



Sessie 21

New Gen: Woningcrisis
voor jongeren; waar ligt
de oplossing?



Arend Jonkman
Lise Roodbol
Anke van de Wiel

Woningcrisis voor jongeren: Wat moeten we bouwen?

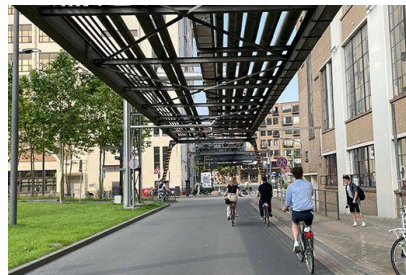
NEPROM New Generation - Dag van de Projectontwikkeling

Dr. Arend Jonkman

arend.jonkman@rigo.nl

NEPROM New Generation

- Vertegenwoordiging van jonge vastgoedprofessionals binnen de NEPROM
- Creëren van ontmoetingen tussen jongere vastgoedprofessionals via projectbezoeken, debatten en studiereizen
- Het faciliteren van kennisdeling door inspirerende evenementen
- Behartigen van de belangen van de jonge professionals binnen de NEPROM en vertalen naar de NEPROM



NEPROM
NEW GEN



Ga naar www.menti.com en gebruik de code 2610 7233

Ben of ken jij een starter die een woning zoekt?

Ga naar www.menti.com en gebruik de code 2610 7233

Bij wat voor type bedrijf werk je?

Ga naar www.menti.com en gebruik de code 2610 7233

Wat voor woningen heb jij het afgelopen jaar ontwikkeld ?
(2 antwoorden mogelijk)

Ga naar www.menti.com en gebruik de code 2610 7233

Wat voor woningen zouden we volgens jou moeten ontwikkelen om een oplossing te bieden aan het probleem?

Ga naar www.menti.com en gebruik de code 2610 7233

Woningcrisis voor jongeren: Wat moeten we bouwen?

NEPROM New Generation - Dag van de Projectontwikkeling

Dr. Arend Jonkman

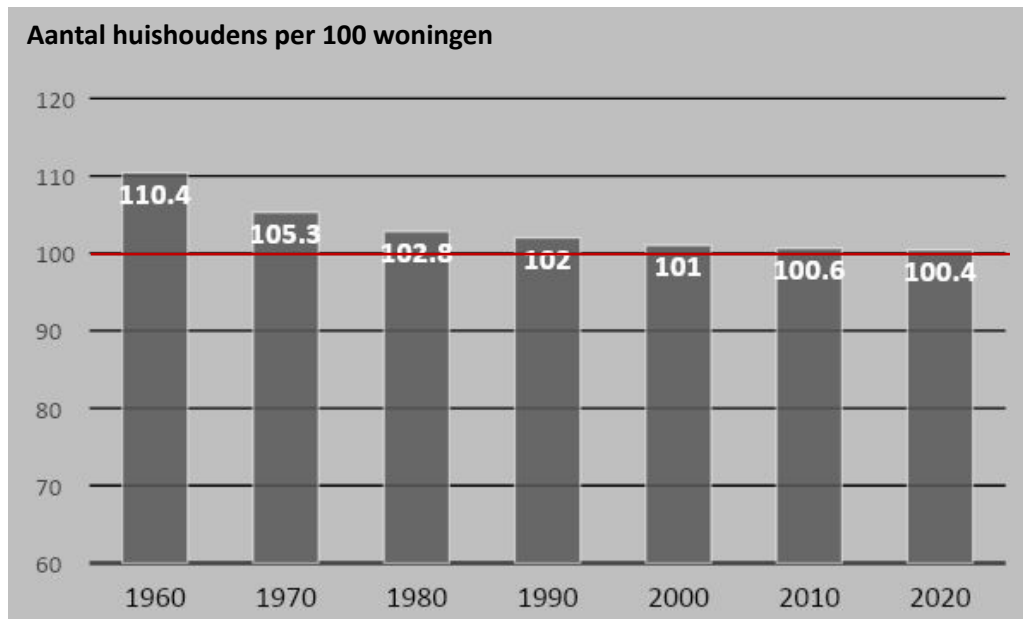
arend.jonkman@rigo.nl

Positie van jongeren op de woningmarkt

Wat is het probleem?

Is er een probleem?

Historisch gezien een klein verschil tussen aantal woningen en aantal huishoudens.

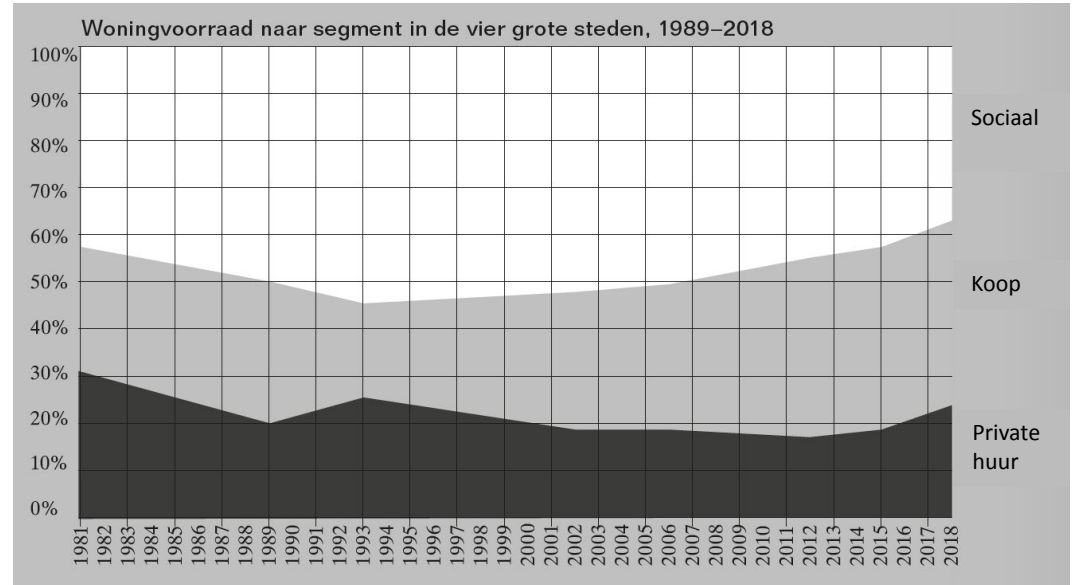


Bron: CBS.nl, 2022



Kansen voor jongeren?

Drie segmenten die toegang tot een goede woning kunnen bieden.



Bron: *Elsinga, van der Heijden & Donoso Gomez, 2020, adjusted by Harry Boumeester*

Sociale huursector

Inschrijven pas vanaf 18 jaar. Lange wachtlijsten en alleen toegankelijk voor lagere inkomens.

