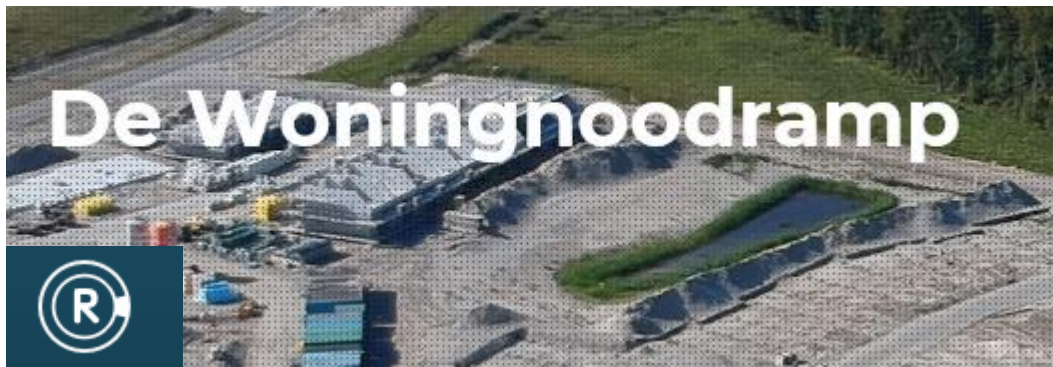


Monitoring van de woningmarkt: prijzen, woningtekort en oplossingen

Peter Boelhouwer

24-06-2021



Makelaars luiden de noodklok 'De woningmarkt droogt op'



De uitzending van 14 juli: Ook woningnood op het platteland

nieuwsuur

oproep woningnood



Woningnood leidt tot dakloosheid

Inhoud

1. Monitoring woningmarkt door TUD
2. Mismatch tussen vraag en aanbod: demografie en woningaanbod
3. Wat zijn de determinanten van de huizenprijsontwikkeling?
4. Oplossingen voor het woningmarktvraagstuk

Monitoring woningmarkt

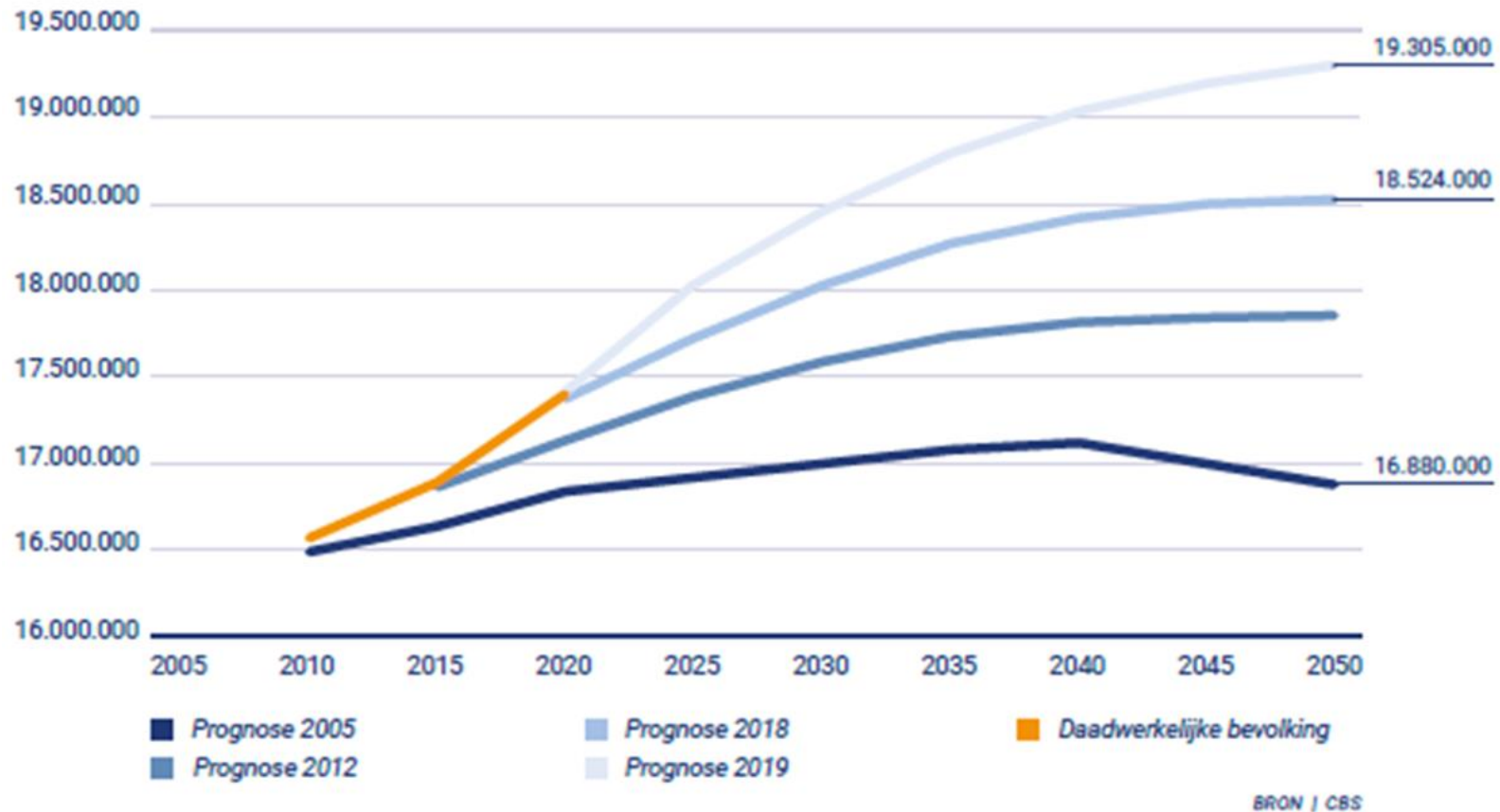
- Drie-jaarlijks WoONonderzoek BZK
- Bevolkingsprognoses CBS en huishoudensprognoses CBS, ABF en PBL
- Periodieke onderzoeken ABF naar woningbehoefte en Plan capaciteit
- Waarstaatjegemeente.nl VNG
- Kwartaalcijfers branchorganisaties: NVM, Funda, HDN, Kadaster en CBS (Vastgoedmonitor)
- Monitor Koopwoningen (TUD), RTLZ en colloquium TUD, Woningmarktdashboard CBS (TUD, CBS, Kadaster, NVM, BKR, hypotheekshop, NHG, SvN, BKR, Vereniging Eigen Huis (vertrouwen in de woningmarkt)

Woningvraag en woningaanbod in disbalans: oplopend woningtekort

Meten van het woningtekort/ woningbehoefte

- Effectieve woningvraag: markt gestuurd
- De woningbehoefte: beleidsmatig gestuurd
- Substitutie en uitstel; endogene effecten
- Het meten van het woningtekort
- Lokale woningbehoefte en het woningbouwprogramma;
input is output

CBS bevolkingsprognoses uit verschillende jaren



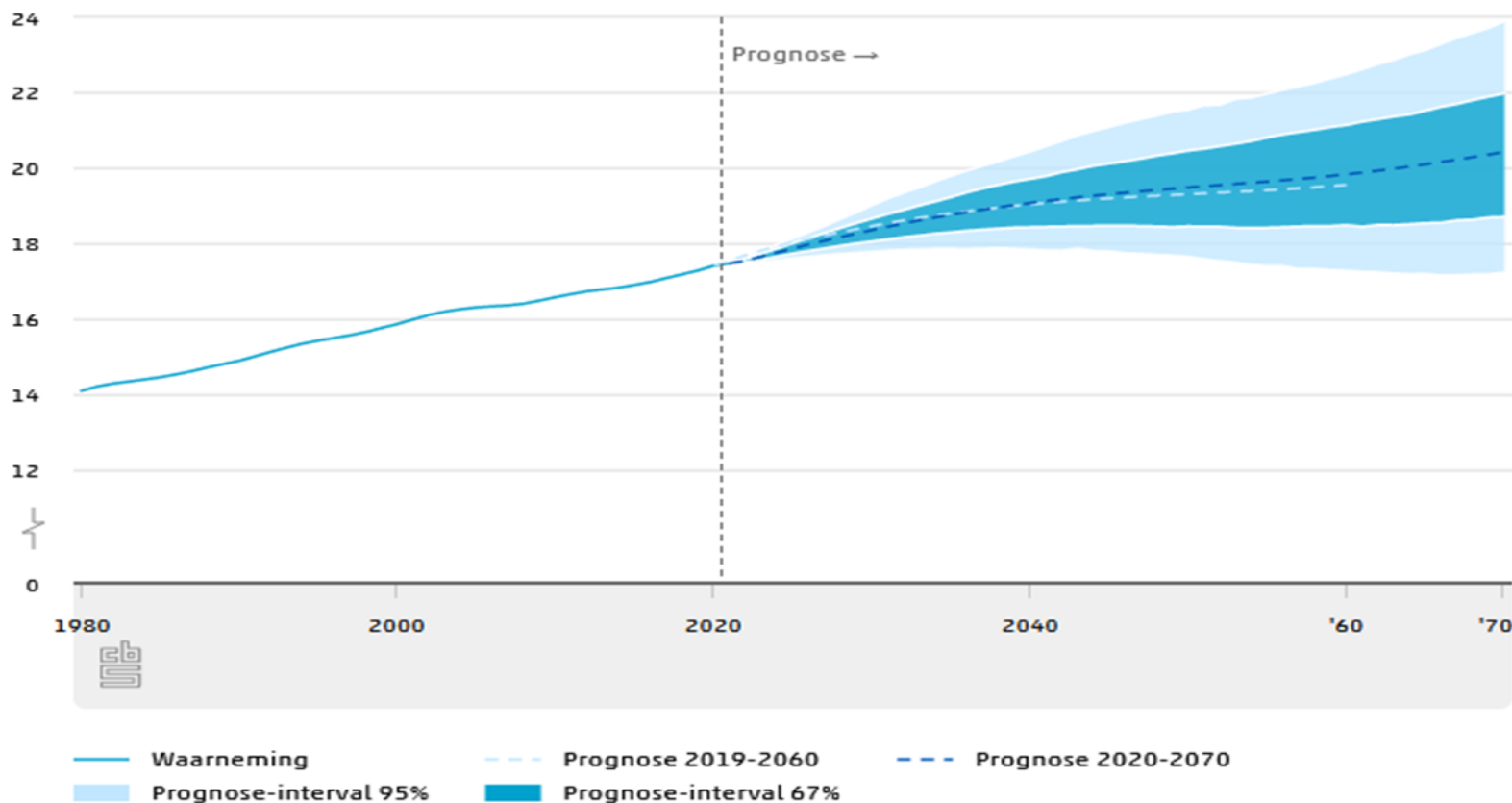
In aantallen inwoners (x 1.000)

