

Nieuwsbrief oktober 2020

In deze nieuwsbrief:

- **Mensen verhuizen steeds verder van de stad weg: nieuwe onderzoeksdata!**
- **Zoekwensen Metropoolregio Amsterdam gebundeld: opvallende mismatch met beleid**

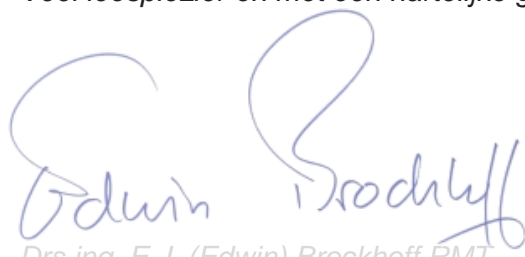
Ons huis was het afgelopen half jaar niet meer alléén onze privé-plek, maar tegelijk ook kantoor, schoolklas, restaurant, speel- sport en ontspanningsplek. Voor veel mensen een reden om met andere ogen naar de eigen woonomgeving te kijken en een stap te maken naar het échte buitenleven.

In deze nieuwsbrief publiceren we twee nog niet eerder onderzochte gegevens. Allereerst voor vier grote steden een analyse hoe véér mensen nu de stad uit verhuizen en wat daarin de trend is.

En in hoofdstuk 2 laten we in de Metropoolregio Amsterdam nog niet eerder gepubliceerde data zien over de verhouding tussen appartement- en woonhuiszoekers. 81% van alle zoekers buiten de hoofdstad zoekt een woonhuis met een tuin!

Met deze nieuwe data zouden veel beleidsmakers hun voordeel moeten kunnen doen. Maar zien we het ook terug in het woonbeleid voor de komende jaren?

Veel leesplezier en met een hartelijke groet namens het hele nieuwbouwteam,



Drs ing. E.J. (Edwin) Brockhoff RMT
Directeur Nieuwbouw Vivantus Groep
NVM Woningmarktspecialist



B. (Bouke) Molenkamp MRE
Manager Nieuwbouwteam



Hoofdstuk 1

We verhuizen steeds verder de stad uit

maar opvallende verschillen tussen de vier grote steden



Verhuisbewegingen de stad uit: steeds verder weg

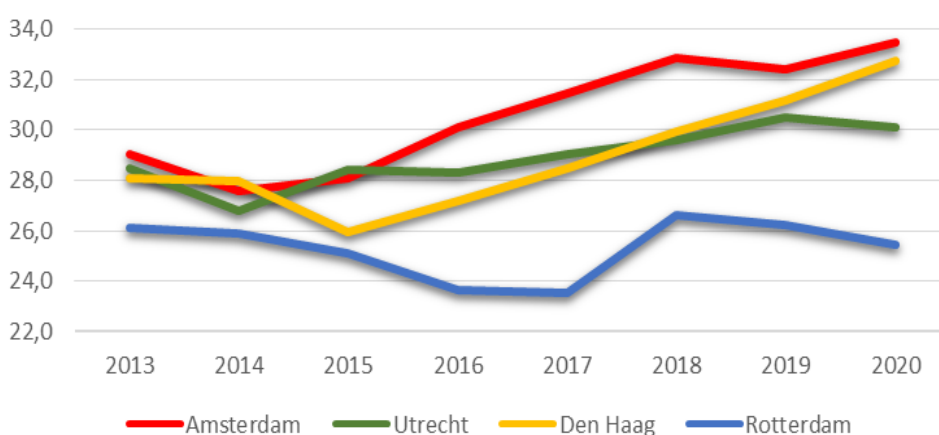
Verhuisbewegingen volgen we op de voet. Via de makelaars binnen de 30 vestigingen van onze Vivantus groep hebben we een goed overzicht wat er in Nederland gebeurt. En we krijgen deze vraag steeds vaker: “We zoeken een fijn huis, waar onze kinderen kunnen opgroeien. Reistijd geen probleem.”

