

De woningbehoefte in Amstelland-Meerlanden

Van: André Buys en Hans van der Reijden

Datum: 14 december 2020



Onderzoek in opdracht van de regio Amstelland-Meerlanden, mede mogelijk gemaakt door de Provincie Noord-Holland.

1 Achtergrond

In opdracht van de regio Amstelland-Meerlanden heeft RIGO een raming gemaakt van ontwikkeling van de woningbehoefte in Amstelland-Meerlanden op de middellange termijn. De horizon is daarbij gelegd op het jaar 2030.

Enkele kanttekening vooraf zijn nodig voor een goed begrip van de bevindingen. Het gaat in deze notitie om **de netto uitbreidingsbehoefte**, ofwel de woningbehoefte die er tot 2030 bij komt (additioneel, toevoegingen minus onttrekkingen), nog los van de huidige spanningen op de markt.¹ Indien niet wordt voorzien in deze behoefte, zal de markt (nog) krappere worden. Wordt er meer gebouwd dan de additionele behoefte, dan wordt de markt minder krap. **De geraamde behoefte kan dus worden beschouwd als een minimumbehoefte.** Toch zal het nog een hele opgave zijn om alleen al de huishoudensgroei bij te houden.²

Het schaalniveau is dat van de regio als geheel (zes gemeenten). Dit vanuit het gegeven dat de woningbehoefte op termijn ook een gezamenlijke, regionale opgave is. Dit laat onverlet dat mogelijkheden om in de behoefte te voorzien ongelijk over de gemeenten kunnen zijn verdeeld. De marktpotentie verschilt weer per locatie. Het is aan de regio om hier met elkaar uit te komen. Als niet voldoende in de regionale behoefte wordt voorzien, zullen alle gemeenten hier gevolgen van ondervinden in de vorm van een grotere druk op de markt.

Een andere kanttekening is dat de hier berekende behoefte uiteraard geen wetmatigheid is. Het gaat over de toekomst en die is tot op zekere hoogte te beïnvloeden. Er kunnen goede redenen zijn om in het beleid af te (willen) wijken van doorgetrokken trends.

In het onderstaande wordt eerst ingegaan op de aannamen. Deze hebben namelijk grote invloed op de uitkomsten. Achtereenvolgens gaan we in op demografie, koopkracht en trends in bewoning. Vervolgens worden uitkomsten gepresenteerd in termen van doelgroepen en woningen. Tot slot wordt de plancapaciteit in beeld gebracht in relatie tot de behoefte.

¹ Over de actuele situatie op de woningmarkt is een aparte notitie geschreven.

² Hoe groot het huidige woningtekort is op de schaal van AM is niet bekend. ABF schat het tekort voor de hele MRA met een nieuwe rekenmethode op 6,6% van de voorraad (ABF, Inventarisatie Plancapaciteit, April 2020) en voor heel Nederland op 4,2% van de voorraad. Dit is niet nader gespecificeerd naar segmenten. De rijksoverheid beschouwt een tekort van 2% voor Nederland als geheel als acceptabel.

2 Aannamen

De additionele woningbehoefte in de toekomst hangt in grote lijnen af van drie factoren, te weten de demografie, de koopkracht en de manier waarop huishoudens in de toekomst zullen willen of kunnen wonen (trends in bewoning).

Demografie

Wat betreft de demografie wordt aangesloten bij de prognose van de Provincie Noord-Holland. Volgens deze prognose komen er in de periode 2019-2030 in de regio nog 22.130 huishoudens bij, waarvoor 20.970 extra woningen nodig zijn (niet ieder huishoudens woont in een woning). Hierbij is rekening gehouden met alle demografische componenten, inclusief migratie. Dus ook instroom vanuit Amsterdam is hierin verrekend. Dit kwantitatieve aantal zal in het vervolg van deze notitie kwalitatief worden ingevuld in termen van prijssegmenten en woningtypen. Het jaar 2019 wordt daarbij als startjaar gebruikt, omdat voor dat jaar de koppeling tussen huishoudens en woningen bekend is.

