

# Toelichting SER Verkenning

## 'Hoe Wonen Werkt'

**Henri L.F. de Groot**  
**Vrije Universiteit Amsterdam / SER**

**E: [h.l.f.de.groot@vu.nl](mailto:h.l.f.de.groot@vu.nl)**

**Bouwpoort in Nieuwspoor**  
**Den Haag, 19 december 2023**

## Hoe wonen werkt

Een sociaal-economische  
verkenning



## Kort voorstellen

- Hoogleraar Regionaal Economische Dynamiek – Vrije Universiteit Amsterdam
- Onder andere bijgedragen aan “Stad en Land” (2010) en “Groei & Krimp” (2016) met Gerard Marlet, Coen Teulings en Wouter Vermeulen
- Betrokken bij verschillende Regionaal-Economische Verkenningen (MRA, HbA, Zwolle, 8RHK, GMR)
- Sinds 2015 kroonlid SER – o.a. Agenda Stad; Commissies DUO, SEA en Europa, Taakgroep Arbeidsmarkt en Scholing Klimaatakkoord (bv. Mensen maken de Transitie), Energietransitie en Werkgelegenheid

# Achtergrond bij Verkenning

- Verkenning op eigen initiatief, mede n.a.v. zinsnede in MLT SER
- Wonen als SDG 11 – link naar brede welvaart
- Urgentie van vraagstuk evident
  - Jongeren
  - Link met functioneren arbeidsmarkt
  - Link met macro-economische stabiliteit
  - Link met vergrijzing en zorg
- Tot stand gekomen in loop van 2022

