

INSIGHT

DE RANDSTAD LOOPT LEEG!

Maart 2021



EEN GROOT RUIMTELIJK VRAAGSTUK



Als je groter denkt dan de Randstad, geef je aanzet tot betaalbaar wonen voor iedereen en geef je vorm aan de kwalitatieve behoefte. Men staat voor een groot ruimtelijk vraagstuk met een tekort aan woningen, hoge duurzaamheidsbehoefte en de stikstofproblematiek. Het helpt hierbij niet dat het CBS in haar nieuwe bevolkingsprognose 2020-2070 verwacht dat de bevolking zal groeien naar 18 miljoen inwoners in 2026 en zelfs 20 miljoen inwoners in 2063¹. En de stedelijke verdichting die plaatsvindt, waarbij iedere postzegel wordt volgebouwd, doet de leefbaarheid van de stad weinig goeds.

BEVOLKINGSGROEI EN WONINGNOOD

De toekomstige bevolkingsgroei zal voornamelijk bestaan uit immigratie die niet gelijkmatig over het land wordt verdeeld. De immigratie voegt zich bij de reeds bestaande binnenlandse migratie van over het algemeen jonge hoogopgeleide professionals. Juist deze groep, veelal starters, heeft moeite met het vinden van huisvesting en valt tussen wal en schip. Men komt niet in aanmerking voor sociale huurwoningen en koopwoningen zijn

zonder kapitaalkrachtige ouders vaak te duur. Hierdoor is men aangewezen op huurwoningen in de vrije sector. Echter geldt voor deze huurwoningen vaak een inkomenseis van vier keer de maandhuurprijs². Dit betekent dat een alleenstaande starter voor een gemiddelde huurwoning in Amsterdam (circa 50m²) van EUR 1.200,- per maand circa EUR 4.800,- per maand moet verdienen om hiervoor in aanmerking te komen. De NIBUD-norm ligt overigens op drie keer de maandelijkse huurprijs. Veel starters zijn hierdoor aangewezen op woningdelen, maar met de uitbraak van corona is dit door het thuiswerken onder druk komen te staan. Landelijk is het woningoppervlak in de particuliere huursector in de afgelopen vijf jaar sterk toegenomen voor de categorie kleiner dan 50 m² en 50 tot 69 m², met respectievelijk 11% en 15%. Een aantrekkelijke categorie voor starters, maar waar men vaak niet voor in aanmerking komt.

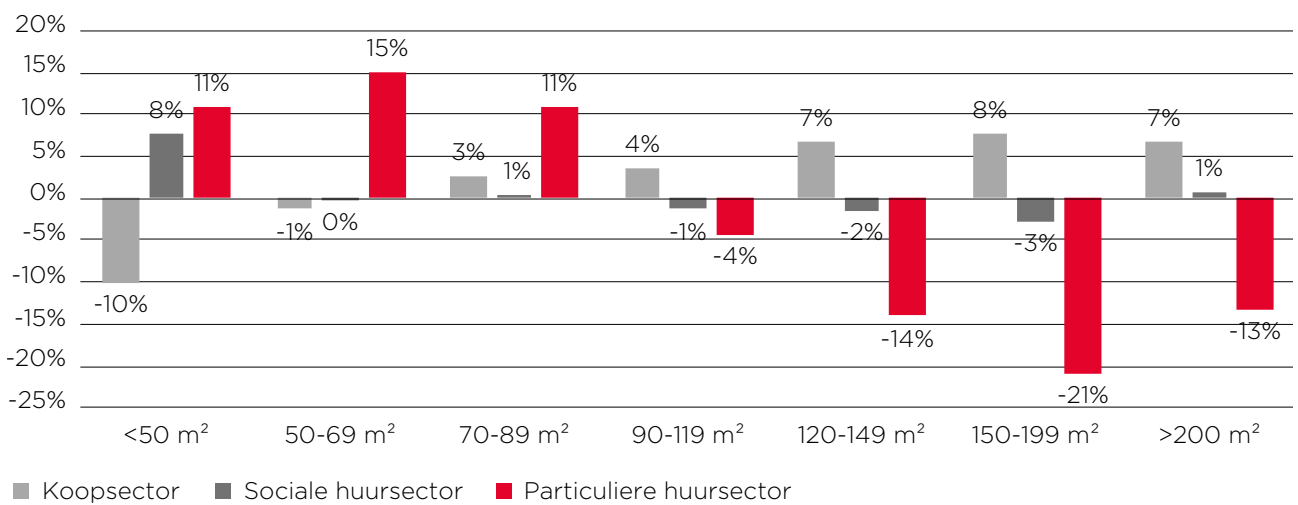
¹ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/51/prognose-bevolking-blijft-komende-50-jaar-groeien>

