

Crisis op de woningmarkt: analyse, impact en oplossingen ...

Peter Boelhouwer

25-06-2020

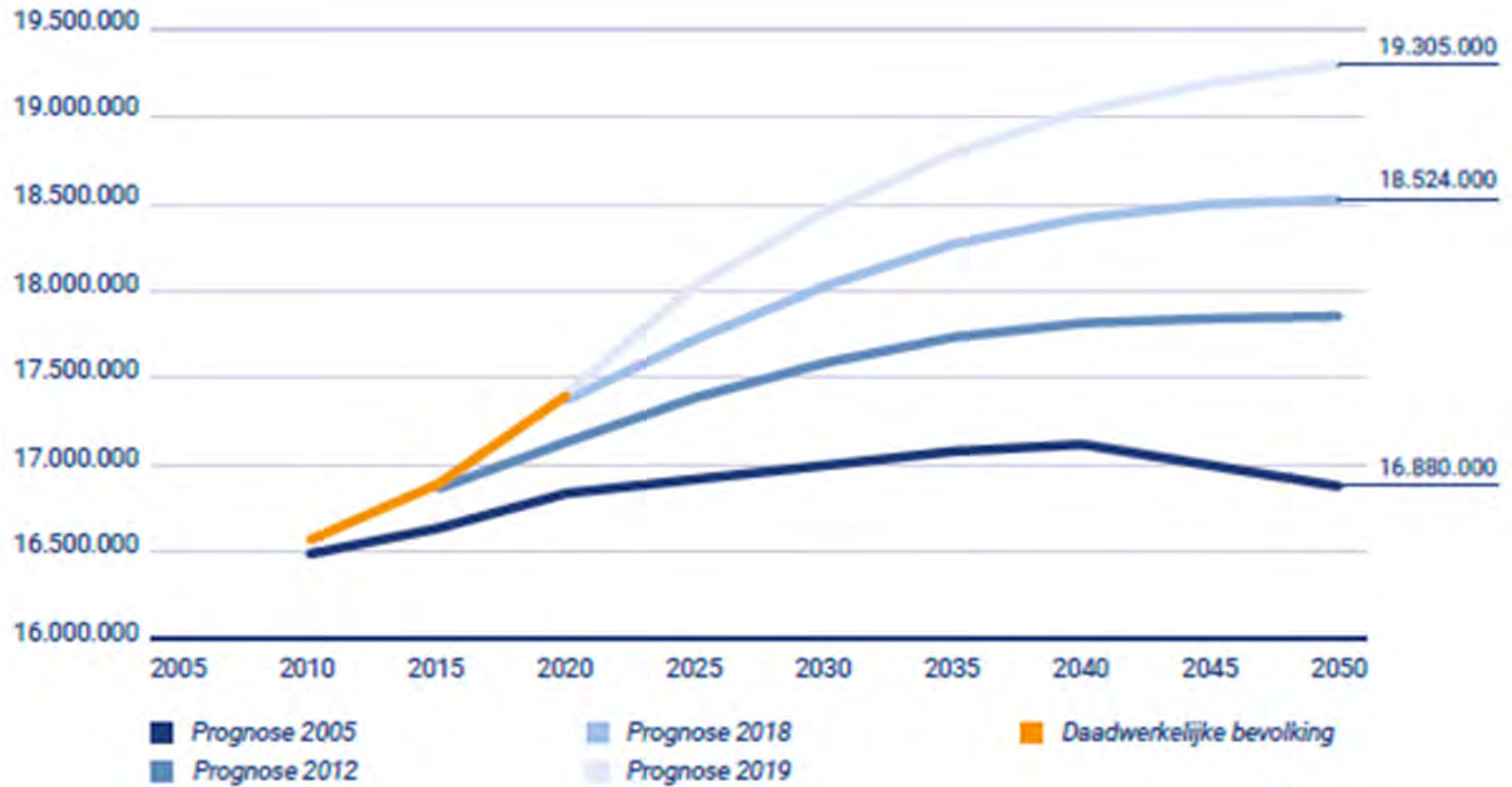
Inhoud

1. Mismatch tussen vraag en aanbod: demografie en woningaanbod
2. Effecten van de van de coronacrisis: heden en toekomst
3. Oplossingen voor het woningtekort

Deel 1:

Woningvraag en woningaanbod in disbalans: oplopend woningtekort

CBS bevolkingsprognoses uit verschillende jaren

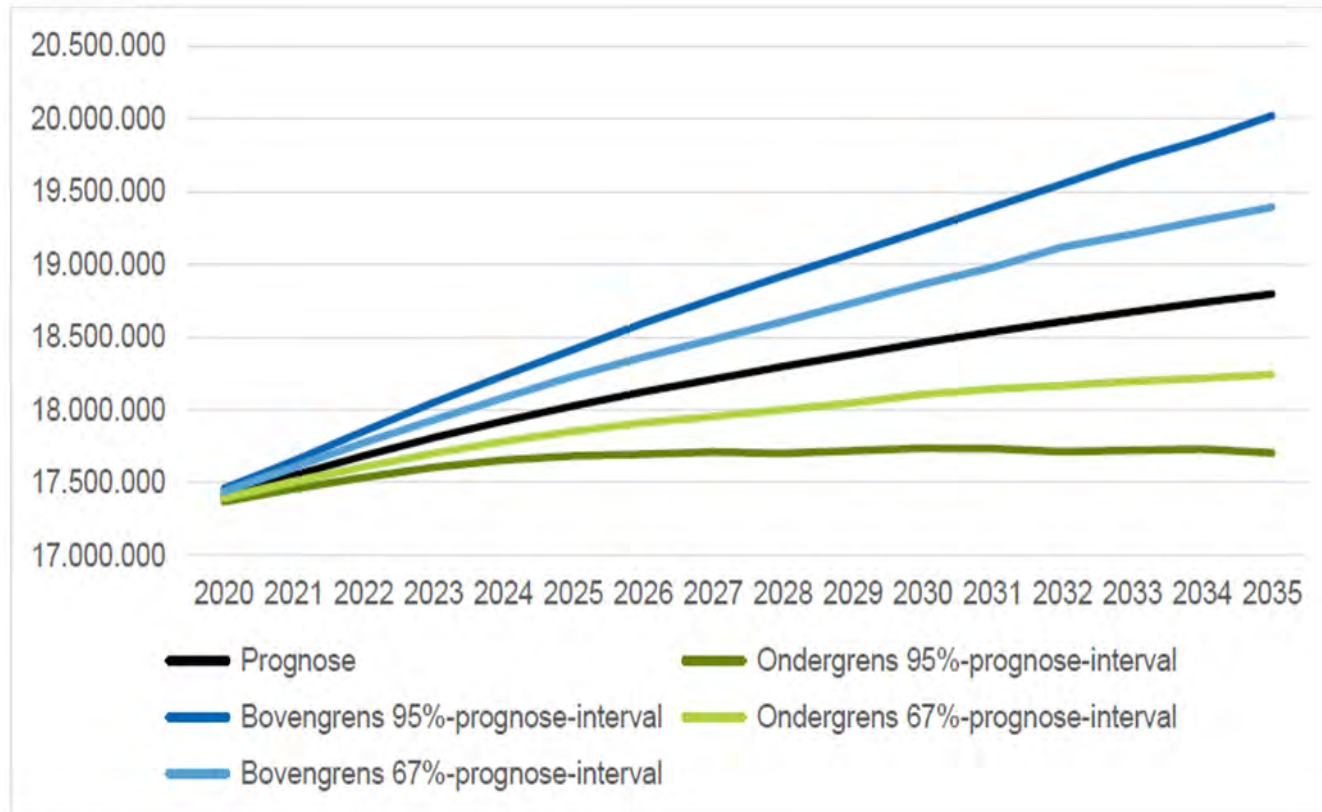


BRON | CBS

In aantallen inwoners (x 1.000)

