

Rijksoverheid en middengroepen: Navigeren op de koopwoningmarkt



Scriptie Master of Science in Real Estate (MSRE)
Amsterdam School of Real Estate

Auteur: Sandra Timmer
Datum: 30 juni 2024

Begeleider: drs. A. Marquard
Tweede beoordelaar: drs. P.W. Koppels

Voorwoord

Met trots en dankbaarheid rond ik met deze scriptie mijn Master of Science Real Estate (MSRE) af. Mijn wens om deze opleiding te volgen koesterde ik al vanaf het begin van mijn carrière, wat inmiddels al best lang geleden is. Wat een reis is het geweest en wat heb ik veel mogen leren in de afgelopen jaren. Mijn dank gaat uit naar mijn werkgever, het Rijksvastgoedbedrijf, voor het bieden van de gelegenheid om deze opleiding te volgen.

Met toewijding presenteer ik mijn onderzoek naar de mogelijke ondersteuning van middengroepen bij het kopen van een woning op de Nederlandse woningmarkt door de rijksoverheid. Dit onderwerp is actueel en van belang voor veel huishoudens en heeft daarom mijn aandacht getrokken. Het onderzoek was niet alleen een academische verplichting, maar ook een boeiende ontdekkingsreis. Met elke stap die ik zette, groeide mijn passie en nieuwsgierigheid naar de woningmarkt. Wat begon als een verplichting, bloeide al snel op tot een hobby waar ik met plezier tijd en energie in stak.

Mijn dank gaat uit naar de respondenten en experts die hun waardevolle inzichten hebben gedeeld, waardoor dit onderzoek verrijkt werd met diepgang en relevantie. Ik ben ook dankbaar voor de inspirerende begeleiding van Arthur Marquard, wiens enthousiasme mijn academische reis verlichtte.

Tot slot, mijn diepste dank aan mijn gezin, Nico, Dean en Carice, voor hun onvoorwaardelijke steun en aanmoediging. Zonder hen had ik deze reis niet kunnen volbrengen.

Sandra Timmer

Juni, 2024

Managementsamenvatting

De Nederlandse woningmarkt wordt gekenmerkt door een groeiend tekort aan woningen en stijgende prijzen, wat het voor velen lastig maakt een eigen woning te kopen. Vooral de middengroepen, met een inkomen tussen € 40.000 en € 60.000 per jaar (1 tot 1,5 keer modaal), ondervinden problemen doordat ze te veel verdienen voor sociale huur, maar niet genoeg om zonder financiële steun een woning te kopen. Ondanks deze obstakels blijft het bezit van een eigen woning aantrekkelijk vanwege de stabiliteit en de vermogensopbouw die het biedt.

Het debat over de rol van de rijksoverheid op de woningmarkt draait om de balans tussen overheidsinterventie en marktwerking. Er is steeds meer erkenning voor de behoefte aan hoogwaardige woningen en de rol van de overheid bij het waarborgen van het grondrecht op wonen.

Het huidige woningtekort treft vooral de middengroepen, met beleidsmaatregelen zoals een verhoging van de maximale verkoopprijs van sociale koopwoningen tot € 390.000 in 2024, die vragen oproepen over betaalbaarheid. Slechts een klein percentage van de huishoudens heeft het benodigde inkomen om dit bedrag te lenen. Deze uitdagingen worden verergerd door factoren zoals beperkte beschikbaarheid van woningen, stijgende prijzen, strenge financieringsregels en beperkte overheidssteun.

Dit verkennende onderzoek richt zich op de rol van de rijksoverheid bij het ondersteunen van middengroepen op de Nederlandse koopwoningmarkt en mogelijke beleidsmaatregelen om hen te helpen een woning te kopen. De centrale vraag hierbij is: 'Op welke wijze kan de rijksoverheid de middengroepen efficiënt en effectief ondersteunen bij het kopen van een woning op de Nederlandse woningmarkt?'

Het onderzoek bestaat uit literatuuronderzoek, deskresearch en zeven gestructureerde interviews met experts, vanwege de complexiteit van het onderwerp en de variëteit aan mogelijke oplossingen. De resultaten vormen de basis voor de conclusie van het onderzoek.

Zowel uit de expertinterviews als het literatuuronderzoek blijkt dat het woningtekort het voornaamste kenmerk van de huidige woningmarkt is, wat resulteert in opdrijvende prijzen in zowel de koop- als huursector. Dit tekort aanpakken is dan ook een van de meest urgente uitdagingen. Door theoretische concepten en modellen te verkennen is duidelijk geworden dat overheidsingrijpen noodzakelijk is om de marktperfectionen te corrigeren en een brede welvaart te bevorderen. Hoewel politieke keuzes streven naar een eerlijke middelenverdeling en gelijke kansen, blijkt de specifieke aanpak in de ondersteuning van middengroepen op de koopwoningmarkt vooral een politiek vraagstuk.

Uit het praktijkonderzoek blijkt dat de experts de woningmarkt als complex en ingewikkeld beschouwen. De Experts wijzen op de prijsopdrijvende effecten van interventies aan de vraagzijde, zoals financiële steun aan middengroepen en benadrukken het belang van aanbodgerichte maatregelen om het woningtekort te verhelpen. Er bestaat verdeeldheid over de vraag of de overheid de middengroepen moet ondersteunen op de koopwoningmarkt. Hoewel het ondersteunen van de groep breed wordt erkend als belangrijk blijft de wijze waarop een politiek vraagstuk. Dit benadrukt de politiek-maatschappelijke complexiteit rond het opnemen van betaalbare woningen voor koopstarters in het programma, waarbij wat als maatschappelijk acceptabel wordt beschouwd een centrale rol speelt. Op de Nederlandse woningmarkt voor betaalbare koopwoningen zijn verschillende belangrijke actoren betrokken, waaronder de overheid, woningcorporaties, gemeenten en financiers. Een gecoördineerde inspanning tussen deze partijen is van belang om het groeiende tekort aan betaalbare woningen aan te pakken en het woningaanbod te vergroten. Dit kan onder meer worden bereikt door nieuwbouw, hospitaverhuur, splitsing, optoppen en doorstroomketens, waarbij de samenwerking tussen de verschillende actoren noodzakelijk is.

Overheidsingrijpen is van belang om het recht op wonen te handhaven en eerlijke toegang te waarborgen, maar financiële steun moet voorzichtig worden toegepast om prijsopdrijving te voorkomen. De kloof tussen de mediane verkoopprijs en de maximale leencapaciteit – die wordt bepaald door de normatieve richtlijnen van het Nibud – bemoeilijkt de toegang tot een koopwoning voor de

middengroepen. Hoewel diverse instrumenten, zoals koop- en erfpachtinstrumenten bijdragen aan het vergemakkelijken van deze toegang, kunnen stimuleringsmaatregelen resulteren in hogere prijzen en nadelige gevolgen voor de toekomstige generaties. De verdere ontwikkeling en aanpassing van de instrumenten zijn nodig, wellicht zelfs politiek-gevoelige hervormingen op de woningmarkt, om deze behoeften beter aan te pakken.

Dit verkennende onderzoek richtte zich op de rol van de rijksoverheid bij het ondersteunen van middengroepen op de koopwoningmarkt en het onderzoeken van mogelijke beleidsmaatregelen. Een beperking was het ontbreken van exacte gegevens over de middengroepen en hun woonwensen. Dit kan verder worden onderzocht in toekomstig onderzoek, inclusief alternatieve methoden voor vermogensopbouw buiten het bezit van een eigen woning. De studie identificeerde dat woningcorporaties mogelijk een rol kunnen spelen in het aanbieden van betaalbare koopwoningen, terwijl doorstroomketens van belang zijn om het woningtekort aan te pakken. Toekomstig onderzoek kan zich richten op de effectiviteit van deze maatregelen.

Inhoudsopgave

Managementsamenvatting	3
1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Probleemstelling	1
1.3 Afbakening	2
1.4 Centrale vraag en doelstelling	2
1.5 Deelvragen	3
1.6 Onderzoekopzet	3
1.7 Relevantie	5
1.8 Leeswijzer	6
2. Theoretisch en contextueel kader	7
2.1 Efficiëntie en effectiviteit	7
2.2 Theoretische marktwerking	7
2.2.1 Neoklassieke markttheorie	7
2.2.2 Neo-institutionele economie	8
2.2.3 Public-goodstheorie	8
2.3 Overheidsinterventie woningmarkt	9
2.4 Deelconclusie	11
3. Actoren Nederlandse woningmarkt betaalbare koopwoningen	13
3.1 Nederlandse woningmarkt in vogelvlucht	13
3.2 Krapte Nederlandse woningmarkt	14
Actoren	14
3.3 Rol overheid	15
3.3.1 Rol gemeenten	15
3.4 Vraagzijde woningmarkt	16
3.5 Aanbieders woningmarkt	16
3.5.1 Rol woningcorporatie	16
3.5.2 Rol projectontwikkelaar	17
3.6 Rol kredietverstrekkers	18
3.6.1 Nationale Hypotheek Garantie	18
3.7 Deelconclusie	18
4. Middengroepen koopwoningmarkt	20
4.1 Definitie middengroepen Nederland	20
4.2 Factoren betaalbare koopwoning	21
4.2.1 Betaalbaarheid woonlasten	21
4.3 Financieringsmogelijkheden	24
4.4 Praktische instrumenten gemeenten voor woningtoegang	26

4.5 Particuliere initiatieven.....	26
4.6 Deelconclusie	27
5. Overheidsmaatregelen koopwoningmarkt.....	29
5.1 Evaluatie ruimtelijke planning Nederland	29
5.2 Woningbouwbeleid overheid: ontwikkelingen sinds 1970	30
5.3 Maatregelen per heden	32
5.3.1 Programma woningbouw.....	33
5.3.2 Programma betaalbaar wonen	34
5.3.3 Programma Wonen en ouderen	36
5.4 Deelconclusie	37
6. Toepassing instrumentarium rijksoverheid.....	39
6.1 Werkwijze interviews	39
6.2 Resultaten van de interviews	41
6.2.1 Marktwerking en redenen overheidsinterventie	41
Middengroepen koopwoningmarkt	41
Maatregelen aanbodzijde	42
Maatregelen vraagzijde	42
Doorstroming stimuleren	43
Redenen van overheidsinterventie	43
6.2.2 Factoren betaalbaarheid.....	43
6.2.3 Actoren Nederlandse woningmarkt betaalbare koopwoningen.....	44
6.2.4 Overheidsmaatregelen koopwoningmarkt door de jaren heen	45
6.2.5 Instrumentarium ondersteuning middengroepen	46
6.3 Deelconclusie	48
7. Conclusie, discussie en aanbevelingen	50
7.1 Conclusie.....	50
Beantwoording centrale vraag.....	52
7.2 Discussie	53
Beperkingen.....	54
Aanbevelingen voor vervolgonderzoek	55
Bijlagen	65

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De woningmarkt staat al geruime tijd centraal in de politieke discussie en maatschappelijke debatten. Het toenemende woningtekort en de stijgende huizenprijzen hebben geleid tot een kloof tussen vraag en aanbod, waarbij er meer vraag naar woningen is dan er beschikbaar zijn. Dit heeft geresulteerd in aanzienlijke prijsstijgingen en een beperkt aanbod van betaalbare huizen, waardoor het voor veel Nederlanders steeds moeilijker wordt om een eigen woning te verwerven. Vooral de middengroepen, met een inkomen tussen € 40.000 en € 60.000 per jaar (1 tot 1,5 keer modaal), ervaren deze problemen, aangezien deze groep vaak te veel verdient om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, maar niet genoeg om zonder financiële steun een woning te kunnen kopen (Oortgiesen, 2016).

Het bezit van een eigen woning blijft een wens voor velen, vanwege de veiligheid en zekerheid die het biedt, evenals de mogelijkheid tot vermogensopbouw en investeringen in de toekomst. Het eigendomsrecht biedt volledige zeggenschap over een woning (wetboekplus, 2023). Uit onderzoek blijkt dat huiseigenaren gemiddeld veel rijker zijn dan huurders (rtl nieuws, 2022). Vooral alleenstaanden en stellen jonger dan 40 jaar hebben een sterke behoefte om te verhuizen van een huurwoning naar een koopwoning (CBS, 2022). Hoewel een woning kopen niet zonder risico's is, vanwege de benodigde, hypothecaire lening, is het risico van onder water staan afgenomen door de recente prijsstijgingen en aflossingsplichten (CBS, 2022).

De vraag die rijst, is welke rol de rijksoverheid moet spelen bij het huisvesten van de middengroepen op de Nederlandse koopwoningmarkt. De Nederlandse woningmarkt wordt gekenmerkt door een hoge mate van overheidsinterventie, variërend van meer overheidsbemoeienis tot meer marktwerking. In 2010 werd het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer opgeheven, omdat de woningmarkt als 'af' werd beschouwd (BNR, 2023) (Parlement.com, 2023). Echter, in 2022 is een nieuwe minister aangesteld, vanwege de toenemende behoefte aan politieke actie, ook vanuit Neprom, de brancheorganisatie van maatschappelijk betrokken project- en gebiedsontwikkelaars. (Neprom, 2021). Kadi benadrukte in 2012 dat de belofte van neoliberale ideologen om de Amsterdamse woningmarkt te liberaliseren niet voor alle groepen positief zou uitpakken. Deze belofte zou leiden tot een focus op de uitwisselingswaarde van de huisvesting in plaats van op de gebruikswaarde, zoals Marx stelde (Kadi, 2012).

Minister De Jonge benadrukt dat wonen een grondrecht is en de rijksoverheid de taak heeft om dit te waarborgen. Het vertrouwen in decentrale keuzes en marktwerking heeft echter geleid tot een groeiend tekort aan betaalbare woningen (De Jonge, 2022). Het erkennen dat vraag en aanbod niet parallel lopen en het belang van het toevoegen van hoogwaardige, betaalbare woningen aan de voorraad als oplossing bieden inzichten voor onderzoek en beleidsvorming (Lissenberg, 2023).

1.2 Probleemstelling

Het woningtekort in Nederland veroorzaakt aanzienlijke problemen voor 97% van de Nederlanders, zoals bleek uit een peiling in 2020 (Andersson ElffersFelix, 2021). Met name de middengroepen staan onder druk. Het kabinet heeft beleidsmaatregelen genomen, waaronder de verhoging van de maximale verkoopprijs van een sociale koopwoning naar € 390.000 in 2024 (rijksoverheid, 2021) (Tweede Kamer der Staten-Generaal, 2023), die vragen oproepen over de betaalbaarheid. Slechts een klein percentage van de huishoudens heeft het benodigde inkomen om dit bedrag te lenen (CBS, 2023) (Rabobank, 2023). Dit benadrukt de uitdagingen op de woningmarkt en de toenemende moeilijkheden voor de middengroepen om een betaalbare koopwoning te vinden.

Een combinatie van factoren verergert deze problematiek, waaronder de beperkte beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen, stijgende huizenprijzen, strikte financieringsregels en beperkte overheidssteun. De middengroepen spelen een belangrijke rol in de samenleving, omdat zij veelal een verbinding vormen tussen de arme en rijkere groepen en vaak werkzaam zijn in de essentiële sectoren,

zoals de zorg, het onderwijs, de politie, de detailhandel, de overheidsfuncties en de dienstverlening. Daarom is het van belang dat ze toegang houden tot een betaalbare huisvesting om de maatschappelijke cohesie te behouden (Raad voor de leefomgeving in infrastructuur, 2011, p. 13).

Dit onderzoek richt zich op de rol van de rijksoverheid bij het ondersteunen van de middengroepen bij het kopen van een woning in Nederland. Hierbij wordt gekeken naar de verschillende partijen die bij het bevorderen van betaalbare koopwoningen betrokken zijn, de factoren die de betaalbaarheid bepalen, de effectiviteit van de eerdere overheidsmaatregelen en het instrumentarium dat de rijksoverheid kan inzetten om de middengroepen efficiënt en effectief te ondersteunen.

1.3 Afbakening

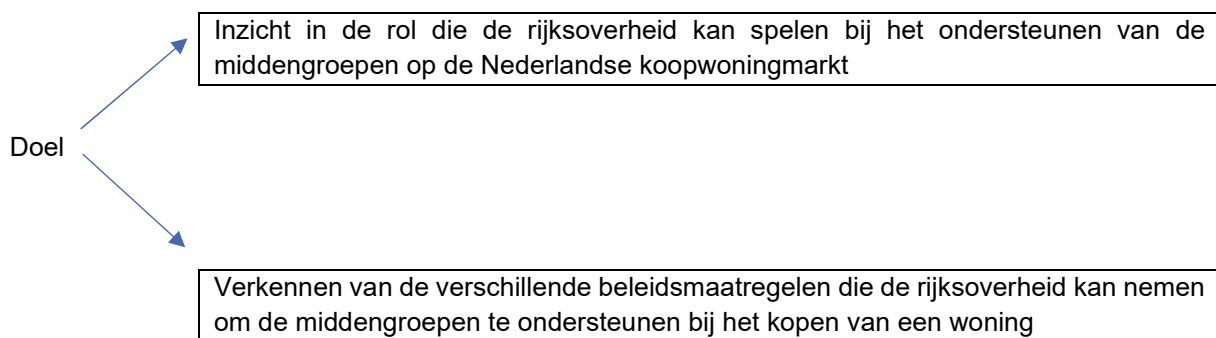
De empirische analyse beperkt zich tot de rol van de Nederlandse rijksoverheid bij het ondersteunen van de middengroepen bij het kopen van een woning. De middengroepen worden in dit onderzoek gedefinieerd als de huishoudens met een inkomen van 1 tot 1,5 keer het modale inkomen (PBL, 2020), dat per 1 januari 2023, € 40.000 per jaar bedraagt (loket.nl, 2023).

Het onderzoek richt zich op de Nederlandse koopwoningmarkt. De koopwoning- en huurwoningmarkt zijn in Nederland nauw met elkaar verweven. Tussen beide markten bestaan interacties en mechanismen die van invloed kunnen zijn op de betaalbaarheid van de koopwoningen voor de middengroepen. Deze mechanismen en interacties worden – indien relevant – meegenomen en benoemd in het onderzoek (Sprakel, 2010). De rol van de gemeenten, woningcorporaties en banken worden weliswaar beschreven in het theoretisch kader, maar enkel vanuit het perspectief waarop zij kunnen bijdragen aan de doelstelling van de rijksoverheid.

1.4 Centrale vraag en doelstelling

Doelstelling

Het onderzoek is exploratief van aard. Uit de aanleiding en probleemstelling vloeit de volgende doelstelling voor het onderzoek, die tweeledig van aard is:



Hierbij ligt de focus op de mogelijkheden verkennen en de knelpunten identificeren, zonder dat er direct oplossingen worden aangedragen.

Centrale vraag

De centrale vraag van dit onderzoek luidt:

'Op welke wijze kan de rijksoverheid de middengroepen efficiënt en effectief ondersteunen bij het kopen van een woning op de Nederlandse woningmarkt?'

1.5 Deelvragen

Dit onderzoek is kwalitatief en verkennend van aard, uitgevoerd volgens de theorie-praktijk-analyse-methodiek (TPA). In de analyse-stap worden de resultaten van het theoretische deel en het praktijkgedeelte van het onderzoek geanalyseerd en geïnterpreteerd (Hoek-Gerritsen, 2015).

Om een antwoord op de centrale vraag te vinden, zijn specifieke deelvragen geformuleerd, die zijn verwerkt in Tabel 1.1, volgens het TPA-model. Hierbij wordt de theorie eerst beschreven, vervolgens wordt een empirisch onderzoek gedaan op basis van de praktijk van de Nederlandse woningmarkt, waarna tot slot de resultaten worden geanalyseerd.

Tabel 1.1 Deelvragen in TPA-model

Theorie
1) Theoretisch en contextueel kader
2) Wat is de rol van de rijksoverheid, gemeenten en woningcorporaties, projectontwikkelaar en kredietverstrekker bij het bevorderen van betaalbare koopwoningen voor de middengroepen op de Nederlandse woningmarkt?
3) Welke factoren bepalen de betaalbaarheid van de koopwoningen voor de middengroepen op de Nederlandse woningmarkt?
4) Hoe effectief zijn de vanaf 1970 tot heden genomen overheidsmaatregelen om de toegang voor de middengroepen tot de betaalbare koopwoningen op de Nederlandse woningmarkt te vergroten?
Praktijk
5) Welk instrumentarium kan de rijksoverheid inzetten om de middengroepen efficiënt en effectief te ondersteunen bij het kopen van een woning, volgens de experts?
Analyse en reflectie

1.6 Onderzoeksopzet

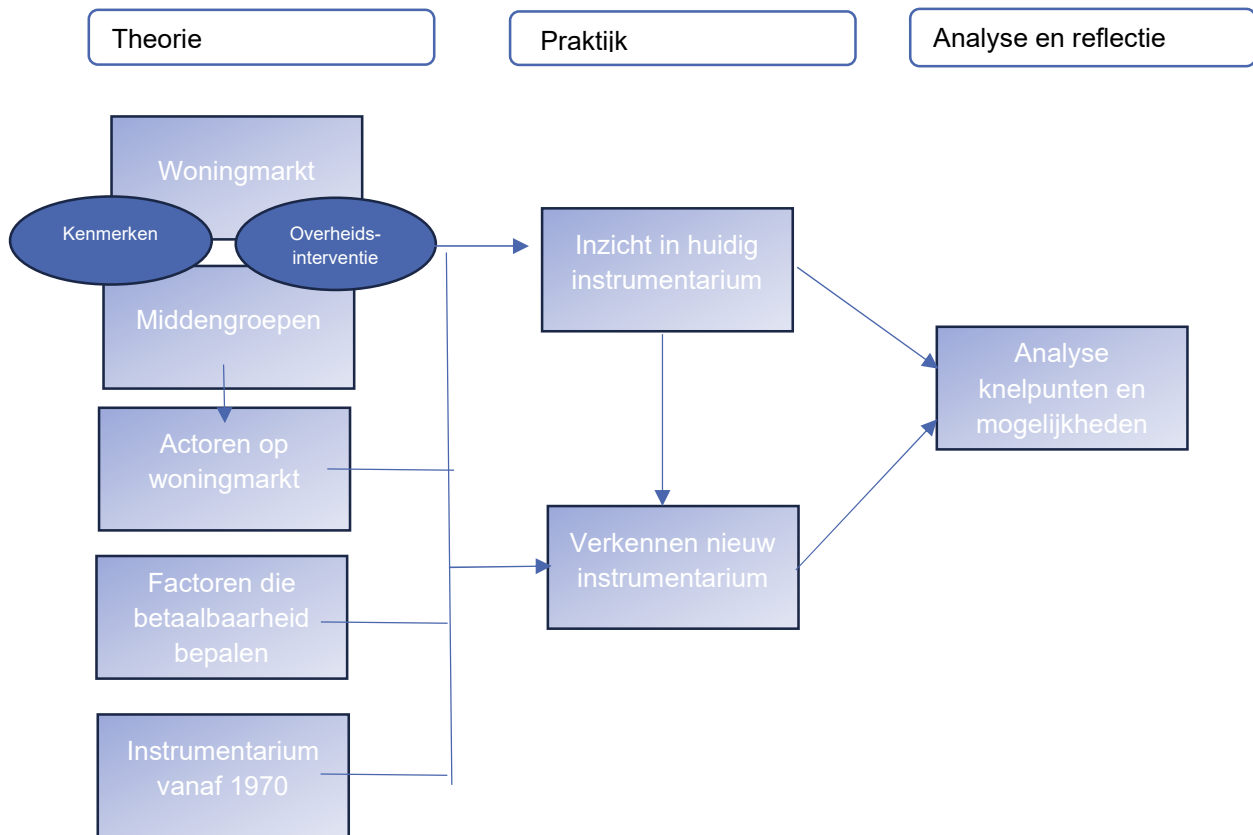
De onderzoeksopzet is gericht op het verkennen van een veelbesproken, maar minder gedocumenteerd onderwerp: de mogelijke oplossingen voor de uitdagingen van de middengroepen op de koopwoningmarkt. Het theoretische deel wordt gevormd op basis van een literatuuronderzoek en deskresearch. De deskresearch is een onderzoeksmethode waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande gegevens (Baarda, et al., 2018). In het praktijkgedeelte, dat hierna als empirisch onderzoek wordt omschreven, zijn zeven gestructureerde interviews afgenomen met experts. Er is gekozen voor interviews, omdat het gaat om een verkennend onderzoek dat gekenmerkt wordt door een hoge mate van complexiteit, vanwege de interrelatie van het onderwerp met bijvoorbeeld de koopwoningmarkt en bestaande vormen van regulering. Daarbij komt dat er een brede range aan mogelijke oplossingen bestaat. Door een brede groep experts te bevragen, kan inzicht worden verkregen in de efficiënte varianten binnen de bestaande complexiteit. De resultaten van deze gestructureerde interviews en het theoretische gedeelte zijn geanalyseerd en vormen de basis voor de conclusies van het onderzoek.

In Tabel 1.2 wordt de onderzoeksmethodologie voor elke deelvraag beschreven.

Tabel 1.2 Onderzoeksmethodologie per deelvraag

	Deelvraag	Onderzoeksmethodologie	Methodiek
Theoretisch en contextueel kader	<i>Theoretisch en contextueel kader</i>		
		Beschrijvende onderzoeksvraag: <ul style="list-style-type: none"> ▪ deskresearch ▪ inzicht marktwerking/overheidsrol ▪ identificatie van knelpunten 	Literatuuronderzoek naar: <ul style="list-style-type: none"> • theoretische concepten van: <ul style="list-style-type: none"> ○ marktwerking ○ redenen van overheidsinterventie • kenmerken woningmarkt
	<i>Deelvraag 1: Wat is de rol van de rijksoverheid, gemeenten en woningcorporaties, projectontwikkelaar en kredietverstrekker bij het bevorderen van betaalbare koopwoningen voor de middengroepen op de Nederlandse woningmarkt?</i>		
		Beschrijvende onderzoeksvraag: <ul style="list-style-type: none"> ▪ deskresearch ▪ inzicht actoren 	Literatuuronderzoek naar: <ul style="list-style-type: none"> • actoren op de woningmarkt
	<i>Deelvraag 2: Welke factoren bepalen de betaalbaarheid van de koopwoningen voor de middengroepen op de Nederlandse woningmarkt?</i>		
		Oriënterende/analyseerde onderzoeksvraag <ul style="list-style-type: none"> ▪ Deskresearch De data voor de analyses zijn voornamelijk afkomstig uit bestaande studies, rapporten en statistieken.	Literatuuronderzoek en deskresearch naar: <ul style="list-style-type: none"> ▪ factoren die de betaalbaarheid bepalen ▪ Instrumenten ter bevordering van betaalbaarheid middengroepen
	<i>Deelvraag 3: Hoe effectief zijn de vanaf 1970 tot heden genomen overheidsmaatregelen om de toegang van de middengroepen tot de betaalbare koopwoningen op de Nederlandse woningmarkt te vergroten?</i>		
		Analyserende onderzoeksvraag <ul style="list-style-type: none"> ▪ deskresearch uit bestaande studies, rapporten en statistieken ▪ verkenning huidige instrumenten 	Literatuuronderzoek naar: <ul style="list-style-type: none"> ▪ overheidsmaatregelen door de jaren heen ▪ huidige overheidsmaatregelen Interview: beleidsmedewerker toetsen volledigheid huidige instrumenten
	<i>Onderzoeksvraag 4: Welk instrumentarium kan de rijksoverheid inzetten om de middengroepen efficiënt en effectief te ondersteunen bij het kopen van een woning, volgens de experts?</i>		
		Oriënterende/analyseerde onderzoeksvraag	Verkennen beleidsmaatregelen gebaseerd op expertsinterviews
Analyse en conclusie			

Om de structuur van het onderzoek te verduidelijken, is het onderzoeksmodel gevisualiseerd in Figuur 1.3.



Figuur 1.3 Onderzoeksmodel

1.7 Relevantie

De Nederlandse woningmarkt wordt sterk beïnvloed door overheidsbemoedienis. Naast de ruimtelijke regulering bestaan er tal van (verkapte) subsidies, waaronder huursubsidies en belastingvoordelen voor huiseigenaren. Toch blijft de vraag naar rechtvaardigheid in deze interventies bestaan, vooral gezien de groeiende druk op de betaalbaarheid van woningen. Door onderzoek te verrichten naar de mogelijkheden voor de rijksoverheid om de middengroepen op een efficiënte en effectieve wijze te ondersteunen bij het kopen van een woning kan worden bijgedragen aan inzicht in deze maatschappelijke discussie en relevantie.

Er is momenteel een gebrek aan begrip in de literatuur over de effectiviteit van de overheidsmaatregelen om de middengroepen te helpen bij het kopen van een woning. Het waarborgen van de keuzevrijheid van deze groep is een belangrijk aandachtspunt. Het is van belang om te begrijpen hoe de overheid de middengroepen effectief kan ondersteunen, vooral gezien de groeiende vraag naar koopwoningen in deze groep.

Hoewel de rijksoverheid verschillende maatregelen en programma's heeft geïmplementeerd, zoals het programma betaalbaar wonen (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2022), is het onduidelijk hoe effectief deze zijn en welk instrumentarium de rijksoverheid het beste kan inzetten om de middengroepen efficiënt en effectief te ondersteunen bij het kopen van een woning. Dit onderzoek beoogt te achterhalen welke maatregelen het meest geschikt zijn om de toegang van de middengroepen tot betaalbare koopwoningen te vergroten. Hierbij wordt rekening gehouden met de rol van de actoren, de factoren die de betaalbaarheid bepalen en de impact van de eerdere beleidsmaatregelen.

1.8 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het theoretisch en contextueel kader gevormd om de basis te leggen voor verdere analyse. Hier worden de theoretische aspecten van de marktwerking belicht, met bijzondere aandacht voor de woningmarkt en de mogelijke rol van de overheid.

Na deze theoretische basis gaat hoofdstuk 3 dieper in op de actoren van vraag en aanbod op de woningmarkt, terwijl hoofdstuk 4 zich richt op de middengroepen en de betaalbaarheid van de woningen. Hoofdstuk 5 werpt een historische blik op de overheidsmaatregelen vanaf 1970 tot heden, waarbij zowel vroegere als recente initiatieven worden besproken. In hoofdstuk 6 worden de resultaten van het praktijkonderzoek gepresenteerd, waarbij de inzichten van de experts worden geanalyseerd om te bepalen welke instrumenten de overheid kan inzetten om de middengroepen efficiënt en effectief te ondersteunen bij het kopen van een woning. Tot slot, in hoofdstuk 7, worden de antwoorden op de deelvragen samengebracht en geanalyseerd om tot een conclusie te komen. Op basis van deze bevindingen worden aanbevelingen geformuleerd. Ook wordt een reflectie gegeven op het onderzoek.

2. Theoretisch en contextueel kader

Dit hoofdstuk begint met een verkenning van twee fundamentele begrippen die een centrale rol spelen in de onderzoeksvraag: efficiëntie en effectiviteit. Daarna worden de theoretische aspecten van de marktwerking behandeld, inclusief de relevante, theoretische modellen, waaronder de neoklassieke markttheorie en de institutionele economie, met inbegrip van de public-goodstheorie. Deze theoretische kaders bieden inzicht in de marktwerking met specifieke aandacht voor de woningmarkt en de basis voor de overheidsinterventie. Vervolgens wordt dieper ingegaan op de kenmerken van de woningmarkt en de redenen voor de overheidsinterventie.

2.1 Efficiëntie en effectiviteit

Volgens de *Van Dale* is iets effectief, als het werkt en efficiënt, indien het op de juiste manier werkt (Van Dale, 2023). Volgens De Jong (2010) vormen beide begrippen een spanningsveld. Efficiëntie verwijst naar de doelmatigheid en de kortste weg naar het doel, terwijl effectiviteit zich richt op de doeltreffendheid en het bereiken van het doel. Efficiëntie definiëren vereist daarbij kennis van het doel. Naar maximale efficiëntie streven kan de effectiviteit verminderen, aangezien de meest effectieve oplossing vaak ook de duurste is (Jong, 2010). Het draait om het vinden van een subtiele balans tussen efficiëntie en effectiviteit. Onderhavig onderzoek richt zich op de taak van de rijksoverheid bij het huisvesten van de middengroepen op de koopwoningmarkt.

2.2 Theoretische marktwerking

In deze paragraaf worden de theoretische concepten en modellen besproken die een rol spelen bij de marktwerking en de factoren die van invloed zijn op de efficiëntie en effectiviteit van de woningmarkt. Hierbij wordt in het bijzonder aandacht gegeven aan de rol van de overheid.

2.2.1 Neoklassieke markttheorie

In de achttiende eeuw introduceerde Smith (1776) de metafoor van de *invisible hand*, om de werking van de markt in de economie te illustreren. De markt zorgt ervoor dat, wanneer er meer vraag is naar een product de prijzen omhooggaan. De hogere prijzen moedigen de producenten aan meer van het product te maken en om zo het evenwicht tussen vraag en aanbod te herstellen (Gorter, 2017). De focus ligt op de waarde van het nut of de welvaart voor de consumenten, wat leidt tot lagere prijzen, wanneer de vraag afneemt. Als de prijs echter te laag wordt, wordt het voor producten minder aantrekkelijk het product aan te bieden. Dan wordt er een evenwichtsprijs bereikt. Dit model gaat ervan uit dat mensen rationeel handelen. Als de markt in evenwicht is, leidt dit tot een maximale opbrengst, waarbij individuen hun eigen belangen nastreven. Dit resulteert in een efficiënte allocatie van de middelen en een maximale welvaart voor de samenleving als geheel. Het model is echter gebaseerd op een set aannames, waaronder openbare prijzen, transparante informatie, afwezigheid van monopolieposities, vrije markttoegang, homogene producten en de afwezigheid van schaalvoordelen, externe effecten en collectievoordelen (Marquard & Post, 2012).

Het fundamentele idee van Smith, dat een vrije markt vanzelf evenwicht bereikt en de belangen van de hele samenleving ten goede komt, is een kernpunt in economische discussies. Er is altijd geprobeerd om dit principe te formaliseren en vast te leggen in abstracte formules. Een belangrijke stap in deze richting is gezet door de ontwikkeling van de 'theorie van het algemeen evenwicht', gepresenteerd door Walras (1874) en verder ontwikkeld door Pareto (1909) (Veenbaas, 2019). Het Walras-evenwichtmodel stelt dat de markten zichzelf perfect reguleren, zonder enige behoefte aan overheidsingrijpen. Pareto's optimummodel beschrijft een situatie waarin de welvaart van één persoon onmogelijk kan verbeteren, zonder de welvaart van anderen te schaden, wat een efficiënte allocatie van de middelen impliceert. Ondanks de kracht van dit model heeft het wetenschappelijke beperkingen. Het gaat uit van een volledig competitieve, perfect functionerende, concurrerende markt, zonder enige noodzaak voor overheidsinterventie. In de praktijk zijn er echter vaak hindernissen, zoals marktfalen en een gebrek aan informatie, die voorkomen dat deze theorema's worden verwezenlijkt.

2.2.2 Neo-institutionele economie

De institutionele economie is een reactie op de neoklassieke economie en legt de nadruk op de rol van de sociale, culturele en machtsfactoren in economisch gedrag. Grondleggers zoals Veblen, Mitchell en Williamson hebben deze stroming tijdens het interbellum en later in de jaren zeventig en tachtig beïnvloed. Veblen benadrukte dat de economische prestaties niet alleen worden bepaald door vraag en aanbod, maar ook van sociale klassen, culturele normen en machtsverhoudingen (Schenk, 2015).

In organisaties zijn niet alleen interne factoren van invloed, maar ook externe factoren, die instituties worden genoemd. Instituties vormen de regels die bepalen hoe de mensen zich in een samenleving dienen te gedragen en hebben zowel een formele als een informele kant, zoals de hiërarchische structuren in organisaties of de verkeersregels in de maatschappij. Deze instituties vormen een belangrijke rol in het sturen van het gedrag van individuen en dienen als een reactie op de beperkte rationaliteit van de actoren, die niet altijd in staat zijn om alle benodigde informatie te verzamelen en verwerken, voordat ze beslissingen nemen. Door deze institutionele regels kunnen transacties efficiënter worden uitgevoerd (Bouزيد, 2016).

Situaties waarin de informatie beperkt is, kunnen leiden tot ongelijke informatie tussen de partijen in transacties. Dit wordt informatie-asymmetrie genoemd. Markten kunnen imperfecties vertonen en er kunnen externe effecten optreden, waardoor overheidssteun soms nodig is om beslissingen in het voordeel van de individuele actoren te ondersteunen. Deze realistischere kijk vormt de basis voor een modernisering van de algemene economie, bekend als de nieuwe, institutionele economie (NIE) (Flantua, 2019).

In de neo-institutionele benadering staat de veronderstelling van streven naar optimale efficiëntie onder druk van de concurrentie niet centraal. Efficiëntie is niet altijd het voornaamste doel, omdat de druk om zich aan te passen aan de institutionele omgeving en legitimiteit te verwerven, soms losstaat van of mogelijk zelfs tegenstrijdig is aan het streven naar efficiëntie (Noorderhaven, 1997).

Mensen neigen vaak te geloven dat het efficiënter is om transacties te coördineren via marktmechanismen dan via politieke processen. Wittmans boek *The myth of democratic failure* onderzoekt deze overtuiging en toont aan dat dezelfde argumenten ook van toepassing zijn op een politieke besluitvorming. Zolang er minstens één persoon voordeel heeft van een beslissing en niemand nadeel ondervindt, zal er geen meerderheid zijn die zich daartegen verzet. Dit betekent dat de coördinatie verbeterd wordt, totdat een Pareto-efficiënte uitkomst is bereikt, zowel in markttransacties als in politieke ruil. Dit maakt het lastig te bepalen of de publieke of private sector beter functioneert, omdat de eenvoudige argumenten voor efficiëntie in de marktwerking en politieke besluitvorming geen duidelijke voorkeur aantonen (Teulings, Bovenberg, & Dalen, 2003).

2.2.3 Public-goodstheorie

In 1954 introduceerde Samuelson de public-goodstheorie, een concept over de wijze waarop de overheid geld kan besteden aan goederen die voor iedereen nuttig zijn. Het idee is dat de voordelen van de overheidsuitgaven aan collectieve goederen gelijk moeten zijn aan de extra kosten. Het beoogt zo een optimaal, maatschappelijk pakket van publieke voorzieningen te bereiken (Raad voor het Openbaar Bestuur, 2022, p. 32). Dit concept speelt een belangrijke rol in de economie en heeft tot veel discussie geleid (Pickhardt, 2009).

Het onderscheid tussen de private en publieke goederen is gebaseerd op twee kernbegrippen: exclusiviteit en rivaliteit (Wolfgram, 2018). Exclusiviteit verwijst naar de mate waarin mensen kunnen worden uitgesloten van het gebruik of de consumptie van een goed. Als een goed exclusief is, betekent dit dat mensen kunnen worden uitgesloten van het gebruik ervan, als ze niet betalen (Wolfgram, 2018). Rivaliteit betekent dat het consumeren van een goed door één persoon anderen belemmert om hetzelfde goed te consumeren. Goederen die exclusief zijn en niet-rivaliserend worden clubgoederen genoemd (Wolfgram, 2018, p. 16). In Tabel 2.1 is een samenvatting met voorbeelden opgenomen.

Tabel 2.1 Classificatie van goederen op basis van kernbegrippen: rivaliserend en exclusiviteit

	Niet-rivaliserend	Rivaliserend
Exclusief	Clubgoed	Privaat goed
Voorbeeld	Videoland: Dit goed vereist een abonnement en is uitsluitbaar voor niet-abonnees. Er zijn meerdere gelijktijdige gebruikers, zonder dat dit de kijkervaring van anderen negatief beïnvloedt.	Ijsje: Als iemand een ijsje koopt, kan niemand anders dat specifieke ijsje eten. Het consumeren ervan vermindert de beschikbare hoeveelheid voor anderen. Het aanbod is beperkt en extra ijs produceren brengt marginale productiekosten met zich mee, zoals ingrediënten en arbeid.
Niet-exclusief	Publiek goed	
Voorbeeld	Vuurtoren: Het licht van de vuurtoren biedt veiligheid aan alle schepen in de buurt, zonder invloed van één schip op de beschikbaarheid van het licht voor andere schepen.	

(Delhi School of Economics University of Delhi, 2023), (Wolfgram, 2018, p. 16).

Publieke goederen worden in de economische theorie gezien als een belangrijke oorzaak van marktfalen, omdat ze niet concurrerend zijn (iedereen kan ze gebruiken) en omdat mensen anderen niet kunnen uitsluiten van het gebruik ervan (Jongh, 2021).

De beperkte vervangbaarheid van een woning komt voort uit het feit dat huisvesting als een fundamentele levensbehoefte wordt beschouwd. In tegenstelling tot rivaliserende producten, zoals boter, die concurreren met margarine en het openbaar vervoer, dat concurreert met privévervoer, zijn er geen direct vergelijkbare alternatieven voor woningen, vanwege hun unieke status als basisbehoefte (Priemus, Volkshuisvestingsysteem en woningmarkt, 1983).

2.3 Overheidsinterventie woningmarkt

Kenmerken Nederlandse woningmarkt

De woningmarkt is complex. Er zijn veel partijen betrokken en transparantie ontbreekt. Hierdoor vergt het aanzienlijke inspanningen om voor een vastgoedtransactie alle benodigde informatie te verzamelen van bijvoorbeeld een gebouw, zoals de oppervlakte, het bouwjaar, de staat van het onderhoud, de huidige gebruikers en de bodemgesteldheid. De hoge transactiekosten, de heterogeniteit van de woningen – elke woning heeft unieke eigenschappen – en de locatiegebonden factoren dragen bij aan de inefficiëntie van de woningmarkt. Marktefficiëntie wordt bereikt, wanneer alle informatie beschikbaar is en de partijen vrij kunnen beschikken over deze informatie, wat direct invloed heeft op de prijsvorming. Door deze kenmerken kan de woningmarkt als inefficiënt worden beschouwd (Leeuwerik, 2018), (Elsinga, 2022).

Bij een efficiënte marktwerking is er een wisselwerking tussen vraag en aanbod en zou er sprake moeten zijn van prijselasticiteit, wat zowel de vraag- als aanbodelasticiteit omvat (Haas & Heerink, 2022). De Nederlandse huizenmarkt vertoont een lage aanbodelasticiteit, doordat het woningaanbod slechts beperkt reageert op de toenemende vraag. Dit heeft waarschijnlijk bijgedragen aan de hoge huizenprijzen. Deze beperkte elasticiteit kan veroorzaakt worden door vertraagde reacties in het aanbod, vanwege de bouwtijd van de woningen en door wettelijke beperkingen omtrent het grondgebruik en de bouwvoorschriften. Bovendien wordt Nederland geconfronteerd met een tekort aan beschikbare bouwgrond en de dringende behoefte om de stikstofuitstoot te verminderen (Hilbers & Eijking, 2022).

Redenen overheidsinterventie Nederlandse woningmarkt

Van der Schaar (1991) beschrijft twee belangrijke redenen achter het beleid voor individuele goederen, zoals woningen. De eerste reden is dat, wanneer het marktmechanisme inefficiënt werkt, het dan niet leidt tot een optimaal resultaat. Ten tweede, zelfs als het marktmechanisme perfect werkt, kunnen de uitkomsten ervan onaanvaardbaar zijn (Schaar J. v., 1991) (Uil, 2009).

Het feit dat private markten geen publieke goederen leveren of te weinig goederen leveren, biedt een rechtvaardiging voor veel overheidsactiviteiten (Stiglitz, 2000). Soms kan overheidsingrijpen de economische situatie van mensen verbeteren, zonder anderen te benadelen, vooral als schaarse goederen oneerlijk zijn verdeeld. In zulke gevallen vinden de meeste mensen het redelijk dat de overheid regulerend optreedt en de situatie corrigeert (Bruinsma & Koomen, 2018). In hoeverre de overheid moet voorzien in publieke goederen blijft een politiek debat (Jongh, 2021).

Stiglitz beschrijft in *Economics of the public sector* de theorema's die een rol spelen in de welvaartseconomie. Deze theorema's benadrukken de mogelijkheid van een efficiënte allocatie van de middelen via gedecentraliseerde marktmechanismen met een initiële herverdeling van de rijkdom. Dit theoretische concept staat centraal in het debat over de rol van de overheid in economische aangelegenheden. Tegelijkertijd zijn er situaties waarin marktfalen optreedt, zoals de onvolmaakte concurrentie, de behoefte aan publieke goederen, de externe effecten, onvolledige kapitaalmarkten, een gebrek aan informatie en macro-economische verstoringen. Deze voorbeelden illustreren waarom overheidsingrijpen soms noodzakelijk is om de economie te corrigeren en een efficiënte allocatie van middelen te waarborgen (Stiglitz, 2000).

In de leer van de openbare financiën kunnen verschillende redenen worden gegeven voor overheidsregulering op de markt. Deze redenen bestaan onder andere uit marktonvolkomenheden, externe effecten, ontwikkelingseffecten, overwegingen met betrekking tot goederen van algemeen belang en herverdeling. Deze factoren pleiten voor een regulering in de volkshuisvesting, ofwel door wetten (met voorschriften en beperkingen), door subsidies of door directe overheidsvoorzieningen (Schaar J. v., 1987).

De woningmarkt wordt vaak beschouwd als een marktsysteem en een opzichzelfstaand beleidsdomein. De redenen voor overheidsingrijpen zijn te vinden in de tekortkomingen van het prijsmechanisme. Door een groot aantal marktimperfecties op de woningmarkt is er sprake van marktfalen. Volgens de theorie van de openbare financiën en welvaartstheorie vervult de overheid drie specifieke functies: stabilisatie, (her)verdeling en allocatie. Deze worden nader toegelicht in Tabel 2.2. De overheidsinterventie wordt doorgaans toegeschreven aan de allocatiefunctie (Uil, 2009) (Ekkers, 2002, p. 43).

Tabel 2.2 Overheidsfunctie volgens theorie van openbare financiën

Overheidsfunctie	Bevordert
Stabilisatie	Een evenwichtige, economische groei
(Her)verdelen	<ul style="list-style-type: none"> • Een inkomensverdeling via de arbeidsmarkt (primair) • Een herverdeling van het inkomen via de belasting, uitkeringen en premies (secundair) • Een inkomensverdeling door ingrijpen op de bestedingen, zoals de individuele huursubsidie of koopwoningenpremies in de volkshuisvesting (tertiair)
Allocatie	Een verdeling van de nationale middelen en bestedingen ter vergroting van de welvaart

(Ekkers, 2002, p. 43)

De verdelingsfunctie dient gericht te zijn op het toegankelijk houden van belangrijke zaken, zoals de huisvesting, het onderwijs en de gezondheidszorg voor iedereen. De vormgeving van de huidige subsidies voor het eigenwoningbezit sluiten volgens De Kam niet aan bij de voornoemde functies (Kam, 2017). Tigelaar-Klootwijk benadrukt in haar onderzoek dat de welvaartseconomie streeft naar efficiëntie, maar dat de complexe realiteit vaak een herverdeling vereist, waarbij rechtvaardigheid een cruciale rol speelt (Tigelaar-Klootwijk, 2013).

Er zijn ook andere redenen voor overheidsingrijpen, zoals paternalisme, waarbij wordt aangenomen dat mensen hun eigen belangen niet altijd kunnen behartigen (Teulings, Koopmans, & Hof, 2006). Goederen en diensten waarop de overheid invloed uitoefent vanuit paternalisme worden *merit goods* genoemd.

In 1974 werd de woning in de Nota huur-en subsidiebeleid beschouwd als een merit good, waarvan de bewoners het belang zouden onderschatten. De overheid zou het gebruik ervan daarom moeten stimuleren, wat de nota een sterke politieke connotatie gaf (Ekkers, 2002, pp. 67-68). Overheidsinterventie op de woningmarkt, zoals benadrukt door Marquard en Post, heeft aanzienlijke gevolgen voor het functioneren en de uitkomsten van de woningmarkt (Marquard & Post, 2012).

Dewilde wijst op de beperkingen van de Nederlandse woningmarkt door de toenemende afhankelijkheid van de geliberaliseerde huur en de groeiende ongelijkheid in het woonvermogen. De prijsontwikkelingen hebben geleid tot meer koopgedrag onder de hogere inkomens en een hogere huurderspopulatie onder de lagere inkomens. Jongvolwassenen en de mensen met lagere inkomens hebben moeilijk toegang tot de koopwoningmarkt en zijn vaker afhankelijk van de (vrije) huursector, wat een segregatie tussen de inkomensgroepen kan versterken en sociale problemen kan veroorzaken (Dewilde, 2022), zoals verminderde sociale cohesie en kansenongelijkheid.

Wijze van overheidsinterventie

De overheidsbemoeienis op de Nederlandse woningmarkt is groot, met diverse beleidsinstrumenten aan zowel de aanbod – als de vraagzijde en prijsregulering zoals bij sociale huurwoningen (Dijk, Ziesemer, & Rijn, 2023).

Hoewel subsidies voor huisvesting kunnen leiden tot overconsumptie, streeft de overheid naar een rechtvaardige verdeling van de middelen en gelijke kansen tussen de individuen, waarbij de huisvesting wordt beschouwd als een essentieel goed waar iedereen recht op heeft. De politieke afweging is dat de voordelen van de subsidie opwegen tegen mogelijke verliezen aan efficiëntie (Allers & Conijn, 2021).

Aanbodzijde

Aan de aanbodzijde richt de overheid zich op het vergroten van het woningaanbod door aanpassing van regelgeving rond ruimtelijke ordening, bouwvoorschriften en beschikbaarstelling van bouwgrond. Voorbeelden die kunnen worden toegepast zijn:

- Versoepelen van regelgeving om nieuwbouw te stimuleren: Zoals het toevoegen van een extra woonlaag op bestaande appartementencomplexen (Architectenweb, 2024)
- Versoepelen van regels rondom samenwonen: Om het woningaanbod efficiënter te benutten (Elsinga, 2022, p. 107).
- Objectsubsidies (voor de woning zelf): Subsidies voor projectontwikkelaars en gemeenten om het woningaanbod te vergroten.

Vraagzijde

Aan de vraagzijde richt overheidsinterventie zich op het bevorderen van de vraag naar woningen, door middel van subjectsubsidies (voor de persoon die de woning wil kopen) en belastingvoordelen, zoals de hypotheekrenteaftrek (Dijk, Ziesemer, & Rijn, 2023). Deze maatregelen verbeteren de betaalbaarheid.

Economische inefficiëntie

Het ondersteunen van de betaalbaarheid via aan het wonen gerelateerde subsidies leidt altijd tot economische inefficiëntie. Over het algemeen blijken de subjectsubsidies efficiënter dan de objectsubsidies en de inkomensondersteuning efficiënter dan het subsidiëren van de consumptie. Soms is het echter gerechtvaardigd om deze inefficiëntie te accepteren, bijvoorbeeld bij marktfalen, zoals selectieve risico's voor huurders met zwakke arbeidsmarktposities. Dit kan ook gebeuren als kortetermijnmaatregelen negatieve effecten hebben, terwijl ze op de lange termijn de woningmarkt kunnen verbeteren. Het omgekeerde geldt echter ook: wat op korte termijn effectief lijkt, kan op lange termijn verstoringen veroorzaken (Middelkoop & Schilder, 2017).

2.4 Deelconclusie

Dit hoofdstuk biedt een verkenning van de theoretische concepten en modellen die relevant zijn voor de analyse van de marktwerking en de overheidsinterventie op de woningmarkt. Het benadrukt de institutionele regulering van de woningmarkt en het toenemende belang van wonen als quasi-collectief goed, waarbij overheidsingrijpen essentieel is om negatieve bijwerkingen van een vrije markt te voorkomen.

Politieke keuzes streven naar een rechtvaardige verdeling van de middelen en gelijke kansen tussen de burgers, waarbij de huisvesting wordt beschouwd als een essentieel goed voor iedereen. Dit staat in contrast met de neoklassieke theorie, die een zelfregulerende markt voorstaat, waarbij vraag en aanbod leiden tot een optimale prijs die een efficiënte middelenverdeling en een maximale welvaart voor de samenleving mogelijk maakt. Echter, in realiteit zijn er situaties waarin marktfalen optreedt, zoals de onvolmaakte concurrentie, de behoefte aan de publieke goederen, externe effecten, het gebrek aan informatie en macro-economische verstoringen. Deze voorbeelden illustreren waarom overheidsingrijpen soms noodzakelijk is om de economie te corrigeren en een efficiënte allocatie van de middelen te waarborgen. De public-goodstheorie biedt verder inzicht in de rol van de overheid bij het zorgen voor publieke goederen.

In de Nederlandse context is er een duidelijke behoefte aan overheidsinterventie om marktimperfecties te corrigeren en de brede welvaart te bevorderen. Zowel aan de aanbodzijde als aan de vraagzijde intervenueert de overheid. Aan de aanbodzijde richt de overheid zich op het vergroten van het woningaanbod onder andere door middel van versoepeling van de regelgeving op verschillende beleidsterreinen, bouwvoorschriften, de beschikbaarstelling van bouwgrond en objectsubsidies. Aan de vraagzijde richt overheidsinterventie zich op het stimuleren van de vraag, bijvoorbeeld door subsidies en belastingvoordelen zoals de hypotheekrenteaftrek. Ondanks de discussie over specifieke maatregelen blijft het doel – en de elementaire verantwoording – van overheidsingrijpen het beschermen van de publieke belangen. De complexiteit van de woningmarkt vereist een gecoördineerde aanpak. Verdere discussie over de balans tussen de marktwerking en het overheidsingrijpen – met name voor de ondersteuning van de middengroepen op de koopwoningmarkt – vindt in de volgende hoofdstukken plaats.

3. Actoren Nederlandse woningmarkt betaalbare koopwoningen

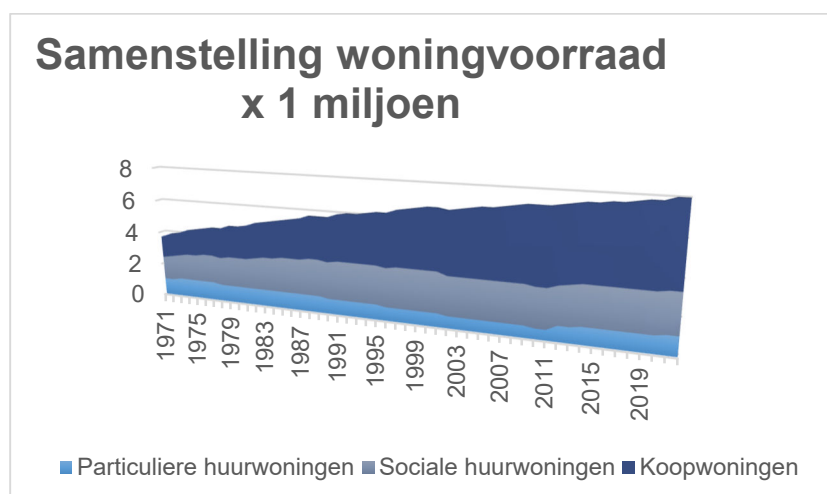
In hoofdstuk 2 zijn de marktwerking en de reden van overheidsinterventie op de woningmarkt behandeld. Naast de overheid spelen andere instituties, waaronder de woningcorporaties, gemeenten en financiers een belangrijke rol op de woningmarkt en de realisatie van betaalbare koopwoningen. Dit hoofdstuk begint met een analyse van de samenstelling van de Nederlandse woningmarkt en de huidige situatie rondom het woningtekort. Vervolgens wordt ingegaan op de rol van de actoren.

3.1 Nederlandse woningmarkt in vogelvlucht

In 2022 telde Nederland 8.045.580 woningen, verdeeld over koopwoningen (57,1%) en huurwoningen (42,7%). Van de huurwoningen was 28,6% in het bezit van woningcorporaties en 14,1% viel onder de vrije huursectorwoningen (AlleCijfers.nl, 2023). In 2021 waren er ongeveer 2,7 miljoen woningen beschikbaar voor mensen met een gemiddeld inkomen, waaronder 392.000 in het middenhuursegment (met huurprijzen tussen € 753 en € 1000) en 2,3 miljoen koopwoningen met een prijs tot aan de betaalbaarheidsgrens van € 355.000 per prijspeil van 2021 (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2023).

In de afgelopen 70 jaar is het eigenwoningbezit in Nederland fors gestegen, van 600.000 naar 4.597.518 koopwoningen in 2022. In de jaren 80 bestond meer dan 60% van de totale woningvoorraad uit huurwoningen, terwijl de koopwoningen in diezelfde periode goed waren voor 40% van de markt. In 2004 bedroeg het aantal koopwoningen 3,6 miljoen woningen, wat neerkomt op 54% van de totale woningvoorraad (VROM-raad, 2004) (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2023).

Sinds de jaren tachtig heeft de Nederlandse overheid actief beleid gevoerd ter bevordering van het eigenwoningbezit. De doelstellingen waren het vergroten van de autonomie en zelfstandigheid van de woningeigenaren, evenals het bieden van een middel voor het opbouwen van een pensioenvermogen. Hierbij zijn belangrijke instrumenten ingezet, zoals de invoering van de hypotheekrenteaftrek in 1993 en de introductie van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) in het midden van de jaren tachtig. Deze maatregelen hebben bijgedragen aan de creatie van relatief lage kosten voor het bezitten van een eigen woning, waarbij de hypotheekrente aftrekbaar werd en financieringen van meer dan 100% van de woningwaarde mogelijk werd. De NHG bood een garantie op de leningen, waardoor de banken bereid waren om hoge financieringen te verstrekken (Simons, 2018). Figuur 3.1 toont de verandering in de verhouding tussen de huur- en koopwoningen in de loop der tijd (Noordhoff, 2015).



Figuur 3.1 Samenstelling woningvoorraad door de jaren heen – eigen bewerking (Noordhoff, 2015), (AlleCijfers.nl, 2023)

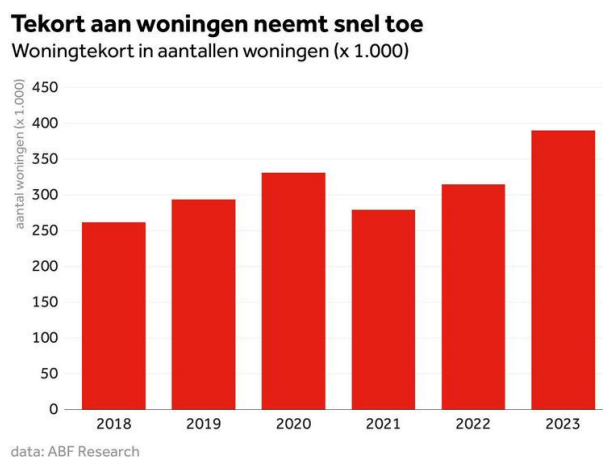
3.2 Krapte Nederlandse woningmarkt

In de literatuur wordt het woningtekort bestempeld als de voornaamste uitdaging op de woningmarkt. Er is een schaarste aan woningen (Boelhouwer & Heijden, 2022).

