

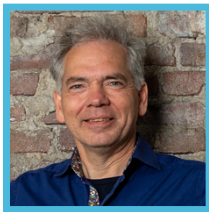


WONINGMAKERS
WESTFRIESLAND

Woningbouwconferentie / Verkiezingsdebat >



*Alle presentaties op een rij
27 januari 2022*

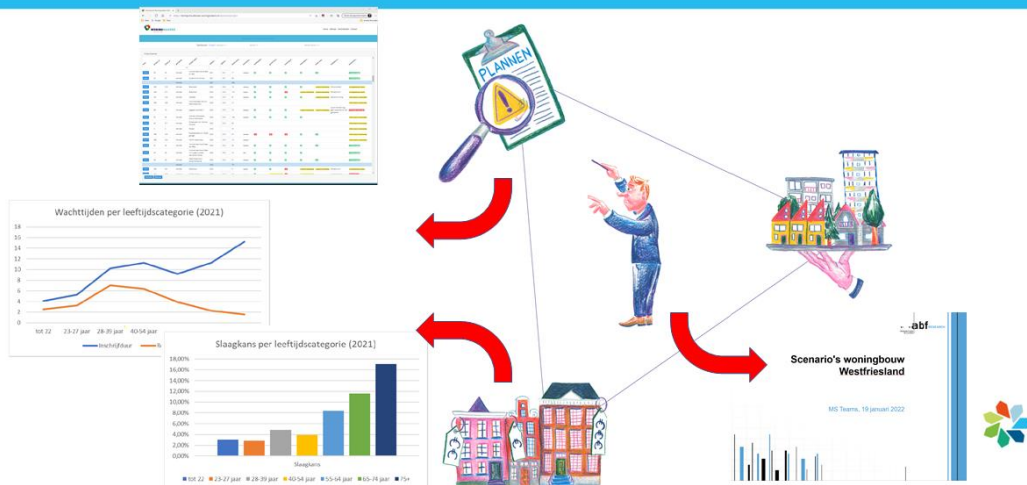


De Woningmakers in 2021

Dr. Martin Bosch
Woningmakers West-Friesland



Woningmakers: marktinheng



Stoplichten op planniveau



- ✓ Grondpositie
- ✓ Bestemmingsplan
- ✓ Vergunning
- ✓ Schone grond
- ✓ Andere projecten
- ✓ Anterieure OVK
- ✓ Business case
- ✓ Nuts
- ✓ Aannemer
- ✓ PAS-regels



- ✓ Grondpositie
- X Bestemmingsplan
- X Vergunning
- ✓ Schone grond
- ✓ Andere projecten
- ✓ Anterieure OVK
- ✓ Business case
- ✓ Nuts
- ✓ Aannemer
- ✓ PAS-regels

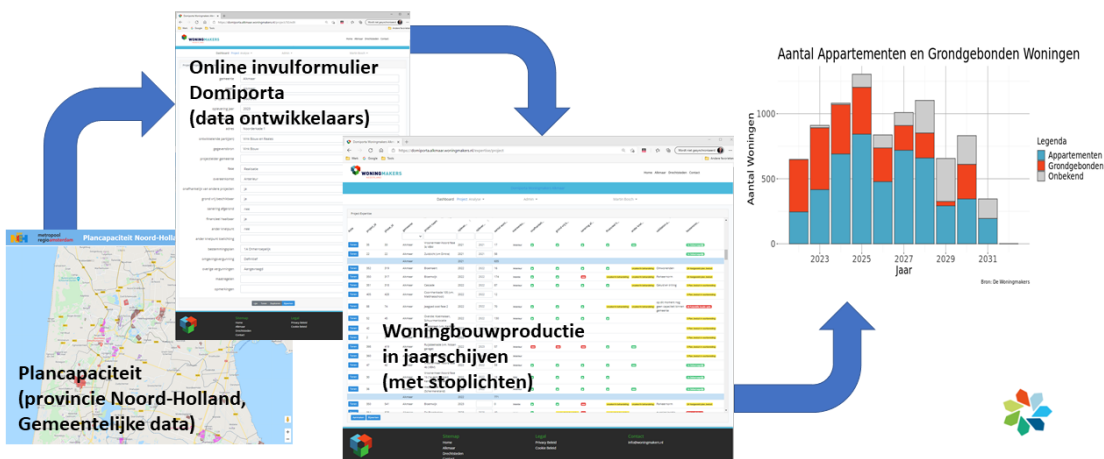


Scherp zicht op Bouwplannen



Gemeente	Project naam	Opstart...	Opstart...	Ontwerp...	Aantal won...	Aantal slo...	Aantal won...	Overname...	ontvankeli...	grond w/ l...	Samenw. d...	financieel f...	andere aanb...	toelating...	bestemm...
Hoon		2025	2026	A-Zeven Projectontwikkeling B.V. (Wit Wogrum)	61	0	61	Intentie	ja	ja	ja	ja	ja	medewerking Initiatiefgroep Bewoners Nieuwe Steen (IBWNS)	4B Potentiele locatie optie
Hoon		2025	2026	Gemeente Hoon / BPD / Intermaris	183		183	Intentie	nee	ja	nee	ja	ja	politieke keuzes	4A Potentiele locatie in visie
Hoon		2025	2025	VDF Rozenbuurt (Scholens Projecten/ Timpaan)	70		70	Anterieur	ja	ja	ja	ja	nee		3 Plan, besluit in voorbereiding
Hoon		2025	2025	Intermaris	127	87	40	geen	ja	ja	nee	+/ -	nee		4A Potentiele locatie in visie
Hoon		2025	2025	Intermaris	60	42	18	Anterieur	ja	ja	nee	+/ -	nee		1A Onbetroepen
Hoon		2025	2025	STED Development BV	215		215		ja	ja	nee	ja	ja	Afhankelijk van grotere verkeers besluten	4A Potentiele locatie in visie
Hoon		2025			954	129	825								
Hoon		2026	2026	Intermaris/ gemeente Hoon	24	24	0	SOK	nee	ja	nee	+/ -	nee		4A Potentiele locatie in visie
Hoon		2026	2027	gemeente Hoon / BPD / Intermaris	183		183	Intentie	nee	ja	nee	ja	ja	politieke keuzes	4A Potentiele locatie in visie
Hoon		2026	2027	gemeente Hoon / NS / ProRail	166		166		nee	nee	nee	ja	ja	politieke keuzes	4A Potentiele locatie in visie