Bron: Thermometer Koopwoningen voorjaar 2020, NVB

Onzekerheidsmarges CBS bevolkingsprognose

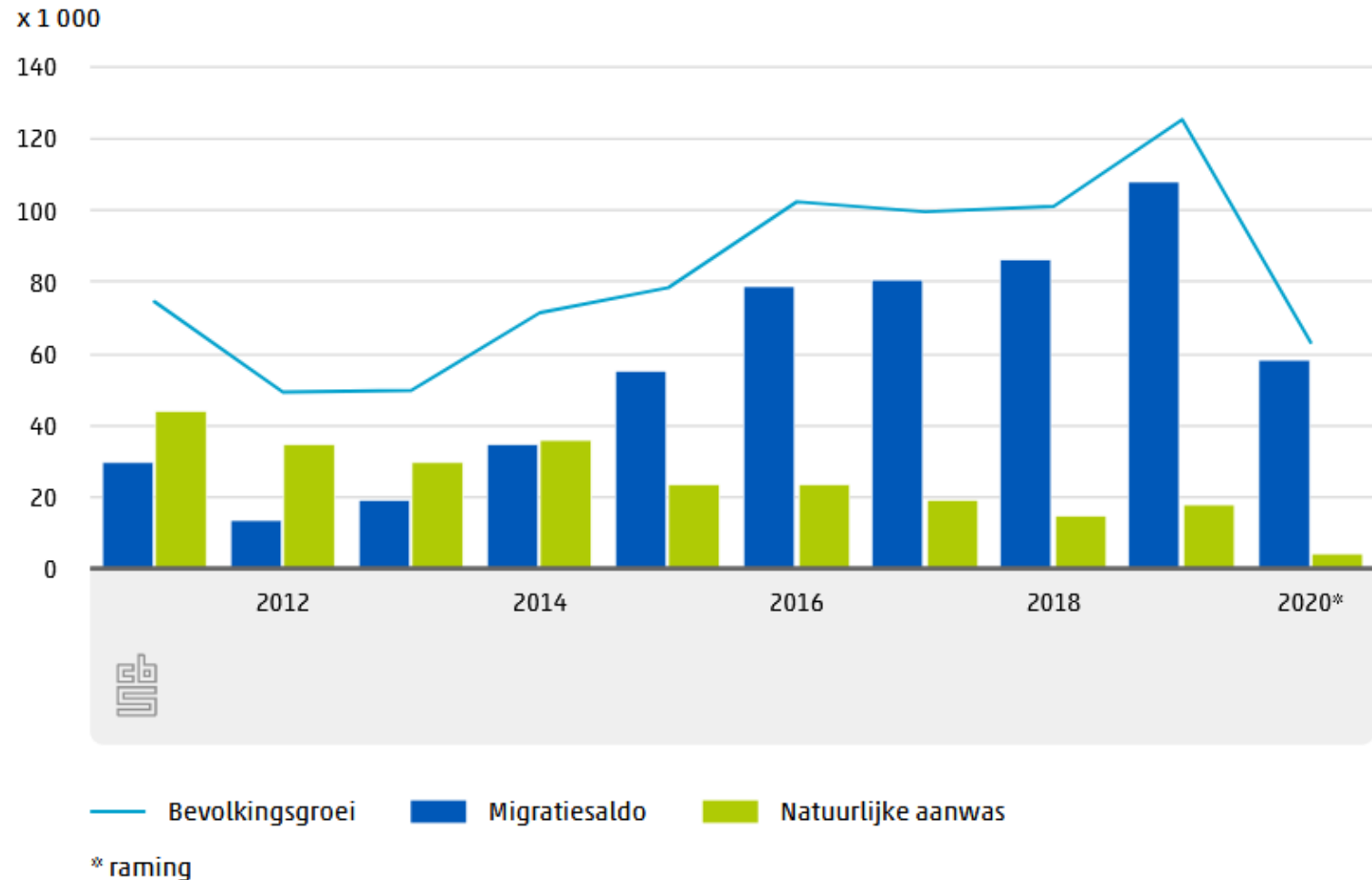
Bevolking op 1 januari

x mln



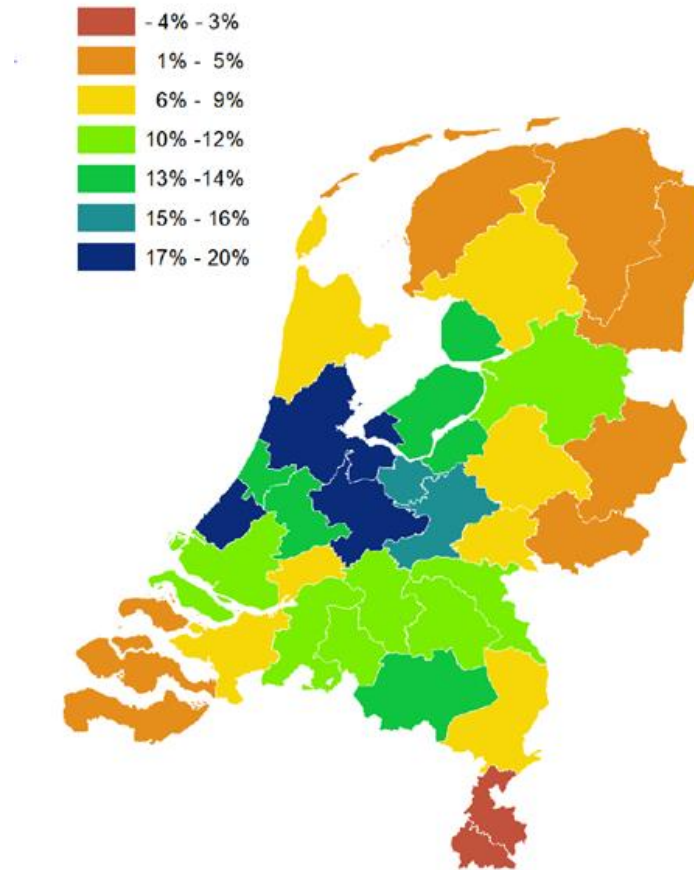
Bron: CBS 2020

Bevolkingsontwikkeling 1999-2020



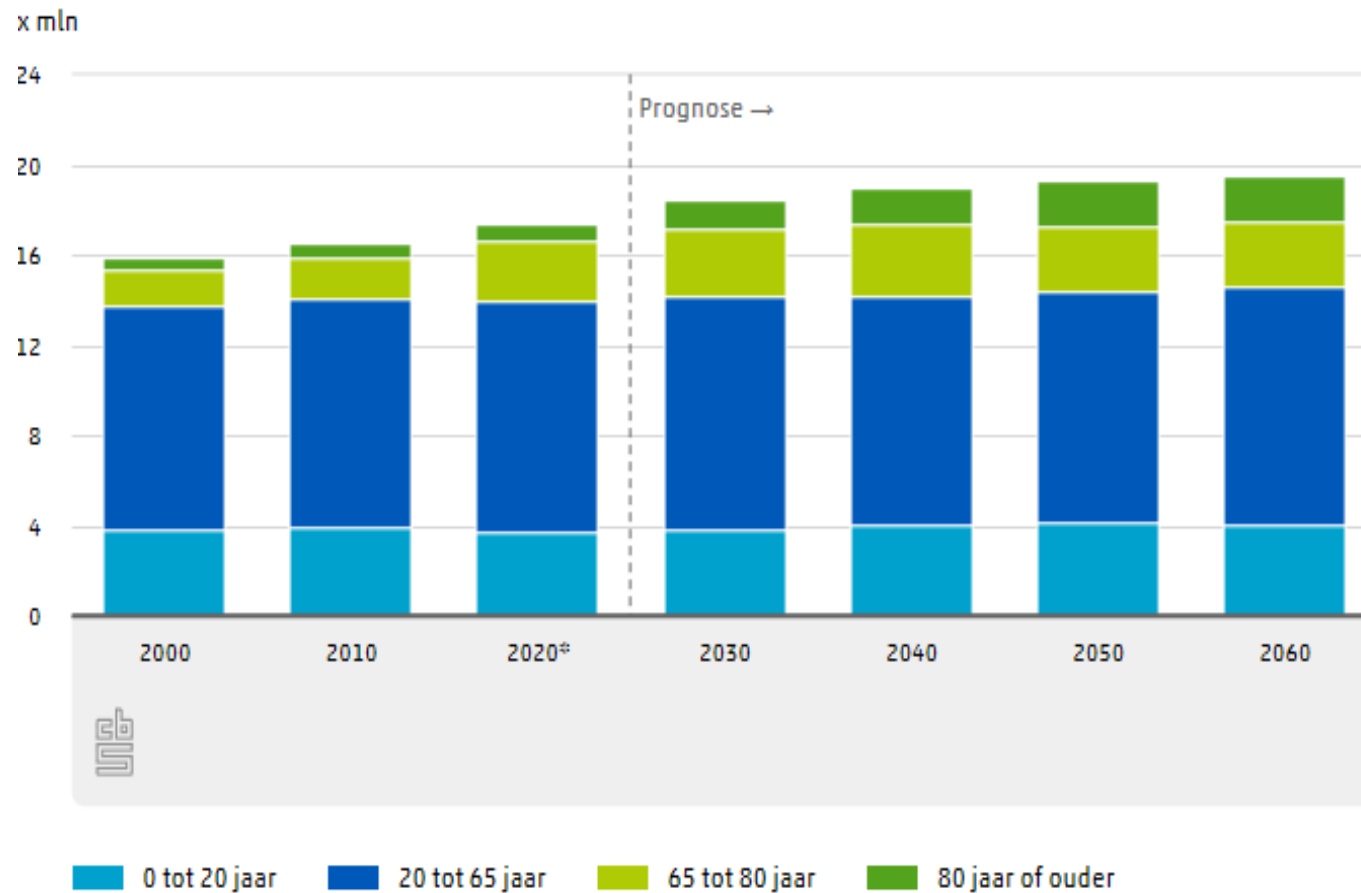
Bron: CBS

Huishoudensgroei per woningmarktgebied, 2020-2034



Bron: Primos 2020/ABF

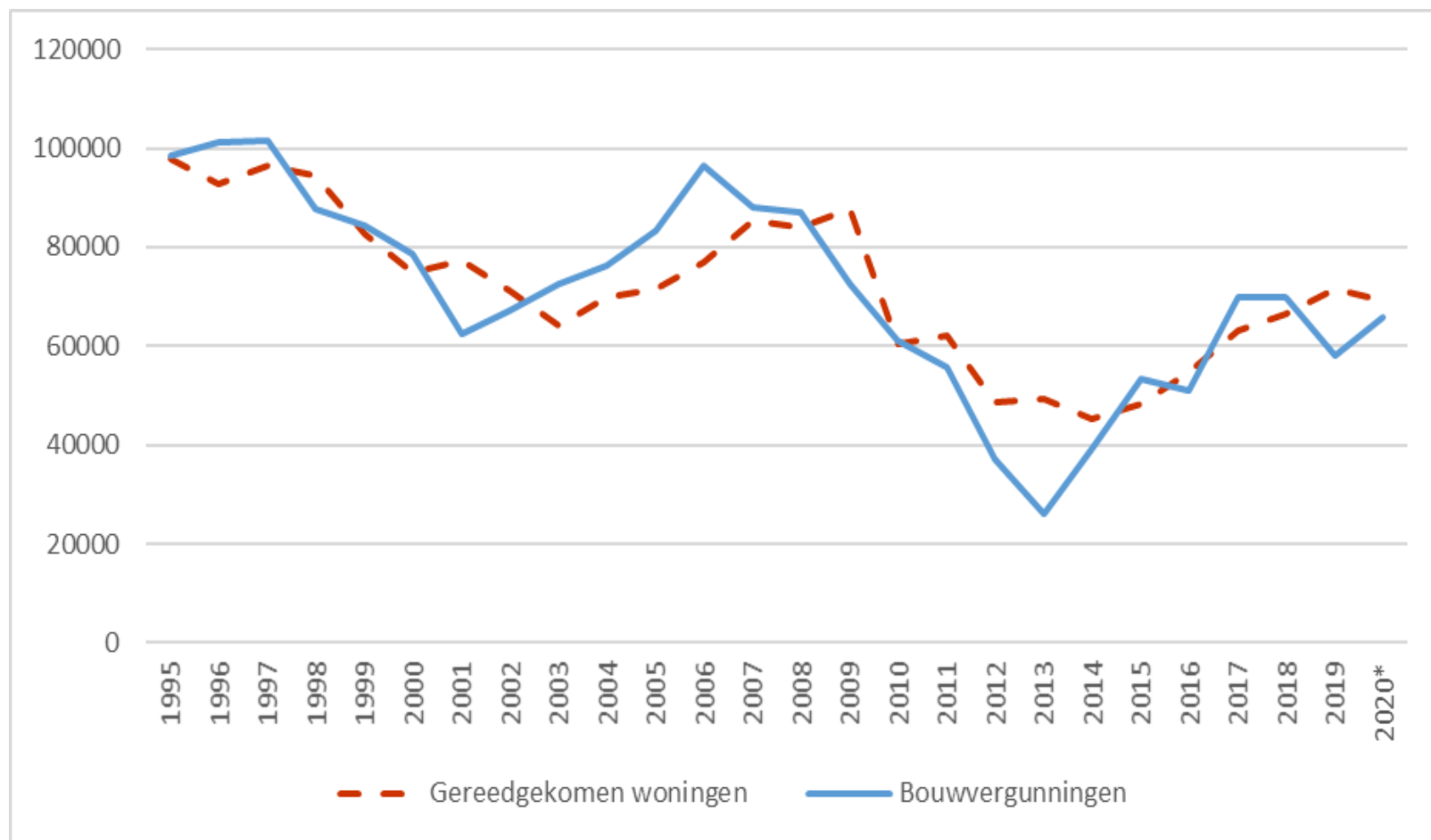
Bevolking naar leeftijd 2000-2060



* voorlopig cijfer

