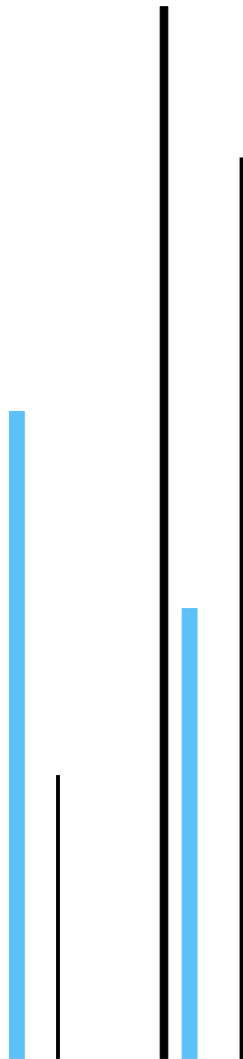


# Vooruitzichten bevolking, huishoudens en woningmarkt

Prognose en Scenario's 2020-2035





# Vooruitzichten bevolking, huishoudens en woningmarkt

Prognose en Scenario's 2020-2035

Uitgevoerd in opdracht van Ministerie van BZK / DG BRW

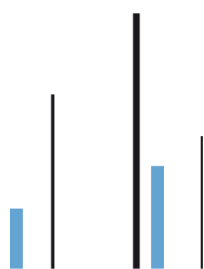
Léon Groenemeijer, Kenneth Gopal, David Omtzigt & Gerard van Leeuwen

12 juni 2020 | r2020-0060LG | 20200-WON

ABF Research | Verwersdijk 8 | 2611 NH | Delft | 015 - 27 99 300

*Copyright ABF Research 2020*

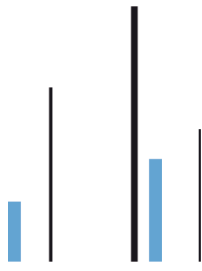
*De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) dit rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.*



# Inhoudsopgave

<b>Samenvatting .....</b>	<b>1</b>
<b>1 Inleiding.....</b>	<b>5</b>
<b>2 Bevolking en huishoudens .....</b>	<b>7</b>
2.1 Recente verleden .....	7
2.2 Verwachtingen.....	8
<b>3 Woningproductie en woningtekort .....</b>	<b>11</b>
3.1 Recente ontwikkelingen.....	11
3.2 Verwachtingen.....	12
3.3 Onzekerheid .....	14
<b>4 Woningmarkt 2020-2035 .....</b>	<b>17</b>
4.1 Scenario's.....	17
4.2 Ontwikkeling huishoudens en doelgroepen .....	18
4.3 Optimale invulling woningbouwprogramma's .....	19
<b>Bijlage Mogelijke demografische gevolgen Coronacrisis .....</b>	<b>23</b>
<b>Bijlage Woningmarktgebieden.....</b>	<b>29</b>





## Vooruitzichten in het kort

### Hoge bevolkingsgroei

In de afgelopen tien jaar is de Nederlandse bevolking met 834 duizend inwoners (+5%) toegenomen tot 17,4 miljoen. In het bijzonder de Randstad kent met 8% een sterke bevolkingsgroei. De bevolkingsgroei is de laatste vijf jaar toegenomen en komt voor circa 20% tot stand via natuurlijke aanwas. 80% is het gevolg van een positief buitenlands migratiesaldo. De laatste jaren betreft het vooral arbeids- en studiemigranten. Huishoudens worden nog steeds gemiddeld genomen kleiner. Het aantal huishoudens is in de afgelopen tien jaar met 9% toegenomen. Een gemiddeld huishouden telt anno 2020 2,14 personen.

### Nationale bevolkingsprognose sterk verhoogd

De nationale bevolkingsprognose is in december 2019 sterk verhoogd. Naar verwachting neemt in de periode 2020 tot 2035 het aantal inwoners van Nederland met 1,4 miljoen (+7,9%) toe tot 18,8 miljoen. Aangenomen is dat het buitenland migratiesaldo de komende twee jaar op het hoge niveau van de afgelopen jaren blijft en daarna gestaag daalt. Het aantal huishoudens neemt in deze periode naar verwachting met 924 duizend toe, een groei met 11,5%. Vooral het aantal alleenstaande huishoudens neemt met 750 duizend (24%) sterk toe. In de eerste jaren bestaat de toename van alleenstaanden voor ruim 40% uit 65-plussers. In de loop der jaren neemt dit aandeel echter sterk toe.

### Voortgaande regionale differentiatie

De Primos-prognose 2020 voorziet een voortgaande regionale differentiatie. De sterkste huishoudensgroei wordt verwacht in de woningmarktgebieden Amsterdam (20%), Utrecht (19%) en Den Haag (18%). Forse groei wordt ook voorzien in de regio's Ede (16%) en Amersfoort (15%). Daarnaast zullen de regio's Lelystad, Eindhoven, Gouda en Leiden bovengemiddeld groeien. De woningmarktgebieden in overig Nederland krimpen of kennen een beperkte groei. Sittard/Heerlen en Maastricht zullen vanaf 2025 huishoudenskrimpen. In 2035 zal het aantal huishoudens hier ten opzichte van 2020 met 3% à 4% zijn verminderd. In andere regio's die op termijn bevolkingskrimpen zullen kennen, de woningmarktgebieden Emmen, Enschede, Leeuwarden en Doetinchem, neemt het aantal huishoudens in de periode tot 2035 nog 1% tot 5% toe.

### Woningproductie stijgt; plancapaciteit neemt toe

De woningproductie in Nederland is de afgelopen jaren sterk gestegen. In 2016 bevond de woningproductie zich op een dieptepunt. In dat jaar werd de woningvoorraad met slechts 45 duizend woningen uitgebreid. In 2017 en 2018 was de uitbreiding van de voorraad met 55 duizend respectievelijk 74 duizend woningen aanzienlijk groter. In 2019 is de stijgende lijn voortgezet en zijn per saldo 77 duizend woningen<sup>1</sup> aan de voorraad toegevoegd.

<sup>1</sup> Dit saldo is opgebouwd uit nieuwbouw + overige toevoegingen (transformatie + woningsplitsingen) minus sloop en overige onttrekkingen (bestemmingswijzigingen en samenvoegingen van woningen)

De netto plancapaciteit is wederom toegenomen en wordt momenteel door provincies op 837 duizend woningen geschat. De praktijk leert echter dat plannen gedurende het voorbereidingsproces nogal eens vertraging oplopen of dat het aantal woningen in een plan vermindert.

### Woningtekort verder opgelopen

Ondanks de stijgende woningproductie blijft het woningtekort verder oplopen. Voor 2020 wordt het tekort op 331 duizend woningen geraamd, dat is 4,2% ten opzichte van de totale voorraad. Met name in regio's in het westen en midden van het land is het woningtekort hoog. In de regio's Amsterdam, Utrecht, Nijmegen en Den Haag wordt het tekort inmiddels op meer dan 6% van de woningvoorraad geraamd. De regio's Ede en Leiden volgen met tussen de 5% en 6%. Van de 31 woningmarktgebieden in ons land kennen er 25 een tekort hoger dan 2,0%.

### Dip in de woningproductie en stijging woningtekort tot 5,1%

Het aantal afgegeven bouwvergunningen is in 2019 met 18% gedaald. De daling is mede het gevolg van de uitspraak van de Raad van State over het Programma Aanpak Stikstof en de invoering van de PFAS-norm. In de Primos-prognose 2020 is aangenomen dat de productie in zowel 2021 als 2022 fors lager uitvalt en de voorraad in beide jaren per saldo met slechts 57 duizend woningen uitbreidt. Als gevolg van de combinatie van deze relatief lage woningproductie en een hoge huishoudensgroei zal het woningtekort snel verder oplopen. Het woningtekort zal volgens de prognose rond 2025 pieken op circa 419 duizend woningen (5,1%) en in slechts 3 van de 31 woningmarktgebieden zal het tekort onder 2% blijven. In de regio's met de hoogste tekorten zal het tekort tot bijna 8% oplopen.

### Sterkte toename woningproductie vanaf 2023

Vanaf 2023 stijgt de woningproductie naar verwachting sterk. Deels gaat het om een inhaaleffect, deels is deze verwachting gebaseerd op de gemeten toename in de plancapaciteit. Voor de middellange termijn wordt een verdere verhoging van de woningbouwproductie verwacht als gevolg van aanpassingen in het beleid van overheden. Het zal echter enige jaren duren alvorens de verhoogde inspanningen van rijk, provincies, gemeenten en bouwende partijen in de oplevering van "extra" woningen resulteert. De Primos Prognose 2020 verwacht dat in de tweede helft van de jaren twintig de woningvoorraad per saldo per jaar met meer dan 80 duizend woningen toeneemt. De piek wordt verwacht rond 2029 met meer dan 90 duizend woningen per jaar. Daarna zal de productie, volgens de huidige inzichten, onder invloed van een afnemende huishoudensgroei en een teruglopend woningtekort aanzienlijk dalen. In totaal worden er naar verwachting in de periode 2020-2035 1,24 miljoen woningen aan de voorraad toegevoegd (nieuwbouw, transformatie en woningsplitsing) en 180 duizend woningen aan de voorraad onttrokken (sloop, bestemmingswijziging en samenvoeging). Per saldo neemt de voorraad met 1,06 miljoen woningen toe, een uitbreiding met 13,5%. Het woningtekort zal naar verwachting dalen van 5,1% in 2025 naar 3,7% in 2030 en 2,1% in 2035.

### Mogelijke gevolgen Coronacrisis

De Coronacrisis die sinds de publicatie van de CBS-bevolkingsprognose de wereld teistert gaat gepaard met veel onzekerheid met betrekking tot demografische en economische ontwikkelingen in de nabije toekomst. Op basis van een analyse van een viertal demografische Coronascenario's is geconcludeerd dat gezien het actuele woningtekort van 331 duizend woningen en de verwachte dip in het aantal opleveringen in 2021 en 2022 er op dit moment geen aanleiding is om de gewenste woningproductie op korte termijn te



temperen. Als gevolg van een mogelijk lagere huishoudensgroei zal het woningtekort, dat volgens de prognose 419 duizend woningen in 2025 bedraagt en 315 duizend in 2030, eerder worden ingelopen. In het meest negatieve scenario zijn er pas op de langere termijn vanaf circa 2030 minder woningen nodig.

