

Fricties tussen vraag en aanbod op de Nederlandse woningmarkt

Peter Boelhouwer

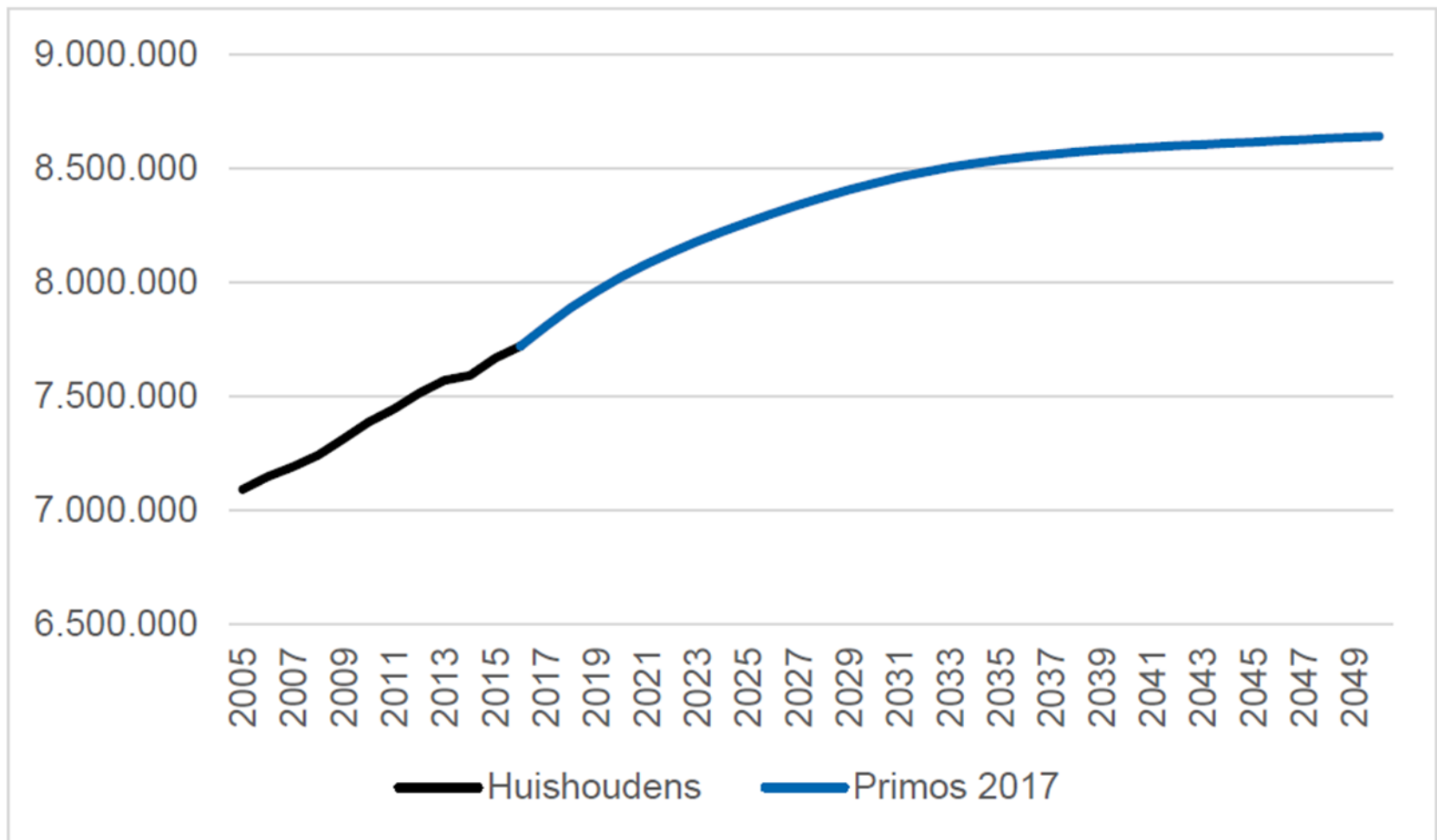
14-11-2018

Inhoud

- Demografische ontwikkelingen
- Waar en wat gaan we bouwen?
- De Nederlandse woningmarkt functioneert gebrekkig: zeer geringe aanbodelasticiteit
- Dilemma's woningbouwproductie
- Mogelijke oplossingen

