

## STERKE EN STABIELE WONINGMARKT OOK BUITEN RANDSTAD



Bron: [www.binnenlandsbestuur.nl](http://www.binnenlandsbestuur.nl)  
Door: Saskia Buitelaar, 4 dec 2014

Het beeld dat alleen in de Randstad de woningmarkt nog sterk en stabiel is, is te somber. Herhaald onderzoek door gebiedsontwikkelaar Bouwfonds Ontwikkeling toont aan dat in een robuust deel van noordwest- en midden-Nederland relatief veel woningen tegen een hoge prijs snel worden verkocht. Ook grote delen van Noord-Brabant en Gelderland horen daarbij. Gemeenten kunnen tot op viercijferig postcodeniveau de ontwikkelingen zien van hun woningmarkt.

### Sterke woningmarkt houdt zelfde contour

Bouwfonds schetst met de woningmarktmonitor voor het derde achtereenvolgende jaar hoe de markt van koopwoningen zich ontwikkelt. Het onderzoek geeft per gemeente de marktomstandigheden weer aan de hand van een score, die de 'omzet per aanwezige koopwoning' weerspiegelt, legt Friso de Zeeuw uit, directeur Nieuwe Markten van Bouwfonds Ontwikkeling en praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft. Het sterke woningmarktgebied heeft al jaren min of meer dezelfde contouren. Met enige fantasie er de vorm van een babyhempje in te zien, zegt De Zeeuw, die daarom spreekt van het 'rompertje'.

### Onzekerheid bij gemeenten

Hij hoopt dat de monitor de discussie in veel gemeenten een stap verder kan helpen. 'Het Planbureau voor de Leefomgeving zegt (bij het uitkomen van de Balans van de Leefomgeving in september, red.) dat gemeente zich moeten bezinnen op hun woningbouw, zich moeten afvragen of het echt nodig is. Die boodschap is deels terecht, maar heeft ook onzekerheid gebracht bij gemeenten: waar zit precies groei of krimp en hoeveel? Deze kaart bevestigt waar de economische groei zit en maakt duidelijk welke gebieden gas moeten geven.'

### Zeeuwe kust doet het goed

Steden waar nu veel transacties zijn moeten bijbouwen, om te voorkomen dat de vraagprijzen te veel stijgen, volgens De Zeeuw. Dit geldt bijvoorbeeld in en om Amsterdam en Utrecht. Maar binnen de grenzen van het rompertje doen ook de Brabantse steden Breda, Den Bosch en Eindhoven het goed. Buiten het kerngebied hebben de stad Groningen, Zwolle, Maastricht en de Zeeuwse kust een sterke woningmarkt. Wel zijn er soms grote verschillen tussen wijken en buurten.

### Voorzieningen als magneet

Moelijker ligt het in het zuidelijke deel van de zuidvleugel van de Randstad, zoals de Drechtsteden, zegt De Zeeuw. Ook Tilburg heeft het moeilijk. Voor deze steden geldt dat ze moeten proberen te profiteren van de trek naar de stad, door de juiste keuzes te maken. In Tilburg missen bewoners bijvoorbeeld winkelvevoorzieningen, zegt De Zeeuw op basis van een verdiepende studie in de Brabantse steden. 'Bereikbaarheid van werk is een belangrijke factor waarop mensen hun woonlocatie baseren, maar nabijheid van voorzieningen is nog belangrijker. Dan gaat het om winkels, huisartsen, ziekenhuizen, scholen, die vormen een magneet.'

### **Verdichten niet zinvol**

Het is echter een misvatting dat iedereen daadwerkelijk in die bruisende stad wil wonen. De Zeeuw: 'Het adagium van 'verdichten' is buiten binnenstad en stationsomgeving niet zo zinvol. Er is vooral behoefte aan een suburbaan woonmilieu: een rijtjeshuis met een tuin, in het groen, maar met bereikbare voorzieningen, oftewel goede verbindingen. Het traditionele Nederlandse woonmilieu wandelt eigenlijk richting stad.'

### **Twijfel bij investeren in krimpgebied**

In de krimpgebieden die buiten het rompertje vallen is het de vraag of investeren in infrastructuur zinvolle overheidsinvesteringen zijn, stelt De Zeeuw. Zijn cijfers laten zien dat kernplaatsen, zoals Doetinchem en Winterswijk in de Achterhoek nog mensen en economische activiteit naar zich toe weten te trekken. Daar moeten voorzieningen worden geconcentreerd, denkt De Zeeuw. Hij plaatst vraagtekens bij de recente aankondiging dat tien gemeenten in het buitengebied van de Achterhoek bijna dertig miljoen gaan investeren in de aanleg van glasvezel. 'Generieke maatregelen, bijvoorbeeld in de recreatiesector van een toeristengemeente als Lochem, kunnen helpen. Maar ik twijfel of algemene maatregelen, zoals het aanleggen van infrastructuur, zinvolle investeringen zijn.'

### **Nieuwe realiteit**

De Zeeuw vindt dat de overheid terughoudend moet zijn met investeringen in voorzieningen in dergelijke buitengebieden. 'We zullen in Nederland een streek nooit helemaal aan zijn lot overlaten. Maar het zullen wel gebieden worden waar mensen bewust voor kiezen om te wonen: in rust en ruimte en met een auto, want die heb je nodig. Ze zullen aangewezen zijn op gemeenschapswinkels en buurthuizen die ze zelf overeind houden. Dat is de nieuwe realiteit. Dit onderzoek bevestigt dat het die kant op gaat.'