

# STARTERS OP DE WONINGMARKT

BIJDRAGE

AEDES - RONDETAfelGESPReK

TWEEDE KAMER

*13 SEPTEMBER 2017*

vereniging van  
**woningcorporaties**



# STARTERS OP DE WONINGMARKT

## BIJDRAGE AEDES - RONDE TafelGESPReK TWEEDE KAMER

13 SEPTEMBER 2017

### INLEIDING

“Het gaat goed met de woningmarkt”, koppen veel kranten. Ze baseren zich op de almaar groeiende vraag naar woningen en de stijgende huizenprijzen. Aedes ziet vooral steeds meer groepen tussen wal en schip vallen, omdat de doorstroom stopt en er weinig huizen vrijkomen. Wij zien vooral schaarste: aanbod dat niet aansluit bij de vraag met stijgende woning- en huurprijzen tot gevolg. Een huis vinden op een overspannen woningmarkt – zeker met een onzeker inkomen en een flexibel contract – is praktisch onmogelijk. Aedes vindt het dan ook niet verwonderlijk dat starters de noodklok luiden.

Maar starters zijn niet het enige kind van de rekening. Alle woningzoekenden, van spoedzoeker tot scheefwoner, betalen een hoge prijs voor deze bubbel. Grote boosdoener is wat ons betreft een overheid die er maar niet in lijkt te slagen integraal beleid te maken, dat stuurt op vloeiende overgangen tussen de verschillende segmenten: sociale huur, vrije sector en koop. Sterker nog, de afgelopen jaren heeft het overheidsbeleid voor corporaties met de Woningwet vooral in het teken gestaan van verdere segmentering.

Corporaties focussen dan ook steeds meer volledig op hun kerntaak: sociale huisvesting. Voor mensen met een platte portemonnee gaan corporaties veel bijbouwen. In diverse regio's zien ze echter met lede ogen aan hoe middeninkomens, waaronder starters, tussen wal en schip vallen. Daar waar de markt het middensegment niet oppakt, ligt daarom wat Aedes betreft een rol voor corporaties, al dan niet in samenwerking met marktpartijen. Maar dan moet er wel een aantal belemmeringen worden weggenomen.

### DE NEDERLANDSE WONINGMARKT: DRIE SEGMENTEN ZONDER BRUG

Het woningmarktbeleid in Nederland was de afgelopen jaren erg fragmentarisch, gericht op de aparte segmenten: sociale huur, vrije sector huur en koop. Idealiter vullen de drie sectoren elkaar aan, bedienen ze verschillende doelgroepen en verloopt de doorstroming soepel.

Van oudsher kent Nederland een heel kleine vrije huursector, met huurprijzen tussen de 700 en 1.000 euro. Maar door de toenemende segmentering is aanbod van middeldure huurwoningen steeds meer nodig. De inkomenseisen voor sociale huurwoningen zijn aangescherpt (zo werd in 2011 de EU-inkomensgrens ingevoerd) en 'scheefwoners' - net zo goed slachtoffers van deze markt - moeten meer betalen voor hun sociale huurwoning. Door de Woningwet uit 2015 moeten woningcorporaties zich meer en meer richten op sociale huur. Niet voor niets hebben corporaties hun focus de afgelopen jaren dan ook vrijwel volledig op dit segment gelegd.

De overheid vindt dat marktpartijen het tekort in het middensegment van de vrije huursector moeten opvullen en maakt hier beleid voor. Maar hoewel alle verkeerslichten op groen staan voor marktpartijen, blijft het aanbod in het middensegment in verschillende woningmarktregio's achter of is het veel te duur. Corporaties zien met lede ogen aan hoe mensen met een middeninkomen – de leraar, de politieagent – tussen wal en schip vallen. Niet voor niets is er een samenwerkingstafel middenhuur die het aanbod moet helpen vergroten.

## WONINGMARKT MOEILIK TOEGANKELIJK

Het beleid van de afgelopen jaren, gericht op verdere afbakening van de verschillende segmenten, veroorzaakt vooral een groeiende kloof tussen sociale en middeldure huur en koop. De segmenten zijn op zichzelf moeilijker toegankelijk geworden.

- Door onder meer de crisis zijn meer mensen afhankelijk geworden van de sociale huursector. Bovendien wordt meer en meer van woningcorporaties verwacht dat ze ook huisvesting regelen voor bijzondere doelgroepen als statushouders en uit-/doorstromers uit de (GGZ)opvang. Mede door het kabinetsbeleid (o.a. invoering verhuurderheffing en langer zelfstandig wonen) hebben corporaties echter minder kunnen bouwen en een grotere doelgroep gekregen.
- Een deel van de middeninkomens is aangewezen op de vrije huursector. Ze verdienen te veel voor een sociale huurwoning, maar te weinig of te instabiel voor een hypotheek. Het aanbod van marktpartijen in de middeldure huursector blijft echter achter of is veel te duur. In minder populaire woningmarktgebieden is het aanbod miniem. En in meer populaire woningmarktgebieden is de bereidheid om te investeren weliswaar groter, maar is het aanbod onder de 900 euro (zeer) gering.
- De kloof van sociale huur naar vrije sectorhuur en/of de koopmarkt is te groot. Niet alleen vanwege het kleine aanbod, maar ook omdat de vrije huursector door regelgeving het duurste segment is om te wonen. Het is namelijk het enige segment dat niet gesubsidieerd wordt (dan wel door huurtoeslag, dan wel door hypotheekrenteaftrek). Pas met een inkomen van zo'n 50.000 euro worden woningen van rond de 950 euro per maand betaalbaar. In steden met grote druk is niet uit te sluiten dat starters noodgedwongen woningen accepteren die ver boven een voor hen acceptabel prijsniveau liggen, met alle risico's van dien. Dat maakt starters een nog kwetsbaardere doelgroep.
- In de koopsector is het al niet veel beter. Hoewel vaak wordt verwezen naar de lage rentestand, zijn de financieringseisen, zoals de LTV, de afgelopen tijd strenger geworden. Met een inkomen van 40.000 euro kun je vaak niet meer dan 200.000 euro lenen. Als de prijzen in gewilde regio's met het huidige tempo blijven toenemen, dunt dat toch al zo beperkte aanbod ook snel uit.

