

# Woningnood in de MRA

*Joost Zonneveld*

De vraag naar woningen in de metropoolregio Amsterdam neemt in de komende vijftien jaar alleen nog maar toe. Waar en voor wie moet worden gebouwd? En zijn die woningen ook nog betaalbaar? De vijftiende editie van PakhuisNul20 stond op 24 september in het teken van de grote behoefte aan meer woningen.

## **Onderschat probleem: tekort aan gezinswoningen**



Een kleine 200.000 extra huishoudens. Dat duizelingwekkende aantal vraagt tussen 2017 en 2035 om een woning in Metropoolregio Amsterdam, aldus **André Buys** van RIGO Research en Advies. Een flink deel van die extra huishoudens bestaat uit alleenstaanden en stellen zonder kinderen: jongeren blijven langer alleen wonen, veel stellen scheiden weer en ouderen blijven tot op hoge leeftijd zelfstandig wonen. Die trends zijn vaker geschetst. Maar, waarschuwt Buys, ook het aantal gezinnen zal verder toenemen in de MRA. Volgens hem zijn dat de naweën van de vele geboortes in de periode tussen 1945 en 1970. “Dat merken we zelfs in 2035 nog.”

Buys beklemtoont dat er in de regio Amsterdam onvoldoende oog is voor de huisvesting van gezinnen, in Amsterdam zelf, maar ook in de regio. Er zijn daar wel veel gezinswoningen maar die komen niet vrij. Buys laat dat zien aan de hand van feitelijke verhuiscijfers. Voor het 85e levensjaar verlaten senioren nauwelijks nog hun vertrouwde woning. De huidige groep senioren, die overwegend goed en goedkoop woont, heeft geen reden om te verhuizen. Volgens Buys ligt de nadruk van bestuurders en ontwikkelaars te veel op de bouw van kleine woningen, maar is de behoefte aan eengezinswoningen juist groot. “Jonge gezinnen zijn daarvan de dupe.”

## **Regulering middenhuur**



**Laurens Ivens**



**Marien de Langen**



**Gertjan van der Baan**

Het nieuwe stadsbestuur van Amsterdam wil het aandeel betaalbare woningen in de hoofdstad vergroten. Het nieuwe college wil de verkoop van sociale huurwoningen aan banden leggen en de nieuwbouw middeldure huur niet 15 of 25 jaar maar eeuwigdurend in die prijscategorie houden. Wethouder **Laurens Ivens** legt uit: “Je ziet wat er gebeurt in de bestaande voorraad. Een woning van veertig vierkante meter in de Pijp die een huurder 500 euro per maand kost, wordt bij nieuwe verhuring voor 1500 euro per maand verhuurd. Dat gaat in een razend tempo in de stad. Dat willen we in de toekomst voorkomen. Met corporaties kunnen we daarover afspraken maken. Aan de marktsector willen we voorwaarden stellen voordat er wordt gebouwd.”

**Gertjan van der Baan**, CEO Vesteda en vice-voorzitter van de IVBN, vindt net als Ivens dat er een tekort aan betaalbare woningen is in de MRA, maar vindt dat er breder gekeken moet worden. “Als de infrastructuur in de regio verbeterd wordt en in de regio meer goedkope

woningen toegevoegd worden dan is dat ook een alternatief.” Van der Baan vindt bovendien dat het nieuwe college het institutionele beleggers, die bereid zijn met pensioengeld woningen te bouwen en zich voor langere tijd aan de stad te verbinden, onmogelijk maakt betaalbare woningen te bouwen en te verhuren. De kosten zijn daarvoor te hoog, aldus Van der Baan. “Bij bestaande bouw kunnen we woningen bij mutatie niet voor dezelfde prijs verhuren. Woningen moeten opgeknapt worden, ze moeten van het gas af. Dat kan gewoon niet uit.” Bovendien zitten institutionele beleggers in Amsterdam met een jaarlijkse huurverhoging van drie procent per jaar volgens hem aan de lage kant vergeleken bij de vrije sector in het algemeen. Van der Baan: “Ik ben bang dat institutionele beleggers onder de voorwaarde van eeuwigdurende middenhuur niet meer mee gaan doen met tenders. Ik denk dat de grote partijen dan afhaken.”