Bron: Thermometer Koopwoningen voorjaar 2020, NVB

Nationale CBS bevolkingsprognose en 67 en 95% prognose intervallen 2020-2035

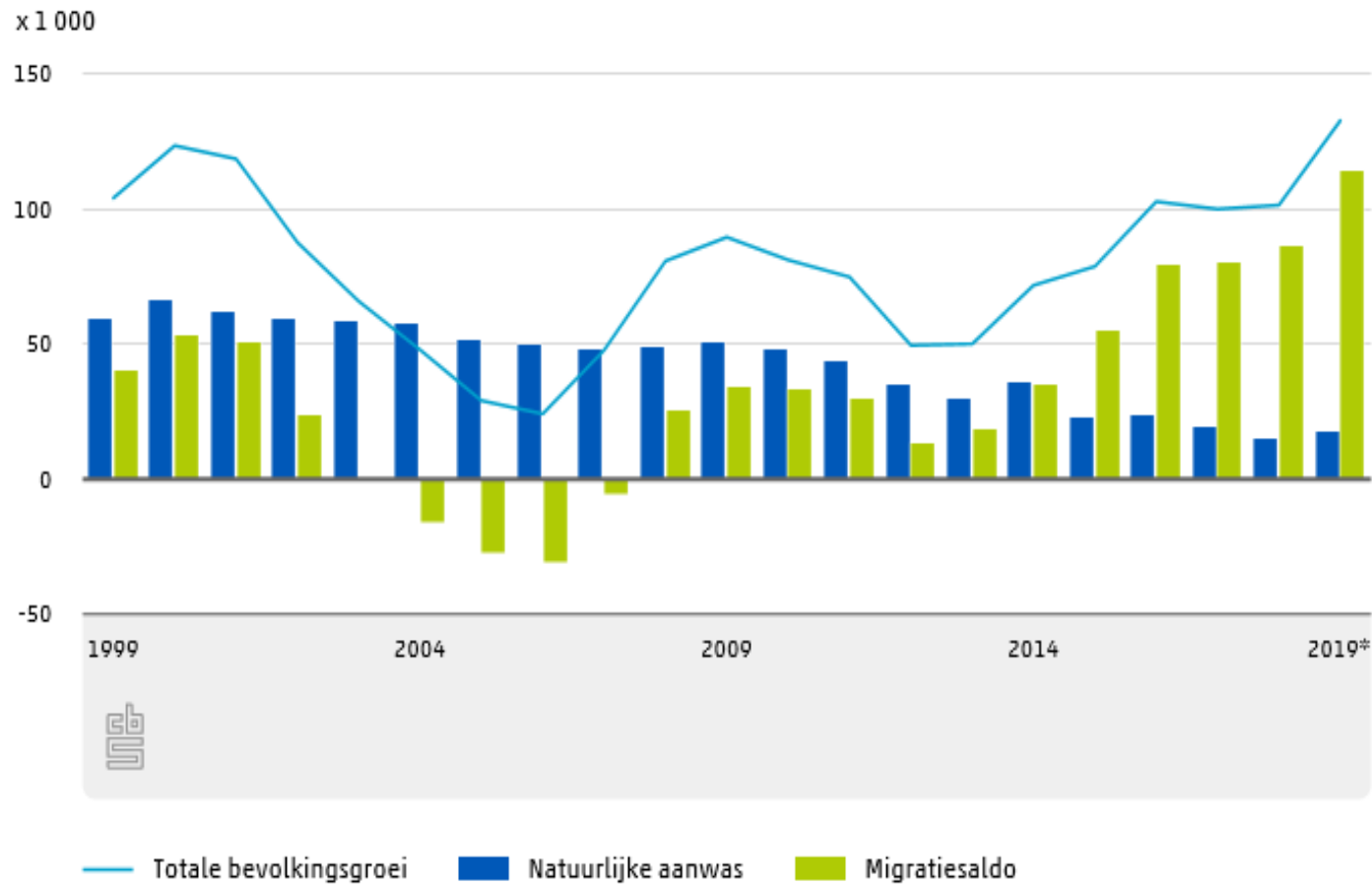


Bron: Primos 2020/ABF

Woningvraag neemt sterk(er) toe



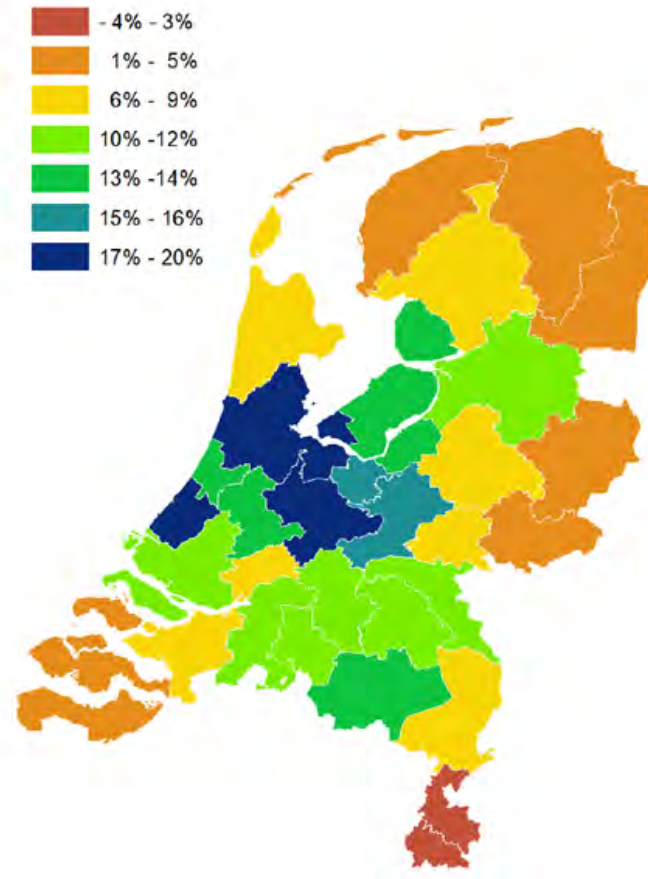
Bevolkingsontwikkeling 1999-2019



*raming

