



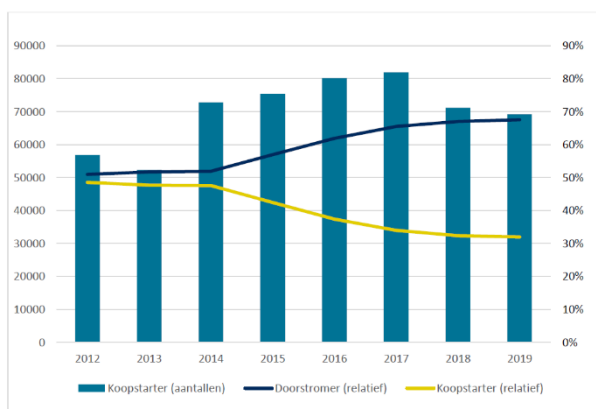
Van: Vereniging Eigen Huis
Datum: 2 november 2020

Het woningtekort zorgt voor sociale tweedeling

Het huidige woningtekort van ruim 331 duizend woningen heeft vooral gevolgen voor nieuwe toetreders op de woningmarkt, huishoudens met een middeninkomen en senioren die niet door kunnen stromen naar een voor hen geschikte woning. Door het beperkte aanbod zijn de woningprijzen afgelopen jaren hard gestegen. De gemiddelde koopsom voor starters bedraagt in september 2020 bijna € 289 duizend.ⁱ Koopstarters die het lukt een woning te bemachtigen betaalden in 2019 40% meer dan in 2012. In de vier grote steden is de koopsom voor een starter zelfs toegenomen met 78%. Doorstromers betaalden daarentegen in 2019 24% meer dan in 2012. Door de sterke prijsstijging in de Randstad is de gemiddelde leeftijd van starters in de G4 gestegen en kopen ze minder vaak alleen een woning.ⁱⁱ De sociale tweedeling tussen mensen die nog kunnen toetreden op deze markt en zij die dat niet kunnen, wordt steeds groter.

Starters hebben het zwaar op de woningmarkt

Hoewel in absolute aantallen meer woningen in 2019 werden gekocht door een koopstarter dan in 2012, is aan het afnemende aandeel te zien dat koopstarters het zwaar hebben (zie figuur). In het laatste kwartaal van 2019 bereikte het aandeel koopstarters met 30% een dieptepunt.ⁱⁱⁱ Sinds de coronacrisis is het aandeel iets opgelopen tot 34% in september.^{iv}



Figuur 1. Aantal woningen gekocht door koopstarters en aandeel koopstarters en doorstromers op woningmarkt.

Zoektocht naar een huis veroorzaakt stress

Dat het zoeken naar een huis stress veroorzaakt, laat zich makkelijk raden. Starters hebben vaker negatieve gevoelens over hun zoektocht (68%) dan positieve (61%). Ze ervaren vooral onzekerheid, frustratie, stress en machteloosheid. Positieve starters zijn enthousiast en hoopvol. Starters die actief aan het zoeken zijn, hebben vaker te maken met negatieve gevoelens. Drie op de tien (28%) voelt zich wel eens neerslachtig gedurende een langere periode. Meer dan de helft (52%) van de starters die langer dan een half jaar aan het zoeken is, heeft de zoektocht wel eens willen opgeven. Starters vinden dat er te weinig aandacht is voor hun positie. Twee derde (64%) voelt zich niet gehoord door de politiek. Slechts 7% voelt zich wél gehoord.^v

De oplossing: bouwen, bouwen, bouwen?

De enige structurele oplossing om het woningtekort tegen te gaan is het bijbouwen van heel veel extra woningen. Het credo 'bouwen bouwen bouwen' wil de vereniging verfijnen:

Bouwen van betaalbare woningen

Er worden nog lang niet zoveel huizen gebouwd als nodig zijn. En de nieuwbouw die er is, is te duur voor starters en mensen met een middeninkomen. Strakke regie vanuit het Rijk is nodig om de opgave van betaalbare woningen te realiseren. Dat begint bij



aansturing en budget vanuit één departement. Duidelijke prestatieafspraken in heel Nederland moeten vervolgens zicht geven op het aantal op te leveren betaalbare woningen per jaar. Op plekken waar onvoldoende gebouwd wordt, moet de overheid krachtiger optreden. Daarnaast moeten woningcorporaties meer ruimte krijgen om woningen in het middenhuursegment te kunnen bouwen zodat de druk op de onderkant van de koopwoningmarkt en de bovenkant van de sociale huur af kan nemen.

