

(VER)BOUWEN VOOR WOONWENSEN

HEIDEWITZKA VOORUIT GEEF GAS!



(VER)BOUWEN VOOR WOONWENSEN

HEIDEWITZKA VOORUIT GEEF GAS!

NOVEMBER 2016

PROF. MR. FRISO DE ZEEUW, PRAKTIJKHOOGLEERAAR GEBIEDSONTWIKKELING TU DELFT

DRS. RINK DROST, SENIOR ADVISEUR WONEN BUREAU STEDELIJKE PLANNING

IN OPDRACHT VAN NVB-BOUW

BUREAU >>>>>
STEDELIJKE >>>
PLANNING >>>

 **TU Delft**
Praktijkleerstoel
Gebiedsontwikkeling

SAMENVATTING EN AANBEVELINGEN	4
VRAAG- EN AANBODANALYSE	
OPGAVE TOT 2025: HEIDEWITSKA, VOORUIT GEEF GAS	
OPGAVE 2025 - 2040: FLEXIBEL PLANNEN	
LEESWIJZER.....	11
1 WONINGMARKT IN 2016.....	12
2 TOEKOMSTIGE VRAAG	18
2.1 KWANTITATIEVE VRAAG	
2.2 KWALITATIEVE VRAAG: DE WOONWENSEN	
2.3 VOORKEUREN PER DOELGROEP	
3 TOEKOMSTIG AANBOD	34
3.1 HISTORISCHE PRODUCTIE	
3.2 KWANTITATIEF TEKORT AAN PLANCAPACITEIT	
3.3 KWALITATIEF TEKORT AAN PLANCAPACITEIT	
4 TRANSFORMATIE	37
4.1 HISTORISCHE TOEVOEGING DOOR TRANSFORMATIE	
4.2 TRANSFORMATIE VAN KANTOREN	
4.3 TRANSFORMATIE VAN BINNENSTEDELIJKE GEBIEDEN	
BIJLAGE 1 BRONVERMELDING	42
BIJLAGE 2 HEIDEWITZKA VOORUIT GEEF GAS.....	43
COLOFON.....	44

SAMENVATTING EN AANBEVELINGEN

Maak een vraag- en aanbod analyse van de Nederlandse woningmarkt tot 2040 en verfijn die voor het komende decennium. Formuleer op basis daarvan een visie op de gewenste nieuwbouwproductie van woningen. Dat is de vraag die NVB Bouw heeft gesteld aan Friso de Zeeuw (praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft) en Rink Drost (senior adviseur Bureau Stedelijke Planning). Deze visie biedt de grondslag voor gericht optreden van overheid en markt in het woondomein.

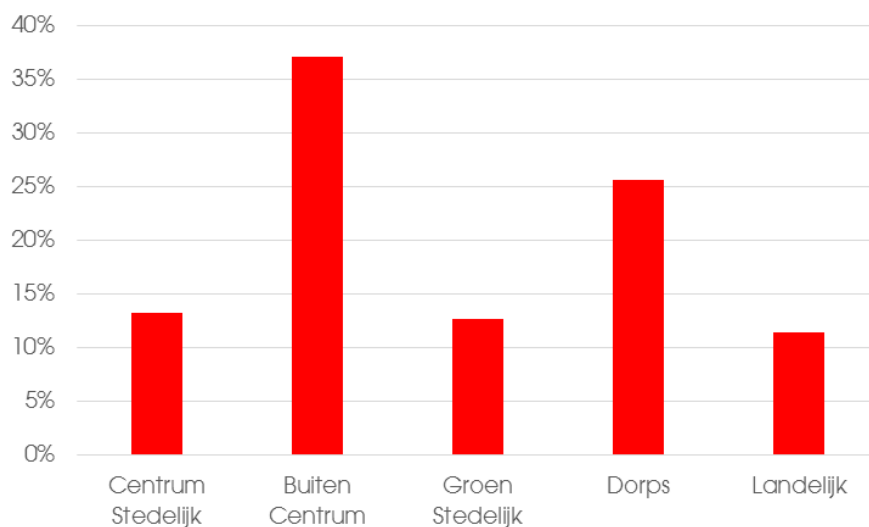
VRAAG- EN AANBODANALYSE

WOONWENSEN: RUSTIGE BUURT DICHT BIJ VOORZIENINGEN IN STAD OF DORP HET MEEST GELIEFD

De animo om te verhuizen is nog nooit zo groot geweest; het gaat om mensen die willen en kunnen verhuizen. Hun woonwens is grotendeels traditioneel:

- Vooral middeldure en dure koopwoningen voor doorstromende stellen, gezinnen en empty-nesters zijn in trek.
- De vraag blijft traditioneel als het om het type woning gaat; het merendeel (ca. 60%) zoekt nog steeds een grondgebonden woning.
- De rij- en hoek-woning is in dat segment nog steeds het populairst. De rustige woonwijk in stad (buiten het centrum) of dorp, in de nabijheid van voorzieningen is qua woonmilieu veruit favoriet (Figuur 1).

FIGUUR 1 GEWENST WOONMILIEU

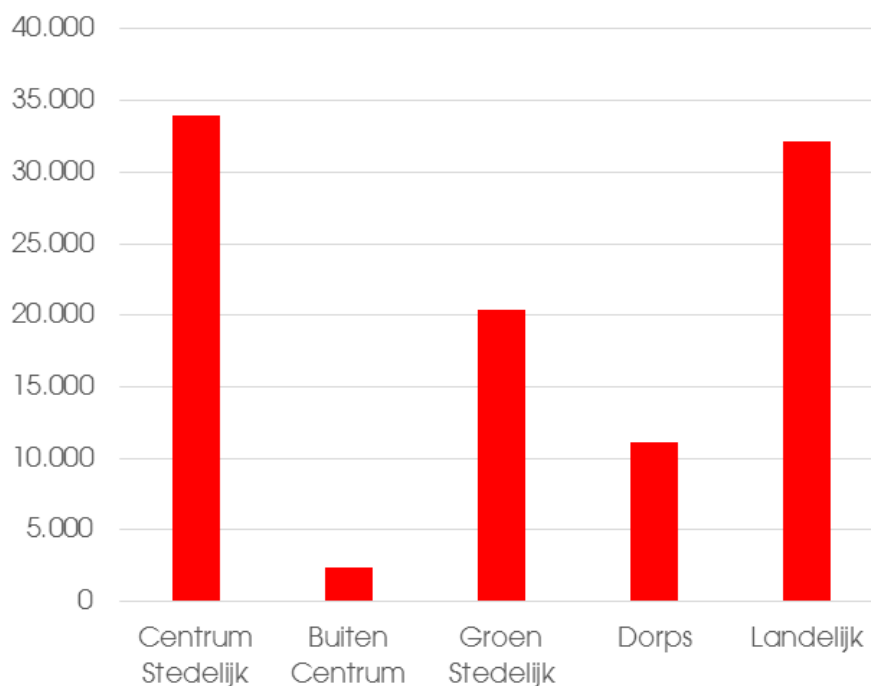


BRON: WOON2015 BEWERKING BUREAU STEDELIJKE PLANNING 2016

WONINGTEKORT HET GROOTST BUITEN DE STAD

- De grootste vraag gaat uit naar buitencentrum woonmilieus. Maar daar staat een groot aanbod in de bestaande voorraad tegenover. Het tekort aan woningen (de woonwensen minus het aanbod op de bestaande markt) is daar beperkt (Figuur 2).
- Het woningtekort ontstaat vooral buiten de stad. Daar is de grootste mismatch tussen de kwalitatieve vraag en het aanbod van de bestaande voorraad. 64% van het woningtekort landt in buitenwijk, dorp of landelijk gebied.
- Het gaat in alle drie de woonmilieus om wonen op maximaal 15 km van de grote stad.
- Het tekort buiten de stad is groter dan het tekort aan centrumstedelijke woonmilieus. Daar landt 35% van het jaarlijkse tekort.

FIGUUR 2 TEKORT PER WOONMILIEU



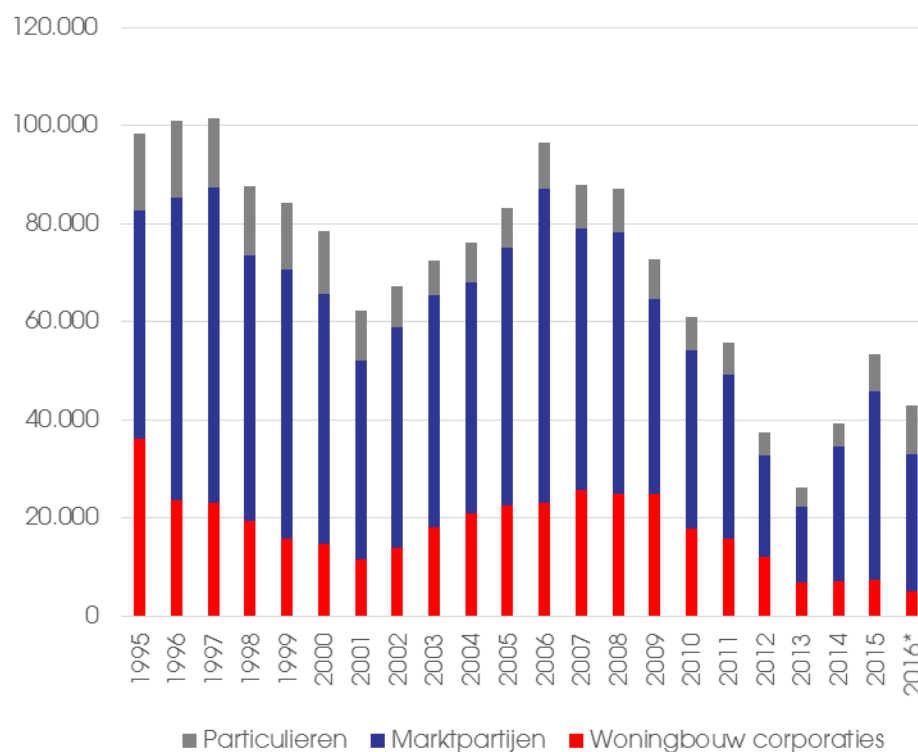
BRON: WOON 2015 BEWERKING BUREAU STEDELIJKE PLANNING 2016

NIEUWBOUWPRODUCTIE NEEMT AF

- Tegenover de gestegen vraag staat een dalend aanbod aan nieuwbouwwoningen. Landelijk worden er in 2016, naar verwachting, 10.000 bouwvergunningen minder verleend dan in 2015. Het aantal afgegeven bouwvergunningen komt uit op 43.000 woningen tegen 53.000 in 2015 (Figuur 3).

- De daling verrast, omdat juist in de gebieden waar de markt het sterkst is (provincies Noord Holland en Utrecht) het aantal aanvragen voor bouwvergunningen het sterkst afneemt.
- Een tekort aan bouwlocaties is hier de oorzaak van.

FIGUUR 3 BOUWVERGUNNINGEN NAAR OPDRACHTGEVER



BRON: CBS STATLINE 2016

WONINGPRODUCTIE DOOR TRANSFORMATIE VAN GEBOUWEN BEPERKT

- Transformatie van leegstaande gebouwen leverde de afgelopen jaren gemiddeld tussen de 6.000 en 8.000 woningen per jaar op. Transformatie droeg hiermee voor ca. 10% bij aan de jaarlijkse voorraadgroei.
- Het grootste deel betrof transformatie van grote kantoorpanden in centra en woonwijken van grote steden.
- Een combinatie van veel gunstig gelegen leegstaande objecten, een sterk aantrekkende woningmarkt, aanpassing van de regelgeving en routine in de transformatie-aanpak maakten dit succes mogelijk.
- De transformatie van bedrijventerreinen droeg maar zeer beperkt bij aan de voorraadgroei, namelijk met ongeveer 800 woningen gemiddeld per jaar.

OPGAVE TOT 2025: HEIDEWITSKA, VOORUIT GEEF GAS

Voor een deel voldoet de plancapaciteit niet aan de vraag. De plannen komen te laat op de markt (als ze daar al komen...) of liggen op de verkeerde plek. Er is sprake van een kwantitatief en kwalitatief tekort aan harde plannen. Het gaat erom de plancapaciteit tijdig om te zetten in kwalitatief goede en uitvoerbare, concrete plannen. 'Gas geven' is hier het juiste recept.

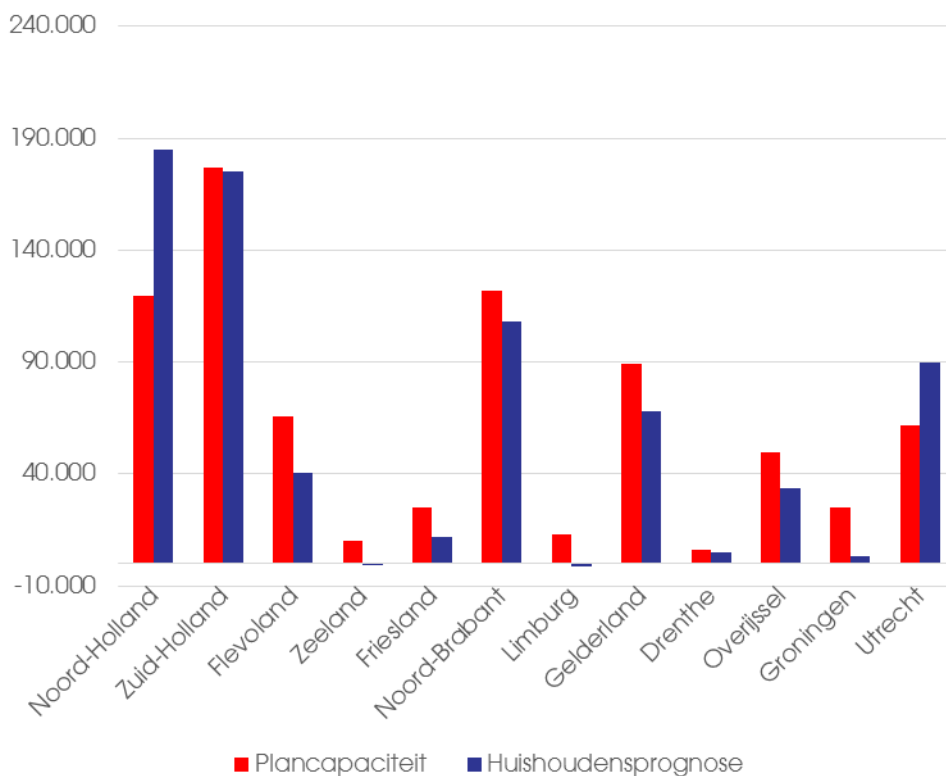
DE WONINGPRODUCTIE MOET OP KORTE TERMIJN FORS OMHOOG, VOORAL IN NOORD-HOLLAND EN UTRECHT

- Het kwantitatieve tekort ontstaat omdat een groot deel van de plancapaciteit op korte termijn nodig is. De huishoudensgroei doet zich met name voor in de periode tot 2025. Vooral dan bestaat een forse behoefte aan woningen. In deze periode is veel te weinig harde plancapaciteit beschikbaar om aan de vraag te voldoen.
- Tot 2020 moeten er jaarlijks ca. 80.000 woningen aan de voorraad worden toegevoegd. In de periode 2020 tot 2025 ca. 70.000 per jaar. De extra woningen zijn nodig om de huishoudensgroei op te vangen (ca. 60.000 per jaar) en om te compenseren voor de (geschatte) sloop en overige onttrekkingen (ca. 20.000 per jaar). Pas na 2025 neemt het groeitempo af.
- De toevoeging moet plaats vinden door middel van nieuwbouw en 'overige toevoegingen', zoals splitsing en transformatie. Als het huidige hoge niveau van woningsplitsing en transformatie, van 30.000 woningen per jaar, zich zou voortzetten, dan is er nog steeds een behoefte aan 50.000 nieuwbouwwoningen per jaar. Als het tempo van overige toevoegingen daalt naar een aantal onder de 10.000, zoals in de periode 2000 tot en met 2010 gebruikelijk was, dan zijn er tot 2020 jaarlijks ca. 70.000 nieuwbouwwoningen nodig.
- Nederland heeft een plancapaciteit van ca. 760.000 woningen. Het gaat om plannen met de status hard, zacht en onbekend.
- In de provincies waar de vraag het grootst is, namelijk Noord-Holland en Utrecht, blijft de productie en de harde plancapaciteit het meest achter (Figuur 4).
- De overige provincies hebben in beginsel 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. Gas geven is ook hier het juiste recept.
- Planning van enige overcapaciteit is wenselijk, zeker in provincies met grote tekorten. De ervaring leert dat latere planuitval zorgt voor evenwicht op de markt. Bovendien is een beetje concurrentie tussen locaties bij

tijdelijk overaanbod niet slecht; het scherpt marktpartijen en levert in groeiregio's op de lange termijn geen probleem op. Bij de toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking dient hier rekening mee gehouden te worden.

