



Aan: De leden van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst
Van: Vereniging Eigen Huis
Datum: 13 september 2017
Onderwerp: Rondetafelgesprek Starters op de woningmarkt

Vandaag houdt uw commissie een rondetafelgesprek over starters op de woningmarkt.

Kwalitatief onderzoek, in opdracht van Vereniging Eigen Huis, onder 17 koopstarters op de woningmarkt heeft extra input gegeven voor onze inbreng bij het rondetafelgesprek. Voor het onderzoek zijn gesprekken gevoerd met zowel zoekers als recente koopstarters in de regio's Amersfoort en 's-Hertogenbosch.

Er is een grote wens naar koopwoningen. In Nederland woont op dit moment circa 60% van de bevolking in een koophuis. Uit GFK-onderzoek¹ blijkt dat 62% van de huurders in een koopwoning wil wonen en dat zelfs 90% van de jongeren een huis wil kopen. Deze wens werd in de gesprekken met koopstarters bevestigd. *“Een eigen huis geeft vrijheid, dat is een heel mooi doel in je leven”*. Wij leggen in dit paper de focus op de problematiek en kansen voor koopstarters.

Problematiek

In toenemende mate dreigen koopstarters in Nederland tussen wal en schip te raken. De wachtlijsten voor een sociale huurwoning zijn veel te lang. Er worden hoge (inkomens)eisen gesteld voor de dure vrijesector huurwoningen van 3 tot soms 5 keer de maandhuur. *“Vrije sector huur is per maand nog duurder dan een huis kopen”*. Een huis kopen lukt ook niet vanwege de hoge huizenprijzen, het eigen geld dat meegenomen moet worden door verlaagde LTV, hogere studieschulden en de ongelijke strijd die koopstarters aangaan met particuliere beleggers die kopen voor de verhuur. *“De markt is hartstikke ziek. Dan schuifel je dus met 20 anderen door zo'n woninkje heen, om te bekijken! Absurd toch”*. Een huis kopen wordt een elite kwestie. Zonder eigen middelen of vermogende familie is in veel gevallen het kopen van een woning ondoenlijk, terwijl in de huursector er geen alternatieven voorhanden zijn. Dit is maatschappelijk onacceptabel, want wonen is een primaire levensbehoefte.

Potpourri aan maatregelen

De koopstarters ervaren de weg naar een koophuis nu als moeilijk en zwaar, *“je bent overwelmed, krijgt zoveel verschillende informatie en dat voor de grootste aankoop van je leven”*. In publieke discussies worden verschillende verstandige maatregelen genoemd die de drempels voor de koopstarters kunnen verlagen. Om wat te kunnen betekenen voor de starters van nu en in de toekomst dienen er zowel lange als korte termijn maatregelen te worden genomen.

¹ GFK (2017). *Sparen voor een koopwoning, consumentenonderzoek in opdracht van de Volksbank*
13 september 2017_Rondetafelgesprek starters op de woningmarkt



Lange termijn:

- Toename bouwproductie nieuwbouwwoningen / bouwvergunningen
- Geblokkeerd (zilervloot) sparen voor eigen woning, met vrijstelling in box 3. Dit is volgens koopstarters een positieve maatregel *“een manier voor ouders om (klein)kinderen een goede start te geven”*, daarnaast staat het geld ook vast *“waardoor je niet in de verleiding komt dit anders te besteden”*.

Korte termijn:

- LTV niet verder verlagen
- Overdrachtsbelasting afschaffen
- Verplichte aflossing verlagen van 100% naar 50%
- Startersleningen

Prioritering noodzakelijk

Vereniging Eigen Huis wil aan de Kamer enkele accenten meegeven die bij de uitwerking van de maatregelen van groot belang zijn.

Regie: Wij roepen u op om uw systeemverantwoordelijkheid te nemen en regie te voeren ten aanzien van de enorme bouwopgave. Door de decentralisatie zijn overheidstaken op het gebied van wonen bij provincies en gemeenten ondergebracht. Dit heeft grote gevolgen gehad. Door het gebrek aan regie vanuit de rijksoverheid is de huidige situatie op de woningmarkt verergerd. Op decentraal niveau is de markt er niet toe in staat te bouwen naar de behoeften van inwoners.

Regio's: Door de grote regionale verschillen is er geen sprake van één woningmarkt. De starre landelijke regelingen moeten vervangen worden door (stimulerings)regelingen die flexibel zijn toe te passen op de situatie in de regio. Denk hierbij aan het flexibiliseren van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De huizenprijzen liggen in krappe woningmarktregio's veelal boven de kostengrens van NHG. Starters kunnen geen NHG krijgen terwijl ze hier wel mee geholpen zijn. Hierdoor lopen zij de zekerheid die NHG biedt mis, als ook het rente voordeel en de mogelijkheid voor de starterslening. In krimpregio's moeten initiatieven komen om koopstarters te behouden.

Regels: De lage spaarrente en de enorme vraag op de woningmarkt maken het interessant voor particuliere beleggers om woningen te kopen voor de verhuur. *“Je ziet die mannen in pak rondlopen tijdens bezichtigingen en dan weet je eigenlijk al, dat bieden geen zin heeft”*. Particuliere beleggers investeren in toenemende mate met eigen geld in het starterssegment waarbij zij starters verdringen van de koopwoningmarkt. Door regulering zou dit op lokaal niveau kunnen worden voorkomen. Op landelijk niveau kan gedacht worden aan (tijdelijke) differentiatie van de overdrachtsbelasting naar doelgroep.

[Link naar rapportage kwalitatief onderzoek 'Het financiële bewustzijn van starters op de woningmarkt'](#)