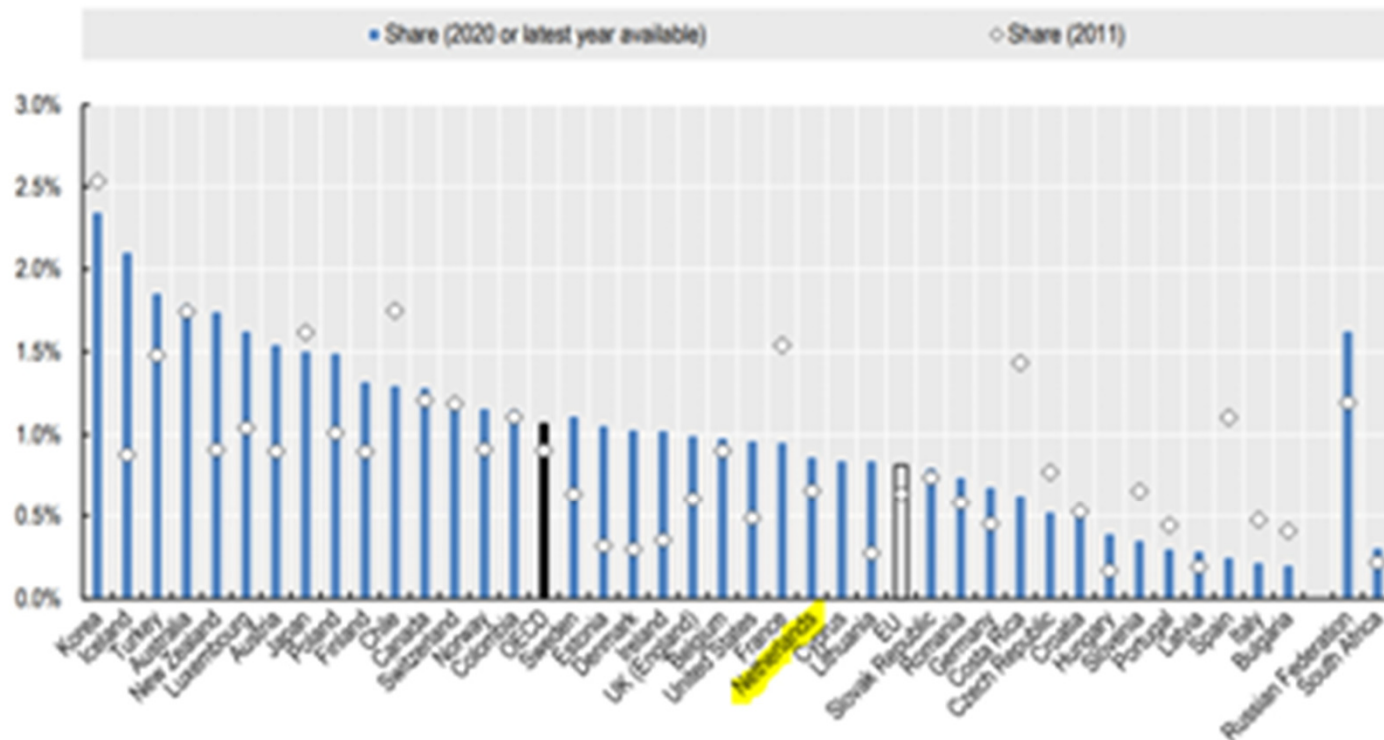


# Deze presentatie

- Korte feitelijke karakterisering NL woningmarkt in internationaal perspectief
- Drie hoofdonderwerpen in verkenning
  - Lage aanbodelasticiteit
  - Hoge volatiliteit
  - Arbeidsmarkt
- En aantal andere onderwerpen zoals
  - Verduurzaming
  - Middensegment woningmarkt
  - Link met zorg / vergrijzing

# Enkele feiten op een rijtje

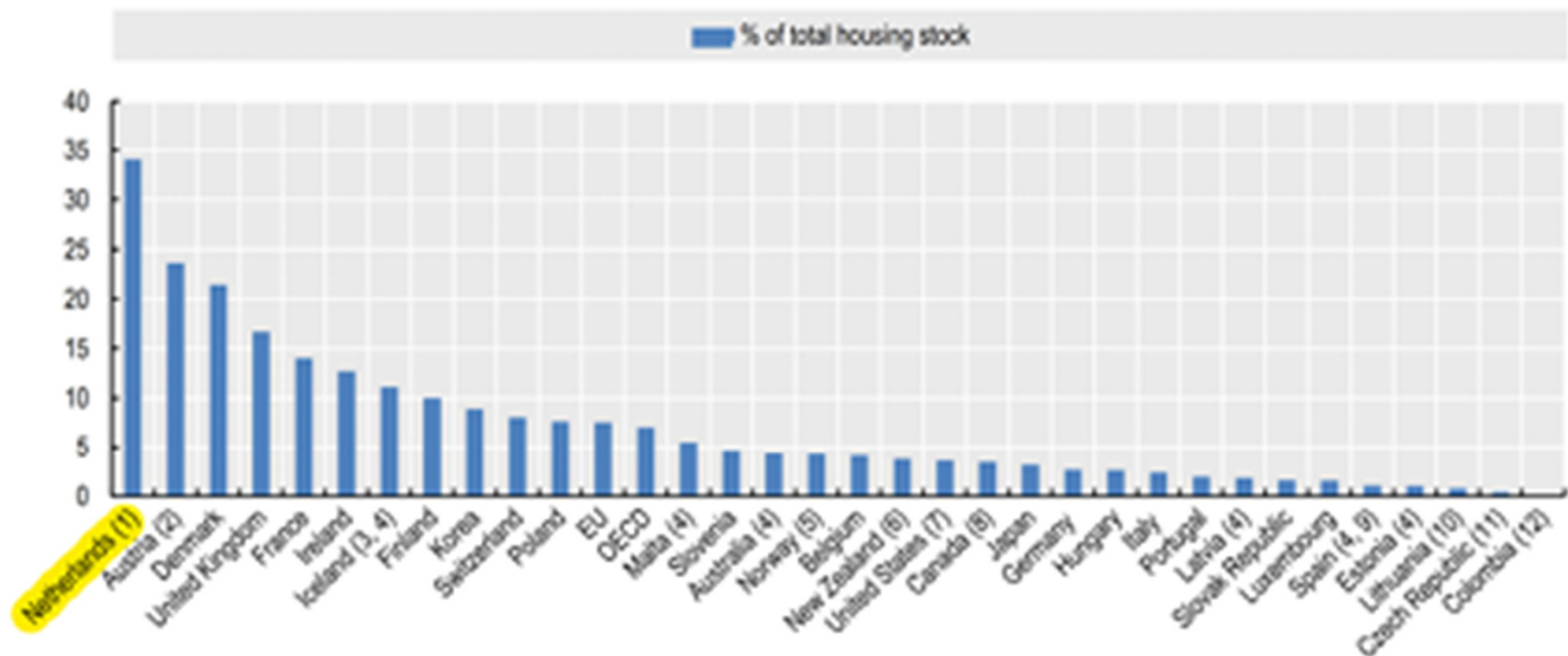
Aandeel nieuw gebouwde woningen als percentage van de woningvoorraad in OESO-landen, 2011 en 2020 of  
laatst beschikbare data



Bron: OESO (2022) *Housing stock and construction*, p.3.

