

Ontwikkelingen op de woningmarkt nader uitgelicht

3 maart 2021





Gemiddelde huizenprijs naar recordhoogte in vierde kwartaal

14 januari 2021 09:57

Laatste update: 22 januari 2021 15:39

584 NUjj-reacties



De gemiddelde huizenprijs is in het vierde kwartaal van afgelopen jaar opgelopen naar 365.000 euro. Daarmee ligt de verkoopprijs van een gemiddelde woning 11,6 procent hoger dan een jaar eerder, zo blijkt uit donderdag gepubliceerde cijfers van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM).

1

2

Het Parool

Adviesrapport: bouw meer seniorenwoningen

Er moeten flinke stappen worden genomen om de zorg voor thuiswonende ouderen op peil te houden. Dat kan door meer woningen te (ver)bouwen en beter gebruik te maken van digitale technieken.

Het Parool 16 januari 2020, 10:40



3

Bouwalliantie wil een miljoen woningen erbij in tien jaar: bouw huizenfabrieken, beperk de inspraak

Een miljoen nieuwe woningen in tien jaar. Dat wil een monstercoalitie van partijen op de woningmarkt. Een alliantie van corporaties en gemeenten tot projectontwikkelaars en bouwers roept op tot een doorbraak in de woningbouw. De productie moet fors omhoog door sneller, goedkoper en geïndustrialiseerd bouwen, maar ook door het inkorten van inspraakprocedures.

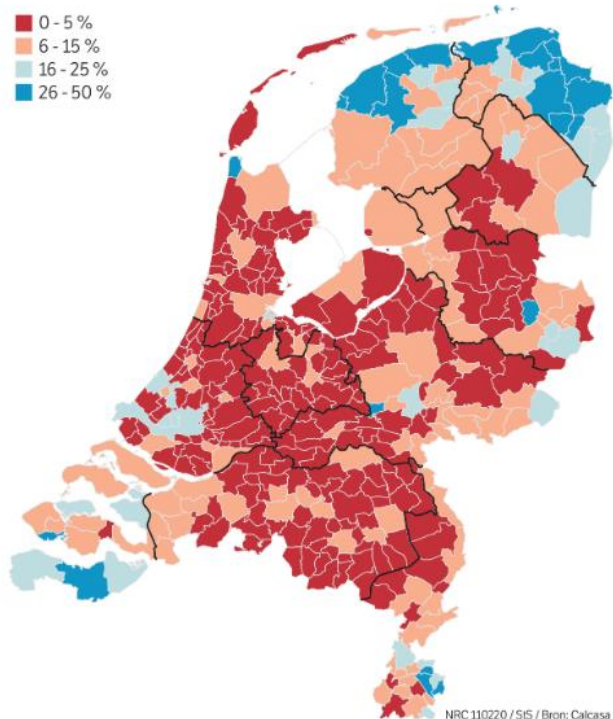
Marc van den Eerenbeemt 16 februari 2021, 20:12

Druk op de woningmarkt



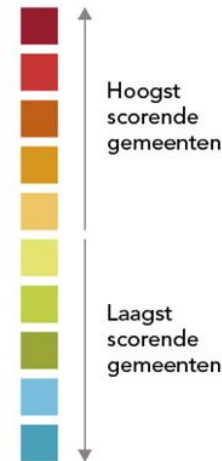
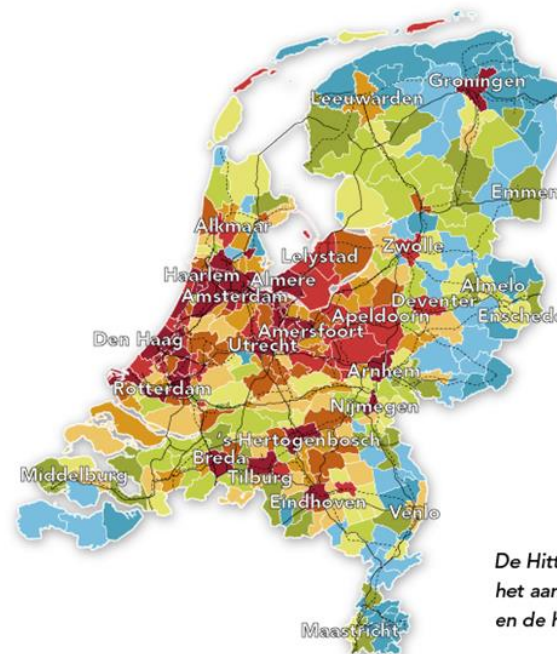
Percentage van de woningvoorraad dat een startende leraar of politieagent kan kopen op basis van het maximale leenbedrag per gemeente

