

Blik op de nabije en verre toekomst van het wonen

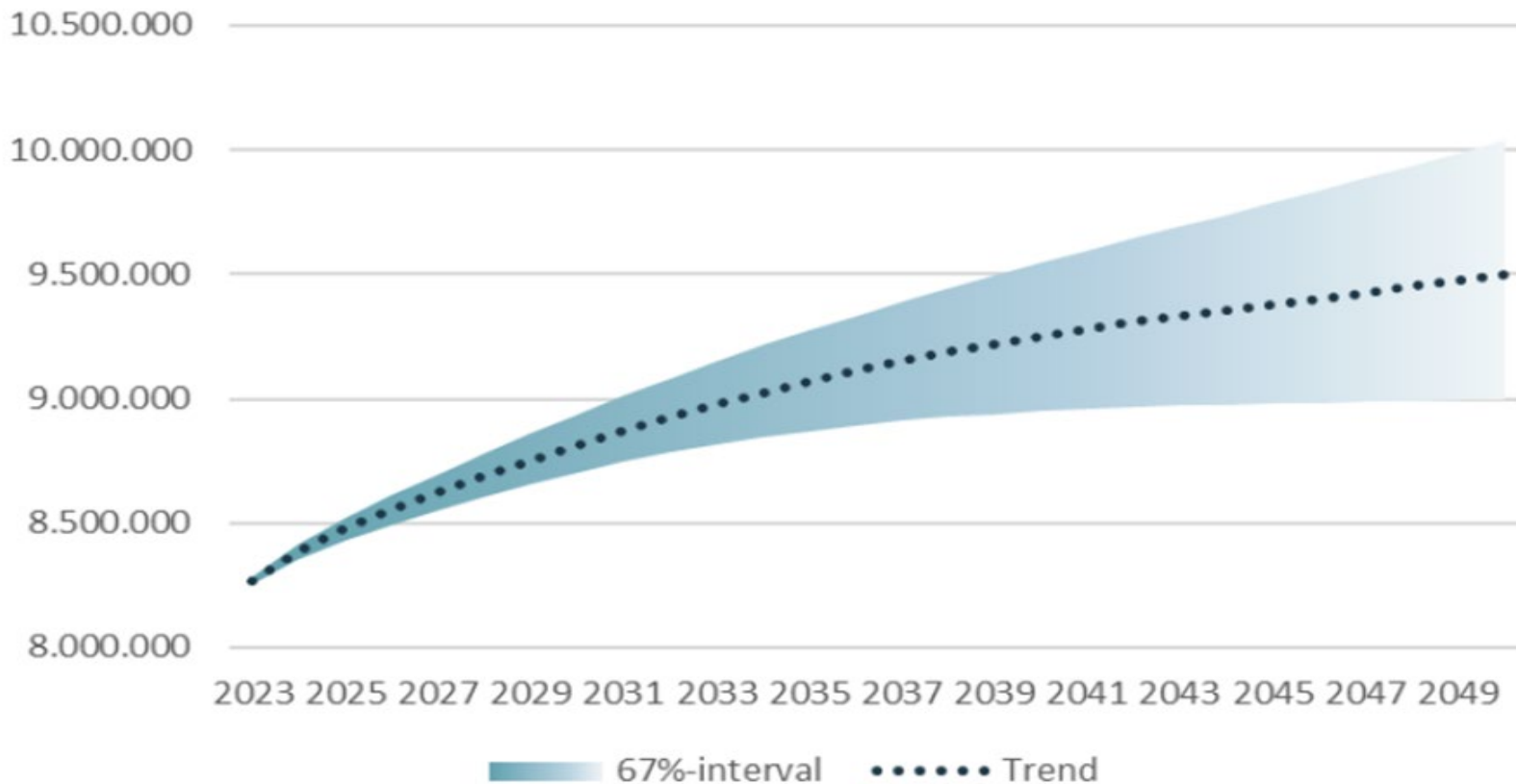
Peter Boelhouwer

29-02-2024

Inhoud

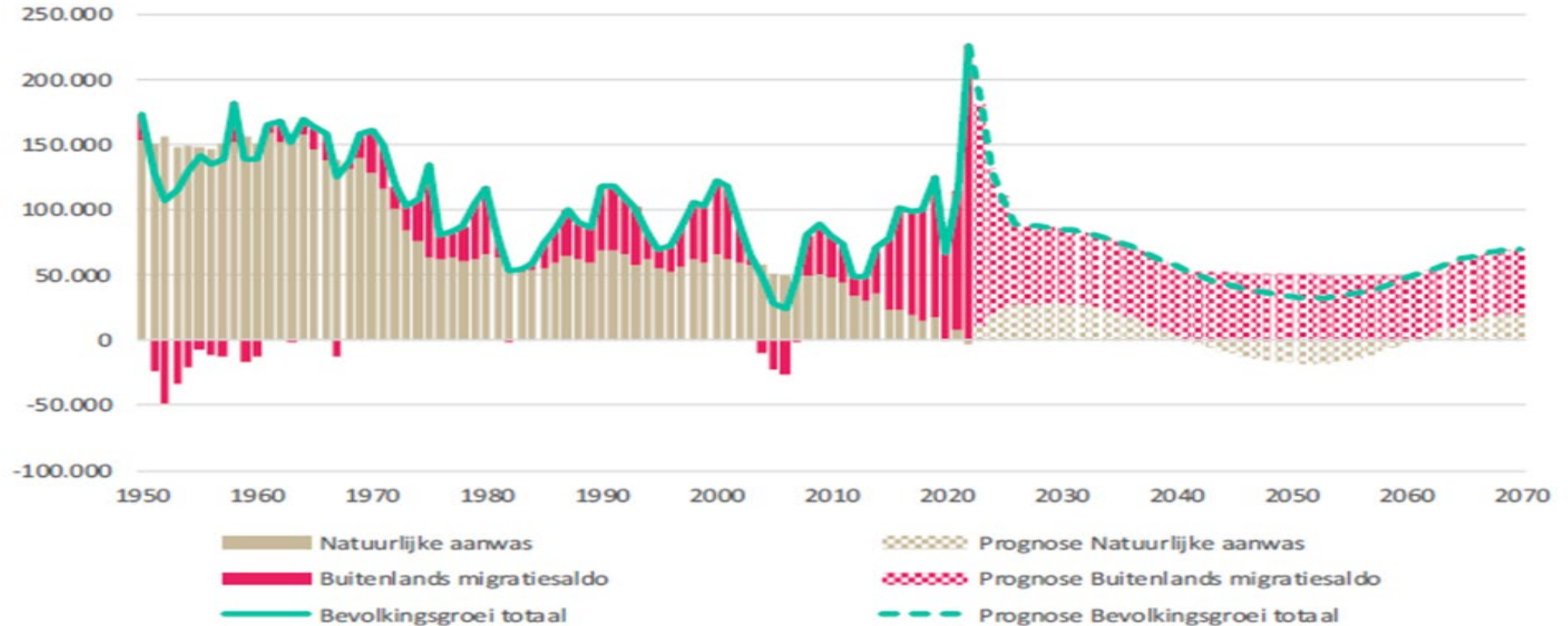
- Demografische ontwikkelingen
- Ontwikkelingen in het woningaanbod: oplopend woningtekort
- Woningbouwopgave 2024-2030
- Aandachtspunten voor het woningbouwprogramma
- Sociaal-culturele trends
- Structurele hervormingen van het huisvestingssysteem
- Tenslotte...

