



## Datum

18 september 2024

### **Betreft: Position Paper Vereniging Eigen Huis t.b.v. rondetafelgesprek over het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting**

Geachte leden van de Tweede Kamercommissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Iedereen moet zeker kunnen zijn van een fijn huis. Een huis dat passend, betaalbaar en veilig is. Helaas weerhoudt de huidige woningmarkt mensen ervan om een fijn huis te bemachtigen. Met name een passende en betaalbare woning is steeds moeilijker te verkrijgen.

Eenzijds komt een passende woning in het gedrang omdat de woning die zij konden bemachtigen niet passend is bij de levensfase en woonwensen van de bewoner. Met name voor (alleenstaande) starters en ouderen zien wij dat passende woningen zeer moeilijk te verkrijgen zijn.

Anderzijds komt de betaalbaarheid van de woning in het gedrang. Waar tussen 2019 en 2023 het modale inkomen gemiddeld met 14,3 procent steeg<sup>1</sup>, steeg de verkoopprijs van een koopwoning gemiddeld met 33,1 procent<sup>2</sup>. De woningmarkt loopt bij de inkomens weg en een betaalbaar huis is voor steeds meer Nederlanders geen reële optie meer.

### **Versterking van de regie is nodig**

Vereniging Eigen Huis is zeer positief over het Wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting. Het is goed dat in het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting meer sturing komt op betaalbare woningen. Dat is de enige directe manier om betaalbare woningen toe te voegen aan de woningmarkt. In het maatschappelijk debat gaat het vaak over het bevorderen van de 'doorstroming': duurdere woningen bouwen waardoor goedkopere woningen vrijkomen. Dit zal geen afdoende oplossing zijn van de problematiek. Gezien de verwachte demografische ontwikkelingen (waaronder het sterk toenemend aantal alleenwonenden) is het noodzakelijk om veel meer betaalbare woningen toe te voegen aan de woningvoorraad.

Voor jonge mensen die starters op de woningmarkt zijn – nog los van of je een grote studieschuld hebt of niet – is het met de geëxplodeerde prijzen al praktisch onmogelijk geworden om een passend huis te verkrijgen. De overheid moet de regie terugnemen om het tij te keren. We verwelkomen daarom dit wetsvoorstel dat de rol van de overheid in de bouwopgave versterkt en duidelijkheid schept in de rolverdeling tussen rijk, provincies en gemeenten. De jaren achter ons hebben laten zien dat een terugtrekkende overheid op gebied van woningbouw onvoldoende nieuwe woningen en zeker onvoldoende passende en betaalbare woningen oplevert. Het Woonprotest van 2021 en de Vereniging Eigen Huis petitie 'Maak betaalbaar écht betaalbaar' met 102.621 handtekeningen, maar ook het woningtekort van meer dan 390.000 huizen<sup>3</sup> zijn daar een zeer duidelijk signaal voor.

---

<sup>1</sup> [Kerngegevensstabel MEV 2023, september 2022 \(cpb.nl\)](https://www.cpb.nl/publicaties/publicatie/2023/09/01/kerngegevens-mev-2023-september-2022)

<sup>2</sup> [Marktinformatie koopwoningen | NVM](https://www.nvm.nl/over-nvm/marktinformatie/koopwoningen)

<sup>3</sup> [Dashboard - Woningtekort - Nederland \(abfresearch.nl\)](https://www.abfresearch.nl/dashboards/woningtekort-nederland)

## **Verplicht huisvestingsprogramma**

Het verplichte huisvestingsprogramma voor alle drie de bestuurslagen is voor Vereniging Eigen Huis een instrument dat vertrouwen schept. In de eerste plaats om de woningbouwopgave op nationaal, provinciaal en lokaal niveau expliciet te maken en hierop actief te kunnen sturen. Duidelijkheid over de nationale bouwopgave en de gevolgen hiervan voor de provinciale en lokale bouwopgave zetten aan tot een waardevol gesprek tussen de verschillende bestuurslagen en de markt over de uitdaging in de volkshuisvesting. Een gesprek over aantallen en locaties die we voor het bestaan van de regionale woondeals te weinig hebben gezien en zeer nodig is om vraag- en aanbod op de woningmarkt beter in balans te brengen. Vereniging Eigen Huis vraagt hierbij wel op de verhouding tussen koop- en huurwoningen te letten. 61% van de consumenten heeft een voorkeur voor een koopwoning<sup>4</sup> en hier kan een huisvestingsprogramma in voorzien.

