

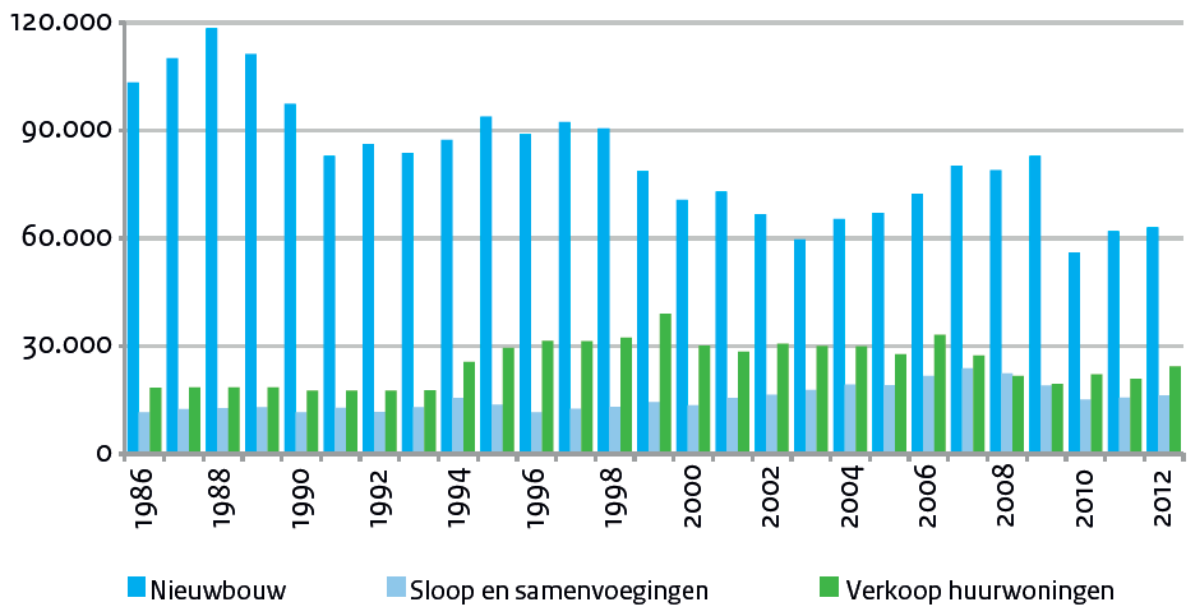


## Ontwikkelingen in de kwantitatieve vraag

Het aantal huishoudens is de afgelopen jaren – conform de verwachtingen – toegenomen. Van de 200 duizend huishoudens die er sinds 2009 zijn bijgekomen, hebben er 60 duizend geen zelfstandige woning betrokken. Ze hebben op een andere manier een plekje gevonden: in een wooneenheid, op kamers, inwonend bij anderen, etc. Oudere kinderen wonen langer of opnieuw bij hun ouders. Verhuizen is voor (echt-)paren in scheiding minder eenvoudig. De crisis is duidelijk te zien in het verhuisgedrag van de afgelopen jaren. Het aantal verhuisde huishoudens is met 19% gedaald. De afname van het aantal gerealiseerde verhuizingen heeft ertoe geleid dat het aantal mensen dat wil verhuizen is toegenomen. Mensen stellen hun gewenste verhuizing vooral uit, maar niet af. Er zijn 14 procent meer huishoudens dan in 2009 die opgeven te willen verhuizen. De groep daarbinnen die actief op zoek is, is ten opzichte van drie jaar geleden ook iets in omvang toegenomen, namelijk 4 procent.

Dat het aantal gerealiseerde verhuizingen afneemt betekent niet dat er geen woningbehoefte is. Het is hierbij nodig om onderscheid te maken tussen **woningbehoefte** en **woningvraag**. De eerste is latent aanwezig, de tweede is de effectieve vraag in de markt. Het begrip **woningtekort** is gekoppeld aan de **woningbehoefte**. Als de woningbehoefte (die voornamelijk demografisch gedreven is) oploopt en er worden weinig nieuwe woningen aan de voorraad toegevoegd, dan loopt het **woningtekort** op. Zolang de **woningvraag** laag is, wordt dit tekort niet manifest. Het oplopen van het woningtekort staat dus niet gelijk aan het ontstaan van **woningnood** (zoals we dat in de jaren vijftig en zestig gezien hebben).