Prognose ontwikkeling aantal huishoudens, trend, laag en hoog, 2023-2050



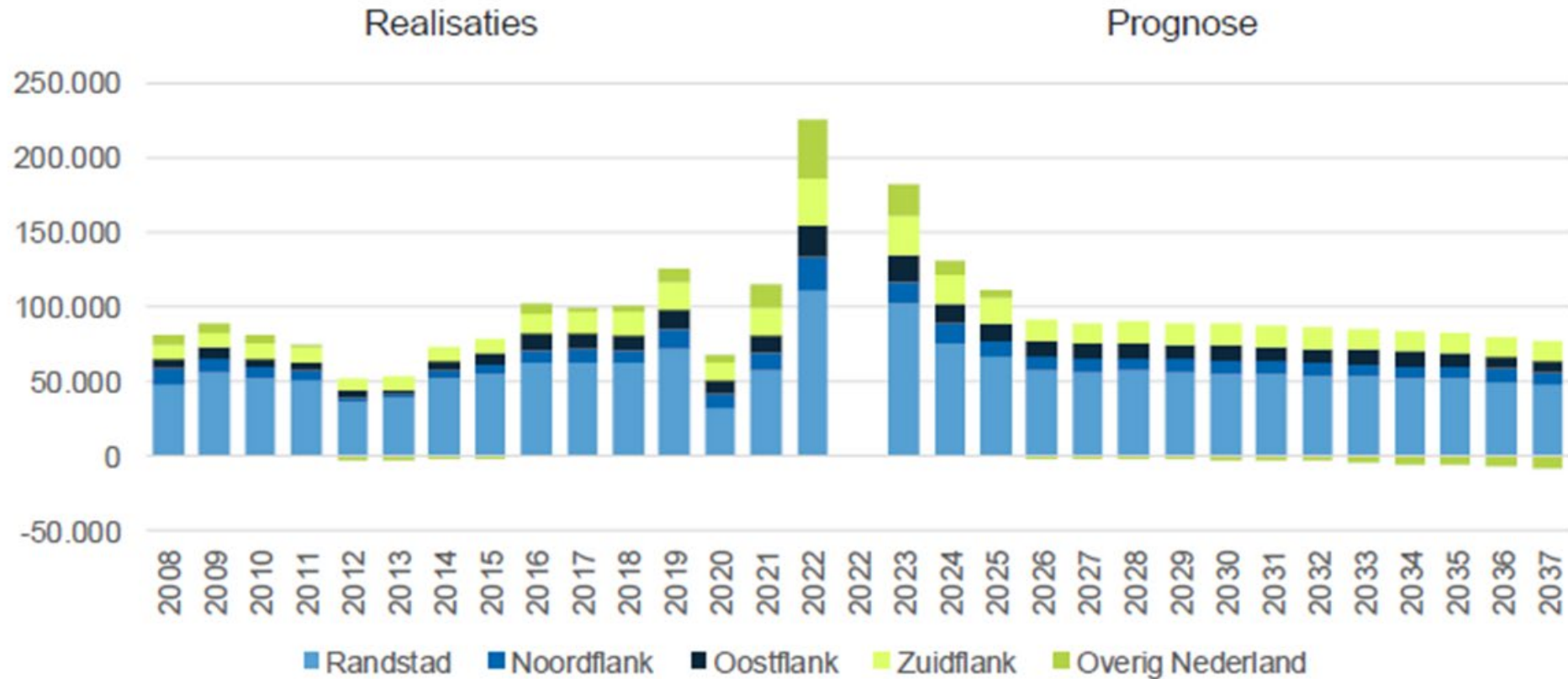
Bron: ABF 2023

Bevolkingsprognose naar component, realisatie en bevolkingsprognose 1950-2070



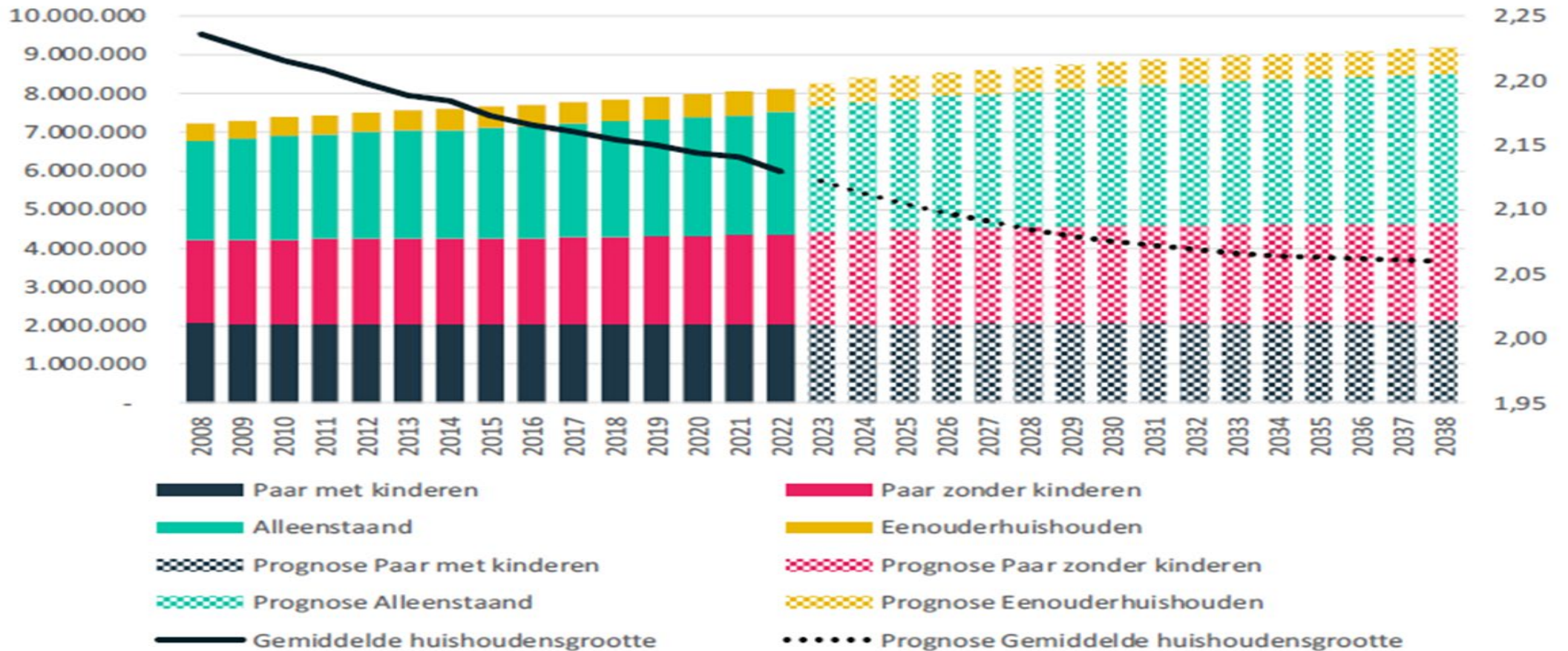
Bron: ABF/CBS 2023

Gerealiseerde en verwachte bevolkingsgroei naar landsdeel 2008-2037



