



Krapte op de huurmarkt

Auteur(s):

Wolters, A.G.

De auteur is verbonden aan het Onderzoeksinstituut OTB, TU Delft.wolters@otb.tudelft.nl**Verschenen in:**

ESB, 87e jaargang, nr. 4374, pagina 652, 13 september 2002

Rubriek:**Trefwoord(en):**

wonen

Is er werkelijk een plotselinge krapte op de huurmarkt? Voorzover dit het geval is, ligt de oorzaak vooral in te weinig nieuwbouw en in het feit dat hoge prijzen doorstromen naar de koopmarkt afremmen.

"Markt huurhuizen muurvast" kopte de Volkskrant 13 augustus. Ook de tv-journaals en andere kranten besteedden ruim aandacht aan het persbericht van Aedes, de koepel van woningcorporaties, met die boodschap. Nog maar een paar jaar geleden raakte de woningmarkt en vooral de huurmarkt in steeds meer gebieden buiten de Randstad ontspannen. De nog bestaande krapte concentreerde zich vooral in de koopmarkt, waar de prijzen flink stegen. In diezelfde periode vond Aedes het nog nodig om een imagocampagne te starten met als motto 'Huren. Dat kan natuurlijk ook'. In een prognose van januari 2000 werd nog voorzien dat in 2005 een groot deel van Nederland, en in ieder geval de Randstad, niet of nauwelijks een woningtekort zou kennen ¹ In dit artikel bekijken we eerst of de markt werkelijk zo is omgeslagen. Daarna zullen we zien dat in ieder geval de prognoses volledig veranderd zijn. Dit is vooral te verklaren uit een terugval in de nieuwbouw. In de koopmarkt is dit ondertussen verwerkt in de prijzen; in de huurmarkt zal dit de komende jaren leiden tot langere wachttijden. De enige manier om de problemen op te lossen, is het bijbouwen van woningen. Het is wel van belang dat dit woningen zijn die vijftig tot honderd jaar mee kunnen gaan.

Een krappere huurmarkt?

Het is nog niet zo makkelijk om vast te stellen of er sprake is van een krappere huurmarkt. De cijfers van Aedes zijn wat dat betreft niet overtuigend ². Het overgrote deel van de sociale huurwoningen wordt niet meer via wachtlijsten verdeeld, maar geadverteerd. Een woning gaat naar diegene onder de reagerenden met de langste inschrijvingsduur of de langste woonduur. Het aantal reacties op deze advertenties is volgens Aedes fors gestegen, van gemiddeld 30 in 1999 tot 66 in 2001 ³. Hiervoor zijn echter ook allerlei redenen die niet te maken hebben met de krapte op de huurmarkt. Zo is het steeds vaker mogelijk om ook via internet te reageren. Introductie hiervan leidt in het algemeen tot een forse stijging. Ook worden de woonkranten steeds vaker regionaal verspreid, waardoor meer mensen op een woning kunnen reageren.

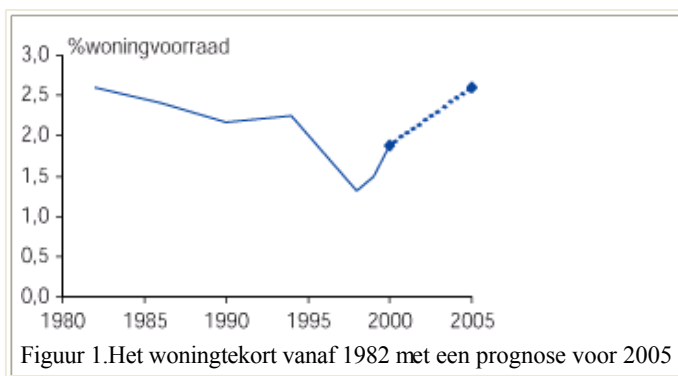
Voor bepaalde woningmarktgebieden kan wel hard worden gemaakt dat de vraag naar huurwoningen is toegenomen. Dit zijn de gebieden waar enkele jaren geleden nog leegstand voorkwam. Vaak hebben woningcorporaties in deze gebieden ervoor gekozen om in buurten met veel leegstand complexen te slopen en de nog resterende bewoners elders in hun bezit te huisvesten. Op deze manier is de grootte van de huurwoningvoorraad aangepast aan de vraag. Zowel de bedrijfsvoering van woningcorporaties als de leefbaarheid van woonbuurten zijn niet gebaat bij een volledig ontspannen woningmarkt; een beperkte wachtlijst is gewenst. Feitelijk wordt daar aangehouden dat een bepaalde krapte op de huurmarkt gewenst is.

