

BOUWEN  
OM TE WONEN  
EN TE LEVEN

# STADS AKKOORD ARNHEM



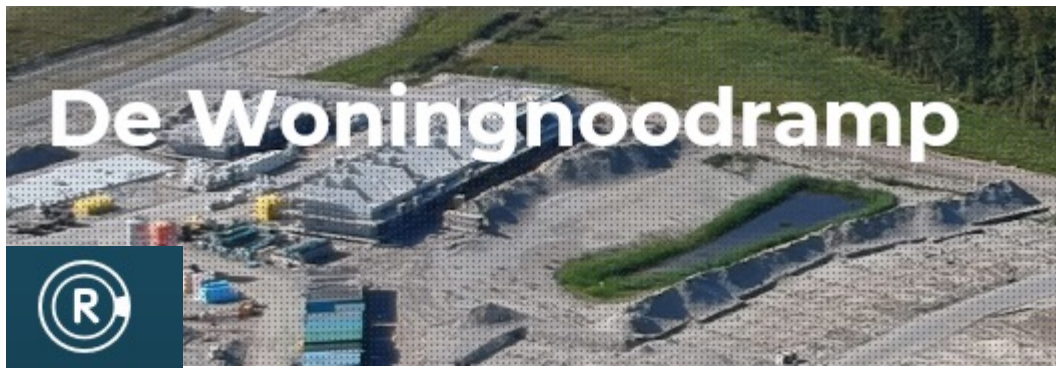
24  
februari  
2022

Peter Boelhouwer,  
TU Delft

# Woonvraagstukken en oplossingen

Peter Boelhouwer

24-02-2022



Het Parool



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



# Tien woonvraagstukken

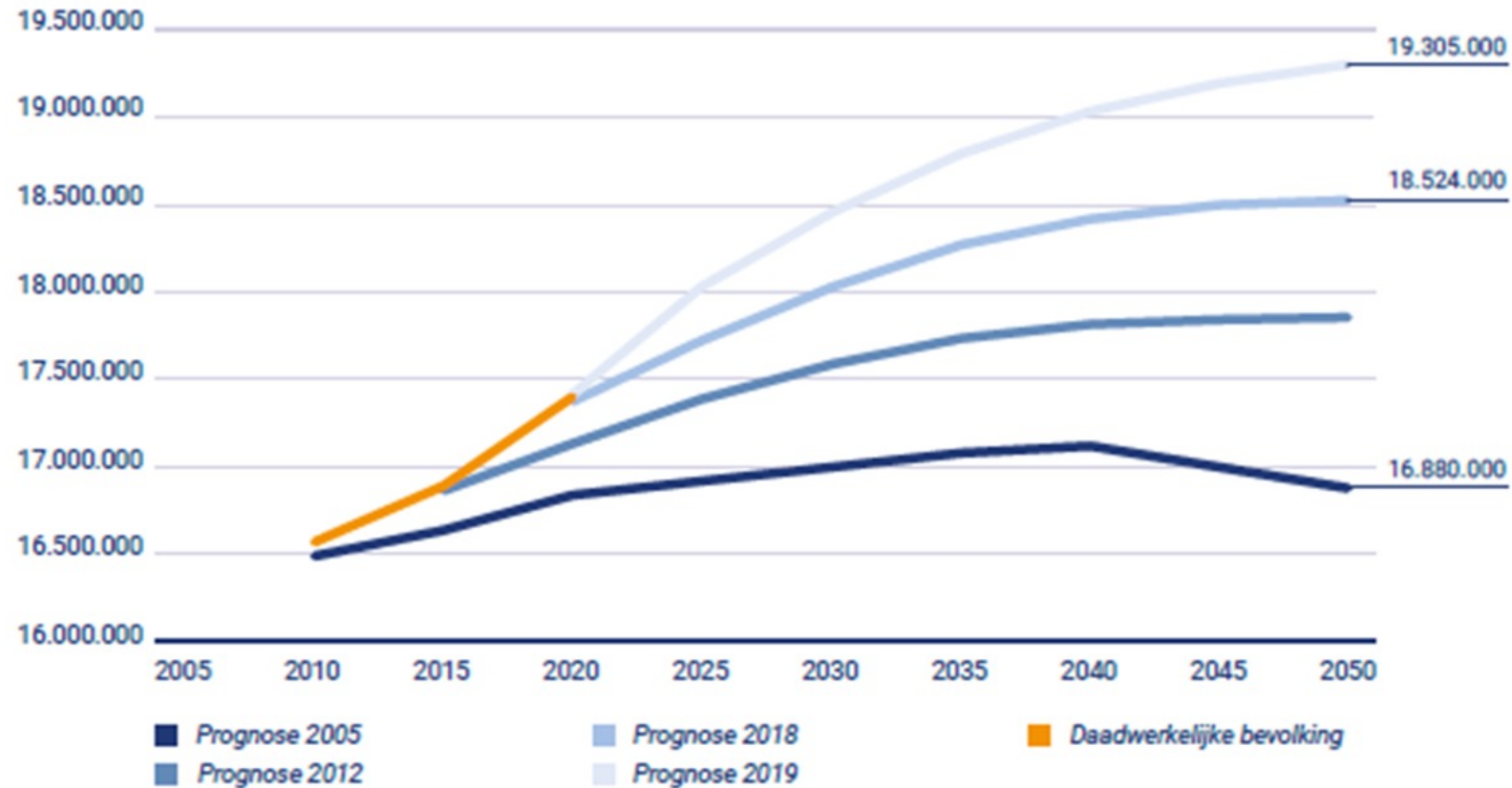
- Oplopend woningtekort
- Positie starters op de woningmarkt
- Positie midden inkomens op de woningmarkt
- Positie ouderen op de woningmarkt
- Toenemende vermogensverschillen en ongelijkheid
- Woonlasten problematiek
- Leefbaarheidsproblematiek
- Veroudering bestaande woningvoorraad
- Verduurzaming bestaande woningvoorraad
- Funderingsproblematiek

# Inhoud

- Oplopend woningtekort
- Koopmarkt verkrappt
- Oplossingen voor de woonproblematiek
- Reflectie op stadsakkoord Arnhem

# Oplopend woningtekort

# CBS bevolkingsprognoses uit verschillende jaren



BRON | CBS

In aantallen inwoners (x 1.000)

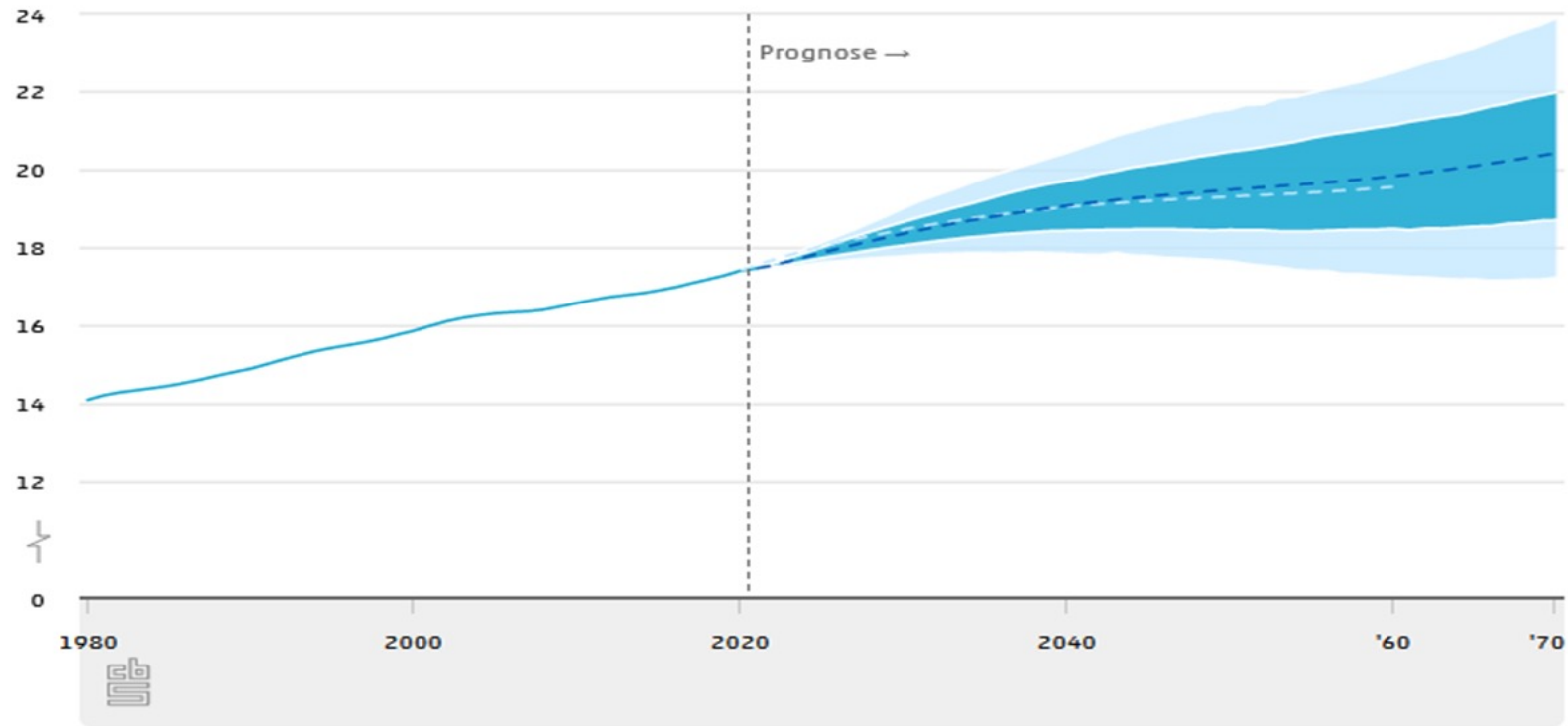
Bron: Thermometer Koopwoningen voorjaar 2020, NVB