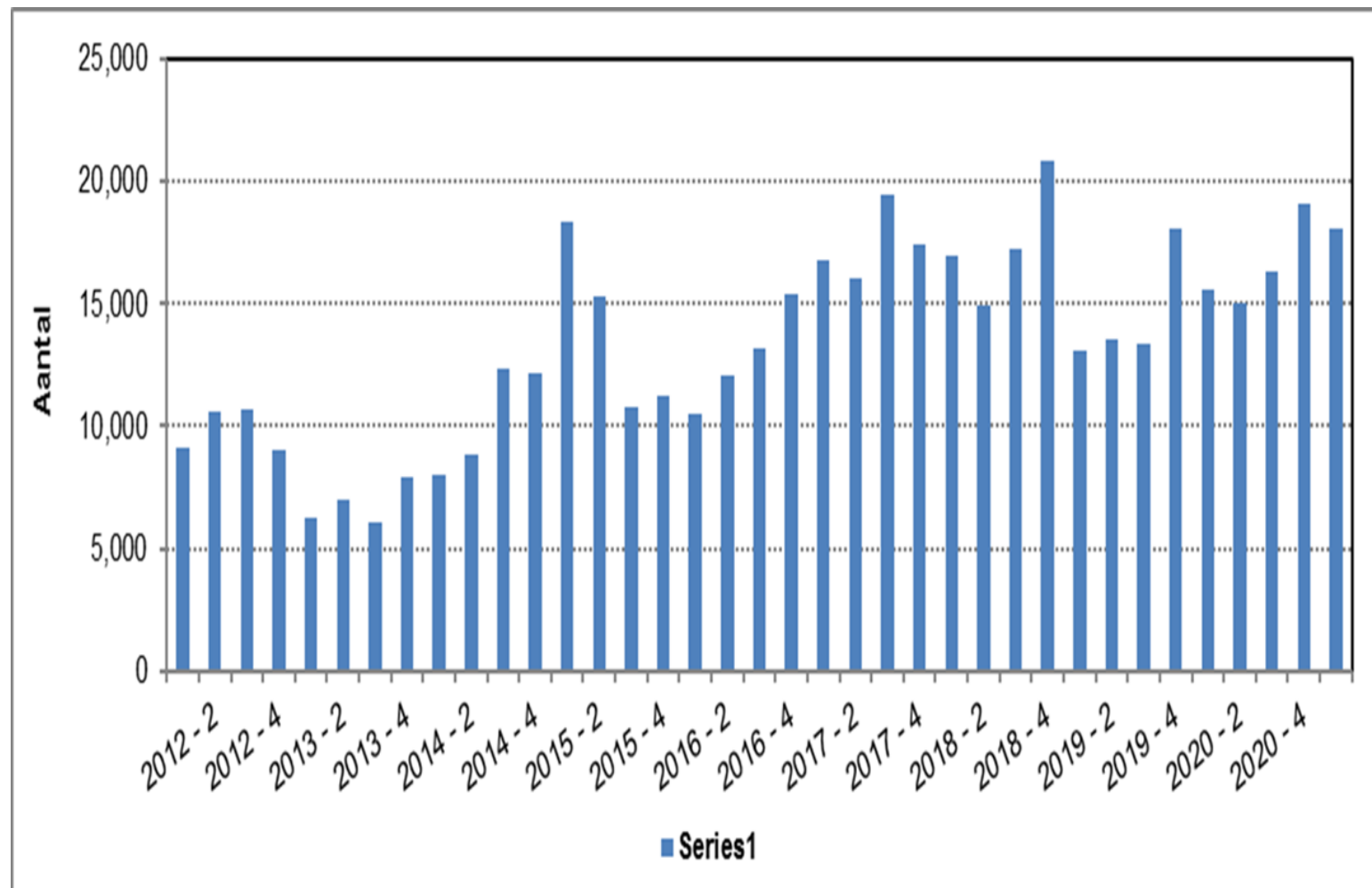
Bron: CBS

Woningproductie en verleende bouwvergunningen, 1995-2020



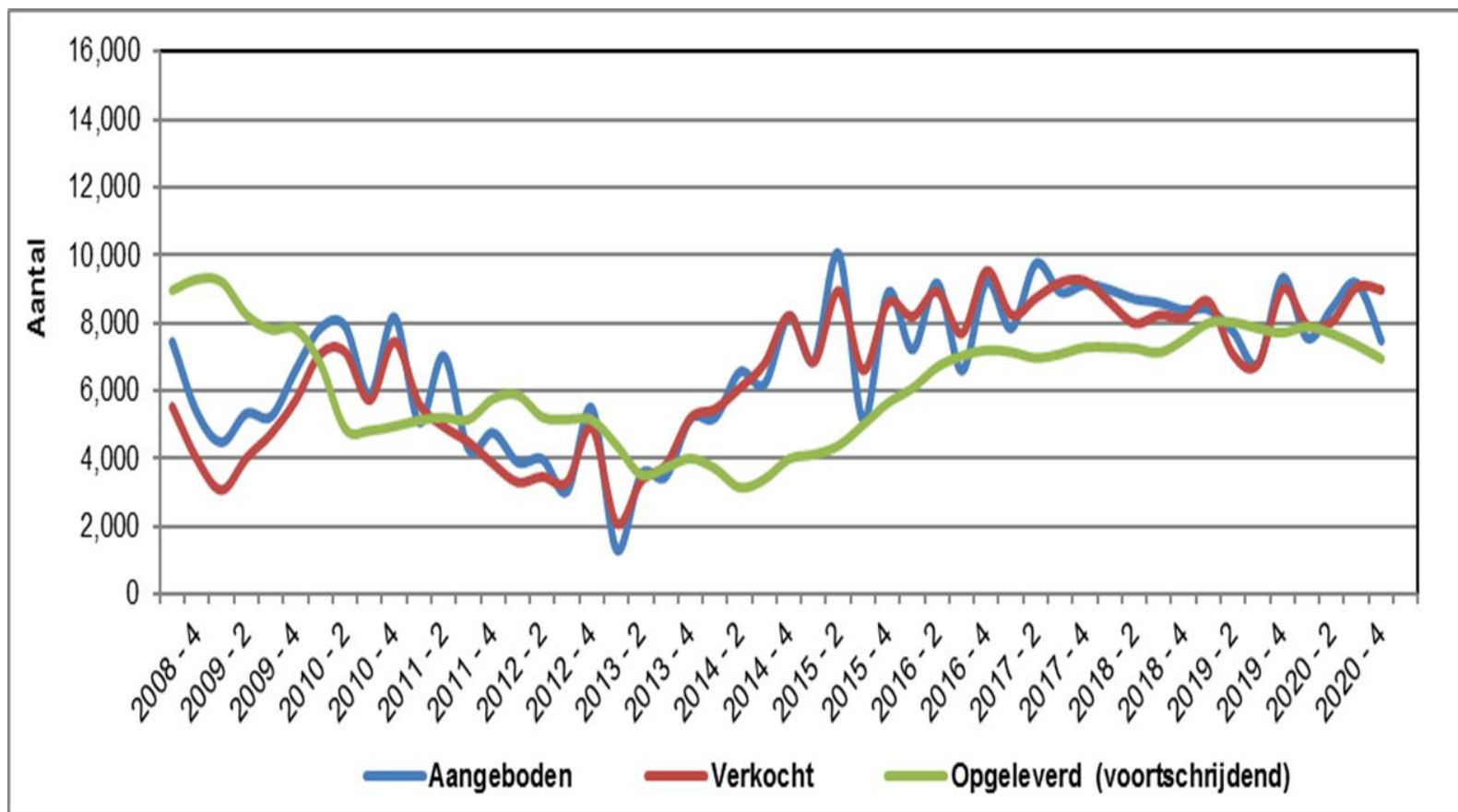
Bron: CBS

Bouwvergunningen 2012-2021 Q1



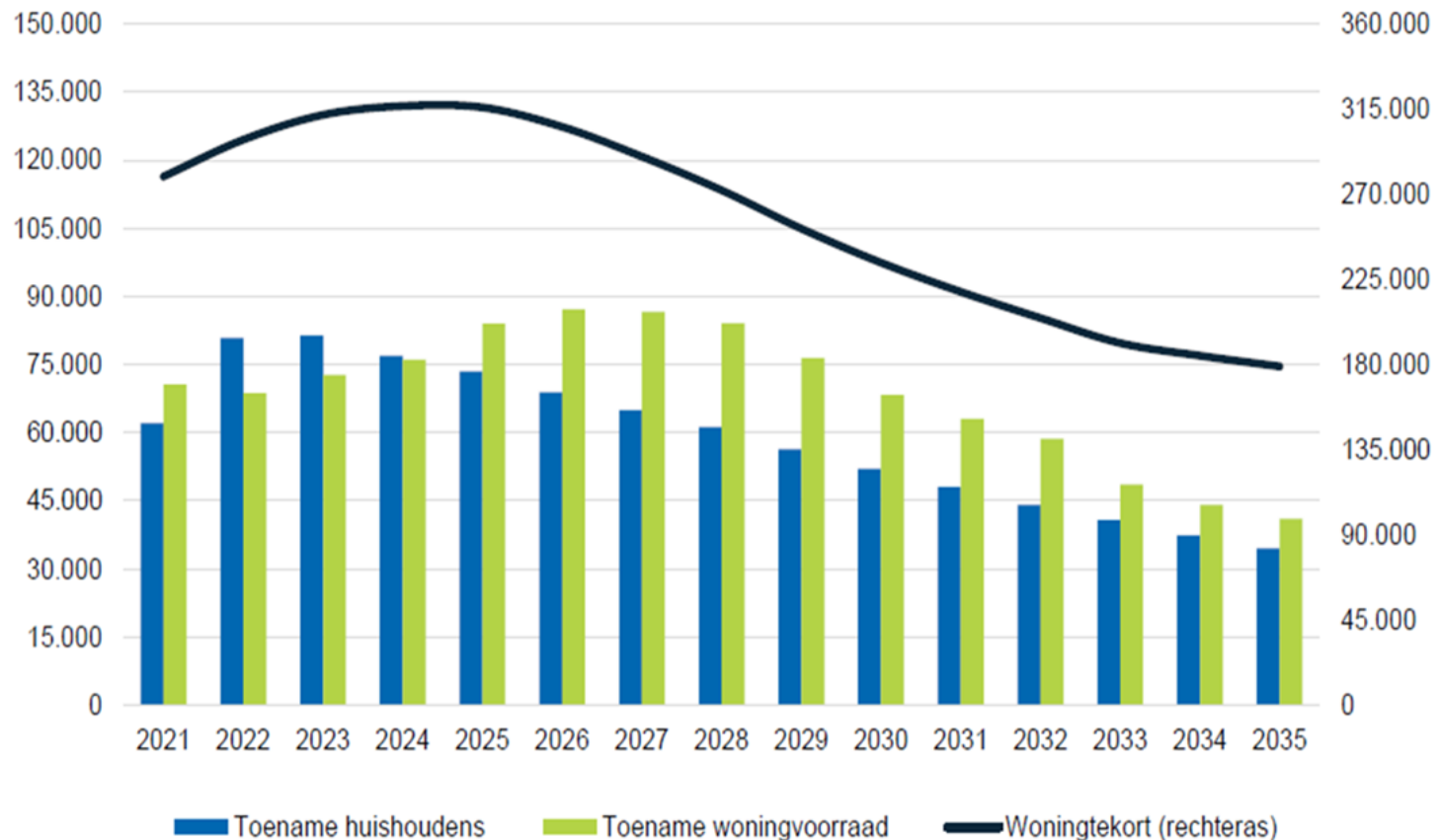
Bron: CBS

Aantal aangeboden, verkochte en opgeleverde nieuwbouw koopwoningen 2008-2021Q1 2 maands voortschrijdend



Bron: BK-MBE / Neprom/ NVB

Verwachte jaarlijkse toename huishoudens en woningvoorraad en verwachte ontwikkeling woningtekort, 2021-2035



