

Goed wonen!
CDA-visie voor een toekomstbestendige woningmarkt

CDA Partijbureau
Postbus 30453
2500 GL Den Haag
www.cda.nl
juni 2009

1 . Inleiding

‘Mensen willen een gezond, veilig en leefbaar bestaan. Zij hechten aan de kwaliteit van leven en willen wonen in een gezonde en veilige leefomgeving (..).’ Dit zijn de eerste regels uit de discussienotitie *Investeren in een duurzame ontwikkeling* van het CDA (september 2004).

Uit onderzoek is gebleken dat we daar aardig in slagen. Nederlanders zijn gemiddeld tevredener met hun woonsituatie dan veel andere Europeanen.¹ Nederlanders wonen in huizen die comfortabeler en ruimer zijn en die minder mankementen vertonen. Er zijn ook mindere kanten aan de Nederlandse situatie. Het aandeel van het inkomen dat mensen gemiddeld kwijt zijn aan huisvesting, nu nog net onder het Europese gemiddelde² stijgt. De doorstroming tussen de huur- en koopsector is beperkt en op een goede sociale woning moeten degenen die erop zijn aangewezen soms lang wachten.

Voor een gemiddelde Nederlander gelden er grofweg twee criteria waaraan een woning moet voldoen: ruimte en rust. Tevreden Nederlanders wonen in een ruime woning, met voldoende oppervlak voor iedere bewoner. Zij wonen in een rustig, niet gehorig huis, in een omgeving die in zijn of haar ogen rust uitstraalt.³ Deze tekst komt uit een onderzoek naar de woontevredenheid van de Nederlander in 2003. Toch wonen we ook graag in steden, waar vaak compromissen gesloten moeten worden over woonwensen. We zijn allemaal op zoek naar sociale samenhang, maar kennen niet altijd onze burens of voelen ons verantwoordelijk voor onze omgeving. Als christen-democraten willen we ‘het goede wonen’ steunen. Het recente rapport *De woningmarkt in beweging* van het Wetenschappelijk Instituut van het CDA⁴ sluit hier ook bij aan. Samen – bewoners, buurtcentra, corporaties en overheid – moeten we ons verantwoordelijk kunnen en willen voelen voor een leefbare en veilige woonomgeving.

De woningmarkt is een dankbaar onderwerp voor onderzoekers, analisten en trendwatchers. Direct of indirect, iedereen heeft wel een mening over de woningmarkt. De laatste twee à drie jaar heeft een groot aantal instanties rapporten over de ‘gesloten’ en ‘overspannen’ woningmarkt gepubliceerd; naast het reeds genoemde rapport *De woningmarkt in beweging* van het wetenschappelijk instituut van het CDA zijn dat de kritische rapporten van het IMF, het Ministerie van VROM, de *Agenda voor de Woningmarkt* van de Koninklijke Vereniging voor de Staathuishoudkunde, het rapport *Uitdagingen* van het Instituut voor de Bouwnijverheid en het nog in 2009 te verschijnen adviesrapport van de Sociaal Economische Raad.

Dit rapport geeft een CDA-visie op de woningmarkt en het woningmarktbeleid voor de komende jaren. We hebben te maken met mensen met elk hun eigen behoeften, wensen en mogelijkheden. Vanuit die gedachte kijkt dit CDA rapport naar de woningmarkt. Hoe kunnen we ruimte bieden voor starters, ouderen, voor wie in de knel zit? Hoe bevorderen we de keuzevrijheid van mensen en lossen we de schaarste op? Hoe zorgen we dat we kunnen wonen met aandacht voor onze omgeving en de natuur?

¹ CBS-Index Nederland en Europa, no 5 (2000).

² Het Household Budget Survey (2005).

³ Regioplan, *De tevreden Nederlander, Een impressie van wonen in Nederland*, Amsterdam 2003.

⁴ *De woningmarkt in beweging*, Wetenschappelijk instituut voor het CDA (2008).

We hebben niet geprobeerd in dit rapport alle problemen te beschrijven. Dit is in andere rapporten, bijvoorbeeld in het eerder genoemde rapport van het Wetenschappelijk Instituut, gedaan. We benadrukken in dit rapport het belang van het nemen van maatregelen en stellen op basis van een CDA-visie op de woningmarkt een aantal specifieke maatregelen voor. Veranderingen zijn nodig zowel in de huur- als koopsector. Deze zullen in kleine stappen in gelijke mate zorgen voor goed wonen. We willen het scheefwonen verminderen en starters meer mogelijkheden bieden om een wooncarrière te starten. Vraag en aanbod moeten beter worden afgestemd, waarbij het in eerste instantie niet gaat om de kwantiteit, maar om de kwaliteit. De leefbaarheid in de steden moet worden vergroot en we moeten zorgen voor een duurzame samenleving, waarin wonen en groen natuurlijk in elkaar overgaan en bewoners zorg dragen voor hun woningomgeving. Een soepele en toekomstbestendige woningmarkt vereist inspanning en continue aandacht van ons allemaal.

De commissie die dit rapport heeft geschreven pretendeert niet dé oplossing te bieden, maar wil vanuit een christen-democratische visie oplossingen aandragen om de doorstroming in de woningmarkt te verbeteren en van een 'gesloten' naar een open, gezonde woningmarkt te gaan.

De commissie is ingesteld door het Partijbestuur naar aanleiding van een resolutie van het CDJA – de 'vergeten' woningmarkt - op het congres van november 2007. De leden van de commissie vindt u achteraan in dit rapport.

De tijdsperiode waarin dit rapport is geschreven is een bijzondere. De wereld is getroffen door een wereldwijde crisis. Waarden die bij het instellen van de commissie nog onveranderlijk leken, zijn dat minder of niet. De commissie heeft niet het standpunt ingenomen dat de meest recente ontwikkelingen de problemen wel zullen oplossen. In tegendeel, de huidige crisis heeft de onvolkomenheden, waarvan de effecten daarvoor reeds zichtbaar werden, alleen maar duidelijker aan het licht gebracht. De snelheid waarmee de ontwikkelingen gaan illustreert de mate waarin de woningmarkt uit evenwicht is. Het is tijd om een aantal maatregelen te nemen.

Hoofdstuk 2 van deze notitie geeft een beknopte beschrijving van (de problemen op) de markt. Hoofdstuk 3 geeft de CDA-uitgangspunten weer en hoofdstuk 4 de voorgestelde maatregelen.

2. De Woningmarkt in Nederland

2.1 Woningvraag

Woningbezit

Het bezit van een eigen woning wordt door veel mensen als positief ervaren. De invloed van eigen woningbezit op de macro-economie is substantieel, en nationaal en internationaal onderzoek heeft aangetoond dat eigen woningbezit consumptie stimuleert – mits de huizenprijzen stijgen.⁵ Ook voor de maatschappij als geheel heeft eigenwoningbezit positieve effecten. De betrokkenheid van de eigenaar-bewoner bij het onderhoud van de woning en bij de ontwikkeling van de buurt is over het algemeen groter dan bij huurders. Ook zijn eigenaren risicodragend, waardoor zij profijt hebben van de langetermijnwaardeontwikkeling. Het aantal eigen woningen groeit gestaag. In 1998 was 51 procent van de woningvoorraad een eigen woning, in 2008 was dat opgelopen naar zo'n 56 procent.

De economische crisis

Voordat de huidige crisis zich aandiende waren de eerste tekenen van een keerpunt op de woningmarkt reeds zichtbaar. Deze manifesteren zich nu heel nadrukkelijk; er is sprake van een grote terugval in de effectieve vraag naar koopwoningen, in prijzen en in doorstroming. In de koopsector zal een voorraad onverkochte woningen ontstaan, die de woningbouwproductie in de nabije toekomst sterk negatief zal beïnvloeden. In de duurdere huursector zal de nieuwbouw ook terugvallen, omdat deze sector meer en meer concurrentie zal ondervinden van koopwoningen die alsnog (tijdelijk) in de huur worden gezet. De daling van de huizenprijzen zal een daling van de grondwaarde veroorzaken. In de grondexploitaties zijn de afgelopen jaren meer en meer de kosten voor openbare ruimte, infrastructuur, groen, voorzieningen etc. opgenomen, in de veronderstelling dat die kosten door de opstalprijzen konden worden afgedekt. Wanneer deze echter dalen komen grondexploitaties zwaar onder druk.

Als duurdere woningen bij nieuwbouwprojecten door een verminderde vraag niet meer worden afgenomen, ontstaat het probleem dat het steeds moeilijker wordt de totale exploitatie financieel 'rond' te krijgen. Bovendien ontstaat een 'bouwstop', omdat pas wordt gestart met bouwen als een substantieel aantal woningen is verkocht.

Er bestaat een direct verband tussen economische besteding en het dalen of stijgen van de huizenprijzen. Dalende huizenprijzen zullen daarom een negatief effect hebben op de economische ontwikkeling.

Nieuwe keuzecriteria

De Nederlandse burgers worden steeds mobieler. Een hoger opleidingsniveau, internationalisering, verbetering van de infrastructuur, schaalvergroting in de dienstensector, toegenomen welvaart en spanning op de arbeidsmarkt leiden ertoe dat de keuze van de woonplek door andere factoren wordt bepaald dan we traditioneel gewend waren. In regio's waar de woningmarkt overspannen is – zoals Amsterdam, Den Haag, Utrecht – is de keuze relatief beperkt. Hoogopgeleide allochtonen en autochtonen verlaten

⁵ Zie bijvoorbeeld Kranendonk en Verbruggen (2006) en Van Ewijk en Ter Rele (2008) voor Nederland, of Case, Shiller en Quigley (2001) voor de Verenigde Staten.

steden en vestigen zich in randgemeenten met segregatie naar inkomen als gevolg. Provincies en gemeenten aan de landsgrenzen ontwikkelen een pull-strategie met een gunstiger prijs-kwaliteitsverhouding en een hoogwaardiger woon- en leefomgeving als kernboodschap.

Waar het grootste deel van de Nederlanders grondgebonden wil wonen, is de gangbare strategie het 'gestapeld bouwen'. Dit contrasteert met de woonwens van het grootste deel van de Nederlanders: een eigen lapje groen of ten minste een balkon. Dit leidt tot een tekort aan woningen met de gewenste eigenschappen en dus een kwalitatief tekort.

Van toevoeging naar transformatie

Volgens de laatste cijfers stijgt de Nederlandse bevolking nog tot 2030, daarna zet de daling in.⁶ In bijna de helft van de Nederlandse gemeenten is nu al sprake van bevolkingsdaling, maar voor de woningbouwplanning is de gezinsquote bepalend: hoeveel mensen wonen er in een huis. Met name door de vergrijzing gaat deze gezinsverdunning in de meeste regio's nog door: er rest nog een groei van zo'n 800.000 huishoudens. In 2030 is volgens de laatste verwachtingen ook de piek van de gezinsverdunning bereikt; bij ongewijzigd beleid zou dat betekenen dat Nederland in een vervangingsmarkt terecht komt en mogelijk een woningoverschot gaat kennen. Beleggers zullen zich meer en meer gaan afvragen wat op de lange termijn het rendement van hun investering zal zijn, want overschot kan immers tot waardedaling leiden. Ontwikkelaars en beleggers hebben geen belang bij een hoge bouwproductie en een woningmarkt in balans, maar vooral bij schaarste. Dat kan al op korte termijn tot andere investeringsbeslissingen leiden dan politiek gewenst.

Tegelijkertijd zien we andere woonwensen door de veranderende bevolkingssamenstelling. Meer ouderen, minder jongeren, minder gezinnen met kinderen. We constateerden al dat de politieke focus teveel ligt op 'volume' en te weinig op 'woonwensen': het is zaak om ook voor onze toekomstige bevolking de juiste woning op de juiste plek te realiseren. Door onvoldoende verbinding tussen klantwens en ruimtelijke-orderingsbeleid lopen we het risico de aandachtswijken van de toekomst te creëren. Dat dit geen irreëel risico is, zien we aan de huidige aandachtswijken: met de beste bedoelingen ontstaan om slechte woonomstandigheden (voor WO II) en woningnood (na WO II) tegen te gaan, maar door onvoldoende relatie met de langetermijnbevolkingsontwikkeling verworden tot de verzamelplaats van de maatschappelijk zwakkeren.

Veranderende dorpen en steden

Veranderende keuzecriteria leiden tot een andere bevolkingssamenstelling in dorpen. De traditionele dorpeling die in een dorp geboren werd, er zijn kinderen kreeg en er begraven werd, wordt meer en meer een stedeling die zich het wonen in het groen kan permitteren, maar wiens economische en sociale leven zich vooral in en rondom de stad afspeelt. Deze trend zet voorzieningen in dorpen onder druk. Steden worden steeds voller, en juist het doorlopen van een wooncarrière in steden wordt steeds moeilijker. Kleinere steden en dorpen in verstedelijkte regio's hebben daar nog weinig last van, omdat ze de overloop van de grotere steden opvangen. Maar in plattelandsdorpen is dat fenomeen van ontvolking en daardoor druk op de voorzieningen al goed waarneembaar.

Regionale verschillen

⁶ Bron: CBS Statline.

