

INPUT OP HET GEBIED VAN WONEN T.B.V. VP 2021 TK

Wonen is basisbehoefte van het leven. Een dak boven je hoofd geeft geborgenheid, veiligheid en zekerheid. Een goede woning geeft positieve invloed op gezondheid: lichamenlijk, geestelijk en spiritueel. Daarbij besteden mensen een groot deel van hun inkomen aan wonen. De overheid draagt een verantwoordelijkheid om te zorgen dat haar burgers goed kunnen wonen [“Eenieder heeft recht op een levensstandaard, die hoog genoeg is voor de gezondheid en het welzijn van zichzelf en zijn gezin, waaronder inbegrepen (...) huisvesting (...) - [Universele Verklaring van de Rechten van de Mens, artikel 25.1](#)]. Marktwerking in de woninglocatie leidde tot hoge grondprijzen waarbij de (lokale) overheid vaak zelf

belanghebbende was en is vanuit de grondopbrengsten. Nieuwe locaties worden beperkt beschikbaar gesteld op basis van aannamen zoals het 100% doorgaan van alle bouwplannen, verwoord in ‘De Familie van Nu’ (<https://d66.nl/familie-van-nu/resolutie-familie-van-nu/>), die in al haar diversiteit woont in woningen, door professionals ontworpen, veelal op basis van het uitgangspunt van een 2-ouder gezin met 2 kinderen. Echter maar 6% van de woningen wordt op dit moment daadwerkelijk door dat ‘ideale gezin’ bewoond. Diversiteit, dynamiek en volatilititeit nemen ongekende vormen aan, de woninginvulling is daarbij nu het statische antwoord. Dat moet anders, dat kan anders, vindt D66.

De laatste tien jaren is een steeds verdere schaarste aan woningen ontstaan met extreme situaties in het gebied met de vier grootste steden. Ook in gebieden als Eindhoven, Breda/Tilburg, Arnhem/Nijmegen en Apeldoorn/Zwolle begint de woningnood zichtbaar te worden. De betaalbaarheid van woningen in die gebieden met tekorten staat onder grote druk. Maar er is krimp aan de randen van Nederland!

Starters en herstarters op de woningmarkt zijn in de verdrukking gekomen mede omdat de doorstroming via verhuizingen tot staan is gekomen. De in de vergrijzende bevolking snelgroeiende groep ouderen kan geen kant uit anders dan blijven wonen in hun gezinwoning, die paste bij de eerdere levensfase van gezin en vitaliteit. Ons land staat na ruim 100 jaar beleid van doorstroming bij elke levensfase-overgang voor de keuze: doorstroming weer makkelijk maken of kiezen voor het model van andere landen door levensfase-aanpasbaar te bouwen vanuit familieverband. Kortom: er is in een groot deel van ons land geen betaalbare woningen voor starters, herstarters, gezinnen en ouderen beschikbaar!

Vanuit de vraag naar woonruimte in de Randstad is er tot 2030 behoefte aan honderdduizenden huizen. Tegelijk is het aantal inwoners in Nederland afgelopen 10 jaar relatief sterk gestegen, vooral door de fors groeiende vergrijzing (de groep 85+ vormt de enige netto stijgende leeftijdsgroep in ons land) en aanvullend door immigratie vanuit oorlogsgebieden. De woningbouw vanuit de Rijksoverheid is bij de start van de kredietcrisis vanaf 2008 sterk afgeremd, is het aantal per jaar gebouwde woningen gehalveerd en zijn door faillissementen van aannemers en architecten ongeveer 15% van de werknemers definitief uit de bouwsector vertrokken. De daardoor ontstane achterstand in gebouwde woningen is weliswaar tot staan gebracht maar niet ingelopen. Stikstofverbindingen en PFAS-vervuiling zorgen voor vertragingen, terwijl de nieuwe verhuurdersheffing van gemiddeld 20% van de verhuuropbrengst, relatief ongewijzigd is gebleven. Juist **anticyclisch** beleid vanuit de Rijksoverheid in de bouw van (sociale)woningen had deze maatschappelijke schade kunnen inperken, maar dat is vooral lering naar de toekomst.

Gemeenten, corporaties en ontwikkelaars nemen daarbij leefbaarheid, herkenbaarheid en nabijheid mee in hun opgaven, echter de bewoners zelf hebben daarin als individu nauwelijks een positie. Minder dan 1% van de bevolking heeft directe invloed op het realiseren van de eigen woning. Diversiteit, inspraak- en keuzemogelijkheden voor burgers passen wel in de politieke behoefte, maar zijn nu niet bepalend vanuit grondposities, tijdige betrokkenheid en financiële middelen.