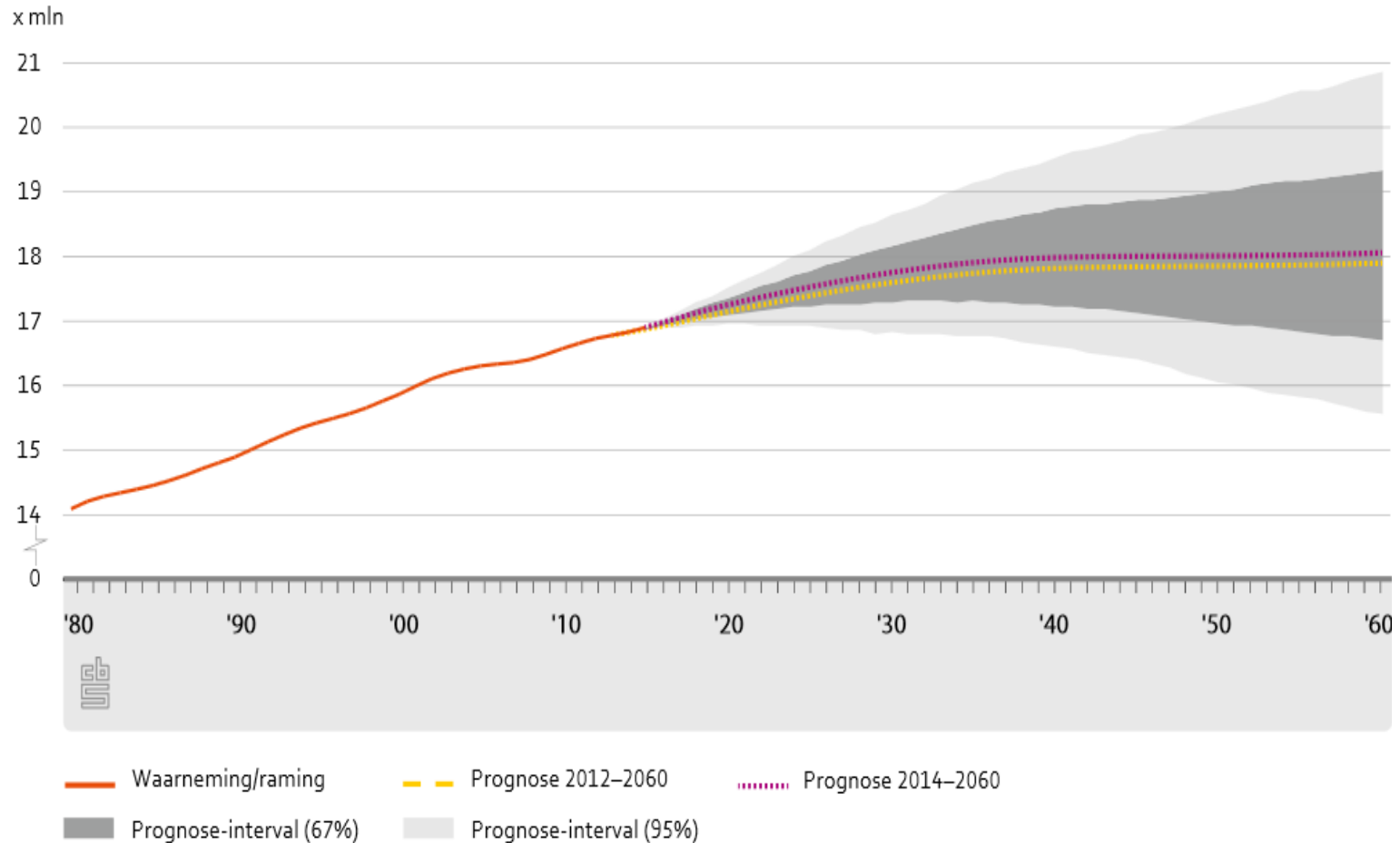
Demografische ontwikkelingen

Totaal aantal huishoudens, 2005-2050



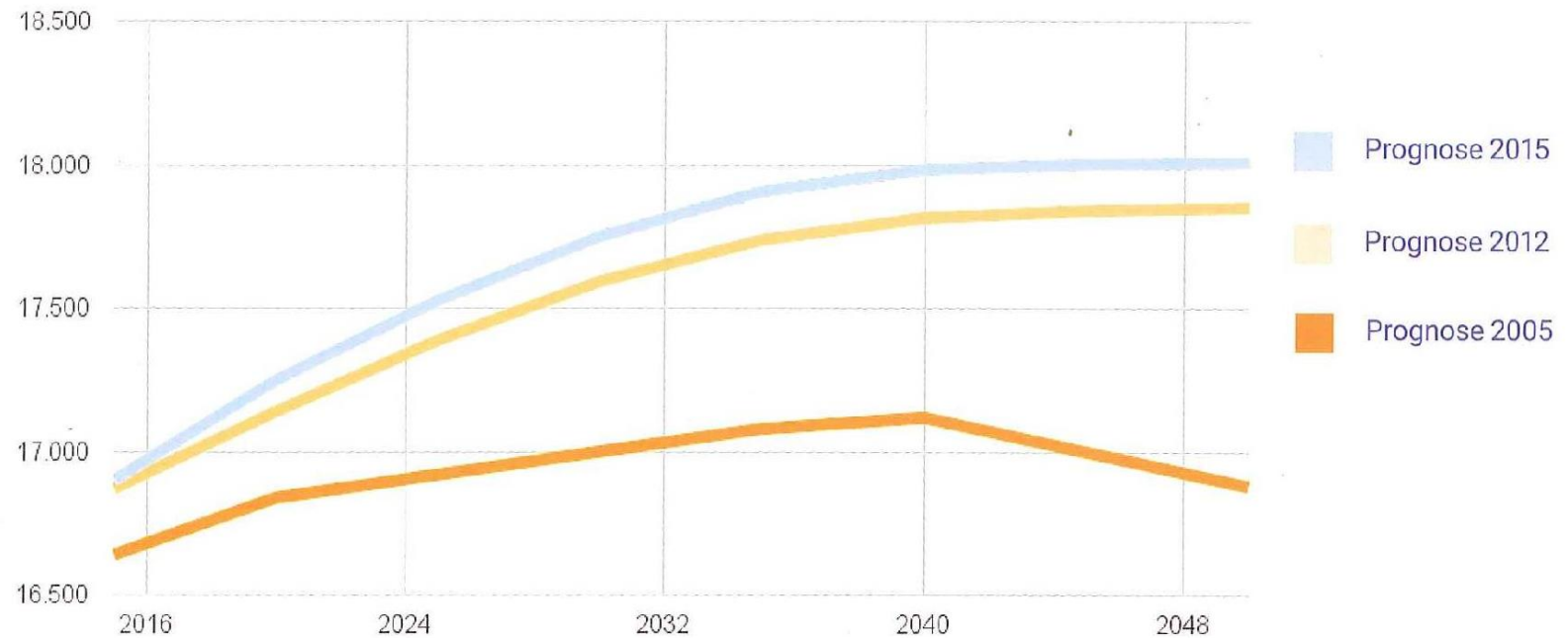
Bron: ABF Research

Inwoneraantal, prognose 2012 en 2014



Bron: CBS

Prognoses bevolkingontwikkeling 2005, 2012, 2015

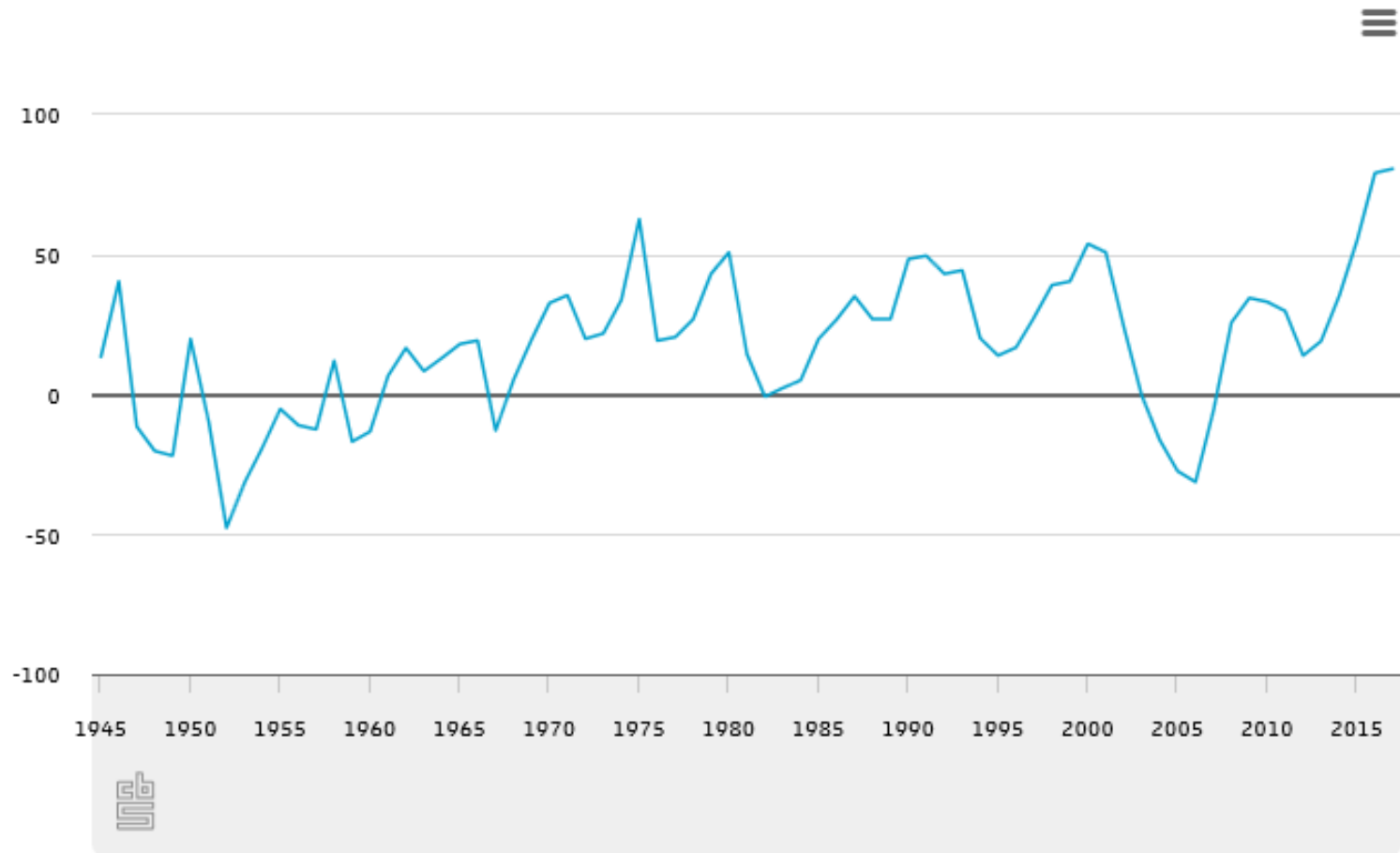