De huidige generaties zijn allemaal groot geworden in een periode van schaarste op de woningmarkt. De woonconsument had dus feitelijk niet zoveel te kiezen: als hij een laag inkomen had, moest hij op z'n beurt wachten, als hij een hoger inkomen had, moest hij ergens een plek veroveren. Het overheidsbeleid is al decennia lang gericht op toevoeging; pas de laatste twintig jaar is dit deels gecombineerd met transformatie – van wijken, maar ook van binnensteden.

Het financieringsstelsel van de overheid werd gerelateerd aan groei: meer woningen betekent meer subsidie, meer inwoners betekent meer uitkering uit het gemeentefonds, meer leerlingen geven meer vergoeding, meer patiënten meer m2, etc. Feit is echter dat in delen van het land de groei gestopt is en partijen met dit soort systemen in de knoop komen. Schoolbesturen en gemeenten zien hun vergoedingen voor basis- en voortgezet onderwijs dalen, maar de kapitaallasten van investeringen lopen door. Nieuwbouw in onderwijs en zorg wordt gehinderd doordat de oude locaties minder waard worden. Door één beleid voor heel Nederland te hanteren, gericht op stimuleren van productie en reguleren van schaarste, wordt geen recht gedaan aan regio's die meer baat zouden hebben bij 'stimuleren van transformatie' en 'voorkomen van overschot'.

Starters hebben weinig te kiezen

Woningen zijn duur, en op de ene plek duurder dan op de andere, soms (bijna) onbereikbaar. Dat is vooral een probleem voor degenen die voor het eerst een woning kopen, veelal jongeren en jonge gezinnen. Anders dan veel burgers die in het verleden een woning kochten, kunnen zij niet de gestegen waarde van de te verkopen woning verzilveren en in de nieuwe woning investeren. Voor hen is de eerste hypotheek alleen nog met twee inkomens op te brengen. Dit beperkt de door het CDA vanuit gezinspolitiek voorgestane vrije keuze van ouders en de balans werk-privé. Op de huurmarkt is de keuze van starters vaak ook beperkt, wachttijden voor een woning met een betaalbare huur zijn lang, mede doordat deze woningen maar traag vrijkomen.

Hoe duurzaam zijn we?

Ook woonconsumenten maken zich in toenemende mate zorgen om ons milieu. Tot op heden vertaalt zich dat nog niet echt in de keuze voor een woning (zeker niet in een gespannen markt) maar 'duurzaamheid' zal in de toekomst wel aan belang als keuzecriterium winnen. Dat is niet alleen ideëel bepaald: een in de toekomst stijgende energierekening zal meer en meer mensen in de problemen brengen. Er zijn al huishoudens waarvan de energierekening maandelijks hoger is dan de huur. Het overgrote deel van de kosten van duurzaamheidsmaatregelen wordt nu betaald door woningeigenaren en woonconsumenten, waardoor de woonlasten stijgen. Soms worden investeringen in duurzaamheidsmaatregelen niet gedaan, omdat de kosten wel heel ver voor de baten uitgaan.

Kwaliteit woningen en woonomgeving

De kwaliteit van de Nederlandse woning is redelijk tot goed te noemen. Ook aan de woonomgeving wordt veel aandacht besteed. Dit geldt zowel voor nieuwbouw, waarbij veel aandacht wordt besteed aan ruimtelijke aspecten, als voor bestaande woningen, waarbij de overheid veel aandacht geeft aan het op peil houden van de woonomgeving.

Het aantal vierkante meters vloeroppervlak per persoon is toegenomen. Veel mensen zijn tevreden met hun woonomgeving, in een aantal steden groeit die tevredenheid. Nieuwe

wijken zijn over het algemeen kleinschalig opgezet: getto's à la de Parijse voorsteden ontbreken in Nederland. Veel van de krachtwijken zien er op een mooie dag aangenaam uit, met veelal kleine eengezinswoningen in plaats van grote aaneengesloten woonblokken met 'eng' niemandsland daartussen. Er zijn mensen op straat en de schaal van de wijken is zodanig dat sociale controle mogelijk is.

2.2 Woningaanbod

Is er een woningtekort?

Niemand in Nederland hoeft onder de brug te slapen. Door de veranderende bevolkingssamenstelling hebben we echter meer woningen voor hetzelfde aantal mensen nodig. Stabiliteit zullen we naar verwachting bereiken rond 2030. Vraag en aanbod zijn niet gelijk over het land verspreid. In het uiterste noorden en zuiden van het land is al sprake van krimp van het aantal huishoudens, in delen van het midden en westen van het land is de vraag groter dan het aanbod. Door de recente economische ontwikkelingen zijn vraag en aanbod nog instabieler geworden. Rijksbeleid moet daarom kunnen differentiëren maar regio.

Doorlooptijd en kwalitatieve mismatch

Ontwikkeling van bouwprojecten kan vele jaren duren, periodes van zes tot negen jaar zijn geen uitzondering. Marktonderzoeken gaan uit van de huidige situatie en zijn vaak niet afgestemd op de vraag over zes tot negen jaar, laat staan op de vraag gedurende de hele technische levensduur van de woning.

Geen prikkels tot vraagsturing

In gebieden met een groot vraagoverschot blijft een kwalitatieve mismatch in stand wegens een gebrek aan prikkels voor ontwikkelaars om het aanbod aan te laten sluiten bij de vraag van de consument. Daarnaast wordt de prijs van een woning voor een belangrijk deel bepaald door de kosten van de grond. Waar schaarste is wordt de prijs hoog. De investeringen in grond en opstal moeten terugverdiend worden. Ontwikkelaars zullen daarom kiezen voor die plannen die het meeste rendement zullen opleveren.

Wie bouwt?

De markt in Nederland wordt gedomineerd door (veelal grootschalige) collectieve ontwikkeling; particuliere bouw is er nauwelijks. Dat heeft alles te maken met historisch ingenomen grondposities door gemeenten, corporaties en ontwikkelaars. Mede door een toenemend aantal kostenposten in de grondexploitatie (die voorheen nog wel eens op het bordje van gemeenten lagen) is het voor deze eigenaren financieel helemaal niet aantrekkelijk om kavels uit te geven; hun rendement is bij eigen opstalontwikkeling en/of andere producten dan grondgebonden woningen hoger. Veel instrumenten om te sturen op kaveluitgifte door grondeigenaren heeft de overheid niet. Was eind jaren negentig nog ruim 25 procent van de kavels bestemd voor particulier opdrachtgeverschap, recent is dat gedaald naar nog geen 16 procent en het lijkt verder te dalen.

2.3 Overheidsbeleid

Woonsubsidie en marktwerking

Sinds de invoering van de Woningwet is al ruim honderd jaar het recht op wonen een basisrecht in onze samenleving. Er is sterke politiek-bestuurlijke sturing op kwaliteit, kwantiteit en prijs van wonen. Hieruit zijn tal van maatregelen voortgevloeid: oprichting van corporaties en gemeentelijke woningbedrijven, regulering van huurprijzen, huurtoeslag, stimulering van eigen woningbezit door onder andere de hypotheekrenteaftrek, bouwregelgeving, positionering van welstandscommissies, etc.

Positief gevolg van dit maatregelenpakket is – vergeleken met andere landen – gemiddeld genomen een hoog kwaliteitsniveau van woningen, nauwelijks absolute woningtekorten (waarbij bijvoorbeeld jongeren of zelfs (getrouwde) stellen gedwongen 'thuis' moeten blijven wonen) en een redelijk geordende ruimtelijke structuur. Maar de doorstroming in de woningmarkt is (vooral in bepaalde regio's) beperkt. Dit geldt zowel voor huur naar koop, van koop naar huur, als binnen de huursector. Ongeveer 1,1 mln huishoudens in Nederland ontvangen van de rijksoverheid maandelijks een huurtoeslag. Veelal wonen zij in een corporatiewoning waarvoor geen reële markthuur is vastgesteld. Zij ontvangen dus twee vormen van 'huursubsidie'. Daarnaast kent de sociale huursector een percentage 'scheefwoners'; mensen met een hoger inkomen wonen in een woning waarvoor ze niet de reële markthuur betalen. Ook van deze mensen kan gezegd worden dat zij een vorm van 'huursubsidie' ontvangen. Er ontstaan dan toegangsproblemen voor mensen die op deze woningen zijn aangewezen, ook als er in principe genoeg sociale huurwoningen zijn. De middeldure huursector komt nauwelijks van de grond, omdat de beoogde doelgroep geen financiële prikkels heeft om door te stromen vanuit de sociale huursector.

Ook in de koopsector is sprake van subsidies, maar ook van heffingen. De hypotheekrenteaftrek is een maatregel die koophuizen bereikbaar moet houden en vermogensopbouw mogelijk maakt. De overdrachtsbelasting vormt echter een belemmering voor doorstroming.

Overheidsbeleid en ruimtelijke ordening

Nederland kent een uitgebreid stelsel van regels op het gebied van de ruimtelijke ordening. Dit heeft er toe geleid dat ook in gebieden als de Randstad er nog een afwisselend geheel van steden, agrarische gebieden, recreatie- en natuurgebieden bestaat. Ondanks de grote bevolkingsdichtheid is er toch – gezien in internationaal perspectief - veel open ruimte. Het beleid maakt een duidelijke scheiding tussen stad en platteland en dat is ook zichtbaar. Pak de fiets en je bent snel in het groen, zelfs vanuit onze grootste steden. Er wordt wel geklaagd over de verrommeling van het landschap. Die is er ook, maar dat we nog steeds van het groene hart van de Randstad kunnen spreken, is zeker een succes.

In Nederland, waar inwoners hoge eisen stellen aan hun leefomgeving, is een veelheid van beleid onvermijdelijk. Het is duidelijk dat deze stapeling van beleid, van doelstellingen en ontwikkelingen, tot veel en complexe afhankelijkheden van regels en regeltjes leiden die de dynamiek op de woningmarkt niet ten goede komen. De regelgeving voor de ruimtelijke ordening (RO) leidt concreet tot een beperkt aanbod van bouwgrond. Hierdoor hebben speculanten soms sterke posities op de grondmarkt kunnen innemen. Een strenge uitleg van milieuregels beperkt het aanbod van bouwgrond nog verder.

Het huidige RO-beleid kiest bewust voor het concept van 'verstedelijking' en 'inbreiding', met als tegenhanger ruimte voor landbouw, natuur en water. Op zichzelf verdedigbare keuzes, maar in overdrukgebieden leidt dit tot een tekort aan locaties voor woningbouw, daardoor hoge prijzen en dus nauwelijks ruimte voor vraagsturing bij ontwikkelaars. De betaalde grondprijs moet altijd terugverdiend worden.

Vanaf 1997 zijn de grondprijzen voor woningen gemiddeld zo'n 250 procent gestegen. Deze stijging heeft weinig te maken met de gestegen kosten, maar meer met de ruimte die de markt bood. Jarenlang waren nieuwbouwwoningen in verhouding goedkoper dan bestaande woningen. Deze ruimte is inmiddels volledig opgegaan aan een verhoging van de grondprijzen. Ontwikkelaars en beleggers hebben van deze situatie, waarbij het overheidsbeleid schaarste bevordert, gebruik gemaakt.

Daarnaast zien we door de toegenomen schaalgrootte van corporaties en private partijen een kwaliteitsslag. Zij sturen meer en meer op integrale gebiedsontwikkeling, hebben professionele ontwikkelaars die professionele externe bureaus aansturen. Deze situatie zou het mogelijk moeten maken dat overheden zich meer kaderstellend en toetsend opstellen in plaats van op detailniveau ontwerpend en sturend.

Landschap heeft echter ondanks de maatschappelijke belangstelling een zwakke positie ten opzichte van andere beleidsterreinen. Het is een collectief goed, zonder duidelijk aanwijsbare eigenaar. De vrije markt kan niet de gewenste bescherming of ontwikkeling van zo'n collectief goed tot stand brengen. Handhaving van beleid moet plaatsvinden op lokaal niveau waar het vaak ontbreekt aan prioriteit, capaciteit en kennis. De financiële middelen voor handhaving zijn beperkt⁷. Mede hierdoor ontstaat de verrommeling van het landschap.

Grondpolitiek

In meerdere rapporten komen we tegen dat de sleutel voor het oplossen van de problematiek rondom overspannen woningmarkten ligt bij de grondpolitiek. Er moeten meer locaties ontwikkeld worden, waardoor er naar verwachting meer concurrentie komt en de prijzen voor kavels grond en woningen dalen.

Nederland is een dichtbevolkt land en de beschikbare grond voor woningbouw is schaars. Is dat echter wel zo? In verhouding tot de ons omringende landen hebben we altijd weinig ruimte toebedeeld aan woningbouw in verhouding tot bijvoorbeeld agrarische gebieden⁸. Ook bij de laatste ruilverkavelingen zijn vele km² toegevoegd aan de natuur en is maar weinig grond beschikbaar gehouden voor toekomstige woningbouw. Daarnaast hebben we altijd het beleid gevoerd om zoveel mogelijk geconcentreerd te bouwen rondom onze hoofdontsluitingen. Als we ons per auto verplaatsen lijkt het of heel Nederland bebouwd is. Enkele kilometers parallel aan deze hoofdontsluitingen fietsend, ervaar je een geheel ander beeld.

