

Toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt

Peter Boelhouwer

07-11-2024

Inhoud

- Vraagstukken op de woningmarkt
- Toekomstige woningvraag
- Woningaanbod blijft achter: groeiend woningtekort
- Oplossingen woonvraagstuk korter termijn
- Structurele hervormingen van de woningmarkt
- Voorstellen hoofdlijnen akkoord en beleidsaccenten Minister Keijzer
- Rol diverse bij de woningmarkt betrokken partijen

Tien woonvraagstukken

- Oplopend woningtekort
- Positie starters op de woningmarkt
- Positie midden inkomens op de woningmarkt
- Positie ouderen op de woningmarkt

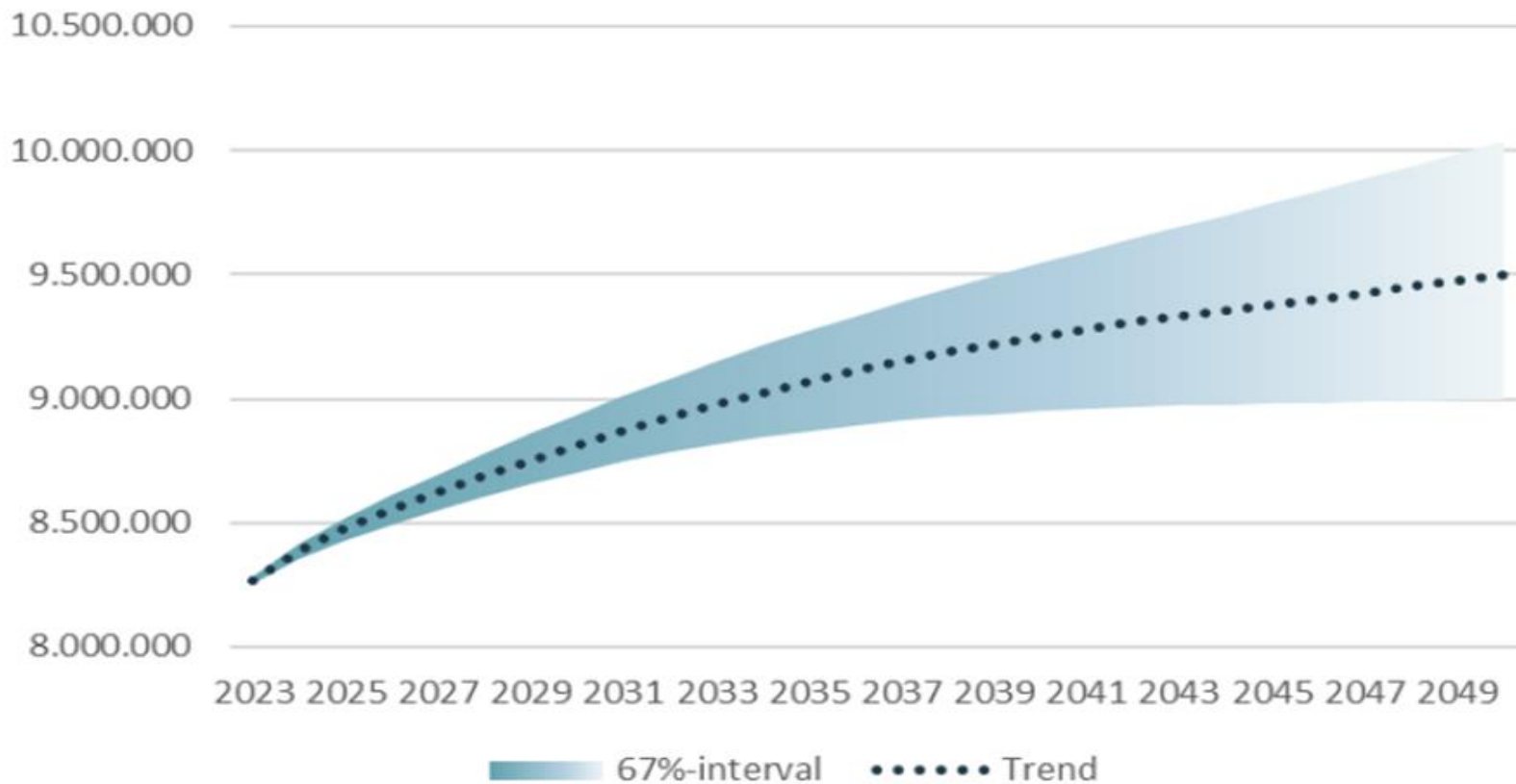
- Toenemende vermogensverschillen en ongelijkheid
- Woonlasten problematiek

- Leefbaarheidsproblematiek

- Veroudering bestaande woningvoorraad
- Verduurzaming bestaande woningvoorraad
- Funderingsproblematiek

