

# De woningbouwopgave in Nederland: uitdagingen en oplossingen

Peter Boelhouwer

09-04-2024

# Inhoud

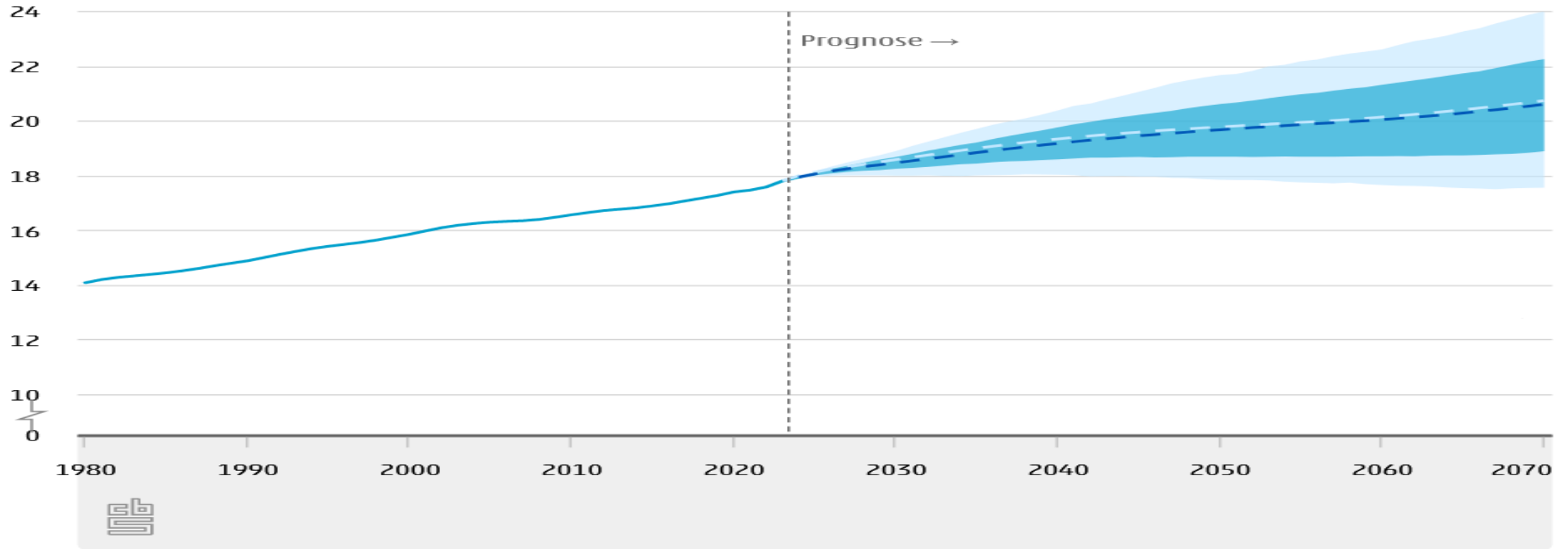
- Ontwikkelingen in de woningvraag
- Ontwikkelingen in het woningaanbod
- Woningbouwopgave 2022-2030
- Vergroten van het regionale woningaanbod
- Rol van de provincies bij het oplossen van het woningtekort

