



gemeente
Zuidplas

De toekomstige woningvraag: bouwen we wel de juiste woningen?

Peter Boelhouver

Dinsdag 11 juni 2024

PROVADA

Peter Boelhouwer



gemeente
Zuidplas

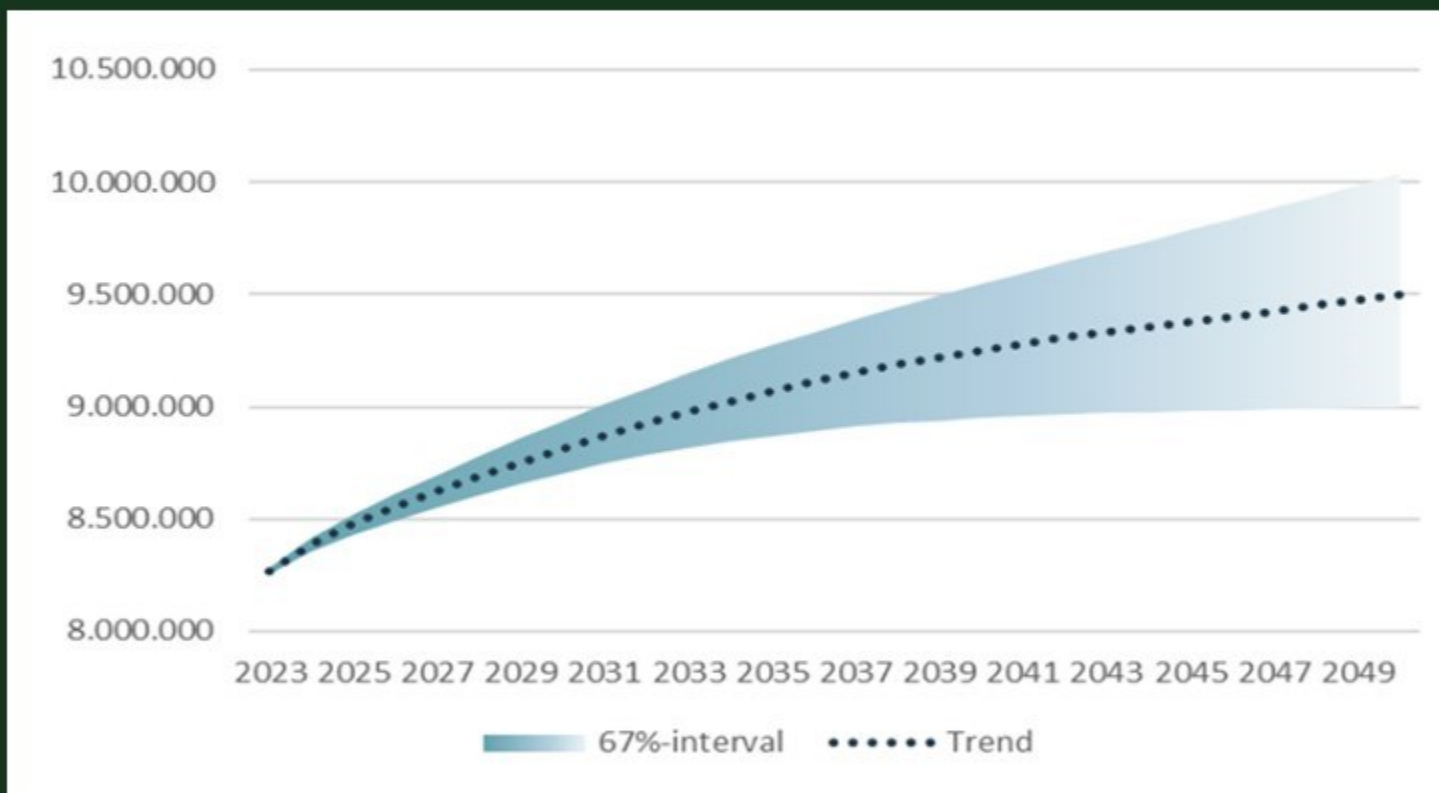
- Hoogleraar Huisvesting aan de TU Delft
- Expertpanel Middengebied

- De onvoorspelbaarheid van de woningvraag
- Voor wie gaan we bouwen?
- Wat en waar gaan we bouwen?

