

Aan
Hugo de Jonge
Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
p/a ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Betreft: Snelle maatregelen voor huisvesting

18 augustus 2022

Excellentie,

Met deze brief wil ik u enkele mogelijkheden aanreiken, die de volkshuisvesting verbeteren. Deze brief gaat in op de problemen met de volkshuisvesting en de ruimtelijke ordening. In mijn ogen is er al 20 jaar een onvoldoende prognose van de ontwikkeling van de bevolking, met de woning crisis ten gevolg. Ik baseer deze brief op statistische gegevens van het CBS voor 2000 en 2021.

Als www.pro-auto.nl volg ik al vanaf 2000 de ontwikkeling van de bevolking, de gezinnen en de automobilititeit. Dit resulteerde in adviezen aan de ministers van Infrastructuur. Een betere benutting van de wegen en een voorstel om 100 km te rijden (niet voor de stikstof vermindering) in de spits komen uit onze koker. We zien voor de volkshuisvesting parallelle ontwikkelingen, die we graag met u delen. Dit om toekomstig beleid beter te plannen.

Slechte Prognose Woningen.

Veel burgers vragen zich af hoe het komt dat er ineens een woning crisis is. In mijn ogen is er een slechte woning administratie. Uw ministerie gaat bijvoorbeeld ervan uit dat er 7,9 miljoen huizen zijn, dat klopt. Maar er zijn maar 7,6 miljoen huizen bewoond. In 2000 was er een huis voor zowat elk huishouden, in 2021 is er een **tekort van 5% of 437.280 huizen** ten opzichte van de huishoudens.

We zien in 20 jaar een toename van **18%** in de huishoudens. Dat is voornamelijk veroorzaakt door de grote toename (36%) van het aantal eenpersoons huishoudens. Het aantal bewoonde woningen nam echter maar toe met **13,5%**. Geen wonder dat er **5% tekort** aan woningen ontstaan is.

Dat dit zich nu pas openbaart, komt denk ik vanwege een aantal redenen. Die zijn volgens mij:

1. Er is geen apart ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.
2. Uw ambtenaren hebben het aantal beschikbare (bewoonde) huizen verkeerd ingeschat.
3. Provincies maakten een statistisch onjuiste woning behoefte planning. Provincies telden de behoeften aan koopwoningen en huurwoningen samen. Terwijl het verschillende markten zijn.
4. Vanwege interne Nederlandse netwerken is er een zeer grote aanzuigende asiel aanvragen.
5. De verhuurdersheffing leidde tot minder bouwen door woning corporaties

Bevolking Nederland	2000	2021	Toename
[in miljoenen]			
Aantal Inwoners	15,9	17,5	10.31%
Aantal Huishoudens	6,8	8,0	18.27%
- Eenpersoons huishoudens	2,3	3,1	36.30%
Aantal personen / huishouden	2,3	2,2	-6.73%
Aantal Personen auto's	6,3	8,7	37.88%
Aantal kilometers Personen auto's	89.148,0	89.305,0	
Aantal kilometers per auto	14.150,5	10.281,0	-27.35%
Auto's per huishouden	0,9	1,1	16.12%
Aantal bewoonde woningen	6,700	7,606	13.52%
Aantal niet bewoonde huur woningen		0,212	
Overig niet bewoonde koop woningen		0,133	
Woningen per huishouden	0,99	0,95	-4.01%

Vanuit de interesse voor de automobilitieit ontwikkeling zien we ook een ander fenomeen. Was er in 2000 minder dan 1 auto per huishouden, nu zijn er 1,1 auto per huishouden. We rijden gemiddeld wel veel minder (-27%) kilometers. Meer auto's moeten ook parkeren. U wilt huizen bouwen zonder parkeerplaats. Hoe dienen mensen dan naar het werk te gaan?

We zien een teloorgang van het openbaar vervoer. De liberalisering en het steeds minder beschikbaar zijn in de regionale ruimte maakt dat meer mensen met de auto gaan. De vervoersprestatie van het busvervoer is van 2000 naar 2020 verminderd van 4% naar 2%, van de trein is het gelijk gebleven op 10%.

Vanuit onze analyse zien we de volgende korte termijn oplossingen:

1. Er moet weer een apart ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening komen
2. Uw ambtenaren hebben een lesje statistiek nodig. Ik wil dat graag geven.
3. U trekt landelijk de woning behoefte planning naar u toe. Provincies geven altijd goedkeuring aan bestemmingsplannen en woonplannen.
4. Statushouders krijgen geen inkomen, de woningen worden toegewezen na inschrijving bij een woning corporatie. De woning corporaties delen de woningen uit op volgorde van inschrijving zonder aanzien des persoon. Totdat statushouders een huurwoning krijgen, verblijven ze in noodopvang.
5. Schaf de verhuurdersheffing onmiddellijk af.
6. Maak het busvervoer weer een landelijk nutsbedrijf
7. Regel dat de NS niet in het buitenland mag opereren.