### Scenario's voor de woningmarkt

Om de mogelijke ontwikkelingen op de woningmarkt te verkennen zijn een Scenario Trend en een Scenario Laag doorgerekend met het Socrates woningmarktsimulatiemodel. In Trend wordt, conform de Primos Prognose 2020, voor de periode tot 2035 een toename met 924 duizend huishoudens en 1,063 miljoen woningen gecombineerd met een beperkte economische recessie. In Scenario Laag wordt een huishoudensgroei van 688 duizend en uitbreiding van de woningvoorraad met 824 duizend woningen gecombineerd met een wat langere en diepere recessie. In Laag daalt het woningtekort naar 2,7% in 2030 en 2,0% in 2035, in Trend is dat conform de Primos Prognose 3,7% respectievelijk 2,1%.

### Opgave gereguleerde huursector

De opgave voor de sociale huursector loopt in de scenario's nauwelijks uiteen. In Laag neemt weliswaar het aantal huishoudens minder toe, maar de lagere inkomensontwikkeling zorgt voor ervoor dat het aandeel huishoudens dat tot de doelgroep behoort toeneemt. In zowel Trend als Laag zou de gereguleerde huursector in de periode 2020 t/m 2034 met gemiddeld 6 duizend woningen per jaar uitgebreid moeten worden. Uit de analyses blijkt wel een verschil in timing. In Laag zijn in de eerste jaren meer gereguleerde huurwoningen nodig dan in Trend.

### Middeldure en dure huursector

De middeldure en dure huursector breidt in beide scenario's in de komende vijftien jaar met gemiddeld 10 duizend woningen per jaar uit. De vraag richt zich hierbij vooral op middeldure huurwoningen, tot circa € 1000 huur per maand.

### Koopsector

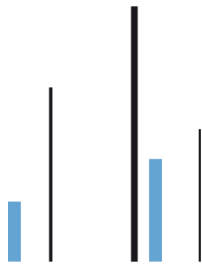
De grootste verschillen tussen de scenario's betreffen de koopsector. In Trend worden in vijftien jaar tijd 741 duizend nieuwboukoopwoningen gebouwd. Meer dan de helft, 52%, zou een goedkope koopwoning (< € 255.000) moeten zijn. Er is dus een grote behoefte aan 'sociale' koopwoningen. In Laag worden er minder koopwoningen gebouwd, 508 duizend, maar ook in dit scenario richt de vraag zich voor iets meer dan de helft op het laagste prijssegment.

### Wens en werkelijkheid; meer druk op de huurmarkt

Het simulatiemodel berekent de optimale invulling van de uitbreiding van de woningvoorraad naar prijsklasse en eigendomsvorm op basis van de woonwensen zoals bekend uit het Woononderzoek Nederland 2018. Gezien de gemiddelde prijs van een nieuwbouwwoning € 411.000, kan worden aangenomen dat het gewenste grote aantal koopwoningen tot € 255.000, niet gerealiseerd (kan) worden. Er moet dus rekening worden gehouden met een grotere druk op de gereguleerde en middeldure huursector.



## 1



# Inleiding

In dit rapport worden de belangrijkste resultaten van de Primos Prognose 2020 en de Socrates Scenarioverkenningen van de woningmarkt 2020-2035 besproken. Deze prognose en verkenningen zijn gebaseerd op de meest recente nationale bevolkingsprognose van het CBS (december 2019). De Coronacrisis die sindsdien de wereld teistert zal gevolgen hebben voor de demografische en economische ontwikkeling van Nederland. Getracht is de omvang en richting van de impact in te schatten met behulp van vier scenario's met een lagere huishoudensgroei (zie bijlage 1). Op basis van deze analyse zijn in de beschouwingen over de woningmarkt een Scenario Trend en een Scenario Laag verkend.

Meer gedetailleerde resultaten van de Primos Prognose 2020 en de Socrates woningmarktverkenningen zullen zoals gebruikelijk in aparte publicaties beschreven worden. In die publicaties komen ook de trends in de afgelopen jaren, alsmede technische achtergronden en de gebruikte modellen aan de orde. De resultaten van de Primos-prognose zijn op gemeenteniveau op hoofdlijnen voorts beschikbaar via <https://primos.abfresearch.nl/>.

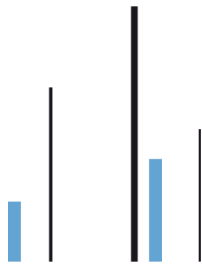
Om verschillen in de demografische en woningmarktontwikkelingen in Nederland weer te geven wordt in dit rapport gebruik gemaakt van een indeling van Nederland in functionele woningmarktgebieden. Deze woningmarktgebieden zijn bepaald op basis van verhuizingen tussen gemeenten in de afgelopen jaren. Volgens deze indeling bestaat Nederland uit 31 woningmarktgebieden (zie bijlage 2). De woningmarktgebieden verschillen sterk in omvang. Het woningmarktgebied Amsterdam is met 1,2 miljoen woningen het grootst, terwijl het kleinste woningmarktgebied Maastricht 103 duizend woningen telt.

## Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit rapport komen de recente ontwikkeling van bevolking en huishoudens aan de orde en de verwachtingen tot 2035 volgens de Primos Prognose 2020. In hoofdstuk 3 wordt de verwachte woningproductie en de ontwikkeling van het woningtekort besproken. In hoofdstuk 4 wordt met behulp van het Socrates woningmarktsimulatiemodel aandacht besteed aan de kwalitatieve invulling van de woningproductie: welke uitbreiding van de woningvoorraad is gewenst qua eigendomsvorm en prijsklasse? In bijlage 1 zijn de mogelijke gevolgen van de Coronacrisis voor de demografische ontwikkeling en de gewenste woningproductie verkend.



## 2



## Bevolking en huishoudens

### 2.1 Recente verleden

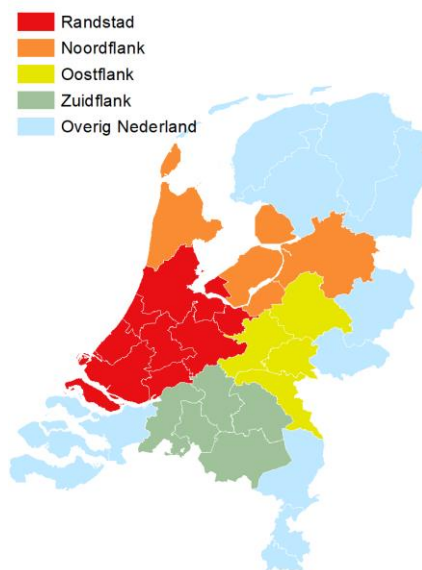
#### Bevolkingsgroei steeds meer gedreven door immigratie

In de periode 2010 t/m 2019 is de Nederlandse bevolking met 834 duizend inwoners toegenomen tot 17,4 miljoen. Natuurlijke aanwas, geboorte minus sterfte, was in de eerste vijf jaar van die periode verantwoordelijk voor 60% van de bevolkingsgroei. Het positief buitenlands migratiesaldo, immigratie minus emigratie, droeg 40% bij. De laatste vijf jaar is dit opgelopen tot circa 80%. De afgelopen jaren is de bevolkingsgroei jaar op jaar toegenomen. In 2013 nam de bevolking met 49 duizend toe, in 2019 bedroeg de groei 126 duizend personen.

#### Sterke huishoudensgroei door meer alleenstaanden

In de afgelopen tien jaar bedroeg de bevolkingsgroei 5,0%. Het aantal huishoudens is in die periode echter veel sneller, namelijk met 9%, toegenomen. In 2009 telde een particulier huishouden gemiddeld 2,23 personen. Op dit moment is dat nog maar 2,14. De verwachting is dat de gemiddelde huishoudgrootte verder afneemt tot 2,07 in 2030. Daarna zet de daling nog maar zeer beperkt door. De motor achter de afname van de gemiddelde huishoudgrootte is de sterke groei van het aantal alleenstaanden in vrijwel alle leeftijdsklassen in de afgelopen decennia.

#### Trek naar Randstad slaat om naar vertrek uit Randstad



De woningmarktgebieden in de Randstad zijn de afgelopen tien jaar sterk gegroeid. In totaal nam de bevolking hier met 544 duizend (+8,0%) toe tot 7,4 miljoen. In de Noord-, Oost- en Zuidflank tezamen, de ring met woningmarktgebieden rondom de Randstad, is het aantal inwoners met 267 duizend (+4,7%) toegenomen tot bijna 6 miljoen. In de woningmarktgebieden in overig Nederland wonen 4 miljoen mensen. De groei was hier de afgelopen tien jaar met 23 duizend mensen (+0,6%) beperkt.

De trek vanuit de overige landsdelen naar de Randstad is inmiddels gekeerd. Vanaf 2018 verhuizen er meer mensen de Randstad uit, dan er naar toe. Het gaat om bescheiden aantallen. In 2019 bedroeg het binnenlands migratiesaldo van de Randstad -6.700. De instroom vanuit het buitenland naar de Randstad is echter groot met per saldo 58 duizend inwoners in 2019. De

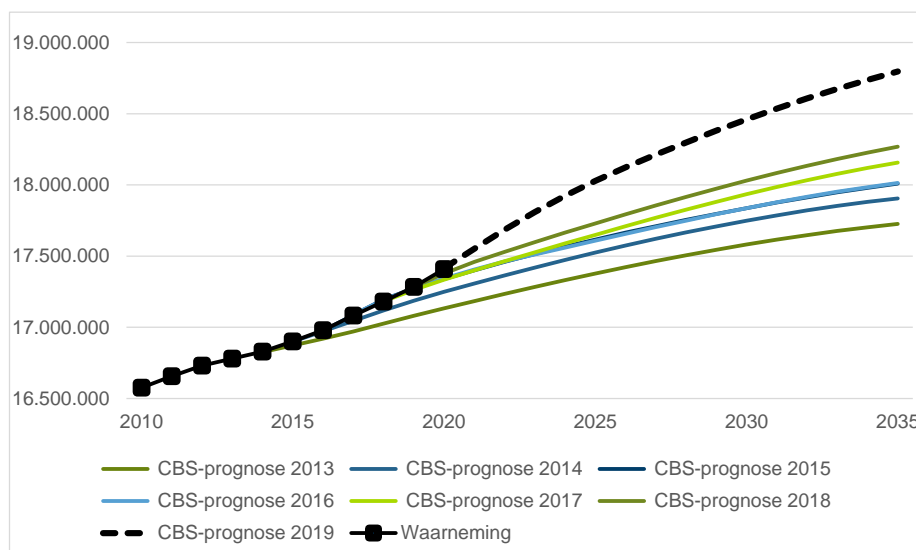
relatief jonge bevolking van de Randstad zorgt daarnaast voor natuurlijke aanwas, 20 duizend in 2019. In de flanken en Overig Nederland is de natuurlijke aanwas beperkt of zelfs negatief.

