

GISTEREN 12:00

Deze twee kaarten laten zien wat er mis is met onze woningmarkt

f t in ✉ 9

PETER HENDRIKS

Hoe ziet de Nederlandse woningmarkt er écht uit? Twee kaarten maken dat pijnlijk zichtbaar. De ene gaat over de koopsector en de andere over de huursector. Uit beide blijkt dat zowel huurders als kopers in het middensegment de klos zijn. En niet alleen in de Randstad.

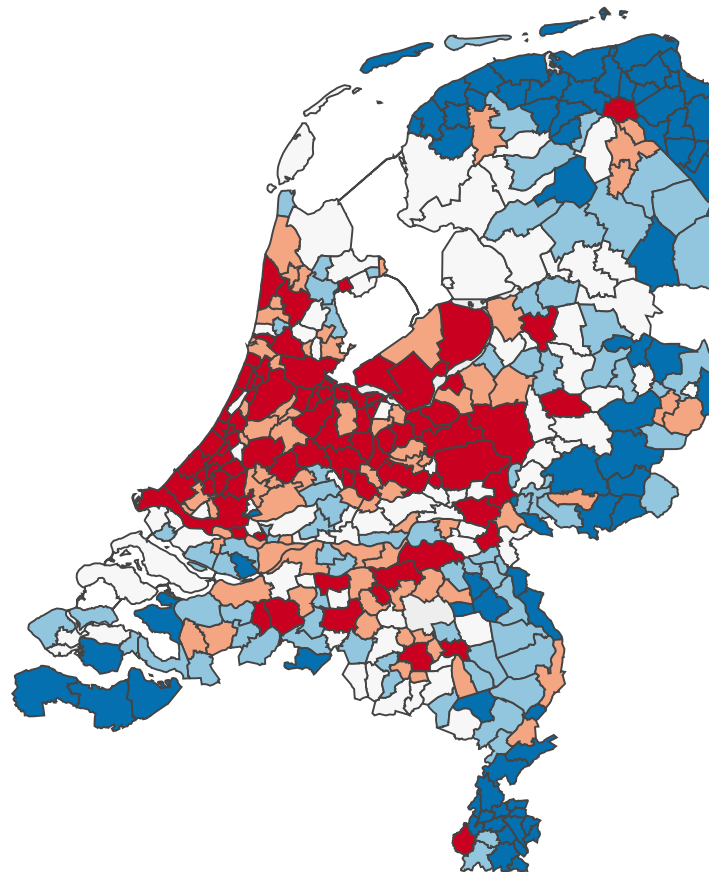
Het vinden van woonruimte is in grote delen van het land een bijna onmogelijke opgave geworden. Mede daardoor krijgt de woningmarkt volop aandacht in de media. Maar het zijn meestal artikelen over woningprijzen die in Amsterdam de pan uit rijzen, krimp in Delfzijl, of plannen van de gemeente Rotterdam om 20.000 sociale woningen te slopen. Dat wekt de indruk dat woningmarkten vooral samenvallen met gemeenten. In werkelijkheid houdt een woningmarkt zelden abrupt op bij een gemeentegrens.

Wigvormig gebied

Gebiedsontwikkelaar BPD publiceerde onlangs een zogeheten hittekaart. Deze is samengesteld op basis van het aantal verkochte woningen in 2016 en de verwachte toename van het aantal huishoudens tot 2025. Op de kaart is meteen te zien dat er helemaal niet één Nederlandse woningmarkt is. Er zijn meerdere regionale woningmarkten en de woningzoekenden in die regio's lopen allemaal tegen andere problemen aan.

Hittekaart woningmarkt 2017

Combi marktvolume 2016 & huishoudensontwikkeling tot 2025



Score (0 = laagste volume, 10 = hoogste volume)



Gemaakt met Localfocus

Wat meteen opvalt is het wigvormige gebied in het hart van Nederland, dat begint bij de kust en doorloopt tot diep in Gelderland.

In dat gebied worden de meeste woningen gekocht en verkocht. Verder zal het aantal huishoudens er volgens de verwachtingen de komende jaren blijven toenemen. Dat betekent dat de vraag naar woningen er groot blijft.

Het oude idee was dat alleen in de Randstad de vraag naar koopwoningen veel groter is dan het aanbod. De kaart laat zien dat het om een veel omvangrijker gebied gaat; goede onderlinge verbindingen zijn daarbij

Er is helemaal geen sprake van één Nederlandse woningmarkt

bepalend. Met een beetje goede wil is het mogelijk om vanuit iedere stad te forensen naar iedere andere stad in het gebied. Je kunt volgens de makers daarom nu spreken van een stedelijk netwerk dat veel groter is dan alleen de Randstad.