# Onzekerheidsmarges CBS bevolkingsprognose

## Bevolking op 1 januari

x mln

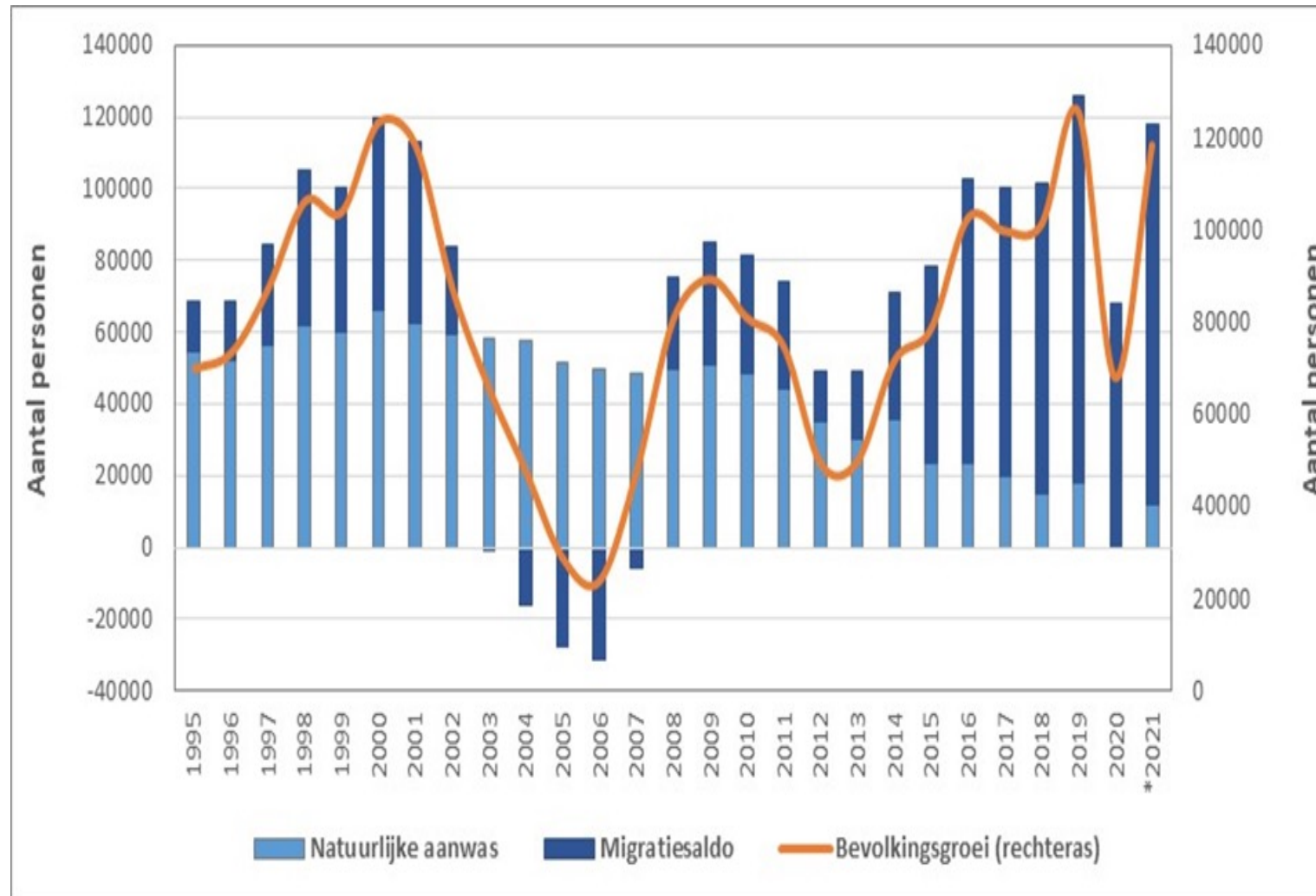


Bron: CBS 2020

# Woningvraag neemt sterk(er) toe

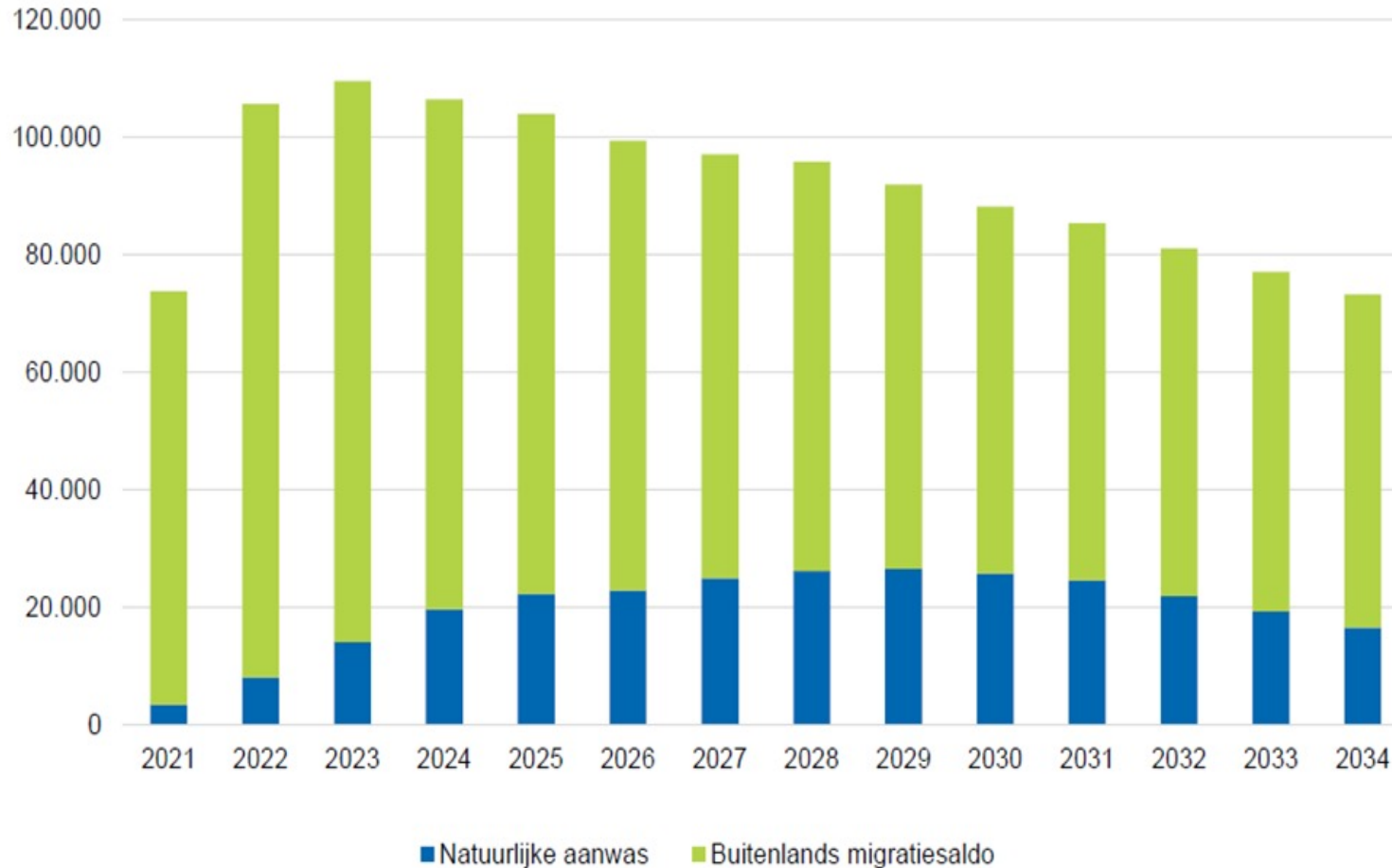


# Bevolkingsontwikkeling 1995-2021



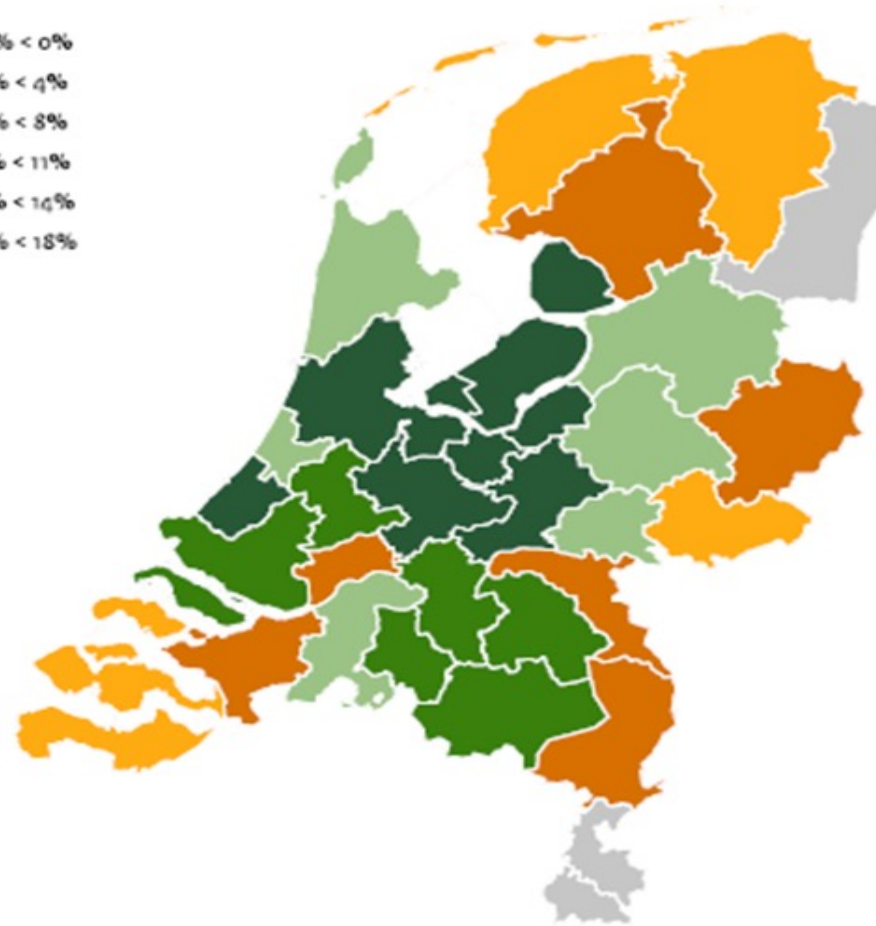
Bron: CBS

# Verwachte bevolkingsprognose naar component 2020-2035



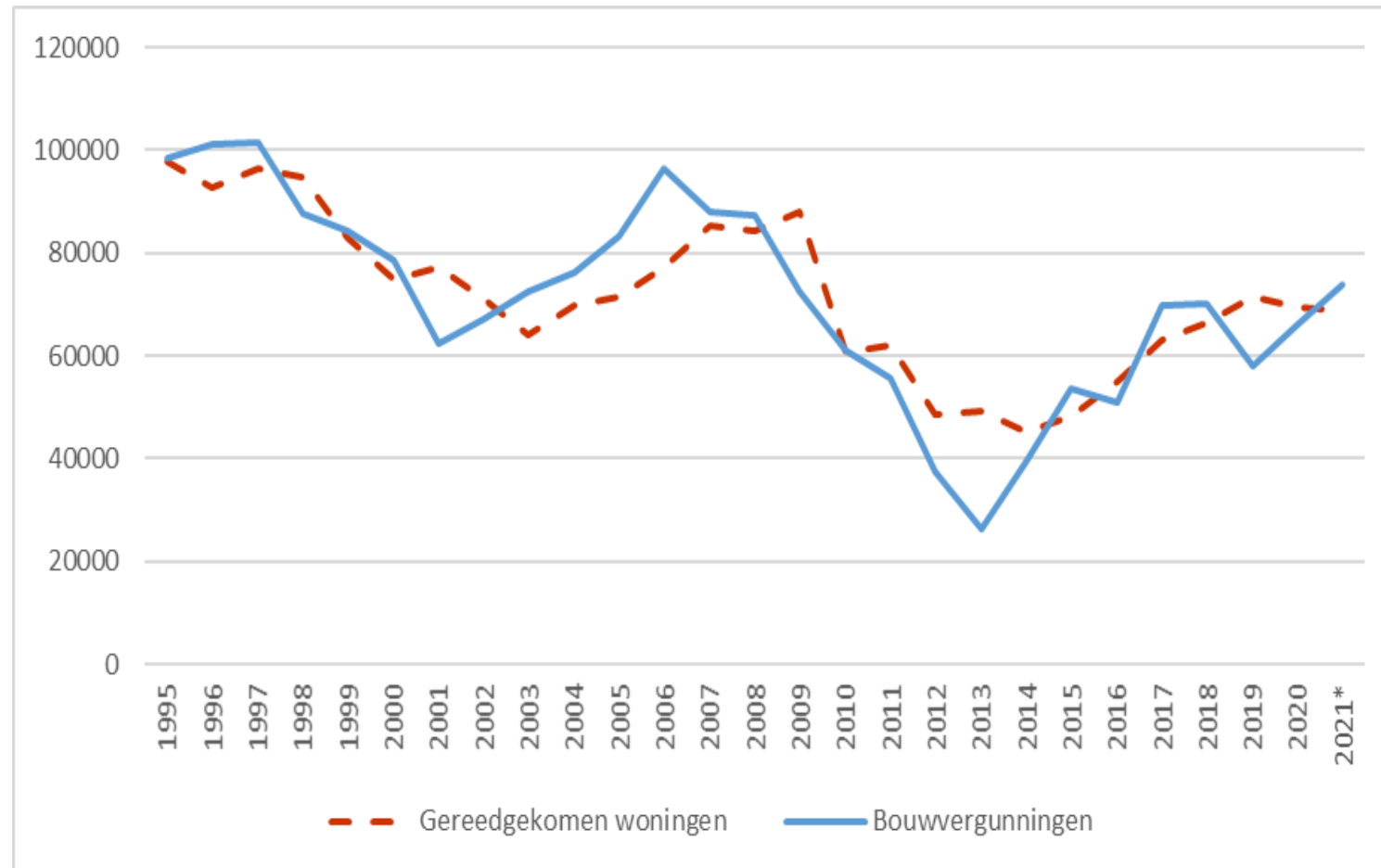
Bron: CBS/ABF 2020

