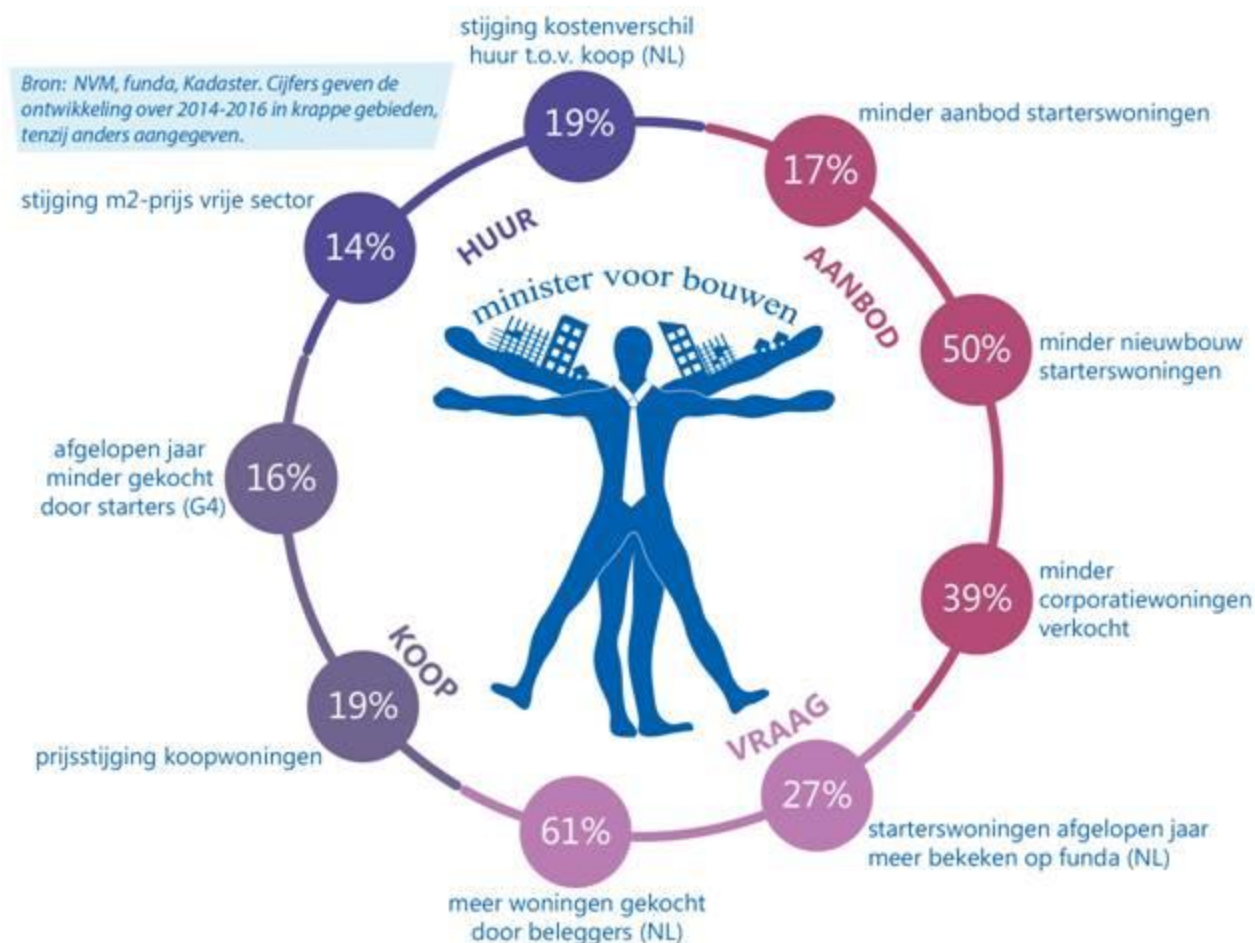


## T.b.v. rondetafelgesprek Starters op de woningmarkt d.d. 13 september 2017

De NVM beschikt over de meest actuele data ten aanzien van de woningmarkt. Op basis hiervan constateren wij dat in een groot deel van Nederland starters nog steeds voldoende kansen hebben op de woningmarkt. Wij zien echter ook dat de krapte op de woningmarkt snel toeneemt. Met name in de stedelijke gebieden van de Randstad, in Eindhoven en in Groningen is sprake van een zeer overspannen woningmarkt. In deze gebieden kunnen starters nauwelijks meer aan een passende woning komen. Het onderstaande richt zich specifiek op de problematiek in deze krappe woningmarkten.



### Onvoldoende aanbod

De krapte op de woningmarkt treft de starters in de steden het hardst. Uit onze analyses blijkt dat vooral het woningaanbod dat financierbaar is voor starters, de afgelopen periode zeer snel is gedaald. In de krappe gebieden ligt het aantal woningen waaruit een starter kan kiezen op slechts 2,6. Tegelijkertijd worden ook minder woningen in dit segment aan de woningvoorraad toegevoegd. Nieuwbouw richt zich steeds meer op het duurdere segment en corporaties zijn de laatste jaren minder woningen gaan uitponden, waardoor ook vanuit de bestaande woningvoorraad weinig betaalbare aanbod wordt toegevoegd. Het logische gevolg van deze schaarste is een scherpe prijsstijging, met als resultaat dat nog minder woningen voor starters bereikbaar worden.