- Daarnaast dient in regio's met een grote woningbehoefte sprake te zijn van verruiming van de regelgeving om buiten bestaand stedelijk gebied te bouwen. Bijvoorbeeld ook uitleg toestaan als er in het bestaande stedelijk gebied nog sprake is van beschikbare locaties. Het voordeel is dat de binnenstedelijke locaties zo beter aangewend kunnen worden voor woonmilieus die hier echt geschikt voor zijn en dus aan de vraag voldoen.
- Lang niet alle gebieden buiten bestaand stedelijk gebied hebben een waardevol groen karakter. Nieuwbouwlocaties vergen echter wel een zorgvuldige ruimtelijke planning waarbij - onder meer - bereikbaarheid meeweegt en waarbij waardevolle groene gebieden worden ontzien. Het is veel zinniger om deze waardevolle groene gebieden adequaat te beschermen, bijvoorbeeld met 'groene contouren'.

FIGUUR 4 REGIONALE HUISHOUDENSPROGNOSE TOT 2040 VERGELEKEN MET DE PLANCAPACITEIT



BRON: WOON2015 BEWERKING BUREAU STEDELIJKE PLANNING 2016

KWALITATIEVE MISMATCH: LIGGING EN PROGRAMMA NIET MARKTCONFORM

- Een aanzienlijk deel van de plancapaciteit sluit niet aan op de kwalitatieve vraag. Veel plannen zijn bijvoorbeeld gelegen op perifeer gesitueerde grote uitleglocaties. Die liggen te ver van grootstedelijk gebieden om te voorzien in de vraag naar centrumstedelijke en groenstedelijke woonmilieu's. En zijn te grootschalig om te voorzien in de vraag naar landelijke en dorpse woonmilieus.
- Het verdient aanbeveling dat de grotere steden nieuwe groenstedelijke woonmilieus plannen. Het gaat om nieuwe woonwijken dicht bij de bestaande stad. Met een diverser programma dan de voormalige VINEX-wijken. Daarmee komt men tegemoet aan de wens van veel doorstromers uit de stad. Tot die doorstromers behoren het 'tweeverdienende gezin', de 'empty nester' en de 'fitted senior'. Dit zijn groepen met een grote koopkracht. Zij stromen door naar een betere duurdere woning als voor hen aantrekkelijke woningen in passende woonmilieus op de juiste locaties beschikbaar komen. De doorstroming uit de bestaande voorraad maakt ruimte in bestaande woningen voor doelgroepen met minder koopkracht en vermogen.
- De meeste dorpen en kleine steden beschikken over voldoende eengezinswoningen. Jonge alleenstaande starters zoeken een kleine, betaalbare woning; empty nesters en fitte senioren zoeken een passend appartement. Deze groepen komen te weinig aan hun trekken.
- In het landelijk gebied gaat het om tekorten naar vrijstaande woningen. Het liefst wel gelegen in de buurt van een grote stad.

TRANSFORMATIE VAN GEBOUWEN: SUCCESVOL, MAAR OVER ZIJN HOOGTEPUNT HEEN

- In hoeverre kan transformatie van leegstaande gebouwen in de toekomst voorzien in de woningvraag?
- Het aantal 'transformatiewoningen' neemt in de naaste toekomst af omdat we op 'piek transformatie' zitten. Op lange termijn is de verwachting dat toevoeging door gebouwentransformatie terug gaat naar een niveau van 3.000 tot 4.000 woningen per jaar, waarmee circa 5% van de vraag naar extra woningen kan worden gedekt.
- Hoofdoorzaak is dat het aantal gunstig gelegen leegstaande gebouwen in aantrekkelijke marktgebieden snel afneemt.
- Het resterende aanbod leegstaand vastgoed sluit vaak onvoldoende aan bij de vraag.

TRANSFORMATIE VAN BINNENSTEDELIJKE GEBIEDEN: GAAN WE DE DAAD BIJ HET WOORD VOEGEN?

- Naast te transformeren gebouwen komen verouderde bedrijventerreinen en -bijvoorbeeld - te verplaatsen volkstuincomplexen in aanmerking om te voorzien in de binnenstedelijke woningvraag. In theorie is de potentie hiervan groot.
- De onderzoeken die ons nu ter beschikking staan - van onder meer het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) - wijzen uit dat dit theoretisch voor grofweg de helft van de woningproductie zou kunnen lukken. Preciezer: tussen 35% en 80%, afhankelijk van het economische groeiscenario.
- Theoretisch, want de kwalitatieve woningvraag op de betreffende locaties, de financiële haalbaarheid van de transformatie-operaties, het maatschappelijk draagvlak en beschikbaarheid in de tijd zijn buiten beschouwing gelaten.
- Een realistischer beeld van de haalbare (planmatig te realiseren) binnenstedelijke transformatiegebieden die kunnen beantwoorden aan de woningvraag, vergt dus nader onderzoek.
- Dat substantiële transformatiegebieden een gerichte, planmatige en gezamenlijke investeringsaanpak van gemeentelijke overheden en marktpartijen vergt, staat echter als een paal boven water.
- Daarbij moet er een oplossing komen op de moeizame financiering van de forse voor-investeringen en de dekking van onrendabele toppen. Want veel binnengemeentelijke herontwikkelingen kwamen in het recente verleden tot stand dankzij miljoenen-subsidies (onder meer uit de ISV-budgetten).
- Naast planmatig georganiseerde transformaties kan men met 'organische binnenstedelijke gebiedsontwikkeling' bedrijventerreinen naar andere functies, waaronder wonen, van kleur doen verschieten. Voor bepaalde locaties is dit een geschikte aanpak. Dan staat de kleinschalige, geleidelijke transformatie met een lange doorlooptijd van de plek centraal. De kwantitatieve bijdrage aan de woningvraag zal doorgaans wel gering zijn, zeker in de periode tot 2025.

OPGAVE 2025 - 2040: FLEXIBEL PLANNEN

- Na 2025 start een nieuw demografisch tijdperk: het sterftcijfer overtreft (waarschijnlijk) het geboortecijfer, de werkzame beroepsbevolking daalt, en Nederland is dan voor haar (economische en demografische) groei vooral afhankelijk van buitenlandse migratie.
- Omdat de buitenlandse migratie na 2025 in toenemende mate de huishoudensgroei bepaalt, is deze ook veel lastiger te voorspellen.
- De huidige prognoses tonen een lage huishoudensgroei aan. Maar het kan ook aanzienlijk meer of minder zijn. Daarom vraagt de planning voor deze periode vooral flexibiliteit.

LEESWIJZER

In de komende vier hoofdstukken worden de getoonde uitkomsten uit de samenvatting en aanbevelingen voorzien van de benodigde onderbouwing.

- In het eerste hoofdstuk staat de situatie op de huidige woningmarkt centraal. Aan de orde komt de ontwikkeling van de huizenprijzen en de onderliggende macro- economische fundamenten.
- In het tweede hoofdstuk staat de kwantitatieve en kwalitatieve vraag centraal. Deze zijn herleid uit de huishoudensprognoses en het Woon2015-onderzoek.
- In het derde hoofdstuk volgt de confrontatie van de vraag met het beschikbare aanbod. Daaruit worden de kwantitatieve en kwalitatieve tekorten herleid.
- In het laatste hoofdstuk staat de woningtoevoeging door transformatie centraal. Hier is apart aandacht aan besteed vanwege de grote beleidsambities op het gebied van transformatie in bestaand stedelijk gebied.

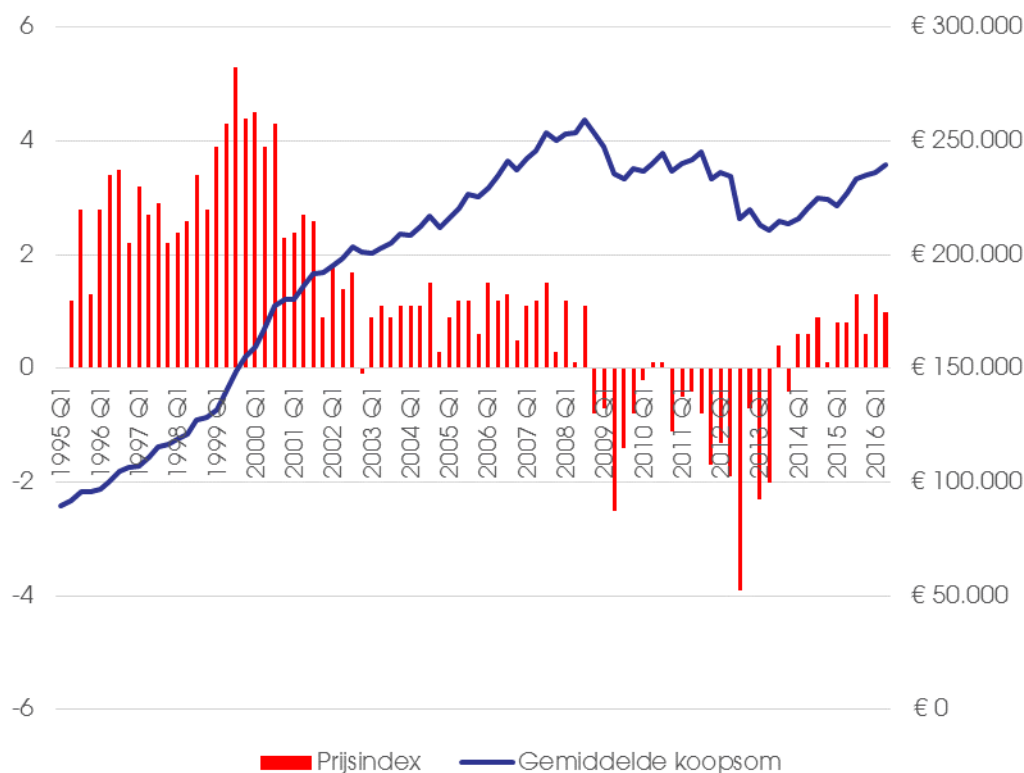
In de samenvatting en de aanbevelingen zijn de voornaamste conclusies reeds genoemd. In de verdere rapportage zijn *met cursieve tekst* overige interessante bevindingen genoemd die omwille van de leesbaarheid van de samenvatting daar niet meer terecht konden.

1 WONINGMARKT IN 2016

NOG GEEN LANDELIJKE RECORDS

- De huizenprijzen stijgen weer. De stijging is qua tempo nu vergelijkbaar met de periode 2002 tot en met 2008. Maar minder snel dan de stijging rond de eeuwwisseling (Figuur 5).
- De gemiddelde koopsom daalde van € 262.000,- in 2008, naar ongeveer € 235.000 in 2010. Om daarna pas in 2013 haar dieptepunt te bereiken met € 206.000,-. Nu ligt de gemiddelde koopsom op € 240.000,-
- Tot landelijke records heeft het nog niet geleid. De huizenprijzen liggen nog steeds 13% onder het niveau van 2008. Ze zijn nu ongeveer op het niveau van 2010 aanbeland (CBS Statline 2016).

FIGUUR 5 ONTWIKKELING HUIZENPRIJZEN (LINKS OP KWARTAALBASIS IN %, RECHTST IN €)

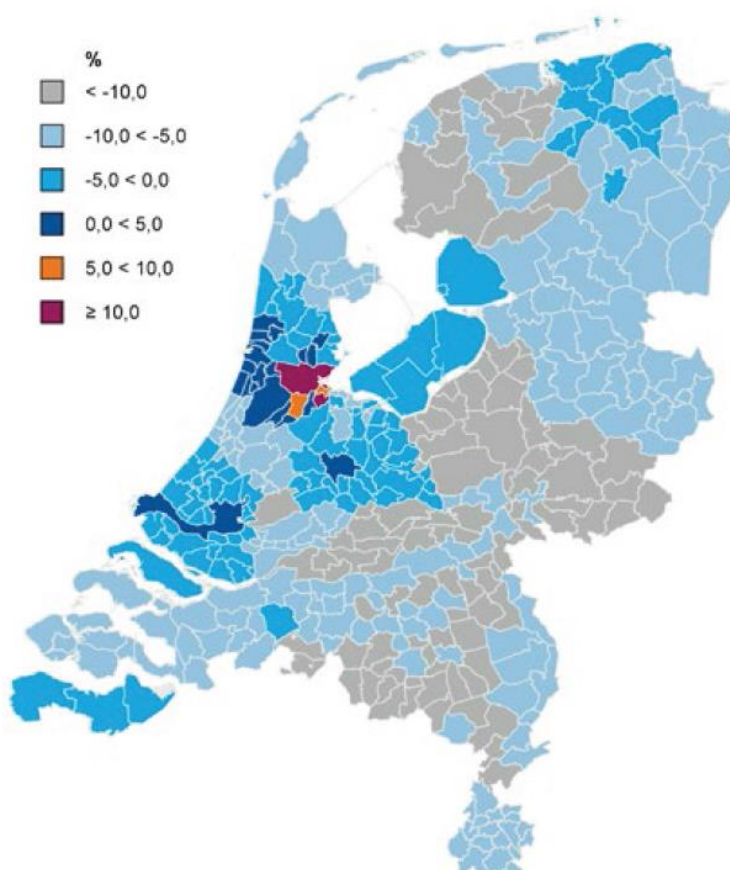


BRON: CBS STATLINE 2016

GEEN KLASSIEK HERSTEL, MAAR NIEUWE REALITEIT

- Uniek aan dit herstel zijn de grote regionale verschillen. De regio Amsterdam trekt veel sterker aan dan de rest van Nederland.
- Zonder de Amsterdamse woningmarkt zou de ontwikkeling van de landelijke huizenprijzen beduidend lager zijn. De Amsterdamse woningmarkt verklaart een kwart van de landelijk prijsstijging (Kwartaalbericht Rabobank 2016). Eerder een nieuwe realiteit dan een landelijk breed herstel van de woningmarkt.
- Op Figuur 6 is de prijsontwikkeling te zien sinds de piek in 2008. De Amsterdamse huizenprijs ligt meer dan 10% hoger dan in 2008. De overige gemeenten in de regio Amsterdam, Utrecht en Rotterdam zijn terug op het niveau van 2008. De rest van het land ligt nog (ver) onder het niveau van 2008 (Bron Calcasa 2016).

