

**Gaan we een wooncrisis in, net als in 2008? Misschien wel - maar anders dan u denkt!**

*Nu kranten zich regelmatig afvragen of de woningprijzen gaan dalen, krijgen wij dezelfde vraag van mensen die hun huis willen verkopen. Om bijvoorbeeld een ander huis of een nieuwbouwwoning terug te kopen, nu de woningmarkt iets rustiger lijkt. En we hebben gelukkig goed nieuws te melden!*

*Graag geven we hier voor de regio Amsterdam onze visie op. Iedereen is druk, dus we geven eerst een korte samenvatting. Wilt u meer weten, dan gaan we op de volgende pagina's met achtergronden de diepte in.*

**Samenvatting**

De vraag naar woningen wordt bepaald door hoeveel huizen er te koop staan, hoeveel mensen er in ons land leven en hoe zij willen wonen. Aan die vraag verandert niets. Dat is een les die we uit de vorige crisis geleerd hebben. Sterker nog: doordat er fors minder nieuwbouwwoningen komen, neemt schaarste alleen maar toe.

Natuurlijk is de vraag naar huizen nu wel onderdrukt. Maar gelukkig is deze vraag beslist niet geheel weg. Laten we hopen dat de overheid er in slaagt deze crisis zo kort mogelijk te houden.

En laten we leren van de veerkracht die in de markt zit. Want die veerkracht zagen we al in 2013, aan het eind van de economische crisis. Alleen is de woningschaarste nu nog veel groter, en de hypotheekrente 4% lager.



Hoe lang deze Corona-crisis duurt, weet nog niemand. Maar de woningmarkt zal nu véél sneller terugveren dan dat ze in 2013 deed. Want we staan er heel veel beter voor dan in 2008, en er wordt vanuit Den Haag tot op heden adequaat ingegrepen. Maar laat de politici, zo snel als de situatie dat toelaat, zich met de zelfde daadkracht op het woondossier richten. Investeer in het optuigen van veel snellere vergunningsprocedures om de juiste soorten woningen bij te bouwen, vooral gezinswoningen. Want daar ontbreekt het, bijvoorbeeld in de regio rond Amsterdam, nog steeds enorm aan.

Doen we dat niet, dan stevenen we op een èchte wooncrisis af. Een crisis waarin je je huis goed kan verkopen, maar alleen de allerrijksten iets kunnen terugkopen. Veroorzaakt door torenhoge koopsommen en schaarste. Waardoor die verpleegster, leraar of hulpverlener (waar we zó duidelijk van afhankelijk zijn) nooit meer met het gezin in de buurt van Amsterdam kan wonen.

Dat is, in alle rijkdom die er in onze regio voorhanden is, de grootste armoede die ons nu kan overkomen. Dit lijkt me niet gezond. Letterlijk èn figuurlijk, weten we sinds februari. Laten we dat tij snel keren.

We wensen alle mensen - maar óók onze woningmarkt – veel gezondheid toe!

**Brockhoff Makelaars**Verkoop en verhuur, aankoop en aanhuur  
taxaties en adviezen, uitpandingenTelefoon (020) 543 73 73  
E-mail info@brockhoff.nl**Brockhoff Bedrijfsmakelaars**Verkoop en verhuur, aankoop en aanhuur,  
nieuwbouw, taxaties en adviezenTelefoon (020) 543 73 73  
E-mail BOG@brockhoff.nl**Brockhoff Nieuwbouwmakelaars**Projectmatige verkoop, totaaladviesing,  
gebiedsmarketing en -ontwikkelingTelefoon (020) 543 73 75  
E-mail nieuwbouw@brockhoff.nl**Bezoekadres**Keizer Karelweg 223  
1181 RC AmstelveenHandelsregister  
Amsterdam 33 12 62 40**Postadres**Postbus 630  
1180 AP Amstelveen**Bank**

IBAN: NL08 ABNA 0465659004

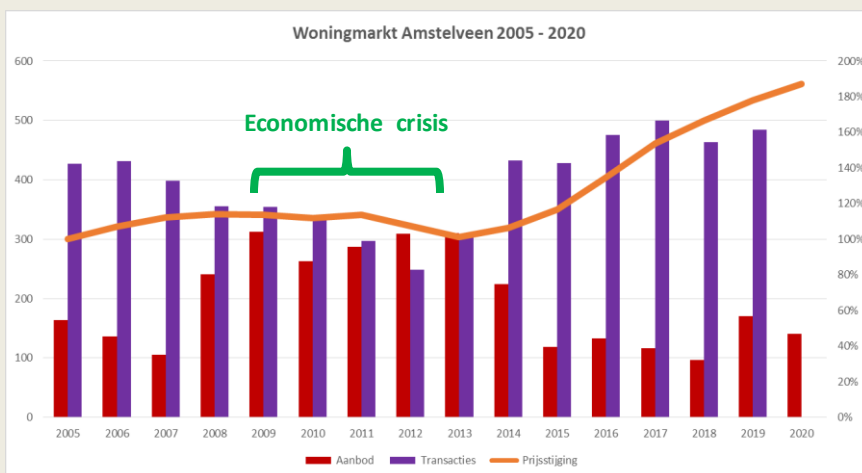
## Meer de diepte in – een vergelijking met de bankencrisis 2008 - 2013

In eerste instantie lijkt de huidige situatie op de crisis die eind 2008 begon. Allebei een abrupte stilstand vanuit economische hoogtij. Maar als je goed kijkt, dan zijn er essentiële verschillen.

