

**36 637**

## **Initiatiefnota van het lid Welzijn over een fundamentele kijk op volkshuisvesting en woningmarkt: Hoe wordt de volgende wooncrisis voorkomen?**

**Nr. 2**

### **INITIATIEFNOTA**

#### **1. Samenvatting van de visie**

Alle aandacht gaat op dit moment naar het aanpakken van de huidige wooncrisis. Dat is van essentieel belang. De inschatting van de initiatiefnemer is dat dit in totaliteit 8–10 jaar in beslag zal nemen waarbij geen enkele tussenliggende dag verspild mag worden. Een monsterklus. Toch zullen we tegelijkertijd moeten nadenken over hoe we de volgende wooncrisis voorkomen. Daarvoor is het nodig om te kijken naar volkshuisvesting en woningmarkt. Zolang er grote verschillen van inzicht blijven bestaan over wat volkshuisvesting en woningmarkt zijn, blijft ook het risico bestaan dat beleid en wetgeving bedacht worden die niet passen, omdat ze impliceren dat je voor het één en dus tegen het ander bent. Met dit visiedocument wil de initiatiefnemer de schijnbare tegenstelling tussen volkshuisvesting en woningmarkt definitief opheffen. Volkshuisvesting en woningmarkt zijn simpelweg twee zijden van dezelfde medaille en zijn geborgd in de Grondwet, artikel 22, lid 2: «Bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid.» Wonen is dus een mensenrecht. Het heeft twee verschijningsvormen: sociaal-maatschappelijk (volkshuisvesting) en sociaal-economisch (woningmarkt). Voor geen van beiden verschijningsvormen heeft de overheid een eigen vehikel. Via wet- en regelgeving stuurt de overheid sectoren en de markt aan om tot het bouwen en beheren van woningen te komen. Het is belangrijk om de sectoren die werken aan het wonen in Nederland vanuit hun kracht in te zetten en dus geen oneigenlijke vragen te stellen. Immers, als je een vis vraagt een boom te beklimmen dan zal dat niet lukken. De markt maakt rendement en investeert zelfstandig in (al dan niet tijdelijke) hoge middenhuurwoningen, betaalbare + dure koop en vrije huurwoningen. Ook investeren zij in tijdelijke sociale huurwoningen. De markt trapt innovaties af. Dat is hun kracht. Woningcorporaties investeren in permanente sociale huurwoningen en permanente lage middenhuurwoningen. Dat is hún kracht. Zij zijn wat de initiatiefnemer betreft verplicht om best practices uit de markt te gebruiken. Corporaties hebben namelijk naast hun onrendabele bouwopgave een bovengemiddelde inzet op onderhoud, leefbaarheid en sociale cohesie in vergelijking tot marktpartijen. Omdat zij een grote onrendabele taak hebben is financieel efficiënt

opereren belangrijk. Er wordt daarom ook o.a. toezicht gehouden op het weglekken van volkshuisvestelijke middelen. Marktpartijen hebben aandeelhouders, kleinere partijen werken wellicht aan hun pensioen, maar allen hebben een intrinsiek urgentiegevoel om financieel efficiënt te opereren. Echter, corporaties hebben een minutieus borgingsstelsel waardoor het omvallen van een corporatie schier onmogelijk maakt. In de markt is deze zekerheid er niet en wordt de urgentie om financieel efficiënt te opereren dieper gevoeld.

Via Ruimtelijke Ordening bepalen we hoe Nederland eruit moet zien. Ook op het gebied van wonen. Een gedeelde visie op volkshuisvesting bepaalt vervolgens wat voor samenleving we willen zijn. De inzet op gemengde wijken (met veel verschillende woningtypen en mensen die elkaar op allerlei manieren kunnen ontmoeten) is daarbij een belangrijke manier om polarisatie in de samenleving tegen te gaan en ervoor te zorgen dat de samenleving draagkracht, zorgzaamheid en stevigheid heeft. De langetermijnaanwezigheid van bijvoorbeeld corporaties is daarbij cruciaal.