## 2.2 Verwachtingen

### Nationale prognose sterk verhoogd

De Primos-prognose 2020 raamt op basis van de meest recente nationale CBS-bevolkingsprognose, plancapaciteit en regionale trends bevolking, huishoudens en woningvoorraad op (binnen)gemeentelijk niveau. In de periode 2020 tot 2035 neemt de bevolking volgens de laatste nationale prognose naar verwachting met 1,4 miljoen toe. Dat is een groei van in totaal 7,9%. De sterkste groei wordt in de eerstkomende jaren verwacht. Daarna neemt het groeitempo gestaag af, van 0,8% in 2020 en 2021 tot 0,3% in 2035. Na 2035 zet volgens de huidige inzichten de bevolkingsgroei in laag tempo voort.

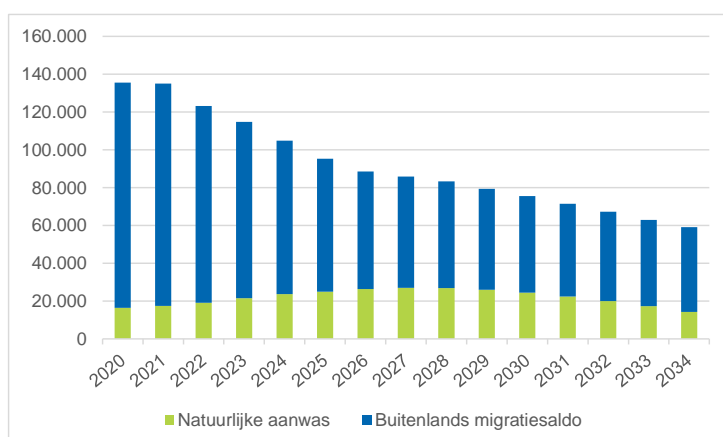
**Figuur 2.1** Ontwikkeling bevolking, realisaties en opeenvolgende nationale bevolkingsprognoses, 2010-2035; bron: CBS



Sinds 2013 is als gevolg van de toenemende bevolkingsgroei de nationale prognose keer op keer verhoogd. Omdat de groei de afgelopen jaren aanzienlijk is toegenomen heeft het CBS in de huidige prognose de bevolkingsgroei relatief sterk omhoog aangepast. In 2025 is de verwachte omvang van de bevolking ten opzichte van de vorige prognose verhoogd met 299 duizend. In 2035 bedraagt het verschil 529 duizend inwoners. In 2025 zal Nederland 18 miljoen inwoners tellen, in 2035 wordt een omvang van 18,8 miljoen verwacht.

In 2015 zorgde de komst van grote aantallen asielzoekers voor een toename van de bevolkingsgroei. Sindsdien is vooral de sterke groei van het aantal arbeids- en studiemigranten de oorzaak van de hoge bevolkingsgroei. Aangenomen is dat het buitenland migratiesaldo de komende twee jaar op het niveau van de afgelopen jaren blijft en daarna gestaag daalt. Ondanks de vergrijzing zal volgens de prognose de natuurlijke aanwas de gehele periode tot 2035 positief blijven.

Figuur 2.2 Verwachte bevolkingsgroei naar component; bron: CBS nationale bevolkingsprognose 2019-2060



### Primos-prognose tot 2035: +924 duizend huishoudens; +750 duizend alleenstaanden

Voor de woningmarkt is niet zozeer de bevolkingsgroei van belang, als wel de verwachte toename van het aantal en de verschillende typen huishoudens. In de periode 2020 t/m 2034 neemt het totaal aantal huishoudens naar verwachting met 924 duizend toe, een groei met 11,5%. Vooral het aantal alleenstaande huishoudens neemt met 750 duizend (24%) sterk toe. In de eerste jaren bestaat de toename van alleenstaanden voor ruim 40% uit 65-plussers. In de loop der jaren neemt dit aandeel echter sterk toe. Vanaf 2030 bestaat de toename vrijwel geheel uit 65-plussers. De huishoudenstoename in de periode tot 2035 betreft 6% eenoudergezinnen, 3% paren, 9% gezinnen en maar liefst 82% alleenstaanden.

### Voortgaande regionale differentiatie

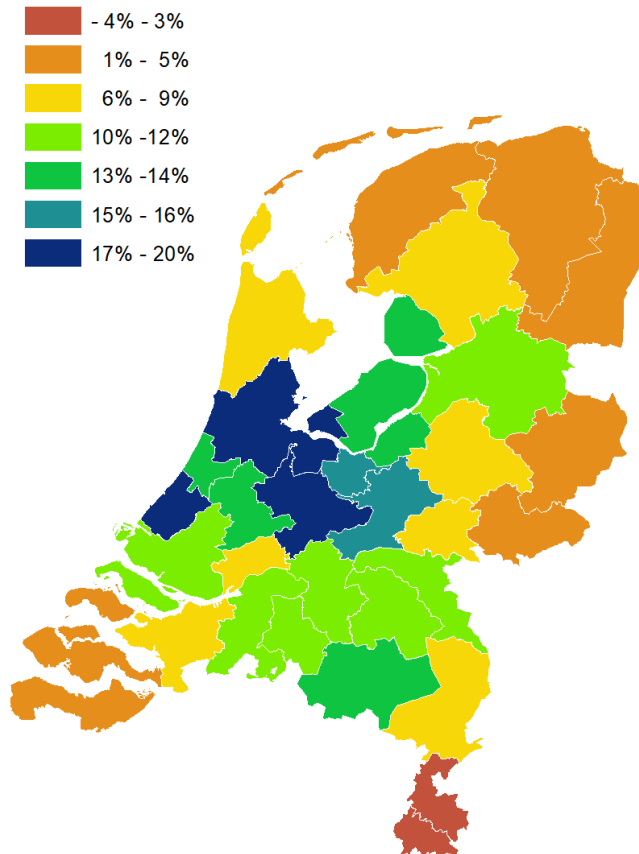
De Primos-prognose 2020 voorziet een voortgaande regionale differentiatie. De sterkste bevolkingsgroei in de periode tot 2035 wordt verwacht in de functionele woningmarktgebieden Amsterdam (18%), Den Haag (17%) en Utrecht (14%). In de overige delen van de Randstad varieert de bevolkingsgroei tussen de 10% en 13%, met uitzondering van de regio Dordrecht (4%). In de Noordflank wordt stevige groei in woningmarktgebied Lelystad (10%) verwacht, in de Oostflank groeit de regio Ede (13%) sterk en in de Zuidflank neemt de bevolking in de regio Eindhoven (9%) het meest toe. In de overige woningmarktgebieden in de flanken wordt een groei met 3% tot 8% verwacht. De woningmarktgebieden in overig Nederland krimpen of kennen een beperkte groei. Woningmarktgebied Roosendaal vormt een uitzondering met een verwachte bevolkingsgroei van 4%.

De verschillen tussen de regio's wat betreft huishoudensgroei volgen in grote lijnen de differentiatie in bevolkingsgroei. In een aantal regio's neemt naar verwachting de gemiddelde huishoudensgrootte echter nog maar nauwelijks af, terwijl deze in andere nog sterk daalt. Gemiddeld daalt de huishoudensgrootte met -0,07 tot 2,07 personen per huishouden in 2035. In de woningmarktgebieden Amsterdam, Den Haag en Maastricht daalt de huishoudensgrootte nog maar beperkt (-0,01 tot -0,03). Dat betekent dat het aantal huishoudens in deze regio's naar verhouding in vrijwel hetzelfde tempo als de bevolking groeit. In de woningmarktgebieden Doetinchem, Enschede, Heerenveen Oss en Zwolle wordt daarentegen een daling

va de huishoudensgrootte met -0,12 tot -0,14 verwacht. In deze gebieden ligt de huishoudensgroei 5 à 6 procentpunt boven de bevolkingsgroei.

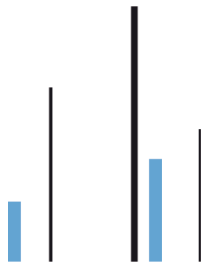
Het aantal huishoudens in Nederland neemt in de periode tot 2035 met 11,5% toe. In de woningmarktgebieden Sittard/Heerlen en Maastricht is er eerst nog een beperkte toename, maar vanaf 2025 daalt het aantal huishoudens. In 2035 zal het aantal huishoudens ten opzichte van 2020 met 3% à 4% zijn verminderd. In andere regio's die op termijn bevolkingskrimp zullen kennen, de woningmarktgebieden Emmen, Enschede, Leeuwarden en Doetinchem, neemt het aantal huishoudens in de periode tot 2035 nog 1% tot 5% toe. De sterkste huishoudensgroei vindt plaats in de woningmarktgebieden Amsterdam (20%), Utrecht (19%) en Den Haag (18%). Forse groei wordt ook verwacht in de regio's Ede (16%) en Amersfoort (15%). Ook de regio's Lelystad, Eindhoven, Gouda en Leiden groeien bovengemiddeld.

Figuur 2.3 Huishoudensgroei (%) per woningmarktgebied, 2020 t/m 2034; bron: Primos 2020





## 3



## Woningproductie en woningtekort

### 3.1 Recente ontwikkelingen

#### Woningproductie stijgt; plancapaciteit neemt toe

De woningproductie in Nederland is de afgelopen jaren sterk gestegen. In 2016 bevond de woningproductie zich op een dieptepunt. In dat jaar werd de woningvoorraad met slechts 45 duizend woningen uitgebreid. In 2017 en 2018 was de uitbreiding van de voorraad met 55 duizend respectievelijk 74 duizend woningen aanzienlijk groter. In 2019 is de stijgende lijn voortgezet en zijn per saldo 77 duizend woningen aan de voorraad toegevoegd.

Uit de periodieke inventarisaties van de provinciale plancapaciteiten blijkt het aantal woningen in voorbereiding of in uitvoering het afgelopen jaar wederom toegenomen.<sup>1</sup> De netto plancapaciteit, nieuwbouw minus sloopplannen, wordt in de periode 2020 t/m 2029 op basis van de meest recente inventarisaties door provincies op 837 duizend woningen geschat. De praktijk leert echter dat plannen gedurende het voorbereidingsproces nogal eens vertraging oplopen of dat het aantal woningen in een plan vermindert.

