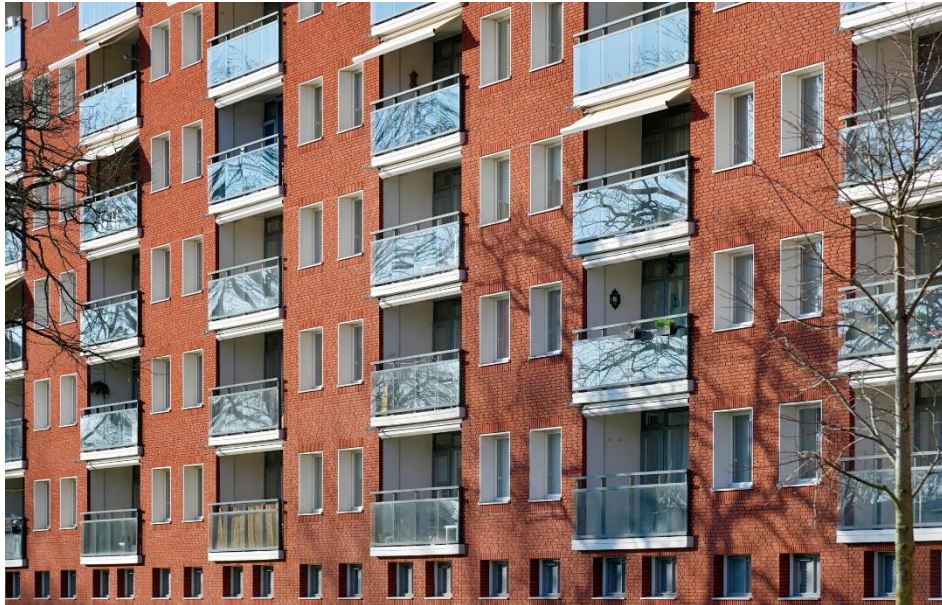




# Nieuwsbrief Woononderzoek Nederland 2018

Januari 2019, nummer 4



**In deze vierde nieuwsbrief berichten we over de activiteiten rondom het WoON. De vragenlijst van het WoON2018 is afgenomen in een periode van grote vraag naar woningen, stijgende huizenprijzen en een tekort aan woningen. Woningbouw wordt aangejaagd om het aanbod te vergroten. Welke invloed deze woningmarkt-omstandigheden hebben op de woonwensen en woonsituatie van mensen zal duidelijk worden op het WoON-congres op 4 april 2019, waarin de belangrijkste uitkomsten worden gepresenteerd.**

In deze nieuwsbrief wordt ingegaan op de belangrijkste ontwikkelingen op de woningmarkt die in de Staat van de Woningmarkt 2018 staan beschreven. Onlangs is dit rapport aangeboden aan de Tweede Kamer. Daarnaast een verslag van de woningmarkt-scriptieprijsuitreiking met bekendmaking van de winnaar van 2018 en een beschrijving van de uitkomsten van de Verhuismodule. Tenslotte vindt u in deze nieuwsbrief de 'save the date' voor de slotbijeenkomst voor alle deelnemers aan de oversampling en de aankondiging van het WoON-congres 2019.

## Inhoud

Staat van de Woningmarkt 2018	2
Slotbijeenkomst oversampling: 31 januari 2019	4
Verhuismodule: verhuiskansen van doelgroepen	5
Janneke Michielsen wint scriptieprijs 2018	6
Ruimte + Wonen: Special WoON2018	7
WoON-congres 2019	8



## Staat van de Woningmarkt 2018

**In november is de 'Staat van de Woningmarkt' aan de Tweede Kamer aangeboden. Het rapport geeft met cijfers een zo feitelijk mogelijk beeld van de situatie op de woningmarkt. De vorige WoON's spelen hierbij een belangrijke rol als informatiebron.**

De groeiende economie, stijgende koopkracht en de lage rente zorgen ervoor dat de woningprijzen stijgen. Ten opzichte van vorig jaar zijn de huizenprijzen met circa 9% gestegen. Regionaal zijn duidelijke verschillen te zien. Zo liggen prijzen in West-Nederland aanzienlijk hoger dan in de rest van het land. Bewoners van G4 steden zijn vaker woningen in buurgemeenten gaan kopen. Tussen 2013 en 2017 is het aantal verhuisde personen gestegen van bijna 1,5 miljoen naar bijna 1,9 miljoen. In 2018 is het aantal transacties gestabiliseerd.