Gemiddelde woon- en inschrijfduur doorstromers en starters in Amsterdam, 2007 - 2020

	Door-stromers	Starters	Totaal
2014	16,7	9	12,2
2015	18,8	8,4	13,1
2016	19	9,7	14,1
2017	20,3	10,8	15
2018	19,2	10,5	13,8
2019	17,7	10,6	13,2
2020	17,6	10,8	13,8

Bron: AFWC, 2021

Sociale huursector

Inschrijven pas vanaf 18 jaar. Lange wachtlijsten en alleen toegankelijk voor lagere inkomens.

Oorzaken

- Inkomensgrens aangepast
- Verhuurdersheffing (minder nieuwbouw)
- Vergrijzing (minder verhuizingen)
- Extramuralisering zorg
- Grotere prijsverschillen met private huur en koop

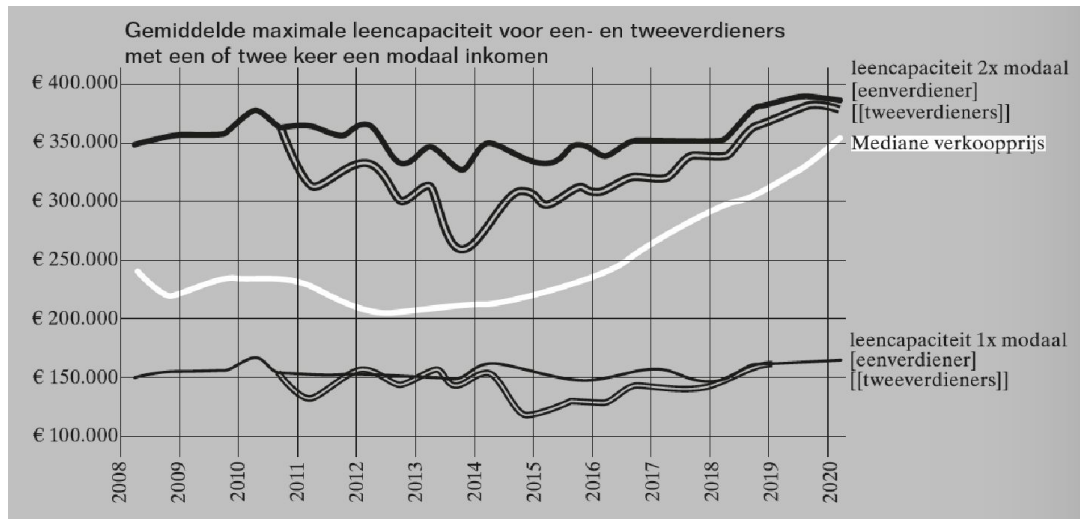
Gemiddelde woon- en inschrijfduur doorstromers en starters in Amsterdam, 2007 - 2020

	Door-stro mers	Starters	Totaal
2014	16,7	9	12,2
2015	18,8	8,4	13,1
2016	19	9,7	14,1
2017	20,3	10,8	15
2018	19,2	10,5	13,8
2019	17,7	10,6	13,2
2020	17,6	10,8	13,8

Bron: AFWC, 2021

Koopsector

Slechte concurrentiepositie t.o.v. beleggers en doorstromers.



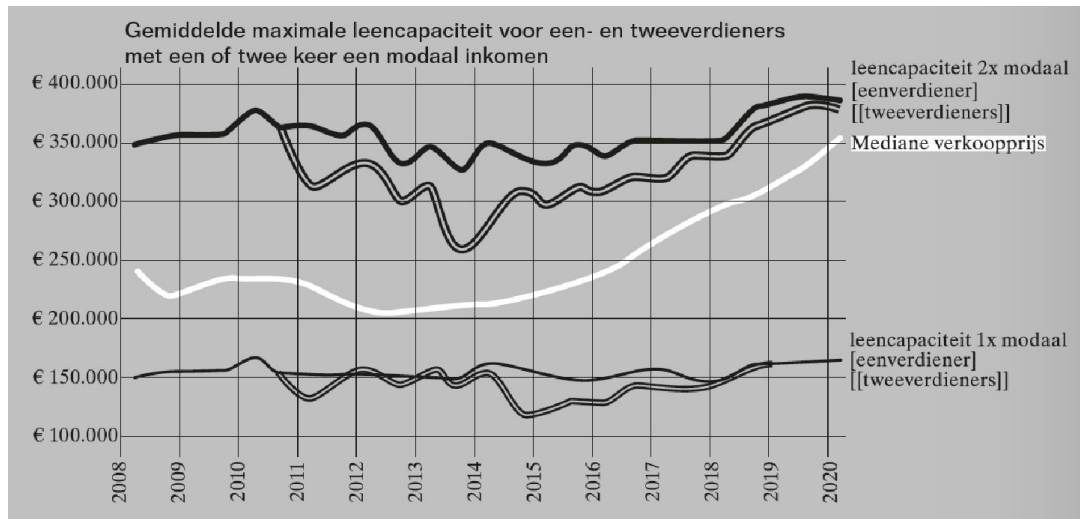
Bron: Monitor Koopwoningmarkt, TU Delft-MBE, 2021

Koopsector

Slechte concurrentiepositie t.o.v. beleggers en doorstromers.

Oorzaken

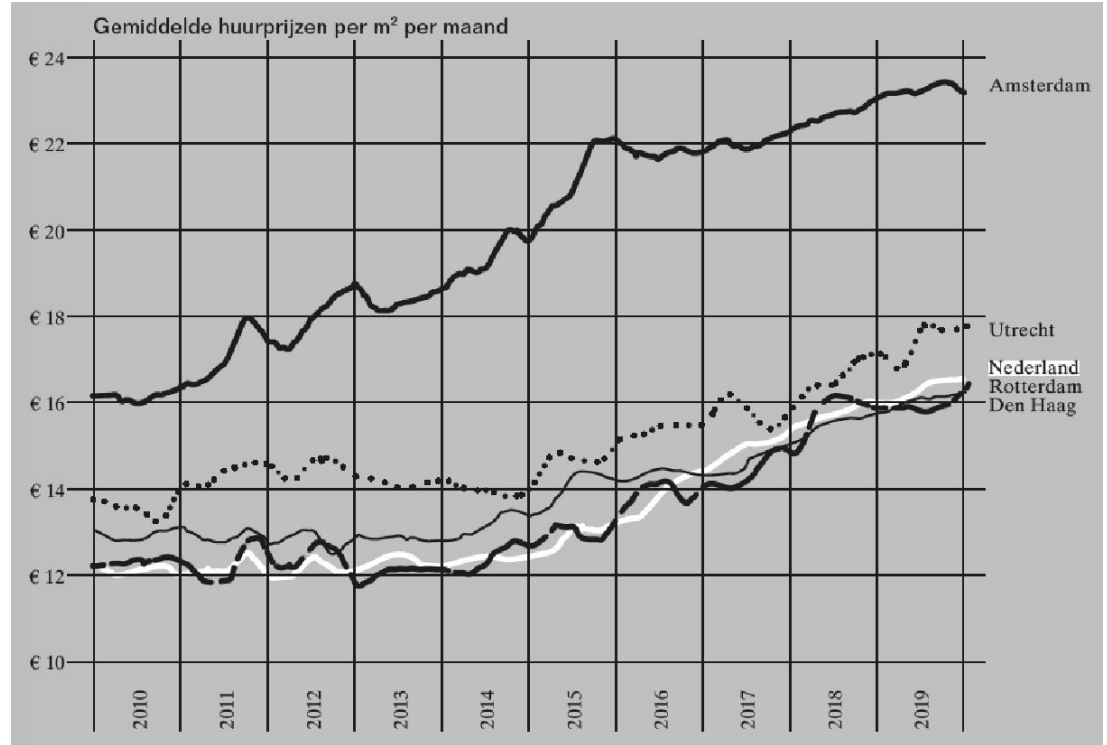
- Strengere hypotheeknormen
- Inmenging beleggers (lage rente)
- Krapte op de koopmarkt; overbieden de norm
- Vergrijzing (minder verhuizingen)
- Extramuralisering zorg