Ondanks dat goedkope en betaalbare huurhuizen niet financieel renderen moeten partijen telkens bereid gevonden worden erin te blijven investeren. Hier ligt een cruciale rol voor de overheid. Het kost nu eenmaal geld, maar de maatschappelijke opbrengst is evident: mensen die zich kunnen ontwikkelen vanuit een stabiele en veilige woonomgeving zodat zij een mooie bijdrage aan onze samenleving kunnen gaan leveren. Langjarige zekerheden en dus stabiel overheidsbeleid over fiscaal beleid en huurinkomsten zijn essentieel zodat geïnvesteerd kan blijven worden. De zekerheid van een betaalbare huur- en koopprijs voor de bewoners is net zo relevant. Huurders en verhuurders, aankopers en verkopers mogen hierbij niet tegenover elkaar gezet worden. Risico hierop is aanwezig als het fiscale klimaat onvriendelijk is voor investeerders zodat zij hun businesscases alleen nog maar rond krijgen als zij de huren en koopprijzen flink verhogen. Ook moet goed naar het financieringsklimaat gekeken worden zodat aankopers en verkopers niet tegenover elkaar gezet worden. Bij een fundamentele kijk op volkshuisvesting hoort dus ook een fundamentele kijk op de fiscaliteit en financierbaarheid. Woonbeleid en fiscaal/financieel beleid moeten hand-in-hand ontworpen worden! De initiatiefnemer doet deze oproep met kracht richting het kabinet. Er moet altijd een toets uitgevoerd worden bij de ingang van nieuwe wetgeving op het gebied van woonbeleid of fiscaliteit waarbij vastgesteld moet worden dat woonbeleid en fiscaliteit niet contrair aan elkaar uitpakken in de praktijk. Dit vraagt een nieuw soort invoeringstoets.

De gedeelde opvatting over wat volkshuisvesting en woningmarkt zijn moet tevens de basis zijn van de Nederlandse inzet in Europa. Sociale woningen en lage middenhuurwoningen moeten aangemerkt worden als diensten van algemeen economisch belang (DAEB) waar staatssteun voor gegeven mag worden. In de niet-DAEB moet sprake zijn van gezonde marktwerking.

## **2. Inleiding**

Als antwoord op een gigantische wooncrisis verscheen in 1901 de eerste Woningwet van de hand van Goeman Borgesius (Binnenlandse Zaken), Pieter Cort Van der Linden (partijloze premier) en Nicolaas Pierson (hoogleraar economie, Financiën). Sindsdien trekken we van wooncrisis naar wooncrisis waarbij de tussenliggende perioden steeds korter worden. Met andere woorden, de wooncrises volgen elkaar in steeds sneller tempo op waarbij op het laatst de ene crisis simpelweg overloopt in de andere crisis. Verschillende kabinetten zijn verschillend met de volkshuisvesting omgegaan en met wisselend succes. Hoe kan het

eigenlijk dat iets zo wezenlijk als het hebben van een huis, de basis van waaruit je leven zich ontvouwt, zo frequent onderwerp is van schaarste, ondanks of dankzij overheidsingrijpen? Volkshuisvesting is toch, zoals de Grondwet stelt «voorwerp van zorg der overheid»? Het is toch zoals de Europese Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM) stelt een fundamenteel mensenrecht? En niet iets wat we af kunnen doen als een voorwerp van zorg maar dan alleen als het economische tij een beetje meezit. Dat geldt ook voor het bepalen van wat er gebouwd moet worden. De wensen van zittende bewoners en toekomstige bewoners moeten leidend zijn. Wat gebouwd wordt mag niet afhankelijk zijn van wat toevallig financieel haalbaar is om te bouwen. Wat is ervoor nodig om meer zekerheid te hebben over wonen als mensenrecht? De initiatiefnemer denkt dat het nodig is om te starten vanuit een breed gedragen beeld over volkshuisvesting en woningmarkt.

De initiatiefnemer voert vanuit haar visie, die zij met dit document neerlegt graag een fundamenteel gesprek over volkshuisvesting en woningmarkt en pakt de rol om tot een gezamenlijke beeld te komen zodat we als overheid met meer zekerheid kunnen werken aan wonen en het daadwerkelijk als recht behandeld wordt. Zo voorkomen we de volgende wooncrisis.

