

Mr. Coen van Rooyen
Algemeen directeur

06-246 839 49
Coen@WoningBouwersNL.nl

Woning
Bouwers

Storm op komst?



NAJAAR

2022 THERMOMETER KOOPWONINGEN
IN 5 MINUTEN

90 Woning
JAAR Bouwers
krachten bundelen, kennis delen!

Structuur

- 1) Storm op komst?
- 2) Rustiger vaarwater:
Ontwikkelen voor 55+ers?

3



01

De woningmarkt: storm op komst?

Woning
Bouwers

Sterke economische groei uitgehold door hoge inflatie

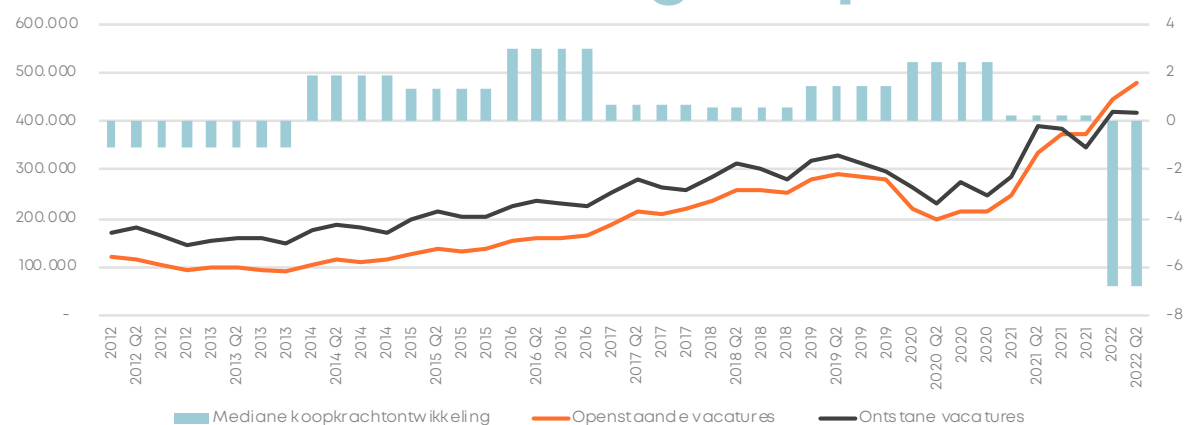


5

BRON: CBS, CPB

Woning Bouwers

Economie als banenmotor, toch dramatische daling koopkracht

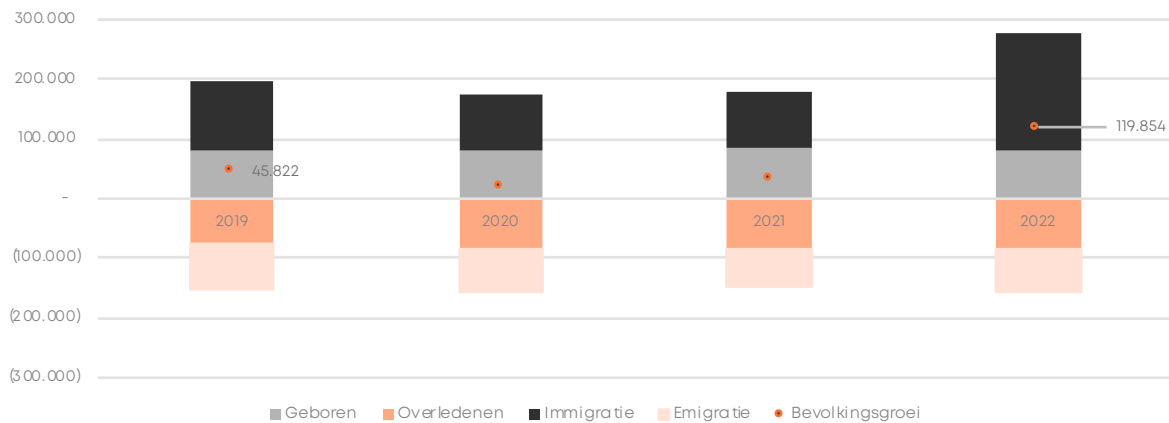


6

BRON: CBS CPB (*) KOOPKRACHT PROGNOSE VOOR 2022 IS ZONDER HET PAKKET VAN MAATREGELEN A €16 MILJARD AANGEKONDIGD OP PRINSJESDAG EN KAN DUS MINDER DRAMATISCH UITVALLEN

