



Rabobank

## De omvang en prognoses van "het" woningtekort

Themabericht  
Christian Lennartz

- **Het huidige woningtekort in Nederland bedraagt 100.000 tot 140.000 woningen, afhankelijk van de definitie**
- **In de Randstad en Flevoland komen ze de meeste huizen te kort**
- **De stilgevallen nieuwbouwproductie tijdens de crisis heeft het woningtekort in de laatste vier jaar verder vergroot**
- **Dat is niet nieuw: het gat tussen het aantal huishoudens en de nieuwbouwproductie neemt al decennia toe**
- **Er is een sterk verband tussen regionale tekorten en de regionale stijging van huizenprijzen**
- **Voor de komende jaren is het aannemelijk dat het groeiende woningtekort zal bijdragen aan verder stijgende huizenprijzen en huren**
- **Het kabinet en belangenorganisaties hebben het doel uitgesproken om in de komende acht jaar 700.000 woningen te bouwen**
- **Dit kan een belangrijke stabiliserende maatregel zijn voor de woningmarkt omdat dit het huidige tekort aan woningen substantieel zou laten afnemen**
- **Maar het is wel een enorme uitdaging: in het huidige tempo waarmee wordt ontwikkeld en gebouwd komen de partijen tegen 2025 niet verder dan zo'n 500.000 woningen**

### Introductie

Het tekort aan huizen wordt vaak genoemd als een van de verklaringen, of zelfs dé verklaring voor de fors stijgende huizenprijzen op de Nederlandse woningmarkt. De scheefgroei tussen de vraag naar en het aanbod van (koop-) woningen draagt er ongetwijfeld aan bij dat huizenprijzen in Amsterdam en Rotterdam in de afgelopen jaren met zo'n 14 procent per jaar zijn gestegen. Toch bestaat er nog enige onduidelijkheid rond het begrip 'woningtekort'. Want wat betekent het precies, en hoeveel huizen komen we nu daadwerkelijk te kort? In deze korte publicatie zullen we verschillende concepten van het woningtekort toelichten en verduidelijken hoe groot (en waar precies) het tekort aan woningen is.

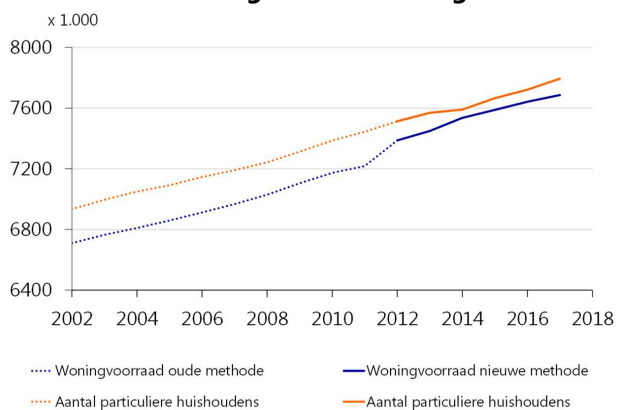
### Definitietwisten

De meest eenvoudige manier om het bestaande woningtekort te inventariseren is door het aantal huishoudens met een geregistreerd adres af te zetten tegen de bestaande woningvoorraad. Figuur 1 toont op basis van de meest recente cijfers van het CBS dat het op deze manier bekeken woningtekort tegenwoordig tot iets minder

dan 110.000 woningen is opgelopen. Omdat de definitie van de woningvoorraad per januari 2012 is veranderd, kan het huidige woningtekort niet worden vergeleken met de situatie van vóór de crisis. Wel is duidelijk te zien dat de stijging van het aantal woningen in het vorige decennium in de pas liep met de stijging van het aantal huishoudens. Na de crisis zien we het woningtekort daarentegen geleidelijk stijgen, van 55.000 woningen in 2014 tot 108.000 in 2017.

