



, oktober 2014

Bouwen of niet bouwen?

Woningmarkt komt in nieuw demografisch vaarwater

Nu de woningmarkt lijkt aan te trekken, wordt het tijd om vol gas nieuwe woningen te bouwen, zo stelt hoogleraar gebiedsontwikkeling Friso de Zeeuw. Maar het Planbureau voor de Leefomgeving maant gemeenten en provincies juist tot terughoudendheid hiermee. Oorzaak: een toekomstig gebrek aan jongeren.

*Bron: Focus, oktober 2014
door René Zwaap*

Met Stef Blok als debuterend projectminister zette het kabinet Rutte-Asscher hoog in op het woondossier. De VVD-bewindsman toog energiek aan het werk en zette met het Woonakkoord de bijl in zowel de koopwoningen- als de huursector. En niet ten onrechte. De koopsector – goed voor 60 procent van de nationale woningvoorraad – kampt met acute verstoppingen en prijsdalingen: het onroerend goed in deze sector zakte sinds 2008 met ruim 19 procent in waarde en vormt via de hypotheekrenteaftrek, ondanks de stevige beperkingen die op dit terrein zijn ingevoerd, een loden last voor de schatkist. De problematiek van de restschulden op koopwoningen die in de roaring nineties voor recordbedragen van de hand gingen maar sindsdien kelderden, zorgt voor financiële nachtmerries bij de babyboomgeneratie, terwijl starters op de woningmarkt nog maar in zeer beperkte mate hypotheekwaardig worden bevonden door de bank.

De andere 40 procent van de woningmarkt bevindt zich in de huursector – 32 procent corporatiewoningen en 8 procent particulier – en daar zijn de complicaties bestuurlijk zo mogelijk nog veel massiever. De woningbouwverenigingen zijn door toedoen van bestuurders met casinokapitalistische aanvechtingen (denk aan Vestia) in zwaar weer terechtgekomen.

Met solidariteitsheffingen moeten dreigende faillissementen worden afgewenteld, maar die zetten een rem op stedelijke ontwikkeling, niet in de laatste plaats die van het tot nationaal crisisgebied verklaarde Rotterdam-Zuid. In het kader van hun financieel herstel en terugkeer naar hun kerntaak moeten de corporaties op last van Blok in zijn nieuwe Woningwet (die de minister al volgend jaar ingevoerd wil zien) honderdduizendenwoningen afstoten naar de vrije (koop)sector. Ondertussen kampt volgens de meest recente tellingen (daterend van 2012) 13 procent van de huurders met betaalproblemen om de huur op te brengen.

Te vrezen valt dat dit percentage sindsdien nog flink is opgelopen.

Nieuwe palen

Is het gegeven deze achtergrond zinnig om weer nieuwe palen de grond in te slaan voor woningen? Bouwen of niet bouwen, dat is de komende tijd de hamvraag voor veel gemeenten.

De crisis behoort volgens sommige waarnemers gegeven het sterk toegenomen aantal afgesloten hypotheekleningen tot de verleden tijd, de huizenprijzen zullen weer gaan stijgen –volgens directeur Taco van Hoek van het Economisch Instituut Bouw de komende twee jaar maar liefst tussen de 5 en 10 procent. Al wat het kabinet nu hoeft te doen, is verdere systeemhervormingen (lees: het verder aan banden leggen van de hypotheekrenteaf trek) te vermijden, want die staan al die ontluikende kooplust alleen maar in de weg, aldus Van Hoek, die de vrije val van de huizenprijzen juist wijt aan de onzekerheid die voortkwam uit het morrelen aan de hypotheekrenteaf trek.

Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) roept in de recent verschenen *Balans voor de leefomgeving 2014* gemeenten echter juist op tot behoedzaamheid bij nieuwbouw van woningen. De woningmarkt komt langzaam maar zeker in nieuw demografisch vaarwater, aldus het PBL, en om daar tijdig op te anticiperen staan de gemeenten nu voor cruciale keuzes.

Het rapport heeft de ondertitel 'De toekomst is nu' gekregen, waarmee het PBL wil benadrukken dat de stappen die we nu nemen van invloed zijn op de toekomst.

Onderzoeker Martijn Eskinasi van het planbureau:

'De afgelopen zestig jaar is Nederland gewend geraakt aan een toename van het aantal (voornamelijk jonge) huishoudens en aan veel nieuwbouw.

Hoewel ook in de toekomst in veel regio's het aantal huishoudens nog zal stijgen, is dat vooral toe te schrijven aan het toenemende aantal ouderen.'