Bron: CBS

Woningvraag neemt sterk(er) toe

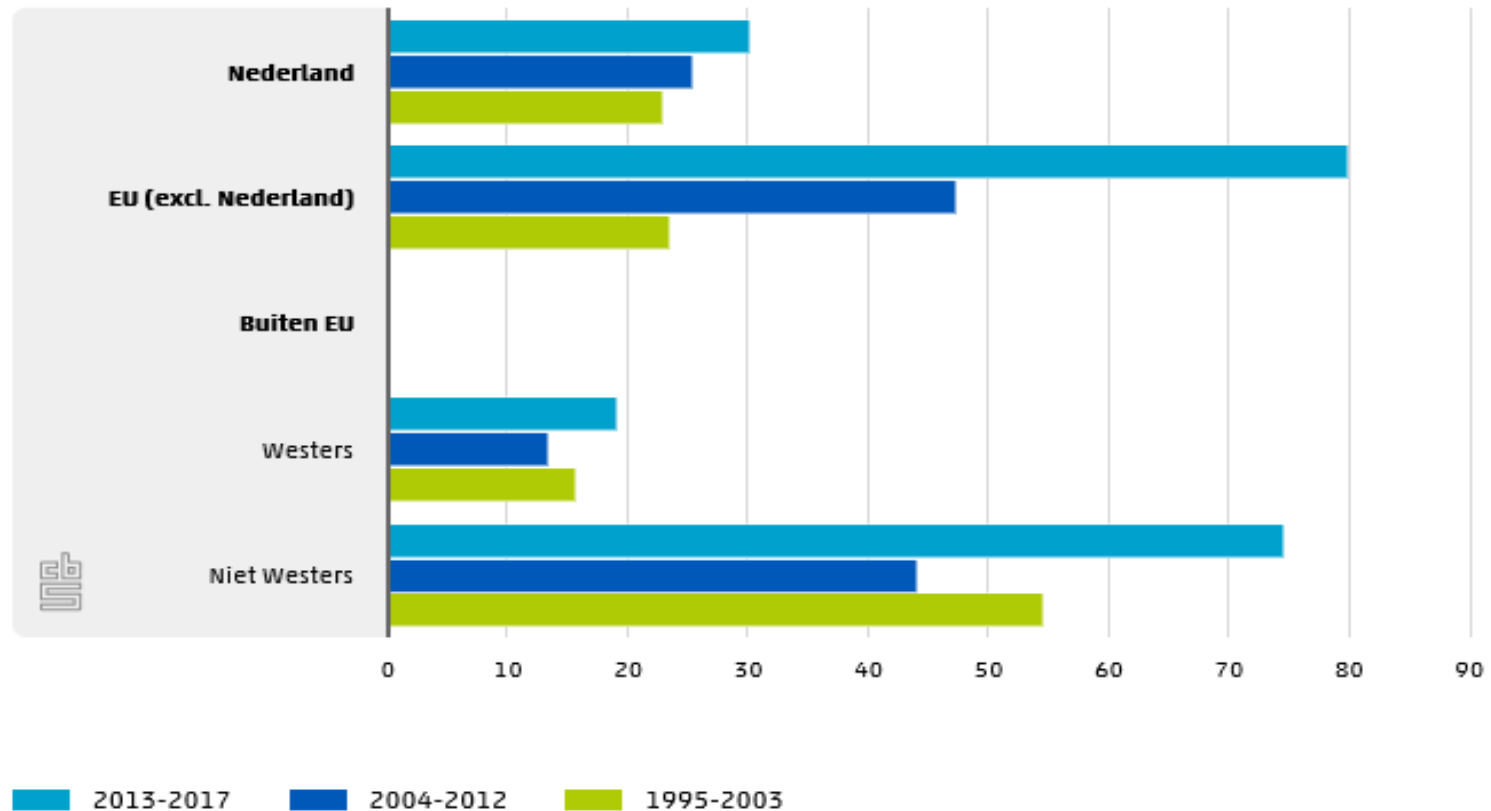


Migratiesaldo 1945 - 2017



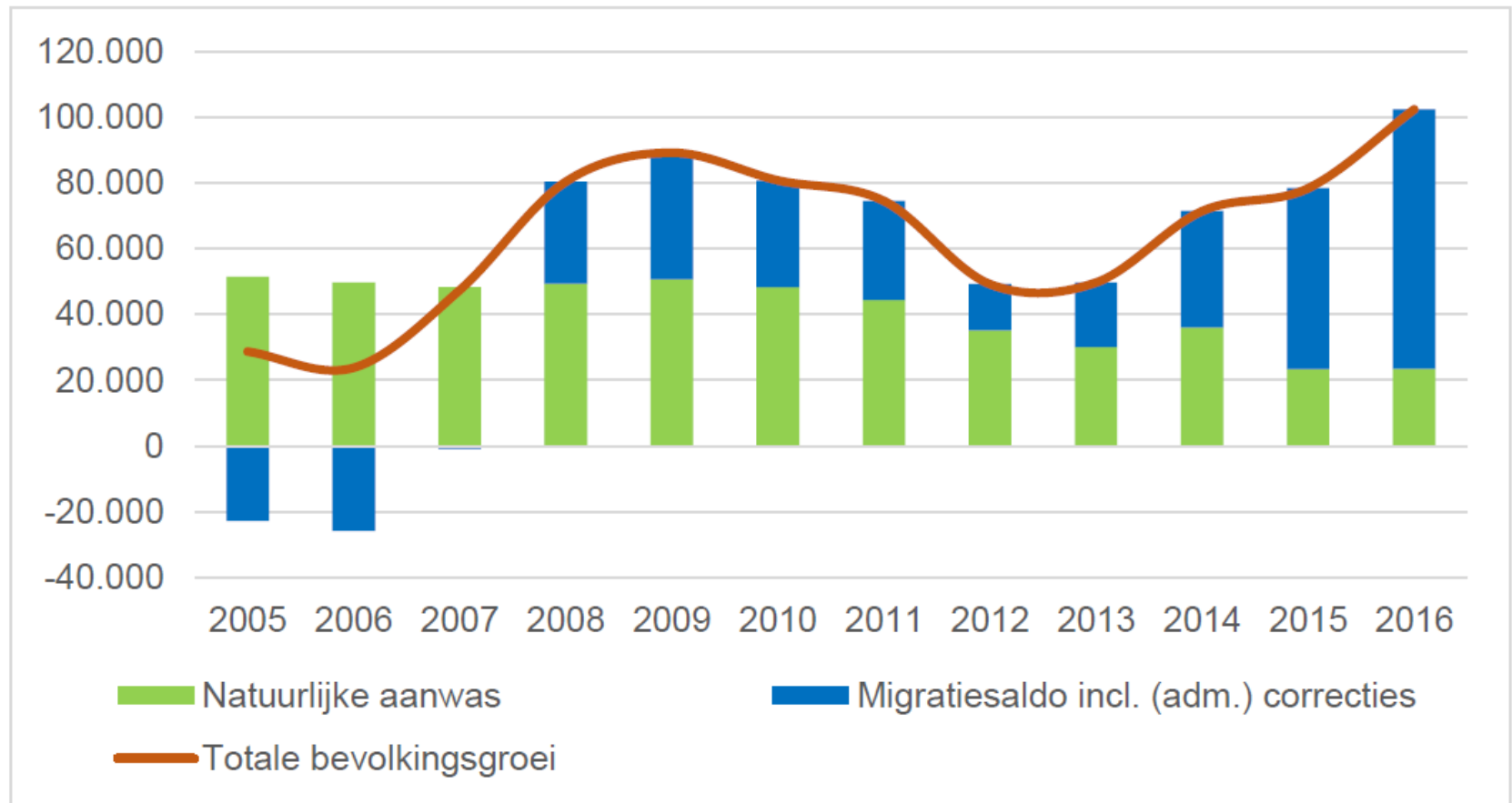
Bron: CBS

Gemiddelde immigratie naar geboorteland, 1995-2017



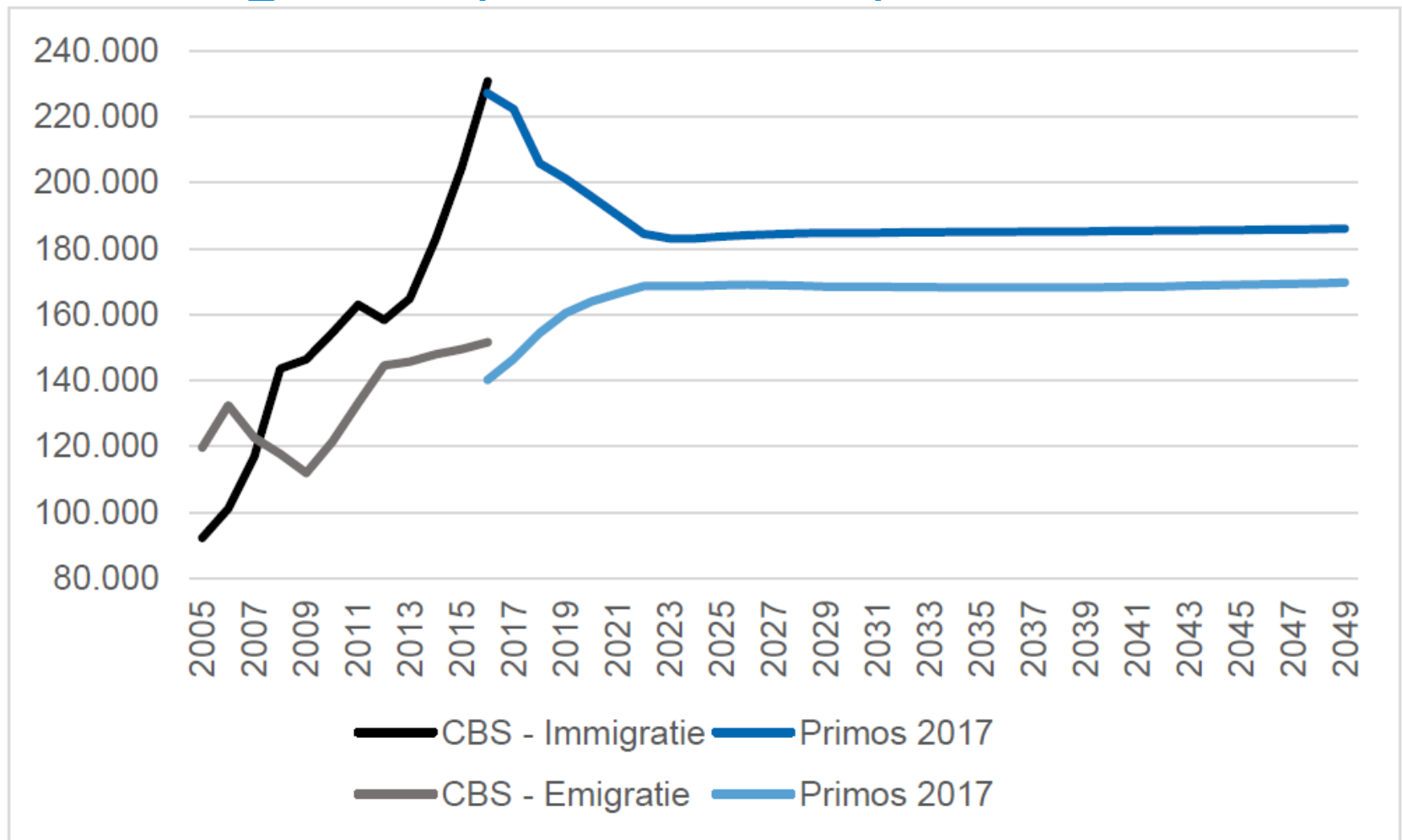
Bron: CBS