Realistisch programmeren via Domiporta

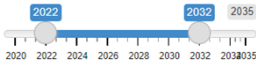


Bouwplannen Medemblik

Selecteer een type grafiek

Appartementen

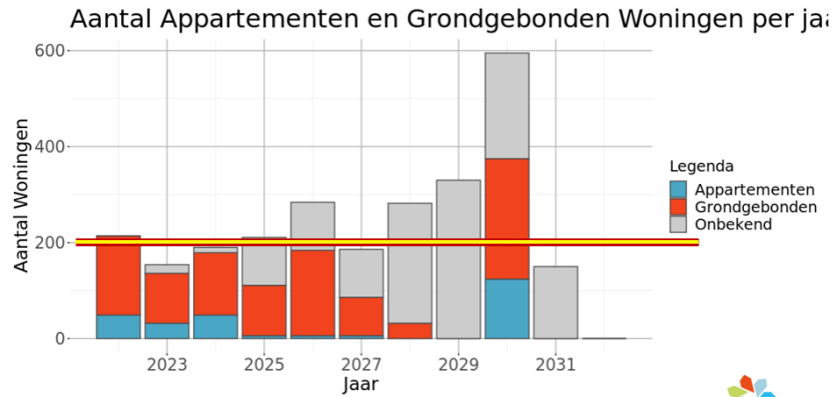
Selecteer een periode



Selecteer een gemeente

- Hoorn
- Medemblik
- Drechterland
- Opmeer

Download

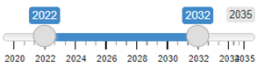


Bouwplannen Hoorn

Selecteer een type grafiek

Bestemmingsplan

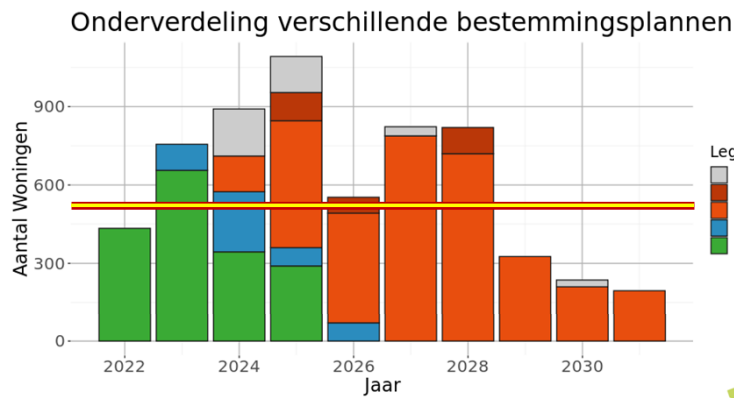
Selecteer een periode



Selecteer een gemeente

- Hoorn
- Medemblik
- Drechterland
- Opmeer

Download



Bouwberaad



Met gemeente, corporaties en marktpartijen op basis van de planlijsten versnellingsmogelijkheden verkennen

Werken naar een target jaarproductie

In oorzaken rode draden die vertragen identificeren



Beleid dat werkt

- Visie hoogte en dichtheid
- Nota duurzaamheid
- Woondeal
- Masterplan wonen provincie Noord-Holland



Woningmakers: De participanten





Koopwoningmarktanalyse West-Friesland Q4 2021

Dick Olie

Boekweit | Olie, Woningmakers West-Friesland

NVM Nieuwbouwspecialist



Aanbod en transactie

Aanbod & Transactie

AANBODCIJFERS			TRANSACTIECIJFERS		
peildatum 13-01-2022	WEST-FRIESLAND		Q4 2021	WEST-FRIESLAND	
NVM Regio	Woningtype	#	NVM Regio	Woningtype	#
West Friesland	Tussenwoning	45	West Friesland	Tussenwoning	129
West Friesland	Hoekwoning	24	West Friesland	Hoekwoning	74
West Friesland	2-onder-1-kapwoning	21	West Friesland	2-onder-1-kapwoning	91
West Friesland	Vrijstaande woning	44	West Friesland	Vrijstaande woning	108
West Friesland	Appartement	23	West Friesland	Appartement	48
	Totaal	157		Totaal	450



Krapte-indicator per gemeente

Krapte-indicatoren

Gemeente	4 ^e kwartaal 2021
Hoorn	1,2
Drechterland	0,7
Stede Broec	0,2
Enkhuizen	0,8
Medemblik	1,2
Koggenland	1,1
Opmeer	0,9



West-Friesland 2021 t.o.v. 2020 Q4

Per Woningtype

Woningtype	Transactie # 2021	Daling 2021 - 2020 (%)	mediane transactieprijs	Transactieprijs stijging 2020/2021 (%)	Mediane transactieprijs per m2	transactieprijs m ² stijging 2021 - 2020 (%)
Tussenwoning	129	36	€ 320.820	26	€ 3.130	30
Hoekwoning	74	38	€ 347.790	19	€ 3.190	16
2-onder-1-kapwoning	91	21	€ 455.620	27	€ 3.570	27
Vrijstaande woning	108	30	€ 560.820	14	€ 3.900	22
Appartement	48	21	€ 294.355	5	€ 4.270	22
Totaal	450	30	€ 407.290	20	€ 3.535	24



REGIONALE ANALYSE WEST-FRIESLAND EN KOP NH

Samenvatting Q4 2021

Transacties		Aantal verkopen 4e kwartaal 2021	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 4e kwartaal 2021	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 4e kwartaal 2021	Verschied (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Kop van Noord-Holland		561	-13,1%	€ 408.000	20,3%	23	11,0%	86,2%
Nederland		35.703	-23,2%	€ 438.000	20,7%	23	8,8%	80,1%

Aanbod		Aantal in aanbod 4e kwartaal 2021	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 4e kwartaal 2021	Verandering t.o.v. jaar eerder	Aantal dagen dat aanbod gemiddeld al op de markt staat	Percentage aanbod korter dan kwartaal te koop	Krapte-indicator (keuzemogelijkheden voor consument)
Kop van Noord-Holland		224	-32,2%	€ 434.000	12,7%	34	80,3%	1,2
Nederland		15.622	-33,4%	€ 476.000	3,3%	47	74,3%	1,3



REGIONALE ANALYSE GEMEENTE HOORN

Samenvatting Q4 2021

Transacties		Aantal verkopen 4e kwartaal 2021	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 4e kwartaal 2021	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 4e kwartaal 2021	Verschied (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
gemeente Hoorn		128	-22,4%	€ 406.000	18,4%	20	12,9%	88,1%
Nederland		35.703	-23,2%	€ 438.000	20,7%	23	8,8%	80,1%

Aanbod		Aantal woningen in aanbod 4e kwartaal 2021	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 4e kwartaal 2021	Verandering t.o.v. jaar eerder	Aantal dagen dat aanbod gemiddeld al op de markt staat	Percentage aanbod korter dan kwartaal te koop	Krapte-indicator (keuzemogelijkheden voor consument)
gemeente Hoorn		53	-32,9%	€ 421.000	17,5%	33	83,6%	1,2
Nederland		15.622	-33,4%	€ 476.000	3,3%	47	74,3%	1,3

