

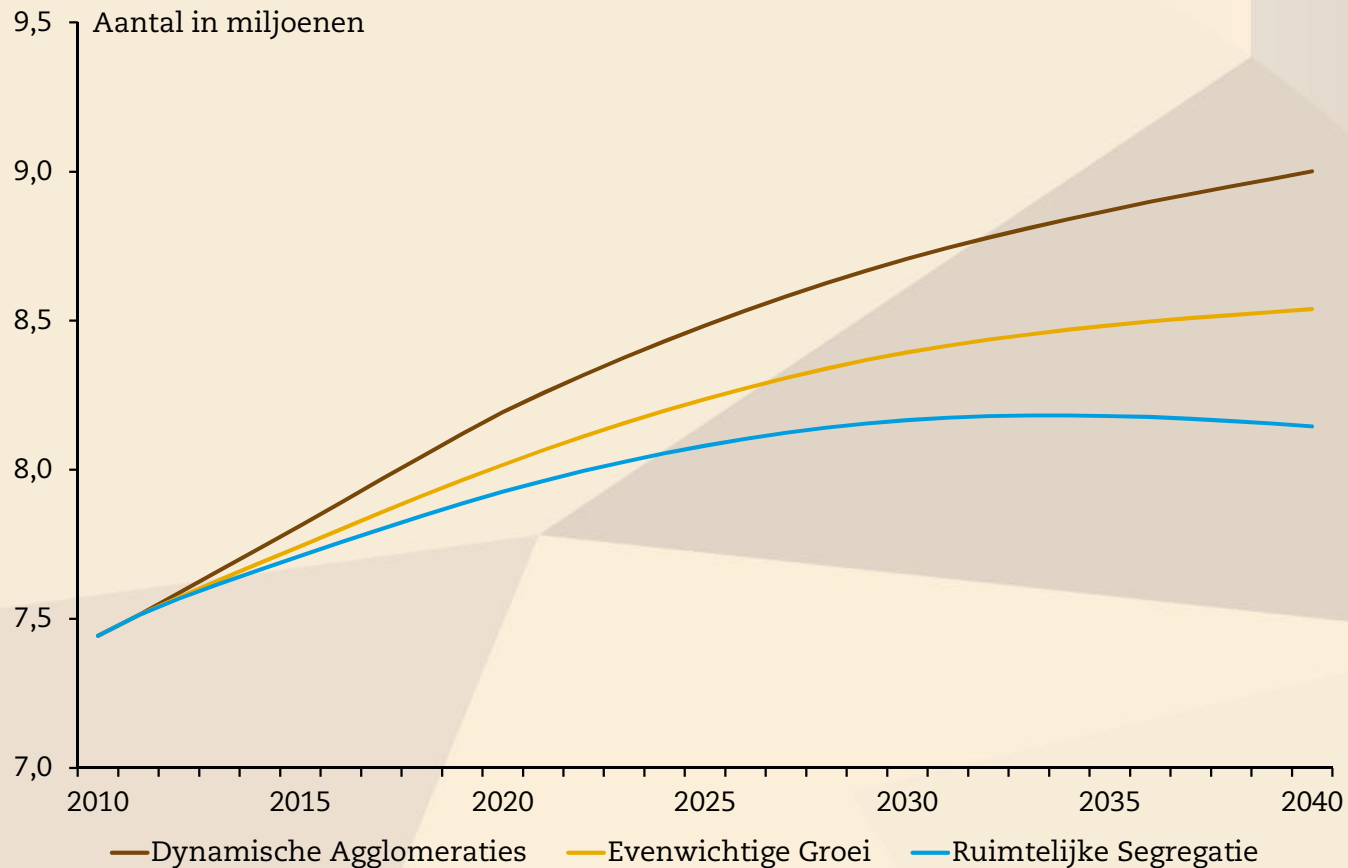
Gebiedsontwikkeling: digitaal of integraal

