

Continue bouwstroom ...

Op zoek naar stabiliteit op de verhitte woningmarkt

DESIREE UITZETTER, 15 MEI 2019



Opmaken voor meer stabiliteit binnen bandbreedtes



Verhitte woningmarkt



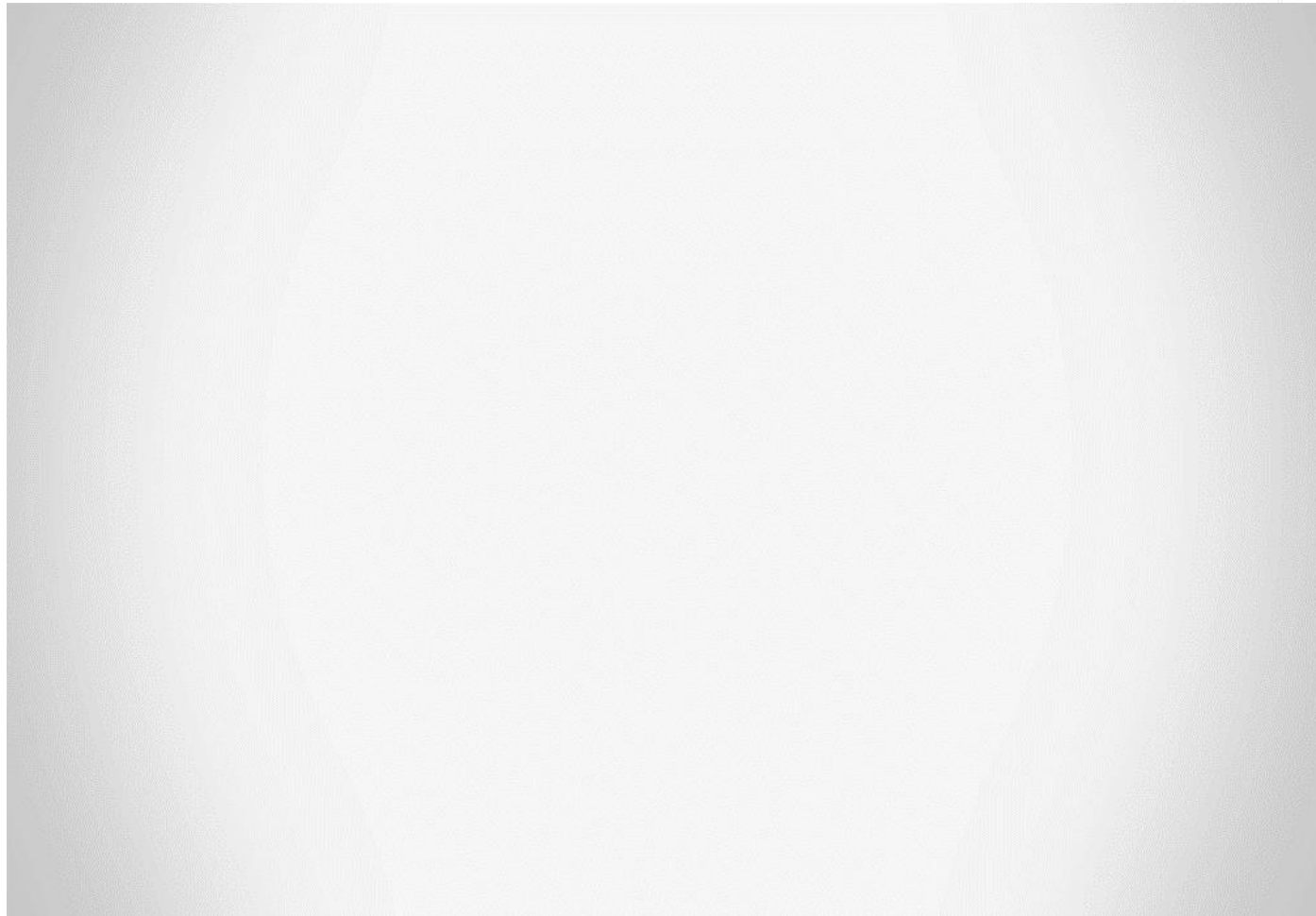
Trends en ontwikkelingen



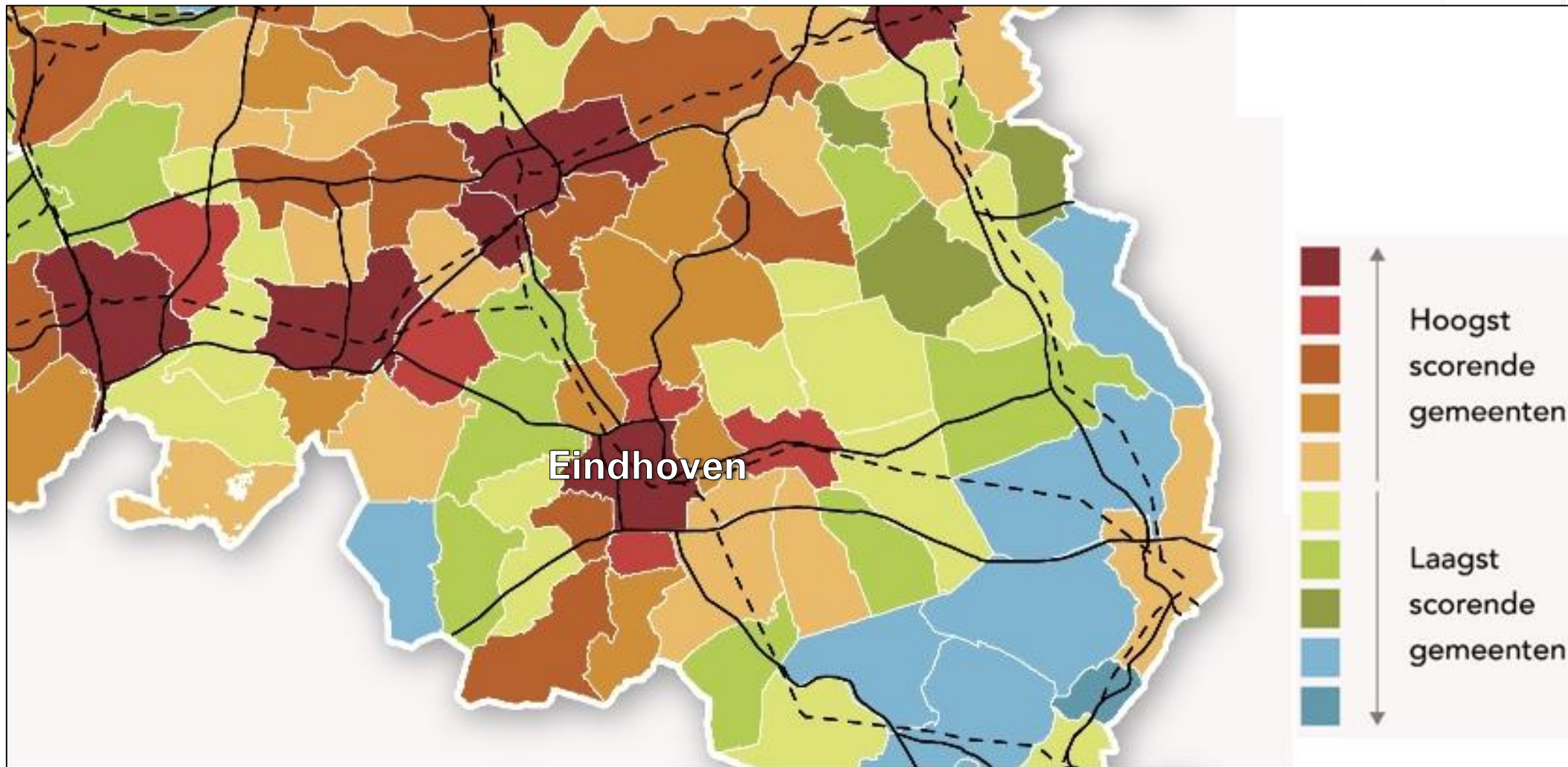
Regionale samenwerking

**Publiek - privaat
Langjarig**

Verhitte woningmarkt: Hittekaart 2019



Eindhoven in top 10%, beste buiten de Randstad



Aantal transacties omlaag en prijzen omhoog, Eindhoven hoogste buiten de Randstad

Stad

Transacties
Prijzen

Eindhoven

2.989 **-6%**
€285.000 **+10%**

G4 gemiddeld

7.160 **-13%**
€342.000 **+13%**

Koopwoningen
Huishoudensgroei
Rangorde

49.100
+8.900*
14^e **-4pl**

102.200
+32.700
1^e – 4^e (beide jaren)

*Provincie Noord-Brabant gaat voor Eindhoven uit van een woningbehoefte van 10.800 in de periode 2018-2027

