Opgaven in het wonen

Peter Boelhouwer

07-06-2024

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

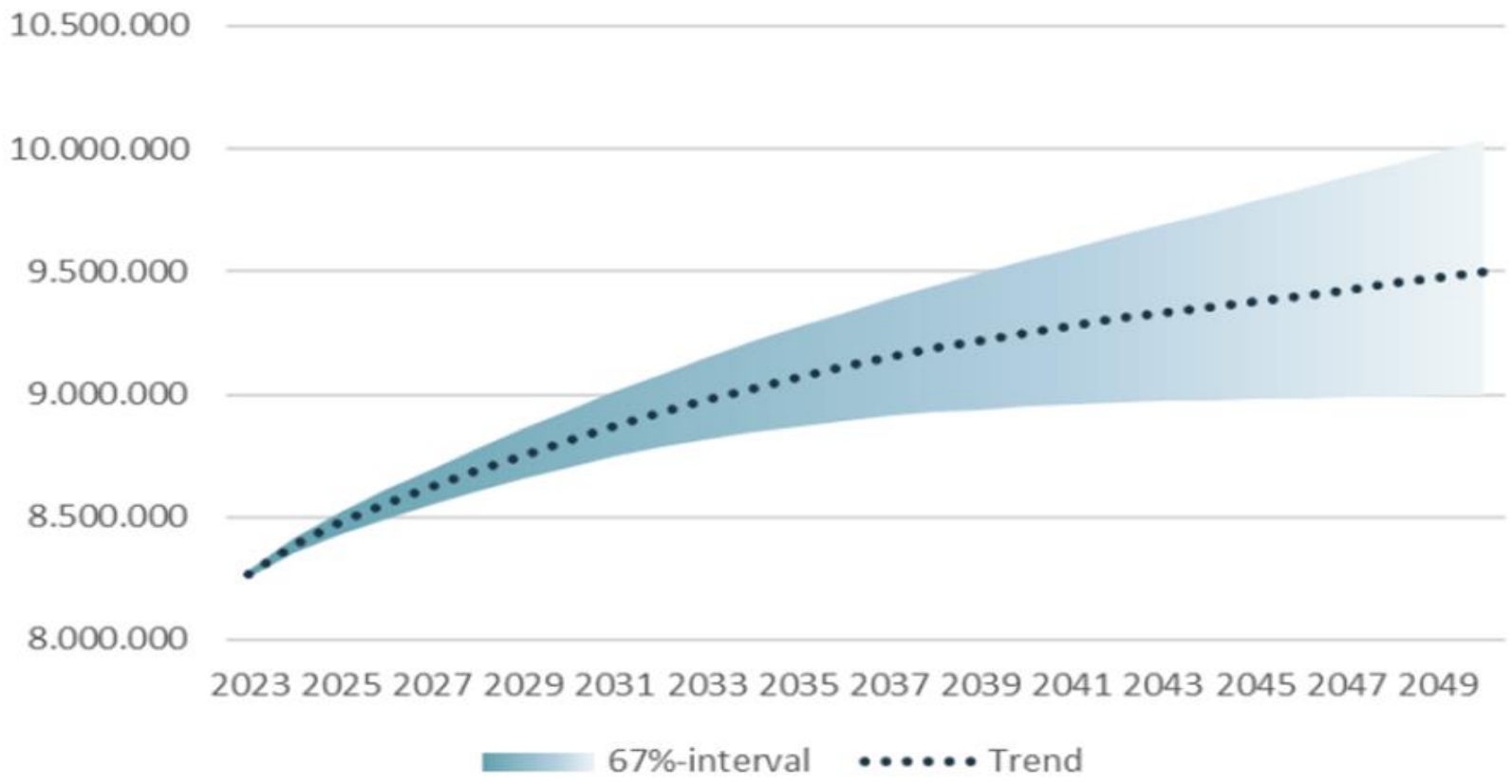
- Veroudering bestaande woningvoorraad
- Verduurzaming bestaande woningvoorraad
- Funderingsproblematiek

Inhoud

- Woningvraag en aanbod: Oplopende woningtekort
- Woonlastenproblematiek
- Positie starters en middeninkomens op de woningmarkt
- Ouderenhuisvesting
- Leefbaarheidsproblemen in wijken en buurten