## **Passend en betaalbaar**

Nog belangrijker dan het gesprek over de aantallen en locaties in de bouwopgave is de discussie over de betaalbaarheid van nieuwbouw. De bouw van 2/3 betaalbare nieuwbouwwoningen is voor Vereniging Eigen Huis noodzakelijk om tot een evenwichtig woningaanbod te komen. Lagere en middeninkomens hebben de betaalbaarheidsgrens nodig om een eigen woning te bemachtigen. Zo kost een gemiddelde nieuwbouwwoning in het eerste kwartaal van 2024 een bedrag van 479.000 euro.<sup>5</sup> Deze woning is voor partners die beide fulltime werken met een modaal inkomen van 44.000 euro per jaar alleen te bemachtigen met een inleg van 69.048 euro aan eigen geld.<sup>6</sup> Een eventuele studieschuld of de wens om in de toekomst minder te gaan werken laten hierbij buiten beschouwing om de situatie niet nog uitzichtlozer te maken.

Nu wordt er vaak gesteld dat de dure nieuwbouw een verhuistrein start die uiteindelijk betaalbare woningen oplevert, maar met een gemiddelde prijs van 432.000 euro voor een bestaande woning in het eerste kwartaal van 2024 heeft het stel met twee keer modaal een eigen inleg van 17.082 nodig en lijkt een eigen woning daarmee nog steeds ver weg. Nieuwbouw die bestaat uit 2/3 betaalbare woningen is noodzakelijk voor een evenwichtig woningaanbod voor alle inkomens.

## **Houd oog voor betaalbare én ‘modale’ koop**

Wij begrijpen de achtergrond van het wetsvoorstel om meer te sturen op een gelijke verdeling tussen sociale huur en overige (betaalbare) woonvormen in alle gemeenten. Echter, VEH is van mening dat de nadruk in het wetsvoorstel wel erg veel op sociale huur zit. Ter illustratie: in de memorie van toelichting van de wet, wordt in de voorbeelden uitsluitend gesproken over sociale en middenhuur. Dat een gemeente te weinig betaalbare koop zou bouwen voor haar inwoners lijkt in de gedachtegang van de schrijvers van deze wet niet te zijn voorgekomen.

In tegenstelling tot de wachtlijsten voor sociale huur is er geen wachtlijst voor betaalbare koopwoningen. Desondanks is de vraag naar een betaalbare koopwoning historisch hoog. In het wetsvoorstel worden geen aparte doelstellingen voor koop geformuleerd. De betaalbare koop wordt samen met de middenhuur onder de noemer middensegment geplaatst. Er is daarmee geen sturing mogelijk op het aantal betaalbare koopwoningen.

---

<sup>4</sup> [WoonOnderzoek Nederland 2021](#)

<sup>5</sup> [NVM: Marktinformatie nieuwbouw](#)

<sup>6</sup> [Hypotheek berekenen | Vereniging Eigen Huis](#)

VEH roept daarom op om aandacht te houden voor het aanbod van voldoende betaalbare én 'modale' koopwoningen. Modale koopwoningen zijn ruim onder de betaalbaarheidsgrens van 390.000,- en daarmee betaalbaar voor middeninkomens van 1,5 tot 2x modaal. De doelstelling voor sociale huur worden heel strikt en duidelijk vastgelegd, maar dat geldt in veel mindere mate voor betaalbare koop en al helemaal niet het segment van modale koopwoningen.

Het is algemeen bekend dat in de grondexploitaties de bouw van sociale huurwoningen bekostigd wordt door koopwoningen. Hoe meer sociale huur, hoe duurder de koopwoningen die in een plan opgenomen worden. Wij vrezen dat de hoge norm voor sociale huur ten koste zal gaan van de betaalbare koop, met name het sociale koop segment. Dit zijn het soort woningen dat een stel met een 2x onder modaal inkomen of een alleenstaande/eenverdiener kunnen kopen. Ontwikkelaars zullen veel minder geneigd zijn om deze woningen te bouwen, omdat de rendementen al (te) krap zullen zijn vanwege het verplichte gehalte sociale huur. De balans tussen sociale huur en betaalbare koop dreigt daarmee in het geding te komen.

VEH stelt daarbij voor om meer te sturen op de verschillende subonderdelen van betaalbare koop. Wij zouden het zeer aanmoedigen als in de projectplanning meer gekeken wordt naar wat kopers met een bepaald inkomen zouden kunnen kopen, bijvoorbeeld met verschillende subsegmenten van 1x modaal tot aan 2x modaal. Daarmee geven we kopers voor wie een 'betaalbare' woning van 390.000,- buiten bereik is ook de mogelijkheid om een huis te kopen.