Taco van Hoek

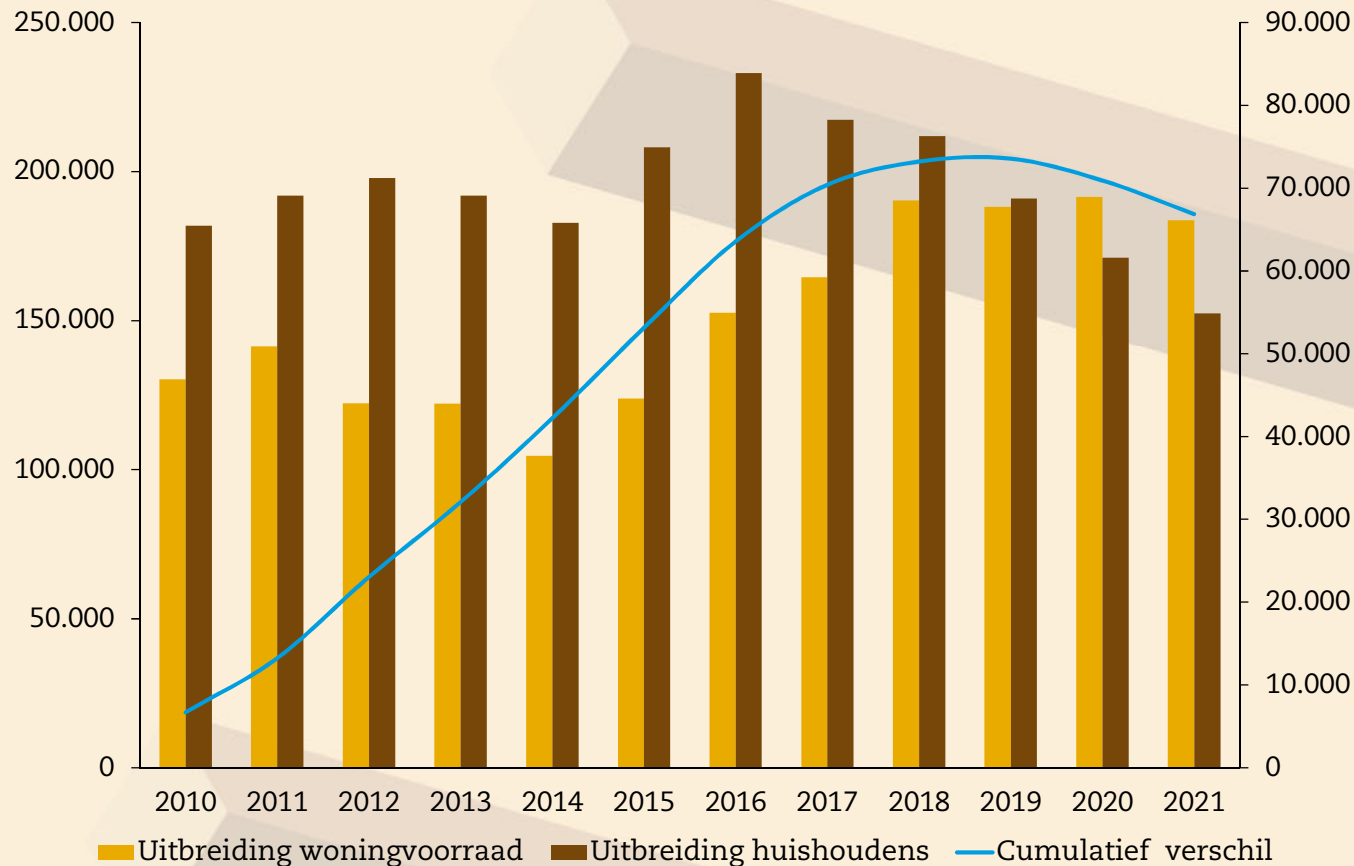
Drie vragen

- Wat komt er op ons af?
- Waar wil de consument wonen?
- Welke implicaties heeft dit voor het ruimtelijk beleid?

