

Bron: Gebiedsontwikkeling.nu, 2 december 2016,
Auteurs: prof. mr. Friso de Zeeuw, praktijkhoogleraar gebiedsontwikkeling TU Delft

Stop met fantaseren over de woningvraag. Maak goeie plannen!

De verhuiscapaciteit van mensen die kunnen én willen verhuizen is in ons land nog nooit zo groot geweest. Vooral middeldure en dure koopwoningen voor doorstromende stellen, gezinnen en empty-nesters zijn in trek. Opvallend is dat de vraag traditioneel blijft als het om woonbuurt, woningtype en architectuur gaat.

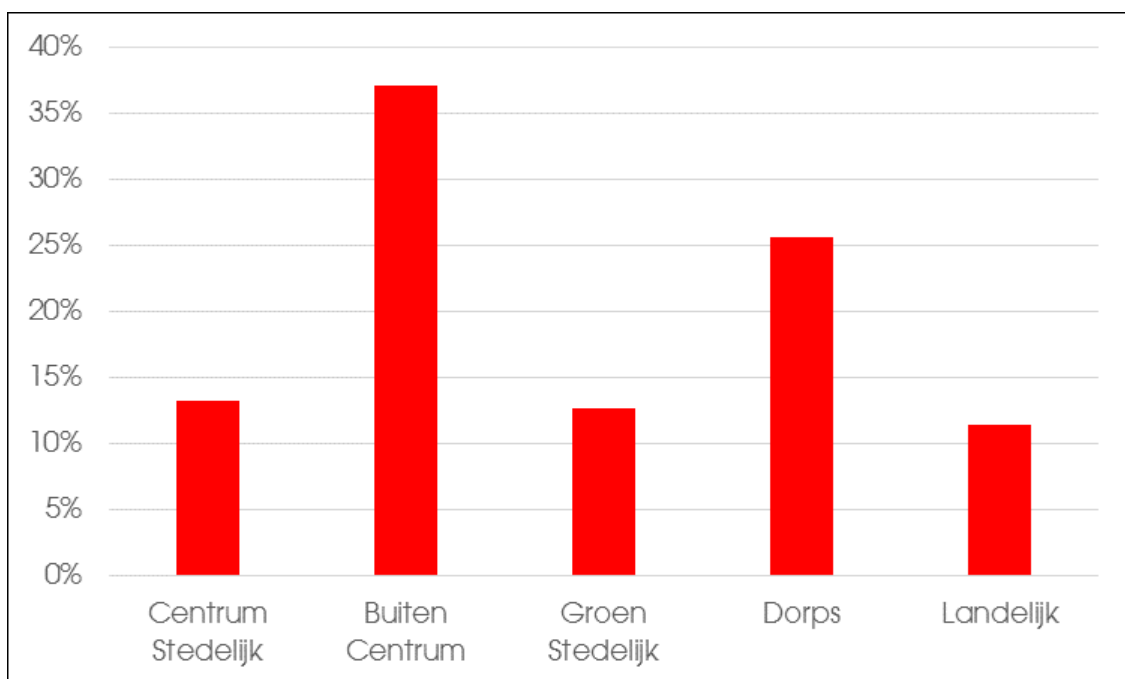
Met de blik gericht op 2040 en op (ver-)nieuwbouw heb ik samen met senior-researcher drs. Rink Drost*de afgelopen maanden onderzoek gedaan naar de vraag en het aanbod op de Nederlandse woningmarkt. Opdrachtgever was NVB Bouw. In een aantal artikelen zal ik verslag doen van saillante bevindingen uit het onderzoek en die voorzien van een passende inkleuring.

De woningvraag is groot en traditioneel van aard

In ons land is de animo om te verhuizen is nog nooit zo groot geweest. Het gaat daarbij om de verhuiscapaciteit van mensen die willen én kunnen verhuizen. Vooral middeldure en dure koopwoningen voor doorstromende stellen, gezinnen en empty-nesters zijn in trek.

Het valt op dat de vraag traditioneel blijft 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. Qua architectuur kiest men overwegend voor traditioneel. De rustige woonwijk in stad (buiten het centrum) of dorp, in de nabijheid van voorzieningen is veruit favoriet. Dat geldt dus ook voor jonge mensen en voor eenpersoonshuishoudens.