Oplopend woningtekort: woningvraag en woningaanbod in disbalans

Prognose ontwikkeling aantal huishoudens, trend, laag en hoog, 2023-2050

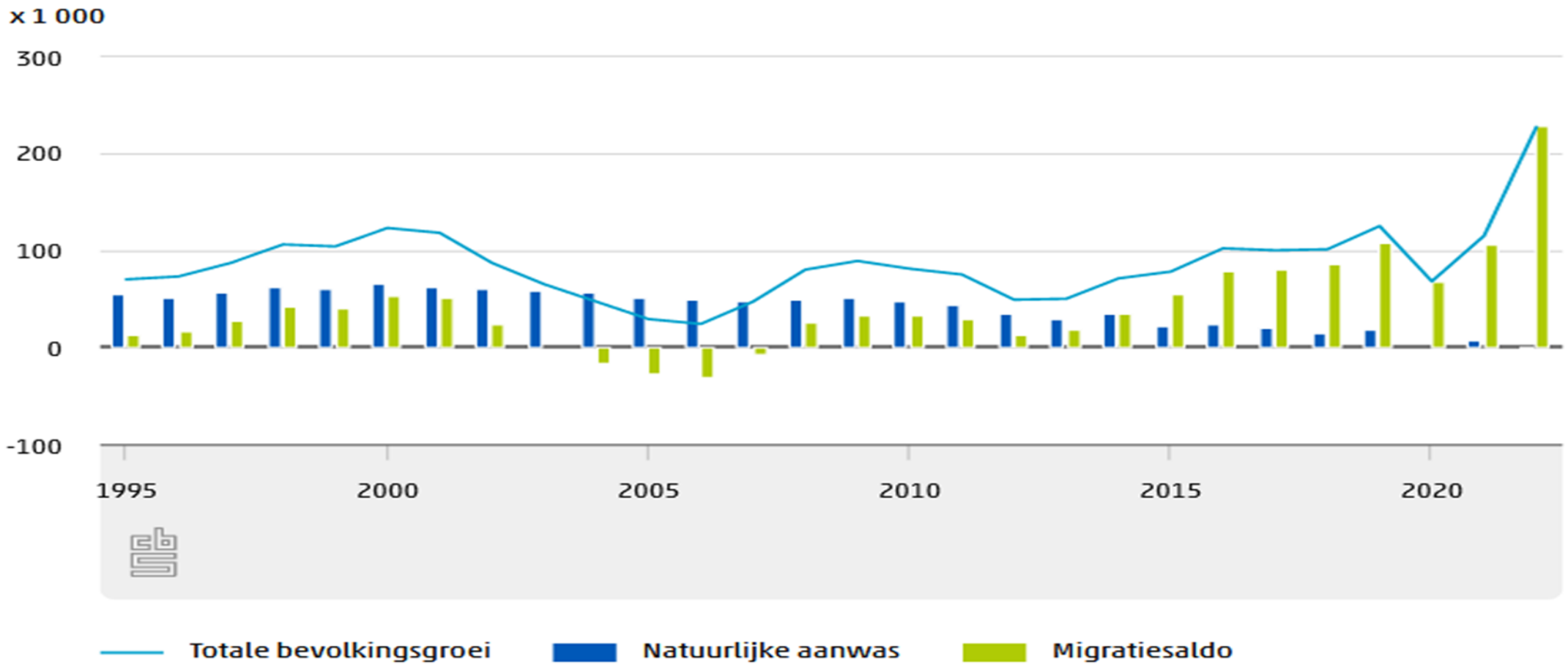


Bron: ABF 2023

Woningvraag neemt sterk(er) toe

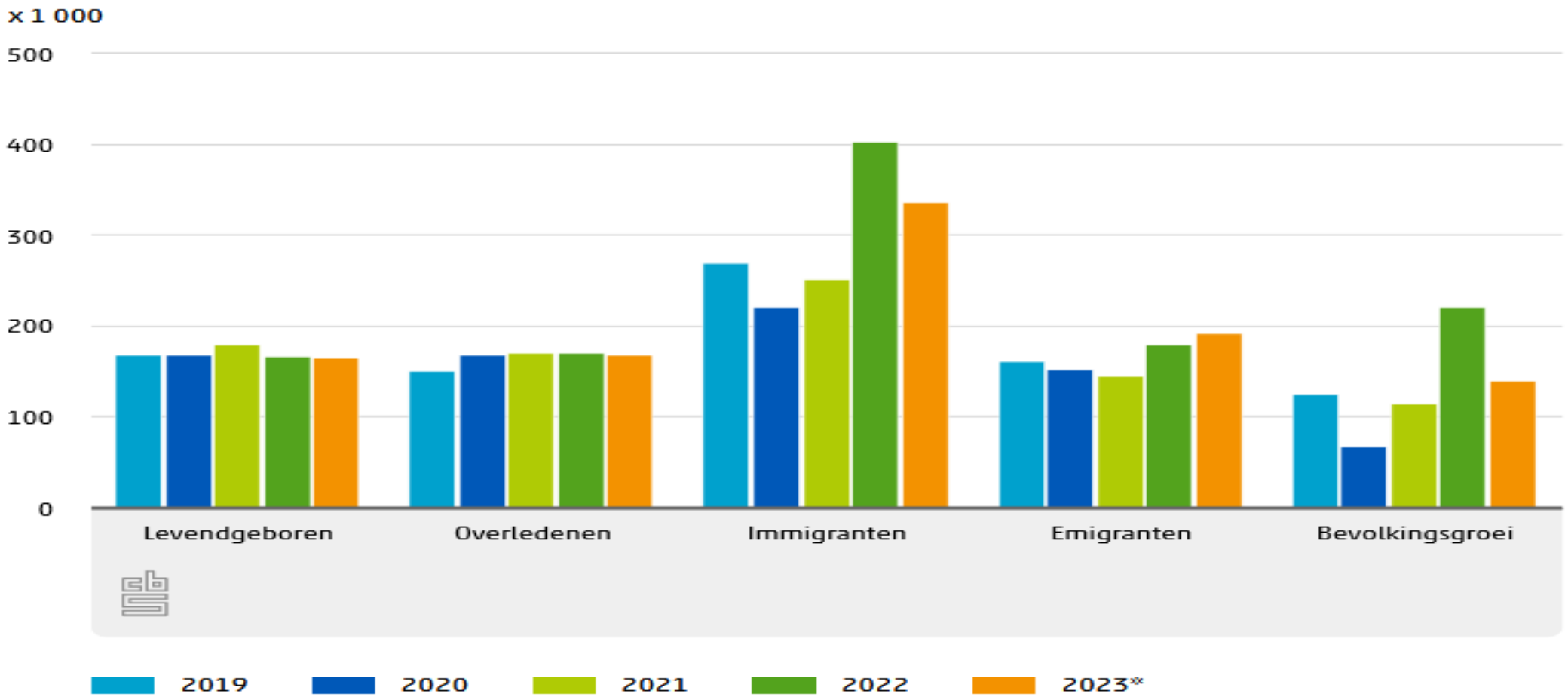
Woningvraag neemt sterk(er) toe

Bevolkingsontwikkeling 1995-2022



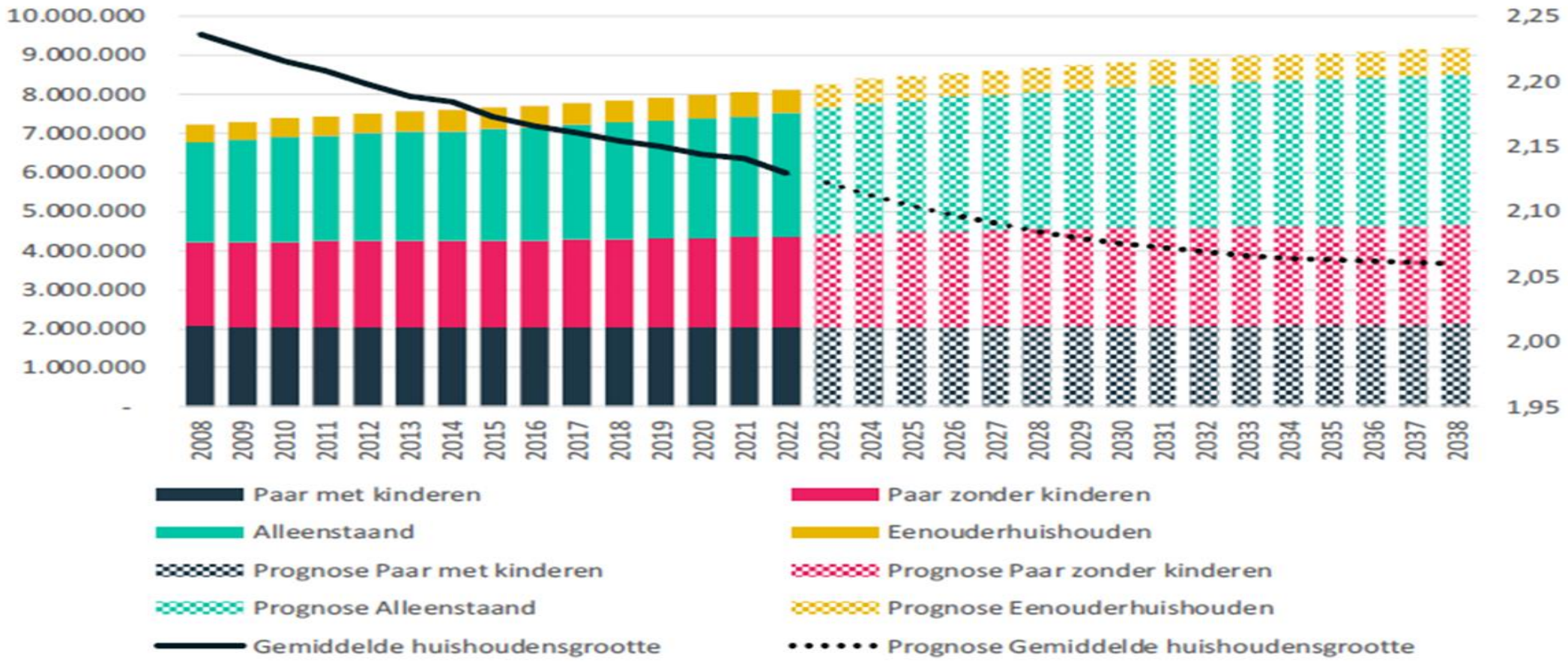
Bron: CBS 2023

Bevolkingsontwikkeling 2019-2023



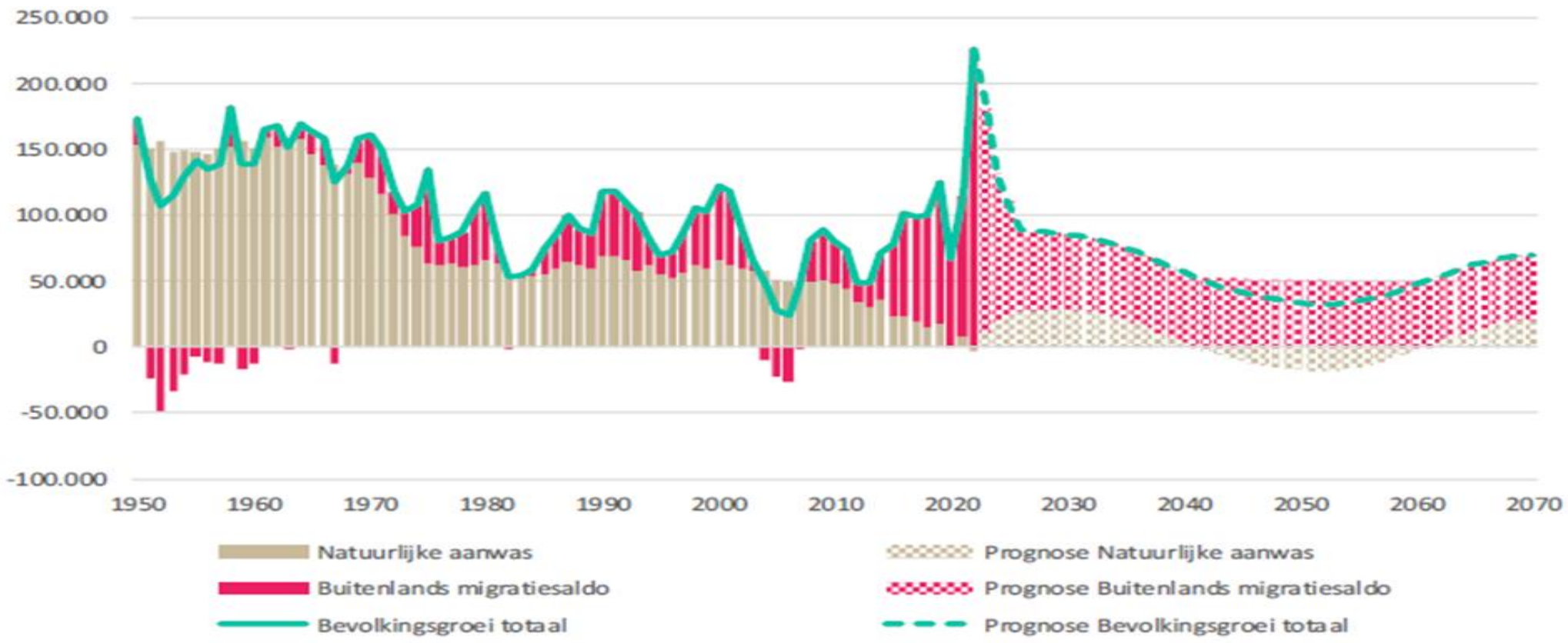
Bron: CBS 2024

Aantal huishoudens en gemiddelde huishoudensgrootte, 2008-2038



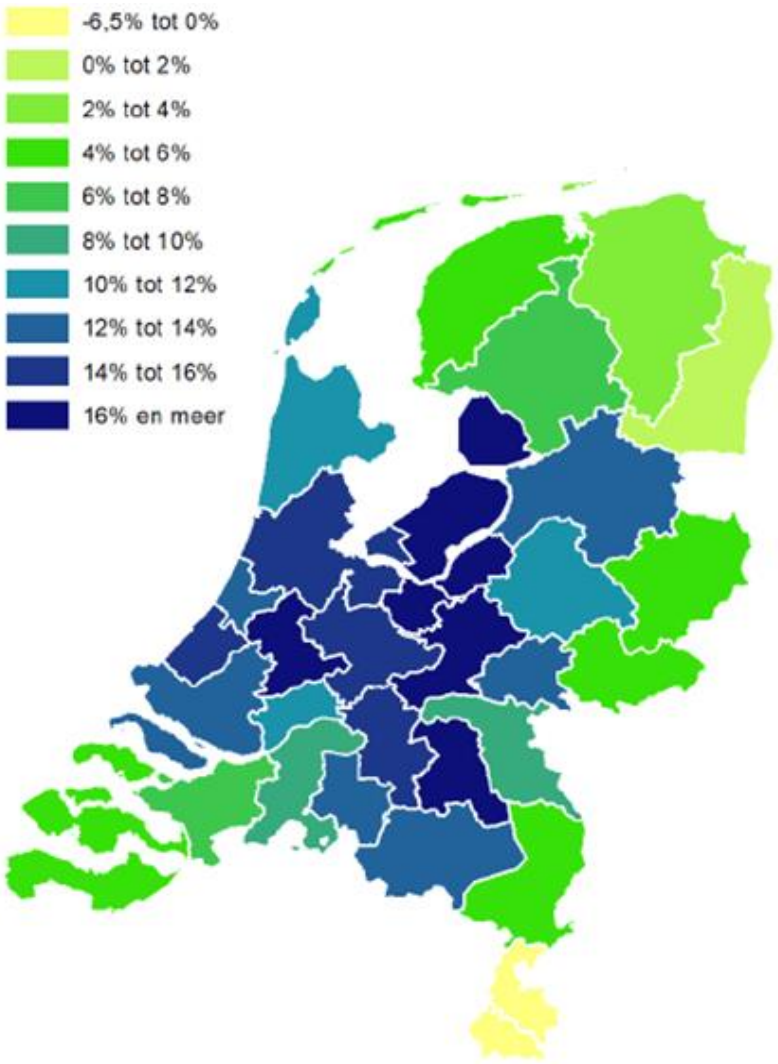
Bron: ABF/CBS 2023

Bevolkingsprognose naar component, realisatie en bevolkingsprognose 1950-2070



Bron: ABF/CBS 2023

Huishoudensgroei per woningmarktgebied 2023-2037



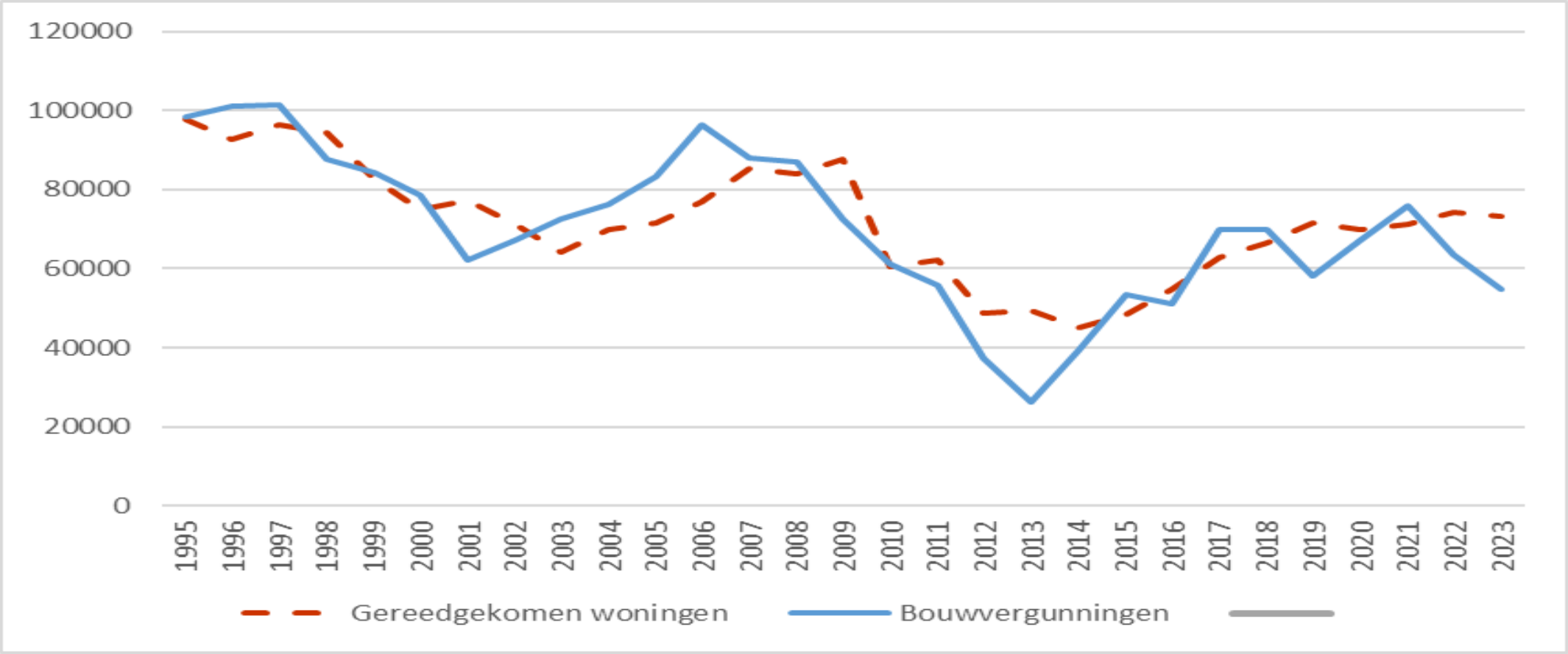
Bron: Primos 2023

Consequenties demografie voor de woningvraag

- Nog 1 tot 2 miljoen huishoudens tot 2060
- Ontbreken van bevolkingspolitiek: groeien we richting de 22 of zelfs 24 miljoen inwoners?
- Groei bestaat voornamelijk uit eenpersoonshuishoudens maar ook aandeel gezinnen stijgt weer
- Dubbele vergrijzing
- Vraag naar stedelijk wonen neemt toe, maar nog steeds grootste vraag naar groenstedelijke woonmilieus
- Gezinnen en ouderen (sinds kort) trekken vaker weg uit de grote steden
- Binnenlandse migratie in Randstad is sinds 4 jaar negatief
- Weinig doorstroming bij oudere alleenstaanden
- Traditionele doelgoep daalt niet langer, maar stijgt (door zowel demografische als economische ontwikkelingen)