Het aantal woningen in harde plannen bedraagt volgens de inventarisaties momenteel minimaal 356 duizend. Omdat de inventarisaties op dit punt niet compleet zijn ligt het aantal harde plannen hoger. Vooruitlopend op de invoering van de omgevingswet zijn er daarnaast gemeenten die over als 'zacht' geregistreerde plannen reeds vergaande raadsbesluiten hebben genomen. De harde planvoorraad voor zover bekend, dekt 51% van de toename van de woningbehoefte in de periode tot 2030 (exclusief inlopen woningtekort).

#### Woningtekort sterk opgelopen

Zoals gezegd is sinds 2016 de woningproductie sterk toegenomen. Omdat de huishoudensgroei de laatste jaren op een hoger niveau ligt, is desondanks het woningtekort verder opgelopen. Voor 2020 wordt het tekort op 331 duizend woningen geraamd, dat is 4,2% ten opzichte van de totale voorraad.<sup>2</sup> Met name in regio's in het westen en midden van het land is het woningtekort hoog. In de regio's Amsterdam, Utrecht, Nijmegen en Den Haag wordt het tekort inmiddels op meer dan 6% van de woningvoorraad geraamd. De regio's Ede en Leiden volgen met tussen de 5% en 6%. Van de 31 woningmarktgebieden in ons land kennen er 25 een tekort hoger dan 2,0%.

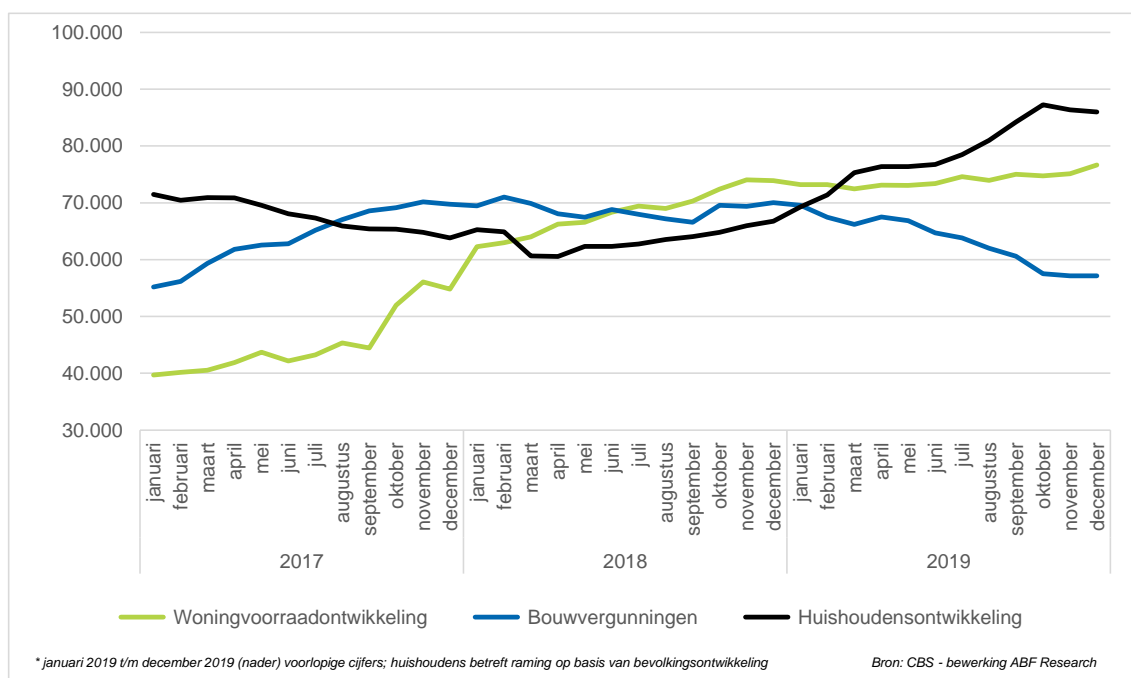
<sup>1</sup> L. Groenemeijer & M. van der Lelij, Inventarisatie Plancapaciteit april 2020, ABF Research, Delft, r2020-0052LG

<sup>2</sup> Het woningtekort wordt sinds 2018 met behulp van een nieuwe methode berekend; zie M. Stuart-Fox en B. Blijje – Woningtekort: een nieuwe benadering van een actueel probleem, ABF Research, 2018

### Afname van het aantal afgegeven bouwvergunningen

De vooruitzichten voor de woningbouwproductie zijn minder gunstig. Het aantal afgegeven bouwvergunningen is in 2019 met 18% gedaald. De daling is mede het gevolg van de uitspraak van de Raad van State over het Programma Aanpak Stikstof en de invoering van de PFAS-norm. Mogelijk zijn er nog meer oorzaken voor de daling van het aantal afgegeven vergunningen, zoals de invoering van het gasloos bouwen en het, volgens een deel van de commentatoren, gebrek aan locaties. Voor de woningbouwproductie betekent dit dat er, gezien de gemiddelde doorlooptijd van twee jaar tussen afgifte vergunning en oplevering woning, een dip in de woningbouwproductie te verwachten is vanaf eind 2020.

Figuur 3.1 Voortschrijdende 12-maandscumulatie van huishoudens- en woningvoorraadontwikkeling en aantal afgegeven bouwvergunningen, januari 2017 t/m december 2019; bron: CBS/bewerking ABF Research



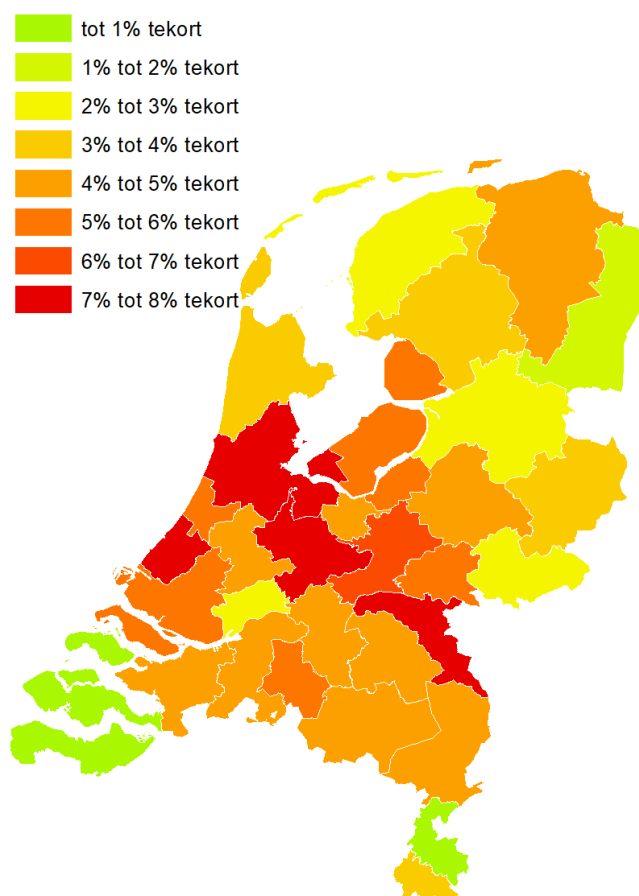
## 3.2 Verwachtingen

### Dip in de woningproductie en stijging woningtekort tot 5,1%

De lengte van de dip in de woningbouwproductie als gevolg van de stikstof- en PFAS-problemen is op dit moment moeilijk in te schatten. Er zijn diverse maatregelen genomen en er zijn financiële middelen beschikbaar gekomen voor natuurherstel op grote schaal en het opkopen van agrarische bedrijven.

In de Primos-prognose 2020 is aangenomen dat de productie in zowel 2021 als 2022 fors lager uitvalt en de voorraad in beide jaren per saldo met slechts 57 duizend woningen uitbreidt. Als gevolg van de combinatie van deze relatief lage woningproductie en een hoge huishoudensgroei zal het woningtekort snel verder oplopen. Het woningtekort zal volgens de prognose rond 2025 pieken op circa 419 duizend woningen (5,1%) en in slechts 3 van de 31 woningmarktgebieden zal het tekort onder 2% blijven. De regio's waar de hoogste tekorten geraamd worden zijn Den Haag (7,8%), Nijmegen (7,8%), Utrecht (7,6%) en Amsterdam (7,4%).

Figuur 3.2: Verwacht woningtekort in 2025; bron: Primos 2020



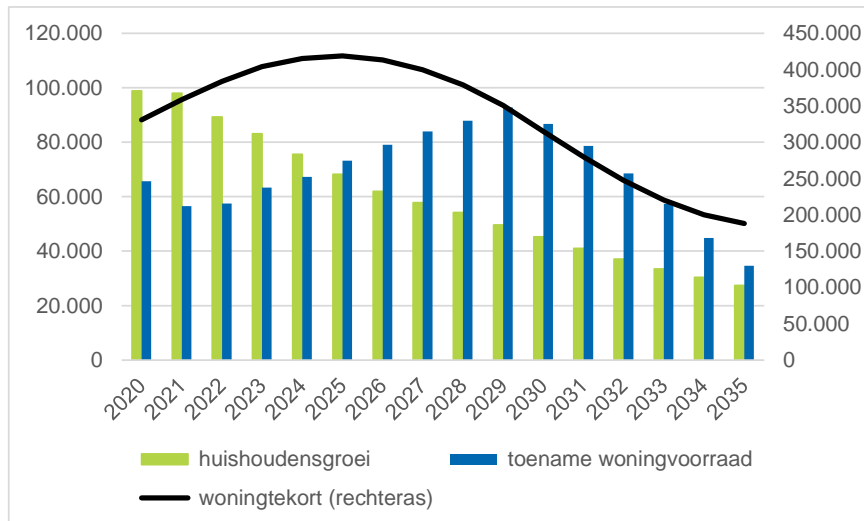
### Sterkte toename woningproductie vanaf 2023

Vanaf 2023 stijgt de woningproductie naar verwachting sterk. Deels gaat het om een inhaaleffect, deels is deze verwachting gebaseerd op de gemeten toename in de plancapaciteit. Voor de middellange termijn wordt een verdere verhoging van de woningbouwproductie verwacht als gevolg van aanpassingen in het beleid van overheden. Het kabinet heeft een versterking van de rijksregie aangekondigd en heeft met een aantal regio's woondeals gesloten. Met het beschikbaar komen van een woningbouwimpuls van € 1 miljard en een vermindering van de verhuurdersheffing ten behoeve van nieuwbouw van corporatiewoningen, ontstaat er zicht op daadwerkelijke versnelling van projecten. Ook provincies en gemeenten passen hun beleid aan. De noodzaak tot verruiming van de plancapaciteit op zowel korte als langere termijn is in de provincies Utrecht, Zuid-Holland en Gelderland onderdeel van het beleid geworden. In Noord-Holland en in Noord-Brabant is al veel plancapaciteit beschikbaar. Ook gemeenten, ontwikkelaars en corporaties worden actiever, hetgeen te zien is in de toename in plancapaciteit.