Bevolkingsgroei, natuurlijke aanwas en buitenlands migratiesaldo



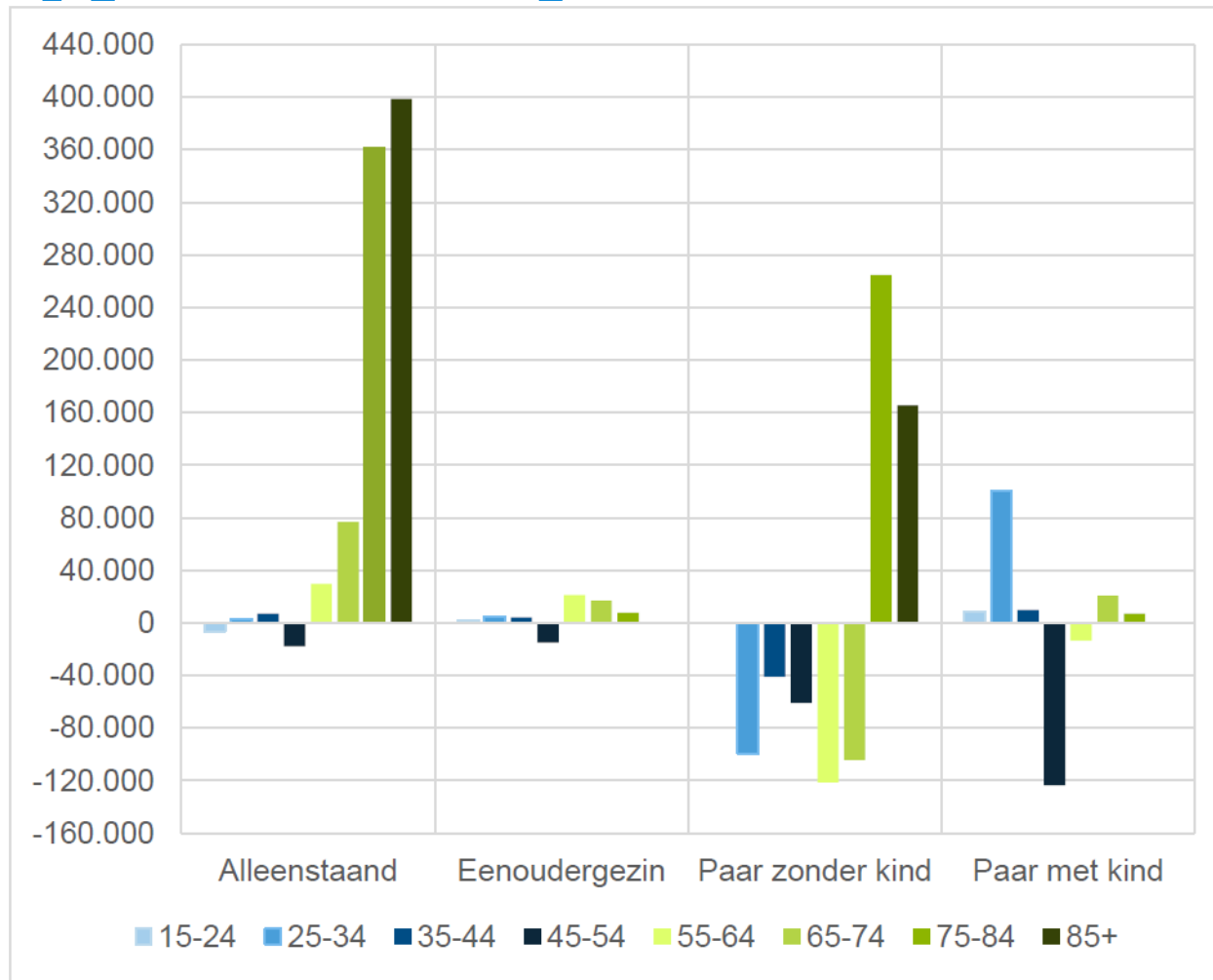
Bron: ABF Research, Primos 2017 - CBS (2005-2016)

Ontwikkeling en prognose immigratie en emigratie (2005-2049)



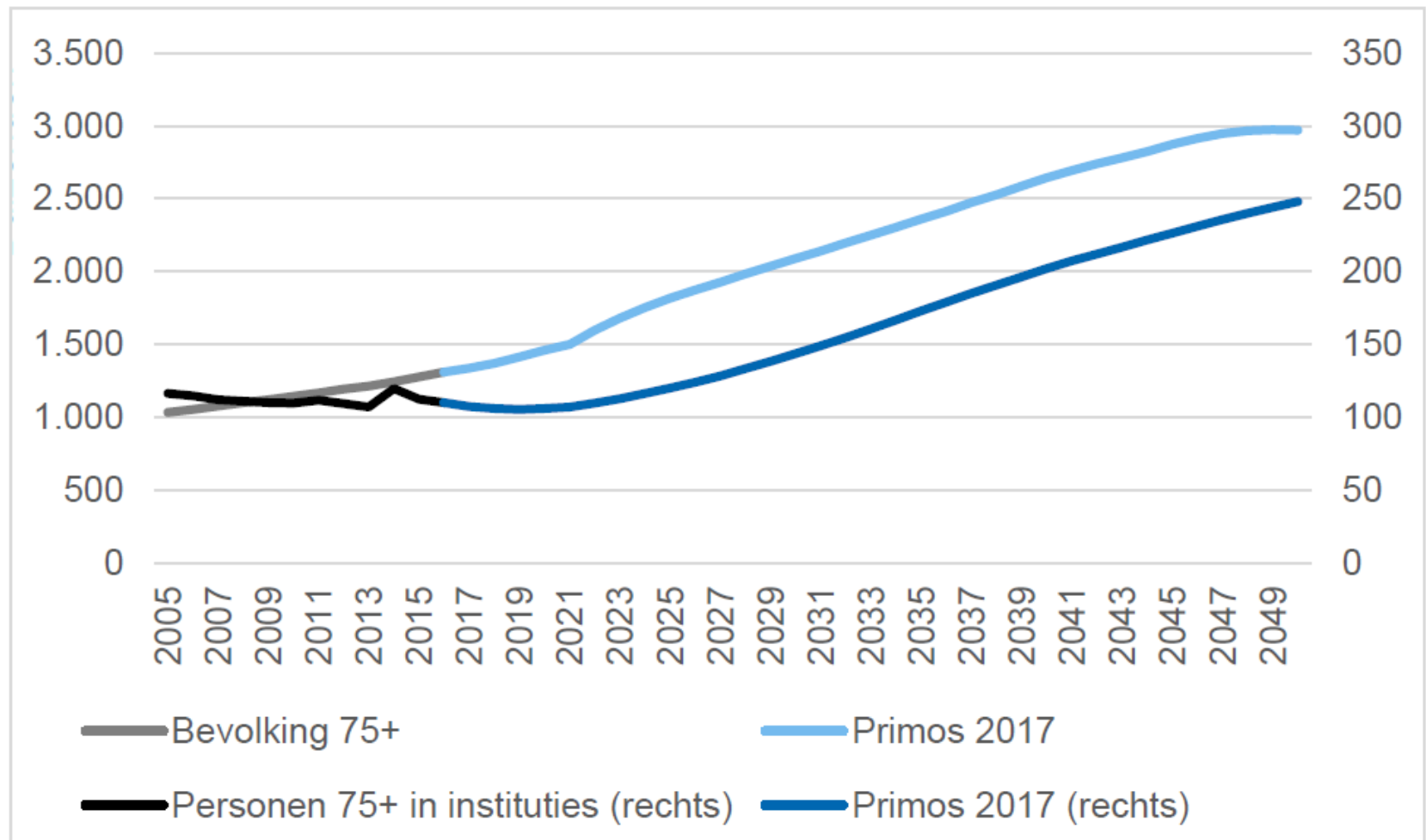
Bron: ABF Research, Primos 2017 (2016-2049) - CBS (2015-2016)