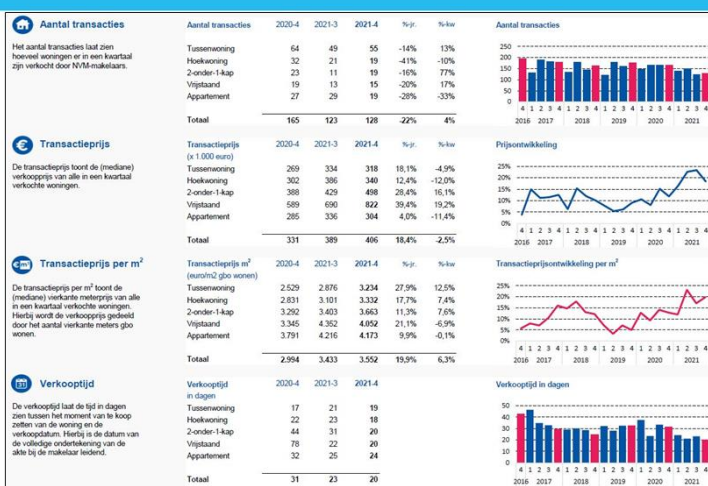


Krapte-indicator Gemeente Hoorn

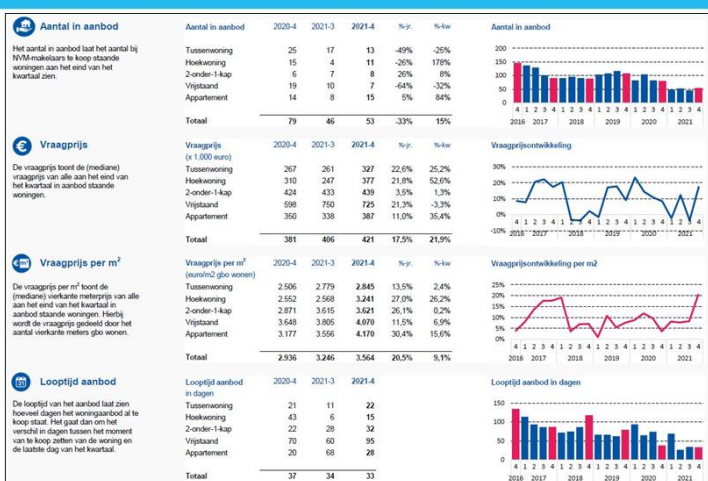


MARKTOVERZICHT GEMEENTE HOORN

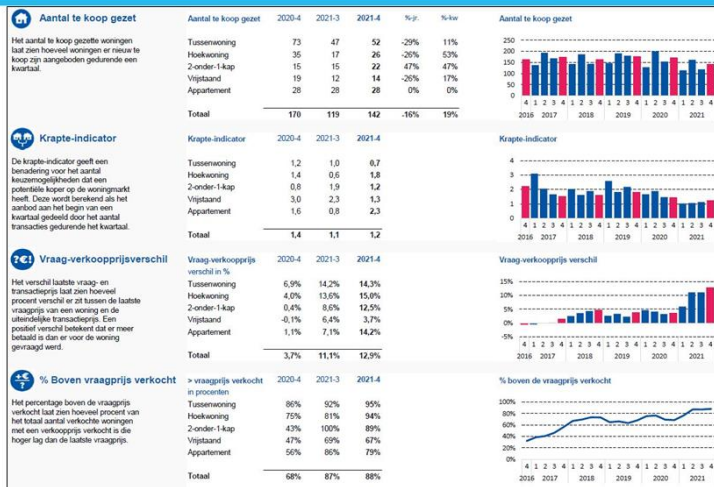
Transactiecijfers Gemeente Hoorn Q4 2021



Aanbodcijfers Gemeente Hoorn Q4 2021



Marktindicatoren Gemeente Hoorn Q4 2021



REGIONALE ANALYSE GEMEENTE Medemblik

Samenvatting Q4 2021



Krapte-indicator Gemeente Medemblik



REGIONALE ANALYSE GEMEENTE DRECHTERLAND

Samenvatting Q4 2021

Transacties								
		Aantal verkopen 4e kwartaal 2021	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 4e kwartaal 2021	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 4e kwartaal 2021	Verskil (aatsle) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
gemeente Drechteland		36	-20,8%	€ 467.000	19,1%	21	11,4%	97,2%
Nederland		35.703	-23,2%	€ 438.000	20,7%	23	8,8%	80,1%

Aanbod								
		Aantal woningen in aanbod 4e kwartaal 2021	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 4e kwartaal 2021	Verandering t.o.v. jaar eerder	Aantal dagen dat aanbod gemiddeld al op de markt staat	Percentage aanbod korter dan kwartaal te koop	Krapte-indicator (keuzemogelijkheden voor consument)
gemeente Drechteland		8	-40,3%	€ 455.000	62,9%	21	100,0%	0,7
Nederland		15.622	-33,4%	€ 476.000	3,3%	47	74,3%	1,3



Krapte-indicator Gemeente Drechteland



REGIONALE ANALYSE GEMEENTE STEDE BROEC

Samenvatting Q4 2021

Transacties								
		Aantal verkopen 4e kwartaal 2021	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 4e kwartaal 2021	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 4e kwartaal 2021	Verskil (aatsle) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
gemeente Stede Broec		26	-14,6%	€ 429.000	39,2%	24	12,5%	96,2%
Nederland		35.703	-23,2%	€ 438.000	20,7%	23	8,8%	80,1%

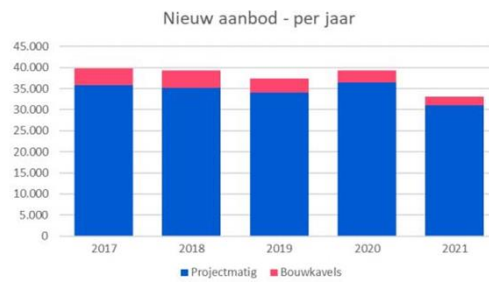
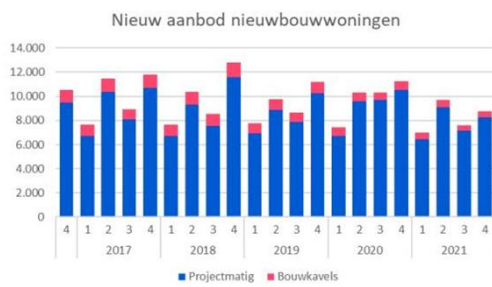
Aanbod								
		Aantal woningen in aanbod 4e kwartaal 2021	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 4e kwartaal 2021	Verandering t.o.v. jaar eerder	Aantal dagen dat aanbod gemiddeld al op de markt staat	Percentage aanbod korter dan kwartaal te koop	Krapte-indicator (keuzemogelijkheden voor consument)
gemeente Stede Broec		2	-82,9%	€ 467.000	10,0%	17	100,0%	0,2
Nederland		15.622	-33,4%	€ 476.000	3,3%	47	74,3%	1,3



Krapte-indicator Gemeente Stede Broec



Nieuwbouwaanbod Nederland





Sociale woningmarkt West-Friesland 2021

Cees Tip, Intermaris, Woningmakers West-Friesland



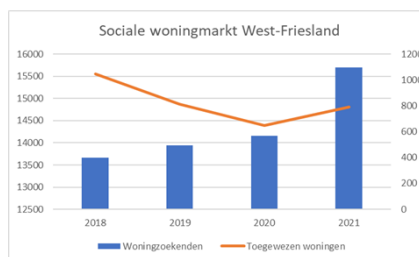
Markt voor sociale huur

Deze rapportage heeft betrekking op het aantal personen dat zoekt naar een **sociale huurwoning** in één van de West-Friese gemeenten.

Er zijn verschillende methoden van bemiddeling:

- ✿ Regulier: via Woonmatch West-Friesland
- ✿ Direct – o.b.v. urgentieverklaring (ca. 20%)
- ✿ Bijzonder – lokaal maatwerk (ca. 30%)
- ✿ Zorgwoningen – door zorgorganisaties

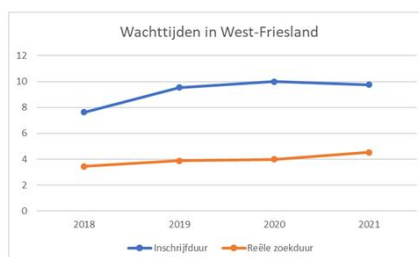
Deze rapportage heeft betrekking op de **reguliere** toewijzingen via Woonmatch.



Wachttijden

Gemiddeld staan mensen in 2021 bijna **10 jaar ingeschreven** voordat ze een sociale huurwoning toegewezen krijgen.

Daarvan is de **reële zoekduur** (de periode waarin mensen actief zoeken en reageren op woningen) **4,5 jaar**.

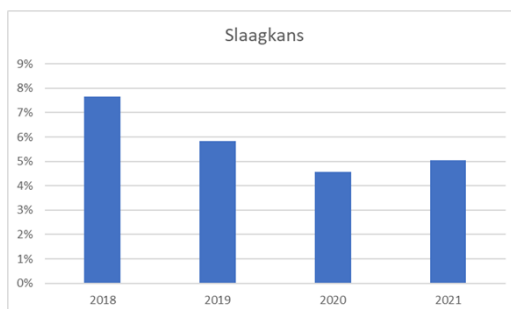


Slaagkans

De **slaagkans** geeft de verhouding aan tussen het aantal woningzoekenden en het aantal toegewezen woningen.