- 0 - 5%
- 6 - 15%
- 16 - 25%
- 26 - 50%



NRC 110220 / SIS / Bron: Calcasa

Hittekaart 2020



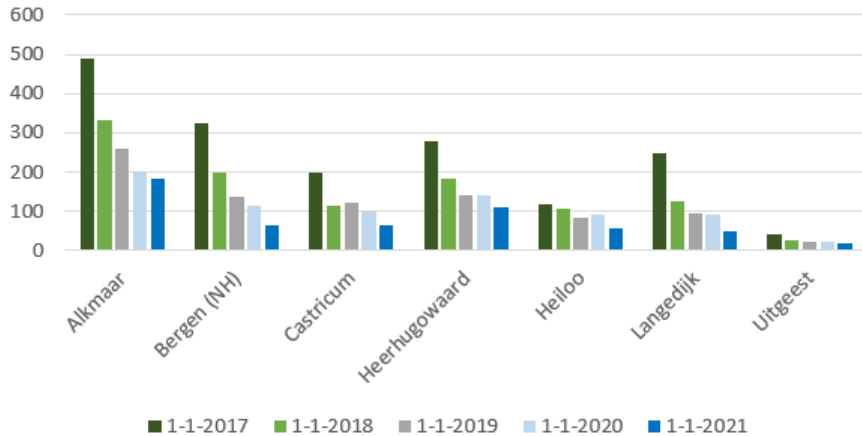
De Hittekaart 2020 is tot stand gekomen op basis van het aantal woningtransacties en koopsommen van 2019, en de huishoudensontwikkeling tot 2028.

