

Position paper woningtekort starters en middeninkomens



Van: Bouwend Nederland
Aan: Vaste commissie voor BZK
Datum: 30 oktober 2020
Inlichtingen: Ruben Heezen
t +31 (0)20 5 756 700 e r.heezen@bouwendnederland.nl

Betreft: Position paper Bouwend Nederland mbt woningtekort starters en middeninkomens

Inleidend

Starters en middeninkomens hebben het moeilijk op de woningmarkt. De behoefte aan betaalbare, duurzame en passende woningen is groot in Nederland. Zeker bij de groep starters en middeninkomens zijn de mogelijkheden om toe te treden tot de woningmarkt beperkt. Op dit moment is er in Nederland een tekort van 331.000 woningen, zo'n 4.2% van de totale woningvoorraad. Tot 2030 zijn zeker 845.000 woningen nodig om te voorkomen dat het woningtekort verder oploopt. Zowel op de huur- als de koopmarkt blijkt het lastig te zijn voor starters en middeninkomens om een passende woning te vinden. Dit terwijl bevordering van voldoende woongelegenheden onderdeel is van de zorgplicht van de overheid. In onze samenwerking met het ministerie van Binnenlandse Zaken zien we dat het oplossen van het woningtekort prioriteit heeft en de positie van starters en middeninkomens in het bijzonder de aandacht heeft. Om het woningtekort voor te verminderen, zijn een aantal randvoorwaarden noodzakelijk.

In dit position paper zullen wij achtereenvolgens ingaan op:

- Positie starters en middeninkomens
- Aanjagen van de woningmarkt
- Betaalbaarheid en vertrouwen

Positie van starters en middeninkomens

Koopmarkt

In algemene zin geldt dat starters het lastig hebben op de woningmarkt als het economische goed gaat. Op een overspannen markt in economische gunstige tijden stijgen de prijzen en verhuizen er meer doorstromers. Aan de andere kant worden investeerders actiever, met name in de categorie woningen waar starters in geïnteresseerd zijn. Alles bij elkaar wordt de concurrentie groter. Koopstarters en middeninkomens leggen het dus vaker af tegen andere kopers die overwaarde in kunnen zetten (doorstromers) of die financieel sterker staan (doorstromers en investeerders). Het laatste kwartaal van 2019 bereikte het aandeel koopstarters op de woningmarkt een dieptepunt (30%). De positie van koopstarters en middeninkomens op de woningmarkt is na de crisis sterker onder druk komen te staan door wijziging in de financiering van de eigen woning. Koopstarters moeten meer eigen vermogen meenemen voor de aankoop van hun eerste woning terwijl zij aan de andere kant juist geconfronteerd worden met hoge huurprijzen waardoor het opbouwen van vermogen lastig is. Een gemiddelde Rotterdamse, Utrechtse en Amsterdamse starter betaalt respectievelijk gemiddeld 280.000, 350.000 en 440.000 euro voor een woning. De positie van starters staat overigens niet alleen in de steden onder druk. Buiten de steden neemt het aantal koopstarters nog harder af. De verlaging van de overdrachtsbelasting van 6% naar 2% in 2011 heeft positieve effecten gehad. De verwachting is dat de recent aangekondigde verlaging van de overdrachtsbelasting van 2% naar 0% gunstige effecten zal hebben voor de positie van koopstarters op de woningmarkt. Aan de andere kant is de

verwachting dat de verhoging van de overdrachtsbelasting van 2% naar 8% voor investeerders en woningcorporaties doorstroming zal tegengaan en de beschikbaarheid van betaalbare huizen voor doorstromers zal verkleinen. Het is dus van belang om naast de verlaging van de overdrachtsbelasting voor starters te kijken naar een aantal concrete maatregelen die de positie van starters en middeninkomens op de korte termijn kunnen verbeteren. Een ruimer budget voor startersleningen is een effectieve bewezen methode. Een bijdrage van 50 miljoen euro aan het fonds leidt tot fors meer startersleningen, toetreders en een betere doorstroming op de woningmarkt. Verder kan verruiming van de Nationale Hypotheek Garantie de beschikbaarheid van verantwoorde en betaalbare hypotheekleningen vergroten. Deze maatregel in combinatie met het verruimen van de leencapaciteit van koopstarters door uit te gaan van de werkelijk omstandigheden van huishoudens (zoals de huurlasten), leidt tot betere doorstroming en de vergroting van betaalbare en verantwoorde hypotheekleningen. De positie van koopstarters op de woningmarkt zal echter pas structureel verbeteren als het woningaanbod de heersende vraag overtreft.

Wat vraagt Bouwend Nederland: Verbeter de positie van starters en middeninkomens op de korte termijn dmv een ruimer budget voor startersleningen, ophoging van het NHG-plafond en verruiming van de leencapaciteit.

