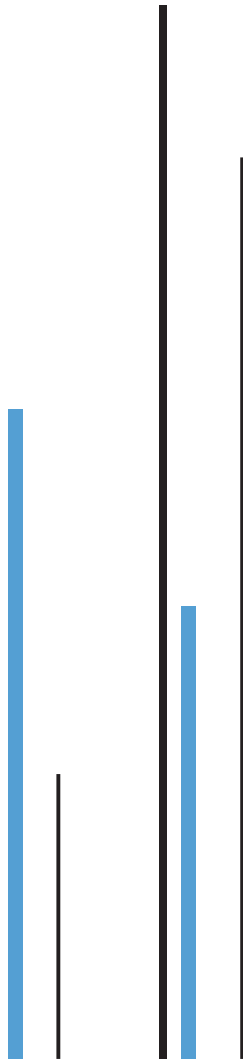


**Vooruitzichten bevolking,  
huishoudens en  
woningmarkt**

Prognose en Scenario's 2019-2030





# Vooruitzichten bevolking, huishoudens en woningmarkt

Prognose en Scenario's 2019-2030

Uitgevoerd in opdracht van Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

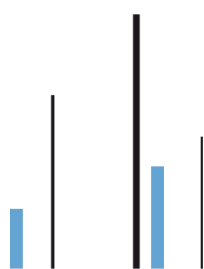
Léon Groenemeijer, Kenneth Gopal, Gerard van Leeuwen, David Omtzigt en  
Michael Stuart-Fox

20 mei 2019 | r2019-0054LG | 18278-WON

ABF Research | Verwersdijk 8 | 2611 NH | Delft | 015 - 27 99 300

*Copyright ABF Research 2019*

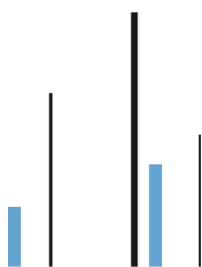
*De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) dit rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.*



# Inhoudsopgave

<b>Vooruitzichten in het kort.....</b>	<b>1</b>
<b>1 Inleiding.....</b>	<b>1</b>
<b>2 Bevolking en huishoudens 2019-2030.....</b>	<b>3</b>
2.1 Recente verleden .....	3
2.2 Verwachtingen.....	3
2.3 Onzekerheden.....	5
<b>3 Woningproductie 2019-2030.....</b>	<b>7</b>
3.1 Recente verleden .....	7
3.2 Verwachtingen.....	8
3.3 Onzekerheden.....	9
<b>4 Woningmarkt 2019-2030 .....</b>	<b>11</b>
4.1 Ontwikkeling doelgroepen .....	11
4.2 Vraag naar woningen .....	12
4.3 Scenario's voor de woningmarkt .....	13
<b>Bijlage 1: Kerncijfers .....</b>	<b>17</b>
<b>Bijlage 2: Scenarioveronderstellingen.....</b>	<b>21</b>
<b>Bijlage 3: Woningmarktregio's .....</b>	<b>23</b>





## Vooruitzichten in het kort

De woningmarkt in Nederland heeft zich hersteld van een diepe crisis. De nieuwbouwproductie was in 2018 hoog en daarnaast zijn er vele woningen middels transformatie en het splitsen van woningen aan de voorraad toegevoegd. Daarnaast zijn er woningen aan de voorraad onttrokken als gevolg van sloop, samenvoegingen en functieverandering. In totaal is vorig jaar de woningvoorraad uitgebreid met 73,5 duizend woningen.

De huishoudensgroei was de afgelopen jaren hoger dan de uitbreiding van de woningvoorraad, waardoor het woningtekort zich momenteel op een zeer hoog niveau bevindt. Voor 2019 wordt het tekort op 294 duizend woningen geraamd, dat is 3,8% van de totale voorraad. Met name in regio's in het westen en midden van het land is het woningtekort sterk opgelopen. In de regio's Amsterdam, Utrecht en Nijmegen wordt het tekort inmiddels op meer dan 6% van de woningvoorraad geraamd.

De bevolkingsgroei is steeds meer immigratiegedreven en concentreert zich in steden en in het westen en midden van het land. De sterkste bevolkingsgroei wordt in de periode tot 2030 verwacht in de functionele woningmarktgebieden Amsterdam (10%), Den Haag (10%) en Utrecht (9%). In zes woningmarktregio's wordt een daling van de bevolkingsomvang verwacht. Het aantal huishoudens neemt in de periode 2019-2030 met 585 duizend toe, een groei van 7,4%. Het aantal huishoudens neemt nog steeds sneller dan toe de bevolking (4,3%). Vooral het aantal alleenstaande huishoudens neemt sterk toe (16%).

Het hoge woningtekort en de verwachte toename met 585 duizend huishoudens betekent dat in de komende jaren een hoge woningproductie gewenst is. Op de middellange en lange termijn vlakt de huishoudensgroei volgens de huidige inzichten af. Voor de periode tot 2030 is er een netto plancapaciteit van 796 duizend woningen, waarvan voor zover bekend uit de inventarisaties minimaal 326 duizend in harde plannen. Gezien het grote woningtekort en de wetenschap dat vertraging bij de voorbereiding van woningbouwplannen vaak optreedt is in een aantal regio's met druk op de markt versnelling van plannen of uitbreiding met nieuwe plannen nodig.

**Tabel 1 Realisaties en verwachtingen ten aanzien van bevolking, huishoudens, woningbehoefte, woningvoorraad, woningtekort en geïnventariseerde netto plancapaciteit (x 1.000), 2019-2030, bron: Primos Prognose 2019 en provinciale planinventarisaties**

	2019	2025	2030	2019- 2024	2025- 2029	2019- 2030	2019- 2024	2025- 2029	2019- 2030
Bevolking	17.285	17.729	18.030	444	302	745	3%	2%	4%
Huishoudens	7.942	8.307	8.527	365	220	585	5%	3%	7%
Woningbehoefte	7.786	8.151	8.371	364	220	585	5%	3%	8%
Woningvoorraad	7.814	8.239	8.511	424	273	697	5%	3%	9%
Woningtekort	294	247	206	-47	-41	-88	-16%	-17%	-30%
Plan capaciteit				566	230	796			

De Primos-prognose 2019 verwacht op basis van trends in de woningbouwproductie en de geïnventariseerde plancapaciteit een toename van de woningvoorraad in de periode 2019-2030 met 697 duizend woningen; ofwel een uitbreiding van de voorraad met 8,9%. De verwachte voorraauditbreiding is daarmee hoger dan de voorziene huishoudensgroei (7,4%). De afname van het woningtekort wordt verwacht voor de jaren na 2020. Vooral in de regio's Leiden, Eindhoven, Amsterdam en Gouda wordt een sterke afname van het tekort voorzien. In de regio's Nijmegen en Utrecht is in de periode 2019-2030 vergeleken met andere regio's weinig plancapaciteit aanwezig ten opzichte van de verwachte toename van de woningbehoefte. Als percentage van de woningvoorraad daalt het woningtekort op nationaal niveau van 3,8% in 2019 tot 2,4% in 2030. In de twee genoemde regio's wordt echter ook in 2030 nog een tekort van meer dan 6% verwacht.

Prognoses zijn omgeven met onzekerheden. Vandaar dat er gewerkt wordt met een bandbreedte. Aansluitend bij het CBS gaat de Primos 2019 Trendraming uit van 18,0 miljoen inwoners in 2030. In Primos 2019 Hoog is de bevolkingsomvang van Nederland in 2030 18,4 miljoen, in Primos 2019 Laag is dat 17,7 miljoen. De bandbreedte qua huishoudenstoename loopt in Hoog en Laag uiteen van 713 duizend tot 465 duizend huishoudens. In de Trendraming wordt een toename met 585 duizend huishoudens verwacht.

Veranderende woonvoorkeuren, demografische trends en inkomensontwikkelingen hebben gevolgen voor diverse segmenten in de woningmarkt. Om deze in beeld te brengen zijn er scenario's opgesteld. Qua inkomensontwikkeling wordt in de scenario's uitgegaan van een middenscenario waarbij de inkomens gemiddeld met 0,4% per jaar toenemen. De EC-doelgroep neemt in de periode tot 2030 met 5 duizend licht in omvang af. Binnen de EC-doelgroep neemt de Doelgroep huurtoeslag met 73 duizend af, maar de Overige EC-doelgroep neemt in dit scenario met 68 duizend toe. Het aantal middeninkomens neemt met 91 duizend toe, het aantal huishoudens met een hoog inkomens neemt met 500 duizend toe. De inkomensontwikkeling is echter onzeker.