Aanbod koopwoningen 2017-2021

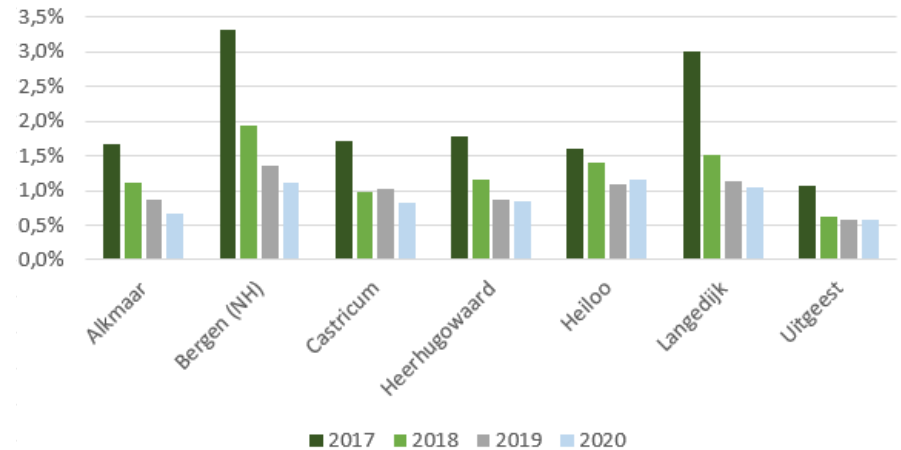
Bron: Huizenzoeker.nl, CBS



Aanbod koopwoningen



Aandeel te koop staand



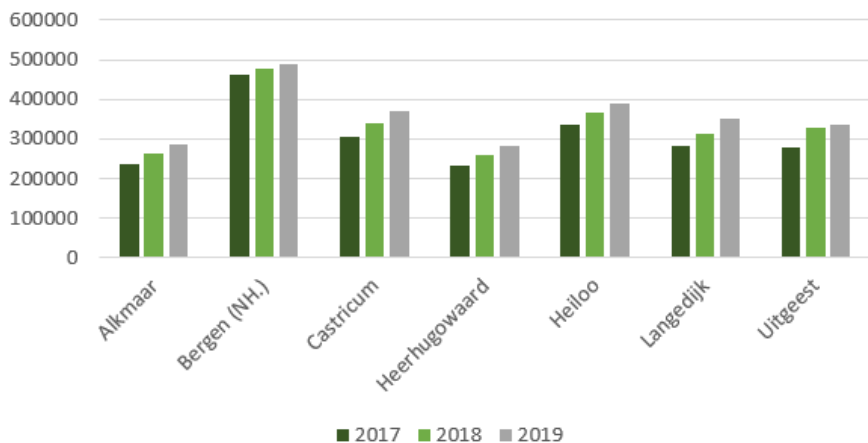
Aanbod koopwoningen afgelopen jaren sterk afgenomen

Prijzontwikkeling koopvoorraad

Bron: CBS, NVM, Rabobank



Gemiddelde verkoopprijs



	Gemiddelde transactieprijs	Bruto jaarinkomen
Tussenwoning	€300.000	€58.000
2-1 kap	€430.000	€77.000
Vrijstaand	€630.000	€105.000
Appartement	€280.000	€56.000

- Forse prijsstijgingen in de afgelopen jaren
- Voor koopstarters steeds lastiger om aansluiting te vinden

Sociale huurmarkt

Bron: SVNK



	Actief woningzoekenden	Reacties per advertentie	Slaagkans
2017	15.408	133	13%
2018	16.680	180	12%
2019	18.234	184	11%

Druk op de sociale huurmarkt sterk opgelopen:

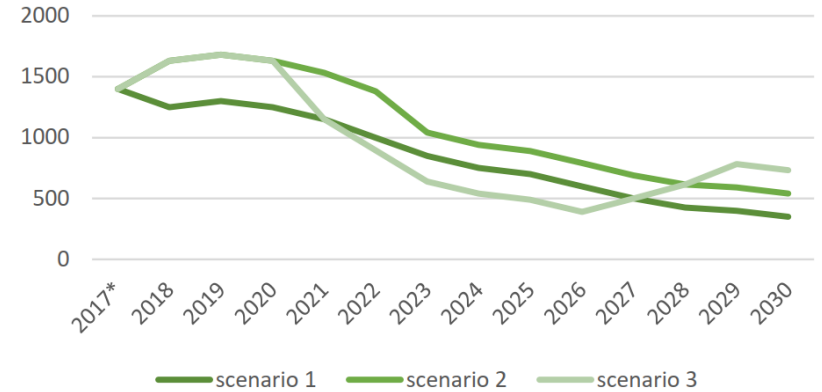
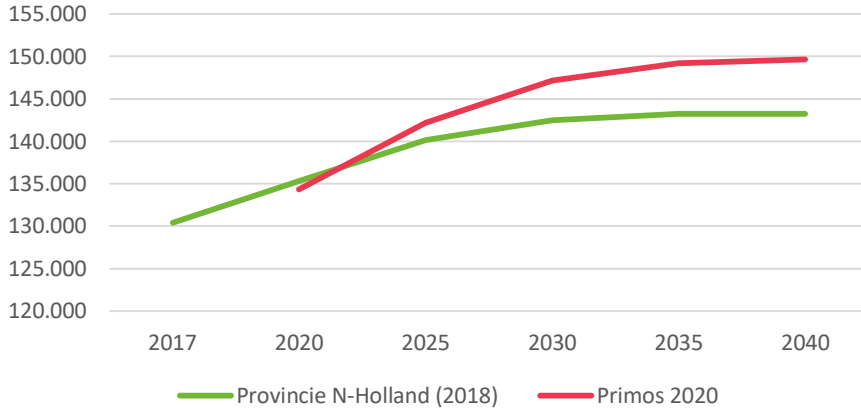
- Toename actief woningzoekenden
- Toename gemiddeld aantal reacties per advertentie
- Toename groep woningzoekenden van buiten de regio