In andere gebieden zijn de tekorten nooit weg geweest. In steden als Amsterdam en Utrecht is het nooit mogelijk geweest om zonder een vorm van urgentieverklaring op korte termijn een sociale huurwoning te betrekken. Toch hoort ons instituut ook uit veel woningmarktgebieden dat een ongewenste verkrapting van de huurmarkt te merken is.

Het zou wel goed zijn als dit in de toekomst objectiever bepaald zou kunnen worden, met daarbij ook cijfers welke groepen huurders hierdoor in de knel komen. Dan kan door een gerichtere woningtoewijzing de druk voor deze groepen verminderd worden zodat de druk gelijkmatiger wordt verdeeld.

Een groter woningtekort

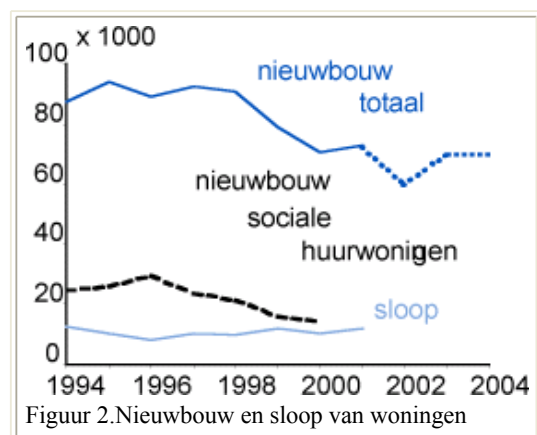
Het is wel duidelijk vast te stellen dat het totale woningtekort de afgelopen jaren is toegenomen. [figuur 1](#) laat het woningtekort zien vanaf 1982 tot en met 2000, alsmede een prognose voor 2005. Het woningtekort is gebaseerd op de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek (wbo) dat periodiek door het CBS wordt uitgevoerd. Het is gedefinieerd als het verschil tussen de huishoudens die nog geen zelfstandige woning bewonen, maar dat wel op korte termijn willen en de huishoudens die nu wel een zelfstandige woning bewonen, maar dit niet meer willen. De prognose van het woningtekort is gebaseerd op de primos-prognose van 2001 voor de ontwikkeling van de gewenste woningvoorraad en op de bouwprognose 2001-2006. De figuur laat zien dat het woningtekort rond 1998 historisch laag was. Op dat moment was de woningmarkt ruimer dan sinds zeer lange tijd. Sinds 1998 is de woningmarkt weer aan het verkrappen en deze trend zal zich volgens de prognoses de komende jaren door blijven zetten.



Naast de hoogte van het totale woningtekort is natuurlijk ook van belang aan welk type woningen een tekort is. Onderzoek op basis van de voorkeuren uit 1998 wees uit dat aan koopwoningen en vooral aan duurdere eengezinskooptwoningen een tekort is⁴. Aan de andere kant zijn er nu meer huurwoningen, en vooral goedkopere meergezinshuurwoningen, dan er behoefte aan is. Dat deze woningen niet leegstaan, komt doordat huurders die willen verhuizen geen woning naar hun voorkeur kunnen vinden.

Afname van nieuwbouw oorzaak

Deze stijging van het woningtekort betekent dat de groei van de woningvoorraad achterblijft bij de groei van het aantal huishoudens. Dit wordt vooral veroorzaakt door een afname van de nieuwbouw (zie [figuur 2](#)). Daarnaast groeit het aantal huishoudens iets sneller dan eerder voorzien. Waar de nieuwbouw enkele jaren geleden nog rond de 90.000 woningen per jaar bedroeg, is deze ingezakt tot rond de 70.000 per jaar nu. Dit aantal is gezien de verwachte groei in het aantal huishoudens en de verwachte sloopaantallen veel te laag. Om het woningtekort niet verder op te laten lopen zouden jaarlijks zo'n 20.000 woningen meer gebouwd moeten worden.



Een 'taskforce' woningbouwproductie heeft de knelpunten in beeld gebracht en een groot aantal aanbevelingen gedaan om deze knelpunten op te lossen⁵. Volgens deze taskforce liggen de problemen vooral in beleid en regelgeving, lokale procedures en procesgang, personele capaciteitstekorten bij gemeenten. Daarnaast is een knelpunt de personele tekorten bij de uitvoerende partijen.