FIGUUR 6 ONTWIKKELING HUIZENPRIJZEN SINDS 2008



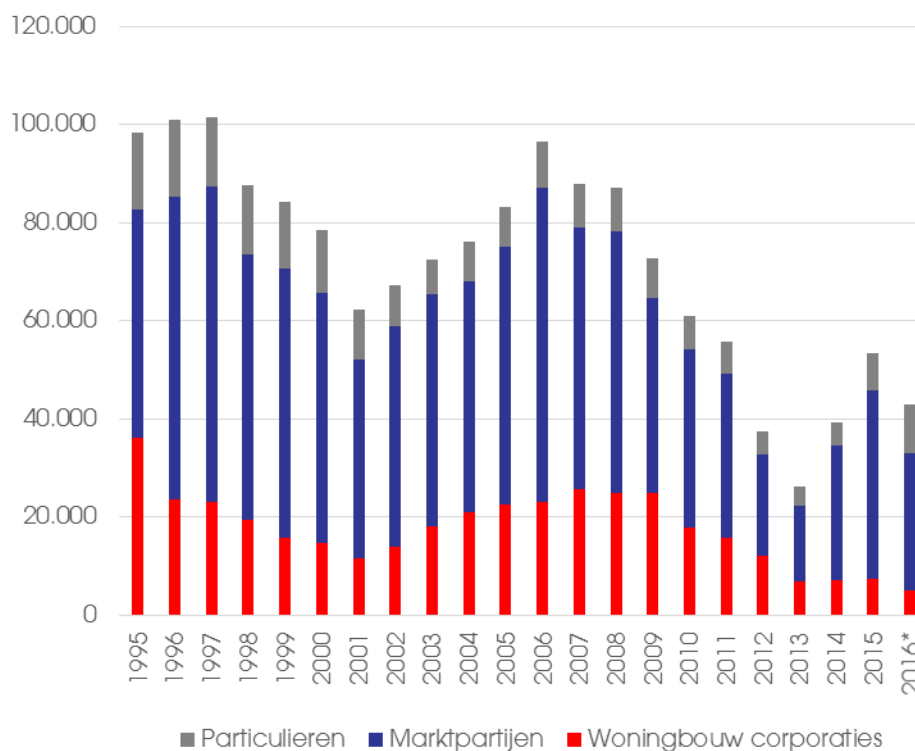
BRON: CALCASA THE WOX QUARTERLY Q2 2016

AANTAL VERLEENDE BOUWVERGUNNINGEN NEEMT (WEER) AF

De aangetrokken markt zorgde in de periode 2013 tot en met 2015 voor een herstel van de nieuwbouwproductie:

- Het aantal verleende bouwvergunningen aan marktpartijen is in die periode meer dan verdubbeld (Figuur 7), van ca. 15.000 in 2013 tot 38.000 in 2015.
- In de eerste acht maanden van 2016 is een lager aantal bouwvergunningen afgegeven dan in dezelfde periode in het jaar ervoor. Als deze trend doorzet komt het aantal afgegeven bouwvergunningen voor heel 2016 uit op ca. 43.000.
- De sterkste daling van afgegeven bouwvergunningen aan marktpartijen doet zich voor in de provincies Utrecht en Noord Holland (daar waar de markt het sterkst is). Dat is contrair aan wat men zou verwachten in een goed functionerende (grond)markt. De meest voor de hand liggende oorzaak is dan ook een tekort aan bouwgrond.

FIGUUR 7 BOUWVERGUNNINGEN NAAR OPDRACHTGEVER



BRON: CBS STATLINE 2016

* PROGNOSE OVER HET HELE JAAR 2016 GEBASEERD OP HET AANTAL AFGEGEVEN VERGUNNINGEN IN DE EERSTE ACHT MAANDEN.

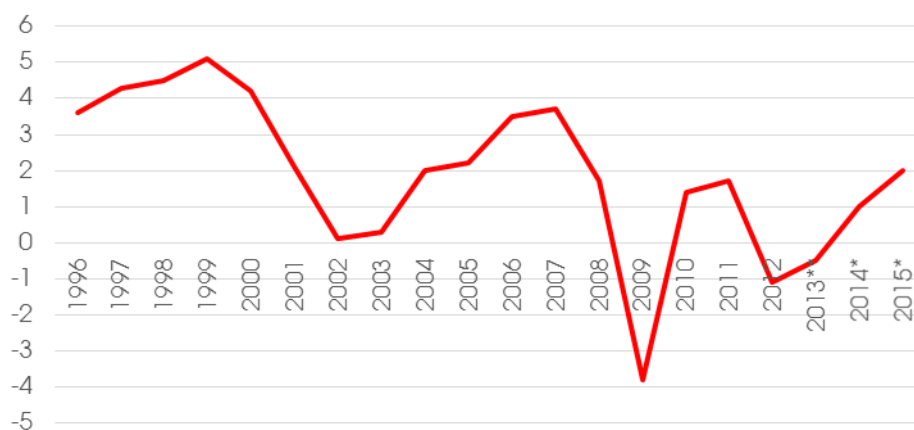
- De groei van het aantal bouwvergunningen verleend aan particuliere opdrachtgevers hield wel aan (van 3.800 in 2013 naar ca. 10.000 in 2016). *Echter het relatieve aandeel van particulier opdrachtgeverschap (inclusief catalogusbouw en collectief particulier opdrachtgeverschap) verandert door de jaren heen nauwelijks. Het blijft steken rond de 10%. Ook in de crisis is het aandeel nauwelijks toegenomen. Dat is opmerkelijk in het licht van de vele stimuleringsmaatregelen die de overheid in dit segment heeft ondernomen.*
- Het aantal verleende bouwvergunningen aan woningbouwcorporaties is gedaald (van 7.000 woningen in 2013 naar ca. 5.100 in 2016). Hier is het effect van de nieuwe regelgeving zichtbaar. Corporaties beschikken over een geringer investeringsvolume voor de nieuwbouw en mogen buiten de sociale sector nog maar beperkt actief zijn.

GROEIENDE ECONOMIE, GESTEGEN CONSUMENTENVERTROUWEN, LAGE RENTE EN UITGESTELD VERHUISGEDRAG

De woningmarkt herstelt sterk. Daar liggen vier voornamelijk oorzaken aan ten grondslag.

- De eerste is de economische groei. Deze was in 2015 2%. Dat is de sterkste groei sinds 2008 (Figuur 8).

FIGUUR 8 ECONOMISCHE GROEI 1996 TOT 2016 (IN %)



BRON: CBS STATLINE 2016

* BETREFT VOORLOPIGE CIJFERS VAN HET CBS

- De tweede reden is het sterk toegenomen consumentenvertrouwen. Deze is in 2015 voor het eerst sinds 2007 weer boven de nul uitgekomen (Figuur 9).

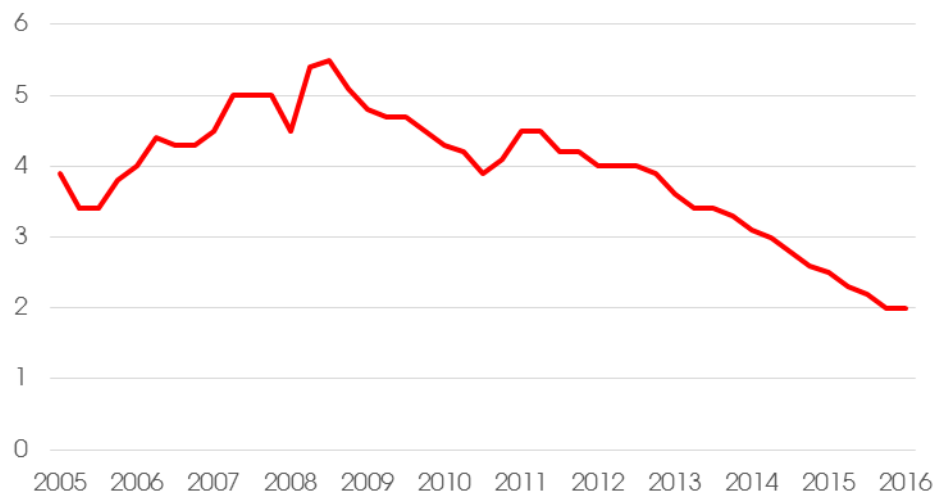
FIGUUR 9 CONSUMENTENVERTROUWEN



BRON: CBS STATLINE 2016

- De derde reden dat de woningmarkt sterk aantrekt is de extreem lage rente. De hypotheekrente met een looptijd van 10 jaar ligt rond de 2% (Figuur 10). De lage rente zorgt voor een veel grotere leencapaciteit.
- Huishoudens kunnen door de lage rente met hetzelfde vermogen en inkomen ineens een veel hogere hypotheek krijgen omdat de berekeningen gebaseerd zijn op maandlasten.

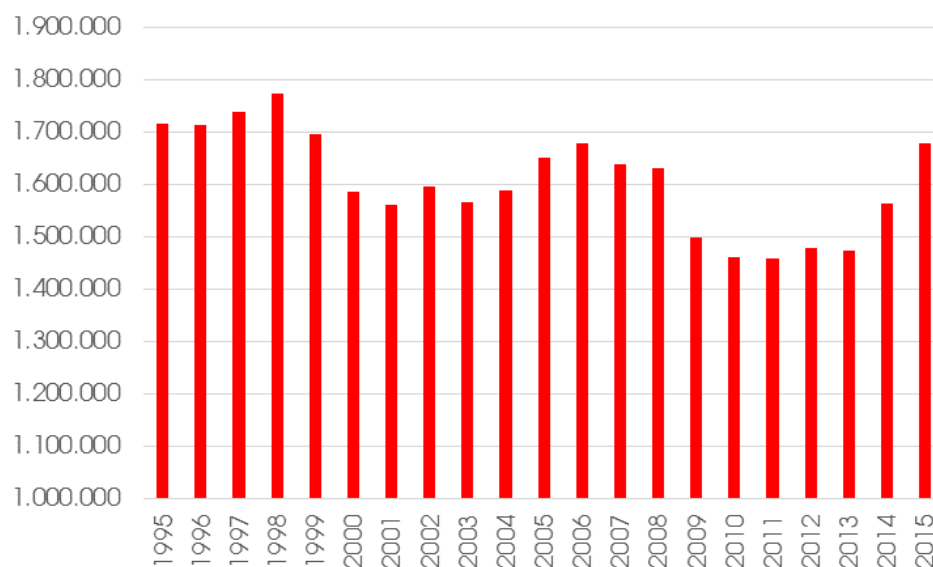
FIGUUR 10 HYPOTHEEKRENTE MET EEN LOOPTIJD VAN 10 JAAR



BRON: NVM KWARTAALBERICHTEN 2016

- De vierde reden is uitgesteld verhuisgedrag. Het aantal huishoudens dat verhuist, is gevoelig voor de economische conjunctuur. In de periode 2009 tot en met 2013 daalde het aantal verhuizingen tot onder de 1,5 miljoen verhuizingen per jaar. Veruit het laagste aantal sinds de meting van deze reeks in 1995 (Figuur 11). In 2015 was dit aantal terug op het niveau van voor de crisis.

FIGUUR 11 AANTAL VERHUIZINGEN PER JAAR



BRON: CBS STATLINE 2016

2 TOEKOMSTIGE VRAAG

De mate waarin nieuwbouw woningen nodig zijn, hangt af van de vraag ernaar. Daarbij is een blik nodig op de kwantitatieve vraag (aantallen woningen) en de kwalitatieve vraag (voor wie, waar en tegen welke prijs). De kwantitatieve vraag is te herleiden uit de prognoses van het Planbureau voor de Leefomgeving en het CBS. De kwalitatieve vraag uit het woonwensenonderzoek Woon2015.

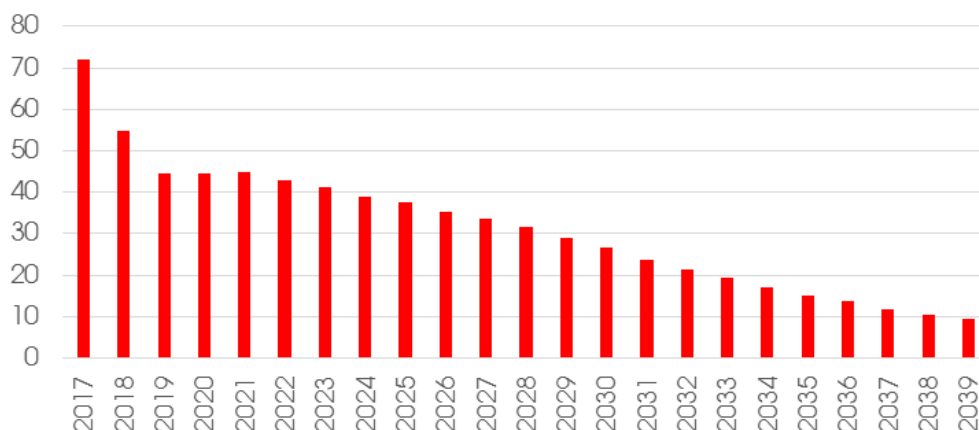
2.1 KWANTITATIEVE VRAAG

OP KORTE TERMIJN GROTE WONINGBEHOEFTE

In 2014 is de prognose afgegeven dat er 1 miljoen woningen nodig zijn. Die prognose is gebaseerd op de huishoudensprognose voor de periode 2014 – 2040. Deze prognose is in 2016 geactualiseerd. Daar komen ongeveer dezelfde groeicijfers uit naar voren (gereduceerd met drie jaar aan voorraadgroei):

- Het aantal huishoudens groeit tot 2040 met 719.000.
- De woningvoorraad moet deze groei bijhouden en daarom met 719.000 woningen groeien. Dat is nog exclusief de benodigde toevoeging door sloop en overige onttrekkingen.
- De groei is volgens de huishoudensprognose niet constant. De meeste woningen zijn op korte termijn nodig. Na 2025 neemt het tempo van de groei aanzienlijk af (Figuur 12).