Bron: Monitor Koopwoningmarkt, TU Delft-MBE, 2021

Private huursector

Beperkt en duur aanbod met hoge inkomenseisen.



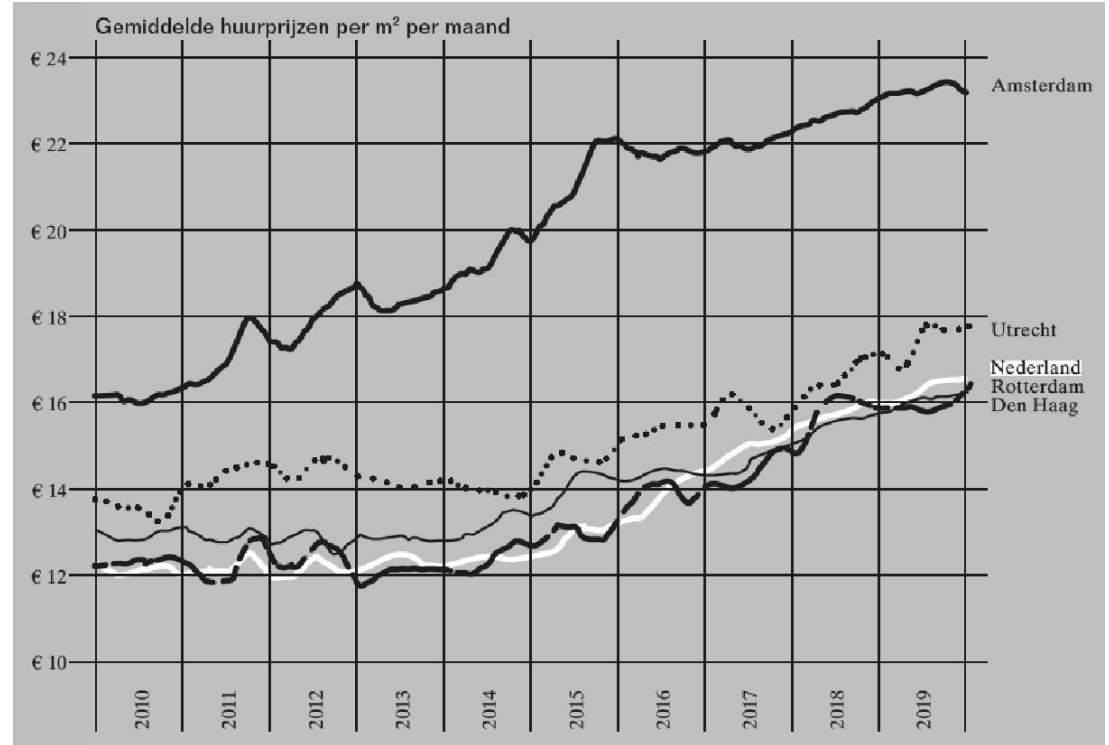
Bron: Pararius, 2020, bewerking door RIGO

Private huursector

Beperkt en duur aanbod met hoge inkomenseisen.

Oorzaken

- Geen fiscale voordelen
- Hoge inkomenseisen (4x de huur)
- Niet of nauwelijks betaalbaar (klein of samenwonen)
- Kopen vaak geprefereerde optie (doorstromen als het kan)



Bron: Pararius, 2020, bewerking door RIGO

De jongeren zijn de dupe

Statische beeld – redelijk evenwicht tussen bevolking en woningvoorraad.



Bron: nos.nl, 12 September 2021

De jongeren zijn de dupe

Statische beeld – redelijk evenwicht tussen bevolking en woningvoorraad.

Dynamische beeld – slechte concurrentiepositie t.o.v. beleggers en doorstromers. Gebrek aan toegang tot betaalbare huisvesting in drie segmenten.



Bron: nos.nl, 12 September 2021

De jongeren zijn de dupe

Statische beeld – redelijk evenwicht tussen bevolking en woningvoorraad.

Dynamische beeld – slechte concurrentiepositie t.o.v. beleggers en doorstromers. Gebrek aan toegang tot betaalbare huisvesting in drie segmenten.

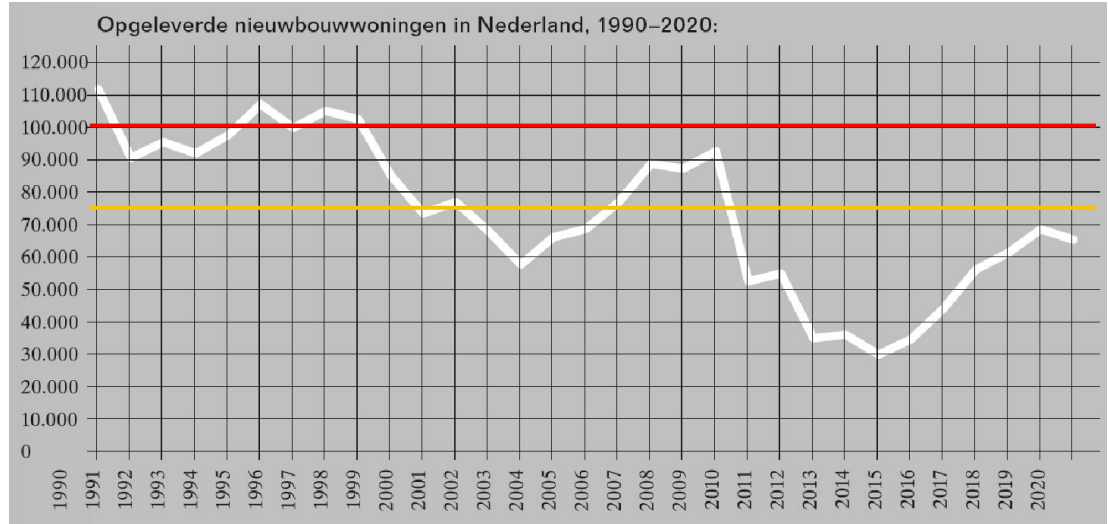
Structureel kwetsbare positie, maar verslechterd door beleid en marktontwikkeling



Bron: nos.nl, 12 September 2021

Bouwen, bouwen, bouwen... als (deel)oplossing

Dynamische beeld – Beperkte en
vertraagde invloed op dynamiek en
kansen voor jongeren.