Ivens geeft aan dat hij met de beleggers in gesprek wil over de voorwaarden om betaalbaarheid te garanderen en de bouwproductie op gang te houden.

### **Sociale huursector**

Als het om de bouwproductie gaat, dan wordt van de woningcorporaties ook veel verwacht in de komende jaren. Temeer omdat het stadsbestuur het aandeel betaalbare woningen in de stad wil laten groeien. Volgens **Marien de Langen**, bestuursvoorzitter Stadgenoot, is niets mis met die ambitie en willen meerdere corporaties, waaronder Stadgenoot, graag woningen toevoegen. Hij acht een productie van zo'n 2.500 woningen per jaar haalbaar. Maar het gaat financieel wel steeds meer knellen als de landelijke overheid steeds meer belasting gaat heffen en de gemeente woningverkoop nagenoeg verbiedt. “Als we een bestaande sociale huurwoning verkopen, dan kunnen we met de opbrengst twee tot drie nieuwe sociale huurwoningen bouwen. Ons geld zit in de stenen, totdat we die verkopen.”

Volgens Ivens moet in Den Haag iets veranderen. “Wij willen een substantiële toename van de betaalbare voorraad in de stad. Het kan niet zo zijn dat straks alle sociale huurwoningen in de bestaande stad verkocht zijn en alleen in de buitenwijken nog betaalbare woningen te vinden zijn. Ik heb dus liever dat in Den Haag iets verandert, dan dat ik tegen corporaties zeg: verkoop maar.”

De Langen wijst nog op een ander probleem voor de bouwproductie in Amsterdam de komende jaren.

“We hebben nog bouwlocaties beschikbaar voor de korte en op de lange termijn, maar daartussenin dreigt een gat te ontstaan. Het zou goed zijn om de kleinere plekken in de stad te inventariseren waar woningen kunnen worden toegevoegd.” De Langen sluit uit dat corporaties grote aantallen middeldure huurwoningen gaan realiseren. “De pensioenfondsen hebben daarvoor de middelen beschikbaar en willen graag bouwen. De gemeente moet er met hen uit zien te komen.” Woningcorporaties zullen slechts op beperkte schaal middeldure huurwoningen willen realiseren, als dat bijdraagt aan volkshuisvestelijke doelen, zoals meer menging in een wijk.

### **Haarlem en Zaanstad**



Hans Krieger



Marie T. Meijs

Welke bouwambities hebben regiogemeenten van de metropoolregio Amsterdam? Zowel **Marie Thérèse Meijs**, wethouder Wonen in Haarlem, als **Hans Krieger**, wethouder Ruimtelijke Ordening in Zaanstad, geven aan de woningproductie in hun gemeente te willen opvoeren. De druk op de woningmarkt is ook in hun gemeenten de afgelopen jaren sterk toegenomen. Meijs: “In Haarlem hebben we lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen. Dat zou ik heel graag willen oplossen.” Om met name het betaalbare segment in Haarlem te bedienen, is in navolging van Amsterdam gekozen voor een verhouding van 40 procent sociaal, 40 procent middenhuur en 20 procent koop voor nieuwbouw.

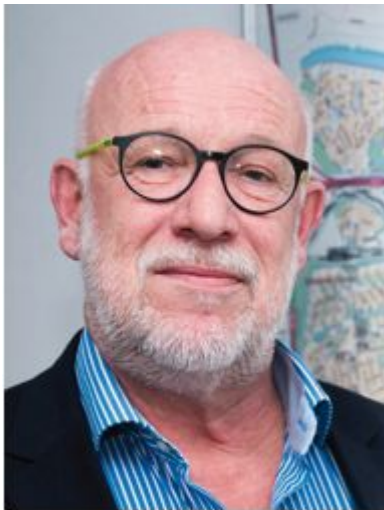
Ook Krieger wil de bouwproductie fors opvoeren.”In het vorige college is al de ambitie uitgesproken om de jaarlijkse bouwproductie te verdubbelen van vijfhonderd naar duizend woningen. Die ambitie houden we vast,” aldus Krieger. In Zaanstad moet volgens hem 'over de hele linie dertig procent in het sociale segment worden gebouwd'. “Het is niet overall realistisch omdat we soms met dure grondsaneringen te maken hebben, maar in grotere gebiedsontwikkelingen moet het mogelijk zijn een deel sociaal te bouwen.”