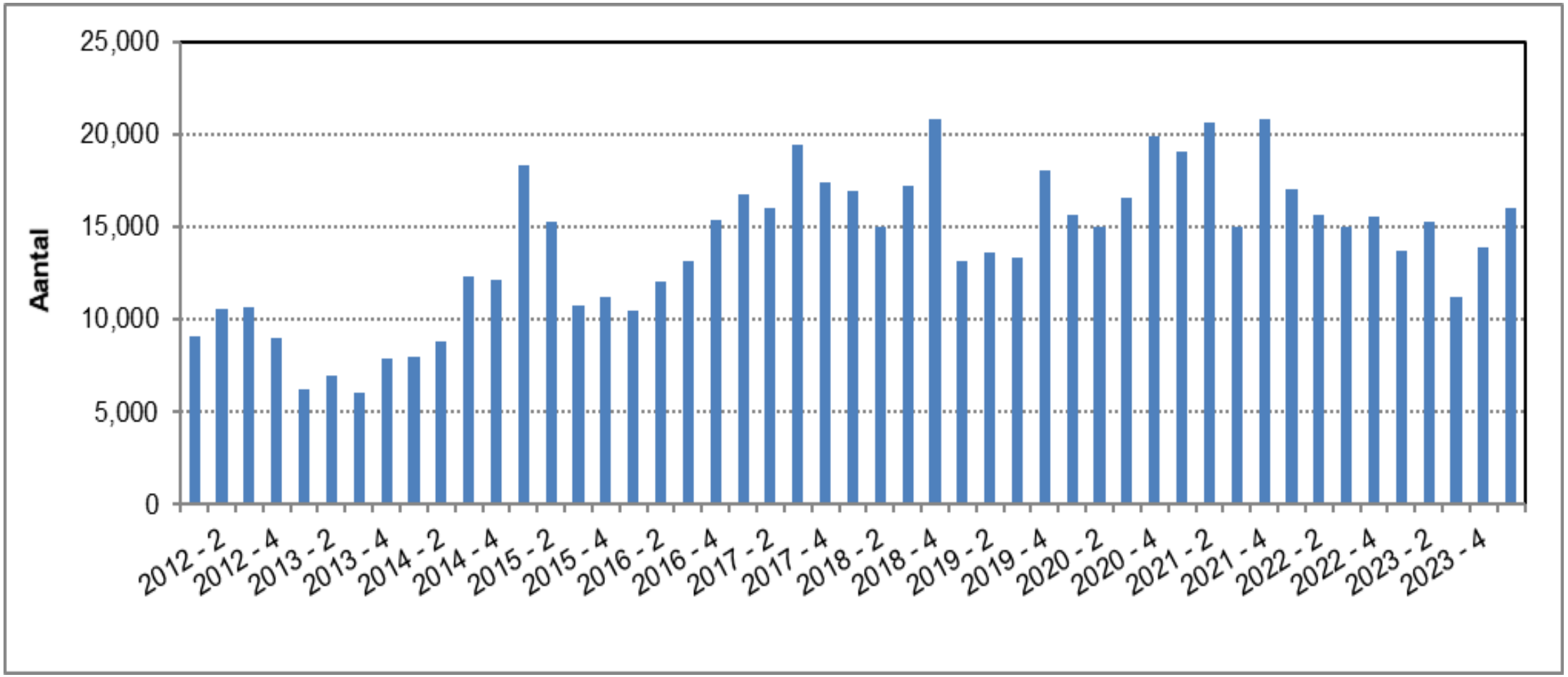
Woningaanbod blijft achter: oplopend woningtekort

