

Notitie

Aan: Vaste commissie voor BZK / Tweede Kamer

Van: NEPROM / Jan Fokkema

Datum: 3 november 2020

Betreft: Rondetafelgesprek Woningtekort Starters en middeninkomens 4 november 2020

Samenvatting

De meest voor de hand liggende manier om meer starters- en middeldure woningen beschikbaar te krijgen is de woningproductie op te voeren. Dat leidt zowel direct als indirect via doorstroming tot een grotere beschikbaarheid in beide categorieën. Daarvoor is het noodzakelijk dat er meer woningbouwlocaties beschikbaar komen en dat daarnaast flankerende maatregelen (versnellen procedures, beschikbaarheid financiële middelen voor infrastructuur, stimuleren gemeenten om te versnellen, etc.) worden getroffen. Alle andere eventuele maatregelen hebben een meer of minder versturende invloed op de woningmarkt met nadelige gevolgen voor specifieke doelgroepen.

1. De NEPROM vertegenwoordigt de professionele opdrachtgevers op de vastgoedmarkt. De leden zijn als opdrachtgever verantwoordelijk voor een groot deel van de woningproductie in Nederland. Hoewel recente cijfers ontbreken betreft het zeer waarschijnlijk meer dan 60% van het niet-gereguleerde deel van de nieuwbouw woningmarkt. Daarnaast zijn veel van onze leden als bouwer, belegger, corporatie of financier betrokken bij de nieuwbouw van woningen. Onze leden zijn zowel opdrachtgever voor huur- als voor koopwoningen. De nieuw ontwikkelde woningen worden verkocht aan particulieren voor eigen bewoning, aan institutionele beleggers, aan woningcorporaties en aan particuliere beleggers.
2. Starters en middeninkomens zijn in het algemeen aangewezen op de goedkopere en middeldure segmenten op de koopwoningmarkt en op sociale huur en middeldure huur. Als gevolg van het grote woningtekort en de oplopende prijzen komen starters op dit moment moeilijk aan bod op de woningmarkt. Via doorstroming, onder andere als gevolg van nieuwbouw in het midden en hogere marktsegment, komen ook voor starters betaalbare woningen beschikbaar, maar dat aandeel is op dit moment relatief laag. Bovendien is het aandeel van de corporaties op dit moment in de nieuwbouw gering, waardoor ook in dat segment weinig woningen voor starters en lage en middeninkomens beschikbaar komen.
3. In algemene zin is het aantal nieuwbouwtransactie in vergelijking met het aantal transacties op de bestaande woningmarkt gering. In die zin is de invloed van de nieuwbouw op de kansen voor starters en middeninkomens beperkt. De programmering van de nieuwbouw kan daar echter wel enige invloed op uitoefenen.
4. Onder normale omstandigheden is het verstandig om de nieuwbouw op de midden en hogere marktsegmenten te richten, zodat er financiële ruimte is om zoveel mogelijk kwali-

teit in de nieuwbouw te realiseren (ook op het terrein van duurzaamheid en energiezuinigheid) en om zoveel mogelijk woningzoekenden in hun zoektocht naar een andere woning te bedienen. In tijden van hoogconjunctuur gebeurt dat min of meer automatisch omdat de koopkrachtige vraag zich ook op de woningmarkt manifesteert.

