

# Naar een nieuwe ordening van de woningmarkt

## **Startnotitie**

kenmerk: V18.0610  
Paulus Jansen  
d.d. 25 oktober 2018

**uitgever**

De Nederlandse Woonbond

Postbus 3389

1001 AD Amsterdam

020-551 77 00

[info@woonbond.nl](mailto:info@woonbond.nl)

[www.woonbond.nl](http://www.woonbond.nl)

**auteursrechten**

Alle rechten voorbehouden

# Naar een nieuwe ordening van de woningmarkt

## **Startnotitie**

Ter bespreking in de provinciale vergaderingen van de Woonbond, november 2018

kenmerk: V18.0610  
Paulus Jansen  
d.d. 25 oktober 2018

# Inhoud

---

<b>1. Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>2. Wat zijn onze doelen?</b>	<b>6</b>
<b>3. Wat zijn de concrete problemen en oplossingsrichtingen?</b>	<b>8</b>
Liberalisatiegrens	8
Grootte doelgroep corporaties	9
Huurtoeslag -> vouchersysteem	9
Inkomensafhankelijke huurverhoging	9
Huursombenadering	10
Verhuurderheffing	10
Initiatiefrecht huurder verduurzaming	11
Tijdelijk huren en/of huurkorting	11
Nieuw woningwaarderingssysteem (puntentelling, WWS)	12
Wonen en zorg	12
Funda voor huurwoningen/weg met de woningmarktgrenzen	13
Eigendomsneutrale behandeling van het wonen	14
Continuïteit van de woningbouwproductie	14
Een grondbeleid dat evenwichtige woningbouwproductie bevordert	15

# 1. Inleiding

---

Ellenlange wachtlijsten in de sociale huursector. Exploderende huren in de vrije sector. Middeninkomens kunnen niet meer terecht bij de corporaties maar verdienen te weinig om een passende koopwoning of vrije sector woning te verwerven. Toenemende concentraties van huurders met lage inkomens en veel problemen achter de voordeur in de slechtste corporatiecomplexen. Buy-to-let en AirBNB die de beschikbare voorraad verkleinen of onbetaalbaar maken. Volstrekt ontoereikende bouwproductie. Ook de huisjesmelker is weer terug van weggeweest.

De Woonbond is harder nodig dan ooit. Bovenstaande ontwikkelingen zijn geen natuurverschijnselen, maar het gevolg van slecht beleid, gemankeerde wetgeving en een veranderende sociaal-economische omgeving. Daar moet zo snel mogelijk iets aan gebeuren!

De Woonbond gaat een integraal plan maken voor een hervorming van de woningmarkt. Een plan waarbij de idealen van de volkshuisvesting weer centraal staan in plaats van de kille wetten van de markt. In deze startnotitie schetsen we een beeld van de koerswijzigingen die naar onze mening nodig zijn.

Dat plan maken we samen met onze achterban: huurdersorganisaties en persoonlijk leden van de Woonbond. We zoeken ook verbinding met bondgenoten met name aan de vraagzijde van de woningmarkt, zoals vakbonden, cliënten-, zorg- en jongeren-, woningzoekenden- en bewonersorganisaties. Maar ook met andere maatschappelijke partijen en ongeorganiseerde huurders gaan we in gesprek.

Deze startnotitie is de aftrap; voor het debat en de uitwerking trekken we een jaar uit. Dan moet er een samenhangend plan liggen voor het

volkshuisvestingsbeleid in de komende tien jaar. Opdat iedereen in Nederland weer kans heeft op een passende, betaalbare woning in een wijk waar je je thuis voelt.

## 2. Wat zijn onze doelen?

---

Fatsoenlijke huisvesting is een basisvoorwaarde voor een menswaardig bestaan. Dat zie je bijvoorbeeld bij daklozen die louter vanwege het feit dat ze geen huis hebben, kansloos zijn om aan werk te komen. Te kleine huisvesting betekent dat kinderen te weinig ruimte hebben om te spelen, om te leren. Vochtige, tochtige, gehorige huisvesting is een aanslag op de gezondheid van bewoners. Te dure huisvesting leidt ertoe dat je onvoldoende geld overhoudt om volwaardig te functioneren in de maatschappij, sociale contacten op te bouwen, je zelf te ontwikkelen, of zelfs simpelweg om te eten.

