



Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

# Staat van de Woningmarkt

## Jaarrapportage 2020





# Staat van de Woningmarkt

Jaarrapportage 2020



# Inhoud

|  |    |
|--|----|
| Samenvatting .....   | 5  |
| Inleiding .....  | 9  |
| 1. Algemeen beeld woningmarkt.....                                   | 10 |
| 1.1 Stand van de economie en algemeen beeld woningmarkt .....        | 10 |
| 1.2 Koopsector .....   | 13 |
| 1.3 Ontwikkelingen hypotheekmarkt.....                               | 18 |
| 1.4 Ontwikkeling woningvoorraad.....                                 | 24 |
| 1.5 Staat van de woningmarkt in Caribisch Nederland.....             | 26 |
| 2. Bestuurlijke inrichting wonen .....                               | 29 |
| 2.1 inleiding en aanleiding.....                                     | 29 |
| 2.2 Doelen op de woningmarkt, lokaal en nationaal .....              | 31 |
| 2.3 Sturing.....   | 33 |
| 2.4 Praktijkcasussen.....  | 34 |
| 3. Woningbouw, woningbehoefte en plancapaciteit .....                | 40 |
| 3.1 Woningbouw .....   | 40 |
| 3.2 Verwachtingen huishoudensontwikkeling en de woningvoorraad ..... | 45 |
| 3.3 Woningbehoefte in relatie tot plancapaciteit .....               | 50 |
| 4. Verhuiskansen van doelgroepen .....                               | 55 |
| 4.1 Verhuiskansen van beslist verhuigeneigden .....                  | 56 |
| 4.2 Verhuis- en slaagkansen van jongeren .....                       | 57 |
| 4.3 Verhuis- en slaagkansen van ouderen .....                        | 59 |
| 4.4 Verhuis- en slaagkansen van inkomensdoelgroepen .....            | 60 |
| 4.5 Kenmerken van invloed op de verhuiskans.....                     | 64 |
| Bijlage 1. Jaarverslag Wet op de huurtoeslag.....                    | 66 |

# Samenvatting

## Actueel beeld van de woningmarkt

De maatregelen tegen de verspreiding van het coronavirus die in maart in Nederland en andere landen zijn genomen hebben een grote impact op de economie, waardoor ook op de woningmarkt een onzekere periode aanbreekt. Het IMF voorspelt voor Nederland een krimp van de economie met 7,5% in 2020 (voorlopige raming april). De Europese Commissie voorziet een krimp van 6,8% in 2020, die in 2021 slechts ten dele wordt goedge maakt. Ter vergelijking, in 2009 kromp de Nederlandse economie met 3,7%. De scenario's die het CPB publiceerde op 26 maart 2020 illustreren dat veel afhangt van de duur van de beperkende maatregelen.

Er zijn weinig gegevens en prognoses beschikbaar over het corona-effect op de woningmarkt. Aannemelijk is dat een daling van het consumentenvertrouwen doorwerkt op de woningvraag op korte termijn. Ook is het mogelijk dat inkomenseffecten en oplopende werkloosheid resulteren in een afzwakking van de woningvraag wat mogelijk doorwerkt in een lager aantal transacties en – indien de crisis lang aanhoudt – op de woningprijzen.

Prognoses van het Economisch Instituut voor de Bouw en ABF Research geven aan dat de woningbouw in 2021 zal terugvallen als gevolg van het lage aantal bouwvergunningen vanaf 2019 ten gevolge van de stikstof- en pfas-problematiek en de coronacrisis.

De lage hypotheekrente en het grote woningtekort legden de afgelopen jaren een basis onder de woningvraag en de woningprijzen. De kredietcrisis toonde echter dat de vraag, ook bij een stevig woningtekort, kan wegvallen. Het kabinet ondersteunt het behoud van banen en inkomens door middel van een uitgebreid steunpakket wat de gevolgen voor de woningmarkt kan verkleinen. Daarnaast heeft het kabinet maatregelen bekend gemaakt om de woningbouw te ondersteunen. Nederlandse woningeigenaren staan er wel een stuk beter voor dan aan de start van de vorige crisis. Zo is de gemiddelde *Loan-to-Value* (LTV) bij nieuwe hypotheekleningen gedaald en bestaat een steeds groter deel van de totale hypotheekschuld uit hypotheekleningen waarop vaak volledig wordt afgelost. Het aantal woningen dat 'onder water' staat was eind 2019 iets minder dan 4 procent. Dat is aanzienlijk minder dan in 2013, toen betrof dit ruim een derde van de woningen. Daarnaast constateert de NVM dat het aantal woningtransacties in de eerste maanden van de coronacrisis op peil bleef.

Huizenprijzen zijn in de loop van 2019 en in het eerste kwartaal van 2020 gestaag verder gestegen, terwijl het aantal transacties van koopwoningen in die periode stabiel is gebleven. De NVM bericht dat de dalende trend van het aantal te koop staande woningen in 2019 verder heeft doorgezet. Opvallend is dat in de provincies waar de gemiddelde verkoopprijs ver onder het landelijk gemiddelde ligt (Zeeland, Friesland, Groningen en Drenthe) de groei van de gemiddelde verkoopprijs in 2019 juist boven het landelijk gemiddelde ligt. De aanhoudende groei van de woningprijzen bemoeilijkt voor starters de aankoop van een woning. Sinds 2013 is het aantal verkochte woningen aan koopstarters als percentage van de totale woningverkoop aan huishoudens gedaald van 48% naar 32% in 2019, omdat het herstel van de koopmarkt vanaf 2013 vooral voor rekening kwam van de doorstromers. Net als de woningprijzen is ook de gemiddelde hypotheeksom verder gestegen terwijl de inkomens de afgelopen jaren aanzienlijk langzamer zijn gestegen. Als gevolg daarvan lenen kopers meer in verhouding tot hun inkomen.

De toename van woningprijzen gedurende de afgelopen jaren valt samen met een gestage daling van de hypotheekrentes die in 2019 een historisch laagtepunt hebben bereikt. Het aantal verstrekte hypotheekleningen is gedurende 2019 toegenomen ten opzichte van 2018. Deze stijging kan voornamelijk worden toegeschreven aan een toename van het aantal oversluiters en tweede hypotheekleningen aangezien gedurende 2019 het aantal geregistreerde verkochte woningen is gedaald. Het aantal hypotheekaanvragen is gedurende het eerste kwartaal van 2020 sterk toegenomen, met name op de niet-kopersmarkt. Hiermee anticiperen woningbezitters mogelijk op een verhoging van de hypotheekrentes als gevolg van toegenomen economische onzekerheid. Het

totale uitstaande bedrag aan woninghypotheken is in 2019 verder toegenomen. Deze toename is deels toe te schrijven aan de lage rente en de sterk gestegen woningprijzen. In verhouding tot het bruto binnenlands product (bbp) is de totale hypotheekschuld in de afgelopen jaren juist gedaald.

### **Bestuurlijke inrichting wonen en woningmarkt**

De huidige bestuurlijke inrichting van het beleid rond wonen en ruimtelijke ordening heeft kenmerken die spanning kunnen opleveren tussen de wensen van het Rijk voor de totale woningbouwopgave en de wensen van een gemeente of regio om hun woningbouwopgave te realiseren. Het behalen van de landelijke woningbouwopgave is afhankelijk van de motivatie van gemeenten en/of provincies om passende ruimtelijke plannen vast te stellen en van de medewerking van (markt)partijen om de gewenste woningen daadwerkelijk te realiseren. Bovendien is wonen niet de enige doelstelling binnen het gebruik van ruimte en dat kan botsen met andere belangen en doelstellingen.

De complexiteit van de opgave op de woningmarkt vraagt om meer regie van het Rijk en de provincies, zowel verticaal als horizontaal tussen verschillende portefeuilles, met name tussen woningbouw en infrastructuur. In de afgelopen jaren is de woningbouwopgave groter en complexer geworden door toenemende concurrentie met andere ruimteclaims en een sterker accent op duurzaamheid. Door de samenhang van woningbouw met mobiliteit en concurrerende ruimteclaims spelen bovenregionale en nationale belangen een rol bij lokale beslissingen. Regie is nodig om deze nationale belangen (zoals terugdringen van het woningtekort) te bewaken. De Nederlandse School voor Openbaar Bestuur (NSOB) heeft enkele sturingsperspectieven in kaart gebracht. NSOB adviseert om gebruik te maken van (een combinatie van) de sturingsperspectieven vanuit de verschillende wetenschappelijke disciplines: rechten, economie, politicologie, sociologie en psychologie. Deze wetenschappelijke invalshoeken verschillen fundamenteel van elkaar doordat ze andere waarden benadrukken. Ze bieden elk hun eigen mogelijkheden tot sturing, zowel naast elkaar als aanvullend op elkaar.

Uit de praktijkcasus van bouwlocaties blijkt onder meer dat de complexiteit van de opgave op de woningmarkt vraagt om meer regie van het Rijk en de provincies. Zo is in de interviews benoemd dat het Rijk meer regie zou mogen nemen bij de ruimtelijke ordening in de vorm van een landelijke afweging voor de ontwikkeling van woningbouwlocaties. Uit de praktijkcasus huisvesting van arbeidsmigranten komt onder meer naar voren dat er verschillend gedacht wordt over het aangeven van meer concrete doelen door het Rijk waar de provincies en gemeenten vervolgens invulling aan kunnen geven.

In de Grondwet staat dat het bevorderen van voldoende woongelegenheden 'voorwerp van zorg' is voor de overheid. In Nederland zijn dat de gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk. Het overheidsingrijpen is vooral bedoeld om de markt bij te sturen op de beschikbaarheid van woningen (terugdringen van het woningtekort), de betaalbaarheid van het wonen en de kwaliteit van het wonen (zowel bouwkwaliteit als kwaliteit van de leefomgeving en duurzaamheid).

Samen met het bureau RIGO is een overzicht gemaakt van de belangrijkste beleidsthema's en beleidsvelden op het dossier wonen. Deze beleidsthema's zijn te vatten in de 'driehoek' van *'toegankelijkheid'*; *'betaalbaarheid'*; en *'kwaliteit'*, van het wonen. Daarbij is een overzicht gemaakt van de bestaande instrumenten (juridisch en overige) op deze beleidsbevelen en zijn de verantwoordelijkheden en de sturingsvormen en toezichtsrelatie in kaart gebracht. Uit deze analyse volgt dat er per beleidsveld verschillen zijn tussen de sturingsvormen die worden gehanteerd. Ten aanzien van toegankelijkheid lijkt er een grotere diversiteit aan maatregelen en sturingsinstrumenten te zijn dan op betaalbaarheid en kwaliteit.

## **Woningbouw en plancapaciteit**

De stikstof- en PFAS-problematiek en de effecten van de coronacrisis hebben impact op de bouwproductie en de woningbehoefte. Het EIB<sup>1</sup> verwacht dat de nieuwbouwproductie als gevolg van aanbodrestricties en vraaguitval door de coronacrisis –zonder aanvullende maatregelen– afneemt naar rond de 50 duizend in 2021 en vervolgens stapsgewijs toeneemt naar 70.000 in 2024. De verwachting is dat de vergunningverlening in 2020 een dieptepunt bereikt en vervolgens herstelt naar 80 duizend in 2023 en 2024.

In de Primos-prognose 2020 neemt in de tweede helft van de jaren twintig de woningvoorraad per saldo per jaar met meer dan 80 duizend woningen toe. De piek ligt rond 2029 met meer dan 90 duizend woningen per jaar. In de periode 2020-2030 worden in de Primos-prognose 845 duizend nieuwe woningen toegevoegd en 120 duizend woningen sloop, daarmee breidt de voorraad naar verwachting rond 727 duizend uit.

In totaal worden er volgens de Primos-prognose in de periode 2020-2035 1,24 miljoen woningen aan de voorraad toegevoegd en 180 duizend woningen aan de voorraad onttrokken (per saldo een toename van 1,06 miljoen woningen).

Deze toename is nodig om het woningtekort in te lopen van de verwachte piek van 5,1% in 2025 naar 3,7% in 2030 en 2,1% in 2035.

Volgens de recente inventarisatie<sup>2</sup> bedraagt de netto plancapaciteit voor de periode 2020 tot 2030 837 duizend woningen. Daarmee laat deze inventarisatie wederom een stijging van het aantal woningen in voorbereiding zien. Desondanks zijn er –doordat het verwachte inwonertal ten opzichte van de vorige CBS-prognose is gestegen– niet voldoende plannen om te voorzien in de toename van de woningbehoefte. Voor de korte termijn (2020 tot 2025) is de verhouding tussen plancapaciteit en verwachte toename van de woningbehoefte 136%. Voor de periode 2020 tot 2030 is dit 120%. Daarbovenop is er nog plancapaciteit nodig om in te kunnen lopen op het huidige woningtekort (4,2%). Indien rekening gehouden wordt met een mogelijke uitval en vertraging van plannen van 30% zijn er onvoldoende plannen om aan de groei van woningbehoefte te voldoen en het woningtekort in te lopen.

## **Verhuiskansen van doelgroepen**

In het driejaarlijkse WoON-onderzoek worden de verhuishwensen en de woonsituatie in beeld gebracht. In de tussenliggende jaren wordt met de WoON verhuismodule inzichtelijk gemaakt welke huishoudens wel en niet slagen in het realiseren van hun verhuishwens. In het WoON 2018 gaven 3,4 miljoen huishoudens aan een verhuishwens te hebben, waarvan 1,2 miljoen huishoudens beslist binnen twee jaar wilde verhuizen. Het percentage beslist verhuisgeneigden dat binnen één jaar daadwerkelijk is verhuisd wordt aangeduid als de verhuiskans. In 2018 bedroeg de verhuiskans 32%, net als in 2015.

De urgentie van de verhuishwens blijkt de belangrijkste factor voor het realiseren van de verhuishwens binnen één jaar. Daarnaast hebben jongeren een hogere kans om te verhuizen dan andere leeftijdsgroepen. Dit hangt mogelijk samen met een verhoogde urgentie, bijvoorbeeld wanneer jongeren het ouderlijk huis verlaten, het campuscontract op de studentenkamer afloopt of ze gaan samenwonen en een gezin stichten. Jongeren hebben daarnaast als enige doelgroep een hogere kans om hun verhuishwensen te vervullen in woondeal-regio's dan daarbuiten. Dit hangt samen met het grotere aanbod van (huur)-appartementen - het woningtype waar deze leeftijdsgroep zich vooral op richt – in stedelijke gebieden dan in minder stedelijke gebieden.

Voor beslist verhuisgeneigden draagt het besteedbaar huishoudinkomen niet significant bij aan de verhuiskans. Zowel huishoudens met een inkomen binnen de doelgroep huurtoeslag als middeninkomens hebben vergelijkbare verhuiskansen als alle beslist verhuisgeneigden. Wel is bij verhuisgeneigden met een middeninkomen bij een verdere onderverdeling van lage, midden en hoge middeninkomens duidelijk zichtbaar dat de verhuiskans binnen woondeal-regio's toeneemt

<sup>1</sup> EIB, Crisis en crisismaatregelen in de bouw, Vooruitzichten voor de bouw na de Coronacrisis 2020.

<sup>2</sup> ABF-Research, Inventarisatie plancapaciteit mei 2020.



naarmate het inkomen toeneemt. Opvallend is dat bij zowel de verhuisgeneigden die beslist binnen twee jaar wilden verhuizen als bij de kleinere groep die beslist binnen één jaar wil verhuizen, het besteedbaar huishoudinkomen en de locatie van de gewenste woning in een woondeal-regio niet significant bijdragen aan de kans om een verhuishens in uit te voeren.

# Inleiding

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

Sinds 2016 rapporteerde het Kabinet over de corporatiesector in de Staat van de Volkshuisvesting. Met ingang van 2020 vervalt de Staat van de Volkshuisvesting. In plaats daarvan heb ik de Staat van de Corporatiesector, opgesteld door de Autoriteit woningcorporaties, aan uw Kamer gezonden (TK 29453-513). Over de ontwikkelingen van de huurprijzen zijn geen nieuwe data beschikbaar en zal de Tweede Kamer in het najaar apart worden geïnformeerd. Over de opgaven en middelen van de corporatiesector (motie Ronnes TK 35000-VII-52) en Indicatieve bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) zal de Tweede Kamer voor de zomer apart worden geïnformeerd.

De voorliggende rapportage opent met een algemene analyse van de woningmarkt in relatie tot economische ontwikkelingen (hoofdstuk 1). Belangrijke onderdelen hierin zijn de koopmarkt en hypotheekmarkt, de ontwikkeling van de woningvoorraad en de staat van de woningmarkt in Caribisch Nederland.

Deze algemene analyse van de woningmarkt wordt gevolgd door hoofdstukken over de bestuurlijke inrichting van het woondomein (hoofdstuk 2), de stand van de woningbouw en plancapaciteit in het licht van de woningbehoefte (hoofdstuk 3) en verhuisgedrag en verhuiskansen (hoofdstuk 4).

In bijlage 1 is het jaarverslag van de wet op de Huurtoeslag opgenomen.

# 1. Algemeen beeld woningmarkt

De coronacrisis leidt tot een flinke recessie in 2020 en 2021. Voor de woningmarkt breekt een onzekere periode aan. Er zijn nog weinig data en prognoses beschikbaar over het corona-effect. Aannemelijk is een afname van de woningvraag op korte termijn. Als de crisis langer aanhoudt is een verlaging van het aantal transacties en daarna ook een negatief effect op de prijzen mogelijk. De woningbouw kan worden afgeremd bij een afnemend vertrouwen in de woningmarkt. De ervaringen van vorige crises leren dat het belangrijk is om de woningbouw op peil te houden.

De vermindering van de fiscale stimulering van hypotheekschuld en een grotere diversiteit van hypotheekaanbieders dragen bij aan een grotere financiële weerbaarheid van woningbezitters en aan stabiele financiering van de woningmarkt. De uitgangspositie van de eigenwoningbezitters en de hypotheekmarkt bij de start van de coronacrisis is hierdoor robuuster dan bij de kredietcrisis.

## 1.1 Stand van de economie en algemeen beeld woningmarkt

### Economische ontwikkeling

De maatregelen tegen verspreiding van het coronavirus die in maart in Nederland en andere landen zijn genomen hebben een grote impact op vele sectoren van de economie en kunnen ook gevolgen hebben voor de woningmarkt en woningbouw. De effecten van het Corona-virus op de woningmarkt zijn op dit moment nog niet goed in te schatten. Veel zal afhangen van de duur van de beperkende maatregelen in Nederland en andere landen. Het IMF voorspelt voor Nederland een krimp van de economie met 7,5% in 2020 (voorlopige raming april). De Europese Commissie voorziet voor Nederland een krimp van 6,8% in 2020, die in 2021 slechts ten dele wordt goedge maakt. Ter vergelijking, in 2009 kromp de economie met 3,7%.

Op 26 maart heeft het CPB een viertal scenario's gepubliceerd, waarbij de contactbeperkingen verschillende perioden aanhouden. De krimp van de economie in 2020 loopt daarbij uiteen van 1,2% in het lichtste scenario (3 maanden contactbeperkingen) tot 7,7 % in het meest ingrijpende scenario (12 maanden contactbeperkingen), terwijl het Centraal Economisch Plan (februari 2020) nog uitging van een groei van 1,4%. De variatie in uitkomsten voor 2021 is nog groter, van inhaalgroei van bijna 4% tot een aanhoudende krimp met bijna 3%. In scenario IV is de krimp daarmee cumulatief ruim 10%, aanzienlijk meer dan in de vorige crisis. Het CPB doet geen uitspraken over de waarschijnlijkheid van de scenario's, maar inmiddels is duidelijk dat scenario I niet van toepassing is. De werkloosheid loopt in het lichtste CPB-scenario slechts beperkt op (4,5%), maar stijgt in het zwaarste scenario tot 9,4% in 2021. In tegenstelling tot de financiële crisis, raakt deze crisis direct de arbeidsmarkt. De werkloosheid zal vooral onder schoolverlaters en flexwerkers snel toenemen. In mei 2020 zijn ruim 2 miljoen werknemers en ZZP-ers afhankelijk van steunmaatregelen van de rijksoverheid. De oplopende werkloosheid kan leiden tot een lagere loonstijging. In april leidde de coronacrisis tot een sterke daling van het consumentenvertrouwen.

De gevolgen van de coronacrisis op de woningmarkt zijn op dit moment nog beperkt zichtbaar in gerealiseerde data. Het aantal te koop gezette woningen tijdens de lockdown ligt ruim 3% hoger dan een jaar geleden (NVM). Dit zorgt voor minder druk op de markt. Dit kan een aanwijzing zijn dat burgers anticiperen op een omslag op de woningmarkt en hun overwaarde willen verzilveren. Het aantal aanvragen voor oversluitingen van de hypotheek is na de lockdown fors toegenomen bij een lichte stijging van de hypotheekrente.

### Terugblik op 2019

De Nederlandse economie groeide in 2019 met 1,7%, zoals weergegeven in de ontwikkeling van het bruto binnenlands product (tabel 1.1.1). De gerealiseerde groei van 2014 tot en met 2019 betekent dat de groei zes jaar lang ruim boven 1% lag. In deze periode kende de koopwoningmarkt een onafgebroken prijsstijging. De werkloosheid bevond zich in het eerste

kwartaal 2020 op een historisch laagtepunt. In veel sectoren bestaat een schaarste aan personeel. Deels worden vacatures opgevuld door arbeidsmigranten of expats.

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

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

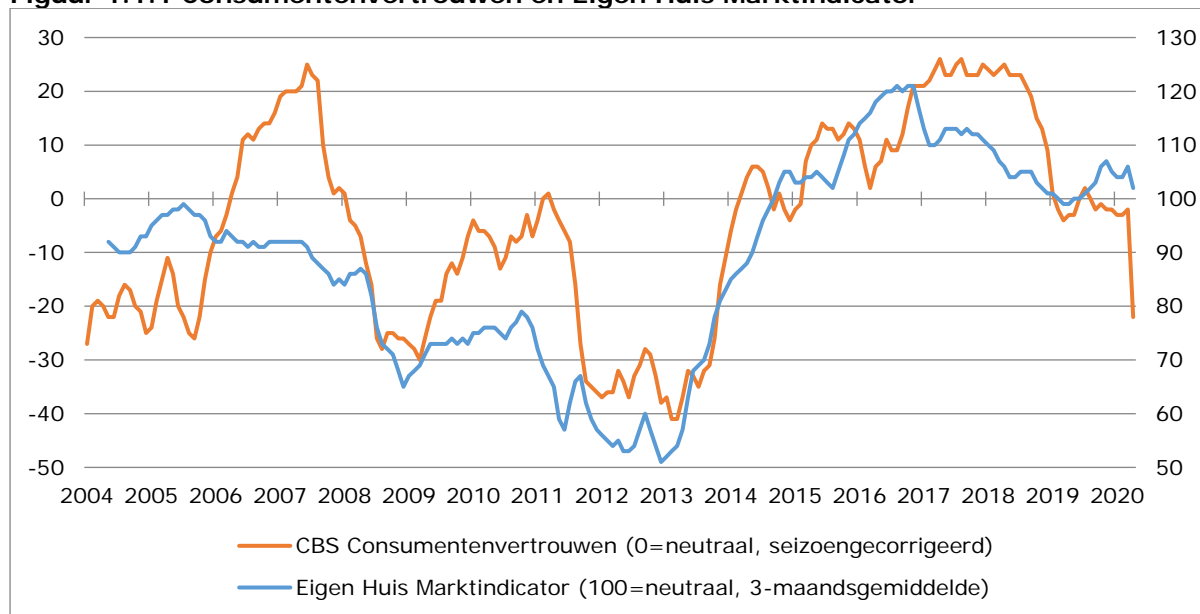
\* hicp = geharmoniseerde consumentenprijsindex

Bron: CPB, CEP maart 2020

De CBS-indicator voor het algemene consumentenvertrouwen daalde sterk in de tweede helft van 2018 tot het eerste kwartaal 2019 (figuur 1.1.1). Daarna trad stabilisatie op rond een neutraal niveau. In april trad een scherpe daling op als gevolg van de coronacrisis.

De Eigen Huis marktindicator is afgelopen jaar verbeterd tot een niveau tussen 100 (neutraal) en 110. De sterke daling van de hypotheekrente en de verwachting dat die vooralsnog niet zal oplopen, gaven tot maart 2020 steun aan het consumentenvertrouwen in de koopwoningmarkt. Daarnaast hadden ook de gestage koopprijsstijgingen in de afgelopen kwartalen en de verwachting dat deze stijging zich nog zal voortzetten, een positief effect op het vertrouwen. Ook de (ver)ruimde financiële mogelijkheden voor met name de doorstromers en de tweeverdieners, sterkten het vertrouwen in de koopwoningmarkt<sup>3</sup>. In april daalde Eigen Huis marktindicator als gevolg van de coronacrisis van 106 naar 102.

**Figuur 1.1.1 Consumentenvertrouwen en Eigen Huis Marktindicator**



Bron: CBS, VEH

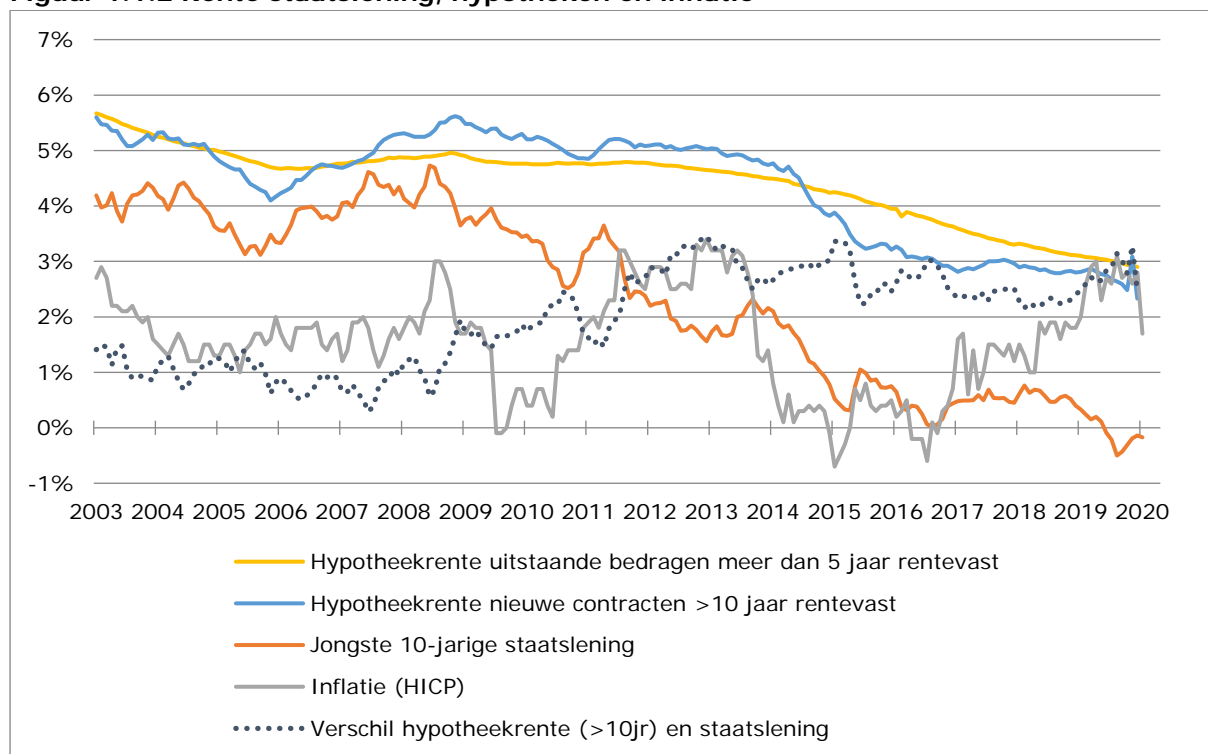
De groei van woningprijzen gedurende de afgelopen jaren valt samen met een gestage daling van de hypotheekrentes. De gemiddelde rente op uitstaande hypotheekleningen bij banken komt uit op 2,9% en is daarmee historisch laag. Het gemiddelde rentetarief voor nieuwe contracten bij banken met een rentevaste periode van 10 jaar of lager ligt onder de 2%. Dat van nieuwe contracten bij

<sup>3</sup> Monitor koopwoningen TU-Delft feb 2020

banken met een rentevaste periode van 1 jaar of lager komt uit op 1,7%. Per individuele aanbieder kunnen de rentestanden nog lager liggen. In februari 2019 konden huizenkopers voor het eerst een hypotheek afsluiten met een looptijd van tien jaar en een rente onder de 1%<sup>4</sup>. De hypotheekrente voor nieuwe hypotheek (langer dan 10 jaar vast) zakte eind 2017 onder de 3% (figuur 1.1.2). De rente op de jongste 10-jarige staatslening zakte in juni 2019 voor het eerst onder de 0%.

Gesteund door de opnieuw gedaalde hypotheekrente zijn de prijzen van koopwoningen in 2019 opnieuw fors gestegen, terwijl het aantal transacties zich op een historisch hoog niveau handhaafde. De hoge transacties komen voor een groot deel voor rekening van doorstromers. Een toenemend aantal huishoudens met een middeninkomen die te veel verdienen voor een sociale huurwoning en geen koopwoning kunnen financieren is aangewezen op de vrije huursector. Onder jonge middeninkomens (tot 35 jr, tot 1,5 x modaal) is het eigenwoningbezit tussen 2012 en 2018 gedaald met 15%punt<sup>5</sup>. Hoewel de vrije huursector is verdubbeld (onder meer door *buy to let*) is het aanbod in dit segment nog onvoldoende om de vraag op te vangen. In 2019 is het hoogste aantal nieuwe woningen gerealiseerd sinds het uitbreken van de crisis van 2008. Desondanks is de woningbouw sinds de kredietcrisis te laag om de toenemende woningbehoefte op te vangen en bovendien ligt de nadruk op dure koopwoningen, waardoor starters op de woningmarkt en kwetsbare groepen –bijvoorbeeld personen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang – in de knel komen. Omdat de woningbouw door corporaties achterblijft bij de voornemens zijn de wachttijden voor woningzoekenden in de sociale doelgroep zonder urgentie verder opgelopen<sup>6</sup>.

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



Bron: DNB, CBS

<sup>4</sup> Het Financieele Dagblad, vrijdag 6 maart 2020, pg. 18

<sup>5</sup> Rabo position paper Middeninkomens hoorzitting 2<sup>e</sup> Kamer

<sup>6</sup> Stand van de woonruimteverdeling, Rigo, 2019

## 1.2 Koopsector

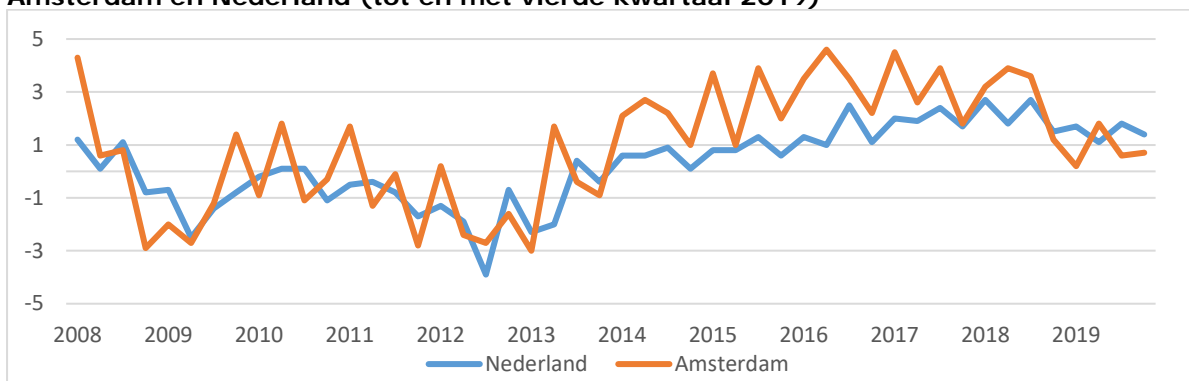
### Prijsontwikkeling koopwoningen

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 rentes namen de woningprijzen met 6,9% toe (figuur 1.2.1)<sup>7</sup> tot een gemiddelde prijs van 308 duizend euro (CBS). Het gemiddelde bedrag waarvoor een woning van eigenaar wisselt is in vergelijking tot 2013 gestegen met 45% toen gemiddeld 213 duizend euro voor een woning werd betaald. De ontwikkeling van 2019 heeft zich voortgezet in het eerste kwartaal van 2020. De gemiddelde koopsom van de geregistreerde verkochte woningen ligt in het eerste kwartaal van 2020 op 326 duizend euro, wat 7,8% meer is ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De huizenprijzen liggen nu in alle regio's boven de vorige piek van 2008. Gecorrigeerd voor kwaliteitsverschillen in het pakket verkochte woningen, blijkt het prijsniveau van voor de crisis in het tweede kwartaal van 2018 weer te zijn bereikt. De prijsindex bestaande koopwoningen (PBK) komt in het vierde kwartaal van 2019 met 134,6 in nominale termen ruim boven het niveau van medio 2008 uit (+11,6%). Als de prijsontwikkeling van de koopwoningen vanaf het derde kwartaal van 2008 wordt gecorrigeerd voor inflatie is de PBK 5,4% lager dan de top van voor de crisis<sup>8</sup>. De prijs van de gemiddeld verkochte nieuwbouwwoning is in een jaar tijd met 10% toegenomen tot gemiddeld 388.000 euro in het 4e kwartaal 2019 (Nvm 2019 IV). Nieuwbouwwoningen zijn de afgelopen jaren sneller in prijs gestegen dan bestaande woningen. Uit onderzoek door EIB blijkt dat dit verschil grotendeels kan worden verklaard door de afwijkende samenstelling van de verkochte bestaande en nieuwe woningen qua ligging en omvang, en door de hogere eisen aan duurzaamheid en kwaliteit van nieuwbouw.

