

bron: [www.gebiedsontwikkeling.nu](http://www.gebiedsontwikkeling.nu), 12 oktober 2015

door: Kees Hagendijk, redacteur Gebiedsontwikkeling.nu en zelfstandig journalist



## ‘Geen grote verschuivingen in woningtypen en woonmilieus’

Verslag minisymposium Wonen in het komende decennium

*Sinds een paar jaar wordt veel gesproken over een hernieuwde trek naar de steden, de vergrijzing en veranderende leefpatronen. Aanzienlijke veranderingen zouden zich gaan voordoen in kwaliteit (grootte), typen en milieus van wonen. Dit toekomstbeeld wordt bestreden door praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling Friso de Zeeuw. De grondgebonden rijenwoning op een (klein)stedelijke of suburbane locatie blijft een favoriet. Taco van Hoek (directeur EIB) stelt daarbij dat de betaalbaarheid van het ‘gewone’ wonen geen probleem zal vormen dankzij een continue welvaartsgroei. Daarbij blijft kopen aanzienlijk voordeliger dan huren. “De leningsnormen van de overheid (‘Nibudnormen’) moeten zo snel mogelijk van tafel.”*

### Lessen uit “Geen grote verschuivingen in woningtypen en woonmilieus”

- Alle ‘bakfietsverhalen’ over de enorme animo voor de stad onder hoogopgeleiden moeten we met een flinke korrel zout nemen.
- Sommige binnenstedelijke wijken zullen (verder) ‘veryuppen’, dat is positief en onvermijdelijk. Wat woningtype, architectuur en leefmilieus betreft is de gemiddelde woonconsument (70% van het totaal) niet uit op modern en vernieuwend.
- Mensen willen gewoon zijn, maar ook in een rijenwoning wel iets extra’s – iets apart – hebben. Identiteit is belangrijk. Maak het gewone bijzonder.
- Aanbodgericht sturen is –selectief – nodig om armoedeconcentratie tegen te gaan. Betaalbaarheid stelt – beperkende – condities aan de woonwensen (kwaliteitseisen).
- In de gebieden rondom de steden zit het aanbod min of meer op slot, maar dat kan niet zo blijven. In deze drukgebieden zal de strijd om de ruimte herleven.
- Apart aandacht vragen de sociale huurwoningen. Opties om de druk op de sociale woningsector te verlichten zijn snelle uitbreiding van het goedkoopste deel van de voorraad, scherpere allocatie aan de doelgroep, inkomensafhankelijke (huur op maat) en/of tijdelijke contracten.
- Wat betreft leningvoorwaarden bij hypotheekverstrekking vinden VVD en CDA verder verlagen van de inkomensgerelateerde (LTI ofwel de ‘Nibudnorm’) en woningwaardegerelateerde (LTV) leencapaciteit van woonconsumenten onwenselijk. PvdA denkt na over een kleine aanpassing, maar waarschuwt ook voor een prijsopdrijvend effect.

*Een ingekorte versie is verschenen in het RO magazine van oktober 2015.*

Symposiumvoorzitter Fred Schoorl (directeur BNA) schetste ter inleiding een omslag naar meer consumentgericht bouwen, inclusief zelfbouw en co-making. Hij verwoordde die trend hooggestemd (wel met een knipoog): “We gaan van gebouwd geld naar gebouwd geluk.” De eerste referent Friso de Zeeuw had echter een veel nuchterder boodschap: ‘Wonen in Nederland: ongekend stabiel’. Er verandert niet zo veel aan de woonwensen en woonpraktijken. De nieuwe generaties zijn zelfs weer conservatiever dan hun ouders.



De praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft, tevens directeur Nieuwe Markten bij BPD, waagde zich – onder verwijzing naar een flinke lijst onderzoeksliteratuur – aan een toekomstscenario voor het wonen de komende tien jaar. Voorop staat een uitbreidingsbehoefte van minimaal 50.000 woningen per jaar, naast 20.000 vervangende woningen, in totaal een productiebehoefte van minimaal 70.000 woningen per jaar. Voor wie zijn die woningen bestemd? Welke typologieën worden gevraagd? Waar komen de woningen te staan?

