

Woningtekort Starters en middeninkomens

Inbreng Aedes bij Rondetafelgesprek op 4 november 2020

Iedere inwoner van Nederland heeft het recht om prettig en veilig te wonen. Maar grote groepen Nederlanders maken niet of nauwelijks kans op een woning. Er is een wooncrisis. De bouwopgave is enorm. Woningcorporaties kunnen hierbij een grotere rol spelen. Het gaat allereerst om aantallen nieuwbouw, in alle segmenten. Kort gezegd: we hebben de bevolkingsgroei onderschat terwijl de bouwproductie door allerlei oorzaken is achtergebleven (economische crisis, verhuurderheffing, PFAS/stikstof, wetgeving). Dat heeft niet alleen consequenties voor mensen met een smalle beurs en voor kwetsbare groepen, maar ook voor de middengroepen. Verpleegkundigen, onderwijzers, politieagenten, buschauffeurs, gepensioneerden, net gescheiden mensen en starters hebben het niet makkelijk. Er is een groot tekort aan huizen. Huizen die vrijkomen of gebouwd worden, zijn voor velen niet betaalbaar.

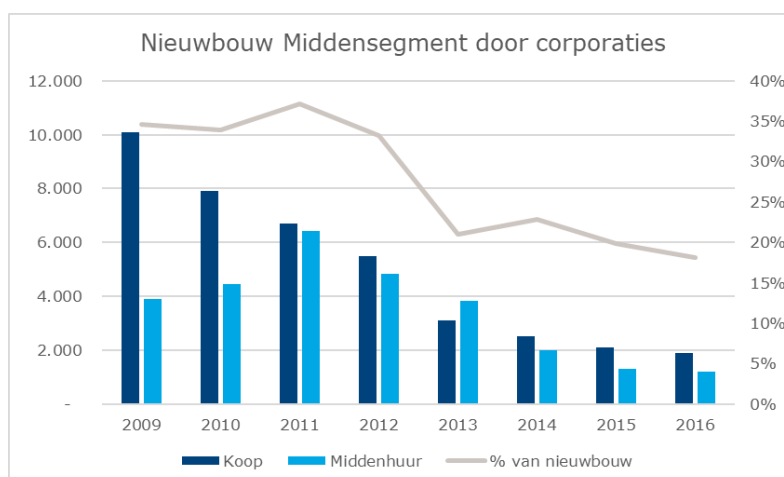
DE NEDERLANDSE WONINGMARKT: DRIE SEGMENTEN ZONDER VERBINDING

De woningmarkt bestaat uit verschillende segmenten: sociale huur, vrije sector huur en koop. Idealiter zijn dat communicerende vaten en vullen ze elkaar aan, bedienen ze verschillende doelgroepen en verloopt de doorstroming soepel. Daar is de afgelopen jaren echter geen sprake meer van. Het woningmarktbeleid was fragmentarisch, gericht op de aparte segmenten. Als er geen (betaalbare) koop- of vrije huur woningen zijn, is er geen doorstroming. Dan nemen de wachttijden in de sociale huur toe.

Van oudsher kent Nederland een kleine vrije huursector, met huurprijzen tussen de 700 en 1.000 euro. Er is echter steeds meer behoefte aan middeldure huurwoningen, een gevolg van de toenemende segmentering van de woningmarkt en de politieke keuze om de sociale huursector te verkleinen. De inkomenseisen voor sociale huurwoningen zijn aangescherpt, zo werd in 2011 de EU-inkomensgrens ingevoerd. 'Scheefwoners' moeten meer betalen voor hun sociale huurwoning, tegelijkertijd zijn zij net zo goed slachtoffers van de markt omdat zij nergens heen kunnen.

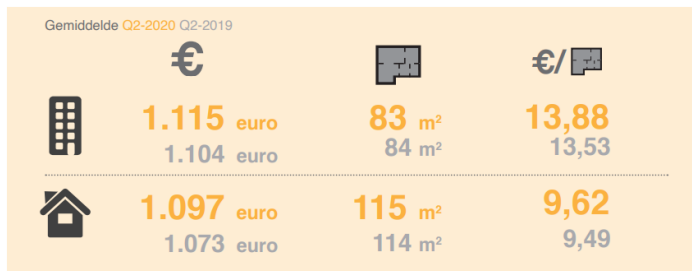
Minder middenhuur door corporaties

Op basis van de Woningwet uit 2015 moeten corporaties zich vooral richten op sociale huur. In de afbeelding is te zien welk effect dat heeft gehad: de bijdrage van corporaties aan middenhuur en koop is gekelderd. Niet alleen in absolute aantallen, maar ook het aandeel in de totale nieuwbouw. De cijfers gaan tot 2016, maar omdat de markttoets er in de praktijk voor heeft gezorgd dat corporaties niet voor het middensegment konden bouwen, zullen de cijfers de laatste jaren zeker niet beter zijn.