### Prijsontwikkeling regionaal

De prijsontwikkeling van woningen gedurende het afgelopen jaar per regio is afgebeeld in figuur 1.2.2. De hoogste prijsstijging werd gerealiseerd in Noord-Nederland: 8,9%. Van alle provincies had Groningen de hoogste prijsstijging (10,2%), en van de vier grote gemeenten werd in Utrecht de grootste prijsstijging (10,9%) gerealiseerd. Afgezet tegen 2015 is Amsterdam nog steeds de grootste stijger. Prijsveranderingen in Amsterdam bleken tot 2018 leidend voor andere regio's (figuur 1.2.1)<sup>9</sup>. Sindsdien lijkt dit niet langer het geval. De stijging van de Amsterdamse huizenprijsindex is in de afgelopen twee jaar grofweg gehalveerd, terwijl de prijsstijging voor Nederland als geheel slechts licht afnam. Woningzoekenden die de prijzen in Amsterdam en andere steden niet kunnen betalen wijken uit naar omliggende gebieden. Dit wordt het ripple-effect genoemd.

**Figuur 1.2.1 Procentuele prijsmutaties kwartaal op kwartaal, seizoen gecorrigeerd, Amsterdam en Nederland (tot en met vierde kwartaal 2019)**



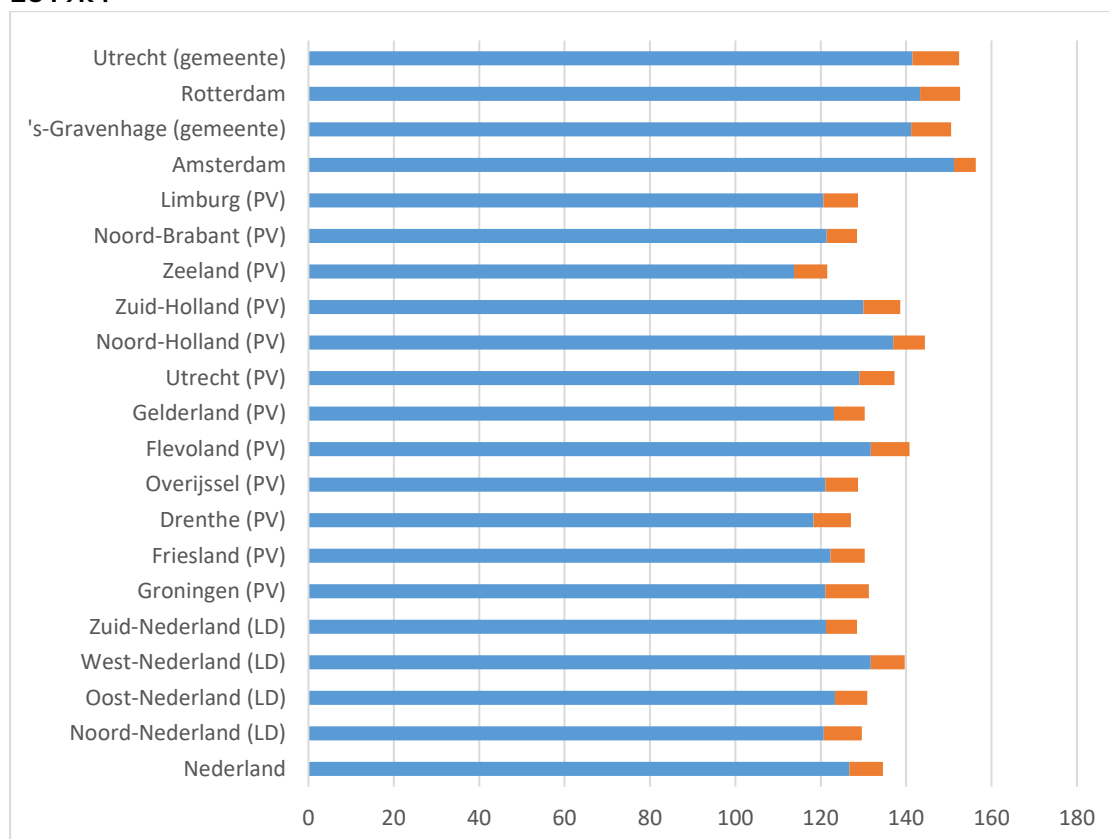
Bron: CBS, Kadaster, DNB

<sup>7</sup> CBS en Kadaster, Prijsindex Bestaande Koopwoningen. Deze index corrigeert voor kwaliteitsverschillen tussen verkochte woningen en de gehele woningvoorraad.

<sup>8</sup> Monitor koopwoningen feb 2020, TU Delft, CPB CEP figuur 1.3

<sup>9</sup> ESB, Van Dijk & Mesters, 2018, Amsterdam bepalend voor woningprijzen.

**Figuur 1.2.2 Prijsontwikkeling ten opzichte van 2015 (2015 = 100) en 2018k4 tot 2019k4**



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

De verkoopprijs van een bestaande woning is het hoogst in de provincie Noord-Holland, met gemiddelde van 397 duizend euro, en met name in de stad Amsterdam waar een bestaande woning voor gemiddeld 485 duizend euro wordt verkocht. Opvallend is dat in de provincies waar de gemiddelde verkoopprijs ver onder het landelijk gemiddelde ligt (Zeeland, Friesland, Groningen en Drenthe) de groei van de gemiddelde verkoopprijs in 2019 juist boven het landelijk gemiddelde ligt. Daarnaast lag de groei van de gemiddelde verkoopprijs in deze provincies in 2017 en 2018 juist (ver) onder het landelijk gemiddelde.

Ondanks de aanhoudende groei van de gemiddelde verkoopprijs in alle regio's is de hoogte van het groeipercentage in 2019 afgenomen, met uitzondering van de provincies Drenthe en Zeeland waar het groeipercentage van de verkoopprijzen blijft toenemen. Opvallend is dat in de steden Amsterdam en Utrecht de daling van het groeipercentage al werd ingezet in 2018 en is doorgezet in 2019 terwijl in de overige regio's het groeipercentage in 2018 juist minimaal 1%-punt was gestegen.

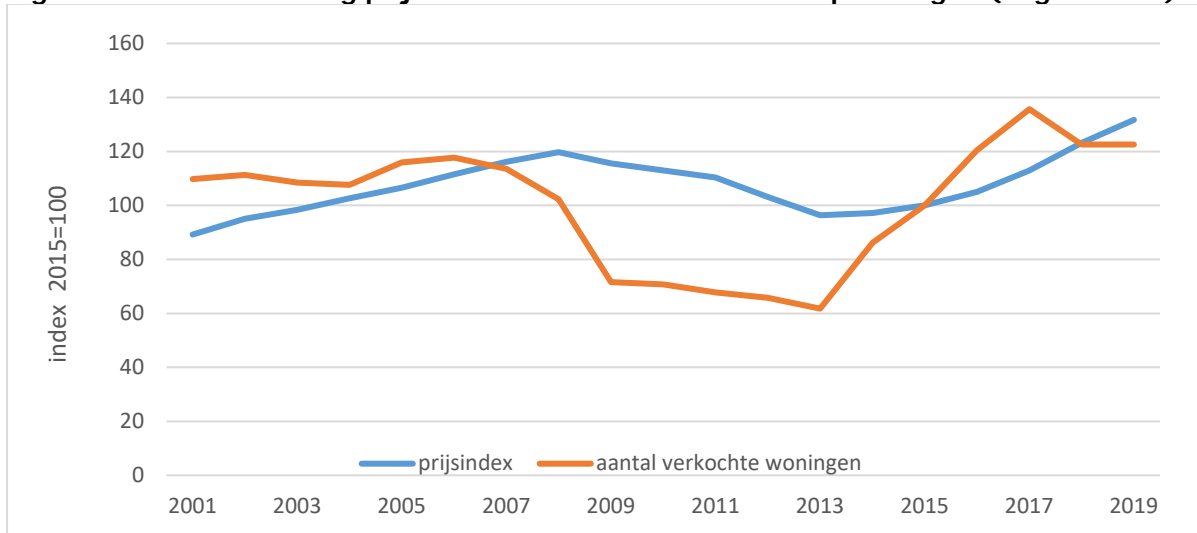
### Transacties koopwoningen

Het aantal verkochte woningen in 2019 was vrijwel gelijk aan 2018: 217 duizend woningen, licht onder de piek van 2017 (242 duizend) maar ruim boven de niveaus die gemiddeld tussen 1995 en 2016 werden gerealiseerd. In de gemeenten Amsterdam en Utrecht werd de daling al eerder ingezet, in respectievelijk 2016 en 2017.

In het eerste kwartaal van 2020 komt het aantal geregistreerde verkochte woningen uit op 52 duizend woningen. Dit is ruim 12% meer in vergelijking tot dezelfde periode vorig jaar. De eventuele gevolgen van de beperkende maatregelen ter bestrijding van het coronavirus zijn nog niet zichtbaar in deze cijfers. De definitieve registratie van een verkochte woning volgt namelijk

vaak enkele maanden na de verkoopovereenkomst wanneer de notariële verkoopakte wordt ingeschreven bij het kadaster.

**Figuur 1.2.3 Ontwikkeling prijs en transacties bestaande koopwoningen (aug'15=100)**

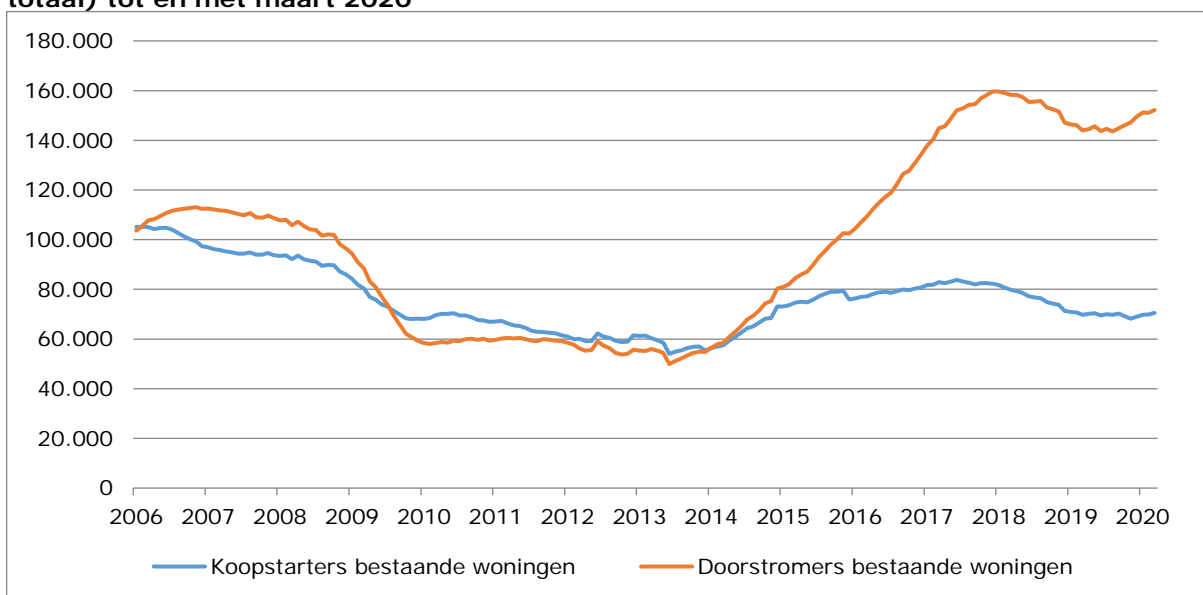


Bron: CBS, Kadaster

#### Transacties onderscheiden naar starters en doorstromers

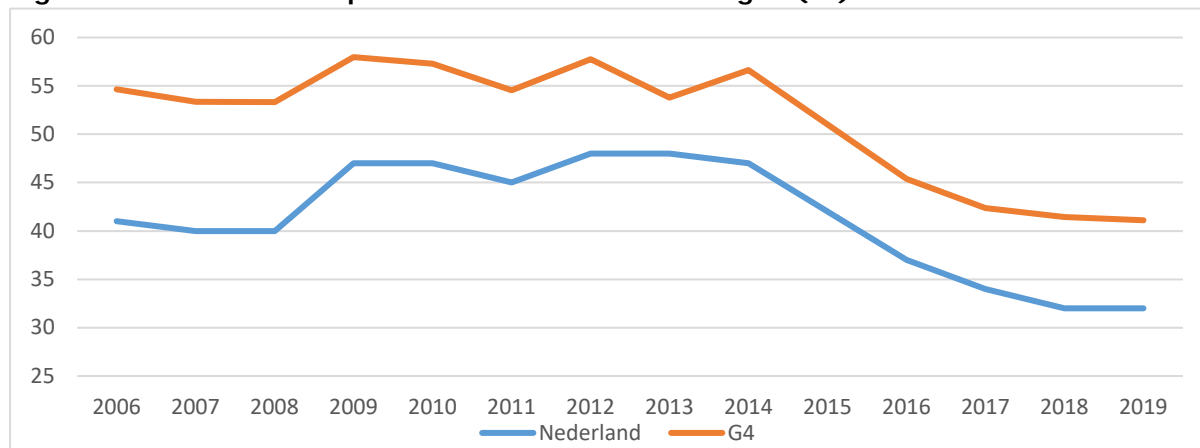
Huishoudens die een eerste woning aanschaffen en daarmee de koopmarkt betreden worden aangeduid als koopstarters. Uit figuur 1.2.4 blijkt dat het aantal transacties van koopstarters in bestaande woningen de afgelopen drie jaar is afgenomen van circa 80 duizend naar circa 70 duizend op jaarbasis. Wel is dit nog altijd meer dan tijdens de crisis toen het aantal koopstarters op circa 60 duizend lag. In vergelijking, het aantal transacties van doorstromers in bestaande woningen is sinds de crisis toegenomen van ongeveer 60 duizend naar 150 duizend. Als gevolg is sinds 2013 is het aantal verkochte woningen aan koopstarters als percentage van de totale woningverkoop aan huishoudens gedaald van 48% naar 32% in 2019, omdat het herstel van de koopmarkt vanaf 2013 vooral voor rekening kwam van de doorstromers. Het aandeel koopstarters ligt in de G4 hoger dan in de rest van Nederland. Dit wordt getoond in figuur 1.2.5.

**Figuur 1.2.4 Starters en doorstromers in de koopsector (12 maand voortschrijdend totaal) tot en met maart 2020**





**Figuur 1.2.5 Aandeel koopstarters in verkochte woningen (%)**



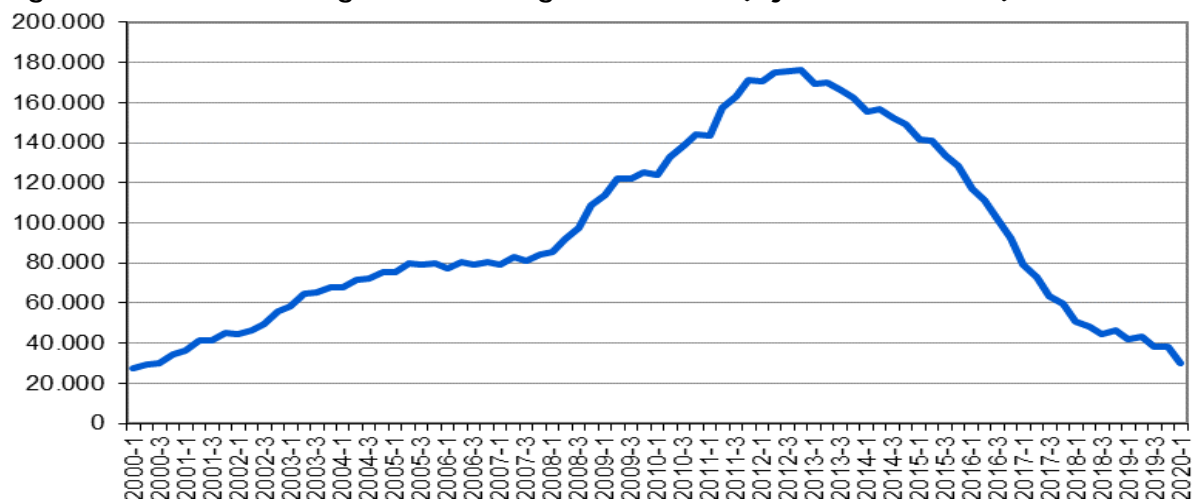
Bron: Kadaster

### Woningaanbod en krapte-indicator

Het aantal te koop staande woningen bij NVM-makelaars is halverwege het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2020 gedaald met 28,6% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Het woningaanbod bij NVM makelaars bedroeg op dat moment ongeveer 30 duizend woningen, dit is de laagste stand in de afgelopen 20 jaar<sup>10</sup>. Marktbreed stonden 44 duizend woningen te koop. Het aantal woningen in aanbod laat een dalende trend zien sinds begin 2012.

Een potentiële koper op de koopmarkt kon in het eerste kwartaal 2020 kiezen uit 2,8 woningen, terwijl dit een jaar eerder er nog 3,6 waren. Dit is het laagste niveau van de NVM krapte-indicator sinds 2000. Voor alle woningtypen is de keuze voor de koper het afgelopen jaar verder beperkt. Bij tussenwoningen is de krapte het grootst (1,7), bij vrijstaande woningen is nog sprake van enig evenwicht (indicator 6,6). De woningmarkt is in de stad Groningen en naaste omgeving het krapst met een indicator van 1,4.

**Figuur 1.2.6 Ontwikkeling aantal woningen in aanbod (bij NVM makelaars).**



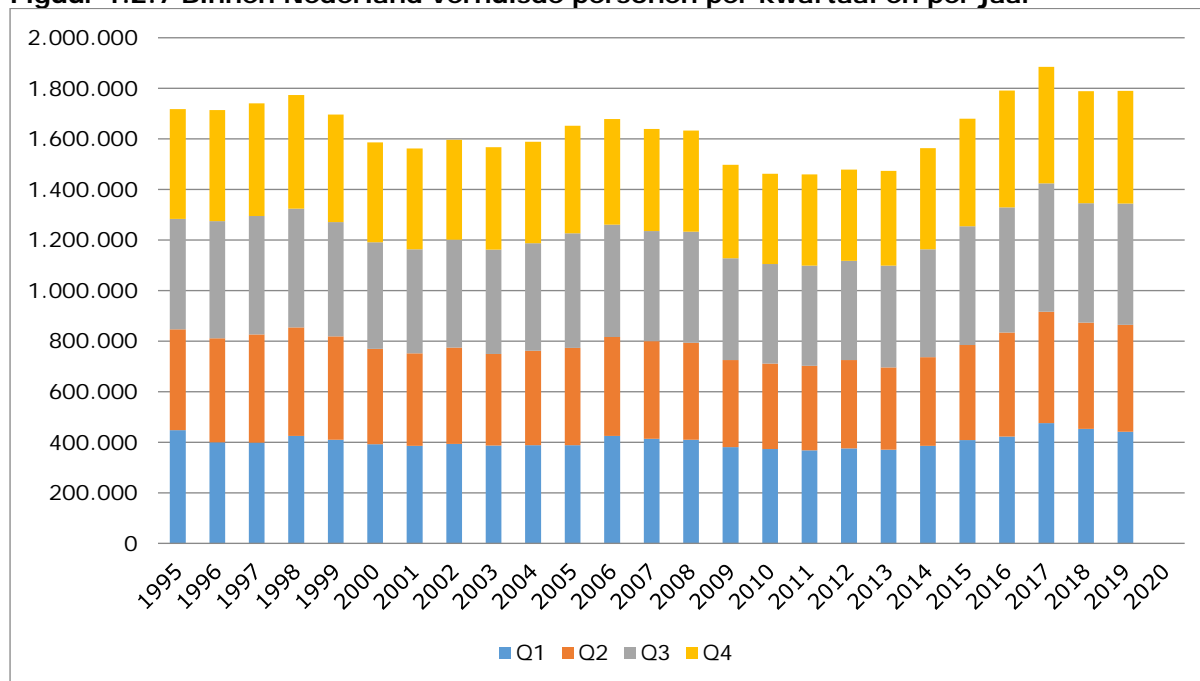
Bron: NVM

<sup>10</sup> NVM Analyse woningmarkt 1<sup>e</sup> kwartaal 2020

## Aantal verhuisde personen

Het aantal verhuisde personen lag in 2019 op hetzelfde niveau als in 2018. Over een langere termijn bezien is het aantal verhuisde personen nog altijd boven gemiddeld.

**Figuur 1.2.7 Binnen Nederland verhuisde personen per kwartaal en per jaar**



Bron: CBS

## Ontwikkeling Loan-to-Income (LTI) en Loan-to-value (LTV)

In de hypotheekschuldmonitor zijn cijfers gepresenteerd over de ontwikkeling van de LTI en LTV in de periode 2013 – 2019.<sup>11</sup> De gemiddelde Loan to Value (LTV) ratio van nieuwe hypotheekleningen laat al enkele jaren een dalende trend zien. In 2019 sloten ongeveer 60 procent van de starters een hypotheek af met een LTV boven de 90 procent (voor doorstromers was dat ongeveer 45 procent). Ook het aandeel huishoudens met een hypotheek met een LTV boven de 100 procent bij aanvang van de lening is sterk gedaald. In 2013 was het aandeel starters met een hypotheek met een LTV boven de 90 procent met circa 70% aanzienlijk hoger (circa 40 procent voor doorstromers). Verder valt uit de monitor op te maken dat huishoudens meer zijn gaan lenen ten opzichte van hun inkomen. Een verklaring hiervoor is dat de woningprijzen zich in de afgelopen jaren sneller hebben ontwikkeld dan de inkomens van huishoudens. Door de gedaalde hypotheekrente kunnen huishoudens meer lenen ten opzichte van het inkomen. Bij een volledig annuïtaire financiering liggen de financieringslasten in 2019 bijna net zo hoog als vlak voor de crisis<sup>12</sup>.

## Nationale Hypotheekgarantie (NHG)

In de afgelopen drie jaar is steeds per 1 januari de maximale kostengrens voor een NHG garantie verhoogd van 245 duizend euro (in 2017), via 265 duizend euro (in 2018) en 290 duizend euro (in 2019) naar 310 duizend euro in 2020. Mede daardoor is het aandeel van hypotheekleningen op bestaande woningen met een NHG garantie binnen alle nieuw afgesloten hypotheekleningen sinds begin 2018 opgelopen van 35% naar 37% in het laatste kwartaal van 2019. Voor nieuwbouwwoningen ligt dit percentage rond de 10, omdat de gemiddelde nieuwbouwkosten (gemiddeld € 392 duizend, 3<sup>e</sup> kwartaal 2019) ruim boven de kostengrens liggen.

<sup>11</sup> Hypotheekschuldmonitor 2020

<sup>12</sup> Overzicht Financiële Stabiliteit, najaar 2019 (DNB)

**Figuur 1.2.8 Aandeel NHG in afgesloten hypotheek**



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2020; NVB/NEPROM/OTB, MonitorNieuweWoningen, 2020; NHG, 2020

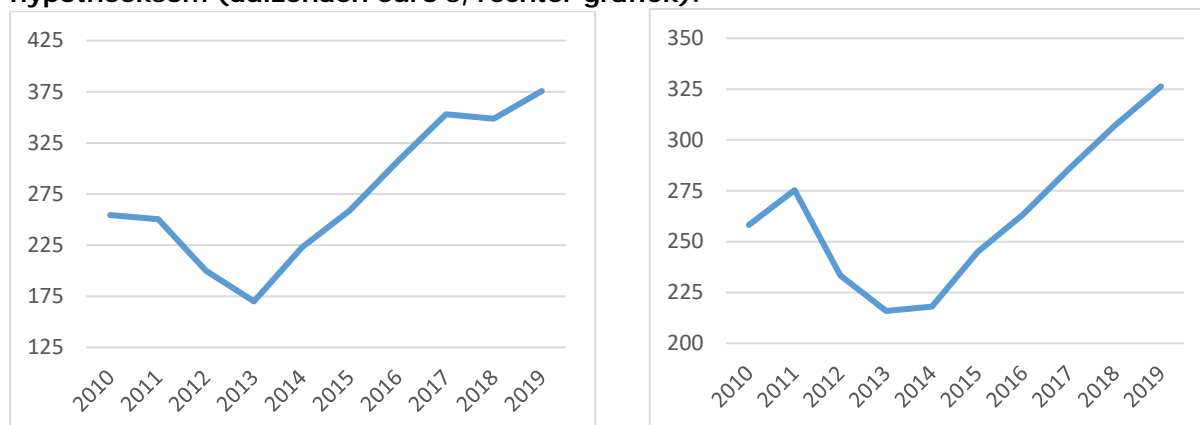
### 1.3 Ontwikkelingen hypotheekmarkt

#### Aantal verstrekte hypotheek en hypotheeksom

In 2019 zijn 376 duizend hypotheek verstrekt, dit is een toename van 7,8% ten opzichte van 2018. Deze stijging kan voornamelijk worden toegeschreven aan een toename van het aantal oversluiters en tweede hypotheek aangezien in dezelfde periode het aantal geregistreerde verkochte woningen is gedaald met 1,4%. Gedurende de kredietcrisis nam de hypotheekverstrekking fors af maar sinds 2014 laat het jaarlijkse aantal verstrekte hypotheek een stijgende trend zien, met uitzondering van een kleine terugval in 2018.

De gemiddelde hypotheeksom is in 2019 gestegen met 6,3% tot 326 duizend euro, daarmee is de stijging van het gemiddelde hypotheekbedrag lager dan de stijging van de gemiddelde koopsom. Gedurende het eerste kwartaal van 2020 zijn ruim 95 duizend hypotheek verstrekt, dit is 23% meer ten opzichte van vorig jaar. Net als in 2019 geldt dat deze forse toename kan worden toegeschreven aan een stijging van het aantal oversluiters en tweede hypotheek. De gemiddelde hypotheeksom ligt in het eerste kwartaal van 2020 op 337 duizend euro wat 5% meer is dan het eerste kwartaal van vorig jaar.

**Figuur 1.3.1 Aantal verstrekte hypotheek (duizenden, linker grafiek) en de gemiddelde hypotheeksom (duizenden euro's, rechter grafiek).**



Bron: Kadaster.

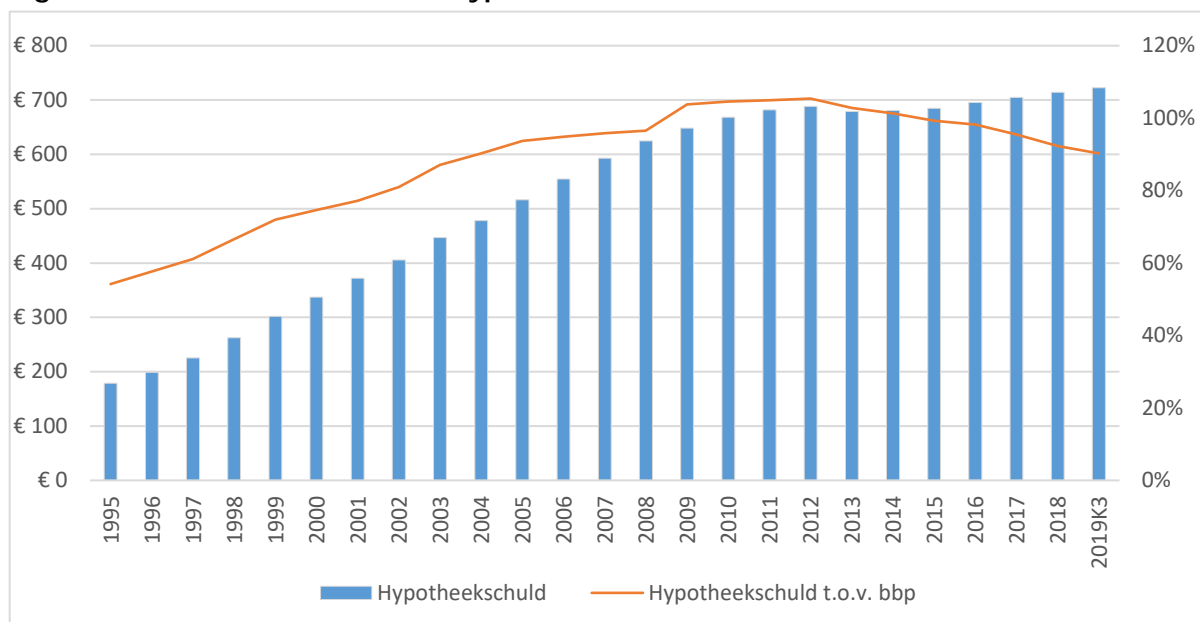
### Hypotheekaanvragen<sup>13</sup> 2020 Q1

In het eerste kwartaal van 2020 zijn 139 duizend hypotheekaanvragen gedaan, dit is 43% meer dan in dezelfde periode vorig jaar<sup>14</sup>. Niet alle aanvragen leiden daadwerkelijk tot verstrekking van een hypotheek. Deze stijging is voornamelijk toe te schrijven aan het aantal hypotheekaanvragen op de niet-kopersmarkt (o.a. oversluitingen en tweede hypotheeken) dat met 87% is toegenomen ten opzichte van het eerste kwartaal van 2019. De toename van het aantal hypotheekaanvragen op de niet-kopersmarkt houdt mogelijk verband met de gevolgen van de coronacrisis in China die toen al zichtbaar waren. De verhoging van de hypotheekrente door enkele hypotheekverstrekkers heeft consumenten die willen oversluiten er toe gezet om de huidige lage rente versneld vast te leggen<sup>15</sup>. Woningbezitters anticiperen hiermee op een mogelijke verhoging van de hypotheekrente. In het eerste kwartaal van 2020 nam het aantal hypotheekaanvragen op de kopersmarkt (hypotheekaanvragen voor het kopen van een woning) toe met 20% ten opzichte van 2019 tot 77 duizend aanvragen.

### Totale hypotheekschuld

Het totale uitstaande bedrag aan woning hypotheeken is in 2019 toegenomen met 8,4 miljard euro tot 723 miljard euro. In aanloop naar de eurocrisis is de uitstaande hypotheekschuld sterk toegenomen met een hoogtepunt in 2012 toen de totale uitstaande hypotheekschuld 699 miljard euro bedroeg. Na een lichte daling in 2013 is de totale hypotheekschuld weer stijgende sinds 2015. Deze toename is grotendeels toe te schrijven aan de sterk gestegen woningprijzen. In verhouding tot het bruto binnenlands product (bbp) is de totale hypotheekschuld in de afgelopen jaren juist gedaald, tot 89% ten opzichte van 99% tijdens de kredietcrisis. Het Nederlandse bbp groeide in die periode sneller dan de hypotheekschuld. De relatieve daling van de hypotheekschuld is deels te verklaren door de invoering van de aflossingseis voor het verkrijgen van hypotheekrenteaftrek. Ook de afbouw van de LTV naar maximaal 100% heeft bijgedragen aan de daling van de totale hypotheekschuld in verhouding tot het bbp.

**Figuur 1.3.2 Totale Nederlandse hypotheekschuld.**



Bron: CBS

<sup>13</sup> Betreft de hypotheekaanvragen die over het netwerk van HDN gaan, of uiteindelijk de aanvraag ook doorgaat wordt hierin niet meegenomen.