Huishoudensgroei 2020-2040

Bron: Provincie N-Holland, Primos



Huishoudensprognose



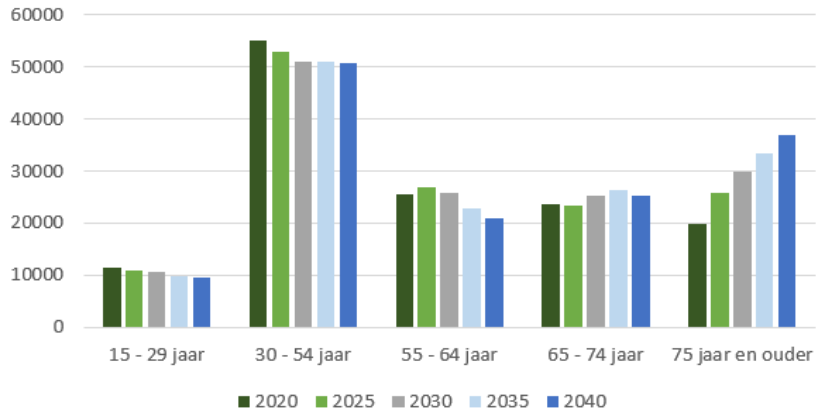
- Huishoudensontwikkeling afhankelijk van verschillende onzekere factoren. Met name migratie speelt hier een belangrijke rol in
- Behoeftte-ontwikkeling uitwerken in scenario's

Huishoudensgroei 2020-2040

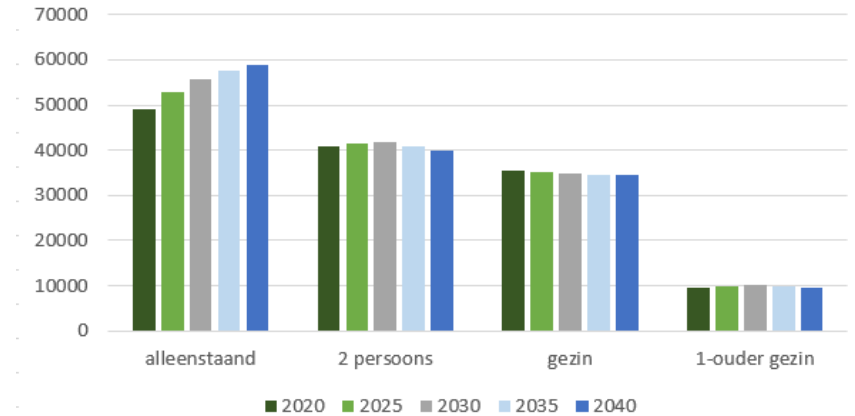
Bron: Provincie N-Holland



Huishoudensontwikkeling naar leeftijd



Huishoudensontwikkeling naar type



- Aandeel ouderen neemt toe van 43.500 65-plussers (32%) naar 62.250 in 2040 (43%)
- Daarbinnen ook toename aantal 'oudere ouderen'