# Huishoudensgroei per woningmarktgebied, 2021-2035



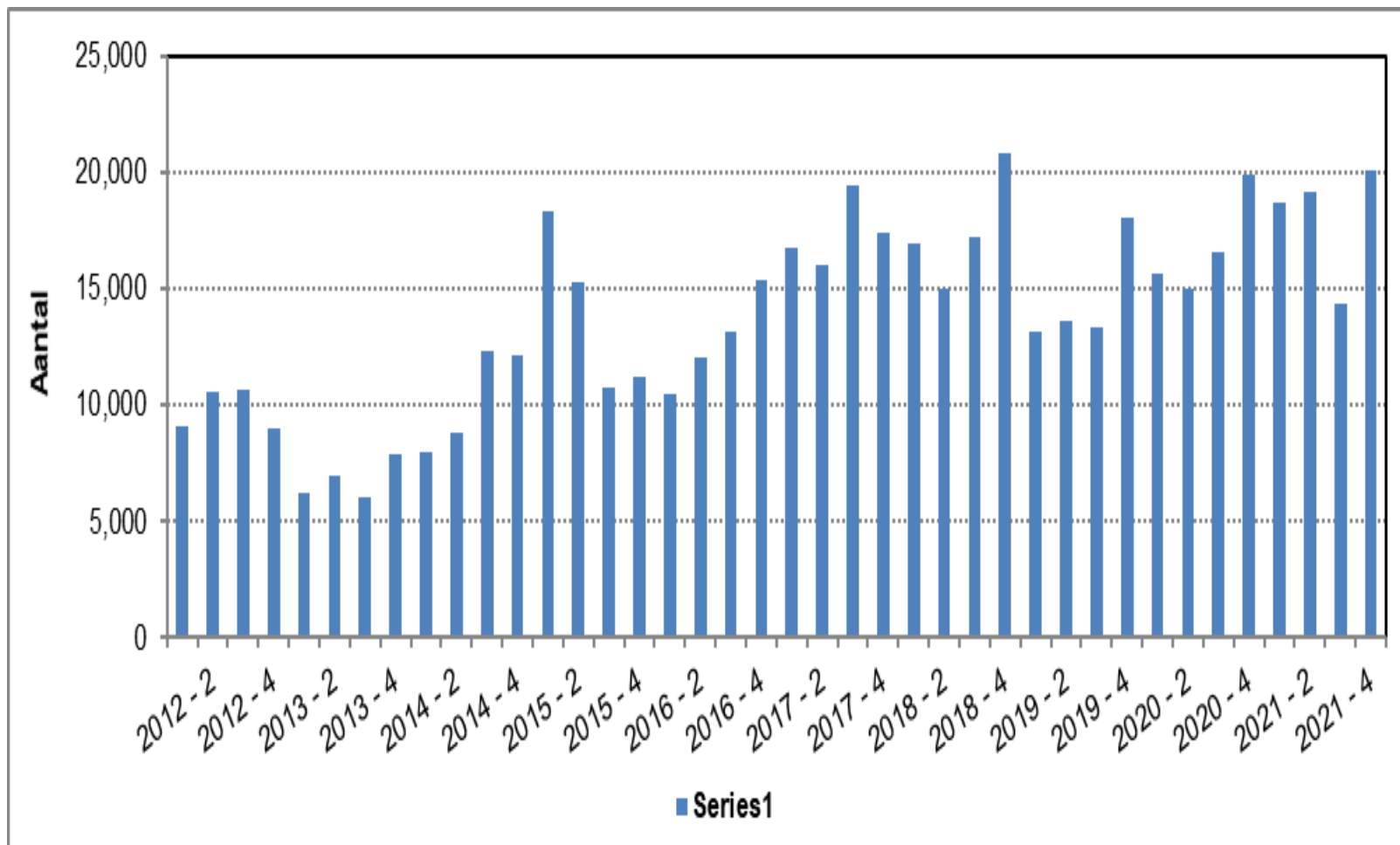
Bron: Primos 2021/ABF

# Woningproductie en verleende bouwvergunningen, 1995-2021



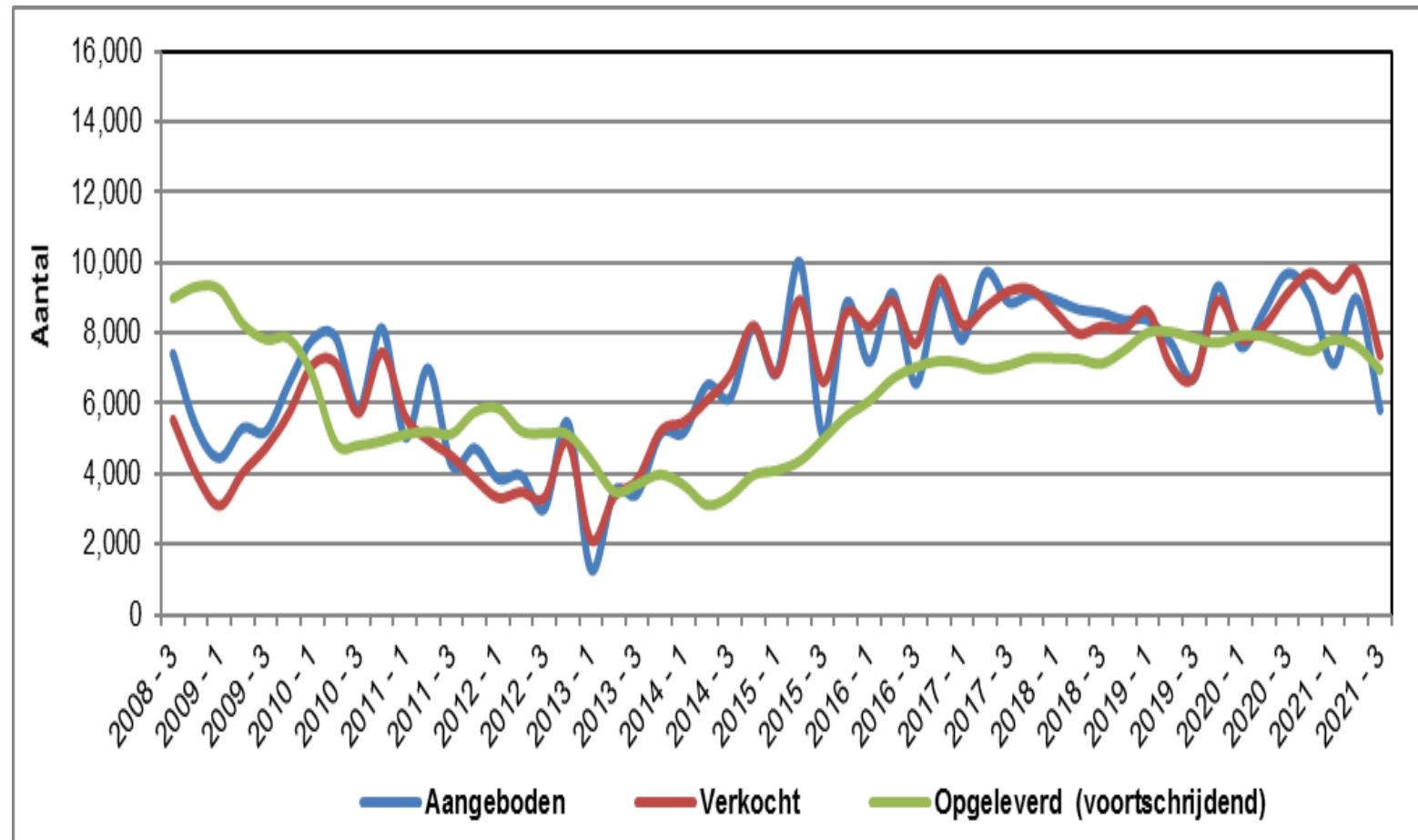
Bron: CBS

# Verleende bouwvergunningen, 2012 2021 Q4



Bron: CBS

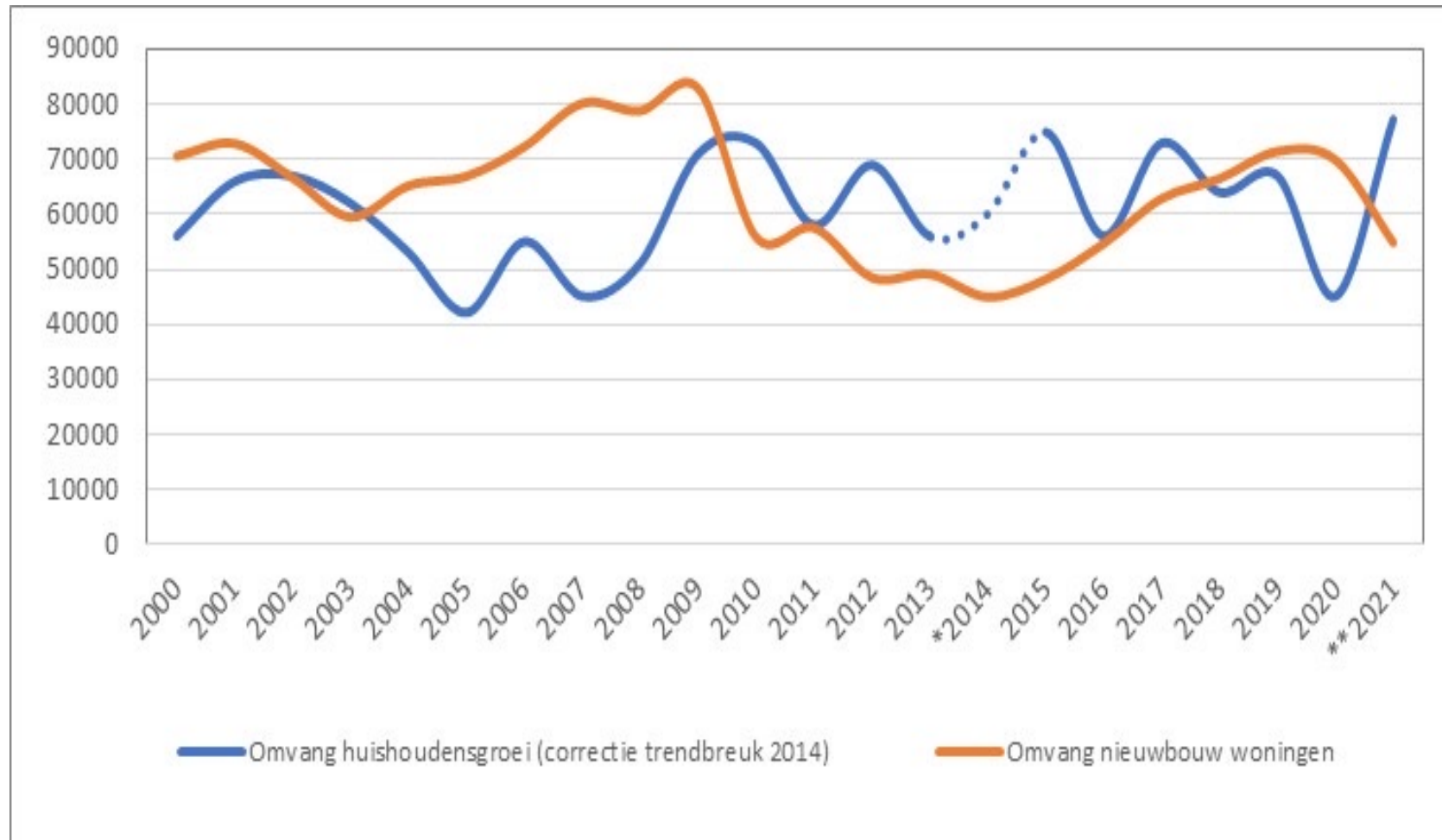
# Aantal aangeboden, verkochte en opgeleverde nieuwbouw koopwoningen 2008-2021Q3 2 maands voortschrijdend