Woning Bouwers

Record groei bevolking

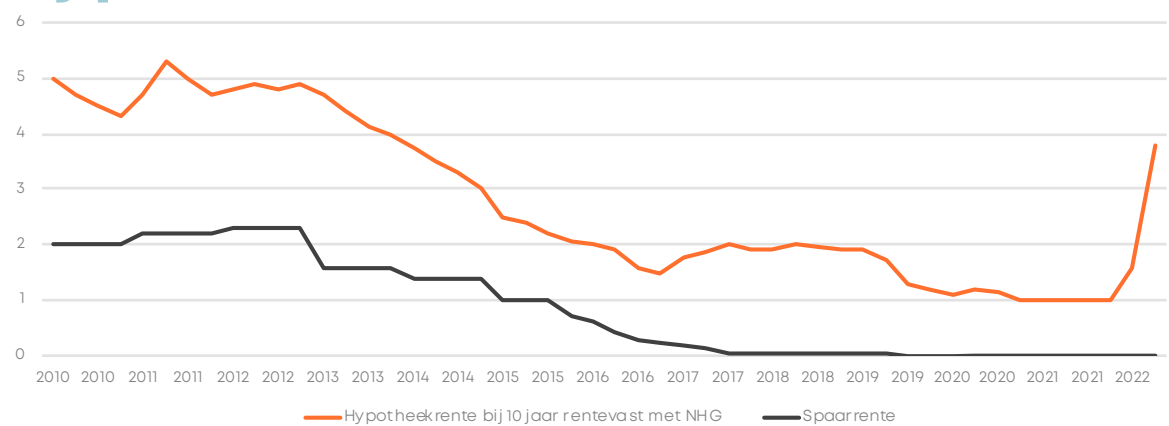


7

BRON: CBS

Woning
Bouwers

Explosieve stijging hypotheekrente

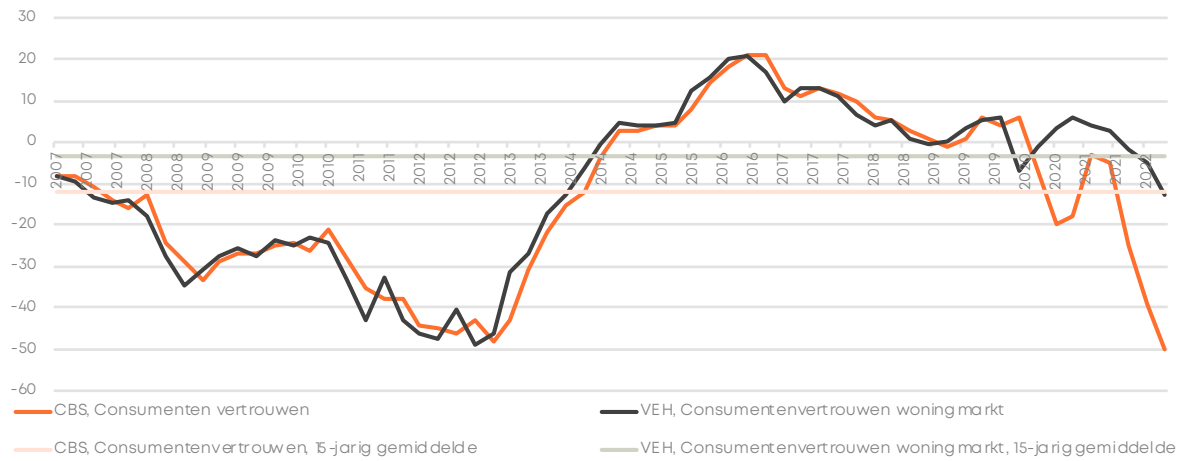


8

BRON: ABN AMRO, DE HYPOTHEKER

Woning
Bouwers

Sombere consumenten



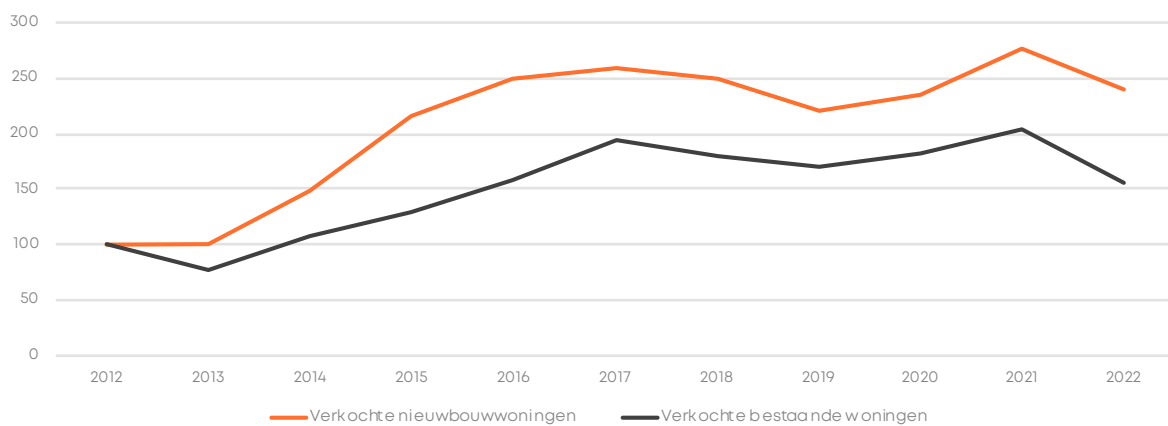
9

BRON: CBS, VEH

Woning
Bouwers

Flinke afname verkopen

Indexcijfer, 2012=100



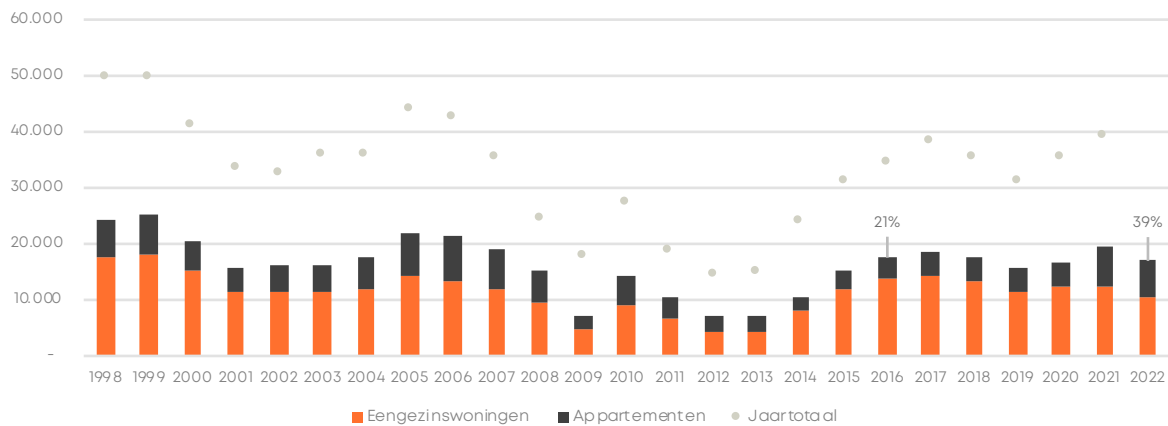
10

BRON: CBS, WONINGBOUWERSNL

Woning
Bouwers

Nieuwbouwaanbod: steeds meer appartementen

Aantal verkochte nieuwbouwwoningen



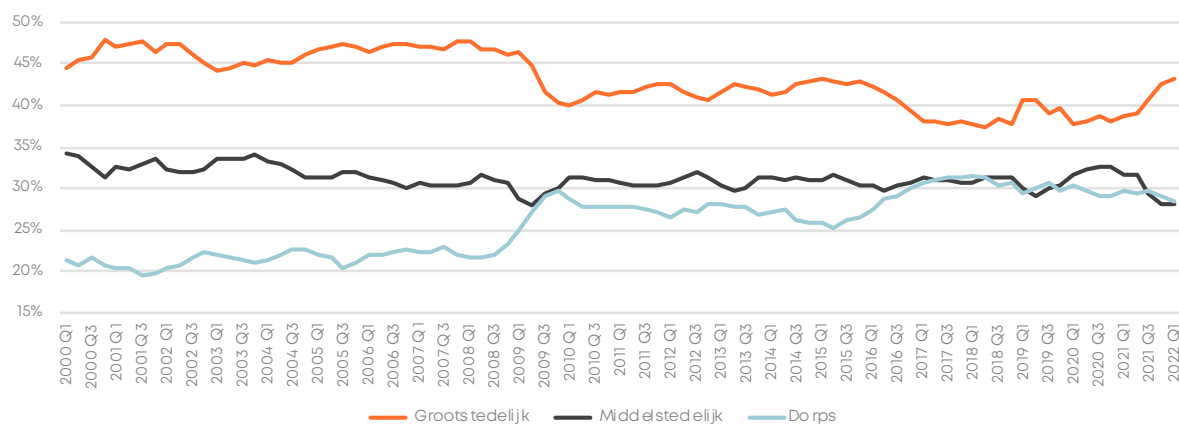
11

BRON: WONINGBOUWERS.NL (OP BASIS VAN DE AFBOUWCERTIFICATEN)

