

Nederland bouwt vooral dure woningen

Tussen 1999 en 2021 zijn er in Nederland 2,7 miljoen woningen bijgekomen. Waren dit betaalbare woningen?

IN HET KORT

- Sinds 1999 werden er in Nederland 3,6 keer zoveel koop- als huurwoningen gebouwd, met name in het duurdere segment.
- Dure woningen bouwen levert via doorstroming ook betaalbare woningen op, maar deze zal stokken als de woningprijs daalt.

FLORIAN SNIEKERS

Universitair hoofddocent aan Tilburg University

Er is een brede consensus dat er in Nederland een woningtekort is. Na de financiële crisis is er jarenlang veel minder gebouwd dan in de jaren daarvoor (Michielsen et al., 2019). Ook in de afgelopen jaren, gekenmerkt door een hogere inflatie en rente, stond de woningbouw onder druk (CBS, 2024).

Het verminderen van het woningtekort is dan ook een van de prioriteiten van dit kabinet en het wil dat er tot en met 2030 900.000 woningen bijgebouwd worden. Twee derde hiervan moet bestaan uit betaalbare woningen (Rijksoverheid, 2024). Tegelijkertijd waarschuwt NEPROM – de brancheorganisatie voor projectontwikkelaars – dat deze betaalbaarheidseis de woningbouwproductie kan belemmeren (NEPROM, 2024). Nieuwbouwprojecten van betaalbare woningen brengen immers minder op (Boon et al., 2023).

Dit artikel laat zien in welke prijscategorie er in de afgelopen 25 jaar woningen gebouwd zijn, of dat huur- of koopwoningen zijn, en hoe die nieuwe woningen bijdragen aan het aanbod van betaalbare woningen. Deze resultaten zijn gebaseerd op eigen berekeningen op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Methode

Om de ontwikkeling van de woningbouw per prijscategorie te bekijken, verdeel ik de woningvoorraad in 1999 over 100 percentielen, gerangschikt naar stijgende WOZ-waarde. Dat resulteert in een uniforme verdeling met ruim 50.000 woningen in elk percentiel – in Nederland waren in die tijd ruim 5 miljoen woningen. Binnen elk van deze 50.000 woningen maak ik een onderscheid tussen het aantal huur- en koopwoningen.

Elk nieuwe jaar voeg ik vervolgens elke nieuwe woning toe aan het percentiel van bestaande woningen met eenzelfde WOZ-waarde, geactualiseerd voor dat jaar. Tot eind 2021 voeg ik op die manier 2,7 miljoen woningen toe.

Wanneer de exacte WOZ-waarde van nieuwe woningen niet voorkomt in de bestaande woningvoorraad, plaats ik nieuwe woningen op een rooster dat is geïnterpoleerd op basis van de WOZ-waarden van bestaande woningen. Daardoor, en vanwege ronde getallen, verspringt het aantal woningen soms flink van het ene percentiel op het andere. Woningen die qua woningwaarde buiten de oorspronkelijke verdeling vallen, plaats ik op de uiteinden, waardoor het eerste en laatste percentiel veel woningen bevatten. In de gevallen waar de WOZ-waarde tijdelijk ontbreekt, heb ik deze geïnterpoleerd door de laatste waarneming voorafgaand aan de ontbrekende waarden te vermenigvuldigen met de groeivoet van de WOZ-waarde in de betreffende gemeente.

Resultaten

Figuur 1 laat het aantal koop- en huurwoningen in 1999 zien, voor elk percentiel van de prijsverdeling van de woningvoorraad in 1999. Per definitie vormt de som van het aantal huur- en koopwoningen in 1999 een uniforme verdeling. Figuren 2 en 3 zetten het aantal koop- en huurwoningen in 2021 af tegen dat in 1999, waarbij de woningen in het WOZ-waardepercentiel zijn ingepast als zij er in 1999 hadden bestaan. Wat opvalt is dat er vooral veel duurdere koopwoningen zijn bijgekomen (de verdeling loopt scheef op naar de top in figuur 2) en een beperkt aantal goedkopere huurwoningen (de piek links in figuur 3).