Figuur 1 gewenst woonmilieu



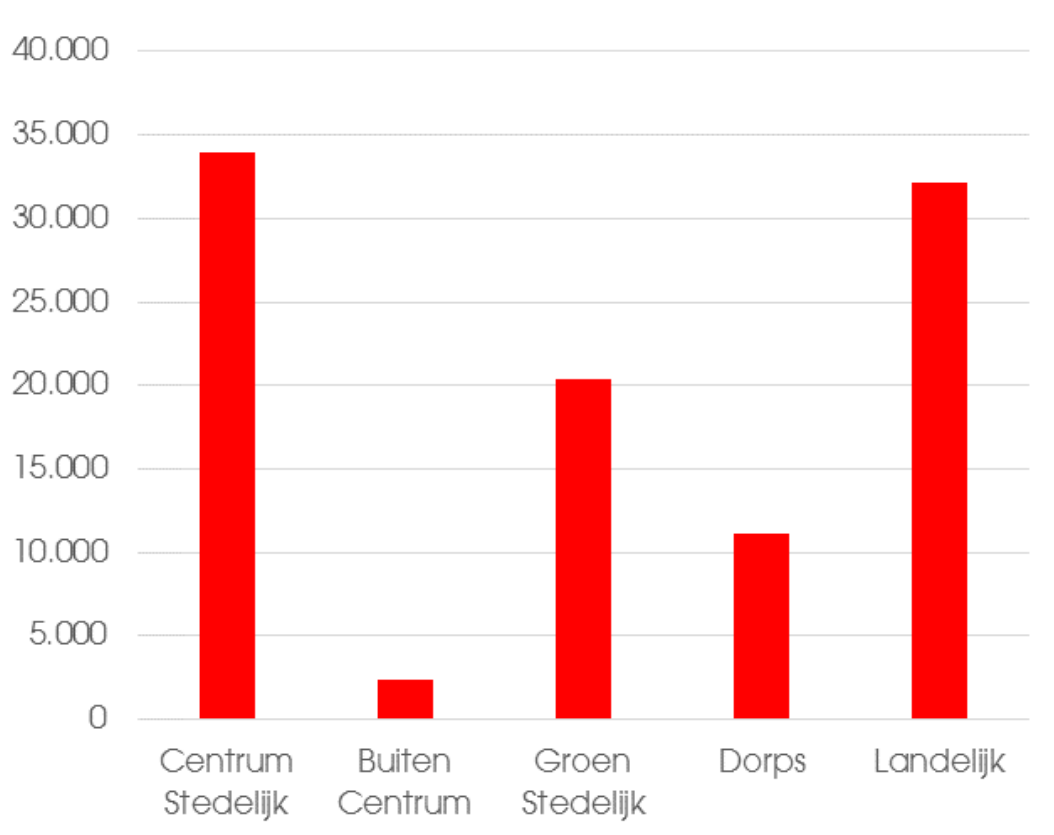
Bron: Woon2015 Bewerking Bureau Stedelijke Planning 2016

Het is goed om hier even bij stil te staan. In het recent verschenen boek 'Nieuw Wonen' wonen op weg naar 2040 constateren de auteurs verschil tussen de opvatting van 'deskundigen' en de gewone mensen als het gaat om de vraag hoe en waar wij in de naaste toekomst zullen wonen. Volgens de deskundigen gaat er van alles veranderen; de mensen denken daar anders over. Deze discrepantie komen we vaker tegen. Ons onderzoek wijst uit dat de woningwensen als een toonbeeld van stabiliteit te kenschetsen zijn. 'We leven niet in een tijdperk van verandering maar in een verandering van tijdperk', predikt transitie-professor Jan Rotmans . Als er één domein is waarin hij de plank volkomen mislaat, dan betreft het wel het woondomein.

Woningtekort het grootst buiten de stad

De enige verandering van betekenis in de woonvoorkeuren behelst de magneetwerking van stedelijke regio's. Een derde deel van het jaarlijks woningtekort (de woonwensen minus het aanbod op de bestaande markt) betreft centrumstedelijke woonmilieus. Net buiten de stad is het tekort echter het grootst. Ook bij dit onderwerp beluisteren wij bij veel deskundigen een andere opvatting, namelijk dat iedereen in de stad zelf wil wonen'. Twee derde deel van het woningtekort landt echter in buitenwijk, dorp of landelijk gebied, op ca. maximaal 15 km van de grote stad (Figuur 2). Nieuwbouwlocaties in deze gebieden vergen een zorgvuldige ruimtelijke planning waarbij waardevolle groene gebieden moeten worden ontzien. Hieruit blijkt dat het vak van gebiedsontwikkeling actueler is dan ooit. Zorgvuldige landschappelijke inpassing, een passende functiemix en bereikbaarheid (auto, openbaar vervoer, fiets) zijn nog maar drie van de belangrijke aspecten die professionele aandacht vragen. En ook binnenstedelijk worden de verdichtingspuzzels steeds complexer.