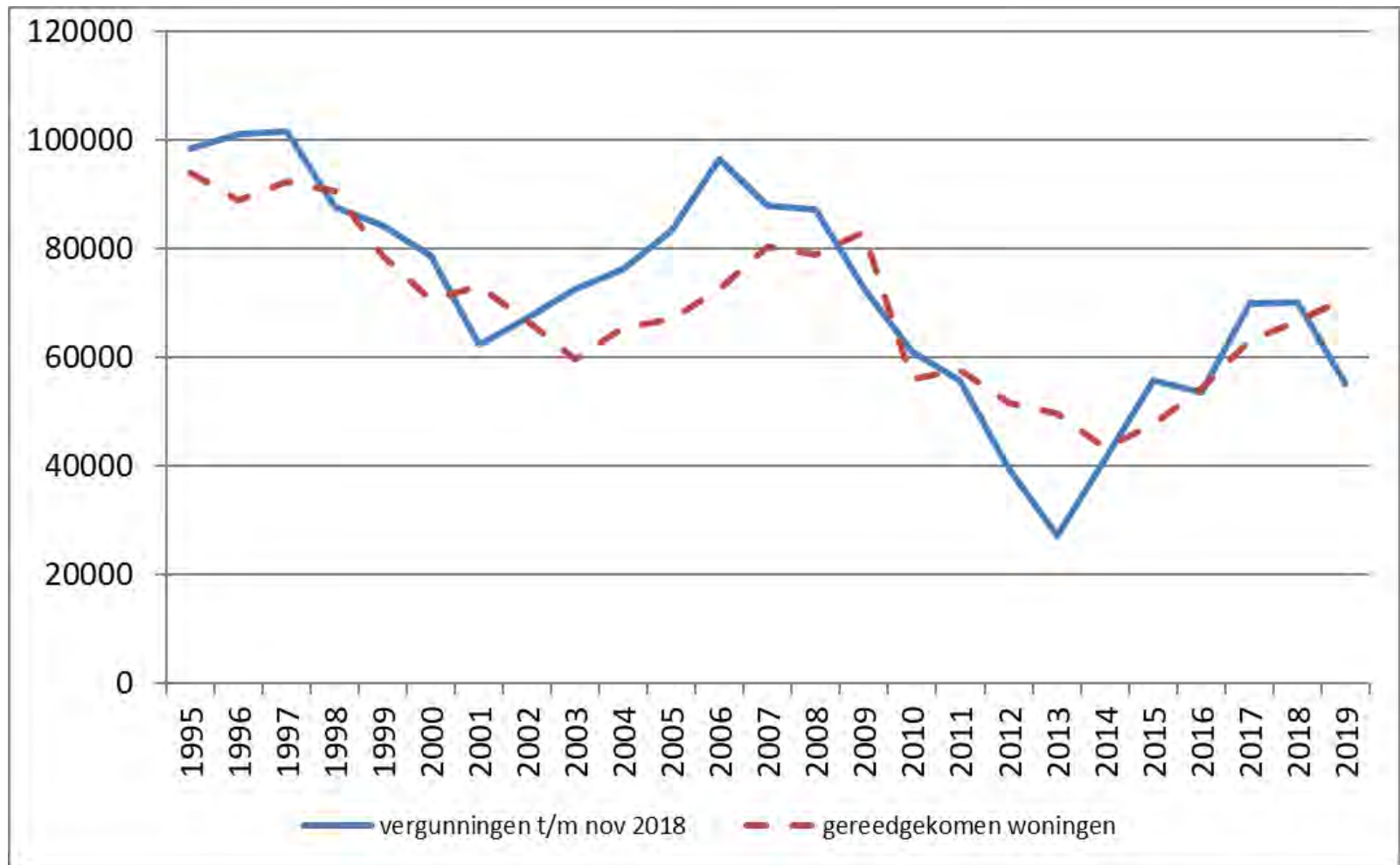
Bron: CBS

Huishoudensgroei per woningmarktgebied, 2020-2034



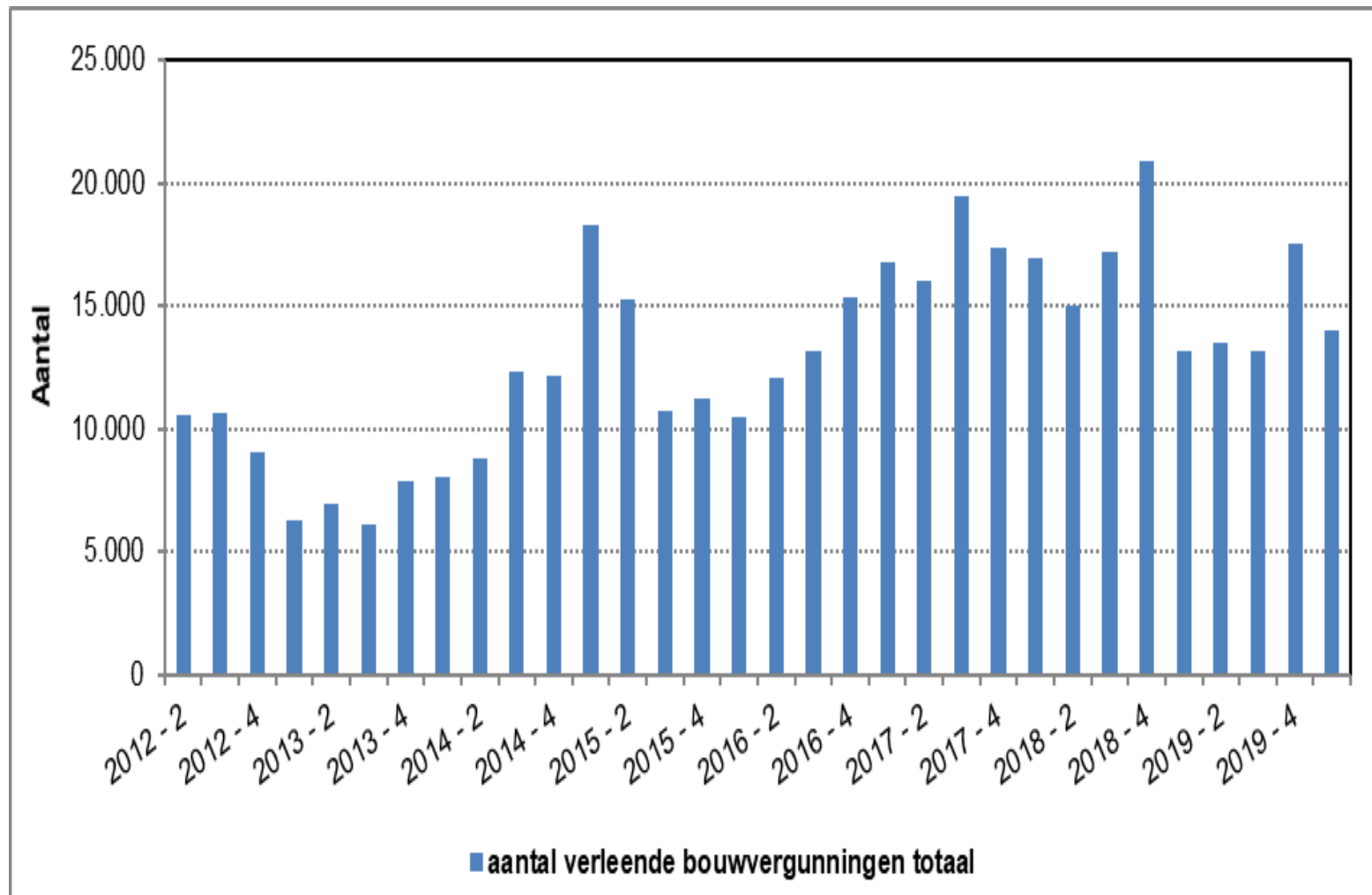
Bron: Primos 2020/ABF

Woningproductie en verleende bouwvergunningen, 1995-2019



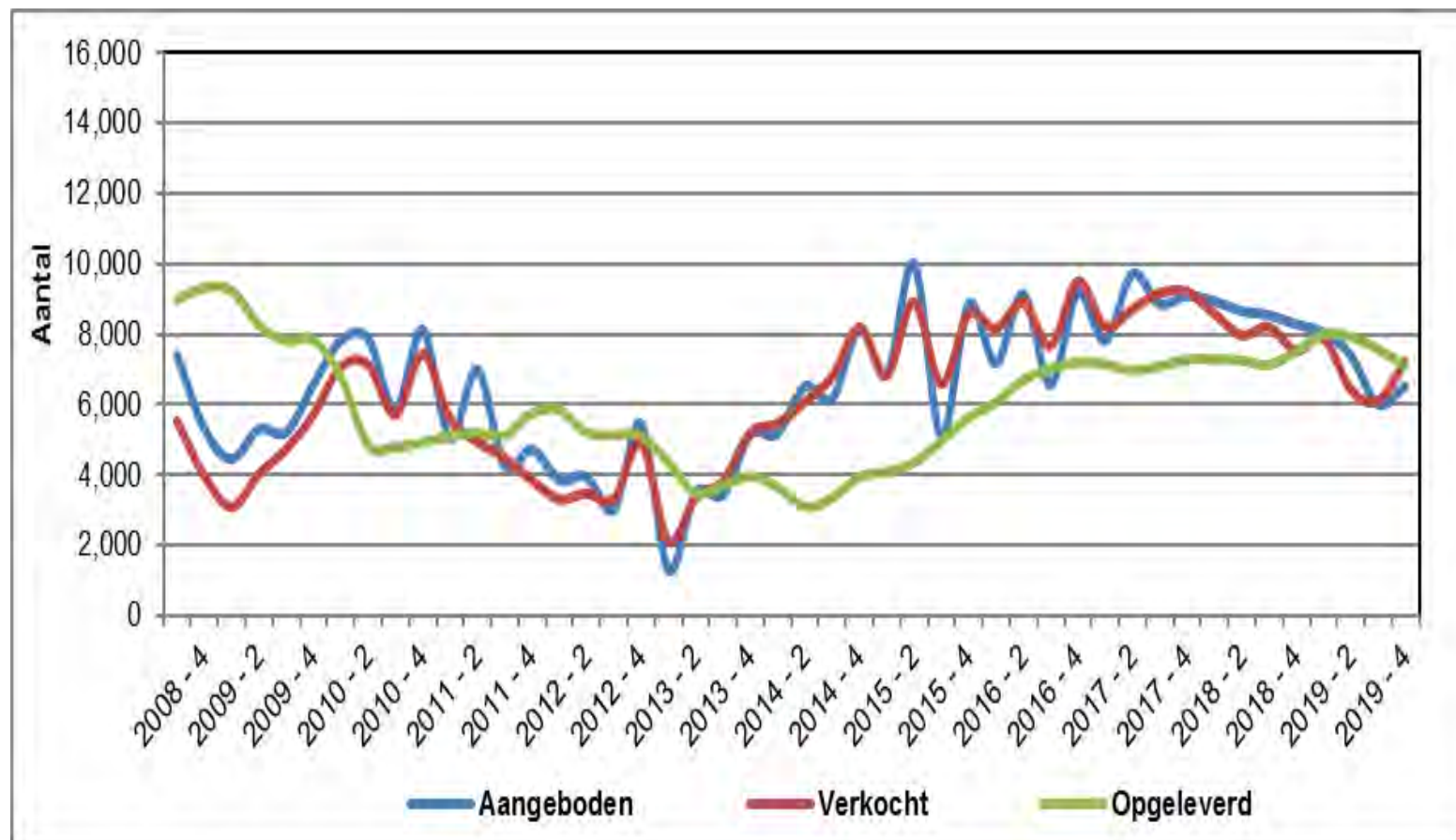
Bron: CBS

Bouwvergunningen 2012-2020 Q1



