

# Trends en beleid op de woningmarkt

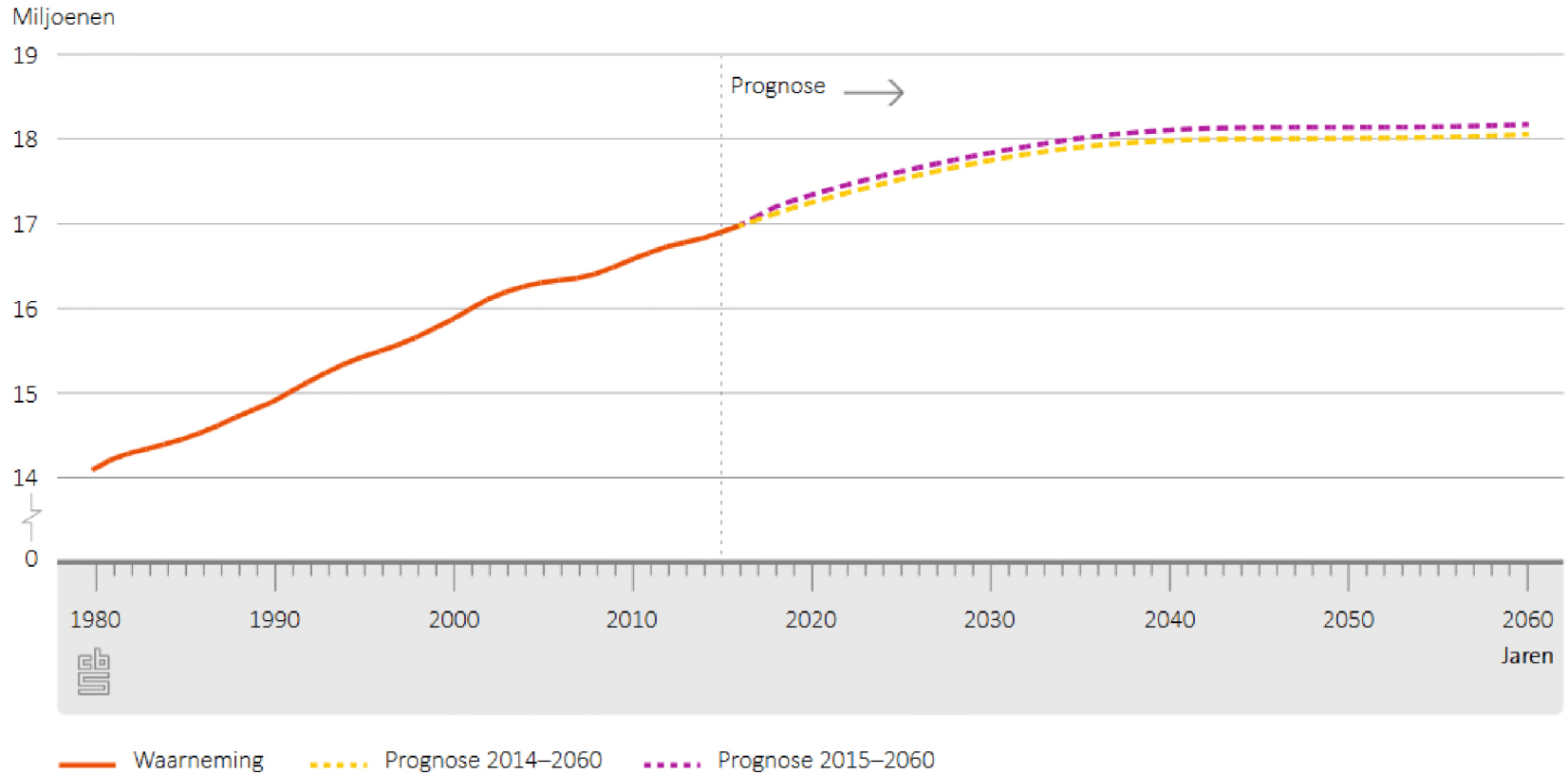
Peter Boelhouwer

12-04-2016

# Inhoud

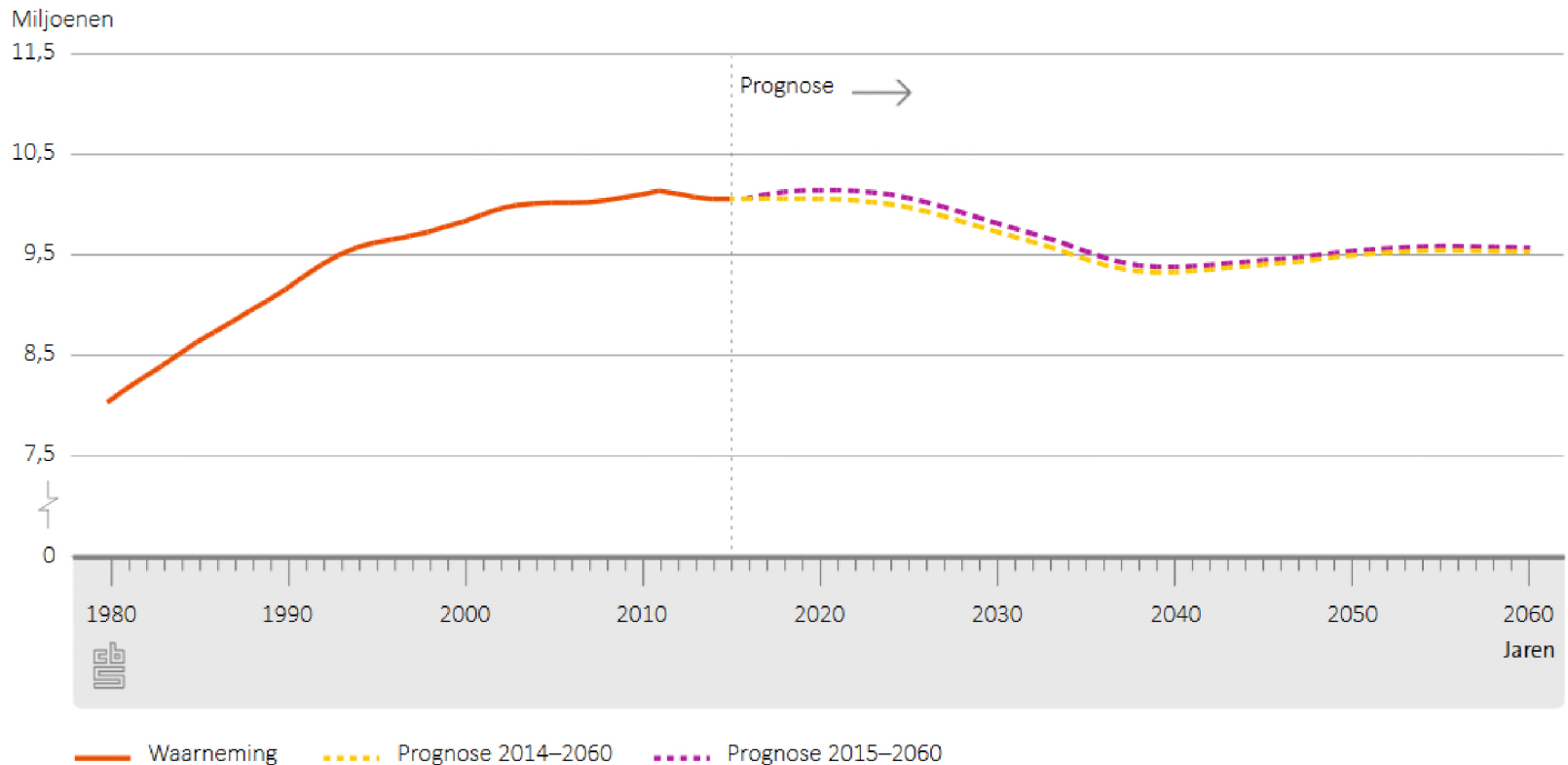
- Demografie ontwikkelingen
- Sociaal-culturele ontwikkelingen
- Ontwikkeling koopwoningmarkt: hoe groot is het herstel?
- Ontwikkelingen op de particuliere huurmarkt
- Ontwikkelingen in de sociale-huursector
- Lokaal woonbeleid

