



## Friso de Zeeuw: Woningmarkt is in de crisisjaren sterk veranderd



Bron: [www.findinet.nl](http://www.findinet.nl), 23 oktober 2014

De plannen hebben vanaf 2008 op één oor gelegen en kunnen nu weer uit de kast gehaald worden, maar niet na een grondige herprogrammering en niet overal.

De lezing van Prof. mr. Friso de Zeeuw tijdens het Hypothekencongres van IIR was belangwekkend. Alleen al omdat hij zonneklaar aantoonde dat de bouw- en woningtrein niet na een aantal jaren stilgestaan te hebben zijn reis nu weer ongewijzigd kan vervolgen. “De markt trekt weliswaar weer aan, maar die ziet er nu anders uit dan zes jaar geleden.” Interessant is dat in zijn betoog doorklonk dat De Zeeuw de woning- en bouwmarkt analyseert als wetenschapper en als ondernemer. Hij is praktijkhoogleraar (buitengewoon hoogleraar) Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft en directeur Nieuwe Markten bij Bouwfonds Ontwikkeling.

“Er is inderdaad sprake van een kantelpunt in de woningmarkt. We zien weer een opleving. Het aantal transacties neemt toe en de huizenprijzen stijgen weer. Maar ik zeg er wel gelijk bij dat herstel kwetsbaar is”. Ziet hij dat ook op grotere schaal, bijvoorbeeld doordat gebiedsontwikkelingen weer gaan lopen? “We zien inderdaad dat de plannen die vanaf 2008 op één oor hebben gelegen, weer uit de kast worden gehaald”. Maar, voegt hij daar direct aan toe, “die plannen zullen wel grondig geherprogrammeerd en gefaseerd moeten worden. Om het concreter te zeggen: aangepast moeten worden aan de inzichten van nu en aan de huidige woonwensen.”

### **Herstel nog te broos**

Het is bekend dat De Zeeuw al in de tijd dat het de markt meezat waarschuwde om in de bouwprogramma's niet teveel mee te gaan in de hypes van het moment. “Dat heb ik inderdaad vaak geroepen”, glimlacht hij. “En als het nodig is zal ik die waarschuwing ook in de toekomst laten horen. We moeten namelijk niet gaan doen alsof we de dip in de markt definitief te boven zijn. Daarvoor is het herstel nu nog te broos. Dat komt domweg omdat het consumentenvertrouwen niet volledig hoeft terug te keren als het wat beter gaat met onze nationale economie. Dat vertrouwen wordt ook bijvoorbeeld beïnvloed door de precaire internationale situatie. Maar het is waar dat een aantal factoren de koopmarkt in de kaart speelt. De koopwoningen zijn bijvoorbeeld door de crisis zo'n 20% goedkoper geworden terwijl de huren met zo'n 10% zijn gestegen. Op financiële gronden is kopen daardoor aantrekkelijker geworden, ondanks de versoberingen bij de hypotheekrenteaftrek. Tel daarbij op dat het aantal huishoudens tot 2040 met een kleine miljoen zal groeien en het is duidelijk dat er een betere toekomst gloort voor de woningbouwmarkt.”

Maar tegelijk plaatst De Zeeuw ook bij dit zonnige beeld de nodige nuances. “We moeten ons niet vastpinnen op dat miljoen, want als het economisch tegenzit zal de huishoudensgroei aanzienlijk minder groot kunnen uitpakken. De tendens dat mensen eerder op zichzelf willen gaan wonen wordt bij voorbeeld beïnvloed door de economie en het vertrouwen dat mensen in de toekomst hebben. We moeten daarom adaptief plannen zoals dat heet: We moeten snel gas kunnen geven en weer afremmen wanneer dat nodig is. Maar het is wel zeker dat wij het niet gaan redden met puur ‘organisch ontwikkelen’ van miniplannetjes.

### **Verschillen in groeitempo**

Een ander wezenlijk verschil met de periode vóór de crisis is, dat er grote verschillen in groeitempo in Nederland zijn ontstaan. We hebben vaak de mond vol van immigranten die in Nederland komen wonen, maar de migratie binnen ons land, met name van jonge mensen, krijgt een grotere impact op de woningvraag in regio’s.

De beschikbaarheid van goede (stedelijke) voorzieningen oefent een grote aantrekkingskracht uit. Wij zien dat de koop- en huurkrachtige vraag naar woningen zich concentreert in het gebied bestaande uit de Randstand, met een zwakkere positie van Rotterdam en Drechtsteden, het westelijk deel van Gelderland en Midden-Brabant. Wij duiden dat gebied aan met het Rompertje. Daarnaast scoren Zwolle, de stad Groningen en Maastricht bovengemiddeld.”

### **Ouderen blijven zitten**

Ook maakt hij een eind aan de veronderstelling dat we de vergrijzing - met name toename van het aantal 75-plussers - rechtstreeks moeten vertalen in de grootscheepse bouw van seniorenwoningen. Dat is een misverstand. Kijk je preciezer, dan zie je dat juist ouderen geen verhuisplannen hebben en blijven zitten waar ze zitten. Die trend wordt versterkt door het overheidsbeleid en het feit dat bestaande woningen steeds beter kunnen worden aangepast aan de behoeften van ouderen. Het zijn juist de jongeren die wel willen verhuizen (doorstromen) of op zichzelf willen gaan wonen En dan ook nog in en rond de stedelijke gebieden. Het zijn deze trends die je serieus moet volgen en waaraan je je bouwprogramma’s dient aan te passen.”

### **Nederland goedkoper dan buurlanden**

Ziet De Zeeuw nog andere markante verschillen in de huidige situatie ten opzichte van de tijd vóór de crisis? “Ik weet niet of iedereen dat al heeft opgemerkt, maar intussen hebben wij in Noordwest Europa de goedkoopste koopwoningsector. Zeker als je kijkt naar de woningprijs per m<sup>2</sup>, want Nederlanders wonen ruim in vergelijking met de burens. Nederlanders wijken niet meer uit naar het buitenland, maar de Belgen en Duitsers steken nu de grens over om in Nederland te komen wonen. Studenten uit Aken trekken naar Zuid Limburg en in Zeeuws Vlaanderen vestigen zich steeds meer Belgen. Het betreft geen grote aantallen, maar het gaat mij om de beweging. En vooral om de nog steeds niet uitgeroeide mythe dat woningen in Nederland duur zouden zijn. In internationaal perspectief is dat dus onzin. Wat heeft bijgedragen aan de prijsdaling in ons land is het feit”, zo legt hij uit, “dat wij de renteaftrek en andere hypotheekregels in slechte economische tijden strakker hebben gemaakt. Wij hebben het dak gerepareerd toen het regende, terwijl de woningmarkten in de ons omliggende landen zich juist behoorlijk handhaafden, na een kleine dip in het begin van de crisis. We hebben ons dat zelf aangedaan”, zegt hij tot slot. “Maar dat was politiek gezien onvermijdelijk en ook al is dit hervormingspakket niet moeders mooiste, laat het wel de komende jaren zoals het nu is en ga niet weer sleutelen, zoals sommige economen en bij voorbeeld de Vereniging Eigen Huis wel willen. We hebben nu bovenal behoefte aan rust op dit front . Continuïteit van beleid vergroot het vertrouwen van consumenten en ook van buitenlandse beleggers.”