Het grondbeleid is een belangrijke inkomstenbron van gemeenten. Het grondbeleid wordt vaak gebruikt om opbrengsten te genereren voor investeringen in infrastructuur, voorzieningen, herstructurering, gemeentelijke overhead, zowel binnen als buiten het plangebied. In een markt met stijgende kooprijzen is zo'n beleid begrijpelijk. Het is maar de vraag wat hiervan overblijft bij de huidige economische vooruitzichten (korte termijn) en demografische prognoses (lange termijn). Immers, als consumenten niet meer bereid of in staat zijn de gevraagde kooprijzen op tafel te leggen, of er eenvoudigweg minder nieuwe

⁷ Planbureau voor de Leefomgeving, *Landschap beschermen en ontwikkelen*, Bilthoven 2008.

⁸ Eichholtz en Lindenthal, *Behoeftes en belemmeringen in de woningbouw: een lange termijn perspectief*, Maastricht 2008.

kopers zijn, zullen prijzen dalen en kosten neerwaarts bijgesteld moeten worden. De lange procedures en tijdlijnen maken het moeilijk om de koers te verleggen.

Grondexploitatie

Van oudsher kenden we de situatie dat gemeenten voor nieuwe woningbouwlocaties bij boeren de grond opkochten tegen de agrarische waarde, zorgden voor een bestemmingsplanwijziging, vervolgens deze gebieden bouw- en woonrijp maakten en verkaveld doorverkochten aan projectontwikkelaars of particulieren (vrijesectorkavels). Meer en meer ontwikkelaars (en grondspeculanten) gingen er toe over om zelf de grond op te kopen. Dat werkte sterk prijsopdrijvend op de grondmarkt en bracht ontwikkelaars in een sterke onderhandelingspositie met gemeenten. Meestal is de deal dat ontwikkelaars hun gronden aan de gemeente verkopen in ruil voor een bouw- en ontwikkelclaim. Ook wordt wel een publiek-private samenwerking (PPS) aangegaan voor gezamenlijke grondexploitatie. Gemeenten en ontwikkelaars maken afspraken over verdeling van de horizontale lasten die voortvloeien uit integrale gebiedsontwikkeling of herstructurering. Uitgangspunt daarbij is dat een deel van de te realiseren waardevermeerdering wordt ingezet voor investeringen in het publieke domein. Dat principe, inmiddels ook basis voor de Grondexploitatiewet, is nog steeds zeer legitiem in projecten waar aantoonbaar sprake is van waardevermeerdering door overheidsinterventie. Met name de stijgende grondprijs (resultante van aankoop, eventuele sanering, bouwrijp maken én kosten van aanpalende voorzieningen) is een belangrijke factor in de keuze voor de programmering en de stijgende woningprijzen. De overheid is daarmee zelf medebepalend in de hoogte van de woningprijzen. In de huidige crisis zullen met name voor stedelijke ontwikkelingen de opbrengsten uit de grondexploitatie niet meer voldoende zijn om de gewenste hoge kwaliteit te behalen.

Politieke sturing

De woningmarkt is per definitie een langetermijnmarkt. Woningen die nu worden gebouwd staan voor het overgrote deel minimaal 40 jaar. Men zou dus mogen veronderstellen dat woningbouwkeuzes niet worden gemaakt op basis van kortetermijnanalyses, maar worden verbonden aan een langetermijnstrategie om vraag en aanbod optimaal in balans te brengen.

De demografische ontwikkeling in Nederland leidt tot toenemende regionale verschillen. Meer gedifferentieerd rijksbeleid is nodig om het brede palet van vraag-en aanbodverhoudingen tussen 'overdruk-' en 'onderdrukgebieden' te managen. Er is echter ook meer regionale sturing nodig om in het veranderende demografische profiel inwonerkanibalisme tussen gemeenten tegen te gaan en ook voor de lange termijn een kwalitatief hoogwaardige woonregio te garanderen.

2.4 De positie van de sociale huursector

Woningcorporaties

Nederland heeft een groot aantal woningcorporaties. Het zijn veelal gezonde, soms zeer kapitaalcrachtige instellingen die een duidelijke taak vervullen, vooral op het gebied van de sociale woningvoorziening. Veel corporaties hebben een sterke band met steden en wijken en weten precies waar het in een wijk om gaat. Zij kunnen daardoor ook taken op het gebied van de sociale samenhang vervullen. Stedelijke vernieuwing is feitelijk ondenkbaar zonder de

rol van corporaties. Veel gemeentelijke doelstellingen, zoals het tot stand brengen van 'gemengde wijken', zouden zonder corporaties onhaalbaar zijn.

Corporaties functioneren sinds de bruteringsoperatie van medio jaren '90 van de vorige eeuw in financiële zin los van de overheid. Zij halen hun inkomsten uit huur, verkoop van bestaand bezit en ontwikkeling. Anders dan vaak gedacht zijn woningcorporaties fiscaal voor alle activiteiten – commercieel en sociaal – volledig gelijkgeschakeld met de private sector. Tot januari 2008 gold een ander fiscaal regime voor de sociale voorraad.

Buiten het systeemtoezicht is er vooral horizontaal toezicht middels overleg met stakeholders, afspraken met gemeenten, publicatie van een volkshuisvestelijk jaarverslag, visitatie en een branche-interne governance code. In de aanloop naar de laatste Tweede Kamerverkiezingen hebben diverse politieke partijen – waaronder het CDA – zich in hun verkiezingsprogramma's uitgesproken voor afroaming van corporatievermogens ten gunste van de rijksbegroting. Dit heeft geleid tot de koers van het zittende kabinet, die gericht is op het gebruik van het instrument 'corporaties' voor het realiseren van politieke doelen:

- het vaststellen van inflatievolgend huurbeleid om woonlasten te beheersen en stijging van de rijksuitgaven voor huurtoeslag tegen te gaan;
- het invoeren van integrale vennootschapsbelasting (Vpb) met negatieve afwijkingen voor corporaties ten opzichte van de private sector met als doel € 500 miljoen per jaar af te romen ten gunste van de rijksbegroting;
- het invoeren van een heffing van € 75 miljoen per jaar ten gunste van de zogenoemde veertig krachtwijken.

Deze 'afroaming' van corporatiegelden leidt per definitie tot lagere investeringen, maar – mede ten gevolge van de internationale kredietcrisis – ook tot een afnemende financieringsbereidheid bij banken. Bovendien overwegen sommige corporaties uit het corporatiebestel te stappen, omdat het oorspronkelijke systeem van 'checks and balances' wordt aangetast: de lusten worden eruit gehaald, de lasten blijven gelijk c.q. nemen substantieel toe.

Als gevolg hiervan is een aantal fundamentele discussiepunten boven de markt blijven zweven. De volgende discussiepunten - onder meer – belemmeren de slagkracht:

- Vanuit het principe 'wonen is lokaal' is bij de bruteringsoperatie gekozen voor horizontale prestatieafspraken tussen corporaties en gemeenten, en verticaal systeemtoezicht bij de rijksoverheid. Is er aanleiding die rolverdeling landelijk-lokaal te wijzigen ten gunste van inhoudelijke sturing door de rijksoverheid op de prestaties van individuele corporaties?
- Burgers en bedrijven/instellingen mogen wat overheidshandelen betreft op het principe van 'de ongedeelde overheid' vertrouwen. Dit kabinet kiest echter verschillende posities voor corporaties: bij Wonen Wijken en Integratie (Ministerie van Vrom) 'partner in onder andere wijkontwikkeling', maar daarbij gebruik makend van de eigen formele positie om de eigen wensen af te dwingen, bij Financiën als 'gewoon bedrijf' en als 'pinautomaat van de overheid', bij het ministerie van Binnenlandse Zaken als 'maatschappelijke onderneming'. Elk departement kiest zijn eigen instrumenten, die vervolgens worden gestapeld. Een keuze is echter noodzakelijk om duidelijkheid te verkrijgen over onderlinge verhoudingen.

- Corporaties zijn maatschappelijke ondernemingen die opereren in het publieke domein. Maar wat is precies het publieke belang? En hoe kan dat het beste worden geborgd? Wat moet daarin precies de rol van de politiek zijn?

Het imago van individuele corporaties op lokaal/regionaal niveau is in het algemeen goed. Landelijk is echter rondom de sector een negatief beeld ontstaan. Dit is voor een belangrijk deel terug te voeren op het ontbreken van duidelijke gezamenlijke kaders, waardoor er ruimte blijft voor verschillende (partijpolitieke) percepties over de antwoorden op bovenstaande vragen. De rijksoverheid en de corporatiesector zijn daardoor van elkaar vervreemd, hetgeen het aanpakken van knelpunten op de woningmarkt niet ten goede komt.

3. Het CDA en de woningmarkt

De Commissie Woningmarkt zet in dit hoofdstuk uiteen hoe zij de woningmarkt in de toekomst zou willen zien. De basis voor deze visie op de woningmarkt wordt gevonden in de vier kernwaarden van het CDA⁹.

3.1 De kernwaarden

Met **gespreide verantwoordelijkheid** wil het CDA een inrichting van de samenleving dichterbij brengen waarin mensen zorg dragen voor elkaar. Mensen dienen elk met hun eigen gaven en als verantwoordelijk persoon tot hun recht te komen. Verantwoordelijk, niet alleen voor zichzelf, maar ook voor de medemens en voor de ontwikkeling van de samenleving en het milieu. Gespreide verantwoordelijkheid wil zeggen dat mensen en hun maatschappelijke organisaties zich naar hun bedoeling kunnen ontplooiën. *Dit betekent voor de woningmarkt: dat mensen een grotere keuzevrijheid moeten hebben bij het bepalen van de kwaliteit van de woning waarin ze willen wonen en/of grotere keuze tussen kopen en huren. Het betekent dat corporaties optimaal moeten kunnen functioneren als maatschappelijke ondernemingen, alsook dat er aandacht moet zijn voor particulier opdrachtgeverschap.*

De omstandigheden scheppen, waaronder mensen en hun maatschappelijke verbanden hun verantwoordelijkheid kunnen nemen, dat is de opdracht tot **gerechtigheid** vanwege de overheid. De eigen verantwoordelijkheid van burgers en hun onderscheiden verbanden moet door de overheid gerespecteerd en beschermd worden. Zij moet dan ook zoveel mogelijk een basisleefniveau garanderen. *Dit betekent voor de woningmarkt: de overheid draagt zorg voor een veilige leefomgeving, waarin burgers samenleven en samenwerken. Voorzieningen als speeltuinen en buurtcentra, alsook de beschikbaarheid van ondersteunende instanties voor burgers worden door de overheid gefaciliteerd/gestimuleerd. Er moeten eerlijke en realistische prijzen voor huizen in de huur en in de koopsector zijn.*

Solidariteit betekent dat mensen boodschap hebben aan elkaar. Betekent dat sterken zich bekommeren om zwakkeren, in de vorm van zorg en geld, maar ook dat een goed basisniveau van wonen voor eenieder wordt gegarandeerd. De overheid hanteert het solidariteitsbeginsel vanuit haar eigen taak: zij garandeert de vloeren in de sociale zekerheid en roept burgers en maatschappelijke organisaties op het hunne daaraan toe voegen. *Dit betekent voor de woningmarkt: waar mogelijk ieder de keuze tussen huren of kopen geven. Bijdragen geven aan mensen die het nodig hebben. Het overheidsbeleid is zodanig dat voor alle inwoners van Nederland passende woonruimte beschikbaar is.*

Rentmeesterschap wil zeggen dat de mens zorgvuldig moet omgaan met de omgeving. Rentmeesterschap duidt op verantwoordelijkheid voor het bewaren van het milieu en al zijn bewoners: mensen, planten en dieren. De omgeving is gegeven om ervan te genieten en op een verantwoorde wijze te gebruiken. *Dit betekent voor de woningmarkt: zorgvuldig*

⁹ CDA, *Program van Uitgangspunten*, Den Haag 1994.

omgaan met de beschikbare grond, keuzes baseren op toekomstige woonwensen met betrekking tot ligging, oppervlakte, architectuur, flexibiliteit en materialen. Toekomstvast (ver)bouwen is het adagium, met een zo gering mogelijk beslag op natuurlijke grond- en hulpstoffen.

3.2 De kernwaarden nader uitgewerkt

Overheidsingrijpen, waarde en zekerheid

Er is in de afgelopen decennia een sterke stijging van de huizenprijzen geweest. Dit heeft aanleiding gegeven tot de gedachte dat huizenprijzen alleen maar kunnen stijgen. De markt van vraag en aanbod bepaalt echter de waarde van een bezit. Het is in de woningmarkt onvermijdelijk dat de overheid via maatregelen ingrijpt en dat dit invloed heeft op prijzen van bijvoorbeeld koopwoningen. Dit overheidsingrijpen mag echter niet de van nature voorkomende fluctuaties op een markt vergroten.

De woningmarkt is een markt met vraag en aanbod en de daarbij horende fluctuaties. Het overheidsbeleid moet er toe bijdragen dat fluctuaties niet worden vergroot en dat ontwikkelingen zich geleidelijk voltrekken. Het overheidsoptreden moet een grote mate van voorspelbaarheid hebben.

