VASTGOED JOURNAAL

Turbulente woningmarkt: 7 prangende uitdagingen voor een nieuw kabinet

15-06-2017 10:24

Er is momenteel veel gaande op de woningmarkt. Het zou daarom goed zijn als een nieuw kabinet de regierol meer naar zich toetrekt, zo stelt De Hypotheekshop. De financieel adviseur zet de belangrijkste ontwikkelingen op een rijtje, waaronder uitdagingen die een nieuw kabinet snel aan zou moeten pakken.

1. Begrenzing huurprijzen en tijdelijke contracten in de vrije sector
Utrecht en Amsterdam nemen maatregelen om de huurprijzen te begrenzen voor nieuwbouwwoningen in de vrije sector. In Utrecht mogen er bovendien geen te kleine woningen worden gebouwd. Deze maatregelen zijn nodig omdat steeds meer geld wordt gevraagd voor steeds kleinere appartementen. Hierdoor blijven er te weinig woningen over met een huur tussen de €710 en €950 per maand.

Het doel van de nieuwe 'Wet Doorstroming Huurmarkt 2015', die vorig jaar zomer van kracht werd, is te zorgen voor een betere doorstroming op de woningmarkt. De gevolgen voor huurders zijn naar verluidt groot, omdat verhuurders massaal proberen van huurders met vaste huurcontracten af te komen. Ze vervangen ze door nieuwe huurders met tijdelijke contracten en verhogen elke twee jaar de huren. Behalve particuliere verhuurders bieden ook woningcorporaties meer tijdelijke contracten aan, maar daar gelden tijdelijke contracten voor speciale doelgroepen zoals jongeren.

2. Sociale huur: lange wachttijden door grote vraag
- De woningvoorraad van corporaties slonk met 10.000 woningen in 2015. Dit is het tweede jaar op rij dat het corporatiebezit krimpt. De daling van het woningbezit bij corporaties komt doordat corporaties meer woningen verkopen en slopen dan ze bij bouwen.

- De Amsterdamse woningcorporatie Stadgenoot pleit voor een versoepeling van de huurbescherming, om de lange wachttijden voor sociale huurwoningen in de stad tegen te gaan. De corporatie wil huurders in de toekomst een zogenoemd 'wooncontract' aanbieden. Onder dat contract krijgen huurders op basis van hun leefomstandigheden een bepaald huis toegewezen. Ze kunnen daarentegen verplicht worden door de woningcorporatie om te verhuizen naar een woning dat beter bij hen of hun levensfase past. Om het plan van Stadgenoot uit te voeren moet de regering in Den Haag eerst de Woningwet veranderen.

- De primaire doelgroep (inkomens tot €35.739) voor sociale huur is tussen 2009 en 2015 met 15% toegenomen. Wel wordt een steeds groter deel van de corporatiewoningen bewoond door de doelgroep van de corporaties. Van ruim 70% in 2009 naar 80% in 2015.

3. Regierol voor de provincie of rijksoverheid
De provincie Zuid-Holland gaat steviger sturen op de beschikbaarheid van een passende woning voor iedereen. Directe aanleiding waren zorgen bij enkele Statenfracties over het dreigend tekort aan sociale woningbouw in Zuid-Holland. Om de woningbouwontwikkeling per Zuid-Hollandse regio te kunnen volgen, moeten regio's periodiek woonvisies bij de provincie inleveren. Aan de hand van die visies controleert de provincie in hoeverre vraag en aanbod van woningen – zowel koop als huur - nog in evenwicht zijn. De provincie wil nu ook meer gaan kijken naar het aandeel sociale woningbouw en huurwoningen in de plannen, en ook hoe die over de gemeenten zijn verdeeld. Mocht dit te ver uit balans zijn dan kan de provincie in het uiterste geval zelf een woonvisie maken die dan leidend is voor het bouwprogramma.

4. Jaarlijks meer woningen beschikbaar door sterfte dan door nieuwbouw

De vergrijzing zorgt niet voor een omvangrijke bouwopgave. Ouderen zullen om verschillende redenen minder beroep doen op sociale huurwoningen. Ze worden namelijk welvarender. Ook blijken ouderen zich vaak goed te kunnen aanpassen aan veranderende omstandigheden. De meeste woningen waarin ze wonen zijn met een beperkte verbouwing (minder dan €10.000) tot hoge leeftijd goed bewoonbaar.

