

Haal meer uit bestaand onderzoek

06-01-2014

Het valt mij op dat veel gemeenten niet goed weten welke woningen ze moeten bouwen. Momenteel wordt er natuurlijk erg weinig gerealiseerd. De 30.000 nieuwe woningen in 2013 staan in schril contrast met de nieuwbouw in de beginjaren van deze eeuw (gemiddeld meer dan 70.000 woningen in de jaren 2000-2008). Maar aan de crisis komt een keer een einde. De eerste signalen zijn er al: koopprijzen stabiliseren op een niveau tot wel 20% lager dan in de hoogtijdagen. Beleggers raken steeds meer geïnteresseerd in vrijesector huurwoningen en starters op de koopmarkt lijken uit hun schulp te kruipen. Belangrijkste vraag is nu wat je moet gaan bouwen en niet hoeveel woningen. En daarbij kan bestaand onderzoek een goed antwoord geven.

Immers de toename van het aantal huishoudens in Nederland en in de diverse regio's kun je uitrekenen. Dat aantal moet je nog toevoegen. Dat zal in de Randstedelijke regio's en de groeiregio's meer zijn dan in de randen van Nederland. En in de anticipeerregio's en krimpgebieden hoeft niets meer te worden toegevoegd en kunnen zelfs woningen verdwijnen.

Belangrijker is wat we nog moeten toevoegen. Daarvoor moet je weten wat er al staat in de bestaande woningvoorraad en welke woonwensen de huishoudens in de toekomst hebben. We moeten daarom een beter zicht krijgen op de samenstelling en kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Onder kwaliteit versta ik de bouw- en woontechnische kwaliteit, maar nadrukkelijk ook de energetische kwaliteit en de betaalbaarheid van de woningen. Op basis van gegevens van bijvoorbeeld het CBS en het WoON zijn goede schattingen te maken over kwaliteiten op lokaal, gemeentelijk niveau.

Dat geldt ook voor het inzicht in de toekomstige woonwensen van verhuisgeneigde huishoudens. Landelijke of regionale onderzoeken staan een vertaling naar het lokale niveau toe. Een woonwens van een 75-plusser in Uitgeest in een bepaalde inkomensklasse is niet veel anders dan die van een leeftijdsgenoot in de Bilt in dezelfde inkomensgroep.

Haal meer uit bestaande onderzoeken. Het is echt niet altijd nodig om nieuw woningmarktonderzoek of voorraadanalyses te laten uit te voeren. Waarom veel geld uitgeven als er al veel materiaal op de plank ligt? Een keer verder praten over de mogelijkheden: bel of mail gerust.