

Woningmarktcrisis: begin vandaag met het creëren van een evenwichtige, duurzame en toegankelijke markt waarin plek is voor iedereen

De NVM Open Huizen Dag van 6 april 2024 maakte één van de problemen van de Nederlandse woningmarkt pijnlijk duidelijk: er is veel te weinig aanbod wat leidt tot prijsstijgingen en teleurstelling. In Almere kwamen zelfs bijna 100 bezoekers naar één woning kijken. De NVM-cijfers in de bijlage spreken boekdelen.

Het tekort aan woningen, de stagnerende doorstroming en oplopende huur- en koopprijzen vereisen een integrale benadering. Een betere balans tussen vraag en aanbod in de koop- en huursector is noodzakelijk, net zo goed als beschikbaarheid en betaalbaarheid voor de verschillende doelgroepen. Daarvoor is ook een aantrekkelijk investeringsklimaat voor de bouw en verhuur van (nieuwe) woningen nodig. Het acute probleem van de woningcrisis vraagt nú om maatregelen. Dat laat onverlet dat ook structurelere oplossingen op de langere termijn nodig zijn die bijdragen aan een ruimere woningmarkt.

Langjarig commitment, publiek-private samenwerking en fiscale hervorming zijn essentiële randvoorwaarden voor een gezonde woningmarkt

Het creëren van de juiste randvoorwaarden voor een goed functionerende markt is een overheidstaak. Zowel op nationaal, provinciaal als gemeentelijk niveau. Publiek-private samenwerking is daarnaast een onmisbare voorwaarde. Overheden, corporaties, ontwikkelaars, bouwers, beleggers en NVM-makelaars en consultants hebben vanuit het eigen vakgebied complementaire kennis en kunde om de woningbouwopgave in te vullen. De langetermijnvisie voor een toekomstbestendige woningmarkt moet gericht zijn op het creëren van een evenwichtige, duurzame en toegankelijke markt met voldoende keuzevrijheid voor iedereen.

Aandachtspunten hierbij zijn:

- **Meer evenwichtige inrichting regelingen rond huur en koop**
Denk hierbij aan zaken als hypotheekrente en huursubsidies. Consumenten kunnen dan ongehinderd doorstromen naar en bewegen tussen de woningmarktsegmenten huur en koop. De keuze tussen huren of kopen moet meer gebaseerd zijn op persoonlijke voorkeur dan op inkomen.
- **Zorgen voor langjarig consistent beleid**
Dat biedt zowel consumenten als investeerders langere investeringshorizon.
- **Regie op hoofdlijnen**
Dit vergt een grotere regie vanuit de Rijksoverheid dan in de afgelopen jaren. De huidige Wet versterking regie volkshuisvesting en de Wet betaalbare huur leiden naast het uitbannen van excessen ook tot overregulering. Landelijke wetgeving moet altijd ruimte bieden voor de lokale vraag en oplossingen.

Pragmatische aanpak op korte termijn

Tegengestelde belangen zijn te vaak de reden dat woningbouwrealisatie uitblijft. Verschillende inzichten tussen bestuurslagen, de NIMBY-cultuur, gebrek aan woningbouwlocaties en het overvragen van eisen, leiden tot stilstand. Businesscases komen daardoor niet uit en de opschaling stagneert. Voor versnelling van de woningbouwrealisatie is een pragmatische aanpak vereist. Een aanpak die niet alleen gericht is op het versnellen van woningbouw (vergroten van het aanbod), maar ook op het beter benutten van de bestaande vastgoedvoorraad.