<sup>14</sup> HDN Kwartaaloverzicht 2020 Q1

<sup>15</sup> HDN persbericht, Hypotheek aanvragen stijgen door coronacrisis, 1 april 2020

## Beleidsontwikkelingen rond de hypotheekmarkt

De economische gevolgen van de uitbraak van het coronavirus en bestrijding van de pandemie zijn nog erg onzeker. De verwachting is dat de inkomenseffecten toenemen naarmate de beperkende maatregelen aanhouden<sup>16</sup>. Dit roept de vraag op in hoeverre de woningmarkt wordt geraakt door de economische gevolgen van de Coronacrisis. De kredietcrisis, die begon in 2008, heeft enkele kwetsbaarheden op de woningmarkt en hypotheekmarkt blootgelegd. Sindsdien zijn er verschillende maatregelen getroffen die huishoudens en hypotheekverstrekkers weerbaarder hebben gemaakt.

De crisis van 2008 begon, in tegenstelling tot de coronacrisis, in de financiële sector. Onderliggend aan de kredietcrisis was een vertrouwenscrisis in de financiële sector die voortkwam uit onverantwoorde hypotheekverstrekking in de Verenigde Staten. De crisis in het internationale financiële systeem sloeg snel over naar de reële economie waarna de oplopende werkloosheid en het teruglopende vertrouwen in de koopwoningmarkt in Nederland resulteerden in een correctie op de huizenprijzen. Ondanks de inkomenseffecten en de oplopende werkloosheid bleef het aantal betalingsachterstanden op hypotheekleningen in Nederland beperkt. Wel hadden de onderwaterhypotheekleningen een drukkend effect op de consumptie<sup>17</sup>.

Voor de financiële crisis was het gebruikelijk om ook de kosten koper te lenen, waardoor huizenkopers al direct begonnen met een hypotheekschuld hoger dan de waarde van het huis.<sup>18</sup> Door dit kabinet en voorgaande kabinetten zijn belangrijke maatregelen genomen om de hoge hypotheekschulden in Nederland te beperken, zoals het stapsgewijs afbouwen van de maximale *Loan-to-Value* (LTV) naar 100 procent, invoeren van de fiscale aflossingseis en de versnelde afbouw van het maximale aftrektarief voor rente en kosten eigen woning tot circa 37 procent in 2023 (basistarief). In de hypotheekschuldmonitor is te zien dat de risico's in de periode 2013 – 2019 mede door deze maatregelen op meerdere indicatoren zijn afgenomen.<sup>19</sup> Zo blijkt dat steeds minder huishoudens bij het afsluiten van een hypotheek een lening hebben die hoger is dan de woningwaarde, dit vermindert het risico op een restschuld. Hetzelfde geldt voor het feit dat een steeds groter deel van de totale hypotheekschuld bestaat uit hypotheekleningen waarop vaak volledig wordt afgelost. Het aandeel annuïtaire en lineaire leningen is toegenomen van 4 procent begin 2013 naar 26 procent eind 2018. Het aantal woningen dat 'onder water' staat was eind 2019 iets minder dan 4 procent. Dat is aanzienlijk minder dan in 2013, toen betrof dit ruim een derde van de woningen. Uit de hypotheekschuldmonitor blijkt dat Nederlandse woningeigenaren er een stuk beter voor staan dan aan de start van de vorige crisis.

## Hypotheekaanbieders

Aanbieders op de Nederlandse hypotheekmarkt kunnen geïnclassificeerd worden in grofweg drie categorieën: banken, verzekeraars en regiepartijen. Hierin zijn de regiepartijen een relatief nieuwe groep aanbieders die sinds de kredietcrisis flink aan marktaandeel hebben gewonnen. Het betreft partijen die vermogen van (institutionele) beleggers, zoals pensioenfondsen maar ook buitenlandse investeerders, geschikt maken voor hypotheekverstrekking aan huishoudens<sup>20</sup>. Met name pensioenfondsen hebben doorgaans lange termijn verplichtingen die goed aansluiten bij de lange looptijd van hypotheekleningen. De kredietcrisis toonde aan dat het verschil in looptijd van hypotheekleningen en van hypotheekfinanciering aanleiding kan geven tot herfinancieringsrisico's voor hypotheekverstrekkers. Met een grotere beschikbaarheid van lange termijn financiering ontstaat meer stabiliteit op de hypotheekmarkt<sup>21</sup>.

In 2010 was grofweg 80% van de uitstaande hypotheekleningen verstrekt door banken<sup>22</sup>. Sindsdien hebben niet-bancaire hypotheekaanbieders een groter marktaandeel verworven. In 2016 was het

<sup>16</sup> CPB, Scenario's coronacrisis, 26 maart 2020.

<sup>17</sup> Rutger Teulings & Bram Wouterse & Kan Ji, 2019. "Disentangling the effect of household debt on consumption," CPB Discussion Paper 395.rdf, CPB Netherlands Bureau for Economic Policy Analysis

<sup>18</sup>

<sup>19</sup> Hypotheekschuldmonitor 2020

<sup>20</sup> RaboResearch. Dutch RMBS: a primer, 1 maart 2019

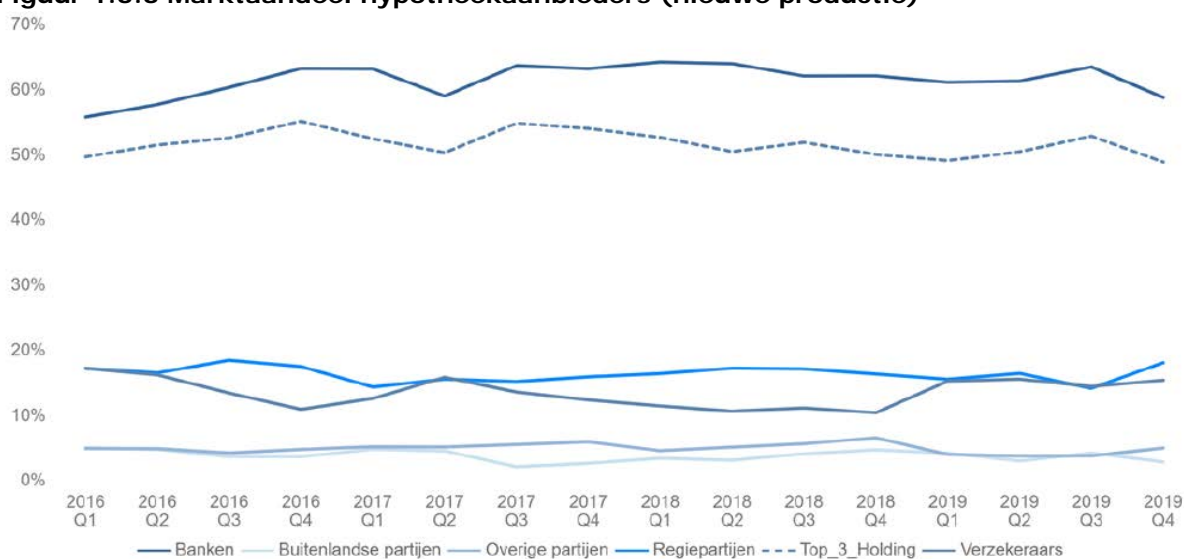
<sup>21</sup> SER. Volatiliteit Nederlandse economie nader bezien. Verkenning 20/01, januari 2020

<sup>22</sup> Kredietmarkten in beweging, DNB (2016)

aandeel van banken gedaald tot 75% terwijl verzekeraars (8%), banken van verzekeraars (5%) en pensioenfondsen (3%) hun aandeel sterk hadden uitgebreid. Sinds 2016 lijken de marktaandelen in de nieuwe productie van hypotheekleningen te zijn gestabiliseerd. In derde kwartaal van 2019 bedroeg het aandeel van banken in de nieuwe hypotheekproductie 65,9%. Dat van regiepartijen (14,3%), verzekeraars (10,9%) en overige partijen (8,9%) blijft daar fors onder<sup>23</sup>. Grafiek 1.3.3 toont het marktaandeel van de verschillende typen aanbieders op de Nederlandse hypotheekmarkt.

Enkele jaren terug financierden verzekeraars en pensioenfondsen vooral hypotheekleningen met een rentevaste periode van twintig jaar terwijl het marktsegment met kortere rentelooptijden werd gedomineerd door banken. Daarnaast financierden verzekeraars en pensioenfondsen naar verhouding meer NHG-hypotheekleningen<sup>24</sup>. In de laatste jaren zijn de bovengenoemde verschillen tussen de hypotheekleningen van banken en die van regiepartijen kleiner geworden<sup>25</sup>. Banken en regiepartijen richten zich steeds meer op dezelfde klanten wat geïnterpreteerd kan worden als toenemende concurrentie op de hypotheekmarkt.

**Figuur 1.3.3 Marktaandeel hypotheekaanbieders (nieuwe productie)**



Bron: IG&H

### Securitisaties en covered bonds

In aanloop naar de kredietcrisis maakten banken, ook in Nederland, veelvuldig gebruik van securitisaties voor de financiering van hypotheekleningen. Bij securitisaties worden leningen, bijvoorbeeld hypotheekleningen, gebundeld en als verhandelbaar schuld papier verpakt en verkocht via een speciale doelentiteit (Special Purpose Vehicle, SPV). De top van het totaalbedrag aan gesecuritiseerde woninghypotheekleningen lag in 2007 op 95 miljard euro. In de jaren na het ontstaan van de kredietcrisis namen de uitgiftes van securitisaties af onder andere omdat het vertrouwen in deze producten was aangetast<sup>26</sup>. Daarnaast is de regelgeving omtrent securitisaties aangescherpt ten opzichte van andere financieringsbronnen wat de relatieve aantrekkelijkheid heeft doen afnemen<sup>27</sup>. Ook zijn investeerders zoals pensioenfondsen, al dan niet via regiepartijen, via andere kanalen gaan investeren in hypotheekleningen.

In 2019 bedroeg de uitstaande omvang van Nederlandse securitisaties, met woninghypotheekleningen als onderliggende activa, 38 miljard euro. Dit is ruim 13% minder dan vorig jaar en 59% minder ten opzichte van de top in 2007. Een alternatieve financieringsbron voor banken zijn gedekte obligaties, door banken uitgegeven schuld papier met hoofdzakelijk woninghypotheekleningen als

<sup>23</sup> IG&H Hypotheekupdate Q3 2019.

<sup>24</sup> Kredietmarkten in beweging, DNB (2016)

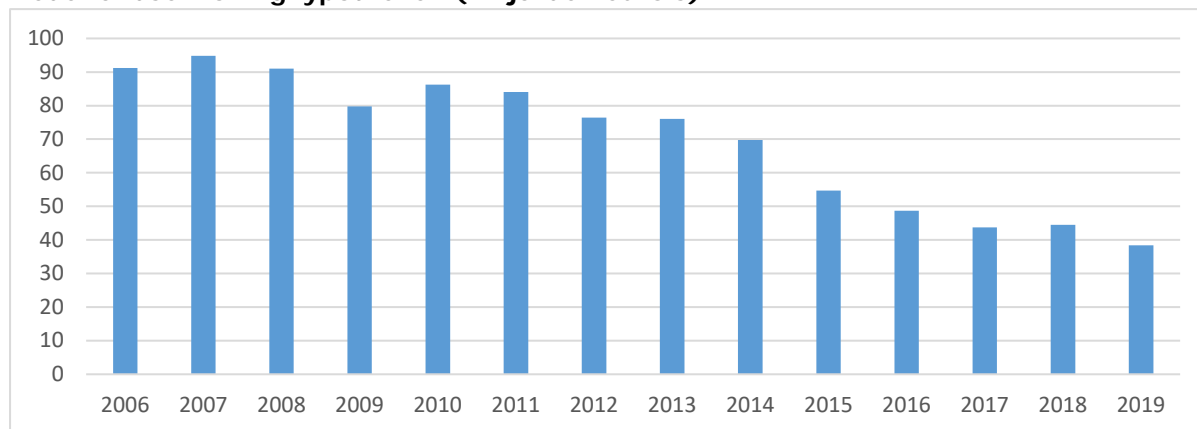
<sup>25</sup> DNBulletin: Marktaandeel banken in verstrekking hypotheekleningen stabiliseert. 31 januari 2019.

<sup>26</sup> DNB statistisch nieuwoverzicht. Covered bonds nu omvangrijker dan securitisaties, 22 maart 2016

<sup>27</sup> RaboResearch, Dutch RMBS: a primer. 1 maart 2019.

onderpand. Een verschil met securitisaties is dat de bank (of een andere uitgevende instelling) zelf de obligaties uitgeeft en niet een SPV. Daarom is die uitgevende bank ook zelf verplicht het volledige bedrag van de obligaties terug te betalen, ook indien de onderliggende activa onvoldoende opbrengen. Als gevolg hiervan kennen gedekte obligaties een gunstigere prudentiële behandeling (in de vorm van lagere kapitaaleisen) ten opzichte van securitisaties. De uitstaande omvang van gedekte obligaties is onder meer hierdoor sinds 2007 toegenomen van 15,1 miljard euro tot ruim 85 miljard euro per eind 2019<sup>28</sup>. Deze obligaties vormen een stabiele vorm van financiering, die dankzij het verschaftte onderpand, in hoge mate crisisbestendig is.

**Figuur 1.3.4 Uitstaande omvang bij externe beleggers geplaatste gesecuritiseerde Nederlandse woninghypotheken (miljarden euro's).**



Bron: DNB

### Perspectiefverklaring en Arbeidsmarktscan

De bestendigheid van het inkomen van een consument is een belangrijke voorwaarde voor de verstrekking van een hypotheek. Dit betekent dat de flexibilisering van de arbeidsmarkt gevolgen heeft voor de hypotheekverstrekking aan consumenten. Nederland telt 1,8 miljoen flexibele arbeidskrachten. De overheid vindt het van belang dat ook deze groep toegang heeft tot de koopwoningmarkt. Daarnaast is deze groep voor hypotheekverstrekkers een grote potentiële doelgroep. Daarom zijn in afgelopen jaren twee initiatieven gestart om op alternatieve wijze de bestendigheid van het inkomen van hypotheekaanvragers te bepalen.

#### *Perspectiefverklaring*

De Perspectiefverklaring is beschikbaar voor uitzendkrachten die minimaal een jaar in dienst zijn bij een gecertificeerd uitzendbureau. De Perspectiefverklaring wordt door een groot deel van de kredietverstrekkers geaccepteerd en het aantal gecertificeerde uitzendbureaus bedraagt 34 bureaus<sup>29</sup>. Ook wordt de Perspectiefverklaring geaccepteerd door de NHG.

Het aantal verstrekte Perspectiefverklaringen door gecertificeerde uitzendbureaus is toegenomen van 1394 in 2018 naar 1501 in 2019. Een verstrekte Perspectiefverklaring hoeft niet automatisch gebruikt te worden door de uitzendkracht voor een hypotheekaanvraag. Het aantal hypotheeken dat is verstrekt met een Perspectiefverklaring door deelnemende geldverstrekkers kwam in 2019 uit op 962 en in 2018 op 966<sup>30</sup>.

<sup>28</sup> DNB statistisch nieuwbericht: Nieuwe regelgeving leidt nog niet tot herstel van markt voor verpakte leningen. 7 april 2020.

<sup>29</sup> Kamerbrief 21 juni 2019, Platform hypotheeken 2019.

<sup>30</sup> Cijfers zijn verstrekt door Stichting Perspectiefverklaring. Deze aantallen zijn gebaseerd op cijfers aangeleverd door gecertificeerde uitzendondernemingen en deelnemende geldverstrekkers. Stichting Perspectiefverklaring spant zich daarbij in de aangeleverde informatie zorgvuldig te verwerken.

### *Arbeidsmarktscan<sup>31</sup>*

De Arbeidsmarktscan is, in tegenstelling tot de Perspectiefverklaring, toegankelijk voor alle mensen met een flexibel inkomen. In november 2015 is gestart met het toepassen van de Arbeidsmarktscan voor flexwerkers en mensen met tijdelijke contracten die een hypotheek willen. De Arbeidsmarktscan is een initiatief van arbeidsmarktonderzoeker Intelligence Group, De Hypotheekshop, Obvion, Florius en later ook ABN-Amro. Met data uit eigen onderzoek, dat de afgelopen twintig jaar elk kwartaal is uitgevoerd, in combinatie met externe data van UWV, CBS, CPB en anderen wordt op basis van bijvoorbeeld opleiding, regio, beroep en functie, branche en werkervaring de verhouding tussen vraag en aanbod op de arbeidsmarkt berekend.

Die verhouding leidt tot een berekening van de huidige en toekomstige kansen van individuen op de arbeidsmarkt. Die prognose wordt gebruikt als onderbouwing om ook flexwerkers met weinig werkervaring toegang te geven tot een hypothecaire lening. Tot december 2019 zijn op deze manier enkele honderden hypotheekleningen aan flexwerkers verstrekt, tot op heden zonder achterstand.

De afgelopen jaren hebben gemiddeld zeventig flexwerkers per maand gebruik gemaakt van de Arbeidsmarktscan. Hun profiel wijkt sterk af van dat van de Nederlandse Beroepsbevolking (NBB): ze zijn aanzienlijk jonger (gemiddeld 28 jaar) en aanzienlijk vaker hoogopgeleid (74% van de afnemers heeft een hbo- of wo-diploma, tegen 32% van de NBB). De spreiding over de regio's is evenwichtig. ZZP'ers zijn vooralsnog uitgezonderd in dit project, net als uitzendkrachten, die een beroep kunnen doen op de Perspectief Verklaring. Belangrijk onderdeel van die Perspectief Verklaring is overigens dezelfde Arbeidsmarktscan, in combinatie met een kwalitatieve beoordeling. Bij mensen met arbeidscontracten voor onbepaalde tijd wordt nog niet gekeken naar hun huidige en toekomstige kansen op de arbeidsmarkt.

In december 2019 is op initiatief van NHG het gebruik van de Arbeidsmarktscan verbreed. Daarmee hebben flexwerkers de mogelijkheid gekregen om met Nationale Hypotheekgarantie offertes aan te vragen bij negen geldverstrekkers (ABN-Amro, Florius, Obvion, Rabo, Aegon, Munt, Volksbank (SNS/BLG Wonen/Regiobank/ASN Bank), ASR en ING). Het initiatief staat open voor alle geldverstrekkers. Aanvragers van een hypotheek met of zonder NHG moeten aan alle wettelijke vereisten ten aanzien van kredietverlening voldoen.

In de tweede helft van maart 2020 zijn in verband met de beperkende maatregelen als gevolg van de coronapandemie voor een aantal beroepen de arbeidsmarktkansen afgenomen. Flexwerkers in bepaalde sectoren konden dus lastiger een hypotheek aanvragen met behulp van de Arbeidsmarktscan. Afhankelijk van de maatregelen van het kabinet wordt deze lijst van beroepen maandelijks bijgesteld.

---

<sup>31</sup> Arbeidsmarktkansen.nl



## 1.4 Ontwikkeling woningvoorraad

Tussen 1-1-2012<sup>32</sup> en 31-12-2019 groeide de woningvoorraad van 7,39 miljoen met een half miljoen woningen (7%) naar 7,89 miljoen woningen<sup>33</sup>. De koopsector groeide gedurende deze periode met 300 duizend woningen van 4,18 naar 4,49 miljoen woningen. De corporatiesector blijft min of meer stabiel op circa 2,3 miljoen woningen. De voorraad van private verhuurders (inclusief de particuliere verhuur) neemt toe van 0,85 miljoen naar 1,0 miljoen woningen. In hoofdstuk 2 wordt verder ingegaan op de toevoeging aan de woningvoorraad door nieuwbouw en transformaties.

**Tabel 1.4.1 Woningvoorraad per 1 januari uitgesplitst naar eigendomssituatie (x 1000 woningen)**

| Jaar   | Absolute aantallen |       |                 |             |          | Relatieve aantallen * |                 |             |
|--------|--------------------|-------|-----------------|-------------|----------|-----------------------|-----------------|-------------|
|        | Totaal             | Koop  | Corporatie huur | Overig huur | Onbekend | Koop                  | Corporatie huur | Overig huur |
| 2012   | 7.387              | 4.183 | 2.270           | 852         | 82       | 57,3%                 | 31,1%           | 11,7%       |
| 2013   | 7.449              | 4.217 | 2.277           | 894         | 61       | 57,1%                 | 30,8%           | 12,1%       |
| 2014   | 7.535              | 4.238 | 2.275           | 942         | 80       | 56,8%                 | 30,5%           | 12,6%       |
| 2015   | 7.588              | 4.267 | 2.305           | 940         | 77       | 56,8%                 | 30,7%           | 12,5%       |
| 2016   | 7.641              | 4.300 | 2.282           | 975         | 84       | 56,9%                 | 30,2%           | 12,9%       |
| 2017   | 7.686              | 4.322 | 2.274           | 1.010       | 80       | 56,8%                 | 29,9%           | 13,3%       |
| 2018   | 7.741              | 4.387 | 2.268           | 1.008       | 78       | 57,2%                 | 29,6%           | 13,1%       |
| 2019** | 7.815              | 4.488 | 2.295           | 1.004       | 27       | 57,6%                 | 29,5%           | 12,9%       |

\* Voor de berekening van de procentuele verdeling zijn de woningen waarvan het eigendom onbekend is niet meegerekend.

\*\* Voor de indeling van de woningvoorraad op 1-1-2019 naar eigendomscategorie is door het CBS gebruik gemaakt van een verbeterde methode met behulp van de Basisregistratie Kadaster. Verschuivingen tussen eigendomscategorieën ten opzichte van 2018 zijn daarom niet puur inhoudelijk te verklaren maar ook het gevolg van een gewijzigde methodiek. Bron: CBS

Tabel 1.4.2 toont de ontwikkeling van de woningvoorraad sinds 2013 door nieuwbouw en sloop. De nieuwbouw is exclusief transformaties.

**Tabel 1.4.2 Ontwikkeling van de woningvoorraad, 2013-2019 (afgeronde aantallen)**

|                                | 2013      | 2014      | 2015      | 2016      | 2017      | 2018      | 2019      |
|--------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Beginstand voorraad            | 7.449.300 | 7.535.300 | 7.588.000 | 7.641.300 | 7.686.200 | 7.741.000 | 7.814.900 |
| Nieuwbouw                      | 49.300    | 45.200    | 48.400    | 54.800    | 63.000    | 66.600    | 71.500    |
| Overige toevoeging*            | 63.800    | 34.200    | 30.000    | 30.800    | 27.600    | 27.000    | 26.500    |
| Sloop en overige onttrekking** | 31.300    | 27.100    | 25.500    | 41.300    | 36.000    | 20.000    | 21.900    |
| Eindstand voorraad***          | 7.535.300 | 7.588.000 | 7.641.300 | 7.686.200 | 7.741.000 | 7.814.900 | 7.891.800 |

\* 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.

\*\*\* De som der delen telt niet op tot het totaal i.v.m. administratieve correcties in de BAG. Bron: CBS

De nieuwbouw bestond sinds 2012 voor een groeiend deel uit koopwoningen, terwijl het aandeel corporatiewoningen afnam.

<sup>32</sup> Sinds 2012 gebruikt het CBS de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) als basis voor het samenstellen van de woningvoorraad. Het gebruik van de BAG betekent een verbetering t.o.v. de schattingsmethode op basis van de woningtelling en de jaarlijkse mutaties in de jaren voor 2012, maar betekent ook een trendbreuk in de woningstatistiek.

<sup>33</sup> CBS Statline. Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio. Gewijzigd op 11 februari 2020.

**Tabel 1.4.3 Nieuwbouw uitgesplitst naar eigendomssituatie (afgeronde aantallen)**

| Jaar    | Absolute aantallen |        |                 |             |          | Relatieve aantallen * |                 |             |
|---------|--------------------|--------|-----------------|-------------|----------|-----------------------|-----------------|-------------|
|         | Totaal **          | Koop   | Corporatie huur | Overig huur | Onbekend | Koop                  | Corporatie huur | Overig huur |
| 2012    | 48.700             | 19.900 | 18.100          | 6.700       | 3.900    | 45%                   | 40%             | 15%         |
| 2013    | 49.300             | 16.800 | 21.400          | 8.600       | 2.500    | 36%                   | 46%             | 18%         |
| 2014    | 45.200             | 18.300 | 15.500          | 7.800       | 3.500    | 44%                   | 37%             | 19%         |
| 2015    | 48.400             | 22.700 | 12.100          | 10.600      | 2.900    | 50%                   | 27%             | 23%         |
| 2016    | 54.800             | 28.600 | 10.100          | 12.500      | 3.600    | 56%                   | 20%             | 24%         |
| 2017    | 63.000             | 30.200 | 12.200          | 14.500      | 6.100    | 53%                   | 21%             | 25%         |
| 2018*** | 66.600             | 35.400 | 12.300          | 18.000      | 1.000    | 54%                   | 19%             | 27%         |

\* Voor de berekening van de procentuele verdeling zijn de woningen waarvan het eigendom onbekend is niet meegerekend.

\*\* Door de afronding kan de som van de afzonderlijke eigendoms categorieën max. 100 afwijken van het aantal in de totaalkolom.

\*\*\* Voor de indeling van de nieuwbouw van 2018 naar eigendoms categorie is door het CBS gebruik gemaakt van een verbeterde methode met behulp van de Basisregistratie Kadaster. Verschuivingen tussen eigendoms categorieën ten opzichte van 2017 zijn daarom niet puur inhoudelijk te verklaren maar ook het gevolg van een gewijzigde methodiek. Bron: CBS

### Eigendomsmutaties

In tabel 1.4.4 wordt een overzicht van alle eigendoms mutaties tussen de verschillende eigendomssegmenten in de 2012 tot 2017.

**Tabel 1.4.4 Mutaties van oorspronkelijke naar nieuwe eigendomssituatie (afgeronde aantallen)**

| Van<br>Naar | Koop            |              | Corporatie huur |             | Overige huur |                 |
|-------------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|--------------|-----------------|
|             | Corporatie huur | Overige huur | Koop            | Overig huur | Koop         | Corporatie huur |
| 2012        | 900             | 58.000       | 14.600          | 5.500       | 50.600       | 4.900           |
| 2013        | 800             | 62.200       | 15.200          | 11.500      | 50.900       | 6.000           |
| 2014        | 1.000           | 62.200       | 15.400          | 9.300       | 59.900       | 30.900          |
| 2015        | 1.200           | 63.700       | 12.600          | 20.000      | 61.300       | 7.300           |
| 2016        | 1.300           | 77.900       | 8.300           | 5.300       | 62.400       | 4.900           |
| 2017        | 1.600           | 98.900       | 6.400           | 11.000      | 73.000       | 9.000           |
| Gemiddeld   | 1.100           | 70.500       | 12.100          | 10.400      | 59.700       | 10.500          |

Bron: CBS

Tot en met 2015 zijn eigendoms mutaties tussen koop en overige verhuur van ongeveer gelijke grootte, maar in 2016 en 2017 loopt het verschil, ten faveure van de overgang van koop naar overige verhuur, op naar circa 15 respectievelijk 25 duizend. Het is zeer waarschijnlijk dat een toename van de zogeheten "buy-to-let" hiervoor verantwoordelijk is, waarbij beleggers koopwoningen opkopen om als beleggingsobject te gaan verhuren. In eerdere jaren lag dit fenomeen op een lager niveau en waren eigendoms mutaties relatief vaker het gevolg van bijvoorbeeld tijdelijke verhuur onder de Leegstandswet.

Nederland heeft in vergelijking met andere landen weinig huurwoningen in de vrije sector, zo'n 8 procent<sup>34</sup> van de totale woningvoorraad. Tegelijk is de vraag naar deze woningen als gevolg van de strengere hypotheekregels en beperktere toegang tot sociale huur hoog. Dit zorgde de afgelopen jaren voor een sterke waardestijging van huurwoningen. De waarde van commerciële huurwoningen is volgens het CBS sinds eind 2014 met 52,7 procent gestegen, meer dan alle andere vastgoedsegmenten. Deze waardestijging is gebaseerd op de flinke huurstijging. De

<sup>34</sup> Huurenquete CBS 2019

huurstijging lijkt inmiddels af te vlakken. Bedroeg de huurstijging in 2017 voor middenhuur en dure huurwoningen nog 4,1% resp. 5,6%, in 2019 was dit gedaald naar 3,5% voor zowel de middenhuur als dure huur<sup>35</sup>. In de vier grote steden stijgen de huren inmiddels minder hard dan in de rest van Nederland. Wel ligt de huur in de vier grote steden absoluut op een hoger niveau dan in Nederland als geheel.

De forse waardeestijging van huurwoningen heeft niet alleen zijn weerslag op de woningmarkt, maar ook op andere vastgoedsegmenten. Het leidde ertoe dat de afgelopen jaren veel kantoren zijn omgebouwd tot woningen. De goede rendementen op huurwoningen leiden ook tot omzetting van koopwoningen in huurwoningen.

Voor wat betreft de overige stromen zien we een wisselvallig beeld. Bij de kleinste stroom, die van koop naar corporatieverhuur, gaat om circa duizend woningen per jaar, waarbij een stijging waarneembaar is (een verdubbeling tussen 2012 en 2017). Bij de omgekeerde richting (corporatieverhuur naar koop) daarentegen zien we juist een afnemende tendens, waarbij in 2017 nog maar minder dan de helft van het aantal woningen uit de jaren 2012-2014 door corporaties wordt verkocht.

## 1.5 Staat van de woningmarkt in Caribisch Nederland

Sinds 10 oktober 2010 bestaat het land Nederland uit een Europees en een Caribisch deel. Het Caribische deel wordt gevormd door de eilanden Bonaire, St. Eustatius en Saba; gezamenlijk Caribisch Nederland (CN) genoemd (25.157 inwoners en 11.344 huishoudens). In deze paragraaf wordt de woningmarkt van Caribisch Nederland uitgelicht. Allereerst wordt er beknopt een algemene woningmarktschets gegeven voor heel CN. Vervolgens wordt er per eiland gekeken hoe de woningmarkt eruit ziet. De mogelijke effecten van corona-maatregelen op de staat van de woningmarkt in Caribisch Nederland zijn in deze beschrijving niet meegenomen.

### Woningmarkt in Caribisch Nederland

De totale woningvoorraad in CN is onbekend<sup>36</sup>. Als er een aanname wordt gedaan waarbij de totale woningvoorraad in 2019 in CN gelijk is aan het totaal aantal huishoudens in 2019, kan er worden gesteld dat de totale woningvoorraad in CN gelijk is aan circa 11.344 woningen. Tabel 1.5.1 geeft het aantal inwoners en huishoudens per eiland weer.

**Tabel 1.5.1 Inwoners en huishoudens Caribisch Nederland per eiland (x1000)**

|   | Bonaire | Saba | Sint Eustatius |
|---|---------|------|----------------|
| Aantal inwoners <sup>37</sup>           | 20,1    | 1,9  | 3,1            |
| Totaal aantal huishoudens <sup>38</sup> | 8,87    | 0,99 | 1,5            |

Volgens het Regioplan Beleidsonderzoek 2018<sup>39</sup> is er een tekort aan sociale huurwoningen op de drie eilanden. Daardoor moeten sommige inwoners noodgedwongen duurdere woningen huren in de particuliere huursector.

Voor de koopmarkt geldt dat het kopen van een eigen woning voor veel inwoners een grote uitdaging is<sup>40</sup>. Eén van de belangrijkste obstakels voor het kopen van een woning is de betaalbaarheid en de financiering. Banken in het Caribisch gebied zijn, anders dan in Nederland, bereid om slechts 70-80% van de huidige woningwaarde te financieren. Dit impliceert dat

<sup>35</sup> Huurenquete CBS 2019

<sup>36</sup> CBS Meerjarenprogramma Caribisch Nederland 2020-2023

<sup>37</sup> CBS statline Caribisch Nederland 2019

<sup>38</sup> <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2019/33/huishoudens-caribisch-nederland-1-januari-2019>

<sup>39</sup> Regioplan Beleidsonderzoek 2018: Onderzoek naar een ijkpunt voor het sociaal minimum in Caribisch Nederland

<sup>40</sup> Integrale visie op de woningmarkt - Vergaderjaar 2018-2019 - kst-32847-454

potentiële huizenkopers een groot deel van de koopsom met hun eigen vermogen moeten financieren. Veel inwoners zijn echter niet in staat om voldoende eigen vermogen op te bouwen. Hierdoor komen potentiële hypotheekverstrekkingen minder snel tot stand. De beperkte toegang tot hypotheekfinanciering zorgt voor een trage ontwikkeling van de woningmarkt in CN. Het ministerie van BZK heeft aan het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW), als uitvoerder van de NHG in Nederland, gevraagd om te bezien welke mogelijkheden er zijn om een hypotheekgarantieregeling in te voeren in CN. Er is geadviseerd om te starten met een experiment op Bonaire.