We zochten voor vier grote steden uit hoe sterk deze trend is. We maakten hiervoor nog niet eerder gepubliceerde analyses van de verhuisdata uit Brainbay, het datacentrum van de NVM.

In de grafiek hiernaast hebben we samengevat hoeveel kilometers men de afgelopen jaren verder van de stad is gaan wonen. Hemelsbreed overigens: uitgedrukt in reisafstand en reistijd is de toename nog veel groter.

En dan zijn er opvallende verschillen. Amsterdam en Den Haag spannen de kroon, met hemelsbreed resp. een 19,2% en 26,4% grotere verhuisafstand ten opzichte van 5 jaar geleden. In Utrecht en Rotterdam (resp. 5,8% en 1,3% meer reisafstand) is deze toename veel kleiner.

Verhuizingen uit de stad Hemelsbreed in kilometers



In normale tijden zou een toename van de verhuisafstand desastreus zijn voor de stijging van de filedruk. Maar in de huidige coronatijd werken veel mensen regelmatig thuis. Veel bedrijven hebben nu al aangegeven om ook ná deze pandemie hun personeel deels thuis te laten werken. Wij merken nu elke dag, dat mensen er bewust voor kiezen (flink) verder te gaan wonen. *Meer kilometers, maar minder reistijd.* En heel belangrijk: op die plekken is vaak ook meer woningaanbod, meer ruimte en lagere koopsommen. Via onze landelijke vestigingen kunnen we ze goed helpen bij het maken van een keuze.

Gezinnen trekken de stad uit

Voor starters is een appartement natuurlijk een fijne woonplek. Voor tijdelijke expats ook. En voor ouderen is gelijkvloers vaak een zegen. Maar in de gezinsfase van je leven wil de overgrote meerderheid een huis met een tuin. Dat was altijd al zo (en zal ook altijd de norm blijven), maar de Corona-crisis heeft mensen nog verder aan het denken gezet. Hoe minder woonhuizen in je stad, hoe verder een gezin moet verhuizen als je je kinderen wilt laten opgroeien in een koophuis met tuin. Mensen uit Amsterdam verhuizen hierdoor nu gemiddeld 33,5 kilometer weg uit de hoofdstad.

Er wonen natuurlijk ook talloze gezinnen in de stad in een appartement: de *vibe* van een wereldstad trekt immers liefhebbers. Landelijk gemeten zijn er echter veel meer zoekers voor een woonhuis dan voor een appartement. In kleinere steden en dorpen is dat nog veel sterker. In het volgende hoofdstuk tonen we u ook deze nog niet eerder gepubliceerde cijfers.

In de grafieken op deze pagina laten we een aantal verschillen tussen de vier grote steden zien. Deels verklaren zij, waarom mensen uit Amsterdam en Den Haag zo veel verder verhuizen dan uit Rotterdam en Utrecht.

Amsterdam en Den Haag kennen bijvoorbeeld verhoudingsgewijs de kleinste hoeveelheid gezinshuizen. In Amsterdam is daarnaast slechts 22% van alle huizen een koopwoning.

