

De kwalitatieve woningvraag in 2030

eib

Economisch Instituut
voor de Bouw

Het auteursrecht voor de inhoud berust geheel bij de Stichting Economisch Instituut voor de Bouw. Overnemen van de inhoud (of delen daarvan) is uitsluitend toegestaan met schriftelijke toestemming van het EIB. Het is geoorloofd gegevens uit dit rapport te gebruiken in artikelen en dergelijke, mits daarbij de bron duidelijk en nauwkeurig wordt vermeld.

Oktober 2021

De kwalitatieve woningvraag in 2030

Marc Boon
Sem van Meurs

| | |
|--|-----------|
| Inhoudsopgave | |
| Conclusies op hoofdlijnen | 5 |
| 1 Inleiding | 11 |
| 2 Huidige woonsituaties | 13 |
| 2.1 Huishoudens in Nederland | 13 |
| 2.2 Huidig woongedrag van huishoudens | 14 |
| 2.3 Regionale verdeling | 16 |
| 2.4 Verhuisgedrag | 19 |
| 3 Verschuivingen op de woningmarkt 2020-2030 | 23 |
| 3.1 Toe- en uittreding op de zelfstandige woningmarkt | 23 |
| 3.2 Doorstroming | 24 |
| 3.3 Kwalitatieve woningvraag tot en met 2030 | 27 |
| 4 Toetsing aanbod aan woningbouwopgave | 31 |
| 4.1 Planaanbod | 31 |
| 4.2 Vergelijking kwalitatieve vraag en huidig planaanbod | 32 |
| 4.3 Flankerend beleid | 34 |
| Bijlage | 39 |

Conclusies op hoofdlijnen

In dit onderzoek dat het EIB op eigen initiatief heeft verricht wordt ingegaan op de kwalitatieve woningvraag in de periode 2021-2030. De grote aandacht die in het maatschappelijk debat is ontstaan voor de aantallen woningen die de komende jaren zouden moeten worden gebouwd, staat in contrast met de geringe aandacht voor de kwaliteit die dat aanbod zou moeten hebben. In eerder onderzoek heeft het EIB al gewezen op het grote belang van de kwalitatieve dimensies van het woningaanbod. Schaarste op de woningmarkt is namelijk in belangrijke mate een kwalitatief vraagstuk. Huishoudens die in Zuid-Holland willen wonen zijn niet erg geholpen met woningaanbod in Flevoland, gezinnen met kinderen die een eengezinswoning zoeken in een groene omgeving worden niet direct bediend met hoogbouw in de stad. Om de woningnood effectief terug te dringen is het derhalve zaak om niet alleen voldoende aantallen woningen te bouwen, maar vooral ook het type woningen en woonomgevingen te kunnen ontwikkelen die aansluiten bij de situaties en voorkeuren van de Nederlandse huishoudens op de woningmarkt. Hiertoe is in deze studie eerst de vraagkant van de woningmarkt geanalyseerd. Wat weten we van het feitelijke gedrag van verschillende type huishoudens? Welke rol spelen leeftijd, gezinssamenstelling en inkomen voor het gedrag op de woningmarkt? En, wat zijn de gevolgen van veranderingen in de bevolkingssamenstelling voor de kwalitatieve woningvraag richting 2030?

Vervolgens wordt in deze studie ingegaan op het aanbod, zowel het bestaande planaanbod als de plannen die vanuit het ministerie van BZK zijn gepresenteerd rond 14 grootstedelijke locaties. In hoeverre sluit dit aanbod nu aan op de kwalitatieve vraag zoals die in beeld is gebracht? Naast de implicaties voor de woningbouwprogrammering wordt in dit afsluitend deel ook kort aandacht besteed aan ander beleid dat de woningnood mogelijk zou kunnen verlichten.

De volgende conclusies zijn op basis van het onderzoek te trekken.

Veel vraag naar grondgebonden woningen

Een eerste duidelijke conclusie is dat er meer vraag is naar eengezinswoningen dan naar appartementen. Op dit moment woont 66% van de huishoudens in een eengezinswoning en 34% in een appartement. Door de toenemende individualisering en doorzettende migratie neemt de vraag naar appartementen in de uitbreidingsbehoefte weliswaar relatief toe, maar met een aandeel van ruim 40% blijft ook in de periode tot 2030 de vraag naar appartementen minder groot dan die naar eengezinswoningen.

Vraag is evenwichtig verdeeld tussen stedelijke en groene woonomgevingen

Op dit moment wonen meer huishoudens in groene omgevingen rond de stad en in landelijk gebied dan in sterk verstedelijkt gebied. Door de trends rond individualisering en migratie zal de vraag in het komend decennium gelijkmatiger verdeeld zijn en zal ongeveer de helft van de vraag binnenstedelijk zijn en de andere helft gericht zijn op groene woonomgevingen.

Leeftijd, gezinssamenstelling en inkomen bepalen de kwalitatieve woningvraag

De kwalitatieve woningvraag verschilt sterk tussen groepen huishoudens. Algemene beelden over voorkeuren van 'de huishoudens' sporen daardoor niet met de werkelijkheid. Er is een grote diversiteit aan voorkeuren voor type woningen en type woonomgevingen. Wel blijken er duidelijke groepen te onderscheiden die gemeenschappelijke voorkeuren hebben en die voorkeuren verschillen weer sterk van andere groepen. Jonge mensen beginnen vaak op de woningmarkt in een stedelijke omgeving in een appartement, vanaf 35 jaar woont echter al een ruime meerderheid in een eengezinswoning die vaker liggen in groene woonomgevingen. Vooral het onderscheid tussen alleenstaanden en paren is hier heel bepalend. Van de paren

zonder kinderen woont 75% in een eengezinswoning, bij paren met kinderen is dit liefst 90%. Verder zien wij in alle gezinssituaties dat er een positief verband is tussen inkomen en het aandeel van eengezinswoningen. Hogere inkomens binnen alle groepen hebben een (duidelijke) voorkeur voor eengezinswoningen. Zo wonen ook alleenstaanden met een hoger inkomen vaker in een eengezinswoning dan in een appartement. Dit plaatst de vaak gehanteerde beelden dat er vooral appartementen worden gevraagd door de individualisering of dat huishoudens vooral naar de steden willen trekken in een ander daglicht. De empirie biedt in ieder geval geen steun voor dergelijke uitspraken.

Doorstroming: de ontbrekende schakel bij woningmarktanalyses

Om de kwalitatieve woningvraag te doorgronden moeten verschillende groepen in de tijd worden bekeken. De groep tussen 17 en 24 jaar in 2020 zal in 2030 tussen 27 en 34 jaar zijn. Tegelijkertijd is er ook migratie met nieuwe huishoudens die zich vestigen in Nederland. Aan het andere deel van het spectrum bevinden zich ouderen van 75 en ouder die in de komende tien jaar deels zullen overlijden of naar een verpleeghuis gaan, waardoor woningen beschikbaar komen voor anderen.

Deze vraagstukken krijgen vaak de nodige aandacht en dit geldt ook voor de overgang van oudere huishoudens van een eengezinswoning naar een appartement. De gevolgen van doorschuivende generaties blijven echter vaak buiten beeld. Hier speelt echter een belangrijke dynamiek die grote gevolgen heeft voor de kwalitatieve woningvraag. Zo stroomt de omvangrijke babyboomgeneratie die een hoog aandeel eigenwoningbezit heeft in de vorm van eengezinswoningen door naar oudere cohorten waarvan nog een relatief hoog aandeel in appartementen woont. Ook doorstroming van jonge huishoudens naar een volgende woning zorgt voor meer vraag naar eengezinswoningen in groene omgevingen, als alleenstaanden paren worden en paren zonder kinderen paren met kinderen worden in de tijd. In een nieuwe analyse heeft het EIB alle groepen geprojecteerd in de tijd zodat nieuwe instroom, uitstroom en doorstroom per 10-jaarscohort in beeld komt.

In onderstaande figuur wordt het resultaat van deze analyse getoond.

Figuur 1 Instroom, doorstroom en uitstroom huishoudens 2020-2030



Bron: EIB

Instroom, uitstroom en doorstroom op de woningmarkt, 2020-2030

Huishoudens die nu nog geen woning hebben en in de toekomst gehuisvest moeten worden bestaan uit jongeren en migranten. Het gaat hierbij om ongeveer 1,5 miljoen zelfstandige woningen die nodig zijn om deze vraag op te vangen. Ruim 1,1 miljoen voornamelijk jonge huishoudens die nu al in Nederland zijn gevestigd maar geen zelfstandige woning hebben en 360.000 huishoudens die door migratie zich vestigen. Deze huishoudens starten relatief vaak in appartementen. Van de migranten die in de komende tien jaar zich in Nederland vestigen zal in 2030 naar verwachting (nog) twee derde in een appartement wonen. Ook van de startende jongeren in de komende tien jaar zal in 2030 nog een relatief groot deel in een appartement wonen. Uit de figuur kan echter tevens worden afgeleid dat doorstroming van de groepen die nu 25 jaar en ouder zijn (en in 2030 dus 35 jaar en ouder) een duidelijke extra vraag opleveren naar eengezinswoningen die ook vaker zijn aan te treffen in groene omgevingen. Dit zijn de huidige alleenstaanden die gaan samenwonen en de paren die nu nog geen kinderen hebben maar later in de tijd wel. Deze mobiliteit zorgt voor extra vraag naar eengezinswoningen en gaat gepaard met het vrijkomen van appartementen. Als alle instroom, doorstroom en uitstroom in de beschouwing wordt betrokken dan bestaat de vraag vanuit de

huishoudensontwikkeling voor bijna 60% uit eengezinswoningen (376.000) en ruim 40% uit appartementen (270.000).

Wat is de betekenis van het woningtekort?

In het publieke debat wordt vaak verwezen naar het woningtekort, waarbij de suggestie wordt gewekt dat dit het aantal woningen zijn die moet worden bijgebouwd bovenop de demografische groei om de woningmarkt in balans te brengen. In eerdere publicaties heeft het EIB geconstateerd en toegelicht dat dit geen juiste interpretatie is. In feite is het 'woningtekort' alleen een statistisch gegeven van het aantal woningdelers boven de 25 jaar en hieruit mag niet worden afgeleid dat deze groep voor een zelfstandige woning zou kiezen als er meer woningaanbod zou zijn.

Tekenend voor de geringe zeggingskracht van het woningtekort als spanningsindicator op de woningmarkt is ook de meest recente berekening van het woningtekort. Volgens het onderzoeksbureau ABF is het woningtekort het afgelopen jaar gedaald van 330.000 naar 280.000. Dit zou dus moeten duiden op afnemende spanning op de woningmarkt. In werkelijkheid zijn de koopprijzen het afgelopen jaar spectaculair gestegen en ook informatie van marktpartijen op de woningmarkt wijst op grote en toenemende spanning.

Wel kan het uiteraard zo zijn dat er een groep woningzoekenden is – al of niet onder de huidige woningdelers - die bij een ruimer aanbod eerder een zelfstandige woning kan bemachtigen. De vraag is dan wat bovenop de huishoudensgroei in de komende tien jaar aan woningaanbod de woningmarkt in rustiger vaarwater zou kunnen brengen. Hierbij moet worden bedacht dat woningaanbod dat uitgaat boven de demografische groei al snel een verruimend effect heeft. Het is met andere woorden een misvatting dat er eerst een tekort van honderdduizenden woningen moet worden weggewerkt voordat de woningmarkt weer meer in evenwicht komt. Puur als exercitie hebben wij gekeken naar een extra woningaanbod van 150.000 woningen in de komende tien jaar. Bovenop de demografische groei van het aantal huishoudens met 650.000 komt dit dan neer op een uitbreiding van de woningvoorraad met 800.000 woningen. Dit zou neerkomen op een woningnieuwbouw ten behoeve van de uitbreiding van 80.000 woningen per jaar in de komende tien jaar.

Het gevolg hiervan is dat het aandeel appartementen in de woningbouw toeneemt. Het gaat hier immers om relatief jonge mensen die vaak in een appartement zullen willen wonen. Als dit wordt toegevoegd aan bovenstaande analyse dan neemt het aandeel appartementen in de totale vraag toe van 41% tot 46%. Ook in die omstandigheid blijft de vraag naar eengezinswoningen derhalve nog wat groter dan de vraag naar appartementen in de periode 2020-2030.

Het woningaanbod: waaruit bestaat het aanbod in de programmering?

Hoe verhouden de verwachte ontwikkelingen van de vraag zich nu tot het geplande aanbod? Hierbij kan eerst worden gekeken naar het huidige planaanbod. Dit bestaat uit zogenaamde harde plannen, die al in bestemmingsplannen zijn vastgelegd en zachte plannen die nog in bestemmingsplannen moeten worden verankerd. De mate waarin plannen tot realisatie leiden is met onzekerheid omgeven en gemiddeld lijkt ongeveer 30% van de plannen niet tijdig de eindstreep te halen zodat hiermee doorgaans rekening moet worden gehouden bij de programmering. Voor de samenstelling van het aanbod is het precieze percentage uitval en uitstel minder van belang en geeft de totale programmering op dit moment een goed beeld van de verhoudingen. Naast het bestaande planaanbod is recent ook een plan naar buiten gekomen vanuit het ministerie van BZK om 14 grootschalige projecten te ontwikkelen met een substantieel aantal woningen. De samenstelling van dit aanbod is op hoofdlijnen ook bekend. In onderstaande tabel worden zowel het huidige planaanbod als de mogelijke plannen voor de 14 grootschalige projecten bekeken in termen van type woningen en type locaties en worden deze vergeleken met de analyse van de vraag. In onderstaande tabel op de volgende pagina wordt een en ander in beeld gebracht.

Tabel 1 Samenstelling huidig planaanbod en aanbod vanuit 14 grootschalige projecten t/m 2030 naar type woning en locatie

| | Huidig planaanbod | 14 grootschalige projecten | Totaal aanbod | Woningvraag |
|-----------------------|-------------------|----------------------------|---------------|-------------|
| Type woning* | | | | |
| Appartement | 65% | 77% | 67% | 46% |
| Grondgebonden | 35% | 23% | 33% | 54% |
| Type locatie** | | | | |
| Binnenstedelijk | 79% | 100% | 83% | 51% |
| Groene gebieden | 21% | 0% | 17% | 49% |

*De verdeling naar type woning in het huidige planaanbod is gemaakt op basis van verhoudingen binnen de plannen in de 'Nieuwe Kaart van Nederland'.

**De verdeling van het huidige planaanbod naar type locatie is gemaakt op basis van de verhoudingen zoals gerapporteerd in de inventarisatie van ABF uit november 2020. Bij de 14 grootschalige gebieden is aangenomen dat het volledige aanbod binnenstedelijk wordt gerealiseerd.

