

Van bevolgingskrimp naar -groei en krapte op de woningmarkt

Wat doet krimp en groei met de woningmarkt? Een vergelijkend onderzoek in 2009 en 2023 onder de Nederlandse bevolking over de tevredenheid over het woningaanbod in de eigen woonplaats laat een sterke omslag zien.

In 2009 was de verwachting dat de bevolking van Nederland zou krimpen, met prognoses die aangaven dat de bevolkingsomvang rond 2040 zou gaan dalen. Deze demografische krimp zou vooral zichtbaar zijn in gebieden buiten de Randstad, denk aan Limburg, Zeeland en Noord-Nederland. Destijds was er weinig aandacht voor de mogelijkheid dat Nederland te maken zou krijgen met een woningtekort. Sterker nog, veel huizen stonden in 2009 'onder water': een hypotheekschuld die de marktwaarde van de woning overtrof. Hoe anders is de situatie in 2023. In plaats van de verwachte bevolgingskrimp, heeft Nederland in 2023 juist te maken met een periode van sterke bevolkingsgroei. Maar wat doet dat met de tevredenheid over de woningmarkt?

Voor het meten van de ervaren woningmarktkrapte is vooral de eigen gemeente van belang, omdat een groot deel van de verhuizingen plaats vindt binnen de eigen gemeente. De vraag "Hoe beoordeelt u de leefsituatie in uw woonplaats op huizenaanbod?" is zowel in een tijd van bevolkingsgroei (2023) als krimp (2009) gesteld en de uitkomst staat in de onderstaande figuur. Op basis van twee speciale surveys onder de Nederlandse bevolking onderzochten we in hoeverre het oordeel over de lokale huizenmarkt is veranderd tussen 2009 en 2023. In 2023 was men een stuk negatiever over de lokale woningmarkt dan in 2009. Was ongeveer één op de twee Nederlan-

ders (48%) nog positief of zeer positief gestemd in 2009, dit is inmiddels gedaald naar slechts één op negen (11%) in 2023. Als we inzoomen op specifieke groepen, dan zien we de grootste afname in positief sentiment voor eigenaren van een koopwoning, voor huurders zien we een minder grote verschuiving. Waar kopers in 2009 nog zeer positief waren over het huizenaanbod in hun woonplaats, is dat beeld in 2023 compleet omgeslagen en zijn zij zeer negatief. Huurders zien in 2023 de lokale woningmarkt ook somber in, maar reeds in 2009 was een aanzienlijk deel van de huurders al negatief gestemd. Uit nadere analyse blijkt dat inwoners van stedelijke gebieden negatiever zijn geworden over het woningaanbod vergeleken met 2009. Daarnaast was het opvallend dat in 2009 vooral de hogere inkomensgroepen positief waren over de lokale woningmarkt. In 2023 waren zowel hoge als lage inkomens ontevreden over de woningmarkt. Verder was het frappant dat de babyboomgeneratie (geboren 1944-1953) zowel in 2009 als 2023 een stuk positiever was over het huizenaanbod dan de andere generaties.

De Nederlandse bevolking is in de afgelopen jaren harder gegroeid dan werd voorzien. In 2009 was er nog sprake van verwachte bevolgingskrimp en dreigende leegstand, inmiddels viert tv-programma's als 'Kopen zonder Kijken' hoogtij en is het oordeel over de huizenmarkt

DEMOS verschijnt 10 x per jaar en wil de kennis en meningsvorming over bevolkingsvraagstukken bevorderen.

Een abonnement op DEMOS is gratis. U kunt uw aanvraag indienen via: demos@nidi.nl of via onze site: nidi.nl/nl/demos/



Bij gehele of gedeeltelijke overname van artikelen dient men een volledige bronvermelding te gebruiken. Graag ontvangt de redactie een bewijsexemplaar. De personen op de foto's komen niet in de tekst voor en hebben geen relatie met hetgeen in de tekst wordt beschreven.