Figuur 2 tekort per woonmilieu



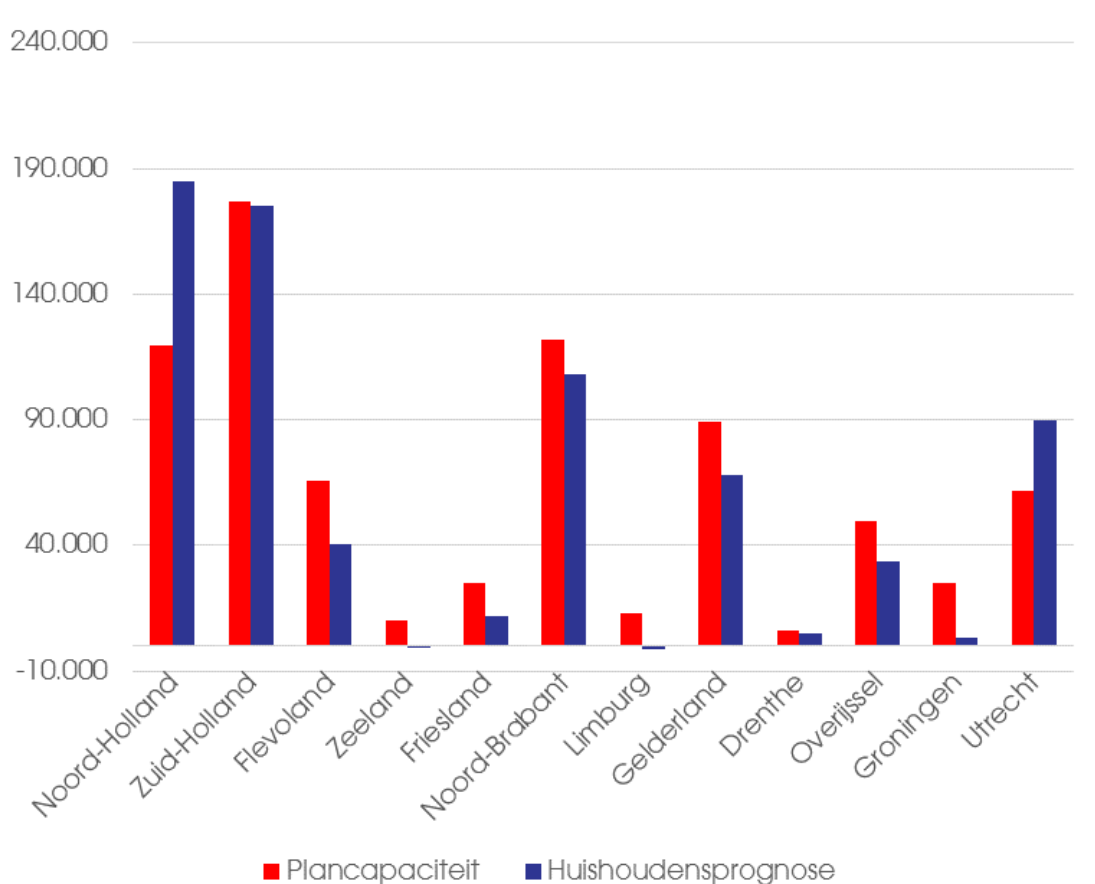
Bron: Woon 2015 Bewerking Bureau Stedelijke Planning 2016

Jaarlijks behoefte aan 80.000 woningen op de korte termijn

De verwachte jaarproductie van max. 50.000 woningen schiet ernstig tekort. Het oplossen van het woningtekort vergt tot 2020 de bouw van jaarlijks ca. 80.000 woningen.. Die 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 daarna, van 2020 tot 2025, zijn jaarlijks nog 70.000 nieuwe woningen nodig.

Opgave tot 2025: Vooruit, geef gas met goede, uitvoerbare plannen

De grootste tekorten aan (harde) plancapaciteit zitten in de provincies Noord Holland en Utrecht met tekorten van respectievelijk 65.000 woningen en 28.000 woningen. (Figuur 3).



Bron: Woon2015 Bewerking Bureau Stedelijke Planning 2016

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.

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 (feitelijk of in de beleving van de mensen) te ver buiten de invloedssfeer van de grote steden om te voorzien in de vraag naar centrumstedelijke en groenstedelijke locaties. Almere is daarvan een voorbeeld. De locaties zijn tegelijkertijd te grootschalig van opzet om te voorzien in de vraag naar dorpse en landelijke woonmilieus dichtbij de stad.

Resumerend. Wij - dat wil zeggen: alle partners in de keten van gebiedsontwikkeling - zullen alle zeilen moeten bijzetten om de opgave voor de komende twintig jaar te klaren. Stop met het vrijblijvende gefilosofeer over het 'wonen van de toekomst', stop met het clichématige verweer dat de 'bouwlobby' zich weer sterk maakt. De pittige (ver)bouwopgave kan alleen slagen als we de wensen van de mensen weten te vertalen in excellente binnen- en buiten-stedelijke plannen die zijn ingebed een integrale, duurzame ruimtelijke ordening en die kunnen bogen op een behoorlijk maatschappelijk draagvlak.

*Senior-researcher drs. Rink Drost is tot 1 december verbonden aan het Bureau Stedelijke Planning