Op basis van het WoON 2018 en rekening houdend met de vraag van vestigers in Nederland is de vraag naar woningen min of meer in gelijke mate gericht op de huur- en de koopsector. Bij de vraag in de huursector ligt het accent op meergezinswoningen en in de koopsector op eengezinswoningen. Doorstromers richten zich meer op de (eengezins)koopsector dan op de huursector, terwijl starters op de woningmarkt juist eerder om een (meergezins)huurwoning vragen. Een belangrijk effect van de vergrijzing is het toenemend eigenwoningbezit onder nieuwe generaties ouderen. Een steeds groter deel van ouderen die (straks) tot de EC-doelgroep behoren, beschikt over een vaak grotendeels afbetaalde eigen woning.

Voor de woningmarkt en het woonbeleid zijn de invulling van het lokale woningmarktbeleid door gemeenten en de investeringsstrategieën van beleggers en corporaties belangrijke factoren. In tijden van een krappe markt kunnen grote groepen woningzoekenden moeilijk een gewenste woning vinden. In de twee onderzochte scenario's worden daarom verschillende benaderingen toegepast bij bepalen voor wie er gebouwd zou moeten worden: het scenario **Doorstroom** waarbij zoveel mogelijk op doorstroming wordt ingezet, en het scenario **Gelijk** waarbij het nieuwbouwprogramma op de woonvoorkeuren van zowel doorstromers als starters wordt afgestemd. In woningmarktsimulaties is de meest optimale invulling van het woningbouwprogramma in de scenario's berekend.



Er worden in beide scenario's evenveel nieuwbouwwoningen gebouwd (835 duizend) en woningen gesloopt (138 duizend). In de Doorstroomvariant bestaat de nieuwbouw vooral uit koopwoningen (604 duizend), in de variant Gelijk gaat het om 495 duizend. Niet alleen door nieuwbouw en sloop verandert de voorraad, ook de verkoop van huurwoningen en huurprijsaanpassingen spelen een rol. In scenario Gelijk neemt de totale voorraad gereguleerde huurwoningen slechts licht af (-9 duizend). In de variant Doorstroom is sprake van een sterkere afname (-104 duizend), vooral als gevolg van minder nieuwbouw. De voorraad huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens neemt in beide strategieën toe, in Gelijk met 111 duizend en in Doorstroom met 98 duizend.

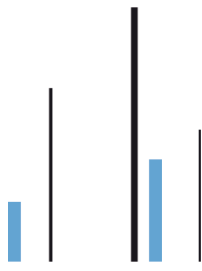
De koopsector neemt in bij beide scenario's sterk in omvang toe, in het bijzonder in het duurdere segment. De uitbreiding van de voorraad goedkope koopwoningen (tot € 250.000) komt deels door de verkoop van huurwoningen tot stand en deels door nieuwbouw.

Deze berekeningen op basis van woonvoorkeuren wijzen er op dat het merendeel van de groei van de woningvoorraad in het koopsegment tot stand zou moeten komen. Daarnaast is in meer beperkte mate via nieuwbouw en prijsaanpassingen een uitbreiding van het vrijesectorhuursegment gewenst. De resultaten wijzen er ook op dat indien het aantal verkopen van (goedkopere) huurwoningen sterk afneemt een deel van de nieuwbouwproductie van goedkopere huurwoningen naar goedkopere koopwoningen zou moeten verschuiven.

Berekeningen laten zien dat een scenario **Inhaal**, waarbij de geprognosticeerde uitbreiding van de woningvoorraad in de periode tot 2030 met 9% wordt verhoogd, qua invulling van het nieuwbouwprogramma sterk overeen met het scenario Gelijk. Om het woningtekort in alle regio's tot meer aanvaardbare proporties terug te brengen is het vooral belangrijk om in regio's waarvoor ook op termijn nog een tekort verwacht wordt, namelijk in de woningmarktgebieden Nijmegen en Utrecht, de woningbouwproductie te verhogen.



## 1



## Inleiding

In dit rapport worden de belangrijkste resultaten van de Primos-prognose 2019 en de Socrates Scenarioverkenningen van de woningmarkt 2019-2030 besproken. In twee aparte publicaties, *Primos 2019- Prognose van bevolking, huishoudens en woningbehoefte 2018-2050* en *Socrates 2019, Scenarioverkenningen van de woningmarkt in 2030* staan de resultaten meer uitgebreid beschreven.<sup>1,2</sup> Tevens komen in deze publicaties de gebruikte data, trends in de afgelopen jaren alsmede technische achtergronden en de gebruikte modellen aan de orde. De resultaten van de Primos-prognose zijn op gemeenteniveau voorts beschikbaar via [primosonline.nl](http://primosonline.nl).

Om verschillen in de demografische en woningmarktontwikkelingen in Nederland weer te geven wordt in dit rapport gebruik gemaakt van een indeling van Nederland in functionele woningmarktgebieden. Deze zijn bepaald op basis van verhuizingen tussen gemeenten. De indeling is dit jaar geactualiseerd en bestaat nu uit 31 woningmarktgebieden (zie Bijlage 3). De grootste wijziging ten opzichte van de vorige indeling betreft de samenvoeging van de woningmarktgebieden Haarlem en Amsterdam.

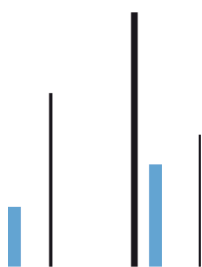
In hoofdstuk 2 van dit rapport komt de recente en verwachte ontwikkeling van bevolking en huishoudens aan de orde. In hoofdstuk 3 komen de verwachte woningproductie en het woningtekort aan de orde. In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan de kwalitatieve invulling van de woningproductie: welke uitbreiding qua eigendomsvorm en prijsklasse is er op basis van woonvoorkeuren gewenst in de periode tot 2030?

<sup>1</sup> Kleinepier, T., e.a., Primos 2019, Prognose van bevolking, huishoudens en woningbehoefte 2016-2050, ABF Research, Delft, mei 2019, r2016-0055TK

<sup>2</sup> Gopal, K., e.a., Socrates 2019, Scenarioverkenningen van de woningmarkt in 2030, ABF Research, Delft, mei 2019, r2016-0050KG



## 2



## Bevolking en huishoudens 2019-2030

### 2.1 Recente verleden

#### Bevolkingsgroei steeds meer gedreven door immigratie

Op basis van ontwikkelingen in het recente verleden wordt in de Primos-prognose de meest waarschijnlijke ontwikkeling van bevolking, huishoudens en woningbehoefte berekend. In de periode 2009-2019 is de Nederlandse bevolking met ongeveer 797 duizend inwoners toegenomen. Natuurlijke aanwas, geboorte minus sterfte, was in de eerste jaren van die periode verantwoordelijk voor 61% van de bevolkingsgroei. Het positief buitenlands migratiesaldo, immigratie minus emigratie, droeg 39% bij. Vanaf 2012 is de bevolking echter vooral toegenomen als gevolg van migratie. De laatste jaren bestaat de bevolkingsgroei voor circa 80% uit het buitenlands migratiesaldo.

#### Sterke huishoudensgroei door meer alleenstaanden

In de afgelopen tien jaar bedroeg de bevolkingsgroei 5%. Het aantal huishoudens is in die periode echter veel sneller, namelijk met 9%, toegenomen. In 2009 telde een particulier huishouden gemiddeld 2,23 personen. Op dit moment is dat nog maar 2,14. De verwachting is dat de gemiddelde huishoudgrootte verder omlaag gaat naar 2,09 in 2030. Daarna zet de daling nog maar langzaam door. De motor achter de afname van de gemiddelde huishoudgrootte is de sterke groei van het aantal alleenstaanden in vrijwel alle leeftijdsklassen in de afgelopen decennia.

#### Trek naar de (Rand)stad

Veel Nederlandse steden zijn de afgelopen jaren relatief sterk gegroeid. De stad heeft aan aantrekkingskracht gewonnen, maar deels is de groei ook een gevolg van het VINEX-beleid en de uitbreiding van het grondgebied van een aantal steden. Niet alle steden en regio's groeien echter even hard. De bevolkings- en huishoudensontwikkeling loopt regionaal sterk uiteen. Naast sterke groei in het westen en midden van het land is er bevolkingsdaling in krimpgebieden, terwijl grote delen van Nederland een gematigde of beperkte groei kennen.