Wat de demografie betreft is sprake van een duidelijke toename van alleenstaanden (singles, ouderen) en nieuwe Nederlanders. Nieuwe leefpatronen rukken op in de zin van eenpersoonshuishoudens, lat-relaties, patchwork families, meerhuizigheid, zorg aan huis (mantelzorg), tijdelijke arbeidscontracten en zzp-ers. De uitbreiding en vervanging van woningen zal zich concentreren in West-Nederland, aangrenzende stadsregio's als Zwolle, Apeldoorn en Arnhem-Nijmegen, en de Brabantse stadsregio's. Kortom: het 'Rompertje van De Zeeuw' als aanduiding van de groeigebieden in ons land. Deze groei zal zeker niet alleen urbaan (binnenstedelijk) gestalte (kunnen) krijgen, hoewel het huidige overheidsbeleid gericht is op binnenstedelijk bouwen, maar ook suburbaan, in de stedelijke regio.

### **Bakfietsverhalen**

Op de hamvraag of al deze demografische, sociologische en geografische veranderingen leiden tot een significante verschuiving in de vraag naar woningtypen en woonmilieus luidt het antwoord onomwonden 'Nee'. Een grote relatieve toename van appartementen – waarvan het ideale type overigens nog wel gevonden moet worden – valt niet te verwachten. Ouderen kiezen daar niet massaal voor. Als eengezinswoning blijft de rijenwoning “een toppertje”. Nieuwe Nederlanders kijken nauwelijks af in hun woonwensen. Ook een alleenstaande wil een woonoppervlak van minimaal 80 vierkante meter; een grote vraag naar binnenstedelijke huurwoningen kleiner dan 60 m<sup>2</sup> is onwaarschijnlijk.



Alle “bakfietsverhalen” over de enorme animo voor de stad onder hoogopgeleiden moeten we met een flinke korrel zout nemen. Die trend buigt al weer om; jonge gezinnen van hoogopgeleiden in Amsterdam kiezen weer meer voor de stedelijke regio, zo wijzen de jongste cijfers uit. Ideeën over de ongekende krachten en mogelijkheden die de stad te bieden heeft, vervat onder begrippen als ‘smart city’ en ‘de klimaatbestendige stad’ en dergelijke hebben “nul invloed” op de keuze van woonconsument. De nabijheid van (dagelijkse) voorzieningen en banen in de stad zijn relevante vestigingsfactoren, de rest niet of veel minder.

### **Koop, huur, particulier opdrachtgeverschap**

Woningbezit blijft populair, al neemt de vrije huursector iets toe, naar ca. 6% van alle koop-en huurwoningen, maar zeker niet sensationeel. Dat de woninggrootte binnenstedelijk iets af zal nemen, ligt aan de betaalbaarheid. Betaalbaarheid zal er ook toe leiden dat sommige binnenstedelijke wijken ‘veryuppen’. “De sociale segregatie zal iets toenemen, dat is onvermijdelijk, maar over het geheel genomen is dat niet ernstig.” De bouw van kleine sociale huurwoningen aan de ‘onderkant’ van dit segment is wenselijk, terwijl een deel van de ‘bovenkant’ de sociale woningen ervan geleidelijk naar de vrije huursector overgeheveld kan worden.

Particulier opdrachtgeverschap blijft al jaren steken op circa 12% van het totaal aantal bouwvergunningen en komt niet verder. Ondanks de massieve stimuleringsprogramma’s van de overheid zijn er geen aanwijzingen dat dit aandeel aanzienlijk zal groeien. Veel mensen die het in principe wel zouden willen, kiezen toch voor een ‘ontzorgde’ oplossing.