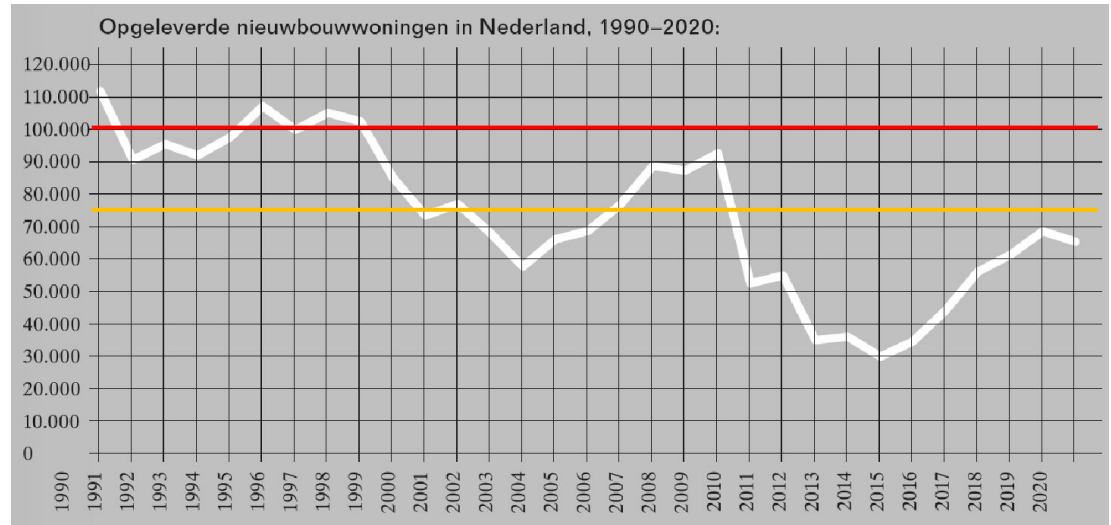


Bron: CBS, 2021

Bouwen, bouwen, bouwen... als (deel)oplossing

Dynamische beeld – Beperkte en vertraagde invloed op dynamiek en kansen voor jongeren.

Statische beeld – Op lange termijn invloed op de balans tussen voorraad en bevolking.



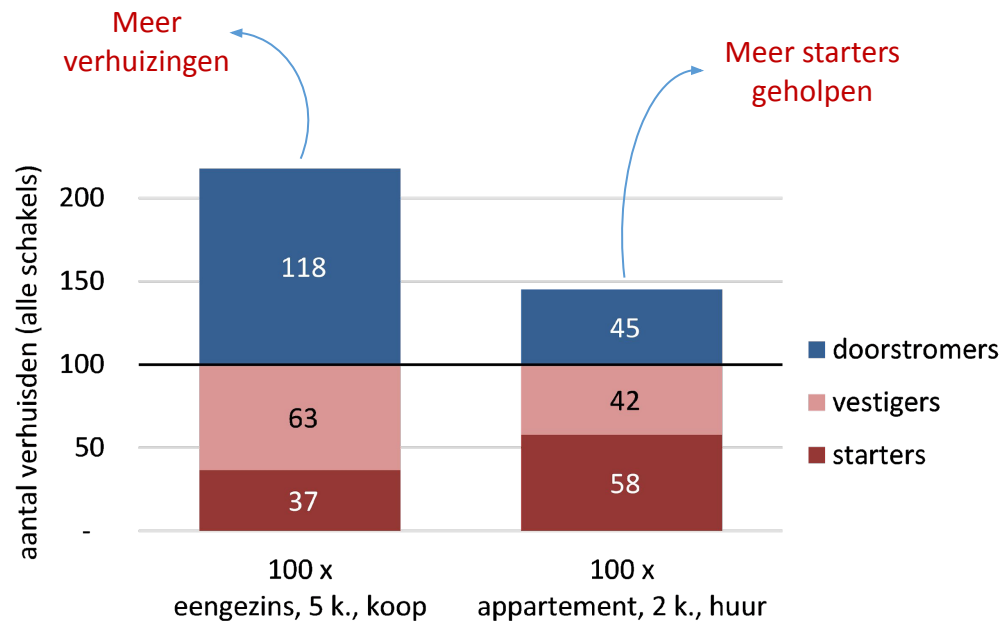
Bron: CBS, 2021

Bouwen voor de doorstroming?

Of direct voor starters?

Doorstroming of direct starters helpen?

Wie zijn geholpen met de bouw van 100 ruime eengezinswoningen of 100 kleine appartementen?



Bron: Rigo.nl, 2021, André Buys

Er zijn al genoeg eengezinswoningen

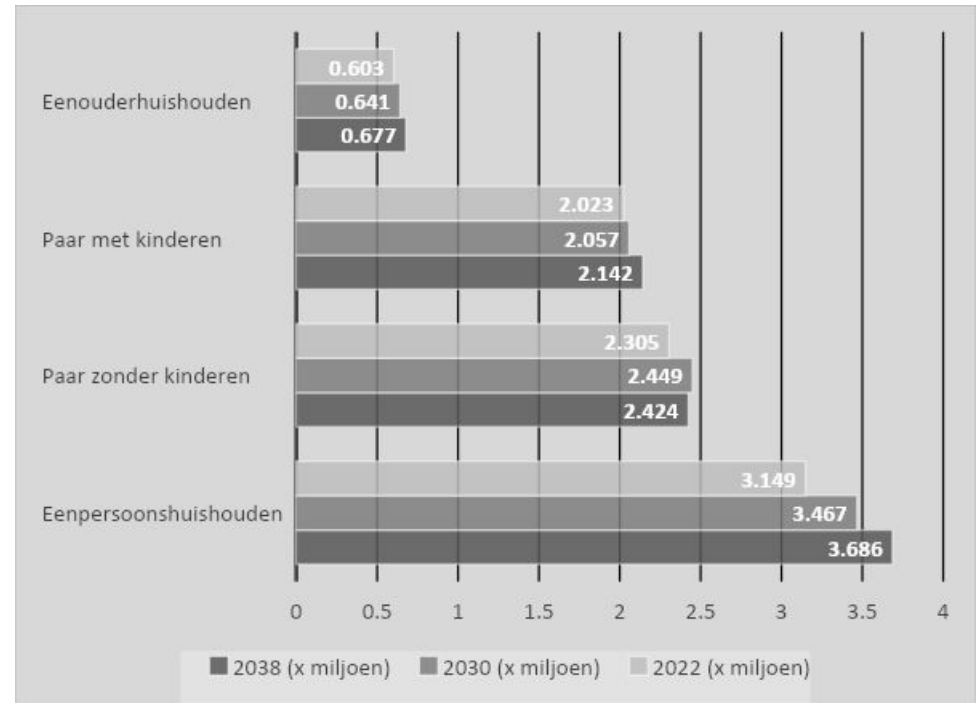
Meer eengezinswoningen dan
meerpersoonshuishoudens.