Woningmarkt

Er bestaat niet één markt. De markt in de noordvleugel van de Randstad, gekenmerkt door overdruk en fricties, kent andere spelregels dan de markt in bijvoorbeeld in Groningen, Zeeland en Zuid-Limburg. Waar is woningnood, waar is leegstand, welke type woningen staan waar, wat zijn de verschillen in waarde en prijs? De behoefte aan woningen en de woonwensen lopen per regio uiteen. Er bestaat dan ook niet één oplossing om de woningmarkt vlot te trekken.

De randvoorwaarden voor het functioneren van de woningmarkt moeten voor eenieder helder zijn, maar moeten ook de mogelijkheden bieden om zo vorm gegeven te kunnen worden dat ze voor elke woningmarktregio in Nederland tot een positief resultaat kunnen leiden.

Wonen (huren en kopen)

Woonruimte kan worden gekocht of gehuurd. Het CDA wil eigenwoningbezit stimuleren. Eigenwoningbezit geeft de mogelijkheid om vermogen op te bouwen en eigenwoningbezitters nemen verantwoordelijkheid voor het onderhoud van hun huis, maar ook voor hun omgeving. De eigen woning is een bezit, maar moet geen beperking zijn. Mobiliteit is in onze samenleving van groot belang. De aankoop van woningen door starters moet worden gestimuleerd. Starterwoningen moeten na verloop van tijd vrij kunnen komen voor nieuwe starters, senioren moeten de mogelijkheid hebben grote gezinswoningen te verruilen voor een beter passende woning, eventueel met zorgvoorzieningen. Investerings in de eigen woning zorgen voor een duurzame nationale woningportefeuille. Een goed onderhouden woning gaat langer mee en is een aanwinst voor het buurtbeeld. Eigenaar-bewoners moeten gestimuleerd worden om goed te zorgen voor het eigen bezit. Bij het creëren van de mogelijkheid tot het bezitten van een eigen woning hoort een fiscale stimulus.

In de koopsector bestaat een directe relatie tussen de kwaliteit van een woning en de prijs, in de huursector is de prijs veel minder afhankelijk van de marktomstandigheden. Niet voor iedereen is kopen echter weggelegd of de meest aangewezen oplossing. Een gedeelte van de burgers in Nederland is aangewezen op een (sociale) huurwoning, omdat zij niet beschikken over de financiële mogelijkheden om een huis te kopen. Voor deze groep mensen moet voldoende aanbod in het goedkope en betaalbare segment blijven bestaan: een passende woning, die qua huur, kwaliteit etc. zoveel mogelijk aansluit bij de omstandigheden en de financiële mogelijkheden.

Naast deze groep kennen we de groep mensen die bewust kiezen voor huren. Zij willen (permanent of tijdelijk) niet de verantwoordelijkheden die komen kijken bij het kopen van een huis, maar huren een woning waarbij het onderhoud door derden (woningcorporatie, particuliere verhuurder) wordt geregeld tegen vergoeding. Wanneer deze groep mensen een woning van een corporatie huurt en een inkomen boven modaal heeft (momenteel € 33.000/jaar) is het redelijk dat zij een marktgerelateerde huur betalen.

Het is van belang dat in Nederland een voldoende gevarieerd aanbod van woningen is, zodat iedereen in een passende woning kan wonen. Eigenwoningbezit is van belang en moet door de overheid bevorderd worden, waarbij starters een belangrijke doelgroep zijn. Mensen die dat nodig hebben worden ondersteund bij het betaalbaar houden van een passende woning.

Aanbieders

De woningmarkt is een markt met eigen krachtenvelden. Aan de aanbodkant kennen we een aantal grote spelers, namelijk de overheid, projectontwikkelaars, institutionele beleggers en corporaties. Daarnaast zijn er de particuliere verhuurders en de private eigenaren van één of meer woningen.

De overheid heeft de taak toe te zien op de beschikbaarheid van bouwlocaties, een adequaat voorzieningenniveau te (doen) realiseren en het recht op wonen te garanderen.

De overheid biedt het kader waarin de markt werkt.

Elke speler aan de aanbodzijde heeft grote invloed op de inrichting van de woningmarkt. Alle vijf spelers, overheid, corporaties, institutionele beleggers, projectontwikkelaars en particulieren, hebben hun eigen taakgebied en verantwoordelijkheid. Goede afstemming en communicatie tussen de spelers is onontbeerlijk. Daarnaast is het voor elke speler van belang te weten wat er speelt aan de vraagzijde. Het is tijd om vraag en aanbod op elkaar af te stemmen, kwantitatief én kwalitatief.

Ruimte, herontwikkeling van bestaande locaties

In Nederland zijn we terecht trots op ons ruimtelijkordeningsbeleid. In een aantal regio's van Nederland zijn meer woningen nodig om aan de vraag te kunnen voldoen. Uit oogpunt van duurzaamheid verdient herstructurering de voorkeur. Door herstructurering en herinrichting kan beter dan door nieuwbouw worden voldaan aan de actuele woonwensen en voorkomen worden dat er beslag wordt gelegd op groene ruimte. Naast verdichting [van landbouwgrond tot bouwgrond] kan herstructurering en herinrichting ook nieuw groen opleveren, zoals parken om te recreëren. Herstructurering zal echter niet overal de enige oplossing kunnen zijn. Het huidige aantal bouwlocaties in bepaalde regio's is daarvoor onvoldoende en zal zorgvuldig moeten worden uitgebreid. We willen rekening houden met de omgeving waarin we wonen. Er moet bewust gebouwd worden in relatie tot de regio, rekening houdend met de wensen van woonconsumenten, nu én in de toekomst.

Bouwlocaties en bouwtypen (gestapelde bouw, grondgebonden bouw, bungalows, geschakeld, vrijstaand) moeten aansluiten bij wensen van woonconsumenten. Het is de verantwoordelijkheid van ons allen om samen te bouwen aan een leefbaar Nederland, waar iedereen tevreden kan wonen en werken.

Ruimte in Nederland is beperkt. Door middel van herontwikkeling van bestaand bebouwd gebied kan zowel aan de huidige als toekomstige kwantiteits- en kwaliteitswensen worden voldaan. In gebieden met grote overdruk zal extra bouwgrond ter beschikking gesteld moeten worden.

Voorzieningen

Een huis om in te wonen; een thuis. Een thuis wordt niet alleen gemaakt door het huis waarin je woont, maar ook door de mensen met wie je in het huis woont, de burens, de buurtsuper, de voetbalclub, de ouderensoos. Er zijn zoveel dingen, waar je eigenlijk niet dagelijks bij stil staat, die bepalen of je je thuis voelt. Voorzieningen in woongebieden zijn van groot belang. Bij de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten zal te allen tijde rekening gehouden moeten worden met het inpassen van voorzieningen voor de verschillende potentiële bewoners. Voorzieningen voor boodschappen, sport, ontmoeting, bezinning, recreatie. Ook in bestaande wijken zal bij herstructurering zorgvuldig gekeken moeten worden naar het in stand houden en waar nodig opwaarderen van het voorzieningenniveau. *Wonen gaat niet alleen om een dak boven je hoofd. Tevreden wonen is je woning en alles er omheen. Bij nieuwbouwplannen en herinrichting van wijken is het noodzakelijk leefbaarheids-elementen in te passen. In bestaand bebouwd gebied dienen voorzieningen voor eenieder bereikbaar te blijven. Dit geldt ook voor gebieden waar het inwoneraantal daalt en daardoor ook het draagvlak voor voorzieningen.*

Op basis hiervan heeft de commissie de volgende doelstellingen geformuleerd:

1. overheidsbeleid dient zodanig flexibel te zijn dat een soepele woningmarkt wordt gecreëerd en behouden, en schaarste verdwijnt;
2. eigenwoningbezit moet van overheidswege worden gestimuleerd, gericht op het opbouwen van eigen vermogen;
3. betaalbaarheid en toegankelijkheid van wonen moet voor eenieder gegarandeerd zijn;
4. de kloof in de woningmarkt tussen huren en kopen moet worden beslecht;
5. elke inwoner van Nederland moet in de gelegenheid zijn een wooncarrière te maken, waarbij keuzevrijheid leidend is. Daarbij is speciale aandacht gerechtvaardigd voor starters en ouderen alsook voor groepen die zich niet zelfstandig op de woningmarkt kunnen redden;
6. woonconsumenten hebben recht op duidelijkheid en continuïteit in regelingen, op voorspelbare ontwikkelingen;
7. nieuwe impulsen voor energiebesparing en woningverbetering in de woningmarkt zijn gewenst.

4. Het beleid en de maatregelen

4.1 Inleiding

De woningmarktcommissie heeft bij de analyse van het woningmarktbeleid en de woningmarkt gekeken naar de korte en lange termijn. De crisis die zich manifesteerde in het najaar van 2008 zet zich door in de rest van de economie en heeft grote gevolgen voor de woningmarkt. Op het moment van het definitief maken van dit rapport dienden zich over de hele linie van de koopmarkt prijsdalingen aan. Te voorzien zijn grote en langdurige aanpassingen. Dit zou de positie van bijvoorbeeld starters op de koopmarkt kunnen verbeteren, als zij onder dezelfde condities hypotheek zouden kunnen krijgen als voor de crisis. Banken hebben hun voorwaarden voor hypotheekverstrekking echter flink verscherpt. Voor starters op de huurmarkt zou de situatie verder kunnen verslechteren omdat er meer vraag is naar huurwoningen, hoewel dit effect gedempt wordt door de omzetting van koopwoningen in huurwoningen. Het is aannemelijk dat het aantal woonmutaties verder terugloopt, terwijl juist een stijging gewenst is.

Bij alle oplossingen is gekeken naar de haalbaarheid en realiteit van de oplossingen. Woningmarktbeleid moet uit te leggen zijn en duidelijkheid verschaffen aan de hele Nederlandse bevolking, iedereen is er immers bij betrokken. Veranderingen moeten geleidelijk gaan, we willen schokken in huur- en woningprijzen vermijden. Twijfel over de duurzaamheid van de waarde van eigen woning en de prijs van de gehuurde woning is funest voor een succesvolle aanpassing van het woningmarktbeleid.

Geleidelijkheid, duidelijkheid en effectiviteit op langere termijn staan daarmee voorop. Voor de langere termijn is van groot belang dat nu maatregelen worden genomen en dat begonnen wordt met het uitwerken en in nadere regelgeving gieten van de voorgestelde zaken. Dat duurt mogelijk reeds lang. Deze tijd moet gebruikt worden om iedereen van de noodzaak van de maatregelen te doordringen en ze verder uit te werken. Ten aanzien van huurbeleid en de woningfinanciering wordt hier een samenhangend pakket voorgesteld, waarvan de commissieleden menen dat deze in combinatie met andere maatregelen (zoals grondpolitiek en ruimtelijkeordeningbeleid) noodzakelijk zijn om de doorstroming op de woningmarkt te verbeteren.

4.2 Kortetermijnmaatregelen

In de pers circuleren plannen van diverse organisaties om de koopmarkt door het huidige dal heen te helpen¹⁰. Daarbij wordt vaak om overheidssteun, soms in financiële vorm, gevraagd. De eerste vraag die zich aandient, is of de overheid zo direct in het marktmechanisme en daarmee in de prijsvorming moet ingrijpen. De Commissie Woningmarkt beantwoordt deze vraag in de huidige situatie bevestigend. Redenen:

¹⁰ De Nederlandse Vereniging van Projectontwikkelaars en Bouwondernemers (NVB) schat de woningproductie voor 2009 op 65.000, voor 2010 op 52.000 en voor 2011 op 40.000. TNO is positiever gestemd en publiceerde recentelijk schattingen van 80.000, 70.000 en 71.000 voor 2009, 2010 en 2011 respectievelijk.

1. Vertrouwen in de woningmarkt is essentieel voor de doorstroming. Eigenaars zullen immers niet snel naar een duurder huis doorstromen, als de risico's niet zijn in te schatten. Doorstroming is essentieel voor de prijsvorming van woningen en de economische activiteiten rond het verbeteren, opknappen en inrichten van woningen.
2. De huidige kopersstaking is mede een gevolg van onrust op de arbeidsmarkt en financiële markten, en niet direct van een gebrek aan vraag. Die vraag is tijdelijk latent in plaats van actief. Voorkomen moet worden dat bij het opnieuw actief worden van de vraag prijsexplosies ontstaan vanwege een tekort aan aanbod.
3. Hoe sterker de prijs van woningen in het algemeen daalt, hoe groter de problemen bij het realiseren van nieuwbouwprojecten; projectontwikkelaars krijgen vaak nog slechts financiering voor projecten als de woningen voor minstens 70% en soms tegen de 100%(!) zijn verkocht. Dit zijn in de huidige markt niet te realiseren aantallen. Nieuwbouwprojecten zijn essentieel voor de doorstroming. Doorstroming is een van de doelstellingen van beleid om starters en degenen die zijn aangewezen op een sociale huurwoning ruimte te geven.
4. Ook grote renovatieprojecten in wijken komen in het gedrang als geen woningen meer worden verkocht, omdat daardoor de financiering voor deze vernieuwbouwprojecten komt te ontbreken.
5. Bij een te sterke daling van de grondwaarde is er in de grondexploitatie niet voldoende ruimte om locaties duurzaam te ontwikkelen. Dit zal grote gevolgen hebben voor de gemeentelijke grondbedrijven, veel daarvan zullen met verliezen te kampen krijgen.
6. Voorkomen moet worden dat er in de nabije toekomst alleen nog goedkopere woningen worden gebouwd (die nog wel redelijk verkopen), omdat in de verder weg gelegen toekomst juist behoefte bestaat aan kwalitatief hoogwaardige toevoegingen.
7. De woningbouwproductie is aanjager van economisch herstel en de prijs van woningen is een determinant van consumptie.

