

Woonmarkt en de problemen.

Om de problemen van de hedendaagse woonmarkt te begrijpen is een inventarisatie noodzakelijk. Hoe ziet de woonmarkt eruit en welke factoren beïnvloeden de woonmarkt?

Factoren

- Vraag en Aanbod
- Inkomen en woonlasten
- Veranderende situaties (beschikbare woningen vs woningzoekenden)
- Mogelijkheden en onmogelijkheden (bij NieuwBouw)
- Mogelijkheden en onmogelijkheden (Financiering)
- Tegenstijdigheid tussen Gemeentelijke- en Projectontwikkelaars wensen
- Regelgeving

Definities:

Gereguleerde huur (=sociale huurwoning huur minder dan € 764 per maand =2022)

Geliberaliseerde huur (=vrije sector huurwoning huur boven de € 764 per maand =2022)

AANBOD

Verdeling:

1. Nog te creëren woningen
2. Bestaande woningen

Nog te creëren woningen

1. Projectmatig (corporaties, Projectontwikkelaars)
2. Particulier

Bestaande woningen:

- Koopwoningen
 - Bewoond door eigenaar
 - In eigendom van speculant
- Huurwoningen
 1. Sociale huur
 2. Vrije sector
 3. "Kraak"
 4. "Anti-kraak"

Sub 1.1

Het is duidelijk dat dit een volledig commerciële activiteit is. Het resultaat is sterk afhankelijk van arbeidskosten en materiaal kosten en het marge beleid van de ontwikkelaars. De lokale overheid tracht te reguleren maar slaagt er nauwelijks in. Ook handhaven van gemaakte afspraken laat veelal te wensen over!

Sub 1.2

Is een vraag en aanbod mechanisme. Stijgende prijzen en financiële beperkingen (door banken en hypotheekverstrekkers) veroorzaken dat steeds minder particulieren zijn in staat dit traject te volgen.

VRAAG

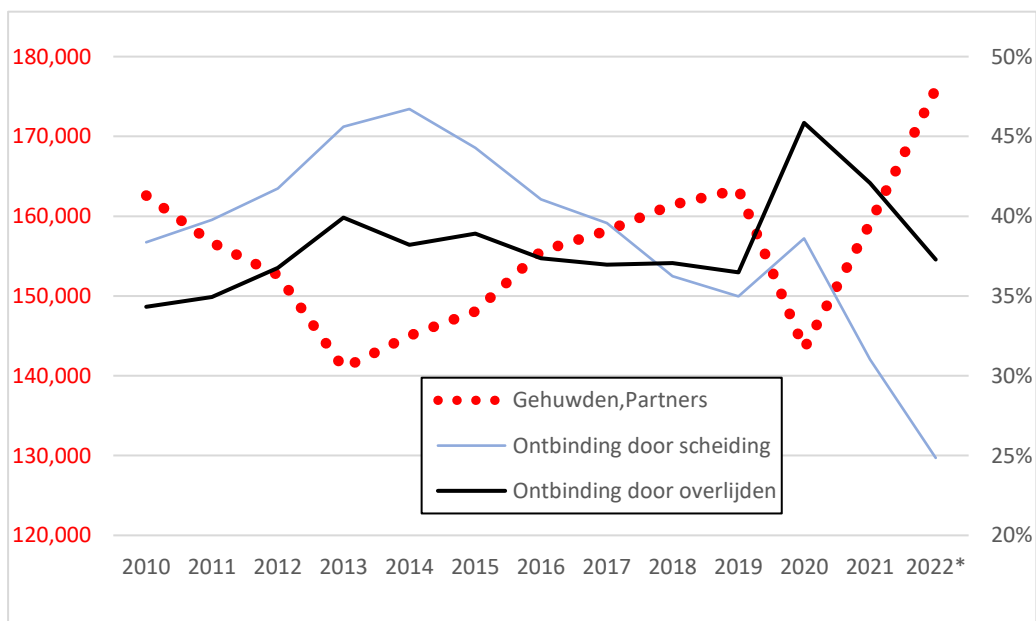
De vraag wordt bepaald door een groot aantal factoren.

Allereerst veranderen:

1. Samenstelling van de bevolking en de woonvraag;
2. Grootte van de bevolking;
3. Woonvoorraad;
4. Prijzen van de woningen;
5. Inkomen van de bevolking;
6. Percentage van de woonlasten tov het netto-inkomen;
7. De houding van de hypotheekverstrekkers;
8. Bewoner met speciale wensen.