Hoe lager de slaagkans, hoe krappere de woningmarkt.

In 2021 was de slaagkans **circa 5%**. Er waren 20 keer zoveel woningzoekenden als beschikbare woningen.



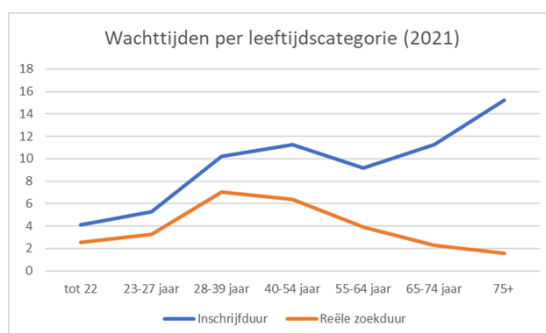
Wachttijden per leeftijdscategorie (2021)

Er zijn grote verschillen in wachttijden per leeftijdscategorie.

Bij **jongeren** (tot 27 jaar) is het verschil tussen inschrijfduur en reële zoekduur het kleinst.

In de leeftijd tussen **28 en 54 jaar** is de reële zoekduur veruit het **hoogst**: tussen 6,4 en 7 jaar.

Vanaf 55 jaar neemt de reële zoekduur snel af. Deze doelgroep maakt aanspraak op '55+'-gelabelde woningen.

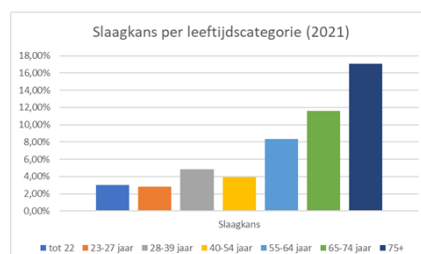


Slaagkans per leeftijdscategorie (2021)

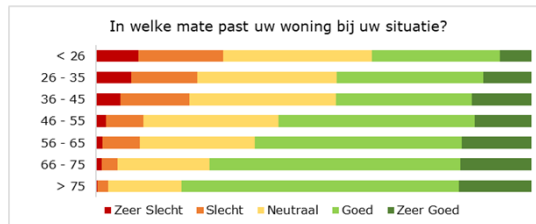
Slaagkansen variëren sterk per leeftijdscategorie.

In de categorieën tot 54 jaar is ligt dit rond de **3 à 4%**.

Vanaf 55 jaar neemt de slaagkans gestaag toe, tot **17%** voor de categorie 75+.



Huurderstevredenheid Intermaris (2021)



Fragment uit het jaarlijkse huurderstevredenheidsonderzoek van Intermaris (N=3.764).

Er is een duidelijke relatie tussen leeftijd van huurders en de mate van passendheid van de woning.





Scenario's woningbouw West-Friesland

Berry Blijie — ABF Research



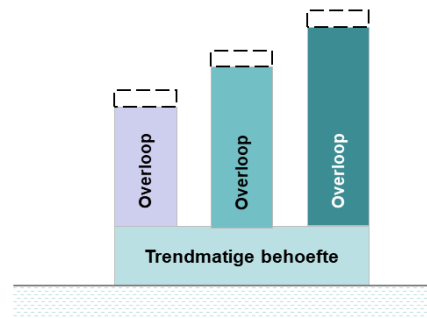
Het onderzoek naar de mogelijke opgave

- Vertrekpunt: Kan Westfriesland een deel van de opgave van MRA overnemen?
- Afbakening: Vooral voor segmenten die in MRA niet (voldoende) gebouwd kan worden

Drie stappen

1. Bepalen trendmatige behoefteontwikkeling (huur én koop)
2. Mogelijke overloop uit MRA voor koopsector (in 3 scenario's)
3. Extra opgave huur

Nu eerst: (recente) geschiedenis



pagina 44

Geschiedenis: Verhuisbewegingen W-F <> MRA (bron: BRP/CBS)

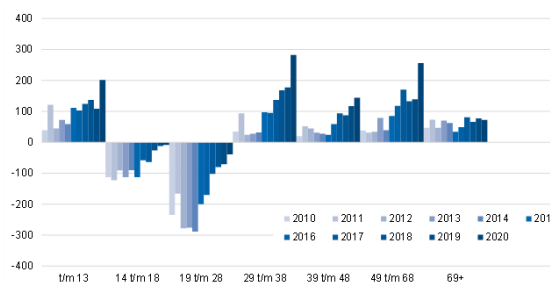
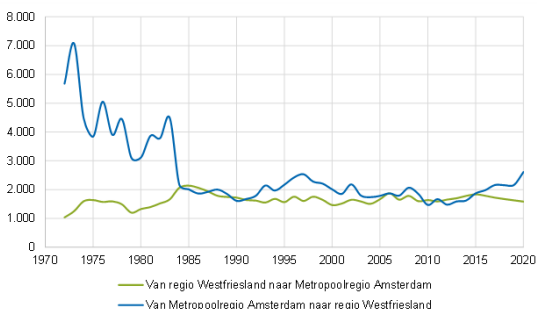


Totaal (jaren 70 tot nu)

- # verhuisde personen tussen beide regio's
- Schommelt over de tijd; invloed nieuwbouw (en beleid)
- Migratiesaldo 2015 t/m 2020 positief (meer naar W-F) na aantal jaren negatief
- Positief saldo kent oplopende trend

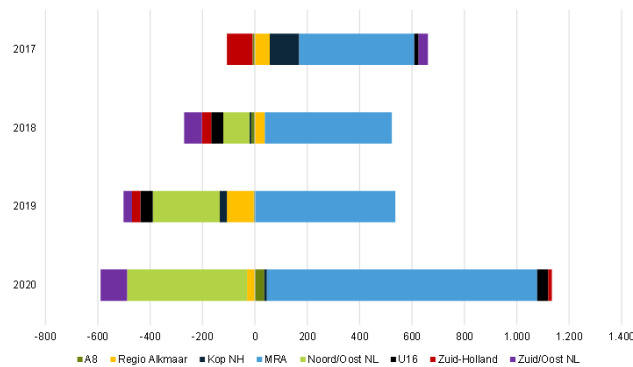
Naar leeftijd (afgelopen 10 jaar)

- Positief saldo 29-68-jaar in 2015-2020 verder toegenomen
- Afname negatieve saldo bij 14-28-jarigen
- Toename positieve migratiesaldo voornamelijk veroorzaakt door trek paren/gezinnen middelbare leeftijd naar W-F



Geschiedenis: Verhuisbewegingen W-F met andere regio's sinds 2017 (bron: BRP/CBS)

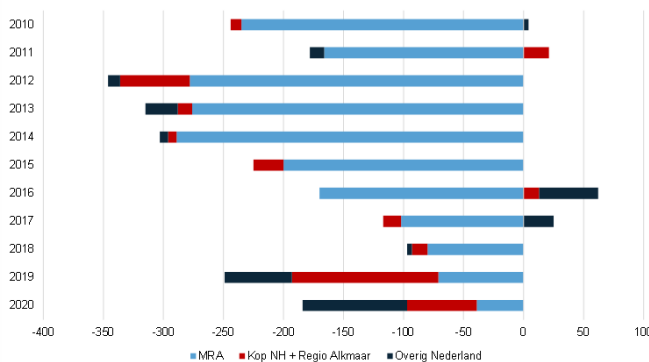
- Saldo # verhuisde personen tussen W-F en andere regio's
- Positief saldo met MRA neemt duidelijk toe sinds 2015
- Negatief saldo met Noord- en Oost-Nederland neemt ook toe
- Met andere regio's is geen duidelijke trend waarneembaar



pagina 46

Geschiedenis: Verhuisbewegingen W-F met andere regio's door 19-28 jarigen sinds 2010 (bron: BRP/CBS)

