

Opgaven, trends en oplossingen voor het woningmarktvraagstuk

Peter Boelhouwer

16-10-2025

Inhoud

- Hoe is Nederland in de wooncrisis terecht gekomen?
- Trends op de woningmarkt
- Verwachtingen voor de toekomst
- Bouwstenen voor een effectief woonbeleid
- Verkiezingsprogramma's
- Vergroten van het lokaal woningaanbod

Hoe is Nederland in de wooncrisis terecht gekomen? (1)

- Onderschatten van de woningvraag

Zaterdag 16 september, 07:00

Rijksbouwmeester wil pas op de plaats, goed nadenken en dan pas bouwen

Blok: 'Woningmarkt draait als zonnetje'

Advies: Stop met bouwen



NOS Nieuws • Vrijdag 20 september 2013, 22:31 •
Aangepast vrijdag 20 september 2013, 22:47

Rijksbouwmeester wil 'bouwstop'

Hoe is Nederland in de wooncrisis terecht gekomen? (2)

- Overheidsfalen: zwalkend en cyclisch beleid

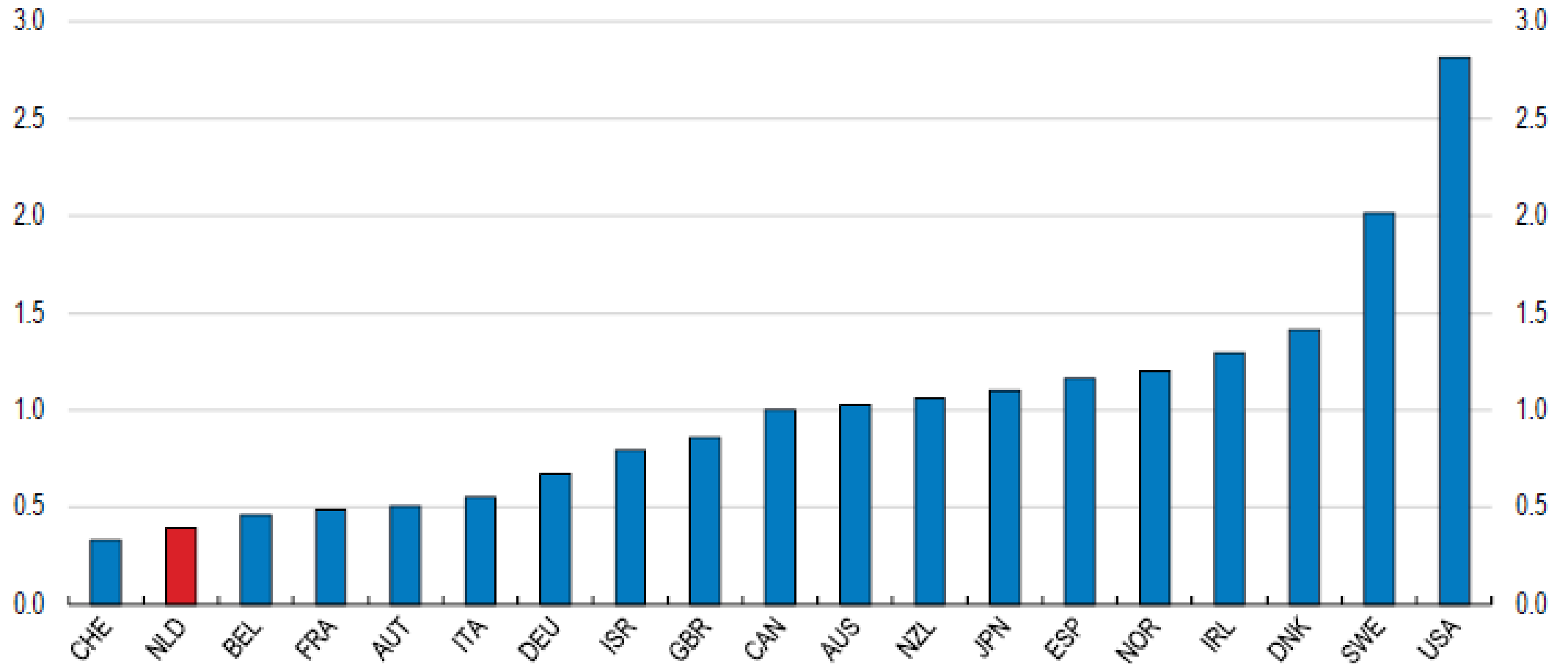
Zwalkend en cyclisch overheidsbeleid in de periode 2008-2023

- Te snel afserveren inzet woningcorporaties, afschaffen Rijksregie woonbeleid en RO en teveel geloof in private investeringen door minister Blok in 2015
- Niet adequaat aanpakken van de stikstof en PFAS crisis door de Rijksoverheid
- Buiten spel zetten van de particuliere huursector door De Jonge en Van Rij (huurregulering, verhoging overdrachtsbelasting, heffing in box 3)
- Niet realistische beleidsdoelstellingen: tweede derde deel betaalbaar bouwen, invoering van een complexe omgevingswet en nadruk op binnenstedelijk bouwen
- Gebrek aan financiële ondersteuning voor ambitieuze plannen
- Beperking van de leencapaciteit en heffingen bij woningcorporaties tijdens de banken/eurocrisis: woningmarkt raakt in een diepe crisis...

Hoe is Nederland in de wooncrisis terecht gekomen? (3)

- Marktfalen

Aanbodelasticiteit 1980-2017 Q1

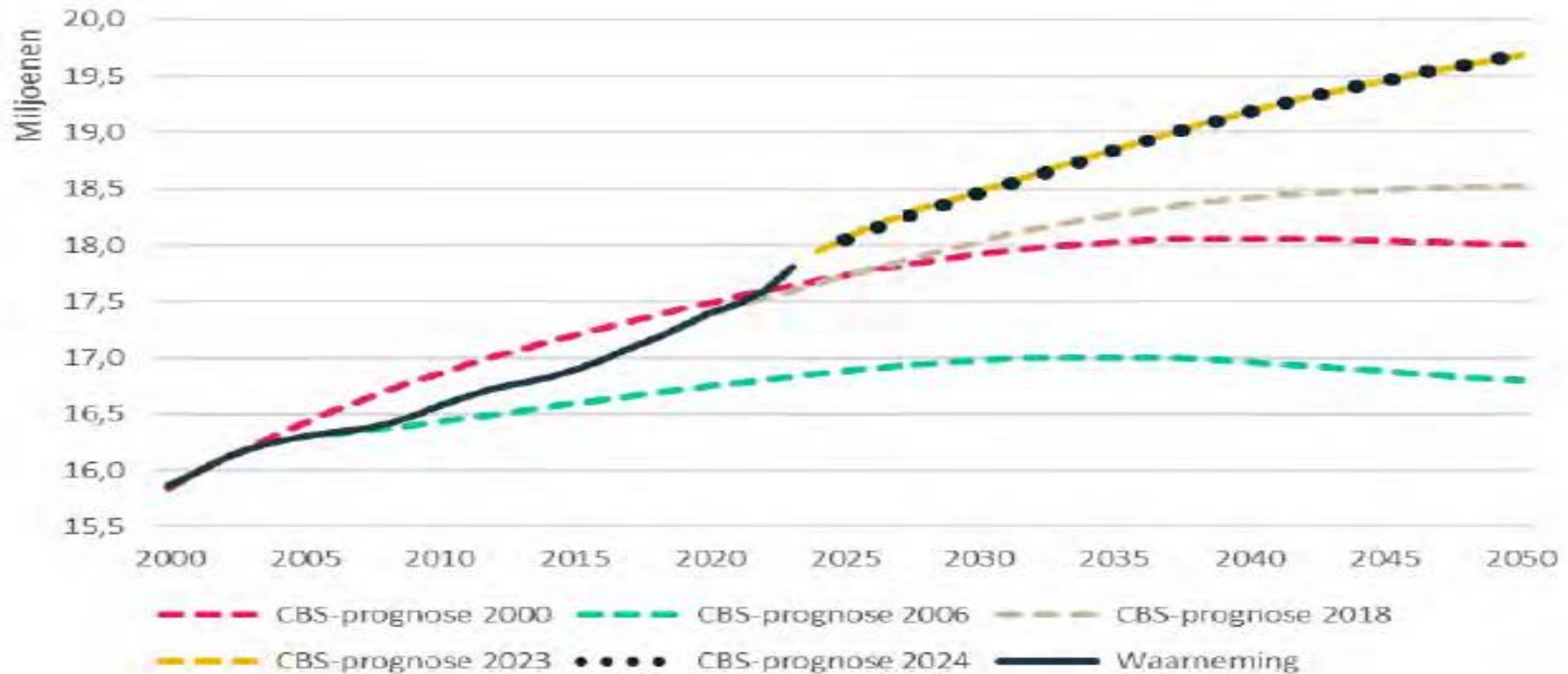


Source: OECD, 2025

Hoe is Nederland in de wooncrisis terecht gekomen? (4)