De vergrijzing zorgt niet alleen voor een nieuwe woningvraag. Door sterfte komt er ook steeds meer woningaanbod beschikbaar. Nu al komen er jaarlijks meer woningen beschikbaar door sterfte dan door nieuwbouw. In de toekomst zal deze verhouding verder verschuiven. In 2015 kwamen er 18.000 koopwoningen vrij door sterfte, in 2050 ligt dit aantal op 50.000 per jaar.

5. Twintigers stellen de aankoop van hun eerste woning steeds langer uit
Een verdere verlaging van de maximale hypotheek naar 90% van de woningwaarde (LTV) betekent dat ruim 70% van de starters en de doorstromers vanuit de huurmarkt de koop van hun beoogde woning voor enige tijd moeten uitstellen. Volgens het CPB zullen met name starters en doorstromers vanuit de huurmarkt de aankoop van een woning moeten uitstellen omdat zij over onvoldoende eigen middelen beschikken. Gemiddeld komen zij € 8.000 tot €12.000 tekort.

Zelfs als gaan de betreffende huishoudens maximaal sparen, dan nog zullen ze gemiddeld 3 tot 5 jaar moeten wachten voordat zij de beoogde woning kunnen financieren. Het CPB wijst erop dat koopstarters met een verhuiswens maximaal twee jaar bereid zijn om maximaal te sparen en dat daarom uiteindelijk ruim de helft van hen zal afzien van de koop van de beoogde woning. In plaats daarvan zullen de koopstarters kiezen voor (tijdelijke) huur in het vrije huursegment. Omdat de huurwoningen in dit segment niet gesubsidieerd worden, zullen de woonlasten van koopstarters hoger zijn, wat hun ruimte om te sparen beperkt. Dat leidt weer tot een verder uitstel van de aankoop van de gewenste koopwoning.

6. Behoefte aan flexibele appartementen voor stedelijke middenklasse gezinnen
Voor de nieuwe stedelijke middenklasse moet een nieuw type stadsappartement met een flexibele plattegrond worden ontwikkeld die kan worden aangepast aan de levensfase van een gezin, zo concludeert gebiedsontwikkelaar AM in een onderzoek naar de woonperspectieven van jonge Amsterdamse gezinnen. Voor een woonplek in de binnenstad nemen zij kleinere woonruimte op de koop toe. Speciaal voor hen zou een nieuw type woning moeten worden ontworpen; woningen met flexibele plattegronden. De indeling van de kamers zou bij het ouder worden van kinderen moeten kunnen veranderen. Ook de aanwezigheid van voldoende bergruimte is volgens de onderzoekers extreem belangrijk.

7. Verduurzamen vraagt flinke investeringen, ook van particuliere woningeigenaren
Uit onderzoek van Natuur en Milieu blijkt dat tussen 2017 en 2021 230.000 nieuwbouwwoningen worden opgeleverd; 150.000 huizen daarvan krijgen een aansluiting op aardgas, oftewel 64%. Een ongewenste ontwikkeling, want uiteindelijk moeten van de overheid zelfs alle 7 miljoen huizen in Nederland energieneutraal gemaakt zijn in 2050. De milieuorganisatie dringt er daarom op aan dat alle nieuwbouwplannen die nu nog op de tekentafel liggen, tegen het licht worden gehouden.

Nederlandse huiseigenaren hebben volgens Vereniging Eigen Huis (VEH) veel vragen over de ambitie van de overheid om alle Nederlandse woningen van het gasnet los te koppelen. De overheid zou duidelijkheid over de gevolgen van het loskoppelen moeten verschaffen. Onder meer over de alternatieven voor gas en de voor- en nadelen van die alternatieven. Ook het tijdspad van de verandering is belangrijk, evenals de kosten van de afkoppeling en wie daarvoor opdraait. Volgens VEH kunnen die kosten tot €50.000 per woning oplopen. Daarom moeten woningeigenaren volgens ABN Amro snel handelen om straks niet tegen plotselinge torenhoge kosten op te lopen.

VASTGOED JOURNAAL

Ramon Holle