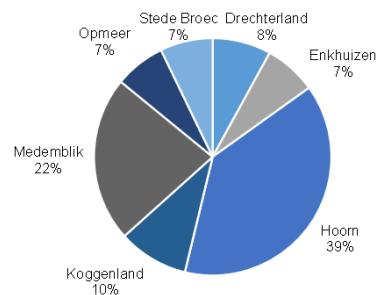
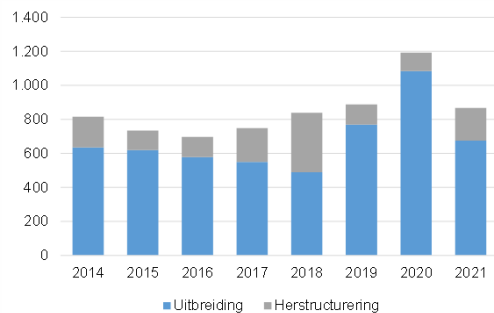
- Saldo # verhuisde 19-28-jarigen tussen W-F en andere regio's
- Negatief saldo met MRA neemt duidelijk af
- Bij andere regio's geen duidelijk patroon in de tijd te zien
- Laatste jaren toename vertrek jongeren vanuit W-F naar andere regio's dan MRA



pagina 47

Geschiedenis: Nieuwbouw 2014 t/m 2021

- Gemiddeld 845 nieuwe woningen* per jaar
- Circa 20% is herstructurering (sloop-nieuwbouw)
- Dus gemiddeld 675 netto uitbreiding** per jaar



- Bijna 40% van toevoegingen (nieuwbouw + overig) in Hoon gerealiseerd



* Nieuwbouw inclusief overige toevoegingen

** Nieuwbouw + overige toevoegingen – sloop – overige onttrekkingen

pagina 48

'Trendmatige behoefteontwikkeling' demografische prognose 2021 - 2040 (Primos 2021 - ABF)

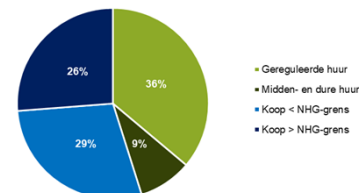
- Primos-raming is een trendraming; trends laatste 10 jaar bepalend
- Primos 2021: kwantitatieve bouwopgave o.b.v. bevolkingsgroei CBS-prognose december 2020 én inlopen huidige woningtekort (2,7% in de ABF-woningmarktregio waarin Westfriesland ligt (20 gemeenten))
- Socrates 2021: kwalitatieve invulling bouwprogramma

Benodigde netto uitbreiding

- W-F: 2021 t/m 2029: bijna 6.000 woningen (daarna veel minder: 3.200)
- MRA: 2021 t/m 2029: bijna 163.000 woningen (daarna nog steeds fors: 115.000)

	Westfriesland		MRA	
	Bruto	Netto	Bruto	Netto
2021	94.000	94.000	1.173.900	1.173.900
Toename 2021 t/m 2029	6.500	5.900	182.000	162.600
Toename 2030 t/m 2039	4.000	3.200	138.300	115.000
Toename totaal	10.500	9.100	320.400	277.600

Nieuwbouw (bruto) 2021-2040 Westfriesland



pagina 49

Alternatieve scenario's "overloop als trendbreuk"

Veronderstellingen scenario's overloop MRA

- De benodigde productie in MRA komt niet voldoende op gang
- Vooraf productie koop-eengezins blijft achter
- W-F wordt - t.o.v. MRA - aantrekkelijker als regio om te wonen, met name voor gezinnen (drukte, leefomgeving, ruimte, prijs/kwaliteit, aantrekkelijk woningaanbod, minder invloed woonwerkafstand)

'Overheveling' koopsegmenten (zie rechts)

- Goedkope/middeldure koop: financieel deels *niet haalbaar* in MRA
- Duurdere koop: vooral gezinnen wijken uit vanwege prijs-kwaliteitverhouding MRA
- Onbekend terrein: deel trend, deel ambitie, deel mogelijkheid
- 3 scenario's voor overheveling (% *niet haalbaar*)

Segment	Prijsklassen
Goedkoop en middeldure eengezins	< € 480.000
Goedkoop en middeldure meergezins	< € 380.000
Duurder eengezins	alle overige koop
Duurder meergezins	alle overige koop

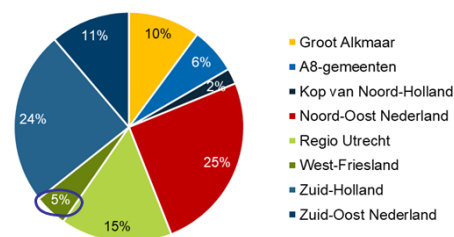
>> volgende dia

pagina 50

Alternatieve scenario's "trendbreuk"

- 3 aannames over percentages 'niet haalbaar in MRA'
 - Laag: minder overheveling
 - Midden
 - Hoog: meer overheveling
- 5% van die overloop wijkt uit naar Westfriesland (gebaseerd op recente verhuizingen van vertrekkers uit MRA van 29 t/m 68 jaar)

Uit MRA naar



			Scenario Overheveling Laag	Scenario Overheveling Midden	Scenario Overheveling Hoog
Goedkope en middeldure koop	Eengezins	% niet haalbaar	35%	55%	75%
	Meergezins	% niet haalbaar	20%	40%	60%
		% naar Westfriesland	5%	5%	5%
Dure koop	Eengezins	% overloop	15%	25%	35%
	Meergezins	% overloop	5%	15%	25%
		% naar Westfriesland	5%	5%	5%



pagina 51

Extra uitbreiding vanwege overheveling (Overheveling midden)

- Door overhevelen van de woningvraag vanuit MRA kan de groei hoger uitvallen dan de trendmatige benadering
- Volgens het midden scenario namelijk 4.500 koopwoningen (2021 t/m 2039)
- Circa 70% van deze woningen betreft eengezinswoningen

	Extra nieuwbouw in Scenario Overheveling Midden	
	2021 t/m 2029	2030 t/m 2039
Eengezins < € 480.000	1.590	1.200
Eengezins > € 480.000	190	160
Meergezins < € 380.000	680	520
Meergezins > € 380.000	100	70
Totaal	2.560	1.960

pagina 52

Extra uitbreiding vanwege overheveling: laag en hoog

- In lage en hoge scenario's respectievelijk minder en meer overheveling van woningbouw

Totaal 2021 t/m 2039:

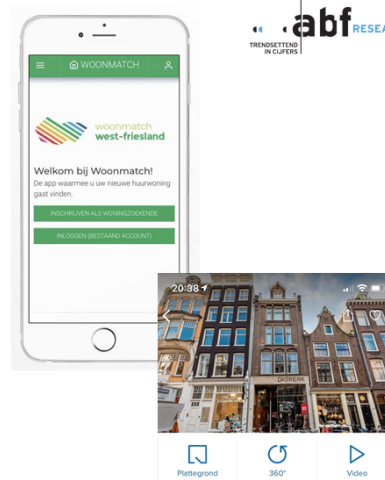
- Totaal laag: 2.600 koopwoningen
- Totaal midden: 4.500 koopwoningen
- Totaal hoog: 6.400 koopwoningen