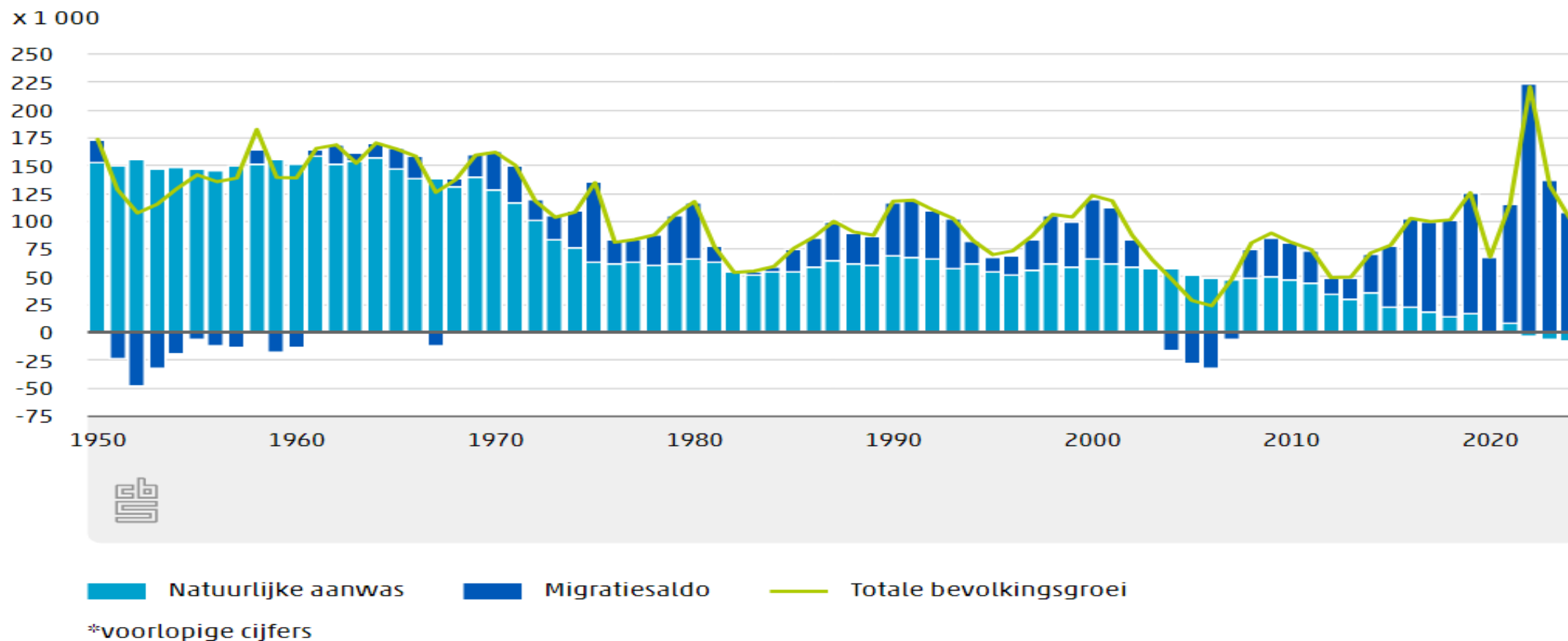
- Sterkere huishoudensgroei dan de prognoses aangaven

Bevolkingsontwikkeling 2000-2024 en bevolkings- prognoses CBS



Bron: CBS/ ABF 2025

Bevolkingsontwikkeling 1950-2024

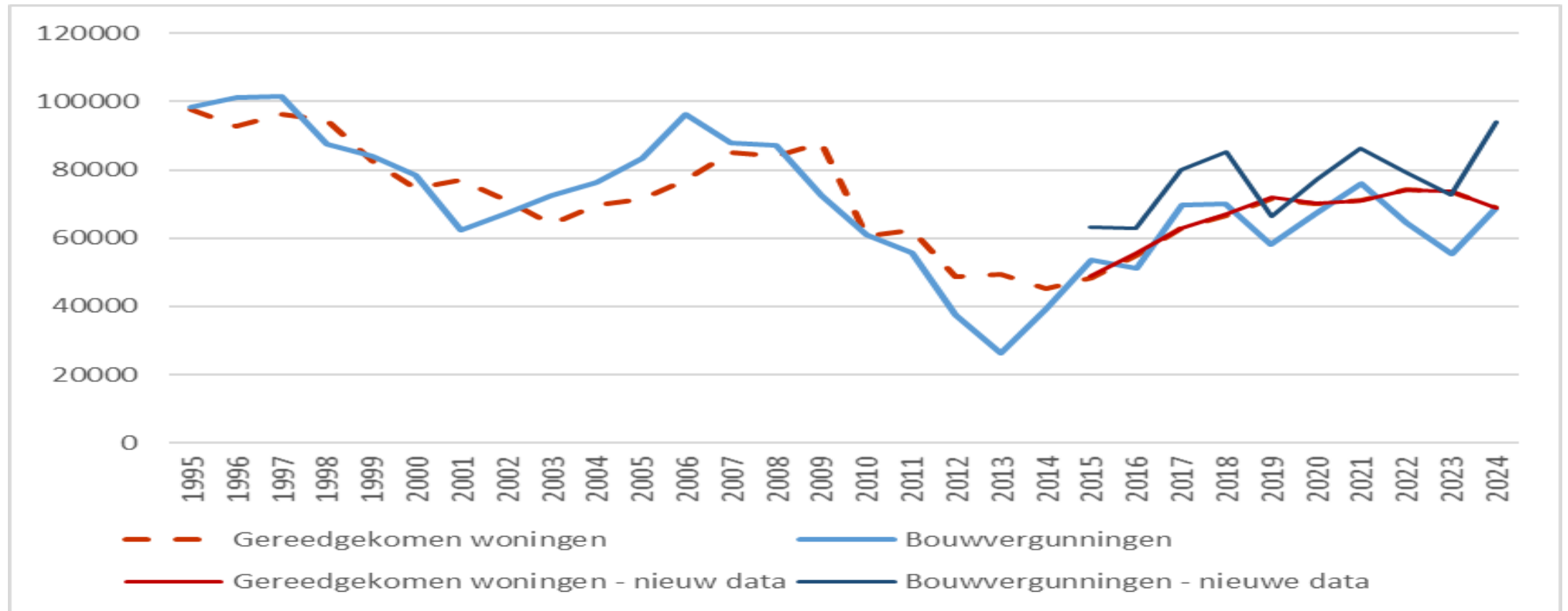


Bron: CBS 2025

Hoe is Nederland in de wooncrisis terecht gekomen? (5)

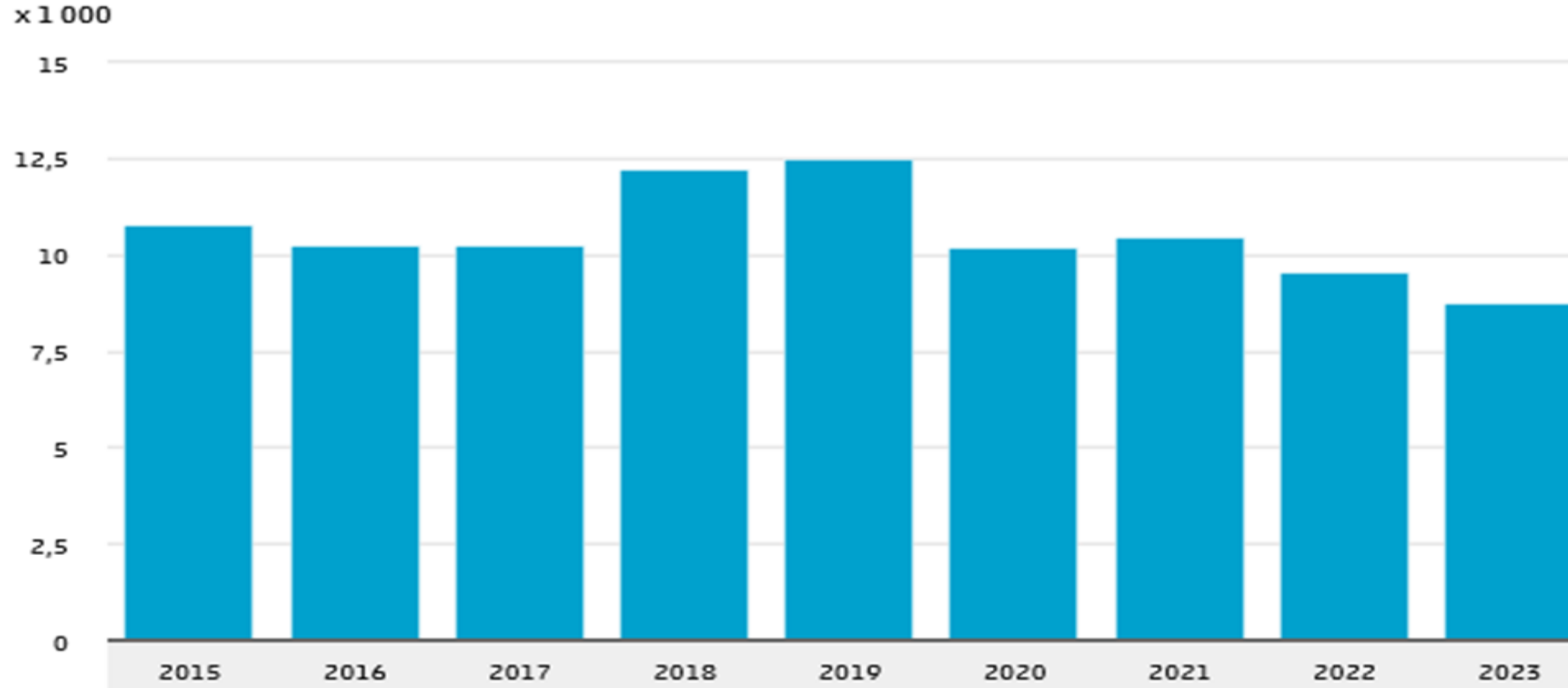
- Woningaanbod stagneert en woningtekort neemt toe

