



ruimtelijke ontwikkeling, infrastructuur en milieu

www.romagazine.nl

Jaargang 33 | nr. 10

oktober 2015

Hybride woningmarkt



Gedeputeerde Adri Bom-Lemstra

Zuid-Holland wil toetsen
én poetsen



Zinvolle prestatieafspraken

Degelijke marktanalyse nodig
in gemeentelijke woonvisie



Marktselectie en aanbesteden

Overheid is verantwoordelijk voor
realistische uitvraag

Uitdagingen voor de Nederlandse woningmarkt

Adaptatie en regionale afstemming bij woningbouw

Met een adaptieve strategie voor de woningmarkt en regionale afstemming kan de vraag naar woningen in de nabije en verdere toekomst efficiënt worden bediend, voorspelt het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL). De onderzoekers zien een drietal grote uitdagingen: het ontwikkelen van een middensegment op de huurmarkt, het omgaan met toenemende regionale verschillen in vraag-aanbod-verhoudingen en een omvangrijk vrijkomend aanbod door de uitstroom van ouderen op langere termijn.

VILLA MOKUM

Nieuwbouw van 627 starters- studentenwoningen in het Amsterdamse Amstelkwartier, koop (ca 85.000 euro) en huur. De grote steden zijn in de afgelopen decennia eerder vergroend dan vergrijsd. 'Met deze studio's hebben wij voor een brede doelgroep de mogelijkheid geboden voor een betaalbare prijs de beschikking te krijgen over een compacte koop- of huurwoning. Gezien de snelle verkoop en verhuur en de zeer positieve reacties van zowel bewoners als bezoekers zijn we in deze opzet helemaal geslaagd', zegt Frank Klomp, directeur AM Noordwest, dat het initiatief heeft genomen voor dit plan. We zijn trots op dit project, omdat het een geheel eigen gezicht heeft en ondanks de grote aantallen woningen veel herkenbaarheid en geborgenheid biedt, onder meer door de gemeenschappelijke terrassen en voorzieningen in en rond de gebouwen en door de fraaie, centraal gelegen binnentuin, die in korte tijd een echt verblijfsgebied geworden is. Daarnaast is veiligheid een belangrijke pijler van het project. De beschermde omgeving, die onder meer door de standaard videofoon en het inzetten van een huismeester is gecreëerd, is voor veel ouders, studenten en starters aanleiding geweest te kiezen voor Villa Mokum.'

Beeld AM



De Nederlandse woningmarkt lijkt langzaam uit de crisis te kruipen. Het aantal afgegeven bouwvergunningen neemt toe, de woningprijzen lopen op en het aantal verhuizingen neemt weer toe. De crisis heeft echter ook een *reset* van de woningmarkt betekend: de nieuwbouwproductie is ingestort, de hypotheekvoorwaarden van banken zijn aangescherpt en er zijn strakkere kaders voor woningcorporaties gekomen. Op de achtergrond van al dat voorpaginanieuws schrijdt de demografische ontwikkeling gestaag voort: vergrijzing, ontgroening, de groei van de grote steden en de krimp aan de randen van het land.

De Nederlandse woningmarkt staat voor de vraag hoe, gelet op de zekere demografische en onzekere sociaaleconomische en conjuncturele ontwikkelingen, de vraag naar woningen in de nabije en verdere toekomst zich zal ontwikkelen. Hoeveel woningen, van welk type en waar moeten we

bouwen? Hierbij zijn drie grote uitdagingen: op korte termijn moet werk gemaakt worden met het ontwikkelen van een middensegment op de huurmarkt; daarnaast lijkt er door demografische ontwikkelingen – zoals gewijzigde verhuispatronen (de trek naar de stad) – sprake van toenemende regionale (en zelfs intraregionale) verschillen in vraag-aanbod-verhoudingen op de woningmarkt; en op de langere termijn zullen vele woningen vrijkomen door de uitstroom van ouderen.



