

De woning(beleggings)markt in beeld 2021

Onderzoeksrapport



CAPITAL
VALUE.

Specialist in woningbeleggingen

Samenvatting

De druk op de Nederlandse woningmarkt blijft ongekend hoog. Het huidige woningtekort komt uit op bijna 300.000 woningen. Met name voor starters en ouderen zijn de problemen groot. Voor deze groeiende doelgroepen is de afgelopen jaren veel te weinig gebouwd. Met de grootste bouwopgave sinds de Tweede Wereldoorlog staat Nederland voor een uitdaging. Kansen liggen er wel. Nederlandse en buitenlandse beleggers en woningcorporaties hebben de komende jaren 33,5 miljard euro beschikbaar voor investeringen in nieuwe betaalbare huurwoningen. Als er beter wordt samengewerkt en vergunningenprocedures kunnen worden versneld, kunnen zij de komende jaren gezamenlijk meer dan 35.000 betaalbare huurwoningen per jaar bouwen. Voorwaarde is wel dat knelpunten worden weggenomen.

Woningtekort blijft stijgen

De afgelopen 10 jaar is het woningtekort hard gestegen. Van 2% in 2012 tot circa 4% in 2020. Ook de komende jaren zal het woningtekort verder toenemen en naar schatting stijgen naar circa 355.000 woningen in 2023 (4,4%). Vorig jaar werd nog verwacht dat het tekort zou stijgen naar mogelijk 380.000 woningen, maar door de coronacrisis is de prognose bijgesteld. De druk op de woningmarkt blijft echter ongekend hoog. Pas vanaf 2027 wordt een echte daling van het tekort voorzien. De bevolkingsprognoses gaan nog steeds uit van een enorme stijging in de komende jaren vanwege de verwachte groei van de economie en de verwachting dat de immigratie ook weer verder zal toenemen na de coronacrisis. Daarnaast blijft het aantal eenpersoonshuishoudens de komende jaren sterk groeien. De grootste tekorten zijn te vinden in de grote steden, waaronder Delft en Westland (8,3%), Amsterdam (7,5%), Utrecht (5,4%), Arnhem/Nijmegen (5,6%) en Flevoland (5,3%).

Bevolkingsgroei bijna gehalveerd in 2020

Dat het woningtekort minder groot is dan verwacht, is te verklaren door een minder grote groei van de bevolking en het aantal huishoudens. Door de coronacrisis is het tempo waarin de Nederlandse bevolking groeit vanaf maart 2020 sterk afgenomen. De voorlopige raming voor 2020 is een toename van 67.000 inwoners. Ter vergelijking: tussen 2017-2020 nam het aantal inwoners toe met 100-125.000 per jaar. Voor de woningmarkt is vooral de ontwikkeling van het aantal huishoudens van belang. Deze nam tussen 2010 en 2019 met gemiddeld 64.000 per jaar sterk toe. In 2020 was de toename circa 50.000. Doordat de gevolgen van de coronapandemie

onduidelijk zijn, is het lastiger voorspellingen te doen voor de korte termijn. Op basis van twee verschillende scenario's zal het aantal huishoudens tussen 2020-2025 naar verwachting met 341.000 tot 414.000 toenemen (68.000 tot 83.000 huishoudens per jaar). Het aantal alleenstaanden zal met 9% toenemen tot 3.472.000 in 2025. Het zijn vooral de 55+ huishoudens die de komende vijf jaar sterk toenemen, vooral in de alleroudeste leeftijdsklassen.

Noodklok voor woningen voor ouderen en starters

Van de totale huishoudensgroei komt 61% de komende vijf jaar voort uit de huishoudens in de leeftijdscategorie 75-84 jaar. In de periode tot 2030 komen er 310.000 van deze huishoudens bij, waarvan 178.000 alleenstaand. Belangrijk voor de woningmarkt is dat in de periode tot 2030 een toename van 40% wordt verwacht van het aantal 75 plus huishoudens met lichte tot zware mobiliteitsbeperkingen. Voor de komende vijf jaar gaat het om 98.000 van dit type huishoudens waar de afgelopen jaren te weinig nieuwe woningen voor zijn bijgebouwd. In de periode 2021-2025 neemt ook het aantal jonge huishoudens dat geen geschikte woning kan vinden verder toe. In veel regio's met druk op de markt zijn er aanzienlijke aantallen nieuwbouwwoningen nodig in de sectoren sociale en middeldure huur en goedkope koop. Circa 268.000 jonge huishoudens wonen op dit moment suboptimaal. Een geschikte woning is voor deze groep een belangrijke voorwaarde voor hun verdere (maatschappelijke) ontwikkeling. Het realiseren van geschikte woningen voor ouderen en jongeren moet een kernpunt zijn van marktpartijen en overheid, waarbij het niet alleen gaat om de kwantiteit maar ook om de kwaliteit

van de woningen. Voor het bouwen van huurwoningen voor deze doelgroep komt steeds meer kapitaal beschikbaar bij Nederlandse en buitenlandse pensioenfondsen.