Woning
Bouwers

Nieuwbouwaanbod: steeds vaker in de stad

Aantal verkochte nieuwbouwwoningen naar stedelijk



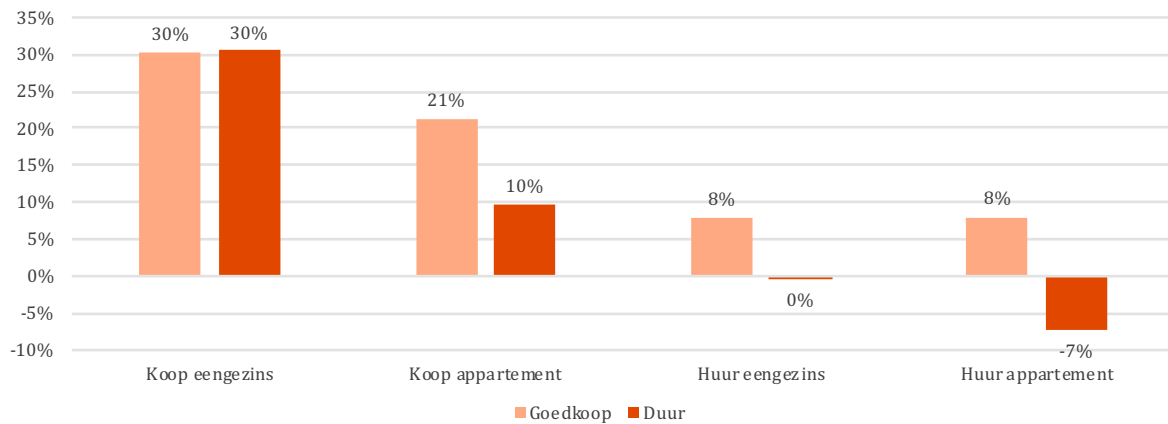
12

BRON: TU DELFT (MNW)

Woning
Bouwers

Nieuwbouwvraag: 69% eengezinswoningen

Nieuwbouwvraag volgens WoON 2021 onderzoek



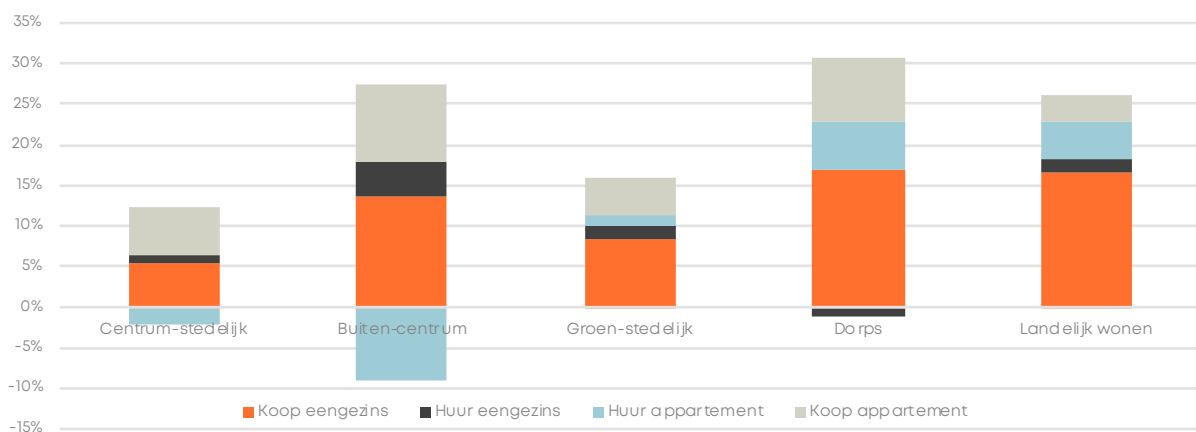
13

BRON: DE ZEEUW EN KEERTS (2022)

Woning
Bouwers

Nieuwbouwvraag: eengezinswoningen in het groen

Nieuwbouwvraag volgens WoON 2021 onderzoek



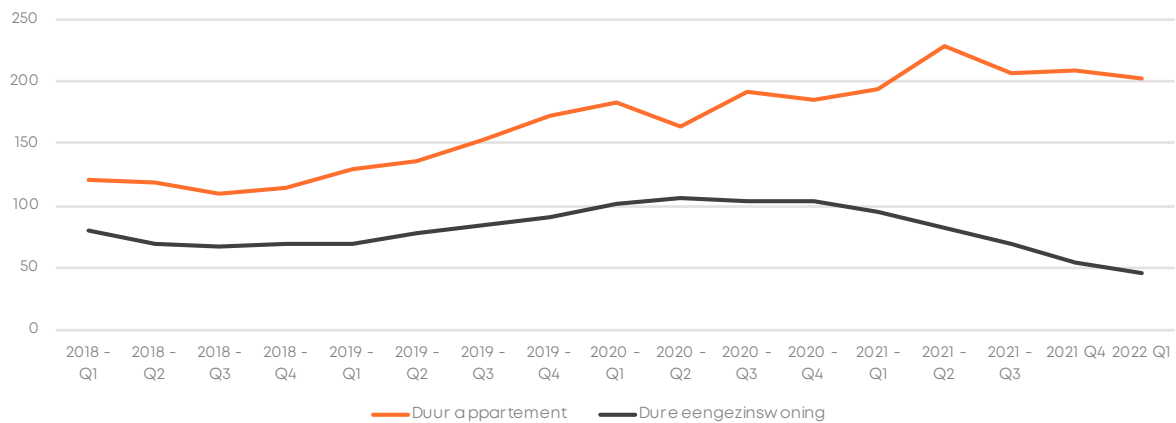
14

BRON: DE ZEEUW EN KEERTS (2022)

Woning
Bouwers

Mismatch vraag en nieuwbouwaanbod steeds groter

Gemiddelde verkooptijd 'dure' nieuwbouwwoning (in dagen)



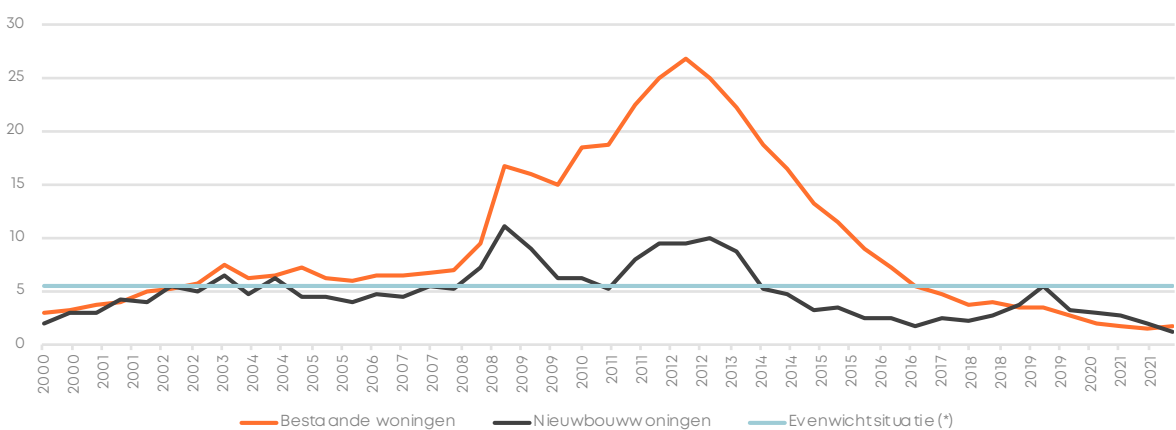
15

BRON: TU DELFT

Woning Bouwers

Toch blijft krapte ongekend, woningtekort nijpender

Krapte-indicator



16

BRON: NVM, TU DELFT

Woning Bouwers



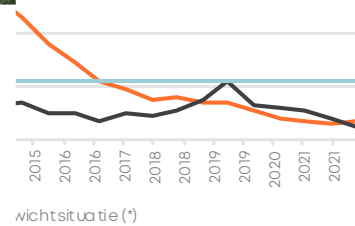
▲ SSH-Studentencomplex IBB in Utrecht. © Angeliek de Jonge

ekort

Marieke (30) loopt extra stage om maar in haar studentenkamer te kunnen blijven wonen