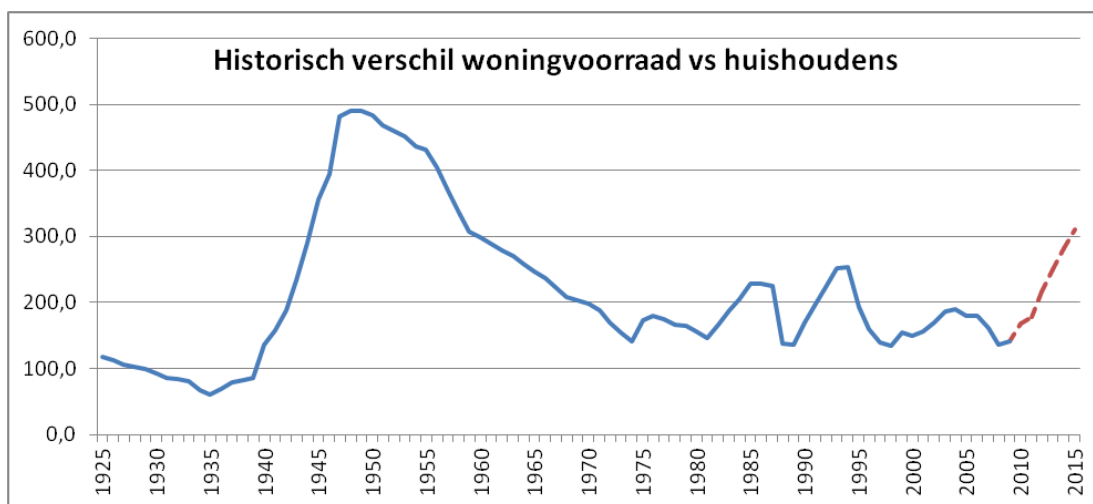
Uit figuur 1 blijkt dat de afgelopen drie jaar, sinds het vorige WoON in 2009, ongeveer 181 duizend nieuwbouwwoningen aan de voorraad toegevoegd zijn. Hiermee komt de jaarlijkse productie op ongeveer 60 duizend woningen. Dit is aanzienlijk minder dan in de perioden daarvoor. Ter vergelijking: in de periode 2000-2009 werden er per jaar bijna 72 duizend nieuwbouwwoningen opgeleverd, in de 15 jaar daarvoor (1986-2000) waren dat er bijna 95 duizend. Deze daling heeft deels te maken met de afname van de huishoudensgroei, die in de jaren negentig nog rond de 81 duizend per jaar schommelde en daarna gedaald is tot nog geen 59 duizend. Daarnaast heeft sinds het intreden van de crisis in 2009, het vertrouwen van consumenten een behoorlijke knauw gekregen waardoor de vraag naar nieuwbouwwoningen ingezakt is.



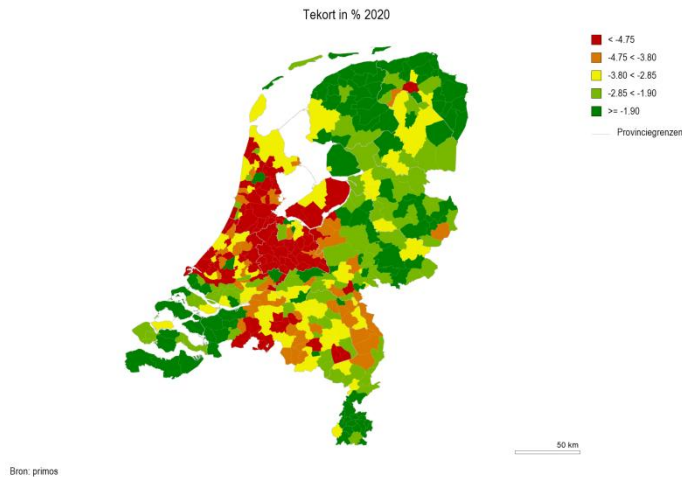
**Figuur 1**

De niet aflatende wens te verhuizen levert een langzaam vollopend stuwmeer van verhuisplannen op: de woningbehoefte loopt op. Slechts een kleine groep die niet heeft kunnen verhuizen laat zijn plannen verdampen. Veel zoekers zijn tamelijk realistisch en geven aan pas over een jaar of zo te verhuizen.

In figuur 2 laten we de historische ontwikkeling van het aantal huishoudens en het aantal woningen zien. Uit de figuur wordt direct duidelijk dat we nog niet op het niveau van een tekort aan woningen zitten zoals dat halverwege de vorige eeuw het geval was. Uit de figuur is ook duidelijk dat in perioden van crisis (zoals in de jaren tachtig) de huishoudensvorming vertraging oploopt om vervolgens na de crisis versnelt aan te trekken. De behoefte-ramingen zijn met onzekerheden omgeven. Een grove inschatting van de marge in 2020 betreft 100.000 woningzoekende huishoudens.