De Commissie Woningmarkt dringt er daarom op aan, de volgende maatregelen te bezien:

1. verruiming van fiscale maatregelen ter vermindering van de gevolgen van dubbele woonlasten;
2. het faciliteren van marktpartijen bij het verkrijgen van kredieten voor de woningbouw;
3. het faciliteren en uniformeren van provinciale en gemeentelijke initiatieven voor het instellen van opkoopfondsen. Deze initiatieven zijn nu erg versnipperd hetgeen niet bijdraagt aan het vertrouwen. In onderdrukgebieden zouden deze opgekochte woningen onderdeel gemaakt kunnen worden van een beleid gericht op verminderen van het aanbod. Bezien zou kunnen worden of voor woningen in het duurdere segment met een verkoopgarantie gewerkt zou kunnen. Zowel voor opkoopfondsen als voor verkoopgarantie zou de overheid borg kunnen staan;
4. het verhogen van de Nationale HypotheekGarantie;
5. het bezien en verruimen van de juridische mogelijkheden tot tijdelijke verhuur;
6. afdekken van de aantoonbare tekorten in grondexploitaties;
7. versnellen van (afronding van) planologische procedures door gemeenten en provincies en flexibiliteit in bestemmingsplannen. Het zal nodig zijn om bestaande

bouwplannen bij te stellen. Misschien wel meer of minder en andere woningen. Dit moet kunnen binnen de vastgestelde bestemmingsplannen en wijzigingen moeten versneld kunnen worden doorgevoerd;

8. het stimuleren van investeringen in duurzaam woningonderhoud.

4.3 Langere termijn veranderingen

4.3.1 Vraagsturing

De vraag naar woonruimte wordt sterk beïnvloed door (impliciete) overheidssteun. Vraagprikkelers zoals huurverlagende bijdragen die niet op de juiste plaats terecht komen moeten aangepast worden. Dit vraagt om een integrale benadering van frictie op de huurmarkt – zoals scheefwonen – en van fricties op de koopmarkt.

Veranderingen noodzakelijk in de huursector

Er is in het huurbeleid wat betreft de (sociale) huursector onvoldoende relatie tussen prijs en kwaliteit en daarmee onvoldoende prikkel ingebouwd om door te stromen. Op de huurmarkt bestaat daardoor een beperkte vraag naar middeldure huur en er komen te weinig sociale huurwoningen vrij voor mensen die daar op zijn aangewezen. Er wordt in dit verband vaak gesproken over het zogenaamde scheefwonen. De definitie hiervan is niet gemakkelijk. Op dit moment telt Nederland ongeveer 3,1 miljoen huurwoningen, waarvan 2,4 miljoen sociale huurwoningen in het bezit zijn van woningcorporaties, waarin 1,1 miljoen huishoudens wonen die in aanmerking komen voor huursubsidie. Bij goedkope scheefheid gaat het om huurders met relatief hoge inkomens die wonen in huurwoningen met een relatief lage huur. De relatief lage huur van woningen wordt veelal veroorzaakt door zaken als huurbescherming en het feit dat het vaak om bezit van corporaties gaat, waaraan financiële ondersteuning is verleend.

Nu is scheefwonen een kwestie van definitie. Het BBSH, de wettelijke leidraad voor corporaties, stelt niet dat corporaties woningen alleen aan de zogenaamde 'primaire doelgroep' (= inkomen op max. huurtoeslagniveau) mogen verhuren. In wettelijke zin bestaat het begrip 'scheefwonen' dus niet. In een recente brief van de minister van WWI aan de Tweede Kamer stelt deze dat hij huishoudens met een inkomen 'tot de oude ziekenfondsgrens' (= modaal) niet als scheefwoners ziet. Indien alleen huurders met een bovenmodaal inkomen die geen marktgerelateerde huur betalen als scheefwoner worden getypeerd, dan is hun aantal relatief beperkt.

De Commissie Woningmarkt deelt de opvatting van de Minister van WWI dat huishoudens met een inkomen tot modaal die geen marktgerelateerde huur voor een corporatiewoning betalen, niet als scheefwoner moeten worden aangemerkt. De commissie beargumenteert dit met het feit dat de netto inkomensverschillen tussen de primaire doelgroep en modaal vanwege het wegvallen van allerlei (overheids)steunmaatregelen (zoals huursubsidie, bijzondere bijstand etc.) slechts zeer beperkt zijn, en sluit daarmee aan bij eerdere CDA-standpunten rond de noodzaak de financiële positie van de middeninkomens niet verder te verslechteren. De commissie vindt eenieder met een bovenmodaal inkomen die in een corporatiewoning woont en daarvoor geen marktgerelateerde huur betaalt, wel behoren tot de categorie scheefwoners. De commissie is derhalve voorstander van een koppeling tussen huur en inkomensontwikkeling in nieuwe huurcontracten. Met een gemiddelde

mutatiegraad van 8 tot 10% per jaar wordt scheefwonen op middellange termijn gecorrigeerd.

Momenteel bestaat een systeem met twee vormen van huursubsidies: de expliciete en inkomensafhankelijke huurtoeslag door het Rijk en impliciete kortingen door corporaties op de huurprijs. De commissie wil toe naar een systeem waarbij voor huurwoningen een huur geldt die gebaseerd is op de maximaal redelijk huur volgens een nadere vast te stellen regionaal puntensysteem. Voor elke huurder is deze reële, redelijke huur uitgangspunt. Een huurder komt echter in aanmerking voor een huurkorting als het inkomen daartoe aanleiding geeft. Naargelang het inkomen stijgt, daalt de huurkorting. Indien iemands inkomen stijgt, moet hij aldus een huur betalen die past bij die woning en zijn inkomen. Als iemand gewoon de huur betaalt die volgens het puntensysteem past bij de woning doet hij of zij immers geen beroep meer op maatschappelijk vermogen. Ieder mag in de woning blijven wonen die hij of zij eenmaal heeft gehuurd, maar kortingen vervallen. Het inkomen van huurders die een beroep doen op de huurkorting dient elke twee jaar getoetst te worden.

Uitgangspunten bij modernisering zijn:

- de veranderingen gaan langs de weg der geleidelijkheid. Het hier voorgestelde huurregime geldt dan ook alleen bij nieuwe verhuringen. Bij zittende huurders vinden geen veranderingen plaats;
- doelstelling is het beter inzetten van de sociale woningvoorraad voor de mensen die deze nodig hebben en voor wie hij is bedoeld. Een nevensgeschikte doelstelling is het verhogen van het aantal mutaties;
- de Commissie Woningmarkt is niet voor het geheel loslaten van de huurregelingen. Er blijft overheidsbemoeienis nodig door de specifieke eigenschappen van de woningmarkt. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor de kaders waarbinnen de huurmarkt zich dient te bewegen. Zij zal bijvoorbeeld de liberalisatiegrenzen vaststellen en eventuele maximering van huurverhogingen kunnen vaststellen. Ook het regionaal afhankelijke woningwaarderingssysteem (puntensysteem, zie hieronder) wordt centraal vastgesteld;
- een heel belangrijke overheidstaak als onderdeel van een nieuwe huursysteem zal zijn het woningswaarderingssysteem (per regio) vast te stellen en te bepalen wat de norm is voor de basiskwaliteit voor wonen per huishoudtype en inkomensgroep. Ook zal bepaald moeten worden wat de maximale huurlasten zijn voor de onderscheiden groepen als zij in de basiskwaliteit wonen. Op basis hiervan worden de korting op de huur bepaald. Dit garandeert dat het woningbeleid in Nederland sociaal zal blijven;
- in het onderstaande wordt gesproken over maximaal redelijke huren, die marktgerelateerd moeten zijn. Er is bewust afgezien van de term markt (conforme) huren. In veel regio's zouden markthuren, mede door de verstoringen die er zijn en de specifieke kenmerken van de woningmarkt tot grote huurverhogingen (overdrukgebieden) dan wel huurverlagingen (onderdrukgebieden) kunnen leiden. Het Rijksbeleid en het puntensysteem zullen met name op verhogingen een rem zetten;
- de woningmarkt wordt geregionaliseerd. Hierdoor krijgen woningcorporaties en gemeenten een grotere verantwoordelijkheid voor het woonbeleid. Door het inzetten van instrumentarium als het regionale woningswaarderingssysteem kunnen

corporaties en gemeenten gericht inspelen op lokale en regionale omstandigheden. In samenhang met de maatregelen ten aanzien van het eigen woningbezit (zie hieronder) zal de woningmarkt gedynamiseerd worden, en kan flexibeler bepaald worden hoe de sociale voorraad er precies moet uitzien en wie er in woont. Niet uitgesloten is dat daardoor het sociale woonbeleid en de kwaliteit en de huurprijs van het bezit bestemd voor sociale woningbouw van corporaties per regio en corporatie sterker gaan verschillen. De gemeenten bewaken in samenwerking met het Rijk een goede kwaliteit en voldoende voorraad. De woonvisie van de gemeente en de prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties nemen in het beleid een centrale plaats in.

Met nadruk wordt opgemerkt dat waar het woonbeleid geregionaliseerd wordt de woontoeslagen dat ook worden, zodat de betaalbaarheid voor huurders met een laag inkomen gewaarborgd blijft. Omdat de doorstroming vanuit sociale huurwoningen wordt bevorderd, zullen voor mensen die er op zijn aangewezen sneller, en wellicht beter geschikte, woningen beschikbaar komen. Door de invloed die het Rijk blijft houden op het puntensysteem en de daarmee verbonden hoogte van de huren zal het systeem sociaal verantwoord blijven.

In het bovenstaande wordt gesproken over de huurkorting. In het huidige systeem wordt deze uitgekeerd via Rijk in de vorm van huurtoeslag, terwijl de corporaties hierin een grote rol spelen door woningen met korting te verhuren. In de paragraaf over de rol van corporaties gaan we verder in op de verschillende rollen van Rijk en corporaties bij het verstrekken van de huurkorting.

Om de uitstroom uit sociale huurwoningen op te vangen, zal het aanbod in het middeldure en dure woonsegment moeten toenemen. Het is daarom wenselijk dat corporaties marktgerelateerde huren gaan vragen en verhuurders woningen ontwikkelen in het middeldure huursegment.

Nadere uitwerking nieuw huurbeleid

Als nieuw huurbeleid wordt het volgende voorgesteld:

- meer differentiatie in huurprijsniveau tussen regio's door de maximaal redelijke huur tussen woonregio's te laten verschillen. Er komt dus een regionaal puntensysteem. Hierdoor ontstaat in het gereguleerde deel een betere aansluiting tussen de koop- en huurmarkt;
- geleidelijke vergroting van de niet-gereguleerde sector door huurliberalisatie bij mutatie. De woning moet hiervoor aan de relevante kwaliteitseisen voldoen;
- in het woningwaarderingssysteem moet de WOZ-waarde voor 20 procent gaan meetellen. In het huidige puntensysteem heeft een identieke woning evenveel punten, ongeacht de locatie van de woning. Hiermee wordt geen recht gedaan aan andere factoren die de (huur)waarde van een woning bepalen. Door rekening te houden met de WOZ-waarde komen prijs en kwaliteit meer in verhouding en is de vergelijkbaarheid met een koopwoning beter. Zo kan meer recht worden gedaan aan de (gewildheid van de) locatie, en zullen verhuurders worden gestimuleerd te investeren in meer gewilde locaties;

- differentiatie in huurprijs naar energieprestaties en wooncomfort. De verschillen in energieprestaties en wooncomfort tussen woningen zullen in het woningwaarderingstelsel tot uitdrukking moeten worden gebracht;
- minder stringent huurbeleid. Om de kloof tussen huur en koop te dichten zullen de huren gemiddeld meer moeten mogen stijgen dan de inflatie. Het huidige inflatievolgend huurbeleid heeft bijgedragen aan het vergroten van de kloof tussen huren en kopen. Een stijging van huurprijs van een woning met een à anderhalf procent boven inflatie biedt verhuurders en corporaties de mogelijkheid om passende huren te vragen;
- meer verkoop van huurwoningen door corporaties. Gelet op de omvang van de primaire doelgroep zijn er te veel (goedkope) huurwoningen. Verkoop van huurwoningen is in bepaalde woningmarkten wenselijk om een betere balans in de regionale woningmarkt tot stand te brengen. Concepten waarbij de bewoner kan kiezen uit (blijven) huren of kopen, zoals het Te Woonconcept of koopvarianten als Koopgarant, etc., zijn hiertoe bij uitstek geschikt.

Versterking beleid eigen woningbezit

De commissie is voorstander van een beleid dat het eigen woningbezit stimuleert. De doelstelling moet daarbij zijn dat het verwerven van een eigen huis leidt tot duurzaam eigen woningbezit en daarmee samenhangende vermogensopbouw. De overheid moet het verwezenlijken van die doelstelling met adequate middelen stimuleren.