### **3. Doel**

Vanuit onze grondbeginselen streven we naar maximale inzet op autonome, financieel onafhankelijke bewoners door zelfbouw en eigen woningbezit te faciliteren en dat daar waar mensen vanwege hun portemonnee of gesteldheid niet zelfstandig kunnen slagen op de woningmarkt, goedkope en betaalbare huurwoningen als basisvoorziening voorhanden moeten zijn. Als mensen, ondanks (of misschien wel dankzij) hun goed gevulde portemonnee, kiezen voor het gemak van huren moet ook dit voorhanden zijn. Al deze mensen hebben één ding gemeen: hun recht op wonen is gewaarborgd zodat zij optimaal tot bloei kunnen komen om hun bijdrage aan de samenleving te leveren.

Om met name de zelfbouw door coöperaties te faciliteren pleit de initiatiefnemer voor een zogeheten derde sector. Deze sector moet goed in de wet verankerd worden zodat coöperaties als juridische entiteit helder geduid kunnen worden zodat toegang tot de kapitaalmarkt geborgd is. Om meer mensen die een huis willen kopen te faciliteren vindt de initiatiefnemer dat er specifieke arrangementen moeten komen voor startende kopers. Als laatste wil de initiatiefnemer dat er in de woningwet een definitie komt voor permanente sociale huurwoningen. Dus, als gevolg van haar visie heeft de initiatiefnemer wel degelijk ook al op korte termijn concrete doelen in gedachten (Zie Conclusie).

Het is ook goed om aan te geven wat niet het doel is van deze notitie: een diepgravende juridische verhandeling dan wel historische vergelijking van wetsteksten. Ook niet om in deze initiatiefnota beleid uiteen te zetten. Hoe verleidelijk het ook is om in de oplossingen te schieten. Het gaat nu even om het synchroniseren van beelden zodat woonbeleid en fiscaal beleid in de toekomst beter vormgegeven kunnen worden.

### **4. Voorgeschiedenis: van crisis naar crisis**

Door de industrialisatie van de late 19<sup>e</sup>, vroege 20<sup>e</sup> eeuw trokken grote families van het landelijk gebied naar de stad op zoek naar werk en goedkope huizen. Er was sprake van een enorm tekort aan woningen geraamd op circa 1 miljoen. De huizen die er waren verkeerden vaak in slechte staat. Mensen werden ziek. Behalve dat dit uit puur menselijk

oogpunt onwenselijk is, is dit ook funest voor de economie. Immers, zieke arbeiders zijn minder productief dan gezonde. In het beeld van de initiatiefnemer is het dus al ruim 100 jaar zo dat er altijd een dubbele bril is waardoorheen gekeken wordt naar volkshuisvesting: de sociaal-maatschappelijke en de economische. Beide belangen zijn zo groot dat het niet van het toeval mag afhangen of het goed komt. De overheid nam daarom in 1901 een centrale rol om de wooncrisis op te lossen. Woningcorporaties verschenen ten tonele als partijen die uitsluitend werkzaam waren in het belang van de volkshuisvesting. Om te bewerkstelligen dat iedereen, ongeacht de grootte van de portemonnee een huis heeft en diens aandeel in het draaien van de economie kan hebben. Ook toen waren er mensen die om te wonen geen overheid of woningcorporatie nodig hadden. Die konden zelf slagen op de woningmarkt door een huis te kopen en daarmee vermogen op te bouwen. Voor mij zijn volkshuisvesting en woningmarkt twee kanten van dezelfde medaille. De initiatiefnemer denkt dat er zowel ruimte en behoefte is aan een goed huurhuis als basisvoorziening voor iedereen en dat er behoefte is aan een woonhuis als woonplek en economisch goed.