Bron: BK-MBE / Neprom/ NVB

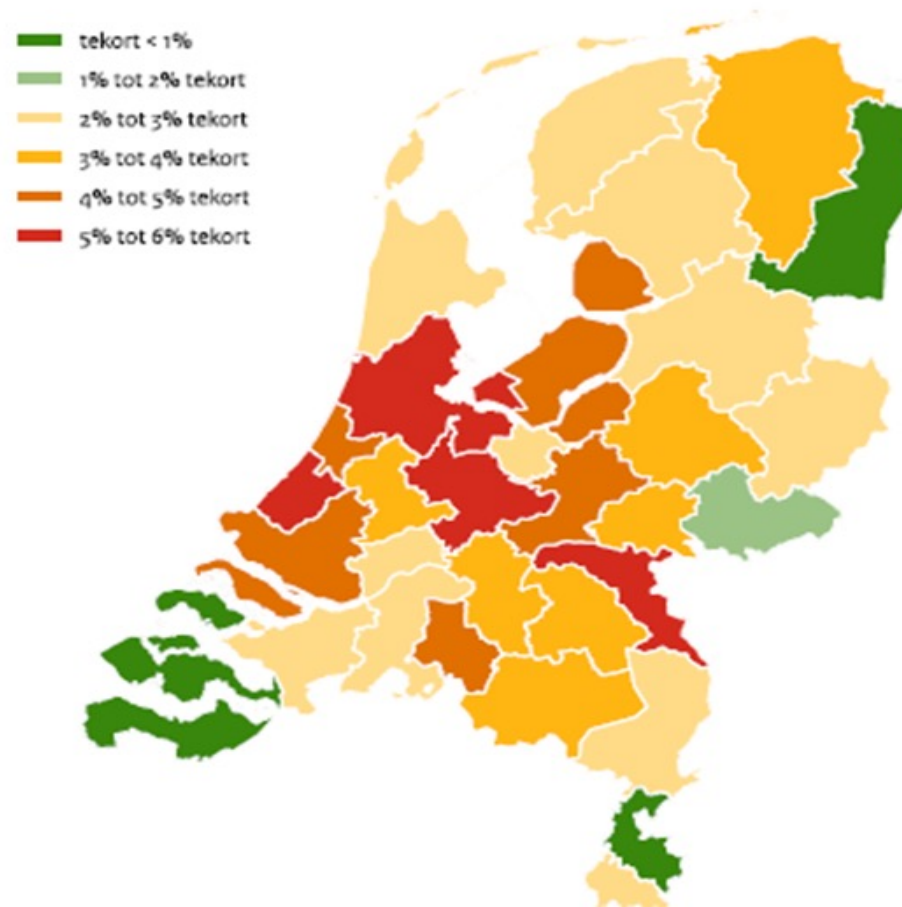


# Woningproductie en toevoeging aantal huishoudens 2000-2021



Bron: CBS

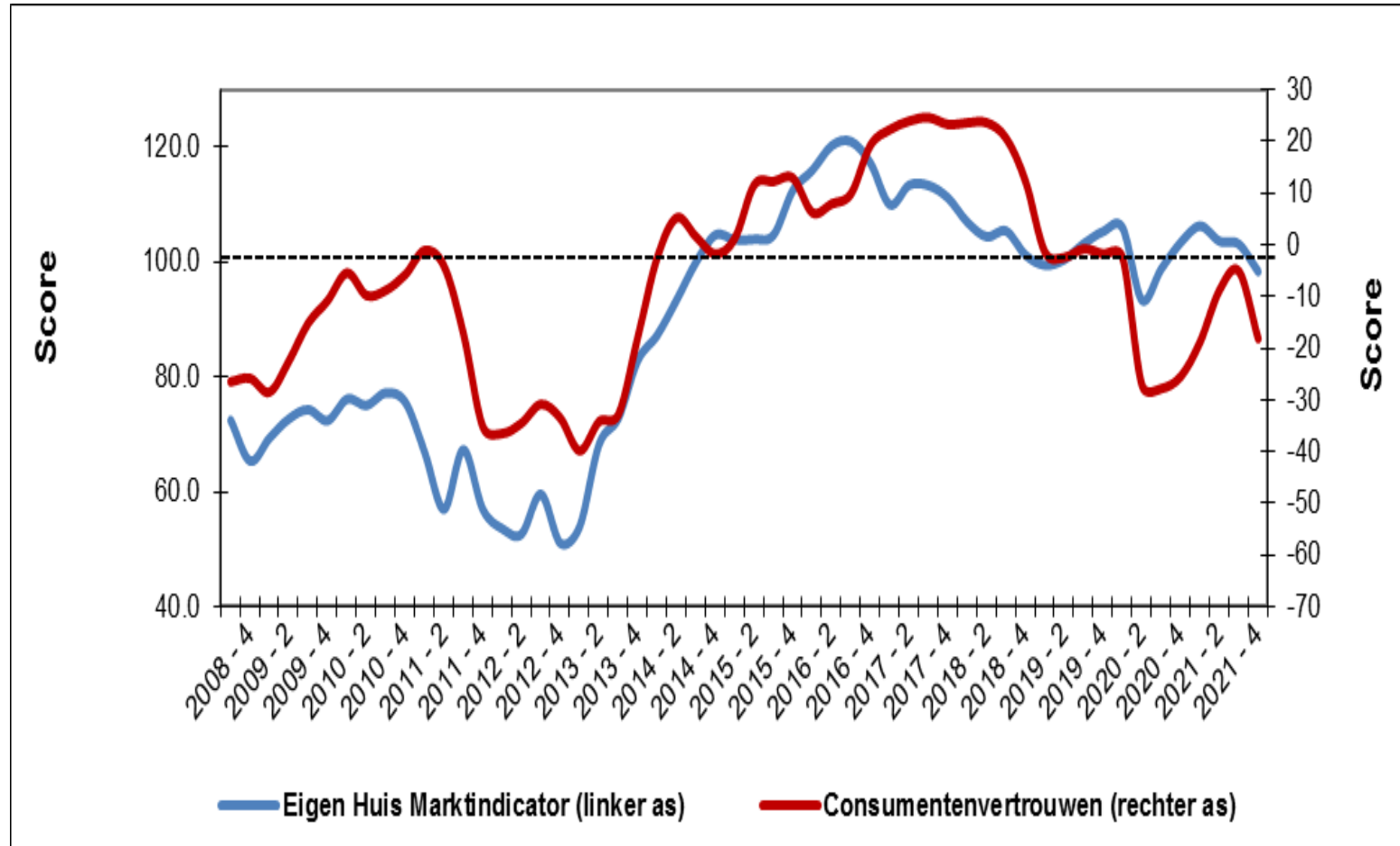
# Verwachte woningtekort in 2024 (3,9%)