	Extra nieuwbouw in Scenario Overheveling Laag		Extra nieuwbouw in Scenario Overheveling Midden		Extra nieuwbouw in Scenario Overheveling Hoog	
	2021 t/m 2029	2030 t/m 2039	2021 t/m 2029	2030 t/m 2039	2021 t/m 2029	2030 t/m 2039
Eengezins < € 480.000	1.010	760	1.590	1.200	2.170	1.640
Eengezins > € 480.000	110	100	190	160	270	230
Meergezins < € 380.000	340	260	680	520	1.030	780
Meergezins > € 380.000	30	20	100	70	170	120
Totaal	1.500	1.150	2.560	1.960	3.620	2.770

pagina 53

Huursector: lastig 'over te hevelen'

- Uitkomsten tot nu alleen betrekking op koopwoningen
- Bij overheveling ligt koop meest voor de hand: de uitstroom van MRA naar W-F betreft vooral paren en gezinnen
- Maar ook grote nieuwbouwbehoefte aan huurwoningen in MRA: ca. 130.000 tot 2040 (*bruto aantallen*)
 - Ca. 92.000 sociale huur: 'schotten' woonruimteverdeelsysteem (regionale websites) WoningNet Regio Amsterdam vs. Woonmatch West-Friesland
 - Ca. 13.000 middeldure huurwoningen (vrije sector): mogelijk wel interessant vanwege betere prijs-kwaliteitverhouding dan MRA
 - Ca. 10.000 dure huur: voorkeur grote stad (A'dam) hangt sterker samen met voorkeur voor huur dan koop (levensfase, leefstijl etc.)



→ Geen uitspraken over 'opslag' huur op over te hevelen nieuwbouw koop (N.B.: trendraming behoefte op 45% bruto Nieuwbouw)

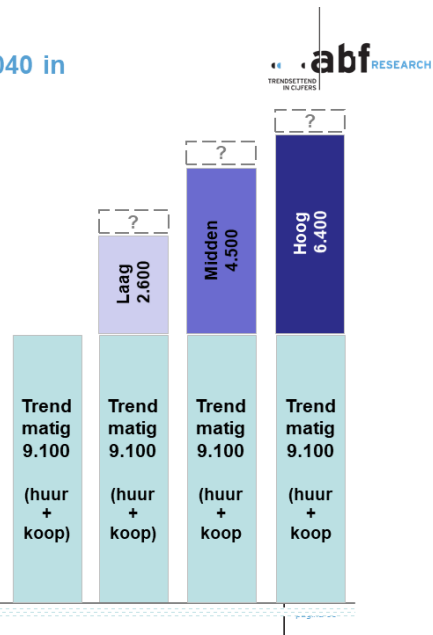
pagina 54



Concluderend: Netto uitbreidingsbehoefte 2021-2040 in Westfriesland

- Totale *netto* uitbreidingsbehoefte varieert van 9.100 (trendmatig) tot ca. 15.500 (Scenario overheveling Hoog)
- Cijfers in figuur en hieronder **zonder** overheveling huur
- Fasering Scenario Midden (uitbreiding)
 - Tot 2030: ca. 8.500
 - Tussen 2030 en 2040: ca. 5.200
 - Deel uitbreiding tweede periode kan naar voren gehaald worden om tekort versneld in te halen (m.n. overheveling MRA)
- Gemiddelde aantallen uitbreiding per jaar scenario Midden
 - Tot 2030: ca. 950
 - Tussen 2030 en 2040: ca 560
 - Trend 2014 t/m 2021: 675 netto per jaar
- Gemiddelde aantallen bruto per jaar scenario Midden
 - Tot 2030: ca. 1.000
 - Tussen 2030 en 2040: ca 645
 - Trend 2014 t/m 2021: 845 bruto per jaar

Meer herstructurering nodig?



Bespiegelingen

Hoe aannemelijk zijn de gekozen aannames en de daaruit volgende extra woningvraag?



pagina 56





Vraagstukken en oplossingen voor de woonproblematiek

Prof. dr. Peter Boelhouwer
Hoogleraar Housing systems TU Delft



Makelaars luiden de noodklok 'De woningmarkt droogt op'



oproep woningnood



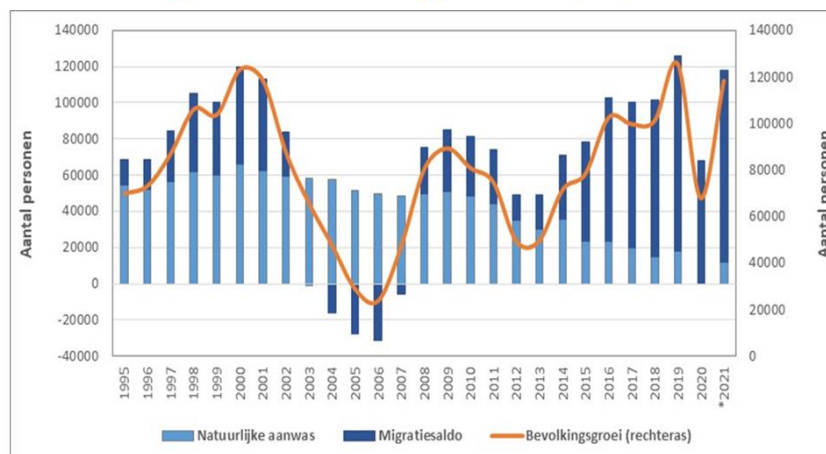
Woningnood leidt tot dakloosheid



Inhoud

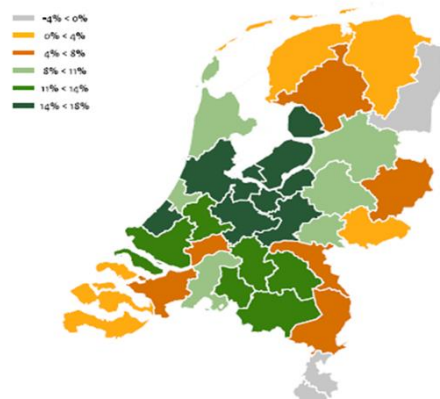
- De woningbouwopgave
- Recente trends op de woningmarkt
- Oplossingen voor het woningmarktvaagstuk
- Biedt het regeerakkoord de juiste oplossingen?

Bevolkingsontwikkeling 1995-2021



Bron: CBS

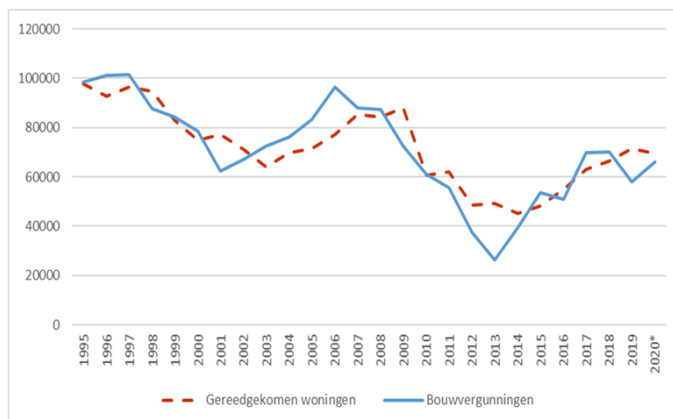
Huishoudensgroei per woningmarktgebied, 2021-2035