Bouwvergunningen en gereedgekomen woningen, 1995-2024



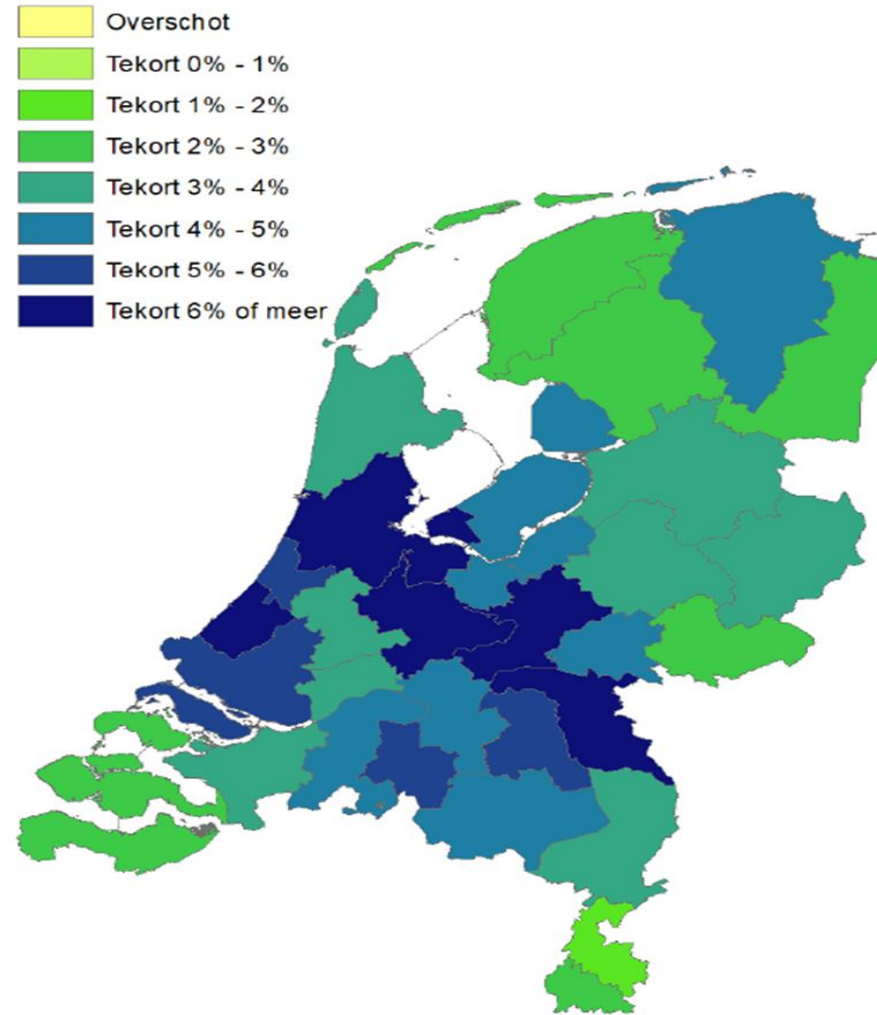
Bron: CBS

Aantal woningtoevoegingen door transformaties 2015-2023



Bron: CBS, 2024

Woningtekort naar woningmarktgebied 2023



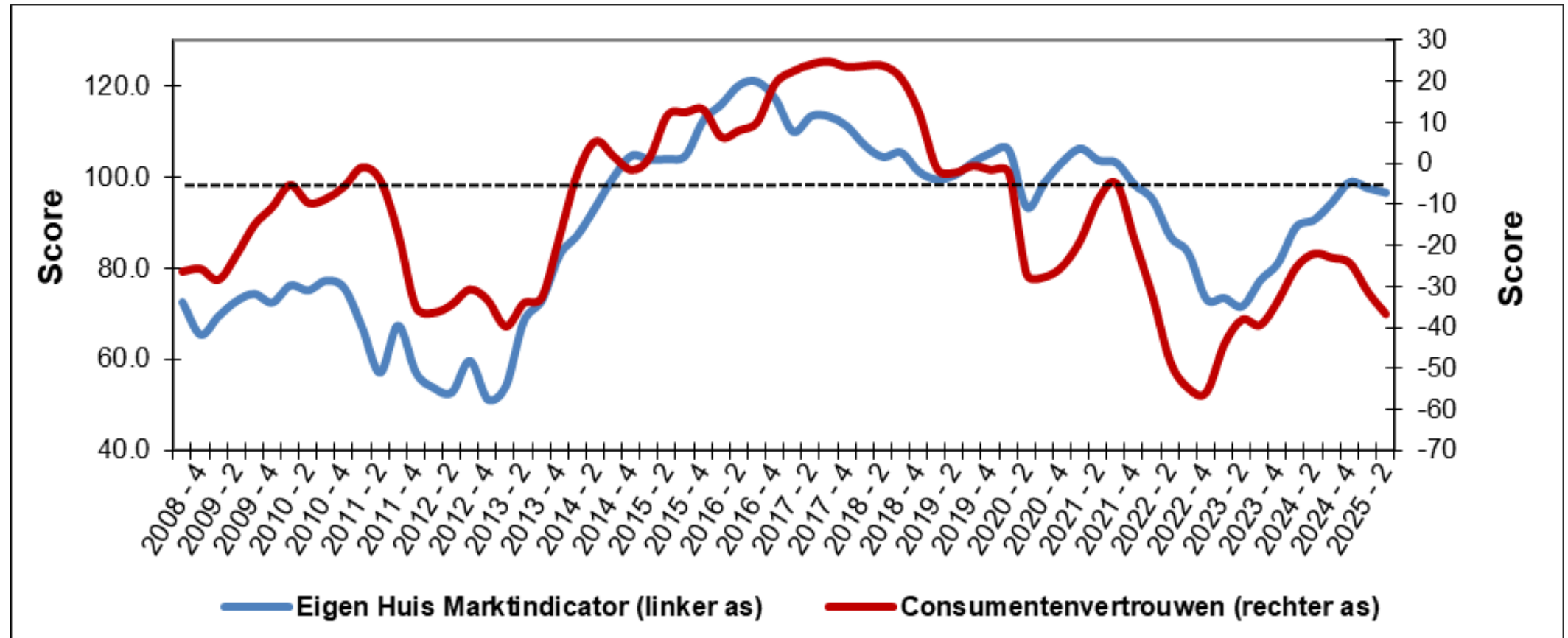
Bron: ABF 2023

Oorzaken oplopend woningtekort

- Sterk teruggevalen woningbouwproductie door o.a. onderschatting opgaven
- Huishoudensverdunning (2.13 naar 2.03 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