5. In tijden van laagconjunctuur valt als eerste de vraag aan de bovenkant van de koopwoningmarkt (maar ook de duurdere huurmarkt) weg, ook omdat het lastiger wordt om eerst de eigen woning te verkopen voor dat een nieuwe woning kan worden gekocht. Koopstarters blijven over het algemeen langer actief in tijden van laagconjunctuur omdat dan de prijzen dalen en zij niet eerst een eigen woning hoeven te verkopen. Over het algemeen past het aanbod van nieuwbouw zich hierop ook automatisch aan en worden ook in de nieuwbouw meer woningen in het lagere marktsegment ontwikkeld. Wel nemen daardoor de opbrengsten voor de ontwikkelaar af; daar zitten grenzen aan.
6. Op een gegeven moment worden de ontwikkelingen in de lagere marktsegmenten bij onvoldoende vraag onvoldoende rendabel en als er niet voldoende zicht is op herstel wordt de ontwikkeling tijdelijk stil gelegd in afwachting van betere tijden. Om dergelijke conjuncturele schokken te voorkomen kunnen overheden en marktpartijen voor de langere termijn afspraken maken, waardoor ontwikkelaars in de gelegenheid worden gesteld om ook in laagconjunctuur door te gaan met ontwikkelen en op de markt brengen. Zo'n periode van laagconjunctuur kan dan benut worden om relatief veel nieuwe, betaalbare woningen voor starters en middeninkomens beschikbaar te krijgen.
7. De meest voor de hand liggende manier om meer starters- en middeldure woningen beschikbaar te krijgen is de woningproductie op te voeren. Dat leidt zowel direct als indirect via doorstroming tot een grotere beschikbaarheid in beide categorieën. Daarvoor is het noodzakelijk dat er meer woningbouwlocaties beschikbaar komen en dat ook daarnaast flankerende maatregelen (versnellen procedures, beschikbaarheid financiële middelen voor infrastructuur etc., stimuleren gemeenten om te versnellen) worden getroffen. Ook het CPB wijst in haar inbreng erop dat het vergroten van de nieuwbouwproductie de voorkeur boven alle andere opties heeft om starters en middeninkomens beter in de gelegenheid te stellen om hun woonwens te vervullen.
8. Ook een mismatch tussen de bestaande woningvoorraad en de (veronderstelde toekomstige) woningvraag (bijvoorbeeld als gevolg van demografische ontwikkelingen) kan aanleiding zijn om tegen de marktvraag in, meer starterswoningen en middeldure woningen in de nieuwbouwprogrammering op te nemen. Omdat aanpassing van de programmering tot lagere grondopbrengsten zal leiden t.o.v reguliere vrije sector ontwikkelingen, is het noodzakelijk om daar compenserende maatregelen voor te treffen. Voorstelbaar is dat er een regeling komt voor koopstarters waarbij een deel van de lagere grondopbrengsten door gemeenten en Rijk worden gedragen in de vorm van een premie of korting. Belangrijk is dan dat aan de beschikbaarheid van zo'n premie/korting voorwaarden worden verbonden zodat die premie/korting niet in één keer verdwijnt in de zak van de eerste koper. Bijvoorbeeld door een regeling als Koopstart kan er voor gezorgd worden dat de koopstartpremie of -korting na verloop van tijd weer beschikbaar komt en opnieuw voor een koopstarter kan worden aangewend. Ook startersleningen (specifiek voor de nieuwbouw) kunnen helpen om het aandeel starterswoningen in de nieuwbouwprogrammering toe te laten nemen. Dergelijke maatregelen zouden een positieve invloed op de omvang van de nieuwbouwproductie kunnen hebben, omdat de afzetrisico's voor ontwikkelaars worden verkleind.
9. Regulerende maatregelen in de vorm van lagere overdrachtsbelasting voor starters en/of een hogere overdrachtsbelasting voor beleggerswoningen zorgen er niet voor dat er meer

woningen in totaliteit beschikbaar komen; sterker nog, de laatste maatregelen remt juist de investeringen in nieuwbouw waardoor er minder woningen beschikbaar komen.

10. We willen van de gelegenheid gebruik maken om er op te wijzen dat de financieringsnormen voor koopwoningen - zeker voor starters en middeninkomens - vaak zeer ongunstig uitkomen t.o.v. de normen die voor huren gelden. Als bij de hypotheekverstrekking voor wat betreft de LTI rekening gehouden zou mogen worden met een aflossingspercentage van 50% en een reële hypotheekmarktrente voor 10 of 15 jaar vast, dan zou de leencapaciteit voor starters en middeninkomen veel hoger uitkomen dan volgens de huidige normen is toegestaan, terwijl toch de netto woonlasten onder die van een huurwoningen met een vergelijkbare kwaliteit zouden liggen, wat wel is toegestaan. We hebben geenszins de intentie om lichtzinnig om te gaan met de leennormen en huishoudens onacceptabele risico's aan te laten gaan. Tegelijkertijd zien we wel dat op dit moment die normen – waarschijnlijk onbedoeld – zodanig streng zijn dat huishoudens hier feitelijk door gedupeerd worden, omdat zij niet in de gelegenheid zijn om kapitaal op te bouwen en mee te profiteren van stijgende woningprijzen.