Aantal bouwvergunningen kan naar 80.000 per jaar

In 2020 zijn er volgens de huidige raming circa 62.000 bouwvergunningen afgegeven. Hoewel dit meer is dan in 2019 (58.000) en de vergunningenprocedures redelijk zijn doorgelopen ondanks de crisis, is dit aantal nog steeds ontoereikend om het woningtekort terug te dringen. 75% van de ontwikkelaars en 59% van de woningcorporaties geeft aan dat met name de trage vergunningverlening en de te lange procedures redenen zijn voor het niet realiseren van nieuwbouwplannen. Als marktpartijen en overheid werken aan versnelling van vergunningenprocedures en samenwerkingsafspraken zou het vanaf 2021 mogelijk moeten zijn om 80.000 bouwvergunningen per jaar te bewerkstelligen. Dat is meer dan het huidige Kabinetsbeleid (75.000 op jaarbasis). Ook de gewijzigde regelgeving met betrekking tot stikstof (wet stikstofreductie) zal de beperkingen voor het afgeven van bouwvergunningen aanzienlijk verminderen. Er zal de komende periode intensief moeten worden gewerkt aan uitbreiding van de planvoorraad. De harde planvoorraad voor de komende vijf jaar is nog onvoldoende en bedraagt circa 290.000 woningen. Dit zou moeten worden uitgebreid naar circa 400.000 woningen.

Slechts 6% van de woningvoorraad is middeldure huur

De Nederlandse woningmarkt bestaat uit 7,8 miljoen woningen, waarvan 3,3 miljoen huurwoningen. 2,5 miljoen daarvan zijn sociale huurwoningen. Het grootste deel van de sociale huurwoningen is in eigendom van woningcorporaties. Van de overige circa 800.000 woningen zijn er 500.000 middeldure huurwoningen. Het meest betaalbare segment van de vrije sector huurwoningen is dus slechts 6% van de totale woningvoorraad. Gezien de huidige marktvraag naar deze prijsklasse huurwoningen zijn dat er veel te weinig. Een van de manieren om middeldure huurwoningen toe te voegen is het laten doorstromen van woningen met voldoende WWS punten uit de corporatiesector. Ook kunnen corporaties duurdere huurwoningen verkopen (met een doorverhuurplicht) om goedkope huurwoningen terug te bouwen. In de sociale huursector bestaat een jaarlijkse mismatch tussen de vraag en het aanbod van 80.000 woningen. Dat sluit aan bij het gegeven dat 52% van de woningcorporaties aangeeft meer te willen investeren in middeldure huurwoningen. Ook ontwikkelaars leggen zich steeds meer toe op de bouw van huurwoningen: de opdrachtportefeuille van ontwikkelaars bestaat voor ruim de helft (52%) uit sociale- en middeldure huurwoningen. Het aandeel van middeldure huurwoningen in de portefeuille is zelfs even groot als het aandeel van te bouwen koopwoningen (beide 28%). Dit is een enorme

ontwikkeling ten opzichte van enkele jaren geleden, toen ontwikkelaars zich met name focusten op de koopwoningenmarkt.

Transactievolume stijgt naar 11,4 miljard euro

In 2020 werd een transactievolume van 11,4 miljard euro gerealiseerd. Een bijzonder record in een jaar dat begon met grote zorgen door de uitbraak van de coronacrisis. De woningbeleggingsmarkt bleek robuust en de belangstelling voor Nederlandse huurwoningen bleef onverminderd groot. De groei ten opzichte van 2019 bedraagt 22,6%. In tegenstelling tot veel andere segmenten binnen het vastgoed, kende de woningbeleggingsmarkt weinig tegenslag als gevolg van de coronacrisis. In tegendeel zelfs, de relatieve stabiliteit van het woningbeleggingsproduct trok veel beleggers uit segmenten zoals kantoren, winkels en hotels aan. Daar kwam in het laatste kwartaal nog een versnellingseffect bij als gevolg van de invoering van de hogere overdrachtsbelasting op woningen per januari 2021.

Interesse zorgvastgoed blijft toenemen

In 2020 werd een transactievolume van 1,2 miljard euro in zorgvastgoed behaald, vergelijkbaar aan 2019. 81% werd in zorgwoningen geïnvesteerd en 19% in gezondheidscentra, behandelcentra en ziekenhuizen. Als het aanbod toereikend was geweest, was het volume nog hoger uitgevallen. Steeds meer beleggers nemen zorgvastgoed op in hun acquisitiedoelstellingen. De hoge druk op de woningbeleggingsmarkt, de zekere toekomstige vraag als gevolg van de demografische druk en het aantrekkelijke risico-rendementsprofiel zijn hier verklaringen voor. Vastgoedeigenaren kiezen er dan ook vaker voor om verouderd zorgvastgoed in eigendom te houden en zelf te renoveren. Hierdoor komt er weinig bestaand aanbod op de markt en kon het transactievolume in 2020 niet verder groeien.

