

### Wooncrisis transformeert naar **Woningnood**

#### Minister Van Veldhoven erkent woningnood (2<sup>e</sup> kamer, 19 februari 2020)

Al decennia lang is er een erg groot tekort aan betaalbare koopwoningen en huurwoningen en dat tekort is de laatste 10 jaar steeds verder opgelopen. Zo zijn er momenteel **250.000 starters**, jonge mensen en stellen op zoek naar een voor hen betaalbare eerste woning.

Bij EenVandaag zagen we 11 januari jl. de directeur van vereniging Eigen Huis, Cindy van de Velde, spreken over de onacceptabele woningnood. De woningmarkt is ongezond aldus v.d. Velde en met name de starters zijn daar de dupe van.

Ook Onno Hoes, voorzitter van de grootste makelaarsclub NVM, spreekt inmiddels van een heuse woningnood. De media volgden subiet en rinkelden de alarmbel. Er moet nu echt wat gebeuren! En dat maakt ook een aantal politici wakker, die de afgelopen jaren er zich nauwelijks om hebben bekommerd.

Er is in Nederland slechts 7% van de grond beschikbaar voor woningen en dat is veel te weinig. De prijzen van bestaande koopwoningen zijn sinds 2015 alweer met 35% gestegen en de prijzen van nieuwbouwwoningen stegen nog veel harder. Daarbij komt dat gemeentes zelf erg veel regels hanteren en eisen stellen waardoor het vaak jaren duurt voordat er gebouwd kan worden en de actuele stikstofcrisis vertraagt dit nog eens extra.

Een gemiddeld huis in Nederland kost nu inmiddels al 326.000 euro. Volstrekt onbetaalbaar voor verreweg de meeste starters. De prijzen voor nieuwbouw woningen liggen nog flink hoger met gemiddeld 388.000 euro. De consument heeft intussen nog slechts keuze uit 2,8 woningen, maar doorgaans wel dure woningen. (bron: NVM).

Er is momenteel al een tekort van ruim 300.000 woningen en dat tekort groeit stevig door dankzij de bevolkingsgroei en de toenemende vergrijzing.