De aantallen woningen bepalen veelal de politieke agenda, niet de kwaliteit of diversiteit daarvan en dat hoort anders te zijn, vindt D66. In de crisisjaren hebben transformatie van bruikbare leegstaande gebouwen en nagenoeg verlaten industriegebieden relatief veel impact gehad in een kortstondige opleving van de individuele bewonersinvloed.

Vijf aandachtsgebieden:

1. De **woonlasten** bij **kopen** liggen nu voor dezelfde woning bijna op de helft van die bij huren. Dit werkt maatschappelijk ontwrichtend. Verschillen vanuit een zeer laag hypotheekrenteniveau, waardeontwikkeling risico, beheer en onderhoudslasten zijn begrijpelijk, echter is het huidige verschil, zelfs ondanks de verduurzamingsuitdaging vanuit woningeigendom, maatschappelijk niet meer uit te leggen. Woningprijzen zijn zeer afhankelijk van hoeveel kopers kunnen lenen en die mogelijkheden zijn de afgelopen jaren scheef getrokken. Oorzaak zit in 1) te grote focus op het huidig inkomen vanuit Loan-to-Income zonder inverdienpotentieel van starters noch het meetellen eigen vermogen; 2) de focus op stijgende woninglasten in Loan-to-Value i.p.v. lagere woonlasten bij verduurzaming en 3) de belastingaftrek mogelijkheden van hypotheek, die wonen in een koopwoning kunstmatig goedkoop maken en alleen mogelijk zijn voor een select deel van de bevolking. Starters en herstarters op de woningmarkt boven het bestaansminimum zijn nu kansloos zonder tweeverdienerssalaris, de ouderlijke 'ton' en het steeds kleiner aantal m2 oppervlakte en worden zo gedwongen te huren op alternatieve terreinen zoals vakantieparken. Daarnaast ontstaat er door de afhankelijkheid van (bijstands-)uitkeringen van de woonsituatie – alleenstaand of samenwonend – een perverse prikkel om inefficiënt met woningen om te gaan, inclusief de verleiding van niet geautoriseerde (onder)huur. Aanpassing van Ltl, LtV, versnelde algehele afbouw hypotheekaf trek, afschaffen van de ouderlijke 'ton' en het fors verminderen van het meetellen van het 2^e inkomen maken een woning kopen weer breed mogelijk. Daarnaast de woning fiscaal op een niveau vergelijkbaar met laag risico beleggingswaarde behandelen. Verhuren van woningen voor minder dan een 2 jaar termijn is zonder specifieke gemeentelijke vergunning ongewenst en hoort niet meer mogelijk te zijn.

2. De **betaalbaarheid** voor **huurders** is slechter geworden door het maximeren van huren via koppeling aan WOZ-waarde en de Verhuurdersheffing. De laagste inkomens vanuit vooral uitkeringen worden daarin grotendeels gecompenseerd door de daardoor grotere huurtoeslagen, doch bij minder lage inkomens verdwijnen deze toeslagen abrupt en stijgen de huurquota dus zeer snel. De sociale woningbouw inkomensgrens maakt dat in de Randstad en in toenemende mate ook in de grotere steden daarbuiten huren tussen de € 720 en € 1440 ontbreken. Juist de middeninkomens worden zo uit de huurmarkt gedrukt. Scheefhuurders kunnen niet doorstromen naar een andere betaalbare woning, dus betalen niet meer dan de maximale sociale huur en blokkeren instroom van behoeftigen. Starters kunnen de geen betaalbare woning meer vinden. Herstarters vanuit relatiebreuk of 'terugkeerders' uit Groot-Brittannië of andere landen kunnen geen woning meer vinden en raken aangewezen op vakantieparken en andere minder legale huursituaties. Ouderen kunnen hun grotere woningen uit de gezinstijd niet verlaten naar een kleinere en/of geschiktere (zorg) woning omdat die woningen duurder zijn dan de te verlaten woning. Kortom de **doorstroming** is grotendeels tot staan gekomen. Dit vraagt om huurdalingen in het algemeen, bij scheefwoners hogere dan sociale woninghuur en meer betaalbare ouderenwoningen.

3. De 'Familie van Nu' in al haar diversiteit verdient het gehuisvest te worden in diversiteit qua woning invulling. Door **demografische veranderingen** zal de vraag naar en de diversiteit in woonvormen verder toenemen. Het aantal huishoudens stijgt tot 2045 met ruim 1 miljoen omdat er steeds meer alleenstaanden en kleinere gezinnen worden verwacht. Dat meer huizen moeten worden gebouwd t.b.v. eenpersoonshuishoudens is evident, net zoals **flexibel bouwen** (groter/kleiner) en **flexibelere plattegronden** (indeling). Daarbij kent de specifieke en persoonlijk **zorgvraag** van elke oudere ook een individuele invulling van diens woonsituatie.

