

De Nederlandse woningmarkt 2019-2030

Léon Groenemeijer, Kenneth Gopal (ABF Research)

Ruimte voor wonen WoONcongres 2019

abf RESEARCH

Opgave:

• Woningtekort anno 2018:	279.000	3,6%
• Verder opgelopen, raming 2019:	294.000	3,8%
• Grote regionale verschillen:	max: 6,0%	min: -0,2%
• Prognose 2019-2030:	745.000 inwoners	585.000 huishoudens
• Verwachte uitbreiding woningvoorraad:		698.000 woningen
• Het tekort neemt in 2030 af tot:	205.000	2,4%

Hoe komen we aan die cijfers?

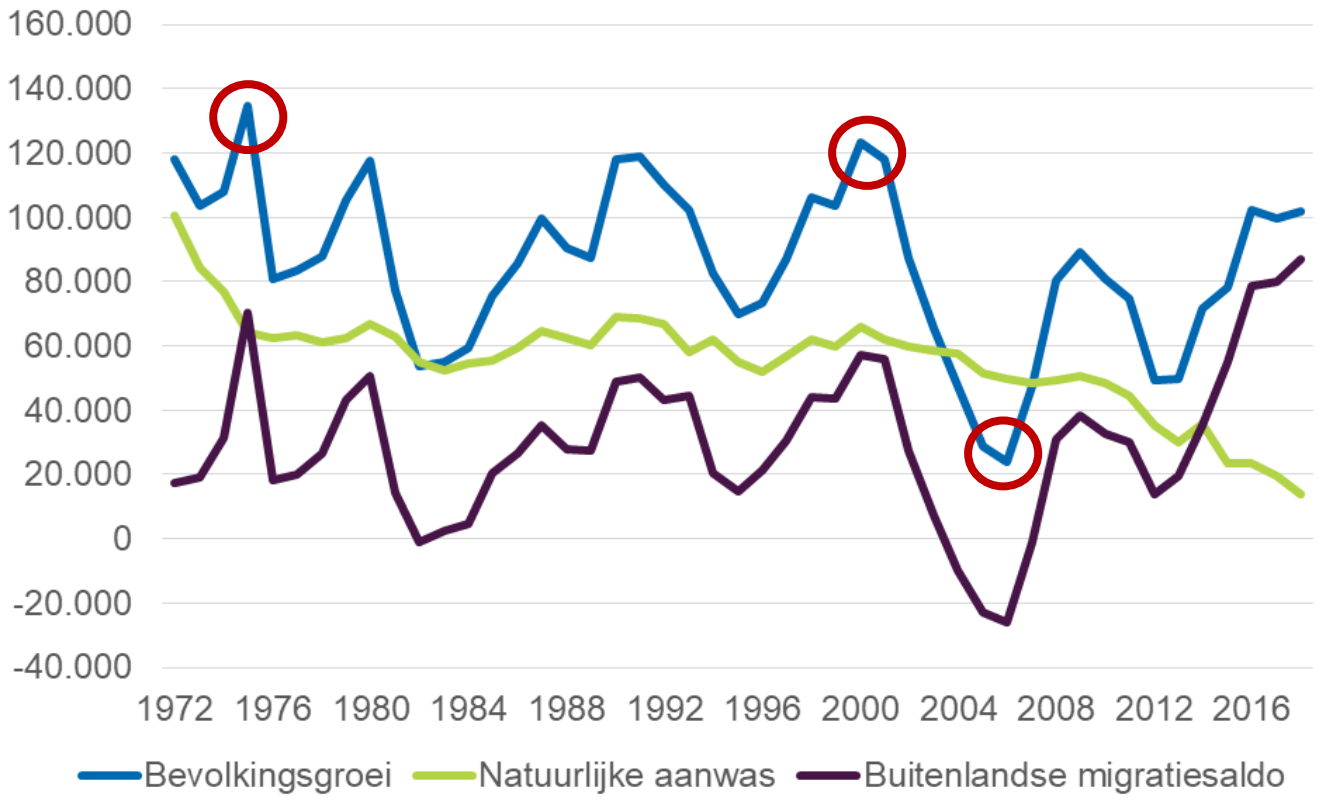
Nieuwe Primos-prognose: huishoudensgroei en (inlopen) woningtekort

Bouwen, Bouwen, Bouwen: voor wie, wat en waar?

Nieuwe Socrates-woningmarktverkenning

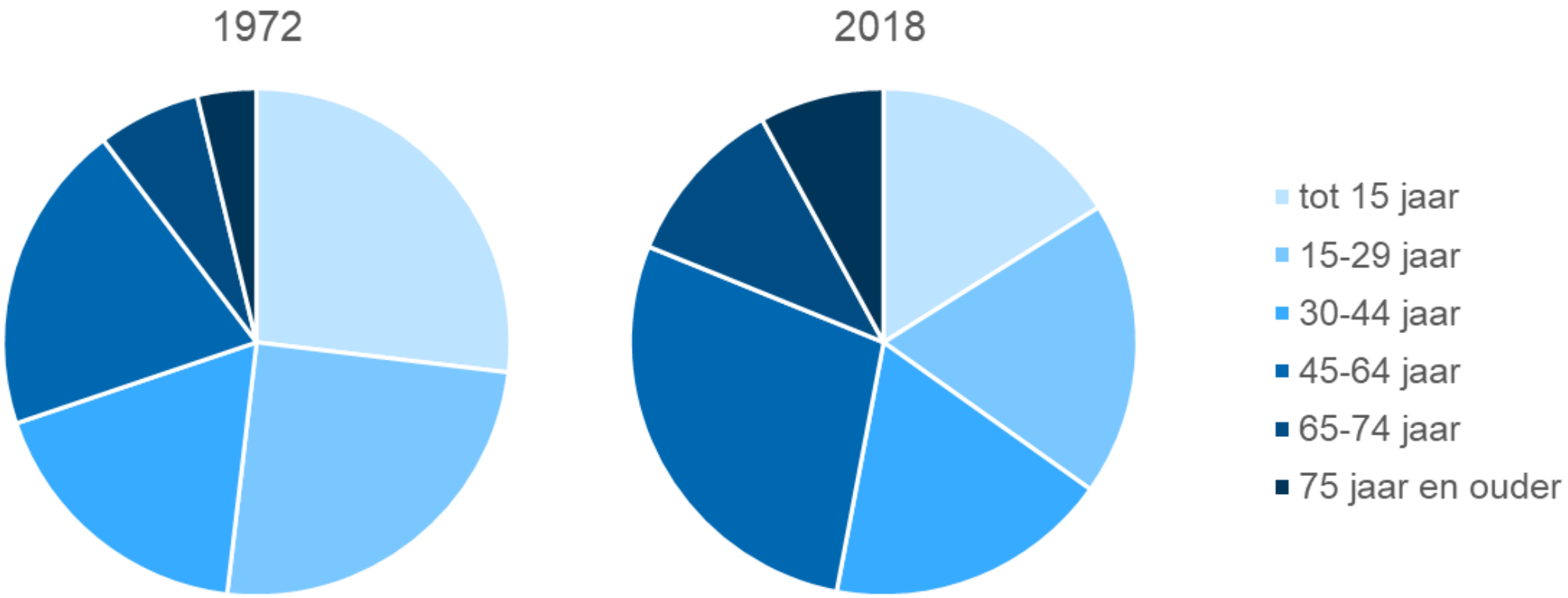
Disclaimer: voorlopige resultaten

Bevolkingsontwikkeling 1972-2018

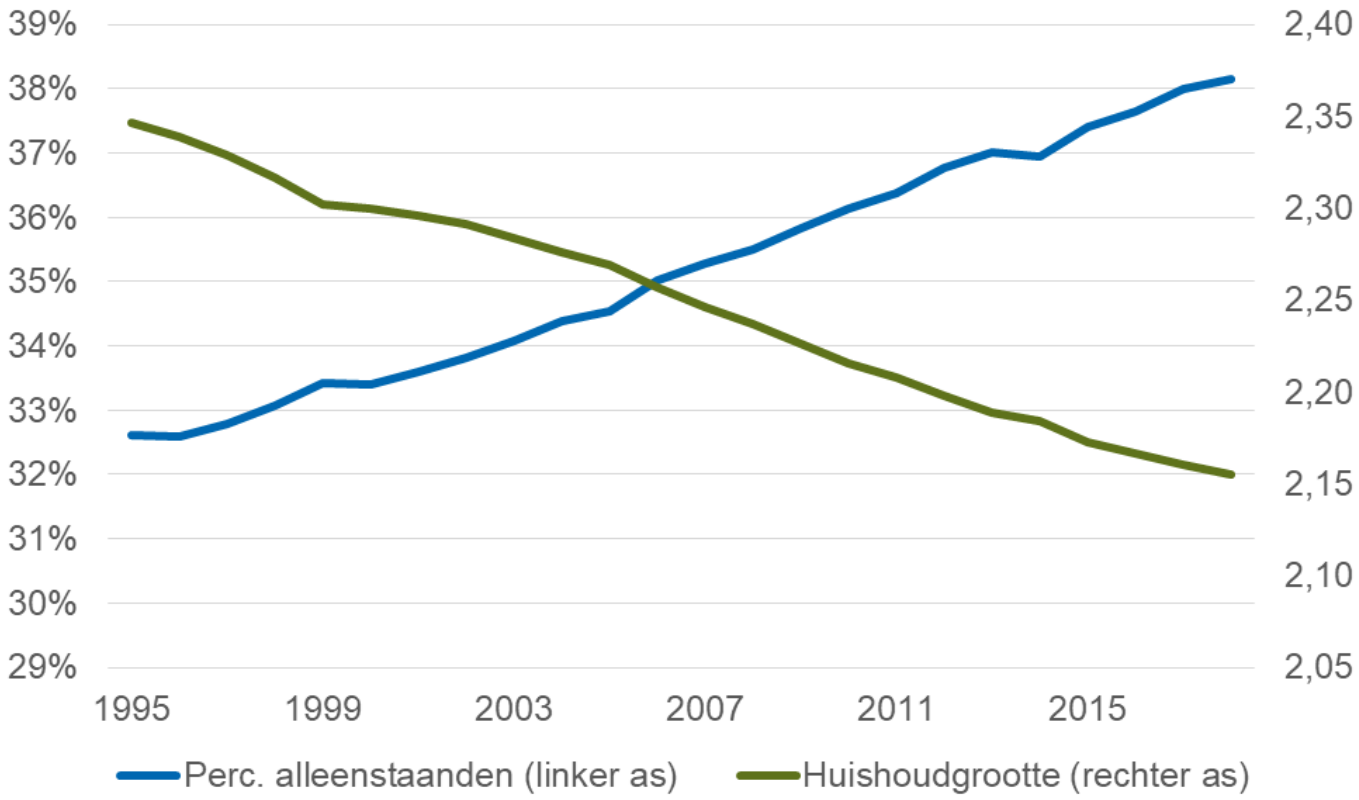


- Dalend verloop jaarlijkse bevolkingsgroei (ondanks 'oplevingen') tot 2006
- Natuurlijke aanwas neemt af
- Buitenlandse migratie steeds meer bepalend

