

# **Betaalbaar wonen voor iedereen**

*Voorstellen van de PvdA voor  
betaalbare woningen en werkgelegenheid in de bouw*

Het gaat niet goed met de woningmarkt en met de bouw in Nederland. Er zijn te weinig betaalbare woningen voor mensen met gewone inkomens en voor starters. Juist nu zijn structurele maatregelen nodig om betaalbare nieuwe woningen te bouwen en bestaande woningen te renoveren. Dat is niet alleen goed voor starters en mensen met een gewoon inkomen die nu geen huis kunnen vinden, dat is ook goed voor bouwvakkers. Door de woningmarkt nu weer op gang te brengen, komen duizenden bouwvakkers en werknemers in toeleveringsbedrijven weer aan het werk. Betaalbaar wonen en werkgelegenheid in de bouw: dat is de kern van het manifest 'Betaalbaar wonen voor iedereen' van de PvdA.

Die ambitie van de PvdA staat in groot contrast met de voorstellen van het kabinet. Het kabinet bezuinigt de woningmarkt kapot. De rekening voor het falende kabinetsbeleid wordt bij derden gelegd. Minister Donner gaat langs de deuren om geld op te halen: Hogere huurtoeslag voor huurders, honderden miljoenen bezuinigingen bij de woningcorporaties. Van de broodnodige hervormingen komt intussen niets terecht. Minister Donner is gedegradeerd tot 'Deurwaarder Donner van het Incassobureau Rutte'.

De huidige woningmarkt wordt volgens de PvdA gekenmerkt door:

- a. Onbetaalbare woningen voor modale inkomens en starters
- b. Grote vraag naar woningen in steden, vraaguitval in krimpregio's
- c. Toenemende werkloosheid en faillissementen
- d. Inefficiënte regelgeving, belastinguitgaven en subsidies

Het kabinet heeft nog steeds geen serieus voorstel gedaan om aan deze problemen iets te doen. Of toch. Dit kabinet wil de villabelasting in stand houden en bezuinigt op de huurtoeslag voor ouderen. De PvdA maakt een andere, eerlijke keuze. De PvdA wil met alle partijen in de woningmarkt aan de slag. Betaalbare woningen voor lage- en middeninkomens, meer bouwen, betere doorstroming, kansen voor middengroepen en bouwvakkers aan het werk. De PvdA pleit heeft in haar manifest 'Betaalbaar wonen voor iedereen' voor een actieve en taboe doorbrekende rol van de verantwoordelijke bestuurders. De belangrijkste punten uit dit manifest zijn:

1. De markt blijkt geen betaalbare woningen te bouwen voor de politieagent, de zzp'er, de stratenmaker of de onderwijzer. Europese regelgeving werkt verstikkend voor een goede doorstroming op de woningmarkt. Ruim 600.000 huurders kunnen geen kant op. Starters hebben geen kans op een woning.
2. Woningcorporaties krijgen daarom de taak en de ruimte ook te bouwen voor modale- en middeninkomens. Er ontstaat zo voldoende aanbod met huurprijbsbescherming voor de middengroepen.
3. Deze woningen moeten de draaischijf vormen tussen de publieke zaak en de markt, tussen markt en marktafwezigheid. Daarom is afwisselend koop, huur of deels koop, deels huur van deze woningen mogelijk.

4. Er moet een nieuwe Wet op de Stads- en Dorpsvernieuwing komen. Het daaraan gekoppelde Stads- en Dorpsvernieuwingsfonds moet gefinancierd worden door de woningcorporaties, de institutionele beleggers en de overheden met als doel de structurele investeringen in de bestaande en nieuwbouw mogelijk te maken en de leefbaarheid in steden en dorpen te verbeteren.
5. Bezuinigingen op de huurtoeslag leiden tot huurverhogingen van 160 euro per jaar, met name voor huurders met alleen AOW. De PvdA wil deze korting ongedaan maken door een gelijke behandeling van kopers en huurders.
6. Er moet een Nationaal Woonakkoord gesloten worden met alle relevante partijen op de woningmarkt om het rondpompen van geld, het onnodig opdrijven van de huizenprijzen en de onzekerheid bij huurders en kopers weg te nemen.

## **De problemen op de woningmarkt samengevat**

Dit PvdA-manifest 'Betaalbaar wonen voor iedereen' schetst de vier grote problemen op de woningmarkt en beschrijft vervolgens de maatregelen die genomen moeten worden om weer te investeren in betaalbare woningen; hoe de doorstroming op de woningmarkt weer op gang gebracht kan worden; hoe starters en middeninkomens weer een kans krijgen; en hoe duizenden bouwvakkers en werknemers in de toeleveringsbedrijven weer aan het werk kunnen.

