

Geen baksteenmythe, maar een woningtekort

Volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) is er geen sprake van een groot woningtekort. Er zouden momenteel meer woningen per huishouden zijn dan twintig jaar geleden. Gecorrigeerd voor administratieve aanpassingen, laten de cijfers echter een toenemende schaarste op de woningmarkt zien.

IN HET KORT

- Sinds 2012 nam volgens het CBS het aantal woningen administratief toe met 52.000, en het aantal huishoudens af met 35.000.
- Vergelijking van huishoudens- en woningvoorraadontwikkeling onderschat daardoor de toename van het woningtekort.

LÉON GROENEMEIJER
Senior onderzoeker
bij ABF Research

Hoofdeconoom Peter Hein van Mulligen van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) stelt dat het woningtekort beperkt is. Hij twitterde op 28 mei 2021: *“Het tekort aan woningen is historisch gezien niet hoog. Begin 2021 waren er voor iedere 100 woningen 101,2 huishoudens. Dat is lager dan het gemiddelde van de afgelopen 20 jaar.”* Die uitspraak doet ertoe, omdat ze de stellingen van Hans de Geus en Dirk Bezemer dat er sprake is van een ‘bouwlobby’ (De Geus, 2021; Bezemer, 2021) legitimeert, en tot een beleid leidt dat niet inzet op nieuwbouw.

De bewering van Van Mulligen klopt echter niet. Hij baseert zich op de langjarige CBS-tijdreeksen die onvoldoende gecorrigeerd zijn voor twee methodebreuken, een in het aantal woningen en een in het aantal huishoudens. Door geen rekening te houden met deze methodebreuken zijn deze tijdreeksen niet geschikt om uitspraken te doen over de ontwikkeling van het woningtekort in de laatste twintig jaar. De recent door het CBS gepubliceerde detailcijfers bevestigen dit.

Methodebreuk in het aantal woningen

De belangrijkste bron van verwarring is de overschakeling van Woningregister naar Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) op 1 januari 2012. Hierbij is de definitie van woning aangepast tot een ‘verblijfsobject met woonfunctie’ en sindsdien worden wooneenheden en woonruimten in zorginstellingen groepsgewijs aangemerkt als ‘woning’. Daarnaast bleken er onvolkomenheden in het Woningregister te bestaan.

In de langjarige woningvoorraadreeksen die centraal staat bij de berekening van het woningtekort houdt het CBS rekening met de initiële methodebreuk, en becijfert

deze op 121.000 woningen méér in de BAG dan in het Woningregister per 1 januari 2012. Door problemen bij de invoering van de BAG ontstond er echter in de jaren 2012–2018 een vervolgmethodebreuk. Gemeenten, die verantwoordelijk zijn voor het bijhouden van de BAG, hebben in deze jaren veel administratieve toevoegingen en onttrekkingen van woningen in de BAG opgevoerd.

Op 30 juni 2021 heeft het CBS voor het eerst een gedetailleerde uitsplitsing gepubliceerd van de administratieve wijzigingen in de woningvoorraad. Daaruit is af te leiden dat er per saldo in die periode 52.000 woningen ‘administratief’ aan de voorraad zijn toegevoegd. Bestaande woningen dus, die ten onrechte in 2012 niet in de BAG waren opgenomen.

Methodebreuk in het aantal huishoudens

Een tweede bron van verwarring vormt de huishoudensstatistiek. In 2014 heeft een methodebreuk in deze statistiek ertoe geleid dat het aantal huishoudens in Nederland met circa 35.000 is verlaagd. Hiervoor heeft het CBS in de langjarige tijdreeksen van huishoudens niet gecorrigeerd, en zodoende wordt het aantal huishoudens in het verleden overschat.

Herberekenen (terugleggen) van de statistiek

In 2016 heeft het CBS de langjarige tijdreeksen van de woningvoorraad voor de jaren 1971–2011 met terugwerkende kracht aangepast aan de nieuwe definitie van ‘woning’, zoals die per 1 januari 2012 wordt toegepast. Bij gebrek aan data is er een schatting gemaakt op basis van de initiële methodebreuk tussen BAG en Woningregister per provincie en van de provinciale bevolkingsgroei in het verleden. (Koren en Van der Wal, 2016).

Deze benadering ging ervan uit dat bevolkingsgroei en voorraadgroei gelijke tred hielden, waardoor een toename van het woningtekort in een specifieke periode op voorhand wordt uitgesloten. Zo zouden er, in de jaren 2008–2011, 27.000 woningen meer aan de woningvoorraad zijn toegevoegd dan het Woningregister vermeldt.

