

## Wooncongres 2016: De nieuwe woningnood?

Ruim 300 deelnemers kwamen op 11 oktober 2016 samen in de Haagse Hogeschool voor het jaarlijkse Platform31 | OTB TU Delft Wooncongres. Thema van deze zevende editie was: De nieuwe woningnood? Na jaren van crisis lijkt de woningmarkt op plekken weer oververhit en is sprake van woningnood. De prognoses van de woningbehoefte lopen flink op, waarbij scenario's worden geschetst van een behoefte van 1 miljoen woningen. Maar waar moeten deze woningen komen? En hoe krijgen we dat voor elkaar?



Peter Boelhouwer (Hoogleraar Housing systems, TU Delft) neemt de zaal mee in de feiten over de ontwikkelingen op de woningmarkt. Hij begint met een positieve noot: de woningmarkt herstelt snel! Het consumentenvertrouwen is de afgelopen twee jaar flink toegenomen en er is veel vraag naar koopwoningen. Het aantal transacties op de koopmarkt ligt op het niveau van voor de crisis. Toch is het aandeel verkochte woningen ten opzichte van de totale voorraad nog wel lager dan voor de crisis en zien we het aanbod dalen. "Er is veel vraag naar koopwoningen en starterswoningen, maar de bouwproductie ligt nog steeds erg laag. De afgelopen jaren zijn jaarlijks ongeveer 50.000 woningen opgeleverd, maar dat moet structureel naar meer dan 80.000 woningen. Het aantal afgegeven bouwvergunningen stemt somber: het zijn er niet meer dan ongeveer 40.000 per jaar." Ook in de sociale huurwoningen is een afname van de productie te zien (sinds 2011) en slaan partijen alarm over de oplopende wachttijden. De particuliere huursector kent een behoorlijke groei in Nederland, maar komt volgens Boelhouwer bij lange na niet in de buurt bij de vraag. Ook omdat de totale voorraad van de particuliere huursector nauwelijks toeneemt door uitponden en sloop van woningen.

### Meer ruimte voor transformatie en de corporaties

Peter Boelhouwer schets een aantal dilemma's die de match tussen vraag en aanbod in de weg staan. Zo is er bij partijen geen consensus over de omvang van de toekomstige woningvraag. Daarnaast is de transformatie van bestaande panden tot nu toe minimaal en is herontwikkeling vaak erg duur. Ook is er veel verzet bij provincies om woningbouw toe te staan buiten het bestaande stedelijk gebied, zij zetten volgens Boelhouwer de 'hakken in het zand'. Oplossingen ziet Boelhouwer in het opzetten van investeringsprogramma's voor transformatie, kleiner bouwen in stedelijk gebied en meer samenwerking tussen gemeenten en beleggers. Als laatste pleit Boelhouwer voor meer ruimte voor woningcorporaties om te kunnen investeren in het middensegment.



### Waar moeten we (niet) bouwen?

Gerard Marlet (directeur van Atlas voor Gemeenten) geeft aan dat er sprake is van een triomf van de stad. Het prijsverschil van woningen tussen steden en het ommeland neemt toe. Hij geeft aan dat dit echter niet voor alle steden geldt, maar vooral voor monumentale steden. Voor bepaalde steden geldt juist het omgekeerde. De populariteit van de stad wordt in toenemende mate bepaald door de aanwezigheid van voorzieningen, en minder door werk. De voorzieningen zijn, meer dan werk, bepalend voor de prijsstijging van

woningen in steden. De vraag die voorligt, is waar, gezien de woningbehoefte, nu gebouwd moet worden om hierin te kunnen voorzien. Vooral tijd is hierin een bepalende factor, omdat wachten voor zowel de ontwikkelaar als overheid verstandig kan zijn. Volgens Marlet is bouwen namelijk pas verstandig als de waarde van de opstal hoger is dan de bouwkosten. In het verleden is hier niet altijd naar gekeken, waardoor op plekken is gebouwd waar geen behoefte lag. En is dus geen rekening gehouden met wensen van mensen. Er zijn echter wel nuances te benoemen. Zo is er in krimpregio's wel degelijk reden om te bouwen, wanneer transformatie van de voorraad noodzakelijk is. Een andere nuance is dat in populaire steden de belangen van de ontwikkelaar kunnen botsen met die van de overheid. Er zijn namelijk ook maatschappelijke belangen die meespelen in overwegingen om al dan niet te bouwen in stedelijk gebied, zoals ruimte en groen.

### Binnenstedelijk versus in de wei

De prognoses van de bouwopgave lopen uiteen, maar vast staat dat er een substantiële behoefte is aan woningbouw. Over hoe deze opgave gerealiseerd moet worden, woedt echter een felle discussie in Nederland. Aan de ene kant de groep die stelt dat met transformatie voorzien kan worden in de vraag en aan de andere kant de mensen die pleiten voor meer nieuwbouw in het buitengebied. Tijdens het Wooncongres werd dit debat gevoerd door Cees-Jan Pen (lector Fontys hogescholen) en Friso de Zeeuw (TU Delft).



Friso de Zeeuw opent de discussie door te zeggen dat het 'gas erop' moet als het gaat om woningbouw. En dat betekent ook bouwen in het buitengebied, omdat met transformatie slechts in een klein deel van de vraag kan worden voorzien. Volgens Cees-Jan Pen is er echter nog veel meer onbenut en onbekend leegstaand vastgoed dat getransformeerd kan worden, en waarmee transformatie niet slechts een druppel op een gloeiende plaat is.