² <https://www.parool.nl/nieuws/4x-de-maandhuur-onmogelijke-inkomenseis-voor-starters-b3051b52/>



GROOTTEKLASSEN WONINGEN NAAR EIGENDOM

Vijfjarige groei 2015-2019



WINNER-TAKE-ALL URBANISM

Volgens het Ministerie van Binnenlandse Zaken is er een tekort van ruim 330.000 woningen. Dit tekort wordt verwacht op te lopen tot 419.000 in 2025. Hierdoor speelt dit probleem niet alleen voor de starters, maar ook in de huisvesting van onderwijzers, verpleegkundigen, politie, brandweer, horecapersoneel en specialistische professionals. Steden, zoals Amsterdam, die goed presteren op financieel-, cultureel- en menselijk kapitaal zijn mede door het eigen succes qua levensonderhoud en huisvesting te duur geworden. Dit wordt ook wel “winner-take-all urbanism” genoemd³. Goede voorbeelden hiervan zijn San Francisco, New York, Londen, Parijs en Dublin waar de middenklasse grotendeels ontbreekt.

Prijzen op de koopwoningmarkt worden extra opgedreven doordat van de verkochte woningen in Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht circa 34% in 2020 werd verkocht aan mensen die er zelf niet gingen wonen. Om dit enigszins tegen te gaan stemde de Tweede Kamer begin 2021

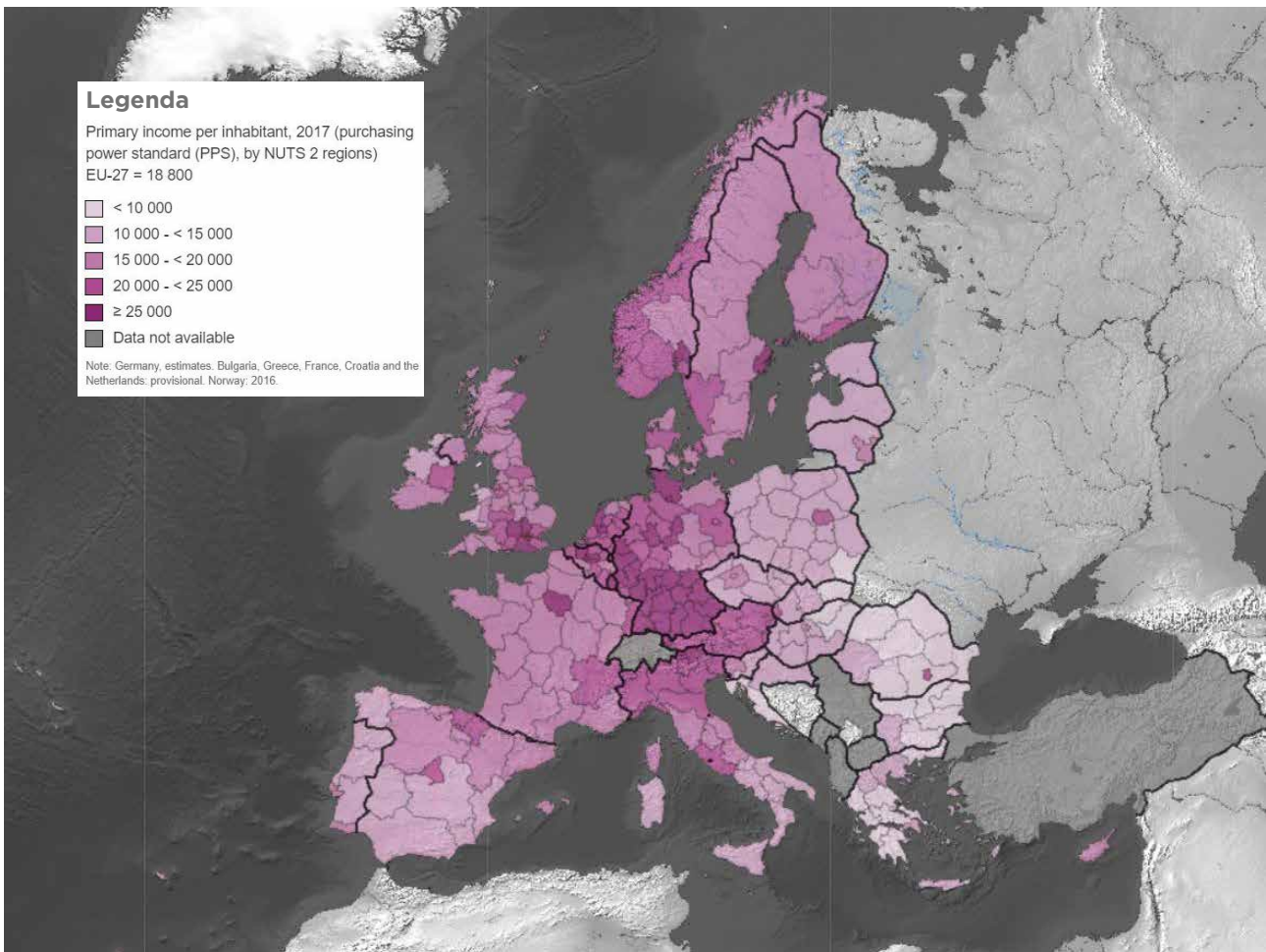
in met het opkoopverbod⁴, waarmee gemeenten gebieden kunnen aanwijzen waar de woningkoper minimaal een aantal jaar zelf in het huis moet wonen. Ook heeft de Tweede Kamer een wetsvoorstel goedgekeurd met een maximalisering van de jaarlijkse huurverhoging voor geliberaliseerde contracten⁵. Hierbij regelt de wet dat de jaarlijkse huurverhoging van vrije sectorwoningen wordt gemaximaliseerd op inflatie + één procent. Dit jaar zou dat uitkomen op een maximum van 2,4%. Deze wet moet overigens nog worden goedgekeurd door de Eerste Kamer. De instrumenten die de Tweede Kamer gebruikt om de woningnood enigszins te verzachten zijn geen structurele oplossingen. De oplossing ligt in het ontwikkelen van nieuwe woningen.