Prognose ontwikkeling aantal huishoudens, trend, laag en hoog 2030 - 2050



gemeente
Zuidplas



Bron: ABF 2023

Woningvraag neemt sterk(er) toe



gemeente
Zuidplas



Woningvraag neemt sterk(er) toe



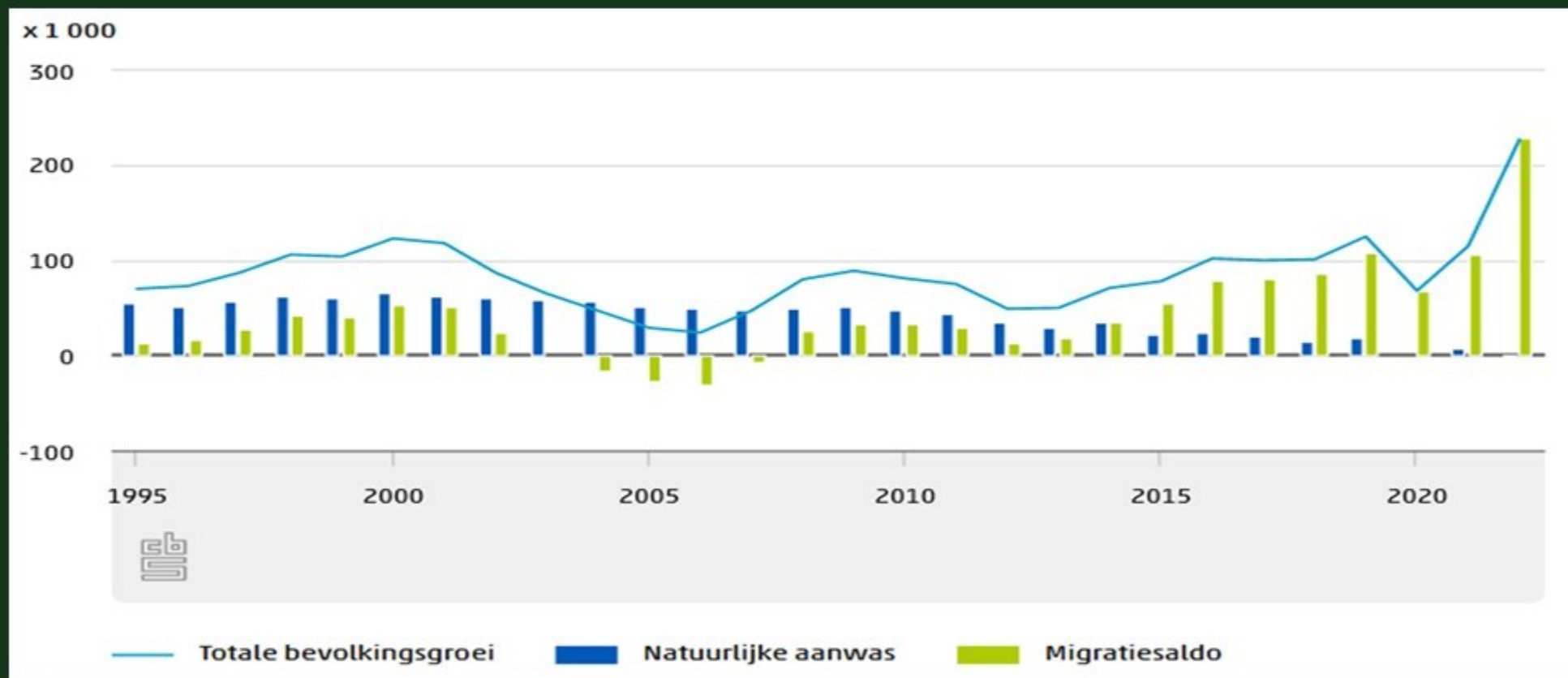
gemeente
Zuidplas



Bevolkingsontwikkeling 1995 - 2022



gemeente
Zuidplas

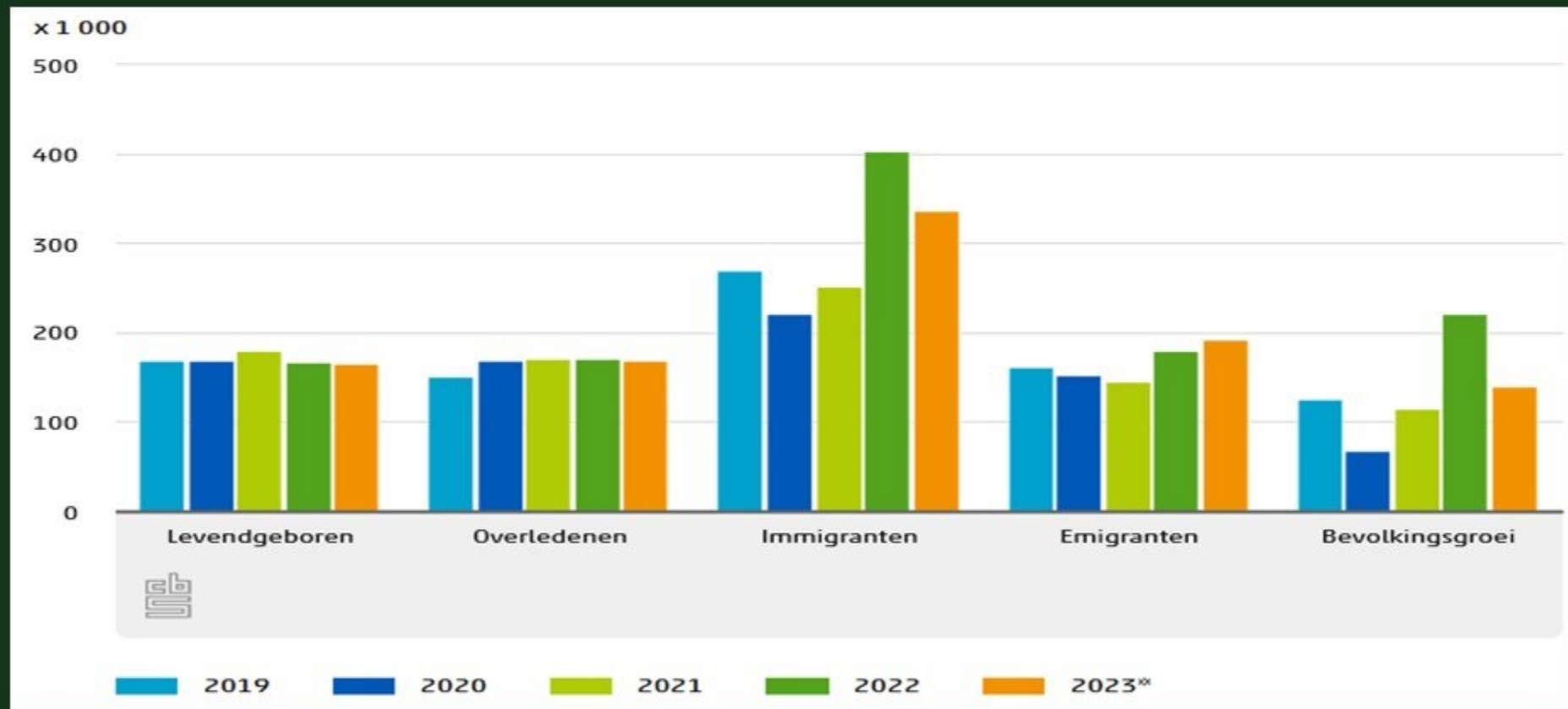


Bron: CBS 2023

Bevolkingsontwikkeling 2019 - 2023

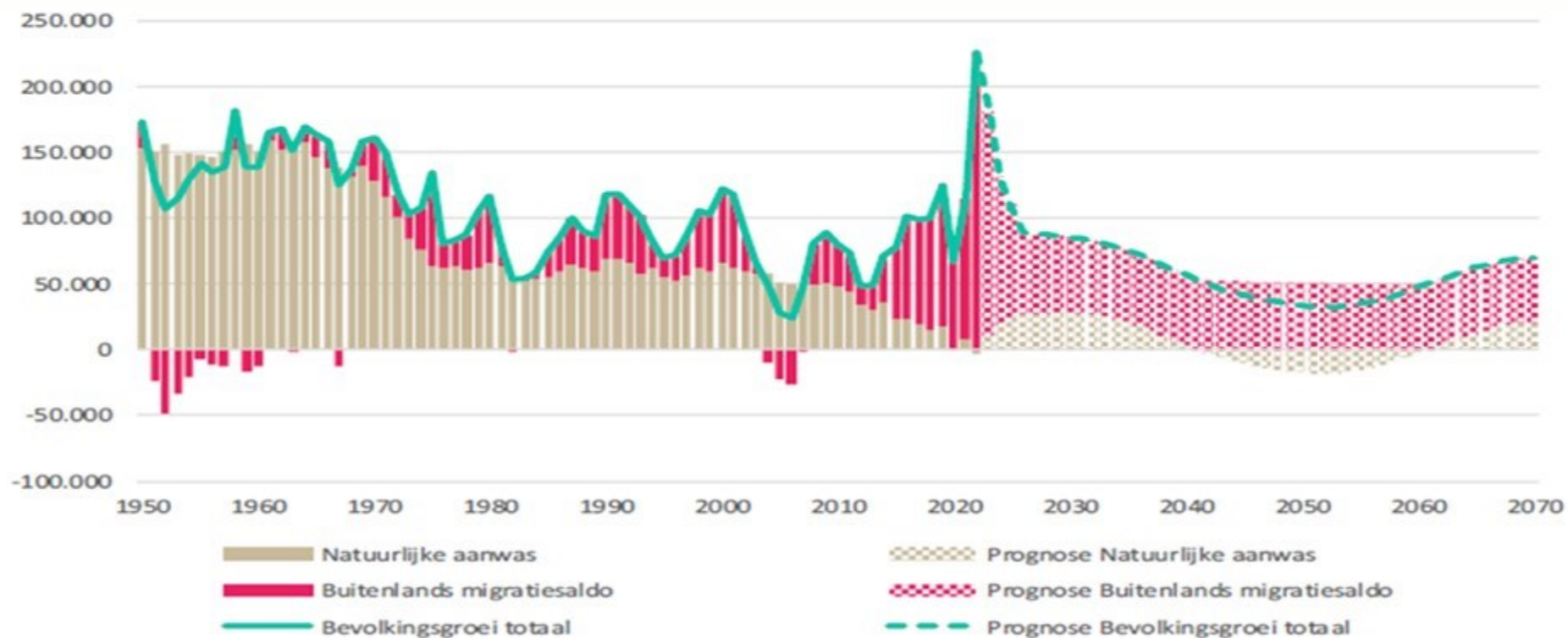


gemeente
Zuidplas



Bron: CBS 2024

Bevolkingsprognose naar component, realisatie en bevolkingsprognose 1950 – 2070

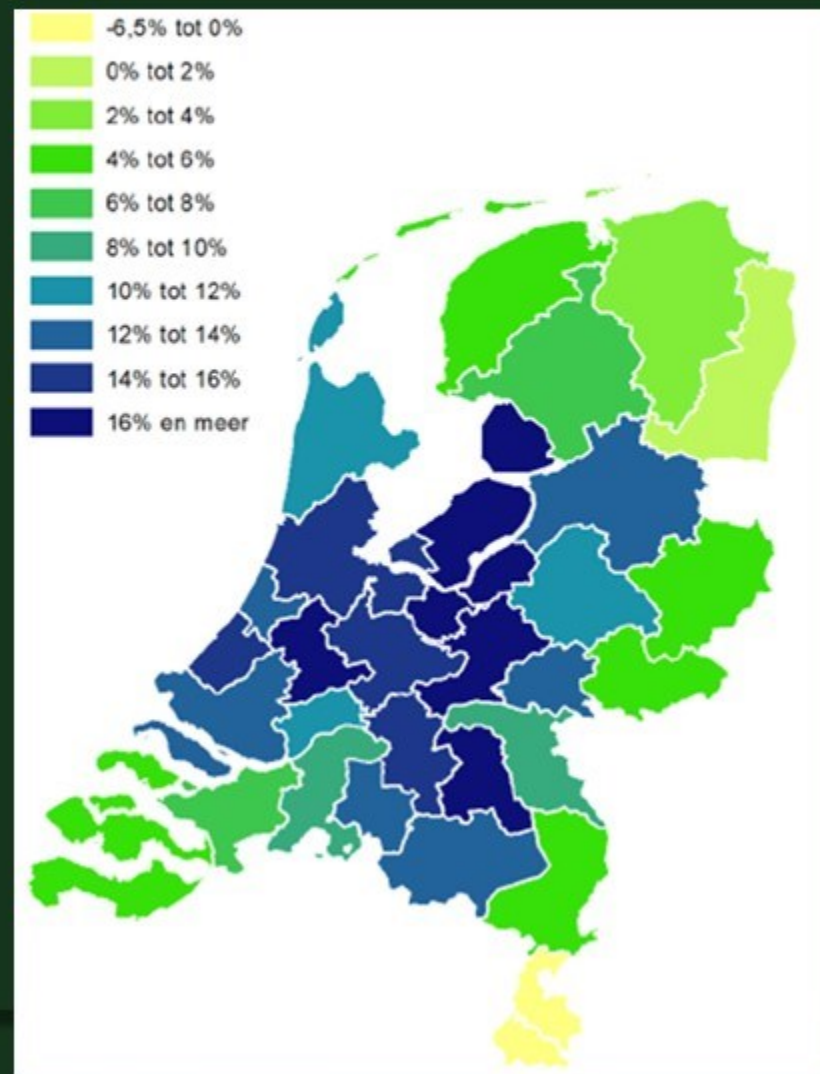


Bron: ABF/CBS 2023

Huishoudensgroei per woningmarktgebied 2023 – 2037



gemeente
Zuidplas



Bron: Primos 2023

Consequenties demografie voor de woningvraag



gemeente
Zuidplas

- 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 groen-stedelijke woonmilieus
- Gezinnen en ouderen (sinds kort) trekken vaker weg uit de grote steden
- Binnenlandse migratie in Randstad is sinds 6 jaar negatief
- Weinig doorstroming bij oudere alleenstaanden
- Traditionele doelgroep daalt niet langer, maar stijgt (door zowel demografische als economische ontwikkeling)



