

Research

A Capital Value production

De woning(beleggings)markt in beeld 2019



CAPITAL
VALUE.

Specialist in woningbeleggingen

Samenvatting

In 2018 werden wederom records gebroken. Opnieuw werd het transactievolume in woningen van het voorgaande jaar overtroffen. In totaal werd voor 8,5 miljard euro in huurwoningen geïnvesteerd, een toename van 63% ten opzichte van 2017. Met een aandeel van 39% zijn huurwoningen in 2018 de grootste beleggingscategorie op de Nederlandse vastgoedmarkt geworden. Beleggers uit binnen- en buitenland geven aan de komende jaren meer dan 20 miljard euro beschikbaar te hebben. Nog nooit was er zoveel kapitaal beschikbaar voor investeringen in huurwoningen. Samenwerking tussen marktpartijen en overheid, met name op regionaal niveau, is essentieel om ook daadwerkelijk meer huurwoningen te kunnen realiseren voor de juiste doelgroepen om de tekorten terug te dringen.

Woningtekort torenhoog

De afgelopen jaren nam de bevolking met meer dan 100.000 inwoners per jaar toe. Ook in 2018 werd een dergelijke toename behaald. Daarnaast nam het aantal huishoudens in 2018 met 70.000 toe tot 7.858.000 huishoudens. De groei van de bevolking en het aantal huishoudens in combinatie met de vraag op gang komende woningbouwproductie zorgt voor een alarmerend oplopend woningtekort. Waar vorig jaar gedacht werd dat het tekort in 2021 een hoogtepunt zou bereiken van circa 235.000 woningen, is het tekort volgens de nieuwe berekeningsmethode begin 2019 al opgelopen tot 263.000 woningen. Dat is 3,4% van de woningvoorraad.

Bouwsector houdt groei niet bij

Gestegen bouwkosten, een tekort aan arbeid en materiaal, te trage vergunningverlening bij gemeenten en een tekort aan beschikbare locaties leiden ertoe dat de bouwsector de tekorten niet snel genoeg aan kan pakken. Als gevolg hiervan zal het woningtekort tot 2030 mogelijk meer dan 200.000 woningen blijven bedragen. Om het woningtekort terug te brengen zouden de komende jaren 100.000 tot 200.000 woningen meer bijgebouwd moeten worden dan nu voorzien. Dat betekent dat er per jaar 20.000 tot 40.000 woningen meer zouden moeten worden gebouwd. Hiermee wordt zichtbaar hoe groot het woningtekort is.

Druk op woningmarkt het grootst in grootstedelijke gemeenten

De regionale verschillen zijn groot. De druk op de woningmarkt is het meest zichtbaar in de grootstedelijke gemeenten. Hier is het woningtekort begin 2019 bijna 100.000 woningen (6,8% van de woningvoorraad). In de grote steden bedraagt dit tekort 64.000 woningen (5,2% van de woningvoorraad), in de overige Randstadgemeenten 35.000 (2,6% van de woningvoorraad) en in de regionale gemeenten 65.000 (2,2% van de voorraad). In de Krimp gemeenten is het actuele woningtekort vrijwel nihil, namelijk circa 3.000 woningen (0,4% van de woningvoorraad).

Regio's met de grootste tekorten in 2019:

COROP regio	Tekort als % van
Delft en Westland	7,4%
Groot-Amsterdam	6,6%
Utrecht	5,0%
Agglomeratie 's-Gravenhage	4,9%
Agglomeratie Haarlem	4,8%

Ouderen en starters nog steeds in de knel

Nog steeds zijn de tekorten met name groot voor de ouderen en starters. Per jaar komen er bijna 60.000 65-plus huishoudens bij. Een belangrijk deel van de gewenste uitbreiding van de geliberaliseerde sector (minimaal 75.000 woningen) zou geschikt moeten zijn voor mobiliteitsbeperkte huishoudens (28.000). Van de gewenste uitbreiding van de gereguleerde huursector (minimaal 22.000 woningen) zouden 17.000 woningen voor deze doelgroep geschikt moeten zijn. Deze toevoegingen zijn met name belangrijk voor het aantal 75-plus huishoudens gezien de verwachte explosieve groei van deze groep tot 2030 (een toename van 373.000 huishoudens). Het aantal extramuraal wonende huishoudens met een mobiliteitsbeperking zal de komende 5 jaar met 115.000 toenemen. Op termijn gaat het om nog grotere aantallen. Juist in dit segment is het belangrijk om meer aanbod te creëren. De vraag is of marktpartijen en overheid hiertoe in staat zijn. Het is raadzaam om uitbreiding in dit segment langdurig mee te nemen in de prestatieafspraken en beleid op gemeentelijk niveau.

