



Balans van de Leefomgeving 2018

fotograaf: David Rozing

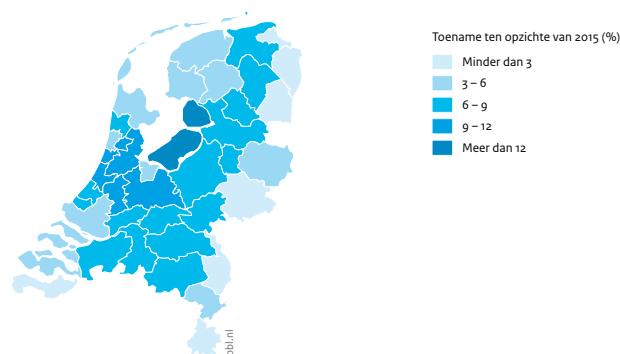
Woningmarkt

Nu de crisis voorbij is, trekt de woningmarkt weer aan. Maar terwijl de vraag naar woningen toeneemt, blijft het aanbod daar bij achter. Stijgende huurprijzen en hoge prijzen van koopwoningen zorgen voor toegankelijkheids- en betaalbaarheidsproblemen in grote delen van Nederland. Lang niet iedereen heeft dezelfde kansen op de woningmarkt, en de verschillen tussen en binnen regio's en tussen groepen mensen nemen toe.

Huishoudensgroei

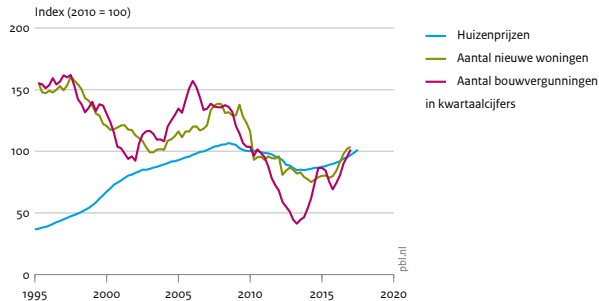
De gespannen woningmarkt en de verwachte huishoudensgroei maakt in veel stedelijke regio's vergroting van de woningvoorraad noodzakelijk. In, en ook rond met name de grote steden moet nog flink gebouwd worden om de verwachte toename van het aantal huishoudens een plek te kunnen geven. Tot 2025 is de prognose dat er circa 350.000 huishoudens bijkomen; vooral kleine en oudere huishoudens. De krimpgebieden hebben tot 2025 te maken met een stabilisatie van het aantal huishoudens. Dat het aantal huishoudens daar (nog) niet krimpt, terwijl het inwonertal dat al wel doet, heeft te maken met een afnemend aantal personen per huishouden. Er komen steeds meer eenpersoonshuishoudens door de vergrijzing.

Toename van aantal huishoudens per COROP-gebied, 2015 – 2025



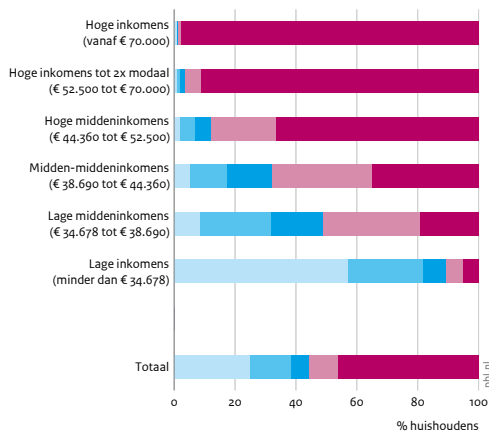
Bron: CBS/PBL Huishoudensprognose 2016

Nieuwbouw, bouwvergunningen en huizenprijzen



Bron: CBS; bewerking PBL

Inkomensgroepen naar betaalruimte in huursector, 2014



Gereguleerde huur
 Tot kwaliteitskortingsgrens
 Tot hoogste aftoppingsgrens
 Tot liberalisatiegrens

Geliberaliseerde huur
 Tot € 900
 Vanaf € 900

Bron: WoON 2015; bewerking PBL

De woningbouwopgave

De noodzaak om de bouwproductie te verhogen gaat gepaard met de wens om vooral binnenstedelijk woningen te bouwen, en indien dat niet mogelijk is, aan de randen van de stad. In regio's met veel verwachte groei bestaan al de nodige woningbouwplannen, maar zal de komende tijd nog hard moeten worden gewerkt om de plannen definitief te maken, bestemmingsplannen te maken en daadwerkelijk te gaan bouwen. In sommige krimpregio's zoals de Achterhoek, is er juist sprake van een overmaat aan plannen ten opzichte van de huishoudensgroei op korte termijn. De plancapaciteit van gemeenten is een nood-

zakelijke voorwaarde voor woningbouw, maar niet de enige. Onmisbaar zijn bijvoorbeeld ook de beschikbaarheid van vastgoedfinanciering, een grondeigenaar die bereid en in staat is de woonbestemming te realiseren, en voldoende beschikbare arbeidskrachten voor de bouw en het ambtelijk apparaat.

Middenhuur

Steeds minder mensen willen of kunnen kopen: huizenprijzen zijn het laatste jaar fors gestegen, minder mensen hebben een vast contract en de hypotheekvoorwaarden zijn strenger geworden. Vooral de lage middeninkomens hebben weinig keuzemogelijkheden in de huidige gespannen woningmarkt. Ook is de toegang van middeninkomens tot de sociale huursector beperkt. Mede als gevolg hiervan hebben steeds meer huishoudens, waaronder veel gezinnen, moeite een plek te vinden in de stad, terwijl de voorkeur om in of nabij steden te wonen juist toeneemt. Kortom, gebrek aan passend aanbod en budgettaire beperkingen, en niet de woonvoorkeuren van huishoudens, drijven het verhuisgedrag.

Toch is de nieuwbouw van huurwoningen wel sterk toegenomen en neemt de omvang van de particuliere huursector toe. Ook corporaties kunnen bijdragen aan een groter middensegment. Dit lijkt vooral nuttig wanneer zij zich daarmee richten op de lagere middeninkomens en woningmarkten waar particuliere investeringen niet makkelijk van de grond komen.

Woonvisie

Om tot een groter middensegment komen, en iedereen in Nederland geschikte woonruimte te kunnen bieden – zoals ook de Nationale Woonagenda voorstaat – is het noodzakelijk dat gemeenten een concrete visie ontwikkelen op de regionale woningmarkt. Een dergelijke visie helpt gemeenten om afspraken te maken met marktpartijen en corporaties.

Voor meer informatie zie de Balans van de Leefomgeving 2018, <http://themasites.pbl.nl/balansvandeleeuomgeving/>

Contactpersoon: Marlies Hanifer, tel. 06-25052271 of marlies.hanifer@pbl.nl