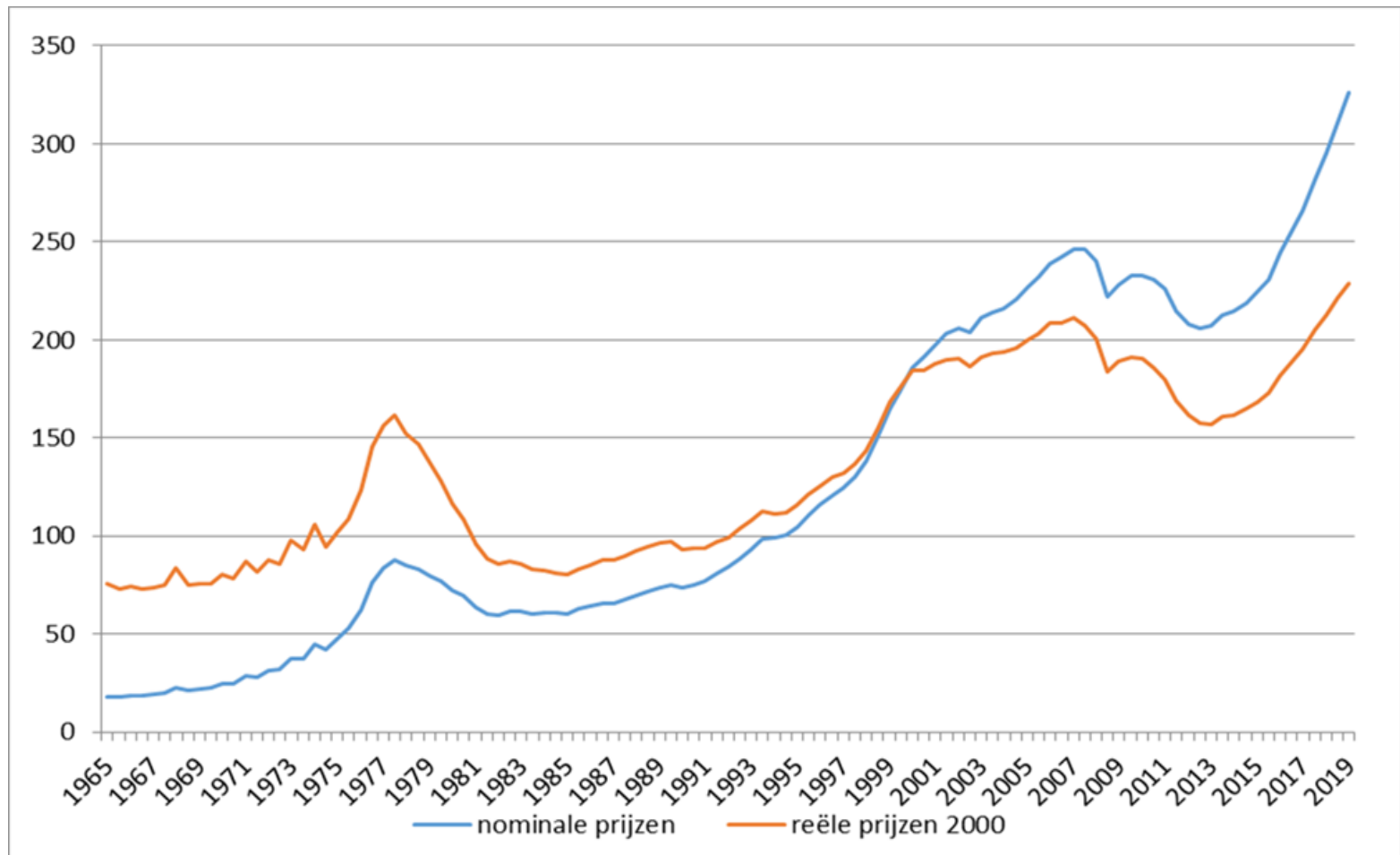
Bron: Primos 2021/ABF

Redenen oplopend woningtekort

- Sterk teruggefallen woningbouwproductie door o.a. onderschatting opgaven
- Inhaalvraag na de crisis
- Huishoudensverdunning
- Bevolking groeit aanmerkelijk sneller dan prognoses aangaven
- Trek naar stedelijke gebieden
- Onttrekken van woningen voor permanente verhuur aan toeristen in grote steden
- Langer zelfstandig wonen van ouderen
- Sluiten GGZ instellingen

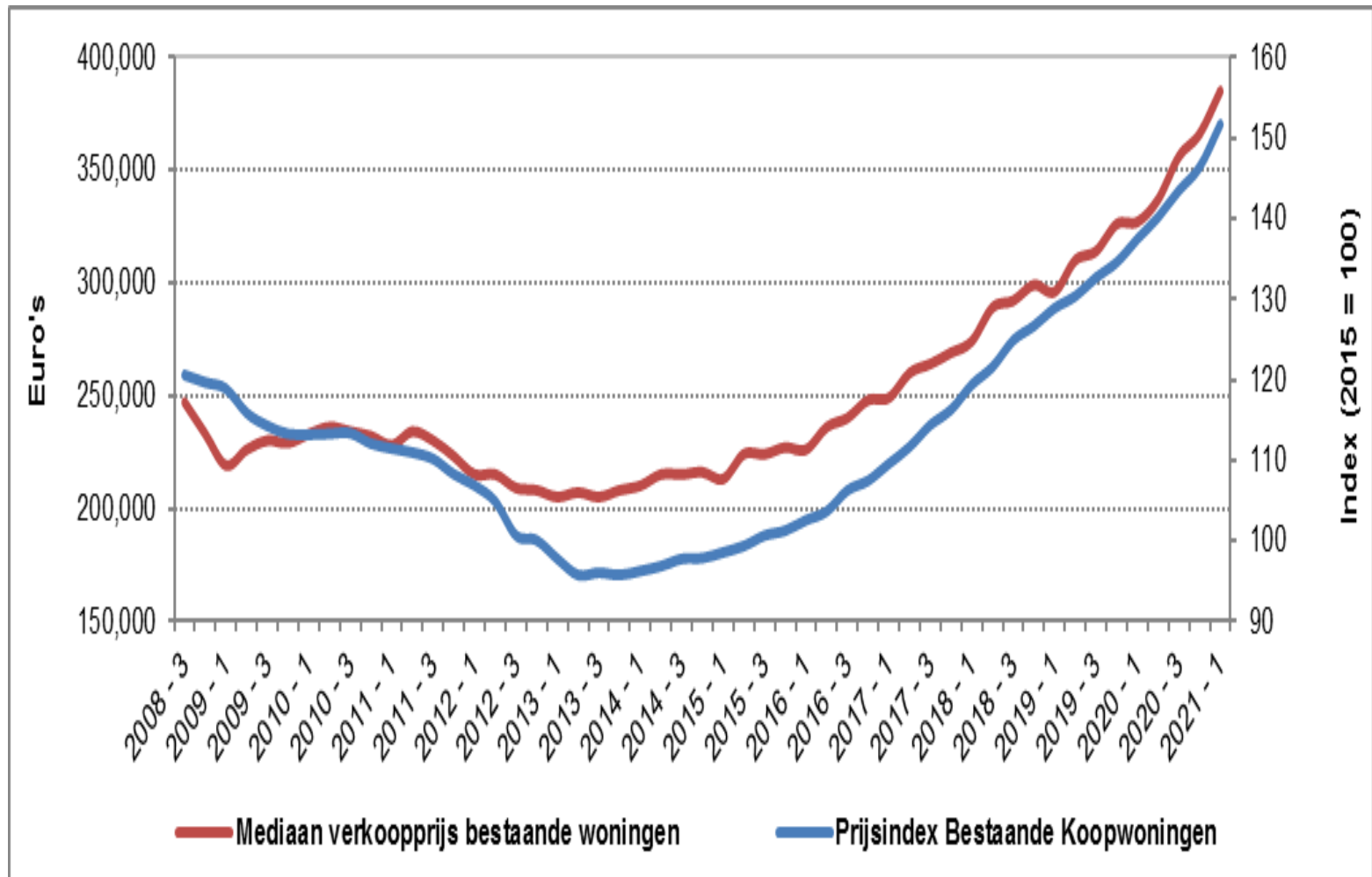
**Wat zijn de determinanten van de
huizenprijsontwikkeling (is er sprake
van een bubble?)**