### Waar moet een goed volkshuisvestingsbeleid naar streven?

1

De hoogte van de woonlasten (huur + energierekening) van huishoudens moet begrensd zijn in relatie tot het inkomen achter de voordeur, zodat er voldoende financiële ruimte overblijft voor de andere (eerste) levensbehoeften.

2

Een woning moet voldoende ruimte bieden voor het aantal leden van het huishouden.

3

Woningzoekenden moeten binnen een redelijke tijd een passende woning (woonlasten, grootte, evt. specifieke eisen vanuit functiebeperking) kunnen vinden in de regio waarmee ze een sociale of economische binding hebben. De wachttijd van diverse categorieën woningzoekenden (naar inkomen, grootte huishouden, eventuele functiebeperking) mag niet te ver uiteen lopen.

4

De Rijksoverheid bevordert de betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van de woningvoorraad. Dat is een logisch gevolg van artikel 22 van de Grondwet<sup>1</sup>. Dat gebeurt waar nodig door middel van wetgeving/regulering, financiële prikkels (subsidies, belastingen) en door een goed ruimtelijk beleid, in samenwerking met regionale en lokale overheden, gebaseerd op het subsidiariteitsbeginsel: zaken zo dicht mogelijk bij huis regelen, maar zo nodig opschalen naar nationaal niveau.

5

Subsidies en heffingen van het Rijk met betrekking tot het wonen dienen eigendomsneutraal te zijn. De vrije keuze van de woningzoekende moet niet door voorkeur van de overheid voor een eigendomsvorm beperkt worden.

6

Rijkssubsidies gericht op de betaalbaarheid voor individuele huishoudens worden slechts verstrekt voor sobere en doelmatige woningen die voldoen aan de basiskwaliteit en de oppervlakte-eisen.

7

Rijkssubsidies op woningen worden slechts verstrekt als er een maatschappelijk doel mee gediend is -bijvoorbeeld verduurzaming op de woningvoorraad. Deze subsidies zijn altijd eigendomsneutraal.

---

1

Artikel 22 lid 2 Grondwet: 'Bevordering van voldoende woonelegentheid is voorwerp van zorg der overheid.'

8

Ruimtelijk beleid en woningmarktbeleid hebben een grote maatschappelijke impact. Het huidige beleid drukt woningzoekenden met lagere inkomens weg uit gebieden met een hoge druk op de woningmarkt, omdat deze druk direct vertaald wordt in hoge huurprijzen en koopsommen. Deze ontwikkeling is naar onze mening ongewenst, leidt tot gettovorming. De rekening van die gettovorming zal vroeg of laat terecht komen bij de belastingbetaler en dan blijkt: goedkoop wordt uiteindelijk duurkoop. Daarom moet de 'ongedeelde stad' een van de leidende principes zijn bij de ontwikkeling van ruimtelijk en woningmarktbeleid.

9

Er dient op regionaal niveau voldoende ruimte te zijn voor eigen spelregels, afhankelijk van de druk op de woningmarkt. In een gebied met een overspannen woningmarkt zijn meestal meer regels nodig dan bij een ontspaanen woningmarkt. Soms kunnen ook daar specifieke regels wenselijk zijn, bijvoorbeeld bij het aanpakken van de gevolgen van krimp. In wetgeving kunnen de kaders voor die lokale spelregels worden verankerd.

10

Bewoners -huurders en eigen-woningbezitters- en woningzoekenden moeten een stevige wettelijk verankerde positie hebben tegenover marktpartijen (ontwikkelaars, beleggers, corporaties) en overheden, zodat hun belang en hun ideeën goed worden meegenomen bij gebiedsontwikkeling, verhuurbeleid e.d.

### 3. Wat zijn de concrete problemen en oplossingsrichtingen?

---

Onderstaande voorstellen hebben voornamelijk betrekking op de huurmarkt. Beter zou het zijn om integraal woningmarktbeleid te formuleren dat eigendomsneutraal is. Een eerste verdienstelijke poging daartoe is gedaan door de VROM-raad in 2007 ("Tijd voor keuzes").

