

'Gekrompen rompertje heeft allerlei kernen'

WONINGMARKT

Datum: 02-04-2014



"Gaat de voorspelde enorme woningvraag van 300.000 woningen (toevoeging aan de voorraad) tot 2020 zich werkelijk manifesteren? Zo ja waar en in welk tempo? Welke kwaliteit, welke woonomgeving? Hoeveel huur, hoeveel koop? Wat kunnen mensen betalen? Welk type mensen; hoeveel jonge en oude alleenstaanden bijvoorbeeld? Welke rol heeft de bereikbaarheid?" Aan het woord is hoogleraar en directeur Nieuwe Markten bij Bouwfonds Ontwikkeling Friso de Zeeuw.

Hij is een van de sprekers op het Building Business seminar van 14 mei 'Allemaal naar de stad? Niets meer in de wei?' De Zeeuw: "Als je goed kijkt naar het 'gekrompen rompertje' zie je allerlei kernen. Goed kijken en analyseren helpt om realisme in het verwachtingspatroon over nieuwbouwwoningen te brengen."

De term 'rompertje' komt uit de koker van De Zeeuw, praktijkhoogleraar gebiedsontwikkeling en directeur Nieuwe Markten Bouwfonds Ontwikkeling. Het geeft het gebied weer waar in Nederland de economie, de demografie en de woningvraag groei krachten vertonen. "De crisis waste het rompertje echter heet; gaandeweg bleek het te zijn gekrompen. De divergentie tussen groei en krimp neemt bovendien toe," zegt De Zeeuw. "Grofweg omvat het gekrompen rompertje de Metropoolregio Amsterdam, de regio's Alkmaar, Utrecht, Leiden en Den Haag, Brabantstad (Den Bosch, Breda, Tilburg, Helmond, Eindhoven) en een stuk van West-Gelderland. Binnen het rompertje manifesteert zich een trek naar de steden.

Geen al te hoge verwachtingen van binnenstedelijke bouw

Toch moeten we geen al te hoge verwachtingen hebben dat binnen die kernsteden veel gebouwd kan worden. Bij elke schaalvergroting zie je trouwens nieuwe verschillen. Zo zijn er binnen de kernsteden ook weer verschillen: in Amsterdam binnen en buiten de Ring, Den Haag zand en veen, in Haarlem vormt het Spaarne een grens. Maar dit is niet in beton gegoten. Er kunnen gentrification-effecten ontstaan, zeg maar een Jordaan-effect. Wijken die impopulair waren worden geleidelijk aan populair, bijvoorbeeld delen van Amsterdam-Noord. Het manifesteert zich in huizenprijzen en aantallen transacties. Daarnaast is er het tweede keus-effect. Wie een woning op de favoriete locatie niet meer kan betalen, wijkt uit: niet meer in de stad, maar in de buurt van de stad."

"Ook uit onderzoek blijkt dat het dus gaat om stedelijke regio's. Het SCP maakte onlangs duidelijk dat de positie van dorpen niet eenduidig is. De sociale status van een dorp onder invloedssfeer van de stad is veel hoger dan van een perifere dorp. Ook dat beïnvloedt de prijzen. De nabijheid van voorzieningen in de stad en in het dorp zijn essentieel voor het aantrekken en behouden van inwoners."

Op het seminar wordt nieuw onderzoek gepresenteerd naar 'gevoelsafstanden' van dorpen ten opzichte van kleine, middelgrote en grote steden. Ook die gevoelsafstanden verschillen.

De voordelen van verdichting van de steden zijn bekend. Minder mobiliteit, aantoonbare economische voordelen voor de bewoners. De Zeeuw: "Aan de kostenfactor wordt vaak voorbij gegaan. Het EIB heeft daar onderzoek naar gedaan. De spreiding van de kosten, en dus de realiseringsmogelijkheden, gerelateerd aan de opbrengsten is groot. Gemiddeld bedraagt het tekort in binnenstedelijke brownfields 27.000 euro per woning. En dat in het subsidieloze tijdperk. Er is bovendien op allerlei plekken een maatschappelijke discussie over verdichting gaande ('wij willen ons groen houden'), waar niet aan voorbij gegaan kan worden. Ook het bedrijfsleven zit niet te wachten op woningen als nieuwe burens. Binnenstedelijke projecten en het ombattarijen van kantoren zullen zeker in de komende tien jaar een rol van betekenis spelen. Maar het verdient aanbeveling om de verwachtingen rond binnenstedelijk bouwen naar een realistisch niveau te brengen."

prof. mr. Friso de Zeeuw, praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft en directeur Nieuwe Markten Bouwfonds Ontwikkeling