Nominale en reële koopprijs-ontwikkeling 1965-2019



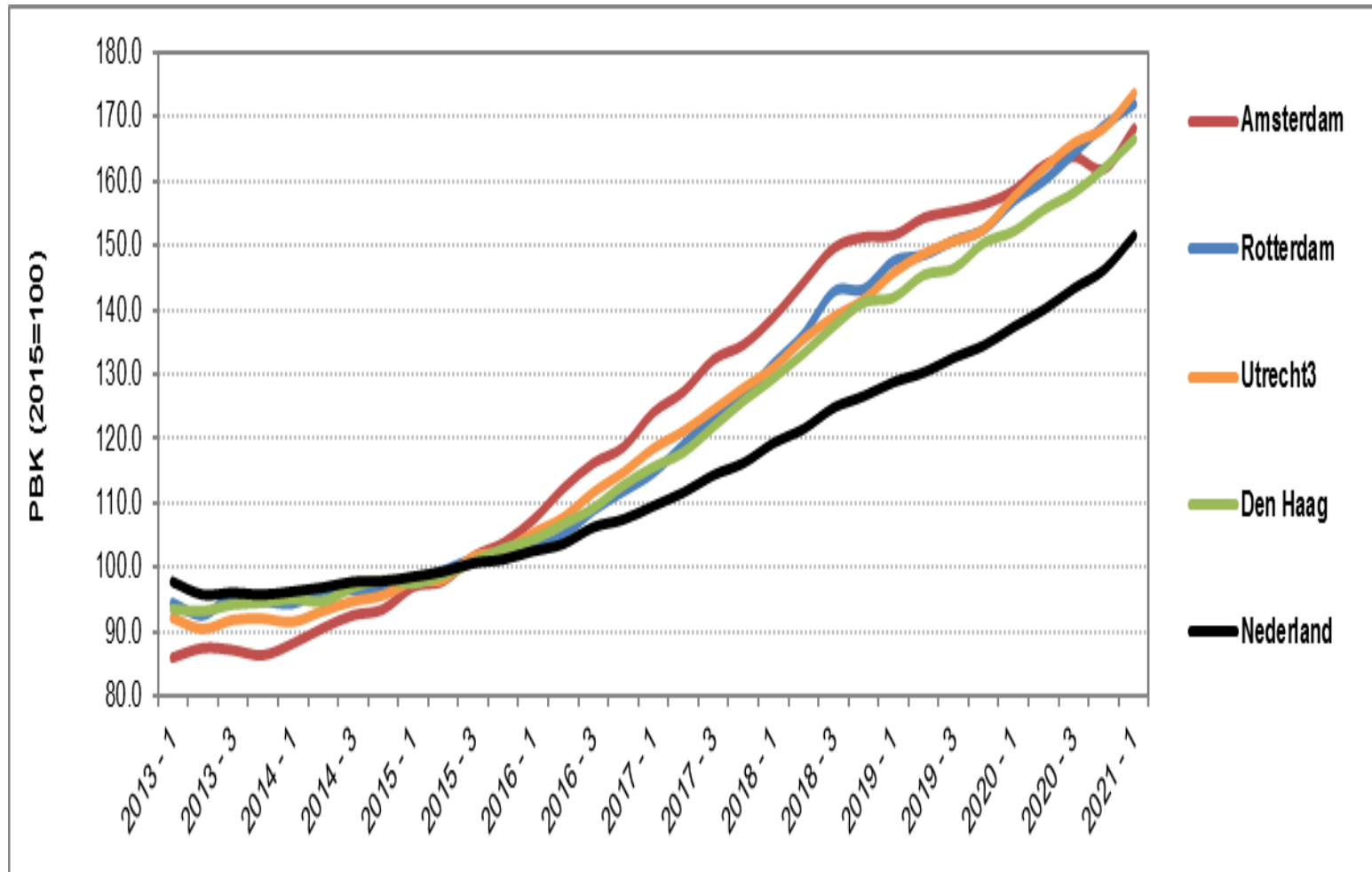
Bron: NVM

Mediane verkoopprijs en prijsindex bestaande woningen 2008-2021 Q1



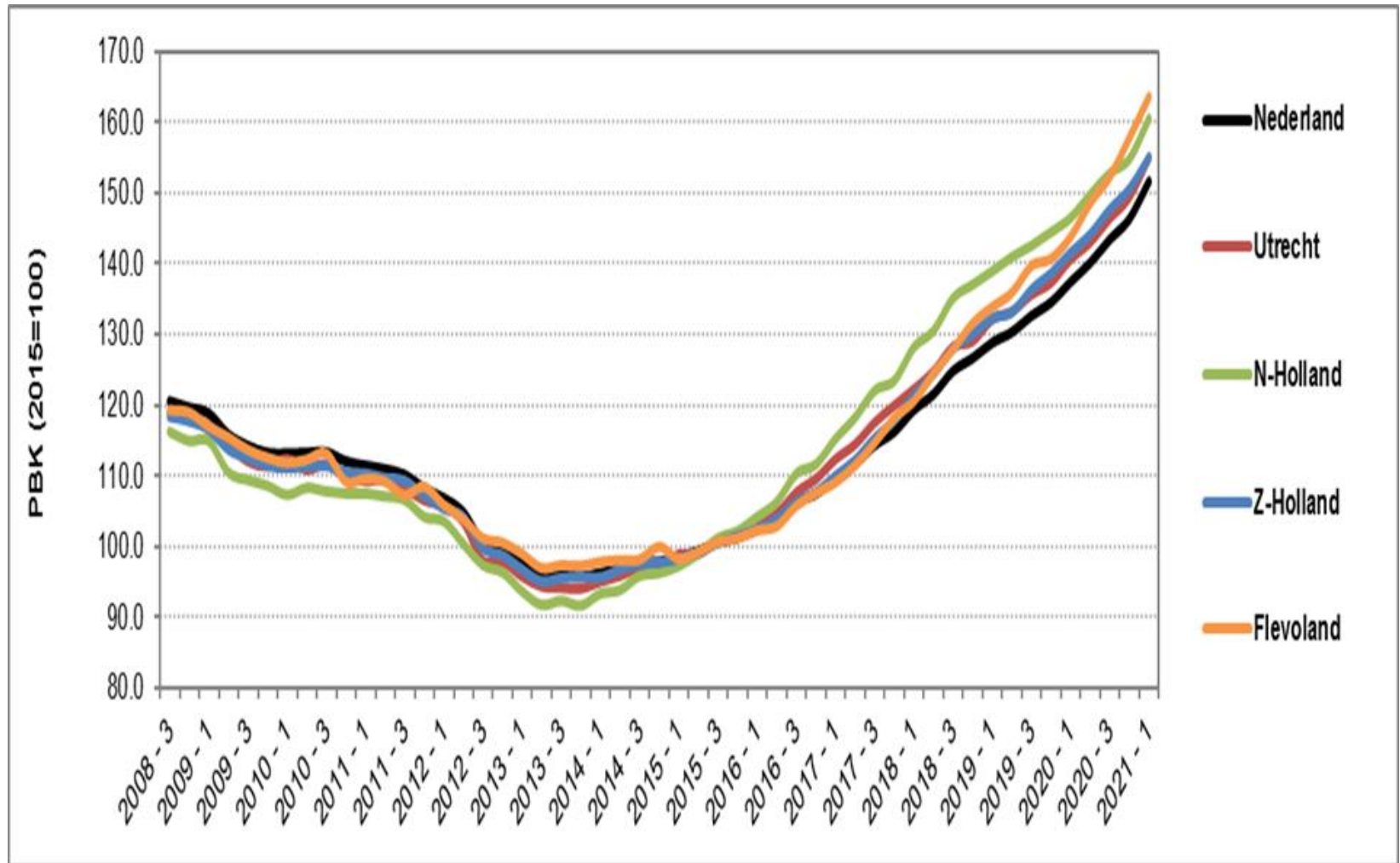
Bron: Kadaster, CBS/NVM

Prijsindex bestaande woningen in de vier grote steden 2013-2021 Q1



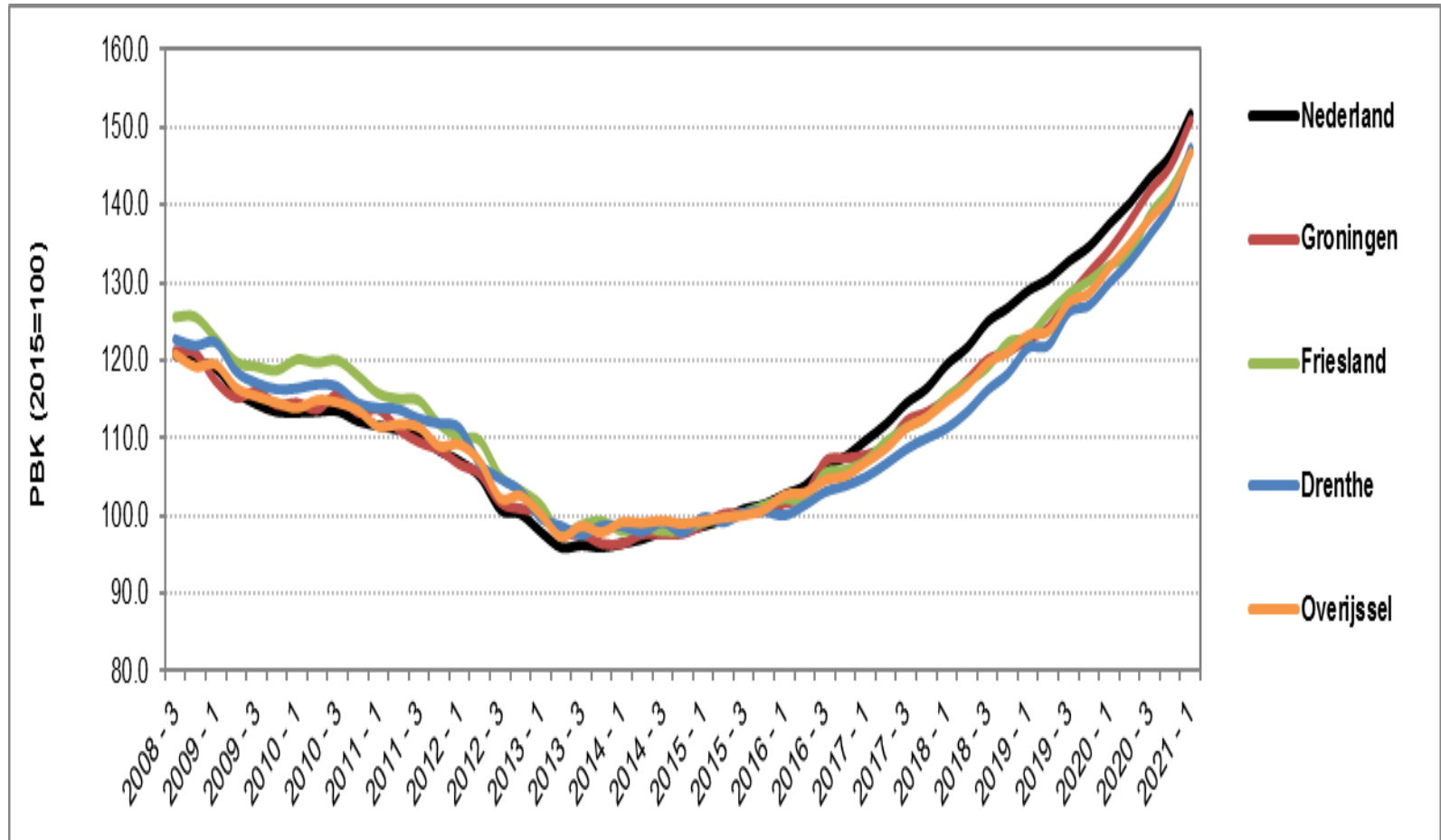
Bron: CBS/Kadaster

Prijsindex koopwoningen in de Randstad



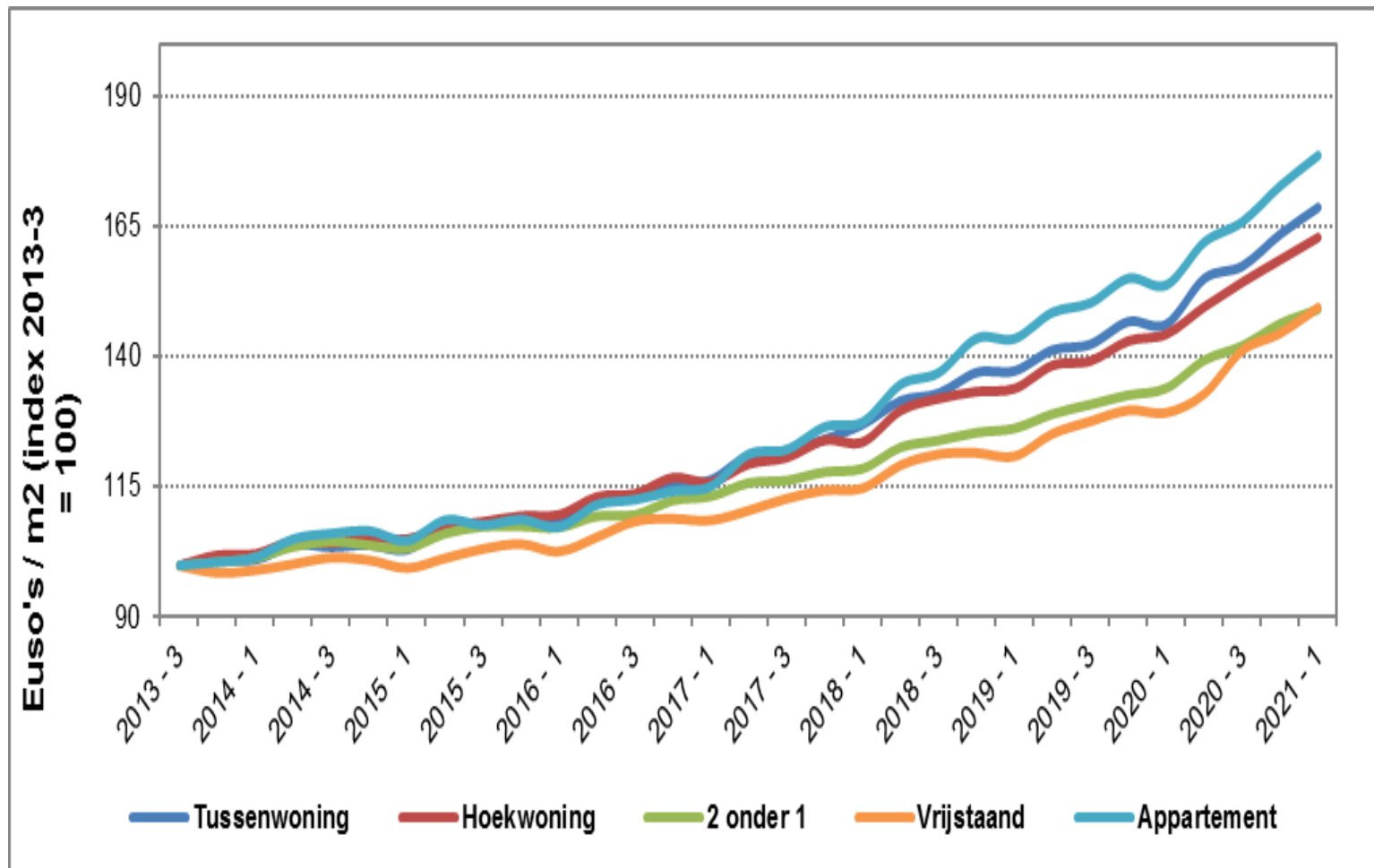
Bron: Kadaster, CBS/NVM

Prijsindex koopwoningen in Noord Nederland



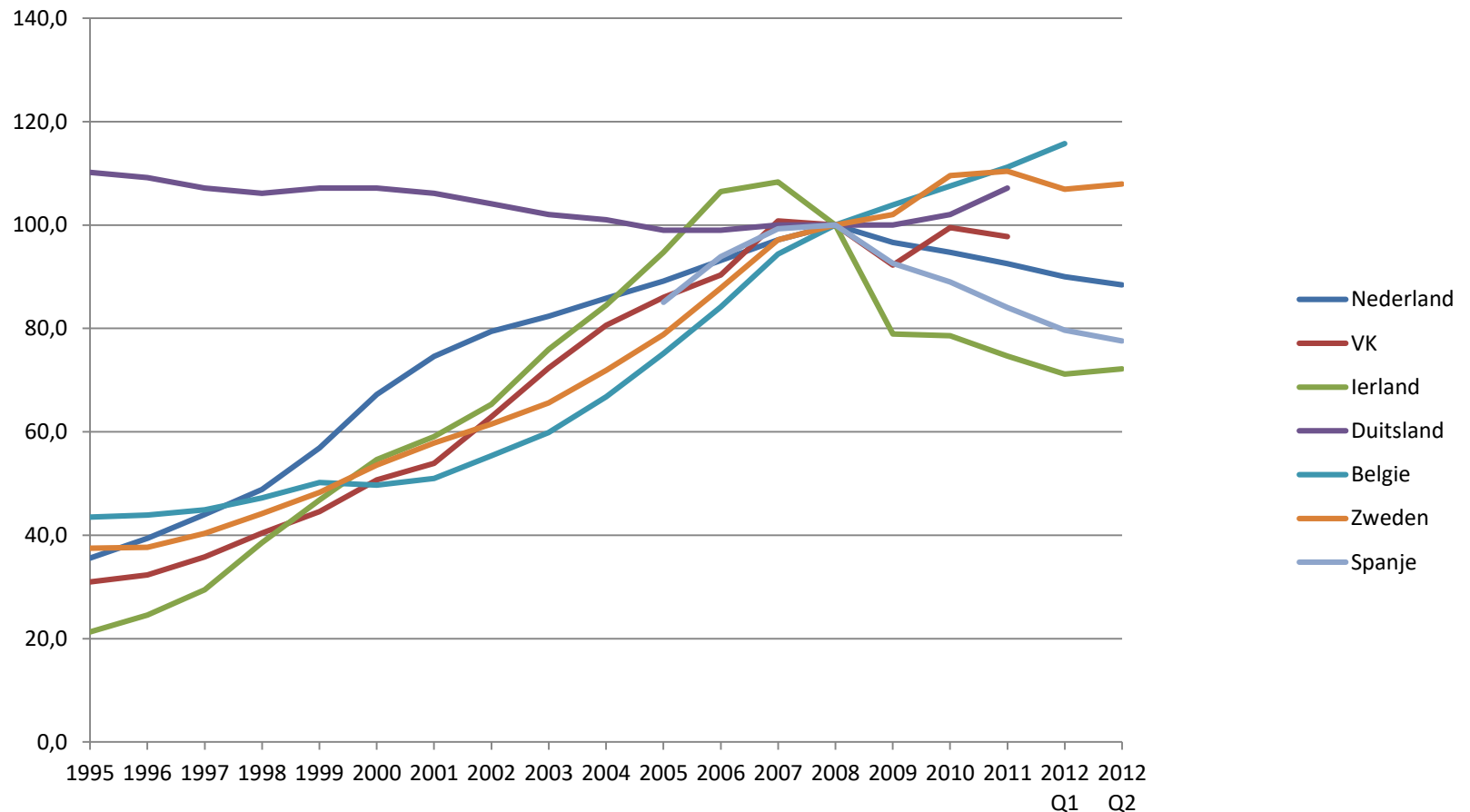
Bron: Kadaster, CBS/NVM

M2 meter prijs per woningtype 2013-2021 Q1 (index 2013 Q3)