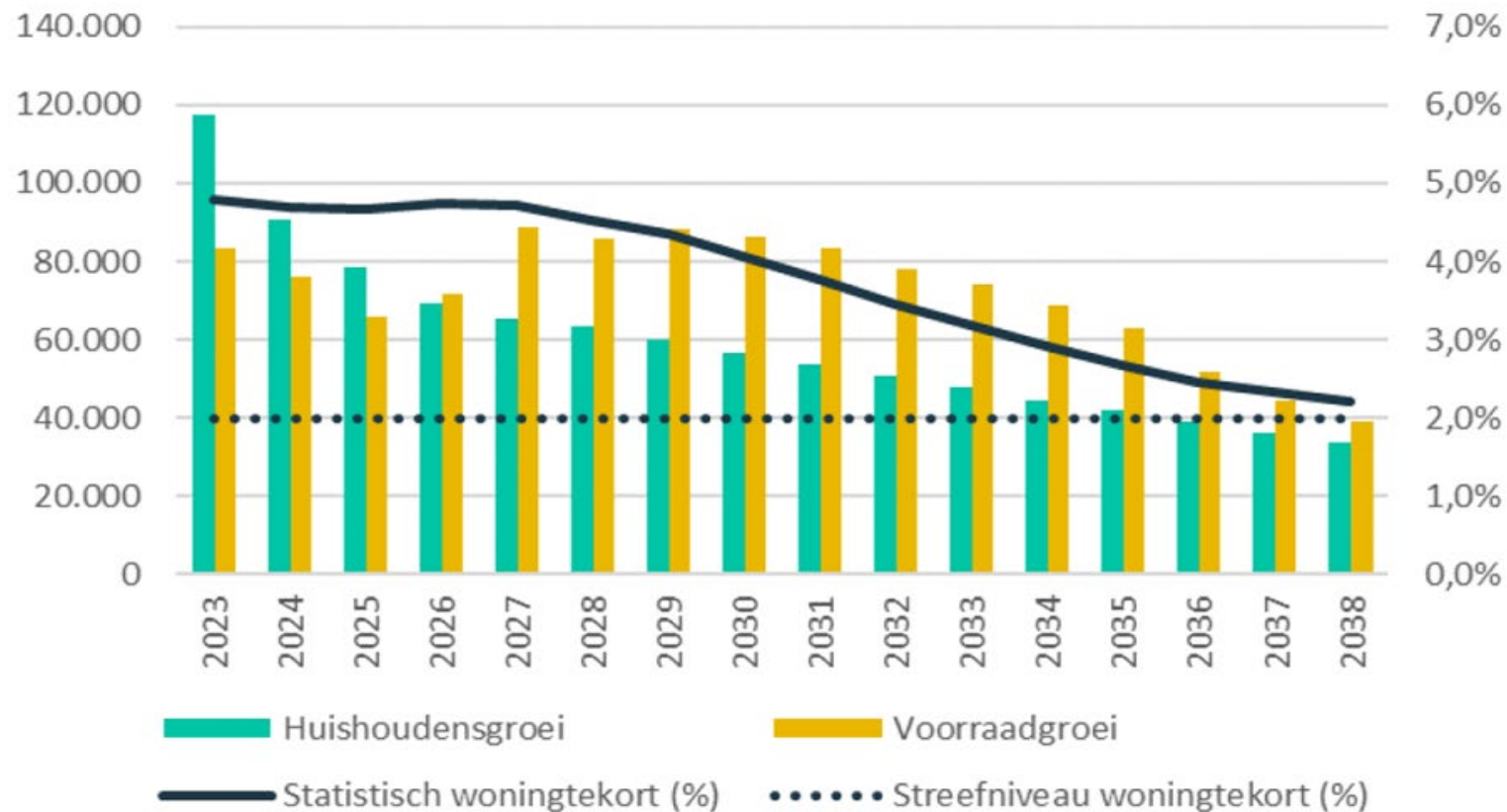
Bron: ABF/CBS 2023

Aantal huishoudens en gemiddelde huishoudensgrootte, 2008-2038



Bron: ABF/CBS 2023

Ontwikkeling huishoudens, woningvoorraad en statistisch woningtekort, 2012-2030



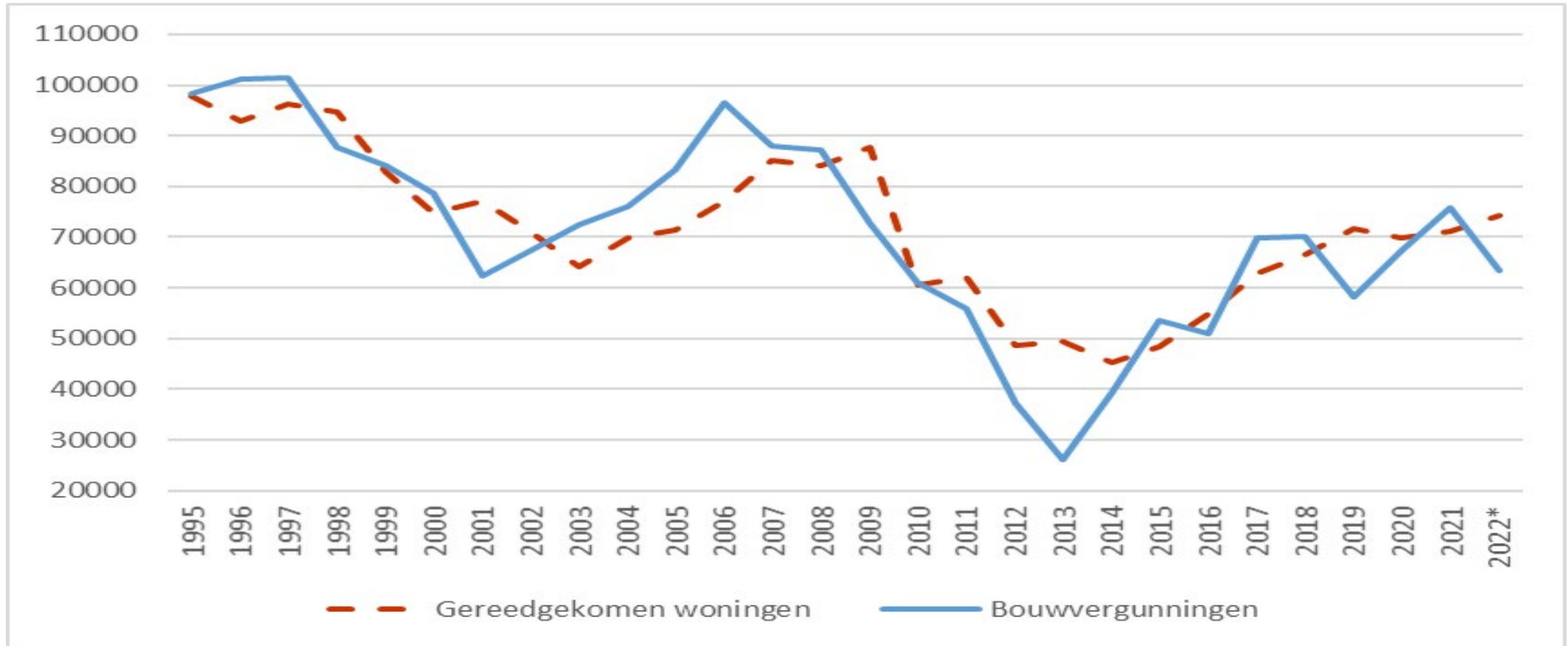
Bron: ABF 2023