Sub1

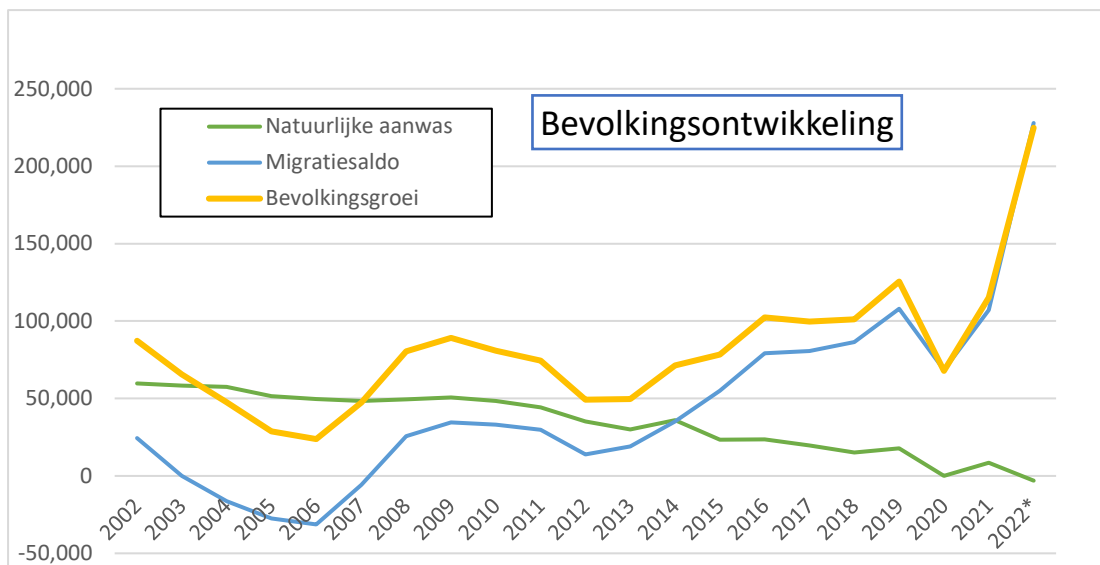
- De samenstelling van de bevolking bleef eigenlijk redelijk stabiel, neemt zelfs iets af, maar wordt in het laatste decennium sterk beïnvloed door de instroom van buiten Nederland.
- Daarnaast is het percentage aan echtscheidingen sterk toegenomen. Dit heeft tot gevolg dat daar waar eerst een woning voor een gemiddeld gezin (2 plus 2 kinderen) nu twee woningen voor 1 plus 2 kinderen nodig/gewenst zijn. Ontstaan er vervolgens twee samengestelde gezinnen dan zijn er twee woningen gewenst voor twee volwassenen met meer dan twee kinderen gewenst.



Sub2

Per saldo groeit de Nederlandse bevolking gestaag.

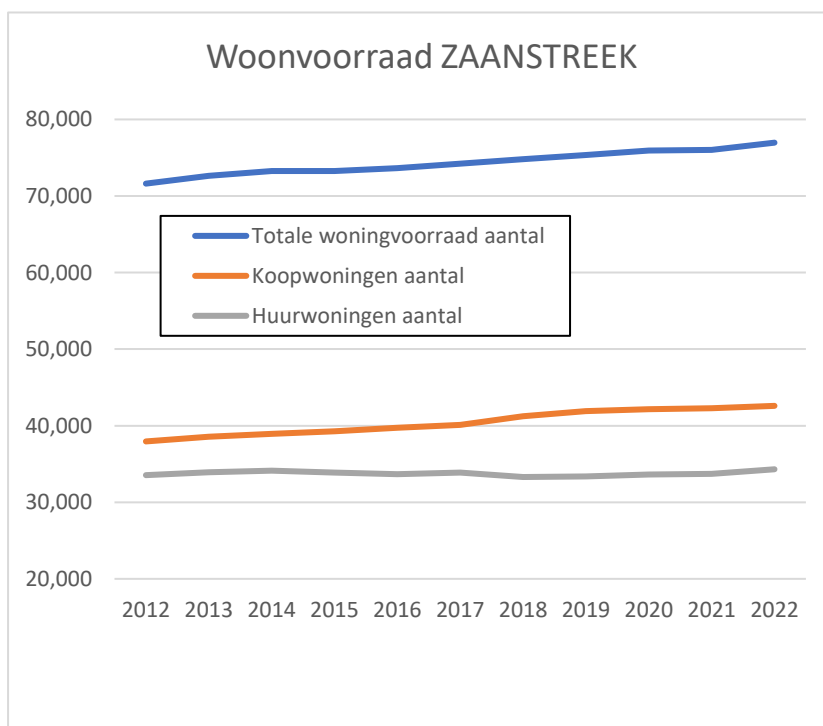
- Aan het eind van 2022 telde de bevolking 17 815 508 mensen.
- De bevolking groeit als er meer immigranten dan emigranten zijn en als er meer kinderen geboren worden dan er mensen overlijden.
- In 2022 kwamen er **227 882** mensen bij door internationale migratie (immigratie minus emigratie), en **-3 046** door natuurlijke aanwas (geboorte minus sterfte).
- Tot 2014 werd de bevolkingsgroei voornamelijk veroorzaakt door natuurlijke aanwas, daarna vooral door migratie.