Vergrijzing 1972-2018

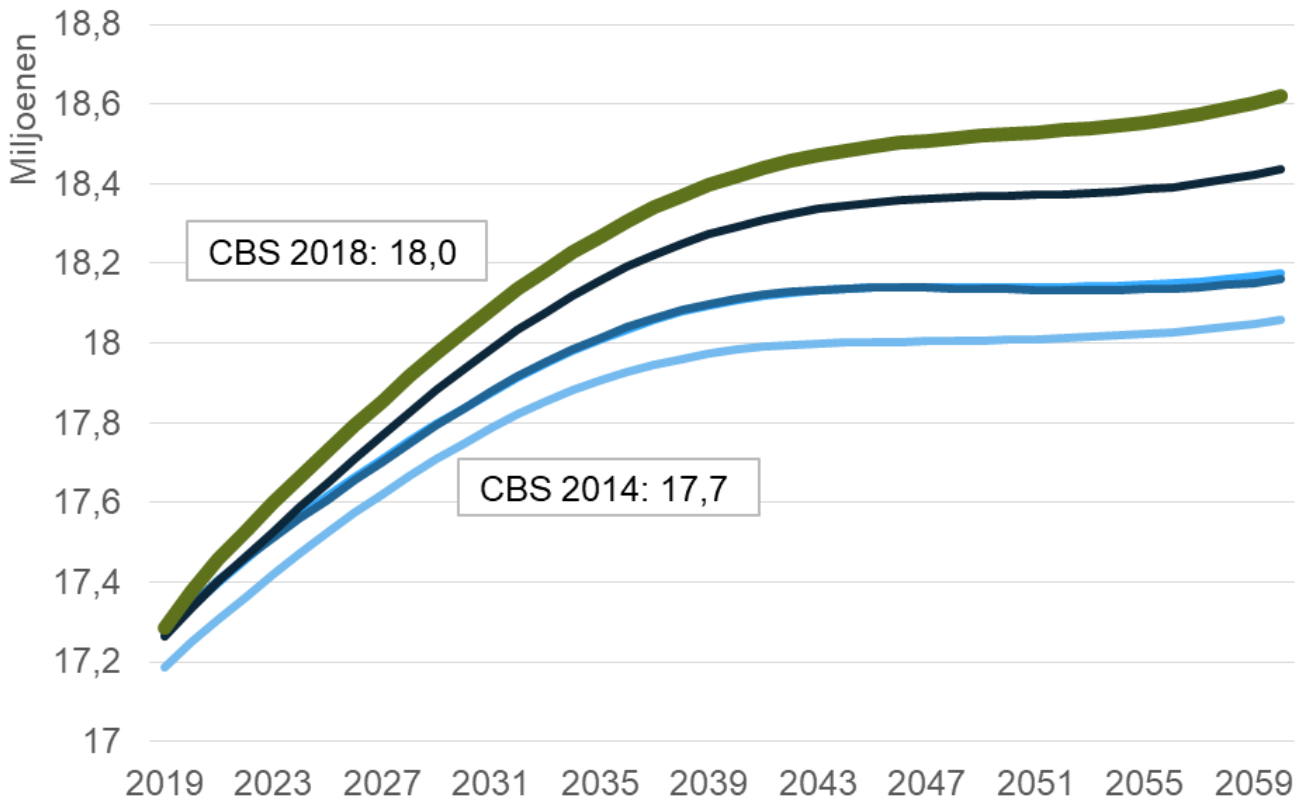


Individualisering1972-2018



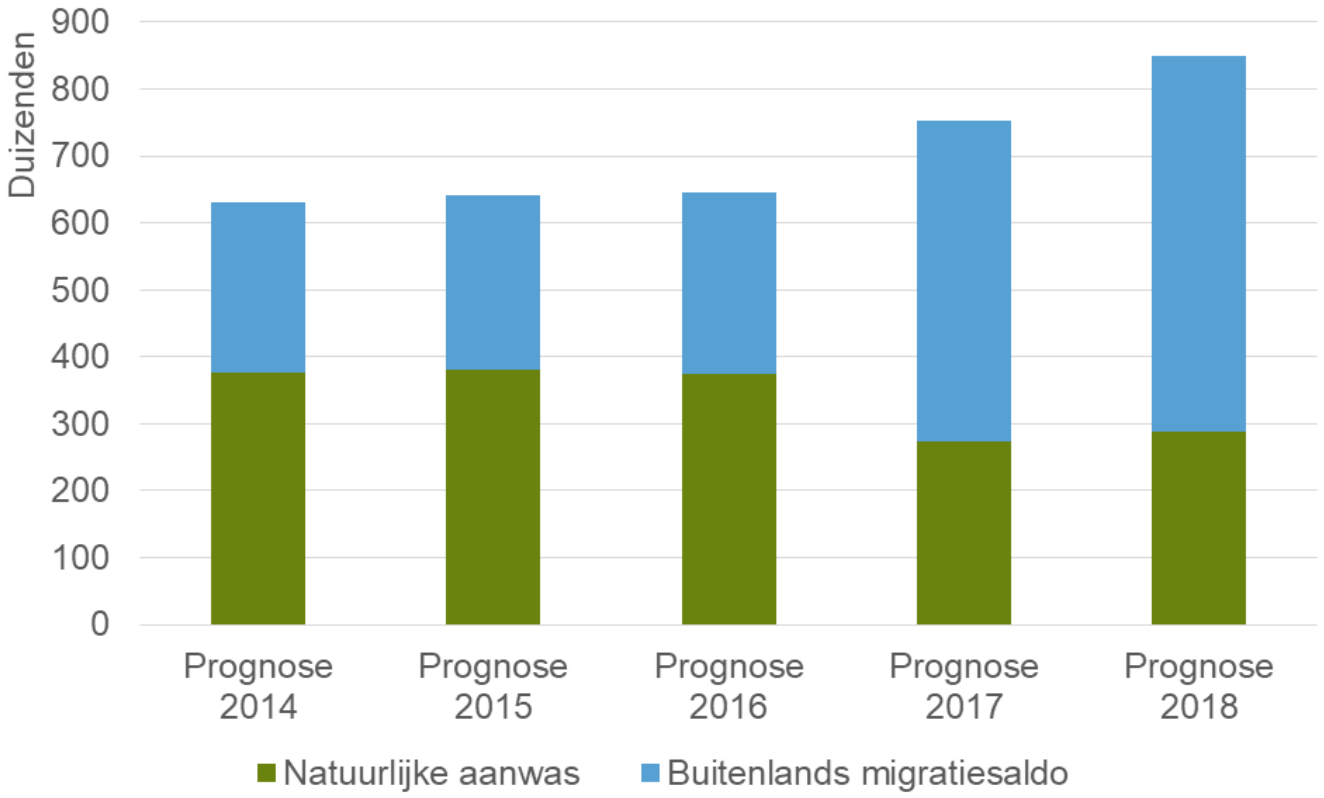
- Meer alleenstaande huishoudens
- Kleinere huishoudens

Primos volgt nationale CBS-prognose



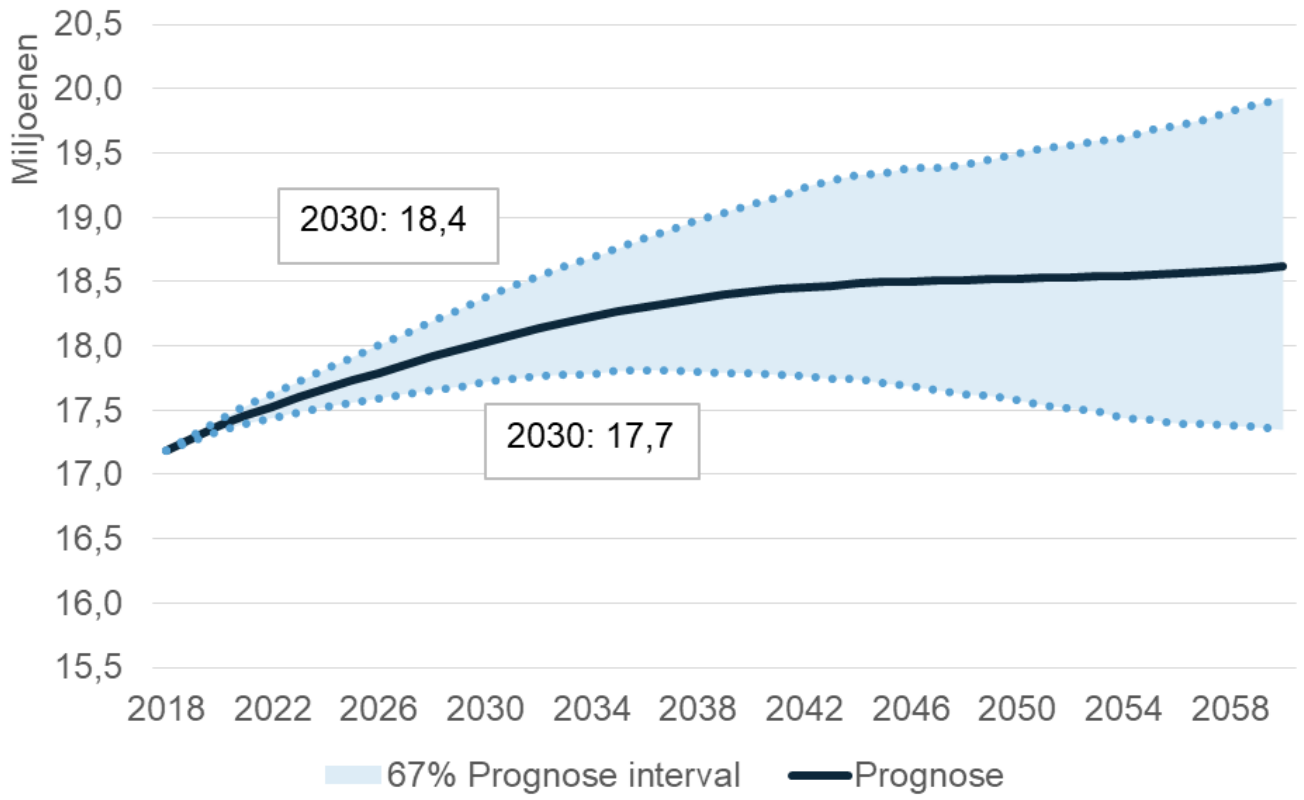
- Laatste prognose:
  18 miljoen in 2030
- Nationale bevolkingsprognose laatste jaren telkens omhoog bijgesteld

Natuurlijke aanwas en migratiesaldo



- Bevolkingsgroei tot 2030: minder natuurlijke aanwas, meer buitenlandse migratie

Prognoses en onzekerheden



- Puntschatting met grote onzekerheidsmarge
- Groter naarmate verder in de tijd en op lager gebiedsniveau
- Veel (geo)politieke turbulentie met invloed op buitenlandse migratie