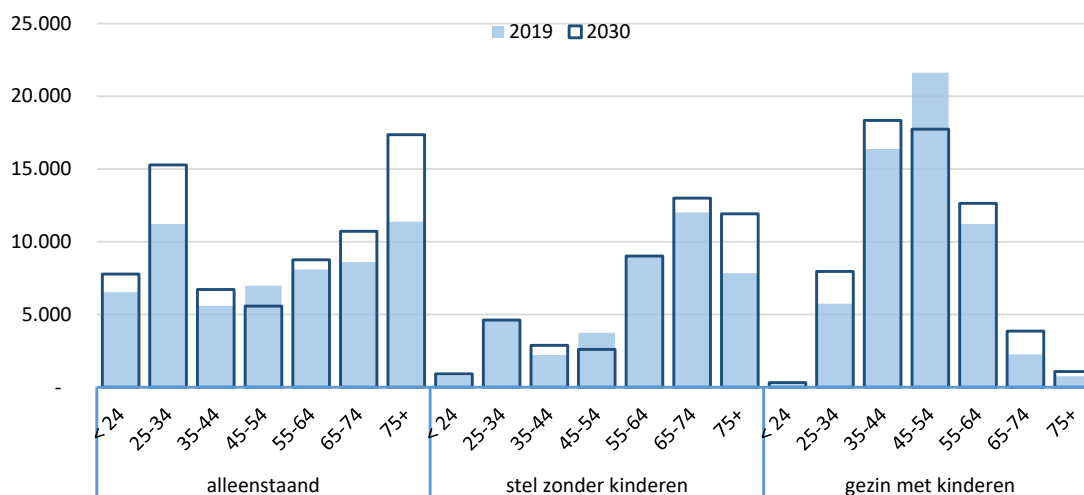
Ontwikkeling van het aantal huishoudens en van de woningbehoefte in Amstelland-Meerlanden

	2019-2030	2020-2030
ontwikkeling aantal huishoudens	22.130	19.530
ontwikkeling woningbehoefte	20.970	18.580

Bron: Provincie Noord-Holland

Niet alleen het aantal huishoudens, ook hun samenstelling heeft invloed op de woningbehoefte. Tot het jaar 2030 krijgt de regio te maken met voortgaande vergrijzing. Veel gezinnen van middelbare leeftijd raken uit de kinderen en schuiven door naar de lege-nest fase. Dit leidt tot een toename van kleine huishoudens op leeftijd. Maar ook het aantal jonge huishoudens zal nog toenemen.

Huishoudens naar leeftijd en samenstelling in Amstelland-Meerlanden, 2019 en 2030



Bron: Provincie Noord-Holland

Welvaart

De toekomstige woningbehoefte hangt behalve van demografische ontwikkelingen ook af van de ontwikkeling van de welvaart. Dit hangt weer af van macro-economische ontwikkelingen, die lastig te voorspellen zijn, zeker onder de huidige omstandigheden. Vanwege deze onzekerheid werken we ten aanzien van de welvaartontwikkeling tussen 2019 en 2030 met drie scenario's:

- Een basisscenario, uitgaande van de gemiddelde koopkrachtonwikkeling in de periode 2000-2018. Afgeleid uit cijfers van het Centraal Planbureau komt dit neer op gemiddeld 0,39% per jaar.
- Een voorspoedscenario, uitgaande van de beste tienjaarsperiode sinds het jaar 2000 plus nog een gemiddeld jaar. Dit komt neer op gemiddeld 0,71% per jaar;
- Een tegenspoedscenario, uitgaande van de slechtste vijfjaarsperiode sinds het jaar 2000, te weten de crisisjaren 2010-2014, plus zes 'gemiddelde' jaren. Dit komt over de hele periode (11 jaar) neer op gemiddeld -0,12% per jaar (negatief dus). In dit scenario is de koopkracht in 2030 nog altijd niet terug op het niveau van 2019.