### **Kansen voor een goede prijs-kwaliteit verhouding**

Een verplicht volkshuisvestingprogramma dat duidelijkheid geeft over aantallen, locaties en de prijsklasse van de woningen heeft nog een duidelijk voordeel. De markt kan zich op deze informatie aanpassen. Met de huidige onduidelijkheid over aantallen, locaties en prijsklasse ontstaat vaak de tendens bij marktpartijen om te veel te bieden op de potentiële bouwgrond in de verwachting hier woningen in een duur segment te kunnen bouwen. Dit heeft als gevolg dat bouwprojecten waar vervolgens een eis van betaalbare woningen op komt te liggen onrendabel zijn en moeizaam of niet tot ontwikkeling komen.

Deze aanpassing in de markt is noodzakelijk om huizen te bouwen in alle prijsklassen. De huidige betaalbaarheidsgrens van 390.000 euro is een maximum om als betaalbaar geclassificeerd te worden, maar mag geen standaard worden. Een huishouden van bijvoorbeeld 1.5x modaal heeft op dit moment de beschikking op een maximale hypotheek van een kleine 309.000 euro. Om iedere inkomensgroep een kans op een woning te geven moet er in iedere prijsklasse gebouwd worden. Ook ruim onder de betaalbaarheidsgrens. Als marktpartijen aangeven die 'sociale' koopwoningen niet te kunnen bouwen, vinden wij dat woningcorporaties daartoe mogelijkheden moeten krijgen.

Daarbij wil Vereniging Eigen Huis waarschuwen dat betaalbare woningen passend blijven bij de wensen van woningzoekenden. De NVM geeft in haar nieuwbouwanalyse aan dat betaalbare woningen kleiner worden en consumenten daarmee minder woonruimte voor hun geld krijgen.<sup>7</sup> Wanneer een betaalbare woning bijna altijd een tweekamerappartement is, zijn bijvoorbeeld gezinnen niet geholpen in hun zoektocht naar een passende en betaalbare woning.

Ook de noodzaak voor goede en passende ouderenhuisvesting verdient aandacht. Per saldo zorgen deze ouderenwoningen immers voor de grootste doorstroming op de woningmarkt: het grote gezinshuis komt ermee vrij, en in het verlengde daarvan weer een starterswoning. Vaak zijn

---

<sup>7</sup> [Analyse woningmarkt 1e kwartaal 2024 \(nvm.nl\)](https://www.nvm.nl/analyse-woningmarkt-1e-kwartaal-2024)

ouderenwoningen niet de woningen in het topsegment van de markt, maar door de specifieke eisen (drempelvrij, gelijkvloers, etc.) zijn ze alsnog bijna niet beschikbaar. Gezien de toenemende vergrijzing zullen we daar snel verandering in moeten brengen.

### **Kortere procedures**

Nieuwbouw heeft vaak (indirecte) gevolgen voor bewoners van bestaande bouw. De woningeigenaar heeft de mogelijkheid om de rechtmatigheid van nieuwbouw in zijn directe omgeving door de rechter te laten toetsen. Wij vinden dat afdoende toegang tot dat recht behouden moet worden. Het is echter belangrijk dat de bezwaarprocedure ook recht doet aan de positie van de startende woningeigenaar. Het bezwaar moet geen weg vormen om tot jarenlang uitstel van nieuwe woningen te komen. Daar lijkt het in de huidige praktijk vaak wel op.

Vereniging Eigen Huis is daarom gematigd positief over de mogelijkheden in deze wet om procedures voor nieuwbouw te versnellen. Tegen de achtergrond van de wooncrisis zijn dat begrijpelijke maatregelen. De maatregelen zijn ook niet nieuw: vanuit de Crisis- en Herstelwet en de Wet ruimtelijke ordening waren er al mogelijkheden om tot versnelde procedures te komen. Deze mogelijkheden werden door de complexiteit en het gebrek aan expertise bij ambtenaren weinig toegepast. De voorgestelde wet maakt dezelfde mogelijkheden eenvoudiger en algemeen toepasbaar.

Tegelijkertijd is alleen het versnellen van procedures niet genoeg. De Raad voor de Rechtspraak stelt terecht dat er ook flink moet worden geïnvesteerd in kennis en capaciteit bij gemeenteambtenaren en rechters. Zonder die investeringen zullen bezwaarprocedures alsnog jarenlang duren en zijn de maatregelen slechts voor de Bühne. We verzoeken de Kamerleden om daar scherp op te zijn.

Hoogachtend,

Karsten Klein

Directeur Belangenbehartiging  
Vereniging Eigen Huis