

Woningvraag en hoogbouw: feiten en ficties

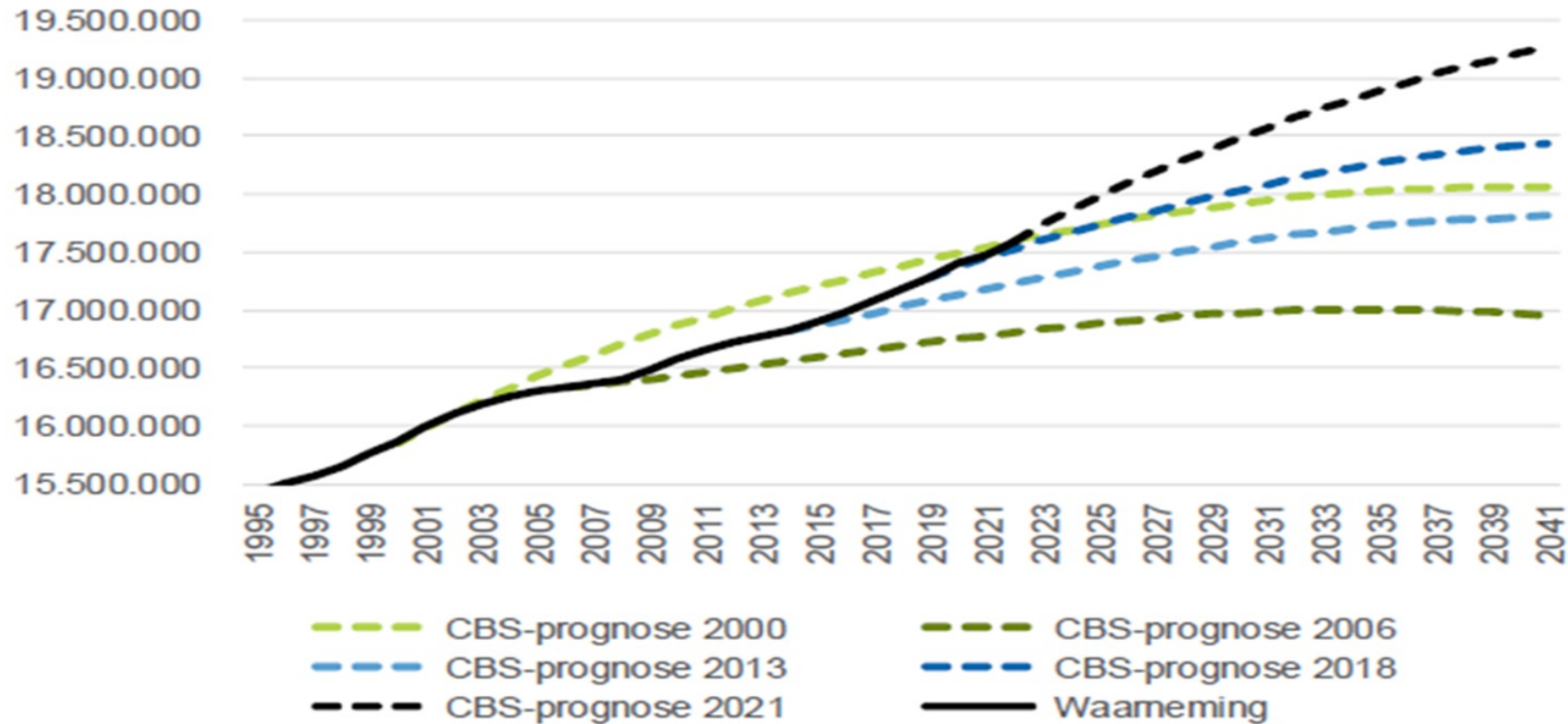
Peter Boelhouwer

11-09-2023

Inhoud

- Demografische ontwikkelingen
- Woningaanbod
- Ontwikkeling woningbouw
- Woonmileus in de nieuwbouw
- Voordelen van nieuwbouw
- Nadelen van nieuwbouw