Regio's met de grootste groei 75+ huishoudens tot 2030:

COROP regio	Groei tot 2030
Flevoland	99,7%
Kop van Noord-Holland	66,8%
Alkmaar en omgeving	62,9%
Zuidwest-Gelderland	59,3%
Groot-Amsterdam	58,9%

Het aantal jonge huishoudens (tot 29 jaar) zal de komende jaren met name in de grootstedelijke gemeenten hard groeien met circa 7.800 huishoudens. Het overgrote deel van deze extra huishoudens zal naar verwachting in een huurwoning gaan wonen, terwijl dit aantal in een Bewoonde Andere Ruimte (BAR) afneemt. Met name jonge huishoudens met een hoog inkomen blijven moeilijk een zelfstandige woning in de grootstedelijke gemeenten vinden als er niet meer wordt bijgebouwd. In de overige regio's zal bij het bouwen van extra nieuwe woningen goed moeten worden gekeken naar de vraag omdat in sommige regio's ook sprake is van een stabilisatie of afname van het aantal jonge huishoudens. Een van de

oorzaken hiervan is dat jonge huishoudens langer thuis blijven wonen vanwege het gewijzigde model van de studiefinanciering, maar ook als gevolg van het woningtekort.

Aanbod huurwoningen blijft nog steeds ver achter bij de vraag

In de komende vijf jaar (tot 2023) blijft de vraag naar huurwoningen aanzienlijk groter dan het aanbod. In totaal worden jaarlijks 175.000 meer huurwoningen gevraagd dan aangeboden. In het middeldure segment (720-985 euro per maand) is de vraag 83.000 woningen groter dan het aanbod en in het sociale segment (minder dan 720 euro) is de vraag 92.000 groter dan het aanbod.

Overheidsbeleid

Waar in de crisisjaren zeer concrete maatregelen met betrekking tot de woningmarkt werden genomen, zijn de afgelopen jaren weinig maatregelen genomen om het groeiende woningtekort terug te dringen. In de Nationale Woonagenda 2018-2021 zijn oplossingen voorgesteld waaronder het stellen van een quotum van nieuw te bouwen woningen (75.000 per jaar) en het aanwijzen van doelgroepen waarvoor de doorstroming op de woningmarkt moet worden verbeterd (ouderen en starters). Daarnaast wordt de ambitie uitgesproken om ten aanzien van de planvoorraad en de voorraad sociale huurwoningen op regionaal niveau samen te werken en afstemming te zoeken. Concrete maatregelen blijven echter uit. Op gemeentelijk niveau vindt wel verdere regulering plaats. Ondervraagde beleggers spreken hier hun zorg over uit, omdat deze regulering, in combinatie met stijgende grond- en bouw prijzen, bij de uitgifte van grond een bedreiging kan vormen voor de realisatie van nieuwe projecten.

Corporaties staan voor een grote opgave

Per 1 januari 2019 is de nieuwe liberalisatiegrens ingevoerd. Daarnaast hebben corporaties een belangrijke rol gekregen bij de verduurzaming van Nederlandse huurwoningen. Corporaties komen hiermee in een split en zullen de komende jaren moeten kiezen hoe ze de 3,3 miljard euro die zij jaarlijks overhouden aan de verhuur van hun bezit verdelen over de verduurzaming van woningen en het realiseren van nieuwbouw. Circa 43% van de corporaties geeft aan over voldoende middelen te beschikken om de verduurzamingsopgave te bekostigen. De overige 57% geeft aan niet over genoeg middelen te beschikken en is van plan om extra woningen uit te ponden (14%) of complexgewijs te verkopen (14%) om verduurzaming mogelijk te maken.

De nieuwbouwopgave waarvoor corporaties gesteld staan bedraagt circa 120.000 eenheden tot 2022. In 2018 hebben zij in totaal circa 6.100 bouwvergunningen aangevraagd. Het lijkt daarom niet waarschijnlijk dat deze doelstelling gehaald zal worden. Een van de knelpunten bij het realiseren van nieuwbouw die corporaties noemen zijn de stijgende bouwkosten. Mogelijk zullen corporaties tijdelijk lagere rendementen moeten aanvaarden om toch voldoende nieuwe woningen

te kunnen bouwen. Door lagere grondprijzen te hanteren zouden gemeenten hier een belangrijke rol in kunnen gaan spelen.