Internationale beleggers steeds belangrijker voor nieuwbouw

Het transactievolume van internationale beleggers op de Nederlandse woningbeleggingsmarkt kwam in 2020 uit op 3,7 miljard euro. Dat betekent een aandeel van 32% in het totale transactievolume. Het aantal internationale transacties nam in 2020 toe. Er vonden in 2020 in totaal 85 internationale transacties plaats, 33 meer dan in 2019. De Nederlandse woningbeleggingsmarkt is voor internationale beleggers aantrekkelijk vanwege de stabiliteit van de economie en het politieke klimaat (81% geeft dit aan), het grote woningtekort (63%) en het relatief goede rendement dat op woningen kan worden gemaakt (50%). Internationale partijen kijken in toenemende mate naar nieuwbouw. De zekerheid van een investering in woningen in Nederland speelt daarin een rol, naast het gegeven dat steeds meer internationale beleggers de Nederlandse markt en marktomstandigheden inmiddels goed kennen. Hierdoor hebben zij

eerder het vertrouwen dat ook een nieuwbouwproject, dat niet altijd vanaf de eerste investering al een rendement oplevert, een zekere belegging is. In 2020 ging 22% van het internationale kapitaal naar nieuwbouwwoningen. Daarmee waren zij verantwoordelijk voor de aanbouw van 3.600 nieuwe woningen.

92% van de woningcorporaties wil meer investeren

In 2020 investeerden corporaties circa 1,8 miljard euro in nieuwe huurwoningen. Dit komt volgens ramingen van het CBS uit op circa 10.000 woningen in 2020. Afsproken was dat corporaties 25.000 woningen per jaar zouden bouwen. De realisatie van nieuwbouw bleef dus sterk achter bij de ambities. 74% van de corporaties geeft aan dat dit komt door onvoldoende grondposities, 59% geeft aan dat dit komt door te trage vergunningverlening. Slechts 15% van de respondenten gaf aan onvoldoende financiële middelen te hebben. In totaal gaf 92% van de corporaties aan meer te willen investeren in sociale huurwoningen. Daarnaast wil 52% ook meer investeren in middeldure huurwoningen, een aanzienlijke stijging ten opzichte van voorgaande jaren. Positief is ook dat 74% meer wil investeren in senioren- en lichte zorgwoningen en 25% in zware zorgwoningen.

Overheidsmaatregelen en verkiezingen

Vanaf 2021 zijn een aantal nieuwe maatregelen van kracht geworden, waaronder de verhoging van de overdrachtsbelasting, van 2% naar 8% voor beleggers, de gemaximeerde jaarlijkse huurindexatie met CPI+1% en de BENG-norm voor nieuwbouwwoningen. De verhoging van de overdrachtsbelasting en het maximeren van de jaarlijkse huurindexatie kwamen voort uit verhitte politieke discussies over de verdeling van de huidige voorraad en de schaarste daarin. Met name particuliere beleggers, maar ook andere verhuurders moeten het daarin ontgelden. Marktpartijen geven in diverse onderzoeken aan dat deze maatregelen voorbijgaan aan de oorzaak voor stijgende prijzen op de woningmarkt: het grote woningtekort. De geïntroduceerde woningbouwimpuls en het voornemen om een minister(ie) voor ruimtelijke ordening aan te stellen kunnen wel constructief zijn in het vergroten van de nieuwbouwproductie en dus de woningvoorraad. Het uitbreiden van de voorraad en het versnellen van nieuwbouw zal in de komende Tweede Kamerverkiezingen een belangrijk thema worden, evenals de betaalbaarheid van (nieuwe) woningen in zowel de huur- als koopsector.

33,5 miljard euro beschikbaar voor investeringen in huurwoningen

Gezamenlijk hebben beleggers op de Nederlandse woningmarkt voor de komende drie jaar ruim 33,5 miljard euro beschikbaar om te investeren in Nederlandse huurwoningen. Met dit kapitaal kunnen circa 35.000 betaalbare huurwoningen per jaar worden toegevoegd aan de voorraad. Voorwaarde is

wel dat knelpunten die genoemd worden zoals te trage procedures en gebrek aan grondposities zo snel mogelijk worden weggenomen.



CAPITAL
VALUE.

Maliebaan 85 • 3581 CG Utrecht • +31 (0)30 72 71 700 • info@capitalvalue.nl • capitalvalue.nl