Aantal transacties omlaag en prijzen omhoog met 9% voor heel NL

Stad

Transacties
Prijzen

SGE, totaal

6.710 **-8%**
€312.500 **+9%**

Nederland, totaal

219.000 **-9%**
€287.000 **+9%**

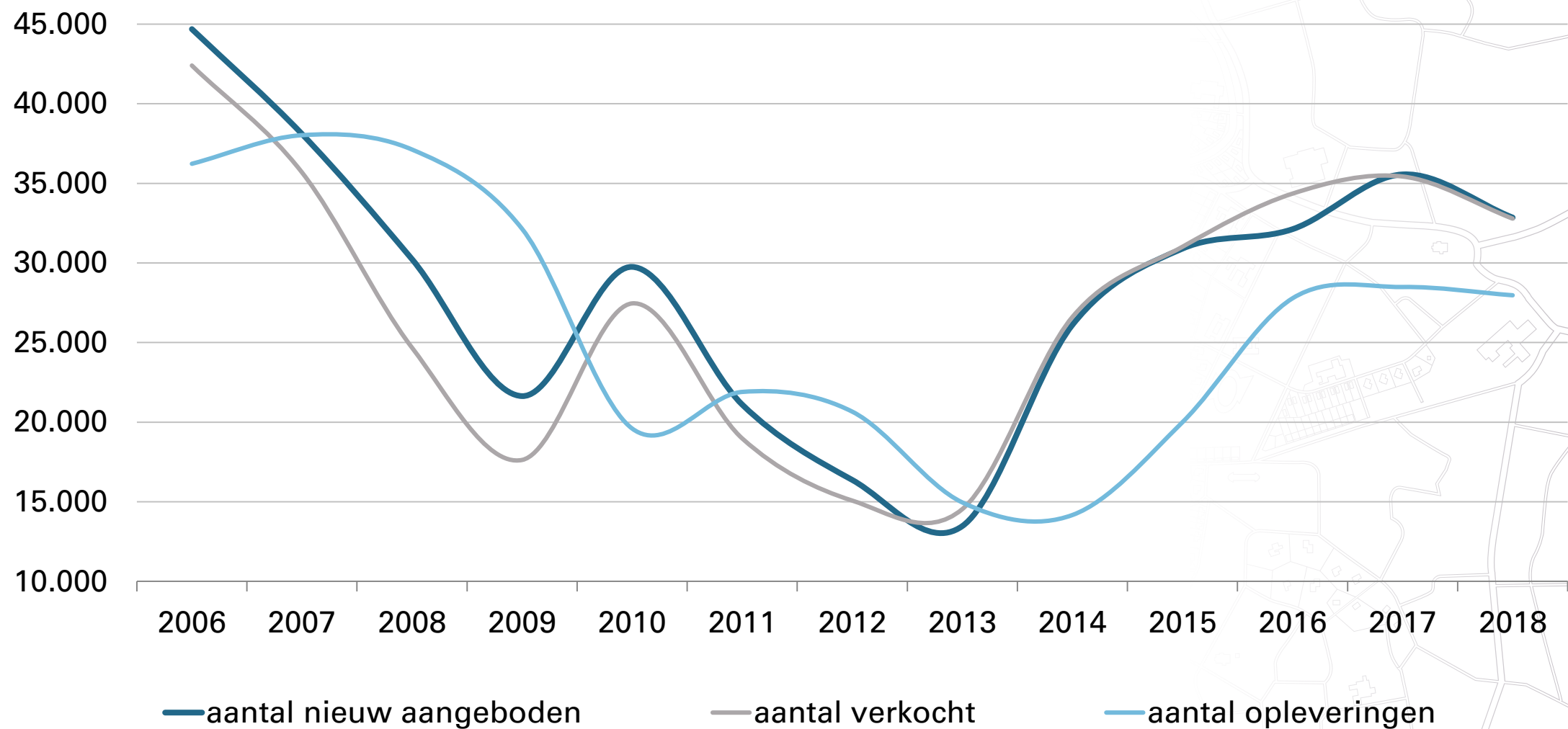
Koopwoningen
Huishoudensgroei
