

Aan de Minister-President
Ministerie van Algemene Zaken
Postbus 20001
2513 AA Den Haag

Uw ref. : -
Onze ref. : EJB/RES/alg/230621
Betreft : **Uit de crisis op de woningmarkt. De markt kan het. Maar wel met uw snelle regie.**

Geachte Minister-President, beste heer Rutte,

Als onderdeel van de grootste makelaarsgroep in Nederland zien we elke dag veel ellende. Starters vinden geen woning. Startende *gezinnen* staan klem. Huurders staan op ellenlange wachtlijsten.

Héle rijke mensen vinden hun weg wel. Maar de grote groep eronder is in paniek. De segregatie en sociale onvrede zal het thema worden de komende jaren. Ondertussen hebben gemeentes het uitstellen van besluitvorming tot een ware kunst verheven en wát ze bedenken, werkt vaak contra-productief, vertragend en marktverstrend.

Daarbij wordt in beleidsplannen alléén maar naar *totale aantallen* woningen gekeken, en niet naar *welke* woningen er gebouwd moeten worden. Elke gemeente doet dat voor zich, zonder regionale regie. Hierdoor wordt teveel van hetzelfde ontwikkeld (appartementen) en wordt er niet gebouwd waar vraag naar is – verderop in deze brief toon ik dit met nieuw onderzoek aan. Ondertussen stijgen zowel bouwkosten als huizenprijzen verder door. Steeds meer woningen worden hierdoor onbereikbaar.

De bouw van honderdduizenden woningen komt in het geding als het Rijk niet bijspringt met 20 miljard euro aan investeringen, schrijft uw demissionair Minister Ollongren. De projecten die onder de loep zijn genomen, "*zijn stuk voor stuk complexe, grootschalige gebieds-ontwikkelingen, veelal binnenstedelijk, een aantal buitenstedelijk*", schrijft Ollongren. Naar onze mening klopt dat niet en is deze investering in deze mate niet nodig, behalve voor infrastructuur. Wat wij nodig hebben zijn snelle heldere kaders. Centraal opgelegd. De markt lost het daarna op. Uit de praktijk blijkt dat het anders niet gaat werken.

De huizenzoeker heeft dus niets aan woorden, maar wel aan daden. En als ondernemer zou ik deze crisis dan ook met daden op willen lossen. En dan is het onderstaande eenvoudige stappenplan genoeg om aan de slag te gaan. Met zo min mogelijk kosten voor het Rijk, maar met een zo efficiënt mogelijke uitvoering.

- Stap 1: Bepaal landelijk de aantallen benodigde woningen *en verdeel dit naar huur en koop*;
- Stap 2: Splits ze uit naar grondgebonden woningen en appartementen;
- Stap 3: Verdeel deze uitgesplitste aantallen naar de woonbehoefte over de provincies;
- Stap 4: Verdeel deze uitgesplitste aantallen taakstellend over de gemeenten;
- Stap 5: Sanctioneer als deze taak niet binnen 8 jaar behaald is.

Graag licht ik de belangrijkste punten onderstaand toe.

Waarom uitsplitsen van woningaantallen zo belangrijk is: huur en koop, grondgebonden en appartement

In mijn praktijk als nieuwbouwadviseur zie ik dagelijks dat gemeenten geen enkele onderlinge regie hebben over het soort woningen dat benodigd is. Elke stad of dorp bepaalt voor zich hoeveel woningen er gebouwd moeten worden. *Not in my backyard* hangt daar als een vertragende schaduw boven.

Het grootste probleem is echter dat er alleen maar over *totale aantallen* wordt gesproken. Daarbij wordt gefocust op binnenstedelijke oplossingen (naar schatting ca. 75% van alle woningbouwplannen) waarvan vermoedelijk meer dan 90% uit appartementen zal bestaan. Grondgebonden woningen (in het Nederlands: woningen met een tuintje) komen daar nauwelijks in voor.

Naar schatting bestaat aldus 80% van alle toekomstplannen uit appartementen en slechts 20% uit grondgebonden woningen. En daar schuilt het grootste probleem. Uit diverse onderzoeken blijkt namelijk dat de woningvraag exact andersom is.

Véél meer mensen zijn op zoek naar die “woning met dat tuintje”. En juist die groep mensen (gezinnen) zijn de motor van onze samenleving en onze economie. Ze worden stelselmatig in alle bouwplannen overgeslagen. Bijkomend effect is overigens dat zij – bij gebrek aan slaapkamers – hun kinderwens vaak uitstellen of zelfs bijstellen. Hierdoor zal op termijn de vergrijzing alleen maar toenemen. Dit geeft aan hoe ver uw beslissingen van vandaag tot ver in de toekomst zullen doorwerken en hoe belangrijk ze zijn.