# Enkele feiten op een rijtje

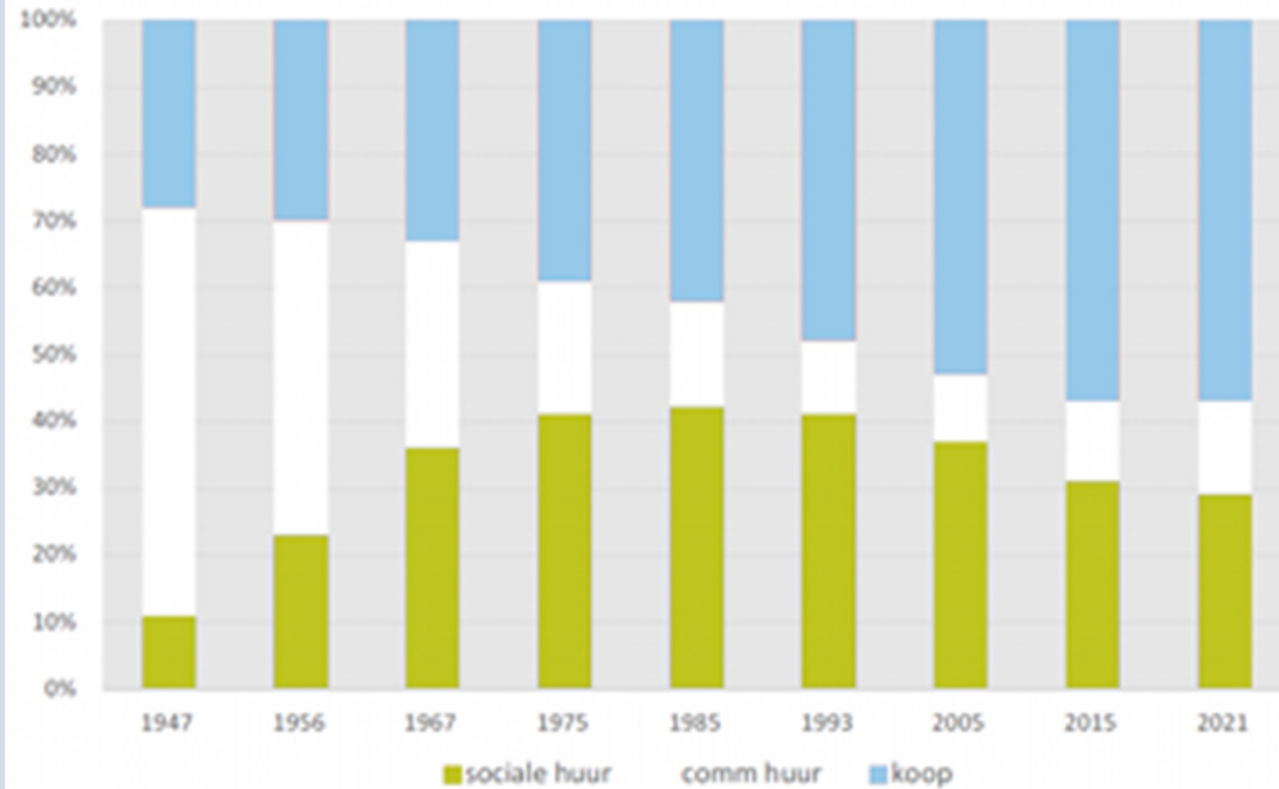
Aandeel sociale huurwoningen als percentage van de totale woningvoorraad in OESO-landen, 2020 of laatst beschikbare data



Bron: OESO (2022) Social rental housing stock, p. 2.