# Ontwikkeling woningtekort en trends op de woningmarkt

# Onzekerheidsmarges CBS bevolkingsprognose

## Bevolking op 1 januari

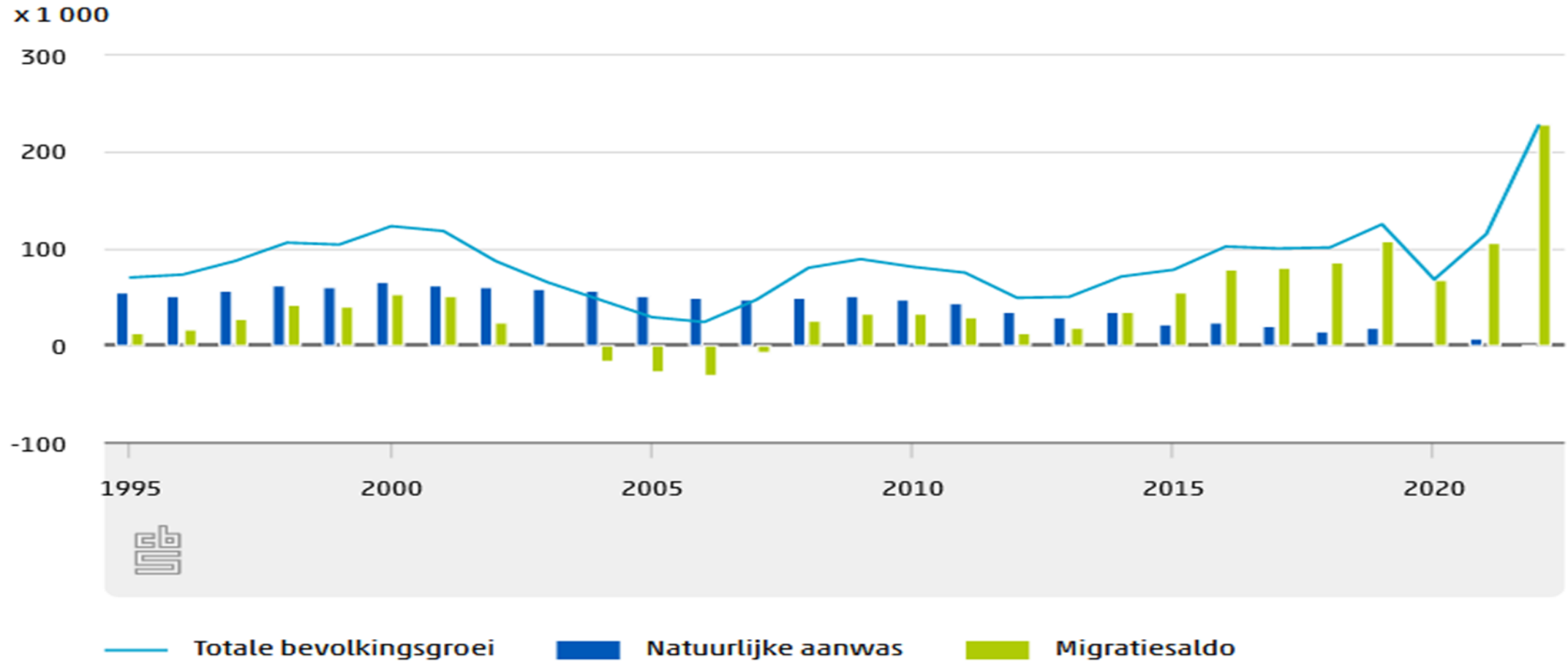
x mln



— Waarneming  
— Prognose 2022-2070  
— Prognose 2023-2070  
■ Prognose-interval (95%)  
■ Prognose-interval (67%)