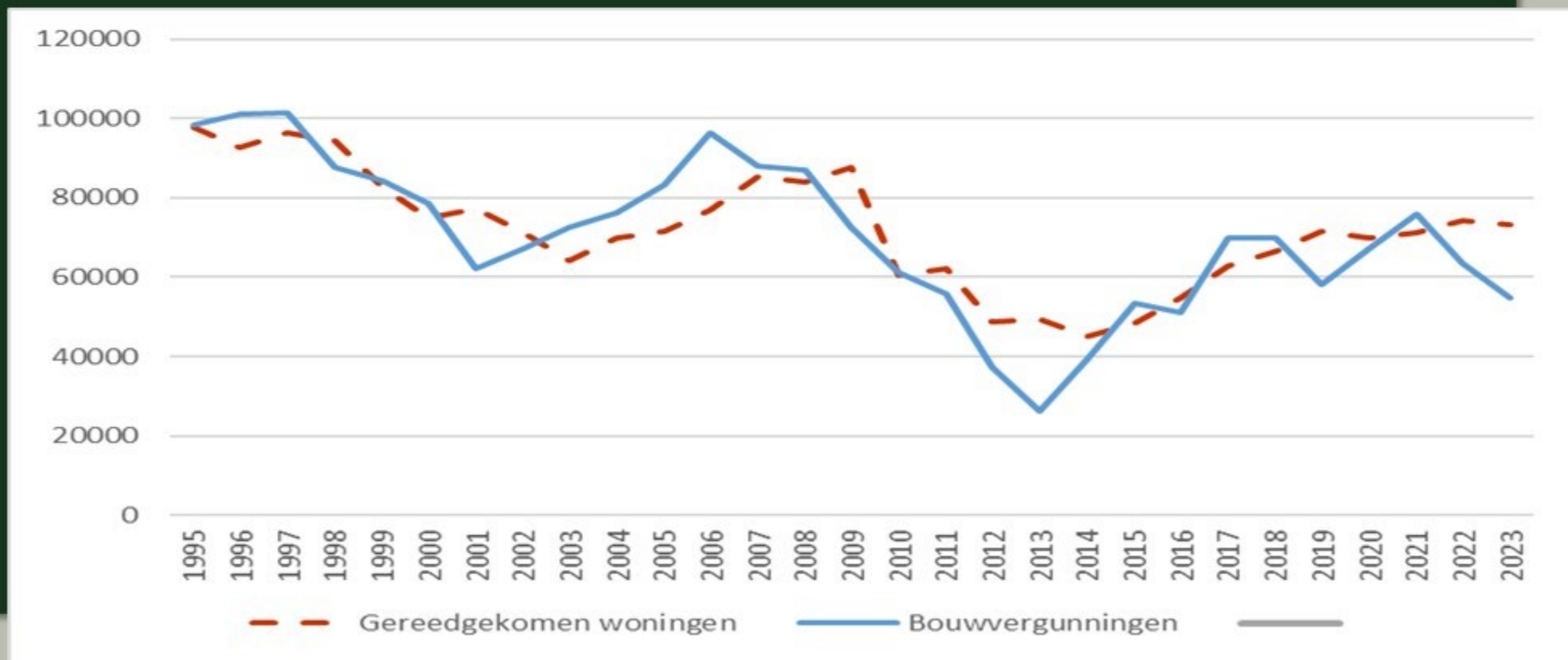
gemeente
Zuidplas

Woningaanbod blijft achter: oplopend woningtekort

Bouwvergunningen en gereedkomen woningen 1995 – 2023



gemeente
Zuidplas

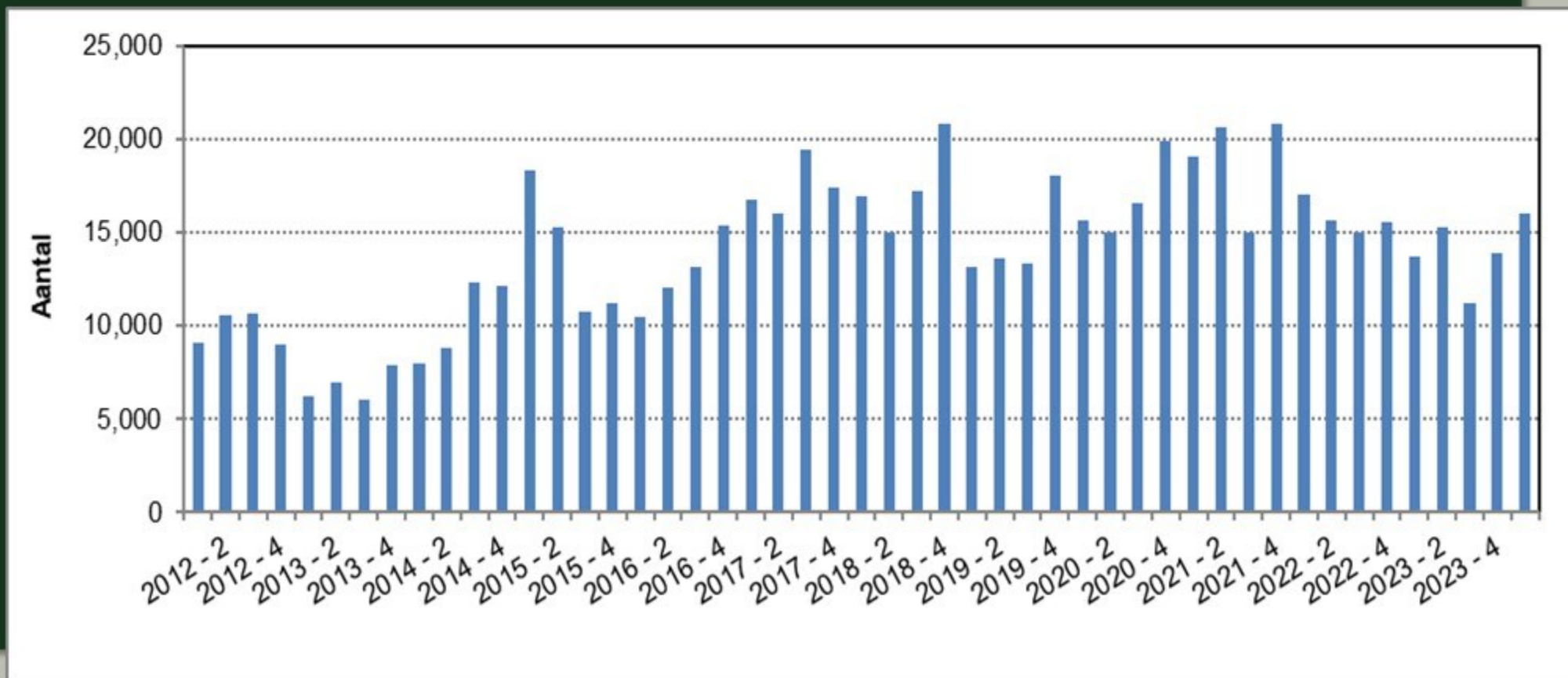


Bron: CBS

Verleende bouwvergunningen 2021 – 2024 (Q1)



gemeente
Zuidplas

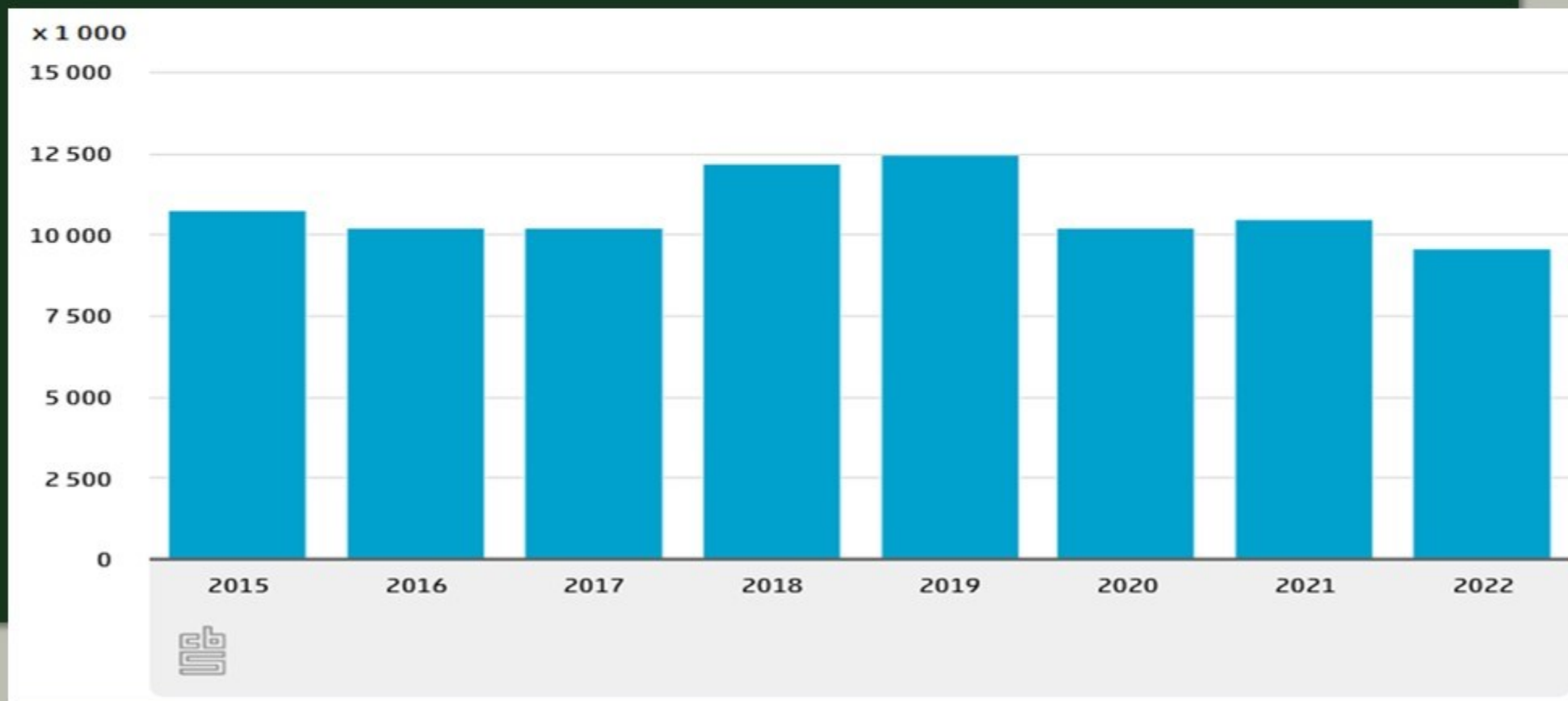


Bron: CBS 2024

Aantal woningtoevoegingen door transformaties 2015 - 2022



gemeente
Zuidplas

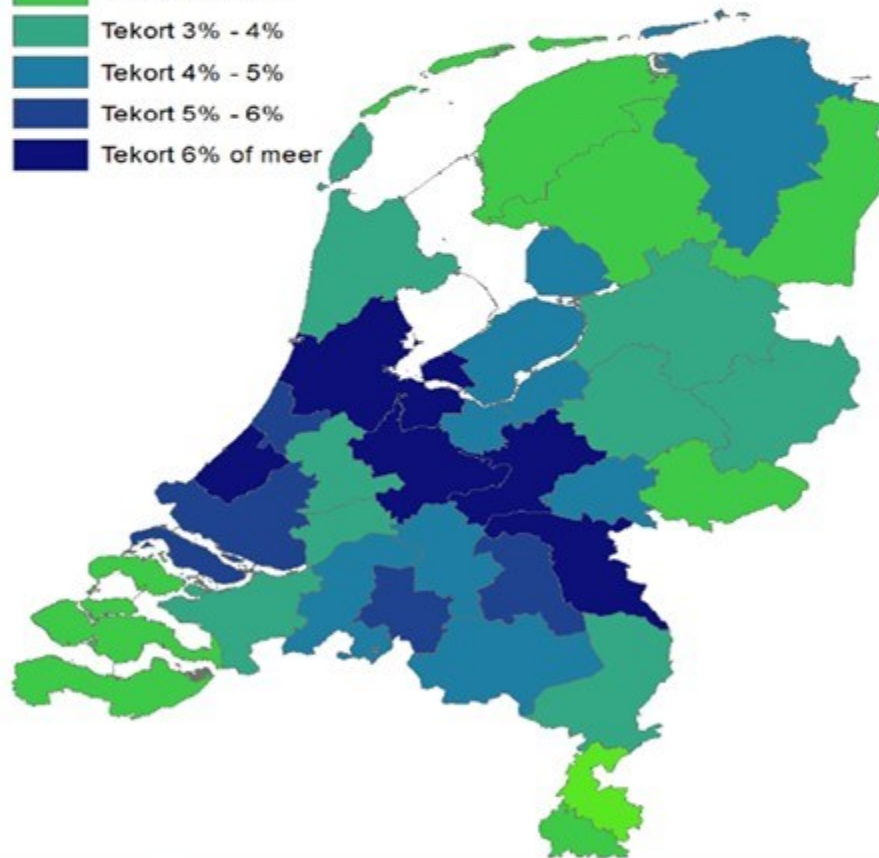
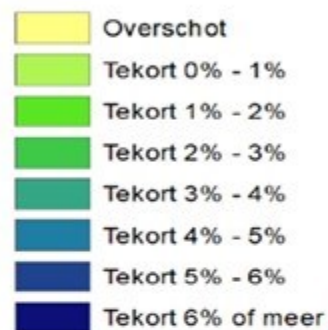


