

SVH-onderzoek weerlegt overheidsscenario's

Spanning op huurmarkt neemt toe, niet af

Een probleemloze herstructurering hangt sterk af van de nieuwbouwproductie in combinatie met de ontwikkeling van het aantal huishoudens. Om zonder extra druk op de huurmarkt een flink deel van de voorraad te slopen, is een omvangrijke nieuwbouw noodzakelijk. Alleen dan ontstaat voldoende ruimte om aan de 'onderkant' woningen te onttrekken, zo wijst onderzoek van de Sociale Verhuurders Haaglanden uit.

De SVH komt tot andere conclusies dan de scenario's van het rijk en stadsgewest Haaglanden. Scenario's die het stadsgewest onlangs door het onderzoeksbureau ABF Research heeft laten doorrekenen, schetsen het beeld van een huursector waarin vraag en aanbod redelijk in evenwicht zijn. Op termijn wordt zelfs een verdere ontspanning van de huursector voorspeld, waardoor een overschot aan vooral goedkope huurflats zal ontstaan. Dit maakt het mogelijk over te gaan tot grootschalige herstructurering. Studies die ABF Research eerder voor het rijk uitvoerde, geven hetzelfde beeld. De SVH denkt er anders over, net als overigens de provincie Zuid-Holland, die in een discussienota op belangrijke punten het SVH-standpunt onderschrijft (zie het artikel op pagina 3).

De SVH ziet de laatste jaren juist een ontwikkeling die tegengesteld is aan die van rijk en stadsgewest. Het aanbod aan sociale huurwoningen loopt door de inmiddels opgestarte herstructurering terug, terwijl de vraagdruk toeneemt. De corporaties twijfelen aan het realiteitsgehalte van de overheidsscenario's en hebben ABF Research vier alternatieve scenario's laten doorrekenen, die beter aansluiten bij de huidige trends in Haaglanden.

Actuele gegevens

In de SVH-scenario's ligt de woningproductie tussen 2000 en 2010 een stuk lager dan bij stadsgewest Haaglanden, meer gebaseerd op het huidige niveau. Ook gaat de SVH



uit van een grotere stijging van het aantal huishoudens. De SVH rekent bovendien met een kleinere economische groei en een geringere afname van het aantal huishoudens met een laag inkomen. Verder houden de volkshuisvesters rekening met een grotere afname van het aantal particuliere huurwoningen, afgaande op actuele gegevens van de Haagse gemeentebelastingen. Tot slot gaan de SVH-scenario's ervan uit dat meer woningen aan de huurvoorraad worden onttrokken.

Vervolg op pagina 4.

Grote vraag naar Vinex-woningen Ypenburg

De bouwproductie op Ypenburg ligt achter op schema. Belangrijkste oorzaak van de vertraging is de grondverwerving. Tegelijkertijd is de belangstelling om op de Vinex-locatie te wonen bijzonder groot, ondanks negatieve vakpublicaties. "De mensen staan als het ware in drommen bij ons op de stoep", zegt Jenny Commandeur namens de Stichting Woonformatie Ypenburg (SWY).

In de SWY zijn vijf woningcorporaties verenigd: Vestia, Vidomes, Rijswijk Wonen, Staedion en Stichting Woningbouw Nootdorp, waarvan Jenny Commandeur directeur is. Samen realiseren zij op Ypenburg ruwweg 2.500 sociale huurwoningen en 700 koopwoningen. Inmiddels zijn er 50 koop- en 500 huurwoningen opgeleverd. Komend jaar volgen 700 huurwoningen. "De bouw loopt ruim een jaar achter op de planning. Daarbij gaat het om 1.800 tot 2.000 woningen van de in totaal 11.000 die er op Ypenburg gebouwd worden. De SWY-corporaties kampen met een gezamenlijke achterstand van ongeveer 600 huur- en koopwoningen", berekent Commandeur.

Opgehouden

De SWY heeft geen enkele invloed op de oorzaken van de vertraging. "Met name de verwerving van de grond zorgt voor oponthoud. Ypenburg kent 20 deelplannen. Per deelplan wordt een bouwvergunning afgegeven en kunnen mensen bezwaar aantekenen. Dat doen ze ook. Daardoor is bijvoorbeeld de aanpassing van een bestemmingsplan voor Nootdorps grondgebied al tweemaal opgehouden. De achterstand kan nog verder oplopen, mede door het personeelstekort in de bouw."