Huurmarkt

Een groot deel van de starters op de woningmarkt heeft een inkomen dat onder de 39.000 euro per jaar ligt die veel woningbouwcorporaties aanhouden als grens om in aanmerking te komen voor hun woningen. Startende huurders lopen echter aan tegen lange wachtlijsten om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Urgentiecriteriën zijn vaak scherp en doorstroming stagneert bij corporatiebezit waardoor de beschikbaarheid van sociale huurwoningen laag blijft. De gemiddelde wachttijd om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning in Utrecht is inmiddels 11 jaar. Belangrijkste reden voor de olopende wachttijd van sociale huurwoningen is naast gebrek aan doorstroming de beperkte toevoeging van nieuwe eenheden. Op 18 september werd bekend dat de VNG, BZK en Aedes afspraken hebben gemaakt over de bouw van 150.000 sociale huurwoningen. Het is belangrijk dat de investeringskracht van woningcorporaties de komende jaren blijvend wordt versterkt. Dat kan door de verhuurderheffing af te schaffen of structureel te verlagen en corporaties blijvend meer ruimte te geven in niet-DAEB. Corporaties zijn de motor van de woningmarkt en kunnen in het lage en middeldure segment een belangrijke rol spelen bij het oplossen van het woningtekort.

Wat vraagt Bouwend Nederland: Zorg dat corporaties structureel voldoende investeringskracht hebben om het tekort aan betaalbare woningen structureel op te lossen.

Starters en middeninkomens die geen huis kunnen kopen, geconfronteerd worden met lange wachtlijsten of teveel verdienen voor een sociale huurwoning zijn veroordeeld tot de particuliere huurmarkt. In de particuliere huurmarkt is het aanbod vaak te klein en zijn de prijzen van woningen die wel beschikbaar komen vaak bijzonder hoog. Ook in dit segment geldt dat de problematiek opgelost kan worden door meer en betaalbare woningen toe te voegen aan de markt.

Aanjagen van de woningmarkt

De structurele oplossing om het woningtekort voor starters en middeninkomens op te lossen is het aanjagen van de woningmarkt de komende jaren om te zorgen dat het tekort aan betaalbare, toekomstbestendige en comfortabele woningen wordt ingelopen. Dat betekent dat de komende tien jaar minstens 90.000 woningen gebouwd moeten worden. In aanloop naar de rondetafel binnen- en buitenstedelijk bouwen van 29 oktober jl. heeft Bouwend Nederland een position paper ingestuurd waarin wordt beschreven wat daar, volgens ons, de randvoorwaarden voor zouden moeten zijn. In het kort zijn er een aantal voorwaarden waaraan voldaan moet worden om het woningtekort in te kunnen lopen: voldoende beschikbare plancapaciteit; versnelling van planprocedures; binnenstedelijk bouwen waar dat kan en buitenstedelijk waar dat kansen biedt; oog hebben voor de kwalitatieve woningvraag; landelijke regie van één ministerie op ruimtelijke ontwikkelingsvraagstukken; structurele oplossing voor de stikstof problematiek en de aanvullingsregeling geluid; voorkomen van invoering van beperkende en kostenverhogende regelgeving zoals de WKB.

Vertrouwen in de woningmarkt

Voor een goed functionerende woningmarkt is vertrouwen essentieel. Zeker waar het gaat om de toetreding van starters tot de woningmarkt zijn rust en zekerheid ontzettend belangrijk. Het is dus van belang om ervoor te zorgen dat vertrouwen in de woningmarkt blijft bestaan zodat doorstromers durven door te stromen, starters durven toe te treden en investeerders durven te blijven investeren. Enkele vertrouwensmaatregelen zoals startersleningen, verhoging van het NHG-plafond en de overdrachtsbelasting zijn reeds langs gekomen en geven naast een boost aan vertrouwen van starters en middeninkomens in de woningmarkt ook een impuls aan de woningbouwproductie. De afgelopen jaren wordt steeds meer gesproken over aanpassing van de fiscale behandeling van koopwoningen, mede onder druk van de Europese Commissie. Ook in de denkrichting, zoals uiteengezet in de Brede Maatschappelijke Heroverweging 'ruimte voor wonen', wordt aandacht besteed aan aanpassing van de fiscale behandeling van koopwoningen. Vaak wordt gedacht dat bijvoorbeeld versnelde afbouw van de hypotheekrente aftrek zal gaan leiden tot lagere huizenprijzen en daarmee de toegankelijkheid van starters en middeninkomens wordt verbeterd. Dat is ten delen waar. Door versnelde afbouw van de hypotheekrente aftrek zullen prijzen weliswaar dalen maar zullen huizenbezitters die bij aankoop van hun woning uit zijn gegaan van de voordelen van de hypotheekrente aftrek flinke nadelen ondervinden, waaronder het onder water komen te staan van hun woning. Hierdoor zijn huizenbezitters minder genegen om hun woning te verkopen en zal de doorstroming op de woningmarkt belemmerd worden waardoor het aanbod nog verder wordt beperkt. Veranderingen in de fiscale behandeling van koopwoningen gaan gepaard met onrust en afnemend vertrouwen in de woningmarkt op korte en middellange termijn. Deze transitie effecten van aanpassingen in de fiscaliteit zijn fors en zeker in een periode van tekorten zeer onwenselijk.

Wat vraagt Bouwend Nederland: Voor een goed functionerende markt is vertrouwen essentieel. Te nemen maatregelen om de positie van starters en middeninkomens te verbeteren moeten dit vertrouwen versterken en niet de onrust laten toenemen.