

# Recente ontwikkelingen op de woning(bouw)-markt en beleidsopties

Peter Boelhouwer

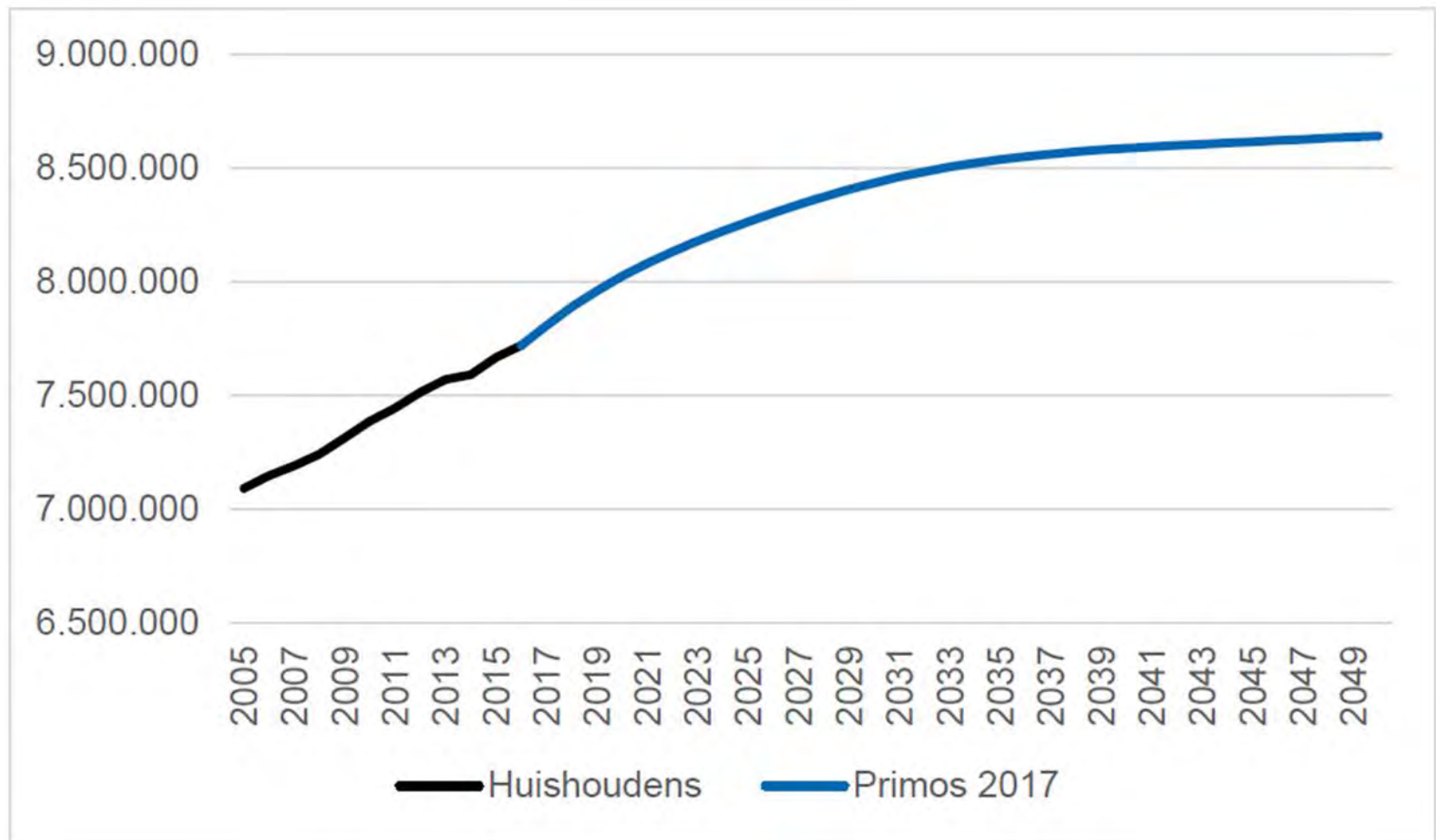
16-05-2019

# Inhoud

- Demografische ontwikkelingen
- Achterblijvend woningaanbod
- 2018/2019: naar een nieuw evenwicht op de woningmarkt?
- Waar en wat gaan we bouwen?
- Dilemma's woningbouwproductie
- Beleidsopties