Toename aantal huishoudens naar type en leeftijd



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

Totaal aan 75-plussers en 75-plussers in instituties (*1.000)



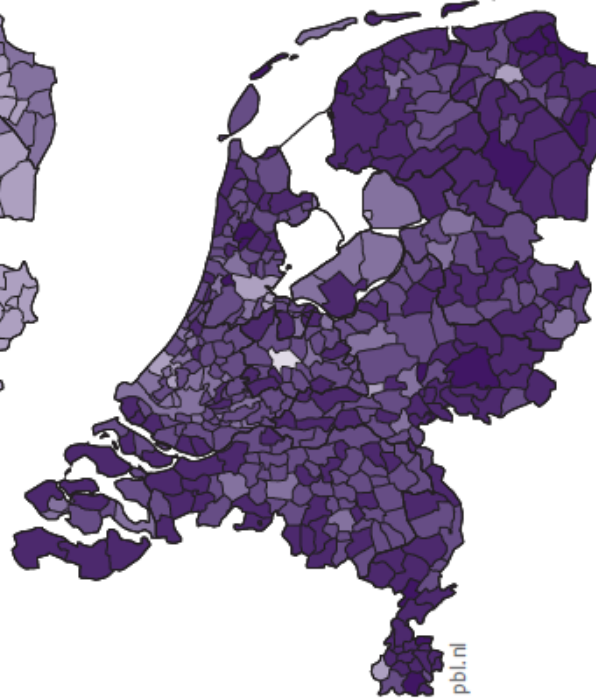
Bron: ABF Research, Primos 2017 (2016-2050) - CBS (2005-2016)

Aandeel 65-plussers per gemeente en locatie krimpregio's

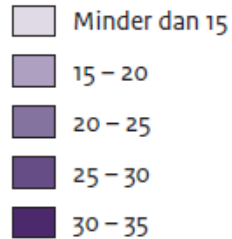
2012



Prognose 2040



Aandeel per gemeente (%)



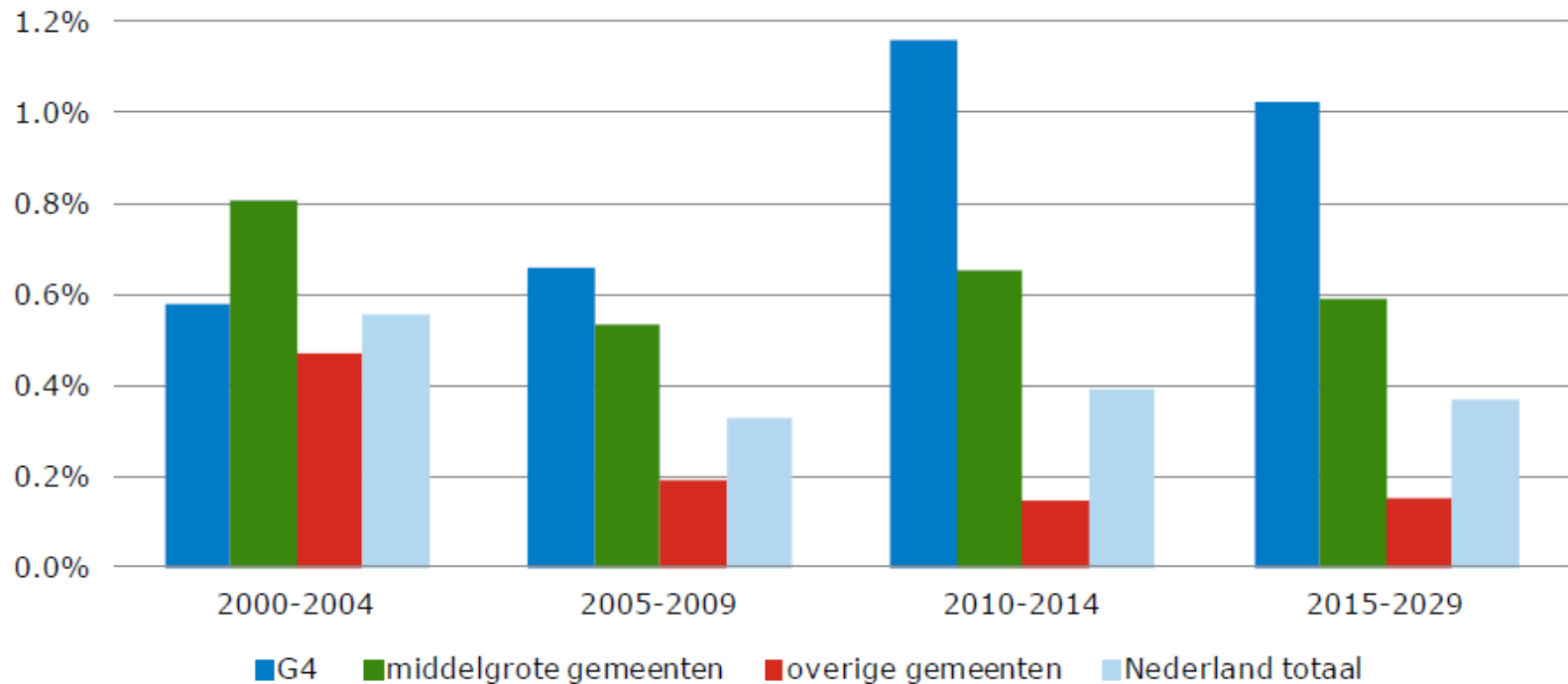
Krimp- en anticipeer- regio's, 2011



Krimpregio
Anticipeerregio

Bron: CBS, bewerking PBL

Jaarlijkse bevolkingsgroei naar regio



Bron: PBL/CBS Regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2016-2040. Staat van de Woningmarkt, jaarrapportage 2017 Ministerie BZK

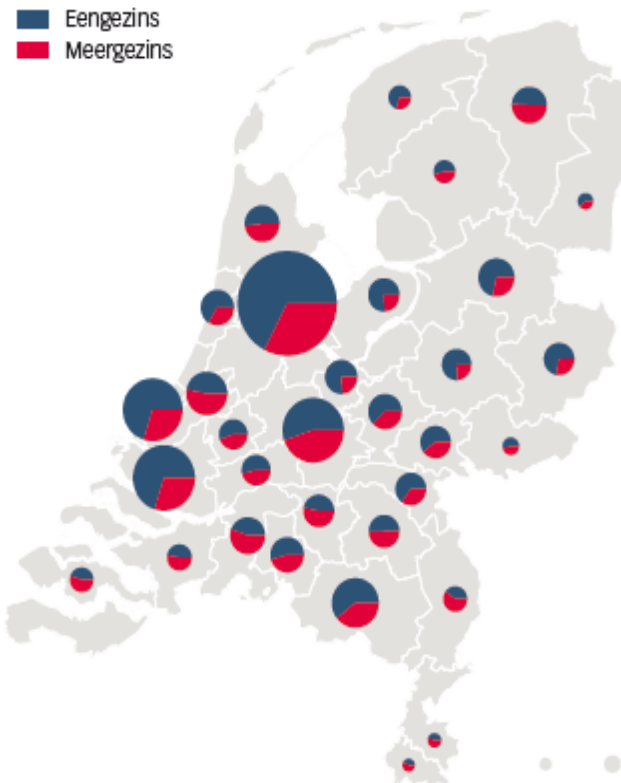
Consequenties demografie voor de woningvraag

- 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
- Ouderen trekken sinds kort vaker weg uit de grote steden
- Weinig doorstroming bij oudere alleenstaanden
- Traditionele doelgroep daalt niet langer, maar stijgt (door zowel demografische als economische ontwikkelingen)