Het zal echter enige jaren duren alvorens de verhoogde inspanningen van rijk, provincies, gemeenten en bouwende partijen in de oplevering van “extra” woningen resulteert. De Primos Prognose 2020 verwacht dat in de tweede helft van de jaren twintig de woningvoorraad per saldo per jaar met meer dan 80 duizend woningen toeneemt. De piek wordt verwacht rond 2029 met meer dan 90 duizend woningen per jaar. Daarna

zal de productie, volgens de huidige inzichten, onder invloed van een afnemende huishoudensgroei en een teruglopend woningtekort aanzienlijk dalen. In totaal worden er naar verwachting in de periode 2020-2035 1,24 miljoen woningen aan de voorraad toegevoegd (nieuwbouw, transformatie en woningsplitsing) en 180 duizend woningen aan de voorraad onttrokken (sloop, bestemmingswijziging en samenvoeging). Per saldo neemt de voorraad met 1,06 miljoen woningen toe, een uitbreiding met 13,5%. Het woningtekort zal naar verwachting dalen van 5,1% in 2025 naar 3,7% in 2030 en 2,1% in 2035.

**Figuur 3.3 Verwachte jaarlijkse toename huishoudens en woningvoorraad, en verwachte ontwikkeling woningtekort, 2020-2035; Primos Prognose 2020**



### 3.3 Onzekerheid

Demografisch prognoses kennen onzekerheden die vooral samenhangen met de omvang van immigratie en emigratie. Gebruikelijk is om met behulp van het 67%-prognose-interval<sup>3</sup> een beeld te schetsen van een bandbreedte waar rekening mee gehouden kan worden. In de Primos Prognose worden naast de standaard trendprognose de onder- en bovengrens van het 67% prognose-interval van de nationale CBS-prognose gebruikt voor varianten genoemd Primos Hoog en Primos Laag.

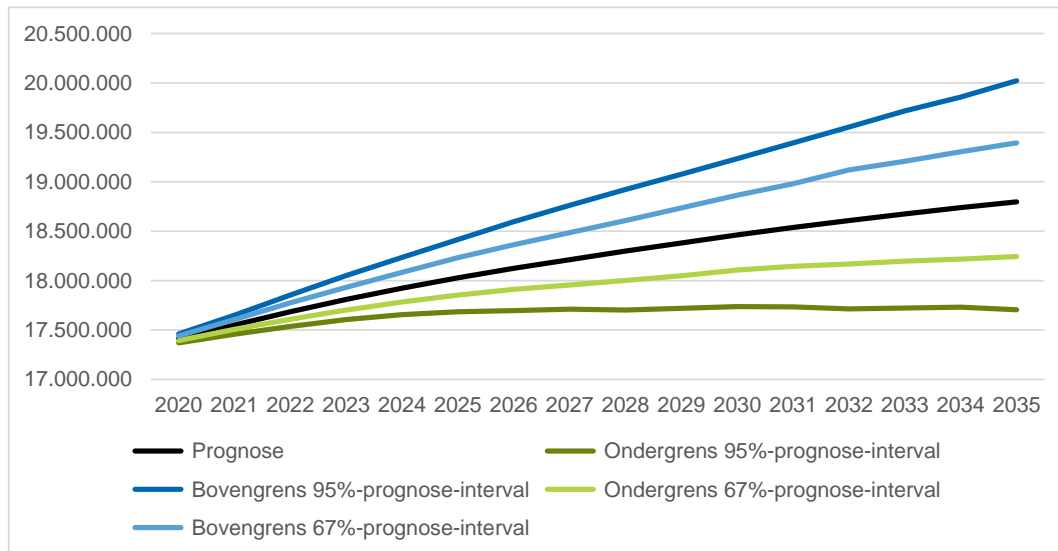
Indien er meer zekerheid wordt gevraagd kan er worden gewerkt met het 95%-prognose-interval. De bandbreedte neemt dan sterk toe. Op basis van de trends in het jongste verleden is het volgens de CBS-prognose het meest waarschijnlijk dat Nederland in 2035 18,8 miljoen inwoners telt. Het 67%-prognose-interval komt uit op 18,2 miljoen tot 19,4 miljoen inwoners, een bandbreedte van 1,2 miljoen inwoners. In het 95%-prognose-interval bedraagt de bandbreedte voor het jaar 2035 2,3 miljoen inwoners.

De Coronacrisis gaat gepaard met veel onzekerheid met betrekking tot demografische en economische ontwikkelingen in de nabije toekomst. In bijlage 1 wordt op basis van de specifieke kenmerken van de

<sup>3</sup> Prognose-interval is een marge (onder- of bovengrens) rond een prognose die een indruk geeft van de verwachte nauwkeurigheid van die prognose. Met betrekking tot prognose-intervallen van de bevolking wordt aangenomen dat de kans dat de toekomstige bevolkingsomvang hiertussen zal liggen 67% dan wel 95% is. Opgemerkt dient te worden dat deze kansverdeling ook een prognose is aangezien deze gebaseerd is op aannamen waarvan de geldigheid onzeker is.

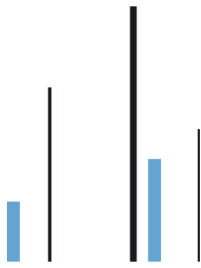
Coronacrisis zoals die op dit moment bekend zijn een viertal demografische scenario's verkend en vergeleken met Primos 2020 Laag.

**Figuur 3.4 Nationale CBS bevolkingsprognose (december 2019) en 67%- en 95%-prognose-intervallen, 2020-2035**





## 4



## Woningmarkt 2020-2035

Veranderende woonvoorkeuren, demografische en inkomensontwikkelingen hebben gevolgen voor diverse segmenten in de woningmarkt. Om deze in beeld te brengen zijn er twee scenario's opgesteld. In woningmarktsimulaties zijn woningbouwprogramma's naar huur/koop, prijsklasse en type (eengezins/meergezins) berekend die rekening houdend met de scenario-uitgangspunten zoveel mogelijk aansluiten op woonwensen zoals die bekend zijn uit het Woononderzoek Nederland (WoON) 2018.

### 4.1 Scenario's

Zowel de demografische als de inkomensontwikkeling is op dit moment onzeker. Als gevolg van de Coronacrisis wordt er een economische recessie verwacht en mogelijk een lagere bevolkingsgroei. Diepte en lengte van de economische teruggang zijn nog moeilijk in te schatten. Ook de mogelijke consequenties voor de bevolkingsgroei zijn onzeker<sup>1</sup>. Er zijn daarom twee scenario's onderzocht die op deze twee punten uiteenlopen. In Scenario Trend worden, conform de standaard Primos Prognose 2020, een huishoudenstoename met 924 duizend huishoudens tot 2035 en uitbreiding van de woningvoorraad met 1,063 miljoen woningen, gecombineerd met een beperkte economische recessie. In Scenario Laag wordt, conform Primos 2020 Laag, een huishoudensgroei van 688 duizend en uitbreiding van de woningvoorraad met 824 duizend woningen gecombineerd met een wat langere en diepere recessie.

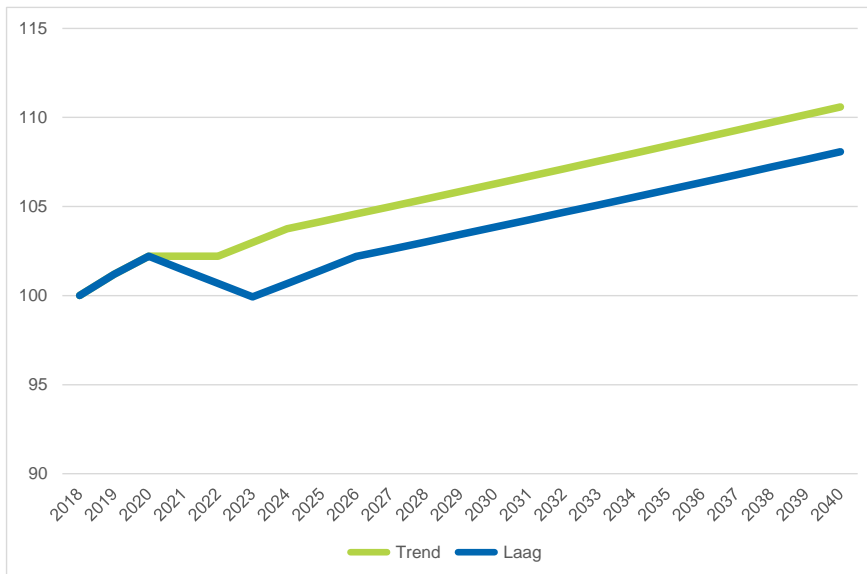
Gezien het hoge woningtekort is er voor gekozen om de woningproductie in kwantitatieve zin in beide scenario's in de periode 2020 t/m 2024 gelijk te houden aan de verwachtingen conform de Primos Prognose 2020, te weten een uitbreiding van de voorraad met 310 duizend woningen.

#### Veronderstelde inkomensontwikkeling

De recessie vertaalt zich, vooral via oplopende werkloosheid en mensen in de bijstand, in lagere inkomens. Voor het jaar 2020 is aangenomen dat de in november 2019 voorspelde koopkrachttoename (CPB mediaan statische koopkracht +2,1%) in beide scenario's door de recessie lager uitvalt, het gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen stijgt met 1%. Vanaf 2021 loopt de ontwikkeling uiteen. In Scenario Trend leidt de beperkte recessie tot 0% reële inkomensgroei in de jaren 2021 en 2022. In de jaren 2023 en 2024 treedt er een inhaaleffect op en groeien de inkomens met 0,75% per jaar. In de daaropvolgende jaren volgt de inkomensontwikkeling de langjarige trend (0,4% per jaar). In Scenario Laag is de recessie langer en dieper. In de jaren 2021 t/m 2023 daalt het gemiddeld huishoudinkomen met -0,75% per jaar. In de drie daaropvolgende jaren stijgen de inkomens met 0,75% en vanaf 2027 wordt de langjarige trend (0,4%) gevolgd.