Over een jaar of tien zal in grote delen van het land het aantal jonge huishoudens (15-34 jaar) geleidelijk afnemen, ook in regio's waar de druk op de woningmarkt nu nog hoog is, zo rekende het PBL uit. Tegelijkertijd zal de omvangrijke babyboomgeneratie de woningmarkt geleidelijk verlaten en zullen hun woningen op de markt komen. Eskinasi: 'Zo rond 2030 zal dat tot een forse toename in het aanbod van bestaande koopwoningen gaan leiden, zo'n 50.000 per jaar.

In gebieden waar rond die tijd ook het aantal jongeren gaat afnemen, moet je als gemeente goed nadenken over je strategie: kies je voor uitbreiden, vervangen, verbeteren en herbestemmen van ander vastgoed? Of een mix van deze keuzes? Echte huishoudenkrimp zien we voorlopig alleen nog in de bekende krimpgebieden. Het aantal jongere huishoudens gaat op veel plaatsen echter al rond 2020-2025 kantelen, dus het is maar de vraag of er straks genoeg gegadigden zijn voor de woningen. Daar moet je je wel nu al rekenschap van geven.'

Aan de andere kant laten de prognoses ook nog forse groei zien in de Randstad, Brabant en nog andere plekken. Eskinasi: 'Er zijn dus genoeg plekken waar ruimte is voor uitbreiding, in de Randstad, rond de A2, maar het zou onverstandig zijn om overal maar weilanden vol met eensgezinswoningen te plempen.'

'Onverantwoordelijk'

Deze aanbeveling van het PBL valt verkeerd bij Friso de Zeeuw, die bij de TU Delft hoogleraar gebiedsontwikkeling is en directeur Nieuwe Markten bij Bouwfonds Ontwikkeling.

De Zeeuw noemt de aanbevelingen 'onjuist en onverantwoordelijk'. De Zeeuw: 'Natuurlijk zijn er krimpgebieden, maar er zijn ook zat groeigebieden. Het planbureau gaat er zelf ook vanuit dat er tot 2040 circa 1 miljoen huishoudens bijkomen; die zullen toch ergens moeten wonen. En verouderde woningen moeten vervangen worden, dat zijn er zo'n 15.000 per jaar. Het pleidooi van het planbureau zet een rem op nieuwbouw, waar het juist vol gas vooruit zou moeten gaan in roeiregio's als Amsterdam en Utrecht .

Het werkt averechts om nu uitgebreid na te denken. Niet bouwen veroorzaakt schaarste op de woningmarkt en dan rijzen de koopprijzen straks weer de pan uit. Maximaal 30 procent van de leegstaande kantoorruimte kan getransformeerd worden naar woningen, dat moet ook gebeuren.

Maar het voorziet maar in een paar procent van de woningvraag.

De Nederlandse woningmarkt is decennialang in de tang gehouden met een kunstmatige schaarste waardoor de prijzen de pan uitrezen en consumenten amper keuzevrijheid hadden. Die fout moeten we niet nog een keer maken. Anders komt er straks weer een parlementaire enquête die moet onderzoeken hoe het toch komt dat de betaalbaarheid van woningen onder druk staat.'

Eskinasi vindt niet dat het PBL de bouwsector in de wielen rijdt. 'Wij zeggen niet dat er nu moet worden gestopt met bouwen. Integendeel, er komt heel veel werk op de bouwsector af. Maar gemeenten doen er goed aan ook een stevig accent te leggen op de aanpassing van de bestaande woningvoorraad. Niet alleen nu de woningen uit de jaren zestig en zeventig, maar straks ook van de jaren tachtig en daarna.

Ook de slag die moet worden gemaakt in de energiebesparing zal veel werk met zich meebrengen. Daarnaast is er ook nog winst te behalen in het geschikt maken voor wonen van leegstaande kantoorgebouwen.'

Om de door hem gewenste woningbouwproductie op gang te helpen pleit De Zeeuw voor een verruiming van de mogelijkheid van zzp'ers om een hypotheek af te sluiten. Daarnaast zou er ook veel kunnen worden bereikt met hypotheekverstrekking voor het energiezuiniger maken van woningen. 'Maar het belangrijkste is dat gemeenten met marktpartijen en corporaties op locatie aan de bak gaan om plannen van de grond te krijgen die inspelen op de vraag van kopers en huurders.

Ik zeg: heidewietska, vooruit, geef gas.'