Bron: CBS, 2023

Woningtekort naar woningmarktgebied 2023



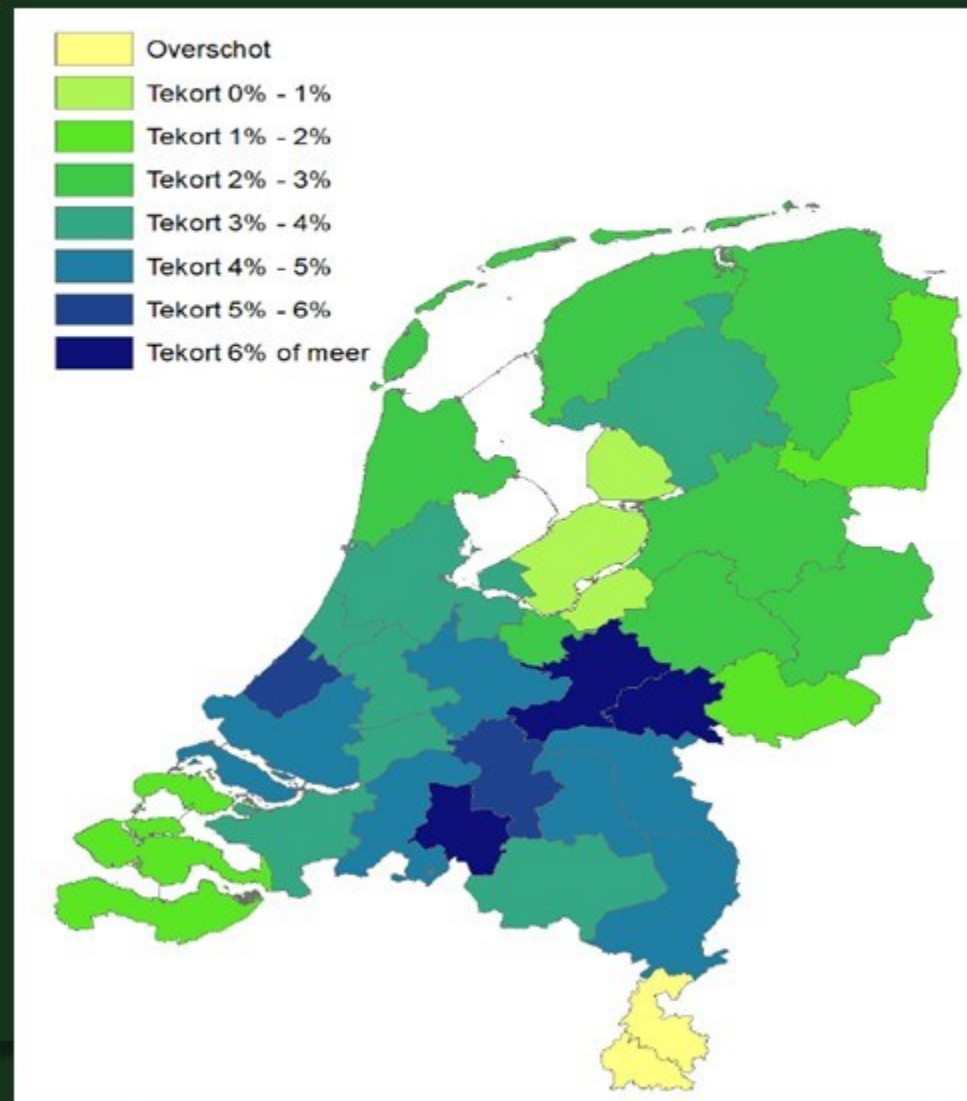
gemeente
Zuidplas



Woningtekort naar woningmarktgebied 2031



gemeente
Zuidplas



Oorzaken oplopend woningtekort



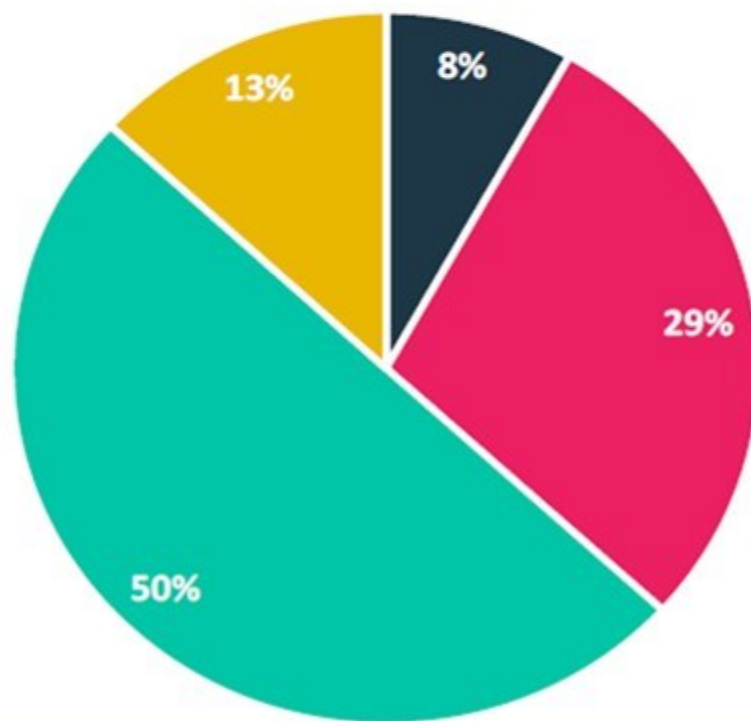
gemeente
Zuidplas

- Sterk terugvallen 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 en zelfstandig wonen van ouderen
- Sluiten GGZ instellingen

Verwachte toevoegingen aan de woningvoorraad naar type opgave 2023 – 2030



gemeente
Zuidplas



- 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

Geïncapaciteerde plancapaciteit naar provincie, aantal woningen 2023 – 2042

	2023 t/m 2027	2028 t/m 2032	2033 t/m 2037	2038 t/m 2042	Totaal
Groningen	16.100	11.800	5.300	2.800	36.000
Fryslân	16.300	9.200	200	100	25.800
Drenthe	8.600	3.500	nb	nb	12.100
Overijssel	35.100	26.800	7.400	5.700	75.000
Flevoland	35.800	22.100	24.800	18.800	101.400
Gelderland	81.400	37.400	8.800	8.900	136.500
Utrecht	54.400	61.800	30.700	20.100	166.900
Noord-Holland	168.900	116.900	78.900	39.000	403.600
Zuid-Holland	144.000	85.900	98.900	38.300	367.100
Zeeland	10.500	4.500	500	0	15.500
Noord-Brabant	107.700	53.900	21.300	0	182.900
Limburg	24.900	3.900	1.000	100	29.900
Nederland	703.500	437.900	277.700	133.700	1.552.900