Toename woningtekort Nederland

De krapte-indicator van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) meet het aantal beschikbare woonopties voor potentiële kopers door het woningaanbod aan het begin van de maand te delen door het aantal transacties in die maand – driemaal vermenigvuldigd voor kwartaalniveau. In het eerste kwartaal van 2023 stond deze indicator op 3,3 en in het derde kwartaal op 2,1 (NVM, 2023) (NVM, 2024). Ter vergelijking, in het eerste kwartaal van 2020 hadden de consumenten de keuze uit ongeveer drie opties (2,8), terwijl in 2013 de indicator rond de 30 lag (Boumeester, Monitor koopwoningmarkt 1 kwartaal 2020, 2020). Een indicator rond de 7 duidt op stabiliteit op de woningmarkt (Boelhouwer & Heijden, 2022).

Volgens Primos steeg het woningtekort naar 315.000 in 2022 en is het tekort toegenomen tot 390.000 woningen (ABF, 2024), wat overeenkomt met een tekort van 4,8% van de totale woningvoorraad. Een genormaliseerde spanning op de woningmarkt vereist doorgaans een tekort van 2% van de woningvoorraad. Primos berekent het huidige woningtekort momenteel op 223.000, uitgaande van dit 2%-criterium. De toename van het woningtekort kan worden toegeschreven aan verschillende factoren, waaronder de groeiende bevolking – vooral als gevolg van de onverwachte instroom van de Oekraïense vluchtelingen en de afname van de gemiddelde huishoudengrootte. In 2006 bestond een huishouden gemiddeld uit 2,26 personen, maar in 2023 is dit gedaald tot 2,12, met een prognose van 2,06 in 2034, terwijl aanvankelijk werd verwacht dat het zou stabiliseren op 2,08 in 2037. Deze verandering wordt mede toegeschreven aan het nieuwe beleid met betrekking tot de capaciteit van de verpleeghuizen. Figuur 3.2 van ABF Research illustreert deze toename van het woningtekort (ABF Research, 2023).



Figuur 3.2 Woningtekort in Nederland neemt toe (Kraniotis & Mouissie, 2023)

De Algemene Rekenkamer stelt dat de woningtekorten vooral gebaseerd zijn op aannames en dat feitelijke gegevens ontbreken. Ook zouden ze afhankelijk zijn van onzekerheden in de huishoudensgroei en databeschikbaarheid. Het is een statistische maatstaf voor de druk op de woningmarkt, bedoeld voor inzicht en urgentieaanduiding (Algemene Rekenkamer, 2022).

Actoren

De woningmarkt functioneert als een voorraadmarkt waar nieuwbouw een beperkte impact heeft. Het is een complex systeem waarin prijzen worden gevormd door interacties tussen de woonruimtemarkt, financierings- en beleggingsmarkt en de bouw- en grondmarkt (Dam & Eskinasi, 2013). De huur- en koopmarkt zijn nauw met elkaar verbonden, waarbij institutionele factoren zoals bouwregelgeving en ruimtelijke ordening een belangrijke rol spelen (Niehof, 2008).

Dit deel bespreekt de belangrijkste spelers op de woningmarkt. Aan de kant van de overheid zijn het rijk en de gemeenten de belangrijkste actoren, verantwoordelijk voor het vaststellen van beleid op het

gebied van ruimtelijke ordening en volkshuisvesting. Andere belangrijke spelers kunnen worden ingedeeld op basis van hun rol aan de vraagzijde (huishoudens en individuele kopers) en aanbodzijde zoals woningcorporaties en projectontwikkelaars en (Niehof, 2008). Daarnaast worden de financiers, als belangrijke institutionele spelers op de woningmarkt kort besproken.

3.3 Rol overheid

Nederland heeft drie niveaus van bestuur: het Rijk, de provincies en de gemeenten (Tordoir, Poorthuis, & Renooy, 2015). In de afgelopen jaren is er in Nederland een trend te zien van grootschalige decentralisatie van de beleidsterreinen, zoals de woningbouw. De gemeenten en regio's krijgen hierdoor een grotere rol, maar er zijn uitdagingen, waaronder de financiële beperkingen en het gebrek aan duidelijke richtlijnen van het rijk (Groot, 2022, pp. 29-30).

In artikel 22 van de Grondwet staat dat het de grondrechtelijke verantwoordelijkheid van de overheid is om te zorgen voor voldoende woonmogelijkheden (De Nederlandse Grondwet, 2023).

Minister De Jonge benadrukt dat wonen wordt beschouwd als een fundamenteel recht, waarvoor de overheid moet zorgen. Lange tijd werd gedacht dat de decentrale keuzes en marktwerking de woningmarkt zelf konden reguleren, maar deze hebben geleid tot een groeiend tekort aan betaalbare woningen. Er is op dit moment behoefte aan een versterkte rol van de overheid en versnelde bouw van betaalbare woningen (De Jonge, 2022).

3.3.1 Rol gemeenten

De gemeenten hebben de verantwoordelijkheid om de ruimtelijke ordening en het volkshuisvestelijke beleid te handhaven in hun gebied. Ze zijn leidend in het vaststellen van het woningbouwprogramma en de invulling van de ontwikkelingsplannen. Tevens spelen ze een actieve rol als partner bij de lokale afspraken met de diverse belanghebbenden en kunnen ze een actieve rol spelen in de verschillende woningmarktregelingen (Companen, 2020).

Sinds 2008 hebben de gemeenten volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de bevoegdheid om de woningbouwontwikkeling te sturen via bestemmingsplannen, waarin percentages voor verschillende woningtypen kunnen worden vastgelegd, bijvoorbeeld sociale huur- en koopwoningen, middenhuur en woningen voor particulier opdrachtgeverschap. De exploitatieplannen van de gemeenten reguleren de bouwprojecten, vooral wanneer de marktpartijen niet voldoen aan de eisen van het bestemmingsplan, zoals het aantal en type woningen. Deze plannen bestaan uit aspecten zoals de kosten, financiering, locatie en bouwuitvoering en worden vaak toegepast, wanneer er geen privaatrechtelijke overeenstemming is bereikt met de grondeigenaren (Bluemink, Lustenhouwer, & Wassenberg, 2022).

De Huisvestingswet biedt de gemeenten diverse opties om de woonruimtevoorraad en -verdeling te reguleren, met als doel het bevorderen van de leefbaarheid en het verruimen van de mogelijkheden om te sturen (Velzen-de Boer & Helder, 2022). Vanaf 1 juli 2017 kunnen de gemeenten bijsturen in de maatschappelijke doelstellingen door ontwikkelingsplannen te stellen (AKD Benelux law firm, 2023), die kunnen worden vastgelegd in bestemmingsplannen, verordeningen en anterieure overeenkomsten. Momenteel verplichten de gemeenten de ontwikkelaars vaak om een vastgesteld percentage betaalbare woningen binnen een project op te leveren en aan de corporaties aan te bieden, voor een vooraf vastgestelde prijs die (ver) onder de marktwaarde ligt.

Via de Huisvestingsverordening hebben de gemeenten de bevoegdheid om in te grijpen in de samenstelling en distributie van de beschikbare woonruimte, met grote gevolgen voor zowel de woningzoekenden als de woningeigenaren. Het gebruik van deze regulerende bevoegdheden wordt beperkt door het principe van de vrijheid van de vestiging op de woningmarkt. Ingrijpen is slechts te rechtvaardigen, wanneer het noodzakelijk is ter bestrijding van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van de schaarste op de woningmarkt.

De gemeenten hebben diverse praktische instrumenten tot hun beschikking om de mensen met een middeninkomen te ondersteunen bij het vinden van een woning. De belangrijkste instrumenten worden nader toegelicht in paragraaf 4.4.

3.4 Vraagzijde woningmarkt

Op de woningmarkt wordt de vraag bepaald door woonconsumenten, oftewel de potentiële kopers of huurders van woningen. Deze vraag wordt gevormd door factoren zoals demografie, economische omstandigheden en persoonlijke woonvoorkeuren (Dam & Eskinasi, 2013). De toegang tot betaalbare, beschikbare en kwalitatieve huisvesting is momenteel een uitdaging. Veel mensen ervaren moeilijkheden bij het vinden van een passende woning, die niet alleen betaalbaar is, maar ook snel beschikbaar en van een goede kwaliteit. De huidige woningmarkt kampt naast beperkte beschikbaarheid met problemen, zoals hoge woonlasten en een gebrek aan woningen die voldoen aan de behoeften en levensfasen van mensen. Daarnaast is er sprake van slecht onderhoud en een verminderde kwaliteit van de leefomgeving in sommige wijken (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2022).

In 2022 concludeerde Van der Grinten dat het toenemende woningtekort in Nederland een grote invloed heeft op de prijsontwikkeling van de koopwoningen op regionaal niveau. De onderzoeksresultaten laten zien dat het woningtekort de prijsontwikkeling versterkt, doordat kopers minder kritisch zijn bij het vinden van een betaalbare woning, wat resulteert in stijgende woningprijzen (Grinten, 2022). Een flinke stijging van de waarde van een woning zou in theorie moeten leiden tot een afname van de schaarste, wanneer de prijs ook stijgt (Sprakel, 2010, p. 16).

Sinds 2013 zijn de huizenprijzen sterk gestegen. In het eerste kwartaal van 2024 bedroeg de gemiddelde verkoopprijs van een woning € 432.000, wat een stijging van ruim 9% betekent ten opzichte van het eerste kwartaal van 2023 (Vereniging eigen huis, 2024). Deze stijgende woningprijzen gaan hand in hand met een groeiend woningtekort, dat erkend wordt door de politieke partijen en kiezers in de aanloop naar de landelijke verkiezingen van 2023. De jongeren, vooral die tussen de 18 en 34 jaar, beschouwen de stijgende woningprijzen als het voornaamste thema van de verkiezingen (Kraniotis & Mouissie, 2023).

Dewilde wijst op de beperkingen van de Nederlandse woningmarkt door de groeiende afhankelijkheid van de geliberaliseerde huursector en de toenemende ongelijkheid in het woonvermogen. De stijgende woningprijzen hebben geleid tot meer koopgedrag onder de hogere inkomens en een grotere huurderspopulatie onder de lagere inkomens, wat de segregatie tussen de inkomensgroepen vergroot en mogelijk sociale cohesie en gelijke kansen vermindert (Dewilde, 2022).

3.5 Aanbieders woningmarkt

3.5.1 Rol woningcorporatie

Woningcorporaties spelen een belangrijke rol op de Nederlandse woningmarkt door ongeveer 2,4 miljoen huurwoningen te beheren, waarin circa 4 miljoen mensen hun huis vinden (Aedes, 2023). De primaire taak van woningcorporaties is het huisvesten van huishoudens met lage inkomens (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2024).

Hieronder wordt kort de Nederlandse geschiedenis van de volkshuisvesting behandeld, gevolgd door een bespreking van de kerntaken, het toewijzingsbeleid en het toekomstperspectief van de woningcorporaties.

Geschiedenis volkshuisvesting in Nederland

De stedelijke groei in de negentiende eeuw, vooral in Amsterdam, bracht hoge huurprijzen met zich mee, leidend tot een armoedige huisvesting en volksgezondheidsproblemen. De invoering van de Woningwet in 1901 leidde tot een toename van de sociale woningbouw na de Eerste Wereldoorlog (Korevaar, 2022). Na de Tweede Wereldoorlog gaf de overheid de prioriteit aan de woningnood, resulterend in de bouw van veel kwalitatief hoogwaardige, sociale huurwoningen (Hochstenback, 2022).

In 1958 werd de commissie De Roos opgericht, wat van belang was voor de zelfstandigheid van de woningcorporaties. In de jaren zestig volgde een periode van groei in de corporatiesector, mede door een nieuw subsidiebeleid vanaf 1965 (Elsinga, Hoekstra, Hof, Leij, & Rijn, 2014-2015).

In de jaren tachtig decentraliseerde de overheid de verantwoordelijkheid voor de sociale huursector naar de gemeenten, wat leidde tot marktwerking en hogere huurprijzen. Hierdoor hadden de middeninkomens moeite om betaalbare woningen te vinden (Hochstenback, 2022).

Het beleid veranderde in de jaren negentig, waarbij de overheid zich geleidelijk terugtrok uit de woningmarkt, waardoor er meer ruimte ontstond voor de particuliere ontwikkelaars en de woningcorporaties autonomer werden. Deze veranderingen werden gezien als neoliberalisme en resulteerden in een afname van de sociale huurvoorraad ten gunste van de koopwoningen (Stam, 2021). In de late jaren tweeduizend veranderde het beleid opnieuw na de financiële schandalen in de sector en de financiële crisis in 2008.

In 2013 werd de verhuurderheffing geïntroduceerd als onderdeel van de maatregelen om het begrotingstekort te verminderen. Deze heffing resulteerde in huurverhogingen op basis van inkomen en vergrootte de vrijheid op de huurmarkt (Hochstenback, 2022). Het doel van de verhuurderheffing was om indirect controle uit te oefenen op de woningcorporaties en te streven naar liberalisatie en de verkoop van de sociale huurwoningen. Het neoliberale beleid, gericht op het eigenwoningbezit en de marktverantwoordelijkheid, heeft bijgedragen aan de maatschappelijke ongelijkheid en een tekort aan betaalbare woningen (Stam, 2021).

Kerntaken woningcorporaties

Sinds de invoering van de Woningwet in 2015 bouwen de woningcorporaties nauwelijks nog sociale woningen. Dit staat in contrast met hun historische kerntaak om woningen te beheren en bouwen die bekendstaan als diensten van algemeen, economisch belang (DAEB). De wet vereist dat de woningcorporaties hun kerntaken strikt scheiden van de andere activiteiten, zoals de ontwikkeling van huurwoningen in de vrije sector, koopwoningen en commercieel onroerend goed (ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2023).

Het onderzoek van Allers en Conijn suggereert dat de woningcorporaties zelfstandig nieuwe woningen aan hun voorraad kunnen toevoegen zonder volledig afhankelijk te zijn van de marktpartijen (Allers & Conijn, 2021). In het kader van het oplossen van de huidige woningcrisis kunnen de woningcorporaties mogelijk een rol spelen door niet alleen huurwoningen aan te bieden, maar ook onder voorwaarden ruimte te krijgen om koopwoningen voor de doelgroep te realiseren (Kunnen, 2020).

Toewijzingsbeleid

De toewijzingsregels van woningcorporaties stellen specifieke inkomenseisen voor huishoudens. Voor eenpersoonshuishoudens in 2023 geldt dat het inkomen onder de DAEB-inkomensgrens van € 44.035 moet liggen. Meerpersoonshuishoudens dienen een inkomen onder de DAEB-inkomensgrens van € 48.625 te hebben om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning (Ministerie BZK, 2023).

Toekomstperspectief

Eind 2022 heeft de regering besloten om de verhuurderheffing geleidelijk af te bouwen vanaf 2023, waardoor de woningcorporaties jaarlijks naar schatting € 1,7 miljard minder aan lasten zullen hebben (Eerste Kamer der Staten-Generaal, 2023). Dit beleid kan mogelijk de bijdrage van de woningcorporaties aan betaalbare huisvesting versterken, waardoor ze hun maatschappelijke rol beter kunnen vervullen. Deze rol omvat niet alleen het huisvesten van de huishoudens met lagere inkomens in hoogwaardige, sociale woningen, maar ook een actieve betrokkenheid bij het verbeteren van de betaalbaarheid, het verduurzamen van de bestaande woningen, het huisvesten van de huishoudens met middeninkomens en het verbeteren van de algehele kwaliteit van de woningen en leefomgeving in de wijken en buurten (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2022).

3.5.2 Rol projectontwikkelaar

Projectontwikkeling wordt in *Handboek projectontwikkeling* omschreven als een zakelijke activiteit, waarbij een partij vastgoedprojecten ontwikkelt met als doel winst te maken. De rol van een projectontwikkelaar varieert, afhankelijk van factoren zoals het eigen vermogen, de risicobereidheid en de rendementsdoelstellingen. Er zijn verschillende soorten projectontwikkelaars, waarbij voor sommigen de projectontwikkeling de kernactiviteit is, terwijl die voor anderen een bijzaak is.

Naast de bedrijfsstrategieën hanteren de projectontwikkelaars ook ontwikkelstrategieën als richtlijnen voor de besluitvorming en het projectbeheer. De projectontwikkeling is sterk projectmatig van aard, waarbij de interne aansturing plaatsvindt op basis van de besluitvorming, fasering en beheersing. Om de risico's te beheren, doorloopt de projectontwikkelaar het proces van plannen, berekenen en contracteren, waardoor het project zowel robuust als flexibel wordt, met verminderde risico's en ruimte om in te spelen op kansen (Peek & Gehner, 2018).

3.6 Rol kredietverstrekkers

Een woning verwerven is een belangrijke, financiële beslissing, die vaak samengaat met het aangaan van een hypothecaire geldlening. Hierbij vervult de hypotheekverstrekker – veelal financiële instellingen, zoals banken – een belangrijke rol door leningen te verstrekken aan de hypotheekgevers (Laar, 2011). De groei van het eigenwoningbezit ging gepaard met een toename van de hypotheekfinanciering, van ongeveer 20% van het bruto nationaal product in de jaren zestig tot 80% rond de jaren negentig. De hypotheekrenteaf trek heeft invloed op de woningmarkt en belastingheffing, doordat meer schuld leidt tot meer aftrek (Korevaar, 2022). De aanzienlijke toename van de hypotheekschulden, mede door de royale financieringsnormen en hypotheekrenteaf trek, heeft de huizenprijzen opgedreven. Deze ontwikkelingen hadden ook negatieve gevolgen, zoals duidelijk werd na het uitbreken van de kredietcrisis in 2008, toen de waarde van de woningen daalde tot onder het bedrag van de nog openstaande financiering en veel huizen onder water kwamen te staan (Korevaar, 2022) (CBS, 2022).

De banken hebben momenteel meer dan € 550 miljard aan woninghypotheken in Nederland uitstaan, wat bijna 70% van het totaal vertegenwoordigt (Boumeester, 2023). Strikte criteria voor de hypotheekverstrekking zijn nu wettelijk verankerd om mogelijke, financiële problemen bij de huiseigenaren te voorkomen (Vereniging Eigen Huis, 2023). Deze criteria bepalen hoeveel een potentiële woningeigenaar mag lenen in verhouding tot zowel het inkomen als de waarde van de woning. Het doel van deze regelgeving is om betalings- en restschuldenproblematiek bij huiseigenaren te voorkomen (Vereniging Eigen Huis, 2023), in lijn met de zorgplicht van de hypotheekverstrekkers, ter bescherming van de consumenten. De banken volgen de Gedragscode Hypothecaire Financieringen bij het verstrekken van de hypotheek (Nederlandse Vereniging van Banken, 2023).

Vanaf januari 2024 is de jubelton-regeling voor startende woningkopers afgeschaft. In plaats daarvan biedt de familiehypothek een alternatief, waarbij familieleden, vrienden of kennissen een financiering verstrekken voor woningaankopen, vaak met een fiscaal aftrekbare rente (Boumeester, 2023). In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op de financieringsmogelijkheden.

3.6.1 Nationale Hypotheek Garantie

De NHG is een waarborgfonds dat de geldverstrekkers van de hypotheekleningen en de huishoudens beschermt tegen de financiële risico's bij een (gedwongen) huisverkoop (SEO economisch onderzoek, 2011, p. 4). De NHG streeft naar de bevordering van het eigenwoningbezit onder de lagere en middeninkomens door de financiële risico's voor de huiseigenaren te verminderen, via de borgstelling, veilige leennormen, een regeling voor de restschulden en de woonlastendekking (Tweede Kamer der Staten-Generaal, 2011). De NHG kan onder voorwaarden de restschulden bij een gedwongen verkoop kwijtschelden. De geldverstrekkers bieden een rentekorting tot 0,6% bij een hypotheek met NHG. Voor 2024 mag de aankoopwaarde van de woning bij het afsluiten van een hypotheek met de NHG niet hoger zijn dan € 435.000, inclusief de verbouwingskosten. Inclusief energiebesparende maatregelen kan tot € 461.100 worden geleend. De eenmalige borgtochtprovisie voor het afsluiten van de NHG bedraagt in 2024 0,6% van de geldlening (De Hypotheker, 2024).

3.7 Deelconclusie

De samenstelling van de Nederlandse woningmarkt wordt gekenmerkt door een mix van koopwoningen (57,1%) en huurwoningen (42,7%), waarvan een aanzienlijk deel in handen is van de woningcorporaties. Het eigenwoningbezit is sinds de jaren tachtig sterk gestegen, voornamelijk dankzij het overheidsbeleid, zoals de hypotheekrenteaf trek en de NHG.

De Nederlandse woningmarkt staat voor diverse uitdagingen, waaronder het groeiende tekort aan betaalbare koopwoningen. Dit tekort wordt verergerd door factoren zoals de bevolkingsgroei en afname van de huishoudengrootte. Deze ontwikkelingen hebben geleid tot toenemende bezorgdheid over de toegankelijkheid van de woningmarkt, met name voor de jongere generaties. In het eerste kwartaal van 2024 lag de gemiddelde verkoopprijs van een woning op € 432.000.

Zowel de rijksoverheid als gemeenten spelen een belangrijke rol in het beleid op het gebied van ruimtelijke ordening en volkshuisvesting. Gemeenten kunnen het woningaanbod bevorderen voor verschillende inkomensgroepen door het vaststellen van woningbouwprogramma's en regulering van ontwikkelingsplannen, inclusief het verplicht stellen van percentages betaalbare woningen binnen projecten.

Aan de vraagzijde van de woningmarkt bepalen woonconsumenten de woningbehoefte, beïnvloed door economische omstandigheden en demografische trends. Aan de aanbodzijde zijn woningcorporaties en projectontwikkelaars de belangrijkste actoren op de woningmarkt. Woningcorporaties bieden sociale huurwoningen aan en kunnen mogelijk ook bijdragen aan het bevorderen van betaalbare koopwoningen. Projectontwikkelaars spelen een sleutelrol in de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten. Kredietverstrekkers en het NHG-waarborgfonds zijn van belang voor de verstrekking van hypotheecaire leningen en het beschermen van consumenten tegen overkreditering.

Samengevat hebben de actoren op de Nederlandse woningmarkt voor betaalbare koopwoningen allemaal een rol te spelen bij de aanpak van de uitdagingen op de woningmarkt. Een gecoördineerde inspanning tussen de rijksoverheid, gemeente, woningcorporaties, projectontwikkelaars en financiers is essentieel om een duurzame oplossing te vinden voor het tekort aan betaalbare woningen.

4. Middengroepen koopwoningmarkt

In hoofdstuk 3 zijn de woningmarkt en rol van de verschillende actoren behandeld. Dit hoofdstuk spitst zich toe op de middengroepen op de koopwoningmarkt en legt de focus op de betaalbaarheid van een koopwoning voor deze groep. Hierbij wordt eerst de definitie van middengroepen behandeld en vervolgens wordt onderzocht wat een koopwoning betaalbaar maakt, inclusief de beschikbare financieringsmogelijkheden, praktische instrumenten die de gemeenten kunnen inzetten en particuliere initiatieven voor deze doelgroep.

4.1 Definitie middengroepen Nederland

In de troonrede van 2015 benadrukte de koning het belang van een historische, evenwichtige inkomensverdeling en een sterke, Nederlandse middenklasse, waarin mensen met diverse achtergronden zichzelf plaatsen. Generaties lang is geloofd dat de welvaart kan worden vergroot door hard te werken, ondernemerschap en educatie. In dezelfde troonrede benadrukte de koning het belang van een goed functionerende woningmarkt naast de bouwsector, die samen met een pakket aan voorzieningen mensen helpen bij het vormgeven van hun toekomst (Het Koninklijk huis, 2015).

In 2017 sprak de Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid over de “belofte van het middenklassenbestaan” waarbij de inzet en het doorzettingsvermogen een middenklassenleven beloven met een modaal inkomen en een comfortabele levensstijl. Uit diepgaande interviews ten behoeve van het onderzoek blijkt dat deze belofte niet meer vanzelfsprekend wordt waargemaakt, wat heeft geleid tot een onzekere middenklasse. De mogelijke antwoorden op deze groeiende onzekerheid zouden wellicht kunnen worden gevonden in een combinatie van het aanpassen van de verwachtingen door de middenklasse en overheidsbeleid dat meer zekerheid en voorspelbaarheid biedt (Engbersen, Snel, & Kremer, 2017).

De definitie van middengroepen kent geen uniforme definitie, volgens de literatuur. Verschillende benaderingen worden gehanteerd om deze groep te definiëren (Kunnen, 2020). Voor dit onderzoek worden de middengroepen gedefinieerd als de huishoudens met een jaarinkomen tussen 1,5 keer het modale inkomen en het modale inkomen zelf (PBL, 2020), dat is vastgesteld op € 40.000 bruto per individu per jaar, inclusief vakantiegeld, vanaf 1 januari 2023. Het modale inkomen wordt berekend door het CPB, dat 79% van het gemiddelde inkomen per arbeidsjaar gebruikt als basis voor deze berekening. Dit percentage is vastgesteld op basis van historisch onderzoek (loket.nl, 2023) (Knab, 2023).

Voor dit onderzoek verwijst middengroepen naar de huishoudens met een brutojaarinkomen tussen de € 40.000 en € 60.000, inclusief vakantiegeld.

Platform31 stelt dat het middensegment van de koopwoningen op twee manieren kan worden gedefinieerd: (1) gebaseerd op het huishoudinkomen en (2) op de prijsklasse van de koopwoning. Hierbij wordt benadrukt dat de term 'betaalbare koopwoningen' meer passend is dan 'goedkope koopwoningen' (Bluemink, Lustenhouwer, & Wassenberg, 2022).

Volgens Boelhouwer verslechtert de positie van de middeninkomens op de woningmarkt door zowel het overheidsbeleid als de marktveranderingen. In 2018 had ongeveer 10% van de huishoudens een inkomen tot € 45.000 per jaar en 16% verdiende tussen de € 45.000 en € 62.000 per jaar. Gezamenlijk behoort circa 26% van de Nederlandse huishoudens tot de middeninkomens (Boelhouwer P. , 2020), wat neerkomt op meer dan 2 miljoen huishoudens (Boelhouwer P. , 2023). Volgens Cokopen is er kloof tussen sociaal huren en kopen, waarin ongeveer 1 miljoen huishoudens zich bevinden (CoKopen, 2024).

Volgens WoON2021 zijn er ongeveer 600.000 huishoudens actief op zoek naar een koopwoning. Een aanzienlijk deel van deze groep bestaat uit jongeren onder de 35 jaar met een inkomen tot 1,5 keer het gemiddelde inkomen (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties, 2022).

In 2021 bedroeg het gemiddelde bruto-inkomen van zowel de mensen in loondienst als de ondernemers samen € 45.400. (CBS, 2022) (Knab, 2023). Gezien hun geschatte, financiële situatie lijkt het momenteel uitdagend om onder de huidige marktomstandigheden een woning te kunnen kopen.

4.2 Factoren betaalbare koopwoning

Het concept van een betaalbare koopwoning wordt hoofdzakelijk bepaald door de verhouding tussen het huishoudinkomen en de woningprijs. Het draait erom dat het huishouden voldoende financiële middelen heeft om de maandelijkse woonlasten te kunnen dragen, waarbij het inkomen in verhouding staat tot deze woonlasten. De middeninkomens verdienen vaak te veel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, maar hebben tegelijkertijd niet genoeg inkomen om een koopwoning op de reguliere markt te bemachtigen (Springco Urban Analytics, 2021).

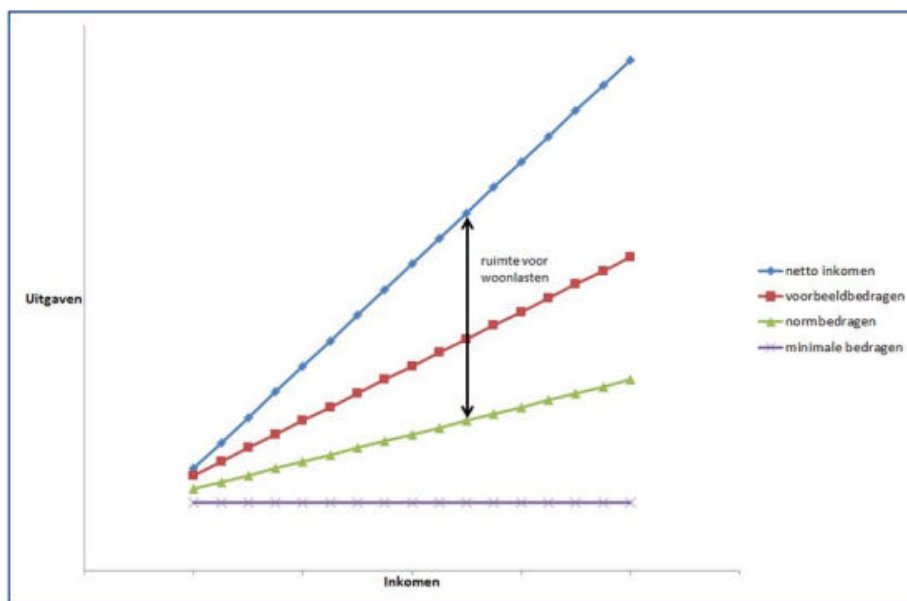
4.2.1 Betaalbaarheid woonlasten

Betaalbare huisvestingskosten zijn volgens Dircken bereikt, wanneer een huishouden een geschikte woning kan betrekken voor een prijs die voldoende financiële ruimte laat voor het levensonderhoud op minimaal het niveau van de armoedestandaard (Dircken, 2015). Het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud) is een onafhankelijk kennis- en adviescentrum dat zich richt op de huishoudfinanciën. Het Nibud streeft naar een Nederland waarin geldproblemen niet voorkomen, met als doel de financiële kwetsbaarheid te verminderen en mensen te voorzien van advies en inzicht in de huishoudfinanciën (Nibud, 2023).

Jaarlijks adviseert het Nibud de Tweede Kamer over de normen voor de hypotheekverstrekking, zoals vastgelegd in de tijdelijke regeling hypothecair krediet (Nota Kamerbrief leennormen hypotheek 2023, 2022). Als uitgangspunt is daarom gekeken naar de methodiek die het Nibud heeft ontwikkeld om de maximale woonuitgaven te bepalen, waarbij het belangrijk is dat mensen na de aankoop van hun eigen woning, naast de hypotheeklasten, de overige lasten kunnen voldoen. Hierbij wordt het beschikbare budget voor de woonuitgaven van een huishouden bepaald door het besteedbaar inkomen te verminderen met de belastingen, premies en basale levenskosten.

Het Nibud hanteert minimale bedragen en voorbeeldbedragen om de hoogte van deze overige uitgaven te bepalen. De minimale bedragen zijn de essentiële kosten die ongeacht het inkomen beschikbaar moeten blijven voor een huishouden. Naast deze minimale bedragen voegt het Nibud een buffer toe voor de veronderstelde uitgaven en de persoonlijke, onvoorziene kosten. Deze buffer is zorgvuldig vastgesteld om de huishoudens, zowel met als zonder kinderen, in staat te stellen om de bijkomende uitgaven te dekken. Figuur 4.1 geeft inzicht in deze methodiek. De voorbeeldbedragen zijn gebaseerd op de gemiddelde uitgaven van vergelijkbare huishoudens met vergelijkbare inkomens en zijn afhankelijk van de huishoudsamenstelling en het inkomen. Bij het berekenen van de financieringslasten is het uitgangspunt dat de overige uitgaven zich in het geval van een maximale hypotheeklast tussen de minimale en voorbeeldbedragen bevinden. Dit niveau wordt aangeduid als de normbedragen (Nibud, 2023).

De hypotheekverstrekkers houden bij het bepalen van de maximale hypotheek ook rekening met de specifieke, persoonlijke uitgaven, zoals consumptief krediet, alimentatieverplichtingen, erfpachtcanonbetalingen en studieschulden. De Nederlandse Vereniging van Banken verzet zich tegen verdere wettelijke verlagingen van het maximale leenbedrag ten opzichte van de woningwaarde (*loan to value*). De wettelijke verlagingen zijn onnodig en schadelijk voor de woningmarkt, vooral voor de starters (Nederlandse Vereniging van Banken, 2023). Vanaf 2023 mogen de hypotheekverstrekkers binnen de leennormensystematiek het tweede inkomen volledig meenemen. Dit percentage is sinds 2015 geleidelijk verhoogd en bedroeg in 2022 nog 90% (Rijksoverheid, 2022).



Figuur 4.1 Schematische weergave fundamentele hypotheekberekeningsnormen (Nibud , 2022).

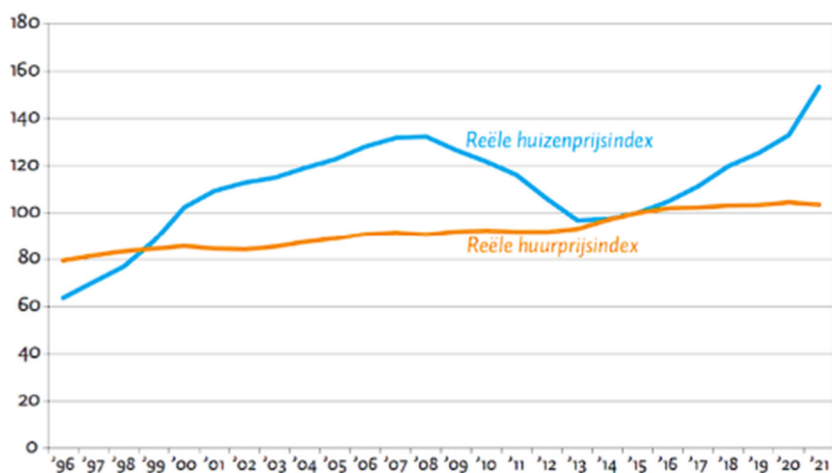
Energielasten

De energielasten dragen aanzienlijk bij aan de totale woonlasten. Stijgende energieprijzen vormen een uitdaging voor de betaalbaarheid van wonen, met name voor de huishoudens met lagere inkomens en minder geïsoleerde woningen (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2022).

Stijging woonkosten

De huur- en huizenprijzen zijn de afgelopen 25 jaar gestegen, zoals te zien is in Figuur 4.2. Na correctie voor inflatie zijn de huizenprijzen jaarlijks bijna 4% gestegen sinds 1996. Ook de huren zijn jaarlijks met ongeveer 1% toegenomen (Korevaar, 2022).

Huur- en huizenprijzen sinds 1996



Figuur 4.2 Huur- en huizenprijzen vanaf 1996 (Korevaar, 2022).

Boelhouwer pleit voor het herstellen van de balans tussen de huur- en koopwoningen, aangezien het overmatige aandeel van huiseigenaren de huurmarkt benadeelt. In 2022 zijn er bijna geen betaalbare huurwoningen beschikbaar in de steden. Boelhouwer stelt voor dat de overheid het woningbezit afbouwt en zich richt op het ondersteunen van de starters en middeninkomens met premies en leningen, zoals in Duitsland (Boelhouwer P. , 2022). Daarnaast beveelt Boelhouwer aan om de toegang tot de koopmarkt voor de middeninkomens te vergroten, vooral voor de starters. Voor veel huishoudens wegen de voordelen van het bezitten van een eigen woning nog steeds zwaarder dan de nadelen.

Ondanks de risico's en economische onzekerheden blijft de voorkeur van de consumenten voor een eigen woning hoog (Boelhouwer P. , 2020).

Platform31 concludeert dat er niet één maatregel is die het probleem van de betaalbaarheid en beschikbaarheid van zowel de huur- als koopwoningen voor de middengroepen in één keer kan oplossen. Daarom zijn er meerdere maatregelen nodig waaronder van en door de gemeenten – in samenwerking met andere partijen – om de middengroepen te ondersteunen. Deze maatregelen moeten gebaseerd zijn op een integrale visie en een samenhangend pakket vormen om effectief te zijn (Bluemink, Lustenhouwer, & Wassenberg, 2022).

Betaalbaarheidsgrens sociale koopwoningen

De introductie van sociale koopwoningen in 2008 onder de Wro bood jonge starters een kans om, ondanks de stijgende woningprijzen, toch een eigen woning te kunnen kopen. Na verloop van tijd veranderde de markt door de kredietcrisis, waardoor de huizenprijzen daalden en de huizen toegankelijker werden voor een huishouden met een middeninkomen, inclusief veel koopstarters. De behoefte aan de sociale koop verminderde hierdoor. Op het moment van onderzoek is er opnieuw sprake van een krappe woningmarkt met stijgende huizenprijzen, waardoor de starters worden geconfronteerd met de concurrentie van de andere kopers. De gemeenten hebben nu de mogelijkheid om de ontwikkelaars regels op te leggen met betrekking tot de sociale koopwoningen, wat kan worden gespecificeerd in de doelgroepenverordening (Beuzenberg, Lustenhouwer, & Wassenberg, 2019). Deze verordening omvat verschillende segmenten, maar alle vallen ze onder de wettelijke definitie van sociale koopwoningen, volgens artikel 7ad van het Besluit Crisis- en Herstelwet (Bluemink, Lustenhouwer, & Wassenberg, 2022).

Het begrip betaalbaarheid evolueert in de tijd, volgens de Argumentenfabriek, waarbij – historisch gezien – de definitie inconsistent is geweest, vooral in relatie tot de toegepaste instrumenten die niet overeenkwamen met de huidige normen. Een recente, officiële afbakening van betaalbaarheid is te vinden in het beleid van de Woningbouwimpuls, waarbij de koophuizen worden beschouwd als betaalbaar, als de koopprijs onder de NHG-grens ligt (€ 325.000 in 2021) (Ebskamp, Weber, & Visser, 2022). In 2021 heeft het kabinet besloten de maximaal toegestane verkoopprijs van de sociale koopwoningen te verhogen van € 200.000 naar € 325.000, met als doel om de gemeenten meer ruimte te geven om betaalbare koopwoningen te bouwen voor de starters en middeninkomens (rijksoverheid, 2021). In de vijfde fase van de Woningbouwimpuls is de NHG-grens losgelaten als maatstaf voor betaalbare koopwoningen en voor 2023 vastgesteld op € 355.000. Ondanks een toename van betaalbare woningen in de voorgestelde projecten blijft er een discrepantie bestaan tussen de betaalbaarheid voor de lagere en middeninkomens en de prijsgrens. De toenemende bouwkosten maken het voor de bouwers uitdagender om woningen binnen dit prijssegment toe te voegen. Als de kostenstijgingen aanhouden, wordt het bouwen van woningen binnen dit bereik steeds moeilijker, wat mogelijk leidt tot meer compacte of conceptuele woningen (Stec Groep, 2023). Voor 2024 is de betaalbaarheidsgrens vastgesteld op € 390.000 (Rijksoverheid , 2023).

Belemmeringen sociale koop

Het onderzoek van Platform31 benadrukt dat de bestemming 'sociale koopwoning' mogelijk effectief is om de beoogde doelgroep te helpen een nieuwbouwoopwoning te verkrijgen. Toch gebruiken de gemeenten dit instrument weinig, vanwege twee belangrijke uitdagingen in de regulatie:

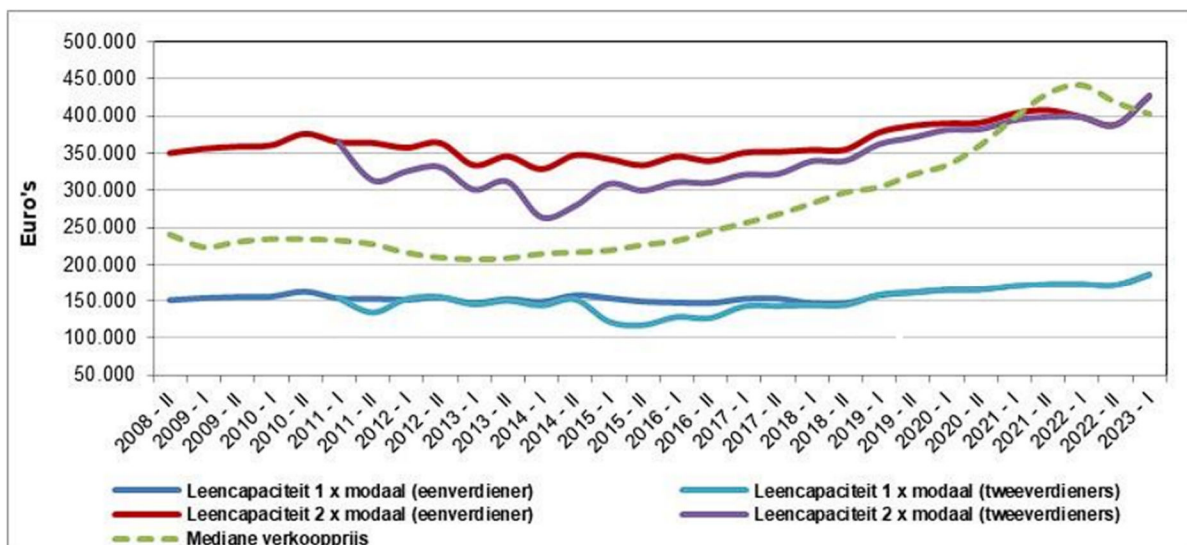
- 1) De beperkte flexibiliteit door de vroegtijdige vastlegging – Veel gemeenten gaan in gesprek met de bouwers en ontwikkelaars, voordat de afspraken worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Een minderheid hanteert een omgekeerde aanpak door vooraf de beperkende voorwaarden op te stellen in het bestemmingsplan, anticiperend op de toekomstige herontwikkelingsplannen.
- 2) De controle- en handhavingsproblemen – De gemeenten moeten naleven wat ze vastleggen. Eerdere ervaringen hebben aangetoond dat het mogelijk lastig en tijdrovend is om bijvoorbeeld winst bij de doorverkoop te voorkomen via de beperkende clausules, vooral wanneer de oorspronkelijke sociale koper snel doorverkoopt (Beuzenberg, Lustenhouwer, & Wassenberg, 2019).

4.3 Financieringsmogelijkheden

Zoals behandeld in paragraaf 4.5 vereist de aankoop van een woning in de meeste gevallen een hypothecaire geldlening. Door de aanzienlijke stijging van de woningprijzen is het voor de middengroepen steeds moeilijker geworden om een woning te kopen. Ondanks de overheidsinspanningen, die voornamelijk gericht zijn op het verbeteren van de huursector, geeft het merendeel (60%) van de huishoudens die van plan zijn te verhuizen de voorkeur aan het kopen van een woning (Kunnen, 2020).

Maximale leencapaciteit

De gemiddelde, maximale leencapaciteit van de huishoudens met een inkomen van 1 en 2 keer modaal – zowel voor de alleenverdieners als de tweeverdieners – steeg in de eerste helft van 2023. Dit werd voornamelijk veroorzaakt door de stabiele hypotheekrentes van ongeveer 3,8% en een aanzienlijke inkomensstijging, als gevolg van de cao-onderhandelingen (Boumeester, 2023). Desondanks blijft er een groot verschil bestaan tussen de mediane verkoopprijs en de maximale leencapaciteit, zoals weergegeven in Figuur 4.3.



Bron: TU Delft-MBE, 2023

Figuur 4.3 Gemiddelde, maximale leencapaciteit in verhouding tot inkomen (1 en 2 keer modaal huishoudeninkomen voor een- en tweeverdieners, op halfjaarbasis) (Boumeester, 2023)

Vooraf voor huishoudens met een inkomen van 1 tot 1,5 keer het modale inkomen is het opvallend dat het verschil tussen de mediane verkoopprijs (weergegeven door de groene stippellijn) aanzienlijk afwijkt van de maximale leencapaciteit, waardoor het kopen van een woning zonder hulp een uitdaging wordt. Dit benadrukt de noodzaak om beschikbare (woon)oplossingen te onderzoeken, die in het volgende gedeelte worden besproken. De maximale hypotheekhoogte wordt beïnvloed door diverse factoren, waaronder het inkomen, de woningwaarde en de bestaande schulden. De fiscale renteaftrek is enkel van toepassing op de hypotheek die worden afgelost via annuïteiten- of lineaire schema's, met uitzondering van hypotheek van vóór 2013.

Woningaankoopinstrumenten, naar object- en subjectgerelateerde opties

Onderzoek van Rigo (2023) toont aan dat er diverse beschikbare middelen zijn om de aankoop van een eerste woning financieel toegankelijker te maken. Deze instrumenten zijn gegroepeerd in vijf categorieën, vanwege de vergelijkbare werkingsprincipes, zoals weergegeven in Tabel 4.4, inclusief een toelichting op de toepassing. Een belangrijk onderscheid wordt gemaakt tussen de instrumenten die gericht zijn op het subject (de koper) en de instrumenten die gericht zijn op het object (de woning). De woningaanbieders passen de meeste instrumenten toe, terwijl enkele, zoals de Starterslening en Duokoop, specifiek aan de koper worden aangeboden. Bij de subjectgebonden instrumenten kiest de koper de woning zelf en past het instrument toe, terwijl bij objectgebonden instrumenten de koper afhankelijk is van het aanbod van de woningen (RIGO Research en Advies, 2023).

Tabel 4.4 Overzicht toegangsinstrumenten koopwoning

Categorieën	Toepassing
Koopinstrument	De koopstarter koopt de woning onder de marktwaarde, door een 'korting' te ontvangen als uitgestelde betaling. De wijziging in waarde wordt gedeeld, waarbij een terugkoopregeling optioneel kan zijn bij verkoop. Er is een vastgesteld percentage voor de verdeling van de waardeverandering van de woning, zowel positief als negatief van. Dit percentage wordt toegepast bij verkoop van de woning.
Erfpachtinstrument	De koopstarter koopt het recht om een woning op erfpachtgrond te bewonen. De canon is jaarlijks verschuldigd, vastgesteld op basis van de grondwaarde. De canon is fiscaal aftrekbaar.
Mengvorm koop- en erfpachtinstrument	Dit is een combinatie van erfpacht en uitgestelde betaling voor de opstal.
Financieringsinstrument	Dit instrument biedt een uitgebreide financiering via een tweede hypotheek voor starters. Periodiek wordt het inkomen getoetst.
Huren met vermogensvorming of een koopoptie	De huurders bouwen op enige wijze vermogen op en hebben na verloop van tijd de mogelijkheid om een koopoptie uit te oefenen. Deze instrumenten zijn nog in ontwikkeling en richten zich meer op de huur dan op de koop.

(RIGO Research en Advies, 2023)

Ekkers concludeert dat woningen subsidiëren het meest gerechtvaardigd lijkt, wanneer deze gericht zijn op het oplossen van de schaarste gedurende een tijdelijke periode of het verbeteren van de toegang tot de woningmarkt voor specifieke doelgroepen (Ekkers, 2002, p. 134).

Startersleningen

Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) ondersteunt de lokale overheden al meer dan 20 jaar hun beleidsdoelen te realiseren door financiering van projecten die anders niet haalbaar zouden zijn (SVN, 2023). De voorwaarden voor de SVn-startersleningen variëren en zijn niet in elke gemeente beschikbaar. Landelijk geldt een maximale loan to value van 100%, zonder energiebesparende maatregelen. In 2021 werd 3% van de woningen die starters kochten (deels) gefinancierd met een Starterslening. Hoewel het aantal gefinancierde woningen afneemt, vertoont het gebruik van de Starterslening weer een lichte stijging (Kadaster, 2023). Het aantal nieuwe Startersleningen is gestegen van ongeveer 500 in het eerste kwartaal van 2022 naar meer dan 1500 leningen in het derde kwartaal van 2023.

Recentelijk is er een lichte verschuiving in de leeftijd van de kopers waarneembaar, waarbij ongeveer de helft in de leeftijdscategorie van 23–27 jaar valt, terwijl 38% ouder is dan 27 jaar. Het SVn meldt dat veel gemeenten hun kooprijsgrens hebben verhoogd, vanwege de stijgende woningprijzen en de verhoogde NHG-grens. Het gemiddelde financieringsbedrag van de nieuw verstrekte leningen is na een stijging vanaf 2019 en 2021 stabiel gebleven rond de € 34.000. Ongeveer 58% van de verstrekte leningen in het eerste kwartaal van 2023 was hoger dan € 30.000, terwijl dit begin 2019 26% was (Boumeester, Monitor Koopwoningmarkt 3e kwartaal 2023).

Maatschappelijk gebonden eigendom

Het MGE is een vorm van eigenwoningbezit in de sociale sector, waarbij de koper de eigenaar wordt van de woning, maar de woningcorporatie zorgt voor het grote onderhoud. Hiermee wordt verwaarlozing voorkomen. De woning dient bij de verhuizing te worden terugverkocht aan de corporatie, waarbij de winst of het verlies wordt gedeeld tussen de voormalige eigenaar en de corporatie. Als de marktomstandigheden zijn gewijzigd, kan de corporatie de woning weer als huurwoning aanbieden. De voordelen zijn de fiscale voordelen, het gevoel van eigenaar zijn en weinig financiële risico's, vooral voor de middeninkomens. Er worden strikte voorwaarden gesteld aan de MGE-constructies (uwhuisenhypotheek, 2024) (Boelhouwer P. , 1998, p. 3).

4.4 Praktische instrumenten gemeenten voor woningtoegang

Naast de hierboven genoemde toegangsinstrumenten beschikken de gemeenten over praktische instrumenten om mensen met een middeninkomen te helpen een woning te verkrijgen.

De intentie is om het bestemmingsplan, het exploitatieplan en de doelgroepenverordening te laten vervallen en ze te integreren in het omgevingsplan (Bluemink, Lustenhouwer, & Wassenberg, 2022). Tabel 4.5 biedt een overzicht van de zes meest praktische instrumenten.

Tabel 4.5 Praktische instrumenten gemeenten

Instrument	Toepassing
Woningtoewijzing	Dit instrument vereist een huisvestingsvergunning voor specifieke woonruimtecategorieën. Vaak geldt dit tot de liberalisatiegrens met voorrangregels voor bepaalde groepen (artikel 12, 13 en 14 Huisvestingswet).
Wijzigingen in de woonruimtevoorraad	Een vergunning is vereist voor het onttrekken, samenvoegen of omzetten van de aangewezen woonruimte categorieën (artikel 21 Huisvestingswet).
Opkoopbescherming	Dit instrument introduceert de zelfbewoningsplicht voor goedkope en middeldure koopwoningen ter bescherming tegen de schaarste of ter bevordering van de leefbaarheid (vanaf artikel 41 Huisvestingswet).
Toeristische verhuur	Dit instrument reguleert de toeristische verhuur ter bescherming van de woonruimtevoorraad en leefbaarheid (vanaf artikel 23a Huisvestingswet).
Wetwijziging Huisvestingswet	Dit instrument biedt voorrang aan personen met een lokale binding en specifieke beroepsgroepen en introduceert de vergunningsplicht op basis van de leefbaarheid.
Doelgroepverordening	Dit instrument biedt de gemeenten op basis van Wro de mogelijkheid om de woningtypen in specifieke gebieden te reguleren via de bestemmingplannen. De gemeenten moeten eerst een verordening vaststellen, voordat ze de eisen in de bestemmingplannen kunnen uitvoeren. Door voorschriften voor sociale huur, koopwoningen, middenhuurwoningen en particulier opdrachtgeverschap op te nemen in het omgevingsplan kunnen de gemeenten de woningontwikkeling sturen en zo de woningmarkt beïnvloeden, conform artikel 5.161c van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Velzen-de Boer & Helder, 2022).

(Velzen-de Boer & Helder, 2022)

Planbatenheffing

Planbatenheffing ook bekend als de negatieve planschade. Dit instrument wordt beschouwd als een manier om de speculatie tegen te gaan en de betaalbaarheid te verbeteren door de gemeenten in staat te stellen een deel van de waardevermeerdering van de gronden te innen bij een verandering van de bestemming. Hierdoor wordt de speculatie ontmoedigd en profiteert de gemeente van de waardevermeerdering, waarbij de waardevermeerderingen van de gronden worden afgeroomd ten behoeve van de gemeenschap. Eerdere onderzoeken, waaronder die van Deloitte in 2019, hebben echter twijfels geuit over de effectiviteit van deze aanpak. De vraag die rijst, is of de voordelen van het afroombesluit opwegen tegen de nadelen, waaronder de kosten en mogelijke beperkingen van het eigendomsrecht (Deloitte, 2019).

4.5 Particuliere initiatieven

Diverse particuliere initiatieven zijn in opkomst om de middeninkomens te ondersteunen die zich ergens tussen de sociale huur en het kopen van een woning bevinden. In het volgende gedeelte worden enkele van de initiatieven nader belicht, waaronder Cokopen en kopercoöperaties.

Cokopen

Dit initiatief omvat de oprichting van een coöperatie voor elk nieuwbouwproject, waar geselecteerde Cokopen-huurders twee contracten aangaan: één contract voor de huur en één lidmaatschapscontract. Het lidmaatschapscontract geeft recht op een uitkering van ongeveer € 21.000 na 6 jaar bij het verlaten van de Cokopen-woning, als startkapitaal voor de aankoop van een woning. Ondanks de verwarrende naam streeft maatschappelijk ondernemer Bart Hartman ernaar om middenhuur aan te bieden. Het hoofddoel is om de huurders te stimuleren de koopwoningmarkt op te gaan en hen aan te moedigen na verloop van tijd door te stromen. Op deze manier komt de woning weer beschikbaar voor de beoogde doelgroep, zoals gewenst door de coöperatie, die dit voor minimaal 30 jaar wenst aan te houden (Cokopen, 2024).

Kopercoöperaties

In 2023 heeft Rigo in opdracht van de gemeente Amsterdam onderzoek verricht naar de verbetering van de toegankelijkheid van sociale koopwoningen. In Bijlage 1 van dit rapport is een verkenning opgenomen aangaande het instrument wooncorporaties in koopvorm. Momenteel zijn er geen kopercoöperaties in Nederland en voldoet het instrument nog niet aan de gestelde eisen. Het financieren ervan is complex, vanwege de knelpunten, zoals het gebrek aan financiering in de initiatief- en planfase, het gebrek aan bekendheid bij de banken en de lange doorlooptijden. Hoewel andere landen voorbeelden hebben, verschillen deze van de Nederlandse situatie. Het is dan ook de vraag waarom de kopercoöperaties nodig zijn, gezien de complexiteit en voordelen van de huurdercoöperaties. Het is wel interessant om de mogelijkheden van de coöperaties te blijven onderzoeken voor het creëren van betaalbare koopwoningen (RIGO, 2023). Het onderzoek wijst uit dat de sociale koopwoningen in Amsterdam beperkte mogelijkheden hebben in de stadsdelen met hoge woningprijzen. De vereisten zijn onder andere de NHG-borging, fiscale aftrek en acceptatie door de geldverstrekkers.

Drie kansrijke instrumenten zijn geïdentificeerd: de koopinstrumenten, zoals KoopStart, een gemeentelijke erfpachtvariant met een uitgestelde betaling en de Starterslening voor de nieuwbouw van de sociale koop. Hoewel deze instrumenten relatief lage uitvoeringskosten hebben en passen binnen fiscale regels voldoen ze niet aan de behoefte om de woningen beschikbaar te houden voor de doelgroep. Andere instrumenten, zoals de inkomensafhankelijke erfpacht of KoopGoedkoop vergen meer administratie, maar bieden voordelen bij een inkomensstijging (RIGO, 2023).

4.6 Deelconclusie

De middengroepen, gedefinieerd als de huishoudens met een inkomen tussen 1,5 keer het modale inkomen en het modale inkomen zelf (wat overeenkomt met € 40.000 tot € 60.000 per jaar), worden geconfronteerd met uitdagingen op de woningmarkt, zoals de beperkte betaalbaarheid en een kloof tussen (sociaal) huren en kopen. Onderzoek toont aan dat veel huishoudens binnen deze inkomenscategorieën moeite hebben om onder de huidige marktomstandigheden een woning te kopen.

De betaalbaarheid van de koopwoningen voor deze groep wordt beïnvloed door verschillende factoren, waaronder de verhouding tussen het huishoudinkomen en de woningprijs. Het Nibud, dat zich richt op de huishoudfinanciën, adviseert jaarlijks de Tweede Kamer over de hypotheeknormen om de financiële kwetsbaarheid te verminderen, wat bijdraagt aan de genormaliseerde betaalbaarheid.

In 2021 verhoogde het kabinet de maximale verkoopprijs van de sociale koopwoningen naar € 325.000 om meer betaalbare woningen voor de starters en middeninkomens beschikbaar te stellen. Desondanks blijft er een kloof tussen de betaalbaarheid en prijsgrens bestaan, verergerd door de stijgende bouwkosten die bouwen binnen het betaalbare segment bemoeilijken, wat kan leiden tot meer compacte woningen. Voor 2024 is de betaalbaarheidsgrens vastgesteld op € 390.000. Het onderzoek van Platform31 wijst uit dat de sociale koopwoningen een effectief instrument zijn, maar dat de gemeenten ze weinig inzetten, vanwege de beperkte flexibiliteit in de regulatie en controle- en handhavingproblemen.

Naast de financieringsmogelijkheden spelen diverse instrumenten een belangrijke rol bij het vergemakkelijken van de toegang tot de koopwoningmarkt. Deze instrumenten zijn onderverdeeld in vijf categorieën, gericht op zowel de koper als de woning zelf. Voorbeelden hiervan zijn de koop-, erfpacht- en financieringsinstrumenten, die een breed scala aan opties bieden om aan de specifieke behoeften van de middeninkomens tegemoet te komen. De gemeenten beschikken ook over een breed scala aan praktische instrumenten. Desondanks blijven er tekortkomingen bestaan, zoals het significante verschil tussen de mediane verkoopprijs en financieringsmogelijkheden, waardoor steeds minder huishoudens geholpen kunnen worden. Een verdere ontwikkeling en aanpassing zijn nodig om beter tegemoet te komen aan de behoeften van deze doelgroep. Particuliere initiatieven, zoals Cokopen en kopercoöperaties tonen potentieel om deze behoefte aan te pakken, maar worden momenteel nog geconfronteerd met uitdagingen, zoals de financiering en complexe uitvoering.

5. Overheidsmaatregelen koopwoningmarkt

In de voorgaande hoofdstukken is gekeken naar de actoren en factoren op de koopwoningmarkt. Dit hoofdstuk richt zich op de effectiviteit van de overheidsmaatregelen sinds 1970 om de toegang tot betaalbare koopwoningen voor de middengroepen te verbeteren op de Nederlandse woningmarkt. Om deelvraag 4 te beantwoorden, is een evaluatie van de evolutie van de ruimtelijke ordening in Nederland van belang. Deze evaluatie biedt een contextuele basis om de effectiviteit van deze overheidsinitiatieven in de tijd te begrijpen. Na een beknopt overzicht van de geschiedenis van de ruimtelijke ordening wordt gekeken naar de effectiviteit van de specifieke maatregelen en beleidsinterventies van de overheid.

5.1 Evaluatie ruimtelijke planning Nederland

De ruimtelijke planning van Nederland heeft sinds de Tweede Wereldoorlog verschillende fasen doorgemaakt. In 1941 werd de Rijksdienst voor het Nationaal Plan opgericht met als doel het beheer van nationale, regionale en gemeentelijke ruimtelijke ordening, inclusief toezicht en onderzoek voor deze doeleinden (Micheels, 1978). Vanaf 1960 verscheen de Eerste Nota Ruimtelijke Ordening in Nederland, waarbij de nadruk lag op het voorkomen van megasteden en het introduceren van concepten, zoals stadsgewesten en groene buffers tussen de steden. Subsidies en importhellingen in de landbouwsector stimuleerden het behoud van het platteland als productiegebied, wat de stedelijke uitbreiding afremde.

Tussen 1960 en 1980 versterkte de nationale ruimtelijke ordening met een institutionele verankering en groeiende beleidsuitdagingen. De Wro van 1965 leidde tot een decentraal planningsstelsel, waarbij de gemeentelijke bestemmingsplannen bindend waren voor de burgers en de nationale en provinciale plannen de koers bepaalden voor de overheden. De Tweede Nota Ruimtelijke Ordening van 1966 was gebaseerd op onjuiste, demografische voorspellingen, waarin werd aangenomen dat Nederland tegen het jaar 2000 een bevolking van 20 miljoen inwoners zou hebben. Deze nota benadrukte de ontwikkeling van de groeikernen, spreiding van de bevolking en geconcentreerde decentralisatie, met speciale aandacht voor het stimuleren van groene woongebieden (Wouden, Evers, & Kuiper, 2011).

In de jaren zeventig dienden zich nieuwe uitdagingen aan, waaronder een economische stagnatie, politieke invloeden op het bestuur en milieuproblemen. Als reactie hierop werd de Derde Nota Ruimtelijke Ordening geïntroduceerd. Deze markeerde een verschuiving van de focus op nieuwbouw naar de bestaande steden. Gelijktijdig ontstond er meer aandacht voor het behoud van de leeglopende steden, terwijl er ook restrictief beleid werd ingevoerd voor de perifere detailhandel. Hoewel de landbouw zijn belang behield, ontstond er geleidelijk meer aandacht voor de andere belangen, zoals de recreatievoorzieningen in de ruilverkavelingen (Wouden, Evers, & Kuiper, 2011).

Tussen 1968 en 1988 lag de nadruk sterk op de bouwactiviteiten, vooral voor de sociale woningbouw, wat het woningtekort verminderde. Dit volgde op verschillende ontwikkelingen, waaronder de introductie van de premiewoningen voor de starters, wat resulteerde in een stijging van het aantal koopwoningen ten opzichte van de huurwoningen in de jaren zestig en zeventig. Na de oliecrisis van 1979 en de daaropvolgende recessie daalde de woningbouwproductie. De Tweede Kamer drong erop aan de woningbouwsubsidies te handhaven, waardoor in 1982 meer dan 50% van alle nieuwbouwwoningen door de overheid werd gesubsidieerd. Dit resulteerde in een hogere bouwproductie in Nederland dan in andere Europese landen, zoals Denemarken, Zweden, Frankrijk en België (Buys, 1991).

Het groeikernenbeleid resulteerde in een sterke toename van het autoverkeer door de ontoereikende infrastructuur. De latere beleidsnota's, zoals de Derde en Vierde Nota Ruimtelijke Ordening (1988), legden meer nadruk op de milieuaspecten en de gunstige ligging van de nieuwe woningen en bedrijven – nabij grote steden (Priemus, Toenemende Padenafhankelijkheid - essay, 2015).

In de periode 1980 tot 2000 onderging de nationale, ruimtelijke ordening ingrijpende veranderingen en werd die geconfronteerd met nieuwe uitdagingen. De verschuivingen in de inrichtingsprincipes en het afronden van de wederopbouw na de oorlog veroorzaakten twijfel over de planningsaanpak en de manier waarop taken verdeeld waren.

De beleidsfocus verschoof naar de andere vraagstukken, zoals het milieu, de positie van de steden op de Europese markt en de relatie met de andere ministeries, wat leidde tot twijfels over de relevantie van de nationale, ruimtelijke ordening (Wouden, Evers, & Kuiper, 2011).

De Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (Vinex) (1991) introduceerde ambitieuze woningbouwplannen, bekend als de Vinex-wijken, wat een verschuiving naar een gecentraliseerd beleid betekende en de rol van de volkshuisvesting in de ruimtelijke ordening verminderde. De invloed van de ruimtelijke ordening op de woongebieden verminderde in deze tijd en verloor de belangrijke, koppelande functie. De nieuwe beleidsvraagstukken in de landelijke gebieden, zoals het natuurbehoud en waterbeheer, leidden tot veranderingen in de prioriteiten. Deze periode markeerde ook een scheiding tussen de ruimtelijke ordening en volkshuisvesting (Wouden, Evers, & Kuiper, 2011).

Vanaf 2000 verschoof het perspectief op de ruimtelijke ordening van een programma voor de geordende verstedelijking naar een instrument om de specifieke beleidsvraagstukken aan te pakken, zoals het milieu, het culturele erfgoed en de integratie. Andere ministeries introduceerden hun eigen visies op de ruimtelijke inrichting, waardoor de 'ruimte'-afdelingen binnen de verschillende ministeries minder noodzakelijk werden. De introductie van de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening en later de Nota Ruimte toonden een verschuiving naar meer decentraal beleid, waarbij de provincies meer invloed kregen (Wouden, Evers, & Kuiper, 2011). De herziening van de Wro zorgde echter voor onrust, omdat die de planning door de verschillende bestuurslagen beïnvloedde, terwijl die de provincies minder toetsingsmacht gaf en de mogelijkheid introduceerde tot juridisch bindende regels op provinciaal en nationaal niveau. Deze ontwikkelingen vergrootten de spanning tussen de centralisatie en decentralisatie, waardoor de nationale, ruimtelijke ordening in een onzekere situatie belandde (Wouden, Evers, & Kuiper, 2011).

Vooruitblik

In oktober 2023 is de contourennotitie gepubliceerd. Deze wordt gezien als een belangrijke stap naar een nieuwe Nota Ruimte. Nederland staat voor grote, ruimtelijke uitdagingen, vanwege de beperkte beschikbaarheid van de ruimte. Het kabinet heeft aangekondigd de regie over de ruimtelijke ordening te herpakken om een rechtvaardige verdeling van deze schaarse ruimte te verzekeren en zo de levenskwaliteit voor de toekomstige generaties te waarborgen. De notitie omvat drie ruimtelijke bewegingen: (1) de balans tussen de landbouw en natuur, (2) de realisatie van een klimaatneutrale samenleving en (3) de versterking van de regio's. Deze initiatieven bevorderen de sectoroverschrijdende samenwerking en faciliteren de gezamenlijke, nationale, ruimtelijke besluitvorming, waarbij de interactie tussen de verschillende ruimtelijke aspecten wordt belicht (Jonge, 2023).

In Het Nationale Omgevingsvisie Extra (NOVEX)-programma, maken alle overheden gezamenlijk een plan voor de inrichting van Nederland. Het programma loopt parallel aan de ontwikkeling van de Nota Ruimte en richt zich op de ruimtelijke voorstellen en afspraken tussen het rijk en de provincies, met een gebiedsgerichte aanpak in zestien regio's. Hiermee worden de oplossingen voor de ruimtelijke uitdagingen op de korte en lange termijn verkend, (Jonge, 2023).

5.2 Woningbouwbeleid overheid: ontwikkelingen sinds 1970

In de periode 1971 tot 1995 speelde de overheid een cruciale rol op de Nederlandse woningmarkt door te streven naar een betaalbare en kwalitatief hoogwaardige huisvesting voor de huishoudens met een laag inkomen. Om deze doelen te bereiken, bood de overheid ondersteuning aan de huishoudens met bescheiden inkomens en aan potentiële kopers, waardoor deze groep toegang kon krijgen tot kwalitatieve hoogwaardige woningen. Dit is gerealiseerd door diverse instrumenten te gebruiken, zoals de directe regulering, marktconforme maatregelen, convenanten en voorlichtingscampagnes (Centraal Planbureau, 1998). Naast de financiële steun van de overheid voor de bouw van betaalbare koopwoningen tussen 1971 en 1995 verstrekt de overheid sinds 1988 een financiering voor de stedelijke vernieuwing.

Deze paragraaf belicht de historische, financiële steun van de overheid bij de bouw van betaalbare koopwoningen en de stedelijke vernieuwing.

In Tabel 5.1 worden beknopt de relevante beleidsmaatregelen door de tijd heen samengevat, terwijl de uitgebreide toelichting te vinden is in de bijlage I. Deze toelichting omvat ook een analyse van de effectiviteit van deze overheidsmaatregelen.

Beleidsmaatregel	Periode	Doel	Kenmerken
Premiewoningen	1979–1988	Stimuleren van eigenwoningbezit voor jongeren	<ul style="list-style-type: none"> • Premiekoop A–B (1979) • Premiekoop C–D (na 1984) • Financiële ondersteuning afhankelijk van inkomen • Maximale stichtingkostengrens • Stimulering eigenwoningbezit • Woningtekort na oliecrisis aanpakken
<p>Toelichting</p> <p>In de jaren zeventig en tachtig lanceerde de overheid de premiewoningen om de startende huizenkopers te ondersteunen en het eigenwoningbezit te bevorderen. Deze initiatieven bestaan uit vier premieregelingen A-D, gericht op het aanpakken van de behoefte aan betaalbare woningen voor jongeren. De premie varieerde naar inkomen. Hoewel deze regelingen de vraag vergrootten tijdens een krappe markt, leidden ze waarschijnlijk niet tot prijsstijgingen, omdat ze gericht waren op specifieke nieuwbouwwoningen ter voorkoming van de vraaguitval. Uiteindelijk is de premiekoopregeling stopgezet, vanwege de kritiek op de doelmatigheid, afname van het woningtekort en herziening van de overheidsrol. Het overheidsbeleid met de regulering en subsidies heeft over het algemeen effectief gewerkt door de dringende woningbehoefte op te lossen, maar de doeltreffendheid van bepaalde beleidsinstrumenten is na verloop van tijd in twijfel getrokken.</p>			
De Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra	1995–2005	Reguleren van de stedelijke groei en integreren van het ruimte- en milieubeleid in specifieke gebiedsaanpakken	<ul style="list-style-type: none"> • Ruimte- en milieubeleid • Bevorderen fietsgebruik en het openbaar vervoer • Afspraken met stadsgewesten • Kwaliteitseisen voor wijken naast kwantiteit • Bevorderen marktwerking, decentralisatie en autonomie
<p>Toelichting</p> <p>De Vinex is gepubliceerd in 1991 en streefde naar zowel het reguleren van het autoverkeer als het integreren van het ruimte- en milieubeleid, met een focus op zowel de kwantiteit als de hoge kwaliteitseisen voor de wijken. Tussen 1995 en 2005 zijn meer dan 680.000 woningen gebouwd, waardoor het woningtekort is teruggebracht tot 2%, waarvan 420.000 in Vinex-regio's. Ongeveer de helft van de projecten is gefinancierd via het Besluit Locatiegebonden Subsidies (BLS), hoewel de effectiviteit en efficiëntie van de individuele locatiesubsidies moeilijk te beoordelen zijn.</p>			
BLS	2005–2009	Stimuleren van woningbouw in stedelijke regio's en terugdringen van woningtekort	<ul style="list-style-type: none"> • Regionale economie • Ruimtelijke ordening
<p>Toelichting</p> <p>Het BLS, tussen 2005 en 2009, was bedoeld om de woningbouw te stimuleren en het woningtekort te verminderen. Ongeveer 312.000 woningen zijn gebouwd in de BLS-regio's, wat 92% van de afgesproken 340.000 woningen betrof. De succesfactoren waren de heldere doelen en BLS-subsidie, terwijl te hoge ambities en een te lage subsidie als faalfactoren zijn genoemd. Aanbevelingen voor toekomstig beleid zijn meer flexibiliteit naar marktontwikkelingen en realistischere plannen.</p>			
Tijdelijke Stimuleringsregeling Woningbouwprojecten (TSW)	2009–2012	Stimuleren van bouwprojecten die door de crisis zijn gestopt	<ul style="list-style-type: none"> • Economische stimulering • Tijdelijke maatregelen • NHG
<p>Toelichting</p> <p>In 2009 introduceerde de regering de TSW met een investering van € 350 miljoen om nieuwbouwprojecten te ondersteunen, voornamelijk in de koopsector. De TSW leidde tot de bouw van ongeveer 16.000 versneld opgeleverde woningen, terwijl de werkgelegenheid in de bouwsector behouden bleef. Het extra effect op de bouwproductie in de periode 2009–2010 bedroeg € 800 miljoen, wat 2,7 keer de kosten van de subsidie was, dankzij het multipliereffect.</p> <p>NHG</p> <p>Naast de TSW bevorderde de tijdelijke verhoging van de NHG-kostengrens van € 265.000 naar € 350.000 de doorstroming op de woningmarkt voor de hogere inkomens. Deze NHG-maatregel leverde een versnelling op zonder directe overheidskosten.</p>			

Beleidsmaatregel	Periode	Doel	• Kenmerken
Woningbouwimpuls (WBI)	2019–heden	Versnellen van woningbouw en creëren van meer betaalbare woningen	<ul style="list-style-type: none"> • Versnelling woningbouw • Stimulering betaalbare woningen • Subsidie voor gemeenten
Toelichting			
In 2019 lanceerde de overheid de WBI met een budget van € 1 miljard, gericht op het versnellen van de woningbouw en het creëren van betaalbare woningen. Tussen 2020 en 2024 is er € 1.2 miljard in 6 tranches toegekend aan de gemeenten voor de realisatie van 213.195 woningen, waarvan het merendeel betaalbaar. Hieronder vallen 43.215 betaalbare koopwoningen tot aan de NHG-grens. De aanpak van de WBI wordt echter bekritiseerd door de Algemene Rekenkamer, vanwege het gebrek aan een grondige analyse en een onduidelijke effectiviteit.			
Financiële rijksondersteuning voor stedelijke vernieuwing	Sinds 1988	Stimuleren van stedelijke vernieuwing	<ul style="list-style-type: none"> • Financiële projectondersteuning • Stimulans stedelijke vernieuwing
Toelichting			
Deze ondersteuning is specifiek gericht op de stedelijke vernieuwing, als aanvulling op de eerdergenoemde instrumenten voor de betaalbare woningbouw. Deze ondersteuning omvat de subsidies voor de initiatieven, zoals de Sleutelprojecten 1 en 2, die zich richten op de ontwikkeling van de mobiliteit en stedelijke transformaties. De andere subsidies, zoals het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (2000–2014), het Budget Investerings Ruimtelijke Kwaliteit (2003–2011), de Nota Ruimte Projecten (vanaf 2006) en het Volkshuisvestingsfonds (vanaf 2021) zijn ook ingezet om de leefbaarheid en duurzaamheid te bevorderen, vooral in de kwetsbare gebieden.			

Tabel 5.1 Beleidsmaatregelen per periode ter bevordering van de bouw van betaalbare woningen en stedelijke vernieuwing

Essentiële beleidsterreinen woningbouw

Het rapport van het Planbureau uit 2006 beschrijft drie essentiële beleidsterreinen die van invloed zijn op de woningbouw: het volkshuisvestings-, ruimtelijkeordenings- en grondbeleid. Op al deze gebieden zijn sinds het begin van de jaren negentig opmerkelijke veranderingen opgetreden. Deze veranderingen hebben de institutionele omstandigheden voor de woningproductie veranderd, wat een belangrijke reden is voor de beperkte woningbouwproductie tussen 1995 en 2004 (Jókövi, Boon, & Filius, 2006).

Belangrijke veranderingen waren:

- Een verschuiving naar een marktgericht volkshuisvestingsbeleid gaf de lokale overheden meer verantwoordelijkheid voor de bouwlocaties, verminderde de financiële steun vanuit het rijk en veranderde de rollen van de woningcorporaties en marktpartijen in de woningmarkt.
- De Vinex-plannen introduceerden overheidseisen voor de stedelijke ontwikkeling en garandeerden rijkssubsidies voor de groei in de Vinex-gebieden, maar legden de financiële risico's bij de gemeenten en marktpartijen
- Onvoldoende gestructureerd grondbeleid bij de gemeenten zorgde voor discussies over actief versus passief grondbeleid, waarbij de gemeenten meer grondrechten verkregen met het voorkeursrecht, terwijl de marktpartijen beperkt werden in het omzeilen van deze rechten (Jókövi, Boon, & Filius, 2006).

5.3 Maatregelen per heden

In 2022 heeft de rijksoverheid haar betrokkenheid bij de volkshuisvesting hernieuwd met de introductie van het volkshuisvestingsprogramma: de Nationale Woon- en Bouwagenda. Deze is stapsgewijs geïntroduceerd en bestaat uit zes kernprogramma's. Figuur 5.2 toont een schematische weergave van deze zes programma's: woningbouw, huisvesting voor iedereen, betaalbaar wonen, duurzaamheid van de gebouwde omgeving, leefbaarheid en veiligheid en huisvesting en zorg voor ouderen. Deze programmatische aanpak legt meer nadruk op het vaststellen van specifieke doelen, de monitoring en de coördinatie. Voor dit onderzoek zijn met name de programma's woningbouw en betaalbaar wonen van belang, terwijl er ook verbanden zijn met de andere programma's, zoals wonen en ouderen. De relevante onderdelen uit de programma's worden in het volgende gedeelte besproken.



Figuur 5.2 Programma's Nationale Woon- en Bouwagenda 2023 (Eerste Kamer der Staten-Generaal, 2022)

Conijn toont zich positief over de richting die wordt ingeslagen met de Woon- en Bouwagenda en het bijbehorende programma. Het ontbreken van de eigen grondposities bij de woningcorporaties blijkt een zwak punt, wat hen afhankelijk maakt van de projectontwikkelaars en met name de gemeenten, die verantwoordelijk zijn voor de bestemmingsplannen en bouwvergunningen. Conijn benadrukt ook de complexiteit van de uitvoering, vooral door de stijgende kosten van de grondstoffen en materialen als gevolg van de oorlog in Oekraïne. Daarnaast blijft het onopgeloste stikstofdossier een complicerende factor (Publiek Denken).

5.3.1 Programma woningbouw

Het woningbouwprogramma, gelanceerd in 2022, heeft als hoofddoel om tot 2030 900.000 nieuwe woningen te realiseren, waarvan ongeveer 600.000 betaalbaar zijn, zowel in de koop als in de huur. Minister de Jonge heeft 35 woondeals gesloten met de provincies, waarmee afspraken zijn gemaakt tussen het rijk en de regionale partijen om niet alleen het woningtekort, maar ook de andere problemen op de woningmarkt aan te pakken. De gemaakte afspraken met de zes regio's bestaan uit specifieke doelstellingen voor de woningbouw en meetbare verbintenissen. Binnen deze afspraken is vastgelegd om 163.010 betaalbare koopwoningen, 147.720 middeldure huurwoningen en 290.020 sociale huurwoningen te realiseren, wat een betaalbaarheidspercentage van 64% vertegenwoordigt. Er wordt gestreefd naar een gelijkmatige verdeling van de sociale huurwoningen over alle Nederlandse gemeenten (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2022) (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2023). In 2023 is de woningbouwopgave verhoogd naar 981.000 woningen.

Het succes van deze afspraken vereist een concrete uitvoering, tastbare resultaten en de betrokkenheid van de verschillende partijen. Meetbare resultaten, voldoende financiële middelen en aanpassingen in de wet- en regelgeving zijn hierbij essentieel om de uitdagingen op de woningmarkt aan te pakken. Op dit moment is het nog te vroeg in het proces om de impact van de woondeals te beoordelen (Andersson EiffersFelix, 2021).

Op basis van het programma Woningbouw 2022 heeft de overheid vier actielijnen uitgezet:

- de regie versterken – via regionale woondeals en een voortdurende monitoring;
- sneller projecten realiseren – door kennisdeling, regelgeving te stroomlijnen, knelpunten weg te nemen (zoals de personeelstekorten, nutsaansluitingen, stikstof, et cetera) en industrieel en circulair bouwen te stimuleren;

- de woningbouw versnellen – door financiële knelpunten bij de publieke investeringen aan te pakken, ondersteuning voor specifieke doelgroepen, locaties te ontsluiten en flexwonen (kleine stapelbare, verplaatsbare, schakelbare of splitsbare woningen (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 2024)) te stimuleren;
- intensief betrokken zijn bij grootschalige woningbouwgebieden – via de focus op de omvangrijke projecten, met een actieve overheidsbetrokkenheid bij de ontwikkeling en realisatie van de woningbouw (ABF Research, 2023) (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2022).

Uit het jaarlijkse verslag over de voortgang van de Nationale Woon- en Bouwagenda van 2023 blijkt dat de gemiddelde aankoop prijs van een nieuwbouwwoning € 496.000 bedraagt, terwijl een bestaande woning gemiddeld € 406.000 kost. De ontwikkelaars passen hun prijzen aan in reactie op de marktomstandigheden. Naarmate de prijzen van de nieuwbouwwoningen dalen, kan het herstel van de nieuwbouwwoningmarkt worden bevorderd (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2023). De regio U10 benadrukt in de woondeal het belang van betaalbare woningen en pleit voor extra rijkssteun om de projecten met een hoog aandeel betaalbare woningen te realiseren, aangezien veel projecten te maken hebben met financiële uitdagingen, die zonder steun niet kunnen worden gerealiseerd (Gemeente Woerden, 2023).

5.3.2 Programma betaalbaar wonen

Vanwege de krapte en stijgende prijzen op de woningmarkt wordt het steeds moeilijker voor veel mensen om een betaalbare woning te vinden. Het programma betaalbaar wonen heeft drie hoofddoelen: creëren van meer betaalbare woningen voor de mensen met een middeninkomen, aanpakken van de hoge woonlasten voor de lage inkomens en verbeteren van de bescherming voor zowel de kopers als de huurders (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2023).

Ter bevordering van de toegang tot de koopwoningen voor de starters met de middeninkomens zijn verschillende actielijnen binnen het programma betaalbaar wonen geïmplementeerd. Deze omvatten onder andere het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen (Koopfonds), het Afwegingskader instrumenten betaalbare koop, gelijke kansen op de markt, de Wet differentiatie overdrachtsbelasting en de verbeteringen in het koopproces. Deze maatregelen worden in het volgende gedeelte verder toegelicht (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2023).

Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen

De brief van 19 september 2023 van minister De Jonge aan de Tweede Kamer benadrukt de uitdaging van het vinden van een evenwicht tussen het faciliteren van de toegang tot de koopwoningmarkt voor de middeninkomens en het voorkomen van de prijsstijgingen (Jonge, Brief aan Tweede Kamer - Uitwerking Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen en koopproces, 2023). Het Coalitieakkoord van december 2021 bevatte bepalingen om de starters onder bepaalde voorwaarden te helpen bij het kopen van een woning, zoals een nieuw type premie A-woning, die de woningprijzen niet extra zouden verhogen. Het Koopfonds, met een toegewezen budget van € 70 miljoen in 2024, richt zich op de nieuwbouw. Het biedt ondersteuning aan de huishoudens met een inkomen tot € 65.000 die moeite hebben een nieuwbouwwoning te kopen. Het fonds concentreert zich op de nieuwbouw, waarbij de gemeenten meer controle hebben over de kenmerken, zoals de verkoopprijzen (Jonge, Brief aan Tweede Kamer - Uitwerking Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen en koopproces, 2023).

De betaalbaarheidsgrens is in 2024 verhoogd van € 355.000 naar € 390.000. Naar verwachting is een inkomen van ongeveer 2 keer modaal vereist om aan de vraagprijs van deze woningen te voldoen. Deze grens ligt boven het aandachtsgebied van de gemeenten, namelijk de middeninkomens die doorgaans inkomens tot 1,5 keer modaal hebben. De gemeenten hanteren vaak bovengrenzen tussen de € 260.000 en € 320.000 en beschouwen deze maximale koopprijs als 'betaalbare koop' of 'sociale koop'. Het zou zinvol zijn om dit onderscheid te formaliseren en categoriseren als 'sociale koop' (Het Koopfonds, 2023).

In de regering is er een breed draagvlak voor meer betaalbare koopwoningen onder de € 250.000, zoals blijkt uit de gesteunde motie van 19 oktober 2023, met dossiernummer 36 410 VII van D66-Kamerlid

Boulakjar (Nationaal Koopfonds, 2023). De motie benadrukt dat momenteel 3% van de alleenstaande starters in staat is om een huis te kopen binnen de vastgestelde betaalbaarheidsgrens van € 355.000 (Tweede Kamer der Staten-Generaal, 2023).

Het Koopfonds wordt op dit moment verder ontwikkeld en zal de kopers ondersteunen met maximaal € 50.000, waardoor de starters bij de aankoop van een woning minder hoeven te betalen dan de werkelijke koopsom. Bij de doorverkoop van de woning wordt het verschil terugbetaald vanuit de opbrengst, inclusief een deel van de waardeontwikkeling. Bij een positieve waardeontwikkeling is de terugbetaling hoger dan de oorspronkelijke ondersteuning en bij een negatieve ontwikkeling juist lager.

In september 2023 was het fonds aanvankelijk opgezet om ongeveer 2000 huishoudens te helpen met een beschikbaar budget van € 40 miljoen, wat neerkomt op gemiddeld € 20.000 per huishouden (Jonge, Brief aan Tweede Kamer - Uitwerking Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen en koopproces, 2023). Dit bedrag is nu verhoogd naar € 70 miljoen, waardoor het aantal geholpen huishoudens stijgt naar 3500. De gelden worden marktconform toegewezen aan de projectontwikkelaars en bouwondernemingen, zodat zij ondersteuning aan particuliere starters kunnen bieden (Jonge, Brief aan Tweede Kamer - Uitwerking Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen en koopproces, 2023).

Stichting OpMaat

Stichting OpMaat, de initiator van het Koopfonds, fungeert als een expertisecentrum en biedt drie instrumenten aan: KoopGarant, KoopStart en KoopGoedkoop. Deze instrumenten zijn ter ondersteuning van de starters en mensen met een middeninkomen op de koopwoningmarkt (OpMaat, 2023). Deze instrumenten worden nader toegelicht in Bijlage II.

In 2020 heeft Companen, in opdracht van OpMaat, een onderzoek uitgevoerd naar de uitdagingen in het middensegment van de Nederlandse woningmarkt. Dit onderzoek analyseerde de potentie van KoopGarant en KoopStart en onderzocht de rollen en standpunten van de gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen. Uit het onderzoek blijkt dat er een sterke wens is om te kopen. Hoewel de gemeenten interesse tonen in initiatieven, zoals KoopGarant en KoopStart, blijft de samenwerking met de corporaties en ontwikkelaars voor betaalbare koopwoningen beperkt (Companen, 2020). De woningcorporaties zijn terughoudend in het commerciële middensegment, terwijl de grote ontwikkelaars overwegen om de koopproducten, zoals KoopStart te implementeren, vanwege de verwachte waardeinstijgingen en klantgerichte benadering. De kleine ontwikkelaars ondervinden uitdagingen door de uitgestelde inkomsten (Companen, 2020).

Afwegingskader instrumenten betaalbare koop

Het afwegingskader voor betaalbare koopwoningen voor de starters, gepubliceerd door Rigo (2023), behandelt de verschillende instrumenten die de gemeenten kunnen inzetten, zoals de koop- en erfpachtinstrumenten, financieringsmogelijkheden en huurinstrumenten met een vermogensopbouw. Deze instrumenten zijn besproken in paragraaf 4.3 en Tabel 4.4

Gelijke kansen op de markt

Vanaf 1 januari 2023 is de schenkingsvrijstelling voor de eigen woning verlaagd en vanaf 1 januari 2024 is de ondersteunende jubelton-regeling voor de startende woningkopers volledig afgeschaft. Bovendien wordt de terugbetaling van de studiefinanciering meegewogen bij het berekenen van de maximale leencapaciteit. Dit nieuwe beleid beoogt een directe link tussen het aflossen van de studieschulden en de hypotheekmogelijkheid. Zo krijgen de studenten die meer van hun studieschuld aflossen meer financieringsruimte om een woning te kopen (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2023).

Wet differentiatie overdrachtsbelasting

De Wet differentiatie overdrachtsbelasting, geïntroduceerd vanaf 1 januari 2021, is bedoeld om de concurrentie van buy-to-let-beleggers - dat zijn beleggers die onroerend goed kopen, om het te verhuren (123Vastgoedexpertise, 2024) - op de woningmarkt te verminderen en de toegang voor de starters te verbeteren. De starters zijn onder bepaalde voorwaarden vrijgesteld van de overdrachtsbelasting, terwijl buy-to-let-beleggers momenteel 10,4% belasting betalen bij de aankoop van een woning.

Bovendien hebben de gemeenten sinds 1 januari 2022 de mogelijkheid om de opkoopbescherming toe te passen in specifieke gebieden, om de aankopen door buy-to-let-investeerdere te beperken (Welzenes, 2022). In Tabel 5.3 is een overzicht te zien van de verschillende percentages en voorwaarden.

Tabel 5.3 Percentages en voorwaarden overdrachtsbelasting bij aankoop woning

Gebruik bestaande woning	Leeftijd tussen 18 en 35 jaar	Leeftijd buiten 18 en 35 jaar
Woning voor eigen bewoning	Geen overdrachtsbelasting bij een aankoopwaarde < € 440.000	2% van de aankoopwaarde
Geen eigen bewoning	10,4% van de aankoopwaarde	10,4% van de aankoopwaarde
Vakantiewoning	10,4% van de aankoopwaarde	10,4% van de aankoopwaarde

(Belastingdienst, 2023)

Welzenes en Bakker meten met hun onderzoeken geen duidelijk waarneembaar effect van deze maatregelen. Desondanks laten beide studies zien dat de woningtransacties in de buy-to-let-sector zijn afgenomen (Welzenes, 2022) (Bakker, 2022). Bakker beschouwt dit als een voorbeeld van overheidsingrijpen, volgens Keynesiaanse principes, waarbij het transactievolume is verminderd en het overheidsinkomen is gestegen (Bakker, 2022).

Verbeteringen koopproces

Om de bescherming van de kopers te versterken, is meer openheid tijdens het aankoopproces belangrijk. Vanaf 1 januari 2023 zijn de leden van drie brancheorganisaties verplicht om een biedlogboek te gebruiken. Daarnaast is er een geschillencommissie opgericht en een klachtenloket geopend (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2023).

Financiële ondersteuning

Naast de WBI heeft de rijksoverheid eind 2023 de Startbouwimpuls (SBI) gelanceerd met minstens € 250 miljoen om de vertragingen in de bouwprojecten te minimaliseren. De SBI is bedoeld voor de projecten die planologisch gereed zijn om te starten in het vierde kwartaal van 2023, in 2024 of in 2025. Hoewel er ruim 2195 aanvragen zijn geweest voor 260.000 woningen met een tekort van € 3,3 miljard zal het beschikbare budget niet alle aanvragen dekken. Er zijn 367 projecten goedgekeurd, waarbij 31.000 woningen, inclusief 2418 betaalbare koopwoningen, versneld kunnen worden gebouwd. Het totale, ingezette SBI-budget is € 300 miljoen (Jonge, Uitkomsten Startbouwimpuls, 2023).

De overheidsinstanties verlangen een grotere hoeveelheid betaalbare woningen, waardoor de woningcorporaties een prominentere rol op zich nemen. Dit zorgt voor verminderde grondwaarden, vooral merkbaar in de Randstad. Bovendien hanteren de overheidsinstanties strengere normen voor de woningkwaliteit, wat resulteert in verhoogde bouwkosten en eveneens lagere grondwaarden (Stadskwadrant & Fakton, 2023).

5.3.3 Programma Wonen en ouderen

In het programma Wonen en ouderen zijn er specifieke acties gericht op:

- de versnelling van de woningbouw – het realiseren van passende woningen voor ouderen en het maken van heldere afspraken met de gemeenten en regio's voor een effectievere controle;
- het bevorderen van de doorstroming – het creëren van ouderenvriendelijke leefomgevingen en woningen om ouderen te stimuleren te verhuizen, waardoor de bestaande woningen beschikbaar komen voor woningzoekenden (Eerste Kamer der Staten-Generaal, 2022).

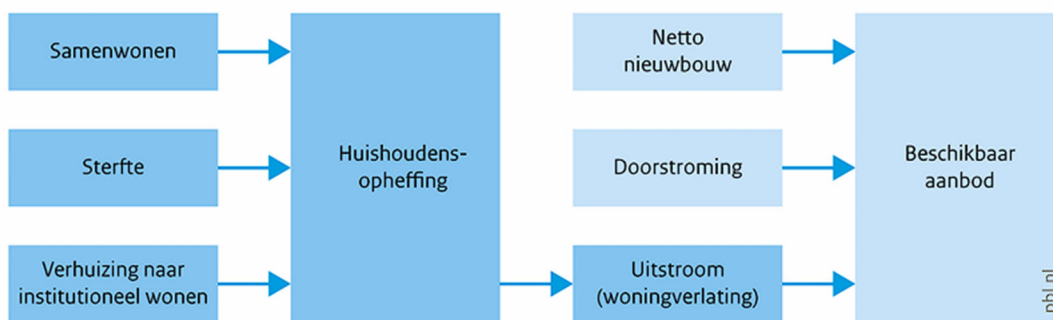
Verhuisdynamiek bij ouderen: oplossingen en uitdagingen

Visser van Bouwend Nederland benadrukt de impact van één enkele woning die meerdere verhuizingen kan ontketen. Er zijn misvattingen in Den Haag over het gemiddelde verhuispercentage in Nederland en het belang van de gemeenten in dit proces. Het toevoegen van slechts één woning kan tot wel drie verhuizingen stimuleren, waarbij niet alleen de woning zelf, maar ook de infrastructuur van belang is. Het aanbieden van betaalbare woningen voor de starters vereist begrip: 90% koopt geen nieuwbouw, waardoor het vrijmaken van de bestaande woningen een belangrijke schakel vormt in het creëren van de verhuisdynamiek (Visser, 2023).

Het stimuleren van verhuizingen onder ouderen blijft in de praktijk uitdagend, zelfs wanneer er theoretisch geschikte woningen beschikbaar zijn. De woningmarkt werkt als een schuifpuzzel, waarbij verhuizingen plaatsvinden, wanneer er woningen beschikbaar komen door bijvoorbeeld verhuizingen, samenwonen of overlijden. Ouderen tonen vaak terughoudendheid om te verhuizen vanwege de kosten, stress en sterke emotionele banden met hun huidige huis en buurt. Naarmate de mensen ouder worden, groeit hun verbondenheid met hun sociale netwerk in de buurt, wat verhuizen bemoeilijkt. De financiële aspecten, zoals een lagere huur of geen hypotheeklasten maken verhuizen ook minder aantrekkelijk voor ouderen (Vogon, 2023).

De beschikbaarheid van woningen wordt vaak beïnvloed door het opheffen van huishoudens, naast nieuwbouw en doorstroming. De nieuwbouw vergroot het aanbod, terwijl de doorstroming plaatsvindt, wanneer de huishoudens verhuizen naar andere woningen. De vrijgekomen woningen worden vervolgens weer in gebruik genomen door nieuwe bewoners. Het conceptueel kader van het relatieve belang van de uitstroom wordt geïllustreerd in Figuur 5.4 (Eskinasi & Ritsema van Eck, 2018).

Relatieve belang uitstroom



Figuur 5.4 Conceptueel kader relatieve belang van uitstroom (Eskinasi & Ritsema van Eck, 2018)

Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) betwist de recente analyses die suggereren dat de starters hun positie op de woningmarkt hebben verbeterd door een groter aandeel in de transacties. Volgens het EIB is het aantal transacties onder de starters juist op een laag niveau gestabiliseerd, terwijl het gestegen aandeel van de starters voortkomt uit een sterke daling van de transacties bij de doorstromers. De stijgende rente heeft vooral grote gevolgen voor de starters, die steeds vaker geconfronteerd worden met financieringslimieten en daardoor gedwongen worden om maximaal te lenen. Het EIB benadrukt de risico's voor de doorstroming op de woningmarkt, als de vraag onder de koopstarters verder afneemt (Boon, Koning, Lange, & Greve, 2023).

Uit de analyse van de woningmarkt in het derde kwartaal van 2023 van de NVM blijkt dat er een recente stijging is in de vraag naar betaalbare nieuwbouwwoningen, terwijl de verkoop van de duurdere woningen achterblijft. Dit kan uitdagingen opleveren voor de bouwprojecten, omdat het moeilijk is om uitsluitend betaalbare woningen te realiseren, vanwege de hoge bouwkosten.

Als alternatief voor de duurdere woningen wordt de seniorenhuisvesting overwogen, gezien de bereidheid van de senioren om meer te betalen. De ontwikkelaars zouden dit kunnen beschouwen als een middel om de financiële winst te vergroten en tegelijkertijd betaalbare woningen winstgevender te maken, in lijn met de toekomstige woonbehoeften (NVM, 2023, p. 29). Bijlage V biedt een hernieuwde opsomming van de beschikbare instrumenten van het rijk ter bevordering van betaalbare koopwoningen.

5.4 Deelconclusie

De vroegere overheidsmaatregelen hebben over het algemeen effectief gewerkt om de dringende woningbehoefte aan te pakken, maar de doeltreffendheid van sommige beleidsinstrumenten is na verloop van tijd in twijfel getrokken.

De premiewoningen, Vinex, BLS, TSW, NHG, WBI en financiële steun voor de stedelijke vernieuwing hebben alle bijgedragen aan het stimuleren van de woningbouw en betaalbare huisvesting, zij het met variërende resultaten en methoden. Terwijl bijvoorbeeld de TSW en NHG succesvol waren, wordt de WBI bekritiseerd, vanwege een gebrek aan duidelijke effectiviteit.

Interessant is dat er vroeger meer financiële middelen vanuit de rijksbegroting werden ingezet voor de volkshuisvesting. In 2022 heeft de rijksoverheid haar betrokkenheid bij de volkshuisvesting hernieuwd door de lancering van het volkshuisvestingsprogramma, met als kern de Nationale Woon- en Bouwagenda. Dit programma omvat zes kernprogramma's, waarvan met name de programma's woningbouw en betaalbaar wonen van belang zijn voor dit onderzoek. De specifieke doelen, monitoring en coördinatie krijgen meer nadruk in deze programmatische aanpak. De woondeals tussen het rijk en de regionale partijen beogen het verminderen van het woningtekort. De volledige beoordeling van de resultaten en impact van de woondeals is begin 2024 nog niet mogelijk, verdere monitoring en een evaluatie zijn van belang voor de aanpak van de woningmarktuitdagingen.

Het Koopfonds, in oprichting onderdeel van het programma betaalbaar wonen, ondersteunt de huishoudens met een inkomen tot € 65.000 bij de aankoop van nieuwbouwwoningen. Met een toegewezen budget van € 70 miljoen in 2024 biedt het fonds financiële steun aan de kopers, waardoor ze bij de aanvang minder hoeven te betalen dan de werkelijke koopsom door middel van een terug te betalen korting bij de verkoop. Dit vergroot de toegankelijkheid van de koopmarkt voor de starters en middeninkomens

De verhuizingen hebben een aanzienlijke impact, waarbij één woning meerdere verhuisbewegingen teweeg kan brengen en zo mogelijk het aanbod kan vergroten. Toch blijft het uitdagend om de verhuizingen onder ouderen te stimuleren, zelfs met beschikbare, geschikte woningen. De woningmarkt werkt als een schuifpuzzel, waarbij verplaatsingen plaatsvinden wanneer mensen verhuizen, gaan samenwonen of overlijden en daarmee woningen vrijkomen. De stijgende rente treft vooral de starters, die vaak met financieringslimieten te maken hebben en gedwongen worden om maximaal te lenen, wat risico's met zich meebrengt voor de doorstroming op de woningmarkt.

6. Toepassing instrumentarium rijksoverheid

In dit deel van het onderzoek staat de vraag centraal welke instrumenten de rijksoverheid kan inzetten om de middengroepen efficiënt en effectief te ondersteunen bij het kopen van een woning, volgens de experts. Om deze praktijkgerichte deelvraag te beantwoorden, zijn gestructureerde interviews afgenomen bij de experts. Deze interviews zijn gehouden volgens een gestructureerde aanpak, waarbij de vragen aan de geïnterviewden zijn voorgelegd binnen een vast kader.

6.1 Werkwijze interviews

Totstandkoming vragenlijst

Vooraf is een lijst met onderwerpen opgesteld, gebaseerd op de centrale hoofdvraag. Hierbij is rekening gehouden met zowel het literatuuronderzoek als de resultaten van het vooronderzoek. Met behulp van alle verzamelde informatie is een gestructureerde vragenlijst ontwikkeld, waarin de volgende onderwerpen aan bod zijn gekomen:

- marktwerking – kenmerken van de woningmarkt en redenen van de overheidsinterventie;
- factoren die de betaalbaarheid bepalen;
- actoren op de Nederlandse woningmarkt voor betaalbare koopwoningen;
- overheidsmaatregelen op de koopwoningmarkt door de jaren heen;
- instrumentarium voor de ondersteuning van de middengroepen.

De volgorde van de vragen is zorgvuldig bepaald om een logische en gestructureerde benadering van het onderzoek te garanderen. Op deze manier is de vragenlijst samengesteld met als doel een diepgaand begrip van het onderwerp te verkrijgen en relevante inzichten te verzamelen voor het onderzoek. In Tabel 6.1 zijn de vragen opgenomen met het doel van elke vraag, waarbij de 'T' aangeeft bij welk thema de vraag behoort. Vraag 4 is aan de hand van het tweede interview toegevoegd aan de vragenlijst.

Tabel 6.1 Interviewvragen naar thema, inclusief reden vraag





T	Marktwerving – kenmerken van de woningmarkt en redenen van de overheidsinterventie	Doel
1	Wat zijn volgens u de kenmerken van de (huidige) woningmarkt in Nederland?	Verificatie en validatie
2	Wat zijn de redenen achter de overheidsinterventie op de woningmarkt volgens u?	Inzicht rijksoverheidsrol
3	Hoe zou u de huidige situatie op de Nederlandse woningmarkt voor middengroepen beschrijven?	Verificatie en validatie
4	Wat vindt u ervan dat die middengroepen op dit moment veel meer moeite hebben om een huis te kopen in vergelijking met de voorgaande generaties?	Identificatie van knelpunten
5	Als u morgen iets aan de woningmarkt zou mogen veranderen, wat zou dat dan zijn?	Identificatie van knelpunten
T	Factoren die de betaalbaarheid bepalen	
6	Welke factoren spelen volgens u een belangrijke rol bij het bepalen van de betaalbaarheid van koopwoningen voor middengroepen?	Verificatie theorie
7	Hoe kunnen deze factoren worden beïnvloed om de betaalbaarheid te verbeteren?	Verkennen van beleidsopties
T	Actoren op de Nederlandse woningmarkt voor betaalbare koopwoningen	
8	Wie beschouwt u als de belangrijkste actoren/spelers op de koopwoningmarkt (en waarom)?	Verificatie en validatie
9	Hoe ziet u de rol van de rijksoverheid bij het bevorderen van betaalbare koopwoningen voor middengroepen?	Inzicht rijksoverheidsrol
10	In hoeverre speelt de gemeente een actieve rol bij het bevorderen van betaalbare koopwoningen voor de middengroepen?	Verkennen van beleidsopties
11	Ziet u een rol weggelegd voor woningcorporaties ter bevordering van betaalbare koopwoningen?	Verkennen van beleidsopties




12	Hoe ziet u de betrokkenheid van kredietverstrekkers in het bevorderen van de toegang tot de koopwoningmarkt voor middengroepen?	Verkennen van beleidsopties
13	Ziet u mogelijkheden voor een gezamenlijke aanpak tussen actoren (rijksoverheid, gemeenten, woningcorporaties, kredietverstrekkers en marktpartijen) om middengroepen te ondersteunen op de koopwoningmarkt?	Verkennen van beleidsopties
T	Overheidsmaatregelen op de koopwoningmarkt door de jaren heen	
14	Kunt u specifieke overheidsmaatregelen noemen die tussen 1970 en heden zijn genomen en die volgens u de toegang van middengroepen tot betaalbare koopwoningen hebben vergroot?	Verificatie en validatie
15	Wat zijn uw gedachten over de huidige overheidsmaatregelen die zijn geïmplementeerd om de toegang van middengroepen tot betaalbare koopwoningen te vergroten?	Verkennen van beleidsopties
T	Instrumentarium voor de ondersteuning van de middengroepen	
16	Welke specifieke maatregelen zou u aanbevelen aan de rijksoverheid om middengroepen te helpen bij het kopen van een woning?	Verkennen van beleidsopties
17	Zijn er internationale voorbeelden of best practices die in Nederland toepasbaar kunnen zijn bij het ondersteunen van middengroepen op de koopwoningmarkt?	Verkennen van beleidsopties
18	Zijn er innovatieve benaderingen op het gebied van huisvesting of woningfinanciering die naar uw mening kunnen worden toegepast?	Verkennen van beleidsopties
	Afsluiting	
19	Heeft u nog aanvullingen waarvan u denkt dat ze van belang kunnen zijn voor dit onderzoek?	Verificatie en validatie

Selectie respondenten

De selectie van de experts voor de interviews is voortgekomen uit het literatuuronderzoek, waarbij vier vooraanstaande experts op het gebied van de woningmarkt zijn geïdentificeerd op basis van hun publicaties, ervaring en expertise. Daarnaast zijn er twee experts gekozen die werkzaam zijn voor de rijksoverheid en nauw betrokken zijn (geweest) bij het ontwikkelen van de beleidsmaatregelen op nationaal niveau. Ook is bewust een functionaris van de provincie Zuid-Holland geselecteerd, die als senior beleidsmedewerker binnen het team Wonen en Arbeidsmigratie werkzaam is. Deze keuze is gemaakt, vanwege de betrokkenheid van de provincies bij de woondeals en hun inzet voor betaalbare woningen, wat relevant is vanuit het perspectief van de regering.

Deze selectie is strategisch van aard, gezien de unieke kennis en ervaring van deze experts op het gebied van de beleidsontwikkeling en implementatie bij de overheid, wat belangrijk is voor het begrijpen van de rol van de overheid en mogelijke beleidsopties. De experts die in Tabel 6.2 zijn vermeld, hebben hun medewerking toegezegd en zijn geïnterviewd om een breed scala aan perspectieven en inzichten te verkrijgen.

Respondent	Expertise	Organisatie
Dr. F.P.W. Schilder	Onderzoeker woningmarkt bij het PBL	 Planbureau voor de Leefomgeving
Dr. P. (Paul) de Vries	Woningmarktexpert bij het Kadaster	 kadaster
Prof. dr. J.B.S. Conijn	Emeritus hoogleraar woningmarkt aan de Universiteit van Amsterdam en als directeur werkzaam bij Finance	 finance ideas
P.J. (Peter) Boelhouwer	Hoogleraar housing systems	 TU Delft

Drs. F.R. (Rik) Bauer	Strategisch adviseur bij het Rijksvastgoedbedrijf	 Rijksvastgoedbedrijf Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Anonieme respondent	Manager bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties	 Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Drs. B. Lubbers	Senior beleidsmedewerker team wonen en arbeidsmigratie bij de provincie Zuid-Holland	 Zuid-Holland Provincie van Nederland

Tabel 6.2 Schema respondenten

Uitvoering onderzoek

Om een betrouwbaar onderzoek te waarborgen, zijn tijdens de interviews de volgende maatregelen getroffen:

- De vragen zijn vooraf niet aan de respondenten verstrekt.
- De interviews zijn gehouden in een afgesloten vergaderruimte, zowel fysiek als digitaal.
- Van alle interviews is een uitgebreide samenvatting gemaakt.
- De gesprekken zijn opgenomen, waarbij de respondenten een samenvatting hebben ontvangen. Hierbij kregen zij de gelegenheid om eventuele aanvullingen of wijzigingen aan te brengen, zodat de samenvatting nauwkeurig aansloot bij hun inzichten.
- De interviews zijn anoniem verwerkt, hoewel dit niet nodig was volgens alle respondenten.

Tijdens het tweede interview bekritiseerde de respondent het ondersteunen van de middengroepen op de koopwoningmarkt. Aan het einde van het interview zijn verschillende argumenten aangevoerd, wat resulteerde in de toevoeging van de vraag: 'Wat vindt u ervan dat de middengroepen op dit moment veel meer moeite hebben om een huis te kopen in vergelijking met voorgaande generaties?' Deze aanpassing illustreert een adaptieve aanpak in het praktijkonderzoek, waarbij het onderzoek tijdens de uitvoering is aangepast op basis van de verkregen resultaten, nieuwe inzichten of veranderende omstandigheden.

6.2 Resultaten van de interviews

De bevindingen uit de expertinterviews zijn zorgvuldig geanalyseerd en thematisch geordend om in lijn te zijn met de structuur van het onderzoek. In deze paragraaf worden de samengevatte resultaten van deze analyses gepresenteerd, waarbij de belangrijkste inzichten per thema en onderzoeksvraag worden belicht.

6.2.1 Marktwerking en redenen overheidsinterventie

Middengroepen koopwoningmarkt

“Het middensegment staat volop in de wind”

De positie van de middengroepen op de woningmarkt wordt, vanwege de verschillende factoren als uitdagend, ingewikkeld en moeizaam beschreven. De stijgende koopprijzen hebben de toegankelijkheid voor de mensen met een inkomen tot 1,5 keer modaal verminderd, waar zich slechts 20% nu een koopwoning kan veroorloven, in vergelijking met 70% 5 jaar geleden. Deze groep valt vaak buiten zowel de sociale huursector als de betaalbare koopwoningen, vanwege de hoge prijzen en inkomenseisen die bijna 2 tot 3 keer modaal vragen om een woning te kunnen kopen. Dit vormt een knelpunt voor de middengroepen, terwijl ook de huren in de vrije sector hoog zijn door de schaarste, wat de situatie hopeloos doet lijken. Met naar schatting 800.000 woningen in de particuliere huursector en een verwachte afname van het aanbod door de stapeling van het beleid is dit een kwestie die aandacht verdient en waarvan de aanpak moet worden overwogen. Deze problemen hebben ernstige gevolgen voor de starters, jonge gezinnen en mensen die een gezinsvorming uitstellen. De middengroepen worden vaak gedwongen tot alternatieve financieringsmethoden, zoals de hulp van de familie of het spaargeld om een woning te kunnen kopen.

Woningtekort

Het woningtekort wordt door alle respondenten geïdentificeerd als het voornaamste kenmerk van de huidige woningmarkt, wat resulteert in stijgende woningprijzen. Om het woningtekort te verminderen dragen de respondenten diverse oplossingen aan. Er kunnen maatregelen worden getroffen aan zowel de aanbodzijde als de vraagzijde.

Maatregelen aanbodzijde

Aanbod vergroten

Het vergroten van het woningaanbod kan op verschillende manieren worden gerealiseerd, zoals via de nieuwbouw, hospitaerverhuur, flexwoningen en een uitbreiding van de bestaande (flat)gebouwen (optoppen). Het optimaliseren van de bestaande woningvoorraad en het aanpassen van de huishoudensdichtheid kunnen de noodzaak voor de nieuwbouw verminderen.

De discussies over de huishoudensvorming worden beïnvloed door de overheidsmaatregelen, zoals de kortingen op de uitkeringen bij samenwonen. Een onevenwichtige woningsamenstelling, met name met een tekort aan geschikte woningen voor ouderen, resulteert in een mismatch tussen vraag en aanbod. De overheid kan bouwactiviteiten stimuleren door woningbouwplannen te versnellen en druk op gemeenten uit te oefenen om deze plannen te realiseren. Maatwerkoplossingen, zoals de lokale woondeals tussen de steden en ontwikkelaars zijn nodig, waarbij het rijk meer verantwoordelijkheid moet nemen met de juiste middelen.

Proces van plan tot sleutel verkorten

“De woningmarkt lijkt vast te lopen door overmatige regels en maatregelen”

Om nieuwbouw te stimuleren en te versnellen, moeten de juridische procedures worden ingekort. Alle respondenten wijzen op de langdurige procedures als oorzaak van stagnatie voor ontwikkelaars. Hoewel zorgvuldigheid belangrijk blijft vanwege de blijvende impact van de woningen en wijken en de vereisten van de andere beleidsdossiers, zoals de stikstofproblematiek. Vertragingen komen voornamelijk voor in de beginfase en na de vergunningsaanvraag, mede door de procedures bij de Raad van State die aanzienlijke vertragingen veroorzaken. Deze vertragingen hebben een negatieve impact op de levensvatbaarheid van de projecten. De overheid werkt aan een Kamerbrief om deze kwestie aan te pakken. Volgens een respondent is het versnellen aan de voorzijde complex maar regionale samenwerking kan helpen, vooral bij grote projecten. Dit vereist wel een verschuiving van de gemeentelijke autonomie naar het regionale niveau, wat gevoelig ligt.

Maatregelen vraagzijde

Fiscale maatregelen

Het subsidiëren van de hypotheekrente vergemakkelijkt het kopen van een woning, maar kan de markt verstoren. Een gebrek aan belasting op de vermogenswinst kan ook problemen veroorzaken. De adviezen pleiten voor structurele aanpassingen, zoals de herziening van het fiscale stelsel en het streven naar de eigendomsneutraliteit, waarbij de overheid niet automatisch de koop van de woningen extra ondersteunt.

Drie respondenten deelden hun visie op de fiscale maatregelen in reactie op de vraag naar de gewenste veranderingen op de woningmarkt. Eén pleitte voor een geleidelijke afbouw van de fiscale voordelen en differentiatie voor de starters en de mensen met de lagere inkomens, zonder subsidies te verstrekken aan de huiseigenaren met de hogere inkomens. Een andere respondent stelde voor om de hypotheekrenteaftrek volledig af te schaffen en het fiscale stelsel te herzien. Een derde respondent beschouwde de geleidelijke afbouw van de hypotheekrenteaftrek als een mogelijke maatregel om de woningmarkt te normaliseren, hoewel dit lastig lijkt vanuit marktperspectief, maar mogelijk wel het beste is. Daarnaast wees een vierde respondent er eerder op dat – ondanks een daling van de woonlasten voor de kopers tot 16% – de hypotheekrenteaftrek nog steeds wordt ontvangen, wat als pervers wordt beschouwd, gezien de hoge woningprijzen die deels door deze aftrek worden veroorzaakt.

Doorstroming stimuleren

“Als je duur bouwt, ontstaan er een heleboel verhuisbewegingen en dan woont iedereen weer heel tevreden”

Uit de analyse van de interviews blijkt dat een mismatch tussen vraag en aanbod op de woningmarkt een probleem is, vooral vanwege een onevenwichtige woningsamenstelling. Het gebrek aan geschikte woningen voor ouderen en een overschot aan duurdere koopappartementen zijn enkele genoemde problemen. De nadruk wordt gelegd op het belang woningen te bouwen, die aansluiten bij de behoeften van de mensen, oftewel: slim bouwen, gericht op de actuele behoeften. Duurdere woningen bouwen creëert een verhuisketen die de doorstroming bevordert, waardoor de modale en lage inkomens de kans krijgen om hun eerste koopwoning te verwerven en dan woont iedereen weer heel tevreden. Dit proces is echter alleen succesvol, als er voldoende woningen beschikbaar zijn. De doorstroming stimuleren wordt gezien als een strategie om de markt te verbeteren, met suggesties zoals het aanbieden van verhuispremies en het stimuleren van meer woningen die te koop worden aangeboden. Een integrale benadering om de doorstroming te bevorderen, met aandacht voor de beschikbaarheid van passende woningen voor de verschillende inkomensgroepen, wordt aanbevolen, waarbij de middenhuurwoningen mogelijk een rol spelen in het stimuleren van de doorstroming.

Redenen van overheidsinterventie

“De grondwettelijke erkenning van wonen als basisbehoefte rechtvaardigt overheidsinterventie op de woningmarkt, deze brede norm biedt ruimte voor verschillende benaderingen”

De overheidsinterventie op de woningmarkt is complex en heeft haar oorsprong in de verschillende beleidsterreinen. Deze interventie heeft aanzienlijke invloed en wordt gerechtvaardigd door de erkenning van wonen als basisbehoefte in de Grondwet en de daarmee samenhangende verantwoordelijkheid om de huisvesting voor iedereen te waarborgen. Zonder overheidsingrijpen zouden velen geen passende woning kunnen vinden, wat kan leiden tot dakloosheid en ontoelaatbare woonsituaties.

De betaalbaarheid en toegankelijkheid van de woningen voor de lage middeninkomens is momenteel zorgwekkend en de markt heeft hier de afgelopen jaren onvoldoende op gereageerd. Daarom is de overheidsinterventie noodzakelijk.

De politiek-maatschappelijke redenen rechtvaardigen het aanbieden van betaalbare woningen voor de koopstarters. Hoewel het bouwen van betaalbare koopwoningen vaak extra financiële steun vereist, blijft de toegang tot deze woningen voor sommige koopstarters een kwestie van geluk.

Meer verantwoordelijkheid rijksoverheid voor woningbouw

Verschiedende respondenten pleiten voor een grotere verantwoordelijkheid van het rijk bij de woningbouw, inclusief de benodigde instrumenten en financiële middelen. Ze wijzen op een gebrek aan effectieve instrumenten om deze versnelling te bewerkstelligen. Hoewel er instrumenten, zoals de aanwijzingsbevoegdheid, beschikbaar zijn, heerst er verdeeldheid over hun effectiviteit. Terwijl sommigen geloven dat ze voldoende zijn, vrezen anderen dat ze de relaties kunnen schaden en dus minder effectief zijn. De rol van de Wet versterking regie volkshuisvesting blijft onduidelijk in dit opzicht. Een verdere verkenning en samenwerking tussen de provincies, het rijk en de gemeenten zijn nodig om de situatie te verbeteren.

6.2.2 Factoren betaalbaarheid

“Als we betaalbaarheid beschouwen als een norm, die voornamelijk afhangt van factoren zoals inkomen, huishoudenssamentelling en vaste lasten zoals huur, hypotheekkosten, wordt het verbeteren daarvan een niet te beantwoorden vraag”

Betaalbaarheid

De betaalbaarheid van de woningen hangt af van de verhouding tussen de marktprijzen en koopkracht. De schaarste beïnvloedt voornamelijk de prijzen, terwijl de koopkracht wordt bepaald door de factoren zoals de inkomensontwikkeling, leenkosten, fiscale maatregelen, subsidies en leennormen.

De normen voor een hypotheekverstrekking, zoals die van het Nibud – vastgelegd in de regeling hypothecair krediet – spelen een normatieve rol in het bepalen van de betaalbaarheid.

Als een woning niet betaalbaar is volgens deze normen moeten de kopers eigen geld inbrengen of sparen. Dit kan resulteren in een situatie waarin de mensen graag een betaalbare woning willen kopen, maar deze niet beschikbaar is. Drie respondenten noemen ook de grondmarkt als een belangrijke factor bij het bespreken van de betaalbaarheid.

Grondmarkt en aantrekkelijkheid steden

Drie respondenten wijzen op de aantrekkelijkheid van steden voor starters en jonge kopers, ondanks de beschikbaarheid van betere woningen elders voor dezelfde prijs en de mogelijkheid om te reizen.

De hoge grondprijzen in steden als Utrecht en Amsterdam maken betaalbare woningen moeilijk realiseerbaar en vereisen aanzienlijke publieke investeringen. Overweging van de noodzaak om in specifieke steden te wonen, vooral met de goede werktoegang vanuit de omliggende gebieden, kan grootschalige stedelijke ontwikkelingen buiten de dure steden aantrekkelijk maken. Investeren in bereikbaarheid en nieuwbouw kan de aantrekkelijkheid van deze gebieden vergroten, maar brengt aanzienlijke kosten met zich mee voor de overheid en kan functioneringsproblemen in de grote steden veroorzaken, waardoor er behoefte is aan investeringen in betaalbare huisvesting en de regulering in het vrije huursegment.

Eén respondent is van mening dat de grondwaarde niet altijd de belangrijkste factor is in de woningbouwkosten, maar eerder de gestelde eisen en ontwikkelingskosten. De verwachtingen dat de aanpassingen in het grondbeleid de betaalbaarheid zullen oplossen, zijn vaak te hooggespannen. De grondprijs is voornamelijk een zaak van de gemeente en kan worden beïnvloed door instrumenten, zoals de planbatenheffing, die de speculatie tegengaat en de betaalbaarheid kan verbeteren.

6.2.3 Actoren Nederlandse woningmarkt betaalbare koopwoningen

“Het juridische moeras blijft een grote uitdaging in het streven naar versnelling van woningbouwprojecten”

Belangrijkste actoren

De meerderheid van de respondenten beschouwt de projectontwikkelaars als de belangrijkste spelers op de woningmarkt, omdat ze verantwoordelijk zijn voor het initiëren van de bouw van de koopwoningen, wat een grote invloed heeft op het beschikbare nieuwbouwaanbod. De rol van de rijksoverheid wordt door de meerderheid van de respondenten als cruciaal beschouwd, voornamelijk vanwege haar vermogen om de wet- en regelgeving op te stellen, subsidies te verstrekken en instrumenten te ontwikkelen, zoals het Koopfonds De gemeenten en particulieren worden ook gezien als belangrijke spelers, waarbij de gemeenten de randvoorwaarden kunnen vaststellen en soms de markt kunnen beïnvloeden met actief grondbeleid.

Op de koopmarkt zijn de kopers en verkopers belangrijke actoren. Tal van factoren spelen hierbij een rol, waaronder de individuele huishoudens als de vragers op de koopwoningmarkt. De kopers en verkopers bepalen de prijs op basis van vraag en aanbod. Bovendien worden de geldverstrekkers tweemaal genoemd als belangrijke actor in het proces, samen met de intermediairs en makelaars.

Verder is de respondenten specifiek gevraagd naar de rol van de overheid, gemeente en financiers en naar hun gezamenlijke aanpak. De resultaten van deze vragen worden hieronder besproken om een dieper inzicht te geven in hun individuele bijdrage en gezamenlijke impact op de woningmarkt.

Rol rijksoverheid

De antwoorden benadrukken de belangrijke rol van de rijksoverheid bij het bevorderen van betaalbare koopwoningen. Hoewel één respondent opmerkt dat de directe betrokkenheid van de overheid beperkt lijkt te zijn, wordt de invloed op verschillende aspecten van de woningmarkt erkend. De overheid speelt onder andere een belangrijke rol bij het vaststellen van de leennormen, wat bijdraagt aan een verantwoord woningbezit door de financieringsmogelijkheden te reguleren, met speciale aandacht voor de mogelijke, financiële veranderingen. Daarnaast stimuleert de overheid de bouwactiviteiten, wat het aanbod vergroot en de prijzen beïnvloedt – vooral voor de middeninkomens. Dit wordt bereikt door de woningbouwplannen aan te jagen en druk op de gemeenten om deze plannen te realiseren uit te oefenen. Verder wordt benadrukt dat de rol van de overheid – zowel aan de aanbod- als aan de vraagzijde – omvangrijk is.

Hoewel de gemeente verantwoordelijk is voor de uitvoering bepaalt het rijk de voorwaarden via de verschillende instrumenten, zoals de fiscale maatregelen, sociale zekerheid, wetgeving en planologie.

Rol gemeente

De gemeenten beschikken over de belangrijke instrumenten, zoals de opkoopbescherming, doelgroepverordening, bouwprogramma's, bestemmingsplannen en vergunningverlening, om de ontwikkeling van de bouwprojecten te sturen, inclusief het vaststellen van het aandeel betaalbare woningen en regels voor de sociale koop. Een actief grondbeleid biedt controle over de gebiedsontwikkeling, maar de financiële middelen zijn beperkt, waarbij het rijk overweegt om ondersteuning te bieden voor de grondaankopen. De gemeenten moeten afwegingen maken op basis van hun huidige woningvoorraad, de bewoners en de toekomstige behoeften om een aantrekkelijke woon- en werkgemeenschap te creëren.

Rol financier

De financiële sector lijkt over het algemeen weinig invloed te hebben op het bevorderen van betaalbare koopwoningen. Nederland heeft al een systeem met relatief hoge hypotheekleningen en een verdere stimulering lijkt niet verstandig. Hoewel sommige kredietverstrekkers soms meer ruimte willen bieden, worden de afwijkingen van de regels zelden toegestaan, vanwege de strikte regels en mogelijke boetes.

Rol woningcorporatie

Alle respondenten zijn het erover eens dat de woningcorporaties zich moeten concentreren op het ontwikkelen van huurwoningen voor mensen met lagere inkomens. Geen van hen ziet het als de rol van de woningcorporaties om betaalbare koopwoningen te realiseren, gezien de uitdagingen waarmee ze al worden geconfronteerd, zoals het onderhoud, de verduurzaming en de financiële druk.

Twee respondenten suggereren dat de woningcorporaties kunnen bijdragen door een deel van hun bezit te verkopen, afhankelijk van hun politieke opvattingen. Sommige partijen zien dit als positief voor de betaalbare koopwoningen, terwijl anderen het willen beperken om het sociale woningbezit te behouden.

Daarnaast wordt besproken dat de aanpassingen in de wetgeving het mogelijk maken voor de woningcorporaties om meer te verhuren in het middensegment. Zowel de woningcorporaties als de marktpartijen kunnen een rol spelen bij het realiseren van betaalbare koopwoningen, bijvoorbeeld door KoopGarant en KoopStart te gebruiken. Opgemerkt is echter dat KoopGarant de investeringscapaciteit kan verminderen, vanwege de opname op de balans.

Gezamenlijke aanpak actoren

“Als iedereen zijn rol pakt zou het geheel moeten leiden tot nieuwbouw. De rijksoverheid kan een regierol spelen en indringend adviseren om te zorgen dat de som der delen optelt tot het gewenste geheel”

De gezamenlijke aanpak tussen de gemeenten, projectontwikkelaars, corporaties en institutionele beleggers is belangrijk voor het realiseren van gemengde programma's met zowel huur- als koopwoningen. Een georganiseerde samenwerking is cruciaal om een vertraging te voorkomen en de nieuwbouw te bevorderen. De gemeenten moeten streven naar geschikte locaties en voldoende ruimte voor betaalbare woningen om ruimte te creëren voor de middeninkomens. Financiële steun en overheidsregie worden steeds vaker gevraagd, terwijl het belangrijk is dat alle betrokken partijen samenkomen om een gemeenschappelijk begrip van de situatie te ontwikkelen en een effectief beleid te vormen. Op grote woningbouwlocaties is de samenwerking tussen de provincies, de gemeenten en het rijk cruciaal, waarbij het rijk een regierol kan spelen om deze projecten te realiseren.

6.2.4 Overheidsmaatregelen koopwoningmarkt door de jaren heen

De overheidsmaatregelen die zijn genomen vanaf 1970 en gericht zijn op het vergroten van de toegang van de middengroepen tot de woningmarkt variëren sterk in de effectiviteit over de verschillende tijdvakken, volgens een van de respondenten. De historische voorbeelden tonen aan dat een hoge loan to value, zoals 125% in de jaren zeventig, leidde tot sterke stijgingen van de woningprijzen, terwijl na de oliecrisis van 1978, toen men slechts 90% kon lenen, de prijzen daalden. Eén respondent merkt op dat er vroeger aanmerkelijk meer overheidsgeld werd ingezet en gestuurd werd op de ontwikkeling van woningen.

Nationale Hypotheek Garantie

Vier experts stellen dat de NHG al lange tijd een bewezen, effectief instrument is. Het fungeert als een betrouwbare achtervang, waardoor het financieren van een woning niet alleen voordeliger wordt, maar ook financiële problemen worden voorkomen, wat de toegang tot de woningmarkt vergemakkelijkt. Eén expert beschouwt de NHG zelfs als een 'wereldinstrument'.

Premiewoningen

Verscheidende respondenten erkennen de effectiviteit van de vroegere premie A-, B-, C- en D-woningen, waarbij subsidies werden geboden die resulteerden in meer bouwactiviteit. Echter, de herinvoering van dergelijke subsidies wordt met terughoudendheid bekeken, vanwege de directe subsidiëring, volgens één respondent. Aan de andere kant benadrukt een andere respondent dat hoewel de premie A-regelingen en startersleningen hebben geholpen bij de woningaankopen hun langetermijneffectiviteit en stabiliteit op de woningmarkt twijfelachtig zijn. Mogelijk zou een grotere middenhuursector gunstiger zijn. De genoemde maatregelen lijken vooral de prijzen op te drijven, wat mogelijk nadelig is voor meer toekomstige generaties.

Huidig instrumentarium

De huidige overheidsmaatregelen roepen gemengde reacties op. Hoewel de inzet van de minister wordt geprezen, is er bezorgdheid dat te veel optimisme het vertrouwen in de overheid kan schaden, als de doelen niet worden bereikt. Het behouden van de betaalbaarheid in de woningbouw blijft een uitdaging, ondanks de aandacht die hieraan wordt besteed. Het kabinet zet positieve stappen door de verantwoordelijkheden te definiëren en de gemeenten aan te moedigen om de bouwopgave aan te pakken. Er zijn echter ook kritische geluiden, zoals over de effectiviteit van de wet versterking regie. Bovendien heeft de overheid een beperkte invloed op situaties waarin de ontwikkelaars niet kunnen bouwen, vanwege de financiële belemmeringen, hoewel zij kan ingrijpen door de financieringsconstructies te wijzigen, de grondprijzen te verlagen of de woningcorporaties een grotere rol te geven.

Wet betaalbare huur

De respondenten benadrukken de impact van de Wet betaalbare huur, die van belang wordt geacht voor betaalbaar wonen voor de lage en middeninkomens en voor het creëren van een betere balans tussen de woningkwaliteit en prijs. Het gebrek aan toegang tot de koopwoningmarkt dwingt veel middeninkomens om te huren, waar het middelhuursegment gekenmerkt wordt door exorbitante prijzen die bepaalde groepen uit de steden kunnen verdrijven. De wet veroorzaakt een afname van vrije huurwoningen omdat veel investeerders verkopen, mede door wijzigingen in de vermogensbelasting. Voorspellingen wijzen op een sterke daling van niet-gereguleerde huurwoningen van 240.000 naar 100.000, wat kan leiden tot sterke huurprijstijgingen en zelfs een zwarte markt.

6.2.5 Instrumentarium ondersteuning middengroepen

"Bij aankoop van een sociale koopwoning geldt doorgaans een speculatiebeding, maar in feite is het een winnend lot uit de loterij, waarbij de gelukkige zomaar € 100.000 tot € 150.000 in zijn schoot geworpen krijgt"

In het praktijkonderzoek is specifiek gekeken naar de instrumenten die de rijksoverheid kan inzetten om de middengroepen te ondersteunen bij het kopen van een woning. Deze bevindingen zijn samengevat in deze paragraaf.

Planbatenheffing

Twee respondenten noemen de afroming van de waardeontwikkeling (de planbatenheffing) van de gronden als mogelijke oplossing om de betaalbaarheid te verbeteren of de woningmarkt te hervormen.

Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen

Het Koopfonds is een initiatief dat de starters helpt om gemakkelijker de woningmarkt te betreden door middel van de kopersondersteuning. Het kopen van een woning met korting wordt gezien als een situatie die de koper niet direct rijker maakt, omdat de woning later ook weer met korting moet worden verkocht, waardoor een prijsopdrijving wordt voorkomen.

Dit fonds wordt beschouwd als een goed instrument, maar het is geen alomvattende oplossing voor het startersprobleem. Voorzichtigheid in de omvang is geboden om te voorkomen dat het ten koste gaat

van de effectiviteit. De rijksoverheid heeft de capaciteit om dergelijke fondsen te beheren. Initiatieven, zoals de KoopStart-regeling en het Koopfonds zijn voorbeelden van programma's die gericht zijn op het bouwen van koopstarterswoningen. Andere instrumenten, zoals KoopGarant, koophuur en Cokopen worden ook ingezet om de middengroepen te ondersteunen.

Startersleningen

Meerdere respondenten wijzen op het SVn dat starters- en funderingsleningen aanbiedt, gefinancierd door de gemeenten, om de huishoudens te ondersteunen op de koopwoningmarkt, zoals beschreven in paragraaf 4.3. Echter, twee respondenten merken op dat terwijl deze instrumenten helpen bij het verkrijgen van een woning ze ook kunnen leiden tot hogere biedingen en prijsstijgingen.

Bouwsparen

Het essay van Boelhouwer en Schiffer, waar een van de respondenten naar verwijst, benadrukt de interessante instrumenten voor het onderzoek, waaronder bouwsparen. Hoewel dit in Nederland nog niet goed van de grond is gekomen door het fiscale systeem van de hypotheekrenteaf trek kan het met de strengere eisen en ontoereikendheid van de koopwoningen voor de middengroepen een belangrijk instrument zijn om te verkennen. De aanbevelingen bestaan uit de opbouw vanuit jeugdsparen, met de inbreng van de ouders en grootouders en vervolgens het spaargeld uit de vakantiebaantjes en mogelijk de werkgeversbijdragen. De overheidsfaciliteiten kunnen onder meer de vrijstelling van de vermogensbelasting, premies en belastingvoordelen omvatten, evenals de mogelijkheid tot de inbreng van de pensioenpremies (Boelhouwer & Schiffer, 2019). Een andere respondent spreekt dit tegen en geeft aan dat het aannemen van de ideeën uit het buitenland de eigen padafhankelijkheid van Nederland kan negeren, wat leidt tot mogelijke belemmeringen. Als voorbeeld worden de bouwspaarkassen genoemd, die gebruikelijk zijn in Duitsland en de woningmarkt daar hebben gevormd.

Erfpacht

Twee respondenten noemen de erfpacht als instrument. De erfpacht kan worden gebruikt als een korting bij de aankoop van een woning, waardoor de kopers lagere kosten hebben, doordat ze alleen de stenen hoeven te kopen en de grond het eigendom blijft van de gemeente.

Innovatieve benaderingen

Modulaire prefabbouw, kan de bouwkosten verlagen en de bouwsnelheid verhogen. Deze bouw resulteert mogelijk in betere prijzen, producten en een versneld bouwproces. Een andere suggestie is om via de NHG of andere partijen de betaalbaarheid van woningen te verbeteren door bijvoorbeeld een deel van de woningen door NHG te laten aankopen. Dit zou nieuwe constructies mogelijk maken voor betere toegang tot de woningmarkt. De overheid zou hierin een sleutelrol kunnen spelen door de financiële middelen beschikbaar te stellen via de NHG of andere kanalen, vooral als het maatschappelijk als belangrijk wordt beschouwd, om het kopen van betaalbare woningen te vergemakkelijken.

Wooncollectieven

Wooncoöperaties zijn door twee respondenten genoemd als innovatief instrument dat zowel huur- als koopopties biedt. Echter, het snelle stijgen van de kooprijzen vormt een nadeel. De opkomst van het coöperatiemodel kan worden gestimuleerd door financiering en grondposities, zoals toegepast in Amsterdam, waar een deel van de tenders beschikbaar moet zijn voor wooncollectieven. Het collectief, particulier opdrachtgeverschap (CPO) gaat vaak gepaard met zelfrealisatieprojecten, waarbij een groep particuliere gezamenlijk ontwikkelen en wonen onder coöperatieve voorwaarden.

Maatschappelijk gebonden eigendom

Het stimuleren van het maatschappelijk gebonden eigendom (MGE) kan de betaalbaarheid van de woningen vergroten, volgens twee respondenten. Het verplicht stellen ervan voor de woningcorporaties kan bijdragen aan het bouwen van een bepaald percentage van dergelijke woningen.

Huisvestingsfonds werkgevers

Een mogelijk onderzoeksidee van één respondent is het verkennen van nieuwe huisvestingsfondsen, zoals die voor arbeidsmigranten. De werkgevers zouden hierbij betrokken kunnen worden door een percentage boven op het loon van de arbeidsmigranten te betalen, dat naar een gemeentelijk fonds gaat voor de huisvesting.

Dit concept kan wellicht ook toegepast worden op de middenwoningen, waarbij de werkgevers een rol kunnen spelen door een deel van het salaris van hun werknemers in een fonds te storten voor de woningbouw. Historisch gezien hebben de werkgevers al een rol gespeeld in de huisvesting van hun werknemers, zoals ASML dat investeerde in woningen of Tata Steel dat complete wijken bouwde voor zijn personeel.

Eigendommeutraliteit benadering

Een gebalanceerde woningmarkt zou iedereen de kans moeten bieden om een vermogen op te bouwen, ongeacht het inkomensniveau. Momenteel is het echter moeilijk om een vermogen op te bouwen in de huursector, terwijl dit wel mogelijk is in de koopsector. Drie respondenten pleiten voor een eigendommeutraal woonbeleid. Dit houdt in dat de fiscale stimulansen voor het eigenwoningbezit worden afgebouwd. Dit zou leiden tot een gelijke behandeling tussen huren en kopen, waardoor zowel de huurders als de huiseigenaren gelijke kansen krijgen om een vermogen op te bouwen. Het doel is om de mensen de vrijheid te geven om hun voorkeuren op een natuurlijke manier te uiten, zonder dat het bezit van een woning de enige route naar een vermogensgroei is. Dit zou een evenwichtige markt creëren waarin zowel kopen als huren aantrekkelijke opties zijn voor de vermogensopbouw, bijvoorbeeld door de deelname aan beleggingsfondsen. Het vereist een heroverweging van het overheidsingrijpen, met name de fiscale voordelen van het eigenwoningbezit, om een meer neutrale benadering van de woningmarkt te bevorderen. Het verminderen van de subsidies en de vergelijkbare maatregelen op weg naar een evenwichtige woningmarkt kunnen resulteren in een generatie die de nadelen van de afbouw ervaart, zonder de voordelen van een vermogensopbouw. Een compensatie voor deze groep kan leiden tot gelijke kansen op een vermogensopbouw in de toekomst.

Overheidsinterventies en marktimpact

“Stimulering van koopwoningen kan leiden tot aankoop van slechtste woningen uit voorraad”

Experts benadrukken dat overheidsinterventies aan de vraagzijde, zoals financiële steun aan de middengroepen, prijsopdrijvend kunnen werken. Daarom wordt het belang van aanbodgerichte maatregelen om het woningtekort aan te pakken en de stijgende prijzen te beheersen benadrukt. Een respondent verwijst naar de historische woningtekorten, toen het normaal was om bij een hospita te wonen. Een andere pleit voor ingrijpen op de grondmarkt, bijvoorbeeld door gemeenten te helpen bij grondaankopen onder voorwaarden, zoals het vestigen van de Wet voorkeursrecht gemeenten. De huidige wens naar een eigen woning vergroot het tekort, omdat dit als standaard wordt gezien.

In Nederland wordt een eigen woning als een belangrijke vorm van vermogensopbouw beschouwd en het ontzeggen hiervan kan de sociale cohesie schaden. Ondanks de noodzaak tot actie, blijft de situatie ingewikkeld en vereist doorgaans politieke afwegingen over wat maatschappelijk acceptabel is. Politiek-maatschappelijke redenen rechtvaardigen het aanbieden van betaalbare koopwoningen. De respondenten erkennen de complexiteit van het vinden van effectieve oplossingen voor de woningmarkt. Hoewel ingrijpende veranderingen of gerichte benaderingen overwogen moeten worden, is de impact op de markt vaak beperkt.

6.3 Deelconclusie

De positie van de middengroepen op de woningmarkt wordt als uitdagend, ingewikkeld en moeizaam beschreven, vooral vanwege de stijgende huur- en koopprijzen die de toegankelijkheid hebben verminderd. Momenteel kan slechts 20% van hen zich een koopwoning veroorloven. Dit heeft ernstige gevolgen, waarbij de mensen worden belemmerd in de belangrijke levensbeslissingen, zoals het stichten van een gezin.

De respondenten wijzen het groeiende woningtekort aan als het belangrijkste kenmerk van de huidige woningmarkt, wat resulteert in stijgende woningprijzen. Om deze uitdaging aan te pakken, zijn er oplossingen voorgesteld aan zowel de aan- als de vraagzijde. Aan de aanbodzijde kan het woningaanbod worden vergroot via de nieuwbouw, hospitaverhuur, flexwoningen, uitbreiding van de bestaande gebouwen en het verkorten van de procedures om sneller tot nieuwbouw te komen.

Aan de vraagzijde erkennen de respondenten ondanks verschillende meningen over de fiscale maatregelen, de noodzaak van veranderingen om een evenwichtigere woningmarkt te creëren. Daarnaast wordt het stimuleren van de doorstroming op de markt als een belangrijke maatregel gezien.

De overheidsinterventie op de woningmarkt wordt als essentieel beschouwd, vanwege de erkenning van wonen als basisbehoefte. Echter, gezien de complexiteit en diverse politiek-maatschappelijke belangen vereist deze interventie een zorgvuldige afweging. Voorzichtigheid is geboden bij de financiële tegemoetkomingen om een prijsopdrijving te voorkomen en te vermijden dat het een kwestie van geluk wordt voor bepaalde koopstarters, die als het ware een 'lot uit de loterij' krijgen.

De betaalbaarheid van de woningen wordt bepaald door de verhouding tussen de marktprijzen en koopkracht, met normen voor de hypotheekverstrekking en de grondmarkt als belangrijke factoren. Ondanks betere woningen elders blijven steden aantrekkelijk voor starters en jonge kopers. De hoge grondprijzen in de steden, zoals Amsterdam en Utrecht maken een betaalbare woningen moeilijk en vereisen aanzienlijke publieke investeringen.

Alle respondenten zijn het erover eens dat de woningcorporaties zich moeten richten op het ontwikkelen van huurwoningen voor de mensen met de lagere inkomens, terwijl geen van hen vindt dat het de rol van de woningcorporaties is om betaalbare koopwoningen te realiseren. Een mogelijke oplossing is dat de woningcorporaties woningen uit hun voorraad verkopen aan koopstarters, met instrumenten zoals Koopgarant en Koopstart. Belangrijk is dat deze verkoop niet ten koste gaat van de totale voorraad, de opbrengst kan worden gebruikt voor de ontwikkeling van nieuwe woningen, afhankelijk van politieke opvattingen.

De experts prijzen de NHG als een bewezen, effectief instrument dat de financiering van de woningen vergemakkelijkt en financiële problemen voorkomt, waardoor de toegang tot de woningmarkt wordt bevorderd. De respondenten erkennen de vroegere premiewoningen als effectief voor de bouwactiviteit, maar twijfelen aan de herinvoering door directe subsidies. De premiereregelingen en startersleningen hielpen, maar de langetermijneffectiviteit is onzeker, vanwege de zorgen over de prijsstijgingen.

Veranderingen in de fiscaliteit, zoals de versoering of afschaffing van de hypotheekrenteaf trek, zijn door sommige respondenten voorgesteld als mogelijke oplossingen. Een gezamenlijke aanpak tussen de verschillende actoren, waaronder de gemeenten en woningcorporaties, is van belang voor het realiseren van de gemengde programma's.

Veel van de genoemde instrumenten worden momenteel al toegepast, maar drie suggesties verdienen mogelijk nader onderzoek: de planbatenheffing, een huisvestingsfonds vanuit de werkgevers en de stimulering van de coöperaties. Ondanks de mogelijke nadelen die Deloitte in 2019 heeft geschetst van de negatieve planschade is het raadzaam om verder te verkennen hoe deze aanpak de woningbouw kan bevorderen. Ook is het de moeite waard om de mogelijkheden van een huisvestingsfonds vanuit de werkgevers te onderzoeken, om de werknemers te helpen een huis te vinden en zo bij te dragen aan het oplossen van het woningtekort. Bovendien verdient het aanbeveling om de verdere stimulering van het coöperatiemodel te onderzoeken, ter bevordering van het woningtekort en de doorstroming.

Het stimuleren van het MGE en het bevorderen van een eigendomsneutrale benadering van de woningmarkt zijn enkele van de voorgestelde strategieën om een evenwichtige markt te creëren. Deze resultaten benadrukken de complexiteit van een overheidsinterventie op de woningmarkt. Eén respondent benadrukt dat het stimuleren van de koopwoningen mogelijk resulteert in de aankoop van de slechtste woningen uit de voorraad. Dit punt verdient aandacht.

De Experts wijzen op de prijsopdrijvende effecten van interventies aan de vraagzijde, zoals financiële steun aan middengroepen en benadrukken het belang van aanbodgerichte maatregelen om het woningtekort te verhelpen. Ondanks de noodzaak tot actie, blijven de oplossingen complex en vereisen ze politieke afwegingen.

7. Conclusie, discussie en aanbevelingen

Paragraaf 7.1 beantwoordt zowel de deelvragen als de centrale onderzoeksvraag. Vervolgens biedt paragraaf 7.2 de discussie, waarin de resultaten van het onderzoek wordt geëvalueerd met betrekking tot het doel, de gebruikte methodologie en de behaalde resultaten. Daarna worden de beperkingen van het onderzoek besproken. Ten slotte beschrijft paragraaf 7.3 de aanbevelingen voor vervolgonderzoek, met suggesties voor toekomstige studies en verdere onderzoekslijnen.

7.1 Conclusie

De Nederlandse woningmarkt staat voor grote uitdagingen, met een groeiend tekort aan woningen, dat resulteert in stijgende prijzen, wat het voor velen moeilijk maakt een eigen woning te kopen. Vooral de middengroepen ondervinden problemen, omdat ze te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar niet genoeg om zonder financiële steun een woning te kunnen kopen. Desondanks blijft het bezit van een eigen woning aantrekkelijk vanwege de geboden veiligheid, stabiliteit en mogelijkheden voor vermogensopbouw.

De rol van de rijksoverheid op de woningmarkt is onderwerp van debat, waarbij de balans tussen overheidsinterventie en marktwerking een belangrijk punt is. Terwijl er in het verleden meer nadruk werd gelegd op marktwerking, groeit nu het besef dat er meer hoogwaardige, betaalbare woningen nodig zijn, waarbij de overheid een rol heeft in het waarborgen van het grondrecht op wonen. Om te begrijpen welke rol de rijksoverheid kan spelen in het ondersteunen van de middengroepen op de Nederlandse koopwoningmarkt en om te onderzoeken welke beleidsmaatregelen de rijksoverheid kan nemen om de middengroepen te helpen bij het kopen van een woning is de volgende centrale onderzoeksvraag geformuleerd:

‘Op welke wijze kan de rijksoverheid de middengroepen efficiënt en effectief ondersteunen bij het kopen van een woning op de Nederlandse woningmarkt?’

Voorafgaand aan het beantwoorden van de hoofdvraag zijn vier deelvragen geformuleerd en heeft er een theoretische verkenning plaatsgevonden, die eerst worden behandeld.

Theoretische verkenning:

Politieke keuzes richten zich op een rechtvaardige verdeling van de middelen en gelijke kansen voor alle burgers, waarbij de huisvesting als een essentieel goed wordt beschouwd.

In Nederland wordt overheidsinterventie aan zowel de aanbod- als de vraagzijde ingezet om marktperfecties te verhelpen en publieke belangen te beschermen. Aan de aanbodzijde omvat dit maatregelen zoals het versoepelen van de regelgeving, aanpassen van bouwvoorschriften, de beschikbaarstelling van bouwgrond en verstrekken van objectsubsidies. Aan de vraagzijde worden subsidies en belastingvoordelen ingezet om de toegang tot de woningmarkt te bevorderen.

Deelvraag 1. Wat is de rol van de rijksoverheid, gemeenten en woningcorporaties, projectontwikkelaar en kredietverstrekker bij het bevorderen van betaalbare koopwoningen voor de middengroepen op de Nederlandse woningmarkt?

De Nederlandse woningmarkt bestaat uit een mix van koop- en huurwoningen, met een sterke stijging van het eigenwoningbezit door overheidsbeleid zoals hypotheekrente aftrek en NHG. Het huidige tekort aan betaalbare koopwoningen verergerd door bevolkingsgroei en kleinere huishoudens. Dit heeft geleid tot voortdurende prijsstijgingen, met een gemiddelde verkoopprijs van € 432.000, medio 2024, waardoor de toegang voor middengroepen bemoeilijkt wordt.

Belangrijke actoren, zoals projectontwikkelaars, grondeigenaren, de rijksoverheid en gemeenten, hebben allemaal een rol in het aanpakken van deze uitdagingen. Het juridische proces vormt een aanzienlijke belemmering voor het versnellen van de woningbouwprojecten. De rijksoverheid speelt een belangrijke rol bij het bevorderen van betaalbare koopwoningen door het vaststellen van leennormen, stimuleren van bouwactiviteiten en beïnvloeden van wet- en regelgeving. Gemeenten hebben een

sleutelrol bij de ruimtelijke ordening en huisvestingsbeleid, met belangrijke instrumenten om bouwprojecten te sturen. Financiers en het NHG-waarborgfonds zijn van belang voor het verstrekken van de hypothecaire leningen en het beschermen van de consumenten tegen overkreditering, maar hebben over het algemeen weinig invloed op het bevorderen van betaalbare koopwoningen. Woningcorporaties concentreren zich voornamelijk op de ontwikkeling van huurwoningen voor lagere inkomens, maar kunnen mogelijk een rol spelen in het middensegment, door gebruik te maken van instrumenten zoals KoopGarant.

Een gecoördineerde inspanning tussen de rijksoverheid, gemeenten en woningcorporaties, projectontwikkelaars en financiers is van groot belang om een duurzame oplossing te vinden voor het tekort aan betaalbare woningen en om vertragingen in nieuwbouwprojecten te voorkomen.

Deelvraag 2: Welke factoren bepalen de betaalbaarheid van de koopwoningen voor de middengroepen op de Nederlandse woningmarkt?

De betaalbaarheid van woningen wordt beïnvloed door diverse factoren, waaronder de verhouding tussen marktprijzen en koopkracht, hypotheeknormen en de dynamiek op de grondmarkt. Het Nibud, adviseert jaarlijks de Tweede Kamer over de hypotheeknormen om de financiële kwetsbaarheid van consumenten te verminderen, wat bijdraagt aan de genormaliseerde betaalbaarheid.

De hoge grondprijzen in steden als Utrecht en Amsterdam maken het realiseren van betaalbare woningen uitdagend. Hoewel grootschalige stedelijke ontwikkelingen buiten dure steden voordelen kunnen bieden, kan dit ook functioneringsproblemen in grote steden veroorzaken, wat vraagt om investeringen in betaalbare huisvesting en regulering van het vrije huursegment.

Alternatieve oplossingen, zoals het invoeren van een betaalbaarheidsgrens van € 390.000 voor sociale koopwoningen, worden beschouwd als betaalbaar. Deze blijken echter niet haalbaar te zijn voor de middengroepen met een inkomen tot 1,5 modaal, aangezien de grens gebaseerd is op een inkomen van 2 keer modaal. Een verlaging van deze grens kan resulteren in het niet bouwen van woningen of in woningen met kleinere woonoppervlakten en van mindere kwaliteit, wat ongewenst is.

Naast financieringsmogelijkheden spelen verschillende instrumenten een rol bij het vergemakkelijken van de toegang tot de koopwoningmarkt. Ondanks de beschikbaarheid van deze instrumenten, blijven tekortkomingen bestaan, zoals het verschil tussen de verkoopprijzen en de financieringsmogelijkheden. Initiatieven, zoals Cokopen en kopercoöperaties tonen potentieel om deze behoeften aan te pakken, maar worden nog geconfronteerd met financierings- en uitvoeringsuitdagingen. Verdere ontwikkeling en aanpassing zijn nodig om beter te voldoen aan de behoeften van de middeninkomens op de koopwoningmarkt.

Deelvraag 3: Hoe effectief zijn de vanaf 1970 tot heden genomen overheidsmaatregelen om de toegang voor de middengroepen tot de betaalbare koopwoningen op de Nederlandse woningmarkt te vergroten?

Vroegere overheidsmaatregelen hebben over het algemeen effectief gewerkt om de woningbehoefte aan te pakken, maar sommige beleidsinstrumenten zijn nu in twijfel getrokken. De premiewoningen, Vinex, BLS, TSW, NHG, WBI en financiële steun voor de stedelijke vernieuwing hebben alle bijgedragen aan het stimuleren van de woningbouw en betaalbare huisvesting, zij het met variërende resultaten en methoden.

Het is opvallend dat er in het verleden aanzienlijk meer financiële middelen vanuit de rijksbegroting werden ingezet voor de volkshuisvesting. Het recent gelanceerde volkshuisvestingsprogramma van de rijksoverheid omvat zes kernprogramma's waaronder de programma's woningbouw en betaalbaar wonen, met een focus op monitoring en coördinatie.

Het Koopfonds, in oprichting, biedt financiële steun aan huishoudens met een inkomen tot € 65.000 om de toegang tot de koopmarkt te vergroten. Verhuizingen spelen een belangrijke rol, maar stimulering van verhuizingen onder ouderen blijft uitdagend. De gestegen rente treft vooral starters, wat risico's met zich meebrengt voor de doorstroming op de woningmarkt.

Deelvraag 4. *Welk instrumentarium kan de rijksoverheid inzetten om de middengroepen efficiënt en effectief te ondersteunen bij het kopen van een woning, volgens de experts?*

Het groeiende woningtekort wordt gezien als het voornaamste probleem van de huidige woningmarkt, resulterend in stijgende huur- en koopprijzen en verminderde toegankelijkheid. Dit benadeelt vooral de middengroepen, waarvan slechts 20% zich momenteel een koopwoning kan veroorloven, wat leidt tot uitstel van belangrijke levensbeslissingen zoals gezinsvorming. Er is overeenstemming over de noodzaak van overheidsinterventie. De vraagzijde kan worden gestimuleerd via subsidies en belastingvoordelen, maar deze moet zorgvuldig worden toegepast om prijsopdriving te voorkomen en eerlijke toegang te waarborgen. Oplossingen aan de aanbodzijde, zoals het vergroten van het woningaanbod, verkorten van procedures en regionale samenwerking bij grote projecten en het stimuleren van doorstroming worden voorgesteld.

Woningcorporaties dienen zich primair te richten op het ontwikkelen van huurwoningen voor lagere inkomens, maar kunnen koopstarters ook ondersteunen door woningen uit hun voorraad te verkopen, mogelijk met instrumenten zoals KoopGarant en KoopStart. Het is van belang dat deze verkoop niet ten koste gaat van de totale voorraad, waarbij de opbrengst kan worden gebruikt voor de realisatie van nieuwe woningen. Deze aanpak is sterk afhankelijk van politieke opvattingen.

NHG wordt erkend als een effectief instrument dat de financiering van woningen vergemakkelijkt en de toegang tot de woningmarkt bevordert. Hoewel vroegere premiewoningen effectief waren voor bouwactiviteiten, is er twijfel over de herinvoering van directe subsidies vanwege mogelijke langetermijneffecten op prijsstijgingen.

Veel van de voorgestelde instrumenten worden momenteel al toegepast. Enkele experts pleiten voor het stimuleren van MGE als ondersteuning voor de middengroepen. Anders suggesties zijn onder meer het invoeren van de planbatenheffing, het oprichten van een huisvestingsfonds door werkgevers en het bevorderen van coöperaties, met zorgvuldige aandacht voor mogelijke nadelen zoals de aankoop van minder wenselijke woningen uit de voorraad.

Het blijft een uitdaging om dit vraagstuk op te lossen, omdat de oplossingen complex zijn politieke afwegingen vereisen. Sommige experts stellen dat een eigendomsneutrale benadering van de woningmarktmarkt nodig is, waarbij fiscale veranderingen, zoals, het versoberen of afschaffen van de hypotheekrenteaftrek onontbeerlijk zijn.

Beantwoording centrale vraag

Door het behandelen van de deelvragen en het theoretisch en contextueel kader kan een conclusie worden getrokken, die antwoord geeft op de hoofdvraag van dit onderzoek:

'Op welke wijze kan de rijksoverheid de middengroepen efficiënt en effectief ondersteunen bij het kopen van een woning op de Nederlandse woningmarkt?'

De Nederlandse woningmarkt staat voor grote uitdagingen, met een groeiend woningtekort dat resulteert in stijgende prijzen en verminderde toegankelijkheid. Met name de middengroepen worden hierdoor getroffen, aangezien het voor deze groep vrijwel onmogelijk is om zonder financiële steun een woning te kopen. De situatie wordt verder bemoeilijkt doordat alternatieven op de huurmarkt ook beperkt zijn, waardoor belangrijke levensbeslissingen zoals gezinsvorming worden uitgesteld.

Het onderzoek benadrukt de noodzaak van overheidsingrijpen om het grondwettelijke recht op wonen, te handhaven en de negatieve effecten van de vrije markt te beperken, terwijl een rechtvaardige verdeling van de middelen wordt gewaarborgd. Overheidsinterventie is belangrijk, maar vereist zorgvuldige afweging vanwege de complexiteit en de diverse belangen. Overheidsinterventie kan zowel de aanbod – als de vraagzijde worden ingezet.

Aanbodzijde

Om het woningtekort aan te pakken en de toegankelijkheid te vergroten, zijn effectieve beleidsmaatregelen aan de aanbodzijde van belang. Dit kan worden bereikt door:

- Nieuwbouw: Het stimuleren van de bouw van nieuwe woningen om de woningvoorraad uit te breiden
 - Versnellen van het bouwproces: Het verkorten van de tijd van plan tot sleutel door juridische procedures te versnellen, waaronder het verkorten van vergunning- en goedkeuringsprocessen, zoals de procedures bij de Raad van State die momenteel aanzienlijke vertragingen veroorzaken.
 - Splitsing en optoppen: Het splitsen van grotere woningen in kleinere zelfstandige eenheden en het toevoegen van extra verdiepingen aan bestaande gebouwen
 - Objectsubsidies: Subsidies verstrekken aan projectontwikkelaars en gemeenten om het woningaanbod te vergroten.
- Versoepelen beleidsregels rondom samenwonen en hospitaerverhuur: Het efficiënt benutten van bestaande woonruimte door regels te versoepelen.

Een gecoördineerde inspanning tussen de rijksoverheid gemeenten, woningcorporaties, projectontwikkelaars en financiers is belangrijk deze maatregelen effectief door te voeren. Dit kan bijdragen aan een meer evenwichtige woningmarkt en een effectieve oplossing voor het tekort aan betaalbare woningen.

Vraagzijde

Interventies aan de vraagzijde, zoals financiële steun met diverse financierings- koop- en beleidsinstrumenten kunnen de toegang tot woningen voor middengroepen vergemakkelijken, maar ook leiden tot opdrijvende prijzen op de woningmarkt. Het opkomende Koopfonds is een alternatief, maar biedt geen algehele oplossing, gezien het bestaande verschil tussen de woningprijzen en de leencapaciteit voor veel huishoudens. Politiek-maatschappelijke redenen rechtvaardigen het aanbieden van betaalbare koopwoningen, maar effectieve oplossingen zijn complex en vaak beperkt in hun marktimpact. Verdere ontwikkeling en aanpassing van koop- en erfpachtinstrumenten zijn nodig, evenals mogelijk politiek-gevoelige hervormingen.

Het onderzoek wijst op interessante instrumenten die nadere verkenning verdienen: de planbatenheffing, een huisvestingsfonds vanuit werkgevers en de stimulering van coöperaties. Daarnaast wordt het stimuleren van de doorstroming op de markt als een belangrijke maatregel gezien. Een integrale benadering om de doorstroming te bevorderen, met aandacht voor de beschikbaarheid van passende woningen voor de verschillende inkomensgroepen, is belangrijk. Starters kopen slechts in 10% van de gevallen een nieuwbouwwoning, waardoor het vrijmaken van de bestaande voorraad van belang is voor de verhuisdynamiek.

Hoewel overheidssteun aan de middengroepen de toegang tot de koopwoningmarkt vergemakkelijkt en dus effectief en efficiënt kan zijn, blijkt in de praktijk dat het verschil tussen de leencapaciteit van de middeninkomens en woningprijzen aanzienlijke financiële steun vereist. Steun zonder voorwaarden kan onbedoelde effecten veroorzaken, zoals prijsopdrijving en het creëren van grotere uitdagingen voor de volgende generatie. Hoewel deze maatregelen de individuele huishoudens kunnen helpen, zijn ze mogelijk niet kosteneffectief, vanwege de complexiteit van de woningmarkt, wat het bereiken van het Pareto-optimum bemoeilijkt.

Concluderend kan worden gesteld dat de ondersteuning van de middengroepen op de koopwoningmarkt mogelijk effectief is, maar niet noodzakelijk efficiënt, gezien de complexiteit van de woningmarkt.

7.2 Discussie

Voorafgaand aan dit verkennende onderzoek was de verwachting dat het inzicht zou bieden in de rol van de overheid bij het ondersteunen van de middengroepen op de Nederlandse koopwoningmarkt en beleidsmaatregelen zou identificeren die de rijksoverheid kan nemen om deze groep te helpen bij het kopen van een woning. Hoewel de rol van de overheid inderdaad duidelijker naar voren is gekomen, blijkt uit zowel het theoretische onderzoek als het praktijkgedeelte dat de wijze van hulp aan de

middengroepen een complex politiek vraagstuk is, waarbij maatschappelijke acceptatie van groot belang is.

Het was vooraf de verwachting dat het relatief eenvoudig zou zijn om nieuwe toepasbare instrumenten te ontdekken die het voor de middengroepen gemakkelijker zouden maken om een woning te kopen. Echter, de realiteit blijkt complexer dan gedacht. Financiële steun aan koopstarters moet voorzichtig worden toegepast om prijsopdrijving te voorkomen en eerlijke toegang te waarborgen. Subsidies die de toegankelijkheid voor de middengroepen moeten vergroten, lijken gunstig, maar leiden snel tot hogere prijzen in een markt waar schaarste heerst en de aanbodelasticiteit laag is. Dit maakt het voor toekomstige generaties nog moeilijker om een woning te bemachtigen.

Uit het onderzoek blijkt dat de Nederlandse woningmarkt kampt met een woningtekort, wat heeft geleid tot stijgende prijzen. Met een gemiddelde woningprijs van € 432.000 in medio 2024 is de leencapaciteit van huishoudens met een modaal tot 1,5 modaal inkomen niet voldoende om zonder financiële steun een woning te kunnen kopen. Dit verschil tussen leencapaciteit en woningprijs vormt een aanzienlijke hindernis en is voor deze groep vaak onoverkomelijk. Vraagstimulerende maatregelen lijken dan ook niet de beste oplossing. Er dienen aanbodgerichte maatregelen te worden getroffen om de krapte te verminderen. Dit kan door het vergroten van het woningaanbod, het optimaliseren van de bestaande woningvoorraad en het aanpassen van de huishoudensdichtheid.

Daarnaast blijken goedbedoelde maatregelen op de huurwoningmarkt, zoals de Wet betaalbare huur, de uitdagingen voor de middengroepen op korte termijn te verergeren. Door de grootschalige verkoop van particuliere huurwoningen, die niet allemaal beschikbaar komen voor de middengroepen, wordt de beschikbare voorraad voor deze groep alleen maar kleiner.

Alles in overweging nemend, blijkt er meer nodig om deze belangrijke middengroep in onze samenleving te ondersteunen bij het vinden van een geschikte huisvesting. De huidige impasse vereist waarschijnlijk ook onpopulaire maatregelen, zoals fiscale aanpassingen of een uitbreiding van de sociale huursector, om als rijksoverheid aan de grondrechtelijke taak te kunnen voldoen. Daarom is het van belang om, naast de koopwoningmarkt, alternatieven te onderzoeken die de toegankelijkheid van de woningmarkt voor de middengroepen vergroten en het woningaanbod uitbreiden. Een eigendomsneutrale benadering van de woningmarkt, waarbij zowel kopen als huren aantrekkelijke opties worden voor de vermogensopbouw, kan hierbij van grote betekenis zijn. Dit zou kunnen voorkomen dat de minst gewilde woningen in de voorraad voor de middengroepen overblijven en tegelijkertijd verwaarlozing van woningen en financiële risico's beperken.

Beperkingen

Binnen het onderzoek zijn er enkele beperkingen die moeten worden erkend. Ten eerste is de rol van projectontwikkelaars bij de ontwikkeling van betaalbare koopwoningen niet uitgebreid belicht, ondanks hun erkenning als belangrijke spelers op de woningmarkt door de respondenten. Hoewel dit aspect niet diepgaand is onderzocht, lijkt het niet waarschijnlijk dat dit een significante invloed heeft gehad op de bevindingen, aangezien de bevindingen de nadruk legde op de waarde van samenwerking tussen verschillende belanghebbenden in plaats van individuele bijdragen van de actoren.

Daarnaast heeft het onderzoek geen exacte omvang van de middengroepen vastgesteld, noch een volledig beeld geschetst van hun specifieke woonwensen. Dit verkennende onderzoek biedt een basis voor vervolgonderzoek naar een diepgaander begrip van de omvang en specifieke woonwensen van de middengroepen.

Wat betreft de onderzoeksmethodologie kan de homogeniteit van de geïnterviewde populatie invloed hebben gehad op de verzamelde inzichten, aangezien alle respondenten hoogopgeleid zijn en overwegend in een koopwoning wonen of gewoond hebben, waarbij zij al een vermogen hebben opgebouwd. Ondanks deze mogelijke bias hebben de interviews waardevolle inzichten opgeleverd.

Oorspronkelijk was een expertmeeting gepland als aanvulling op de interviews, maar de analyse van de interviewresultaten toonde aan dat de verzamelde data al een solide basis boden voor het beantwoorden van de onderzoeksvraag. Daarom is besloten om af te zien van de expertmeeting en de

focus te houden op de reeds verzamelde data en theoretisch kaders, wat de efficiëntie van het onderzoek ten goede kwam.

Aanbevelingen voor vervolgonderzoek

Dit verkennende onderzoek had als doelt inzicht te verkrijgen in de rol die de rijksoverheid kan spelen bij het ondersteunen van de middengroepen op de Nederlandse koopwoningmarkt en het onderzoeken van de mogelijke beleidsmaatregelen om deze groep te ondersteunen bij het kopen van een woning.

Een mogelijke beperking is dat de exacte omvang van de middengroepen niet is vastgesteld, noch een volledig beeld is geschetst van hun specifieke woonwensen. Dit vraagstuk kan verder worden onderzocht in een vervolgonderzoek waarin nauwkeuriger wordt vastgesteld hoe groot de middengroep is en wat hun specifieke woonwensen zijn. Dit kan ook het verkennen van alternatieve methoden om vermogen op te bouwen buiten het bezit van een eigen woning voor deze middengroepen inhouden, hetzij als onderdeel van dit onderzoek of als een afzonderlijke onderzoeksrichting.

Dit onderzoek heeft enkele waardevolle bevindingen opgeleverd die als basis kunnen dienen voor verdere acties van de betrokken partijen. Uit het theoretisch kader blijkt dat de woningcorporaties, hoewel hun primaire focus op de sociale huurwoningen ligt, een potentiële rol kunnen spelen in het realiseren van betaalbare huisvesting door onder bepaalde voorwaarden ook koopwoningen te ontwikkelen. De respondenten zijn het erover eens dat de woningcorporaties zich moeten concentreren op het bouwen van huurwoningen voor de lagere inkomens en niet op het ontwikkelen van betaalbare koopwoningen. Toch zien ze wel mogelijkheden om een deel van hun voorraad te verkopen, om zo nieuwe woningen te financieren, zonder dat de totale voorraad afneemt. Met het oog op de stijgende koopprijzen en afnemende toegang tot de woningmarkt voor de middengroepen kan een vervolgonderzoek naar de verkoop van de woningen van de woningcorporaties met het MGE een mogelijke oplossing bieden.

De doorstroomketen is van belang om het woningtekort aan te pakken. Vooral de verhuizingen naar de duurdere segmenten dragen bij aan meer dynamiek en een betere woontevredenheid. Tijdens woningtekorten moet echter worden voorkomen dat er een overschot aan woningen ontstaat die niet aansluiten bij de werkelijke vraag, gezien de lage aanbodelasticiteit op de woningmarkt. Dit vergt slimme bouwprojecten die beter inspelen op vraag en aanbod. Een vervolgonderzoek kan de effectiviteit van doorstroomketens bij het verminderen van het woningtekort onderzoeken, in combinatie met bouwprojecten die beter inspelen op vraag en aanbod.

Bibliografie

- 123Vastgoedexpertise. (2024, mei 15). *www.123vastgoedexpertise.nl*. Opgehaald van <https://www.123vastgoedexpertise.nl/buy-to-let/>
- ABF. (2024, mei 10). <https://primos.abfresearch.nl>. Opgehaald van <https://primos.abfresearch.nl/dashboard/dashboard/woningtekort>
- ABF Research. (2023). *Primos - prognose 2023*. Delft: ABF Research.
- Aedes. (2023, april 27). <https://aedes.nl/>. Opgehaald van <https://aedes.nl/>
- AKD Benelux law firm. (2023, 11 13). *www.akd.eu*. Opgehaald van <https://akd.eu/nl/insights/het-laten-bouwen-van-middeldure-huurwoningen-hoe-doe-je-dat-deel-1-de-gemeentelijke-gereedschapskist-0>
- Algemene Rekenkamer. (2022). *Aanpak woningtekort*. Den Haag: Algemene Rekenkamer.
- AlleCijfers.nl. (2023, 4 27). *www.allecijfers.nl*. Opgehaald van <https://allecijfers.nl/nederland/>
- Allers, M., & Conijn, J. (2021). *Analyse van het woningmarktmodel van het Centraal Planbureau*. Groningen: Centrum voor Onderzoek van de Economie van de Lagere Overheden.
- Andersson ElffersFelix. (2021). *Evaluatie woondeals*. Utrecht: Andersson ElffersFelix.
- Architectenweb. (2024, maart 14). <https://architectenweb.nl/>. Opgehaald van <https://architectenweb.nl/nieuws/artikel.aspx?id=57719>
- Baarda, B., Bakker, E., Boulart, A., Julsing, M., Fischer, T., Peters, V., & Velden, T. v. (2018). *Basisboek kwalitatief onderzoek*. Groningen/Utrecht: Noordhoff Uitgevers Groningen/Utrecht.
- Bakker, E. (2022). *De impact van overdrachtsbelasting op de Buy-to-let markt*. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- Belastingdienst. (2023, november 15). Opgehaald van www.belastingdienst.nl: <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/woning/overdrachtsbelasting/startersvrijstelling/startersvrijstelling>
- Beuzenberg, V., Lustenhouwer, F., & Wassenberg, F. (2019). *Sociale koopwoningen in het bestemmingsplan*. Den Haag: Platform 31. Opgehaald van <https://www.platform31.nl/wp-content/uploads/2023/02/Sociale-koopwoningen-in-het-bestemmingsplan.pdf>
- Bluemink, B., Lustenhouwer, F., & Wassenberg, F. (2022, mei 22). *Hoe helpen gemeenten mensen met een middeninkomen aan een woning?* Den Haag: Platform31. Opgehaald van https://files.vastgoedbibliotheek.nl/Server/getfile.aspx?file=docs/publicaties/site/Rijksoverheid/Hoe_helpen_gemeenten_mensen_met_middeninkomen_aan_woning_lokale_maatregelen_die_helpen_bij_het_vinden_van_een_betaalbare_middenhuur_of_koopwoning.pdf
- BNR (2023). Macro met Boot en Mujagić |, Welke rol moet de overheid spelen op de woningmarkt? [Geregistreerd door A. Boot, & T. van Zijl]. Nederland.
- Boelhouwer, P. (1998). *Toekomstverkenning de Rodes*. Delft: Delft University Press, 1998 - Onderzoeksinstituut OTB.
- Boelhouwer, P. (2020). Woningmarktbeleid leidt tot uitsluiting van middeninkomens en vraagt om forse aanpassingen in het woonbeleid. *Hoorzitting rondetafelgesprek*. Delft: Technische Universiteit Delft.
- Boelhouwer, P. (2022, 01 24). Balans tussen koop en huur moet terug. *Vastgoed Actueel | februari 2022*, pp. 10-13. Opgehaald van https://filelist.tudelft.nl/BK/Over_de_faculteit/Afdelingen/OTB_-_Research_for_the_built_environment/Expertise_woningwaarde/Publicaties/Coverartikel%20Vastgoed%20Interview%20met%20Peter%20Boelhouwer%20-%20februari%202022%20pgn%2010-13.pdf

- Boelhouwer, P. (2023, oktober). De woningcrisis in Nederland; achtergronden en oplossingen. *Essay*. Den Haag, Nederland: NSC.
- Boelhouwer, P., & Heijden, H. v. (2022). *De woningcrisis in Nederland vanuit een bestuurlijk perspectief*. Delft, Nederland: TU Delft.
- Boelhouwer, P., & Schiffer, K. (2019). *De meerwaarde van de eigen woning: geef starters een kans!* Delft: TU Delft - OTB.
- Boon, M., Koning, M., Lange, M. d., & Greve, M. (2023). *Stimuleringsmaatregelen woningbouw*. Amsterdam: Economisch Instituut voor de Bouw.
- Boumeester, H. (2020). *Monitor koopwoningmarkt 1 kwartaal 2020*. Delft: Expertisecentrum Woningwaarde - MBE - Management of the Built Environment. Opgehaald van Monitor koopwoningmarkt: https://d2k0ddhflgrk1i.cloudfront.net/BK/Samenwerken/Expertisecentra/Expertisecentrum_Woningwaarde/Monitor_koopwoningmarkt/Kwartaalrapportage%20Monitor%20Koopwoningmarkt%202020-1.pdf
- Boumeester, H. (2023). *Monitor Koopwoningmarkt 3e kwartaal 2023*. Delft: Expterisecentrum woningwaarde - TU Delft.
- Bouزيد, M. (2016). *Institutionele krachten en het maatschappelijk verantwoordelijk gedrag van leveranciers*. Rotterdam: ERASMUS UNIVERSITEIT ROTTERDAM.
- Bruinsma, F., & Koomen, E. (2018). *Ruimtelijke ordening in Nederland*. Amsterdam: Vrije Universiteit van Amsterdam.
- Buys, A. (1991). *Twintig jaar bewoners nieuwe woningen*. Amsterdam: Rigo Research en Advies.
- CBS. (2022, 5 10). *www.cbs.nl*. Opgehaald van <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/19/financieel-risico-woningbezit-afgenomen>
- CBS. (2022, 11 23). *www.cbs.nl*. Opgehaald van <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/47/meer-mensen-willen-verhuizen-maar-kunnen-geen-woning-vinden>
- CBS. (2022, 12 21). *www.cbs.nl*. Opgehaald van <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/51/een-op-de-vijf-jongeren-wil-beslist-verhuizen>
- CBS. (2023, 3 21). *www.cbs.nl*. Opgehaald van <https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/inkomensverdeling>
- Centraal Planbureau. (1998). *Wonen en ruimte in drie scenario's tot 2020*. Den Haag: Centraal Planbureau.
- Cokopen. (2024, maart 1). <https://www.cokopen.nl/>. Opgehaald van <https://www.cokopen.nl/>
- CoKopen. (2024, 12 18). <https://www.cokopen.nl/>. Opgehaald van <https://www.cokopen.nl/>
- Companen. (2020). *Marktverkenning en Koopstart en Koopgarant*. Arnhem: Stichting Op Maat.
- Dam, F. v., & Eskinasi, M. (2013). *Woningprijzen: bepalende factoren en actoren*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- De Hypotheker. (2024, 4 27). *www.hypotheker.nl*. Opgehaald van www.hypotheker.nl: <https://www.hypotheker.nl/begrippenlijst/huis-kopen/nationale-hypotheek-garantie/#:~:text=Voordelen%20NHG%2Dhypotheek&text=Het%20belangrijkste%20voordeel%20van%20de,enkele%20honderden%20euro%27s%20per%20jaar>.
- De Jonge, M. (. (2022, 12 16). Kamerbrief over aanbieding Staat van de Volkshuisvesting. *kenmerk: 2022-0000681469*. Den Haag, Zuid Holland, Nederland: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Opgehaald van <https://open.overheid.nl/documenten/ronl-7c1bfd6ae9a928a7fadec7bef51e5296a627ebf4/pdf>
- De Nederlandse Grondwet. (2023, mei 31). *www.denederlandsegrondwet.nl*. Opgehaald van https://www.denederlandsegrondwet.nl/id/vgrnbtluowp/artikel_22_volksgezondheid

- Delhi School of Economics University of Delhi. (2023, april 27). *http://econdse.org*. Opgehaald van Econdse: http://econdse.org/wp-content/uploads/2016/07/lecture_public_goods.pdf
- Deloitte . (2019, maart 13). *www.rijksoverheid.nl*. Opgehaald van Onderzoek planbatenheffing : <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2019/09/19/onderzoek-planbatenheffing>
- Dewilde, C. (2022, mei 19). Scherpe scheidslijnen. *ESB*, pp. 10-16.
- Dijk, J. v., Ziesemer, V., & Rijn, J. v. (2023, maart 4). *essay - Het ongewone Nederlandse woningmarktbeleid*. Opgehaald van <https://www.instituut-pe.nl/highlights/woningmarktbeleid>
- Dircken, W. (2015). *Betaalbaarheid van het wonen*. Tilburg: Tias School for Business and Society.
- Dol, K., & Kranenburg, P. (2021). *Studie naar ervaringen met Premiekoopregelingen*. Amsterdam: RIGO Research en Advies.
- Dudok Wonen. (2022, september). Opgehaald van [www.dudokwonen.nl](https://www.dudokwonen.nl/media/1167/folder-koop-goedkoop-aanpassingen-sept-2022.pdf): <https://www.dudokwonen.nl/media/1167/folder-koop-goedkoop-aanpassingen-sept-2022.pdf>
- Ebskamp, B., Weber, K., & Visser, R. (2022). *Financiële ondersteuning vanuit het Rijk voor betaalbare woningbouw*. Amsterdam: De ArgumentenFabriek.
- Eerste Kamer der Staten-Generaal. (2022, februari 15). *Vaststelling van de begrotingsstaten van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (VII) voor het jaar 2022*. Opgehaald van <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-35925-VII-D.html>
- Eerste Kamer der Staten-Generaal. (2023, 12 11). Opgehaald van www.eestekamer.nl: https://www.eestekamer.nl/wetsvoorstel/36219_afschaffing#p0
- EIB. (2012). *Evaluatie stimuleringspakket woningbouw*. Amsterdam: Economisch Instituut voor de Bouw.
- Ekkers, P. (2002). *Van Volkshuisvesting naar woonbeleid*. Den Haag: Sdu uitgevers.
- Elsinga, M. (2022, mei 19). Gezonde woningmarkt vergt regulering. *ESB-Dosssier*. Amsterdam: Economisch Statistische Berichten (ESB).
- Elsinga, M., Hoekstra, J., Hof, A. v., Leij, E. v., & Rijn, E. v. (2014-2015). Parlementaire enquête Woningcorporaties. *Literatuurstudie ten behoeve van de parlementaire enquête*. Den Haag: Tweede Kamer der Staten-Generaal.
- Engbersen, G., Snel, E., & Kremer, M. (2017). *De val van de middenklasse?* Den Haag: WRR - Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid.
- Eskinasi, M., & Ritsema van Eck, J. (2018). *Uitstroom van ouderen uit de woningmarkt*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Flantua, T. (2019). *Europese overheidsinterventies als inspiratie voor een betaalbare woningmarkt in Nederland : een internationale studie naar overheidsinterventies binnen verschillende institutionele kaders; een inspiratie-document voor de toegankelijke stad*. Den Haag: ASRE.
- Gemeente Woerden. (2023, maart 6). *Raadsinformatiebrief college B&W*. Opgehaald van <https://gemeenteraad.woerden.nl>: <https://gemeenteraad.woerden.nl/stukken/D23091584-Raadsinformatiebrief-Ondertekening-woondeal-2022-20390-Gemeente-Woerden.pdf>
- Gorter, G. (2017, augustus 19). Opgehaald van <https://gerritgorter.com>: <https://gerritgorter.com/Woningmarkt-en-de-Invisible-Hand>
- Grinten, J. v. (2022). *Woningtekort en prijsontwikkeling woningen*. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- Groot, H. d. (2022). *Brede welvaart, grote opgaven!* Den Haag: De Raad voor het Openbaar Bestuur (ROB).
- Haas, R., & Heerink, V. (2022, 12). *Waarom de huizenmarkt altijd faalt*. Opgehaald van <https://dwars.org>: <https://dwars.org/wp-content/uploads/2023/04/Manifest-Volkshuisvesting.pdf>

- Het Koninklijk huis. (2015, september 15). *Troonrede 2015*. Opgehaald van www.koninklijkhuis.nl: <https://www.koninklijkhuis.nl/documenten/toespraken/2015/09/15/troonrede-2015>
- Het Koopfonds. (2023, oktober 30). www.hetkoopfonds.nl. Opgehaald van <https://www.hetkoopfonds.nl/home/nieuwsberichten/nhg-grens-naar-435000-in-2024>
- Hilbers, P., & Eijking, C. (2022, mei 19). Star aanbod en stimulering van vraag stuwen huizenprijzen in Nederland op. *ESB* 107, pp. 30-34.
- Hochstenback, C. (2022). *Uitgewoond*. Das mag uitgevers.
- Hoek-Gerritsen, S. v. (2015). *Schrijf-gids voor economen*. Bussum: uitgeverij Coutinho.
- Jókövi, M., Boon, C., & Filius, F. (2006). *Woningproductie ten tijde van Vinex Een verkenning*. Rotterdam: NAI Uitgevers.
- Jong, R. d. (2010). Efficiëntie van Woningcorporaties. *Discussiepaper ten behoeve van het ASRE Onderzoeksseminar van 29 april 2010 over het thema 'Efficiëntie van Woningcorporaties'*. Amsterdam: ASRE.
- Jonge, H. d. (2023, september 19). Brief aan Tweede Kamer - Uitwerking Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen en koopproces. *kenmerk 2023-0000583541*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- Jonge, H. d. (2023, oktober 6). *Kamerbrief bij contourennotitie Nota Ruimte*. Opgehaald van www.rijksoverheid.nl: <https://open.overheid.nl/documenten/3fa93dff-c322-4dac-a3f3-cd2c37c58efe/file>
- Jonge, H. d. (2023, november 20). Uitkomsten Startbouwimpuls. *brief aan voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal - met kenmerk 2023-0000699749*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Opgehaald van <https://open.overheid.nl/documenten/d09cdc4b-f4b5-4bc6-9b47-73c0352c2c1d/file>
- Jongh, M. d. (2021, mei 25). *universiteit Utrecht*. Opgehaald van www.uu.nl: <https://www.uu.nl/nieuws/is-de-rol-van-de-overheid-toe-aan-herwaardering>
- Kadaster. (2023). *Prijseffecten Startersleningen - Onderzoek naar de effecten van het beschikbaar stellen van Startersleningen op de woningmarkt*. Amsterdam: Research Kadaster. Opgehaald van <https://www.svn.nl/media/nqtp3lo/onderzoek-kadaster-prijseffecten-startersleningen.pdf>
- Kadi, J. (2012, feb 01). "Rechtvaardigheid op de Amsterdamse woningmarkt?". *AGORA Magazine*, pp. 16-19.
- Kam, F. d. (2017, mei 11). Lenen om te wonen. *ESB*, pp. 47-51.
- Klouwen, B., & Lijzenga, J. (2021). *Tussentijdse evaluatie Woningbouwimpuls*. Arnhem: Companen advies voor woningmarkt en leefomgeving.
- Knab. (2023, september 13). www.bieb.knab.nl. Opgehaald van www.knab.nl: <https://bieb.knab.nl/inkomsten-uitgaven/modaal-en-gemiddeld-inkomen-per-leeftijd-opleidingsniveau-en-branche>
- Knab. (2023, december 27). www.biebknab.nl. Opgehaald van <https://bieb.knab.nl/inkomsten-uitgaven/modaal-en-gemiddeld-inkomen-per-leeftijd-opleidingsniveau-en-branche>
- Korevaar, M. (2022, februari 2). Regie op Wonen - Historisch gegroeide discrepanties brengen de woningmarkt uit balans. *ESB*, pp. 25-29. Opgehaald van <https://esb.nu/historisch-gegroeide-discrepanties-brengen-de-woningmarkt-uit-balans/>
- Korevaar, M. (2022, mei 19). Stijgende prijzen - De prijzen van koopwoningen zijn de afgelopen jaren fors gestegen. Hoe is dit zo gekomen? *ESB*, pp. 24-29.
- Kraniotis, L., & Mouissie, S. (2023, november 11). www.nos.nl. Opgehaald van <https://nos.nl/collectie/13960/artikel/2497415-schreeuwend-tekort-aan-woningen-en-hoge-huizenprijzen-hoe-is-het-zo-gekomen>

- Kunnen, J. (2020). *Koopwoningen terug als taak van woningcorporaties?*. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- Laar, R. V. (2011). *Van betalingsachterstand tot gedwongen verkoop i.o Vereniging Eigen Huis*. Nijmegen: Radboud Universiteit Nijmegen.
- Leeuwerik, T. (2018). *De realisatie van woningbouwplannen: Een analyse van factoren die bepalen of woningbouwplannen gerealiseerd worden*. Nijmegen: Radboud Universiteit.
- Li, C. (2013). *Leefbaarheidsvoorzieningen in Vinex-wijken*. Eindhoven: Technische Universiteit Eindhoven.
- Lissenberg, S. (2023, 03 22). Actuele huisvestingsvraagstuk vraagt om denken in oplossingen en niet in mitsen en maren. *Vastgoedjournaal*.
- loket.nl. (2023, 03 28). *www.loket.nl*. Opgehaald van Wat is het modaal salaris?: <https://www.loket.nl/kb/wat-is-het-modaal-salaris/>
- Lörzing, H., Klemm, W., Leeuwen, M. v., & Soekimin, S. (2006). *VINEX! Een morfologische verkenning*. Rotterdam: NAI Uitgevers.
- Luijckx, T., Scheele-Goedhart, J., & Keers, G. (2010). *Evaluatie woningbouwafspraken 2005-2009*. Amsterdam: Rigo.
- Marquard, A., & Post, W. v. (2012, juli). Basissyllabus 'Inleiding Marktanalyse'. Amsterdam: ASRE.
- Micheels, S. (1978). *15 mei 1941: De oprichting van de Rijksdienst voor het Nationale Plan*. Delft: Delftse Uitgevers Maatschappij.
- Middelkoop, M. v., & Schilder, F. (2017). *Middeninkomens op de woningmarkt - Ruimte op een krap speelveld*. Den Haag: PBL Planbureau voor de Leefomgeving.
- Ministerie BZK. (2023, april 28). <https://www.volkshuisvestingnederland.nl>. Opgehaald van [https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/daeb/toewijzen-door-woningcorporaties#:~:text=Daarbij%20wordt%20de%20inkomensgrens%20voor,%E2%82%AC%2045.014%20\(prijspeil%202022\)](https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/daeb/toewijzen-door-woningcorporaties#:~:text=Daarbij%20wordt%20de%20inkomensgrens%20voor,%E2%82%AC%2045.014%20(prijspeil%202022).).
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2022). *Programma Betaalbaar Wonen*. Den Haag: Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties . (2023). *Staat van de Volkshuisvesting Voortgang van de Nationale Woon- en Bouwagenda 2023*. Den Haaag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties .
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2022, maart). *Programma Woningbouw 2022-2026* . Den Haag, Zuid Holland: Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Opgehaald van <https://open.overheid.nl/documenten/ronl-7cf320fe661a5079d9b9c431d6fa3a96c8d558ff/pdf>
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2022). *Nationale Woon- en Bouwagenda*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2023, april 30). Opgehaald van www.volkshuisvestingnederland.nl: <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/daeb>
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2023, april 27). *www.datawonen.nl*. Opgehaald van <https://datawonen.nl/dashboard/dashboard/voortgang-woningbouw/>
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2024, juni 20). [/www.volkshuisvestingnederland.nl](http://www.volkshuisvestingnederland.nl). Opgehaald van <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/daeb/toewijzen-door-woningcorporaties>

- Nationaal Koopfonds. (2023, oktober 26). <https://www.hetkoopfonds.nl/>. Opgehaald van <https://www.hetkoopfonds.nl/home/nieuwsberichten/tweede-kamer-unaniem-voor-30-miljoen-extra-in-nationaal-koopstartfonds>
- Nederlandse Vereniging van Banken. (2023, 11 11). www.nvb.nl. Opgehaald van <https://www.nvb.nl/themas/wonen-en-leven/hypotheek/>
- Neprom. (2021, 6 23). Opgehaald van www.neprom.nl: <https://www.neprom.nl/artikel/politiek-moet-nu-leveren-op-de-woningmarkt/1724>
- Nibud . (2022). *Advies financieringslastnormen 2023*. Utrecht: Nibud.
- Nibud. (2023, mei 29). Opgehaald van www.nibud.nl: <https://www.nibud.nl/over-het-nibud/missie-en-impact/>
- Niehof, D. (2008). *Een onderzoek naar het ingrijpen*. Twente: Universiteit Twente - Faculteit Management en Bestuur.
- Nolles, A. (2010). *Van plan naar werkelijkheid - Doelbereikingsonderzoek naar de ruimtelijke kwaliteit van de Vinex-wijk*. Groningen: Rijksuniversiteit Groningen. Opgehaald van https://frw.studenttheses.ub.rug.nl/1303/1/Van_plan_naar_werkelijkheid.pdf
- Noorderhaven, D. (1997, mei). Economische en neo-institutionele organisatietheorie. *MAB*, pp. 236-245.
- Noordhoff, H. (2015). *Toekomst woning(beleggers)markt*. Amsterdam: ASRE.
- Nota Kamerbrief leennormen hypotheek 2023, 2022-0000539862 (Kamerbrief ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties oktober 22, 2022).
- NVM. (2023). *Analyse woningmarkt 3e kwartaal 2023*. Utrecht: NVM. Opgehaald van <https://www.nvm.nl/media/d5dh1kyh/bijlage-1-analyse-woningmarkt-3e-kwartaal-2023.pdf>
- NVM. (2023, mei 5). www.nvm.nl. Opgehaald van <https://www.nvm.nl/wonen/marktinformatie/>
- NVM. (2024, januari 11). www.nvm.nl. Opgehaald van <https://www.nvm.nl/nieuws/2024/prijsstijging-woningmarkt-houdt-aan/>
- Oortgiesen, I. (2016). *Huisvesting voor de middeninkomens*. Nijmegen: Radboud Universiteit.
- OpMaat. (2023, oktober 8). Brochure Betaalbare koopwoningen ontwikkelen met KoopStart. *KoopStart*. Leusden: OpMaat.
- OpMaat. (2023, 11 22). www.opmaat.nl. Opgehaald van <https://www.opmaat.nl/over-opmaat/organisatie>
- OpMaat. (2023, 12 27). www.opmaat.nl. Opgehaald van <https://www.opmaat.nl/particulier/koopgarant/informatiebrochure-koopgarant-voor-kopers>
- Papa, O., & Boelhouwer, P. (1989, juli/ augustus). Voorgestane groei van het eigen-woningbezit tot boven de 50% in de jaren negentig niet haalbaar. *B&G* , pp. 164-167.
- Parlement.com. (2023, 03 29). www.parlement.com. Opgehaald van https://www.parlement.com/id/vhnnmt7hw7e7/ministerie_van_volkshuisvesting
- PBL. (2020, 01 29). www.pbl.nl. Opgehaald van <https://www.pbl.nl/sites/default/files/downloads/pbl-2020-onbetaalbaar-wonen-voor-middeninkomens-rondetafelbijeenkomst-tweede-kamer-4127.pdf>
- Peek, G.-J., & Gehner, E. (2018). *handboek project ontwikkeling*. Rotterdam: NEPROM nai010 uitgevers.
- Pickhardt, M. (2009, juni 11). www.cambridge.org. Opgehaald van <https://www.cambridge.org/core/journals/journal-of-the-history-of-economic-thought/article/abs/fifty-years-after-samuels-sons-the-pure-theory-of-public-expenditure-what-are-we-left-with/CD54F8996C2F64B8C1E137D68E9B79DB>
- Priemus, H. (1983). *Volkshuisvestingsysteem en woningmarkt*. Delft: Delftse Universitaire Pers .

- Priemus, H. (2015). Toenemende Padafhankelijkheid - essay. *Agora*, pp. 40-43.
- Provincie Noord-Brabant. (1995-2004). *Eindrapportage 1995- 2004 Besluit Locatiegebonden Subsidies Provincie Noord-Brabant*. Den Bosch: Provincie Noord-Brabant.
- Publiek Denken. (2022 - 34). Interview met woningmarktdeskundige Johan Conijn . *Publiek Denken*, p. 34. Opgehaald van <https://specials.publiekdenken.nl/publiek-denken-34-2022/interview-met-woningmarktdeskundige-johan-conijn>
- Raad voor de leefomgeving in infrastructuur. (2011). *OPEN DEUREN, DICHTE DEUREN - Middeninkomensgroepen op de woningmarkt*. Den Haag: juni.
- Raad voor het Openbaar Bestuur. (2022). *Brede welvaart, grote opgaven!* Den Haag: Raad voor het Openbaar Bestuur.
- Rabobank. (2023, 04 01). www.rabobank.nl. Opgehaald van https://www.rabobank.nl/particulieren/hypotheek/hypotheek-berekenen?gclid=CjwKCAjwrJ-hBhB7EiwAuyBVXYKVUUXn8htzyqvGECdcbfz-rts2O-fYj1vmmeGc2hyeuV7Ix2NlrRoC8yQQA_VD_BwE
- RIGO. (2023). *Rapport Verkenning Sociale Koop Nieuwbouw Amsterdam*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam.
- RIGO Research en Advies. (2023). *Inventarisatie instrumenten betaalbare koop voor starters*. Amsterdam: RIGO . Opgehaald van <https://www.nhg.nl/media/ezbpxp02/eindrapport-inventarisatie-koopinstrumenten-1.pdf>
- Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. (2024, mei 15). www.rvo.nl. Opgehaald van <https://www.rvo.nl/onderwerpen/expertteam-woningbouw/flexwonen#wat-is-flexwonen%3F>
- Rijksoverheid . (2023, 10 25). www.rijksoverheid.nl. Opgehaald van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huis-kopen/nieuws/2023/10/25/bovengrens-nhg-stijgt-naar-435.000-euro-betaalbaarheidsgrens-wordt-390.000-euro>
- rijksoverheid. (2021, 4 22). www.rijksoverheid.nl. Opgehaald van <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2021/04/22/gemeenten-mogen-verkooprijke-sociale-koopwoningen-bij-wijze-van-experiment-verhogen>
- Rijksoverheid. (2022, 11 3). Opgehaald van www.rijksoverheid.nl: <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/11/03/hypotheeknormen-2023-iets-meer-leenruimte-voor-meeste-huishoudens>
- rijksoverheid. (2024, april 26). Opgehaald van www.volkshuisvestingnederland.nl: <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/woningbouwimpuls>
- rijksoverheid. (2024, april 28). www.rijksoverheid.nl. Opgehaald van www.rijksoverheid.nl: <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2023/06/20/vijfde-tranche-woningbouwimpuls-19.635-woningen-erbij>
- rtl nieuws. (2022, 02 25). www.rtlnieuws.nl. Opgehaald van <https://www.rtlnieuws.nl/lifestyle/artikel/5290645/uitgewoond-wooncrisis-stadsgeograaf-cody-hochstenbach-woningmarkt-huren>
- RVO. (2023, december 18). www.rvo.nl. Opgehaald van <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/woningbouwimpuls>
- Schaar, J. v. (1987). *Groei en Bloei van het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid*. Delft: Technische Universiteit Delft.
- Schaar, J. v. (1991). *Volkshuisvesting: een zaak van beleid*. Utrecht: Het Spectrum.
- Schenk, H. (2015, mei 7). ESB Canon van de economie - Canon deel 21: Institutionele economie. *ESB Geschiedenis & Denken*, pp. 727-731.
- SEO economisch onderzoek. (2011). *Publieke belangen en hypotheekregulering*. Amsterdam: SEO economisch onderzoek.

- Simons, T. (2018). *Betaalbaarheid van de woningmarkt; Het verleden en de mogelijke toekomst*. Tilburg: Tias.
- Sprakel, A. (2010). *De relatie tussen economische ontwikkelingen en de vraag naar koopwoningen*. Rijssen: Rijksuniversiteit Groningen.
- Springco Urban Analytics. (2021, juli 13). *www.spring-co.nl*. Opgehaald van <https://www.spring-co.nl/hoer-onbetaalbaar-zijn-woningen-eigenlijk/#:~:text=De%20term%20betaalbare%20koopwoning%20wordt,vrije%20markt%20te%20kunnen%20betalen>.
- Stadskwadraat & Fakton. (2023). *Tegenwind in gebiedsontwikkeling ter ondersteuning van de startbouwimpuls*. Den Haag: Het ministerie van BZK.
- Stam, P. (2021). *De verhuurderheffing: een financiële aderlating voor woningcorporaties?* Groningen: Universiteit van Groningen.
- Stec Groep. (2023). *Verkenning van mogelijkheden voor aanscherping voor de WBI*. Arnhem: Stec Groep.
- Stiglitz, J. E. (2000). *Economics of the public sector third edition*. New York / London: W.W. Norton & Company .
- SVN. (2023, 11 19). *www.svn.nl*. Opgehaald van <https://svn.nl/dienstenwijzer/>
- Teulings, C., Bovenberg, A., & Dalen, H. v. (2003). *De Calculus van het Publieke Belang - i.o., Ministerie van Economische Zaken en het Ministerie van Financiën* . Tilburg: Kenniscentrum voor Ordeningsvraagstukken.
- Teulings, p., Koopmans, p., & Hof, d. (2006). *Een nieuw fundament. Borging van publieke belangen op de woningmarkt - i.o. Ministerie van Economische Zaken*. Amsterdam: SEO Economisch onderzoek.
- Tigelaar-Klootwijk, Y. (2013). *Bedrijfsopvolging bij natuurlijke personen (proefschrift)*. Rotterdam: Erasmus universiteit Rotterdam.
- Tordoir, P., Poorthuis, d., & Renooy, D. (2015). *De veranderende geografie van Nederland*. Amsterdam: Regioplan.
- Tweede Kamer der Staten-Generaal. (2011, 11 28). *publicaties > officiele publicaties* . Opgehaald van www.overheid.nl: https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-32847-7.html
- Tweede Kamer der Staten-Generaal. (2023, oktober 20). *www.overheid.nl*. Opgehaald van <https://zoek.officielebekendmakingen.nl: https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-36410-VII-40.html#extrainformatie>
- Uil, H.-J. (2009). *Krimp: publiek of privaat probleem?* Groningen: Rijksuniversiteit Groningen.
- uwhuisenhypotheek. (2024, februari 28). Opgehaald van [www.uwhuisenhypotheek.nl](http://www.uwhuisenhypotheek.nl/maatschappelijkgebondeneigendom): <http://www.uwhuisenhypotheek.nl/maatschappelijkgebondeneigendom>
- Van Dale. (2023, april 22). *www.vandale.nl*. Opgehaald van <https://www.vandale.nl/effectief>
- Veenbaas, J. (2019, juni). Opgehaald van [www.ifilosofie.nl](http://www.ifilosofie.nl: https://www.ifilosofie.nl/invloed-en-betekenis/): <https://www.ifilosofie.nl/invloed-en-betekenis/>
- Velzen-de Boer, M. v., & Helder, R. (2022, 12 5). *www.vbk.nl*. Opgehaald van <https://www.vbk.nl/blog/de-doelgroepenverordening-het-instrument-voor-sturing-op-gewenste-woningbouw>
- Vereniging Eigen Huis. (2023, 11 4). *www.eigenhuis.nl*. Opgehaald van <https://www.eigenhuis.nl/huis-kopen/bestaande-bouw/hypotheek-en-overdracht/hypotheekadvies-bestaande-bouw/regels-hypotheekverstrekking>
- Vereniging eigen huis. (2024, mei 4). *www.eigenhuis.nl*. Opgehaald van <https://www.eigenhuis.nl/huis-kopen/woningmarkt>

- Verwest, F., Sorel, N., & Buitelaar, E. (2009). *Beleidsreacties in krimpregio's*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Visser, A. (2023, oktober 24). *Bouwen doe je zo: mét bouwers en bestuurders*. Opgehaald van [www.bouwendnederland.nl: ttps://www.bouwendnederland.nl/actueel/nieuws/36063/bouwen-doe-je-zo-mét-bouwers-en-bestuurders](https://www.bouwendnederland.nl/actueel/nieuws/36063/bouwen-doe-je-zo-mét-bouwers-en-bestuurders)
- Vogon. (2023). *Real Estate Research Quarterly - Zorgvastgoed en ouderenhuisvesting*. Amsterdam: Vogon. Opgehaald van https://www.vogon.nl/wp-content/uploads/2023/08/VOGON_RERQ3-22nw.pdf
- VROM-raad. (2004). *Op eigen kracht - Eigenwoningbezit Nederland*. Den Haag: Vrom-raad Advies 044.
- Welzenes, M. (2022). *Buy-to-let op sterven na dood? Overheid en het handhaven van orde op de woningmarkt*. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- wetboekplus. (2023, 3 27). Opgehaald van [www.wetboekplus.nl: https://wetboekplus.nl/burgerlijk-wetboek-boek-5-artikel-1-eigendom/](https://wetboekplus.nl/burgerlijk-wetboek-boek-5-artikel-1-eigendom/)
- Wolfgang, T. (2018). *Financiële sturing gemeentelijk vastgoed - Prestatie-indicatoren voor gemeentelijk vastgoed*. Amsterdam: ASRE.
- Wouden, R. v., Evers, D., & Kuiper, R. (2011). De veranderende positie van de nationale ruimtelijke ordening in Nederland. *Ruimte & Maatschappij Thema*, pp. 6-24.

Bijlagen

Bijlage I – Beleidsmaatregelen per periode ter bevordering van de bouw van betaalbare woningen en stedelijke vernieuwing

Premiewoning 1979–1988, gesubsidieerde woningen voor starters

Gedurende de jaren 70 en 80 waren de premiewoningen een initiatief om de startende huizenkopers te ondersteunen en het eigenwoningbezit te stimuleren. Met als doel om het aandeel koopwoningen tegen 2000 te verhogen naar 50–55% introduceerde de overheid subsidies en financieringshulp (Papa & Boelhouwer, 1989).

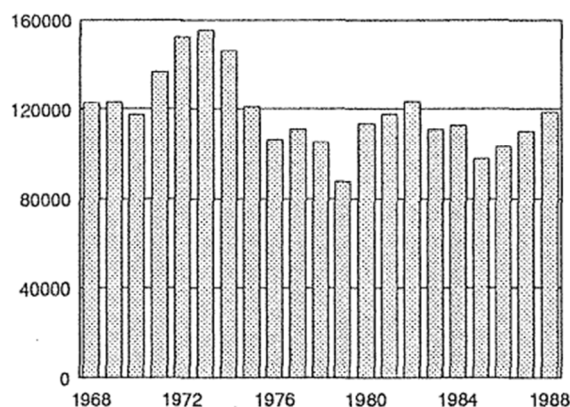
Dit initiatief omvatte vier regelingen, tussen 1979 en 1988, gericht op het aanpakken van de behoefte aan betaalbare woningen voor de jongeren. De regelingen omvatten de premiekoop A en B uit 1979, waarbij de premiekoop A vooral gericht was op de huishoudens met een inkomen tot modaal en premie B voor de inkomens tot 1,5 maal modaal. Na 1984 werden de eenmalige bijdragen geïntroduceerd voor de koopwoningen onder premiekoop C en D.

Tussen 1979 en 1983 hanteerde de regeling de stichtingskostengrenzen, waarbij de Randstedelijke provincies een hogere grens van f 10.000 hanteerden dan elders in Nederland. De premie varieerde naar inkomen, waar de lagere inkomens tot maximaal 17 jaar subsidie ontvingen en de modale inkomens recht hadden op maximaal 6 jaar. Hoewel de lagere inkomens tot f 74.800 subsidie konden ontvangen voor een woning, met een maximale stichtingskostengrens van f 120.000, resulteerde dit in aanzienlijke financieringskosten van f 350.400 over een periode van 30 jaar, vanwege de rentevoet van destijds van ongeveer 9%, op basis van de annuïteit (Dol & Kranenborg, 2021).

Een secundair doel was het aanpakken van het woningtekort naast het ondersteunen van de woningbouwsector na de tweede oliecrisis. Hoewel deze regelingen de vraag vergrootten in een krappe markt leidden zij waarschijnlijk niet tot prijsstijgingen, omdat ze gericht waren op specifieke nieuwbouwwoningen en bedoeld waren om vraagtival te voorkomen.

Het aandeel door de overheid gesubsidieerde woningen steeg tot meer dan 50% van alle nieuwbouw in 1982, inclusief extra financiële steun in de koopsector voor de lagere inkomensgroepen. In Figuur 8.1 wordt de totale nieuwbouw tussen 1968 en 1988 weergegeven.

Totale nieuwbouw (1968-1988)



Figuur 8.1 Totale nieuwbouw 1968–1988

(Dol & Kranenborg, 2021)

Het streven naar meer eigenwoningbezit leek onhaalbaar door toenemende druk op lagere inkomens en verminderde steun vanuit de overheid. Door afname van de overheidssteun werden met name de midden- en hoge inkomens meer afhankelijk van de markt. Bij ongunstige marktomstandigheden zou de vraag naar koopwoningen snel kunnen afnemen (Papa & Boelhouwer, 1989).

Jaarlijks stond een vast aantal van ongeveer 20.000 premiekoop-A-woningen ter beschikking onder zowel de eerste als tweede premiekoop-A-regeling. Dit aantal vormde een aanzienlijk deel van de totale jaarlijkse woningbouwproductie (zie figuur 8.2). Het overige deel, ongeveer 10.000 woningen, betrof Premiekoop B, welke regeling in 1988 werd stopgezet. Kopers van premiekoop-B waren doorgaans ouder dan die van premiekoop-A, meestal tweepersoonshuishoudens met een gemiddeld inkomen van f 37.200. Ongeveer de helft gaf aan zonder subsidie de woning te hebben gekocht, wat de efficiëntie van de regeling ter discussie stelde, gezien het gezamenlijke inkomen dat ruim boven modaal lag. Premiekoop-C-woningen waren populair bij jonge tweepersoonshuishoudens met twee inkomens, starters of doorstromers vanuit een huurflat, waarbij bijna 90% zonder subsidie een woning zou hebben gekocht. De regeling werd meer gezien als een extraatje dan als een sterke stimulans voor eigenwoningbezit. In 1986 werd Premie-D geïntroduceerd om de bouw van vrijesector (koop)woningen in stadsvernieuwingsgebieden te bevorderen met extra financiële impuls van f 20.000. Deze regeling had geen specifieke focus op het bevorderen van eigenwoningbezit bij huishoudens met lagere inkomens (Dol & Kranenburg, 2021).

Figuur 8.3 toont de aanzienlijke stijging van huisvestingssubsidies van 0,5% tot 2,0% van het netto nationaal inkomen tussen de vroege jaren 70 en eind jaren 80. Vooral individuele huursubsidies vertoonden een opmerkelijke stijging. Deze forse toename riep vragen op over de doeltreffendheid van deze aanzienlijke investeringen in de huisvesting. Ook valt uit de tabel op te maken dat het percentage van het netto nationaal inkomen besteed aan premies voor koopwoningen in 1985-1990 met 0,3% het hoogst was (Centraal Planbureau, 1998).

Nieuwbouwproductie per sector 1975-1995

Tabel 2.2 Nieuwbouwproductie in Nederland per sector voor de periode 1975-1995¹⁾

Jaar	Sociale huurwoningen	Particuliere huurwoningen			Koopsectorwoningen			Totaal
		met subsidie	met eenmalige bijdrage	zonder subsidie	met subsidie	met eenmalige bijdrage	zonder subsidie	
1975	40.130	23.454	-	777	31.013	-	25.400	120.774
1976	36.240	17.415	-	569	32.080	-	20.329	106.813
1977	35.315	15.122	-	734	33.362	-	26.514	111.047
1978	29.230	11.806	-	1.036	34.233	-	29.520	105.825
1979	23.569	7.208	-	940	27.812	-	27.966	87.522
1980	38.881	9.820	-	1.267	36.049	-	27.739	113.756
1981	54.979	14.538	-	1.274	30.124	-	16.844	117.759
1982	65.589	22.568	-	1.052	26.020	-	8.081	123.328
1983	52.611	21.735	-	633	30.230	-	5.918	111.127
1984	49.233	18.051	2.853		27.969	14.626		112.721
1985	34.596	16.201	4.009		25.502	17.823		98.131
1986	35.770	13.929	4.963		25.587	23.081		103.330
1987	35.851	11.443	4.418		26.297	32.082		110.091
1988	40.197	8.794	1.507	1.018	23.493	18.757	24.680	118.446
1989	35.976	6.146	2.107	1.488	20.749	15.936	28.831	111.233
1990	28.449	5.950	1.393	1.606	18.374	10.259	31.353	97.384
1991	22.514	3.985	916	1.625	15.676	8.357	29.815	82.888
1992	25.064	3.818	858	1.850	13.313	7.025	34.236	86.164
1993	22.360	3.219	482	2.220	9.995	5.359	40.054	83.689
1994	22.431	2.949	405	2.489	8.646	3.618	46.831	87.369
1995	23.758	2.768	216	2.348	8.689	4.998	51.059	93.836

1) Het is niet mogelijk om voor de jaren 1984-1987 de gereedgekomen woningen onder te verdelen in niet-gesubsidieerde woningen en woningen die zijn gebouwd met een eenmalige bijdrage. Het in de tabel gemaakte onderscheid tussen de sociale-huurwoningen en de particuliere huurwoningen hangt samen met de wijze van financiering en subsidiëring van de woningen.

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek, 1995

Figuur 8.2 Nieuwbouwproductie in Nederland voor de periode 1975 -1995

Nationale Rekeningen: Specifieke subsidies voor volkshuisvesting

niveau	1995	70-74	75-79	80-84	85-90	90-94	1995
	mln gld	gemiddeld aandeel in % netto nationaal inkomen					
Individuele huursubsidies	2040	0	0,2	0,3	0,4	0,4	0,4
Premies koopwoningen	580	0,1	0,1	0,2	0,3	0,2	0,1
Huurprijsverlagende subsidies	1160	0,3	0,6	0,6	1,0	1,1	0,2
Investeringsbijdragen bedrijven ^a	1290	0,1	0,2	0,3	0,3	0,4	0,2
Totaal	5070	0,5	1,1	1,4	2,0	2,0	0,9

Figuur 8.3 – Nationale rekeningen subsidies waaronder premies koopwoningen (Centraal Planbureau, 1998)

De premiekoop A-regeling heeft vooral het eigenwoningbezit gestimuleerd. Terwijl de laagste inkomens de premie nodig hadden om een huis te kunnen kopen, lijkt het erop dat huishoudens met een inkomen net boven modaal ook zonder premie in staat zouden zijn geweest de woning te verwerven (Dol & Kranenborg, 2021).

De stopzetting van de premiekoopregeling werd beïnvloed door diverse factoren, waaronder kritiek op doelmatigheid, afname van het woningtekort, herziening van de overheidsrol en herstel van de ongesubsidieerde nieuwboukoopsector na gunstige economische ontwikkelingen (Dol & Kranenborg, 2021).

Hoewel het toegepaste overheidsbeleid met regulering en subsidies over het algemeen effectief was in het oplossen van de dringende woningbehoefte en het adequaat huisvesten van huishoudens met een laag inkomen, zijn de doeltreffendheid van bepaalde beleidsinstrumenten, zoals de objectsubsidies, na verloop van tijd in twijfel getrokken. Bovendien bleek de directe overheidsregulering van de bouwmarkt via bouwprogramma's minder efficiënt nadat het woningtekort was aangepakt (Centraal Planbureau, 1998).

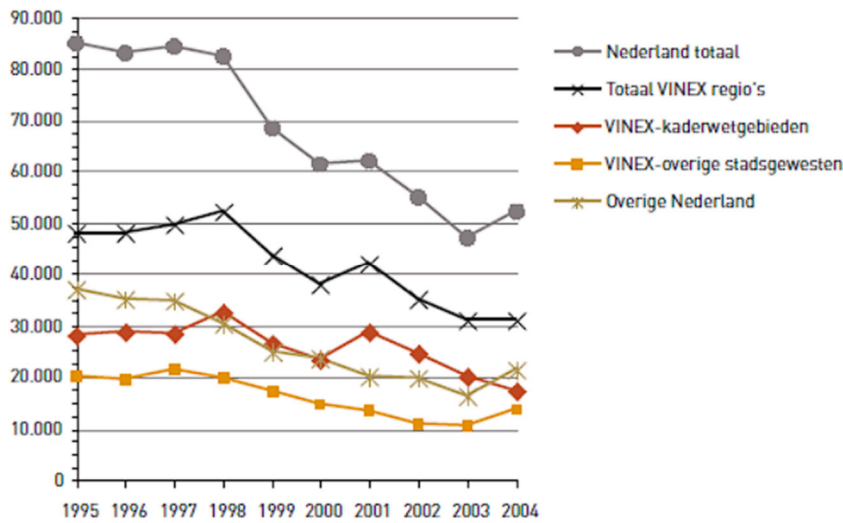
De Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra 1995- 2005

De Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX) werd in 1991 gepubliceerd met twee hoofddoelen: het reguleren van autoverkeersgroei en het integreren van ruimte- en milieubeleid in specifieke gebiedsaanpakken. VINEX- wijken waren gericht op bredere doelen zoals het behoud van landelijke gebieden, het bevorderen van fietsgebruik en het stimuleren van het openbaar vervoer. Bij voorkeur werden VINEX-locaties binnenstedelijk ontwikkeld, langs de randen en pas daarna buiten de stadsgrenzen (Nolles, 2010) (Lörzing, Klemm, Leeuwen, & Soekimin, 2006).

Tussen 1995 en 2005 omvatte de opdracht de bouw van in totaal 835.000 woningen, waarvan 455.000 onder het VINEX-programma vielen. Dit plan legde niet alleen de nadruk op kwantiteit, maar stelde ook hoge kwaliteitseisen aan de wijken. Deze VINEX-plannen omvatten verspreide nieuwbouw door heel Nederland, ondersteund door overheidsfinanciering (Lörzing, Klemm, Leeuwen, & Soekimin, 2006). Het rijk maakte afspraken met elk stadsgewest om vast te stellen hoeveel woningen er binnen die periode in de stadsregio's gebouwd moesten worden (Nolles, 2010). (Lörzing, Klemm, Leeuwen, & Soekimin, 2006).

Tussen 1995 en 2005 zijn er meer dan 680.000 woningen gebouwd om het woningtekort te verminderen, wat resulteerde in het bereiken van het doel om het woningtekort terug te dringen tot 2%. Echter, volgens onderzoek van Li bleef de bouw van woningen in stadsgewesten achter op de planning, met een verschil van 43.000 woningen. Binnen stedelijke gebieden was er ook een tekort in vergelijking met de initiële doelen. Daarentegen werden buiten de stadsgewesten 73.000 woningen meer gerealiseerd dan verwacht (Li, 2013). De woningproductie van 1995-2004 wordt weergegeven in figuur 8.4, waaruit blijkt dat 420.000 van deze woningen zijn gebouwd in de VINEX-regio's.

Woningproductie netto per jaar 1995- 2004



Figuur 8.4 woningproductie netto per jaar (Li, 2013)

Het Vinex-beleid betekende een ingrijpende verandering in volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en grondbeleid, als reactie op kritiek op de gesubsidieerde woningbouw in de jaren tachtig. De nadruk lag op het bevorderen van marktwerking, decentralisatie en autonomie. Hierdoor werd de financiering van woningbouw grotendeels naar de markt verschoven, nadat algemene objectsubsidies waren afgeschaft. Dit leidde tot het Besluit locatiegebonden subsidies (BLS), dat echter slechts de helft van het exploitatietekort dekte, waardoor gemeenten nu de risico's moesten dragen. De focus verschoof naar de ontwikkeling van marktgerichte en duurdere koopwoningen. Deze veranderingen brachten een herdefiniëring van machtsverhoudingen met zich mee en vereisten samenwerking tussen gemeenten en marktpartijen voor de financiering van locatieontwikkelingen. Jaarlijks werden subsidies per stadsgewest toegekend op basis van het geplande aantal woningen. Na afloop van de Vinex-periode vond er een evaluatie plaats van de stadsgewesten. In gevallen waar afspraken niet werden nageleefd, werden er geen subsidies geclaimd. In totaal is circa 890 miljoen gulden aan BLS-subsidies uitgekeerd (Li, 2013).

Critici stellen dat de VINEX-locaties voornamelijk bestaan uit eengezins- en koopwoningen en met beperkte ruimte, parkeermogelijkheden en weinig diversiteit in woningtypen en functies. Ongeveer 285.000 woningen werden buiten de bestaande steden gebouwd, in de zogenaamde uitleggebieden, waarvoor de grondslag lag in de VINEX-convenanten (Lörzing, Klemm, Leeuwen, & Soekimin, 2006) (Priemus, Toenemende Padafhankelijkheid - essay, 2015).

De eindrapportage van de provincie Noord-Brabant voor de periode 1995-2004 documenteert de vaststelling van het besluit 'Verdeling en Besteding Vinex-subsidie voor grondkosten' door Gedeputeerde Staten. Dit besluit vormde de grondslag voor jaarlijkse subsidieverstrekking aan stadsregiogemeenten met een Vinex-taakstelling. De subsidies zijn jaarlijks volgens deze richtlijnen uitgekeerd, waarbij de controle van de gebouwde woningen gebaseerd was op CBS-registratie (Provincie Noord-Brabant, 1995-2004).

Volgens de Argumentenfabriek is het echter lastig om de effectiviteit en efficiëntie van de toegewezen individuele locatiesubsidies nauwkeurige te beoordelen (Ebskamp, Weber, & Visser, 2022).

Besluit locatiegebonden subsidie: Stimuleringsregelingen voor twintig stedelijke regio's tussen 2005-2009

Het Besluit Locatie gebonden Subsidies (BLS) is een financiële regeling die is gekoppeld aan de Woningbouwafspraken tussen het rijk en twintig stedelijke regio's gedurende 2005-2009. (Verwest, Sorel, & Buitelaar, 2009). Het doel was niet het stimuleren van woningbouw in deze regio's, maar ook het terugdringen van het woningtekort tot 1,5% van de totale woningvoorraad in Nederland, evenals het bevorderen van particulier opdrachtgeverschap.

In deze periode zijn ongeveer 312.000 woningen gerealiseerd in de BLS-regio's, wat neerkomt op 92% van de afgesproken 340.000 woningen, met een gemiddelde productiestijging van 18% vergeleken met voorgaande jaren in deze regio's. Dit is hoger dan de 10% toename elders in Nederland.

Succesfactoren van de afspraken waren heldere doelen, de BLS-subsidie, regionale afstemming en agendering. Daarentegen werden te hoge ambities, een focus op aantallen boven kwaliteit en een te lage BLS-subsidie genoemd als faalfactoren.

Voor toekomstig beleid zijn door Rigo aanbevelingen gedaan, zoals meer flexibiliteit naar marktontwikkelingen, realistischer plannen en het richten van beleid op projectniveau voor snellere realisatie van grootschalige projecten (Luijkx, Scheele-Goedhart, & Keers, 2010).

Projectsubsidies voor bouwstart: Tijdelijke Stimuleringsregeling Woningbouwprojecten 2009-2012

In 2009 nam de regering verschillende crisisverzachtende maatregelen, waarvan de belangrijkste voor de woningmarkt de invoering van de Tijdelijke Stimuleringsregeling Woningbouwprojecten (TSW-regeling) was. Deze maatregel investeerde € 350 miljoen in nieuwbouwprojecten, die door de crisis waren gestopt of zonder subsidie niet van start konden gaan, met een speciale focus op de koopsector. De evaluatie van deze maatregelen is uitgevoerd door het EIB.

De gemiddelde subsidie per woning varieerden tussen € 1.100 en € 10.000 met latere tranches die tot € 10.000 toekenden op basis van criteria zoals bouwvergunningen en extra bouwoppervlakte. Over het algemeen ontvingen projecten gemiddeld € 6.900 per woning.

Naast de 56.110 gesubsidieerde woningen in drie tranches omvatten de projecten nog eens 21.670 andere woningen, volgens gemeentelijke informatie. Dit omvat ook een deel sociale huurwoningen, die geen subsidie ontvangen via de TSW-regeling, vanwege bestaande regelingen voor sociale huurwoningen.

De tijdelijke verhoging van de NHG-kostengrens van € 265.000 naar € 350.000 per woning vergrootte de toegang voor hogere inkomens tot de regeling en bevorderde de doorstroming op de woningmarkt. Andere maatregelen stabiliseerden de bouwproductie en werkgelegenheid tussen 2009 en 2011 en verbeterden tevens de energie-efficiëntie van bestaande gebouwen.

De TSW-regeling versnelde de bouw, resulterend in ongeveer 16.000 versneld opgeleverde woningen en behield werkgelegenheid in de bouwsector tijdens de crisisjaren. Het extra effect op de bouwproductie in de periode 2009-2010 bedroeg € 800 miljoen wat 2,7 keer de kosten van subsidie was dankzij het multipliereffect, vooral in 2010. Echter de versnelling leidde niet altijd tot extra productie vanwege concurrentie tussen projecten voor dezelfde consumenten, wat verdringing veroorzaakte, een uitdaging die inherent is aan subsidiemaatregelen.

Hoewel de TSW was effectief in het stimuleren van bouwproductie en baanbehoud bleek het minder efficiënt te zijn gezien de hogere kosten in vergelijking met de werkelijke versnelling. Aan de andere kant leverde de NHG-maatregel versnelling op zonder directe overheidskosten (EIB, 2012).

Woningbouwimpuls 2019- heden

In 2019 werd de Woningbouwimpuls (WBI) door de regering geïntroduceerd, waarbij € 1 miljard werd gereserveerd om minstens 65.000 betaalbare woningen te bouwen in gebieden met ernstige woningtekorten. Gemeenten kunnen deze stimulans gebruiken om de bouw te versnellen, het aantal nieuwbouwwoningen te vergroten, of de betaalbaarheid te vergroten voor starters en mensen met een gemiddeld inkomen.

De regering heeft recentelijk extra middelen geïnvesteerd in de woningmarkt, voornamelijk via de WBI. Deze impuls heeft als doel de versnelling van woningbouw en het creëren van meer betaalbare woningen. Om steun te ontvangen, moesten gemeenten aan specifieke criteria voldoen, waaronder het hebben van een afgebakend projectgebied met minimaal 200 woningen, waarvan 50% betaalbaar moet zijn. Eerder lag de minimumgrens op 500 woningen bij de eerste drie fasen van de WBI, geselecteerd voor grotere en complexere locaties.

Betaalbare woningen omvatten sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen tot € 390.000 om eenzijdige wijken te voorkomen. De bouw moet binnen 3 jaar na toekenning starten en binnen 10 jaar worden afgerond. De bijdrage kan maximaal 50% van het financiële publieke tekort bedragen voor projecten zonder een levensvatbare businesscase (Klouwen & Lijzenga, 2021). Deze publieke financiële tekorten zijn het gevolg van openbare investeringen die noodzakelijk zijn voor woningbouw (Klouwen & Lijzenga, 2021) (RVO, 2023).

In de vijfde tranche van de Woningbouwimpuls, waarvoor gemeenten zich van 15 februari tot 31 maart konden inschrijven (rijksoverheid, 2024) is de NHG-grens losgelaten als maatstaf voor betaalbare koopwoningen en vastgesteld op € 355.000 om meer woningen toegankelijk te maken voor starters en middeninkomens. Ondanks een stijging van betaalbare woningen in voorgestelde projecten, blijft er een kloof tussen betaalbaarheid voor lagere/middeninkomens en de prijsgrens. Toenemende bouwkosten maken het voor bouwers uitdagender woningen binnen dit prijssegment toe te voegen. Als kostenstijgingen aanhouden, wordt het bouwen van woningen binnen dit bereik steeds moeilijker, mogelijk leidend tot meer compacte of conceptuele woningen.

Uit evaluatie van Compas blijkt dat de WBI in 2020 en 2021 meer woningbouw ondersteunde dan verwacht op basis van de gemiddelde gemeentelijke aanvragen in de eerste twee fasen van de WBI. Goedgekeurde plannen versnelde met gemiddeld twee jaar, resulterend in 51.600 extra woningen waarvan 44.700 betaalbaar. De effectiviteit van de WBI kan pas na de bouw worden vastgesteld (Klouwen & Lijzenga, 2021).

De WBI wordt gekritiseerd door de Algemene Rekenkamer, vanwege het gebrek aan een grondige analyse van de woningmarktproblemen bij de introductie ervan. Het idee om gemeenten financieel te ondersteunen als oplossing voor het woningtekort negeerde belangrijke aspecten, zoals vertragende wetgeving, capaciteitstekorten bij de overheid en bouwsector en een tekort aan bouwlocaties, die als cruciaal werden geïdentificeerd. De toekenning van het budget van € 1 miljard miste een degelijke onderbouwing. Financiële steun tussen 2020 en 2021 voor de bouw van 139.964 woningen lijkt twijfelachtig vanwege het gebrek aan betrouwbare informatie over het bereiken van versnellings-, betaalbaarheids- en bouwdoelen. De effectiviteit van de WBI in die jaren lijkt twijfelachtig vanwege onduidelijke resultaten, mogelijke verdringingseffecten bij projecten en het risico dat gesubsidieerde projecten ook tot stand waren gekomen zonder steun. De betaalbaarheid op lange termijn van veel woningen in WBI-projecten is onzeker. WBI staat open voor alle gemeenten, zelfs die met weinig of geen woningtekort. Ongeveer de helft van de financiële bijdragen per woning varieert tussen €1.775 en €5.258, wat relatief laag is. Er was onduidelijkheid over de regeringsdoelstellingen en een deel van het toegewezen WBI-budget werd elders binnen de woningbouwsector besteed (Algemene Rekenkamer, 2022).

Tussen 2020 en 2021 heeft de overheid een extra investering van € 1 miljard gedaan in de woningbouw. Voorheen lag het gemiddelde jaarlijkse budget voor de woningmarkt rond de € 4 miljard, voornamelijk bestemd voor huurtoeslagen (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2022).

In tabel 8.5 worden de resultaten van de zes tranches samengevat. Tussen 2020-2024 is een bedrag van € 1.2 miljard toegekend voor de realisatie van 213.195 woningen, waarvan het merendeel betaalbaar is. Deze woningen omvatten sociale huurwoningen (29,2%) woningen in het middensegment (12,83%) en koopwoningen tot aan de NHG-grens (20,27%), wat neerkomt op 43.215 woningen (rijksoverheid, 2024).

Woningbouwimpuls (WBI) resultaten: zes tranches 2020-2024

Tranche WBI	eerste	tweede	derde	vierde	vijfde	zesde
Totaal toegekend bedrag	€ 335 miljoen	€ 266 miljoen	€ 253 miljoen	€ 112 miljoen	€ 118 miljoen	€ 117 miljoen
Aantal woningen	51.021	44.666	44.277	24.768	19.635	28.828
Percentage betaalbaar	65%	67%	64%	68%	68%	72%
Aantal projecten	27	30	36	20	28	48
Aantal gemeenten	21	28	33	18	26	37 + twee regio's

Tabel 8.5 resultaten per WBI-tranche volgens RVO (rijksoverheid, 2024)

Voorafgaand aan de toewijzing van de Startbouwimpuls analyseerde het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties negatieve trends in grondexploitaties, gebaseerd op gegevens van de WBI. Deze analyse, uitgevoerd door Fakton en Stadskwadraat, omvatte 94.846 woningen uit 106 van de 141 goedgekeurde WBI-aanvragen. Hierbij werden 17.151 woningen als middenklasse koopwoningen gerealiseerd, waaronder 4.214 betaalbare eengezinswoningen en 12.937 betaalbare meergezinswoningen, wat neerkomt op ongeveer 18% (Stadskwadraat & Fakton, 2023).

Financiële Rijksondersteuning voor stedelijke vernieuwing sinds 1988, gericht op het stimuleren van betaalbare woningbouw

Naast de financiële steun van de overheid voor de bouw van betaalbare koopwoningen tussen 1971 en 1995, heeft de overheid sinds 1988 ook financiering verstrekt voor stedelijke vernieuwing, vaak in combinatie met betaalbare woningbouwprojecten. In deze paragraaf worden deze projectsubsidies belicht, zoals onderzocht door de Argumentenfabriek.

Initiatieven zoals de Sleutelprojecten 1 en 2 (sinds 1988) verstrekken subsidies voor de ontwikkeling van treinstations, stationsgebieden en stedelijke transformaties en vervoersknooppunten. Deze subsidies bevorderen functiemenging, verhogen vastgoedwaarden, stimuleren het gebruik van openbaar vervoer en verbeteren de kwaliteit van de openbare ruimte.

Een andere subsidie, het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing 2000-2014, was bedoeld voor gemeenten om woningen te verbeteren en de leefbaarheid te bevorderen. Dit budget heeft bijgedragen aan de populariteit van steden, waarbij 65-70% van de doelen werd behaald, met nog beschikbaar budget voor latere initiatieven.

Het Budget Investerings Ruimtelijke Kwaliteit 2003-2011, voorzorg in projectsubsidies voor de ontwikkeling en transformatie van complexe stedelijke gebieden. Hoewel harde conclusies over de effectiviteit en doelmatigheid van deze subsidies moeilijk te trekken zijn, lijkt er wel een aanzienlijk positief maatschappelijk effect te zijn met een beperkte financiële inbreng.

De Nota Ruimte Projecten, gestart vanaf 2006, omvat regelingen voor projectsubsidies, eveneens gericht op de ontwikkeling en transformatie van complexe stedelijke gebieden. Evaluaties van verschillende gebiedsontwikkelingsprojecten tonen een mix van gunstige, ongunstige en niet beoordeelbare resultaten, waardoor harde conclusies over de effectiviteit en doelmatigheid van deze projecten lastig te trekken zijn.

Het Volkshuisvestingsfonds, gelanceerd vanaf 2021, met een budget van 412,6 miljoen, is een subsidieregeling voor gemeenten gericht op investeringen in leefbaarheid, duurzaamheid en veiligheid, met name in kwetsbare gebieden, zowel in stedelijke vernieuwingsgebieden als grens- en krimpgebieden (Ebskamp, Weber, & Visser, 2022)

Tabel 8.6 Instrumenten betaalbare koop

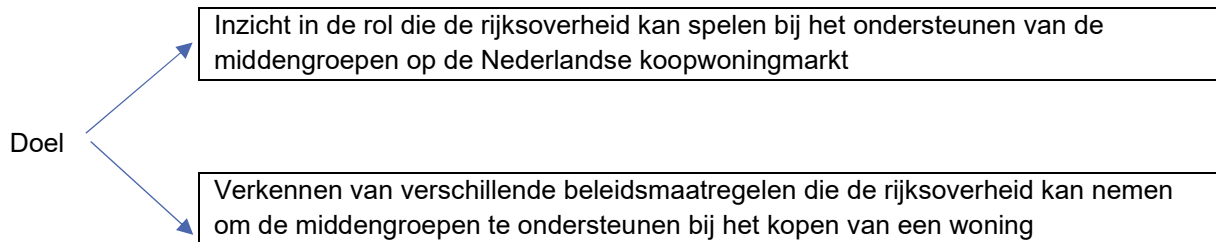
KoopStart
<ul style="list-style-type: none"> • Bestaat sinds 2014; • Koperskorting tot 50% op de marktwaarde, bepaald door aanbieder; • Koperskorting verrekend bij doorverkoop; • Erfpachtconstructie voor juridische verankering; • Canon fiscaal aftrekbaar, zelfbewoningsplicht van toepassing; • Aanbieder heeft eerste kooprecht bij verkoop, daarna erfpachtvrij; • Goedgekeurd door Nationale Hypotheek Garantie en de Belastingdienst (OpMaat, 2023).
KoopGarant
<ul style="list-style-type: none"> • Woningverkoop met een initiële korting (10% tot 25% van de verkoopwaarde bij aankoop); • Bevat een zelfbewoningsplicht en een terugkoopgarantie voor de verkoper binnen 3 maanden; • Bij terugkoop wordt de korting verrekend: de terugverkoopprijs omvat de oorspronkelijke koopsom plus koperskorting plus of min waardeontwikkeling (1,5x koperskorting); • Aanzienlijke vermindering van financieringsbehoefte en maandelijks lasten koper; • Resultaten 2022: 340 woningen verkocht; 225 na terugkoop, 115 nieuwe afsluitingen; • Juridisch erfpacht zonder jaarlijkse canon; eeuwigdurende afkoopsom als onderdeel van verkoopprijs; • Na terugkoop kan de woning opnieuw worden aangeboden met KoopGarant; • Goedgekeurd door de Nationale Hypotheek Garantie en de Belastingdienst (OpMaat, 2023).
KoopGoedkoop
<ul style="list-style-type: none"> • Is een product van Woningcorporatie Dudok Wonen; • De woning wordt in (eeuwigdurende) erfpacht uitgegeven, waarbij een canon verschuldigd is. In de eerste 10 jaar geldt een korting op deze canon, die trapsgewijs wordt afgebouwd. Deze korting begint bij 100% in het eerste jaar en neemt jaarlijks af met 10%, tot het 0% is in het elfde jaar; • De canon is fiscaal aftrekbaar en er geldt een zelfbewoningsplicht; • Bij verkoop heeft de corporatie het eerste recht op koop, waarna de woning op erfpacht vrij kan worden verkocht. Voor nieuwe kopers geldt ook de kortingsregeling voor de canon; • Prijs van een woning ligt gemiddeld 25% lager (Dudok Wonen, 2022).

(OpMaat, 2023)

Bijlage III vragenlijst interview
Interviewopzet

De vraag die centraal staat bij dit exploratieve onderzoek is:

“Op welke wijze kan de rijksoverheid middengroepen efficiënt en effectief ondersteunen bij het kopen van een woning op de Nederlandse woningmarkt?”



Hierbij ligt de focus op het verkennen van de mogelijkheden en het identificeren van de knelpunten, zonder dat er direct oplossingen worden aangedragen.

Vooraf benoemen

In dit onderzoek verwijst middengroepen naar huishoudens met een jaarinkomen tussen de € 40.000 en € 60.000

Vragen

Marktwerking – kenmerken woningmarkt en redenen van overheidsinterventie <ul style="list-style-type: none">• Wat zijn volgens u de kenmerken van de (huidige) woningmarkt in Nederland?• Wat zijn de redenen achter de overheidsinterventie op de woningmarkt volgens u?• Hoe zou u de huidige situatie op de Nederlandse woningmarkt voor middengroepen beschrijven?• Wat vindt u ervan dat die middengroep op dit moment veel meer moeite hebben om een huis te kopen in vergelijking met de voorgaande generaties?• Als u morgen iets aan de woningmarkt zou mogen veranderen wat zou dat dan zijn?
Factoren die de betaalbaarheid bepalen Welke factoren bepalen de betaalbaarheid van koopwoningen voor middengroepen op de Nederlandse woningmarkt? <ul style="list-style-type: none">• Welke factoren spelen volgens u een belangrijke rol bij het bepalen van de betaalbaarheid van koopwoningen voor middengroepen?• Hoe kunnen deze factoren worden beïnvloed om de betaalbaarheid te verbeteren?
Actoren op de Nederlandse woningmarkt voor betaalbare koopwoningen Wat is de rol van de rijksoverheid, gemeenten, woningcorporaties en kredietverstrekkers bij het bevorderen van betaalbare koopwoningen voor middengroepen op de Nederlandse woningmarkt? <ul style="list-style-type: none">• Wie beschouwt u als de belangrijkste actoren/spelers op de koopwoningmarkt (en waarom)?

<ul style="list-style-type: none"> • Hoe ziet u de rol van de rijksoverheid bij het bevorderen van betaalbare koopwoningen voor middengroepen? • In hoeverre speelt de gemeente een actieve rol bij het bevorderen van betaalbare koopwoningen voor de middengroepen? • Ziet u een rol weggelegd voor woningcorporaties ter bevordering van betaalbare koopwoningen? • Hoe ziet u de betrokkenheid van kredietverstrekkers in het bevorderen van de toegang tot de koopwoningmarkt voor middengroepen? • Ziet u mogelijkheden voor een gezamenlijke aanpak tussen actoren (rijksoverheid, gemeenten, woningcorporaties, kredietverstrekkers, marktpartijen) om middengroepen te ondersteunen op de koopwoningmarkt?
<p>Overheidsmaatregelen op de koopwoningmarkt door de jaren heen</p> <p>Hoe effectief zijn de vanaf 1970 tot heden genomen overheidsmaatregelen om de toegang van middengroepen tot betaalbare koopwoningen op de Nederlandse woningmarkt te vergroten?</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Kunt u specifieke overheidsmaatregelen noemen die tussen 1970 en heden zijn genomen en die volgens u de toegang van middengroepen tot betaalbare koopwoningen hebben vergroot? • Ziet u bepaalde maatregelen die succesvol waren in het vergroten van de toegang tot betaalbare koopwoningen voor middengroepen? • Wat zijn uw gedachten over de huidige overheidsmaatregelen die zijn geïmplementeerd om de toegang van middengroepen tot betaalbare koopwoningen te vergroten?
<p>Instrumentarium voor ondersteuning van middengroepen</p> <p>Welk instrumentarium kan de rijksoverheid inzetten om middengroepen efficiënt en effectief te ondersteunen bij het kopen van een woning volgens experts?</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Welke specifieke maatregelen zou u aanbevelen aan de rijksoverheid om middengroepen te helpen bij het kopen van een woning? • Zijn er internationale voorbeelden of best practices die in Nederland toepasbaar kunnen zijn bij het ondersteunen van middengroepen op de koopwoningmarkt? • Zijn er innovatieve benaderingen op het gebied van huisvesting of woningfinanciering die naar uw mening kunnen worden toegepast?
<p>Afsluiting</p> <ul style="list-style-type: none"> • Heeft u nog aanvullingen waarvan u denkt dat ze van belang kunnen zijn voor dit onderzoek?

Samenvatting interview Paul de Vries 6 februari 2024 11:00 uur

De vraag die centraal staat bij dit exploratieve onderzoek is:

“Op welke wijze kan de rijksoverheid middengroepen efficiënt en effectief ondersteunen bij het kopen van een woning op de Nederlandse woningmarkt?”

In dit onderzoek verwijst middengroepen naar huishoudens met een jaarinkomen tussen de € 40.000 en € 60.000.

Marktwerking – kenmerken woningmarkt en redenen van overheidsinterventie

Wat kenmerkt de (huidige) woningmarkt in Nederland?

De huidige woningmarkt wordt gekenmerkt door een woningtekort, er zijn minder woningen dan huishoudens, wat uitdagingen met zich meebrengt op zowel de huur- als de koopmarkt. De voorraad corporatiewoningen, bestemd voor lagere- en middeninkomens neemt nauwelijks toe, wat resulteert in een moeizame doorstroming en toenemende wachtlijsten. Bij particuliere verhuurders, vooral in grote steden, stijgen de woonlasten sterk. In de koopsector stijgen de prijzen ook, waardoor de toegankelijkheid voor mensen met een inkomen tot 1,5 keer modaal aanzienlijk is afgenomen, als je kijkt naar wat ze kunnen lenen. Hiervan is een grafiek beschikbaar, waarbij te zien is dat slechts 20% van hen nu een koopwoning kan veroorloven, terwijl dit vijf jaar geleden nog 70% was. Het vinden van een koopwoning vereist nu alternatieve financieringsmethoden, zoals steun van familieleden of spaargeld.

Wat zijn de redenen achter overheidsinterventie op de woningmarkt?

Overheidsinterventie op de woningmarkt wordt gerechtvaardigd door de verantwoordelijkheid van de overheid dat iedereen kan wonen, zoals vastgelegd in de grondwet. De periode na de kredietcrisis van 2008 werd gekenmerkt door een tekort aan nieuwbouw, deels veroorzaakt door het beleid van voormalig minister Blok, die sterk geloofde in marktwerking als oplossing.

Ben het niet met hem eens maar hij heeft wel een beetje pech gehad. De kredietcrisis zorgde ervoor dat er niet meer werd gebouwd. De woningbouw kwam stil te liggen en de bouwvakkers zijn andere wegen ingeslagen toen de banen verdwenen. In 2009, toen de economie weer op gang kwam, begonnen mensen te wachten voordat ze een huis kochten en zekerheid zochten over hun banen. Veel mensen zaten vast in onder water staande huizen. Na enkele jaren begonnen mensen het idee te krijgen dat ze nog steeds iets zouden overhouden als ze hun huis zouden verkopen. Pas toen konden bouwers beginnen met ontwikkelen, maar het duurt gemiddeld 10 jaar voordat een huis wordt gebouwd. Intussen groeide de economie, wat resulteerde in een tekort aan bouwvakkers en materialen. Zonder de kredietcrisis hadden we blijven bouwen en produceren en zouden we niet met zo'n groot woningtekort zitten als nu, maar er gebeuren altijd dingen hè. Het ingrijpen van de overheid wordt gerechtvaardigd wanneer marktwerking leidt tot ongewenste gevolgen, zoals een groot woningtekort en hoge woonlasten. Huidige overheidsinitiatieven, zoals het woonactieplan en de actieagenda, zijn gericht op het creëren van betaalbare woningen en het verbeteren van regelgeving. Recentelijk is een wetsvoorstel voor betaalbare huur naar de Tweede Kamer gegaan: wet betaalbare huur, wat beoogt de huurprijs meer in lijn te brengen met de kwaliteit van de woning. Het kenmerk van nu is dat de huidige minister hard zijn best doet bij het aanpakken van de woningmarktproblemen.

Als je morgen iets aan de woningmarkt zou mogen veranderen wat zou dat dan zijn?

Het probleem zit hem erin dat we nu te weinig woningen hebben en dat de woningen te duur zijn.

Het versnellen van de bouw is wezenlijk om het huidige woningtekort aan te pakken, hoewel dit zorgvuldig moet gebeuren vanwege de permanente impact op de leefomgeving, dat kost gewoon tijd.

Een mogelijke oplossing zou zijn om bestaande flatgebouwen uit te breiden met extra verdiepingen, wat snel en efficiënt kan zijn.

Het idee dat de overheid zelf woningen bouwt, zoals soms wordt gesuggereerd, is echter niet realistisch gezien de beperkte rol van de overheid op dit gebied. Woningen worden primair gebouwd door bouwers en projectontwikkelaars, de gedachte van overheid als bouwer is wel erg uit de box denkend. Lokale overheden kunnen echter wel een rol spelen door terug te keren naar het gemeentelijk woningbedrijf. Maar dit brengt aanzienlijke kosten met zich mee, maar biedt wel meer controle over het proces.

Welke type woningen zouden prioriteit moeten krijgen bij overheidsinitiatieven:

Er zijn verschillende manieren om te bouwen, momenteel hanteren we een verhouding van 2/3 betaalbare woningen en 1/3 vrij sector woningen. In Nederland zijn we ook erg goed in het bouwen van dure woningen, wat leidt tot een verhuisketen. Hierdoor verhuizen mensen vanuit minder dure woningen, waardoor ook de modale en lage inkomens de kans krijgen om hun eerste koopwoning te kopen. Als je duur bouwt ontstaan er een heleboel verhuisbewegingen en dan woont iedereen weer heel tevreden. Dit proces is alleen succesvol als er voldoende woningen beschikbaar zijn. Dit idee van slim bouwen, werd benadrukt tijdens de vorige kabinetsformatie, waarbij Aedes de actieagenda woonmarkt introduceerde. Deze agenda, ondertekend door meerdere partijen, pleitte voor bouwen op basis van de actuele behoeften, inclusief bouwen voor de lage en middeninkomens, als daar veel vraag naar is, want dan los je in één keer het probleem op.

Hoewel veel bouwers de voorkeur geven aan winstgevende dure woningen en ze nog steeds de macht in handen hebben wat er wordt gebouwd, is slim bouwen, waar behoefte aan is, veel relevanter voor de huidige woningmarktproblemen.

Factoren die de betaalbaarheid bepalen

De belangrijkste factor voor de betaalbaarheid van koopwoningen voor middengroepen is de wet voor tijdelijke regeling hypotheek krediet, waarin de regels over de maximale hypotheek is opgenomen, op basis van inkomen en rente. De minister van Financiën bepaalt eigenlijk wat betaalbaar is, op basis van de Nibud-normen. Als de woning niet betaalbaar is, moet men eigen geld inbrengen of sparen en dan stuiten we op het probleem dat mensen wel een betaalbare woning willen kopen, maar dat die er niet zijn.

Beïnvloeding van factoren om de betaalbaarheid te verbeteren

Dat is vrij ingewikkeld, minister Blok heeft destijds de normen strenger gemaakt, waardoor je tegenwoordig minder kunt lenen op basis van je inkomen dan 10 jaar terug, zeker sinds de crisis vanaf 2013. Het zou wellicht iets soepeler kunnen, al ben ik daar geen voorstander van.

Om de prijsontwikkeling te beïnvloeden, moet de druk verminderen, wat betekent dat er meer woningen nodig zijn. Dit heeft op korte termijn geen grote invloed op de prijsontwikkeling, maar op de lange termijn wel, het is lastig.

Een optie is de starterslening, die echter bedoeld is voor ondersteuning voor de lage inkomens en niet voor middeninkomens. Mensen die wel vooruitzicht hebben op inkomensontwikkeling kunnen een extra lening krijgen bovenop wat ze normaal zouden kunnen lenen. Hierdoor kunnen ze een woning kopen die ze anders pas een paar jaar later hadden gekocht, waardoor ze eerder de markt op kunnen. Dit kan helpen bij de aanschaf van een woning, maar als iedereen geld krijgt, kan dit leiden tot hogere biedingen en prijsstijgingen op de koopmarkt, wat een echt probleem is. Het is lastig om dit in toom te houden.

Actoren op de Nederlandse woningmarkt voor betaalbare koopwoningen

Belangrijkste actoren

De belangrijkste actoren op de koopwoningmarkt zijn voornamelijk de kopers en verkopers, die de uiteindelijke prijs bepalen op basis van vraag en aanbod. Het is moeilijk om de prijsontwikkeling te beïnvloeden, omdat grondprijzen al in de woningprijzen zijn verwerkt.

Het gebrek aan woningen die te koop worden gezet is momenteel een groot probleem, vooral omdat veel mensen tevreden zijn met hun huidige woning en niet van plan zijn te verhuizen. Dit is moeilijk te

beïnvloeden. Naarmate mensen ouder worden, neemt de verhuisgenegenheid af. We denken vaak aan het ondersteunen van kopers, maar het ondersteunen van verkopers kan ook een effectieve strategie zijn. Een mogelijke oplossing zou kunnen zijn om verhuizende huiseigenaren te stimuleren met een verhuispremie, maar het idee om belastingbetalers mensen met aanzienlijke overwaarde op hun woning ook nog een verhuispremie te geven, roept wel enige bezorgdheid op. Het zou wel kunnen helpen om mensen te motiveren om te verhuizen, wat een positief effect kan hebben op de woningmarkt. *Kan niet beter de vraag worden afgestemd op het aanbod?* Ja, het aanbod omvat zowel nieuwbouw als bestaande bouw, maar het is lastig om het aanbod van bestaande bouw te sturen, omdat mensen die er al wonen zelf bepalen of ze willen verhuizen. Hoewel er nu geluiden opgaan dat er te veel soortgelijke woningen worden gebouwd, vormt nieuwbouw slechts een klein deel van de totale woningvoorraad. Het toevoegen van 100-150.000 nieuwe woningen is onvoldoende voor de doorstroming.

Op een of andere manier zouden mensen gestimuleerd moeten worden om meer woningen te koop aan te bieden, zoals in Engeland, waarbij als ontbindende factor kan worden opgenomen, dat je binnen een bepaalde periode je eigen woning moet verkopen. Je kan het proces ook omdraaien, door je eigen woning te koop te zetten en deze te verkopen onder de voorwaarden dat als je binnen een gestelde periode geen geschikte droomwoning vindt, je afziet van de verkoop van je woning. Dit zou leiden tot meer aanbod, omdat meer mensen hun woning te koop zetten. Hoewel dit voor de koper mogelijk onprettig is vanwege het risico en het langere wachten, kan het stimuleren dat meer mensen hun woning te koop zetten, waardoor het aanbod toeneemt. Als er plotseling meer woningen beschikbaar komen, kan dit interessante opties bieden.

Het kernprobleem is het tekort aan woningaanbod. Momenteel zijn de woningprijzen lager dan in 2022, met de voorspelling dat de prijzen aan het einde van het jaar boven die van 2022 uitkomen. Maar het gaat niet hard omhoog. *Zijn er ook niet veel regionale verschillen?* In Amsterdam liggen de prijzen natuurlijk hoger dan in Terneuzen, maar het gaat om de prijsontwikkeling, je hebt altijd prijsverschillen tussen regio's, maar er is overal druk op de woningmarkt. Starters en jonge kopers hebben er veel voor over om in de stad te wonen, want voor hetzelfde geld kunnen ze elders betere woningen krijgen. In de stad wonen is een keuze, je kunt er ook voor kiezen om te reizen.

Rol van de rijksoverheid

De rol van de rijksoverheid is echt heel belangrijk. Hugo de Jonge zet echt goede stappen om de woningmarkt betaalbaar te maken, zowel voor koop- als huurwoningen. Ook voor huurwoningen worden echt stappen gezet om de woningen betaalbaar te houden, dat is de afgelopen 10 jaar echt uit de pas gelopen. Je ziet dat de rijksoverheid echt verantwoordelijkheid neemt om de woningmarkt weer toegankelijk te maken voor mensen met een laag en middeninkomen. Vooral de aanstaande wet voor de huursector, is een hele belangrijke wet als die wordt aangenomen zijn er echt stappen gezet voor de middeninkomens om betaalbaar te kunnen huren.

De vraag is of nog partijen willen investeren, dat is het tegenlicht wat je hoort.

Momenteel lees je in de media dat investeerders hun rendementen zien verdampen, maar daar maak ik me eigenlijk niet zo zorgen over. Minister De Jonge of het volgende kabinet moet echter iets veranderen om dit tegen te gaan. Investeerder die nu uitponden, hebben geïnvesteerd op basis van de huurpotentie. Als de overheid hier ingrijpt, worden zij de verliezers omdat de spelregels veranderen en hun inkomensstroom niet meer past bij de waarde die ze hebben betaald, hierdoor worden ze gedwongen om te verkopen, omdat hun rendement onder druk staat. Tegelijkertijd zullen de woningen die te koop worden gezet een ander verdienmodel krijgen met lagere huurinkomsten, wat resulteert in lagere aankooprijzen die passen bij de nieuwe inkomensstroom. Voor investeerders betekent dit dat ze weer rendement kunnen maken, zij het tegen lagere aankooprijzen die passen bij de lagere huurinkomsten. Dit is eigenlijk gunstig voor investeerders die nu tegen lagere prijzen kunnen kopen en vervolgens weer rendement kunnen behalen. Hoewel sommige mensen dit dramatisch vinden, zie ik het niet als een groot probleem. Met de invoering van nieuw beleid zullen er altijd winnaars en

verliezers zijn. En hoewel sommige investeerders verliezen zullen lijden, hebben ze in werkelijkheid nog steeds een aanzienlijk rendement behaald omdat ze nog steeds kunnen verkopen tegen een hogere prijs dan waarvoor ze hebben gekocht. Wat betreft de toekomst, is de overdrachtsbelasting nu erg hoog geworden, namelijk 10,4%. Dit kan een aanzienlijke kostenpost zijn voor investeerders die woningen kopen om te verhuren. Beleidsmakers moeten het gemakkelijker maken om woningen te kopen. Anders zal er alleen maar worden verkocht, terwijl het kopen steeds moeilijker wordt. Dit kan worden bereikt door de overdrachtsbelasting te verlagen.

Rol van gemeente

Gemeenten hebben verschillende instrumenten, zoals de opkoopbescherming, de huisvestingswet en gemeentelijke huisvestingsregelingen om de woningmarkt te reguleren. Ze maken bestemmingsplannen, spreken af met bouwers en hebben een belangrijke rol in het bepalen van de verdeling van woningen, inclusief het percentage voor woningcorporaties. Gemeenten kunnen daar echt op sturen in een woonvisies.

Zie je een rol weggelegd voor woningcorporaties ter bevordering van betaalbare koopwoningen?

Voor woningcorporaties zie ik niet echt een rol weggelegd. Wellicht zouden ze nog wat duurdere huurwoningen kunnen bouwen buiten de DAEB-sector, maar dit is vaak lastig met commerciële bouwers. Hoewel het mogelijk is, denk ik dat woningcorporaties al genoeg te doen hebben om hun eigen woningbezit op peil te houden. Dus ik zou daar niet direct naar wijzen.

Betrokkenheid van kredietverstrekkers

Kredietverstrekkers voelen soms wel de verantwoordelijkheid, maar worden beperkt door strikte regels en weinig speelruimte. Bijvoorbeeld, ze kunnen een maximale hypotheek verstrekken en overschrijding kan leiden tot zware boetes. Enkele financiers, zoals de Volksbank, zoeken naar manieren, bijvoorbeeld hogere hypotheekrentes te verstrekken aan voormalige huurders die kunnen bewijzen dat ze meer kunnen betalen dan de maximale woonlasten. Over het algemeen zien ze echter weinig ruimte om af te wijken van de vastgestelde regels. Ze kunnen bijvoorbeeld de hypotheekrente verlagen, maar dat kan de woningprijzen verder doen stijgen. Enkele banken, zoals Rabobank met BPD, zijn actief in bouwprojecten, maar dit is zeldzaam. Over het algemeen lijkt de financiële sector weinig te kunnen veranderen.

Gezamenlijke aanpak tussen actoren

Een gezamenlijke aanpak tussen gemeenten en projectontwikkelaars kan aanzienlijke verbeteringen opleveren. Een andere ASRE-scriptie ging over manieren om de samenwerking tussen gemeente en projectontwikkelaars te verbeteren. Uit onderzoek blijkt dat gemeenten vaak te veel eisen aan projectontwikkelaars stellen, wat vertragend werkt. Het kan helpen om meer samen te werken.

Uit onderzoek van het Kadaster blijkt dat als de grondeigendom van de gemeente of het rijk is en de bouwer gaat erop bouwen heb je gelijk een samenwerking dan gaat het makkelijker en sneller, terwijl als de grond al van de bouwer is de gemeente eisen gaat stellen.

Overheidsmaatregelen op de koopwoningmarkt door de jaren heen

Het effect van overheidsmaatregelen varieert sterk per tijdvak. Terugkijkend naar 1970, bijvoorbeeld, zagen we een sterke stijging van de huizenprijzen toen het mogelijk werd om 125% van de waarde van een woning te lenen, maar na de oliecrisis van 1978 daalden de prijzen weer omdat men slechts 90% kon lenen. De hypotheekrenteaftrek bestaat al sinds 1974, maar het is moeilijk te zeggen of dit het eigenwoningbezit daadwerkelijk heeft gestimuleerd, omdat dit een soort van constante is. De subsidieregeling voor woningen, zoals de premie A, B, C en D, was zeer effectief omdat het kopers een aanzienlijke subsidie gaf, wat resulteerde in aanzienlijk meer bouwactiviteit. Herinvoering van dergelijke subsidies zou ongetwijfeld leiden tot een toename in bouwprojecten. Daar zijn we nu wat huiveriger voor dan ga je echt geld geven.

Instrumentarium voor ondersteuning van middengroepen

Tijdens de kredietcrisis werden innovatieve maatregelen, zoals erfpacht, door overheden bijvoorbeeld de gemeente Rotterdam, opnieuw geïntroduceerd om woningen betaalbaarder te maken. Met erfpacht blijft de grondeigendom van de gemeente waardoor kopers alleen de stenen hoeven te kopen, wat resulteert in lagere kosten. Een ander voorbeeld is de NGE, waarbij kopers geleidelijk meer eigendom verwerven. Een andere manier waarop het goedkoper wordt is Koopgarant. Dit is een methode waarbij je de woning uiteindelijk weer terugverkoopt aan een andere partij, vaak een corporatie, wat de woning betaalbaarder maakt. Deze partij moet genoeg financiële middelen hebben om de woning met korting te verkopen en vervolgens weer met korting terug te kopen, wat de betaalbaarheid bevordert. Je zou als overheid ook kunnen overwegen om via NHG of een andere partij woningen goedkoper te maken, bijvoorbeeld door NHG een deel van de woning te laten aankopen. Hierdoor ontstaan andere constructies.

Je hebt ook SVN, het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland, dat startersleningen, en funderingsleningen aanbiedt en innovatieve manieren zoekt om mensen te helpen. Ze worden vaak gefinancierd door gemeenten en staan ook wel bekend als revolving funds, waardoor de aankoop van een woning goedkoper wordt zonder dat het uiteindelijk iemand geld kost. De koper moet er uiteindelijk wel voor betalen. Het kopen van een woning met korting maakt de koper niet direct rijker, aangezien de woning later ook weer met korting moet worden verkocht. Op deze manier krijgt degene die heeft geholpen zijn geld terug. Het is belangrijk om een partij te hebben met voldoende financiële middelen. De overheid zou deze rol kunnen vervullen als dit als maatschappelijk belangrijk wordt beschouwd, het kan een manier zijn om mensen te helpen aan goedkopere woningen. *Zijn er nog beleidsmaatregelen die kunnen bijdragen?* Hier zou ik het maar zo'n beetje bij laten. Ja op de huurmarkt is er een nieuwe wet in aantocht die hopelijk rust brengt, anders dreigen investeerders weg te lopen. Op de koopwoningmarkt kan nog wel wat ja, maar wat, ik weet het niet.

Zullen deze maatregelen helpen bij de financiering, hebben ze invloed op de marktwerking? Als je iets nieuws introduceert, zal dat uiteindelijk invloed op de prijs hebben en dat is ook de bedoeling, dat is marktwerking. Binnen beleidskaders en regelgeving ontstaat marktwerking. Als je bijvoorbeeld toestaat dat je een halve woning kunt kopen en er toch volledig in kunt wonen, dan zal at een verandering teweegbrengen. Het is waarschijnlijk dat de prijs gaat dalen.

Zijn er nog internationale voorbeelden of best practices die in Nederland toepasbaar kunnen zijn? In Zwitserland zijn ervan oudsher meer huurwoningen, wat goed blijkt te werken. Eigenlijk doen we het hier best goed. In Engeland bijvoorbeeld fluctueren de woningprijzen veel meer. Het woonlastenprobleem, dat in heel Europa speelt, wordt voornamelijk veroorzaakt door de lage, waardoor de prijzen heel hard zijn gestegen. Wanneer de rente stijgt, dalen de prijzen niet even snel, wat voor problemen zorgt. *Het zit niet in de energielasten?* De energielasten gaan ook omhoog natuurlijk, maar we hebben nu veel meer inkomen gekregen. Ons inkomen is ook flink gestegen. Onze COA-lonen zijn flink gestegen.

Heb je nog aanvullingen waarvan je denkt dat ze van belang kunnen zijn?

Nee, ik denk dat we alles wel behandeld hebben. Het is gewoon erg complex en echt ingewikkeld.

Het is goed om te bedenken dat starters in 2002 ook dachten nooit een woning te kunnen kopen en dat zijn nu de mensen in mooie woningen. Het is misschien te optimistisch om te veronderstellen dat de mensen van nu over 10 jaar ook in een koopwoning wonen. Hoewel we er wel wat aan moeten doen, is het duidelijk dat het een ingewikkelde toestand is.

Samenvatting interview F.P.W. Schilder - datum 8 februari 2024

De vraag die centraal staat bij dit exploratieve onderzoek is:

“Op welke wijze kan de rijksoverheid middengroepen efficiënt en effectief ondersteunen bij het kopen van een woning op de Nederlandse woningmarkt?”

In dit onderzoek verwijst middengroepen naar huishoudens met een jaarinkomen tussen de € 40.000 en € 60.000

Marktwerking – kenmerken woningmarkt en redenen van overheidsinterventie

Wat kenmerkt de (huidige) woningmarkt in Nederland?

De huidige woningmarkt in Nederland wordt gekenmerkt door hoge prijzen, waarbij de gemiddelde woningprijs boven de € 400.000. Deze situatie maakt dat de (lage) middeninkomens de koopwoningmarkt niet kunnen betrekken. Dit leidt tot afhankelijkheid van de huursector. Er zijn financiële risico's verbonden aan het bezitten van een woning, zoals onderhoudskosten en prijsontwikkelingen.

Voor lage middeninkomens is het belangrijk te overwegen of de overheid voor deze groep wel koopwoningen moet bevorderen, de bredere vraag is hoe kan de overheid de toegankelijkheid van de woningmarkt waarborgen. Het is wellicht verstandiger om te bezien of er geen betaalbare huurwoningen voor die groep ontwikkeld moeten laten worden.

Woningcorporaties hebben in het verleden huurwoningen verkocht aan zittende huurders, wat nu problemen oplevert bij de verduurzaming van de woningvoorraad, vooral in problematische wijken. Dit kan een interessante sidestep zijn voor het onderzoek. Als samenleving staan we voor de uitdaging van verduurzaming, echter de uitgepode woningen worden vaak niet verduurzaamd vanwege financiële beperkingen bij de bewoners. Het roept vragen op of het verstandig was om deze woningen aan huurders te verkopen. Nu kunnen we daaruit de mogelijke consequenties afleiden als de overheid vergelijkbare doelgroepen grootschalig koopwoningen aanbiedt, gezien de extra verduurzamings-investeringen die zij mogelijk niet kunnen dragen. Wanneer deze groep wordt gestimuleerd om met goedkope leningen of andere stimuleringsmaatregelen, op de bestaande koopwoningvoorraad te kopen, dan kopen ze haast per definitie de slechtste woningen uit de voorraad. Te betwijfelen valt of dit verstandig is.

Het helpt misschien de huidige generatie om de woningmarkt te betreden, maar financiële stimulering van koopwoningen kan het prijsniveau in de koopsector verhogen, wat het voor toekomstige generaties moeilijker maakt om een woning te kopen met een vergelijkbaar inkomen. Dit creëert een vicieuze cirkel waarbij de huidige generatie geholpen wordt ten koste van de volgende, die nog hogere prijzen zal moeten betalen om de koopwoningmarkt te betreden.

Wat zijn de redenen achter overheidsinterventie op de woningmarkt?

Die herken en onderschrijf ik onmiddellijk. De betaalbaarheid en toegankelijkheid van woningen voor lage middeninkomens is momenteel dramatisch, de markt heeft dit de afgelopen jaren niet adequaat opgepakt. Daarom is overheidsinterventie nodig, zoals voorgesteld in de wet betaalbare huur.

Het is belangrijk na te denken over de vormgeving hiervan. Aan de ene kant is het belangrijk dat de middengroepen toegang krijgen tot de woningmarkt, maar aan de andere kant moeten investeerders ook voldoende rendement halen willen ze gaan bouwen en ontwikkelen. In geval van regulering, daalt het rendement voor beleggers, wat de realisatie van het aanbod kan belemmeren. Dit vereist een zorgvuldige afweging in overheidsinterventie. Maar dat je als overheid daar iets moet, dat vind ik wel!

Zeg je dan, ik zie meer in overheidsinterventie op de huurwoningmarkt dan op de koopwoningmarkt?

Ja er lijken meer kansen op de huurwoningmarkt, die beter aansluiten bij het profiel van de middengroepen en de risico's die ze kunnen dragen. Als gesubsidieerd bouwen de uitkomst blijkt te

zijn, zijn er twee benaderingen mogelijk: Het subsidiëren van de ontwikkelende verhuurders, zodat ze alsnog een rendabele businesscase hebben of je kunt de kopers rechtstreeks subsidiëren zoals vroeger is gedaan met premie-A woningen. Maar het zijn vrij dure oplossingen.

Als je morgen iets aan de woningmarkt zou mogen veranderen wat zou dat dan zijn?

Uitbreiding van het woningwaarderingstelsel volgens de wet betaalbare huur. Dit zou moeten gebeuren om een betere balans te bereiken tussen de kwaliteit van woningen en hun prijs, waardoor situaties zoals € 2.000 voor 40 m² worden voorkomen. Samenwerking met particuliere beleggers om het puntensysteem aan te passen aan de huidige maatschappelijke normen kan helpen om excessen op de woningmarkt aan te pakken. *Zie je dan nog een regionaal onderscheid?* Het is lastig om wetgeving op dit gebied te implementeren er zit nu een regionale component in de WOZ-waarde. Een uniforme wet- en regelgeving voor heel Nederland zou mogelijk niet het gewenste effect hebben, gezien de grote variatie tussen bijvoorbeeld Amsterdam en andere regio's. Het is daarom belangrijk om hierover in gesprek te gaan met de markt en mogelijk op maat gemaakte oplossingen te vinden, zoals eerder gedaan met lokale woondeals voor nieuwbouw tussen grote steden en ontwikkelaars. Niet alleen Nederlandse, maar ook buitenlandse institutionele beleggers moeten een aantrekkelijke businesscase hebben om te investeren in de enorme woon- en bouwopgave. Het is heel welkom dat buitenlandse investeerders ook willen investeren en woningen willen verhuren. Het gesprek met hen kan prima worden aangegaan om te bespreken onder welke voorwaarden zij geïnteresseerd zijn om hier te beleggen en te investeren. Dat is van groot belang omdat die ontwikkelopgaven zo enorm groot is.

Factoren die de betaalbaarheid bepalen

De grondmarkt is de belangrijkste prijsbepalende factor in Nederland, waardoor wonen vooral in steden zoals Utrecht en Amsterdam, met hoge grondprijzen erg duur is en het moeilijk is om betaalbare woningen te realiseren. Dit roept vragen op over de haalbaarheid van goedkope bouwprojecten, die vaak niet mogelijk zijn. Alternatieven zoals bouwen in grotere dichtheden op kleinere schaal of buiten dure steden, moeten worden overwogen. Het is van belang om te overwegen of het noodzakelijk is om in een specifieke stad te wonen, vooral als goede toegang tot werk mogelijk is vanuit omliggende gebieden.

Het realiseren van betaalbare woningen in steden als Amsterdam vereist aanzienlijke investeringen van publieke gelden. Grootchalige stedelijke ontwikkelingen buiten dure steden kunnen voordelig zijn en mogelijk positieve effecten hebben op omliggende regio's. De aantrekkelijkheid van grote steden zoals Amsterdam en Utrecht wordt bepaald door hun voorzieningen, zoals onderwijsmogelijkheden, goede banen en aantrekkelijke ontspanningsgelegenheden. Als mensen daar willen wonen, moeten ze bereid zijn meer te betalen of verder weg gaan wonen. Als alleen mensen met hoge inkomens in de stad wonen, functioneert de stad niet goed meer. Een gebrek aan betaalbare woningen kan leiden tot problemen zoals een tekort aan leraren en vuilnisophalers. Een deel hiervan zul je moeten reguleren en realiseren dat betaalbare woningen in het vrije segment heel lastig gaat zijn, waardoor alternatieven moeten worden overwogen.

Beïnvloeding van factoren om de betaalbaarheid te verbeteren

De waarde van de grond is afhankelijk van hetgeen erop gebouwd kan worden. Indien je in Amsterdam iets bouwt met hoge huurpotentie, is de grond heel duur. Regulering van maximale huurprijzen kan de grondprijs enigszins beïnvloeden. Nieuwbouw verhoogt de aantrekkelijkheid van gebieden. Wat leidt tot nog hogere prijzen. Daarom is het belangrijk om ook elders naar verbeterde bereikbaarheid en verbindingen te kijken. Satellietsteden zoals Almere zijn bedacht om middeninkomens uit Amsterdam op te vangen en betaalbaar wonen mogelijk te maken, terwijl ze nog steeds toegang hebben tot werk. Het succes hangt af van afstanden en andere factoren. Bijvoorbeeld: een leraar uit Lelystad kan dicht bij huis gaan werken bij beschikbare vacatures in de buurt, waardoor ingrijpen in bestaande steden nodig is om betaalbaarheid te behouden en het functioneren van de stad als geheel niet onder druk te zetten.

Actoren op de Nederlandse woningmarkt voor betaalbare koopwoningen

Belangrijkste actoren

Op de koopwoningmarkt zijn er veel individuele huishoudens als vragers, terwijl de grondeigenaren als ontwikkelaars een cruciale rol spelen bij de toevoeging aan de woningvoorraad. Dit geldt niet alleen voor de koopmarkt, maar voor de hele woningmarkt, waarbij zowel grondeigenaren veelal gemeenten en particuliere als belangrijke spelers worden gezien.

Rol van de rijksoverheid

De rijksoverheid kan een stimulerende rol spelen in het bevorderen van het woningaanbod, vooral gericht op middeninkomens. Dit omvat het aanjagen van woningbouwplannen en het handhaven van druk op gemeenten en andere partijen om te ontwikkelen. De overheid kan ingrijpen en druk uitoefenen om de woningbouw te versnellen en impasses te doorbreken. De middeninkomens zijn meer gebaat bij het ontwikkelen van betaalbare huur- dan koopwoningen.

Rol van gemeente

De gemeente speelt een cruciale rol in de ontwikkeling, omdat zij de feitelijke ontwikkeling stuurt en samenwerkt met ontwikkelaars. Ze bezitten een deel van de gronden waar woningen kunnen worden gebouwd en moet afwegingen maken op basis van hun huidige woningvoorraad, bewoners en toekomstige behoeften om een aantrekkelijke woon- en werkgemeenschap te creëren.

De gemeente heeft beperkte invloed op de bestaande woningvoorraad, maar bij nieuwbouw kan de gemeente eisen stellen via vergunningsverlening, zoals het bepalen van het aandeel betaalbare woningen, wat de business case van ontwikkelaars kan beïnvloeden. Voorbeelden hiervan zijn het Amsterdamse 40-40-20 beleid, waarbij een mix van sociale huur, middenhuur en koopwoningen wordt nagestreefd en vergelijkbare initiatieven in andere gemeente.

Zie je een rol weggelegd voor woningcorporaties ter bevordering van betaalbare koopwoningen?

Nee, woningcorporaties zijn niet gericht op verkoop, wat extra risico's met zich meebrengt. Hun focus ligt op het ontwikkelen van huurwoningen voor mensen met lagere inkomens. De huidige DAEB-grens van € 900 sluit niet aan bij de echt lage inkomens. Het verhogen van deze grens kan leiden tot concurrentie met marktpartijen, wat kan resulteren in onvoldoende financiering voor ontwikkeling. Corporaties kunnen alleen niet aan alle vraag voldoen, dus er is particulier geld nodig voor de vrije sector. Een te ruime grens kan resulteren in te weinig ontwikkeling, gezien € 900 al aanzienlijk hoog is voor lage inkomens.

Betrokkenheid van kredietverstrekkers

Kredietverstrekkers dienen vooral als poortwachters en moeten zorgvuldig beoordelen wie een koopwoning kan betalen, ter voorkoming van wanbetaling. Het is geen goed idee om goedkoop krediet beschikbaar te stellen aan mensen die mogelijk moeite hebben met het betalen van een dure woning. De rol van kredietverstrekkers is om te beoordelen of het verstandig is voor individuen om een koopwoning te kopen, gebaseerd op hun financiële situatie en toekomstperspectief, met inachtneming van de Nibud-normen. Bij twijfel, moeten ze mensen eerder ontmoedigen dan aanmoedigen om een koopwoning te kopen.

Gezamenlijke aanpak tussen actoren

Als iedereen zijn rol pakt zou het geheel moeten leiden tot nieuwbouw. De rijksoverheid kan een regierol spelen en indringend adviseren om te zorgen dat de som der delen optelt tot het gewenste geheel.

Overheidsmaatregelen op de koopwoningmarkt door de jaren heen

De overheidsmaatregelen die sinds 1970 zijn genomen, zoals de premie A-regeling en startersleningen, hebben mogelijk individuen geholpen bij het kopen van een woning, maar het effect ervan op lange termijn is twijfelachtig. Het is niet duidelijk of deze maatregelen echt effectief zijn geweest. Het zou kunnen dat het stimuleren van de koopsector niet de beste aanpak was en dat het ontwikkelen van een grotere middenhuursector mogelijk gunstiger was geweest voor een stabielere

woningmarkt en prijsvorming. Over het algemeen lijken deze maatregelen vooral de prijzen op te drijven, wat uiteindelijk nadelig kan zijn voor meer mensen.

Het sluitend maken van grondexploitaties kan neerkomen op overheidsfinanciering, wat in feite een vorm van subsidiering is. De vraag is wat de maatschappij hiervoor terugkrijgt. Als deze subsidies voornamelijk resulteren in dure koopwoningen zonder maatschappelijk voordeel, is het geld niet goed besteed. Maar als ze leiden tot kwalitatief goede sociale huurwoningen die mensen helpen doorstromen, kan het de moeite waard zijn. Het lijkt niet verstandig als publiek geld naar particuliere partijen gaat en uiteindelijk ten goede komt aan degenen die daar een woning kunnen kopen. Maar als het decennialang ten goede komt aan groepen mensen die ondersteuning nodig hebben op de woningmarkt, dan valt daar wel wat voor te zeggen. Elke situatie moet echter individueel worden beoordeeld, met aandacht voor het overkoepelende doel en de mogelijke langetermijneffecten.

De voorkeur gaat uit naar subjectsubsidies boven objectsubsidies, maar soms zijn objectsubsidies ook nodig, afhankelijk van de situatie. Het is belangrijk om elke keer af te wegen waar het geld naartoe gaat, wie ervan profiteert en wat de maatschappelijke impact is. Soms is het gerechtvaardigd om specifieke investeringen te doen om ontwikkelingen te stimuleren, zelfs als het economisch gezien efficiënter zou zijn om te wachten. De aanleg van infrastructuur kan bijvoorbeeld een hele reeks ontwikkelingen in gang zetten. Het gaat erom of de investeringen in verhouding staan tot het maatschappelijk nut en het rendement dat wordt behaald. De subsidiestroom zou bij voorkeur gericht moeten zijn op maatwerk en het realiseren van publieke voorzieningen die nodig zijn voor de gewenste ontwikkelingen. In plaats van een vast bedrag per woning te geven, kan de overheid bijvoorbeeld investeren in infrastructuur. Hoewel het in feite neerkomt op het subsidiëren van particuliere ontwikkeling, is het belangrijk een balans te vinden tussen subsidies en de maatschappelijke voordelen. De juiste balans wordt mede bepaald door de woonnod, wensen en behoeften en de prioriteit van de ontwikkeling op specifieke locaties.

Huidige overheidsmaatregelen

Het huidige kabinet neemt positieve stappen door het definiëren van de verantwoordelijkheden en gemeenten en provincies aan te moedigen om met tempo de bouwopgave aan te pakken. Er wordt benadrukt dat de verantwoordelijkheid primair bij de gemeenten ligt, maar dat de rijksoverheid indien nodig zal ingrijpen, met oplossingen die niet altijd de voorkeur van de gemeenten zullen genieten. De aanwijzingsbevoegdheid van de minister om bouwlocaties aan te wijzen, hoewel zelden gebruikt, de laatste keer was ergens eind jaren 70, creëert al voldoende druk om doelen te halen. Zelfs zonder feitelijk gebruik van deze aanwijzingsbevoegdheid, blijft het een krachtig instrument op zichzelf.

Instrumentarium voor ondersteuning van middengroepen

In de kern heb ik geen specifieke aanbevelingen voor de rijksoverheid om middengroepen te helpen bij het kopen van de woning. De hoop is dat er heel veel woningen worden toegevoegd en dat die woningen passend en toegankelijk zijn, in veel gevallen zal dat voor die inkomensgroepen een huurwoning zijn, dat past beter. Daarin heeft de overheid wel een taak, zorgen dat die woningen betaalbaar zijn en die mensen kunnen blijven sparen en leuk kunnen leven. Dat ze ook in dermate kunnen sparen dat ze op een gegeven moment als het zover is een woning kunnen kopen en ook een aanbetaling kunnen doen en redelijk veilig een woning kunnen kopen als ze bijvoorbeeld later een hoger inkomen hebben. Ik wil de middengroepen de woningmarkt op hebben en ik zie het meer voor de hand liggen dat dat de huurmarkt is dan de koopwoningmarkt.

Doorstroomrisico

Het streven is dat iedereen een passende woning moet kunnen hebben en het zou best kunnen dat dat we nu heel veel middenhuurwoningen bouwen mensen op een gegeven moment een grotere woning willen. In dat geval hoop je dat het inkomen is gestegen, zodat ze een woning kunnen kopen of een grotere woning kunnen huren. Zolang er maar voldoende aanbod in verschillende sectoren is, zal de doorstroming vanzelf plaatsvinden, dat vereist niet de toevoeging van koopwoningen.

Toepasbare Internationale voorbeelden of best practices in Nederland

Er kan worden gekeken naar een efficiënter ontwikkelproces, zonder afbreuk te doen aan de deugdelijkheid van de procedure. Momenteel duurt het proces van plan tot sleutel veel te lang en dat willen we verkorten. Tegelijkertijd is een zorgvuldige afweging van de plannen noodzakelijk, omdat de omgeving en andere beleidsdossiers, zoals natuurbehoud en afweging van andere bestemmingen ook een rol spelen. Het waarborgen van zorgvuldigheid is wezenlijk. Er is een grens aan hoeveel sneller het proces kan, waar het mogelijk sneller kan, moet je dat altijd realiseren. Het zou kunnen dat ze dat in het buitenland beter kunnen dan wij, dat weet ik niet.

Innovatieve benaderingen

Innovaties in de bouwsector, zoals modulaire prefab bouw, kunnen de bouwkosten drukken en de bouwsnelheid verhogen. Dit opent de deur voor nieuwe spelers en vergroot de concurrentie, wat kan leiden tot betere prijzen en producten en een versnelling van het bouwproces, daar zit een potentiële winst. Het is interessant om te zien hoe de fabrieksmatige bouw zich verder ontwikkelt. Als deze innovaties concurrerend worden met reguliere traditionele bouwmethoden en goedkoper blijken te zijn, zou dit theoretisch gezien moeten resulteren in lagere prijzen. Het blijft onzeker hoe dit zal uitpakken en of het zal leiden tot forse prijsdalingen. In de fabriek kunnen bouwmaterialen efficiënter worden verwerkt dan op de bouwplaats, ten opzichte van traditionele bouw zit daar winst. Het is onduidelijk of deze winst ten goede komt aan de consument of bij de fabrieksbouwers terecht komt.

Heb je nog aanvullingen waarvan je denkt dat ze van belang kunnen zijn.

Ja kijk naar die huurmarkt en stel je echt de basale vraag: waarom koop? Waarom zou de overheid mensen moeten helpen aan koopwoning, waarom niet gewoon een woning

Rechtvaardigheid en voorsprong met een koopwoning.

Het bezitten van een woning biedt natuurlijk voordelen zoals vermogensopbouw. Zelf ben ik net voor de crisis woningeigenaar geworden, waarbij ik ook heel veel vermogen heb zien verdampen. Gelukkig is dit vermogen inmiddels hersteld en zelf doorgegroeid, dus het heeft wel degelijk voordelen. Maar in een evenwichtige woningmarkt zouden de kosten van koop en huur gelijk zijn, waardoor je op beide manieren evenveel vermogen zou kunnen opbouwen, bijvoorbeeld via deelname aan een beleggingsfonds. Dit vereist echter een evenwichtige woningmarkt en geen verstoord overheidsingrijpen, zoals fiscale bevorderingen van eigen woningbezit via belastingaftrek, dat zou moeten worden afgebouwd. Voldoende beschikbare woningen zijn essentieel om kunstmatig hoge prijzen te voorkomen. Het bezitten van een koopwoning biedt meer vrijheid voor aanpassingen, maar een huurwoning biedt huurders meer flexibiliteit om te verhuizen en brengt minder risico's met zich mee. In Duitsland wordt vaak later gekocht, wat resulteert in een andere dynamiek op de woningmarkt dan in Nederland, waar velen al op jonge leeftijd beginnen met kopen en vermogen opbouwen via de woningmarktladder. Het is belangrijk om zowel de voordelen als de risico's te overwegen en het evenwichtig te benaderen.

Huursubsidie

Het is belangrijk om een evenwichtige woningmarkt te handhaven, waarbij sommige huishoudens met een laag inkomen ondersteuning nodig hebben om kwalitatieve huisvesting te verkrijgen. Een gepaste mate van overheidsingrijpen, zoals gereguleerde huur of huurtoeslag, via woningcorporaties, kan nodig zijn om deze huishoudens te helpen. Alleen niet in de mate waarin we nu zitten in te grijpen, overmatig overheidsingrijpen verstoort de markt enorm, wat leidt tot hoge prijzen en risico's voor het betreden van de koopwoningmarkt. Dus minder overheidsingrijpen, alleen de weg daarnaartoe is heel lastig.

Vind je niet dat eerdere generaties meer kansen hadden om vermogen op te bouwen, terwijl de kansen voor deze middengroepen nu worden afgesneden? Het verminderen van subsidies en soortgelijke maatregelen op weg naar een evenwichtige woningmarkt kan resulteren in een generatie die niet profiteert van de voordelen van vermogensopbouw zoals vorige generaties, maar wel de nadelen van de afbouw ervaart. Hierbij zou best naar mogelijkheden gekeken kunnen worden om te voorkomen dat er een pechgeneratie ontstaat, die de lasten draagt van de afbouw, zonder de voordelen van de opbouw te genieten.

Compensatie voor deze groep kan leiden tot gelijke kansen op vermogensopbouw in de toekomst. Een meer gebalanceerde woningmarkt zou iedereen in staat moeten stellen vermogen op te bouwen, in plaats van alleen diegenen met hogere inkomens in de koopsector. Dit vergt een heroverweging van overheidsingrijpen en de keuzevrijheid tussen koop- en huurwoningen op basis van woonvoorkeur in plaats van fiscale overwegingen.

Maar als je door die herverdeling heen weet te komen en de pechgeneratie voldoende weet te compenseren, kan iedereen theoretisch gezien gelijke kansen hebben op vermogensopbouw in de toekomst. Een evenwichtige woningmarkt zou het voor iedereen mogelijk moeten maken om vermogen op te bouwen. Momenteel kunnen mensen in de huursector geen vermogen opbouwen, terwijl dit in de koopsector wel mogelijk is.

Dit verschil, gecreëerd door de manier van overheidsingrijpen, moet worden afgebouwd. Vervolgens is het aan het individu om te kiezen waar zij hun vermogen willen opbouwen, in een koopwoning of in een portefeuille. De allerlaagste inkomens, die afhankelijk zijn van ondersteuning om te kunnen wonen, kunnen geen vermogen opbouwen. Zij hebben vaak niet genoeg geld en zijn al blij met een klein spaarpotje voor onverwachte uitgaven, zoals een kapotte wasmachine. Het opbouwen van aanzienlijk vermogen, waarmee je bijvoorbeeld eerder zou kunnen stoppen met werken, blijft voornamelijk voorbehouden aan mensen met hogere inkomens. Het is wenselijk om meer diversiteit te creëren tussen kopen en huren, zodat mensen vrij kunnen kiezen op basis van hun voorkeuren, in plaats van enkel vanwege fiscale voordelen. Je moet door de zure appel heen.

Samenvatting interview Johan Conijn d.d. 20 februari 2024

De vraag die centraal staat bij dit exploratieve onderzoek is:

“Op welke wijze kan de rijksoverheid middengroepen efficiënt en effectief ondersteunen bij het kopen van een woning op de Nederlandse woningmarkt?”

In dit onderzoek verwijst middengroepen naar huishoudens met een jaarinkomen tussen de € 40.000 en € 60.000

Marktwerking – kenmerken woningmarkt en redenen van overheidsinterventie

Wat kenmerkt de (huidige) woningmarkt in Nederland?

Het belangrijkste aspect is het woningtekort, wat resulteert in oprijvende prijzen op zowel de koopwoningmarkt als in de vrije huursector. Alleen in het gereguleerde huursegment wordt de prijsstijging enigszins onder controle gehouden. Voor starters op de koopmarkt is er sterke concurrentie, zowel onderling als zoals in het verleden met buy-to-let en keep-to-let, wat het aanbod voor koopstarters verminderde. De discussie over de Wet Betaalbare Huur komt hierbij om de hoek kijken. Mijn opvatting is dat het aantal koopstarters dat een woning krijgt niet wordt beïnvloed door de prijs. Het aantal beschikbare woningen voor koopstarters wordt voornamelijk beïnvloed door verschillende factoren, zoals het aantal beschikbare woningen door overlijden, emigratie, nieuwbouw en transacties tussen de koop- en huurmarkt. Het is voornamelijk een kwestie van kwantiteit als het gaat om de beschikbaarheid voor koopstarters. Over de tijd heen blijft het aantal woningen dat een koopstarter krijgt relatief stabiel. Het relatieve aandeel van transacties wordt voornamelijk beïnvloed door doorstromers, die veel volatieler zijn. Hoewel het aantal starters dat een woning krijgt stabiel blijft door de genoemde factoren, concurreren ze intensief met elkaar, wat de prijzen in het koopstarterssegment opdrijft.

Wat zijn de redenen achter overheidsinterventie op de woningmarkt?

Volgens de redenering die ik zojuist heb geschetst, zou je kunnen concluderen dat het voor een koopstarter niet veel uitmaakt of er een dure woning of een betaalbare koopwoning wordt gebouwd. Uiteindelijk komt er via verhuisketens toch altijd wel weer een woning beschikbaar voor een koopstarter. *Zeg je daarmee dat je beter het aanbod van doorstromers kunt bevorderen?*

Niet zonder meer. Hoewel het belangrijk is om genuanceerd naar dit vraagstuk te kijken, zie ik politiek-maatschappelijke redenen om ook betaalbare woningen voor koopstarters op te nemen in het programma. Het is echter belangrijk te beseffen dat het aantal woningen dat een koopstarter krijgt niet afneemt bij de bouw van duurdere woningen. Het toewijzen van woningen aan koopstarters uit dezelfde gemeente is niet gegarandeerd, aangezien deze ook door starters uit andere gemeenten kunnen worden betrokken en gemeente hebben geen controle over de doorstroomketen. Desondanks is het vanuit politiek maatschappelijke overwegingen wel belangrijk om aandacht voor de koopstarters te hebben en ook nieuw te bouwen voor koopstarters, alleen het aantal woningen wordt daarmee niet sterk door beïnvloed. *Zou je een voorstander zijn van reguleren wie de woning mag betrekken?* Nee, naar mijn mening is het belangrijk om te erkennen dat niet alles onder controle van de overheid valt, vooral in een tijd waarin politici denken alles te kunnen sturen en beïnvloeden. Veel zaken liggen buiten de controle van de overheid en we moeten accepteren dat het bouwen van woningen voor koopstarters vaak extra financiële ondersteuning vereist in de vorm van subsidies. Daarbij moeten we ons afvragen wat hiervan de meerwaarde is. Het aantal beschikbare woningen voor koopstarters wordt hierdoor niet bepaald, het is eerder een kwestie van geluk hebben voor bepaalde koopstarters. Je geeft alleen sommige koopstarters een “lot uit de loterij”.

Hoe zou u de huidige situatie op de Nederlandse woningmarkt voor middengroepen beschrijven?

De huidige situatie op de Nederlandse woningmarkt voor middengroepen is moeizaam. Nederland kent een relatief grote gereguleerde huursector, waarin veel mensen met een laag inkomen betaalbaar gehuisvest worden, hoewel er ook daar een tekort is en er lange wachtlijsten zijn. Met 2.3 miljoen sociale huurwoningen is er in principe redelijk betaalbare huisvesting voor deze groep. Terwijl het middensegment “volop in de wind staat”. Mensen met hogere inkomens hebben vaak minder problemen omdat ze kunnen overbieden en vaak al een koopwoning hebben. Het grootste probleem lijkt te liggen bij middeninkomens die nog geen woning hebben, evenals lagere inkomens die geen betaalbare woning kunnen vinden.

Wat vind je ervan dat die middengroep op dit moment veel meer moeite hebben om een huis te kopen in vergelijking met de voorgaande generaties?

Dat is vervelend voor deze groep. Historisch gezien hebben we in verschillende perioden te maken gehad met woningtekorten. Na de Tweede Wereldoorlog en in de daaropvolgende decennia was het bijvoorbeeld heel normaal om bij een hospita te wonen. Het is een feit dat we nu gewend zijn geraakt aan het idee dat iedereen in een woning start en niet in een kamer, wat het probleem van het woningtekort natuurlijk vergroot. Het is belangrijk om ons hiervan bewust te zijn. *Onlangs was er volgens mij een discussie op televisie over het herintroduceren van de hospitakamers* Hugo de Jonge heeft dit onderwerp op de agenda staan. *Hypotheekverstrekkers staan hier terughoudend tegenover* Dit is vanwege juridische uitdagingen in geval van beslaglegging op de woning. Die moet dan goed geregeld worden, bijvoorbeeld door in de overeenkomst een clausule op te nemen die de rechten van inwonende huurders beperken. Er worden vaak veel problemen opgeworpen waarvan ik benieuwd ben naar de oplossingen. Die vragen om een oplossing en dan is het weer klaar.

Als je morgen iets aan de woningmarkt zou mogen veranderen wat zou dat dan zijn?

De juridische procedure aanzienlijk inkorten, met name de Raad van State, aangezien deze een van de belangrijkste vertragende factoren vormt, waarbij iedereen vastloopt in een moeras. Als we naar de woningbouwimpuls kijken, blijkt uit onderzoek van Nieuwsuur dat de helft van de projecten uit de eerste trance, gestart in september 2020, nog niet is begonnen met de bouw. Deze vertraging is te wijten aan procedures. Deze vertragingen hebben een negatieve invloed op de haalbaarheid van de business case, tel uit je verlies. Het oplossen van dit probleem vereist meer woonruimte, die kan worden gerealiseerd door nieuwbouw, hospitaverhuur en flexwoningen. Dit is de enige manier. Zolang dit niet gebeurt en we te maken hebben met vrije prijsvorming op de koopwoningmarkt, wat ik overigens niet zou willen veranderen en zolang er vrije huurprijsvorming is op de huurwoningmarkt, zullen huurders daar de hoofdprijs moeten betalen en zal de concurrentie hevig blijven. Het vergroten

van het aanbod zal naar verwachting de prijs beïnvloeden. Het verlicht de druk op de markt en vermindert de concurrentie. Dit lijkt mij de enige oplossing.

Factoren die de betaalbaarheid bepalen

Betaalbaarheid is afhankelijk van de norm die gehanteerd wordt voor de woonlasten van een bewoner. Als deze norm hoger ligt dan wat een persoon kan betalen, wordt het als niet betaalbaar beschouwd ten opzichte van die norm. Aan de andere kant, als de woonlasten onder de norm liggen, wordt het als betaalbaar beschouwd. Het concept van betaalbaarheid is dus normatief en het is belangrijk om duidelijke normen te hebben. De NIBUD-normen lijken mij geschikt hiervoor. De LTI lijkt mij prima. In de vrije huursector zijn inkomensnormen minder gebruikelijk, hoewel sommige verhuurders, vooral beleggers, deze hanteren om risico's te verminderen. Particuliere verhuurders hebben hier misschien minder moeite mee, omdat ze gemakkelijk nieuwe huurders kunnen vinden. Bovendien kunnen de woonlasten voor huurders hoger liggen, aangezien zij geen vermogensrisico dragen.

Beïnvloeding van factoren om de betaalbaarheid te verbeteren

Als we betaalbaarheid beschouwen als een norm, die voornamelijk afhangt van factoren zoals inkomen, huishoudenssamentelling en vaste lasten zoals huur – hypotheekkosten, wordt het verbeteren daarvan een niet te beantwoorden vraag.

Actoren op de Nederlandse woningmarkt voor betaalbare koopwoningen

Belangrijkste actoren

De Belangrijkste actoren bij het bevorderen van woningbouw zijn in eerste instantie de projectontwikkelaars, die het initiatief moeten nemen voor het ontwikkelen van koopwoningen. In tweede instantie speelt ook de overheid, met name het rijk, een cruciale rol. Ik ben voorstander van initiatieven zoals de startbouwimpuls, die gericht is op het stimuleren van de voortgang in de woningbouwsector. Hoewel deze initiatieven niet direct gericht zijn op de betaalbaarheid voor koopstarters, zijn ze essentieel voor het bevorderen van de woningbouwactiviteit als geheel. De projectontwikkelaars hebben de afgelopen jaren veelal dure woningen ontwikkeld, wat de doorstroming heeft bevorderd. Het is nu belangrijk om de voortgang in de woningbouwsector te waarborgen, vooral in het licht van tijdelijke stagnaties door rentestijgingen. Het is duidelijk een verantwoordelijkheid voor het rijk om te kijken hoe het projectontwikkelingsproces doorgang kan vinden en de continuïteit te waarborgen.

Rol van de rijksoverheid

Rol van de Rijksoverheid in het bevorderen van betaalbare koopwoningen is beperkt, maar er zijn enkele initiatieven, zoals het programma voor het bouwen van koopstarterswoningen en de Koopstartregeling, inclusief het Nationaal Koopstartfonds. Ik ben betrokken geweest bij de ontwikkeling van het rekenmodel en de evaluatie van het programma met Stichting OpMaat. Bij Koopstart zijn fairvalue verhoudingen van belang, wat betrekking heeft op de korting en winstdeling die moeten plaatsvinden. Het businessmodel van OpMaat is gebaseerd op licenties. Organisaties die KoopStart toepassen, maken gebruik van de overeenkomsten en ondersteuning van Stichting OpMaat en betalen daarvoor een licentiebedrag, mogelijk aangevuld met advieswerk. Stichting OpMaat heeft ook een aanzienlijke portefeuille met het KoopGarant product, dat ze ook in licentie uitgeven. KoopGarant lijkt echter af te nemen, mogelijk vanwege boekhoudkundige redenen die van invloed zijn op de balans en de solvabiliteitsratio van corporaties. Toezichhouders suggereren soms dat ze het risico van KoopGarant of soortgelijke producten als hoog inschatten, vooral vanwege boekhoudkundige overwegingen. Dit roept echter een principiële vraag op: waar staan woningcorporaties eigenlijk voor? Zijn ze er om de koopsector te ondersteunen als de huursector nog te klein is?

Zie je een rol weggelegd voor woningcorporaties ter bevordering van betaalbare koopwoningen?

Ik ben daar sceptisch over. Momenteel zitten we op 27% sociale huur in Nederland, terwijl Hugo de Jonge streeft naar 30%, corporaties zijn nauwelijks in staat om hun sociale huurwoningen te realiseren, laat staan om te zetten naar koopwoningen. Dit komt voornamelijk door het feit dat het

huurniveau bij lange na niet kostendekkend is. Elke nieuwe woningbouw levert daardoor verlies op, stel dat deze woningen 100% gefinancierd worden, dan kunnen de huurinkomsten niet eens de rentelasten dekken, laat staan het onderhoud en beheer. Op kasstroomniveau is er dus een tekort, wat op de lange termijn onhoudbaar is.

Rol van gemeente

De gemeente heeft de sleutel in handen, via instrumenten zoals de doelgroepverordening en het bouwprogramma. De rol begint al bij anterieure overeenkomsten en via de doelgroepverordening, bouwvergunningen en bestemmingsplannen. De gemeente heeft dus aanzienlijke invloed. Uiteindelijk moet alleen de business case wel sluitend zijn, anders begint de ontwikkelaar er niet aan.

Gezamenlijke aanpak tussen actoren

Een gezamenlijke aanpak tussen verschillende actoren, zoals gemeenten, projectontwikkelaars, corporaties en institutionele beleggers is belangrijk. Vaak gaat het om een realisatie binnen gemengde programma's die zowel huur- als koopwoningen omvatten, waaronder sociale koopwoningen, sociale huurwoningen, middenhuur. In zo'n situatie is het essentieel om de samenwerking goed te organiseren, zodat alle neuzen dezelfde kant opstaan.

Zouden woningcorporaties deze rol geheel op zich kunnen nemen? Nee, het is niet realistisch om te verwachten dat woningcorporaties de hele rol op zich kunnen nemen. Hun financiële situatie staat onder druk door investeringen in onderhoud, verduurzaming en renovatie en ook door recente kwesties zoals verzakkingen en paalrot. Hoewel ze goedkoper kunnen lenen via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, blijft de rente nog steeds hoog. We moeten stoppen met het doorschuiven van de betaalbaarheid van sociale huurwoningen naar de corporaties en in plaats daarvan de huurtoeslag gebruiken om de betaalbaarheid te waarborgen. Dit werd ook benadrukt in het recente IBO-rapport over woningbouw en grond.

Overheidsmaatregelen op de koopwoningmarkt door de jaren heen

Als we kijken naar overheidsmaatregelen die in het verleden genomen zijn, kan je specifiek overheidsmaatregelen noemen die zijn genomen vanaf 1970? Die de toegang van middengroepen hebben vergroot?

NHG bestaat al lange tijd en is een effectief middel gebleken om toegang te bieden tot de kapitaalmarkt en financiering mogelijk te maken. Het stelt mensen in staat om tot 100% te financieren, wat anders niet mogelijk zou zijn geweest. Ik ben voorstander van het behoud van deze mogelijkheid, ondanks discussies over het verlagen van de Loan to Value (LTV) naar 80-90% door instanties zoals de Nederlandse Bank en het CPB. Een lagere LTV zou de toegang tot de woningmarkt voor starters juist bemoeilijken. Hoewel alternatieven zoals bouwspaarbanken, zoals in Duitsland, interessant kunnen zijn, zijn we in Nederland niet gewend om te sparen er is sprake van een pad afhankelijkheid. Het default risico is bovendien klein in Nederland, mede dankzij sociale voorzieningen die fungeren als vangnet. De ECB en de EBA hebben de normen voor kapitaalbeslag voor hypothecaire financiering verhoogd, omdat het internationaal als risico wordt gezien. Verlaging van de LTV zou ik heel ernstig vinden.

Huidige overheidsmaatregelen

Als het gaat over het beleid zijn er gemengde gevoelens. Er is lof voor de inzet van Hugo de Jonge, die ambitieuze doelen stelt, maar zijn optimisme kan soms het vertrouwen in de overheid schaden wanneer doelen niet gehaald worden. Mogelijk zijn er nog aanvullende maatregelen nodig. Ik ben ook heel benieuwd naar de impact van de Startbouwimpuls, gezien mijn indruk dat de Woningbouwimpuls weinig versnelling heeft gebracht. De Algemene Rekenkamer was tamelijk negatief maar ik vond hun onderzoek niet heel erg overtuigend. Het blijft een uitdaging om effectief en efficiënt te zijn en er is behoefte aan meer inzicht in hoe dit te bereiken. Rond de juridische procedures wordt gepoogd om de bestemmingsplanprocedures sterk te verkorten

Er zijn tal van initiatieven om het proces te versnellen, van 10 naar 5 jaar of mogelijk nog korter, maar in de praktijk blijven bezwaren en regelgeving vaak belemmerend. In Amstelveen bijvoorbeeld zouden enkele duizenden studentenwoningen worden gebouwd, maar dit plan werd geannuleerd vanwege geluidsoverlast van Schiphol. Dit illustreert de belemmeringen van strikte handhaving van regelgeving. Flexibiliteit in wetgeving kan hierbij helpen, hoewel sommige regels, zoals die rondom stikstof, belangrijk zijn om te handhaven. Het juridische moeras blijft een grote uitdaging in het streven naar versnelling van woningbouwprojecten.

Instrumentarium voor ondersteuning van middengroepen

[Zijn er specifieke maatregelen die u zou aanbevelen aan de rijksoverheid om die middengroepen te helpen aan een koopwoning?](#)

Momenteel wordt er een Nationaal Koopstartfonds opgezet, hier zit 70 miljoen in. Dit fonds zou pas na de zomer operationeel zijn. Het belangrijkste is dat er meer woningen worden gebouwd. Ik zie geen belangrijke rol voor woningcorporaties als het gaat om betaalbare koopwoningen, zij moeten zich richten op betaalbare huurwoningen, waar ze hun handen al vol aan hebben.

De wet betaalbare huur is op zichzelf positief en leidt tot uitvallen van een deel van de particuliere huurwoningen, wat mijns inziens prima is. [Wordt het particuliere huurgedeelte dan niet nog kleiner?](#) Dat is zeker mogelijk, maar het probleem voor middengroepen zal niet groter worden, aangezien zij kunnen overstappen naar de koopsector. Het aantal woningen verandert niet, dus hoewel de bewoners kunnen veranderen, blijft de beschikbaarheid van woningen hetzelfde. Middengroepen die momenteel in het middensegment of in dure huurwoningen verblijven, zouden eigenlijk liever een koopwoning willen hebben. Een hoog verhuispercentage van 20% of meer op jaarbasis duidt op deze behoefte. Dus hoewel ze momenteel op de huurwoningmarkt zitten, is dit vaak slechts een tijdelijke oplossing. Als deze huurwoningen koopwoningen waren geweest, zouden ze meteen beter gepositioneerd zijn.

[Zijn er dan nog beleidsmaatregelen die kunnen bijdrage voor de koopstarter.](#)

Ja, ik hoop dat de wet betaalbare huur wordt aangenomen in de Kamer, wat naar mijn mening positief zou zijn voor de koopstarter. De rente, die je niet in de hand hebt, blijft natuurlijk een belangrijke factor. Het aantal woningen dat beschikbaar komt voor koopstarters wordt uiteindelijk bepaald door verschillende factoren, waaronder nieuwbouw, transacties tussen koop- en huurwoningen, en doorstroom binnen de woningmarkt. Het valt me de laatste tijd op en dat doet me deugd, dat er veel meer aandacht is voor doorstroomketens. Doorstroomketens zijn belangrijk, omdat elke verhuizing een huishouden oplevert dat beter woont dan voorheen. Dit helpt meer mensen dan alleen de koopstarter. Wat niet wegneemt dat er soms redenen kunnen zijn om specifiek voor koopstarters te bouwen dit zijn met name politieke maatschappelijke redenen, vanuit de woningmarkt gezien is daar eigenlijk niet zo een hele sterke noodzaak voor. Dit geldt als het de koopstarter wordt vergemakkelijkt via uitgestelde betalingen, dat werkt enkel prijsopdrijvend. [Wat maakt het Koopstartfonds daarin anders?](#) Bij het koopstartfonds is de prijs onder controle, wat prijsopdrijving in het eerste orde effect voorkomt. Het is erg oppassen met het verstrekken van financiële tegemoetkoming aan de koopstarter. Het is belangrijk een waarborg in te bouwen om te voorkomen dat het prijsopdrijvend werkt. Het tweede orde effect is iets om rekening mee te houden, de woning die beschikbaar komt voor een koopstarter zou anders wellicht naar iemand met een hoger inkomen zijn gegaan. Dit kan leiden tot een verschuiving van koopkracht binnen de koopwoningmarkt, zelfs als prijsopdrijving in eerste instantie wordt voorkomen.

[Toepasbare Internationale voorbeelden of best practices in Nederland](#)

Nee, ik heb al moeite genoeg om bij te blijven met wat er allemaal in Nederland gebeurt.

Innovatieve benaderingen

Innovatieve benaderingen zijn lastig te implementeren, omdat de omstandigheden sterk kunnen verschillen tussen landen. Hoewel we soms geïnspireerd kunnen raken door buitenlandse voorbeelden, is het belangrijk om te beseffen dat wetgeving, fiscale regelingen en de woningmarkt zelf per land verschillen. Het is een valkuil om te veronderstellen dat ideeën uit het buitenland zomaar kunnen worden overgenomen, omdat dit de eigen pad afhankelijkheid kan negeren. Bijvoorbeeld bouwspaarbanken, zijn al decennialang gebruikelijk in Duitsland en hebben daar de woningmarkt gevormd. Dit illustreert de pad afhankelijkheid: Nederland heeft een ander pad gekozen, waardoor het moeilijk zou zijn om over te stappen naar het Duitse pad. Deze afhankelijkheid kan leiden tot vertragingen en belemmeringen. Het is essentieel om deze pad afhankelijkheid te erkennen en de mogelijke restricties ervan in overweging te nemen.

[Heeft u nog aanvullingen waarvan u denkt dat ze van belang kunnen zijn.](#)

Nee, volgens mij heb ik alles wat ik wilde zeggen al verteld.

Uitwerking interview Prof. dr. P.J. Boelhouwer d.d. 16 februari 2024

De vraag die centraal staat bij dit exploratieve onderzoek is:

“Op welke wijze kan de rijksoverheid middengroepen efficiënt en effectief ondersteunen bij het kopen van een woning op de Nederlandse woningmarkt?”

In dit onderzoek verwijst middengroepen naar huishoudens met een jaarinkomen tussen de € 40.000 en € 60.000

Marktwerking – kenmerken woningmarkt en redenen van overheidsinterventie

Wat kenmerkt de (huidige) woningmarkt in Nederland?

Belangrijkste kenmerk zijn de stijgende prijzen in zowel de vrije huursector als de koopsector, onderbouwd door recente prijsstijgingen en een afname van de krapte-indicator. Het ABF becijfert ook toenemende woningtekorten. Binnen de sociale huursector zijn wachtrijen ontstaan als gevolg van krapte. In de koopsector draait het om betaalbaarheid, waardoor selectie op basis van koopkracht plaatsvindt. Het beleid maakt de positie van de middengroepsgroepen slechter, omdat ze buiten de sociale huursector grenzen vallen en niet voldoen aan de toewijzingscriteria van banken, waarbij bijna drie keer modaal inkomen nodig is om een huis te kunnen kopen. Starters die een huis kopen, verdienen vaak tussen twee en drie keer modaal. Dit vormt een knelpunt, vooral voor middengroepen, die letterlijk tussen wal en schip vallen en een aanzienlijk probleem hebben. Een deel van deze complexiteit wordt veroorzaakt door de wijze waarop de ondersteuning is georganiseerd, in de vorm van hypotheekrenteaftrek, wat starters niet echt ten goede komt.

Ik las dat de krapte indicator in Flevoland momenteel 1,4 is klopt dat? Ja, mogelijk zelfs 1,2, Het is momenteel het laagste in Flevoland, vanwege het redelijke aanbod van betaalbare grondgebonden woningen waar veel vraag naar is. In steden worden deze woningen veel minder gebouwd in vergelijking met appartementen, wat blijkt uit inventarisaties van APF, waarbij ongeveer 80% binnenstedelijk appartementen zijn. Er is ook minder vraag naar appartementen zo blijkt uit het WoonOnderzoek en de markt. Duurdere koopappartementen vooral boven de € 500.000, zijn moeilijker te verkopen en een appartementencomplex moet in één keer worden gebouwd, waar je grondgebonden woningen nog in fases kan ontwikkelen, waardoor de verkoop beter te sturen is. Dit wordt versterkt door de vraagdynamiek, als er geen vraag is, stopt de ontwikkeling, wat momenteel zichtbaar is in de aanzienlijke daling van het aantal bouwvergunningen. De recente decembercijfers tonen slechts 54.000 bouwvergunningen, wat ver onder de rijksdoelstellingen ligt, het zijn bijna twee werkelijkheden: de politieke ambitie om 981.000 woningen te bouwen en de huidige kritische situatie. Er is niet één duidelijke oorzaak voor dit probleem, er zijn meerdere redenen waarom het niet van de grond komt. Denk aan economische factoren, zoals gestegen rente en bouwkosten, programmeringskwesties, stikstofbeperkingen, uitdagingen met het energienet, en een gebrek aan ambtelijke capaciteit. Projectontwikkelaars klagen over traagheid bij de gemeenten, wat zeer

frustrerend is. Daarnaast is het ongelofelijk dat zaken zoals de Merwedekanaalzone bijna twee jaar bij de Raad van State liggen. Als dit gebeurt en de marktomstandigheden veranderen, kan het plan niet meer doorgaan en moet het worden herontwikkeld. Friso de Zeeuw benadrukt het belang van het vinden van doorwaadbare paden, op een gegeven kun je erdoor kun je verder, maar als je twee jaar wacht dan is doorwaadbare pad weg. Al met al is het niet erg handig.

Wat zijn de redenen achter overheidsinterventie op de woningmarkt?

Dat ligt nogal ingewikkeld, overheidsinterventie op de woningmarkt komt van oudsher voort uit verschillende beleidsterreinen, die aanzienlijke invloed hebben op de woningmarkt. Er zijn specifieke maatregelen die op de woningmarkt zijn gericht zoals de wet betaalbare huur. Daarnaast zijn er ook fiscale regelingen, die de woningmarkt enorm raken, zoals de hypotheekrenteaftrek en in zijn algemeenheid de wijze waarop vermogen wordt belast en doelstellingen voor verduurzaming.

In veel adviezen is herhaaldelijk geadviseerd over structurele aanpassingen en hervormingen om de woningmarkt te verbeteren. Dit betreft met name het grondbeleid, waarbij erop wordt aangedrongen ervoor te zorgen dat bij bestemmingsplanwijzigingen de meerwaarde ten goede komt aan de plankwaliteit en niet allemaal weglekt. Ook wordt gestreefd naar eigendomsneutraliteit, waarbij de overheid niet automatisch de koop van woningen extra ondersteunt, dit gebeurt momenteel fiscaal en is ondoelmatig, vooral hoge inkomensgroepen profiteren van dergelijke subsidies. Het ontbreken van belasting op waardestijgingen in vermogen, in tegenstelling tot bijvoorbeeld aandelen, kan leiden tot wat economen 'arbitrage-effecten' noemen. Middenhuur is een groot probleem, vooral gezien het feit dat het huidige beleid de koopsector sterk fiscaal ondersteunt, de sociale huursector huren onder de marktprijs aanbieden, terwijl de commerciële huursector zwaar wordt belast. Dit gebrek aan competitiviteit kan leiden tot verdere verstoringen op de woningmarkt.

Politici beweren vaak dat de markt genoeg ruimte heeft gehad, maar in werkelijkheid is de woningmarkt sterk gereguleerd en heeft de overheid de verantwoordelijkheid gedelegeerd aan regio's en gemeenten. Het is opmerkelijk om dan te beweren dat de markt heeft gefaald in het voorzien van woningen, waardoor de overheid weer de regie moet nemen. Dat is een vreemde analyse vanuit marktwerking bezien.

Nederland presteert internationaal gezien slecht op het gebied van aanbodelasticiteit. De vraag naar woningen groeit, maar de productie blijft achter. De komende twee jaar wordt zelfs een daling in de productie verwacht, door een afname in bouwvergunningaanvragen. Economisch gezien kan dat eigenlijk helemaal niet. Lange planprocedures en bezwaarmogelijkheden dragen hieraan bij, waarbij veel tijd wordt besteed aan de voorbereidingen. Herhaaldelijke herzieningen van plannen zorgen voor aanzienlijke vertragingen, wat weer kan leiden tot herprogrammering door veranderende marktomstandigheden. Hoewel het proces theoretisch in enkele maanden tot een half jaar kan, duurt het soms wel drie tot vier jaar, vooral in geval van beroepsprocedures en het plan naar de Raad van State moet. Het voortraject vormt het grootste probleem, waarbij veel tijd verloren gaat.

Hoe zou u de huidige situatie op de Nederlandse woningmarkt voor middengroepen beschrijven?

De huidige situatie voor middengroepen is uitdagend, ze hebben en lastige concurrentieposities ten opzichte van andere woningzoekende, omdat ze niet in aanmerking komen voor sociale huur en vaak niet voldoen aan de criteria voor de koopsector. Ook zijn ze vaak uitgesloten door institutionele beleggers op de huurmarkt vanwege strikte Nibud-normen. Hoewel ze mogelijk nog wel terechtkunnen in de particuliere huursector, met naar schatting 800.000 huurwoningen, klagen ze daar over hoge huurprijzen. Door stapeling van woonbeleid, waaronder fiscale maatregelen, wordt verwacht dat het aanbod in deze sector zal afnemen. Onderzoek onder leden van de Vereniging van Vastgoedbelang wijst uit dat veel verhuurders overwegen hun bezit te verkopen, wat de beschikbaarheid van huurwoningen verder kan verminderen. Dit maakt het voor middengroepen steeds moeilijker om geschikte huisvesting te vinden.

Wat vind je ervan dat die middengroep op dit moment veel meer moeite hebben om een huis te kopen in vergelijking met de voorgaande generaties?

De moeilijkheid voor de middengroep om een huis te kopen wordt veroorzaakt door verschillende factoren, krapte, wetgeving en de systemen, waardoor schaarste ontstaat. Dit heeft ernstige gevolgen, vooral voor starters, jonge gezinnen en mensen die gezinsvorming uitstellen, waarbij de insiders-outsiders problematiek een grote rol speelt. Hoewel de woonlasten van kopers de laatste drie Woon-Onderzoeken alleen maar zijn gedaald naar 16%, ontvangen ze ook nog renteaftrek, wat als pervers kan worden beschouwd. Starters hebben minder profijt van deze renteaftrek en worden geconfronteerd met hoge woningprijzen, deels veroorzaakt door deze aftrek. Het kernprobleem is het woningtekort, wat altijd nadelig uitpakt voor groepen die nog geen woning hebben of gedwongen zijn te verhuizen. De huidige inrichting van het systeem treft met name de middeninkomensgroepen extra hard.

Als je morgen iets aan de woningmarkt zou mogen veranderen wat zou dat dan zijn?

Eerder heb ik hierover een essay geschreven: "De woningcrisis in Nederland: Achtergronden en oplossingen" heb je deze gelezen? In het essay worden twee blokken structurele hervormingen behandeld, die verwijzen naar eerdere studies, het CPB heeft recentelijk vier aanbevelingen gepresenteerd. In het verleden werd veel meer naar de persoon achter de financiering gekeken. Het risico dat toezichthouder AFM een hypotheek afkeurt, maakt dat financiële instellingen voorzichtiger zijn. Dit leidt tot situaties waarbij iemand die net is afgestudeerd als piloot en aan het begin van zijn carrière staat, net zoveel kan lenen als een buschauffeur die aan het einde van zijn loopbaan staat. Er wordt geen rekening gehouden met het toekomstperspectief. Bovendien worden risico's vaak zwaar overdreven. Nederland heeft goede instrumenten om deze risico's te beheersen, zoals NHG, die tijdens de crisis van 2008-2011 slechts 1 maand meer heeft uitgekeerd dan ontvangen. Vergelijkingen tonen aan dat Nederland een goed functionerend systeem heeft, met NHG als een waardevol instrument. Het kost relatief weinig en de opgebouwde vermogensreserve van NHG is ongeveer 1,7 miljard euro, wat aantoont dat het risico's beperkt is. Soms wordt gepleit voor nog strengere regelgeving, gebaseerd op algemene cijfers van Europa, de centrale banken, terwijl de specifieke omstandigheden van een land in ogenschouw moeten worden genomen. In sommige landen met lagere LTV 's worden bijvoorbeeld secundaire financieringen afgesloten bij familie, wat veel risicovoller kan zijn en er zijn vaak ook uitzonderingen voor starters.

Een mogelijke aanpak is om het grondbeleid nader te onderzoeken. De inbrengwaarde van zowel huur- als koopwoningen vertegenwoordigt vaak slechts 10-15% van de totale exploitatiekosten. Een voorgestelde oplossing is het implementeren van een planbatenheffing. Wanneer de overheid de bestemming van grond wijzigt, neemt de waarde van de grond toe. Door een heffing in te voeren, wordt deze meerwaarde afgeroomd door de overheid, in plaats van dat deze aan de huidige eigenaar toekomt. Hoewel dit kan helpen, vertegenwoordigt de inbrengwaarde van de grond slechts een klein deel van de totale kosten, waarbij het grootste deel gaat zitten in het bouwrijp maken, toevoegen van voorzieningen, infrastructuur en nutsvoorzieningen. Het zou echter wel helpen om bij gebiedsontwikkeling alvast rekening te houden met toekomstige opbrengsten, gezien de verwachte waardeverhoging. Onderzoek toont aan dat bij toevoeging van bijvoorbeeld een metrostation, de vastgoedprijzen stijgen, waarbij de eigenaren profiteren, terwijl de investeringen door de maatschappij worden gedaan. Bij het ontwikkelen van een nieuwe wijk zal de gemeente in de toekomst WOZ-inkomsten genereren, waarmee gespeeld kan worden. Een andere optie is om meer grond in erfpacht uit te geven, zodat een deel van de waardeverhoging kan worden afgeroomd. Dit zijn allemaal aspecten van het grondbeleid die kunnen worden overwogen.

Het is belangrijk om het Rijk meer verantwoordelijkheid te geven voor woningbouw, maar dit vereist ook de nodige instrumenten en financiële middelen. De huidige aanpak van de minister om de regie te nemen, lijkt vaak niet effectief, aangezien er weinig mogelijkheden zijn om daadwerkelijk te sturen op output. Daarnaast zijn er obstakels zoals juridische beperkingen en economische omstandigheden die de realisatie van bouwprojecten bemoeilijken. Als de woningen niet verkocht worden, dan stagneert het proces. Het recente rapport van IBO: woningbouw en grond, benadrukt de noodzaak om alle potentiële investeringscapaciteit te benutten, waarbij onder andere conflicten met verhuurders vermeden moeten worden om investeringen aan te moedigen. Woningcorporaties hebben momenteel onvoldoende middelen om de 300.000 woningen te bouwen, zo blijkt uit het recent verschenen -door

toezichthouder AW uitgebrachte - rapport over de staat van de corporatiesector. Het stoppen van belemmerende regelingen zoals de ATAD en de vennootschapsbelasting kan helpen. Hoewel het complex is, zou een deel van de vennootschapsbelasting kunnen worden terug geschonken via subsidies om de bouw te stimuleren. Het is verstandig om te bouwen wat mensen willen, zoals meer grondgebonden woningen, omdat deze gemakkelijker te verkopen zijn. Het heeft geen zin om alles in hoge torens te willen bouwen als daar geen vraag naar is, vooral omdat mensen met financiële middelen keuzes hebben.

Factoren die de betaalbaarheid bepalen

Hoewel vaak wordt geroepen dat de grondwaarde de belangrijkste factor is, blijkt uit onderzoek dat dit niet altijd het geval is. De kosten worden vooral beïnvloed door de eisen die gesteld worden en de ontwikkelkosten die daarmee gepaard gaan. De inbrengwaarde van de grond is slechts een deel van het totale plaatje en kan zelfs negatief zijn, vooral bij binnenstedelijke locaties of bij saneringen van industriële gronden en het aanleggen van voorzieningen. De verwachting dat aanpassingen in het grondbeleid de oplossing bieden voor de betaalbaarheid wordt vaak overschat. Er wordt te veel nadruk gelegd op studies die schaarste en winst op grond benadrukken, terwijl deze niet altijd representatief zijn voor de praktijk. Wat ook bepalend is dat er veel wordt aangeboden waar consumenten niet om vragen

[Beïnvloeding van factoren om de betaalbaarheid te verbeteren](#)

Voor middeninkomensgroepen zijn er verschillende instrumenten beschikbaar. Zo zijn er de producten van SVn en Stichting OpMaat, voornamelijk gericht op het kopen van een woning. Daarnaast is er CoKopen een aparte stichting die zich richt op middenhuur waarbij je ook spaart voor een koopwoning. Coöperaties zoals deze bieden huurders de mogelijkheid om gedurende 7 jaar te huren en tegelijkertijd ongeveer € 25.000, - te sparen. Ook het Bouwfonds van BPD heeft een middenhuurfonds, waarmee in het middensegment aanbod wordt gecreëerd. Pensioenfondsen tonen in het kader van ESG-beleid bereidheid om genoeg te nemen met minder rendement en om maatschappelijke verantwoordelijkheid te nemen, maar die kunnen natuurlijk geen verlieslatende investeringen doen met onze pensioengelden. In de koopsector is er nog de Starterslening van SVn, maar het nadeel is wel dat dit kan leiden tot een hogere vraag en als er niet meer aanbod wordt gegeneerd, resulteert dat in hogere prijzen. Een positief aspect is dat vanuit de nieuwbouw deze instrumenten makkelijker kunnen worden ingezet, omdat deze woningen voor vaste bedragen worden verkocht. Er zijn ook vooruitzichten op nieuwe mogelijkheden, zoals het KoopStart fonds dat naar verwachting rond de zomer gelanceerd zal worden. Ik ben voorstander van het idee dat woningcorporaties meer woningen verkopen en meer verhuren in het middensegment. De regelgeving voor verhuur buiten het DAEB-segment zou daarop moeten worden aangepast. Als je een sociale koopwoning koopt, geldt er doorgaans een speculatiebeding, maar in feite is dat een “winnend lot uit de staatsloterij”, dat is eigenlijk ook pervers, Hierbij kan iemand de gelukkige zijn die zomaar € 100.000 - € 150.000 in zijn schoot geworpen krijgt. Dat is haast niet te veranderen. Een mogelijke oplossing kan het gebruik van de starterslening zijn of een revolving fund. Hierbij worden de gelden terugbetaald als het inkomen stijgt en het zo blijft als het inkomen niet stijgt. Bij verkoop van de woning wordt het geleende bedrag teruggegeven. Dat zijn opties.

Actoren op de Nederlandse woningmarkt voor betaalbare koopwoningen

[Belangrijkste actoren](#)

Belangrijkste spelers op de Nederlandse woningmarkt voor betaalbare koopwoningen zijn primair de ontwikkelaars die nieuwbouw realiseren, de eigenaren zelf en de projectontwikkelaars en banken die een rol spelen in dit proces.

[Rol van de rijksoverheid](#)

De Rijksoverheid kan fondsen beheren. Voorheen werd de helft van de startersleningen door het Rijk gefinancierd, dit is na de crisistijd gestopt. Momenteel worden dergelijke revolving fondsen door gemeenten beheert en soms ook door provincies. Het rijk zou dit ook heel goed kunnen doen.

Een interessant en schaalbaar initiatief is het middenhuurfonds van de gemeente Rijssen, waarbij de gemeente voor 49% eigenaar is en 51% in handen van beleggers. Door goedkoop geld in te brengen, kan de gemeente gunstige afspraken maken met beleggers over de aankoop van woningen voor een periode van 20 jaar. Dit initiatief wordt ook toegepast in steden zoals Amsterdam, zij het in mindere mate in Utrecht. Hierbij worden afspraken met investeerders gemaakt over huurprijzen voor de komende 20 jaar. Indien het bruto aanvangsrendement bij nieuwbouw niet uit kan, wordt de grondprijs verlaagd. Dit zorgt voor betaalbare huurprijzen voor de komende 20 jaar voor de middeninkomens. Dit systeem verdient mijn sterke steun en is ook beschreven in mijn essay. Het Duitse model van investeren in sociale huur kan relevant zijn voor de middenhuur in Nederland. De overheid streeft naar betaalbare huurwoningen voor middengroepen. Het uitgangspunt is een betaalbare huur en een acceptabel rendement voor investeerder. Gezien het beperkte risico kan het rendement ook wat lager. Indien de huurprijzen te hoog dreigen te worden, kan het verstrekken van subsidies door de overheid noodzakelijk zijn, zoals eerder gedaan met premiehuurwoningen in de jaren 70-80. Het beschikbaar maken van betaalbare huurwoningen vereist investeringen en transparantie, waarbij minder hypotheekrenteaf trek een mogelijke financieringsbron kan zijn. Het treurige is nu dat ondanks de vraag naar betaalbare woningen, er minder wordt geïnvesteerd en veel particuliere huurwoningen worden verkocht, wat leidt tot een afname van beschikbare huurwoningen voor de middeninkomens. De beschikbaarheid van woningen is van groot belang, vooral omdat middeninkomens en starters vaak moeite hebben om een geschikt huis te vinden.

Een andere strategie om te overwegen is het verminderen van risico's in de exploitatie. Neem bijvoorbeeld Sustay, gevestigd in Rotterdam, die zich specifiek richt op middenhuurwoningen en duidelijke maatschappelijke doelstellingen heeft. Ze hebben een missie om alles CLT uit te voeren. Hun aanpak omvat het samenbrengen van financiers en grondeigenaren om een optimaal product te realiseren met een lager risico, wat resulteert in lagere ontwikkelingskosten. Desondanks ondervindt ook Sustay momenteel beperkte mogelijkheden om middenhuurwoningen te organiseren. De huidige aanvangsrendementen liggen rond de 5 – 6%. Met de huidige woningprijzen is het niet langer haalbaar om middenhuurwoningen te realiseren.

Rol van gemeente

Gemeenten kunnen sturen op realisatie van betaalbare koopwoningen in de woningbouwprogrammering. Daarnaast kunnen ze prestatieafspraken maken met woningcorporaties over verkoop, een aanpak die recentelijk is toegepast in steden zoals Amsterdam, Utrecht en Amersfoort omdat het anders niet lukt om aan de vraag te voldoen. Een goed voorbeeld is woningcorporatie Trudo in Eindhoven, die aanzienlijk veel hebben gebouwd. Het overgrote deel van de portefeuille bestaat uit nieuwbouw. Trudo heeft ook veel verkocht, waarbij soms met de opbrengst van één woning er twee nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd. Dit biedt de mogelijkheid om zich meer te richten op de specifieke doelgroepen, zoals ouderen, studenten en jongeren.

Zie je een rol weggelegd voor woningcorporaties ter bevordering van betaalbare koopwoningen?

Woningcorporaties kunnen hierbij een rol spelen, maar ook marktpartijen kunnen dit doen. Denk aan instrumenten zoals koopgarant en koopstart. Het nadeel van koopgarant is de verminderde investeringscapaciteit omdat het op de balans moet worden opgenomen. Koopstart wordt steeds vaker worden ingezet niet alleen door woningcorporaties maar ook door andere partijen. Het is echter raadzaam om woningcorporaties voornamelijk te laten focussen op de huursector en de zaken transparant te houden, gezien de vele uitdagingen op dat gebied. Wellicht kunnen woningcorporaties zich meer richten op het middensegment, maar dit vereist wel beleidsaanpassingen op Europees niveau. Een mooie toevoeging zou zijn als woningcorporaties toegang krijgen tot geborgde leningen, hoewel dit tot discussies met marktpartijen kan leiden. Het is ook mogelijk dat

marktpartijen onder de huidige omstandigheden niet in staat zijn om deze rol op zich te nemen, wat argumenten biedt om woningcorporaties hierbij te betrekken. Het is de moeite waard om naar de lacunes in het aanbod van de markt te kijken en te overwegen of woningcorporaties deze kunnen invullen.

Betrokkenheid van kredietverstrekkers

De kredietverstrekkers zouden zoals eerder aangegeven meer ruimte moeten geven. In Amerika wordt "credit rating" toegepast, waarbij het rentepercentage op basis van de achtergrond van individuen wordt bepaald. Dit belooft spaarzaam gedrag en straft roekeloos gedrag af, waardoor goed gedrag wordt gestimuleerd.

Gezamenlijke aanpak tussen actoren

Dit is heel belangrijk. Het is van belang dat er meer overleg plaatsvindt tussen het Rijk en belangenorganisaties, in de praktijk wordt dit steeds vaker toegepast, vooral onder leiding van minister De Jonge. Vroeger werd dit bijvoorbeeld gedaan via de Raad voor de Volkshuisvesting en nu wordt er opnieuw een systeem opgezet voor de particuliere huursector. Het is belangrijk dat alle belanghebbenden in de sector samenkomen, gezamenlijk informatie verzamelen en bespreken om een gemeenschappelijk begrip van de realiteit te ontwikkelen. Dit zal helpen bij het vormen van effectief beleid en het aanpakken van de uitdagingen binnen de sector. BZK was eerder betrokken bij de monitor nieuwbouwwoningen, maar ze zijn er later uitgestapt, daarvoor waren er continue discussies over aantallen. Het is belangrijker om te praten over oplossingen dan over aantallen. Zonder overeenstemming over de resultaten kan er geen vooruitgang worden geboekt. Later is de monitor koop ontwikkeld in samenwerking met vele marktpartijen, waaronder CBS, 12 à 13 partijen leveren data en bespreken de kwesties, wat ook een taak van het ministerie zou moeten zijn. Dit zorgt voor een gemeenschappelijke probleemanalyse, wat de basis vormt voor oplossingen. Het ministerie overweegt nu zelf weer op te pakken, wat positief is. Van der Bilt is nu samen met marktpartijen bezig om inzicht te krijgen en resultaten te tonen. Als er geen rendement is, zijn er verschillende opties, waaronder het niet uitvoeren van het project, het door woningcorporaties te laten uitvoeren, financiële ondersteuning te bieden of het woningbouwprogramma aan te passen.

Overheidsmaatregelen op de koopwoningmarkt door de jaren heen

[Als we kijken naar overheidsmaatregelen die in het verleden genomen zijn, kan je specifiek overheidsmaatregelen noemen die zijn genomen vanaf 1970? Die de toegang van middengroepen hebben vergroot?](#)

NHG is een wereld instrument. Ik heb een paar jaar geleden samen met Karel Schiffer een essay geschreven over dit onderwerp: "De meerwaarde van de eigen woning, geef starters een kans!" Als je geïnteresseerd bent, kan ik het essay op eerste verzoek naar je e-mailen. Het is ongeveer vier jaar geleden geschreven. Onlangs heeft Eigen Huis, ter gelegenheid van hun 50-jarig bestaan, dit essay weer opgepakt en ze zijn van plan het te gebruiken. Het beleid en de achtergronden van het eigen woningbezit zijn uiteengezet, evenals de voor- en nadelen.

Huidige overheidsmaatregelen

De Wet Betaalbare Huur en fiscale maatregelen zijn kritisch voor de middengroepen, maar is het wel verstandig? Hoewel ze de betaalbaarheid bevorderen, voorspellen berekeningen van ABF dat slechts zo'n 100.000 huurwoningen in het hogere - niet gereguleerde - segment overblijven, terwijl dit momenteel nog 240.000 woningen zijn. Het lijkt onvermijdelijk dat dit zal leiden tot explosieve stijgingen in de huurprijzen. [En mogelijke creatieve oplossingen om woningen in het hogere segment te krijgen](#). De uitvoerbaarheid ervan is een nadeel. De handhaving is de verantwoordelijkheid van de gemeenten, maar een van de problemen is de capaciteit van gemeenten. Zijn ze in staat om deze taak uit te voeren? Het is niet ondenkbaar dat er een zwarte markt ontstaat. Als een huurwoning onder de marktprijs wordt verhuurd, kan dit leiden tot rijvorming. Momenteel worden medewerkers van Vesteda en Amvest al belaagd door bezoekers die een woning willen bemachtigen. Dit kan zich straks ook voordoen bij particulieren. Hoe goed zijn ze daartegen bestand? Daarnaast kan dit leiden tot ontduiking. Door bijvoorbeeld gemeubileerde verhuur kan een andere huurprijs worden gerealiseerd.

Ook kan er sprake zijn van zwart geld, waarbij meerdere kandidaten bereid zijn extra handgeld te bieden. Kortom, dit lijkt geen ideale oplossing te zijn.

Instrumentarium voor ondersteuning van middengroepen

[Zijn er specifieke maatregelen die je ze aanbevelen aan de rijksoverheid om die middengroepen te helpen aan een koopwoning?](#)

Het instrumentarium voor het ondersteunen van middengroepen bij het verkrijgen van een koopwoning omvat verschillende - eerder besproken- maatregelen, deze zouden vooral bij nieuwbouw ingezet kunnen worden, om prijsopdrivingen te voorkomen. Een goede optie is de verkoop van huurwoningen uit de bestaande voorraad, waarbij de opbrengst wordt gebruikt voor de realisatie van nieuwe woningen. Anders zou ik er niet voor zijn.

Erfpacht kan ook een rol spelen, bijvoorbeeld door het te gebruiken als korting bij de aankoop van een woning. Andere maatregelen zijn onder meer KoopGarant, Koophuur en CoKopen, waarbij diverse experimenten en initiatieven worden ondernomen om middengroepen te ondersteunen. Rigo heeft eerder 31 maatregelen op een rijtje gezet.

[Toepasbare Internationale voorbeelden of best practices in Nederland](#)

Onder andere bouwsparen zoals in Duitsland, hoewel we daar in het verleden ook wel een studies naar hebben gedaan, is het lastig vanwege de bestaande hypotheekrenteaf trek. Dan zouden de ontstane verliezen, door het verlies van hypotheekrenteaf trek, in de vorm van premies gecompenseerd moeten worden, dat maakt het ingewikkeld. Bovendien heeft Nederland een 100% LTV, waardoor bouwsparen minder noodzakelijk lijkt.

Een ander interessant concept is CoKopen, waarbij individuen sparen. Vroeger waren er ook tussenvormen zoals gemeentelijk eigen woningbezit, waarbij zowel kopen als huren werden gecombineerd. Deze alternatieve modellen verdienen wellicht nader onderzoek voor toepassing in Nederland, daar zou je naar kunnen kijken. Voor de rest is de woningbouwprogrammering ook een hele belangrijke. Waar mensen zelf al gebruik van maken is de familie hypotheek.

[Innovatieve benaderingen](#)

Wooncollectieven vormen een belangrijke stroming, waarbij coöperaties zowel huur- als koopopties kunnen omvatten. Bij CPO zijn het vaak zelfrealisatieprojecten. In steden zoals Wenen wordt vaak gewezen op de sociale huursector, die daar 20-24% uitmaakt, maar het zijn met name de wooncorporaties die het betaalbaar houden. Ik ben een groot voorstander van wooncorporaties, vooral in steden, omdat ze kunnen bijdragen aan het behouden van betaalbare woningen. Het nadeel van koop is dat de woningprijzen stijgen, waardoor en het snel niet meer betaalbaar is. Amsterdam past nu ook een soortgelijk model toe, waarbij een bepaald percentage van de tenders beschikbaar moet zijn voor wooncollectieven. Wooncorporaties functioneren als ledenorganisaties. Het concept is gericht op het behouden van waardevermeerdering binnen het project, wat op termijn de woningen betaalbaar houdt, vooral voor middeninkomens. Het idee is dat mensen een betaalbare woning in de stad hebben. In de vorm van koop neigt dit meer naar CPO, wat ook prima is, maar dan dreigen de woningen al snel buiten bereik van de middeninkomensgroepen te vallen.

[Heb je nog aanvullingen waarvan je denkt dat ze van belang kunnen zijn.](#)

We hebben al heel veel besproken wellicht kan je het essay nog doorlezen.

Samenvatting interview Rik Bauer strategisch adviseur RVB – d.d. 21 februari 2024

De vraag die centraal staat bij dit exploratieve onderzoek is:

“Op welke wijze kan de rijksoverheid middengroepen efficiënt en effectief ondersteunen bij het kopen van een woning op de Nederlandse woningmarkt?”

In dit onderzoek verwijst middengroepen naar huishoudens met een jaarinkomen tussen de € 40.000 en € 60.000

Marktwerking – kenmerken woningmarkt en redenen van overheidsinterventie

Wat kenmerkt de (huidige) woningmarkt in Nederland?

De huidige woningmarkt wordt gekenmerkt door een tekort in absolute aantallen woningen. Direct rijzen er twijfels bij mij, gezien het veelvoud aan beleidsmaatregelen die een sterke invloed hebben op onze huidige woningmarkt, waaronder de hypotheekrenteaftrek en de aanwezigheid van sociale woningbouw, die de markt in een bepaalde richting sturen. Daarom twijfel ik om te stellen dat er gewoon te weinig woningen zijn. Er zijn natuurlijk ook berekeningen voor gemaakt. Tegelijkertijd is er discussie over huishoudensvorming die wordt ook mede beïnvloed door overheidsmaatregelen, zoals kortingen op uitkeringen bij samenwonen. Door betere benutting van de bestaande woningvoorraad, door aanpassingen in huishoudensdichtheid (aantal personen per woning), kan de behoefte aan nieuwbouw aanzienlijk verminderen. Daarnaast is er een onevenwichtige programmatische samenstelling van woningen, met name omdat geschikte woningen voor ouderen ontbreken. Los van het absolute woningtekort is er sprake van een slechte match tussen vraag en aanbod.

Wat zijn de redenen achter overheidsinterventie op de woningmarkt?

Het staat Natuurlijk zelfs in de grondwet dat wonen een basisbehoefte is waar de overheid zorg voor. Overheidsinterventie op de woningmarkt vindt zijn oorsprong in de erkenning van wonen als een basisbehoefte, zoals verankerd in de grondwet. Deze brede norm biedt ruimte voor verschillende benaderingen. Maar het is onmiskenbaar dat wonen een uiterst essentiële voorwaarde is voor het bestaan van mensen. Zonder ingrijpen zouden velen geen passende woning kunnen vinden, wat kan leiden tot dakloosheid en ontoelaatbare woonsituaties. Daarom is overheidsingrijpen op dit gebied vaak onvermijdelijk.

Hoe zou je de huidige situatie op de Nederlandse woningmarkt voor middengroepen beschrijven?

Heel moeizaam. Vaak vallen deze middengroepen buiten de sociale woningsector en zijn ze aangewezen op koopwoningen, waarbij de startprijzen aan de onderkant van de markt bijna onbetaalbaar zijn. In de vrije sector zijn de prijzen ook erg hoog vanwege schaarste, waardoor het voor deze groep vrij hopeloos lijkt.

Wat vind je ervan dat die middengroep op dit moment veel meer moeite hebben om een huis te kopen in vergelijking met de voorgaande generaties?

Nou, wat opvalt is dat er in de media vaak wordt gesproken alsof mensen direct na hun opleiding het recht zouden moeten hebben om een huis te kunnen kopen. Ik ben daar wat genuanceerder in. Het lijkt me niet vreemd om eerst een aantal jaren te huren om in die tijd vermogen op te bouwen voordat je de stap naar de koopwoningmarkt maakt, als dat je ambitie is. Maar ik begrijp ook wel dat juist die groepen, met een modaal inkomen, die nu aangewezen zijn op de vrije huursector vanwege de onmogelijkheid om te kopen, nu te maken hebben met zeer hoge huurprijzen. Dan kun je zeggen, Prima, spaar eerst eens vijf jaar, maar als ze bijna hun hele inkomen aan huurlasten kwijt zijn, valt er weinig te sparen. Dat lijkt me problematisch.

Het kopen van een huis in Nederland is immers een geaccepteerde vorm van vermogensopbouw, dus voor deze mensen voelt het alsof ze buiten de boot vallen en dat hen iets wordt ontzegd, wat scheve gezichten geeft en de samenhang in de samenleving niet ten goede komt.

Als je morgen iets aan de woningmarkt zou mogen veranderen wat zou dat dan zijn?

Ik zou voorstander zijn van het afschaffen van de hypotheekrenteaftrek, omdat ik geloof dat fiscale ingrepen noodzakelijk zijn. Dit sluit aan bij mijn algemene opvattingen, waarbij ik het hele fiscale stelsel zou herzien. Niet door te knoeien met de bestaande regeling, zoals behoud van hypotheekrenteaftrek maar het tarief verlagen, of beperken tot de eerste schijf of een bepaald prijsniveau. Ik ben van mening dat het belangrijk is om woningen te beschouwen als vermogen en ze daarom te belasten in box 3, volgens de normale box 3 regels.

Factoren die de betaalbaarheid bepalen

De betaalbaarheid van woningen wordt uiteindelijk bepaald door de door de prijs op de markt in verhouding tot de koopkracht van mensen. De prijs wordt voornamelijk beïnvloed door factoren zoals schaarste. Terwijl de koopkracht wordt bepaald door de algemene inkomensontwikkeling, fiscale maatregelen, subsidies, leennormen en andere relevante factoren.

Beïnvloeding van factoren om de betaalbaarheid te verbeteren

Je kunt proberen die markt open te breken om de schaarste aan te pakken. Dit omvat verschillende maatregelen, die al zijn geprobeerd en relevant blijken te zijn. Dit varieert van planologische maatregelen zoals het creëren van meer ruimte voor woningbouw, tot het verstrekken van subsidies op specifieke locaties waar de business case niet rendabel is. Bijvoorbeeld, als woningbouw op binnenstedelijke bedrijfsterreinen wordt overwogen, waar momenteel functionerende bedrijven zijn gevestigd, kan subsidie noodzakelijk zijn, vanwege de hogere huidige gebruikswaarde ten opzichte van de ontwikkelwaarde. Voor sommige locaties zal altijd subsidie nodig zijn. Daarnaast speelt de kwestie van bereikbaarheid, die meer draait om randvoorwaarden dan om subsidies, om dingen mogelijk te maken. Dit brengt ook aanzienlijke kosten met zich mee voor de overheid. Ook andere bekende aspecten zoals stikstof en de langdurige procesgang en de beschikbaarheid van grond zijn cruciaal. Onderzoek naar dominante factoren is nog beperkt. Voorstaande richt zich met name op de aanbodkant, aan de vraagkant zijn er ook maatregelen mogelijk, zoals het bevorderen van huishoudensvorming en het aanpassen van leennormen en fiscale regelingen.

Er wordt gediscussieerd over de rol van corporaties bij het bouwen voor middengroepen, voornamelijk binnen de huursector. Sommige woningen worden ontwikkeld als maatschappelijk gebonden eigendommen, waarbij de eerste koper akkoord gaat met een terugkoopregeling aan de corporatie. Hierdoor kan de starter later ook weer het eigendom worden gegund. Persoonlijk ben ik terughoudend over dit model. De Nederlandse corporatiesector is relatief groot, ondanks de controverse rondom de verkoop van sociale huurwoningen. Als we naar de cijfers kijken, zien we dat er een aanzienlijke sociale huursector is. Nu, met de recente maatregelen van Minister De Jonge op de huurmarkt, wordt het voor particuliere beleggers steeds minder aantrekkelijk om te investeren in middenhuurwoningen. Dit roept de vraag op of corporaties hierin een grotere rol moeten spelen. Het is echter belangrijk op te merken dat deze markt eerst verstoord is geraakt door overheidsingrijpen.

Een boeiende ontwikkeling die ik interessant vind, is de opkomst van coöperaties, waarbij particuliere groepen gezamenlijk projecten ontwikkelen en daar ook gaan wonen onder coöperatieve voorwaarden. Dit model sluit goed aan bij de trend waarbij mensen meer controle willen hebben over hun leefomgeving en zelf keuzes willen maken. De mate van samenwerking varieert per project, maar ik vind het een positieve ontwikkeling, vooral als het goed wordt opgezet en ervoor zorgt dat de woningen op lange termijn betaalbaar blijven doordat de waardeontwikkeling gedeeltelijk binnen de coöperatie blijft.

Hoewel er enkele stimuleringsregelingen zijn, denk ik dat er meer gedaan kan worden om dit model te bevorderen, bijvoorbeeld door coöperaties eerder voorrang te geven bij het verkrijgen van grondposities en hen te ondersteunen bij het opzetten van financiering.

Het kan helpen om een deel van de financiering te faciliteren, aangezien banken soms terughoudend zijn. Over het algemeen denk ik dat de kosten voor de overheid hiervan relatief laag zijn. Wat betreft de doelgroep, zie ik een brede interesse, zowel bij ouderen die graag in gemeenschappelijke setting willen wonen als bij jonge gezinnen die op zoek zijn naar meer collectieve woonvormen.

Actoren op de Nederlandse woningmarkt voor betaalbare koopwoningen

Belangrijkste actoren

Volgens mij zijn ontwikkelaars de belangrijkste spelers op de markt, los van de gemeente. Zij hebben de mogelijkheid om randvoorwaarden te bepalen en kunnen soms via actief grondbeleid de koers beïnvloeden.

Rol van de rijksoverheid

De invloed van de rijksoverheid op de woningmarkt is aanzienlijk, zowel aan de aanbod- als de vraagkant. Hoewel de gemeente vaak de uitvoering verzorgt, worden de voorwaarden waarbinnen zij opereren grotendeels door de rijksoverheid bepaald. Dit gebeurt onder meer via fiscale maatregelen, sociale zekerheid, wetgeving en deels via planologie. Aspecten zoals stikstofregels en doorlooptijden bij de Raad van State kunnen resulteren in vertragingen bij vergunningen. Dat zijn allemaal zaken waar de rijksoverheid invloed op heeft en in alle gevallen bepalend is. *Zijn ze momenteel bezig met het herzien van de procedures van de Raad van State?* Binnenkort wordt een brief genaamd "Versnellen processen en procedures" naar de Tweede Kamer gestuurd, waarvoor ik zelf een bijdrage heb geleverd. Een belangrijke kwestie is het capaciteitsgebrek bij de Raad van State, wat een van de knelpunten vormt. Er wordt onderzocht of dit probleem kan worden aangepakt. Het grootste struikelblok ligt niet zozeer in de termijnen voor vergunningsbeslissingen, maar veeleer aan het begin van het proces. Hier wordt aanzienlijke tijd besteed aan locatievoorbereidingen en het opstellen van bestemmingsplannen, gevolgd door bezwaarprocedures die vaak worden afgewezen. Deze gang van zaken leidt uiteindelijk tot vertragingen, aangezien veel zaken bij de Raad van State belanden, waar geen vaste termijnen gelden voor uitspraken. *Is er nog iets wat je aan de voorkant kunt doen om het proces te versnellen?* Er zijn wel enkele mogelijkheden om het proces aan de voorkant te versnellen, maar het is een complex vraagstuk. Het capaciteitstekort en gebrek aan kennis bij gemeenten spelen hierbij een rol. Het idee om meer zaken regionaal te organiseren kan helpen, vooral voor grotere projecten waar veel expertise voor nodig is. Dit zou echter wel een verschuiving van autonomie van de gemeenten naar een regionaal niveau betekenen, wat gevoelig ligt.

Rol van gemeente

Gemeenten spelen een belangrijke rol in het bepalen van ontwikkelingen op bouwlocaties, zowel planologisch als fysiek. Gemeenten hebben invloed op het creëren van woningbouwlocaties en de randvoorwaarden daarvoor, inclusief de bereikbaarheid en andere aspecten die het mogelijk maken om woningen te realiseren. Daarnaast hebben gemeenten ook meer zeggenschap gekregen over de programmering van welke woningen er komen. Dit wordt vastgelegd in de omgevingsplannen, waarmee gemeenten kunnen voorschrijven welke soorten woningen er gebouwd moeten worden. Dit kan echter tot discussies leiden met projectontwikkelaars die ook grondposities hebben en van mening zijn dat de voorgeschreven plannen niet rendabel zijn. Om deze uitdagingen aan te pakken, kunnen gemeenten actief grondbeleid voeren door gronden te verwerven. Hierdoor verkrijgen ze meer controle over de ontwikkeling van gebieden en vermijden ze discussies over te hoge inbrengwaardes. Een snellere inname van grondposities door de overheid kan aanzienlijk helpen, niet alleen in het voorkomen van discussies over hoge inbrengwaardes, maar ook in het versnellen van het ontwikkelingstempo. Als de gemeente de enige grondeigenaar is, kan zij bovendien partijen selecteren op basis van kwaliteit, in plaats van gedwongen samen te werken met partijen die al grond bezitten. *Hebben gemeenten voldoende financiële middelen om actief grondbeleid te voeren?*

Nee dat hebben ze niet. *Kan het Rijk hierin een rol spelen?* Ja, daar wordt momenteel aan gewerkt. Na jaren van stilte heeft de Directie Woningbouw van BZK een faciliteit ontwikkeld om gemeenten te ondersteunen bij het financieren van feitelijke grondaankopen. Dit brengt echter wel risico's met zich

mee voor het Rijk, aangezien het de afhankelijkheid van gemeenten vergroot. Persoonlijk zou ik nog verder willen gaan, maar dit is mijn lange termijn streven. *Hoe zou dat er dan precies uitzien?* De precieze vormgeving ken ik niet. Momenteel wordt dit in een soort pilotvorm uitgevoerd in Haarlemmermeer. Volgens mij maar dat weet ik niet zeker is een deel van de financiële middelen, afkomstig van de woningbouwenvolp van 1 miljard euro (10 x 100 miljoen) die twee jaar geleden beschikbaar is gesteld. Dit geld kan ook afkomstig zijn uit de 7,5 miljard euro die door het kabinet is vrijgemaakt voor bereikbaarheid en andere doeleinden, waarvan een deel is bedoeld voor grootschalige gebiedsontwikkeling en een groot deel is ingezet voor infra.

Het idee is dat, wanneer een gemeente WVG inzet, zoals in Haarlemmermeer, waar zich bijvoorbeeld bedrijfsterreinen met hotels bevinden, het voorkeursrecht geldt op bestaand stedelijk gebied, niet op agrarische grond. Wanneer partijen hun onroerend goed aanbieden, zal de gemeente daarvoor betalen. Dit kunnen al snel aanzienlijke bedragen worden voor de gemeente. Het idee is dan dat het Rijk 50% van de kosten aan de voorkant mee betaalt. De precieze voorwaarden en afspraken zijn mij niet bekend.

Het oorspronkelijke idee was gebaseerd op een aparte exploitatie. Als de grondposities eenmaal zijn verworven of vastgoed hebt gekocht, kan er tijdelijk beheer worden opgezet. Bij de opening van de grondexploitatie wordt gekeken naar de waarde die de grond kan dragen op basis van de betreffende grondpositie die al is verworven, wat zowel winst als verlies kan opleveren. *Het omzetten van de bestemming, zoals bijvoorbeeld van hotel naar woonbestemming, zou dan kunnen resulteren in een negatieve waarde?* Dat zou een negatieve waarde kunnen opleveren. *Bijvoorbeeld, als de waarde van het hotel op dat moment 5 miljoen euro is, zou de ontwikkeling naar woningen kunnen resulteren in een negatieve waarde. In dat geval zou dit bedrag upfront moeten worden ingelegd?* Ja, deze kosten zouden tussen gemeente en het Rijk verdeeld worden en vice versa in geval van grote waarde sprongen, die natuurlijk ook plaatsvinden als je vroegtijdig verwerft. Maar wanneer er vroegtijdig wordt verworven, is er natuurlijk geen zekerheid dat woningbouw daadwerkelijk zal plaatsvinden. In geval van Haarlemmermeer, is daarover geen discussie meer, dit betreft een grote locatie binnen MRA West. Het tijdsverloop brengt echter ook extra risico's en kosten met zich mee, zoals rentekosten, maar biedt tegelijkertijd een bepaalde zekerheid dat de woningbouw uiteindelijk zal plaatsvinden. Voorkomen moet worden dat het rijk overal investeert zonder garantie op realisatie, aangezien dit tot aanzienlijke verliezen kan leiden. Het is lastig in te schatten hoe omvangrijk dit zal worden, aangezien grootschalige projecten aanzienlijke financiële middelen vergen. Vooral in het begin wordt er veel geld geïnvesteerd, dat pas later terugkomt. *Zou het niet logischer zijn om dit op de gronden van de overheid zelf te doen?* Ja, dat is mogelijk, maar onze gronden bevinden zich voornamelijk in Flevoland, waar we al volop bezig zijn. Dit is momenteel vooral een ruimtelijke discussie. Ik hoor Hugo de Jonge soms zeggen dat hij heel Flevoland wil volbouwen met woningen. Dat kan, als je dat ruimtelijk verstandig vindt, maar ik betwijfel of dat verstandig is of dat mensen dat wel willen. Tegelijkertijd moeten we ook rekening houden met de agrarische hoofdstructuur van Flevoland, dat bekend staat om zijn vruchtbare grond. Hoewel er uitdagingen zijn zoals bodemverziltting, wordt er momenteel nog uitstekend geboerd. Het lijkt niet de meest voor de hand liggende keuze om deze vruchtbare grond in te zetten voor woningbouw.

Zie je een rol weggelegd voor woningcorporaties ter bevordering van betaalbare koopwoningen?

Ik zie zoals eerder aangegeven wel een rol weggelegd. *Recent verscheen een rapport waaruit blijkt dat het voor woningcorporaties een uitdaging blijft om überhaupt die 300.000 woningen te realiseren.* Het is lastig. Ze zeiden eerst dat de verhuurdersheffing het grootste probleem was en nu die is afgeschaft klagen ze over de VPB. Aan de andere kant worden woningcorporaties ook geconfronteerd met soortgelijke uitdagingen als private ontwikkelaars, zoals hoge bouwkosten en een gebrek aan beschikbare grondposities. Er bestaat geen "magic bullet" die alle problemen in één keer kan oplossen.