# Inwonertal; waarneming, prognose 2015-2060 en prognose 2014-2060



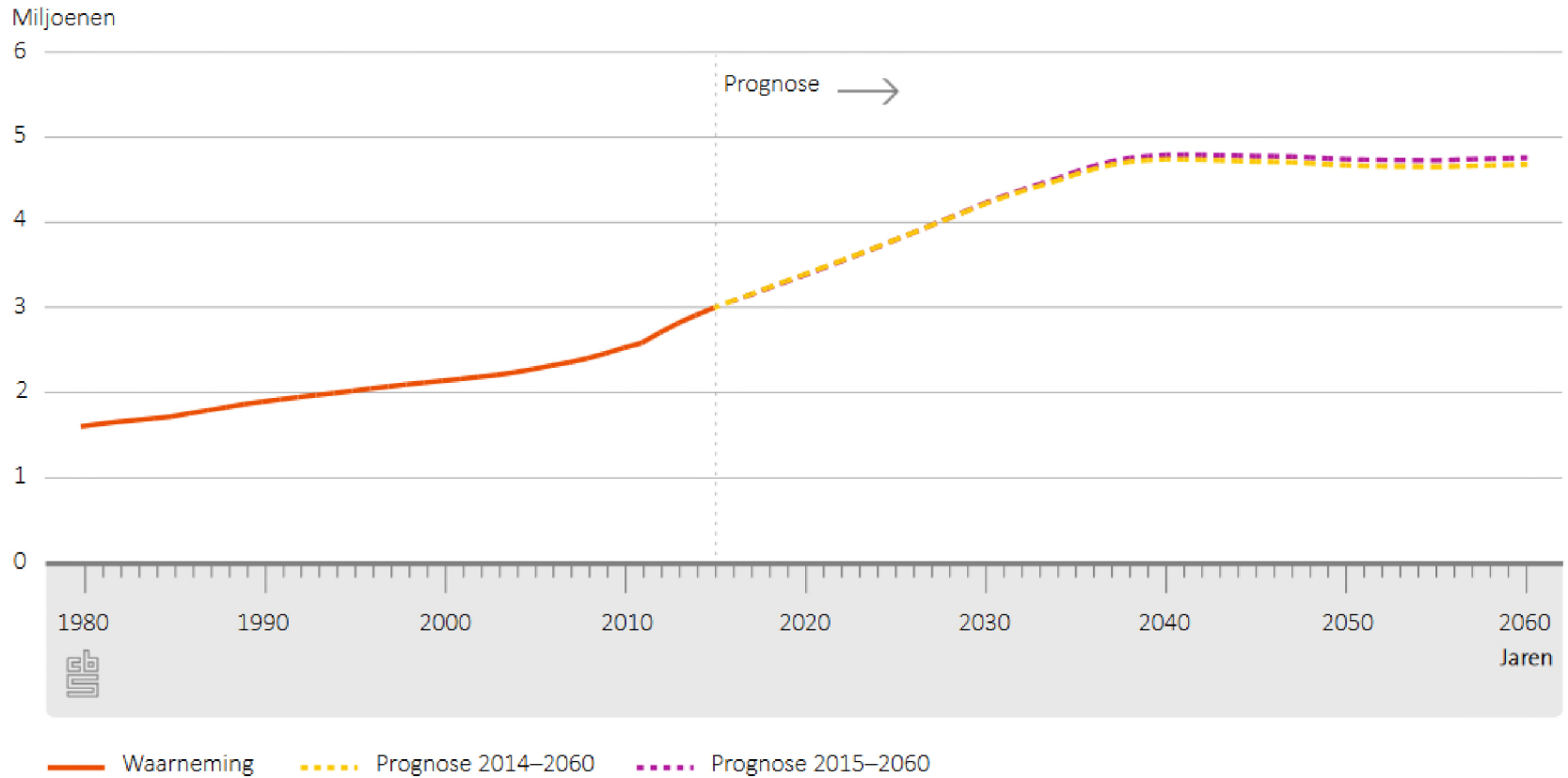
Bron: CBS

# Aantal 20- tot 65-jarigen; waarneming, prognose 2012-2060 en prognose 2013-2060



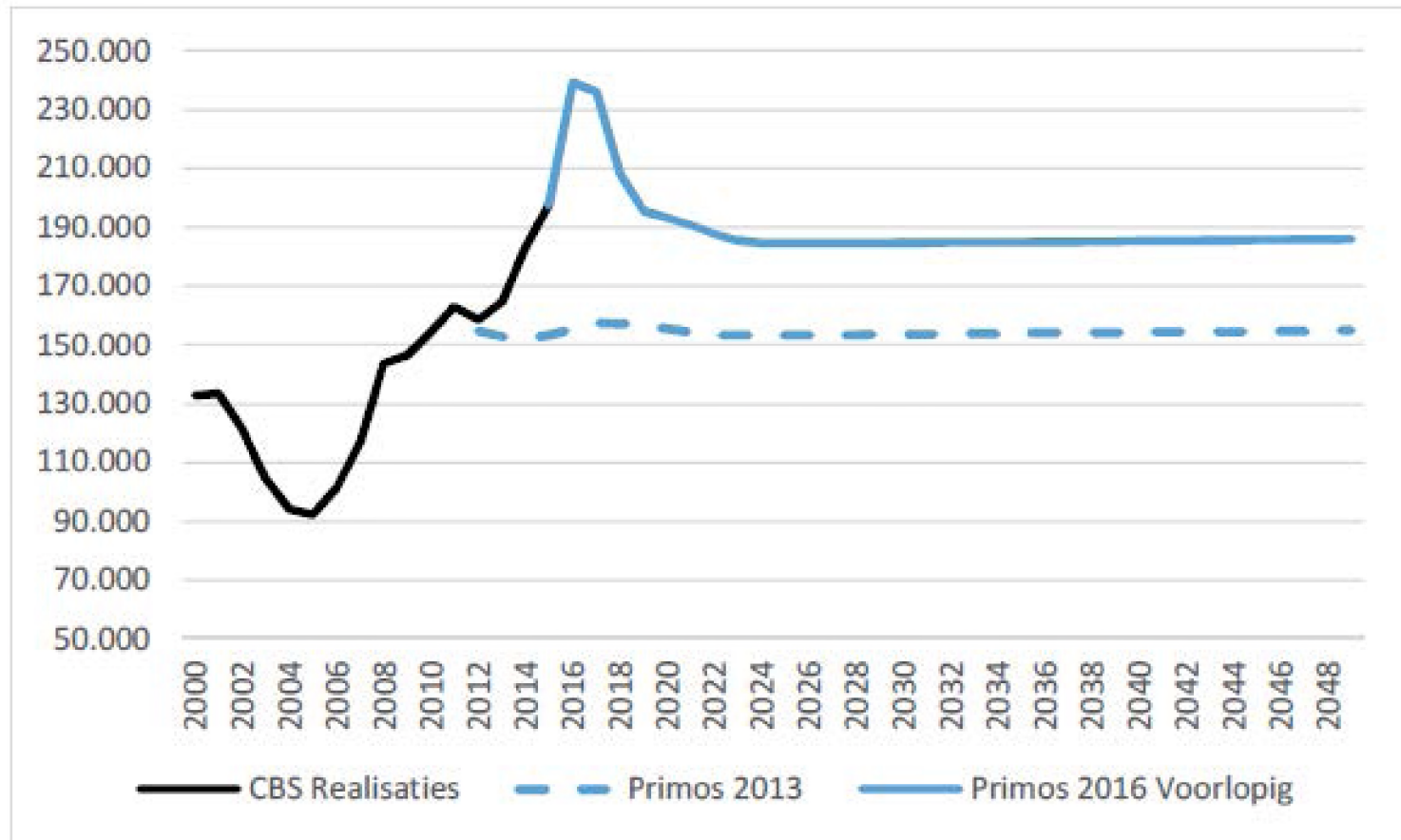
Bron: CBS

# Aantal 65-plussers; waarneming, prognose 2012-2060 en prognose 2013-2060



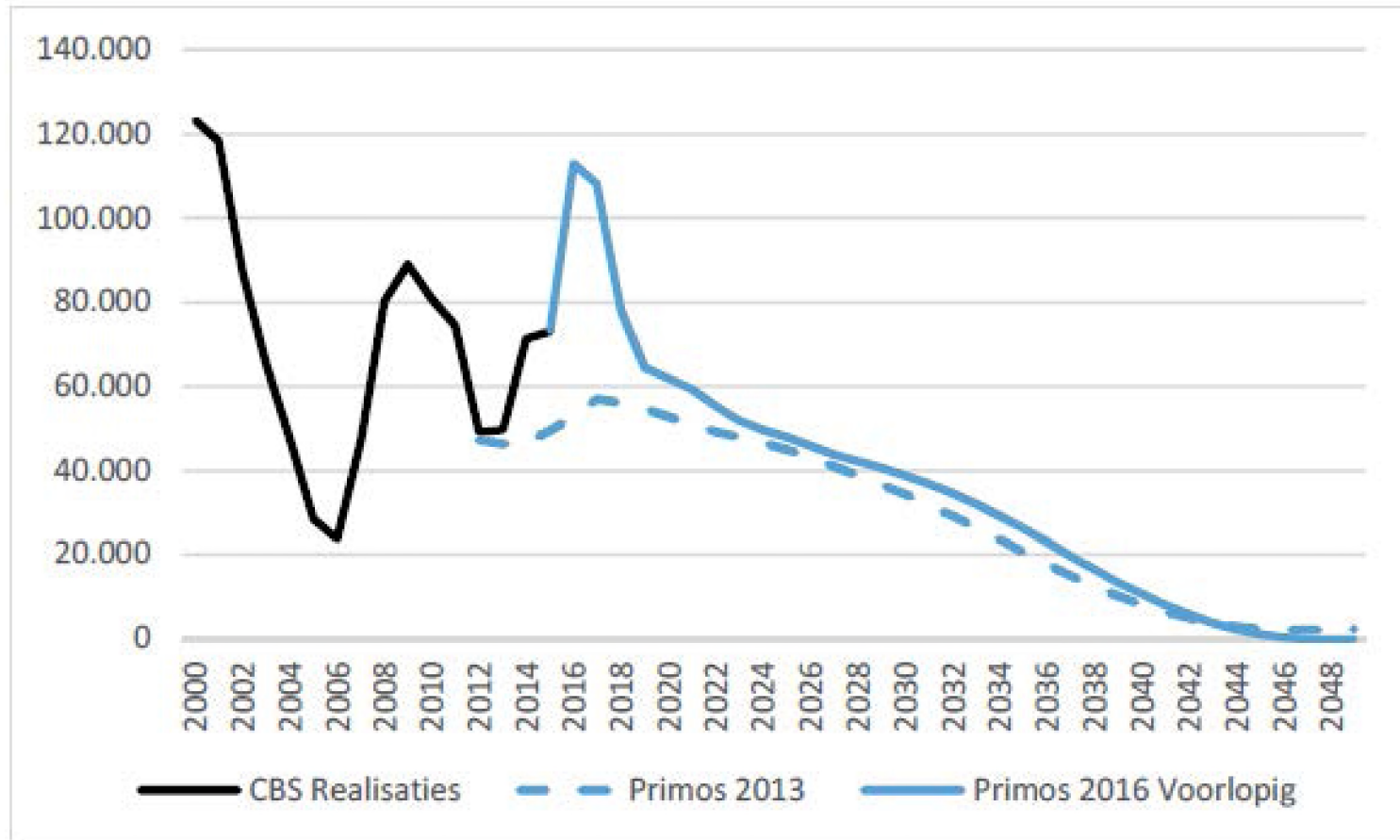
Bron: CBS

# Immigratie 2000-2030



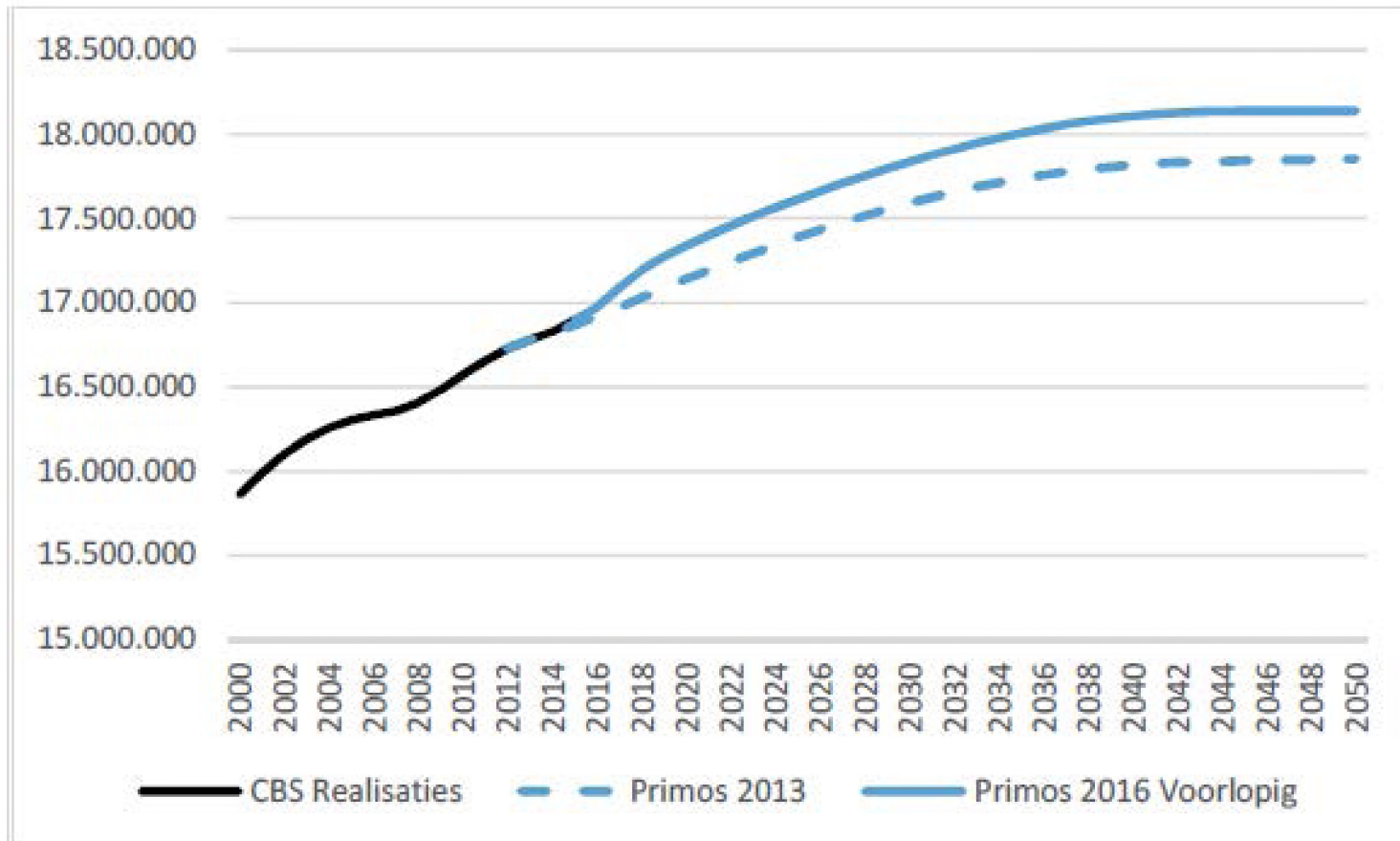
Bron: ABF Research

# Groei van het aantal inwoners, 2000-2050



Bron: ABF Research