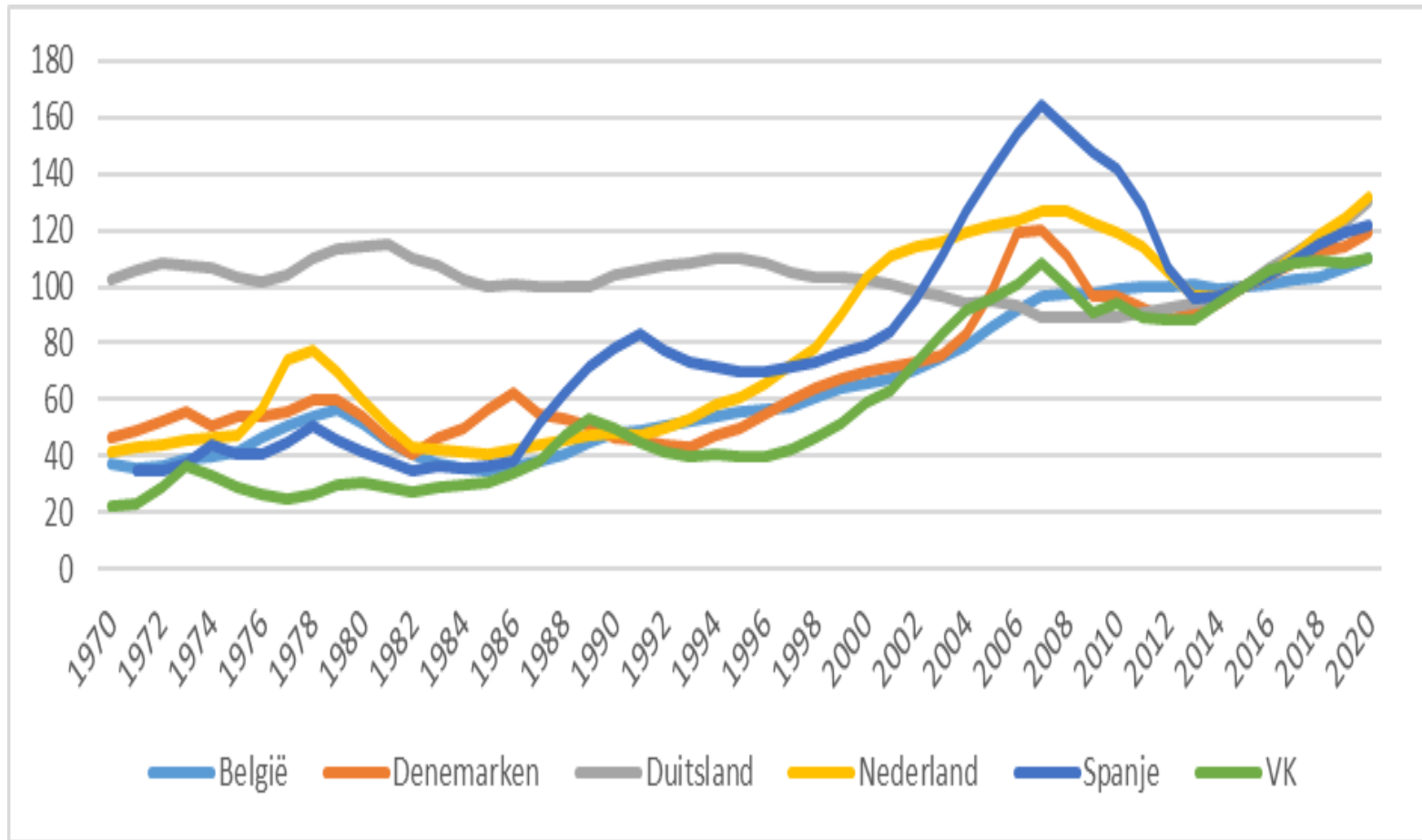
Bron: Kadaster, CBS/NVM

Ontwikkeling nominale woningprijzen in Europa 1995-2012

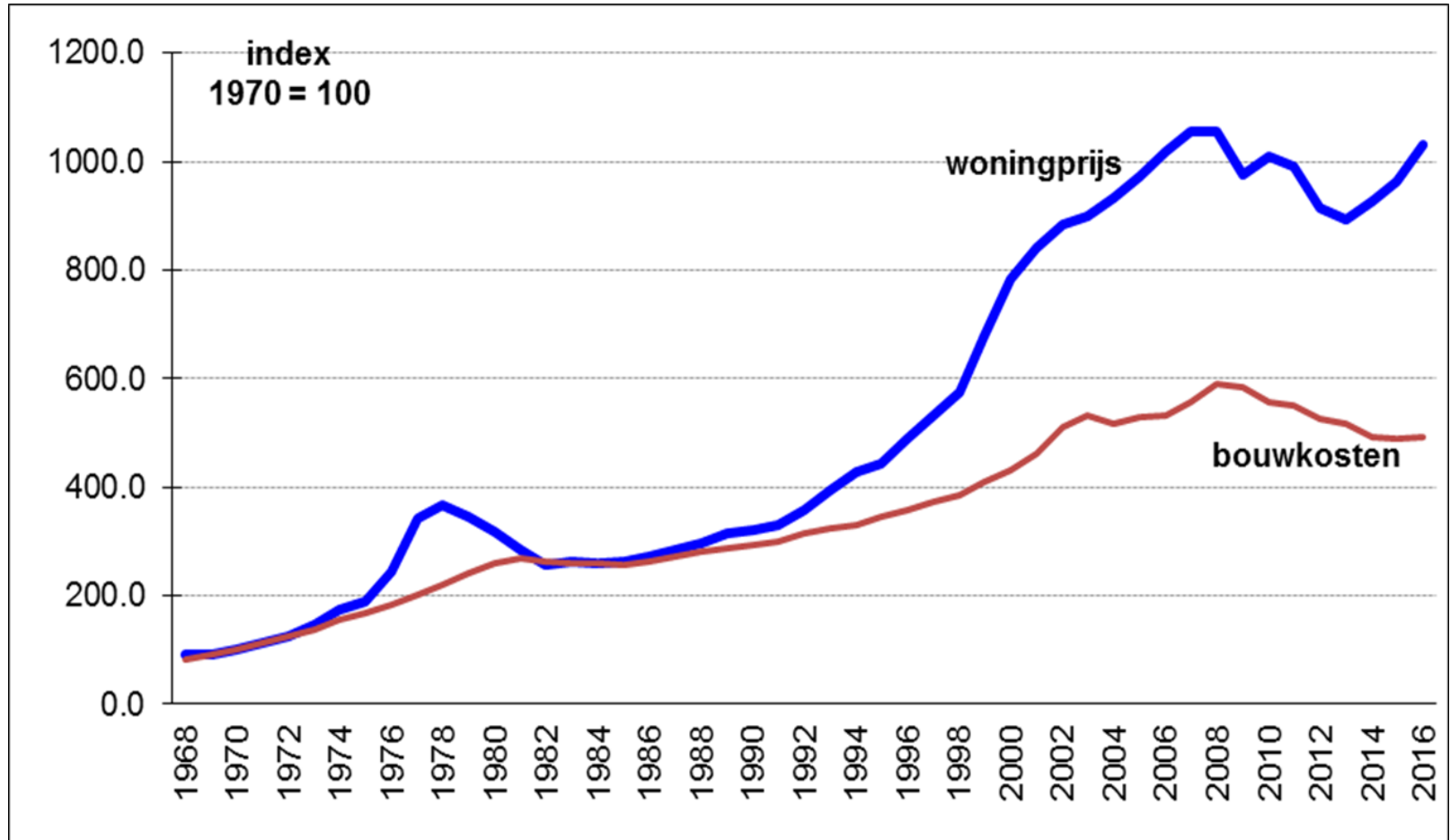


Bron: Diverse landen statistieken

Ontwikkeling nominale woningprijzen in Europa 1970-2020

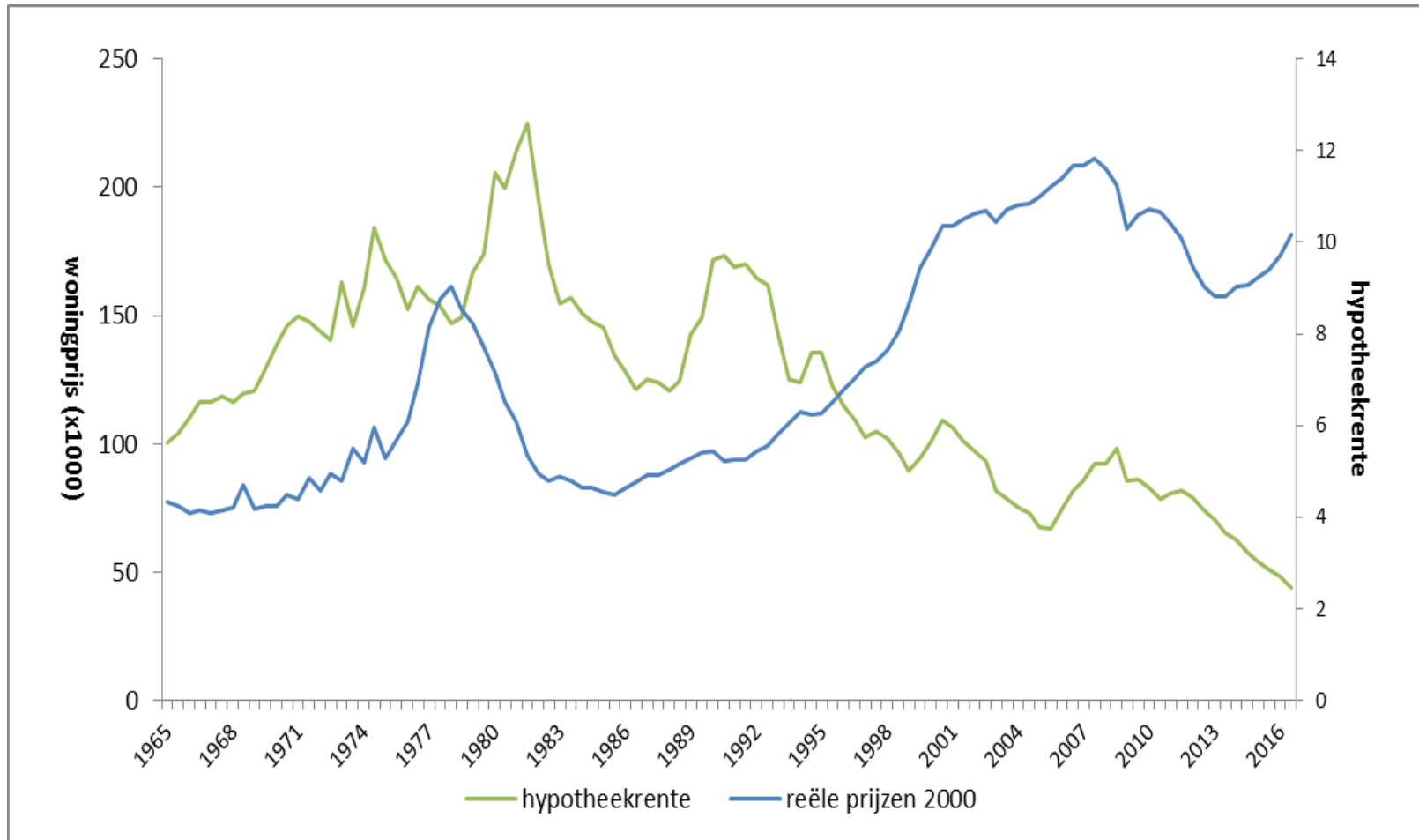


Woningprijs en Bouwkosten, 1920-2016



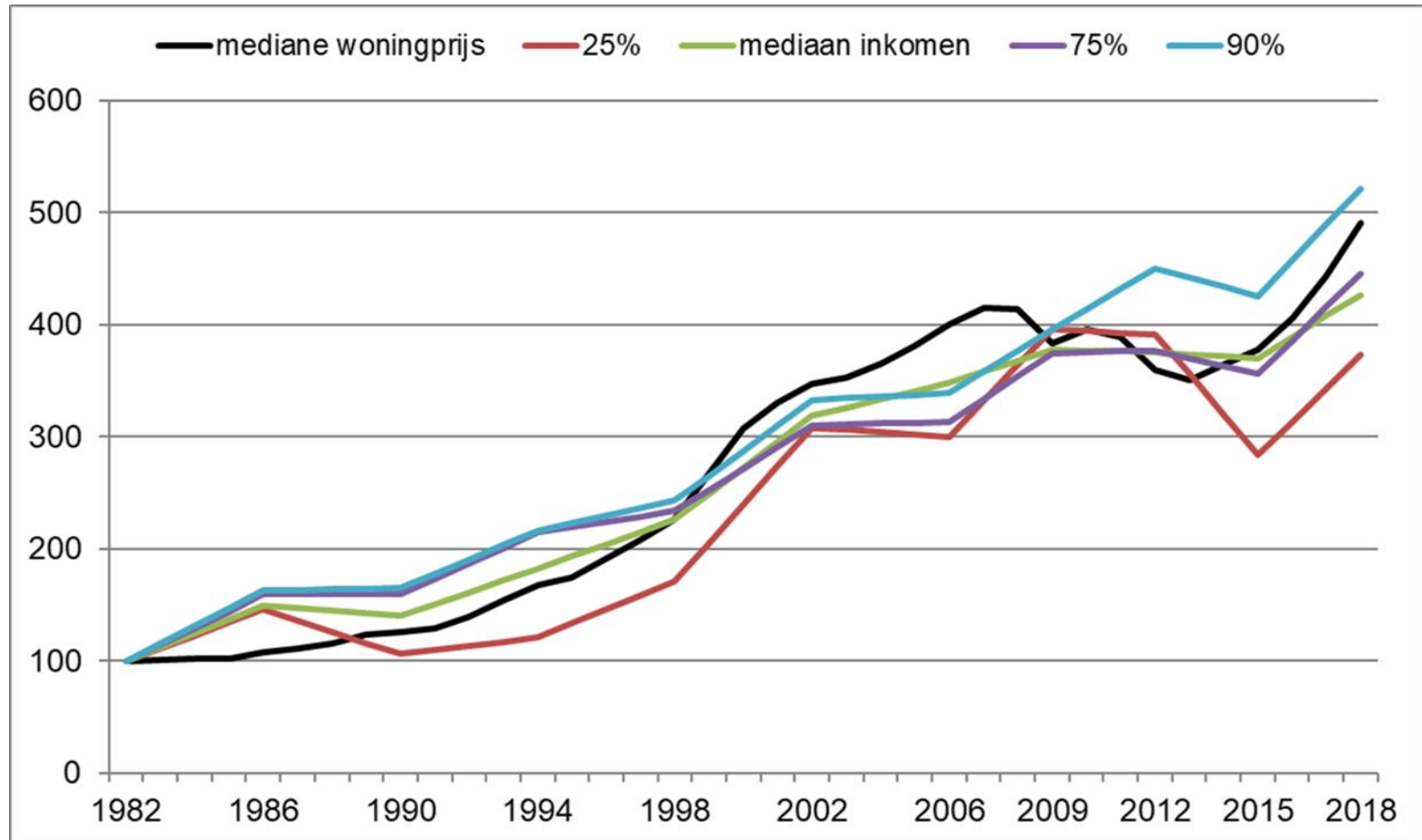
Bron: bouwkosten -> CBS; woningprijs -> NVM