Bron: CBS.nl, 2022

Grootste groei onder eenpersoons-huishoudens

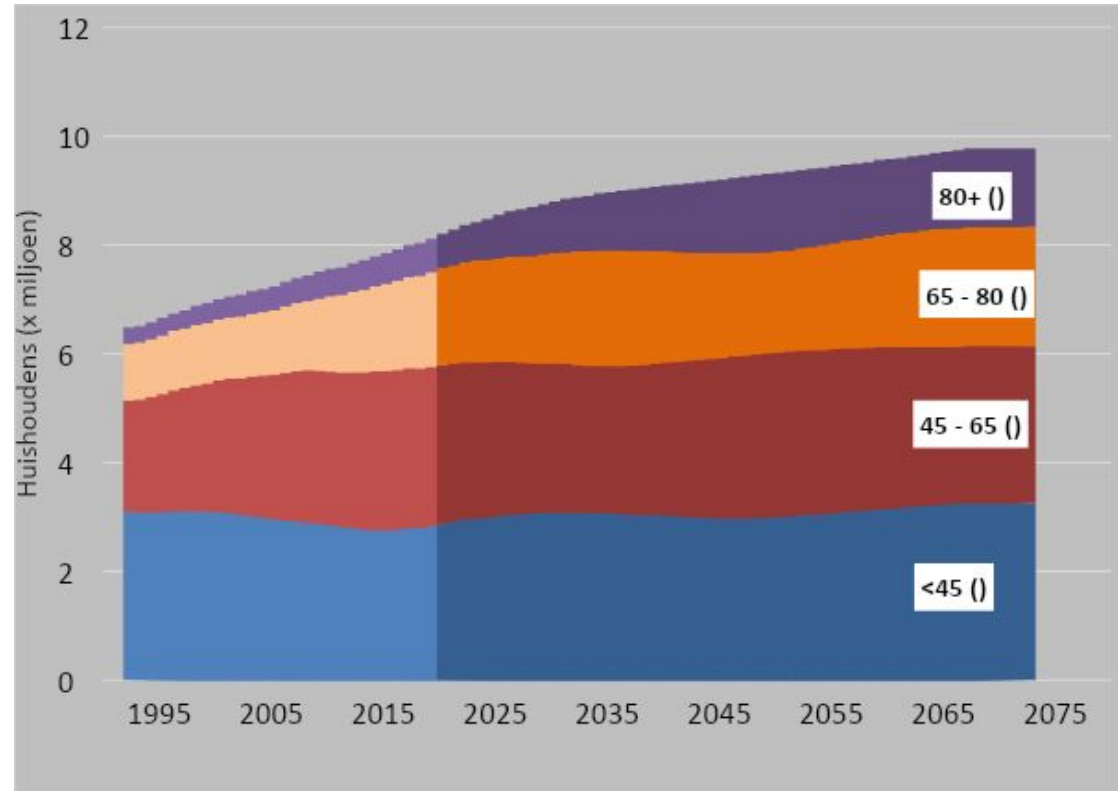
Bevolkingsontwikkeling: toename eenpersoonshuishoudens