Bouwvergunningen en gereedgekomen woningen, 1995-2023



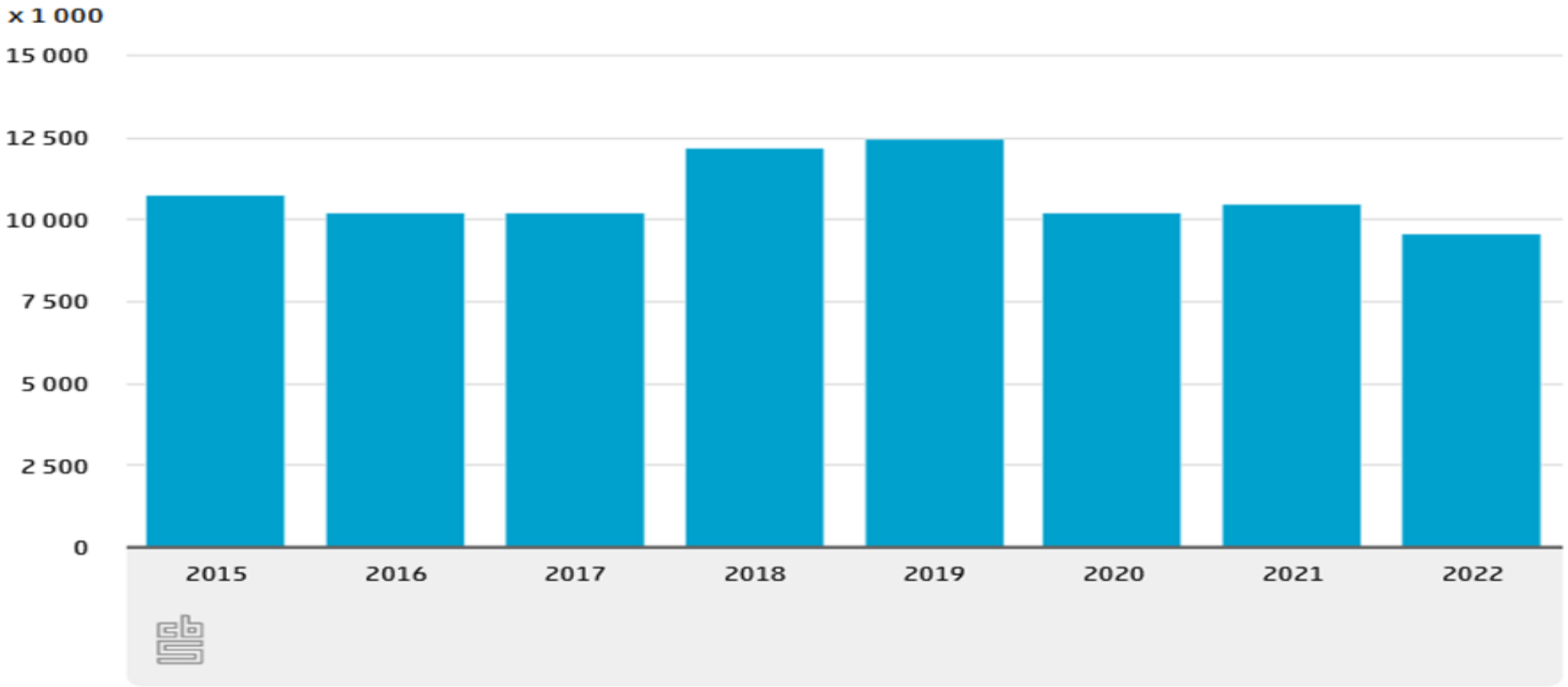
Bron: CBS

Verleende bouwvergunningen 2012-2024 Q1



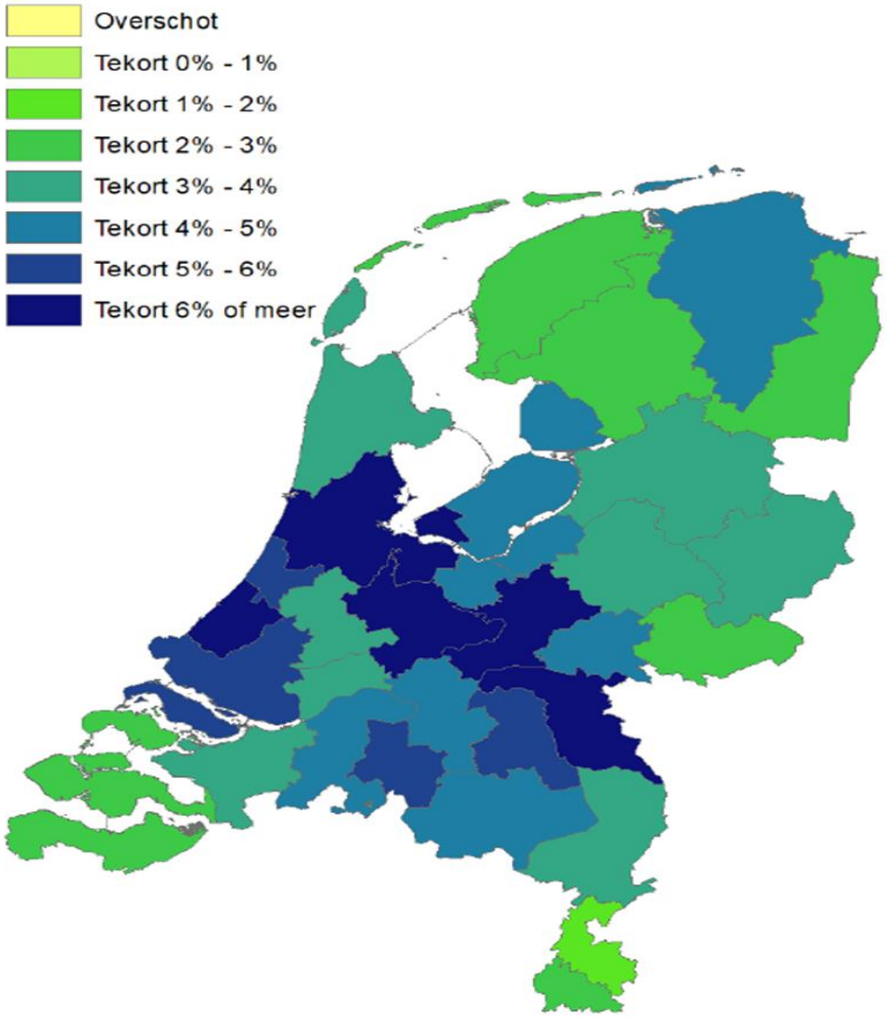
Bron: CBS 2024

Aantal woningtoevoegingen door transformaties 2015-2022



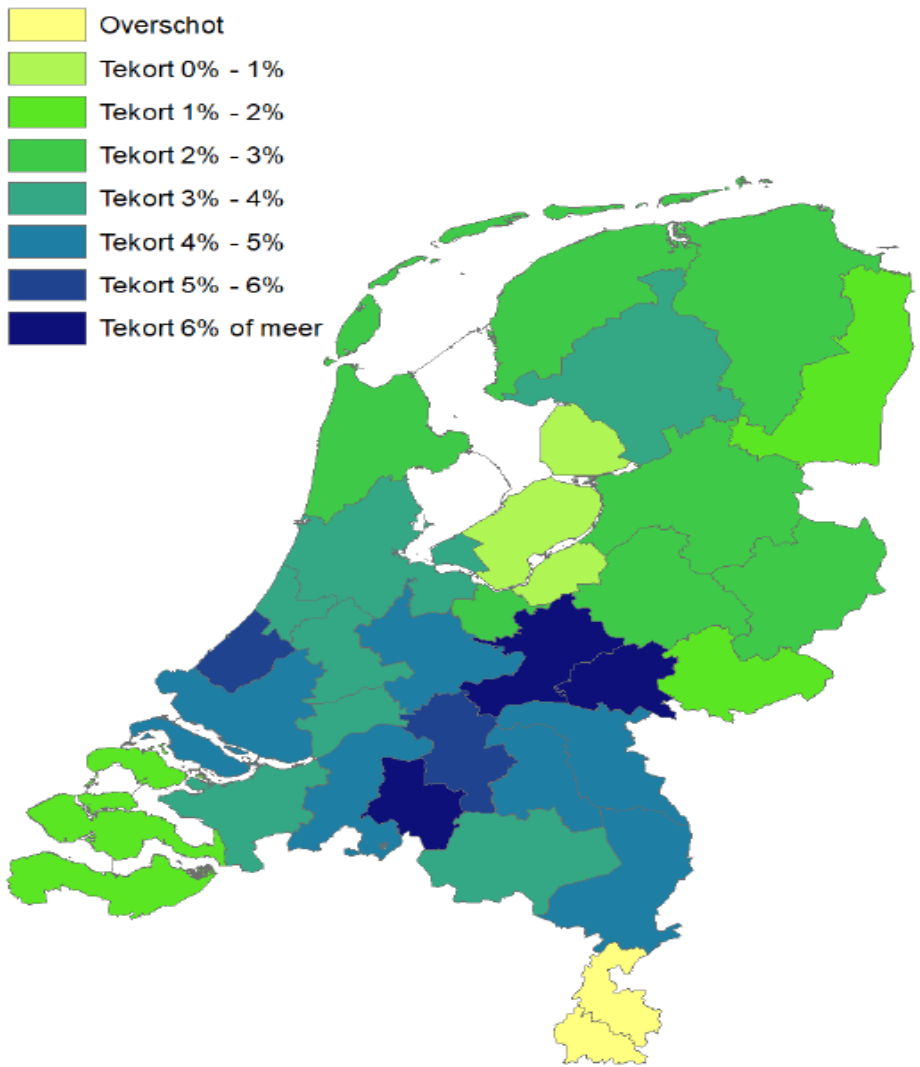
Bron: CBS, 2023

Woningtekort naar woningmarktgebied 2023



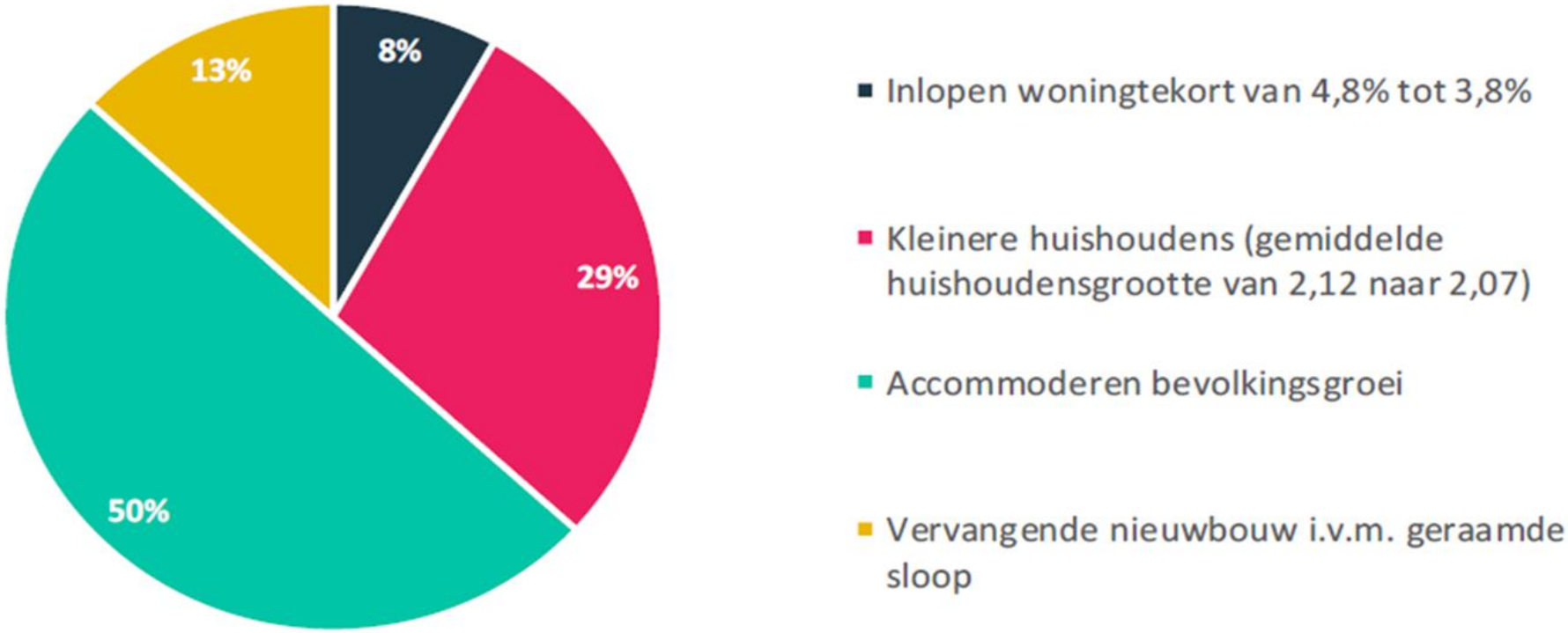
Bron: ABF 2023

Woningtekort naar woningmarktgebied 2031



Bron: ABF 2023

Verwachte toevoegingen aan de woningvoorraad naar type opgave, 2023-2030



Bron: ABF 2023

Oorzaken oplopend woningtekort

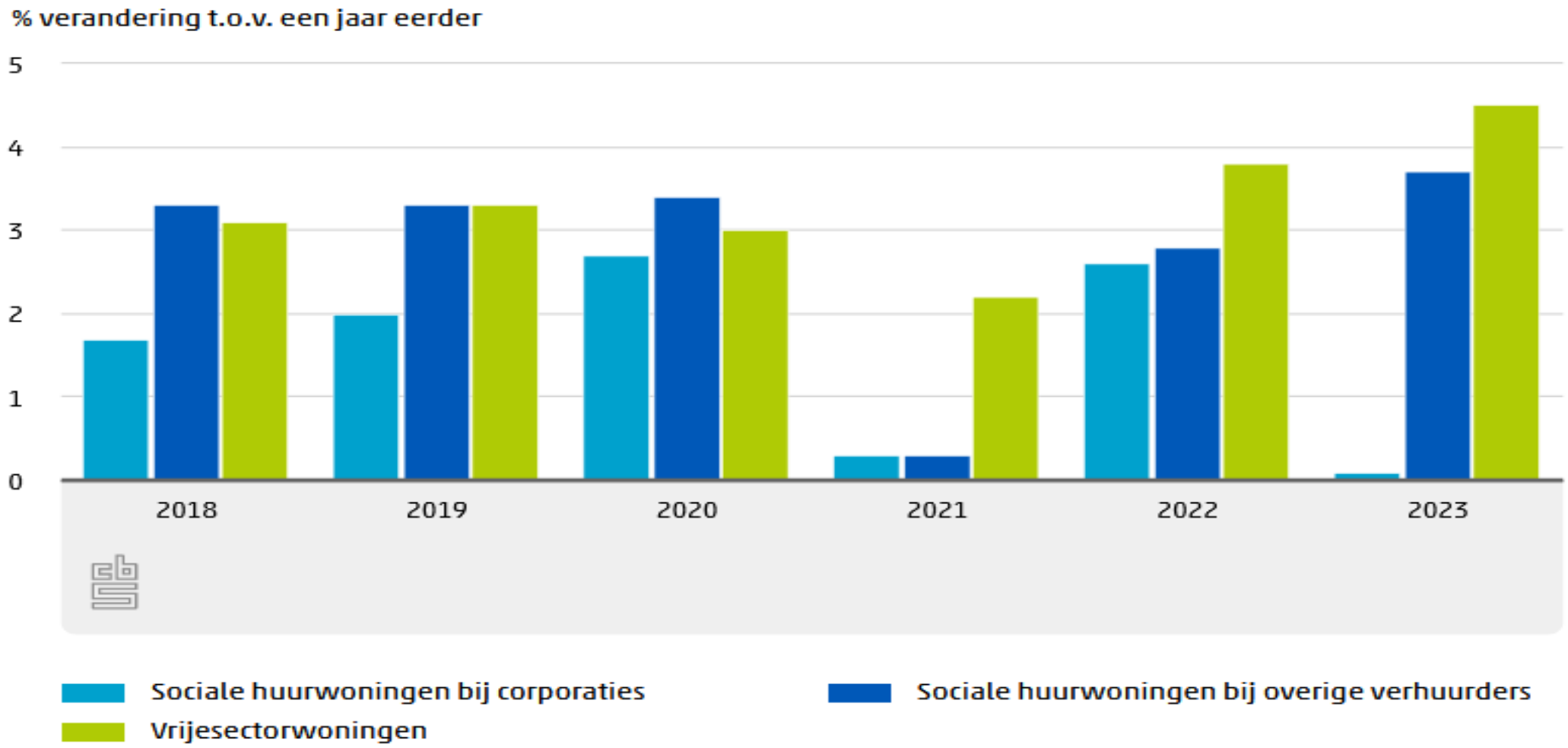
- Sterk teruggevallen woningbouwproductie door o.a. onderschatting opgaven
- Huishoudensverdunning (2.13 naar 2.08 in 2035)
- Bevolking groeide aanmerkelijk sneller dan prognoses aangaven
- Onttrekken van woningen voor permanente verhuur aan toeristen in grote steden en tweede woningen
- Langer zelfstandig wonen van ouderen
- Sluiten GGZ instellingen

Woningbouwopgave 2022-2030

- Totale opgave 981.000 nieuwe woningen in negen jaar (per jaar 109.000)
- Toevoeging 2022 en 2023: nieuwbouw 147.893, overige toevoegingen 29.330. Totaal 177.233. Nog toe te voegen 804.000 woningen. Gemiddeld 115.000 per jaar
- Aantal verleende bouwvergunningen in 2022 (66.000) en 2023 (55.000?) fors onderuit, waardoor productie de komende twee jaar gaat dalen.
- Aantal toevoegingen door transformaties al 2 jaar gedaald
- Woningsplitsing onder druk door afhaken investeerders en gemeentelijke regelgeving
- Bevolking groeit de komende jaren vermoedelijk sneller dan de CBS bevolkingsprognose. Netto migratie daalt niet naar 80.000 en 60.000 personen

