



Raimond de Prez, wethouder wonen, stedelijke vernieuwing en zorg Delft



Bianca Seekles, directievoorzitter ERA Contour

De woningmarkt lijkt in een versnelling

Hij is wel in een versnelling, maar niet alle onderdelen zijn in dezelfde versnelling terechtgekomen. Je ziet dat sowieso de situatie rondom de goedkopere woningen van rond de twee ton oververhit raakt. Op het gebied van de particuliere huur wordt de situatie steeds spannender. En ook de middeldure huur begint aan te trekken, maar staat niet echt in verhouding tot de goedkope koopwoning. Er is dus wel degelijk sprake van een aantrekkelijke woonmarkt, maar het een gaat duidelijk sneller dan het ander.

Ja, we zien daar zeker wel een versnelling. Ten opzichte van een paar jaar geleden worden er weer meer nieuwe woningen verkocht en verhuurd.



Het maakt verschil over welk je gebied je het hebt

Het gaat inderdaad over het type woning, maar ook over het volume in totaal. Voor de crisis hadden we ongeveer een productie van 450 nieuwbouwwoningen per jaar en dat is in de crisis afgezakt naar een dieptepunt van 200 woningen per jaar. Dat trekt nu wel bij, zo rond de 300, maar we zitten nog dus nog niet op het niveau van voor de crisis.

Ja, dat maakt zeker een verschil. In bijvoorbeeld Amsterdam, Rotterdam en Den Haag en andere grote steden gaat het erg goed. Zeker in Amsterdam, daar is het gewoon een gekkenhuis. Ook in Rotterdam gaat het een stuk beter. Maar in bijvoorbeeld Maassluis, dat toch vlakbij Rotterdam ligt, ligt de woningmarkt gewoon stil. Het trekt wel iets aan, maar lang niet zoals in de grote steden. Die versnelling is dus inderdaad heel erg plaatselijk.

'Iedereen die is weggelopen tijdens de crisis, moet nu helemaal opnieuw beginnen'

En zie je dan met name een verschuiving in de grote steden of is dat ook weer beperkt?

Dat is ook logisch, want de plannen die in de crisis zijn doorontwikkeld tot een nieuw product, die zijn nu op de markt. En iedereen die is weggelopen tijdens de crisis, moet nu helemaal opnieuw

Het concentreert zich met name wel in de grote steden; Amsterdam, Utrecht. In Utrecht kwamen 800 mensen af op een project met 40 woningen. In Rotterdam zijn we bezig met een nieuw project, Coolhaven. Omdat we daar

beginnen. En voordat er nieuwe plannen en producten zijn, ben je zo een of twee jaar verder.

binnenkort klantenpanels voor gaan organiseren hebben we een oproep geplaatst op sociale media. Alleen voor die klantenpanels hebben zich al meer dan 600 mensen aangemeld.

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

Ik denk dat er al een hele tijd een grote druk is op de steden door eenpersoonshuishoudens. Ontwikkelaars bedenken producten die daar op aansluiten. Short stay, extended stay; dat type producten is vooral voor steden waar de druk erg hoog is heel interessant. Ik denk dat de vraag kwalitatief ook wel is veranderd. Voor de crisis moesten de woningen steeds groter en groter worden. Maar als je kijkt naar de achterliggende woonbehoefte, dan zijn het nog steeds dezelfde mensen die een woning zoeken, maar ze hebben alleen heel lang moeten wachten voor die op de markt kwam. En nu passen ze hun wensen aan op het budget dat ze beschikbaar hebben.

Als de huidige situatie doorzet, dan zullen de prijzen verder opdrijven en dan zal er ook meer kwaliteit gevraagd worden voor de prijs die mensen moeten neerleggen. Ik denk dat er nog steeds een veranderende behoefte is op het gebied van zorg, van eenpersoonshuishoudens en de trek naar de stad. Dat zijn tendensen die ook voor de crisis al aanwezig waren, maar nu als eerste wel heel scherp in beeld komen.