³ Column: Ziel van de Stad

⁴ <https://nos.nl/artikel/2372394-investeerdere-kochten-afgelopen-jaar-meeste-woningen-ooit.html>

⁵ <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-35488-6.html>

Winner-take-all urbanism | Europese (hoofd)steden hebben de hoogste inkomens





Bron: Gemeente Amsterdam, 2021.

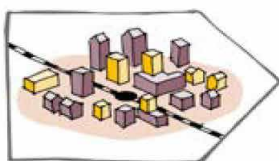
Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wil het rijk sturing geven aan de verstedelijkingsopgave waar Nederland voor staat. Met Woondeals worden er tot 2025 circa 100.000 woningen ontwikkeld in Amsterdam en de Zuidelijke Randstad, 67.000 in Utrecht, 27.000 in Eindhoven en 20.000 in Groningen. Hiervoor worden extra bouwlocaties aangewezen volgens de voorkeursvolgorde van de verstedelijkingsstrategie. In 2019 is er circa EUR 2 miljard vrijgemaakt voor de woningbouwopgave, in de vorm van een woningbouwimpuls⁶ om knelpunten in grote steden op te lossen (EUR 1 miljard) en een verlaging van de belasting voor woningcorporaties en grotere verhuurders (EUR 1 miljard).

Het is nog maar de vraag of dit haalbaar is. In de periode 2019 tot 2035 moeten er circa 1,1 miljoen woningen worden toegevoegd aan de voorraad. Het kabinet wil hierbij geen wijzigingen doorvoeren in de verhuurdersheffing. En dit zet de investeringsruimte van woningcorporaties sterk onder druk. Door de verhuurdersheffing zijn er de helft minder sociale huurwoningen gebouwd door woningcorporaties⁷. De woningnood wordt volgens het Planbureau voor de Leefomgeving de komende kabinetsperiode niet opgelost na het doorrekenen van de verkiezingsplannen. Men blijft hangen in voornemens.

