



## Position Paper

### Gebrek aan doorstroming is met name problematisch voor de starter

Het grote aantal starters dat niet slaagt in hun zoektocht naar een huis geeft wellicht de indruk dat in Nederland vooral een tekort aan starterswoningen zou zijn. De werkelijkheid ligt genuanceerder. Door het grote tekort aan woningen kan niet iedereen die dat wil zijn/haar gewenste stap maken. Daardoor kunnen mensen die nu in een starterswoning wonen niet doorstromen naar een eengezinswoning. Ondanks dat er afgelopen kwartaal veel transacties zijn geweest, kunnen wij veel geïnteresseerden helaas niet aan hun gewenste huis helpen. De woningmarkt vereist een integrale aanpak, want alle segmenten hebben invloed op elkaar en het is onmogelijk om interventies te doen die alleen één gedeelte raken.

#### **Integrale visie op de fiscale en financiële inrichting van de woningmarkt**

Het starterssegment staat in verbinding met de andere segmenten in de woningmarkt. Het is daarom ook van groot belang de woningmarkt (of breder: de vastgoedmarkt) integraal te bezien. Een maatregel die starters een korting geeft op de overdrachtsbelasting heeft verstreckende gevolgen. De dekking is gevonden door de overdrachtsbelasting te verhogen op commercieel vastgoed. Daardoor betalen niet alleen beleggers in woningen meer, maar ook de winkeliers, de horeca en de kantoren. Sectoren die het ook zonder deze maatregel in coronatijd al zwaar hebben. Bovendien wordt deze maatregel door beleggers zeer waarschijnlijk doorberekend aan de huurders die hierdoor in de vrije sector nog hogere huren moeten betalen. Voor de starters zelf betekent het dat zij iets meer budget hebben. Dat houden zij echter niet zelf in de zak, de verwachting is dat dit een opdrijvend effect zal hebben. De eerste voortekenen daarvan zijn nu al zichtbaar.

Individuele maatregelen voor specifieke doelgroepen (bijvoorbeeld op fiscaal of financieel vlak) werken veelal averechts op andere segmenten van de vastgoedmarkt. Een integrale aanpak is gewenst.

#### **Bouw meer en bouw marktconform**

De hierboven geschetste problemen zijn gevolgen van het grote woningtekort en de starter krijgt hiervan een onevenredig deel. De oplossing ligt vanzelfsprekend in het wegwerken van het tekort van 315.000 woningen. Als makelaarsvereniging zien wij tekorten in alle segmenten. Maar ook hierbij is het van groot belang om dit tekort gestructureerd te bestrijden. Wanneer een senior een grote woning verruilt voor een gelijkvloerse woning, kan een gezin met pubers doorstromen vanuit een eengezinswoning, deze woning kan weer worden betrokken door een startend gezin en zij laten wellicht weer een appartement achter voor de starter. Door één seniorenwoning te bouwen kun je in dit voorbeeld vier huishoudens aan een nieuw thuis helpen. Bovendien leidt doorstroming tot meer verbouwingen die vaak ook leiden tot energiezuinigere woningen. Daarmee heeft de mate doorstroming direct invloed op het bereiken van de klimaatdoelstellingen voor de bestaande bebouwde omgeving. Om die doorstroming te versterken moet als eerste in kaart worden gebracht waar voor welke doelgroepen welke woningtekorten zijn.

Juist voor starters is het van belang dat er doorstroming komt. Ook in deze tijden van grote schaarste moeten we blijven nadenken hoe we dit tekort zo strategisch mogelijk kunnen bestrijden en daarin zien wij zeker een grote rol voor de (Rijks)overheid.

Marktconforme nieuwbouw, gebaseerd op de regionale en lokale woningbehoefte en onder meer regie van de regionale en landelijke overheid, is dringend gewenst.

### **Averechtse werking van gemeentelijke eisen**

Woningbouwprogrammering waarbij hoge percentages aan woningen in de sociale verhuur worden geëist lijkt bij te dragen tot meer betaalbare woningen in een buurt. Helaas werkt dat vaak niet zo, doordat ontwikkelaars de tekorten die zij op deze woningen maken doorberekenen in de andere woningen. Daardoor worden er dan veel te weinig woningen, zowel koop als huur, in het middensegment opgeleverd. Als gevolg hiervan zijn er enorme tekorten aan woningen voor mensen die net boven de sociale huurgrens verdienen. Doordat er in dit segment dergelijke tekorten zijn en de behoefte groot is stijgen de prijzen naar recordhoogtes. Dat is natuurlijk niet wenselijk. Want hiermee komen de leraar, de politieagent en de verpleegkundige in een uitzichtloze situatie.

Daarnaast zijn er gemeenten die bijvoorbeeld bovenop de normen uit het Bouwbesluit nog aanvullende eisen stellen. Deze eisen zorgen ervoor dat de kostprijs van woningen nog verder toeneemt. Projectontwikkelaars zullen dit vaak doorberekenen aan de koper. We zien dan ook een groeiende kloof in prijs tussen een nieuwbouwwoning en bestaande koopwoning. Daarmee lijkt nieuwbouw zich steeds meer "uit de markt te prijzen". De verkooptijd van nieuwbouwwoningen ligt dan ook hoog, daar waar we juist zitten te springen om concurrerende producten die snel aanbod aan de voorraad toevoegen. Nieuwbouw in het middensegment wordt hiermee voor kopers steeds minder aantrekkelijk.

Stapelning van eisen heeft dus veelal een negatief effect op de koopsom van nieuwbouwwoningen, de verkoopsnelheid en snelheid van toevoeging van nieuwe woningen aan de voorraad.

### **Samengevat**

De woningmarkt bestaat uit vele communicerende vaten en Quickwins zijn daarin helaas niet te behalen. Echter wanneer we als overheid en bedrijfsleven samenwerken om het tekort te bestrijden en meer woningen bouwen waar ze echt nodig zijn, wanneer we investeren in vastgoed aantrekkelijk maken en wanneer we dit alles in samenhang doen, dan kunnen we het tekort weer dichten. Dat is van belang voor iedereen in Nederland, maar in het bijzonder voor de starters.