Bron: CBS.nl, 2022

Grootste groei onder oudere eenpersoons-huishou dens

Bevolkingsontwikkeling: toename
oudere eenpersoonshuishoudens

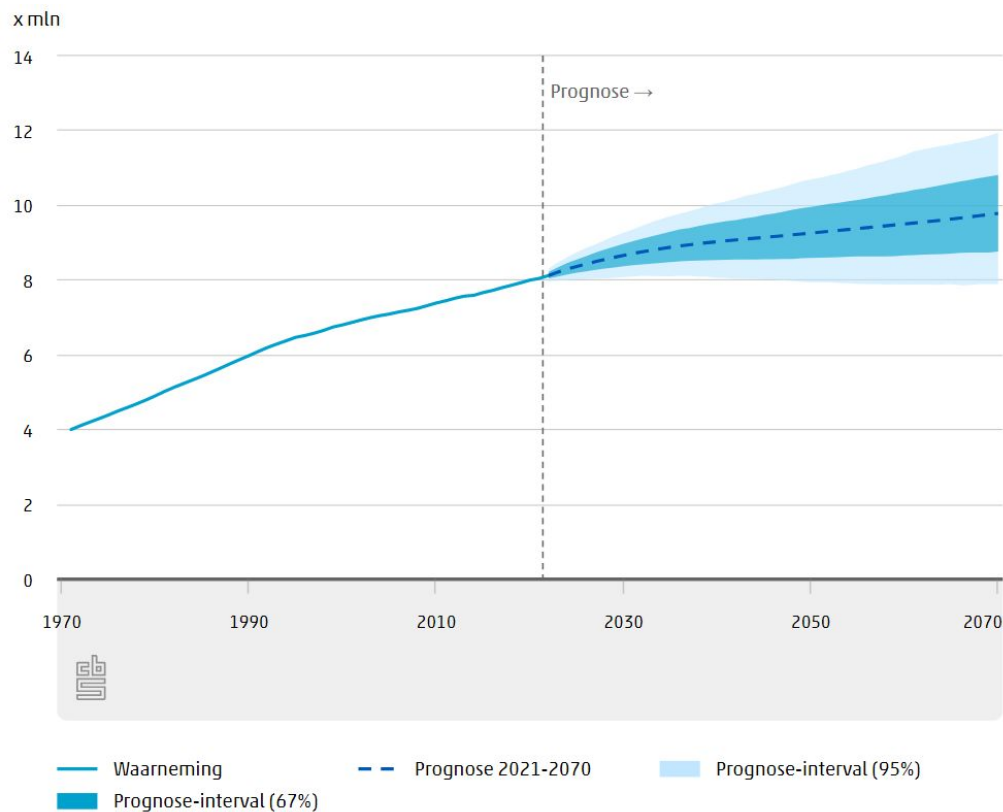


Bron: CBS.nl, 2022

Grote onzekerheid

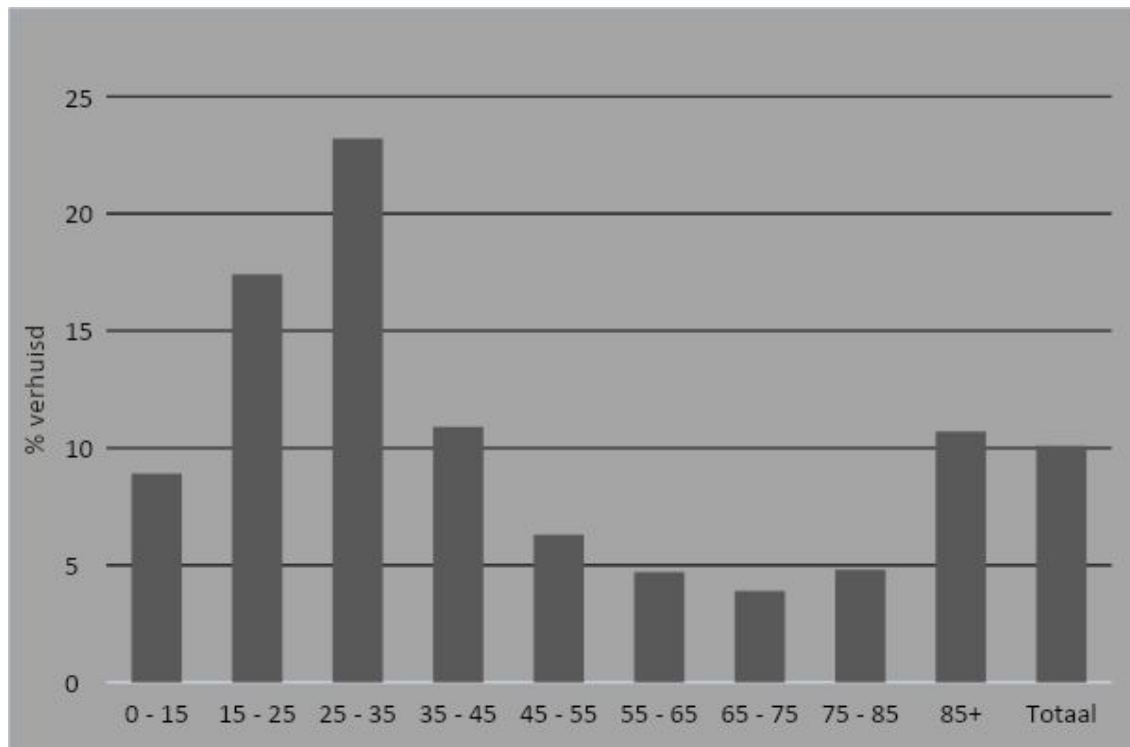
Vergrijzing goed te voorspellen.

Migratie speelt een grotere rol in bevolkingsgroei en is onzeker en minder voorspelbaar.



Bron: CBS.nl, 2022

Ouderen verhuizen minder: nog minder dynamiek?



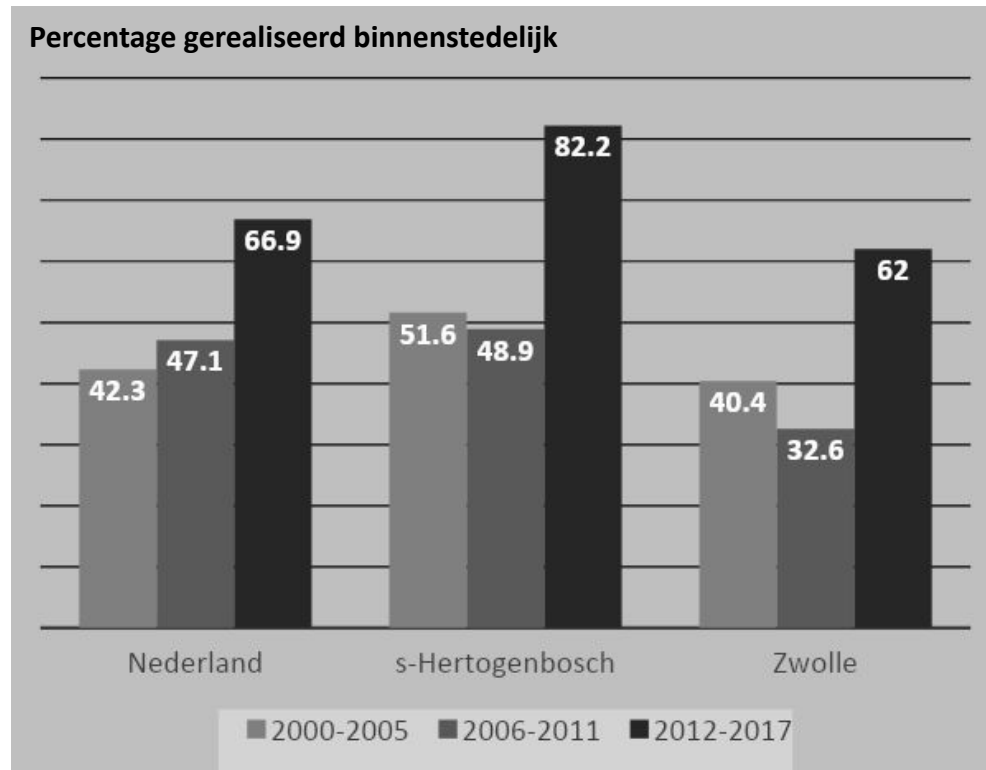
Bron: CBS.nl, 2022

Wat bouwen we?

Waar en wat?

Steeds meer binnenstedelijk

Na VINEX neemt het percentage van de woningen dat binnenstedelijk gebouwd wordt toe.