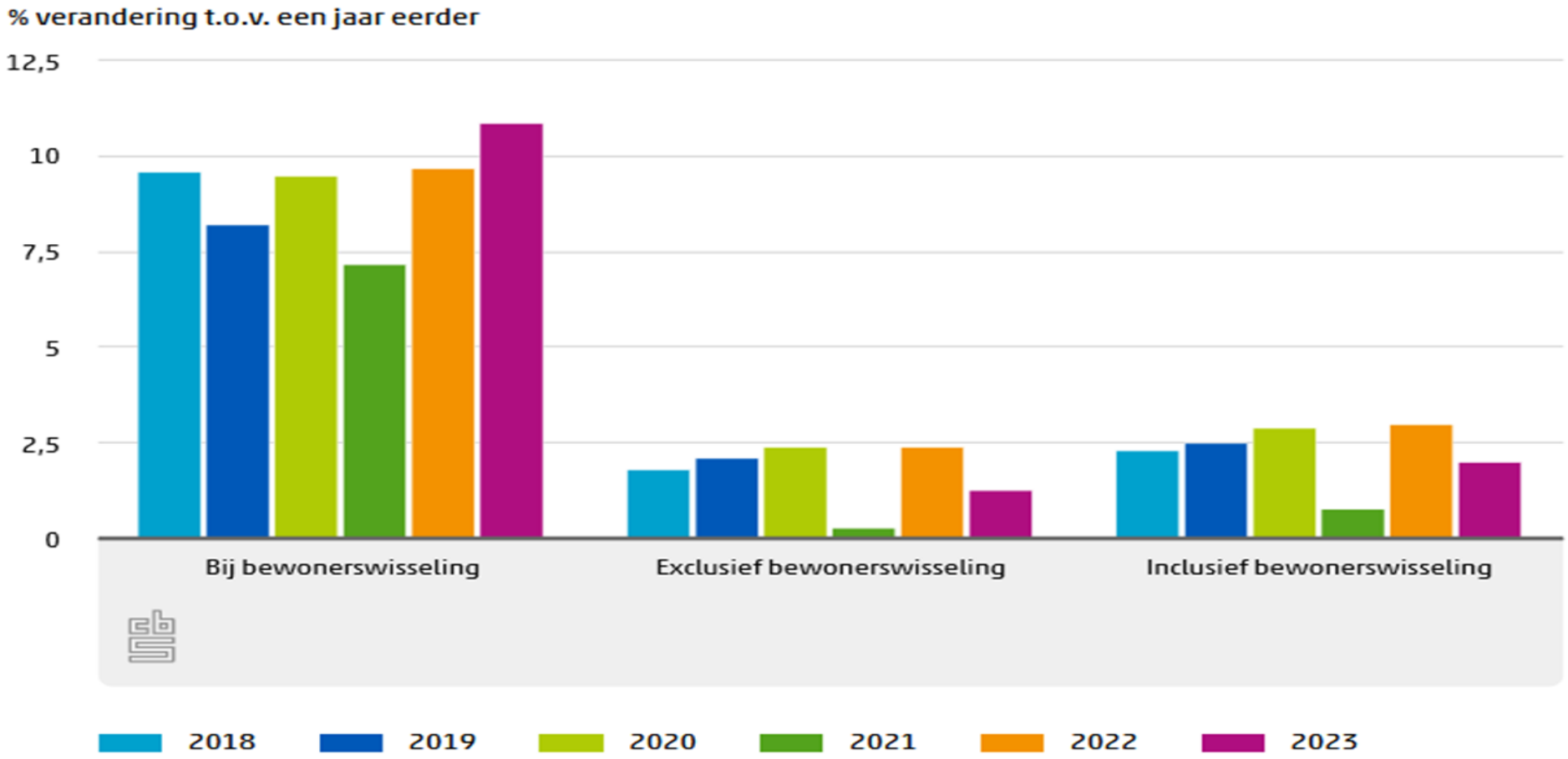
Woonlastenproblematiek

Huurontwikkeling naar eigendomssector



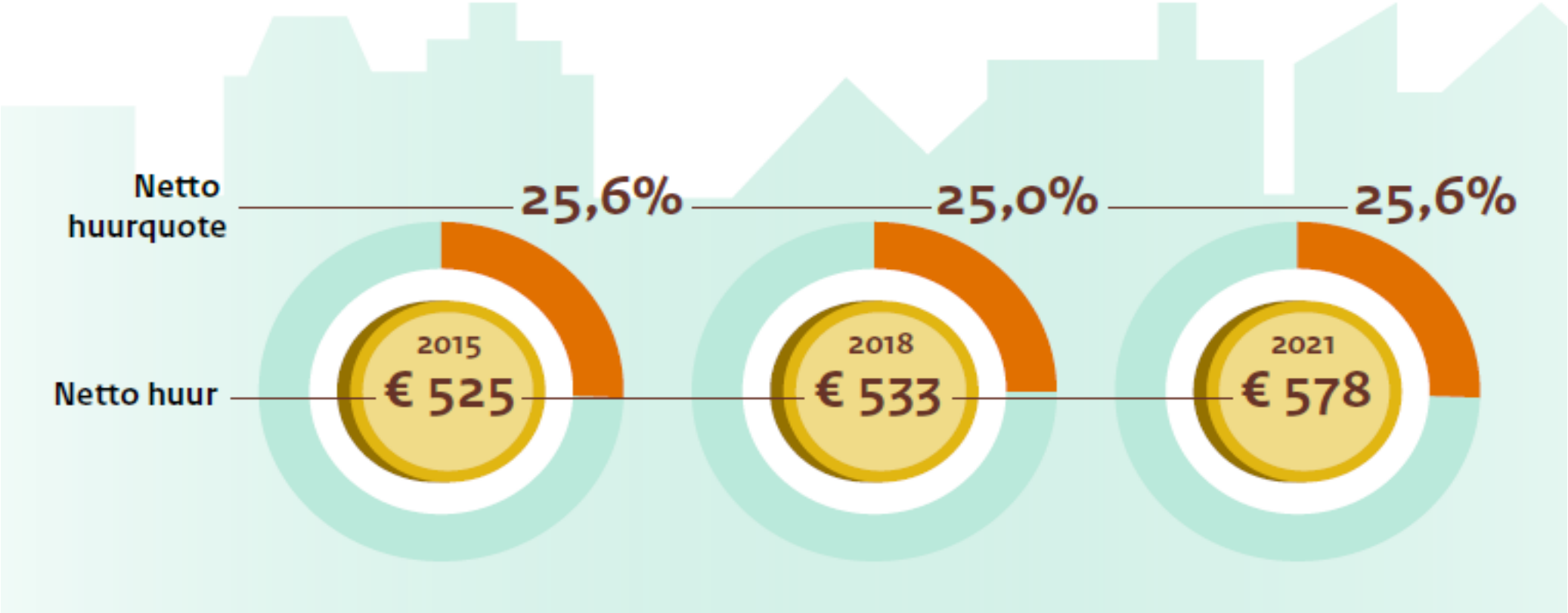
Bron: CBS, 2023

Gemiddelde huurverhoging bij mutatie



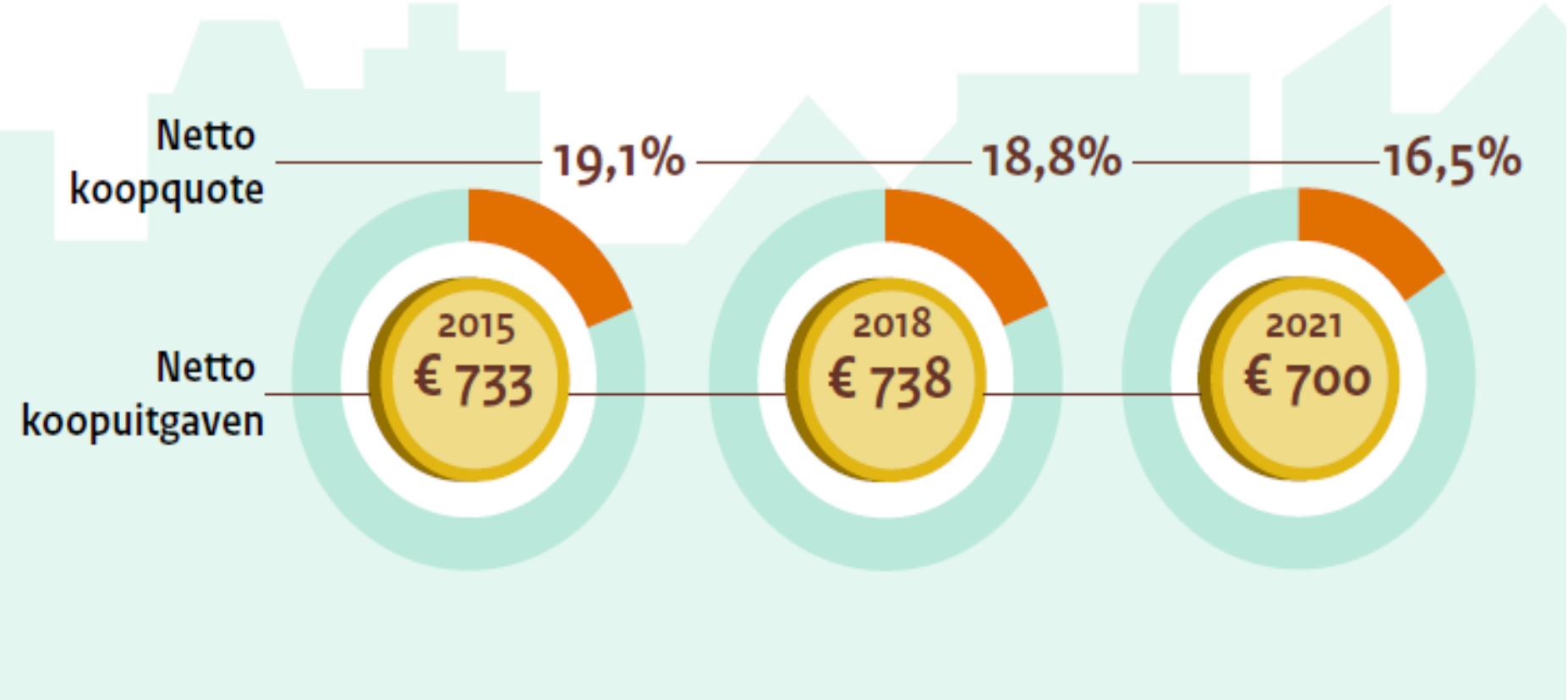
Bron: CBS, 2023

Ontwikkeling netto huur en huurquote (prijspeil 2021)



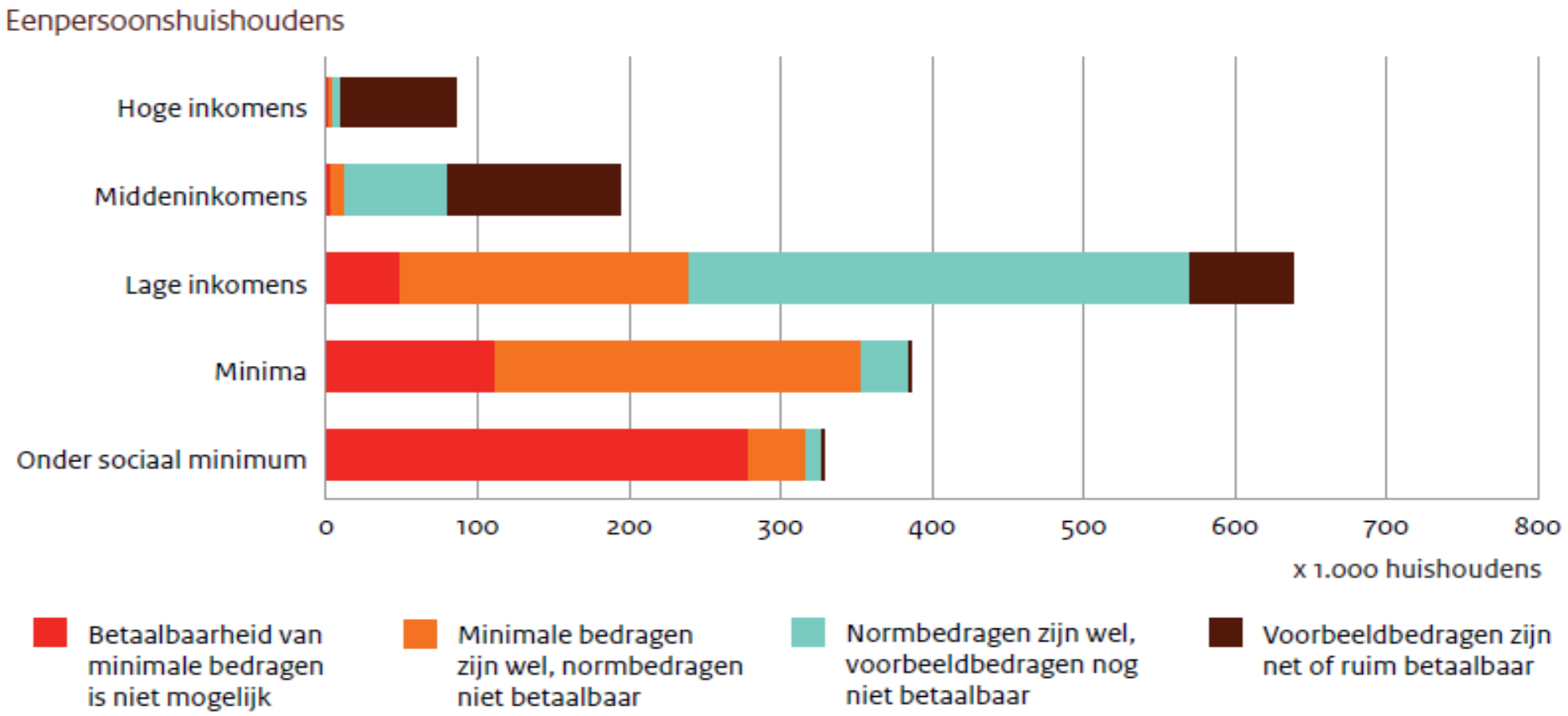
Bron: WoON, 2021

Ontwikkeling netto koopuitgaven en koopquote (prijspeil 2021)



