

Betreft: Gespreksnotitie VBO Makelaar inzake Rondetafelgesprek 'Starters op de Woningmarkt'
Datum: 28 augustus 2017

Geachte leden van de commissie,

Allereerst dank voor de uitnodiging om deel te mogen nemen aan het Rondetafelgesprek over de positie van starters op de woningmarkt. Het verheugt VBO Makelaar dat er vanuit de Kamer aandacht wordt besteed aan dit belangrijke thema. Dagelijks ervaren onze leden, ruim 1.100 makelaars en taxateurs door geheel Nederland, de problemen en uitdagingen waar starters tegenaan lopen.

Voor een juist begrip van voorliggend vraagstuk is het van belang te benadrukken dat 'starters op de woningmarkt' geen homogene groep vormen en in verschillende deelmarkten starten. Door de driedeling op de woningmarkt heeft een starter in de periferie een betere positie dan een starter in de oververhitte grote steden of omliggende gemeenten. Het is met name in de grote steden en stadsgrenzen dat er sprake is van stevige druk op de woningmarkt met beperkt aanbod en problemen rondom de betaalbaarheid. Dat wordt nog eens versterkt doordat in oververhitte steden voorheen specifieke starterswoningen aan de markt worden onttrokken door niet-starters, expats en particuliere beleggers. Met name oudere starters wijken dan ook steeds vaker uit naar omliggende gemeenten, die mede daardoor inmiddels ook een aantrekkelijke woningmarkt hebben.

Multidisciplinair dossier

De positie van starters is gecompliceerd. Verschillende politieke ontwikkelingen hebben grote invloed (gehad) op de positie van de starter. De problematiek van starters op de woningmarkt kan niet geïsoleerd worden gezien:

- ❖ Het in 2015 ingevoerde studieleenstelsel levert meer starters op met een schuld. Ondanks de aantrekkelijke leenvoorwaarden, blijft het een lening en wordt schuld opgebouwd. Zeker bij hoge(re) schulden levert dit een aan de woningmarkt gerelateerde financieringsproblematiek op en daarmee een verminderde startpositie.
- ❖ De flexibilisering van de arbeidsmarkt leidt tot minder vaste contracten terwijl banken daar wél duidelijke voorkeur voor hebben. Ondanks de recente positieve ontwikkelingen voor flexwerkers en zzp'ers, maken onze leden het nog al te vaak mee dat er onvoldoende maatwerk wordt geleverd; starters die als zzp'er werkzaam zijn of een tijdelijk arbeidscontract hebben lopen tegen financiersproblemen aan.
- ❖ Daar komt bij dat vanaf 2018 een LTV van 100% geldt, waardoor de kosten koper, de kosten voor een verbouwing of andere kosten die bij een (eerste) woning komen kijken niet kunnen worden meegefinancierd. Sparen wordt daarmee van toenemend belang, wat haaks staat op de schulden die via het leenstelsel zijn aangegaan. De starter begint met sparen met een stevige schuld.
- ❖ Overigens, waar moet een starter wonen om te kunnen sparen voor een koopwoning?
 - Studentenwoningen kennen vaak een campuscontract, waardoor deze woonruimte vrij snel na afstuderen moet worden verlaten;
 - Sociale huurwoningen zijn vaak geen optie: de wachtlijsten zijn te lang of men komt daar überhaupt niet voor in aanmerking (met name HBO/-WO-afgestudeerden);
 - De particuliere huurmarkt is zeer beperkt in omvang, waardoor de huurprijzen hoog zijn en bovendien alsmaar verder stijgen. Dat levert een situatie op dat een starter is aangewezen op een kleine woning van 40-60 m², maar daar circa €800 tot €1.400 huur per maand voor betaalt. Dat maakt sparen schier onmogelijk.

Problematiek niet verergeren

Op basis van voorgaande analyse is een wellicht logische maar niet vanzelfsprekende conclusie de problematiek niet verder te verergeren. Daarom doet VBO Makelaar de dringende oproep de Loan-to-Value (LTV) na 2018 niet verder te verlagen. Een dergelijke verlaging zal de positie van starters verder doen verslechteren. Bovendien zijn er, gelet op de kerntaken van corporaties en de beperkte omvang van de particuliere huurmarkt, onvoldoende alternatieve woonopties beschikbaar.

Oplossingsrichtingen

Er bestaat niet één oplossing om de positie van starters op de woningmarkt te verbeteren. Wel zijn er enkele oplossingsrichtingen die in een juist samenspel tot verbetering leiden.

- ❖ Nieuwbouw is van cruciaal belang. Daarbij moet er goed worden geanalyseerd wat er gebouwd moet worden, gelet op de wensen van (toekomstige) kopers. Met een sterk veranderende bevolkingssamenstelling is flexibel en levensloopbestendig bouwen noodzakelijk. Meer aandacht voor eenpersoonshuishoudens ligt voor de hand, maar een eenpersoonshuishouden kan ook weer snel een tweepersoonshuishouden worden.
- ❖ De rijksoverheid dient systeemverantwoordelijkheid te nemen. Te vaak laten lokale overheden andere (financiële) belangen zwaarder wegen dan die van woningzoekenden. Bindende afspraken tussen hogere en lagere overheden zijn nodig, een minister verantwoordelijk voor de woningmarkt moet op nationaal niveau aanspreekbaar zijn voor de (nieuw)bouwproductie.
- ❖ In het verlengde hiervan is een meer integrale benadering van de startersproblematiek noodzakelijk. Te vaak worden algemene maatregelen genomen zonder dat de effecten op de woningmarkt en de positie van starters in het bijzonder worden meegenomen. Een suggestie tot verbetering is een samenwerkingstafel waar praktijkspecialisten en deskundigen bij elkaar worden gebracht om gevraagd en ongevraagd advies te geven over beleidsvoornemens.
- ❖ VBO Makelaar pleit ervoor de groei van de particuliere huurmarkt een belangrijke prioriteit van het woningmarktbeleid te maken. Het is een belangrijk segment dat steeds meer als smeermiddel van de startersmarkt fungeert.
- ❖ De afgelopen jaren zijn de meeste voorzieningen voor starters beëindigd. Denk aan bijvoorbeeld de Eigenwoningbijdragen ('Koopsubsidie'). VBO Makelaar geeft in overweging om op enkele concrete punten de starter tegemoet te komen. Dat zou kunnen door (1) het invoeren van een Landelijke Starterslening die financiële ondersteuning aan starters geeft, (2) het afschaffen van de overdrachtsbelasting voor starters en (3) de verplichting tot volledige aflossing bij de eerste koopwoning te beperken tot 50%.

VBO Makelaar voorziet zonder gecoördineerde maatregelen een toename van de (starters)problematiek op de woningmarkt. Een integrale aanpak met concrete maatregelen is vereist. Daarbij is een eenzijdige focus op de koopstarter ongewenst; de starter van de toekomst dient op een dynamische woningmarkt de vrije keuze te hebben tussen koop en huur.

Met vriendelijke groet,

J.G. (Harry) Bruijniks
Voorzitter VBO Makelaar