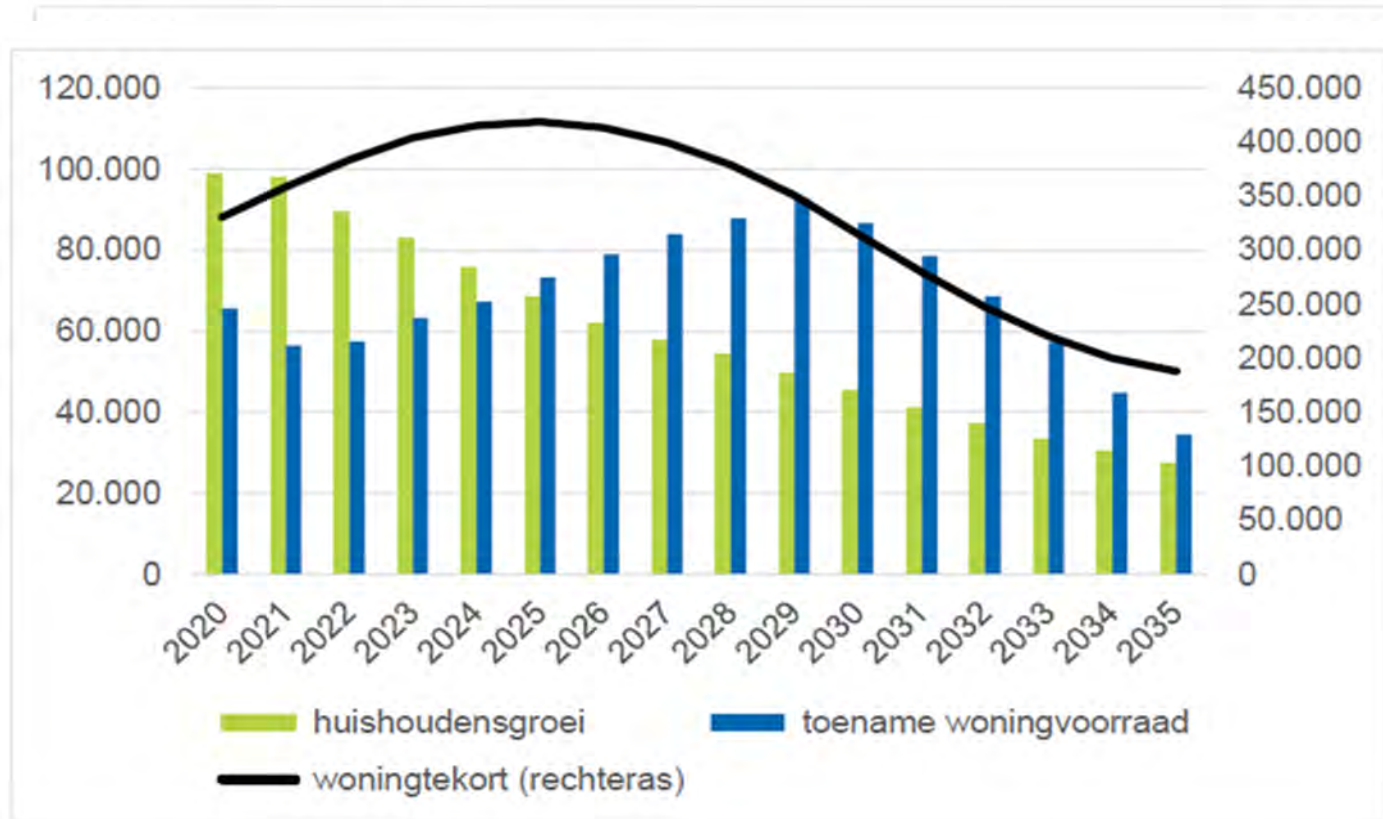
Bron: CBS

Aantal aangeboden, verkochte en opgeleverde nieuwbouw koopwoningen 2008-2019 2 maands voortschrijdend



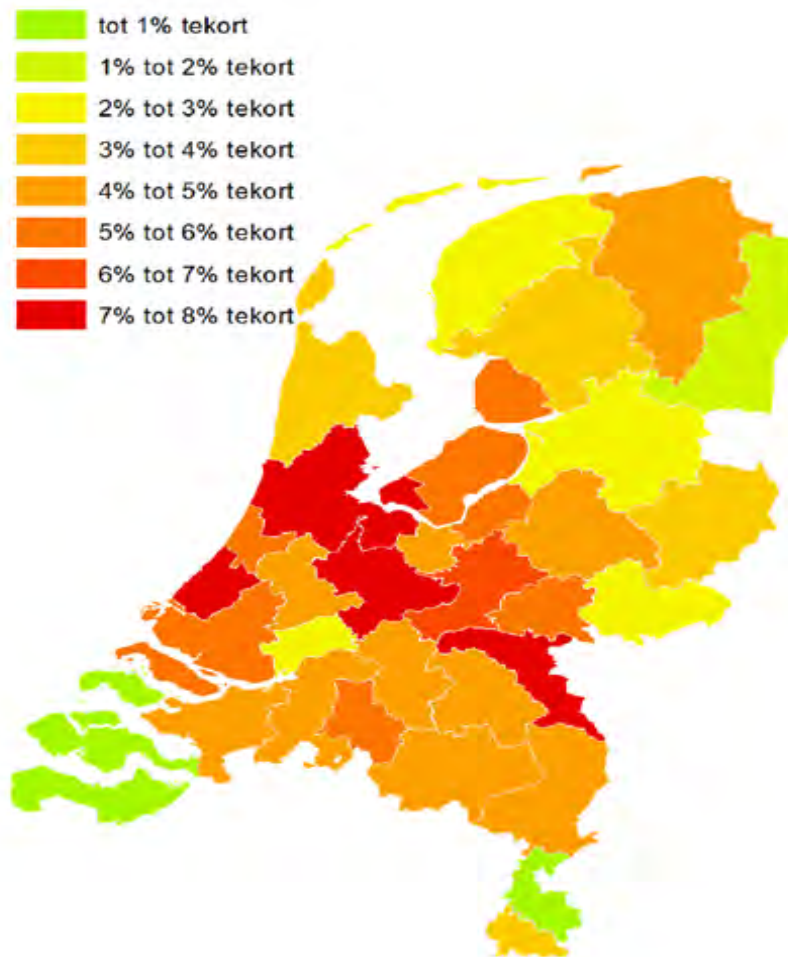
Bron: BK-MBE / Neprom/ NVB

Verwachte jaarlijkse toename huishoudens en woningvoorraad en verwachte ontwikkeling woningtekort, 2020-2035