Lokaal maatwerk is nodig evenals experimenteren met nieuwe vormen van coöperatieve ontwikkeling en beheer van sociale woningen. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), eigen inzet van bewoners bij beheer van woningen (Right to Challenge), nieuwe woonvormen (Tiny Houses in buitengebieden) verdienen de ruimte. Door woningbouw voor de lange termijn in 2 stappen – basis wooneenheid en daarna wooninvulling – te realiseren, kan de wooneenheid al gebouwd worden zonder dat individuele bewoners behoeften zijn vastgesteld en daarin technisch meegenomen. Dit bevordert de snelheid van bouw- en ontwikkeling, de flexibiliteit bij toekomstige woonverbouwingen en vermindert gelijktijdig de faalkosten.

Risico's van onverhuur- of onverkoopbaarheid nemen gelijktijdig af en industrialisatie van de woninginvulling naar de bewoner wordt mogelijk daar de omgevingsvergunning en publieke kwaliteitseisen alleen voor de wooneenheid van toepassing zijn. Juist de private markt van woninginvullingen kan op basis van garantie verantwoordelijkheid van bouwers goed inspelen op de individuele inwonersbehoeften in de tijd. Gemeenten kunnen ontzien worden in het toezicht daarop en zich richten op de risico's van de lange termijn onderdelen van elke woning en woongebouw.

4. **Duurzaamheid** vanuit klimaat, energie, circulariteit, gezondheid en inclusiviteit zijn tot heden vooral als afzonderlijke beleidsdoelen ingezet. Echter juist de holistische aanpak voorkomt dat de kosten van elke maatregel afzonderlijk worden opgeteld, leidend tot onbetaalbaarheid. Het belangenverschil van de eigenaar/belegger en de eigenlijke bewoner vraagt om nieuwe oplossingen en wederzijdse bevoegdheden om de split incentive (gespleten belangen) te verkleinen en zo veel mogelijk te voorkomen. **Hergebruik** en effectieve inzet van materialen en producten (re-use and reduce) helpen maatschappelijke kosten te verlagen. Innovaties in het belang van duurzaam wonen kunnen dan beter doordringen via financiële prikkels voor de initiatiefnemers zoals ontwikkelaars en corporaties. De prestaties volgend uit de klimaatdoelstellingen, de klimaatafspraken en de Sustainable Development Goals (SDG's) waaraan ook Nederland zich geeft gecommitteerd bij de Verenigde Naties, zijn hierbij behulpzaam.

5. Het **woonlastenbeginsel** is vanuit de breed aangenomen motie in de Tweede Kamer van mei 2018 uitgangspunt in alle wet- en regelgeving, zoals huur- en koopwetgeving, bouw- en ontwikkeling en landgebruik. Het bij o.a. de AFM gehanteerde verschil tussen de structurele woning en de meer incidenteel beïnvloedde energielasten verdwijnt als een warme woning als woonrecht wordt gezien, niet als gunst. Verduurzaming op basis van woonlasten is voor ouderen, gehandicapten en jonge kinderen nog effectiever vanwege hun relatief veel thuis aanwezig zijn. Culturele verschillen beïnvloeden ook de gewenste binnentemperatuur met bijbehorend verduurzamingsrendement, dus individuele bewoners invloed is van belang. Verhuurders nemen de basis verantwoordelijkheid van genormeerd woning energieverbruik; bewoners vervolgens hun deel op basis van afwijkingen qua gedrag, aanwezigheid en aantal bewoners.

Beleidsveranderingen en voorstellen

D66 is vanuit privacyoverwegingen geen voorstander van het systeem dat met verhuurders de inkomens van huurders worden gedeeld om lagere of hogere huren te rechtvaardigen. Ontkoppelen van huurhoogte en inkomen verdient de voorkeur, echter het huidige functioneren maakt de belastingdienst niet de meest logische partner om dat zelf te verzorgen. De huidige scheefwonenden genieten deels van de oorspronkelijke maatschappelijke bijdragen die hun woonlasten laag houden. Oplossingsrichting is de invoer van de uniforme huurtoeslag die zowel bonus (sociale minima) als malus (scheefwoners) werkt georganiseerd in samenwerking / afstemming met de Belastingdienst. Middenhuur is daarmee niet een verdienmodel van de woningeigenaar, maar een afdracht van hogere inkomens in sociale huurwoningen zolang ze niet verhuisd zijn. Huren en huurstijgingen worden maatschappelijk begrensd ook buiten de sociale huurgrenzen zoals in middenhuur.