Woonbond, Vereniging Eigen Huis, Aedes en NVM hebben in 2012 een eigendomsneutraal woningmarktbeleid Wonen 4.0 geformuleerd in de aanloop naar het kabinet Rutte-I. Daaruit is destijds zeer selectief geshopt, met desastreuze effecten op de woningmarkt in stedelijke regio's. De ideeën uit Wonen 4.0 over een eigendomsneutraal woningmarktbeleid zijn naar onze mening nog steeds actueel.

#### Liberalisatiegrens

##### Wat zijn de problemen?

- De liberalisatiegrens (tevens huurtoeslaggrens) is uniform ongeacht regio en de grootte van de woning: onder deze grens is er stevige huurbescherming, daarboven niet.
- De druk op de woningmarktregio's verschilt sterk; er zijn regio's waar vrijwel uitsluitend huurders met een hoger (midden)inkomen (die ook kunnen kopen) en een redelijke huurquote wonen in het

geliberaliseerde bezit, maar in regio's met een gespannen woningmarkt huren ook veel huishoudens met een lager middeninkomen en zelfs uit de doelgroep van de corporaties, een vrije sectorwoning; hun huurquote is hoog, hun huurbescherming nihil.

- Een appartementje van 30m<sup>2</sup> voor €700 is niet te beschouwen als een reëel sociaal aanbod voor personen uit de doelgroep. Een eengezinswoning van 120m<sup>2</sup> geschikt voor de huisvesting van een huishouden met 6-8 personen, is in de nieuwbouw niet meer te realiseren voor een kostprijsuur van €712. Huishoudens van deze omvang hebben dergelijke woningen in het sociale segment wel nodig.

##### Denkrichting oplossing

- Uitgangspunt is dat alle huurders beschermd worden die zonder deze bescherming sterk beperkt worden in hun toegang tot de woningmarkt.
- Liberalisatiegrens koppelen aan de grootte van de woning: voor een kleine woning ligt hij lager, voor een grote hoger.
- Baseren op kostprijsuur inclusief redelijk rendement ('pensioenfonds') voor een sobere en doelmatige nieuwbouwwoning.
- Jaarlijks geïndexeerd met stijging stichtingskosten. Wanneer dit niet gebeurt, dan wordt het aandeel van de woningvoorraad waarop de huurprijsbescherming van toepassing is, sluipenderwijs steeds kleiner.
- De koppeling met de huurtoeslaggrens wordt losgelaten; wij stellen voor om de huurtoeslag niet langer te koppelen aan de hoogte van de huur maar te baseren op inkomen achter de voordeur, aantal leden huishouden en de eventuele aanwezigheid van personen met een functiebeperking.



## Grootte doelgroep corporaties

### Wat zijn de problemen?

- De doelgroep is gedefinieerd door harde, krappe inkomensgrenzen die nauwelijks rekening houden met de grootte en effectieve koopkracht van het huishouden.
- De doelgroep is regionaal niet gedifferentieerd terwijl de woningmarkt regionaal sterk verschilt: in sommige regio's kunnen middeninkomens goed in hun eigen woonruimte voorzien, in regio's met een gespannen woningmarkt komen zelfs meerpersoonshuishoudens met €50.000 jaarinkomen moeilijk aan de bak.

### Denkrichting oplossing

- Corporaties moeten iedereen kunnen bedienen die anders geconfronteerd worden met een woonquote (vrije sector huur of hypotheeklast) >30%.
- Deze doelgroep is niet voor iedere regio even groot; binnen woningmarktregio's is de woonquote in het algemeen in centrumgemeenten hoger dan in randgemeenten of landelijk gebied.

### Voor wie van toepassing?

- Voor corporaties

## Huurtoeslag -> vouchersysteem

### Wat zijn de problemen?

- De relatie tussen de toeslag en de koopkracht van het huishouden is niet optimaal.

- De koppeling van huurtoeslag heeft een prijsopdrijvend effect, leidt tot strategisch gedrag bij verhuurders.
- De begrenzing van de huurtoeslag tot woningen onder de liberalisatiegrens beperkt de keuzevrijheid van huurders.

### Denkrichting oplossing

- Er is een relatie tussen de hoogte van de toeslag en de omvang van het huishouden: deze is gebaseerd op de kostprijsuur o.b.v. een normatieve grootte van de woning (vvo): kostprijsuur behorend bij de grootte van een huishouden en het inkomen achter de voordeur bepalen dan de hoogte van de toeslag.