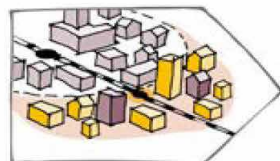
⁶ <https://www.novistukken.nl/uitvoeringsagenda/we+stellen+opgaven+centraal/default.aspx>

⁷ https://vng.nl/sites/default/files/2020-05/companen-en-the-sor_effecten-verhuurderheffing.pdf

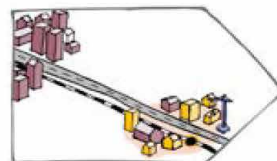
Vorkeursvolgorde verstedelijkingsstrategie



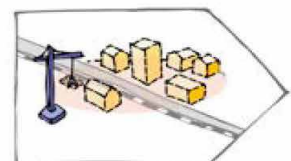
1. Binnen stedelijk gebied



2. Aansluitend op bestaand stedelijk gebied



3. Buiten bestaand stedelijk gebied, gekoppeld aan bestaande infrastructuur



4. In nieuwe gebieden met nieuwe infrastructuur, inclusief OV

Bron: NOVI, 2020





**'VOLGENS HET MINISTERIE VAN
BINNENLANDSE ZAKEN IS ER EEN TEKORT
VAN RUIM 330.000 WONINGEN. DIT
TEKORT WORDT VERWACHT OP TE LOPEN
TOT 419.000 IN 2025. HIERDOOR SPEELT
DIT PROBLEEM NIET ALLEEN VOOR DE
STARTERS.'**

LEEFBAARHEID

Eenzijds kunnen mensen de hoge huisvestingskosten niet betalen en anderzijds is er geen aanbod beschikbaar. De vraag is of het volbouwen van steden de daadwerkelijke leefbaarheid vergroot. Of moet er juist geïnvesteerd worden in het verbeteren van de bereikbaarheid, het 'vergroten' van de Randstad. Mensen kunnen dan buiten de stad wonen en toch genieten van hetgeen de (Rand)stad te bieden heeft.

Het antwoord lijkt zich te vormen door deze coronacrisis. Mensen die voorheen weinig thuiswerkten zijn hiertoe vaak nu verplicht. En de verwachting is dat het gros van de beroepsbevolking niet meer fulltime terugkeert naar kantoor. Het kantoor gaat de functie vervullen van creatieve broedplaats en als ontmoetingsplek. Dit biedt nieuwe mogelijkheden in de ruimtelijke opgave, waarbij werknemers verder van hun werk kunnen wonen.

Volgens het CBS⁸ liet de bevolking in 2020 een minder grote groei zien in de tien grootste gemeente dan een jaar eerder. Dit kwam voornamelijk door de wereldwijde coronamaatregelen die resulteerden in het opdrogen van de immigratiestroom. Ook verhuisden er in 2020 meer mensen uit de Randstad dan ernaartoe. Deze trend werd al in 2016 ingezet toen het aantal verhuizingen uit de Randstad een toename liet zien naar de intermediaire zone, en sinds 2018 naar de nationale periferie. Ook in het afgelopen jaar verhuisden er meer mensen van de intermediaire zone naar de nationale periferie.

Mensen die verhuizen uit de Randstad zijn voornamelijk stellen zonder kinderen en mensen ouder dan dertig jaar. Deze trend is al langer gaande, waarbij in 2015 nog 10% verhuisde uit de Randstad

