



Van woningmarkt naar volkshuisvesting

Actieplan voor een land waar het wonen goed is

ChristenUnie

+ Geef geloof een stem



- + alles uit de kast voor jongeren
- + waardig wonen voor ouderen
- + geen woningen als winstfabrieken
- + betaalbaar wonen voor iedereen
- + naar ongedeelde steden en dorpen



Inleiding

Of je nu jong of oud bent, in de regio of in de randstad woont en meer of wat minder te besteden hebt, iedereen heeft behoefte aan een dak boven haar of zijn hoofd. Wonen is in ons land zelfs een sociaal grondrecht. In artikel 22 van de Grondwet staat het zo: "Bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid." Gelukkig hebben we in ons land een volkshuisvesting waar we in internationaal perspectief trots op mogen zijn. Het grootste deel van de huishoudens bezit ondertussen een eigen woning. Maar toch, in deze tijd van woningnood en snel stijgende prijzen is goed wonen voor velen verre van vanzelfsprekend.

De ChristenUnie laat het er niet bij zitten en knokt voor de kansen van starters, voor waardig wonen voor ouderen, voor betaalbaar wonen voor iedereen. In het besef dat bouwen zo veel meer is dan stenen stapelen. Dat er meer huizen gebouwd moeten worden, maar dat het mantra bouwen, bouwen, bouwen te kort schiet in de gemankeerde woningmarkt, waar huizen en grond altijd schaars zijn. Dat niet de principes van de markt leidend dienen te zijn, maar wat mensen en gemeenschappen nodig hebben.

We moeten ons weer actiever gaan ontfemen over het betaalbaar en leefbaar houden van onze steden en dorpen. Dat marktpartijen werken op de woningmarkt is mooi, maar woningen zijn geen winstfabrieken. Om problemen op de woningmarkt op te lossen is het de kunst de juiste prikkels uit te delen, de verkeerde te verminderen en waar nodig stevig te reguleren. Het is tijd voor minder woningmarktbeleid en meer volkshuisvestingsbeleid. Daarbij komt het aan op dappere keuzes, zowel landelijk, regionaal als lokaal. Voor een land waar het wonen goed is. De ChristenUnie doet daartoe in dit actieplan een aantal voorstellen, zonder uitpuittend te willen zijn. Daarbij staan 5 thema's centraal:

1. alles uit de kast voor jongeren
2. waardig wonen voor ouderen
3. geen woningen als winstfabrieken
4. betaalbaar wonen voor iedereen
5. naar ongedeelde steden en dorpen



Gert-Jan Segers

fractievoorzitter ChristenUnie Tweede Kamer



Carla Dik-Faber

woonwoordvoerder ChristenUnie Tweede Kamer

Den Haag, 11 maart 2019

1. Alles uit de kast voor jongeren

De positie van jongeren op de woningmarkt is niet goed. Veel starters betreden de woningmarkt met een steeds hogere studieschuld. In veel dorpen zijn er nauwelijks geschikte starterswoningen. En in veel steden kapen particuliere beleggers steeds vaker de schaarse betaalbare woningen voor hun neus weg. Vervolgens worden die woningen veelal duur aan hen verhuurd. Daarom:

- + **Overdrachtsbelasting voor koopstarters naar 0%.** Decennialang steeg het eigenwoningbezit. Inmiddels is de groei eruit en neemt het aandeel koopwoningen zelfs licht af. Met name het eigenwoningbezit onder jongere huishoudens neemt af. Woningen zijn dan ook hartstikke duur geworden en hypotheekregels zijn aangescherpt. De drempel om de koopmarkt te betreden is steeds hoger. Starters krijgen met deze maatregel een steuntje in de rug bij de aankoop van hun eerste huis.
- + **Bouwen voor starters.** Naast reguliere starterswoningen, moet volop ingezet worden op inventieve manieren om starters aan een betaalbare woning te helpen.
 - + **Daag ontwikkelaars uit 'kooplater-woningen' te bouwen.** Hierbij krijgen jongeren de mogelijkheid een woning te huren met een optie tot koop op termijn. Dit biedt perspectief op een eigen woning, ook als je nog maar net bent begonnen met werken of als je nu nog een flexibel contract hebt. Er zijn mooie voorbeelden van sociale projectontwikkelaars die op deze wijze investeren in kansen voor jonge starters, zoals in de provincie Noord-Brabant.
 - + **Bouw sociale koopwoningen voor starters.** Gemeenten zijn daar terughoudend in, omdat zij misbruik vrezen. Maar woningcorporaties hebben verstandige constructies ontwikkeld, met een zelfbewoningsplicht én kettingbeding voor deze woningen. Gemeenten kunnen vanzelfsprekend ook met andere regelingen starters helpen met woningen bouwen en/of kopen.
 - + **Slimme woonvormen voor kleine huishoudens.** Er komen steeds meer eenpersoonshuishoudens in ons land. Om aan hun toenemende vraag te voldoen zijn slimme woonvormen nodig, ook collectieve: meer samen en tegelijk voor jezelf. Geef daarom ruimte aan *tiny houses*, meergeneratiewoningen, kavelsplitsing, 'Krasse Knarrenhofjes' en verleng de duur van tijdelijke huisvesting van tien naar vijftien jaar.
- + **Terug naar de basisbeurs.** Voorkom dat starters met een torenhoge schuld de woningmarkt betreden. Daarom kiezen wij voor de basisbeurs in plaats van het leenstelsel.
- + **Versterk informatiepositie starters.** Starters op de woningmarkt kennen niet alleen financiële drempels, maar ook kennisdrempels. Daarom moet hun kennis over rechten, kansen en risico's worden verbeterd. Ontwikkel samen met jongerenorganisaties een starterstoolkit.