### **Probleem 1: Woningen worden onbetaalbaar**

- De huurtoeslag gaat omlaag met 160 euro per jaar. 40 procent van de mensen die deze toeslag ontvangen zijn ouderen met alleen AOW
- Woonlasten zijn met name voor huurders met een laag inkomen onverantwoord hoog. Zij betalen inmiddels bijna de helft van hun inkomen aan woninggerelateerde kosten
- Middeninkomens gaan 5,5 procent huurverhoging per jaar betalen
- Inkomens boven de 33.000 euro komen in principe niet meer in aanmerking voor een betaalbare huurwoning van een woningcorporatie
- Modale- en middeninkomens kunnen geen eigen huis meer betalen omdat de banken geen hypotheek meer verstrekken
- Het rijksbudget voor startersleningen is op en wordt niet eenmalig aangevuld. Starters kunnen geen betaalbare koopwoning vinden.
- Voor ouderen kunnen door het beleid van dit kabinet geen betaalbare nieuwbouwwoningen meer worden gebouwd. De stichtingskosten voor ouderenwoningen zijn daarvoor te hoog en vallen daarom buiten het bereik van de doelgroep (inkomen lager dan 33.000 euro)
- Kleiner wonen wordt voor de groep ouderen met een inkomen boven de 33.000 euro wordt al helemaal onmogelijk, wat de doorstroming verder bemoeilijkt
- Ouderen met een zorgindicatie kunnen bij een inkomen boven 33.000 geen appartement in een met gemeenschapsgeld gebouwd verzorgingstehuis meer krijgen

## **Probleem 2: Roep om woningen in steden, vraaguitval in krimpregio's**

- Starters kunnen geen betaalbare woningen vinden
- Ouderen willen verhuizen naar aangepaste woningen
- Geen aanbod van betaalbare huur- en koophuizen voor modale en middeninkomens
- Noodzaak om minstens 15.000 nieuwe kamers voor studentenhuisvesting bij te bouwen
- Kantoorpanden staan leeg en vele zullen nooit meer als kantoor gebruikt worden
- Grote verschillen per regio worden niet onderkend
- Krimp vraagt andere oplossingen dan grote stad
- In krimpregio's problemen met particulier woningbezit o.a. door onverkoopbaarheid en negatieve overwaarde
- Tegelijkertijd behoefte op het platteland om kleinschalig te kunnen bouwen om vitaliteit van het dorp in stand te houden

## **Probleem 3: Woningmarkt loopt vast**

- Er worden onvoldoende betaalbare koopwoningen gebouwd
- Er is geen doorstroming, waardoor er geen ruimte voor starters komt
- Internationale vergelijkingen door IMF en OESO tonen aan dat Nederland een ongekend hoge hypotheeklast heeft die zeer kwetsbaar is
- De Nederlandse Vereniging van Makelaars noemt de huidige hypotheekrenteaf trek 'een afgereden auto' en roept op tot een nieuw plan met nieuwe zekerheid
- Ruim 600.000 huurders in een corporatiewoning hebben een inkomen boven de grens van 33.000 euro en kunnen dus geen kant meer op
- Het landelijk budget voor eenmalige startersleningen wordt niet aangevuld
- Er wordt steeds minder verhuisd. De zogenoemde 'verhuisintensiteit' van huurders bij woningcorporaties begint schrikbarend af te nemen. Daardoor nemen de wachttijden voor woningzoekenden verder toe
- Woningcorporaties en particuliere verhuurders moeten 750 miljoen euro bezuinigen om mee te betalen aan de huurtoeslag en stoppen of zetten een rem op hun investeringen. Gevolg: Woningcorporaties kunnen niet meer investeren in nieuwbouw, renovatie en de wijkaanpak
- Marktpartijen willen niet meer bouwen voor de huurmarkt tot 900 euro
- Woningcorporaties mogen niet langer tegen de zogeheten geborgde lagere rentetarieven bouwen in de markt voor huren boven 650 euro
- Stichtingskosten van een huis zijn te hoog geworden
- Er zijn te veel leegstaande kantoorpanden, tegelijkertijd is er een grote groep woningzoekenden

## **Probleem 4: Bouwbedrijven gaan failliet, duizenden bouwvakkers zitten zonder werk**

- Duizenden bouwvakkers zijn hun baan al kwijt geraakt

- Honderden bedrijven gaan failliet
- Belangrijke kennis en vakmanschap gaan verloren
- Toeleveringsbedrijven verliezen omzet
- Gemeenten ontvangen minder gelden uit de grondverkoop, moeten afboeken op grondposities met als gevolg bezuinigingen op onder meer bibliotheken, zwembaden, zorg en muziekscholen