### **Smurfendorpen**

Wat architectuur betreft is de gemiddelde woonconsument (70% van het totaal) niet uit op modern en vernieuwend. Moderne architectuur legt het ruimschoots af tegen jaren-dertig retrostijl. Een nagemaakte cottage wint het van een moderne villa à la Frank Lloyd Wright, een grachtenpand verliest het van een pseudovictoriaans herenhuis. De mensen wonen graag in wat onder vakbroeders wel wordt aangeduid met “smurfendorpen”, typeerde De Zeeuw, die bekende zelf in een boerderette te wonen. Opvallend is dat de voorkeur van professionals vergaand afwijkt van de smaak van de meeste mensen. Aan de andere kant moet ervoor gewaakt worden overal voor ‘makkelijk’ te kiezen, bij voorbeeld jaren-dertig-stijl. “Er moet ruimte blijven voor creativiteit en vernieuwing. Voor het bijzonder maken van het gewone.”



## **Woonmilieus**

Wat woonmilieus betreft blijft de voorkeur uitgaan naar herkenbare buurten van 50 à 100 woningen, ingeval van appartementen iets meer wooneenheden. Stedelijk vertaald: kleinschalige appartementen, in een groene setting of aan een plein. Suburbaan: grondgebonden woningen, met voor- en achtertuin, aan een straat, met een 'gewoon' profiel. Experimentele woonvormen, bijvoorbeeld met collectieve tuinen en/of autoluwe straten, bleken tijdens de crisis moeilijk verkoopbaar.

Conform een oude, maar onverminderd actuele volkshuisvestingsregel passen homogene buurten, waarvan de bewoners ook min of meer dezelfde leefstijl hebben, prima binnen grotere heterogene wijken.

Het mobiliseren van publiek-private organisatiekracht, zo stelde De Zeeuw, is hard nodig om de complexe opgaven aan binnenstedelijke (her)ontwikkeling haalbaar te maken en aan de kwantitatieve vraag binnen de gehele groeiregio te voldoen en zodoende ook woningen betaalbaar te houden.

## **Wat mensen willen versus aanbodgericht sturen**

Een panel van drie boog zich over de geschetste "dominantie van het gewone", zoals moderator Schoorl het provocatieve aspect in de lezing op de voorgrond plaatste. Raimond de Prez, wethouder Wonen in Delft, vond het een herkenbaar verhaal. Niettemin wilde hij de ruimte hebben om de woningmarkt bij te kunnen sturen met het oog op een vitale bevolkingssamenstelling van de stad op lange termijn. "Delft heeft nu 49% sociale huur, dat is wel genoeg. En meer woningen van rond de twee ton is ook niet wat we nodig hebben. Mijn basis is dus onze huidige totale woningvoorraad en ik kijk van daar uit waar toevoegingen gewenst zijn. Dat kan op gespannen voet staan met de actuele vraag van nu."

Wethouder Monique Stam van Heerhugowaard wees erop dat mensen "'gewoon' willen wonen, maar toch ook in een rijenwoning wel iets extra's – iets aparts – willen". "Identiteit is erg belangrijk in deze tijd van sociale media." Helemaal wars van experimenten moet je ook niet zijn. Een nieuw type benedenbovenwoning met prijzen vanaf € 150.000 werd in Heerhugowaard een groot succes hoewel velen daar vooraf aan twijfelden. "Het was een gok die goed uitpakte." Zo iets kan ook verkeerd uitpakken: een project met studiowoningen voor starters draaide ondanks de lage huren op een mislukking uit.

Volgens Cindy van de Velde, directeur Vereniging Eigen Huis, bestaat er een discrepantie tussen wat consumenten echt willen en het huidige aanbod. Het gaat dan met name om de plek van de woning (locatie), waarmee ze het van overheidswege eenzijdig bevorderen van binnenstedelijk bouwen bekritiseerde. In aanbodgericht mengen van wijken en buurten ziet ze evenmin heil, want mensen kiezen uiteindelijk zelf waar ze willen wonen.