Huurwoningen middensegment

Het Kabinet-Rutte II heeft de ontwikkeling van een middensegment, vaak gedefinieerd als de geliberaliseerde huursector, op de huurmarkt tot speerpunt van het woningmarktbeleid gemaakt. Dat segment is in de naoorlogse periode steeds verder op de achtergrond geraakt: de overheid ondersteunde financieel vooral de sociale huursector en de koopsector. In dit ongelijke speelveld konden particuliere verhuurders niet meer meekomen. In 1970 was nog 28 procent van de woningvoorraad in particuliere of institutionele verhuur, nu is dat nog maar 9 procent (Van Dam, Eskinasi & De Groot, 2014). Wel moeten we dat in het perspectief plaatsen van verdrievoudiging van de koopsector (figuur 1 en 2).

Nu de sociale huursector strakkere kaders heeft meegereguleerd in de nieuwe Woningwet en de kraan van de

ruimhartige hypotheekverstrekking fors dichters is gedraaid, leeft de private en institutionele huursector langzaam weer op. Maar voor wie en door wie, en voor hoelang?

Berekeningen van het PBL (Eskinasi, 2015) laten zien dat de potentiële vraag naar geliberaliseerde huurwoningen vooral is te verwachten bij jongeren met een midden- of hoger inkomen. Voor lagere inkomens en gezinnen met middeninkomens zijn deze woningen financieel niet bereikbaar. Andere groepen zijn vaak al gesetteld in een sociale huurwoning of een koopwoning; alternatieven die toch goedkoper zijn. De verwachting is dat er door het toenemende aantal mensen met een flexibel arbeidscontract en de steeds grotere groep zzp'ers - twee groepen die moeilijk een hypotheek kunnen

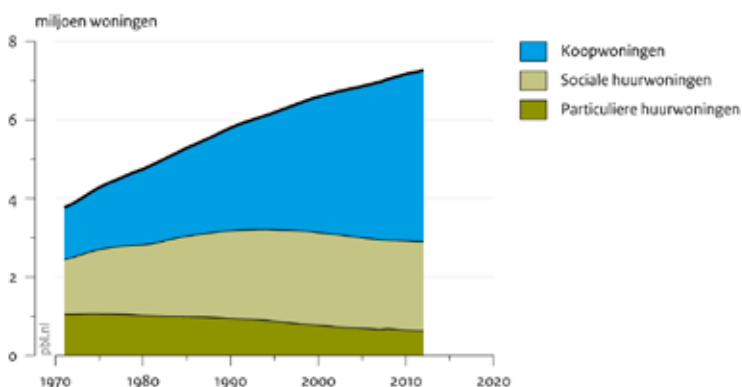
Grote regionale verschillen: de triomf van de stad

krijgen - meer behoefte ontstaat aan huurwoningen in het middensegment. Ouderen die de overwaarde op hun eigen woning willen benutten voor hun oude dag, zijn mogelijk ook een doelgroep voor dit segment. En stellen die uit elkaar gaan, zullen wellicht naar dit type woning op zoek zijn.

Markttoets gemeenten

Het is dus waarschijnlijk dat de vraag naar huurwoningen in de vrije sector zal toenemen. Maar waar moet het aanbod vandaan komen? Woningcorporaties zullen in ieder geval de eerstkomende jaren weinig woningen in het middensegment ontwikkelen. Zij kiezen noodgedwongen weer voor de kern-taak in het DAEB-segment. Ook volgt nu eerst de uitvoering van de splitsingsplannen volgens de nieuwe Woningwet. Gemeenten zullen voortaan moeten aantonen dat marktpartijen gewenste nieuwe ontwikkelingen in het marktsegment niet >