In de tabel in bijlage 1 laat ik u de uitkomst zien van een onderzoek dat wij afgelopen week in de database van Funda hebben uitgevoerd. Uit bijna 800.000 zoekprofielen van woningzoekers in de 65 grootste gemeenten, blijkt dat slechts 10% tot 20% van alle koopwoningzoekers een appartement behoeft. En als er grondgebonden woningen gebouwd worden, komen er door de doorstroming vanzelf appartementen vrij, want ook daar is uiteraard wel vraag naar. Voor de huurmarkt zou eenzelfde onderzoek plaats moeten vinden, in samenwerking met de corporaties.

Stelt u zich voor, dat u aan het begin van een pandemie aan de markt vraagt zowel mondkapjes als vaccin te produceren. Als de nood het hoogst is, blijkt echter dat 90% van de fabrikanten mondkapjes zijn gaan maken en slechts 10% bezig is met een vaccin. U kunt zich dat scenario niet voorstellen. Maar op de woningmarkt is dit exact wat er momenteel gebeurt. Er is geen enkele regie en elke gemeente focust op (binnenstedelijke en daardoor kostbare) appartementen. Ieder voor zich.

Een marsroute naar een oplossing

De crisis op de woningmarkt vraagt nu om een strak geleide operatie. Van militaire kwaliteit. We moeten stoppen met figuurlijk polderen. Maar we ontkomen niet aan *letterlijk polderen*: er zullen gebieden aangewezen moeten worden waar gezinswoningen gebouwd moeten worden. Helaas ten koste van de weilanden aldaar, maar met een centrale regie geeft dit de kans om elders de natuur te versterken. Door dit slim te plannen scheelt dit de werkende mensen in de toekomst véél reistijd en daardoor minder vervuilende uitstoot. Een win-win voor een flexibele en slagvaardige economie en het milieu.

Met elke dag wachten wordt de crisis erger, met als gevolg dat er nog meer marktversturende maatregelen genomen moeten worden. Daadkracht en vrije markt werking kan de problemen echter oplossen. Dat is toch waar u voor staat? Pak dan wel nu de regie. Als de overheid nu per provincie duidelijke kaders opstelt, dan lost de markt het tekort op en ontstaat er een gezonde en gebalanceerde woningmarkt.

Ik denk dat de eerder genoemde 20 miljard investeringen vanuit het Rijk niet nodig zijn, op infrastructuur na. Maar we snakken er naar dat de overheid krachtig en op de juiste manier reageert. In één keer goed vanaf nu.

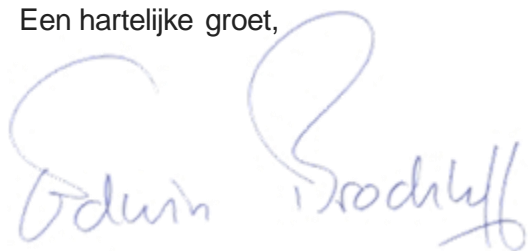
De provincies kunnen de woonbehoefte per provincie onderzoeken en uitsplitsen, en vervolgens bovenstaande marsroute uitwerken. Neem daar drie maanden de tijd voor. Als de druk groot is, dan kan dat. Geef daarna binnen wederom binnen maximaal drie maanden de taakstelling aan de gemeenten om het gewenste programma nader in te vullen. Uitgesplitst uiteraard naar grondgebonden en appartement. Ze krijgen acht jaar de tijd om dat te realiseren. Verbindt tenslotte harde financiële sancties aan de gemeenten en centraal ingrijpen als de doelen niet gehaald worden.

Daarbij moet infrastructuur natuurlijk goed geregeld worden en mag de uitstraling van de nieuw te bouwen wijken niet in het geding komen. We gaan immers het probleem van de woningnood niet oplossen door lelijke wijken te bouwen?

Wij als makelaars hebben geweldige marktdata waarmee we de overheden kunnen helpen de juiste besluiten te nemen. Besluiten waarin niemand wordt overgeslagen: starters, mensen in de sociale huur, doorstromers naar markthuurland en zeker niet te vergeten: gezinnen.

Ik hoop dat u het bovenstaande in een nieuw regeerakkoord kunt verwerken. We hebben in deze marsroute een half jaar om dit goed voor te bereiden. Gaan we op 1 januari 2022 van start?

Een hartelijke groet,



Drs ing. E.J. (Edwin) Brockhoff RM
Landelijk directeur Nieuwbouw Vivantus Groep
Register makelaar
NVM Nieuwbouwspecialist

Bijlage 1:

Uitsplitsing woningzoekers koopwoningen

De gegevens uit de hiernaast afgedrukte tabel is ontleend aan de centrale database van Funda, de grootste huizenzoeksite van Nederland.

Alléén Amsterdam en Den Haag hebben een dynamiek die er voor zorgt dat er daar meer appartementzoekers dan woonhuiszoekers zijn.