# Enkele feiten op een rijtje

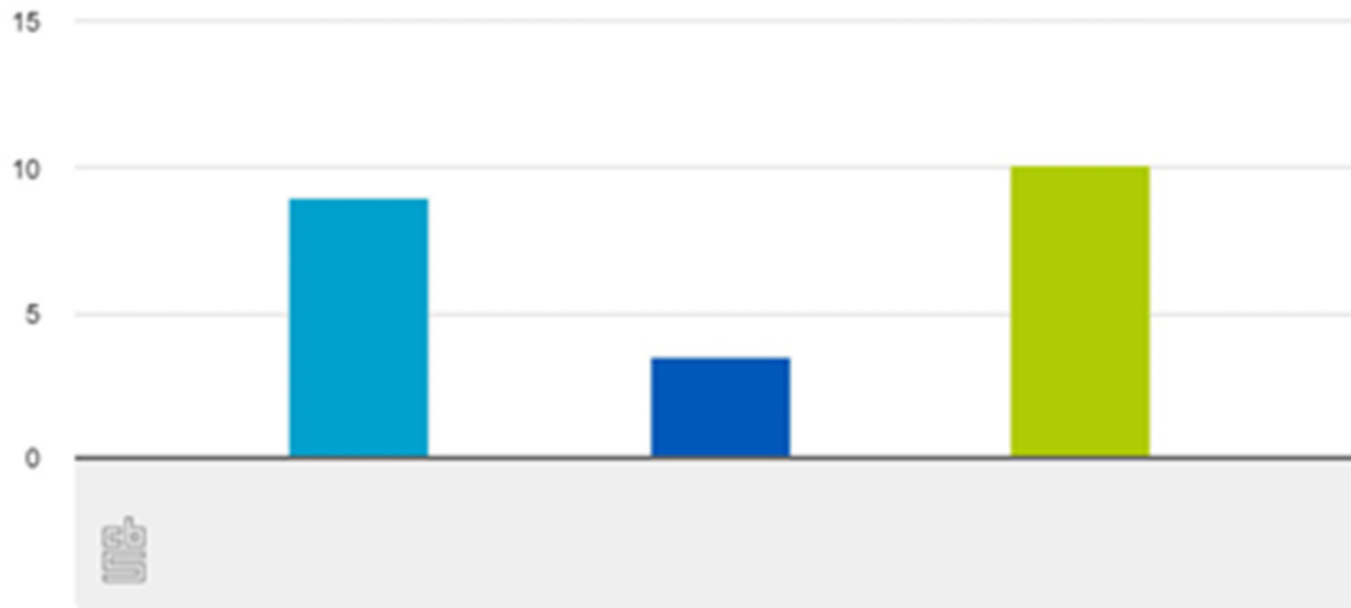
Eigendomstype als aandeel van de totale woonvoorraad, 1947-2021



Bron: Elsinga, M. (2022) Presentatie SER, 6 april 2022.