Trends in bewoning

De koppeling tussen huishoudens en (benodigde) woningen wordt afgeleid uit het onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA 2019). Daarbij wordt aangenomen dat huishoudens in de toekomst in beginsel op dezelfde manier zullen willen / kunnen wonen als soortgelijke huishoudens in 2019. Dus als we nu constateren (in WiMRA 2019) dat bijvoorbeeld 'bovenmodale' gezinnen met kinderen overwegend in eengezins-koopwoningen wonen, dan wordt verondersteld dat huishoudens in die levensfase en met dat inkomen in 2030 ook een dergelijke woning ambiëren.

Daarbij wordt rekening gehouden met het feit dat toekomstige generaties niet in alle opzichten vergelijkbaar zijn met de huidige. Een van de kenmerken waarin dit tot uitdrukking komt is het eigen woningbezit. Op grond van langjarige trends in eigen woningbezit verwachten we dat het eigen woningbezit onder de huidige 55-plussers als ze ouder worden wel zal teruglopen (een deel zal weer of alsnog gaan huren), maar niet tot het niveau van de vorige generatie (die tien jaar eerder is geboren). Gevolg is dat het eigen woningbezit onder de 65-plussers van 2030 hoger zal liggen dan onder de 65-plussers van 2019.

Onder de jongere generaties zien we het omgekeerde verschil. Sinds circa 2009 (de 'kredietcrisis') is het voor jongeren aanzienlijk moeilijker geworden om een eerste koopwoning te bemachtigen. De dertigers van het jaar 2019 hebben hierdoor een achterstand in eigen woningbezit opgelopen ten opzichte van de dertigers van tien jaar geleden (thans veertigers). We verwachten dat dit zal doorwerken in de toekomst. In de leeftijd tot 45 jaar zal het eigen woningbezit in 2030 lager liggen dan onder hun leeftijdsgenoten in 2019.

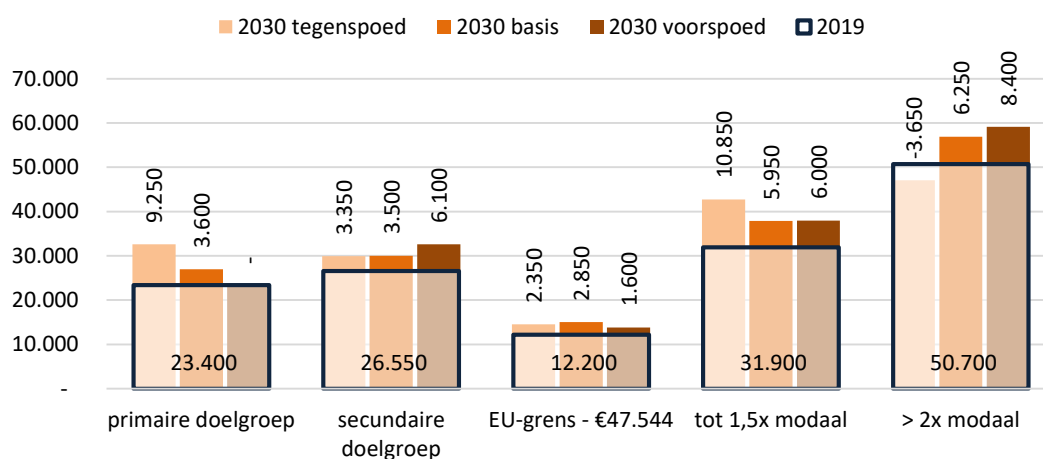
3 Ontwikkeling inkomensgroepen

Nu de uitkomsten, om te beginnen de huishoudens naar inkomensklasse. De combinatie van demografische en economische ontwikkelingen heeft gevolgen voor de samenstelling van de huishoudens naar inkomensklassen, waaronder ook de doelgroep voor de sociale huur. De verschillen tussen de economische scenario's zijn aanzienlijk.