### Woningmarkt op Bonaire

Volgens het CBS was het gemiddelde inkomen van de Bonairiaanse bevolking \$24,600 in 2017<sup>41</sup>. Het aantal sociale huurwoningen dat beschikbaar is op Bonaire bedraagt 518. Tabel 1.5.2 illustreert dat 471 daarvan in bezit zijn van de woningcorporatie Fundashon Cas Bonairiano (FCB) en 47 zijn van het Openbaar Lichaam Bonaire. Het aantal particuliere huurwoningen op Bonaire bedraagt 1100. Indien ervan wordt uitgegaan dat het aantal huishoudens gelijk staat aan de totale woningvoorraad, kan worden geconcludeerd dat Bonaire beschikt over circa 7252 koopwoningen.

**Tabel 1.5.2 Bekende woningvoorraad op Bonaire**

|                                   | Woningvoorraad | Verantwoordelijk                                      |
|-----------------------------------|----------------|---|
| Sociale Huur <sup>42</sup>        | 518            | Woningcorporatie FCB: 471<br>Het Openbaar Lichaam: 47 |
| Vrije Huur <sup>43</sup>          | 1100           |   |
| Koop <sup>44</sup>                | 7252           |   |
| Totale woningvoorraad (schatting) | 8870           |   |

Volgens het CBS was in 2017 de gemiddelde verkoopprijs van woningen \$244.000<sup>45</sup>. De prijs van verkochte woningen op Bonaire was in 2018 gemiddeld \$296.704<sup>46</sup>. Dat is 21,6% hoger dan het jaar ervoor. De sterke huisprijsstijgingen maken het voor met name starters steeds moeilijker om een huis te kopen. Daarnaast is het aanbod van sociale huurwoningen op Bonaire beperkt en bestaan er wachtlijsten om voor dergelijke woningen in aanmerking te komen<sup>47</sup>. Volgens experts van de Bonairiaanse woningmarkt zijn Bonairiaanse huishoudens, met een laag inkomen (zonder eigen woning), grotendeels noodgedwongen aangewezen op het huren van woningen in de particuliere huurmarkt. Voor deze mensen wordt door BZK en het Openbaar Lichaam Bonaire gewerkt aan een vorm van verhuurderssubsidie. Om tegemoet te komen aan de tekorten aan sociale huurwoningen, realiseert FCB in de komende jaren 500 nieuwe sociale huurwoningen<sup>48</sup>.

### Woningmarkt op Sint Eustatius

Volgens het CBS was het gemiddelde inkomen van de Stataanse bevolking \$29.400 in 2017<sup>49</sup>. Het aantal sociale huurwoningen op Sint Eustatius bedraagt 95. Uit tabel 1.5.3 blijkt dat 20 hiervan in bezit is van de Statia Housing Foundation (SHF) en 75 van het Openbaar Lichaam Sint Eustatius. Er zijn geen accurate statistieken beschikbaar over particuliere huurwoningen en koopwoningen op Sint Eustatius.

<sup>41</sup> CBS Trends in the Caribbean Netherlands 2019

<sup>42</sup> Cijfers FCB afkomstig van FCB; cijfers Openbaar Lichaam uit Regioplan Beleidsonderzoek 2018: Onderzoek naar een ijkpunt voor het sociaal minimum in Caribisch Nederland

<sup>43</sup> Antwoord op vragen bij de begrotingsbehandeling 2020 van BZK/Directie Woningmarkt

<sup>44</sup> Assumptie dat aantal huishoudens gelijk staat aan aantal woningen

<sup>45</sup> CBS Prijsindex woningen Bonaire 2016-2017

<sup>46</sup> <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2019/43/verkochte-woningen-op-bonaire-duurder>

<sup>47</sup> Regioplan Beleidsonderzoek 2018: Onderzoek naar een ijkpunt voor het sociaal minimum in Caribisch Nederland

<sup>48</sup> Voortgangsbrief dossier sociale woningbouw in Caribisch Nederland 17 januari 2019

<sup>49</sup> CBS Trends in the Caribbean Netherlands 2019

**Tabel 1.5.3 Bekende woningvoorraad op Sint Eustatius**

|                                   | Woningvoorraad | Verantwoordelijk                                     |
|-----------------------------------|----------------|--|
| Sociale Huur <sup>50</sup>        | 95             | Woningcorporatie SHF: 20<br>Het Openbaar Lichaam: 75 |
| Vrije Huur                        | x              |  |
| Koop                              | x              |  |
| Totale woningvoorraad (schatting) | 1500           |  |

Stataanse experts geven aan dat er een tekort is aan sociale huurwoningen in Sint Eustatius. Daarom werkt woningstichting Woonlinie in overleg met het Openbaar Lichaam Sint Eustatius en de SHF in een pilot aan de renovatie van huurwoningen en aan de realisatie van nieuwe sociale huurwoningen. De eerste gerenoveerde sociale huurwoning is opgeleverd op 10 februari 2020. Het uiteindelijke doel is om alle 95 sociale huurwoningen te renoveren. Daarnaast is het doel om per jaar minimaal vijf nieuwe sociale huurwoningen te bouwen, totdat er 50 nieuwe woningen zijn. Experts geven verder aan dat een grote groep Statianen met een laag inkomen noodgedwongen een huis huurt in de particuliere (vrije) huursector<sup>52</sup>. Voor deze mensen wordt door BZK en het Openbaar Lichaam Sint Eustatius gewerkt aan een vorm van verhuurderssubsidie. De groep met een eigen woning neemt toe, maar voor mensen met een laag inkomen blijft het moeilijk om aan een hypotheek te komen.

#### Woningmarkt op Saba

Volgens het CBS was het gemiddelde inkomen van de Sabaanse bevolking \$26.400 in 2017<sup>53</sup>. Het aantal sociale huurwoningen dat beschikbaar is op Saba bedraagt 50. Tabel 1.5.4 illustreert dat 30 woningen van woningstichting Own Your Own Home Foundation zijn en 20 van Woningstichting Woonlinie. Op dit moment wordt er gebouwd aan twee woningbouwprojecten met in totaal 20 sociale huurwoningen. Het aantal particuliere huurwoningen op Saba komt neer op 300. Als wordt aangenomen dat het aantal huishoudens gelijk staat aan de totale woningvoorraad, dan beschikt Saba over circa 640 koopwoningen.

**Tabel 1.5.4 Bekende woningvoorraad op Saba**

|                                   | Woningvoorraad | Verantwoordelijk  |
|-----------------------------------|----------------|---|
| Sociale Huur <sup>54</sup>        | 50             | Woningstichting Woonlinie: 20<br>Woningstichting Own Your Own Home Foundation: 30 |
| Vrije Huur <sup>55</sup>          | 300            |   |
| Koop <sup>56</sup>                | 640            |   |
| Totale woningvoorraad (schatting) | 990            |   |

Sabaanse woningmarktexperts stellen dat er op Saba een tekort is aan sociale huurwoningen. Volgens deze experts is er een wachtlijst van tenminste 60 families. Sommige mensen huren daarom noodgedwongen in de (voor hen) te dure particuliere huursector<sup>57</sup>. Voor deze mensen wordt door BZK en het Openbaar Lichaam Saba gewerkt aan een vorm van verhuurderssubsidie. Daarnaast is er vanwege de Medical School een toenemende druk op de particuliere huurhuizenmarkt op Saba.

<sup>50</sup> Antwoord op vragen bij de begrotingsbehandeling 2020 van BZK/Directie Woningmarkt

<sup>51</sup> Assumptie dat aantal huishoudens gelijk staat aan aantal woningen

<sup>52</sup> Regioplan Beleidsonderzoek 2018: Onderzoek naar een ijkpunt voor het sociaal minimum in Caribisch Nederland

<sup>53</sup> CBS Trends in the Caribbean Netherlands 2019

<sup>54</sup> Cijfers afkomstig uit Regioplan Beleidsonderzoek 2018: Onderzoek naar een ijkpunt voor het sociaal minimum in Caribisch Nederland

<sup>55</sup> Antwoord op vragen bij de begrotingsbehandeling 2020 van BZK/Directie Woningmarkt

<sup>56</sup> Assumptie dat aantal huishoudens gelijk staat aan aantal woningen

<sup>57</sup> Regioplan Beleidsonderzoek 2018: Onderzoek naar een ijkpunt voor het sociaal minimum in Caribisch Nederland

## 2. Bestuurlijke inrichting wonen

De huidige bestuurlijke inrichting van het wonen en ruimtelijke ordening heeft kenmerken die spanning kunnen opleveren tussen de wensen van het Rijk voor de totale woningbouwopgave en de wensen van een gemeente of regio om hun woningbouwopgave te realiseren. Het behalen van de landelijke woningbouwopgave is afhankelijk van de motivatie van gemeenten en/of provincies om passende ruimtelijke plannen vast te stellen en van de medewerking van (markt)partijen om de gewenste woningen daadwerkelijk te realiseren. Bovendien is wonen niet de enige doelstelling binnen het gebruik van ruimte en dat kan botsen met andere belangen en doelstellingen.

Uit een verkenning van de praktijkcasus van bouwlocaties blijkt onder meer dat de complexiteit van de opgave op de woningmarkt vraagt om meer regie van het Rijk en de provincies. Zo is in de interviews benoemd dat het Rijk meer regie zou mogen nemen bij de ruimtelijke ordening in de vorm van een landelijke afweging voor de ontwikkeling van woningbouwlocaties. Uit de praktijkcasus huisvesting van arbeidsmigranten komt onder meer naar voren dat er verschillend gedacht wordt over het aangeven van meer concrete doelen door het Rijk waar de provincies en gemeenten vervolgens invulling aan kunnen geven. Uit een onderzoek naar instrumenten en beleidsdoelen komt naar voren dat er per beleidsveld verschillen zijn tussen de sturingsvorm die wordt gehanteerd en dat ook de diversiteit aan maatregelen en sturingsinstrumenten per beleidsveld verschilt.

In dit hoofdstuk wordt beschreven dat regionale verschillen en een aantal belangrijke landelijke opgaven (zoals terugdringen van het woningtekort) een aanleiding zijn naar de interbestuurlijke verhoudingen rond het beleidsterrein wonen en bouwen te kijken. Met dit hoofdstuk wordt een inzicht gegeven in hoe de bestuurlijke inrichting van het wonen en de woningmarkt in ontwikkeling is. Hierbij wordt zowel vanuit de theorie als de praktijk een beeld geschetst.

### 2.1 Inleiding en aanleiding

In 2013 is de Code Interbestuurlijke Verhoudingen opgesteld<sup>58</sup>. De Code Interbestuurlijke Verhoudingen bevat afspraken tussen het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen die eraan bijdragen dat er een goed samenspel ontstaat tussen de verschillende medeoverheden, zodat ieder zijn verantwoordelijkheid in het bestel waar kan maken. Sinds 2013 zijn er veel ontwikkelingen geweest, zoals decentralisaties en (de)regulering op het terrein van wonen en direct aanpalende beleidsterreinen, zoals bijvoorbeeld ruimte (ontwikkeling Omgevingswet, herziene Woningwet, etc.). Dat heeft geleid tot een nieuwe dynamiek in het samenspel en vormt de aanleiding om naar de interbestuurlijke verhoudingen en de bijbehorende sturingsperspectieven met betrekking tot het beleid op de woningmarkt te kijken. In de vorm van o.a. City Deals, Regio Deals, Woondeals en het Interbestuurlijk Programma wordt ervaring opgedaan met interbestuurlijke samenwerking. Mede op basis daarvan wordt gekeken naar een herziening van spelregels voor interbestuurlijke samenwerking.<sup>59</sup> In paragraaf 3 (tabel 2.1) wordt geschetst welke sturingsperspectieven er vanuit de verschillende wetenschappelijke disciplines kunnen worden onderscheiden en hoe zich dat heeft ontwikkeld.

Het domein wonen en ruimtelijke ordening zijn in de afgelopen jaren steeds meer losgelaten door het Rijk. In de lokale driehoek - woningcorporaties, gemeenten en huurders - worden prestatieafspraken gemaakt over het wonen, zoals bijvoorbeeld afspraken over wonen in relatie tot

---

<sup>58</sup> De Code Interbestuurlijke Verhoudingen uit 2013 is een gezamenlijke uitgave van het Rijk, het IPO, VNG en UvW.

<sup>59</sup> Zie ook de brief aan de Tweede Kamer over de toekomst van het openbaar bestuur van 18 oktober 2019, 2019–2020, 35 300 VII, nr. 7.

de zorgvraag, de gewenste sociale woningvoorraad en de toegankelijkheid van wonen<sup>60</sup>. In het verleden werden er nog grote bouwlocaties in bestuurlijke samenwerking tussen Rijk, provincies en gemeenten vastgesteld (zoals de VINEX-locaties). Nu bepalen gemeenten in beginsel zelf waar en wat er wordt gebouwd binnen hun gemeentegrenzen. De provincie (en in laatste instantie het Rijk) kunnen wel restrictief optreden (bijvoorbeeld vanwege landschappelijke-, infrastructurale- of milieu-beperkingen), maar hebben weinig mogelijkheden om de bouw af te dwingen of te stimuleren. Het bouwen van woningen gebeurt dan ook niet zozeer in opdracht van de overheid maar wordt door de overheid wel in goede banen geleid. De overheid stimuleert wel de bouw door overleg en financiële en fiscale prikkels. Voorbeelden hiervan zijn de Woondeals, de Woningbouwimpuls en de heffingsvermindering in de verhuurderheffing.

De actuele discussie over de bestuurlijke inrichting met betrekking tot bouwen en wonen wordt gevoed door de wens om enerzijds in te spelen op de grote regionale verschillen en anderzijds de wens om landelijke en regionale doelen beter met elkaar in overeenstemming te brengen. Afstemming van de inzet op verschillende schaalniveaus en in verschillende sectoren vraagt om interbestuurlijke afstemming en samenwerking.

In de brief Versnellen aanpak woningtekort van 18 februari 2020 van de minister van BZK aan de Tweede Kamer wordt gewezen op de noodzakelijke inzet van alle partijen en wordt gevraagd om meer commitment en tempo. Er wordt in die brief ook aangegeven dat wordt verkend of een sterker sturende rol vanuit het Rijk aanpassingen vergt van het wettelijke instrumentarium en de uitvoeringskracht. De studiegroep Openbaar Bestuur (Van Zwol, 2016) benadrukt het belang van regionale samenwerking (als maatwerk) en wijst er in het rapport 'Maak Verschil' op dat de verwevenheid tussen de verschillende bestuurslagen (en regionaal en internationaal niveau) vooral vergt dat het bestuur [...] *een rolopvatting heeft die past in de netwerksamenleving, ook in het economische domein, daar een visie op heeft en richting aan geeft.*<sup>61</sup>

In het rapport 'Woningmarkttopgave krimpregio's tot 2040' (RIGO, 2020) wordt beschreven dat verschillen op de woningmarkt alleen maar groter lijken te worden. Aan de ene kant krijgen meer gemeenten te maken met krimp en terwijl er aan de andere kant steeds meer mensen naar de stad trekken en er hier meer druk komt op de woningmarkt. Het rapport 'Veerkracht in corporatiebezit' (Circusvis, 2020) gaat in op de verschillen in leefbaarheid in Nederland die voor een belangrijk deel ook aan wonen gerelateerd zijn. De onderzoekers stellen dat de ruimtelijke tweedeling tussen corporatiebuurten en overige buurten de sociaaleconomische verschillen overstijgt. Ook wordt geconstateerd dat qua leefomstandigheden - en in het bijzonder in relatie tot overlast en onveiligheid - de verschillen toenemen, waar ze tot circa 2012 nog afnamen. Ter illustratie van regionale verschillen op het gebied van wonen worden hieronder twee kaartjes weergegeven van Nederland. Het betreft een overzicht van het woningtekort in 2019 en een overzicht van de verwachte krimpregio's in Nederland in 2040.

---

<sup>60</sup> In een recent onderzoek is nagegaan in hoeverre er nieuwe prestatieafspraken worden gemaakt over de toegankelijkheid van wonen voor kwetsbare groepen en/of mensen met een beperking. RIGO rapport Prestatieafspraken, [www.woningmarktbeleid.nl](http://www.woningmarktbeleid.nl).

<sup>61</sup> Maak Verschil, krachtig inspelen op regionaal-economische opgaven. Studiegroep Openbaar Bestuur (voorzitter Richard van Zwol), 15 maart 2016.

**Figuur 2.1.1 Woningtekort 2019**



Woningtekort (%) per COROP-regio.  
donker blauw = woningtekort > 5%,  
blauw = woningtekort tussen 1% en 5%,  
lichtblauw = woningtekort < 1%.

**Figuur 2.1.2 Krimpgebieden in 2040**



## 2.2 Doelen op de woningmarkt, lokaal en nationaal

In de Grondwet staat dat het bevorderen van voldoende woonegelegenheid 'voorwerp van zorg' is voor de overheid. In Nederland zijn dat de gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk. De doelen zoals deze door het Rijk worden nagestreefd op de woningmarkt en het wonen zijn constant in beweging. Voor een belangrijk deel zijn deze doelen het corrigeren van marktfalen op de woningmarkt.<sup>62</sup> Het overheidsingrijpen is vooral bedoeld om de markt bij te sturen op de beschikbaarheid van woningen (terugdringen van het woningtekort), de betaalbaarheid van het wonen en de kwaliteit van het wonen (zowel bouwkwaliteit als kwaliteit van de leefomgeving en duurzaamheid). De visie en missie van BZK ten aanzien van het wonen kunnen als volgt worden samengevat:

*"BZK draagt eraan bij dat burgers kunnen wonen in betaalbare, veilige en energiezuinige woningen in een buurt waar iedereen meetelt en meedoet en het prettig leven is."*

*"BZK streeft naar een vrij toegankelijke, vraaggerichte woningmarkt met steun voor degenen die dat nodig hebben."*

Priemus (2020) noemt in zijn analyse van de woningmarkt als belangrijke kernwaarden: "[...] beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit van bouwproces, woning en woonomgeving, bijdrage aan energietransitie, bijdrage aan sociale integratie, respectievelijk zeggenschap van bewoners." Belangrijke aandachtspunten zijn volgens hem "[...] de werking van het volkshuisvestingssysteem, inclusief de verticale consistentie van het beleid van gemeenten, provincies, Rijk en EU, respectievelijk de horizontale consistentie van het beleid tussen sectoren van Rijksbeleid."

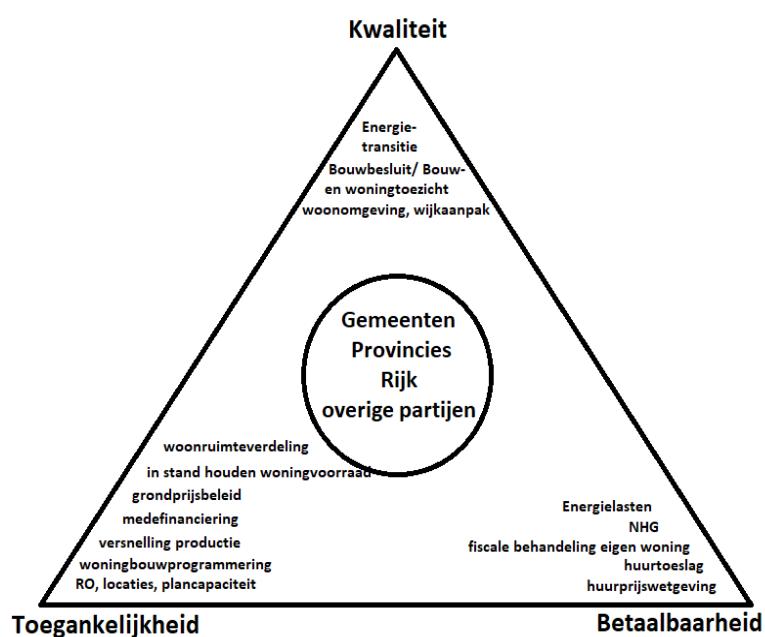
<sup>62</sup> Voor een overzicht van marktfalen op de woningmarkt, zie Priemus Systemanalyse Woonbeleid, Leiden, februari 2020.



Binnen de genoemde visie en missie kunnen de belangrijkste de belangrijkste beleidsthema's en beleidsvelden geplaatst worden in de 'driehoek' 'toegankelijkheid'<sup>63</sup>; 'betaalbaarheid'; en 'kwaliteit'.

RIGO heeft een overzicht gemaakt van de bestaande instrumenten (juridisch en overige) op deze beleidsvelden (zie figuur 2.2.1), en heeft de verantwoordelijkheden en de sturingsvormen en toezichtsrelatie in kaart gebracht. Uit deze analyse komt onder meer naar voren dat er per beleidsveld verschillen zijn tussen de sturingsvorm die wordt gehanteerd en dat ten aanzien van toegankelijkheid er een grotere diversiteit aan maatregelen en sturingsinstrumenten lijkt te zijn dan op betaalbaarheid en kwaliteit.

**Figuur 2.2.1 Beleidsvelden en instrumenten voor wonen en bouwen**



De verschillende beleidsdoelen en instrumenten op het gebied van wonen kunnen niet los worden gezien van beleidsdoelen en instrumenten op andere terreinen. Met name de beleidsdoelen en instrumenten op het gebied van ruimte zijn hier nauw mee verbonden en ook deze zijn in ontwikkeling waarbij gekeken wordt naar efficiëntie, kwaliteit en duurzaamheid van de vormgeving van de fysieke leefomgeving (waarvan wonen een onderdeel uitmaakt). Dit hoofdstuk beperkt zich echter voornamelijk tot de woningmarkt en het wonen.

Tot slot moet worden vermeld dat gemeenten en regio's met meerdere dossiers te maken hebben en dat wonen voor hen onderdeel is van een totaal aan te realiseren doelstellingen, zoals bijvoorbeeld zorg, onderwijs, arbeidsmarkt, leefbaarheid, etc. Ook op die aspecten zijn er grote regionale verschillen (zie bijvoorbeeld de Leefbaarometer 2018).<sup>64</sup>

<sup>63</sup> Onder 'toegankelijkheid' wordt daarbij overigens de woningvoorraad verstaan en het aantal huizen zelf, dus niet zozeer de financiële bereikbaarheid/toegankelijkheid van woningen. Dit laatste wordt onder de doelen van betaalbaarheid geschaard.

<sup>64</sup> Leefbaarheid in Nederland, een analyse op basis van de leefbaarometer 2018. I&O Research en Advies, 16 augustus 2019. Zie ook Kamerbrief Gebiedsgerichte aanpak leefbaarheid en veiligheid, 28 oktober 2019.

## 2.3 Sturing

Het Rijk was in het verleden actief betrokken bij het realiseren van voldoende woningen, onder meer met financiële middelen voor woningbouw en locatiesubsidies. Dit is gaandeweg losgelaten met het idee dat lokaal beter kan worden aangesloten op de behoeftes en wensen van de bevolking. Sinds de kredietcrisis is de woningbouw achtergebleven bij de woningbehoefte. Het terugdringen van het woningtekort is teruggekeerd op de politieke agenda met de doelstelling in de Woonagenda om 75 duizend woningen per jaar bouwen.

De woningbouwopgave is echter groter en complexer geworden door toenemende concurrentie met andere ruimteclaims en een sterker accent op duurzaamheid. Er zijn ook grote regionale verschillen in het woningtekort zodat het ook een vraagstuk is van spreiding. Door de samenhang van woningbouw met mobiliteit en concurrerende ruimteclaims spelen bovenregionale en nationale belangen een rol bij lokale beslissingen. Regie is nodig om deze nationale belangen (zoals terugdringen van het woningtekort) te bewaken.

Bezien kan worden welke verbeteringen mogelijk zijn om zowel lokale, regionale en landelijke doelstellingen beter te ondersteunen. De Nederlandse School voor Openbaar Bestuur (NSOB) heeft op verzoek van BZK gereflecteerd op twee praktijkcasussen over de totstandkoming van bouwlocaties en de huisvesting van arbeidsmigranten. Daarbij heeft NSOB verschillende sturingsperspectieven in kaart gebracht en van elke van deze sturingsperspectieven aangegeven wat hiervan de functionele en disfunctionele effecten kunnen zijn.

NSOB ziet de woondeals als voorbeeld van een bredere verandering binnen de samenleving waarin interbestuurlijk samenwerken op steeds meer plekken en op allerlei dossiers aan de orde is.

*“Het rijk, de provincie of de gemeente gaat op zoek naar allianties en relaties om gezamenlijke problemen aan te pakken. Het rijk geeft vanuit dit perspectief gezien samen, via interbestuurlijk verhoudingen, invulling aan publieke belangen. Publieke doelen worden niet gerealiseerd vanuit de eigen organisatie, maar in bredere arrangementen waarin naast het rijk ook andere (publieke en private) partijen participeren. Het rijk probeert zich letterlijk te hervormen en zich zo te plooiën naar de aard van complexe maatschappelijke vraagstukken.” (NSOB, 2020).<sup>65</sup>*

NSOB adviseert om gebruik te maken van (een combinatie van) de sturingsperspectieven vanuit de verschillende wetenschappelijke disciplines: rechten, economie, politicologie, sociologie en psychologie. Deze wetenschappelijke invalshoeken verschillen fundamenteel van elkaar doordat ze andere waarden benadrukken. Ze bieden elk hun eigen mogelijkheden tot sturing, zowel naast elkaar als aanvullend op elkaar. Op de verschillende beleidsvelden (en dan met name op die beleidsvelden waar het nu knelt) zou nagegaan kunnen worden hoe deze sturingsperspectieven momenteel worden ingezet en welke verbeteringen hier wellicht mogelijk zijn.

---

<sup>65</sup> Het rapport van de NSOB is terug te vinden op [www.woningmarktbeleid.nl](http://www.woningmarktbeleid.nl).

**Tabel 2.3.1 Vijf sturingsperspectieven**

| Perspectief     | Bestuurskundige benadering              | Vormen van sturing   |
|-----------------|---|--|
| Juridisch       | Traditional Public Administration (TPA) | Het formuleren van wetten en regels, en controleren op de verantwoording en naleving ervan.      |
| Economisch      | New Public Management (NPM)             | Prestaties leveren gericht op effectiviteit, efficiëntie en klantgerichtheid.                    |
| Politicologisch | Network Governance (NG)                 | Samenwerken met andere partijen, waarbij macht en middelen tussen hen verdeeld zijn.             |
| Sociologisch    | Self-Governance (SG)                    | Uitgaan van de kracht van de samenleving (burgers, bedrijven) en dat faciliteren.                |
| Psychologisch   | Behavioral Governance (BG)              | Rekening houden met het voorspelbaar beperkt rationele karakter van menselijke keuzen en gedrag. |

Bron: NSOB

Ook binnen de Studiegroep Interbestuurlijke en Financiële Verhoudingen (IFV) en de Brede Maatschappelijke Heroverweging (BMH) wordt er gewezen op een andere vorm van sturing, onder meer op het gebied van wonen. De Studiegroep IFV heeft op 27 januari jl. in Utrecht een ronde tafel bijeenkomst woningbouwproductie georganiseerd waarin de vraag centraal stond: *“Wat kan er beter in de interbestuurlijke samenwerking rondom de woningproductie?”* Naast leden van de studiegroep waren vertegenwoordigers aanwezig vanuit gemeenten, waterschappen, provincies, Rijksoverheid, institutionele beleggers, projectontwikkelaars, woningbouwcorporaties, woningbouwexperts, vervoersbedrijven en wetenschap. De Studiegroep heeft over deze resultaten gerapporteerd om de discussie te starten rondom de interbestuurlijke en Financiële verhoudingen in Nederland. De discussie wordt onder meer gevoerd op de website [www.overheidvannu.nl](http://www.overheidvannu.nl).

Volgens een analyse van de Brede Maatschappelijke Heroverweging (BMH) vraagt de doelstelling voor het extra realiseren van woningen om het woningtekort terug te dringen om een nationale regie en nauwe samenwerking met alle medeoverheden.<sup>66</sup> Deze vertaalt zich in een meerjarige nationale ontwikkel- en investeringsagenda voor wonen; een gezamenlijke interbestuurlijke agenda. Kijkend naar de huidige praktijk concludeert de BMH dat Rijk, provincie en gemeente zich op dit moment onvoldoende committeren aan het gezamenlijk realiseren van de opgave en dat er een integrale sturing op het ruimtegebruik en het daarbij gericht inzetten van financiële middelen ontbreekt. Uit het hieronder genoemde rapport van I&O Research komt nog naar voren dat er een escalatiemodel ontbreekt om te borgen dat er genoeg wordt gebouwd.

## 2.4 Praktijkcasussen

Om na te gaan hoe de samenwerking in de praktijk verloopt bij interbestuurlijke verhoudingen op het terrein van de woningmarkt zijn twee praktijkcasussen onderzocht. Hierbij is ook gevraagd naar mogelijke verbeteringen en hoe het eventueel anders en efficiënter kan. De praktijkcasus bouwlocaties is uitgevoerd door het bureau I&O Research.<sup>67</sup> Er zijn hiervoor 14 casussen geïnventariseerd die gezamenlijk een breed overzicht geven van waar in de praktijk tegenaan gelopen wordt bij het voorzien in woningbouwlocaties en woningproductie<sup>68</sup>, zowel in gebieden

<sup>66</sup> De Brede maatschappelijke heroverwegingen (BMH) geven op verzoek van de Tweede Kamer inzicht in mogelijke beleidskeuzes voor de toekomst van Nederland op de langere termijn.

<sup>67</sup> Verkenning rollen op de Woningmarkt. I&O Research, 3 maart 2020. Het rapport is terug te vinden op [www.woningmarktbeleid.nl](http://www.woningmarktbeleid.nl)

<sup>68</sup> Hiervoor zijn 36 interviews gehouden waarbij met 56 betrokken ambtenaren is gesproken (6 bij de Rijksoverheid, 19 bij provincies en 31 bij gemeenten of regio's).

met grote druk op de woningmarkt als in krimpgebieden. De praktijkcasus arbeidsmigranten betreft interviews met medewerkers van drie provincies en verschillende gemeentes in deze provincies. De casussen zijn niet bedoeld om een oordeel te geven over het beleid ten aanzien van bouwlocaties of arbeidsmigranten maar puur gericht om een inkijk te geven in de bestuurlijke verhoudingen en rolopvatting van betrokken partijen. Hieronder wordt kort verslag gedaan van deze praktijkcasussen.

### **Praktijkcasus bouwlocaties**

In het huidige stelsel hebben het Rijk, de provincies en gemeenten ieder hun eigen verantwoordelijkheden en bevoegdheden. Het Rijk is systeemverantwoordelijk en de gemeenten zijn verantwoordelijk voor het realiseren van voldoende woningen. De provincie maakt bovenregionale afwegingen. Geïnterviewden herkennen zichzelf en de andere overheidslagen in deze rolverdeling.

#### *Rolinvulling Rijksoverheid*

Ten aanzien van de ruimtelijke ordening en wonen zijn de bevoegdheden de afgelopen decennia gedecentraliseerd. De sturing van het Rijk ten aanzien van het realiseren van voldoende woningen was enkele jaren vanaf afronding Vinex beperkt. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is wonen niet benoemd als nationaal belang en de stimulering van woningbouw met behulp van een financiële bijdrage verviel. Het Rijk neemt door het maken van bestuurlijke afspraken zoals de Woonagenda en de Woondeals weer meer regie. In de ontwerp-NOVI dd. 2020 is voldoende woningen als nationaal belang opgevoerd. Ook ondersteunt het Rijk met kennis en bijvoorbeeld het Expertteam Woningbouw. Vanaf 2020 bevordert het Rijk met de woningbouwimpuls met financiële middelen de gewenste woningbouw.<sup>69</sup>

#### *Rolinvulling provincie*

Provincies zijn verantwoordelijk voor zorgvuldig ruimtegebruik. De formele rol van de provincie op de woningmarkt is het voeren van regie over de integratie en afweging van ruimtelijke opgaven van (boven)regionaal belang; wonen is één van de ruimtelijke opgaven. De invulling hiervan verschilt per provincie en per periode, qua conjunctuur en/of politieke kleur van Provinciale Staten /Gedeputeerde Staten. Traditioneel ontwikkelt de provincie in beperkte mate beleid op het gebied van wonen. Logisch gevolg van haar verantwoordelijkheid voor zorgvuldig ruimtegebruik is het sturen op het voorkomen van overaanbod in plaats van het genereren van voldoende aanbod. Zorgvuldig ruimtegebruik betekent de ruimte gebruiken voor de goede dingen, waar maatschappelijk behoefte aan is (dat kan ook wonen zijn).