Steeds meer gemeenten stellen voorwaarden aan de koop van nieuwbouwwoningen. Vereniging Eigen Huis is blij met de opkoopbescherming die in voorbereiding is die gemeenten ruimte geeft om vrijkomende woningen te reserveren voor eigenaarsbewoners. Het ontbreekt hen aan verdere sturingsmogelijkheden om (nieuwbouw)koopwoningen te reserveren. Wat de vereniging betreft komt hier weer aandacht voor in de Huisvestingswet.

Industrieel bouwen

Het bouwproces in Nederland duurt erg lang. Planprocessen nemen veel tijd in beslag en de bouw van woningen gaat veelal traditioneel. Wanneer woningen in de fabriek worden voorbereid en op de bouwplaats worden geassembleerd, levert dit meer en sneller woningen op die door schaalgrootte en lage faalkosten bovendien goedkoper zijn. Ook wordt de uitstoot van machines tot een minimum beperkt. Om industrieel bouwen een boost te geven zijn bouwafspraken met de sector nodig die een continue bouwstroom garanderen.

Vereniging Eigen Huis ziet flexwoningen als een goede tijdelijke oplossing totdat vaart gemaakt wordt met de nieuwbouw. Flexwoningen (vaak ten onrechte in één adem genoemd met *tiny houses*) zijn niet per definitie een startersproduct. Koopstarters zoeken veelal een andere lange termijnoplossing.

Bouwen op de juiste plekken

In het debat over waar te bouwen komt snel de tegenstelling tussen binnen- en buitenstedelijk bouwen naar voren. Zoals aangegeven in een gezamenlijke brief voor het rondetafelgesprek over binnen- en buitenstedelijk bouwen vorige week, pleit de vereniging voor een benadering waarin de opgave centraal staat, en niet de contouren van de stad of het dorp.

Financiële hulp als steun in de rug

Naast het vergroten van het aanbod kan gerichte financiële hulp starters een steun in de rug geven. Een goed voorbeeld hiervan zijn Startersleningen, gekoppeld aan een geregionaliseerde NHG-grens. Een bijdrage van het Rijk kost relatief weinig geld, maar helpt starters het gat te dichten tussen hun maximale hypotheek en de koopsom.

Daarnaast neemt het aantal en de hoogte van de studieschulden toe onder het huidige studieleenstelsel. Voor bijna drie kwart van de starters met een studieschuld is de schuld van invloed op het budget voor een woning.^{vi} Het huidige stelsel is aan grondige herziening toe zodat afgestudeerden met minder schulden beginnen op de arbeidsmarkt en woningmarkt.

Tot slot zorgt de eenmalige vrijstelling van de overdrachtsbelasting voor kopers tot 35 jaar ervoor dat jonge kopers minder eigen geld hoeven in te leggen. Woningcorporaties

Memo

Datum: 26 september 2019

vereniging
eigen huis



worden onder het verhoogde tarief aangeslagen, waardoor zij niet langer geneigd zijn woningen onder voorwaarden (bijvoorbeeld Koopgarant) te verkopen. Daarmee sneuvelt er een startersmaatregel bij uitstek. Woningcorporaties moeten daarom worden vrijgesteld van de verhoging van de overdrachtsbelasting.

ⁱ Kadaster (2020), Startersmonitor, in opdracht van Vereniging Eigen Huis (2020).

ⁱⁱ Kadaster (2020), De positie van koopstarters op de woningmarkt, in opdracht van Vereniging Eigen Huis.

ⁱⁱⁱ Kadaster (2020), Moeilijke tijden voor koopstarters op de woningmarkt, via <https://www.kadaster.nl/-/moeilijke-tijden-voor-koopstarters-op-de-woningmarkt>.

^{iv} Kadaster (2020), Startersmonitor, in opdracht van Vereniging Eigen Huis (2020).

^v Ruigrok Netpanel (2020), Starters op de woningmarkt, in opdracht van Vereniging Eigen Huis.

^{vi} Ruigrok Netpanel (2020), Starters op de woningmarkt, in opdracht van Vereniging Eigen Huis.