Consequenties demografie voor de woningvraag

- Nog 1 tot 2 miljoen huishoudens tot 2060
- Ontbreken van bevolkingspolitiek: groeien we richting de 20 of zelfs 23 miljoen inwoners?
- Groei bestaat voornamelijk uit eenpersoonshuishoudens maar ook aandeel gezinnen stijgt weer licht
- 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
- Binnenlandse migratie in Randstad is sinds 4 jaar negatief
- Weinig doorstroming bij oudere alleenstaanden
- Traditionele doelgroep daalt niet langer, maar stijgt (door zowel demografische als economische ontwikkelingen)

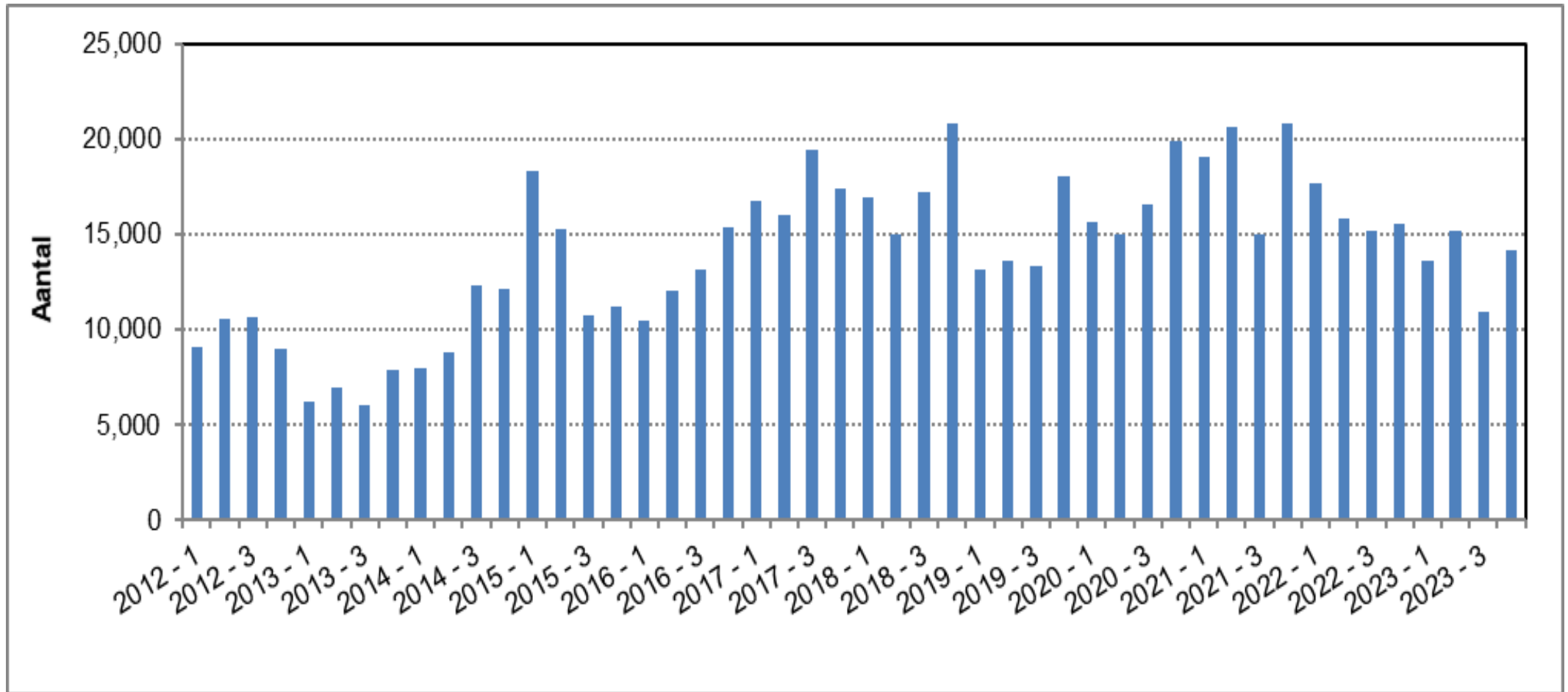
Woningaanbod blijft achter: oplopend woningtekort