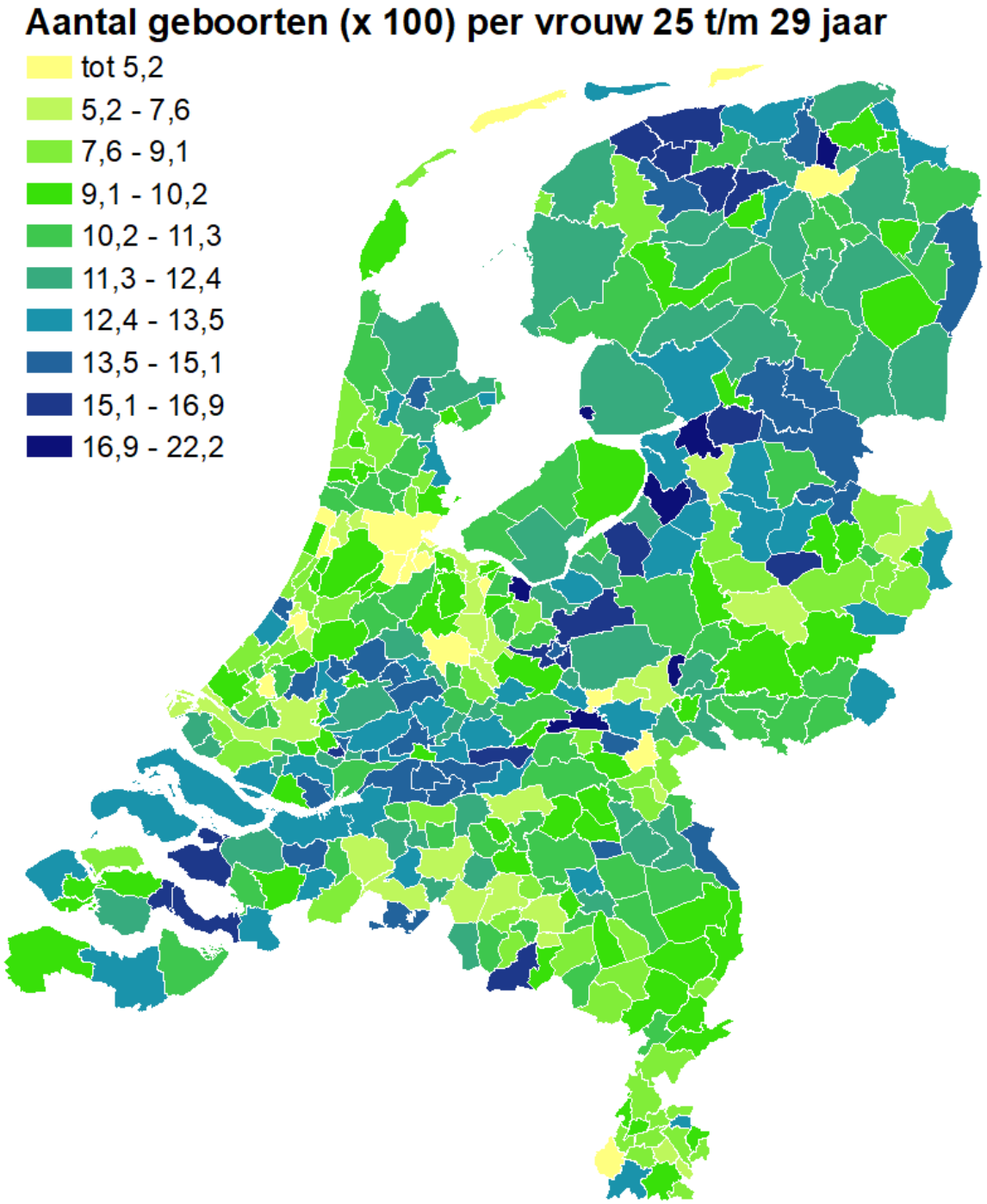
Primos: regionale vertaling van CBS



- Nationale bevolkingsprognose CBS-prognose als vertrekpunt
- Primos-prognose: regionale doorvertaling op basis van trends (in beginsel)

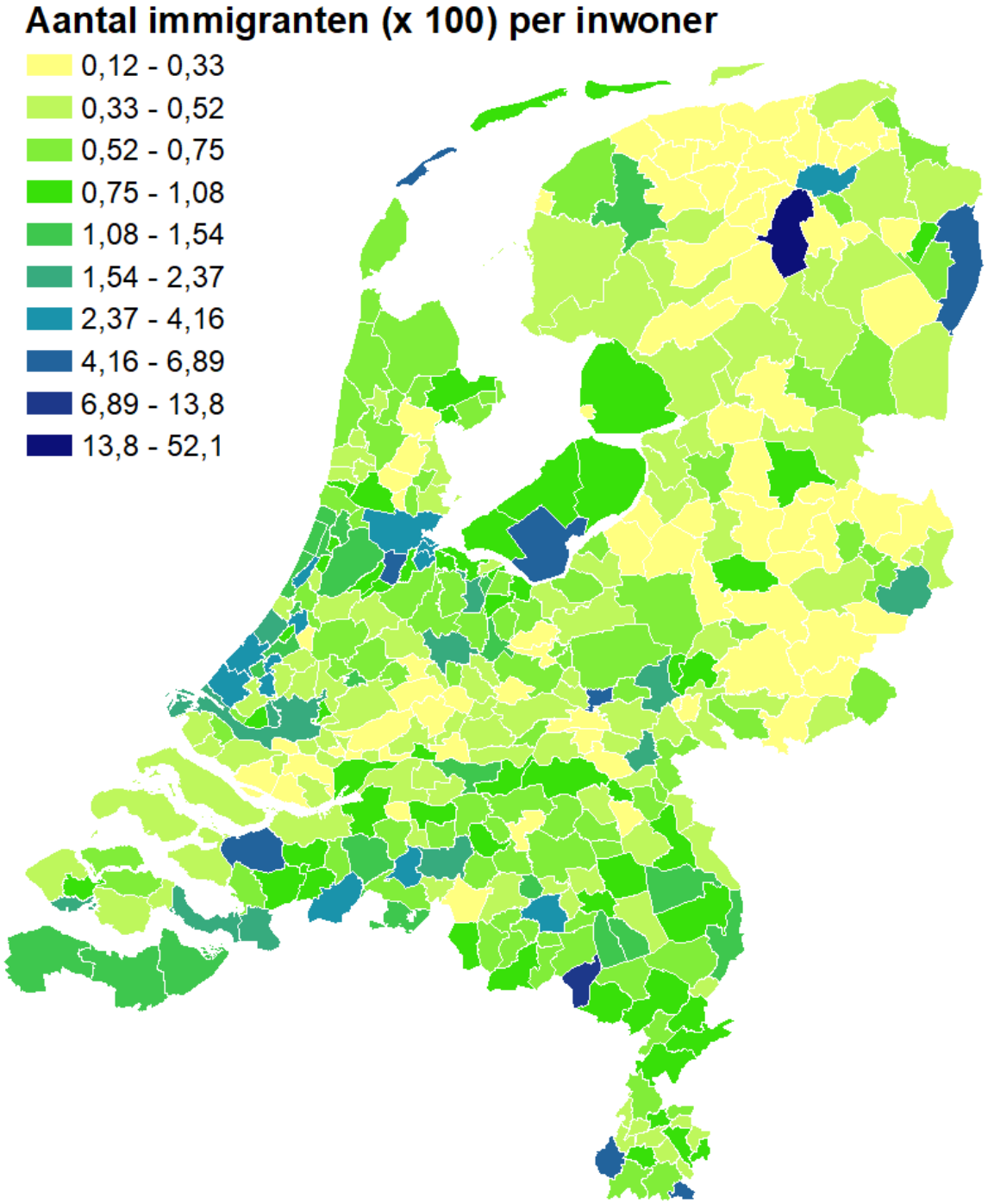
Geboorte en sterfte

- Aandacht voor gemeentelijke ‘karakters’ rekening houdend met leeftijd en geslacht



Buitenlandse migratie

- ‘Naar rato’ van bevolking: rekening houdend met herkomst en leeftijd



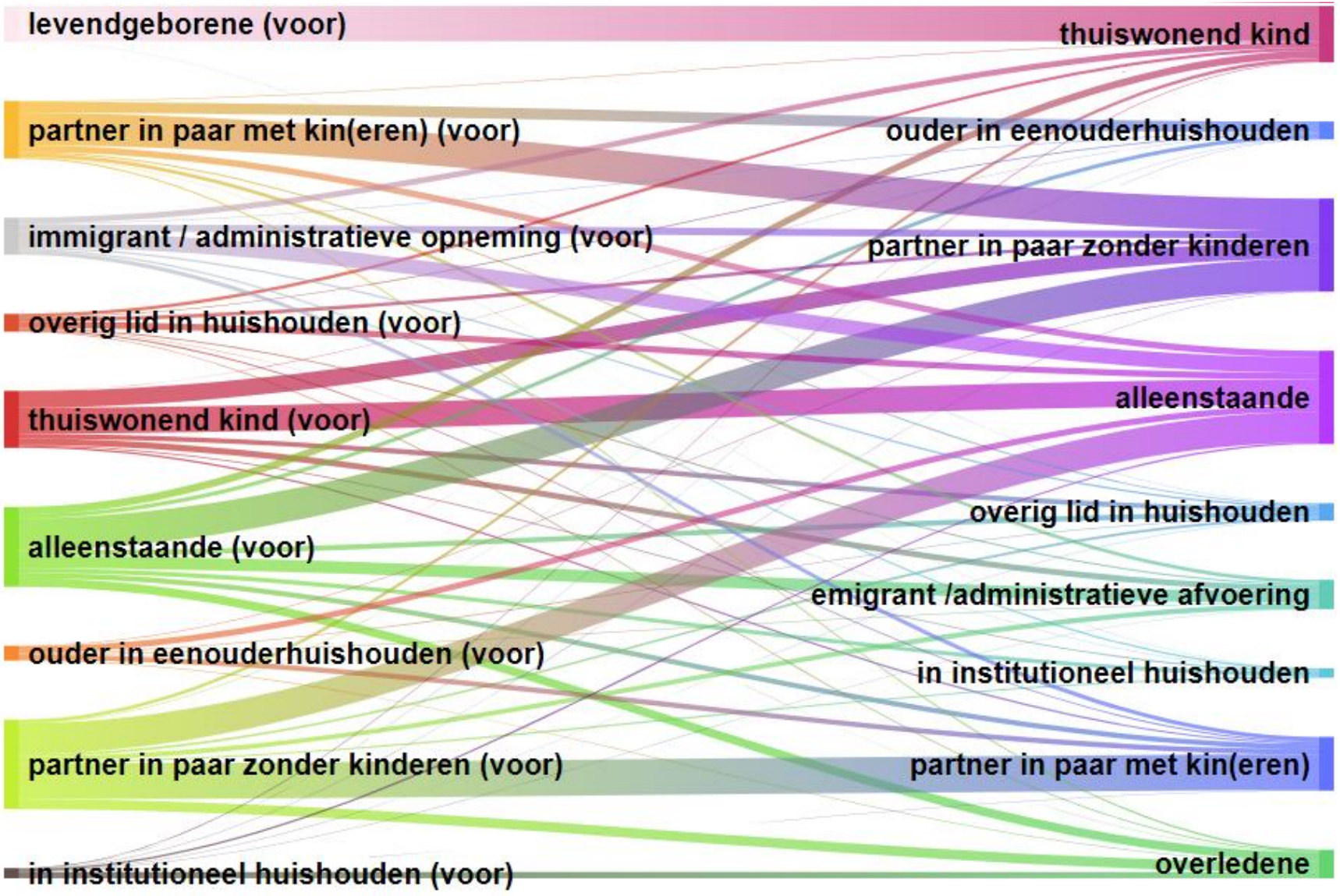
Binnenlandse migratie

- 31 functionele woningmarktgebieden
- Lange(re) afstand
  - Tussen woningmarktgebieden
  - Op basis van trends
  - Motief: studie of werk
- Korte afstand
  - ‘Binnen’ woningmarktgebieden
  - Motief: woning of woonomgeving
  - Afstemming vraag en aanbod
  - Type woning, woonmilieu
  - Verhuisafstand