### Voor wie van toepassing?

- Voor corporatie huurders
- Voor vrije sector huurders

## Inkomensafhankelijke huurverhoging

### Wat zijn de problemen?

- Gaat slechts één kant op: omhoog; huurders kunnen ook in inkomen kelderen, bijvoorbeeld door ontslag, arbeidsongeschiktheid, pensionering, echtscheiding of overlijden partner. Een woning die functioneel passend is kan dan opeens onbetaalbaar zijn ten gevolge van inkomensafhankelijke huurverhogingen in het verleden.
- Een principieel bezwaar tegen deze regeling komt van corporaties die stellen dat hun taak is om goede en betaalbare woningen te bouwen en te beheren en dat de overheid gaat over subjectsubsidies en belastingen.

### Denkrichting oplossing

- In deze vorm: afschaffen.
- Wellicht vervangen door een opslag/afslag op de gemiddelde huursomontwikkeling afhankelijk van de afstand van de betaalde huur tot de streefhuur (zie: huursombenadering).

### Voor wie van toepassing?

- Voor corporaties
- Voor vrije sector onder de liberalisatiegrens

## Huursombenadering

### Wat zijn de problemen?

De aantrekkelijkste woningen hebben de laagste mutatiegraad en de onaantrekkelijkste de hoogste; zittende huurders hebben een betere huurbescherming (maximale jaarlijkse huurverhoging) dan nieuwe huurders doordat bij mutatie de huur eenmalig verhoogd kan worden. In een rijtje identieke woningen kan de huur zo maar een paar honderd euro verschillen.

### Denkrichting oplossing

- Er komt een landelijk plafond hoeveel procent van de WWS-waarde corporaties aan huur mogen vragen; inzet 80/85 procent? Het is evident dat het percentage <100 procent moet liggen omdat het WWS ook van toepassing is op commerciële beleggers, terwijl corporaties non-profit zijn. Corporaties die met de huursom boven het plafond zitten, zijn verplicht om huren boven de XX-procent te bevrozen tot ze op het plafond terecht komen.
- Er komt een landelijk plafond op de huursomontwikkeling: deze volgt de inflatie; er vind wel correctie plaats voor voorraadeffecten (bouw, sloop, renovatie, verkoop).; De procedure daarvoor wordt transparanter en gecontroleerd door de accountant.

- Voor woningen met een huur lager dan het gemiddelde vraaghuurpercentage mag de huur met  $(\text{gemiddeld vraaghuurpercentage} / \text{vraaghuurpercentage woning}) / 10$  boven inflatie verhoogd worden. Bij woningen met een huur hoger dan het gemiddelde vraaghuurpercentage mag (moet?) de huur met  $(\text{vraaghuurpercentage woning} / \text{gemiddeld vraaghuurpercentage}) / 10$  verlaagd worden.
- In de prestatieafspraken moeten deze afspraken ingevuld worden op het niveau van de totale portefeuille, ook als deze over meerdere gemeenten of woningmarktregio's verspreid is.

### Voor wie van toepassing?

- Voor corporaties
- Voor vrije sector onder de liberalisatiegrens

## Verhuurderheffing

### Wat zijn de problemen?

Perverse prikkel: woningen met betaalbare huren betalen belasting, maar onbetaalbare huren niet. Ondermijning investeringskracht sociale verhuurders: betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit komen daarmee in het geding.

### Denkrichting oplossing

- Alternatief: afschaffen in het kader van een totale herziening van de belastingen en subsidies op het wonen (zie Wonen 5.0).
- Alternatief: omzetten in een investeringsregeling/vereveningsregeling waarbij de heffing in een pot terecht komt die voor
- 100 procent gebruikt wordt voor maatschappelijke opgaven van de corporatie of andere corporaties. Voorbeelden daarvan zijn nu al de Rotterdam-Zuid en krimpgebieden-regelingen. Andere opgaven die voor de hand liggen zijn de verduurzamingsopgave, de

bouwopgave, in het bijzonder in gebieden met een hoge onrendabele top.