Bevolkingsontwikkeling 1997-2022 en bevolkingsprognoses CBS

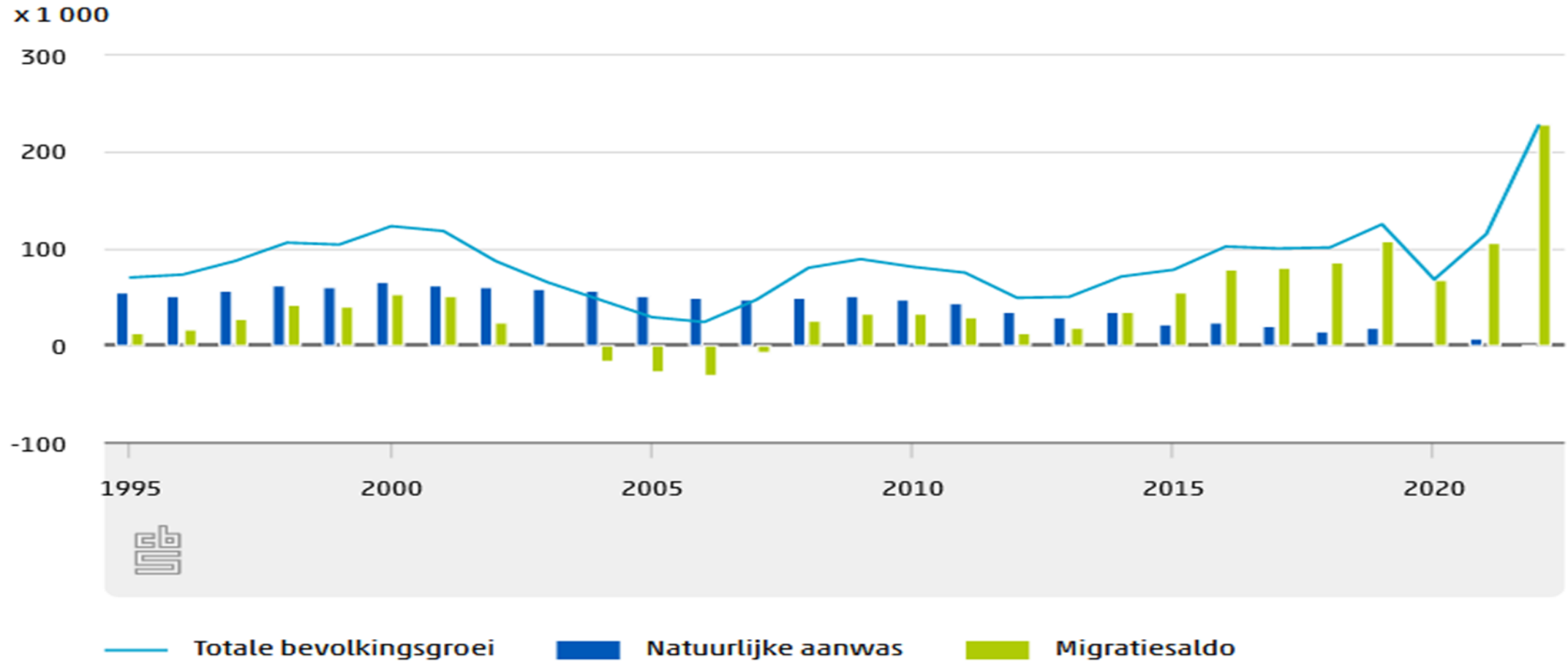


Bron: CBS/ ABF 2022

Woningvraag neemt sterk(er) toe

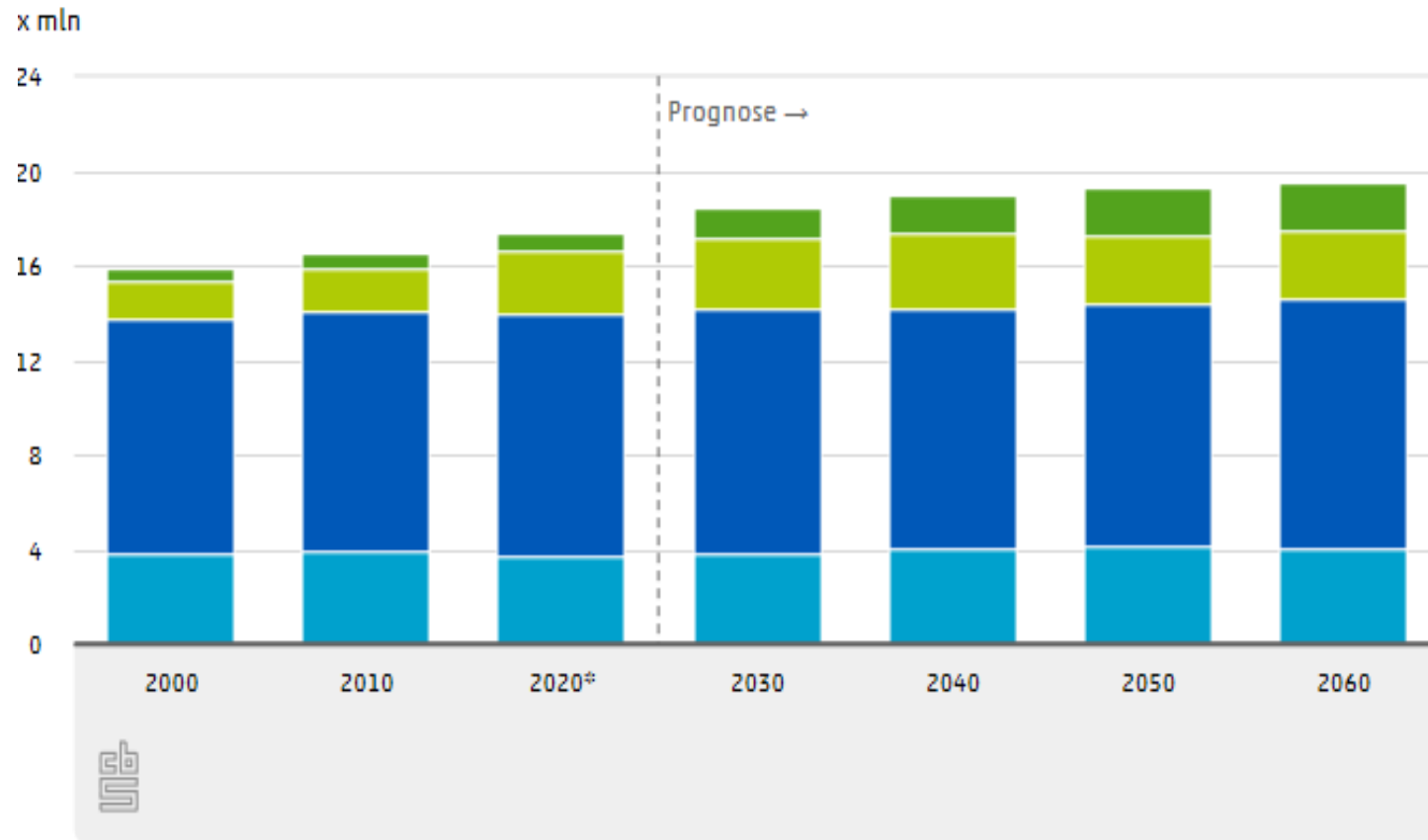


Bevolkingsontwikkeling 1995-2022



