

Taco van Hoek, EIB



Joris Wijsmuller, wethouder Den Haag



Foto: Roos Trommelen

De woningmarkt lijkt in een versnelling

Dat is onmiskenbaar het geval. Vanaf 2014 is er al een sterke opleving op de woningmarkt. Dat zie je eerst terug in vergunningen, de orderportefeuilles van bouwbedrijven en de verkopen. Na verloop van tijd zie je dat ook terug in de woningbouwproductie. Dit jaar verwachten we met de nieuwbouw van woningen zo'n 15% groei te realiseren, dus dat zijn forse groeicijfers.



Dat klopt. De woningmarkt is in beweging. Er is sprake van een aantrekkende economie en een trek naar de steden. Dat laatste geldt zeker voor Den Haag. Als er minder nieuwe woningen worden gebouwd, dan neemt de druk op de bestaande woningvoorraad toe. Dat zie je dus terug in meer opsplitsingen en toename van kamerverhuur. In de afgelopen periode hebben we een dal gehad in de woningbouw. Nu de markt weer een beetje aantrekt moeten we zorgen dat de woningproductie weer op gang komt. Het is goed om te zien dat partijen zich weer melden voor locaties om te kunnen bouwen.

De druk om leegstaande gebouwen te transformeren neemt ook toe. Daar zit in Den Haag nog veel ruimte. Veel kantoorgebouwen staan op goede plekken. De kantoormarkt is heel erg veranderd en de vraag naar woningen neemt toe, dus wat is er logischer om die leegstaande vierkante meters te transformeren? En dat gaat hier de goede kant uit. In Den Haag zijn we al over onze doelstelling heen.

Het maakt nogal verschil over wel gebied je het hebt

Ja, er is verschil in intensiteit en timing. In een aantal steden zoals Amsterdam, Utrecht en Den Haag trekken de prijzen flink aan. Maar het beeld dat soms wel eens ontstaat dat de stijging vrij eenzijdig in een aantal sterke steden zou zitten, is niet op feiten gebaseerd. Prijsstijgingen zien we in alle provincies en vrijwel overal zien we een toename van vergunningen voor nieuwbouwproductie. Er is alleen wel een verschil in intensiteit en in fasering. In Amsterdam is het eerder en harder gegaan, maar je ziet dat het zich breder

Natuurlijk zijn er verschillen. Steden groeien, de ene misschien wat harder dan de andere. Dat heeft verschillende oorzaken. Bijvoorbeeld met de ruimte die er in de stad is, de woningmarkt, maar ook de investeerders en bouwpartijen die daar al dan niet de ruimte hebben gekregen of een planvoorraad hadden. Dan komen daar nog factoren bij die van belang zijn voor het vestigingsklimaat, zoals bereikbaarheid, cultuur. Maar de trek naar de steden is duidelijk waarneembaar, dat geldt ook voor Den Haag. En hier zijn weinig nieuwe

verspreidt. Het is niet zo dat het in alle gemeenten van het land zo loopt, want er zijn lokale gebieden met een ander beeld. Maar als je op provincieniveau kijkt dan zie je dat er in alle provincies sprake is van herstel.



uitleglocaties beschikbaar. Wij hebben geen weilanden om ons heen die we nog kunnen volbouwen.

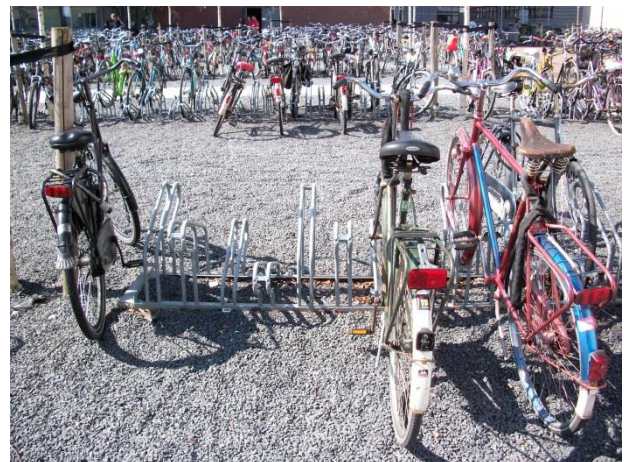
Dat geeft een andere dynamiek dan bijvoorbeeld Amsterdam, waar nog wel ruimte omheen ligt. Er zijn nog wel locaties in Vroondaal en Kijkduin, maar Den Haag moet het vooral doen met plekken zoals rondom het Hagaziekenhuis, het Norfolkterrein, het Spuikwartier of in de Binckhorst waar nog wel wat grootschaliger ontwikkeld kan worden. Maar dat zijn binnenstedelijke plekken, een transformatie van gebieden die moeten worden herontwikkeld of herbestemd.