De woningvoorraad groeide sinds 1999 dus vooral in de hoogste percentielen. Deze toename kwam vooral door nieuwe koopwoningen. In het allerlaagste segment werden ook extra woningen gebouwd, maar deze bestonden vrijwel uitsluitend uit huurwoningen.

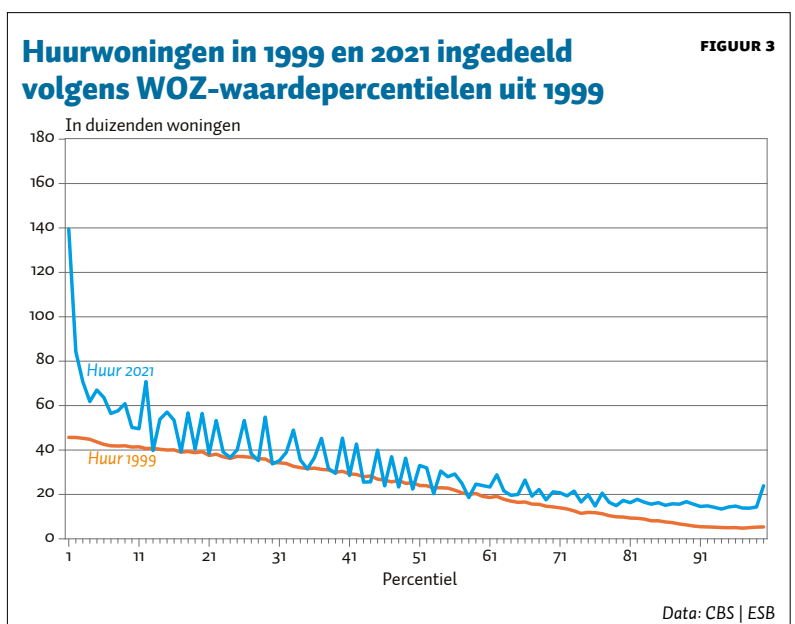
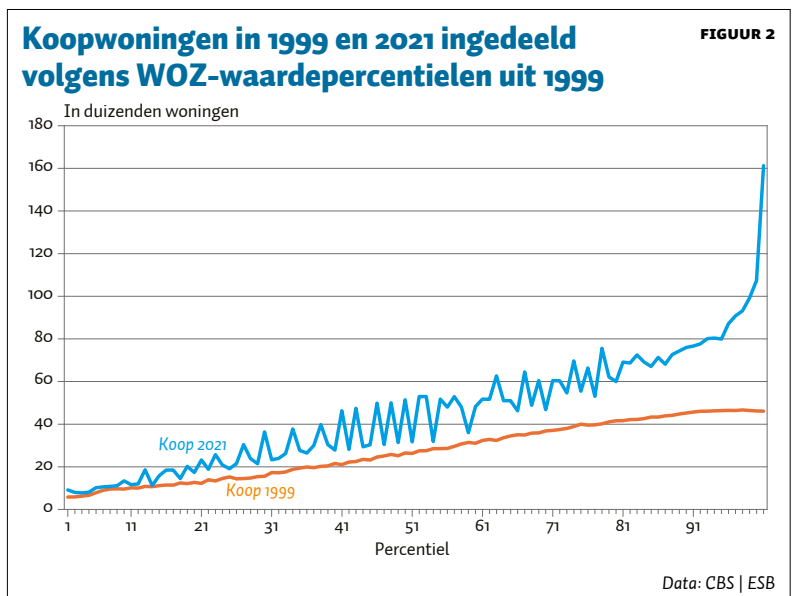
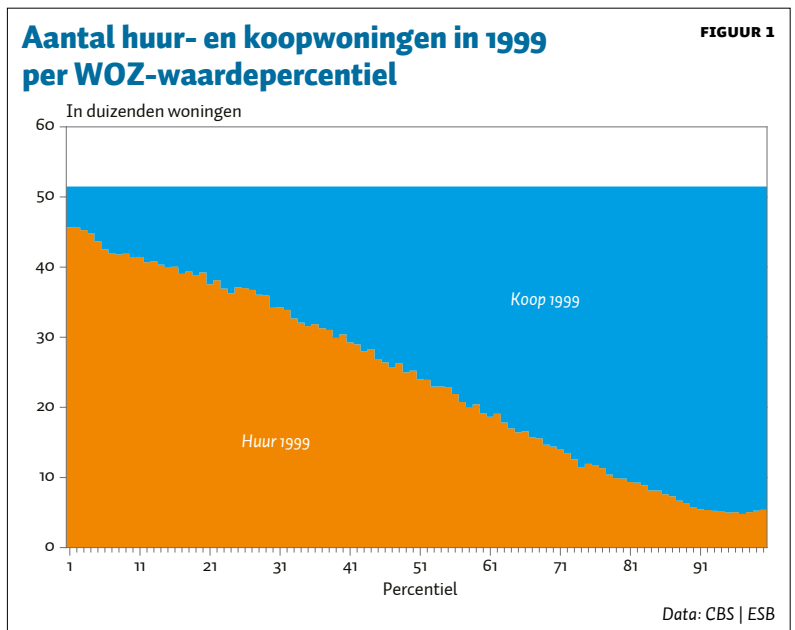
Implicaties