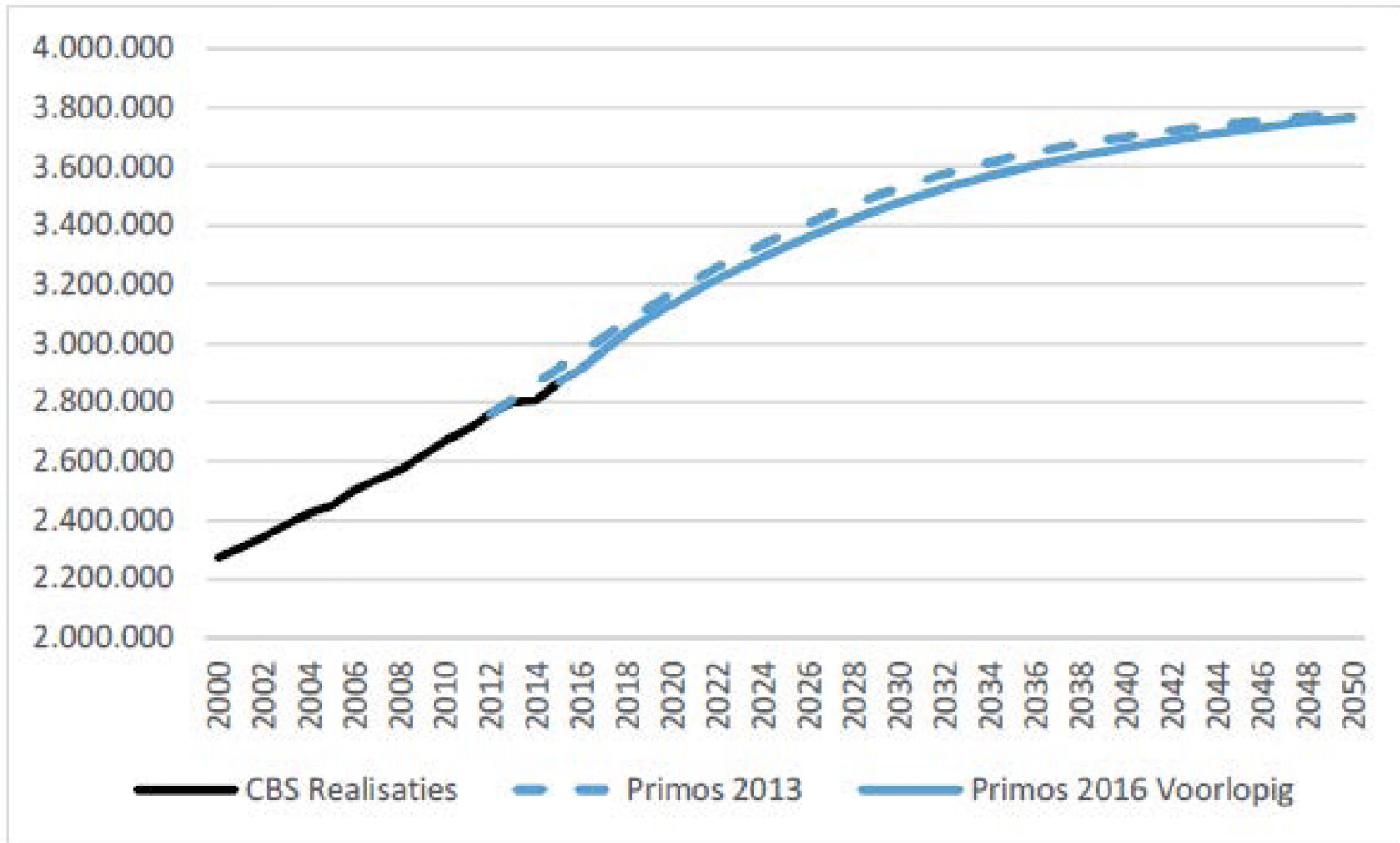
# Totaal aantal inwoners, 2000-2050



Bron: ABF Research

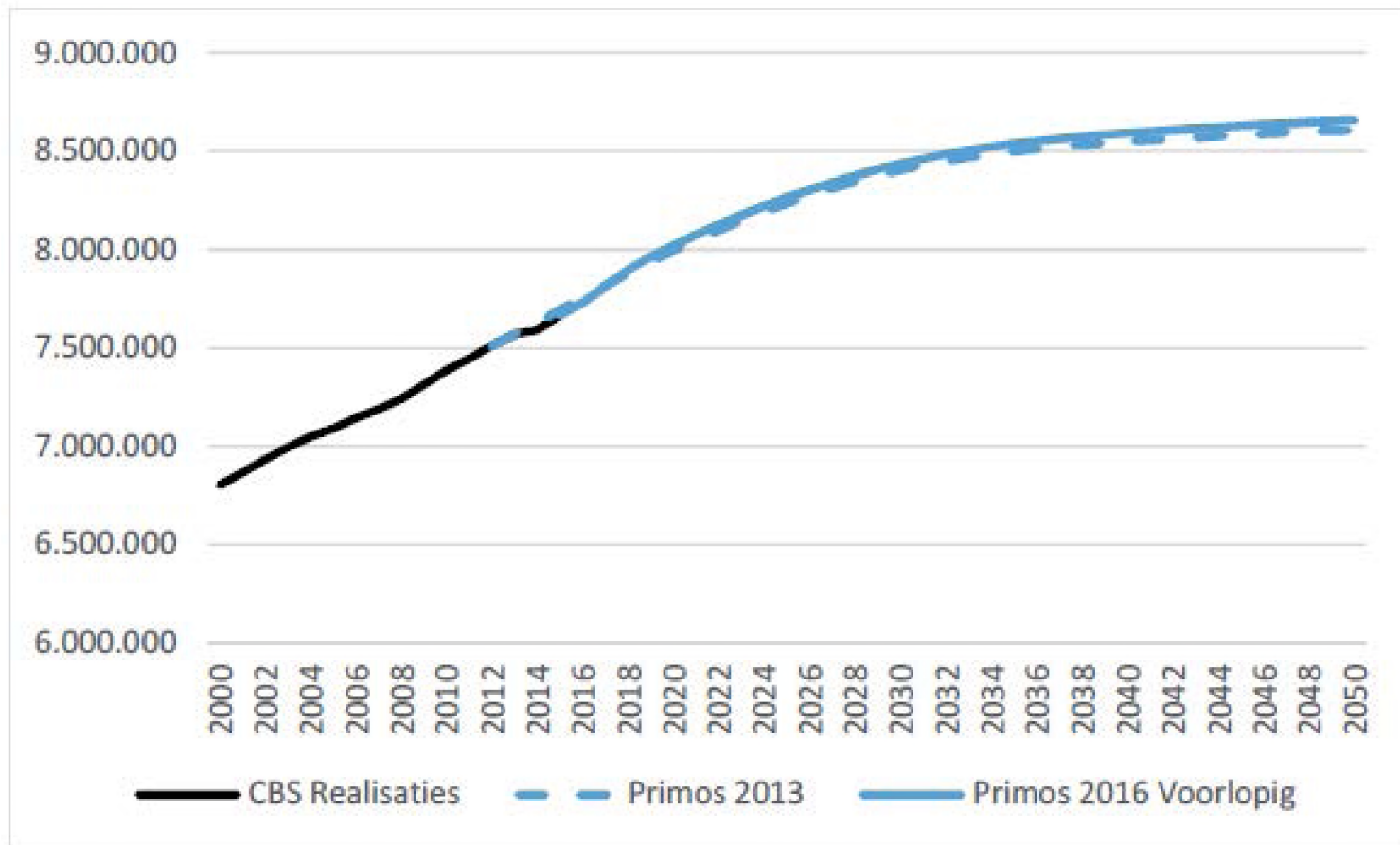


# Aantal alleenstaanden, 2000-2030



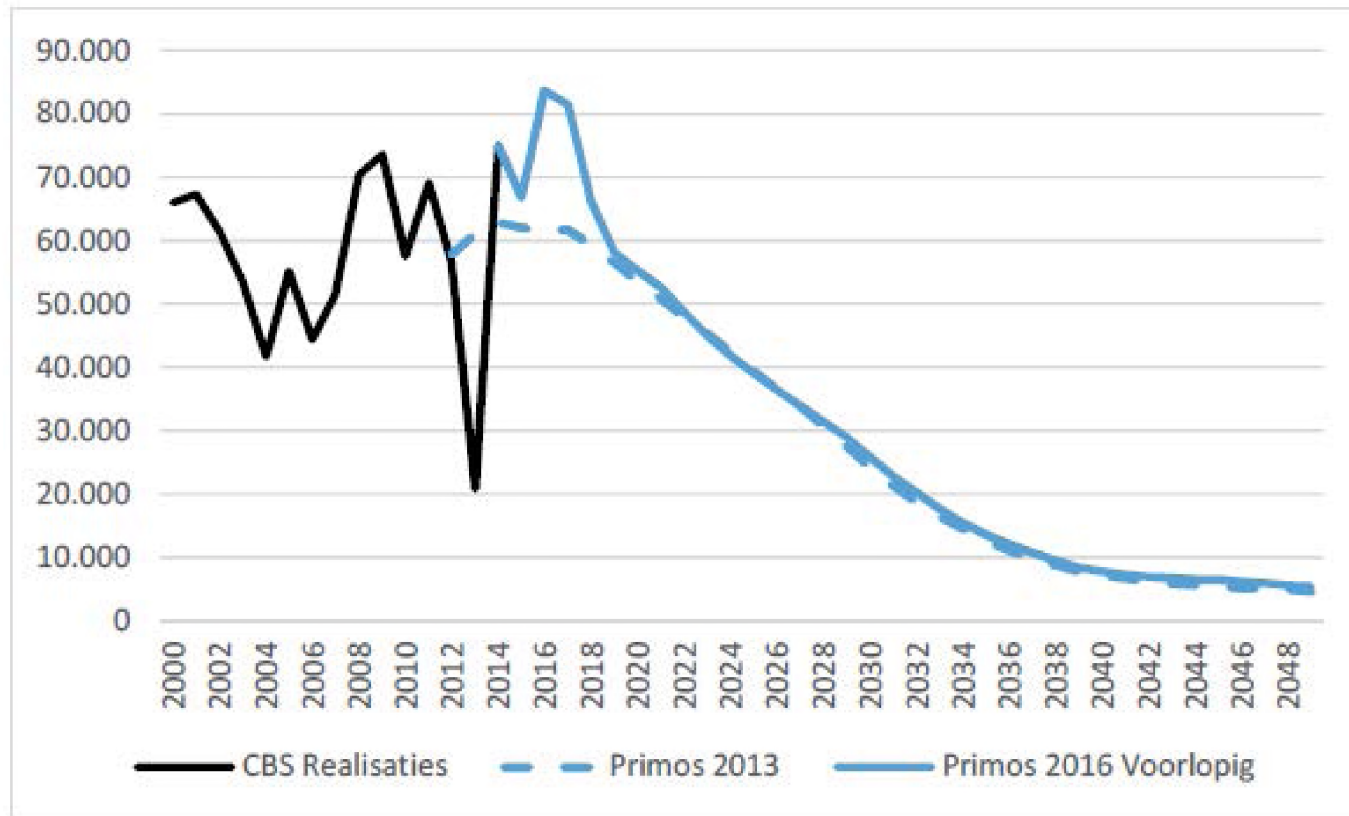
Bron: ABF Research

# Totaal aantal huishoudens, 2000-2030



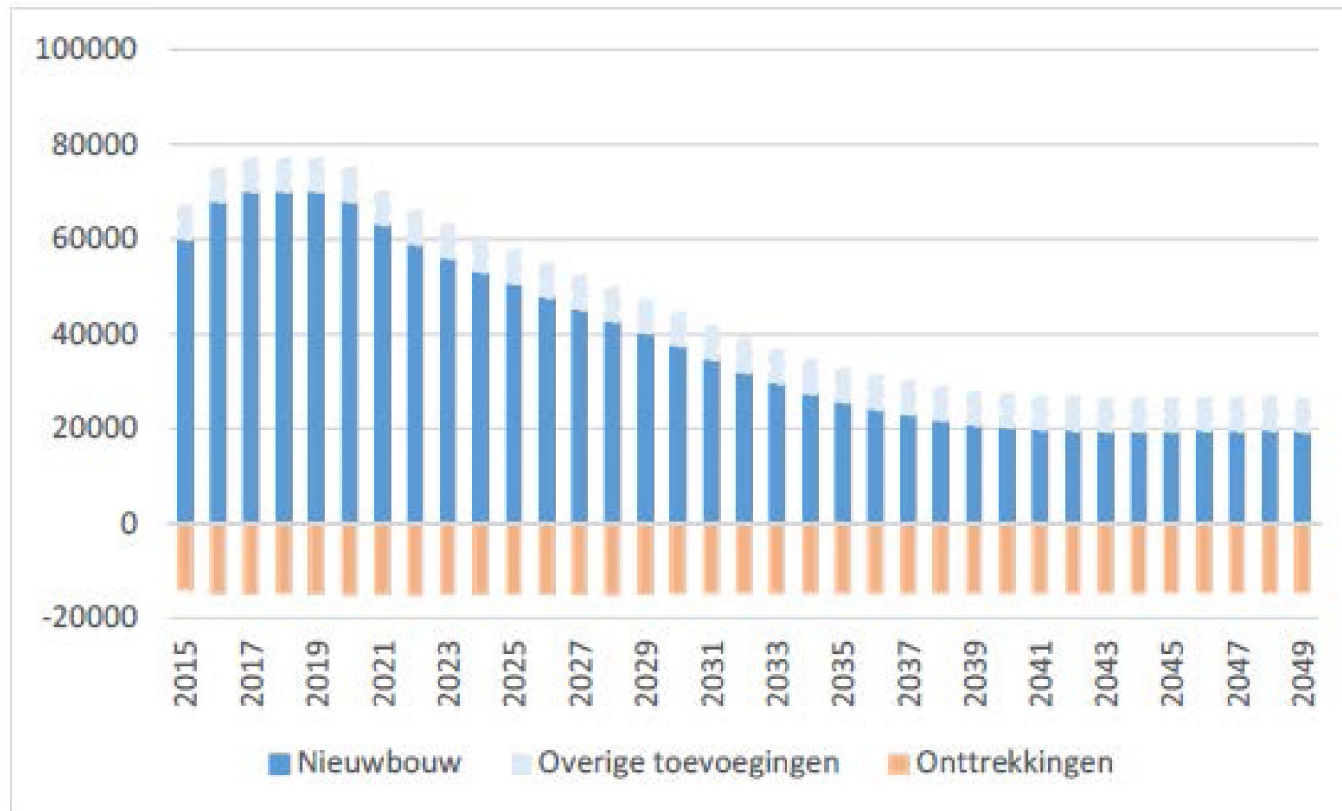
Bron: ABF Research

# Jaarlijkse toename aantal huishoudens, 2000-2030



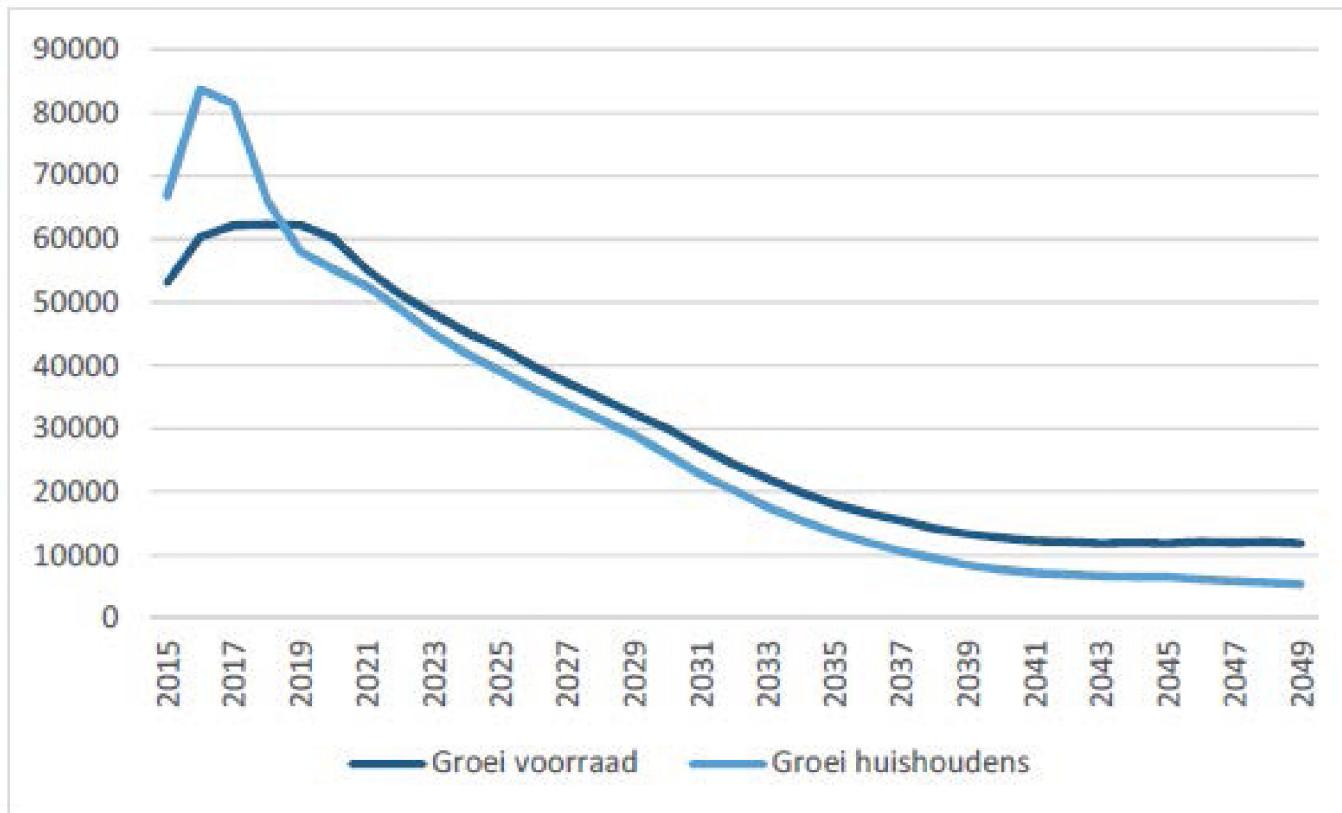
Bron: ABF Research