Als gevolg van de verandering in de bevolkingssamenstelling is de vraag structureel anders dan voor de crisis 10 jaar geleden

Naar mijn mening moet dat beeld sterk worden genuanceerd. Er is inderdaad beeldvorming dat het helemaal anders aan het worden is op die woningmarkt, maar eigenlijk zien we die aanwijzingen niet zo. Als we kijken naar bijvoorbeeld vraagstukken rond koop en huur, dan zien we dat de karakteristieken van huishoudens toch heel bepalend zijn of mensen willen kopen of huren. Gezinnen met kinderen en groepen met de wat hogere inkomens zitten bijna volledig in de koopsector. Je ziet dus hele duidelijke patronen. Het lijkt er wel op dat jonge mensen wat langer willen huren in verband met financieringsrestricties. Maar op het moment dat ze meer vastigheid krijgen of als er kinderen komen wordt de overstap naar de koopsector wel gemaakt.

Een ander interessant punt is dat we in de loop van de tijd steeds meer alleenstaanden krijgen in Nederland. Die trend is al langer gaande, maar het concentreert zich nu steeds sterker bij ouderen. De echte gezinsverdunding zoals we die van vroeger kennen is veel minder aan de orde; die is voor een groot deel al voltooid.

Die stijging van het aantal alleenstaanden komt nu voor een belangrijk deel door ouderen die op een gegeven moment alleen achterblijven. Die lichte ouderen heeft vaak een koophuis en wil daar zo lang mogelijk blijven wonen. Pas op het moment dat het niet meer gaat, besluiten ze te verhuizen. Dan praat je toch echt wel over mensen die boven de tachtig zijn en in die fase de overstap maken naar huurwoningen



Voor Den Haag geldt in ieder geval dat de stad is verjongd. We hebben het imago nog niet, maar Den Haag is echt een studentenstad aan het worden. Dat heeft te maken met succesvolle scholen als de Haagse Hogeschool, maar ook met de komst van de Leidse universiteit. Die heeft hier inmiddels verschillende campussen. Ook de TU Delft gaat hier mogelijk ook een afdeling beginnen.

Den Haag is echt een studentenstad aan het worden

Dit beïnvloedt de woningvraag. Jongeren hebben vaker behoefte aan kleinere en betaalbare woningen. Dat valt gelukkig goed te combineren met het gegeven dat we binnen ons gebied moeten opereren. Daarnaast hebben we ook te maken met migratie, dat zie je terug in de gemiddelde huishoudens-samenstelling. De gemiddelde woningbezetting is toegenomen. Ten opzichte van tien

in de vrije sector. Dat heeft dus geringe gevolgen voor de woningmarkt, ook omdat het natuurlijk maar om een beperkt aantal jaren gaat.

jaar geleden is de vraag inderdaad veranderd, maar het blijft natuurlijk altijd een dynamisch proces. Je kunt je afvragen hoe structureel dit is.

De woningvraag richt zich de komende 10 jaar bijna uitsluitend op binnenstedelijke ontwikkelingen

Nou, de vraag niet, maar het aanbod misschien wel.

Historische binnensteden doen het goed. Daar willen mensen graag wonen, daar zijn de prijzen ook hoog. De groene omgevingen rondom sterke steden doen het ook goed. De suggestie dat het de burgers zijn die allemaal dolgraag in alle delen van de stad willen wonen blijkt niet uit de feiten. Die laten zien dat er twee zeer geliefde locaties zijn; echt hoog binnenstedelijk milieu, dus steden met een mooie historische binnenstad, en aantrekkelijk omgevingen in de buurt van steden. De buitenwijken van steden worden vaak wat minder aantrekkelijk gevonden. Het is dus een gemengd palet van creatief zoeken naar binnenstedelijke mogelijkheden en mogelijkheden in de groene omgevingen van steden.