Bron: EIB

Uit de tabel is af te leiden dat in het huidige planaanbod het aandeel van appartementen en van binnenstedelijke locaties aanzienlijk hoger is dan de vraag, terwijl het aanbod van eengezinswoningen en woningen in groene gebieden sterk achterblijft bij de vraag. Deze conclusie geldt ook als rekening wordt gehouden met migratie, individualisering, vergrijzing en 150.000 extra woningen voor jonge huishoudens bovenop de demografische groei. De verschillen tussen vraag en aanbod zijn bovendien substantieel: bij de verdeling appartementen en eengezinswoningen gaat het om een verschil van 20%-punt, bij binnenstedelijk versus groen om ca. 30%-punt.

De onbalans tussen vraag en aanbod neemt nog verder toe als ook de grootschalige projecten in de beschouwing worden betrokken die in het geheel niet bestaan uit groene woonomgevingen en die een nog sterker accent leggen op appartementsbouw dan al het geval is bij het huidige planaanbod.

Men kan hoge aantallen woningen bouwen, maar als het aanbod slecht aansluit bij voorkeuren van huishoudens dan wordt schaarste in belangrijke delen van de woningmarkt niet opgelost. De implicatie van deze analyse is dat er duidelijk meer aandacht moet komen voor extra grondgebonden woningen in groene omgevingen naast het binnenstedelijk aanbod van voornamelijk appartementen. Een gebalanceerd aanbod zou bestaan uit een ongeveer evenredig aanbod van eengezinswoningen en appartementen en eveneens een ongeveer evenredig aanbod over binnenstedelijke locaties en groene woonomgevingen. Dit wijkt sterk af van de huidige programmering en plannen die zeer sterk zijn gericht op appartementsbouw in binnenstedelijke gebieden.

In die zin moeten de 14 grootstedelijke projecten worden beschouwd als nog meer van hetzelfde. Er wordt zeer sterk ingezet op binnenstedelijk en appartementen vanuit het bestaande planaanbod, en in plaats van een aanvullende programmering die voor een betere aansluiting kan zorgen met de vraag van huishoudens wordt de disbalans zo versterkt.

Flankerend beleid: wat zijn de mogelijkheden?

De sleutel om de woningmarkt goed te laten functioneren ligt bij een goede aansluiting van het aanbod op de vraag. Dit vereist de bouw van voldoende woningen en het juiste type woningen

op de juiste locaties. Naast een goede woningbouwprogrammering is er ook ander beleid dat kan helpen om de woningnood aan te pakken. Dit beleid zou men kunnen aanduiden als flankerend beleid. Het komt niet in de plaats van een goede woningbouwprogrammering, maar kan wel helpen om vraag en aanbod bijvoorbeeld sneller bij elkaar te laten komen.

Woningbouwimpuls en verhuurderheffing

In de eerste plaats kan worden gewezen op de subsidies vanuit de woningbouwimpuls en de verlaging van de verhuurderheffing. Deze maatregelen kunnen beide enige aanvullende woningbouw opleveren in de komende jaren, maar het beeld dat dit grote aantallen extra woningen gaat opleveren is niet juist. Dit hangt samen met het feit dat veel projecten zonder de subsidie of de verlaging van de verhuurderheffing ook doorgang in een iets ander vorm zouden krijgen. Bedacht moet ook worden dat normale woningbouwprojecten bij de spectaculair gestegen huizenprijzen uit moeten kunnen, ook als rekening wordt gehouden met bouwkostenstijgingen, gasloos e.d. Het feit dat er niet meer wordt gebouwd wordt dan niet veroorzaakt door onvoldoende opbrengsten, maar door het ontbreken van geschikte bouwlocaties en het concentreren van bouw op complexe binnenstedelijke locaties. Dit hangt derhalve weer sterk samen met de woningbouwprogrammering. Ook voor de corporaties gelden dergelijke restricties. De overgrote meerderheid van de corporaties zou ook bij de huidige verhuurderheffing belangrijke aantallen extra woningen kunnen bouwen in de komende jaren. Zij worden de komende jaren niet beperkt in hun mogelijkheden om meer nieuwbouw te realiseren. Het punt hier is dat er andere belemmeringen zijn die lang niet altijd met geld zijn op te lossen. Dit gezegd hebbende, is het niet zo dat deze maatregelen geen effect hebben op het tempo waarin woningbouw tot stand komt. Hier gaan positieve effecten vanuit, maar de reikwijdte hiervan moet niet worden overschat.

Opkoopbescherming

Daarnaast worden er maatregelen bepleit en soms ook in gang gezet die niet bijdragen aan een evenwichtiger woningmarkt. Tot de laatste categorie behoort de opkoopbescherming die gemeenten kunnen hanteren. De gedachte is dat de koper dan wordt beschermd tegen beleggers die de kopers anders van de markt zouden duwen. Deze gedachte is niet te onderbouwen op basis van de feiten. Beleggers en investeerders zijn alleen een tussenschakel. Nadat zij woningen opkopen brengen zij ze vervolgens weer op de markt. Het gebruikelijke beeld hier is dat relatief grotere woningen worden opgekocht en gesplitst in meerdere kleine woningen met waar mogelijk ook nog het toevoegen van bouwvolume. Dit gedrag zorgt dan eerder voor meer woningaanbod in plaats van minder. Opvallend is ook dat gemeenten die op dit terrein actief zijn bij de nieuwbouw juist eisen dat het aanbod vooral uit huurwoningen moet bestaan. Als beleggers koopwoningen kopen en deze in de verhuur willen brengen, dan wil men dat vanuit het beleid weer tegenwerken. De consistentie lijkt hier niet aanwezig te zijn.

Woningdelen

Meer woningdelen (ouderen in huis nemen, ouderen in grotere woningen die zouden moeten verhuizen of ingrijpende aanpassingen in het sociale zekerheidsstelsel) is een andere route die soms wordt bepleit en statistisch kunnen hier mooie rekensommen over worden gemaakt, maar de implementatie is moeilijk voor te stellen.

Versterken positie starters op de hypotheekmarkt

Ten slotte wordt ook in dit onderzoek aandacht gevraagd voor het versterken van de positie van koopstarters op de hypotheekmarkt. Dit levert weliswaar direct geen extra woningen op, maar meer mogelijkheden voor starters om vanuit de private huur te verschuiven naar de koopsector heeft grote positieve gevolgen voor de woonlasten en de vermogensopbouw. Ook dit is een kwaliteitsaspect van het wonen: dat diegenen die een voorkeur voor huren hebben kunnen huren en diegenen die liever willen kopen kunnen kopen. Door de strenge financieringseisen vanuit de Rijksoverheid is de relatie tussen woonlasten en leencapaciteit steeds verder uit elkaar gaan lopen. Zelfs met de spectaculaire prijsstijgingen zijn de reële woonlasten voor kopers vandaag de dag niet hoger dan in 2008 nog het geval was, waarbij bovendien geldt dat deze woonlasten nu voor veruit het grootste deel uit aflossing bestaan, ofwel sparen voor het eigen vermogen. De Rijksoverheid zou hier eenvoudig verandering in de regels kunnen aanbrengen, maar tot op heden is daarvoor geen politiek draagvlak ontstaan.

1 Inleiding

In het maatschappelijk debat over de woningnood richt de aandacht zich sterk op de aantallen woningen die in de komende jaren zouden moeten worden gebouwd. Hoewel de aantallen een belangrijk onderdeel zijn in deze discussie, is schaarste op de woningmarkt in belangrijke mate ook een kwalitatief vraagstuk. Al eerder dit jaar heeft het EIB in de studie 'Ruimtelijke ordening en bouwlocaties' een eerste inventarisatie gedaan van het toekomstig planaanbod. Hierbij richtte de aandacht zich vooral op de 1 miljoen te bouwen woningen in de periode tot en met 2030. Vanwege het grote belang van de kwalitatieve dimensies van het woningaanbod wordt in aanvulling hierop in deze studie nader ingegaan op de kwalitatieve woningvraag nu en in de toekomst. Naar wat voor type woningen in welke gebieden is vraag en hoe ontwikkelt dit zich richting 2030? Om dit vraagstuk te beantwoorden wordt eerst gekeken naar de regionale verdeling van huishoudens en de verhuismobiliteit binnen en tussen regio's. Vervolgens wordt ingegaan op de toekomstige vraag naar eengezinswoningen en appartementen en de vraag naar binnenstedelijke en groene locaties. Dit wordt in beeld gebracht door alle leeftijdscohorten in de tijd te projecteren. Hierbij worden aspecten als individualisering, vergrijzing en migratie nader bekeken en de invloed van deze ontwikkelingen op de kwalitatieve woningvraag. De vraag wordt vervolgens geconfronteerd met de huidige woningbouwplannen. Tot slot wordt er nog ingegaan op flankerend beleid om de schaarste op de woningmarkt aan te pakken.

De indeling van dit rapport is als volgt. Hoofdstuk 2 van deze studie schetst een beeld van de woonvoorkeuren van verschillende huishoudtypen naar leeftijd. In hoofdstuk 3 worden verschuivingen op de woningmarkt in beeld gebracht en wordt een inschatting gemaakt van de kwalitatieve woningvraag in de periode tot en met 2030. Hoofdstuk 4 richt zich ten slotte op de confrontatie tussen vraag en aanbod en wordt flankerend beleid toegelicht.

2 Huidige woonsituaties

Om een inschatting te kunnen maken van de kwalitatieve woningvraag in 2030 is het allereerst van belang de huidige woonwensen van verschillende typen huishoudens in kaart te brengen. De toekomstige woningvraag houdt namelijk sterk verband met de huidige woonvoorkeuren van huishoudens, en door een gedetailleerd beeld van de huidige situatie te scheppen kan een doorkijk naar de toekomst worden gemaakt. De kwalitatieve woningvraag is sterk afhankelijk van het aantal huishoudens en ook het type huishouden naar leeftijd, inkomen en samenstelling. Huishoudens die aan het begin van hun wooncarrière staan hebben bijvoorbeeld andere budgettaire mogelijkheden dan oudere huishoudens. Daarnaast veranderen woonvoorkeuren in de tijd doordat men paren gaat vormen of kinderen krijgt. In dit hoofdstuk worden de huidige woonvoorkeuren van verschillende typen huishoudens in beeld gebracht.

2.1 Huishoudens in Nederland

Paren met kinderen veruit grootste groep op middelbare leeftijd

Tabel 2.1 geeft het aantal huishoudens weer per leeftijdscohort en samenstelling in 2020. Uit deze tabel zijn een aantal zaken op te maken.¹ In de leeftijdscategorie tot 25 jaar zijn er weinig meerpersoonshuishoudens met of zonder kinderen. Het aantal paren met kinderen stijgt sterk tot het 55e levensjaar, waarna die groep weer een sterke daling laat zien. Dit komt doordat de kinderen van de ouders binnen dit leeftijdscohort een leeftijd bereiken waarop ze uit huis gaan. Het aantal paren zonder kinderen in de leeftijdscategorie 25 tot 34 jaar is vele malen hoger dan in de voorgaande leeftijdsgroep, aangezien personen pas vanaf hun 25^e levensjaar koppels vormen en gaan samenwonen. Gemiddeld krijgen deze paren rond het dertigste levensjaar hun eerste kind, waardoor veel paren zonder kinderen overgaan in paren met kinderen. De afname van het aantal paren zonder kinderen in de leeftijdscategorie 35 tot 44 jaar is daar een direct gevolg van. Vanaf het 55^e levensjaar neemt het aantal paren met kinderen fors af doordat kinderen het huishouden verlaten. Tegelijkertijd vindt vanaf deze leeftijd een sterke groei plaats van het aantal paren zonder kinderen ten opzichte van de voorgaande leeftijdscohorten.

Een derde van de alleenstaanden is 65 jaar of ouder

Circa een derde van het aantal eenpersoonshuishoudens is 65 jaar of ouder. Ook het aantal alleenstaanden in de leeftijdscategorie 25 tot 34 jaar is betrekkelijk groot, aangezien twintigers vaak (nog) niet samenwonen. Het aandeel eenpersoonshuishoudens uit hogere leeftijdsgroepen daalt daarna enigszins doordat een groot deel van de alleenstaanden tussen de 30 en 40 jaar paren vormt. Bij de oudste leeftijdscohorten stijgt het aandeel eenpersoonshuishoudens wederom. Dit komt voor een belangrijk deel door verweduwing van paren zonder kinderen en in mindere mate doordat kinderen van eenoudergezinnen het huishouden verlaten. Samengevat zijn de meeste alleenstaande huishoudens ofwel relatief oud of vrij jong, paren met kinderen en eenouderhuishoudens grotendeels van middelbare leeftijd en paren zonder kinderen voornamelijk oud en in mindere mate van middelbare leeftijd.

¹ Hier zijn alle zelfstandige huishoudens opgedeeld in zeven leeftijdscategorieën op basis van de leeftijd van het hoofd van het huishouden.

Tabel 2.1 Huishoudens naar leeftijd en samenstelling, 2020

| | Alleenstaanden | Paar zonder kinderen | Paar met kinderen | Eenoudergezin | Totaal |
|------------------|------------------|----------------------|-------------------|----------------|------------------------------|
| < 25 jaar | 320.000 | 47.000 | 6.000 | 8.000 | 381.000 |
| 25-34 jaar | 557.000 | 305.000 | 255.000 | 70.000 | 1.187.000 |
| 35-44 jaar | 328.000 | 128.000 | 596.000 | 144.000 | 1.196.000 |
| 45-54 jaar | 382.000 | 191.000 | 705.000 | 209.000 | 1.487.000 |
| 55-64 jaar | 464.000 | 517.000 | 368.000 | 101.000 | 1.450.000 |
| 65-74 jaar | 466.000 | 668.000 | 72.000 | 29.000 | 1.235.000 |
| 75 jaar en ouder | 579.000 | 409.000 | 18.000 | 26.000 | 1.032.000 |
| Totaal | 3.096.000 | 2.265.000 | 2.020.000 | 587.000 | 7.968.000² |

Bron: CBS, bewerking EIB

2.2 Huidig woongedrag van huishoudens

Meerpersoonshuishoudens wonen voornamelijk in grondgebonden woningen

Gekeken naar de feitelijke woonsituaties in tabel 2.2 valt op dat de meeste huishoudens in Nederland in een grondgebonden woning wonen (66%). Deze verdeling hangt sterk samen met huishoudenssamenstelling en leeftijdscategorie. Zo wonen eenpersoonshuishoudens relatief veel vaker in een appartement dan andere typen huishoudens. Gemiddeld 58% van de eenpersoonshuishoudens woont in een appartement, tegen 24% van de paren zonder kinderen en slechts 10% van de paren met kinderen. Bij paren met kinderen ligt dit onder andere aan de extra woonruimte die zij behoeven ten opzichte van andere huishoudtypen. Ook speelt mee dat grondgebonden woningen vooral in minder drukke gebieden staan, die daardoor geschikter zijn voor kinderen. Het aandeel eenoudergezinnen in appartementen en grondgebonden woningen is met 33% en 67% respectievelijk vrijwel gelijk aan het landelijk gemiddelde.