- In geval van 2: de grondslag voor de heffing zou in ieder geval niet de WOZ-waarde van het bezit moeten zijn maar de bedrijfswaarde (gebaseerd op de huidige huur en het voorgenomen huurbeleid in de toekomst). Het eerste is een straf voor corporaties die een gematigd huurbeleid nastreven, het laatste een beloning.

#### **Voor wie van toepassing?**

- Voor corporaties
- Voor vrije sector onder de liberalisatiegrens

## Initiatiefrecht huurder verduurzaming

#### **Wat zijn de problemen?**

- De overheid wil dat eigenaren investeren in verduurzaming van hun woningbezit; particuliere verhuurders aan de onderkant van de markt doen dat niet vrijwillig.
- Aan de andere kant slaan fiscale prikkels (verhoging energiebelasting kleinverbruikers, schuif elektra->gas) neer bij de huurder, niet bij de eigenaar; daardoor wordt de huurder gedupeerd indien er niet geïnvesteerd wordt.

#### **Denkrichting oplossing**

- Verhuurders zijn verplicht om na aanzegging door een huurder(sorganisatie) binnen zes maanden aan te geven of ze bereid zijn om alle verduurzamingsmaatregelen te treffen, die een terugverdientijd hebben van PM of korter.
- Geschillen kunnen worden voorgelegd aan de Huurcommissie.

- Maximaal de helft van de berekende financiële winst door de verduurzamingsinvesteringen mag doorberekend worden in de huur, de andere helft is voordeel voor de huurder.
- Vanaf twee jaar na de aanzegging door de huurder(sorganisatie) wordt de huur bevroren, tot het moment waarop de verduurzamingsinvesteringen zijn opgeleverd; daarmee wordt een prikkel ingebouwd voor de verhuurder om tempo te maken; door de split incentive heeft de eigenaar er nu geen belang bij om tempo te maken.

#### **Voor wie van toepassing?**

- Voor corporatie huurders
- Voor vrije sector huurders

## Tijdelijk huren en/of huurkorting

#### **Wat zijn de problemen?**

- Stagnatie van de doorstroming in de corporatievoorraad; met name door het ontbreken van voldoende interessant (prijs, kwaliteit, locatie) alternatief aanbod voor de zittende huurder; maar ook wel doordat huurders die veel meer gaan verdienen gehecht zijn aan hun bestaande woning.
- Voor hele specifieke woningtypen aangepast voor functiebeperking, woningen voor grote gezinnen- geldt dat ze zó duur zijn dat het voortzetten van bewoning na het wegvallen van de toewijzingsoorzaak leidt tot een verdubbeling of verdrievoudiging van het benodigd aantal woningen.

### Denkrichting oplossingen

- Voor specifieke woningtypen worden tijdelijke huurcontracten toegestaan gekoppeld aan het toewijzingscriterium; valt dat weg, dan moet je binnen één of twee jaar verhuizen. In die periode heb je voorrang op passend (prijs, kwaliteit, locatie) alternatief woningaanbod; na twee jaar moet je een alternatief aanbod accepteren.
- Voor andere huurcontracten zijn wij tegen tijdelijke contracten; wel vinden wij het acceptabel dat bij dure woningen (boven de aftoppingsgrens) in het kader van de prestatieafspraken een huurkorting kan worden afgesproken voor huurders met de laagste inkomens. Die korting moet de huurder zelf jaarlijks aanvragen, de korting vervalt als niet meer aan de criteria wordt voldaan.

### Voor wie van toepassing?

- Voor corporaties

## Nieuw woningwaarderingssysteem (puntentelling, WWS)

### Wat zijn de problemen?

- Het huidige WWS heeft voor zelfstandige woonruimte nauwelijks nog betekenis: de maximale vraagprijs is zó hoog, dat deze vrijwel altijd boven de markthuur ligt.
- Daarmee voldoet het systeem niet meer aan het doel waarvoor het is opgezet: huishoudens met een lager of middeninkomen beschermen tegen woekerhuren.
- In het WWS zitten vele onlogische elementen; zo is het puntenaantal voor energielabel/-index gelijk voor grote en kleine woningen, terwijl de energierekening die samenhangt met het label voor kleine en grote woningen sterk verschilt.