Waar en wat gaan we bouwen

Gevraagde nieuwbouw naar woningtype en woningmarktgebied, 2018-2030

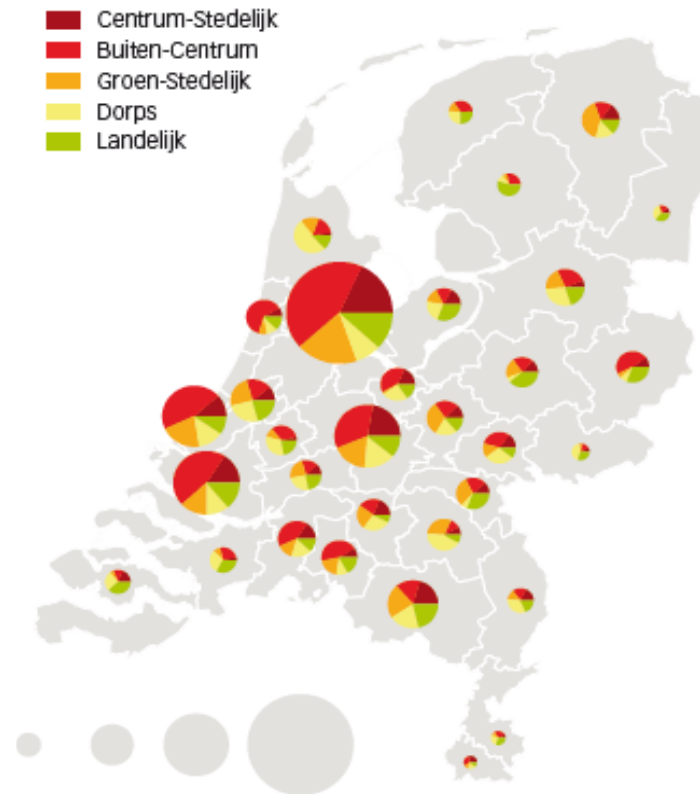
Ontwikkeling van de noodzakelijke nieuwbouw naar
type woning en woningmarktgebied 2018-2030



Bron: ABF Research 2018

Gevraagde nieuwbouw naar type woonmilieu en woningmarktgebied, 2018-2030

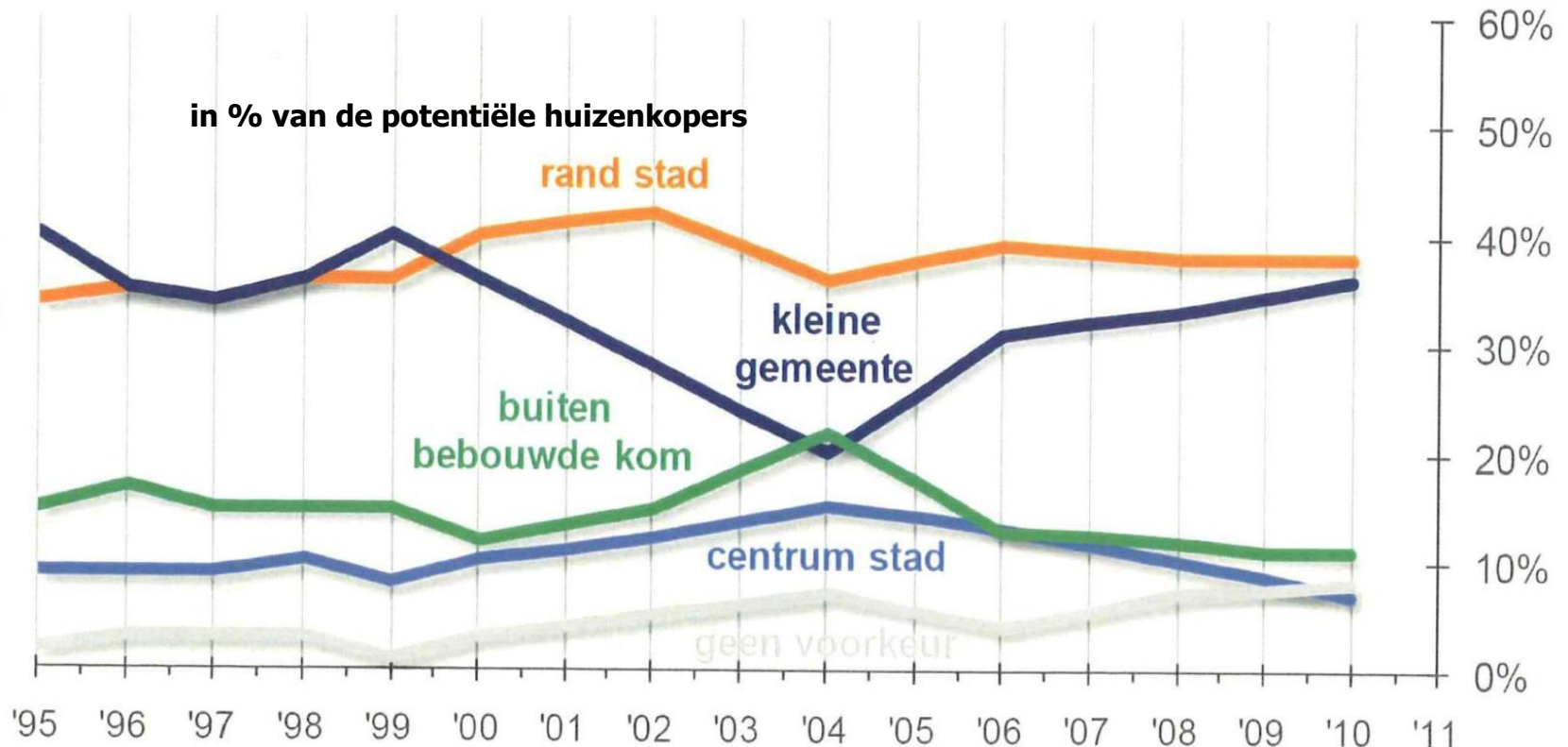
Ontwikkeling van de noodzakelijke nieuwbouw naar typewoonmilieu (5-deling) en woningmarktgebied 2018-2030



Bron: ABF Research 2018

Welke woonmilieus? 1995-2010

Ligt de door u gewenste woning in het centrum van een stad, aan de rand van een stad, in de bebouwde kom van een kleine gemeente of buiten de bebouwde kom?