# Enkele feiten op een rijtje

Woningvoorraad naar grootteklasse, verandering tussen 2014 en 2021



**Klein**   **Middelgroot**   **Groot**

Klein: vloeroppervlak minder dan 75 m<sup>2</sup>

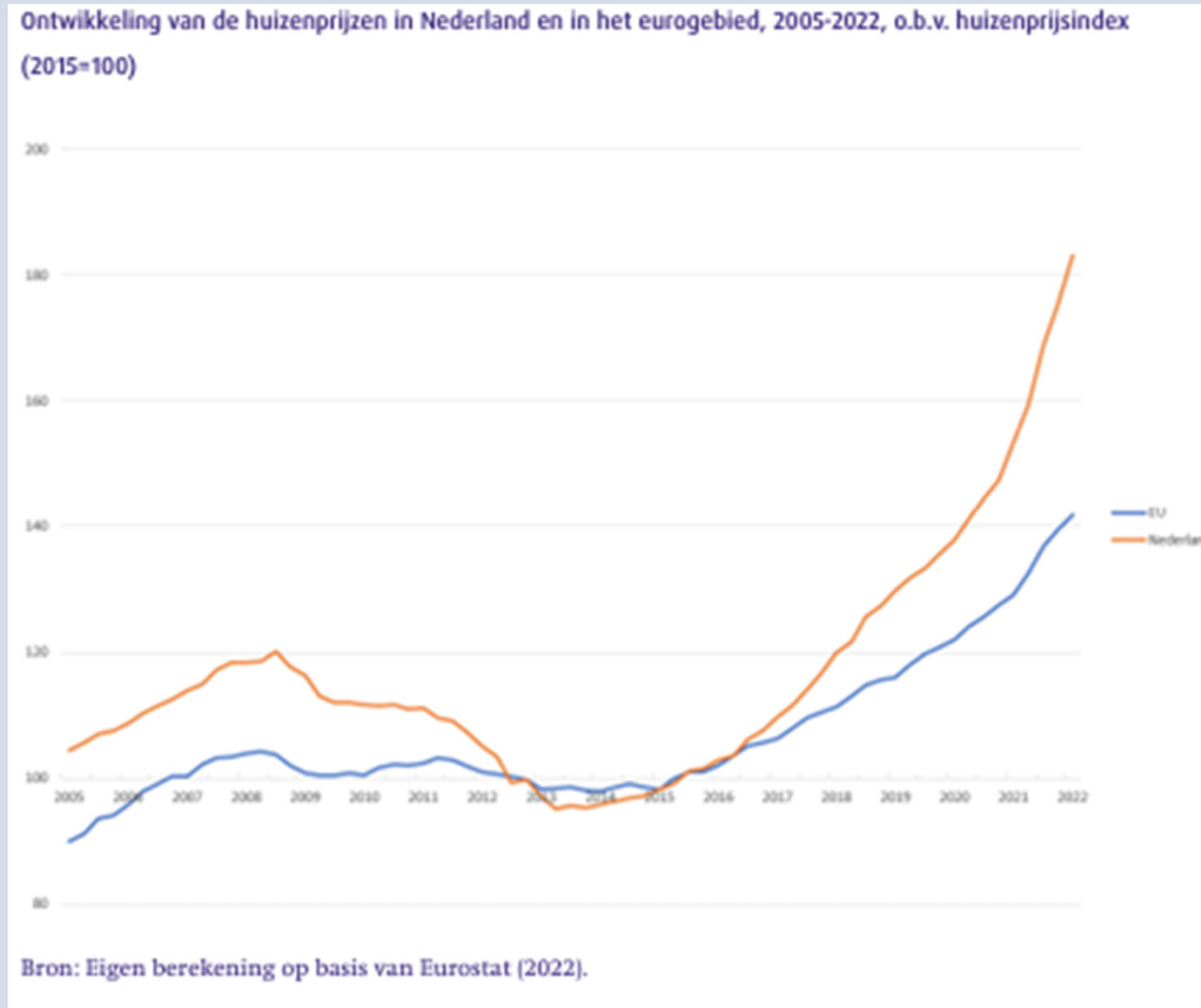
Middelgroot: vloeroppervlak 75 tot 150 m<sup>2</sup>

Groot: Vloeroppervlak van 150 m<sup>2</sup> of meer.