De hypotheekrenteaftrek is daartoe in de afgelopen decennia een belangrijk instrument gebleken. Deze heeft de entree en doorstroom op de markt van woningbezit gefaciliteerd. De laatste jaren heeft de renteaftrek evenwel een tweetal minder wenselijke neveneffecten gehad. Allereerst leidden de introductie en opkomst van zuivere beleggingshypotheek, zeker wanneer die gecombineerd werden met een ten opzichte van de waarde van het onderpand zeer hoge lening, tot onverantwoorde risico's voor woningbezitters, terwijl tegelijkertijd de gecombineerde doelstelling van duurzaam woningbezit en geleidelijke vermogensopbouw geleidelijk uit het zicht verdween. Ten tweede leidde de ongemotiveerde, aan het hoogste belastingtarief gekoppelde, hypotheekrenteaftrek tot een prijsopdrijving, die weliswaar in de kredietcrisis deels is veldamp, maar daarmee veel eigen woningbezitters met relatief hoge leningen opzadelde¹¹.

De crisis heeft bij hypotheekverstrekkers tot een verkramping geleid. Het krijgen van een hypotheek lijkt moeilijker geworden, waarbij ook meespeelt dat banken zich meer (gaan) houden aan de gedragscode hypotheekverstrekking.¹² Om de hypotheekmarkt op gang te brengen is de commissie voorstander van het ophogen van het bedrag van de nationale hypotheekgarantie (zie de kortetermijnmaatregelen).

De commissie meent dat het nu tijd is om alle maatregelen, die mogelijk kunnen bijdragen aan het verbeteren van de woningmarkt, onder ogen te zien en te betrekken in een kritische

¹¹ Op 17 juni 2009 heeft het WI voor het CDA een rapport gepubliceerd waarin een vlaktaks wordt bepleit. Met een vlaktaks zou de hypotheekrenteaftrek voor ieder in hetzelfde tarief vallen.

¹² In dat opzicht wijst de commissie erop dat er een nauwe relatie bestaat tussen veranderingen in huizenprijzen en macro-economische ontwikkelingen.

beoordeling van het woningmarktinstrumentarium. Voor de korte termijn hebben we hierboven al voorstellen gedaan.

Daarbij merkt de Commissie Woningmarkt op dat de huidige instabiele situatie naar het zich laat aanzien nog wel enige tijd zal duren. Dit vereist een aanpak die primair nodig maakt dat bestaande instrumenten als de hypotheekrenteaf trek en de nationale hypotheekgarantie gehandhaafd blijven. Wel kan men bezien of die instrumenten hier en daar modernisering behoeven. Voor een fundamentele herbezinning is er gezien de huidige onzekere tijd geen plaats.

Het geheel van fiscale en ander maatregelen rond het eigenwoningbezit dient in elk geval gericht te blijven op duurzaamheid, doorstroming en vermogensopbouw. Met duurzaamheid van eigen woningbezit wordt bedoeld op het toekomstbestendig maken en houden van de eigen woning, door middel van onderhoud, woningverbetering, energiebesparing en investeringen in een betere woonomgeving. In dat licht dienen ook de navolgende maatregelen te worden bezien:

1. *Aftrek hypotheekrente.* De commissie is voor de handhaving van de aftrekbaarheid van hypotheekrente.
De commissie vindt dat hypotheekleningen gericht moeten zijn op het bevorderen van eigenwoningbezit én op vermogensopbouw of tenminste stabiel vermogensbeheer en vindt dat hypotheekleningen die hier niet op gericht zijn ontmoedigd moeten worden. Daarnaast zou juist vanwege het spaarelement een hypotheek met aflossing, fiscaal per saldo gunstiger moeten worden beoordeeld dan een aflossingsvrije hypotheek. Dit zou moeten gaan gelden voor hypotheekleningen bij nieuw aangekochte woningen.
2. *Eigen woningforfait.* Sinds januari 2009 is het plafond van het eigenwoningforfait door het kabinet losgelaten, waardoor het eigenwoningforfait bij hogere waarde oploopt. Daarnaast wordt een hoger percentage van 2,35 procent ingevoerd ter vaststelling van het eigenwoningforfait voor woningen met een WOZ-waarde hoger dan 1 miljoen euro, maar alleen voor het deel van de waarde dat uitgaat boven de € 1 miljoen. Dit percentage zal geleidelijk oplopen vanaf 2010 tot 2,35 procent in 2016. Het loslaten van de indexatie voor de WOZ-waarde hoger dan 1 miljoen euro, betekent dat op termijn een steeds groter aandeel van de Nederlandse huizenbezitters deze extra verhoging gaat betalen. Dit betekent dat de intentie van de maatregel: hogere inkomens meer laten bijdragen aan de collectieve lasten van de samenleving, op termijn verloren gaat. De commissie is om die reden voor handhaving van indexatie.
3. *Verlaging overdrachtsbelasting.* Om doorstromen in de markt voor koopwoningen te bevorderen, willen wij voor de kopende partij de overdrachtsbelasting op (middel)lange termijn afbouwen. Mocht de indexatie van het bedrag van 1 mln euro gehandhaafd blijven dan zouden de daardoor vrijkomende gelden ingezet moeten worden voor de financiering hiervan.

4. *Investeren in eigen woning fiscaal aantrekkelijk maken.* De eigen woning heeft een belangrijke positie in de maatschappij. Het is daarom van belang dat eigenaar-bewoners investeren in woningverbetering en duurzaamheid. Dit verlengt de economische levensduur van woningen en bevordert een kwalitatief hoogwaardige woningvoorraad. Om eigenaar-bewoners te stimuleren om te investeren in de eigen woning is de commissie voorstander van de mogelijkheid tot aftrek van kosten voor woningverbetering als deze casco-gerelateerd zijn: kosten voor dak, vloeren, gevels, kozijnen, of als de investering de duurzaamheid bevordert (verhoging van het energielabel).
5. *Starters.* De starter heeft een groot probleem op de woningmarkt. Alle huidige instrumenten (zoals garantieregelingen en starterssubsidies) om de starter te ondersteunen dienen bespoedigd en versterkt te worden. Hierbij moet ook gekeken te worden naar een bredere inzet van allerlei koopvarianten (zoals Slimmer Kopen, Koopgarant etc.) en huur/koopvarianten (zoals Te Woon e.a.).
6. *Steun door ouders.* Financiële ondersteuning door ouders bij de aankoop van de woning door een kind.
Een aantal banken in Nederland biedt al de mogelijkheid voor een garantiestelling door ouders, maar de commissie wil hierin verder gaan. Ouders krijgen de mogelijkheid om successievrij eenmaal een bedrag van maximaal 50.000 euro te schenken aan hun kind voor de aankoop van een huis. Dit bedrag wordt geïndexeerd. Ook hier zijn de voordelen weer tweeledig. De aankoopprijs van een huis voor een starter wordt 'verlaagd' en ouders kunnen zonder fiscale afdracht een grote schenking aan hun kind doen. Zo kan een deel van het Nederlandse pensioenvermogen op fiscaal gunstige wijze bijdragen aan herinvestering in eigen woningbezit en komt het vermogen direct terug in de Nederlandse samenleving.

4.3.2 Aanbodsturing

De voorgenomen woningproductie voor 2008 lag op circa 80.000 woningen: dit aantal is niet gehaald. Naar verwachting zal ook de woningproductie voor 2009 en volgende jaren lager uitkomen.¹³ Dit is slecht voor de doorstroming. Het is noodzakelijk dat we in de toekomst weer bouwen in regio's waar krapte heerst op de woningmarkt. De woningmarktcommissie wil de focus hierbij leggen op herontwikkeling van bestaande locaties.

Waar krapte heerst op de woningmarkt en herontwikkeling onvoldoende soelaas biedt, dienen de mogelijkheden om meer grond voor woningbouw beschikbaar te stellen serieus te worden gezien. Op dit moment is slechts 10 procent¹⁴ van het Nederlandse grondoppervlak bebouwd met woningen en is de ratio tussen residentiële grond en landbouwgrond slechts 9,5 procent. Ter vergelijking: laatstgenoemde ratio ligt op 12,8 procent voor België en op

¹³ De Nederlandse Vereniging van Projectontwikkelaars en Bouwondernemers (NVB) schat voor 2009 de woningproductie op 65.000, voor 2010 op 52.000 en voor 2011 op 40.000. TNO is positiever gestemd en publiceerde recentelijk schattingen van 80.000, 70.000 en 71.000 voor 2009, 2010 en 2011 respectievelijk.

¹⁴ CPB kwartaal nieuwsbrief, september 2007.

11,9 procent voor Denemarken, twee qua omvang en/of bevolkingsdichtheid vergelijkbare landen.¹⁵ Grond moet beschikbaar komen waar mensen willen wonen, ook als dit betekent dat bijvoorbeeld de Randstad verdicht. Dat laat echter een adequate ruimtelijke ordening onverlet; verrommeling moet worden voorkomen. Realisme is gewenst: in gebieden met overdruk zal ook met verdere verdichting nooit optimaal aan iedere woonwens voldaan kunnen worden.

Maatregelen voor meer aanbod

1. *Planologische verruiming.* Veel steden kunnen door middel van herontwikkeling van bestaande woon- en werklocaties een beter op de woonwensen aansluitend aanbod creëren. Ook in regio's gekenmerkt door krimp verdient herontwikkeling in plaats van uitbreiding sterk de voorkeur. Bij herontwikkeling moet de nadruk liggen op kwaliteit. Soms is echter groen in de stad belangrijker dan aan de randen van een gebied. In steden worden nu bijvoorbeeld soms sportvelden bebouwd en nieuwe aan de stadsranden aangelegd, waardoor deze steeds verder van de gebruikers komen te liggen. De huidige kabinetsdoelstelling is het realiseren van 50 procent van de vervangende en nieuwbouw binnen de bestaande contouren. Men kan vraagtekens plaatsen bij de haalbaarheid hiervan, zeker in overdrukgebieden. Men moet er dus rekening mee houden dat bouwen buiten de bestaande contouren in dit type woningmarkten op langere termijn niet te vermijden is, wil men aansluiten bij de woonwensen van consumenten. Aansluitend bij de woonwens van menige Nederlandse burger is het realiseren van nieuwe woningen aan de buitenranden van grootstedelijke agglomeraties dus gewenst. Deze woonwens wordt niet alleen gedreven door de vraag naar kwaliteit en ruimte. Door een flexibeler ruimtelijk ordeningsbeleid kan het woningaanbod groeien met behoud van natuur zonder de beperkingen die de markt nu kenmerkt. Er kan door hoogwaardig bouwen aan de randen van steden een geleidelijker overgang tussen stad en natuur worden bereikt, omdat hoogbouw niet plotseling overgaat in groen. Ook kunnen door het realiseren van hoogwaardige bouw aan randen van steden, de 'beter betaalden' in steden worden vastgehouden. Door een flexibeler ruimtelijkordeningsbeleid kan het woningaanbod dus groeien met behoud van natuur. Om landschappelijke verrommeling tegen te gaan, moet deze verruiming gepaard gaan met de planmatige aanpak van woningbouw. Om een en ander gestalte te geven, kan bijvoorbeeld het denkmodel dat van de SER uit 1999 voor het inpassen van de ruimtebehoeften, dat onlangs door de regering voor bedrijventerreinen is geïntroduceerd, ook voor wonen gehanteerd worden. Het Planbureau voor de leefomgeving heeft in zijn recente rapport een aantal suggesties gedaan voor de handhaving en bescherming van landschap.¹⁶ Deze denkrichtingen die duidelijker richtlijnen dan nu behelzen (beter vastleggen van te beschermen waarden en meer aandacht en middelen voor beleid en handhaving), kunnen verrommeling van het landschap tegengaan.
2. *Hogere nieuwbouwproductie.* De nieuwbouwproductie moet weer op niveau worden gebracht. Een prikkel voor meer particulier opdrachtgeverschap kan vorm krijgen door een ruimere toewijzing van kleine, middelgrote en grote kavels. We moeten toe naar

¹⁵ Eichholtz en Lindenthal, *Behoeftes en belemmeringen in de woningbouw: een lange termijn perspectief*, Maastricht 2008.

¹⁶ Planbureau voor de Leefomgeving, *Landschap beschermen en ontwikkelen*, Bilthoven 2008.

een hoger aanbod van bouwkavels, in het bijzonder in de regio's waar schaarste is en er moet gebouwd worden voor de vraag van morgen: middeldure en dure huur- en koopwoningen van hoge kwaliteit.