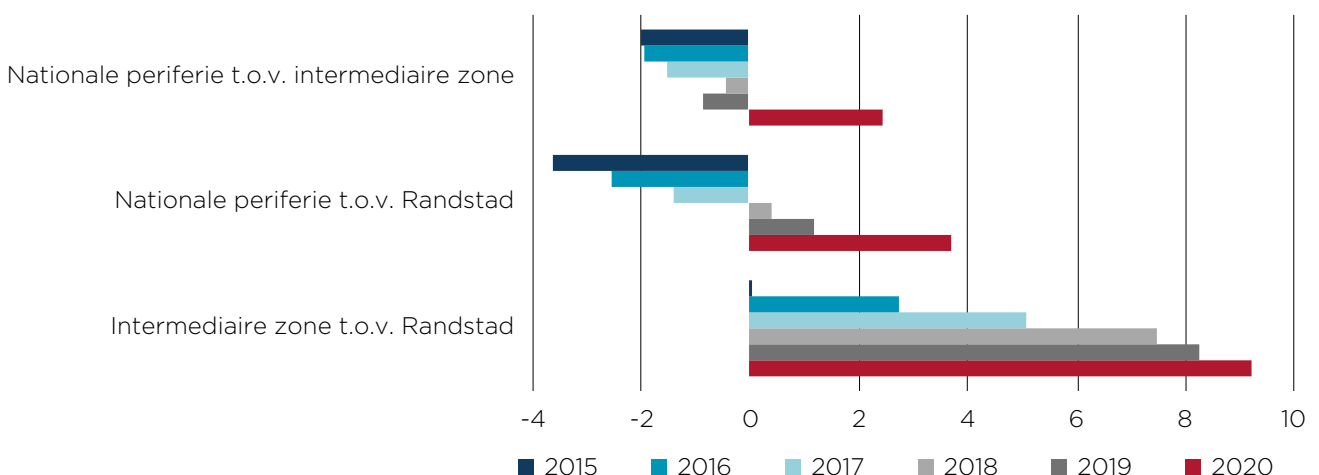
liep dit in 2020 op tot 13%. Ook gezinnen met kinderen verlieten de Randstad in toenemende mate met in 2015 nog 7,5% en 10% in 2020. Hierin voert het COROP gebied de Veluwe de boventoon met een toename van 2.000 inwoners in 2020. Binnen de Randstad was er alleen een groei zichtbaar in de minder stedelijke regio's (zoals bijvoorbeeld het Gooi).

De verhuizingen vanuit de Randstad lijken voornamelijk het gevolg te zijn van een overspannen woningmarkt, waarbij in het huidige klimaat van regelgeving en lokaal beleid alle verhoudingen zoek zijn. Zo wordt van nieuwbouwwontwikkelingen geëist dat dit duurzaam is en er een aandeel sociaal in zit. De huidige grondprijzen en bouwkosten zijn hoog, wat het lastig maakt om een nieuwbouwwontwikkeling rond te rekenen. Dit resulteert vaak in hoge huur- of koopprijzen voor woningen in het vrije sector gedeelte van de ontwikkeling. De woningcorporaties staan voor een enorme opgave om woningen in het sociale segment te bouwen, ondanks de verhuurdersheffing en de verduurzamingseis voor de bestaande en nieuwe portefeuille. Bovendien is er in de stad behoefte aan ruimte buiten en een groene omgeving. In zekere zin schetst de coronacrisis een toekomstbeeld van het intensieve gebruik van groen in de stad, mocht de verdichting doorzetten. En hier komt de landelijke duurzame energietransmissie voor gemeenten nog bij. Er wordt gezocht naar beschikbare plekken voor het ontwikkelen van windturbines en velden met zonnepanelen. Voor steden zoals Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht, waar beschikbare grond schaars is en de woningbehoefte hoog, zorgt dit voor een vertekend beeld.

⁸ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2021/01/bevolkingsgroei-grotere-steden-stokt-door-lage-immigratie>