Trends op de woningmarkt

Eigen Huis Marktindicator en CBS consumenten- vertrouwen 2008-2025 Q2



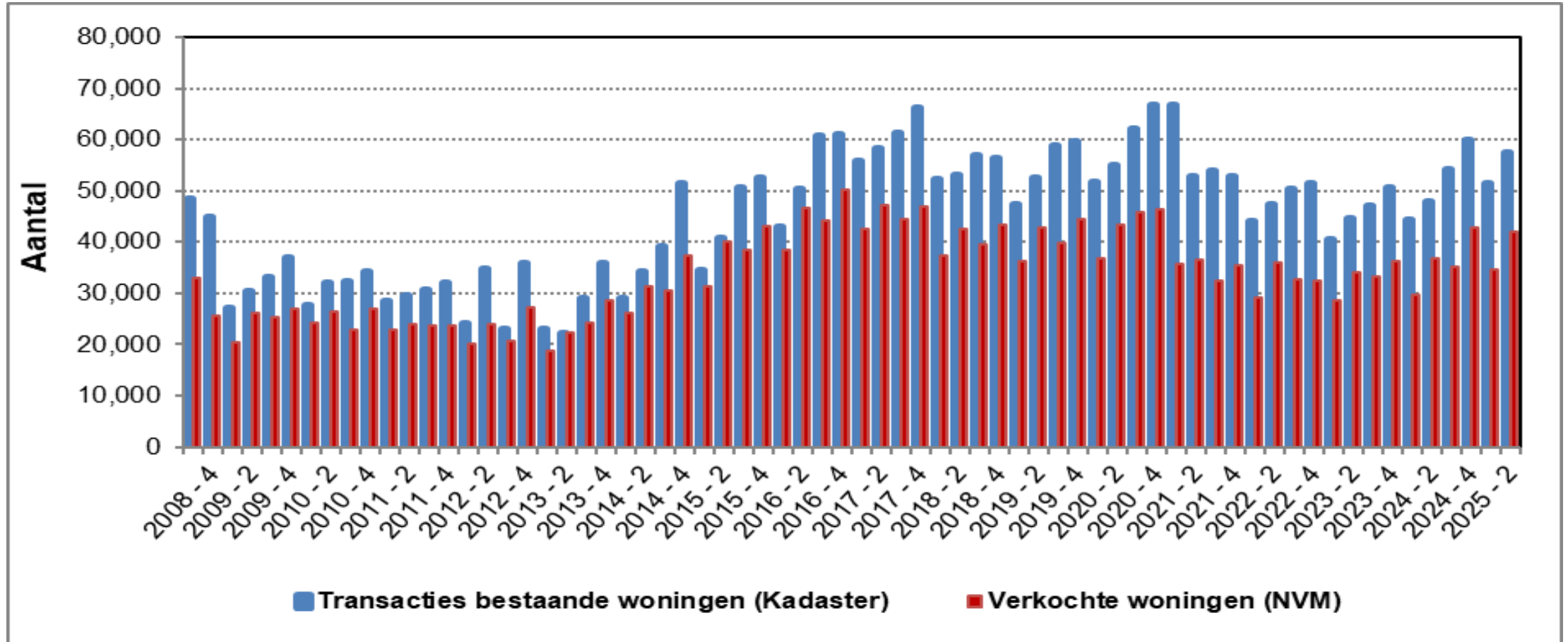
Bron: BK-MBE/CBS

Omzettingen tussen koop- en huurwoningen 2015-2025 Q2 (eigenaren met meer dan 2 woningen)



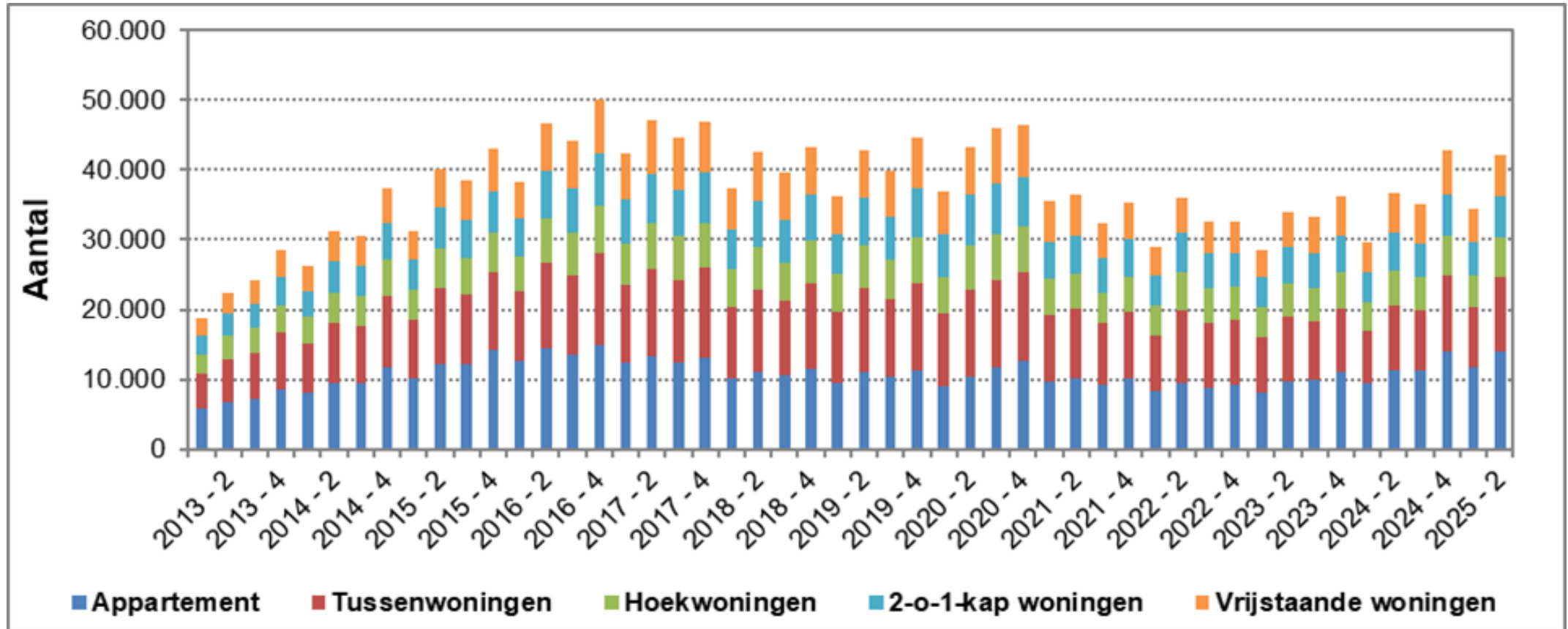
Source: Kadaster

Aantal verkopen bestaande woningen, 2008-2025 Q2



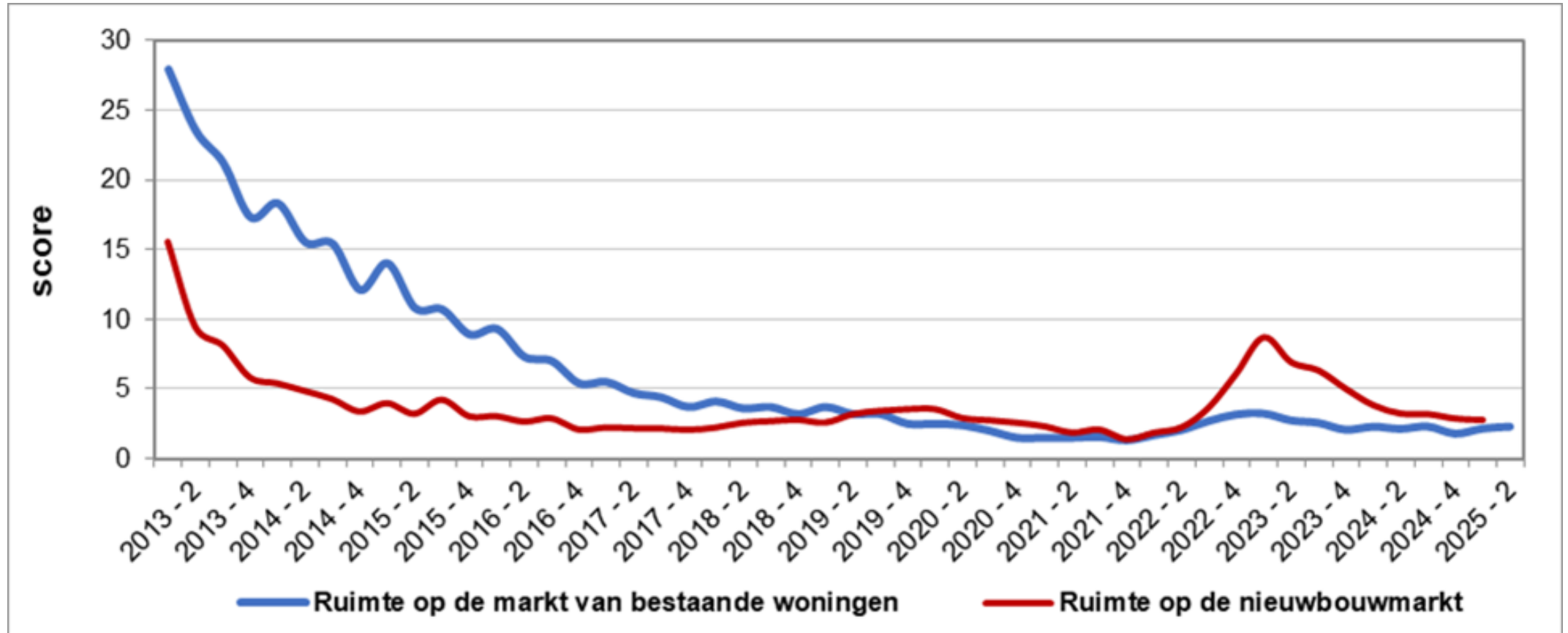
Bron: Kadaster, NVM

Aantal door NVM-makelaars verkochte bestaande koopwoningen naar woningtype, 2020-2025 Q2



