

Datum

18 april 2024

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

Geachte leden van de Tweede Kamercommissie voor Binnenlandse Zaken,

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 steeg¹, steeg de verkoopprijs van een koopwoning gemiddeld met 33,1 procent². 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. We verwelkomen een 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 oplevert 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 huizen³ zijn daar een zeer duidelijk signaal voor.

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 koopwoning⁴ en hier kan een huisvestingsprogramma in voorzien.

¹ [Kerngegevens MEV 2023, september 2022 \(cpb.nl\)](https://www.cpb.nl/publicaties/kerngegevens/mev-2023-september-2022)

² [Marktinformatie koopwoningen | NVM](https://www.nvm.nl/marktinformatie/koopwoningen)

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

⁴ [WoonOnderzoek Nederland 2021](https://www.woononderzoek.nl/rapporten/2021)

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.⁵ 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.⁶ 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.

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.⁷ 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

⁵ [NVM: Marktinformatie nieuwbouw](#)

⁶ [Hypotheek berekenen | Vereniging Eigen Huis](#)

⁷ [Analyse woningmarkt 1e kwartaal 2024 \(nvm.nl\)](#)

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