# Demografische ontwikkelingen

# Totaal aantal huishoudens, 2005-2050



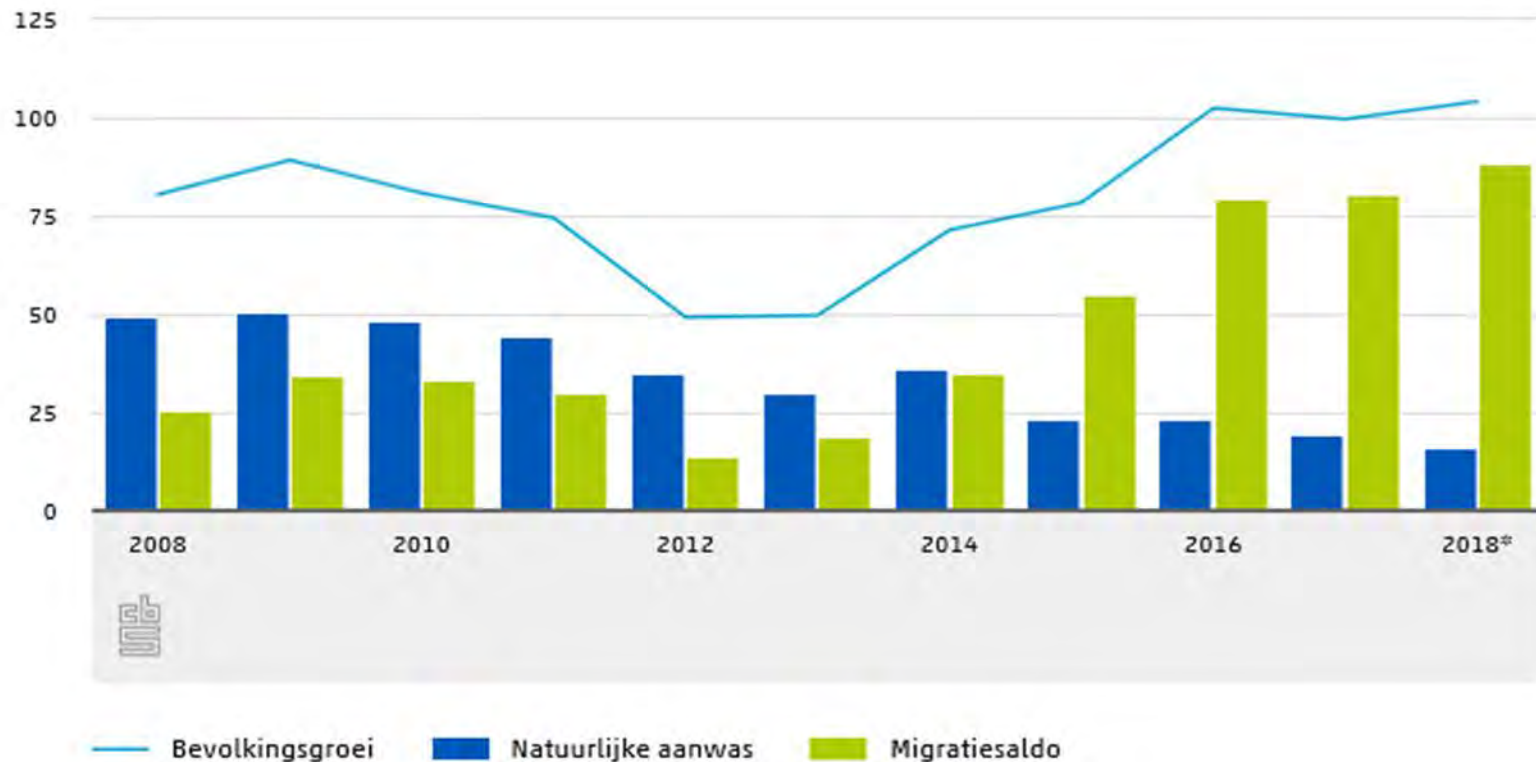
Bron: ABF Research

# Woningvraag neemt sterk(er) toe



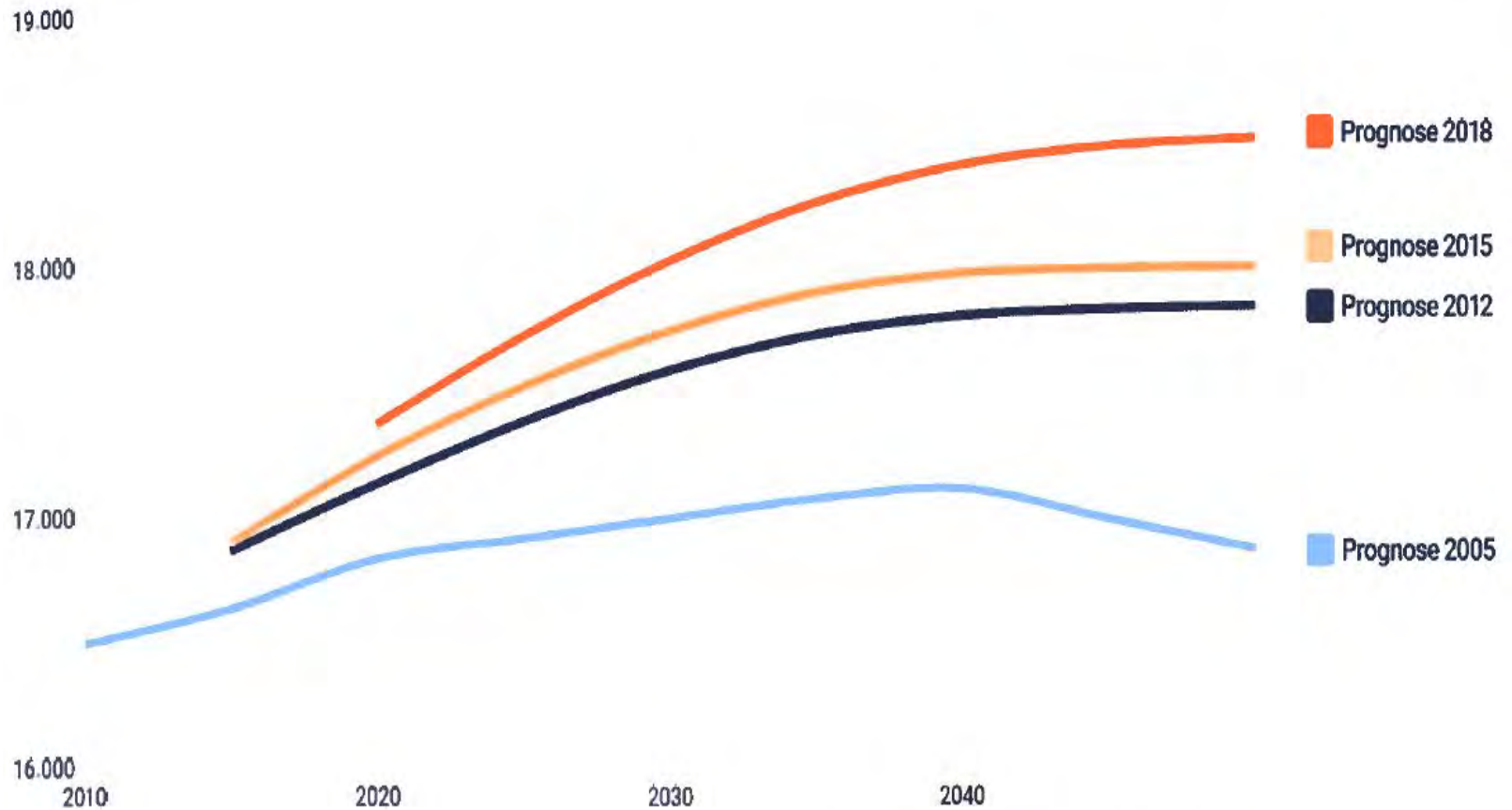


# Bevolkingsgroei, natuurlijke aanwas en buitenslands migratiesaldo



Bron: ABF Research, Primos 2017 - CBS (2005-2016)

# CBS bevolkingsprognoses uit verschillende jaren

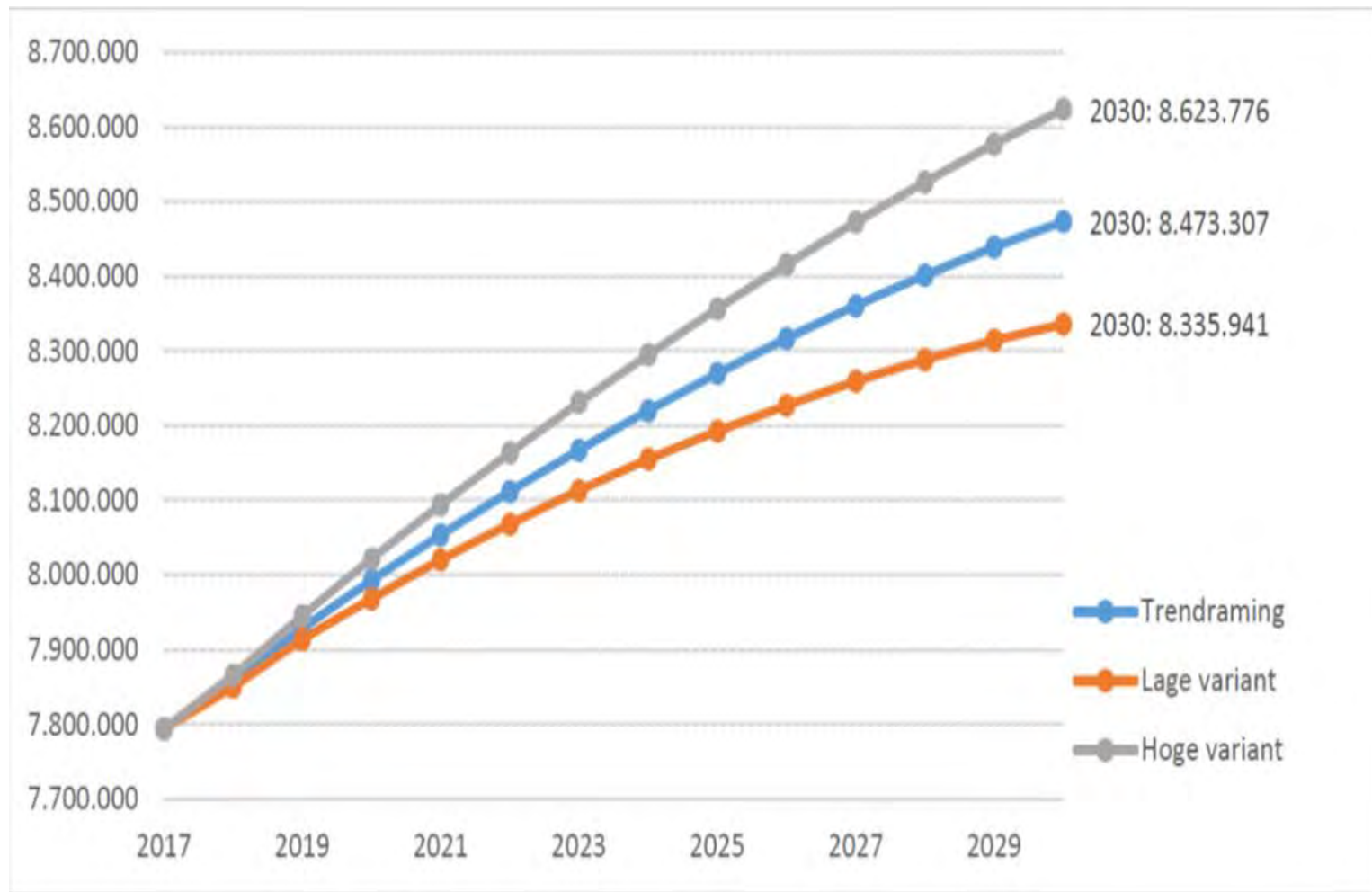


BRON | CBS, prognoses uit verschillende jaren

*In aantallen inwoners (x 1.000)*

*Bron: Themometer Koopwoningen voorjaar 2019, NVB*

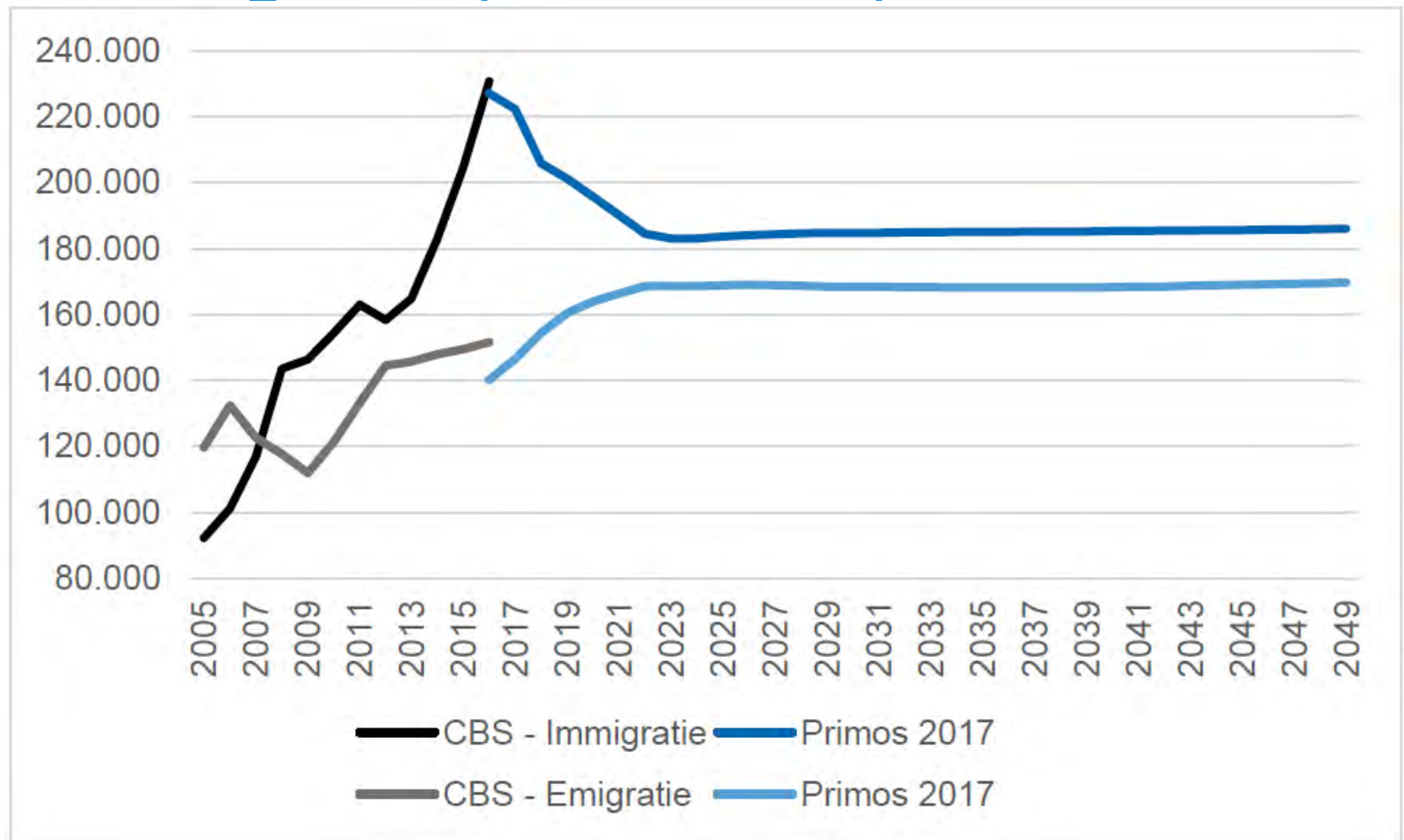
# Prognose huishoudensomvang 2017-2033 volgens hoge en lage demografische groeivariant



