

## PERSBERICHT

**Nummer** TvH-182  
**Datum** 5 november 2020  
**Inlichtingen bij** Taco van Hoek  
(020) 205 1600  
tvhoek@eib.nl

**Contact**  
Koninginneweg 20  
1075 CX Amsterdam  
t (020) 205 16 00  
eib@eib.nl  
www.eib.nl

### Woningbouwopgave fors hoger door sterke toename van verwachte immigratie

*De nieuwste demografische ramingen van het CBS wijzen op een woningbouwopgave van 95.000 woningen per jaar in de periode 2020-2024. Ook gemiddeld over de periode 2020 tot 2035 gaat het nog altijd om een opgave van 75.000 woningen per jaar. De kern van de uitbreidingsvraag zit in de private sector, terwijl de vervangingsvraag vooral bij de corporaties zit. De belangrijkste belemmeringen voor het realiseren van de uitbreidingsvraag zitten bij de ruimtelijke ordening en andere regelgeving die aangrijpt op de nieuwbouw van woningen. De corporaties lijken daarentegen financieel goed toegerust om een ambitieuze woonagenda te kunnen realiseren.*

Dit concludeert het EIB in de zojuist verschenen studie ‘Woningbouwopgave tot 2035 en de investeringscapaciteit van corporaties’.

De verwachte groei van het aantal huishoudens is door het CBS recent fors opwaarts bijgesteld. Hierbij neemt het aantal huishoudens in de komende kabinetsperiode met ruim 80.000 per jaar toe. De sterke opwaartse bijstelling van de huishoudensgroei door het CBS wordt volledig veroorzaakt door hoger migratie. De sloop-nieuwbouw stijgt de komende jaren naar verwachting ook nog licht. Hiermee zou de woningbouwopgave naar 95.000 woningen per jaar kunnen oplopen in de periode 2020-2024, een vraagontwikkeling die zich lang niet meer heeft voorgedaan op de Nederlandse woningmarkt. Ook over de gehele periode 2020 tot 2035 blijft de woningbouwopgave omvangrijk met een aantal van gemiddeld 75.000 woningen per jaar. De verwachte structurele vraagontwikkeling op de woningmarkt voor verschillende sectoren in de verschillende deelperioden is in tabel 1 weergegeven.

### Corporaties goed toegerust om ambitieuze woonagenda te realiseren

Een nieuw knelpunt aan de aanbodzijde dat de laatste tijd veel aandacht heeft gekregen is het beeld van onvoldoende investeringscapaciteit van corporaties. Recent onderzoek dat in opdracht van drie ministeries is uitgevoerd impliceert dat corporaties onvoldoende investeringscapaciteit zouden hebben om de maatschappelijke opgaven rond nieuwbouw en verduurzaming te realiseren. Er zou zelfs sprake zijn van een tekort van € 30 miljard. Dit zou volgens het onderzoek betekenen dat de corporaties veel minder woningen kunnen bouwen dan nodig is in de periode 2020 tot 2035. Nadere analyse van deze studie laat zien dat het berekende tekort voortvloeit uit een combinatie van zeer ongunstige en deels onrealistische uitgangspunten. Bij meer evenwichtige uitgangspunten, in het bijzonder rond de verwachte onderhoudskosten en de gehanteerde rentes en discontovoeten, ontstaat een geheel ander beeld. Hierbij kan de woningbouwopgave goed worden gecombineerd met een ambitieus verduurzamingsprogramma. Deze constatering is ook zeer relevant voor het beoordelen van de effecten van beperking of afschaffen van de verhuurderheffing. Als corporaties financieel sterke restricties kennen dan zijn de (positieve) effecten groot, als dit niet het geval is dan zijn de effecten veel geringer.

**Tabel 1** Woningbouwopgave per sector, 2020 tot 2035, aantal woningen

	2020-2024	2025-2029	2030-2034	Totaal
<b>Totaal per periode</b>				
Gereguleerde huur	98.000	69.000	53.000	220.000
Vrije huur	75.000	56.000	58.000	189.000
Koop	302.000	225.000	189.000	716.000
Totaal	475.000	350.000	300.000	1.125.000
<b>Gemiddeld per jaar</b>				
Gereguleerde huur	20.000	14.000	11.000	15.000
Vrije huur	15.000	11.000	12.000	13.000
Koop	60.000	45.000	37.000	48.000
Totaal	95.000	70.000	60.000	75.000

Bron: EIB

**Contact**  
Koninginneweg 20  
1075 CX Amsterdam  
t (020) 205 16 00  
eib@eib.nl  
www.eib.nl

**Pagina**  
2