Voor beide gemeenten geldt dat het aantal bouwlocaties beperkt is en veelal transformatie noodzakelijk is. Krieger: “We gaan in eerste instantie voor het laaghangend fruit, voor locaties waar we het snelste kunnen bouwen.” Hij denkt dat voornamelijk aan de locaties bij de NS-stations Kogerveld en Zaandam. Meijs zet in Haarlem in op transformatie van enkele gebieden in de stad door bedrijven naar elders te verplaatsen. “Maar ook dat is ingewikkeld, want we willen bedrijvigheid in de stad houden.”

Een ander punt, dat beide wethouders noemen, is gebrek aan capaciteit. Dat betreft zowel de beschikbare ambtelijke inzet, als de capaciteit bij aannemers die nodig is voor de bouw van

woningen. Meijs wil proberen de ambtelijke slagkracht te verbeteren en ze hoopt net als Krieger op snellere en betere procedures als de Omgevingswet in werking treedt. Krieger denkt door middel van verlaging van de parkeernormen in zijn gemeente de kosten voor ontwikkelaars te verlagen en daarmee niet alleen de business cases van nieuwbouwprojecten gemakkelijker sluitend te krijgen, maar ook de betaalbaarheid voor toekomstige bewoners te verbeteren.

### **Transformatie**



**Lex Scholten**



**Gert-Wim Bos**

In de gemeente Diemen is Holland Park het meest in het oog springende nieuwbouwproject. Volgens **Lex Scholten**, wethouder Ruimtelijke Ordening en Wonen van Diemen, zijn de huizenprijzen ook hier omhoog geschoten. “We hebben eerst ingezet op goedkope koop maar die woningen zijn snel veel duurder geworden.” Het heeft geleid tot een koerswijziging in het gemeentelijke woonbeleid. Het nieuwe stadsbestuur gaat voor een verdeling van veertig procent sociaal, twintig procent middenhuur en veertig procent koop. Voor het eerst in zeer lange tijd zullen er in Diemen weer nieuwe sociale huurwoningen worden gebouwd.

Holland Park is een tot dusverre een succes, maar het totale project is bij lange na niet voltooid, zegt Scholten. Hij constateert ook hoe lastig is de perceptie over woningbouw buiten

de Amsterdamse gemeentegrenzen te wijzigen. “Diemen bestaat niet op de mentale kaart van veel Amsterdammers, maar het is een gouden plek. Met goed openbaar vervoer en het ligt dichterbij het centrum van Amsterdam dan IJburg.”

Holland Park is de herontwikkeling van de kwijnende kantorenwijk Bergwijkpark.

Het zijn dergelijke plekken in Amsterdam die **Gert-Wim Bos**, directeur COD, graag tot leven brengt. COD ontwikkelt bijvoorbeeld op de NDSM-werf in Noord en in Amstel III in Zuidoost. Bos: “In Amstel III zijn we echt aan het pionieren. We transformeren verouderde kantoorgebouwen naar een gebied met verschillende soorten woningen. Maar dat vraagt ook investeringen in de leefbaarheid en de openbare ruimte. Wij zijn bijvoorbeeld mede-initiatiefnemer van het plan Hondsrugpark.” COD zal in Amstel III vooral kleinere middeldure huurwoningen gaan bouwen, is de verwachting.