Onlangs zijn in opdracht van Stimuleringsfonds voor Architectuur, 14 VINEX-locaties nader onderzocht. De onderzoekers* hadden op Ypenburg een aantal kritiekpunten. Doordat de deelplannen in één keer zijn aanbesteed, zijn leereffecten en het inspelen op marktontwikkelingen uitgesloten. Ze vinden ook dat Ypenburg bij geen enkele gemeente aansluit, dat er nauwelijks ruimte is voor functiemenging (wonen, werken, recreëren) en dat er te 'goedkoop' wordt gebouwd.

Onterecht

Grotendeels onterecht, noemt Jenny Commandeur de kritiek. "Het is nog veel te vroeg voor zo'n beoordeling. Geef zo'n wijk toch de tijd zich te ontwikkelen. Over tien jaar heeft Ypenburg wel degelijk een relatie met Nootdorp, Pijnacker, Delft. Straks ben je met de sneltram binnen een kwartier in de Haagse binnenstad. En goedkoop vind ik zo'n cliché. Onze architecten zijn niet de minsten en er wordt zorgvuldig gebouwd. Alleen die aanbesteding ineens is inderdaad een hinderpaal. Wanneer bijvoorbeeld huurders ons nu vragen om een jeugdvoorziening, activiteitengebouw of andere nieuwe dienstverlening, blijkt daar geen plek meer voor. Maar daarvoor waarderen ze hun wijk nog niet minder."

Dat blijkt wel uit de grote belangstelling. "We zetten onze nieuwe huurwoningen per 15 à 20 in de Woonkrant en krijgen daar dan tussen de 500 en 1.000 reacties op. Ook de koopwoningen raken we zonder problemen kwijt. Mensen die de sleutel krijgen voelen zich de koning te rijk. En de mutatiegraad is praktisch nul."

*Frank van Wijk (Rigo Research en Advies) en landschapsarchitect Lodewijk Baljuw

Column

door Christa Begemann,
voorzitter



Nieuwbouwproductie bepaalt ruimte herstructurering

De woningmarktscenario's die het ABF in opdracht van de SVH heeft ontwikkeld, drukken ons met de neus op de feiten. Ze verklaren het afnemende woningaanbod en de toenemende vraag in onze regio. En waarom het stadsgewest in 2010 een potentieel overschot van 24.000 goedkope meergezinswoningen voorspelt en de SVH slechts 7.000 tot 10.000. De aannames over de nieuwbouwproductie is de grootste veroorzaker van deze verschillen. De ruimte voor grootschalige herstructurering en verkoop van een fors aantal sociale huurwoningen, hangt sterk af van de vraag of deze aannames over de nieuwbouwproductie feitelijk juist zijn.

De betekenis van de SVH-scenario's reikt daarom verder.

- Het tempo van nieuwbouwproductie en herstructurering moet gelijke tred houden. Anders ontstaat een fors oplopend woningtekort.
- De SVH-scenario's stellen het realiteitsgehalte van die van het Rijk en het stadsgewest ter discussie. Het rijk gaat uit van een bouwproductie in deze regio van 77.000 in 10 jaar (2000-2010). Het is verstandiger uit te gaan van een productie op het huidige niveau dat met grote inspanning bereikt is: gemiddeld 5.700 per jaar. Wat de SVH betreft is dit bouwprogramma leidend voor het tempo van de herstructurering in de regio.

Hiermee liggen de dilemma's op tafel. Woonconsumenten zijn niet meer tevreden met alleen 'een dak boven hun hoofd'. Ze stellen terecht hogere eisen aan de kwaliteit van woning en woonomgeving. Vergroting van de keuze en versterking van de stedelijke kwaliteit en leefbaarheid, zijn de uitdagingen voor deze regio. Herstructurering is hiervoor een belangrijk instrument. Om de woningvoorraad en de vraag beter op elkaar aan te sluiten, maar ook als bijdrage aan een evenwichtige bevolkingsopbouw in de wijken en aan het creëren van diverse woonmilieus.