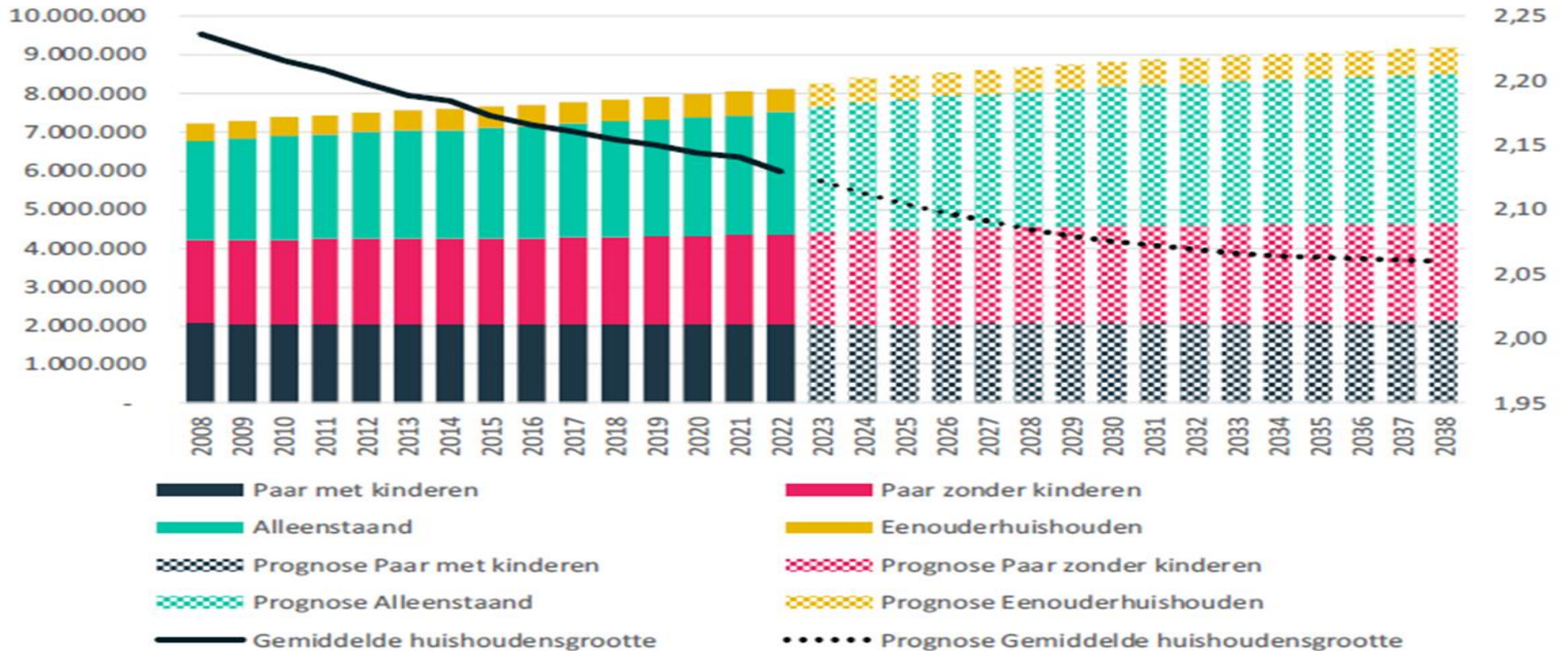
Bron: CBS 2023

# Bevolkingsontwikkeling 1995-2022



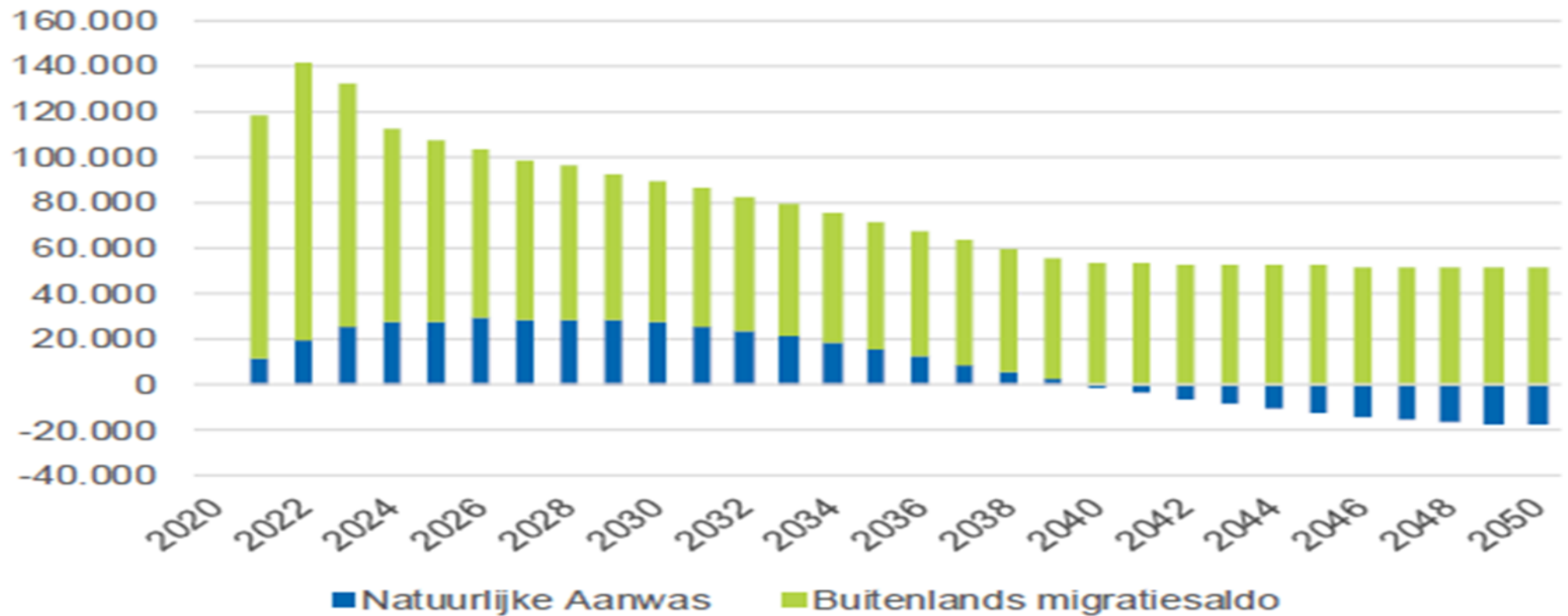
Bron: CBS 2023

# Aantal huishoudens en gemiddelde huishoudensgrootte, 2008-2038



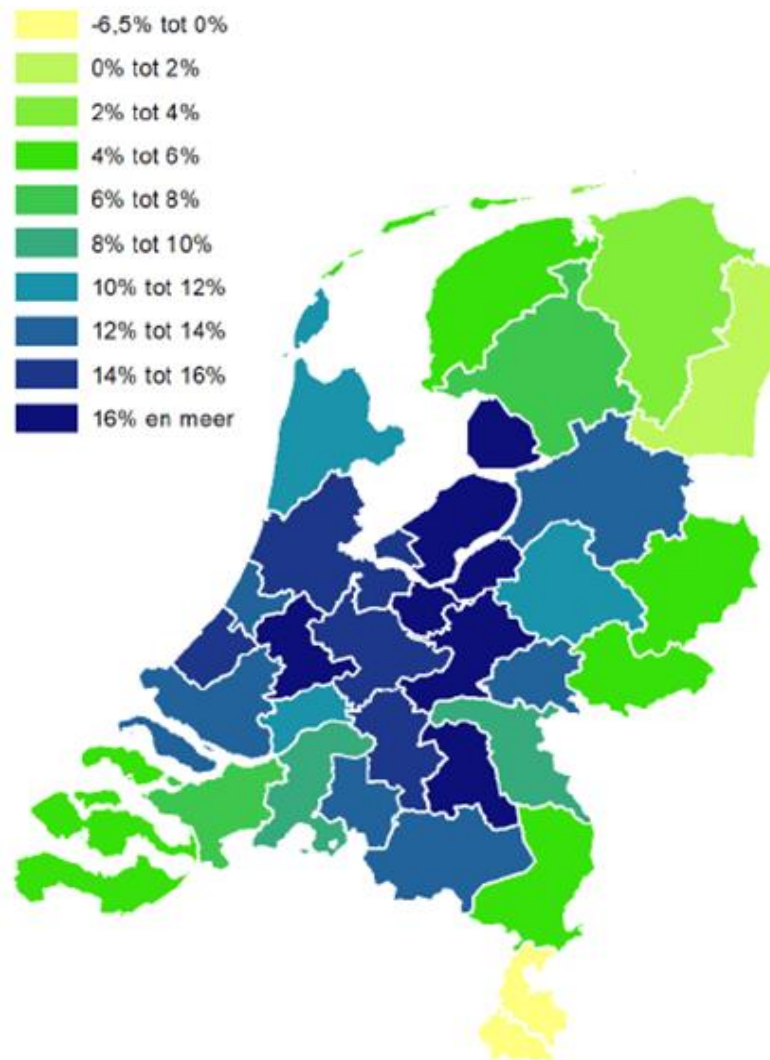
Bron: ABF/CBS 2023

