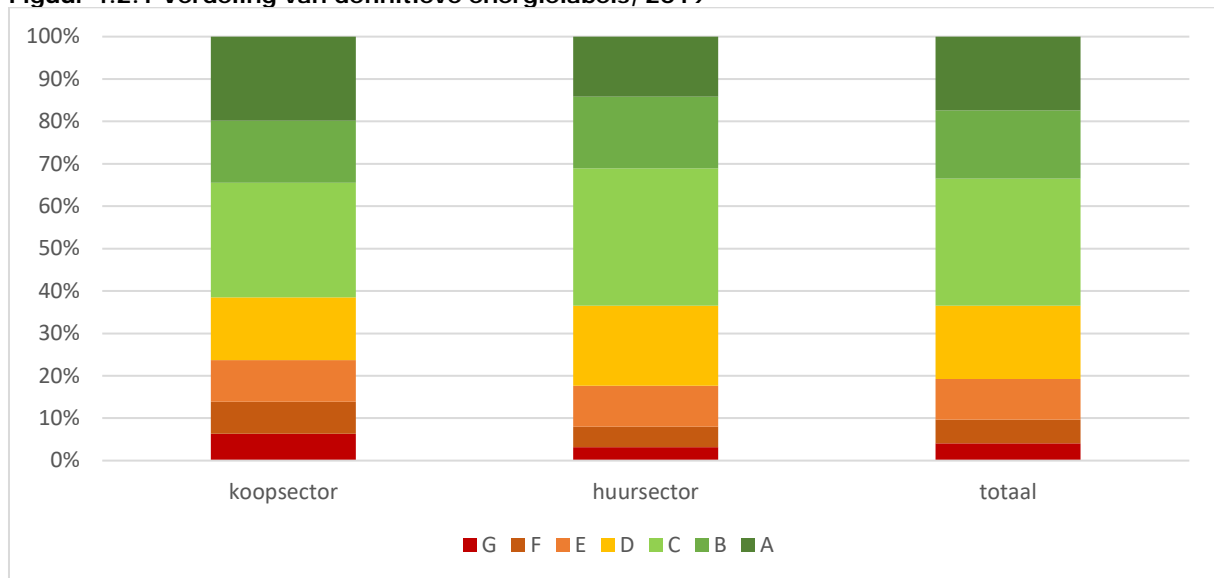
## 4.2. Energetische staat van woningen

In deze paragraaf wordt ingegaan op de energetische staat van woningen. Dat wordt uitgedrukt met een energielabel. Die energieprestatie geeft het verwachte energieverbruik weer.

### Energielabels

Energielabels worden door RVO geregistreerd<sup>74</sup>. Per 1 januari 2019 hebben bijna 3,7 miljoen woningen in Nederland een geregistreerd energielabel. Dat is 46% van de totale woningvoorraad. Deze definitieve labels komen vooral in de huursector voor met bijna zeven op de tien woningen, in de koopsector is dit ruim twee op de tien. Door handhaving en vereenvoudiging van het energielabel sinds 2015 is er een sterke toename van het aantal labelregistraties in de koopsector. Dit gebeurt doorgaans bij transacties. Het gemiddeld energielabel is C, zowel in de koop- als in de huursector (en zowel in de sociale als in de particuliere huursector). De verdeling van de labels verschilt in beide sectoren (figuur 4.2.1). In de koopsector zijn A-labels relatief goed vertegenwoordigd. Totaal maken A, B en C-labels ruim 63% van de afgegeven energielabels uit.

Figuur 4.2.1 Verdeling van definitieve energielabels, 2019\*



\* Peildatum 01-01-2019

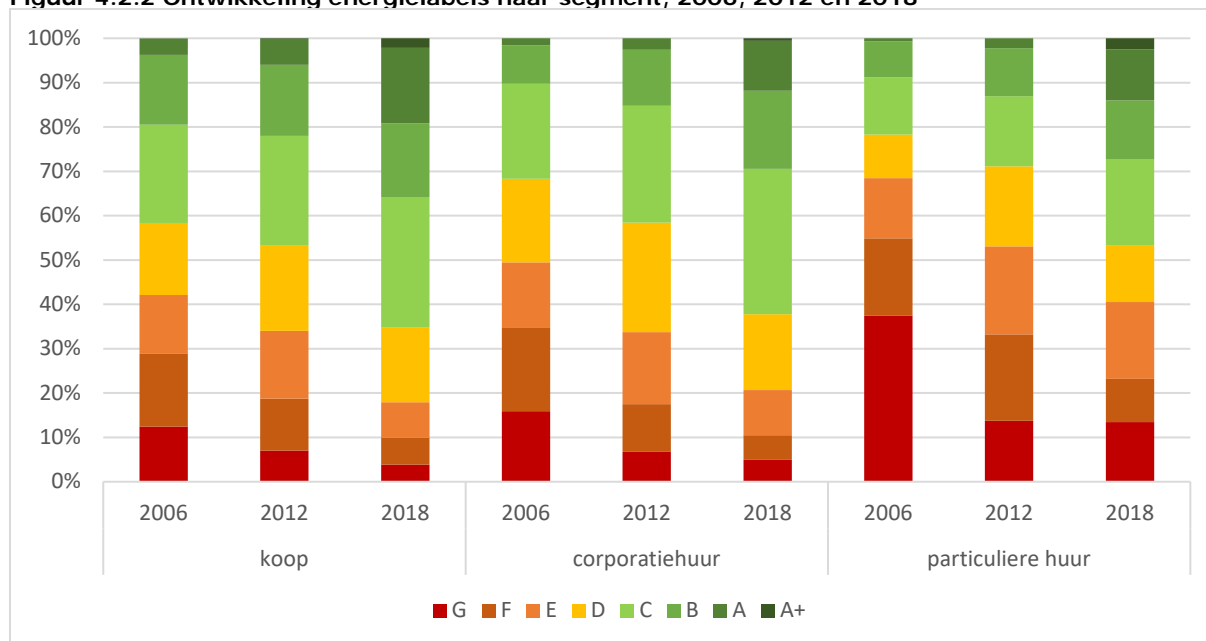
Bron: RVO

Op basis van deze geregistreerde labelverdeling – de eerdergenoemde 46% van de totale woningvoorraad – kan een extrapolatie naar de hele woningvoorraad worden gemaakt. Derhalve kan worden geconcludeerd dat nog voor bijna 69% van de woningvoorraad – ruim vijf miljoen woningen – actie is vereist om te bereiken dat alle woningen in Nederland bijvoorbeeld minimaal energielabel B hebben. Dat is een aanzienlijke opgave. De snelheid van verbetering van het gemiddeld energielabel van de woningvoorraad hangt van veel verschillende factoren af die ook buiten de woningmarkt vallen, zoals technologische ontwikkelingen.

Figuur 4.2.2 toont dat de laatste twaalf jaar de energiezuinigheid van de woningvoorraad aanzienlijk is verbeterd. Bij zowel koop- als huurwoningen is het aandeel met een gunstig energielabel gestegen en het aandeel met een label E, F of G gedaald. Daarnaast is zichtbaar dat in de particuliere huur het aandeel slechte labels het sterkst is afgenomen.

<sup>74</sup> Iedere eigenaar heeft een voorlopig label dat gebaseerd is op het woningtype, bouwjaar en woonoppervlak; dit is niet een definitief label. Een definitief label kan worden verkregen door 1) een woningopname door een adviseur, hierbij wordt ook de Energie-Index (EI) bepaald of door 2) een vereenvoudigde procedure op basis van door de bewoner in te vullen woningkenmerken. De EI is nauwkeuriger dan het vereenvoudigd energielabel (VEL). Definitief en geregistreerd worden in deze paragraaf als synoniemen gebruikt.

**Figuur 4.2.2 Ontwikkeling energielabels naar segment, 2006, 2012 en 2018**



Bron: Energiemodule 2018<sup>75</sup>

#### Energiemodule 2018 en RVO-labeldatabase

De Energiemodule is een onderzoek met technische woningopnames op basis waarvan het energielabel kan worden bepaald. Het is een representatieve steekproef van woningen en huishoudens. De uitkomsten van de Energiemodule 2018 biedt daarom een goede referentie waarmee de uitkomsten van de RVO-labeldatabase kunnen worden vergeleken. In september 2019 zijn de belangrijkste resultaten van de Energiemodule 2018 gepubliceerd in het rapport 'Energie besparen in de woningvoorraad' (ABF). Uit onderzoek blijkt dat de labelverdeling die hieruit voortkomt, op totaalniveau, behoorlijk in lijn is met de labelregistratie. Per labelcategorie is de onderlinge afwijking niet meer dan 3 procentpunten. Daarom kan worden gesteld dat de labelregistratie in 2018 al een landelijk representatief beeld opleverde. Wanneer echter een deelsegment wordt beschreven – bijvoorbeeld alleen de particuliere huursector of alleen koopwoningen gebouwd tussen '45-'60 – dan moet de landelijke representativiteit van de labelregistratie nog wel in twijfel worden getrokken. De Energiemodule 2018 is een waardevolle aanvulling op de labelregistratie. Het maakt bovendien een tijdreeks vanaf 2006 mogelijk, waarbij bedacht moet worden dat de metingen in 2006, 2012 en 2018 weliswaar steeds verschillende, maar ook representatieve steekproeven zijn. Een voorbeeld hiervan is figuur 4.2.2. Daardoor kan toch iets over de ontwikkeling sinds 2006 worden gezegd. Overigens worden in dit hoofdstuk ook enkele gegevens uit de genoemde publicatie vermeld, zonder dat dit een figuur of tabel betreft.

Het beeld op basis van de geregistreerde labels is een stabiele verbetering van het labelniveau. Na 2012 zijn elk jaar sprongetjes van ongeveer twee tot drie procentpunten gemaakt in de toename van het aandeel goede en afname van het aandeel slechte labels (tabel 4.2.1). Figuur 4.2.2. laat zien dat in 2013 16% van de koop- en huurwoningen met een energielabel een A of B-label had, terwijl dit aandeel in 2019 met 33% ruim verdubbeld is. Ook is er in de periode 2013-2019 in de labelcategorie 'D-G' een verschuiving in het aandeel geweest van ruim de helft (54%) naar ruim een derde (37%).

<sup>75</sup> ABF, 2019, Energie besparen in de woningvoorraad.

**Tabel 4.2.1 Ontwikkeling labelniveau (aandeel geregistreerde labels), 2013-2019\***

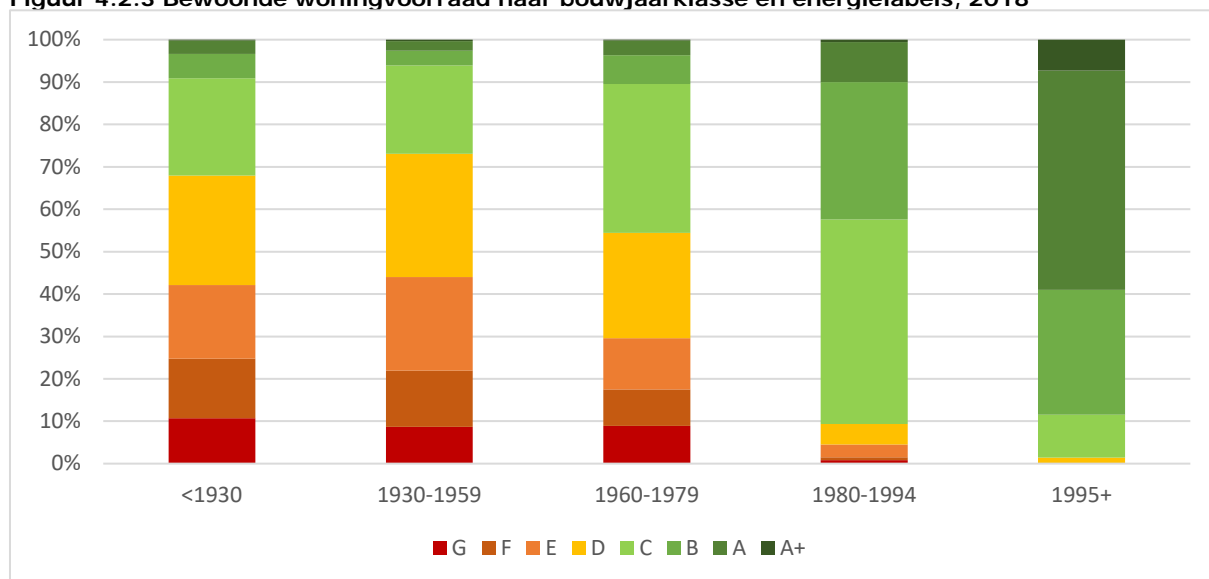
|     | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|-----|------|------|------|------|------|------|------|
| A+B | 16%  | 19%  | 22%  | 25%  | 27%  | 29%  | 33%  |
| C   | 30%  | 31%  | 31%  | 31%  | 31%  | 31%  | 30%  |
| D-G | 54%  | 51%  | 48%  | 45%  | 42%  | 40%  | 37%  |

\* Peildata per 1 januari. Door afronding tellen de percentages niet altijd op tot 100%  
Bron: RVO

De AEDES benchmarkrapportage gaat ook in op verduurzaming. De Staat van de Volkshuisvesting 2019 beschrijft de meest recente resultaten<sup>76</sup>. Daaruit blijkt onder andere dat de EI van het bezit van de deelnemende corporaties (2 miljoen van de 2,4 miljoen woningen) de afgelopen periode sterk is verbeterd van 1.85 in 2016 naar 1.65 in 2018. Deze ontwikkeling duidt er volgens AEDES op dat het gemiddeld energielabel, dat al enkele jaren C is, in 2021 B kan zijn, mits de investeringen en kosten gelijk blijven. Bij 80% van de corporaties daalde de EI. Bij de overige corporaties bleef de EI gelijk of steeg het licht (bijvoorbeeld door een fusie). Volgens AEDES vindt de verduurzaming overal plaats ongeacht de grootteklasse, mate van stedelijkheid of financiële positie. Overigens lukte het 28 (en in het jaar ervoor 19) van de 253 deelnemende corporaties om voor hun bezit een gemiddelde EI van 1.4 of lager te realiseren, dat met energielabel B correspondeert. Dit zijn nagenoeg allemaal kleinere corporaties, voornamelijk in het noorden en oosten van het land, op de Veluwe en in Noord-Brabant.

De verdeling van de energielabels kan op basis van enkele achtergrondkenmerken met de Energiemodule verbijzonderd worden, zoals bouwjaar, woningwaarde en inkomen van de bewoners. Dan blijkt het aandeel slechte energielabels hoger onder oudere woningen. Tevens komt in de figuur 4.2.3 goed tot uiting dat in de periode 1980-1994 de bouwvereisten aanzienlijk zijn verscherpt.