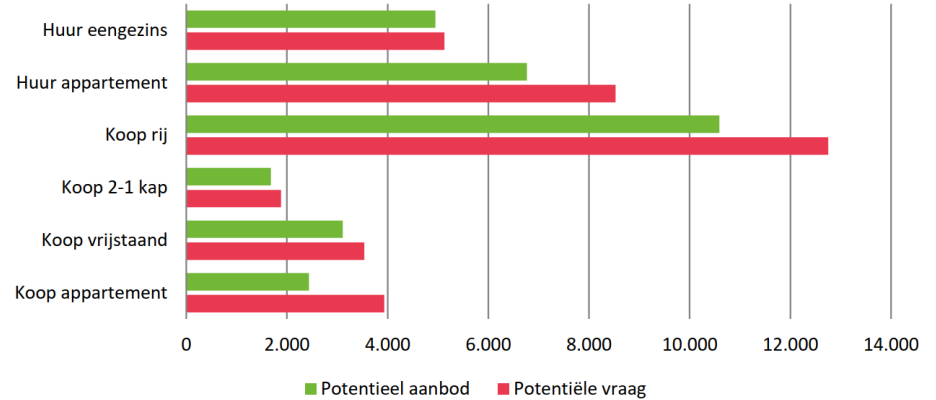
Kwalitatieve vraag

Bron: Woningmarktonderzoek Companen

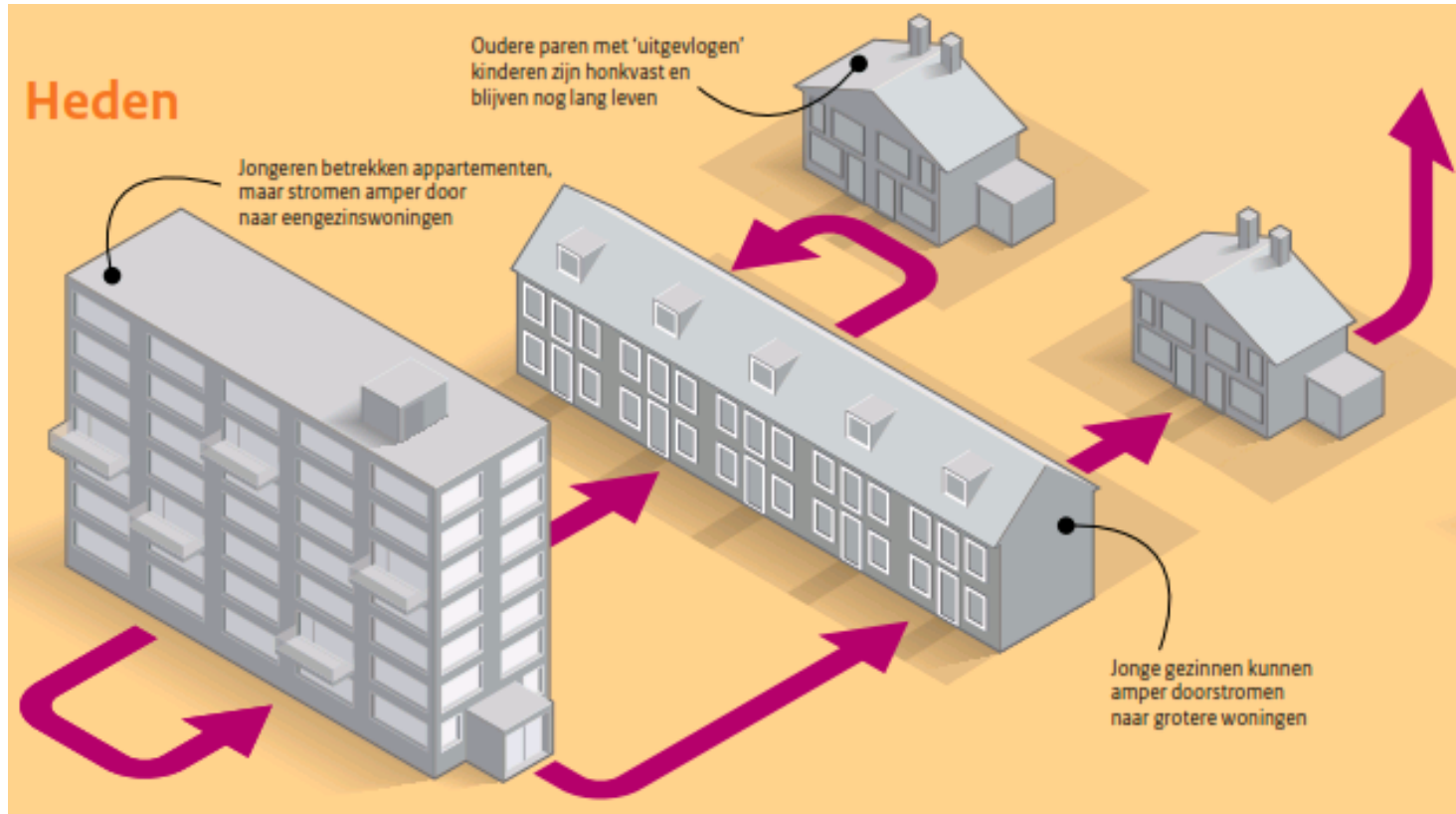


Opgave in toevoegen:

- Aandacht voor betaalbaar
- Aandacht voor levensloopgeschikt
 - Huurappartementen
 - Koop rijwoningen
 - Koop appartementen