# Bevolkingsgroei naar component 2020-2040



Bron: CBS 2021

# Huishoudensgroei per woningmarktgebied 2023-2037



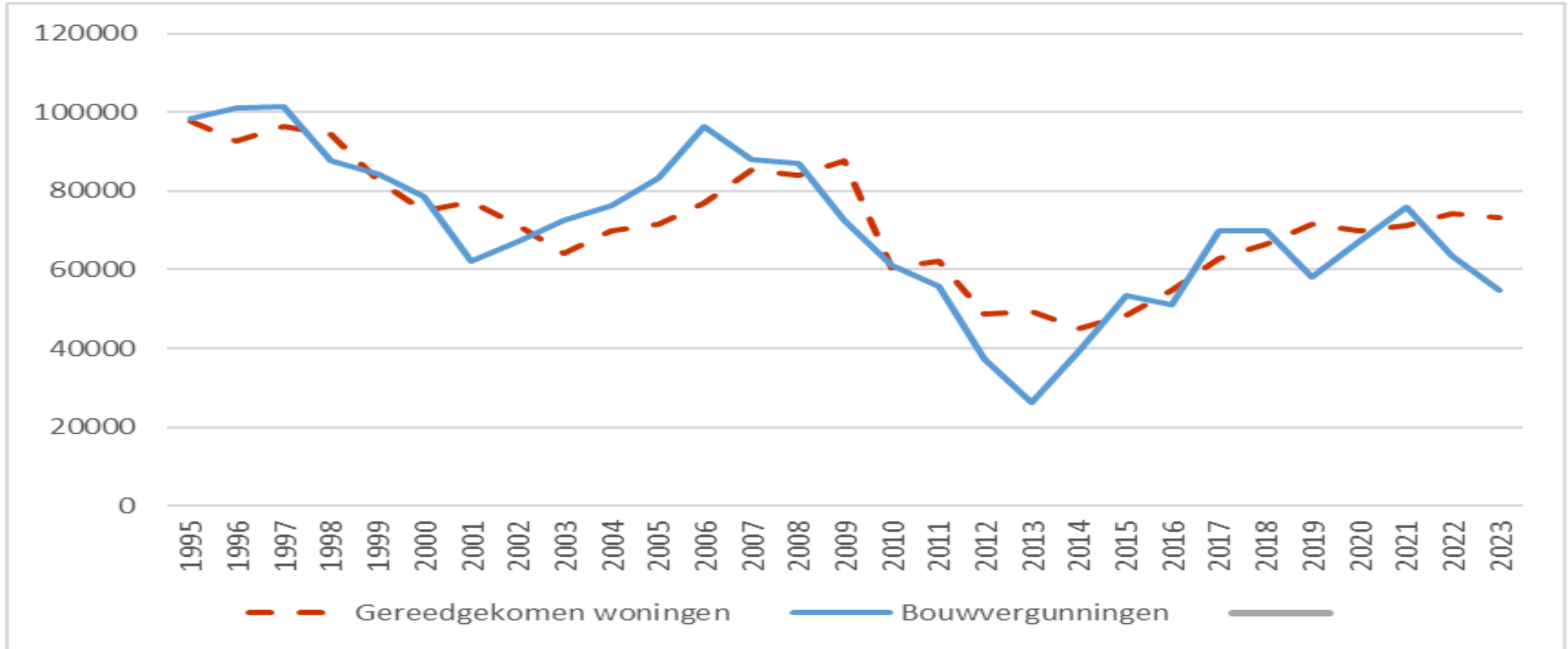
Bron: Primos 2023



# Consequenties demografie voor de woningvraag

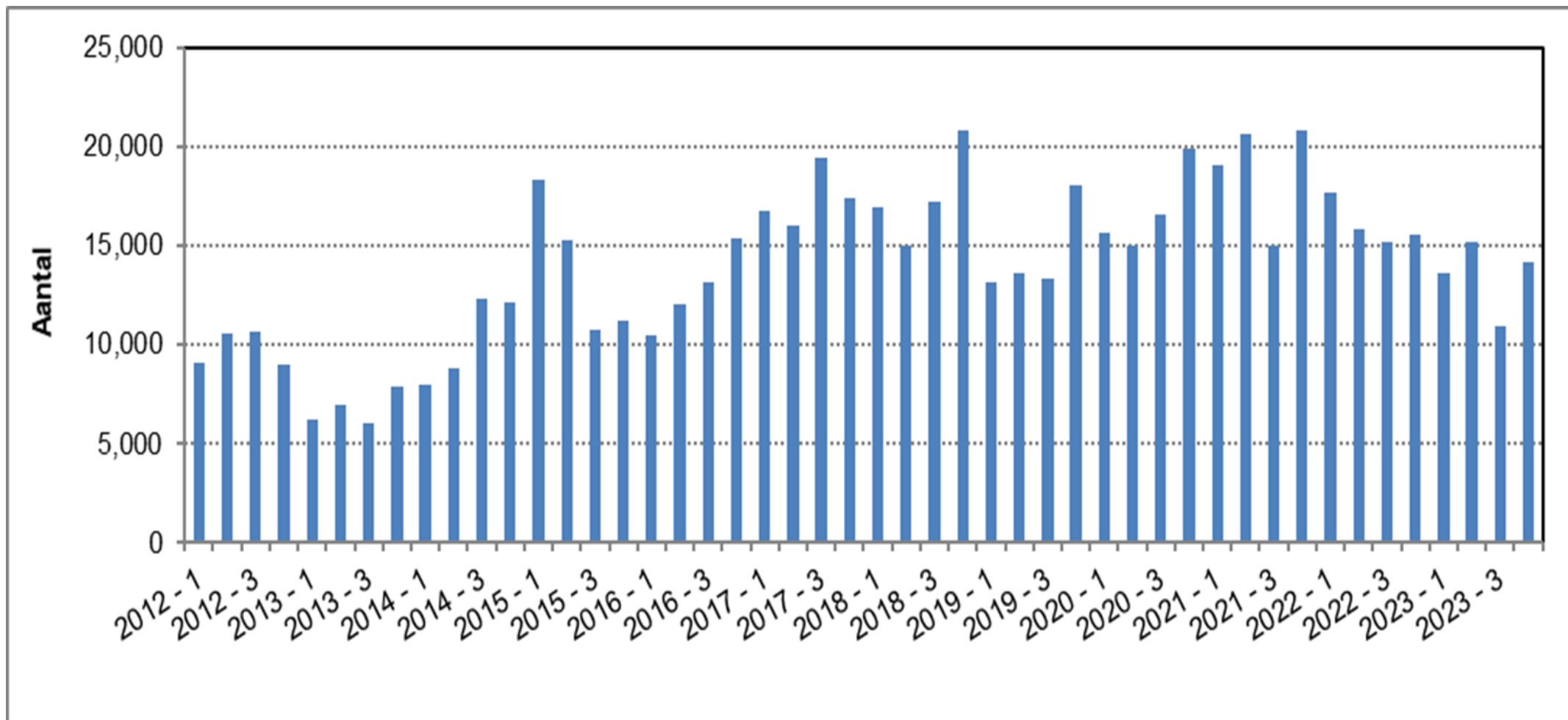
- Nog 1 tot 2 miljoen huishoudens tot 2060
- Ontbreken van bevolkingspolitiek: groeien we richting de 20 of zelfs 23 miljoen inwoners?
- Groei bestaat voornamelijk uit eenpersoonshuishoudens maar ook aandeel gezinnen stijgt weer
- Dubbele vergrijzing
- Vraag naar stedelijk wonen neemt toe, maar nog steeds grootste vraag naar groenstedelijke woonmilieus
- Gezinnen en ouderen (sinds kort) trekken vaker weg uit de grote steden
- Binnenlandse migratie in Randstad is sinds 5 jaar negatief
- Weinig doorstroming bij oudere alleenstaanden
- Traditionele doelgroep daalt niet langer, maar stijgt (door zowel demografische als economische ontwikkelingen)