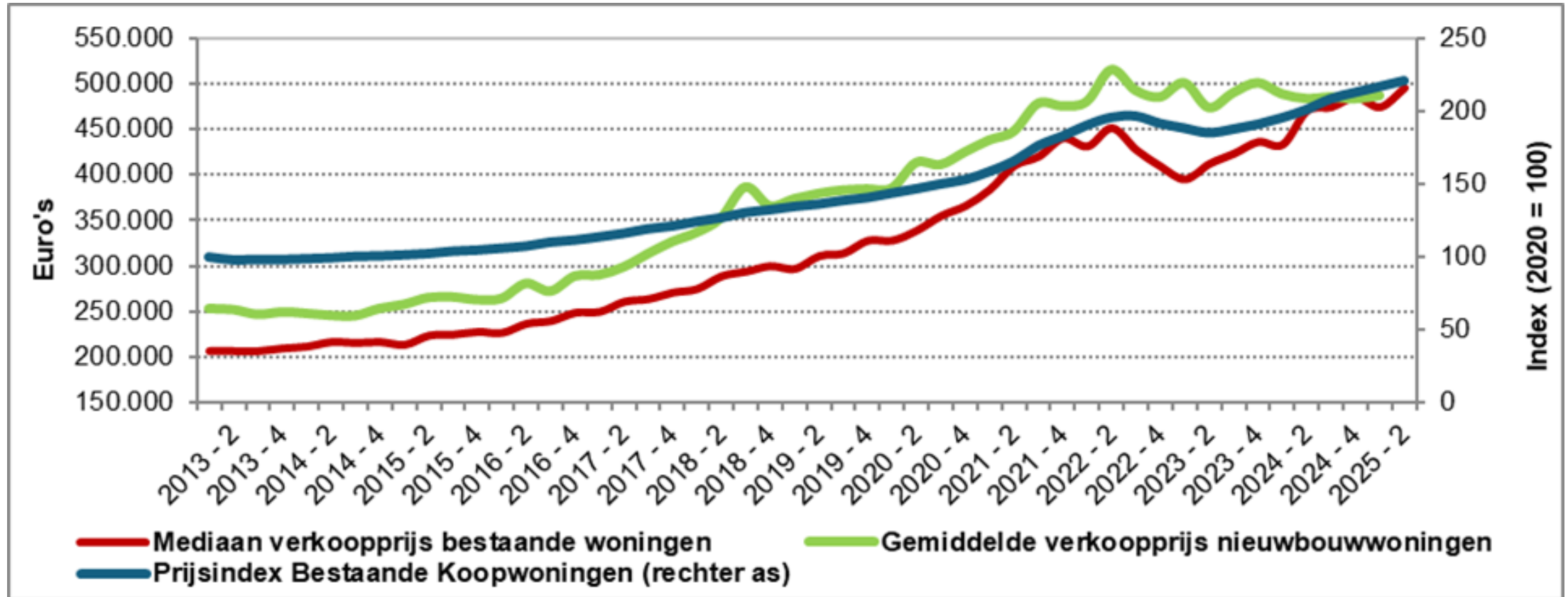
Bron: NVM

Krapte indicator bestaande woningvoorraad en nieuwbouw 2008-2025 Q2



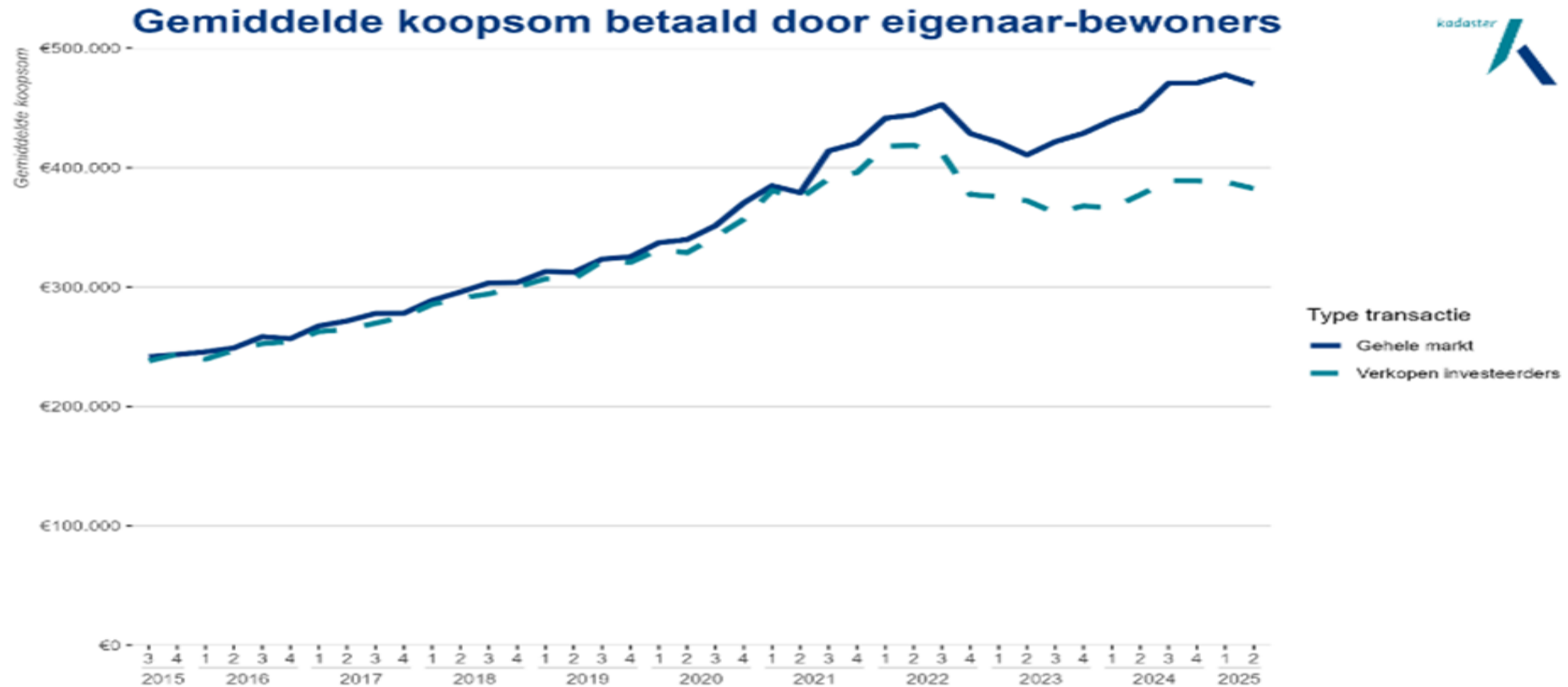
Bron: NVM/ TUD

Mediane verkoopprijs, prijsindex bestaande woningen en gemiddelde verkoopprijs nieuwbouw 2013-2025 Q2