Bron: Primos 2021/ABF

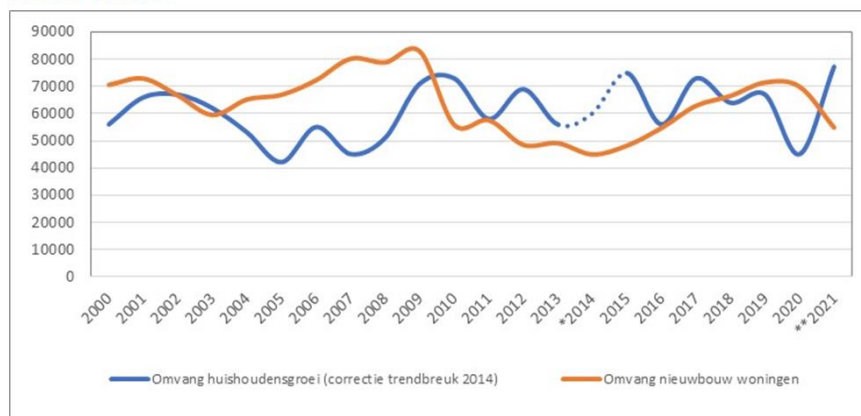


Woningproductie en verleende bouwvergunningen, 1995-2020



Bron: CBS

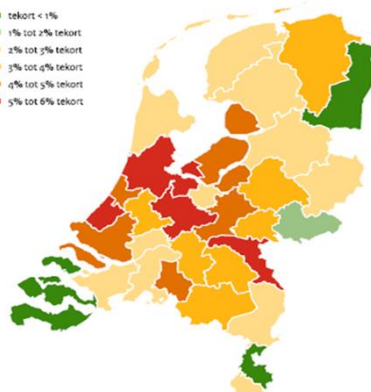
Woningproductie en toevoeging aantal huishoudens 2000-2021



Bron: CBS

Verwachte woningtekort in 2024 (3,9%)

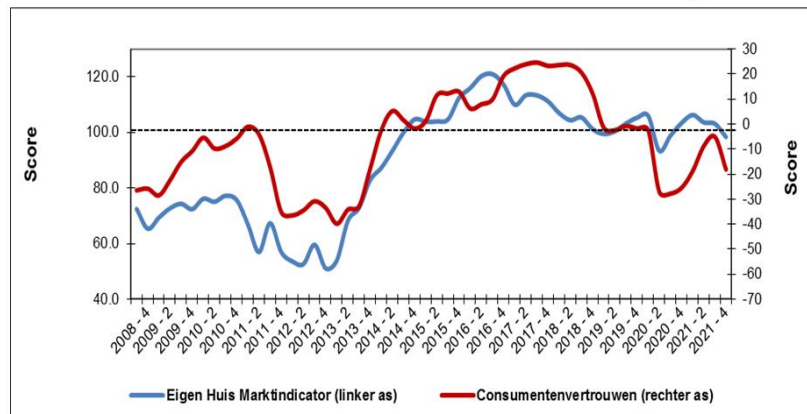
- tekkort < 1%
- 1% tot 2% tekkort
- 2% tot 3% tekkort
- 3% tot 4% tekkort
- 4% tot 5% tekkort
- 5% tot 6% tekkort



Bron: Primos 2021/ABF

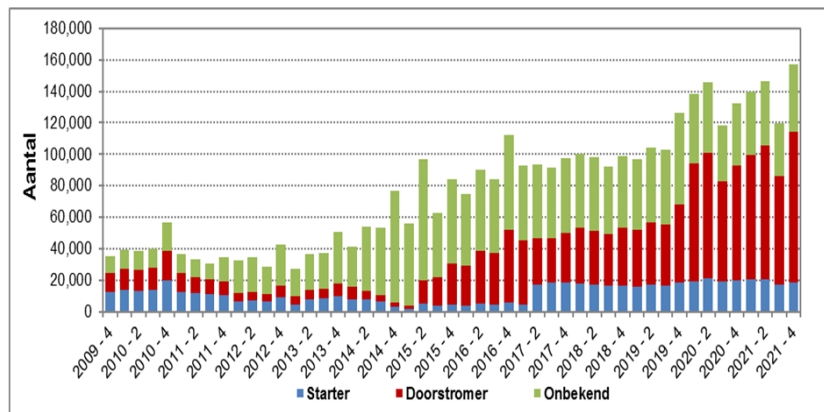


Eigen Huis Marktindicator en CBS consumentenvertrouwen 2008-2021 Q4



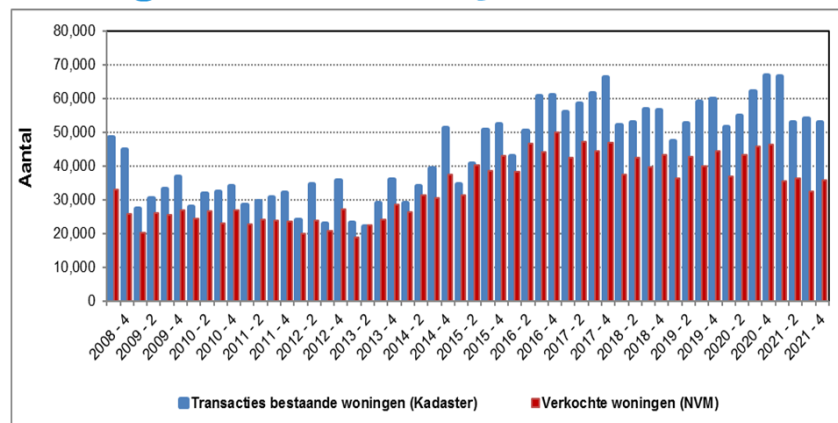
Bron: BK-MBE/CBS

Aantal hypotheekaanvragen starters, doorstromers en onbekend 2010-2021 Q4



Bron: HDN

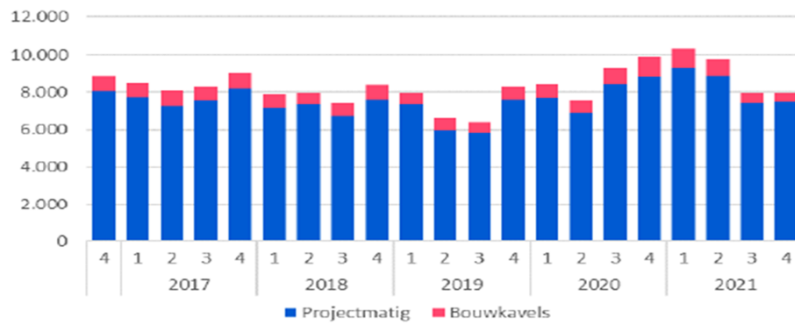
Aantal verkopen bestaande woningen, 2008-2021 Q4



Bron: Kadaster, NVM



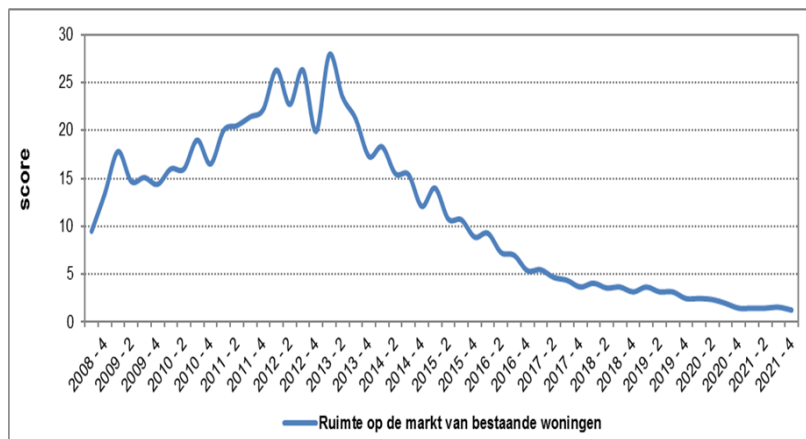
Aantal verkochte nieuwboukoopwoningen NVM 2017-2021 Q4



* Inclusief verkocht onder voorbehoud (van ontbindende én opschortende voorwaarden)