# Bouwvergunningen en gereedgekomen woningen, 1995-2023



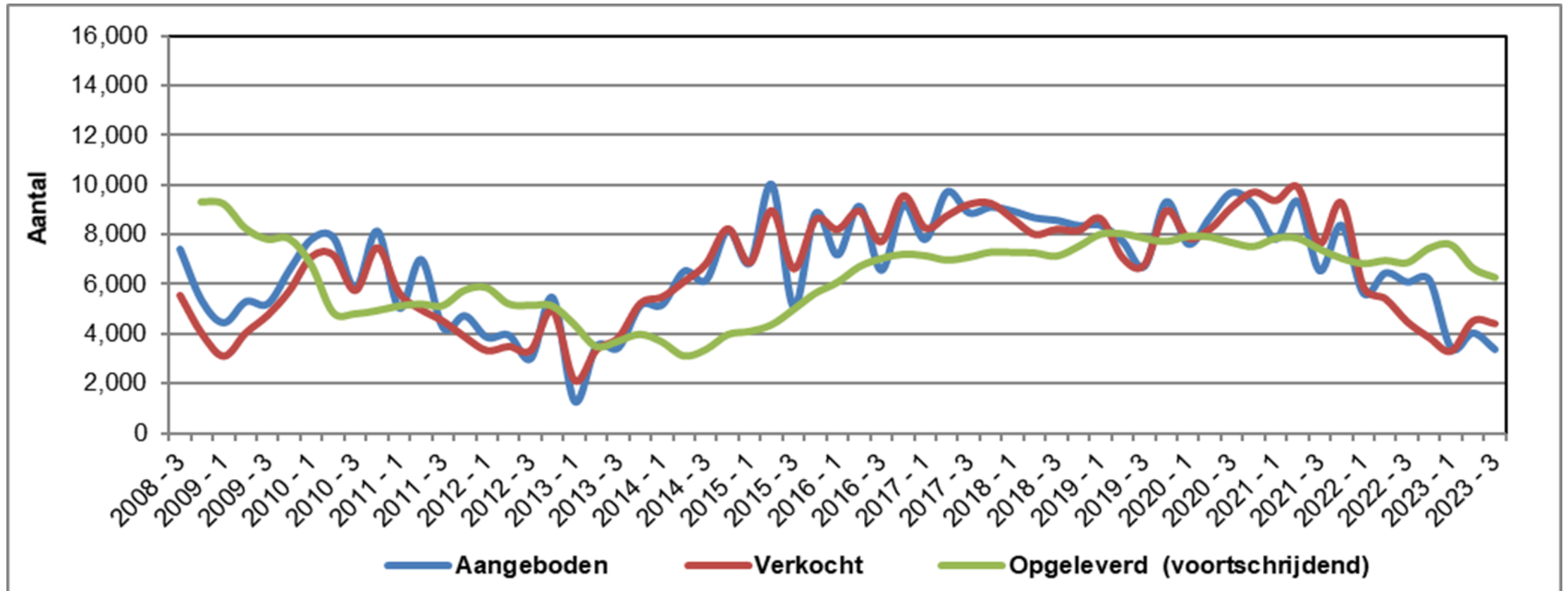
Bron: CBS

# Verleende bouwvergunningen 2012-2023 Q4



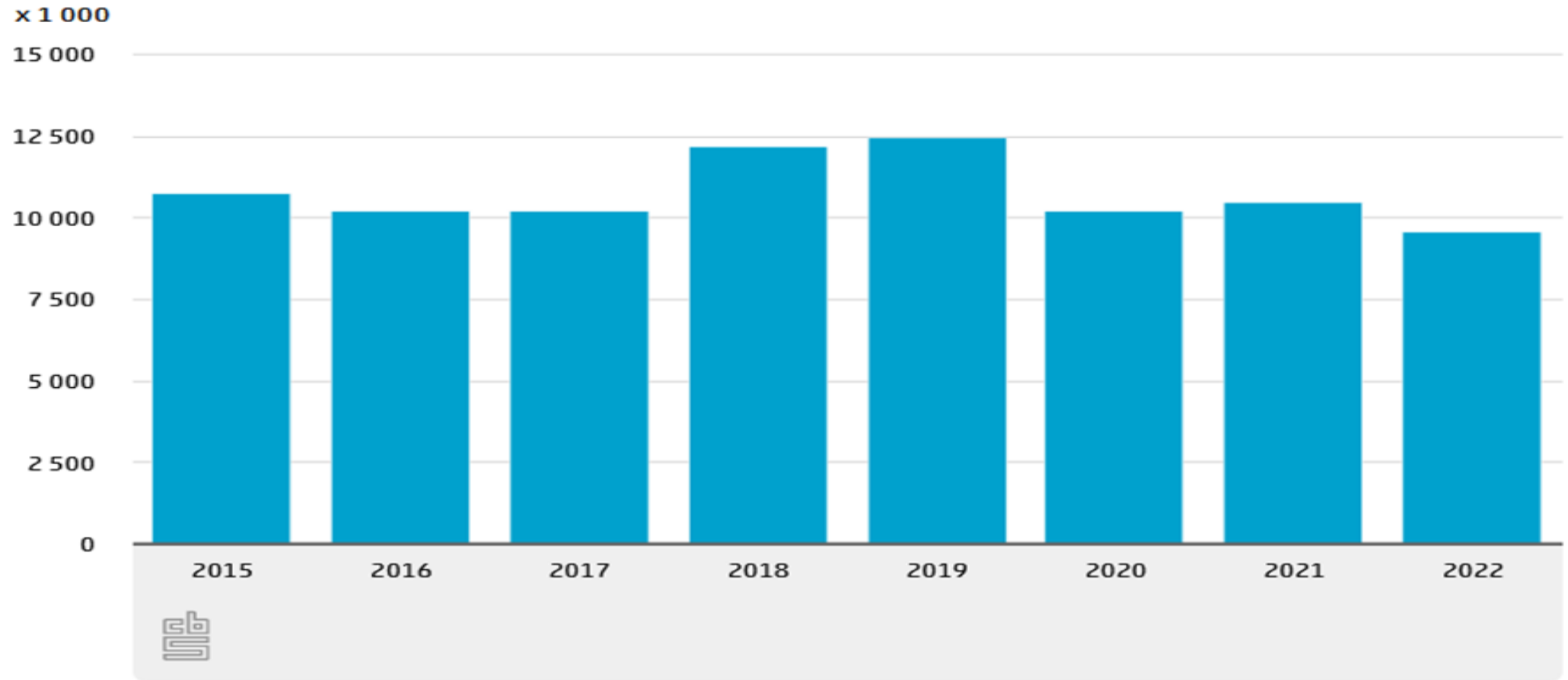
Bron: CBS 2023

# Aantal aangeboden, verkochte en opgeleverde nieuwbouw koopwoningen 2008-2023 Q3 2 maands voortschrijdend



Bron: TUD-MBE

# Aantal woningtoevoegingen door transformaties 2015-2022



Bron: CBS, 2023

# Oorzaken oplopend woningtekort

- Sterk teruggevalen woningbouwproductie door o.a. onderschatting opgaven
- Huishoudensverdunning (2.13 naar 2.08 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

# Vergroten regionale woningaanbod (1)

- Goed lokaal netwerk met transparantie en kennis van de diverse belangen, mogelijkheden en wensen
- Juiste registratie regionale plancapaciteit en ontwikkeling monitoring systeem op basis van output
- Zorgvuldig participatietraject om bezwaarschriften te voorkomen (Yes in my backyard, YIMBY)
- Overmaat aan plancapaciteit en mogelijkheden tot schuiven
- Inzet en delen ambtelijke capaciteit bij gemeenten
- Realistische afstemming woningkwaliteit (binnenstedelijk, duurzaamheid, architectonische kwaliteit) en beschikbare financiële middelen
- Wees terughoudend met bovenwettelijke kwaliteitseisen
- Versnel omgevingsplan via parallel planproces en betrekken alle disciplines (van 7 jaar naar 7 maanden)

# Vergroten regionale woningaanbod (2)

- Woningbouwprogramma dat aansluit op de woningvraag: meer buitenstedelijk, grondgebonden en betaalbaar
- Zet verkoop corporatiewoningen in om voorraad sociale huur te vergroten (Trudo model)