**Figuur 4.2.3 Bewoonde woningvoorraad naar bouwjaarklasse en energielabels, 2018**



Bron: Energiemodule 2018

Het beeld is minder rechtlijnig bij het verband tussen de woningwaarde (uitgedrukt door de WOZ-waarde en dus niet te verwarren met de gerealiseerde verkoopwaarde) en inkomen enerzijds, en energielabel anderzijds. Zowel woningen met een relatief lage als hoge WOZ-waarde hebben een bovengemiddeld aandeel E, F en G labels. Bij dure woningen betreft dit bijvoorbeeld monumenten die wel een hoge WOZ-waarde hebben, maar relatief onzuinig zijn. Een relatief hoog aandeel van de hogere inkomensgroepen bewoont een woning met een zuinig label. Het aandeel woningen met slechte energielabels is het hoogst onder lage inkomensgroepen en eveneens is het gemiddeld energielabel C het sterkst vertegenwoordigd onder de laagste inkomensgroep.

<sup>76</sup> Ten tijde van dit schrijven; de AEDES benchmarkrapportage 2019 is waarschijnlijk eind november openbaar.

### 4.3. Woningverbetering door corporaties en eigenaren-bewoners

Woningverbetering, zoals betere isolatie, kan de energievraag van huishoudens aanzienlijk verminderen. In deze paragraaf wordt ingegaan op maatregelen die in woningen zijn genomen, de redenen hierachter (of juist om ervan af te zien) en de voornemens van eigenaren-bewoners. Aan de orde komen ook de investeringen van corporaties.

Corporaties hebben een belangrijke rol bij de verduurzaming van de woningmarkt. Corporaties hebben vanaf 2017 aanzienlijk meer in woningverbetering geïnvesteerd dan daarvoor, totaal ruim 2 miljard in 2018. Deze bedragen betreffen verschillende vormen van onderhoud en verbetering, waarbij corporaties verduurzaming verdisconteren. Het is daarom niet precies duidelijk welk deel van deze investeringen alleen gericht is op het verbeteren van de energetische toestand van de woning.

**Tabel 4.3.1 Investeringen in woningverbetering, 2014-2018\***

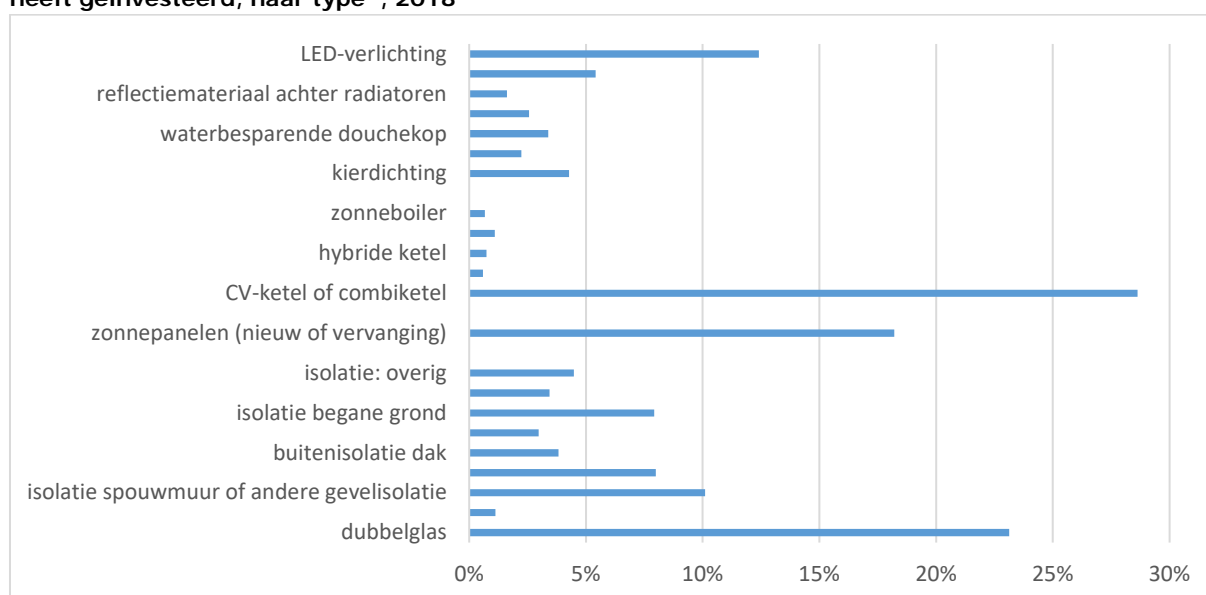
|   | 2014      | 2015      | 2016      | 2017      | 2018      |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Investeringen gerealiseerde woningverbetering (x € 1.000) | 1.362.200 | 1.286.500 | 1.399.900 | 1.823.800 | 2.070.700 |

\* De cijfers over 2014 en 2015 wijken licht af van de gegevens in de Staat van de Volkshuisvesting 2018, omdat vanaf 2016 de vraagstelling in de dVi is veranderd. De cijfers over 2016 en 2017 wijken licht af van de gegevens in de Staat van de Woningmarkt 2017 en 2018, omdat die op voorlopige cijfers waren gebaseerd. Cijfers zijn afgerond op honderdtallen  
Bron: dVi/BTIV-monitor

De in de vorige paragraaf genoemde algehele verbetering van de EI is volgens AEDES voor een klein deel (15%) het gevolg van mutaties in de voorraad (sloop van energetisch slecht bezit, bouw van goed bezit), aangezien het vooral de inspanningen zijn van corporaties in de bestaande voorraad (85%) met maatregelen als het plaatsen van een HR107 ketel, zonnepanelen, externe warmtelevering, warmtepompen, zonnecollectoren, mechanische ventilatie en verbeterde isolatie. Op dit laatste punt valt overigens nog wel veel winst te boeken.

Met de Energiemodule 2018 kan een beeld worden gekregen van verduurzamingsmaatregelen die eigenaarsbewoners hebben genomen. Daaruit blijkt dat het investeren in een nieuwe cv-ketel of combiketel de meest genomen maatregel is (een hybride ketel komt relatief weinig voor), gevolgd door een vorm van dubbelglas, zonnepanelen en het installeren van LED-verlichting.

**Figuur 4.3.1 Aandeel woningeigenaren dat de afgelopen vijf jaar in verduurzamingsmaatregelen heeft geïnvesteerd, naar type\*, 2018**



\* Meerdere antwoorden mogelijk

Bron: Energiemodule 2018

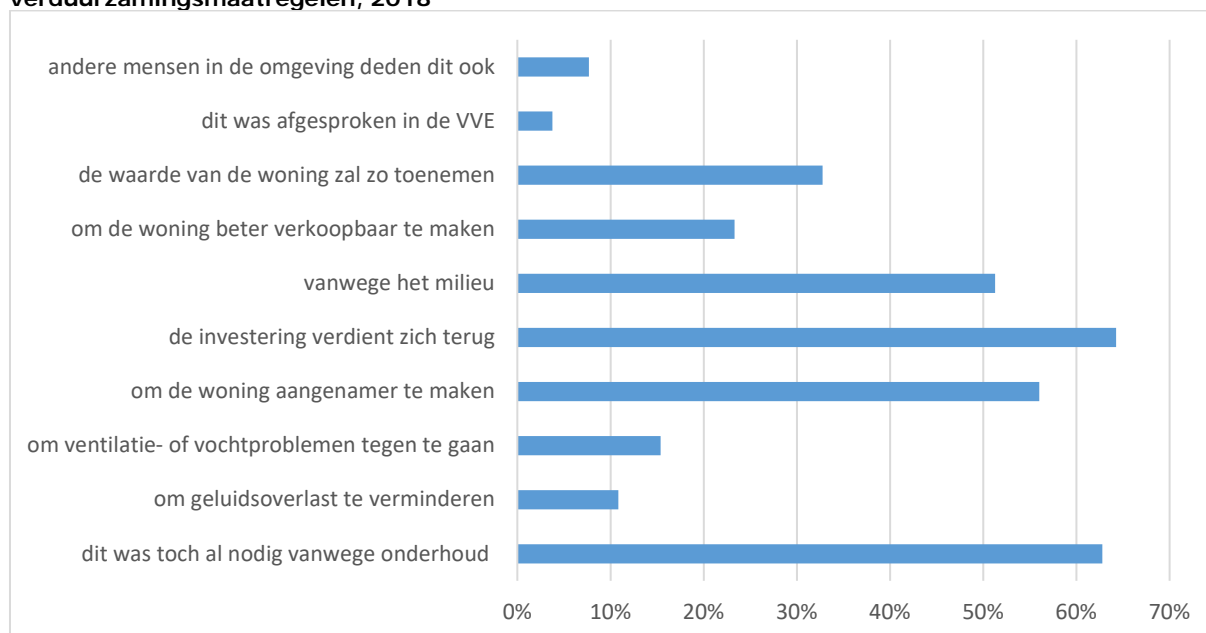
Overigens zijn deze investeringen in dubbelglas onder te verdelen naar type (niet in de grafiek opgenomen). In één op de tien gevallen betreft die investering HR+++ glas. De bulk betreft een overgang naar HR++ glas. De overgang van enkel naar ‘gewoon’ dubbelglas komt ook nog frequent voor: dit betreft een kwart van de glasinvesteringen.

De RVO-monitor ‘Energiebesparing in de gebouwde omgeving’ beschrijft jaarlijks ontwikkelingen rondom verduurzaming en verschijnt doorgaans in december. In dit hoofdstuk kunnen al enkele voorlopige resultaten worden belicht, waardoor het zojuist beschreven beeld kan worden aangevuld met jaarcijfers, die bovendien ook over verhuurders gaan (figuur 4.3.1 ging over een periode van vijf jaar en had alleen betrekking op eigenaren-bewoners). In 2018 zijn ruim 1 miljoen substantiële energiebesparende maatregelen genomen door eigenaar-bewoners, bijna 0,5 miljoen door corporaties en ruim 0,2 miljoen door particuliere verhuurders. Deze maatregelen hadden betrekking op ruim 1 miljoen woningen (in sommige woningen werden meerdere maatregelen getroffen). Deze aantallen zijn de laatste tien jaar sterk gegroeid. Ook met dit onderzoek blijkt dat de meest genomen maatregelen – overigens ook in het jaar ervoor – de installatie van een HR-ketel, het plaatsen van HR-glas en het plaatsen van zonnepanelen zijn. Deze laatste categorie is sinds 2016 sterk gegroeid.

### Motieven van eigenaren-bewoners voor verduurzamingsmaatregelen

Woningeigenaren hebben meestal meerdere redenen om te investeren in energiebesparende maatregelen (figuur 4.3.2). Meest genoemd wordt dat de investering zich terugverdient door een lagere energierekening (64% van de woningeigenaren) en dat de maatregel toch al nodig was vanwege onderhoud (63%), maar ook het wooncomfort (56%) en het milieu (51%) zijn vaak genoemde redenen<sup>77</sup>. Niet elke reden is echter even belangrijk. Doorslaggevend waren – bij de meeste woningeigenaren – dat de investering zich terugverdient door een lagere energierekening en het wooncomfort. Het milieu was voor 16% van de woningeigenaren een doorslaggevende reden. Het belang van het milieu-motief nam de laatste jaren toe<sup>78</sup>.

**Figuur 4.3.2 Redenen\* van woningeigenaren om de afgelopen vijf jaar te hebben geïnvesteerd in verduurzamingsmaatregelen, 2018**



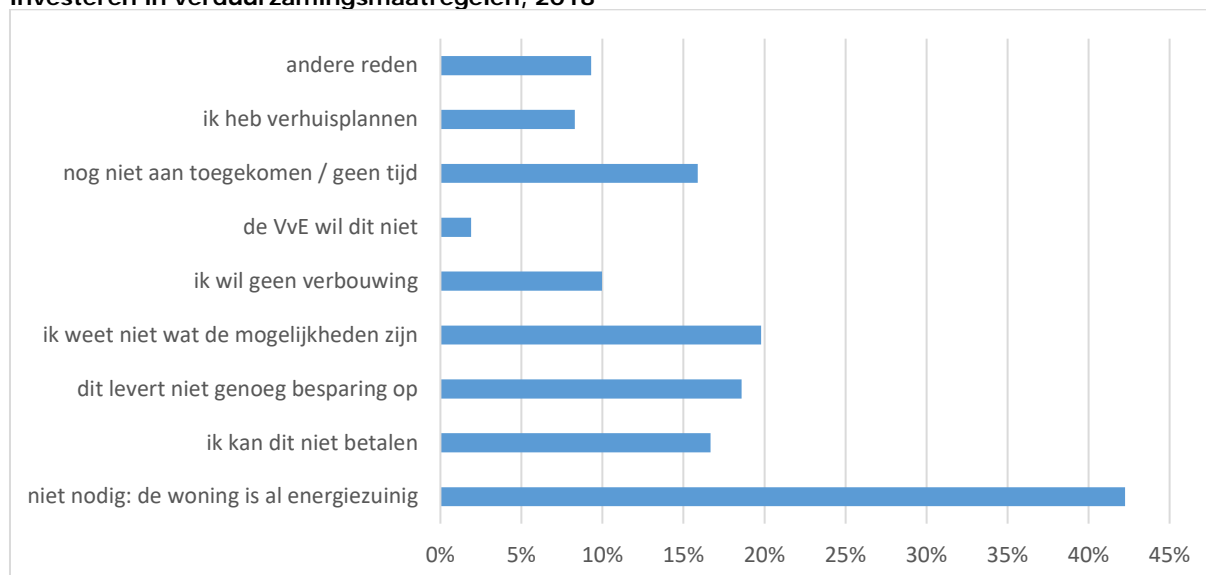
\* Meerdere antwoorden mogelijk  
Bron: Energiemodule 2018

<sup>77</sup> In de huursector is het nemen van verduurzamingsmaatregelen de verantwoordelijkheid van de verhuurder, zoals corporaties. Hun redenen zijn niet uitgevraagd in de Energiemodule en RVO-monitor.

<sup>78</sup> Zie bijvoorbeeld figuur 7-1 in de RVO-monitor Energiebesparing in de Gebouwde Omgeving 2017. Editie 2018 komt waarschijnlijk in december 2019 uit.

Overigens overwegen ongeveer vier op de tien eigenaren-bewoners om de komende twee jaar (aanvullende) verduurzamingsmaatregelen te nemen. Bijna één op de vijf daarvan denkt hierbij aan zonnepanelen. Dat is daarmee de meest populaire overwogen maatregel, gevolgd door maatregelen die te maken hebben met de schil van de woning. De eigenaren-bewoners die niet overwegen om de komende twee jaar te investeren in verduurzamingsmaatregelen (zes op de tien) geven veelal aan dat dit niet nodig is: de woning is al energiezuinig. De overige redenen lopen uiteen: financieel, onwil, tijdgebrek, et cetera (figuur 4.3.3).