Bron: CBS 2023

Bevolking naar leeftijd 2000-2060

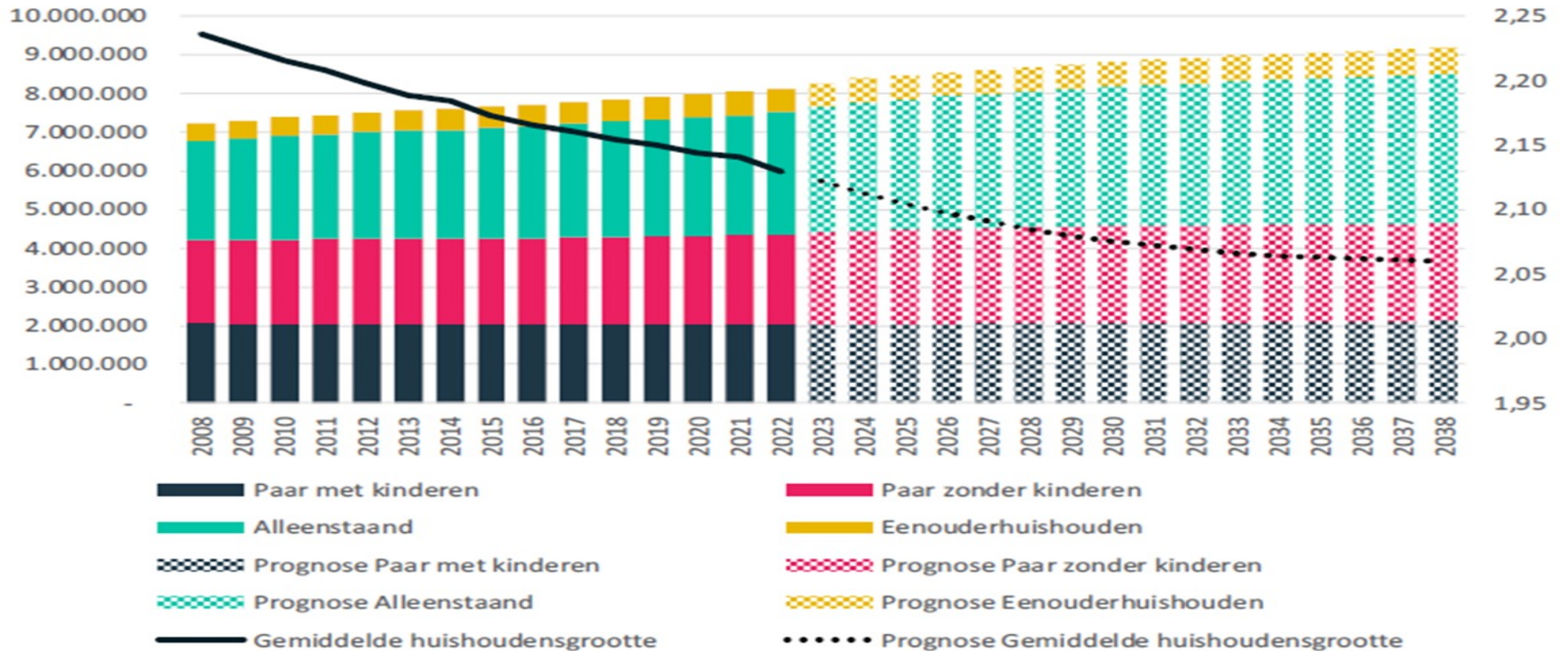


0 tot 20 jaar 20 tot 65 jaar 65 tot 80 jaar 80 jaar of ouder

* voorlopig cijfer

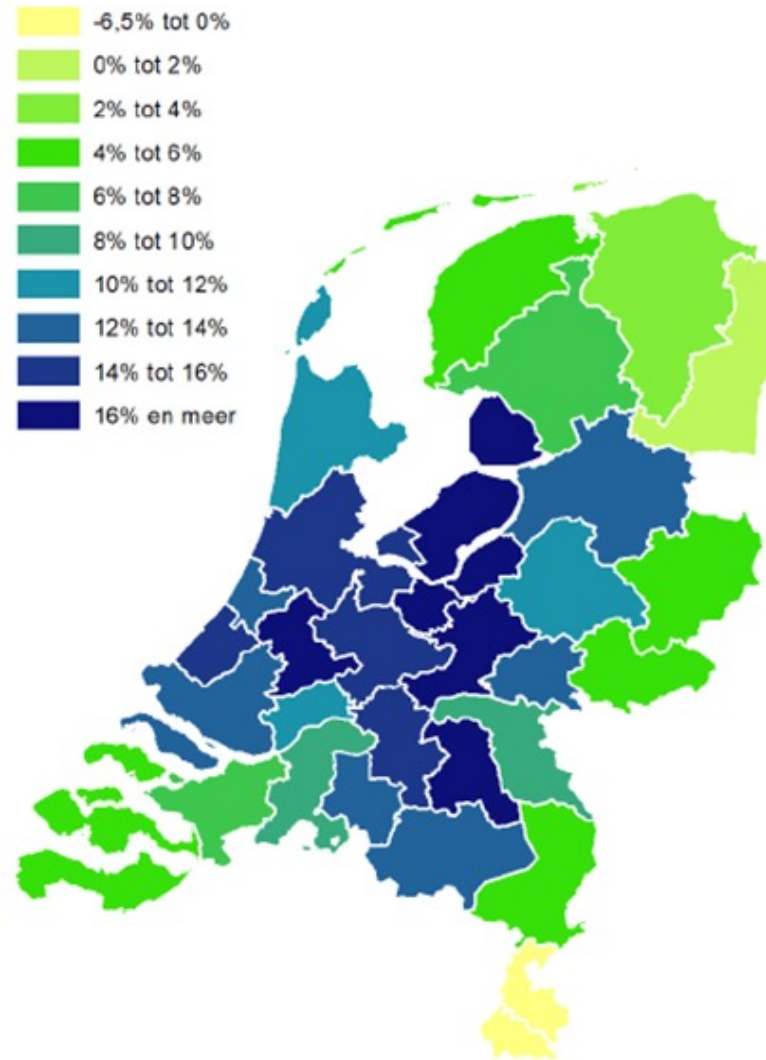