### 2.2 Verwachtingen

#### Toename tot 2030 met 585 duizend huishoudens waarvan 480 duizend alleenstaanden

Op basis van onder andere de laatste nationale CBS-bevolkingsprognose levert de Primos-prognose 2019 trendramingen van bevolking, huishoudens en woningvoorraad op (binnen)gemeentelijk niveau. Volgens de laatste CBS-bevolkingsprognose zal het aantal immigranten de komende jaren licht dalen. Naast een afnemende asielmigratie wordt een toename van het aantal studie- en arbeidsmigranten voorzien. Ondanks de instroom van migranten uit het buitenland neemt de omvang van de groei van de Nederlandse bevolking

aanzienlijk af in de komende decennia. Dit vooral als gevolg van een gestage toename van de sterfte in combinatie met een relatief laag geboortecijfer. De verwachting is dat vanaf 2038 Nederland voor het eerst op nationaal niveau te maken zal krijgen met een negatieve natuurlijke aanwas. In de periode 2019 tot 2030 neemt de bevolking naar verwachting met 745 duizend toe. Dat is een groei met 4,3%. Daarna neemt de groei sterk af. Vanaf 2040 zal de Nederlandse bevolking volgens de huidige inzichten nog maar beperkt toenemen.

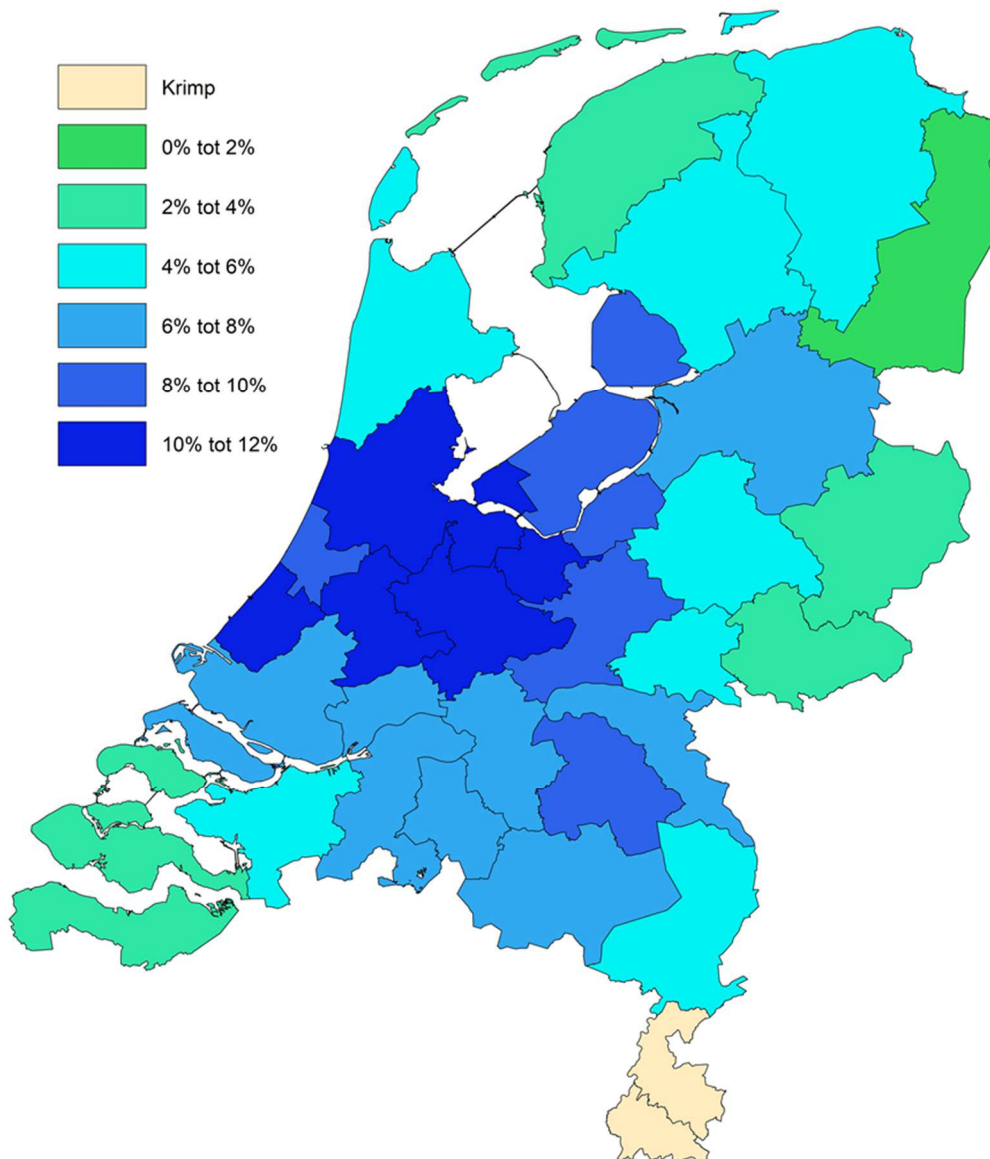
In de periode 2019-2030 neemt het aantal huishoudens met 585 duizend toe, een groei van 7,4%. Vooral het aantal alleenstaande huishoudens neemt sterk toe. In totaal komen er 480 duizend (16%) alleenstaanden bij. De toename vindt plaats in alle leeftijdsgroepen, met uitzondering van de leeftijdsgroepen 15-24 jaar en 44-54 jaar. Met name het aantal oudere alleenstaanden zal sterk toenemen. Het aantal alleenstaande 85-plussers neemt met 85 duizend (41%) toe, het aantal alleenstaanden in de leeftijdsklasse 75-84 zal met 205 duizend (56%) toenemen. Een kleinere groei wordt verwacht onder eenoudergezinnen (6%) en paren zonder kind(eren) (3%), terwijl het aantal gezinnen stabiliseert.

### Voortgaande regionale differentiatie

De Primos-prognose 2019 voorziet een voortgaande regionale differentiatie. De sterkste bevolkingsgroei wordt verwacht in de functionele woningmarktgebieden Amsterdam (10%), Den Haag (10%) en Utrecht (9%). In de overige delen van de Randstad varieert de bevolkingsgroei tussen de 6% en 7%. In de woningmarktgebieden Heerlen/Sittard (-5%), Maastricht (-3%), Emmen (-3%), Leeuwarden (-2%), Enschede (-2%) en Doetinchem (-1%) wordt in periode tot 2030 krimp van de bevolking verwacht.

In tegenstelling tot de bevolking zal het aantal huishoudens in vrijwel alle woningmarktgebieden blijven doorgroeien. Alleen in de twee Zuid-Limburgse regio's wordt huishoudenskrimp verwacht (-2%). De hoogste huishoudensgroei kunnen de woningmarktgebieden Amsterdam en Utrecht tegemoet zien; beide met 12%. In de overige woningmarktgebieden in de Randstad bedraagt de verwachte groei 9% tot 11%. Uitzondering vormt het woningmarktgebied Rotterdam waar een geringere huishoudenstoename met 7% wordt voorzien.

Figuur 2-1: Huishoudensgroei (%) per woningmarktregio, 2019-2030, bron: Primos 2019

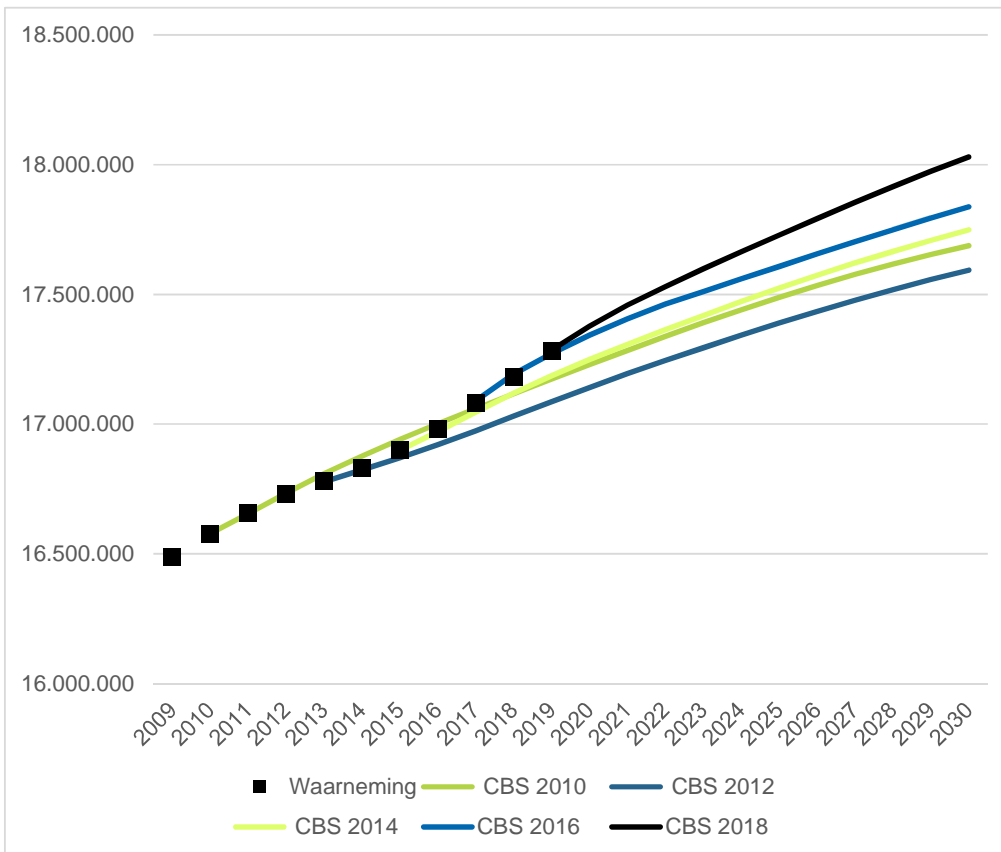


## 2.3 Onzekerheden

### Bevolkingsprognose steeds opnieuw omhoog bijgesteld

Nederland heeft de afgelopen jaren een hogere bevolkingsgroei gekend dan eerder verwacht werd. Het CBS heeft daarom sinds 2006 de bevolkingsprognose vrijwel elk jaar omhoog bijgesteld. In de laatste CBS-Kernprognose (2018) verwacht het CBS dat Nederland in 2030 18,0 miljoen inwoners telt. Prognoses zijn trendramingen en worden overigens niet altijd omhoog bijgesteld. In de CBS-prognose van het jaar 2000 werd voor het jaar 2030 een bevolking voorspeld die bijna net zo hoog is als de huidige prognose (17,9 miljoen).