Huishoudensontwikkeling 2010-2040



Woningvoorraad en huishoudensgroei

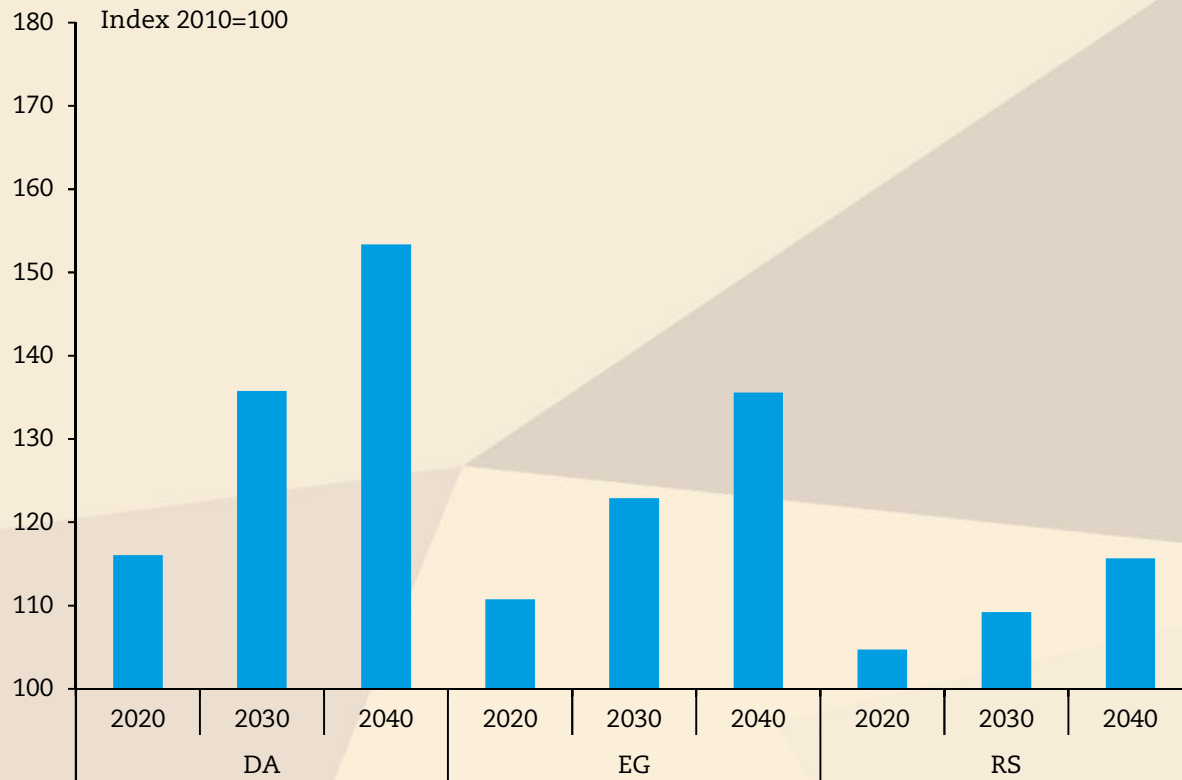


Huishoudensgroei naar landsdeel

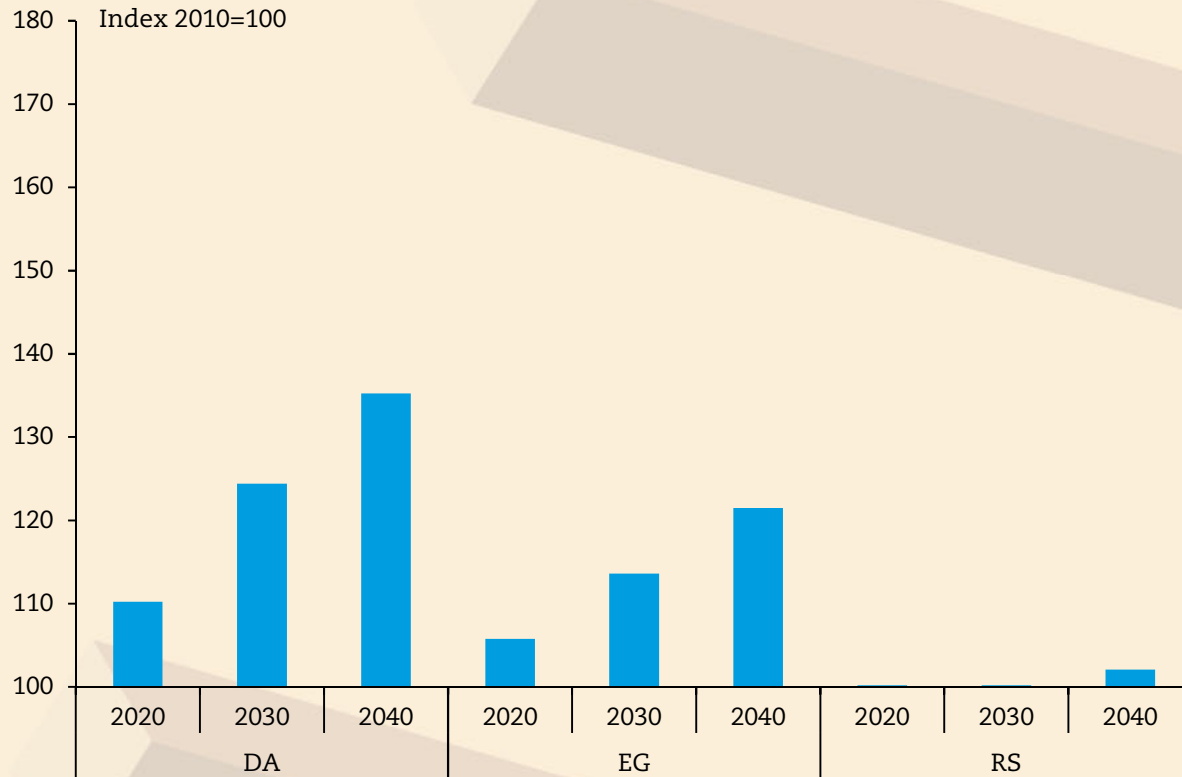
	2010	2040		
		Dynamische Agglomeraties	Evenwichtige Groei	Ruimtelijke Segregatie
Randstad Noord	1.817	573	389	255
Randstad Zuid	1.611	376	265	144
Noord	773	72	62	38
Oost	1.500	321	256	204
Zuid	1.743	215	122	61
Totaal	7.444	1.557	1.094	702