# Veronderstelde aantal m.b.t. nieuwbouw en onttrekkingen, 2015-2049



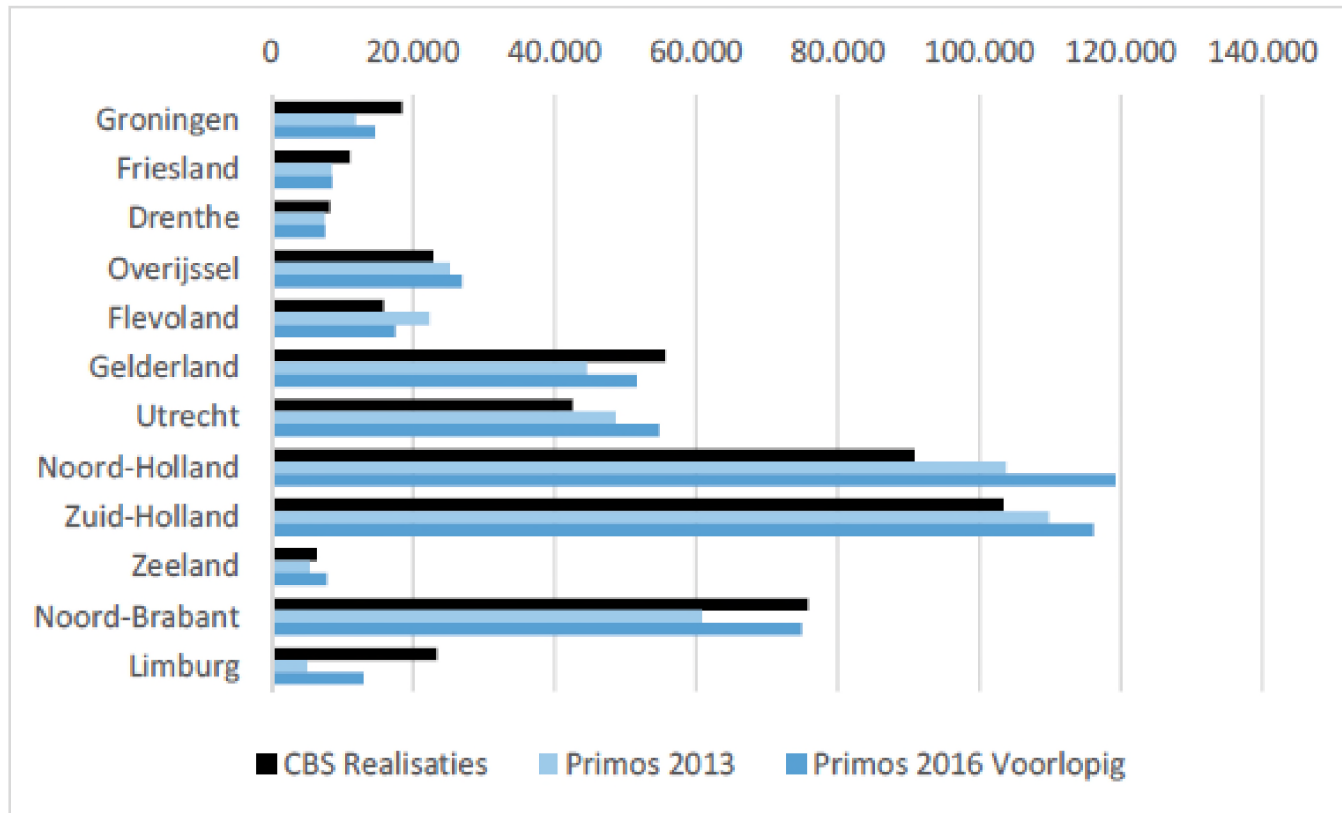
Bron: ABF Research

# Groei van de voorraad versus groei van het aantal huishoudens, 2015-2049



Bron: ABF Research

# Toename van het aantal huishoudens voor de jaren 2007-2015 (CBS/GBA) en 2015-2022 (Primos-prognose 2013 en 2016)



Bron: ABF Research

# Sociaal-culturele trends in het wonen

- Wonen onder gelijkgestemden
- Transnationaal wonen en meerhuizigheid
- Toenemende vraag naar comfort en gemak

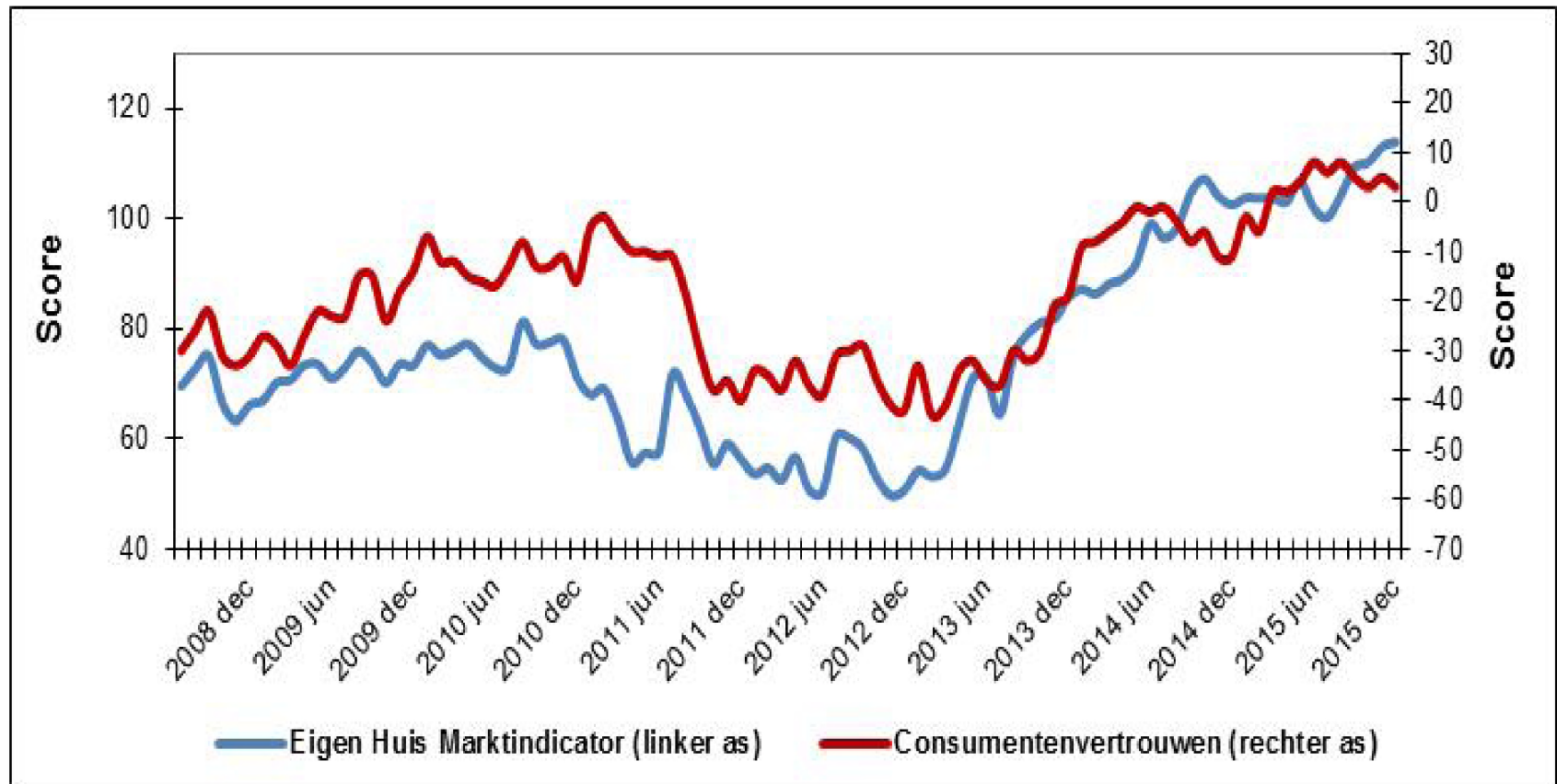