**Figuur 4.3.3 Redenen\* van woningeigenaren om niet te overwegen om de komende twee jaar te investeren in verduurzamingsmaatregelen, 2018**



\* Meerdere antwoorden mogelijk

Bron: Energiemodule 2018

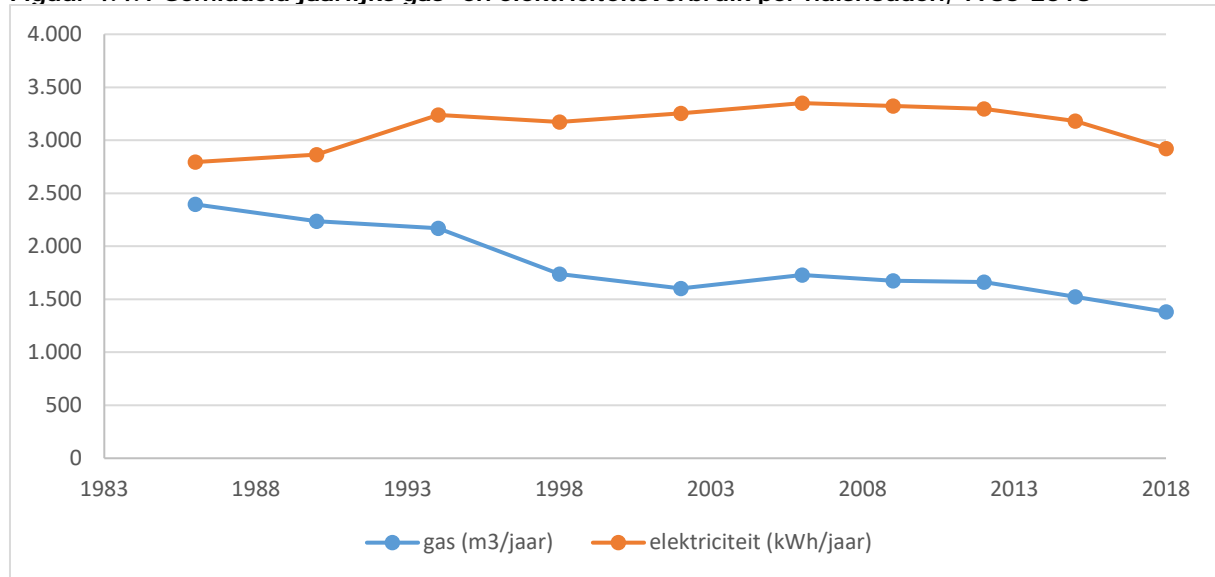
#### 4.4. Daadwerkelijk energieverbruik

Het daadwerkelijk energieverbruik in woningen is een andere benadering van de verduurzaming dan de energetische staat van woningen en de hierbij getroffen maatregelen ter verbetering. De factoren gedrag van de bewoner(s) en de energetische staat van de woning komen in het verbruik samen. Afnemend energieverbruik hoeft niet per se, maar kan wel een indicatie zijn van een toenemende mate van verduurzaming. In deze paragraaf wordt ingegaan op de lange termijn ontwikkeling van het jaarverbruik en de samenhang tussen dit verbruik en (bepalende) kenmerken van huishoudens en personen.

Het gemiddeld jaarlijks aardgasverbruik – in figuur 4.4.1 uitgedrukt per huishouden – vertoont al vanaf 1986 een dalende trend. De trendmatige afname is een gevolg van onder meer energiebesparende maatregelen, energiezuinige nieuwbouw, en een toename van alternatieve warmtebronnen voor verwarming, zoals stadsverwarming en warmtepompen. Het verbruik van elektriciteit daalt sinds 2006. Hoewel huishoudens sinds 1990 meer elektrische apparaten zijn gaan gebruiken, zijn deze zodanig energiezuiniger geworden, dat het verbruik sinds 2006 daalt.

Het energieverbruik hangt samen met tal van kenmerken van huishoudens en personen. Deze factoren hangen echter ook onderling samen. Sterke verbanden zijn er bijvoorbeeld met het type huishouden, inkomen, type woning. Zo hebben alleenstaanden het laagste gasverbruik, gaat een hoger inkomen doorgaans gepaard met een hoger gasverbruik, en is het gasverbruik in vrijstaande woningen het hoogst. Die bevindingen zijn op zichzelf waar, maar worden grotendeels ook door andere factoren verklaard, zoals bouwjaar en het gedrag van de bewoners, die onderling samenhangen. Bijvoorbeeld, een huishouden met een hoger inkomen heeft ook een grotere kans om in een grote woning te wonen, waarin meer gestookt moet worden om een bepaalde streeftemperatuur te bereiken.

**Figuur 4.4.1 Gemiddeld jaarlijks gas- en elektriciteitsverbruik per huishouden, 1986-2018**



Bron: WBO/WoON 1986-2018

Omdat zulke factoren – zoals in het bovenstaande uitgelegd – niet alleen met het energieverbruik, maar ook onderling samenhangen, is een analyse nodig om erachter te komen welke factoren het verbruik het beste verklaren. Dat kan statistisch worden achterhaald met een zogeheten determinantenanalyse. Dan blijkt dat het gedrag – zoals stook- en douchetijd, en ventilatie – nauwelijks een sterk uniek verklarende rol speelt, noch de huishoudkenmerken – zoals type huishouden en inkomen. Het zijn vooral de woningkenmerken die bepalend zijn, zoals type woning en woonoppervlakte, en in mindere mate bouwjaar. Enerzijds kan met een dergelijke benadering doorgaans maar een klein gedeelte worden verklaard. Anderzijds vormt het opgedane inzicht een statistisch onderbouwde indicatie voor de conclusie dat het verder verbeteren van de energetische toestand van woningen nog sterk zal kunnen bijdragen aan een verdere vermindering van de energievraag, ongeacht mogelijke veranderingen in huishoudkenmerken of bewonersgedrag.

## 4.5. Duurzame warmte

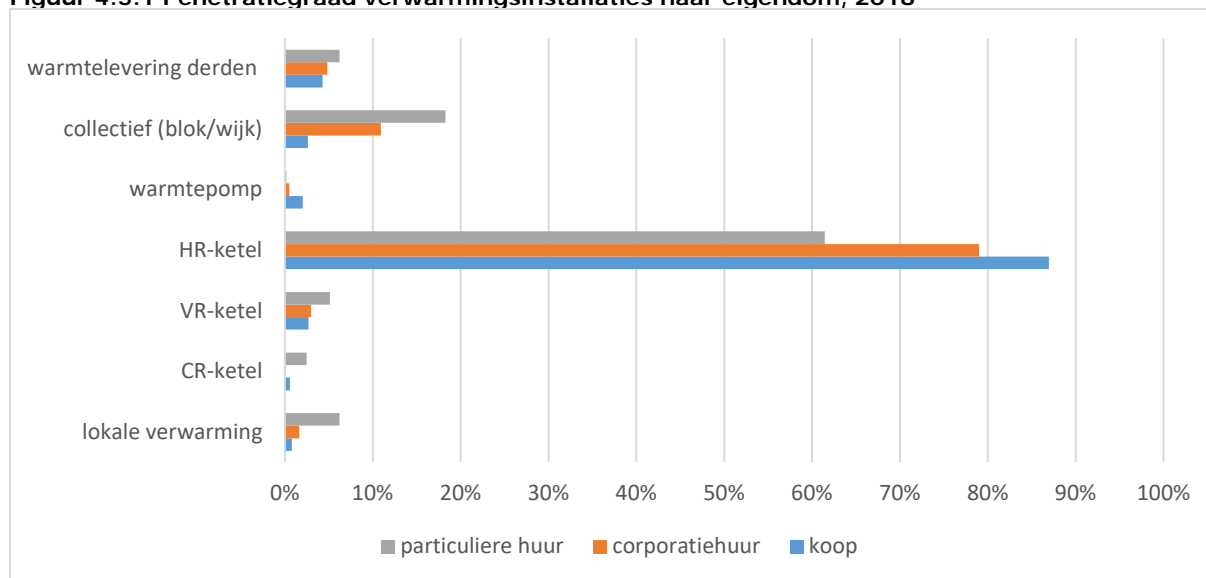
Van duurzame warmte is nog maar weinig sprake in Nederland, aangezien in vrijwel elke woning een centrale verwarming (CV) op aardgas staat. Er bestaan verschillende (duurzame) alternatieven die in deze paragraaf worden beschreven.

Circa negen op de tien huishoudens hebben een CV op aardgas. Dat betreft tegenwoordig bijna alleen maar HR107-ketels (HR100- en HR104-ketels komen bijna niet meer voor, evenals CR- en VR-ketels). Vooral particuliere huurwoningen worden op een andere manier dan de traditionele CV verwarmd: 18% heeft een vorm van collectieve verwarming. De warmtepomp is nog een marginaal verschijnsel: ongeveer 2% van de koopwoningen heeft een warmtepomp (figuur 4.5.1).

CBS beschrijft de winning van hernieuwbare energie *voor warmte* door huishoudens met een zonneboiler, warmtepomp en/of een houtgestookte installatie (tabel 4.5.1). De afgelopen jaren hebben vooral luchtwarmtepompen hun intree gedaan. De warmtewinning door vrijstaande houtkachels is relatief groot. De winning door lucht-warmtepompen is het sterkst gestegen. Overigens zijn warmtepompen vooral te vinden in woningen met label A (of A+ / A++), omdat alleen bij goede isolatie een warmtepomp efficiënt is. Dat biedt nog veel potentieel, omdat van de ruim 1,2 miljoen label A woningen (in 2018) nog maar 7% een warmtepomp heeft. Voor de meeste woningen met een bouwjaar van voor 1990 is een warmtepomp geen optie gezien de beperkte mate van isolatie. Veel besparing is er nog mogelijk in de schil van de woning (betere isolatie, beter glas). De hybride warmtepomp is een alternatief, evenals collectieve warmtesystemen.



**Figuur 4.5.1 Penetratiegraad verwarmingsinstallaties naar eigendom, 2018**



Bron: Energiemodule 2018

**Tabel 4.5.1 Winning van hernieuwbare energie voor warmte door huishoudens, 2010-2018**

|  | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018* |
|--|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|
| <i>Aantal (in duizenden)</i>           |      |      |      |      |      |      |      |      |       |
| Zonneboiler <sup>1</sup>               | 128  | 135  | 140  | 146  | 151  | 153  | 154  | 153  | .     |
| Warmtepomp                             |      |      |      |      |      |      |      |      |       |
| Bodem                                  | 23   | 28   | 33   | 35   | 36   | 38   | 41   | 45   | 50    |
| Buitenlucht <sup>2</sup>               | 28   | 41   | 55   | 68   | 85   | 106  | 139  | 179  | 233   |
| Houtgestookte installatie              |      |      |      |      |      |      |      |      |       |
| Open haard                             | 386  | 381  | 377  | 375  | 374  | 370  | 370  | 370  | 370   |
| Inzethaard                             | 180  | 172  | 164  | 156  | 149  | 141  | 135  | 128  | 122   |
| Vrijstaande kachel                     | 394  | 416  | 440  | 465  | 490  | 508  | 530  | 552  | 577   |
| <i>Winning (in PJ)</i>                 |      |      |      |      |      |      |      |      |       |
| Zonneboiler <sup>3</sup>               | 0,7  | 0,7  | 0,8  | 0,8  | 0,8  | 0,8  | 0,8  | 0,8  | 0,8   |
| Warmtepomp <sup>4</sup>                |      |      |      |      |      |      |      |      |       |
| Bodem                                  | 0,7  | 0,8  | 0,9  | 1,0  | 1,0  | 1,1  | 1,1  | 1,2  | 1,4   |
| Buitenlucht                            | 0,2  | 0,3  | 0,3  | 0,4  | 0,5  | 0,6  | 0,9  | 1,3  | 1,9   |
| Houtgestookte installatie <sup>5</sup> |      |      |      |      |      |      |      |      |       |
| Open haard                             | 2,6  | 2,6  | 2,6  | 2,6  | 2,5  | 2,5  | 2,5  | 2,5  | 2,5   |
| Inzethaard                             | 3,9  | 3,7  | 3,5  | 3,4  | 3,2  | 3,1  | 2,9  | 2,8  | 2,6   |
| Vrijstaande kachel                     | 10,3 | 10,7 | 11,1 | 11,7 | 12,3 | 12,8 | 13,3 | 13,9 | 14,5  |
| Totale winning                         | 18,4 | 18,8 | 19,2 | 19,8 | 20,4 | 20,9 | 21,6 | 22,6 | 23,7  |

\* Voorlopig cijfer. Voor de hele tabel geldt dat door afronding het totaal kan afwijken van de som der delen

1 Per 2018 is dit aantal geen onderdeel meer van het betreffende onderzoek

2 Inclusief airco's die ook voor verwarming kunnen worden gebruikt

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

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

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

Bron: CBS

## Begrippenlijst

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Aftoppingsgrens                 | Boven deze grens wordt binnen de huurtoeslag nog 40% of 0% van de huurprijs vergoed, afhankelijk van het type huishouden. Zie ook huurprijsgrenzen.  |
| Besteedbaar huishoudinkomen     | Inkomen na aftrek van belastingen en premies van een huishouden uit arbeid, winst uit onderneming, en inkomen uit uitkeringen en sociale verzekeringen. Voorts wordt meegeteld: kinderbijslag, spaarloon, vakantietoeslag, ziektekostenpremie, zorgtoeslag, tegemoetkoming ziektekosten van werkgever, gratificaties, vaste winstdeling en tantièmes. Inkomsten en uitgaven in verband met het wonen worden niet meegeteld. Voor huurders is het inkomen dus exclusief ontvangen huurtoeslag. Voor kopers is het inkomen exclusief ontvangen hypotheekrenteaftrek minus eigenwoningforfait. Het huishoudinkomen bestaat uit het inkomen van het hoofd van het huishouden, het inkomen van de eventuele partner en het inkomen van eventuele andere leden van het huishouden. |
| Bewoonde Andere Ruimte (BAR)    | De BAR is een containerbegrip waarbij alle huishoudens in onzelfstandige wooneenheden, in niet-woningen of inwonende huishoudens toe gerekend worden. Dit zijn dus huishoudens die staan ingeschreven op a) een niet-vbo (woonboot, woonwagen) of b) een vbo zonder woonfunctie of c) op een vbo met woonfunctie waar ook nog een of meerdere andere huishoudens staan ingeschreven.   |
| Bruto Binnenlands Product (BBP) | De totale geldwaarde van alle in een land geproduceerde finale goederen en diensten gedurende een jaar. Dit is de som van de in het binnenland gevormde toegevoegde waarde. Deze waarde is gelijk aan de waarde van de productie minus de waarde van het verbruik. Tot het verbruik behoren niet de diensten van ingezette arbeid en kapitaal. Het BBP is een belangrijke graadmeter voor economische ontwikkeling. De economische groei wordt afgemeten aan de volumeontwikkeling.  |
| Commerciële verhuurders         | Zie particuliere verhuurders.  |
| Consumentenvertrouwen           | Index die aangeeft in hoeverre huishoudens vinden dat het economisch gezien beter of slechter gaat. De index wordt bepaald op basis van de mening van huishoudens over het algemene economisch klimaat en over de eigen financiële situatie.   |
| Corporatie                      | Een woningbouwcorporatie is een privaatrechtelijke instelling (stichting of vereniging) die zich ten doel stelt op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en als zodanig door de Kroon is toegelaten. De term toegelaten instelling, waarmee corporaties ook aangeduid worden, verwijst hiernaar. Zie ook Sociale verhuurder.   |
| Doelgroep van corporaties       | De belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een huishoudinkomen tot € 38.035 (prijspeil 2019). Daarnaast mogen corporaties tot 2021 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 38.035 en € 42.436 (prijspeil 2019). Deze 10% kan echter ook worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de € 38.035.   |
| Eengezinswoning                 | Ook wel grondgebonden woning. De typen lopen uiteen van een tussenwoning en hoekwoning tot twee onder één kap, villa en landhuis.  |
| Energie-Index                   | Een maat voor de energiezuinigheid van een huis, die sterk met het energielabel correleert (label A < 1,05; label G > 2,90; label C < 1,61).   |
| Energielabel                    | Laat zien hoe energiezuinig een woning is. Het energielabel wordt aangegeven door middel van de letters A (zeer zuinig) tot en met G (zeer onzuinig).  |
| Geliberaliseerd contract        | Zie liberalisatiegrens.  |

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

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

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

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

|                                | 2017     | 2018     | 2019     |
|--------------------------------|----------|----------|----------|
| Kwaliteitskortingsgrens        | € 414,02 | € 417,34 | € 424,44 |
| Aftoppingsgrens (1 of 2 pers.) | € 592,55 | € 597,30 | € 607,46 |
| Aftoppingsgrens (3+ pers.)     | € 635,05 | € 640,14 | € 651,03 |
| Liberalisatiegrens             | € 710,68 | € 710,68 | € 720,42 |

**Huurtoeslag** Een door de Belastingdienst uitgekeerde toeslag aan huurders die in verhouding tot hun inkomen duur wonen. Deze is afhankelijk van inkomen en huurprijs.