Bron: Primos 2021/ABF

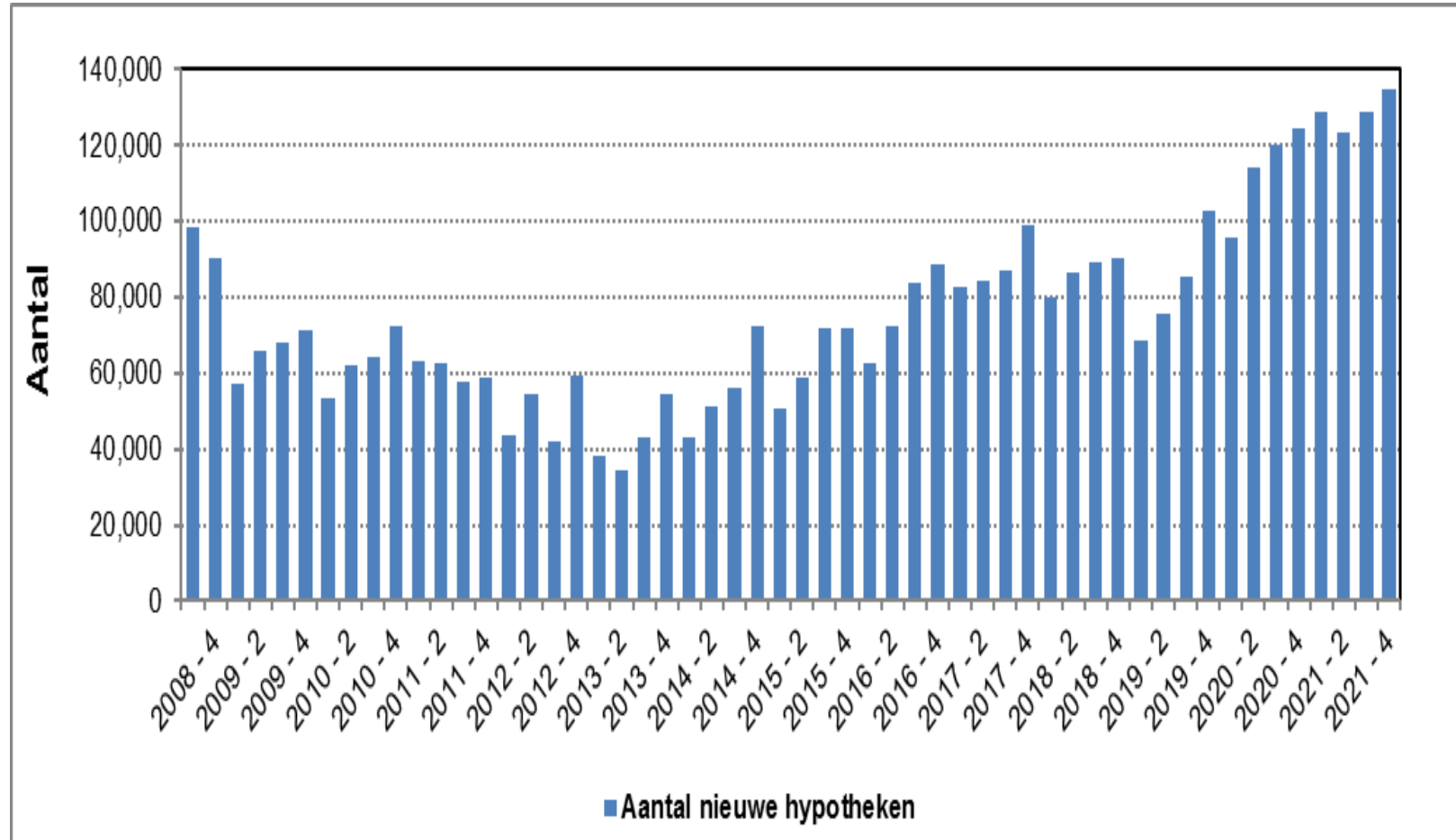
# Koopmarkt verkraapt

# Eigen Huis Marktindicator en CBS consumentenvertrouwen 2008-2021 Q4



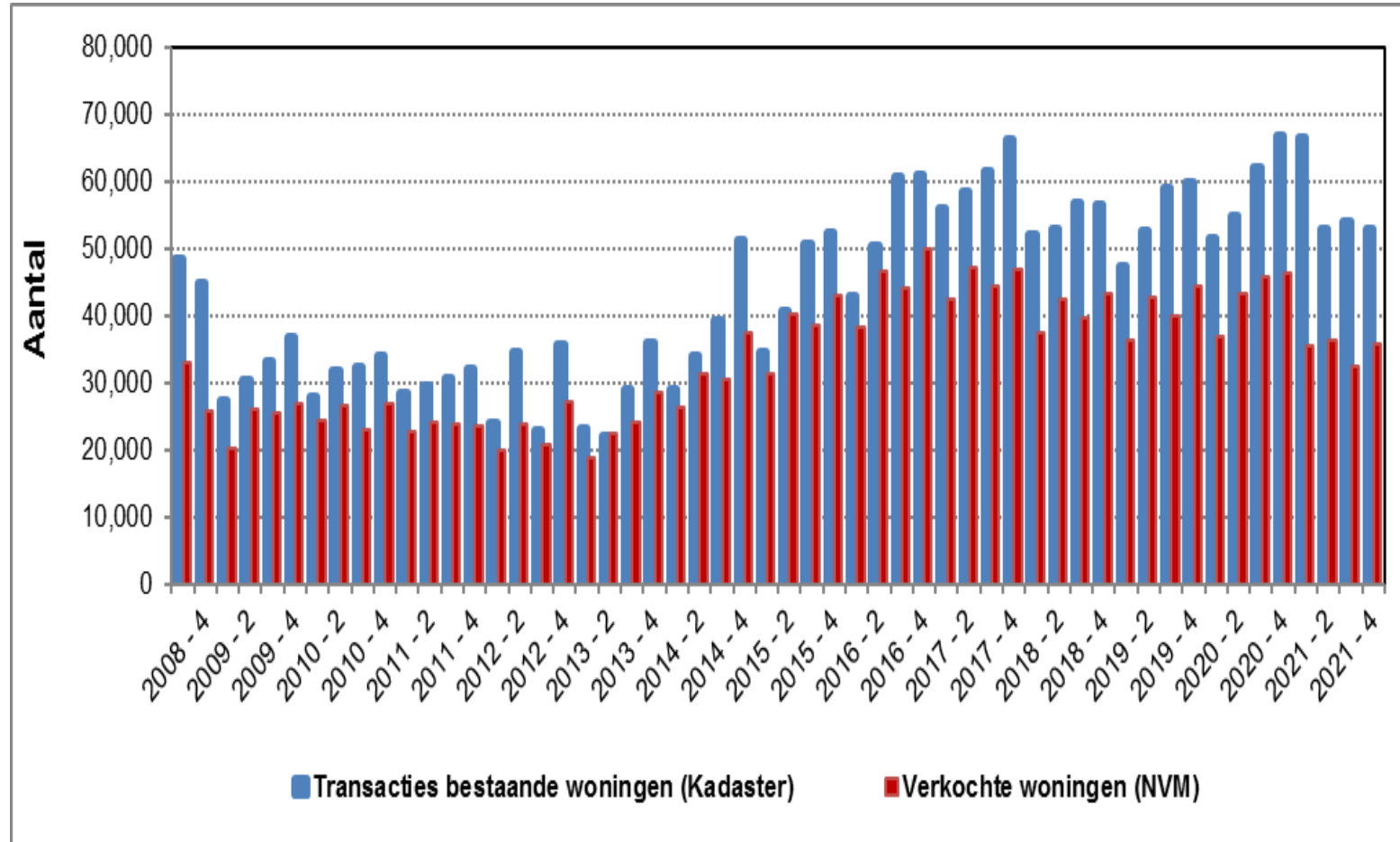
Bron: BK-MBE/CBS

# Aantal afgesloten hypotheeklen 2010-2021 Q4



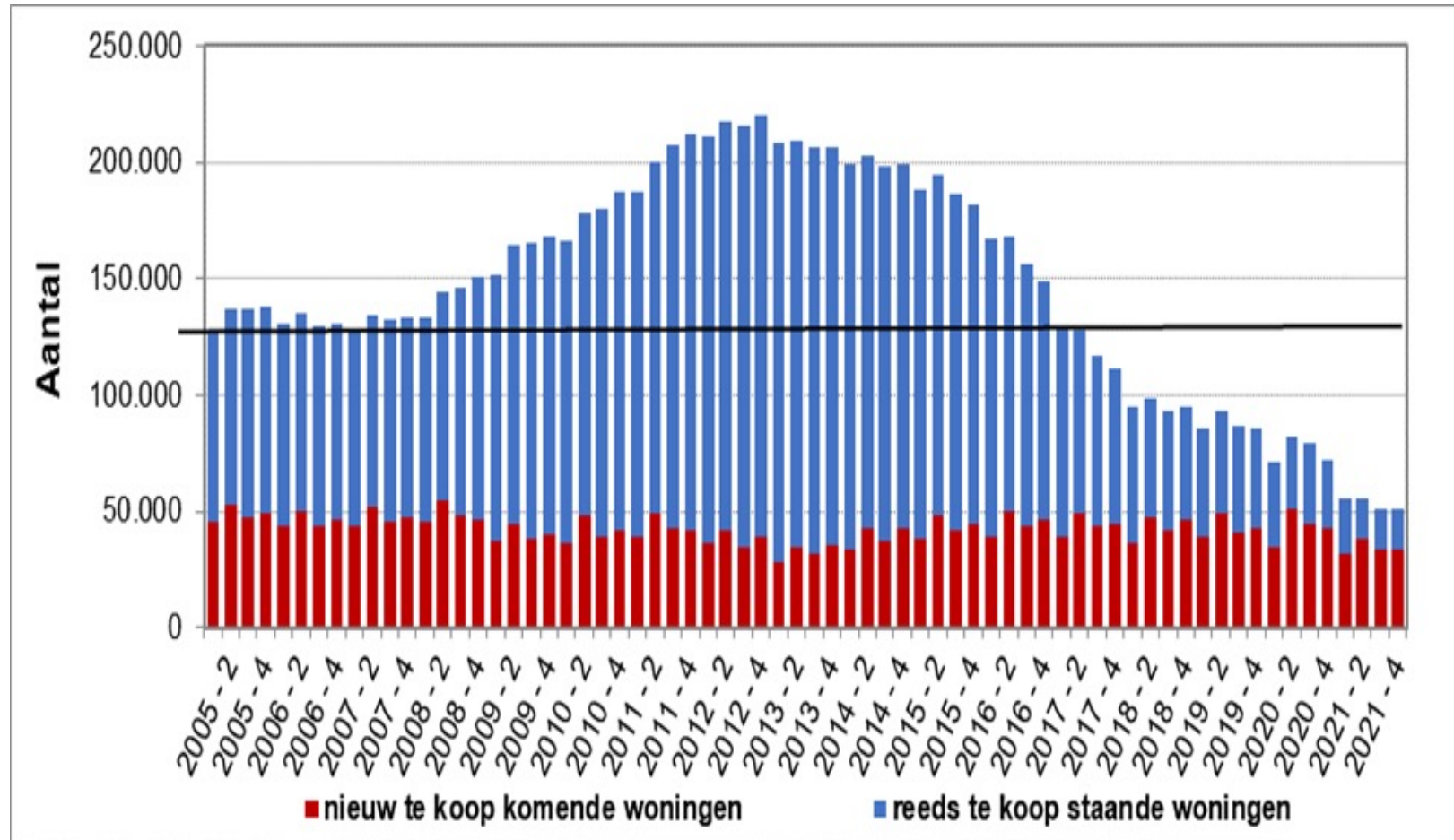
Bron: Kadaster

# Aantal verkopen bestaande woningen, 2008-2021 Q4



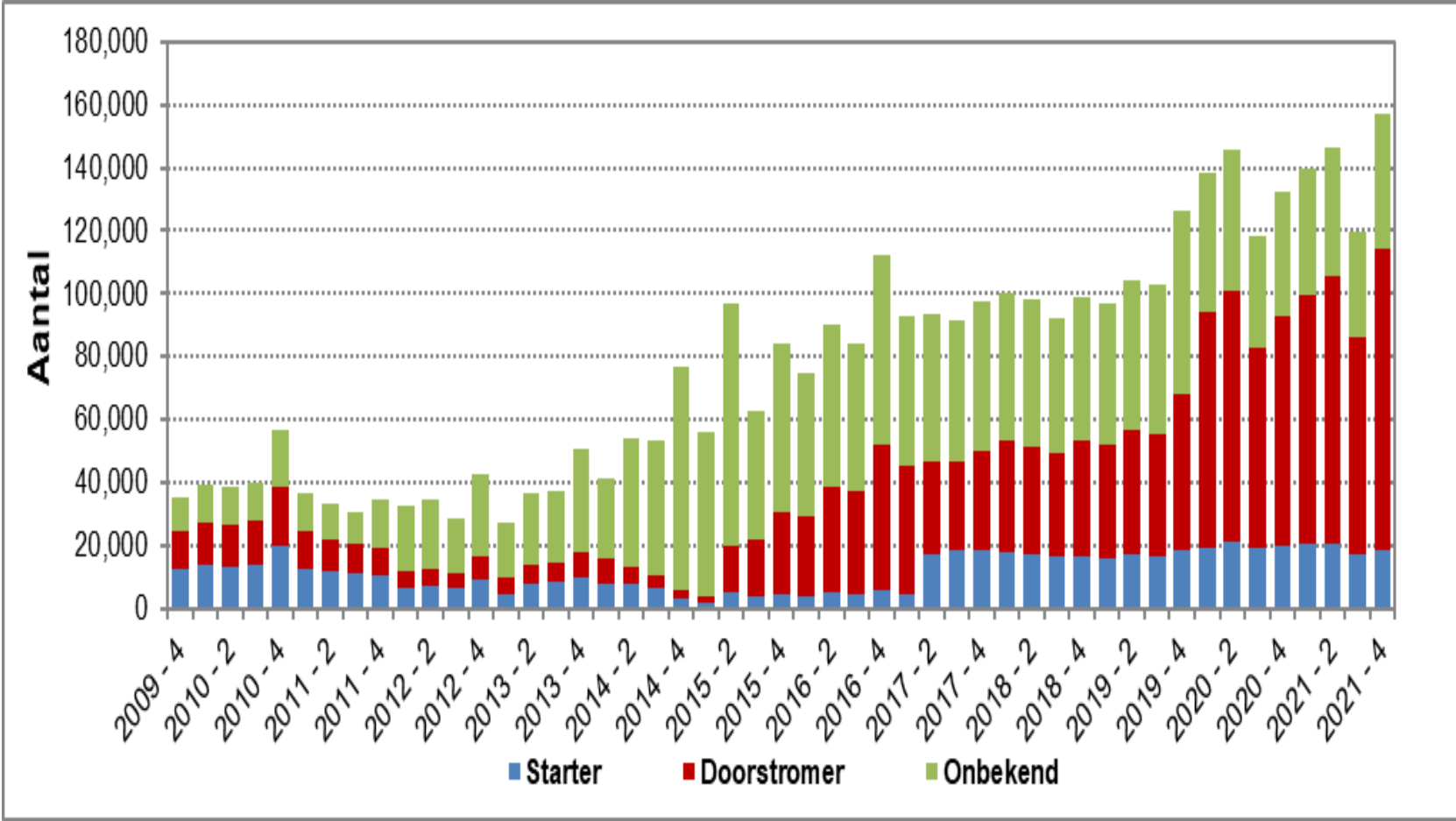
Bron: Kadaster, NVM