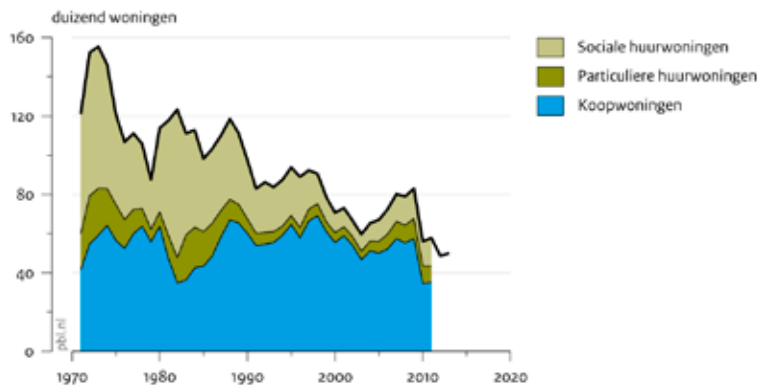
Samenstelling van woningvoorraad



Figuur 1 Samenstelling van de woningmarkt (koopwoningen, sociale huurwoningen, particuliere verhuur van 1970-2012)

Bron: ABF - Syteem woningvoorraad (Syswov)

Nieuwbouw van woningen



Figuur 2 Nieuwbouw van woningen.

Bron: ABF Research - Syteem woningvoorraad (Syswov)

oppakken voordat corporaties een mogelijkheid krijgen. Zo'n markttoets kost tijd, zodat initiatieven van corporaties voor nieuwbouw in het middensegment in elk geval vertraging oplopen. Op de korte termijn zullen de initiatieven vooral van grotere marktpartijen moeten komen en dan met name in de Randstad, Brabant en enkele verstedelijkte gebieden elders in Nederland. Gelet op de demografische ontwikkelingen, inkomensverdeling, huizenprijzen en huurniveaus is vooral daar toenemende vraag te verwachten. In die gebieden is nu al een duidelijke concentratie van geliberaliseerde huurwoningen aanwezig en zien we de meeste nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden.

Over 20 jaar omvangrijke uitstroom van ouderen op de woningmarkt

Steden als groeimotor

De grote steden in Nederland groeien. Sinds de eeuwwisseling is het aantal vestigers er groter dan het aantal vertrekkers. Deze ontwikkeling kent zowel conjuncturele als structurele oorzaken. De economische crisis heeft geleid tot een afgenomen verhuismobiliteit en daarmee tot een

afgenomen vertrek uit de stad. En doordat juist de grote steden de groeimotor vormen van de postindustriële kenniseconomie, is de toestroom van migranten uit binnen- en buitenland toegenomen. Andere oorzaken zijn meer cultureel en daarmee structureler van karakter: een toegenomen instroom in het hoger onderwijs, gewijzigde culturele oriëntaties van individuen en een toegenomen aantrekkelijkheid van de stad voor middenklasse gezinnen. Ook het beleid voor stedelijke vernieuwing heeft bijgedragen aan deze 'herurbanisatie', door bewust in te zetten op het creëren van aantrekkelijke woonmilieus voor gezinnen. Het aandeel gezinnen in de grote steden is de laatste jaren dan ook sterk toegenomen (PBL, 2015).

Doordat steeds meer jongvolwassenen zich in de stad vestigen en die stad minder vaak verlaten als ze een gezin vormen, is het aantal geboorten toegenomen. De grote steden zijn in de afgelopen decennia eerder vergroend dan vergrijsd. De vergrijzing vond en vindt vooral plaats in de omliggende suburbane gemeenten en in de voormalige groeikernen. In de grote steden loopt het aandeel ouderen pas de laatste paar jaren op, nu de omvangrijke *babyboom* generatie (1945-1960) langzaam maar zeker de 65-jarige leeftijd passeert. En over de voormalige groeikernen gesproken: die groeien nauwelijks meer. Zelfs de groei van Almere stagneert momenteel.

Of de groei van de grote steden doorzet, is evenwel onzeker. De stedelijke ontwikkeling is vooral afhankelijk van de keuzes die jongeren en jongvolwassenen maken en het verleden leert dat die keuzes sterk kunnen veranderen.