Figuur 2-2: Gerealiseerde en prognose bevolkingsontwikkeling volgens een aantal CBS-prognoses



### Bandbreedte prognose

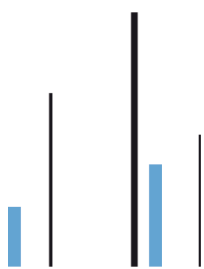
Vanwege de onzekerheden waarmee demografische prognoses omgeven zijn wordt er gewerkt met een bandbreedte rondom een puntschatting. De Primos-prognose is een trendraming die de meest waarschijnlijke ontwikkeling in beeld brengt. Als gevolg van onzekerheden met betrekking tot demografische ontwikkelingen zoals de buitenlandse migratie, geboorte, sterfte en het proces van huishoudensvorming dient deze prognose gezien te worden als een puntschatting binnen een mogelijke bandbreedte.

Om deze bandbreedte in beeld te brengen zijn een hoge en lage variant doorgerekend, op basis van de 67%-prognose intervallen die het CBS voor de nationale bevolkingsprognose hanteert. De standaard Primos-prognose 2019 (Trendraming) gaat uit van de nationale CBS-prognose die voor 2030 een bevolkingsomvang van 18,0 miljoen verwacht. In Primos 2019 Hoog is de bevolkingsomvang van Nederland in 2030 18,4 miljoen, in Primos 2019 Laag is dat 17,7 miljoen. In de trendraming is de toename van het aantal huishoudens 585 duizend in de periode tot 2030. De bandbreedte loopt in Hoog en Laag uiteen van 713 duizend tot 465 duizend huishoudens.

In Bijlage 1 zijn kerncijfers van de trendraming en Primos Hoog en Laag per regio opgenomen.



## 3



## Woningproductie 2019-2030

### 3.1 Recente verleden

#### Woningproductie stijgt; plancapaciteit neemt toe

De woningbouwproductie is in de eerste jaren van het huidig decennium als gevolg van onder meer de crisis op de koopwoningenmarkt sterk teruggelopen. Plannen werden veelal stilgelegd of moesten worden herontwikkeld. In 2016 werd een dieptepunt in de woningproductie bereikt. In dat jaar werd de woningvoorraad met slechts 45 duizend woningen uitgebreid. In 2017 en 2018 is de uitbreiding van de voorraad met 55 duizend c.q. 73,5 duizend woningen aanzienlijk groter geweest.

Uit periodieke inventarisaties van de provinciale plancapaciteiten blijkt dat het aantal woningen in plannen die worden voorbereid of in uitvoering zijn het afgelopen jaar sterk is toegenomen.<sup>3</sup> De netto plancapaciteit, (nieuwbouw minus sloopplannen), wordt in de periode 2019-2030 op basis van de meest recente inventarisaties door provincies op 796 duizend woningen geschat. De praktijk leert echter dat plannen gedurende het voorbereidingsproces nogal eens vertraging oplopen of dat het aantal woningen in een plan vermindert. Het aantal woningen in harde plannen bedraagt volgens de inventarisaties momenteel minimaal 326 duizend. Omdat de inventarisaties op dit punt niet compleet zijn ligt het aantal harde plannen hoger. De harde planvoorraad voor zover bekend, dekt 56% van de toename van de woningbehoefte in de periode tot 2030.

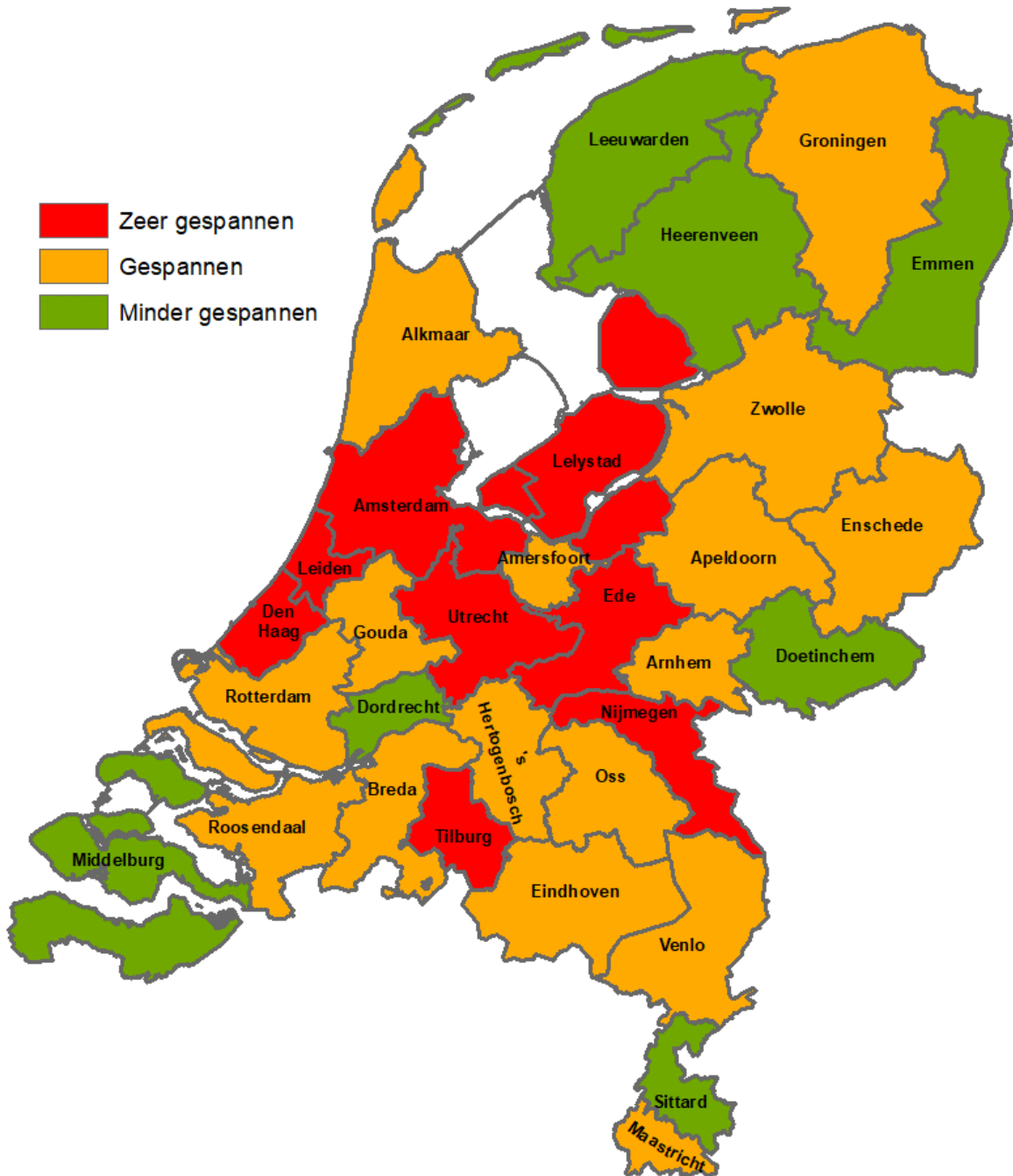
#### Woningtekort sterk opgelopen

Sinds 2016 is de woningproductie toegenomen. Omdat de huishoudensgroei de laatste jaren op een hoog niveau ligt, is het tijdens de crisisjaren opgelopen woningtekort verder toegenomen. Voor 2019 wordt het tekort op 294 duizend woningen geraamd, dat is 3,8% van de totale voorraad.<sup>4</sup> Met name in regio's in het westen en midden van het land is het woningtekort sterk opgelopen. In de regio's Amsterdam, Utrecht en Nijmegen wordt het tekort inmiddels op meer dan 6% van de woningvoorraad geraamd.