Niet iedere provincie heeft het realiseren van woningen of evenwicht op de woningmarkt als provinciaal belang geformuleerd. Provincies die dit wel hebben gedaan zetten de provinciale verordening alleen bij hoge uitzondering in. Proactieve en reactieve aanpassingen zet de provincie nauwelijks in. Dit wordt als een te zwaar instrument beschouwd. Het beïnvloedt de relatie met de gemeente negatief en bij een aanwijzing op het gebied van woningbouw is het eveneens de vraag of dit helpt om tot uitvoering te komen. Ook de gemeente bouwt niet zelf. Bij de Woondeals vanaf 2019 zijn provincies meestal medeondertekenaar en dus spreekt het Rijk de provincies aan op hun eigen voornemens. Daar valt ook onder dat de provincies vaker dan voorheen wonen in de provinciale verordening opnemen.<sup>70</sup> Provincies die hun verordening ruimte inzetten, zonder te sturen op een plafond van woningproductie maar daar waar nodig sturen op voldoende locaties lijken er beter in te slagen om regio's op één lijn te krijgen. Door de inzet van kaders is het niet noodzakelijk om de formele instrumenten daadwerkelijk in te zetten. Voorts zet de provincie in op kennisontwikkeling, faciliteren en ondersteunen.

---

<sup>69</sup> Met ISV is zijn na 2009 eerder al wel subsidiegelden verstrekt.

<sup>70</sup> De SVIR en de Wro staken in op gescheiden verantwoordelijkheden en het neerleggen van de verantwoordelijkheid op een zo laag mogelijk niveau, waarbij de hogere overheden vooraf randvoorwaarden (kunnen) meegeven. De provincies stonden echter niet allen in dezelfde mate achter dit Rijksbeleid en kozen voor hun eigen invulling.

### *Rolinvulling gemeente*

Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stellen de gemeenten bestemmingsplannen op. Hierin kunnen ze voorwaarden opnemen ten aanzien van de hoeveelheid en het type bebouwing voor zover nodig voor een goede ruimtelijke ordening.<sup>71</sup> Op gemeentelijk niveau komen alle doelen samen. Het gaat dus niet alleen om het realiseren van aantallen woningen, maar ook om het verduurzamen, borgen van leefbaarheid en betaalbaarheid. Het zijn deels nieuwe eisen en ambities t.a.v. duurzaamheid en het kost veel tijd om alle uitgangspunten - voldoende woningen, klimaat, betaalbaarheid en leefbaarheid - in plannen te verenigen. Veel gemeenten (vooral kleinere gemeenten) geven ook aan dat ze daarvoor te weinig capaciteit hebben.

In bepaalde regio's met een grote ruimtedruk en een grote woningbehoefte is de bouw van betaalbare woningen volgens marktpartijen niet rendabel en gemeenten hebben niet altijd voldoende financiële middelen om bouwlocaties aan te bieden aan woningcorporaties met een sociale grondprijs. Door een gebrek aan bouwlocaties zijn de mogelijkheden die corporaties hebben om bij te dragen aan de nieuwbouwopgave beperkter geworden. Bovendien ligt het financiële risico van plannen die niet tot uitvoer komen bij de gemeente, wat hen ervan kan weerhouden de benodigde plannen te ontwikkelen.

### *De regio*

De rol van de regio (dat kunnen verschillende vormen van gemeente-overstijgende samenwerkingsverbanden zijn) wordt zowel positief (meer snelheid en betere verdeling) als negatief (democratische legitimatie, complexe besluitvorming, inzet ambtelijke capaciteit en aansluiting woningmarktregio) ervaren.

### *Overeenstemming over doelen*

De geïnterviewden zijn het erover eens dat er veel woningen gebouwd moeten worden, waaronder een substantieel deel goedkope woningen (huur en koop). Ook zijn ze het eens over de noodzaak van aanpassing van bestaande woningen aan nieuwe eisen van klimaatadaptatie en energietransitie en over het uitgangspunt dat nieuwbouw bij voorkeur wordt gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied en/of bij infrastructurele knooppunten. Sommige gemeenten denken weinig nieuwbouw te kunnen realiseren en dat hun regionale opgave te groot is. Ze geven aan dat ook gekeken moet worden wat andere regio's kunnen bijdragen. Complicerende factor bij de overeenstemming over het doel is de (opeenvolgende) frequentie van landelijke, provinciale en gemeentelijke verkiezingen, waarna beleidswijzigingen mogelijk zijn. Er is behoefte aan een langetermijnperspectief, een integraal vergezicht, een overall ruimtelijke visie voor het Rijk en de provincie.

### *Behoeft aan meer regie*

De geïnterviewden geven aan dat een sterkere regierol van het Rijk waarbij zowel horizontaal - tussen beleidsterreinen- en verticaal -tussen bestuurslagen- verbindingen worden gelegd noodzakelijk is. Met name de samenhang tussen woningbouw en infrastructuur wordt als belangrijk gezien. Daarnaast is benoemd dat het Rijk meer regie zou mogen nemen bij de ruimtelijke ordening in de vorm van een landelijke afweging voor de ontwikkeling van woningbouwlocaties. Hierbij is zowel aandacht nodig voor de mogelijkheden buiten de regio's met de grootste woningbehoefte als de relatie met de bestaande voorraad. Dit vanuit de notie dat de vastgestelde omvang van de nieuwbouwopgave gebaseerd is op de aanname dat de bestaande voorraad betaalbaar, beschikbaar en toegankelijk blijft en dat ook de bestaande voorraad wordt aangepast aan de klimaat- en energiedoelen.

Een aantal geïnterviewden verwacht een grotere rol van de provincies, bijvoorbeeld op het gebied van regie (dwingend waar nodig, vrijer waar het kan), (financiële) ondersteuning en monitoring. De regierol wordt ten dele ingevuld en verschilt per situatie. In Flevoland en Zeeland is de regierol beperkt omdat daar het vraagstuk waar wel of niet gebouwd wordt minder speelt. De provincies beschikken niet over het juiste instrumentarium om de regierol goed uit te voeren. De

---

<sup>71</sup> Dat is tamelijk restrictief, het blijft randvoorwaardelijk en gaat bijvoorbeeld niet om zaken die al op andere wijze gereguleerd worden. Met de Omgevingswet wordt de scope een stuk breder.

aanwijzingen worden als te zwaar gezien en het alternatief is faciliteren en het sturen kennis. Dit wordt versterkt doordat centrumsteden vaak over meer capaciteit beschikken dan de provincie. De verbinding tussen beleidsvelden binnen de provincie kan versterkt worden.

In provincies waar de woningbouwopgave gekoppeld is aan een (volgens gemeenten en regio's) adequate planning, programma's en monitoring (zowel kwalitatief als kwantitatief en met input van marktpartijen) en waar gewerkt wordt met adaptief programmeren, ervaren de betrokkenen meer grip op de uitvoering en realisatie.

Het versterken van de regionale slagkracht en samenwerking kan bijdragen aan het doelbereik. Waar inhoudelijke en bestuurlijke overeenstemming is over de woningbouwopgave, waar de provincie een sterke rol speelt en waar regio's een duidelijk mandaat hebben, lijken gemeenten eerder tot uitvoering te komen. Zowel initiatief nemende (centrum)gemeenten als sterke regio's en provincies worden genoemd als succesfactor.

### *Conclusies*

Uit de verkenning blijkt dat er veel goed gaat. Alle bestuurslagen onderkennen de urgentie van de woningbouwopgave, er is op hoofdlijnen overeenstemming over het doel, het doel voor de woningproductie in de Woonagenda is in 2018 en 2019 gehaald en er is een heldere visie op de rolverdeling. Het huidige stelsel heeft kenmerken die spanning kunnen opleveren tussen de wensen van het Rijk voor de totale woningbouwopgave en de wensen van een gemeente of regio om hun woningbouwopgave te realiseren. Het behalen van de landelijke woningbouwopgave is afhankelijk van de motivatie van gemeenten en/of provincies om passende ruimtelijke plannen vast te stellen en van de medewerking van (markt)partijen om de gewenste woningen daadwerkelijk te realiseren. Bovendien is wonen niet de enige doelstelling binnen het gebruik van ruimte en dat kan botsen met andere belangen en doelstellingen.

De complexiteit van de opgave op de woningmarkt vraagt om meer regie van het Rijk en de provincies, zowel verticaal als horizontaal tussen verschillende portefeuilles, met name tussen woningbouw en infrastructuur.

### **Praktijkcasus arbeidsmigranten**

In deze casus is gesproken met medewerkers van gemeenten en provincies en het Rijk die zich bezighouden met dit dossier. Opgemerkt dient te worden dat de casus is opgesteld voor de coronacrisis, die vooral arbeidsmigranten treft in hun werk- en woonsituaties. Als door gemeenten en provincies naar de rol van het Rijk wordt gekeken op het gebied van arbeidsmigranten, kunnen drie zaken worden onderscheiden: 1) overlast en misstanden; 2) huisvesting van bestaande arbeidsmigranten; 3) huisvesting van nieuwe arbeidsmigranten. Ten aanzien van overlast en misstanden (bijv. arbeidsuitbuiting) werkt het Rijk samen met de gemeente om overlast aan te pakken. Dat betreft bijvoorbeeld SZW, FIOD en de gemeente. Een aantal gemeenten noemt dat als een goede aanpak. Voor de huisvesting van bestaande arbeidsmigranten is terughoudendheid van het Rijk volgens geïnterviewden gepast. Dit is een gegroeide situatie tussen gemeenten en provincie. Wel kan het gesprek met de provincie worden aangegaan (hetgeen al gebeurt) wanneer er veel klachten komen vanuit gemeenten. Bijvoorbeeld klachten over een oneerlijke verdeling van de huisvesting van arbeidsmigranten waardoor er onevenredig veel overlast en druk is op de woningmarkt van een gemeente. Kortom het solidariteitsbeginsel. Voor de huisvesting van nieuwe arbeidsmigranten zou het Rijk volgens verschillende geïnterviewden concreter kunnen maken welke doelstellingen er vanuit de provincie gesteld zouden kunnen worden en die de gemeenten vervolgens moeten naleven. Anderen vonden dit echter niet nodig. Als voorbeeld werd gegeven een doelstelling t.a.v. het aantal beschikbare woningen voor arbeidsmigranten in de gemeenten en/of regio, bij de vestiging van nieuwe bedrijven waar die arbeidsmigranten gaan werken. Het Rijk kan erop toezien dat provincies en gemeenten voldoende harde plannen maken. Indien dat niet het geval is, kan het Rijk de provincie (en eventueel de gemeente) daarop aanspreken. Het Rijk kan dan druk uitoefenen door kenbaar te maken welke provincies dan wel gemeenten achter lopen bij het in goede banen leiden van de huisvesting van arbeidsmigranten. Dat wil zeggen: een

eerlijke verdeling over gemeenten ('veroorzaker betaalt'); een goede aansluiting tussen huisvesting en economisch belang voor de gemeente; voorkomen van overlast.

### *Rolinvulling*

Geïnterviewden (zowel provincie en gemeenten) zijn het erover eens dat huisvesting van arbeidsmigranten in eerste instantie de taak en verantwoordelijkheid is van gemeenten. Arbeidsmigranten zijn belangrijk voor de economische ontwikkeling van een gebied. Ook voor bedrijven zijn arbeidsmigranten belangrijk. Er zijn echter grote verschillen tussen de gemeenten. Sommige (rand)gemeenten ondervinden met name overlast en problematiek door arbeidsmigranten terwijl andere gemeenten juist de voordelen hebben voor bedrijven. Partijen zijn het erover eens dat samenwerking in de regio van groot belang is. Die samenwerking zou met name door de provincie gefaciliteerd moeten worden maar er ligt ook een rol voor het Rijk. Van de provincie wordt ook verwacht dat ze onderzoek verricht naar arbeidsmigranten (aantallen, nut en noodzaak, problematiek).<sup>72</sup> De provincie kan ook behulpzaam zijn bij het vaststellen van (beleids)doelen op het dossier arbeidsmigranten voor gemeenten en regio's. De provincie moet gemeenten en regio's indien nodig aanspreken op het nakomen daarvan. Ook kan de provincie de coördinerende rol oppakken bij overleg tussen regiogemeenten en bij het maken en nakomen van afspraken van regiogemeenten. Tot slot kan de provincie meer doen aan voorlichting. De opkomst van lokale partijen die vooral het lokale belang behartigen, kan de regionale afstemming lastiger maken.

Van het Rijk wordt met name verwacht dat er een duidelijke definitie van de arbeidsmigrant wordt opgesteld en dat er meer voorlichting komt over het economisch belang van arbeidsmigranten. Ook kan het Rijk (meer, betere) handreikingen opstellen. Ook wordt als belangrijke rol van het Rijk gezien de samenwerking in de handhaving en controle op misstanden (samenwerking FIOD, Arbeidsinspectie met lokale handhavers). Een paar gemeenten in één provincie is van mening dat het Rijk een handhavingsarrangement zou kunnen opstellen met betrekking tot het nakomen van de gemeentelijke en regionale doelen rondom huisvesting van arbeidsmigranten. Het Rijk kan met onderzoek de aantallen, alsmede de problematiek en behoefte aan arbeidsmigranten beter in kaart brengen (sommigen zien dit als rol voor de provincie). Daarbij zou een langeretermijnvisie ten aanzien van arbeidsmigranten wenselijk zijn. Overigens heeft het Rijk in diverse Kamerbrieven<sup>73</sup> wel degelijk die visie opgeschreven, maar er is voor sommige gemeenten behoefte aan meer concrete doelstellingen die vertaald kunnen worden naar de lokale situatie. Tot slot is een goede registratie van arbeidsmigranten van belang. Ook wordt gewezen op betere werkgeversregistraties. Enkele geïnterviewden willen helderheid door een taakstelling door het Rijk voor het aantal/aandeel te huisvesten arbeidsmigranten.

### *Regels en handhaving*

Ten aanzien van regels en handhaving zijn er verschillende geluiden. Sommige gemeenten zeggen behoefte te hebben aan strengere regels en handhaving door Rijk en provincie. Gewezen wordt op een taakstelling voor de huisvesting van arbeidsmigranten. De provincies en meeste gemeenten zien echter meer in overleg dan in het afdwingen van regels. Ook pleiten ze niet voor een norm voor het aantal te huisvesten arbeidsmigranten maar meer voor afspraken op hoofdlijnen. Maar het overleg moet niet te vrijblijvend zijn, zoals nu vaak het geval is volgens geïnterviewden. Praten om te praten is geen oplossing. Bovendien is het onduidelijk, zeggen sommige gemeenten, wie de coördinerende rol op zich zou moeten nemen. Eveneens is het doen van meer onderzoek soms een manier om besluitvorming vooruit te schuiven. Er zouden duidelijkere doelstellingen en afspraken op regionaal niveau gemaakt moeten worden. Vervolgens moet erop gelet c.q. gevolgd worden dat de afspraken ook uitgevoerd worden. Het ervoor zorgen dat afspraken echt nagevolgd worden vergt aandacht. Provincies hebben hier weinig formele instrumenten voor en 'indeplaatstreding' van de provincie als handhavingsinstrument gaat vaak te ver.

---

<sup>72</sup> Sommige geïnterviewden zien deze taak ook voor het Rijk.

<sup>73</sup> TK 2019-2020, 29861, 48

### *Overige partijen*

In dit onderzoek is gekeken naar de rol van gemeenten, provincies en Rijk. Er is echter door geïnterviewden ook gewezen op de rol van bedrijven en uitzendbureaus. Tussen gemeenten en bedrijven is er vaak al contact en overleg waarbij voorwaarden worden gesteld over de huisvesting van arbeidsmigranten voor het bedrijf. De provincies hebben ook contact met de grote bedrijven uit de provincie, de huisvesting zou daarbij meegenomen moeten worden. Er worden overigens ook nu al arbeidsmigranten door werkgevers gehuisvest.



### 3. Woningbouw, woningbehoefte en plancapaciteit

De stikstof- en PFAS-problematiek en de effecten van corona hebben impact op de bouwproductie en de woningbehoefte. Het EIB<sup>74</sup> verwacht dat de nieuwbouwproductie als gevolg van aanbodrestricties en vraaguitval door de coronacrisis –zonder aanvullende maatregelen- afneemt naar rond de 50 duizend in 2021 en vervolgens stapsgewijs toeneemt naar 70.000 in 2024. De verwachting is dat vergunningverlening in 2020 een dieptepunt bereikt en vervolgens stijgt naar 80 duizend in 2023 en 2024.

Volgens de recente inventarisatie<sup>75</sup> bedraagt de netto plancapaciteit voor de periode 2020 tot 2030 837 duizend woningen. Daarmee laat deze inventarisatie wederom een stijging van het aantal woningen in voorbereiding zien. Desondanks zijn er –doordat het verwachte inwonertal ten opzichte van de vorige CBS-prognose is gestegen- niet voldoende plannen om te voorzien in de toename van de woningbehoefte. Voor de korte termijn (2020 tot 2025) is de verhouding tussen plancapaciteit en verwachte toename van de woningbehoefte 136%. Voor de periode 2020 tot 2030 is dit 120%. Daarbovenop is er nog plancapaciteit nodig om in te kunnen lopen op het huidige woningtekort (4,2%). Indien rekening gehouden wordt met mogelijke uitval en vertraging van plannen van 30% dan zijn er onvoldoende plannen om aan de groei van woningbehoefte te voldoen en het woningtekort te lopen.

#### 3.1 Woningbouw

In 2019 zijn er volgens het CBS 71.500 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Daarnaast worden nieuwe woningen aan de voorraad toegevoegd door onder meer transformatie van ander vastgoed naar woningen. In de CBS-statistiek worden deze opgevoerd als onderdeel van “overige toevoeging”. In het najaar is bekend hoeveel nieuwe woningen in 2019 door transformatie aan de voorraad zijn toegevoegd. De verwachting is dat dit ongeveer 10 duizend woningen betreft. Bijna 22 duizend woningen zijn aan de voorraad onttrokken, ongeveer de helft daarvan is gesloopt. Netto is de woningvoorraad in 2019 met bijna 77 duizend woningen uitgebreid.

**Tabel 3.1.1. Ontwikkeling van de woningvoorraad, 2013-2019**

|                                | 2013      | 2014      | 2015      | 2016      | 2017      | 2018      | 2019      |
|--------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Beginstand voorraad            | 7.449.300 | 7.535.300 | 7.588.000 | 7.641.300 | 7.686.200 | 7.741.000 | 7.814.900 |
| Nieuwbouw                      | 49.300    | 45.200    | 48.400    | 54.800    | 63.000    | 66.600    | 71.500    |
| Overige toevoeging*            | 63.800    | 34.200    | 30.000    | 30.800    | 27.600    | 27.000    | 26.500    |
| Sloop en overige onttrekking** | 31.300    | 27.100    | 25.500    | 41.300    | 36.000    | 20.000    | 21.900    |
| Eindstand voorraad***          | 7.535.300 | 7.588.000 | 7.641.300 | 7.686.200 | 7.741.000 | 7.814.900 | 7.891.800 |

\* 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.

\*\*\* De som der delen telt niet op tot het totaal i.v.m. administratieve correcties in de BAG.

Bron: CBS

<sup>74</sup> EIB, Crisis en crisismaatregelen in de bouw, Vooruitzichten voor de bouw na de Coronacrisis 2020.

<sup>75</sup> ABF-Research, Inventarisatie plancapaciteit mei 2020.

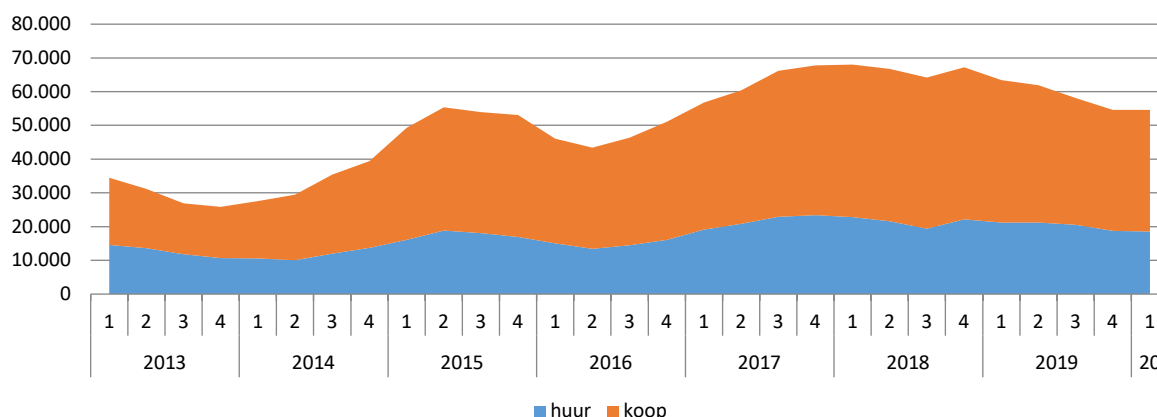
## Bouwvergunningen

In totaal zijn er in 2019 voor 57.000 woningen vergunningen voor woningbouw verstrekt, 13.000 woningen minder dan in de voorgaande twee jaren. In het eerste kwartaal van 2020 werd voor 14 duizend te bouwen woningen een vergunning verleend. Dat is bijna 7 procent meer dan in het eerste kwartaal van 2019. Ten opzichte van de eerste kwartalen van 2017 en 2018 ligt het niveau nog steeds lager, toen zo'n 17 duizend nieuwbouwwoningen werden vergund. De verstrekkingen voor huurwoningen schommelen sinds 2013 tussen 10 en 23 duizend woningen per jaar. Bij de koop is er een sterkere fluctuatie zichtbaar met een dieptepunt van 15 duizend in 2013 in tegenstelling tot 45 duizend in 2018.

In opdracht van overheid of corporaties worden sinds 2013 tussen de 5 en 9 duizend vergunningen per jaar verstrekt. Dit is een onderschatting omdat bouwende partijen soms vergunningen aanvragen in opdracht van corporaties. Bij bouwers in de markt en andere particuliere opdrachtgevers varieert dit tussen 19 en de 61 duizend per jaar. In 2019 daalde het aantal verstrekkingen voor bouwers in de markt en andere particuliere opdrachtgevers ten opzichte van 2018 met 31%. De verstrekkingen in opdracht van overheid en corporaties namen toe met 17% ten opzichte van 2018.

Alleen voor nieuwbouwwoningen worden bouwvergunningen aangevraagd. Woningen die ontstaan door transformatie of splitsing van bestaande woningen zijn in deze aantallen niet meegenomen. Na het verlenen van een vergunning duurt het doorgaans twee jaar voordat een nieuwbouwwoning af is. Een deel van de bouwvergunningen komt echter niet of na zeer lange tijd tot realisatie als gevolg van planuitval of vertraging<sup>76</sup>.

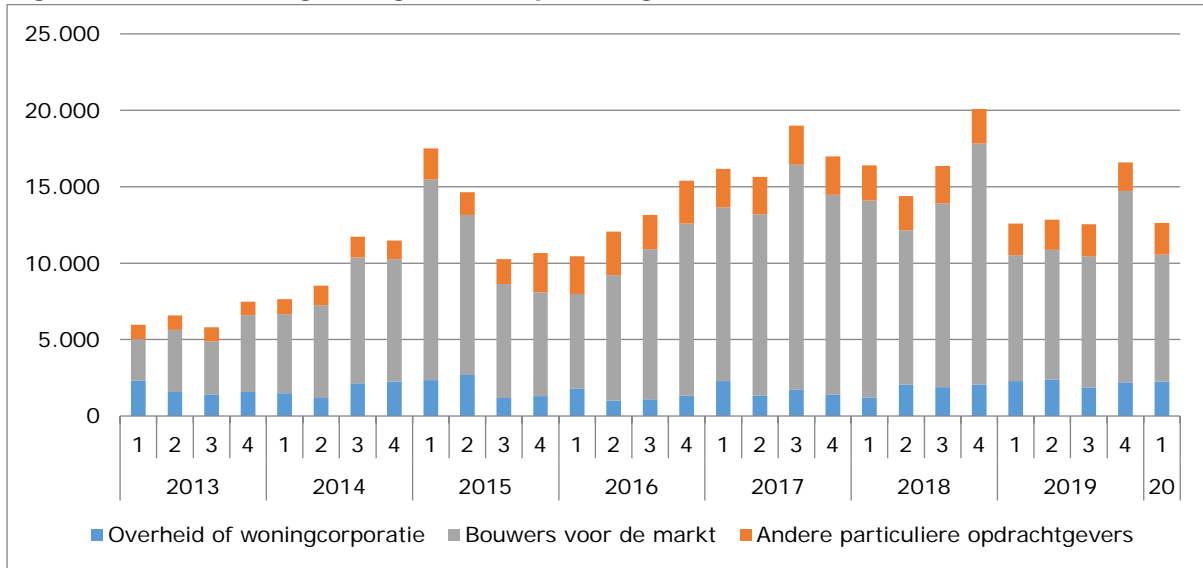
**Figuur 3.1.1. Bouwvergunningen naar eigendom, 2013-2020-1<sup>e</sup> kwartaal**



Bron: CBS, bewerking BZK 12 maandgemiddelden

<sup>76</sup> Buitelaar, E., van Schie, M. Bouwen niet verboden, 2018.

**Figuur 3.1.2 Bouwvergunningen naar opdrachtgever, 2013-2020-1<sup>e</sup> kwartaal**

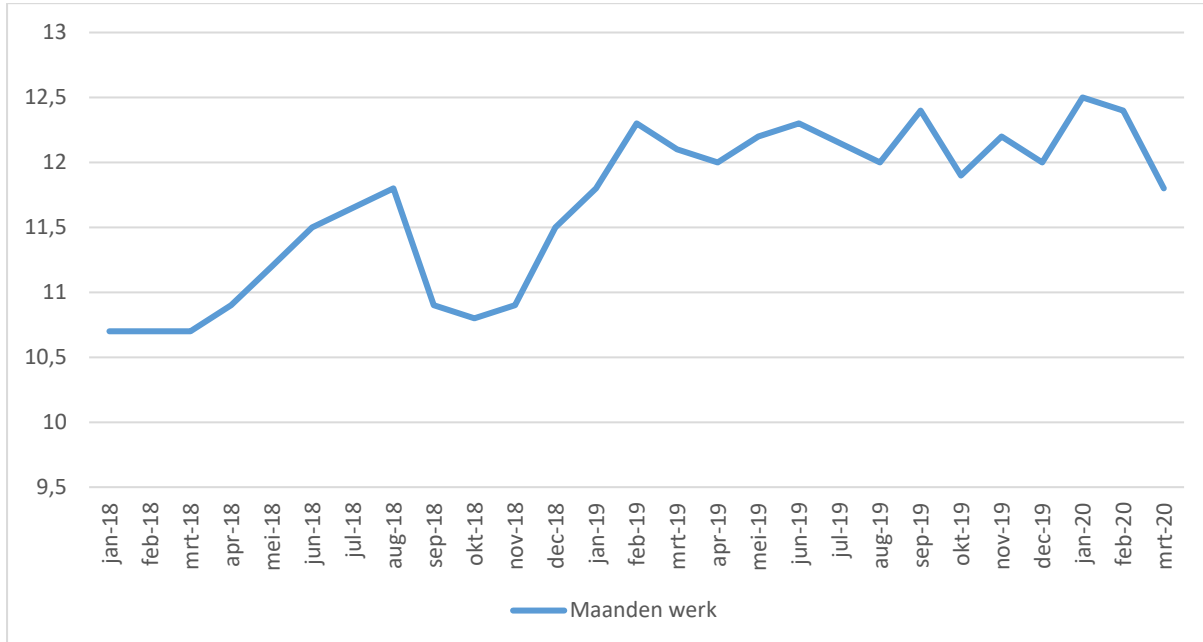


Bron: CBS

### Orderportefeuille woningbouw

De orderportefeuille voor woningbouw (figuur 3.1.3) is in 2019 met uitzondering van januari en oktober niet onder de 12 maanden werk gezakt. In januari en februari 2020 was er voor respectievelijk 12,5 en 12,4 maanden werk in de orderportefeuilles (EIB). Maart 2020 laat een daling zien van 0,6 naar 11,8. In 2013 –het dieptepunt van de crisis op de woningmarkt– schommelden de orderportefeuilles in de maandelijkse berichtgeving rond de 5 a 6 maanden werk.

**Figuur 3.1.3 Orderportefeuille woningbouw, 2018-2020**



Bron: EIB

### Verwachte bouwproductie op de korte termijn

Het EIB<sup>77</sup> verwacht dat de nieuwbouwproductie als gevolg van aanbodrestricties en vraaguitval door de Coronacrisis –zonder aanvullende maatregelen- afneemt naar rond de 50 duizend in 2021 en vervolgens stapsgewijs toeneemt naar 70.000 in 2024 (tabel 3.1.2). De vergunningverlening bereikt in 2020 een dieptepunt stijgt naar 80 duizend in 2023 en 2024.

**Tabel 3.1.2 Vooruitzichten voor de vergunningverlening en nieuwbouw**

| Vooruitzichten               | 2020   | 2021   | 2022   | 2023   | 2024   |
|------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Vergunningverlening          | 50.000 | 65.000 | 75.000 | 80.000 | 80.000 |
| Gereedmeldingen<br>nieuwbouw | 60.000 | 50.000 | 55.000 | 65.000 | 70.000 |

Bron: EIB, Vooruitzichten voor de bouw na de Coronacrisis, april 2020

De ambitie van corporaties (dPi 2018) is om 25.750 woningen per jaar te bouwen in de periode 2019 tot en met 2023. De afgelopen jaren is de productie van corporaties achtergebleven bij de prognoses. Woningcorporaties kunnen gebruik maken korting op de verhuurderheffing als ze betaalbare huurwoningen bouwen. De komende vijf jaar zijn corporaties voornemens om 80.000 sociale huurwoningen met steun van deze regeling te bouwen.

### Prijsontwikkeling van de nieuwbouw

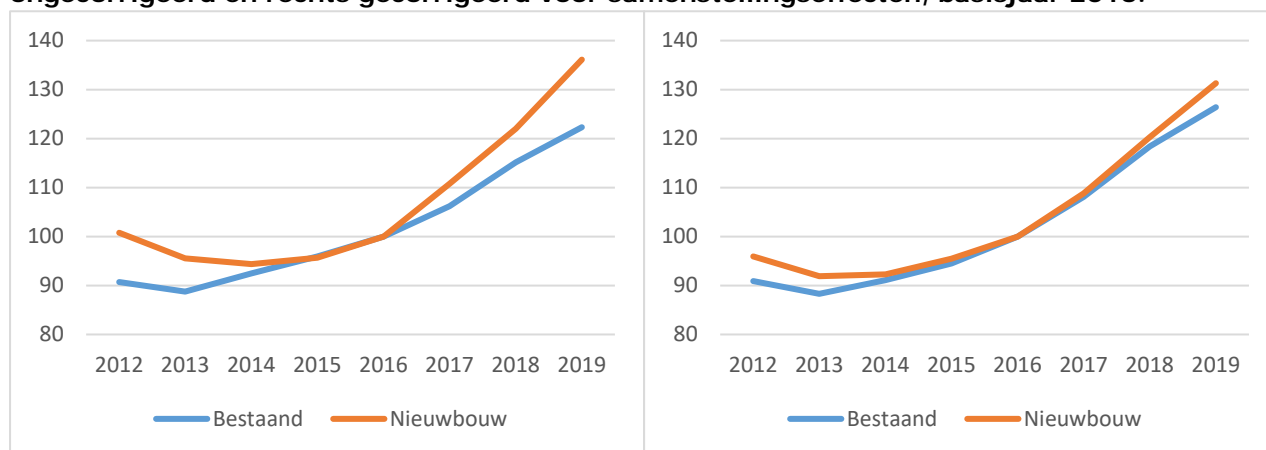
In figuur 3.1.4 is te zien dat vanaf 2016 de prijs van nieuwbouwwoningen harder is gestegen dan de prijs voor bestaande woningen. Deze uiteenlopende prijsontwikkeling heeft erin geresulteerd dat in 2019 de prijs van nieuwbouwwoningen 14 procentpunt hoger lag dan de prijs voor bestaande woningen. De woningmarkt is een voorraadmarkt en nieuwe en bestaande woningen zijn sterke substituten. Nieuwe toevoegingen aan deze markt, in de vorm van nieuwbouwwoningen, volgen in het algemeen de evenwichtsprijs van de woningmarkt. Dit mechanisme zorgt ervoor dat de prijs per vierkante meter voor bestaande en nieuwbouwwoningen vergelijkbaar is. Dit is ook terug te zien in de historische ontwikkeling van prijzen van nieuwbouw en bestaande bouw.

Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) heeft in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties onderzocht hoe het huidige verschil verklaard kan worden. Het stijgen van de bouwkosten wordt veelal aangewezen als een van de oorzaken van het stijgen van woningprijzen. Het EIB stelt dat het klopt dat de bouwkosten voor nieuwbouwwoningen zijn gestegen, tussen 2016 en 2019 zelfs met ongeveer 10%. Het eerder benoemde mechanisme zorgt er echter voor dat de prijsstijging van nieuwbouwwoningen die ontstaat door stijgende bouwkosten ook neerslaat op de bestaande bouw. Daardoor kan een stijging van de bouwkosten niet als primaire oorzaak worden aangewezen voor het verschil in prijsontwikkeling tussen bestaande en nieuwbouwwoningen.

Het EIB concludeert dat de oorzaak daarom gezocht moet worden in de kwalitatieve verschillen tussen bestaande en nieuwbouwwoningen. Deze kwalitatieve aspecten worden ook wel samenstellingseffecten genoemd. Als er gecorrigeerd wordt voor veranderende samenstelling op het gebied van stedelijkheid, grootteklasse, woningtype en regio neemt in 2019 het verschil in prijs voor bestaande en nieuwbouwwoningen af van 14 procentpunt tot ongeveer 5 procentpunt. Deze samenstellingseffecten verklaren in 2019 dus voor bijna twee derde het verschil in prijs per vierkante meter tussen bestaande en nieuwbouwwoningen. Het EIB concludeert dat de ontwikkeling van het prijsverschil tussen de bestaande en nieuwbouwwoningen is opgelopen doordat nieuwbouwwoningen voornamelijk worden gebouwd in regio's met een krappe woningmarkt.

<sup>77</sup> EIB, Crisis en crisismaatregelen in de bouw, Vooruitzichten voor de bouw na de Coronacrisis 2020.

**Figuur 3.1.4 Prijsindex voor bestaande en nieuwbouwwoningen per m<sup>2</sup>, links ongecorrigeerd en rechts gecorrigeerd voor samenstellingseffecten, basisjaar 2016.**



Bron: NVM, bewerking EIB

Het EIB heeft daarnaast onderzocht wat het effect is van energetische prestaties op de prijsontwikkeling van bestaande en nieuwbouwwoningen. Gasloos bouwen blijkt de belangrijkste energetische verbetering en de consument is hierdoor bereid meer te betalen voor een gasloze woning. Deze bereidheid uit zich in een verklaring van 2,4 procentpunt van het verschil in de prijsontwikkeling van bestaande en nieuwbouwwoningen. De samenstellingseffecten en het gasloos bouwen verklaren 11,4 procentpunt van de 14 procentpunt verschil in prijsontwikkeling.

#### **Flexibele en tijdelijke woningen**

In opdracht van BZK is onderzoek gedaan naar het aantal gerealiseerde en nog te realiseren flexibele en tijdelijke woningen<sup>78</sup>. Er is een overzicht opgebouwd van 45 projecten in 2019 en 72 in 2020. Van die projecten is bekend om hoeveel woningen het gaat, van welk type die zijn en voor welke doelgroep ze gerealiseerd zijn of nog worden. De woningen in 2020 zijn nog niet gerealiseerd, de inschatting is gebaseerd op vergunningen, de uiteindelijke productie door bijvoorbeeld vertraging anders zijn.

De verwachting is dat in 2020 ongeveer twee keer zoveel tijdelijke woningen worden opgeleverd als in 2019. De belangrijkste drijver achter deze groei zijn de toevoegingen van verplaatsbare woningen (resp. 1.021 in 2019 en 3.932 in 2020). Bij de projecten die niet voor één specifieke doelgroep worden gerealiseerd, wordt in 2020 een groei ten opzichte van 2019 (258%) verwacht. De grootste aantallen flexwoningen worden gebouwd door de corporaties. In 2019 was hun aandeel 48% van de totale productie. In de toegenomen productie van 2020 zal hun aandeel op 37% komen. Gevolgd door de beleggers en huisvesters van arbeidsmigranten.

Bij de shortstay huisvesting voor arbeidsmigranten gaat het vaak om een ander type woonvorm, de appartementen worden gedeeld met 2 tot 4 personen. De 2.239 woningen die naar verwachting in 2019 en 2020 worden gerealiseerd bieden een verblijfsplek voor 10.770 personen.

<sup>78</sup> Wim Reedijk (Expertisecentrum Flexwonen, Thijs Luijks (Watkostdebouwvaneenhuurwoning), De productie van verplaatsbare- en andere flexwoningen in Nederland, 2020

**Tabel 3.1.3 Opgeleverde flexwoningen, 2019 en prognose 2020**

|                              | 2019                            | 2020                              | Totaal                             |
|------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| <b>Type</b>                  |                                 |                                   |                                    |
| Nieuwbouw                    | 1.641                           | 2.111                             | 3.752                              |
| Transformatie                | 1.002                           | 808                               | 1.810                              |
| Verplaatsbaar/ modulair      | 1.021                           | 4.187                             | 5.208                              |
| <b>Doelgroep</b>             |                                 |                                   |                                    |
| Gemengde doelgroep           | 1.099                           | 3.932                             | 5.031                              |
| Arbeidsmigranten             | 832 (2.070<br>verblijfsplekken) | 1.407 (4.306<br>verblijfsplekken) | 2.239 (10.770<br>verblijfsplekken) |
| Studenten                    | 1.733                           | 1.767                             | 3.500                              |
| <b>Opdrachtgever</b>         |                                 |                                   |                                    |
| Belegger                     | 723                             | 1.437                             | 2.160                              |
| Corporatie                   | 1.766                           | 2.594                             | 4.360                              |
| Gemeente                     | 4                               | 295                               | 299                                |
| Huisvester arbeidsmigranten  | 832                             | 1.407                             | 2.239                              |
| Maatschappelijke organisatie | 227                             | 189                               | 416                                |
| (nog) Onbekend               | 112                             | 1.184                             | 1.296                              |
| <b>Totaal</b>                | <b>3.664</b>                    | <b>7.106</b>                      | <b>10.770</b>                      |

Bron: De productie van verplaatsbare- en andere flexwoningen in Nederland, expertisecentrum flexwonen 2020

## 3.2 Verwachtingen huishoudensontwikkeling en de woningvoorraad

### Bevolkingsontwikkeling

In de periode 2010 t/m 2019 is de Nederlandse bevolking met 834 duizend inwoners toegenomen naar 17,4 miljoen. In 2013 nam de bevolking met 49 duizend toe, in 2019 bedroeg de groei 126 duizend personen. Het positief buitenlands migratiesaldo, immigratie minus emigratie, is een belangrijke drijver van de bevolkingsgroei. De laatste vijf jaar is dit opgelopen tot circa 80%. Met name het aandeel arbeids- en kennismigranten is gestegen.

In de afgelopen jaren is als gevolg van de toenemende bevolkingsgroei de nationale bevolkingsprognose van het CBS periodiek naar boven bijgesteld. Omdat de groei de afgelopen jaren verder is toegenomen heeft het CBS in de prognose van december 2019 de bevolkingsgroei relatief sterk omhoog aangepast. Volgens deze CBS-bevolkingsprognose groeit de bevolking de komende dertig jaar met bijna twee miljoen inwoners, van 17,4 miljoen nu naar 19,3 miljoen in 2050. In 2025 ligt de verwachte omvang van de bevolking ten opzichte van de vorige prognose 299 duizend hoger. In 2035 bedraagt het verschil 529 duizend inwoners.

In 2025 zijn er in Nederland naar verwachting 18 miljoen inwoners, in 2035 wordt een omvang van 18,8 miljoen verwacht. Het aandeel 65-plussers in de bevolking neemt toe van 19 naar 25%. In de CBS-prognose wordt aangenomen dat het buitenlands migratiesaldo de komende twee jaar op het niveau van de afgelopen jaren blijft en daarna daalt. Ondanks de vergrijzing zal volgens de prognose de natuurlijke aanwas de gehele periode tot 2035 positief blijven.

---

*Demografische prognoses kennen onzekerheden die vooral samenhangen met de omvang van immigratie en emigratie. Gebruikelijk is om met behulp van een prognose-interval een beeld te schetsen van een bandbreedte waar rekening mee gehouden kan worden. De bevolkingsprognose van het CBS is opgesteld vóór het uitbreken van de corona-pandemie. De duur en de gevolgen van de coronacrisis zijn op het moment van het schrijven van deze rapportage moeilijk in te schatten. De coronacrisis kan zowel gevolgen hebben voor de ontwikkeling van de levensverwachting als van de migratie en het kindertal. Daarom is het noodzaak om te kijken naar bandbreedtes en ontwikkelingsvarianten.*

---

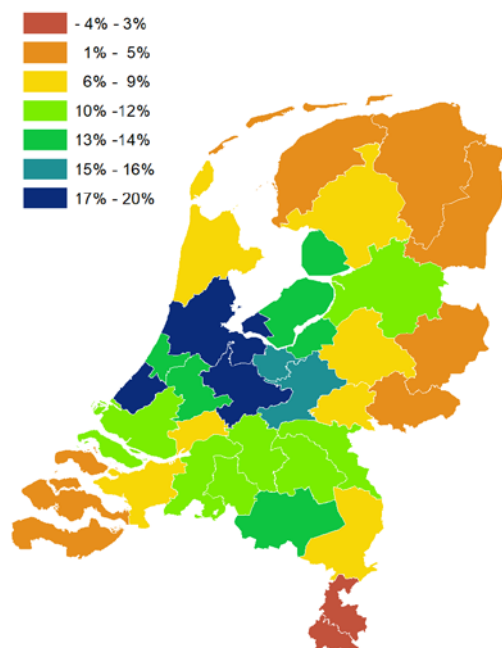
### Huishoudensontwikkeling

De gevolgen van de bevolkingsontwikkeling voor de woningbehoefte worden geraamd met behulp van de Primos-prognose (ABF-Research)<sup>79</sup>. Voor de inschatting van de woningbehoefte is met name de huishoudensontwikkeling van belang.

Het aantal huishoudens neemt in de prognose Primos 2020 toe met 924 duizend (↑ 11,5%) van 8,02 miljoen in 2020 tot 8,94 miljoen in 2035. Vooral het aantal alleenstaande huishoudens neemt met 750 duizend (↑ 24%) sterk toe. In de eerste jaren bestaat de toename van alleenstaanden voor ruim 40% uit 65-plussers. Vanaf 2030 bestaat de toename vrijwel geheel uit 65-plussers. De verwachting is dat de gemiddelde huishoudensgrootte afneemt naar 2,07 personen per huishouden.

De Primos-prognose verwacht een voortgaande regionale differentiatie (figuur 3.2.1). Naar verwachting groeit het aantal huishoudens in het woningmarktgebied Amsterdam (20%) het sterkst tot 2035. Maar ook voor de woningmarktgebieden Utrecht, Den Haag, Ede, Amersfoort wordt een forse groei van 15% of meer verwacht. In Zuid-Limburg wordt huishoudenskrimp verwacht. In andere regio's die nu al of op termijn bevolkingskrimp kennen neemt het aantal huishoudens tot 2035 minimaal toe.

**Figuur 3.2.1 Huishoudensgroei (%) per woningmarktgebied, 2020 tot 2035**



Bron: Primos 2020, ABF-Research

### Ontwikkeling woningbehoefte tot 2035

De ontwikkeling van het aantal huishoudens bepaalt overwegend de vraag naar woningen. De toename van het aantal huishoudens vertaalt zich echter niet rechtstreeks in de toename van de woningbehoefte. Een deel van de huishoudens woont immers vrijwillig in een zogeheten Bewoonde Andere Ruimte (BAR)<sup>80</sup>. Daarnaast moet er rekening gehouden worden met (frictie)leegstand. De behoefte aan woningen zal met 893 duizend toenemen in de periode 2020-2035 (tabel 3.2.1). Het grootste deel van de behoefte aan woningen betreft de provincies Noord- en Zuid-Holland, evenals Noord-Brabant, Utrecht en Gelderland.

<sup>79</sup> ABF-Research, Vooruitzichten bevolking, huishoudens en woningmarkt, Prognose en Scenario's 2020-2035.

<sup>80</sup> Onder BAR vallen onzelfstandige wooneenheden, woonboten, woonwagens, verblijfsobjecten met een niet-woonfunctie, kamerverhuur, woningdelers die niet als hoofdbewoner zijn aangemerkt

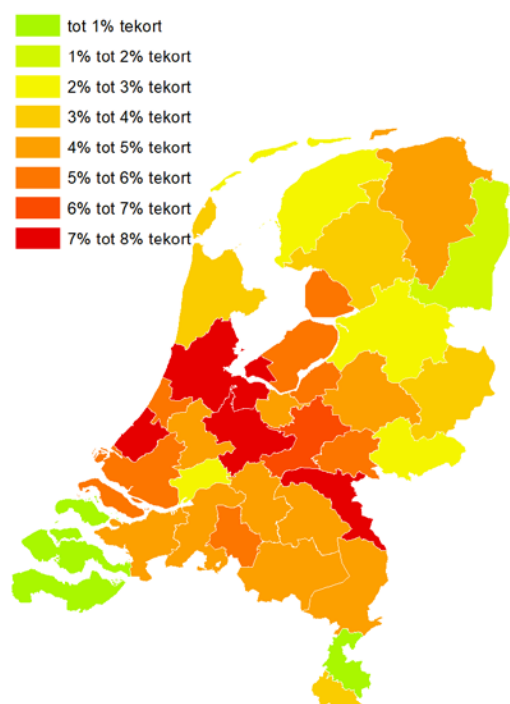
**Tabel 3.2.1. Ontwikkeling prognose woningbehoefte per provincie, (2020-2035)**

| Woningbehoefte per provincie | 2020      | 2035      | Toename woningbehoefte 2020-2035 |
|------------------------------|-----------|-----------|----------------------------------|
| Groningen                    | 279.000   | 291.000   | 12.000                           |
| Friesland                    | 292.000   | 305.000   | 12.000                           |
| Drenthe                      | 218.000   | 227.000   | 9.000                            |
| Overijssel                   | 502.000   | 542.000   | 39.000                           |
| Flevoland                    | 177.000   | 215.000   | 38.000                           |
| Gelderland                   | 916.000   | 1.003.000 | 87.000                           |
| Utrecht                      | 597.000   | 708.000   | 111.000                          |
| Noord-Holland                | 1.367.000 | 1.584.000 | 217.000                          |
| Zuid-Holland                 | 1.703.000 | 1.937.000 | 234.000                          |
| Zeeland                      | 175.000   | 181.000   | 6.000                            |
| Noord-Brabant                | 1.144.000 | 1.270.000 | 126.000                          |
| Limburg                      | 522.000   | 523.000   | 1.000                            |
| Nederland                    | 7.892.000 | 8.786.000 | 893.000                          |

Bron: Primos 2020

### Raming woningtekort tot 2025

Het actuele tekort is – ondanks de sterk gestegen woningbouwproductie in de afgelopen 2 jaar – door sterkere huishoudensgroei toegenomen ten opzichte van vorig jaar (woningtekort 2019 was 3,8%) en is in 2020 331 duizend woningen (4,2% van de woningvoorraad). De daling van het aantal afgeven bouwvergunningen, de stikstof en PFAS-problematiek en de coronacrisis zijn aanleiding voor onder meer het EIB en ABF-Research om de verwachtingen voor de bouwproductie in 2021 en 2022 naar beneden bij te stellen. De verwachte daling van de bouwproductie in combinatie met de verdere toename van het aantal huishoudens leidt ertoe dat het woningtekort verder zal oplopen naar 5,1% (419 duizend woningen) in 2025. In de regio's Den Haag, Nijmegen, Utrecht en Amsterdam worden tekorten van meer dan 7% geraamd voor 2025 (figuur 3.2.2).

**Figuur 3.2.2 Verwacht woningtekort in 2025**

Bron: Primos 2020, ABF-Research



Het huidige woningtekort is hoog en de woningbehoefte blijft voorlopig groeien. In combinatie met de lagere woningbouwproductie op de kortere termijn zal dit naar verwachting een inhaaleffect veroorzaken (bij de vorige crisis deed zich dit eveneens voor). Mede hierdoor wordt vanaf 2023 een stijging van de woningproductie verwacht. Als gevolg van aanpassingen in het beleid en inspanningen van overheden, wordt voor de middellange termijn een verdere verhoging van de woningbouwproductie verwacht. Deels is deze verwachting gebaseerd op de gemeten toename in de plancapaciteit en de extra inspanning om de plancapaciteit verder uit te breiden om de groei van de woningbehoefte op te kunnen vangen. Waar mogelijk wordt ingezet op het versnellen van de woningbouw. Maatregelen zoals de Woningbouwimpuls en de vermindering op de verhuurderheffing dragen hieraan bij.

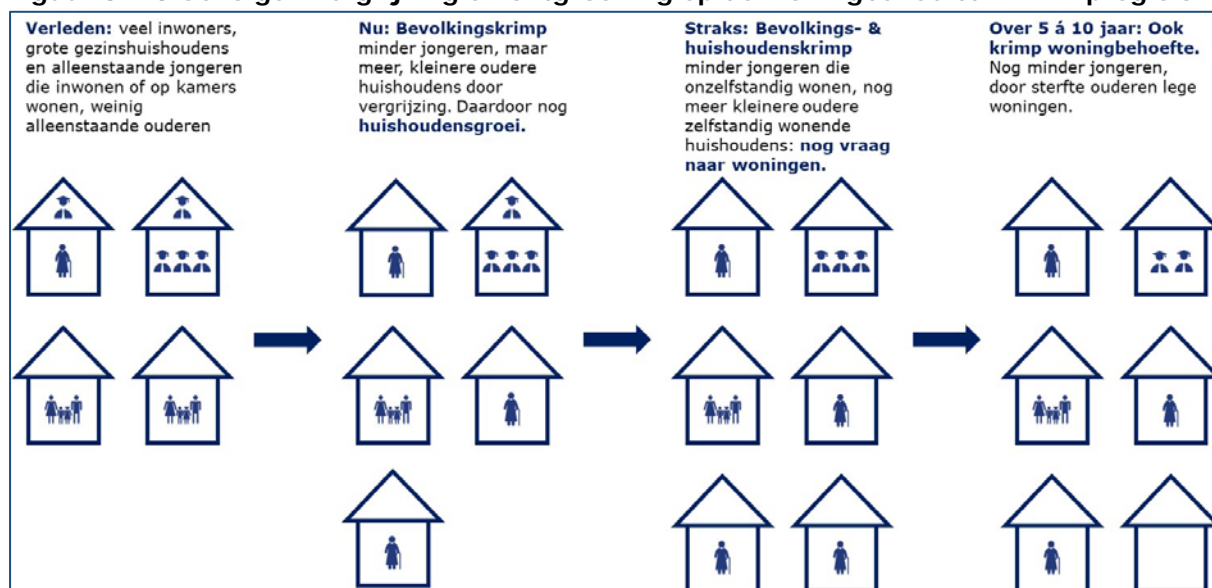
In de Primos-prognose 2020 neemt in de tweede helft van de jaren twintig de woningvoorraad per saldo per jaar met meer dan 80 duizend woningen toe. De piek ligt rond 2029 met meer dan 90 duizend woningen per jaar. In de periode 2020-2030 worden in de Primos-prognose 845 duizend nieuwe woningen toegevoegd en 120 duizend woningen sloopt, daarmee breidt de voorraad naar verwachting rond 727 duizend uit.

In totaal worden er volgens de Primos-prognose in de periode 2020-2035 1,24 miljoen woningen aan de voorraad toegevoegd en 180 duizend woningen aan de voorraad onttrokken (per saldo een toename van 1,06 miljoen woningen).

Deze toename is nodig om het woningtekort in te lopen van de verwachte piek van 5,1% in 2025 naar 3,7% in 2030 en 2,1% in 2035. Daarna zal onder invloed van de zich stabiliserende huishoudensontwikkeling de productie, volgens de huidige inzichten, afnemen.

De groei van het aantal huishoudens doet zich vooral voor in de dichtbevolkte regio's. Enkele regio's worden geconfronteerd met krimp van het aantal huishoudens. Uit het onderzoek<sup>81</sup> blijkt dat er in de krimpregio's een extra en andersoortige opgave is (figuur 3.2.3) dan in de rest van Nederland. Door ontgroening en vergrijzing neemt het aantal alleenwonende ouderen nog sterker toe dan landelijk, daar staat bovendien een afname van het aantal jongere huishoudens tegenover. Door sterfte van ouderen, ontstaat er op termijn leegstand. De huishoudenskrimp manifesteert zich met name vanaf 2030, in sommige krimpregio's is er daardoor tijdelijk nog een beperkte uitbreidingsbehoefte. Alle krimpregio's tezamen kennen tot 2040 een woningoverschot van rond de 25.000 woningen, met name in Limburg en Groningen.

**Figuur 3.2.3 Gevolgen vergrijzing en ontgroening op de woningbehoefte in krimpregio's**



Bron: RIGO, Woningmarktopgave in krimpregio's tot 2040

<sup>81</sup> RIGO, Woningmarktopgave in krimpregio's, 2020

### Kwalitatieve bouwopgave op basis van twee scenario's

De gevolgen van de coronacrisis op de economie en demografie zijn nog onzeker. Daarom zijn er twee scenario's<sup>82</sup> onderzocht die op deze punten uiteenlopen. In het eerste scenario wordt de Trend prognose van Primos 2020 gebruikt voor de bevolkingsontwikkeling in combinatie met een beperkte economische teruggang. In het tweede scenario wordt uitgegaan van een lagere bevolkingsgroei conform Primos Laag en een langere en diepere economische teruggang. Dit levert een bandbreedte voor de huishoudensontwikkeling, de nieuwbouw en de gewenste kwalitatieve invulling van het woningbouwprogramma.

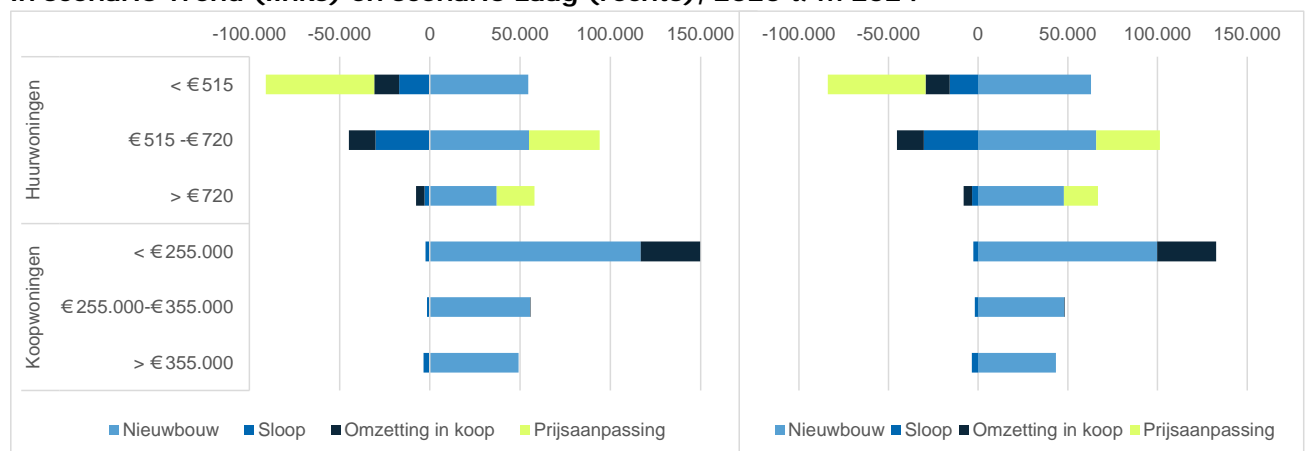
In het Trend scenario groeit het aantal huishoudens tot 2035 met ruim 900 duizend, in het Lage scenario met minder dan 700 duizend. ABF-Research verwacht –gezien corona en de stikstof en PFAS-problematiek- dat tot en met 2024 368.000 nieuwe woningen worden gebouwd. Van 2025 tot en met 2030 worden er in het Trend scenario 875 duizend nieuwe woningen gebouwd en in het Laag scenario 636 duizend. Als gevolg van de verschillen in de inkomensontwikkeling tussen de scenario's loopt de ontwikkeling van de doelgroep huurtoeslag, de (overige) EC-doelgroep, de midden- en hoge inkomens uiteen. In combinatie met het verschil in huishoudensgroei en woningbouw levert dit het volgende beeld van de gewenste voorraadmutaties om tegemoet te komen aan de kwalitatieve woningbehoefte (figuren 3.2.4 en 3.2.5).

In de periode tot en met 2024 zijn de geraamde verschillen beperkt. In het scenario Laag worden 100 duizend huurwoningen gebouwd, 30 duizend meer dan in het scenario Trend, met name onder de liberalisatiegrens. In de periode na 2024 worden de verschillen groter.

De uitbreidingsopgave voor het aantal huurwoningen laat een beperkt verschil zien tussen beide scenario's. In beide scenario's moeten er netto gemiddeld 6 duizend gereguleerde huurwoningen per jaar worden toegevoegd. De middeldure en dure huursector breidt met gemiddeld 10 duizend woningen per jaar uit (waarbij er met name vraag is naar woningen tot €1000).

De grootste verschillen tussen beide scenario's zijn te zien in de koopsector. In Trend worden er aanzienlijk meer koopwoningen gevraagd. Gemiddeld zouden er 49 duizend nieuwbouwkoopwoningen gebouwd moeten worden in dit scenario, tegenover 34 duizend in Laag. In beide scenario's zou ongeveer de helft een goedkope koopwoning moeten zijn. Bovenop uitbreiding door nieuwbouw wordt in beide scenario's de voorraad koop met 5 duizend per jaar uitgebreid.

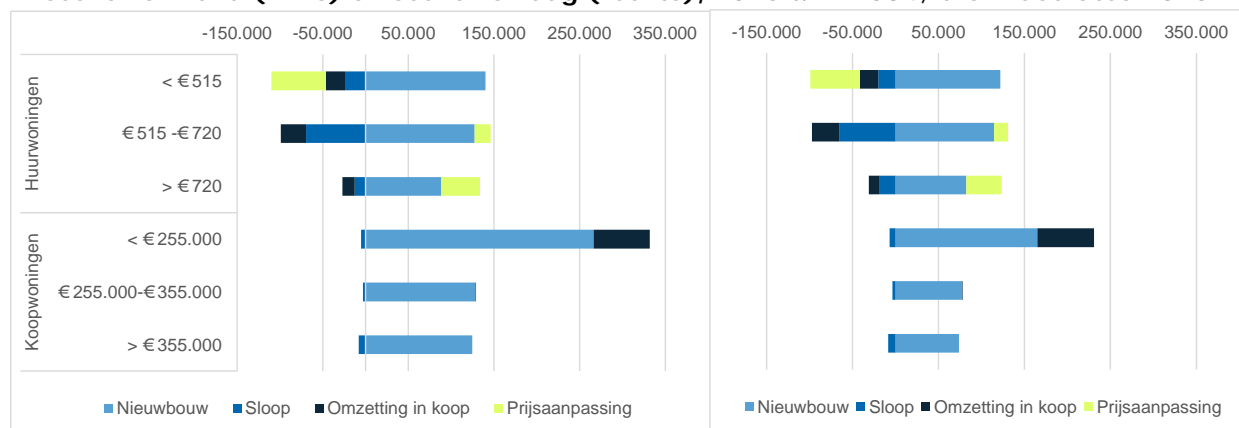
**Figuur 3.2.4 Mutaties woningvoorraad naar eigendomsvorm, prijsklasse en type mutatie in scenario Trend (links) en scenario Laag (rechts), 2020 t/m 2024**



Bron: Socrates 2020, ABF-Research

<sup>82</sup> Voor de uitgangspunten zie, ABF-Research, Vooruitzichten bevolking, huishoudens en woningmarkt, Prognose en Scenario's 2020-2035

**Figuur 3.2.5. Mutaties woningvoorraad naar eigendomsvorm, prijsklasse en type mutatie in scenario Trend (links) en scenario Laag (rechts), 2025 t/m 2034; bron: Socrates 2020**



Bron: Socrates 2020, ABF-Research

### 3.3 Woningbehoefte in relatie tot plancapaciteit

#### Plancapaciteit

Sinds april 2018 wordt elk half jaar naar aanleiding van de motie Koerhuis/Ronnes (TK34775-XVIII-19) de plancapaciteit aan woningen geïnventariseerd en afgezet tegen de verwachte woningbehoefte. In de Inventarisatie Plancapaciteit 2020 (bijlage bij deze Staat van de Woningmarkt) worden de resultaten van de inventarisatie van de plancapaciteit uit het voorjaar van 2020 beschreven en vergeleken met de ontwikkeling van de woningbehoefte volgens de Primos-prognose 2020. De plancapaciteit is voor de periode 2020-2030 geïnventariseerd. Volgens de recente inventarisatie<sup>83</sup> bedraagt de netto plancapaciteit voor de periode 2020 tot 2030 837 duizend woningen. Daarmee laat deze inventarisatie wederom een stijging van het aantal woningen in voorbereiding zien. Desondanks zijn er –doordat het verwachte inwonertal ten opzichte van de vorige CBS-prognose is gestegen- niet voldoende plannen om te voorzien in de toename van de woningbehoefte. Voor de korte termijn (2020 tot 2025) is de verhouding tussen plancapaciteit en verwachte toename van de woningbehoefte 136%. Voor de periode 2020 tot 2030 is dit 120%. Daarbovenop is er nog plancapaciteit nodig om in te kunnen lopen op het huidige woningtekort. Indien rekening gehouden wordt met een mogelijke uitval/vertraging van plannen van 30% zijn er onvoldoende plannen om aan de woningbehoefte te voldoen en het woningtekort te verminderen.

De totale netto plancapaciteit over de periode 2020 tot 2030 is in Nederland 837 duizend woningen, de woningbehoefte neemt in deze periode toe met 695 duizend, het huidige woningtekort is 331 duizend (zie tabel 3.3.1). Indien al deze plannen tijdig gerealiseerd worden zal het woningtekort afnemen tot iets minder dan 200 duizend in 2030. Maar als rekening gehouden wordt met 30% planuitval zal het woningtekort in 2030 zijn toegenomen ten opzichte van het huidige tekort.

Een overmaat aan plannen is nodig omdat er vertraging en planuitval kunnen optreden. Naast het opvangen van de verwachte huishoudensgroei tot 2030 is het met name in gebieden met een hoog woningtekort van belang dat er voldoende plancapaciteit beschikbaar is om het huidige woningtekort te verminderen. Voor de periode tot 2025 overtreft landelijk het aantal woningen in plannen de toename van de woningbehoefte met 36 procent. Rekening houdend met uitval en vertraging kan op korte termijn niet in alle provincies het woningtekort de komende jaren worden ingelopen. In provincies met een relatief hoog woningtekort loopt de verhouding tussen plancapaciteit en toename van de woningbehoefte uiteen van 147% in Noord-Holland tot 106% in

<sup>83</sup> ABF Research, Inventarisatie plancapaciteit mei 2020.

Gelderland. Met name in Gelderland en Zuid-Holland is er op de lange termijn tot 2030 relatief weinig plancapaciteit.

In het algemeen wordt een woningtekort van 2% als een redelijk percentage gezien. Het inlopen naar 0% is niet wenselijk omdat er dan bijvoorbeeld risico op leegstand ontstaat. De Primos 2020 prognose bevat een bouwprogramma dat ertoe leidt dat het woningtekort in 2035 is gedaald naar gemiddeld 2%. Indien per provincie een tekort van 2% wordt nagestreefd is het met name voor de provincies die nu een hoog woningtekort hebben van belang om in de plancapaciteit rekening te houden met het inlopen van het tekort. Voor Noord- en Zuid-Holland betekent dit dat voldoende plancapaciteit moet zijn voor de toename van de woningbehoefte en netto meer dan 40.000 woningen voor het inlopen van het tekort. Voor Gelderland, Utrecht en Noord-Brabant zijn rond de 20.000 woningen netto nodig bovenop de toename van de woningbehoefte.