## EEN INTEGRALE VISIE OP DE WONINGMARKT

Zeker in gebieden waar sprake is van schaarste, vallen huishoudens tussen wal en schip en zijn ze aangewezen op de vrije huursector. Maar het aanbod is vaak te beperkt of te duur. Daardoor stopt de doorstroming, waardoor ook te weinig woningen vrijkomen voor starters.

## WAAR KUNNEN WONINGCORPORATIES EEN BIJDRAGE LEVEREN?

Aedes pleit al jaren voor een integrale aanpak van de woningmarkt.

1. Dit betekent allereerst dat het aanbod in de verschillende segmenten beter op elkaar moet aansluiten, zodat meer vloeiende overgangen ontstaan; woonvisies van gemeenten spelen daarbij een belangrijke rol.
2. Er moet meer gebouwd worden. Meer woningen in het sociale segment, zodat wachtlijsten kunnen worden aangepakt. Meer woningen in het betaalbare middensegment (711-900 euro) en het koopsegment tot 200.000 euro, zodat huishoudens kunnen doorstromen.
3. Woningcorporaties konden de afgelopen jaren (te) weinig bouwen, mede door de economische crisis, de verhuurderheffing en de onzekerheid rondom wet- en regelgeving. De komende jaren gaan zij weer meer sociale huurwoningen bouwen: in 2021 moet de bouwproductie zijn verdubbeld t.o.v. het dieptepunt in de crisis tot 34.000 woningen per jaar. We zien dat corporaties al veel meer kleine, betaalbare woningen bijbouwen om de druk op de sociale huursector te verminderen.

4. Als bovendien de verhuurderheffing wordt afgeschaft en weer ingezet kan worden voor nieuwbouw zal dit aantal woningen alleen nog maar toenemen.
5. Daarvoor is ook de inzet van gemeenten nodig: zij moeten meer bouwgrond beschikbaar stellen en procedures sneller laten verlopen.
6. Daar waar de markt het middenhuursegment niet oppakt, zouden corporaties meer ruimte moeten krijgen om dit segment te bedienen. Dit is natuurlijk lang niet op alle plekken in Nederland nodig, maar het aantal regio's waar de gaten tussen de segmenten ontstaan neemt alleen maar toe. Corporaties leveren graag hun bijdrage: ook in samenwerking met de markt. Bovendien zijn zij vaak al, via bijvoorbeeld de prestatieafspraken, aangehaakt bij en op de hoogte van de lokale woningmarkt en omstandigheden.
7. De ruimte om deze bijdrage te leveren, is voor corporaties echter beperkt. Eerst moet een ingewikkelde markttoets worden doorlopen. Aedes is voorstander van het afschaffen van de markttoets. Wanneer corporaties het middensegment immers vanuit hun niet-DAEB-tak bedienen, is marktconformiteit al gegarandeerd. Waarom een extra slot op de deur? Geef corporaties de mogelijkheid om gemengd te bouwen in overspannen markten, trek naast het afschaffen van de markttoets het woningwaarderingstelsel in gebieden met hoge druk (tijdelijk) door tot een hoger aantal punten of geef meer ruimte om te liberaliseren.
8. Daarnaast zouden ook de inkomenseisen van de verschillende sectoren op elkaar aan moeten sluiten. De inkomensgrens voor de sociale huur is bedoeld om de groep huishoudens af te bakenen die niet op de markt terecht kunnen. Maar als huishoudens in sommige regio's pas bij een inkomen van 45.000 tot 50.000 euro in aanmerking komen voor een vrije huursectorwoning of koopwoning, dan zou de inkomensgrens voor sociale huur daar dus óók rond dat inkomen moeten liggen.
9. Corporaties moeten tenslotte nog beter monitoren op woonruimte, beschikbaarheid en dergelijke en ruimte krijgen van de overheid om meer lokaal maatwerk te leveren en afspraken te maken.

Als er geen verdere maatregelen worden genomen, zal het aanbod van middensegment huur zo schaars worden, dat bij de gratie van die schaarste door stijgende prijzen het segment begint te verdampen.

Marnix Norder,  
voorzitter Aedes

© 13 september 2017, Den Haag

**Meer informatie:**

Richard Bos, Public Affairs Aedes  
06 519 260 72  
r.bos@aedes.nl

**Vormgeving:** Aedes vereniging van woningcorporaties

vereniging van  
**woningcorporaties**