Vrijkomende koopwoningen

Om een goede inschatting te maken van het aantal woningen en het type woningen dat nodig is op de langere termijn, is een blik op de demografische ontwikkelingen noodzakelijk.

'Mussen & Merels'

In de Utrechtse wijk Zuilen wordt binnenkort het nieuwbouwproject Mussen & Merels gerealiseerd. De plek is door de Gemeente Utrecht aangewezen voor de ontwikkeling van nieuwbouw, waarop woningcorporatie Mitros en TBI-onderneming ERA Contour een plan hebben ontwikkeld, dat past bij de omgeving, zorgt voor een nieuwe impuls in de wijk en voorziet in de grote vraag naar betaalbare huur- en koopwoningen voor gezinnen in Utrecht. In totaal komen er 117 nieuwbouwwoningen voor gezinnen in Mussen & Merels. De nieuwbouw is ontworpen in jaren '30 stijl en biedt een mix aan huur- en koopwoningen op een bijzondere en groene locatie, vlakbij de Vecht. In het plan is daarom veel aandacht voor groen wonen. Zo worden omwonenden en toekomstige bewoners betrokken bij de inrichting van openbare buitenruimten en speelvoorzieningen.

Beeld ERA Contour



Nederland vergrijsst. In 2040 zal een kwart van de bevolking 65 jaar of ouder zijn. De nog te verwachten forse toename van het totaal aantal huishoudens in Nederland betreft vooral een toename van het aantal oudere huishoudens (zie figuur 3). En hoewel ouderen nauwelijks verhuizen, gehecht als ze zijn aan hun eigen woning en woonomgeving, zal deze ontwikkeling van invloed zijn op de omvang en aard van de vraag naar woningen. De babyboomgeneratie zorgt op langere termijn, vooral door overlijden, voor een forse uitstroom uit de woningmarkt en daarmee voor een groot vrijkomend aanbod van vooral koopwoningen. Geleidelijk aan wordt de Nederlandse woningmarkt geconfronteerd met een steeds groter aanbod van eengezinskoopwoningen (zie figuur 4), terwijl daar geen toenemende vraag van nieuwe gezinnen tegenover zal staan. Dergelijke vooruitzichten lopen overigens regionaal (en lokaal) sterk uiteen (De Groot, Van Dam & Daalhuizen, 2013).

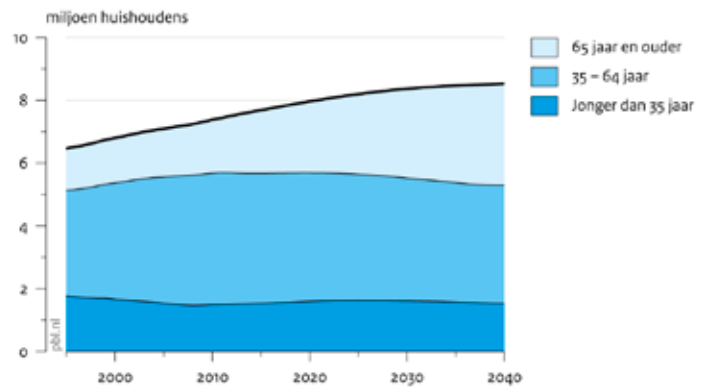
Een adaptieve woningbouwstrategie is daarom verstandig: een strategie die rekening houdt met zowel de oplopende vraag naar woningen op de korte termijn als de bevolkings- en huishoudensontwikkeling op de lange termijn. Vooral een verdere toename van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens is een aandachtspunt. Het gaat dan vooral om ouderen. In zo'n adaptieve strategie zal het accent geleidelijk moeten verschuiven van noodzakelijke nieuwbouw naar herstructurering van de bestaande voorraad en transformatie van ander stedelijk vastgoed.