# Aantal te koop staande woningen in de 2005–2021 Q4



Bron: NVM

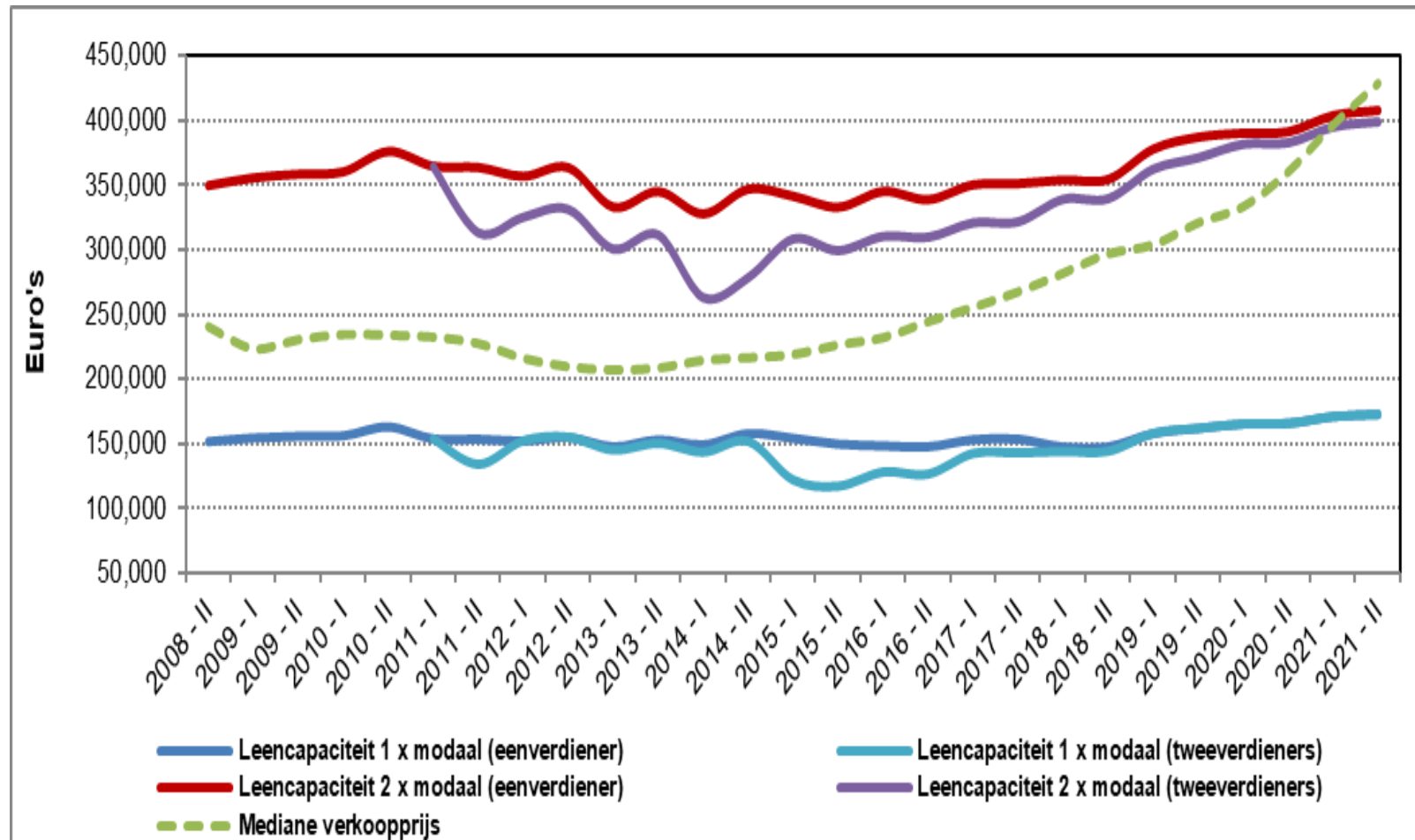
# Aantal hypotheekaanvragen starters, doorstromers en onbekend 2010-2021 Q4



Bron: HDN

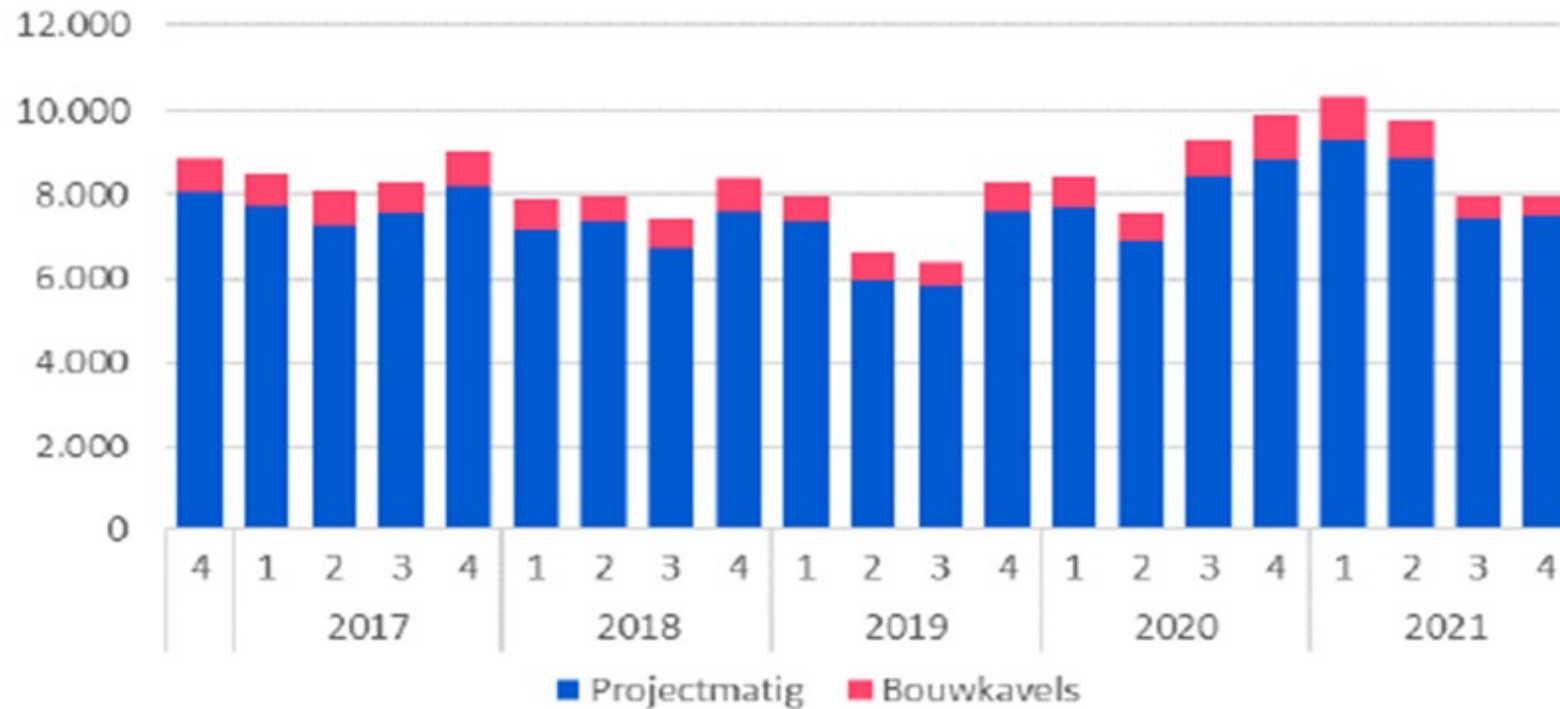


# Gemiddelde maximale leencapaciteit voor een- en tweeverdieners 2008-2021 Q4



Bron: TUD/ MBE

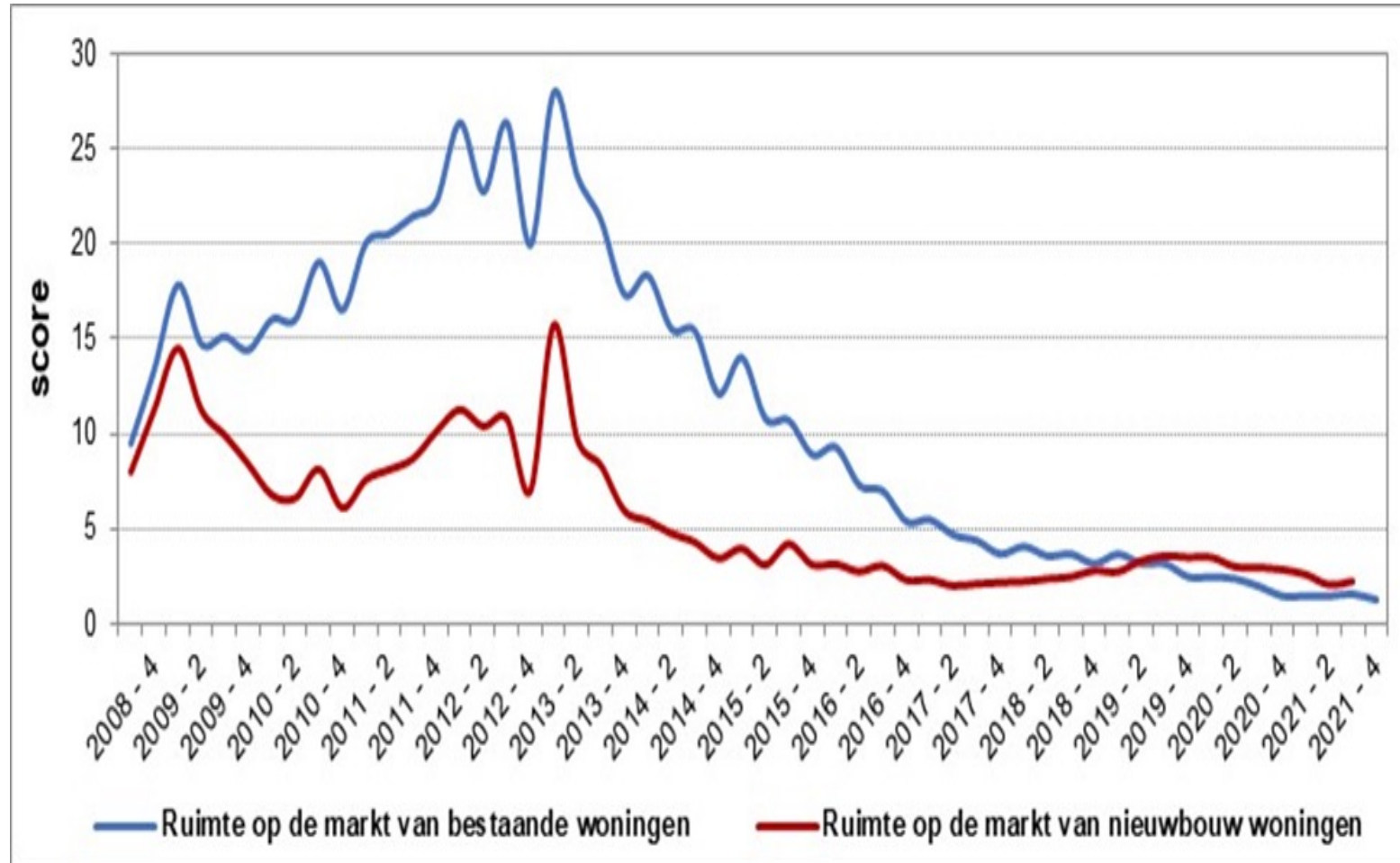
# Aantal verkochte nieuwbouwkopwoningen NVM 2017- 2021 Q4



