

De woning(beleggings)markt in beeld 2020

Onderzoeksrapport



CAPITAL
VALUE.

Specialist in woningbeleggingen



Samenvatting

2019 was een bijzonder jaar voor de woningmarkt. Enerzijds werd een record gevestigd in het transactievolume op de Nederlandse woningbeleggingsmarkt, anderzijds nam het woningtekort nog verder toe dan verwacht en daalde het aantal bouwvergunningen als gevolg van onder meer de stikstof- en PFAS problematiek. Zowel de overheid als marktpartijen proberen oplossingen te bedenken voor het terugdringen van het woningtekort, waardoor nieuwe initiatieven en regelgeving elkaar afwisselen. Duidelijk is dat de vraag naar huurwoningen zowel bij huurders als beleggers steeds groter wordt en dat de omvang van het kapitaal, dat kan worden aangewend om de tekorten terug te dringen, groeit. De belangstelling van internationale partijen was in 2019 weer groter dan voorgaande jaren en ook de investeringen in zorgvastgoed bereikten een nieuw record. Voor de komende drie jaar hebben beleggers meer dan 26 miljard euro beschikbaar om te investeren in huurwoningen. Ook woningcorporaties geven aan dat zij aanzienlijk meer kunnen investeren in sociale huurwoningen dan in voorgaande jaren. De vraag is hoe overheid, marktpartijen en corporaties samen het tekort effectief kunnen gaan aanpakken.

Sterk gedaald aantal bouwvergunningen

Het aantal afgegeven bouwvergunningen voor nieuwe woningen komt in 2019 uit op circa 55.000. Dat is een daling van 27% ten opzichte van 2018 en ligt ver onder het streefgetal uit de Woonagenda van 75.000 per jaar. De oorzaken voor dit lage aantal vergunningen zijn met name het gebrek aan capaciteit bij gemeenten om vergunningen snel te kunnen verwerken en de stikstofproblematiek die de bouwwereld in 2019 in zijn greep hield. Doordat de Raad van State in mei 2019 het Programma Aanpak Stikstof (PAS) ongeldig verklaarde, werden lopende vergunningaanvragen gestopt en al afgegeven vergunningen ingetrokken. Bouwplaatsen kwamen gedeeltelijk stil te liggen, waardoor het aantal op te leveren woningen in de komende jaren lager zal zijn. De gevolgen hiervan zullen pas in 2021 en 2022 merkbaar zijn. Als gevolg van de stikstof- en PFAS problematiek is er momenteel bij bouwbedrijven meer capaciteit beschikbaar dan in 2018, waar op korte termijn gebruik van zou moeten worden gemaakt.

Woningtekort loopt mogelijk in 2022 op tot 360.000 - 380.000

In 2019 is het aantal inwoners toegenomen met 132.000. Het aantal huishoudens nam toe met circa 90.000. Het aantal opgeleverde woningen bedroeg circa 77.000. Dit aantal is hoger dan de afgelopen jaren is gerealiseerd

en komt overeen met de doelstelling van het kabinet. Ondanks deze toename is het woningtekort toch verder toegenomen omdat het inwonertal en het aantal huishoudens harder stijgt dan het aantal opgeleverde woningen. Het woningtekort is begin 2020 opgelopen tot 315.000, oftewel 4% van de totale Nederlandse woningvoorraad.

Met name in de grootstedelijke gemeenten is het tekort erg groot, maar ook in overige steden is het tekort voelbaar. Het grootste procentuele tekort bestaat in Delft en Westland, met ruim 8% van de woningvoorraad, gevolgd door Groot Amsterdam (7,4%) en Utrecht (5,6%). De tekorten zullen de komende jaren blijven toenemen als gevolg van de blijvende sterke groei van het aantal huishoudens en de beperkte vergunningverlening voor nieuwbouwwoningen in 2019. Als deze trend zich doorzet loopt het landelijke tekort in 2022 mogelijk op tot 360.000 of zelfs 380.000 woningen.

Planvoorraad biedt op korte termijn mogelijkheid voor 100.000 bouwvergunningen per jaar

De planvoorraad is tussen het najaar 2018 en het najaar 2019 toegenomen en komt in totaal op circa 800.000 woningen voor de komende 10 jaar. Zo'n 55% van deze plannen kan de komende vijf jaar gerealiseerd worden. Volgens een marktanalyse van Capital Value moet het mogelijk zijn om voor circa 100.000 woningen per jaar een bouwvergunning te bewerkstelligen als gemeenten en marktpartijen meer daadkracht tonen om plannen te versnellen en procedures te vereenvoudigen. Met name in de grote steden kunnen in 2020 grote stappen worden gezet.