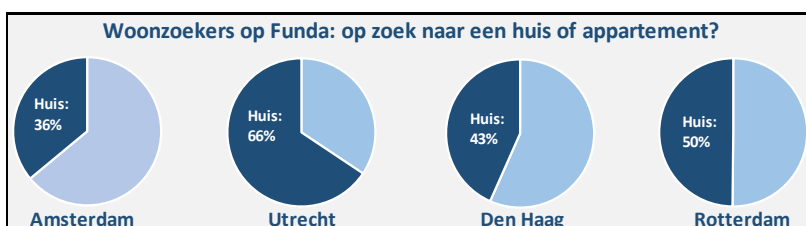
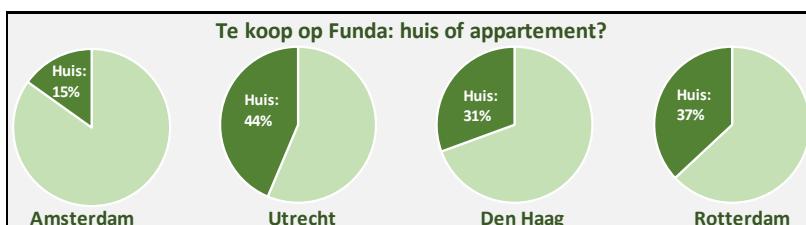
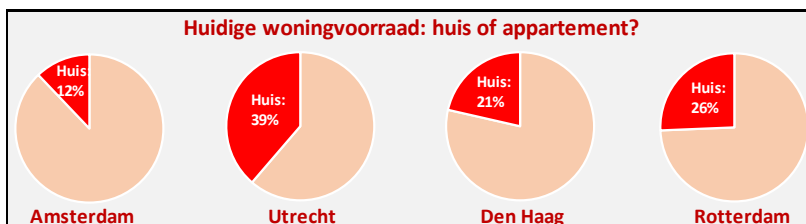
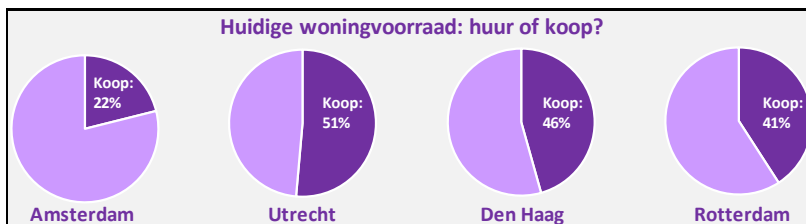
Koopsommen zijn (mede daardoor) ook relatief hoog. Rotterdam en vooral Utrecht hebben naar verhouding veel meer gezinshuizen en de koopsommen liggen gemiddeld een stuk lager. De 'vlucht' vanuit de stad is daar dan ook een stuk minder.

De verschillen in wat er te koop staat op Funda (de groene grafieken) en wat woningzoekers zoeken (de blauwe grafieken) spreken boekdelen. Overal is het aantal woningzoekers groter dan dat er huizen te koop staan. En overal is het percentage zoekers dat graag een woonhuis wil kopen, groter dan het percentage woonhuizen dat te koop staat.

De prijsgrens in steden als Amsterdam en Den Haag lijkt soms al in zicht te komen. Worden Utrecht en Rotterdam dan de steden, waar in de toekomst de grootste prijsstijgingen te verwachten zijn? Of gaat de trend van het verder verhuizen er voor zorgen, dat de zoekvraag meer over Nederland verdeeld gaat worden? Met schaarste op plekken waar je dat nu nog niet verwacht?

We blijven de woningmarkt op de voet volgen, zodat we de toekomst zo goed mogelijk kunnen voorspellen en we u kunnen blijven adviseren. En met onze landelijke kantorendekking kunnen we de kopers die deze verhuisbeweging maken optimaal bedienen!

Factsheets voor vier grote steden



Mediane vraagprijs op Funda

Stad	Woonhuis	Appartement
Amsterdam	€ 752.400	€ 499.250
Utrecht	€ 486.100	€ 322.222
Den Haag	€ 645.750	€ 349.700
Rotterdam	€ 399.111	€ 300.000