3. *Kwaliteit versus kwantiteit.* Het uitgangspunt van het CDA is: goed woningbezit, goed wonen. Dat betekent dat er meer vraaggestuurd gebouwd moet worden. Het is van belang dat we in Nederland anders gaan bouwen; minder sociale huurwoningen, meer woningen die voldoen aan de echte vraag, vernieuwende flexibele bouw- en woonconcepten. Het rigide voorschrijven van aantallen sociale huurwoningen bij nieuwe ontwikkelingen moet worden geflexibiliseerd en kunnen worden aangepast aan de lokale vraag. Verder moet het openbaar bestuur hardere kwaliteitseisen stellen aan ontwikkelaars. In de huidige situatie bouwt de ontwikkelaar om vervolgens de woningen direct te verkopen. Dit kan leiden tot een ongewenste kortetermijnvisie, met de problemen van morgen op het bord van de eindbelegger of eigenaar-gebruiker.
4. *Beleggers.* In de tweede helft van de vorige eeuw zijn er in Nederland veel woningen door/in opdracht van institutionele beleggers gebouwd onder de noemer 'particuliere huurwoningen'. Voorbeelden daarvan zijn het toenmalige ABP, SFB en PGGM. Meestal waren dit pensioenfondsen die een belangrijk deel van hun belegd vermogen (soms zelf statutair verplicht) onderbrachten in de woningbouw. Veel van deze woningen zijn gerealiseerd in de gesubsidieerde sector. Toen aan het einde van de tachtiger jaren het dynamische kostprijsstelsel werd ingevoerd zijn zij massaal uit de woningbouw gestapt. Hiermee zouden zij niet de voor hen noodzakelijke rendementen kunnen halen. De laatste jaren zien we dat ze weer schoorvoetend terugkeren op de woningmarkt. Wij zouden het toejuichen als deze partijen weer een belangrijke rol gaan spelen in de markt van middeldure en dure huurwoningen. Ook voor deze categorie woningen zou het wenselijk zijn dat van concurrentie met corporaties sprake zou zijn. Veel van deze instellingen beheren de pensioengelden van Nederlanders en hoewel dit een zaak van werkgevers en werknemers is, zou het toch wenselijk zijn dat er meer mogelijkheden worden geboden om [pensioengelden] te investeren in de woningbouw.
5. *Grondpolitiek.* Het is nu tijd om bij de herinrichting van ons land een betere verbinding tot stand te brengen tussen landbouw en woningbouw. Wijziging van de bestemming van gronden heeft niet alleen juridische gevolgen voor de eigenaren, maar ook financiële. Gronden (al of niet met opstallen) kunnen bij deze wijzigingen immers meer waard worden. Het is daarom begrijpelijk dat zodra er vermoedens bestaan van een op handen zijnde wijziging van de structuurvisie of een bestemmingsplan, er een levendige handel ontstaat in deze gronden. Als CDA hebben we altijd geaccepteerd dat de eigenaren mee kunnen profiteren van deze waardeverhoging, voorzover dit binnen normale proporties blijft en er geen sprake is van grondspeculatie, ook als compensatie voor het verlies van de grond waar zij altijd een goed rentmeesterschap over hebben gevoerd. De Nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) met daarin opgenomen de Grondexploitatiewet (Grewwet), die na jarenlange discussie in 2008 is vastgesteld, geeft handvatten voor hoe te handelen bij bestemmingswijzigingen en de daarbij horende waardeveranderingen van de grond. Gemeenten kunnen er voor kiezen om via een actieve grondpolitiek het heft in eigen hand te houden, met als voordeel dat hiermee

maximale zeggenschap kan worden bereikt met de daarbij behorende financiële revenuen, maar ook met de financiële risico's. Gemeenten kunnen ook kiezen voor een passievere rol, waarbij minder risico wordt gelopen. De nieuwe wet geeft mogelijkheden om de kosten te verhalen, terwijl toch kwaliteits- en inrichtingseisen door gemeenten kunnen worden gesteld. Bezien moet worden of dit instrumentarium verfijning behoeft.

Een punt van aandacht is hoe om te gaan met plannen die geen sluitende exploitatie mogelijk maken. De redenen hiervoor kunnen divers zijn: moeilijk te verwerven locatie, dure en ingewikkelde ontsluitingen, bouwprogrammering etc. Vaak zullen deze plannen zijn gelegen in herstructureringsgebieden of economisch wat zwakkere regio's. Voor de werkgroep blijft het belangrijk dat ook deze plannen kunnen worden gerealiseerd en de mogelijkheid wordt geschapen dat er locatiebijdragen worden verstrekt, door verevening met andere plannen of out of pocket bijdragen. Noodzakelijke locaties die een tekort in de exploitatie kennen, moeten financieel geholpen worden. De overheid moet daarom de afbouw van locatiesubsidies heroverwegen, juist in de huidige situatie van teruglopende bouwproductie. Om die reden is de commissie ook geen voorstander van verlaging van de ISV-gelden. ISV (investeringsbudget stedelijke vernieuwing) is het budget dat gemeenten en provincies ontvangen voor fysieke stedelijke vernieuwing.

4.3.3 Ruimte en nieuwe spelregels voor de corporaties

De woningcorporaties zijn de aangewezen organisaties uit het maatschappelijk middenveld om doelstellingen op het gebied van sociale huisvesting, leefbaarheid en wijk aanpak te verwezenlijken. Het maatschappelijk bestemd vermogen dat beheerd wordt door corporaties moet worden ingezet voor bovengestelde doelstellingen, nu en de toekomst. Dit betekent dat we als rentmeesters moeten omgaan met dit vermogen: het investeren waar het nodig is, maar tegelijkertijd de corporaties niet slechts zien als een pot met geld, waarover door de politiek naar believen kan worden beschikt. Corporaties beheren de woningvoorraad en het vermogen dat daarin belegd is ook voor komende generaties. Van hen mag een langetermijnvisie worden verwacht en gevraagd. De politiek moet hen daarbij vrijheid laten en – binnen de kaders van een versterkt systeem van intern en extern toezicht - er op vertrouwen dat corporaties op verantwoordelijke wijze aan hun opdracht invulling zullen geven.

De Commissie Woningmarkt vindt dat de kerntaken van de woningcorporaties zijn: het bouwen en beheren van huurwoningen voor degenen die zich niet zelfstandig op de woningmarkt kunnen redden, en het investeren in maatschappelijk en zorgvastgoed. Corporaties zijn maatschappelijke ondernemingen, die voor deze kerntaken anders dienen te worden belast dan voor hun commerciële activiteiten. Maatschappelijke prestaties moeten ook als zodanig worden behandeld. Dit betekent dat activiteiten die binnen de toegelaten instelling (TI) vallen niet Vpb-plichtig moeten zijn, mits huur- en verkoopopbrengsten geherinvesteerd worden in de kerntaken. De woningcorporaties moeten zich in het verlengde van hun taak ook met commerciële activiteiten bezig kunnen houden en daarvoor hetzelfde behandeld worden als andere commerciële ontwikkelaars en beleggers. De Commissie Woningmarkt is geen voorstander van uitholling van het waardevolle Nederlandse corporatiebestel door uittreding. Mochten woningcorporaties echter toch uit het bestel willen stappen, dan zullen zij de voordelen die zij hebben ontvangen terug

moeten geven, het gaat dan om subsidies over jaren die nog moeten komen, kortingen op grondprijzen uit het verleden en compensatie voor in het verleden niet betaalde winstbelasting.

Corporaties zijn sinds de bruteringsoperatie van begin jaren '90 onderwerp van politieke discussie. De recente integrale Vpb-plicht, het inflatievolgend huurbeleid en de Vogelaarheffing zijn daarvan uitingen en leggen beslag op de mogelijkheden van corporaties om aan hun taken te voldoen. Het opleggen van nieuwe heffingen is niet de oplossing, maar een helder kader van eisen aan de sector wel. De rol van corporaties en wat in het kader van maatschappelijk ondernemerschap van de corporaties mag worden verwacht, de publieke inbedding van hun taak, alsook de vorm en aard van het toezicht moeten op korte termijn in afspraken tussen de overheid en de sector worden vastgelegd, afspraken over eigen verantwoordelijkheden voor de corporaties, maar ook over het afleggen van verantwoording aan de maatschappij over de aanwending van het maatschappelijk bestemd vermogen. Ten aanzien van dit laatste: het beeld van corporaties als 'vette' instellingen wordt ook gevoed door een aantal incidenten waarbij corporaties hun taak zeer ruim hebben uitgelegd of waar bestuurders de vrije hand leken te hebben. Waar in de branche zelfregulering bestaat, mag er niet voor worden teruggedeeind deze praktijken ook zelf te constateren en aan de kaak te stellen. Dat zal het vertrouwen in corporaties als maatschappelijke ondernemingen, met alle verantwoordelijkheden die dat met zich meebrengt, ten goede komen. Raden van toezicht en gedragscodes spelen hierbij een grote rol, die strikter moet worden opgenomen.

Het in dit rapport voorgestelde nieuwe huurbeleid zal natuurlijk ook gevolgen hebben voor corporaties. Allereerst zullen zij de bereidheid moeten hebben medewerking te verlenen aan het voorgestelde systeem en mede belast worden met de administratieve uitvoering. Daarnaast zullen bij invoering de door hen gegeven huurkortingen veel explicieter worden. Afhankelijk van de hoogte van de basiskwaliteit van woningen, de hoogte van de huur daarvan, de hoogte waarop de inkomensquota per huishoudcategorie worden vastgesteld en de uitwerking van het puntensysteem per regio, is het niet ondenkbaar dat meer of minder een beroep zal worden gedaan op de huurtoeslag zoals die nu door de Rijksoverheid wordt uitgekeerd. Anderzijds zullen als het systeem eenmaal enige tijd in werking is, de huurinkomsten van corporaties stijgen, omdat immers huren met de inkomensstijging van sommige huurders zullen meegroeien. Dit betekent dat kosten en baten, of ze nu bij Rijk of corporaties neerslaan, afhankelijk zullen zijn van een groot aantal factoren en in de tijd veranderen. Deze factoren zullen regionaal kunnen verschillen en mede afhankelijk zijn van specifieke afspraken tussen gemeenten en corporaties in toekomstige woonvisies. Dit betekent dat het hele systeem, inclusief de administratieve verwerking en de financiële gevolgen onderwerp van intensief overleg tussen Rijk, corporaties en gemeenten moet zijn.

De wijze waarop op dit moment opgaven voor corporaties worden bepaald, is goed. Lokaal moet in overleg tussen gemeenten en corporaties op basis van de woonvisie worden afgesproken welke maatschappelijke prestaties van corporaties worden verwacht. Gemeentes als mede-overheid zullen zich bij het maken van de afspraken uiteraard richten op wat met de centrale overheid is afgesproken. De landelijke externe toezichthouder in een nieuwe opzet moet een kader hebben om maatschappelijke prestaties te kunnen beoordelen en meten, binnen de regionale context waarin corporaties functioneren.

Transparantie, een heldere governance-structuur voor de sector, een duidelijk prestatiekader, lokale prestatie-afspraken en vernieuwd toezicht zullen de ankers van een nieuw arrangement tussen rijksoverheid en de sector moeten zijn.

Ten aanzien van het interne toezicht op corporaties is de commissie van mening dat de leden van het toezichthoudend orgaan een onafhankelijke positie ten opzichte van het bestuur van de organisatie dienen in te nemen. De toezichthouder heeft een grote verantwoordelijkheid en moet zich onthouden van meebesturen, en zodanig samengesteld en van een zodanig niveau zijn dat deskundig toezicht is gewaarborgd. De governance code moet strikt worden geïmplementeerd.

Ten aanzien van het externe toezicht sluit de commissie zich in principe aan bij het rapport van de Vromraad: 'Toezicht vergt afstand'.¹⁷ Om van een goed arrangement tussen overheid en woningcorporaties te kunnen spreken, moet een reeks van zaken helder zijn, zo stelt de Raad. Dit zijn onder andere: de publieke inbedding, de ruimte voor maatschappelijk ondernemerschap, de positionering van het toezicht en de verhouding tussen intern en extern toezicht. Met de Raad vindt de commissie dat corporaties een publieke inbedding nodig hebben en dat dit een belangrijk onderdeel moet vormen van het externe toezicht. De commissie is voorstander van publieke sturing en publiek toezicht op hoofdlijnen met daarbinnen veel ruimte voor maatschappelijk ondernemerschap van woningcorporaties. Onder publieke sturing vallen doelstellingen en kaders met regelgeving die ruimte geeft om lokaal en met de creativiteit van ondernemerschap invulling te geven aan de maatschappelijke opgave. De commissie erkent daarbij dat de maatschappelijke opgave contextgebonden is en daarmee per corporatie en gemeente het accent anders kan liggen. De commissie is voorstander van een onafhankelijk extern toezichtorgaan. Dit zelfstandige toezichtorgaan zal integraal toezien op zowel de financiële als de maatschappelijke prestaties. Dit orgaan heeft eigen onderzoeks- en sanctie-instrumenten en staat op afstand van de dagelijkse politieke prioriteiten.

Verwacht wordt van corporaties dat zij:

1. Woningen aan starters en huidige bewoners verkopen. De woningmarktcommissie wil toe naar een krachtiger beleid betreffende de verkoop van huurwoningen aan starters en huidige bewoners. Dit zal corporaties ook in staat stellen nieuwe investeringen in de kerntaak vorm te geven. De woningmarktcommissie wil niet overgaan tot een 'recht tot koop' teneinde te voorkomen dat in bepaalde wijken/kernen het aandeel sociale huur te laag wordt, dan wel dat er onvoldoende sturing ontstaat op (behoud van) leefbaarheid.
2. Investeringen anders dan in sociale huurwoningen voornamelijk richten op maatschappelijk vastgoed, zoals brede scholen, zorgvastgoed en sociale centra; primair daar waar de corporaties zelf bezit hebben, indien verantwoord ook daarbuiten. In gebieden met bevolkingskrimp dienen corporaties pro-actief te sturen op een tijdige aanpassing van het woningaanbod en de voorzieningenstructuur teneinde leegstand en verloedering te voorkomen. Zij dienen hiervoor de mogelijke middelen beschikbaar te hebben.