Bron: Claassens & Koomen, 2017

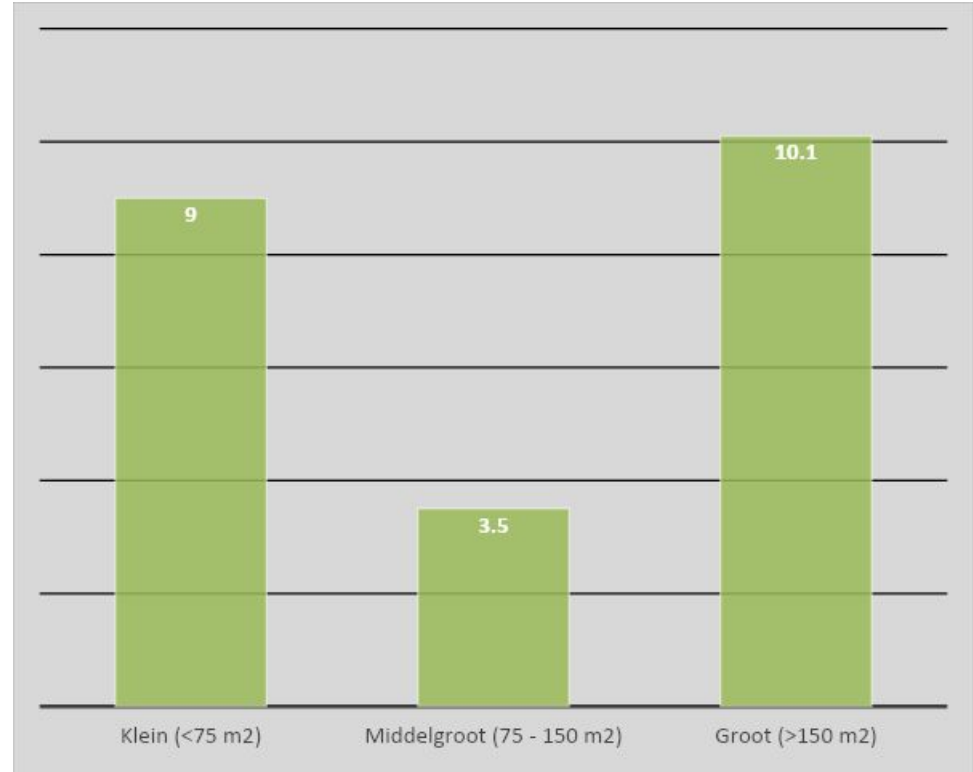
Deelconcepten en betaalbaarheid

Meer woongenot op minder vierkante meters



Grootste groei in de voorraad onder grote woningen

Ontwikkeling woningvoorraad: meer kleine woningen, maar nog meer grote woningen



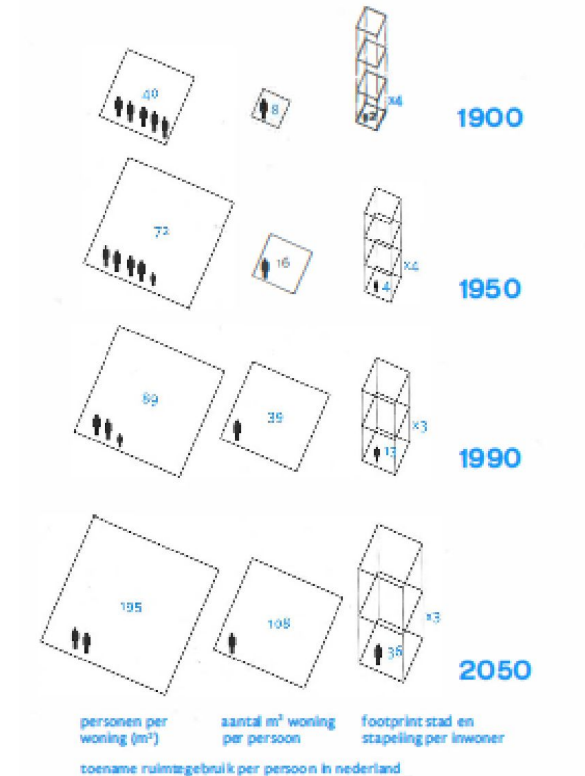
Bron: CBS.nl, 2022

We wonen te groot

Uytenhaak (2009):

“Simpel gezegd wonen half zoveel mensen in drie keer zo grote huizen. Wanneer die huizen dan ook nog eens op tweemaal zoveel terrein staan, werkt dat door als $2 \times 3 \times 2 = 12$ ”.

Bron: Uytenhaak, 2009, *Steden vol ruimte kwaliteit van dichtheid*



Versnellen buitenstedelijk bouwen

Creëren we het probleem van de toekomst?

Onder welke voorwaarden
buitenstedelijk bouwen?



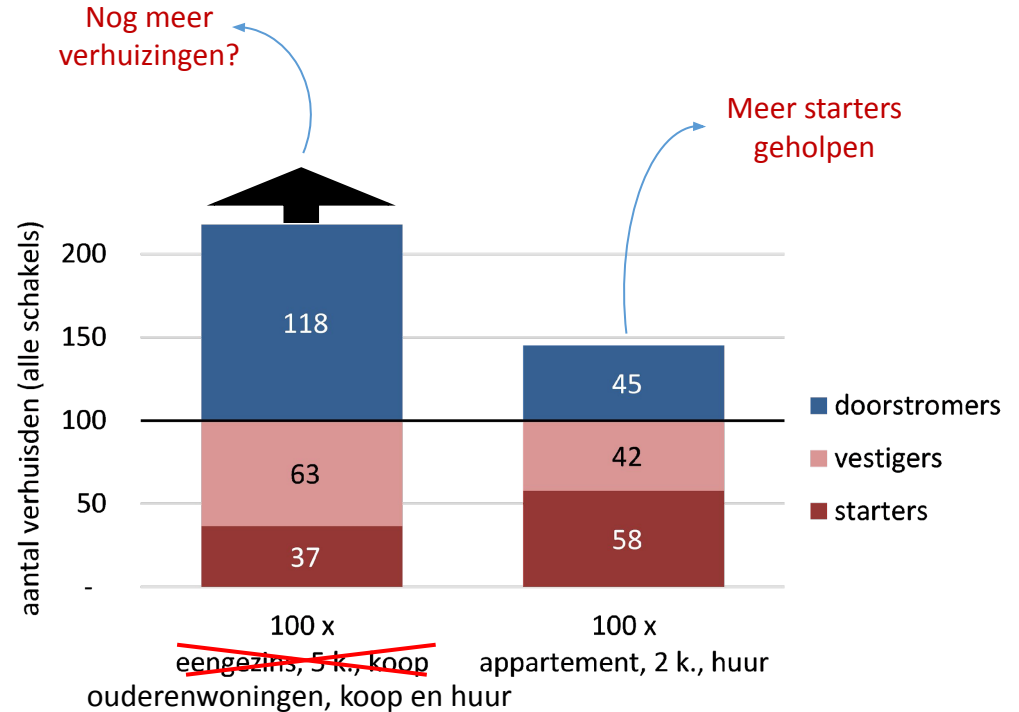
Bron: NEPROM, 2022

Wat moeten we bouwen?