Toename verhuissafstand hemelsbreed 2015 - 2020

Stad	Toename (%)
Amsterdam	+19,2%
Utrecht	+5,8%
Den Haag	+26,4%
Rotterdam	+1,3%

Factsheets 4 grote steden

Bron: backoffice Funda en NVM Brainbay,

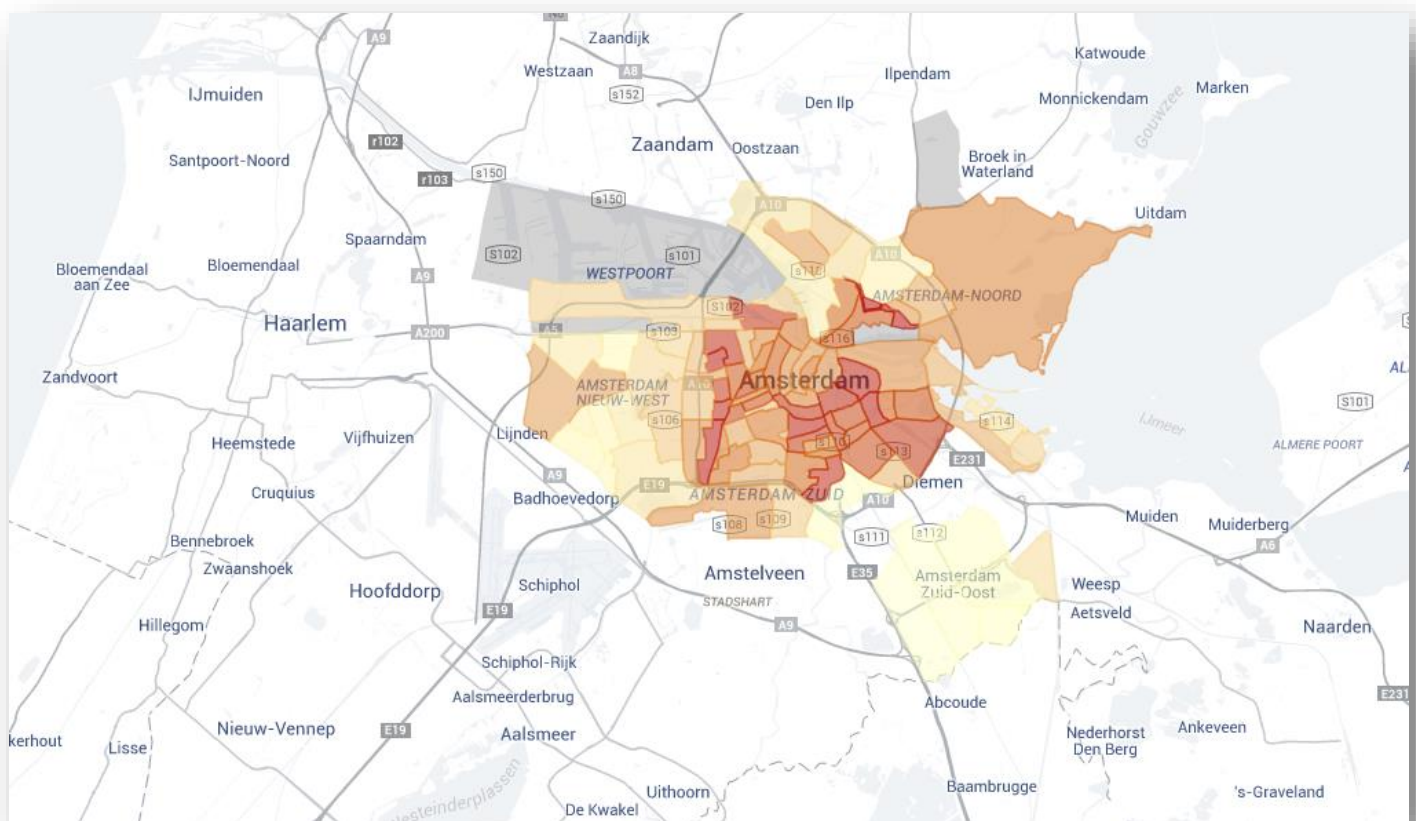
Bewerking Brockhoff Makelaars

Hoofdstuk 2

Woonbeleid sluit niet aan bij de woonwens *81% van alle koopwoningzoekers wil een huis met tuin*

Een opiniestuk van Edwin Brockhoff

*Met nog niet eerder gepubliceerde data
over woningzoekers binnen de Metropoolregio Amsterdam*



Nederlands woonbeleid gaat vaak alleen maar over aantallen. En daar gaat het mis.