De SVH-scenario's laten zien dat tijdens de herstructurering de verhuur voor de reguliere woningzoekende moet doorgaan, op straffe van een fors verder oplopend woningtekort. Dat lukt alleen bij een juiste balans tussen nieuwbouw, herstructurering en verkoop. Dat vereist een zorgvuldige benadering en een krachtige regionale regie van het stadsgewest en de SVH. 'Heilige huisjes' (faseren/prioriteren van de herstructurering, temperen verkoop sociale huurwoningen) moeten daarbij niet gekoesterd, en taboes (dreigend oplopend woningtekort) moeten bespreekbaar worden.

Provincie kritisch over woningmarktscenario's

De provincie Zuid-Holland beoordeelt de toekomstige behoefte aan woonruimte anders dan het rijk. Naast een toenemende vraag naar grotere, duurdere koopwoningen verwacht de provincie juist ook een toenemende vraag naar goedkope huurwoningen. Dit blijkt uit een discussienota, waarin de provincie de rijksscenario's en haar eigen scenario's kritisch onder de loep neemt.

De komende decennia zal de samenstelling van de Zuid-Hollandse bevolking ingrijpend veranderen. Vergrijzing, een groeiend aantal niet-westerse allochtonen en de individualisering zullen een groot stempel drukken op de toekomstige vraag naar woningen. Om hieraan tegemoet te komen zijn de komende dertig jaar zo'n 375.000 extra woningen nodig. Tot zover zijn rijk en provincie het met elkaar eens. Maar wat voor woningen moeten dat worden? Daarover lopen de meningen nogal uiteen.

Toenemende welvaart

Het rijk verwacht dat de toenemende welvaart zal leiden tot een steeds grotere behoefte aan duurdere koopwoningen en een steeds kleinere behoefte aan goedkope huurwoningen. Het accent ligt daarbij op dure een-gezinswoningen in een landelijke omgeving of in hartje stad. Het rijk voorziet ook een enorm overschot aan goedkope meergezinswoningen in de na-oorlogse wijken, waardoor grootschalige verkoop en herstructurering noodzakelijk zijn.

De provincie is een andere mening toegedaan. Die gaat er niet vanuit

dat de trend onafgebroken richting meer en duurder gaat. Niet iedereen zal immers delen in de economische groei. Bovendien stijgt het aantal ouderen, niet-westerse allochtonen en kleine huishoudens. Voor deze over het algemeen minder draagkrachtige groepen moeten voldoende betaalbare woningen beschikbaar komen. Ook vraagt de provincie zich af wat de groep huishoudens die zich wel hogere woonlasten kan permitteren, de draagkrachtige ouderen, precies wil. Met hun wens om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen, stellen ouderen andere eisen aan de woning en de woonomgeving. Het opplussen en anderszins aanpassen van woningen en het creëren van levensloopbestendige wijken met voldoende voorzieningen, zijn daarbij sleutelbegrippen. Verder werken de stagnatie in de nieuwbouw en de sterk oplopende kosten door personeelsgebrek en schaars bouw materiaal een groeiende vraag naar gestapelde bouw in de stad in de hand.

Voorzichtiger

Al met al meent de provincie dat het met het overschot aan sociale huur-

woningen niet zo'n vaart loopt. Zij zet daarom vraagtekens bij de grootschalige plannen voor aanpassing van de bestaande woningvoorraad door sloop en verkoop. Het rijk pleit voor de verkoop van 700.000 woningen tot 2010. Geen goed idee, vindt de provincie: 'Gezien de onzekerheden rond de kwalitatieve veronderstellingen bij de woonmilieuprognoses ten aanzien van inkomensstijging, huishoudensvorming en woonwensen en de nog steeds bestaande grote druk op betaalbare huurwoningen, bepleiten wij een voorzichtiger aanpak.' De provinciale nota stelt dat er op dit moment geen forse leegstand van goedkope huurwoningen is, en 'de extreem lage bouwproductie in Nederland, gecombineerd met de verwachte toestroom van steeds weer nieuwe niet-westerse immigranten, maakt zo'n overschot in Zuid-Holland, zoals aangegeven in de Rijksnota's, voorlopig ook niet plausibel.' Volgens de provincie moet er zo snel mogelijk nader onderzoek komen om de woonwensen van de snelst groeiende bevolkingsgroepen (niet-westerse allochtonen en ouderen) in kaart te brengen.