<sup>1</sup> Zie bijlage 1

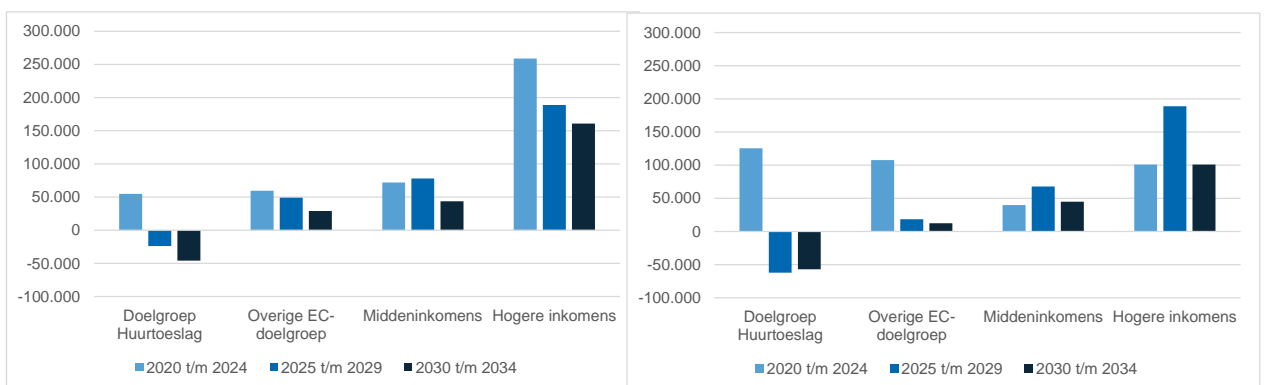
Figuur 4.1 Veronderstelde inkomensontwikkeling in scenario's Trend en Laag, 2018-2040; bron Socrates 2020



## 4.2 Ontwikkeling huishoudens en doelgroepen

In Scenario Trend neemt het aantal huishoudens in de periode tot 2035 toe met 924 duizend. In Scenario Laag is de toename lager, 688 duizend. Het verschil tussen beide scenario's bedraagt 236 duizend huishoudens. Als gevolg van de verschillen in de inkomensontwikkeling tussen de scenario's loopt de ontwikkeling van de doelgroep huurtoeslag en de (overige) EC-doelgroep uiteen. De omvang van de EC-doelgroep, alle huishoudens die in aanmerking komen voor de toewijzing van een corporatiewoning met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (€ 737,14 in 2020), wordt in 2020 op 3,6 miljoen huishoudens geschat. Deze groep heeft een inkomen van maximaal € 39.055. Het betreft 45% van alle huishoudens in Nederland, waarvan 27% doelgroep huurtoeslag en 18% overige EC-doelgroep.

Figuur 4.2 Ontwikkeling inkomensgroepen in scenario Trend (links) en scenario Laag (rechts); bron: Socrates 2020



In Scenario Trend neemt de doelgroep huurtoeslag in de eerste vijf jaar toe met 55 duizend, terwijl in scenario Laag deze groep als gevolg van de diepere en langere recessie met veel meer huishoudens aanwast: 125 duizend. In de daaropvolgende periode neemt in Trend de doelgroep huurtoeslag als gevolg



van de positieve inkomensontwikkeling met 70 huishoudens af, maar in Laag is deze afname met 119 duizend onder invloed van het herstel van de economie aanzienlijk groter. In 2035 vormt de doelgroep huurtoeslag 25% van de Nederlandse huishoudens in Laag en 24% in Trend. Omdat in Scenario Laag Nederland in 2035 minder huishoudens telt dan in Scenario Trend beperkt het absolute verschil in de twee scenario's zich tot 18 duizend huishoudens meer in de doelgroep huurtoeslag in Scenario Laag.

Ook de overige EC-doelgroep neemt in Scenario Laag in de eerste vijf jaar veel sneller toe dan in Scenario Trend, 107 duizend respectievelijk 60 duizend. In Trend loop het aantal overige EC-huishoudens in de daaropvolgende jaren echter nog aanzienlijk op, terwijl deze toename in Laag beperkt is. In 2035 is in beide scenario's de omvang van de overige EC-doelgroep in absolute zin vrijwel gelijk. Het aandeel huishoudens dat tot deze doelgroep behoort is in Scenario Laag (18%) echter iets groter dan in Scenario Trend (17,5%). De hogere huishoudens- en inkomensgroei in Scenario Trend vertaalt zich vooral in meer hogere en middeninkomens ten opzichte van Scenario Laag, 42 duizend huishoudens met een middeninkomen en 221 duizend huishoudens met een hoger inkomen meer in 2035.

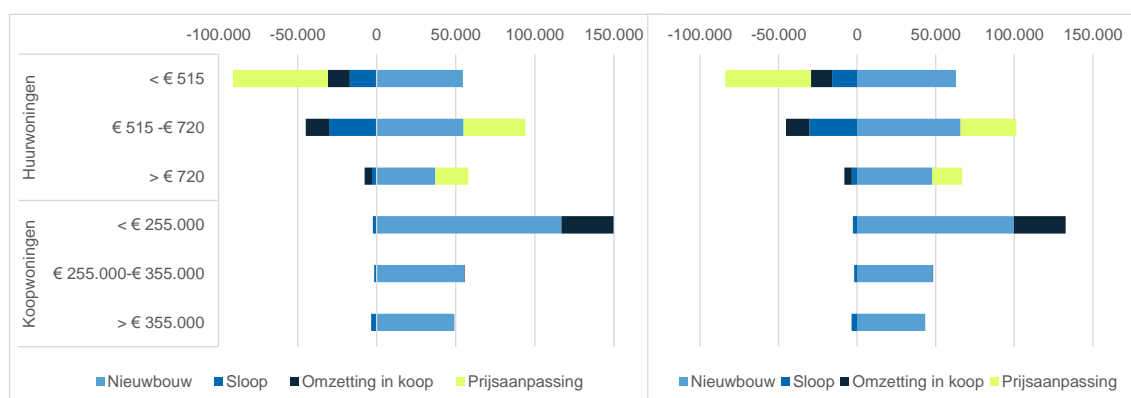
### 4.3 Optimale invulling woningbouwprogramma's

Gezien het vooruitzicht van een dalende woningbouwproductie in de komende jaren als gevolg van stikstof- en PFAS-problematiek, is zoals gezegd aangenomen dat de woningproductie in beide scenario's in de jaren 2020 t/m 2025 een gelijke omvang kent en de voorraad in beide scenario's met 310 duizend woningen uitbreidt. Vanwege de te slopen woningen vergt dat een nieuwbouwproductie (incl. transformatie) van 368 duizend woningen. In de jaren 2025 tot en met 2034 wordt er in Trend met 875 duizend nieuwbouwwoningen aanzienlijk meer gebouwd dan in Laag, 636 duizend nieuwbouwwoningen.

#### Periode 2020 t/m 2024

In de woningmarktsimulatie wordt rekening gehouden met nieuwbouw en sloop, maar ook met verkopen van huurwoningen en met het huurbeleid en huurharmonisatie. Naast voorzien in woningen voor de toenemende EC-doelgroep zijn er dus gereguleerde nieuwbouwwoningen nodig om sloop, liberalisering en verkoop te compenseren. In Scenario Trend zijn er in de periode 2020 t/m 2024 ruim 100 duizend gereguleerde nieuwbouwwoningen nodig. In Scenario Laag worden er in de eerste vijf jaar 30 duizend huurwoningen meer gebouwd dan in Scenario Trend, waarvan 20 duizend in de prijsklassen onder de

**Figuur 4.3 Mutaties woningvoorraad naar eigendomsvorm, prijsklasse en type mutatie in scenario Trend (links) en scenario Laag (rechts), 2020 t/m 2024; bron: Socrates 2020**

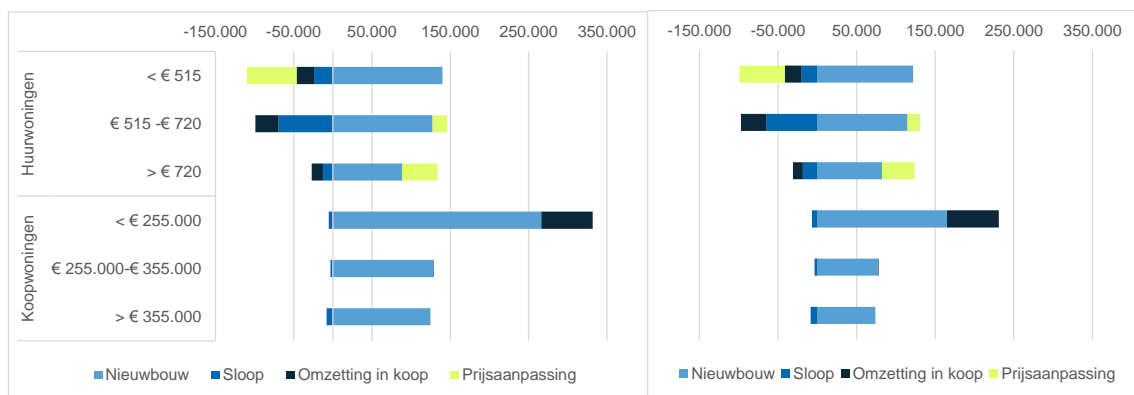


liberalisatiegrens. Ook het aantal woningen als gevolg van huurprijsaanpassingen verschilt tussen de scenario's. In Scenario Laag worden er in de eerste vijf jaar 5 duizend woningen minder geliberaliseerd.

### Periode 2025 t/m 2034

In de tien jaar tussen 2025 en 2035 lopen de verschillen tussen de scenario's op. Vooral het aantal aan de voorraad toe te voegen koopwoningen loopt sterk uiteen: de hogere huishoudens- en inkomensgroei wordt in Trend het best bediend door meer koopwoningen (203 duizend) te bouwen dan in Laag. De gewenste nieuwbouw van huurwoningen verschilt beperkt in aantal. In Laag zouden er 37 duizend minder nieuwbouwhuurwoningen gerealiseerd moeten worden.