Tweede grootstedelijke regio

Op de hittekaart is ook te zien dat er in Brabant een tweede grootstedelijke regio is ontstaan: Eindhoven, Den Bosch, Tilburg en Breda hebben allemaal goed draaiende woningmarkten. Ze liggen dicht bij elkaar en zijn onderling per trein of via de weg goed te bereiken. De gemeenten tussen die Brabantse steden hebben ook gezonde woningmarkten. De Brainport-regio, een gebied rond Eindhoven met veel technologiebedrijven, is het economische hart van dit stedelijke gebied.

Verder zijn woningen in Groningen, Maastricht en Zwolle in trek. De streekfunctie van die steden zal de woningmarkt zeker ten goede komen. Groningen en Maastricht profiteren daarbij van hun universiteit. Maar ook hier spelen de goede verbindingen een belangrijke rol.

Dat opwarmen van bepaalde woningmarktregio's hangt samen met economisch succes. Dat is een gunstig gegeven: de lonen zijn er dan gemiddeld ook hoger. De schaduwzijde is dat grote groepen mensen geen passende woonruimte kunnen vinden in de regio waar ze werken.

En dat kan de economische ontwikkeling uiteindelijk weer remmen. Het Centraal Planbureau voor de Leefomgeving verwacht in die verhitte regio's tot 2025 een stijging van het aantal huishoudens met enkele honderdduizenden. In die regio's is woningen bijbouwen eigenlijk de enige oplossing, maar bouwgrond is een enorm knelpunt.

Dood aan het bloeden

Naast de gebieden met een bruisende woningmarkt, toont de kaart ook grote delen van Nederland die dood lijken te bloeden. Met uitzondering van waar het Brabantse stedelijke gebied grenst aan België, Enschede in Overijssel, en Venlo, Roermond en Maastricht in Limburg, is de woningmarkt aan de randen van het land ronduit belabberd. Vooral in het noorden gaat het enorm slecht met de woningmarkt — bijna slechter dan waar ook in Nederland. Jongeren trekken er weg omdat er te weinig werkgelegenheid en vertier is. Dat leidt tot vergrijzing en een afnemende vraag naar koopwoningen.

In het Groningse deel komt daar nog de aardbevingsproblematiek bij. Veel woningen zijn daar in feite onverkoopbaar geworden, waardoor mensen opgesloten zitten in hun situatie. Alleen nieuwe,

aardbevingsbestendige woningen behouden min of meer hun waarde. De woningmarkt in het noordoosten van Groningen staat dus onder druk van twee elkaar versterkende structurele verschijnselen.

In Groningen zijn alleen nieuwe, aardbevingsbestendige huizen interessant

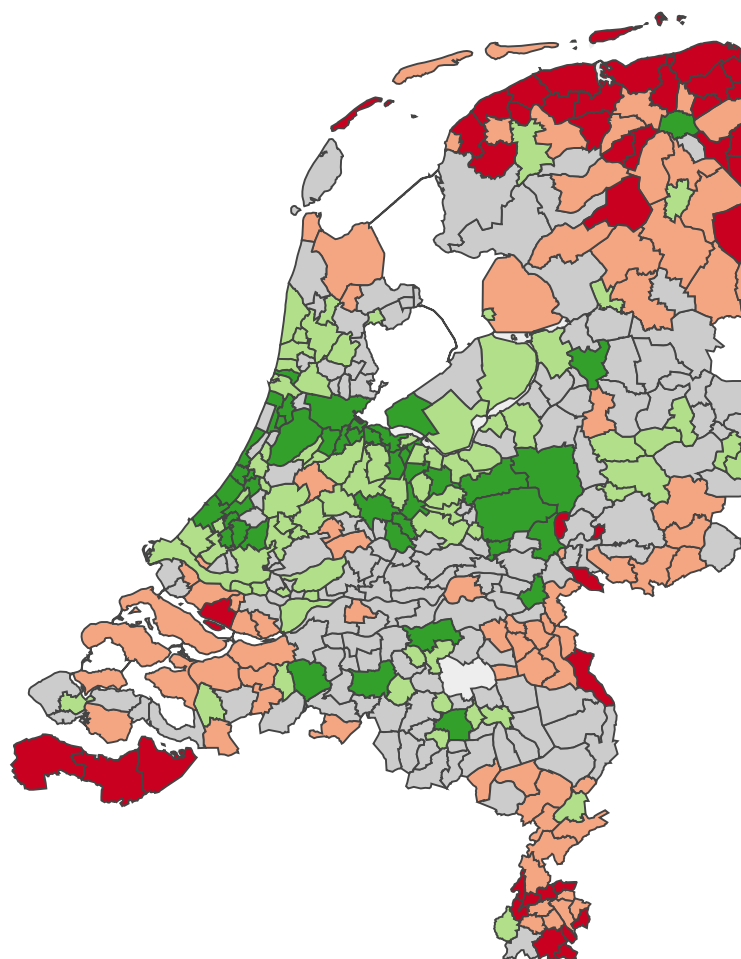
Huurmarkt

Er is nog een tweede interessante kaart over de woningmarkt. Rabobank Real Estate Finance stelde een kaart samen over de kansen voor beleggers met interesse in de huurmarkt. Dan hebben we het met name over vrijesectorhuur. De kaart is bedoeld voor beleggers in huurwoningen en projectontwikkelaars, maar zegt uiteindelijk minstens zoveel over de problemen waar mensen die op zoek zijn naar een huurwoning in de vrijesector, tegenaan kunnen lopen.