# Wonen onder gelijkgestemden

- Afgesloten woondomeinen, privatisering openbare ruimte
- Hoogbouwcomplexen met gemeenschappelijke voorzieningen
- Etnische woon-zorgcomplexen
- Collectief particulier opdrachtgeverschap
- Wonen als thematisch spel
- Historiserend bouwen
- Duurzame wijken met energie neutrale woningen
- Woongroepen voor gescheiden vaders: parentshuis IJburg
- Concentratie van streng gelovige christenen



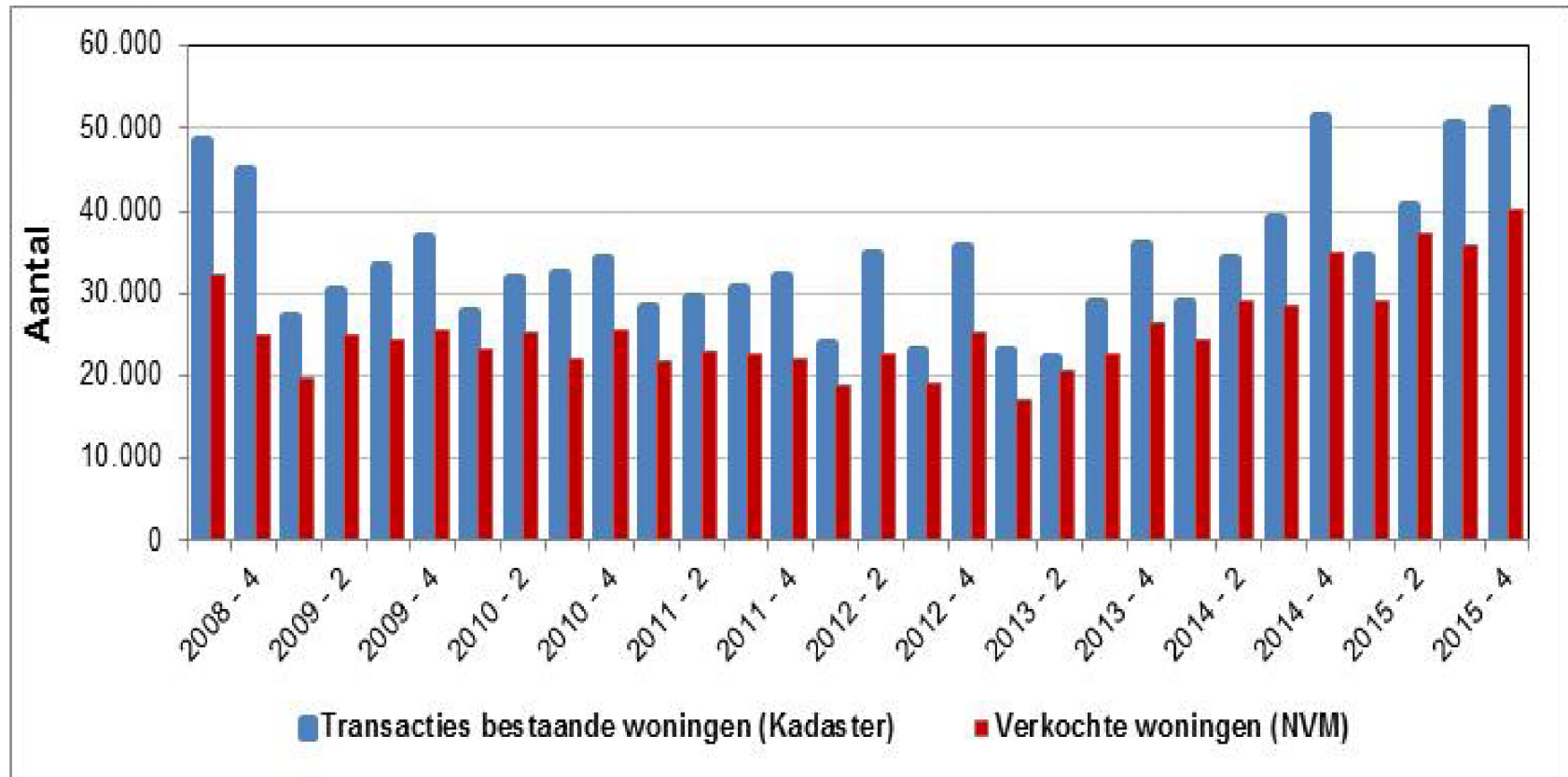
# **Ontwikkelingen op de koopwoningmarkt: hoe groot is het herstel?**