Volmondig ja.



Particulier opdrachtgeverschap en co-creatie zijn niet meer weg te denken van de woningmarkt Dit aandeel zal de komende jaren steeds verder stijgen

Nou, dat weet ik niet. Historisch gezien stijgt het aandeel niet. Er zitten natuurlijk voor- en nadelen aan zelfbouw ten opzichte van woningen die worden ontwikkeld. Hoe creatief en flexibel kunnen partijen zijn die professioneel dingen ontwikkelen voor klanten? Hoe aantrekkelijk is een product dat anderen voor je maken? Vind je het ook leuk en de moeite waard om er zelf tijd en energie in te steken? De zogenoemde cataloguswoningen doen het relatief goed. Je ontwerpt dan niet je hele huis, maar kunt kiezen uit een paar typen woningen op een bepaalde kavel.

Hoe aantrekkelijk is een product dat anderen voor je maken?

Ga je verder dan dat, dan kost het je ook een hoop tijd, geld en energie, je loopt een zekere mate van risico en het valt vaak duurder uit dan gepland. Dit werkt voor een bepaalde groep, maar het spreekt lang niet iedereen aan. Het is mooi dat mensen die dat graag willen, daarvoor kunnen kiezen.

Er zijn ook mensen die ontzorgd willen worden en het liefst iets bestaands kopen. In de crisis zakte de vraag weg en zijn partijen meer hun best gaan doen om keuzemogelijkheden aan te bieden. Het is nu al vrij standaard dat je meerdere keuzes hebt voor de indeling van je nieuwbouwwoning. En naarmate consumenten dat meer waarderen, zal het ook meer

Ja, en het is ook een ontwikkeling die ik erg waardeer omdat het een hele interessante stad oplevert. Je ziet dat die eindgebruiker assertiever is geworden en meer invloed wil hebben op z'n directe leefomgeving. Aan de andere kant zie je ook dat door rijksbeleid een aantal zaken juist meer richting bewoners wordt neergelegd, bijvoorbeeld de participatiesamenleving. Ook op het gebied van duurzaamheid zie je dat die kracht van onderaf heel belangrijk is en innoverend blijft te werken.

Al die vraagstukken zie je terug in de ontwikkeling van woningbouw. In particulier opdrachtgeverschap wil de eindgebruiker zijn eigen woning bouwen, samenstellen of gewoon een hele duidelijke keuze in hoe het eruit komt te zien.

Tien jaar geleden werd er massalere productie opgeleverd en de vraag is of je daardoor nu echt zo'n levendige stad krijgt. Particulier opdrachtgeverschap is een verrijking voor je stedelijke omgeving en sluit ook nog eens aan op de veranderende economie. Steeds meer mensen werken aan huis. Daarvoor moet je ruimte in je eigen woning kunnen creëren. Dat lukt veel beter met particulier opdrachtgeverschap dan dat je daar grootschalige producten voor gaat creëren

Er klinken ook andere geluiden uit de bouwwereld; het is te duur, te moeilijk, heel veel werk, mensen kunnen het niet overzien. Kortom, meer lasten dan lusten.

Dat denk ik absoluut niet. Juist vanuit de gemeente hebben wij ingezet op kleinschalig opdrachtgeverschap.

worden aangeboden. Het is zeker geen verwaarloosbare groep die het leuk vindt om zelf aan de slag te gaan, maar het is nog wel een minderheid. In de cijfers zien we niet terug dat het een enorme vlucht neemt.