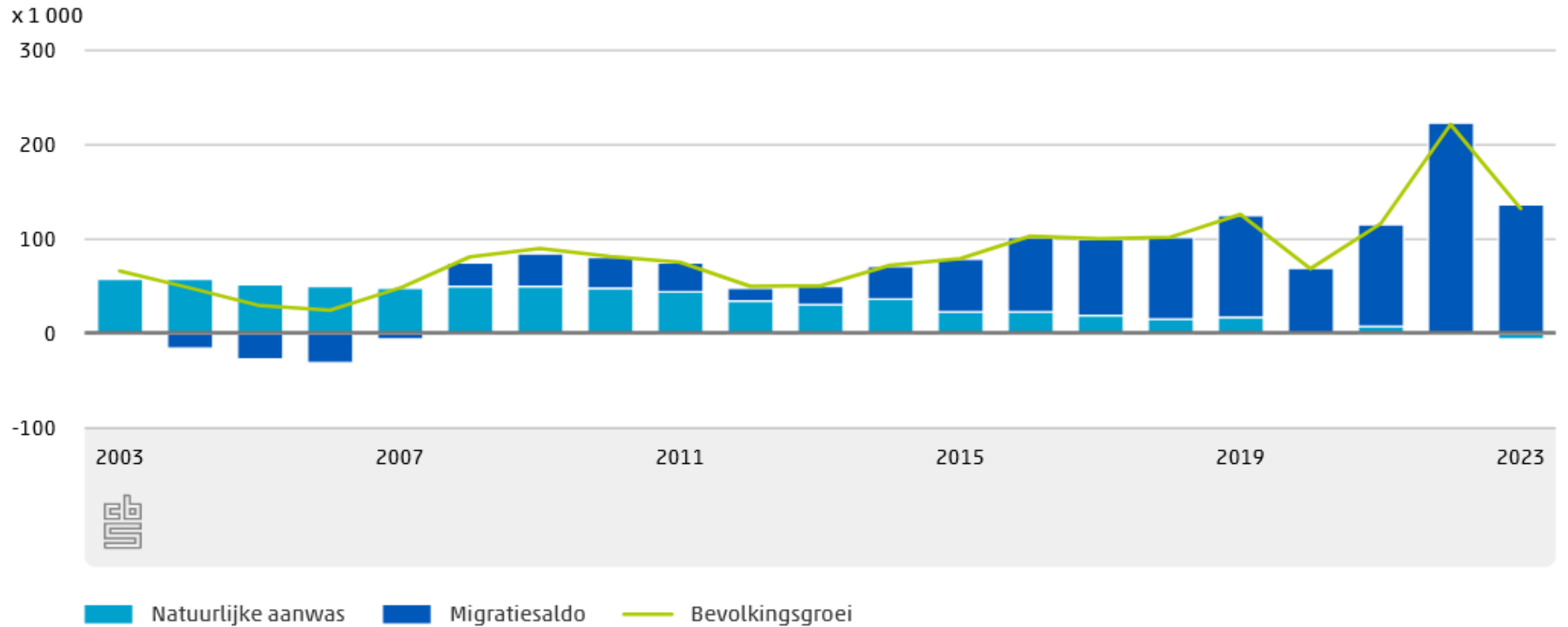
Toekomstige woningvraag

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



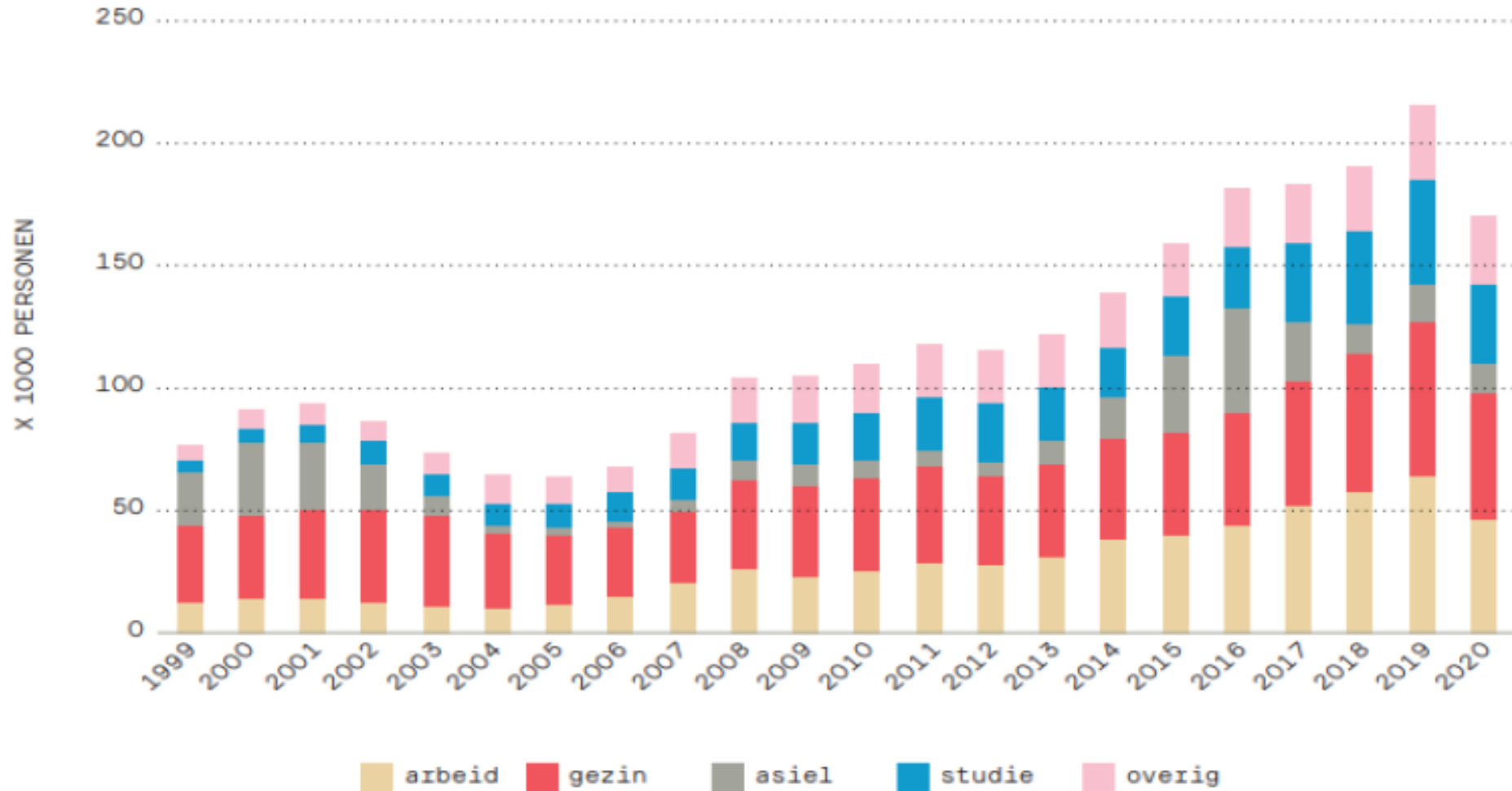
Bron: ABF 2023

Bevolkingsontwikkeling 2003-2023



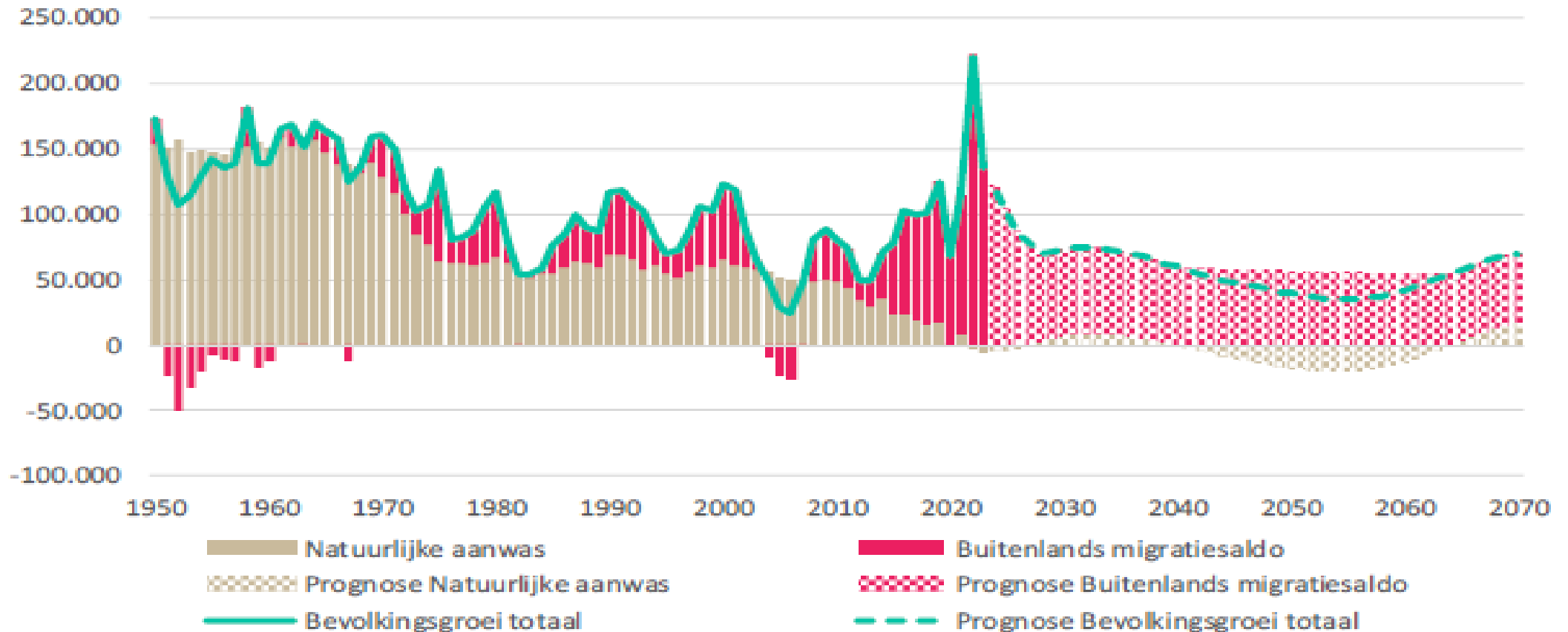
Bron: CBS 2024

Verloop migratie 1999-2024



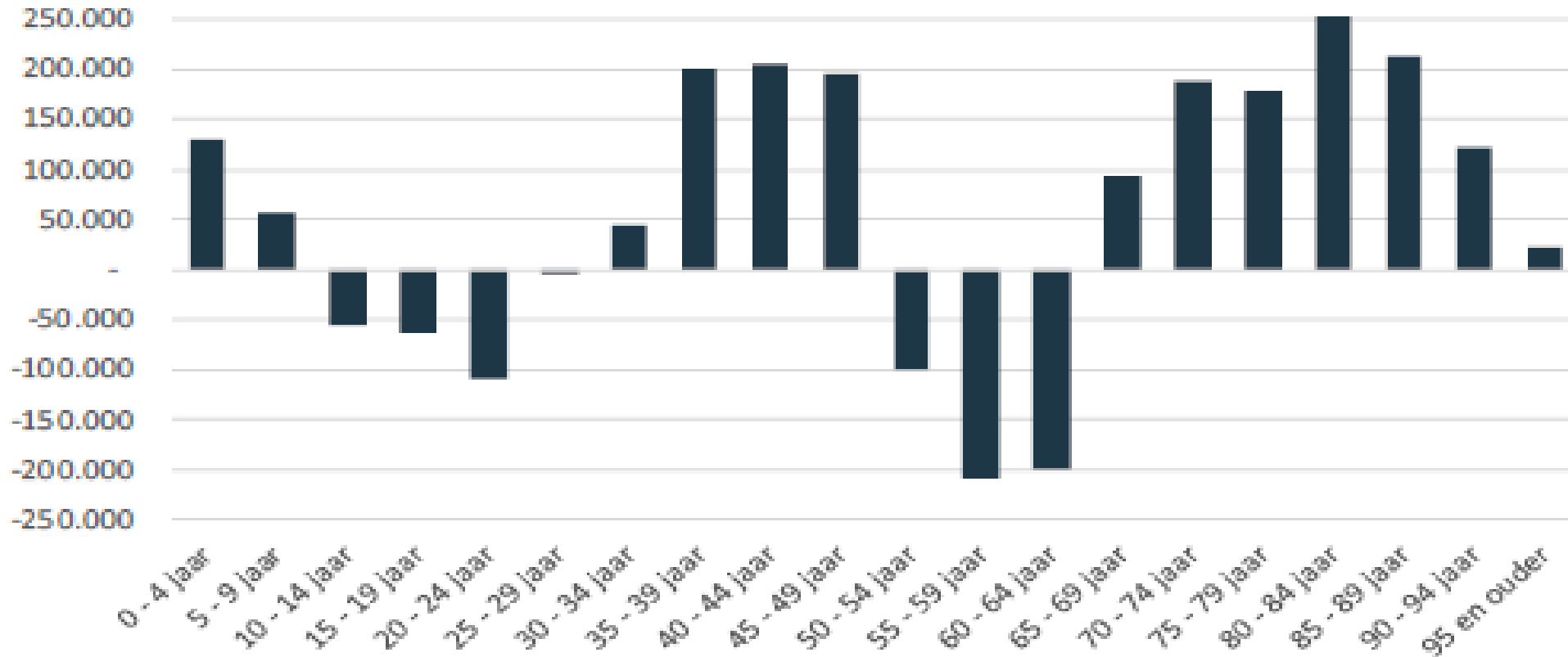
Bron: Staatscommissie Demografie, 2024

Bevolkingsprognose naar component, realisatie en bevolkingsprognose 1950-2070



Bron: ABF/CBS 2024

