

Uitkomsten van de Woontoeankelijkheidsmonitor

De toegankelijkheid van de Nederlandse woningmarkt

De Woontoeankelijkheidsmonitor is een initiatief van BLG Wonen en ontwikkeld i.s.m. PWC en Companen.

Hoofdconclusies

1. De woontoeankelijkheid loopt tussen 2019 en 2020 met 17% sterk af.
2. Er zit een groot verschil in de toegankelijkheid tussen de huur- (44%) en koopmarkt (24%).
3. Woontoeankelijkheid toont opvallende geografische verschillen, maar scoort landelijk laag.

BLG Wonen:

1. Pleit voor een toegankelijke woningmarkt die verdere kansenongelijkheid tegengaat.
2. Ziet heil in een landelijke norm die de toegankelijkheid van de woningmarkt meet.
3. Vindt dat de woontoeankelijkheid in 2030 omhoog moet naar 50%.
4. Ontwikkelt de Woontoeankelijkheidsmonitor verder en roept marktpartijen op met haar mee te denken.

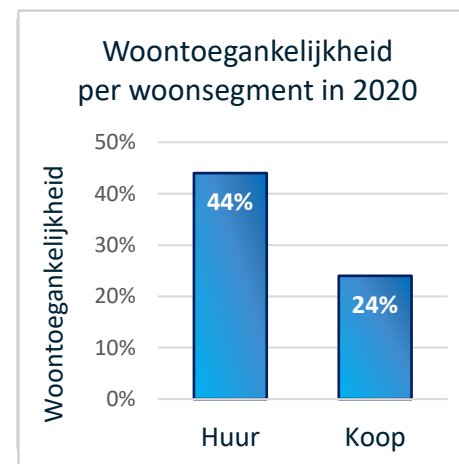
De woontoeankelijkheid tussen 2017 en 2020

Ontwikkeling Woontoeankelijkheid
2017-2020



In de nasleep van de kredietcrisis loopt de doorstroming op de woningmarkt terug. Woningprijzen dalen. Huiseigenaren zijn terughoudend om te verkopen. Wanneer Nederland uit de crisis raakt, trekt de koopmarkt sterk aan. Tussen 2017 en 2019 wordt meer verhuisd. De woontoeankelijkheid stijgt. Deze dynamiek leidt tot een stijging van de huizenprijzen. In 2020 neemt het aantal woningzoekenden (de vraag) toe, maar het aantal verhuizingen (het aanbod) bereikt zijn top. Er ontstaat een woningtekort en de woontoeankelijkheid neemt af met 6 procentpunten (=17%).

De woontoeankelijkheid uitgesplitst naar huur en koop



De woningmarkt kent een groot verschil tussen de toegankelijkheid in de huur- en koopsector.

De koopsector

De koopsector heeft altijd een lagere toegankelijkheid gehad. Veel mensen willen een woning kopen, maar slagen daar niet in. In de huidige woningmarkt met sterk stijgende huizenprijzen geldt dit voor steeds meer doelgroepen. Een deel van deze woningzoekenden huurt daarom in de vrije huursector. Door de uitwisseling tussen beide markten, ontstaat een vertekend beeld. Het aantal koopwoningzoekenden is hoger dan er uiteindelijk een plek zullen vinden. In de vrije huursector is het aantal zoekenden lager dan er uiteindelijk een plek vinden. Dit betekent in de praktijk een verschuiving van druk van de koopsector naar de huursector.

De huursector

De woontoeankelijkheid in de sociale huursector ligt in lijn met de totale woontoeankelijkheid en is vrij laag. Wachttijden zijn geografisch verschillend, maar kunnen oplopen tot 15 jaar. Dit komt, omdat er ook in de sociale huursector een woningtekort is. In de vrije huursector is de woontoeankelijkheid veel hoger, vaak wel tegen de 100%. Dat komt omdat de omloopsnelheid in de vrije huursector veel hoger is dan in de sociale huursector. Hierdoor komen meer woningen vrij en is de kans om een woning te bemachtigen dus hoger. Zeker in de dure particuliere huur (huren > € 1.000), is het mogelijk om relatief snel een woning te vinden. Sinds 2015 is het voor particuliere verhuurders mogelijk met generieke tijdelijke huurcontracten met een looptijd van 2 jaar te werken. Dit vergroot de omloopsnelheid nog meer.

Definitie van een toegankelijke woningmarkt

Een woningmarkt die rechtvaardige kansen biedt aan woningzoekenden, zodat zij ongeacht leeftijd, achtergrond, opleiding of huishouden, binnen een jaar een passende huur- of koopwoning vinden.

