



Bouwen voor de doorstroming, rekening houdend met gigantische regionale verschillen

Maak goed wonen prioriteit binnen de regionale gebiedsontwikkeling

De NVM is de grootste Nederlandse vereniging voor makelaars, taxateurs en vastgoeddeskundigen. Ze bestaat sinds 1898, is actief in alle marktsegmenten en geeft doelgerichte ondersteuning aan de aangesloten leden. Namens de leden zorgt de NVM voor krachtige belangenbehartiging richting overheid en politiek. Bij de NVM zijn ruim 4300 makelaars en taxateurs aangesloten.

Een gezonde samenleving biedt iedereen een dak boven het hoofd. Bij voorkeur een passend dak. De NVM streeft naar een markt die aan iedereen in de eigen regio een duurzame woning biedt die aansluit op zijn of haar sociaaleconomische situatie. Een passend aanbod geeft meer mogelijkheden om te bewegen en maakt de markt minder conjunctuurgevoelig. Een markt waarin iedereen goed kan wonen.

Met een hoge conjunctuur, een lage rente en nauwelijks passend aanbod zijn de prijzen van een dusdanige omvang dat een groot gedeelte van de mensen die op zoek zijn naar een passend dak boven hun hoofd, noodgedwongen moeten afhaken. Om het even of zij willen kopen of huren. Daarbij wijst de NVM nadrukkelijk op dat de woningmarkt niet één homogene markt betreft, maar dat sprake is van gigantische regionale verschillen. Met één grote gemene deler: de markt zit op slot. Last but not least vragen demografische ontwikkelingen (eenpersoonshuishoudens, vergrijzing etc.) om een andere invulling van de leefomgeving waarbij wederom de regionale diversiteit zichtbaar wordt.

Een fors deel van de Nederlanders zit in een niet passende woning. Dit doet zich over de hele linie voor. Aansprekende voorbeelden zijn de huurders van woningen onder de liberalisatiegrens die (inmiddels) een veel hoger inkomen hebben, dan waar die woningen voor bedoeld zijn (veelal aangeduid als 'scheefwoners') of de wat minder mobiele senior in een woning met veel trappen en een grote tuin.

Natuurlijk moet er gebouwd worden. Er is een tekort aan passende woonruimte. Probeer niet voor het hele land één oplossing te vinden, maar bekijk op regionaal niveau welke passende woonruimte op de korte termijn nodig is en wat er bijgebouwd moet worden om de woningmarkt ook op langere termijn gezond te houden. In veruit de meeste gevallen zal blijken dat de behoefte op de korte en lange termijn niet dezelfde zijn. In veel situaties zal het bouwen van een passende woning voor mensen elders in de woonketen tot een veel betere en structureel gezonde woningmarkt leiden dan wanneer er voor de actuele vraag gebouwd wordt. Bouwen voor de doorstroming biedt daarom de beste en meest duurzame kaarten voor goed wonen voor iedereen.

De NVM adviseert een actieve structurele aanpak:

1. Vastgoedregisseurs (Regionaal met mandaat vanuit de landelijke overheid. Iemand die lange termijn visie koppelt aan korte termijn oplossingen en regionale problemen verbindt met oplossingen die zorgen voor een samenhang in de nationale bouwopgave).
2. Bekijk de hele woonketen, vermijdt de valkuil van (voornamelijk) bouwen voor de directe vraag



3. Fiscaal maatwerk om groepen die nu nauwelijks kunnen bewegen ruimte te bieden om in beweging te komen. Denk aan (differentiatie) overdrachtsbelasting en huurtoeslagen (zie ook 'Wonen 4.0')¹

Voor NVM is het van groot belang dat iedereen woont in een woning die past bij zijn/haar persoonlijke situatie en wanneer die situatie verandert je daar ook gemakkelijk in kunt anticiperen. Kortom een woningmarkt die in beweging is, is goed voor consument, economie en de duurzaamheidsopgave. De NVM levert, met haar (regionale) expertise, exclusieve data en lokale kennis, van harte een bijdrage aan een structurele oplossing voor de woonvraagstukken waar ons land de komende decennia mee geconfronteerd zal worden.

¹ 23 mei 2012 gepresenteerd gezamenlijk plan voor integrale hervorming van de woningmarkt van Aedes, NVM, Vastgoedpro, VBO, Vereniging Eigen Huis en Woonbond.