Overheidsbeleid

De overheid heeft in 2019 een aantal initiatieven genomen om het woningtekort aan te pakken. Maatregelen die een positief effect hebben op het terugdringen van het woningtekort zijn het sluiten van de vijf Woondeals, het verlenen van een korting op de verhuurderheffing bij de bouw van sociale huurwoningen en het plaatsen van tijdelijke huisvesting én het toestaan van langere plaatsing (15 in plaats van 10 jaar) van tijdelijke (flex) woningen. Voor het verhogen van het aantal te verlenen bouwvergunningen naar 100.000 woningen per jaar zullen meer middelen nodig zijn om lokale overheden te ondersteunen, waar momenteel veelal niet voldoende of niet de juiste capaciteit beschikbaar is om procedures sneller te laten verlopen.

De overheid stelt ook enkele maatregelen voor die met name voor beleggers op de woningmarkt nadelig

kunnen uitpakken, zoals een herziening van de belasting op box-3 vermogen, waarbij een zwaardere belasting op beleggingen wordt voorzien. Daarnaast wordt een herziening van het WWS puntensysteem voorgesteld, waarin de WOZ waarde in mindere mate kan bijdragen aan het WWS puntentotaal voor woningen. In schaars-tegebieden zoals de grote steden kan dit een lagere maximale huurprijs voor huurwoningen betekenen.

Doorstroming op de woningmarkt zit vast door gebrek aan seniorenwoningen

De doorstroming op de woningmarkt stukt momenteel omdat ouderen geen of nauwelijks geschikte woonruimte kunnen vinden. Alleen al in de periode tot 2030 komen er 346.000 huishoudens met een leeftijd tussen 74 en 84 jaar bij. Dit is een gevolg van de babyboomgeneratie die deze leeftijd bereikt en de steeds hogere levensverwachting. Vooral in Flevoland en de Kop van Noord-Holland groeit deze groep hard. Circa 83.000 van deze ouderen heeft in de komende vijf jaar behoefte aan een aangepaste woning vanwege mobiliteitsbeperkingen. Ouderen geven aan wel te willen verhuizen, maar dat niet te kunnen omdat er geen geschikt aanbod is. Dit geldt voor circa 20% van de 65-plus huishoudens.

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

COROP regio	Groei tot 2030
Flevoland	88%
Kop van Noord-Holland	60%
Alkmaar en omgeving	57%
Groot-Amsterdam	55%
Oost-Zuid-Holland	52%

Uiteindelijk hebben ook starters hier last van. Doordat de doorstroom onder senioren niet op gang komt, komen er te weinig koopwoningen voor starters beschikbaar en stijgen de prijzen. Hierdoor zijn starters vaak genoodzaakt uit te wijken naar het sociale- en middeldure huursegment. Door meer ouderenwoningen te bouwen kan doorstroming op gang worden gebracht. Een andere oplossing is het toevoegen van minimaal 59.000 goedkope koopwoningen (tot 250.000 euro) en het invoeren van een subsidie die starters kan helpen bij hun eerste woningaankoop.

Slechts 6% van de woningvoorraad is middeldure huur, tekort minimaal 35.000

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

duis slechts 6% van de totale woningvoorraad. Gezien de huidige marktvaart naar deze prijsklasse huurwoningen zijn dat er veel te weinig. Het tekort wordt geraamd op minimaal 35.000.

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 naar woningen en het aanbod van 89.000 woningen. Dat sluit aan bij het gegeven dat 78% van de woningcorporaties aangeeft meer te willen investeren in betaalbare huurwoningen. Ook ontwikkelaars leggen zich steeds meer toe op de bouw van huurwoningen: de opdrachtportefeuille van ontwikkelaars bestaat voor het eerst voor bijna de helft (48%) uit sociale- en middeldure huurwoningen.

Transactievolume woningbeleggingsmarkt bereikt nieuw record: 9,3 miljard euro

De belangstelling voor Nederlandse huurwoningen was nog nooit zo groot als in 2019, het totale transactievolume kwam uit op 9,3 miljard euro. Dat is een groei van 9% ten opzichte van 2018. De woningbeleggingsmarkt is daarmee voor het tweede jaar op rij de grootste beleggingscategorie op de vastgoedbeleggingsmarkt. Opvallend aan de verkochte woningen in 2019 was dat er minder nieuwbouwwoningen werden verkocht dan in 2018: 15.500 in 2019 tegenover 19.000 in 2018. De meeste nieuwbouwwoningen werden gekocht door Nederlandse institutionele beleggers: van de 3,7 miljard euro die geïnvesteerd werd in nieuwe huurwoningen, was 1,7 miljard euro afkomstig van Nederlandse pensioenfondsen en verzekeraars. Zij functioneren daarmee nog steeds als een van de grote aanjagers van de nieuwbouw van huurwoningen.