**Figuur 4.4 Mutaties woningvoorraad naar eigendomsvorm, prijsklasse en type mutatie in scenario Trend (links) en scenario Laag (rechts), 2025 t/m 2034; bron: Socrates 2020**



**Figuur 4.5 Uitbreiding woningvoorraad in twee scenario's naar aandeel eigendomsvorm en prijsklasse, 2020 t/m 2034; rechter kolom: uitbreiding van de voorraad; bron: Socrates 2020**

	Huurwoningen		Koopwoningen			Totale voorraad
	Gereguleerd	Geliberaliseerd	< € 255.000	€ 255.000-€ 355.000	> € 355.000	
<b>Scenario Trend</b>						
2020 t/m 2024	4%	16%	48%	17%	15%	310.300
2025 t/m 2034	10%	14%	43%	17%	15%	753.100
Totaal	8%	15%	45%	17%	15%	1.063.400
<b>Scenario Laag</b>						
2020 t/m 2024	11%	19%	42%	15%	13%	310.300
2025 t/m 2034	11%	18%	44%	15%	13%	513.300
Totaal	11%	18%	43%	15%	13%	823.600
<b>Vershil tussen scenario's</b>						
2020 t/m 2024	-22.300	-8.300	17.400	7.600	5.700	0
2025 t/m 2034	20.400	14.000	102.500	51.400	51.400	239.800
Totaal	-1.900	5.700	119.900	59.000	57.100	239.800

### Opgave gereguleerde huursector

De opgave voor de sociale huursector loopt in de scenario's nauwelijks uiteen. In zowel Trend als Laag zou de gereguleerde huursector in de periode 2020 t/m 2034 met gemiddeld 6 duizend woningen per jaar uitgebreid moeten worden. De modelberekeningen laten zien dat deze uitbreiding in beide scenario's tot

stand kan komen via een gemiddelde jaarlijkse nieuwbouw (+25 duizend), sloop (-9 duizend), verkoop aan particulieren (-5,5 duizend) en prijsaanpassingen (-4,5 duizend). Uit de analyses blijkt wel een verschil in timing. In Laag zijn in de eerste jaren meer gereguleerde huurwoningen nodig dan in Trend.

De druk op de gereguleerde sector is overigens als gevolg van het hoge woningtekort groter dan deze berekeningen laten zien. De woningmarktsimulatie is gebaseerd op woonwensen en inkomens van woningzoekenden. Een deel van huishoudens met een lager inkomen is op zoek naar een “sociale” koopwoning. Vanwege de hoge prijzen die er in de sterk gespannen woningmarktgebieden voor zowel woningen in de bestaande voorraad als in het nieuwbouwsegment betaald worden is de omvang van dit marktsegment sterk teruggelopen.

### Middeldure en dure huursector

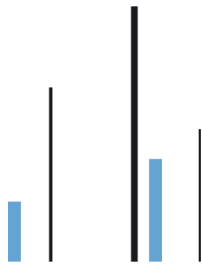
De middeldure en dure huursector breidt in beide scenario's in de komende vijftien jaar met gemiddeld 10 duizend woningen per jaar uit. De vraag richt zich hierbij vooral op middeldure huurwoningen, tot circa € 1000 huur per maand. Deze uitbreiding kan tot stand komen via de nieuwbouw van gemiddeld jaarlijks 9 duizend middeldure en dure huurwoningen. Daarnaast zullen huurprijsaanpassingen, sloop en uitponden van huurwoningen per saldo tot een toename van gemiddeld duizend (middel)dure huurwoningen per jaar leiden.

### Koopsector

De grootste verschillen in de scenario's zijn zoals gezegd in de opgave voor de koopsector te vinden. In Trend worden er aanzienlijk meer koopwoningen gevraagd. Gemiddeld over vijftien jaar zouden er 49 duizend nieuwbouwkopwoningen gebouwd moeten worden, tegenover 34 duizend in Laag. Als gevolg van de verkoop van huurwoningen en rekening houdend met een beperkt aantal te slopen koopwoningen wordt in beide scenario's de koopwoningenvoorraad daarbovenop met 5 duizend per jaar uitgebreid.

In Trend worden in vijftien jaar tijd 741 duizend nieuwbouwkopwoningen gebouwd. Meer dan de helft, 52%, zou een goedkope koopwoning (< € 255.000) moeten zijn. Er is dus een grote behoefte aan 'sociale' koopwoningen. In Laag worden er minder koopwoningen gebouwd maar ook in dit scenario richt de vraag zich voor iets meer dan de helft op goedkope koopwoningen. De gemiddelde verkoopprijs van een nieuwbouwkopwoning bedraagt eind 2019 volgens het CBS € 411.000. De gemiddelde verkoopprijs van een bestaande koopwoning is eind 2019 € 313.000.





## Bijlage Mogelijke demografische gevolgen Coronacrisis

De duur en de gevolgen van de Coronacrisis zijn op het moment van het schrijven van deze rapportage nog niet in te schatten. Wel is duidelijk de crisis gevolgen kan hebben voor de woningmarkt. De vraag naar woningen kan door demografische en economische ontwikkelingen beïnvloed worden en ook de woningproductie kan gevolgen van de crisis ondervinden. In deze bijlage wordt ingegaan op mogelijke demografische gevolgen en eventuele consequenties voor de gewenste woningproductie.

### Demografische ontwikkelingen tot en met april 2020

De bevolkingsgroei in de maanden januari en februari was, vrijwel in lijn met de prognose, tezamen 15.400. In maart liep de groei terug tot bijna nul en in april is de bevolking van Nederland met 5.641 personen gekrompen. Naast een hogere sterfte, 8.730 mensen meer overleden dan in maart en april 2019, is in deze twee maanden het buitenlands migratiesaldo ten opzichte van dezelfde maanden in 2019, 10.240 lager. In april is het buitenlands migratiesaldo zelfs negatief (-109). De crisis zal waarschijnlijk ook gevolgen hebben voor het aantal geboorten. Dat zal echter pas vanaf januari 2021 blijken. Het aantal tussen gemeenten verhuisde personen lag in de maanden januari en februari 4,5% hoger dan in 2019. In maart was dat nog 3%, maar in april is dit aantal 4% minder dan vorig jaar. Dit laatste kan duiden op een verminderde doorstroming in de woningmarkt en/of minder kinderen die uit huis gaan.

### Corona bevolkings- en huishoudensscenario's

Naast de Primos-prognose 2020 is een aantal demografische Coronascenario's op nationaal niveau ontwikkeld. Hiermee wordt een eerste inzicht geboden in de mogelijke gevolgen van de pandemie. De scenario's worden vergeleken met de standaard Primos Prognose 2020 alsmede Primos 2020 Laag en Primos 2019.

Er wordt in de scenario's een onderscheid gemaakt tussen vier periodes in het verloop van de pandemie en de daaropvolgende terugkeer naar 'normaal'. Onderscheiden worden de lockdown, 1½ metersamenleving, herstelfase en lange termijn. De scenario's lopen uiteen op de belangrijkste onzekerheden die er momenteel te onderscheiden zijn: enerzijds is dat de lengte van de vier onderscheiden periodes, anderzijds de consequenties van de Coronacrisis voor de Europese samenwerking en globalisering in het algemeen.

Onzeker is de duur van de onderscheiden perioden. Mogelijk blijft de ontwrichting beperkt. Het is ook denkbaar dat de pandemie ons land en/of grote delen van de wereld langer in haar greep houdt en er een sterke disruptie optreedt. De omvang van de demografische gevolgen zoals hogere sterfte, vermindering van het aantal geboorten, rem op de huishoudensvorming en teruglopende migratie vanuit en naar Nederland wordt voor een belangrijk deel bepaald door de duur en verloop van de pandemie en de beperkingenperiode.

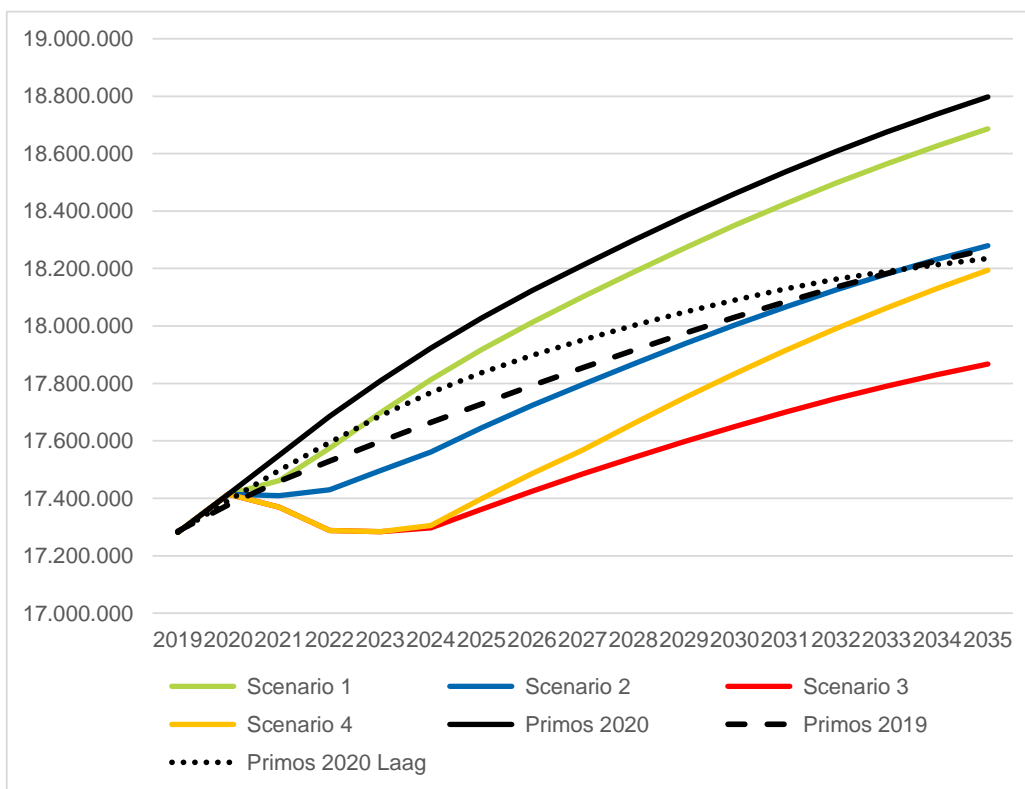
Voor de tweede onzekerheid, de internationale samenwerking geldt dat reizen tussen landen, en daarmee ook verhuizingen tussen landen, in de eerste twee onderscheiden fases met meer of minder beperkingen zijn omgeven. Ook in de herstelfase en op lange termijn kunnen er consequenties zijn voor de internationale samenwerking, globalisering en migratie in het algemeen. Op de middellange en de lange termijn zijn er mogelijk consequenties voor de internationale samenwerking. Ontwikkelingen en discussies die zich voorafgaand aan de Coronacrisis al manifesteerden worden mogelijk versterkt. Om afhankelijkheden in productieketens te verminderen zal er mogelijk meer 'reshoring' plaatsvinden. Misschien worden meer barrières in het internationale handels- en personenverkeer opgeworpen. Migratie wordt mogelijk sterker gereguleerd. Anderzijds is ook denkbaar dat de strijd tegen het virus de internationale samenwerking versterkt.

Op basis van de geschetste onzekerheden zijn vier scenario's uitgewerkt en van een denkbare kwantificering voorzien.

