VON | Vrije Ondernemers Noordwijk

Is er sprake van een tekort op de woningmarkt? **11 april 2023**

Wat is er werkelijk aan de hand op de Nederlandse woningmarkt en waarom roept iedereen dat er sprake is van een crisissituatie en dat de oplossing zoveel woningen bouwen is?

Eerst de huidige feiten inventariseren:

- Hoeveel woningen zijn er eigenlijk in Nederland?
  Dat zijn er bijna 8.150.000.



Afb. 1: Bron CBS februari 2023

- Hoeveel inwoners telt Nederland eigenlijk?
  Dat zijn er bijna 18 miljoen.



Afb. 2 Bron CBS

Dan wonen er gemiddeld iets meer dan 2 mensen in één woning.

Is er dan sprake van een tekort aan woningen?

Nee, in principe zijn er dan genoeg woningen in Nederland.

Waarom is er dan toch een tekort? Om daar meer over te begrijpen moeten we dieper op de feiten ingaan. Een belangrijk onderliggend probleem is het gebrek aan doorstroming en dat heeft grote gevolgen voor de hele keten woningzoekenden. Bij doorstroming is vooral het laatste deel in de keten van belang; de huisvesting voor ouderen.

Waar vroeger de ouderen naar een bejaardentehuis konden, zijn die tehuizen er nu niet meer. Volgens bureau Berenschot zijn er tijdens het kabinet Rutte 2 t/m 2020 al 800 tehuizen gesloten en is het beleid gefocust op ‘langer thuiswonen’.
Maar daarmee creëert de beleidsmaker een aantal zeer grote problemen:

- een belangrijk deel van de doorstroming stopt
- het zorgstelsel (incl. de ca. 5 miljoen mantelzorgers) raakt overbelast én het zorgstelsel wordt onbetaalbaar
- ouderen krijgen te weinig zorg met als gevolg afnemende kwaliteit van leven

Afb. 1: https://datawonen.nl/dashboard/dashboard/voortgang-woningbouw/
Afb. 2: https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-bevolking/bevolkingsteller
Over mantelzorgers: https://www.movisie.nl/artikel/5-miljoen-nederlandse-mantelzorgers-feiten-cijfers#:~:text=Ongeveer%2035%25%20van%20de%2016,hulp%20per%20week%20aan%20naasten.

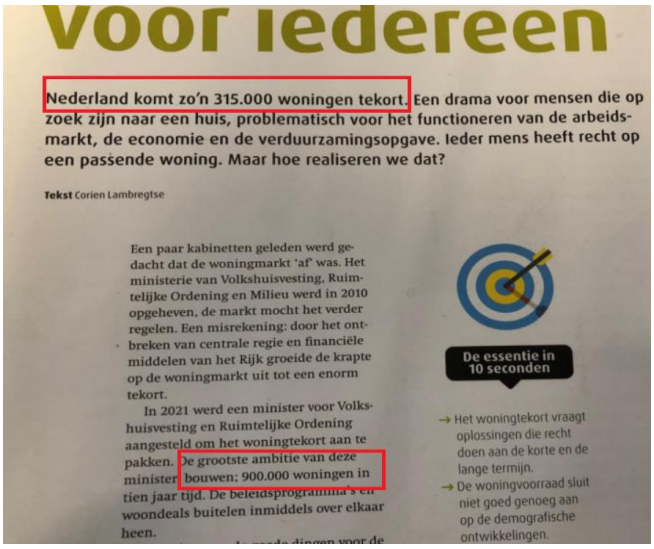
Er zijn nog een aantal andere factoren:

- alleenstaande ouderen die graag willen samenwonen (waarbij dan een woning vrijkomt) worden ontmoedigd omdat ze gekort worden op hun AOW.
- ouderen die naar een kleinere huurwoning willen, gaan in die kleinere woning een veel hogere huur betalen

Ten slotte wellicht een wat gevoelig onderwerp; immigratiebeleid
De enorme toestroom aan immigranten met later de gezinsherenigingen, is een steeds nijpender probleem. Is het nog wel aan Nederlanders uit te leggen, die al jarenlang op de wachtlijst staan voor een woning, dat mensen die pas in Nederland zijn voorrang krijgen op een woning met toebehoren? Ook hier geldt dat dit beleid is van onze overheid.

Structureel is het dus de overheid die met haar eigen regelgeving doorstroming op de woningmarkt ontmoedigt of onmogelijk maakt.
Met andere woorden: als de overheid haar beleid aanpast, zou een groot deel van een woningtekort opgelost kunnen worden. Maar de overheid doet dat niet en dat is apart.

Diezelfde overheid kiest voor de meest ingrijpende oplossing nl. bouwen van steeds meer woningen. Grote aantallen woningen. Tot wel een miljoen woningen in 10 jaar!
Ze raakt daarbij zelfs in haar eigen vangnet verstrikt: o.a. stikstof
In het SER Magazine deel 5 van 2022 staat iets heel opmerkelijks: Nederland komt zo'n 315.000 woningen tekort. Paar zinnen verder staat: de grootste ambitie is om 900.000 woningen te bouwen. Begrijpt u het nog?


voor iedereen

Nederland komt zo'n 315.000 woningen tekort. Een drama voor mensen die op zoek zijn naar een huis, problematisch voor het functioneren van de arbeidsmarkt, de economie en de verduurzamingsopgave. Ieder mens heeft recht op een passende woning. Maar hoe realiseren we dat?

Tekst Corien Lambregtse

Een paar kabinetten geleden werd gedacht dat de woningmarkt 'af' was. Het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu werd in 2010 opgeheven, de markt mocht het verder regelen. Een misrekening: door het ontbreken van centrale regie en financiële middelen van het Rijk groeide de krapte op de woningmarkt uit tot een enorm tekort.

In 2021 werd een minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening aangesteld om het woningtekort aan te pakken. De grootste ambitie van deze minister: bouwen: 900.000 woningen in tien jaar tijd. De beleidsprogramma's en woondeals buitelen inmiddels over elkaar heen.

De essentie in 10 seconden

→ Het woningtekort vraagt oplossingen die recht doen aan de korte en de lange termijn.
→ De woningvoorraad sluit niet goed genoeg aan op de demografische ontwikkelingen.

(Afb. 3. Bron SER magazine #5 2022)

Om toch op korte termijn een doorstroming voor met name starters op gang te brengen, kunnen bedrijfsgebouwen (meestal kantoorpanden) omgebouwd worden tot woningen (transformatie). Omdat het bestaande gebouwen betreft gaat er dan in ieder geval geen kostbare grond verloren, zoals we ook nastreven met de ISG.

Als we alle bovengenoemde feiten op een rijtje hebben en nogmaals de vraag stellen:
Zijn er te weinig woningen in Nederland en moeten er nog 1 miljoen woningen bijgebouwd worden?
Wat zou dan uw antwoord daarop zijn?

https://www.bnr.nl/nieuws/bouw-woningmarkt/10493351/kantoorpanden-kunnen-grote-rol-spelen-in-oplossen-woningtekort

Inspreker Huub Tonies