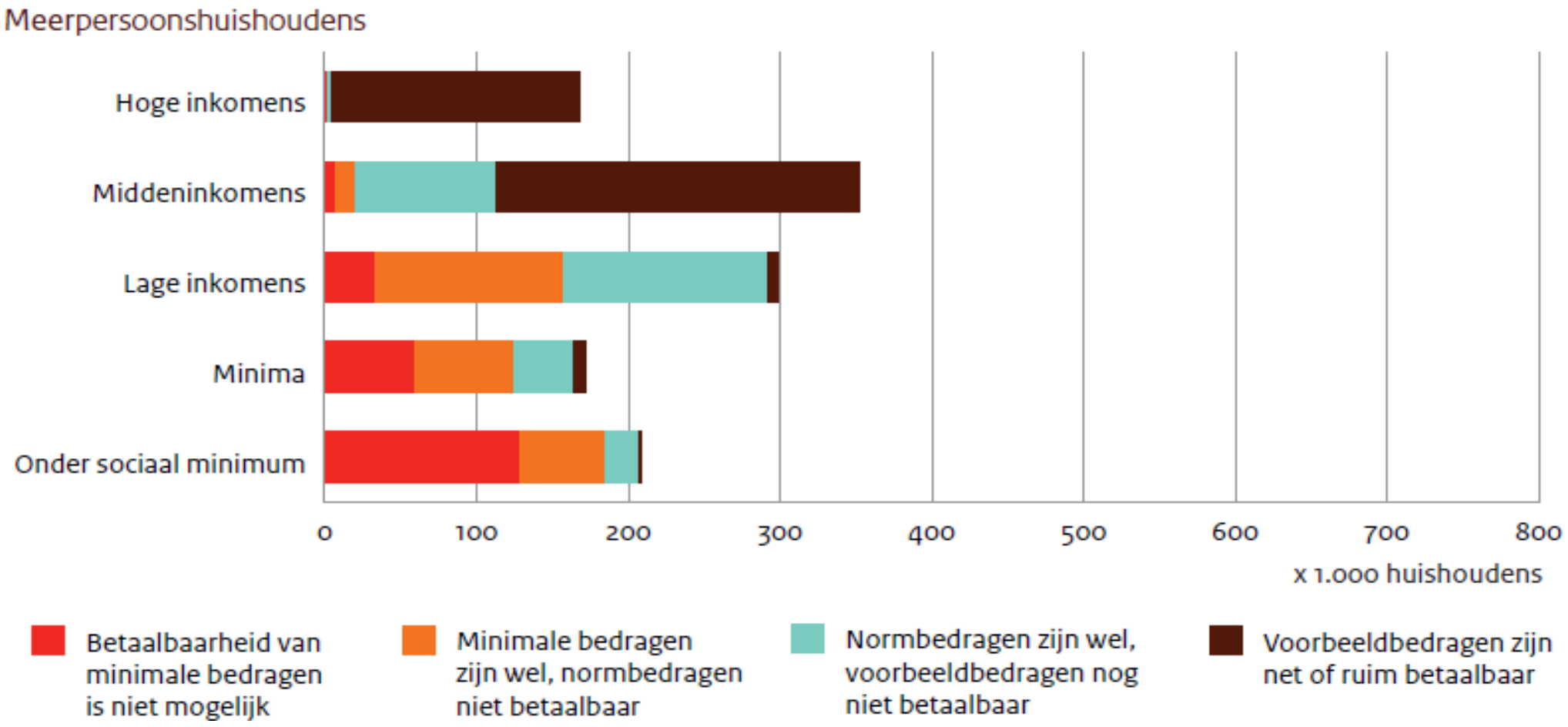
Bron: WoON, 2021

Huurders naar betaalbaarheid van de Nibud systematiek 2021



Bron: WoON 2021, ABF, BZK

Huurders naar betaalbaarheid van de Nibud systematiek 2021



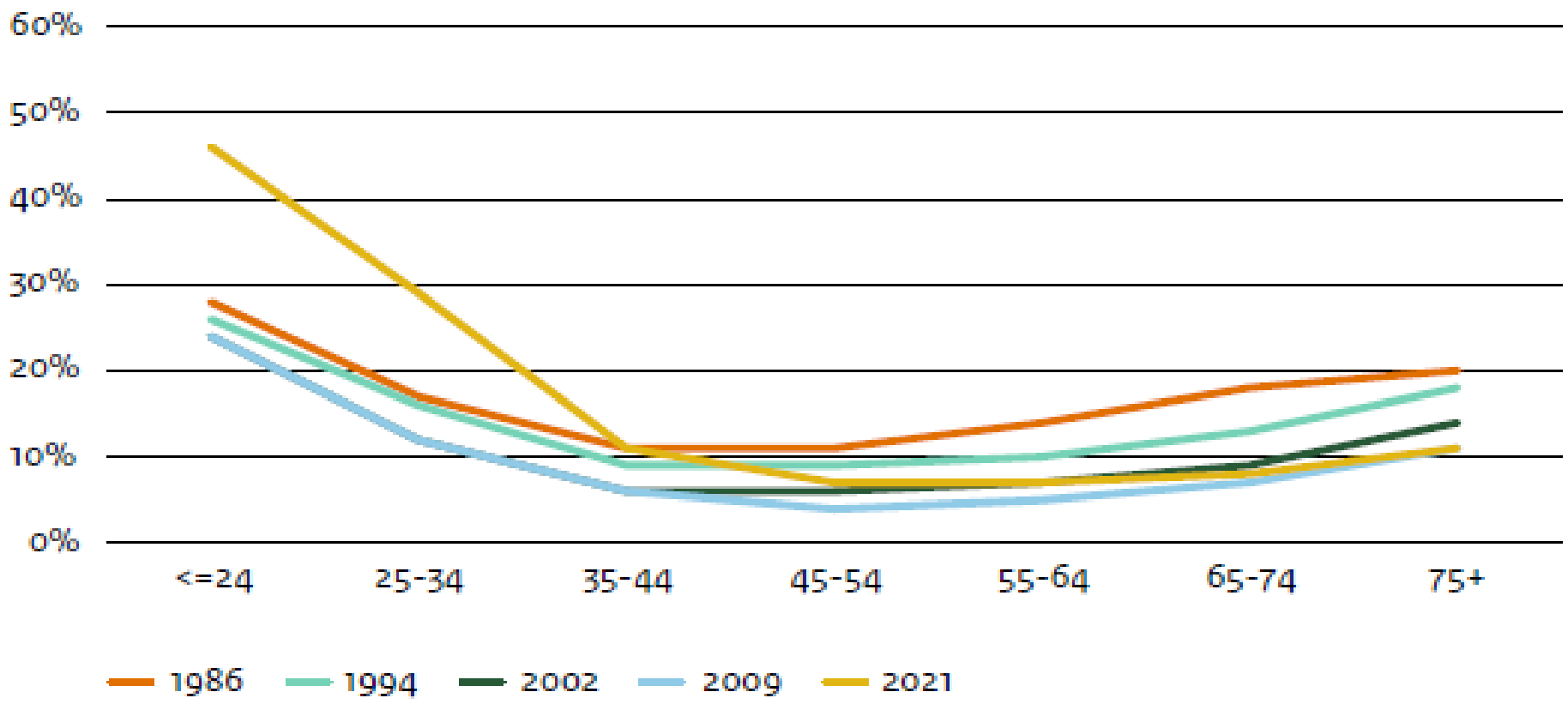
Bron: WoON 2021, ABF, BZK

Dilemma's corporatie huurbeleid

- Onrendabele top bij nieuwbouw is fors gestegen: kostendekkende huur (1042) wijkt steeds verder af van de aanvangshuur (650)
- Verbeteruitgaven (duurzaamheid worden niet gedekt door huurinkomsten)
- Betaalbaarheid komt steeds meer op rekening van de corporaties: niet langer sprake van een duurzaam prestatie model voor corporaties
- Investeringscapaciteit op basis van NPA eind 2030 opgesoupeerd
- NPA op basis van huidige renteniveau niet realiseerbaar
- Kasstromen (ICR) corporaties staan sterk onder druk: minder nieuwbouw en verkoop lossen dat nauwelijks op

Positie van starters en midden-inkomensgroepen

Percentage huishoudens in een private huurwoning naar leeftijd, 1986-2021



Bron: WoON, 2021

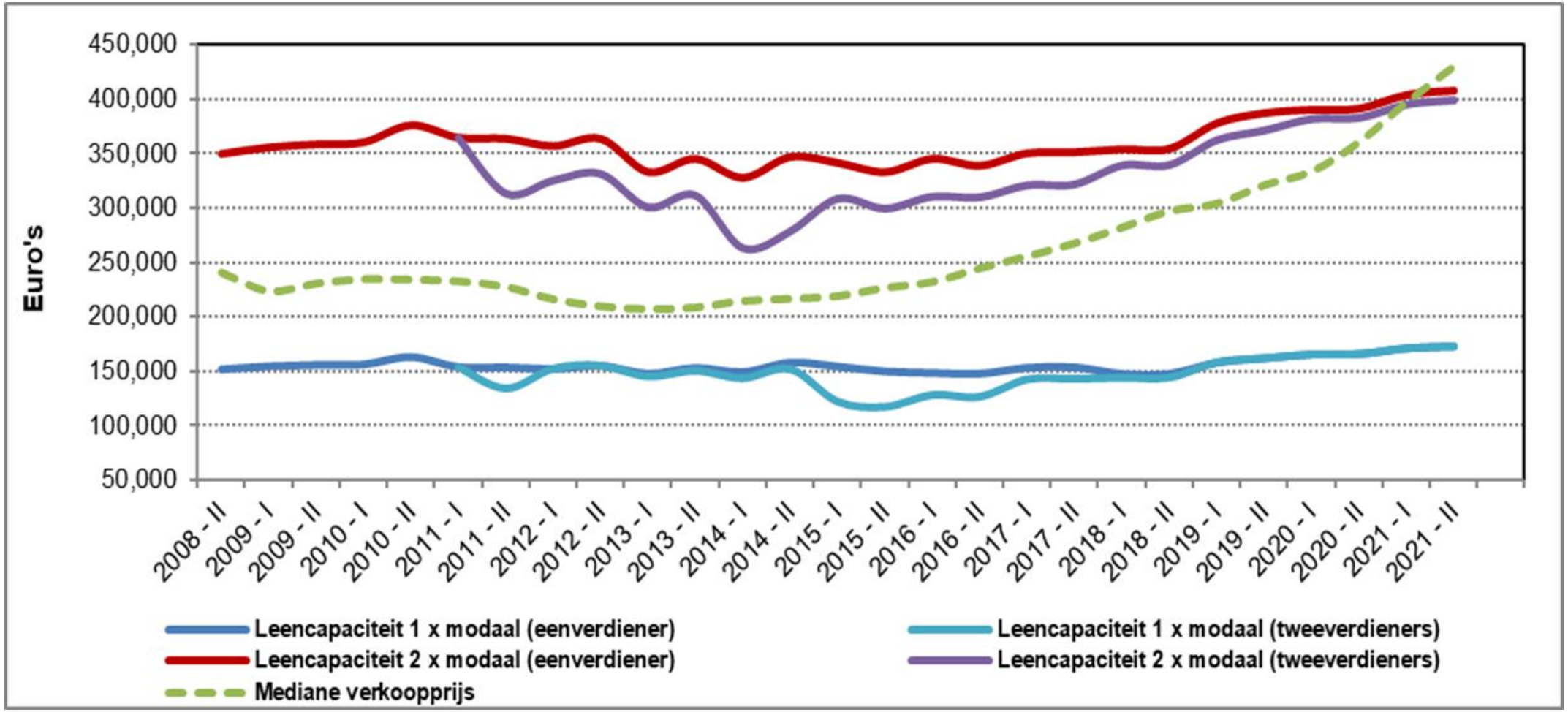
Marginale druk eenverdiener in 2023

Voor een eenverdiener met twee kinderen tussen 6 en 11 jaar oud in een huurwoning (maandelijkse huur € 639)