Rangorde

128.100
+17.000*
53^e **-2pl**

4.387.000
+503.000

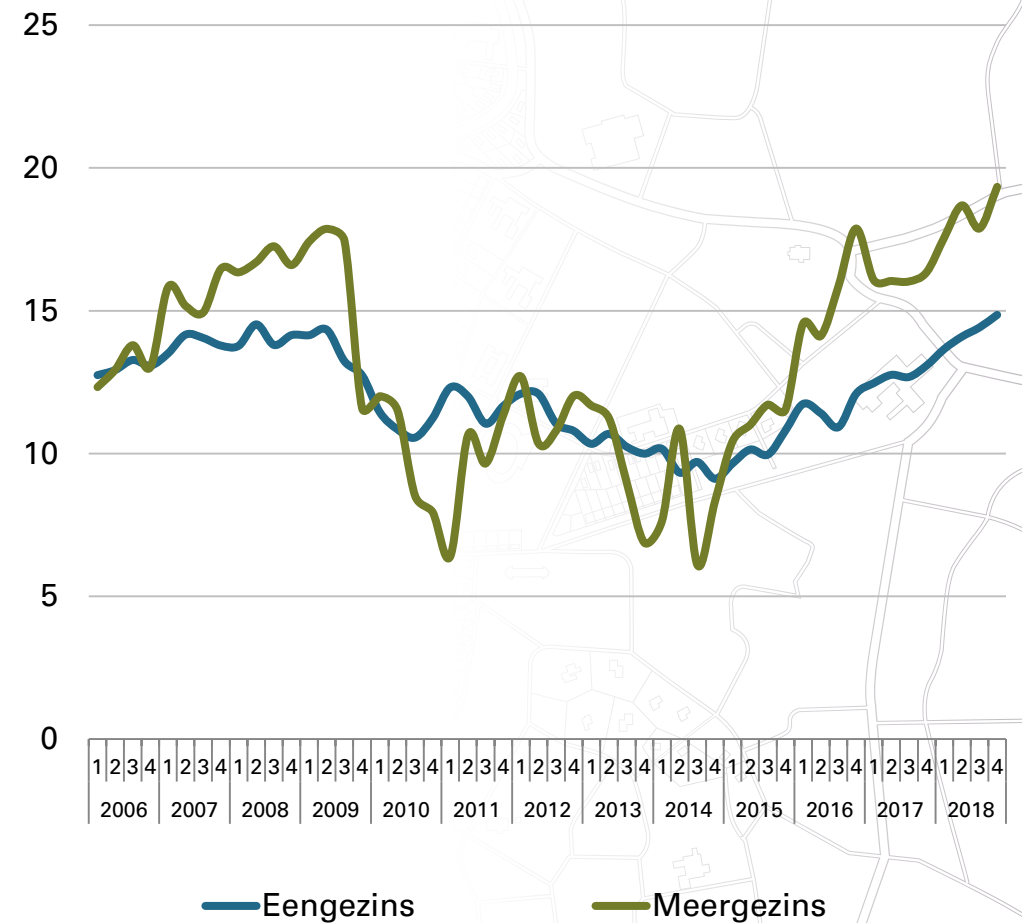
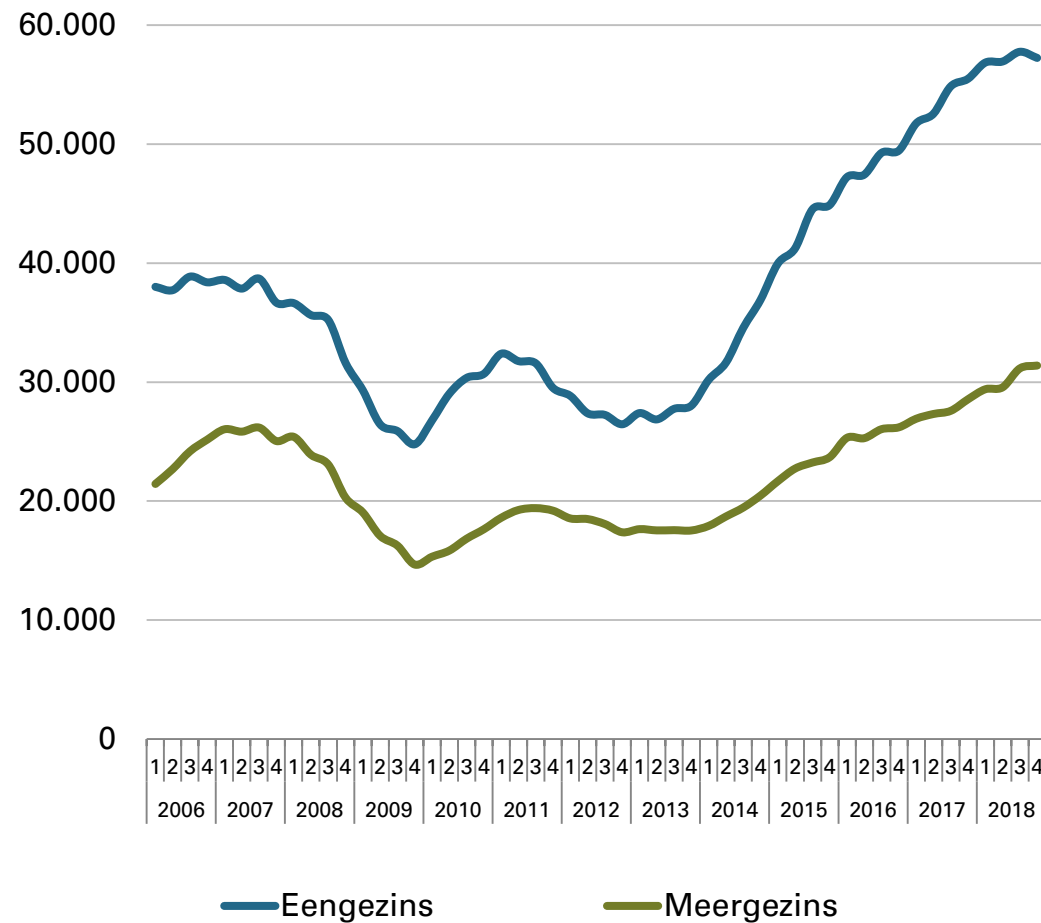
*Provincie Noord-Brabant gaat voor de SGE uit van een woningbehoefte van ruim 21.000 in de periode 2018-2027