Bouwvergunningen en gereedgekomen woningen, 1995-2022



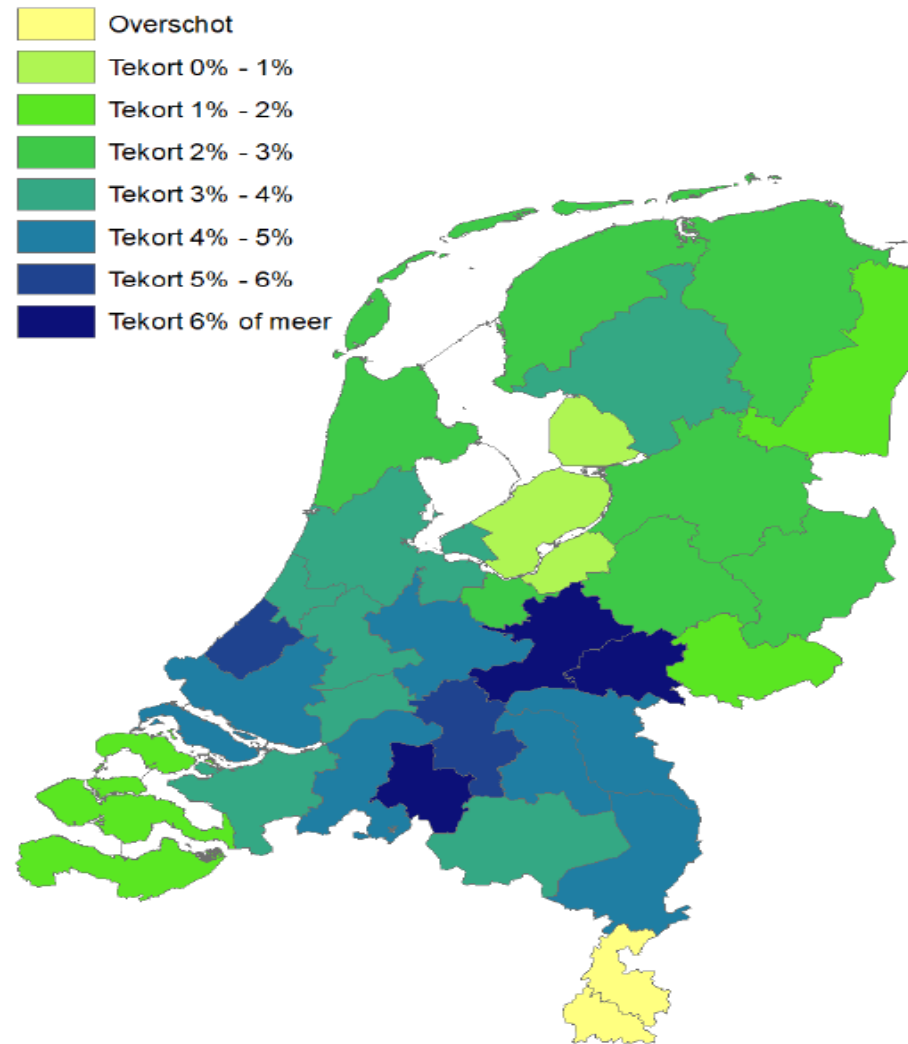
Bron: CBS

Verleende bouwvergunningen 2012-2023 Q4



Bron: CBS 2024

Woningtekort naar woningmarktgebied 2031



Bron: ABF 2023

Woningbouwopgave 2024-2030

- Totale opgave 981.000 nieuwe woningen in negen jaar (per jaar 109.000)
- Toevoeging 2022 en 2023: nieuwbouw 147.893, overige toevoegingen 29.330. Totaal 177.233. Nog toe te voegen 804.000 woningen. Gemiddeld 115.000 per jaar
- Aantal verleende bouwvergunningen in 2022 (65.000) en 2023 (55.000) fors onderuit, waardoor productie de komende twee jaar gaat dalen.
- Aantal toevoegingen door transformaties al 2 jaar gedaald
- Woningsplitsing onder druk door afhaken investeerders en gemeentelijke regelgeving
- Bevolking groeit de komende jaren vermoedelijk sneller dan de CBS bevolkingsprognose. Netto migratie daalt vermoedelijk niet snel naar 80.000 en 60.000 personen

Aandachtspunten voor het woningbouwprogramma

- Zet in op toekomst gerichte (alleenstaanden en ouderen) strategische nieuwbouw en doorstroming
- Ondanks inzet op doorstroming blijft 30% sociale huurwoningen in nieuwbouw om meerdere redenen van groot belang
- Zorg voor gedifferentieerde nieuwbouwwijken
- Sociale koop via bestaande woningvoorraad bevorderen niet via nieuwbouw: geen moratorium op verkoop sociale huurwoningen
- Creëer via geclusterde woonvormen voor ouderen een drieslag: minder eenzaamheid, efficiëntere inzet van de bestaande woningvoorraad en besparing op de zorgkosten