Oudere huishoudens trekken vaker naar een grondgebonden woning

Ook binnen een bepaalde huishoudenssamenstelling bestaan er duidelijk verschillen tussen de leeftijdsgroepen onderling (zie tabel 2.2 en tabel 1 in de bijlage). Huishoudens uit de jongste leeftijdscategorieën wonen in de regel relatief vaker in appartementen dan de oudere leeftijdsgroepen. Naarmate huishoudens ouder worden en wooncarrière maken, neemt het aandeel in grondgebonden woningen fors toe. Bij de oudste leeftijdscategorieën vanaf 65 en 75 jaar valt op dat deze groepen weer relatief wat vaker in appartementen wonen dan de generaties die daar vlak vóór zitten. Dit hangt waarschijnlijk samen met het feit dat huishoudens op hogere leeftijd vaak gelijkvloerse appartementen met minder obstakels prefereren. Ook komt dit door cohorteffecten, aangezien oudere generaties een lager eigenwoningbezit hebben dan de jongere generaties.

² Hier missen circa 40 duizend overige huishoudens die als groep te klein is om los te analyseren.

Tabel 2.2 Determinanten van de woningvraag (woningvorm), aandelen in procenten, 2020

| | Appartement | Grondgebonden |
|---------------------------------|-------------|---------------|
| Huishoudenssamenstelling | | |
| Alleenstaanden | 58 | 42 |
| Paar zonder kinderen | 24 | 76 |
| Paar met kinderen | 10 | 90 |
| Eenoudergezin | 33 | 67 |
| Leeftijd | | |
| < 25 jaar | 77 | 23 |
| 25-34 jaar | 51 | 49 |
| 35-44 jaar | 30 | 70 |
| 45-54 jaar | 23 | 77 |
| 55-64 jaar | 23 | 77 |
| 65-74 jaar | 28 | 72 |
| 75 jaar en ouder | 42 | 58 |
| Inkomen | | |
| Laag | 53 | 47 |
| Midden | 31 | 69 |
| Hoog | 15 | 85 |
| Totaal | 34 | 66 |

Bron: WoON2018, bewerking EIB

Voorkeur voor grondgebonden woning neemt toe naarmate inkomen hoger ligt

Naast de huishoudenssamenstelling en de leeftijdscategorie heeft ook het huishoudinkomen een duidelijk effect op het type woning dat een huishouden betreft. Uit tabel 2.2 komt naar voren dat een hoger inkomen in de regel gepaard gaat met een trek naar grondgebonden woningen. Dit ligt in de rede, aangezien grondgebonden woningen gemiddeld duurder zijn dan appartementen. Ook binnen de verschillende huishoudtypen geldt dat naarmate het inkomen toeneemt het percentage huishoudens in een appartement sterk terugloopt (tabel 2.3). Bij eenpersoonshuishoudens geldt zelfs dat de hoge inkomens binnen deze groep vaker in een grondgebonden woning wonen dan in een appartement. Hieruit blijkt dat zodra huishoudens minder restricties vanuit hun budget hebben hun voorkeur verschuift naar grondgebonden woningen.

Jongeren vaak aangewezen op appartementen door beperkte budgettaire mogelijkheden

Bedacht moet worden dat leeftijd en inkomen sterk met elkaar samenhangen en deze twee verklarende factoren daardoor niet los van elkaar kunnen worden gezien. Dat jongeren vooral in appartementen wonen heeft er sterk mee te maken dat ze aan het begin van hun woon-carrière staan en dus nog weinig budgettaire mogelijkheden hebben op de woningmarkt. Jonge huishoudens zijn vaak alleenstaand en hebben een laag huishoudinkomen. Waar paren vaak twee- of anderhalfverdieners zijn, kan een eenpersoonshuishoudens maximaal rekenen op een enkel inkomen. Ook speelt mee dat ze voor werk of studie naar de stad trekken, waar nou eenmaal veel appartementen tot het aanbod behoren. Doordat ouder worden gekoppeld is aan een groei in de grootte en het inkomen van het huishouden, veranderen ook de mogelijkheden op de woningmarkt met leeftijd.

Tabel 2.3 Verdeling appartement/grondgebonden woning naar huishoudtype en inkomensgroep

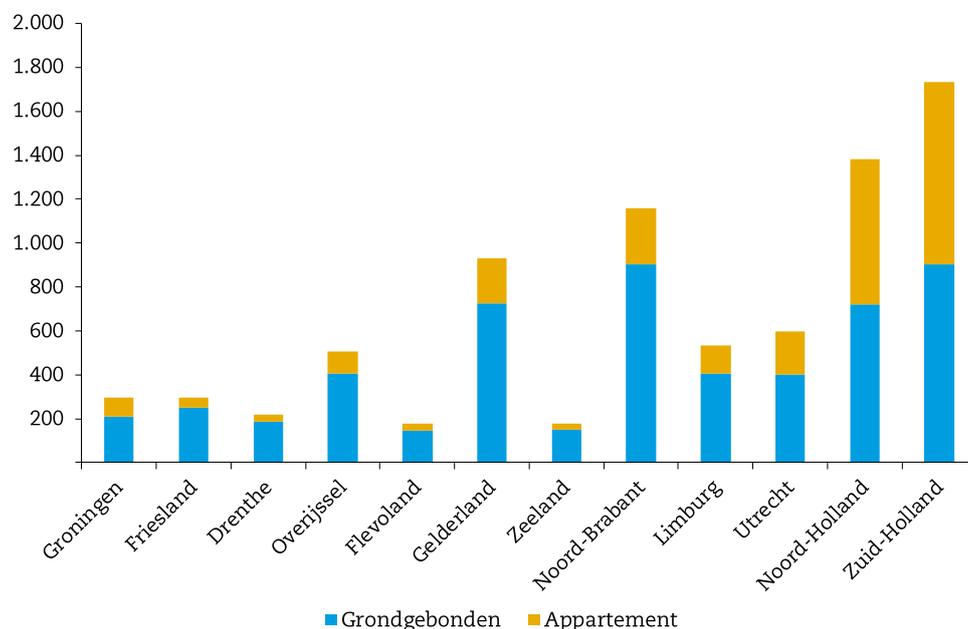
| | Appartement | Grondgebonden |
|-------------------------|-------------|---------------|
| Alleenstaanden | 58 | 42 |
| Laag | 63 | 37 |
| Midden | 52 | 48 |
| Hoog | 43 | 57 |
| Paar zonder kind | 24 | 76 |
| Laag | 37 | 63 |
| Midden | 24 | 76 |
| Hoog | 19 | 81 |
| Paar met kind | 10 | 90 |
| Laag | 35 | 65 |
| Midden | 16 | 84 |
| Hoog | 6 | 94 |
| Eenoudergezin | 33 | 67 |
| Laag | 43 | 57 |
| Midden | 28 | 72 |
| Hoog | 19 | 81 |

Bron: EIB

2.3 Regionale verdeling

Aandeel appartementen hoger in de Randstedelijke provincies dan in de rest van Nederland
 Er is een duidelijke tweedeling tussen de Randstedelijke provincies en de andere provincies, waarbij het aantal appartementen in de Randstad veel dichterbij het aantal grondgebonden woningen ligt dan in de rest van het land. In de andere provincies is het aandeel appartementen een stuk lager, zo'n 21% tegenover 46% in de Randstad. Het hoge aandeel appartementen in de Randstedelijke provincies wordt verklaard door de hoge mate van verstedelijking in dit gebied. In verstedelijkte gebieden wonen relatief veel alleenstaanden en jongeren. Daarnaast zijn de grondprijzen hoog en is de ruimte schaars, waardoor woongebouwen vaak de hoogte in gaan en appartementen een betaalbare optie vormen.

Figuur 2.1 Verhouding grondgebonden woningen en appartementen per provincie (x 1.000), 2020



Bron: WoON2018, CBS, bewerking EIB

Huishoudens zijn sterk gebonden aan regio's

Tot nu toe hebben we gesproken over huishoudens vanuit geaggregeerde gegevens, waarbij het woongedrag bepaald wordt door huishoudsamenstelling en kenmerken zoals opleidingsniveau, leeftijd en inkomen. Echter is de keuze van een woning niet uitsluitend gebaseerd op dit soort factoren. Waar iemand vandaan komt, het soort streek waarin een persoon is opgegroeid en de sociale contacten die iemand er op na houdt hebben allemaal invloed op de keuze voor een woning. Voorkeuren voor stedelijke of landelijke gebieden kunnen ontstaan vanuit dit soort verschijnselen, waarbij ze sterker kunnen zijn dan de beter kwantificeerbare factoren (bijvoorbeeld inkomen) die aan het begin van de paragraaf zijn benoemd. Daarbij speelt mee dat de bewoners van bepaalde streken zich sterk verbonden voelen met dat gebied en dus erg honkvast zijn. Anderen zullen zo sterk aan hun sociale milieu gebonden zijn dat ze nooit uit hun regio zullen willen verhuizen. Voor al deze factoren geldt dat de levensfase waarin een persoon zich bevindt medebepaald hoe zwaar deze culturele en sociale gevoelens drukken op de woningkeuze. Jonge alleenstaanden uit landelijke gebieden zullen relatief vaak naar steden trekken om daar te studeren of te werken. Het krijgen van kinderen zal veel huishoudens er toe zetten om terug te keren naar de eigen streek of een soortgelijk gebied. Voor een deel van de paren van wie de kinderen uit huis gaan, maar nooit een dergelijke stap terug naar de plaats van oorsprong hebben gemaakt, zal het wegvallen van plichten (zowel ten aanzien van kinderen als werk) reden zijn om een dergelijke stap te zetten.

Woonmilieus onderscheiden buurten op basis van dichtheid en aantal huishoudens

In het Woononderzoek Nederland (WoON2018) worden er een aantal verschillende woonmilieus onderscheiden. De vijf verschillende categorieën zijn centrum-stedelijk, buiten-centrum, groen-stedelijk, centrum-dorps en landelijk wonen.³ Een woonmilieu wordt bepaald

³ Om een vergelijking te kunnen maken tussen het planaanbod en de woningvraag worden de woonmilieus in de volgende hoofdstukken verdeeld in binnenstedelijke gebieden en groene woonomgeving. De woonmilieus centrum-stedelijke en buiten-centrum vallen onder de categorie binnenstedelijk en de overige drie onder de categorie groene woonomgeving.

aan de hand van factoren zoals de dichtheid, de samenstelling van de woonvoorraad, het aantal voorzieningen in de buurt en de hoeveelheid groen die er aanwezig is. De indeling van woonmilieus is op het niveau van een buurt zoals die door het CBS is gedefinieerd. Dat betekent dat binnen een gemeente of stad er verschillende woonmilieus kunnen bestaan. Iets minder dan de helft van de Nederlandse huishoudens woont in Noord-Holland, Zuid-Holland of Utrecht. Dat versterkt het beeld van een tweedeling in ons land, hoewel er ook in die provincies een groot onderscheid bestaat tussen de stedelijke en landelijke gebieden.⁴

Alleenstaanden wonen vaak in stedelijke gebieden

Uit tabel 2.5 blijkt dat 48% van de huishoudens in een stedelijk gebied woont, 12% in groen-stedelijke milieus en 40% in een centrum-dorps of landelijk woonmilieu. Daarbij bestaan er veel verschillen in het type woning dat in de verschillende stedelijke gebieden aanwezig is. Naarmate milieus minder stedelijk worden stijgt het aandeel grondgebonden woningen fors en daarmee ook de gemiddelde oppervlakte van een woning. Jongeren wonen relatief het vaakst in stedelijke gebieden, alsmede alleenstaanden en eenoudergezinnen. Daarbij is het aandeel ouderen dat in landelijke gebieden woont relatief hoog.

Groen-stedelijke woonmilieus bieden geschikte woningen voor gezinnen met kinderen

De groen-stedelijke woonmilieus lijken vooral in trek bij huishoudens ouder dan 35 jaar, en dan met name bij paren van middelbare leeftijd met kinderen. Deze gebieden brengen hen wellicht een goede combinatie tussen rust en nabijheid van de stedelijke voorzieningen. Daarbij is het aanbod grondgebonden woningen er een stuk groter dan in de stedelijke gebieden, wat grotere huishoudens de mogelijkheid biedt om daar te wonen. Aangezien paren met kinderen de grootste huishoudens vormen is het logisch dat zij in gebieden zijn geconcentreerd waar ruime woningen staan. Zowel het type huishouden dat in groen-stedelijk gebieden woont als het soort woningen dat er staat komt sterk overeen met een centrum-dorps woonmilieu. In dat laatste woonmilieu is het aandeel grondgebonden woningen nog wel een stuk hoger en in groen-stedelijke gebieden is er ook een groter aandeel alleenstaande jongeren. Deze groep woont wellicht graag dichtbij de stad vanwege werk of studie.

Landelijk woonmilieu is populair onder ouderen en paren

In landelijke woonmilieus wonen voornamelijk paren, zowel met als zonder kinderen. Naarmate de leeftijd stijgt, stijgt het aandeel dat in een landelijk woonmilieu woont. De grote woningen en hoge WOZ-waarden lenen zich goed voor grotere huishoudens die aanspraak kunnen maken op een hogere hypotheek of zelf vermogen hebben opgebouwd.

Migranten wonen vooral in binnenstedelijke appartementen

Migranten wonen vaker in appartementen en steden dan een gemiddeld huishouden in Nederland. Naar verwachting zullen migrantenhuishoudens die hier pas voor een relatief korte periode wonen nog vaker alleenstaand zijn en in appartementen wonen dan migrantenhuishoudens die al langer in Nederland verblijven. De gedachte hierachter is dat deze huishoudens een slechtere inkomenspositie zullen hebben en een kleiner sociaal netwerk. Die inkomenspositie stuurt de huishoudens naar goedkopere appartementen in de sociale huursector en de grootte van het sociale netwerk verkleint aanvankelijk de kans op gezinsuitbreiding, wat weer leidt tot een grotere vraag naar appartementen.

⁴ In figuur 1 in de bijlage is deze tweedeling tussen woonmilieus in de Randstad en de rest van Nederland afgebeeld.