U gaat het niet redden met bouwen

Er is statistisch gezien een absoluut woning tekort van **437.280** huizen. Dat uitgaande van het aspect dat een huishouden 1 woning wil bewonen. Opmerkelijk is dat er discussie is over het woning tekort. ABF Research gaf bijvoorbeeld aan dat het tekort aan woningen in was gedaald van 331.000 in 2020 naar 279.400 in 2021. Dat overigens zonder cijfer matige onderbouwing.

Vanwege de slechte planning van te bouwen huizen zijn er te weinig vakmensen om direct meer dan **72.000** huizen te bouwen. Er dient meer aandacht te zijn voor technische scholing. Dat neemt minimaal vier 4 jaar.

Er kunnen per jaar zo'n **72.000** woningen worden gebouwd. Er is een migratie overschot van grofweg **100.000** mensen per jaar. Vanwege de gezinshereniging staat dat voor 100.000 gezinnen, die een huis verwachten. Bij dit jaarlijkse migratie overschot en een woning tekort van meer dan 400.000 woningen is het de vraag of u het gaat redden met het bouwen van woningen.

Woningen Nederland	2021
Woning tekort absoluut	437.280
Niet bewoonde huurwoningen absoluut	345.096
Recreatie woningen absoluut	149.000
Bouw productie per jaar	72.000

Duurzaam bouwen is niet altijd leefbaar.

We horen veel klachten van bewoners van nieuwe huur woningen. Zowel over appartement als over rijtjes huizen. Nieuwbouw moet van het gas af. Maar de architectuur van de installatie techniek laat het afweten. Het is in de zomer te heet (boven de 32 graden) en 's winters te koud (minder dan 18 graden). Ook worden bijvoorbeeld voordeuren zo heet, dat men niet meer uit het huis kan.

Wellicht kunt u de richtlijn geven dat een normale temperatuur van 22 graden overal in de woning mogelijk moet zijn. Dat eventueel met elektrische bij verwarming. En dat materiaal toegepast wordt dat niet heet wordt. Als voordeuren te heet worden, schilder ze dan in een lichte kleur.

Het recht op gelijke behandeling voor huur.

De Grondwet maakt de overheid verantwoordelijk voor de huisvesting. Ook dient elke burger gelijk behandeld te worden in gelijk zaken. Als een burger op de wachtlijst staat voor een huurhuis, dan dient u statushouders ook op de wachtlijst te zetten. We vinden dat de woning corporaties de huur wachtlijst volgens de gelijke behandeling in de Grondwet in volgorde van plaatsing afwerken.

Onze mening is dat de ongebreidelde verhoging van huur een oorzaak is. Wellicht kunt u regelen dat het prijs punten systeem voor elke huurwoning toe te passen is. U regelt dat tot een huurprijs tot 1250 euro vanaf 2024. Waarom doet u dat niet vanaf nu voor alle huren?

Niet bewoonde huurwoningen inzetten.

Er zijn **345.096** niet bewoonde huurwoningen. Hoe kan dat? Is dit een onjuiste statistische weergave? Wellicht kunt u de woning corporaties en andere verhuurders vragen om de niet bewoonde huur woningen op 1 juli van 2022 te melden. Zodat nagegaan kan worden of deze statistiek juist is.

Daarna zou u kunnen vragen aan woning corporaties waarom er zoveel niet bewoonde huur woningen zijn. Is dat omdat de huren teveel zijn gestegen? Verlaag dan de huurprijs direct met 5% per jaar voor de komende 5 jaar.

Niet permanent bewoonde recreatiewoningen inzetten.

Er zijn **149.000 niet** permanent bewoonde recreatie woningen. Hoe kan dat? Veel gemeentes voeren een bureaucratisch beleid dat gekochte recreatie woningen niet permanent bewoond mogen worden. Dat gaat in tegen het Artikel 17 van de EU Rechten. Eenieder heeft het recht de goederen die hij rechtmatig heeft verkregen, in eigendom te bezitten, te gebruiken, erover te beschikken en te vermaken. Niemand mag zijn eigendom worden ontnomen, behalve in het algemeen belang, in de gevallen en onder de voorwaarden waarin de wet voorziet en mits het verlies tijdig op billijke wijze wordt vergoed. Het gebruik van de goederen kan bij wet worden geregeld, voor zover het algemeen belang dit vereist.

We zien nu op Schouwen-Duiveland dat de gemeente onterecht financiën opgevraagd heeft in procedures om oudere mensen uit huis te zetten die permanent in een recreatie woning woonden. Dat heeft de senioren in eerste instantie tienduizenden euro's gekost. De Raad van State heeft de gemeente terug gefloten vanwege inbreuk op de privacy. Wellicht kunt u gemeentes een aanwijzing geven dat het permanent bewonen van recreatie woningen toegestaan dient te worden.