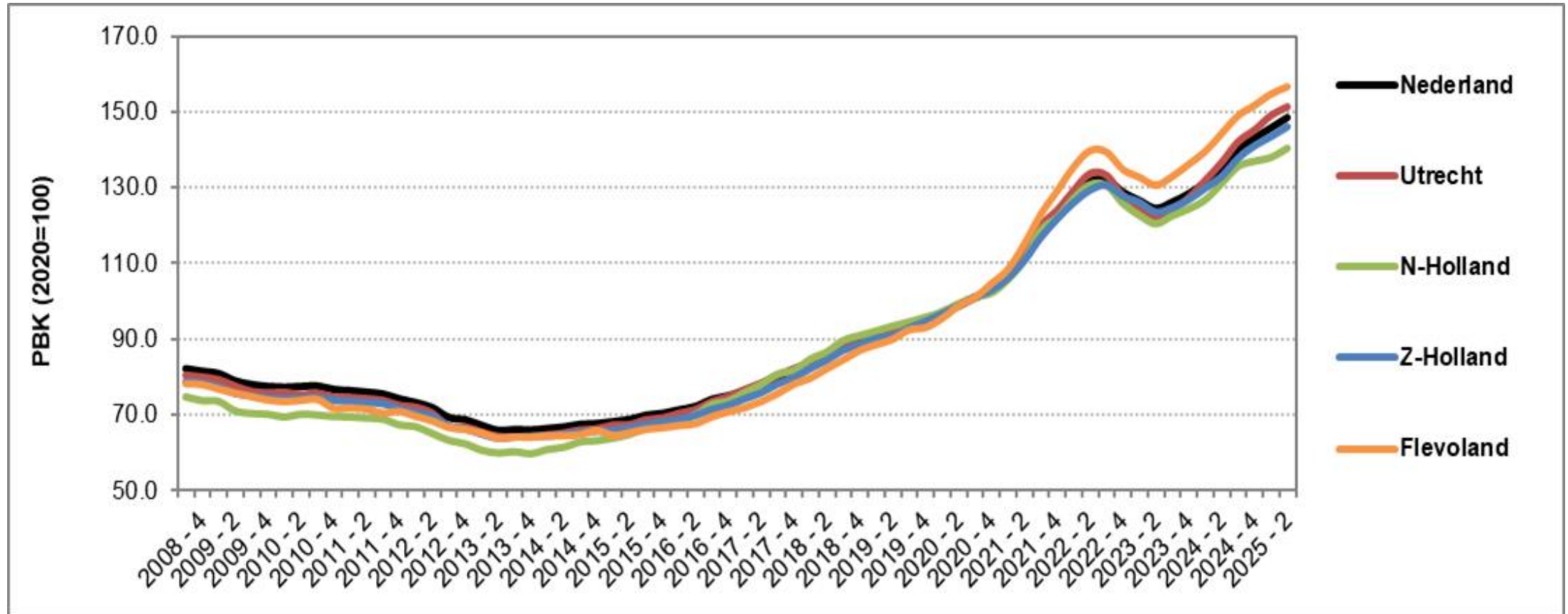
Bron: Kadaster, CBS/NVM, TUD

Gemiddelde koopsom betaald door eigenaar-bewoners 2015-2025 Q2



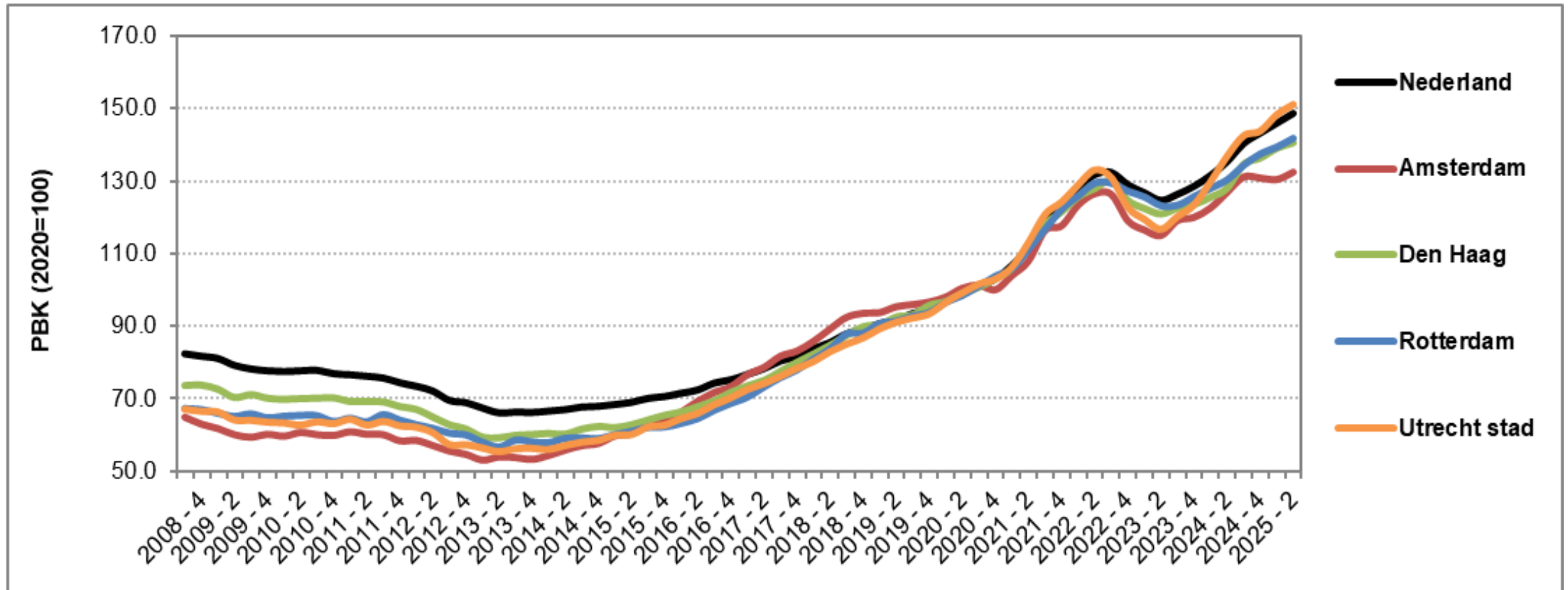
Source: Kadaster

Prijsindex bestaande woningen in vier provincies en Nederland 2008-2025 Q2



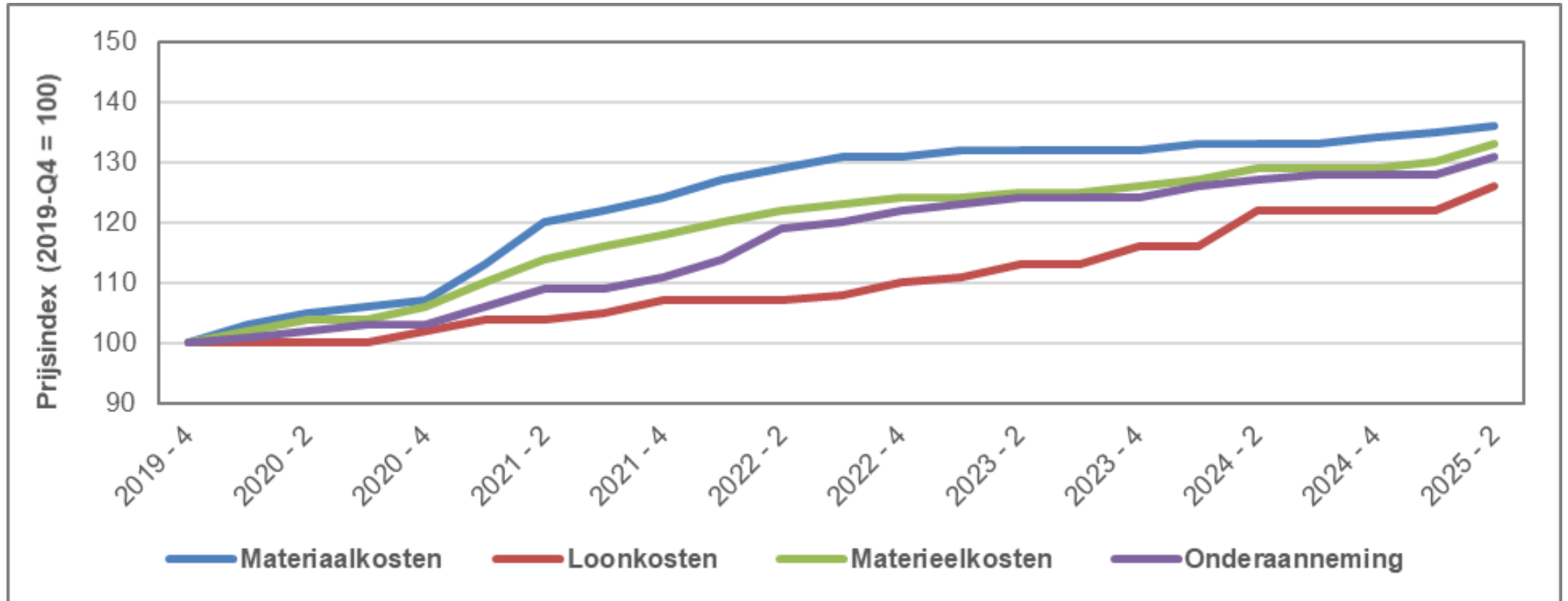
Bron: CBS

Prijsindex bestaande woningen in vier grote gemeenten 2008-2025 Q2



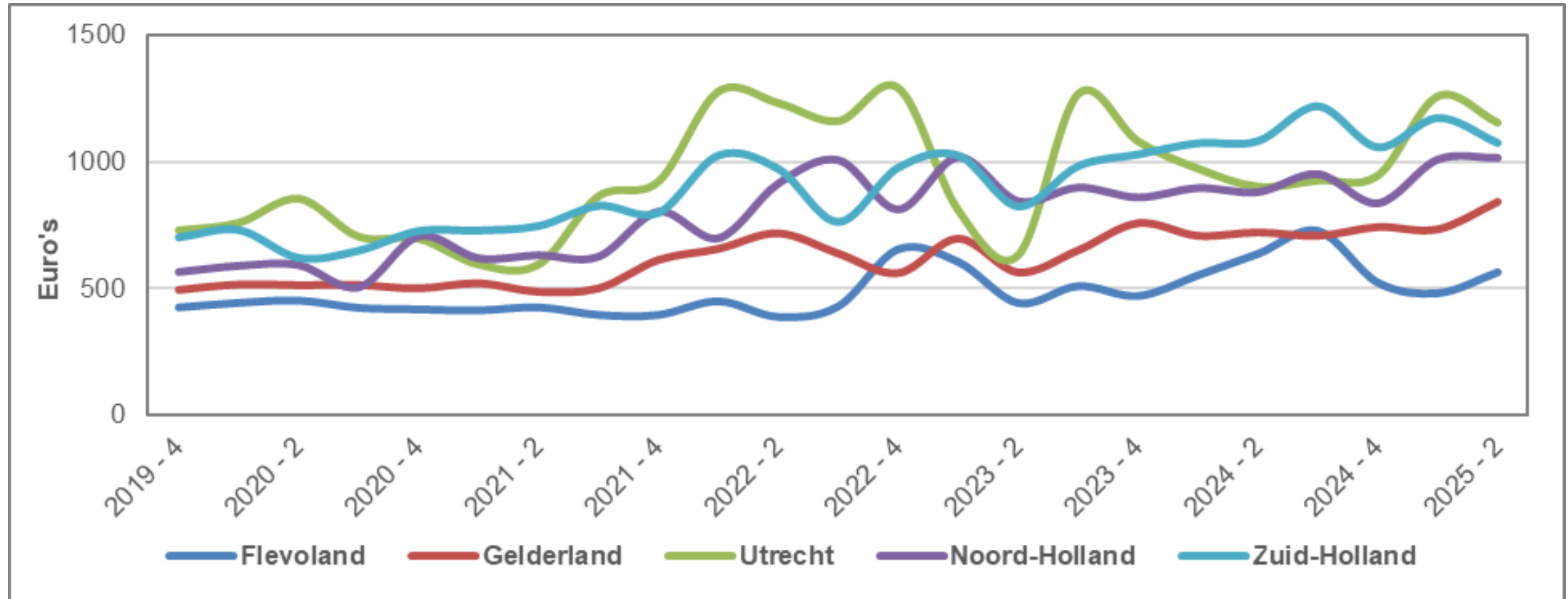
Bron: CBS

