



Aan: Vaste commissie voor Binnenlandse Zaken
Van: Vereniging Eigen Huis
Datum: 29 januari 2020
Onderwerp: (On)betalbaar wonen voor middeninkomens

(On)betalbaar wonen voor middeninkomens

Op 29 januari organiseert uw commissie een rondetafelgesprek met als onderwerp (on)betalbaar wonen voor middeninkomens. Een onderwerp dat de afgelopen jaren in snel tempo in urgentie is gegroeid en waar helaas nog geen passende oplossing voor is. Partijen rond de woningmarkt trekken dezelfde conclusie: Er is sprake van woningnood. Door een chronisch tekort aan huur- en koopwoningen zien steeds meer starters en doorstromers hun kansen op betaalbaar wonen verdampen. Dat heeft grote maatschappelijke gevolgen. Zo is het aantal daklozen de afgelopen jaren verdubbeld, stellen twintigers grote beslissingen in het leven uit en groeit de kloof tussen kansrijk en kansarm.

Huren of kopen?

Medewerkers van Vereniging Eigen Huis voerden afgelopen jaar veel gesprekken met koopstarters over de zoektocht naar hun eerste huis. Vrijwel alle starters concludeerden dat er te weinig aanbod is en de prijzen te hoog liggen. En kwamen ze er in de koopsector niet tussen, was uitwijken naar de huursector geen alternatief. Hoge huurprijzen jaagden hen op nog meer kosten die zij als 'weggegooid geld' bestempelden.

Uit het WoON 2018 blijkt dat 58% van de starters op de woningmarkt en singles tot 35 jaar wil huren en 42% wil kopen. Van de middeninkomens die een huurwoning zoeken, wil bijna een derde een woning tussen de liberalisatiegrens en duizend euro maar wil ongeveer twee derde een sociale huurwoning. Van de starters en jonge singles die een koophuis zoeken, wil twee derde een woning voor maximaal 220 duizend euro¹. Een snelle berekening laat zien dat met een middeninkomen een betaalbare koopwoning ook bereikbaar is. Het grote probleem is het beperkte aanbod in dat segment.

Bouwen bouwen bouwen van betaalbare woningen

De enige oplossing voor de woningnood en de hoge huizenprijzen als gevolg daarvan, is het bouwen van voldoende betaalbare woningen. Niet alleen in de middenhuur, maar ook in de goedkope koopsector. En hoewel de minister zegt de urgentie te voelen, is de situatie de afgelopen jaren niet verbeterd: er zijn onvoldoende woningen, er valt voor woningzoekende weinig te kiezen en door de almaar stijgende prijzen dreigt kopen of huren voor velen onbetaalbaar te worden. Daarbij komt dat door het groeiend aantal huishoudens het probleem alleen maar groter wordt.

Regie 2.0

In een gezamenlijke brief voor het AO bouwopgave van 11 december gaven tien partijen die (bijna) allen de Nationale Woonagenda ondertekenden aan dat het hoog tijd is voor een nieuw hoofdstuk in de geschiedenis van het woningmarktbeleid. Waarin de minister een nieuwe vorm van regie moet voeren en de juridische mogelijkheid moet

¹ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2019), *Ruimte voor Wonen. De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2018*. Den Haag.



krijgen taakstellingen op te leggen. Dit betekent niet dat we de Vinex-geschiedenis herhalen, maar combineert als het ware het beste van het vroegere centrale en het huidige decentrale beleid. Als het Rijk de kaders stelt door te bepalen hoeveel woningen in welke delen van het land gebouwd moeten worden, kunnen provincies en gemeenten de precieze aantallen en locaties aangeven. Blijkt dat de optelsom van alle gemeentelijke plannen niet voldoet aan de Rijkskaders, moet de minister juridische tools hebben om gemeenten aan te sporen meer te plannen.

Binnen de huidige wetgeving op de ruimtelijke ordening zijn hier al mogelijkheden voor die tot op heden niet benut worden. Het Rijk kan met een inpassingsplan bouwlocaties aanwijzen door de bestemming van de grond te wijzigen. Om een inpassingsplan vast te stellen, moet sprake zijn van een nationaal belang, wat het tegengaan van de woningnood zeker is.

Sturing vanuit het Rijk kan impasses tussen provincie en gemeenten doorbreken en de eeuwige discussie over bouwen binnen of buiten de bestaande stad beslechten. De dreiging van interventie van het Rijk steunt bovendien die colleges die impopulaire maatregelen moeten nemen om plek te bieden aan het groeiend aantal inwoners in hun gemeente.

Sterke samenwerking

Stevige regie gaat idealiter samen met een stevige visie. Inmiddels duurt de nasleep van de crisis bijna langer dan de crisis zelf. Kenners zagen de woningnood in een decennium geleden al aankomen. In het najaar heeft het ministerie met de Argumentenfabriek opties verkend voor anticyclische maatregelen. Zo kan een 'doorbouwfonds' garanderen dat projecten in economische slechte tijden toch door kunnen gaan. Sterke schommelingen in de bouwproductie moeten dan tot het verleden behoren. Alle besproken opties vragen om een verandering van beleid of houding van het Rijk. Vereniging Eigen Huis roept de minister op om de opties goed te overwegen, ook als dit betekent dat onorthodoxe besluiten genomen moeten worden als het afschaffen van de verhuurdersheffing of corporaties toe te staan te bouwen in het middensegment.

Betere concurrentiepositie

Tot slot zijn specifieke maatregelen die middeninkomens meer kans geven op een betaalbare woning ondersteunend aan de immense bouwoperatie. Maatregelen die de concurrentiepositie van starters verbeteren, perken automatisch de kansen voor andere kopers, bijvoorbeeld particuliere beleggers, in. Verschillende gemeenten vragen het Rijk een woonplicht voor kopers wettelijk mogelijk te maken. Begrijpelijk, vindt Vereniging Eigen Huis, want voor starters en mensen met een middeninkomen wordt wonen in de stad steeds meer een utopie.

Met het aanpassen van de Huisvestingsweg in 2015 is het voor gemeenten onmogelijk geworden betaalbare koopwoningen te reserveren voor een doelgroep. Herintroductie van de mogelijkheid doelgroepen voorrang te geven op een koophuis zou steden die vragen om een woonplicht al helpen. Koopstarters en middeninkomens hebben hierdoor meer kans om de zo gewilde woning te bemachtigen.