Bij deze diagnose kunnen wel enkele vraagtekens worden gezet. Er zijn de laatste jaren geen ingrijpende wijzigingen geweest in beleid en regelgeving en lokale procedures en procesgang. Natuurlijk is een stroomlijning hiervan wenselijk, maar het is de vraag of deze punten de vrij plotselinge stagnatie kunnen verklaren. Ondertussen loopt de omzet van bouwbedrijven terug en blijkt de laatste maanden ook het overwerk terug te lopen⁶. De personele tekorten bij de bouwbedrijven zullen daarom nu minder een knelpunt zijn. [figuur 2](#) laat zien dat vooral de nieuwbouw van sociale huurwoningen is afgenomen. Dit is deels in lijn met het potentieel overschot aan huurwoningen. Sociale huurwoningen hoeven feitelijk alleen nog gebouwd te worden als vervanging van te slopen woningen en voor een gedifferentieerde woningvoorraad op grote nieuwbouwlocaties. Echter, de terugloop is wel erg sterk en wordt ook niet opgevangen door een toename van de nieuwbouw in de marktsector.

Stabilisering op de koopmarkt

[tabel 1](#) laat zien dat de koopwoningenmarkt enigszins tot rust lijkt te komen. De prijzen stijgen nog steeds behoorlijk, maar wel aanzienlijk minder dan in 1999 en 2000. De gemiddelde tijd dat woningen te koop staan aangeboden is gestegen tot 57 dagen en het aantal verkochte woningen en dus ook het aanbod aan woningen is de laatste paar jaar ook gestegen. Dit wijst er op dat vraag en aanbod de laatste tijd iets meer met elkaar in evenwicht zijn gekomen. Voor een deel wordt dit veroorzaakt door de hogere prijzen, waardoor minder huishoudens nu de stap na de koopsector willen maken. Ook is er nu minder reden om te wachten met verkopen tot de woningen nog meer waard zijn geworden.

Tabel 1. Enkele kengetallen van de koopwoningenmarkt, voor het tweede kwartaal

| | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 |
|-----------------------------|-------|------|-------|-------|------|------|
| verandering transactieprijs | 10,2% | 7,8% | 15,4% | 17,2% | 9,2% | 6,0% |

| | | | | | | |
|------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| looptijd in dagen | 37 | 42 | 34 | 44 | 50 | 57 |
| aantal verkochte woningen | 26603 | 29596 | 30242 | 31046 | 34276 | 33696 |

Bron: NVM, 2002.

Hoe de prijzen zich verder gaan ontwikkelen is niet te voorspellen. Het aanbod door nieuwbouw zal de komende jaren beperkt zijn. De huidige lage hypotheekrente betekent dat de hoge prijzen bij een gelijkblijvend inkomen niet leiden tot te hoge lasten. Echter, een stijging van de hypotheekrente of een daling van de werkgelegenheid kan betekenen dat een koopwoning voor minder huishoudens betaalbaar wordt en daarmee leiden tot een daling van de verkoopprijzen. Bovendien wordt de koopmarkt wordt voor een belangrijk deel ook door het marktsentiment bepaald. Als maar genoeg huizenbezitters nu willen gaan verkopen, omdat zij denken op het hoogtepunt van de markt te zitten en genoeg potentiële kopers nog even afwachten of de prijs gaat zakken, kan de prijsdaling alsnog werkelijkheid worden.

Vergrote druk op huurmarkt

De reden dat de koopmarkt nu in evenwicht komt, is dat hier nog sprake is van enige marktwerking. De vraag neemt door de stijgende prijs af, tot deze gelijk is aan het aanbod. Echter, de huishoudens die met de huidige prijzen niet meer willen kopen, zullen wel willen wonen en dus een huurwoning bezet houden of zoeken. Voor een deel zullen zij hun heil zoeken op de particuliere huurmarkt en vooral op zoek zijn naar huurwoningen van een hoge kwaliteit, dus in het duurdere segment. Echter, het segment van duurdere huurwoningen is zeer klein. Het grootste deel van de huurmarkt bestaat uit sociale huurwoningen. Huishoudens in die sociale huurwoningen die op zoek zijn naar een andere woning maar niet willen of kunnen kopen en niets kunnen vinden in het kleine segment van duurdere huurwoningen zullen voorlopig niet verhuizen. Hierdoor neemt het aantal vrijkomende sociale huurwoningen af. Starters op de woningmarkt zullen door een schaarste aan alternatieven juist vaker een plek in een sociale huurwoning zoeken. In de sociale huursector wordt de vraag niet gerantsoeneerd door de prijs. In plaats daarvan worden wachtlijsten gehanteerd. Hoge verkoopprijzen voor koopwoningen vertalen zich dus uiteindelijk in langere wachttijden voor huurwoningen.

