**POSITION PAPER G4 STARTERS OP DE WONINGMARKT**

**De positie van de starter op de woningmarkt in de grote steden**

De grote steden danken hun succes voor een groot deel aan de aantrekkingskracht die ze hebben op jongeren. Steden slagen erin jong talent aan te trekken en vast te houden. De aanwezigheid van dit jonge talent leidt tot versterking en versnelling van de nationale economie. De mate waarin steden hiertoe in staat zijn staat echter onder druk.

De positie van de jonge starter op de grootstedelijke woningmarkt wordt de laatste tijd namelijk steeds moeilijker. De aangescherpte regels rond hypotheekverstrekking zijn van toepassing op nieuwe hypotheken. Hierdoor hebben starters op de koopmarkt een achterstand ten opzichte van doorstromers. Door de omzetting van studiefinanciering naar studielening, beginnen veel starters hun wooncarrière met een schuld, terwijl steeds vaker juist eigen vermogen gevraagd wordt om een woning te kopen.



Bron: Intermediair, gemeente Utrecht

Starters hebben in steeds meer steden moeite om een betaalbare koopwoning te vinden: een afgestudeerde universitair student verdient gemiddeld genomen ongeveer 37.000 euro bruto per jaar (bron: Intermediair).Daarmee krijgt hij een hypotheek van maximaal ongeveer 165.000 euro.

Moest de starter in het verleden al concurreren met doorstromers, recent zijn dat ook steeds vaker kleine beleggers die kopen om te verhuren (buy –to-let). De combinatie lage rente, verminderde huurregulering en een vrijwel gegarandeerde afzet maakt het ook voor kleine beleggers aantrekkelijk één of meerdere panden te verhuren in de grote steden, zeker in Amsterdam en Utrecht. Hieronder vallen ook de ouders die de woning aan hun studerende kind verhuren of kopers die de woningen voor toeristische verhuur (Airbnb) willen gebruiken. Verder wordt de koopsector via de hypotheekaftrek nog steeds fiscaal door de overheid gestimuleerd, terwijl dit voor de middenhuur niet geldt. Waarmee de overheid de keuze tussen huur en koop danig verstoort[[1]](#footnote-1)

. De sociale huursector wordt zelfs belast via de verhuurderheffing, waardoor particuliere verhuurders versneld hun sociale huurwoningvoorraad liberaliseren of afstoten.

Het alternatief voor de starter is uitwijken naar de huurmarkt. Veel starters zullen gezien hun inkomen, in eerste instantie aangewezen zijn op de sociale huurmarkt. De toegankelijkheid van de sociale huursector is echter veel minder groot dan voorheen. Door de passendheidstoets krijgen de laagste inkomens in veel regio’s voorrang. Dit zorgt ervoor dat woningen onder de aftoppingsgrenzen[[2]](#footnote-2) voor veel starters niet bereikbaar zijn omdat ze al snel teveel verdienen.

Het is duidelijk dat de koopmarkt en de sociale huursector zeker in de Noordvleugel van de Randstad maar heel beperkt een oplossing bieden voor deze groep. De oplossing lijkt voor een deel van de starters, zoals de groep met een hogere opleiding, in de middenhuur te liggen. De afgestudeerde van hierboven kan bij een belegger maximaal 770 euro huur betalen. Er is dus veel meer aanbod in dit segment nodig. Er wordt momenteel weliswaar veel gebouwd in de steden, maar dat is lang niet voldoende.