Aandachtspunten hierbij zijn:

- **Versnelling van woningbouw**
Verkort planvormingsprocedures, uniformeer landelijke eisen en stimuleer publiek-private samenwerkingen. NVM-makelaars leveren een praktische bijdrage aan de regionale versnellingsstafels door het uitlichten van de urgentie en de lokale vraag met data te onderbouwen.
- **Betere benutting van de bestaande vastgoedvoorraad**
Zet in op splitsing en optopping van woningcomplexen en transformeer leegstaande en economisch onrendabele objecten.
- **Ontstapelen van regelgeving**
De afgelopen jaren is de woningmarkt overspoeld met regelgeving. De effecten van stapeling zijn vaak over het hoofd gezien en zo verslechterde het investeringsklimaat in rap tempo. Private investeerders zijn echter ook essentieel om op korte termijn het aanbod op de woningmarkt te vergroten.

Positieve neveneffecten op sociaal én economisch vlak

Het bouwen van woningen, het transformeren tot woningen en meer halen uit de bestaande woningvoorraad heeft veel positieve neveneffecten. Nog los van het evenwichtiger maken van de woningmarkt. Zo komt de (her-)inrichting en voortgezet gebruik van landelijk gebied de sociale cohesie, leefbaarheid en biodiversiteit ten goede. Uniformering van wet- en regelgeving en meer fabrieksmatige bouw leveren een kwaliteitsimpuls aan de woning zelf. Het zorgt voor een betere prijs-/productverhouding, minder CO2 uitstoot, gecontroleerde arbeidsomstandigheden en biedt een oplossing tegen capaciteitsproblemen.

Het zorgt daarnaast ook voor een betere benutting van de bestaande woningvoorraad. Veelal gaan splitsing en optopping gepaard met verbetering (onderhoud) en verduurzaming. Het levert daarnaast relatief goedkope(re) en toekomstbestendige woningen op. Tot slot moet de woningbouwopgave worden aangepakt in samenhang met andere grote opgaven en transities, zoals netcongestie en het drinkwatertekort.

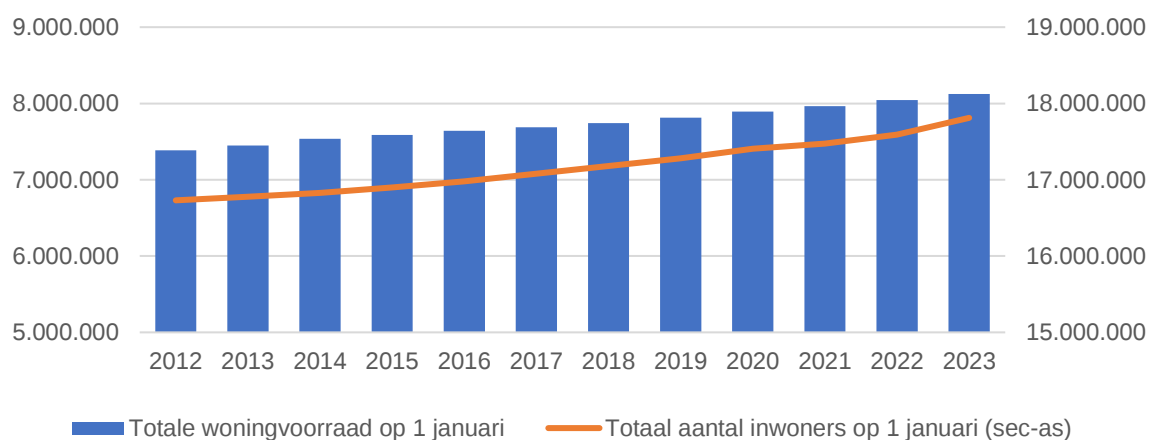
Over NVM

Wij zijn NVM. De partner in de wereld van vastgoed. Onze 4.400 leden staan midden in de samenleving. Onze sector speelt een sleutelrol in het behoud van de leefbaarheid van ons land. We staan voor uitdagingen zoals verduurzaming, vergrijzing en woningtekorten. NVM gelooft dat kennis, data en samenwerking noodzakelijk zijn om innovatieve oplossingen te vinden. Met hart voor mens en planeet neemt NVM haar verantwoordelijkheid.

