Thema-avond: Toekomst Woningmarkt Stedendriehoek
Twello, 13 november 2012. Organisatie: PvdA Stedendriehoek
Aanwezig: ca. 65 mensen.

Deelnemers

Dhr. Herbrink	directeur Woonkeus Stedendriehoek
Dhr. Jan van Muyden	wethouder Ruimtelijke Ordening en Wonen gemeente Voorst
Dhr. Fred v.d. Veen	Best living makelaars
HH. Frans Holleman/Mike van Nes	Bouwfonds, projectontwikkeling

Dhr. Jacques Monasch, 2e Kamerfractie PvdA heeft zich helaas afgemeld.

CENTRALE VRAAG
Dragen de maatregelen in het regeerakkoord bij tot het vlottrekken van de woningmarkt (die nu volledig is vastgelopen)?

1. Huurwoningen

1.1 Aanpak 'scheefhuurders' (inkomens boven € 43.000 per jaar) door extra huurverhoging van 6,5% boven op de inflatie. Betwijfeld wordt of mensen daardoor gestimuleerd worden te verhuizen naar een duurdere huurwoning of koopwoning. Mensen zouden zelfs gefrustreerd kunnen raken, waardoor een averechts effect wordt bereikt. Er zijn gewoonweg onvoldoende passende huurwoningen beschikbaar om de doorstroming te bevorderen.
'Scheef wonen' wordt door de inleiders in het oosten van het land niet als een probleem gezien.
NB. In de kern Brummen woont ca. 20% van de huurders in een te goedkope woning.

1.2 Huurverhoging voor inkomens tussen € 34.000 en 43.000 tot 2,5% bovenop de inflatie. Voor inkomens tot € 34.000 geldt dat de huur met max. 1,5 % boven op de inflatie mag stijgen. Op enige termijn wordt de huur gebaseerd op max. 4,5% van de WOZ-waarde. Opgemerkt wordt dat naar verwachting de prijzen van koopwoningen nog verder zullen dalen, waardoor lagere huuropbrengsten (max. 4,5 % WOZ-waarde) voor de woningcorporaties.
Sommigen willen de grens van € 34.000 opkrikken naar € 43.000 en ook wordt geopperd de 10% uitzonderingen te verhogen naar 20%. Daarvoor zou Nederland zich sterk moeten maken in Brussel. *Dat is intussen gelukt!*

1.3 Verhuurdersheffing voor woningcorporaties van in totaal € 2 miljard voor deze regeringsperiode.
Deze wordt veel te hoog geacht: wordt niet gecompenseerd door hogere huren. De directeur van woningcorporatie Goed Wonen te Twello noemt deze heffing de doodssteek voor de bouwwereld: de corporaties zijn nog vrijwel de enigen die momenteel bouwen, zij kunnen door deze maatregel niet meer investeren! Goed Wonen was juist van plan in de categorie woningen met een huur van 650 tot 850 euro te gaan investeren; daarvoor ontbreken nu de financiële middelen.
NB. Deze categorie zou voor commerciële partijen niet interessant zijn. Wel voor de categorie 800 – 1100 euro huur, daarin zouden beleggers moeten investeren: er kan daarmee voldoende rendement behaald worden.

Verwacht wordt dat vanwege de verhuurdersheffing ook de middelen gaan ontbreken om bestaande huurhuizen levensloopbestendig en/of energiezuiniger te maken. De corporaties gebruiken daarvoor nu de 'winst' die zij behalen.
Voorbeeld: woningcorporatie Brummen moet straks € 1,3 miljoen gaan betalen. Dat is 2 maanden huuropbrengst over de totale voorraad woningen van deze woningstichting.
De enige mogelijkheid voor de corporaties om aan voldoende inkomsten te komen zou de verkoop van een groot aantal sociale huurwoningen zijn.
De vraag komt aan de orde uit wiens koker deze heffing komt: VVD of PvdA? Naar verluidt zou deze maatregel al zijn overwogen door het kabinet Balkenende/Bos t.b.v. de financiering van de 'krachtwijken'.

1.4 Corporaties komen onder directe aansturing van de gemeenten.
In Voorst is men tevreden over het huidige systeem van scheiding tussen gemeente en corporatie. Met de nieuwe maatregel worden de goede corporaties gestraft voor enkele slecht functionerende.

Nog enkele algemene opmerkingen/suggesties.