Het woonbeleid staat soms haaks op de Nederlandse woonwens. Gezinnen trekken daardoor steeds verder uit de stad weg. Welke problemen gaat dat geven? In dit deel van deze nieuwsbrief tonen we nog niet eerder gepubliceerde gegevens over woningzoekers in de Metropoolregio Amsterdam. Gegevens die we overigens op verzoek graag voor u uitsplitsen op gemeente- of wijkniveau.

Als directeur van één van Nederlands grootste nieuwbouwmakelaars zie ik veel woningbouwplannen voorbij komen. Een grote meerderheid hierin betreft appartementen. En daar is natuurlijk op veel (met name hoogstedelijke) plekken ook een goede vraag naar. Maar de totaalaantallen zijn nu te groot.

Voor de hele Metropoolregio Amsterdam (MRA) hebben wij via de backoffice van Funda uitgezocht waar ruim 326.000 actuele actieve koopwoningzoekers naar op zoek zijn.

In de gehele MRA blijken er ruim twee keer méér woonhuiszoekers dan appartementzoekers te zijn. Zelfs als we de appartementzoekers in de hoofdstad meerekenen. En als we de stad Amsterdam buiten beschouwing laten, dan is in de MRA zelfs 81% van alle woningzoekers op zoek naar een woonhuis.

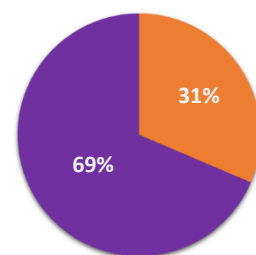
De twee samenvattende grafieken op deze pagina laten dit helder zien. In de woningbouwplannen en gemeentelijke Woonagenda's die wij de afgelopen jaren hebben gezien, zien we echter steevast veel meer geplande appartementen dan woonhuizen. Wat gaat er mis?

Voor zover wij kunnen nagaan, wordt landelijk op geen enkele wijze gecoördineerd *wat* er gebouwd moet worden. Zelfs in het in juni gepubliceerde rapport "Staat van de Woningmarkt – Jaarrapportage 2020" wordt bijna alleen maar over "aantallen benodigde woningen" gerept. In alle beleidsstukken lijken alléén aantallen een doel op zich. Terwijl *wat* voor *soort* huizen er dan gewenst zijn, niet of nauwelijks aan bod komt.

Hoe kunnen gemeenten – laat staan de landelijke overheid – nu sturen dat er de *juiste* woningen gebouwd gaan worden? Veel bouwplannen zijn nu immers binnenstedelijk, en daar zijn appartementen vaak de enige mogelijkheid om een ontwikkeling haalbaar te krijgen. Herontwikkeling van kantoorgebouwen naar appartementen (wat door Corona alleen maar vaker zal gebeuren) zal deze trend nog versterken. Wethouders kondigen juichend nieuwe plannen aan met honderden nieuwe woningen. Maar voor het grootste deel appartementen, huur en koop.

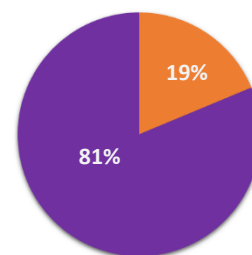
Bij gemeenten en provincies zijn cijfers van toekomstige bouwplannen, waarin appartementen en gezinswoningen verdeeld zijn, lastig te achterhalen of diensten kunnen er geen antwoord op geven. We hebben zelfs woningbouwagenda's gezien, waar voor de komende jaren 90% van alle nieuwbouw een appartement zal zijn. Terwijl in die gemeente juist 90% *gezinswoningen* gewenst is.