Reële woningprijzen en hypotheekrente, 1965-2016



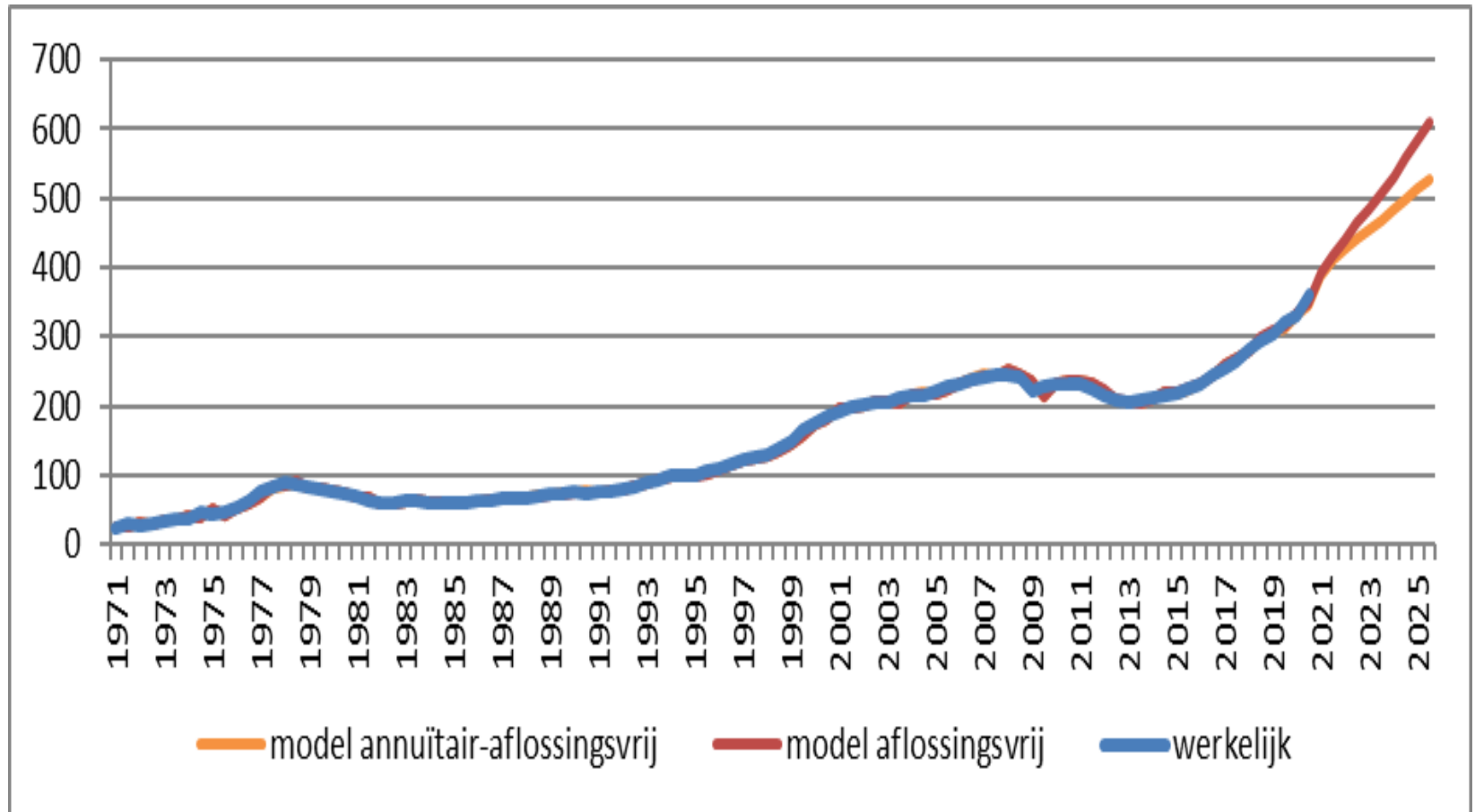
Bron: CBS, NVM

Maximale leencapaciteit en koopprijsontwikkeling 1982-2018



Bron: Woononderzoek, CBS, NVM, berekeningen OTB

Waargenomen en voorspelde reële koopprijsontwikkeling 1971-2025



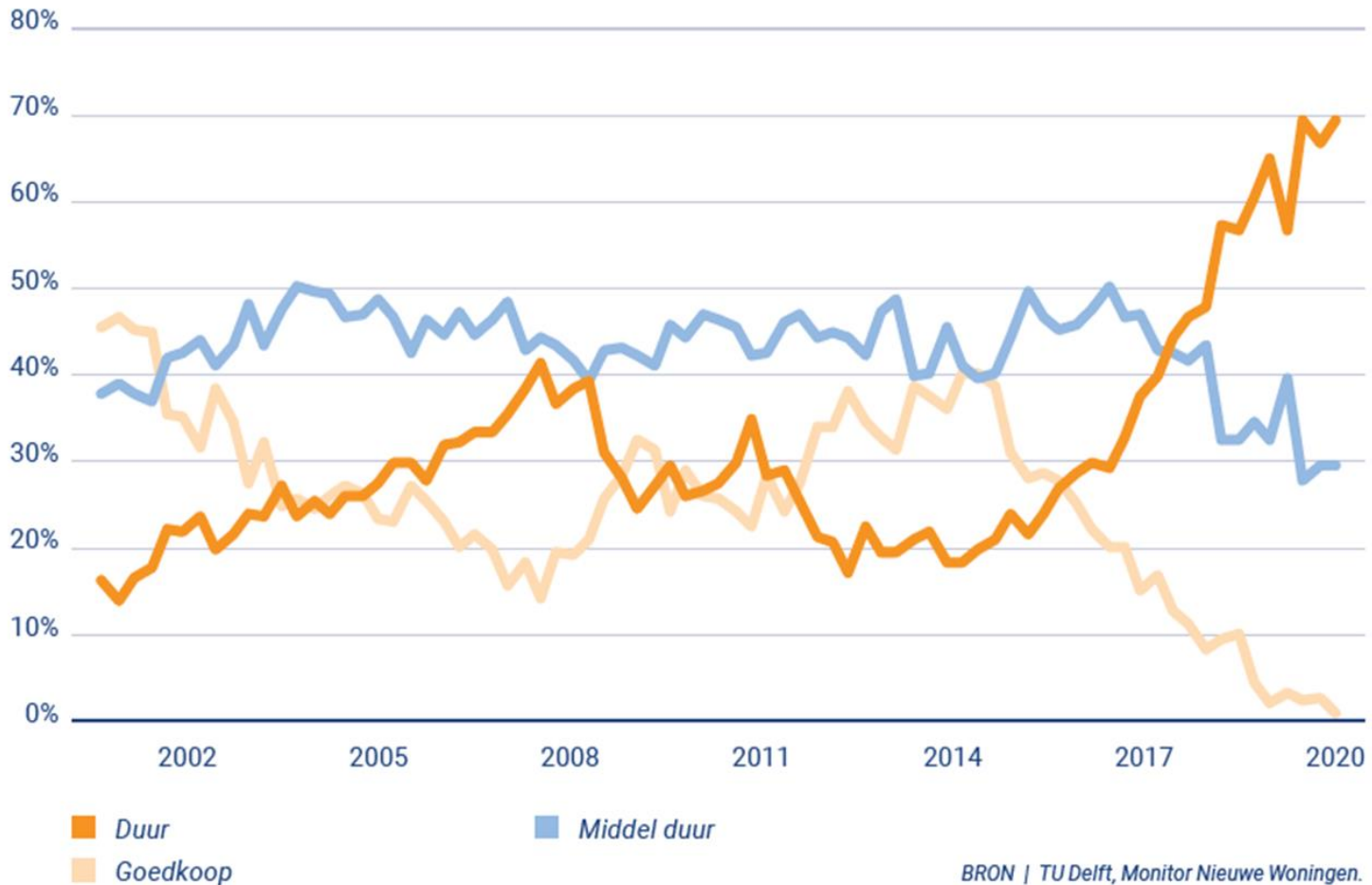
Bron: OTB

Oplossingen voor het woningmarkt- vraagstuk

Oplossing woningtekort (1)