In duizenden

BBP-volumegroei per capita



BBP-volumegroei excl. zorguitgaven per capita



Sterke stijging opleidingspeil

	2010			2040 (EG)		
	Laag	Midden	Hoog	Laag	Midden	Hoog
<i>Aandelen in procenten</i>						
< 25 jaar	12	63	25	9	64	27
25 tot 30 jaar	11	40	49	7	41	52
30 tot 50 jaar	16	38	46	7	37	56
50 tot 70 jaar	33	30	37	11	37	52
70 tot 80 jaar	56	20	24	20	38	42
Vanaf 80 jaar	65	16	19	25	35	40
Gemiddeld	29	33	38	13	38	49

Leeftijd en huishoudenssamenstelling

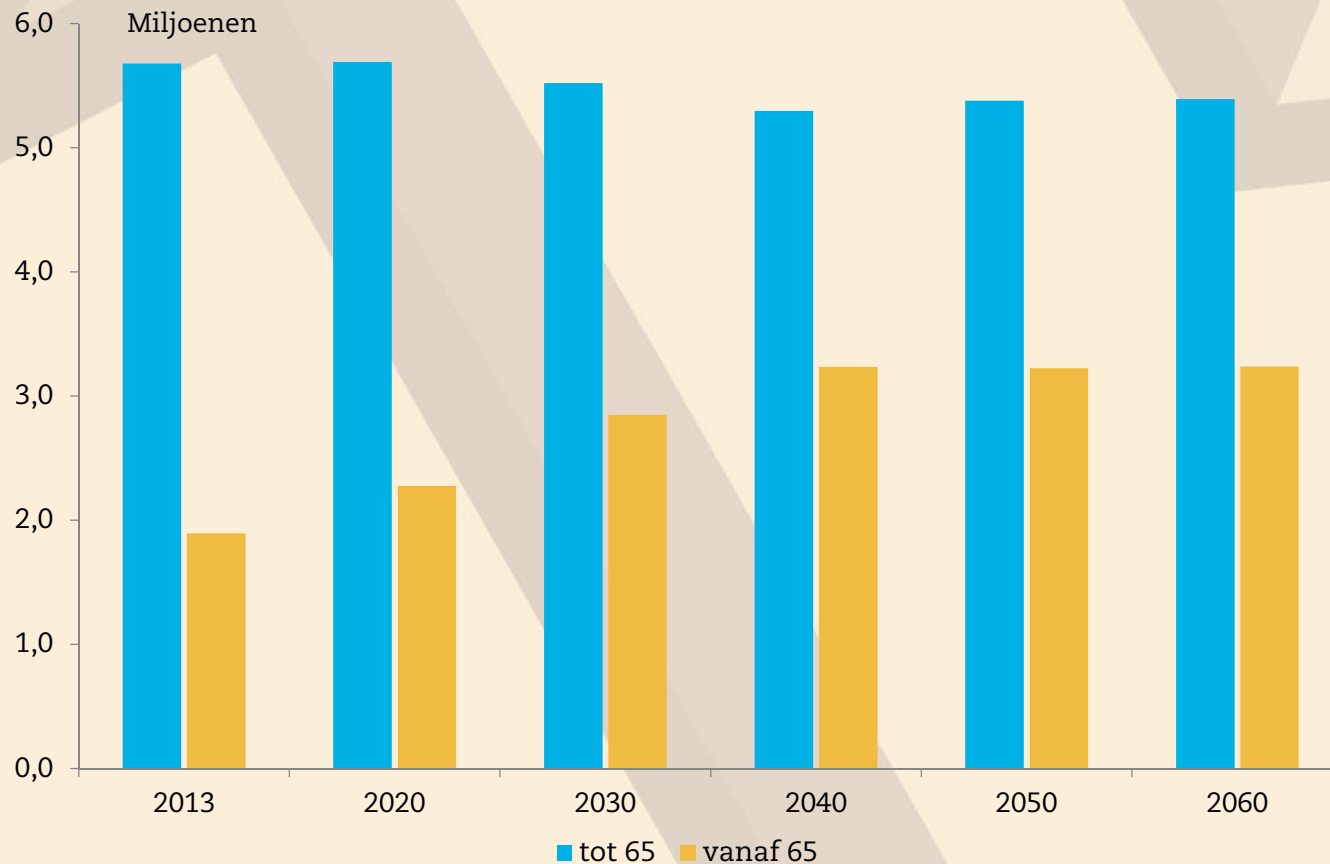
	2010			2040 (EG)		
	Alleen- staand	Paren	Totaal	Alleen- staand	Paren	Totaal
tot 25 jaar	337	57	394	318	68	386
25-30 jaar	311	199	510	301	224	525
30-50 jaar	1.068	1.609	2.677	1.005	1.530	2.535
50-70 jaar	917	1.654	2.571	1.106	1.371	2.477
70-80 jaar	357	421	778	719	691	1.410
80+	345	143	488	752	409	1.161
Totaal	3.335	4.083	7.418	4.200	4.292	8.492

In duizenden

Ontwikkeling koop en huur, 2010-2040

	2010				2040 (EG)			
	Koop	Sociale huur	Vrije huur	Totaal	Koop	Sociale huur	Vrije huur	Totaal
Tot 30 jaar	223 33%	413 61%	42 6%	678 100%	211 31%	406 59%	72 10%	689 100%
30 tot 70 jaar	3.402 66%	1.550 30%	204 4%	5.156 100%	3.257 66%	1.338 27%	341 7%	4.936 100%
Vanaf 70 jaar	548 44%	607 48%	93 7%	1.242 100%	1.429 57%	845 34%	240 10%	2.514 100%
Totaal	4.173 59%	2.564 36%	339 5%	7.076 100%	4.879 60%	2.589 32%	653 8%	8.139 100%