- Geconstateerd wordt dat de vraag naar huurwoningen enorm is toegenomen. Dat komt ook omdat veel jeugd niet
- meer geïnteresseerd is in eigen woningbezit, 'dat hoort bij de oudere generatie'.
- Er is een duidelijke interactie tussen de huur- en de koopmarkt.
- Volgens Woonkeus zijn er in de regio Stedendriehoek momenteel voldoende sociale huurwoningen beschikbaar.

- De corporaties zouden handige jongeren goedkope 'kluswoningen' moeten aanbieden. In Apeldoorn gebeurt dit naar verluidt al. Volgens de corporatiedirecteur uit Brummen kan dit bezwaarlijk zijn voor het groot onderhoud als een huis in een rijtje niet kan worden meegenomen. Opgeroepen wordt tot creativiteit om iets mogelijk te maken.
- In Brummen heeft men een regeling die het kopen en dus het bezit van een woning stimuleert. De kern van de regeling is dat de woning tegen 75% van de waarde kan worden aangekocht. Bij doorverkoop zal dan zowel de eventuele winst als het eventuele verlies 50/50 worden gedeeld (eigenaar/corporatie).
- In Duitsland is 40% van de huurwoningen in bezit van particulieren. Men huurt eerst om te sparen voor een koopwoning.
  Pensioenfondsen zouden meer in huurwoningen moeten investeren.

2. <u>Koopwoningen</u>

2.1 Volgens een aanwezige makelaar gaat het goed met deze sector 'we leven van hervormingen'. Onzekerheid over de toekomst maakt mensen onrustig. Naar zijn mening zullen door de kabinetsplannen de huizenprijzen nog verder dalen. Beter zou zijn om de markt haar werk te laten doen, want de prijzen zijn nog steeds te hoog. Ook zouden de gemeenten de grondprijzen moeten bijstellen, deze zijn nog wel 30% te hoog. Je kunt beter de grond goedkoper verkopen dan alles af te schrijven.
Z.i. duurt het nog zeker 5 à 10 jaar om de woningmarkt te reguleren, zodat starters weer kunnen gaan kopen.
Opgemerkt wordt dat in ca. 30% van de verkopen mensen met een restschuld blijven zitten.

2.2 Stapsgewijze afbouw hypotheekrenteaftrek. Die wordt in 28 jaar beperkt tot maximaal 38%. De verwachting is dat daardoor de huizenprijzen verder zullen dalen. Iemand uit de zaal denkt juist dat het tegenovergestelde zal gebeuren.

2.3 Er komen meer startersleningen beschikbaar. Volgens een aanwezige makelaar werken deze niet goed, omdat het ad hoc beleid is.

2.4 Op de bouwkosten van nieuwe huizen valt nauwelijks meer te bezuinigen. Het enige is om de prijs van bouwgrond te verlagen.
Aan kleinere bouwbedrijven worden de beste overlevingskansen toegedacht. Iemand spreekt de vrees uit dat over 5 jaar er geen jonge vakbekwame bouwvakkers meer zijn: veel ervaren krachten vertrekken nu uit de bouw omdat deze is stilgevallen.
Voorgesteld wordt erfpacht meer te gaan toepassen, waardoor de kosten voor huizenkopers kunnen dalen. Na bv. 15 jaar zou de grond alsnog aan de opstaleigenaar kunnen worden verkocht. Iemand anders is tegen erfpacht, omdat woningen toch tegen een normale prijs worden verkocht, m.a.w. er is geen prijsdrukkend effect.

<u>Nog enkele algemene opmerkingen/suggesties</u>

- Er zou door ouderen veel meer gedacht moeten worden aan groepswonen, ook met het oog op de afbouw van zorg voorzieningen, denk aan overheveling taken AWBZ naar WMO. Hierop aansluitend wordt de suggestie gedaan om grotere appartementencomplexen te bouwen, ook in kleinere dorpen.
- Jongeren blijven (moeten) langer thuis wonen, waardoor de 'bezettingsgraad' van huizen steeds groter wordt, waardoor de vraag naar huizen afneemt. Als oorzaak wordt de betaalbaarheid genoemd. Hoe draai je deze trend van 'verdikking' om?

3. <u>Conclusies/afspraken</u>

- De plannen in het regeerakkoord zijn volstrekt onvoldoende om de woningmarkt weer in beweging te krijgen.
- De uitkomsten/suggesties van deze avond ter kennis brengen van de PvdA-Tweede Kamer fractie.
- Jacques Monasch uitnodigen voor een vervolgavond, bv. begin 2013.
  Suggestie: dan ook Peter Boelhouwer, hoogleraar woningmarkt TU Delft, uitnodigen.