FIGUUR 12 PROGNOSE JAARLIJKSE HUISHOUDENSGROEI (*1.000)

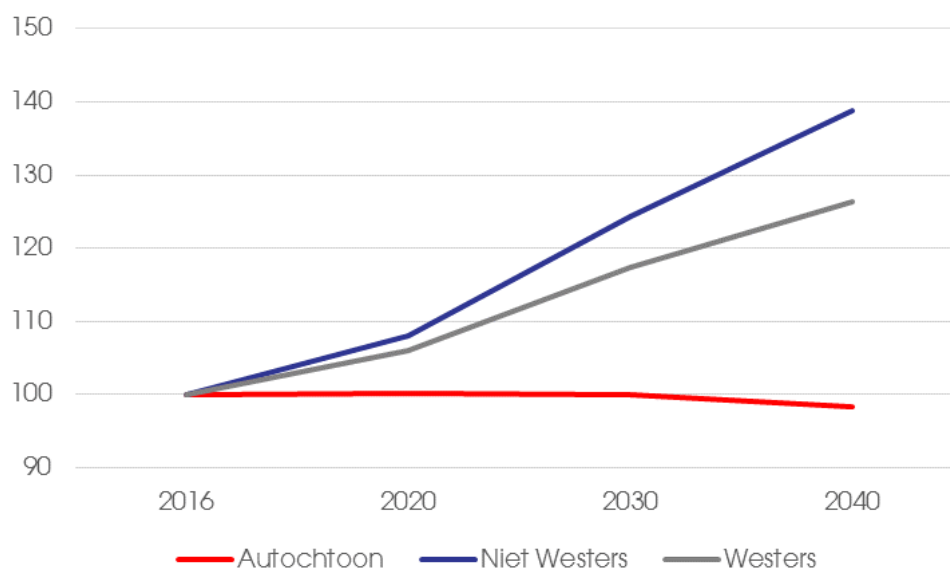


BRON: CBS STATLINE 2016

NIEUW DEMOGRAFISCHE TIJDPERK

- De demografische groei in Nederland verandert van aard. Een aantal langlopende trends die meer dan 200 jaar aanhielden komen ten einde.
- Het sterftecijfer overtreft binnenkort voor het eerst het geboortecijfer als gevolg van de vergrijzing.
- De werkzame beroepsbevolking gaat krimpen. Minder werkzame mensen betekent een lager arbeidspotentieel en automatisch ook een beperktere economische groei.
- De groei komt in Nederland uitsluitend door de komst van buitenlandse migranten en de kinderen die ze hier krijgen (Figuur 13).

FIGUUR 13 PROGNOSE NAAR ETNICITEIT (INDEX 2016 = 100)

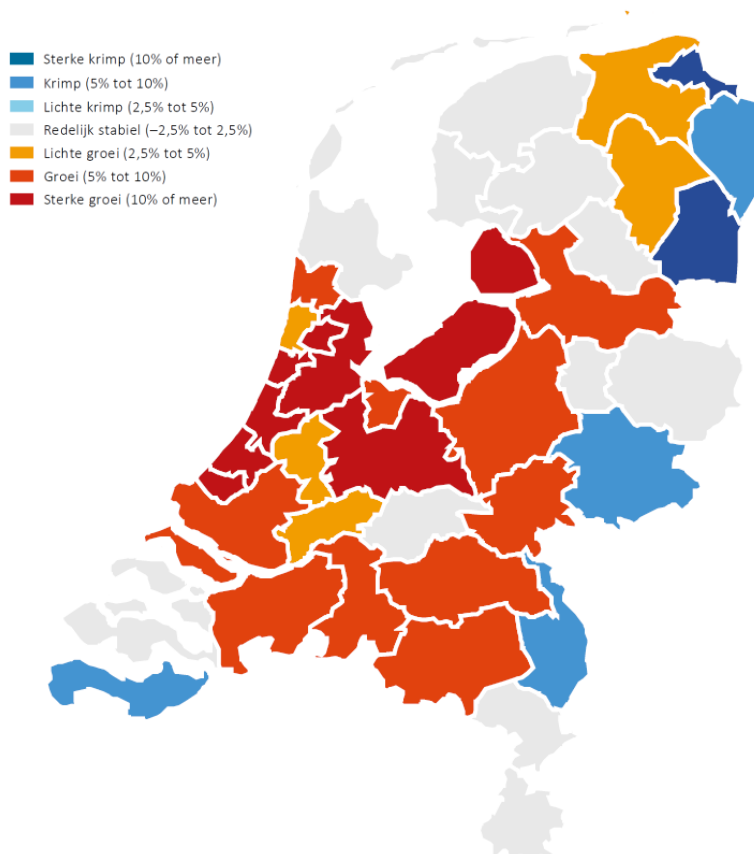


BRON: CBS STATLINE 2016

BEVOLKINGSGROEI TOT 2040 VINDT PLAATS IN HET ROMPERTJE

- De bevolkingsgroei doet zich tot 2040 vooral voor in het economisch kerngebied van Nederland: het zogenaamde Rompertje, bestaande uit het grootste deel van de Randstad, de Brabantse stedenrij, een deel van Gelderland, met een uitloper naar Zwolle, en de steden Groningen en Maastricht.
- *Krimp doet zich volgens de huishoudensprognose maar beperkt voor.* Alleen in (bepaalde delen van) Groningen, Achterhoek en Zeeuws-Vlaanderen wordt een afname van het aantal huishoudens verwacht (Figuur 14).
- Zuid Limburg onttrekt zich aan de status van krimpgebied. De huishoudensgroei is daar stabiel.
- De verwachting is dat het ook in de eerder genoemde gebieden wel mee gaat vallen met de krimp. Door de sterk aantrekkende woningmarkt zullen huishoudens mogelijk meer dan verwacht toch weer uitkijken naar perifeer gelegen gebieden.

FIGUUR 14 BEVOLKINGSGROEI 2015 - 2040

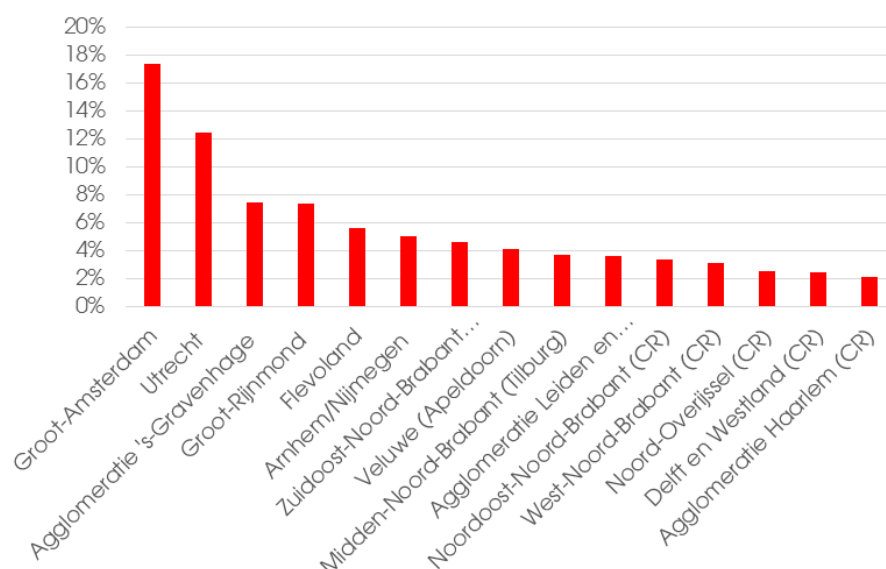


BRON: CBS EN PLB 2016

HELT VAN DE HUISHOUDENSGROEI VINDT PLAATS IN STADSREGIO'S VAN DE G4

- *De huishoudensgroei vindt vooral plaats in de stedelijke regio's van de G4 (Figuur 15).*

FIGUUR 15 PROGNOSE HUISHOUDENSGROEI COROP GEBIEDEN TOT 2040 (IN %)



BRON: CBS STATLINE 2016

PROGNOSES TONEN VOORAL ONZEKERHEID

Het voorspellen van de lange termijn bevolkingsgroei is onzeker. Het CBS heeft een 95% betrouwbaarheidsinterval gepubliceerd die deze onzekerheid toont. In relatie tot een lange termijn woningbehoefte levert dit een ongemakkelijke uitkomst op.

- Volgens de recente prognose van het CBS en het PLB groeit het aantal huishoudens tot 2040 (met 95% zekerheid) tussen de 82.000 en 1,1 miljoen (Tabel 1).
- De grote bandbreedte komt door de onzekerheid van de ontwikkeling van buitenlandse migratie. Het buitenlands migratiesaldo is in het lage scenario -50.000 en in het hoge scenario 90.000.
- In tegenstelling tot geboorte en sterfte is buitenlandse migratie veel lastiger te voorspellen. Buitenlandse migratie kent grote pieken en dalen door de samenhang met de politieke situatie in de landen rond de EU en het Europese migratiebeleid. Ook de economische ontwikkeling in Afrika, Midden Oosten en Oost en Zuid-Europa heeft hier sterke invloed op. De verwachting is dat de migratiestroom substantieel zal zijn. Zeker omdat Nederland een welvarend land is.

TABEL 1 SCENARIO'S BEVOLKINGSGROEI

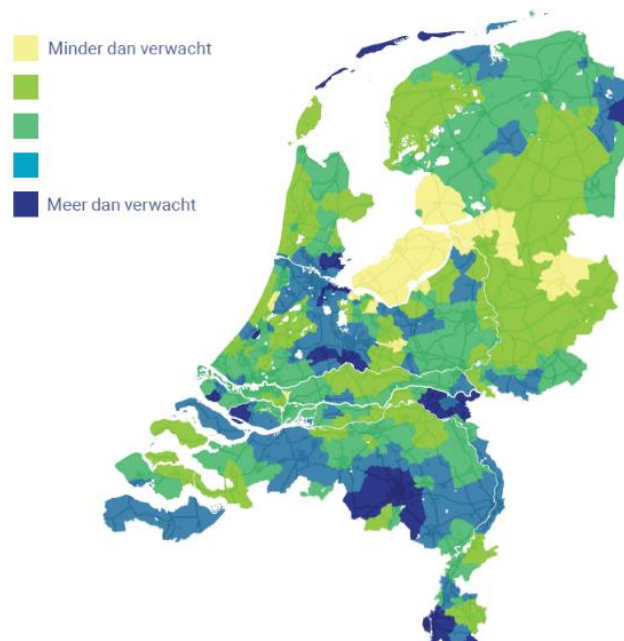
BEVOLKINGSGROEI	2020	2030	2040	2010-2040
Laag scenario (huishoudens)	7.975.438	8.110.991	8.057.511	82.073
Laag scenario (bevolking)	17.067.438	17.033.082	16.840.198	-227.000
Hoog scenario (huishoudens)	8.240.237	8.975.117	9.371.706	1.131.469
Hoog scenario (bevolking)	17.634.108	18.847.746	19.586.866	19.527.000

BRON: CBS BEVOLKINGSPROGNOSE

Recent heeft Rigo de bevolkingsprognose uit 2013 geëvalueerd. Deze evaluatie bevestigt de beperkte betrouwbaarheid van bevolkings – en huishoudensprognoses. Onderzocht is waar de bevolkingsgroei de afgelopen drie jaar feitelijk heeft plaatsgevonden in vergelijking met de geprognosticeerde groei in 2013. Daaruit blijkt dat de prognose op onderdelen niet uitkomt.

- De stedelijke regio's Amsterdam, Utrecht, Eindhoven, Arnhem en Nijmegen groeien meer dan verwacht (Figuur 16).
- Flevoland en de regio Zwolle groeien minder dan verwacht.
- Interessant is dat de krimp in Zeeuws – Vlaanderen, Zuid Limburg en Noord – Oost Groningen veel minder sterk is.

FIGUUR 16 AANTAL INWONERS IN 2015 T.O.V. DE PROGNOSE UIT 2013



BRON: RIGO 2016 BEVOLKINGSONTWIKKELING EN WONINGBOUW TOT 2040

2.2 KWALITATIEVE VRAAG: DE WOONWENSEN

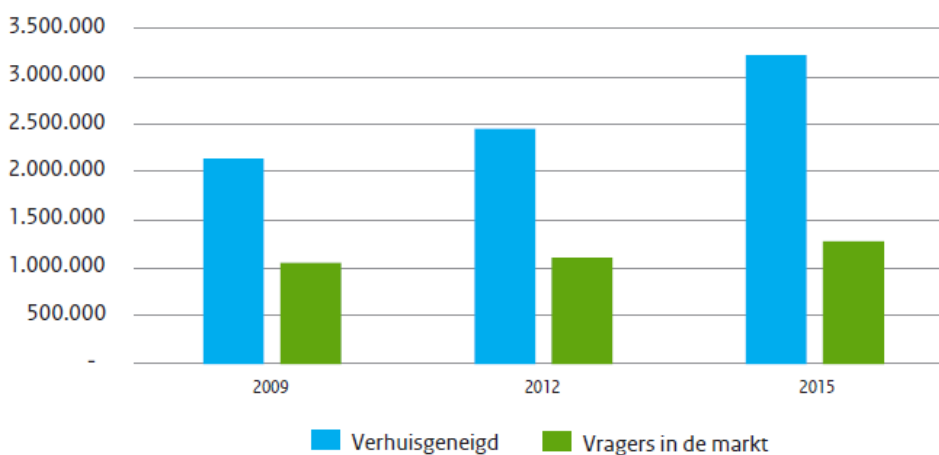
Het Woon2015 onderzoek van het ministerie van Binnenlandse Zaken is een landelijk gehouden enquête waar huishoudenssamenstelling, huidige woonsituatie en woonwensen uit worden gevraagd. Het meest recente onderzoek is in 2015 uitgevoerd. In deze paragraaf zijn de voornaamste inzichten samengevat.

HOOGSTE VERHUISGENEIGDHEID OOIT

Er zijn nog nooit zoveel verhuisgeneigden geweest.

- Volgens het Woon2015 onderzoek zijn er 3,2 miljoen huishoudens verhuisgeneigd. Daarvan hebben 1,3 miljoen huishoudens concreet een zoekactie ondernomen (Figuur 17).
- Het gat tussen dromers (huishoudens die overwegen te verhuizen) en zoekers (huishoudens die concreet een zoekactie hebben ondernomen) is ook nog nooit zo groot geweest. Er is vooral veel latente vraag in de markt.