Een van de belangrijkste uitkomsten van de SVH-scenario's is dat de huidige woningmarkt te weinig (kwantitatieve) ruimte biedt om tot grootschalige herstructurering over te gaan. Onttrekking van huurwoningen aan de voorraad heeft directe gevolgen voor de doorstroming. Als ook nog herstructureringsurgente met voorrang gehuisvest moeten worden, vermindert dit de slaagkans van reguliere woningzoekenden substantieel. Deze spanning op de huurmarkt betekent niet dat er geen basis voor de herstructurering zou zijn. Het onderzoek laat zien dat, als alle woonwensen worden gerealiseerd, er een potentieel overschot aan goedkope meergezinswoningen bestaat. Alleen blijkt dit nog niet uit verhuurbaarheidsproblemen of leegstand, omdat de doorstroming onvoldoende op gang kan komen en niet alle woonwensen gerealiseerd kunnen worden. Dit overschot blijft in de SVH-scenario's bestaan, maar is kleiner dan in de scenario's van stadsgewest Haaglanden. Bij het stadsgewest is het potentiële overschot zo'n 24.000 goedkope huurwoningen, in de vier SVH-scenario's varieert het tussen 7.000 en 10.000 woningen.

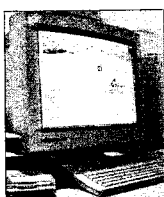
Monitoring

ABF Research pleit in het onderzoek voor een monitoringssysteem waarmee vraag en aanbod in Haaglanden periodiek kunnen worden geanalyseerd. Hierin zouden niet alleen gegevens over vraag en aanbod van sociale huurwoningen moeten worden opgenomen, maar ook informatie over de (geplande en gerealiseerde) nieuwbouw, de (geplande en gerealiseerde) omzettingen van particuliere huurwoningen, prijsstijgingen van koop- en huurwoningen enzovoorts. De monitoring kan inzichtelijk maken of de spanning tussen vraag en aanbod te hoog oploopt of dat er ruimte ontstaat of gaat ontstaan om huurwoningen te onttrekken.

SVH onderzoekt hoe woningzoekenden reageren

Oude en nieuwe media vullen elkaar aan

Woonbon, voice-response, teletekst, internet: van alle media waarmee woningzoekenden kunnen reageren op vrijkomende woningen, is er niet een overbodig. Ze vervullen stuk voor stuk een nuttige functie, zo blijkt uit onderzoek van de SVH.



De SVH is de ontwikkeling van de reacties nagegaan vanaf de tweede helft van 1998, toen woningzoekenden vrijwel uitsluitend nog via woonbon reageerden. Daarna deden de nieuwe media, teletekst en internet, hun intrede. Het aantal reacties steeg daarmee snel. Werden in 1998 per halfjaar nog ruim 200.000 reacties ontvangen, in de eerste helft van 2000 was dit opgelopen tot zo'n 450.000. De toename komt volledig voor rekening van de nieuwe media, terwijl de positie van de oude media gelijk is gebleven.

Verschillen

Het onderzoek toont aan dat woningzoekenden tot 35 jaar het eerste en snelste zijn omgeschakeld op teletekst en internet. Bij 65-plussers ligt het gebruik hiervan het laagst, wat niettemin neerkomt op eenderde van al hun reacties. Verder valt op dat huishoudens met een minimuminkomen vaker gebruikmaken van de oude media (52%) dan mensen met een hoger inkomen (42%). Datzelfde geldt voor stadsvernieuwingkandidaten, medisch en sociaal urgenten en statushouders. Van zowel doorstromers als starters reageren bijna 60% via de nieuwe media; wel hebben doorstromers vaker een voorkeur voor teletekst en starters voor internet. Er zijn ook verschillen per gemeente. Zo gebruiken woningzoekenden in Wassenaar het vaakst een woonbon, in Den Haag het voice-response-systeem, in Leidschendam, Rijswijk en Zoetermeer teletekst en in Pijnacker internet.

Aanbevelingen

De SVH doet op basis van het onderzoek een aantal aanbevelingen. Zo moet een woonkrant beslist worden gehandhaafd, al hoeft die niet per se huis aan huis te worden verspreid. Daarnaast moet, gezien het grote aantal reacties, het maximale aantal reactiemogelijkheden per woonbon (nu twee) worden gelijkgetrokken met dat via teletekst en internet. Vanwege het gemak en de lage verwerkingskosten, beveelt de SVH aan het gebruik van teletekst en internet te promoten.