De Prez daarentegen noemde betaalbaarheid de dominante factor, niet wat mensen wensen. Daarom ook raken kleinere woningen in de binnenstad toch in trek. Politiek sturen op menging van woningsegmenten en -typen is noodzakelijk, vooral om armoedeconcentratie te voorkomen. Hét instrument voor de ongedeelde stad is geld, zo simpel is het, maar wie kan op dit moment de onrendabele top op sociale woningbouw voor zijn rekening nemen? "Doodzonde dat de corporaties de klassieke herstructureringen van oude buurten niet meer kunnen betalen."

Eventuele nieuwbouw van eengezinswoningen stelde de Delftse wethouder voor een lastige afweging. "Op lange termijn heeft Delft er daarvan misschien niet meer nodig in verband met de vergrijzing. Aan de andere kant vinden eengezinswoning altijd aftrek." Je vastleggen op een eenduidig scenario vond hij sowieso niet wijs; flexibiliteit is essentieel.

## **Betaalbaarheid en financiering**

De dominantie van het 'gewone' wonen en de dominantie van betaalbaarheid gaan over verschillende dingen en kunnen dus ook heel goed samenvallen. De tweede referent Taco van Hoek, directeur Economisch Instituut voor de Bouw (EIB), betoogde dat dit ook feitelijk het toekomstscenario is.

Zijn scoop reikte nog een stuk verder, tot 2040. Vanaf 2010 gerekend zouden dan 1 miljoen extra woningen gebouwd moeten zijn, waarvan 65% in de Randstad. Omdat aanbod de sleutel is tot de prijsvorming, is voldoende aanbod essentieel voor betaalbaarheid.

Binnenstedelijk bouwen werkt vanwege de complexiteit van locaties en de hogere grondprijzen kostenverhogend en zal daarom niet alle nadruk moeten krijgen. In de gebieden rondom de steden zit het aanbod op slot, maar dat kan niet zo blijven. "In de drukgebieden zal de strijd om de ruimte herleven."



Aan de hand van statistieken en diagrammen schetste Van Hoek het beeld van een gestage materiële welvaartsgroei. Technologische vooruitgang en toenemend opleidingspeil laten de productiviteit en het inkomen stijgen. Weliswaar nemen de zorguitgaven ook toe, maar niet in dezelfde mate dat er niets extra's overblijft voor auto's, vakanties én hogere kwaliteit van wonen. Wat de vergrijzing betreft zullen de komende generaties (alleenstaande) ouderen door hun hogere opleidingspeil rijker zijn dan ooit tevoren, mede dankzij partnerpensioenen.

Met de segregatie in de steden valt het volgens de EIB-directeur erg mee. In de buitenwijken van Amsterdam gelden op dit moment hele normale vierkantemeterprijzen terwijl daar dan een uitstralings-effect merkbaar zou moeten zijn.

### **Nibud-systeem ter discussie**

Voor de lange termijn schakelde Van Hoek over op de urgentie van dit moment op de woningmarkt: de veel te restrictieve hypotheekverstrekking. "Niet betaalbaarheid maar financierbaarheid is het probleem." De Nibud-normen voor de maximale leencapaciteit (LTI) van woonconsumenten zijn de afgelopen vijf jaren voortdurend aangescherpt. Ook is de maximale leencapaciteit in relatie tot de woningwaarde (LTV) al eens verlaagd en ligt een verdere verlaging op de loer. Starters wordt het zo erg moeilijk gemaakt een woning te kopen. Het is kortzichtig om bij de hypotheekaanvraag louter te kijken naar de financiële situatie van een klant op dat moment en niet diens verwachte inkomensontwikkeling – zijn levensloop – mee te wegen.