Langer stagelopen zodat je langer ingeschreven staat als student, en je langer in je studentenkamer kunt blijven wonen? Het is de reden dat de Utrechtse Marieke* (30) voorlopig nog een woning heeft.

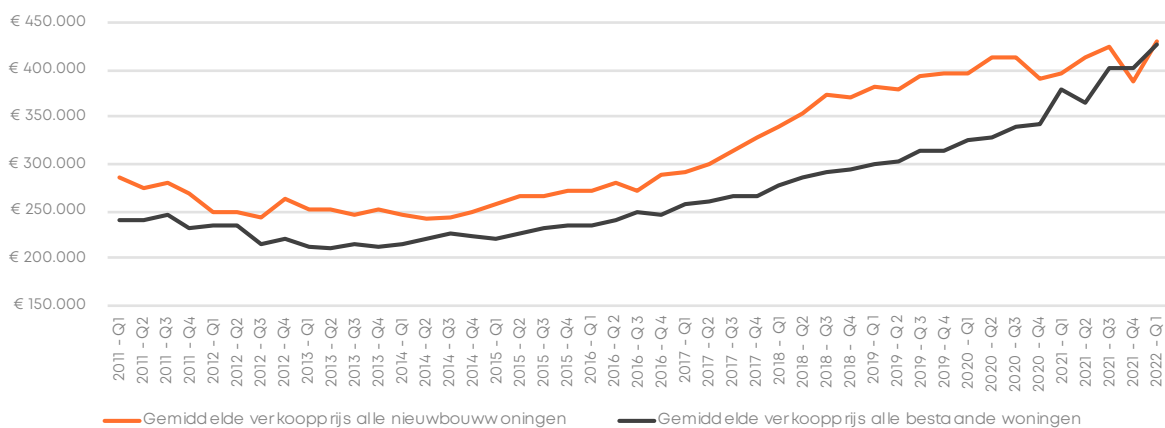
17



nichtsituatie (*)

Woning
Bouwers

Nieuwbouwwoning even 'duur' als bestaande koopwoning



— Gemiddelde verkoopprijs alle nieuwbouwwoningen

— Gemiddelde verkoopprijs alle bestaande woningen

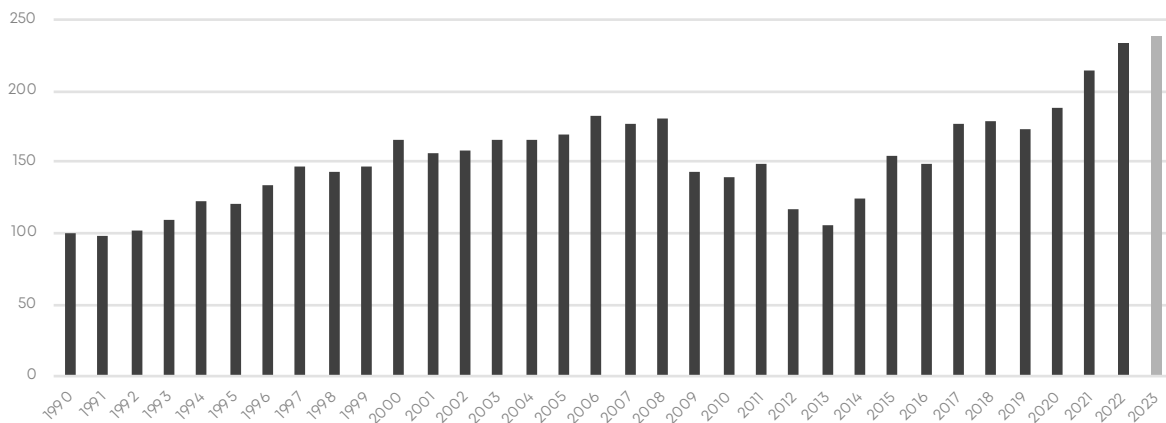
18

BRON: NVM, TU DELFT

Woning
Bouwers

Kortom, onzekere marktomstandigheden

Thermometer (indexjaar =1990)