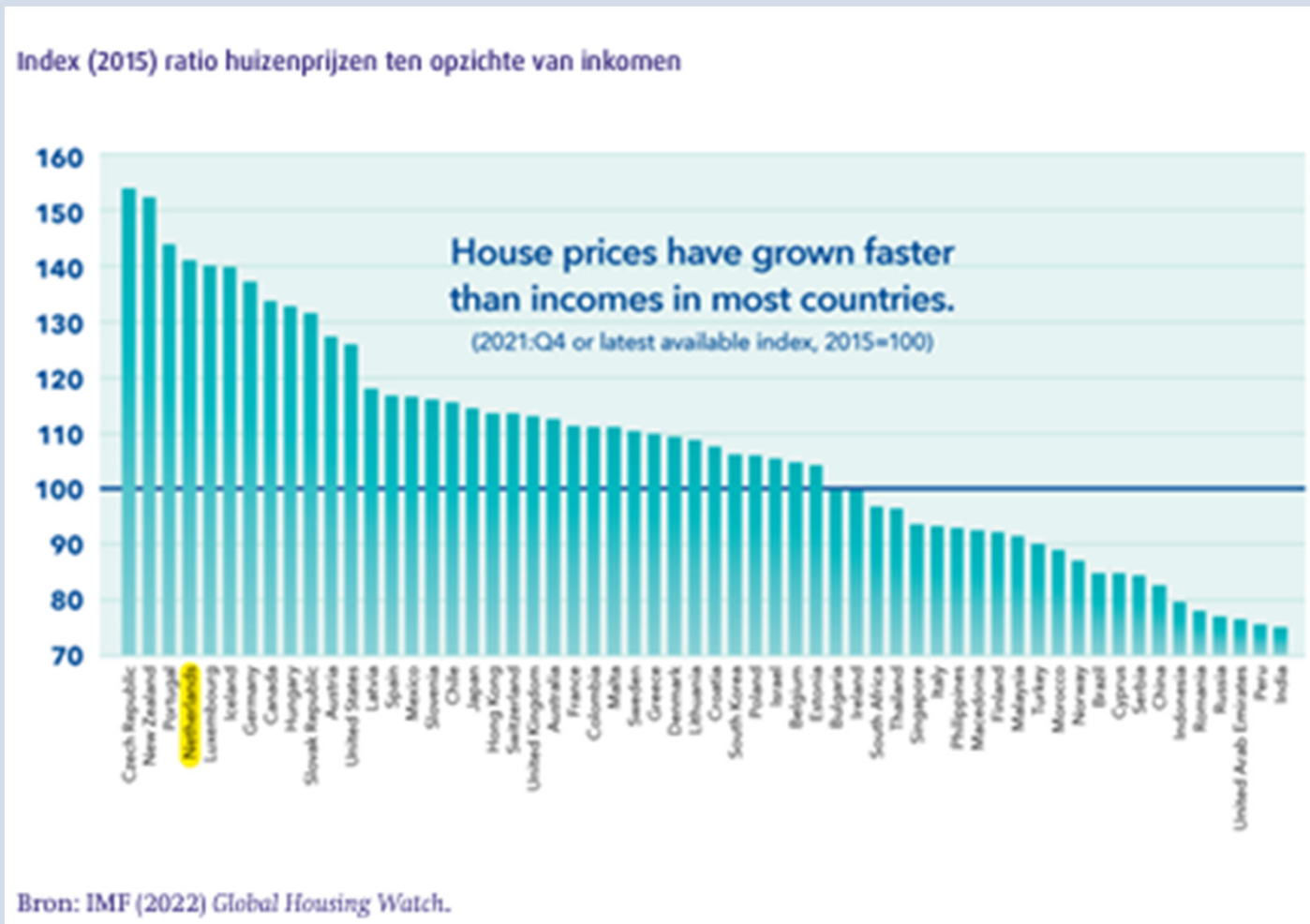
Bron: CBS (2022) Achtergrond bij de huizenprijsstijgingen vanaf 2013.