Gezinssamenstellingen veranderen en mensen blijven langer alleen. En de behoefte aan sociale woningbouw groeit. We hebben hier in Haaglanden analyses gemaakt van de behoefte aan sociale woningbouw bij een laagconjunctuur en bij een hoogconjunctuur; die blijkt in alle gevallen groeiend. Bij een laagconjunctuur zijn er steeds meer groepen die een beroep moeten doen op sociale woningbouw, bij een hoogconjunctuur trekken steeds meer mensen naar de stad en is er daarom een grotere vraag.

Met de komst van vluchtelingen wordt dat vraagstuk steeds pregnanter. Gemeenten die altijd zijn achtergebleven in de bouw van de sociale sector, kiezen eieren voor hun geld en besluiten toch om meer sociale woningen te bouwen omdat hun eigen inwoners aan de kant komen te staan. Gemeentes met een grote sociale woningvoorraad hebben meer bewegingsvrijheid wat dat betreft dan

Ik denk dat dat niet perse met de bevolkingssamenstelling te maken heeft, maar meer met de samenstelling van huishoudens.

‘Met alleen rijtjeswoningen en appartementen kom je er echt niet meer mee’

Er zijn inderdaad meer ouderen, maar het is ook een feit dat mensen hun leven op een andere manier indelen. Jonge mensen blijven langer alleen, er zijn meer mensen die alleen verder gaan na een echtscheiding. Er zijn dus veel meer kleinere gezinnen en die vragen ook om een ander woonproduct. Met alleen rijtjeswoningen en appartementen kom je er echt niet meer mee. Door die andere gezinssamenstelling ontstaan er ook andere wensen.

‘De consument laat zelf meer merken wat hij wil en neemt niet voetstoots genoeg met wat hem wordt aangeboden’



Mensen worden steeds mondiger en weten steeds beter wat ze wel of niet willen. Er zijn steeds meer verschillende concepten met gedeelde voorzieningen, er is de trek naar de

regiogemeenten. Die moeten hun eigen inwoners teleurstellen omdat statushouders voor gaan. Die kiezen er nu ook voor om die voorraad toch maar te vergroten en dat is iets wat je in heel Nederland ziet.

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

Als je kijkt naar de Delftse situatie dan zijn bijna alle ontwikkelingen binnenstedelijk. We zijn een kleine, compacte gemeente. Een van de woonwijken uit de jaren zeventig is jarenlang de dichtstbevolkte wijk van Europa geweest. Een groot gebied in Delft mag je als stedelijk of rustig stedelijk aanmerken, maar er is weinig waar je heel rustig of dorps woont. Aan de andere kant zie je ook dat in de gemeenten die aan de grenzen van Delft bouwen -Rijswijk, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp- de behoefte aan woningen nog steeds groot is, maar wel terugloopt. Mensen starten hun carrière en hun leven in de stad, maar op een gegeven moment krijgen ze toch behoefte aan een huis met een tuin. Die zijn dan vaak beschikbaar in de gemeenten om ons heen.

Er is dus wel een grote vraag in die randgemeenten, maar het wordt wel minder.

Dat klopt. Ook daar is de productie teruggelopen en zijn de ramingen naar beneden aangepast. Dat is omdat de vraag terugloopt, maar ook omdat er door de crisis is scherper gekeken naar de woningbehoefte van mensen. Voor de crisis heeft de provincie ramingen afgegeven en gezegd, we moeten vooral sub-urbaan gaan bouwen. Die visie is nu veranderd naar vooral binnenstedelijk bouwen, omdat de woonbehoefte veranderd is. De waarheid zal ongeveer ergens in het midden liggen. Het is wel degelijk zo dat binnenstedelijk bouwen een hele andere dynamiek heeft gekregen dan zes, zeven jaar geleden. De binnenstedelijke ontwikkeling in de Spoorzone loopt bijvoorbeeld letterlijk als een trein; mensen staan er voor in de rij. Er zijn maar heel weinig van dat soort locaties beschikbaar, ook in Den Haag of andere steden. En mensen zoeken vooral naar een plek waar veel levendigheid is, veel voorzieningen in de buurt, het openbaar vervoer goed geregeld is. En ja, naarmate je verder van het centrum afkomt, wordt dat allemaal minder.