FIGUUR 17 VERHUISGENEIGDHEID 2009, 2012 EN 2015

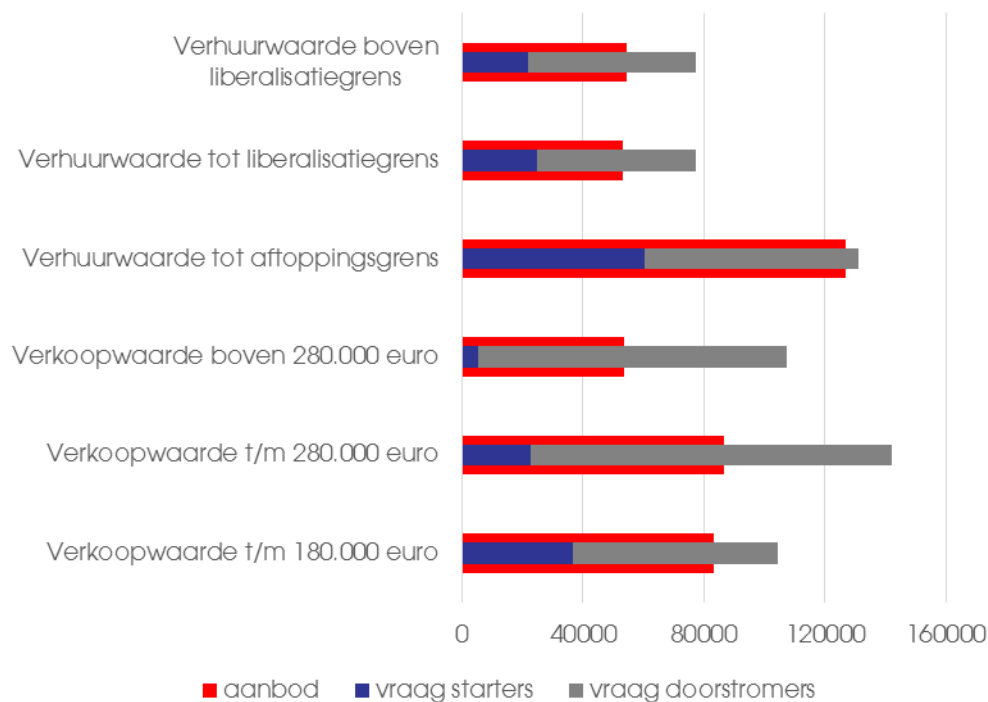


BRON: MINBZ WONEN IN BEWEGING 2015

GROOTSTE TEKORT AAN (MIDDEL)DURE KOOPWONINGEN

- Het tekort (woonwensen minus het aanbod op de bestaande markt) is in absolute zin het grootst voor middeldure en dure koopwoningen. Deze vraag is afkomstig van doorstromers en dan vooral van eigenaar-bewoners.
- Het tekort ontstaat omdat bewoners in middeldure en dure koopwoningen veel minder verhuisgeneigd zijn dan de doelgroepen in de huur en goedkope koop. Ze houden de woningen bezet waar huishoudens in de goedkope koop en huur naar toe door willen stromen (Figuur 18).
- Er zijn drie mogelijke redenen voor deze stagnatie. Ten eerste woont een groot deel er naar tevredenheid. Ze willen niet verhuizen. Ten tweede heeft een deel een woning die (nog steeds) onder water staat. De hypotheek is groter dan de waarde van de woning. Ten derde is er weinig alternatief aanbod om naar toe door te stromen. Met name senioren blijven veel langer in hun grote koopwoning wonen.
- In de huurmarkt is er een beperkt tekort aan huurwoningen tot de aftoppingsgrens (voor één- en tweepersoonshuishoudens is de aftoppingsgrens € 575,87, voor grotere huishoudens € 618,24). De vraag naar huurwoningen tussen de aftoppings- en liberalisatiegrens en boven de liberalisatiegrens (€ 710,-) is groter dan het potentiële aanbod.
- In totaal is er een tekort aan 180.000 woningen op jaarbasis. Dit tekort is fictief en zou alleen ontstaan als iedereen de verhuizing maakt die deze wenst te maken.

FIGUUR 18 WONINGTEKORT NAAR EIGENDOMSITUATIE EN PRIJSEGMENT

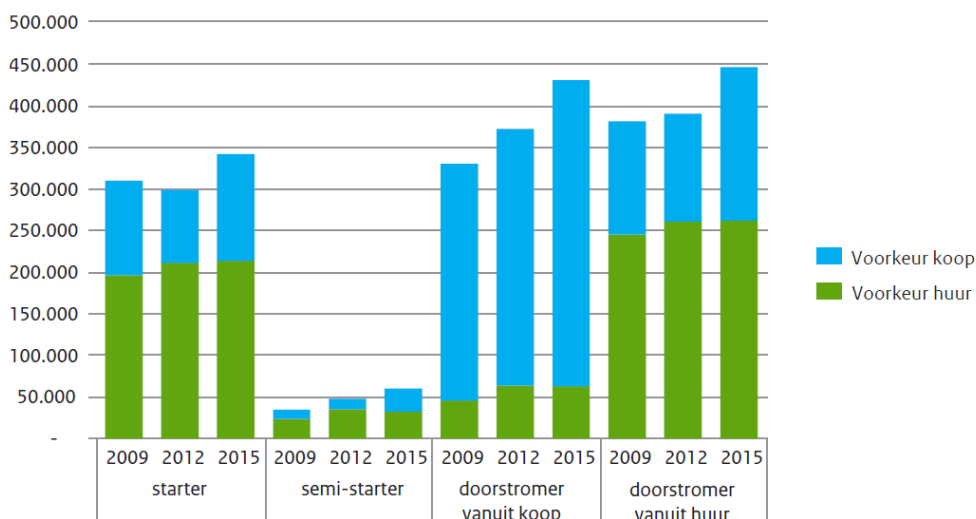


BRON: WOON2015 BEWERKING BUREAU STEDELIJKE PLANNING

STERK TOEGENOMEN VRAAG NAAR KOOPWONINGEN

- Het aantal verhuisgeneigde starters is toegenomen van 300.000 huishoudens in 2012 naar bijna 350.000 huishoudens in 2015 (Figuur 19).
- Nog steeds heeft het grootste deel van de starters de voorkeur voor een huurwoning. Maar de groei doet zich voor in het aantal starters dat een koopwoning wil.
- Ook bij de doorstromers is er vooral sprake van een toename van huishoudens die een koopwoning zoeken. Zowel bij doorstromers die al in een koopwoning wonen als bij doorstromers die nu in een huurwoning wonen.

FIGUUR 19 VOORKEUR EIGENDOMSITUATIE NAAR POSITIE OP DE WONINGMARKT

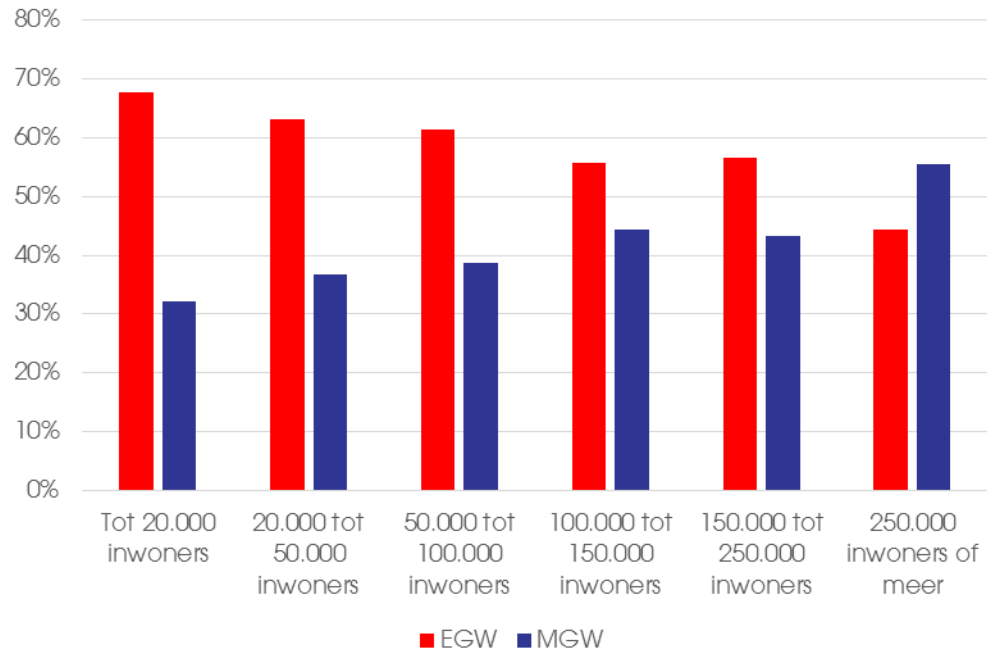


BRON: MINBZ WONEN IN BEWEGING 2015

GRONDGEBONDEN WONING BLIJFT POPULAIR,

- De grondgebonden woning blijft het meest gewenste woningtype. Ongeveer 60% van de Nederland wil in een dergelijke woning wonen (Figuur 20).
- Alleen in de grootste vier steden is de grondgebonden woning iets minder populair dan het appartement. Daar geeft een krappe meerderheid aan een appartement te willen.
- Verrassend is de relatief grote vraag naar appartementen in de kleinere woonplaatsen. Meer dan 30% van de huishoudens in dorpen en kleine steden (tot 50.000 inwoners) wil in een appartement wonen.

FIGUUR 20 GEWENST WONINGTYPE NAAR GROOTTE WOONPLAATS



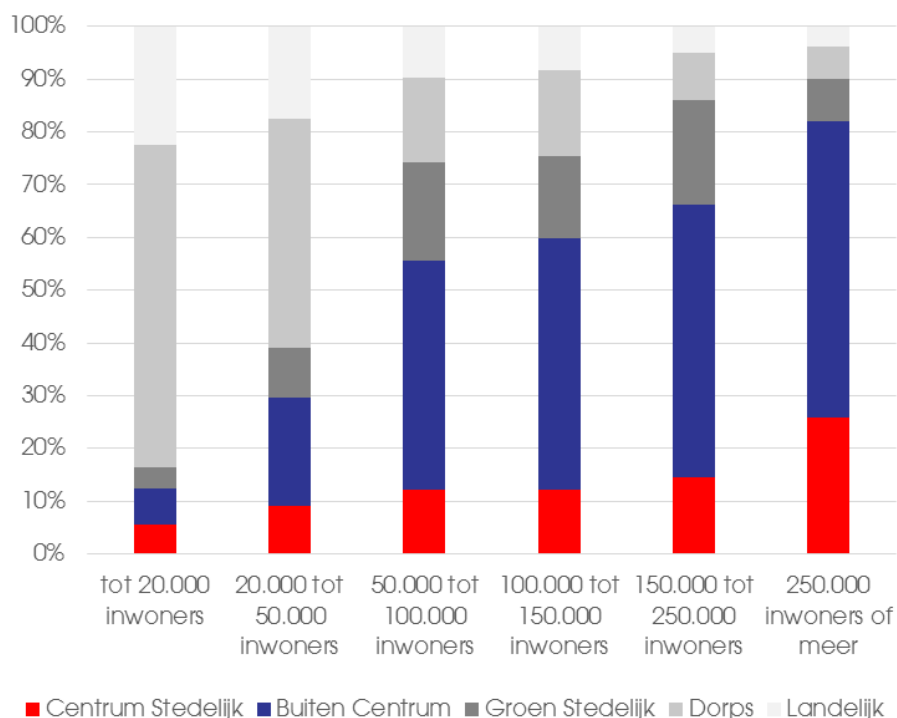
BRON: WOON2015 BEWERKING BUREAU STEDELIJKE PLANNING 2016

DORPS WOONMILIEU EN BUITEN CENTRUM WOONMILIEU GELIEFD.

In kleine woonplaatsen tot 50.000 inwoners is het dorpse woonmilieu het meest geliefd. In woonplaatsen groter dan 50.000 inwoners zijn dat de woonwijken rondom het centrum van de stad (Buiten centrum). Beide woonmilieus (Dorps en Buiten centrum) bieden ongeveer hetzelfde product. Wonen in een rustige woonwijk op fietsafstand van aantrekkelijke voorzieningen (Figuur 21).

- Ongeacht de grootte van de woonplaats geeft ongeveer 10% aan centrumstedelijk te willen wonen. Alleen bij inwoners van de grootste vier gemeenten is centrumstedelijk wonen populairder. Daar wil 26% in een dergelijk woonmilieu wonen.
- De buitenwijken (Groen stedelijk) en het Dorpse woonmilieu zijn bij huishoudens in de grote steden veel minder geliefd dan de middelgrote steden.
- Landelijk wonen is bij een beperkte groep een geliefd woonmilieu.

FIGUUR 21 GEWENST WOONMILIEU NAAR GROOTTE WOONPLAATS



BRON: WOON2015 BEWERKING BUREAU STEDELIJKE PLANNING 2016

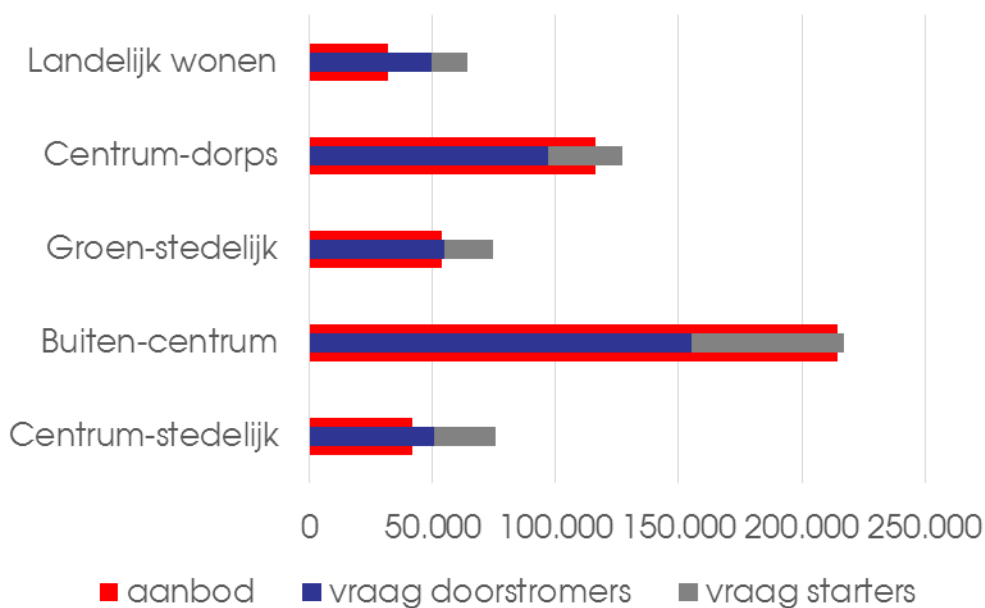
- *De aanwezigheid van goede voorzieningen (met name winkels, horeca, onderwijs en zorg) is een belangrijke factor in de groei van een stad of dorp.*
- Met name dorpen die net niet de kritieke grens halen voor een goed voorzieningenapparaat zullen steeds vaker worden geconfronteerd met krimp.
- In het basisonderwijs zijn de gevolgen van krimp vaak het eerst zichtbaar. Dalende instroom van kinderen zorgt voor een sluiting van scholen. Jonge gezinnen anticiperen hier vervolgens op en kiezen een iets grotere vestigingsplaats met meer zekerheid op goed onderwijs. In de grote steden is het aanbod van basisonderwijs ook een belangrijke graadmeter. Er vormen zich in toenemende mate wachtlijsten voor scholen in populaire buurten. En andersom kan leegloop ontstaan door aanbod van slecht onderwijs.
- Ook leegloop van winkelstraten is een punt van aandacht. Steden en dorpen die een attractief centrum overeind weten te houden zullen groeien. (Wie vraagt bepaalt, Rabobank en BPD 2014).