**Tabel 3.3.1. Toename van de woningbehoefte, woningtekort en netto plancapaciteit\* per provincie**

|                   | <i>Woningtekort<br/>2020<br/>aantal en<br/>percentage t.o.v.<br/>voorraad</i> | <i>Toename 2020-2030</i>     |                                  | <i>Aandeel netto<br/>plan­capaciteit<br/>t.o.v.<br/>behoefte<br/>(excl. inlopen<br/>tekort)</i> | <i>Netto opgave inlopen<br/>woningtekort naar<br/>maximaal 2% in 2035</i> |
|-------------------|---|------------------------------|----------------------------------|---|---|
|                   |   | <i>Prognose<br/>behoefte</i> | <i>Netto<br/>plan­capaciteit</i> |   |   |
| Groningen         | 9.500 (3,4%)  | 13.500                       | 17.500                           | 129%  | 3.800   |
| Friesland         | 4.900 (1,6%)  | 12.700                       | 10.900                           | 86%   | 0   |
| Drenthe           | 5.400 (2,4%)  | 8.800                        | 10.400                           | 118%  | 900   |
| Overijssel        | 13.500 (2,6%)   | 33.200                       | 38.200                           | 115%  | 3.100   |
| Flevoland         | 9.800 (5,7%)  | 27.400                       | 29.000                           | 106%  | 6.300   |
| Gelderland        | 39.100 (4,3%)   | 69.800                       | 61.500                           | 88%   | 20.200  |
| Utrecht           | 32.500 (5,5%)   | 79.800                       | 108.400                          | 136%  | 20.200  |
| Noord-<br>Holland | 79.200 (5,9%)   | 161.200                      | 231.600                          | 144%  | 50.800  |
| Zuid-<br>Holland  | 79.000 (4,7%)   | 174.800                      | 186.800                          | 107%  | 43.800  |
| Zeeland           | 200 (0%)  | 6.700                        | 9.900                            | 148%  | 0   |
| Noord-<br>Brabant | 45.500 (4,0%)   | 99.400                       | 110.000                          | 111%  | 21.900  |
| Limburg           | 12.200 (2,3%)   | 8.200                        | 22.800                           | 278%  | 1.300   |
| Nederland         | 330.700 (4,2%)  | 695.500                      | 836.800                          | 120%  | 172.300   |

Aantallen afgerond op honderdtallen, waardoor som totaal kan afwijken.

Provincies verzamelen niet in alle gevallen op dezelfde manier en momenten planinformatie. Voor een goed begrip van de cijfers over de plancapaciteit dient de gehele ABF-rapportage en bijlage met de verantwoording gelezen te worden.

\* Netto plancapaciteit = bruto plancapaciteit minus de slooppunten.

Bron: ABF-Research, Inventarisatie plancapaciteit mei 2020, Primos 2020

Een groot deel van de plannen is nog niet hard (67%) zoals valt af te lezen in de vijfde kolom van tabel 3.3.2. Dit gebeurt pas kort voordat met de uitvoering gestart wordt. Voor de korte termijn tot en met 2024, is meer dan de helft van de plannen hard, vanaf 2025 is dit een kwart.

**Tabel 3.3.2. Aandeel harde plannen, aandeel binnenstedelijke plannen ten opzichte van de netto plancapaciteit\* per provincie, periode 2020-2030**

|               | <i>Netto plancapaciteit</i> | <i>Aandeel harde plannen</i> | <i>Aandeel binnen stedelijk</i> |
|---------------|-----------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| Groningen     | 17.500                      | 58%                          | 63%                             |
| Friesland     | 10.900                      | -                            | -                               |
| Drenthe       | 10.400                      | -                            | 55%                             |
| Overijssel    | 38.200                      | 46%                          | 44%                             |
| Flevoland     | 29.000                      | 85%                          | 100%                            |
| Gelderland    | 61.500                      | 52%                          | 56%                             |
| Utrecht       | 108.400                     | 28%                          | 94%                             |
| Noord-Holland | 231.600                     | 35%                          | 94%                             |
| Zuid-Holland  | 186.800                     | 40%                          | 84%                             |
| Zeeland       | 9.900                       | 66%                          | 98%                             |
| Noord-Brabant | 110.000                     | 57%                          | 67%                             |
| Limburg       | 22.800                      | 66%                          | 96%                             |
| Nederland     | 836.800                     | 43%                          | 83%                             |

Aantallen afgerond op honderdtallen, waardoor som totaal kan afwijken.

Provincies verzamelen niet in alle gevallen op dezelfde manier en momenten planinformatie. Voor een goed begrip van de cijfers over de plancapaciteit dient de gehele ABF-rapportage en bijlage met de verantwoording gelezen te worden.

\* Netto plancapaciteit = bruto plancapaciteit minus de sloopplannen.

Bron: ABF-Research, Inventarisatie plancapaciteit mei 2020, Primos 2020

Als gevolg van het relatief lage aantal afgegeven bouwvergunningen in het afgelopen jaar en de stikstof- en PFAS-problematiek wordt in de Primos-prognose voorzien dat de woningbouwproductie vanaf 2021 enigszins inzakt. De geïnventariseerde netto plancapaciteit in de periode 2020 t/m 2024 bedraagt 567 duizend woningen, de woningvoorraad zal naar verwachting in deze periode echter met 310 duizend woningen uitbreiden (58% van de plannen). Zonder extra inspanning zal de plancapaciteit die voor de periode tot 2025 is gepland voor een deel doorschuiven naar de periode 2025 t/m 2029. Volgens de prognose zal 87% van de geïnventariseerde plancapaciteit in de periode 2020 t/m 2029 "gerealiseerd" worden. Daarbij dient overigens aangetekend te worden dat een deel van de woningbouwproductie buiten de geïnventariseerde plancapaciteit tot stand komt (bijvoorbeeld woningsplitsing en kleinere plannen die op korte termijn ontwikkeld en gerealiseerd worden of onvoorzienne transformatielocaties).

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

Zoals hierboven reeds toegelicht kent een prognose onzekerheden. Daarom wordt naast de trendraming een hoge en lage variant doorgerekend op basis van de 67%-prognose intervallen die het CBS voor de nationale bevolkingsprognose hanteert.

De effecten van corona op migratie – een belangrijke drijver achter de bevolkingsgroei - zijn nog onvoldoende bekend, zicht op onzekerheden is dus des te relevanter. De standaard Primos-prognose 2020 (trendraming) gaat uit van de nationale CBS-prognose die voor 2030 een bevolkingsomvang van 18,5 miljoen verwacht. In Primos 2020 Hoog is de bevolkingsomvang van Nederland in 2030 19 miljoen, in Primos 2020 Laag is dat 18,1 miljoen.

In de trendraming neemt, naast het bestaande woningtekort van 331 duizend woningen, de woningbehoefte in de periode tot 2030 met 695 duizend toe. In Hoog is dat 827 duizend woningen, in Laag 566 duizend woningen.

De geïnventariseerde plancapaciteit voor de periode tot 2030 is in de meeste provincies niet voldoende om te voorzien in de woningbehoefteontwikkeling volgens Primos 2020 Hoog (tabel 3.3.3). In de Noordelijke provincies, in Flevoland en Zeeland kan, indien dit nodig blijkt te zijn, waarschijnlijk extra plancapaciteit gecreëerd worden. In Gelderland en Zuid-Holland is de verhouding tussen de woningbehoefteontwikkeling in het hoge scenario en de plancapaciteit het minst gunstig. Provincies met ruim meer plancapaciteit dan de toename van de woningbehoefte in Hoog zijn Utrecht, Noord-Holland en Limburg. Rekening houdend met planuitval en vertraging zijn

bij de huidige planvoorraad de mogelijkheden om het woningtekort in te lopen bij een hogere groei gering. Rekening houdend met het inlopen van een deel van woningtekort en 30% planuitval hebben de provincies Flevoland, Gelderland en Zuid-Holland ook in de lage variant te weinig plannen om in de verwachte woningbehoefte te voorzien.

**Tabel 3.3.3. Toename van de woningbehoefte bandbreedte hoog en laag variant en netto plancapaciteit\* per provincie, 2020 tot 2030.**

|               | Toename woningbehoefte 2020-2030 |         |         | Netto plancapaciteit | Aandeel netto plancapaciteit t.o.v. behoefte (excl. inlopen tekort) |       |      |
|---------------|----------------------------------|---------|---------|----------------------|---|-------|------|
|               | Laag                             | Trend   | Hoog    |                      | Laag  | Trend | Hoog |
| Groningen     | 8.900                            | 13.500  | 17.000  | 17.500               | 197%  | 130%  | 103% |
| Friesland     | 9.200                            | 12.700  | 15.600  | 10.900               | 119%  | 86%   | 70%  |
| Drenthe       | 6.300                            | 8.800   | 10.500  | 10.400               | 164%  | 118%  | 99%  |
| Overijssel    | 26.600                           | 33.200  | 38.300  | 38.200               | 143%  | 115%  | 100% |
| Flevoland     | 24.400                           | 27.400  | 31.000  | 29.000               | 119%  | 106%  | 93%  |
| Gelderland    | 59.300                           | 69.800  | 80.500  | 61.500               | 104%  | 88%   | 76%  |
| Utrecht       | 72.400                           | 79.800  | 88.100  | 108.400              | 150%  | 136%  | 123% |
| Noord-Holland | 132.500                          | 161.200 | 193.700 | 231.600              | 175%  | 144%  | 120% |
| Zuid-Holland  | 141.500                          | 174.800 | 209.100 | 186.800              | 132%  | 107%  | 89%  |
| Zeeland       | 3.800                            | 6.700   | 9.400   | 9.900                | 264%  | 148%  | 106% |
| Noord-Brabant | 81.100                           | 99.400  | 117.400 | 110.000              | 136%  | 111%  | 94%  |
| Limburg       | 400                              | 8.200   | 16.900  | 22.800               | 5833%   | 278%  | 135% |
| Totaal        | 566.300                          | 695.500 | 827.400 | 836.800              | 148%  | 120%  | 101% |

Provincies verzamelen niet in alle gevallen op dezelfde manier en momenten planinformatie. Voor een goed begrip van de cijfers over de plancapaciteit dient de gehele ABF-rapportage en bijlage met de verantwoording gelezen te worden.

\* Netto plancapaciteit = bruto plancapaciteit minus de sloopplannen.

Bron: ABF-Research, Inventarisatie plancapaciteit mei 2020, Primos 2020

### Plan­capaciteit in de woondealregio's

Met zes gebieden met gespannen woningmarkt heeft de minister van BZK een woondeal gesloten. Deze gebieden hebben een grote woningbouwopgave, gemiddeld is het woningtekort in deze regio's 5,7% (variërend van 5% in het Stedelijk gebied Eindhoven tot 6,6% in de Metropoolregio Amsterdam). Het totale aantal plannen in de woondealregio's omvat 61% van het totale aantal plannen voor woningbouw in Nederland. Tabel 3.3.4 wordt per woondealregio de netto plancapaciteit afgezet tegen de toename van de woningbehoefte tot 2030, waarbij ook het aandeel harde plannen en binnenstedelijke plannen ten opzichte van de behoefte wordt weergegeven. Op de korte termijn tot 2025 is er in alle gebieden met uitzondering van Arnhem-Nijmegen, rekening houdend met 30% planuitval, voldoende plancapaciteit om aan de toename van de woningbehoefte tegemoet te komen. In de woondealregio's loopt de verhouding tussen de plancapaciteit en de toename van de woningbehoefte in de periode tot 2030 uiteen van 79% in de Regio Arnhem-Nijmegen tot 142% in de regio Utrecht. Voor de periode tot 2030 is er ook in de Zuidelijke Randstad (105%), in het Stedelijk Gebied Eindhoven (117%) en Gemeente Groningen (125%) minder dan 130% plancapaciteit beschikbaar. Daarbovenop komt nog de plancapaciteit die nodig is om het woningtekort terug te brengen naar ongeveer 2%. Met name in de regio Utrecht en de Metropoolregio Amsterdam zijn er ten opzichte van vorig jaar veel nieuwe plannen bijgekomen. Ten opzichte van de toename van de woningbehoefte hebben ze veel plannen in voorbereiding, rekening houdend met 30% planuitval ontstaat er ruimte om in te lopen op het woningtekort.

**Tabel 3.3.4 Toename van de woningbehoefte, woningtekort en netto plancapaciteit\* per woondealregio, 2020 tot 2030**

|                            | <i>Woningtekort<br/>2020</i>                        | <i>Toename 2020-2030</i>     |                                   | <i>Aandeel netto<br/>plan­capaciteit<br/>t.o.v. behoefte<br/>tot 2030</i> | <i>Aandeel binnen<br/>totale netto<br/>plan­capaciteit</i> |   |
|----------------------------|---|------------------------------|-----------------------------------|---|--|---|
|                            | <i>Aantal en<br/>percentage t.o.v.<br/>voorraad</i> | <i>Prognose<br/>behoefte</i> | <i>Netto<br/>plan­capaciteit*</i> |   | <i>Aandeel<br/>harde<br/>plannen</i>                       | <i>Aandeel<br/>binnen<br/>stedelijk</i> |
| Gemeente Groningen         | Zie voetnoot**                                      | 11.200                       | 14.000                            | 125%  | 58%  | 62%                                     |
| Stedelijk Gebied Eindhoven | 12.000 (5,0%)                                       | 27.600                       | 32.400                            | 117%  | 69%  | 69%                                     |
| Zuidelijke Randstad        | 66.800 (5,4%)                                       | 131.000                      | 137.500                           | 105%  | 38%  | 91%                                     |
| Regio Utrecht              | 26.400 (6,3%)                                       | 59.200                       | 84.100                            | 142%  | 25%  | 96%                                     |
| Metropoolregio Amsterdam   | 77.300 (6,6%)                                       | 162.600                      | 222.400                           | 137%  | 40%  | 95%                                     |
| Regio Arnhem-Nijmegen      | 19.000 (5,3%)                                       | 31.900                       | 25.300                            | 79%   | 58%  | 60%                                     |
| Totaal woondealregio's     | 201.500 (5,7%)                                      | 423.500                      | 515.700                           | 118%  | 48%  | 79%                                     |
| Nederland                  | 330.700 (4,2%)                                      | 695.500                      | 836.800                           | 120%  | 45%  | 83%                                     |

Aantallen afgerond op honderdtallen, waardoor som totaal kan afwijken.

Provincies verzamelen niet in alle gevallen op dezelfde manier en momenten planinformatie. Voor een goed begrip van de cijfers over de plancapaciteit dient de gehele ABF-rapportage en bijlage met de verantwoording gelezen te worden.

\* Netto plancapaciteit = bruto plancapaciteit minus de sloopplannen.

\*\* Het woningtekort is een regionale indicator en is daarom niet opgenomen voor de gemeente Groningen.

Bron: ABF-Research, Inventarisatie plancapaciteit mei 2020, Primos 2020

### **Plan­capaciteit in relatie tot nationale Woonagenda**

In de Nationale Woonagenda is als doel geformuleerd om 75 duizend nieuwe woningen per jaar te realiseren. Deze ambitie is in 2018 en 2019 bereikt. Om in de periode 2020-2025 75.000 nieuwe woningen te realiseren moeten er in totaal voor 375 duizend woningen plannen gerealiseerd worden. Voor de periode tot 2025 bedraagt de netto plancapaciteit 536 duizend. Een groot deel van de plannen voor de periode tot 2025 is echter nog niet hard gemaakt. Harde plannen bieden inzicht in hoeverre er juridische zekerheid is dat de plannen kunnen worden gerealiseerd. Tot 2025 zijn er minimaal 283 duizend harde plannen beschikbaar. Het onderscheid tussen harde en zachte plannen is voor Overijssel, Drenthe en Friesland niet bekend, deze provincies hebben een beperkte toename van de woningbehoefte. Dat betekent dat er nog niet voldoende harde plannen zijn om 75.000 nieuwe woningen per jaar te realiseren.

## 4. Verhuiskansen van doelgroepen

Het aantal huishoudens dat aangaf te willen verhuizen is toegenomen van 3,2 miljoen in 2015 tot 3,4 miljoen in 2018. Van de 1,2 miljoen personen die in 2018 aangaven beslist binnen twee jaar te willen verhuizen, zijn 374.000 personen (32%) al binnen één jaar verhuisd. Dit is vergelijkbaar met de uitkomsten van de WoON2015 verhuismodule na één jaar, dat ook een verhuiskans van 32% gaf.

De belangrijkste factor voor een geslaagde verhuiskans na één jaar blijkt de urgentie van de verhuiscens. Jongeren hebben daarnaast een hogere kans om te verhuizen dan de andere leeftijdsgroepen, wat mogelijk samenhangt met de grote invloed van urgentie op de verhuiskans. Zo ervaren jongeren nog vaker dwingende redenen voor een verhuizing, zoals het voor het eerst zelfstandig moeten wonen, het aflopen van een campuscontract op een studentenkamer of samenwonen en/of een gezin stichten. Het besteedbaar huishoudinkomen draagt voor beslist verhuiscens niet significant bij aan de verhuiskans. Zowel huishoudens met een inkomen binnen de doelgroep huurtoeslag als middeninkomens hebben vergelijkbare verhuiskansen als alle beslist verhuiscens. Wel is bij verhuiscens met een middeninkomen bij een verdere onderverdeling van lage, midden en hoge middeninkomens duidelijk zichtbaar dat de verhuiskans binnen woondeal-regio's toeneemt naarmate het inkomen toeneemt.

Met de WoON verhuismodule kan inzicht worden verkregen in wie er wel en niet in slagen om hun verhuiscens te realiseren. Met de verhuismodule worden deelnemers aan het WoON2018 via registraties voor twee jaar gevolgd in hun gedrag op de woningmarkt. In dit hoofdstuk worden de beslist verhuiscens uit het WoON2018 en de geslaagde verhuizingen één jaar na het WoON2018 beschreven. Is men na één jaar al geslaagd om te verhuizen, en zo ja naar wat voor woning en komt dit overeen met de oorspronkelijke wens. Voor het eerste wordt de term verhuiskans gehanteerd, dat het percentage van de beslist verhuiscens aangeeft dat na één jaar daadwerkelijk is verhuisd. Om aan te geven hoeveel procent van de daadwerkelijk verhuisden ook zijn geslaagd in het realiseren van hun wens voor eigendom en/of woningtype, wordt de term (kwalitatieve) slaagkans gehanteerd. Deze analyse is een vervolg op eerdere onderzoeken met de WoON2015 verhuismodule, waarover in de Staat van de Volkshuisvesting 2018<sup>84</sup> en in de Staat van de Woningmarkt 2018<sup>85</sup> is gerapporteerd.

Tussen januari 2019 en maart 2020 zijn zes woondeals gesloten met regio's met een grote spanning op de woningmarkt. Deze regio's met een woondeal – Stad Groningen, Regio Eindhoven, Zuidelijke Randstad, Regio Utrecht, Metropoolregio Amsterdam en Regio Arnhem-Nijmegen – zijn in deze analyse gebruikt als indicator voor spanning op de woningmarkt. Circa 40% van de totale woningvoorraad staat in deze regio's. Bij de verhuiskansen is een persoon ingedeeld bij een woondealregio als hun opgegeven gewenste gemeente na verhuizing in een van deze woondeal-regio's valt. Bij de kwalitatieve slaagkans is de indeling gemaakt op basis van waar de respondent daadwerkelijk woonde na de verhuizing.

---

<sup>84</sup> Staat van de Volkshuisvesting 2018

<sup>85</sup> Staat van de Woningmarkt 2018



## 4.1 Verhuiskansen van beslist verhuiscapaciteit

In één jaar na de enquête van WoON2018 zijn ruim 1 miljoen personen verhuisd, vergelijkbaar met het aantal personen dat één jaar na het WoON2015 was verhuisd.<sup>86</sup> Dit zijn vooral geplande verhuizingen, maar ook 145.000 spontane verhuizingen door personen die een jaar geleden nog geen verhuiscapaciteit hadden.

**Tabel 4.1.1 Verhuiscapaciteit en realisatie van personen ouder dan 18 jaar<sup>1</sup>, 1 jaar na het WoON2018**

| Bevolking<br>18+ | Verhuiscapaciteit    |                        |                     | Realisatie           |  |   |
|------------------|----------------------|------------------------|---------------------|----------------------|--|---|
|                  | Beslist<br>verhuizen | Misschien<br>verhuizen | Gepland<br>verhuisd | Spontaan<br>verhuisd | Verhuiscapaciteit,<br>(nog) niet<br>verhuisd | Niet<br>verhuiscapaciteit,<br>niet verhuisd |
| 13.415.000       | 1.179.000            | 4.119.000              | 941.000             | 145.000              | 4.346.000                                    | 7.983.000                                   |

Bron: CBS, WoON2018 verhuiscapaciteitsmodule, t+1

<sup>1</sup> Aantallen zijn afgerond op duizendtallen waardoor de som van het totaal kan afwijken

Van de 5,3 miljoen personen die aangaven te willen verhuizen, gaven 1,2 miljoen personen aan beslist binnen twee jaar te willen verhuizen. Bij 32% van deze personen is deze verhuiscapaciteit al binnen één jaar vervuld, ook weer vergelijkbaar met de verhuiscapaciteit één jaar na het WoON2015. Daarnaast is net als één jaar na het WoON2015 ook weer ongeveer 2% van de personen zonder verhuiscapaciteit alsnog verhuisd, de zogenoemde spontane verhuizingen. Hoe eerder men wil verhuizen, des te groter de kans dat men hier ook daadwerkelijk in slaagt (tabel 4.1.2). De kans op een geslaagde verhuizing neemt daarnaast toe wanneer bewust buiten de woondeal-regio's, ofwel gebieden met spanning op de woningmarkt, wordt gezocht. De populariteit van de woondeal-regio's als zoekgebied is terug te zien in de cijfers: van alle respondenten zocht 41% bewust een woning in een gemeente binnen een woondeal-regio, en zocht 34% bewust daarbuiten. Verhuiscapaciteit die buiten de woondeal-regio's zochten hadden dan ook een hogere verhuiscapaciteit, met 37% ten opzichte van 32% voor de verhuiscapaciteit die binnen een woondeal-regio zochten. Ongeveer een kwart van de respondenten had geen voorkeur voor een gemeente opgegeven. Zij hebben aanzienlijk lagere verhuiscapaciteit dan de respondenten die wel een specifiek zoekgebied hadden.

**Tabel 4.1.2 Verhuiscapaciteit van beslist verhuiscapaciteitscapaciteit personen, 1 jaar na het WoON2018**

| Totaal beslist verhuiscapaciteit          | Gewenste regio |                  |          | Totaal |
|---|----------------|------------------|----------|--------|
|   | Woondeal-regio | Overig Nederland | Onbekend |        |
| Totaal beslist verhuiscapaciteit          | 32%            | 37%              | 26%      | 32%    |
| <b>Gewenste verhuiscapaciteitsperiode</b> |                |                  |          |        |
| Binnen een half jaar                      | 48%            | 59%              | 50%      | 52%    |
| Over een half jaar tot een jaar           | 39%            | 41%              | 33%      | 38%    |
| Over 1 tot 2 jaar                         | 15%            | 20%              | 15%      | 17%    |
| Weet ik nog niet                          | 19%            | 20%              | 17%      | 19%    |

Bron: CBS, WoON2018 verhuiscapaciteitsmodule, t+1

Beslist verhuiscapaciteit zijn vaak doorstromers uit een huurwoning (35%) of starters die voor het eerst een zelfstandige woning zoeken, vanuit het ouderlijk huis of vanuit een niet-woning zoals een onzelfstandige studentenkamer (29%). Vooral starters die binnen twee jaar vanuit een niet-woning wilde verhuizen en semi-starters zijn na één jaar al voor een groot deel in geslaagd in hun wens om te verhuizen (tabel 4.1.3). Hier speelt de hardheid van de verhuiscapaciteit waarschijnlijk een rol. Verhuiscapaciteit in deze groep hebben vaker dan personen in de andere groepen een dwingend verhuiscapaciteitsmotief, zoals het verlopen van een campuscontract bij een studentenkamer of het verbreken van een samenwoningsrelatie.

<sup>86</sup> Staat van de Volkshuisvesting 2018

**Tabel 4.1.3 Verhuiskansen van beslist verhuiscapaciteitsgenode personen, naar type verhuizing en verhuismotief, 1 jaar na het WoON2018**

|  | Gewenste regio |                  |          | Totaal |
|--|----------------|------------------|----------|--------|
|  | Woondeal-regio | Overig Nederland | Onbekend |        |
| <b>Totaal beslist verhuiscapaciteitsgenode</b> | 32%            | 37%              | 26%      | 32%    |
| <b>Gewenst type verhuizing</b>                 |                |                  |          |        |
| Starter vanuit ouderlijk huis                  | 31%            | 31%              | 23%      | 29%    |
| Starter vanuit niet-woning                     | 56%            | 52%              | 40%      | 52%    |
| Semi-starter                                   | 44%            | 55%              | 29%      | 45%    |
| Doorstromer uit koop                           | 27%            | 40%              | 23%      | 32%    |
| Doorstromer uit huur                           | 26%            | 32%              | 28%      | 29%    |
| Naar een niet-woning of instelling             | 39%            | 52%              | 27%      | 40%    |
| <b>Verhuismotief (tijdens enquête)</b>         |                |                  |          |        |
| Samenwonen of scheiden                         | 40%            | 42%              | 28%      | 39%    |
| Zelfstandig gaan wonen                         | 27%            | 29%              | 17%      | 26%    |
| Studie of werk                                 | 41%            | 45%              | 38%      | 41%    |
| Woning en/of buurt                             | 29%            | 35%              | 23%      | 30%    |
| Andere reden                                   | 35%            | 40%              | 33%      | 36%    |

Bron: CBS, WoON2018 verhuismodule, t+1

## 4.2 Verhuis- en slaagkansen van jongeren

Leeftijd speelt een belangrijke rol in het hebben van een verhuiscapaciteit. Van de bijna 1,2 miljoen beslist verhuiscapaciteitsgenode in 2018, zijn bijna 734.000 personen jonger dan 35 jaar en ruim een kwart jonger dan 25 jaar. Jongeren slagen in vergelijking met andere leeftijdsgroepen beter in hun verhuiscapaciteiten (tabel 4.2.1). Jongeren tot 35 jaar hadden na één jaar een verhuiscapaciteit van 34%, vergeleken met een verhuiscapaciteit van 29% voor personen met een leeftijd tussen 35 en 44 jaar.

In tegenstelling tot de andere leeftijdsgroepen hebben jongeren tot 25 jaar na één jaar juist een hogere verhuiscapaciteit in de woondeal-regio's dan daarbuiten – 38% ten opzichte van 34%. Dit hangt samen met het grotere aanbod van (huur-)appartementen – het woningtype waar deze leeftijdsgroep zich vooral op richt – in stedelijke gebieden dan in de minder stedelijke gebieden.

Onder jongeren hebben vooral starters vanuit niet-woningen al na één jaar een aanzienlijk hoge verhuiscapaciteit, 54% vergeleken met 29% voor starters vanuit het ouderlijk huis en 32% en 33% voor doorstromers uit een huur- en koopwoning respectievelijk. Hier speelt mogelijk de urgentie van de woningzoektocht een rol.

Verhuisde jongeren slaagden voor 86% in hun voorkeur voor het eigendomstype (tabel 4.2.2). Vooral de verhuisde jongeren die wilden huren zijn hier goed in geslaagd. Bij de verhuisde jongeren met een voorkeur om te kopen is duidelijk een toename in de kwalitatieve slaagkansen te zien naarmate de leeftijd van de respondent toeneemt. Verhuisden in de leeftijdscategorie 30 tot 34 jaar slaagden in 91% van de verhuizingen in hun wens om te kopen, terwijl dit bij slechts 67% van de verhuisden onder 25 jaar lukte. 33% van de jongeren tot 25 jaar die eigenlijk hadden willen kopen, nam dus alsnog genoegen met een huurwoning.

**Tabel 4.2.1 Verhuiskansen van personen die beslist willen verhuizen, naar leeftijd en huishoudsamenstelling, 1 jaar na het WoON2018**

|   | Gewenste regio |                  |          | Totaal |
|---|----------------|------------------|----------|--------|
|   | Woondeal-regio | Overig Nederland | Onbekend |        |
| <b>Totaal beslist verhuiscandidate jongeren (&lt;35 jaar)</b> | 37%            | 37%              | 28%      | 34%    |
| <b>Leeftijd</b>   |                |                  |          |        |
| < 25 jaar   | 38%            | 34%              | 30%      | 34%    |
| 25 - 29 jaar  | 37%            | 38%              | 25%      | 35%    |
| 30 - 34 jaar  | 33%            | 40%              | 26%      | 34%    |
| <b>Samenstelling huishouden beoogd na verhuizing</b>          |                |                  |          |        |
| Alleenstaand  | 33%            | 33%              | 28%      | 32%    |
| Meerpersoons  | 39%            | 39%              | 28%      | 36%    |
| <b>Gewenst type verhuizing</b>                                |                |                  |          |        |
| Starter vanuit ouderlijk huis                                 | 31%            | 31%              | 23%      | 29%    |
| Starter vanuit niet-woning                                    | 57%            | 53%              | 44%      | 54%    |
| Doorstromer uit koop  | 26%            | 41%              | 24%      | 32%    |
| Doorstromer uit huur  | 32%            | 35%              | 31%      | 33%    |
| Overig <sup>1</sup>   | 51%            | 61%              | 27%      | 36%    |

Bron: CBS, WoON2018 verhuismodule, t+1

<sup>1</sup> Deze groep bestaat uit semi-starters, personen die naar een niet-woning of instelling willen verhuizen en personen die onzelfstandig lid van een huishouden blijven of worden

**Tabel 4.2.2 Slaagkansen in voorkeur voor eigendom van verhuisde jongeren, naar leeftijd, regio en verhuisbeweging, 1 jaar na het WoON2018**

|  | Voorkeur voor eigendom |               | Totaal |
|--|------------------------|---------------|--------|
|  | Voorkeur koop          | Voorkeur huur |        |
| <b>Totaal verhuisde jongeren (&lt;35 jaar)</b> | 81%                    | 91%           | 86%    |
| <b>Leeftijd</b>                                |                        |               |        |
| < 25 jaar                                      | 67%                    | 90%           | 84%    |
| 25 - 29 jaar                                   | 78%                    | 91%           | 83%    |
| 30 - 34 jaar                                   | 91%                    | 97%           | 93%    |
| <b>Regio (gerealiseerd na verhuizing)</b>      |                        |               |        |
| Woondeal-regio                                 | 78%                    | 93%           | 87%    |
| Overig Nederland                               | 82%                    | 89%           | 85%    |
| <b>Type gerealiseerde verhuisbeweging</b>      |                        |               |        |
| Starter vanuit ouderlijk huis                  |                        |               | 84%    |
| Starter vanuit niet-woning                     |                        |               | 81%    |
| Semi-starters                                  |                        |               | 91%    |
| Doorstromer uit huur                           |                        |               | 92%    |
| Doorstromer uit koop                           |                        |               | 88%    |

Bron: CBS, WoON2018 verhuismodule, t+1

Wat betreft de slaagkansen in woningtype, slaagden jongeren over het algemeen beter wanneer zij zochten naar een appartement (tabel 4.2.3). Net als bij de voorkeur voor een koopwoning, neemt de slaagkans voor een eengezinswoning toe met de leeftijdscategorie van de verhuisde jongeren. Jongeren tot 25 jaar met een voorkeur voor een eengezinswoning slaagden in 79% van de verhuizingen in deze wens, bij de leeftijdscategorie 30 tot 34 jaar waren 89% van de verhuisden hierin geslaagd. Daarnaast is ook bij de voorkeur voor woningtype een duidelijk verschil in slaagkansen te zien in de woondeal-regio's ten opzichte van de rest van Nederland. Waar de slaagkansen voor jongeren voor een eengezinswoning in een woondeal-regio aanzienlijk lager ligt dan voor een huurwoning, is dit buiten deze regio's juist omgekeerd. Dit hangt weer

samen met het kleinere aanbod van eengezinswoningen in de stedelijke gebieden ten opzichte van daarbuiten.