Door de toegenomen inflatie zijn de gemiddelde huurstijgingen in 2018 hoger uitgekomen dan in 2017. Het effect van de inflatie is deels gecompenseerd doordat verhuurders in 2018 beperkt gebruik hebben gemaakt van de wettelijk toegestane ruimte voor huurstijgingen boven inflatie. De huurstijgingen gecorrigeerd voor de inflatie liggen daarom in 2018 lager dan in voorgaande jaren. In het gereguleerde segment was de huurstijging boven inflatie voor huurders die niet verhuizen gemiddeld 0,4% (voor huurders van corporatiewoningen gemiddeld 0% en voor huurders bij overige verhuurders 1,5%), in 2017 was dat nog 0,8%. In het geliberaliseerde segment was de huurstijging boven inflatie voor huurders die niet verhuizen gemiddeld 0,6% (in 2017 1,4%). Voor vrijkomende huurwoningen (nieuwe verhuring) mag de huur meer worden verhoogd. In de gereguleerde huurmarkt had dit in 2018 met gemiddeld 0,3% een gelijk effect op de gemiddelde huurstijging als in 2017 (0,3%). In het geliberaliseerde segment was dit effect 1,1% in 2018 tegenover 0,6% in 2017.

In 2017 werd circa 5,2 miljard euro in woningen geïnvesteerd door beleggers. Nederlandse institutionele beleggers namen daarvan 3,1 miljard euro voor hun rekening, wat vooral in nieuwbouw en het middeldure huursegment (tussen €700 en €900) werd gestoken. In 2017 werden ongeveer 63 duizend nieuwbouwwoningen gebouwd, een toename vergeleken met de 55 duizend nieuwbouwwoningen in 2016. Naar verwachting zal de bouwproductie de komende jaren blijven toenemen.

In 2018 heeft ongeveer 45% procent van de woningvoorraad een definitief energielabel. Deze geregistreerde labels komen vooral voor in de huursector. In 2018 heeft 29% van de koop- en huurwoningen een label A of B, terwijl dit in 2013 nog 16% was. Sinds 2012 neemt ook het aantal geregistreerde 'slechte labels' (D tot en met G) jaarlijks met circa 3% af. Desalniettemin is het nog een omvangrijke opgave om heel de voorraad op bijvoorbeeld minimaal label B te krijgen, aangezien dan nog ruim 70% van de voorraad verbeterd dient te worden.

De investeringen van corporaties in woningverbetering zijn in 2017 sterk gestegen naar totaal ruim 1,8 miljard euro. Bij het nemen van energiebesparende maatregelen wordt, zowel in de koop- als huursector, vooral gekozen voor het plaatsen van een HR-ketel en/of HR-glas, gevolgd door het plaatsen van zonnepanelen. De sinds 2004 trendmatige daling van het daadwerkelijk aardgasverbruik in huishoudens is het gevolg van onder meer energiebesparende maatregelen, energiezuinige nieuwbouw en een toename van alternatieve warmtebronnen voor verwarming. De afgelopen jaren hebben vooral luchtwarmtepompen hun intrede gedaan, evenals vrijstaande houtkachels.



### ***Woningbehoefte, plancapaciteit en het woningtekort***

Dit jaar is op verzoek van de Tweede Kamer meer aandacht besteed aan plancapaciteit in relatie tot de woningbehoefte. In 2030 zal het aantal huishoudens naar verwachting gegroeid zijn tot 8,5 miljoen, waarmee de woningbehoefte ook toe zal nemen met 667 duizend in de periode 2017-2030. Om deze behoefte aan woningen te accommoderen gaan naar opgave van de provincies in diezelfde periode 883 duizend woningen gebouwd en 182 duizend gesloopt worden. Daardoor zal de huidige voorraad aan woningen met 701 duizend toenemen.