GROOTSTE TEKORTEN LIGGEN BUITEN DE STAD

Als de vraag in termen van woonmilieu vergeleken wordt met het aanbod op de bestaande markt dan ontstaat er een woonmilieutekort analyse. Als iedereen zijn of haar woonwens realiseert ontstaat een tekort van 180.000 woningen op jaarbasis. De kwantiteit is hierbij niet het belangrijkste omdat een deel de gewenste verhuizing niet maakt. Relevant is de kwalitatieve verdeling over de verschillende segmenten:

- Er is een tekort van 34.000 woningen in centrumstedelijke woonmilieus. Het gaat vooral om de tekorten in de grote steden van het land. Dit tekort ontstaat door een vraag van zowel starters als doorstromers (Figuur 22).
- De grootste vraag gaat naar buitencentrum woonmilieus. Daar staat ook een ongeveer even groot aanbod tegenover. Per saldo is het tekort beperkt.
- Opvallend zijn de tekorten buiten de grote stad. Er zijn 43.000 woningen nodig in dorps- en landelijke woonmilieus. Met name het tekort aan landelijk wonen verrast daarbij.
- Van 80.000 huishoudens is het gewenste woonmilieu onbekend (Niet in de grafiek opgenomen).

FIGUUR 22 WOONMILIEUTEKORT ANALYSE



BRON: WOON2015 BEWERKING BUREAU STEDELIJKE PLANNING 2016

2.3 VOORKEUREN PER DOELGROEP

JONGEREN EN JONGE GEZINNEN

- *Het zijn met name hoogopgeleide jongeren die graag in het centrumstedelijke gebied wonen* (Wonen in de regio Amsterdam, 2015). Het levendige stedelijke wonen spreekt hen aan. Ze hebben geen moeite met wonen tussen of boven winkels en horeca.
- Een groot deel van deze doelgroep vertrekt later weer. Ze gaan samen wonen en trekken als startend gezin de stad uit. Ze vestigen zich dan bij voorkeur in de buitenwijken en dorpen rondom de grote stad (Bron: CBS en PLB).
- *De jonge stellen en gezinnen trekken na het vinden van de eerste baan meestal de stad uit* (Jan Latten CBS, 2016). Daar kiezen ze als vanouds voor een grondgebonden woning. Hun smaak is traditioneler dan die van hun ouders. De jaren '30 woning, origineel of nieuw geniet de voorkeur (BPD 2014 Wie Vraagt bepaalt).

SMAKEN VERSCHILLEN

- De voorkeur voor architectuur verschilt per doelgroep. Nederlandse autochtonen geven de voorkeur aan de vooroorlogse bestaande bouw. Schuine daken en een hoge mate van detaillering. De jaren dertig woningen als meest geliefde voorbeeld. Ook in de nieuwbouw zijn historiserende stijlen (retro – jaren dertig, en retro dorps) populair.

FIGUUR 23 RETRO JAREN DERTIG WONINGEN HET ORIGINEEL



BRON: BPD WOONSMAAKTEST 2015

- De voorkeur van de (Niet Westerse) allochtoon gaat uit naar moderne architectuur. Ze hebben een voorkeur voor platte daken vanwege het efficiëntere ruimtegebruik. Dat levert de benodigde ruimte op voor extra slaapkamers.

FIGUUR 24 FUNCTIONELE ARCHITECTUUR

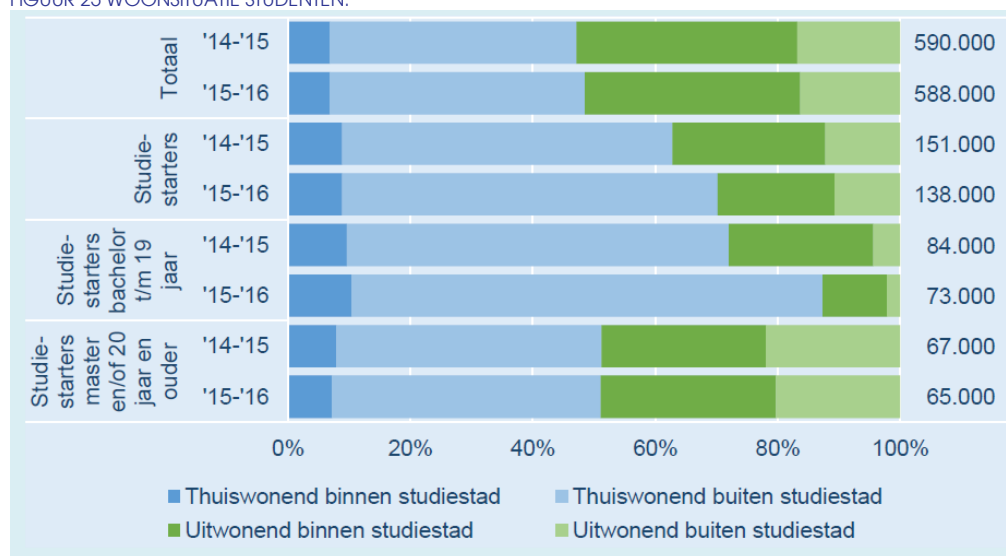


BRON: BPD WOONWENSEN NIEUWE NEDERLANDERS 2015

STUDENTEN GAAN LATER UIT HUIS

- Studenten verlaten steeds later het ouderlijk huis. Gemis aan studiefinanciering en een duur en schaars kameraanbod zijn de voornaamste oorzaken. Bouwen voor studenten is voorsorteren op de toekomst. De student is later een van de twee hoofdingrediënten voor het hoogopgeleide tweeverdienende werkende stel. Een minderheid blijft in de stad, het grootste deel 'verburgerlijkt' in de regio en draagt daar bij aan de stedelijke economie (Figuur 25).

FIGUUR 25 WOONSITUATIE STUDENTEN.



BRON: LANDELIJKE MONITOR STUDENTENHUISVESTING 2016

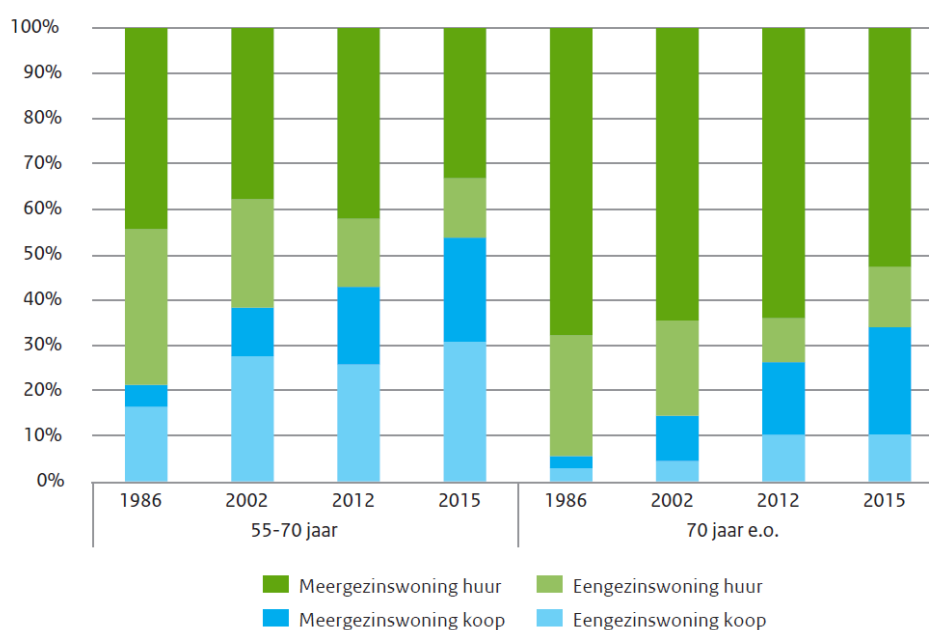
VERGRIJZING ZORGT VOOR TOENAME VAN VRAAG NAAR GRONDGEBONDEN KOOPWONINGEN

De sterkste verandering in woonwensen vindt plaats bij de senioren. De rijke naoorlogse generatie aan babyboomers heeft de pensioengerechtigde leeftijd bereikt. En dat zorgt voor een verandering van de woonwensen van dat cohort:

- *Ten eerste neemt de verhuiscapaciteit af.* Dat komt omdat de groep senioren steeds beter woont. Senioren zijn honkvast en verhuizen op hoge leeftijd slechts mondjesmaat naar een andere (kleinere) woning (De Groot et al. 2012). De nieuwbouwvraag van deze doelgroep is daarom beperkt.
- *Ten tweede verandert de kwalitatieve vraag.* Als ze verhuizen dan is dat steeds vaker naar een koopwoning. Tot 70 jaar overweegt nu de helft bij een verhuizing een koopwoning. Dat was in 1986 nog maar 20%. Het gaat steeds vaker om een grondgebonden koopwoning. Huishoudens in de leeftijd van 55 tot 70 willen vaker een grondgebonden koopwoning dan een meergezinskoopwoning (Figuur 26).

- Bij de groep 70 jaar en ouder wil 30% een koopwoning tegen 5% in 1986. Daar neemt vooral de vraag naar koopappartementen toe. Appartementen zijn veelal gelijkvloers en personen met (aanstaande) mobiliteitsbeperkingen kunnen hier beter uit de voeten.
- De vergrijzing van de naoorlogse generatie zorgt voor een woningbehoefte die diametraal staat op de eerdere verwachtingen. Verwacht was een grote vraag naar kleine meergezinshuurwoningen. Uiteindelijk blijkt het een kleine vraag te zijn naar vooral grote (grondgebonden) koopwoningen.
- *Ook de zorgbehoevende senior blijft graag thuis wonen mits adequate zorg aan huis beschikbaar is. Pas als die ontoereikend is komt verhuizen in beeld. Het tekort aan goede (en betaalbare) zorg 'aan huis', kan leiden tot een tekort aan zorgwoningen.*

FIGUUR 26 GEWENST WONINGTYPE EN EIGENDOMSVORM 1986 TOT EN MET 2015



BRON: MINBZ WONEN IN BEWEGING 2015

WONINGBEHOEFTE VAN DE BUITENLANDSE MIGRANT

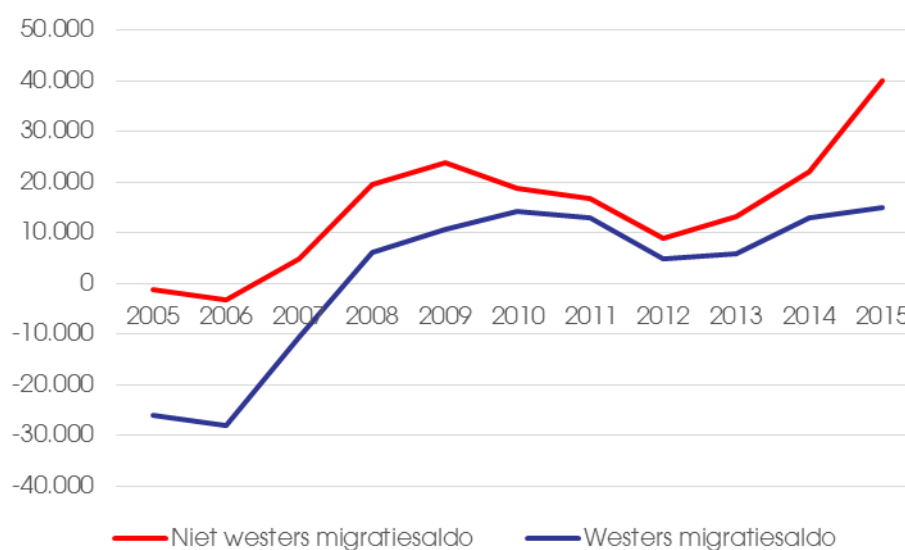
In het eerste hoofdstuk is geconcludeerd dat de instroom van buitenlandse migranten voor een groot deel de kwantitatieve woningbehoefte bepaalt. De vraag is in hoeverre er gebouwd moet worden voor deze doelgroep.

- De buitenlandse migratie naar Nederland neemt toe. Het migratiesaldo (vestiging – vertrek) nam toe van -30.000 migranten in 2005 naar 55.000 migranten in 2015. (Figuur 27).
- Het betreft hoofdzakelijk een combinatie van migranten uit de Europese Unie en niet-westerse migranten. De niet-westerse migranten zijn in de

meerderheid. In 2015 was het vestigingsoverschot 40.000 niet-westerse migranten en 15.000 westerse migranten.

- *De niet-westerse migrant (overwegend afkomstig uit het Midden-Oosten en Afrika) heeft een uitgesproken voorkeur voor de grote stad. Maar vaak om andere redenen dan de binnenlandse migrant. Niet universiteit, cultuur en horeca aanbod, maar goedkope huisvesting, anderen van dezelfde cultuur of geboorteland, moskee en halalsupermarkt vormen de aantrekkingskracht. Het grootste deel is aangewezen op een sociale huurwoning.*

FIGUUR 27 MIGRATIESALDO WESTERSE EN NIET-WESTERSE MIGRANTEN



BRON: CBS STATLINE BEWERKING BUREAU STEDELIJKE PLANNING

De westerse groep buitenlandse migranten is (in termen van woningbehoefte) in drie groepen te splitsen:

- De eerste groep bestaat uit grensbewoners; Belgen en Duitsers die om uiteenlopende redenen net over de grens in Nederland gaan wonen.
- De tweede groep zijn expats en buitenlandse studenten. Deze vestigen zich in de grote universiteitssteden. Deze groep heeft moeite met huisvesting. Dat komt door de zeer kleine geliberaliseerde huurvoorraad.
- De derde groep zijn de Oost- en Zuid Europese migranten. Deze groep komt in eerste instantie vaak voor tijdelijke werkgelegenheid naar Nederland en vestigt zich vooral in de dorpen dicht bij grote logistieke parken, kassengebieden en landbouwgebieden. Ook hier schiet de huurmarkt tekort. Ze wonen in gebieden buiten de grote steden met een moeilijk toegankelijke huurmarkt. Ze komen daarom vaak terecht in kamerbewoning, recreatiepark of camping. Vaak met overlast tot gevolg.