### **Behoeften versus belangen**

"Het tempo moet omhoog en overheden moeten niet te strak vasthouden aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking", zegt De Zeeuw. Of zoals hij het noemt 'kassabonplanologie'. Er moet meer ruimte komen in regelgeving en rode contouren moeten worden vervangen door groene contouren. Daarnaast is er meer inzicht nodig in de mogelijkheden van transformatie, vooral als het gaat om financiële haalbaarheid en de daadwerkelijke behoefte bij de consument. Volgens Pen is er zeker behoefte aan dit type woonmilieu, maar spelen er ook andere argumenten om vooral in te zetten op transformatie. Duurzaam omgaan met de ruimte is minstens zo belangrijk, en maakt ook dat consumenten niet altijd hun zin kunnen krijgen. Volgens De Zeeuw staan echter de behoeften van de consument voorop. Oplossingen moeten op lokaal niveau gevonden worden, volgens De Zeeuw. Pen pleit voor een grote rol van de overheid om op regionaal niveau te handelen. Platform31 gaat volgend jaar aan de slag om, op basis van feiten, scenario's en voorstellen te ontwikkelen voor de aanpak van kwantitatieve en kwalitatieve woningnood.

### **Inclusieve stad**

De woningmarkt in Amsterdam staat flink onder druk. Volgens Karin Laglas, CEO van Ymere, is Amsterdam het meest gewilde woninggebied van Nederland. Dit brengt ook het risico van segregatie en tweedeling met zich mee, wanneer onvoldoende aandacht is voor de huisvesting van lage inkomens. Ymere kiest ervoor om te streven naar een inclusieve stad, waarbij ook de laagste inkomens een plek kunnen vinden in het gewilde Amsterdam. "Corporaties kunnen aan het vraagstuk bijdragen door prioriteiten af te wegen: optimaliseer eerst



je voorraad, transformeer dan naar betaalbare woningen en vul je voorraad aan met nieuwbouw van kleine woningen met lage huren." Trias domi, noemt zij dat. We willen daarbij flexibiliteit kunnen toepassen in de vorm van tijdelijke contracten, inkomensafhankelijke huurprijzen en andere woningtoewijzingssystemen." De derde prioriteit uit de Trias domi, klein en goedkoop bouwen, gaat in Amsterdam-Noord op de bouwlocatie Overhoeks in de praktijk worden gebracht. "We voorkomen daarmee dat alleen hoge inkomens het zich kunnen veroorloven in de steden te wonen en andere woningzoekenden buiten de stad komen te wonen". Interessant is dat Ymere ook zoekt naar innovatieve oplossingen, zoals het ontwikkelen van een app die huurders met elkaar in contact moet brengen om zo woningruil tot stand te brengen.

### **Kwalitatieve woningnood in Limburg**

Bij woningnood denken we vooral aan Amsterdam en Utrecht, of op zijn minst aan steden. Daan Prevo, gedeputeerde Provincie Limburg, maakt duidelijk dat ook een krimpregio als Limburg te maken heeft met



de verkoop staande woningen te laten verhuren en beheren door de woningcorporaties. Eén van de knelpunten bij de oplossingen is volgens Prevoo de verhuurderheffing. Hij doet een appel op het Rijk voor meer regionaal gedifferentieerd woonbeleid, dat rekening houdt met regionale en lokale opgaven.

### Vraag naar flexibel wonen

Naast de vraag naar meer woningen of andere type woningen is er ook veel behoefte aan flexibel wonen, zoals Jeroen van der Velden van Platform31 stelt. Uit onderzoek van Platform31 blijkt dat 10% van de huishoudens in Nederland behoefte heeft aan een meer tijdelijke of flexibele vorm van wonen. Het gaat dan niet alleen om bijvoorbeeld statushouders of arbeidsmigranten, maar ook om zorgdoelgroepen die uitstromen, expats en studenten. De woningmarkt in Nederland is hier niet op ingericht en er is sprake van insiders met een flinke huurbescherming en outsiders die moeilijk een woning kunnen vinden. De toenemende vraag naar flexibel wonen vraagt om nieuwe concepten, zoals [de Magic Mix](#). Dit zijn projecten waarbij in een pand diverse doelgroepen gezamenlijk tijdelijk worden gehuisvest. “In de praktijk blijken het succesvolle projecten, waar ook de omgeving vaak positief op reageert, omdat in principe iedereen in de woningen kan wonen”, zo concludeert Van der Velden.



### De markt maakt zenuwachtig

Traditiegetrouw sluit Toine Heijmans het ochtendprogramma af met een gesproken column. Dit keer vertelt hij



over zijn eigen wijk in Amsterdam, waar de markt hem constant op de schouder tikt en zenuwachtig maakt. Woningen van burens die te koop staan en binnen een dag verkocht worden, boven de vraagprijs, maken dat hij kijkt naar de waardeontwikkeling van zijn eigen woning. En ook meegaat in de gekte op de woningmarkt, net als vele andere woonconsumenten. Want wat moet je anders? Het doet hem bijna weer verlangen naar de crisis, lekker rustig.