Bouwproductie op gang, maar nog onvoldoende

In 2018 is de totale woningvoorraad met circa 73.000 woningen uitgebreid. Naar schatting zijn er circa 66.000 nieuwbouwvergunningen verleend. Daarnaast zijn er circa 26.000 overige toevoegingen gedaan (transformatie van niet-woongebouwen en splitsing van woningen) en zijn er minder woningen gesloopt dan voorgaande jaren.

Een belangrijk knelpunt bij het verhogen van de bouwproductie zijn de te trage procedures bij het verlenen van bouwvergunningen door gemeenten. Zowel ontwikkelaars (48%) als corporaties (25%) geven dit aan. Juist nu er vanuit beleggers veel kapitaal beschikbaar is voor het investeren in nieuwbouwwoningen en woningcorporaties weer meer willen bouwen, moeten de procedures volgens de respondenten worden versneld. Uitbreiding van capaciteit bij de gemeenten en expertteams vanuit de provincies kunnen hieraan een belangrijke bijdrage leveren.

Ontwikkelaars geven daarnaast aan dat innovatieve bouwmethoden gewenst zijn om de bouwproductie te kunnen verhogen. Zij geven aan al bezig te zijn met het vereenvoudigen van het bouwproces, het verlagen van de complexiteit van het op te leveren product en het meer gestandaardiseerd bouwen. Ook een uitbreiding van capaciteit bij toeleveranciers en het eventueel tijdelijk inzetten van werknemers uit het buitenland kan een bijdrage leveren aan de verhoging van de bouwproductie en het voorkomen van verdere grote prijsstijgingen. Verdere prijsstijgingen kunnen met name een bedreiging vormen voor de haalbaarheid van nieuwe projecten.

In 2018 ruim 8,5 miljard euro aan investeringen

In 2018 werd in totaal 8,5 miljard euro geïnvesteerd in Nederlandse huurwoningen. Dit is 63% meer dan in het voorgaande jaar. Circa 5,4 miljard euro werd geïnvesteerd door Nederlandse institutionele- en particuliere beleggers. Met name de Nederlandse pensioenfondsen investeerden in nieuwbouw en vervulden een belangrijke rol bij de bouw van middeldure huurwoningen. Internationale partijen verwierven in 2019 voor circa 3,1 miljard euro huurwoningen. Woningen zijn voor beleggers nog steeds een veilige beleggingscategorie met een goede risico-rendementsverhouding.

Opvallend in 2018 was de groei van beleggingen in zorgvastgoed. Het beleggingsvolume in dit segment was medio 2018 nog 300 miljoen euro en groeide tot 945 miljoen euro aan het eind van het jaar. Na het recordjaar 2017, waarin ruim 700 miljoen euro in zorgvastgoed werd belegd, is dit opnieuw een groei van de investeringen van 35%. Zorgwoningen, een deel van het zorgvastgoed, zijn hiermee goed voor 10% van de woningbeleggingsmarkt. Ook de belangstelling voor studentenwoningen was groot in 2018: met 734 miljoen euro maakt

het beleggingsvolume in dit segment 9% uit van de gehele woningbeleggingsmarkt.

Regionale verschillen op de woningbeleggingsmarkt

Ook op de woningbeleggingsmarkt zijn duidelijk regionale verschillen te zien. Circa 37% van het transactievolume werd in de grootstedelijke gemeenten geïnvesteerd, 15% in de grote steden. Circa 53% van het totale transactievolume werd in de Randstad geïnvesteerd. Dit is een duidelijke reflectie van de strategische keuzes die beleggers maken ten aanzien van de regio waarin ze willen beleggen en bevestigt dat beleggers bereid zijn zowel binnen als buiten de Randstad te investeren.

De rendementen in diverse regio's lopen sterk uiteen. In de grootstedelijke gemeenten worden voor zowel bestaande bouw als nieuwbouw rendementen onder de 4% geaccepteerd, terwijl het laagste rendement in grote steden of de overige Randstad rond de 4,5% ligt.

Rol internationale partijen groeit

De belangstelling van internationale beleggers voor Nederlandse huurwoningen was nog nooit zo groot als in 2018. Met een transactievolume van ruim 3 miljard euro groeide deze categorie beleggers enorm. Het volume groeide niet alleen hard, ook het aantal internationale beleggers dat investeerde of wilde investeren nam in 2018 fors toe. In 2018 traden er zeven nieuwe buitenlandse beleggers toe tot de Nederlandse markt. Circa 85% van de buitenlandse beleggers werkt met pensioenfondsgeld voor de langere termijn. Opvallend is dat veel internationale beleggers Nederland als favoriet zien voor nieuwe investeringen en dat de interesse in het Verenigd Koninkrijk aanzienlijk minder is dan in voorgaande jaren. Een direct gevolg van de toetreding van meer internationale partijen is dat ook meer buitenlandse banken tot de Nederlandse woningmarkt toetreden. Dit is belangrijk omdat

Nederlandse banken eind 2018 aangaven het aandeel vastgoedfinancieringen niet sterk willen uitbreiden.