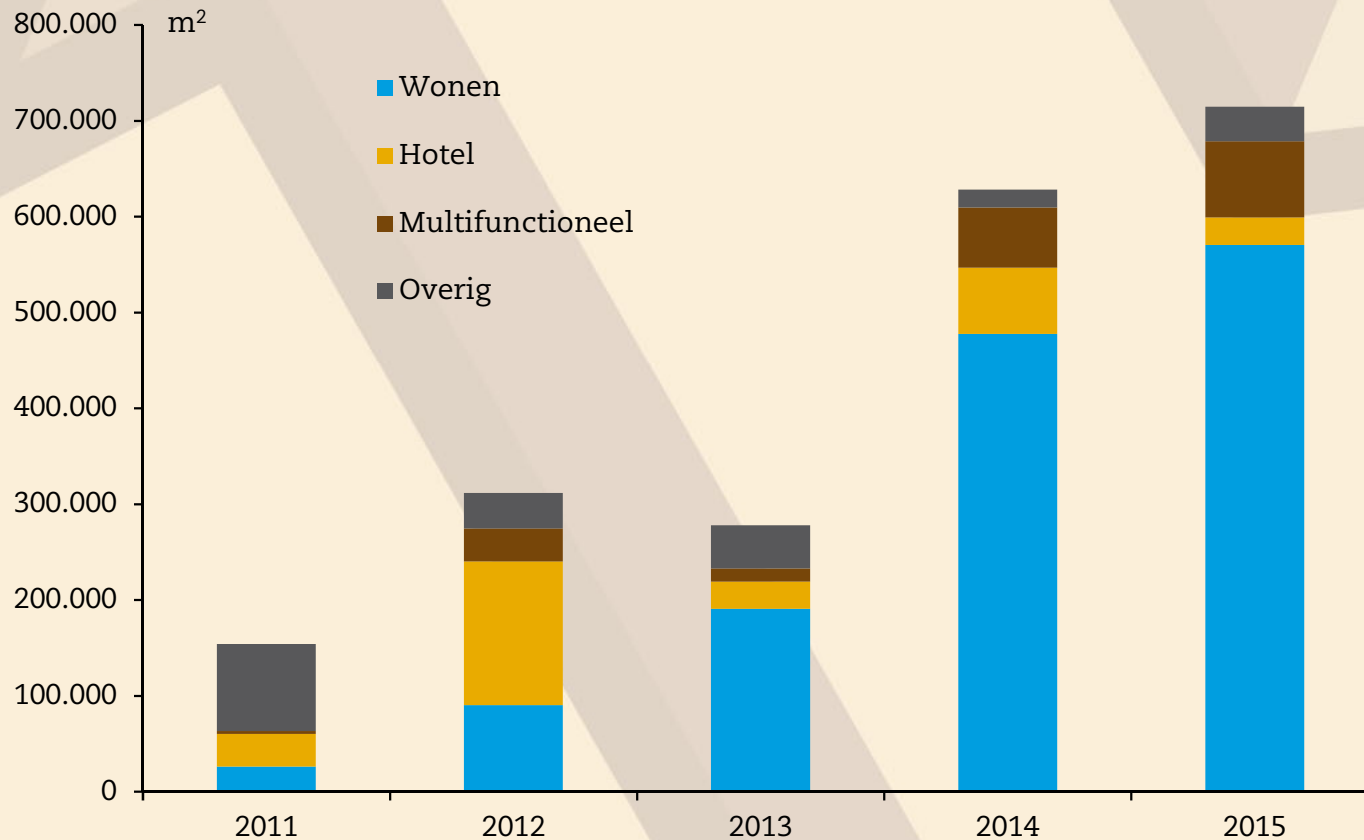
Huishoudensontwikkeling tot 2060



Transformatie vastgoed

	Overcapaciteit in miljoen m ²	Beschikbaar voor conversie	Potentieel aan woningen
Kantoren	7,6	25%	20.000
Winkels	1,6	60%	10.000
Verzorgingstehuizen	8,0	25%	20.000
Totaal			50.000

Transformaties kantoren



Bron: Dynamis

Kantoren en retail: problemen worden overtrokken

- Retail: groei consumentenbestedingen belangrijker dan internet
- Kantoren: stijging opleidingspeil stimuleert ruimtevraag
- Kantoren: leegstand gaat nu snel(ler) teruglopen
- Conclusie: voorlopig weinig dynamisch, maar lange termijnbeeld niet ongunstig
- Sterke regionale differentiatie