Bron: CBS

Aantal huishoudens en gemiddelde huishoudensgrootte, 2008-2038



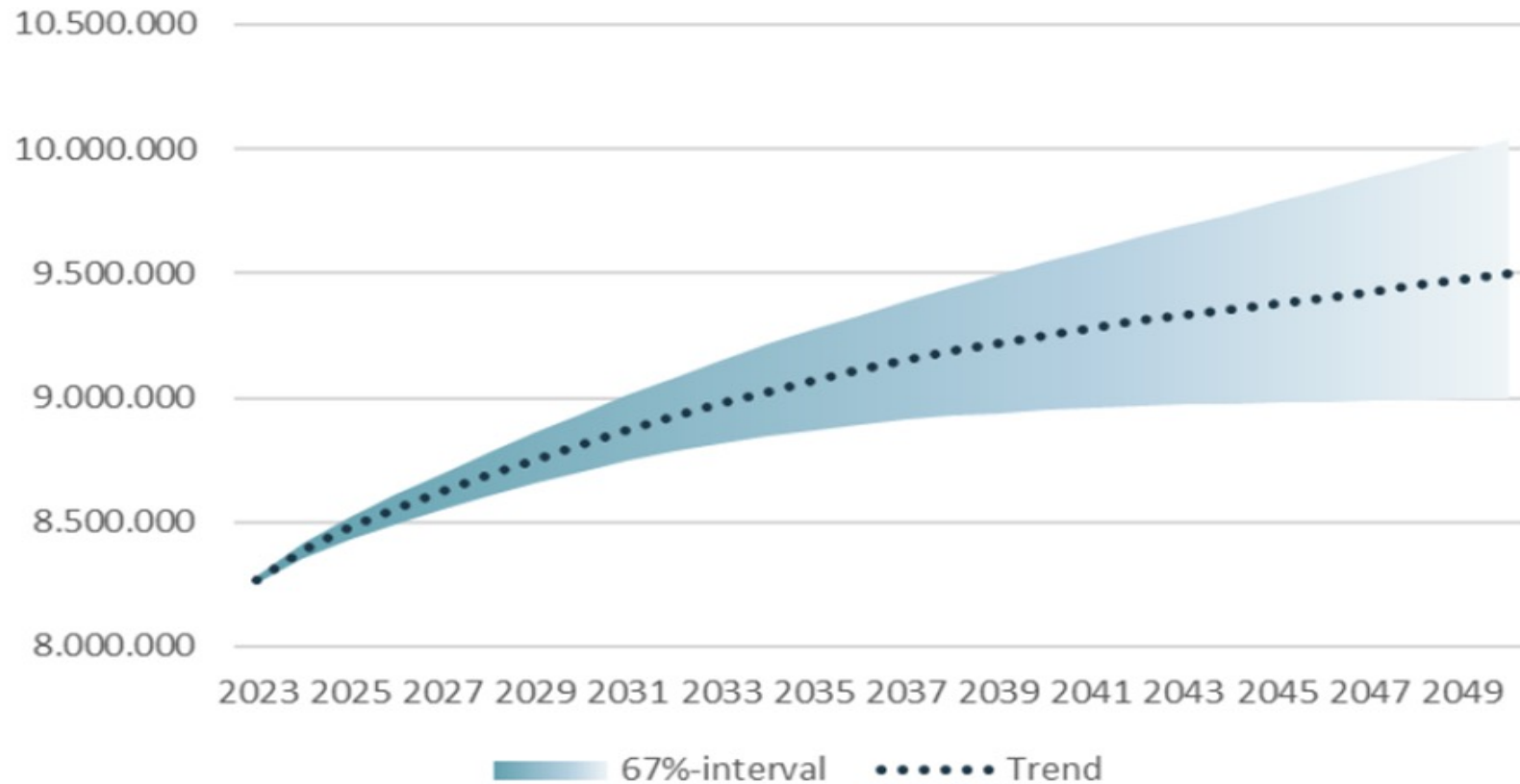
Bron: ABF/CBS 2023

Huishoudensgroei per woningmarktgebied 2023-2037



Bron: Primos 2023