Tabel 2.4 Kenmerken van woningen per woonmilieu, 2018, gemiddelden

| | WOZ-waarde (januari 2017) | Oppervlakte (m ²) | Prijs per m ² |
|-------------------|------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| Centrum-stedelijk | € 262.364 | 93 | € 2.817 |
| Buiten-centrum | € 208.440 | 100 | € 2.082 |
| Groen-stedelijk | € 246.065 | 125 | € 1.968 |
| Centrum-dorps | € 245.194 | 127 | € 1.924 |
| Landelijk | € 309.912 | 174 | € 1.779 |

Bron: WoON2018

Tabel 2.5 Woonmilieu per huishouden en woonvorm, 2020

| | Centrum- stedelijk | Buiten- stedelijk | Groen- stedelijk | Centrum- dorps | Landelijk |
|-------------------------|-----------------------|----------------------|---------------------|-------------------|----------------|
| Alleenstaanden | | | | | |
| < 35 jaar | 159.000 | 421.000 | 115.000 | 143.000 | 38.000 |
| 35-65 jaar | 120.000 | 573.000 | 128.000 | 273.000 | 79.000 |
| ≥ 65 jaar | 76.000 | 403.000 | 131.000 | 341.000 | 94.000 |
| Paar zonder kind | | | | | |
| < 35 jaar | 48.000 | 156.000 | 35.000 | 85.000 | 28.000 |
| 35-65 jaar | 43.000 | 296.000 | 104.000 | 268.000 | 125.000 |
| ≥ 65 jaar | 50.000 | 322.000 | 149.000 | 409.000 | 148.000 |
| Paar met kind | | | | | |
| < 35 jaar | 9.000 | 110.000 | 28.000 | 86.000 | 28.000 |
| 35-65 jaar | 58.000 | 615.000 | 203.000 | 572.000 | 221.000 |
| ≥ 65 jaar | 5.000 | 35.000 | 10.000 | 26.000 | 15.000 |
| Eenoudergezin | | | | | |
| < 35 jaar | 2.000 | 50.000 | 9.000 | 15.000 | 3.000 |
| 35-65 jaar | 26.000 | 224.000 | 53.000 | 122.000 | 29.000 |
| ≥ 65 jaar | 6.000 | 20.000 | 8.000 | 14.000 | 7.000 |
| Grondgebonden | 25% | 55% | 70% | 84% | 95% |
| Appartement | 75% | 45% | 30% | 16% | 5% |
| Totaal | 602.000 | 3.225.000 | 973.000 | 2.354.000 | 815.000 |

Bron: WoON2018, CBS, bewerking EIB

2.4 Verhuisgedrag

In dit deel kijken we naar de beweegredenen van huishoudens om te verhuizen. Door een beeld te scheppen van de belangrijkste verhuismotieven van verschillende huishoudens is het mogelijk om te anticiperen op toekomstig verhuisgedrag door veranderende omstandigheden van huishoudens. Daarnaast kijken we naar verhuisgedrag tussen regio's, omdat dat laat zien

in welke mate huishoudens bereid zijn om naar een andere plek te verhuizen en wat daarvoor de meest belangrijke redenen zijn.

Verhuizingen vooral onder jongeren en binnen de eigen regio

Meer dan de helft van alle verhuizingen vindt plaats bij de twee jongste leeftijdsgroepen, terwijl zij nog geen 20% van het totaal aantal huishoudens omvatten. Ook neemt het aantal verhuizingen sterk af naarmate de leeftijd stijgt. De meeste huishoudens verhuizen naar de gemeente of de provincie waar het huishouden daarvoor ook al woonde. Bijna 90% verhuist binnen de eigen provincie en 72% binnen dezelfde gemeente. Zo'n 10% verhuist van buiten de Randstad naar een Randstedelijk gebied en nog eens 10% verhuist weg van de Randstad naar een ander gebied in Nederland. Het CBS rapporteert al enkele jaren op rij een lichte positief verhuissaldo weg van de Randstad en in 2020 was dat saldo 11.500 op zo'n 100.000 verhuizingen naar of weg van het gebied.⁵

Tabel 2.6 Huishoudens verhuisd in de afgelopen twee jaar per leeftijdscohort

| | Aantallen | Percentage naar totale cohort |
|-------------------------|------------------|-------------------------------|
| Leeftijd | | |
| < 25 jaar | 254.000 | 67 |
| 25-34 jaar | 495.000 | 42 |
| 35-44 jaar | 228.000 | 19 |
| 45-54 jaar | 150.000 | 10 |
| 55-64 jaar | 96.000 | 7 |
| 65-74 jaar | 69.000 | 6 |
| 75 jaar en ouder | 43.000 | 4 |
| Totale bevolking | 1.335.000 | 15 |

Bron: WoON2018, CBS, bewerking EIB

Jongeren verhuizen vaak voor studie en ouderen voor hun gezondheid

Van de jongste huishoudens weten we dat een relatief groot deel zegt te verhuizen vanwege het werk of een studie. Aan de andere kant van het spectrum verhuizen ouderen vaak vanwege hun gezondheid. De omgeving van de woning is vooral een belangrijke verhuisreden voor huishoudens met kinderen. Die zullen in een omgeving willen wonen die geschikt is voor een kind, waarbij er goede toegang is tot scholen, sportvelden en andere faciliteiten voor kinderen. Ook zullen paren met kinderen eerder behoefte aan een andere woning hebben als het woonoppervlakte van hun woning niet geschikt is voor meer dan twee personen. Voor alle type huishoudens is gebreken aan de vorige woning een verhuisreden die vaak terugkomt.

Meerderheid van de verhuizingen naar appartementen

In Nederland verhuisden er tussen 2018 en 2020 ongeveer 1,3 miljoen huishoudens. Daarvan verhuisden ongeveer 200.000 huishoudens voor het eerst. Deze huishoudens woonden daarvoor dus nog niet in een zelfstandige woning, waarbij het vooral gaat om jongeren die nog bij hun ouders of in studentenkamers woonden. Ongeveer 630.000 verhuizingen vonden plaats naar een grondgebonden woning, tegenover ruim 700.000 naar appartementen.

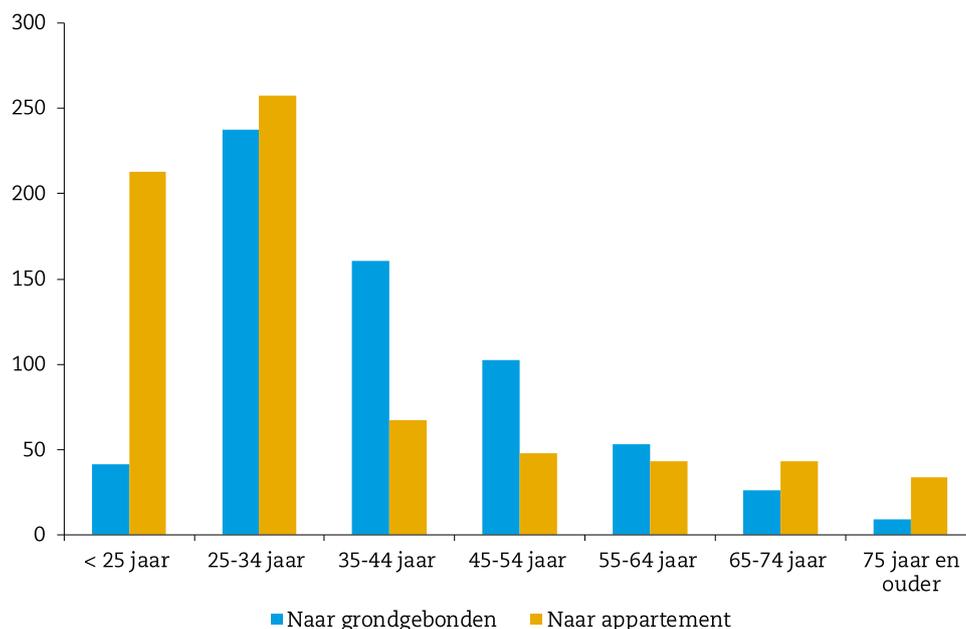
Vooraf jongeren en ouderen verhuizen naar appartementen

Onder de groep huishoudens jonger dan 25 jaar verhuist veruit het grootste deel naar een appartement. Dat sluit aan bij wat we eerder in het hoofdstuk al lieten zien over de hoge mate waarin jongeren in appartementen wonen. Jongeren hebben nou eenmaal weinig

⁵ CBS (2021). 'https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2021/08/meer-verhuizingen-naar-regio-s-buiten-de-randstad'

keuzemogelijkheden door hun lage inkomen en wonen graag in stedelijke gebieden waar appartementen een groot deel van het woningaanbod vormen. In de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar zien we de meeste verhuisbewegingen van alle cohorten, waarbij een kleine meerderheid naar appartementen trekt. In de latere cohorten daalt het aantal verhuizingen gestaag en is het aandeel dat naar een grondgebonden woning verhuist groter dan het deel dat naar appartementen verhuist. Huishoudens van 65 jaar of ouder verhuizen weer vaker naar appartementen dan naar grondgebonden woningen, alhoewel het daarbij om relatief weinig verhuisbewegingen gaat.

Figuur 2.2 Verhuisd in de afgelopen twee jaar naar leeftijd en woonvorm (x 1.000)



Bron: WoON2018, CBS, bewerking EIB

Verhuizingen tussen provincies vinden vooral plaats vanwege werk, studie of familie
 Volgens het laatste Woononderzoek Nederland (WoON2018) vindt ongeveer 11% van de verhuizingen tussen provincies plaats. De verhuizingen tussen provincies lijken niet erg anders gemotiveerd dan verhuizingen binnen de provincie. Jongeren verhuizen voornamelijk vanwege studie of werk en naarmate de leeftijd stijgt, worden de gezondheid en vooral dichterbij de familie wonen belangrijkere verhuisredenen. De jongste cohort verhuist iets vaker naar een andere provincie dan de rest van de cohorten, namelijk in 17% van de gevallen.

3 Verschuivingen op de woningmarkt 2020-2030

In dit hoofdstuk wordt een inschatting gemaakt van de kwalitatieve woningvraag in 2030. Voor het analyseren van de woningvraag zijn drie kwalitatieve aspecten van belang: de regionale verdeling, het woonmilieu en het type woning dat een huishouden betreft. In het vorige hoofdstuk is uiteengezet dat huishoudens sterk gebonden zijn aan bepaalde regio's. Zo vindt bijna 90% van de verhuizingen plaats binnen dezelfde provincie en ruim 70% zelfs binnen dezelfde gemeente. De woningvraag in de ene regio wordt daardoor niet opgelost door het aanbod in een andere regio te vergroten. Bovendien veranderen woonvoorkeuren van huishoudens in de tijd. Huishoudens passen hun wensen op de woningmarkt aan gedurende hun wooncarrière omdat ze van samenstelling veranderen of meer woonlasten kunnen dragen. Het is van belang te weten wat voor soort woningen waar moeten worden gebouwd om aldaar aan de vraag te voldoen.

3.1 Toe- en uittreding op de zelfstandige woningmarkt

Voor een goede inschatting van de kwalitatieve woningvraag zijn verschillende ontwikkelingen van belang. Enerzijds groeit het aantal huishoudens op de woningmarkt als gevolg van immigratie en toetreding door thuiswonende jongeren, terwijl anderzijds voornamelijk oudere huishoudens uittreden die komen te overlijden of naar een verpleeghuis verhuizen. Ook vindt doorstroming op de woningmarkt plaats doordat huishoudens van woonvoorkeur veranderen in de tijd. Voordat een goed beeld van de kwalitatieve woningvraag in 2030 kan worden geschetst, worden allereerst deze demografische ontwikkelingen hieronder verder toegelicht aan de hand van de huishoudprognose van het CBS.

Bijna anderhalf miljoen nieuwe huishoudens op de woningmarkt tussen 2020 en 2030

Het is belangrijk om onderscheid te maken tussen huishoudens die reeds een zelfstandige woning bewonen en zij die voor het eerst de woningmarkt zullen betreden. Die tweede groep zal namelijk noodzakelijkerwijs een nieuwe woning moeten vinden, terwijl dat voor de eerste groep niet per se het geval zal zijn. De komende tien jaar zullen de voornaamste betreders van de Nederlandse woningmarkt personen tot 35 jaar oud en migranten tussen de 20 en 45 jaar zijn. Beide groepen wonen relatief vaak in appartementen en stedelijke gebieden. De jongere huishoudens die voor het eerst een zelfstandige woning zullen betrekken zetten die stap vanuit het ouderlijk huis, een studentenwoning of een woningdeelsituatie. Aangezien zij al ergens in Nederland wonen kan de keuze worden gemaakt om daar te blijven wonen als er geen geschikte woning wordt gevonden, terwijl dat logischerwijs niet opgaat voor migranten. Naar verwachting betrekken bijna anderhalf miljoen huishoudens voor het eerst een zelfstandige woning in de periode 2021-2030. Daarbij gaat het om 360.000 nieuwe migrantenhuishoudens en ongeveer 1,1 miljoen huishoudens die voor het eerst de zelfstandige woningmarkt betreden.

Ongeveer 800.000 woningen komen vrij door overlijden ouderen tot 2030

Als gevolg van sterfte en een trek naar verpleeghuizen verdwijnen tot 2030 ongeveer 780.000 huishoudens. Deze huishoudens laten allemaal een woning achter die grotendeels weer bewoond kan worden door andere huishoudens. Het aantal paren dat in die periode verdwijnt ligt rond de 600.000, terwijl het aantal alleenstaanden met 180.000 krimpt. Hier is ook rekening gehouden dat bij paren vaak na het overlijden van de partner het achterblijvende lid van het huishouden nog een tijd nog in de woning blijft wonen.

Ongeveer 650.000 extra huishoudens in de komende tien jaar

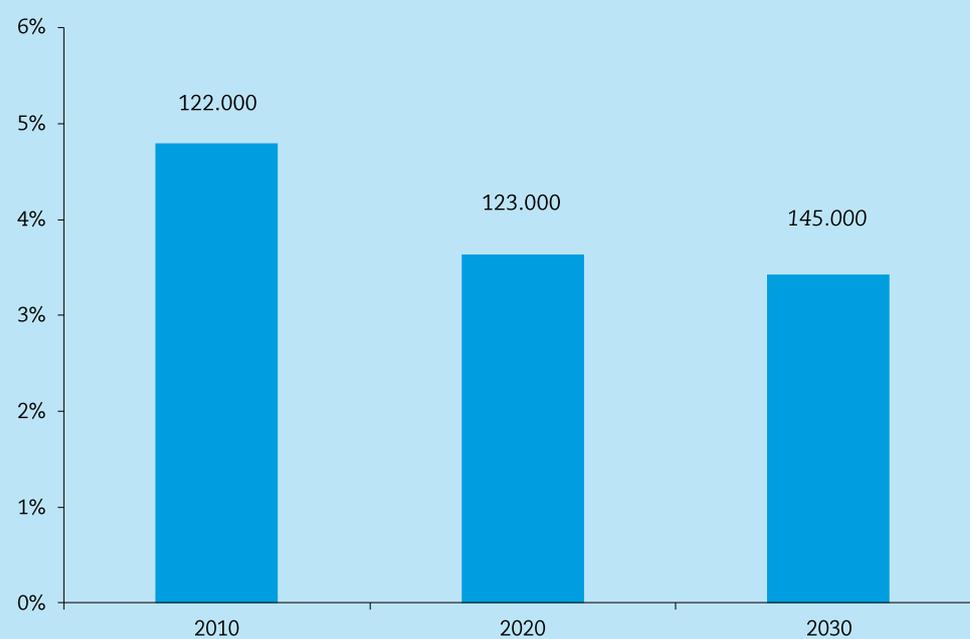
Uiteindelijk zullen in de periode tot en met 2030 er 650.000 huishoudens bijkomen tot een totaal van ruim 8,6 miljoen. Volgens de huishoudensprognose van het CBS stijgt vooral het aantal eenpersoonshuishoudens tot 2030 sterk, van wie een groot deel alleenstaande ouderen boven de 75 jaar betreft. Ook het aantal paren zonder kinderen in de hoogste leeftijdscategorie neemt sterk toe. Het aantal paren met kinderen in de leeftijdscategorie 35 tot en met 44 jaar laat ook een forse stijging zien. Dit hangt voor een belangrijk deel samen met migratie. Het aantal

eenoudergezinnen blijft tot en met 2030 op een vrij constant niveau, alhoewel er tussen de leeftijdsgroepen wel enige verschuivingen zijn. Per saldo is de extra woningvraag van dit huishoudtype echter betrekkelijk klein.