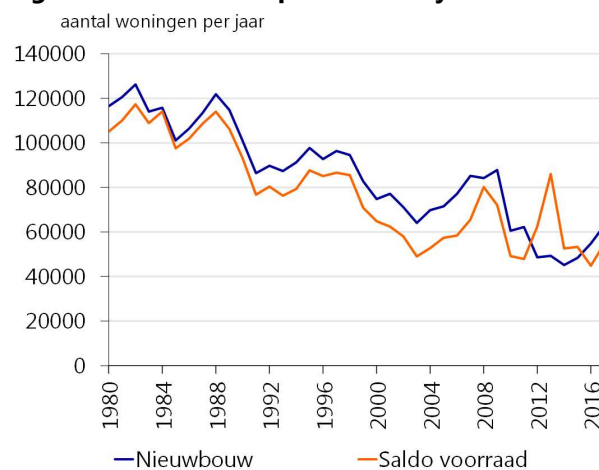
Het oplopende tekort aan huizen in de laatste jaren is een echo van de forse afname van de bouw tijdens en na de crisis. Waar in de jaren tachtig elk jaar nog meer dan 100.000 woningen werden opgeleverd, zijn in de vijftien jaar vóór de crisis nog gemiddeld 80.000 huizen per jaar gebouwd, en sinds 2014 niet meer dan zo'n 50.000 per jaar (zie figuur 2). De groei van het aantal huishoudens verschilde in die drie periodes nauwelijks. Doordat de nieuwbouwproductie al decennialang daalt, blijkt het vaak genoemde tekort aan materialen en bouwvakkers, en het uitstellen of stopzetten van bouwplannen tijdens de crisis niet de enige verklaring voor het lage aantal nieuwe woningen in de laatste vier jaar. Structurele en institutionele veranderingen op de woningmarkt blijken net zulke belangrijke factoren te zijn geweest; [denk aan een kleinere rol van de overheid, veranderingen in de woningcorporatiesector, en de betekenis van dure grondposities voor gemeentelijke inkomsten](#). Gek is het dan ook niet dat [krantenartikelen](#) en [onderzoeksrapporten](#) over het woningtekort van meer dan tien jaar geleden lezen alsof ze gisteren zijn geschreven.

**Figuur 1: Het gat tussen het aantal huishoudens en het aantal woningen wordt weer groter**



Bron: CBS; in 2012 is de definitie van de woningvoorraad veranderd; hierdoor zijn de periode voor en die na 2012 niet met elkaar te vergelijken.

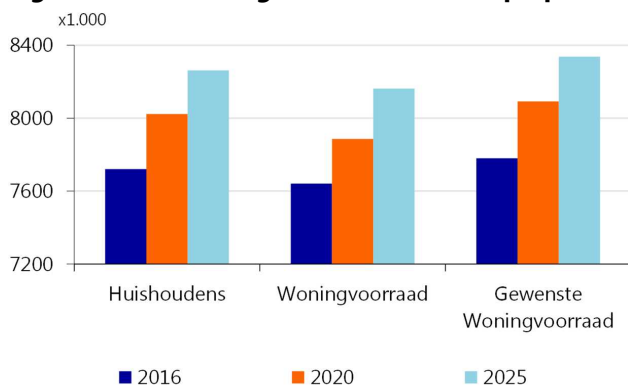
**Figuur 2: Nieuwbouwproductie blijft dalen**



Bron: ABF Research

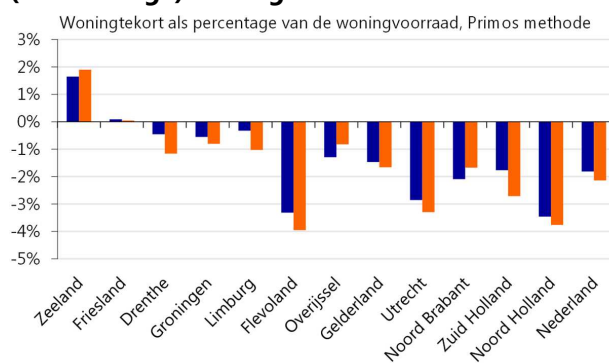
Deze definitie is weliswaar een simplistische benadering van het concept woningtekort. In principe wordt verondersteld dat meer dan 100.000 huishoudens in Nederland helemaal niet zijn gehuisvest. Dat is niet het geval. Een alternatieve, en wellicht logischere, definitie biedt de [Primos bevolkings- en woningvoorraadprognose van ABF Research](#). Hier is het uitgangspunt eveneens het verschil tussen het aantal huishoudens en het aantal bestaande woningen, maar het verschil is dat de Primos-definitie rekening houdt met het aantal tweede woningen en het aantal huishoudens die vrijwillig in niet-woningen wonen, zoals caravans. Bovendien worden urgente woningzoekers in aanmerking genomen, wat betekent dat de 'gewenste woningvoorraad' ook een bepaald percentage leegstaande, op korte termijn beschikbare woningen omvat om mensen die bijvoorbeeld dakloos worden snel te kunnen huisvesten. Rekening houdend met deze factoren wordt het woningtekort dan gedefinieerd als het verschil tussen de *gewenste* en de *daadwerkelijke* woningvoorraad in een gegeven periode. Eind 2016 bedroeg dit tekort 138.510 woningen. Dit zijn rond de 30.000 huizen meer dan het woningtekort op basis van het verschil tussen het aantal huishoudens en de woningvoorraad (zie figuur 3).