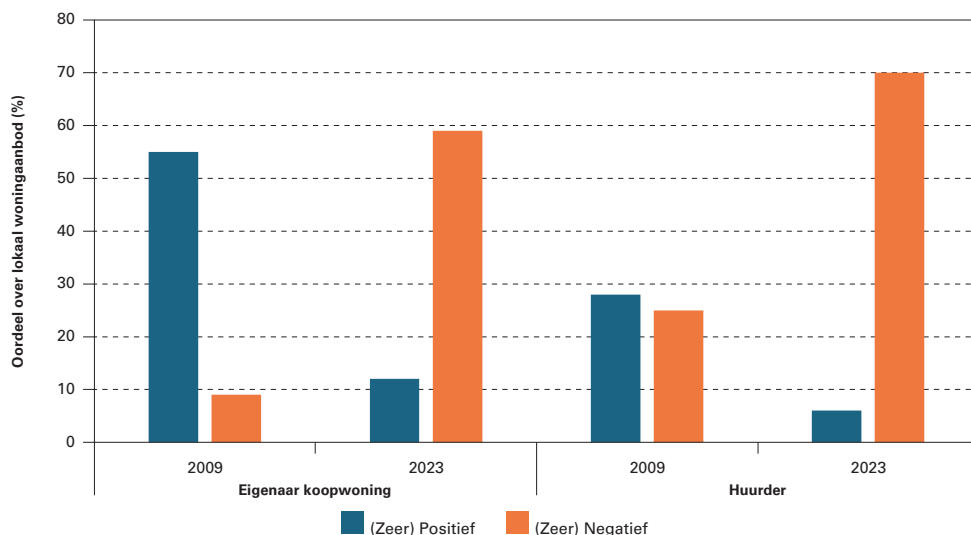
Het NIDI is een instituut van de Koninklijke Nederlandse Akademie van Wetenschappen (KNAW) en is geaffilieerd met de Rijksuniversiteit Groningen. Het NIDI houdt zich bezig met onderzoek naar bevolkingsvraagstukken.

colofon

DEMOS	is een uitgave van het Nederlands Interdisciplinair Demografisch Instituut (NIDI).
Redactie	Harry van Dalen, hoofdredacteur Peter Ekamper, (web)redacteur Nico van Nimwegen, redacteur Lin Rouvroye, redacteur Juul Spaan, redacteur Maaike van der Vleuten, redacteur Jasper Bosma, redacteur
Adres	NIDI/DEMOS Postbus 11650 2502 AR 's-Gravenhage (070) 356 52 00
Telefoon	
E-mail	demos@nidi.nl
Internet	https://nidi.nl/demos
Abonnementen	gratis
Druk	Koninklijke Van der Most
Opmaak	www.up-score.nl

totaal omgeslagen. De huidige krapte op de woningmarkt illustreert het belang van (rekening houden met veranderende) demografische ontwikkelingen.

Oordeel over het plaatselijke woningaanbod (percentage positief/negatief), naar eigenaar van koopwoning versus huurder, 2009 versus 2023



Noot: De vraag waarop deze resultaten zijn gebaseerd luidt: "Hoe beoordeelt u de leefsituatie in uw woonplaats op huizenaanbod?" Antwoordcategorieën: 1 ("Zeer negatief") tot en met 5 ("Zeer positief"). Zeer negatief en 'Negatief' zijn samengenomen, net als 'Positief' en 'Zeer positief'. De neutrale antwoordpositie is in deze figuur weggelaten.

Bron data: CentERpanel, Bevolgingskrimp (2009) en LISS, Bevolkingsontwikkelingen (2023).

Alex Kortink Boada, NIDI-KNAW/

Rijksuniversiteit Groningen,
e-mail: kortinkboada@nidi.nl

Jornt Mandemakers, NIDI-KNAW/

Rijksuniversiteit Groningen,
e-mail: mandemakers@nidi.nl

LITERATUUR:

- Dalen, H.P. van en K. Henkens (2011), Who fears and who welcomes population decline? *Demographic Research*, 25 (13), pp. 437-464.
- Staatscommissie Demografische Ontwikkelingen 2050 (2024), *Gematigde groei – Rapport van de Staatscommissie Demografische Ontwikkelingen 2050*, Den Haag: SDO 2050.