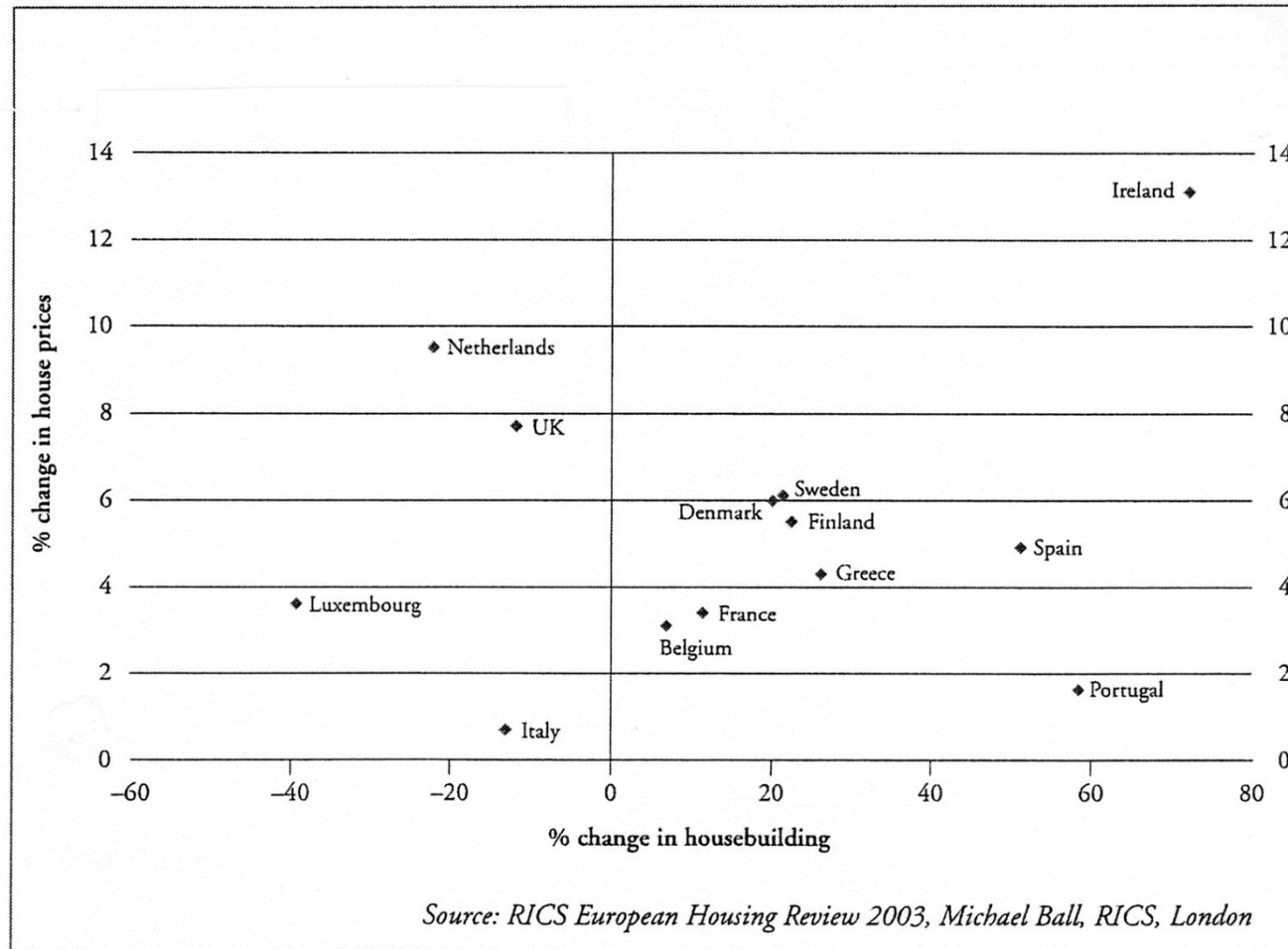




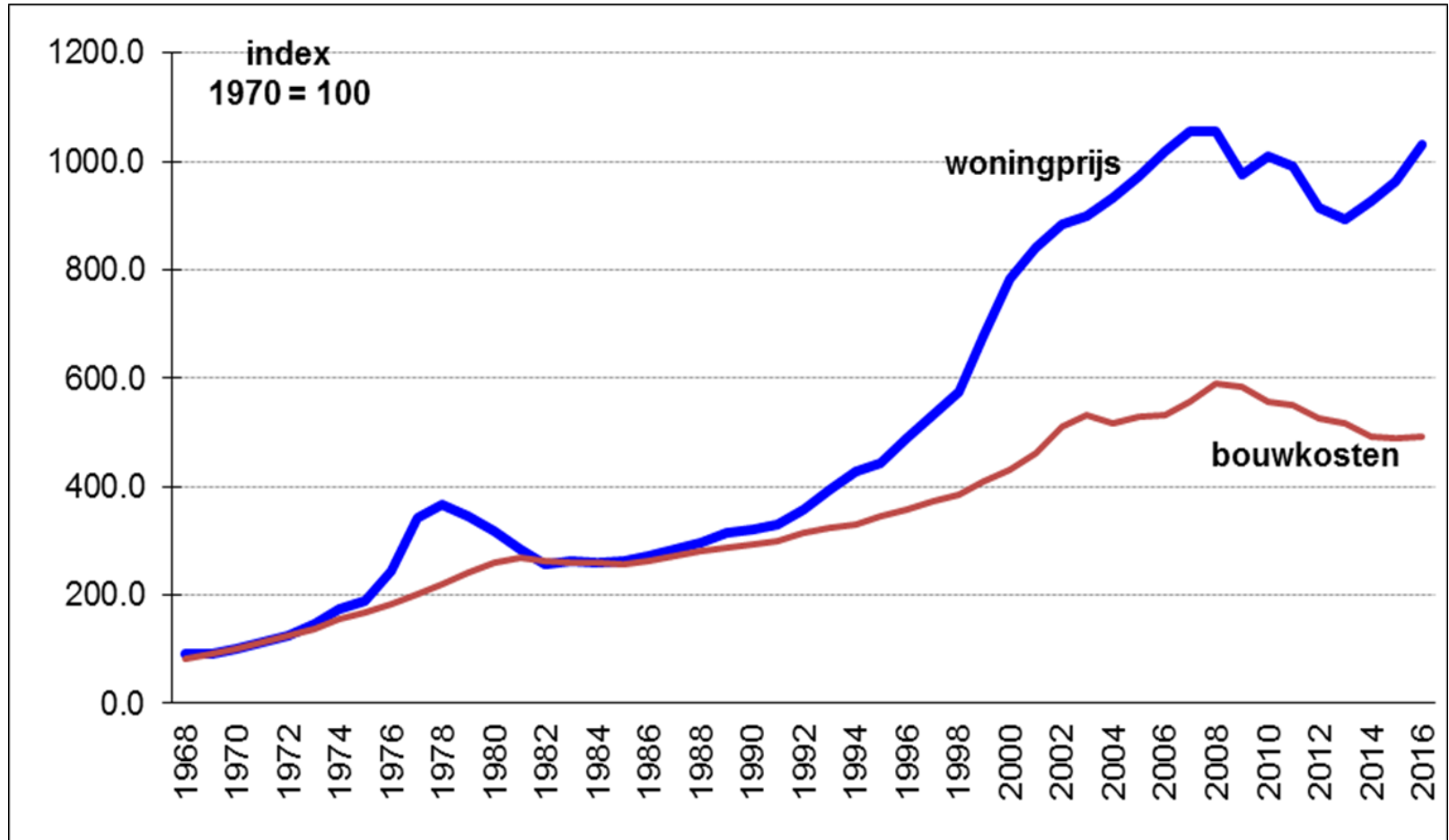


Disfunctioneren van de Nederlandse woningmarkt: stijgende vraag en stagnerende productie