Verwachte bevolkingsgroei naar leeftijds-klasse 2024-2038



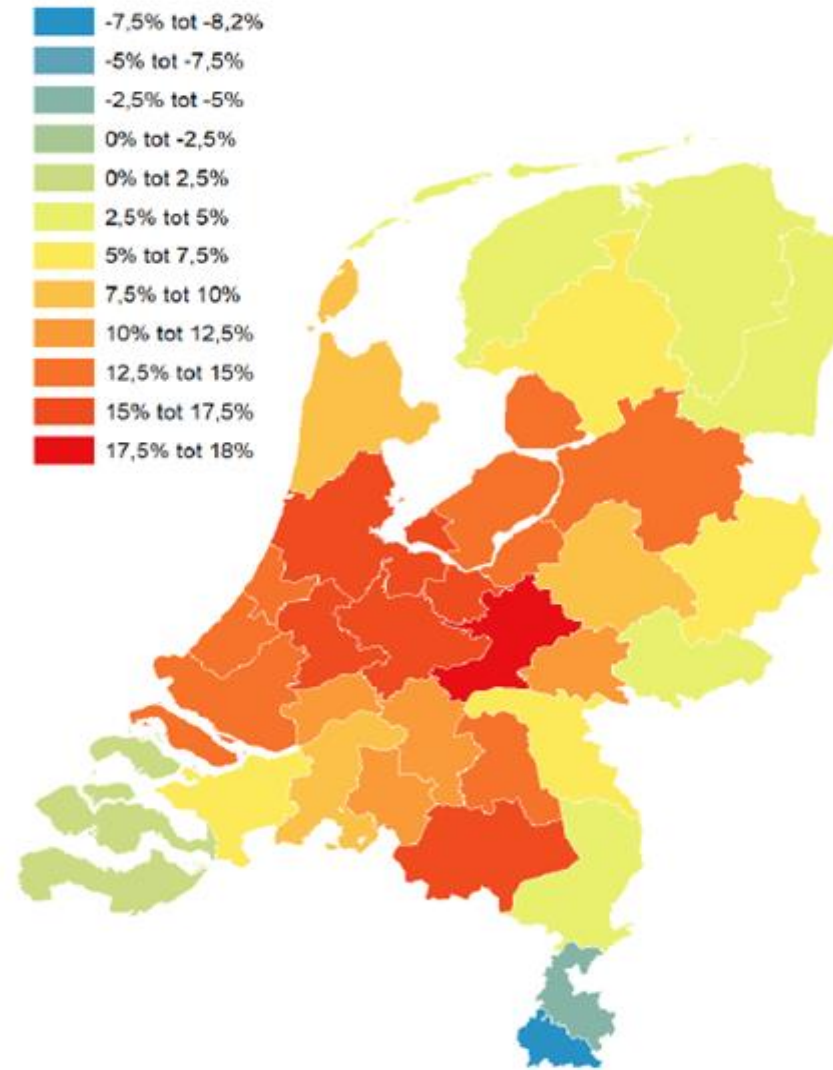
Bron: ABF/CBS 2024

Aandeel 75 plussers, 2024-2039



Bron: ABF/CBS 2024

Huishoudensgroei per woningmarktregio 2024-2038



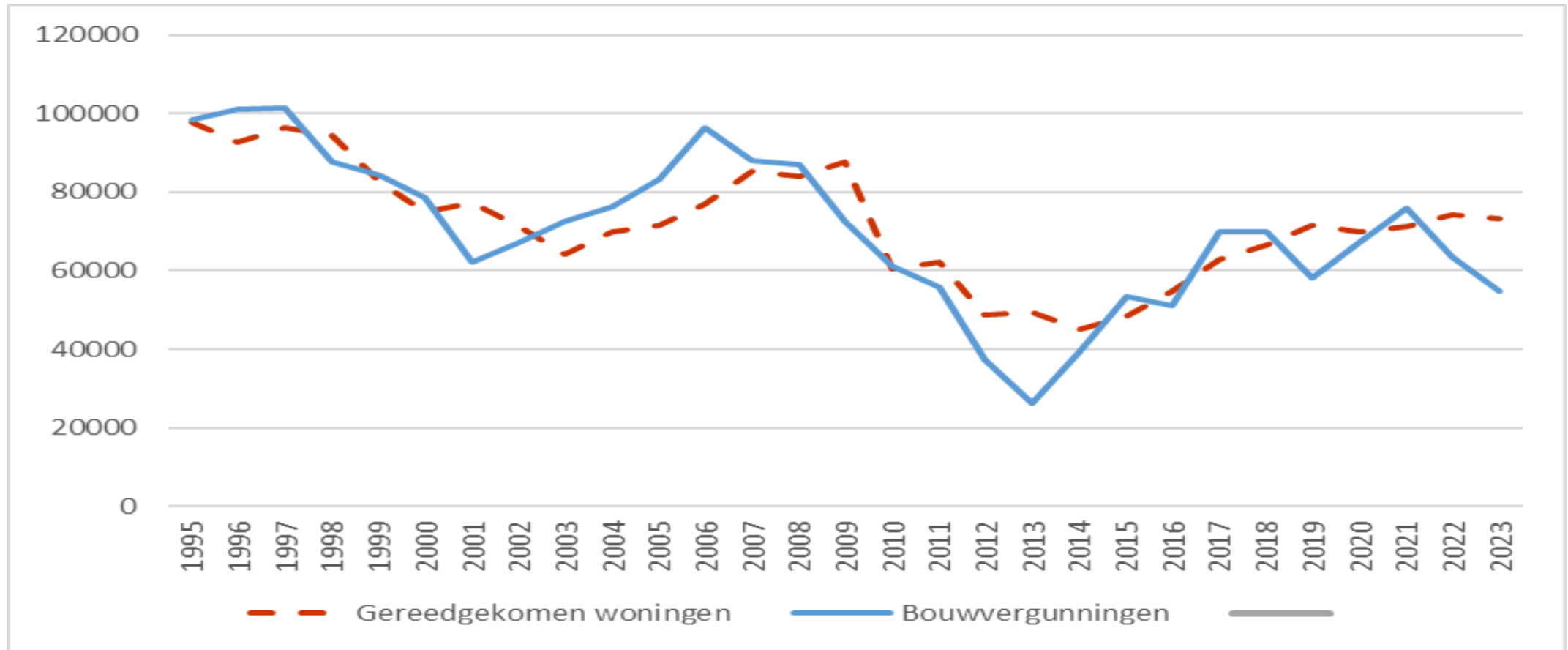
Bron: Primos 2024

Consequenties demografie voor de woningvraag

- Nog 1 tot 2 miljoen huishoudens tot 2060
- Ontbreken van bevolkingspolitiek: groeien we richting de 22 of zelfs 23 miljoen inwoners?
- Groei bestaat voornamelijk uit eenpersoonshuishoudens maar ook aandeel gezinnen stijgt weer
- Zowel groei van het aantal ouderen als van potentiële doorstromers
- Dubbele vergrijzing
- Vraag naar stedelijk wonen neemt toe, maar nog steeds grootste vraag naar groenstedelijke woonmilieus
- Gezinnen en ouderen trekken vaker weg uit de grote steden
- Binnenlandse migratie in Randstad is sinds 6 jaar negatief
- Weinig doorstroming bij oudere alleenstaanden
- Traditionele doelgroep daalt niet langer, maar stijgt (door zowel demografische als economische ontwikkelingen)