Na de wooncrisis van de jaren 1900 volgden er nog enkele. De initiatiefnemer somt ze op met een korte duiding:

- WOII-'60
  - o Tot 1948 ligt de woningbouw nagenoeg stil
  - o Stellen met kinderen wonen massaal in bij hun ouders
  - o Door een sterke overheid zijn 1,5 miljoen sobere woningen in rap tempo gebouwd
- Jaren '80-'90
  - o Speculanten spelen met leegstand en er komt een krakersbeweging op
  - o Lubbers II wil af van subsidies en goedkope leningen voor de volkshuisvesting.
  - o Verzelfstandigen van woningcorporaties
  - o Bevorderen van eigen woningbezit zodat de sociale sector kleiner kan (bruteringsoperatie 1995, Heerma, Staatssecretaris volkshuisvesting)
- Jaren '00-'13
  - o Door een tekort aan betaalbare huur-, en koopwoningen stijgen de prijzen
  - o De crisis culmineert in een huizen-, en kredietcrisis
- Jaren '14-'21
  - o Woningcorporaties plegen weinig nieuwbouw (verhuurdersheffing)
  - o Er is sprake van een stijging van buy-to-let met hoge huren tot gevolg en kleinere slaagkansen van starters op de koopmarkt
- Jaren '19-heden
  - o Parallel aan de vorige crisis ontstaat een nieuwe crisis ofwel prolongeert de vorige crisis omdat bovenop de reeds bestaande crisis beleid ontwikkeld wordt waardoor de migratie van zowel kennis-, arbeids-, en asielmigranten toeneemt zonder dat de benodigde voorzieningen op orde zijn

Wat de initiatiefnemer door de geschiedenis heen ziet is dat volkshuisvesting als sociaal-maatschappelijke voorziening geld kost terwijl een huis als economisch goed geld oplevert. Alhoewel dat laatste zeker niet zonder risico is. Denk aan daling van huizenprijzen, stijgen van hypotheekrentes of grote problemen zoals funderingsschade.

## 5. Alle vormen van wonen als mensenrecht

De toegang tot een huis als sociaal-economisch goed wordt historisch gezien steeds meer als recht ervaren. Ook politiek. Voorts is het zo dat het bevorderen van eigen woningbezit de bezitter ervan dient en de overheid ontlast in haar zorgplicht. Mensen zo min mogelijk afhankelijk maken van de overheid, ze in staat stellen om zichzelf te helpen en financieel stevig te staan in de samenleving vindt de initiatiefnemer een mooi en belangrijk streven. Autonomie geeft pas écht vrijheid en zelfbeschikking. Maar, is het aan de overheid om eigen woningbezit zo veel mogelijk te faciliteren? En hoe ver mag de overheid daar dan in gaan? Is het wenselijk, nodig dat er een streefcijfer komt? Hoeveel procent van de huishoudens moet in dat geval een eigen woning hebben en hoe moet de overheid daarop sturen? Zit hier vervolgens een rechtvaardigheidsvraagstuk aan vast? Gaat de overheid dan bepalen wie de haves en havenots zijn, of moet de markt daarin zijn werk doen en komen de sterksten dan vanzelf in de financiële tombola bovendrijven? De initiatiefnemer vindt dat de overheid zou moeten streven naar het verdergaand faciliteren van eigen woningbezit. Er zijn nu circa 60% koopwoningen. In de beleving van de initiatiefnemer zou de overheid moeten sturen op een hoger percentage door het verlagen van drempels voor koopstarters en door het toevoegen van een segment betaalbare koopwoningen. Een segment als opstap op de koopwoningmarkt. Waar prettig wonen en vermogensgroei hand in hand gaan.

Het recht van een ieder om ongeacht de mate van zelfredzaamheid en financiële armlslag een goed huurhuis als basisvoorziening te hebben heeft in de geschiedenis nooit ter discussie gestaan. Wel is telkens gesteggeld over de betaalbaarheid van de investeringen die hiervoor nodig zijn. Als een hete aardappel werd het van overheid, naar corporaties naar markt geschoven. Woningen bouwen met lage huren is nu eenmaal verlieslatend. Het is dus ook niet gek dat de overheid door de jaren heen daarover wisselende ideeën heeft gehad. Het is zelfs zover gegaan dat de overheid het beleid erop richtte om sociale woningbouw aan de markt over te laten en dus ook van de volkshuisvesting zoveel mogelijk een woningmarkt te maken. En zelfs om sociale woningbouw fiscaal af te romen. Dat was een dieptepunt in de vaderlandse geschiedenis. Echter, andere partijen dan woningcorporaties goedkope woningen laten bouwen vergt een businesscase. Die zal alleen renderen als de waardesprong van het vastgoed snel na de bouw verzilverd kan worden. De overheid heeft buitenlandse investeerders verleid om deze rol op te pakken. En zo traden partijen zo verschillend als liefdeloze cowboys tot verrassend innovatieve en passievolle professionals ons land.