**Figuur 3: Het woningtekort zal verder oplopen**



Bron: ABF Research - Primos

**Figuur 4: Grote regionale verschillen in het (toekomstige) woningtekort**



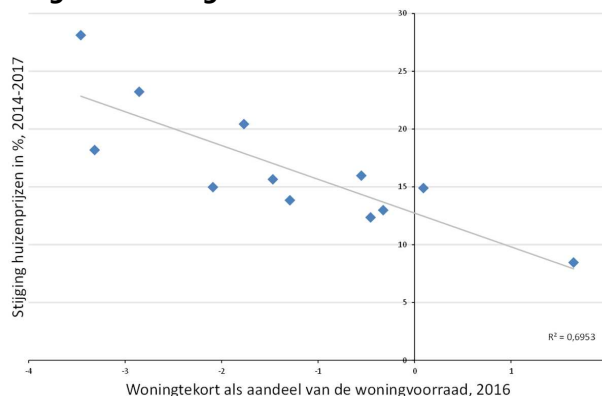
Bron: ABF Research - Primos

Gegeven de voorspellingen van de meest [recente Primos-prognose van het aantal huishoudens en het aantal woningen](#) zal het woningtekort tot eind 2020 naar meer dan 200.000 woningen oplopen om naar 2025 toe te dalen naar circa 175.000 woningen. Het is wel goed om te beseffen dat er grote regionale verschillen in het woningtekort en de voorspelling daarvan zijn. Uitgedrukt als percentage van de totale woningvoorraad zien we een tekort van rond de 3 procent van de huidige woningvoorraad in de provincies Utrecht, Flevoland en Noord-Holland, terwijl er in Limburg en Groningen nauwelijks een tekort is. In Zeeland is volgens deze definitie zelfs een woningoverschot (zie figuur 4).

## De gevolgen van het groeiende tekort aan huizen

Voor de komende jaren is het aannemelijk dat het groeiende woningtekort zal bijdragen aan verder stijgende huizenprijzen in de koopsector en hogere huren in de vrije sector. Het is niet eenvoudig om het exacte effect op de prijzen te berekenen, maar een regionale uitsplitsing kan wel verhelderend zijn. In figuur 5 zetten we daarom het (relatieve) woningtekort in alle provincies in 2016 af tegen de stijging van de huizenprijzen in de periode tussen 2014 en 2017. Hierbij zien we een duidelijk verband tussen de relatief hoge prijsstijgingen en een groot tekort aan woningen. De crash in 2008 heeft ons echter geleerd dat prijsdalingen ook in tijden van een woningtekort kunnen plaatsvinden.

**Figuur 5: Hogere prijsstijgingen in provincies met een groot woningtekort**



Bron: CBS, bewerking Rabobank

## Bouwplannen

Vorige maand presenteerde het kabinet en belangenorganisaties de [Nationale Woonagenda 2018-2021](#), waarin ze het plan uitspraken om per jaar netto 75.000 woningen aan de voorraad toe te voegen – dat betekent 700.000 woningen erbij tot 2025. Dit is een belangrijke interventie om de woningmarkt in Nederland te stabiliseren, want het zou betekenen dat het woningtekort in de komende drie jaar niet verder oploopt, en in de vijf jaar daarna zelfs zal afnemen. Het betekent ook een grote uitdaging, want afgelopen jaar werden [nog minder dan 55.000 huizen](#) aan de voorraad toegevoegd. Als dit ook het tempo is waarmee in de toekomst wordt ontwikkeld en gebouwd, komen de partijen tegen 2025 namelijk niet verder dan zo'n 500.000 woningen. Het is dus van cruciaal belang dat alle partijen –de centrale overheid, gemeenten,

projectontwikkelaars, bouwbedrijven, en woningcorporaties– er aan meewerken om de plannen daadwerkelijk te realiseren.

Auteur(s)

**Christian Lennartz**

RaboResearch Nederland

☎ 06 2001 6607

✉ [Christian.Lennartz@rabobank.nl](mailto:Christian.Lennartz@rabobank.nl)