Naast de vraag naar koopwoningen neemt de vraag naar huurwoningen in de vrije sector de komende jaren sterk toe

Ja. We hebben hier zojuist een vrij uitgebreide studie naar verricht, *Investeren in Nederland*. Daarin was dit een van de belangrijkste vraagstukken. Het beeld dat we hebben is dat zowel in de koop- als in de vrije huursector er een behoorlijke groei mogelijk is. Voor de koopsector geldt als belangrijk punt dat daar echt een generatie-effect gaat optreden. De huidige generatie ouderen zit nog relatief vaak in huurwoningen. Dat zijn mensen die nooit gekocht hebben. Die groep wordt opgevolgd en vervangen door de babyboomgeneratie die voor het grootste deel in koophuizen zit. Dat cohorteffect leidt ertoe dat het aantal koopwoningen vrij sterk toeneemt. Het eigenwoningbezit stijgt het hardst onder ouderen. Dat komt niet omdat ouderen ineens massaal woningen gaan kopen, maar simpelweg omdat ouderen in huurwoningen overlijden en de volgende generatie ouderen in koopwoningen zit. Voor de huursector houden we rekening met het feit dat jongeren wat langer blijven huren. Maar zolang mensen na verloop van tijd -bij gezinsvorming- toch voor een koopwoning zullen kiezen, dan komt het erop neer dat de koopsector toch absoluut de grootste groeier is. In relatieve zin kan de vrijhuursector nog wel sterk gaan groeien.

Een belangrijk punt is dat er al veel huurwoningen bestaan die qua kwaliteit passen in het middeldure huursegment. Als je alleen maar naar de huren kijkt, dan zie je dat er maar weinig huren tussen de 650 en 850 euro per maand zijn. Dat komt omdat die kwalitatief goede woningen in de regel bij corporaties zitten en onder de liberalisatiegrens worden

Met een kavelwinkel waar kluspanden en kavels worden verkocht. De ervaring die we nu hebben opgedaan leidt juist tot veel heldere producten die het voor mensen makkelijker maken. Het betekent ook echt iets voor de waardeontwikkeling van je stad. De crisis heeft tot een inzinking van de markt geleid en je ziet nu dat die markt weer gaat aantrekken. We moeten niet weer in oude fouten vervallen door op dezelfde manier met onze vastgoedontwikkeling en met grootschalige ontwikkeling om te gaan. Een van de positieve lessen van de crisis is dat je ook andere typen van investerend vermogen kan aanspreken, bijvoorbeeld dus particulier opdrachtgeverschap en co-creatie. Mensen raken meer betrokken bij hun woonomgeving en daardoor is er meer samenhang en gevoel van eigenaarschap. Dat zijn belangrijke effecten.

Ja, en dat is zeker ook een aandachtspunt in ons beleid. Het gaat hier niet alleen om de vraag, maar er ook een beleidsmatig belang om juist die middeldure huur, die in Den Haag altijd vrij beperkt aanwezig is geweest, te stimuleren.



Er ook een beleidsmatig belang om juist die middeldure huur te stimuleren

Op die manier kan doorstroming worden gestimuleerd, zowel bij de sociale voorraad als bij de gezinnen waarvan de kinderen het huis uit zijn. Hierdoor komen de grotere woningen in het middeldure segment beter beschikbaar.

gehouden. Als daar marktconforme huur voor zou worden gevraagd, dan hadden we ongeveer een miljoen middeldure huurwoningen in Nederland. Er zijn wel segmenten waarin die vrije huursector nog groei kan vertonen, maar het idee dat er een groot tekort is aan middeldure huurwoningen moet echt genuanceerd worden. Het is een administratief gegeven. Die woningen zijn er wel, maar de corporaties houden de huren onder de liberalisatiegrens.



Hoe gaan ontwikkelaars en gemeenten voorkomen dat we weer in oude patronen vervallen

De sleutel ligt bij Ruimtelijk Beleid en dat is wel een serieus punt van zorg. Veel van de situaties die we voor de crisis hebben meegemaakt zullen terugkeren op het moment dat er tegenover de vraag die weer loskomt geen aanbod staat. En daar zit inderdaad een probleem als je kijkt naar de afgelopen jaren. Toen is er vooral veel planaanbod geschrapt en maakte men zich veel zorgen over overaanbod. Nu moet in vrij hoog tempo die knop weer worden omgezet. We zien al een aantal jaren dat de woningproductie veel lager is dan de huishoudensgroei. Daar komt nu ook nog eens een duidelijke stijging van de migratie bij. Daar moet ook aanbod voor moet komen.