Maar, binnenstedelijk loopt je wel snel tegen grenzen aan.

stad, de eenpersoonshuishoudens en de deeleconomie. De consument laat zelf meer merken wat hij wil en neemt niet voetstoots genoegen met wat hem wordt aangeboden.

‘Wat is precies de straal rondom de centra van de steden, die mensen nog als binnenstedelijk ervaren?’

Ja, dat denk ik wel. De vraag is misschien wel wat is binnenstedelijk is. Wat is precies de straal rondom de centra van de steden, die mensen nog als binnenstedelijk ervaren? Ik denk niet dat de mensen echt middenin de stad willen wonen in alle drukte, maar dat het meer gaat om de sfeer van de stad. Dat vinden mensen vaak interessanter vinden dan buitenwijken met alleen maar standaard woningbouw.

‘Kortgeleden was ik in San Francisco, en dat is nu echt een voorbeeld van rustig stedelijk wonen.’

Vinexwijken bijvoorbeeld hebben heel veel woningbouw en een paar winkelcentra; die geven dat stadsgevoel niet. Die trek naar de stad is er, dat zie je overal, ook wereldwijd. Kortgeleden was ik in San Francisco, en dat is nu echt een voorbeeld van rustig stedelijk wonen. Vlakbij de stad, maar wel in een relaxte sfeer. En die menselijke maat is denk ik wat Nederlanders ook belangrijk vinden.

Maar je hoort ook wel dat mensen wel voor Vinexlocaties en buitenwijken kiezen omdat ze de ruimte willen hebben, maar wel op fietsafstand van de stad.



Ja, zoveel plek hebben we niet. Het is sowieso altijd al duur om binnenstedelijk te ontwikkelen, want vaak staat er al wat. Dus dat moet dan weg, of de grond is vervuild, je moet wegen gaan aanleggen, je moet woningen plaatsen; dat maakt het allemaal heel erg duur en dat vertaalt zich natuurlijk in de woonprijzen. Die kosten moeten ook weer terugverdiend worden. Dat heb je niet in een uitleglocatie als een weiland. Dan heb je alleen de directe kosten van de bouw van zo'n wijk, maar je hoeft geen dingen te slopen die al economische waarde hebben. Dus, steeds meer mensen willen in de binnenstad wonen, maar we weten ook dat het steeds duurder wordt om die binnensteden te ontwikkelen.

Ja, dat is ook zo. Maar dan moet de stad inderdaad wel vrij dichtbij zijn. Niet iedereen wil inderdaad in de binnenstad wonen, maar wel in een straal van zo'n 20 a 30 minuten. Ongeveer max. 10 kilometer.

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

Dat denk ik wel. Consumentgericht bouwen is echt een product van de crisis. Als ontwikkelaars en investeerders toch nog wilden bouwen, moesten ze echt luisteren naar de consument. De tijden van 13 in een dozijn en 400 woningen per jaar zijn definitief voorbij. De volumes zijn kleiner geworden en ontwikkelaars willen meer weten wat de wensen van mensen zijn.

Aan de andere kant zie je ook dat beleggers en projectontwikkelaars heel zenuwachtig worden om maar hun geld kwijt te kunnen in particulier huurwoningprojecten, huurderbeleggerswoningen en dat daar dan de betrokkenheid van consumenten heel snel sneuvelt.

'Er zijn nog steeds heel veel mensen die gewoon een standaard woning willen kopen of huren'

Het aandeel zal dus wel stijgen, maar niet eindeloos. Het zal nooit meer worden dan zo'n 30% van de totale markt. Consumentgericht bouwen is voor een belangrijk deel particulier opdrachtgeverschap of toekomstige huurders en kopers kunnen meekijken in de indeling van woningen. Maar er zijn nog steeds heel veel mensen die gewoon een standaard woning willen kopen of huren.