Bron: Primos 2020/ABF

Verwachte woningtekort in 2025



Bron: Primos 2020/ABF

Redenen oplopend woningtekort

- Bevolking groeit aanmerkelijk sneller dan prognoses aangaven
- Sterk teruggevallen woningbouwproductie
- Huishoudensverdunning
- Inhaalvraag na de crisis
- Trek naar stedelijke gebieden
- Langer zelfstandig wonen van ouderen
- Sluiten GGZ instellingen

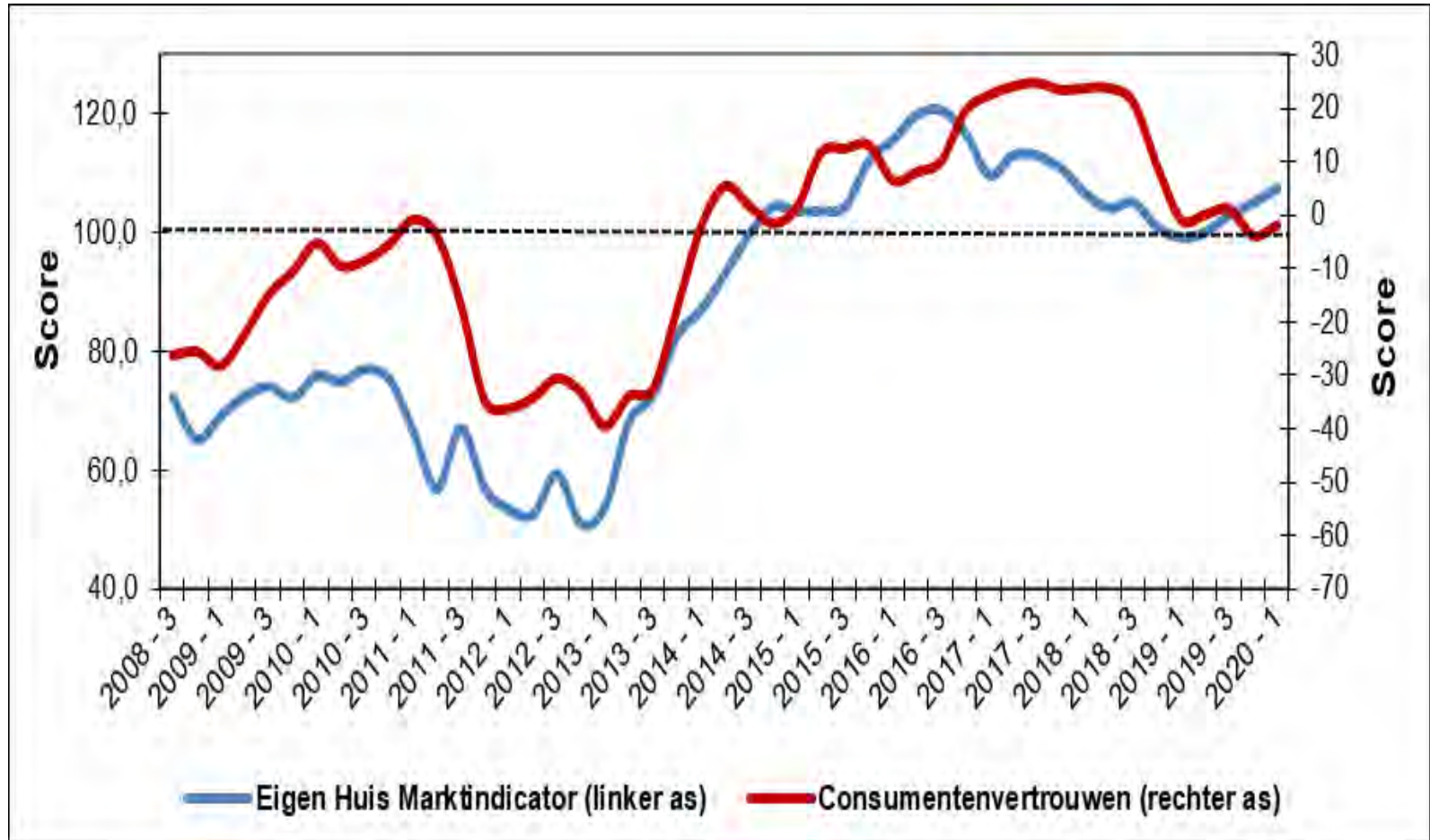
Deel 2

Effecten van de coronacrisis: heden en toekomst

Verschillen tussen 2008 en 2020

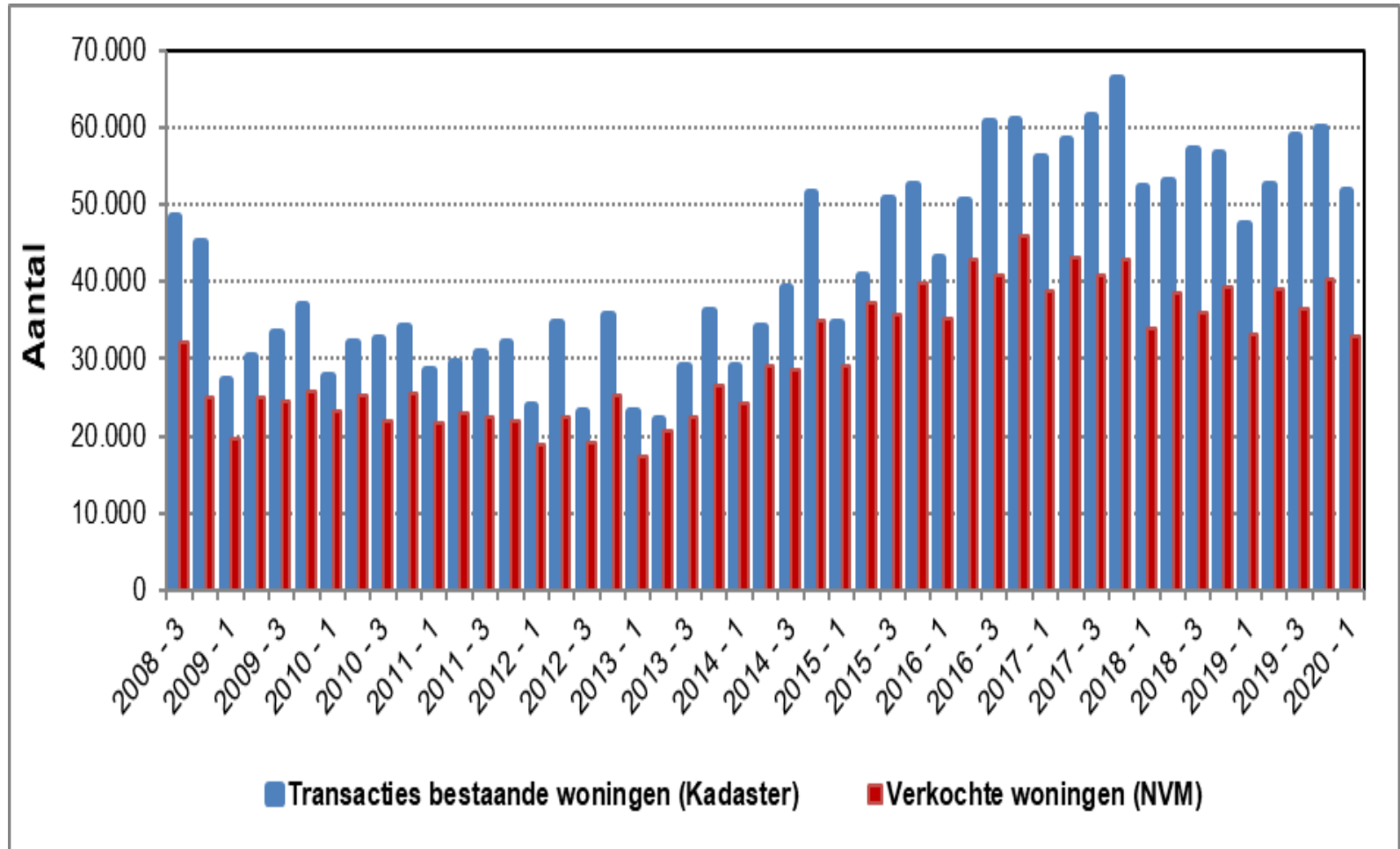
- Krapte op de woningmarkt: 9,5 versus 2,8
- Gemiddelde hypotheekrente: 5,5 versus 1,8
- Bouwproductie: +80 versus -65 (215-2020) en dalend
- Type markt: Kopers versus verkopersmarkt