Huishoudensvorming

- Bevolking naar positie huishouden: bv. thuiswonend kind
- Overgangskansen (per leeftijd)
- Circa 10% maakt jaarlijks verandering door



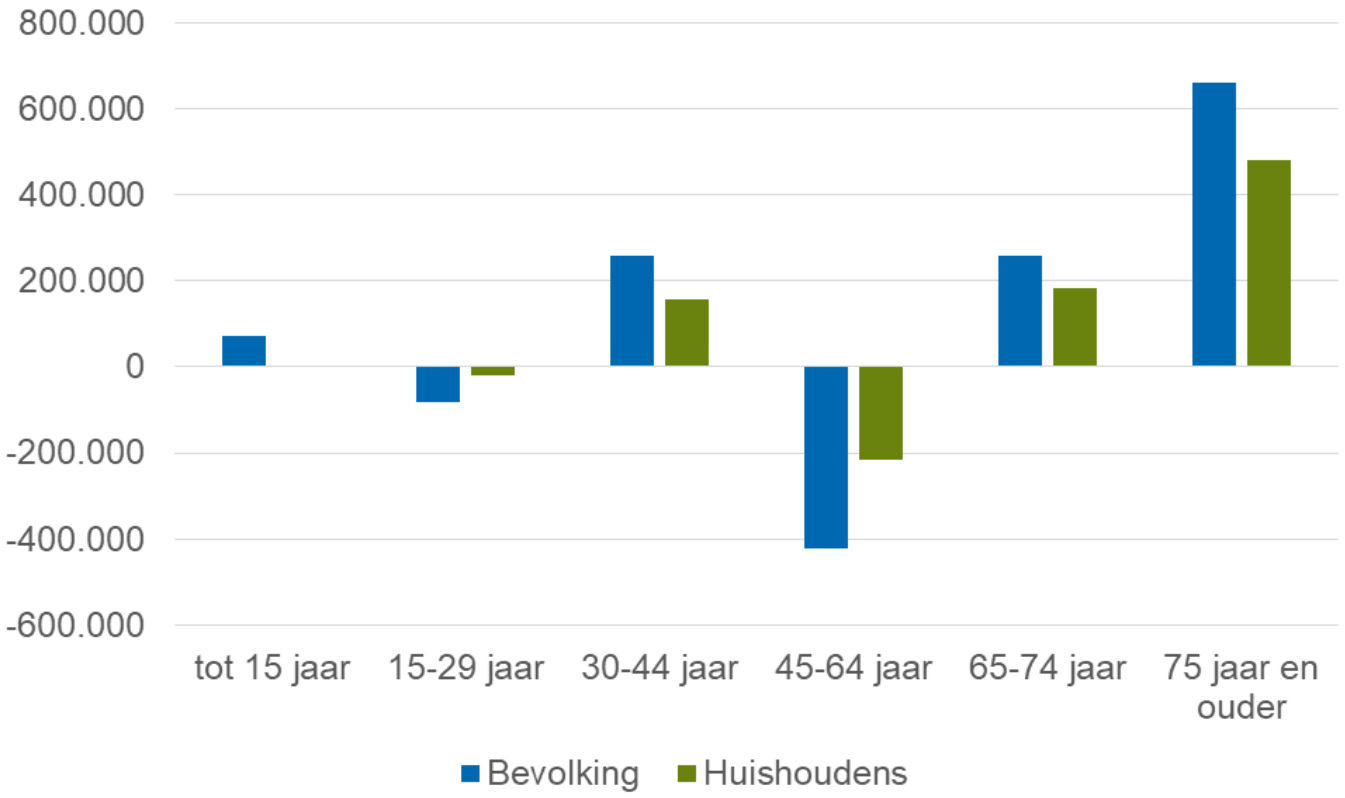
Veronderstellingen woningvoorraad

- Op basis van:
  1. Nieuwbouw: CBS (vergunningen), EIB (bruto nieuwbouw)
  2. Sloop: gebaseerd op trendmatige sloopkansen
  3. Inventarisatie plancapaciteit provincies (hard/zacht)
  4. Inschatting van 'overige toevoegingen'

- Vanaf 2025 geleidelijk naar faciliteren regionale huishoudensgroei

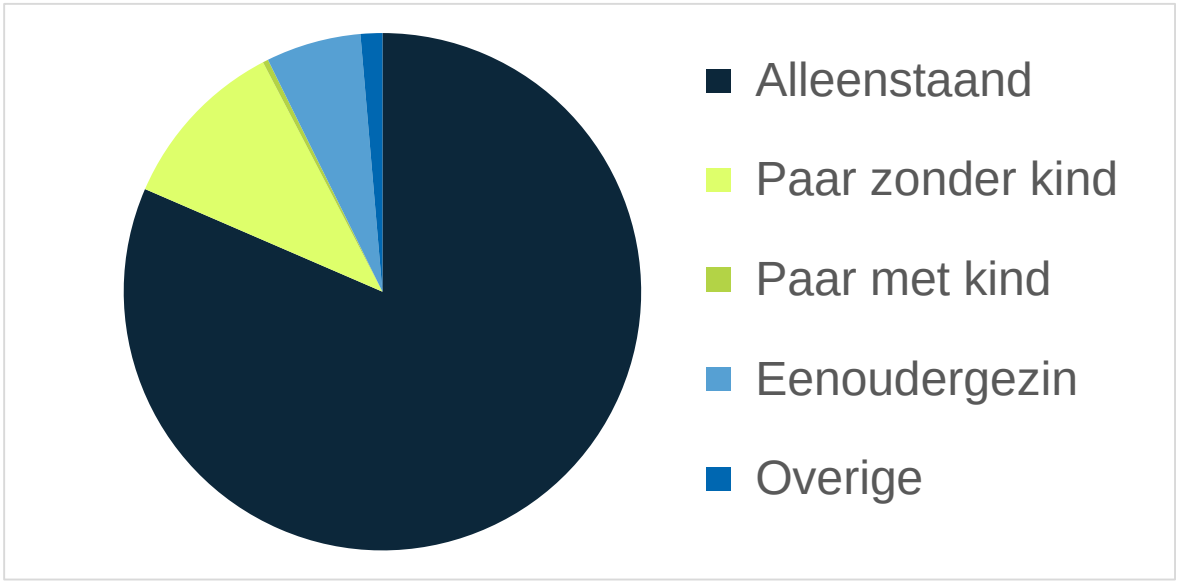
- Tussen 2019-2030: 65.000 uitbreiding gemiddeld per jaar
  - 2019-2025: 71.000
  - 2025-2030: 56.000

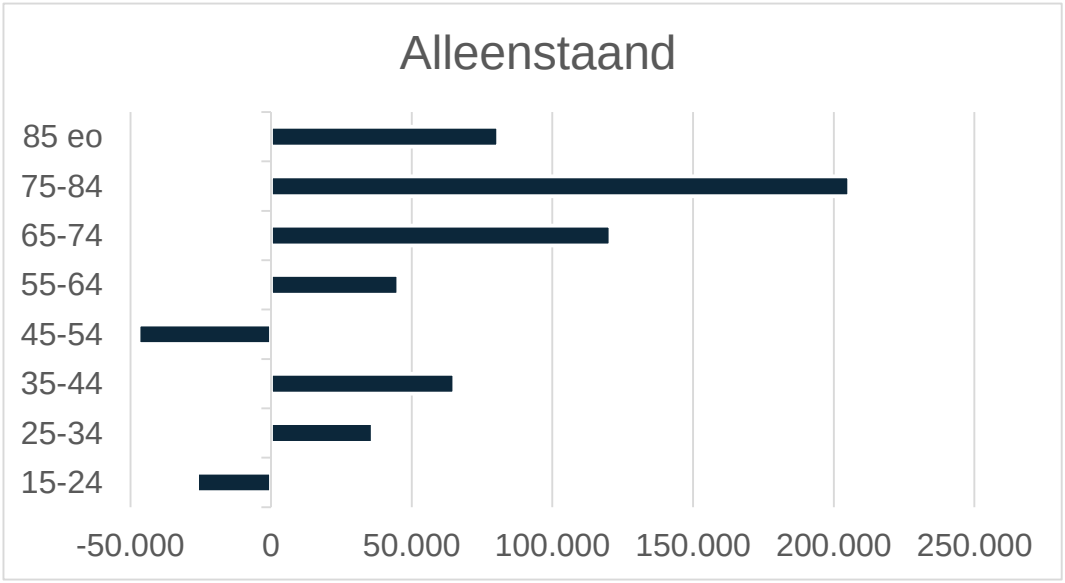
Nationale ontwikkelingen 2019-2030



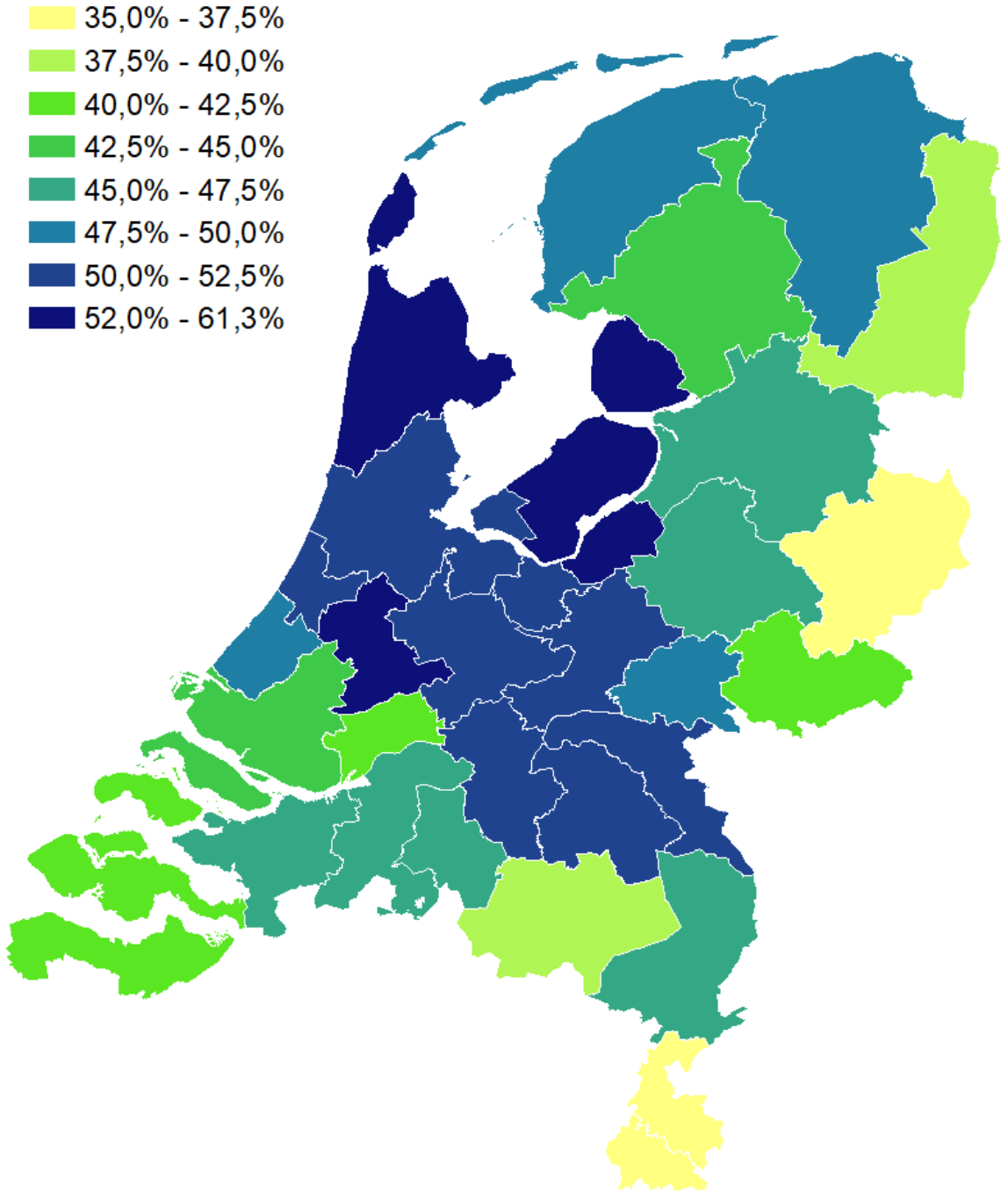
- +745.000 inwoners
- +585.000 huishoudens
- Sterkste toename bij 75-plus (met bijna 50%)