**Inkomensafhankelijk huurbeleid** Het inkomensafhankelijk huurbeleid zoals geïntroduceerd in het regeerakkoord Kabinet Rutte II maakte onderscheid in twee inkomensgroepen (zie tabel hieronder). Als inkomensbegrip wordt hierbij gehanteerd het belastbare huishoudinkomen exclusief de inkomens van inwonende kinderen zolang deze niet ouder zijn dan 23 jaar en hun belastbaar jaarinkomen onder het minimumloon ligt.

|            | 2017      | 2018      | 2019      |
|------------|-----------|-----------|-----------|
| Lage grens | € 40.349  | € 41.056  | € 42.436  |
| Hoge grens | € 40.349+ | € 41.056+ | € 42.436+ |

**Inkomensbron huishouden** Voor huishoudens wordt door het CBS de belangrijkste inkomensbron bepaald aan de hand van informatie van de Belastingdienst (arbeid, vermogen of overdrachtsinkomen, eigen bedrijfsvoering/onderneming, werkloosheidsuitkering, arbeidsongeschiktheidsuitkering, pensioen, bijstand, overige sociale voorziening, studiefinanciering, overig).

**Kwalitatief woningtekort** Het huidige statistische woningtekort is kwantitatief; in alle prijsklassen en woningtypen is de vraag groter dan het aanbod. Beleidsmatig gezien is het kwalitatieve woningtekort het meest relevant. Een kwalitatief tekort is een matchingstekort waarbij de vraag naar woningen niet aansluit bij het aanbod van woningen in een regio.

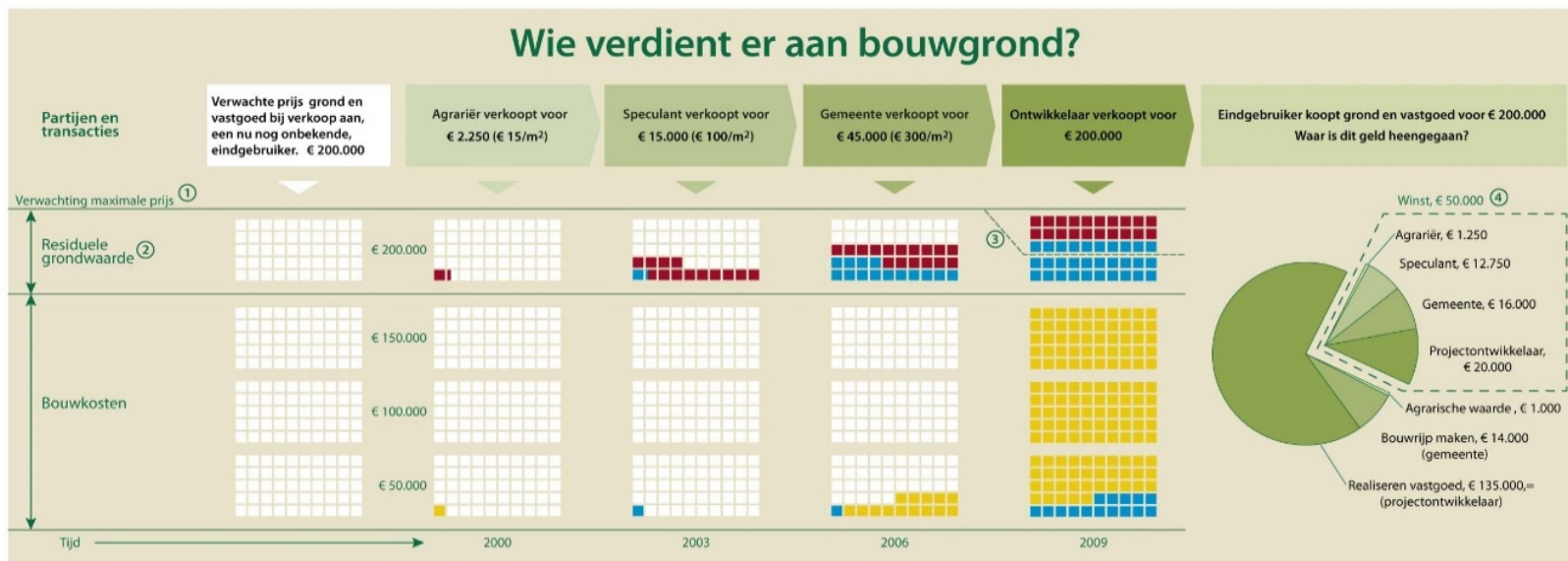
Het kwalitatieve woningtekort wordt middels het Socrates model geraamd door gebruik te maken van een aantal demografische- en macro-economische

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
|                                    | scenario's. Daarnaast wordt rekening gehouden met effecten van het woonbeleid.  |
| Kwantitatief woningtekort          | Het statistische woningtekort betreft een theoretische spanningsindicator die een indicatie geeft van de kwantitatieve krapte op de woningmarkt. Daartoe wordt middels het Primos model een inschatting gemaakt van het aantal huishoudens dat de woningmarkt wil betreden en wil verlaten. Ook wordt berekend welk deel van de leegstand geschikt is voor bewoning en welk deel als frictieleegstand wordt gehanteerd. Het resultaat van al deze geschatte 'posten' is een gewenste omvang van de woningvoorraad dat afgezet kan worden tegen de feitelijke woningvoorraad. Het verschil tussen de gewenste en de feitelijke woningvoorraad duidt op de spanning tussen vraag en aanbod, en geeft aan in hoeverre er sprake is van een statistisch woningtekort dan wel -overschot. Een tekort wordt in negatieve getallen uitgedrukt, een overschot in positieve.   |
| Koopstarters                       | Voormalige huurders dan wel (semi-)starters op de woningmarkt die een koopwoning betrokken hebben.  |
| Kwaliteitskortingsgrens            | Boven deze grens krijgen huurders een korting van 35% op de huurtoeslag. Zie ook huurprijsgrenzen.  |
| Liberalisatiegrens                 | Een huurcontract is geliberaliseerd als: <ul style="list-style-type: none"> <li>- De basishuur bij het afsluiten van het huurcontract hoger lag dan de liberalisatiegrens van dat moment. De liberalisatiegrens per 1 januari 2017 is € 710,68. Dit betekent dat huurcontracten die in 2017 zijn afgesloten met een huurprijs boven € 710,68 per maand, geliberaliseerd zijn. Dit bedrag is ook de grens om in aanmerking te komen voor de huurtoeslag.</li> <li>- De woning een zelfstandige woning is. Bij onzelfstandige woningen (zoals kamers), woonwagens en woonwagenstandplaatsen is nooit sprake van huurliberalisatie.</li> </ul> <p>De huurliberalisatie trad in werking op 1 juli 1989 voor nieuwbouwwoningen en op 1 juli 1994 voor bestaande huurwoningen. Als het huurcontract is ingegaan voor die data, dan is het contract niet geliberaliseerd, ongeacht de hoogte van de beginhuur.</p> <p>Voor een geliberaliseerd contract geldt de huurprijzenwet niet meer, met uitzondering van enkele artikelen. Zie ook huurprijsgrenzen en gereguleerde huurwoning.</p> |
| Nationale Hypotheek Garantie (NHG) | Vangnet indien een huishouden de hypotheek niet meer kan betalen. Een hypotheek met NHG geeft de geldverstrekker zekerheid dat de hypotheekschuld wordt terugbetaald. Hierdoor is de hypotheekrente lager dan voor hypotheekleningen zonder NHG. NHG wordt alleen verstrekt als men voldoet aan de normen voor verantwoord lenen. Bovendien kan NHG alleen worden afgesloten indien het hypotheekbedrag lager dan of gelijk is aan de kostengrens van € 247.450 (leningen zonder energiebesparende voorzieningen) of €259.700 (leningen met energiebesparende voorzieningen).   |
| Netto besteedbaar huishoudinkomen  | Zie besteedbaar huishoudinkomen.  |
| Netto huur                         | Huur inclusief subsidiabele servicekosten, verminderd met de eventuele huurtoeslag.   |
| Netto kooplasten                   | De maandelijkse hypotheekuitgaven vermeerderd met de bijkomende koopuitgaven (uitgaven voor de opstalverzekering, het eigenaarsgedeelte OZB en erfpacht) en de onderhoudskosten, verminderd met het fiscaal effect (belastingvoordeel voor eigenaar-bewoners als gevolg van het saldo van de hypotheekrenteaftrek en het eigenwoningforfait).   |
| NHG                                | Zie Nationale Hypotheekgarantie.  |

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Onttrekking             | Onttrekkingen van woningen aan de woningvoorraad vinden plaats door verbouw, onbewoonbaarverklaring, buitengebruikstelling, afbraak, brand en andere rampen.  |
| Particuliere verhuurder | Institutionele beleggers (pensioenfondsen, verzekerings- en beleggingsmaatschappijen), overige (kleinere) commerciële verhuurders en particuliere personen of instellingen zonder winstoogmerk met uitzondering van toegelaten instellingen (corporaties) die woningen verhuren of laten verhuren.  |
| Passend toewijzen       | Woningcorporaties moeten per 1 januari 2016 ten minste 95% van de doelgroep van de huurtoeslag bij nieuwe verhuring een woning toewijzen met een huur onder de aftoppingsgrens.   |
| Plancapaciteit          | Bouwgronden met als bestemming woningbouw. Het gaat hierbij om zowel harde (vastgestelde) als zachte woningbouwplannen (potentiele plannen).  |
| Premiewoningen          | Zowel voor huur (sociaal en vrije sector) als koopwoningen werden subsidies vertrekt aan beleggers resp. kopers. Dit betrof deels lump sum betalingen en deels rente- en inkomensafhankelijke bijdragen. Dit systeem is in 1988 afgeschaft.   |
| Semi-starters           | Huishouden dat na verhuizing zelfstandig woont, maar waarvan de vorige woning niet beschikbaar was voor de woningmarkt, bijvoorbeeld na scheiding, verlaten woongroep of sloop van vorige woning.   |
| Sociale huurwoning      | Sociale huurwoningen zijn huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens.  |
| Stalled site            | Een plangebied dat planologische goedkeuring heeft en bouwklar is, maar waar de start van bouwwerkzaamheden (tijdelijk) gestaakt is.  |
| Starter                 | Een starter is een huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is.   |
| Starttekort             | Het starttekort berekent op een bepaalde datum het kwantitatief tekort aan woningen, uitgedrukt als percentage van de woningvoorraad.   |
| Verblijfsobject (VBO)   | Een verblijfsobject is de kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woon-, bedrijfsmatige, of recreatieve doeleinden geschikte eenheid van gebruik die ontsloten wordt via een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte, onderwerp kan zijn van goederenrechtelijk rechtshandelingen en in functioneel opzicht zelfstandig is.  |
| VBO met woonfunctie     | Een verblijfsobject met een woonfunctie is daarbij een (deel van een) pand, ongeacht het soort pand waarin het woonobject zich bevindt zoals vrijstaande woning, rijtjeshuis, twee onder één kap-woning of flatwoning.  |
| Verhuisgeneigd          | Men is verhuisgeneigd als men aangeeft binnen twee jaar te willen verhuizen.  |
| Volatiliteit            | Beweeglijkheid van prijzen van koopwoningen op korte termijn.   |
| Vrije huursector        | Woningen met een huur boven de liberalisatiegrens. Zie ook gereuleerde huurwoning.  |
| Woningwetwoningen       | Op grond van de Woningwet stelde de overheid leningen beschikbaar aan corporaties en gemeentelijke woningbedrijven voor de bouw van sociale huurwoningen. De exploitatietekorten werden gesubsidieerd. Schommelingen in de rente werden opgevangen door deze subsidies. Dit systeem is na de bruteringsoperatie losgelaten.   |
| WoON                    | Woononderzoek Nederland, een onderzoek onder personen van 18 jaar en ouder om woonwensen en woonomstandigheden in kaart te brengen. Het onderzoek vervangt sinds 2006 het WoningBehoeft Onderzoek (WBO) en de Kwalitatieve Woningregistratie (KWR). Sinds 1964 leverden deze onderzoeken de basisinformatie over wonen. Het WoON geeft inzicht in onder andere de samenstelling van huishoudens, de huisvestingssituatie, de woonwensen, het feitelijk verhuisgedrag en het inkomen en de woonuitgaven van bewoners alsmede kenmerken van de woning en de woonomgeving. |

|                     |   |
|---------------------|---|
| Woonlasten          | Het totale bedrag aan woonkosten, zoals huur- of hypotheek- en onderhoud en verbeteruitgaven bij eigenaren-bewoners, inclusief de bijkomende woonuitgaven zoals: onroerendzaakbelasting, premies voor woonverzekeringen, rioolrechten, gas, water, elektra. |
| WOZ-waarde          | De getaxeerde waarde die wordt gebruikt voor de gemeentelijke OZB-aanslag, voor de omslagheffing van de waterschappen en voor de inkomstenbelasting (eigenwoningforfait). WOZ staat voor Wet Waardering Onroerende Zaken.                                   |
| Zelfstandige woning | Een zelfstandige woning betreft een (deel van een) gebouw met een woonfunctie waar voorzieningen als toilet, keuken en badkamer niet gedeeld hoeven worden met andere huishoudens.  |

# Bijlage 1. Overzicht 'Wie verdient er aan bouwgrond?'



### ① Verwachting maximale eindprijs

Marktpartijen proberen een beeld te krijgen van de maximale prijs die de eindgebruiker in de toekomst voor de woning wil betalen. Dat is lastig omdat de eindgebruiker nog niet bekend is en allerlei omstandigheden kunnen wijzigen. Denk aan economische ontwikkelingen, wet- en regelgeving (bijv. renteaftrek) en het hypotheekregime.