Daling van het aandeel 65-plussers in een verpleeghuis zet naar verwachting door

De onderstaande figuur toont het aandeel ouderen boven de 65 jaar in een verpleeghuis in 2010 en 2020 en hoe hoog dat aandeel in 2030 naar verwachting zal zijn. Wat allereerst opvalt is dat er een duidelijke dalende trend zichtbaar is. In absolute termen ligt het aantal ouderen in een verpleeghuis in 2030 wel ongeveer 20% hoger dan in 2020. Niettemin loopt het aandeel terug doordat het aantal ouderen boven de 65 jaar sterk toeneemt. In 2010 waren er nog 2,5 miljoen personen boven de 65 jaar. Inmiddels is dat aantal opgelopen naar bijna 3,4 miljoen in 2020 en volgens de raming van het CBS zijn dat er in 2030 4,2 miljoen.

Aandeel 65-plussers in een verpleeghuis, in procenten, 2010-2030



Bron: CBS, bewerking EIB

3.2 Doorstroming

Doorstroming op de woningmarkt is een essentieel mechanisme om ervoor te zorgen dat huishoudens in hun gewenste woning terecht komen. Het begrip doorstroming verwijst naar de overstap van huishoudens naar een nieuwe woning die qua prijs, grootte en type beter aansluit op de behoeften van dat huishouden. Een overstap zet een verhuisketen in beweging die andere huishoudens in staat stelt om woningen te betrekken die beter aansluiten op hun woonbehoeften. Naast doorstromen komen in deze analyse instroom van jongere huishoudens en migrantenhuishoudens aan bod, en wordt de uitstroom van oudere huishoudens meegenomen. In figuur 3.1 wordt een schematisch overzicht getoond van de verwachte instroom, uitstroom en doorstroming tot en met 2030. Hieronder worden deze ontwikkelingen per leeftijdscategorie beschreven.

Toetreding en doorstroming 17- tot 35-jarigen

In de leeftijdscategorie 17 tot 35 jaar is er een groot aantal personen dat op dit moment niet in een zelfstandige woning woont. Daarbij gaat het gedeeltelijk om personen die bij hun ouders wonen en een deel dat op dit moment een woning deelt. De huishoudens die in 2030 tussen de 17 en 35 jaar oud zijn zullen een extra vraag uitoefenen naar 487.000 appartementen en 495.000

grondgebonden woningen in vergelijking tot 2020. Deze kwalitatieve vraag komt voornamelijk vanuit nieuwe zelfstandige huishoudens, maar ook jonge huishoudens die in 2020 al over een woning beschikken en tot 2030 naar een ander type woning doorstromen zijn hierin verrekend. In totaal treden er tot 2030 echter 1,1 miljoen nieuwe huishoudens toe op de woningmarkt, exclusief migrantenhuishoudens. Dit houdt in dit er op leeftijden boven de 35 jaar ook nog een groep is die voor het eerst toetreedt tot de woningmarkt. Deze relatief beperkte groep kan niet los worden gekoppeld uit de huishoudensprognose en is daarom opgenomen in de doorstroom-effecten die hieronder worden beschreven.

Doorstroom naar 35 tot 65 jaar

Naast (jonge) huishoudens die toetreden is er ook een grote groep huishoudens die al op de woningmarkt actief is en via doorstroming voor verschuivingen op de woningmarkt zorgt. We beginnen daarbij met de middengroep die momenteel tussen 25 en 55 jaar oud is en in 2030 dus tussen 35 en 65 jaar oud zal zijn. Zoals al eerder beschreven maken deze huishoudens veel ontwikkelingen door op het gebied van samenstelling en inkomen. Al deze ontwikkelingen samen zorgen ervoor dat deze middengroep in de komende tien jaar 290.000 appartementen achterlaat en 471.000 grondgebonden woningen extra vraagt.

Nader ingezoomd op tienjaarsintervallen komt dit allereerst doordat de huidige 25- tot 35-jarigen in de komende tien jaar inkomenstijgingen en bepaalde levensgebeurtenissen doormaken (samenwonen, krijgen van kinderen e.d.) waardoor zij naar grondgebonden woningen trekken. De vraag naar appartementen van deze groep daalt hierdoor met 195.000, terwijl de vraag naar grondgebonden woningen stijgt met 365.000. Doordat jongere leeftijdscohorten relatief vaker verhuizen dan oudere leeftijdsgroepen vinden bij de huidige 25- tot 35-jarigen de meeste verschuivingen plaats. De huidige groep 35- tot 45-jarigen trekt net als de voorgaande leeftijdsgroep ook meer naar grondgebonden woningen. Zij laten 90.000 appartementen achter en vragen 130.000 extra grondgebonden woningen. Binnen dit cohort zit ook een kleine groep toetreders die voor het eerst vanuit een onzelfstandige woonsituatie een zelfstandige woning zal vragen. De omvang van deze groep kan echter niet worden bepaald. Onder de huidige 45- tot 55-jarigen zullen naar verwachting in de komende tien jaar relatief weinig verschuivingen plaatsvinden. Zij laten 20.000 appartementen achter en hun vraag naar grondgebonden woningen neemt met een gelijk aantal toe.

Doorstroom naar 65 tot 75 jaar

De huidige groep 55- tot 65-jarigen heeft een grotere welvaart dan de groep 65- tot 75-jarigen
In de bepaling van hoe huishoudens in een zekere leeftijdsgroep zich in de toekomst gaan gedragen spelen het huidige woongedrag van die huishoudens, het woongedrag van de oudere generaties en de overeenkomsten tussen de verschillende generaties mee. Van de babyboomgeneratie weten we dat ze een grotere welvaart hebben dan de huishoudens die voor of tijdens de Tweede Wereldoorlog zijn geboren en daardoor vaker een eigen woning bezitten. De hogere welvaart is onder andere een gevolg van een hogere arbeidsparticipatie onder vrouwen bij deze generatie. Binnen de babyboomgeneratie bestaan er echter ook dit soort verschillen. De leeftijdsgroep 55 tot 65 jaar heeft een hogere arbeidsparticipatie gekend dan de leeftijdsgroep 65 tot 75 jaar en heeft daardoor een hoger vermogen opgebouwd. Dat heeft weer effect op de mate waarin deze groep een eigen woning heeft gekocht. De 55- tot 65-jarigen zullen in de toekomst naar verwachting relatief minder vaak in een appartement wonen dan de huidige 65- tot 75-jarigen. In absolute getallen neemt de vraag naar appartementen nog wel toe met 54.000, terwijl de vraag naar grondgebonden woningen met 114.000 daalt.

Ouderen

Onder de huidige groep ouderen neemt netto het aantal huishoudens in zelfstandige woningen af. Dat is een direct gevolg van het overlijden en de trek naar verpleeghuizen op latere leeftijd. Verder weten we van ouderen dat hun kinderen uit huis zijn, het pensioen is aangevangen en een deel van de paren alleenstaand wordt door sterfte van een partner. Al deze zaken kunnen gekoppeld worden aan een toename van de vraag naar appartementen, hoewel de hogere mate

van eigenwoningbezit onder de babyboomgeneratie en de lage frequentie waarmee ouderen verhuizen massale verschuivingen afhouden.

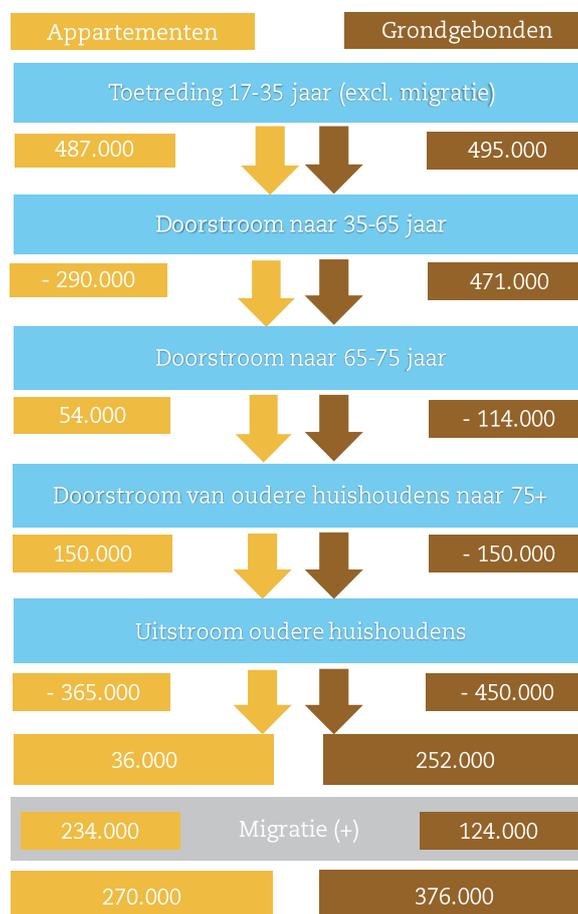
Vrijgekomen woningaanbod door ouderen bestaat voor de helft uit appartementen

Het is belangrijk om onderscheid te maken tussen het aantal huishoudens dat verdwijnt naar huishoudtype en de netto verandering in huishoudens. Als een alleenstaande overlijdt, dan woont niemand meer in die woning en zal de woning dus een nieuwe bewoner of bestemming nodig hebben. Op het moment dat één van de twee partners uit een paar overlijdt, dan woont de resterende partner nog steeds in dezelfde woning en zal de woning pas vrijkomen als de overgebleven bewoner verhuist of overlijdt. Aangezien ouderen relatief weinig verhuizen, zullen veel alleenstaanden in dezelfde woning blijven wonen die zij als paar hebben betreden. Dit hangt waarschijnlijk samen met het feit dat ouderen moeite hebben afstand te doen van een woning waar ze voor lange tijd hebben gewoond. Verder houden we in de bepaling van het type woningen dat vrijkomt rekening met het feit dat personen die in een duurdere grondgebonden woning wonen een betere sociaaleconomische positie hebben en daaraan gekoppeld een hogere levensverwachting. Daardoor zullen mensen die in appartementen wonen relatief eerder overlijden. Op basis van deze overwegingen komen naar verwachting tussen 2020 en 2030 ongeveer 365.000 appartementen en 450.000 grondgebonden woningen vrij. Ongeveer de helft van al deze woningen komt vrij in stedelijke gebieden, aangezien ouderen daar relatief vaak wonen.

Immigranten

Tot 2030 verwacht het CBS een positief migratiesaldo van 775.000 personen. De piek van deze migratie wordt in 2023 verwacht en het jaarlijkse saldo daalt naar verwachting gestaag tot 2030 (zie figuur 2 in de bijlage). De 775.000 personen zullen ongeveer 360.000 extra huishoudens vormen. Hoewel die huishoudens onderling sterk verschillen op kenmerken zoals leeftijd, samenstelling en inkomen, worden ze in deze analyse samengenomen omdat al deze huishoudens nieuwkomers op de woningmarkt betreffen. Naar verwachting hebben circa 235.000 van deze nieuwe migrantenhuishoudens op de woningmarkt een vraag naar appartementen en 125.000 naar grondgebonden woningen.

Figuur 3.1 Instroom, doorstroom en uitstroom huishoudens 2020-2030



Bron: EIB

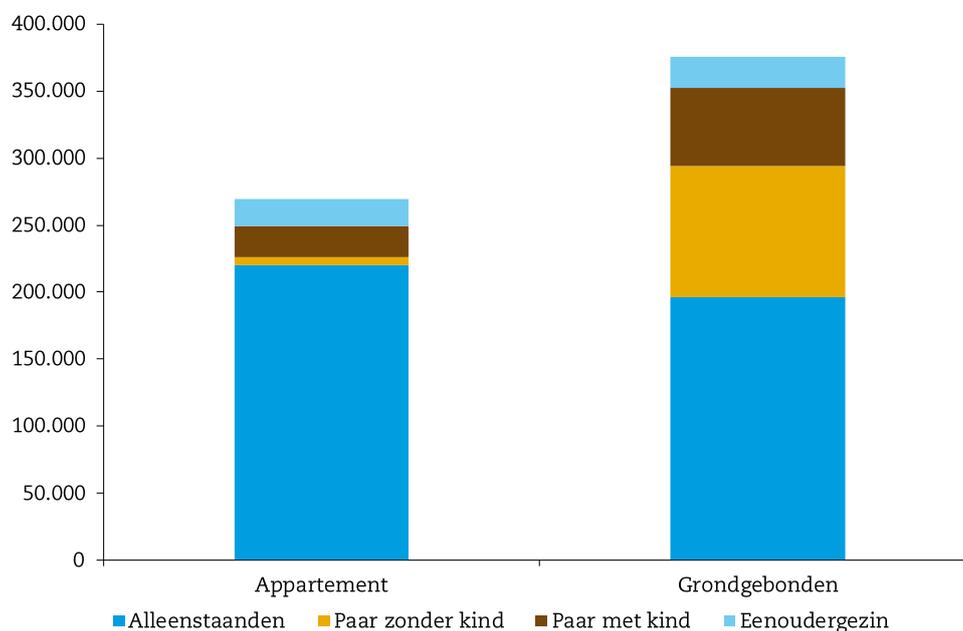
3.3 Kwalitatieve woningvraag tot en met 2030

We hebben alle verwachte verschuivingen aan de vraagkant van de woningmarkt afzonderlijk van elkaar besproken. Hieronder worden de verschillende ontwikkelingen gecombineerd om zo de totale kwalitatieve woningbouwopgave tot en met 2030 in beeld te brengen.

Woningbouwopgave naar type woning

Vraag naar 270.000 extra appartementen en 376.000 eengezinswoningen tot en met 2030
 Zoals eerder al besproken is de woningvraag naar type woning gecategoriseerd relevant om de kwalitatieve planvoorraad te toetsen. Naar verwachting is er in 2030 een extra vraag naar appartementen van 270.000 huishoudens en een extra vraag naar grondgebonden woningen van 376.000 huishoudens. In figuur 3.2 is de extra woningvraag opgedeeld naar type huishouden. Alleenstaanden zullen meer appartementen dan grondgebonden woningen vragen, hoewel het daar om een klein verschil gaat. Bij paren met of zonder kinderen is er volgens de prognose een grotere vraag naar grondgebonden woningen. Eenoudergezinnen vragen grofweg evenveel appartementen als grondgebonden woningen.