De sleutel ligt bij Ruimtelijk Beleid en dat is wel een serieus punt van zorg.

Transitie van leegstaande gebouwen is bij lange na niet voldoende. We hebben gekeken naar kantoren, winkels en verzorgingshuizen en alles wat je daar uit kon halen. Dan kom je uit op 5% van de woningbehoefte over de komende 30 jaar. Dat is ongeveer 1 jaar woningbouwproductie. Transitie kan lokaal belangrijk zijn voor de leefbaarheid, maar het is gewoon te weinig om de woningvraag op te vangen. Dat betekent dus dat er nieuw gebouwd moet worden, maar dan rijst de vraag; waar doen we dat?

Dat betekent dus dat er nieuw gebouwd moet worden, maar dan rijst de vraag; waar doen we dat?

Veel provincies en gemeenten zijn terughoudend bij het nadenken over het benutten van groene ruimtes

Dat heeft gewoon te maken met waar je op stuurt. De focus moet op de eindgebruiker liggen, die moet initiatief en invloed krijgen, in dit geval op hoe het woonproduct eruit komt te zien. Dat vind ik een heel belangrijk uitgangspunt. Daarnaast verdienen de initiatieven van de stad ook een plek en daarom moet je ruimte houden voor flexibiliteit in je planontwikkeling.

Ook bij transformatie van bestaand vastgoed is het zaak dat tijdelijke initiatieven een plek krijgen, want dat zijn vaak ook aanleidingen of strategieën om tot veranderingen te komen. Als je dan gaat ontwikkelen heb je al een basis gelegd.

Het helpt om een wijk of buurt te positioneren, bijvoorbeeld omdat daar economische activiteiten zoals beginnende bedrijven of een culturele broedplaats zijn. Je kijkt naar wat er al is en daar bouw je op verder.

In een stad heb je allerlei typen ontwikkelingen op allerlei niveaus nodig. Soms moet je grootschalig aanpakken omdat de locaties heel complex zijn en de investeringen heel groot. Maar daar waar het op een kleinere schaal kan en je de eindgebruikers een expliciete rol kunt geven, moet je dat ook zeker doen, omdat dat ook tot kwaliteit kan leiden.

Je kijkt naar wat er al is en daar bouw je op verder

Zorg dat je een breed palet hanteert en niet terugkeert naar de oude werkwijze van alleen maar institutionele partijen, dat is gewoon niet goed. Het leidt niet altijd tot de kwaliteit die je nastreeft in de stad. Hoewel je die partijen natuurlijk wel nodig blijft houden, om samen die stedelijke opgave te kunnen blijven realiseren.

voor woningbouw. Als we schaarste willen voorkomen, dan zullen we met een zekere creativiteit naar zowel binnenstedelijk als naar de groene ruimtes moeten kijken. Hoe kunnen we mooie groene woonomgevingen creëren? Ik heb nooit begrepen waarom bouwen op het grasland een verslechtering van ruimtelijke kwaliteit zou moeten opleveren. Daar zal toch wel de sleutel liggen om te voorkomen dat de markt verkraapt met flink oplopende prijzen als gevolg.

Wat zijn de gevolgen van de nieuwe beperktere rol van corporaties

Moeilijke vraag. Ik denk dat, als je kijkt naar de ontwikkelingen op langere termijn, de corporaties relatief weinig zullen hoeven bouwen voor uitbreiding. Vervangende nieuwbouw gaat belangrijker worden. Die vroeg-naoorlogse voorraad wordt steeds ouder en er zal moeten worden geïnvesteerd in levensduurverlenging of in nieuwbouw. Dat is een belangrijke taak die de corporaties binnen de regelgeving kunnen verrichten.



Wat ik zelf een belangrijk punt vind is de hele discussie over betaalbaarheid en hoe je daar nu mee uit de voeten kan. Is die passendheidstoets wel zo handig? Kunnen we dat niet anders organiseren? Een ander punt is de regionale gebiedsverdeling. Een van de dingen die we allang weten in de corporatiesector is dat de verdeling van middelen niet altijd handig is. Corporaties die grote opgaven hebben zijn niet altijd de corporaties die ook over de meeste middelen beschikken. Dus samenwerken binnen zo'n sector is een belangrijk issue, want er liggen nog wel wat flinke opgaven op het bord.