### **Sociale huur**

Voor de huursector kritiseerde Van Hoek de "impliciete subsidie" die in duur binnenstedelijk gebied wordt gepompt. Het sociaal houden van huren (op dit moment maximaal € 710,86) is een bonus voor die bewoners die best een marktconforme huur kunnen opbrengen. Bij de allocatie van huurwoningen moet daarom scherper op inkomen worden geselecteerd of met tijdelijke contracten of inkomensafhankelijke huur (Huur op maat) worden gewerkt. Er is veel te zeggen voor een systeem van meer marktconforme huren in combinatie met een verruiming van de (inkomensgerelateerde) huurtoeslag. Beter mensen subsidiëren dan woningen. Anders dan Friso de Zeeuw zag Van Hoek geen heil in het extra bouwen van kleinere en goedkopere sociale huurwoningen om de migrantenstroom op te vangen.

## **Standpunten politiek**

Voor een reactie op het tweede referaat waren drie Kamerleden uitgenodigd, waarvan Jacques Monasch (PvdA) op het laatste moment verstek moest laten gaan. Ronald van der Linde (VVD) onderschreef voluit dat de kredieteisen – na de te overvloedige creditering in de periode tot 2008 die een prijsopdrijvend effect had – te ver zijn doorgeschoten. Er is geen reden om het partnerinkomen voor slechts twee derde deel mee te tellen.

Het VVD-Kamerlid stelde dat het juiste (politieke) moment en het draagvlak er nog niet zijn om de kredieteisen te versoepelen en wees daarbij op DNB-directeur Klaas Knot, “de PvdA en de hele linkerrand” als tegenkrachten. Ook voor Erik Ronnes (CDA) is de kredietbeperking voor starters te streng, niettemin bepleitte hij dat deze groep “het eerste beetje – de top van het risico – zelf opbrengt door te sparen, bijvoorbeeld door een jaar eens niet op vakantie te gaan en de nieuwste smartphone te laten liggen”, het zogenoemde bouwsparen. De LTV moet wat het CDA betreft niet verder omlaag.

Wat de sociale huursector betreft vond VVD'er Van der Linde dat er voldoende woningvoorraad is. Een aandeel van 65% moet voor Amsterdam toereikend zijn, alleen zitten er niet helemaal de juiste inkomensgroepen in. Corporaties moeten daar strenger aan gebonden worden. CDA'er Ronnes signaleerde niettemin een “acute situatie” met “grote druk op de sociale woningmarkt, waar de wachtlijsten oplopen”. “Er wordt te weinig gebouwd en de oorzaak daarvan is de verhuurderheffing.”

## **Nagevraagde reactie Jacques Monasch**

Jacques Monasch (PvdA) wil eerst een inventarisatie van het probleem door het ministerie afwachten. Hij vindt het gat te groot tussen de woonlasten die voor een huurder nog als acceptabel gelden (bijvoorbeeld € 715 op de sociale huurgrens van € 38.000 bruto inkomen) maar voor een koper onacceptabel hoog zijn. Tegelijk koestert hij geen grote verwachtingen van een eventuele bijstelling, want kredietverruiming heeft een prijsopdrijvend effect en drukt via de hypotheekrenteaftrek op de overheidsfinanciën, wat dan reparatie behoeft. In een nieuwe kabinetsperiode wil de PvdA de aftrek sowieso verder aan banden leggen. “Een woning boven een half miljoen is een luxegoed, dat hoeft te overheid niet te subsidiëren.”

Monasch wijst erop dat sociale woningbouw door de nieuwe Woningwet een kwestie is geworden van lokale prestatieafspraken met de corporaties. Maatwerk in kwaliteit en kwantiteit is nodig. De corporaties hebben wel heel veel geïnvesteerd maar daarmee de schaarste niet opgelost omdat ze te grote woningen hebben gebouwd. Zij moeten zich in de stad richten op de bouw van kleinere woningen. Wanneer de marktpartijen aan de slag gaan met het middensegment in de vrije verhuur kan de druk van de ketel gehaald worden. “Al blijft het lastig.”

*Het minisymposium ‘Wonen in het komende decennium’ op 3 september 2015 in Pulchri Studio in Den Haag vond plaats ter gelegenheid van het afscheid van Friso de Zeeuw als lid van de Raad van Toezicht van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB).*