Figuur 3.2 Extra woningvraag tot en met 2030 naar type woning



Bron: EIB

Woningvraag naar regio en woonmilieu

Woningvraag is uitermate regionaal

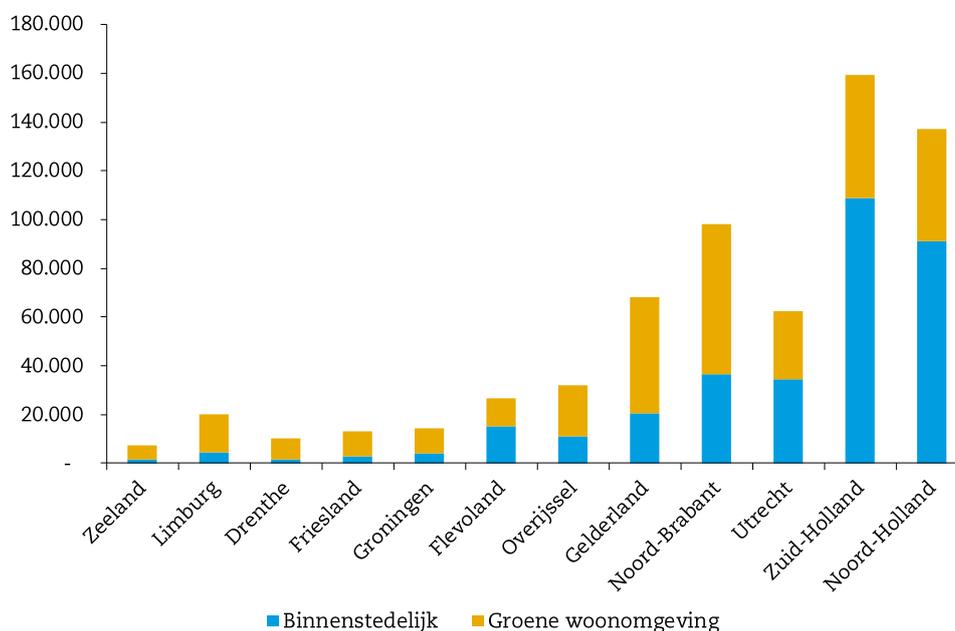
De inschatting van de extra woningvraag naar woonmilieu is aan meer onzekerheden verbonden dan de woningvraag naar type woning. Wel weten we dat de woningvraag uitermate lokaal gericht is. Jonge paren en zeker die met kinderen zullen vaker vanuit stedelijke gebieden naar groen-stedelijke gebieden of centrum-dorps verhuizen aangezien ze daar woningen met een grotere woonoppervlakte zullen vinden, terwijl de waarde van woningen in landelijke gebieden vaak te hoog zal zijn voor beginnende huishoudens. Deze gebieden zullen ook bij paren met kinderen in trek zijn vanwege de geschiktheid voor het kind.

Extra woningvraag concentreert zich vooral in de Randstedelijke provincies

De Randstedelijke provincies vangen tot en met 2030 meer dan de helft van de extra woningvraag op. Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht kennen een gezamenlijke vraag van circa 360.000 woningen tot en met 2030. Samen met de provincies Overijssel, Flevoland, Gelderland en Noord-Brabant beslaan ze 90% van de vraag in Nederland. Het onderscheid tussen de Randstad en de andere vier provincies is relevant voor de vraag naar type woningen. Immers bestaat in de Randstad ongeveer de helft van de bestaande woningvoorraad uit appartementen, tegenover iets minder dan 30% in de overige gebieden. Dit verschil kan deels worden verklaard door de hoge mate van verstedelijking in de Randstedelijke provincies. Tot slot is naar verwachting de helft van de woningbouwopgave tot en met 2030 in binnenstedelijke gebieden geconcentreerd.⁶ Vooral de Randstedelijke provincies laten naar verwachting een hoge vraag naar woningen in dit soort gebieden zien. Dit sluit aan bij de verhouding binnenstedelijk en groen gebied in deze provincies. Zo zijn Noord-Holland, Utrecht en Zuid-Holland al sterk verstedelijkt.

⁶ Hier worden de woonmilieus centrum-stedelijk en buiten-centrum als binnenstedelijk aangemerkt, en groen-stedelijk, centrum-dorps en landelijk als groene woonomgeving.

Figuur 3.3 Woningvraag tot 2030 naar provincie en woonmilieu



Bron: EIB

Wat betekent het woningtekort?

De berekening van het ABF van het woningtekort geldt als belangrijke bron voor de overheid om het planaanbod op te baseren. In 2021 werd het woningtekort door het onderzoeksbureau geraamd op 280.000 woningen. Daarmee was het tekort volgens ABF gedaald ten opzichte van het jaar ervoor, toen de inschatting van het woningtekort 330.000 bedroeg, terwijl de spanning op de woningmarkt in 2021 alleen maar lijkt te zijn toegenomen. Zo zijn de huizenprijzen spectaculair gestegen en signalen van huurprijzen in bepaalde gebieden wijzen op oplopende spanning op de woningmarkt. De berekening van het woningtekort is een statistische exercitie waarbij van alle woningdelers boven de 25 jaar oud verondersteld wordt dat zij een zelfstandige woning willen betrekken. Arbeidsmigranten die een woning delen om kosten te drukken, personen die een tijdelijk onderkomen nodig hebben en huishoudens die slechts in de gewenste buurt kunnen wonen doordat ze een woning delen kunnen niet zonder meer verondersteld worden een zelfstandige woning te betrekken als er meer woningen worden gebouwd. Het bouwen van extra woningen bovenop de demografische vraag zal naar verwachting al vrij snel voor ontspanning kunnen zorgen op de woningmarkt. Het is lastig om precies te bepalen hoeveel extra woningen nodig zijn om de woningmarkt in balans te brengen.

Effect van 150.000 extra woningen bovenop de huishoudensgroei

Als bovenop de demografische groei nog eens 150.000 woningen in de periode tot en met 2030 worden gebouwd, zal dit bepaalde huishoudens die nu onzelfstandig wonen de mogelijkheid geven om een eigen woning te betrekken. Deze 150.000 woningen kunnen personen tussen de 20 en 35 jaar die nu nog thuis wonen de ruimte bieden om een zelfstandige woning te betreden. Naar verwachting zou het aandeel personen in deze leeftijdscategorie dat bij hun ouders woont van 27% naar 22% afnemen als gevolg van deze extra woningbouw. Daarmee komt het aandeel thuiswonende jongeren in dit scenario in 2030 lager te liggen dan in 2010 het geval was, toen 23% van de 20- tot 35-jarigen nog bij hun ouders woonde. Aanvullend kunnen deze 150.000 extra woningen ook ruimte bieden aan een aantal huishoudens die zowel in een gewenste als

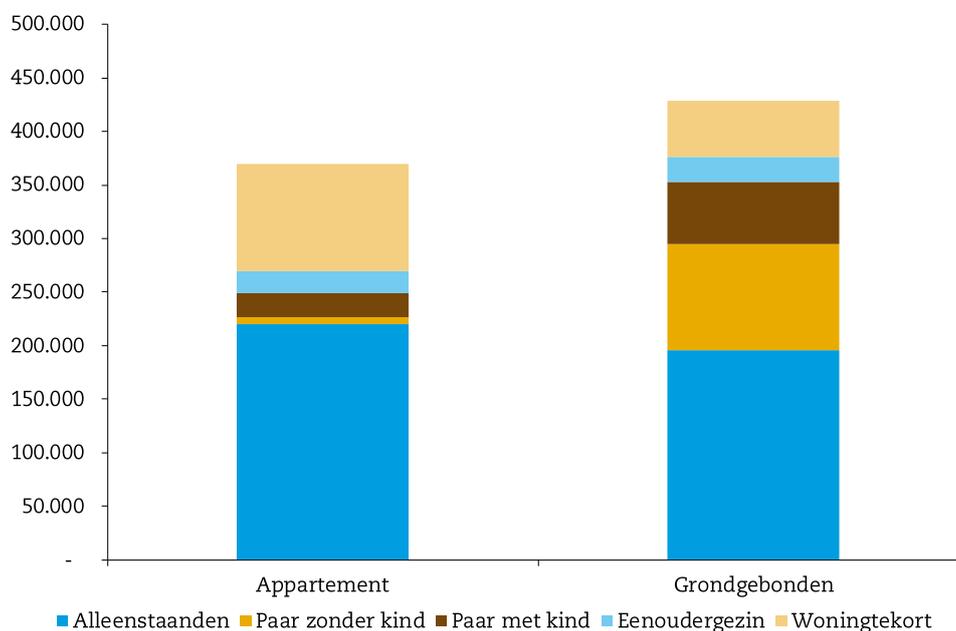
ongewenste woningdeelsituatie verkeren om een zelfstandige woning te betreden. Naar verwachting hebben de huishoudens die deze 150.000 woningen zullen betrekken een relatief hoge vraag naar binnenstedelijke appartementen. Deze huishoudens zijn immers veelal jong, alleenstaand en hebben een laag besteedbaar inkomen. Aanvullend bevordert deze verruiming van het woningaanbod de doorstroming in alle segmenten doordat er verhuisketens op gang worden gezet. Van de 150.000 extra woningen bedraagt de extra vraag naar appartementen 100.000 en van eengezinswoningen 50.000.

Totale woningbouwopgave tot en met 2030

In 2030 zo'n 800.000 nieuwe woningen nodig

Als we de bijna anderhalf miljoen nieuwe huishoudens tot en met 2030 verrekenen met de 800.000 oudere zelfstandige huishoudens die in diezelfde periode ophouden te bestaan, komen we tot een netto huishoudensgroei van 650.000. Om tot een beter beeld te komen van de totale woningbouwopgave bovenop het huidige woningaanbod voegen we aan deze netto huishoudensgroei de 150.000 woningen toe die tot meer evenwichtige situatie op de woningmarkt leiden. In figuur 3.4 is te zien dat het woningtekort naar verwachting voor het grootste deel leidt tot extra vraag naar appartementen. Uiteindelijk bestaat de totale woningbouwopgave in de periode tot en met 2030 uit 800.000 nieuwe woningen. Gekeken naar kwalitatieve aspecten bestaan deze woningen voor 46% uit appartementen en 54% uit grondgebonden woningen. Zo'n 51% van de gevraagde woningen bevindt zich naar verwachting in binnenstedelijke gebieden, tegenover 49% in groene woonomgevingen. De woningbouwopgave centreert zich voor 56% in de Randstad en 90% in de provincies Flevoland, Overijssel, Gelderland, Noord-Brabant, Utrecht, Zuid-Holland en Noord-Holland.

Figuur 3.4 Woningbouwopgave inclusief woningtekort tot 2030 naar type woning



Bron: EIB

4 Toetsing aanbod aan woningbouwopgave

In dit hoofdstuk toetsen we de kwalitatieve woningbouwopgave tot en met 2030 aan het huidige planaanbod. We focussen ons bij de confrontatie tussen vraag en aanbod uitsluitend op de kwalitatieve aspecten en niet op de aantallen. In deze vergelijking kijken we naar het aandeel appartementen en grondgebonden woningen, de aandelen per woonmilieu en de verhoudingen tussen provincies. Dit hoofdstuk heeft als doel om te achterhalen of het kwalitatieve planaanbod aansluit op de woningvraag. In het tweede hoofdstuk is naar voren gekomen hoe vast de woonvoorkeuren van huishoudens zijn en hoe belangrijk het is dat het planaanbod overeenkomt met de woningvraag. Huishoudens verhuizen nauwelijks buiten de eigen provincie en dus wordt een tekort aan woningen in één provincie niet opgelost door een overschot in een andere. Hoewel huishoudens wel appartementen voor grondgebonden woningen verlaten en vice versa, zijn die stappen gekoppeld aan levensfasen en samenstellingen van huishoudens.

4.1 Planaanbod

Geïventariseerd planaanbod van ABF

Onderzoeksbureau ABF heeft in mei van dit jaar de resultaten van een nieuwe inventarisatie van het planaanbod naar buiten gebracht. Hierin wordt de plancapaciteit in de periode tot 2030 beschreven. De nieuwe resultaten volgen op een eerdere inventarisatie uit november vorig jaar. In het onderstaande deel beschrijven we het planaanbod op basis van dezelfde drie kwalitatieve aspecten waarop de woningvraag in het vorige hoofdstuk is gebaseerd, namelijk het type woning, het woonmilieu en de regio. De verhoudingen van het huidige planaanbod naar deze drie aspecten worden in de linker kolom van tabel 4.1 weergegeven.

De planvoorraad voorziet in veel meer appartementen dan grondgebonden woningen

Voor de verdeling tussen appartementen en grondgebonden woningen binnen het huidige planaanbod maken wij gebruik van de 'Nieuwe kaart van Nederland'. Uit deze inventarisatie komt naar voren dat de huidige woningbouwplannen voornamelijk voorzien in appartementen. Zo bestaat de huidige planvoorraad voor 65% uit appartementen en voor 35% uit grondgebonden woningen. Met name in de drie Randstadprovincies is het aandeel van appartementen hoog. In Utrecht is het aandeel van appartementen met 80% het hoogst. In Noord- en Zuid-Holland ligt dit rond de 70%. In de overige provincies is de verdeling tussen appartementen en grondgebonden woningen in balans. De huidige woningvoorraad in Nederland bestaat voor 35% uit appartementen en 65% uit grondgebonden woningen, waaruit men kan afleiden dat de planvoorraad aanstuurt op een sterke groei in het aantal appartementen. Dat houdt verband met het hoge aandeel binnenstedelijke bouwplannen.

Meer woningen in binnenstedelijke gebieden dan in groene woonomgevingen

Anders dan in de najaarsmeting van vorig jaar biedt de nieuwe inventarisatie van ABF geen inzicht meer in binnen- en buitenstedelijk aanbod. De verdeling van het huidige planaanbod naar type locatie is daarom gemaakt op basis van de verhoudingen zoals gerapporteerd in de inventarisatie van ABF uit november 2020. Hieruit komt naar voren dat bijna 80% van de woningbouw gepland staat in binnenstedelijke gebieden. Deze woonmilieus kennen een hoog aandeel appartementen, waarin relatief veel jonge huishoudens, alleenstaanden en migranten zullen willen wonen. Van de huidige woningvoorraad staat iets minder dan de helft in binnenstedelijke gebieden.