Record volume zorgvastgoed

Ook het transactievolume in zorgvastgoed bereikte een record in 2019. In totaal werd er voor 1,25 miljard euro aan zorg- en seniorenwoningen en overig zorgvastgoed verkocht. Dat is een groei van 32% ten opzichte van 2018. Circa 83% van dit transactievolume betrof senioren- en zorgwoningen. Ook hier ligt een kans om doorstroming in de markt te bevorderen, aangezien de belangstelling van beleggers voor (nieuwe) zorgwoningen groot is. Beleggers kunnen de komende jaren een belangrijke bijdrage leveren aan het uitbreiden en moderniseren van de voorraad zorgwoningen in Nederland.

Steeds meer internationale partijen investeren in zorgvastgoed als onderdeel van een gespecialiseerd fonds of als deel van hun diversificatiestrategie. De verwachting is dan ook dat de gunstige demografische omstandigheden en de groeiende vraag naar nieuwbouw onder zowel

gebruikers als beleggers de investeringen in dit segment de komende jaren verder zullen doen toenemen. Ook corporaties geven aan meer in seniorenwoningen te willen investeren (58%), ook in de krimpregio's.

Internationale beleggers kunnen grote bijdrage leveren aan nieuwbouw huurwoningen

De markt voor Nederlandse huurwoningen trekt steeds meer internationale investeerders aan. In 2019 investeerden zij in totaal 4,2 miljard euro in huurwoningen, oftewel 46% van het totale transactievolume. In 2018 was dat aandeel nog 35%. Circa 90% van het internationale transactievolume betreft pensioenfondsgeld, en 79% van de internationale beleggers belegt in Nederland met een buy-and-hold strategie. In totaal waren er in 2019 circa 50 internationale partijen actief op de Nederlandse woningbeleggingsmarkt. Zij hebben niet alleen belangstelling voor reguliere huurwoningen, maar ook voor studentenwoningen en zorg- en seniorenwoningen. 61% is bereid om ook in sociale huurwoningen te beleggen.

Steeds meer internationale beleggers zijn daarnaast bereid om middels forward-funding constructies te investeren in nieuwbouwwoningen. Dat is belangrijk, omdat zij op die manier ook kunnen bijdragen aan het terugdringen van het woningtekort. Deze investeerders nemen naast eigen kapitaal vaak internationale financiers mee, waardoor het beschikbare kapitaal voor investeringen in Nederlandse huurwoningen verder oploopt. Ze zijn daardoor vaak in staat om grotere projecten aan te kopen. Daarnaast nemen internationale investeerders kennis mee uit andere woningmarkten, bijvoorbeeld over woonconcepten of (snelle) bouwtechnieken. Hierdoor zijn internationale beleggers vaak complementair aan Nederlandse institutionele en particuliere beleggers.

Woningcorporaties verduurzamen veel maar bouwen nog te weinig

Woningcorporaties hebben in 2018 en 2019 fors geïnvesteerd in de verduurzaming van de sociale huurvoorraad, ondanks de oplopende belastingdruk. Het aandeel DAEB-woningen met een energielabel B of hoger liep in 2018 op van 35% tot bijna 40% in 2019. De verwachting is dat in 2022 de helft van het DAEB-bezit van corporaties minimaal een label B heeft. Mede als gevolg van de keuze voor deze investeringen, de verhoogde belastingdruk, onduidelijke regelgeving en het ontbreken van een ontwikkelafdeling bij veel corporaties, blijft het aantal nieuw gebouwde woningen echter fors achter bij de ambities. In 2019 bouwden corporaties circa 19.500 nieuwe woningen, waar dit er 26.000 zouden moeten zijn.

De verwachting van corporaties is dat de nieuwbouwproductie in 2020 zal worden opgevoerd, hoewel het aantal aangevraagde bouwvergunningen in 2019 volgens het CBS nog geen 10.000 bedraagt. Het goede nieuws is dat nog maar 7% van de corporaties onvoldoende financiële

middelen heeft voor nieuwbouw. Afgelopen jaren was dit percentage aanzienlijk hoger. Het is belangrijk dat corporaties in de komende jaren 133.000 nieuwe sociale huurwoningen bijbouwen om de lage- en middeninkomens te huisvesten en de doorstroming te bevorderen.

Meer dan 26 miljard euro beschikbaar voor woningbeleggingen

Beleggers op de Nederlandse woningmarkt (institutionele, particuliere, internationale en zorgvastgoedbeleggers) hebben voor de komende drie jaar in totaal ruim 26 miljard euro beschikbaar om te investeren in Nederlandse huurwoningen. Met dit kapitaal kunnen mogelijk circa 100.000 woningen worden toegevoegd aan de voorraad. Met name institutionele en internationale beleggers kunnen hier de komende jaren een grote rol in spelen.



CAPITAL
VALUE.

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