Het is niet te verwachten dat de huidige hogere vraag naar duurdere huurwoningen zal aanhouden. Voorlopig zal blijven gelden dat de fiscus door de hypotheekrenteaftrek en het lage eigen-woning-forfait netto meer bijdraagt aan nieuwbouwoopwoningen dan aan nieuwbouwhuurwoningen. Op dit moment komt dit voordeel vooral terecht bij de projectontwikkelaars en grondeigenaren. Dat betekent dat het bouwen van huurwoningen nu veel minder voordelig is dan het bouwen van koopwoningen. Op termijn zullen de prijzen voor koop- en huurwoningen weer met elkaar in evenwicht komen, waardoor een deel van dit voordeel weer bij de kopers terecht zal komen. Voor huishoudens die niet in de sociale huursector terecht kunnen en geen recht op huursubsidie hebben, zal kopen daardoor weer goedkoper zijn dan huren en zal de de huidige extra vraag naar duurdere huurwoningen wegvallen. Tegen dit financiële verschil is uiteindelijk geen imagocampagne opgewassen.

Tot slot

Het is niet mogelijk de gevoelde krapte op de huurmarkt op korte termijn op te lossen. De krapte zal de komende paar jaar juist toenemen doordat de nieuwbouw de toename van de vraag niet bij kan houden. Het tekort aan woningen kan alleen worden verholpen door een vergroting van de voorraad. Er dient dus te worden gestreefd naar een verhoging van de bouwproductie, maar dit zal jaren vergen. Verder ligt het voor de hand om in gebieden waarvan de huurmarkt nu te krap wordt gevonden, terughoudend te zijn met het slopen van woningen. Voor het oplossen van het woningtekort op de korte termijn maakt het niet zoveel uit wat voor soort woningen gebouwd wordt. Iedere woning meer betekent dat er een huishouden extra gehuisvest kan worden. Als de woning in de koopsector gebouwd wordt, dan zal dit via doorstroming ook leiden tot meer ruimte in de huursector. Op de lange termijn is wel van belang wat er gebouwd wordt. Een nieuwe woning moet toch zeker vijftig tot honderd jaar meegaan. Een confrontatie met de huidige woningvoorraad met de toekomstige vraag leert dan dat vooral behoefte is aan goede, ruime woningen en aan woningen die voor senioren geschikt zijn. Het is niet verstandig nu kleinere, goedkopere woningen te bouwen, want op termijn dreigt daar een overschot van te ontstaan. Het aandeel huurwoningen in de nieuwbouwproductie zou nu tijdelijk verhoogd kunnen worden. Echter, zonder wijzigingen in de fiscale behandeling van huren en kopen zal de vraag naar huurwoningen op termijn weer verminderen.

De problemen zouden zich kunnen verergeren als de koopprijs zou gaan dalen. Bij een dalende koopprijs bestaat er een risico dat projectontwikkelaars hun bouwtempo verlagen om zo afzetproblemen te voorkomen en hun winstmarge op peil te houden. Hierdoor zou het woningtekort nog verder stijgen. Er is echter voldoende ruimte voor een prijscorrectie zonder de winstmarge van projectontwikkelaars te laten verdampen. Nu bedraagt de totale winstmarge op de ontwikkeling van een woning zo'n 40.000 euro⁷. Dit geeft enige ruimte voor een prijscorrectie.

Uiteindelijk staat of valt de krapte op de huurmarkt met het aanbod van nieuwbouwwoningen

¹ H.J. den Otter en H.R. Heida, Primos Prognose 1999: De toekomstige ontwikkeling van bevolking, huishoudens en woningbehoefte, ministerie van VROM, Den Haag, 2000.

² G. van Daalen en G. Helleman, De huurmarkt in de knel?, Rooilijn 2002, te verschijnen.

³ Aedes, Krapte op de huurmarkt, 13 augustus 2002, www.aedesnet.nl

⁴ J.W. Remkes en J.P. Pronk, nota Mensen, wensen, wonen, ministerie van VROM, Den Haag, december 2000.

⁵ Taskforce Woningbouwproductie, Achterblijvende woningbouwproductie: problematiek en maatregelen, januari 2002, www.vrom.nl/docs/wonen/Achterblijvende_woningproductie.pdf.

6 EIB, Conjunctuurmeting bouwnijverheid, Amsterdam, juni 2002.

7 Opbrengst min kosten marktoningen volgens het rapport van de Commissie Kosten en Kostendragers Transformatieopgave Stedelijke Vernieuwing, ECORYS-Kolpron, Rotterdam, 2002.

Copyright © 2002 - 2003 Economisch Statistische Berichten (www.economie.nl)