Allereerst: de vorige crisis werd veroorzaakt door mechanismes in de economie. De Corona-crisis heeft een externe oorzaak, die een gezonde economie tijdelijk stillegt. We herinneren ons allemaal (en ik als makelaar zeker) de abrupte stilstand eind 2008, toen Lehman Brothers omviel. Er werden méér koopaktes ontbonden, dan nieuwe werden ondertekend. Maar was destijds die stilstand eigenlijk wel zo abrupt?

In deze grafiek heb ik over de periode 2005 tot begin 2020 de woningmarkt samengevat. In dit geval gezinswoningen in Amstelveen.

Je ziet het aantal te koop staande gezinswoningen midden in het jaar (aanbod, de rode balken) en het aantal verkochte woningen per jaar (transacties, de paarse balken). Daar doorheen een oranje lijn, die aangeeft hoeveel koopsommen stijgen of dalen.



Bron: NVM-data, bewerking Brockhoff Makelaars

Met deze grafiek kunnen we terug naar de vraag of die stilstand in 2008 nou zo abrupt was. In 2007 en 2008 liep het aantal transacties namelijk al terug, woningen stonden destijds al langer te koop en het aanbod nam al twee jaar toe. Prijsstijgingen waren er al niet meer. Met andere woorden: de economie was al breekbaar eind 2008, en de val van Lehman Brothers was een nekslag.

## De woningvraag wordt nu alleen maar groter

De laatste tien jaar hebben er economische hervormingen plaatsgevonden. Hervormingen die deels al in de vorige crisis ingezet waren – overigens door een minister die destijds weinig van de woningmarkt begreep.

Dat laatste moet ik misschien even uitleggen. Men ging in die 2009-crisis er onterecht van uit 'dat het nooit meer zou worden als wat het was'. De sector (waaronder wooncorporaties, die dóór hadden kunnen bouwen) werd nogal ongenueanceerd aangepakt. Waardoor de wooncrisis veel dieper werd dan hij had hoeven zijn. De vraag naar woningen was namelijk helemaal niet weg, maar zij was op dat moment wel onderdrukt. Extra onderdrukt zelfs, door onhandige politieke beslissingen en timing. De bouwproductie kwam daardoor nagenoeg stil te liggen, waardoor er een prijsexplosie plaatsvond na 2013. Door schaarste. Want toen de vraag naar woningen vanaf 2013 niet meer door angst onderdrukt was, bleek de vraag groter dan ooit.

### Brockhoff Makelaars

Verkoop en verhuur, aankoop en aanhuur  
taxaties en adviezen, uitpandingen

Telefoon (020) 543 73 73  
E-mail info@brockhoff.nl

### Brockhoff Bedrijfsmakelaars

Verkoop en verhuur, aankoop en aanhuur,  
nieuwbouw, taxaties en adviezen

Telefoon (020) 543 73 73  
E-mail BOG@brockhoff.nl

### Brockhoff Nieuwbouwmakelaars

Projectmatige verkoop, totaaladvisering,  
gebiedsmarketing en -ontwikkeling

Telefoon (020) 543 73 75  
E-mail nieuwbouw@brockhoff.nl

### Bezoekadres

Keizer Karelweg 223  
1181 RC Amstelveen

Handelsregister  
Amsterdam 33 12 62 40

### Postadres

Postbus 630  
1180 AP Amstelveen

### Bank

IBAN: NL08 ABNA 0465659004

Die woningbehoefte is sindsdien alleen maar groter geworden. Want niet alleen bouwers hadden na de vorige crisis tijd nodig om hun wonden te likken, ook bij gemeenten verdween veel kennis en daadkracht om over de crisis heen te kunnen kijken. De grote toevoegingen van de juiste nieuwbouwwoningen, die stokt daardoor al een tijdje.

In eerste instantie liepen veel bouwplannen vertraging op door besluiteloosheid en traagheid bij gemeenten. Er ontbreekt een deskundige en daadkrachtige centrale regie. Vooral de lagere en middeninkomens komen hierdoor verschrikkelijk in de knel. Daar bovenop kwam de PFAS- en stikstofproblematiek op tafel, waarvoor overigens nog steeds geen goede oplossing is.

Hierdoor ontstond een ongezond tekort van de juiste woningen, waardoor veel mensen al een tijdje geen fatsoenlijk huis meer kunnen kopen of huren. Je ziet dat bijvoorbeeld voor gezinswoningen aan de stijgende oranje koopsommen-lijn in de grafiek over Amstelveen op de vorige pagina. Een enorme stijging van prijzen, puur gedreven door schaarste. Een schaarste die alleen maar groter wordt. Goed nieuws voor de huizenverkoper.

