

Bron: Stadszaken.nl, 28 november 2016

Auteurs: redactie Stadszaken.nl

## Weer meer vergunningen, maar nog eindeloos huizentekort

Het aantal bouwvergunningen groeit weer. Dat meldde het CBS vanochtend in de kwartaalmonitor Bouw. Maar dit lijkt onvoldoende om de opgelopen achterstand ten opzichte van 'bouwjaar' 2015 in te lopen. Het huizentekort blijft structureel, stellen onderzoekers Friso de Zeeuw en Rink Drost.

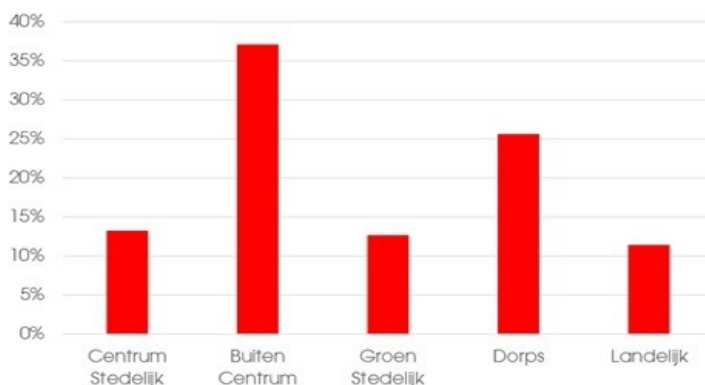
Het aantal nieuwbouwwoningen waarvoor een vergunning is afgegeven steeg in het derde kwartaal voor het eerst in een jaar tijd. Voor bijna 14 duizend nieuw te bouwen woningen werd een vergunning afgegeven, ruim 31 procent meer dan in dezelfde periode in 2015. De al goed draaiende bouwsector krijgt hiermee een verdere impuls. De bouwondernemers zijn dan ook zeer positief gestemd. Niet eerder lag het vertrouwen van bouwondernemers zo hoog. Dit meldt CBS in de kwartaalmonitor bouw.

Het dieptepunt in de vergunningverlening voor nieuwbouwwoningen lag in 2013, toen per kwartaal gemiddeld slechts 6,5 duizend woningen een vergunning werd verleend. In 2014 trok dit aantal aan tot bijna 10 duizend woningen per kwartaal. In de eerste twee kwartalen van 2015 groeide dit aantal verder, maar sindsdien begon het aantal woningen waarvoor een vergunning is afgegeven te dalen ten opzichte van een jaar eerder. Het aantal ligt nog wel ruim onder het niveau van 2008, toen voor bijna 22 duizend woningen per kwartaal een vergunning werd verleend.

Het herstel is lang niet voldoende om het woningtekort in te lopen, blijkt uit een onderzoek van Friso de Zeeuw (praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft) en Rink Drost (Bureau Stedelijke Planning) in opdracht van de NVB Bouw, dat vorige week gepubliceerd werd. 'Het tekort aan woningen is met 64% het grootst net buiten de stad. Daarop volgt het woningtekort in de grote steden zelf. Daarnaast is de animo om te verhuizen volgens NVB Bouw nog nooit zo groot geweest. 60% van de woningzoekenden is op zoek naar een grondgebonden woning.'

De onderzoekers concluderen wordt dat de belangstelling in verhuizen nog nooit zo groot is geweest als nu. 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. 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.

Figuur 1: gewenst woonmilieu

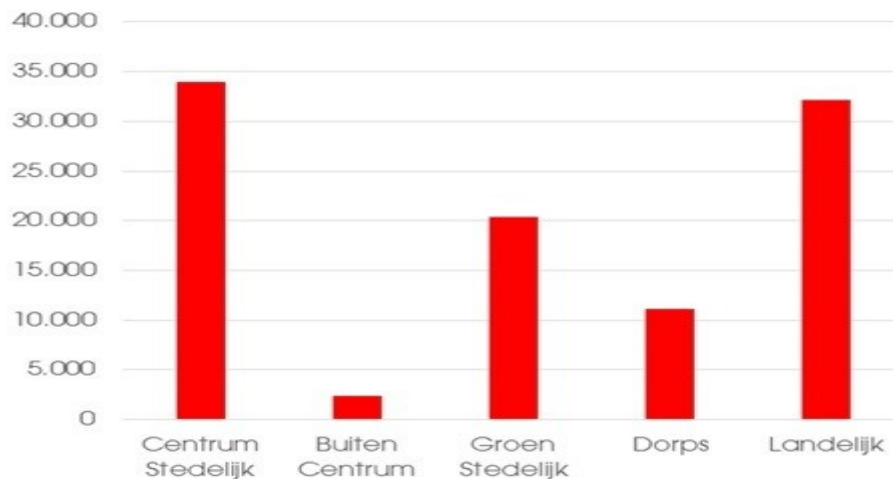


Bron: Woon2015 Bewerking Bureau Stedelijke Planning 2016

## Woningtekort het grootst buiten de stad

Een derde deel van het jaarlijks tekort (de woonwensen minus het aanbod op de bestaande markt) betreft centrumstedelijke woonmilieus, meldt het onderzoek. Buiten de stad zou echter het tekort het grootst zijn. Tweederde deel van het woningtekort landt in buitenwijk, dorp of landelijk gebied op maximaal 15 km van de grote stad (Figuur 2). Nieuwbouwlocaties in deze gebieden vergen een zorgvuldige ruimtelijke planning waarbij waardevolle groene gebieden worden ontzien.