Over een langere periode bezien is sprake van een toenemende koopkracht van individuele huishoudens, maar zorgt de vergrijzing tevens voor een hoger gewicht van senioren (met door- gaans lagere inkomens) in de bevolking. Beide effecten heffen elkaar in het basisscenario nage- noeg op. Gevolg is dat de toename van het aantal huishoudens in het basisscenario min of meer gelijkmatig verdeeld worden over alle inkomensklassen. In de beide andere scenario's is dit niet het geval. In het tegenspoed scenario neemt de primaire doelgroep naar verhouding sterk toe, in het voorspoed scenario komt de groei naar verhouding meer terecht bij de hogere inkomensklassen. Een en ander is weergegeven in bijgaande grafiek.

De doelgroep voor de sociale huur (primair en secundair samen) maakt in de regio thans (2019) 34% uit van alle huishoudens. In het tegenspoed scenario neemt dit aandeel toe tot 37%. In beide andere scenario's blijft het aandeel 34%. Binnen de doelgroep voor de sociale huur ver- schuift het accent in het voorspoed scenario naar de secundaire doelgroep.

Huishoudens naar inkomensklassen in Amstelland-Meerlanden in 2019 en ontwikkeling 2019-2030 volgens drie scenario's



Bron: WiMRA2019, Provincie Noord-Holland, bewerking RIGO

4 Ontwikkeling woningbehoefte

In de nu volgende paragraaf wordt de ontwikkeling van de woningbehoefte in beeld gebracht en kort toegelicht.³ Nogmaals: het gaat hier om de extra woningbehoefte die ontstaat als gevolg van veranderingen in bevolking (meer en andere huishoudens) en wijze van huisvesting, nog los van de huidige spanning op de markt. Het gaat dus om woningen die er bij moeten komen om de spanning niet verder op te laten lopen.

Prijssegmenten

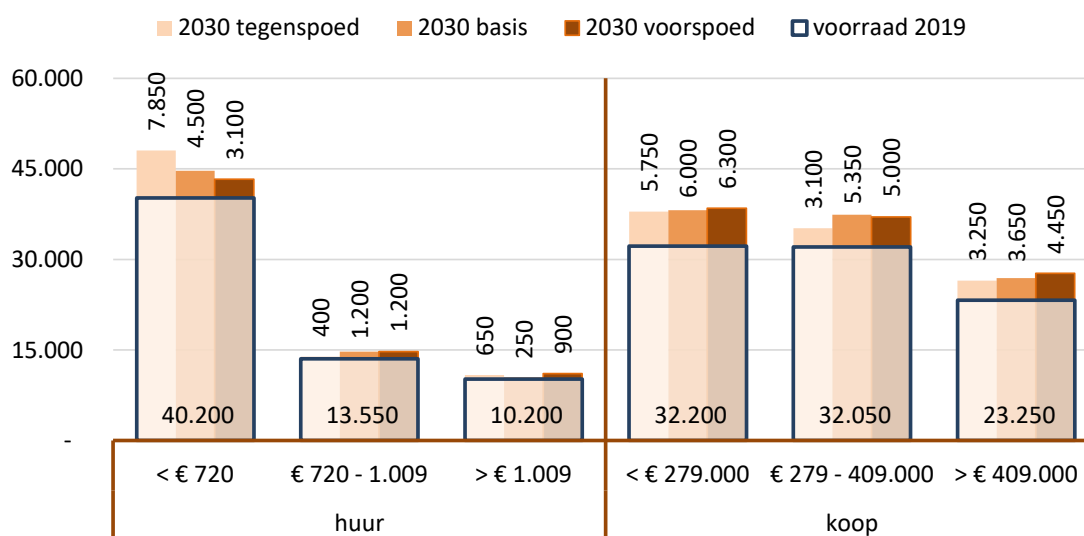
De behoefte aan extra woningen doet zich voor in alle prijsklassen, zowel huur als koop. Onder ongunstige economische omstandigheden (tegenspoed) kan de behoefte aan extra sociale huurwoningen oplopen tot bijna 8.000. Onder gunstige omstandigheden (voorspoed) blijft de

³ Uitkomsten zijn afgerond op 50-tallen. Hierdoor kunnen kleine verschillen tussen tabellen voorkomen en tussen totalen en opgetelde celwaarden.

behoefte aan extra sociale huurwoningen beperkt. In dat laatste geval is er vooral behoefte aan koopwoningen in alle prijsklassen.