### ② Wat is de residuele grondwaarde?

Dit is het verschil tussen de verwachte maximale eindprijs en de verwachte minimaal noodzakelijke kosten die hiervoor gemaakt moeten worden (totale bouwkosten). In principe is dit de maximale winst die partijen kunnen verdelen.

### ③ Wat gebeurt er als de maximale eindprijs daalt?

Door allerlei omstandigheden kan op elk moment in het proces de verwachte eindprijs dalen. Dit heeft direct effect op de maximale winst van de partijen. Daalt de prijs aan het einde (zoals in dit voorbeeld, de stippellijn) dan is een deel van de potentiële winst al geïncasseerd en blijft de laatste partij met een verlies zitten. In dit voorbeeld slaat de winst voor de projectontwikkelaar van € 20.000,- om in een verlies van € 10.000,-. Niet bouwen leidt voor de projectontwikkelaar tot een verlies van € 44.000,-. Dit is wat na 2008 op grote schaal is gebeurd en wat nu zorgt voor een impasse in de bouw.

### ④ Hoe wordt de winst verdeeld?

De verdeling van de winst is het gevolg van het spel van onderhandeling en strategie tussen partijen in de bouwkolom.

#### Welk deel van de winst is beschikbaar voor extra ruimtelijke kwaliteit?

Investerings in ruimtelijke kwaliteit vallen voor een deel onder de bouwkosten (bouwrijp maken, realiseren vastgoed etc.). Vaak zien we dat er binnen dit budget onvoldoende middelen zijn voor het realiseren van de gewenste kwaliteit. Extra geld kan gevonden worden in de winst die de verschillende partijen maken. Over het algemeen zal vooral de gemeente vanuit deze winst geld vrij kunnen maken voor extra investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

#### Toelichting

Het aantal ingekleurde blokjes geeft een beeld van de prijs bij verkoop. Elk blokje staat voor € 1.000,-



#### Aannames

|                             |                         |
|-----------------------------|-------------------------|
| • Eindprijs woning en kavel | € 200.000               |
| • Kavelgrootte              | 150 m <sup>2</sup>      |
| • Bouwkosten                | € 135.000               |
| • Kosten bouwrijp maken     | € 14.000                |
| • Agrarische waarde         | € 6,67 / m <sup>2</sup> |

## Bijlage 2. Jaarverslag Wet op de huurtoeslag

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

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

### Inzicht in de huurtoeslag cijfers

De systematiek van de AWIR brengt met zich mee, dat er eerst sprake is van voorlopige toekenningen en pas na afloop van het huurtoeslagjaar van definitieve vaststellingen. Op basis van de voorlopige toekenningen vallen geen uitspraken te doen over de samenstelling en kenmerken van de populatie huurtoeslagontvangers, omdat dit nog fors kan wijzigen na het definitief toekennen. Naarmate het proces van definitief toekennen verder is gevorderd, zijn in toenemende mate betere conclusies te trekken. Huurtoeslagjaren waarbij meer dan 90% van de toekenningen door de Belastingdienst definitief zijn vastgesteld, worden geacht voldoende betrouwbaar te zijn. Dit geldt op dit moment voor de huurtoeslagjaren van 2014 tot en met 2017.

Indien in een huurtoeslagjaar de grens van 90% definitieve toekenningen niet wordt gehaald, wordt dit in de overzichten aangegeven, en wordt geen duiding van de ontwikkelingen gegeven. Dit geldt op dit moment voor het huurtoeslagjaar 2018. Overigens zullen de cijfers ook voor de jaren waarin nu al meer dan 90% toegekend is nog in beperkte mate kunnen wijzigen bij het afronden van de laatste 10% definitieve toekenningen. Dit geldt in dit jaarverslag voor het jaar 2017.

| september-19 | Percentage definitieve toekenningen |       |       |       |       |
|--------------|-------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
|              | 2014                                | 2015  | 2016  | 2017  | 2018* |
|              | 99,9%                               | 99,7% | 99,6% | 98,3% | 69,3% |

| september-19           | Ontwikkeling Aantallen |                  |                  |                  |                  | Mutatie     |             |             |
|------------------------|------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------|-------------|-------------|
|                        | 2014                   | 2015             | 2016             | 2017             | 2018*            | 14-15       | 15-16       | 16-17       |
| Eenpersoonshh          | 471.811                | 499.134          | 521.760          | 540.196          | 553.440          | 5,8%        | 4,5%        | 3,5%        |
| Meerpersoonshh         | 411.638                | 421.784          | 423.870          | 411.083          | 408.218          | 2,5%        | 0,5%        | -3,0%       |
| Eenpersoonshh ouderen  | 293.633                | 302.610          | 299.828          | 300.301          | 306.137          | 3,1%        | -0,9%       | 0,2%        |
| Meerpersoonshh ouderen | 134.004                | 136.111          | 131.236          | 132.737          | 131.984          | 1,6%        | -3,6%       | 1,1%        |
| <b>Totaal</b>          | <b>1.311.086</b>       | <b>1.359.639</b> | <b>1.376.694</b> | <b>1.384.317</b> | <b>1.399.779</b> | <b>3,7%</b> | <b>1,3%</b> | <b>0,6%</b> |

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

De toename van de populatie in 2017 is minder groot dan in voorgaande jaren. De toename is te zien bij alleenstaande jongeren huishoudens.

| september-19           | Ontwikkeling Belastbaar Inkomen |               |               |               |               | Mutatie     |             |             |
|------------------------|---------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|-------------|-------------|
|                        | 2014                            | 2015          | 2016          | 2017          | 2018*         | 14-15       | 15-16       | 16-17       |
| Eenpersoonshh          | 15.517                          | 15.657        | 15.846        | 16.032        | 16.272        | 0,9%        | 1,2%        | 1,2%        |
| Meerpersoonshh         | 20.582                          | 20.685        | 20.901        | 21.081        | 21.396        | 0,5%        | 1,0%        | 0,9%        |
| Eenpersoonshh ouderen  | 16.032                          | 16.222        | 16.611        | 16.819        | 17.075        | 1,2%        | 2,4%        | 1,3%        |
| Meerpersoonshh ouderen | 22.942                          | 23.165        | 23.589        | 23.849        | 24.172        | 1,0%        | 1,8%        | 1,1%        |
| <b>Totaal</b>          | <b>17.981</b>                   | <b>18.094</b> | <b>18.307</b> | <b>18.452</b> | <b>18.687</b> | <b>0,6%</b> | <b>1,2%</b> | <b>0,8%</b> |

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



Bij de indexering van de huurtoeslagparameters voor 2017 is rekening gehouden met een gemiddelde inkomensontwikkeling van circa 1,8% voor jongeren en voor ouderen circa 1,2%. Deze inschatting komt redelijk overeen met de gerealiseerde inkomensontwikkeling van de ouderen huishoudens. De jongeren huishoudens blijven enigszins achter op de inschatting van de inkomensontwikkeling.

| september-19           | Ontwikkeling Huur per maand |            |            |            |            | Mutatie     |             |             |
|------------------------|-----------------------------|------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|
|                        | 2014                        | 2015       | 2016       | 2017       | 2018*      | 14-15       | 15-16       | 16-17       |
| Eenpersoonshh          | 459                         | 476        | 485        | 491        | 499        | 3,7%        | 1,9%        | 1,2%        |
| Meerpersoonshh         | 529                         | 550        | 562        | 569        | 575        | 4,0%        | 2,2%        | 1,2%        |
| Eenpersoonshh ouderen  | 487                         | 504        | 513        | 520        | 526        | 3,5%        | 1,8%        | 1,4%        |
| Meerpersoonshh ouderen | 508                         | 525        | 535        | 541        | 548        | 3,3%        | 1,9%        | 1,1%        |
| <b>Totaal</b>          | <b>492</b>                  | <b>510</b> | <b>519</b> | <b>525</b> | <b>532</b> | <b>3,7%</b> | <b>1,8%</b> | <b>1,2%</b> |

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

De huurontwikkeling over 2017 ligt lager dan de gemiddelde huurstijging inclusief huurharmonisatie in de gereguleerde sector van 1,4%.

| september-19           | Ontwikkeling Huurtoeslag per maand |            |            |            |            | Mutatie     |             |             |
|------------------------|------------------------------------|------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|
|                        | 2014                               | 2015       | 2016       | 2017       | 2018*      | 14-15       | 15-16       | 16-17       |
| Eenpersoonshh          | 178                                | 190        | 197        | 212        | 216        | 6,7%        | 3,7%        | 7,6%        |
| Meerpersoonshh         | 211                                | 227        | 236        | 253        | 256        | 7,6%        | 4,0%        | 7,2%        |
| Eenpersoonshh ouderen  | 199                                | 210        | 216        | 230        | 234        | 5,5%        | 2,9%        | 6,5%        |
| Meerpersoonshh ouderen | 193                                | 204        | 211        | 225        | 230        | 5,7%        | 3,4%        | 6,6%        |
| <b>Totaal</b>          | <b>195</b>                         | <b>207</b> | <b>214</b> | <b>229</b> | <b>233</b> | <b>6,2%</b> | <b>3,4%</b> | <b>7,0%</b> |

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

Uit de tabel blijkt dat in 2017 de huurtoeslag meer is gestegen dan de huren. Dit verschil wordt grotendeels veroorzaakt doordat de eigen bijdrage achtergebleven is bij de stijging van de huren. Dit komt omdat de eigen bijdrage de afgelopen jaren is geïndexeerd met een lagere netto bijstandontwikkeling of een lagere huurontwikkeling exclusief harmonisatie. Tevens is gebleken dat de gerealiseerde inkomensontwikkeling voor jongeren huishoudens lager is uitgevallen dan verwacht. Dit zorgt ervoor dat gemiddeld genomen een groter deel van de huur door de huurtoeslag wordt vergoed.

### Inzicht in de huurtoeslag boven de aftoppingsgrens

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

| september-19             | Toekenningen met een huur boven de aftoppingsgrens |           |           |           |           |
|--------------------------|--|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                          | 2014   | 2015      | 2016      | 2017      | 2018*     |
| Totale populatie         | 1.311.086  | 1.359.639 | 1.376.694 | 1.384.317 | 1.399.779 |
| Boven de aftoppingsgrens | 358.239  | 350.193   | 344.089   | 339.805   | 361.153   |
| Aandeel                  | 27,3%  | 25,8%     | 25,0%     | 24,5%     | 25,8%     |

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

In de tabel wordt inzicht gegeven in de toename van het aantal toekenningen van huurtoeslag met een huur boven de aftoppingsgrens voor de jaren 2014 tot en met 2018. Het betreft hier naast

nieuwe gevallen overigens zowel huishoudens die in het verleden met toestemming boven deze grens zijn gehuisvest als huishoudens waarvan de huurprijs door een boven trendmatige verhoging (bijvoorbeeld na woningverbetering) boven de aftoppingsgrens is uitgegroeid. Daarnaast speelt dat voor huurders van woningen bij overige verhuurders (anders dan woningcorporaties) de nieuwe passendheidsnorm niet geldt.

Het aantal toekenningen met een huur boven de aftoppingsgrens liet jaren een toename zien. In 2015 en 2016 is voor het eerst een daling waar te nemen. In 2017 is wederom sprake van een daling van het aantal toekenningen met een huur boven de aftoppingsgrens. Uit de rapportage van corporaties (Dvi) over het jaar 2017 blijkt dat corporaties in 2017 gemiddeld 98,7% passend hebben toegewezen, uit de Dvi 2018 blijkt dat corporaties in 2018 gemiddeld 98,5% passend hebben toegewezen. Dit leidt ertoe dat het aandeel huurtoeslagontvangers met een huur boven de aftoppingsgrens nagenoeg gelijk is gebleven. Het is te verwachten dat de komende jaren deze aantallen langzaam zullen dalen.

## Bijlage 3. Tijdelijke huurcontracten

In 2017 is een eerste onderzoek gedaan naar het gebruik van tijdelijke huurcontracten onder particuliere verhuurders gedaan. Hiervoor is toen gebruik gemaakt van een lijst van verhuurderheffingplichtige verhuurders. Hierdoor werden kleine verhuurders en verhuurders die zich alleen op het geliberaliseerde segment richten gemist, terwijl deze een aanzienlijk deel van de particuliere huurmarkt vertegenwoordigen. In samenwerking met het CBS is in 2018 gewerkt om ook deze groepen verhuurders in de steekproef van 2018 te betrekken. Dit heeft geleid tot een respons die redelijk goed verdeeld is over de verschillende soorten verhuurders. In 2019 is gewerkt aan verbetering van de onderzoeksopzet, waardoor betrouwbare informatie over het gebruik van tijdelijke huurcontracten beschikbaar is gekomen. De uitkomsten van het onderzoek, *Monitor tijdelijke verhuur 2018*, heeft het CBS op 27 juni 2019 op haar website gepubliceerd.

<https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2019/26/monitor-tijdelijke-verhuur-2018>

Deze bijlage heeft betrekking op bestaande en nieuwe vormen van tijdelijke verhuur en betreft een nulmeting. Aangezien de onderzoeksopzet in 2017 onvoldoende beeld heeft opgeleverd, kan er geen goede vergelijking met de uitkomsten van het onderzoek 2018 worden gedaan.

In zijn algemeenheid valt over het gebruik van tijdelijke huurcontracten het volgende te zeggen. Op 31 december 2018 maakt 8% van het totaal aantal huurcontracten van de particuliere verhuurders gebruik van tijdelijke huurcontracten. Het betrof hier 8% van het totaal aantal huurcontracten van particuliere verhuurders. 3% van het totaal aantal huurcontracten van corporaties bestaat uit één of meerdere vormen van tijdelijke huur.

## **Bijlage 4. Beleving van de woningmarkt**

VERSIE 1.1 | 06-06-2019

# Toegankelijkheid woningmarkt

Verslag van kwalitatief onderzoek

Auteur  
Jochum Stienstra

Opdrachtgever  
Ministerie van BZK

Projectnummer 5990

# Inleiding

## Achtergrond

# Belang woningmarkt

De woningmarkt is een van de belangrijkste beleidsonderwerpen voor het ministerie van BZK. Dat is niet alleen in de ogen van het ministerie zo, maar dat wordt ook bevestigd door de buitenwereld. Berichten over de woningmarkt nemen al enige tijd stelselmatig toe en vormen het merendeel van relevant nieuws voor BZK. In de media gaat het op het gebied van de woningmarkt dan ook veelvuldig over thema's als betaalbaarheid, de huurmarkt, toegankelijkheid en woningbehoefte bij verschillende bijzondere groepen (zoals statushouders en studenten).