Alle woningzoekers (inclusief Amsterdam)



Appartementzoekers Woonhuiszoeker

Woningzoekers MRA, exclusief Amsterdam



Appartementzoekers Woonhuiszoeker

Woningzoekers in de Metropoolregio Amsterdam op basis van 326.000 woningzoekprofielen

Bron: backoffice Funda, bewerking Brockhoff Makelaars

Onze angst is, dat als je in de MRA (en misschien wel in heel Nederland) alle bouwplannen bij elkaar optelt er veel te veel appartementen gepland zijn. Het klinkt in deze tijden van woningnood wellicht absurd, maar dat heeft voor appartementen een toekomstig overaanbod tot gevolg. De vaak genoemde vergrijzing en toename van eenpersoonshuishoudens wordt regelmatig als reden voor de inzet op gestapelde woningen aangegeven. Echter, deze trend is niet groot genoeg om deze disbalans die dreigt geheel te rechtvaardigen. Hierdoor zullen plannen na verloop van tijd herontwikkeld moeten gaan worden. Dat levert weer extra kosten voor de ontwikkelaars en vertragingen op - en die zijn er nu al genoeg. Denk aan de stikstofproblematiek, waar nog steeds geen goede oplossing voor is.

Landelijke regie keihard nodig. Vandaag nog.

Overheid, pak de regie! Geen mooie woorden en algemene woondeals, maar concrete daadkracht en snelheid. Er wordt nu veel te veel op 'aantallen nieuwe bouwvergunningen' gestuurd in plaats van op het *gewenste* soort woningen. Die totaalgetallen zijn leuk voor politieke sier, maar ze gaan de woningnood niet oplossen. De geplande aanpassingen van de Omgevingswet rond Schiphol zijn hiermee extra gevaarlijk, omdat op de bouwlocaties die hierdoor op slot gaan juist veel gezinswoningen gepland zijn.

Dit is geen pleidooi om Nederland vol te bouwen - juist niet. Maar geen gemeente wil buiten de grenzen bouwen, wat voor betaalbare gezinswoningen wel vaak nodig is. Pak dus nu de landelijke regie om in de Randstad grootschalige woningbouwlocaties aan te wijzen waar op korte termijn fijne woonwijken kunnen komen. Met de juiste verkoopconstructies, zodat deze woningen tot in de lengte der jaren voor de middenklasse beschikbaar blijven.

Samengevat

Gezinnen in vooral de middenklasse zijn de dupe van het huidige woonbeleid. Door schaarste stijgen landelijk de prijzen van gezinshuizen enorm. En hoe duurder de woonhuizen rond een stad, hoe verder mensen moeten verhuizen. We zagen dit al in hoofdstuk 1, en deze trend zal nog sterker zal worden, gezien de in deze nieuwsbrief aangetoonde schaarste bij vooral grondgebonden woningen.

Kenniswerkers kunnen vanuit hun huis vèr vanaf de stad werken. Maar de politieagent, zorgmedewerker of leraar kan dat niet. In toenemende mate verruilen zij nu hun dagelijkse reistijd voor groter en ruimer wonen buiten de stad – met een baan dicht bij het nieuwe huis. Vanuit Amsterdam verhuist men op dit moment gemiddeld 33,5 kilometer hemelsbreed weg, zagen we in hoofdstuk 1!

Terwijl de huizenprijzen in de grote steden door woningschaarste geëxplodeerd zijn en alleen de sociale woningen èn de rijken achterblijven, ontstaat in die steden een nieuwe armoe: de leefbaarheid en de voorzieningen zullen door het vertrek van de belangrijke middenklasse verder achteruit gaan. De sociale segregatie zal sterk toenemen. Wil je dit doemscenario voorkomen, dan moet de overheid de mouwen opstropen. Vandaag nog. Zorg dat die gezinnen in de middenklasse ook rond de grote steden kan blijven wonen.

En dan is het absoluut noodzakelijk (maar gelukkig tegelijk ook heel simpel) om te beginnen met in alle toekomstplannen de *gewenste* aantallen woningen op te splitsen. Simpelweg in appartementen en woonhuizen. Alléén dan kunnen we een vinger aan de pols houden of we de woningbouwdoelstellingen halen: met landelijk een juiste match tussen vraag en aanbod.