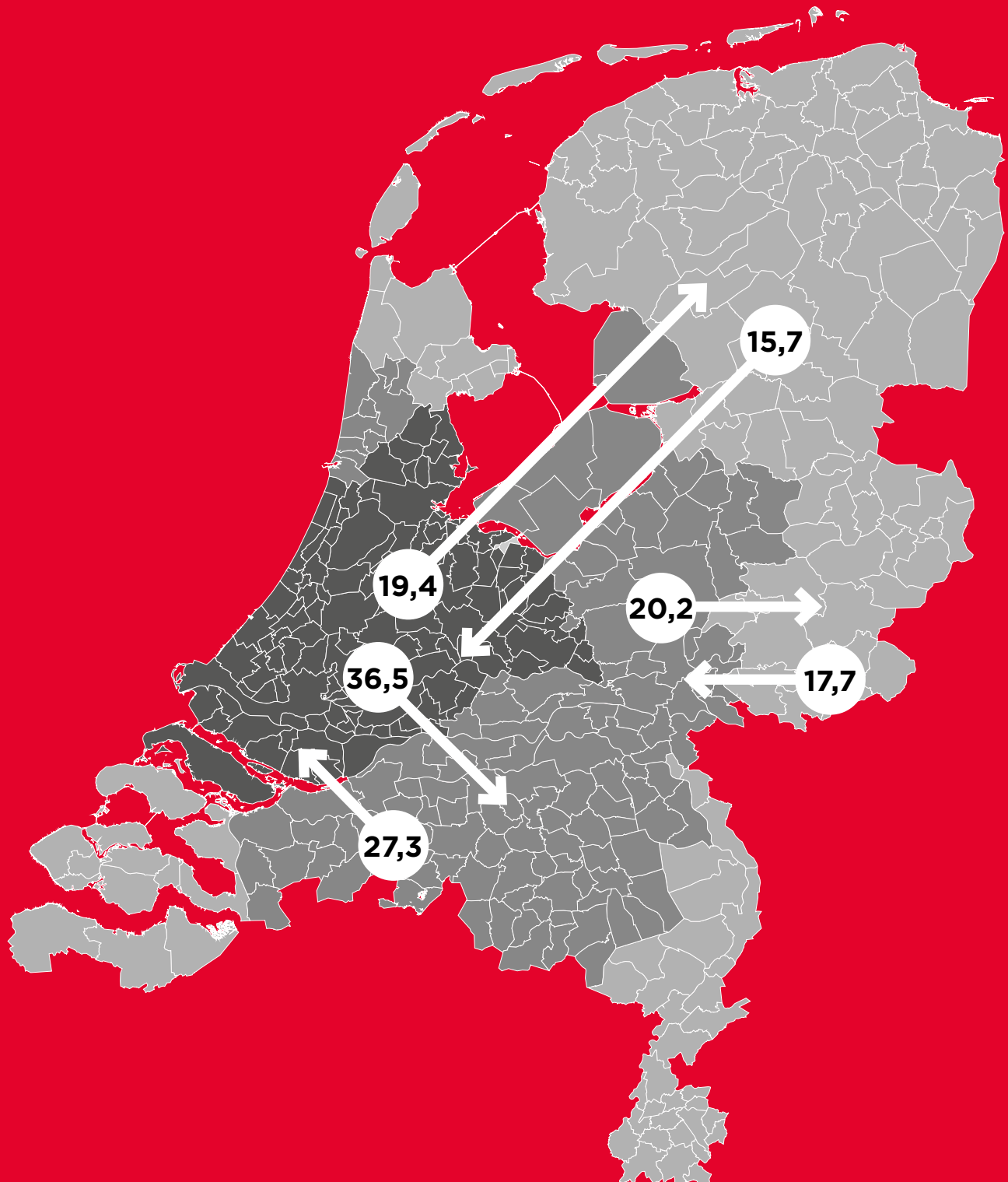
SALDO VERHUIZINGEN

Periode april t/m december 2020, x1.000



Bron: CBS, bewerking Cushman & Wakefield (2021).

VERHUISDE PERSONEN, APRIL T/M DECEMBER 2020 (X1000)



- Nationale periferie
- Intermediaire zone
- Randstad

GROTER DENKEN DAN DE RANDSTAD

Er moet groter gedacht worden dan alleen de Randstad. Dit betekent stoppen met het vasthouden aan plannen om verticaal te bouwen en verder te verdichten zonder de groenvoorziening in acht te nemen. Deze ruimte hebben we in de komende decennia hard nodig. In absolute zin is er namelijk ruimte genoeg, woningen/woonwijken bestrijken slechts 7% van het totale oppervlak van Nederland en toch lukt het niet om het woningtekort op te lossen. Dit ligt gedeeltelijk aan het gebrek aan centrale aansturing, mede veroorzaakt door het opheffen van het Ministerie van VROM in 2010.

Er is behoefte aan een landelijke oplossing en centrale regie met lokale toepassingen om de huidige vraagstukken zoals woningbouw, energietransitie, klimaatverandering, bereikbaarheid en natuurbescherming het hoofd te bieden. Er moet verder worden gekeken dan de grenzen van de Randstad en onderling worden samengewerkt om een betere spreiding van de stedelijk ontwikkelingen te bewerkstelligen. Nederland zou hierin een netwerk van kernen moeten zijn waarin de 'urban field' gedachte centraal staat. Dit kan binnen een agglomeratie functioneren als één stad en juist de bestaande fijnmazigheid en kleinschaligheid binnen Nederland leent zich hier uitermate goed voor.