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

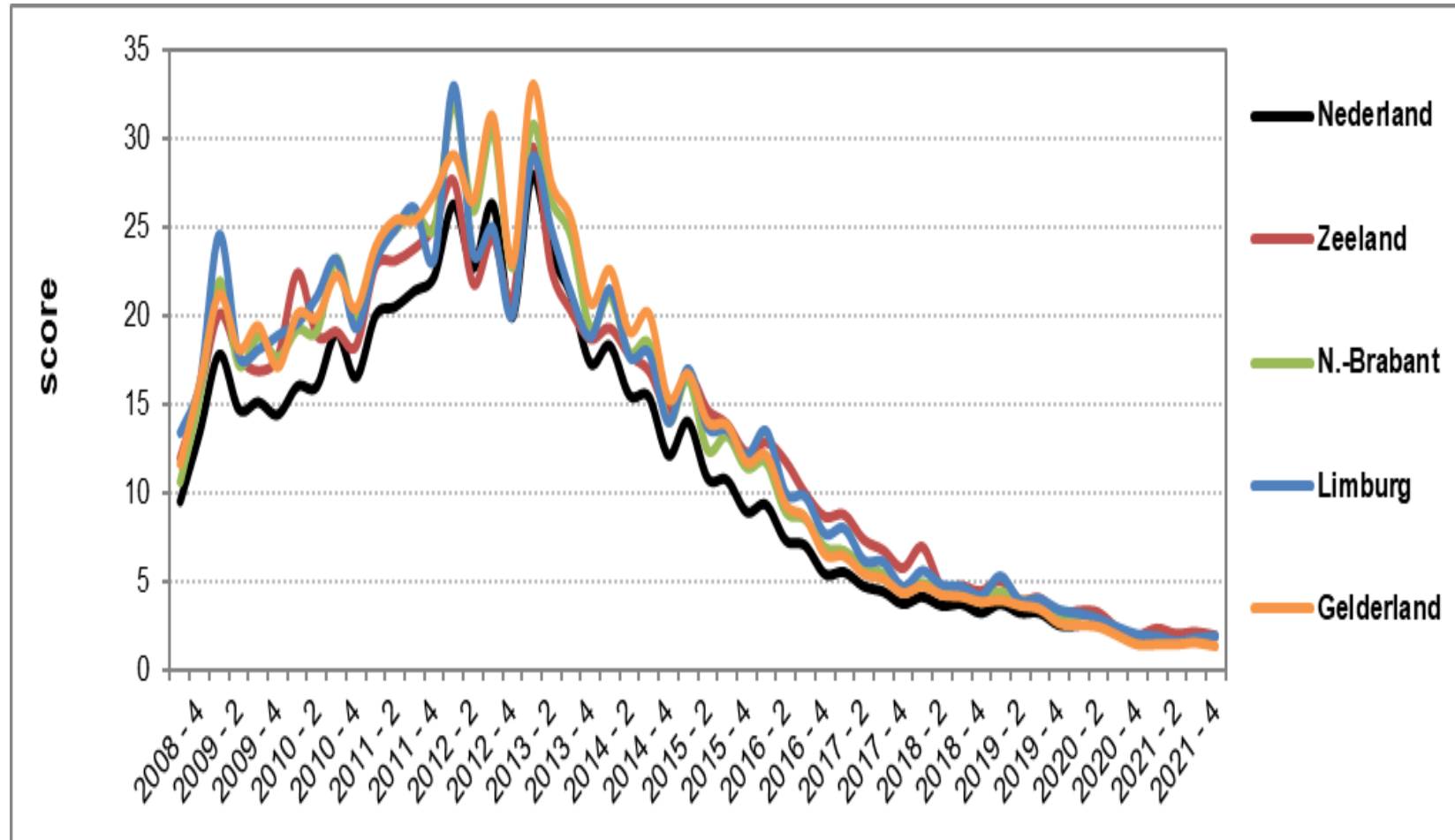
Bron: NVM

# Krapt indicator bestaande woningvoorraad en nieuwbouw 2008-2021 Q4



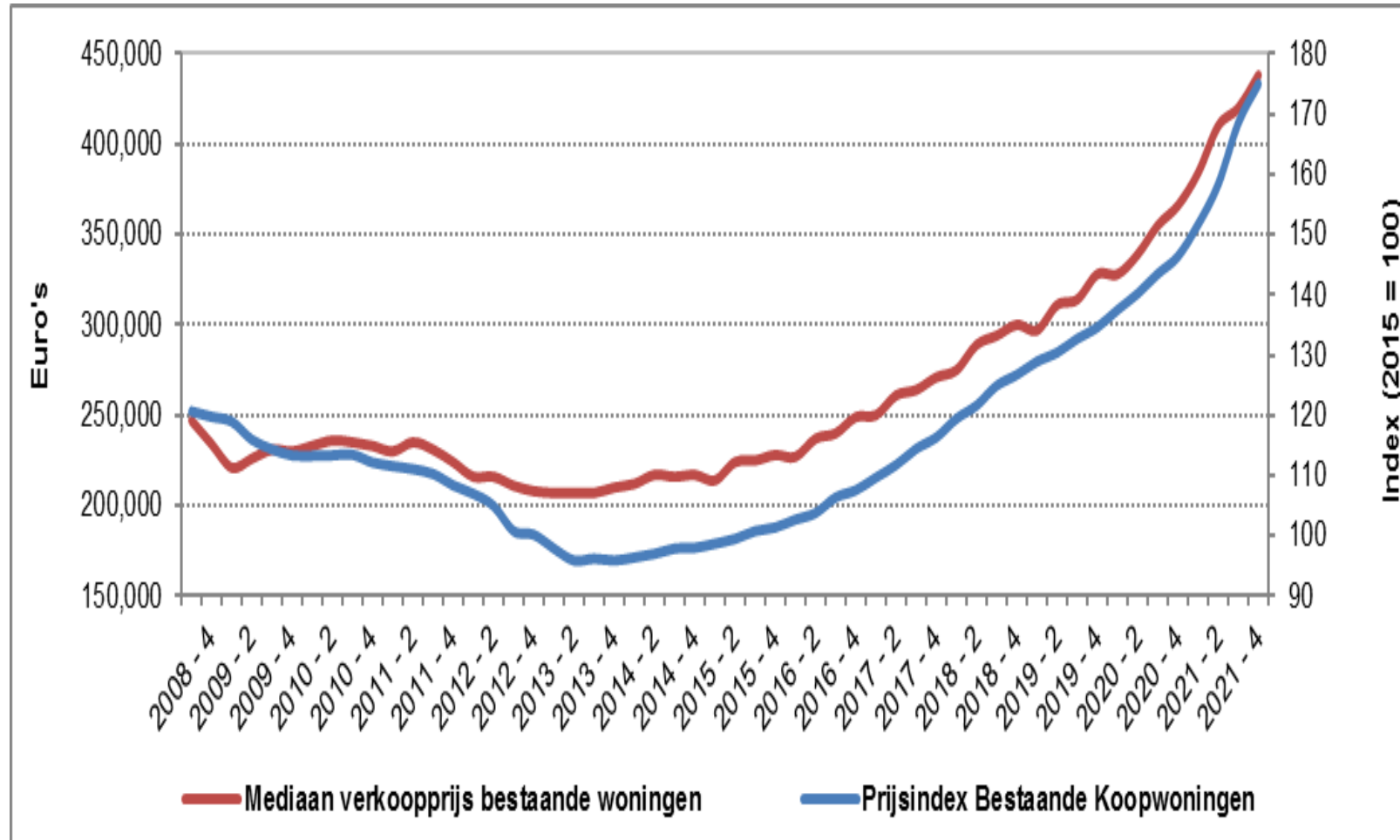
Bron: NVM/ Woningbouwer.nl/Neprom/MBE

# Krapte op de woningmarkt in Zuid Nederland 2008-2021 Q4



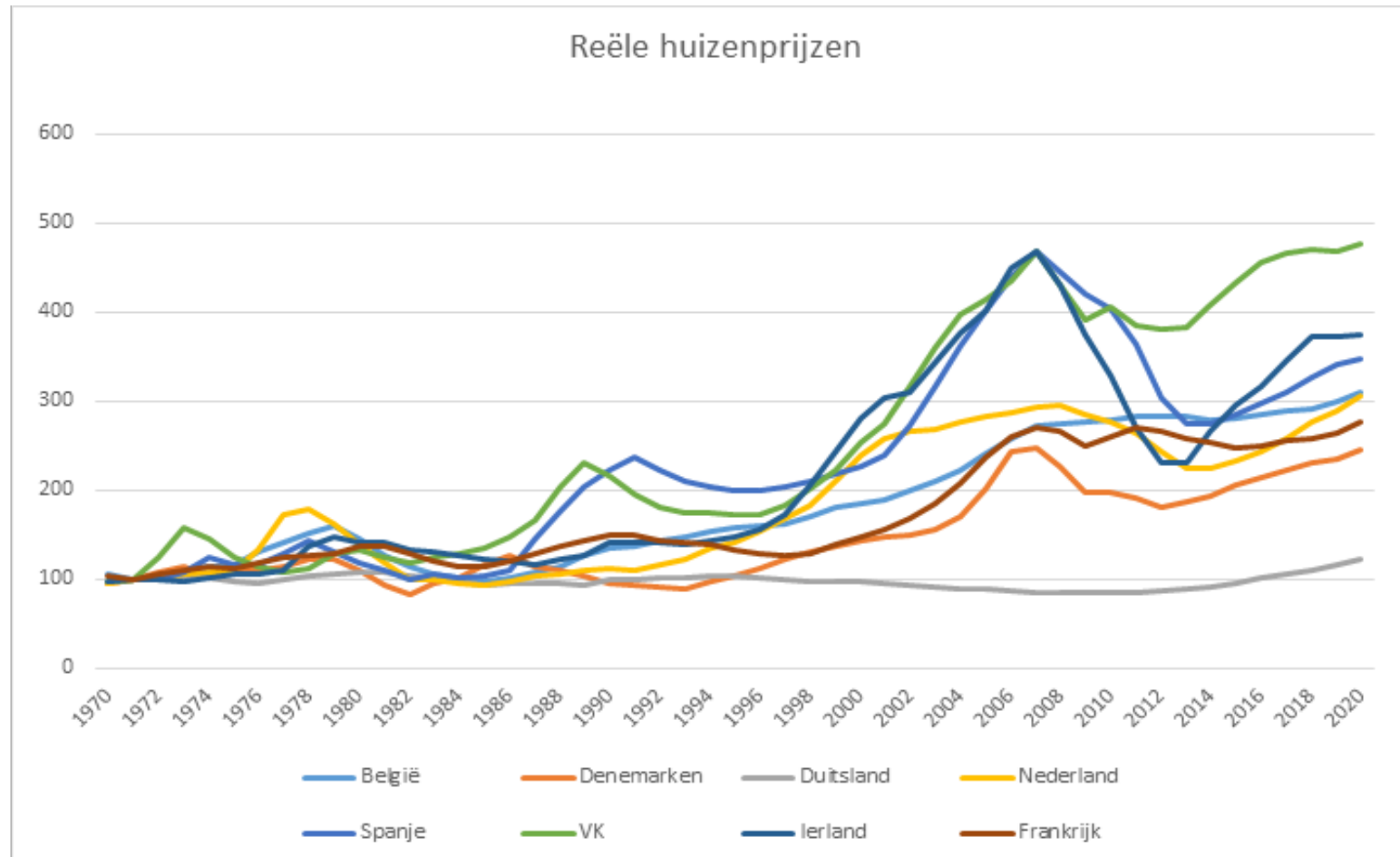
Source: NVM

# Mediane verkoopprijs en prijsindex bestaande woningen 2008-2021 Q4



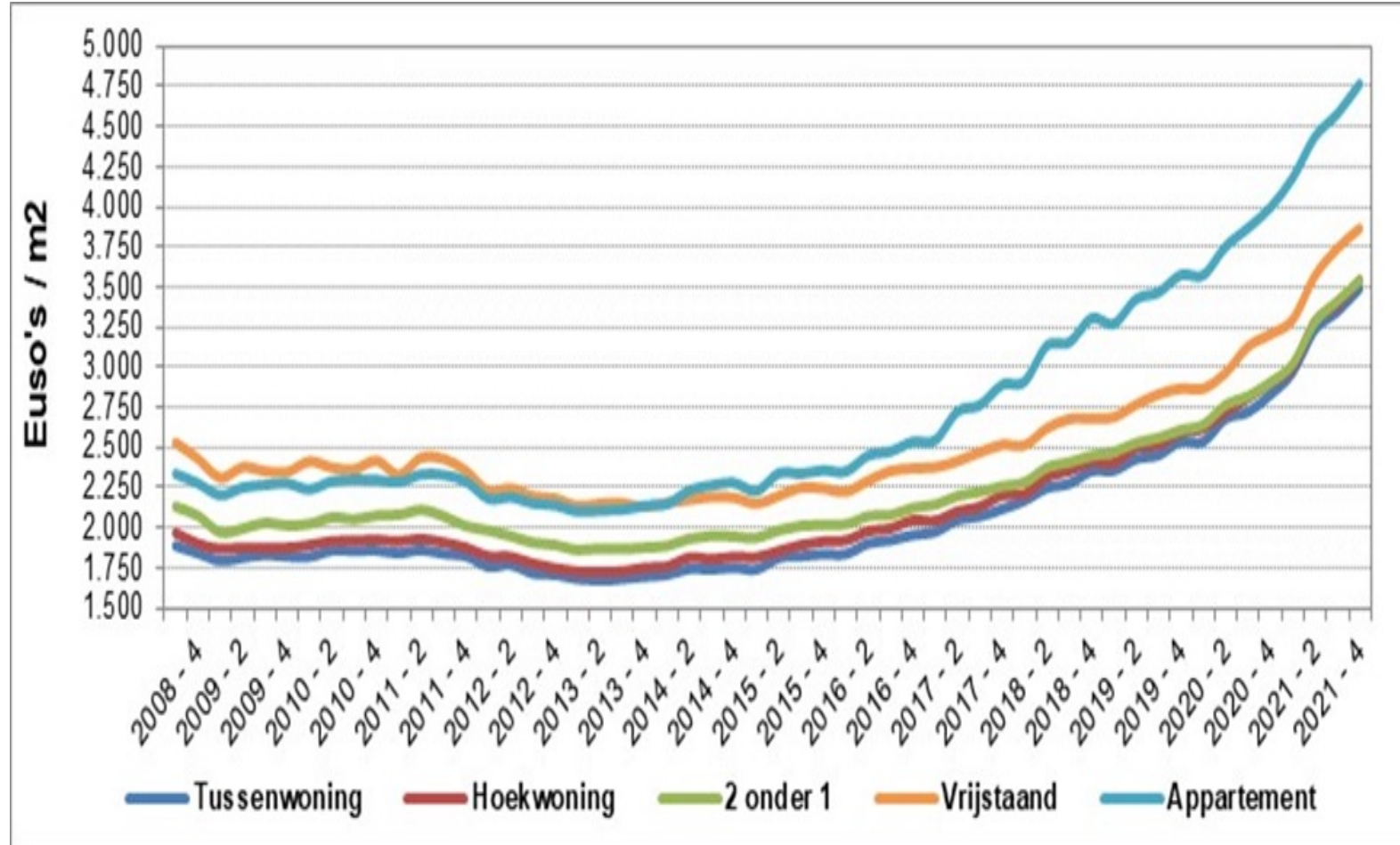
Bron: Kadaster, CBS/NVM

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



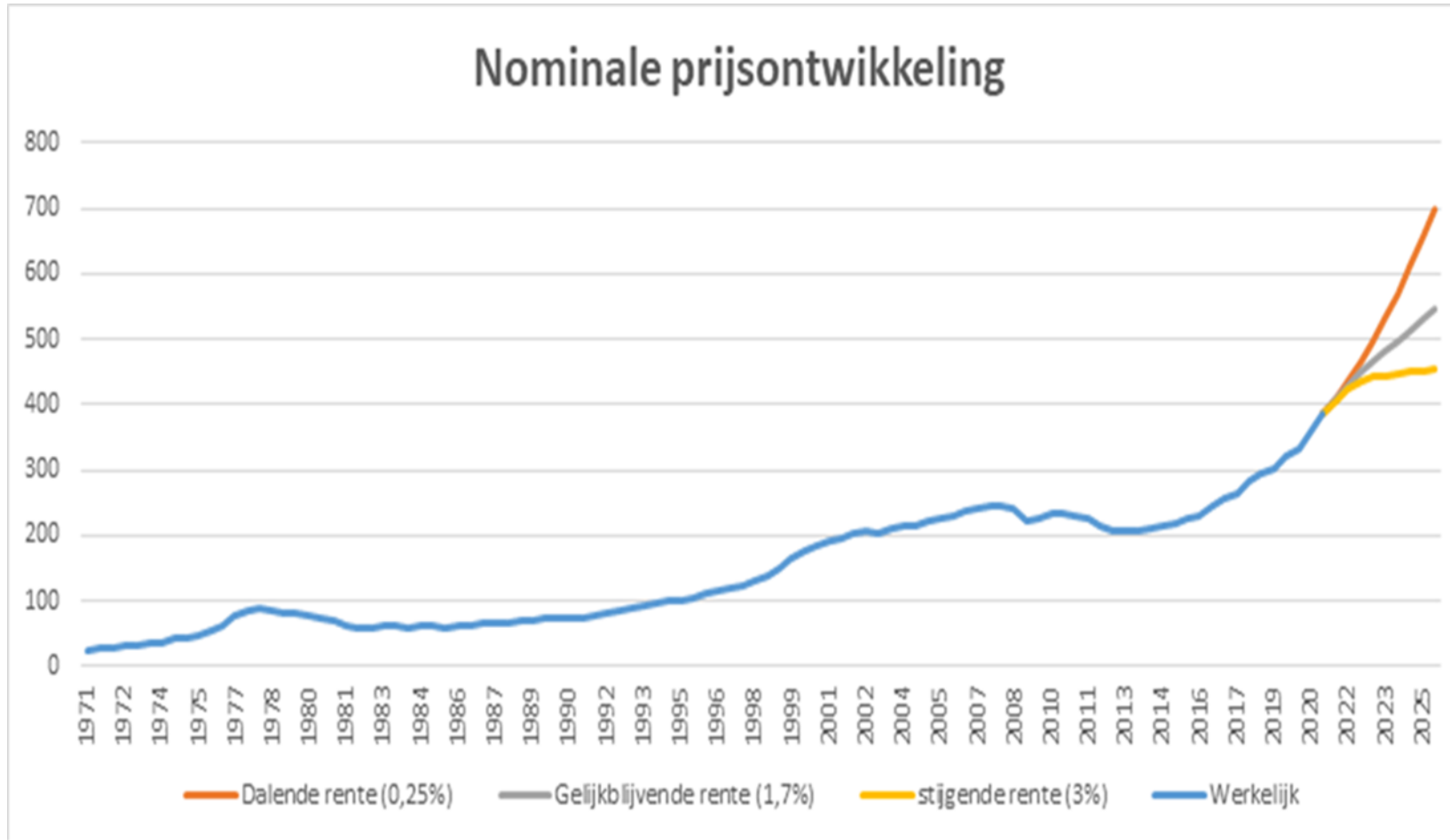
Bron: OECD

# Mediane verkoopprijs per m<sup>2</sup> naar woningtypen, 2008–2021 Q4



Bron: HDN

# Gerealiseerde en voorspelde nominale kooprijontwikkeling 1971-2025



Bron: NVM/TU Delft



# Oplossingen voor het woningmarkt- vraagstuk

# Structurele oplossingen

- Uitvoering van artikel 22 uit de grondwet: Rijk aanspreekbaar op woonproblematiek; opheffen van het bestuurlijk vacuüm
- Geleidelijke opheffen fiscale stimulering eigen woningbezit en steun verleggen van doorstromers naar starters
- Invoering vermogensheffing op waardeestijging woning na woningverkoop
- Meerwaarde door wijziging bestemmingsplan naar samenleving (beperken grondspeculatie) en inzetten voor gebiedsontwikkeling
- Normering betaalbaarheid in de huursector

# Vergroten woningaanbod (1)

- Gemeenschappelijke probleemanalyse
