

Bron: Vastgoedjournaal.nl, 25 november 2016

Auteurs: Rogier Hentenaar, praktijkhoogleraar gebiedsontwikkeling TU Delft

## Opvallend: Grootste woningtekort juist buiten de grote stad

Niet in de steden zoals iedereen denkt, maar juist erbuiten bestaat het grootste woningtekort. 64% van het woningtekort landt in een buitenwijk, dorp of landelijk gebied, niet ver van de grote stad.

Nieuwbouwlocaties in deze gebieden vergen een zorgvuldige ruimtelijke planning waarbij waardevolle groene gebieden worden ontzien. Het resterende deel, een derde, betreft het woningtekort in de grote steden zelf. Dat blijkt uit onderzoek uitgevoerd door Friso de Zeeuw (praktijkhoogleraar TU Delft, zie foto) en Rink Drost (Bureau Stedelijke Planning) in opdracht van de NVB Bouw.

### Veel animo om te verhuizen

Het gaat daarbij om de verhuisgeneigdheid van mensen die willen én kunnen verhuizen. Vooral middeldure en dure koopwoningen voor doorstromende stellen, gezinnen en empty-nesters zijn in trek. De vraag blijft traditioneel als het om woningtype gaat; het merendeel (ca. 60%) zoekt nog steeds een grondgebonden woning. De rij- en hoekwoning is in dat segment nog steeds het populairst. De rustige woonwijk in stad (buiten het centrum) of dorp, in de nabijheid van voorzieningen is veruit favoriet.

### Nieuwbouwproductie neemt af

Tegenover het grote woningtekort op de bestaande markt staat een dalend aanbod aan nieuwbouwwoningen. Landelijk worden er in 2016, naar verwachting, 10.000 bouwvergunningen minder verleend dan in 2015. Het aantal verleende bouwvergunningen komt uit op 43.000 woningen tegen 53.000 in 2015 (Figuur 3). De daling verrast, omdat juist in de gebieden waar de markt het sterkst is (provincies Noord Holland en Utrecht) het aantal verleende bouwvergunningen afneemt. Een tekort aan bouwlocaties is hier de oorzaak van.

### Jaarlijks behoefte aan 80.000 woningen

De voorziene jaarproductie van 43.000 woningen schiet ernstig tekort. Het oplossen van het woningtekort vergt de bouw van jaarlijks ca. 80.000 woningen tot 2020. De nieuwe woningen zijn nodig om de huishoudensgroei op te vangen (tot 2020 ca. 60.000 per jaar) en om de onttrekkingen aan de voorraad te compenseren (ca. 20.000 per jaar). In de periode 2020 tot 2025 zijn jaarlijks nog 70.000 nieuwe woningen nodig.

### Transformatie helpt, maar een beetje

Transformatie van leegstaande gebouwen leverde de afgelopen jaren gemiddeld tussen de 6.000 en 8.000 woningen per jaar op. Een combinatie van veel gunstig gelegen leegstaande objecten, de sterk aantrekkende woningmarkt, aanpassing van de regelgeving en routine in de transformatie-aanpak maakten dit succes mogelijk.

Het aantal transformatie-woningen neemt in de naaste toekomst echter af. Op lange termijn is de verwachting dat toevoeging van woningen door gebouwen-transformatie terug gaat naar een niveau van 3.000 tot 4.000 woningen per jaar. Hoofdoorzaak is de sterke afname van het aantal gunstig gelegen leegstaande gebouwen in aantrekkelijke marktgebieden. Grote steden als Den Haag en

Amsterdam melden dit fenomeen al. Het potentieel aan grote financieel haalbare transformatielocaties (zoals bedrijventerreinen) is nog onduidelijk.

### **Opgave tot 2025**

Het grootste tekort aan (harde) plancapaciteit is in de provincies Noord Holland en Utrecht. In de provincie Noord Holland is sprake van een tekort van 65.000 woningen aan plancapaciteit en in de provincie Utrecht van 28.000 woningen

De overige provincies hebben voldoende plancapaciteit om te voorzien in de huishoudensgroei tot 2040. Dat betekent echter niet dat hier geen uitdagingen zijn. Integendeel, want ook hier geldt: lang niet alle plannen zijn hard en het is de kunst om de plancapaciteit tijdig om te zetten in kwalitatief goede en uitvoerbare concrete plannen. Gas geven is ook hier het juiste recept.

De tekorten zijn namelijk nog groter dan verwacht, als de kwalitatieve vraag wordt meegenomen. Een deel van de plancapaciteit voldoet niet aan de kwalitatieve vraag. Die plannen liggen te ver buiten de invloedssfeer van de grote steden om te voorzien in de vraag naar centrumstedelijke en groenstedelijke locaties en zijn tegelijkertijd te grootschalig van opzet om te voorzien in de vraag naar dorpse en landelijke woonmilieus dichtbij de stad.