Nederland in kansen

Kansen en risico's vanuit het perspectief van commercieel vastgoed voor investeerders

■ Zeer Kansarm ■ Kansarm ■ Gemiddeld ■ Kansrijk ■ Zeer Kansrijk



Gemaakt met Localfocus

Bror

Het algemene beeld van deze kaart komt behoorlijk overeen met de hittekaart. De eerder genoemde wig is ook op deze kaart te zien; de vraag naar vrije sectorwoningen in de Randstad springt er extra uit. Opvallend is dat ook Ede, Apeldoorn, Barneveld en Amersfoort een gebied vormen, waar volgens de samenstellers van deze kaart een grote behoefte is aan woningen in het middensegment.

Afgaande op de kaart is ruim 70 procent van het land qua kansen voor beleggers interessant. Dat betekent dat ze er in elk geval een redelijk direct rendement kunnen behalen met de verhuur van vrijesectorwoningen, en tegelijkertijd mogen rekenen op een stijging

van de waarde van hun bezit.

Goedkoop huis, toch geen hypotheek

Maar hoe zit het dan met de resterende 30 procent van het land? Je zou verwachten dat als er vraag is van huurders naar het woningen in het middensegment, er geld valt te verdienen voor commerciële ontwikkelaars. En die vraag is er zeker, want ook in de minder aantrekkelijke regio's geldt dat huishoudens met een bovenmodaal inkomen geen recht hebben op een corporatiewoning. Verder moeten ook in krimpgebieden scheefhuurders doorstromen en daarvoor zijn huurwoningen in het middensegment nodig.

Kopen is voor die groep een andere optie, maar ondanks de veel lagere woningprijzen in de koelere woningmarktgebieden, kan niet iedereen er zomaar kopen. De banken doen bij een hypotheekaanvraag in krimpgebieden namelijk even moeilijk als elders.

**Ook in de
moeilijkere
woningmarkten is
er behoefte aan
investerings**

Al met al is er ook in de moeilijker woningmarkten behoefte aan investering in vrije sectorwoningen. Toch wordt dat maar zeer beperkt gedaan. Dat is vooral uit angst voor verdere krimp en dus dalende woningprijzen. Het komt er op neer dat beleggers betere regio's zien om in te beleggen.

Dit verschijnsel legt een mankement in de woningwet bloot: in onaantrekkelijke regio's raakt een kwetsbare groep tussen wal en schip. Dat zorgt voor ergernis en frustratie bij de woningcorporaties, maar ze mogen die groep woningzoekenden niet zomaar de helpende hand toesteken: het gaat om huishoudens die buiten de doelgroep vallen.

“In werkelijkheid wordt er zelfs in de meest aantrekkelijke regio’s te weinig gebouwd”

Bijsluiter

Ligt er een taak voor institutionele beleggers in die moeilijke regio’s? Frank van Blokland, directeur van de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland, ziet voor zijn leden geen rol weggelegd aan de randen van het land: ‘Daar is sowieso nauwelijks plaats voor een vrijesectorhuur. Het is ook meer een gebied voor particuliere beleggers en ook corporaties hebben er nog steeds mogelijkheden. Institutionele beleggers kiezen veel meer voor projecten in grote steden en randgemeenten daaromheen.’

Jan Fokkema, de directeur van NEPROM, de belangenbehartiger van de projectontwikkelaars, vindt de kaart wat te grof voor projectontwikkelaars. Fokkema: ‘Zo’n kaart geeft Nederland per gemeente weer, maar projectontwikkelaars denken op locatieniveau. Zelfs in het noorden van Groningen heb je lokale partijen die de markt heel goed kennen en kansen zien op bepaalde locaties.’

Dat klinkt positief, maar in werkelijkheid wordt er zelfs in de meest aantrekkelijke regio’s te weinig gebouwd voor het middensegment van de huurmarkt. Dat geldt nog sterker voor de economisch minder succesvolle regio’s. Daar ligt een gapend gat tussen sociale huur en koop en vrijwel niemand stapt erin. Gevolg: wie niet in aanmerking

komt voor een sociale huurwoning en geen hypotheek kan krijgen, kan nergens terecht.

Probeer ons één maand gratis uit!