Nationale ontwikkelingen 2019-2030





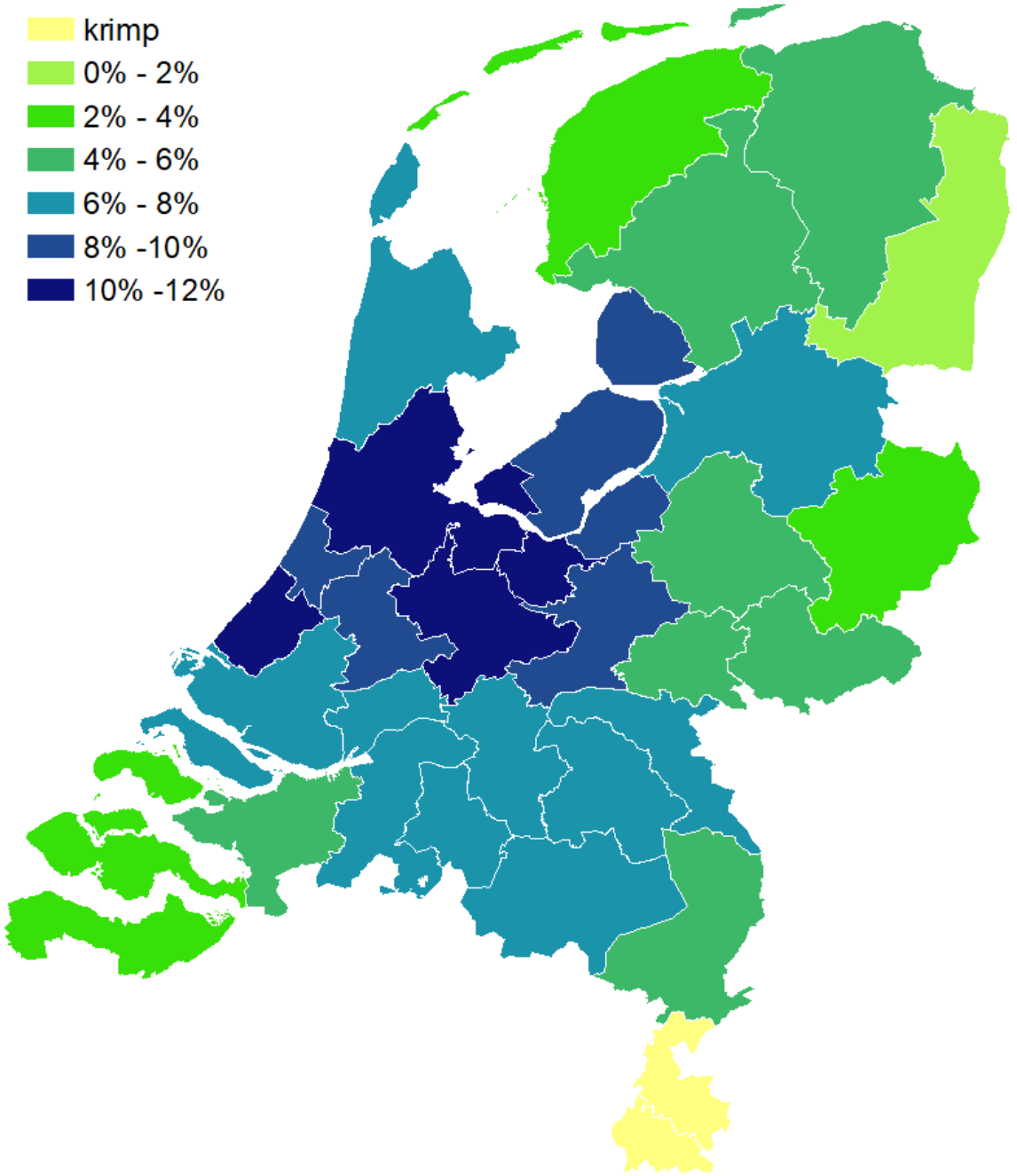
Toename 75-plus 2019-2030



Opgave deel 1:

accommoderen huishoudens-ontwikkeling

+585 duizend

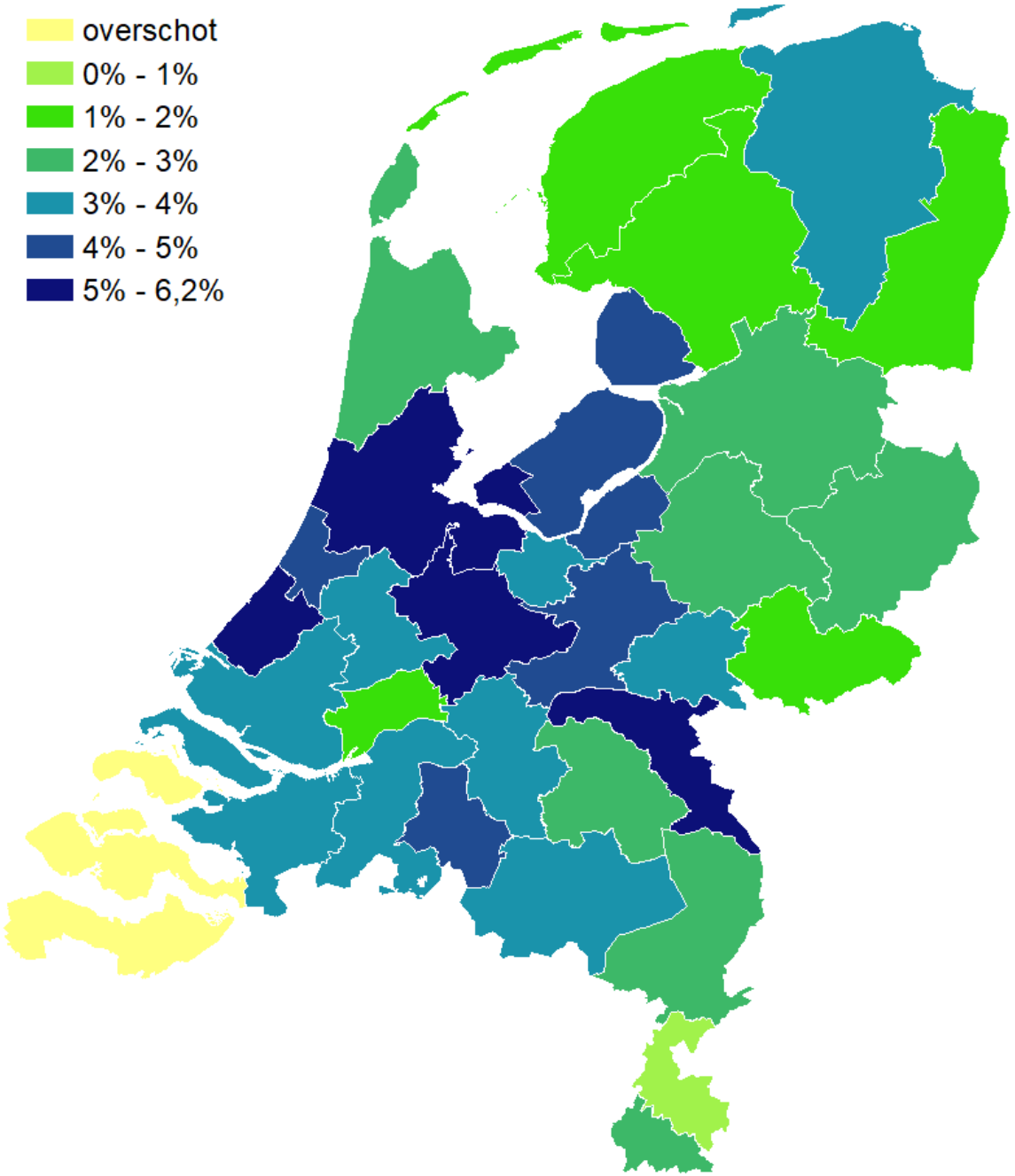


Woningtekort 2019

- Raming Nationaal: 295.000 (3,8%)

- Regio Utrecht: 24.000 (6,2%)
- Regio Amsterdam: 68.000 (6,1%)
- Regio Nijmegen: 11.000 (6,0%)
- Regio Den Haag: 28.000 (5,4%)

- Regio Middelburg: overschot 0,5%



Opgave deel 2: inlopen woningtekort

- Zou terug moeten lopen naar circa 2% of minder?
- Grote maatschappelijke effecten
  - Torenhoge woningprijzen
  - Starters gedwongen thuis te blijven wonen
  - Woningdelen tegen heug en meug
  - Boemerangkinderen
  - “Kopen van een huis is een uitputtingsslag”
  - Uitstel/afstel kinderen krijgen
  - Verhoging woon-werkafstanden