# Eigen Huis Marktindicator en CBS consumentenvertrouwen 2008-2015Q4



Bron: OTB/CBS

# Aantal verkopen bestaande woningen, 2008-2015Q4



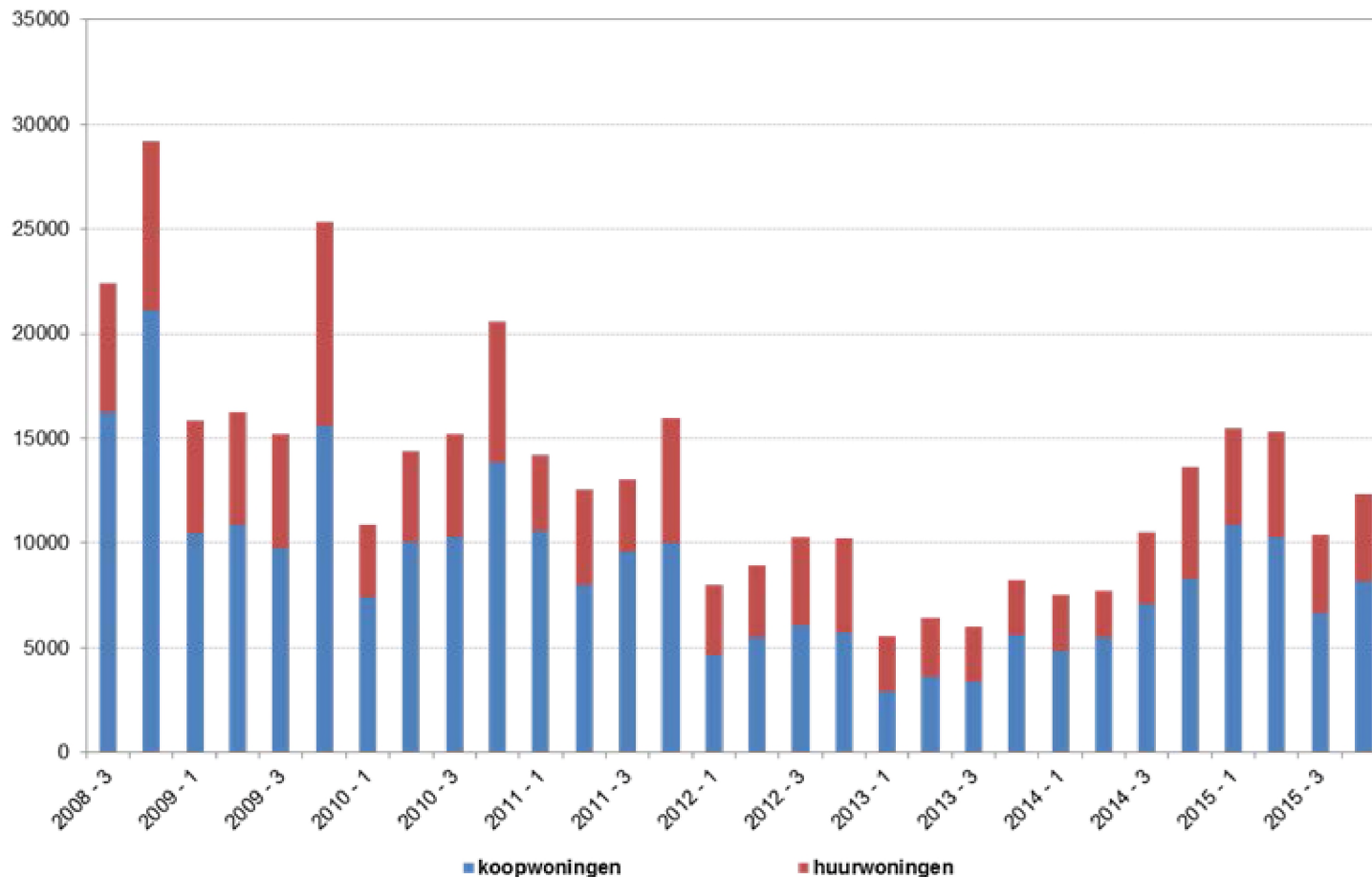
Bron: Kadaster, NVM

# Gemiddelde verkoopprijs en prijsindex bestaande woningen 2006-2015Q4



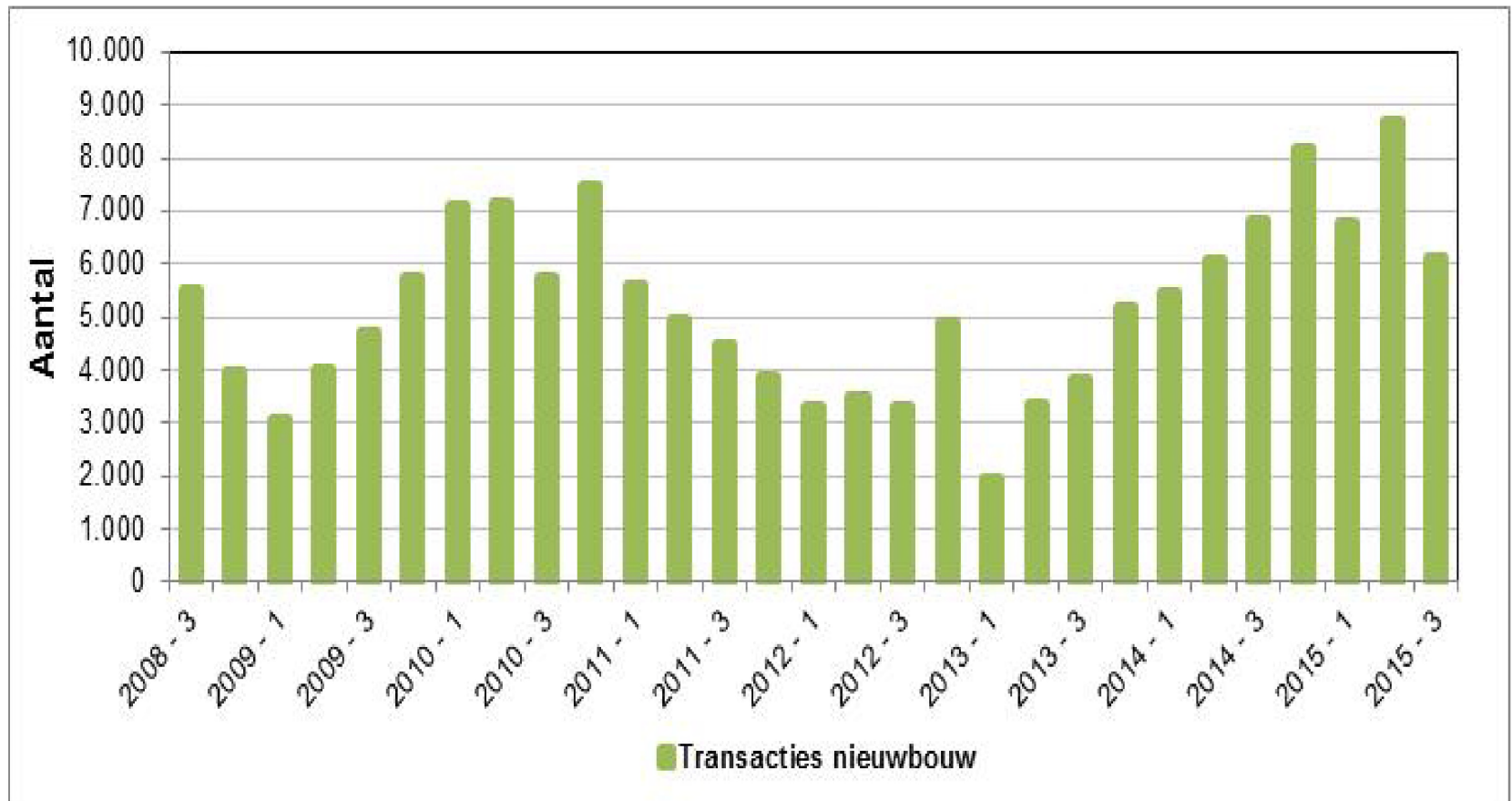
Bron: Kadaster, NVM

# Verleende bouwvergunningen 2006-2015 Q4



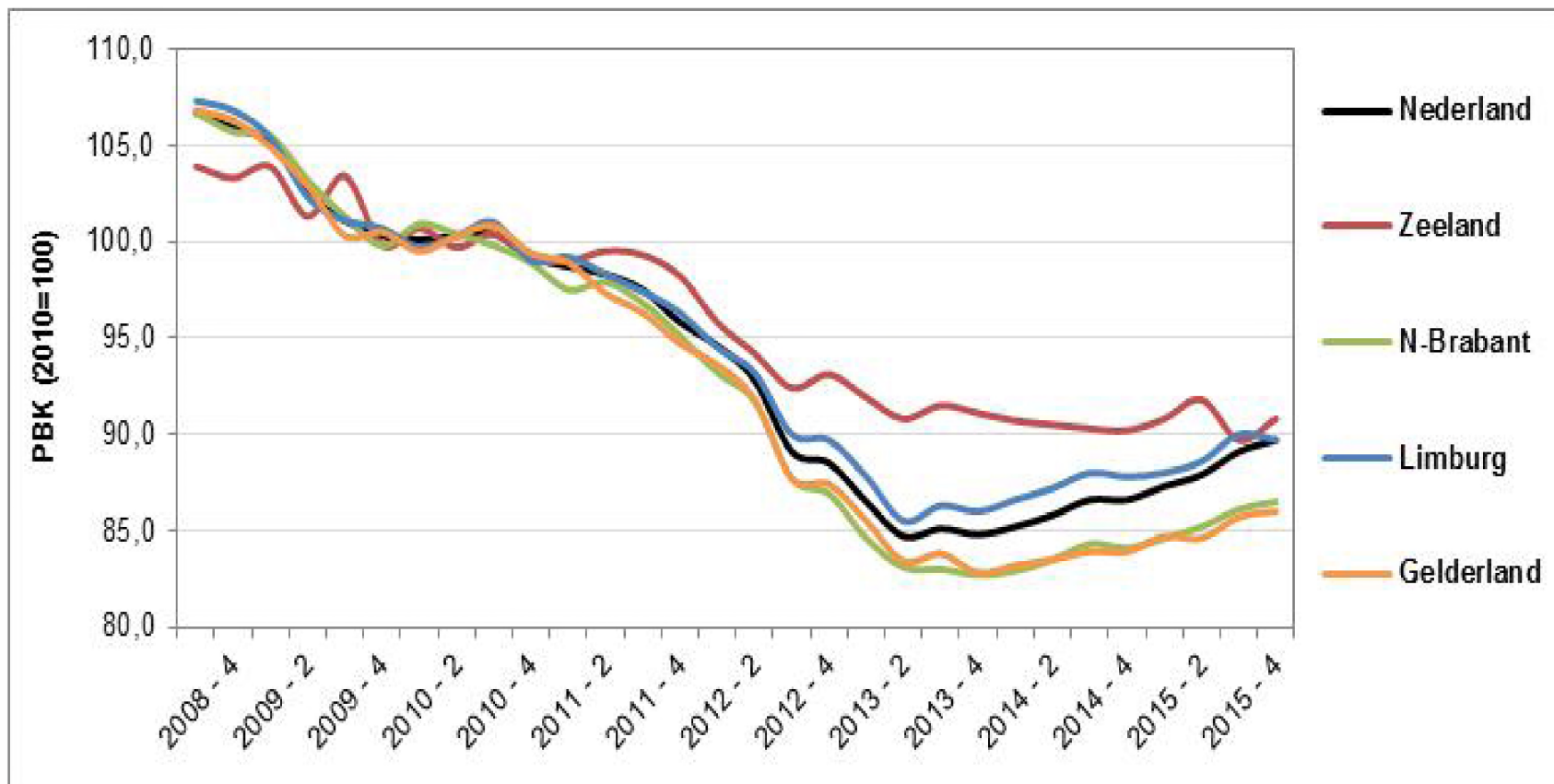