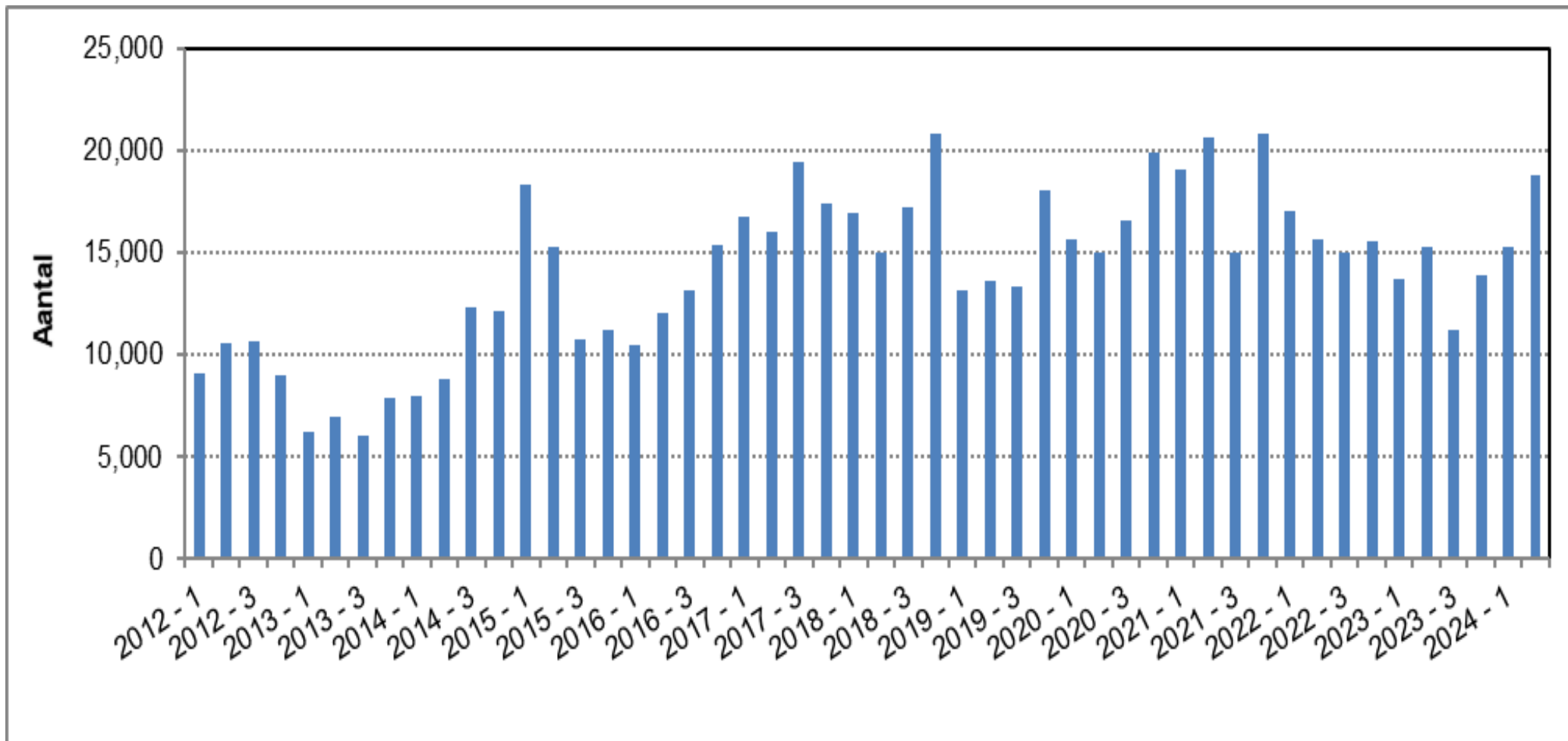
Woningaanbod blijft achter: oplopend woningtekort