Alle andere grote steden in Nederland hebben een totaal andere dynamiek: slechts 19% van de koopwoningzoekers zoekt een appartement, de rest zoekt een grondgebonden woning.

In ons onderzoek zijn alleen de 65 grootste gemeenten uit Nederland zijn betrokken. Hoe kleiner de woonplaats is, hoe kleiner het aandeel appartementzoekers.

Hierdoor zal de werkelijke nationale vraag naar koopwoningen nog sterker naar grondgebonden woningen neigen: naar schatting 85% gezinswoningen en 15% appartementen.

Dit staat haaks op de inhoud van de woningbouwplannen die nu vormgegeven worden.

Uitsplitsing database Funda 65 grootste gemeenten in Nederland Uitsplitsing koopwoningzoekers: appartementen en grondgebonden

Dataset 09-06-21

Plaats	Provincie	Aantal woningzoekers	Zoekt een appartement	Zoekt een woonhuis
Alkmaar	Noord-Holland	11.478	17%	83%
Almelo	Overijssel	6.775	4%	96%
Almere	Flevoland	19.570	16%	84%
Alphen aan den Rijn	Zuid-Holland	8.473	21%	79%
Amersfoort	Utrecht	17.939	17%	83%
Amstelveen	Noord-Holland	11.434	32%	68%
Amsterdam	Noord-Holland	75.343	66%	34%
Apeldoorn	Gelderland	16.824	12%	88%
Arnhem	Gelderland	16.719	22%	78%
Assen	Drenthe	9.087	8%	92%
Bergen op Zoom	Noord-Brabant	3.868	7%	93%
Breda	Noord-Brabant	13.802	17%	83%
Capelle aan den IJssel	Zuid-Holland	7.460	32%	68%
Delft	Zuid-Holland	9.388	38%	62%
Den Haag	Zuid-Holland	47.668	55%	45%
Den Helder	Noord-Holland	2.527	10%	90%
Deventer	Overijssel	8.396	11%	89%
Doetinchem	Gelderland	6.697	7%	93%
Dordrecht	Zuid-Holland	11.088	22%	78%
Ede	Gelderland	9.710	16%	84%
Eindhoven	Noord-Brabant	19.050	17%	83%
Emmen	Drenthe	7.412	9%	91%
Enschede	Overijssel	14.342	8%	92%
Gouda	Zuid-Holland	8.395	17%	83%
Groningen	Groningen	19.813	28%	72%
Haarlem	Noord-Holland	20.458	30%	70%
Haarlemmermeer	Noord-Holland	20.048	15%	85%
Heerlen	Limburg	4.789	9%	91%
Helmond	Noord-Brabant	9.446	7%	93%
Hengelo	Overijssel	9.540	4%	96%
Hilversum	Noord-Holland	13.383	20%	80%
Hoogeveen	Drenthe	4.002	7%	93%
Hoorn	Noord-Holland	5.658	9%	91%
Katwijk	Zuid-Holland	3.653	28%	72%
Leeuwarden	Friesland	9.867	9%	91%
Leiden	Zuid-Holland	12.920	32%	68%
Leidschendam-Voorburg	Zuid-Holland	13.277	41%	59%
Lelystad	Flevoland	7.909	7%	93%
Maastricht	Limburg	5.907	19%	81%
Middelburg	Zeeland	4.570	7%	93%
Nieuwegein	Utrecht	8.347	25%	75%
Nijmegen	Gelderland	16.223	23%	77%
Oss	Noord-Brabant	5.218	12%	88%
Purmerend	Noord-Holland	7.957	17%	83%
Roermond	Limburg	5.069	9%	91%
Roosendaal	Noord-Brabant	4.352	11%	89%
Rotterdam	Zuid-Holland	44.616	49%	51%
's Hertogenbosch	Noord-Brabant	13.069	22%	78%
Schiedam	Zuid-Holland	10.515	44%	56%
Sittard-Geleen	Limburg	6.874	5%	95%
Spijkenisse	Zuid-Holland	5.615	20%	80%
Terneuzen	Zeeland	1.708	8%	92%
Tilburg	Noord-Brabant	15.550	11%	89%
Utrecht	Utrecht	29.838	31%	69%
Veenendaal	Utrecht	7.130	15%	85%
Venlo	Limburg	2.064	11%	89%
Vlaardingen	Zuid-Holland	6.545	35%	65%
Westland	Zuid-Holland	14.901	11%	89%
Zaanstad	Noord-Holland	23.912	19%	81%
Zeist	Utrecht	6.917	18%	82%
Zoetermeer	Zuid-Holland	12.910	28%	72%
Zwolle	Overijssel	13.140	11%	89%
Totaal aantal woningzoekers:		791.155	19% zoekt appartement	81% zoekt gezinswoning