<sup>3</sup> L. Groenemeijer & M. van der Lelij, Inventarisatie Plancapaciteit april 2019, ABF Research, Delft, r2019-0033ML

<sup>4</sup> Het woningtekort wordt sinds 2018 met behulp van een nieuwe methode berekend; zie M. Stuart-Fox en B. Blijje – Woningtekort: een nieuwe benadering van een actueel probleem, ABF Research, 2018

Figuur 3-1: Driedeling woningmarktgebieden op basis van mate van gespannenheid, bron: Primos 2019



### 3.2 Verwachtingen

#### Spanning houdt aan en vermindert op termijn slechts langzaam

De Primos-prognose 2019 verwacht op basis van trends in de woningbouwproductie en de geïnventariseerde plancapaciteit een toename van de woningvoorraad in de periode 2019-2030 met 697 duizend woningen; dat is een uitbreiding van de voorraad met 8,9%. De verwachte voorraauditbreiding is

daarmee hoger dan de voorziene huishoudensgroei (7,4%). Indien de woningvoorraad daadwerkelijk in deze mate uitbreidt zal het woningtekort op termijn voor een deel worden ingelopen.

De afname van het woningtekort wordt na 2020 verwacht. Vooral in de regio's Leiden, Eindhoven, Amsterdam en Gouda wordt een sterke afname van het tekort voorzien. In deze regio's zijn relatief veel plannen in voorbereiding. Niet in alle woningmarktgebieden wordt een afname van het tekort verwacht. In het bijzonder in de regio Nijmegen, die al een hoog tekort kent, wordt een toename van het tekort verwacht. In mindere mate geldt dit voor het woningmarktgebied Utrecht. In beide regio's is de plancapaciteit in vergelijking met de verwachte toename van de woningbehoefte ten opzichte van andere regio's laag.

Het woningtekort ligt in 2030 op nationaal niveau naar verwachting op ruim 200 duizend. Dat is circa 90 duizend lager dan in 2019. Als percentage van de woningvoorraad daalt het tekort naar verwachting van 3,8% in 2019 tot 2,4% in 2030. Hierbij geldt vanzelfsprekend dat als de nieuwbouw achterblijft of de huishoudensprognose wederom omhoog wordt bijgesteld het tekort niet in deze mate zal teruglopen.

### 3.3 Onzekerheden

In hoeverre de woningvoorraad zich conform de verwachtingen uitbreidt is onzeker. Positief nieuws is ten eerste dat het aantal afgegeven bouwvergunningen voor woningen volgens de voorlopige cijfers van het CBS met bijna 70 duizend in 2018 gelijk is aan het aantal in 2017 afgegeven vergunningen. Ten tweede is de plancapaciteit blijkens de inventarisaties van provincies verder toegenomen. Ten derde is ook het aantal berichten over problemen in de bouw als gevolg van gebrek aan materiaal en/of personeel afgenomen. Ten vierde zijn de orderportefeuilles van woningbouwers met een werkvoorraad van bijna 12 maanden vol te noemen.<sup>5</sup> Ten slotte zijn er de woondeals die de minister van BZK met een aantal regio's sluit. In deze deals worden afspraken opgenomen die tot verhoging en versnelling van de productie moeten leiden.

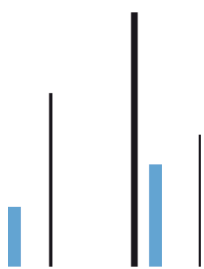
Er zijn echter ook onzekerheden. Een belangrijk deel van de woningproductie komt tot stand via de zogeheten 'productie anderszins'. Een substantieel deel van de groei van de woningvoorraad is de laatste jaren als gevolg van transformatie van niet-woongebouwen naar woningen en door het splitsen van woningen tot stand gekomen. Het is onzeker welke omvang de productie anderszins in de komende jaren zal zijn. Een groot deel van deze 'productie anderszins' zal niet in de provinciale inventarisaties van plancapaciteit zijn opgenomen. Van belang in dit verband is dat in een aantal steden beleid wordt of is ontwikkeld om het splitsen van woningen te beperken.

Andere onzekere factoren die een rol spelen bij de woningproductie zijn onder andere de hoogte van de hypotheekrente, het overheidsbeleid inzake de woningmarkt, de economische ontwikkeling en het daaraan gekoppelde consumentenvertrouwen.

<sup>5</sup> <https://www.eib.nl/nieuws2/werkvoorraad-woningbouw-opnieuw-gestegen/>



## 4



## Woningmarkt 2019-2030

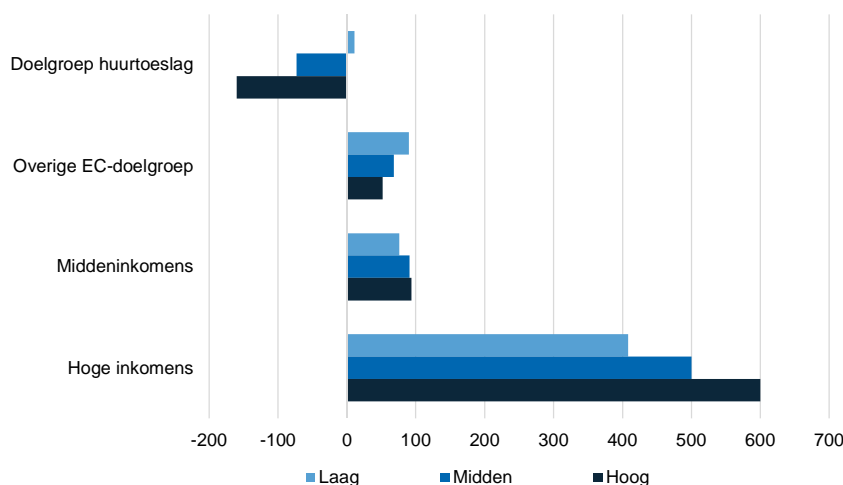
Veranderende woonvoorkeuren, demografische trends en inkomensontwikkelingen hebben gevolgen voor diverse segmenten in de woningmarkt. Om deze in beeld te brengen zijn er scenario's opgesteld. In scenariosimulaties zijn woningbouwprogramma's naar huur/koop en prijsklasse berekend die zoveel mogelijk aansluiten op woonwensen.

### 4.1 Ontwikkeling doelgroepen

Qua inkomensontwikkeling wordt in de hier beschreven scenario's uitgegaan van een Midden-scenario waarbij de inkomens gemiddeld met 0,4% per jaar toenemen. De omvang van de EC-doelgroep wordt in 2019 op 3,6 miljoen huishoudens geschat. Dat is 46% van alle huishoudens in Nederland. In het Midden-scenario neemt de EC-doelgroep in de periode tot 2030 licht in omvang af (-5 duizend). Binnen de EC-doelgroep neemt de Doelgroep huurtoeslag met 73 duizend af, maar de overige EC-doelgroep neemt in dit scenario met 68 duizend toe. Het aantal middeninkomens zal met 91 duizend toenemen, de hoge inkomens met 500 duizend.

De inkomensontwikkeling is echter natuurlijk onzeker. Om een indruk van de bandbreedte te geven is de omvang van de doelgroepen in een tweetal extra inkomensscenario's berekend. In een Laag scenario, waarin de inkomens gemiddeld met 0,1% per jaar toenemen, neemt de omvang van de EC-doelgroep in de periode tot 2030 met 100 duizend huishoudens toe. Bij een 0,7% gemiddelde inkomensstijging per jaar zoals in het scenario Hoog neemt de EC-doelgroep niet toe, maar met 108 duizend huishoudens in omvang af.