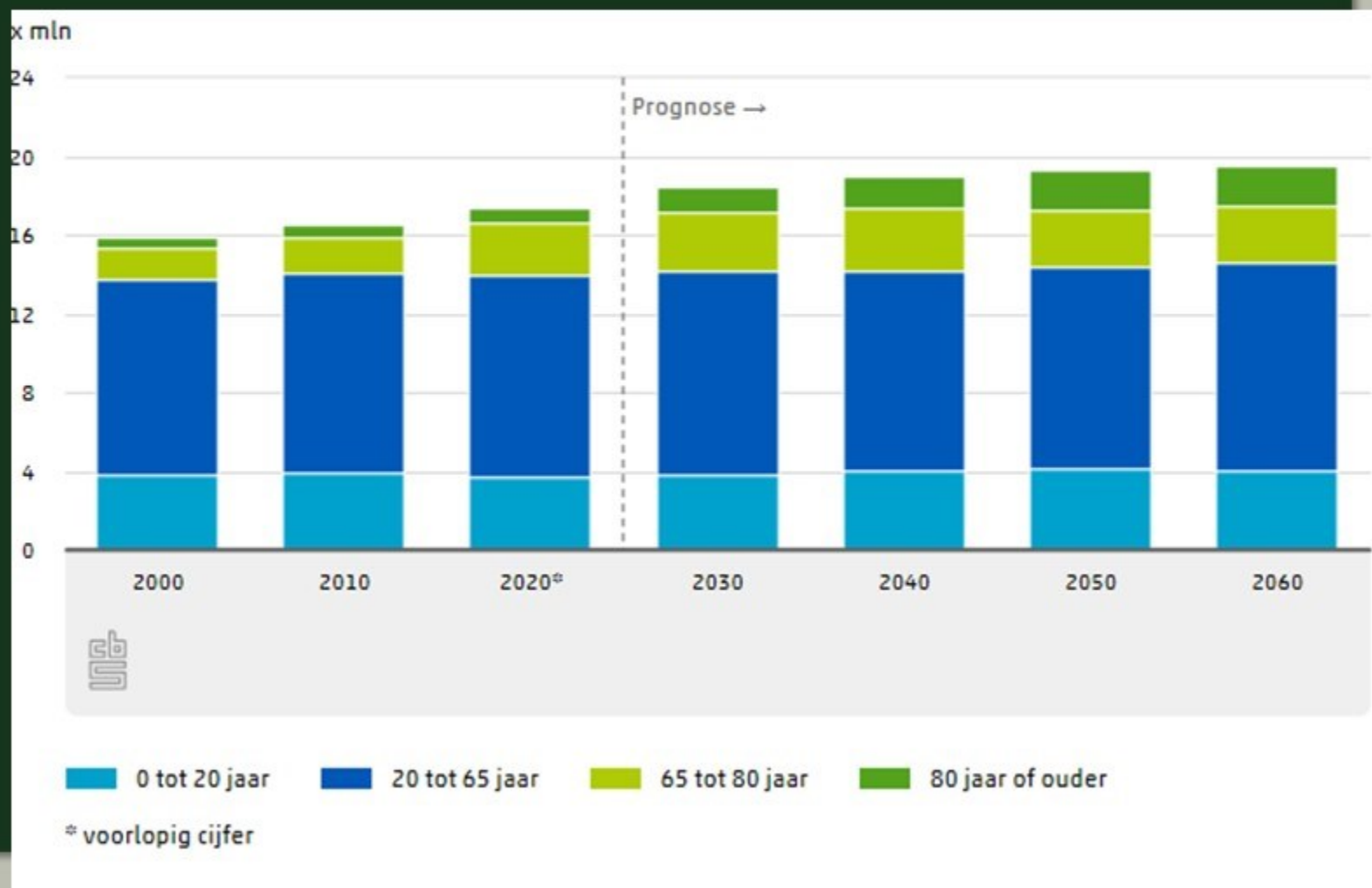
gemeente
Zuidplas

**Voor wie gaan we welke
woningen waar bouwen?**

Bevolking naar leeftijd 2000 – 2060

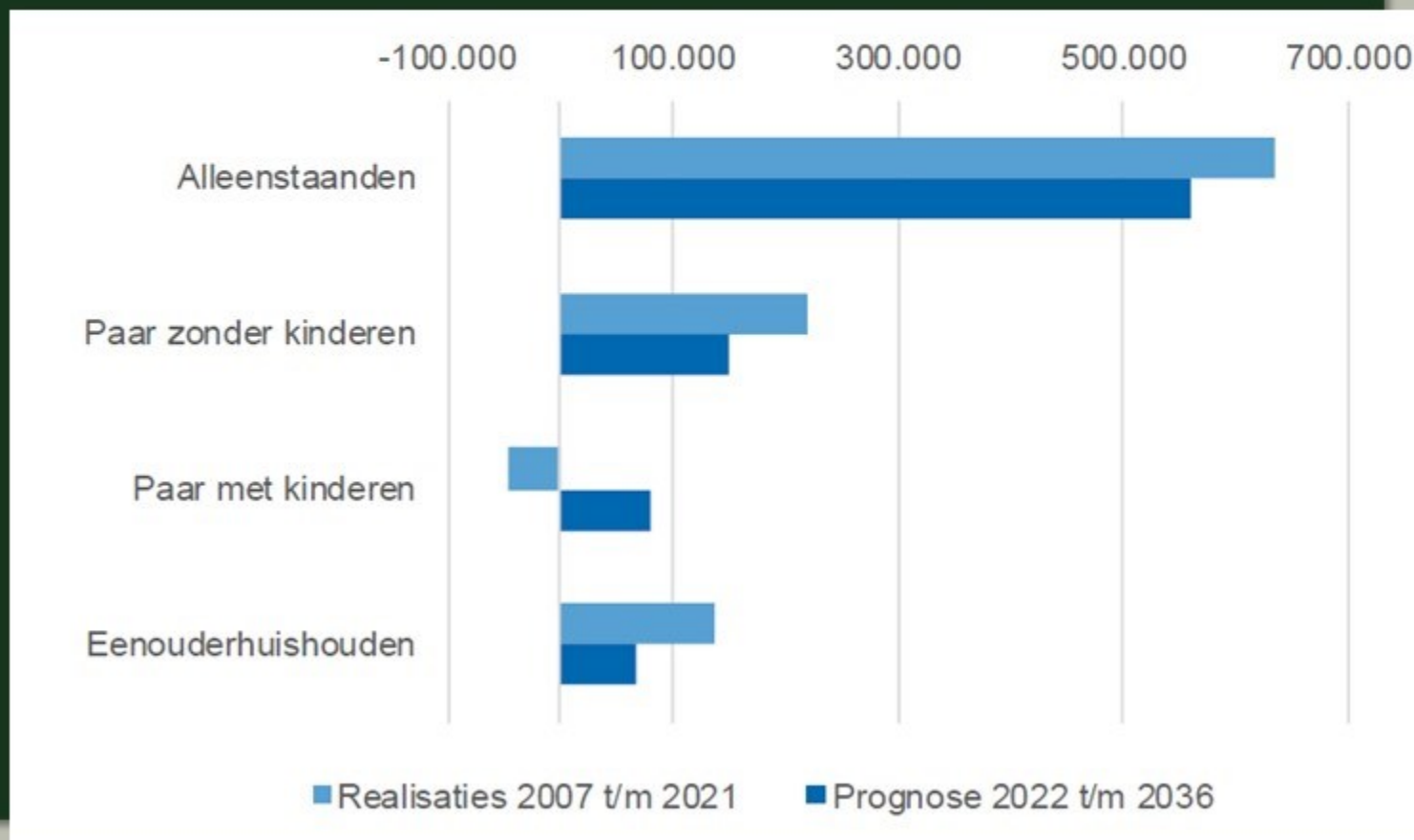


gemeente
Zuidplas



Bron: CBS

Ontwikkeling huishoudens realisaties 2007 – 2021 en prognose 2022 – 2036



Bron: Primos, 2022

Gewenst woonmilieu onder alle verhuis- geneigden naar huidig woonmilieu, 2018

		Woonmilieu van de gewenste woning (in 5 klassen)					Totaal
		centrum- stedelijk	buiten- centrum	groen- stedelijk	centrum- dorps	landelijk wonen	
		%	%	%	%	%	
Woonmilieu van de huidige woning (in 5 klassen)	centrum-stedelijk	70,7%	12,7%	7,1%	3,7%	5,9%	230.537
	buiten-centrum	4,3%	75,5%	6,8%	6,7%	6,7%	1.110.078
	groen-stedelijk	4,7%	11,4%	66,3%	8,2%	9,5%	284.528
	centrum-dorps	2,6%	4,2%	3,2%	80,0%	10,0%	650.136
	landelijk wonen	2,3%	4,8%	2,7%	10,0%	80,3%	190.816

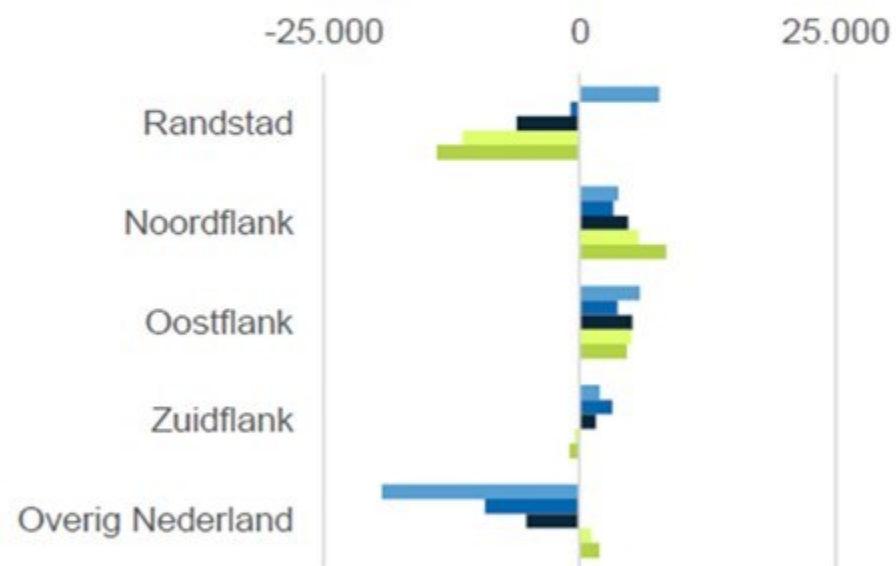
Bron: WoON 2018, bewerking OTB

Bevolkingsontwikkeling landsdelen naar component 2017 – 2021

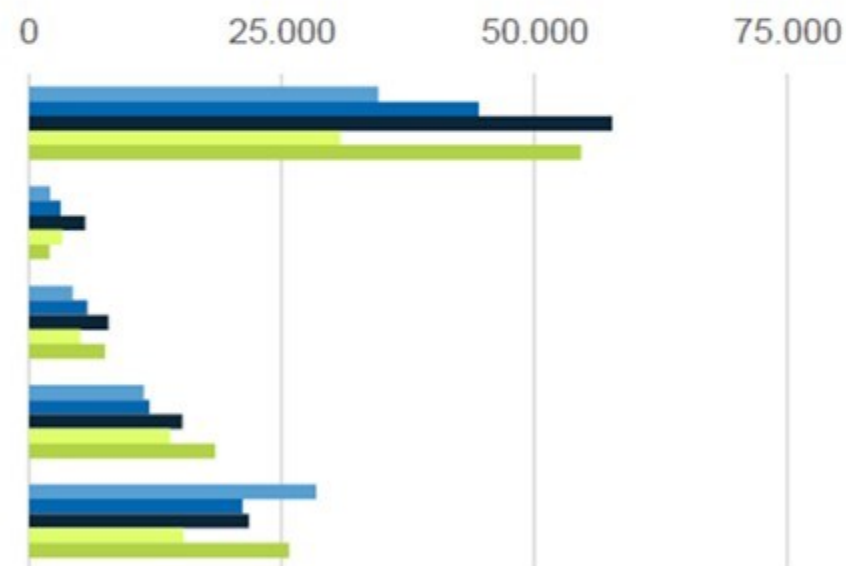


gemeente
Zuidplas

Binnenlands migratiesaldo



Buitenlands migratiesaldo

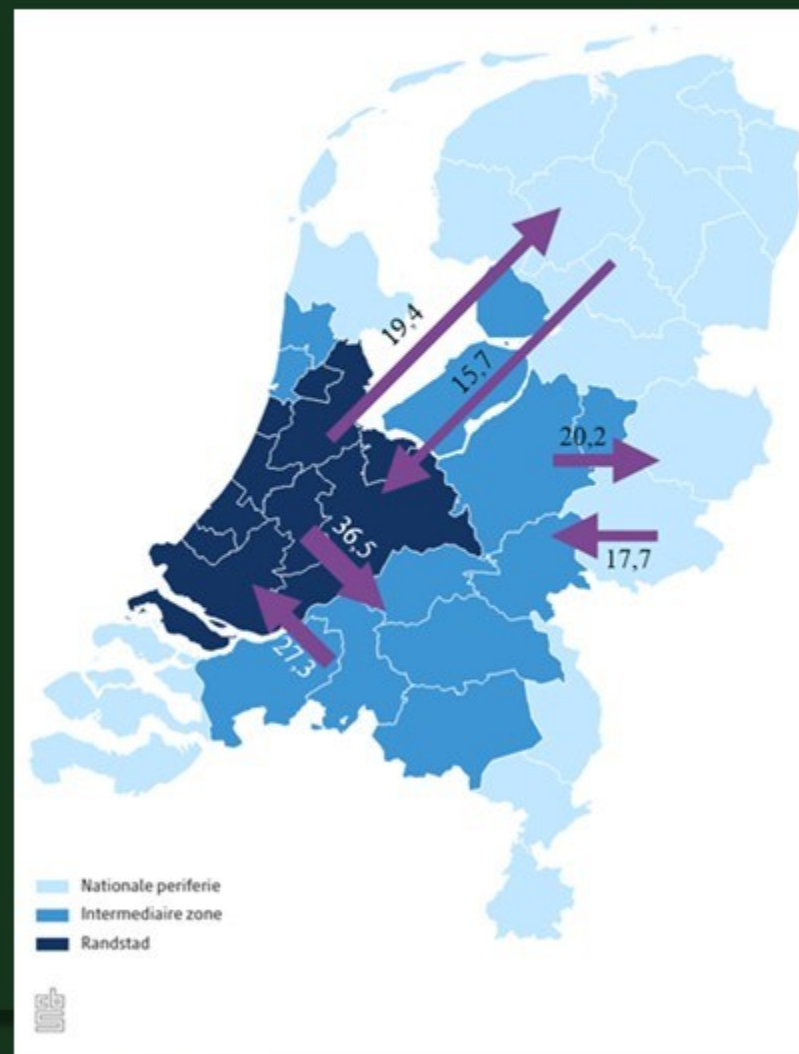


Bron: CBS/ABF 2022

Verhuisde personen April – december 2020 (x 1.000)