Eigen Huis Marktindicator en CBS consumentenvertrouwen 2008-2020 Q1



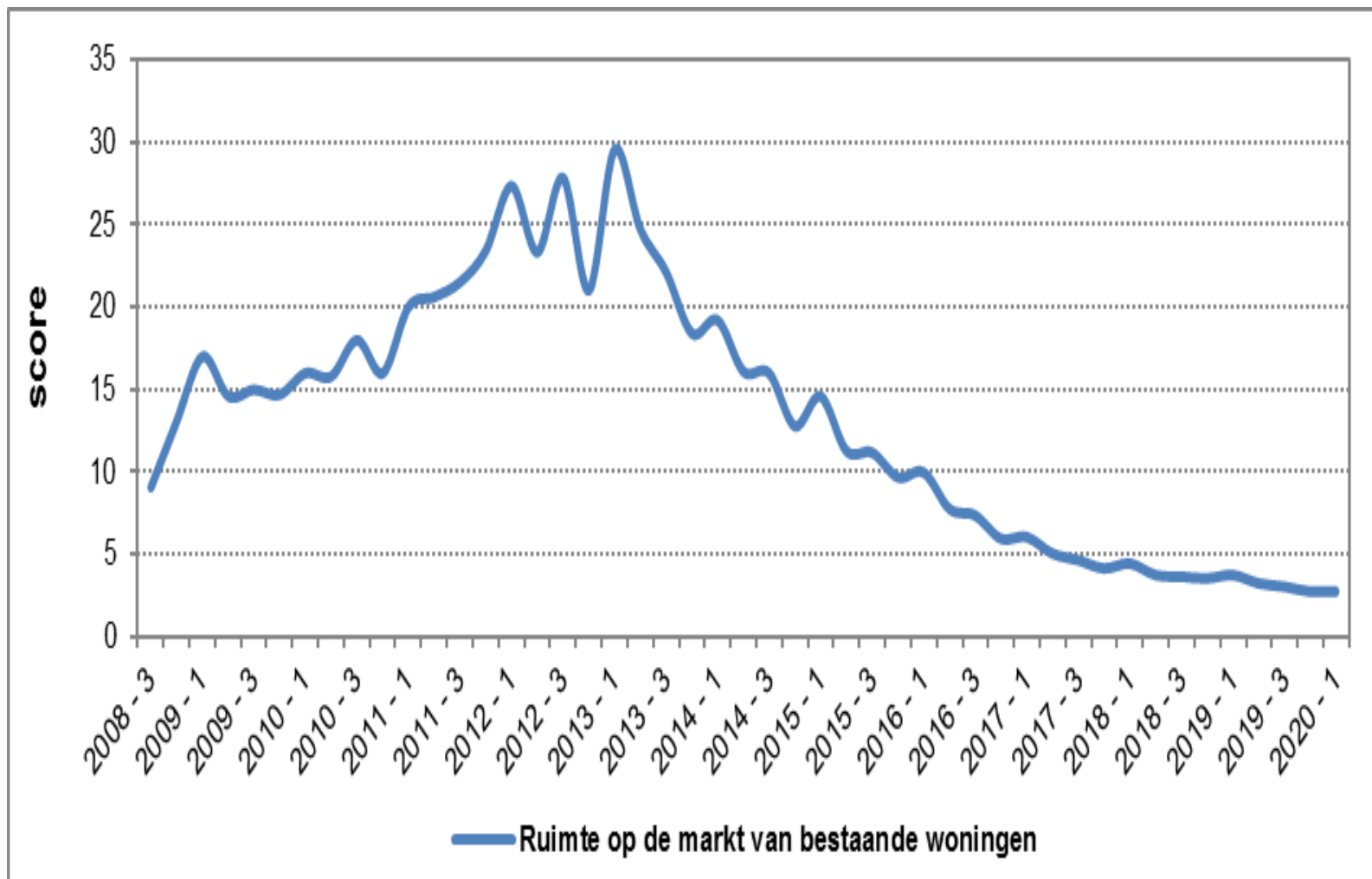
Bron: BK-MBE/CBS

Aantal verkopen bestaande woningen, 2008-2020 Q1



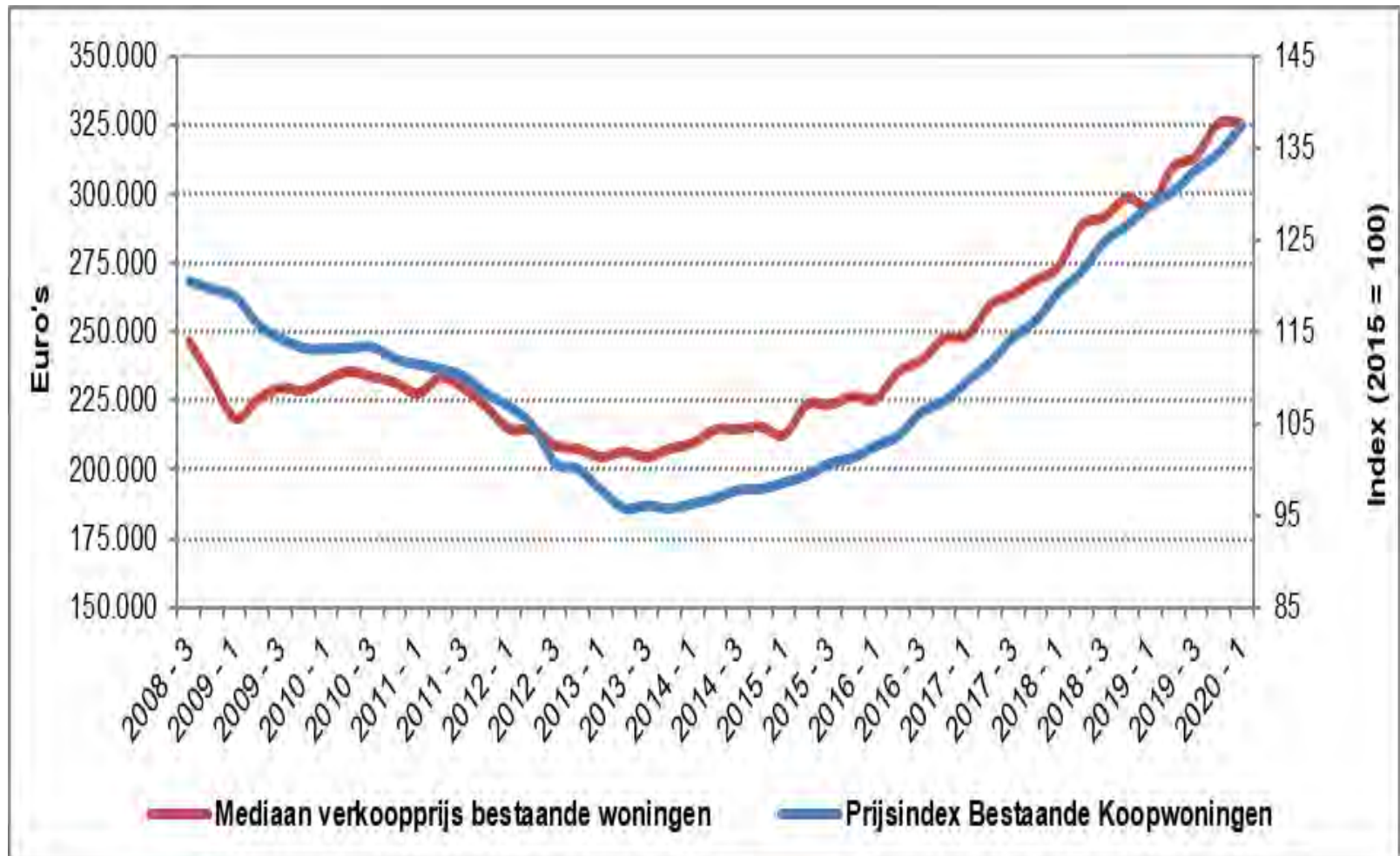
Bron: Kadaster, NVM

Markt bestaande koopwoningen verkraapt



Bron: NVM

Mediane verkoopprijs en prijsindex bestaande woningen 2008-2020 Q1



Bron: Kadaster, CBS/NVM

Gevolgen van de coronacrisis voor de woningmarkt (1)

- Uitkomst is onzeker: gebruik van scenario's is wenselijk
- Vanwege onzekerheden en toename werkloosheid minder vraag: maar ook minder aanbod bij een nog steeds zeer krappe woningmarkt (2,8)
- Woningbouwproductie neemt door daling bouwvergunningen, verzadiging in het topsegment en stikstof/PFAS komende twee jaar af
- Normale marktreacties: vertrouwen in de woningmarkt neemt af, meer aanbod, verkooptijden lopen op, minder woningtransacties, doorstromers gaan eerst verkopen en na een half jaar prijsdalingen...