De woontoeankelijkheid uiteengezet naar provincies

Woontoeankelijkheid per provincie 2017-2020				
Provincie	2017	2018	2019	2020
Zuid-Holland	29%	30% ▲	30% ▢	28% ▼
Zeeland	31%	33% ▲	35% ▲	29% ▼
Limburg	33%	35% ▲	38% ▲	31% ▼
Flevoland	36%	36% ▢	35% ▼	31% ▼
Groningen	33%	36% ▲	40% ▲	32% ▼
Noord-Holland	34%	34% ▢	33% ▼	32% ▼
Gelderland	38%	39% ▲	39% ▢	34% ▼
Drenthe	37%	39% ▲	40% ▲	35% ▼
Noord-Brabant	38%	39% ▲	40% ▲	35% ▼
Utrecht	36%	38% ▲	38% ▢	35% ▼
Friesland	36%	40% ▲	40% ▢	35% ▼
Overijssel	38%	40% ▲	40% ▢	36% ▼

LAAGSTE SCORE IN 2020

HOOGSTE SCORE IN 2020

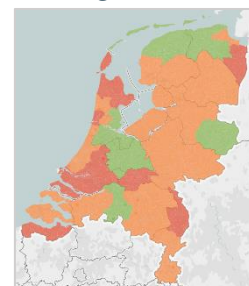
In veel provincies loopt de woontoeankelijkheid t/m 2019 geleidelijk op. In 2020 daalt de woontoeankelijkheid echter sterk. Dit komt vooral omdat meer mensen op zoek zijn naar een koopwoning (vraag). Het aantal verhuisbewegingen droogt op. Maar zelfs als die gelijk blijft zorgt dit nog voor een lagere woontoeankelijkheid.

De beperkte toegankelijkheid is niet langer alleen een probleem in de Randstad. De lage woontoeankelijkheid in Zeeland, Limburg en Groningen kan mogelijk verklaard worden door het zogenaamde 'dakpaneffect'. Daarbij verhuizen, door toenemende druk in de centrale (Randstad) provincies, meer mensen naar omliggende provincies. Daar is meer ruimte en nieuwkomers hebben een goede concurrentiepositie. Het 'dakpaneffect' doet zich vooral voor in de koopsector.

In de (sociale) huursector, waar meer mensen met lagere inkomens wonen, verhuist men vaak minder ver. Mede omdat men zich over het algemeen inschrijft voor het gebied waar men wil gaan wonen.

De woontoeankelijkheid op COROP-niveau*

Huursegment

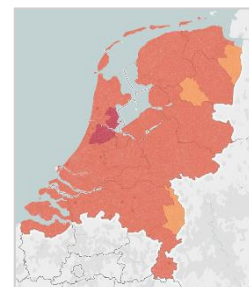


Woontoeankelijkheid huursegment op COROP-niveau

COROP-gebieden*	Huur
Groot-Amsterdam	62%
Utrecht	61%
Midden-Noord-Brabant	58%
Noord-Friesland	57%
Groningen	52%
Twente	52%

Wie verder inzoomt en naar de woontoeankelijkheid in de huursector op COROP*-niveau kijkt, ziet gebieden waarbij de toegankelijkheidsscore 'groen' scoort. Dat komt vooral omdat er in deze gebieden relatief veel particuliere huurwoningen en studentenwoningen zoals in studentensteden als Groningen, Leeuwarden, Amsterdam, Utrecht en Enschede aanwezig zijn. Deze huurwoningen kennen beiden een hoge omloopsnelheid qua bewoners en daarmee een hoge toegankelijkheidsscore.

Koopsegment



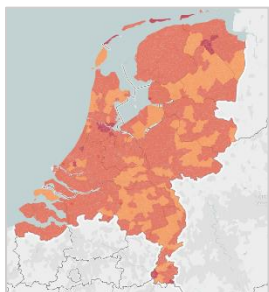
Woontoeankelijkheid koopsegment op COROP-niveau

COROP gebieden - sterkst gedaald 2017-2020 Koop segment				
COROP	2017	2020	Δ Procentpunt	Δ Procentueel
Zaanstreek	32%	24%	-8%	-24%
Zuidwest-Overijssel	36%	28%	-8%	-22%
Arnhem/Nijmegen	30%	24%	-6%	-19%
Zuidoost-Zuid-Holland	27%	22%	-5%	-18%
IJmond	32%	28%	-5%	-14%

De kaart die de woontoeankelijkheid in de koopsector op COROP*-niveau weergeeft kleurt 'rood'. In tegenstelling tot de huursector hebben COROP-gebieden een grote aantrekkingskracht op woningzoekenden die niet in de grote steden terecht kunnen. Zij willen echter wel blijven profiteren van de voorzieningen in en om de steden. Zo daalt de woontoeankelijkheid in de Zaanstreek en IJmond door bewoners uit respectievelijk Amsterdam en Haarlem. Trekken bewoners uit de Randstad en Utrecht richting Arnhem en bewoners uit de omgeving van Rotterdam naar het COROP-gebied Zuidoost-Zuid-Holland. Zwolle wordt wel het 'Amersfoort van het Noorden' genoemd en zorgt voor een lagere toegankelijkheidsscore in het COROP-gebied Zuidwest-Overijssel.