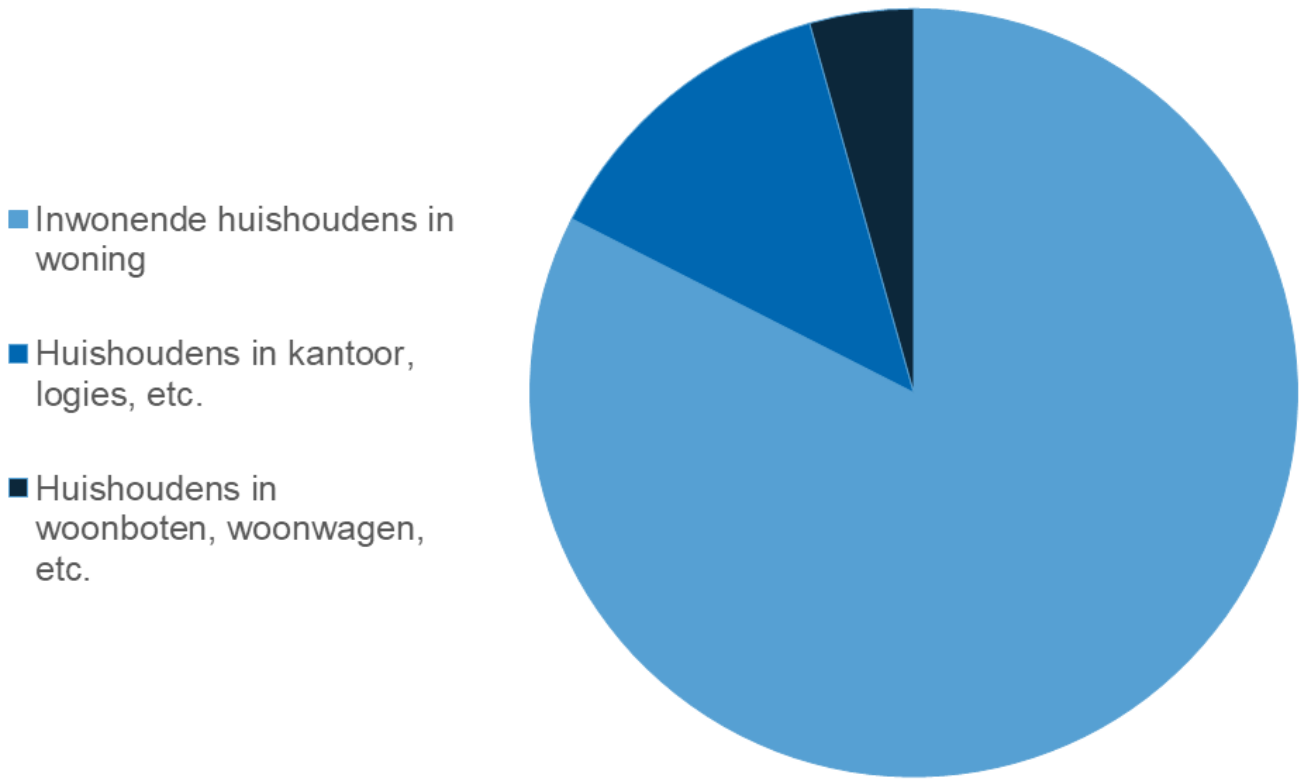
Woningtekort

Verschil tussen vraag naar en aanbod van woningen

- Puur kwantitatief
- Ook raming voor de toekomstjaren

- Decennialang op basis van Wbo/WoON
  - Vreemd genoeg: WoON meet door de jaren heen een vrijwel constant tekort
- Sinds 2018 gebaseerd op registraties (o.a. BRP, BAG) en ‘normen’

Alternatieve woonvormen



- Microdata CBS 2018: ruim 520.000 huishoudens in alternatieve woonvorm (6,9%)
- Voor een deel ‘structureel’: maar welk deel?

Huishoudens in alternatieve woonvorm

- Ruim 80% alleenstaand
- Bijna de helft jonger dan 30 jaar
- Tot 30 jaar hoger opgeleid
- 33% is migrantenhuishouden (veelal Europees)
- De helft kent woonduur van maximaal 1 jaar, driekwart maximaal 3 jaar
- Woningdelers hebben kortste woonduur, huishoudens in niet-vbo langste

Gemaakte keuzes

Vraag

1. ‘Inwonende’ huishoudens vanaf 25 jaar
2. Huishoudens vanaf 25 jaar in kantoor, logies, etc.
3. Saldo van nieuwe en opgeheven huishoudens

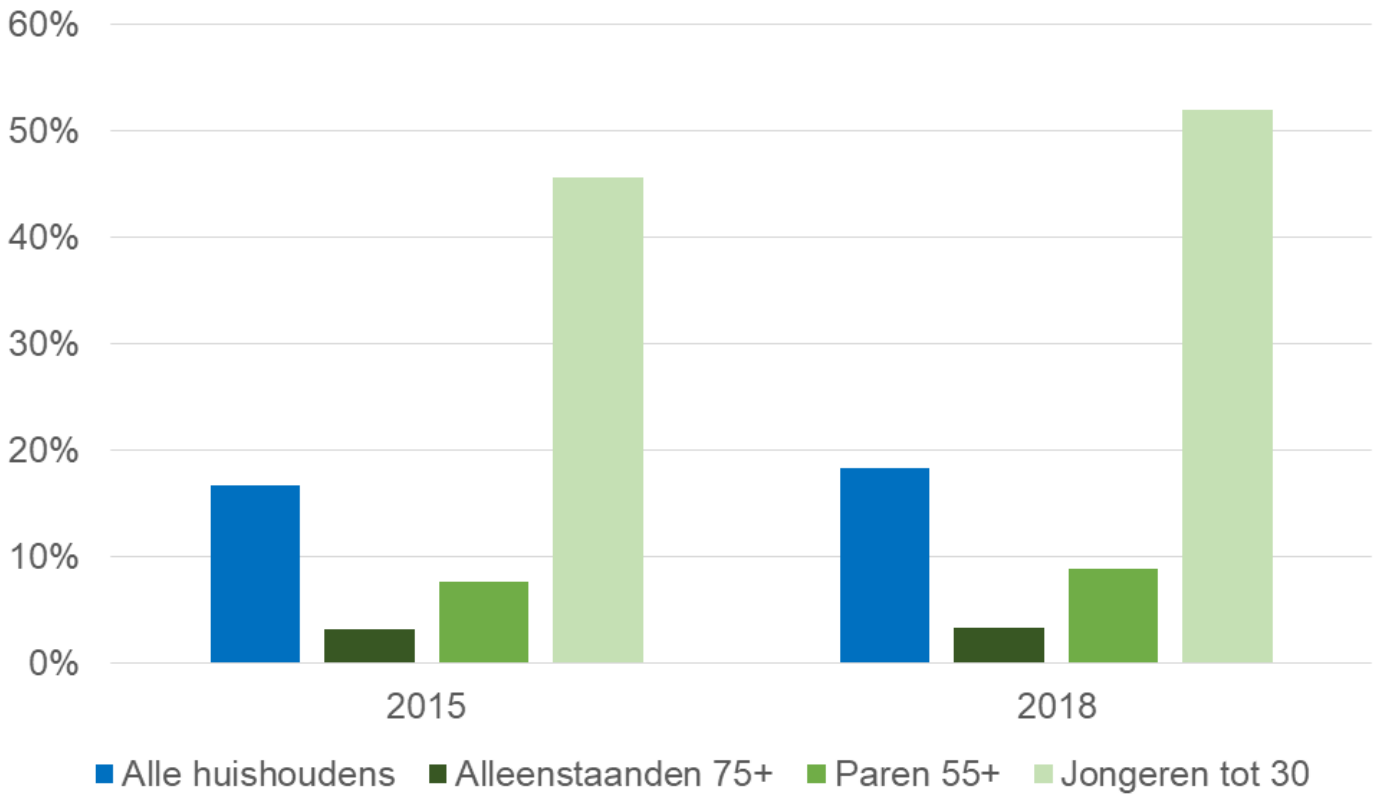
Aanbod

- Wordt gevormd door beschikbare leegstand vanaf 1 jaar (microdata)
- Bepaling beschikbaarheid is conform studie CBS (2015)

Opgave deel 3: voor wie, wat en waar

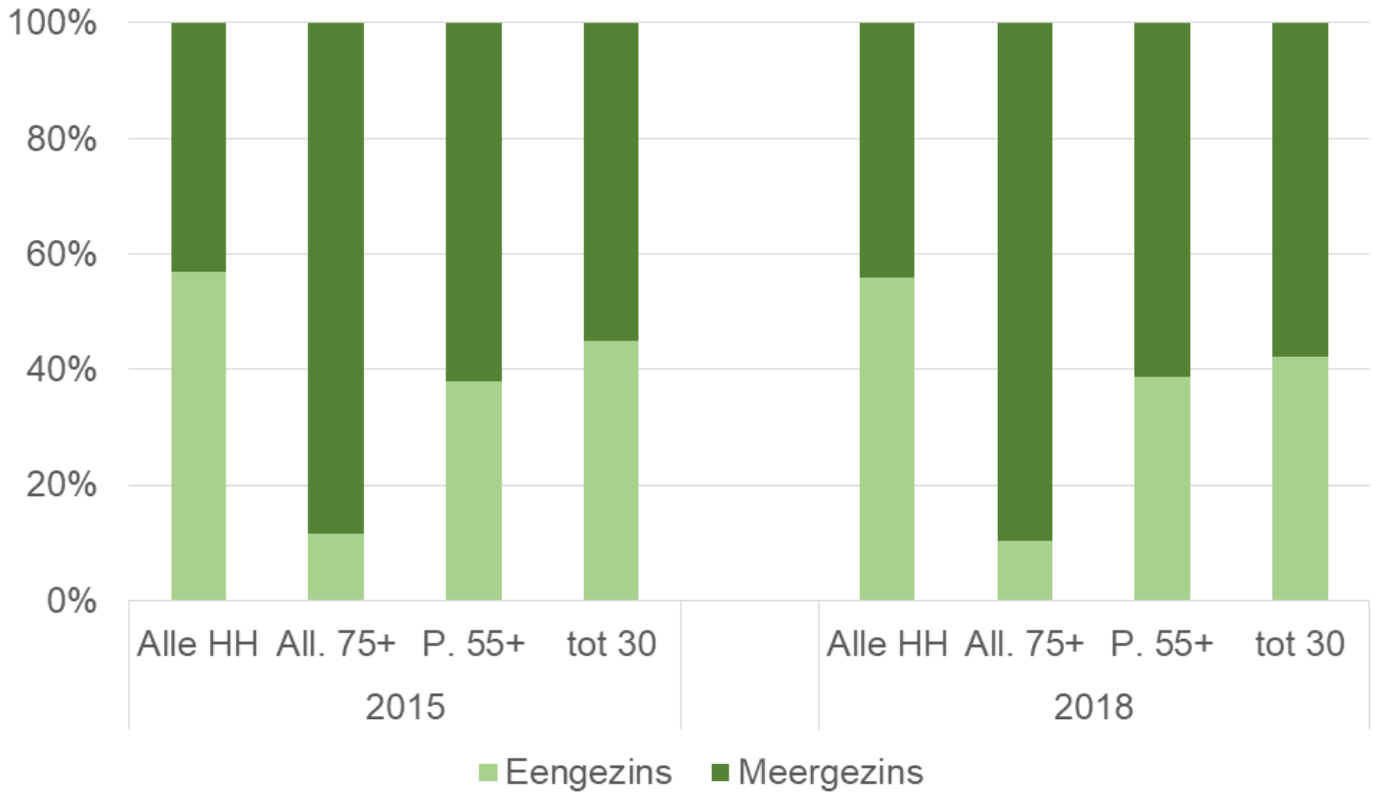
- Inzichten in woningmarkt(dynamiek) met scenario's:
  1. Demografie (Primos)
  2. Woningvoorraad (conform Primos)
  3. Woonvoorkeuren (WoON 2018)
  4. Gericht op doorstromers of op starters
  5. Inkomensontwikkeling (CPB)
  6. Huurbeleid (verhogingen, harmonisatie, verkopen)
  7. Ruimtelijke beperkingen (verdichting, uitleg, aandeel eengezins)
- Geeft inzicht in kansrijke en kwetsbare segmenten en (doel)groepen
  - Huishoudens: leeftijd (5), inkomen (5), type (4)
  - Woningvoorraad: eigendom (2), vorm(2), prijsklasse (6), woonmilieu (13)