**Figuur 2**



**Figuur 3**

De ontwikkelingen zijn in Nederland zeer gedifferentieerd. Er zijn regio's die nog stevig groeien, er zijn regio's die krimpen en er zijn gebieden waar deze ontwikkelingen nog onzeker zijn. Als we bovenstaande figuur voor 2020 regionaal doorvertalen dan levert dat onderstaand beeld op (het tekort als percentage van de voorraad in 2020): Het woningtekort kan in de Randstad oplopen tot boven de 5%.

### **Ontwikkeling van de kwalitatieve vraag**

Sinds 2009 is er aanzienlijk minder verhuisd dan in de jaren daarvoor. Deze afname blijkt voor het grootste deel toe te schrijven aan de verlaagde doorstroming vanuit koopwoningen. De populariteit van koopwoningen in de nieuwbouw is ook al lager. Is deze trend ook terug te zien bij de verhuisplannen? Willen huishoudens minder verhuizen? Zijn hun verhuiscriteria minder op koopwoningen gericht dan voorheen en zo ja: welke alternatieven ziet men?

Op dit moment willen 2,16 miljoen (potentiële) huishoudens binnen twee jaar verhuizen naar een andere woning. Dit aantal is het totaal van doorstromers en (semi-)starters. Dat zijn er 264 duizend meer dan in het WoON 2009, dat aan het begin van de crisis is afgenomen. Het aantal huishoudens binnen die groep dat ook daadwerkelijk al actief op zoek is geweest, bijvoorbeeld door het volgen van woningaanbod (de "vragers in de markt") is eveneens toegenomen, zij het licht: van 1,06 miljoen in 2009 naar 1,11 miljoen in 2012.

Het totale verschil tussen vraag en doorstroomaanbod bedraagt in 2012 ruim een half miljoen. Een zeer beperkte toename ten opzichte van 2009. Wel is er een duidelijke verschuiving tussen huur en koop. Er worden meer huurwoningen gevraagd terwijl het doorstroomaanbod van huurwoningen maar in beperkte mate stijgt. In de koopsector zien we het omgekeerde beeld: het doorstroomaanbod van koopwoningen neemt toe, terwijl de vraag naar koopwoningen maar beperkt groeit. De vraag door actieve zoekers naar koopwoningen, "gevraagd in de markt", is zelfs afgenomen ten opzichte van 2009.

|                                 | huur     |           | toe /<br>afname | koop     |           | toe /<br>afname | totaal    |           | toe /<br>afname |
|---------------------------------|----------|-----------|-----------------|----------|-----------|-----------------|-----------|-----------|-----------------|
|                                 | 2009     | 2012      |                 | 2009     | 2012      |                 | 2009      | 2012      |                 |
| Gevraagd in de markt            | 511.000  | 571.000   | 60.000          | 545.000  | 538.000   | -7.000          | 1.056.000 | 1.110.000 | 54.000          |
| Gevraagd overig                 | 421.000  | 549.000   | 128.000         | 414.000  | 496.000   | 82.000          | 834.000   | 1.045.000 | 211.000         |
| Gevraagd totaal                 | 932.000  | 1.120.000 | 188.000         | 959.000  | 1.034.000 | 75.000          | 1.891.000 | 2.155.000 | 264.000         |
| Aangeboden in de markt          | 407.000  | 414.000   | 7.000           | 337.000  | 389.000   | 52.000          | 743.000   | 803.000   | 60.000          |
| Aangeboden overig               | 374.000  | 415.000   | 41.000          | 275.000  | 432.000   | 157.000         | 650.000   | 846.000   | 196.000         |
| Aangeboden totaal               | 781.000  | 828.000   | 47.000          | 612.000  | 821.000   | 209.000         | 1.393.000 | 1.649.000 | 256.000         |
| Vershil in de markt             | -105.000 | -157.000  | -52.000         | -209.000 | -150.000  | 59.000          | -313.000  | -307.000  | 6.000           |
| Vershil overig                  | -46.000  | -135.000  | -89.000         | -138.000 | -64.000   | 74.000          | -185.000  | -199.000  | -14.000         |
| Vershil totaal                  | -151.000 | -292.000  | -141.000        | -347.000 | -214.000  | 133.000         | -498.000  | -506.000  | -8.000          |
| Vershil in de markt<br>relatief | -4%      | -5%       | -2%             | -6%      | -4%       | 2%              | -5%       | -4%       | 0%              |
| Vershil overig<br>relatief      | -2%      | -5%       | -3%             | -4%      | -2%       | 2%              | -3%       | -3%       | 0%              |
| Vershil totaal<br>relatief      | -5%      | -10%      | -5%             | -9%      | -5%       | 4%              | -7%       | -7%       | 0%              |

**Tabel 1**