- Goed lokaal netwerk met transparantie en kennis van de diverse belangen, mogelijkheden en wensen
- Flexibiliteit in de planontwikkeling en mogelijkheden om te anticiperen op veranderende marktomstandigheden (het rentespook...): onbestemd bouwen
- Juiste registratie regionale plancapaciteit
- Overmaat aan plancapaciteit en mogelijkheden tot schuiven
- Vereenvoudiging procedures in inspraak mogelijkheden
- Inzet en delen ambtelijke capaciteit bij gemeenten
- Realistische afstemming woningkwaliteit (binnenstedelijk, duurzaamheid, architectonische kwaliteit) en beschikbare financiële middelen
- Financiële inzet infrastructuur niet richten op file bestrijding, maar op ontsluiting nieuwe woongebieden

## Vergroten woningaanbod (2)

- Woningbouwprogramma dat aansluit op de woningvraag: meer buitenstedelijk, grondgebonden en betaalbaar
- Innovatie woningproductie waardoor woningen goedkoper worden en sneller kunnen worden gebouwd (Morgen wonen Volker Wessels, Fijn Wonen Van Wijnen, Nzzt De Meeuw, Plegtvos, 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
- Betere benutting bestaande woningvoorraad: strategische nieuwbouw, woningdeling, splitsing en inzet tweede woningen en recreatiewoningen
- Transformatie van bestaande gebouwen
- Tijdelijke woningbouw

# Reflectie op Stadsakkoord Arnhem

EINDE



24-02-2022

Dank!  
En tot een volgende  
keer!

[Arnhem.woningmakers.nl](http://Arnhem.woningmakers.nl)

