

Woningtekort naar historisch record: 7 aanbevelingen om de bouw aan te jagen

11-02-2019 10:11



Het woningtekort in Nederland is alarmerend hoog. Dit tekort wordt begin 2019 geraamd op 263.000 woningen. Dat is 3,4% van de woningvoorraad. Op basis van de huidige prognoses moet tot 2030 rekening worden gehouden met een hoog woningtekort. Daarnaast hebben beleggers de komende jaren liefst 20 miljard euro kapitaal beschikbaar om 100.000 nieuwe huurwoningen te realiseren.

Dit blijkt uit het jaarlijkse onderzoek van Capital Value in samenwerking met ABF Research dat vandaag tijdens een bijeenkomst in het Spoorwegmuseum wordt gepresenteerd.

De groei van de bevolking en het aantal huishoudens in combinatie met de problemen in de bouwsector (gestegen kosten, tekort aan arbeid en materiaal, te trage vergunningverlening en tekort aan locaties) leiden ertoe dat de tekorten niet afnemen, maar juist verder zijn toegenomen. Hierdoor zal het woningtekort tot 2030 mogelijk meer dan 200.000 woningen blijven bedragen, aldus het onderzoek.

Om het tekort terug te dringen zouden de komende jaren 100.000 tot 200.000 woningen meer bijgebouwd moeten worden dan nu voorzien. Per jaar gaat het om 20-40.000 woningen meer dan de nu voorziene 75.000 woningen. Hiermee wordt zichtbaar hoe groot het woningtekort is.

Jaarlijks 175.000 meer huurwoningen gevraagd dan aangeboden

De vraag blijft de komende vijf jaar aanzienlijk groter dan het aanbod. In het middeldure segment (720-985 euro per maand) is de vraag 83.000 woningen meer dan wordt aangeboden en in het sociale segment (minder dan 720 euro) is de vraag 92.000 woningen groter dan het aanbod.

De tekorten raken met name starters en ouderen. Het aantal huishoudens boven de 75 jaar groeit tot 2030 explosief met meer dan 373.000 huishoudens. Het aantal huishoudens met een mobiliteitsbeperking groeit de komende vijf jaar met 115.000. Hierdoor zijn er met name voor deze groep meer geschikte woningen nodig.

Corporaties staan voor een grote opgave

Corporaties spelen een belangrijke rol bij het realiseren van meer huurwoningen, maar lijken deze rol niet te kunnen vervullen. Doordat zij nu een grote opgave hebben gekregen in de verduurzaming van Nederlandse huurwoningen komen zij in een split en zullen zij moeten kiezen hoe ze de 3,3 miljard euro die zij jaarlijks overhouden aan de verhuur van hun bezit verdelen over de verduurzaming van woningen en het realiseren van nieuwbouw.

57% van de ondervraagde corporaties geeft aan niet over genoeg middelen te beschikken om de verduurzamingsopgave te bekostigen. De nieuwbouwopgave waarvoor corporaties gesteld staan bedraagt circa 120.000 eenheden tot 2022. In 2018 hebben zij in totaal circa 6.100 bouwvergunningen aangevraagd. Het lijkt daarom niet waarschijnlijk dat deze doelstelling gehaald zal worden.

Grondprijzen verlagen

Kees van Harten, directeur Capital Value: "Veel corporaties geven aan dat het gebrek aan geschikte locaties en de stijgende bouwkosten een probleem zijn om voldoende bij te bouwen, met name in stedelijke gebieden. Om de bouwproductie te vergroten zouden gemeenten corporaties kunnen ondersteunen door planvorming te versnellen en grondprijzen te verlagen. Verder zouden corporaties en beleggers, veel meer dan nu het geval is, moeten inzetten op samenwerking om in gezamenlijkheid huurwoningen te bouwen voor zowel het sociale als middensegment".

Beleggers spelen een belangrijke rol in het terugdringen van de tekorten. In 2018 hebben zij in totaal voor 8,5 miljard euro in huurwoningen geïnvesteerd. Dit komt neer op circa 45.000 huurwoningen, een toename van 63% ten opzichte van 2017.

Met een aandeel van 39% zijn huurwoningen in 2018 de grootste beleggingscategorie op de Nederlandse vastgoedmarkt geworden. Nederlandse pensioenfondsen waren de belangrijkste investeerders in de bouw van nieuwe huurwoningen.

Opvallend was de groei van het beleggingsvolume in zorgvastgoed, van 700 miljoen in 2017 naar 945 miljoen euro in 2018, een groei van 35%. Ook de enorme groei van buitenlands kapitaal (met name pensioenfondsen) was opvallend. In 2018 hebben internationale beleggers ruim 2 miljard euro geïnvesteerd, een verdubbeling van het jaar ervoor.

Recordbedrag beleggers beschikbaar

Beleggers geven aan de komende jaren gezamenlijk meer dan 20 miljard euro beschikbaar te hebben voor investeringen in Nederlandse huurwoningen. Dit komt neer op circa 100.000 huurwoningen.

Uit het onderzoek van Capital Value en de Nationale Woonagenda komen een aantal aanbevelingen naar voren waarbij met name de overheid en gemeenten een grote rol (kunnen) spelen om de bouwproductie omhoog te jagen.

Zeven aanbevelingen

1. Versnel Ruimtelijke Ordening (RO)-procedures door uitbreiding capaciteit en expertteams in de provincies
2. Voorkom te veel regels bij gronduitgifte en verlaag prijzen voor corporaties
3. Versnel innovatie bouwsector en voorkom prijsopdrijving door te veel schakels in proces
4. Stimuleer toeleveranciers om capaciteit uit te breiden
5. Overweeg tijdelijk extra werknemers toe te staan uit het buitenland
6. Zorg voor betere regionale samenwerking en bouw voor de doelgroep
7. Benut beschikbaar kapitaal om de productie van huurwoningen te verhogen

Marijn Snijders, directeur Capital Value: “Doorstroming op de woningmarkt kan op gang komen door regionaal de juiste woningen bij te bouwen en daarbij goed te kijken naar specifieke doelgroepen, met name ouderen en starters, het zogenaamde vraaggestuurd bouwen. Dit is met name van belang vanwege de grote verschillen in demografische ontwikkeling per regio. Het is belangrijk om juist nu gebruik te maken van de kansen die er liggen. Hiervoor moeten marktpartijen en overheid nog intensiever samenwerken om meer aanbod te creëren. Het is een gemiste kans als hier niet meer van gebruik van wordt gemaakt.”

Rogier Hentenaar