Regionale afstemming

Het recente verleden leert dat de bevolkingsontwikkeling van gemeenten in een stedelijke regio sterk wordt bepaald door de omvang en aard van het lokale woningbouwprogramma. Beslissingen in de ene gemeente hebben consequenties voor ontwikkelingen in de buurgemeenten. De ontwikkeling van Amsterdam was tot voor kort sterk afhankelijk van de ontwikkeling van Almere. Inmiddels is dat andersom. Een goed functioneren van de regionale woningmarkt vergt afstemming op een regionaal niveau. Intergemeentelijke samenwerking en afstemming – uiteraard ook met aanbieders, zoals woningcorporaties - is en blijft nodig om een breed palet van aantrekkelijke woonmilieus voor verschillende huishoudens binnen de regio te kunnen aanbieden. Daarbij behoeven vooral de voormalige groeikernen aandacht. Die zijn door hun eerste levenscyclus heen. De noodzakelijke 'groeikernvernieuwing' is een verantwoordelijkheid die regionaal gedragen moet worden.

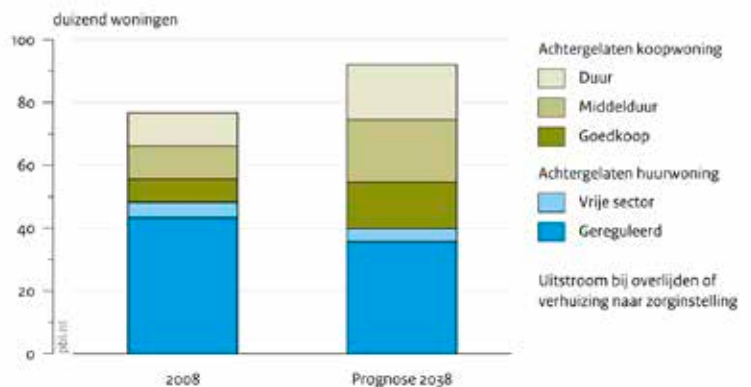
Er is ook een keerzijde aan de triomf van de stad: de aanzuigende werking van de steden en stedelijke regio's leidt mogelijk tot (economische en demografische) *stagnatie* en bevolkingsdaling in andere, minder verstedelijkte of minder centraal gelegen delen van het land. De woningmarkt in die

Aantal huishoudens naar leeftijd van hoofd van huishouden



Figuur 3 Vooral het aantal oudere huishoudens zal toenemen.

Achtergelaten woningen door uitstroom van oudere huishoudens uit woningmarkt



Figuur 4 Geleidelijk aan wordt de Nederlandse woningmarkt geconfronteerd met een steeds groter aanbod van eengezinskoopwoningen.

Beeld Eskinasi, M. (2015). *Quick Scan Ontwikkelingen vraag en aanbod geliberaliseerde huurwoningen PBL-notitie 1878*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.

regio's kenmerkt zich steeds meer door onderdruk, prijsdalingen en leegstand. De regionale verschillen in vraagdruk lijken alleen maar toe te nemen.

Frank van Dam en Martijn Eskinasi

PBL (Planbureau voor de Leefomgeving)

Van Dam, F., Eskinasi, M., & De Groot, C. (2014). *Nieuwe uitdagingen op de woningmarkt. Balans van de Leefomgeving 2014 deel 2*, Den Haag, PBL

Eskinasi, M. (2015). *Mogelijke ontwikkelingen in vraag naar en aanbod van geliberaliseerde huurwoningen: notitie ten behoeve van de Staat van de Woningmarkt 2015 PBL-notitie*. Den Haag,

Groot, C. de, F. van Dam & F. Daalhuizen (2013) *Vergrijzing en woningmarkt*. Den Haag, PBL

Planbureau voor de Leefomgeving (2015) *De stad: magneet, roltrap en spons. Bevolkingsontwikkelingen in stad en stadsgewest*, Den Haag, PBL