Inmiddels is het besef doorgedrongen dat sociale woningbouw overheidssturing en geld vergt en opgepakt moet worden door woningcorporaties en pensioenfondsen. Er wordt gezocht naar een goede definitie van het begrip «sociale huurwoning». De verschillende beelden vanuit corporaties en vanuit de markt kleuren het beeld en leiden als we niet uitkijken tot een vreemde, politieke compromis definitie. Er is nog steeds volop ruimte voor een vrije koop-, en huurmarkt. Er is door de overheid inmiddels ook een middensegment gecreëerd met het idee dat zowel woningcorporaties als marktpartijen hierin kunnen opereren. Uit de vorige periode volgt dat er marktpartijen en institutionele beleggers zijn die ook goedkope woningen bouwen. Dit zijn alleen geen sociale huurwoningen die eeuwigdurend verhuurd worden. Het zijn beleggingsobjecten die voor een bepaalde tijd een sociaal-maatschappelijk doel dienen en na 10-15-20 jaar een sociaal-economisch doel dienen. Op die termijn starten de grotere onderhoudscycli. De vraag is dan: cashen of investeren en langer exploiteren. Het eerste wordt veel gedaan. En daar is helemaal niets mis

mee in de optiek van de initiatiefnemer. Het zijn alleen geen sociale huurwoningen zoals corporaties die bouwen en blijvend beheren. De definitie van een sociale huurwoning is daarom voor de initiatiefnemer heel simpel: Zoals gebouwd en beheerd door woningcorporaties. Iedere andere definitie maakt het mistig.

## **6. De verschillende segmenten**

Volgens de initiatiefnemer is er niet veel mis met de basis gedachte dat volkshuisvesting en woningmarkt twee kanten zijn van dezelfde medaille. Door verschillende keuzes van de overheid door de jaren heen is een zuiver binaire demarcatie niet meer mogelijk en in ons beeld ook niet meer nodig. Er is ook moois ontstaan door de keuze van de overheid om te experimenteren met (buitenlandse) marktpartijen. We hebben ontdekt dat het moeten hebben van een businesscase ook creatief maakt. Dat het power met zich meebrengt aan onderhandeltafels. Vragen over hoe bouw-, en ontwikkelkosten omlaag gebracht kunnen worden blijken dan van levensbelang en trapt innovatie af daar waar woningcorporaties minder prikkel lijken te ervaren om innovaties te bewerkstelligen. Een enkele koploper daargelaten. Er wordt bijna gedachteloos onrendabel geïnvesteerd door woningcorporaties. En als de ratio's gaan knellen, dan wordt er simpelweg afgeremd onder toezicht van Raden van Commissarissen om geen problemen met de Autoriteit Woningcorporaties te krijgen. De zekerheid van eeuwigdurende huurkasstromen maakt de sector sterk maar ook log. De initiatiefnemer is daarom van mening dat innovatie vanuit de markt komt en vervolgens in de volkshuisvesting geadopteerd wordt. Zo leert de volkshuisvesting van de woningmarkt. Dat leren kan wat mij betreft niet vrijblijvend zijn. Best practices die tot significante daling van ontwikkelkosten leidt moeten toegepast worden door woningcorporaties. Woonbeleid van overheidswege moet hierop gericht zijn.