Figuur 2: tekort per woonmilieu Bron: Woon 2015

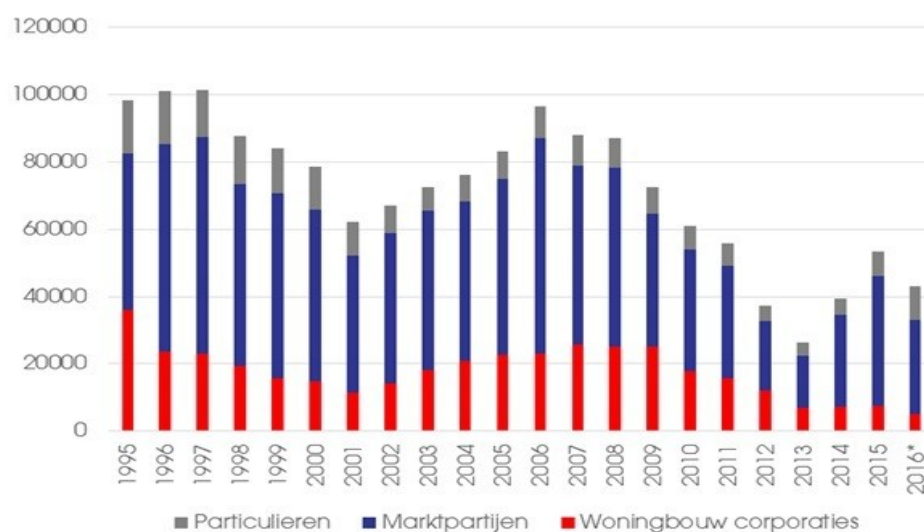


Bewerking Bureau Stedelijke Planning 2016

## Nieuwbouwproductie neemt af

Tegenover het grote woningtekort op de bestaande markt staat een dalend aanbod aan nieuwbouwwoningen, stelt NVB Bouw. 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. NVB Bouw noemt de daling verrassend, 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 zou hier de oorzaak van zijn.

Figuur 3: Bouwvergunningen naar opdrachtgever



Bron: CBS Statline 2016

## 'Jaarlijks behoefte aan 80.000 woningen'

De voorziene jaarproductie van 43.000 woningen schiet ernstig tekort, vindt NVB Bouw. 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, schat het onderzoek in.

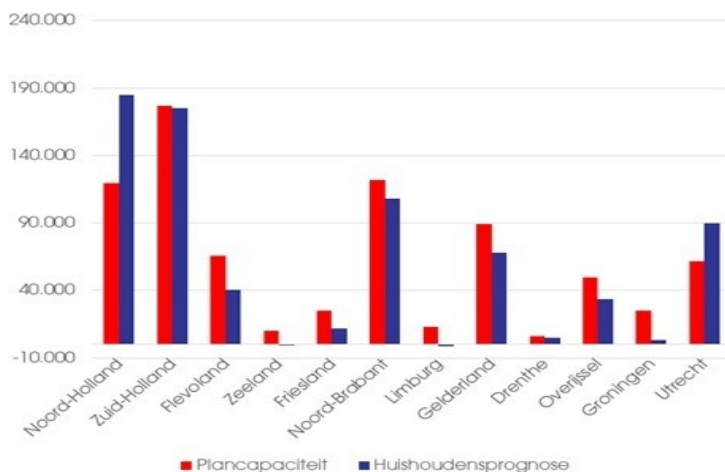
## Transformatie

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, stelt het rapport. Op lange termijn is er volgens het onderzoek de verwachting dat toevoeging van woningen door gebouwen-transformatie terug gaat naar een niveau van 3.000 tot 4.000 woningen per jaar. De genoemde 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: 'gas geven'

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, stelt het onderzoek. Daarbij wordt vermeld dat er hier echter geen gebrek aan uitdaging is. Integendeel, wordt gesteld, 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. NVB Bouw: "Gas geven is ook hier het juiste recept". De tekorten zijn volgens het rapport 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, aldus NVB Bouw.

*Figuur 4: Regionale huishoudensprognose tot 2040 vergeleken met de plancapaciteit*



Bron: Woon2015 Bewerking Bureau Stedelijke Planning 2016