### Denkrichting oplossing?

- Maak een WWS dat kostengeoriënteerd is inclusief een redelijk rendement voor institutionele beleggers.
- Laat de koppeling aan de WOZ-waarde vallen.
- Voer weer een vorm van verouderingsaftrek in; dat is enerzijds logisch, omdat woningen na oplevering geleidelijk verslijten, vaak ook aan een lagere standaard voldoen dan de actuele standaard; door renovatie wordt de standaard verhoogd, dus kan dan de aftrek weer op nul gezet worden en begint de teller opnieuw te lopen.

### Voor wie van toepassing?

- Voor corporaties
- Voor vrije sector onder de liberalisatiegrens

## Wonen en zorg

### Wat zijn de problemen?

- De Rijksoverheid wil dat huishoudens (vaak alleenstaanden) die vroeger onzelfstandig in een instelling gehuisvest waren weer zelfstandig gaan wonen. Het motief hiervoor is primair financieel.
- De voorzieningen en zorg die deze huishoudens nodig hebben om zelfstandig te kunnen wonen worden niet of onvoldoende meegeleverd.
- Dit leidt tot schrijnende situaties van zorgbehoevende bewoners die aan hun lot worden overgelaten én tot overlast in hun omgeving.

### Denkrichting oplossing

- Zorg voor een adequate zorgvoorziening voor zelfstandig wonende huishoudens met een zorgbehoefte.

- Zorg voor voldoende beschermd wonen aanbod als tussenvorm tussen zelfstandig en onzelfstandig; ontwikkel ook nieuwe woonvormen gericht op de specifieke behoefte van deze doelgroepen.
- Zorg voor adequate voorzieningen ten behoeve van de groep die zorg nodig heeft (bijvoorbeeld eten, sociale contacten, bewegen/sport).
- Betrek de doelgroepen met zorgbehoeften én de andere bewoners van de buurten waar ze gehuisvest worden bij het bedenken van woonvormen en beheerstrategieën die voldoen aan hun behoeften.

#### Voor wie van toepassing?

- Corporaties
- Zorgaanbieders

## Funda voor huurwoningen/weg met de woningmarktgrenzen

#### Wat zijn de problemen?

- Woningzoekenden met belangstelling voor een huurwoning worden steeds mobieler. Ongeveer een derde zoekt nu al buiten de gemeentegrens van de huidige woonplaats, de verwachting is dat dit verder gaat groeien waarbij ook de belangstelling voor een woning in een andere woningmarktregio zal groeien. Op dit moment is er geen platform waarop huurders het gehele landelijke aanbod kunnen bekijken.
- De verstrekte informatie over de aangeboden woningen is afhankelijk van de regio, of zelfs van de aanbiedende corporatie, zeer verschillend; dat maakt het voor huurders onnodig lastig om

te beoordelen of een woning passend is. Daarnaast is er geen kwaliteitscontrole op de verstrekte gegevens.

- Bij het gereguleerde deel van de woningmarkt zijn de spelregels per regio of gemeente verschillend. Indien gemeenten geen huisvestingsverordening hebben vastgesteld, kunnen de spelregels zelfs per corporatie verschillen. Een bijkomend probleem is dat de inschrijfduur (het meest voorkomende verdeelmechanisme) niet meegenomen kan worden over de grens en dat er per woningmarktregio apart betaald moet worden voor inschrijving en vaak ook nog jaarlijks bij continuering.

#### Denkrichting oplossing

- Er is al sprake van een natuurlijke ontwikkeling in de richting van schaalvergroting; in de meeste gevallen gebeurt dat op de schaal van een woningmarktregio. In ieder geval zou een landelijke standaard moeten komen die informatie verstrekt over de woning, de spelregels voor toewijzing en de verantwoording van de toewijzing evenals een procedure voor kwaliteitsborging.
- Landelijk zou vastgesteld moeten worden dat maar één keer betaald wordt, dus niet apart per regio waar je naar een woning op zoek bent.
- Ook de inschrijfduur zou meegenomen moeten worden naar een andere regio en landelijk vastgesteld moeten worden; wellicht in combinatie met een streepje-voor (toeslag-%) wanneer je reageert op een woning in je eigen wijk-dorp-stad-regio.