# Enkele feiten op een rijtje

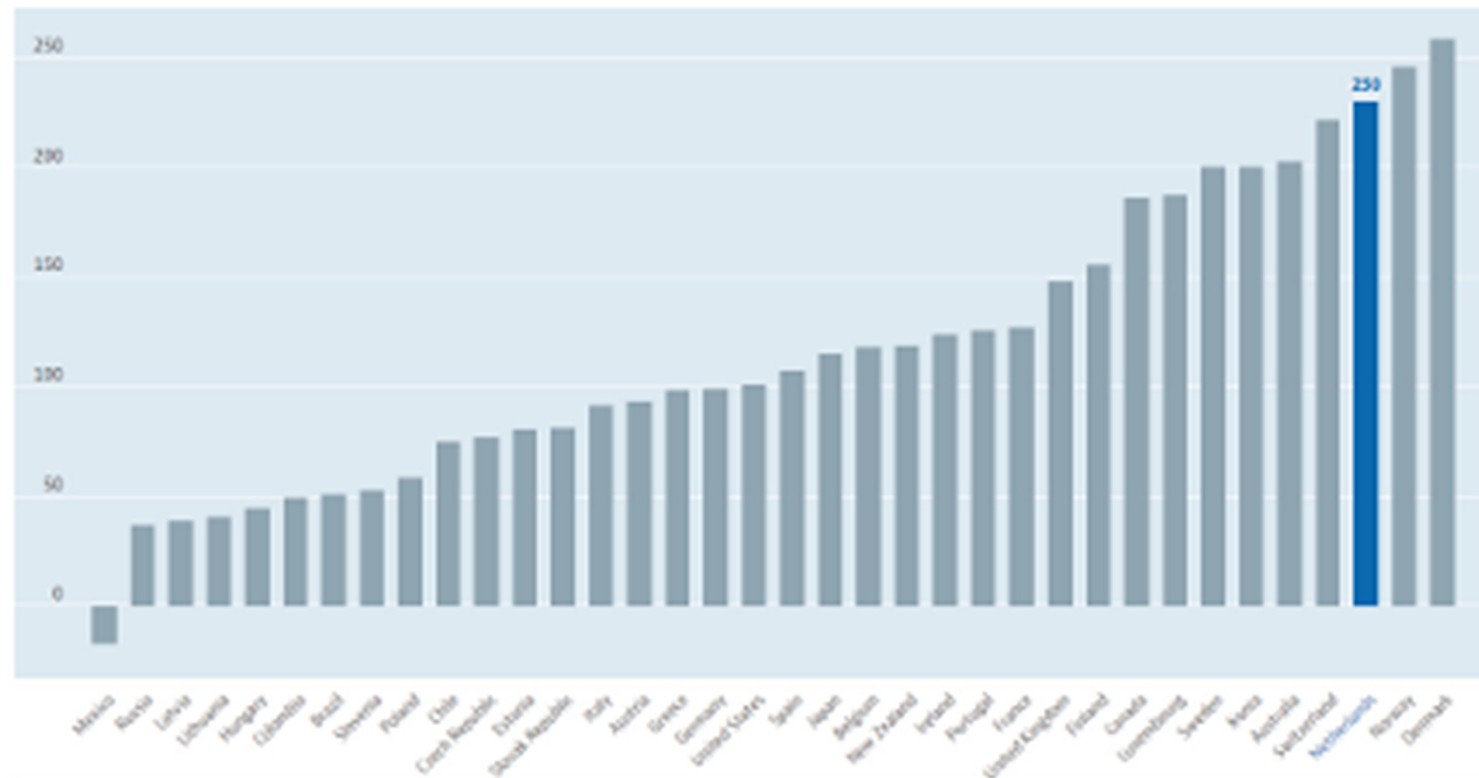


# Enkele feiten op een rijtje



# Enkele feiten op een rijtje

Huishoudschulden als percentage van het netto besteedbaar inkomen in OESO-landen, 2021 of laatst beschikbare data



Bron: OESO (2022) Household debt (indicator).

# Samenvattend

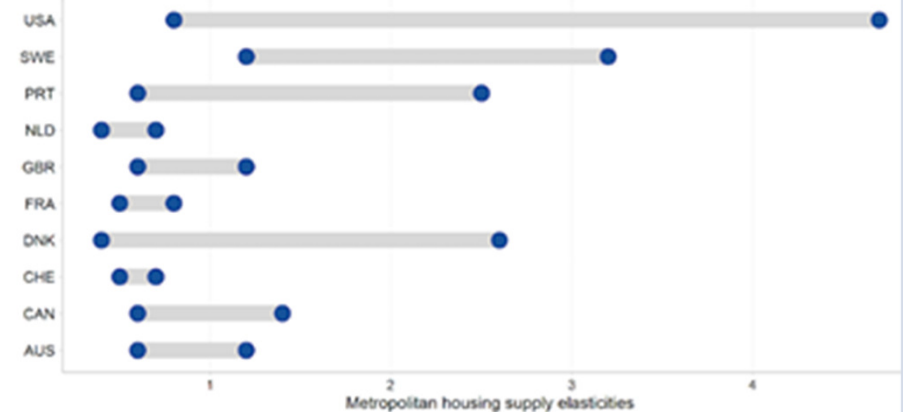
- Uitgangspunt: iedereen moet kunnen wonen in duurzame woning die past bij inkomen en levensfase
- Huidige situatie:
  - Groot tekort (ca 315.000 woningen in 2022)
  - Voorraad sluit niet goed aan bij veranderende woningvraag
  - Prijzen bewegen sterk met conjunctuur
  - Toegankelijkheid staat onder druk

# Aanbod reageert beperkt op vraag

## ➤ *Belangrijkste conclusies:*

- Woningaanbod in Nederland blijft achter bij ontwikkelingen in de woningprijzen
  - Versterkt prijsontwikkelingen
- Woningvoorraad onvoldoende meegegroeid met de demografische trends:
  - Vergrijzing, gezinsverdunning, etc.
  - Restrictief RO, grondprijzen, grondstoffen- en personeelsschaarste, vergunningverlening en bezwaarprocedures