Foto: Vechtdal

## Het rijk moet optreden, moet de regie nemen.....*maar doet dat onvoldoende*

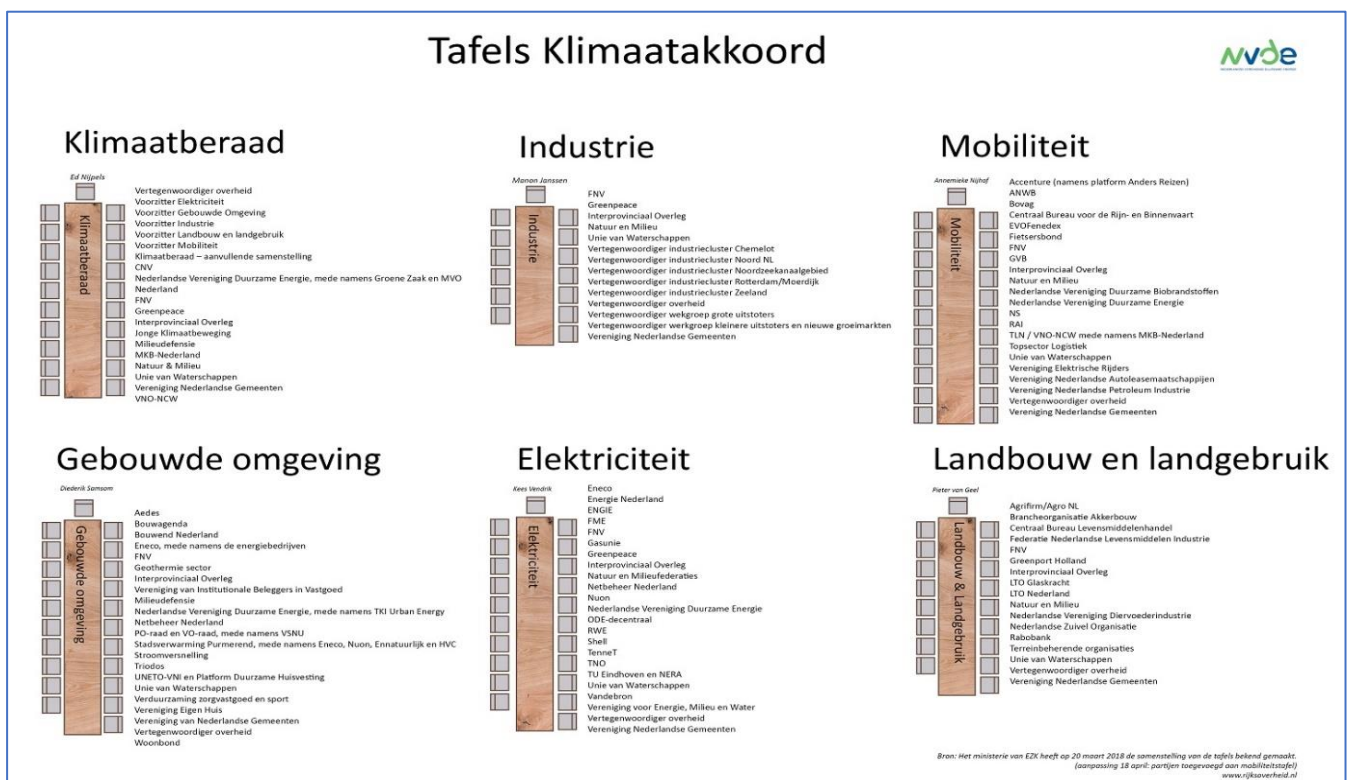
In koor roepen al deze invloedrijke personen dat het “rijk veel krachtiger moet optreden, het voortouw en de regie moet nemen”.

De afgelopen decennia heeft het rijk niet echt ingegrepen, wel enige stimulansen geïnitieerd, maar geen succesvolle structurele oplossingen. Het rijk kan dit ook niet alleen, maar heeft vele stakeholders nodig om dit grote probleem structureel op te lossen. Daarbij is het verkiezingsjaar begonnen en zijn de politieke partijen ook met vele andere zaken bezig.

Zo hoorden we de verantwoordelijk minister van Wonen, Stientje van Veldhoven, bij WNL op zondag 12 januari jl. nog vertellen dat de landelijke overheid vindt dat zij al genoeg doet met het woonakkoord wat 75.000 nieuwe woningen per jaar moet opleveren. (2018: resultaat 66.000 nieuwe woningen).

De toewijzing van de noodzakelijke extra grond om meer woningen te bouwen laat zij over aan gemeentes, die elk een eigen beleid voeren. Ook veel andere zaken worden aan de gemeentes overgelaten.

Ook de vorige minister van wonen, Stef Blok, heeft zich verzet tegen een regisseursrol van de overheid, mede waardoor het probleem steeds groter is geworden.



De brede opzet van de klimaattafels

### Nieuw: de Starterstafel

We vinden (terecht) het klimaat en daarmee de toekomst van onze (klein-)kinderen belangrijk genoeg om meerdere klimaattafels te initiëren met daarbij alle relevante stakeholders om zodoende met elkaar tot korte en lange termijn oplossingen te komen. Een mooi initiatief wat inmiddels vele breed gedragen oplossingen te zien geeft waar we uiteindelijk allemaal baat bij hebben.

De Starterstafel zou een geweldig goed initiatief kunnen zijn vanuit de overheid samen de vereniging Eigen Huis, de vereniging met bijna 800.000 leden. Naast VEH horen natuurlijk ook vele andere relevante partijen aan die tafel te zitten zoals vertegenwoordigers van landelijke en andere overheden, bouwers, gemeenten, beleggers, woningcorporaties, banken, woonbond e.v.a. Dat kan dan uitgroeien naar een consortium dat meerdere StartersCity's gaat bouwen en andere maatregelen invoert zoals ombouw van kantoorpanden, permanent bewoonbaar maken van bungalows op vakantieparken en andere geschikte maatregelen.