Daarnaast blijkt dit ook een thema te zijn dat leeft onder de bevolking. Uit een recente peiling (uitgevoerd door Motivaction in opdracht van BZK) komt naar voren dat de burger er een groot belang aan hecht dat BZK zich hiermee bezighoudt.

Daarnaast wordt het thema tijdelijke huisvesting (zoals flexwonen) gezien als een kansrijk thema voor zowel de woningmarkt als BZK zelf. BZK ziet tijdelijke huisvesting als een positieve ontwikkeling, een manier om de druk van de krappe (huur)woningmarkt te halen en doorstroming te bevorderen. Daarbij voelen BZK en de minister van Wonen de behoefte om meer aandacht te besteden aan deze (positieve) ontwikkelingen naar de buitenwereld toe.

Tijdelijke huisvesting kent echter ook de nodige weerstand en belemmeringen. Zo hebben gemeentes soms moeite om geschikte locaties aan te wijzen en is er beperkt draagvlak bij omwonenden. Spoedzoekers zelf kampen soms met vragen over rechten en plichten van tijdelijke huisvesting, de kwaliteit van wonen en de voorzieningen in de buurt.

## Onderzoek

Ferro Explore heeft in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een kwalitatief onderzoek uitgevoerd op donderdag 23 en vrijdag 24 mei 2019, door middel van zes minigroepsgesprekken (4 deelnemers) van elk anderhalf uur.

In iedere plaats werd gesproken met een groep jongeren, een groep ouderen en een groep mensen die acuut op zoek waren naar woonruimte. In totaal hebben 23 respondenten geparticipeerd aan het onderzoek: vijf groepen van 4 en een groep van 3 deelnemers.

De groepen zijn geleid door Jochum Stienstra en Frances van Berkel. Beiden zijn senior onderzoeker met meer dan 25 jaar ervaring in kwalitatief onderzoek voor de overheid.

## Onderzoek

# Probleemstelling en onderzoeksvragen

Doel van het onderzoek was een kwalitatief beeld krijgen van de sentimenten (verwachtingen, wensen en verlangens, kansen en gevaren) die leven bij mensen die zich op de woningmarkt (willen) begeven en die wellicht in aanmerking komen voor tijdelijke huisvesting.

Daarnaast had het onderzoek ten doel om richtlijnen op te leveren voor een (kansrijke) communicatiestrategie. Hierbij valt te denken aan het ophalen van informatiebehoefte bij (potentiële) gebruikers, terminologie en woordkeuze en het aanbrengen van een focus.

### Onderzoeksvragen:

1. Hoe ervaart de doelgroep de huidige woningmarkt in het algemeen en meer specifiek ten aanzien van de toegankelijkheid?
  1. Wat is het overall sentiment?
  2. Welke wensen en verlangens hebben zij? Wat is absolute noodzaak en wat zijn ondergeschikte wensen? Wat is de reikwijdte wat betreft huisvesting (wat zijn zij bereid om op te offeren/in te leveren)?
  3. Tegen welke bezwaren, obstakels of vooroordelen lopen zij aan bij het zoeken naar een geschikte woning?
  4. Wat zou hen helpen bij het vinden van een geschikte woning? En wie zou hen hierbij het beste kunnen helpen?
2. Wat verwachten zij van de overheid (gemeente, rijk) of andere organisaties? Welke rol moet het ministerie van BZK hierin op zich nemen?
3. Welke oplossingen ziet men? Hoe staan zij tegenover tijdelijke huisvesting? Wat zien zij als positieve of juist negatieve aspecten van tijdelijke huisvesting?
4. Welke aanwijzingen zijn er voor een (kansrijke) communicatiestrategie? Op welke vlakken is er behoefte aan informatie en op welke manier?



## Methode

# Mini-groepsdiscussies

Het onderzoek is uitgevoerd in de vorm van minigroepsdiscussies. Groepsgesprekken zijn uitermate geschikt voor verkennend onderzoek. Minigroepen hebben als voordeel dat het individuele perspectief optimaal tot zijn recht kan komen. Omdat we in dit onderzoek het verhaal van de individuele doelgroep personen optimaal in beeld wilden krijgen, is gekozen voor minigroepen, waarbij voor iedere groep vier deelnemers waren uitgenodigd. Dit maakte ook veel diepgang mogelijk, omdat er doorgevraagd kon worden.

In totaal zijn zes groepen uitgevoerd van circa 1,5 uur, waarbij we in totaal met n=23 doelgroep personen gesproken hebben.

De groepen vonden plaats in Rotterdam, in de testruimte van InView en in Den Bosch in de Zandkamer. Alle groepen zijn meegekeken door de opdrachtgever via een gesloten tv-circuit en de gesprekken zijn ook opgenomen.



## Methode

# Flow van de gesprekken

| Opzet                 |   |
|-----------------------|---|
| Het eigen verhaal     | Na de ijsbreker vroegen we de deelnemers om hun eigen verhalen te vertellen over het zoeken naar een woning. Men werd gestimuleerd om zoveel mogelijk verhalen over hun zoektocht te vertellen, gezamenlijk werd vervolgens gekeken naar thema's in de verhalen.                                    |
| Uitdiepen woningmarkt | In de tweede fase diepten we met de groepen het onderwerp uit: we gingen in op kansen en belemmeringen, wat men allemaal doet om een woning te vinden, welke partijen men op dit terrein als relevant ziet, welke dilemma's men in de zoektocht tegenkomt en welke eisen men eventueel laat vallen. |
| Oplossingen           | Ten slotte is gesproken over de oplossingen die men ziet. Wie kan er iets doen aan de woningmarkt? In dit kader zijn ook flexibele oplossingen aan de orde gekomen, zoals tijdelijke verhuur en 'friendscontracten'.  |

## Uitvoering Selectie

Deelnemers zijn geselecteerd door een gespecialiseerd bureau:

Allen mensen die op zoek zijn naar een woning of een verhuiswens hebben:

- In iedere stad 1 groep ouderen (65 en ouder), gemengd naar sekse;
- In iedere stad 1 groep jongeren/studenten (tot 25 jaar), gemengd naar sekse;
- In iedere stad 1 gemixte groep met mensen die om (andere) redenen met spoed een andere woning nodig hebben, bijvoorbeeld als gevolg van echtscheiding, bedreigingen of huiselijk geweld, re-integratie, financiële problemen, mantelzorg, etcetera en die mogelijk voor tijdelijke huur in aanmerking komen.

In de praktijk blijkt dat de het merendeel van de deelnemers afhankelijk is van lagere huren. Zelfs de zogenaamde middenhuur (boven de 700 Euro) is voor de meeste deelnemers buiten bereik. In de praktijk is daarvoor het inkomen te laag, ook al omdat je boven de 700 euro geen recht meer hebt op huursubsidie.

Het merendeel (20) van de deelnemers woont in een huurwoning, drie deelnemers (allen 65plus) hebben een koopwoning.

Alle deelnemers hebben een vergoeding voor hun deelname ontvangen. Ze kregen als onderwerp mee dat het onderzoek ging over de woningmarkt.





# Sentiment aangaande de woningmarkt (onderzoekvraag 1)

## Het sentiment algemeen (1)

# Een gevoel van apathie

In alle groepen komt hetzelfde patroon naar voren:

- Men ervaart de woningmarkt als 'hopeloos ontoegankelijk'. Alle verhalen gaan over de onmogelijkheid om een passende huurwoning te vinden. Daarbij staat 'passend' gelijk aan betaalbaar. Voor de deelnemers aan het onderzoek houdt dat in: hooguit 700 euro per maand. Men heeft het gevoel dat de markt op slot zit, en dat er nauwelijks beweging in te krijgen valt omdat de betaalbare woningen er niet zijn. Nieuwbouwwoningen in het huursegment zijn in de ervaring van de doelgroep al snel boven de 1.000 euro per maand. En als een betaalbare woning vrijkomt, gaat de huurprijs omhoog.
- Dit geldt in het bijzonder voor de huurmarkt. De koopmarkt wordt als veel toegankelijker gezien. De koopmarkt is echter voor mensen die huren nauwelijks of niet beschikbaar. Dit geldt voor veel van de doelgroep personen ook voor middenhuren. Het sentiment leeft dat de huidige woningmarkt alleen geschikt is voor tweeverdieners en dat mensen met een uitkering, gezinnen met één inkomen en mensen zonder riant pensioen geen plek meer hebben op de woningmarkt.
- De woningmarkt zit in de ogen van de testgroep zo vast, dat het leidt tot een gevoel van apathie: je kunt als burger eigenlijk niets doen, alleen lijdzaam afwachten.



## Verhalen ter illustratie

# Een gevoel van apathie

### Zusterflat

Terugkomend op die tante die al 36 jaar stond ingeschreven, mijn broer heeft het dus ook. Die is al acht jaar ingeschreven en die is als een malle aan het reageren samen met zijn vrienden, maar die heeft dus 0% kans terwijl hij al acht jaar is ingeschreven! Ik merk het zelf ook. Omdat ik nu fulltime werk is het haast niet te doen. Particuliere verhuurders zijn vrij duur. En als je maandinkomen 2.400 euro is dan is het niet gek dat ze 1.200 euro vragen. Maar ik kan dat niet betalen. Momenteel woon ik in een studentenflat, dat is de zusterflat, maar die wordt gesloopt dus daar moet ik uit. Over een maand moet ik eruit zijn. *Jongere, Den Bosch*

### Hopeloos op zoek

Mijn ouders zijn gescheiden. Mijn vader en moeder waren altijd samen ingeschreven geweest waar we nu wonen. Hij moest acuut op zoek naar een eigen woning, maar hij had geen woonpas. Je hebt woningen in verzorgingstehuizen, dat staat dan leeg en daar kun je dan ook wonen als je geen verzorging nodig hebt. Het is er wel heel klein, maar hij heeft het wel genomen. Hij zegt: ik ben er nu tevreden. Maar het duurde wel heel lang. En wij kunnen terug naar onze ouders als we geen plek meer hebben, maar die heeft hij niet meer. Hij heeft ook even bij een vriendin gewoond, maar dat gaf veel problemen en stress. Hij was echt hopeloos op zoek, tot treurens toe. *Jongere, Rotterdam*

### Geen nee zeggen

Ik heb een vriendin die heeft een dochter en die ligt al een jaar in scheiding. Die scheiding is trouwens al lang uitgesproken maar ze woont nog steeds bij haar ex-man. Ze staat wel op de urgentielijst, maar dat houdt in dat ze geen nee kan zeggen. Als iets aangeboden krijgt moet ze het nemen anders is ze haar urgentie kwijt. Ergens begrijp ik het wel dat als ze iets afwijst dat ze onderaan komt, maar ze heeft nog niet eens iets aangeboden gekregen. Het speelt al een jaar! In het weekeind zit ze bij haar moeder. *65+, Den Bosch*

### Je wordt toch oud, bekijk het maar

Ik ben echt op zoek naar een huis. Ik woon op 3 hoog en ben 67. Zolang ik nog trappen kan lopen gaat het wel. Maar ik ben aan het zoeken voor als ik geen trappen meer kan lopen. En dan kom je al snel aan 900 of 1.000 euro. Mijn AOW is niet eens zo hoog. Ik heb nog wel een klein pensioentje van mijn man, maar niet genoeg om dat te betalen. En dan reageer je op goedkopere woningen en dan zijn er 10 anderen boven je. Ze zeggen gewoon van: bekijk het maar. En dan denk ik, aan de ene kant moeten die asielzoekers ook een huis. Maar waarom krijgen zij wel een benedenwoning en ik niet? Waarom is dat zo? Wij moeten toch ook wonen? *65+, Rotterdam*

### Uitwisselbaarheid van mensen

Ik woon met mijn vriend in onderhuur, we moeten er over 3 maanden uit. We staan allebei ingeschreven zowel in Den Bosch als Amsterdam. Maar daar is de wachttijd geloof ik 14 jaar. Ik sta 8 jaar ingeschreven. Ik vind alles best, maar wil geen ant kraak. De verhalen die ik daar over gehoord heb... Het is een strijd tegen de inwisselbaarheid van mensen. Alles wordt volgebouwd met flexcontracten en zeker op het gebied van ant kraak bouw je geen huur rechten op. Je bent inwisselbaar. *Zoekt met spoed, Den Bosch*

### Je krijgt niet wat je wil

Ik heb er vier jaar over gedaan om een woning te kunnen krijgen. Ik heb twee jaar bij mijn moeder gezeten, met een baby. Dat was niet ideaal. Maar omdat je een dak boven je hoofd hebt dan, krijg je geen urgentie. Na twee jaar heb ik een huis aangeboden gekregen. Wel in de wijk waar ik ook wil wonen, waar ik ben opgegroeid. Maar het huis is eigenlijk niet zo geschikt met een kleine. Maar je neemt het niet aan omdat je het wil, maar omdat het anders weer jaren gaat duren. Ik zat toch met die kleine, die had toch een kamer nodig. Ik wilde ook mijn eigen kamer hebben. Ik denk dus niet dat je het huis krijgt dat je wilt, ook niet na 15 jaar. *Zoekt met spoed, Rotterdam*

## Het sentiment algemeen (2)

# Een gevoel van apathie

---

- Men ziet geen bijzondere obstakels, in het algemeen is het vinden van een betaalbare huurwoning een obstakel in zichzelf.
- Men ziet ook geen differentiatie voor doelgroepen, de woningmarkt zou in het algemeen ontoegankelijk zijn voor mensen met een beperkt inkomen, zoals eenverdieners of uitkeringsgerechtigden en alleen toegankelijk zijn voor mensen die voldoende geld hebben.
- Wel heeft men het gevoel dat asielzoekers te vaak voorgaan en dat het opnemen van asielzoekers de woningmarkt voor henzelf nog minder bereikbaar maakt. Hoewel men van mening is dat ook vluchtelingen opvang nodig hebben, voelt het niet helemaal eerlijk. Men heeft het gevoel dat de 'lasten' van dit beleid teveel terecht komen bij Nederlanders die het toch al moeilijk hebben.