Tegelijkertijd hebben we ontdekt dat uitsluitend woningcorporaties permanente sociale huurwoningen (doen) bouwen en beheren. Het gaat hierbij om meer dan een huis met een lage huurprijs. Het is een sociaal-maatschappelijke voorziening waarbij woningcorporaties een breed palet aan aanpakken bezigen om de huren laag te houden, de kwaliteit hoog, de woningen verduurzaamd, de wijken leefbaar. Zij zetten zeer actief in op het bevorderen van sociale cohesie, bieden kwetsbare mensen een plek, organiseren daarbij hulp en/of zorg en begeleiding, statushouders worden gehuisvest als wettelijke taak. Er is sprake van vergaande samenwerking met gemeenten, wijkpartners, kerken, moskeeën, buurtvaders, welzijnsinstellingen, zorgpartijen en noem maar op om ervoor te zorgen dat mensen die om financiële redenen of om andere redenen niet op de woningmarkt zouden slagen een mooie woonplek vinden in een goed onderhouden buurt. De personele lasten om dit alles waar te maken liggen ver boven het marktgemiddelde. Circa 50% van wat een woningcorporatie doet is sowieso niet in marktwaarde te verzilveren. Dit wordt de zogeheten beleidswaarde genoemd. Er is geen enkele marktpartij die zo ver gaat hierin terwijl dit voor woningcorporaties ook niet als bijzondere prestatie gezien wordt, maar «slechts» als datgene waartoe zij op aard zijn. Dit werk kan niet van marktpartijen verwacht worden. En juist omdat dit deel van het broodnodige werk dat woningcorporaties doen veel extra kosten met zich meebrengt, echt mensen werk is (medewerkers die in de wijken aanwezig zijn om te signaleren, op te lossen en door te zetten) is het van eminent belang dat op alle andere terreinen uiterst scherp gewerkt wordt met best practices vanuit de markt zoals eerder benoemd.



Menig gemeente is op het verkeerde been gezet door aan te nemen van marktpartijen dat zij sociale huurwoningen kunnen bouwen. Of de woning is extreem klein, of de kale huur is sociaal te noemen terwijl er vervolgens onder het mom van «servicekosten» allerlei zaken extra in rekening gebracht worden. Of de bedoeling is om bij de eerste de beste verhuizing de waardesprong van de woning te verzilveren via verkoop. In de beleving van de initiatiefnemer gaat het hier op geen enkele manier om sociale huurwoningen, maar om tijdelijk goedkope/betaalbare huurwoningen. Ze dienen daarom ook tijdelijk een sociaal-maatschappelijk doel. Een huis dat dus beide zijden van de medaille toont. Aan het begin van de tijdslijn is het een sociaal-maatschappelijk goed en kort daarna is het een economisch goed. Hier zit een risico dat het kan lonen om je als verhuurder niet van je beste kant te laten zien omdat het loont om een huurder er op een specifiek moment (als maximaal gecashd kan worden) uit te krijgen. De initiatiefnemer meent dat met blijvende wetgeving over houding en gedrag van verhuurders dit segment woningbouw een belangrijke functie heeft. Het zorgt tijdelijk voor goedkope en betaalbare huisvesting, daarna voor eigen woningbezit en daarmee voor investeringskapitaal voor investeerders en beleggers om weer nieuwe huizen te bouwen. Een perpetuum mobile omdat dit eeuwig door kan blijven gaan. Althans zolang er sprake is van bevolkingsgroei. Het vergt dat de overheid blijft sturen op een positief migratiesaldo, gematigde bevolkingsgroei. Nederland is maar een klein land. Dus sturen op bevolkingsgroei brengt een risico met zich mee. Anders geformuleerd, vergt actief beleid om de voorzieningen navenant mee te laten groeien. Woonbeleid moet hierop gericht zijn.