### En toen kwam Corona

Sinds februari zijn we in abrupte shock. Vooral in de eerste weken van de intelligente lockdown. Totale paniek, en dat is logisch. Gezondheid van jezelf en van je dierbaren staat altijd op de eerste plaats. Iedereen probeert daar nu een werkbare modus in te vinden. Dat kost even tijd, maar lijkt veel mensen nu te lukken.



*De shock lijkt net zo abrupt als eind 2008. Maar de uitgangspunten zijn anders:*

- In 2008 was het animo om een huis te kopen al een tijdje lauw, zoals we lieten zien in bovenstaande grafiek. Echter in 2018, 2019 en de eerste maanden van 2020 was het aantal verkochte woningen nog steeds *all time high*. En dat merk je ook aan de koopsommen, die zelfs tot op heden door schaarste maar blijven doorstijgen. De vraag naar woningen is nog steeds véél groter dan het aanbod. En dat is niet alleen ons gevoel als makelaar; de cijfers laten het ook zien.
- Gemeenteraden vergaderen momenteel veel minder frequent, waardoor nieuwe plannen nog minder snel behandeld kunnen worden. Het aantal nieuwbouwwoningen zal de komende jaren dus sterk afnemen, waardoor de schaarste naar de juiste woningen nog verder afneemt.
- De hypotheekrente is véél lager dan in de vorige crisis (van 5,4% in september 2008, naar thans 1,25% bij 10 jaar vast met NHG). Het is nog steeds mogelijk die lage rente voor lange perioden vast te zetten.
- Het kabinet lijkt geleerd te hebben van de fouten tijdens de vorige crisis, en probeert Nederland – binnen alle beperkingen – aan het werk te houden, danwel inkomenszekerheid te geven. Daarover zijn we positief.

---

#### Brockhoff Makelaars

Verkoop en verhuur, aankoop en aanhuur  
taxaties en adviezen, uitpandingen

Telefoon (020) 543 73 73  
E-mail info@brockhoff.nl

#### Brockhoff Bedrijfsmakelaars

Verkoop en verhuur, aankoop en aanhuur,  
nieuwbouw, taxaties en adviezen

Telefoon (020) 543 73 73  
E-mail BOG@brockhoff.nl

#### Brockhoff Nieuwbouwmakelaars

Projectmatige verkoop, totaaladviesing,  
gebiedsmarketing en -ontwikkeling

Telefoon (020) 543 73 75  
E-mail nieuwbouw@brockhoff.nl

#### Bezoekadres

Keizer Karelweg 223  
1181 RC Amstelveen

Handelsregister  
Amsterdam 33 12 62 40

#### Postadres

Postbus 630  
1180 AP Amstelveen

#### Bank

IBAN: NL08 ABNA 0465659004

## Tenslotte

Vergeleken met de bankencrisis uit 2008, reageert de markt nu totaal anders. Er wordt nog steeds goed verkocht, en er zijn nog steeds veel méér huizenzoekers dan dat er aanbod is.

Tuurlijk is er op dit moment wel een kopende doelgroep weggevallen. Mensen in de zorg hebben nu wel even wat anders aan hun hoofd. Ondernemers in de horeca of entertainment hebben het nu heel zwaar. Maar nog steeds is er veel meer vraag dan dat we aanbod hebben. Het woningtekort was al groot, en stijgt momenteel op de achtergrond alleen maar door.

Ondertussen gaan wij als makelaars dóór. Met Facebook-live bezichtigingen, 360°-films, aanpassingen van contracten en slim gebruik van de 24/7 pakketwand die in onze inforuimte staat. Met een aantal van deze acties haalden we zelfs het landelijke nieuws. En bij het bestaande bouw team is er een nieuwe en ervaren makelaar aan de slag gegaan: Annemarie van Duuren. In een volgende nieuwsbrief stel ik u graag aan haar voor. We maken er dus het beste van, en met creativiteit komen we een heel eind!

Mocht u vragen hebben of meer willen weten over de achtergronden? We horen u graag!



### Brockhoff Makelaars

Verkoop en verhuur, aankoop en aanhuur  
taxaties en adviezen, uitpandingen

Telefoon (020) 543 73 73  
E-mail info@brockhoff.nl

### Brockhoff Bedrijfsmakelaars

Verkoop en verhuur, aankoop en aanhuur,  
nieuwbouw, taxaties en adviezen

Telefoon (020) 543 73 73  
E-mail BOG@brockhoff.nl

### Brockhoff Nieuwbouwmakelaars

Projectmatige verkoop, totaaladviesing,  
gebiedsmarketing en -ontwikkeling

Telefoon (020) 543 73 75  
E-mail nieuwbouw@brockhoff.nl

### Bezoekadres

Keizer Karelweg 223  
1181 RC Amstelveen

Handelsregister  
Amsterdam 33 12 62 40

### Postadres

Postbus 630  
1180 AP Amstelveen

### Bank

IBAN: NL08 ABNA 0465659004