Meer dan 20 miljard euro beschikbaar voor nieuwe investeringen

Beleggers hebben de komende jaren een recordbedrag van meer dan 20 miljard euro beschikbaar voor investeringen in huurwoningen. Dit bedrag is een optelsom van Nederlandse institutionele beleggers (6-8 miljard euro), particuliere beleggers (2-3 miljard euro) en internationale beleggers (12 miljard euro). Dit record aan kapitaal biedt een enorme kans om samen met woningcorporaties de tekorten de komende jaren verder terug te dringen. Om deze kans te benutten en ook daadwerkelijk meer huurwoningen te kunnen realiseren is een intensieve samenwerking tussen marktpartijen en overheid van groot belang.

Doorstroming door regionaal te bouwen voor specifieke doelgroepen

Doorstroming op de woningmarkt is essentieel om de tekorten terug te dringen. Deze doorstroming kan met name op gang komen door te bouwen voor specifieke doelgroepen zoals ouderen en starters. Juist nu liggen er kansen omdat een toenemend aantal beleggers aangeeft de komende jaren juist voor deze doelgroepen te willen bouwen. Voor zorgvastgoed is in 2019 circa 1,7 miljard euro beschikbaar. Indien er voldoende projecten beschikbaar zijn, zou dit bedrag aanzienlijk hoger kunnen uitvallen.

Hierbij is ook de regionale aanpak van belang, gelet op de grote verschillen in demografische ontwikkeling per regio. Door duurzaam, kwalitatief en vraag gestuurd te bouwen, zullen niet alleen kwantitatief woningen aan de voorraad kunnen worden toegevoegd, maar ook kwalitatief.



Bronnen

ABF Research
Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS Statline)
De Nederlandsche Bank (DNB)
dVi Data 2017 (<https://data.overheid.nl/>)
dPi Data 2017 (<https://data.overheid.nl/>)
Kadaster
Nationale Woonagenda 2018-2021 (Ministerie van
Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties)
NVM (nvm.nl)
PRIMOS
Sectorbeeld 2017, Inspectie Leefomgeving en Transport
Socrates-Fortuna
Staat van de woningmarkt 2018 (Ministerie van
Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties)
WoOn 2015 (woononderzoek.nl)



ABF Research ondersteunt besluitvorming van publieke en private klanten met informatie, onderzoek en advies op het gebied van maatschappelijke thema's:

- Demografie en Wonen
- Ruimte en Economie
- Zorg en Voorzieningen

De dienstverlening van ABF bestaat uit maatwerkoplossingen en uit kant-en-klare producten in de vorm van statistieken, prognoses, rapportages, databestanden en informatiesystemen. De medewerkers van ABF zijn experts in gegevensverzameling, statistiek, softwareontwikkeling, rekenmodellen en advies. Door continu verbeteren en vernieuwen wil ABF voor klanten en medewerkers trendsettend en verfrissend zijn.

www.abfresearch.nl

CAPITAL VALUE.

Specialist in woningbeleggingen

Capital Value is specialist en marktleider op de Nederlandse woningbeleggingsmarkt. Wij leveren transactie-, taxatie- en adviesdiensten aan beleggers, corporaties, banken, ontwikkelaars, (semi)overheid en zorginstellingen.

www.capitalvalue.nl

© Capital Value B.V. 2019 | Alle rechten voorbehouden

De in deze publicatie neergelegde resultaten en opvattingen zijn gebaseerd op de door Capital Value betrouwbaar geachte gegevens en informatie, die op zorgvuldige wijze in analyses en prognoses zijn verwerkt. Noch Capital Value, noch degene die aan dit onderzoek hebben meegewerkt kunnen aansprakelijk gesteld worden voor in deze publicatie eventueel aanwezige onjuistheden. De weergegeven opvattingen, prognoses en analyses houden niet meer in dan onze eigen visie danwel de visie van derden en kunnen zonder nadere aankondiging worden gewijzigd. Aangezien het prognoses betreffen zijn vanzelfsprekend afwijkingen mogelijk. Het gebruik van tekst en/of cijfers is uitsluitend toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. (Bron: Capital Value 2019).

Research

A Capital Value production



Capital Value B.V. | Maliebaan 85 | 3581 CG Utrecht | T +31 (0)30 72 71 700 | E info@capitalvalue.nl | www.capitalvalue.nl

In samenwerking met:

