

Introductie Rondetafelgesprek Starters op de woningmarkt

Het is goed dat de Tweede Kamer zich vandaag verdiept in de mogelijkheden de positie van de starter op de woningmarkt structureel te verbeteren. Zeker omdat de voorliggende startersproblematiek van alle dag is; sinds 1985 hebben starters herhaaldelijk moeite gehad om toe te treden tot de koop- óf huurmarkt. Dat hangt mede samen met het gegeven dat de Nederlandse woningmarkt een voorraadmarkt is. Voldoende betaalbaar aanbod is bepalend voor de status van de starter, de motor van de woningmarkt.

De afgelopen schuldencrisis heeft ons geleerd dat ingrijpen in het leenbeleid noodzakelijk was. De bereidheid van financiers om tot 6,5 x het jaarinkomen te financieren en de mogelijkheid 100% aflossingsvrije hypotheek af te sluiten, was ongezond voor de woningmarkt. Maar, de stapeling van hypotheekmaatregelen van diverse kabinetten heeft koud water op de in crisis verkerende woningmarkt gegooid. De nieuwbouw stagneert, de financieringsmogelijkheden zijn te strikt. De starter is hiervan de dupe.

Waar ik van school afkwam met een door mijn ouders gespaarde zilvervlootspaarrekening, komen mijn kinderen van school met een studieschuld. Waar het financieringsstelsel gestoeld was op vaste arbeidscontracten, hebben we nu te maken met veel ZZP-ers en tijdelijke contracten. Waar we voor de crisis de kosten koper konden meefinancieren, kan er vanaf 2018 slechts 100% gefinancierd worden. En niemand garandeert woningzoekers dat het na 2018 niet onder de 100% zakt. Te vaak wordt er beleid gemaakt zonder de gevolgen voor de woningmarkt daarin te betrekken. Een meer integrale benadering is noodzakelijk.

Waar moet de starter vervolgens terecht? In de koopmarkt is er onvoldoende en moeizaam te financieren aanbod. Onze leden maken het daarnaast nog te vaak mee dat er onvoldoende maatwerk door financiers wordt geleverd. In de huurmarkt is er – gelet op de kerntaken van de corporaties en de beperkte omvang van de particuliere huurmarkt – simpelweg onvoldoende aanbod, of de starter moet uitwijken naar huurwoningen van 40 - 60 m² met een huurprijs van € 800 - € 1400 per maand.

De oplossing ligt naar de mening van VBO Makelaar primair in bouwen, bouwen, bouwen. Ik sluit mij wat dat betreft graag aan bij de voorgaande sprekers. Maar laten we ons wel goed afvragen waar we gaan bouwen en hoe we gaan bouwen, zodat we geen structurele problemen voor de toekomst creëren. VBO Makelaar pleit dan ook uitdrukkelijk voor systeemverantwoordelijkheid van de centrale overheid. Faciliteer gemeenten zodat zij meer maatwerk kunnen leveren bij hun bouwopgave, analyseer de huidige én toekomstige behoefte. Met een sterk veranderende bevolkingssamenstelling moet er flexibel, circulair gebouwd worden zodat de woningvoorraad toekomstbestendig is. Denk na over de vraag waar we willen bouwen. Dat vergt een regierol vanuit de rijksoverheid zodat er tussen alle decentralisatie door sprake is van enige overall-visie.

Daarnaast kunnen we de financieringsmogelijkheden van de starters vergroten. We kunnen de overdrachtsbelasting afschaffen of hen de ruimte geven slechts 50% van de hypotheeksom van de eerste koopwoning verplicht af te lossen. Zo creëren we voor de korte termijn financieringsruimte waarmee de starters nu worden geholpen.

VBO Makelaar is voorzichtig optimistisch nu u tijd en aandacht besteedt aan deze groep kopers en huurders. Wij willen u waar mogelijk daarin faciliteren en ter zijde staan. Dank u wel.