Verhitting ook op nieuwbouw koopwoningenmarkt merkbaar: 7% afname verkoop en 2% afname oplevering 2018 t.o.v. 2017



Bron: Monitor Nieuwe Woningen, bewerking NEPROM/OTB

Meer woningen in aanbouw, maar let op: bouwperiode neemt ook toe

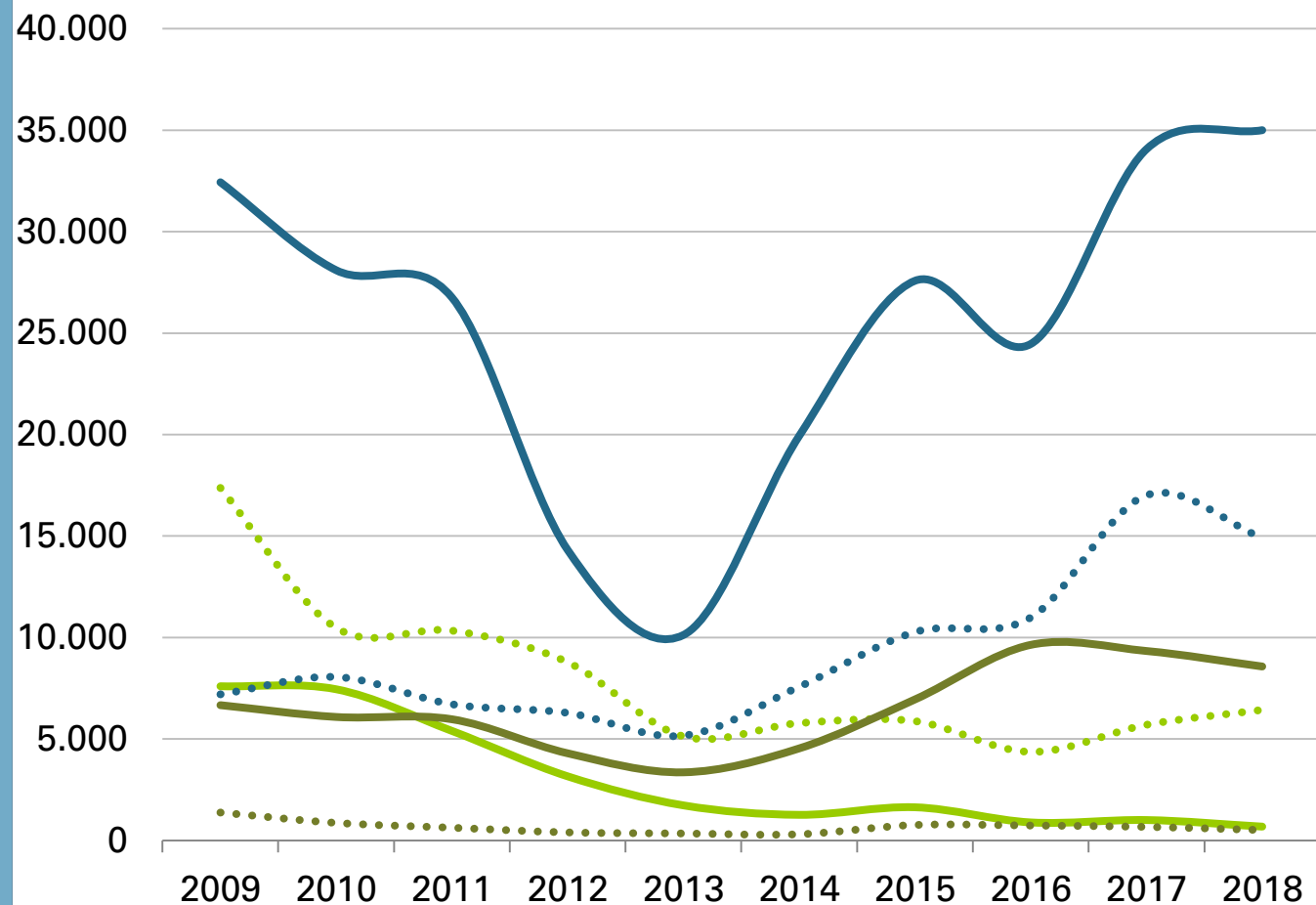


Bron: Monitor Nieuwe Woningen, bewerking NEPROM/OTB

2,5% minder
bouwvergunningen 2018
t.o.v. 2017

Zorgpunt: afname overheid
en corporaties

Jan-febr. 2019: 27% minder
bouwvergunningen
(Cobouw o.b.v. CBS)



Bron: CBS Statline

- overheid of woningcorporatie huurwoningen
- overheid of woningcorporatie koopwoningen
- bouwers voor de markt huurwoningen
- bouwers voor de markt koopwoningen
- andere particuliere opdrachtgevers huurwoningen
- andere particuliere opdrachtgevers koopwoningen