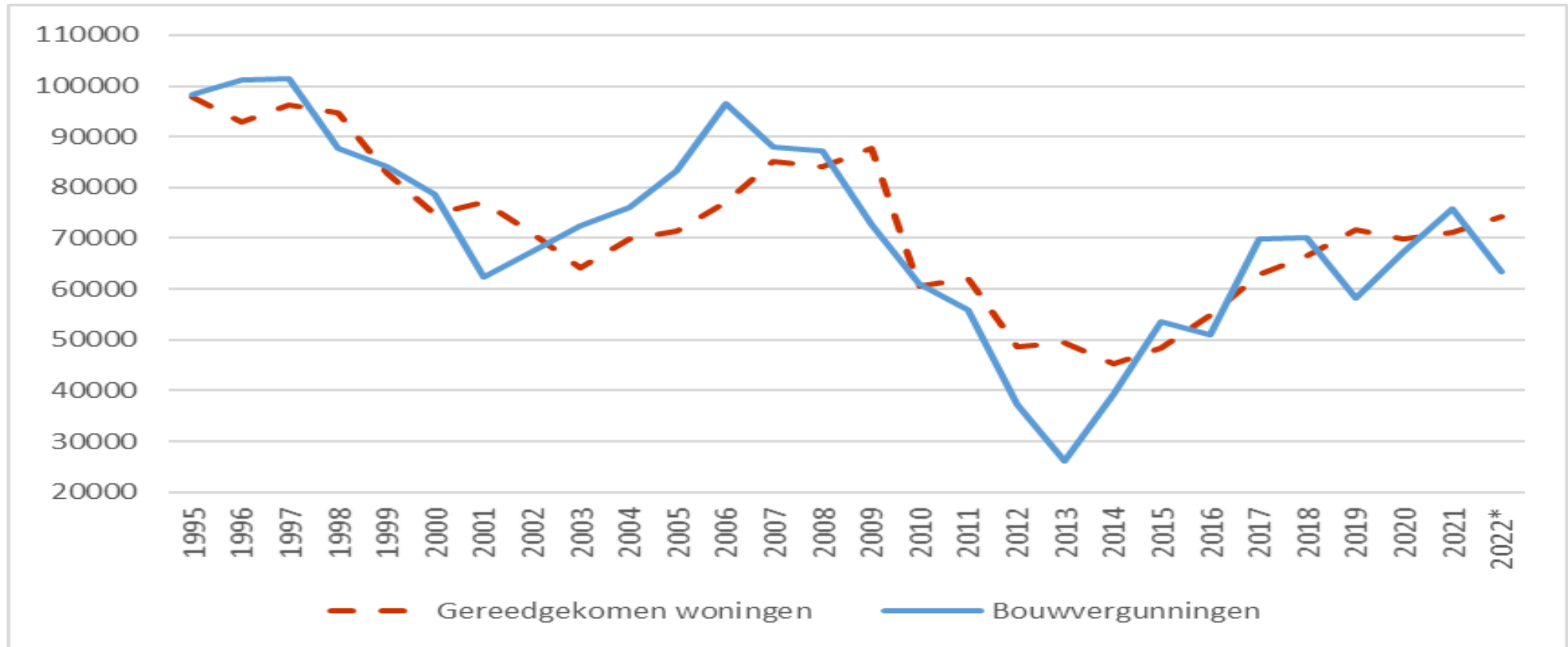
Prognose ontwikkeling aantal huishoudens, trend, laag en hoog, 2023-2050



Bron: ABF 2023

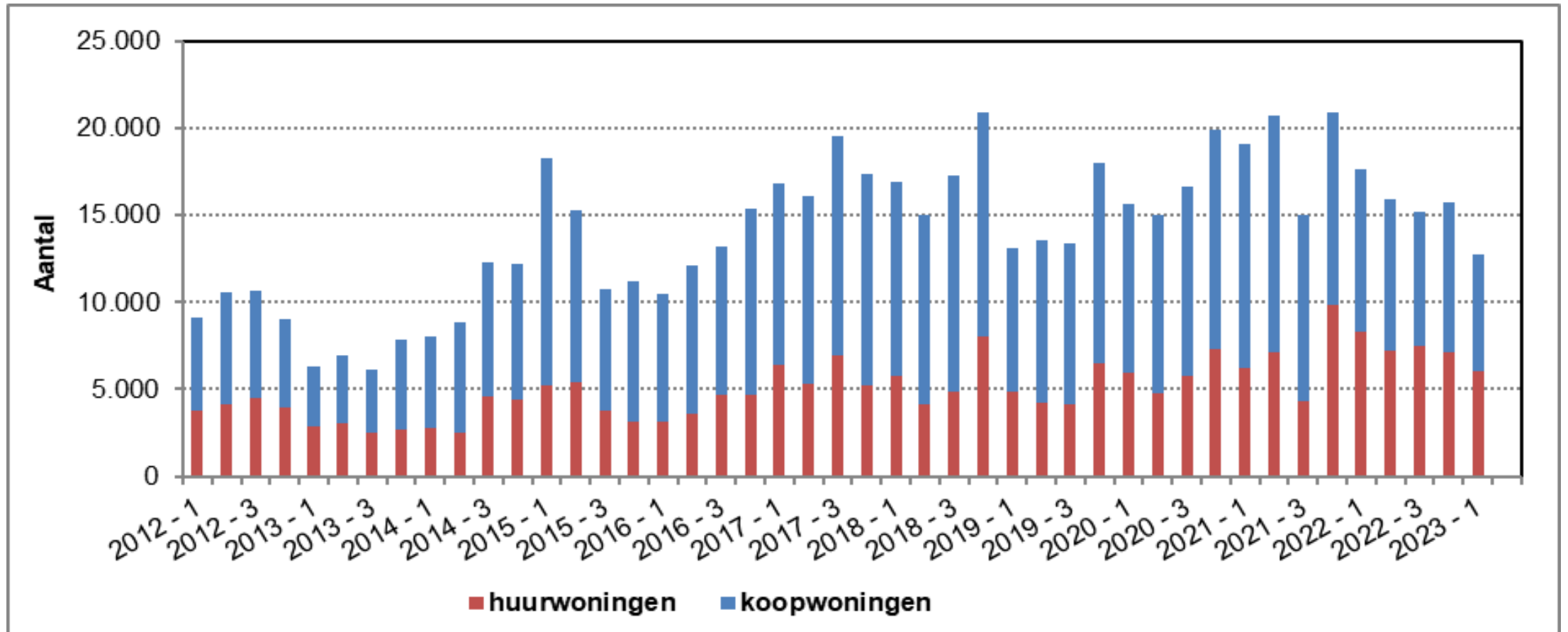
Woningaanbod blijft achter: oplopend woningtekort