Probeer ons nu één maand gratis uit. Je registratie stopt automatisch: je zit nergens aan vast.

REGISTREER JE GRATIS

AL EEN ACCOUNT? [LOG HIER IN](#)

DIT IS HET MOMENT

SLUIT JE NU AAN BIJ FOLLOW THE MONEY

Maak de onafhankelijke journalistiek van Follow the Money mogelijk

Doe mee!



ERIC SMIT

HOOFDREDACTEUR

WORD DIRECT LID

WONINGMARKT

VRIJSECTORHUUR

HITTEKAART

GERELATEERDE ARTIKELN

1 MEI 06:30

Verslikken de woningcorporaties zich in hun eigen ambities?

21 APRIL 06:30

Waarom de formatie kan stranden op de huurtoeslag

15 APRIL 08:00

Vastgoedbelasting bevoordeelt vooral rijke huiseigenaren

9 REACTIES

OM EEN REACTIE TE PLAATSEN MOET JE BETALEND LID ZIJN [INLOGGEN](#)

FILTER

-1

0

0

8

+1

0

+2

1

Danny Split 3

 Gisteren 12:15

+2

Dan kom ik zelf weer uit op mijn eigen woning.
Omwonenden in dezelfde huizen betalen als koper rond de 300 hypotheek in de maand.

Zelf huur ik het en betaal ik 440 huur in de maand voor een 1 slaapkamer woning.
(Buurman betaald 490)

En dit in Noord-Friesland, geen populair gebied.

Gezien de 300 hypotheek kosten wat een investering is, word je als huurder gestraft voor het niet kunnen krijgen van een hypotheek door elke maand 50% meer te betalen.

Geen investering, dit geld verdwijnt in het zwarte gat van de moderne hebzucht.

Nu zijn er allerlei mensen die zichzelf wijs kunnen maken dat je het niet zo moet zien.

Misschien krijg je huursubsidie, maar dat het belastinggeld dat je zelf heb betaald. Geld dat de overheid uit medelijden terug geeft.

Huurcorporaties wilden zo graag geprivatiseerd worden, laat ze op eigen benen staan en een huurprijs rekenen die mensen zelfstandig kunnen betalen.

Wladimir Beekmans 1

↳ Danny Split 📅 Gisteren 13:20

0

Waarom kun je geen hypotheek krijgen?

Puffbunny

↳ Danny Split 📅 Gisteren 15:06

0

Vergeet niet de kosten van onderhoud hè. Eigenaren betalen dat zelf, bij jou is het de huurbaas/woco.

Je betaalt dus niet 50% 'straf' met de hogere huurprijs t.o.v. hypotheek.

Danny Split 3

↳ Puffbunny 📅 Gisteren 19:09

0

Ja, ze geven veel geld uit aan onderhoud. Dat word bevestigd door de 5,5 miljard euro winst.

Winst vanuit voornamelijk de armste groepen in ons land.

Arme huiseigenaren.

0

Peter Hendriks 6

↳ Danny Split 📅 Gisteren 20:12

Ik ben het daar helemaal niet meer eens. Die winst is niet van het type 'omzet minus de kosten', maar grotendeels een boekhoudkundige winst, die is ontstaan doordat de waarde van de woningen van de corporaties flink is toegenomen. Dat is dus waarde in stenen, waar je weinig mee kunt als je de woningen niet verkoopt.

Wim 69 5

↳ Danny Split 📅 Gisteren 15:55

0

Helemaal mee eens Danny!!!

Wim 69 5

📅 Gisteren 16:00

0

Complimenten voor dit prachtige en overzichtelijke stuk Peter!

MaartenH 6

📅 Gisteren 16:55

0

Ik weet het niet, maar is de woningmarkt niet een afgeleide van de economische aantrekkelijkheid van gebieden? Er zijn een aantal regio's waar het niet goed gaat en ik heb niet de indruk dat er serieus beleid is om daar wat aan te doen. En ook niet de indruk dat er serieuze ideeën zijn wát je eraan zou kunnen doen.

0

Peter Hendriks 6

↳ MaartenH 📅 Gisteren 17:15

Je ziet in ieder geval dat streken met veel economische activiteit de meest dynamische woningmarkt hebben. Gebieden waar de economie zwak is, hebben een onderkoelde woningmarkt. In die zin worden ontwikkelingen op een woningmarkt gedreven door de economie.



PLATFORM VOOR ONDERZOEKSJOURNALISTIEK



Op de hoogte blijven van ons belangrijkste nieuws?

Meld je aan voor de wekelijkse nieuwsbrief:

[OVER FTM](#) [AUTEURS](#) [VOORWAARDEN](#) [VEELGESTELDE VRAGEN](#)

[TIP DE REDACTIE](#) [GEEF FTM CADEAU](#)

Website door:

Hosting door:



evoswitch