Opgave: Voorkomen van verdringing



Opgave: Bijzondere doelgroepen



Jonge vrijbuiters



Arbeidsmigranten



Spoedzoekers



Woonwagenbewoners

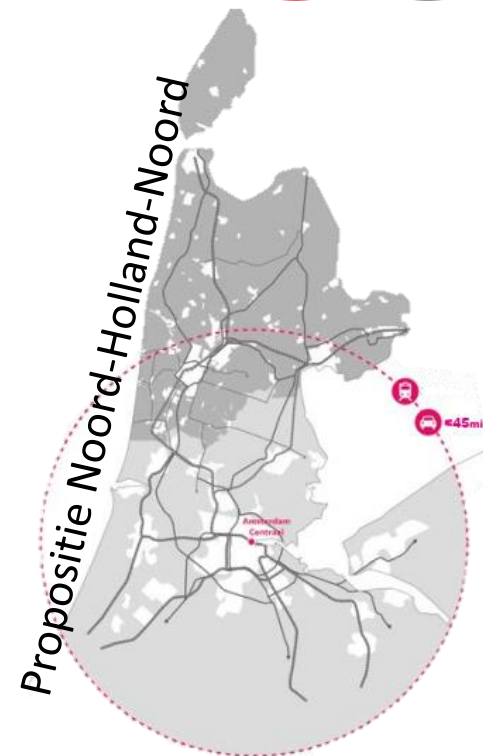
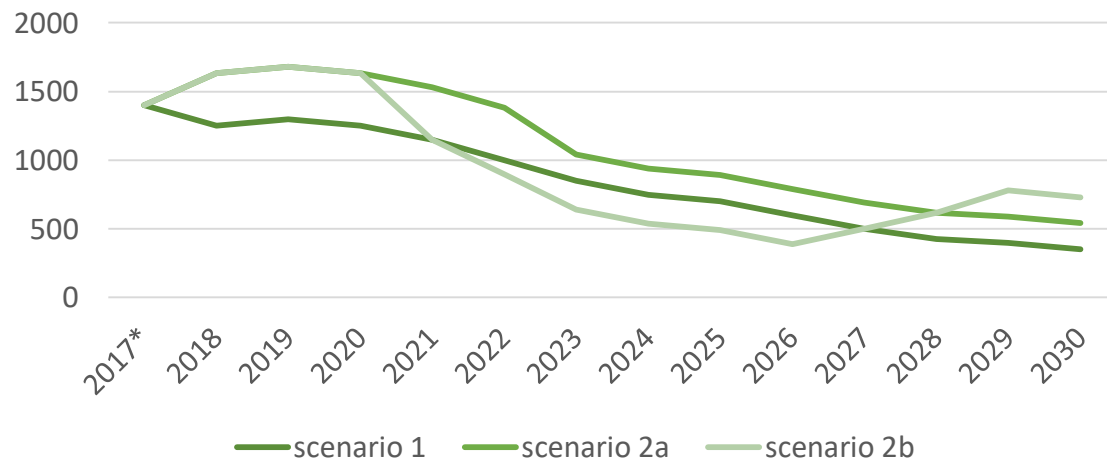


Kwetsbare doelgroepen

Oplossingsrichtingen: Bouwtempo omhoog!



Woningontwikkeling in scenario's:



Belangrijk: flexibiliteit creëren in planvoorraad



Vraagt verschil tussen:

- Korte termijnplanning: daadwerkelijke realisatie
- Lange termijnplanning:
 - veranderende vraag
 - ruimtelijke ordening
 - toekomstwaarde bestaande en nieuwe woningen
 - vinger aan de pols
 - mogelijkheid tot bijsturen

Oplossingsrichtingen koopstarters



- Aanbod stimuleren en reguleren
 - Vergroten mogelijkheden koopstarters
 - Verkoop corporatiebezit
 - Gemeentelijke doelgroepenverordening
 - Regels opnemen in huisvestingsverordening
- Financiële ondersteuning
 - Starterslening
 - Terugkoopregelingen
 - Erfpacht

Oplossingsrichting: anders bouwen



- Flexibel
- Conceptueel
- Industrieel





Vragen?