Om tegemoet te komen aan de groeiende vraag naar woningen moeten er tot 2025 gemiddeld 75 duizend woningen per jaar bijgebouwd worden. Hiervoor zijn woningbouwlocaties en goedgekeurde plannen nodig. Op basis van de voorlopige cijfers is er landelijk gezien voldoende plancapaciteit om aan de vraag te voldoen en om in de toename van de woningvoorraad te voorzien. Regionaal zijn er wel verschillen.

In de praktijk komt het regelmatig voor dat projecten later dan oorspronkelijk gepland of met minder woningen dan eerder aangenomen worden opgeleverd. Daarnaast is er sprake van onbenutte plancapaciteit waarbij planologische goedkeuring is verleend, maar deze nog niet is benut. Er is ruimte voor het realiseren van meer dan 100 duizend woningen waarvoor al langere tijd een bestemmingsplan is vastgesteld dan wel ook een bouwvergunning is verleend.

In deze Staat van de Woningmarkt wordt een herziene berekening van het woningtekort gepresenteerd die meer dan in het verleden gebaseerd is op gegevens uit registratiebestanden. Uit deze geactualiseerde raming van het woningtekort blijkt een verschil tussen de vraag naar woningen en het aanbod van woningen van ruim 246 duizend woningen, ofwel 3,2% van de woningvoorraad. Regionaal lopen deze tekorten sterk uiteen.

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2018/04/30/kamerbrief-over-staat-van-de-volkshuisvesting-2018>





## Slotbijeenkomst oversampling: 31 januari 2019

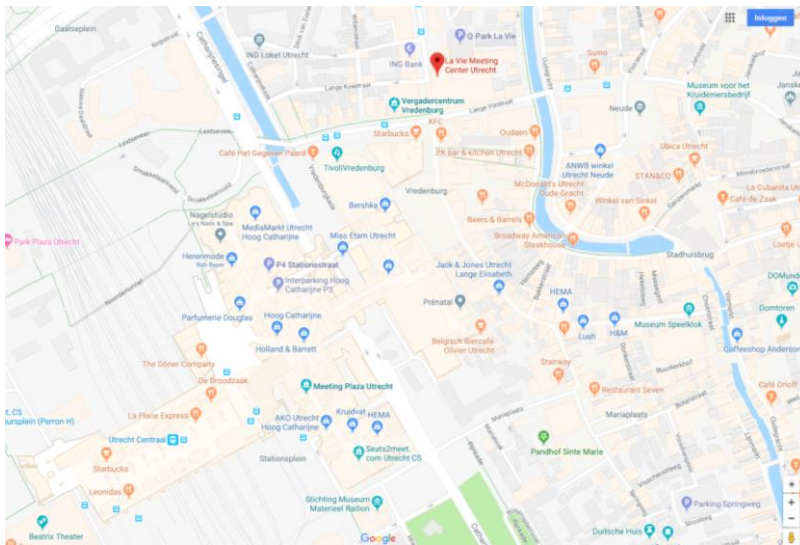
**In januari 2019 organiseren het CBS en BZK weer een slotbijeenkomst voor alle deelnemers van de oversampling. Tijdens de bijeenkomst wordt onder andere ingegaan op het veldwerk, de weging en plausibiliteit van de uitkomsten en wordt de nieuwste versie van Cita Vista gedemonstreerd. Ook zal een tipje van de sluier gelicht worden over de resultaten van het WoON2018. Daarnaast krijgen de deelnemers de gelegenheid om vragen te stellen over het geleverde concept analysebestand.**



De bijeenkomst vindt plaats op donderdagochtend 31 januari 2019 in Utrecht bij La Vie met aansluitend een lunch. La Vie Meeting Centrum ligt op 5 minuten loopafstand van Utrecht Centraal (Lange Viestraat 351, 3511 BK Utrecht). De bijeenkomst start om 10uur (ontvangst vanaf 9.45uur). Aanmelden kan door uiterlijk woensdag 23 januari een mail te sturen naar [woon@cbs.nl](mailto:woon@cbs.nl).