WoON: verhuisgeneigdheid



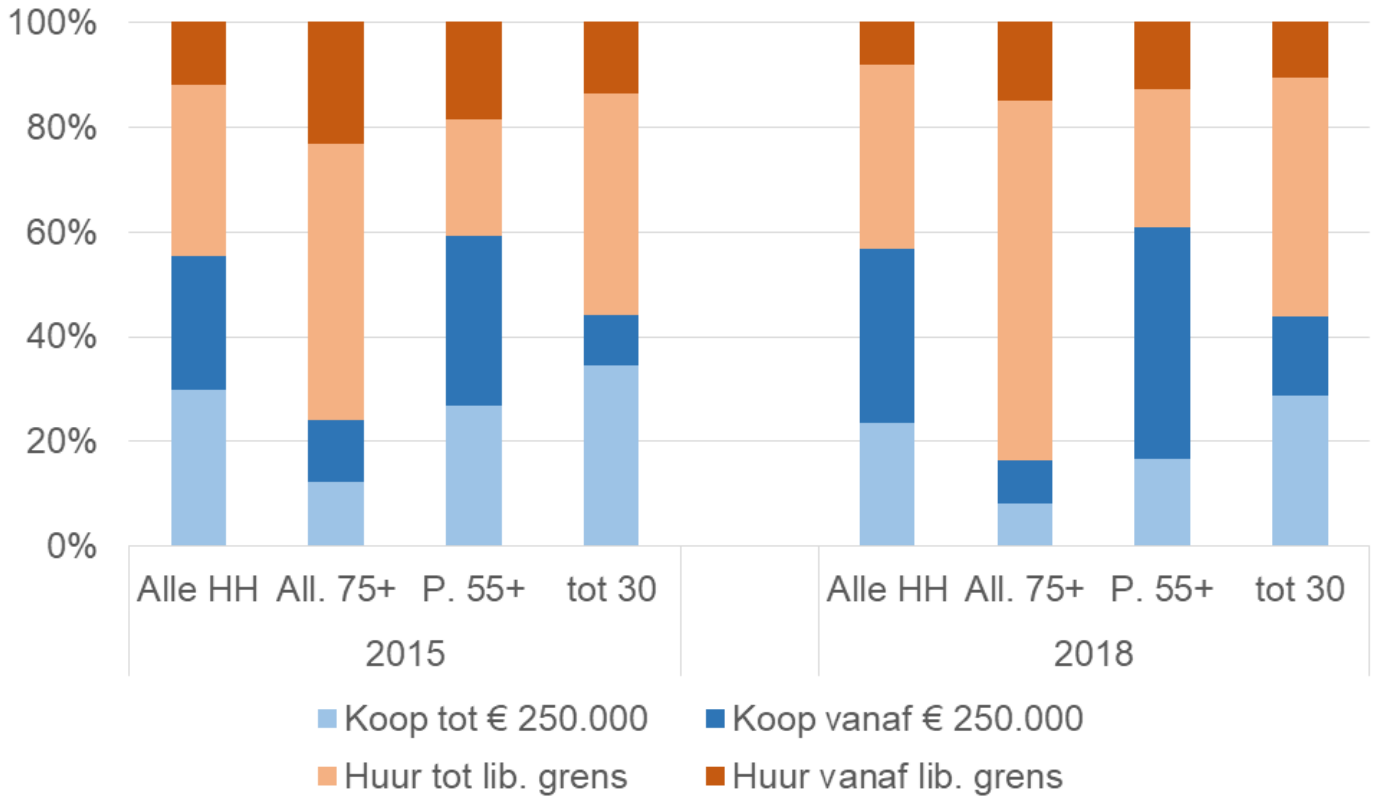
- Algemene verhuisgeneigdheid (in de markt) licht toegenomen: 17% → 18%
- Grote verschillen tussen referentiegroepen: constante patronen

WoON: voorkeur type



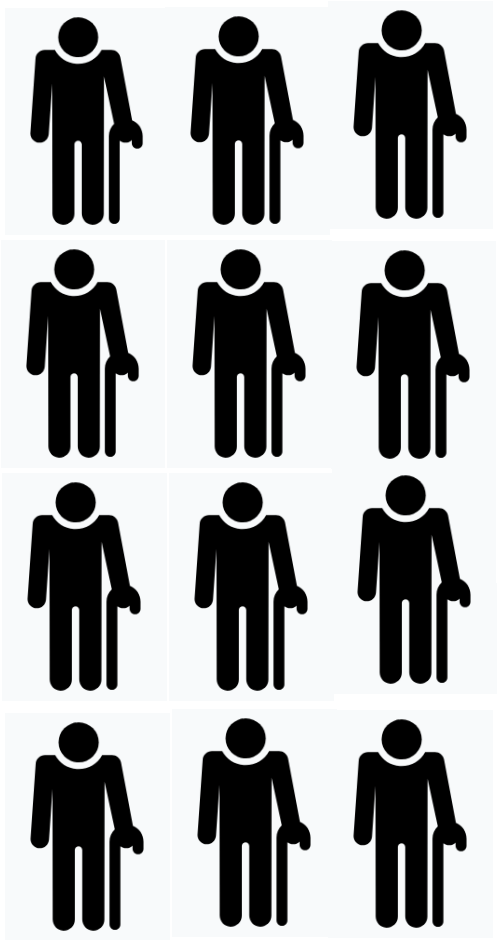
- Constante voorkeur een- of meergezins
- Verschillen tussen groepen
- Voorkeur meergezins
  - Algemeen: 45%
  - 75-plussers: 90%

WoON: voorkeuren eigendom



- Lichte toename voorkeur koop: 55% → 57%
- Verschuivingen voorkeur goedkope of dure segment
- Verschillen tussen groepen
- Voor gereguleerde huur
  - Algemeen: 35%
  - 75-plussers: 69%

Uitleg woningmarktsimulatie



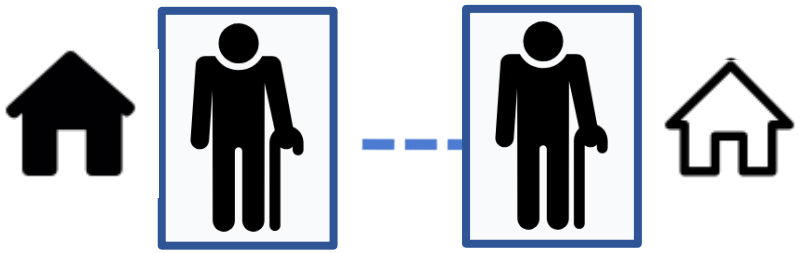
- Omvang doelgroep gecombineerd met verhuiskans geeft inzicht in potentiële woning**vraag** naar type

Uitleg woningmarktsimulatie (2)



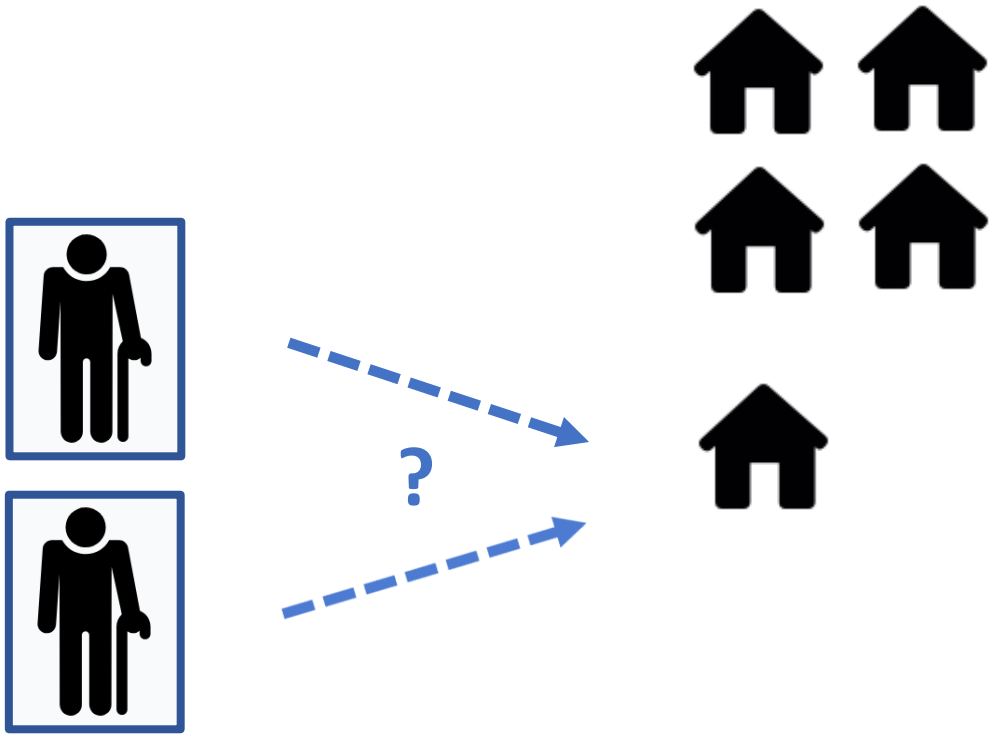
- Er is mogelijk bestaand **aanbod** als gevolg van leegstand, opheffing huishoudens (samenwonen, sterfte of institutionele verhuizing)

Uitleg woningmarktsimulatie (3)



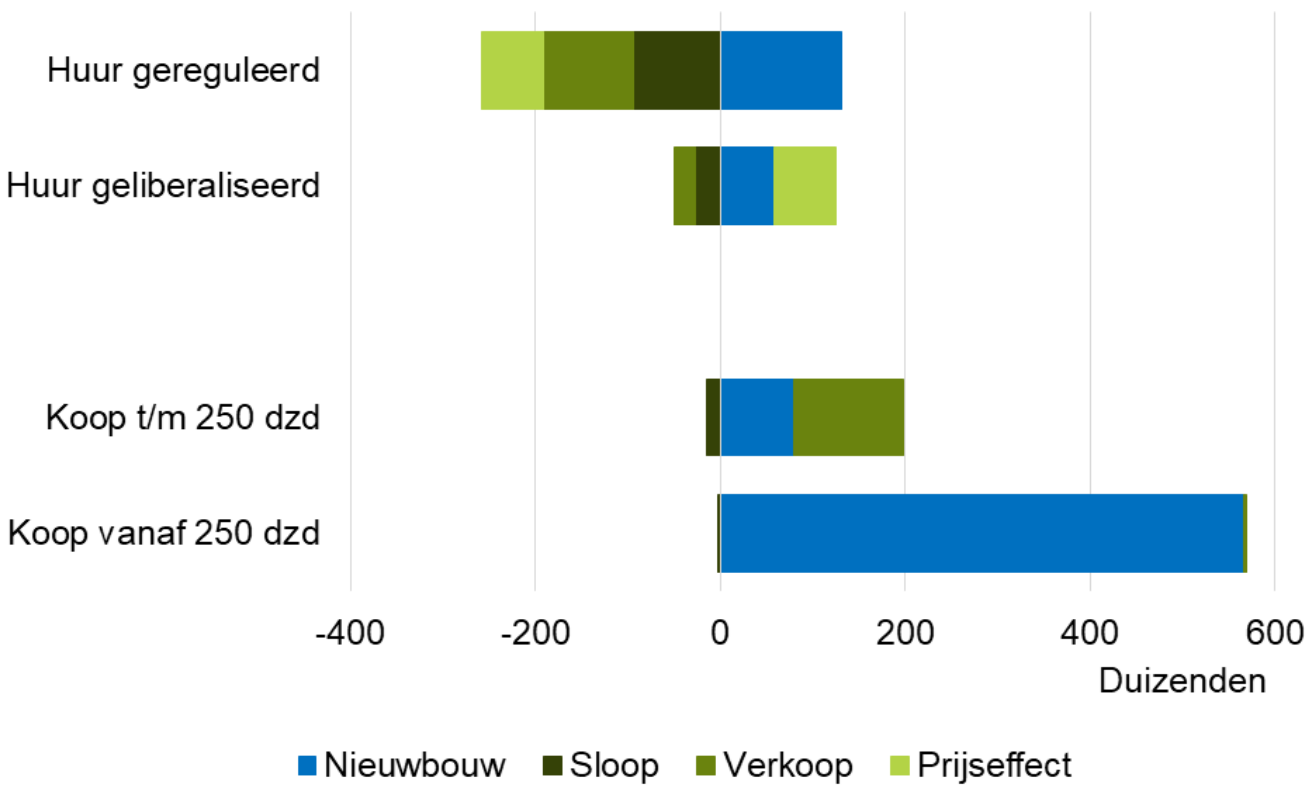
- Bij doorstroming ontstaan verhuisketens
- Iedereen wordt zo goed mogelijk bediend (consumentgericht)
- Indien nodig vindt substitutie plaats