Staan gemeenten open voor initiatieven vanuit de markt zoals in Amstel III? Bos vindt dat gemeenten wel erg veel ambities stapelen. “Het moet duurzaam, betaalbaar en de woningen moeten groot zijn. Dat is een risico, want als het economisch tegenzit, dan valt alles stil.” Daarnaast ervaart Bos dat gemeenten geneigd zijn de planvorming in eerste instantie aan de markt te laten om halverwege het proces ineens met allerlei eisen te komen. “Dat kan het planproces enorm vertragen.” Scholten heeft in het geval van Holland Park een andere aanpak gekozen door samen met ambtenaren en de ontwikkelaar aan tafel plannen uit te werken. “We zijn met elkaar aan de slag gegaan. Het kan veel sneller als je veel dingen tegelijkertijd doet.”

#### **Nabeschuiving door Friso de Zeeuw**



In zijn nabeschuiving van de avond noemt Friso de Zeeuw, emeritus hoogleraar gebiedsontwikkeling, enkele onderwerpen die volgens hem voor de verdere ontwikkeling van de Metropoolregio Amsterdam van belang zijn.

Zo vraagt hij zich af of het betoog van André Buys niet verbreed moet worden. “Het gaat er niet alleen om welke woningen gebouwd worden maar ook om de kwaliteit daarvan, om de omvang en prijsklassen van die woningen. Het is een vergissing dat eenpersoonshuishoudens graag klein willen wonen. De woonkosten dwingt ze er wellicht toe, maar het is zelden hun wens.” De behoefte aan grotere woningen is volgens De Zeeuw dus nog groter dan Buys aangaf.

Hij beklemtoont dat het van fundamenteel belang is dat Amsterdam en andere MRA-gemeenten snel met institutionele beleggers overeenstemming weten te bereiken over de voorwaarden waaronder gebouwd wordt. “Het is belangrijk dat dat niet doorzielt, want dat werkt door naar de realisatie van bouwprojecten.”

De Zeeuw vraagt zich af of bouwprojecten sneller gerealiseerd kunnen worden. Hij geeft aan dat de neiging heel snel te willen bouwen de kans op verlies van draagvlak vergroot. “Als je het een keer fout doet, dan heb je het voor jaren verbruid.” Evenmin is het raadzaam versnelling op bedrijventerreinen te forceren, want dan betaal je de hoofdprijs voor het uitkopen voor het uitkopen van bedrijven. “Dat zijn trajecten die tijd kosten”, aldus De Zeeuw. “Waar winst te behalen valt is in de projecten waar nodeloos geklooid wordt.” De emeritus-hoogleraar vindt het, in de geest van de omgevingswet, een goede ontwikkeling dat een ontwikkelaar of investeerder met een eigen plan voor een gebied komt. “Maar die marktpartij moet dan wel bereid zijn veranderingen te accepteren.” Als het om parkeren gaat, ziet De Zeeuw met instemming dat er meer flexibiliteit in de parkeernormen komt. Hij ziet al meer maatwerk, maar het kan nog beter. Nu worden ontwikkelaars nog te vaak gedwongen dure parkeerruimte te realiseren die niet altijd nodig is. “Het adagium is: des te kleiner de woning, des te lager norm kan zijn.

Volgens De Zeeuw zullen de mentale en de echte kaart van Amsterdam in de komende tijd veranderen. Dat kan de ogen openen voor tussengebieden tussen kernen in de metropoolregio die geschikt zijn voor verstedelijking. Maar, zo bepleit hij, de harde groenstructuur is een bijzondere kwaliteit. Die moet volgens hem echt behouden blijven. Hij pleit er bovendien voor initiatieven buiten de MRA-grenzen te ondersteunen: “Gemeenten als Alkmaar en Hoorn hebben een uitstekende ov-verbinding met Amsterdam en zijn ook om andere redenen voor veel huishoudens aantrekkelijker dan bijvoorbeeld Lelystad.” Tenslotte, merkt De Zeeuw op dat kleine gemeenten vaak actiever en beter inspelen op initiatieven van buiten. “Amsterdam zou nog wat van de buurgemeenten kunnen leren.”

*Lees ook de column die Friso de Zeeuw uitsprak bij PakhuisNUL20: [Woningcrisis in de MRA](#)*