### Looproute

Vanaf Utrecht Centraal Station volgt u de borden 'Centrumzijde' en daarna loopt u door Winkelcentrum Hoog Catharijne richting 'Vredenburg'. Steek het Vredenburgplein schuin over. La Vie Utrecht is gevestigd in hetzelfde pand als de Bijenkorf. Neem een van de twee entrees 'Kantorenpannd La Vie' naast de ingang van de Bijenkorf en neem vervolgens de lift naar de 4e etage waar de receptie van La Vie zich bevindt.



### ***Wat kunnen de oversampling deelnemers de komende tijd verwachten?***

Op 7 december is het eerste concept analysebestand van het WoON 2018 beschikbaar gesteld aan de deelnemers van de oversampling. Tegelijkertijd werden ook de concept resultaten toegankelijk gemaakt via een eerste versie van CitaVista. Met nadruk vermelden we dat het hier om een conceptversie gaat en dat er in de periode tot 1 februari 2019 nog wijzigingen kunnen worden doorgevoerd in het WoON analysebestand. Via [www.woononderzoek.nl](http://www.woononderzoek.nl) zal hierover gecommuniceerd worden.

Begin februari 2019 wordt de definitieve versie van het analysebestand van WoON 2018 opgeleverd en beschikbaar gesteld aan de deelnemers van de oversampling. In de loop van februari wordt ook de definitieve versie van CitaVista gepubliceerd.



## Verhuismodule: verhuiskansen van doelgroepen

**In de vragenlijst van het WoON wordt aan respondenten gevraagd of ze willen verhuizen en wat hun woonwensen zijn. Met de WoON Verhuismodule worden deelnemers aan het WoON2015 via registraties gevolgd in hun gedrag op de woningmarkt. Er kan worden gekeken in hoeverre de verhuisplannen leiden tot daadwerkelijke verhuizingen. En of de woonwensen (de kenmerken van de gewenste woning) daadwerkelijk worden gerealiseerd. Anders gezegd: de discrepantie tussen gepland en feitelijk verhuisgedrag kan in beeld worden gebracht.**

Om meer inzicht te krijgen in wie er wel en niet slagen om hun gewenste verhuizing te realiseren, zijn de verhuiskansen van verschillende groepen op de woningmarkt tussen 2015 en 2017 onderzocht. Hierbij is gekeken of verhuisgeneigden wel of niet zijn verhuisd, of men is verhuisd naar een huur of een koopwoning, naar een eengezinswoning of een appartement, en naar welke gemeente men is verhuisd.

Het aantal huishoudens dat in het WoON2015 aangaf te willen verhuizen is aanzienlijk hoger dan in het WoON2012 en het WoON2009. Van alle mensen die in 2015 aangaven te willen verhuizen is ruim 30% daarin geslaagd. In aantal (gevolgde) verhuizingen is dit een toename van 1,5 miljoen personen in 2009-2011 tot 1,9 miljoen personen in 2015-2017. Naarmate de verhuishwens concreter en urgenter is, wordt de kans om te verhuizen groter. Van de mensen die 'beslist' willen verhuizen slaagt ruim de helft in 2 jaar, waarbij dit percentage toeneemt naarmate de gewenste termijn voor verhuizing korter is. Jongeren en ouderen slagen vaker dan de middenleeftijd, als gevolg van concretere redenen voor de verhuizing, zoals samenwonen, een scheiding of gezondheid (bij ouderen).

De verhuiskans van potentiële koopstarters is toegenomen, maar met duidelijke verschillen tussen starters op de woningmarkt die direct een woning kopen en doorstromers van een huurwoning naar een koopwoning. Vooral de doorstromer-koopstarter is er in 2015-2017 vaker in geslaagd te verhuizen dan in 2009-2011 het geval was. Driekwart van alle potentiële koopstarters is ook daadwerkelijk geslaagd in hun wens om een woning te kopen.