Betrokkenheid van kredietverstrekkers

Nee, Nederland heeft al een systeem waarin het mogelijk is om relatief hoge hypotheekleningen te verkrijgen, in vergelijking met het buitenland. Het lijkt me niet verstandig om dit nog verder te stimuleren.

Gezamenlijke aanpak tussen actoren

Dat is bijna altijd onvermijdelijk binnen de Nederlandse verhoudingen, waarbij vaak wordt gepolderd. Dit geldt ook voor grondposities, waar het zelden voorkomt dat alleen de gemeente of alleen de ontwikkelaar alle gronden in handen heeft, je bent toch op elkaar aangewezen. Samenwerking tussen provincies, gemeenten en het Rijk is cruciaal, vooral op de grote woningbouwlocaties. Momenteel zijn 17 locaties aangewezen en daar komen er waarschijnlijk nog een aantal bij. Ik denk dat het Rijk bijna op projectniveau een rol zou moeten spelen om deze projecten te realiseren. Waarbij het altijd een lastige discussie is wat wij als Rijksvastgoedbedrijf nou bijvoorbeeld doen. We zijn al betrokken bij enkele locaties vanwege onze eigen grondposities, maar zou het logisch zijn om het Rijksvastgoedbedrijf overal op af te sturen? Los van de capaciteitsvraag, die georganiseerd kan worden, zien we nu dat BZK een nieuwe directie voor uitvoering aan het opzetten is, naast de bestaande directie Woningbouw, die zich richt op het bevorderen van dergelijke projecten. De exacte rol van deze nieuwe directie is nog niet duidelijk, maar hoogstwaarschijnlijk zullen ze randvoorwaarden proberen te creëren om de ontwikkelingen te ondersteunen. Ik denk dat het Rijksvastgoedbedrijf een dergelijke rol – op eerste verzoek - goed zou kunnen vervullen. Overlap tussen de rol van het RVB en een nieuwe uitvoeringsdirectie binnen BZK kan tot een beetje spanning leiden, zoals in Lelystad, waar onduidelijkheid bestaat over wie de leiding heeft bij het maken van afspraken met de gemeente. Hoewel het Rijksvastgoedbedrijf binnen zijn mandaat alles moet kunnen doen wat nodig is, wordt verwacht dat BZK ook een rol speelt, bijvoorbeeld in gesprekken met andere departementen. Vroeger werkte ik bij het gemeenschappelijke ontwikkelingsbedrijf waar we direct met verschillende departementen samenwerkten, zonder afhankelijk te zijn van het moederdepartement. Dit model spreekt me nog steeds aan. Het is belangrijk dat er goede samenwerking is tussen alle betrokken partijen en dat taken helder zijn verdeeld om efficiënt te kunnen werken. *Laatst hoorde ik dat het RVB als de projectontwikkelaar niet aan de door financier gestelde voorverkooppeis van 70% kon voldoen, de resterende woningen wel kon overnemen, is dit überhaupt een overweging?* Ja, dat klopt. Er was eerder sprake van een model waarbij het Rijk betrokken zou zijn bij het opkopen van woningen voor ontwikkeling in het kader van de doorbouwgarantie. Dit idee is echter afgezwakt omdat het als onpraktisch werd beschouwd. Hoewel het RVB in eerste instantie benaderd werd om deze woningen te beheren, bleek dit toch niet de beste aanpak te zijn. De minister zal aan de kamer terugkoppelen dat hij een ander plan heeft. Als het idee van het opkopen van woningen zou worden doorgevoerd, zou dit met de beschikbare middelen slechts een paar honderd woningen opleveren, wat niet veel impact heeft. Daarom wordt er nu gezocht naar een slimmer alternatief, dat lijkt te zijn gevonden.

Overheidsmaatregelen op de koopwoningmarkt door de jaren heen

Als we kijken naar overheidsmaatregelen die in het verleden genomen zijn, kan je specifiek overheidsmaatregelen noemen die zijn genomen vanaf 1970? Die de toegang van middengroepen hebben vergroot? In het verleden had je de premie A woningen en die bleken aardig succesvol. Aan de aanbodkant zie ik de VINEX- wijken als een voorbeeld, wat heeft geresulteerd in een aanzienlijk aantal woningen. Hoewel de meningen hierover verschillen, hebben deze maatregelen wel bijgedragen aan de bevordering van de betaalbaarheid van woningen. Zonder deze initiatieven zouden sommige woningen waarschijnlijk niet gebouwd zijn, wat de schaarste en prijzen verder zou hebben verhoogd. Met betrekking tot specifiek betaalbare woningen, liggen de Premie-A segmenten natuurlijk voor de hand, die naar mijn mening effectief hebben gefunctioneerd. De vraag rijst dan waarom we niet opnieuw dergelijke initiatieven nemen.

Maatschappelijk gebonden eigendom vormt daar een variant op, momenteel wordt vaak aan woningcorporaties overgelaten of ze daar wel of niet voor kiezen, dat zou je meer kunnen stimuleren

of zelfs voor kunnen schrijven. Men zou bijvoorbeeld woningcorporaties kunnen verplichten om een bepaald percentage van dergelijke woningen te bouwen.

Huidige overheidsmaatregelen

De meeste maatregelen zijn al besproken, maar het belangrijkste aspect is natuurlijk de opkoopbescherming. De buy-to-let-investeerders zijn de pas afgesneden, wat met name in de grote steden aanzienlijke gevolgen heeft. Als we naar de cijfers kijken, zien we dat deze particuliere beleggers grotendeels zijn verdreven van de markt, wat vaak heeft geleid tot een toename van starters op de markt voor min of meer betaalbare koopwoningen. Deze maatregel heeft dus echt gewerkt. Daarnaast is er ook nog de kwestie van de overdrachtsbelasting, waarbij een uitgebreid pakket aan maatregelen is ingevoerd om het leven van particuliere beleggers moeilijker te maken.

Instrumentarium voor ondersteuning van middengroepen

Zijn er specifieke maatregelen die je ze aanbevelen aan de rijksoverheid om die middengroepen te helpen aan een koopwoning? Eigenlijk wordt hiermee verondersteld dat ik het eens ben met de noodzaak om ze te helpen. Dat weet ik dus niet. Ik begrijp dat mensen gefrustreerd raken als ze “achter het net vissen”, maar ik betwijfel of het stapelen van maatregelen om specifieke groepen voortdurend te stimuleren de juiste aanpak is. Het lijkt erop dat de woningmarkt momenteel vastloopt door de vele regels en maatregelen. Ik zou eerder pleiten voor een meer generieke benadering, waarbij de woningmarkt op een neutralere manier wordt benaderd. Op die manier kan de voorkeur van mensen op een natuurlijke manier tot uiting komen, zonder al te veel specifieke maatregelen en zeker niet voor bepaalde groepen.

Toepasbare Internationale voorbeelden of best practices in Nederland

Een voorbeeld is het Deense model, dat veel aandacht heeft gekregen, vooral omdat onze parlementsleden daar op excursie zijn geweest. Hoewel ik niet alle details paraat heb, kan ik me herinneren dat het best een ingewikkeld systeem is, waarbij een groot gemeentelijk woonbedrijf betrokken is. Dit woonbedrijf verwerft vastgoed en houdt de huurprijzen gematigd. Het richt zich meer op huurwoningen dan op koopwoningen en het valt te beschouwen als een vorm van middenhuur, breed toegankelijk voor verschillende inkomensgroepen. Dit model heeft ertoe geleid dat Wenen wordt gezien als een van de meest leefbare steden ter wereld, waar mensen nog steeds redelijk betaalbaar in de stad kunnen wonen. Er is een rapport naar de Kamer gestuurd waarin naar mijn weten gedetailleerd wordt beschreven hoe het model eruitziet. Daarnaast zijn medio juni vorig jaar ook andere internationale voorbeelden behandeld, die je kunt terugvinden

Innovatieve benaderingen

Nee, helaas heb ik daar op dit moment geen briljante gedachten over.

Heb je nog aanvullingen waarvan je denkt dat ze van belang kunnen zijn?

Nee. Ik geloof dat we alles wel hebben behandeld. Mocht er nog iets te binnenschieten dan zal ik het op de mail zetten.

Samenvatting interview anonieme respondent werkzaam als manager binnen het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties – d.d. 12 februari 2024

De vraag die centraal staat bij dit exploratieve onderzoek is:

“Op welke wijze kan de rijksoverheid middengroepen efficiënt en effectief ondersteunen bij het kopen van een woning op de Nederlandse woningmarkt?”

In dit onderzoek verwijst middengroepen naar huishoudens met een jaarinkomen tussen de € 40.000 en € 60.000

Marktwerking – kenmerken woningmarkt en redenen van overheidsinterventie

Wat kenmerkt de (huidige) woningmarkt in Nederland?

De woningmarkt is behoorlijk overspannen, waarbij het grote probleem het tekort op de woningmarkt is. Dit maakt dat er heel veel gebouwd moet worden de komende tijd. Het woningtekort resulteert in stijgende prijzen, na een periode van daling. Dit maakt het aantrekkelijker om te bouwen, maar kan het voor starters weer moeilijker maken om ertussen te komen op de woningmarkt. Over het algemeen valt op dat er in Nederland best veel koopwoningen zijn in vergelijking met het buitenland en gereguleerde huurwoningen, maar relatief weinig vrije huurwoningen en als het aan de minister ligt zal dit aantal verder afnemen. Dit is een complex vraagstuk, maar het gebeurt niet zonder reden. Vooral rond de middelhuur zien we grote excessen, met extreem hoge huurprijzen in de grote steden. Dit kan bepaalde groepen uit de stad verdrijven, wat men wil voorkomen. Tegelijkertijd is het belangrijk om vrije huursector aantrekkelijk te houden voor investeerder en daar worden passende maatregelen voor genomen. Het doel is om de beschikbaarheid van middenhuur te behouden en te vergroten, vooral in het segment tussen met een maandelijkse huur tussen de € 800,- en € 1200,-. Dit betekent tegelijkertijd dat het ongereguleerde vrije huursegment kleiner wordt.

Wat zijn de redenen achter overheidsinterventie op de woningmarkt?

De belangrijkste reden voor overheidsinterventie op de woningmarkt is het streven naar betaalbaarheid, wat tot uiting komt in verschillende maatregelen zoals het reguleren van huren, zodat ook mensen met een kleine beurs een huisje kunnen huren en het subsidiëren van hypotheekrente wat ertoe bijdraagt dat je eenvoudig een huis zou kunnen kopen. Het nieuwe wetsvoorstel is ook bedoeld om het betaalbaar te houden.

Hoe zou u de huidige situatie op de Nederlandse woningmarkt voor middengroepen beschrijven?

Op dit moment vormen de middengroepen wel de moeilijkste groep natuurlijk, want voor mensen met een ruimer budget is het kopen van een huis mogelijk, zij het niet zonder moeite. Ook het huren van een woning is haalbaar voor hen. Voor lagere inkomens zijn er op de huurmarkt maatregelen getroffen, maar ook daar zijn wachtlijsten en andere uitdagingen aanwezig. De grootste knelpunten doen zich voor bij de middengroepen, waar soms zowel hoge huurprijzen als moeilijkheden bij het kopen van een huis spelen. Voor middeninkomens, die tussen de tussen de € 40.000 en € 60.000 per jaar verdienen als alleenstaande of met zijn tweeën, is het kopen van een woning best wel ingewikkeld. De betaalbaarheid wordt bepaald door verschillende factoren, waaronder de betaalcapaciteit. De vastgestelde betaalbaarheidsgrens voor dit jaar bedraagt € 390.000, -, wat ongeveer overeenkomt met wat je kunt lenen op basis van twee keer modaal. *Hoe is deze richtlijn van € 390.000 vastgesteld, op basis van de NHG-grens?* De NHG-grens fungeerde voorheen als maatstaf voor wat als betaalbare koopwoning werd beschouwd. Boven deze grens moest men zichzelf redden, maar dan bevond men zich in het duurdere segment. Bij de woningbouwopgave wilde de overheid dat er meer betaalbaar werd gebouwd, er was alleen geen duidelijke definitie van betaalbaarheid. In eerste instantie werd gekeken naar de NHG-grens. Toen deze flink steeg vond de overheid dit geen goed signaal meer voor wat als betaalbaar werd beschouwd, daarom werd de NHG-grens

losgekoppeld en bevroren op € 355.0000, die dit jaar is geïndexeerd en vastgesteld op 390.000, -. De betaalbaarheidsgrens is op deze manier vastgesteld, waarbij ook met een schuin oog naar de leencapaciteit van 2x modaal is gekeken, ervan uitgaande, dat je met zijn tweeën een huis koopt. Natuurlijk kun je een hele boom opzetten, over wat betaalbaar is voor iemand alleen met een modaal inkomen, is dat natuurlijk niet het geval.

Wat vind je ervan dat die middengroep op dit moment veel meer moeite hebben om een huis te kopen in vergelijking met de voorgaande generaties?

Dat is wel een issue, het is zeker een kwestie die aandacht verdient. Het is niet zo dat die groep echt niet aan een woning komt, toch is het een probleem waarvan de aanpak moet worden overwogen. Het is vooral een politieke vraag of we dit als maatschappelijk acceptabel beschouwen. Feit blijft dat het voor een deel van deze middengroep het moeilijk is gemaakt om een huis te kopen.

Als je morgen iets aan de woningmarkt zou mogen veranderen wat zou dat dan zijn?

Los van politieke overwegingen, zou ik de woningrenteaftrek versoberen. Dit moet weloverwogen en gefaseerd gebeuren, zodat alleen de fiscale voordelen voor starters behouden blijven. Op die manier kunnen we proberen de kloof op de woningmarkt te verkleinen, aangezien starters vaak met een achterstand beginnen. Mensen die al eerder een huis hebben gekocht, hebben al een kapitaal opgebouwd en hebben niet dezelfde steun nodig als starters. Het streven is om uiteindelijk een evenwichtiger markt te creëren, maar dit vereist een zorgvuldige aanpak, omdat mensen hun aankoopbeslissingen hebben afgestemd op de bestaande regelingen. Het is een complex vraagstuk waarbij politieke en praktische overwegingen een rol spelen. Hoewel er verschillende ideeën zijn om starters te helpen, blijft het vinden van effectieve oplossingen een uitdaging. Ik geloof dat de politiek ons recentelijk heeft opgeroepen via een motie in de Tweede Kamer om alles te doen wat binnen onze mogelijkheden ligt om starters op de woningmarkt te helpen. Maar het is best ingewikkeld, waar experts ook geen pasklaar antwoord op hebben. Het subsidiëren van starters is slechts beperkt effectief, aangezien het vaak resulteert in prijsstijgingen en een twijfelachtig effect heeft op de woningmarkt als geheel. Maatregelen zoals variërende tarieven, zoals we hebben toegepast bij de overdrachtsbelasting, roepen ook vragen op over hun daadwerkelijke impact. Momenteel werkt de overheid aan een koopstartfonds om mensen met korting een huis te laten kopen, met de voorwaarde dat ze deze korting terugbetalen bij verkoop. Hoewel dit enige hulp kan bieden, twijfelen de meeste experts eraan of dit echt significant zal bijdragen, gezien de grote financiële middelen die hiervoor nodig zijn. *Is het nu wel duidelijk wie het Koopstartfonds gaat oppakken?* Richting de kamer zijn de contouren geschetst van hoe we dit zien en we zijn aan de slag gegaan met de partij, waarvan de kamer van mening was dat deze erbij betrokken moest worden. OpMaat heeft vorig jaar een subsidieverzoek ingediend, maar het kostte tijd om te bepalen hoe we dit op een verantwoorde manier konden doen, rekening houdend met staatssteun en aanbestedingstrajecten. De subsidieaanvraag wordt momenteel getoetst en er is een marktverkenning uitgevoerd, om te bepalen of deze partij geschikt is voor de uitvoering. Deze verkenning wees uit dat er nog twee andere geschikte partijen zijn. De drie voorstellen moeten worden geëvalueerd voordat één partij wordt gekozen om verder mee samen te werken. *Kan het niet zo zijn dat je straks voor de inzet van drie 3 partijen kiest?* Dat is niet de insteek. We willen juist versnippering tegengaan er bestaan al best veel lokale startersinitiatieven. Het idee is om een nationaal instrument te kiezen dat als standaard kan gaan dienen, in plaats van de vele lokale startersinitiatieven. Uiteindelijk zullen we met één partij samenwerken, hoewel het mogelijk is dat twee van de drie partijen besluiten samen te werken aan een voorstel voor de uitvoering. We hopen dat dit fonds er ergens in de zomer kan zijn, afhankelijk van de voortgang van het proces.

Factoren die de betaalbaarheid bepalen

Welke factoren spelen volgens jou een belangrijke rol bij het bepalen van de betaalbaarheid van koopwoningen voor middengroepen?

Dat is het samenspel van de hoogte van de huizenprijzen versus het inkomen en de eventuele kosten om te lenen, op de laatste twee zijn ook de leennormen gebaseerd. De hypotheekrichtlijn waar banken zich aan moeten houden zijn gebaseerd op het inkomen van mensen en de redelijke kosten die ze naast hun woonlasten hebben.

Beïnvloeding van factoren om de betaalbaarheid te verbeteren

Er zijn enkele factoren die de betaalbaarheid kunnen verbeteren, maar het is best ingewikkeld. De rente is een aspect waar weinig aan te veranderen is voor Nederland. Aan de huizenprijzen en inkomens kun je iets doen. Het algemene koopkrachtbeleid heeft invloed op de inkomens, maar is niet specifiek gericht op de huizenmarkt. Wat betreft de huizenprijzen, daar is wel meer mogelijk, maar het wordt ingewikkeld omdat veel maatregelen uiteindelijk worden opgenomen in de prijzen. Bijvoorbeeld, subsidies of de hypotheekrenteaftrek lijken op het eerste gezicht de betaalbaarheid te vergroten, maar volgens experts gaat het allemaal uiteindelijk weer in die huizenprijzen zitten.

Hoewel sommige gerichte maatregelen een bepaalde groep kunnen helpen, zoals gerichte subsidies, zijn algemene maatregelen zoals de hypotheekrenteaftrek minder effectief omdat ze de huizenprijzen naar verwachting ook doen stijgen.

Actoren op de Nederlandse woningmarkt voor betaalbare koopwoningen

Belangrijkste actoren

Belangrijkste actoren op de koopmarkt zijn onder andere de koper en verkoper, waarbij tal van factoren een rol spelen. Geldverstrekkers zijn ook van belang, evenals intermediairs zoals makelaars die het koop- en verkoopproces begeleiden. Bouwers hebben invloed op wat er op de markt beschikbaar is en worden zelf ook beïnvloed door verschillende factoren. Daarnaast spelen overheidsinstanties een rol, zoals afdelingen die wet- en regelgeving voorbereiden en subsidies verstrekken, waaronder het koopstartfonds.

Rol van de rijksoverheid

De rol van de rijksoverheid omvat verschillende aspecten. Zo worden leennormen zorgvuldig vastgesteld om ervoor te zorgen dat mensen op een verantwoorde manier een huis kunnen kopen, met inachtneming van mogelijke financiële veranderingen, zodat mensen niet direct in de problemen komen. De NHG fungeert als achtervang, waardoor het lenen voor een huis iets goedkoper wordt en mensen niet direct in financiële problemen komen. Het belangrijkste wat de rijksoverheid kan doen is bouwactiviteiten stimuleren om het aanbod te vergroten en zo de prijzen te beïnvloeden, juist voor de middeninkomens. Als sluitstuk wordt er een fonds opgericht om het voor starters gemakkelijker te maken om de woningmarkt te betreden.

Rol van gemeente

De gemeente kan een actieve rol spelen bij het bevorderen van betaalbare koopwoningen. Dit kan onder meer door toezicht te houden op het type woningen dat wordt gebouwd en ervoor te zorgen dat er betaalbare woningen worden opgenomen in bouwprojecten. Daarnaast kunnen gemeentes ook regels stellen om bepaalde huizen te bestemmen voor sociale koop, waarbij de prijs niet hoger mag zijn dan een bepaalde grens. *Is dat een ander bedrag dan de eerdergenoemde NHG-grens van € 390.000?* Gemeenten hebben de vrijheid om hun eigen grenzen te bepalen en kunnen bijvoorbeeld besluiten dat een deel van het segment niet duurder mag zijn dan bijvoorbeeld € 250.000, zodat het gericht kan worden bestemd voor lage middeninkomens. Deze regels zijn vooral van toepassing bij nieuwbouwprojecten.

Zie je een rol weggelegd voor woningcorporaties ter bevordering van betaalbare koopwoningen?

Woningcorporaties kunnen een rol spelen bij het bevorderen van betaalbare koopwoningen door een deel van hun bezit te verkopen. Het is wel afhankelijk van de politieke opvattingen over deze kwestie, sommigen partijen zien het als een positieve ontwikkeling die bijdraagt aan betaalbare koopwoningen.

en moedigen dit aan, terwijl anderen het willen beperken om het sociale woningbezit te behouden. Het ministerie probeert een middenweg te vinden door corporaties de vrijheid te geven om zelf te beslissen over hun woningbezit, terwijl ze gestimuleerd worden om voldoende te blijven bouwen voor sociale woningbouw. [Zie je nog een rol voor ze weggelegd in het bevorderen van betaalbare koopwoningen in de nieuwbouwopgave?](#) Nee, geen betaalbare koopwoningen, in beginsel bouwen corporaties voor sociale woningbouw. Uiteindelijk is het vooral de taak van gemeenten om ervoor te zorgen dat er een mix van woningen ontstaat, waar ook voldoende ruimte is voor koopwoningen voor de middengroepen.

[Betrokkenheid van kredietverstrekkers](#)

Nee ik zie zo geen rol voor kredietverstrekkers bij het bevorderen van betaalbare koopwoningen.

[Gezamenlijke aanpak tussen actoren](#)

De belangrijkste maatregel die de beschikbare ruimte voor middeninkomens vergroot is simpelweg bouwen, wat de inzet vereist van verschillende partijen. Er is een toenemende vraag naar overheidsregie en de behoefte aan af en toe een financieel steuntje in de rug. Tegelijkertijd moeten gemeentes zorgen voor geschikte locaties en voldoende ruimte voor betaalbare woningen. De roep om meer regie vanuit de rijksoverheid met hier en daar een financieel steuntje in de rug. Tegelijkertijd moeten gemeentes zorgen voor geschikte locaties en er ook voldoende ruimte is voor betaalbare woningen. Uiteindelijk zijn het de bouwers die de huizen gaan bouwen, waarvoor financieringspartijen nodig zijn. Uiteindelijk heb je heel veel partijen nodig.

Overheidsmaatregelen op de koopwoningmarkt door de jaren heen

[Als we kijken naar overheidsmaatregelen die in het verleden genomen zijn, kan je specifiek overheidsmaatregelen noemen die zijn genomen vanaf 1970? Die de toegang van middengroepen hebben vergroot?](#) Nee, mijn historische kennis hierover is beperkt.

[Huidige overheidsmaatregelen](#)

Het is heel goed dat er veel aandacht is om ervoor te zorgen dat er meer betaalbaar wordt gebouwd, dat is heel belangrijk. Hoewel het lastig is om effectieve oplossingen te vinden om het verder betaalbaar te houden, kunnen verschillende maatregelen worden overwogen. De impact van de hypotheekrenteaftrek op dit gebied is twijfelachtig, differentiaties in de overdrachtsbelasting worden volgend jaar geëvalueerd. Het behouden van de vrijstelling voor starters en in ieder geval lagere tarieven voor particulieren, het is wel goed om dat enigszins overeind te houden ja. Het koopstartfonds is een goed instrument, maar het is geen alomvattende oplossing voor het startersprobleem. Voorzichtigheid in omvang is geboden om te voorkomen dat het ten kosten gaat van de effectiviteit, want alles wat je met subsidies oplost, leidt al snel tot hogere huizenprijzen in een al redelijk overspannen markt.

Instrumentarium voor ondersteuning van middengroepen

[Zijn er specifieke maatregelen die je ze aanbevelen aan de rijksoverheid om die middengroepen te helpen aan een koopwoning?](#) Als ik een voorstel zou mogen doen, zou ik pleiten voor de afschaffing van de hypotheekrenteaftrek. Het vergemakkelijken van de toegang tot de koopmarkt voor de middengroepen begint met een focus op het bouwen van meer woningen en het herzien van regelingen. Misschien kunnen deze regelingen gedifferentieerd worden, zodat het voor mensen aan de onderkant van de markt iets gemakkelijker wordt om een huis te kopen. Als ik de mogelijkheid had om het beleid te beïnvloeden, zou ik voorstellen om na te denken over een geleidelijke afbouw van de hypotheekrenteaftrek, zodat er uiteindelijk een instrument overblijft dat nog steeds een kleine stimulans biedt voor starters en mensen met lagere inkomens, maar niet langer subsidies verstrekt aan mensen met een huis van één miljoen euro.

[Toepasbare Internationale voorbeelden of best practices in Nederland](#)

Het is uitdagend om specifieke maatregelen te bedenken die de middengroepen op de koopwoningmarkt echt zouden helpen. Hoewel er in Europa huizenmarkten zijn die beter functioneren

dan die van ons, zijn de problemen op de huizenmarkt hier complex. Het vereist een gecoördineerde aanpak van verschillende aspecten, waardoor het moeilijk is om met eenvoudige oplossingen significante vooruitgang te boeken voor deze groep.

Innovatieve benaderingen

Op dit moment heb ik geen specifieke ideeën paraat.

Heb je nog aanvullingen waarvan je denkt dat ze van belang kunnen zijn.

Nee, ik denk dat ik alles wat ik erover te zeggen heb wel gezegd heb. Het is gewoon heel moeilijk om iets te bedenken dat echt helpt. Je zou echt ingrijpende veranderingen moeten doorvoeren, of juist heel gericht te werk moeten gaan, maar dat heeft vaak niet zo'n grote invloed op de markt.

Ik ben nog wel nieuwsgierig naar iets waar ik zelf ook niet helemaal uitkom en waarvan ik niet zeker ben of het überhaupt mogelijk is. Zou het een optie zijn om iets met de BTW op sociale koop- en huurwoningen en betaalbare woningen te doen, vergelijkbaar, wat we in het bedrijfsleven zien, opteren? Is dit iets waar jullie al eens naar hebben gekeken? Ja, maar de conclusie was dat het buitengewoon complex is om hierop actie te ondernemen, aangezien het gebonden is aan Europese regelgeving. Over de hele linie is het eigenlijk niet toegestaan, tenzij er duidelijk een sociaal doel aan ten grondslag ligt. In theorie zou men kunnen beargumenteren dat het stimuleren van middeninkomen op de woningmarkt een sociaal doel dient, maar deze discussie werd niet verder gevoerd vanwege terughoudendheid bij het Ministerie van Financiën vanwege de kosten. Als er actie ondernomen moet worden in die richting, zou het verlagen van de OVB van 10,4% misschien effectiever zijn dan aanpassingen in de BTW, omdat dit mogelijk meer investeringen zou aantrekken.

Samenvatting interview B. Lubbers datum 8 april 2024

De vraag die centraal staat bij dit exploratieve onderzoek is:

“Op welke wijze kan de rijksoverheid middengroepen efficiënt en effectief ondersteunen bij het kopen van een woning op de Nederlandse woningmarkt?”

In dit onderzoek verwijst middengroepen naar huishoudens met een jaarinkomen tussen de € 40.000 en € 60.000

Marktwerking – kenmerken woningmarkt en redenen van overheidsinterventie

Wat kenmerkt de (huidige) woningmarkt in Nederland?

De huidige woningmarkt in Nederland wordt gekenmerkt door een tekort aan woningen, vooral in het sociaal en middensegment. Dit is ook waar wij als provincie voor aan de lat staan, vrijesectorwoningen veel minder. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het bouwen, maar er is een afspraak met regio's over hoeveel er gebouwd moet worden. Een van onze sturingsinstrumenten is de woningbouwprogrammering, die bepaalt dat 2/3 van de woningen betaalbaar moet zijn, met een maximale prijs van €355.000 voor koopwoningen, in tegenstelling tot de nieuwe grens van de rijk, inclusief inflatie, *geen € 390.000?* Nee precies dat niet en sterker we hebben ondanks een motie in de Provinciale Staten gehad, in de visie van de provincie is opgenomen dat dat een betaalbare woning haalbaar moet zijn voor een inkomen van 1,5 keer modaal. Met de huidige rentestanden komt dat neer op ongeveer € 280.000, dat is fors lager dan de € 390.000 die nu wordt gehanteerd. Momenteel zien we ook wel in dat bij een grens van € 280.000 er echt heel weinig nieuwbouw plaatsvindt, dus dat is misschien ook niet realistisch. PS heeft gevraagd wat de gevolgen zijn als wij die grens van € 355.000 opschuiven naar € 280.000. Daarover moet nog besluitvorming plaatsvinden, wat er precies uit gaat komen dat weten we nog niet.

Voorlopig houdt onze gedeputeerde vast aan €355.000, wat eigenlijk al te hoog is voor middeninkomens en € 390.000 al helemaal. Maar goed, als er niet wordt gebouwd, heeft het vaststellen van een prijs van € 280.000, - ook geen effect.

Zijn er mogelijkheden om de prijs te verlagen naar €280.000 of ergens tussen €280.000 en €355.000?

De provincie heeft beperkte grond, dus de inzet ervan is beperkt. Er wordt overwogen om actief grondbeleid te voeren, maar het is onzeker of dit zal gebeuren, dit gaat erg in de getallen lopen. Besloten is om een soort van kennissessies te organiseren met gemeentes die er eigenlijk over gaan. Hierbij is de "instrumenten koffer betaalbare voorraad", beschikbaar, waarvan ik de link heb gemaïld. In deze koffer bevinden zich diverse instrumenten die gemeentes kunnen inzetten om de woningvoorraad betaalbaar te houden of om nieuwe betaalbare woningen te realiseren. Hierbij worden zowel strategieën voor de bestaande voorraad, zoals splitsen, transformeren en optoppen, evenals koopoplossingen, zoals Koopstart en Koopgarant financieringsoplossingen aangedragen. We hebben gemerkt dat de bezoekersaantallen op de website teruglopen. Daarom willen we dit onder de aandacht van de gemeentes brengen, door voor de zomer nog te starten met kennissessies "Betaalbaar Wonen". Deze sessies zullen zowel het sociale als middensegment omvatten. Tijdens de sessies zullen we enkele instrumenten uitlichten uit de "instrumentenkoffer" en bespreken waar de gemeentes behoefte aan hebben. We willen graag inzicht krijgen in de uitdagingen waar gemeentes mee te maken hebben en hoe we deze kennis kunnen overbrengen, zodat ze ermee verder kunnen. Dit initiatief richt zich zowel op huur- als koopwoningen. *Richten jullie je vooral op grote gemeenten?* We benaderen alle gemeenten, hoewel grote gemeenten vaak al over de nodige kennis beschikken, wat we delen zal niet nieuw zijn voor hen, maar wel voor middelgrote en kleine gemeenten. Het is alleen onzeker of kleine gemeenten de capaciteit hebben om deze kennissessies bij te wonen. Daarom is het belangrijk voor alle tussenliggende gemeenten. *Ik ben benieuwd naar de rol van de provincie, omdat deze in mijn onderzoek en scriptie weinig aan bod komt.* Vanmorgen woonde ik een sessie bij van Aedes, waarin ook werd gesproken over de rol van de provincie in het sturen op het middensegment. Het belang van het stellen van concrete doelen ook na 2030 werd benadrukt. Met slechts zes jaar te gaan lijkt er nog geen duidelijk plan te zijn voor de periode na 2030. *Gaat het dan over de prestatieafspraken met de woningcorporaties?* Ja stel doelen of het nu gaat om de provincie het rijk of andere betrokken partij, stel doelen voor de toevoeging van betaalbare woningen tot 2040 *Hoe was de sfeer bij Aedes? En wat is de huidige stand van zaken met betrekking tot het nakomen van de afspraken?* Zowel corporaties als ontwikkelaars ervaren dat de huidige marktomstandigheden, met stijgende bouwkosten en rentetarieven het moeilijk maken om (betaalbare) woningen te realiseren. Het ontbreekt aan effectieve instrumenten om hierop te kunnen sturen. In een vrije markt kunnen ontwikkelaars moeilijk worden gedwongen om te bouwen. Het is vooral aan de gemeenten om slimme concepten te overwegen en te stimuleren. Ik had onlangs een interessant gesprek met Lotta Homes, een bedrijf dat duurzame woningen vanuit Finland importeert. Deze prefab woningen zijn bedoeld voor permanente bouw en zijn zeer gestandaardiseerd, waardoor ze gemakkelijk te financieren zijn. Ze beweren dat ze door hun duurzaamheid en standaardisatie een hoogwaardig product kunnen bieden tegen lage kosten. Hun huurpunten liggen - met 201 - punten zelfs boven de reguliere grens, wat dit een aantrekkelijk concept maakt. Dit is slechts één van de concepten, maar er zijn natuurlijk nog meer opties beschikbaar. Het is belangrijk dat gemeenten openstaan voor het verkennen van verschillende opties, omdat deze kunnen bijdragen aan het realiseren van betaalbare woningen, zowel voor verhuur als voor koop. *Hebben gemeenten wel voldoende grond voor dit soort concepten?* Ja, daar het natuurlijk om. Het varieert per gemeente, afhankelijk van hun beschikbare ruimte. Sommige gemeenten hebben meer grond dan andere, maar bouwen moet toch gebeuren. Dus ze moeten ergens ruimte vrijmaken of beschikbaar stellen voor bouwactiviteiten.

Wat zijn de redenen achter overheidsinterventie op de woningmarkt?

Het is lastig, enerzijds is er ontzettend veel overheidsinterventie op de woningmarkt, misschien wel het meest van alle beleidsterreinen, vooral als je kijkt naar de hypotheekrenteaftrek. Persoonlijk ben ik er blij mee vanwege mijn eigen koophuis, maar als je puur naar de woningmarkt kijkt, zorgt de hypotheekrenteaftrek eigenlijk voor veel verstoring en zou het idealiter moeten worden afgeschaft om

de markt beter te laten functioneren. Als dat niet gebeurt leidt het tot prijsveranderingen die vereisen dat elders in het beleid moet worden ingegrepen om een realistisch marktresultaat te bereiken.

Er zijn veel beleidsopties voor de overheid, vooral op het gebied van huur, zoals het verruimen van de DAEB voor corporaties, maar dat heeft minder invloed op de koopmarkt. Misschien kan het verruimen van de DAEB ook indirect de koopmarkt beïnvloeden. Als woningcorporaties meer gaan bouwen in het middensegment en oude woningen uitponden leidt dat tot meer aanbod op de koopwoningmarkt, dat is een voordeel. De wet betaalbare huur is een lastige, omdat uitgeponde woningen van particuliere verhuurders meestal niet naar het middensegment gaan, ze zijn doorgaans hoger geprijsd. Dus of je daar blij mee moet zijn, is de vraag. Die wet is op zichzelf natuurlijk goed, het is logisch om regulering toe te passen. Maar op dit moment is het wel lastig gezien de huidige rentestand en alle andere fiscale wijzigingen voor woningbezitters of voor eigenaren die de woningen verhuren. Wat het lastig maakt is om dit allemaal tegelijkertijd in te voeren. Hierdoor trekken woningbezitters zich terug uit de verhuur, wat duidelijk is. Het zou eigenlijk beter zijn om een overzicht te hebben van alle maatregelen en in het geheel door te rekenen om de gevolgen te bezien. In plaats van verschillende losse maatregelen in te voeren, die goed bedoeld zijn maar samen een lastig effect hebben.

Hoe zou je de huidige situatie op de Nederlandse woningmarkt voor middengroepen beschrijven?

Ik zou de huidige situatie voor de middengroepen als “dramatisch” omschrijven, denk ik. Het is gewoon heel erg lastig om een middenklasse woning te krijgen, zowel in de koop- als de huursector.

En wat vind je ervan dat deze middengroepen op dit moment meer moeite hebben om een huis te kopen in vergelijking met voorgaande generaties?

Ja, dat vind ik slecht natuurlijk. Dit is een veelbesproken kwestie in de media, waarbij het leven van mensen gewoon stilstaat, het weerhoudt mensen van belangrijke levensbeslissingen, zoals het stichten van een gezin. Het feit dat nog bij je ouders wonen dit bemoeilijkt, benadrukt de ernst van de situatie. Het gebrek aan betaalbare woningen maakt het ook lastig om snel te verhuizen, zelf als je elders een leuke baan vindt. Bijvoorbeeld van Limburg naar Groningen rijden is praktisch onuitvoerbaar. Dit zijn allemaal zaken die het wel moeilijk maken voor een bepaalde generatie.

Als je morgen iets aan de woningmarkt zou mogen veranderen wat zou dat dan zijn?

Ja, er zijn heel wat veranderingen nodig, dat is een beetje het punt. Ik denk dat het belangrijk is om het beleid op het gebied van zowel huur als koop aan te passen. Hierdoor zouden woningcorporaties ook meer kunnen doen, vooral als ze meer investerend vermogen hebben. Bijvoorbeeld, ik noem maar wat hé, door het afschaffen van de vermogensbelasting of het oprekken van DAEB. Gelukkig is de markttoets al afgeschaft, maar er zijn nog andere mogelijkheden, zoals het geleidelijk afbouwen van de hypotheekrenteaf trek. *Zeg je dan volledig afbouwen of pleit je voor differentiatie?* Persoonlijk neig ik niet naar volledige afbouw, niet zozeer als vertegenwoordiger van de provincie. Compleet afschaffen lijkt me lastig, maar vanuit marktperspectief zou het uiteindelijk wellicht het beste zijn. Hierdoor kan de markt zich meer normaliseren.

Een ander punt dat ik eerder wilde aansnijden is de rol van de provincie volgens de wet Versterking Regie Volkshuisvesting. Hierin krijgt de provincie straks de taak om de behoefte per regio te bekijken en daarop te coördineren, met 2/3^e betaalbaarheid als een belangrijk criterium. Hoewel we dan wel instrumenten hebben, zoals een projectbesluit en in de plaatstreding in bestuurlijk toezicht, zijn dit behoorlijk ingrijpende maatregelen. Het is de vraag of we dit daadwerkelijk willen toepassen. Provincies hebben namelijk niet alleen te maken met woningbouw, maar ook met andere aspecten van gemeentelijk beleid. Het gebruik van dergelijke instrumenten kan de relatie met de gemeente aantasten, wat doorgaans niet wenselijk is. Het zou beter zijn als we samen tot overeenstemming kunnen komen, zonder naar dit soort maatregelen te grijpen. Op dit moment missen we eigenlijk een verfijnd instrumentarium om dit op een meer constructieve manier aan te pakken. We kunnen hoogstens aangeven wanneer doelen niet worden behaald, maar het opbouwen van slechte relaties is zeker geen goed idee. *Zou een landelijk instrument zinvol zijn?* Het bedenken van een passend

alternatief is wel heel lastig hoor. Ik zou niet direct kunnen aangeven welk specifiek instrument daarvoor nodig zou zijn. Het lijkt waarschijnlijk dat er vooral behoefte is aan aanzienlijke financiële middelen. *En is dat geld er?* Dit hangt sterk af van de prioriteiten die door de regering worden gesteld. Hoewel er geld beschikbaar is, hangt de daadwerkelijke toewijzing af van welke politieke partij het voor het zeggen heeft of het er wel of niet komt. In het verleden werd er wel meer geïnvesteerd in volkshuisvesting, wat verklaart waarom we nu met dit probleem worden geconfronteerd als gevolg van de afbouw ervan. *Zijn er nog andere instrumenten beschikbaar?* Ja een aanwijzing dat we ergens moeten gaan bouwen en als dat niet gebeurt dan stoppen we de woningbouw in die gemeente, maar daar maak je geen vrienden mee. Deze instrumenten zijn niet erg effectief. Ik vraag me af of de wet Regie hierbij zal helpen. Hugo de Jonge heeft aangekondigd dat er verdere verkenningen zullen plaatsvinden, waarschijnlijk in samenwerking met provincies, het rijk en gemeenten.

Factoren die de betaalbaarheid bepalen

Welke factoren spelen volgens u een belangrijke rol bij het bepalen van de betaalbaarheid van koopwoningen voor middengroepen? Grond is een van belangrijkste factoren, maar ook een lastige want gemeenten hebben er baat bij om de grond voor een hoog bedrag te verkopen, waardoor de woningen duurder worden. Dit staat haaks op het streven naar betaalbaarheid. De bouwkosten zijn gestegen evenals de rentetarieven. Voor betaalbare koopwoningen tot € 355.000 betekent dit gewoon dat de kwaliteit van de woningen mogelijk afneemt en er wellicht minder ruimte beschikbaar is, wat resulteert in allemaal woningen van 40 m². Soms ontbreekt zelfs een verwarmingsinstallatie, zoals ik eens hoorde in een casus in Barendrecht, daar werden woningen gebouwd zonder verwarmingsinstallatie, die kon apart worden geleased. Het is belangrijk om echt eisen te stellen aan wat een op te leveren woning inhoudt, wat direct van invloed is op de kwaliteit. Er bestaat bezorgdheid over de afnemende kwaliteit en te kleine omvang van woningen. Hoewel compacte woningen soms nodig zijn, moet dit niet de norm zijn. Dit roept de angst op dat we die richting opgaan, vooral omdat gemeentes vaak uiteenlopende eisen stellen, boven op het bouwbesluit. Dit gebrek aan standaardisatie draagt bij aan hogere prijzen. Het zou waardevol zijn als gemeenten onderling afspraken zouden maken over een basisstandaard product, waardoor efficiëntere woningbouw mogelijk wordt. Hoewel er altijd ruimte is voor variatie en differentiatie, zou een gemeenschappelijke basisnorm aanzienlijk kunnen bijdragen aan de betaalbaarheid en kwaliteit van woningen. *Zou de provincie daar een rol in kunnen spelen?* Op zich zou het zeker mogelijk zijn om dit te faciliteren. Het aangaan van deze gesprekken kan altijd worden gestimuleerd, bijvoorbeeld via versnellingsstafels en dergelijke. Het blijft echter de vraag of partijen hiervoor openstaan, de eisen worden niet voor niks gesteld. Mogelijk streven ze naar een hoger doel, zoals het bevorderen van betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen. *En modulaire bouw?* Persoonlijk zie ik daar heel veel in. Modulair bouwen biedt de mogelijkheid om woningen uiteindelijk uit te breiden, vooral handig bij flexwoningen die gemakkelijk aan te passen zijn. Met migratie en onzekere marktomstandigheden in gedachten, is flexibiliteit van belang. De arbeidsmigrantenmarkt in Europa is heel lastig te voorspellen en daarmee ook de hoeveelheid woningen die er in de toekomst nodig zullen zijn. Flexwoningen bieden hierin veelzijdigheid, waardoor ze geschikt zijn voor diverse doelgroepen, inclusief het middensegment, maar dan wel flexwoningen van goede kwaliteit.

Hoe kunnen deze factoren worden beïnvloed om de betaalbaarheid te verbeteren?

De grondprijs bijvoorbeeld is voornamelijk een zaak voor de gemeente. Instrumenten zoals de planbatenheffing kunnen worden gebruikt om de prijzen te reguleren en speculatie tegen te gaan, waarbij de eigenaar van grond een deel van de waardeverhoging van de grond moet afstaan aan de overheid wanneer deze waardeverhoging het gevolg is van overheidsingrijpen, zoals een verandering in het bestemmingsplan. Dit kan een positieve invloed hebben op de betaalbaarheid. De rentestand en bouwkosten zijn ook belangrijke factoren, maar deze zijn vaak complexer om direct te beïnvloeden.

Actoren op de Nederlandse woningmarkt voor betaalbare koopwoningen

Als we dan kijken naar de actoren op de Nederlandse woningmarkt, wat beschouw je dan als de belangrijkste? Het Rijk speelt hierin een belangrijke rol vanwege de substantiële subsidies die het verstrekt. Daarnaast zijn ontwikkelaars van groot belang, aangezien die het moeten doen en gemeenten spelen ook een belangrijke rol, vooral omdat zij doorgaans de grondprijzen vaststellen. Niet te vergeten zijn de speculanten en grondeigenaren, die vaak invloed uitoefenen door grond voor hoge prijzen te verkopen.

Hoe zie je de rol van de rijksoverheid bij het bevorderen van betaalbare koopwoningen?

Het Nationale Koopfonds - momenteel in ontwikkeling - biedt financiële constructies die vooral voor starters gunstig zijn die anders moeilijk toegang zouden krijgen tot de woningmarkt. Consistent en doordacht overheidsbeleid is belangrijk om te voorkomen dat er tegenstrijdige maatregelen worden genomen, die de markt verstoren, zoals het voorbeeld van de eigenaren van verhuurde woningen. Als je deze in box 3 extra gaat belasten, betekent dat nogal niet wat voor de woningmarkt. Het is van belang om consistent beleid te voeren en alle relevante factoren en gevolgen in overweging te nemen en niet verkokert te denken. We bespraken belangrijke actoren op de woningmarkt, zoals de bouwers zelf, degenen die daadwerkelijk de stenen stapelen. Deze groep is ook belangrijk, aangezien er een tekort aan bouwers is, wat een groot probleem vormt. Stel je voor dat een gemeente een groot woningbouwproject heeft maar er zijn niet genoeg mensen beschikbaar om het te realiseren. Dit geldt ook voor de gemeente zelf, vooral bij vergunningverlening, waar vaak een tekort aan personeel is, waardoor vergunningverlening soms heel lang duurt.

Zie je een rol weggelegd voor gemeentes ter bevordering van betaalbare koopwoningen?

Gemeenten kunnen een belangrijke rol spelen door geschikte locaties beschikbaar te stellen, vergunningen te verlenen en contracten te sluiten met bouwers en ontwikkelaars. Het is belangrijk om afspraken te maken over hoelang woningen binnen een bepaald segment blijven. *Zou je meer een voorstander zijn om het voor een bepaalde periode of permanent in dat segment te houden?* Ja als de gemeente bijdraagt aan de financiering zou je het eigenlijk gewoon permanent in de voorraad willen houden. Dit kan echter uitdagend zijn voor ontwikkelaars die uiteindelijk hun projecten willen verkopen. Een balans daarin vinden is belangrijk, maar een periode van slechts 10 jaar lijkt te kort. Ik neig daarom naar een termijn van 20 of 25 jaar of zo.

Zie je nog een rol weggelegd voor de provincie ter bevordering van betaalbare koopwoningen?

Nou, in de programmering is er wel een zekere rol, waarbij gemeenten onder bepaalde grenzen moeten bouwen. Maar wat betreft financieringsconstructies ontbreekt het ons aan middelen. Bovendien komt er een Nationaal Koopfonds vanuit het rijk. Gemeenten bieden ook vaak verschillende producten aan, zoals Koopgarant. Ik zie niet meteen een rol voor de provincie om zich hierin te mengen.

Zie je nog een rol weggelegd voor woningcorporaties ter bevordering van betaalbare koopwoningen?

Gezien het huidige tekort, kunnen ze zich voornamelijk richten op het verhuren van betaalbare huurwoningen, omdat ze hier meer controle over hebben dan over koopwoningen. Waarbij ze bepaalde woningen uit hun portefeuille kunnen verkopen, die niet meer in hun strategie passen om zo vermogen op te bouwen om nieuwe te kunnen bekostigen, die beter bij hun visie passen. Het is alleen niet de bedoeling dat ze meer verkopen en dat hun portefeuille uiteindelijk slinkt, dat zou tegenstrijdig zijn. Dat is vaak raar hè, dat bij het maken van prestatieafspraken alleen de bouw van nieuwe woningen wordt meegerekend en niet de sloop van oude woningen. Het zou logischer zijn om de totale portefeuille op peil te houden. Wat betreft de sociale huur norm, in Zuid-Holland hebben we het volgens mij anders geregeld. De intentie van Hugo de Jonge is om minimaal 30% sociale huur te bouwen als dat nog niet bereikt is. Voor gemeenten die hier niet aan voldoen, hebben wij vastgesteld dat zij minstens 40% sociale huur moeten realiseren, wat kan betekenen dat er minder in het middensegment komt, aangezien onze focus voornamelijk op sociaal ligt.

Hoe zie je de rol van kredietverstrekkers bij betaalbare koopwoningen of toegang tot de betaalbare koopwoningmarkt? Dat is lastig, omdat een verhoogde kredietverstrekking de prijzen kan opdrijven, wat ook niet echt een oplossing is. Er zijn alternatieve financieringsoplossingen zoals Koopgarant en Koopstart, die effectief kunnen zijn bij het vergroten van de toegang tot de woningmarkt zonder de financiële druk te verhogen. Deze oplossingen stellen kopers in staat om met beperktere middelen toch een woning te verwerven. Ik ben van mening dat deze benaderingen nuttig zijn, omdat ze de financiering op een flexibele manier kunnen aanvullen, terwijl de nadelen van overmatige kredietverlening worden vermeden.

Ziet u mogelijkheden voor een gezamenlijke aanpak tussen actoren?

Het is wel goed dat het beleid consistent is en op elkaar is afgestemd, om te voorkomen dat er tegenstrijdige maatregelen worden genomen. Ik denk dat het rijk de provincie nog meer zou kunnen betrekken bij het uitdenken van instrumenten ja. Bijvoorbeeld, bij het opstellen van wetgeving, zou er gezamenlijk geanalyseerd moeten worden hoe het zal werken in de praktijk, wat de tijdslijnen zijn en of het haalbaar is.

Als we kijken naar de overheidsmaatregelen door de jaren heen vanaf 1970 heb je dan enig zicht op overheidsmaatregelen die zijn toegepast om de toegang van de middengroepen tot betaalbare koopwoningen op de Nederlandse koopmarkt te vergroten?

Dat is wel een hele ingewikkelde vraag, zo lang ben ik nog niet met wonen bezig. Vroeger werd er aanzienlijk meer overheidsgelden ingezet en werd er ook gestuurd op de ontwikkeling van VINEX-locaties en dergelijke. Dat waren ook echt de uitleglocaties. Dat is nu in ieder geval in Zuid-Holland veel minder, wat het lastiger maakt om te bouwen, mede vanwege de wens om natuur en landschap te beschermen en dat niet heel Zuid-Holland wordt volgebouwd, want Zuid-Holland is al behoorlijk volgebouwd. Een mogelijke oplossing zou kunnen zijn om de woningbouw meer te spreiden naar andere gebieden, maar dit vereist ook de verplaatsing van werkgelegenheid om de leefbaarheid van die gebieden te waarborgen. In het verleden is geprobeerd om bedrijvigheid of overheidsdiensten te verplaatsen naar andere regio's, maar dit bleek niet altijd succesvol. Misschien is het nu, gezien de huidige woningnood, wel het overwegen waard om opnieuw naar dit idee te kijken, hoewel het slechts een suggestie is en geen beleid waar wij voor staan.

En als we dan kijken naar de huidige maatregelen, wat zijn dan je gedachte hierover?

Sommige van deze maatregelen zijn lastig, zoals de wet betaalbare huur die een goed doel heeft maar ook ongewenste effecten met zich kan meebrengen. Een andere maatregel is de wet versterking regie, die zich richt op het instrumentarium om de woningmarkt te sturen. De vraag is echter of dit effectief zal zijn.

Er zijn ook veel zaken waar de overheid weinig invloed op heeft, zoals wanneer ontwikkelaars niet kunnen bouwen omdat het financieel niet haalbaar is. In zulke gevallen kan de overheid ingrijpen door financieringsconstructies aan te passen, grondprijzen te verlagen of woningcorporaties een grotere rol te geven. Maar dan moet de woningcorporatie wel toegang tot geborgde leningen kunnen krijgen voor het middensegment, anders zijn ze gewoon een marktpartij en maakt het niet uit wie er bouwt. Een ander punt van discussie zijn de drie hectare locaties. Hugo de Jonge suggereert dat er meer buiten de bestaande stad en dorpsgebied (BSD) gebouwd moet gaan worden, maar dit stuit op weerstand omdat het ten koste gaat van het landschap. Omdat wij al ontzettend dichtbebouwd zijn, willen wij niet nog meer aantasting daarvan. Dat maakt woningbouw natuurlijk lastiger tegelijkertijd is het ook een geldig doel.

Instrumentarium voor ondersteuning van middengroepen

Zijn er nog specifieke maatregelen die je zou aanbevelen aan de rijksoverheid om middengroepen te helpen bij het kopen van een woning?

Misschien niet de wet betaalbare huur op deze manier inzetten, vooral niet in combinatie met andere beleidsmaatregelen op dit moment. Specifiek gericht op het stimuleren van de koopmarkt, kom ik even niet zo snel op concrete maatregelen. Er zijn natuurlijk altijd mogelijkheden om beter gebruik te maken van bestaande gebouwen, zoals splitsen en optoppen, maar dat heeft meer te maken met de bouwsector dan met specifieke koopmaatregelen. Hoewel het wel kan helpen om meer koopwoningen beschikbaar te krijgen. *Zien jullie dit nu al in de markt gebeuren of zijn er veel ideeën over?*

Ja, zeker, er zijn veel ideeën inderdaad. Het optoppen gebeurt ook al, we hebben zelfs een project lopen “optoppen uitplinten en aanplakken”, dus dat loopt zeker wel. Maar of het veel voordeliger is, hangt af van de specifieke situatie. Je hebt inderdaad geen grondkosten als het gebouw er al staat, maar sommige gemeenten rekenen toch grondkosten, wat eigenlijk vreemd is. Dit kan de business case bemoeilijken. Dus het hangt ook af van het beleid van de gemeente.

Zijn er internationale voorbeelden of best practices die in Nederland toepasbaar kunnen zijn bij het ondersteunen van die middengroepen? In de koopsector weet ik niet hoe het in het buitenland is geregeld. *Zie je in de huursector wel mogelijkheden?* Ik heb ooit gehoord van de wet betaalbare huur in Duitsland, waar huurprijzen worden gereguleerd. Elke woning krijgt dan een regulering, waarbij huiseigenaren zich kunnen aanmelden. Ze krijgen dan het verschil tussen de gereguleerde prijs en de marktprijs vergoed door de overheid. Dit kan helpen om huurprijzen te reguleren, maar het kost natuurlijk wel overheidsgeld. Het is een manier om de markt te stabiliseren en de betaalbaarheid van huurwoningen te waarborgen.

Zijn er innovatieve benaderingen op het gebied van huisvesting of woningfinanciering die naar jouw mening kunnen worden toegepast?

Zoals ik al eerder aangaf, heb je bijvoorbeeld Lotta homes, maar er zijn ongetwijfeld ook anderen slimme concepten die snel en efficiënt kunnen bouwen. Deze concepten zijn vaak kant- en klaar en kunnen daardoor niet alleen sneller, maar ook goedkoper bouwen.

Zijn er nog aanvullingen waarvan je denkt dat ze van belang kunnen zijn voor dit onderzoek?

Ik ben ondertussen aan het brainstormen, zelf heb ik een huisvestingsfonds bedacht voor arbeidsmigranten. Ik vraag me af of dit ook zinvol zou zijn voor kopers, maar ik denk eigenlijk van niet.

Worden de werkgevers hierbij betrokken? Ja, dat is inderdaad de situatie voor arbeidsmigranten. Het idee is dat elke werkgever boven op het loon van een arbeidsmigrant een bepaald percentage extra betaalt. Dit bedrag zou dan naar een fonds bij de gemeente gaan, waarbij de gemeente samen met een ontwikkelaar de huisvesting voor arbeidsmigranten kan regelen. Op die manier draagt de werkgever meer bij aan de huisvesting van arbeidsmigranten. Het is een idee en iets wat nog niet bestaat. Nu vraag ik me af of dit concept ook toepasbaar zou zijn voor bijvoorbeeld middenwoningen. Vroeger hadden werkgevers ook een rol in de huisvesting van hun werknemers. Zoals je nu ziet bij ASML, die investeringen in woningen. Misschien zouden zij ook een bepaald percentage van het salaris van hun werknemers in een fonds kunnen storten, waaruit woningen gebouwd kunnen worden. Maar dat in het kader van de innovatieve ideeën. *In het verleden bouwde Tata Steel, voorheen Hoogovens bijvoorbeeld hele wijken voor hun werknemers, die gingen dan met de bus vanuit Heemskerk naar de Hoogovens.* Ook in Delft heeft een gistfabriek arbeiderswoningen gebouwd voor hun werknemers. Dus ja, werkgevers hebben eerder een rol gespeeld in de huisvesting van hun werknemers.

Bijlage V Instrumenten bevorderen betaalbare koopwoningen

Sturingsvormen	Instrumenten	Doel
Financiële instrumenten	<ul style="list-style-type: none"> • Woningbouwimpuls (WBI) • Startbouwimpuls (SBI) 	Bevorderen bouw van (betaalbare) woningen.
	300 miljoen Koopfonds - 70 miljoen (nog in oprichting)	Ondersteuning van huishoudens tot 2x modaal bij het kopen van een nieuwbouwwoning.
Belasting	Fiscale voordelen koopwoning (huurwaardeforfait, hypotheekrenteaftrek)	
Juridische/ fiscale sturingsvormen	Afschaffing schenkingsvrijstelling	Creëren van gelijke kansen
	Wet Differentiatie OVB	Beperken toetreding beleggers Bevorderen kansen starters
	Aanpassingen in wet- en regelgeving Wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting, waarbij de volgende wetten wijzigen: de Algemene wet bestuursrecht, de Huisvestingswet 2014, ¹ de Woningwet, de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 en de Omgevingswet.	Regievoering woningbouwopgave. Juiste instrumentarium voor gezamenlijke regie overheden op de volkshuisvesting.
	Biedlogboek	Transparantie koopproces
	Opkoopbescherming (huisvestingswet)	Betaalbare koopwoningen beschikbaar houden voor huishoudens die hier zelf in gaan wonen.
Communicatieve instrumenten	Woondeals	Regie versterken Binnen de regionale woondealafspraken is vastgelegd om 163.010 betaalbare koopwoningen te realiseren.
	Woon- en bouwagenda	Oplossen woningtekort en andere problemen op de woningmarkt
	Stimulering doorstroming ouderen	Bevordering doorstroming op de woningmarkt.
	Uitbrengen/faciliteren van onderzoeksrapporten ²	Kennisoverdracht

¹ Toewijzen woningen op economische, maatschappelijke of lokale binding

² Te denken aan bijvoorbeeld de handreiking starters: [Afwegingskader instrumenten betaalbare koop voor starters | Rapport | Rijksoverheid.nl](#)