Sub3

De totale woonvoorraad in de Zaanstreek groeit sinds 2014 met minder dan 0.8%. Dit ligt onder het landelijk gemiddelde van rond 1%. Wel is er in 2022 een verbetering van .15% naar 1.21% te zien.

Momenteel is de verdeling 55% KOOP en 45% HUUR



Sub4

- De prijzen in de huidige woonmarkt is een soort casino! De laatste jaren stegen, met name de koopwoningen exorbitant. Het laatste jaar is er een eind gekomen aan deze groei en is er zelfs een daling van de koopwoningen opgetreden.
- Ondanks de wens om meer sociale huurwoningen te creëren, blijkt dat er meer en meer sociale huurwoningen worden onttrokken aan het totale huurbestand. Een kleine woonverbetering aanbrengen en dan vervolgens de huurprijs boven de sociale huurgrens trekken.

- De stichting van een Sociale huurwoning is niet kostendekkend, dus kost geld, en de vrije sector is zakelijk gezien interessanter. Op de Koopkoningen moet worden verdiend. Dus het accent voor de gemeenten ligt bij sociale huur en bij projectontwikkelaars bij KOOP.
- Gemeenten en Project ontwikkelaars van nieuwe woonprojecten onderhandelen over de verdeling Sociale, Vrije sector en Koopwoningen binnen een project. Bij deze onderhandelingen is het aantal sociale huurwoningen veelal het “kind van de rekening”.

Sub5

- Door inflatie, sterk gestegen kosten van levensonderhoud en energiekosten, staat het besteedbare inkomen van de bevolking sterk onder druk. De groep, die de eindjes aan elkaar moet knopen groeit sterk. Zelfs de groei van de groep, die het niet meer lukt groeit ook.
- Daarentegen groeit het besteedbare inkomen van een deel van de bevolking (2 en meer maal modaal). Mogelijk zullen aanstaande belastinghervormingen hier verandering in brengen.

Sub6

Met name bij de lagere inkomens stijgt het percentage van de woonlasten zo, dat met het resterende inkomen de armoedegrens niet meer kan worden behaald.

Sub7

De hypotheekverstrekkers, banken, kiezen meer en meer risicomijdende overeenkomsten. Daardoor is het kopen van een woning door starters en lage inkomens nog nauwelijks mogelijk. Deze groep speelt in de woningmarkt (traditioneel de “Cash Cow”) een bedenkelijke rol.

Sub8

- In de loop der jaren is de groep “scheefwoners” sterk toegenomen. Er bestaat geen mechanisme om dat te voorkomen. Ook is er geen incentive voor “scheefwoners” om deze situatie te veranderen.
- Bij de vergrijzing van de bevolking behoort ook een vorm van “scheefwonen”.
- Ouders die “te groot” wonen in een koopwoning en willen ruilen met kinderen en een soort “kangaroo” woning situatie willen creëren op hun eigen perceel, lopen tegen beperkingen aan als de ouders komen te overlijden of anderszins.
- Twee AOW’s met een eigen woning willen samenwonend verder. Dit moet worden gestimuleerd en niet worden ontmoedigd door bv te korten op AOW uitkering..