Bron: Monitor Nieuwe Woningen

# Aantal transactie nieuwbouwoopwoningen 2008-2015 Q3



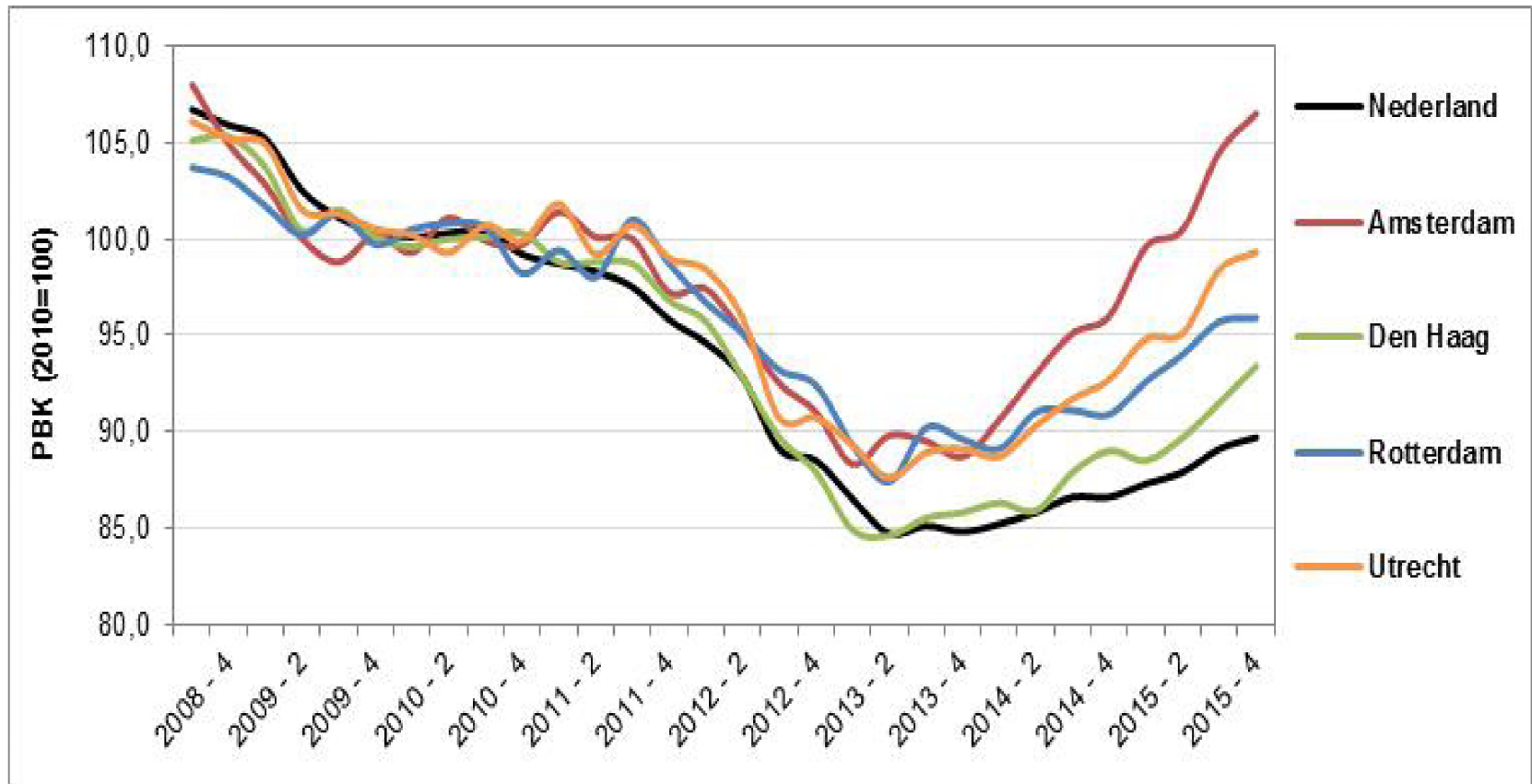
Bron: Monitor Nieuwe Woningen

# Gemiddelde verkoopprijs en prijsindex bestaande woningen naar provincie 2006-2015Q4



Bron: Kadaster, NVM

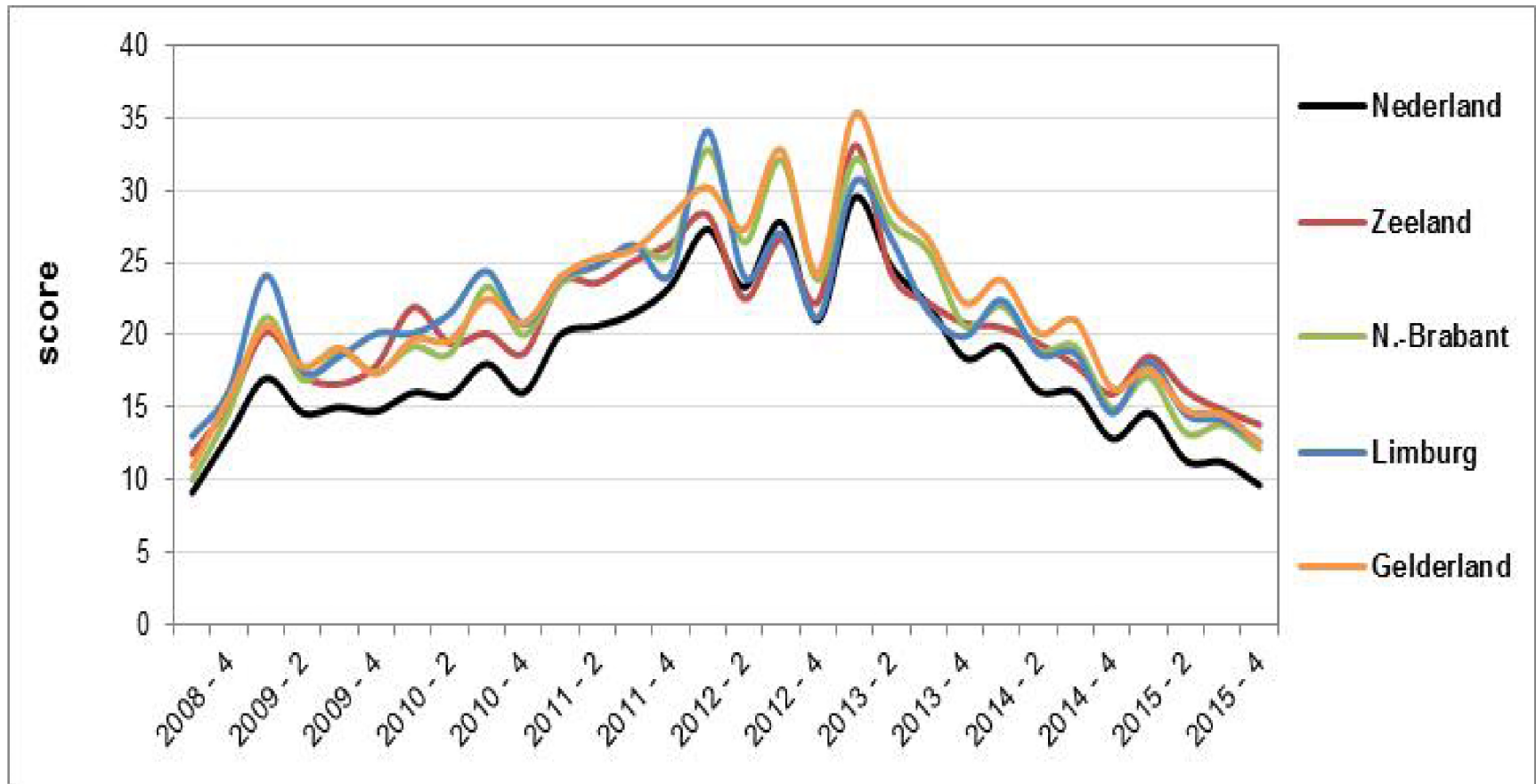
# Gemiddelde verkoopprijs en prijsindex bestaande woningen in de vier grote steden 2006-2015Q4