Sinds 1 juli 2024 is er een gereguleerd middensegment. Dit om huurders in tijden van schaarste te behoeden voor exorbitante huurprijsstijgingen en dito huurprijzen. Wat mij betreft is dit een zeer welkome, doch tijdelijke situatie. Een groot deel van de mensen uit dit segment wil eigenlijk kopen, maar missen de mogelijkheid om op de koopmarkt in te stappen. Zoals eerder gememoreerd ligt daar volgens de initiatiefnemer werk voor de overheid om die overstap te helpen faciliteren. Een deel huurt graag om verstoken te blijven van de zorgen die komen kijken bij het hebben van een eigen woning. Voor een heel deel van de mensen is zelfs als zij er financieel toe in staat zouden zijn, hun kijk op de wereld, hoge mobiliteit, of keuze voor gemak (je hoeft je verhuurder maar te bellen en er staat een aannemer op de stoep) de motivatie om vooral te blijven huren. De initiatiefnemer voorziet daarom dat als de schaarste is opgelost het middensegment uiteen zal vallen in een laag-middensegment dat het domein blijft van woningcorporaties en pensioenfondsen en dat het hoge-middensegment de huizen zullen zijn waar, gebruik makend van de prikkels in het woningwaarderingssysteem (WWS) door verduurzamen en een luxere uitrusting sprake zal zijn van vrije sector en koopwoningen. Zodra de schaarste teruggebracht is naar een regulier statistisch tekort van 2% kan de regulering in de middenhuur vervallen. Woonbeleid moet hierop gericht zijn.

Als laatste zijn daar, zij het in bescheiden mate ook de vrije sector huurhuizen. De overheid heeft hier geen rol. Anders dan handhaven op wetgeving die nopen tot goed verhuurdersgedrag. In de beleving van de initiatiefnemer is dit het kleinste segment dat wij als Nederlanders nodig hebben, hooguit 4–5%.

## 7. Beslispunten

De Kamer wordt verzocht in te stemmen de regering te verzoeken over te gaan tot de volgende concrete acties:

- Wetgeving opstellen specifiek voor een derde sector van coöperatief bouwen

Veel mensen willen en kunnen met hun coöperatie zelf bouwen en beheren. Helaas sterven mooie initiatieven zelfs bij meest gepassioneerde groepen mensen na jaren een stille dood omdat de vele knelpunten niet overwonnen kunnen worden. Terwijl coöperatieve woonvormen zeer welkome uitingen zijn van een zorgzame samenleving waarbij mensen omzien naar elkaar. In de jaren '50 woonden gezinnen en ook families vaak in elkaars nabijheid en waren mantelzorg en sociale cohesie beter geregeld. Gezinnen verdunnen, Nederlanders zijn met z'n allen internationaler georiënteerd dus nabijheid van familie is allang geen vanzelfsprekendheid meer. Zowel ouderen als jongeren hebben te kampen met almaar verergerende eenzaamheidsproblemen. De initiatiefnemer wil dat deze zeer gewenste coöperatieve vorm van wonen door wetgeving ondersteund wordt. De wooncoöperatie als juridisch herkenbare en financierbare entiteit moet wettelijk gewaarborgd worden. De vorm van «vereniging» leent zich voor de in de basis eeuwigdurende exploitatie van de woonvorm waardoor herinvesteringen ook geregeld zijn binnen de vereniging.

- Faciliteren van kooparrangementen specifiek voor koopstarters

Koopstarters kunnen, zelfs als ze met z'n tweeën een fulltime baan hebben niet zomaar aan hun eerste koopwoning komen. Koopprijzen gaan van recordhoogte naar recordhoogte en bedraagt in juli 2024 gemiddeld ruim € 466.000. In de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting zal vastgelegd worden dat 2/3<sup>e</sup> van de te bouwen woningen betaalbaar moet zijn. Dit betreft ook betaalbare koopwoningen. Instrumentarium om dit voor elkaar te krijgen is niet voor handen. Het blijft lastig, gezien de enorme waarde-sprongen die op de koopmarkt doorgaans gelden, dat ieder instrument de eerste koper een voortreffelijk voordeel biedt omdat bij de wisseling van eigendom de tweede koper alweer een zeer goed gevulde portemonnee moet hebben om de woning te kunnen kopen. De initiatiefnemer ziet dat Stichting Op Maat werkt aan een blijvend instrument om koopstarters toegang tot de koopmarkt te geven en verzoekt de regering om dit idee, en soortgelijke kooparrangementen, te omarmen en serieus van de grond te krijgen door te faciliteren waar nodig.

