

Duurzame NL Steden vraagt metro netwerk en doordachte Bouwproductie
Metrovorming als antwoord op de wachtlijsten van woningzoekenden die geen buitenwijk zoeken

Sanders, Fred

Publication date

2016

Document Version

Final published version

Published in

Metropool Forum 2016, Lelystad

Citation (APA)

Sanders, F. (2016). Duurzame NL Steden vraagt metro netwerk en doordachte Bouwproductie: Metrovorming als antwoord op de wachtlijsten van woningzoekenden die geen buitenwijk zoeken. In Metropool Forum 2016, Lelystad (pp. 1-2)

Important note

To cite this publication, please use the final published version (if applicable).
Please check the document version above.

Copyright

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

Takedown policy

Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights.
We will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Duurzame NL Steden vraagt metro netwerk en doordachte Bouwproductie

Metrovorming als antwoord op de wachtlijsten van woningzoekenden die geen buitenwijk zoeken.

De wachtlijsten vol woningzoekenden die zich in Nederland in de steden willen vestigen zijn dwingend voor de politiek. Het effect is dat er net zoals in de vorige eeuw gestuurd wordt op meer en versnelling van de stedelijke woningbouw. Onderzoek van het CPB en OTB voorspellen een nog verdergaande trek naar de Nederlandse steden dan tot op heden rekening mee werd gehouden. De ruimte om in die aantallen bij te bouwen ligt echter buiten de stad terwijl de woningzoekenden op de oude stad afkomt. Uitgaande van de prognoses dat de groei van Nederlandse bevolking na 2014 eruit gaat zal extra woningbouw structureel tot leegstand in het landelijk gebied leiden. Verstandiger is het de vele steden in de periferie van de grote steden bij de verstedelijking te betrekken, het metro-net daartoe te verbeteren en de opnamecapaciteit van de grote steden te faciliteren. Daarmee bouwen steden aan een duurzame toekomst meer dan door woningbouw alleen.

De wachttijd voor een huurwoning is tijdens de recente recessie 2008-2014 naar ruim 8 jaar opgelopen. Voor starters is dat een uitzichtloze lange periode. Senioren kunnen geen betaalbaar appartement vinden, niet in de huur en niet in de koop. De bouwsector en woningmarktdeskundigen trekken de conclusie dat er vooral gebouwd moet worden. Uit marktonderzoek volgt (Min. BZK, Woon2015) dat de woningzoekende in toenemende mate in de grotere stad wil wonen. Logisch gevolg is dat de bouwproductie in en om de grote steden nu wordt gepland. Zo rolde Amsterdam in 2015 uit dat er 300.000 extra woningen gebouwd moeten worden: 50.000 in de stad en 250.000 in de periferie.

Rekenen aan de Nederlandse woningvoorraad en de behoefte aan woningbouw kan nu dankzij twee rapporten van respectievelijk het Centraal Planbureau en het Planbureau voor de Leefomgeving. De recente 'Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving' (CPB 2015) onderscheidt twee scenario's voor de groei van het aantal inwoners van Nederland, een hoog scenario met een verwachte toename van 2,0 mln. inwoners in 2030 en een laag scenario waarbij de bevolkingsomvang in 2015 al naar krimp omslaat (Dossier Demografie 2015 blz. 24). Het PBL adviseert een 'behoedzame adaptieve aanpak' van de woningbouw en legt de prioriteit bij het verduurzamen bij de bestaande woningvoorraad, lees 'De toekomst is nu, balans van de leefomgeving' (PBL 2014 blz. 29). In getallen betekent dat Nederland in totaal nog 750.000 woningen nodig heeft.

De behoefte aan 750.000 extra woningen ontstaat overigens vooral door de daling van het aantal inwoners per woning. We worden in Nederland nu eenmaal gemiddeld steeds ouder, we stellen samenwonen langer uit en ook het breken van gezinsrelaties doet het aantal eenpersoonshuishoudens elk jaar nog stijgen. Daardoor hebben we voor hetzelfde aantal inwoners elk jaar meer woningen nodig. Zo hebben we met ca. 17.0 mln. inwoners nu ca. 7,5 mln. woningen tot onze beschikking, gemiddeld 2,2 personen per woning. In Amsterdam en Rotterdam is dat 2,0 en daarbuiten 2,3. Dat gemiddelde zal demografisch naar ca. 2,0 personen per woning in 2030 dalen en daarvoor hebben we in heel Nederland in theorie 750.000 extra woningen nodig. Uiteraard mits de samenstelling van onze bevolking zich niet anders ontwikkelt, zoals bij het hoge groeiscenario (CPB acht dat mogelijk en PBL niet) en mits de toestroom van vluchtelingen verhoudingsgewijs beperkt blijft.