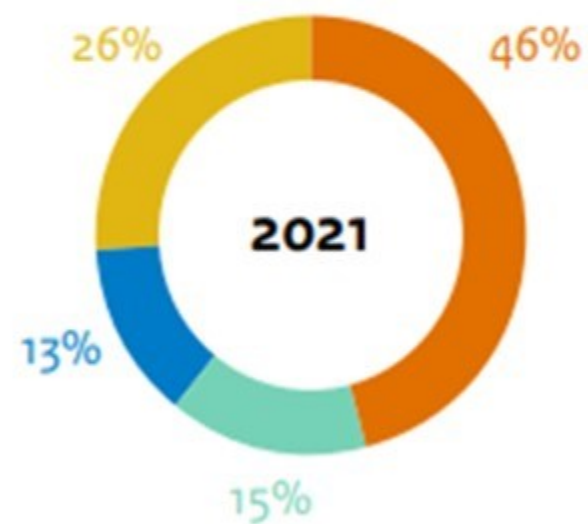
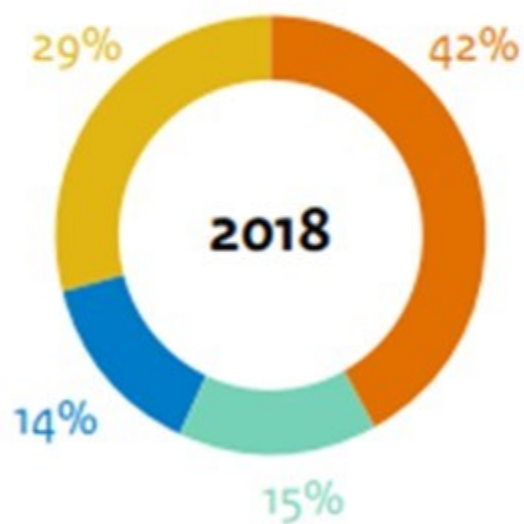
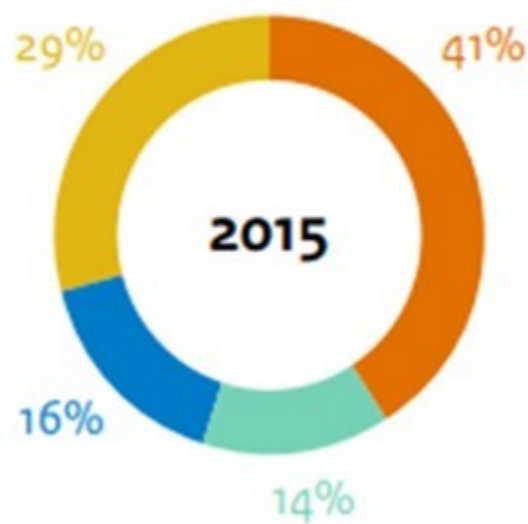


gemeente
Zuidplas



Bron: CBS, 2021

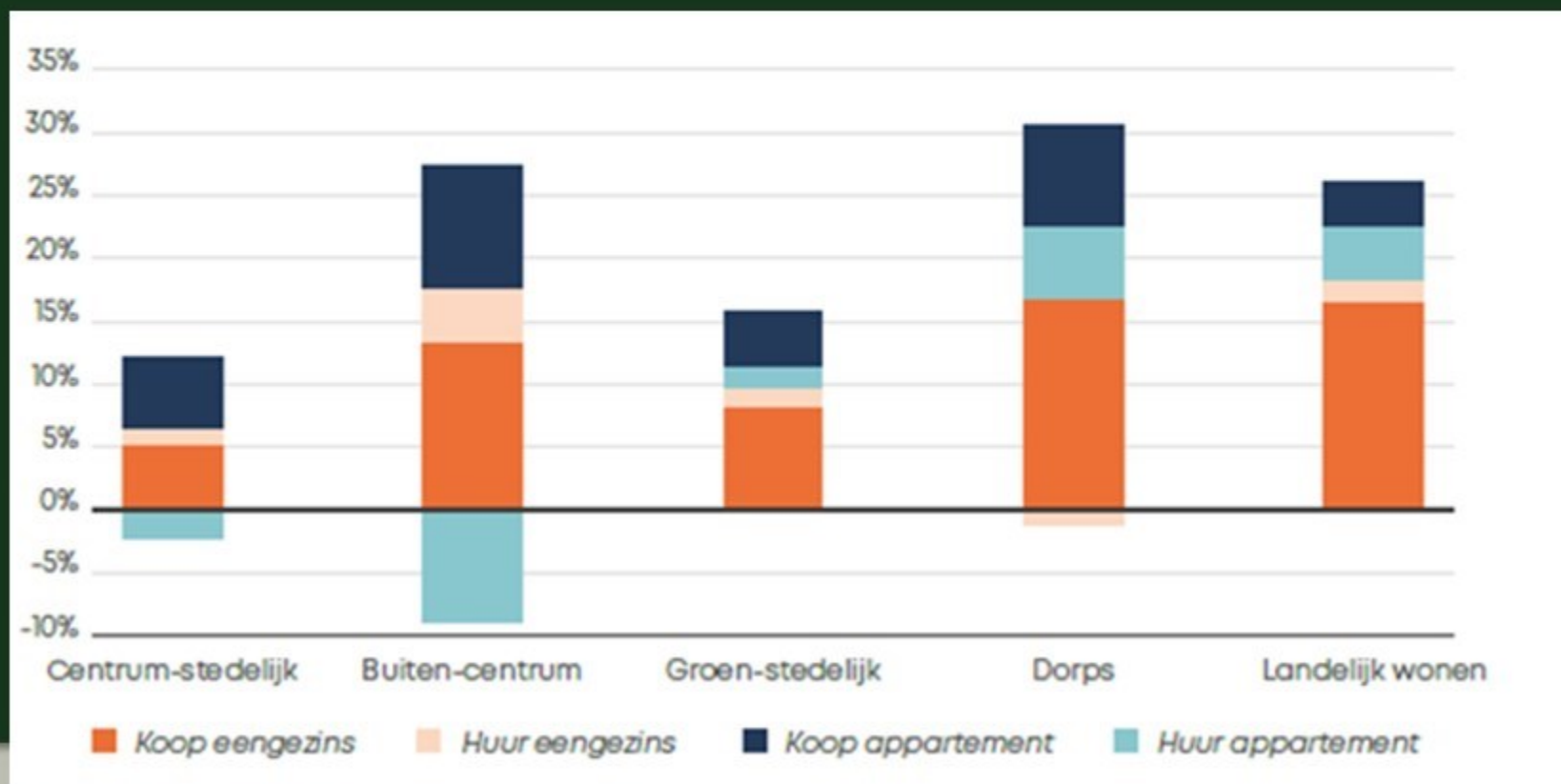
Gewenste woningen van actief zoekende woningvragers naar eigendom en type 2015 – 2021



■ Koop eengezins ■ Koop appartement ■ Huur eengezins ■ Huur appartement

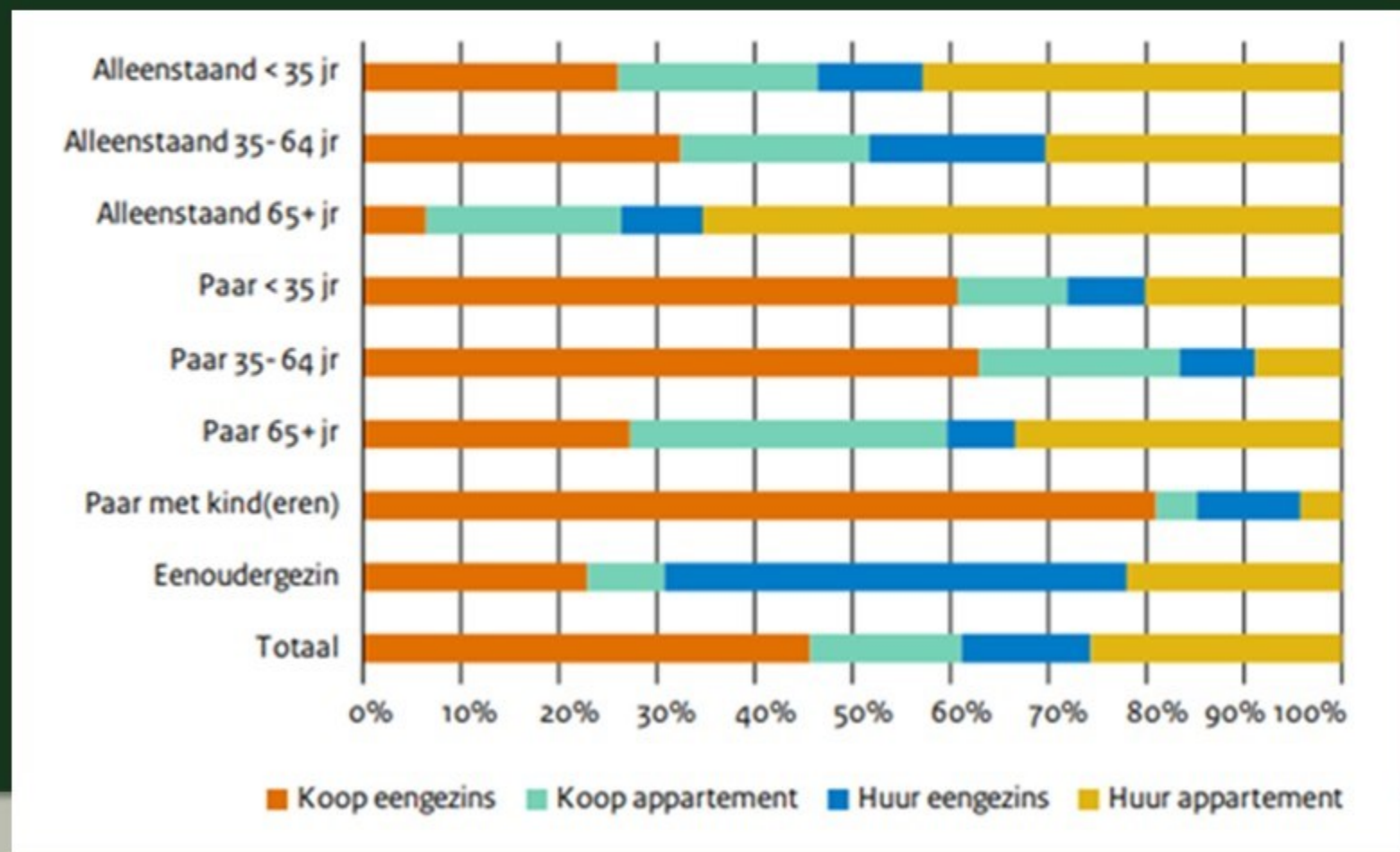
Nieuwbouwbehoefte op basis van woonwensen alle actief woningzoekenden naar woningtype, eigendom en woonmilieu