Bouwvergunningen en gereedgekomen woningen, 1995-2023



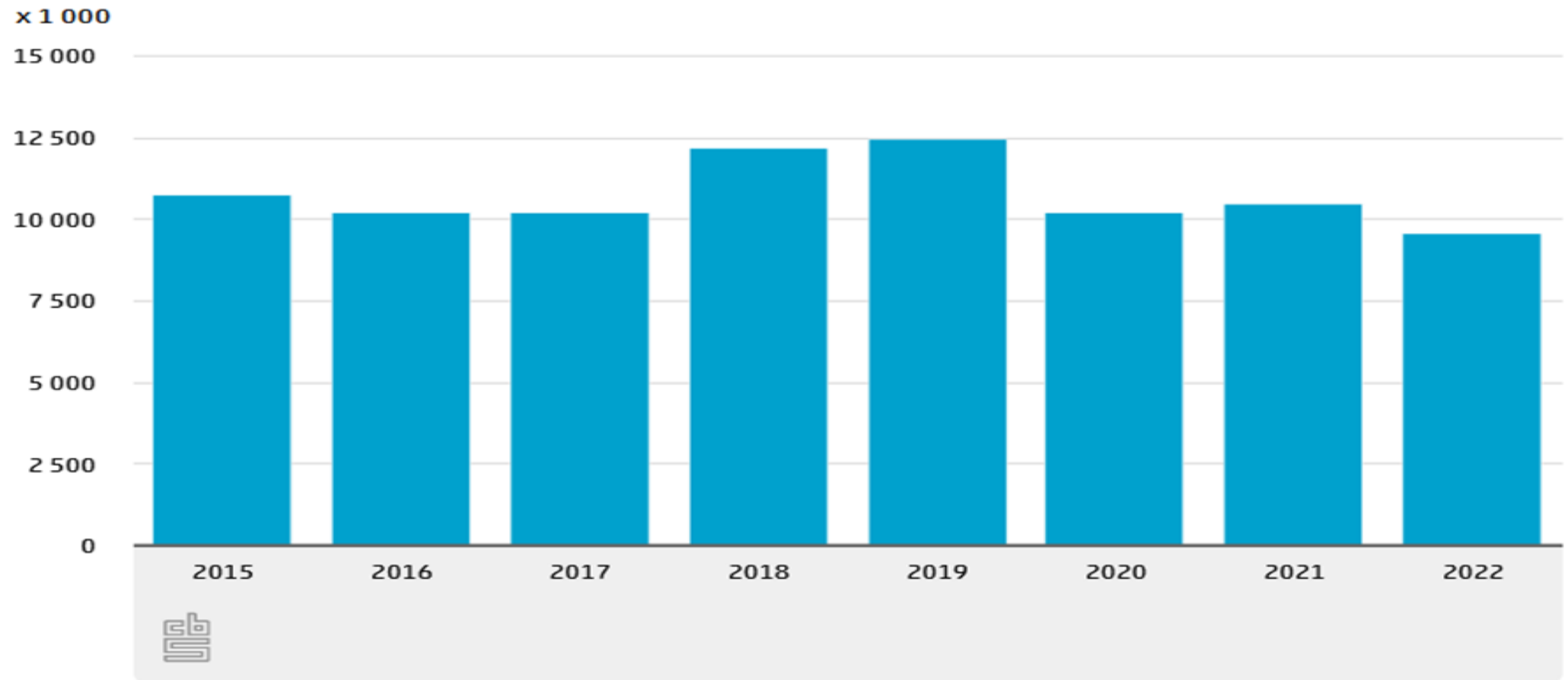
Bron: CBS

Verleende bouwvergunningen 2012-2024 Q2



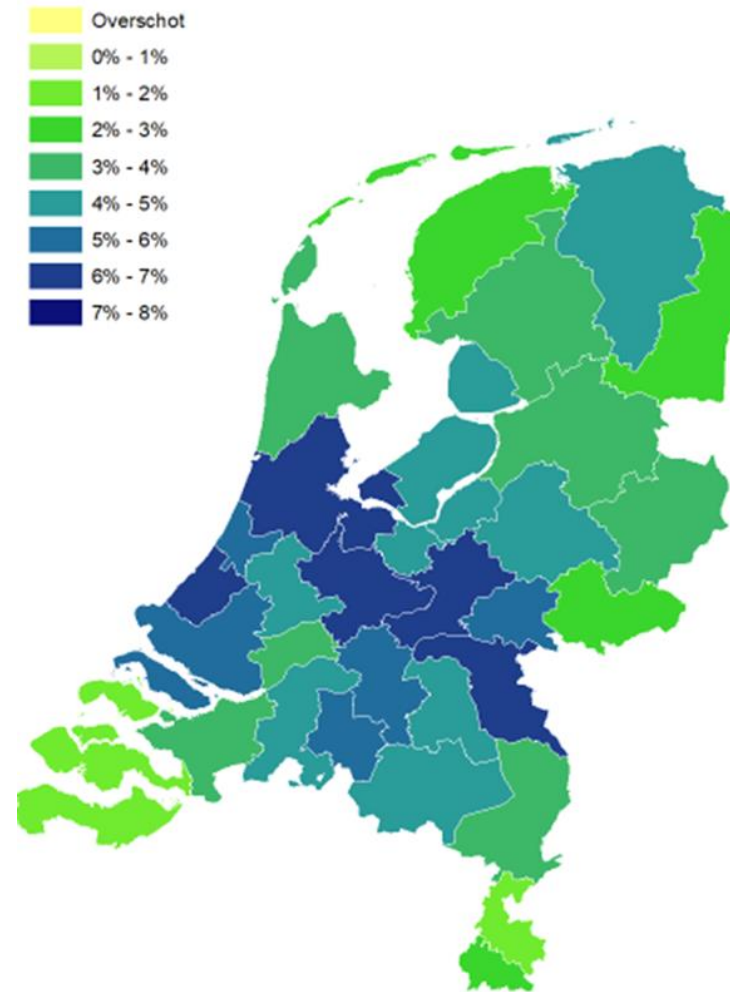
Bron: CBS 2024

Aantal woningtoevoegingen door transformaties 2015-2022



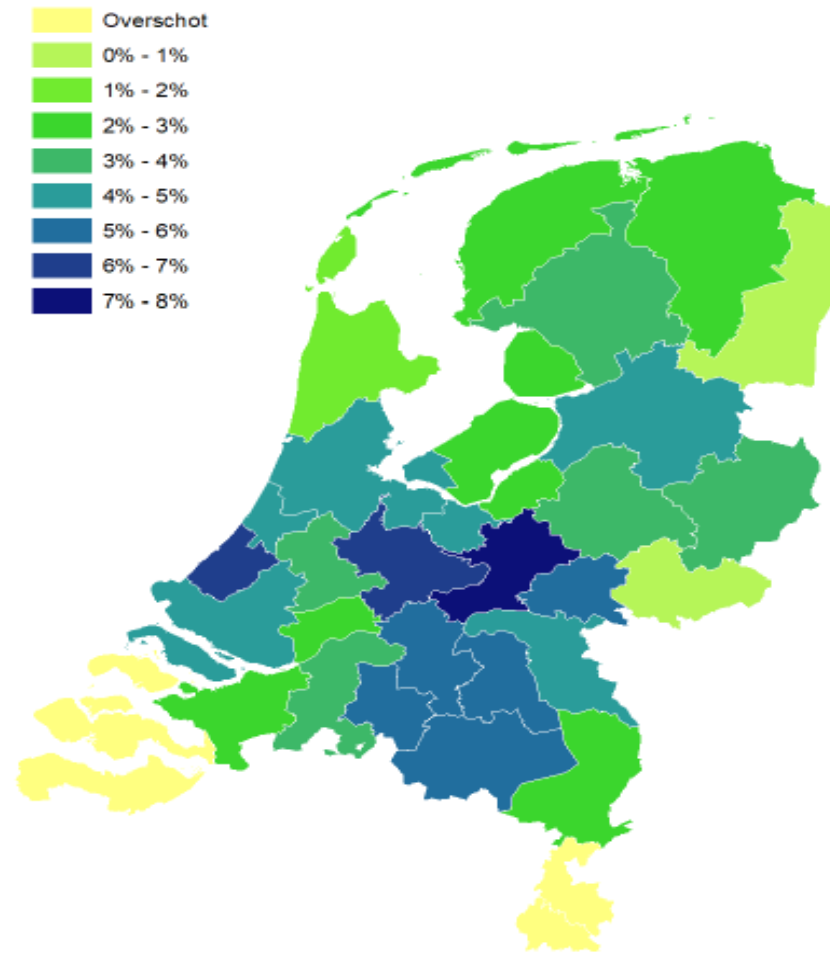
Bron: CBS, 2023

Woningtekort naar woningmarktgebied 2024



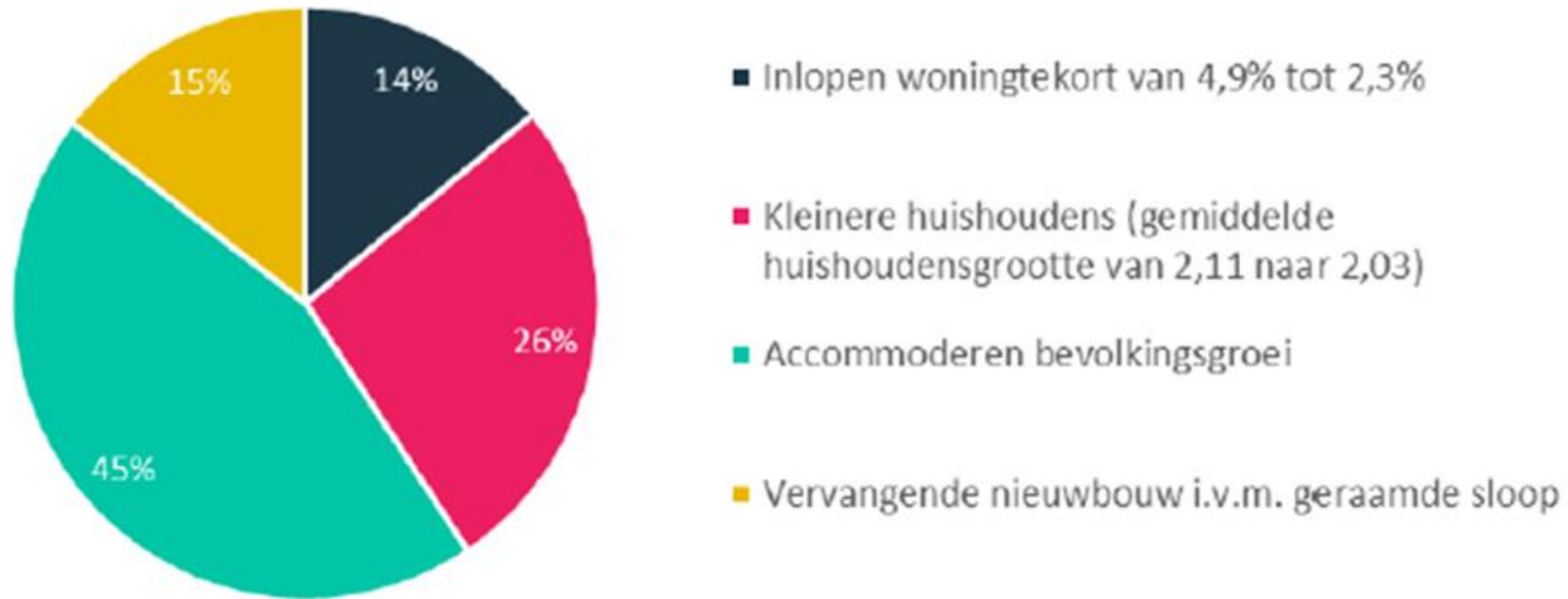
Bron: ABF 2024

Woningtekort naar woningmarktgebied 2031



Bron: ABF 2024

Verwachte toevoegingen aan de woningvoorraad naar type opgave, 2024-2038



Bron: ABF 2024

Oorzaken oplopend woningtekort

- Sterk teruggevallen woningbouwproductie door o.a. onderschatting opgaven
- Huishoudensverdunning (2.13 naar 2.03 in 2035)
- Bevolking groeide aanmerkelijk sneller dan prognoses aangaven
- Onttrekken van woningen voor permanente verhuur aan toeristen in grote steden en tweede woningen
- Langer zelfstandig wonen van ouderen
- Sluiten GGZ instellingen

Oplossing woonvraagstuk korte termijn

- Vergroten woningaanbod door: verhoging nieuwbouwproductie; ontwikkeling van een flexibele schil en efficiëntere inzet van de bestaande woningvoorraad
- Realistische beleidsuitgangspunten: minder ambitieuze doelstellingen en/of meer financiële ondersteuning
- Stroomlijnen en verkorten bezwaarprocedures
- Structurele hervormingen woningmarkt doorzetten

Structurele hervormingen van het huisvestingssysteem