**Tabel 4.2.3 Slaagkansen in voorkeur voor type woning van verhuisde jongeren, naar leeftijd, regio en verhuisbeweging, 1 jaar na het WoON2018**

|  | Voorkeur voor woningtype |                      | Totaal |
|--|--------------------------|----------------------|--------|
|  | Voorkeur eengezins       | Voorkeur appartement |        |
| <b>Totaal verhuisde jongeren (&lt;35 jaar)</b> | 79%                      | 84%                  | 81%    |
| <b>Leeftijd</b>                                |                          |                      |        |
| < 25 jaar                                      | 63%                      | 80%                  | 74%    |
| 25 - 29 jaar                                   | 79%                      | 88%                  | 83%    |
| 30 - 34 jaar                                   | 89%                      | 88%                  | 88%    |
| <b>Type gerealiseerde verhuisbeweging</b>      |                          |                      |        |
| Woondeal-regio                                 | 68%                      | 87%                  | 78%    |
| Overig Nederland                               | 86%                      | 78%                  | 84%    |
| <b>Type gerealiseerde verhuisbeweging</b>      |                          |                      |        |
| Starter vanuit ouderlijk huis                  |                          |                      | 79%    |
| Starter vanuit niet-woning                     |                          |                      | 70%    |
| Semi-starters                                  |                          |                      | 79%    |
| Doorstromer uit huur                           |                          |                      | 92%    |
| Doorstromer uit koop                           |                          |                      | 83%    |

Bron: CBS, WoON2018 verhuismodule, t+1

### 4.3 Verhuis- en slaagkansen van ouderen

Ouderen zijn wat betreft verhuishwensen een bijzondere groep. Het aantal ouderen dat beslist wil verhuizen is zeer laag in vergelijking met de jongere leeftijdscategorieën, slechts 7% van de totale populatie beslist verhuiscandidate. Dit komt vooral omdat zij over het algemeen zo lang mogelijk zelf regie willen houden over hun leven en daarom zo lang mogelijk willen wonen in hun eigen woning en vertrouwde woonomgeving, dichtbij voorzieningen en hun sociale contacten. Eerder onderzoek heeft aangetoond dat vooral ouderen met een koopwoning minder geneigd zijn om te verhuizen.<sup>87</sup> Ouderen die wel op korte termijn willen verhuizen, doen dit vooral omdat de huidige woning niet meer aansluit bij de mobiliteitsbeperkingen van de bewoners – bijvoorbeeld omdat deze niet gelijkvloers is – of omdat zij meer zorg nodig hebben dan dat zij thuis kunnen ontvangen.<sup>88</sup>

Beslist verhuiscandidate ouderen waarbij de ondervraagde persoon en/of de eventuele partner al ernstig beperkt is/zijn bij het verrichten van reguliere activiteiten<sup>89</sup> hebben daarom ook een hogere verhuiskans dan verhuiscandidate die slechts in beperkte mate of helemaal niet beperkt zijn bij reguliere activiteiten (tabel 4.3.1). Omdat dit bij oudere ouderen vaker het geval is, is de verhuiskans bij 75-plussers hoger dan bij ouderen tussen 65 en 74 jaar.

<sup>87</sup> Doekhie e.a., 2014; Lindenberg e.a., 2013.

<sup>88</sup> Van Iersel & Leidelmeijer, 2010

<sup>89</sup> Antwoord op de vraag 'In welke mate bent u vanwege problemen met uw gezondheid beperkt in activiteiten die mensen gewoonlijk doen?'

**Tabel 4.3.1 Verhuiskansen van ouderen die beslist willen verhuizen, 1 jaar na het WoON2018**

|  | Nederland totaal |
|--|------------------|
| <b>Totaal ouderen (65+)</b>                          | 29%              |
| <b>Leeftijd</b>                                      |                  |
| 65 - 74 jaar   | 26%              |
| 75+ jaar   | 34%              |
| <b>Samenstelling huishouden beoogd na verhuizing</b> |                  |
| Alleenstaand   | 30%              |
| Meerpersoons   | 28%              |
| <b>Mobiliteitsbeperking huishouden<sup>1</sup></b>   |                  |
| Ernstig beperkt                                      | 51%              |
| Wel beperkt, maar niet ernstig                       | 23%              |
| Helemaal niet beperkt                                | 26%              |

Bron: CBS, WoON2018 verhuismodule, t+1

<sup>1</sup> Op basis van ondervraagd persoon en partner.

Ouderen die geslaagd zijn in hun geplande verhuizing, slagen over het algemeen vaker in het vervullen van hun kwalitatieve verhuiscriteria dan andere leeftijdsgroepen. Zo slaagde 89% in hun voorkeur voor het type eigendom van de woning, ten opzichte van 87% slaagkans voor alle verhuisden, en slaagde tevens 89% van de verhuisde ouderen in hun wens om naar een eengezinswoning of een appartement te verhuizen, ten opzichte van 85% bij alle verhuisden.

Hoewel het aantal ouderen dat beslist wil verhuizen relatief laag is, is het aantal ouderen dat spontaan verhuisd is juist veel hoger dan bij de jongere leeftijdsgroepen. 23% van alle spontaan verhuisde personen was ouder dan 65 jaar, bijna 34.000 van de 145.000 spontane verhuizingen.

#### 4.4 Verhuis- en slaagkansen van inkomensdoelgroepen

Er zijn verschillende doelgroepen van beleid gedefinieerd op basis van inkomen, in het bijzonder de doelgroep huurtoeslag en middeninkomens, waarbij de laatste de huishoudens betreffen met een huishoudinkomen tussen € 38.000 en € 54.000. Van deze inkomensgroepen wordt veelal gesteld dat zij beperkter zijn in hun mogelijkheden om een verhuiscriteria te realiseren. Eén jaar na het WoON komen de verhuiskansen van zowel de verhuiscriteria binnen de doelgroep huurtoeslag als de middeninkomens echter sterk overeen met de verhuiskansen van alle beslist verhuiscriteria. Bij verhuiscriteria met een middeninkomen is bij een verdere onderverdeling van lage, midden en hoge middeninkomens wel duidelijk zichtbaar dat de verhuiskansen binnen woondeal-regio's toeneemt naarmate het inkomen toeneemt. Voor lage middeninkomens ligt de verhuiskansen binnen een woondeal-regio acht procentpunt lager dan bij alle beslist verhuiscriteria, bij hoge middeninkomens ligt de verhuiskansen juist zes procentpunt hoger (tabel 4.4.1).

**Tabel 4.4.1 Verhuiskansen van personen die beslist willen verhuizen, naar de inkomensdoelgroepen<sup>1</sup>, 1 jaar na het WoON2018**

|   | Gewenste regio |                  |          | Totaal |
|---|----------------|------------------|----------|--------|
|   | Woondeal-regio | Overig Nederland | Onbekend |        |
| Totaal alle beslist verhuiscandidategen           | 32%            | 37%              | 26%      | 32%    |
| Beslist verhuiscandidategen doelgroep huurtoeslag | 31%            | 34%              | 32%      | 32%    |
| Beslist verhuiscandidatege middeninkomens         | 29%            | 37%              | 26%      | 31%    |
| <i>Belastbaar huishoudinkomen 38.000-42.500</i>   | 24%            | 38%              | 26%      | 29%    |
| <i>Belastbaar huishoudinkomen 42.500-48.500</i>   | 31%            | 36%              | 30%      | 32%    |
| <i>Belastbaar huishoudinkomen 48.500-54.000</i>   | 38%            | 37%              | 22%      | 34%    |

Bron: CBS, WoON2018 verhuismodule, t+1

<sup>1</sup> Op basis van het huishoudinkomen over 2018.

Van de verhuiscandidategen binnen de doelgroep huurtoeslag slaagden na één jaar vooral jongeren tot 35 jaar beter in het realiseren van hun verhuiscandidategen (tabel 4.4.2). Deze leeftijdscategorie heeft vooral een hoge verhuiscandidategen wanneer zij binnen een woondeal-regio zoeken (40%). Dit hangt waarschijnlijk samen met het hogere aandeel (kleinere) appartementen in de stedelijke gebieden ten opzichte van daarbuiten. Verhuiscandidategen binnen deze doelgroep ouder dan 35 jaar hadden een hogere verhuiscandidategen wanneer zij buiten de woondeal-regio's zoeken.

Alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens binnen de doelgroep huurtoeslag hebben hogere slaagkansen dan (eenouder-)gezinnen. Vooral van de eenoudergezinnen die binnen een woondeal-regio zochten waren nog maar weinig geslaagd in hun verhuiscandidategen, slechts 19%. Buiten de woondeal-regio's verbeterden hun kansen echter aanzienlijk. Daar was 35% van de eenoudergezinnen na één jaar al geslaagd in hun wens om te verhuizen.

**Tabel 4.4.2 Verhuiskansen van beslist verhuiscandidategen personen binnen de doelgroep huurtoeslag<sup>1</sup>, 1 jaar na het WoON2018**

|   | Gewenste regio |                  |          | Totaal |
|---|----------------|------------------|----------|--------|
|   | Woondeal-regio | Overig Nederland | Onbekend |        |
| Totaal beslist verhuiscandidategen in doelgroep huurtoeslag | 31%            | 34%              | 32%      | 32%    |
| <b>Leeftijd</b>   |                |                  |          |        |
| < 35  | 40%            | 35%              | 36%      | 38%    |
| 35 - 64   | 17%            | 30%              | 19%      | 22%    |
| 65+   | 25%            | 35%              | 22%      | 30%    |
| <b>Samenstelling huishouden beoogd na verhuizing</b>        |                |                  |          |        |
| Alleenstaand  | 31%            | 35%              | 29%      | 32%    |
| Paar (en overig)  | 45%            | 34%              | 36%      | 39%    |
| Gezin   | 20%            | 26%              | 39%      | 25%    |
| Eenoudergezin   | 19%            | 35%              | 26%      | 26%    |
| <b>Gewenst type verhuizing</b>                              |                |                  |          |        |
| Starter vanuit ouderlijk huis                               |                |                  |          | 39%    |
| Starter vanuit niet-woning                                  |                |                  |          | 49%    |
| Semi-starter  |                |                  |          | 43%    |
| Doorstromer uit koop  |                |                  |          | 29%    |
| Doorstromer uit huur  |                |                  |          | 24%    |
| Naar een niet-woning of instelling                          |                |                  |          | 46%    |

Bron: CBS, WoON2018 verhuismodule, t+1

<sup>1</sup> Op basis van het huishoudinkomen over 2018.

Verhuisde personen binnen de doelgroep huurtoeslag slaagden minder vaak in hun wens om te kopen en/of naar een eengezinswoning te verhuizen dan verhuisden met een hoger inkomen (tabel 4.4.3).

**Tabel 4.4.3 Slaagkansen van verhuisden binnen de doelgroep huurtoeslag<sup>1</sup>, in voorkeur voor eigendom en woningtype, 1 jaar na het WoON2018**

| <i>Voorkeur voor eigendom</i>   |                                |                                  |               |
|---------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|---------------|
|                                 | <b>Voorkeur koop</b>           | <b>Voorkeur huur</b>             | <b>Totaal</b> |
| Doelgroep huurtoeslag           | 63%                            | 94%                              | 87%           |
| Niet doelgroep huurtoeslag      | 87%                            | 88%                              | 87%           |
| <i>Voorkeur voor woningtype</i> |                                |                                  |               |
|                                 | <b>Voorkeur voor eengezins</b> | <b>Voorkeur voor appartement</b> | <b>Totaal</b> |
| Doelgroep huurtoeslag           | 64%                            | 82%                              | 76%           |
| Niet doelgroep huurtoeslag      | 88%                            | 85%                              | 87%           |

Bron: CBS, WoON2018 verhuismodule, t+1

<sup>1</sup> Op basis van het huishoudinkomen over 2018.

Van de verhuisden met een middeninkomen is vooral bij de verhuisden ouder dan 35 jaar een duidelijk verschil in verhuiskans te zien tussen degenen die binnen een woondeal-regio zochten en degenen die daarbuiten zochten, 25% en 38% respectievelijk (tabel 4.4.4). Bij de groep jonger dan 35 jaar liggen de verhuiskansen dicht bij elkaar. Voor hen is de kans om te verhuizen gelijk aan de gemiddelde verhuiskans van alle verhuisgeneigden. Alleenstaanden hebben binnen de woondeal-regio's en daarbuiten dezelfde verhuiskans (29%). Voor paren en (eenouder-)gezinnen ligt de verhuiskans buiten de woondeal-regio's aanzienlijk hoger.

Bij de beslist verhuisgeneigden die binnen een woondeal-regio zochten, stijgt de verhuiskans aanzienlijk naarmate zij tot een hogere inkomensgroep behoren. Lage middeninkomens die binnen deze regio's zochten hadden na één jaar een verhuiskans van 24%, bij de hoge middeninkomens was dit toegenomen tot 38%. Buiten de woondeal-regio's liggen de verhuiskansen veel dicht bij elkaar.

**Tabel 4.4.4 Verhuiskansen van beslist verhuisgeneigden personen binnen de middeninkomens<sup>1</sup>, 1 jaar na het WoON2018**

|  | <i>Gewenste regio</i> |                         |                 | <b>Totaal</b> |
|--|-----------------------|-------------------------|-----------------|---------------|
|  | <b>Woondeal-regio</b> | <b>Overig Nederland</b> | <b>Onbekend</b> |               |
| Totaal beslist verhuisgeneigden middeninkomens       | 29%                   | 37%                     | 26%             | 31%           |
| <b>Leeftijd</b>                                      |                       |                         |                 |               |
| < 35   | 32%                   | 36%                     | 27%             | 32%           |
| 35+  | 25%                   | 38%                     | 25%             | 29%           |
| <b>Samenstelling huishouden beoogd na verhuizing</b> |                       |                         |                 |               |
| Alleenstaand   | 29%                   | 29%                     | 25%             | 28%           |
| Paar (en overig)                                     | 31%                   | 40%                     | 29%             | 34%           |
| Gezin en eenoudergezin                               | 26%                   | 37%                     | 23%             | 29%           |
| <b>Inkomensgroepen<sup>1</sup></b>                   |                       |                         |                 |               |
| Belastbaar huishoudinkomen 38.000-42.500             | 24%                   | 38%                     | 26%             | 29%           |
| Belastbaar huishoudinkomen 42.500-48.500             | 31%                   | 36%                     | 30%             | 32%           |
| Belastbaar huishoudinkomen 48.500-54.000             | 38%                   | 37%                     | 22%             | 34%           |

Bron: CBS, WoON2018 verhuismodule, t+1

<sup>1</sup> Op basis van het huishoudinkomen over 2018.

Ook wat betreft de wens om een woning te kopen, neemt de slaagkans toe naarmate het inkomen stijgt, van 65% bij de lage middeninkomens tot 89% bij de hoge middeninkomens (tabel 4.4.5). De slaagkans is daarnaast hoger wanneer buiten de woondeal-regio's werd gezocht. Bij verhuisden met een wens om te huren is juist vooral bij de lage middeninkomens de slaagkans erg hoog met 93%. Over het algemeen zijn slaagkansen qua voorkeur voor eigendom vergelijkbaar met die van alle verhuisden.

**Tabel 4.4.5 Slaagkansen van verhuisden met een middeninkomen<sup>1</sup>, in voorkeur voor eigendom, 1 jaar na het WoON2018**

|   | Voorkeur voor eigendom |               |        |
|---|------------------------|---------------|--------|
|   | Voorkeur koop          | Voorkeur huur | Totaal |
| <b>Totaal middeninkomens</b>              | 84%                    | 88%           | 86%    |
| <b>Inkomensgroep<sup>1</sup></b>          |                        |               |        |
| Belastbaar huishoudinkomen 38.000-42.500  | 65%                    | 93%           | 86%    |
| Belastbaar huishoudinkomen 42.500-48.500  | 84%                    | 88%           | 86%    |
| Belastbaar huishoudinkomen 48.500-54.000  | 89%                    | 87%           | 88%    |
| <b>Regio (gerealiseerd na verhuizing)</b> |                        |               |        |
| Woondeal-regio                            | 80%                    | 88%           | 84%    |
| Overig Nederland                          | 85%                    | 88%           | 86%    |

Bron: CBS, WoON2018 verhuismodule, t+1

<sup>1</sup> Op basis van het huishoudinkomen over 2018.

De kans om te slagen in het verhuizen naar een eengezinswoning neemt ook weer toe naarmate het inkomen hoger is. Ook hierbij neemt de slaagkans aanzienlijk toe wanneer buiten de woondeal-regio's werd gezocht, terwijl dit bij verhuisden die naar een appartement zochten vrijwel gelijk is.

**Tabel 4.4.6 Slaagkansen van verhuisden met een middeninkomen<sup>1</sup>, in voorkeur voor woningtype, 1 jaar na het WoON2018**

|   | Voorkeur voor woningtype |                      |        |
|---|--------------------------|----------------------|--------|
|   | Voorkeur eengezins       | Voorkeur appartement | Totaal |
| <b>Totaal middeninkomens</b>              | 82%                      | 90%                  | 85%    |
| <b>Inkomensgroep<sup>1</sup></b>          |                          |                      |        |
| Belastbaar huishoudinkomen 38.000-42.500  | 68%                      | 83%                  | 77%    |
| Belastbaar huishoudinkomen 42.500-48.500  | 82%                      | 90%                  | 85%    |
| Belastbaar huishoudinkomen 48.500-54.000  | 91%                      | 82%                  | 89%    |
| <b>Regio (gerealiseerd na verhuizing)</b> |                          |                      |        |
| Woondeal-regio                            | 70%                      | 90%                  | 80%    |
| Overig Nederland                          | 88%                      | 89%                  | 88%    |

Bron: CBS, WoON2018 verhuismodule, t+1

<sup>1</sup> Op basis van het huishoudinkomen over 2018.

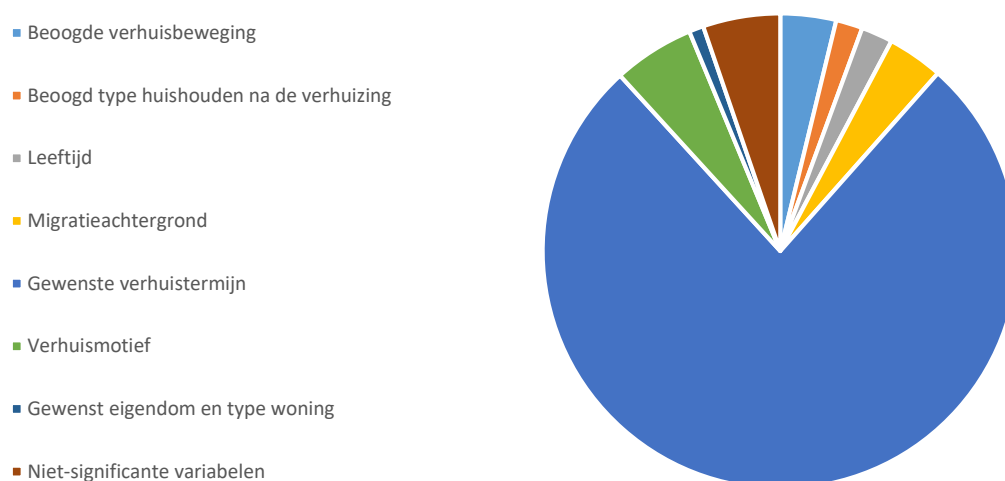


## 4.5 Kenmerken van invloed op de verhuiskans

In de vorige paragrafen zijn de verhuis- en slaagkansen één jaar na het WoON2018 beschreven door te kijken naar verschillen in kenmerken als leeftijd, type huishouden, inkomen of gewenst woongebied. Sommige kenmerken hangen echter sterk met elkaar samen. Jongeren zijn bijvoorbeeld vaker alleenstaand dan personen van middelbare leeftijd en hebben vaker, gedeeltelijk hierom maar ook door een korter carrièrepad, een lager huishoudinkomen. In deze paragraaf wordt in beeld gebracht welke kenmerken nu echt doorslaggevend zijn in de kans om binnen één jaar te verhuizen. Hiervoor is gebruik gemaakt van logistische regressieanalyse en dominantie-analyse.

Bij het analyseren van de kenmerken bij alle verhuiscandidate die beslist binnen twee jaar wilden verhuizen bleken uiteindelijk zeven kenmerken significant bepalend te zijn voor de verhuiskans na één jaar: gewenste verhuistermijn, verhuismotief, beoogde verhuisbeweging, migratieachtergrond, leeftijd, beoogd type huishouden na de verhuizing en gewenst eigendom en type woning. Andere kenmerken, zoals het gewenst woongebied en het inkomen en vermogen, bleken voor de verhuiskans één jaar na het WoON2018 nog niet significant bepalend.

**Figuur 4.5.1 Belang van kenmerken die van invloed zijn op de verhuiskans van beslist verhuiscandidate, 1 jaar na het WoON2018**

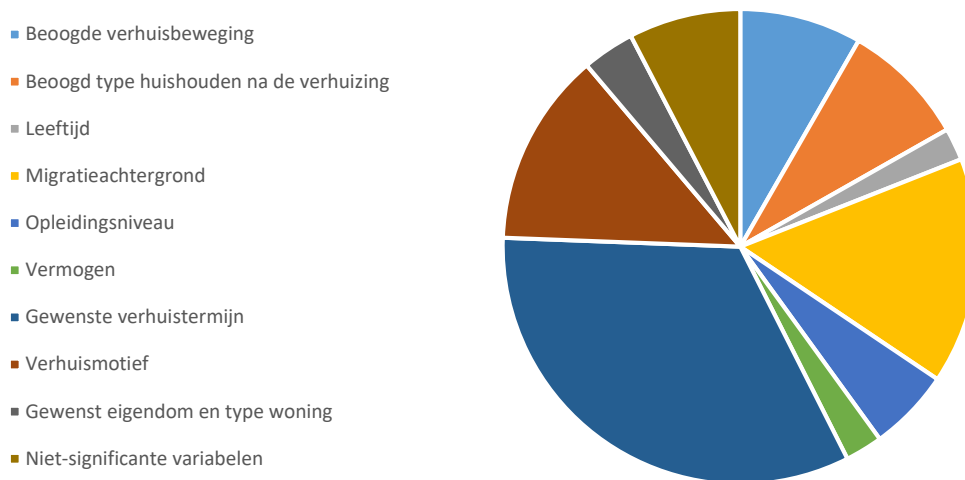


Bron: CBS, WoON2018 verhuismodule, t+1

Veruit het belangrijkste kenmerk is de gewenste verhuistermijn, waarbij geldt dat hoe korter de gewenste verhuistermijn, hoe hoger de kans dat iemand zal slagen in hun verhuiscandidate. Hierna draagt vooral het verhuismotief bij aan de kans op een geslaagde verhuizing na één jaar. Leeftijd heeft naarmate men ouder wordt een steeds negatiever effect op de verhuiskans. Bij de leeftijdsgroep 65 tot 74 jaar neemt de verhuiskans weer iets toe vergeleken met de leeftijdsgroep 55 tot 64 jaar, maar blijft deze alsnog lager dan bij de jongeren tot 25 jaar.

Bij het analyseren van de kenmerken bij de verhuiscandidate met een gewenste verhuistermijn binnen één jaar bleken uiteindelijk negen kenmerken significant bepalend te zijn voor de verhuiskans na één jaar: naast de eerder significante gewenste verhuistermijn, verhuismotief, beoogde verhuisbeweging, migratieachtergrond, leeftijd, beoogd type huishouden na de verhuizing en gewenst eigendom en type woning, dragen nu ook het opleidingsniveau en vermogen significant bij. Kenmerken zoals het gewenst woongebied en het inkomen bleken nog steeds niet significant bepalend te zijn op de kans om binnen één jaar te slagen in de wens om te verhuizen.

**Figuur 4.5.2 Belang van kenmerken die van invloed zijn op de verhuiskans van verhuiscandidate die binnen 1 jaar wilden verhuizen, 1 jaar na het WoON2018**



Bron: CBS, WoON2018 verhuismodule, t+1

Ook bij deze groep geldt dat de gewenste termijn met 33% nog steeds het sterkst bijdraagt aan de verhuiskans, waarbij een gewenste termijn van 'over een half jaar tot een jaar' een lagere verhuiskans geeft dan 'binnen een half jaar'. Het verhuismotief draagt ook bij deze groep voor 13% bij aan de kans op een geslaagde verhuizing. Personen die willen verhuizen omdat ze voor het eerst zelfstandig willen gaan wonen of vanwege de buurt en/of woning hebben hierbij een lagere verhuiskans dan personen die wilden samenwonen of scheiden (de referentiecategorie). Deze twee factoren bepalen voor bijna de helft de verhuiskans. Dit bevestigt het bepalende karakter van de urgentie van de verhuiscandidate voor de verhuiskans.

Opvallend is dat migratieachtergrond met 15,4% ook sterk bijdraagt aan de verhuiskans. Westerse immigranten<sup>90</sup> blijken een aanzienlijk lagere verhuiskans te hebben dan Nederlanders. De invloed van een niet-westerse migratieachtergrond was niet significant, mogelijk door een te kleine populatie binnen verhuiscandidate die beslist binnen één jaar wilden verhuizen. Mogelijk is hier bij een analyse twee jaar na het WoON2018, wanneer er meer data beschikbaar is, meer inzicht in te krijgen.

Tot slot dragen de beoogde verhuisbeweging en het beoogd type huishouden na de verhuizing beide voor ruim 8% bij aan de verhuiskans. Starters vanuit niet-woningen hebben een aanzienlijk hogere verhuiskans dan starters vanuit het ouderlijk huis. Mogelijk is dit te herleiden tot de urgentie van de verhuiscandidate, bijvoorbeeld omdat een campus-contract afloopt. Daarnaast hebben paren, zowel met als zonder kinderen, aanzienlijk hogere verhuiskansen dan alleenstaanden.

Opvallend is dat bij zowel de verhuiscandidate die beslist binnen twee jaar wilden verhuizen als bij de kleinere groep die beslist binnen één jaar wil verhuizen, het besteedbaar huishoudinkomen en de locatie van de gewenste woning in of juist buiten een woondeal-regio niet significant bijdragen aan de kans om een verhuiscandidate in uit te voeren. Ook hier geldt dat bij een analyse twee jaar na het WoON2018 hier met meer data meer inzicht in te krijgen is.

<sup>90</sup> Respondenten vallen onder Nederlanders wanneer zij in Nederland geboren zijn. Personen met een westerse migratieachtergrond zijn geboren in een ander land in Europa (excl. Turkijke), Noord-Amerika, Oceanië, of zijn geboren in Indonesië of Japan. Deze selectie van landen komt overeen met de selectie zoals deze door het CBS wordt gemaakt.

## Bijlage 1. 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 tot en met 2018.

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 2019, waarvoor er nog in het geheel geen definitieve vaststellingen zijn.

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 2018.

| april-20 | Percentage definitieve toekenningen |       |       |       |       |
|----------|-------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
|          | 2015                                | 2016  | 2017  | 2018  | 2019* |
|          | 99,7%                               | 99,9% | 99,7% | 95,8% | 0,0%  |

| april-20               | Ontwikkeling Aantallen |                  |                  |                  |                  | Mutatie     |             |             |
|------------------------|------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------|-------------|-------------|
|                        | 2015                   | 2016             | 2017             | 2018             | 2019*            | 15-16       | 16-17       | 17-18       |
| Eenpersoonshh          | 499.134                | 524.684          | 541.912          | 549.221          | 565.675          | 5,1%        | 3,3%        | 1,3%        |
| Meerpersoonshh         | 302.610                | 301.043          | 301.401          | 306.962          | 308.407          | -0,5%       | 0,1%        | 1,8%        |
| Eenpersoonshh ouderen  | 421.784                | 420.892          | 408.119          | 399.711          | 399.628          | -0,2%       | -3,0%       | -2,1%       |
| Meerpersoonshh ouderen | 136.111                | 129.957          | 131.354          | 130.702          | 125.446          | -4,5%       | 1,1%        | -0,5%       |
| <b>Totaal</b>          | <b>1.359.639</b>       | <b>1.376.576</b> | <b>1.382.786</b> | <b>1.386.596</b> | <b>1.399.156</b> | <b>1,2%</b> | <b>0,5%</b> | <b>0,3%</b> |

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

De toename van de populatie in 2018 is minder groot dan in voorgaande jaren. De toename is te zien bij huishoudens onder de pensioengerechtigde leeftijd.

| april-20               | Ontwikkeling Belastbaar Inkomen |               |               |               |               | Mutatie     |             |             |
|------------------------|---------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|-------------|-------------|
|                        | 2015                            | 2016          | 2017          | 2018          | 2019*         | 15-16       | 16-17       | 17-18       |
| Eenpersoonshh          | 15.657                          | 15.844        | 16.030        | 16.252        | 16.710        | 1,2%        | 1,2%        | 1,4%        |
| Meerpersoonshh         | 16.222                          | 16.609        | 16.818        | 17.072        | 17.588        | 2,4%        | 1,3%        | 1,5%        |
| Eenpersoonshh ouderen  | 20.685                          | 20.894        | 21.068        | 21.379        | 21.803        | 1,0%        | 0,8%        | 1,5%        |
| Meerpersoonshh ouderen | 23.165                          | 23.600        | 23.857        | 24.156        | 25.041        | 1,9%        | 1,1%        | 1,3%        |
| <b>Totaal</b>          | <b>18.094</b>                   | <b>18.288</b> | <b>18.432</b> | <b>18.656</b> | <b>19.105</b> | <b>1,1%</b> | <b>0,8%</b> | <b>1,2%</b> |

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

Bij de indexering van de huurtoeslagparameters voor 2018 is rekening gehouden met een gemiddelde inkomensontwikkeling van circa 1,7% voor jongeren en voor ouderen circa 1,8%. De gemiddeld gerealiseerde inkomensontwikkeling blijft hier enigszins bij achter.

| april-20               | Ontwikkeling Huur per maand |            |            |            |            | Mutatie     |             |             |
|------------------------|-----------------------------|------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|
|                        | 2015                        | 2016       | 2017       | 2018       | 2019*      | 15-16       | 16-17       | 17-18       |
| Eenpersoonshh          | 476                         | 488        | 493        | 502        | 510        | 2,5%        | 1,0%        | 1,8%        |
| Meerpersoonshh         | 504                         | 516        | 522        | 530        | 535        | 2,4%        | 1,2%        | 1,5%        |
| Eenpersoonshh ouderen  | 550                         | 564        | 571        | 578        | 585        | 2,5%        | 1,2%        | 1,2%        |
| Meerpersoonshh ouderen | 525                         | 538        | 543        | 552        | 557        | 2,5%        | 0,9%        | 1,7%        |
| <b>Totaal</b>          | <b>510</b>                  | <b>522</b> | <b>527</b> | <b>535</b> | <b>541</b> | <b>2,4%</b> | <b>1,0%</b> | <b>1,5%</b> |

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

De huurontwikkeling over 2018 ligt lager dan de gemiddelde huurstijging inclusief huurharmonisatie in de gereguleerde sector van 2,1%.

| april-20               | Ontwikkeling Huurtoeslag per maand |            |            |            |            | Mutatie     |             |             |
|------------------------|------------------------------------|------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|
|                        | 2015                               | 2016       | 2017       | 2018       | 2019*      | 15-16       | 16-17       | 17-18       |
| Eenpersoonshh          | 190                                | 199        | 213        | 218        | 221        | 4,7%        | 7,0%        | 2,3%        |
| Meerpersoonshh         | 210                                | 218        | 231        | 236        | 239        | 3,8%        | 6,0%        | 2,2%        |
| Eenpersoonshh ouderen  | 227                                | 237        | 254        | 259        | 262        | 4,4%        | 7,2%        | 2,0%        |
| Meerpersoonshh ouderen | 204                                | 213        | 226        | 232        | 232        | 4,4%        | 6,1%        | 2,7%        |
| <b>Totaal</b>          | <b>207</b>                         | <b>216</b> | <b>230</b> | <b>235</b> | <b>238</b> | <b>4,3%</b> | <b>6,5%</b> | <b>2,2%</b> |

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

Uit de tabel blijkt dat in 2018 de huurtoeslag meer is gestegen dan de huren. Dit verschil wordt grotendeels veroorzaakt doordat de stijging van de eigen bijdrage lager is geweest dan de hiervoor getoonde stijging van de huren.

### 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, 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.

| april-20                 | Toekenningen met een huur boven de aftoppingsgrens |           |           |           |           |
|--------------------------|--|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                          | 2015   | 2016      | 2017      | 2018      | 2019*     |
| Totale populatie         | 1.359.639  | 1.376.576 | 1.382.786 | 1.386.596 | 1.399.156 |
| Boven de aftoppingsgrens | 350.193  | 345.595   | 341.214   | 364.403   | 338.620   |
| Aandeel                  | 25,8%  | 25,1%     | 24,7%     | 26,3%     | 24,2%     |

\* 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 2015 tot en met 2019. 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. Sinds 2015 is een daling waar te nemen. De dalende trend is in 2018 eenmalig onderbroken.

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.