Onvoldoende rendement voor marktpartijen

Het beleid van de overheid was erop gericht dat marktpartijen het tekort in het middensegment van de vrije huursector zouden opvullen. De praktijk laat echter zien dat het aanbod in het middensegment in verschillende woningmarktregio's achterblijft of veel te duur is. Dat is niet gek. Voor een particuliere



investeerder is het is ondoenlijk om een gezinswoning voor 800 - 900 euro te verhuren. Dat levert geen voldoende rendement op voor de investering. De kwartaalcijfers van de NVM en Vastgoedmanagement Nederland (zie afbeelding) laten zien dat de gemiddelde particuliere

huurwoning ruim 1.000 euro kost. Als je inzoomt op regio's met meer krapte, zijn de huurprijzen gemiddeld 1.200 tot 1.300 euro. Een stad als Amsterdam spant de kroon: daar is de gemiddelde huurprijs per vierkante meter ruim 20 euro en kost een woning van 83 m² dus ruim 1.700 euro. Omdat de krapte enorm is, zijn er altijd woningzoekenden bereid de hoofdprijs te betalen. Corporaties zien met lede ogen aan hoe mensen met een middeninkomen tussen wal en schip vallen.

ER WORDEN STAPPEN GEZET...

De problemen op de woningmarkt staan gelukkig inmiddels hoog op de agenda in politiek Den Haag. De woningmarkt is niet 'af', iedereen onderkent dat ingrepen nodig zijn. Aedes juicht een aantal ontwikkelingen toe.

1. *De inkomensgrens voor sociale huur wordt gedifferentieerd naar huishoudgrootte*
Gezinnen hebben meer inkomen nodig om dezelfde woning te kunnen huren dan een alleenstaande. Die differentiatie is een goede ontwikkeling. Wel is het voornemen om de toewijzingsgrens voor alleenstaanden te verlagen naar 35.000 euro zeer onverstandig. Daarmee zijn zij in veel gebieden direct kansloos voor een betaalbare woning. Ze zijn dan immers aangewezen op de dure vrije sector (waarvoor ze te weinig inkomen hebben) en de koopmarkt (waarvoor zij geen hypotheek kunnen krijgen).
2. *De marktverkenning voor niet-DAEB wordt voor 3 jaar buiten werking gesteld*
Ook dat is voor de korte termijn goed nieuws. De overheid onderkent hiermee dat van 'een markt' vaak geen sprake is en dat er meer betaalbaar aanbod moet komen voor starters en middeninkomens. Het biedt woningcorporaties de kans om niet-DAEB investeringen te doen in middenhuur. Corporaties zullen er de komende jaren alles aan doen om meer aanbod in dit segment te realiseren.
3. *De aftrek van de verhuurderheffing voor nieuwbouw en de 'Taskforce Nieuwbouw' zijn goede initiatieven om de bouw van betaalbare huur uit het slop te trekken*
Woningcorporaties hebben er vertrouwen in dat deze ontwikkelingen bijdragen aan een impuls in de nieuwbouw van betaalbare woningen. Ze zullen er zelf alles aan doen om de grote woningbouwopgave te realiseren.

MAAR ER ZIJN FUNDAMENTEELERE WIJZIGINGEN NODIG

Deze stappen zijn echter niet genoeg, gezien de omvang van de wooncrisis. We manoeuvreren voorzichtig binnen het systeem, terwijl dat piept en kraakt.

Kernelement is de rol die corporaties kunnen spelen. De afgelopen eeuw hebben corporaties er voor gezorgd dat er geen *banlieus* zijn ontstaan. In Nederland kan iedereen in een nette, betaalbare woning wonen in fijne, gemengde wijken. Dat is een groot goed en internationaal gezien ongeëvenaard. Sinds begin deze eeuw moeten corporaties zich echter steeds meer focussen op alleen lagere inkomens. En nu zien we een groeiende groep huishoudens die juist gebaat is bij een grotere rol voor corporaties. De markt heeft de huidige woningnood niet kunnen voorkomen en lost die niet op. Het is nu nodig dat corporaties meer bouwen. Discussies over het werkdomein moeten daaraan ondergeschikt zijn. Hieronder doen we voorstellen om fundamenteel anders naar de woningmarkt te kijken.

