

Nieuwe CBS-prognose 2017-2060: Driekoppig Nederland. Enkele Noties Stec Groep.

CBS kwam 19 december met haar nieuwe prognose voor de Nederlandse bevolkingsgroei. **Klik hier** voor de prognose. Hoe de prognose gebruiken voor uw beleid? Enkele invalshoeken van Stec Groep.

## 1. Driekoppig Nederland: groei, balans, krimp

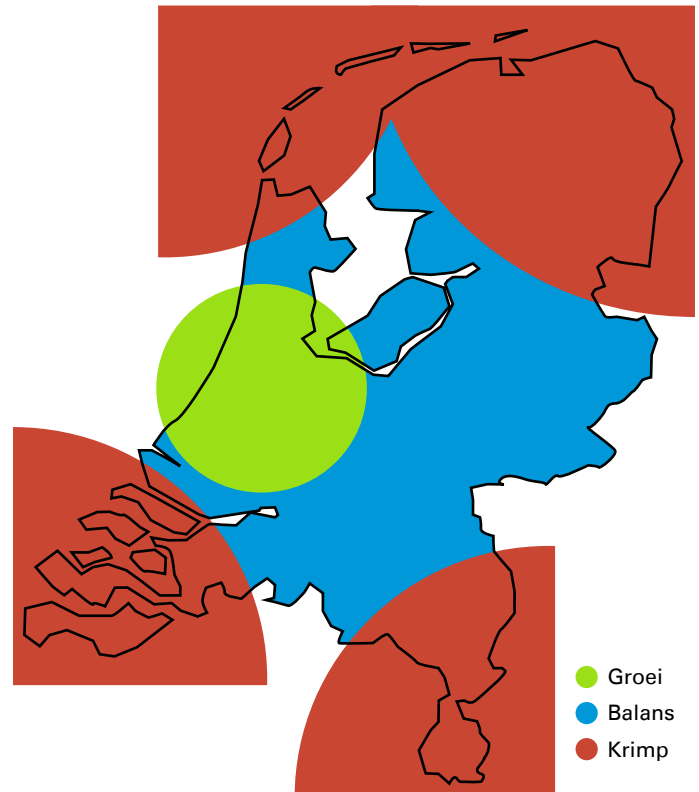
Zowel het huidige groeipatroon in de huishoudensontwikkeling als de toekomstige verwachte huishoudensontwikkeling laat zien dat de groei voor het leeuwendeel plaatsvindt in de Randstad, en dat er voor een groot deel van het land een soort balans bestaat in de huishoudensontwikkeling. En: steeds meer gemeenten krimpen. Nederland in drie snelheden. Dit is een geheel ander beeld dan de laatste decennia die voor heel Nederland groei betekende.

De 1 miljoen huishoudensgroei tot 2040 bevindt zich vooral in de Randstadregio's:

- Metropoolregio Amsterdam: + 225.000 huishoudens
- Regio Haaglanden/Rotterdam: + 170.000 huishoudens
- Regio Utrecht (U16): + 85.000 huishoudens

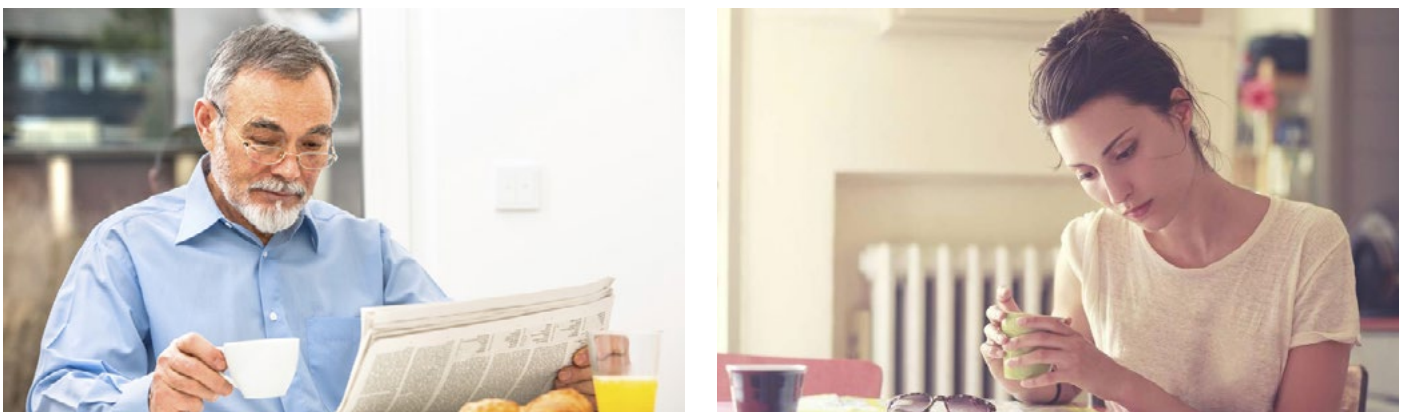
De groei bevindt zich in een steeds kleiner deel van het land:

- Groei: 20% van ons oppervlak krijgt 70% van de groei
- Balans: 50% van ons oppervlak krijgt 25% van de groei
- Krimp: 30% van oppervlak krijgt te maken met krimp



## 2. Huishoudensgroei: vooral één- en tweepersoonshuishoudens, meer senioren

Huishoudenstoename zit steeds minder in gezinnen en steeds meer in kleine huishoudens. De groei verschuift meer naar één- en tweepersoonshuishoudens. Gemiddeld driekwart van de huishoudenstoename zit in kleine huishoudens. En in alle regio's gaat het om gemiddeld oudere huishoudens, met in balans- en krimpregio's grote groei senioren. En meer voorkeur voor middenhuur, minder koop.



### 3. Programmering: grote verschillen in sturingsfilosofie nodig

Wat betekenen de lange termijn verwachtingen nu voor het programmeren van nieuwbouw? De sturing die nodig is, hangt steeds meer af van waar in Nederland de gemeente zich bevindt. Overal in het land is het belang van de juiste kwaliteit op de markt brengen belangrijker. Groeitempo en inbreidingsmogelijkheden verschillen echter fors per regio, en moeten gemeenten situationeel bekijken. Over de hele linie staan gemeenten voor de opgave om voorbij de actuele vraag te kijken, dat kan je van een ontwikkelaar of bouwer immers niet verwachten. Met andere woorden: van denken als ontwikkelaar naar denken als belegger. Hoe? Een voorzet van Stec Groep.

Groei	Balans	Krimp
<ul style="list-style-type: none"><li>• Locaties beschikbaar maken: aanjagen en versnellen</li><li>• Maximaal binnenstedelijk bouwen: we worden er steeds slimmer in, er blijken steeds meer locaties, en er is marktdruk</li><li>• Kwaliteitsnieuwbouw in het weiland</li><li>• Herprogrammeren van oudere weilandplannen die niet meer passen</li><li>• Belemmeringen wegnemen: nieuwe instrumenten en procedures</li><li>• Ladderregels versoepelen voor inbreiding</li><li>• Bouwrechtenbenadering: zorgen dat de plannen snel beschikbaar komen: menskracht binnen gemeente verhogen</li><li>• Onderhandelen volgens use it or lose it-principe: afspraken over realisatie tempo en exit horen erbij, om tempo te houden</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Meer vanuit de bestaande voorraad naar nieuwbouw kijken: wat is echt complementair? Met andere woorden: portefeuille-perspectief</li><li>• Verder kijken dan actuele vraag, en focus op toekomstige vraag</li><li>• Echt onderscheidende woonproducten maken: meer po en cpo</li><li>• Turbo op de beste projecten</li><li>• Langer de tijd nemen om afboeken in begroting te verwerken</li><li>• Adaptief programmeren</li><li>• Houd rekening met organische afronding van gebiedsontwikkeling aan rand van stedelijk- of dorpsgebied</li><li>• Suburbaan ook binnen bestaand stedelijk gebied maken (groenstedelijk), daar is vaak fysieke ruimte voor</li><li>• Meer onderscheidende suburbane woonmilieus maken: van suburbaan stedelijk tot landelijk exclusief</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Focus op limitatieve plantitels</li><li>• Kwalitatief versterken van de voorraad</li><li>• Zeer selectieve kwaliteits-nieuwbouw in combinatie met sloop: salderen nieuwbouw-sloop</li><li>• Strategieën rond vervroegde afronding inzetten</li><li>• Streven naar maximale kwalitatieve verbetering, zonder aantallen te laten toenemen</li><li>• Sloopfondsen oprichten om herbestemmen in bestemmingsplan te effectueren</li><li>• Omkatten van koop naar huur (inponden)</li><li>• Leren: ontwerpen zonder programma, prachtig verdunnen van wijken, et cetera</li></ul>

Verder praten met Stec Groep over de bevolkingsontwikkeling?

Neem contact op met:

Esther Geuting  
e.geuting@stec.nl

Peter van Geffen  
p.vangeffen@stec.nl

Bouke Timmen  
b.timmen@stec.nl

Erik de Leve  
e.deleve@stec.nl



026 - 751 41 00