Brutoloon	Belastbaar loon	IB Box 1	AHK	AK	IACK	NVZK	Nettoloon	ZT	KGB	HT	KOT	KOKO	Netto inkomen	Marginale druk
22.000	21.352	7.885	3.070	4.061	0	0	20.597	3.176	3.185	4.163	0	0	31.121	10%
23.000	22.322	8.244	3.070	4.351	0	0	21.499	3.176	3.185	4.163	0	0	32.023	17%
24.000	23.293	8.602	3.031	4.609	0	0	22.331	3.176	3.185	4.163	0	0	32.854	42%
25.000	24.263	8.960	2.972	4.639	0	0	22.914	3.176	3.185	4.163	0	0	33.437	46%
26.000	25.196	9.305	2.915	4.668	0	0	23.474	3.154	3.185	4.163	0	0	33.976	76%
27.000	26.117	9.645	2.859	4.696	0	0	24.028	3.028	3.185	3.980	0	0	34.221	76%
28.000	27.038	9.985	2.803	4.725	0	0	24.581	2.903	3.185	3.790	0	0	34.459	77%
29.000	27.959	10.325	2.747	4.753	0	0	25.134	2.777	3.185	3.595	0	0	34.691	77%
30.000	28.880	10.665	2.691	4.781	0	0	25.687	2.652	3.185	3.393	0	0	34.917	78%
31.000	29.801	11.006	2.635	4.810	0	0	26.240	2.526	3.185	3.186	0	0	35.137	79%
32.000	30.722	11.346	2.579	4.838	0	0	26.793	2.400	3.185	2.973	0	0	35.352	79%
33.000	31.643	11.686	2.523	4.867	0	0	27.347	2.275	3.185	2.754	0	0	35.561	80%
34.000	32.564	12.026	2.466	4.895	0	0	27.900	2.149	3.185	2.530	0	0	35.763	80%
35.000	33.485	12.366	2.410	4.924	0	0	28.453	2.024	3.185	2.299	0	0	35.960	81%
36.000	34.405	12.706	2.354	4.952	0	0	29.006	1.898	3.185	2.063	0	0	36.152	81%
37.000	35.326	13.046	2.298	4.981	0	0	29.559	1.772	3.185	1.820	0	0	36.337	82%
38.000	36.247	13.386	2.242	5.009	0	0	30.112	1.647	3.185	1.572	0	0	36.516	80%
39.000	37.168	13.726	2.186	5.038	0	0	30.665	1.521	3.185	1.342	0	0	36.713	79%
40.000	38.089	14.066	2.130	5.022	0	0	31.174	1.396	3.185	1.173	0	0	36.927	83%
41.000	39.010	14.406	2.073	4.962	0	0	31.639	1.270	3.185	1.000	0	0	37.094	84%
42.000	39.931	14.746	2.017	4.902	0	0	32.104	1.144	3.185	824	0	0	37.257	84%
43.000	40.852	15.087	1.961	4.842	0	0	32.568	1.019	3.185	643	0	0	37.416	84%
44.000	41.773	15.427	1.905	4.782	0	0	33.033	893	3.185	459	0	0	37.571	85%
45.000	42.694	15.767	1.849	4.722	0	0	33.498	767	3.185	272	0	0	37.722	87%
46.000	43.614	16.107	1.793	4.662	0	0	33.963	642	3.168	80	0	0	37.853	80%
47.000	44.535	16.447	1.737	4.602	0	0	34.427	516	3.106	0	0	0	38.050	72%
48.000	45.456	16.787	1.681	4.542	0	0	34.892	391	3.044	0	0	0	38.327	72%

Bron: Ministerie an Financien, 2022

Gemiddelde maximale leencapaciteit voor een- en tweeverdieners 2008-2022 Q1



Bron: TUD/ MBE

Inkomensnormen De Uitkijk Cuijk en de Nachtegaalstraat Nijmegen 2018

	Alleenverdiener	2 inkomens	
Huurprijs ca.	Minimale inkomen	Minimaal inkomen samen	waarvan minimaal per persoon
€ 750	€ 37.500	€ 52.500	€ 22.500
€ 800	€ 40.000	€ 56.000	€ 24.000
€ 850	€ 42.500	€ 59.500	€ 25.500
€ 900	€ 45.000	€ 63.000	€ 27.000
€ 950	€ 47.500	€ 66.500	€ 28.500
€ 1.000	€ 50.000	€ 70.000	€ 30.000

Bron: Huurvoorwaarden Nieuw Nachtegaal Plein/ De Uitkijk

Beleidsopties corporaties ondersteuning positie midden inkomens

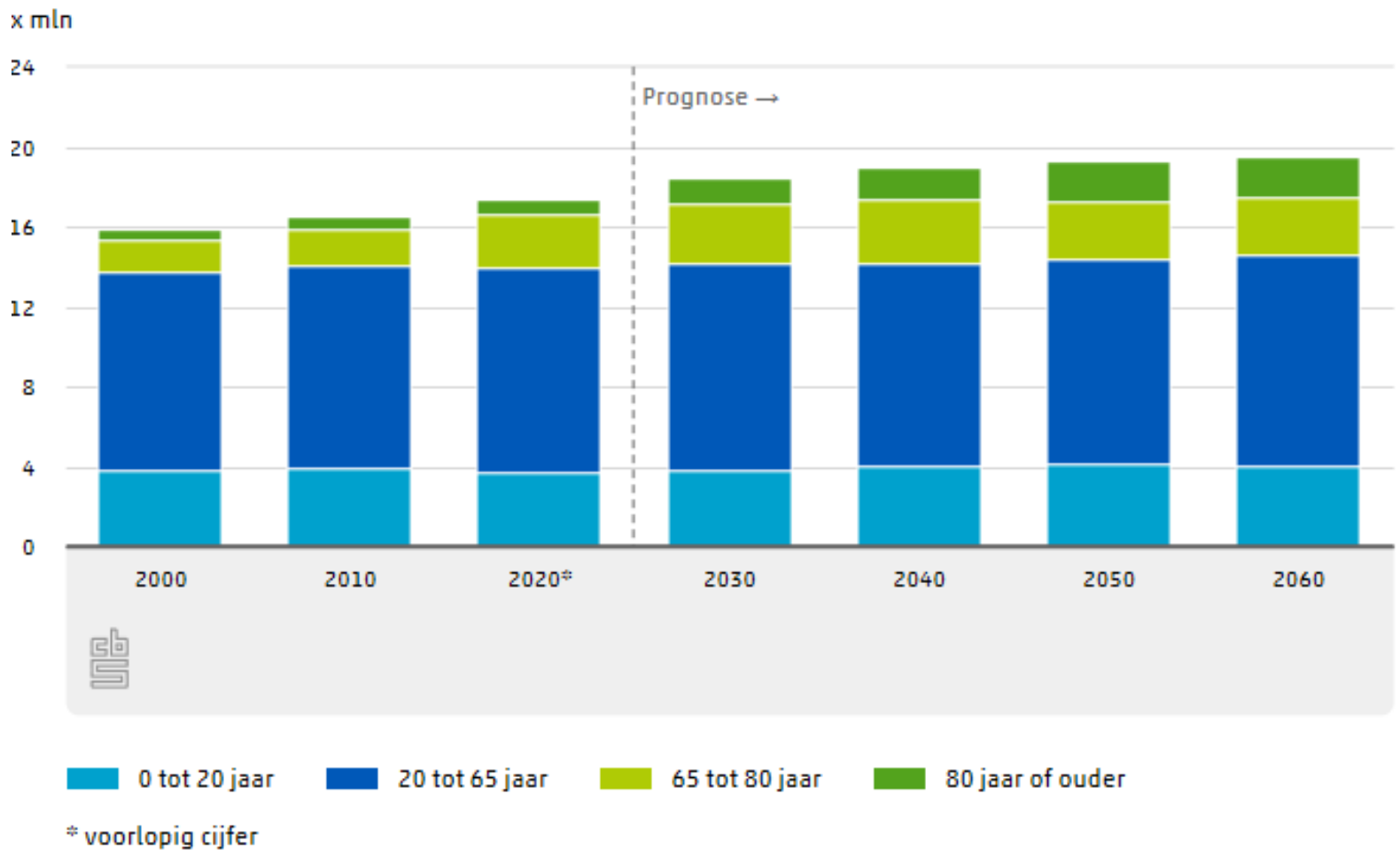
- Huisvesten midden inkomensgroepen wel of geen taak corporaties?
- Bouw middenhuurwoningen (50.000 tot 2030)
- Prestatieafspraken met gemeenten over realisatie van middenhuurwoningen (op basis van wederkerigheid)
- Inzet 15% beleidsruimte door corporaties tbv middengroepen
- Aanwenden investeringscapaciteit van corporaties in het niet DAEB bezit voor midden huur (ongeveer een derde investeringscapaciteit zit in het niet-DAEB bezit)
- Inzet tussen vormen als koopgarant, koopcomfort en koopstart (Stichting Opmaat)
- Verkoop van sociale huurwoningen aan midden inkomensgroepen

Beleidsopties corporaties ondersteuning positie midden inkomens

- Vaststellen door politiek wat onder betaalbare huren wordt verstaan
- Verhoging minimum loon uitkeringen
- Introductie markthuren en mogelijkheid van verlaging door corporaties (met twee segmenten)
- Verlagen woonkwaliteit
- Woontoeslag voor alle sector als vangnet (via gemeente)