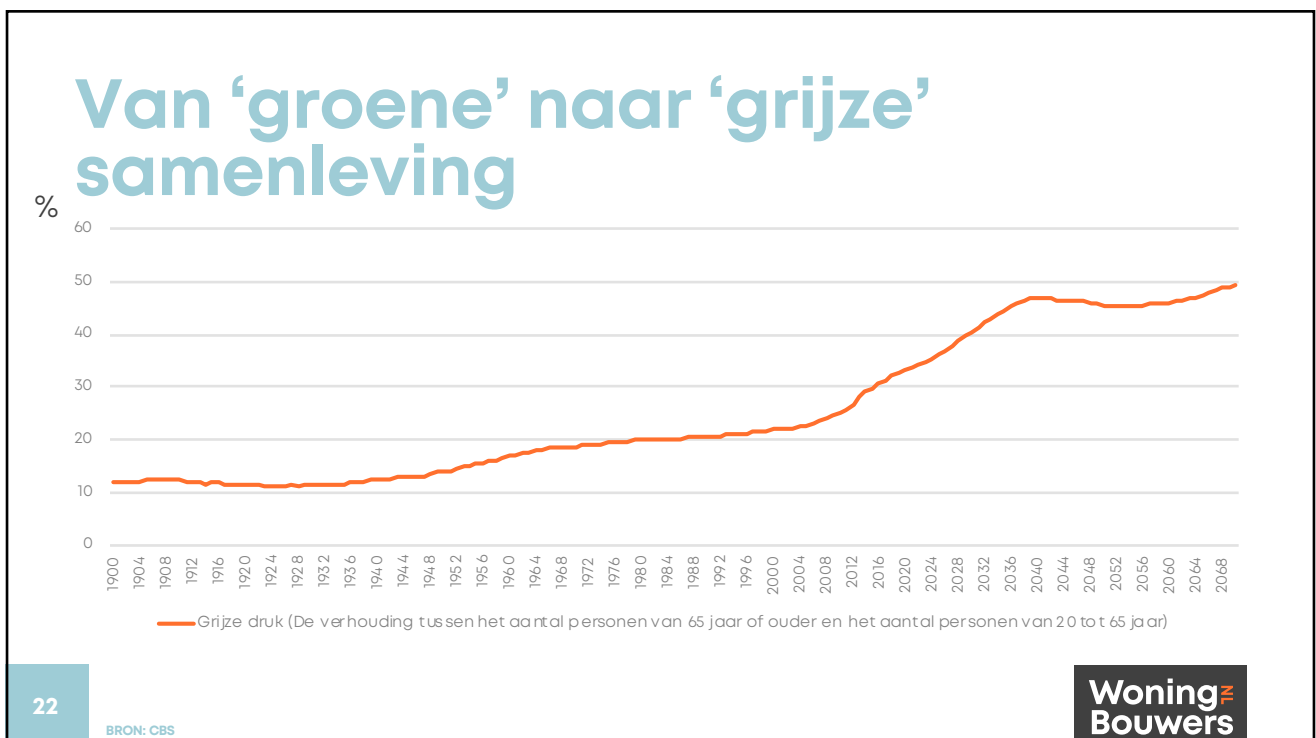


Storm op komst?

-	+
Hoge energieprijzen: duurdere bouwmaterialen	Nieuwbouwwoning heeft (veel) lagere energierekening
Extreme inflatie i.c.m. veel hogere (hypotheek) rente	Inflatie: hypotheekschuld 'verdamp't
Woningbeleid rommeltje, daling vergunningen/verkopen	Nieuwbouw aantrekkelijk geprijsd
Mismatch vraag/aanbod (door beleid binnenstedelijk)	Economie banenmotor, inkomens in lift, hoge immigratie + tekort
<i>Focus op een 'recessie robuuste' doelgroep?</i>	