Afgelopen maandag in het nieuws: realisatie en harde plancapaciteit t.o.v. ambitie

Effectief planaanbod en nationale bouwambities

Een verkenning onder twaalf provincies



- Utrecht 69%
- Noord Holland 88%
- Zuid Holland 64%
- Noord Brabant 97%
- *Nederland* 88%

- Utrecht 59%
- Noord Holland 82%
- Zuid Holland 58%
- Noord Brabant 68%
- *Nederland* 69%

Tabel 1 Opgeleverde nieuwbouwwoningen per provincie 2016-2018 en ambities uit de Woonagenda per jaar

	Realisaties			Ambitie Woonagenda per jaar
	2016	2017	2018	
Groningen	1.700	1.700	2.100	2.700
Friesland	1.400	1.700	1.900	1.900
Drenthe	1.000	1.400	1.300	1.000
Overijssel	3.700	3.800	4.200	3.800
Flevoland	1.300	2.200	2.600	2.200
Gelderland	8.000	8.300	8.900	7.300
Utrecht	5.400	5.800	5.600	8.100
Noord-Holland	10.800	11.000	13.700	15.500
Zuid-Holland	11.100	13.200	11.200	17.600
Zeeland	1.100	1.200	1.300	700
Noord-Brabant	7.500	10.500	11.100	11.400
Limburg	1.800	2.200	2.100	1.800
Nederland	54.800	63.000	66.000	75.000

Tabel 3 Ambitie Woonagenda en woningaanbod in zachte en harde plannen, 2019-2024

	Ambitie Woonagenda	Aantal woningen in harde plannen	Aantal woningen in zachte plannen
Groningen ²	16.200	13.700	8.900
Friesland ³	11.700	7.500	5.000
Drenthe ⁴	6.000	6.100	4.000
Overijssel ⁵	23.000	11.100	7.400
Flevoland ⁶	19.100	16.300	2.200
Gelderland	43.600	27.100	20.600
Utrecht	48.800	28.700	38.100
Noord-Holland	92.900	76.300	59.900
Zuid-Holland ⁷	105.100	61.000	91.000
Zeeland ⁸	4.200	5.700	3.300
Noord-Brabant	68.400	46.800	28.700
Limburg ⁹	11.000	5.000	5.900
Nederland	450.000	310.300	274.400

Bron: EIB

Groeiende bevolking komende decennia

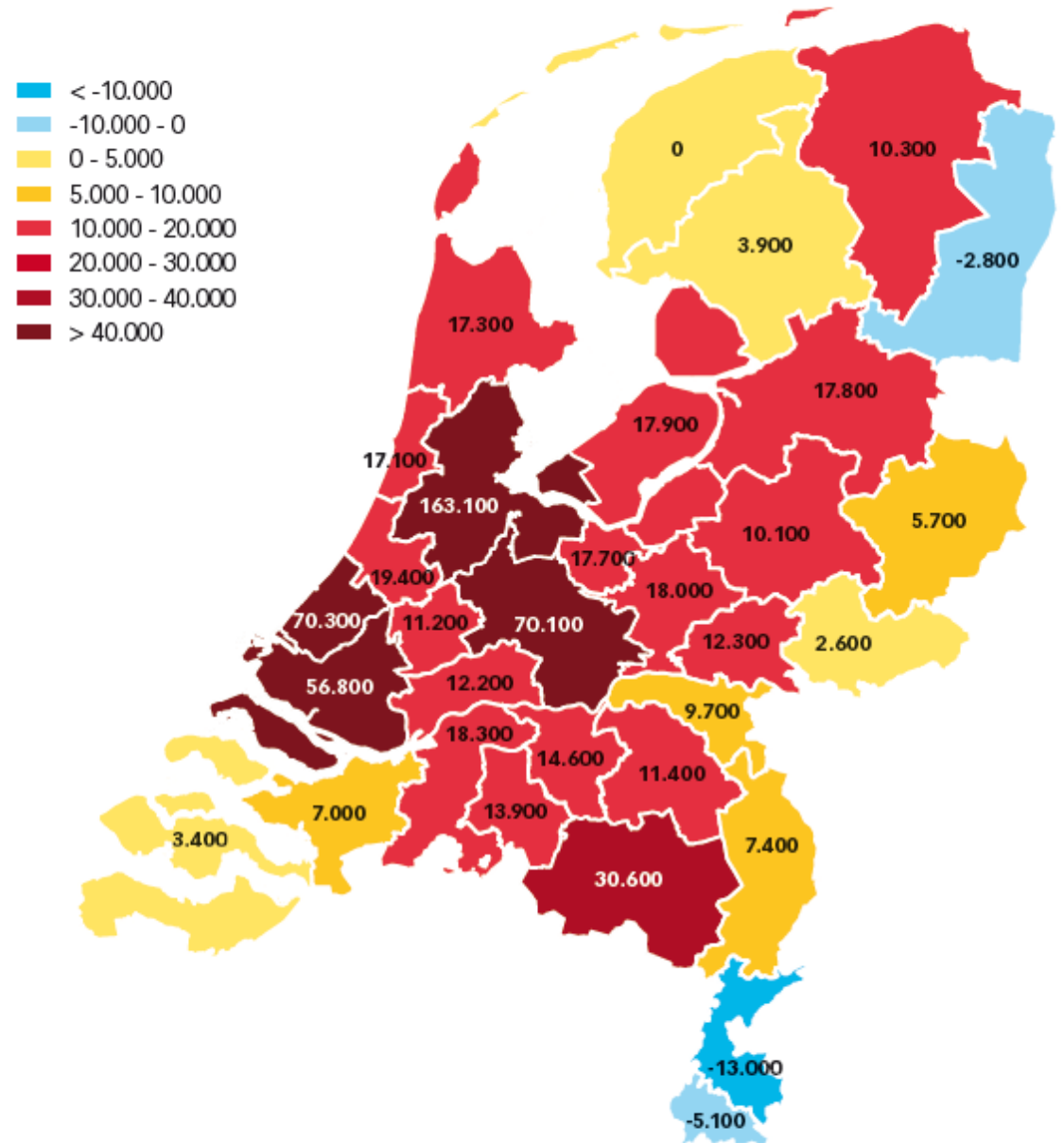
Regionale differentiatie

1 miljoen

- 60% voor 2025
- 75% netto

Huishoudens 2035 groei t.o.v. 2018

- Referentieraming Primos 2017 (ABF Research)
- Woningmarktregio's (ABF 2015)