Prijsindex van bouwkosten voor nieuwbouw naar kostenpost, 2014-2025 Q2



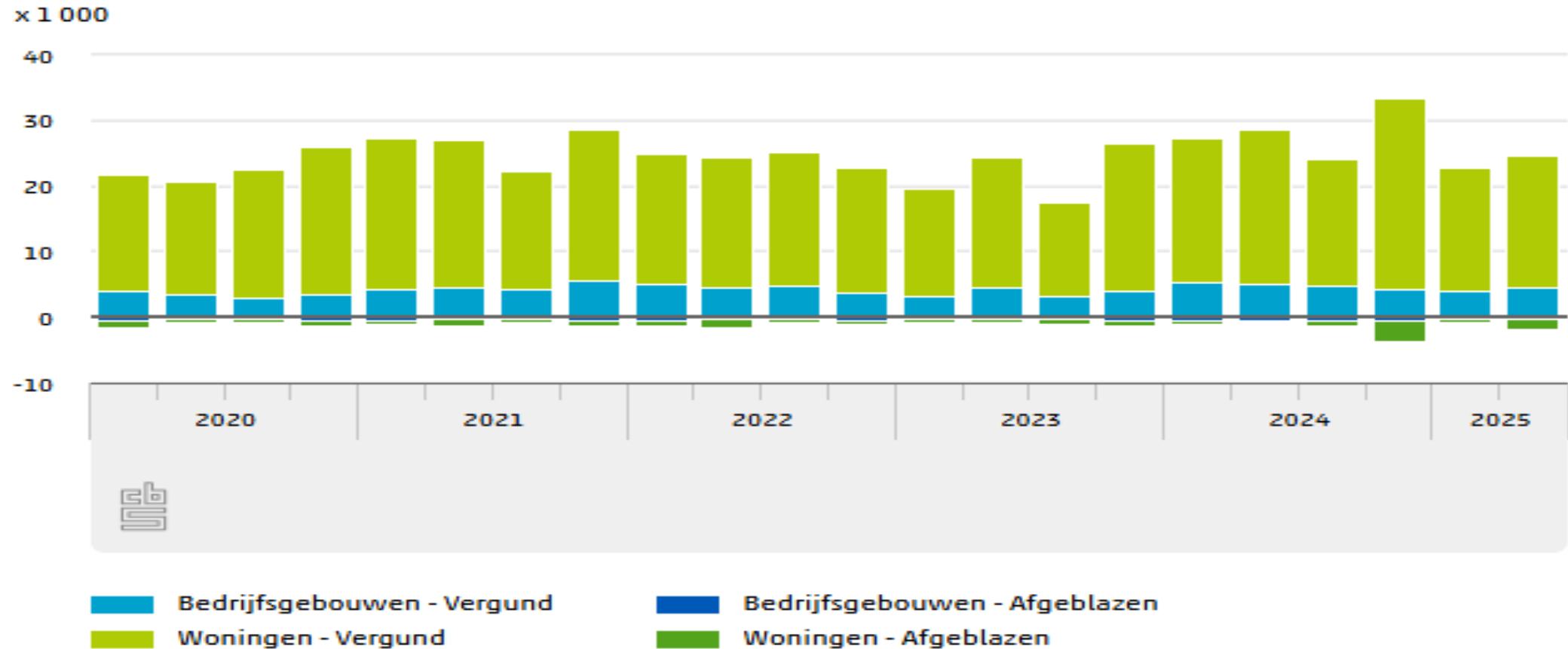
Bron: Archidat

Gemiddelde grondprijs per m2 voor woningbouw, in enkele provincies, 2020-2025 Q2



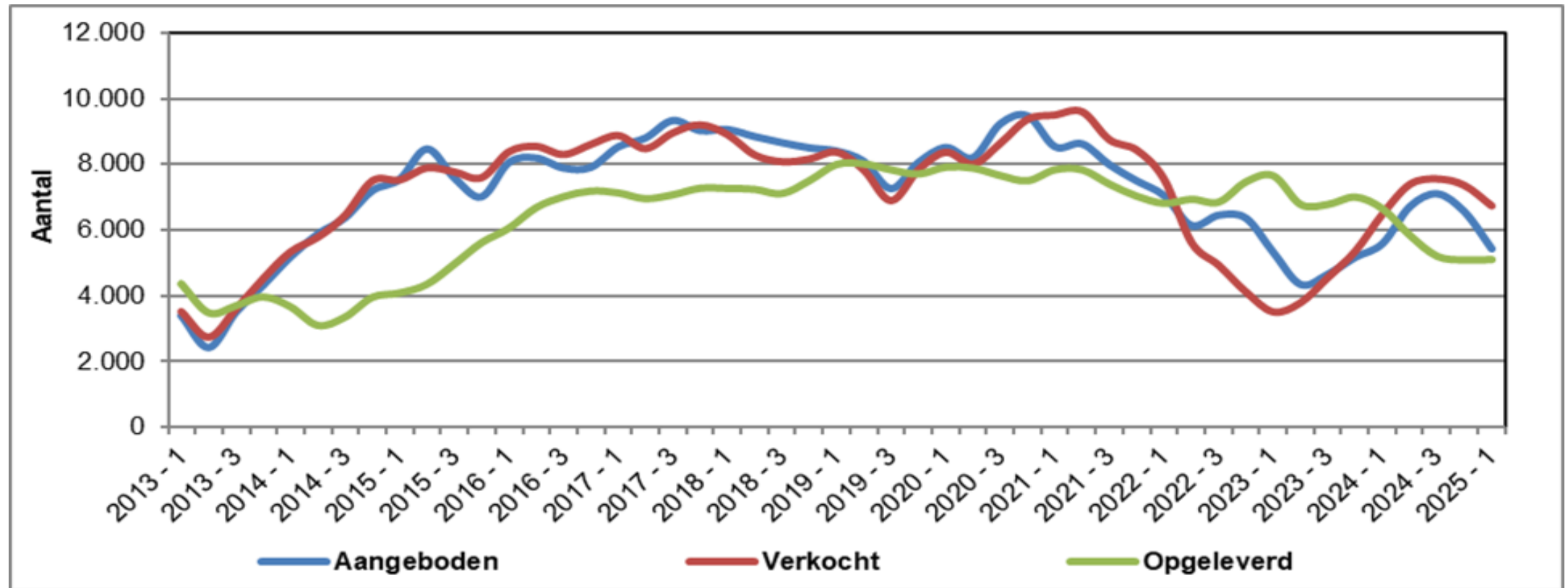
Bron: Archidat

Vergunde nieuwbouw en bedrijfsgebouwen, 2020-202 Q2



Bron: CBS, 2025

Aantal aangeboden, verkochte en opgeleverde nieuwbouw koopwoningen 2008-2025 Q1 2 maands voortschrijdend