Verhuisgeneigden in de sociale sector hebben betere slaagkansen als ze naar het duurdere huursegment (48%) of de koopsector (50%) willen doorstromen dan wanneer ze binnen de sociale sector willen blijven (33%). Verschillen tussen deze groepen zijn de afgelopen jaren groter geworden. Opvallend is dat het vooral vanaf de leeftijd van 25 jaar moeilijker wordt om binnen de sociale sector een woning te vinden in vergelijking tot het vinden van een duurdere huurwoning of een koopwoning. Dit is juist omgekeerd voor ouderen. Binnen de groep 65-plussers verhuist de groep tot 75 jaar vooral gepland en de groep vanaf 75 jaar vooral spontaan en vaker naar een zorginstelling.

Hoewel de verhuiskans van ouderen die 'beslist' willen verhuizen lager ligt dan voor de totale bevolking (47% en 54%), is hun verhuiskans de afgelopen jaren wel aanzienlijk toegenomen, met tien procentpunt tussen 2009-2011 en 2015-2017. De gezondheid was voor oudere huishoudens (65+) de belangrijkste reden om te willen verhuizen.

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2018/03/01/verhuis-en-slaagkansen>

## Janneke Michielsen wint BZK Woningmarktscriptieprijs 2018 met haar onderzoek naar buy-to-let

De scriptieprijs wordt sinds vorig jaar door de directie Woningmarkt bij BZK uitgereikt voor de meest originele en beleidsrelevante wetenschappelijke masterscriptie op het terrein van de woning- en vastgoedmarkt. Marja Appelman, directrice Woningmarkt: 'Het ministerie wil met de prijs studenten stimuleren om een bijdrage te leveren aan de uitdaging waar we voor staan. Namelijk samen met gemeenten, corporaties, investeerders en vele andere partijen zorgen voor voldoende woningen, passend bij de vraag van nu en in de toekomst. En daar is ook veel onderzoek en innovatiekracht voor nodig.'



Van links naar rechts: Marja Appelman (directrice Woningmarkt), Janneke Michielsen (1e prijs), Gijs Wolters (3e prijs) en Martijn Nawroth (2e prijs).

Beeld: ©Ministerie BZK / Remco Zwinkels

Met haar onderzoek naar de effecten van 'buy to let' op de huizenprijzen in Nederland heeft Janneke Michielsen de tweede Woningmarkt Scriptieprijs van BZK gewonnen. De student technische bestuurskunde aan de TU Delft ontving de eerste prijs, een cheque van 2500 euro, op het ministerie uit handen van directeur Woningmarkt Marja Appelman. Met haar onderzoek haakt Michielsen volgens Appelman perfect aan bij de actualiteit, en laat ze zien dat buy to let maar één van de prijsopdrijvende factoren op de woningmarkt is.

De tweede prijs (1000 euro) ging naar Martijn Nawroth van de TU Delft. Hij onderzocht in opdracht van de gemeente Zoetermeer hoe verhuisketens kunnen worden geoptimaliseerd. Met zijn wiskundige model is te berekenen welke mix van woningsoorten (sociaal, huur en koop) leidt tot het hoogste aantal verhuizingen naar woningen die passen bij de woonwensen van mensen. De derde prijs van 500 euro was voor Gijs Wolters (Universiteit Utrecht), die in Arnhem vaststelde dat wonen in getransformeerde kantoren gewild is, maar niet zonder problemen. Zijn aanbevelingen: meer buitenruimte en betere aanpassing van de panden aan de woonfunctie.

Appelman loofde de drie studenten, geselecteerd uit 26 inzendingen, voor hun 'frisse en inspirerende aanpak' en hun toekomstgerichte blik. 'Wat een goede en actuele thema's hebben jullie gekozen! Ik word helemaal blij van deze bijeenkomst, want ik zie hier de toekomst van ons woningmarktbeleid. De bijdrage van Janneke ligt zelfs al op het Binnenhof. Punten uit haar scriptie zijn opgenomen in een brief die deze week aan de Tweede Kamer is verstuurd, waarin we aandacht vragen voor de effecten van buy to let op de woningmarkt. Actueler kan het niet.'



## Ruimte + Wonen: Special WoON 2018

Ruimte + Wonen is een nieuw vakblad voor professionals op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling, woningmarkt en verduurzaming. Het is in 2016 ontstaan uit de bekende vakbladen Stedenbouw + Ruimtelijke Ordening en Tijdschrift voor Volkshuisvesting.