Bron: Primos 2018, Staat van de woningmarkt 2018

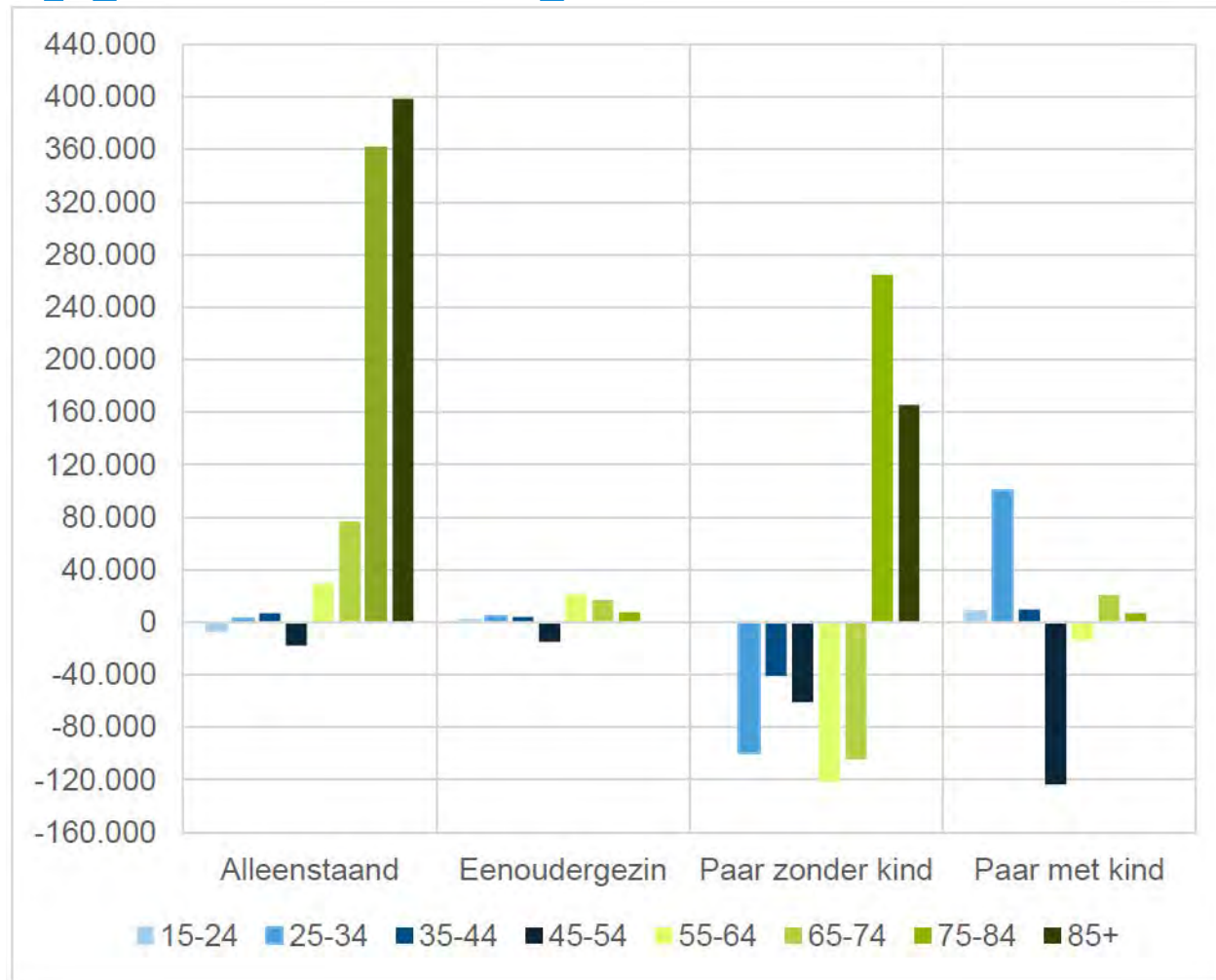


# Ontwikkeling en prognose immigratie en emigratie (2005-2049)



Bron: ABF Research, Primos 2017 (2016-2049) - CBS (2015-2016)

# Toename aantal huishoudens naar type en leeftijd



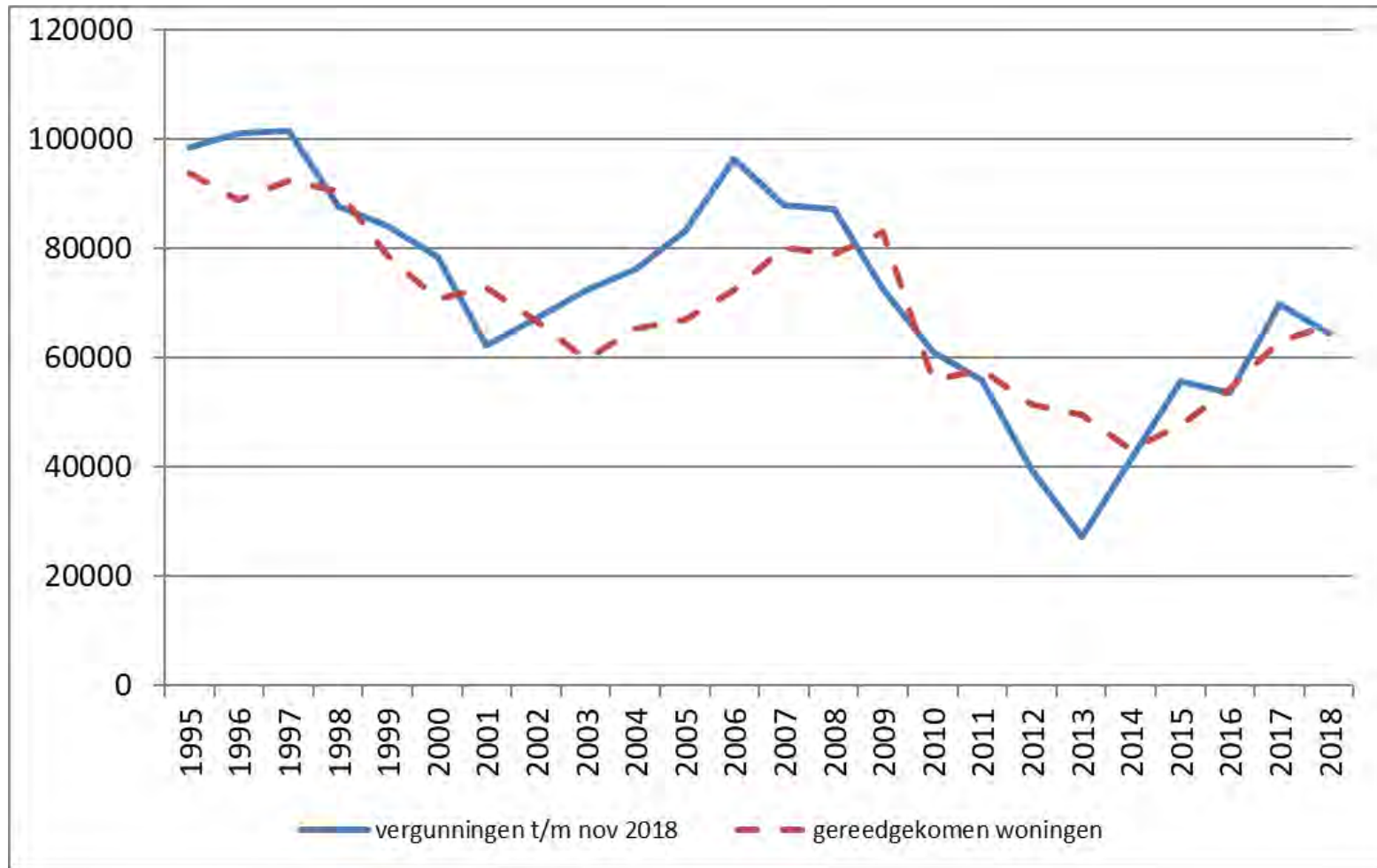
Bron: ABF Research, Primos 2017 (2016-2049)