Dat er in die tijd zoveel woningen meer zouden zijn toegevoegd is, gezien de beperkte toename in die jaren van het aantal wooneenheden en de capaciteit in bijzondere woongebouwen, niet plausibel. Daarnaast wordt er in de schatting geen rekening gehouden met de vervolgmethodebreuk waardoor de omvang van de woningvoorraad in het verleden wordt onderschat.

Correctie

Volgens de langjarige tijdreeksen van het CBS zouden er in de periode 2008–2018 12.000 huishoudens meer zijn bij-

gekomen dan de uitbreiding van de woningvoorraad. De verhouding tussen huishoudens en woningen piekt in negatieve zin in 2018 met 101,50 huishoudens per 100 woningen (figuur 1). Op 1 januari 2021 is het verhoudingsgetal als gevolg van de door de coronacrisis tijdelijk gedaalde bevolkingsgroei afgenomen tot 100,97 huishoudens per 100 woningen. (Van Mulligen heeft waarschijnlijk de voorlopige cijfers voor 2021 in zijn tweet gebruikt.)

Na correctie voor methodebreuken in het aantal woningen en huishoudens, tonen CBS-data wel degelijk een sinds 2008 toenemende krapte op de woningmarkt, zie figuur 2. Gecorrigeerd voor de methodebreuken schat ik dat er in de periode 2008-2018 circa 120.000 huishoudens meer zijn bijgekomen dan woningen. Het gemiddelde in de jaren 2001-2020 is volgens de langjarige CBS-reeksen 101,55, terwijl mijn schatting op een gemiddelde komt van 100,68 huishoudens per 100 woningen.

Wel een woningtekort

Dat er wel degelijk sprake is van een toenemend woningtekort blijkt ook uit andere analyses. Het woningtekort zoals ABF Research dat in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties becijfert, is gebaseerd op het aantal woningdelers van 25 jaar en ouder, alsmede het aantal starters dat op zoek is, en komt in 2021 op 279.000 woningen. Dat is 3,5 procent van de voorraad (Groenemeijer et al., 2021). Ook andere indicatoren, zoals het stijgende aandeel oudere jongeren dat thuis woont, verdubbeling van het aantal daklozen, en ja ook de stijgende woningprijzen, wijzen daarop.

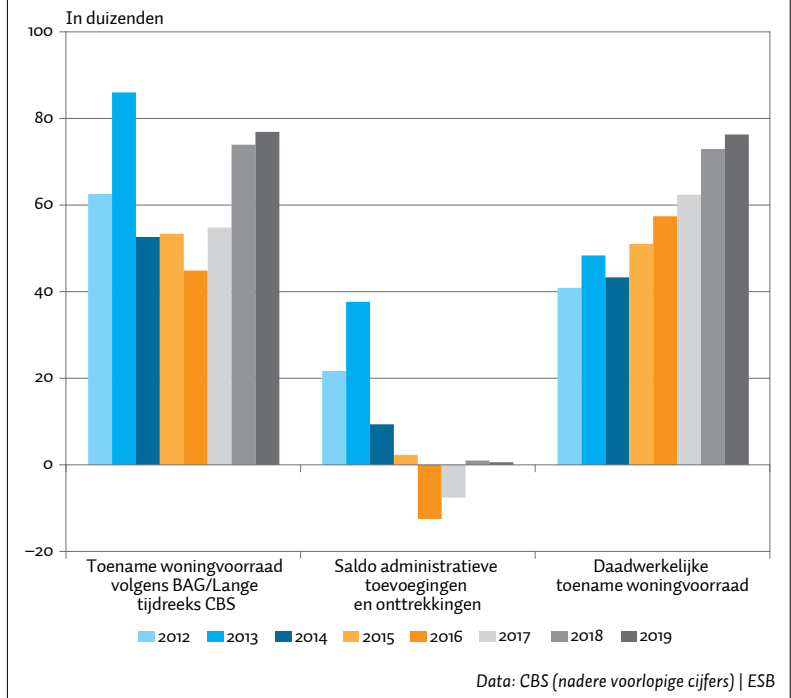
Om terug te gaan naar meer acceptabele zoek- en wachttijden, adviseert ABF om het tekort in te lopen tot twee procent of lager. Dat zou een toevoeging van zo'n 120.000 woningen vergen, bovenop de woningen die er nodig zijn om in de verwachte huishoudensgroei te kunnen voorzien.