Trends & ontwikkelingen:

1. Woningvraag:

- Stedelijke regio's
- Eengezinswoningen
- Stedelijke en groene woonmilieus

2. Kwaliteitseisen:

- Betaalbaarheid
- Energieleverend
- Groen en water
- Gezondheid
- Duurzame mobiliteit

3. Menging:

- Publieke voorzieningen
- Maakindustrie
- Woon-werkmilieus

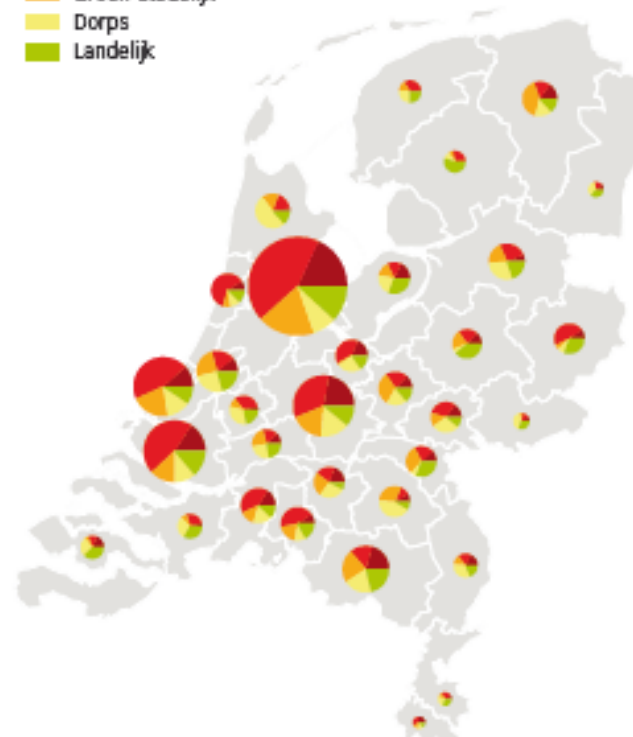
Ontwikkeling van de noodzakelijke nieuwbouw
naar type woning en woningmarktgebied
2018-2030

■ Eengezins
■ Meergezins



Ontwikkeling van de noodzakelijke nieuwbouw
naar typewoonmilieu (5-deling) en
woningmarktgebied 2018-2030

■ Centrum-Stedelijk
■ Buiten-Centrum
■ Groen-Stedelijk
■ Dorps
■ Landelijk



(Bron: ABF Research)

Trends & ontwikkelingen:

4. Geschikte plekken:

- Vraag naar diversiteit woonmilieus: van intensief stedelijk tot ontspannen dorps
- Blauwgroene kwaliteit
- Biodiversiteit
- Begin op tijd!

5. Infrastructuur en mobiliteit:

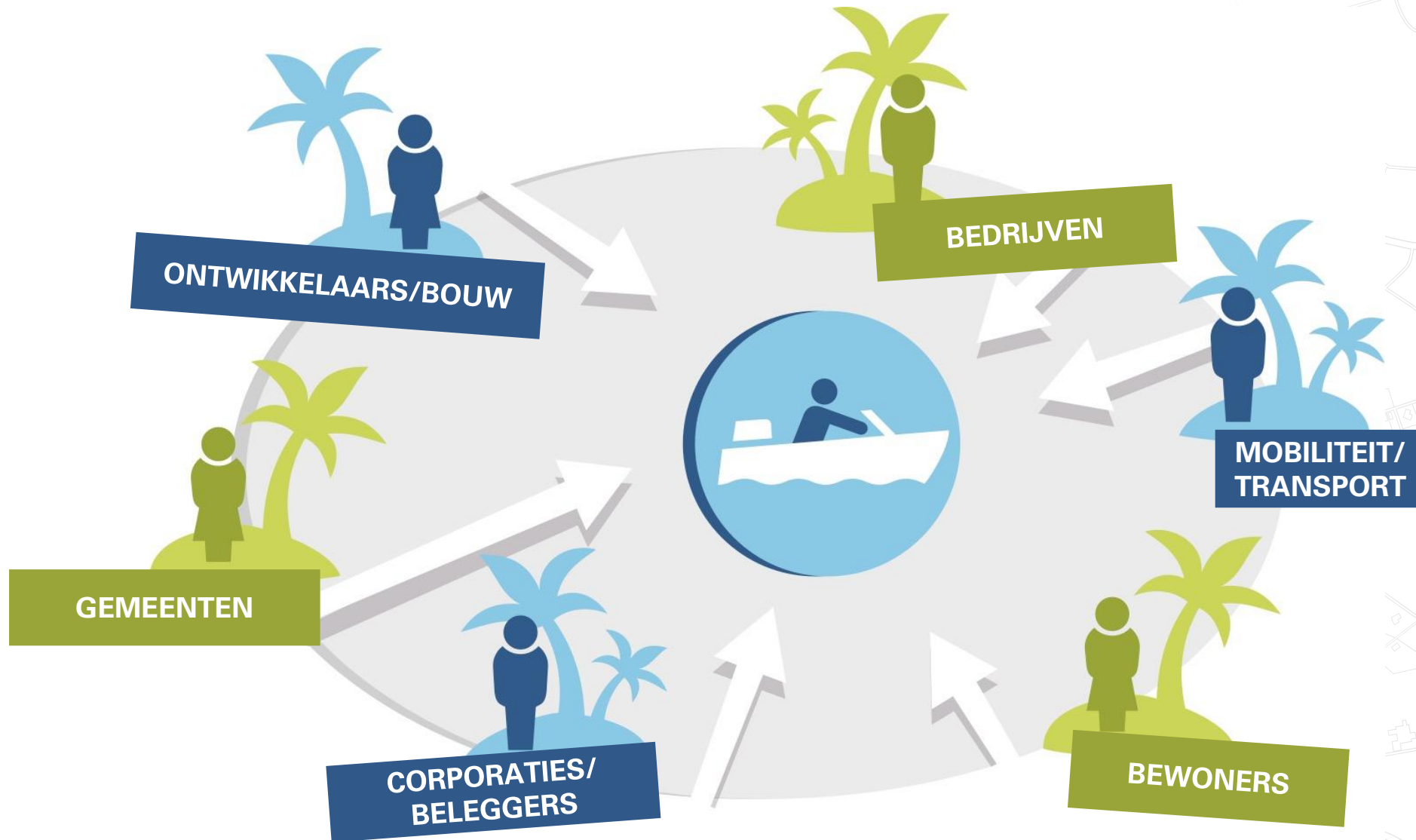
- Sterkere koppeling
- Nieuwe duurzame mobiliteitsoplossingen