De uitdaging hierin is bereikbaarheid, ofwel goede (trein) verbindingen zodat een groot deel van de bevolking binnen 45 minuten in de Randstad kan zijn. Nederland heeft na Japan en Zwitserland het drukste bereiden spoorwegnetwerk van de wereld met 1,3 miljoen reizigers per dag. Om dit toe-

komstbestendig te maken is circa EUR 20 miljard nodig in de periode tot 2040. Zo moeten de treinverbindingen sneller zijn naar Twente, Nijmegen en Vlissingen en wil men meer treinen laten rijden tussen Amsterdam en Eindhoven. Ook blijft men lobbyen voor de Lelylijn of Zuiderzeelijn met een directe verbinding tussen Lelystad en Groningen. Dit helpt tevens in de stikstofproblematiek. Ook is men van plan om met een miljard euro de stations van Amersfoort, Leiden, Nijmegen en Roermond uit te breiden. Naast de trein biedt autonoom rijden ook een mogelijkheid in het zo efficiënt mogelijk verplaatsen.

De terugkeer van het Ministerie van VROM zou het ruimtelijk vraagstuk positief beïnvloeden. Dit is nodig om ingewikkelde grootschalige gebiedsontwikkelingen zoals Haven-Stad in Amsterdam, Feyenoord City in Rotterdam en het Suikerunie terrein in Groningen aan te kunnen pakken met betrokkenheid op landelijk niveau.

Hierdoor houden we steden leefbaar en ruimtelijk en komt dit de betaalbaarheid van woningen ten goede. Er kan op meer plekken gebouwd worden en nieuwbouwwontwikkelingen staan minder onder druk door hoge grondprijzen. Met een centrale regie zorgen we ervoor dat de grote steden hun mix van functies behouden en waar mensen uit alle lagen van de bevolking goed en betaalbaar kunnen wonen. De Randstad loopt niet leeg, maar breidt slechts uit en behoudt en versterkt haar dynamiek als economische hart en wordt er centraal gewerkt aan een leefbaar, gezond en economisch sterk Nederland.





NATIONALE KEUZES GEZONDE STEDEN EN REGIO'S



Stedelijk netwerk Nederland (Bk 3.1)

Versterken Stedelijk Netwerk Nederland en koppelen van richting verstedelijking aan ontwikkeling (OV-)infrastructuur



Stedelijke regio's (Bk 3.2)

Medeformuleren van een regionale strategie voor een samenhangende aanpak van wonen, werken, mobiliteit, gezondheid, veiligheid en leefomgevingskwaliteit in regio's



Gezonde leefomgeving (Bk 3.5)

Verbeteren luchtkwaliteit

PM2,5 > advieswaarde WHO

PM10 > advieswaarde WHO



Mobiliteitssysteem (voor personen én goederen) in, rondom en tussen de steden (Bk 3.8)

Leveren van goede bereikbaarheid, optimaal benutten van bestaande netwerken en modaliteiten onderling verknopen en benutten op hun specifieke kwaliteiten



Gebieden met een voorspelde daling in woningbehoefte 2030 t/m 2039 (Bk 3.9)

Gezamenlijk ontwikkelen van een integrale gebiedsgerichte ontwikkelingsstrategie

Deze insight maakt deel uit van de serie '[de waarde van de stad](#)' en komt tot stand vanuit intern onderzoek en dialoog met interne en externe stakeholders, in nauwe samenwerking met consultants en analisten uit ons Real Estate Strategy & Innovation team. Deze insight behoort bij de column van Elsbeth Quispel waarin zij haar visie geeft op de maatschappelijke relevantie van steden, stedelijke ontwikkeling en dus ook vastgoed.

Real Estate Strategy & Innovation is de service line binnen Cushman & Wakefield die een leidende rol neemt bij data gedreven strategische adviesopdrachten binnen de vastgoedmarkt. Waarmee we als professional real estate services company strategie en executie aan elkaar verbinden en blijvende toegevoegde waarde leveren aan onze opdrachtgevers. De volgende insight sluit aan bij 'De weerbaarheid van de stad' en gaat over de stad na COVID.



THIJS VAN DEN BRINK MSC

Consultant | Market Intelligence
Real Estate Strategy & Innovation

Mobiel: +31 (0) 6 1592 2133
thijs.vandenbrink@cushwake.com



JOS HESSELINK MSC

Research Lead

Mobiel: +31 (0) 6 2973 8608
jos.hesselink@cushwake.com



ELSBETH QUISPEL

International Partner
Head of Strategy & Innovation

Mobiel: +31 (0) 6 1396 7315
elsbeth.quispel@cushwake.com