Verhuurdersheffing werkte tegengesteld.

De laatste minister van Wonen, Stef Blok (VVD), voerde de verhuurderheffing in tijdens de economische crisis, met als doel de staatskas te vullen. In 2013 was de algemene teneur in de politiek namelijk dat de woningcorporaties wel met wat minder geld toe konden. Dat had te maken met schandalen over speculaties op de woningmarkt en te hoge salarissen voor directieleden. En hoewel experts waarschuwden voor de negatieve gevolgen van de heffing, dacht het Centraal Planbureau dat de verhuurderheffing in combinatie met hogere huurstijgingen meer woningbouw zou opleveren. Inmiddels is duidelijk dat de belasting dat effect niet had.

Als een enkele woning corporaties bestuur over de schreef gaat, betekent het niet dat alle huurders en woning corporaties moeten bloeden. Als ex-pensioenfondsbestuurder zeg ik U, dat U als overheid niet toe had moeten staan dat woning corporaties rente swaps invoeren of toepassen. En zeker niet met het loslaten van de rekenrente zoals dat in 2007 gebeurde.

De verhuurderheffing is iets Nederlands: er is geen enkel ander land ter wereld dat een belasting heft op het bezitten van sociale huurwoningen. Het idee van sociale huurwoningen is immers dat die goedkoop worden aangeboden, zodat ze betaalbaar zijn voor mensen met lage inkomens.

De overheid was niet eerlijk tegenover de huurders. Dat kostte de lage en midden inkomens zeer veel koopkracht. We stellen de volgende punten voor om de huur markt te herstellen:

1. Verhuurdersheffing van 2022 met terugwerkende kracht laten vervallen. U laat dat al vervallen vanaf 2023, maar dat is te laat.
2. Een huur vermindering van 5% voor de komende 5 jaar.
3. Verhoging van de huurgrens naar € 1.000, zodat huurtoeslag eerder mogelijk is.

Stop de bureaucratische betutteling.

Vrijwel alle gemeentes hebben een welstand commissie. Die is meestal niet bedoeld om alleen woningen van "welstand" te bouwen, maar om bureaucratisch een bepaald type woningen neer te zetten. Dat omdat ambtenaren vinden dat er een eenheidsworst aan woningen dient te ontstaan.

Waarom mag men bijvoorbeeld niet bouwen dan alleen een bepaalde goot hoogte? En waarom niet buiten een vastgesteld raamwerk op grond binnen een bestemmingsplan? Wellicht kun u gemeentes de aanwijzing geven dat alle te bouwen woningen architectonisch vrij zijn. Hef de welstand commissies op. Regel bij algemene maatregel van bestuur dat wijziging in bestemmingsplannen altijd door gaan.

Naar een Eerlijk Nederland.

De Nederlandse politiek heeft het vertrouwen van de burger verloren omdat het beleid niet eerlijk was en is. Vorig jaar lukte het Mark Rutte steeds maar niet om een coalitie te vormen. Ik heb een herstellend regeer akkoord geschreven. Dat staat op <https://www.beschaafd-nederland.nl/2021-verlanglijst-beschaafd-leven-nederland/> Mijn brief vormde de basis voor het huidige regeerakkoord van Mark Rutte. Het is opmerkelijk, dat op mijn brief aan het ministerie van Algemene Zaken er geen bedankje of zelfs geen bevestiging gekomen is.

Het kabinet is volledig vastgelopen in de stikstof problematiek. Herijk de Natura2000 gebieden. Vanwege technische ontwikkelingen is er in 20 jaar al 68% actieve stikstof reductie. Overigens komt twee derde van de stikstof in water en de lucht uit het buitenland, wat niet is meegenomen in de modellen.

U bent ook van ruimtelijke ordening. De ontpoldering van de Hedwige-Prosper polder in Zeeland en het toelaten van vervuild Schelde water voldoet niet aan Nature2000 beheer maatregelen. Het is vreemd dat de sterk vervuilde Westerschelde als Natura2000 gebied is gekenmerkt. Onthef de Westerschelde als Natura2000 gebied. En stop de ontpoldering van de Hedwige-Prosper.

Dat automobilisten 100 km moeten rijden vanwege stikstof vermindering is onjuist. Ik (www.pro-auto.nl) had de 100 km in de Randstad voorgesteld aan minister Cora van Nieuwenhuizen om de files te verminderen, Cora voerde het in om de stikstof uitstoot te verminderen. De vermindering van de snelheid heeft vrijwel geen invloed op de stikstof uitstoot gehad. Wees eerlijk, en stel de 100 km van 06:00 tot 19:00 alleen in de Randstad in voor file vermindering

Met vriendelijke groet,