- Vergroten woningbouwproductie: zowel nieuwbouw als transformatie van bestaande gebouwen
- Aanbod van marktconforme woningen (conclusie parlementaire onderzoekscommissie Letwin UK: bouw meer goedkope en middeldure woningen)

Verkopen nieuwe koopwoning relatief naar prijsklasse 2005-2020

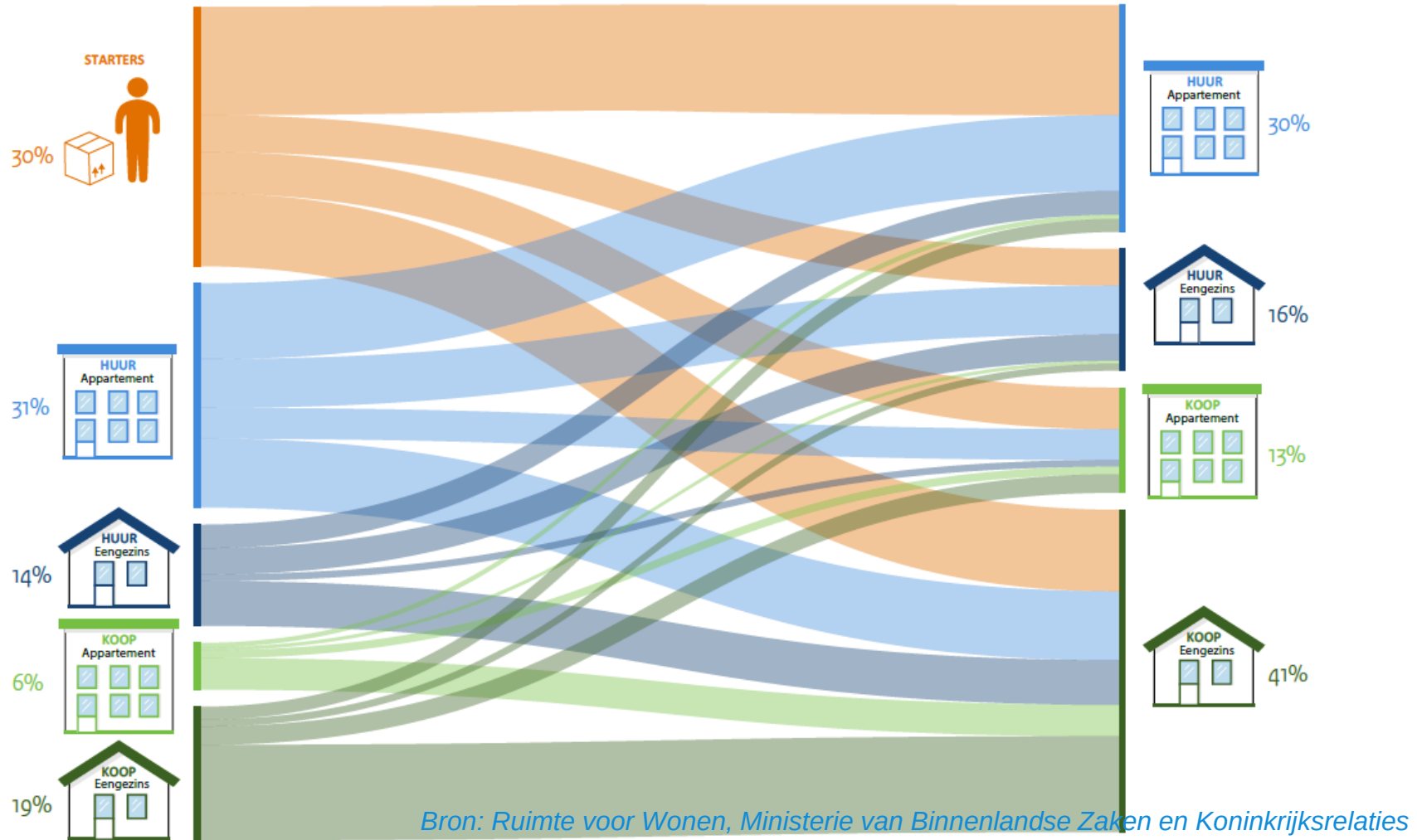


BRON | TU Delft, Monitor Nieuwe Woningen.

(*) Prijsklassen worden per jaar bepaald: in 2020 betrof de categorie goedkoop tot € 261.000, middel duur van € 261.000 tot € 392.000 en duur boven de € 392.000.

Bouw woningen waar vraag naar is

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



Oplossing woningtekort (2)

- Bouw tijdelijke woningen
- Splitsen van woningen: Stichting statiegeld op jeugd (Son en Breugel), Duowonen (Frankrijk)
- Innovatie woningproductie waardoor woningen goedkoper worden en sneller kunnen worden gebouwd (Morgen wonen Volker Wessels, Fijn Wonen Van Wijnen, Nzst De Meeuw, Plegtivos, Startblock)
- Collectieve woonvormen en zelfwerkzaamheid: CPO, PO, wooncoöperaties, kluswoningen en Bouwkollektief (180.000 euro plus grond en 500 uur inzet)
- Creatie van een flexibele schil op de woningmarkt
- Meer regionale spreiding
- Verhoog de investeringscapaciteit van woningcorporaties (verlaging corporatie belastingen)
- Oplossen bestuurlijk vacuüm woningbouwtaakstelling (Brede maatschappelijke herwaardering financiën)

Oplossingen van het woningtekort (3)

- Actievere rol gemeenten: gemeenten hebben woningbouwgrond om 820.000 woningen te bouwen (Kadaster 2016); corporaties en ontwikkelaars voor bijna 300.000 woningen. Daarnaast nog grondposities voor nog eens 2,1 miljoen woningen
- Opschalen woondeals naar verstedelijkingsafspraken
- Door permanente uitval van plannen woningbouw-programmering naar 130% (Tweede Kamer en NOVI-brief)
- Houd bouwregels simpel en nationaal
- Bouw kleiner en goedkoper
- Gebruik infrastructuur budget (MIRT) primair om woningbouwlocaties te ontsluiten en minder om verkeersknelpunten op te lossen

Oplossingen van het woningtekort (4)

- Stimuleer scholing om opschaling van de bouw mogelijk te maken (zowel vaklieden als managers en ontwikkelaars)
- Organiseer meer ambtelijke capaciteit bij gemeenten (bv via pools)
- Voeg extra capaciteit aan de raad van state toe om procedures te versnellen en snel een verkorte procedure in voor kansloze bezwaren

Geinventariseerde plancapaciteit naar provincie, 2021-2029

Provincie	Inventarisatie netto plancapaciteit* voorjaar 2021		
	2021 t/m 2024	2025 t/m 2029	2021 t/m 2029
Groningen	11.900	7.100	19.000
Friesland	7.300	5.300	12.600
Drenthe	7.500	5.500	13.000
Overijssel	24.100	20.300	44.400
Flevoland	18.600	20.400	38.900
Gelderland	56.000	33.700	89.600
Utrecht	47.200	58.700	105.900
Noord-Holland	116.400	104.500	220.900
Zuid-Holland	151.900	128.400	280.200
Zeeland	5.700	2.200	7.900
Noord-Brabant	78.500	30.800	109.300
Limburg	10.200	9.200	19.400
Nederland	535.300	426.000	961.300

Bron: ABF 2021

Aantal en aandeel woningen in harde plannen volgens inventarisaties plancapaciteit naar provincie

Provincie	Hard			Aandeel hard in totaal aantal woningen in plannen		
	2021 t/m	2025 t/m	2021 t/m	2021 t/m	2025 t/m	2021 t/m
	2024	2029	2029	2024	2029	2029
Groningen	5.300	800	6.100	44%	12%	32%
Friesland	6.100	4.100	10.200	84%	77%	81%
Drenthe	5.800	3.600	9.400	78%	65%	72%
Overijssel	11.700	3.900	15.500	48%	19%	35%
Flevoland	12.600	8.700	21.300	68%	43%	55%
Gelderland	27.400	7.000	34.300	49%	21%	38%
Utrecht	24.900	5.400	30.300	53%	9%	29%
Noord-Holland	52.100	18.700	70.700	45%	18%	32%
Zuid-Holland	63.600	16.100	79.700	42%	13%	28%
Zeeland	4.200	1.200	5.400	74%	54%	68%
Noord-Brabant	37.700	5.100	42.800	48%	16%	39%
Limburg	5.900	3.500	9.400	57%	38%	48%
Nederland	257.200	77.900	335.100	48%	18%	35%

Bron: ABF/ provincies

Publieke onrendabele top scenario's

PORT - Totaal	Basisscenario	Nulscenario	Minimale PORT	Maximale PORT
	901.200 woningen in EUR x mln	556.200 woningen in EUR x mln	901.200 woningen in EUR x mln	901.200 woningen in EUR x mln
PORT - Toerekenbaar				
Binnenstedelijk	4.905	-	3.892	6.386
Uitleg	654	-	327	1.090
Toerekenbaar - totaal	5.559	-	4.219	7.476
PORT - Niet-toerekenbaar				
Binnenstedelijk	5.414	2.965	4.360	6.540
Uitleg	2.707	2.035	2.180	3.270
Niet-toerekenbaar totaal	8.121	5.000	6.540	9.811
Totaal PORT (in EUR x mln)	13.681	5.000	10.759	17.287

Bron: Rebel 2021

Overzicht business case aanpak 14 grootschalige gebieden

		Toerekenbaar aan vastgoedontwikkeling		Niet-toerekenbaar/ breder belang		Totaal (in mln)	
		abs. (in mln)	in %	abs. (in	in %		
1	Totale kosten	18,923	56%	14,703	44%	33,626	
	<i>waarvan</i>						
	reguliere grondexploitatie-kosten	8,376	100%			8,376	
	publieke maatregelen	10,547	42%	14,703	58%	25,250	
	<i>publieke maatregelen, waarvan</i>						in %
	herinrichting openbare ruimte/ groen	1,657		1,075		2,732	11%
	duurzaamheidsmaatregelen	1,362		223		1,585	6%
	uitplaatsing hinderactiviteiten	1,619		4		1,623	6%
	Verlaging stikstofdepositie	4		-		4	0%
	infrastructurele ontsluiting	2,307		2,305		4,612	18%
	bovenlokale lijn-infrastructuur	3,598		11,095		14,693	58%
							100%
2	Totale publieke opbrengsten					10,984	
3	Totale publieke onrendabele top					22,642	
4	Harde' (toegezegde) dekking	1,380		1,418		2,798	
5	Resterende publieke onrendabele top	6,559	33%	13,285	67%	19,844	
6	Resterende publieke onrendabele top per woning (in euro)	15,046					

Bron: Rebel, 2021

EINDE



24-06-2021