Die twee voorgangers zijn weer ontstaan uit het oude tijdschrift Stedenbouw en Volkshuisvesting van het NIROV. Ruimte + Wonen bouwt voort op bijna 100 jaar ervaring.

Ruimte + Wonen richt zich op professionals bij gemeenten, provincies, woningcorporaties, bouwers, ontwikkelaars en beleggers. Omdat de vakgebieden sterk veranderen, heeft Ruimte + Wonen juist een brede insteek gekozen met nadruk op meerdere invalshoeken en ontkoking. De papieren Ruimte + Wonen komt vier keer per jaar uit. Daarnaast is er een website met extra artikelen, blogs, opinies en nieuws.

In het eerste nummer van 2019 besteedt Ruimte + Wonen veel aandacht aan het WoON 2018. Er komt een serie van acht artikelen en interviews, mede gebaseerd op het WoON, die een extra verdieping bovenop

de kernpublicatie van het WoON bieden. We willen aandacht besteden aan uiteenlopende thema's zoals bijvoorbeeld particuliere verhuur, energiearmoede, de krimpgebieden, schimmel, vocht en tocht, maar ook aan de historie van het WoON.

Ook willen we gebruikers van het WoON aan het woord laten: welke rol heeft het WoON en de oversampling voor gemeenten, corporaties, ontwikkelaars en beleggers. Hoe krijgt het een plek in jullie woonvisies, prestatieafspraken en marktonderzoeken? Wat zouden we allemaal missen als er geen WoON was? Maar ook: welke andere instrumenten en bronnen zijn er naast het WoON? Wat bieden die extra?

Heb je een boeiend verhaal over hoe het WoON in de praktijk gebruikt wordt? En wil je hierover geïnterviewd worden voor het artikel in Ruimte + Wonen? Stuur dan een mailtje met je verhaal en contactgegevens naar [martijn.eskinasi@minbzk](mailto:martijn.eskinasi@minbzk), die namens de directie Woningmarkt in de redactie zit.





## WoON-congres 2019

**Reserveer deze dag alvast in uw agenda: donderdag 4 april 2019 in de Fokkerterminal in Den Haag.**



Net als bij de voorgaande edities wordt op het WoON-congres de Kernpublicatie van het WoON gepresenteerd waarin de eerste resultaten van WoON 2018 staan gepubliceerd. Niet alleen de onderzoeksresultaten komen aan bod, ook wordt gediscussieerd over actuele thema's zoals voldoende en innovatief bouwen, binnenstedelijke herontwikkeling en transformatie, flexwonen en tijdelijke huisvesting, projectontwikkeling en gasloos bouwen, verduurzaming van de voorraad, over senioren, corporaties en huurders. Daarnaast biedt Platform31 een aantal workshops aan over hun recente activiteiten. Voor ieder wat wils die iets met de woningmarkt te maken heeft.

Op dit moment wordt hard gewerkt aan de invulling van het programma. 's Ochtends wordt het plenaire programma geopend door Minister Ollongren en afgesloten door programma DG omgevingswet Erik Jan van Kempen. 's Middags worden er in twee rondes zo'n dertig verschillende (interactieve) deelsessies georganiseerd. Tevens is er voldoende tijd om met elkaar in contact te komen en van gedachten te wisselen. Kortom, een interessante dag met veel cijfers en voldoende gelegenheid om te netwerken.







#### **Colofon**

Nieuwsbrief Woononderzoek van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties geeft u eens in het kwartaal informatie over achtergronden en het verloop van het WoON 2018.

#### **Dit is een uitgave van:**

**Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
Directoraat-Generaal Bestuur en Wonen  
Directie Woningmarkt | Postbus 20011  
Turfmarkt 174 | 2511 DP | Den Haag |**

Postbus Woononderzoek: [postbus.wooninfo@minbzk.nl](mailto:postbus.wooninfo@minbzk.nl)  
Projectbureau Oversampling: [woon@cbs.nl](mailto:woon@cbs.nl)

**Januari 2019**