Bron: TUD-MBE

Verwachtingen voor de toekomst

Verwachtingen voor de toekomst (1)

- Vertrouwen in koopmarkt neemt daalt licht; consumenten worden wat onzekerder
- Grote onzekerheid rond beleid van de regering Trump
- Stikstof gaat nu ook de woningbouw pijn doen (met name in Gelderland en Noord-Brabant)
- Netcongestie leidt vaker tot uit/afstel
- Krapte neemt toe en woningtekort gaat verder oplopen
- Transacties stijgen door aanhoudende verkoop van particulieren beleggers
- Koopprijzen stijgen dit jaar opnieuw (6-8%)
- Komende twee jaar minder opleveringen nieuwbouwwoningen

Verwachtingen voor de toekomst (2)

- Beleggers ponden massaal uit waardoor er veel meer ruimte ontstaat voor koopstarters: meer aanbod betaalbare koopappartementen
- WoningbouwerNL: bouw van vergunde woningen steeds meer vertraagd; uitstel of afstel?
- Absoluut en relatief meer koopstarters
- Toename betaalbare koop in nieuwbouwprogramma's
- Familiehypotheek, giften en garanties worden vaker ingezet: inzet eigen geld neemt verder toe: gaan we richting een intergenerationele woningmarkt?

Bouwstenen voor een effectief woonbeleid

- Voer een anti-cyclisch woonbeleid
- Geen zwalkend maar koersvast woonbeleid
- Geloofwaardige politieke beloften
- Invulling van financiële randvoorwaarden
- Eigendomsneutraal woonbeleid
- Voer actief grondbeleid en voorkom speculatie
- Stel de (toekomstige) woonvoorkeuren van huishoudens centraal
- Richt het beleid op doorstroming
- Uniformeer, vereenvoudig en matig de sectorale eisen aan de woning en de woonomgeving (implementatie van Stoer)
- Zet de bestaande voorraad veel efficiënter
- Ontwikkel een flexibele schil met tijdelijke woningen
- Koppel het huurbeleid los van het armoedebeleid
- Ontwikkel een cultuur van samenwerking tussen publieke partijen, woningcorporaties en private partijen (VINEX 2.0)

Overeenstemming in verkiezingsprogramma's midden-partijen

- Oplossen van de woningmarktproblemen is topprioriteit
- Woningbouw zowel binnenstedelijk, wijkje erbij als uitleglocaties
- Rijk pakt regie in RO en woningbouw
- De bouw van 100.000 woningen per jaar
- Verkorten beroeps- en bezwaarprocedures
- Differentiatie in woningbouwprogramma's
- Extra financiële middelen voor woningbouw
- Aanpak grondspeculatie
- Inzet Rijk bij grondaankoop en gebiedsontwikkelingen
- Betere inzet bestaande woningvoorraad
- Optoppen, aanplakken, bijplaatsen, aanplinten en transformeren

Verschillen in verkiezingsprogramma's midden-partijen

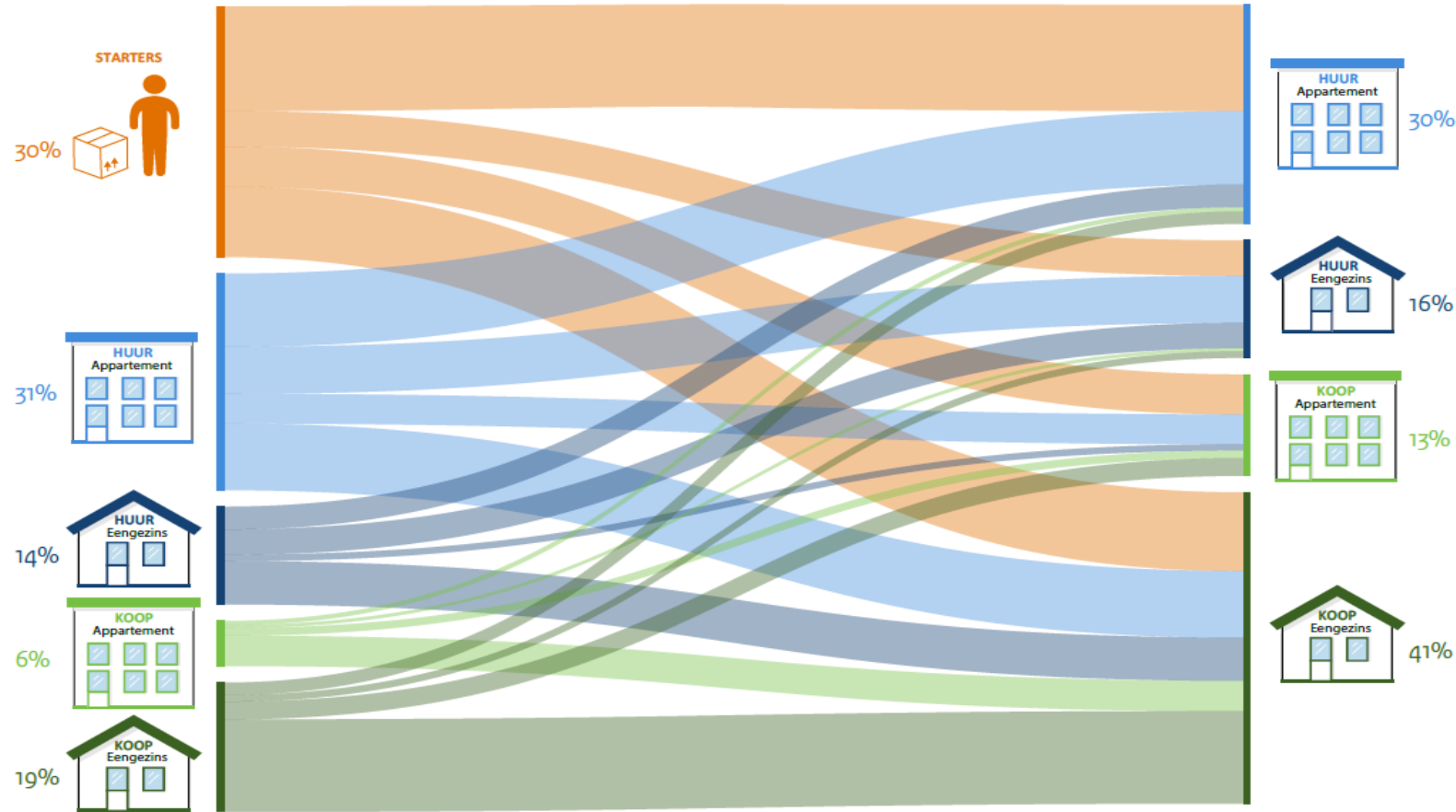
- Afbouw hypotheekrenteaftrek
- Intensiteit duurzaamheidsmaatregelen
- Mate van differentiatie in woningbouw
- Rol woningcorporaties (kooprecht/beperken verkoop, VPB en ATAD en omvang doelgroep)
- Afschaffen kostendelersnormen
- Rol private huursector (o.a. wet betaalbare huur)
- Boete op leegstand en onbebouwde bouwgrond
- Invoeren Rijksleningen woningcorporaties

Vergroten van het lokaal woningaanbod

Vergroten lokale woningaanbod (1)

- Gemeenschappelijke probleemanalyse van alle betrokken partijen
- Bouw woningen waar vraag naar is en die iets toevoegen aan de bestaande woningvoorraad

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



Bron: Ruimte voor Wonen, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Ouderenhuisvesting als panacee voor woningmarktproblematiek: een drieslag

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

Geclusterde woonvormen: Knarrenhof Hasselt



Knarrenhof Zutphen



Vergroten lokale woningaanbod (2)

- Goed lokaal netwerk met transparantie en kennis van de diverse belangen, mogelijkheden en wensen
- Juiste registratie regionale plancapaciteit
- Overmaat aan plancapaciteit en mogelijkheden tot schuiven
- Vereenvoudiging procedures in inspraak mogelijkheden
- Inzet en delen ambtelijke capaciteit bij gemeenten
- Vergunningsvrij toestaan van woningbouw op basis van een goedgekeurd omgevingsplan (geen bezwaarschriften)
- Realistische afstemming woningkwaliteit (binnenstedelijk, duurzaamheid, architectonische kwaliteit) en beschikbare financiële middelen

Vergroten lokale woningaanbod (3)

- Woningbouwprogramma dat aansluit op de woningvraag: meer buitenstedelijk, grondgebonden en betaalbaar
- Betere benutting bestaande woningvoorraad: strategische nieuwbouw, woningdeling, splitsing en inzet tweede woningen en recreatiewoningen
- Transformatie van bestaande gebouwen
- Tijdelijke woningbouw

EINDE



16-10-2025