REGELGEVING (=overheid)

Regelgeving en vergunningenstelsel

- Landelijk
- Provinciaal
- Gemeentelijk

Beschikbare bouwlocaties

Belangrijk bij het verlenen van vergunningen is de doorstroomtijd. Veel vergunningen worden sequentieel behandeld in plaats van simultaan. D.w.z. niet gezamenlijk aanvragen maar nadat de eerste is verleend, de volgende aanvragen. Dit verlengt looptijden nutteloos.

De procedure om tot een vergunning te komen is te gemakkelijk te beïnvloeden.

Er lopen clowns rond die door een of andere oorzaak gefrustreerd zijn in het gemeentelijke besturen. Zij dienen 24 uur of minder een bezwaar tegen een te verlenen vergunning in. Zo een zienswijze moet weer volgens een procedure worden beoordeeld en verlengt zo een proces eindeloos en nutteloos.

Sommige regels zijn zeer traditioneel, zelfs van decennia geleden. Deze zijn niet meegegroeid met veranderende omstandigheden. Dit is vragen om langdurige juridische procedures.

De gerechtelijke macht heeft de mogelijkheid de regels beperkt te interpreteren, maar doet dit niet of nauwelijks. Een letterlijke toets aan de wet heeft lange juridische trajecten tot gevolg. Voortgang in wenselijke processen stagneren onnodig.

Rigide en oude, verouderde regels en zelfs tegenstijdige regels moeten worden gemoderniseerd. In eerste instantie veel flexibeler worden toegepast. De wettelijke grondslag moet worden getoetst en eventueel worden aangepast.

- Een regel moet ongewenste situaties voorkomen. Maar Ongewenst in 1950 is misschien gewenst in 2022? Flexibel toepassen.
- Een regel moet een gewenste situatie stimuleren. Ook hier flexibel toepassen omdat op lokaal niveau niet iedere situatie dezelfde aanpak behoeft.
- Een regel, die in stand wordt gehouden om macht uit te oefenen op de burgers, i.p.v. om iets te reguleren bestaan zeker en is uit den boze!

Besturen moet “bottom-up” worden geregeld i.p.v. “top-down”

“Bottom-up” (gemeentelijke overheid) kan de plaatselijke omstandigheden/wensen verwerken in de toepassing van regels, waar..

“Top-down” (Landelijke overheid) bij wijze van spreken 80plus % van alle omstandigheden probeert te verwerken in de toepassing van regels. Hierdoor kunnen lokale wensen vaak onmogelijk worden verwezenlijkt.

Kortom:

- Oude, verouderde en tegenstrijdige en “landelijke” regels in eerste instantie flexibeler toepassen, toetsen en eventueel vervangen door “slimme” lokale regels.
- Regels en Procedures moeten worden aangepast aan het doel waarvoor de regel is bedoeld.
- Regels die de doorstroming binnen een proces onnodig belemmeren moeten worden weggenomen.

Dit zal een langdurig proces blijken te zijn.

Dat er een probleem is in de woonmarkt is evident. Een **Status Quo** in de huidige manier van werken, zal de stagnerende woonmarkt (wooncrisis) zeker niet oplossen.

- Het is van belang om het gewenste DOEL, een stip op de horizon, te kiezen met de richting waarin de oplossing mogelijk zal liggen.
- Ook de termijn is belangrijk. Bijvoorbeeld een doel in 2050.
- Beschrijf in detail welke stappen er moeten worden gerealiseerd om het doel te bereiken.
- Het te doorlopen traject moet periodiek (elke 5 jaar?) worden getoetst. Allereerst toetsen of het DOEL nog steeds het juiste doel is! Misschien moet er worden bijgestuurd!

Het DOEL is dus om, op den duur, te komen tot zo min mogelijk regels.

Resterende regels moeten noodzakelijk, nuttig, werkbaar en “slim” zijn!!

En moet zo spoedig als mogelijk worden gerealiseerd!

Persoonlijke noot:

De indruk, die ik heb is dat vaak in de politieke arena de volgende tendens geldt:

***“Politici kiezen alleen een logische, werkbare oplossing,
als alle andere mogelijkheden zijn uitgeput.”***

Als deze indruk nou eens wordt weggenomen, dan zijn we al een grote stap voorwaarts!!!

Groet, Ruud Nassette