- Uitvoering van artikel 22 uit de grondwet: Rijk aanspreekbaar op woonproblematiek; opheffen van het bestuurlijk vacuüm
- Rijksverantwoordelijkheid voor het woonbeleid: doorzettingsmacht en voldoende financiële middelen
- Invoering van een gelijke behandeling tussen huren en kopen (eigendomsneutraal woonbeleid)
- Creatie van een derde collectief georiënteerde sector
- Efficiëntere inzet waardeontwikkeling van grond:
 - Effectievere inzet bestaand instrumentarium
 - Introductie van afkomen van waardeontwikkeling bij wijziging bestemming
 - inzet van toekomstige waardeopbrengst bij ontwikkeling
- Een door de politiek vastgestelde normering voor betaalbaarheid voor lage inkomensgroepen

Vergroot de investeringscapaciteit van bij de woningbouw betrokken actoren

- Vergroot de stimuleringsmaatregelen van het Rijk (woningbouwsubsidies, opkoopgarantie stimulering tijdelijke woningen)
- Zet woningcorporaties weer in hun kracht: Schaf vennootschapsbelasting en ATAD af, trek hoogte doelgroepgrens op, borg leningen voor middenhuur
- Jaag private investeerders niet weg, maar trek ze aan: koppel vennootschapsbelasting direct aan de winst, verlaag overdrachtsbelasting, belast het werkelijk en niet het fictief rendement, subsidieer conform BRD de huur indien gewenst bij een bescheiden aanvangsrendement, reguleer de huur op basis van de markwaarde)
- Zet de burger in: ondersteun collectieve woonvormen, ondersteun koopstarters, bouw woningen op basis van de actuele woningvraag