## Verhalen ter illustratie

# Een gevoel van apathie

### Mensen worden onprettig

Ik heb een nichtje en die is een jaar of 6 geleden gescheiden. Hij zette haar eruit met kind en al, ze is toen terug naar haar moeder gegaan. En in die tussentijd krijgen we die vluchtelingtoestanden. Zij zit nog bij haar moeder en verder krijgt iedereen verder voorrang. Zij was daar heel bitter over, dan dacht ik wel eens .... hou het voor je. Want die vluchtelingen hebben ook geen dak boven hun hoofd. Die jongens hebben ook een woning nodig en dat is buiten hun schuld. Zij gaan uit elkaar en dat is hun eigen keuze. Maar ik hoor wel eens in mijn omgeving dat mensen die al jarenlang zijn ingeschreven niet aan de woning komen, want eerst moeten de asielzoekers voor. Alleen, het maakt de mens niet zo prettig, af en toe krijg je opmerkingen wat puur racisme is. Ik snap hun wel, maar de manier waarop ze formuleren denk ik dan wel, jongens doe even normaal. *Zoekt met spoed, Den Bosch*

### Niet eerlijk

Wij reageerden op een huis op X en we kregen ook de toewijzing. Ik was toen nog compleet als gezin, ik mijn vrouw en twee kinderen. Wij zijn aan het inpakken en van 'jippie, we gaan verhuizen'. Er gaat een week overheen en we krijgen een brief: het gaat niet door. Ik ga naar die woningbouwvereniging toe en zeg: hoe kan dat? Dan zeggen zij: ja het worden ROA huizen, regeling opvang asielzoekers. En u mag niet klagen want u hebt al een huis. Ik zeg, ho, ik heb een toewijzing. Maar nee hoor, zeiden ze, we gaan het toch doen. Nou dat is een rel geweest. Ik ben stappen gaan ondernemen, tot de raad van state toe heb ik het doorgedreven. Het heeft een jaar geduurd, het huis heeft dus een jaar leeggestaan. Toen zijn er twee gezinnen uit Armenië in 1 huis gestopt, dat was nog moord en doodslag. Maar ik heb wel gewonnen en we hebben die woning wel gekregen. *65+, Den Bosch*



### Het sentiment algemeen (3)

## Geaccepteerd als 'fact-of-life'



- Paradoxaal genoeg leidt het vastzitten van de woningmarkt ook tot een zekere acceptatie. De onbereikbaarheid van geschikte huurwoningen wordt gezien als een gegeven. Men verwacht geen serieuze oplossingen voor het probleem. Daardoor accepteert men het als een 'fact-of-life' dat de woonwens die men heeft niet vervuld kan worden en zet men zijn woonwens voorlopig zo mogelijk in de koelkast.
- Men is daarbij niet bereid om te verhuizen naar een suboptimale oplossing: alleen als men een woning vindt waar men echt langdurig zou willen wonen, is men bereid te verhuizen. In dat opzicht blijft men hopen op een 'lot uit de loterij'.

## Het sentiment algemeen (4)

# Met weinig ruimte voor concessies

- Daarbij is er een duidelijke hiërarchie in de woonwensen. Allereerst is er de randvoorwaarde van betaalbaarheid. In de praktijk is men afhankelijk van woningen met een huur die laag genoeg is om huursubsidie op te ontvangen. Dat is dus ietsje boven de 700 euro per maand. Deze hoogte is veelal een harde voorwaarde, men kan domweg niet meer betalen.
- Daarnaast komt de locatie. Voor de meeste deelnemers is de buurt een essentiële voorwaarde, men wil graag in de vertrouwde wijk wonen, of heeft op zijn minst een voorkeur voor wijken waar men zou willen wonen.
- Tenslotte zijn er individuele aspecten zoals bijvoorbeeld wensen ten aanzien van lichtval, buitenruimte of andere aspecten.
- De hoeveelheid vierkante meters is nog het minst belangrijk.
- Per saldo heeft men het gevoel dat wat men wenst echt het minimaal noodzakelijke is, en ook dat het doen van extra concessies niet mogelijk is.

### Hiërarchie in keuze van een woning - weinig ruimte voor concessies



1

Er is een harde grens, meestal 700 euro

Betaalbaarheid

2

De buurt staat meestal vast, men voelt hier geen ruimte

Buurt

3

Dan zijn er wat individuele eisen, over lichtval, buitenruimte en dergelijke

Individueel

4

Het aantal vierkante meters lijkt het minste issue.

Grootte

5

Eigenlijk wil men pas verhuizen als het plaatje hierin past!

!

## Verhalen ter illustratie

# Liefst in één keer goed

### Keuzestress

Ik heb nog wel een frustratie. Ik ben nu drie jaar ingeschreven en laatst kreeg ik te horen dat ik een huis wel mag afwijzen, maar dat mag ik maar twee keer doen. Ergens begrijp ik het wel, maar ergens ook niet. Want de foto's op de site daarop kun je amper iets zien over hoe groot het is en in welke staat. Dan ga ik kijken en dan blijkt het veel kleiner te zijn. Dan wijs ik het af omdat het niet overeenkomt, en dan raak ik mijn plek kwijt. Daarom ben ik nu nog heel terughoudend met reageren. Maar aan de andere kant schijn je weer in rangorde te stijgen als je heel actief bent. *Jongere, Den Bosch*

### In een keergoed

Je hebt ook antikraak. Dat heeft een klasgenoot van mij, in een verlaten schoolgebouw. Maar dat wil ik absoluut niet. En een studentenhotel. In de avonden en in de weekenden heb je veel studenten en die komen allemaal massaal binnen. Het is ook niet zo huiselijk. Ik vind het wel belangrijk dat het echt je eigen plek wordt, net zoals ik me nu voel op mijn eigen kamer. Misschien als je een jaartje gaat studeren en je gaat in een studentenhotel dat dat prima is. Maar ik wil het in een keer goed doen. *Jongere, Rotterdam*

### Sjoemelen door woningbouwvereniging

Ik woon sinds 1982 in een nieuwe woning in X, ook een grotere woning. Twee kinderen zijn bij ons de deur al uit. Ik wil dus graag naar een appartement. Bij ons is er van de woonstichting een klik voor wonen, een site waar je je kunt inschrijven. Dat moet je ieder jaar weer verlengen, kost 20 of 15 euro per jaar, ik weet niet eens hoeveel. Je kunt dan reageren op bepaalde woningen, je geeft aan in welke wijk je wilt wonen. Toevallig kreeg ik een mailtje van een appartement. In de wijk waarvan ik zeg, daar wil ik wel wonen. Ik schreef mezelf in, hij stond pas 5 minuten op de site. Ik was een van de eersten die zich inschreven en begon als tweede, gisteren was ik al zevende van 75 inschrijvingen dus ik heb geen kans. De laatste jaren is dat altijd, bijvoorbeeld anderhalve maand geleden was er een groepsbezichtiging, daar mocht je met zijn vijven komen. Er was wel een balkon, maar het volgende balkon was letterlijk twee keer 5 meter verder. Als ze aan de overkant spinazie eten dan kun je zien dat er spinazie op hun bord ligt. Dan denk ik, sorry, maar nee. En het werkt op hoe lang je ingeschreven staat. Ik sta nu 10, 11 jaar ingeschreven. Dan maak je geen kans, maar ik heb gehoord dat is gebleken dat er wel gesjoemeld wordt. Dat iemand die eigenlijk maar 10 jaar ingeschreven staat, dat het lijkt of die 20 jaar ingeschreven staat. Ik vind dat niet eerlijk. Plus dat ik een grote woning inlever met garage en 4, 5 slaapkamers en dan ga ik naar een appartement wat veel kleiner is en dan moet ik meer huur betalen voor minder comfort. *65+, Den Bosch*

## Het sentiment onder 65-plussers

# Gewend aan lagere huur

---

Ook voor de 65-plussers geldt het gevoel van 'hopeloosheid'. Daarnaast gelden voor hen nog enkele andere aspecten die typerend zijn voor deze doelgroep:

- Ouderen hebben nog scherpe herinnering aan vroegere tijden. Men brengt bijvoorbeeld naar voren dat men in de late jaren 60 voor minder dan 90 gulden per maand heeft gehuurd.
- Daarbij zitten veel ouderen al heel erg lang in hun huurwoning, waardoor ze behoorlijk lage huren betalen, vaak voor grotere woningen die geschikt zijn voor gezinnen. De ervaring met de lage huurprijs maakt huiverig om hogere huren te betalen.
- Daarbij zijn de 65-plussers zich ervan bewust dat hun inkomen alleen nog maar achteruitgaat. Vaak heeft men al een behoorlijke achteruitgang moeten accepteren, bijvoorbeeld door overlijden van echtgenoten. Dit versterkt het sentiment dat het onrechtvaardig is om meer te gaan betalen.
- Het voelt voor hen onrechtvaardig dat ze nu meer moeten betalen voor een kleinere woning, terwijl ze een grote woning achterlaten, en daarmee iets goeds doen voor de woningmarkt.

## Verhalen ter illustratie

# 65-plus nog meer moeite met hoge huur

### Afweging

Je weet nooit wat er in de toekomst gebeurt. Maar mijn vrouw en ik zijn beide 70 en dan kan er van alles gebeuren. Je inventariseert dan wat je opties zijn. We kunnen het huis verbouwen, er kan nog een traplift in. We hebben nauwelijks hypotheek dus we kunnen makkelijk lenen om een badkamer en een keuken te bouwen. Maar doe je dat? Een andere optie is huren. Maar dan moet je kijken, wat levert mij dat op? En kan ik daarvan de huur betalen? Ik snap dat ik niet 100 wordt, maar het lijkt me heel erg als je er op je 90e achter komt dat je je huur niet meer kunt betalen. Dus het is wel een afweging. 65+, Den Bosch

### Geen tweeverdiener, geen huis

Het hangt er ook vanaf hoe lang je ingeschreven staat. Dat probleem met de trappen heb ik ook, ik zit te kijken, ik zou wel een benedenwoning willen. Dan kijk je naar je inkomen, ik heb een goed pensioen, daar kan ik niet over klagen, maar het gaat naar mijn idee vooral om tweeverdieners. Ik zit net boven de sociale huur, maar ik kan geen 1.000 euro missen. Ik val dus tussen de wal en het schip. En de woningbouw stelt ook hoge inkomenseisen. Als je niet aan de top zit, maar er tussenin, dan moet je heel duur gaan wonen en inleveren. Dan verloor je een heel hoog percentage van je inkomen. 65+, Rotterdam

### Geen computer

Ik heb een grote eengezinswoning in mijn oppie. Ik heb een trap naar boven, een grote tuin, prima. Maar ik heb ook zoiets: hoe lang kan ik het allemaal nog bijhouden? Twee jaar geleden zou ik naar een flat gaan, maar toen is mijn man overleden. En zes maanden geleden was er ook een huis, een huis waar ook zorg beschikbaar was, maar daar bleek ik te oud voor te zijn. En als je iets wil zoeken moet alles via de computer, maar ik heb daar geen zin in. Dan zeggen ze je moet dat aan je kinderen vragen, maar die kun je ook niet altijd lastig vallen. En als ik een kleinere woning vind, dan moet ik dus meer geld betalen. Ik ga gauw 200 euro omhoog. Maar nadat mijn man is overleden ben ik al 800 euro per maand aan inkomen kwijtgeraakt. Ik blijf nu van ellende maar zitten in dat grote huis. Het is een mooi huis hoor. Maar ik kan niet meer huur betalen. 65+, Rotterdam

### Geld

Vroeger werd gezegd, je moet een derde van je inkomen verwonen. Ik heb 1.000 euro inkomen, dus ik zou 333 euro moeten betalen aan een sociale huurwoning. Maar de huur is 605, dan krijg ik wel 300 euro huurtoeslag. Mijn uitkering gaat helemaal op aan belasting, huur, gas en licht. Pang, alles is op. En de twintigste van de maand krijg ik mijn zorg- en huurtoeslag en daar moet ik van leven want mijn uitkering is dan al weg. 65+, Den Bosch

## Het sentiment onder jongeren

# Relatief optimistisch

---

Hoewel ook jongeren de woningmarkt zien als vastgelopen, hebben zij minder apathie dan de anderen:

- Zij hebben desalniettemin het gevoel dat ze nog opties hebben. Hun inkomen zal in de toekomst waarschijnlijk groeien. Daarbij zien zij ook nog in de toekomst de optie van samenwonen, waardoor je meer huur kunt betalen of zelfs zou kunnen kopen. Het is voor hen wat dat betreft meer een 'tijdelijk probleem'.
- Ze staan ook veel meer open voor creatievere oplossingen die buiten het aanbod van de woningbouwverenigingen gaan.
- De optie om thuis te blijven wonen is ook een reële optie voor een deel. Dat maakt het probleem minder acuut: je hebt een veilige plek.

## Verhalen ter illustratie

# Jongeren relatief optimistisch

### Afweging

Ik ben van Marokkaanse komaf. Ik zag mijn leeftijdsgenoten die op zoek gingen naar een eigen plek en ik dacht: waarom zou je dat doen? Bij je ouders is het toch fijner? Maar mijn ouders zijn nu uit elkaar, mijn moeder is hertrouwd. Nu ik wat ouder ben heb ik toch echt behoefte aan een eigen plek. Mijn moeder is zwanger en ik ziet niet te wachten op een baby, dan moet je toch helpen. Ik heb behoefte aan een eigen plek. Daarbij woont mijn moeder in IJsselmonde, ik moet heel vaak overstappen om op mijn bestemming te komen. De meeste van mijn vrienden wonen in het Centrum, daar gebeurt ook meer. Nu logeer ik regelmatig bij mijn tante in het centrum, maar zij gaat ook trouwen dus die gaat ook weg. Ze heeft sociale huur en dan kun je de woning niet aan een ander geven. (...) Ik heb nog gekeken of ik samen met vriendinnen kon wonen, maar wij komen niet in aanmerking voor de huur in de vrije sector. Een van de inwoners moet dan voldoende inkomen hebben om de hele huur te betalen. Toen heb ik ook nog even gekeken naar een studentenhotel, maar ik heb toch te veel behoefte aan privacy. Dat is niets voor mij. De aanstaande van mijn tante heeft een vriend met een aantal woningen in het centrum, die zei mij: het zit nu vol maar je kunt daar eventueel wel onderhuren. Dat is ook een optie: connecties. *Jongere, Rotterdam*

### Foreverthuis

Ik ben gaan studeren, ben gestopt, ben weer gaan werken en weer gaan studeren. Vandaar dat ik nog steeds bezig ben. Ik was in de veronderstelling dat mijn moeder mij bij de Woningbouwvereniging had ingeschreven. Ik dacht dat het eigenlijk automatisch ging. Ik had wel een maitje gekregen maar dat had ik niet gelezen. Nu sta ik weer onderaan de lijst. Ik sta er al twee jaar, het zijn lange wachttijden. Je hebt dan wel ad hoc projecten, die staan op de lijst om gesloopt te worden. Maar je weet niet hoe lang dat duurt. Ik ken mensen die er zeven jaar hebben gezeten, maar je weet het niet van te voren. Ik woon nu bij mijn ouders en die hebben een tuin enzo. En probeer maar eens een huis met een tuin te vinden. En ik vind het echt heel duur. Ik sta nu in de file en ik dacht... een woning in het centrum. Maar er is niet genoeg vrij en ik kan het niet betalen. Koopwoningen zijn ook belachelijk duur. Daarbij, ik vind het niet fijn om in mijn eentje te zijn. Ik heb het goed thuis. Ik heb een broertje en mijn ouders, ik kan doen wat ik wil. *Jongere, Rotterdam*

### Kopzorgen

Ik ben vier jaar geleden hier komen wonen. In september. Het was eigenlijk niet te doen. Het was echt retemoelijk om voor elkaar te krijgen. Ik heb met 2 mensen een appartement gehuurd. Maar je was aangewezen op particuliere verhuurders, en omdat wij als studenten allemaal lenen voldeed je nooit aan de voorwaarden. Uiteindelijk hebben we het moeten huren op naam van onze ouders, anders was het niet mogelijk geweest. Later heb ik iets gevonden via de studentenvereniging. Dat was veel makkelijker. *Jongere, Den Bosch*

## Het sentiment onder mensen met spoedwens

# Vasthouden aan basiswensen

In de twee groepen van mensen die een wens met 'spoed' hadden, was de acuitheid van de woonwens heel verschillend. Een deel had een echt acute situatie (een huurder die zo in inkomen is gezakt dat zijn inkomen op dit moment lager is dan de kale huur die hij betaalt, een huurder die gaat scheiden, een huurder die over twee maanden uit huis moet). Andere huurders uit de groep met spoed, hadden wel een ernstig probleem, maar dat probleem hield strikt genomen niet in dat ze echt hun huis uit moesten (ernstige problemen in de buurt, ongelukkig in de buurt, alleenstaande met kind dat buitenruimte wil).