## **PvdA: betaalbaar wonen voor iedereen!**

### ***Betaalbare woningen voor de politieagent, de zzp'er, de fabrieksarbeider, de onderwijzer en de verpleegkundige***

1. De markt bouwt geen woningen meer voor lage- en middeninkomens. Het is daarom een publieke taak om de bouw van goede en betaalbare woningen voor honderdduizenden Nederlanders mogelijk te maken. Dat is goed voor de woningmarkt en voor de bouw. De woningcorporaties krijgen de brede taak om ook voor de politieagent, de onderwijzer, de creatieve jonge ondernemer en de verpleegkundige te bouwen.
2. Nieuwbouwwoningen bestemd voor modale en middeninkomens moeten met huurprijsbescherming gebouwd worden in de prijsklasse van 650 tot 900 euro.<sup>1</sup> Deze woningen moeten de draaischijf vormen tussen de publieke zaak en de markt, tussen markt en marktafwezigheid. Daarom is afwisselend koop, huur of deels koop, deels huur van deze woningen mogelijk.
3. Afhankelijk van de ontwikkeling van de markt en het inkomen kan de huurder deze woning kopen met een anti-speculatiebeding en kan een eerste terugkooprecht van de woningcorporatie van toepassing zijn.
4. Toewijzing van woningen met huren tussen 450 en 650 euro in het huidige bestand van huurwoningen vindt zoveel mogelijk plaats aan groepen met een inkomen tussen 33.000 en 43.000 euro. De 10 procent vrije ruimte voor inkomens boven de 33.000 euro die woningcorporaties hebben moet, zoals nu o.a. in Utrecht gebeurd, hier zoveel mogelijk op worden ingezet.

### ***Betaalbaar wonen voor ouderen. En geen bezuiniging op de huurtoeslag***

5. Geen bezuinigingen op de huurtoeslag. Vooral ouderen met een AOW betalen de prijs van deze kabinetsmaatregel. Kopers en huurders moeten gelijk behandeld worden. De PvdA wil zekerheid voor de koper en de huurder.
6. Betaalbare ouderenhuisvesting moet mogelijk blijven. Dat kan door een uitzonderingsbepaling in de regelgeving voor de sociale huursector toe te staan. Voor ouderen wordt de grens van 33.000 euro daarmee niet van toepassing verklaard. Mensen met een zorgindicatie moeten blijvend zonder inkomenstoets in aanmerking komen voor een appartement in een met gemeenschapsgeld gebouwd verzorgingstehuis.

---

<sup>1</sup> Dit kan door: hetzij aanpassing van de regelgeving bij Brussel te bepleiten; hetzij via aparte stichtingen van woningcorporaties, waar met inzet van eigen onderpand en met acceptatie van lagere rendementen, voor deze doelgroep gebouwd kan worden; danwel via leningen voor woningen boven de 650 euro die geborgd kunnen worden door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zonder dat het afgedekt wordt door een overheidsgarantie.

### ***Eerlijke prijs voor een woning***

7. De PvdA wil een onderzoek naar de explosieve groei van de stichtingskosten van woningen in de afgelopen jaren. Nieuw beleid moet innovatieve methoden stimuleren om kostenbeheersing te belonen.
8. De PvdA bepleit invoering van 'Huur op Maat'. Scheefwoners moeten naar rato meer betalen. De inkomenstoets vindt eens per vijf jaar plaats. Mensen met een hoger inkomen moeten we niet de buurt uitjagen, anders wordt segregatie (onbedoeld) bevorderd. Regionale verschillen in huurprijzen moeten we accepteren.
9. Het kopen van sociale huurwoningen moet verantwoord gestimuleerd worden onder meer met zogeheten 'koopgarant-regelingen' aan woningzoekenden die het naar draagkracht ook daadwerkelijk kunnen betalen. Particulier danwel collectief opdrachtgeverschap moet bevorderd worden zoals bij projecten als 'Ik bouw betaalbaar in Almere'. Dit project toont ook aan dat de bouwprijs bij particulier opdrachtgeverschap fors daalt en dat dus de betaalbaarheid wordt vergroot.