- Een nieuwe definitie van sociale huurwoningen die verschil maakt tussen permanente sociale huurwoningen en tijdelijke sociale huurwoningen vastleggen in wetgeving

Er is ook zeker behoefte aan tijdelijke sociale huurwoningen, die na gedane zaken als mooie doorstart voor kopers ingezet kan worden. Een sociale huurwoning zoals gebouwd en beheerd door een corporatie brengt zoals betoogd een grote en onrendabele beheeropgave met zich mee die naast de lage en gereguleerde huurprijs ook het onderhoud en de leefbaarheid betreft. Aandachtgroepen en kwetsbare bewoners die vaak na moeilijk persoonlijk leed en tegenslag te hebben overwonnen weer voor het eerst zelfstandig gaan wonen, daar vaak nog ambulante vormen van hulp en begeleiding bij nodig hebben, die uitstromen uit schaarse sociale en maatschappelijke voorzieningen. Het ontwikkelen van deze sociale huurwoningen is een ander vak dan het ontwikkelen van goedkope huurhuizen die na enige tijd uitgepand worden. Dit verschil moet ook



goed tot uitdrukking komen in wetgeving omdat voor permanente sociale huurwoningen een sociale grondprijs nodig is en dus een Rijksbijdrage vergt. Het is belangrijk om vast te leggen in wetgeving dat sociale huurwoningen van corporaties ander gedrag vergt van de overheid die ook de grondwettelijke taak heeft om voor deze woningen zorg te dragen en daartoe ook de bereidheid moet vastleggen een aandeel te nemen in de onrendabele investering.

- Een nieuwe invoeringstoets introduceren voor beleid en fiscaliteit op het gebied van wonen

Het fiscale woonbeleid dat door het Ministerie van Financiën gemaakt wordt staat veel te ver af van het woonbeleid dat door het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening gemaakt wordt. Sterker nog, de ene Minister streeft een doel na, bijvoorbeeld het splitsen van bestaande woningen en de andere Minister komt met fiscaal beleid dat investeerders ontmoedigt woningen aan te kopen met als doel ze te splitsen door bijvoorbeeld een absurd en onverantwoord hoog percentage overdrachtsbelasting te vragen. De check of woonbeleid en fiscaal beleid op dezelfde doelen gericht zijn moet onderdeel worden van de invoeringstoets van nieuwe wetgeving op het gebied van wonen.

- Gericht sturen op een statistisch tekort van 2%

Het hiertoe ontwerpen van een nieuwe woonmonitor waardoor de bouwopgave zowel op totaal niveau, per sector als per woningtype beter stuurbaar wordt.

Er wordt op dit moment niet structureel gestuurd op een gewenst statistisch woningtekort terwijl goede monitoring van een concreet doel helpt om zicht te houden op doelstellingen, afwijkingen in het vroegst mogelijke stadium te detecteren zodat zo snel mogelijk adequaat kan worden bijgestuurd. De wooncrisis laat duidelijk zien dat het gevoel van urgentie veel te laat op gang kwam. Debet daaraan was bewust overheidsbeleid, maar ook het gebrek aan goed inzicht in de problematiek en de exacte vorm ervan waardoor ook jarenlang niet de juiste woningen gebouwd zijn en een enorm tekort ontstond in sociale huurwoningen en betaalbare koop- en huurwoningen. Zicht hierop houden is essentieel. Te meer omdat dit de categorieën zijn waar wij als Nederlanders al ruim 120 jaar van crisis naar crisis gaan en telkens te laat interventies doen. De initiatiefnemer wilt dus graag dat er een *data science team* ingericht wordt die structureel monitort. Dit team moet niet alleen op basis van aantallen, maar ook op basis van woningtypen, gewenste vastgoedingrepen inzichtelijk maken zoals splitsen, optoppen en transformeren en ook de ontwikkeling van de verschillende prijssegmenten tonen.

## **8. Financiën**

Deze initiatiefnota vergt geen verschuivingen op de begroting. De initiatiefnemer acht ambtelijke capaciteit nodig om beperkte wetswijzigingen door te voeren. Verdere financiële consequenties zijn op dit moment nog niet bekend.

Welzijn