Zowel de mensen met een acute noodzaak om te verhuizen als de mensen die heel graag willen verhuizen, zien de woningmarkt als 'potdicht'. Ook merkt men op dat de woningmarkt alleen geschikt is voor mensen met een hoger inkomen (tweeverdieners).

- Ondanks het feit dat bij sommigen sprake is van een acute nood, valt op dat men relatief rustig blijft. Men heeft het gevoel dat men alles doet wat mogelijk is en wacht gewoon af.
- Deze relatieve rust blijkt ook uit het gegeven dat men niet bereid is in te leveren op wat men ziet als 'minimumeisen': bijvoorbeeld buurten waar men wel of niet wil wonen, maar ook contractvormen. Iemand die op korte termijn op straat zal komen te staan wil bijvoorbeeld per se geen 'antikraak' wonen.
- Ook mensen met een serieuze woonwens die niet acuut is, blijven wel vasthouden aan hun basiswensen. Juist omdat de woningmarkt zo vast zit, is men alleen bereid te verhuizen als er een woning vrijkomt waar men voor zijn gevoel langdurig kan wonen.
- Spontaan is er dan ook geen behoefte aan 'tijdelijke oplossingen'.



## Verhalen ter illustratie

# Spoedzoekers willen ook geen concessies doen

### Afweging

Ik heb altijd met veel plezier gewoond, maar er is best veel problematiek ontstaan in de afgelopen 2 jaar in mijn buurt. Een week of drie geleden heeft dat zelfs de voorpagina gehaald. Toen heeft een buurman zijn huis in de fik gestoken. Hij kwam uit Iran. Op zich doet dat er niet toe, hij zat in een soort van isolement, was psychisch niet in orde. De psychiatrie had zich erover ontfermd maar hij wilde niet behandeld worden. Ik slaap net boven zijn woning in ik hoorde van alles en begon een brandlucht te ruiken. De buurvrouw had de politie al gewaarschuwd en ze kwamen met loeiende sirenes, de brandweer was net op tijd, van binnen was het al helemaal in de fik en het had niet veel gescheeld of het was uitgeslagen. Dan zou ik alles kwijt zijn geweest. Dat heeft mij aanleiding gegeven iets anders te zoeken. Want er zijn veel meer gevallen in mijn buurt, vaak drugsgerelateerd. Een buurjongen die op last van de officier verplicht moest afkicken. Zijn moeder is onder mij gaan wonen. Aardige vrouw hoor, maar zij heeft er dus ook last van. Ik hoor al hun gesprekken. Zo zitten er alleen in mijn blok al vier gevallen. Om de hoek was iemand heel triest aan het gillen. Maar ik zit met gemengde gevoelens, want waar kom je terecht? Ik zit noodgedwongen in de sociale huur en dan heb je het niet voor het uitkiezen. Straks verhuis ik maar dan kom ik alsnog in een wijk waar drugs en drankgerelateerde problemen zijn. *Zoekt met spoed, Den Bosch*

### Alleen maar flexwoningen

De regering heeft een convenant getekend waarin ze beloven dat er voornamelijk flexwoningen worden vrijgemaakt, bekend voorbeeld van D66, een woning waarin je kunt groeien richting echt wonen, maar het is maar voor vijf jaar. Het is een soort tussencontract. Alles is alleen nog maar flex. Dat bedoel ik. Daar heb je niets aan. Ze willen de mensen inwisselbaar maken. *Zoekt met spoed, Den Bosch*



# Verwachting van overheid

(onderzoeksvraag 2)

## De rol van de overheid

# Een complex probleem zonder duidelijke eigenaar

De ondervraagden zien het tekort aan betaalbare huurwoningen als een complex probleem, zonder duidelijke 'probleemeigenaar'. Men is niet in staat om een duidelijke taak te benoemen voor de spelers die men kent. De enige oplossing die men kan bedenken is 'bouwen'. Maar men merkt in de praktijk dat de ondergrens van huren die nieuwgebouwd worden boven de 1.000 euro ligt. Dus bouwen op zichzelf is niet voldoende.

### Woningbouwverenigingen

- In Rotterdam is men sterk kritisch op woningbouwverenigingen: ze zouden veel geld verspillen en weinig efficiënt zijn. In Den Bosch is men positiever.
- Alle ondervraagden merken op dat het proces van de toekenning van woningen door de woningbouwverenigingen eerlijker is geworden dan vroeger. Het nadeel is dat er geen 'sluipwegen' meer zijn. Ook is het erg onpersoonlijk geworden.
- Per saldo ziet men niet goed wat de woningbouwvereniging kan doen.

### Gemeente

- De gemeente ziet men als belangrijke speler.
- Toch heeft men niet goed voor ogen wat de gemeente kan doen. Men denkt aan het aanwijzen van woonlocaties maar heeft er geen uitgesproken idee over.

### Rijksoverheid

- Alle groepen noemen ook de Rijksoverheid als belangrijke speler. Dit komt ook omdat men een sterk verband ziet tussen de woningmarkt en typische overheidsonderwerpen als de inkomenspolitiek en de opvang van asielzoekers.

- Men heeft echter geen duidelijke ideeën wat de Rijksoverheid zou moeten doen, los van het abstracte 'zij moeten het oplossen'.

### Particuliere verhuurder

- Ook particuliere verhuurders zijn een relevante partij. In Rotterdam worden die positief beoordeeld, om de reden dat ze een 'ontsnapping' kunnen betekenen uit de sterk gereguleerde toewijzing door woningbouwverenigingen. Daar staat tegenover dat ze minder goed zijn in onderhoud en dat ze minder betrouwbaar zijn dan woningbouwverenigingen.
- Men ziet voor particuliere verhuurders geen duidelijke rol in de oplossing.

### Huurder zelf

- Ook de huurder is een onderdeel van de markt. Deze heeft echter geen optie, het is een 'aanbiedersmarkt'.

## De woningmarkt

# Men ziet nauwelijks oplossingen

Op basis van de reacties kunnen we de woningmarkt visualiseren als een cluster 'problemen'. Het basisprobleem is dat je als je geen geld hebt geen plek hebt op de woningmarkt, en dat er te weinig betaalbare woningen zijn. Daar komt bij dat men het gevoel heeft dat de schaarste slecht wordt verdeeld, de woningbouwverenigingen zouden weinig efficiënt zijn en het schaarse aanbod is ook nog eens met voorrang beschikbaar voor asielzoekers.

Dit alles leidt tot schaarste en een ontoereikend aanbod.



## Verhalen ter illustratie

# 65-plus nog meer moeite met hoge huur

### Onder de brug slapen

Ik had een vriend en die had twee kinderen, en die was even uit zijn huis geweest maar die had weer een woning nodig. Hij woonde bij zijn moeder en hij wou dat contract overnemen. Dat kon niet. Maar hij zei dat de woningbouwvereniging had gezegd 'er zijn er genoeg die onder een brug slapen'. Met andere woorden, het was heel gewoon om op straat gezet te worden. Ik geloofde het gewoon niet en ben toen naar de woningbouwvereniging geweest om met ze te praten. Ik denk dat kan niet waar zijn dat ze dit zeggen. Maar ja hoor, ze zeiden het ook tegen mij: hij kan ook onder de brug slapen. Ik zei, pardon, dan worden zijn kinderen sowiso afgepakt, dat kan absoluut niet. Ik heb mijn poot stijf gehouden. Op een gegeven moment zeiden ze: we halen de politie erbij. Ik ben al die tijd kalm gebleven, ik denk niet boos worden, maar ik hield mijn poot stijf. Ik zei ik ga niet weg voor hij een woning heeft. Bel dan de politie maar, geen punt. Na 10 minuten kwam er een manager naar me toe en die had een woning voor hem. *Zoekt met spoed, Den Bosch*

### Wat is urgent?

Ik heb een kennis en een kennis van haar die woonde in X. Maar die gingen uit elkaar, en toen had die man binnen een mum van tijd in B. een woning. Van een woningbouwvereniging. En dan denk ik: hoe kan dat? Je kunt dus urgentie krijgen, maar ik vind het toch gek. *65+, Den Bosch*

### Vroeger

Vroeger had je dat als je een groot huis achterliet, dat je ook makkelijker een huis kon krijgen. Mijn moeder heeft nu een groot huis, maar ze kan niets anders krijgen. Ik denk dat er veel ouderen zijn die nu groot wonen, die kleiner willen maar die niets kunnen krijgen. Ik denk dat je gezinnen die woningen moet gunnen. *Zoekt met spoed, Rotterdam*

### 55+

Mijn vriendin woont in zo'n 55-pluswoning. Nou ik was er als de kippen bij om mij daar ook in te schrijven. Maar toen bleek, ik had te weinig inkomsten, ik kon daar geen woning krijgen. Maar die woning had ik juist goed kunnen betalen. En nu inmiddels hebben ze dat 55-plus daar helemaal los gelaten. Ze laten nu iedereen erin, er zitten hele wietkwekerijen. *65+, Rotterdam*



## Oplossingen (onderzoekvraag 3)

## Oplossingen: tijdelijke huisvesting en friendscontracten

# Een pleister op de wond

Het aanbieden van flexibele contracten of juridische support voor friendscontracten, wordt niet gezien als een wezenlijke oplossing voor het probleem. Men ziet het sowieso meestal niet als oplossing voor de eigen situatie. Paradoxaal genoeg komt dat juist doordat de woningmarkt vastzit: de kans dat je na enkele jaren wel een betaalbare woning zou kunnen vinden, ziet men niet als groot. Daarom wil men geen genoegen nemen met een tijdelijke oplossing. Wel blijkt dat men bij tijdelijke huurcontracten in eerste instantie denkt aan contracten waarbij je ieder moment op straat kan komen te staan. Contracten met een vaste looptijd (bijvoorbeeld 2, 3 of 4 jaar) zijn dan wel beter, maar worden alsnog niet gezien als oplossing voor de eigen situatie.

### 65-plussers

- De doelgroep ouderen zien voor zichzelf flexibele contracten totaal niet als oplossing. Zij willen zich juist oriënteren op een permanente oplossing, een huis dat geschikt is om oud in te worden.
- Ook friendscontracten zien ze niet als geschikt voor ouderen. Die zijn daar te eigenwijs voor. Wel denken ze dat er voor ouderen geschikte woonvormen bestaan, zoals 'knarren'.
- De ouderen hebben het gevoel dat woningruil wel zou kunnen bijdragen aan de oplossing: zij hebben vaak een grote huurwoning 'in de aanbieding'. Dat is in het voordeel van de markt. Dan zouden zij niet de hoofdprijs moeten hoeven te betalen om kleiner te gaan wonen. Ze hebben het idee dat de woningruil niet meer bestaat, omdat woningbouwverenigingen er niet aan zouden meewerken.

### Jongeren

- Jongeren zien wel het voordeel in van tijdelijke contracten, ook voor zichzelf.
- Daarbij hebben zij de ervaring dat het moeilijk is om met vrienden samen te huren, omdat één huurder de hele huursom zou moeten kunnen opbrengen. Als er juridische mogelijkheden komen om dit te verruimen, dan ziet men dat als verbetering.

### Zoekers met spoed

- Mensen die met spoed een woning zoeken, zien tijdelijke verhuur niet als een oplossing voor hun situatie. Dit zou het probleem alleen verplaatsen. In de toekomst zal het nog moeilijker worden om betaalbare huurwoningen te vinden. Friendscontracten zou meer iets voor jongeren zijn.
- Deze groep ziet niet echt oplossingen.



# Communicatie (onderzoeksvraag 4)



## Oplossingen: tijdelijke huisvesting en friendscontracten

# Begrip voor het probleem tonen

Uit de uitkomsten blijkt dat men weinig oplossingen ziet voor de problemen op woningmarkt. Men heeft het gevoel dat het basisprobleem is dat je voldoende geld moet hebben om te kunnen wonen. Hoewel men een verantwoordelijkheid ziet voor zowel de Rijksoverheid als de gemeenten en de woningbouwverenigingen, heeft men niet helder voor ogen wat er zou moeten gebeuren. In deze situatie is het gevaarlijk om te positief te communiceren over oplossingen.

- Als het ministerie communiceert over het onderwerp 'woningmarkt' is het van belang dat ze niet een te optimistische toon aanslaat. In de praktijk denkt men namelijk dat het probleem zeer moeilijk oplosbaar is.
- De eerste stap in communicatie moet zijn burgers het gevoel te geven dat het probleem serieus wordt genomen.
- Ook is een vorm van 'erkenning' nodig van de problemen van mensen die afhankelijk zijn van huurwoningen in het lagere segment, erkenning dus dat schaarste op de woningmarkt in het bijzonder een probleem is voor de lagere inkomens.
- Met andere woorden, geloofwaardige communicatie van de overheid over de woningmarkt kan niet los gezien worden van inkomenspolitiek. Op een of andere manier moet de overheid iets doen met het gevoel dat deze maatschappij niet (meer) is afgestemd op mensen met een lager inkomen.
- Daarbij is het van belang dat het ministerie niet te snel in 'oplossingen' schiet, maar wel duidelijk maakt dat ze het probleem zeer serieus neemt. Het ministerie kan gebruik maken van het gegeven dat de burger begrijpt dat het probleem complex is, en dat er geen 'snelle' oplossingen zijn.
- Communiceren over flexibele contracten is ons inziens gevaarlijk: als oplossing voor het probleem als geheel is dit ongeloofwaardig. Het kan wel geïntroduceerd worden als één van de vele maatregelen, die geschikt zijn voor een kleine deelgroep, maar die wel kunnen bijdragen aan de oplossing.
- Het is van belang om in alle communicatie te verwijzen naar een visie op de woningmarkt als geheel. Die visie zou moeten inhouden dat de insteek is om de woningmarkt geschikt te maken voor alle inkomensgroepen. Daarbij kan de overheid de dilemma's waar ze voor staat delen, zolang ze geloofwaardig weet over te brengen dat ze actief werkt aan verbetering.