Ingekomen d.d.
Steenwijkerland
27 MRT 2018
Zaaknummer:
Reeks:

Gemeente Steenwijkerland
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 162
8330 AD STEENWIJK

Nieuwegein, 26 maart 2018
Referentie: 03-818/MK/mv
Betreft: Raadsadres aanbevelingen woningmarkt

Geachte gemeenteraad,

Gefeliciteerd met uw benoeming als gemeenteraadslid!

Bijgaand treft u aan een vijftal aanbevelingen van de NVM voor uw gemeente inzake de woningmarkt. Wij vragen u deze te betrekken bij het coalitieakkoord.

Met vriendelijke groet,

Ger Jaarsma
Algemeen voorzitter NVM

Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM
Fakkelstede 1 Postbus 2222 3430 DC Nieuwegein | 030 608 51 85 | www.nvm.nl
IBAN NL45INGB0687212588 | KvK Utrecht 40476604

Vijf aanbevelingen voor uw gemeente

Aan de gemeenteraad

Binnenkort worden in uw gemeente de hoofdlijnen van het beleid bepaald voor de komende vier jaar. De NVM geeft u graag een aantal aanbevelingen mee voor de woningmarkt. Wij vragen u deze te betrekken bij het coalitieakkoord.

1. **Anticipeer op groei en krimp**
   Gemeenten hebben steeds meer verantwoordelijkheid gekregen op het gebied van wonen. Zij zullen goed moeten anticiperen op lokale (demografische) ontwikkelingen in de markt. In krappe gebieden dreigt een groot tekort aan woningen. Hier zal meer vaart gemaakt moeten worden met nieuwbouw, zodat mensen ook in de toekomst nog betaalbaar kunnen wonen. In krimpregio's moet juist voorkomen worden dat grootschalige nieuwbouw de huizenprijzen nog verder onder druk zet. Hier is regionale afstemming noodzakelijk en zal vooral gebouwd moeten worden voor de lokale behoefte (inclusief vervangende nieuwbouw).

2. **Vergroot de particuliere huursector**
   Door aangescherpte regelgeving van de Rijksoverheid komen minder mensen in aanmerking voor een sociale huurwoning en is het tegelijkertijd moeilijker geworden om een hypotheek te krijgen. Een steeds grotere groep mensen is daardoor aangewezen op de vrije huursector. Dit deel van de woningmarkt is in Nederland sterk onderontwikkeld en zal in korte tijd vergroot moeten worden. Er is veel interesse bij beleggers om in de Nederlandse woningmarkt te investeren. Lokaal kunnen afspraken gemaakt worden over nieuwbouw en het overnemen van duurdere huurwoningen van woningcorporaties, die daardoor weer voor hun eigen doelgroep kunnen investeren.

3. **Zorg voor flexibiliteit in het ruimtelijk beleid**
   De nieuwe Omgevingswet biedt veel meer mogelijkheden voor lokaal maatwerk. Benut deze ruimte maximaal om gewenste transformaties mogelijk te maken, zodat het leegstaande vastgoed in uw gemeente beter benut kan worden. Leegstaande kantoren kunnen wellicht omgezet worden naar woningen, oude fabriekshallen naar horeca en vrijkomende boerderijen naar plattelandswoningen.

4. **Stimuleer verduurzaming**
   De komende jaren zal veel gedaan moeten worden om de bestaande bouw energiezuiniger te maken. Een wijkgerichte aanpak, met aantrekkelijke stimuleringsmaatregelen, kan een effectieve manier zijn snel 'meters te maken' met de verduurzaming van de woningvoorraad. Ga ook tijdig in gesprek met de eigenaren van oude kantoren, die in 2023 moeten voldoen aan een energielabel C. Een deel van deze kantoren zal alleen nog geschikt zijn voor sloop of transformatie.

5. **Benut de kennis van lokale NVM-makelaars en taxateurs**
   De Woonvisie is het document waarin de gemeente ambities formuleert die als basis dienen voor afspraken met marktpartijen en woningcorporaties. NVM-makelaars en taxateurs zijn dé specialisten als het gaat om de woningmarkt. Zij beschikken over de meest actuele data en kennis van de lokale koop- en huurmarkt. Ze kunnen uw gemeente adviseren bij het woonbeleid, verduurzaming, nieuwbouw en herontwikkeling, zodat het woningaanbod straks goed aansluit bij de vraag.