

Column voorzitter VBO Makelaar Harry Bruijniks: Het recht op wonen

14-12-2017 12:30

Iedereen heeft het recht op wonen. Dat is een grondrecht. Maar lang niet iedereen kan wonen in de gewenste woning. Of de woning is niet beschikbaar, of moet überhaupt nog worden gebouwd. Óf de woning is niet betaalbaar. De woningmarkt speelde tijdens de verkiezingen geen noemenswaardige rol van betekenis. Maar inmiddels is de urgentie om te bouwen groot en iedereen in Den Haag ook duidelijk. Minister Ollongren trekt de regierol bij het aanjagen van de woningbouw dan ook voortvarend naar zich toe. Terecht!

Regionaal maatwerk blijft een must. Amsterdam is uiteindelijk niet leidend voor de gehele woningmarkt. Maar betaalbaar wonen, kan en mag nu niet louter een lokale aangelegenheid blijven. Daarvoor zijn de problemen met een becijferd tekort van jaarlijks 40.000 woningen te groot. De komende jaren moeten er jaarlijks zo'n 75.000 woningen worden bijgebouwd. De kersverse minister neemt dan ook terecht het voortouw om in overleg met provincies, gemeenten, corporaties en projectontwikkelaars de woningbouwproductie op te voeren.

Met stijgende grondprijzen, een afnemende plancapaciteit en een tekort aan bouwlocaties, bouwmaterialen en bouwvakkers stapelen de problemen rond de woningbouw zich steeds verder op. Geef woningbouwcorporaties en projectontwikkelaars de ruimte om te bouwen. Maak keiharde prestatieafspraken met gemeenten. Focus niet alleen op binnenstedelijk bouwen.

Met een langzaam opdrogend aanbod dat daadwerkelijk geschikt is voor transformatie en de hoge kosten die met binnenstedelijk bouwen zijn gemoeid, zal ook buiten stedelijk gebied gebouwd moeten worden. Als dat met beleid gebeurt, blijft waardevolle natuur behouden. Er moeten meer locaties en wellicht subsidies beschikbaar worden gesteld om de huidige impasse te doorbreken.

Betaalbaarheid

Iedereen heeft het recht op wonen. Dat is echter alleen te realiseren als iedereen ook betaalbaar kan wonen. Zelfs als er de komende jaren voldoende kan worden gebouwd voor zowel de koop-, vrije huur- als sociale huursector, dan nog is het geen sinecure om de woningen ook betaalbaar te houden. Schaarste leidt immers tot prijsopdrijving. Daar lijken op dit moment vooral de middeninkomens de dupe van te worden.

Volgens het Planbureau voor de Leefomgeving kan maar liefst 44% van de scheefwonende middeninkomens de goedkope sociale huurwoning niet verruilen voor een huurwoning in de vrije sector, waar betaalbaar aanbod schaars is. Terwijl zij daartoe wel worden aangezet via de nodige maatregelen uit Rutte II. Maar ook steeds minder koopstarters zijn met stijgende woningprijzen en aangescherpte leennormen in staat een koopwoning te bemachtigen. Het aantal aan starters verstrekte hypotheeklen daalt. Ook voor hen moet er snel financieerbaar aanbod in zowel de koop- als huursector komen.

Maar hoe houd je de vrije huursector betaalbaar, zonder dat beleggers afhaken? En hoe maak je de toezichthouders nationaal en internationaal duidelijk dat het in Nederland niet noodzakelijk is de leennormen verder aan te scherpen. Alleen met acceptabele leennormen blijft de koopsector bereikbaar voor starters. In Basel wordt opnieuw onderhandeld over strengere hypotheekregels (Basel 3.5). Blijft de 100% LTV onder druk van toezichthouders gestand als in omringende landen de LTV op 70 of 80% ligt?

Dat is nu wel het voornemen van Rutte III. Maar net als in deze omringende landen gebruikelijk is, stijgt ook in Nederland het aantal consumptieve kredieten of tweede hypotheeklen voor een verbouwing flink. Zeer

VASTGOED JOURNAAL

onwenselijk! Hopelijk houdt dit nieuwe kabinet de rug recht, zodat het recht op wonen betaalbaar kan worden ingevuld.

Harry Bruijniks
voorzitter VBO Makelaar

Redactie