Conclusie

Conclusie

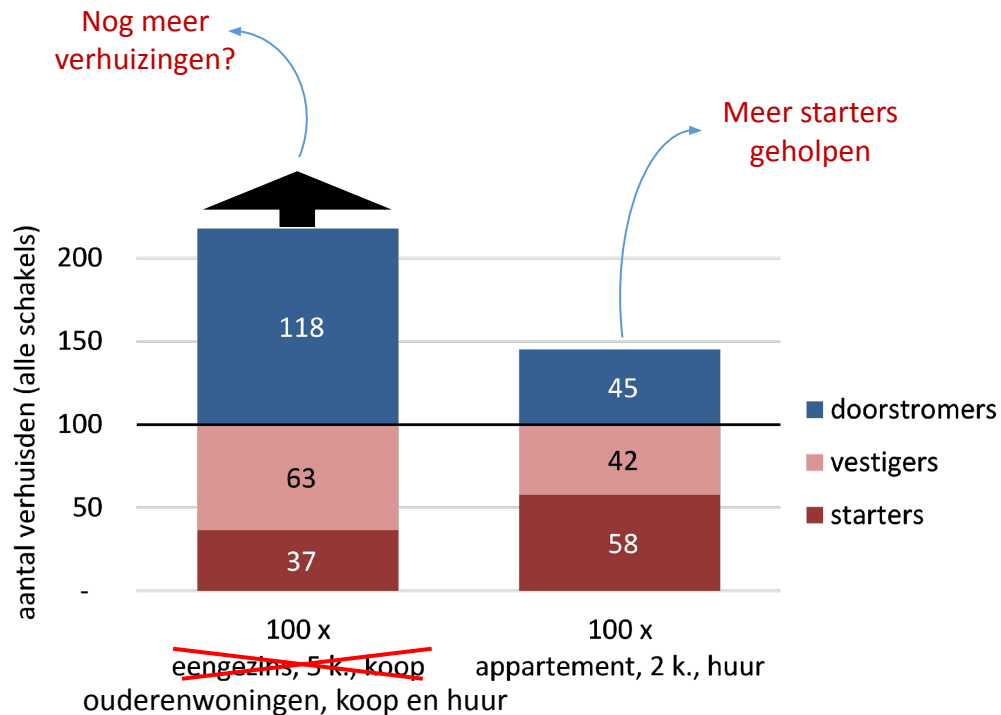
- Meer bouwen voor jongeren *en* bouwen voor ouderen.



Bron: Rigo.nl, 2021, André Buys

Conclusie

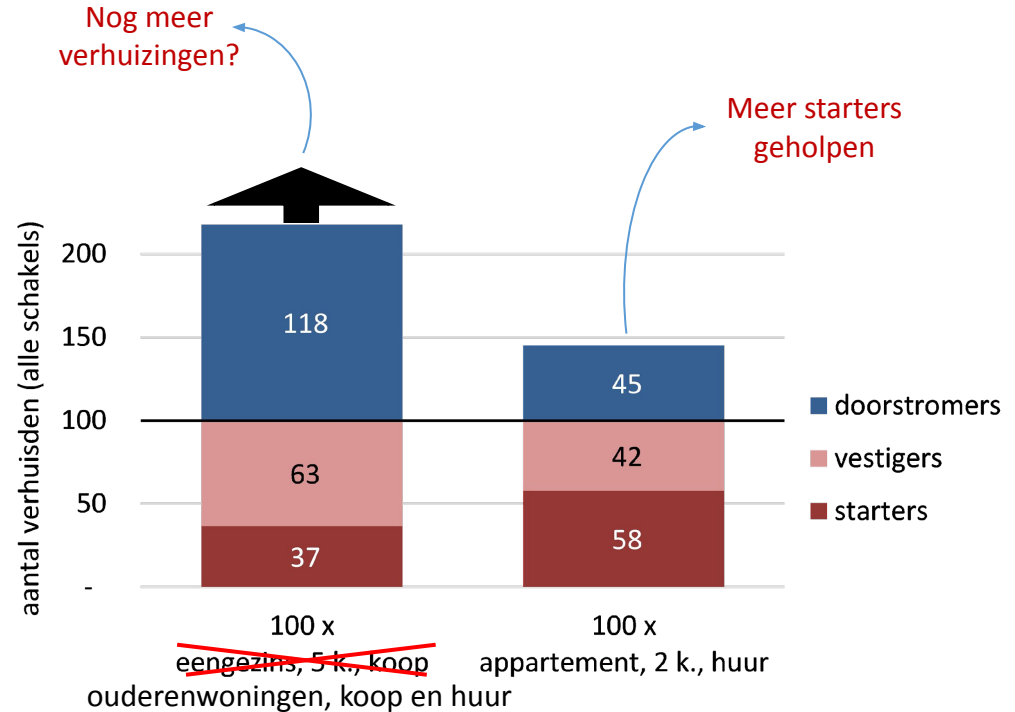
- Meer bouwen voor jongeren *en* ouderen.
- Direct starters helpen *en* nog langere verhuisketens zonder steeds groter te wonen op meer grond.



Bron: Rigo.nl, 2021, André Buys

Conclusie

- Meer bouwen voor jongeren *en* bouwen voor ouderen.
- Direct starters helpen *en* nog langere verhuisketens zonder steeds groter te wonen op meer grond.
- **Beter aansluiten bij de vraag van de toekomst.**



Bron: Rigo.nl, 2021, André Buys

Stelling: We moeten stoppen met het ontwikkelen van
(grote) eengezinswoningen aan de randen van de stad

Ga naar www.menti.com en gebruik de code 2610 7233

Stelling: we moeten als ontwikkelaars meer kijken naar de toekomstige vraag naast de huidige afzetmogelijkheden

Ga naar www.menti.com en gebruik de code 2610 7233

Stelling: Het merendeel van de woningen die we ontwikkelen moet bestaan uit flexibel aan te passen starterswoningen en seniorenwoningen.

Ga naar www.menti.com en gebruik de code 2610 7233

The New Gen City XL-tour 2022 goes to...



Keulen!



13, 14 en 15 oktober

Inschrijving start binnenkort!

Houd site en LinkedIn van de New Gen in de gaten
en schrijf je in voor de nieuwsbrief via:

newgeneration@neprom.nl



RIGO verricht markt- en beleidsonderzoek en ondersteunt bij de ontwikkeling van beleid en strategie. We richten ons op de woon-, werk- en leefsituatie van mensen.

- *Woningmarktonderzoek*
- *Bevolkingsprognoses*
- *Haalbaarheidsonderzoek*
- *Leefbaarheidsonderzoek*
- *Evaluaties en monitors*
- *Rekenkameronderzoek*
- *Prestatieafspraken*
- *Woonvisies*
- *Strategisch voorraadbeleid*
- *Effectverkenningen*
- *Maatschappelijke kostenbatenanalyses*
- *Gebiedsgerichte programma's*