# Consequenties demografie voor de woningvraag

- Nog 700.000 tot 1,6 miljoen huishoudens tot 2040
- Ontbreken van bevolkingspolitiek: groeien we richting de 22 miljoen inwoners?
- Groei bestaat vrijwel uitsluitend uit eenpersoonshuishoudens
- Dubbele vergrijzing
- Vraag naar stedelijk wonen neemt toe, maar nog steeds grootste vraag naar groenstedelijke woonmilieus
- Gezinnen en ouderen (sinds kort) trekken vaker weg uit de grote steden
- Weinig doorstroming bij oudere alleenstaanden
- Traditionele doelgroep daalt niet langer, maar stijgt (door zowel demografische als economische ontwikkelingen)

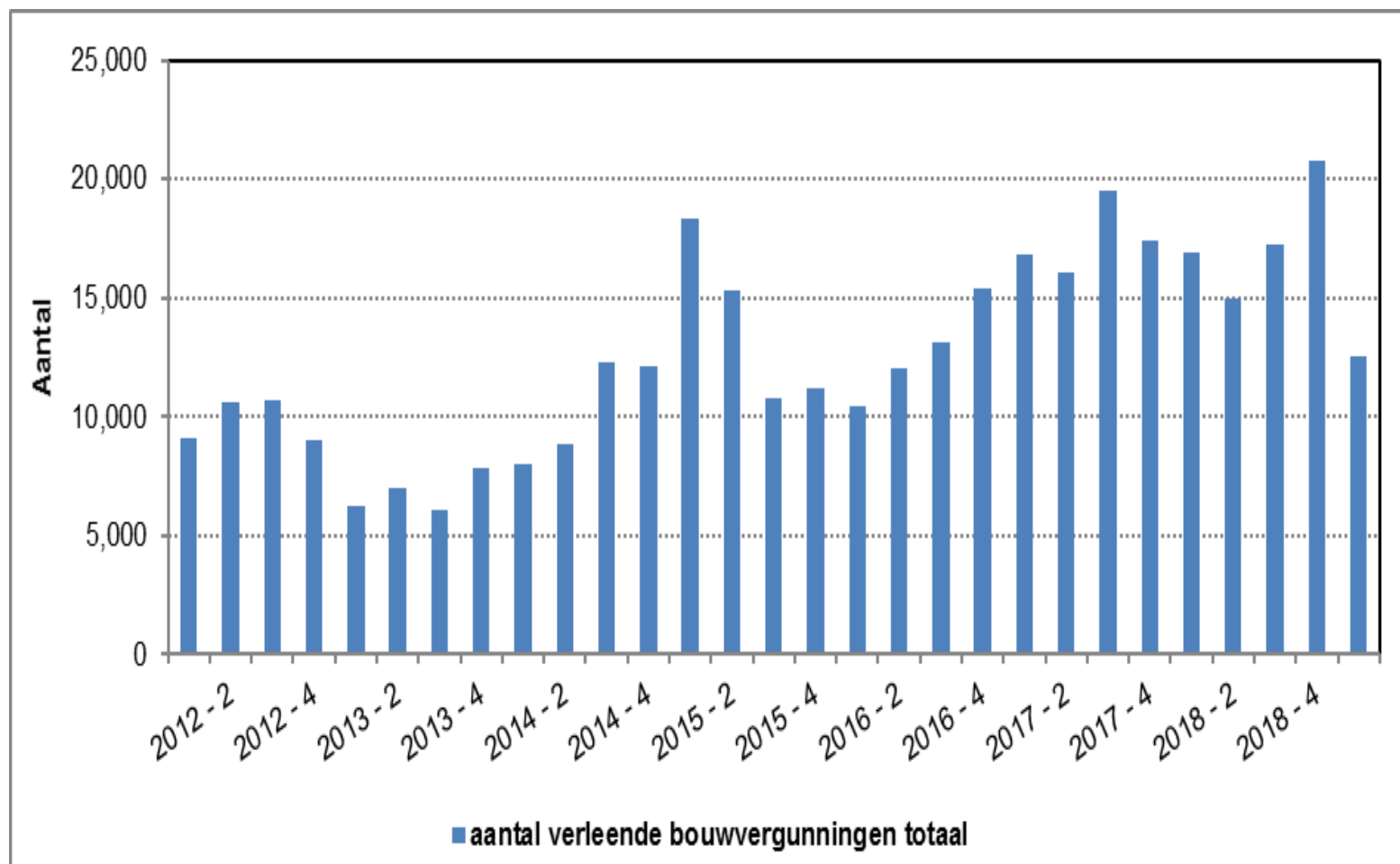
# Woningaanbod blijft achter: oplopend woningtekort