Literatuur

Bezemer, D. (2021) Baksteenmythe. *De Groene Amsterdammer*, 145(26).
 Geus, H. de (2021) *Hoe ik toch huisjesmelker werd: over woonarmoede en ongelijkheid*. Amsterdam: Wereldbibliotheek.
 Groenemeijer, L., K. Gopal, M. Stuart-Fox, et al. (2021) *Vooruitzichten bevolking, huishoudens en woningmarkt: prognose en scenario's 2031-2035*. ABF Research, 2021-0025.
 Koren, W. en E. van der Wal (2016) *Onderzoek en reparatie methodebreuk in tijdreeksen woningvoorraad*. CBS Paper, juni.

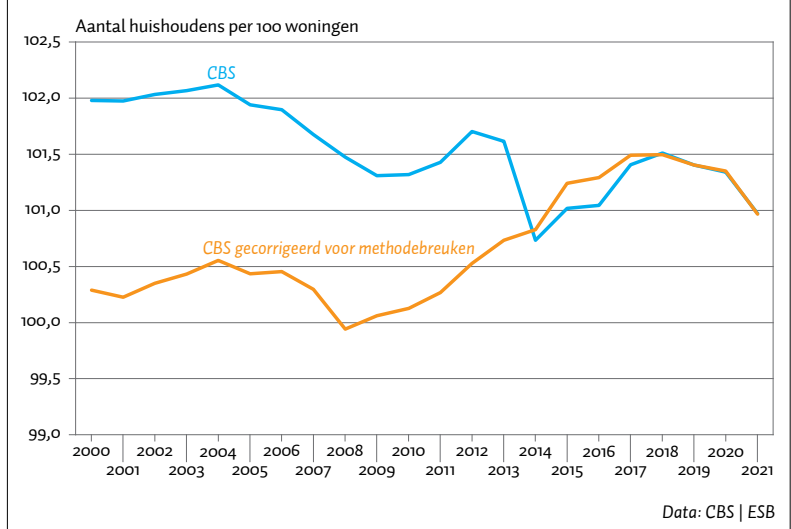
Toename woningvoorraad, 2012-2019

FIGUUR 1



Aantal huishoudens per honderd woningen (2000-2021)

FIGUUR 2



Reactie Peter Hein van Mulligen, hoofdeconoom bij het CBS

Snel oplopende woningprijzen, starters die geen hypotheek kunnen krijgen, een groeiende groep mensen die niet tevreden is met hun woning: het is aan alle kanten duidelijk dat de Nederlandse woningmarkt niet in balans is. Maar betekent dit ook dat het tekort aan woningen de afgelopen jaren is gegroeid? En als dat zo is, kan zo'n toename de stijgende huizenprijzen dan verklaren? Die twee vragen vormden de achtergrond van de grafiek in de tweet van mij van 28 mei. Afgaand op de CBS-cijfers in StatLine over het aantal huishoudens en woningen luidde de conclusie dat het aantal huishoudens per honderd woningen de afgelopen jaren niet wezenlijk is gestegen, wat geen steun biedt aan de stelling dat het woningtekort sterk is opgelopen. Laat staan

dat dit een belangrijke oorzaak is voor de snel stijgende woningprijzen. De gebruikte gepubliceerde reeksen bevatten echter enkele onzuiverheden als gevolg van administratieve correcties. Terecht stelt Léon Groenemeijer dat er voor deze breuken gecorrigeerd moet worden, zoals hij gedaan heeft in zijn figuur 2. Het gevolg van deze correcties is vooral zichtbaar in de jaren 2012-2014, niet toevallig de jaren waarin de breuken zich voordeden. Daarna lopen de lijnen gelijk op, daarvóór verschillen ze in niveau maar niet in ontwikkeling. Ook de gecorrigeerde lijn laat zien dat de verhouding tussen het aantal huishoudens en het aantal woningen de laatste jaren niet sterk is opgelopen.

Dit betekent echter niet automatisch dat er geen sprake is van een groot woningtekort, een stelling die Groenemeijer ten onrechte aan het CBS toeschrijft. Een woningtekort laat zich niet samenvatten in een eendimensionaal macrocijfer als het aantal huishoudens per honderd woningen. Dat gaat namelijk voorbij aan bijvoorbeeld regionale verschillen, woonwensen van mensen in verschillende stadia van het leven, de behoefte aan huur- respectievelijk koopwoningen en beschikbare financiering. Uit de CBS-bevolkingsprognose blijkt dat het aantal huishoudens de komende decennia zal blijven toenemen. Daarmee blijft de noodzaak voor meer woningen, op de gewenste locatie en afgestemd op de behoeften van die huishoudens, onverminderd bestaan.