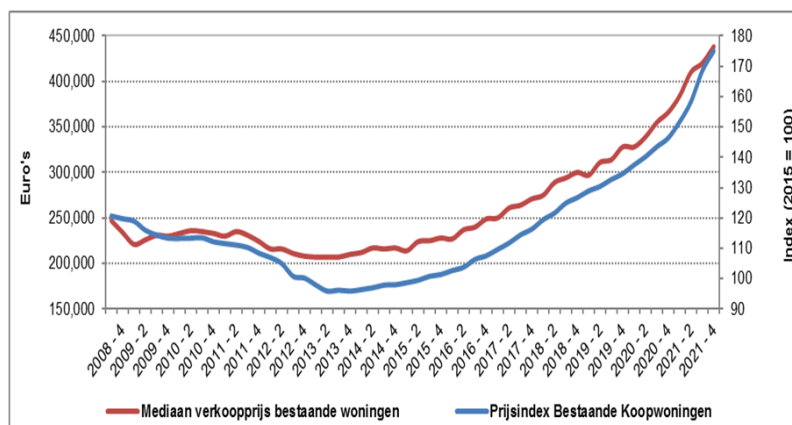
Bron: NVM

Markt bestaande koopwoningen verkraapt



Bron: NVM

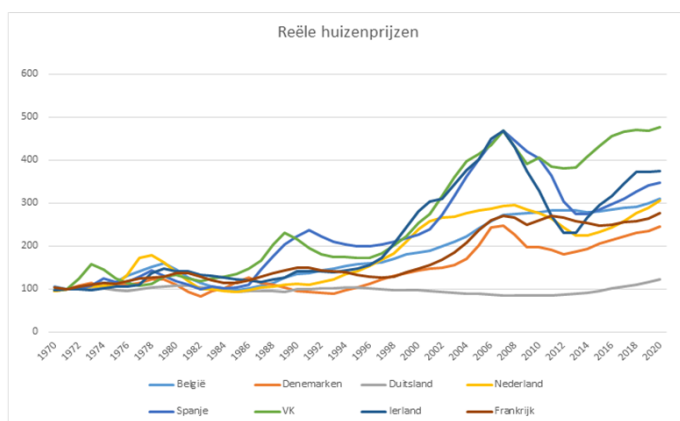
Mediane verkoopprijs en prijsindex bestaande woningen 2008-2021 Q4



Bron: Kadaster, CBS/NVM

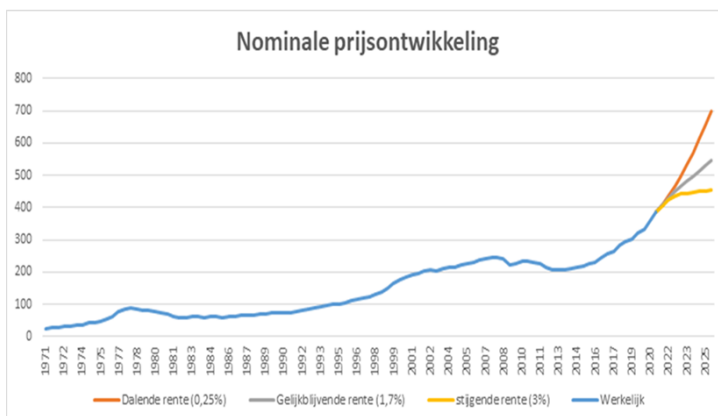


Reële kooprijsoontwikkeling in een aantal West-Europese landen 1970-2020 (1971=100)



Bron: OECD

Gerealiseerde en voorspelde nominale kooprijsoontwikkeling 1971-2025



Bron: NVM/TU Delft

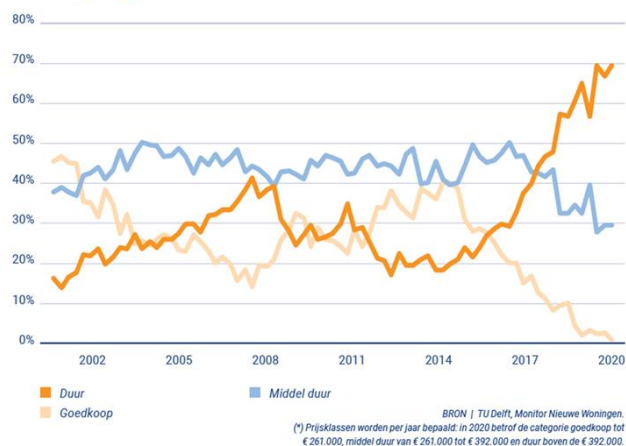
Oplossingen voor het woningmarkt-vraagstuk



Oplossing woningtekort (1)

- Vergroten woningbouwproductie: zowel nieuwbouw als transformatie van bestaande gebouwen
- Aanbod van marktconforme woningen

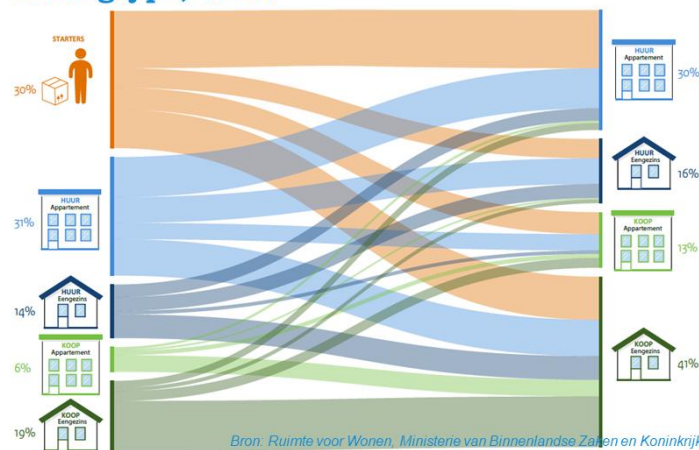
Verkopen nieuwe koopwoning relatief naar prijsklasse 2005-2020



Bouw woningen waar vraag naar is



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



Bellevue Den Haag



Meervoudig ruimtegebruik buiten de stad: Gnephoek Alphen a.d. Rijn



Knarrenhof Zwolle



Bouw tijdelijke woningen: Heijmans one



Oplossing woningtekort (2)

- Splitsen van woningen: Stichting statiegeld op jeugd (Son en Breugel), Duowonen (Frankrijk), friendscontracten
- Innovatie woningproductie waardoor woningen goedkoper worden en sneller kunnen worden gebouwd (Morgen wonen Volker Wessels, Fijn Wonen Van Wijnen, Nzst De Meeuw, Plegtvos, Startblock)
- Collectieve woonvormen en zelfwerkzaamheid: CPO, PO, wooncoöperaties, kluswoningen en Bouwcollectief (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



Oplossingen van het woningtekort (3)

- Actievere rol gemeenten
- Houd bouwregels simpel en nationaal
- Bouw kleiner en goedkoper

Biedt het regeerakkoord de goede oplossingen?

- Hernieuwde Nationale Woon- en bouwagenda en minister VRO krijgt een regiefunctie
- Zowel binnenstedelijk als buitenstedelijk bouwen
- Versnellen van de woningbouw tot rond de 100.000 woningen per jaar
- Transformatie naar 15.000 woningen
- Tijdelijke woningen naar 15.000 woningen
- Afschaffen van de verhuurderheffing op basis van prestatieafspraken
- Huurprijsbescherming voor middenhuurwoningen
- Twee derde deel van de productie is betaalbaar (NHG grens)
- Woningbouwimpuls naar 100 miljoen per jaar
- 3,7 miljard voor ontsluitingen (7,5 miljard in 10 jaar)

EINDE



27-01-2022





DANK

TOT
DE VOLGENDE
KEER!



EEN
WONING
VOOR
IEDEREEN