SEGREGATIE DREIGT

- *De bevolking in de grote steden verandert als gevolg van directe buitenlandse migratie en indirecte buitenlandse migratie rap van samenstelling. Segregatie dreigt door de aanhoudende instroom van kansarme migranten.*
- De spreiding van asielzoekers met een verblijfsvergunning (statushouders) door het land heen verandert daar niet veel aan. Veel statushouders verhuizen kort na vestiging in de toegewezen gemeente alsnog naar de grote stad. Ze doen dat via de officiële weg (inschrijven in een sociale huurwoning aldaar) of gaan bij familie of vrienden inwonen. Omdat deze verhuizing als binnenlandse migratie de statistieken ingaat noemen we dit indirecte buitenlandse migratie.
- Rotterdam en Den Haag verschieten het snelst van samenstelling. In Rotterdam is nu al de helft van allochtone afkomst (38% niet-westers, 8% westers en 5% overig). In 2030 is dat gestegen naar 60%. (45% niet-westers, 10% westers en 5% overig).
- Met name de niet-westerse groepen oefenen een afwijkende woningbehoefte uit. Ze hebben vaker grote gezinnen (meer dan twee kinderen) en willen bijvoorbeeld vaker in meergeneratiewoningen wonen.
- Een verhuizing uit de stad is voor deze groep minder vanzelfsprekend. Daar zijn wel de grotere huizen, maar niet de eigen etnische gemeenschap, moskee, en halalsupermarkt.
- Dit wordt versterkt door de inkomensgrens van 34.000 euro voor een sociale huurwoning en het ontmoedigingsbeleid tegen scheefwonen. Vroeger konden corporaties nog een sociale huurwoningen toewijzen aan een gezin met een inkomen van 1,5 keer modaal. Dat kan nu niet meer (Musterd 2016).
- In de wijken met overwegend sociale huurwoningen in de grotere steden woont een (vaak allochtone) middenklasse. Deze groep heeft werk en een goed inkomen en wil doorstromen naar een betere (duurdere) woning.
- *Vertrek van de ‘maatschappelijke stijgers’ uit de stad – die op zoek zijn naar een passende woning die zij nu in hun huidige woonwijk niet kunnen vinden - versterkt de segregatie in bepaalde woonwijken. Corporaties kunnen in samenwerking met marktpartijen passende woningen in deze wijken voor deze doelgroep bouwen: vooral middeldure koopwoningen en vrije-sectorhuurwoningen.*

3 TOEKOMSTIG AANBOD

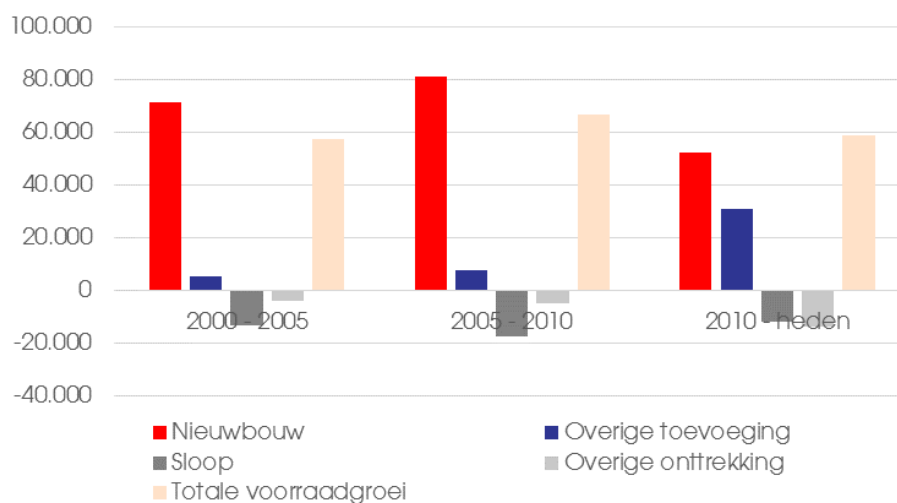
In dit hoofdstuk komt het toekomstig aanbod aan de orde en wordt het op onderdelen vergeleken met de vraagprognose uit het vorige hoofdstuk. Interessant zijn de mismatches; waar sluiten vraag en aanbod niet op elkaar aan.

3.1 HISTORISCHE PRODUCTIE

WONINGVOORRAAD GROEIT NIET ALLEEN DOOR NIEUWBOUW

- De Nederlandse woningvoorraad groeide in de periode 2000 tot 2016 met gemiddeld 60.000 woningen per jaar. De groei is redelijk constant. Dat komt omdat de groei afhankelijk is van meerdere factoren; toevoeging door nieuwbouw en functieverandering en onttrekking door sloop en ook functieveranderingen (Figuur 28).
- *De nieuwbouw was tot 2010 veruit de dominantste factor in de groei van de voorraad. Daarna nam de invloed van 'overige toevoegingen' sterk toe. De trage nieuwbouwproductie is na 2010 gecompenseerd door het absorptievermogen van de bestaande voorraad.*
- Bij overige toevoegingen gaat het om toevoeging van woningen door woningsplitsing en transformatie. *Daar zit veel volkshuisvestelijk lapwerk tussen zoals kamerbewoning, containerwoningen en tijdelijke huisvesting voor asielzoekers.*

FIGUUR 28 GROEI NEDERLANDSE WONINGVOORRAAD 2000 - 2016



BRON: CBS STATLINE 2016

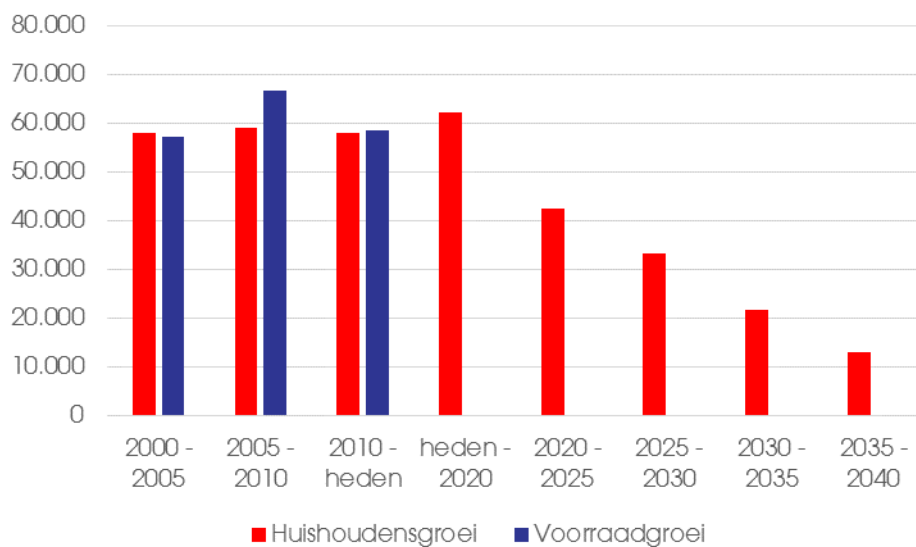
3.2 KWANTITATIEF TEKORT AAN PLANCAPACITEIT

TEKORTEN KOMENDE 10 JAAR GROOT

Door de voorraadgroei te vergelijken met de huishoudensgroei (historische en de prognose) ontstaat een beeld van de jaarlijkse opgave (Figuur 29).

- *Hieruit blijkt dat de voorraadgroei redelijk maat houdt met de huishoudensgroei.*
- De komende jaren piekt de huishoudensgroei volgens de prognose. Er komen tot 2020 gemiddeld ca. 62.000 huishoudens per jaar bij. De opgave neemt hierdoor verder toe.

FIGUUR 29 VOORRAADGROEI EN HUISHOUDENSGROEI 2000 TOT 2040



BRON: CBS STATLINE 2016

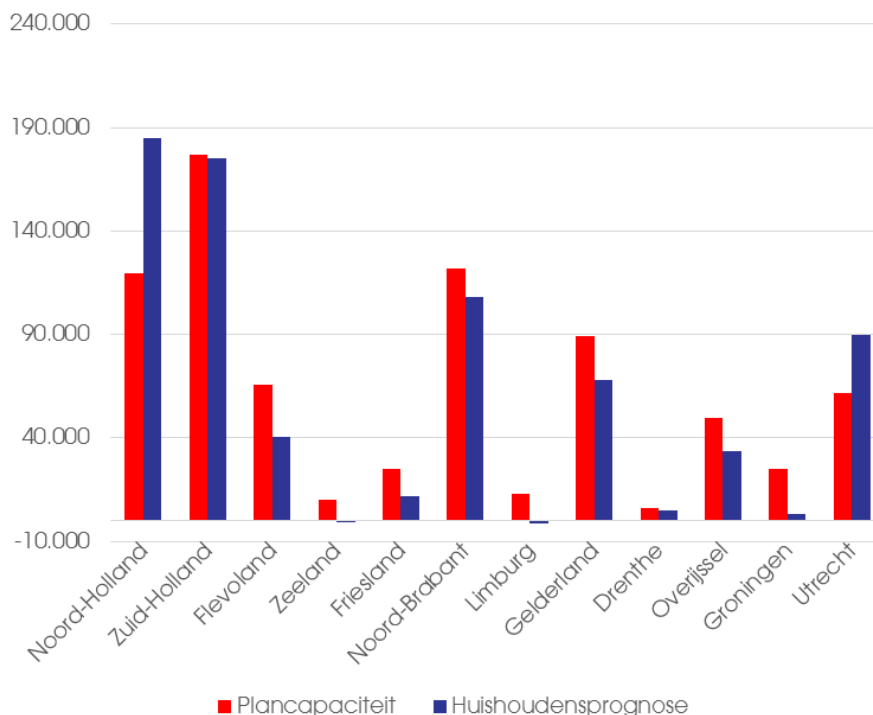
ZIJN ER VOLDOENDE PLANNEN?

Een inventarisatie van alle woningbouwplannen zoals bekend bij de provincies levert grofweg een plancapaciteit van 760.000 woningen op (van Groningen en Friesland zijn geen provinciale inventarisaties gevonden. De plancapaciteit is voor beide provincies geschat op 25.000 woningen). Het gaat om alle harde en zachte plannen en planstatus onbekend samen (Figuur 30).

- In de provincies Noord Holland en Utrecht is sprake van een substantieel tekort aan plancapaciteit. In de provincie Noord Holland is er een tekort van 65.000 woningen aan plancapaciteit en in de provincie Utrecht een tekort van 28.000 woningen.

- De overige provincies hebben voldoende zachte plancapaciteit om te voorzien in de huishoudensgroei tot 2040. Maar ook daar is sprake van een tekort aan harde plancapaciteit (EIB 2016). Hun opgave ligt in het 'hard maken' van deze plannen en passend maken met de kwalitatieve marktvraag.

FIGUUR 30 REGIONALE HUISHOUDENSPROGNOSE VERGELEKEN MET DE PLANCAPACITEIT



BRON: CBS STATLINE EN PLANCAPACITEITSINVENTARISATIE BUREAU STEDELIJKE PLANNING 2016

3.3 KWALITATIEF TEKORT AAN PLANCAPACITEIT

- Een deel van de plancapaciteit ligt te ver af van het stedelijke woonmilieu om de tekorten te bedienen in het centrumstedelijk en groenstedelijk woonmilieu, maar zijn te grootschalig om te voorzien in de vraag naar dorpse of landelijk woonmilieus.
- Enkele voorbeelden: In de regio Amsterdam ligt de grootste plancapaciteit in de gemeente Almere. De uitleglocaties liggen te ver van Amsterdam af om als groen-stedelijk woonmilieu van die stad door te gaan. Maar de locaties beantwoorden ook niet aan de vraag naar dorps of landelijk wonen.
- In de regio Den Haag is een vergelijkbare situatie. Gemeenten met grote plancapaciteit zijn Westland, Zuidplas, Gouda en Waddinxveen. Maar dit aanbod ligt net als Almere te ver van de grote stad af om als groen stedelijk milieu door te gaan. En is ook hier te grootschalig om de dorpse en landelijke vraag te bedienen.

4 TRANSFORMATIE

De transformatie van leegstaand vastgoed wordt vaak genoemd als alternatief voor de nieuwbouwproductie van woningen. De voornaamste reden hiervoor is de leegstand in andere sectoren. Er staat in Nederland (halverwege 2015) ongeveer 9 miljoen m² kantoorruimte, circa 15,5 miljoen m² bedrijfsruimte, ongeveer 2,5 miljoen m² winkelruimte, en 15 miljoen m² agrarisch vastgoed leeg. Samen goed voor ongeveer 40 miljoen m² leegstand. Dat is nog exclusief de leegstand van maatschappelijk vastgoed.

Herontwikkeling van leegstand vastgoed biedt voordelen:

- Gunstig gelegen objecten bedienen een deel van de stedelijke consumentenvraag (op fietsafstand van het centrum);
- het saneert onaantrekkelijke kantoor – en bedrijfsterreinen in de stad;
- en het reduceert de behoefte aan nieuwe bouwlocaties.

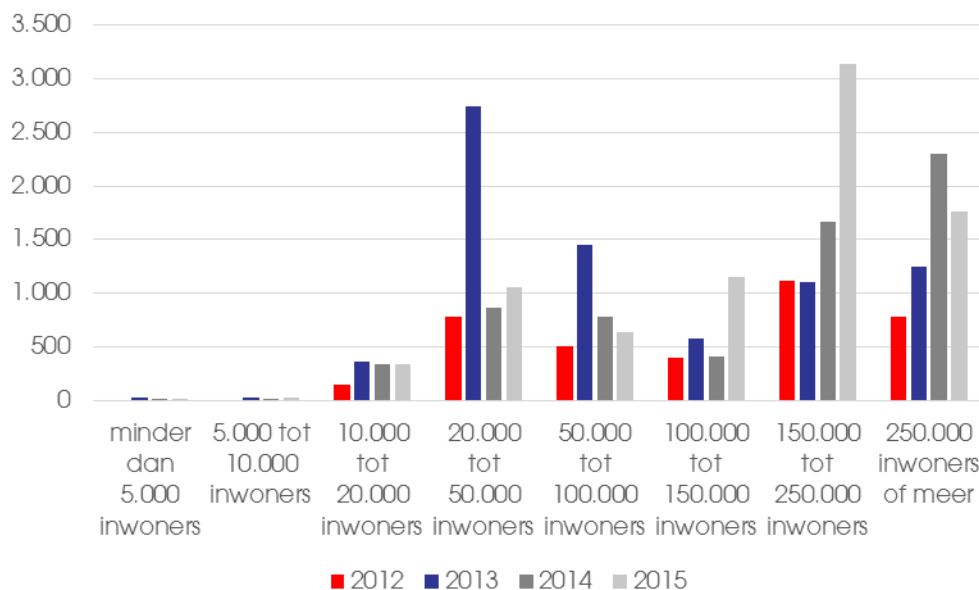
4.1 HISTORISCHE TOEVOEGING DOOR TRANSFORMATIE

8.000 WONINGEN PER JAAR DOOR TRANSFORMATIE

Het CBS heeft becijferd welk deel van de groei van de voorraad van woningen is ontstaan door middel van transformatie.

- In de onderzoeksperiode van 2012 tot en met 2015 zijn volgens het CBS 25.745 woningen aan de voorraad toegevoegd door transformatie.
- In de periode 2013 tot en met 2015 lag het tempo tussen de 6.000 en 8.000 woningen per jaar. De voorraad groeide in die periode met ongeveer 59.000 woningen per jaar. Gesteld kan worden dat 10% tot 12% van de voorraadgroei tot stand is gekomen door transformatie.
- De transformatie is bij de meeste gemeenten over haar hoogtepunt heen. Alleen bij middelgrote steden van 100.000 tot 250.000 inwoners is nog sprake van een stijging in 2015 (Figuur 31).