# Woningproductie en verleende bouwvergunningen, 1995-2018



Bron: CBS

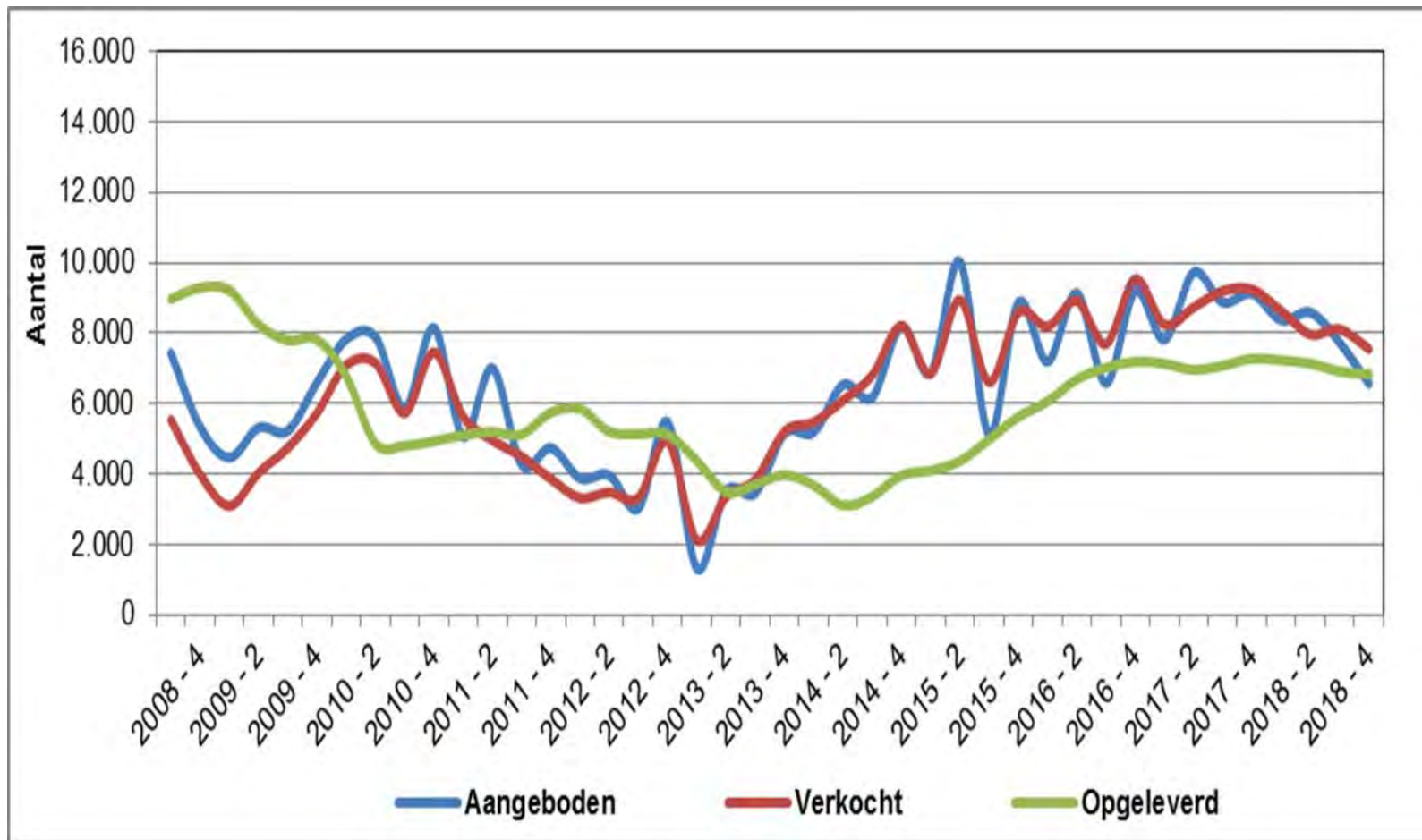
# Bouwvergunningen 2012-2019 Q1



Bron: CBS

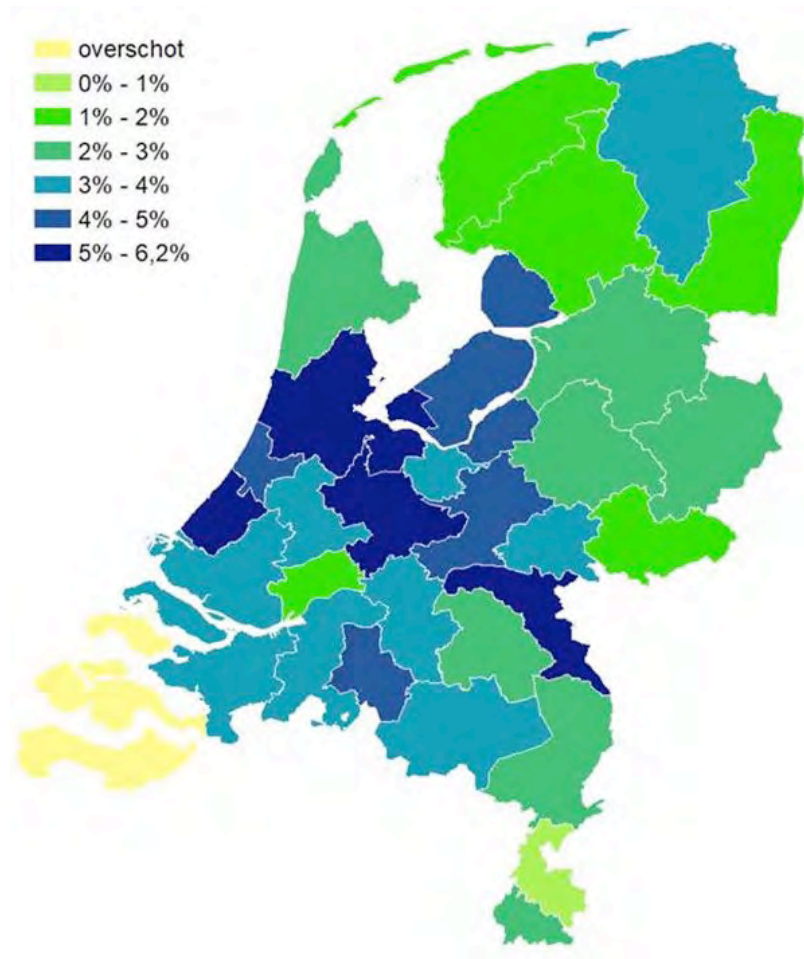


# Aantal aangeboden, verkochte en opgeleverde nieuwbouw koopwoningen 2008-2018 Q4



Bron: OTB / Neprom/ BZK

# Regionale woningtekorten per woningmarktgebied 2019

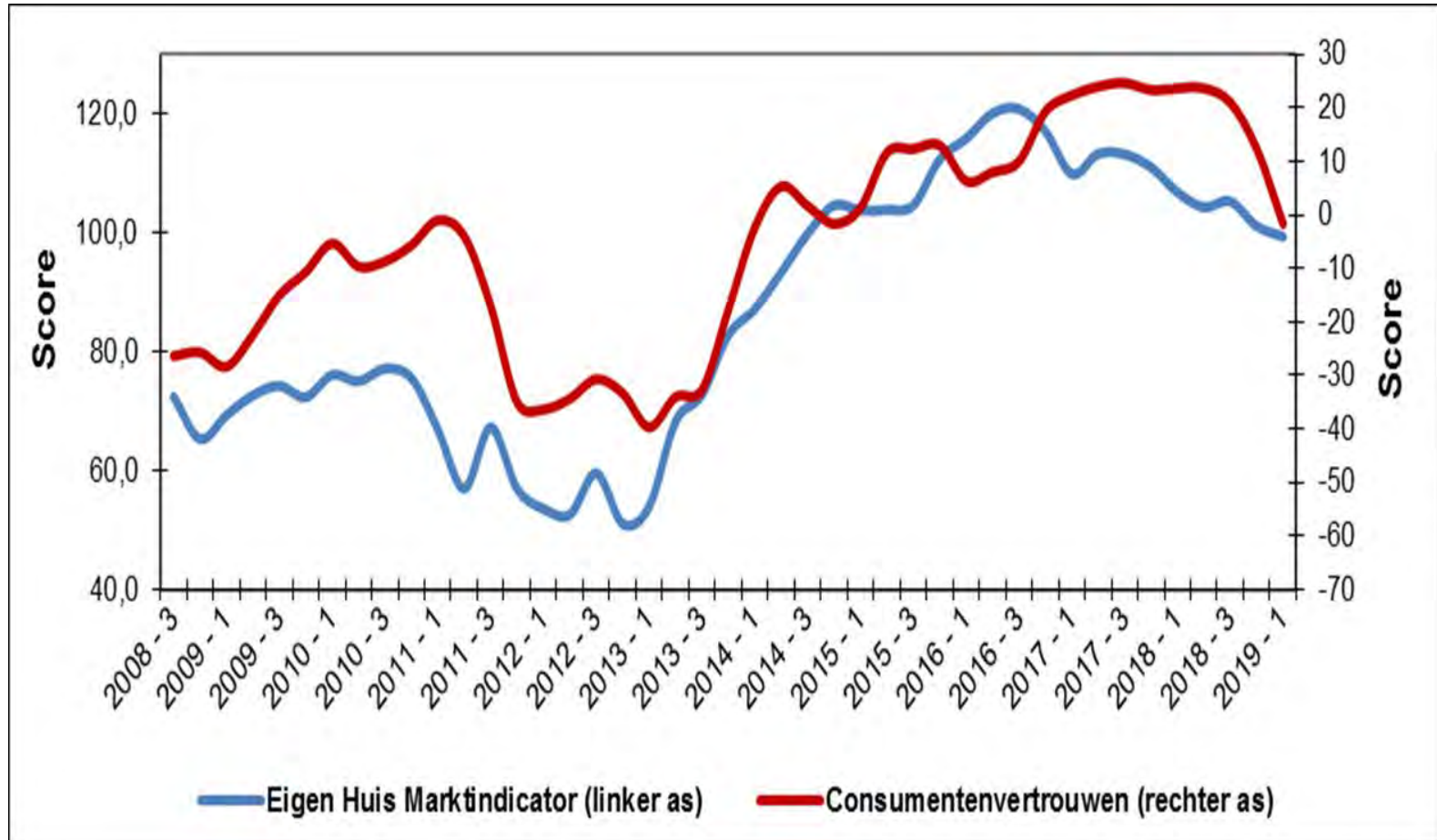


Bron: Primos 2019

# 2018/19 Naar een nieuw evenwicht op de woningmarkt?



# Eigen Huis Marktindicator en CBS consumentenvertrouwen 2008-2019Q1



Bron: OTB/CBS

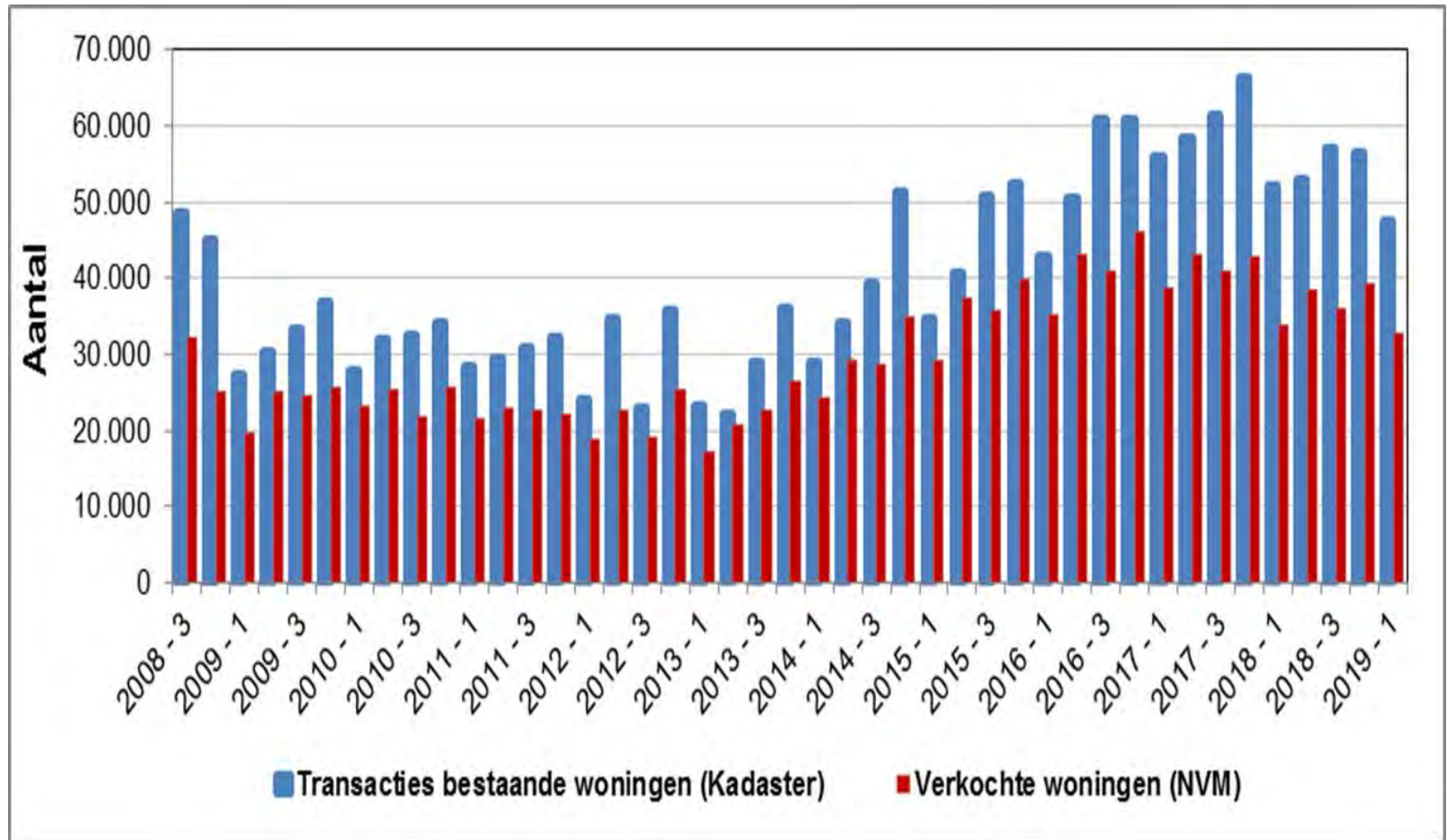
# Samenhang transacties en Eigen Huis Marktindicator 2009-2019