Ja, co-creatie zeker. Wij waren een van de voorlopers en doen al 14 jaar aan co-creatie. De consument als co-producent. Bij ons is dat dus niet door de crisis ingegeven. We werken al sinds jaar en dag in bestaand stedelijk gebied en ook vaak op hele slechte plekken. Daardoor hebben we al heel vroeg gezien dat we met de consument in gesprek moesten. Voor mij is het dus echt gewoon de basis.

Je hoort vaak dat mensen het te duur en te ingewikkeld vinden. Wat denk je daar van?

Ik vind het eigenlijk heel vreemd dat dat zo is. Want het is namelijk veel leuker om het op deze manier te doen. Particulier opdrachtgeverschap is een ander verhaal; dat zal denk ik wel een soort van niche blijven. Dat moet je echt willen. Op dit moment zijn we bezig met appartementen in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Dan moet je gestapeld dingen met elkaar zien te organiseren. Daar zijn mensen veel tijd en geld aan kwijt. Er zijn best plekken en groepen zijn waar het heel erg goed bij past, maar eigenlijk vind ik het een soort zwaktebod als mensen dat allemaal zelf gaan doen. Ik denk dat wij, als projectontwikkelaars, de ervaring hebben en daarin faciliterend zouden moeten optreden.

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

Ik denk dat dat zo is, maar de vraag is of dat een gedifferentieerd beeld gaat opleveren. Ten eerste zie je dat veel huurwoningen interessant zijn in de prijs categorie tot 1000 euro. Boven die prijs is ook wel een markt, maar er ontbreekt animo om daarvoor te ontwikkelen. Ten tweede, in de sociale sector is het zo dat als je een huurwoningcomplex hebt ontwikkeld, het sociaal is en sociaal blijft. Huurdersbeleggers bouwen een appartementencomplex, exploiteren dat een aantal jaren en daarna verkopen ze het weer aan een nieuwe huurder-belegger. En daar maak ik me wel zorgen over. Omdat je niet van tevoren weet wat die partij met de woningen gaat doen, heb je nooit zekerheid dat je die voorraad aan particuliere huurwoningen ook echt substantieel duurzaam kan laten groeien. Zoals het nu werkt loop je het risico dat die woningen weer van de markt verdwijnen. Geliberaliseerde huur kan zomaar omswitchen naar koop en dan ben je ze kwijt.

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

Ik denk dat het voor gemeenten belangrijk is om te weten hoe hun woonvoorraad eruit ziet. Wat voor soort woningen heb je nu eigenlijk en wat voor woningen wil je er aan toevoegen. En dat je daar op stuurt. Want als je dat aan investeerders overlaat dan wordt heel Delft volgebouwd met studentenwoningen, particuliere huurwoningen en short-stay. En niks op het gebied van zorg, niks op het gebied van dure huur, niks op het gebied van gemengd. Dus je moet nadenken over de gewenste woonvoorraad en wat voor compartimenten je daarin wilt toestaan. Dat is een belangrijke rol voor de gemeente en die moet daar op sturen. Als marktpartijen een duurzame positie op de woonmarkt willen innemen, is het belangrijk dat ze breder kijken dan het product dat zij zelf interessant vinden alleen omdat dat rendement oplevert. Op een gegeven moment is die vraag naar short-stay en huurwoningen ook voorbij en dan moet je kijken naar andere woonvragen. Ik ben nog niet zo lang wethouder maar het valt mij op dat die investeerders in de vastgoedwereld elkaar opjutten en gek maken *-heb jij al een investering lopen of niet-*. Dat deel van de markt willen ze natuurlijk allemaal veroveren, maar ja, als het er eenmaal

Ja. Dat zien wij ook wel gebeuren. Jonge mensen bijvoorbeeld richten hun leven vaak flexibeler in, gaan reizen of zien mogelijkheden om in het buitenland te gaan werken. Die kopen niet gelijk, die kiezen ervoor om eerst te huren.

‘Uiteindelijk is kopen met die lage hypotheekrente goedkoper dan huren’

Eigenlijk hadden we verwacht dat dit nog veel meer zou doorzetten, maar ook de koop trekt weer aan. Uiteindelijk is kopen met die lage hypotheekrente goedkoper dan huren. Ik denk dat je veel meer niches krijgt, het is niet meer vanzelfsprekend dat er gelijk wordt gekozen voor huisje-boompje-beestje.