## Het woonruimte probleem van onze (klein-)kinderen is ons probleem

Maar zijn onze (klein-)kinderen die vandaag de dag al een enorm probleem hebben!

Ze kunnen in zeer veel gevallen nu al niet aan een betaalbare woning komen.

De meeste verdienen redelijk maar door de enorm gestegen huurprijzen en prijzen van koopwoningen i.c.m. de strakke inkomenseisen van banken bij hypotheek, zitten de meeste “thuis gevangen” en blijven erg lang thuis wonen. Dat lijkt leuk, maar geeft maar al te vaak behoorlijk sociale spanningen.

Je kunt je (klein-)kinderen het beste. Dus laten wij allen ervoor zorgen dat de partijen die de startersmarkt kunnen openbreken dan ook nu echt in actie komen.

## Kopen is slimmer dan huren

De huurmarkt zit voor starters ook vrijwel geheel op slot omdat de huurprijzen, mede door de vele beleggers en huisjesmelkers, behoorlijk sterk zijn gestegen. Een huis van 26M2 kopen voor 210.000 euro of een kamer van 8m2 in Amsterdam huren voor 700 euro per maand of een woning van slechts 43M2 bij Vesteda huren voor 970 euro per maand. In dat laatste geval wordt een aantoonbaar bruto inkomen van 4410 euro vereist; iets waar zeer veel starters niet aan toekomen.

Ook het zeer grote aantal scheefwoners in de grote steden, welke betaalbare huurwoningen ondanks hun inmiddels hoge inkomen bezet houden, remt de instroming van starters sterk af.

Een woning kopen is in principe momenteel veel aantrekkelijker vanwege de zeer lage hypotheekrente. Maar hier zijn de hoge en sterk gestegen koopprijzen i.c.m. hoge inkomenseisen van banken wederom een grote barrière voor de starters. *Starters zijn in veel gevallen de wanhoop nabij.*



Foto: gemeente Apeldoorn, tiny house

## **StartersCity, samen werken aan een fundamentele oplossing**

Velen stellen dat de structuur van de totale woningmarkt gerenoveerd dient te worden. Dat lijkt zeker nodig, maar daar gaat zeker een generatie overheen. Maar dat hoeft ons overigens niet tegen te houden om dat wel te gaan doen. Maar wat houdt ons tegen om op korte termijn een van de allergrootste problemen op te lossen, de woningnood voor starters.

Neem nu de regie en bouw met elkaar bij een flink aantal grote steden verdeeld over het land heuse **StartersCity's**. Wijs als rijk samen met gemeentes grote stukken grond aan welke tegen echt lage prijzen toegewezen kunnen worden aan “**tiny houses**”.

Tiny houses met de daarbij noodzakelijke voorzieningen zijn een prima oplossing voor starters met een relatief laag inkomen. Ze nemen met een gemiddelde inhoud van 30-50m<sup>2</sup> over 1 of 2 etages weinig ruimte in en zijn goed betaalbaar met prijzen van 35.000-70.000 euro, wat tegen lage hypotheekrente prima op te brengen is.

Dat kunnen zowel vaste als mobiele woningen zijn, doch enkel toe te wijzen aan starters. Prettige bijkomstigheid is dat het milieu minder belast wordt door tiny houses. Misschien is het zinvol om hier een nieuwe corporatie of woningbedrijf met meerdere stakeholders voor op te zetten zodat expertise gebundeld wordt en er tempo gemaakt kan worden.

Gelukkig zijn er al enkele gemeentes zoals Rotterdam en Alkmaar welke extra grond voor tiny houses wijken beschikbaar hebben gesteld. Ook Apeldoorn start binnenkort met een proef. Mooie initiatieven welke navolging verdienen.

De behoefte aan betaalbare huur- én koopwoningen voor starters is enorm groot, laten we nu het probleem goed en structureel aanpakken en alle starters toegang tot de woningmarkt geven!

Leo van Sister (een bezorgde burger, ouder en opa te Gouda)