Figuur 4-1: Ontwikkeling inkomensgroepen (\*1.000) in drie inkomensscenario's, 2019-2030, bron: Socrates 2019

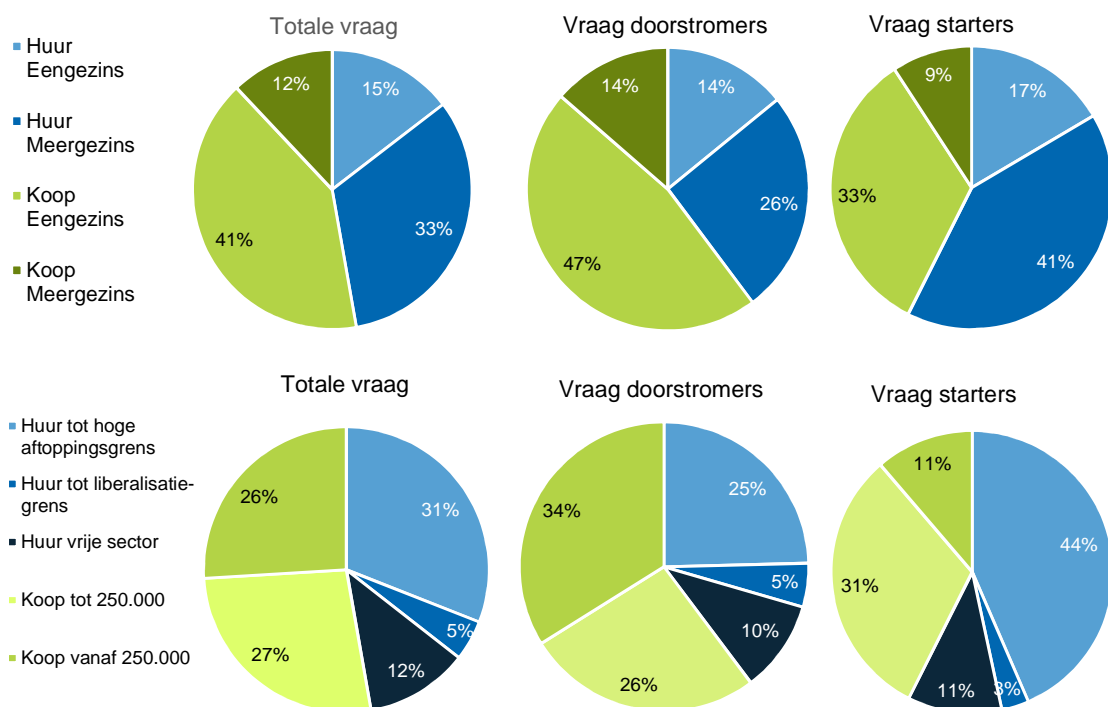


De samenstelling van de verschillende inkomensgroepen naar type huishouden is sterk aan verandering onderhevig. In alle scenario's neemt het aantal alleenstaanden in de EC-doelgroep toe, terwijl het aantal gezinnen en paren relatief sterk afneemt. De toename van het aantal alleenstaanden in de EC-doelgroep betreft voor een belangrijk deel ouderen. Deze verschuivingen voltrekken zich ook in de Doelgroep huurtoeslag.

## 4.2 Vraag naar woningen

Volgens Socrates 2019 zijn in 2019 ongeveer 1,3 miljoen huishoudens op zoek naar een woning. Deze schatting is gebaseerd op de verhuisgeneigdheid en woonvoorkeuren uit het WoON 2018 in combinatie met de prognose van het aantal startende en naar Nederland migrerende huishoudens. Naar verwachting neemt het aantal zoekende huishoudens langzaam af en zijn het er in 2030 nog zo'n 1,2 miljoen.

**Figuur 4-2: Vraag van verhuisgeneigde huishoudens (doorstromers en starters) naar eigendom en vorm (boven) en eigendom en prijs (onder), 2019, bron: Socrates 2019**



De vraag naar woningen is min of meer in gelijke mate gericht op de huur- en de koopsector. Bij de vraag in de huursector ligt het accent op meergezinswoningen, terwijl in de koopsector de voorkeur meer uitgaat naar eengezinswoningen. Van de totale vraag is 31% gericht op een huurwoning onder de aftoppingsgrens, 5% op een huurwoning tussen aftoppings- en liberalisatiegrens en 12% op een huurwoning boven de liberalisatiegrens. Daarnaast richt 27% van de vraag zich op koopwoningen tot € 250.000 en 26% op de categorie boven € 250.000.

Tussen doorstromers en starters zijn duidelijke verschillen in de vraag die zij uitoefenen. Doorstromers richten zich meer op de (eengezins)koopsector dan op de huursector, terwijl starters op de woningmarkt juist eerder om een (meergezins)huurwoning vragen. Over het algemeen verdienen starters minder dan doorstromers waardoor zij minder snel in aanmerking komen voor een hypotheek om een koopwoning aan te schaffen. Het inkomensverschil komt ook tot uitdrukking in de verdeling naar de gewenste prijsklasse van de woning. De meeste doorstromers richten zich op een duurdere koopwoning, de meeste starters op een huurwoning tot aan de aftoppingsgrens.

Afhankelijk van de inkomensontwikkeling richt de vraag zich in de loop der jaren meer of minder op koopwoningen, maar ook op meer of minder goedkope of duurdere prijssegmenten. Daarnaast wordt de ontwikkeling van de vraag beïnvloed door veranderingen in de samenstelling van de zoekende huishoudens. Een belangrijke demografische ontwikkeling is de stijging van het aantal oudere alleenstaanden. Omdat ouderen doorgaans beperkt verhuiscapabel zijn, neemt het aandeel ouderen onder de woningzoekenden minder hard toe dan verwacht zou mogen worden op basis van de groei van deze groep. Jongere huishoudens zijn ook het komend decennium oververtegenwoordigd onder woningzoekenden. Een belangrijk effect van de vergrijzing is het toenemend eigenwoningbezit onder nieuwe generaties ouderen. Gevolg hiervan is dat een steeds groter deel van de ouderen, ook van ouderen die (straks) tot de EC-doelgroep behoren, beschikt over een, vaak grotendeels afbetaalde, eigen woning.

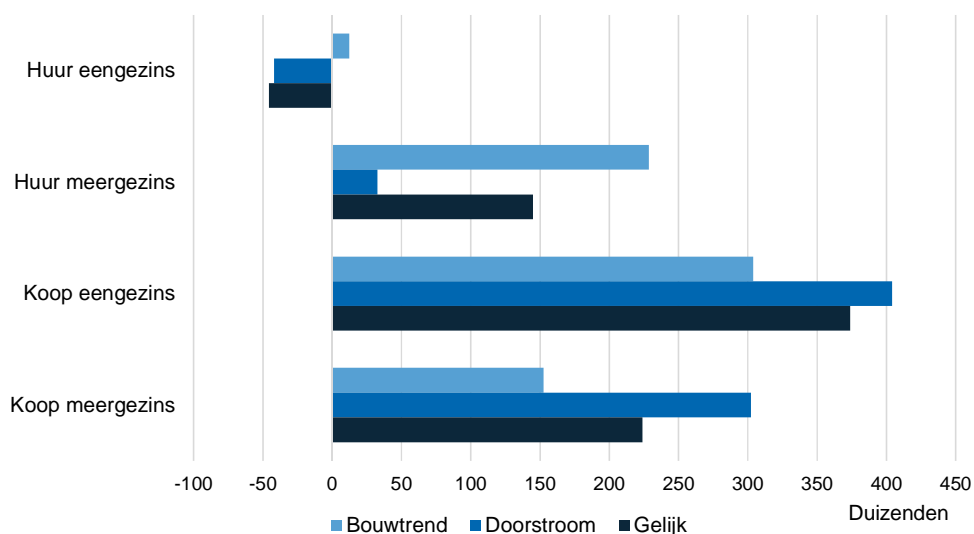
### 4.3 Scenario's voor de woningmarkt

Voor de woningmarkt en het woonbeleid zijn de invulling van het lokale woningmarktbeleid door gemeenten en de investeringsstrategieën van beleggers en corporaties belangrijke factoren. In tijden van een krappe markt kunnen grote groepen woningzoekenden moeilijk een gewenste woning vinden. In de twee onderzochte scenario's worden daarom verschillende benaderingen toegepast bij het bepalen voor wie er gebouwd zou moeten worden: een scenario **Doorstroom** waarbij per woningmarktgebied zoveel mogelijk op doorstroming wordt ingezet door het woningbouwprogramma op de woonwensen van doorstromers te enten. In dit scenario wordt getracht verhuisketens te creëren waarbij meerdere huishoudens naar een 'betere' woning kunnen doorschuiven en waarbij aan het eind van de verhuisketen ook starters en vestigers uit andere regio's worden geholpen. In het scenario **Gelijk** wordt het nieuwbouwprogramma niet alleen op de woonvoorkeuren van doorstromers afgestemd, maar wegen de voorkeuren van starters alsook vestigers uit andere regio's even zwaar bij het bepalen van het woningbouwprogramma. In een dergelijk scenario wordt er meer rekening gehouden met de noden van specifieke groepen die nu moeilijk een woning kunnen vinden, waardoor de doorstroming minder direct wordt gefaciliteerd.