- Werk samen met de markt in publiek-private ontwikkelbedrijven
- Collectieve woonvormen en zelfwerkzaamheid: CPO, PO, wooncoöperaties, Steenvlinder, kluswoningen en Bouwkollektief (180.000 euro plus grond en 500 uur inzet)
- Zorg voor continuïteit in de bouwproductie (bouwstroom)
- Werk naar vaste beslismomenten toe en accepteer vooraf dat niet alle uitgangspunten dan ook gerealiseerd kunnen worden
- Stel bouwplicht in (via tenders of bij grondverkoop)
- Versterkt de stem van de woningzoekenden in de lokale politiek en bij inspraak (Ik Willem in Overijssel)



# Rol van de provincie bij het oplossen van het woningtekort

- Coördinatie van de woonvraagstukken in de provincie met zowel gemeenten als marktpartijen (woondeals te eenzijdig opgesteld)
- Richt de inspanning op uitvoering en oplossen problemen zoals vergunningverlening, stikstof, energienetwerk en drinkwater
- Zorgen voor een forse overmaat aan (harde) plancapaciteit en bij RO vraagstukken woningbouw hoog prioriteren (van remmen naar stimuleren)
- Gemeenten kritisch volgen op hun planinbreng: zijn de plannen qua exploitatie en fasering in de tijd realistisch?
- Spreek gemeenten aan op bovenwettelijke kwaliteitseisen en stel ze zelf ook niet!
- Van sturen op planvorming naar sturen op besluitmomenten
- Organiseer voldoende ambtelijke capaciteit en maak gebruik van flexpools
- Via revolverende subsidies specifieke groepen ondersteunen: koopstarters (startersleningen), wooncollectieven (aanvullende leningen) en midden inkomens

EINDE



09-04-2024