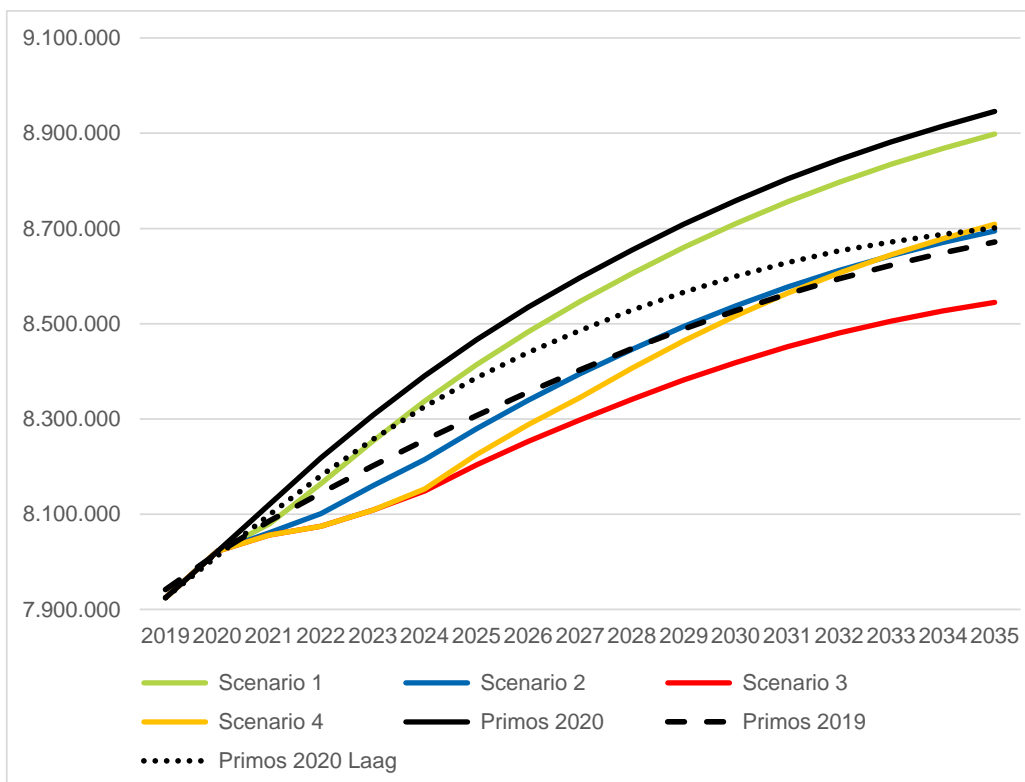
**Figuur B.1 Uitgangspunten vier demografische Coronascenario's**

Scenario- beschrijving	Beperkte disruptie; Internationale samenwerking stabiel	Matige disruptie; Minder internationale samenwerking	Sterke disruptie; Minder internationale samenwerking	Sterke disruptie; Meer internationale samenwerking
<b>Lockdownperiode</b>	<b>3 maanden</b>	<b>6 maanden</b>	<b>1½ jaar</b>	<b>1½ jaar</b>
geboorte*	dip met 25%	oplopend tot 35%	oplopend tot 50%	oplopend tot 50%
sterfte	25% hoger	25% hoger	25% hoger	25% hoger
kans op uit huis gaan	-4%	-4%	-4%	-4%
migratiesaldo	1% van normaal	1% van normaal	1% van normaal	1% van normaal
<b>1½-meterperiode</b>	<b>3 maanden</b>	<b>1 jaar</b>	<b>2 jaar</b>	<b>2 jaar</b>
geboorte*	dip met 10%	dip met 10%	dip met 15%	dip met 15%
sterfte	5% hoger	5% hoger	5% hoger	5% hoger
kans op uit huis gaan	-2%	-2%	-2%	-2%
migratiesaldo	10% van normaal	10% van normaal	10% van normaal	10% van normaal
<b>Herstelfase</b>	<b>1¼ jaar</b>	<b>2¼ jaar</b>	<b>3¼ jaar</b>	<b>3¼ jaar</b>
geboorte*	klein inhaaleffect +5%	inhaaleffect +5%	inhaaleffect +7,5%	groter inhaaleffect +7,5%
sterfte	(zorgmijding) +1%	(zorgmijding) +2%	(zorgmijding) +3%	(zorgmijding) +3%
kans op uit huis gaan	inhaaleffect +1%	inhaaleffect +2%	inhaaleffect +2%	inhaaleffect +2%
migratiesaldo	75% van normaal	40% van normaal	40% van normaal	75% van normaal
<b>Lange termijn</b>	<b>vanaf 2022</b>	<b>vanaf 2024</b>	<b>vanaf 2027</b>	<b>vanaf 2027</b>
geboorte*	normaal	normaal	normaal	normaal
sterfte	normaal	normaal	normaal	normaal
huishoudensvorming	normaal	normaal	normaal	normaal
migratiesaldo	normaal	75% van normaal	50% van normaal	10% boven op normaal

Figuur B.2 Ontwikkeling bevolking in vier Coronascenario's, Primos 2019, Primos 2020 (Trend) en (Laag)



Figuur B.3 Ontwikkeling huishoudens in vier Coronascenario's, Primos 2019, Primos 2020 (Trend) en (Laag)



## Resultaten

De impact van de Coronacrisis op de demografische ontwikkelingen loopt in de scenario's uiteen van beperkt tot groot. In Scenario 1 is er slechts een beperkte disruptie en wordt het verschil in huishoudens met de Primos Prognose 2020 op 47 duizend in 2035 becijferd. In het scenario met de laagste groei (nummer 3) neemt de bevolking van Nederland met 453 duizend inwoners toe in de periode tot 2035. Dat is 930 duizend inwoners minder dan in de trendprognose (Primos 2020). Het aantal huishoudens groeit in dit meest disruptieve scenario met 523 duizend en blijft daarmee 401 duizend achter bij de Primos 2020.

In de andere twee scenario's zijn de verschillen met de trendprognose kleiner. In Scenario 2 en Scenario 4 is het verschil met Primos 2020 in 2035 respectievelijk 251 en 237 duizend huishoudens (de verwachte huishoudensgroei ligt in deze scenario's daarmee op circa 700 duizend).

Primos 2020 is gebaseerd op de nationale CBS-bevolkingsprognose van december 2019. Omdat deze sterk omhoog is bijgesteld is ook een vergelijking met Primos 2019, gebaseerd op de nationale CBS-prognose van december 2018, opgenomen. Daarnaast wordt er ook vergeleken met Primos 2020 Laag, gebaseerd op de ondergrens van het 67% prognose-interval van de nationale CBS-prognose van december 2019.

**Figuur 4.6 Bevolking en huishoudens (x 1.000) in scenario's en Primos 2020 (Trend, Hoog en Laag)**

	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4	Primos 2020	Primos 2019	Primos 2020 Laag
<b>Bevolking</b>							
2020					17.409		
2025	17.917	17.646	17.363	17.399	18.028	17.729	17.838
2030	18.350	18.003	17.650	17.834	18.461	18.030	18.091
2035	18.687	18.280	17.867	18.194	18.797	18.268	18.235
<b>Huishoudens</b>							
2020					8.022		
2025	8.414	8.280	8.204	8.225	8.467	8.307	8.387
2030	8.710	8.538	8.418	8.517	8.758	8.527	8.600
2035	8.898	8.695	8.545	8.709	8.946	8.671	8.701

**Figuur 4.7 Verschillen bevolking en huishoudens (x 1.000) in scenario's t.o.v. Primos 2020 (Trend)**

	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4	Primos 2020	Primos 2019	Primos 2020 Laag
<b>Bevolking</b>							
2025	-111	-382	-666	-629	0	-299	-191
2030	-111	-458	-811	-627	0	-430	-370
2035	-111	-517	-930	-603	0	-529	-563
<b>Huishoudens</b>							
2025	-52	-187	-263	-241	0	-159	-80
2030	-48	-221	-340	-242	0	-231	-159
2035	-47	-251	-401	-237	0	-274	-245

Volgens Primos 2020 Laag telt Nederland in 2035 245 duizend huishoudens minder dan Primos 2020. De vergelijking leert verder dat het aantal huishoudens in Scenario 2, Scenario 4, Primos 2020 Laag en Primos 2019, in 2035 vrijwel overeenkomen. Figuur B.3 laat zien dat het pad dat de huishoudensontwikkeling doorloopt per scenario/prognose wel uiteenloopt. Het verschil tussen de paden is het grootst tussen scenario 4 en Primos 2020 Laag in 2024. Het verschil bedraagt dan 173 duizend huishoudens.

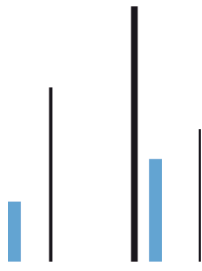


Gezien het actuele woningtekort van 331 duizend woningen en de verwachte dip in het aantal opleveringen in 2021 en 2022 vanwege de stikstof- en PFAS-problematiek, geven de scenario's op dit moment geen aanleiding om de gewenste woningproductie op korte termijn te temperen. Bij de volgens Primos 2020 te verwachten woningproductie en huishoudensontwikkeling zal het woningtekort in 2025 419 duizend woningen bedragen en in 2030 315 duizend.

In Scenario 1 vermindert de huishoudensgroei beperkt en verandert de vraag naar woningen nauwelijks. In Scenario 2 en Scenario 4 vermindert de huishoudensgroei tijdelijk. Het verschil met Primos 2020 bedraagt in 2030 221 duizend, respectievelijk 242 huishoudens. Dat is aanzienlijk minder dan het verwachte woningtekort in 2030. Scenario 3 kent de laagste huishoudensgroei. In dit scenario bedraagt het verschil met Primos 2020 in 2025 al 263 duizend huishoudens. Scenario 3 zou dus leiden tot een aanzienlijk lager tekort in dat jaar. In de jaren daarop is er in dit scenario een relatief lage huishoudensgroei. Op de langere termijn vanaf circa 2030 zijn er in dit scenario minder woningen nodig dan de verwachte woningproductie volgens Primos 2020.

Op basis van deze analyse is er voor gekozen om in de woningmarktverkenningen (hoofdstuk 4) een scenario met Primos 2020 en een scenario Primos 2020 Laag te verkennen. Daarbij wordt in beide scenario's uitgegaan van een uitbreiding van de woningvoorraad in de jaren 2020 t/m 2024 met 310 duizend woningen.





## Bijlage Woningmarktgebieden