02 Rustigere vaarwater? Ontwikkelen voor 55+ers

Woning
Bouwers

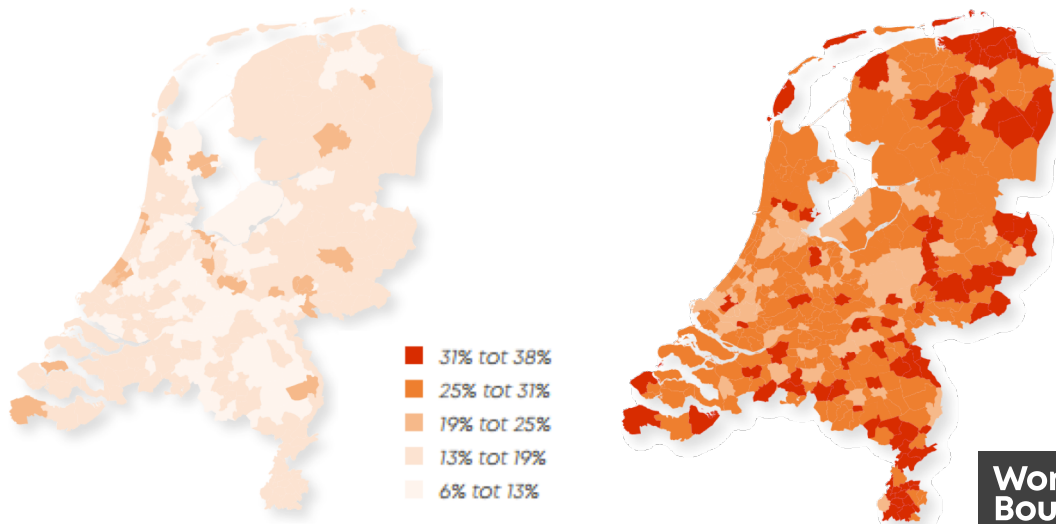


Heel Nederland vergrijst

2002

Aandeel 65+

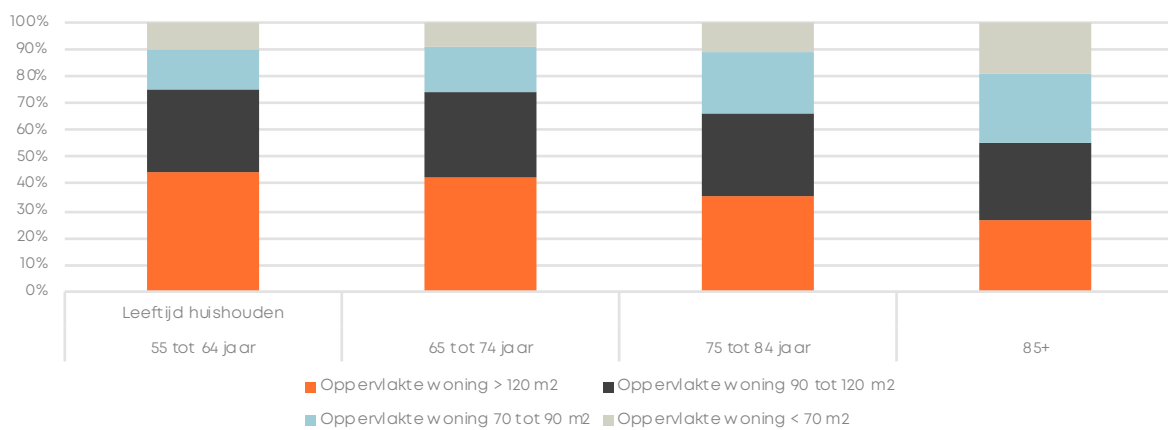
2042



23

Woning
Bouwers

55+ers wonen groot



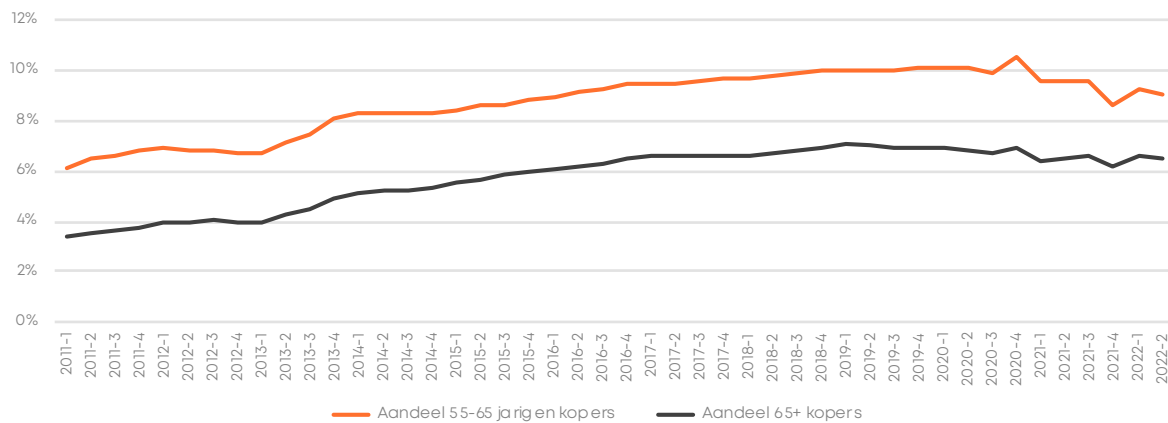
24

BRON ABF RESEARCH OP BASIS VAN CBS MICRODATA

Woning
Bouwers

En zijn goed voor 15–17% van de woning aankopen

Aandeel 55+ kopers op de markt voor bestaande koopwoningen



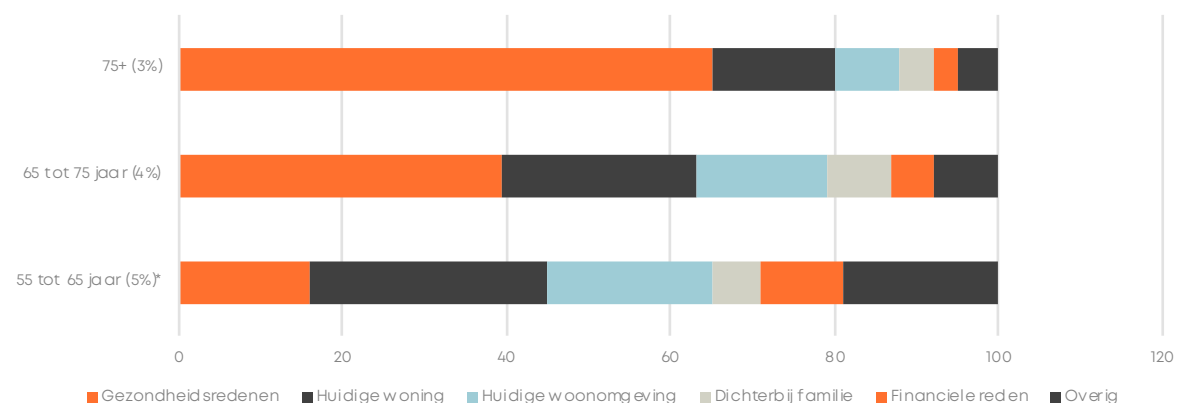
25

BRON KADASTER

Woning Bouwers

Verhuismotieven 55+ers

Die in WoON-onderzoek aangegeven snel te willen verhuizen

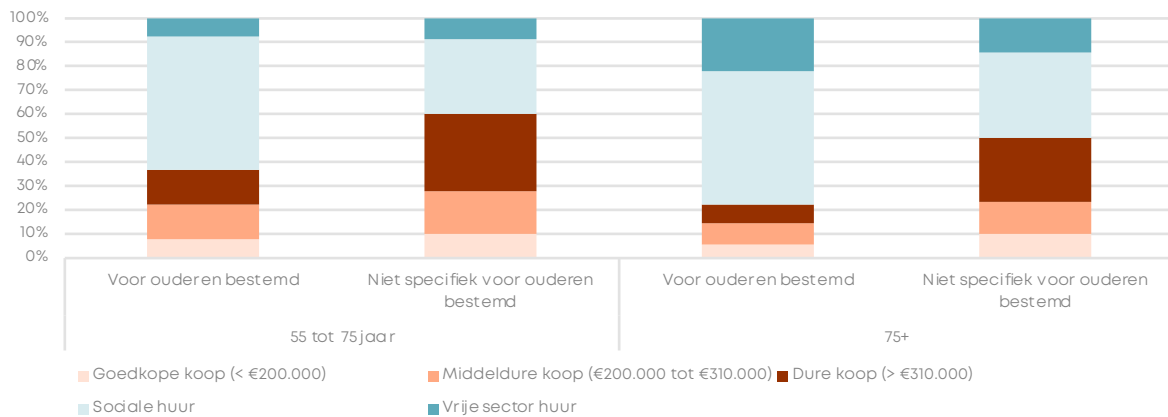


26

BRON ABF RESEARCH, WOON 2021

Woning Bouwers

40% van de 55+ woningzoekenden wil een koopwoning



27

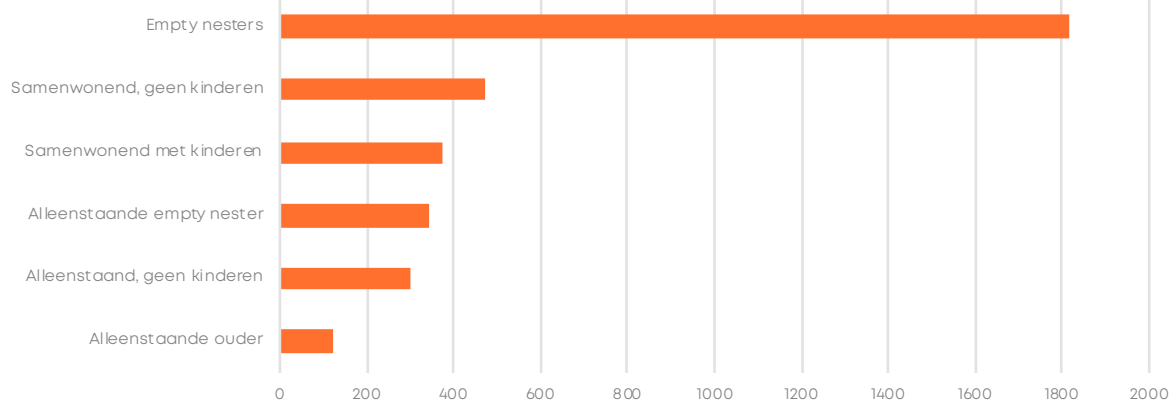
BRON ABF RESEARCH, WOON 2021

Woning Bouwers

RIGO + Xitres onderzoek

(circa 6.500 respondenten, 3.500 tot het eind ingevuld)

Wie zijn de respondenten?



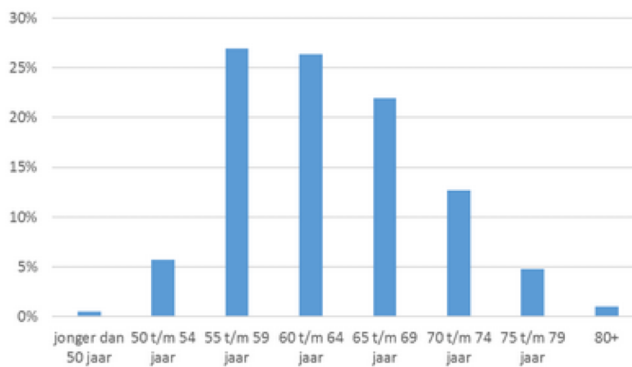
28

BRON: VAN LOON, HOETJES, BAKKER & TEN HOVE (2022)

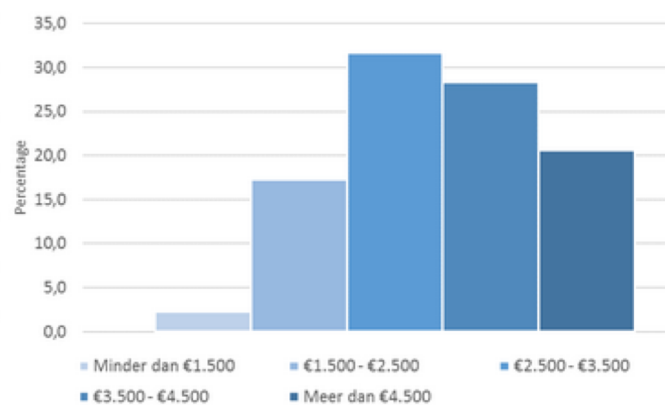
Woning Bouwers

Wie zijn de respondenten?