De behoefte aan meer vrije sector huurwoningen is in alle scenario's beperkt. In de praktijk zien we evenwel dat dit segment een alternatief kan zijn voor goedkopere koopwoningen, waaraan ook nog extra behoefte gaat ontstaan. Deze twee segmenten (vrije sector huur tot € 1.009 en koopwoningen tot € 279.000) zijn tot op zekere hoogte uitwisselbaar, althans uit oogpunt van woonlasten / betaalbaarheid voor woningzoekenden zonder eigen vermogen.

Aditionele woningbehoefte (2019-2030) in Amstelland-Meerlanden; eigendom en prijsklasse



Bron: WiMRA2019, Provincie Noord-Holland, bewerking RIGO

Aditionele woningbehoefte (2019-2030) in Amstelland-Meerlanden; eigendom en prijsklasse

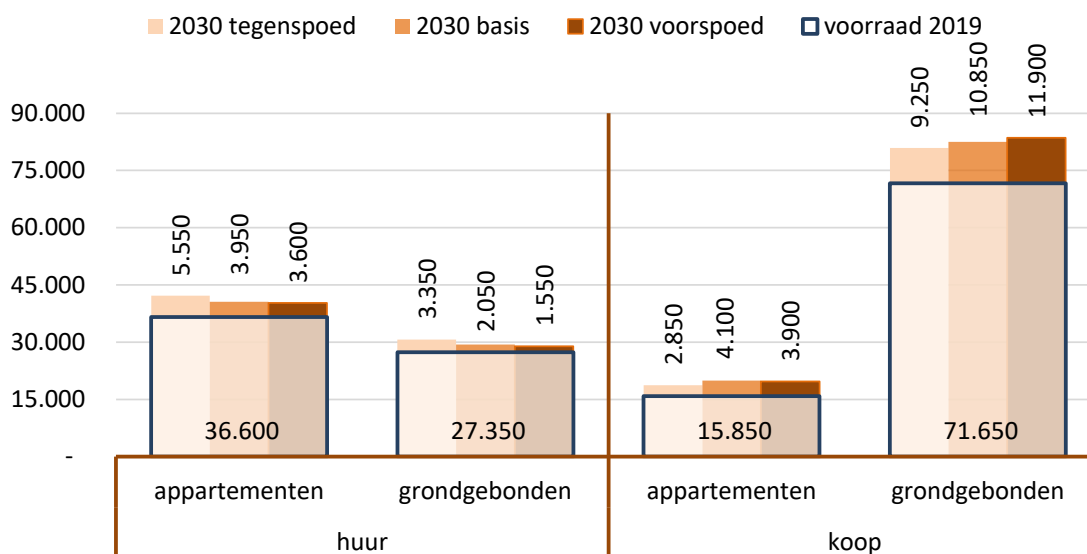
	voorraad 2019	aditionele behoefte 2019-2030		
		tegenspoed	basis	voorspoed
huur				
< € 720	40.200	7.850	4.500	3.100
€ 720 - 1.009	13.550	400	1.200	1.200
> € 1.009	10.200	650	250	900
	63.950	8.900	6.000	5.200
koop				
< € 279.000	32.200	5.750	6.000	6.300
€ 279 - 409.000	32.050	3.100	5.350	5.000
> € 409.000	23.250	3.250	3.650	4.450
	87.500	12.100	15.000	15.800
totaal	151.450	20.950	20.950	20.950

Bron: WiMRA2019, Provincie Noord-Holland, bewerking RIGO

Woningtypen

Gezien de vergrijzing is het wellicht verrassend te constateren dat er nog volop behoefte gaat ontstaan aan extra eengezinswoningen. Dit komt omdat de komende tien jaar veel huishoudens in de lege-nestfase belanden en vervolgens als ouder stel of alleenstaande in het eengezinshuis blijven wonen, waar ze de afgelopen decennia massaal zijn ingetrokken. Vooral in koopwoningen treedt deze verschuiving op; eengezins huurwoningen hebben reeds een sterk vergrijsd bewonersbestand. Steeds meer bestaande eengezins-koopwoningen zullen worden bewoond door ouder wordende niet-gezinnen, terwijl er ook nog tal van jonge (aanstaande) gezinnen worden gevormd die (net als jonge gezinnen in het verleden) ook zo'n woning wensen.