2021



Bron: WoON 2021, De Zeeuw en Keers 2022

Gewenste woning van actief zoekende woningvragers naar type 2021



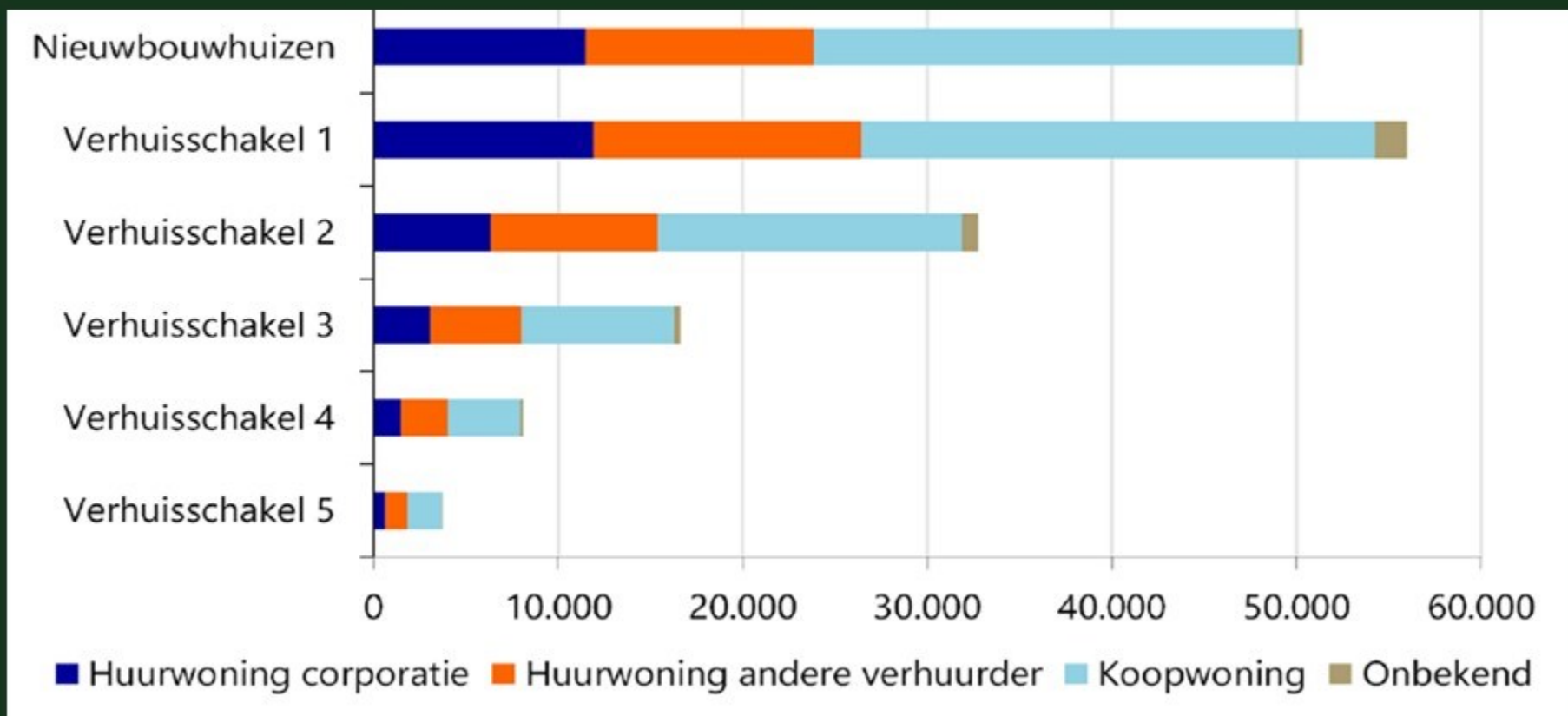
Bron: Wonen langs de meetlat, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aantal beschikbaar gekomen woningen bij nieuwbouw