¹⁷ *Toezicht vergt afstand*, Advies Vromraad 069, Den Haag 2009.

3. Eventuele commerciële activiteiten zullen belast worden, net als bij reguliere ontwikkelaars en beleggers. De commerciële activiteiten mogen de maatschappelijke taak niet in het gedrang brengen. Ook is inbreng van maatschappelijk kapitaal in commerciële dochters ongewenst. Commerciële activiteiten moeten worden afgesplitst. Er mag geen oneerlijke concurrentie met de commerciële partijen zijn. Waar maatschappelijk bestemd vermogen in een deelneming wordt ingebracht, dienen waarborgen voor het (in- en extern) toezicht te bestaan.

4.3.4 Overheid en marktmechanisme

Met een woningmarkt die zich niet nationaal eenduidig ontwikkelt, maar regionaal grote verschillen vertoont, is het van groot belang dat coördinatie en uitvoering van de wet- en regelgeving betreffende ruimtelijke ordening en woningbouwprogrammering ook op regionaal niveau plaatsvindt. Daarnaast zijn er de afgelopen jaren goede maatregelen genomen voor de vereenvoudiging van regelgeving, hetgeen procedures zal verkorten, maar er zijn nog substantiële verbeteringen mogelijk in het stedenbouwkundig proces.

- *Regionale aanpak.* Er moet een nieuwe taakverdeling komen tussen gemeenten, provincie en de rijksoverheid betreffende de planologische beschikbaarstelling van bouwgrond. Op macroniveau wordt regelgeving ontwikkeld voor de ruimtelijke ordening. Draag bestuurlijke rijksbevoegdheden die aan ruimtelijke ordening en bouw gerelateerd zijn over aan provinciale overheden. Het is aan de provincie om niet alleen de coördinatie, maar ook de afstemming van het woningmarktbeleid op regionaal niveau uit te voeren.
- *Kortere ontwikkelduur.* De nieuwe Wet ruimtelijke ordening en het belanghebbendenbeding zullen een positief effect hebben op verkorting van procedures, bijvoorbeeld door beperktere inspraak. Echter, het is maar de vraag of het afschaffen van dat soort regels de uiteindelijke oplossing is, daar gemiddeld 80 procent van de voor een ontwikkelproces benodigde tijd besteed wordt aan discussie tussen ontwikkelaar en gemeente. De commissie is daarom voorstander van (nog) kortere procedures en het opstellen van een routeplanner voor de realisering van woningbouwprojecten. Private en publieke partijen bij de ontwikkeling van woningbouw weten vooraf vaak nog steeds niet wat op hun weg komt. Gemeenten schetsen de planologische lijnen van het bestemmingsplan en gespecialiseerde marktpartijen met de benodigde expertise zijn vervolgens verantwoordelijk voor de invulling.

4.3.5 Duurzaamheid

Het CDA heeft het thema duurzaamheid hoog in het vaandel. De gebouwde omgeving is verantwoordelijk voor een derde van de globale CO₂-emissie en er is dan ook een belangrijke rol weggelegd voor duurzaamheid in de Nederlandse woningmarkt. Daarnaast kan energiebesparing – een belangrijk onderdeel van duurzaamheid – leiden tot substantieel lagere woonlasten, wat de betaalbaarheid van wonen ten goede komt. De praktische implementatie van duurzaamheid in de Nederlandse woningmarkt moet dan ook beloond

worden, hetzij via subsidies, hetzij via fiscale voordelen. Het fiscaal aftrekbaar maken van investeringen in duurzaamheid is een duidelijke stimulans voor verduurzaming van de bestaande woningportefeuille zijn in dit rapport reeds besproken.

Mensen moeten meer bewust worden gemaakt van het bestaan van het energielabel voor woningen, zodat zij bewuste keuzes maken m.b.t. hun toekomstige energiekosten.

Duurzaamheidsmaatregelen verhogen de prijs van nieuwbouw en kunnen in de ogen van consumenten een verslechtering van de prijs-kwaliteitverhouding opleveren. Hiervoor moeten oplossingen worden gevonden in de lijn van gerichte marketing en voorlichting. Het woonlastenconcept biedt een helder inzicht. Zij is opgebouwd uit drie componenten: hypotheek/huurlasten, energielasten en belastingen. Een duurzamer huis is duurder in de aanschaf, maar verbruikt minder energie. De totale woonlasten blijven dan gelijk, mocht er toch een 'gat' blijven bestaan kan dit wellicht opgelost worden met subsidies.

Op het terrein van duurzaam bouwen gelden inmiddels de nodige regels en normen. De Commissie Woningmarkt vindt het van belang dat er richtlijnen in de bouw gelden, zowel voor nieuwbouwprojecten als (aanpassen) bestaande bouw die zorg dragen voor duurzaam en gezond wonen. Belangrijk aandachtspunt is een heldere en eenvoudige structuur in de richtlijnen, regels en normen. De commissie juicht dan ook toe dat bijvoorbeeld regelgeving rond de huidige energie prestatie coëfficiënt van woningen wordt vereenvoudigd en beter wordt toegesneden op de praktijk

4.3.6 Positie doelgroepen

Wonen voor gehandicapten en chronisch zieken

Gehandicapten en chronisch zieken hebben als ieder ander de wens zelfstandig te wonen. In de tweede helft van de twintigste eeuw zijn tal van initiatieven ontplooid om zelfstandig wonen voor deze doelgroep mogelijk te maken, zoals woonzorgcomplexen, Fokus-woningen en ADL-assistentie.

De trend van de afgelopen jaren en voor de toekomst is de overgang van intramurale zorg naar extramurale zorg. Dit vergt een grote organisatieverandering en inspanning van de zorgverleners en een uitdaging voor de technische branche. Deze verandering van zorg van intra- naar extramuraal betekent ook nieuwe bouw wensen. Geen grote zorginstellingen meer, maar kleine woonzorgcomplexen in wijken.

De positie van gehandicapten in met name de huursector moet worden verbeterd. Voor woningcorporaties wordt het marktsegment 'wonen met zorg en welzijn' steeds belangrijker. Zij moeten naast woon-zorgcomplexen meer geclusterde woonvormen voor zorgintensieve groepen ontwikkelen. De opgave is om flexibele en schakelbare woningen te bouwen, die geschikt zijn voor zowel een diversiteit aan doelgroepen 'wonen en zorg' als voor de reguliere woningmarkt. Hierbij moet er ook zeker aandacht zijn voor aangepaste studentenwoningen.

Als woningen voor diverse doelgroepen geschikt moeten zijn (design for all), betekent dat ook dat er rekening moet worden gehouden met de woonomgeving. Wijken om te wonen en te leven. Gemeenten kunnen hierin een grote rol vervullen, zowel bij inrichting van wijken (bestemmingsplannen) alsook bij de controle op de toegankelijkheid (Bouwbesluit 2003) van woningen en de flexibiliteit. Voor gemeenten, woningbouwcorporaties en

projectontwikkelaars bestaat er een gebruikerstoets.¹⁸ Deze toets bevat handvatten om naast toekomstbestendige woningen ook levensloopbestendige woningen te bouwen. Deze toets zou bij alle nieuwe bouwprojecten en waar mogelijk ook bij renovatieprojecten gehanteerd moeten worden.

Senioren en medioren

Het CDA is van mening dat senioren/medioren zo lang mogelijk in staat moeten worden gesteld zelfstandig te wonen. Als hierin een verandering optreedt, bijvoorbeeld als het huis de zelfstandigheid belemmert in plaats van bevordert, of als het huis te ruim wordt, dan moet in het woningmarktareaal genoeg adequate woonruimte beschikbaar zijn of gemaakt kunnen worden; de woningmarkt moet een aantrekkelijk alternatief bieden waar senioren/medioren zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. De doorstroming van senioren/medioren naar andere woonruimte is ook van belang voor de doorstroming in een krappe woningmarkt.

Deze groep moet worden betrokken bij het realiseren van woningen, bijvoorbeeld in (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Zij weten als geen ander wat ze willen, hebben immers al een ruime woonervaring. Een en ander zou bevorderd kunnen worden als gemeenten in de planvormingsfase meer kennis en tijd uit zouden trekken om dit soort projecten te begeleiden en de provinciale regeling voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap meer onder de aandacht zou worden gebracht. De Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting heeft in 2007 een handboek Collectief Particulier Opdrachtgeverschap voor gemeenten uitgebracht.

Voor ouderen stellen we voor om bij hun wellicht laatste stap op de woonladder te komen tot een verhuiskostenregeling, als zij van de huidige sociale huurwoning verhuizen naar een andere woning.¹⁹ Bezien zou kunnen worden of het mogelijk is voor ouderen zonder vermogen en/of hoog inkomen fiscale faciliteiten in het leven te roepen, bijvoorbeeld waar ouderen in gemeenschappelijke verbanden tot woonvormen willen komen, die gericht zijn op het samen voorzien in een infrastructuur van (para)medische en huishoudelijke zorg, sociale uitwisseling en opvang. Dit soort projecten dragen bij aan het genereren van nieuw aanbod van woonruimte voor gezinnen en stimuleren de vraag naar kwalitatief hoogwaardige (huur)woonruimte. Er dient in de woningproductie rekening te worden gehouden met de unieke behoefte van de oudere in onze samenleving. De commissie is doordrongen van het feit dat niet voor elke (toekomstige) oudere een huis op maat gemaakt kan worden, maar hier geldt hetzelfde als bij het wonen voor chronisch zieken/gehandicapten. In Nederland moeten we bouwen voor later: toekomst- en levensloopbestendig.

¹⁸ Ontwikkeld door Vacpunt Wonen 2009.

¹⁹ Zie bijvoorbeeld het Amsterdamse project 'Van groot naar beter'.

Referenties

- K.E. Case, R.J. Shiller en J.M. Quigley, *Comparing wealth effects: The Stock market versus the housing market*, (New Haven, USA 2001)
- CBS, *CBS Statline*, (Den Haag, 2009).
- CBS, *CBS-Index Nederland en Europa, no 5* (Den Haag 2000).
- CDA, *Program van Uitgangspunten*, (Den Haag 1994).
- CPB, *CPB kwartaal nieuwsbrief september 2007*, (Den Haag 2007).
- P. Eichholtz en T. Lindenthal, *Behoeftes en belemmeringen in de woningbouw: een lange termijn perspectief*, (Maastricht 2008).
- Eurostat, *Het Household Budget Survey* (Brussel 2005).
- C. van Ewijk en H. ter Rele, Macro economische verkenning van de huizenmarkt in Prof. Dr. F.J.H. Don (red), *Agenda voor de woningmarkt. Koninklijke Vereniging voor Staathuishoudkunde, Preadviezen 2008* (Amsterdam 2008)
- Gemeente Amsterdam, Dienst Wonen, *Regeling van groot naar beter*, (Amsterdam 2003)
- Gemeente Amsterdam, Dienst Wonen, *Evaluatie regeling van groot naar beter*, (Amsterdam 2008)
- H. Kranendonk en J. Verbruggen, *SAFFIER. Een 'multi-purpose' model van de Nederlandse economie voor analyses op korte en middellange termijn* (CPB, Den Haag 2006).
- De Nederlandse Vereniging van Projectontwikkelaars en Bouwondernemers (NVB), *Woningverkoop en bouwproductie zakken fors weg; persbericht*, (Voorburg 2009).
- Planbureau voor de Leefomgeving, *Landschap beschermen en ontwikkelen*, Bilthoven 2008.
- Regioplan, *De tevreden Nederlander, Een impressie van wonen in Nederland* (Amsterdam 2003).
- Stichting VACpunt Wonen, *Gebruikerstoets wonen, 'Van zelfstandig tot zorg'*, (Utrecht 2009).
- TNO, *Bouwprognoses 2008-2013*, (Delft 2008).
- Vromraad, *Toezicht vergt afstand, Advies 069*, (Den Haag 2009).
- Wetenschappelijk Instituut voor het CDA, *De woningmarkt in beweging* (Den Haag 2008).
- Wetenschappelijk Instituut voor het CDA, *Een sociale vlaktaks. Naar werkbare en begrijpelijke inkomstenbelastingen*, (Den Haag 2009)

Commissie Woningmarkt

- | | |
|---------------------------------|---|
| F.B.J. Grapperhaus (voorzitter) | A. Kaaks |
| B.F. Bronsema | C. G. Koedijk |
| J.A.T. Denissen | W.H. Maij |
| M. Depondt-Oliviers | P.M. Oskam |
| O. van Dijk | J.H. Vennevertloo |
| P. Eichholtz | E. Worm |
| H.J. van Harsseel | R.A.C. van Heugten (adviseur Tweede Kamerfractie) |
| E.C. Hoentjen (secretaris) | |
| A. Huiskamp | |