Aditionele woningbehoefte (2019-2030) in Amstelland-Meerlanden; eigendom en woningtype



Bron: WiMRA2019, Provincie Noord-Holland, bewerking RIGO

Aditionele woningbehoefte (2019-2030) in Amstelland-Meerlanden; eigendom en woningtype

	voorraad 2019	aditionele behoefte 2019-2030		
		tegenspoed	basis	voorspoed
huur				
appartementen	36.600	5.550	3.950	3.600
grondgebonden	27.350	3.350	2.050	1.550
	63.950	8.900	6.000	5.200
koop				
appartementen	15.850	2.850	4.100	3.900
grondgebonden	71.650	9.250	10.850	11.900
	87.500	12.100	15.000	15.800
totaal	151.450	20.950	20.950	20.950

Bron: WiMRA2019, Provincie Noord-Holland, bewerking RIGO

We zien hier een contrast tussen behoefte, waarin de bouwpraktijk uit het verleden sterk door-klinkt, en de mogelijkheden om hieraan te (blijven) voldoen. Met de huidige situatie als norm zou je eigenlijk nog een paar uitleglocaties erbij nodig hebben. Komen die eengezinswoningen er niet (voldoende) en blijven de toekomstige senioren in groten getale zitten, dan zijn het de jonge woningzoekenden die naar alternatieven moeten omzien, binnen of buiten de regio.

Gezien deze behoefte is het extra relevant om te proberen om senioren te verleiden hun een-gezinswoning te verruilen voor een geschikt appartement. Hoe meer eengezinswoningen er uit voorraad vrij komen, des te minder hoeven er te worden gebouwd.

Oppervlakte

Wanneer wordt gekeken naar het woonoppervlak (gebruiksoppervlak) blijkt dat er in alle klas-sen behoefte ontstaat aan meer woningen. Wel ligt het accent in de additionele behoefte in vergelijking met de reeds bestaande voorraad meer op de kleinere woningen, althans in de huursector. Vooral in het tegenspoed scenario is dit het geval. Naarmate de economische om-standigheden gunstiger zijn neemt de behoefte aan zowel grote als kleine (tot 60 m2) koopwo-ningen toe.

Aditionele woningbehoefte (2019-2030) in Amstelland-Meerlanden; eigendom en oppervlakte

	voorraad 2019	aditionele behoefte 2019-2030		
		tegenspoed	basis	voorspoed
huur				
< 60 m2	11.000	2.350	1.600	1.500
60-80 m2	15.600	2.650	2.200	1.950
80-100 m2	16.650	2.050	1.050	650
> 100 m2	20.700	1.850	1.150	1.100
	63.950	8.900	6.000	5.200
koop				
< 60 m2	2.200	250	450	550
60-80 m2	5.900	600	650	600
80-100 m2	13.500	2.800	2.900	2.800
100-120 m2	24.800	3.850	4.250	4.200
> 120 m2	41.050	4.550	6.750	7.600
	87.450	12.050	15.000	15.750
totaal	151.400	20.950	20.950	20.950

5 Plan capaciteit

Tot slot van deze notitie leggen we de geraamde additionele woningbehoefte naast de planca-paciteit. De Monitor Plan capaciteit is een inventarisatie door de Provincie Noord-Holland en de Metropoolregio Amsterdam. Voor zover nu bekend voorzien de plannen in een netto toename van de woningvoorraad in de regio tussen 2020 en 2030 met bijna 38.000 tegenover een additi-onele behoefte in deze periode van 18.580. Daarbij is een voorgenomen sloop al verrekend.