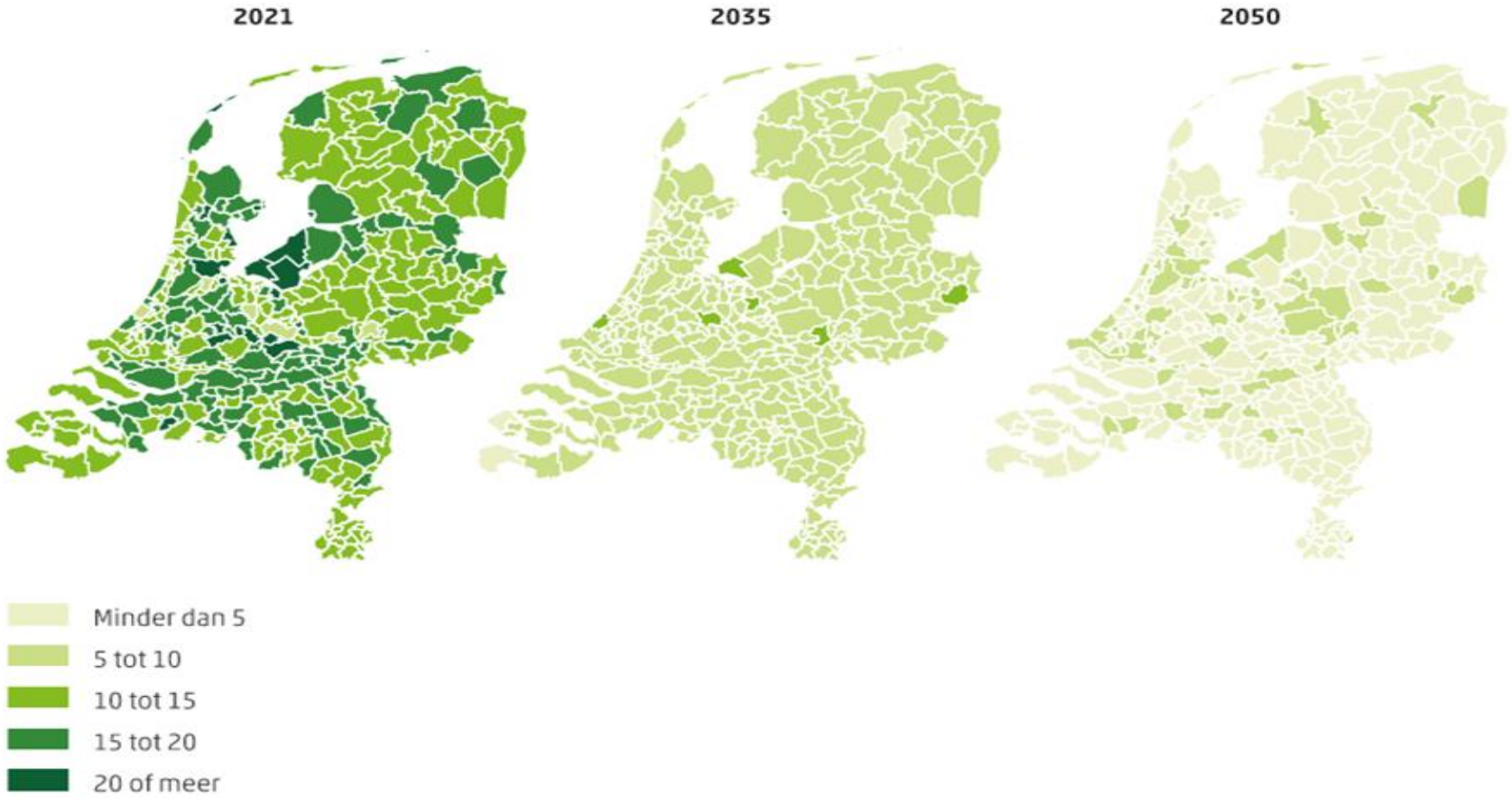
Ouderenhuisvesting

Bevolking naar leeftijd 2000-2060



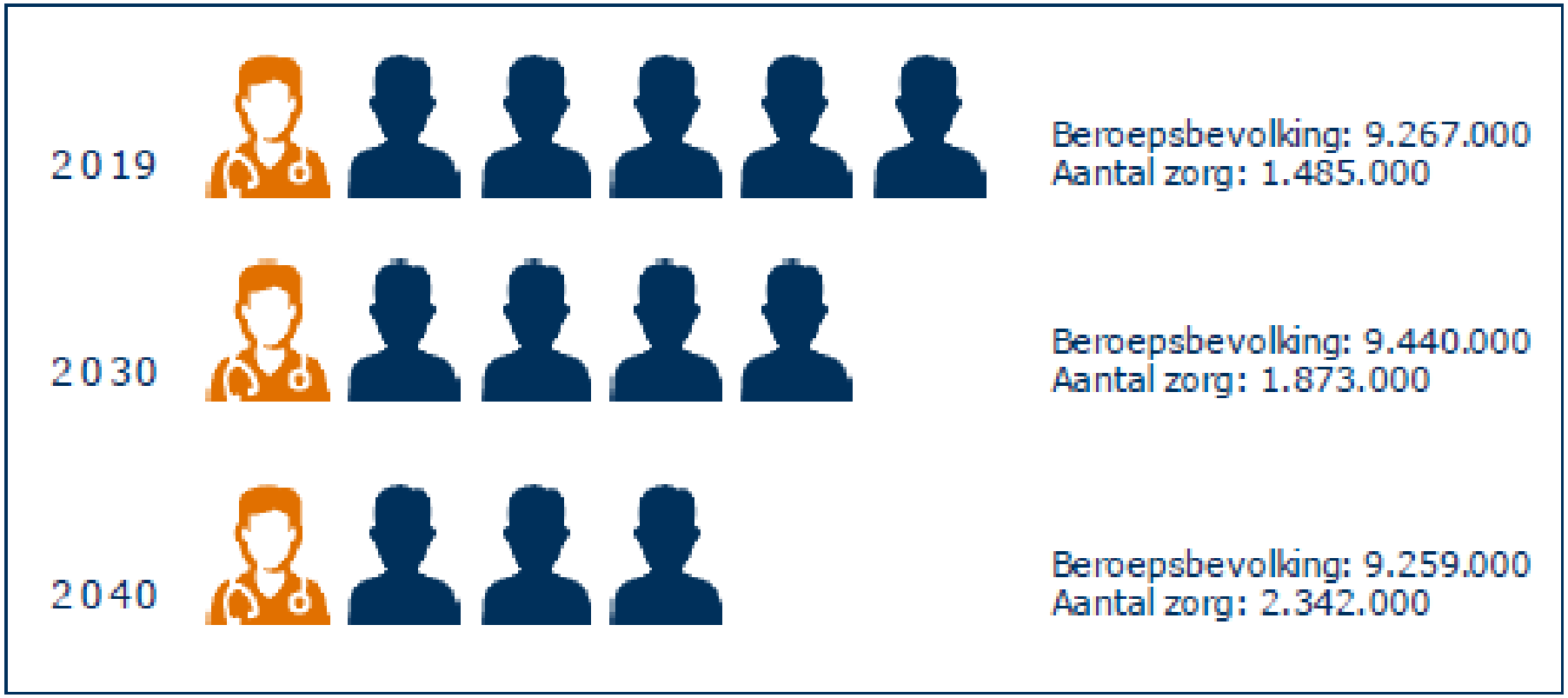
Bron: CBS

Oldest Old Support Ratio per gemeente, 2021, 2035, 2050



Bron: CBS/PBL 2022

Ontwikkeling beroepsbevolking en aantal zorgbehoevenden



Bron: Ministerie VWS, 2022

Ouderenhuisvesting als panacee voor woningmarkt- problematiek: een drieslag

- Voldoen aan de toekomstige woningvraag van ouderen het bestrijden van eenzaamheid
- Via doorstroming een efficiëntere inzet van de bestaande woningvoorraad
- Minder aanspraak op mantelzorg en gezondheidszorg

Leefbaarheidsproblemen in wijken en buurten

Toenemende segregatie

- Scherpe afbakening taakveld corporaties in nieuwe woningwet
- Passend toewijzen
- Afname woningbouwproductie door corporaties in laatste 10 jaar
- Vertraging/afbouw stedelijke herstructurering
- Afsplitsen duurdere woningen door corporaties
- Strenge inkomenseisen in particuliere huursector en aanscherping van LTI en LTV in koopsector
- Door globalisering en automatisering versplintert de middenklasse (opkomst gele hesjes)
- Toenemende vraag van niet zelfredzame personen
- Forse stijging woningtoewijzingen aan urgent woningzoekenden (20-40%)
- Ontstaan van onderklasse in de steden

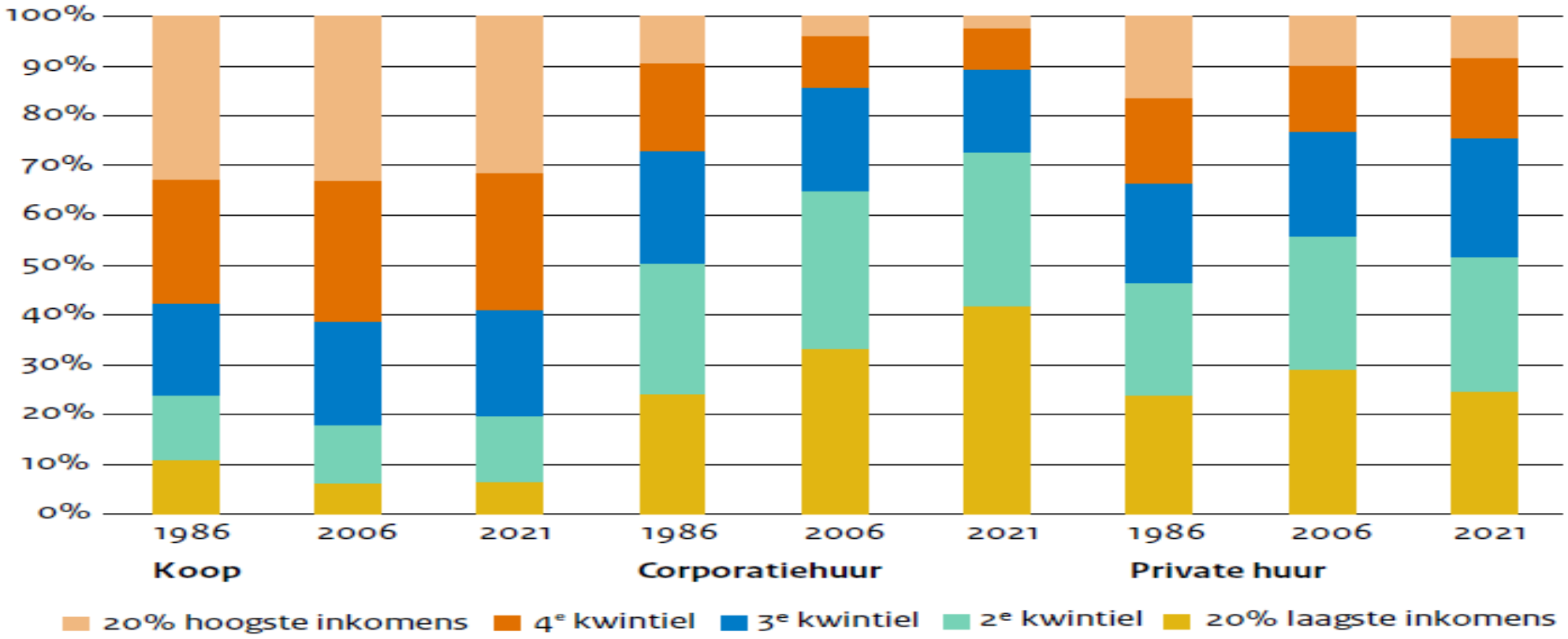
AEDES: Veerkracht in het corporatiebezit (tot 2016)

- Sinds eind jaren negentig sociale voorraad met 20% afgenomen
- Instroom van midden inkomens en hogere inkomens sterk afgenomen
- Instroom van lage inkomens (aantal) gelijk
- Gezondheidsbeleving daalt
- Minder zelfredzaamheid en minder mogelijkheden om anderen bij te staan: samenredzaamheid neemt af
- Overlast stijgt
- Sinds 2012 gaat de leefbaarheid achteruit; vooral in mindere buurten. Er ontstaan vervalspiralen
- Door herstructerering minder probleembuurten; maar in de overige buurten nemen de problemen toe (780.000 woningen)
- In buurten waar het wel goed gaat actieve sturing (samenwerking, toewijzing, differentiatie)

AEDES: Veerkracht in het corporatiebezit update 20/21

- Concentratie van kwetsbare bewoners neemt in corporatie buurten verder toe
- Ontwikkeling overlast en veiligheid blijft in corporatie buurten gelijk maar neemt in overige wijken af
- Toenemende differentiatie tussen buurten
- Toename van allerhoogste inkomens en kwetsbare groepen in corporatie buurten (afname bewoners met inkomen tussen 20% en 40%)
- 40% van de G4 corporatie buurten verslechtering van overlast en onveiligheid, kleine gemeenten 25%
- Oplossing: goede probleemanalyse en een mix van maatregelen

Samenstelling huishoudens naar eigendom en naar kwintielen besteedbaar huishoudinkomen



Bron: WoON, 2021

Oplossingen toenemende segregatie

- Landelijk leefbaarheidsfonds/ Volkshuisvestingsfonds en herintroductie stedelijk herstructurering
- Samenwerking wonen, welzijn, gezondheid en veiligheid op buurtniveau: corporatie als signalerende en mogelijk verbindende en factor of als zelfstandig armoedebestrijder?
- Verhoging en differentiatie inkomensgrenzen sociale huursector
- Stop bouw nep-sociale huurwoningen door marktpartijen
- Naar een brede volkshuisvesing?
- Naar een meer evenwichtig samengestelde wijk door: huurprijsbeleid, woonruimteverdeling, bijzondere woonconcepten en verkoop

EINDE

07-06-2024