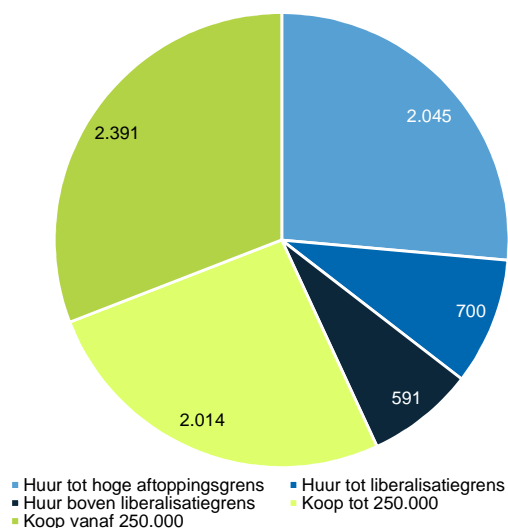
Met behulp van het Socrates-woningmarktsimulatiemodel zijn in totaal vier scenario's doorgerekend. De twee meest waarschijnlijke worden hier meer uitgebreid besproken. In het rapport Socrates 2019 komen ook de andere scenario's aan bod. De resultaten van deze scenario's bieden inzicht in de gewenste kwalitatieve invulling van het woningbouwprogramma. In zowel het scenario Doorstroom als in het scenario Gelijk wordt aangenomen dat de woningvoorraad zich qua aantal woningen ontwikkelt conform de Primosprognose 2019. Dat betekent dat de voorraad in de periode 2019-2030 met 697 duizend woningen uitbreidt.

Om inzicht te bieden in de verschillen met een trendmatige ontwikkeling is de uitbreiding van de woningvoorraad in de twee scenario's qua eigendomsvorm en type vergeleken met een ontwikkeling zoals die op basis van bouw trends in het jongste verleden kan worden geëxtrapoleerd. De vergelijking laat zien dat in er in de scenario's Doorstroom en Gelijk meer koopwoningen en meer eengezinswoningen worden gebouwd dan in scenario Bouwtrend, waarin een trendmatige ontwikkeling van de nieuwbouw is verondersteld.

Figuur 4-3: Ontwikkeling woningvoorraad naar eigendomsvorm en type in drie scenario's (x 1.000), bron: Socrates 2019



Figuur 4-4: Samenstelling woningvoorraad naar eigendom en prijsklasse (\*1.000), 2019, bron: Socrates 2019





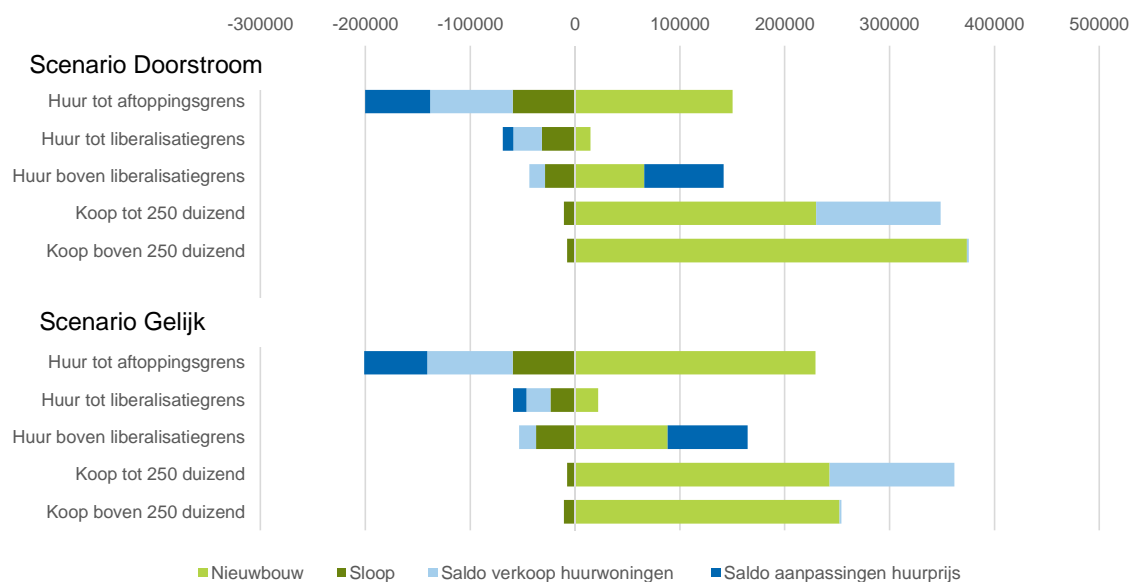
### Mutatie omvang woningvoorraad: gemiddeld minder dan 1% per jaar

Veranderingen in de woningvoorraad komen op vier manieren tot stand: nieuwbouw, sloop, verkoop van huurwoningen aan particulieren en huurprijsaanpassingen.<sup>6</sup> Onder nieuwbouw en sloop worden ook overige toevoegingen en onttrekkingen gerekend, zoals de transformatie van niet-woongebouwen tot woningen of onbewoonbaar verklaarde woningen. Het effect van nieuwbouw en sloop is beperkt ten opzichte van de bestaande woningvoorraad. De gemiddelde jaarlijkse uitbreiding is minder dan 1% van de woningvoorraad. De grootste segmenten in de huidige woningvoorraad zijn de koopwoningen vanaf € 250.000, de huurvoorraad tot de aftoppingsgrens en de koopsector tot € 250.000.

In de periode 2019-2030 worden naar verwachting per saldo 697 duizend woningen aan de voorraad toegevoegd. Deze toevoeging komt tot stand door een nieuwbouwproductie van bijna 835 duizend en een sloopomvang van ruim 138 duizend. Door verkoop van huurwoningen en huurprijsaanpassingen komen echter ook veranderingen in de samenstelling van de voorraad tot stand.

Het verschil tussen beide scenario's komt vooral tot uitdrukking in de nieuwbouw. Er worden in het scenario Doorstroom 604 duizend koopwoningen gebouwd, in het scenario Gelijk gaat het om 495 duizend. Wat betreft de sloop, verkoop van huurwoningen en de prijsaanpassingen zijn er beperkte verschillen tussen beide scenario's.

**Figuur 4-5: Mutaties in de woningvoorraad in scenario Doorstroom (boven) en Gelijk (onder) naar eigendomsvorm en prijsklasse (2019 t/m 2029), bron: Socrates 2019**



<sup>6</sup> In de toegepaste aantallen is rekening gehouden met eventuele eigendomswisselingen vanuit de koopsector naar de (particuliere) huur (buy-to-let).

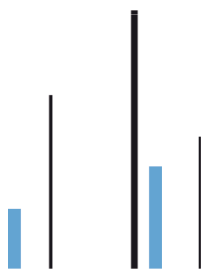
In scenario Gelijk neemt de totale voorraad gereguleerde huurwoningen slechts licht af (-9 duizend). In Doorstroom is sprake van een sterkere afname (-104 duizend), vooral als gevolg van minder nieuwbouw. De voorraad huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens neemt in beide scenario's toe. In Gelijk is de groei het sterkst, vooral vanwege het verschil in de nieuwbouwwolume. In dit scenario komt minder aanbod van vrijesectorhuurwoningen als gevolg van doorstroming beschikbaar, waardoor de vraag meer vanuit de nieuwbouw bediend moet worden. De totale huursector neemt in Gelijk nog toe (+103 duizend), maar neemt in Doorstroom-strategie heel licht af (-6 duizend).

De koopsector neemt in bij beide scenario's duidelijk in omvang toe, in het bijzonder in het duurdere segment. De voorraad goedkope koopwoningen (tot € 250.000) komt deels door de verkoop van huurwoningen tot stand. Deze berekeningen op basis van woonvoorkeuren wijzen er dus op dat het merendeel van de groei van de woningvoorraad in het koopsegment tot stand zou moeten komen.

Andersom wijst dit er ook op dat indien het aantal verkopen van (goedkopere) huurwoningen sterk afneemt een deel van de nieuwbouwproductie van goedkopere huurwoningen naar goedkopere koopwoningen zou moeten verschuiven. Kortom: om starters evenveel kansen als doorstromers te geven moeten vooral huurwoningen tot de aftoppingsgrens, en in gelijke mate goedkope en dure koopwoningen gebouwd worden.

Zoals eerder beschreven zal het woningtekort op nationaal niveau in 2030 uitkomen op 2,4% – indien alle woningbouwplannen tijdig worden gerealiseerd en de huishoudensgroei niet sterker toeneemt dan verwacht.

Wanneer het streven is om, in alle woningmarktgebieden, uit te komen op een tekort van ten hoogste 2%, dan kan dit gerealiseerd worden door in de periode tot 2030 netto 63 duizend woningen extra aan de woningvoorraad toe te voegen. Ten opzichte van de verwachte uitbreiding van de woningvoorraad met 697 duizend woningen gaat het om een verhoging met 9%. Die woningen zullen dan echter vooral in die regio's gebouwd moeten worden waar op termijn in de prognose een hoog tekort verwacht wordt. Het betreft in het bijzonder de regio's Nijmegen en Utrecht. Qua samenstelling van de gewenste nieuwbouw wijkt het scenario **Inhaal** weinig af van het scenario Gelijk. Ook in scenario Inhaal zou de nieuwbouw vooral – en min of meer in gelijke mate – moeten plaatsvinden in de huursector tot de aftoppingsgrens, de goedkope en de dure koopsector.