Dat ligt als ontwikkelaar echt aan jezelf; ik ben geen voorstander van weer nieuwe regels en afspraken. Volgens mij moet je gewoon echt goede plekken willen maken. Natuurlijk, als alles lekker verkoopt dan is het misschien verleidelijk om iets minder aan de kwaliteit te doen, maar dat zit ook in je eigen bedrijfsvoering.

‘Niet alleen kiezen voor degene die het meeste geld biedt, maar juist gaan voor de combinatie van geld en kwaliteit’

Wij werken bijvoorbeeld vaak op moeilijke plekken, dan moet je echt goed je best doen om daar iets van de grond krijgen. Gemeenten hebben zich wat teruggetrokken de afgelopen jaren, maar ik denk dat het voor hen belangrijk is om de juiste partijen te selecteren voor opgave. Dus niet alleen kiezen voor degene die het meeste geld biedt, maar juist gaan voor de combinatie van geld en kwaliteit.

Denk je dat dat ook gaat gebeuren?

Ja dat denk ik wel. Je ziet dat gemeenten bij grotere gebiedsontwikkelingen toch weer meer de regierol naar zich toetrekken.

staat, dan staat het er ook gelijk 100 jaar. Mee kunnen bewegen met de consumenten; daar moet je over nadenken als je gebouwen ontwerpt. Kun je appartementen groter of kleiner maken, kan het gebouw andere rollen vervullen, wat doe je er mee over 50 jaar?

Wat zijn de gevolgen van de nieuwe, beperktere rol van corporaties

Corporaties moeten zich terugtrekken op een veel smallere doelgroep en mogen minder doen qua huurders en op het gebied van leefbaarheid of bij het ontwikkelen van een wijk. Dat zou de markt dan allemaal moeten doen.

Qua leefbaarheid vind ik dat echt een groot probleem, want je ziet dat de doelgroep van corporaties steeds armer wordt omdat die inkomensgrens naar beneden is gebracht. En met armoede komen ook allerlei andere problemen naar voren; het leidt tot sociale spanningen in een wijk en dan moet een corporatie ook z'n rol kunnen spelen. En die rol wordt wel ernstig ingeperkt. Daarnaast gaat de doelgroep er qua inkomen niet alleen steeds op achteruit, maar de groep die aangewezen is op de corporatiewoningen, bestaat steeds meer uit mensen met GGZ-vraagstukken, een zorgbehoefte of met een schuldenproblematiek. Ook daar worden corporaties uiteindelijk mee geconfronteerd, en gemeenten ook. Want als dat niet goed geregeld wordt, dan krijgen mensen huurachterstanden en moeten ze uit hun woning worden gezet.

Corporaties hebben een rol op het gebied van leefbaarheid en de taak om woongenot voor hun huurders te verzorgen. Dat kost capaciteit en die hebben ze steeds minder. De druk op de sociale woonmarkt neemt toe, steeds meer mensen doen een beroep op de sociale sector, de bevolking groeit. En juist in de gebieden waar die groei het grootst is hebben corporaties de minste middelen om echt te kunnen te investeren in de productie van nieuwbouw. Dat betekent dat de wachtrijen langer worden en de problemen achter de voordeur groter.

Dat is, in het kort samengevat, het effect is van de beperkte investeringskracht van corporaties.

Daardoor moeten wij als ontwikkelaars weer meer dingen naar ons moeten toetrekken. Niet alleen maar stenen stapelen, maar ook de sociale kant van vernieuwingen van wijken.

'Beleggers zullen de komende tijd de boventoon voeren bij huurwoningen en koopwoningen'

Bij woningcorporaties komt nu minder werk voor nieuwbouw vandaan. Daarentegen hebben ze wel een belangrijke functie bij renovatie en woningverbetering. Alle rollen veranderen. Beleggers zullen de komende tijd de boventoon voeren bij huurwoningen en koopwoningen.