Zorgvastgoed: een robuuste groeisector

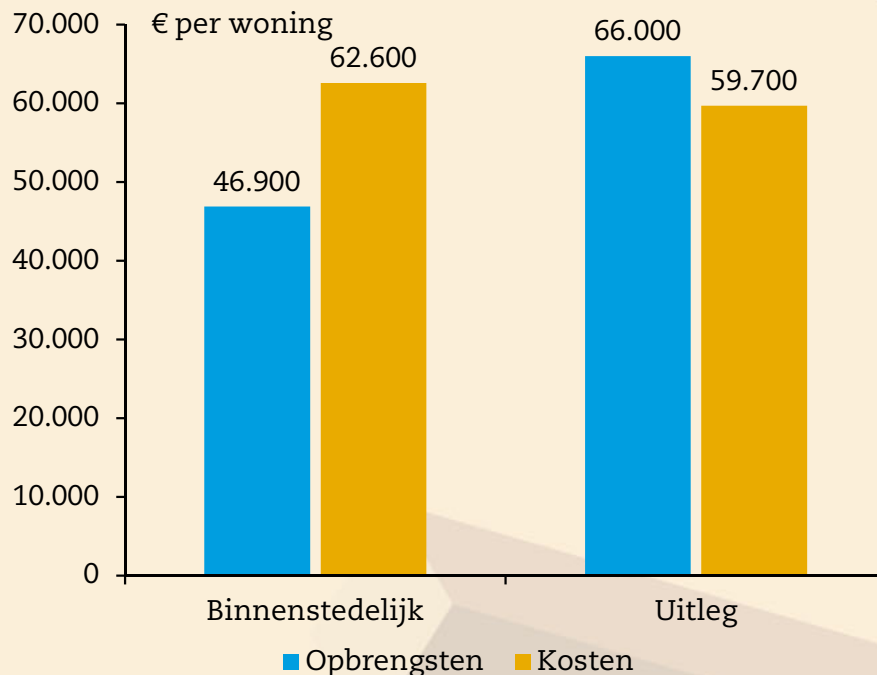
- Sterke vergrijzing in combinatie met welvaarts- en vermogensgroei
- Grote uitdagingen bieden ook kwalitatief veel perspectief voor de markt

Woonvoorkeuren

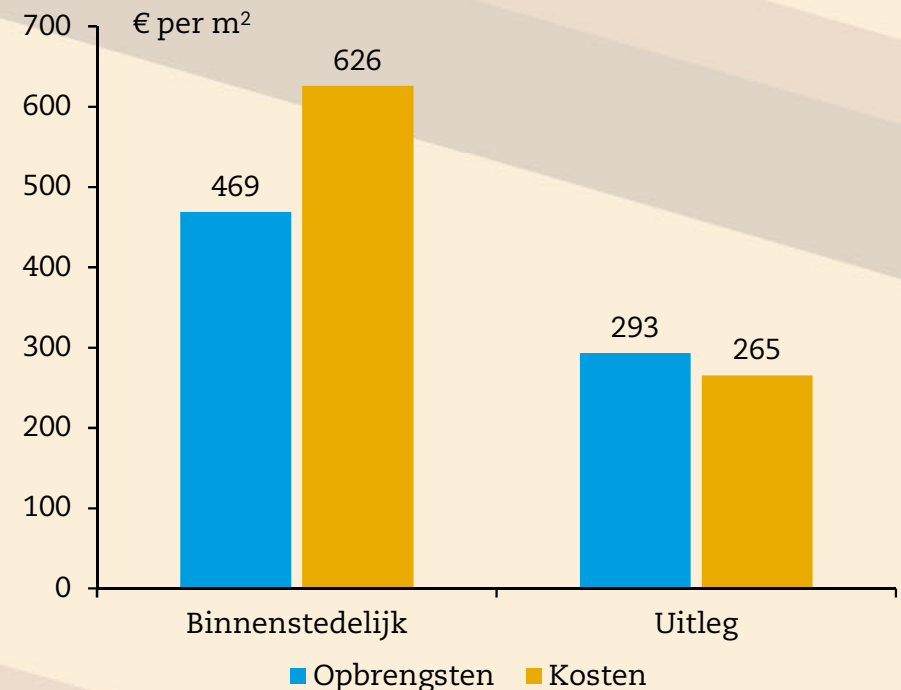
- Woningprijzen geven een duidelijk beeld
 - Zeer geliefd: historische binnensteden, groene omgeving rondom sterke steden
 - Weinig populair: buitenwijken steden, meer perifere gebieden

Gemiddelde kosten en opbrengsten: grondexploitatie Noord-Holland

Per woning



Per m²



Implicatie voor beleid

- Stevige demografische druk in combinatie met inkomens- en vermogensgroei
- Hoogwaardige gebiedsgerichte ontwikkeling nodig in drukgebieden
- Andere oriëntatie is nodig van de groene omgeving rondom steden
 - geen rode, maar groene contouren
 - geen rangorde denken, maar integrale afweging van maatschappelijke voor- en nadelen