## Bijlage 1: Kerncijfers

Tabel B1-1: Bevolking, huishoudens, woningvoorraad en woningtekort (\*1.000) per woningmarktregio, 2019, bron: Primos 2019 (Trend)

	Bevolking	Huishoudens	Woningvoorraad	Tekort
Groningen	669	330	315	11
Leeuwarden	380	175	179	3
Heerenveen	330	144	149	2
Emmen	331	149	153	2
Zwolle	551	231	232	5
Enschede	604	268	269	6
Lelystad	335	138	136	6
Apeldoorn	459	205	205	6
Doetinchem	255	110	113	2
Arnhem	425	198	194	7
Nijmegen	425	205	189	11
Ede	419	178	173	8
Amersfoort	322	138	138	5
Utrecht	910	422	395	25
Alkmaar	752	335	338	9
Amsterdam	2.385	1.154	1.112	67
Gouda	356	153	152	5
Leiden	405	189	180	8
Den Haag	1.104	528	515	28
Rotterdam	1.442	676	665	26
Dordrecht	370	160	162	3
Middelburg	357	165	176	-1
Rosendaal	306	136	136	4
Breda	426	192	188	7
Tilburg	407	189	182	8
Den Bosch	403	176	176	6
Oss	336	143	143	4
Eindhoven	743	341	333	13
Venlo	449	201	202	6
Sittard	422	204	210	1
Maastricht	207	109	103	3
Nederland	17.285	7.942	7.814	294

N.B.: Bij het nationale woningtekort worden eventuele regionale overschotten niet meegerekend

Tabel B1-2: Bevolking, huishoudens, woningvoorraad en woningtekort (\*1.000) per woningmarktregio, 2030, bron: Primos 2019 (Trend)

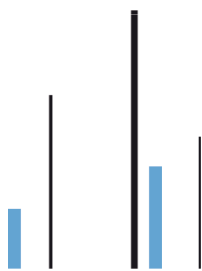
	Bevolking	Huishoudens	Woningvoorraad	Tekort
Groningen	671	345	334	9
Leeuwarden	373	180	185	1
Heerenveen	328	151	155	2
Emmen	321	150	155	0
Zwolle	569	247	249	4
Enschede	591	275	278	4
Lelystad	353	151	151	4
Apeldoorn	467	216	217	6
Doetinchem	252	115	118	1
Arnhem	431	209	207	6
Nijmegen	439	220	202	14
Ede	448	195	189	7
Amersfoort	343	153	153	5
Utrecht	989	473	447	27
Alkmaar	764	355	363	4
Amsterdam	2.628	1.288	1.269	42
Gouda	380	169	171	2
Leiden	431	207	207	2
Den Haag	1.215	586	586	17
Rotterdam	1.530	726	730	15
Dordrecht	380	171	176	0
Middelburg	357	169	184	-5
Roosendaal	312	143	144	3
Breda	440	205	200	7
Tilburg	423	202	197	7
Den Bosch	417	189	191	4
Oss	347	154	155	3
Eindhoven	776	368	369	4
Venlo	451	211	211	5
Sittard	399	199	213	-6
Maastricht	201	107	105	-1
Nederland	18.030	8.527	8.511	206

N.B.: Bij het nationale woningtekort worden eventuele regionale overschotten niet meegerekend

Tabel B1-3: Bevolking en huishoudens (\*1.000) per woningmarktregio, 2030, bron: Primos 2019 Laag en Hoog

	Laag		Hoog	
	Bevolking	Huishoudens	Bevolking	Huishoudens
Groningen	660	340	683	351
Leeuwarden	368	178	379	182
Heerenveen	324	149	333	152
Emmen	317	148	326	151
Zwolle	562	245	577	250
Enschede	582	272	600	278
Lelystad	348	149	359	153
Apeldoorn	461	214	474	219
Doetinchem	249	114	255	116
Arnhem	425	207	437	211
Nijmegen	432	217	448	223
Ede	441	192	456	197
Amersfoort	339	152	349	155
Utrecht	972	465	1.008	480
Alkmaar	753	351	776	359
Amsterdam	2.570	1.261	2.692	1.316
Gouda	374	167	386	171
Leiden	422	203	440	211
Den Haag	1.185	573	1.249	602
Rotterdam	1.501	714	1.561	738
Dordrecht	375	169	386	172
Middelburg	351	167	364	172
Roosendaal	307	141	318	145
Breda	433	202	448	208
Tilburg	416	200	429	205
Den Bosch	411	187	423	191
Oss	342	153	352	156
Eindhoven	761	362	790	374
Venlo	444	208	459	214
Sittard	392	196	406	202
Maastricht	196	104	206	110
Nederland	17.712	8.399	18.369	8.663





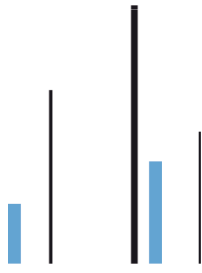
## Bijlage 2: Scenarioveronderstellingen

Tabel B2-1: Overzicht van gehanteerde veronderstellingen per scenario in Socrates 2019

	Laag Doorstroom	Midden Bouwtrend	Midden Doorstroom	Midden Gelijk	Hoog Doorstroom
<b>Demografische ontwikkeling</b>					
Nationale bevolking obv CBS kernprognose 2018-2060	Alle scenario's: regionale ontwikkeling huishoudens naar type en leeftijd o.b.v. Primos 2019				
<b>Inkomens per jaar</b>					
2018-2020 (o.b.v. CPB in alle scenario's)	0,3% (2018), 1,6% (2019), 1,3% (2020)				
2021-2024	0,10%	0,40%	0,40%	0,40%	0,70%
vanaf 2030 (2024 - 2030 lineair)	0,40%				
<b>Woonvoorkeuren</b>					
Woningtype/woonmilieu	Alle scenario's: WoON2018				
Voorkeur koop tov WoON (procentpunt)	-3,8%	-	-	-	3,7%
Verhuisgeneigdheid tov WoON	-5,0%	-	-	-	5,0%
<b>Woningproductie</b>					
2020-2024 per jaar					
- Nieuwbouw incl productie anderszins	80500	83500	83500	83500	88500
- Sloop	9500	12500	12500	12500	17500
- <i>Toename voorraad</i>	<b>71000</b>	<b>71000</b>	<b>71000</b>	<b>71000</b>	<b>71000</b>
- Verkoop huurwoningen	9000	11000	11000	11000	14000
2025-2030					
- Nieuwbouw incl productie anderszins	65500	67500	67500	67500	70500
- Sloop	11000	13000	13000	13000	16000
- Toename voorraad	<b>54500</b>	<b>54500</b>	<b>54500</b>	<b>54500</b>	<b>54500</b>
- Verkoop huurwoningen	8000	11000	11000	11000	14000
<b>Kwalitatief bouwprogramma</b>					
Bouwen ten behoeve verkleinen tekort Doorstromers (D), Starters (S); of trend (T)	D	T	D	D + S	D
<b>Boveninflatoire huurverhogingen</b>					
<i>Periode 2020-2024, (2018 en 2019 gelijk aan Midden)</i>					
Gereguleerde sector, onder inkomensgrens	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Gereguleerde sector, boven inkomensgrens	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	4,0%
Geliberaliseerde sector	0,3%	0,5%	0,5%	0,5%	1,0%
Huurverhoging over de liberalisatiegrens heen	nee	nee	nee	nee	nee
<b>Nieuwe verhuringen in gereguleerd segment</b>					
Aandeel huurharmonisatie bij nieuwe verhuring	60%	65%	65%	65%	70%
Huurharmonisatie tot x% max huur (nw WWS)	80%	85%	85%	85%	90%
Huurplafond bij 6% WOZ	ja	ja	ja	ja	ja
Aandeel dat onder aftoppingsgrens blijft	30%	25%	25%	25%	20%
Aandeel dat onder de aftoppingsgrens gebracht wordt	30%	25%	25%	25%	20%
Harmonisatie over liberalisatiegrens heen	ja	ja	ja	ja	ja
<b>Toewijzing gereguleerde huursector</b>					
Dure scheefheid voorkomen (Alleenstaan Q1; samenwonend Q1-2); aanpassing voorkeuren boven aftoppingsgrens	ja	ja	ja	ja	ja
Goedkope scheefheid voorkomen (Q4-5); aanpassing voorkeuren onder liberalisatiegrens	ja	ja	ja	ja	ja







## Bijlage 3: Woningmarktregio's

Figuur B3-1: Nederland verdeeld in 31 woningmarktregio's