Uit trend- en marktonderzoek (Woon2015) blijkt dat de Nederlander in toenemende mate in de grote stad wil wonen. Het effect is onder andere zichtbaar in de hogere prijzen van koopwoningen in de grote versus nabij gelegen kleinere gemeenten: Amsterdam 3.863 - Alkmaar 2.321, Groningen 1.939 - Delfzijl 1.376, Maastricht 2.114 - Heerlen 1.502, Eindhoven 2.301 – Weert 2.008 (gemiddelde vraag-

prijs in euro's per m², www.huizenzoeker.nl/woningmarkt April 2016). Daarmee is het niet onverwacht dat politici en bouwsector die benodigde 750.000 woningen in de grote steden willen realiseren.

Toch moeten bij die koers kanttekeningen worden geplaatst omdat de Nederlandse bevolking qua omvang rond 2014 gaat stabiliseren en misschien wel krimpen (CBS), omdat de jonge starters en ouderen die in de stad willen wonen het kostenplaatje van huur- en koopwoningen moeilijk kunnen betalen, omdat de meeste ouderen die vanuit de periferie naar de stad willen verhuizen wel eerst hun koopwoning moeten kunnen verkopen, en er moet plaats in die grote steden zijn om die woningen ook te bouwen. Al deze kanttekeningen hebben met de waarde houdbaarheid van onze woningvoorraad te maken. Woningen gaan namelijk veel langer mee dan we denken. Het aantal woningen dat we in Nederland jaarlijks omwille van nieuwbouw slopen ligt rond de 20.000 woningen. Dat betekent dat onze woningvoorraad zoals we die nu kennen gemiddeld nog 300 jaar blijft staan. De kwaliteit is daar ook naar, alleen de woning uit de jaren 70-80 zijn eerder aan sloop toe en juist die slopen we dan ook. Dat betekent wel dat elke woning die we teveel of op de verkeerde plek bouwen bij een relatief op korte termijn stabiliserende bevolkingsomvang kritisch gaat worden. De nieuwe woning blijven leeg of trekken uiteindelijk andere woningen leeg. In beide situaties gaan we met waardeverlies van woningen geconfronteerd worden. Meest kritisch in die situatie lijkt me de beschikbaarheid bouwlocaties in de stad.

Recent werd bijvoorbeeld duidelijk dat Amsterdam van de geplande 300.000 nieuwe woningen er maar 50.000 binnen de eigen gemeentegrenzen kan bouwen. Hetgeen overigens met 12% op een stad van 425.000 woningen al een hele opgave is zeker als die bouwproductie binnenstedelijk en voor 2040 moet worden gerealiseerd. De overige 250.000 moeten daarmee binnen de Metropoolregio Amsterdam worden gerealiseerd. Locaties zijn onder andere de Purmer polder bij Purmerend, Zaanstad, Haarlemmermeer en Almere. Kritisch voor deze bouwambitie is echter of de woningzoekende die naar Amsterdam wil verhuizen niet juist al uit deze gemeente komt, en in zoverre die woningzoekende van verder komt of Purmerend en Hoofddorp dan de gemeenten zijn waar deze naartoe wil verhuizen. Tevens moet er ook politiek draagvlak voor zo een bouwprogramma zijn. Te verwachten is dat de gemeenten buiten de periferie tegengas gaan geven als ze met het effect van leegstand worden geconfronteerd. Nu al wordt Alkmaar en het gebied ten Noorden daarvan met krimp geconfronteerd en bij bouwproductie van genoemde aantallen zal dat voorspelbaar toenemen zo ook zal Flevoland en het Groene Hart daarmee geconfronteerd worden. Weinig onderzoek wordt nog naar deze effecten gedaan overigens. De focus ligt wat dat betreft op de bouwopgave en niet op de effecten daarvan.

Nederland is tegelijk vergeleken met metropolen in de wereld zoals Parijs, Los Angeles en Istanbul eigenlijk één grote stad. Ons openbaar vervoer systeem lijkt ook al veel op de metropolitaanse metro netwerken die deze steden hebben. Alleen we zijn ons van 'Nederland als één groot stedelijk gebied' weinig bewust. Het effect daarvan is dat we ons openbaar vervoer netwerk niet metropolitaans ontwikkelen en de woningbouw niet regionaal en landelijk afstemmen. Beide punten zijn al enige jaren speerpunt van de vereniging Deltametropool waar ik de eerste jaren van de vereniging met energie mijn bijdrage aan geleverd heb. Ook weet ik dat de situatie veel complexer is. Naast de uitdagingen van woningbouw en metronetwerk zijn er de opgaven van bedrijvigheid, groene en recreatieve ruimte, natuur etc. Al deze ingrediënten zijn nodig om duurzame steden te realiseren. Daarvoor is echter waar mensen wonen en kunnen wonen in de Nederlandse situatie een allesbepalende factor van invloed. Er als burger op kunnen vertrouwen dat de investering in je woning volhoudbaar is is daarbij belangrijker voorwaarde. Daarom deze bijdrage.

Dr. Fred C. Sanders MSc. MBA. SFBR