VASTGOED JOURNAAL

'In Den Haag moet meer gebouwd worden voor een bredere doelgroep'

26-02-2021 09:14



Vastgoedjournaal sprak eind december 2019 met nieuwbouwspecialist Robert Kuiper van Frisia Makelaars over de Haagse woningmarkt. Het ging toen met name over de stikstofproblematiek en de invloed ervan op de nieuwbouwplannen. Inmiddels zijn we meer dan een jaar verder en lijkt de stifstofuitdaging iets uit een ander tijdperk, dankzij Covid-19. Over de gevolgen daarvan en de nieuwe uitdagingen die de pandemie teweeg brengt, spreken we begin februari 2021, behalve met Robert Kuiper, met specialist bestaande bouw Edwin Rosenbrand en algemeen directeur Rudi van Wechem.

"Door Covid-19 heb je gezien dat mensen meer behoefte hebben dicht op hun werk te wonen"

Robert Kuiper trapt af: “Het dossier stikstof is zeker niet opgelost. Het is alleen even uit beeld. Wat betreft dat andere punt, Covid-19, leek het er op dat we af zouden stevenen op een crisis vergelijkbaar met die van 2008/2009. We hielden ons hart vast, maart vorig jaar, maar het is gelukkig allemaal erg meegevallen. De gevolgen voor de woningmarkt lijken vooralsnog uit te blijven. Dat geldt zowel voor de verhuur en de verkoop, als voor de nieuwbouw en de bestaande bouw.”

Business as usual

VASTGOED JOURNAAL



Edwin Rosenbrand

Ook volgens zijn collega Edwin Rosenbrand was er in april 2020 wel even sprake van een flinke dip in het consumentenvertrouwen (“voor ons één van de belangrijkste indicatoren van hoe de vlag erbij hangt”), maar al heel gauw herstelde dat zich. Rosenbrand: “Na enkele weken ging het weer als vanouds met bezichtigingen, biedingen, minimaal aanbod en maximale vraag. Kortom, het was business as usual. Dat is nog steeds zo. Waarbij overigens moet worden opgemerkt dat het steunpakket van de regering wel flink heeft geholpen.” De enige markt die volgens Rosenbrand wel een duidelijk terugloop te zien gaf, was die van de expats. Een terugloop op name de huurmarkt die overigens gemakkelijk ingevuld werd door de resterende vraag die er nog steeds is. Rudi van Wechem: “De huurmarkt voor expats ging iets minder goed dan de afgelopen jaren door Covid-19. Je kunt ook stellen dat doordat de expats wegvielen er meer keus is gekomen voor de andere doelgroepen die op zoek zijn naar een huurwoning. In bepaalde segmenten is het wat lastiger geworden, vergeleken met de afgelopen jaren, maar het gaat zeker niet slecht. Wat we ook hebben gezien is dat de groep expats die al langer in Den Haag zit, kans heeft gezien zich te verbeteren door de ontstane situatie.” Waar Rosenbrand aan toevoegt: “De rol van de internationale expat wordt ingeruild door die van de nationale expat, mensen uit Haarlem, Amsterdam, Rotterdam. Mensen die de kwaliteiten zien van Den Haag en de relatief betere betaalbaarheid ervan. Want Den Haag is door de ligging aan zee, met haar strand en de duinen en haar internationale karakter een aantrekkelijke stad om te wonen. Terwijl je hier nog niet de gekte op de woningmarkt hebt zoals in Amsterdam.”

Buitengebieden

Een duidelijke verandering teweeg gebracht door Covid-19 is dat klanten kritisch(er) zijn geworden wat betreft de grootte van de woning, aldus Kuiper. “Dat is absoluut ingegeven door de lockdowns die we hebben gehad. Door het vele thuiswerken heb je gezien dat mensen niet alleen op zoek zijn naar meer leefruimte, maar ook dat ze niet meer zo’n directe behoefte hebben dicht op hun werk te wonen. De noodzaak hiervan is verdwenen. Er is daardoor een beweging ontstaan naar de buitengebieden. Mensen willen een tuin in plaats van een balkonnetje. Dat is, denk ik, een ontwikkeling die blijvend is.” Dat betekent overigens niet dat de vele nieuwbouwplannen die op dit moment vorm krijgen in Den Haag meteen (kunnen) worden omgegooid. De hoogbouw in het gebied tussen de drie grotere stations, het Central Innovation District (CID), gaat gewoon door. De bouw hiervan is nodig omdat de stad de komende jaren hard groeit en er nu al een groot woningtekort is. Rudi van Wechem: “In Den Haag zijn de mogelijkheden om de woningvraag (bijna 75 duizend inwoners erbij tot 2035, red.) op te lossen beperkt, doordat de stad ingeklemd ligt tussen de Noordzee en de randgemeenten. Je moet dus wel de hoogte in.”

VASTGOED JOURNAAL



Robert Kuiper

Bouwen voor een bredere doelgroep

VASTGOED
JOURNAAL



VASTGOED JOURNAAL

Rudi van Wechem

De druk op de woningmarkt is groot, daar zijn de drie heren het wel over eens. Er is een groot tekort, er moet dus gebouwd worden. Rudi van Wechem: “De grond is duur, de bouwkosten zijn hoog, dus is het lastig om een heel grote woning neer te zetten. Want het moet nog betaalbaar zijn ook. De gemeente Den Haag legt de focus op het CID gebied, maar er zijn tal van andere plekken waar ook ontwikkeld kan worden. Dan krijg je ook meer diversiteit in je product. Op plekken zoals Laakhaven en Binckhorst zouden meer woningen moeten worden gebouwd voor een bredere doelgroep. Daar zou meer op gestuurd moeten worden.” Vervolgens draagt Edwin Rosenbrand de mogelijkheden van de locatie Valkenburg aan als plek voor meer grondgebonden woningen. “Ik hoor het ook van collega makelaars: waar voorheen wel eens beetje neerbuigend werd gedaan over Vinex locaties als Leidschenveen en Wateringse Veld, gaan er nu stemmen op om dat op andere plekken nog eens te doen.” Dat de behoefte er is bij de woonconsument merkt ook Robert Kuiper: “Waarom zou je anders op een project van 32 eengezinswoningen in RijswijkBuiten 280 inschrijvingen hebben? Dan heb je het kennelijk over een product dat zo schaars is geworden dat er een enorme run op ontstaat. Een tekort dat nog eens wordt versterkt door het energieduurzaamheidskarakter dat in nieuwbouw makkelijker te realiseren is dan in bestaande bouw. Mensen selecteren daar ook steeds meer op, merken we.”

Stabiele markt

Binnen Haaglanden is Frisia Makelaars één van de grootste makelaars met een breed aanbod, zowel op het gebied van nieuwbouw en bestaande bouw, als op het gebied van BOG. Het bijna honderd jaar oude kantoor richtte zich aanvankelijk op Friese klanten, vandaar de naam, die zich in Den Haag wilden vestigen. Op binnenlandse expats dus. De Haagse huizenmarkt onderscheidt zich nog steeds door het relatief grote aandeel dat expats hier hebben. In de tweede plaats telt Den Haag als residentie een flink aantal rijksambtenaren (een kleine 37.000). Deze twee grote groepen zorgen ervoor dat de Haagse woningmarkt een tamelijk stabiele is. Zonder grote uitschieters naar boven of beneden.

Redactie