Bron: Vereniging Eigen Huis en Kadaster

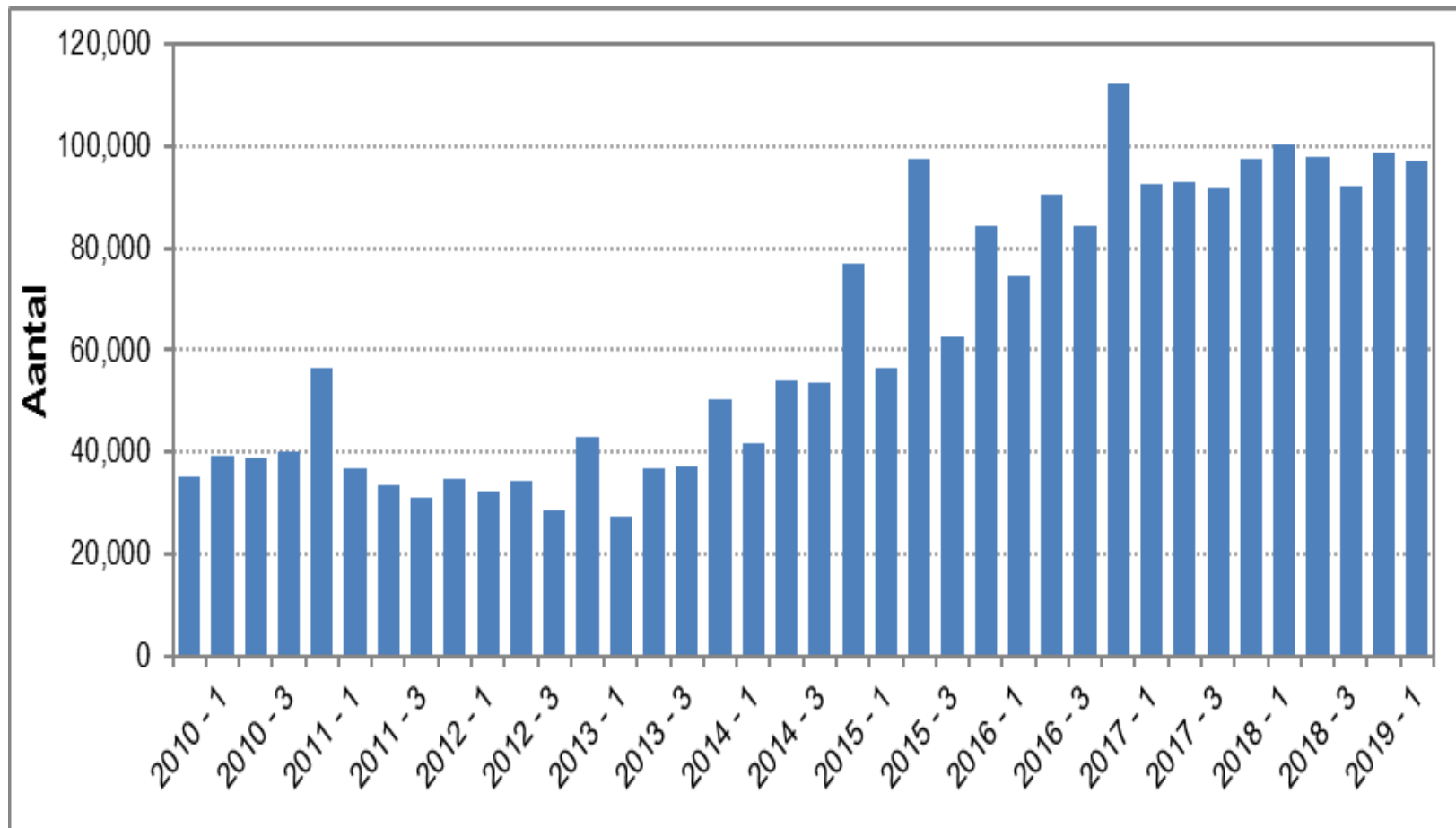


# Aantal verkopen bestaande woningen, 2008-2019 Q1



Bron: Kadaster, NVM

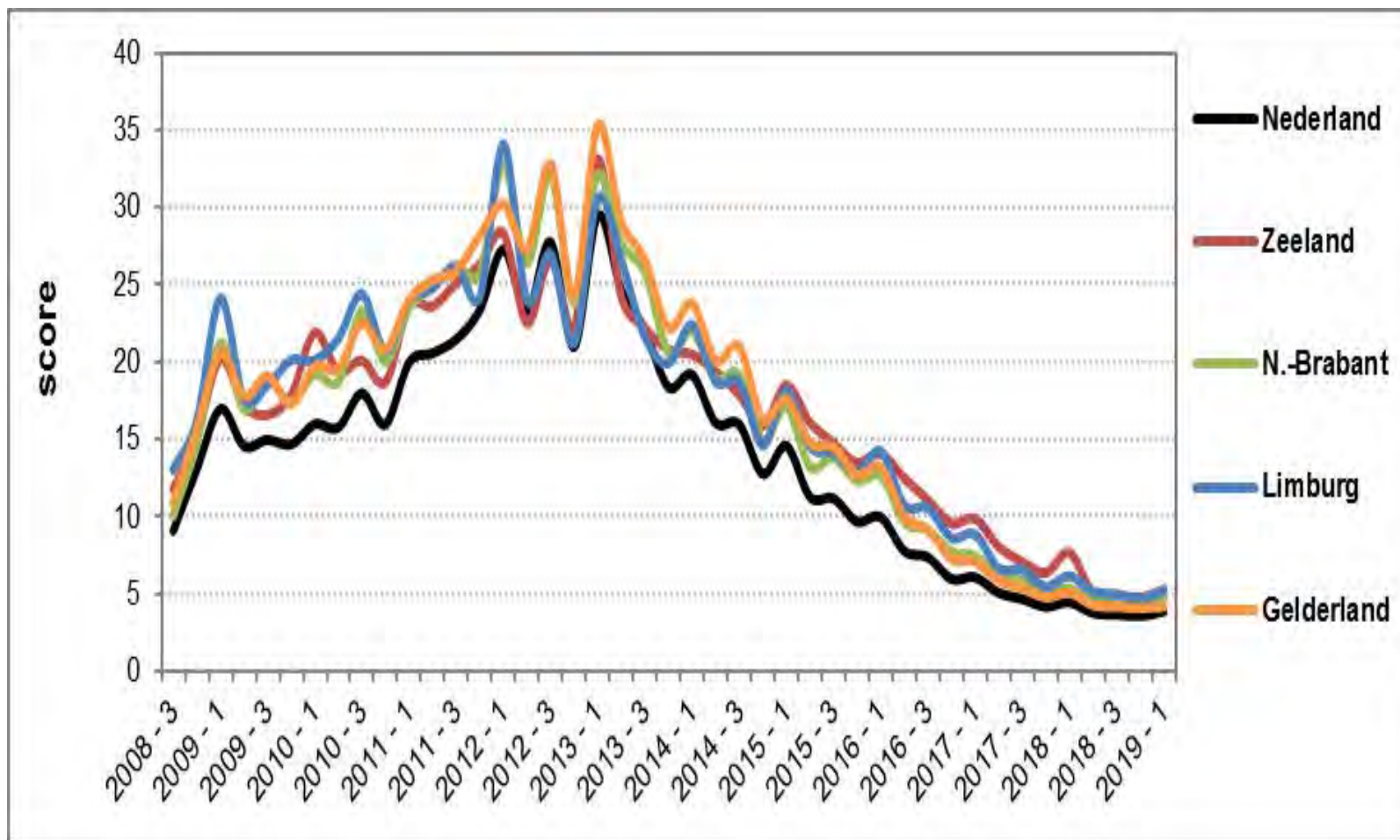
# Aantal hypotheekaanvragen, 2009 Q1



Bron: HDN/Kadaster

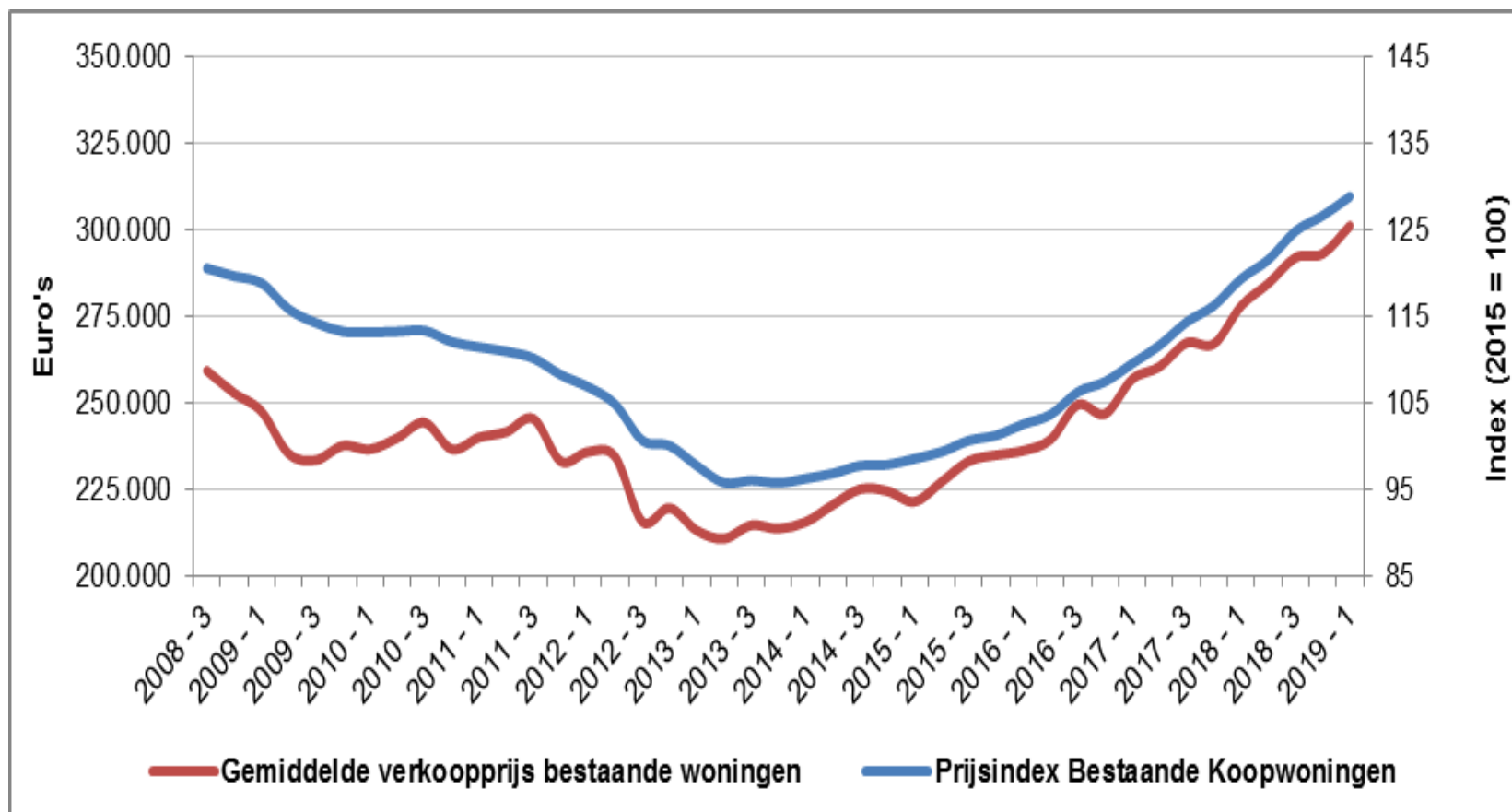


# Markt verruimt enigszins (krapte indicator)



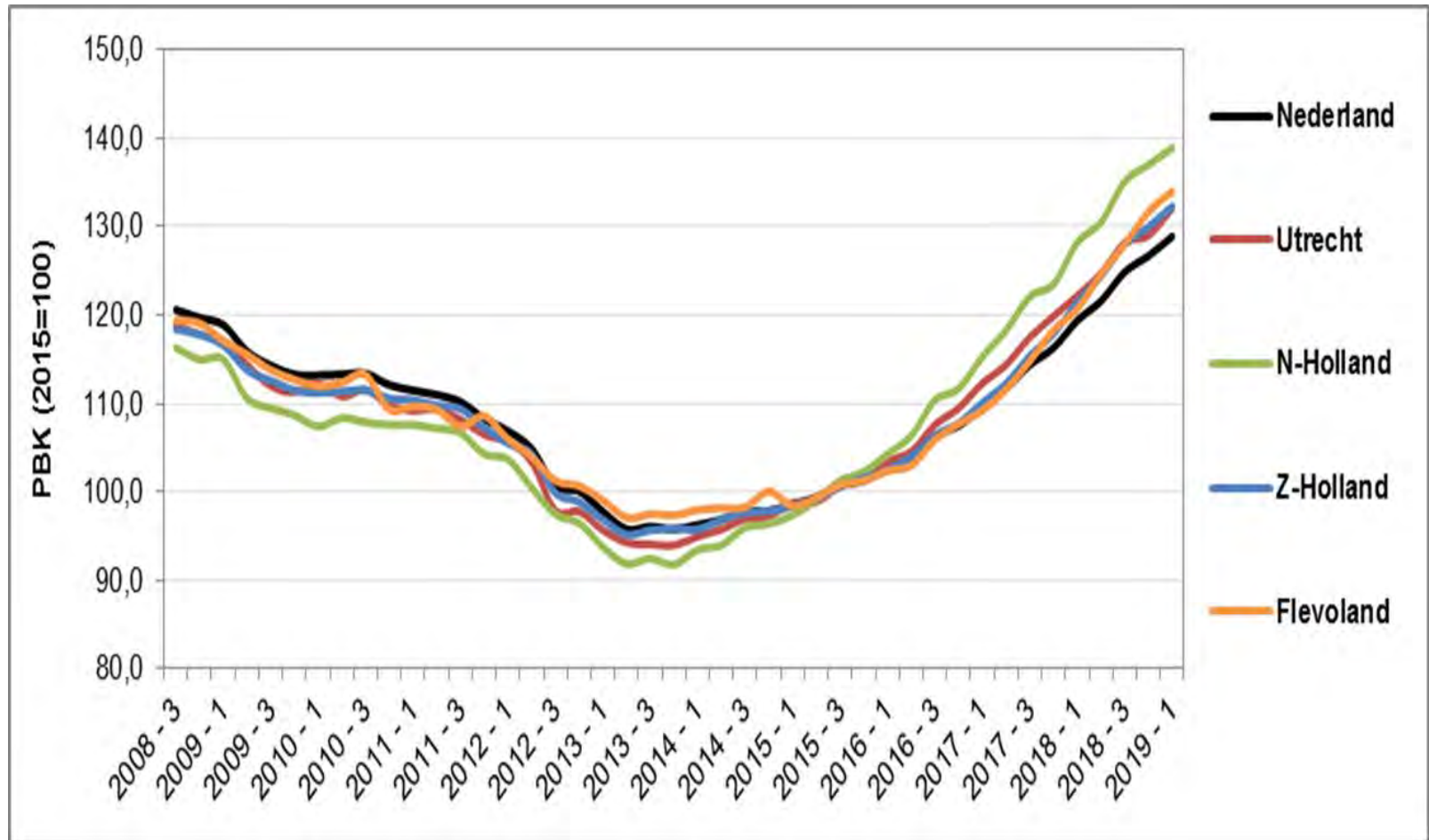
Bron: NVM/MNW

# Gemiddelde verkoopprijs en prijsindex bestaande woningen 2009-2019 Q1



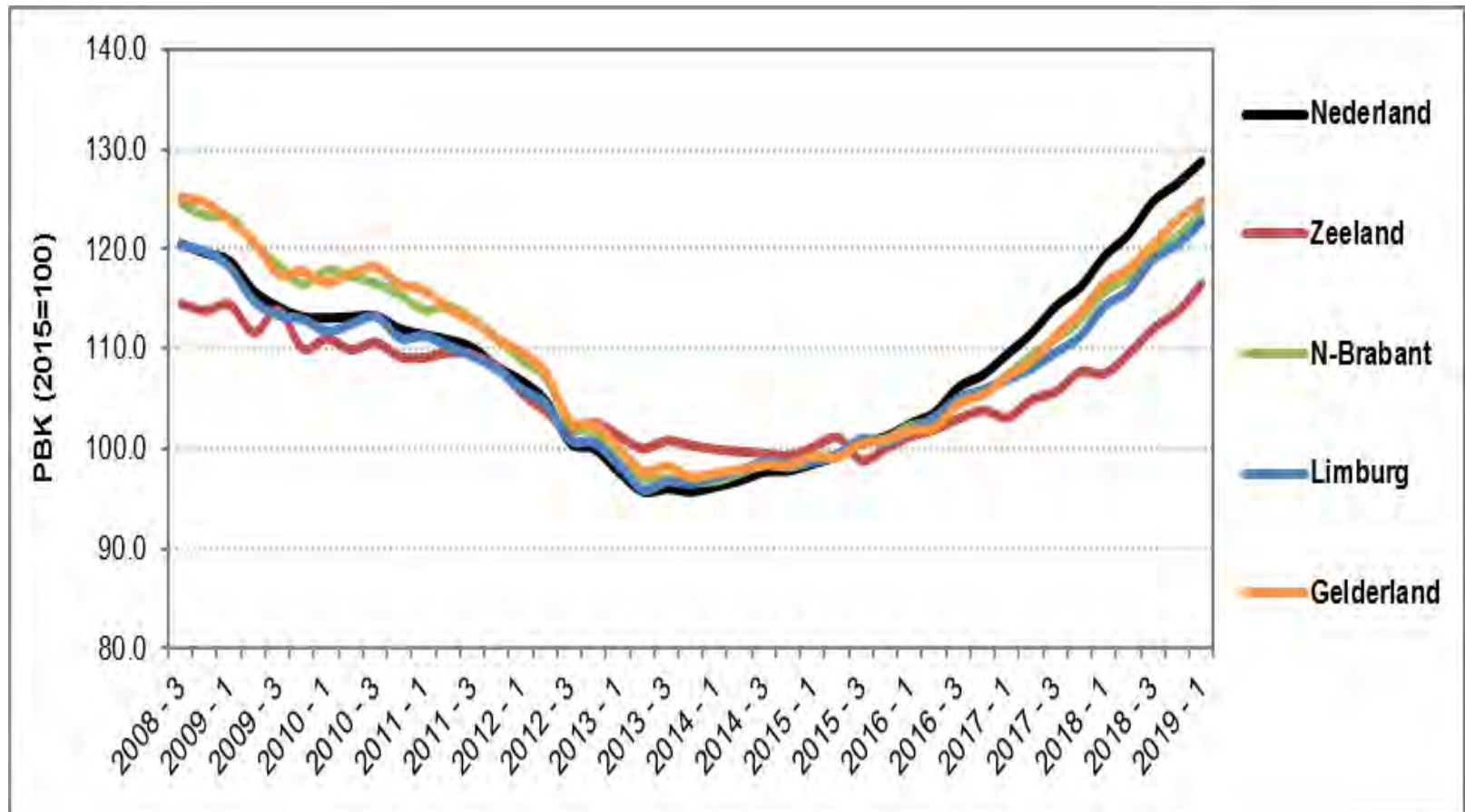
Bron: Kadaster, CBS

# Prijsindex bestaande woningen in Randstad 2008-2019 Q1



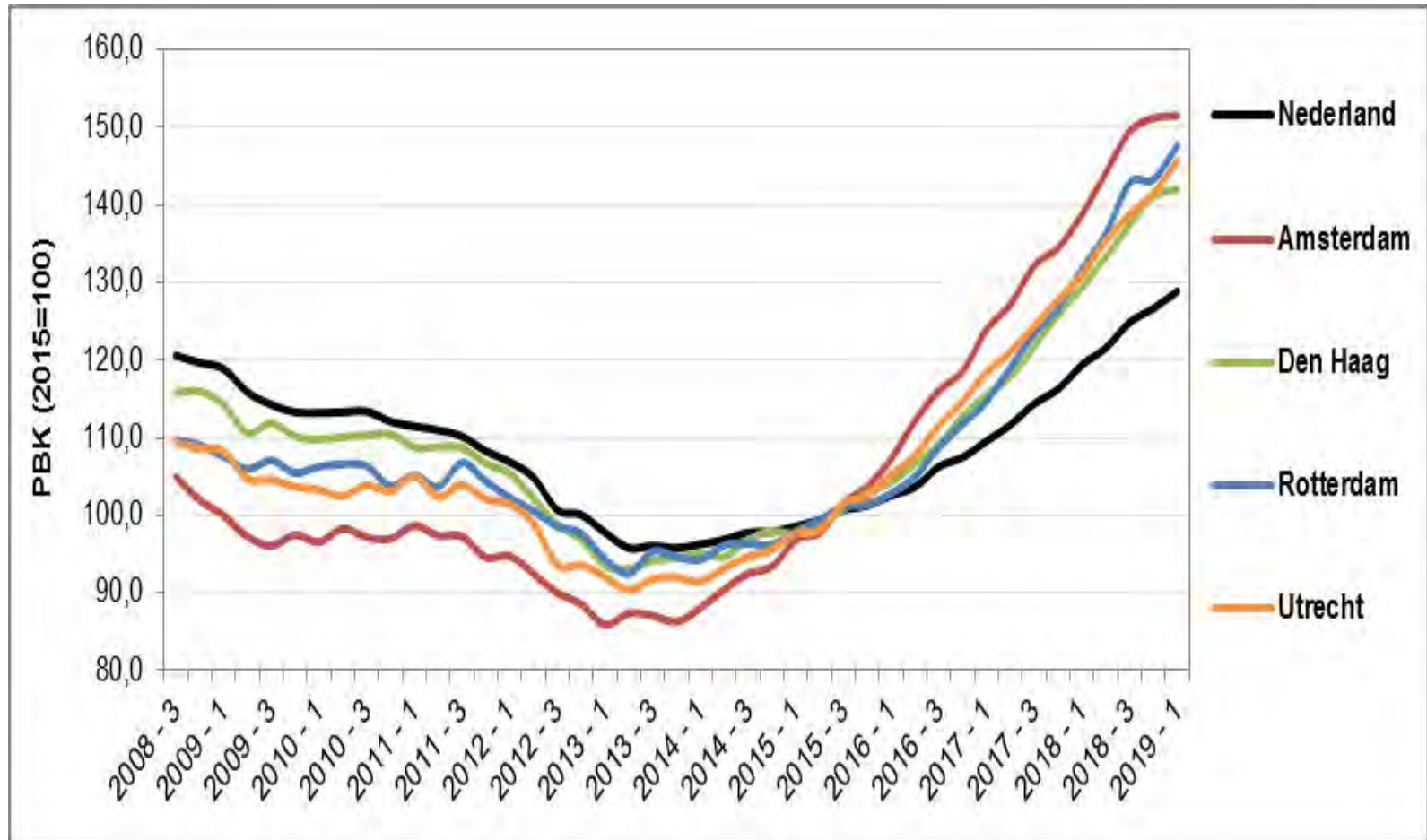
Bron: CBS/Kadaster

# Prijsindex bestaande woningen per provincie 2008-2019 Q1



Bron: CBS/Kadaster

# Prijsindex bestaande woningen in de vier grote steden 2008-2019 Q1



Bron: CBS/kadaster

# Gevolgen van de verruiming

- Ontstaat er nieuw evenwicht in de overdrukgebieden?
- In welke mate en hoe lang is er nog sprake van een ripple effect?
- Welke fase volgt er op de stagnatiefase?
- Wat betekent prijsstabilisatie in combinatie met stijgende bouwkosten voor de locatieontwikkeling en met name in moeilijke dure locaties in de stad?
- Zet de stijging van het aantal bouwvergunningen door of was er sprake van het anticiperen op het gasloos bouwen?
- Wanneer keert de wal het schip in de productie van nieuwbouwwoningen (zeer dure appartementen in de stad)
- Hebben de millennials niets te klagen en kan de huidige generatie als verloren worden beschouwd?
- Komend jaar 5-10% minder transacties en prijsstijging 6-8%



# Waar en wat gaan we bouwen?

# Gewenst woonmilieu onder verhuisgeneigde 65-plussers naar huidig woonmilieu, 2018

|                                                 |                   | Woonmilieu van de gewenste woning (in 5 klassen) |                |                 |               |                 | Totaal  |