Iedereen verdient een optimale plek voor woon- en werkgeluk. Nu en in de toekomst. Samen met onze partners zetten wij daarom alles op alles voor de transitie naar een duurzame samenleving.

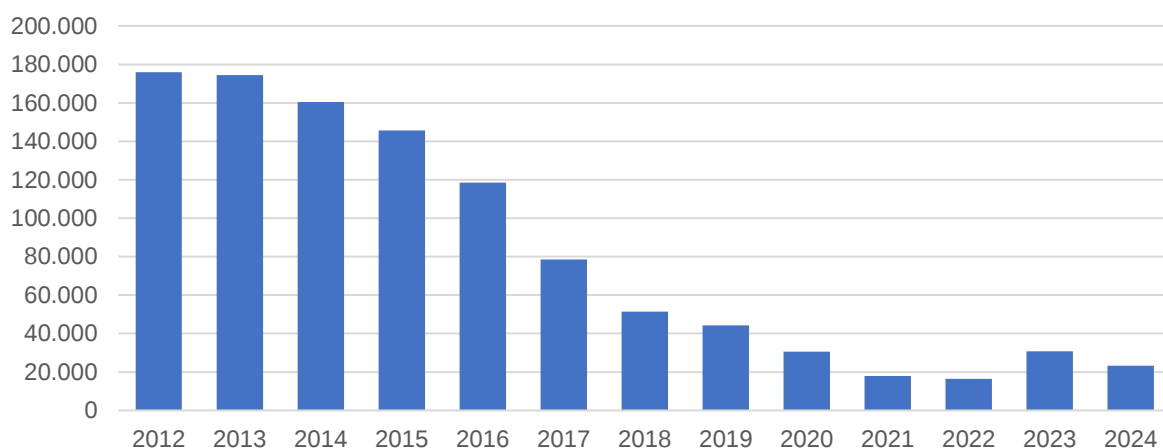
Position paper Woningmarkt

Nederlandse woningvoorraad en inwoneraantal



Bron: CBS, bewerking NVM

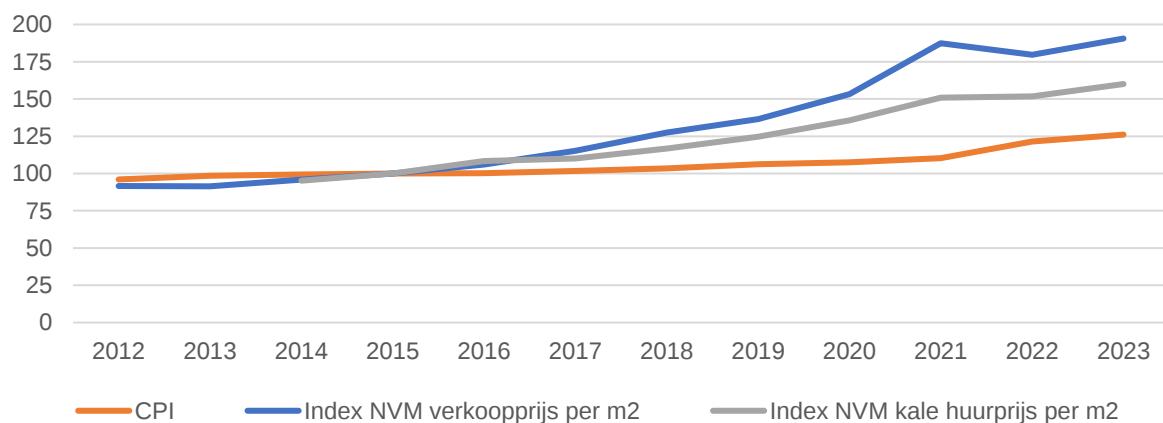
Aantal woningen in aanbod bij NVM-makelaars



Bron: NVM

CPI en NVM verkoopprijs

index 2015 = 100



Bron: CBS en NVM, bewerking NVM