Uitleg woningmarktsimulatie (4)



- De nieuwbouw wordt ingezet om de grootste discrepanties tussen vraag en aanbod weg te nemen
- Zo ontstaat het ‘optimale’ bouwprogramma

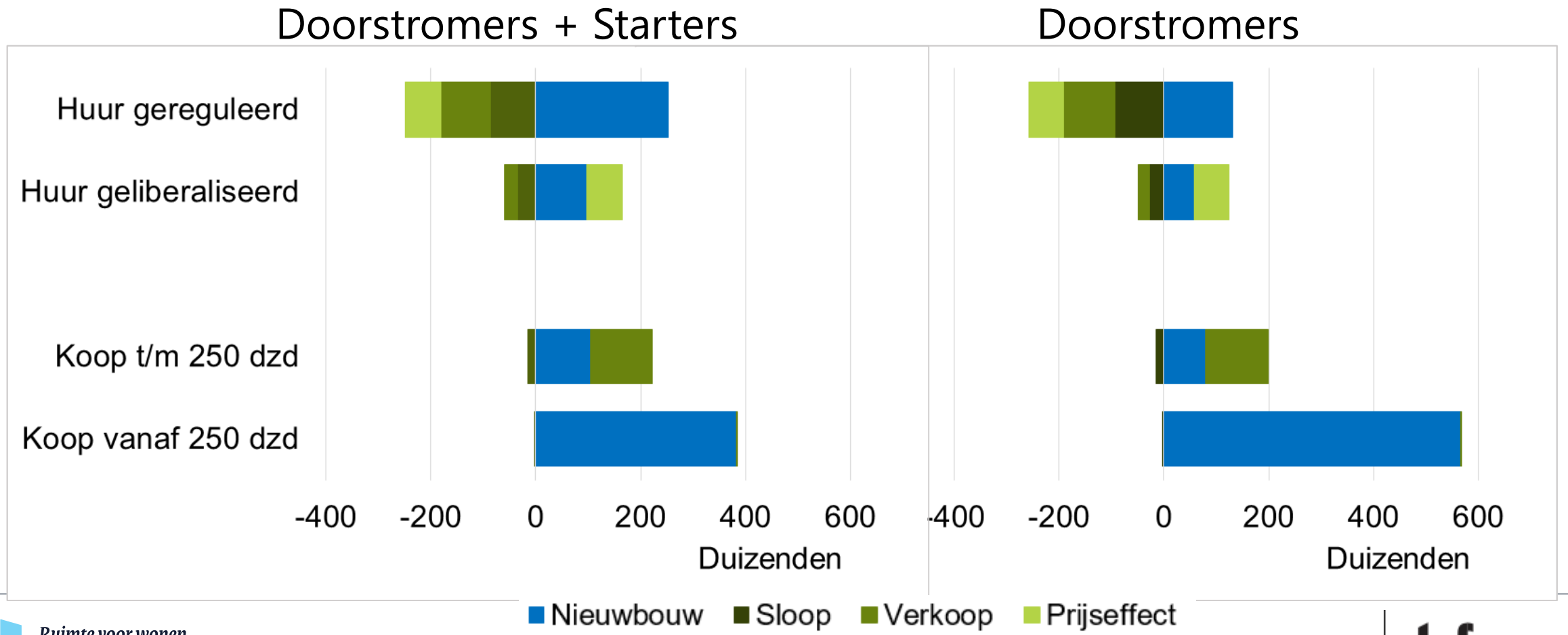
Uitkomst gericht op doorstroming



- Uitbreiding vindt hoofdzakelijk plaats in dure koopsector
- Gereguleerde huur krimpt

- Uitbreiding koop vooral door nieuwbouw
- Krimp gereguleerde huur door sloop, verkoop en huurstijging

Doorstromers en starters?

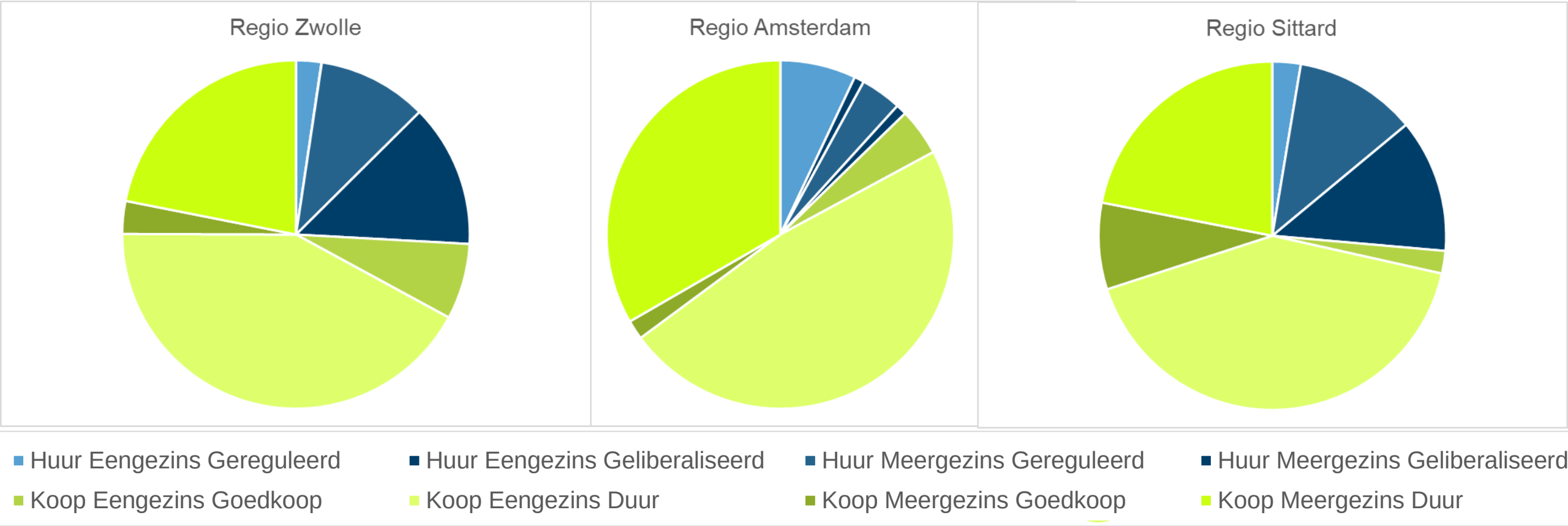


Regionale verschillen

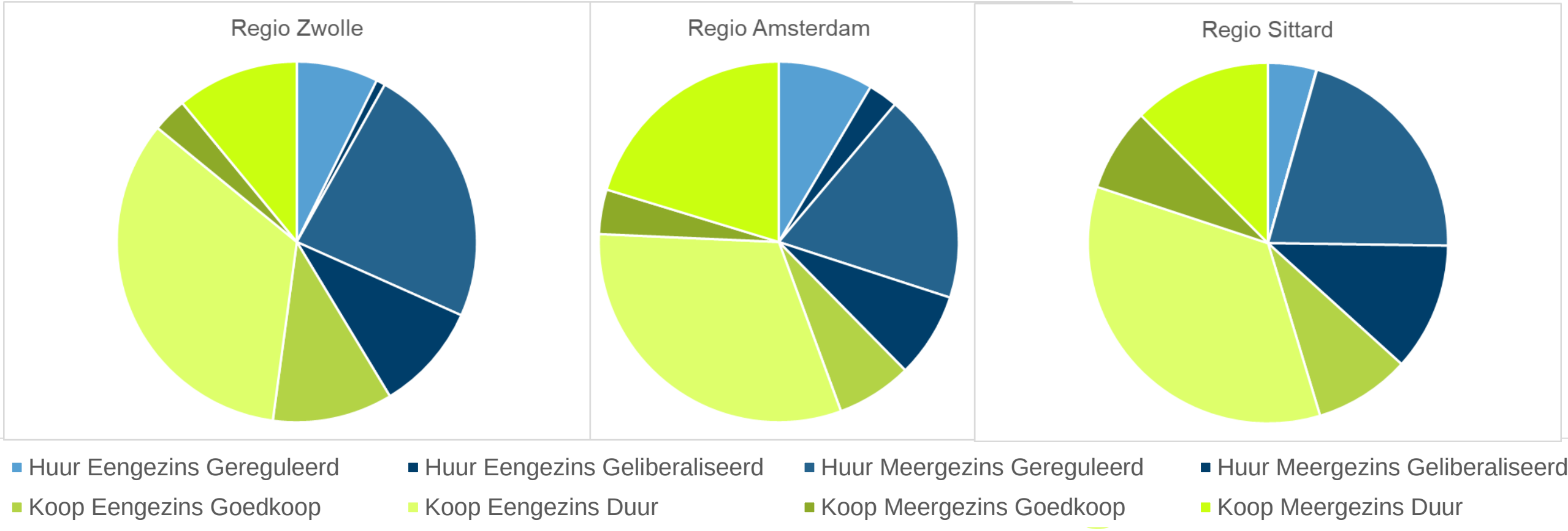
	Woning-tekort	Toename					
		Bevolking	Huishoudens	Voorraad	75-plus	Nieuwbouw	Sloop
Zwolle	2,2%	3%	7%	7%	15.700	20.000	18.000	2.000
Amsterdam	6,1%	10%	12%	14%	159.200	82.000	185.000	26.000
Sittard	0,6%	-6%	-2%	1%	2.800	16.000	6.000	4.000

	Toename							
	Doelgroep Huurtoeslag	Overige EC-doelgroep	Midden-inkomens	Hogere inkomens	Doelgroep Huurtoeslag	Overige EC-doelgroep	Midden-inkomens	Hogere inkomens
Zwolle	-500	3.300	2.400	10.900	-1%	7%	9%	10%
Amsterdam	-6.600	17.200	15.300	108.600	-2%	7%	12%	21%
Sittard	-4.800	-900	200	1.000	-11%	-2%	1%	1%

Scenario Doorstromers



Scenario Starters/Doorstromers



Resumerend t/m 2030

- Huishoudensgroei 585.000 (onzekere factor: buitenlandse migratie)
- Uitbreidingsopgave is hoger i.v.m. inlopen woningtekort
- Minstens 836.000 nieuwbouwwoningen nodig (sloop 138.000 woningen)
- Wel op de juiste plek: grote regionale verschillen
- Verondersteld ook samenhang met ruimtelijk en infrastructuurbeleid
- Op basis van wensen doorstromers: vooral koopwoningen > € 250.000
- Op basis van wensen doorstromers en starters: mix met groter aandeel huur
- Wonen met zorg groeimarkt