Gevolgen van de coronacrisis voor de woningmarkt (2)

- Scenario 1: vanaf juli langzaam weer normalisatie; de perfecte storm op de woningmarkt steekt in de loop van 2021 weer snel
- Scenario 2: Tweede golf in najaar en lockdown tot voorjaar; forse daling aantal transacties in bestaande voorraad, afnemend aantal nieuwbouwwoningen en geleidelijke afvlakking/daling woningprijzen; na herstel zomer 2021 prijsstijgingen en verder oplopend woningtekort
- Scenario 3: slecht weer scenario: coronacrisis duurt langer dan 2 jaar; woningmarkt langjarig in recessie, forse prijsdalingen, groeiend tekort en enorme verliezen in de bouwnijverheid en grote economische schade (afhankelijk van anti-cyclisch bouwbeleid van het Rijk)

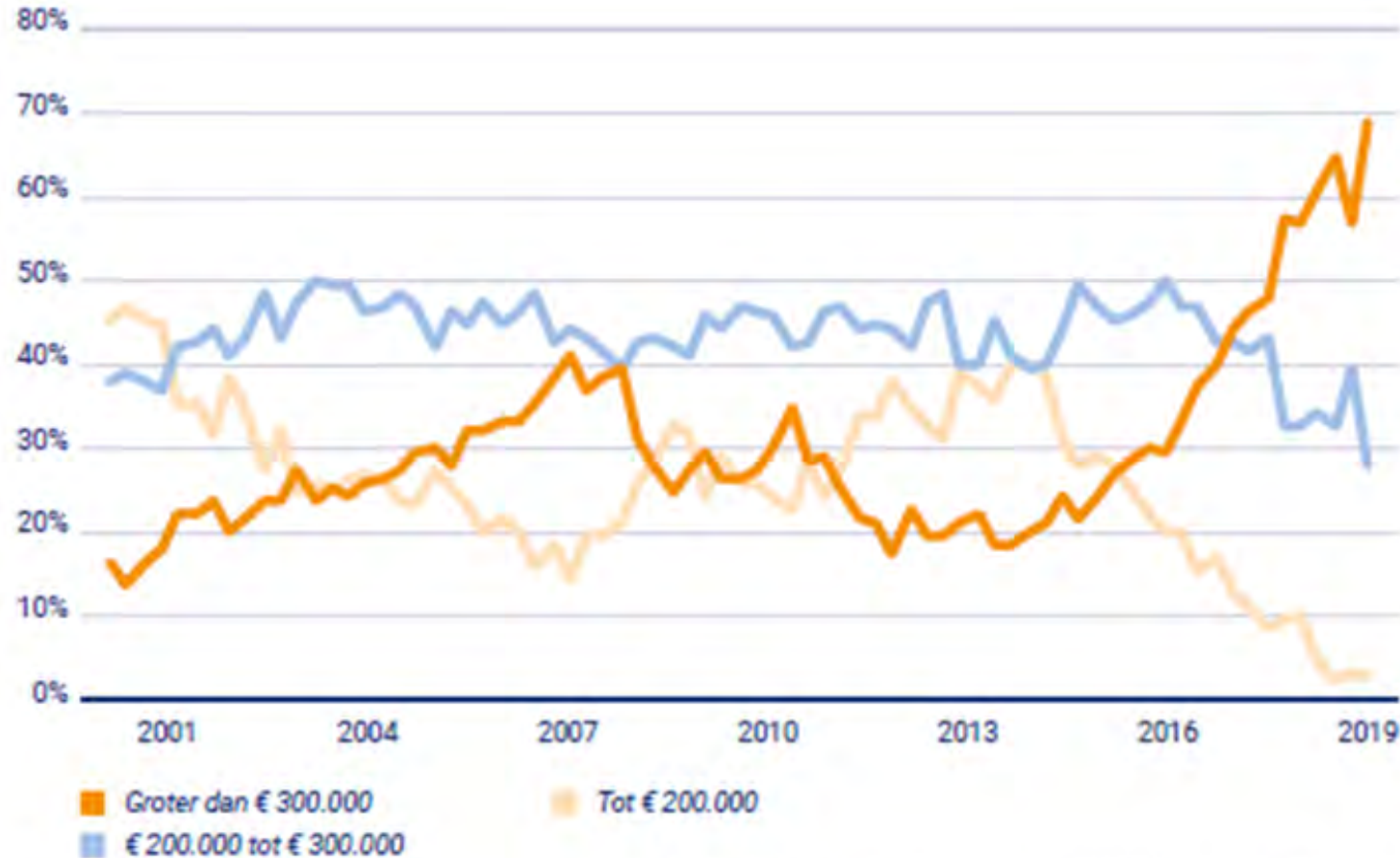
Deel 3

Oplossingen woningtekort

Oplossing woningtekort (1)

- Vergroten woningbouwproductie: zowel nieuwbouw als transformatie van bestaande gebouwen
- Aanbod van marktconforme woningen (conclusie parlementaire onderzoekscommissie Letwin UK: bouw meer goedkope en middeldure woningen)