Aanbodelasticiteit in stedelijke regio's in internationaal perspectief



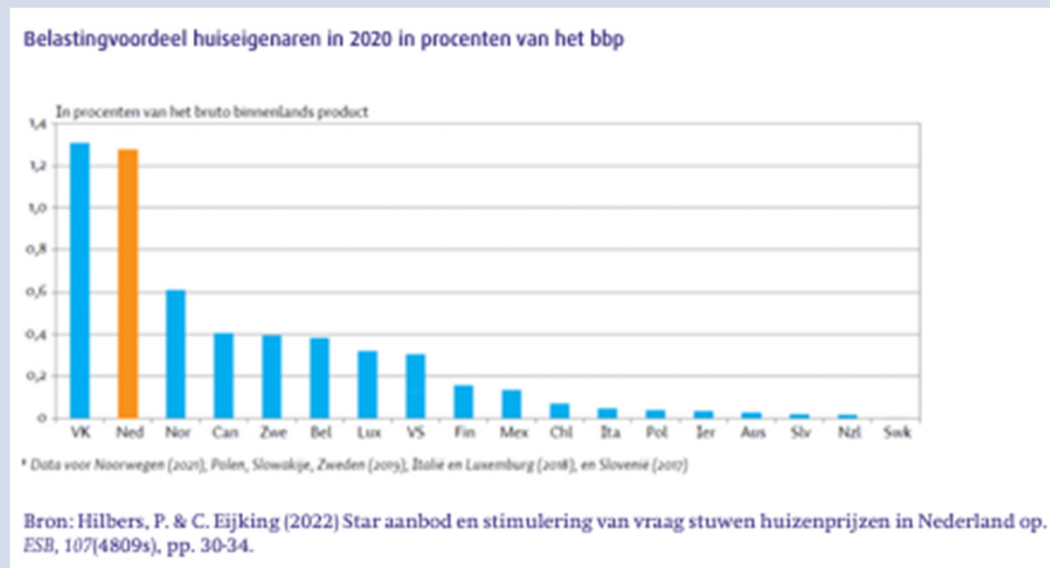
Note: A larger supply elasticity means that, for a given change in house prices, homebuilding expands by a greater amount.

Bron: OESO (2022) Brick by brick.



# Prijzen schommelen sterk

- *Belangrijkste conclusies:*
- Schommelingen werken door in de reële economie
  - Hoogconjunctuur: toegankelijkheid outsiders onder druk
  - Laagconjunctuur: bouwsector krimpt
  - Oorzaak vermogensongelijkheid
  - In hoog- én laagconjunctuur: doorstroming wordt belemmerd



# Link met arbeidsmarkt

## ➤ *Belangrijkste conclusies:*

- Schommelingen in bouwproductie hebben grote invloed op de arbeidsmarkt in de sector
  - Toename krapte (vergrijzing, flex, scholing) zet ambities en verduurzaming onder druk
- Woningmarkt en arbeidsmarkt zijn sterk met elkaar verbonden
  - Werkenden kunnen moeilijk woning vinden in buurt van werk



## **Kabinet zet in op stevige bouwambities met nationale prestatieafspraken om de woningtekorten in te lopen**

- Grote uitdagingen: sterke noodzaak voor (blijvend) meer centrale regie, verkorten van procedures en voorspelbaar ruimtelijk beleid voor gemeenten en provincies

## **Wisselwerking tussen betaalbaarheid en nieuwbouw vergt continue aandacht**

- Ook bij dalende prijzen blijven bouwen en gericht beleid ontwikkelen, overmatige vraagstimulering beperken



## **Een toekomstbestendige woningmarkt vergt technologische en sociale innovatie in de bouwsector en investeringen in de kwaliteit van de arbeid**

- Minder complexiteit, stabiele vraag, duurzame arbeidsrelaties

## **Samenhangend beleid voor woning- en arbeidsmarkt**

- Goede aansluiting regionale woningaanbod op arbeidsvraag

## Meer weten

- Mail: [h.l.f.de.groot@vu.nl](mailto:h.l.f.de.groot@vu.nl)
- SER Verkenning 'Hoe wonen werkt', december 2022
- Stad en Land, 2010 (De Groot, Marlet, Teulings en Vermeulen; CPB, bijzondere publicatie no. 89)
- Groei & Krimp: waar moeten we bouwen en waar vooral niet, 2016 (Vermeulen, Teulings, Marlet en De Groot, VOC Uitgevers, Nijmegen)