Verstedelijkingsopgave is een integrale opgave, vergt schaalsprong & regie voor middellange termijn



Nieuwe generatie samenwerkingen ...



Nieuwe generatie samenwerking publiek-privaat

- Langjarig
- Lessen crisis
- Toekomstbestendig
- Meer stabiliteit
- Anticyclisch



VISIE



**SAMEN
STUREN**



INFORMEREN



UITVOERING



Woningmakers
Regio Alkmaar

Concilium Zwolle

POR Rotterdam

Regio Eindhoven

Platform Ontwikkeling Rotterdam

- Bestaat lange tijd
- Bijeenkomsten
- Co-creatie

POR IS EEN PROFESSIONEEL PLATFORM MET

- Leden die ertoe doen
- Een geüpdatet ledenbestand, informatie op orde
- Partijen die we nodig hebben, zijn vertegenwoordigd

BINNEN HET POR IS ER SPRAKE VAN PARTICIPATIE EN WEDERKERIGHEID TUSSEN GEMEENTE EN MARKTPARTIJEN

- Het POR is bekend binnen de gemeentelijke organisatie
- Het POR wordt tijdig ingezet als klankbord voor beleidsvorming door middel van toetsen van beleid, invloed uitoefenen op beleid en wederzijdse projectconsultatie
- Leden van het POR hebben een zichtbare inbreng in gemeentelijk beleid

POR ZET ZICH IN OP ZOWEL MAATSCHAPPELIJKE EN COMMERCIËLE OPBRENGST

- Signaleren van vraagstukken/behoefte en meedenken als denktank

POR WERKT AAN CO-CREATIE EN MAAKT DE RESULTATEN HIERVAN ZICHTBAAR. HET POR IS NIET ALLEEN EEN NETWERKCLUB

- Opinie: artikelen, symposium, kennis delen, publiceren
- Gezamenlijke, inspirerende communicatiestrategie

Deze uitgangspunten worden ingezet om gericht te werken aan een gezamenlijke strategie (co-creatie) voor actuele thema's.

Rotterdam wijzigt gronduitgiftebeleid om bouwproductie op te schroeven

woningbouw 1175



Intensief overleg POR

Versnellen en verhogen productie

Rotterdam gaat locaties versneld aanbieden en grond vaker onderhands uitgeven aan ontwikkelaars en bouwers met interessante plannen. Dat staat in een akkoord tussen gemeente en marktpartijen. Samen met versnelde procedures moet het jaarlijks 4.500 nieuwe woningen opleveren.

Rotterdam heeft een schreeuwend tekort aan huizen en gemeentebestuur er in vier jaar 18.000 bijbouwen. De in blijkt uit het akkoord dat vandaag werd gesloten. "Soms onvermijdelijk dus moet je iets meer plannen dan dat je werkelijk wilt realiseren", zegt bouwrechter Bas Kurvers. "Maar dit akkoord is er ook op gericht vertragingen door lange procedures en gebrek aan focus te verminderen."

Hij en zijn ambtenaren hadden de afgelopen maanden via het vastgoednetwerk Platform Ontwikkeling Rotterdam (POR) intensief contact met ontwikkelaars en bouwers om hun wensen in kaart te brengen. Die blijken vooral helderheid te willen over de voortgang. Afgesproken is dat er een 'point of no return' komt in de ontwikkeling van bouwplannen.

"Als de afspraak is gemaakt om te gaan bouwen, willen marktpartijen niet nog eens geconfronteerd worden met wijzigingen, want juist dat leidt tot veel vertraging", zegt POR-voorzitter Rob de Jong. "Marktpartijen willen daarom dat er vanaf dat moment een 'freeze' geldt." Nieuwe wet- en regelgeving kan daarna bijvoorbeeld niet meer van invloed zijn op de voortgang. Anderzijds moeten bouwers zelf vanaf dat moment ook doorzetten. Doen ze dat niet, dan kunnen ze hulp van de gemeente verder vergeten.

Extra mankracht om te kijken hoe alle gemeentelijke procedures sneller kunnen worden doorlopen

De gemeente Rotterdam trekt 9 miljoen euro uit voor extra mankracht om de procedures te versnellen. Zij gaan vooraf al onderzoeken hoe procedures sneller kunnen worden doorlopen. Ook worden er mensen ingezet die vroegtijdig inroeshaakeld voor analyses op bodemverontreiniging en of en

Ten behoeft van versnelling van de woningbouw haar gronduitgiftebeleid op de schop. Gronduitgifte wordt vaker onderhands. Nog een opmerkelijk element uit het akkoord is dat de gemeente verder kijkt dan de vertraging. Een partij die voor een specifiek stuk grond een korte termijn. "We willen de bouwproductie anticyclisch maken", aldus Kurvers. "Ons toekomst daarom onderhands grond verwerven. Het moet grote tekorten voorkomen zoals - het inmiddels zeer gewilde - Rotterdam momenteel kent door de totale instorting van de productie tijdens de crisis. Hoe dat moet, is nu onderwerp van onderzoek.