Zelf denk ik dat die opgaven in de toekomst wat vaker in de particuliere voorraad zullen liggen dan dat we tot nu toe gewend zijn. Denk aan groepen die niet echt kapitaalkrachtig zijn, moeilijk aan financiering kunnen komen of met allerlei problemen in de woningsfeer te maken hebben. Funderingsproblemen, asbest of gewoon verloedering van de woningen. Dat zijn zaken die je, ook politiek gezien, niet zomaar kunt laten

In een aantal eerdere interviews kwam naar voren dat het risico op terugvallen in de oude patronen aanwezig blijft omdat winstmaximalisatie een rol blijft spelen bij een aantal partijen.

Ja, maar dan heb je het over kortetermijnbelang. Voor een stad is het vooral belangrijk dat je waarde blijft ontwikkelen voor de lange termijn.

Ik vind het een goede ontwikkeling dat de opgave van de corporaties meer gericht is op hun kerntaken. Aan de andere kant moet je wel oppassen dat ze hierdoor niet te krap in hun jasje komen te zitten. Want ook voor corporatiewoningen geldt dat je oog moet blijven houden voor de kwaliteit van de leefomgeving. En dat betekent soms dat je naast je kerntaken ook iets moet doen aan leefbaarheid in de buurt of in ieder geval er invloed op moet kunnen blijven uitoefenen. Nu is wel heel strak ingekaderd waar corporaties wel of geen geld aan kunnen besteden. Soms een beetje te star, vrees ik. Ook het beperkte investerend vermogen van corporaties in grote steden en in Den Haag in het bijzonder baart me zorgen. Gaat het lukken om voldoende woningvoorraad voor de onderkant van de woningmarkt blijven realiseren?

Voor onze beleidsafspraken om in onze opgave 30% sociaal te ontwikkelen zijn we ook afhankelijk van de productiebijdragen van bijvoorbeeld DUWO uit Delft en Arcade uit het Westland.

Een corporatie als Vestia moet nog heel erg saneren vanwege de schulden die ze hebben en ook Haagwonen komt uit een financieel verbetertraject. Staedion, de grootste corporatie in Den Haag, kan natuurlijk wel iets doen, maar niet alles. Voor onze beleidsafspraken om in onze opgave 30% sociaal te ontwikkelen zijn we ook afhankelijk van de productiebijdragen van bijvoorbeeld DUWO uit Delft en Arcade uit het Westland. En het is wel zorg dat we die productie op peil houden. Het inkaderen en de verhuurdersheffing romen het investeringsvermogen van corporaties flink af, terwijl we wel zien dat in de steden met name de vraag naar betaalbare woningen toeneemt.

Dat zal dan blijken, wanneer volgend jaar weer het grote vierjaarlijkse woononderzoek plaatsvindt. Dan wordt de kernvoorraad per stad weer vastgesteld op basis van vraag en aanbod op de markt. Aan de ene kant loopt de druk op de betaalbare voorraad verder op, bijvoorbeeld

passeren. Het gaat wel om eigenaren, maar die problemen landen toch ook in de publieke omgeving. Ik ben dus niet zo somber over de mogelijkheden van de corporaties op termijn, en ik denk ook dat een wat sterkere focus op een kerntaak niet verkeerd hoeft te zijn.

Het is wel belangrijk dat de corporaties over voldoende flexibiliteit kunnen blijven beschikken om bijvoorbeeld te kijken naar samenwerking binnen de sector en naar de mogelijkheden om wat kritischer naar de prijsstelling van woningen te kijken. Want uiteindelijk wil je de middelen bij de maatschappelijke problemen brengen, daar gaat het tenslotte om.

door het vluchtelingenvraagstuk en de huisvesting van statushouders. Aan de andere kant neemt het aanbod af en zie je bijvoorbeeld dat corporaties soms woningen verkopen om aan investeringsvermogen te komen. We staan, kortom, voor een pittige volkshuisvestelijke opgave.