### ***Een nieuwe Wet op de Stads- en Dorpsvernieuwing: Investeren via een Stads- en Dorpsvernieuwingsfonds***

10. Er moet een nieuw Stads- en Dorpsvernieuwingsfonds komen gebaseerd op een nieuwe Wet op de Stads – en Dorpsvernieuwing. Er liggen grote opgaven bij de bestaande woningbouw en de leefbaarheid van steden en dorpen. De opgaven voor het fonds zijn onder meer:
  - wijkvernieuwing van voor- en naoorlogse wijken (de achterstandswijken van de toekomst)
  - oplossingen voor krimp
  - verduurzamen van de woningvoorraad (inclusief terugdringen woonlasten)
  - terugdringen van scheefgroei tussen stad en platteland
  - woningen aanpassen aan nieuwe woonwensen (Nederland krijgt meer alleenstaanden, meer senioren)
  - mensen meer ruimte geven om zelf te (ver)bouwen.
11. Woningcorporaties moeten bij de verkoop van bestaande woningen een percentage van het verkoopbedrag storten in het nieuwe een nieuwe fonds. Met dit geld worden investeringen voor onder meer binnenstedelijk bouwen en voor de aanpak van de krimpproblematiek mogelijk gemaakt.
12. Met participatie van de centrale overheid en institutionele beleggers moet het nieuwe Stads- en Dorpsvernieuwingsfonds een van de motoren worden om de betaalbaarheid, toegankelijkheid, duurzaamheid en bouwproductie in Nederland blijvend te stimuleren. Deze partijen zullen ook gaan bijdragen aan dit fonds. Indien 1 procent van het vermogen van institutionele beleggers in de Nederlandse woningmarkt wordt geïnvesteerd, betekent dit een investeringsimpuls van 7 miljard euro.

### ***Herwaardering van de taken van woningcorporaties***

13. De bezuiniging van 750 miljoen euro op woningcorporaties en overige verhuurders moet van tafel. Dit remt investeringen. Woningcorporaties hebben wel een medeverantwoordelijkheid in de efficiënte toewijzing van de huurtoeslag.
14. Woningcorporaties moeten in overleg met de Woonbond met voorstellen komen komen hoe de rol en invloed van huurders bij zowel sloop-, renovatie-en nieuwbouwplannen alsook bij de organisatie beter tot zijn recht kunnen komen. Indien bevredigende voorstellen uitblijven, komt de overheid met aanvullende regelgeving.
15. De bedrijfskosten per woning van woningcorporaties zijn te hoog. Efficiëntere bedrijfsvoering moet ten goede komen aan de huurder en/of de nieuwbouwproductie.
16. Woningcorporaties hebben louter en alleen een maatschappelijke taak, dat beseft dient bij een deel van de woningcorporaties nog steeds door te dringen. Commerciële escapades en marktconforme beloningen horen hier niet in thuis. Er zal veel strenger moeten worden toegezien op de gewenste schaalgrootte van corporaties. De bevoegdheden van de Tweede Kamer moeten bij de toetsing van voorgenomen fusies worden uitgebreid.

### ***Stimuleren van de bouw***

17. Verlenging stimuleringsmaatregelen voor de bouw. Verbetering van energieprestaties van woningen is hoogst noodzakelijk. Snelle invoering van voorliggende wetgeving is dringend gewenst. De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) met een grens van Euro 365.000 moet worden gehandhaafd.
18. Inzetten op startersleningen om de woningmarkt op korte termijn in beweging te krijgen. Elke provincie wordt gevraagd om een eigen fonds op te zetten uit de opbrengsten van energie-aandelen en/of het eigen vermogen om startersleningen mogelijk te maken zoals reeds in een aantal provincies is voorgesteld. Eenzelfde inzet moet worden gevraagd van gemeenten en het Rijk.

### ***Bouw kantoorpanden om tot woningen***

19. Het wegnemen van wettelijke beperkingen en voorschriften voor het omzetten van kantoorpanden in betaalbare woningen moet op korte termijn mogelijk worden gemaakt. De voorstellen van de gemeente Amsterdam kunnen daarbij als voorbeeld dienen. Er moet een boete komen op de leegstand van kantoorpanden. En we vragen statiegeld bij de bouw van nieuwe kantoorpanden.
20. Bij het omzetten van kantoorpanden in woningen moet in de eerste plaats gericht gekeken worden naar de huisvesting van (jonge) starters en studenten, senioren en de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten.

### ***Toekomstbestendige hypotheek. Zekerheid en garanties voor kopers***

21. De PvdA is voorstander van een nationaal woonakkoord. Er moet een breed gedragen akkoord komen om deze voorstellen in samenhang met een toekomstbestendige en betaalbare hypotheek mogelijk te maken. We doen een oproep aan het kabinet om na de Provinciale Statenverkiezingen over haar schaduw heen te springen en langdurige zekerheid op de woningmarkt te bieden.

### **Tot slot**

In dit PvdA-manifest 'Betaalbaar wonen voor iedereen' schetsten we de vier grote problemen op de woningmarkt en geven we aan welke maatregelen genomen moeten worden om weer te investeren in betaalbare woningen, hoe de doorstroming op de woningmarkt weer op gang gebracht kan worden, hoe starters en middeninkomens weer een kans krijgen en hoe duizenden bouwvakkers en werknemers in de toeleveringsbedrijven weer aan het werk kunnen. Het wordt tijd dat ook het kabinet-Rutte deze urgentie erkent en daadkracht toont om de woningmarkt in beweging te krijgen.

PvdA, Februari 2011