

## Column directeur VBO Makelaar



### Behoefte en wensen

**Als het om wonen gaat, waar heeft u dan behoefte aan? Wat zijn uw wensen op het gebied van wonen? Heeft u net een nieuwe baan en wilt u dichterbij uw werk gaan wonen? Of heeft u sterke behoefte aan meer ruimte voor u en uw gezin? Ook een significante inkomensstijging of een andere levensfase, kan reden zijn om uit te kijken naar een nieuwe woning. Hoewel velen er op dit moment vanaf zien, is de wens om te verhuizen onverminderd groot. Sterker nog, deze wordt alleen maar groter. Maar de onzekere economie en woningmarkt zet nog te veel mensen vast in de huidige woning.**

Op dit moment is het consumentenvertrouwen laag en zit er weinig beweging in. Maar het kan verkeren. Als de vraag weer aantrekt, is er dan voldoende aanbod? De woningbouw zakt volgend jaar in tot de oplevering van 51.000 woningen. Terwijl dat niveau voor de crisis schommelde rond de 80.000, aldus TNO. Deze trend duurt tot 2014, met in 2013 een productieniveau van 50.000.

De vergrijzing dwingt ons überhaupt goed na te denken over de toekomstige woonbehoefte. Waar is over tien á twintig jaar behoefte aan? Krijgen we straks een overschot aan – al of niet aangepaste – eengezinswoningen? De bouw richt zich voornamelijk op eengezinswoningen. Dat kan bijna niet anders dan op termijn tot overschotten leiden.

Vanaf 2040 gaat de totale bevolking krimpen. Aan de rand van Nederland is dat nu al het geval. Terwijl de grote steden jongeren aantrekken als een magneet. Daar is de potentiële vraag dan ook enorm hoog. Stedelijke vernieuwing staat nadrukkelijk in de belangstelling. Maar in die grote steden zal men genoeg moeten nemen met minder vierkante meters. Hoe combineer je een appartement met de ruimtelijke eigenschappen van een eengezinswoning?

Ook de middeninkomens hebben behoefte aan woonruimte, want het verkrijgen van een passende huurwoning is met de vanuit de EU opgelegde inkomensgrens steeds lastiger. Velen komen niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning waardoor er een overspannen huurmarkt in de vrije sector ontstaat. Zeker in het hogere huursegment. Het aanbod aan geschikte – nog betaalbare woningen – is klein. Ook een koopwoning is lastig. Het inkomen schiet vaak te kort voor een geschikte koopwoning door de strengere kredietcriteria in de koopsector.

U ziet, de materie is complex. Er moet nog een hoop werk worden verzet om de huidige situatie te hervormen tot een gezonde woningmarkt waar aan uw woningbehoefte wordt voldaan. Voorlopig blijft er dus nog wel wat te wensen. Maar er gloort hoop. De politiek is positief over de nieuwe minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties: 'Minister Spies zou affiniteit hebben met de woningmarkt'.

In ieder geval gaf zij aan te onderkennen dat het woon- en bouwbeleid een zware verantwoordelijkheid is. Dat is winst, de woningmarkt wordt serieus genomen. Ik heb sterke behoefte aan duidelijkheid. En met mij velen. Waar wil zij op de langere termijn met de woningmarkt naar toe? Duidelijkheid en visie, daar heb ik behoefte aan. Ik wens u een geschikte woning in 2012 toe. En uiteraard wens ik u allen een gezond en gelukkig 2012.

Hans van der Ploeg  
Directeur VBO Makelaar