Vooral 55-75 jaar



met midden en hoge inkomens



29

BRON: VAN LOON, HOETJES, BAKKER & TEN HOVE (2022)

Woning Bouwers

Analyse woonvoorkeuren

Afbeelding	%verhuizen	Prijs	m2	Contact met buren	Afstand tot voorzieningen	Woningtype	Grootte tuin/balkon	Gemeenschappelijke binnenruimte	Gemeenschappelijke buitenruimte
13	58,9%	€ 300.000	125	weinig contact	15 minuten	2-onder-1-kap	groot	Aanwezig	kijktuin
14	55,0%	€ 400.000	100	veel contact	<5 minuten	2-onder-1-kap	groot	Aanwezig	doe-tuin
5	54,4%	€ 300.000	75	veel contact	<5 minuten	Kleinschalig appartementencomplex	groot	Niet aanwezig	kijktuin
9	51,0%	€ 300.000	75	weinig contact	<5 minuten	Rijwoning	klein	Aanwezig	doe-tuin
11	40,3%	€ 500.000	100	weinig contact	<5 minuten	Rijwoning	groot	Niet aanwezig	kijktuin
6	36,8%	€ 400.000	75	weinig contact	15 minuten	Kleinschalig appartementencomplex	groot	Niet aanwezig	doe-tuin
1	35,7%	€ 300.000	100	veel contact	15 minuten	Grootschalig appartementencomplex	klein	Niet aanwezig	doe-tuin
10	35,7%	€ 400.000	75	veel contact	15 minuten	Rijwoning	klein	Aanwezig	kijktuin
2	32,8%	€ 400.000	125	weinig contact	<5 minuten	Grootschalig appartementencomplex	klein	Niet aanwezig	kijktuin
7	30,1%	€ 500.000	125	veel contact	<5 minuten	Kleinschalig appartementencomplex	klein	Aanwezig	doe-tuin
12	26,7%	€ 600.000	125	veel contact	15 minuten	Rijwoning	groot	Niet aanwezig	doe-tuin
3	24,1%	€ 500.000	75	veel contact	15 minuten	Grootschalig appartementencomplex	groot	Aanwezig	kijktuin
15	23,1%	€ 500.000	75	weinig contact	15 minuten	2-onder-1-kap	klein	Niet aanwezig	doe-tuin
16	21,6%	€ 600.000	75	veel contact	<5 minuten	2-onder-1-kap	klein	Niet aanwezig	kijktuin
4	20,2%	€ 600.000	75	weinig contact	<5 minuten	Grootschalig appartementencomplex	groot	Aanwezig	doe-tuin
8	13,3%	€ 600.000	100	weinig contact	15 minuten	Kleinschalig appartementencomplex	klein	Aanwezig	kijktuin

%

30

BRON: VAN LOON, HOETJES, BAKKER & TEN HOVE (2022)

Woning Bouwers

13 Het populairste woonbeeld: 59% van de woningzoekende 55-75ers zou hier graag een woning kopen



Prijs	€ 300.000
Vierkante meters	125
Contact met de woongemeenschap	Weinig contact
Afstand tot voorzieningen	15 minuten reistijd
Woningtype	Half-vrijstaand
Groote tuin/balkon	Groot
Gemeenschappelijke ontmoetingsruimte	Aanwezig
Type buitenruimte	Om naar te kijken

6,86

Rapportcijfer

31

Woning
Bouwers

5 Het op één na populairste woonbeeld: 54% van de woningzoekende 55-75ers zou hier graag een woning kopen



Prijs	€ 300.000
Vierkante meters	75
Contact met de woongemeenschap	Veel contact
Afstand tot voorzieningen	Binnen 5 minuten reistijd
Woningtype	Klein appartementen-complex (< 30 woningen)
Groote tuin/balkon	Groot
Gemeenschappelijke ontmoetingsruimte	Niet aanwezig
Type buitenruimte	Om naar te kijken

6,41

Rapportcijfer

32

Woning
Bouwers

16 Het op één na minst populairste woonbeeld: 23% van de woningzoekende 55-75ers zou hier graag een woning kopen



Prijs	€ 600.000
Vierkante meters	75
Contact met de woongemeenschap	Veel contact
Afstand tot voorzieningen	Binnen 5 minuten reistijd
Woningtype	Half-vrijstaand
Grootte tuin/balkon	Klein
Gemeenschappelijke ontmoetingsruimte	Niet aanwezig
Type buitenruimte	Om naar te kijken

5,15

Rapportcijfer

33

Woning
Bouwers

8 Het minst populairste woonbeeld: 13% van de woningzoekende 55-75ers zou hier graag een woning kopen



Prijs	€ 600.000
Vierkante meters	100
Contact met de woongemeenschap	Weinig contact
Afstand tot voorzieningen	15 minuten reistijd
Woningtype	Klein appartementen-complex (< 30 woningen)
Grootte tuin/balkon	Klein
Gemeenschappelijke ontmoetingsruimte	Aanwezig
Type buitenruimte	Om naar te kijken

4,72

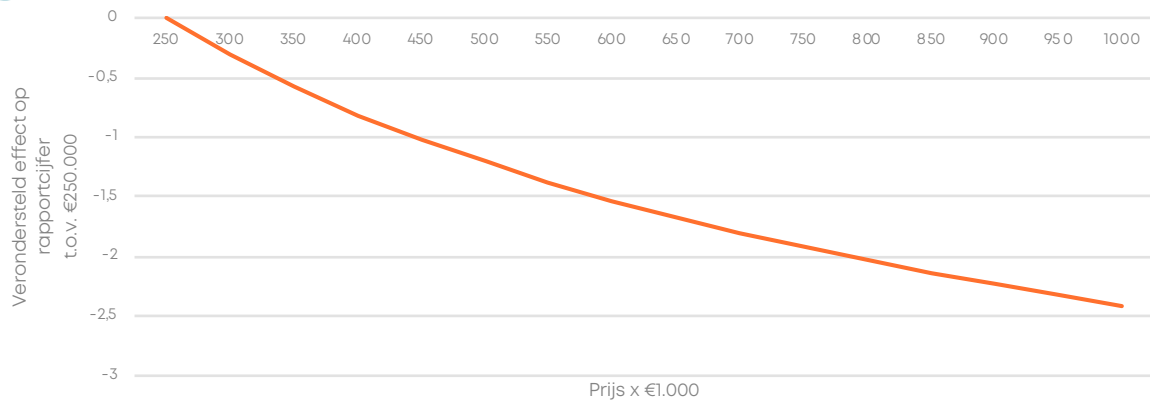
Rapportcijfer

34

BRON | RIGO.