Omdat in ons land de overheid sterke invloed heeft in schaarste van woonlocaties is ingrijpen door diezelfde overheid op marktwerking noodzakelijk en logisch. Huisvesting laat qua woonlocatie in een groot deel van ons land maar beperkt marktwerking toe.

Een oplossing voor de doorstroming van de groeiende 85+ bevolkingsgroep is het in de directe buurt bouwen van kleinschalige gelijkvloerse appartementen met lift, zodat ook de bestaande mantelzorg van burens en kennissen niet wordt doorbroken. De nieuwe woonlasten in zowel koop als huursector dienen daarbij te verleiden tot tijdig verhuizen voor deze bevolkingsgroep met de beschikbaarheid van zorg zodra nodig. Streven naar flexibiliteit in woonplattegronden is een absolute 'must' om de grote zorg diversiteit op te kunnen vangen met ook effectieve inzet van de WMO-gelden.

Ruimte in bestaande buurten kan worden verkregen door de vroeger gebruikelijke hoge parkeernorm te verlagen en op dan vervallen parkeerterreinen te doen bouwen. We stellen voor de nieuwe woonlasten voor die ouderengroep 20% lager te laten zijn dan voorheen in de te verlaten woning; dit om ouderen optimaal te bewegen om te verhuizen. Bijdragen van overheidswege kunnen dat mogelijk maken. Zodra de eerdere – veelal eengezins - woning door ouderen is verlaten kan deze worden verduurzaamd voor woonlasten bescherming van beginnende gezinnen. Daarmee krijgen starters en herstarters letterlijk weer plek.

Het huidige Bouwbesluit wordt in de vertaling naar de Omgevingswet (Bbl) teruggebracht naar de bedoelde prestatievoorwaarden op (brand)veiligheid, klimaat, energie en grondstoffen zoals op de wooneenheid van toepassing. De wooninvulling is vergunningsvrij te realiseren en zodanig dat vervanging mogelijk wordt zonder overlast van burens en zonder schade aan de wooneenheid. Private garanties – inclusief duurzaamheidseisen – van woninginvullingen worden separaat op de private en publieke garanties van woningeenheden georganiseerd. Woonborg en andere garantie-instituten worden daarin meegenomen en de NHG (Nationale Hypotheek Garantie) voorwaarden worden daarop aangepast. De huidige technische NHG bouwvoorwaarden zijn opgesteld door de brancheverenigingen Neprom, Bouwend Nederland en NVB-Bouw, verenigd in de Stichting Garantie Woning, en verplicht voor ontwikkelaars vanuit de overheid. Het voldoen aan de voorwaarden vanuit de Wet Kwaliteitsborging kan bij ingaan van deze wet vanuit D66 afdoende zijn, waarmee de overheid geen traditioneel ingevulde belangen bevoordeelt.

Vanuit beperking van de stikstofemissies wordt de voorkeur gegeven aan elders gefabriceerde deeloplossingen op basis van verbouwbaarheid in de lange levensduur van wooneenheden. 'Verbouwbaarheid' is daarin uitgangspunt, wat ook hergebruik ten goede komt. Het verlengen van de te verwachten levensduur van de wooneenheid in constructies van meer dan 100 jaar maakt dat opslag van CO2 in bouwmaterialen mee kan tellen als financiering van verduurzaming. Juist de wooninvulling met haar relatief korte levensduur van gemiddeld 25 jaar vraagt om maximaal hergebruik van producten en materialen. De eisen te stellen aan binnenlucht worden vergelijkbaar met die van de buitenlucht met daaraan gekoppeld de ventilatie en materiaalemisatie eisen vanuit prestatievoorwaarden.

Maar dat is allemaal nog niet genoeg, vindt D66. Het is tijd dat de overheid nu ingrijpt in het koop- en huursegment van de huizenmarkt door regels in te voeren die vrije marktwerking tegengaat wanneer het ten koste gaat van het grondrecht wonen. In 'schaarstegebieden' kan de overheid voor alle nieuwe transacties in de koopaktes drie kettingbedingen op doen nemen om recht te behouden op de 2% overdrachtsbelasting: een zelfbewoningsclausule, een anti-speculatiebeding en een beding dat de toekomstige verkoopprijs bepaalt. Deze manier voorkomt dat huizen gekocht worden door beleggers om te verhuren of om mee te speculeren, waardoor bijvoorbeeld starters, herstarters en middeninkomens achter het net vissen. D66 wil van 'woningmarkt' weer naar 'volkshuisvesting' als centraal uitgangspunt.