'Point of no return' afspraak marktpartijen

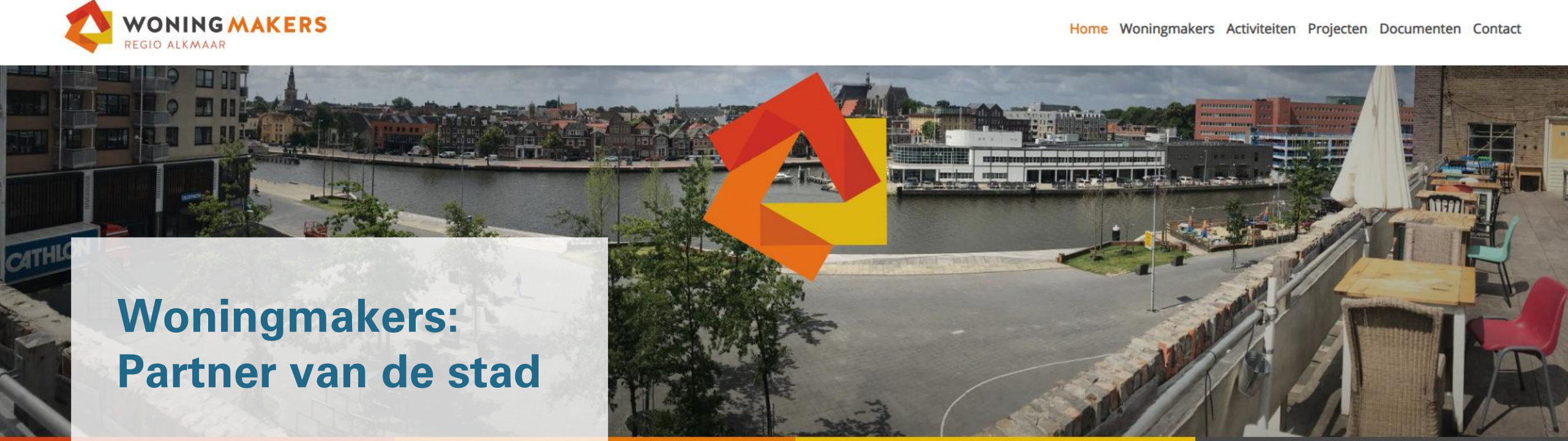
Extra mensen bij gemeente

Ondergrens slechte tijden

STABILITEIT-ANTI CYCLISCH BELEID

De gemeente gaat jaarlijks met aannemers evalueren wat er beter kan. Kurvers hoopt dat het bijdraagt aan een imago als "bouwvriendelijkste stad van Nederland".

t van Zuid en ik maken per locatie.



Woningmakers: Partner van de stad

Van MAX naar MIN

In deze tijd van krapte moeten we meer woningen bouwen om aan de vraag te kunnen voldoen. We moeten dus van MAXIMALE naar MINIMALE aantallen woningen: geen zorgen om te veel woningen te bouwen, maar eisen of uitnodigen dat er genoeg wordt gebouwd. Een andere — flexibeler — insteek van de RAPs.

Het GAS erop

Van het rempedaal naar het gaspedaal: in een krappe markt moeten met een flexibele basishouding van iedereen projecten waar mogelijk worden gerealiseerd. De krapte op de woningmarkt is heel groot, daar kunnen we wat aan doen door extra nieuwbouwwoningen te bouwen.

Woningen ipv Getallen

Niet de plancapaciteit is maatgevend, maar het aantal woningen dat daadwerkelijk aan mensen wordt opgeleverd. De Woningmakers willen zich inspannen dat er via monitoring meer zicht komt op welke plannen uitvoeringsgereed zijn. Dan is naast een vigerend bestemmingsplan aan meer voorwaarden voldaan.

Samen aan de slag

Van separaat naar samen: meer dan in het verleden ontstaat daarmee de noodzaak om plannen samen te maken in een publiek-privaat proces. De Woningmakers verbinden de private partners van de woningbouw, en gezamenlijk zoeken zij de verbinding met de overheden.

Concilium Zwolle

- Actief sinds 2004: ontwikkelaars, bouwers, corporaties, makelaars en gemeente
- Eigen Zwolse Aanpak 1.0 in 2009
- Opgevolgd door 2.0: Nieuwe koers voor vitale Zwolse woningmarkt in 2012



Zwolle Moderne Woonstad

*De Zwolse Aanpak voor
een vitale woningmarkt*

Vijf relevante uitdagingen benoemd, gezamenlijk werken aan agenda's

Uitdaging 1

**Accommoderen
van stevige groei**

Uitdaging 2

**Vormgeven aan
verstedelijking
en transformatie**

Uitdaging 3

**Slagings-
kansen
en door-
stroom**

Uitdaging 4

**Kwaliteits-
impuls
bestaande
woning-
voorraad**

Uitdaging 5

**Nieuwe
samen-
werkingen**

Uitdaging 3: Slagingskansen en doorstroom en voorgestelde maatregelen

Uitdaging 3: slagingskansen en doostroming

- Krapte op de markt
- Afname slagingskansen in het sociale segment
- Voldoende plancapaciteit goedkope woningen
- Extra aandacht voor middeninkomens
- Wonen en zorg
- Inclusiviteit

Voorgestelde maatregelen

- 400 extra woningen
- Extra inzet in Stadshagen
- Locatieonderzoek
- Nieuwe uitbreidingen
- Slagingskansen voor mensen die aangewezen zijn op de sociale woningvoorraad
- Unieke kwaliteiten en complementaire woonmilieus
- Bijzondere (zorg-) doelgroepen
- Levensloopbestendig

Regio Eindhoven

- Ambities
- Forse woningvraag
- Woondeal 7 maart
- Uitwerken in regiodeal
- Stabiliteit
- Flexibiliteit
- Nieuwe samenwerking
- Lange termijn 10-20 jaar
- Capaciteit



Dank voor jullie aandacht