Woning
Bouwers

Prijs: vooral vanaf €450.000 geldt hoe duurder hoe minder gewaardeerd

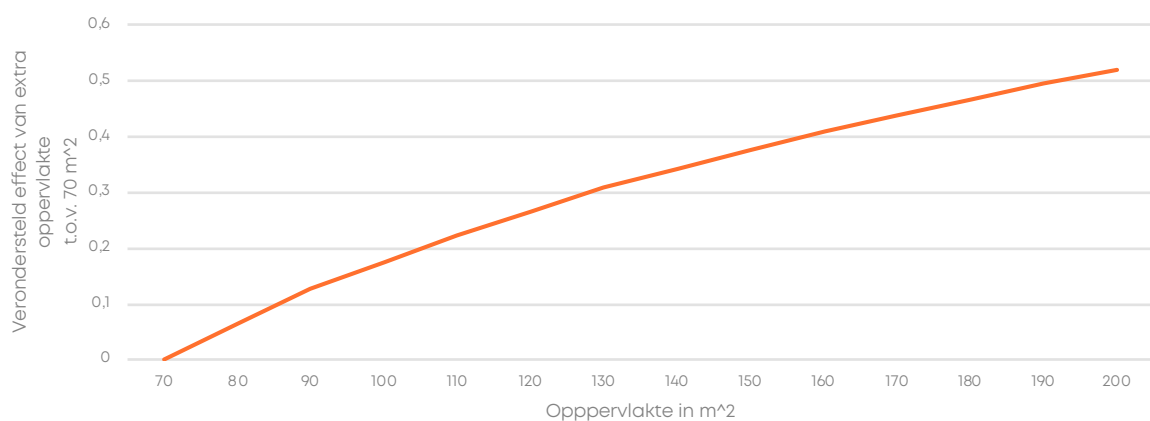


35

BRON: VAN LOON, HOETJES, BAKKER & TEN HOVE (2022)

Woning
Bouwers

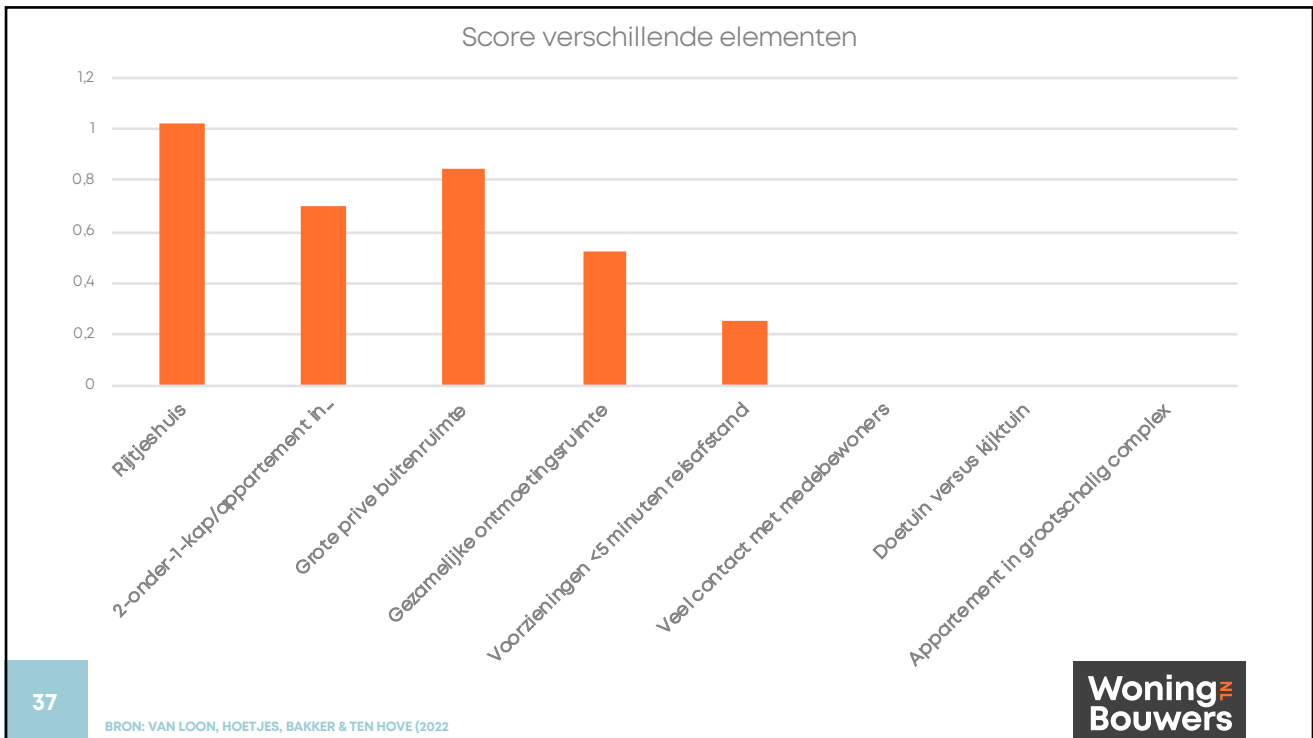
Groter niet per se beter



36

BRON: VAN LOON, HOETJES, BAKKER & TEN HOVE (2022)

Woning
Bouwers



Draai zelf aan de knoppen via <https://woonwensen-senioren.nl>

Filters

Prijs x1000: Vierkante meters:

Tussen €250 en €1000 Tussen 50 m² en 150 m²

Woningtype

Groot appartementen-complex (>30 woningen)

Klein appartementen-complex (<30 woningen)

Rij-hoekwoning

Twee-onder-een-kapwoning

Groote tuin/balkon

Groot

Klein

Gemeenschappelijke ontmoetingsruimte

Aanwezig

Afwezig

Afstand tot voorzieningen

Binnen 5 minuten reistijd

15 minuten reistijd

Contact met de woongemeenschap

Veel contact

Weinig contact

Rapportcijfer maken

Constant	12,383
Prijs (x1000)	-10,44
Vierkante meter	2,44
Woningtype	Rij-hoekwoning 1,04
Groote tuin/balkon	Groot 0,87
Gemeenschappelijke binnenuimte	Aanwezig 0,53
Afstand tot voorzieningen	Binnen 5 minuten reistijd 0,24
Contact met de woongemeenschap	Veel contact 0,06

7,1

Rapportcijfer

Woning Bouwers

03 Aandachtspunten Provinciaal Bod

Woning
Bouwers

Provinciaal bod. Let op!

- 1) Harde Plancapaciteit is niet overall hard
- 2) Zachte plancapaciteit is soms nog niet eens een Raadsbesluit over genomen
- 3) Uitvraag die nu door Provincies gedaan wordt, is ambtelijke uitvraag. Niet (altijd) door de Gemeenteraad gedekt.