### Toegenomen vraag

De vraag naar woningen is met name in de stedelijke gebieden zeer sterk gestegen. Deels wordt dit veroorzaakt door een mondiale trend van verstedelijking. Daarnaast heeft de zeer lage rente ertoe geleid dat steeds meer beleggers woningen kopen voor de verhuur. Met name kleinere woningen

zijn bij beleggers in trek, waardoor zij rechtstreeks concurreren met starters. Beleggers zijn doorgaans in staat om meer te bieden en vaak kunnen zij ook het financieringsvoorbehoud laten vallen. Het afgelopen jaar is het percentage woningen dat door beleggers wordt gekocht fors gestegen, met name in het goedkopere segment. In combinatie met het beperkte aanbod leidt de toegenomen vraag tot een steeds meer overspannen markt.

### **Beperkte financieringsmogelijkheden**

Er zijn de laatste jaren verschillende maatregelen genomen die de financieringsmogelijkheden beperken. Wij constateren dat deze maatregelen de starters het hardst raken. De beperking van de LTV-normen naar 100% leidt ertoe dat starters meer eigen geld moeten meenemen, terwijl doorstromers vaak overwaarde op de huidige woning kunnen inzetten. De verplichting om 100% annuïtair af te lossen leidt tot hogere maandlasten, terwijl doorstromers meestal onder het overgangsrecht vallen en nog steeds 50% aflossingsvrij kunnen financieren. Deze hogere maandlasten leiden vervolgens op de Nibud-normen tot een lagere leencapaciteit. Een studieschuld drukt de leencapaciteit nog verder omlaag. Al met al is de positie van starters op de woningmarkt relatief ongunstig.

### **Geen alternatief op de huurmarkt**

Starters hebben het moeilijk op de koopmarkt, maar zij hebben helaas ook weinig alternatieven op de huurmarkt. Om dezelfde starterswoning te kunnen huren betaalt de starter ten opzichte van koop ruim 85% meer aan woonlasten. In de drie grote steden is dit zelfs meer dan het dubbele. In het middensegment huur zijn in de vrije sector vrijwel geen woningen beschikbaar. Daar komt bij dat ook aan huurwoningen in de vrije sector inkomenseisen worden gesteld, vaak tot 4,5 keer de maandhuur. Het verschil tussen wat een starter op grond van zijn inkomen maximaal kan financieren en maximaal kan huren in de vrije sector is dan ook klein. De gedachte dat starters eerst kunnen huren om straks te kunnen kopen is daarmee een illusie. Er zijn inmiddels gebieden in Nederland waar starters nauwelijks meer kunnen wonen. Niet in de sociale huur, omdat hun inkomen boven de inkomensgrens ligt. Niet in de koopsector, omdat zij onvoldoende kunnen financieren en moeten concurreren met kapitaalkrachtiger kopers. En ook niet in de vrije huursector, vanwege het zeer beperkte aanbod en het kleine verschil in maximale maandlasten tussen koop en huur.

### **Snel meer aanbod vraagt om meer regie**

Uiteindelijk zien wij maar één echte oplossing voor het probleem van de starters: zorgen dat er snel meer woningaanbod bij komt. En dan vooral aanbod dat ook kwalitatief goed aansluit bij de lokale vraag, zodat het de komende jaren de concurrentie op de woningmarkt aankan. Deels door in de steden meer koopwoningen voor starters te bouwen, maar vooral door te bouwen voor de doorstroming, zodat er meer koopwoningen voor starters in de bestaande bouw vrijkomen. Daarnaast zal ook de vrije huursector de komende jaren fors moeten worden vergroot, met name in het middensegment. Wij betwijfelen of de huidige inzet daarvoor voldoende is. De keuze om de verantwoordelijkheid voor het woonbeleid volledig bij de gemeenten te leggen maakt weliswaar meer lokaal maatwerk mogelijk, maar zorgt er ook voor dat er op dit moment onvoldoende regie is om snel aan de enorme woningbehoefte te kunnen voldoen. Daarbij komt dat gemeenten in hun bouwopgave ook beperkt worden door regelgeving die elders wordt gemaakt. Uiteindelijk gaat het om een complex maatschappelijk probleem dat gemeentegrenzen, provinciegrenzen en ministeries overstijgt.

De NVM pleit voor het aanstellen van een MINISTER VOOR BOUWEN, met de brede opdracht om door alle ministeries en bestuurslagen heen te werken aan:

- Het wegnemen van knelpunten die een snelle realisatie van nieuwbouw in de weg staan.
- Het realiseren van noodzakelijke infrastructuur om de regio beter bereikbaar te maken.
- Het wegnemen van belemmeringen in de doorstroming van de woningmarkt.
- Het bevorderen van de betaalbaarheid van het wonen, zowel in de koop- als de huursector.
- Het vervullen van een regiefunctie voor het verduurzamen van de woningvoorraad.