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

Voorstellen Hoofdpijnenakkoord

- Coördinerend minister met regie op RO en bouwproductie
- Beperken migratie
- Jaarlijks 1 miljard woningbouwsubsidies en 500 miljoen woningbouw gebonden infrastructuur subsidies
- Geen extra nationale duurzaamheidsregels voor bouwen
- Woontop met alle bij de woningbouw betrokken partijen met afdwingbare afspraken om woningbouw structureel te verhogen (100.000 per jaar)
- Via EU regelen dat corporaties ook actief mogen zijn in de (lage) midden huur
- Betere benutting bestaande voorraad en waar mogelijk juridisch te verankeren (o.a. permanent bewonen van vakantie parken)
- Maatregelen om private huur, middenhuur en vrije huur aantrekkelijker te maken: inzet deel woningbouwimpuls
- Twee derde deel betaalbare bouw op gebiedsniveau (30% sociale huur)
- Geen beperking hypotheekrente aftrek
- Onderzoek naar beperkt kooprecht voor huurders

Beleidsaccenten Minister Keijzer

- Harde keuze in RO nodig
- Harde afspraken in Nota Ruimte en omgevingsplannen zodat overheden elkaar niet langer bevechten in de rechtszaal
- Sturen op water en bodem wordt afgezwakt (wordt een van de afwegingen)
- Voldoende bevoegdheden voor het Rijk in de Wet Regie Volkshuisvesting
- Herzien van het belanghebbenden begrip bij bezwaarschriftprocedures
- Vragen over effectiviteit voorgestelde planbatenheffing
- Nader onderzoek naar achtergronden van de leegstand
- Mogelijke uitbreiding van de vergunningverlening voor bouwen op eigen erf
- Beter benutten bestaand woningvoorraad (stevige discussie met lagere overheden)

Rol bij de woningmarkt betrokken partijen (1)

- Voor alle betrokken partijen geldt: realistische ambities
- Rijk: schep duidelijkheid over de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland en stel voldoende financiële middelen beschikbaar

Geinventariseerde plancapaciteit naar provincie, aantal woningen, 2023-2042

	2023 t/m 2027	2028 t/m 2032	2033 t/m 2037	2038 t/m 2042	Totaal
Groningen	16.100	11.800	5.300	2.800	36.000
Fryslân	16.300	9.200	200	100	25.800
Drenthe	8.600	3.500	nb	nb	12.100
Overijssel	35.100	26.800	7.400	5.700	75.000
Flevoland	35.800	22.100	24.800	18.800	101.400
Gelderland	81.400	37.400	8.800	8.900	136.500
Utrecht	54.400	61.800	30.700	20.100	166.900
Noord-Holland	168.900	116.900	78.900	39.000	403.600
Zuid-Holland	144.000	85.900	98.900	38.300	367.100
Zeeland	10.500	4.500	500	0	15.500
Noord-Brabant	107.700	53.900	21.300	0	182.900
Limburg	24.900	3.900	1.000	100	29.900
Nederland	703.500	437.900	277.700	133.700	1.552.900

Bron: ABF, 2024

Raming benodigde nieuwbouw 2022-2030 bij woningtekort 2% in 2031 (Primos 2023)

	Nieuwbouw (Primos- definitie) voorraad 2022	Statistisch woningtekort anno 2023	Woningen nodig om tekort terug te brengen tot 2%	Toename woning- behoefte 2023 t/m 2030	Geraamde sloop 2023 t/m 2030	Totaal benodigde nieuwbouw (Primos- definitie) inclusief inlopen tekort tot 2% 2022 t/m 2030	
Groningen	3.700	11.900	4,1%	5.900	12.000	4.700	26.300
Fryslân	2.500	8.600	2,8%	2.300	12.500	4.500	21.800
Drenthe	1.900	6.700	2,9%	2.000	7.200	3.000	14.100
Overijssel	4.800	19.600	3,7%	8.900	32.500	7.600	53.800
Flevoland	3.200	12.300	6,8%	8.600	24.900	800	37.500
Gelderland	9.600	48.000	5,1%	28.700	72.000	9.600	119.900
Utrecht	7.600	33.200	5,5%	20.700	60.600	7.400	96.300
Noord-Holland	17.400	77.500	5,6%	48.900	108.000	16.000	190.300
Zuid-Holland	17.900	94.200	5,4%	58.500	139.900	22.000	238.300
Zeeland	1.600	4.500	2,4%	600	6.400	2.500	11.100
Noord-Brabant	15.100	57.500	4,9%	33.300	88.500	12.700	149.600
Limburg	4.700	16.100	3,0%	4.900	5.300	6.900	21.800
Nederland	90.200	390.100	4,8%	223.200	569.800	97.700	980.800

Bron: ABF, 2024

Publieke financiële opgave woningbouw in Nederland tot en met 2033 naar type locatie (inclusief BTW)

Restopgave t/m 2033 in €, incl. btw	Toerekenbare PORT	Niet-toerekenbare PORT
Grootschalige NOVEX gebieden	€ 3.885.848.000	€ 2.743.492.000
grootschalig stedelijk	€ 3.569.240.000	€ 1.888.710.000
grootschalig uitleg	€ 316.608.000	€ 854.782.000
Bestaand bebouwd gebied	€ 3.797.368.000	€ 2.527.880.000
20 NPLV-wijken (puur)	€ 792.208.000	€ 133.618.000
Bestaand bebouwd gebied - regulier	€ 3.005.160.000	€ 2.394.262.000
Uitleglocaties	€ 750.037.000	€ 2.678.240.000
uitleg - groot	€ 84.106.000	€ 824.789.000
uitleg -regulier	€ 665.930.000	€ 1.853.451.000
Totaal	€ 8.433.253.000	€ 7.949.612.000
Per jaar	€ 843.325.300	€ 794.961.200

Bron: Rebel, 2024

Rol bij de woningmarkt betrokken partijen (2)

- Corporaties rijden op een muur af (uitspraak Martin van Rijn)
- Particuliere beleggers en institutionele beleggers staan al tegen en muur aan
- Veel financiële ruimte bij private kopers (zowel spaartegoeden als overwaarde). Hierbij kan Zorgeloos vastgoed duidelijkheid en zekerheid bieden waardoor kopers minder angstig zijn

EINDE



07-11-2024