|-------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------|----------------|-----------------|---------------|-----------------|---------|
|                                                 |                   | centrum-stedelijk                                | buiten-centrum | groen-stedelijk | centrum-dorps | landelijk wonen |         |
|                                                 |                   | %                                                | %              | %               | %             | %               |         |
| Woonmilieu van de huidige woning (in 5 klassen) | centrum-stedelijk | 83,7%                                            | 8,0%           | 1,8%            | 2,6%          | 3,8%            | 234.83  |
|                                                 | buiten-centrum    | 5,1%                                             | 79,1%          | 5,7%            | 6,0%          | 4,2%            | 149.574 |
|                                                 | groen-stedelijk   | 6,3%                                             | 9,0%           | 70,2%           | 7,7%          | 6,8%            | 53.659  |
|                                                 | centrum-dorps     | 2,4%                                             | 2,1%           | 1,5%            | 87,6%         | 6,4%            | 146.906 |
|                                                 | landelijk wonen   | 2,6%                                             | 5,4%           | 3,8%            | 16,2%         | 72,0%           | 49.146  |

Bron: WoON 2018, bewerking OTB

# Huidige woning en gewenste woning beslist verhuisgeneigden naar eigendom en woningtype, 2018



















# Knarrenhof Zwolle





# Tiny houses











**Schiphol Stad**  
Kansrijk initiatief voor Nederland





# Dilemma's woningbouwproductie

# Dilemma's woningbouwproductie

- Geen consensus over omvang toekomstige woningvraag
- Veel weerstand tegen woningbouwproductie (insiders versus outsiders)
- Bouwcapaciteit sterk afgenomen en producenten voorzichtig
- Transformatie tot nu toe bescheiden en mogelijkheden worden kleiner
- Herontwikkeling bestaande stedelijke locaties duur en traag
- Veel verzet (o.a provincies) tegen woningbouw buiten bestaand stedelijk bezit
- Absorptievermogen van dure segment loopt tegen de grenzen aan
- Investeringscapaciteit mobiliteit onvoldoende afgestemd op woningbouw (MIRT biedt onvoldoende flexibiliteit)
- Niet alle beschikbare locaties worden benut (stalled locations)
- Grondeigenaren baseren hun handelen op potentiële grondwaarde en niet op actuele grondwaarde

# Beleidsopties

- Landelijke regie bij woningbouwprogrammering; gemeente en marktpartijen komen er samen niet uit....
- Investeringsprogramma's voor transformatie bestaand stedelijk gebied
- Vereenvoudiging regelgeving (bv ladder duurzame verstedelijking)
- Goed residueel en transparant rekenen
- Naar prijs gedifferentieerd aanbod aanbieden (beperkt absorptievermogen duurdere segment)
- Innovaties in de bouw en toename conceptueel bouwen
- Beschikbaar stellen van locaties direct aan de stad bij OV knooppunten
- Kleiner bouwen
- Wetswijziging die corporaties gelijke kansen geeft in het middensegment
- Introductie bouwplicht/ afschaffen zelfrealisatie recht/ afnemen deel bestemmingswinst



# EINDE



16-05-2019