Zelfs als wordt aangenomen dat een deel van de plannen afvalt of wordt uitgesteld (wat in de praktijk altijd zo is), dan nog lijken er voldoende plannen te zijn om in de behoefte aan extra woningen in de regio te voorzien en wellicht nog wat extra te bouwen om de druk te verlichten. Dat wil niet zeggen dat het vanzelf gaat. Die plannen bestaan alleen nog maar op papier. Vrij naar een bekende uitspraak: in plannen kun je niet wonen. Het zal nog een hele inspanning vergen om voldoende plannen te realiseren.

Plancapaciteit in Amstelland-Meerlanden (netto, na verrekening sloop)

	jaar van oplevering (gepland)			totaal
	2020-2024	2025-2029	2030 en later *)	
Aalsmeer	1.260	1.740	-	3.000
Amstelveen	5.710	5.070	2.600	13.380
Diemen	2.340	1.100	-	3.430
Haarlemmermeer	8.170	6.180	16.040	30.390
Ouder-Amstel	2.120	2.640	2.920	7.680
Uithoorn	1.750	-	330	2.080
	21.350	16.730	21.880	59.960

*) inclusief 800 met opleverdatum onbekend

Bron: Monitor Plancapaciteit

In de nu volgende tabellen is voor de periode 2020-2030 onderscheid gemaakt in marktsegment respectievelijk woningtype. Meer onderscheid in de plannen is niet mogelijk, omdat veel plannen nog niet in detail zijn uitgewerkt.

Plancapaciteit in Amstelland-Meerlanden, 2020-2030, naar marktsegment

	prijssegment (voor zover al bekend)				segment nog niet	sloop
	sociale huur	overig huur	koop	aandeel soc.huur		
Aalsmeer	620	290	1.730	23%	380	10
Amstelveen	2.650	2.580	2.540	34%	3.010	-
Diemen	1.020	1.930	980	26%	-	500
Haarlemmer	3.650	3.460	6.350	27%	980	90
Ouder-Amst	1.600	890	670	51%	1.630	30
Uithoorn	250	240	530	25%	800	70
	9.790	9.400	12.800	31%	6.790	700

Bron: Monitor Plancapaciteit

Het aandeel sociale huur in de plannen, voor zover bekend voor deze periode, bedraagt 31% voor de regio als geheel. Dit tegenover een aandeel in de additionele behoefte dat in het basis-scenario 21% bedraagt en kan oplopen tot 37% in geval van tegenspoed. Alleen in het sombere scenario zou het aandeel sociale huur in de plannen dus moeten worden opgeschroefd.

Het aandeel grondgebonden woningen in de plannen, voor zover bekend, bedraagt 22% in de regio als geheel. Dit tegenover een aandeel in de additionele behoefte van rond de 60%. Dit is een groot contrast.

Dit betekent dat we aan de vooravond staan van een trendbreuk in de manier van wonen. De tijd dat er op grote schaal laagbouw werd gebouwd lijkt definitief voorbij. Het zal in de praktijk betekenen dat woningzoekenden, in tegenstelling tot gelijksoortige huishoudens in het verleden (waaronder ook jonge gezinnen), genoeg (moeten) nemen met een appartement of een alternatieve vorm van gestapelde gezinswoning. Althans, als ze in de regio willen (blijven) wonen.

Netto zachte plancapaciteit in Amstelland-Meerlanden, 2020-2030, naar woningtype

	woningtype (voor zover al bekend)			type nog niet bekend	sloop
	grond-gebonden	appartement	aandeel grondgeb.		
Aalsmeer	1.060	940	53%	1.020	10
Amstelveen	980	7.150	12%	2.660	-
Diemen	30	3.900	1%	-	500
Haarlemmermeer	3.300	8.720	27%	2.420	90
Ouder-Amstel	720	2.550	22%	1.520	30
Uithoorn	640	410	61%	780	70
	6.720	23.660	22%	8.400	700

Bron: Monitor Plancapaciteit