gemeente
Zuidplas

2021



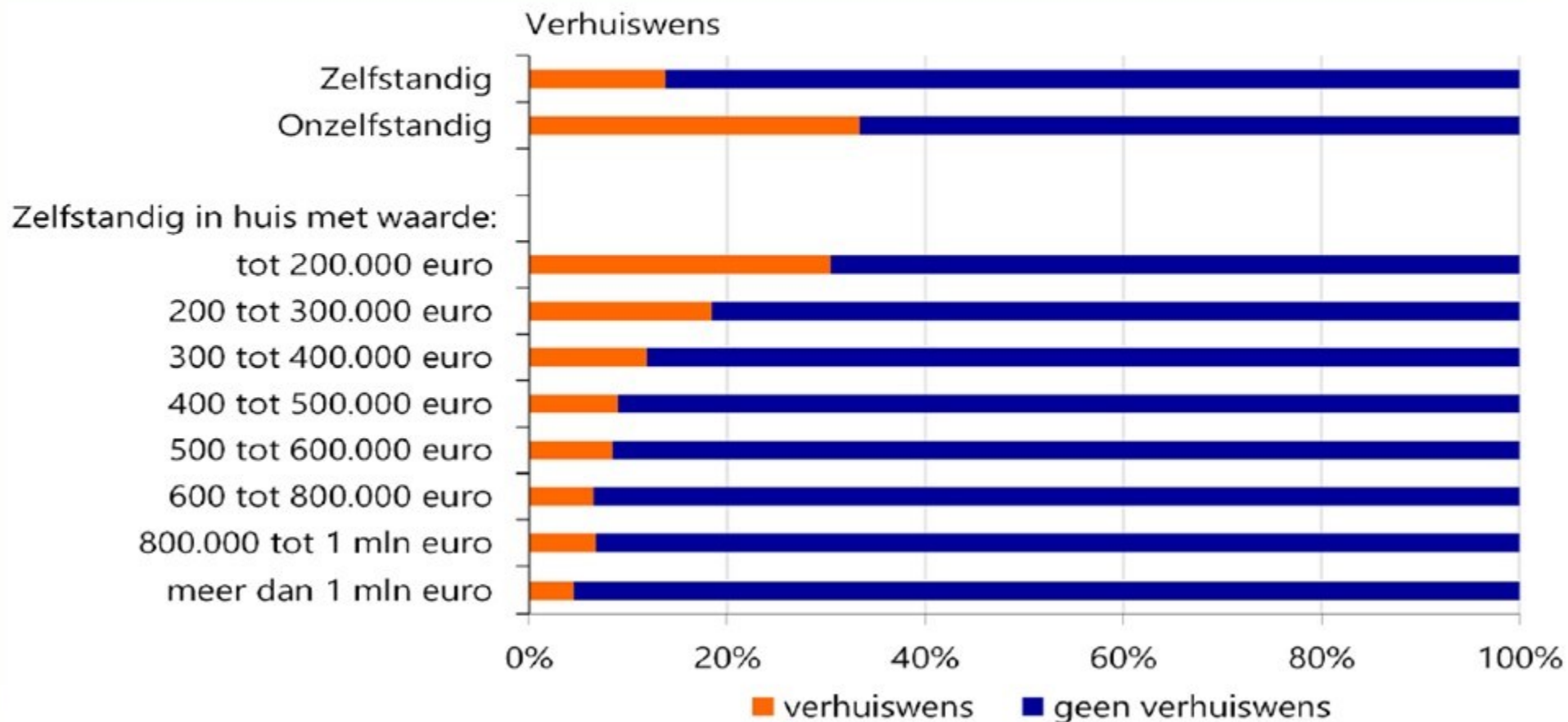
Bron: CBS, De Groot 2024

Verhuiscens naar huisvestingssituatie en woningwaarde



gemeente
Zuidplas

2021

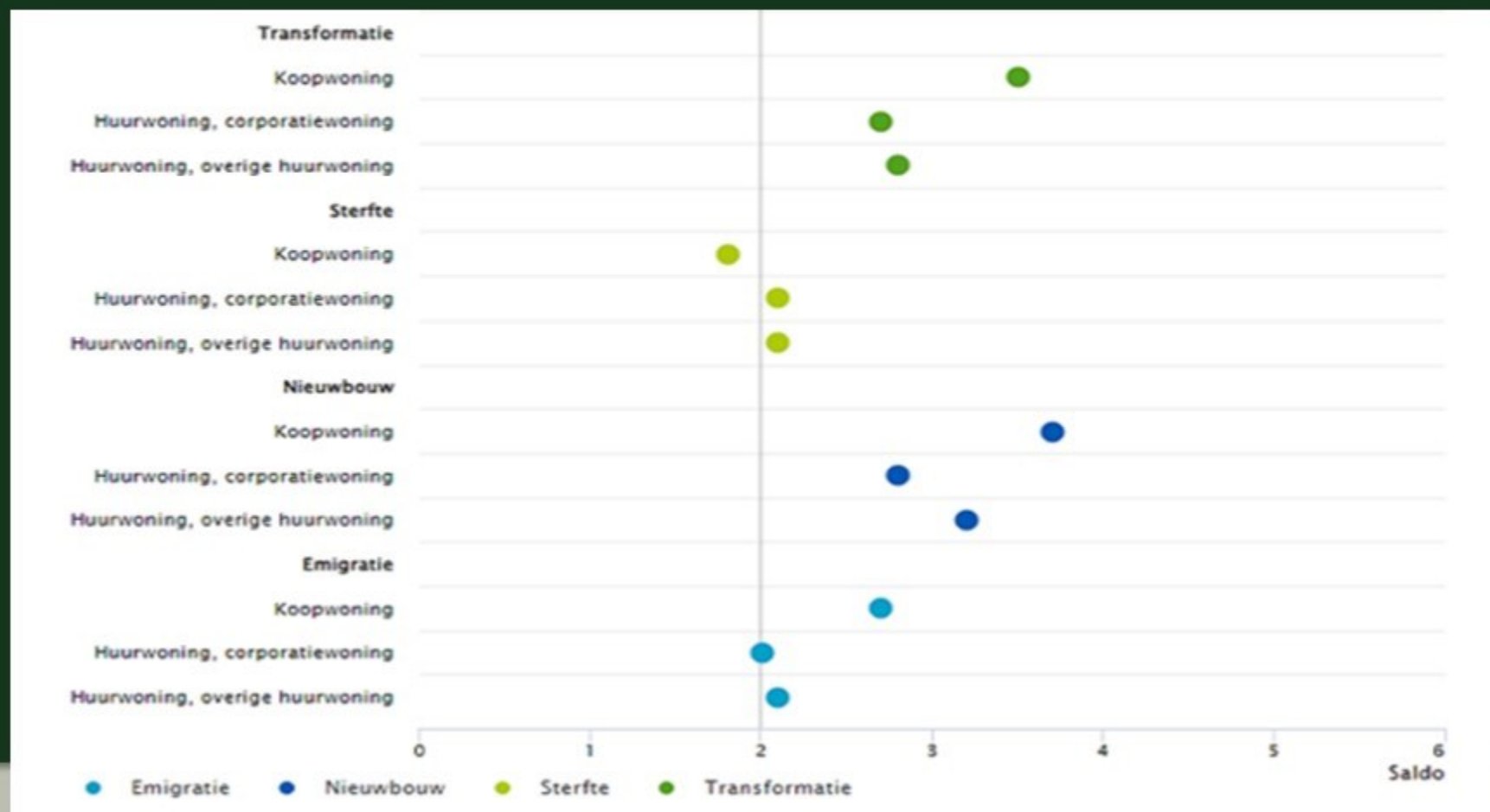


Gemiddelde verhuisketen naar soort woning- toevoeging



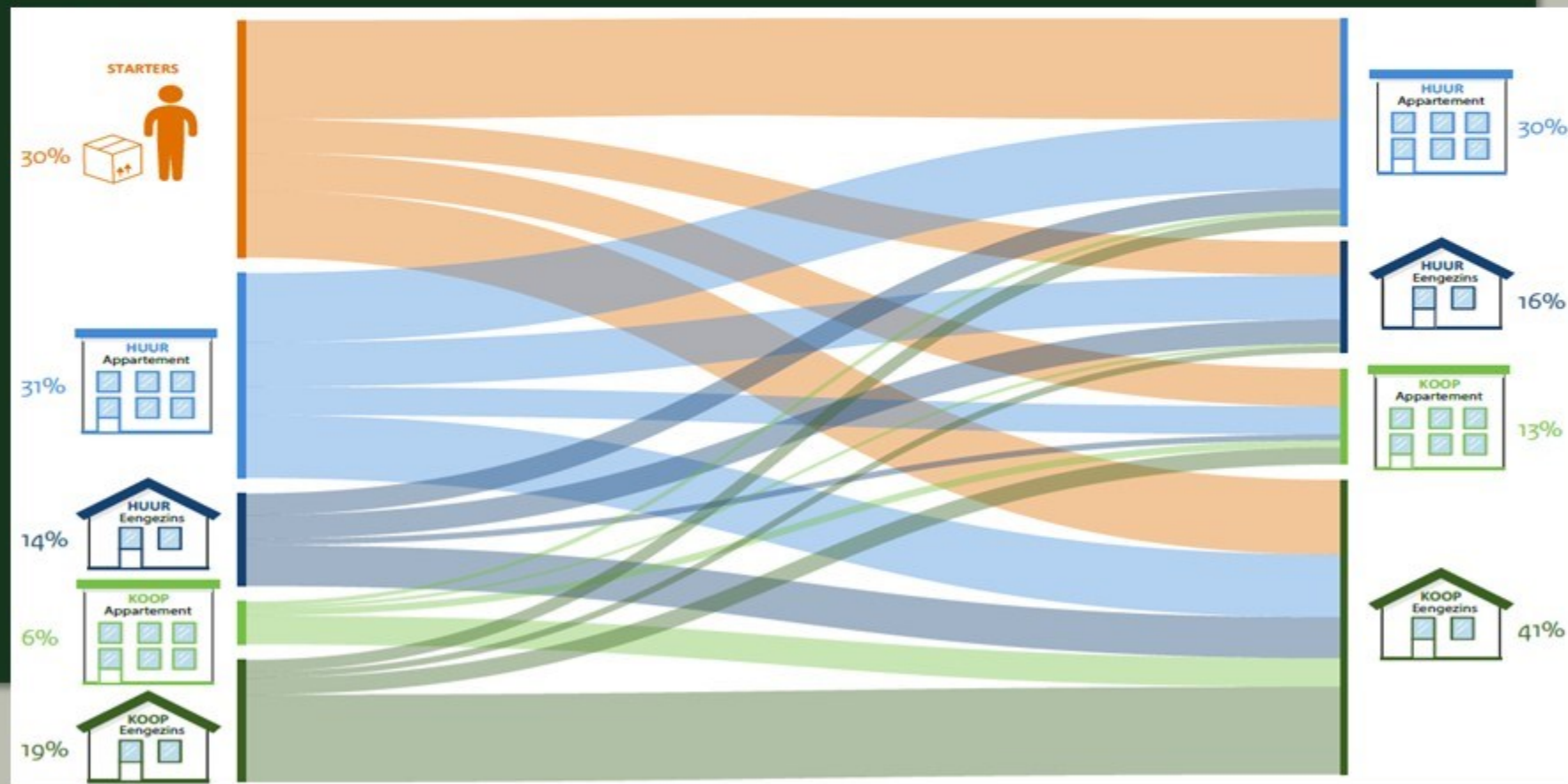
gemeente
Zuidplas

2021



Bron: CBS, 2024

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



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

Wonen met de natuur: Elix Kerkenbosch Zeist (BPD)



gemeente
Zuidplas



Natuurlijk stadslandschap Oostflank Purmerend: Staatsbosbeheer, Purmerend, BPD, KuiperCompagnons



Knarrenhof Hasselt



gemeente
Zuidplas



Knarrenhof Zutphen



gemeente
Zuidplas



Zuidplaspolder Nieuwste Dorp: bouwen met water (KuiperCompagnons)



gemeente
Zuidplas



Meervoudig ruimtegebruik in een nieuwe stad: Eemvallei stad



gemeente
Zuidplas

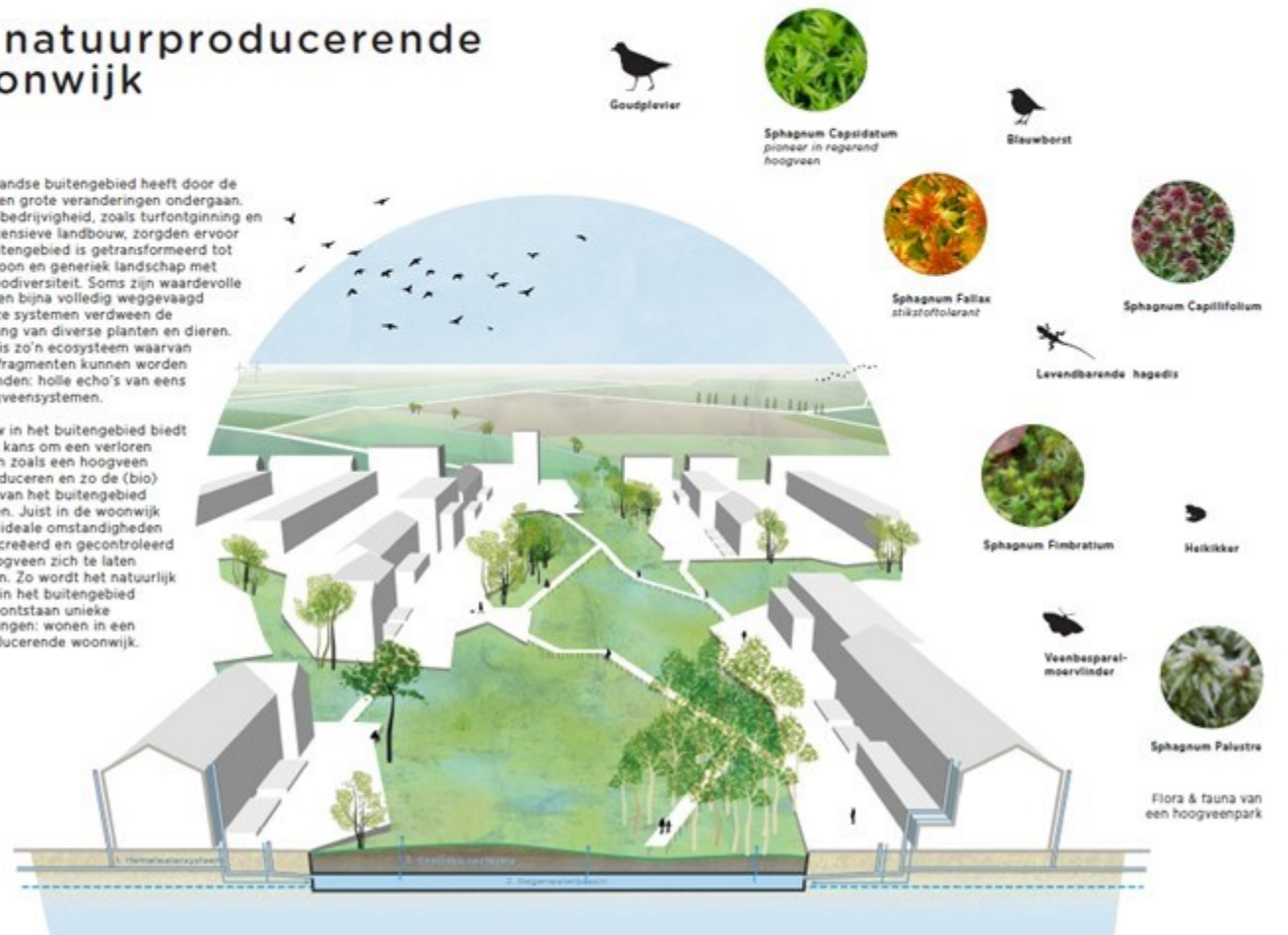


De natuur-producerende woonwijk (OD Stedenbouw & landschap)

De natuurproducerende woonwijk

Het Nederlandse buitengebied heeft door de eeuwen heen grote veranderingen ondergaan. Menselijke bedrijvigheid, zoals turfongtinning en later de intensieve landbouw, zorgden ervoor dat het buitengebied is getransformeerd tot een monotoon en generiek landschap met een lage biodiversiteit. Soms zijn waardevolle ecosystemen bijna volledig weggevaagd en met deze systemen verdween de leefomgeving van diverse planten en dieren. Hoogveen is zo'n ecosysteem waarvan enkel nog fragmenten kunnen worden teruggevonden: holle echo's van eens grote hoogveensystemen.

Nieuwbouw in het buitengebied biedt een unieke kans om een verloren ecosysteem zoals een hoogveen te herintroduceren en zo de (bio) diversiteit van het buitengebied te vergroten. Juist in de woonwijk kunnen de ideale omstandigheden worden gecreëerd en gecontroleerd om het hoogveen zich te laten ontwikkelen. Zo wordt het natuurlijk landschap in het buitengebied verrijkt en ontstaan unieke leefomgevingen: wonen in een natuurproducerende woonwijk.



Tiny houses



gemeente
Zuidplas





gemeente
Zuidplas

Vragen?

Napraten kan tot 13:30 uur in C201
of op onze stand

Hal 11 - Stand 4

Of laat uw gegevens achter via www.zuidplas.nl/provada