We lopen in onze steden tegen twee knelpunten aan:

1. Kwaliteit van het middensegment:

We zien, met name in Amsterdam en Utrecht, dat het middenhuursegment vaak ofwel piepklein is (20 m2 voor 850 euro) ofwel, en dat zien we ook onder andere in Den Haag, doorschiet naar dure huur (boven 950 euro) door het ontbreken van een rem op huurprijzen boven de liberalisatiegrens. Het is duidelijk dat de markt en de ruimte die de markt momenteel wordt geboden ertoe leidt dat de prijskwaliteitsverhouding in het middenhuursegment steeds minder gunstig aan het worden is. Gevolg is dat het aanbod voor starters afneemt en ze steeds moeilijker een geschikte woning kunnen vinden die past bij hun budget en woonwensen. Behalve door betaalbare en kwalitatief goede nieuwbouw moet ook op de korte termijn worden ingezet op verbetering van de prijs-kwaliteitverhouding van het bestaande middenhuursegment. Dit is nodig omdat de markt voorlopig nog niet in evenwicht is.

De gemeente Amsterdam en Utrecht hebben al concrete plannen om de prijs-kwaliteitverhouding in het middenhuursegment te verbeteren (en ook Den Haag en Rotterdam zijn aan het nadenken over een gerichte aanpak voor hun stad). Hierbij proberen we beleggers te bewegen om een minimale kwaliteit te bieden en een gematigde huurontwikkeling te accepteren in het belang van de starter. We zien hier een duidelijke rol voor de marktpartijen. Er wordt samengewerkt tussen beleggers, corporaties en gemeenten om een volwaardig middensegment van de grond te tillen. Maar als deze handschoen niet wordt opgepakt door de markt, zal de overheid ook moeten durven om bij te sturen.

1. Te weinig middenhuur in kwetsbare wijken in vooral Den Haag en Rotterdam:

Een ander knelpunt zien we met name in Den Haag, Rotterdam. In kwetsbare wijken waar de samenstelling van de woningvoorraad eenzijdig is en een flinke verbeteropgave ligt is toevoeging van middenhuurwoningen zeer gewenst, maar ontbreekt de interesse van marktpartijen om te investeren . Slechts onder strikte voorwaarden mag een corporatie in dat geval middenhuurwoningen realiseren. Deze voorwaarden werken echter zodanig belemmerend dat de bouw van het middenhuursegment in deze wijken nauwelijks of niet van de grond komt.

De G4 vragen om de volgende maatregelen om de starter op de woningmarkt te ondersteunen:

1. Mogelijkheden voor regulering van middenhuur

Geef gemeenten meer instrumenten om te kunnen sturen op een redelijke verhouding tussen de prijs en de kwaliteit (met name de grootte) in het middensegment en het structureel beschikbaar houden van middeldure huurwoningen voor starters op de woningmarkt. Bijvoorbeeld d.m.v. het verlengen van het WWS naar de bovengrens van de middenhuur, het vaststellen van een maximaal huurstijgingspercentage, mogelijk maken om via het bestemmingsplan de minimale kwaliteit van middenhuurwoningen vast te kunnen leggen. Hierbij pleiten de G4 voor een gedifferentieerde invoering, waarbij gemeenten zelf kunnen besluiten om afhankelijk van de lokale situatie wel of niet van deze instrumenten gebruik te kunnen maken.

1. Rol corporaties in het (lage) middeldure huursegment

Met uitzondering van Utrecht zien de G4 een rol voor corporaties bij de realisatie van middenhuurwoningen in die delen van de stad waar dit naar oordeel van de gemeente een waardevolle toevoeging is en waar de markt die aantoonbaar niet oppakt. Geef corporaties meer ruimte om de bouw van middenhuur in deze wijken voortvarend op te pakken. Vaak gaat dit samen met vernieuwing van de bestaande sociale voorraad en het terugbouwen van gemengde complexen (mix van sociale- en middeldure huur).

1. Zie het rapport van de werkgroep woningmarkt uit het advies van de Studiegroep voor Duurzame groei van het ministerie van Economische Zaken: https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/rapporten/2016/07/06/rapport-werkgroep-woningmarkt/rapport-werkgroep-woningmarkt.pdf [↑](#footnote-ref-1)
2. Voor 1- en 2-persoonshuishoudens €592,55; voor 3- en meerpersoonshuishoudens €635,05 [↑](#footnote-ref-2)