Bron: Kadaster, NVM



# Krapte op de woningmarkt in vier provincies 2006-2015Q4

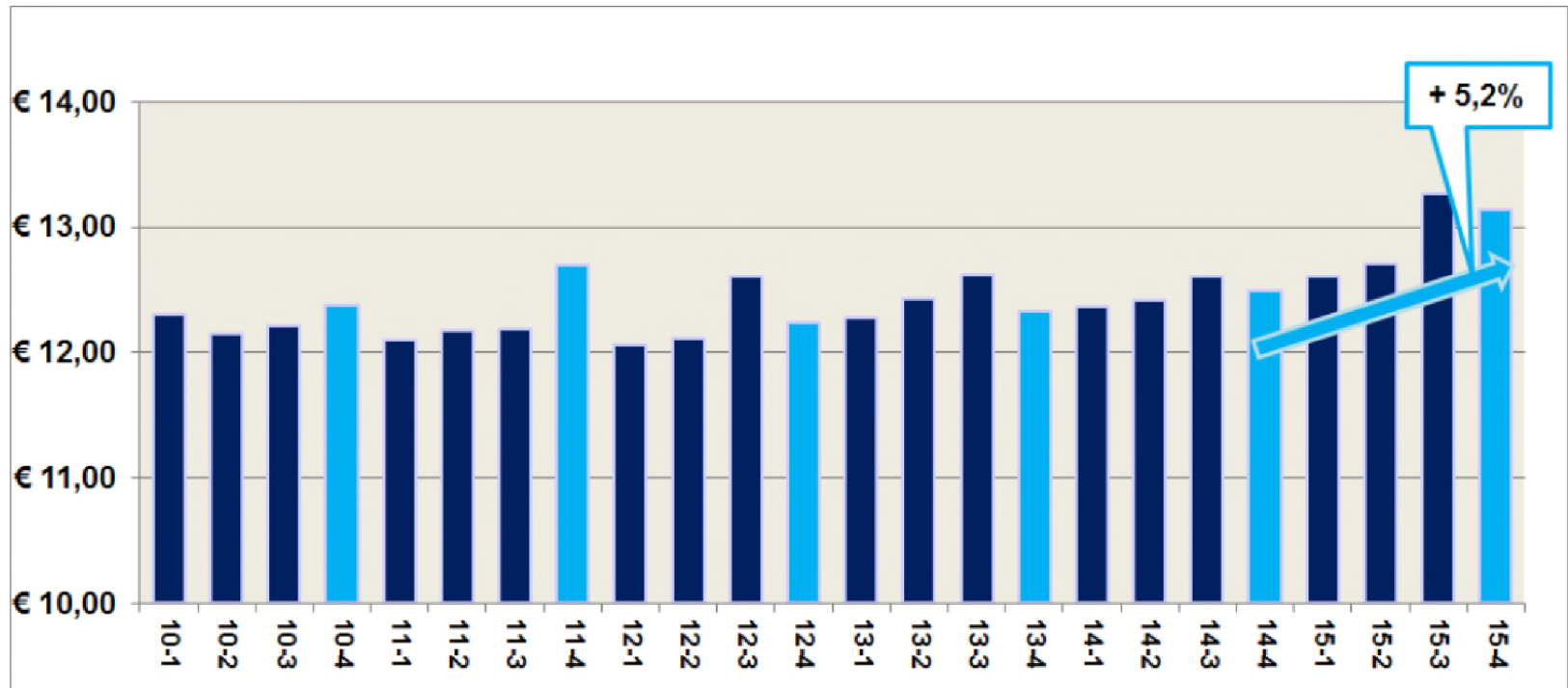


Bron: Kadaster, NVM

# Ontwikkelingen particuliere huurmarkt

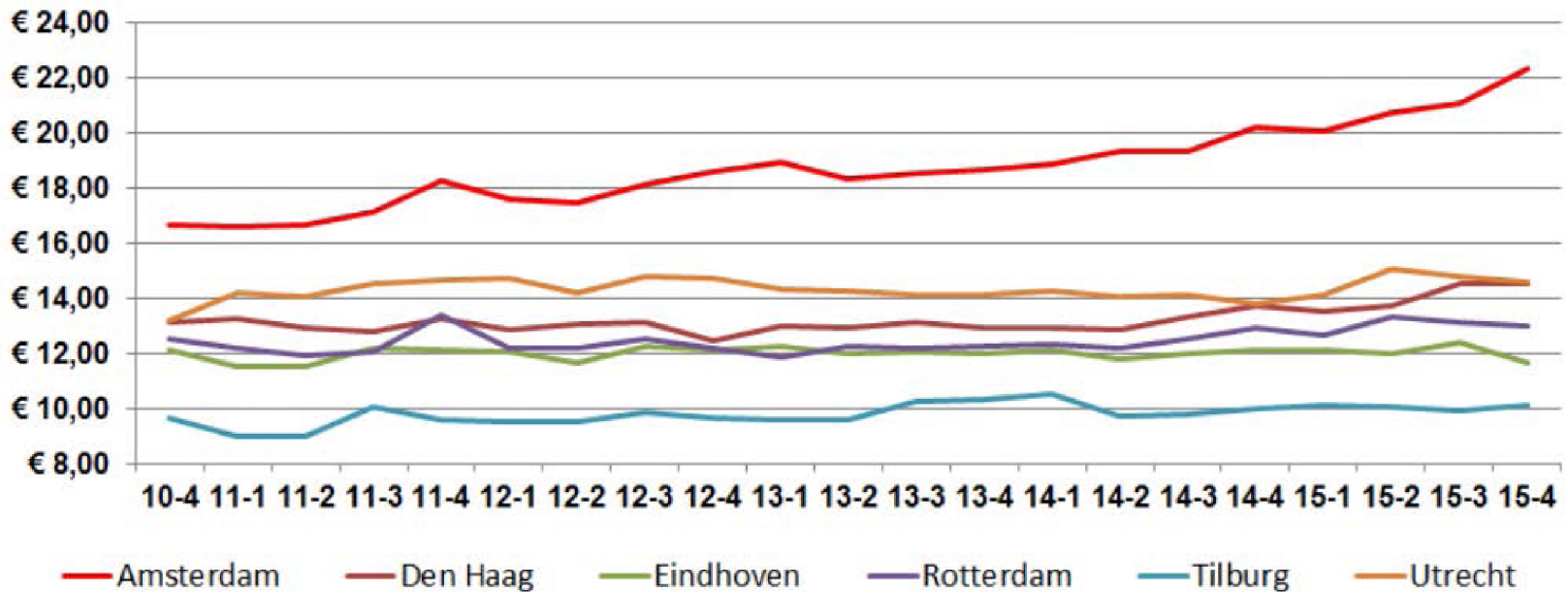


# Huurprijsontwikkeling in Nederland per kwartaal (€ per m<sup>2</sup>/mnd)



Bron: Pararius.nl

# Huurprijsontwikkeling per m<sup>2</sup>/mnd in zes grootste steden



Bron: Pararius.nl

# Ontwikkelingen in de sociale huursector

# Ontwikkelingen in de sociale huursector

- Investeringscapaciteit o.a. door verhuurdersheffing sterk teruggelopen
- Betaalbaarheidsproblemen in de sociale huursector
- Corporaties gaan terug naar hun kerntaken
- Vanwege passendheidstoets strakkere huurinkomenstabellen bij woningtoewijzing
- Corporaties investeren nog maar in een woningmarktgebied
- Gemeentelijke woonvisie wordt leidend voor prestatie afspraken tussen corporaties en gemeenten
- Huurdersinvloed toegenomen

# Verhouding Gemeente-corporatie (1)

- Gemeente moet toestemming verlenen voor niet-DAEB activiteiten van corporaties
- Corporatie voert naar redelijkheid het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid uit (moet dan wel woonvisie of meerjarige voorstellen)
- Gemeente voert overleg met huurdersorganisaties en bewonerscommissies
- Prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties: omvang kernvoorraad, gewenste kwaliteit van de kernvoorraad, beschikbaarheid voor bepaalde (inkomens)groepen, gewenste verdeling tussen DAEB en niet-DAEB tak, verkoop van huurwoningen; huurdersorganisaties worden hierbij betrokken



# Verhouding gemeente-corporatie (2)

- Geen afspraken met corporatie mogelijk wanneer er geen vastgelegd volkshuisvestingsbeleid ligt
- Rijksbeleidskader volkshuisvesting kan neerslaan in woonvisie gemeente: Staat van de volkshuisvesting
- 1 juli verstrekt de corporatie aan de gemeente een meerjarig overzicht van de voorgenomen werkzaamheden (rekening houden met gemeentelijk begrotingsproces en met begroting corporatie) (bod aan de gemeente, na overleg met huurders)
- 1 januari levert corporatie haar overzicht van de voorgenomen meerjarige werkzaamheden aan minister en gemeente
- Gemeente kan in beroep bij de geschillenbeslechtingprocedure bij de minister (kan ook via mediation of arbitrage)
- Gemeente kan (financiële) gegevens opvragen bij de corporatie
- Corporatie stelt volkshuisvestingsverslag op en gemeente geeft zienswijze hierop

# Lokaal woonbeleid (1)

- Ontwikkel heldere woonvisie
- Organiseer regionale afstemming
- Biedt ruimte aan de particuliere huursector
- Richt je op een goede betaalbare kwaliteit
- Kies voor traditionele woonproducten waar de markt om vraagt: dus niet voor beton en staal
- Besteed aandacht aan de plek en de inrichting van de openbare ruimte
- Denk aan het belang van de menselijke maat: kleinschaligheid en buurtgevoel hooggewaardeerd in met name stedelijke woonmilieus
- Meng

## Lokaal woonbeleid (2)

- Streef naar authenticiteit
- Houdt op met ballast: verzwaar bouwen niet onnodig
- Raak schieten helpt: ontwikkelen met een specifieke doelgroep voor ogen; kies voor leefstijlen
- Houd niet alle ballen in de lucht en wees selectief met het maken van plannen
- Probeer gezamenlijk het woningbouwproces te stroomlijnen: flexibele bestemmingsplannen, toets plannen niet dubbel en heb oog voor de positie en belangen van de diverse partijen

EINDE



12-04-2016