#### Voor wie van toepassing?

- Voor corporaties
- Voor vrije sector onder de liberalisatiegrens

## Eigendomsneutrale behandeling van het wonen

### Wat zijn de problemen?

- In de huursector is de subsidie op betaalbaarheid gekoppeld aan sobere/doelmatige huisvesting en aan een inkomensplafond.
- In de koopsector is de subsidie/fiscale aftrek niet begrensd: hoe hoger het inkomen en hoe duurder het huis, des te meer subsidie.

### Denkrichting oplossing

- Eigendomsneutrale behandeling van subsidie op betaalbaarheid; zie uitgewerkte voorstellen in Wonen 4.0, die in essentie inhouden:
  - Vervanging huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek en eigenwoning-forfait door een eigendomsneutrale woontoeslag.
  - Onderbrengen van het vermogen uit de woning in box 3 van de inkomstenbelasting.

### Wie is aan zet?

Rijksoverheid

## Continuïteit van de woningbouwproductie

### Wat is het probleem?

- Tijdens periode van economische crises loopt de woningbouwproductie door marktpartijen sterk terug. Dit geldt ook voor andere delen van de bouwproductie, bijvoorbeeld de utiliteitsbouw. Hierdoor stromen bouwvakkers en specialisten in de bouwsector uit naar andere sectoren. Zodra de conjunctuur weer aantrekt is er sprake van een enorm tekort aan bouwcapaciteit.

- Dit probleem is tijdens de laatste economische crisis nog versterkt door op het dieptepunt de verhuurderheffing in te voeren en de hypotheekrenteaftrek te beperken.
- Door de grote discontinuïteit wordt de bouwsector minder aantrekkelijk voor jongeren waardoor ook de instroom in vakopleidingen structureel te laag is.

### Denkrichting oplossingen

- Anticyclisch beleid van de overheid in samenwerking met marktpartijen; met name woningcorporaties en gemeenten kunnen daarbij een centrale rol spelen door méér te investeren in tijden van laagconjunctuur en minder in tijden van hoogconjunctuur. Een bijkomend voordeel is dat de prijzen tijdens laagconjunctuur lager zijn wat de betaalbaarheid van de bouwproductie ten goede komt.
- Het gemeentefonds kan een anticyclische component krijgen (Deense model); de verhuurderheffing kan worden omgezet in een investeringsfonds, dat deels anticyclisch wordt ingezet.
- Een gericht actieprogramma voor de opleiding van vakmensen in samenwerking met de ROC's en HBO-instellingen; niet alleen gericht op jongeren, maar ook op zij-instromers.
- Een revitalisering van het O&O-fonds voor de bijscholing van bouwvakkers, waarbij ook ZZP-ers worden aangesloten.

### Wie is aan zet?

- Rijksoverheid
- Bouwbedrijven
- Corporaties
- Gemeenten
- Onderwijsinstellingen

## Een grondbeleid dat evenwichtige woningbouwproductie bevordert

### Wat is het probleem?

- Op de plekken waar de vraag naar woningen het grootste is, is de grond het duurst. Het gevolg hiervan is dat de minst kapitaalkrachtige vragers op de woningmarkt naar buiten worden gedrukt.
- Voor de economie van de stedelijke regio's, maar ook uit het oogpunt van de ongedeelde stad, is het belangrijk dat ook huishoudens met lagere en middeninkomens in de nabijheid van de economische centra kunnen wonen.
- De eigenaar van de grond heeft het ontwikkelrecht maar kan een maatschappelijk noodzakelijke ontwikkeling ook blokkeren.
- De grondposities van publieke partijen zijn gekrompen; in bestaand stedelijk gebied is het grootste deel van de grond in handen van private partijen. Omdat transformatie/inbreiding een steeds groter deel van de woningbouwproductie uitmaakt wordt de hindermacht van private partijen steeds groter.

### Denkrichting oplossingen

- Koppel het ontwikkelrecht los van het eigendomsrecht.
- Zorg voor regie van de Rijksoverheid (en de regio's) op een evenwichtige woningbouwprogrammering (goedkoop-middelduurduur, huur-koop) door gemeenten, afgestemd op de lokale/regionale woningbouwbehoefte; voorkom 'cherry picking' door publieke/private grondeigenaren.

### Wie is aan zet?

Rijksoverheid (wetgeving)