* Een COROP-gebied is een gebied met een centrale kern (bijvoorbeeld een stad), een omliggend verzorgingsgebied en veel woonwerkrelaties. Nederland kent 40 COROP-gebieden. De indeling wordt vaak gebruikt voor onderzoekinstellingen om statistische gegevens te presenteren.

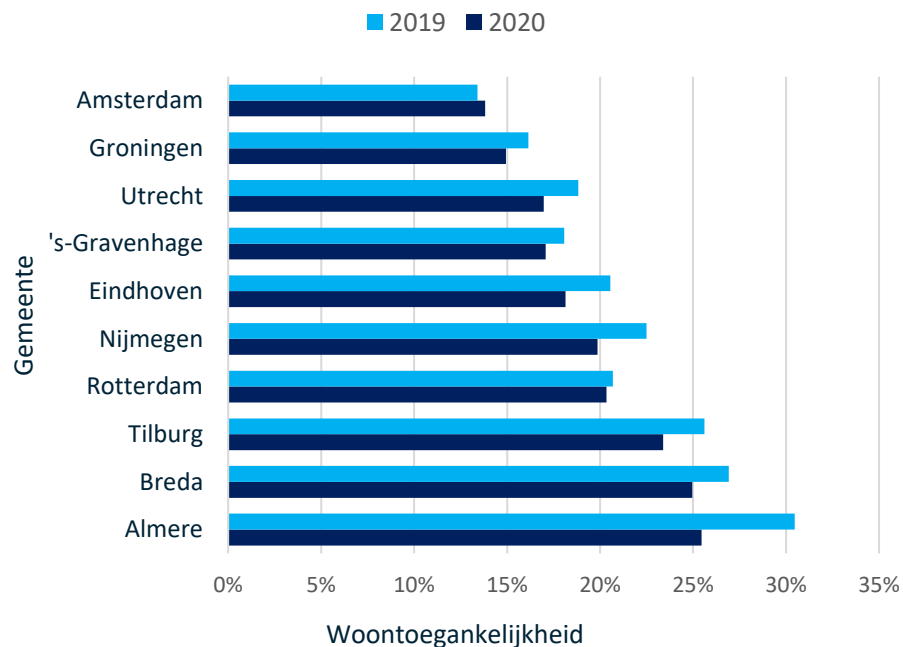
De woontoeankelijkheid in top 10 grootste gemeenten



Woontoeankelijkheid op gemeenteniveau

De gemiddelde woontoeankelijkheid in de koopsector in heel Nederland is 24%. In de tien grootste gemeenten is de woontoeankelijkheid in het koopsegment in 2020 gemiddeld lager (19%). Wel fluctueert de woontoeankelijkheid in grote gemeenten over tijd minder hard. In deze gemeenten was de woontoeankelijkheid in 2017 ook al laag en is deze niet veel verder gedaald. Terwijl we in andere gemeenten juist een grote afname zien, met name tussen 2019 en 2020. Door werkgelegenheid en voorzieningen zijn zowel middelgrote als grote steden als woonlocatie relatief aantrekkelijk. Dit heeft een negatieve impact op de woontoeankelijkheid.

Woontoeankelijkheid 10 grootste gemeenten Koopsegment



Nederlanders over de toegankelijkheid van de woningmarkt



77% van de Nederlanders vindt de woningmarkt ontoegankelijk.



73% van de Nederlanders vindt dat woningzoekenden binnen 1 jaar een huis moeten kunnen krijgen.



71% vindt een toegankelijke woningmarkt de taak van de overheid.



60% vindt dat spelers op de woningmarkt slechts korte termijn oplossingen bedenken.



57% zegt dat strenge regulatie door de overheid leidt tot een meer toegankelijke woningmarkt.



55% vindt dat een hypotheekverstrekker zich hard moet maken voor oplossingen voor maatschappelijke problemen op de woningmarkt.



27% van de Nederlanders vindt wonen het recht van de rijksten.

Wat gebeurt er als de toegankelijkheid van de woningmarkt verbetert? Dan zijn...



de financieringsmogelijkheden vergroot (32%),



er meer woningen (26%),



er meer woningen om uit te kiezen (23%),



woningen betaalbaarder (18%).

Bron: Onderzoek woontoeankelijkheid, DVJ Insights, N=1000, oktober 2021

Over BLG Wonen

BLG Wonen een hypotheekverstrekker die in 1954 is opgericht om wonen toegankelijk te maken voor de mijnwerkers in Limburg. Inmiddels is BLG Wonen, onderdeel van de Volksbank, een landelijk speler. BLG Wonen kenmerkt zich door zich in te zetten voor een toegankelijke woningmarkt, waarmee meer mensen gelijke kansen krijgen op een passende woning. Zo maakt BLG Wonen zich onder meer hard met concrete hypotheekoplossingen voor huurders, organiseert zij het jaarlijkse WoonDebat en zoekt zij de samenwerking met partijen binnen en buiten de financiële sector.

Voor meer informatie: www.blgwonen.nl/woontoeankelijkheid