Bouwvergunningen en gereedgekomen woningen, 1995-2022



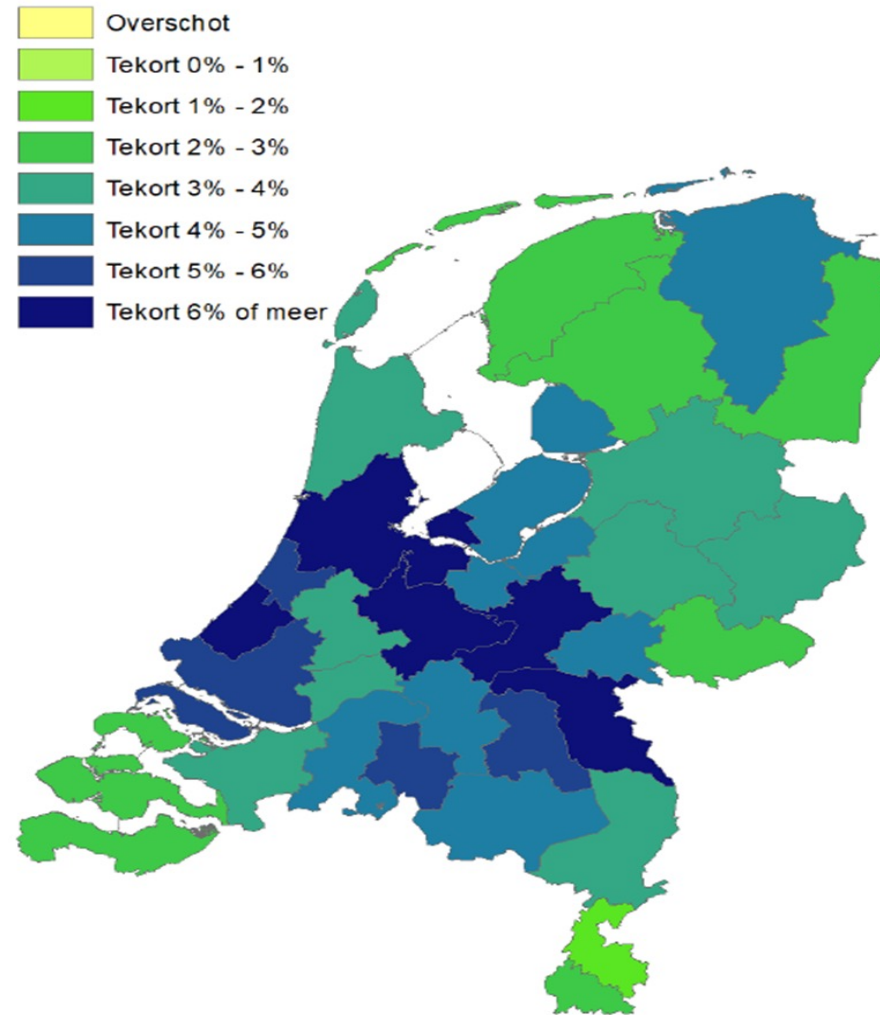
Bron: CBS

Bouwvergunningen naar huur en koop 2012-2023 Q1



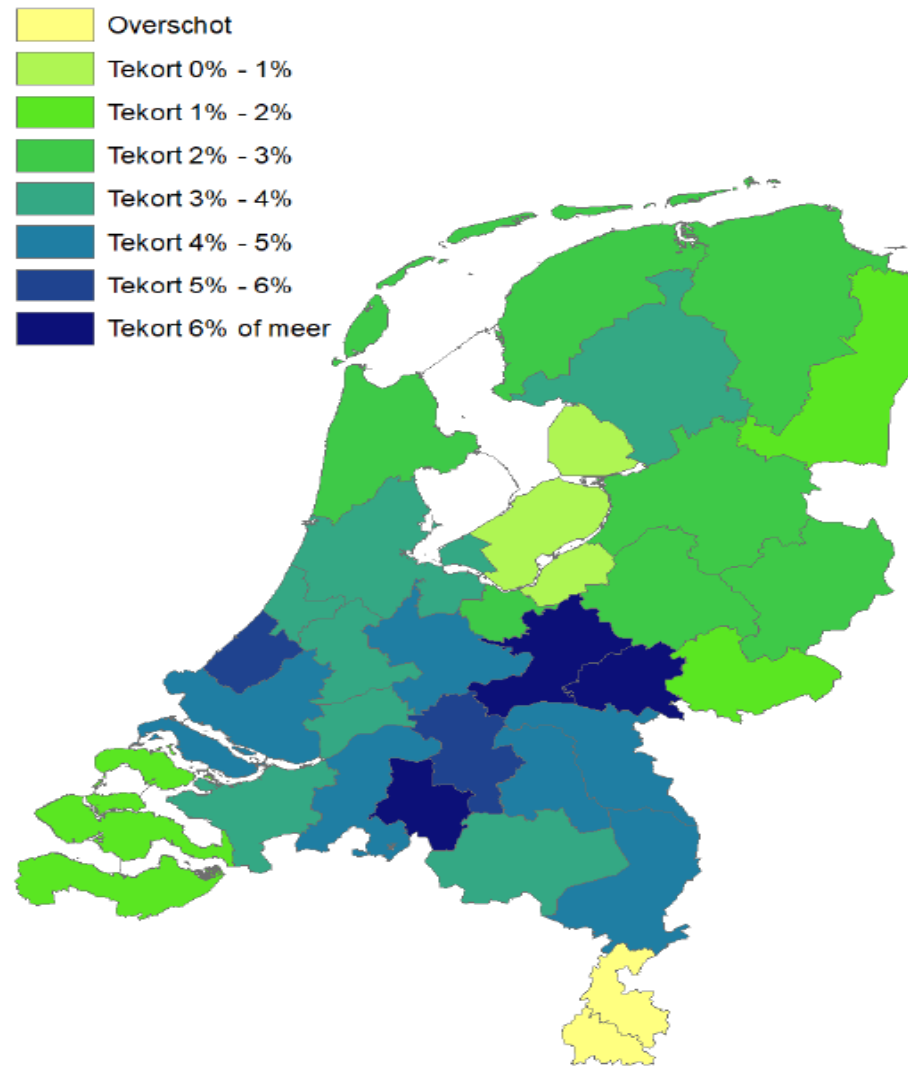
Bron: CBS

Woningtekort naar woningmarktgebied 2023



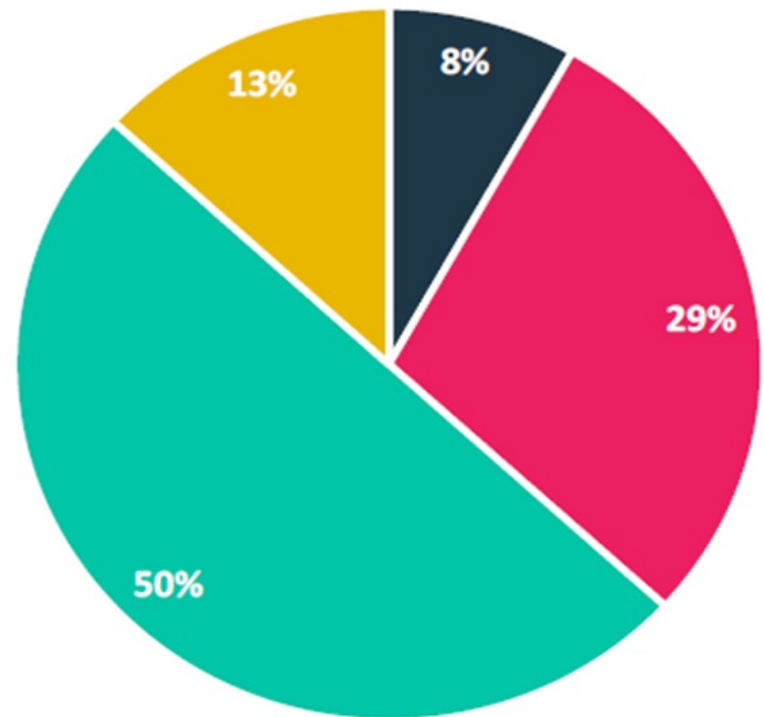
Bron: ABF 2023

Woningtekort naar woningmarktgebied 2031



Bron: ABF 2023

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



- Inlopen woningtekort van 4,8% tot 3,8%
- Kleinere huishoudens (gemiddelde huishoudensgrootte van 2,12 naar 2,07)
- Accommoderen bevolkingsgroei
- Vervangende nieuwbouw i.v.m. geraamde sloop