1. Mensen met een (laag) middeninkomen horen bij de doelgroep van de corporaties

- De differentiatie van de inkomensgrens is een eerste stap, maar is onvoldoende voor met name gezinnen. De inkomensgrens zou voor hen omhoog moeten. Ook de voorgestelde verlaging voor alleenstaanden is onwenselijk.
- Bovendien is de inkomensgrens jarenlang geïndexeerd met de zgn. 'statische inkomensontwikkeling', die lager is dan de feitelijke inkomensgroei. Daardoor werd de doelgroep ongezien ieder jaar kleiner, terwijl juist méér mensen in de knel zitten. Een sluipend effect van een technische onvolkomenheid, die gecorrigeerd moet worden. Sinds de invoering van de inkomensgrens in 2011 zijn er op deze wijze totaal circa 200.000 mensen onterecht uit de doelgroep verdwenen, zo'n 5%.

2. Het werkgebied van corporaties (DAEB) moet groter waar de nood het hoogst is

- Dit is niet bedoeld om met de markt te concurreren, maar juist om de huidige gaten tussen sociale huur en vrije markt op te vullen. Dit betekent dat de inkomensgrens (lokaal) verder omhoog moet, zeker voor gezinnen. Daaraan gekoppeld moet ook de liberalisatiegrens omhoog, zodat corporaties woningen van 800 of 900 euro huur kunnen verhuren aan middeninkomens die dat kunnen betalen. Het is vreemd dat corporaties dit nu vanuit hun niet-DAEB-tak moeten doen, terwijl het gebrek aan markt laat zien dat dit echt een DAEB-taak is.
- Door het werkgebied van corporaties te vergroten, sla je drie vliegen in één klap. Middeninkomens krijgen uitzicht op een woning. Daarnaast zorgen corporaties ervoor dat er meer menging ontstaat in wijken tussen mensen met lagere inkomens en middeninkomens. Dit komt de leefbaarheid ten goede. Tot slot zijn gemengde projecten vaker haalbaar zowel financieel als op het vlak van leefbaarheid.

3. Meer lokale plannen, meer regie

Meer bouwen kan alleen als er meer grond beschikbaar komt. Dat betekent dat er lokaal veel scherper moet worden gekeken voor welke type woningen plannen nodig zijn. Landelijke regie is hierbij nodig. Een terugkeer van het ministerie van VROM, zoals de Kamer in een motie vroeg, kan hierbij helpen. Maar de plannen moeten uiteindelijk wel lokaal, bottom-up, worden gemaakt.

4. Behoud mogelijkheden betaalbare koop

- Het meest onderbelichte segment van de woningmarkt is 'betaalbare koop'. Sinds de Woningwet uit 2015 mogen corporaties dit nagenoeg niet meer doen, terwijl de huidige woningmarktprogrammering

vooral tot dure koopwoningen leidt. Betaalbare koop is echter essentieel voor starters en voor mensen met een kleine beurs die anders levenslang aangewezen zijn op sociale huur. Zij kunnen geen vermogen in een eigen huis opbouwen.

- Daarom benadrukken wij dat producten als Koopgarant en andere verkoop-onder-voorwaarden (VOV) woningen voor starters en middeninkomens zeer waardevolle aanvullingen zijn op de reguliere koopmarkt. Ze zijn jaarlijks goed voor circa 1.000 betaalbare koopwoningen voor starters. Door de voorgestelde verhoging van de overdrachtsbelasting dreigen deze producten echter te sneuvelen. De maatregel is bedoeld om starters via 0% overdrachtsbelasting te stimuleren en juist huisjesmelkers te ontmoedigen. Er treedt echter een averechts effect op omdat woningen van corporaties en VOV-woningen niet worden uitgezonderd. Dit kan toch niet de bedoeling zijn van het kabinetsbeleid om starters en middeninkomens te helpen?

GROTE OPGAVE VRAAGT OM RUIMTE VOOR INVESTERINGEN

Tenslotte: het gaat naast fysieke ruimte en ruimte in de regelgeving uiteraard ook om financiële ruimte. Inmiddels is duidelijk dat corporaties met een structureel financieel te kort te maken krijgen. Het blijft moeilijk uit te leggen dat de overheid jaarlijks miljarden aan verhuurderheffing en belasting onttrekt aan de woningmarkt, terwijl de woningnood alleen maar toeneemt. Het onderzoek 'Opgaven en Middelen corporatiesector' laat zien dat corporaties een kwart van de huidige opgave niet aankunnen: 30 miljard euro. Gezien de problemen voor middeninkomens is het bovendien de vraag of de opgave niet groter is dan in het onderzoek berekend.

Een forse verlaging of afschaffing van de verhuurderheffing kan er voor zorgen dat corporaties kunnen investeren in betaalbare huur, middenhuur en betaalbare koop voor duizenden woningzoekenden. Ook kunnen ze dan meer bijdragen aan betere kwaliteit van bestaande woningen (renovatie, verduurzaming). Bovendien levert verdere verlaging of afschaffing van de verhuurderheffing tot 60.000 extra banen op, zo becijferde SEO¹ recent.

¹ 'Effecten van extra investeringen door woningcorporaties,' door SEO economisch onderzoek, 23 september 2020.