Wanneer bestaande woningeigenaren doorstromen naar dure nieuwbouw, en daarbij goedkopere woningen achterlaten, dan hoeft het niet uit te maken dat er vooral dure woningen gebouwd worden. Indirect wordt op die manier het aanbod goedkope woningen op de markt immers ook bediend.

Het CBS (2023) laat zelfs zien dat vrijstaande woningen, die gemiddeld duurder zijn, langere verhuisketens opleveren dan meergezinswoningen, zodat bij nieuwbouw van vrijstaande woningen veel doorstromers een doorgaans goedkopere woning achterlaten. Uit het evenwichtsmodel van Thiel en Zaubrecher (2024) blijkt bovendien dat, omwille van dit doorstroommechanisme, met name bouwen op dure plekken wonen betaalbaarder zal maken.

Nieuwbouw die zich richt op duurdere woningen kan het aanbod van nieuwe woningen wel gevoeliger maken voor dalende woningprijzen. Dure woningen zijn namelijk vaak alleen bereikbaar voor doorstromers, niet voor starters. Wanneer de verwachting is dat woningprijzen zullen dalen, stopt de doorstroming. Immers, bij dalende woningprijzen wil een doorstromer liever eerst zijn oude woning verkopen alvorens een nieuwe woning te kopen (Moen et al., 2021). Wanneer projectontwikkelaars hun prijzen niet voldoende kunnen laten zakken, krijgen ze hun duurdere woningen dus niet verkocht, en worden volgende nieuwbouwprojecten uit- en afgesteld.

Het bouwen van goedkopere (starters)woningen kan de woningbouw dus minder afhankelijk maken van de doorstroming, en bijgevolg een duurzame bijbouw waarborgen als het economisch even tegenzit. Projectontwikkelaars zullen dan wel met een lager rendement genoeg moeten nemen.



Literatuur

Boon, M., M. Koning, M. de Lange en M. Greve (2023) *Stimuleringsmaatregelen woningbouw*. Rapport Economisch Instituut voor de Bouw, oktober.

CBS (2023) *Verhuisketens in Nederland*. CBS Dashboard, 4 juli. Te vinden op dashboards.cbs.nl.

CBS (2024) *Ruim 73 duizend nieuwbouwwoningen in 2023*. CBS Statistiek, 31 januari.

Michielsen, T., S. Groot en J. Veenstra (2019) *Het bouwproces van nieuwe woningen*. CPB Boek, maart.

Moen, E.R., P.T. Nenov en F. Sniekers (2021) *Buying first or selling first in housing markets*. *Journal of the European Economic Association*, 19(1), 38–81.

NEPROM (2024) *Zorgen over Wet versterking regie volkshuisvesting*. NEPROM Nieuwsbericht, 26 september.

Rijksoverheid (2024) *900.000 nieuwe woningen om aan groeiende vraag te voldoen*. Rijksoverheid Nieuwsbericht.

Thiel, J. en H. Zaunbrecher (2024) *Betaalbaarder wonen vraagt om bouwen op de duurste plekken*. *ESB*, 109(4840), 540–542.