Het realiseren van woningen en woonomgeving moet primair als doel hebben om het recht op wonen goed in te vullen en te zorgen dat woningen betaalbaar zijn (en blijven) en voldoen aan de maatschappelijke behoefte. Wonen is een grondrecht, een primaire levensbehoefte. Kortom dat grondrecht moet geboden worden en daarmee bereikbaar zijn voor alle lage en middeninkomens. Of mensen willen huren of willen kopen is een eigen keuze en die keuze moet vrij zijn. Echter de woonlasten die mensen kunnen c.q. moeten opbrengen (de woonquote) zijn volgens het Nibud een groeiend probleem. Een steeds grotere groep kan de woonlasten nauwelijks opbrengen. Het verdient daarom aanbeveling dat de woonquote voor huur en koop in gewogen opzicht zoveel mogelijk gelijk is. Hiertoe zal beleid moeten worden ontwikkeld om het die kant op te krijgen.

De verhuurdersheffing is ooit berekend als afroaming van verhoging van de huren bij scheefwonen en correctie van lage historische huren. Echter de bedoelde verhogingen zijn getemporeerd en door die potentiële inkomsten direct via de belastingdienst in de vorm van een huurbonus te innen uit de verhuurdersheffing te verwijderen. Daarmee kunnen de Woningcorporaties hun belangrijke rol in het verwezenlijken van de ambities met het bouwen van meer woningen, het verduurzamen van de woningvoorraad en het betaalbaar houden van het wonen weer waar maken. Het beleid van de overheid moet erop gericht zijn **de mogelijkheden van corporaties** tot investeren in de opgaven mogelijk te maken door bijvoorbeeld de opbrengst van bestaande heffingen (verhuurderheffing) in te zetten als investeringsruimte (voor specifieke investeringen) of fondsen ter beschikking te stellen voor specifieke investeringen.

Ook D66 staat voor de keuze om deze ‘beruchte’ Verhuurdersheffing maar helemaal af te schaffen. De dekking voor een gat in de Rijksbegroting laten wij liever ten laste komen van het huidige begrotingsoverschot, omdat investeringen in een uit de hand gelopen woningmarkt nu onvermijdelijk zijn. Ook is geld lenen tegen de huidige zeer lage rentestand voor de overheid een aantrekkelijke optie. Het ontbreken van betaalbare huisvesting heeft nu grote schade op het welzijn van de inwoners tot gevolg wat ook in verminderde welvaart van ons land doorwerkt. Ook geen nieuwe belasting (ATAD) voor corporaties invoeren. De ATAD is bedoeld voor belastingontwijkende multinationals. Corporaties hebben een maatschappelijke taak, zo nodig zou hiertoe een 'opnieuw' geformuleerde maatschappelijke woontak 'opgelegd' moeten worden.

De **betaalbaarheid** voor huurders zal dus beter geborgd moeten worden met scenario's voor de lange termijn, zoals verbeteringen en vereenvoudigingen van de huurtoeslagsystematiek, wijziging van de verschillende huursegmenten, de doorwerking van de huurtoeslaggrens, de DAEB-grens en de liberalisatiegrens. Ook moet worden gekeken naar eventuele aanpassing van het beleid om de toegang tot de koopmarkt te verbeteren, en daarmee de betaalbaarheid en toegang voor starters. Ervoor te zorgen dat bestaande wijken eerlijk toegankelijk worden voor alle groepen. In wijken, met veel sociale huurwoningen, een groot deel van de sociale huurwoningen die vrijkomen verhuren aan mensen met een middeninkomen; deze woningen worden niet verkocht, maar blijven in het bezit van de woningcorporaties. Tijdelijke huurcontracten moeten aangeboden kunnen worden. De positie van middeninkomens op de woningmarkt tevens radicaal eerlijker te maken door in Lokale en Regionale Woonvisies op te nemen dat bij nieuwbouw 40% voor middeninkomens, 30% sociale huur en 30% vrije sector (huur en koop) bestemd wordt en ervoor te zorgen dat deze te bouwen middenhuurwoningen ook echt middenhuur blijven.

Een goede ruimtelijke kwaliteit die invulling geeft aan gebruiks-, belevings- en toekomstwaarden voor burgers. Ook onze D66 richtingwijzers kunnen een basis geven om te bepalen hoe wij vanuit D66 met wonen om willen gaan. **Daarbij lijken vooral richtingwijzers ‘Vertrouw op de eigen kracht van mensen’ en ‘Streef naar een duurzame en harmonieuze samenleving’ passend te zijn voor dit vraagstuk.**