FIGUUR 31 TOEVOEGING JAARLIJKS AANTAL WONINGEN DOOR TRANSFORMATIE NAAR WOONPLAATS GROOTTE

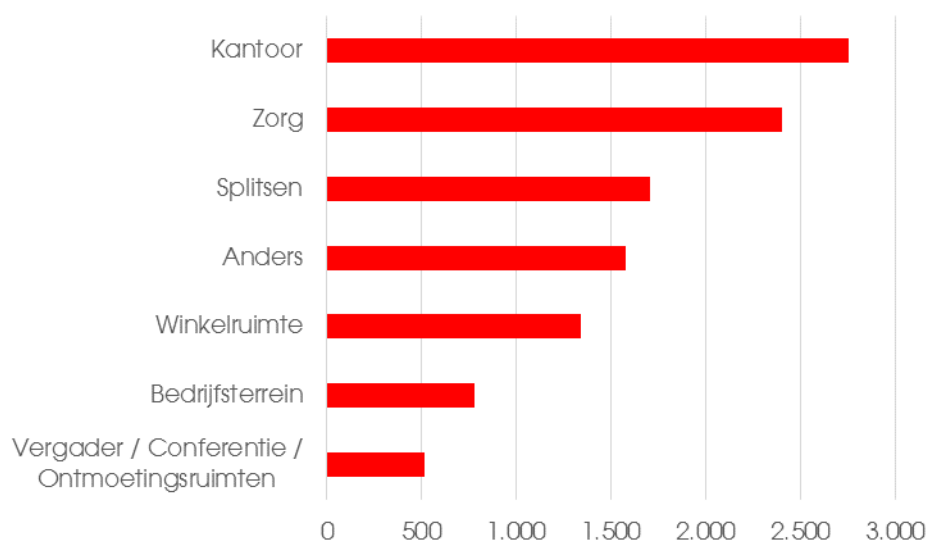


BRON: CBS 2016

Het CBS heeft ook onderzocht wat de vorige functie was van het getransformeerde object (Let op; deze totalen liggen hoger omdat het CBS hier nog administratieve correcties in de data meenam).

- Door transformatie van leegstaande kantoren is de voorraad aan woningen het sterkst gegroeid. Het gaat om gemiddeld ca. 2.700 woningen per jaar (Figuur 32).
- Het herbestemmen van maatschappelijk vastgoed (zorg) levert eveneens veel getransformeerde woningen op. Maar het gaat hier voornamelijk om een administratieve correctie door de splitsing van wonen en zorg. Het waren daarvoor ook al woningen. Het ging met name om onzelfstandige woningen in verzorg – en verpleeghuizen. Die zijn nu als aparte woningen geregistreerd.
- Woningsplitsing leverde eveneens nog eens 1.700 woningen per jaar op.
- De transformatie van winkels, bedrijfsterreinen en ruimten voor bijeenkomsten zorgen voor respectievelijk 1300, 800 en 500 woningen per jaar gemiddeld.
- *Met name valt het oog op het lage aantal woningtransformaties op voormalige bedrijfsterreinen. Het illustreert de weerbarstigheid om hierin substantieel 'meters te maken'.*

FIGUUR 32 TOEVOEGING JAARLIJKS AANTAL WONINGEN DOOR TRANSFORMATIE NAAR VORIGE FUNCTIE



BRON: CBS 2016

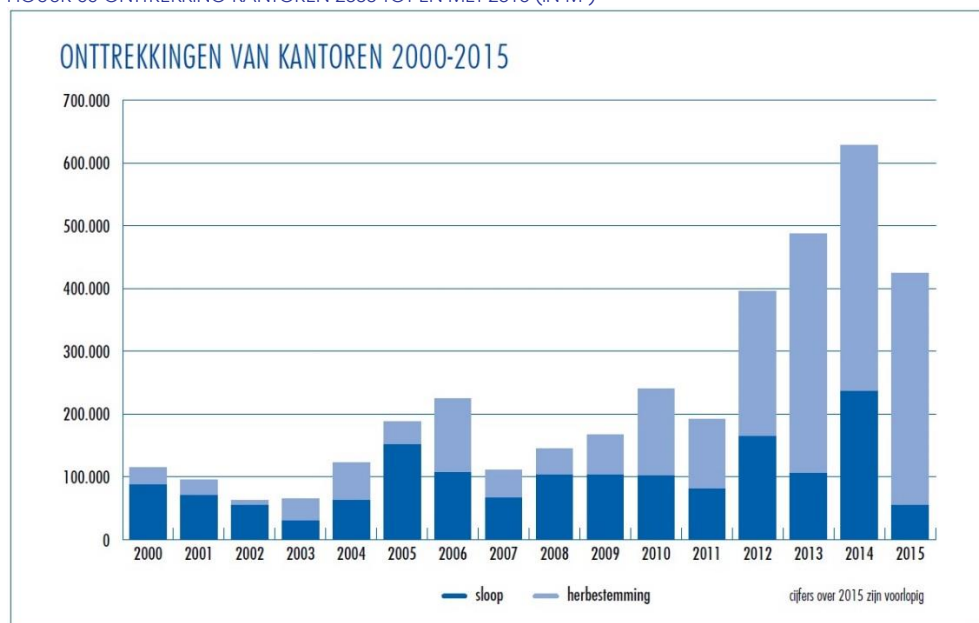
4.2 TRANSFORMATIE VAN KANTOREN

TRANSFORMATIE VAN KANTOREN: SUCCES, MAAR OVER HOOGEPUUNT HEEN

De transformatie van leegstaande kantoren leverde de meeste woningen op. Preciezer kijken is nodig om te begrijpen dat transformatie van dit segment een aflopend succesnummer is.

- De kantorenleegstand is ontstaan door een unieke combinatie van factoren; Het disfunctioneren van de nieuwbouwmarkt voor kantoren tot 2008 (te veel speculatief gebouwd), in combinatie met de onwil van beleggers om verliezen te nemen op verouderde panden, en de aanhoudende recessie daarna zorgden voor een sterke toename van leegstand.
- Sinds 2012 loopt de herontwikkeling van kantoren goed, er worden jaarlijks meer dan 400.000m² aan kantoren gesloopt of herontwikkeld.
- Het gaat voornamelijk om kantoren in centrumgebieden en woonwijken (NVM 2016, Een nieuw leven). Bijna 80% van de getransformeerde kantoren stond op een dergelijke locatie. Kantoren op bedrijfsterreinen zijn bijna niet naar woningen getransformeerd (Figuur 33).
- In het huidige tempo van 400.000m² onttrekking per jaar droogt het aanbod aan leegstaande kantoren in sterke marktgebieden snel op.
- Transformatie is vooral gericht op woningen voor studenten en starters en op hotels. Een markt die alleen bestaat in grote en toeristisch aantrekkelijke steden. In minder stedelijke gebieden ontbreekt de marktvraag van deze doelgroepen. Andere doelgroepen zijn veel lastiger in kantoorpanden te huisvesten.

- De kantorenmarkt trekt aan. Kantoren zitten het liefst op de locaties die aantrekkelijk zijn om te transformeren zoals stationslocaties en centrumgebieden. Dat is in panden die zich ook goed lenen voor herontwikkeling.
- De transformatie van kantoren heeft nu haar piek bereikt (of zit daar al overheen). De transformatie nam al af van 600.000m² getransformeerd in 2014 naar 400.000m² in 2015. De afname komt door een gebrek aan makkelijke locaties.
- Voor de komende jaren hebben zowel de gemeente Amsterdam als de gemeente Den Haag een verdere afname aan transformatie voor hun gemeenten aangekondigd. Transformatie is daarom geen succesrecept dat tot 2040 houdbaar is.
- Op lange termijn is de verwachting dat toevoeging door gebouwentransformatie terug gaat naar een niveau van 3.000 tot 4.000 woningen per jaar zoals in de periode 2000 tot en met 2010 gebruikelijk was.

FIGUUR 33 ONTTREKKING KANTOREN 2000 TOT EN MET 2015 (IN M²)

BRON: NVM 2016, EEN NIEUW LEVEN

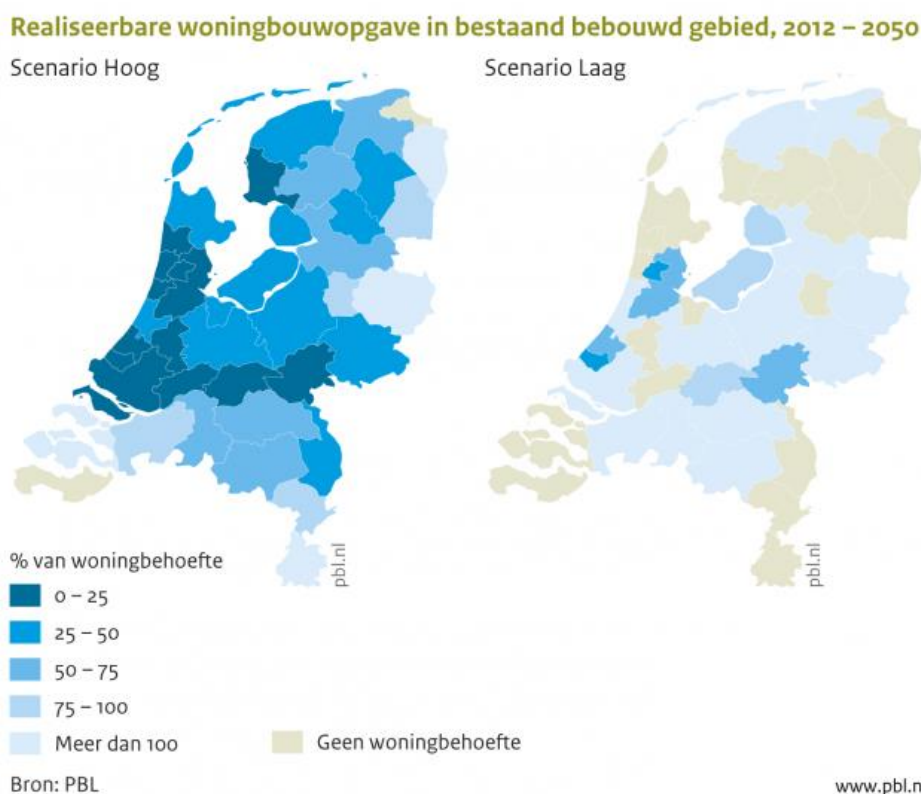
4.3 TRANSFORMATIE VAN BINNENSTEDELIJKE GEBIEDEN

TRANSFORMATIE VAN BINNENSTEDELIJKE GEBIEDEN: DE ONBEKENDE FACTOR

- Naast te transformeren gebouwen komen verlopen bedrijventerreinen en -bijvoorbeeld - te verplaatsen volkstuincomplexen in aanmerking om te voorzien in de binnenstedelijke woningvraag. In theorie lijkt de potentie hiervan groot.

- Het Planbureau voor de Leefomgeving heeft onderzoek gedaan naar het toekomstig transformatiepotentieel. Uit dat onderzoek blijkt dat van de woningbehoefte tot 2050 in een hoog groeiscenario ongeveer 35 procent van de benodigde woningen worden gerealiseerd in leegstaande panden en on(der)benutte terreinen in de bestaande stad. In het lage scenario is dat bijna 80 procent (Figuur 34).
- De kwalitatieve woningvraag op de betreffende locaties, de financiële haalbaarheid van de transformatie-operaties en beschikbaarheid in de tijd zijn echter buiten beschouwing gehouden.
- Het EIB benoemt in haar recent verschreven rapportage “Investeren in de Nederlandse woningmarkt” dat in Noord Holland (met de sterkste woningmarkt in Nederland) op 85% van de binnenstedelijke plannen een tekort zit. De tekorten lopen van € 20.000,- tot € 70.000,- per woning bij de herontwikkeling van bedrijventerreinen.

FIGUUR 34 REALISEERBARE WONINGBOUWOPGAVE IN BESTAAND BEBOUWD GEBIED



BRON: PBL TRANSFORMATIEPOTENTIE BESTAANDE STAD

BIJLAGE 1 BRONVERMELDING

<i>RIGO (2016)</i>	<i>Plancapaciteit Noord-Holland 2016</i>
<i>BPD (2014)</i>	<i>Wie vraagt bepaalt</i>
<i>BPD (2014)</i>	<i>Smaaktest architectuur</i>
<i>BPD (2015)</i>	<i>Woonwensen Nieuwe Nederlanders</i>
<i>Rabobank (2016)</i>	<i>Diverse kwartaalberichten</i>
<i>EIB (2016)</i>	<i>Investeren in de Nederlandse woningmarkt</i>
<i>Min BZ (2015)</i>	<i>Wonen in beweging</i>
<i>NVUtrecht & MRA (2016)</i>	<i>Monitor Noordvleugel versie juni 2016</i>
<i>PLB (2013)</i>	<i>Demografische ontwikkelingen 2010-2040</i>
<i>CBS Statline (2016)</i>	<i>Bevolkings – en huishoudensprognose 2016</i>
<i>CBS Statline (2016)</i>	<i>Macro economische kengetallen en huizenprijzen</i>
<i>PBL (2015)</i>	<i>Nederlandse bevolking in beeld</i>
<i>PBL (2016)</i>	<i>Transformatiepotentie bestaande stad</i>
<i>PBL (2016)</i>	<i>Stedelijke verdichting</i>
<i>NVB (2016)</i>	<i>Thermometer koopwoningen</i>
<i>NVB / RIGO 2016</i>	<i>Bevolkingsontwikkeling en woningbouw 2040</i>
<i>KVK (2008)</i>	<i>Bedrijventerreinen waardeloos of waardevol</i>
<i>TU Delft en G32 (2016)</i>	<i>Geef wonen de ruimte I en II</i>
<i>SRE (2015)</i>	<i>Wonen in de regio Amsterdam</i>
<i>NVM (2016)</i>	<i>Een nieuw leven</i>
<i>Calcasa (2016)</i>	<i>The WOX Quarterly Q2 2016</i>

BIJLAGE 2 HEIDEWITZKA VOORUIT GEEF GAS

Dit lied is een van oorsprong een Duitse carnavalsschlager, in het Nederlands vertolkt door Willy Derby die er in 1937 een grote hit mee scoorde.

*Vroeger ging alles even kalm en bedaard
Wagen en paard, matige vaart
Of in de trekschuit bij een pijpje tabak
Zat men op zijn gemak.
't Ging maar niet fijn, zo aan de lijn
Kwam je heel netjes waar je moest zijn.
Nu komt het leven als een stormwind geraasd
En heeft men altijd maar weer haast.*

*Heidewitska vooruit geef gas
Dat oude getreuzel komt niet meer te pas.
Geen afstand is vandaag een hindernis,
Als er maar benzine in het tankie is.
Heidewitska vooruit geef gas
Dat oude getreuzel komt niet meer te pas.*

*Toen deed men alles meer met kalm overleg
Ook op de weg, had men geen pech.
Men reed elkaar nog niet bij voorkeur tot gruis
Maar kwam nog heelhuids thuis.
Duurde het wat lang, men was niet bang
Want alles ging zijn rustige gang.
Nu hoort bij 't kruipend gedierte het paard
En wordt als zeldzaamheid bewaard.*

*Heidewitska vooruit geef gas
Dat oude getreuzel komt niet meer te pas.
Geen afstand is vandaag een hindernis,
Als er maar benzine in het tankie is.
Heidewitska vooruit geef gas
Dat oude getreuzel komt niet meer te pas.*

COLOFON

(Ver)bouwen voor woonwensen is een gezamenlijke publicatie van Friso de Zeeuw (praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft) en het Bureau Stedelijke Planning. Het rapport is tot stand gekomen in opdracht van NVB-Bouw.



Voor meer vragen over het onderzoek kunt u contact opnemen met Rink Drost of Frans Wittenberg van Bureau Stedelijke Planning.

Bureau Stedelijke Planning
Hoge Gouwe 93
2801 LD Gouda
+31 (0)182 689416
info@stedplan.nl



BUREAU >>>>>
STEDELJKE >>>
PLANNING >>>

 **TU Delft**
Praktijkleerstoel
Gebiedsontwikkeling