Woningbouwproductie en Koopprijsontwikkeling (%) 1995-2001

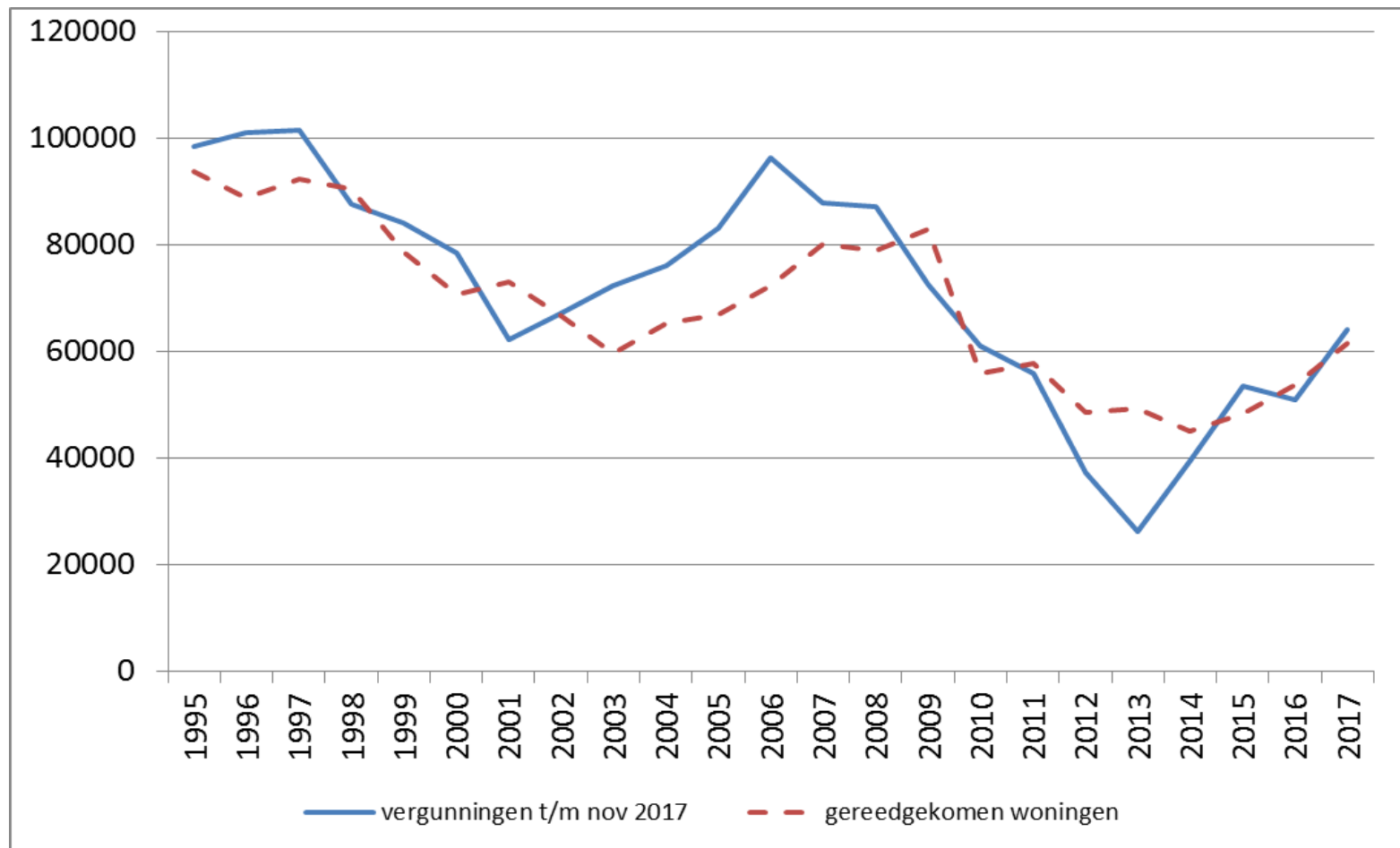


Woningprijs en Bouwkosten, 1968-2016



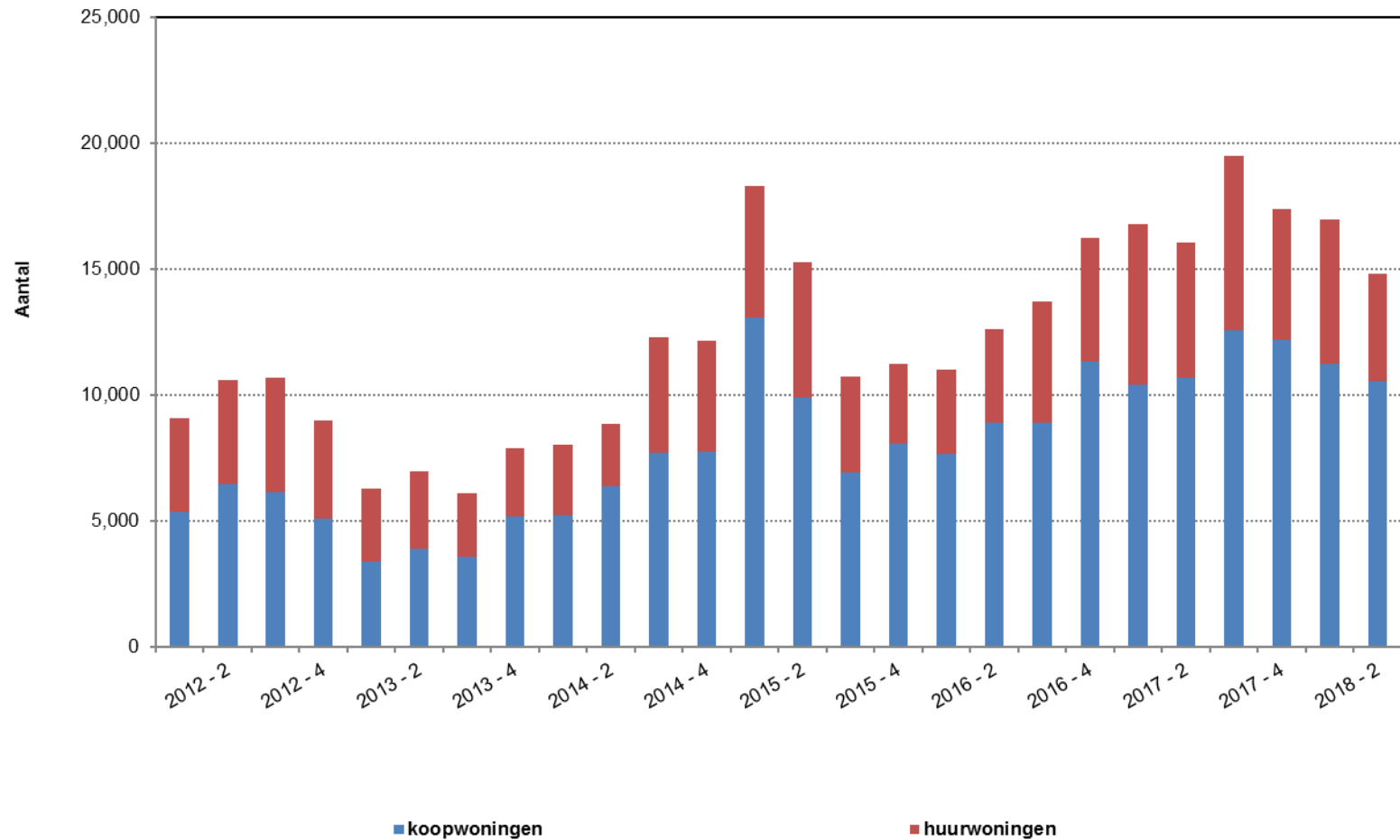
Bron: bouwkosten -> CBS; woningprijs -> NVM

Woningproductie en verleende bouwvergunningen, 1995-2017



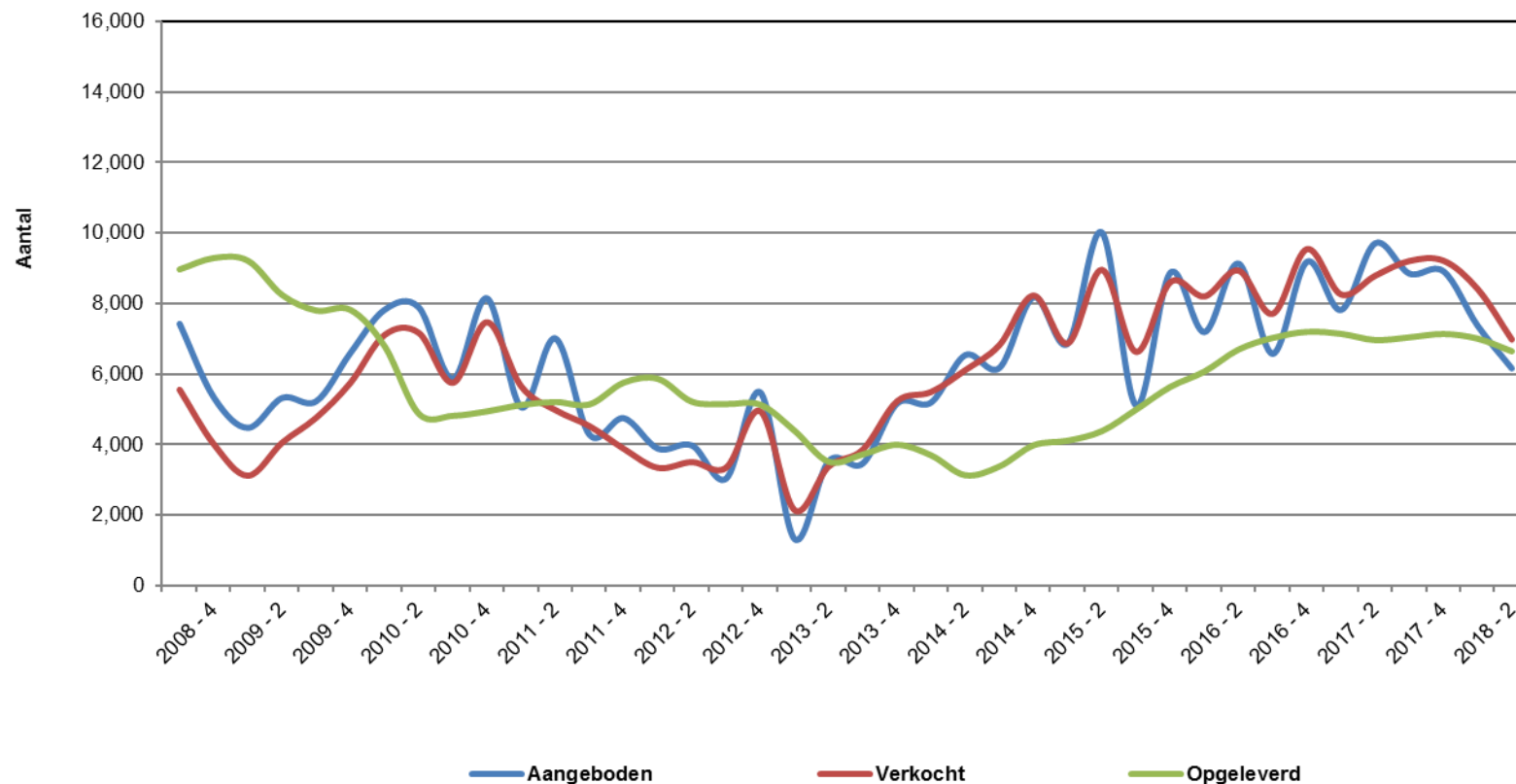
Bron: CBS

Bouwvergunningen naar eigendomsverhouding 2005-2018 Q2



Bron: CBS

Aantal aangeboden, verkochte en opgeleverde nieuwbouw koopwoningen 2008-2018Q2



Bron: OTB / Neprom/ BZK

Dilemma's woningbouwproductie

- Geen consensus over omvang toekomstige woningvraag
- Veel weerstand tegen woningbouwproductie (insiders versus outsiders)
- 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
- Bouwcapaciteit sterk afgenomen en producenten voorzichtig
- Grondeigenaren baseren hun handelen op potentiële grondwaarde en niet op actuele grondwaarde

Mogelijke oplossingen

- Landelijke regie bij woningbouwprogrammering
- Innovaties in de bouw
- Vereenvoudiging regelgeving (bv ladder duurzame verstedelijking)
- Goed residueel rekenen
- Investeringsprogramma's voor transformatie bestaand stedelijk gebied
- Beschikbaar stellen van locaties direct aan de stad
- Kleiner bouwen
- Maatwerkafspraken tussen beleggers en gemeenten
- Wetswijziging die corporaties gelijke kansen geeft in het middensegment
- Flexibiliteit en rekening houden met grote regionale verschillen

EINDE



14-11-2018