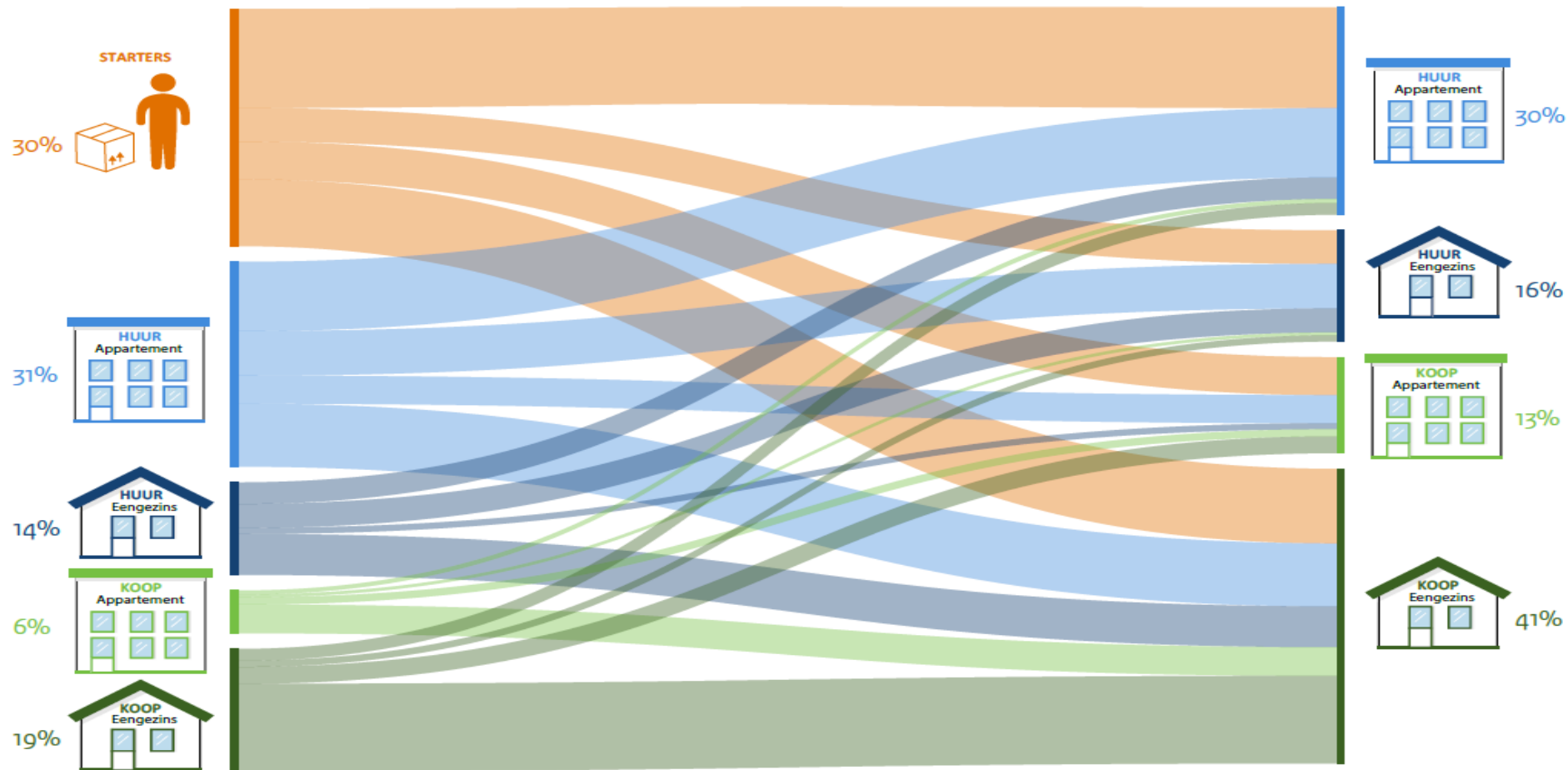
Bron: ABF 2023

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

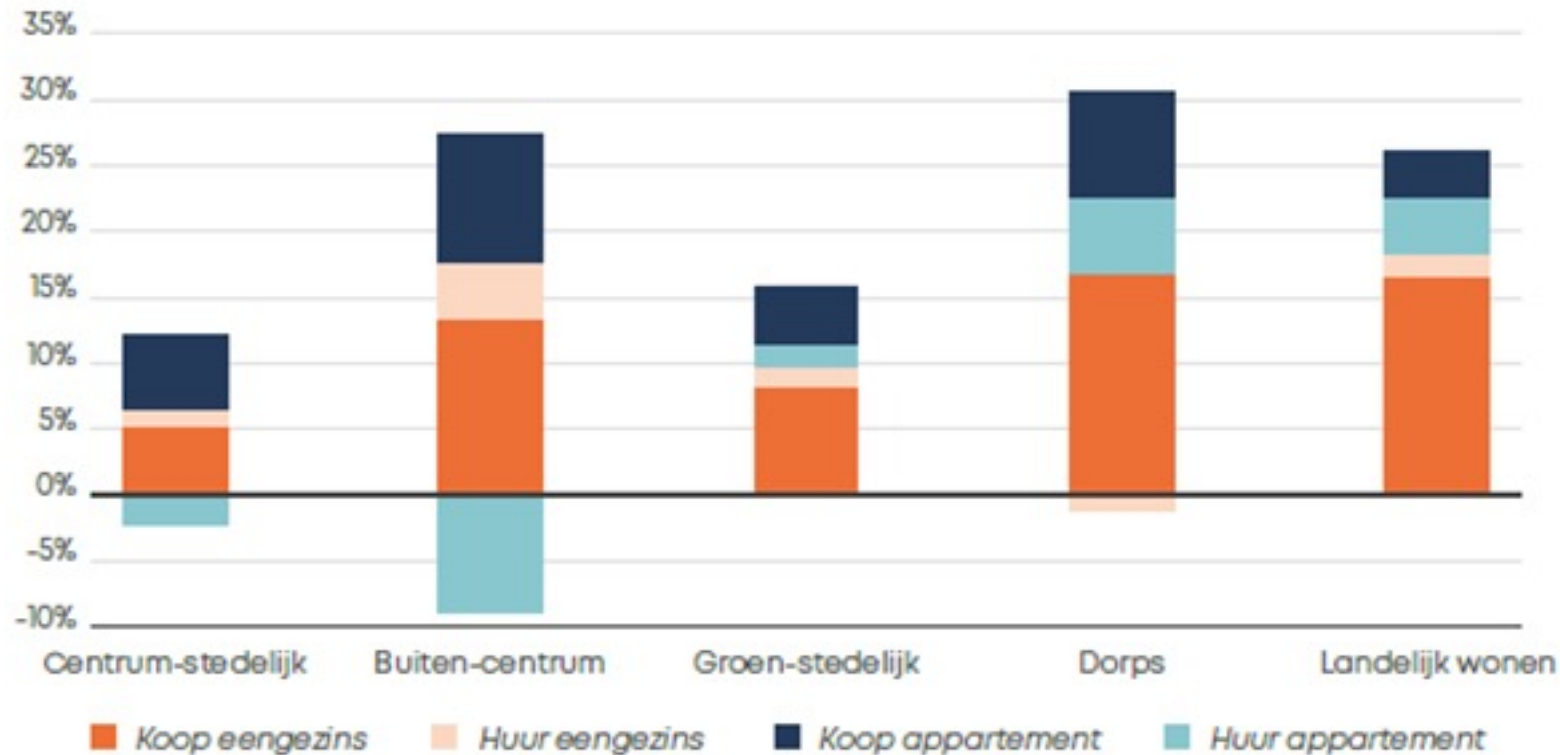
Woningvraag

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



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

Nieuwbouwbehoefte op basis van woonwensen alle actief woningzoekenden naar woningtype, eigendom en woonmilieu, 2021



Bron: WoON 2021, De Zeeuw en Keers 2022



Merwedekanaalzone Utrecht



Wonen met de natuur: Elix Kerkenbosch Zeist (BPD)



Vrijburcht, Amsterdam, Steigereiland



Tiny houses



Stander, Bergschenhoek



Heijmans one











Voordelen hoogbouw

- Sluit (deels) aan bij woonvoorkeuren
- Bouw in hoge dichtheden mogelijk
- Kan stedenbouwkundig goede oplossing zijn
- Mogelijk om meerdere functies in een gebouw te realiseren

Nadelen hoogbouw

- Slechts een beperkt deel van woningzoekenden kiest voor hoogbouw
- Zeker boven de 60/70 meter hoge bouwkosten
- Verlies aan m² woonruimte (door o.a. meer verkeersruimten en extra liften)
- Wind- en schaduwproblematiek
- Zichtlijnen in de stad worden onderbroken
- Ruzie met UNESCO werelderfgoed: behoud historische binnensteden
- Kans op segregatie: rijken wonen hoog in penthouses en minder bedeeden laag met last van wind en schaduw
- Aansluiting met het maaiveld geeft vaak een probleem; slechte kwaliteit omgeving
- Via 4-5 laagse woonblokken kan vergelijkbare dichtheid worden bereikt
- Anonieme woonvorm (niet echt geschikt voor dorpse en suburbane woonmilieus)
- Gevaar op eenzijdigheid

Zeeburgereiland/ Sluisbuurt Amsterdam



Zeeburgereiland/ Sluisbuurt Amsterdam



Plan Soeters/ Uytenhaak Sluisbuurt



EINDE



11-09-2023