Verkopen nieuwe koopwoning relatief naar prijsklasse 2005-2019 Q3

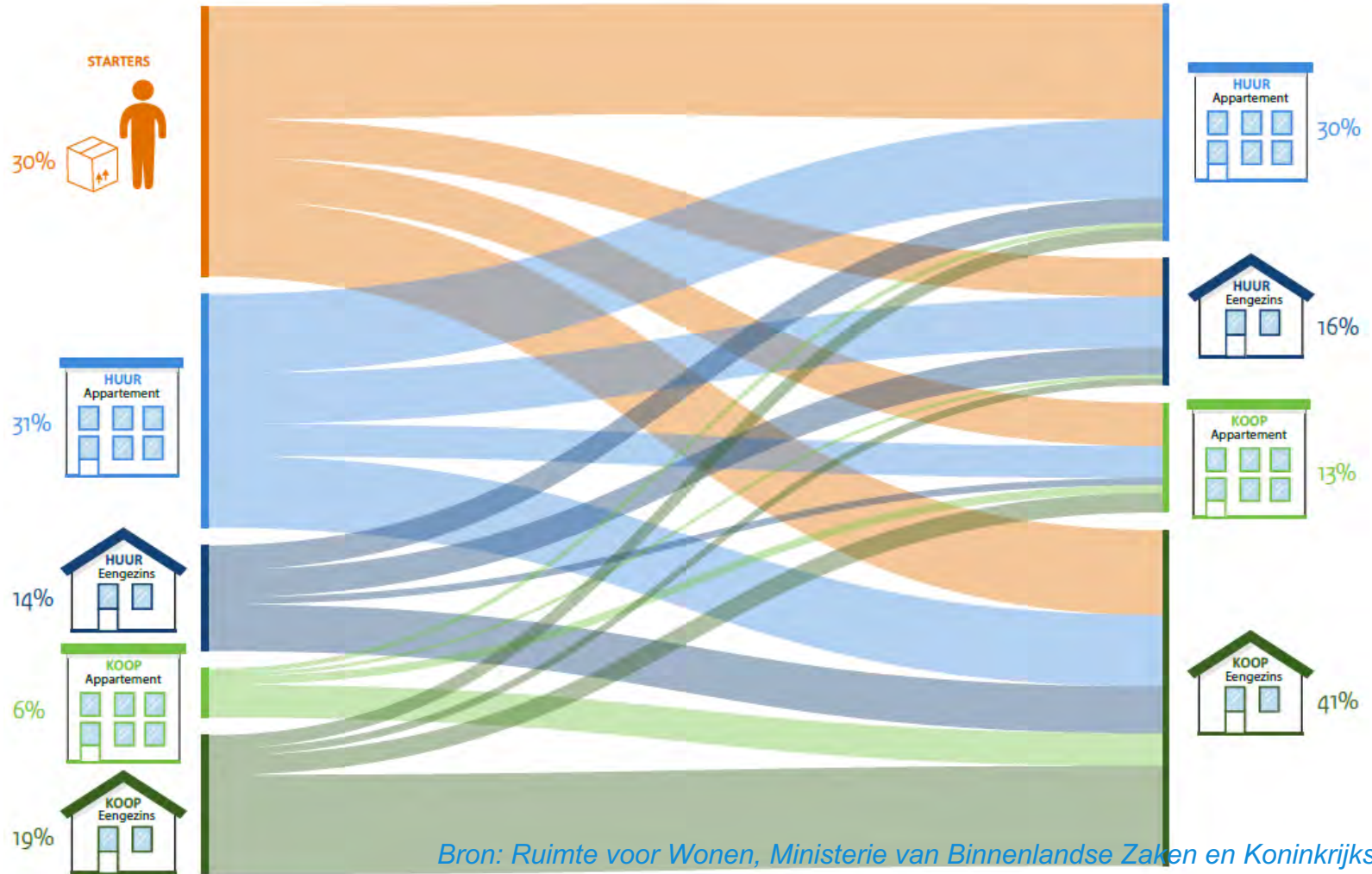


Bron: Monitor Nieuwe Woningen

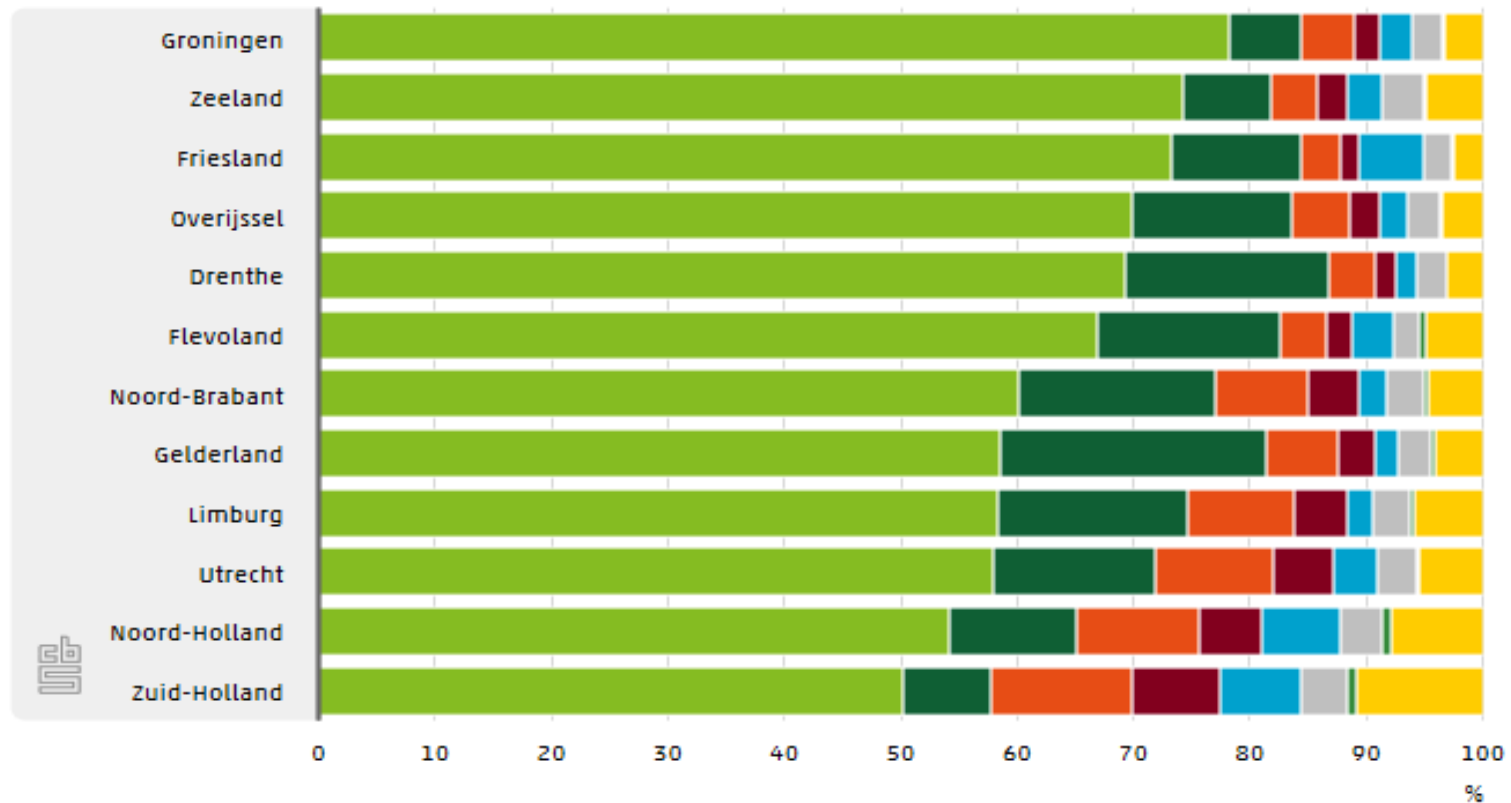
Oplossing woningtekort (2)

- Bouw woningen waar vraag naar is

Huidige woning en gewenste woning beslist verhuisingeneigden naar eigendom en woningtype, 2018



Bodemgebruik per provincie, 2015



- Agrarisch
- Woonterrein
- Binnenwater
- Recreatie
- Bos en open natuurlijk terrein
- Werkterrein
- Wegverkeersterrein
- Overig

Bron: CBS



Verticale gezinshuizen



Micro wonen met gemeenschap. ruimten





Tiny houses



Heijmans one



Knarrenhof Zwolle



Bouwen langs Lightrail: Randstadrail





Oplossing woningtekort (3)

- Oplossen bestuurlijk vacuüm woningbouwtaakstelling (Brede maatschappelijke herwaardering financiën)
- Rijk is weer verantwoordelijk voor woningbouwproductie (conform voorstellen NOVI-brief)
- Provincie niet langer verantwoordelijk voor woningbouwprogrammering (CPB)
- Gemeenten ontvangen financiële prikkel bij woningproductie (CPB)
- Opschalen woondeals naar verstedelijkingsafspraken: monitoring, uitvoeringsagenda en investeringsfonds
- Rijk zou net als in het verleden fors moeten investeren in gebiedsontwikkeling: de markt is niet tot alles in staat en ook conform de inzet van de afgelopen 75 jaar

Oplossing woningtekort (4)

- Actievere rol gemeenten: gemeenten hebben woningbouwgrond om 820.000 woningen te bouwen (Kadaster 2017); corporaties en ontwikkelaars voor bijna 300.000 woningen. Daarnaast nog grondposities voor nog eens 2,1 miljoen woningen.
- Voor permanente uitval van plannen woningbouw-programmering naar 130% (Tweede Kamer en NOVI-brief)
- Creatie van een flexibele schil voor spoedzoekers
- Toevoeging tijdelijke woningen
- Efficiënter inzetten bestaande woningvoorraad; bevordering van de doorstroming
- Innovatie woningproductie waardoor woningen goedkoper worden en sneller kunnen worden gebouwd (Morgen wonen Volker Wessels, Fijn Wonen Van Wijnen, Start block Emmeloord, Sustainer Homes)
- (nog) Meer regionale spreiding

EINDE



25-06-2020