Meer dan de helft van het planaanbod staat in de Randstad

In totaal is ruim 60% van het planaanbod te vinden in de provincies Utrecht, Zuid-Holland en Noord-Holland. Ook zien we dat bijna alle woningen in de Randstad, Flevoland, Overijssel, Gelderland en Noord-Brabant worden gebouwd; die provincies zijn goed voor 90% van alle

geplande woningen. Momenteel staat van de bestaande voorraad 46% in de Randstad en 81% in de zeven genoemde provincies.

Business case aanpak 14 grootschalige projecten

In aanvulling op de geïnventariseerde plancapaciteit van ABF is recentelijk in opdracht van het ministerie van BZK een business case opgesteld voor een aanpak waarbij woningbouw in grootschalige binnenstedelijke gebieden wordt gerealiseerd.⁷ Het gaat in de nieuwe plannen in totaal om 14 gebieden waar in de komende 20 jaar in totaal 440.000 woningen gerealiseerd kunnen worden, waarvan iets minder dan de helft in de periode tot en met 2030. De woningen zijn volgens de overheid hard nodig om in de regio's met overspannen woningmarkten het woningtekort weg te werken. De verhoudingen van de extra woningen in deze 14 gebieden in de periode tot en met 2030 worden in de tweede kolom van tabel 4.1 weergegeven.

Aanbod bestaat vooral uit appartementen en is sterk geconcentreerd in drie provincies

Het aanbod van woningen in deze 14 gebieden is relatief eenzijdig en bovendien nog eenzijdiger dan de hierboven besproken planvoorraad. Zo betreft de geplande woningbouw in de 14 grootschalige gebieden maar liefst 77% appartementen en 'slechts' 23% grondgebonden woningen. Aangenomen is dat het volledige aanbod binnenstedelijk wordt gerealiseerd. Bovendien wordt het grootste deel van het aanbod uit de 14 grootschalige gebieden gecreëerd in Noord-Holland, Zuid-Holland en Flevoland. Met name in Almere zorgt het beoogde aanbod uit de grootschalige gebieden (MRA Oost) voor een sterke toename van het planaanbod.

4.2 Vergelijking kwalitatieve vraag en huidig planaanbod

De derde kolom van tabel 4.1 weergeeft de opsomming van het huidig planaanbod en de plannen in de 14 grootschalige gebieden tot en met 2030. De percentages zijn berekend op basis van gewogen gemiddelden. Hieronder wordt dit kwalitatieve planaanbod afgezet tegen de kwalitatieve woningvraag berekend in hoofdstuk 3. Door deze kwalitatieve aspecten te vergelijken, wordt duidelijk dat het planaanbod op een aantal aspecten in beginsel sterk afwijkt van de woningvraag.

Sterke disbalans in vraag en aanbod naar type woning

Het totale planaanbod bestaat voor 67% uit appartementen en 33% grondgebonden woningen. In de berekening van de woningbouwopgave, waarin bovenop de demografische groei nog een verruiming van 150.000 woningen is meegenomen, komen we echter uit op een kwalitatieve vraag die bestaat uit 46% appartementen en 54% grondgebonden woningen. Het planaanbod voorziet dus te weinig in grondgebonden woningen en teveel in appartementen. De afwijking is fors en leidt gezien de vastheid van woonvoorkeuren tot een disbalans op de woningmarkt. Waar het huidig planaanbod in beginsel al niet aansluit bij de kwalitatieve woningvraag, zien we dat de plannen in de 14 gebieden deze disbalans alleen maar vergroten.

Te sterke focus op binnenstedelijk bouwen

Ook gekeken naar woonmilieus valt op dat het aanbod sterk afwijkt van de vraag. Het planaanbod kan worden onderverdeeld in bouwplannen voor binnenstedelijke locaties en locaties in de groene woonomgeving.⁸ Aangezien provincies op individuele basis de definities van binnenstedelijke en groene woonomgevingen bepalen, is de invulling van deze begrippen per regio verschillend. Ruim 80% van de totale planvoorraad is gecentreerd in binnenstedelijke gebieden, terwijl 'slechts' de helft van de woningbouwopgave tot en met 2030 in deze woonmilieus ligt. Aan de andere kant is nog geen 20% van de planvoorraad in groene woonomgevingen gecentreerd, terwijl daar de andere helft van de woningvraag zich

⁷ Rebel, Fakton, Stadkwadraat en Decisio (2021), 'Business case aanpak 14 grootschalige projecten'.

⁸ Woningen in binnenstedelijke gebieden zijn in de regel appartementen in buitenwijken, nog te bouwen wijken binnen de grenzen van de bebouwde kom of hoogbouw die wordt ingepast in drukke wijken en nabij knooppunten. Het ABF onderscheidt de categorie buitenstedelijke locaties die in dit stuk groene woonomgevingen worden genoemd. Bij deze categorie gaat het in de regel om nieuwe wijken buiten de reeds bestaande bebouwde kom, waar laagbouw in een groene woonomgeving gepland staat. Het grootste deel van de woningen in deze bouwgebieden zijn grondgebonden woningen.

concentreert. Ook hierbij geldt dat de woningbouwplannen in de 14 grootschalige gebieden niet leiden tot een betere balans op de woningmarkt, maar eerder de tegenstellingen juist vergroten.

Tabel 4.1 Samenstelling huidig planaanbod en aanbod vanuit 14 grootschalige projecten t/m 2030 naar type woning en locatie

| | Huidig planaanbod | 14 grootschalige projecten | Totaal aanbod | Woningvraag |
|-----------------------|-------------------|----------------------------|---------------|-------------|
| Type woning* | | | | |
| Appartement | 65% | 77% | 67% | 46% |
| Grondgebonden | 35% | 23% | 33% | 54% |
| Type locatie** | | | | |
| Binnenstedelijk | 79% | 100% | 83% | 51% |
| Groene gebieden | 21% | 0% | 17% | 49% |

*De verdeling naar type woning in het huidige planaanbod is gemaakt op basis van verhoudingen binnen de plannen in de 'Nieuwe Kaart van Nederland'.

**De verdeling van het huidige planaanbod naar type locatie is gemaakt op basis van de verhoudingen zoals gerapporteerd in de inventarisatie van ABF uit november 2020. Bij de 14 grootschalige gebieden is aangenomen dat het volledige aanbod binnenstedelijk wordt gerealiseerd.

Bron: ABF/Rebel en EIB

Het planaanbod voldoet op regionaal niveau wel aan de woningbouwopgave

In tegenstelling tot de eerder besproken kwalitatieve aspecten sluit op provinciaal niveau het planaanbod naar verwachting wel relatief goed aan op de woningvraag in 2030. Alleen in de provincies Flevoland, Noord-Brabant en Zuid-Holland zien we een discrepantie tussen de vraag en het aanbod. Daarbij is in Noord-Brabant het aandeel van de totale vraag lichtelijk groter dan het aandeel van het totale aanbod. In Flevoland en Zuid-Holland is dat naar verwachting omgekeerd. Gezien de sterke regionale binding die huishoudens kennen is het van belang dat het planaanbod in de verdeling tussen de provincies aansluit op de woningbouwopgave. Plannen om in individuele, dunbevolkte provincies genoeg woningen te bouwen met als doel een aanzienlijk deel van de nationale woningvraag op te vangen lijken daarbij ineffectief, juist omdat huishoudens een sterke lokale binding hebben met hun regio.

Tabel 4.2 Woningvraag en planaanbod van provincies naar aandeel van het totaal

| Provincies | Huidig planaanbod | 14 grootschalige projecten | Totaal aanbod | Vraag |
|---------------|-------------------|----------------------------------|------------------|-------|
| Zeeland | 1% | 0% | 1% | 1% |
| Limburg | 2% | 0% | 2% | 3% |
| Drenthe | 1% | 0% | 1% | 1% |
| Friesland | 1% | 0% | 1% | 2% |
| Groningen | 2% | 3% | 2% | 2% |
| Flevoland | 4% | 23% | 8% | 4% |
| Overijssel | 5% | 1% | 4% | 5% |
| Gelderland | 9% | 2% | 8% | 11% |
| Noord-Brabant | 11% | 6% | 10% | 15% |
| Utrecht | 11% | 10% | 11% | 10% |
| Zuid-Holland | 29% | 30% | 29% | 24% |
| Noord-Holland | 23% | 26% | 23% | 22% |

Bron: EIB

4.3 Flankerend beleid

Hierboven hebben we geconstateerd dat voldoende nieuw woningaanbod van het juiste type op de juiste locatie de belangrijkste route is om vraag en aanbod op elkaar te laten aansluiten. Daarnaast zijn er nog wat initiatieven die als flankerend beleid kunnen worden aangemerkt waarmee beoogd wordt de woningnood te verminderen. Hieronder worden een aantal initiatieven verder uitgelicht.

Financiële impulsen

Woningbouwimpuls voor gemeenten

Een tweetal initiatieven waarmee de overheid met financiële middelen de woningbouw wil stimuleren zijn de woningbouwimpuls en een korting op de verhuurderheffing. Met de woningbouwimpuls voor gemeenten draagt de overheid bij aan projecten die anders moeilijk of traag tot stand komen omdat ze een financieel tekort hebben. In de periode 2020-2023 is hier cumulatief € 1 miljard voor beschikbaar gesteld die in meerdere tranches is opgesplitst. De interesse in een bijdrage uit de woningbouwimpuls is groot. Met de eerste en tweede tranche achter de rug is tot nu een bijdrage geleverd aan de realisatie van 95.666 nieuwbouwwoningen in totaal, waarvan het merendeel binnen het betaalbare segment valt.⁹

Door de sterke huizenprijsstijgingen in de achterliggende jaren lijkt het in eerste instantie opmerkelijk dat er veel projecten zouden zijn die financieel gezien niet uitkunnen. Door de toegenomen huizenprijzen is de winstgevendheid van woningprojecten ondanks hogere bouwkosten namelijk ook groter geworden. De projecten die in aanmerking komen voor de impuls zijn echter vaak bijzonder van aard door bijvoorbeeld de locatie of kennen bepaalde ambities in de sfeer van betaalbaarheid of andere bijzonderheden die kostenverhogend werken of de opbrengsten verlagen. Door bijvoorbeeld 'middenhuur' aan te bieden tegen huurniveaus die onder marktconforme niveaus liggen worden meer betaalbare woningen in een project

⁹ In de 1e tranche is aan 27 projecten in totaal € 336 miljoen toegekend. Hiermee is een bijdrage geleverd aan de realisatie van 51.000 woningen in 21 gemeenten. In de 2e tranche is aan 30 projecten in totaal € 266 miljoen toegekend. Hiermee is een bijdrage geleverd aan de realisatie van 44.666 woningen in 28 gemeenten.

opgeleverd, maar het huurniveau kan vervolgens een obstakel vormen voor een marktconforme projectontwikkeling. Door met subsidie van de impuls deze onrendabele top af te dekken, kan een project dan toch van start gaan. De reikwijdte van de impuls voor het aanbod moet echter niet worden overschat. In veel gevallen zou het woningbouwproject er zonder subsidie ook wel komen, maar dan in afgeslankte vorm of met meer bijdragen van andere partijen. Voor het effect van de subsidie draait het alleen om het deel van de projecten dat zonder de subsidie niet tot stand komt en dat is naar verwachting niet de belangrijkste categorie. Dit kernpunt is al eerder door het EIB in een notitie onderbouwd.¹⁰ Hoewel daaruit bleek dat de subsidie wel voor enige versnelling van de woningbouw zorgt, is gemiddeld slechts iets meer dan 10% van het aantal gesubsidieerde woningen additioneel. Hiermee is het effect van de regeling beperkt.

Korting op de verhuurderheffing

Met de korting op de verhuurderheffing geeft het kabinet een gerichte impuls voor de bouw van sociale huurwoningen. Voor deze maatregel gelden er een aantal vergelijkbare aspecten als bij de woningbouwimpuls. Met de maatregel wordt beoogd om snel meer betaalbare woningen te realiseren. De meeste corporaties hebben echter ook zonder korting op de verhuurderheffing al voldoende middelen om de komende jaren woningen te bouwen, zo blijkt uit eerder onderzoek van het EIB.¹¹ Hieruit is af te leiden dat een gebrek aan financiële ruimte voor veruit de meeste corporaties geen effectieve restrictie is om in de komende jaren meer nieuwbouw te realiseren. Het feit dat zij bepaalde investeringen niet verrichten komt dan omdat zij bepaalde redenen hiervoor hebben of doordat er andere belemmeringen zijn die niet financieel van aard zijn. Zo zitten de belemmeringen voor het aanbod ook bij corporaties vaak bij het vinden van geschikte bouwlocaties. Ook past het bijvoorbeeld niet in de strategie van de corporatie om bepaalde investeringen te verrichten of zijn er in sommige regio's niet veel opgaven, waardoor er geen behoefte is aan meer sociale woningen daar.

Opkoopbescherming

Een andere route waarmee de overheid de schaarsteproblematiek wil oplossen is via de zogenoemde opkoopbescherming. De opkoopbescherming maakt het voor gemeenten mogelijk om beleggers te verbieden woningen in specifiek aangewezen wijken aan te kopen voor de verhuur. Deze zogenaamde buy-to-let activiteiten vinden vooral in de grote steden plaats. Gemeenten mogen de opkoopbescherming niet willekeurig opleggen. Deze geldt alleen voor goedkope en middeldure woningen. Daarnaast moet de gemeente verantwoorden waarom de opkoopbescherming nodig is in bepaalde wijken. Redenen zijn bijvoorbeeld woningschaarste of de leefbaarheid die onder druk staat. Het streven is om de opkoopbescherming per 1 januari 2022 in werking te laten treden. In gemeenten waar de woningschaarste momenteel groot is staan bestuurders over het algemeen het meest welwillend tegenover de opkoopbescherming. Zij denken deze ook snel in te kunnen voeren. Onder middelgrote steden is de algemene teneur dat ze wat afwachtender zijn en eerst meer onderzoek willen doen naar de aanwezigheid van beleggers op de lokale woningmarkt.

Opkoopbescherming niet effectief voor oplossen woningnood

Met de opkoopbescherming verandert er in beginsel niks aan het aanbod van woningen. Er is slechts sprake van een verschuiving op de woningmarkt. Zo blijven er meer koopwoningen beschikbaar voor mensen die er zelf in gaan wonen.¹² Tegelijkertijd neemt hierdoor het aanbod van huurwoningen af. De opkoopbescherming verandert daarmee niets aan de bouwopgave van 85.000 woningen per jaar. Indien huurprijzen toenemen door een daling van het aanbod pakt dit bovendien nadelig uit voor mensen die zijn aangewezen op de huursector en niet ver genoeg kunnen reiken voor een koopwoning. Daarnaast is het argument vaak dat beleggers de prijzen sterk opdrijven doordat ze in een schaarse markt actief zijn. De empirie toont echter aan dat dit niet altijd het geval is. In verschillende grote steden waar veel beleggers actief zijn op de woningmarkt nemen de huurprijzen in de vrije sector al enige tijd fors af. Zo laat Amsterdam al vijf kwartalen op rij een afname zien, terwijl ook in Amstelveen de huurprijzen dit jaar met

¹⁰ EIB (2020). 'Crisis en crisismaatregelen in de bouw'.