- Maak veel meer gebruik van de bestaande woningvoorraad (woningdelen)
- Ontwikkel een flexibele schil op de woningmarkt: minder kwaliteit maar wel snel beschikbaar

Sociaal-culturele trends in het wonen

- Wonen onder gelijkgestemden
- Ontwikkeling van een deeleconomie
- Transnationaal wonen en meerhuizigheid
- Toenemende vraag naar comfort en gemak

Knarrenhof Hasselt



Knarrenhof Zutphen



Structurele hervormingen van het huisvestingssysteem

- Rijksverantwoordelijkheid voor het woonbeleid: doorzettingsmacht en voldoende financiële middelen
- Invoering van een gelijke behandeling tussen huren en kopen (eigendomsneutraal woonbeleid)
- Creëer een derde collectief georiënteerde sector
- Efficiëntere inzet waardeontwikkeling van grond:
 - Effectievere inzet bestaand instrumentarium
 - Introductie van afroten van waardeontwikkeling bij wijziging bestemming
 - inzet van toekomstige waardeopbrengst bij ontwikkeling
- Een door de politiek vastgestelde normering voor betaalbaarheid voor lage inkomensgroepen

Tenslotte.....

- Ontwikkel een lange termijn visie hoe de woningmarkt moet worden vormgegeven en zet een marsroute uit
- Handel conform artikel 22 uit de grondwet en maak het Rijk weer verantwoordelijk voor het resultaat
- Stel jaarlijks een budget van tussen de 3 en 5 miljard euro beschikbaar afhankelijk van de ambities en ontwikkel financieringsinstrumenten waarmee toekomstige opbrengsten kunnen worden ingezet voor gebiedsontwikkelingen

EINDE 

29-02-2024