¹¹ EIB (2019). 'Investeringscapaciteit woningcorporaties'.

¹² Volgens een eerste berekening van het Ministerie van Binnenlandse Zaken blijven er met de maatregel ongeveer 7.500 transacties per jaar over die onder de opkoopbescherming vallen en niet op de buy-to-let markt komen.

dubbele cijfers daalden. Deze ontwikkeling maakt duidelijk dat beleggers en investeerders de huurprijzen niet zomaar kunnen dicteren, maar dat de huurprijzen op de vrije markt door vraag en aanbod worden bepaald.

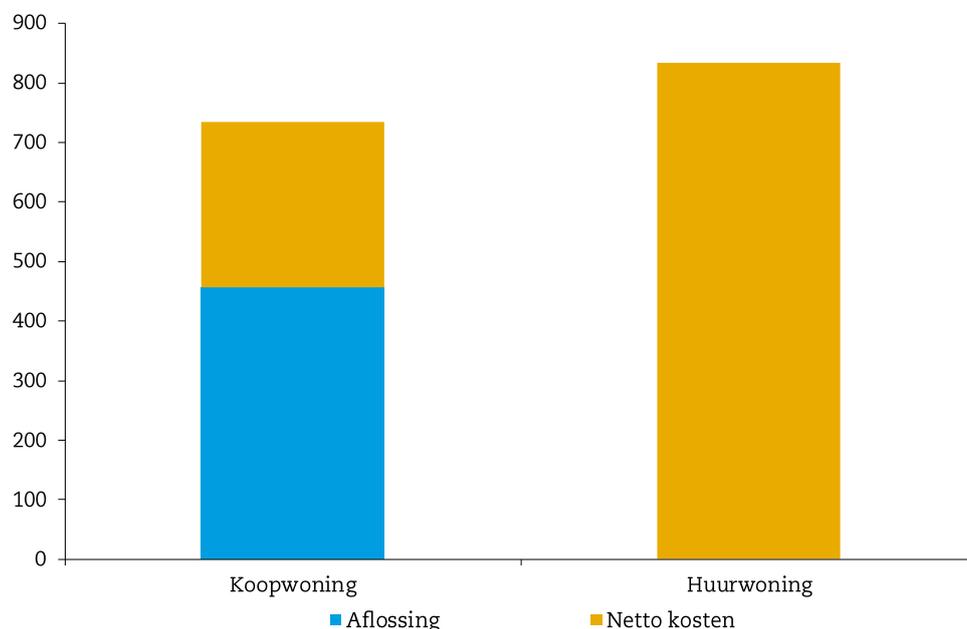
Woonbezetting verhogen

Een andere mogelijkheid die op papier aantrekkelijk lijkt is het verhogen van de bezettingsgraad van bestaande woningen. Als meer mensen een woning gaan delen, dan kan hierin een deel van de vraag worden opgevangen en hoeft er minder uitbreiding van de woningvoorraad plaats te vinden. Twee routes die hierbij vaak worden genoemd zijn mantelzorgers die ouderen in huis nemen en alleenstaanden in de sociale uitkerings sfeer die samen gaan wonen. De gedachte is dan om het in de sociale sfeer financieel aantrekkelijk te maken om samen te gaan wonen. Moeilijk valt echter in te zien hoe het sociale systeem paren het dubbele bedrag van een alleenstaande kan worden geboden. Het prijskaartje is hoog en er zijn belangrijke rechtvaardigingsargumenten om dit niet te doen richting 'echte' alleenstaanden. Ook is het in huis nemen van ouderen door bijvoorbeeld mantelzorgers meer dan alleen een financiële beslissing. Er dient namelijk rekening te worden gehouden met woonvoorkeuren en vrijheden van personen. Ouderen zijn vaak sterk gebonden aan hun woning en omgeving en willen daardoor niet snel hun woning verlaten om bij de kinderen of anderen in te trekken. Om deze redenen is het daardoor ook niet de verwachting dat bovenstaande mogelijkheden een grote rol gaan spelen in het aanpakken van de schaarsteproblematiek.

Versoepelen hypotheekregels

Ten slotte wordt ook in dit onderzoek aandacht gevraagd voor het versterken van de positie van koopstarters op de hypotheekmarkt. Hoewel dit in deze studie niet aan bod is gekomen, is de relatie tussen koop en huur een belangrijk kwalitatief aspect. Het vergroten van de toegang tot de koopmarkt levert weliswaar direct geen extra woningen op, maar meer mogelijkheden voor starters om vanuit de private huur te verschuiven naar de koopsector kan belangrijke positieve gevolgen hebben voor de woonlasten en de vermogensopbouw. Ook dit is een kwaliteitsaspect van het wonen: dat diegenen die een voorkeur voor huren hebben kunnen huren en diegenen die liever willen kopen kunnen kopen. Door de strenge financieringseisen vanuit de Rijksoverheid is de relatie tussen woonlasten en leencapaciteit steeds verder uit elkaar gaan lopen. Zelfs met de spectaculaire prijsstijgingen zijn de reële woonlasten voor kopers vandaag de dag niet hoger dan in 2008 nog het geval was, waarbij bovendien geldt dat deze woonlasten nu voor veruit het grootste deel uit aflossing bestaan, ofwel sparen voor het eigen vermogen. Dat de toegankelijkheid van de koopwoningmarkt is verslechterd is daarmee niet het gevolg van een afnemende betaalbaarheid van het wonen, maar van een achteruitgang van de financierbaarheid van koopwoningen. De gerantsoeneerde starters die nu noodgedwongen nog thuis wonen of zijn aangewezen op de relatief dure vrije huursector zouden veel beter af zijn als zij wel tot de goed betaalbare koopmarkt zouden kunnen toetreden. Voor groepen die dan kunnen overstappen vanuit de vrije huursector worden de woonlasten vaak al direct verlaagd, neemt dit voordeel in de tijd verder toe bij stijgende huren en wordt door aflossing een vermogen opgebouwd (figuur 4.1). Voor thuiswonenden betekent het daarnaast de weg naar een eigen zelfstandige woning. Dit roept de vraag op waarom jonge kopers deze grote voordelen worden onthouden als zij hier zelf voor zouden willen kiezen.

Figuur 4.1 Maandelijkse lasten bij een woning van € 200.000



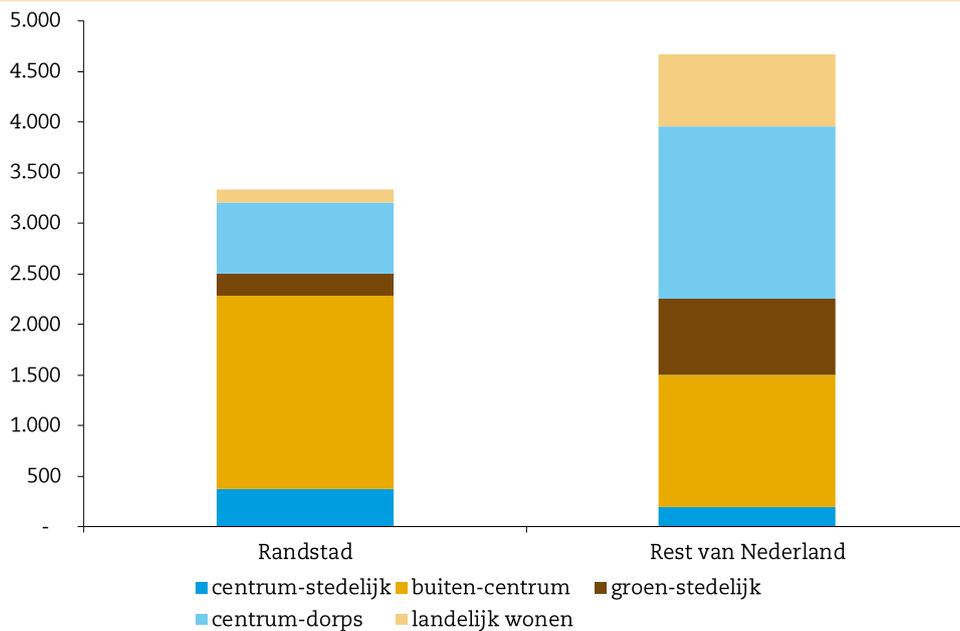
Bron: EIB

De Rijksoverheid zou eenvoudig verandering in de regels kunnen aanbrengen. Daarbij zijn alle mogelijkheden al op korte termijn te implementeren en vergt het nauwelijks tot geen budgettair beslag. Daarnaast kunnen startersleningen worden ingezet om kopers te ondersteunen. Deze leningen worden door gemeenten verstrekt en zijn in het verleden ook tijdelijk ondersteund met Rijksmiddelen. Eerdere ervaringen met startersleningen wijzen uit dat het aantal huishoudens dat met de hogere hypotheek van de extra starterslening in betalingsproblemen is gekomen bijzonder laag is en dat er ook geen aanwijzingen zijn dat de extra kredietruimte die hier is geboden betekenisvolle effecten op de huizenprijzen heeft gehad.

In alle gevallen is het belangrijk dat er in de komende jaren over de hele linie voldoende woningaanbod tot stand komt en in het bijzonder voor doorstromers die nu in starterswoningen zitten. Uit eerder onderzoek van het EIB naar koopstarters op de woningmarkt kwam naar voren dat het overgrote deel van de starters in de bestaande voorraad hun eerste woning koopt. Voor de doorstromers die daarbij een starterswoning achterlaten is voldoende aanbod van woningen in hogere segmenten wel noodzakelijk. Dit onderstreept het belang van goede doorstroommogelijkheden op de woningmarkt.

Bijlage

Figuur 1 Woonmilieus in de Randstad en de rest van Nederland, (x 1.000)



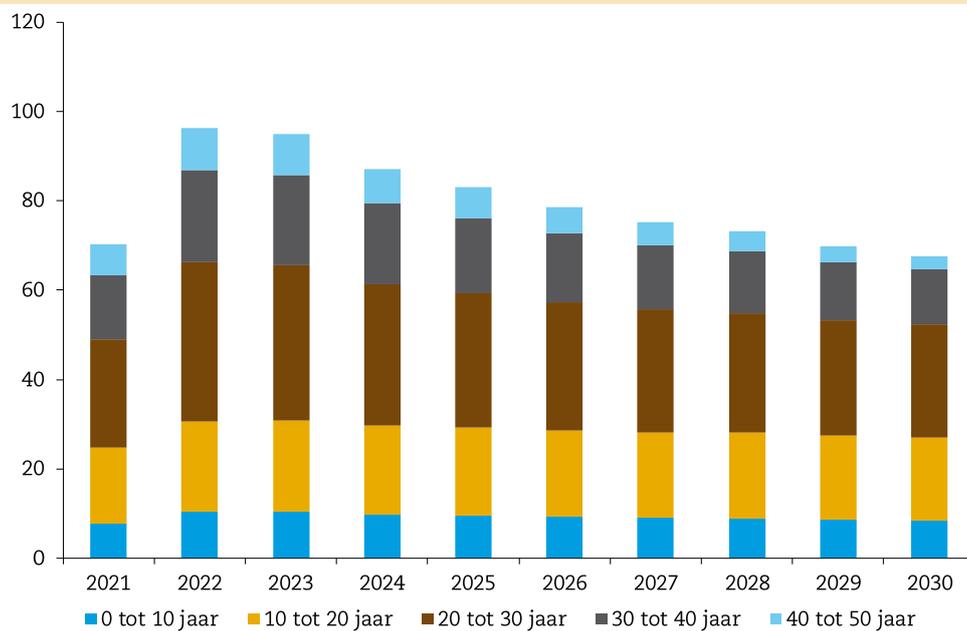
Bron: WoON2018, CBS, bewerking EIB

Tabel 1 Woonvorm naar huishoudenssamenstelling en leeftijd, 2020

| | In aantallen | | Aandeel in % | |
|-------------------------|------------------|------------------|--------------|---------------|
| | Appartement | Grondgebonden | Appartement | Grondgebonden |
| Alleenstaanden | | | | |
| 17-24 jaar | 269.000 | 51.000 | 84 | 16 |
| 25-34 jaar | 415.000 | 142.000 | 75 | 25 |
| 35-44 jaar | 209.000 | 119.000 | 64 | 36 |
| 45-54 jaar | 199.000 | 183.000 | 52 | 48 |
| 55-64 jaar | 218.000 | 246.000 | 47 | 53 |
| 65-74 jaar | 208.000 | 257.000 | 45 | 55 |
| 75 jaar en ouder | 293.000 | 286.000 | 51 | 49 |
| | 1.811.000 | 1.284.000 | 58 | 42 |
| Paar zonder kind | | | | |
| 17-24 jaar | 32.000 | 15.000 | 68 | 32 |
| 25-34 jaar | 143.000 | 162.000 | 47 | 53 |
| 35-44 jaar | 40.000 | 88.000 | 31 | 69 |
| 45-54 jaar | 34.000 | 157.000 | 18 | 82 |
| 55-64 jaar | 62.000 | 456.000 | 12 | 88 |
| 65-74 jaar | 120.000 | 549.000 | 18 | 82 |
| 75 jaar en ouder | 119.000 | 290.000 | 29 | 71 |
| | 550.000 | 1.717.000 | 24 | 76 |
| Paar met kind | | | | |
| 17-24 jaar | 2.000 | 4.000 | 34 | 66 |
| 25-34 jaar | 45.000 | 210.000 | 17 | 83 |
| 35-44 jaar | 68.000 | 528.000 | 11 | 89 |
| 45-54 jaar | 46.000 | 660.000 | 7 | 93 |
| 55-64 jaar | 26.000 | 342.000 | 7 | 93 |
| 65-74 jaar | 11.000 | 61.000 | 15 | 85 |
| 75 jaar en ouder | 3.000 | 15.000 | 17 | 83 |
| | 201.000 | 1.820.000 | 10 | 90 |
| Eenoudergezin | | | | |
| 17-24 jaar | 5.000 | 3.000 | 58 | 42 |
| 25-34 jaar | 34.000 | 35.000 | 49 | 51 |
| 35-44 jaar | 54.000 | 90.000 | 38 | 62 |
| 45-54 jaar | 57.000 | 152.000 | 27 | 73 |
| 55-64 jaar | 30.000 | 72.000 | 30 | 70 |
| 65-74 jaar | 8.000 | 21.000 | 27 | 73 |
| 75 jaar en ouder | 7.000 | 19.000 | 28 | 72 |
| | 195.000 | 392.000 | 33 | 67 |
| Totaal | 2.755.000 | 5.213.000 | 34 | 66 |

Bron: EIB

Figuur 2 Jaarlijks migratiesaldo naar leeftijdscohort, prognose 2021-2030, (x 1.000)



Bron: CBS, bewerking EIB



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