2. Waardig wonen voor ouderen

Hoewel ouderen makkelijker aan een geschikte woning komen dan voorheen, liggen hun verhuiskansen nog steeds onder het gemiddelde en is het opzetten van nieuwe kleinschalige woonvormen lastig. Als ouderen in hun bestaande woning willen blijven, kunnen gemeenten

helpen bij het realiseren van individuele woningaanpassingen, maar soms zijn ook aanpassingen van woningcomplexen (flats en appartementen) nodig. Veel ouderen vereenzamen in 'te grote' huizen en willen graag samen wonen (met een stukje privacy) en, als dat nodig is, elkaar de helpende hand bieden. Door ruimte te creëren voor passende woonvormen voor ouderen kunnen zij waardig ouder worden en kan er meer doorstroming plaatsvinden op de woningmarkt, waar ook jongeren van profiteren. Daarom:

- + **Ruimte houden voor aanpassingen aan bestaande woningen.** Individuele woningaanpassingen moeten voor alle ouderen betaalbaar blijven, het abonnementstarief Wmo mag op dit punt niet leiden tot een verschraling. Verder kunnen gemeenten en woningcorporaties meer doen om bijvoorbeeld appartementen of flats meer geschikt te maken voor ouderen, door het realiseren van liften en andere aanpassingen.
- + **Banken moeten durven investeren in woonvormen voor ouderen.** Na ons pleidooi voor een ouderenwoonakkoord, stimuleert het kabinet op landelijk niveau kleinschalige woonvormen voor ouderen, onder andere met een garantieregeling om investeerders over de streep te trekken. Het is nu zaak dat banken en andere investeerders ook over de brug komen en durven te investeren in woonvormen voor ouderen.
- + **Ouderenwoonakkoorden voor provincies en gemeenten.** Ook op provinciaal en gemeentelijk niveau moeten er brede ouderenwoonakkoorden komen om bewust beleid te ontwikkelen voor deze groep. En dan niet alleen in de regio, maar juist ook in de Randstad! Zo kan worden afgesproken om grond niet per se aan de hoogste bieder te verkopen, maar voorrang te geven aan bewonersinitiatieven die een kleinschalige woonvorm willen realiseren. Verder moeten gemeenten meer integraal durven denken en kunnen ze wonen, zorg en welzijn veel meer met elkaar verbinden.
- + **Percentage van nieuwbouw reserveren voor ouderen.** In een ouderenwoonakkoord kan worden afgesproken om een percentage van de nieuw te bouwen woningen specifiek voor passende woonvormen voor ouderen te reserveren.
- + **Woningcorporaties aan de bak voor ouderen.** Wonen en zorg was lang een kerntaak van woningcorporaties, dat is onterecht naar de achtergrond geraakt. Ook woningcorporaties moeten aan de slag met betaalbare woonvormen voor ouderen. Juist voor ouderen met een kleine portemonnee is het lastig om een betaalbare woning in een wooninitiatief te vinden.

3. Geen woningen als winstfabrieken

Als (institutionele) beleggers en projectontwikkelaars woningen bouwen voor middengroepen en zeker als ze middeldure huurwoningen op lange termijn middelduur houden, is dat prachtig. Maar de afgelopen jaren zien we steeds vaker particuliere beleggers hun intrede doen op de stedelijke woningmarkten die geen woningen bouwen, maar kopen. Zij kopen deze huizen niet om in te wonen, maar om aan te verdienen. En voor de ChristenUnie geldt: woningen zijn geen winstfabrieken. Het is niet goed als particuliere beleggers starters kansen ontnemen op de koopmarkt door bestaande koophuizen op te kopen en - vaak duur - door te verhuren (*buy to let*). Dit gebeurt vooral in de grote steden. Daar is het aandeel huizen dat wordt gekocht door particuliere beleggers in rap tempo gestegen. Gemeenten moeten meer juridische

mogelijkheden krijgen en worden aangemoedigd om hiertegen op te treden, niet alleen bij nieuwbouw, maar zeker ook in de bestaande voorraad. En fiscaal mag deze praktijk ook wel eens minder aantrekkelijk worden gemaakt. De minister is in navolging van de motie Bruins/Slootweg (35000, nr. 59) en op aandringen van senator Mirjam Bikker eindelijk overgegaan tot onderzoek van dit fenomeen, maar wij verwachten dat er ook stevig wordt doorgepaktd. Daarom:

- + **Overdrachtsbelasting voor beleggers omhoog.** Om particuliere beleggers te ontmoedigen bestaande koophuizen op te kopen, moet de overdrachtsbelasting vanaf de derde woning weer naar de aloude 6%. Hiermee kan tegelijk de verlaging van de overdrachtsbelasting voor starters worden bekostigd.
- + **Zelfbewoningsplicht, tenzij.** Om starters weer een kans te geven op de (groot)stedelijke woningmarkt, moeten gemeenten de mogelijkheid krijgen een zelfbewoningsplicht voor bestaande woningen als tijdelijke noodmaatregel te introduceren. Dat betekent dat wie een woning koopt ook echt in die woning gaat wonen, en deze dus niet kan gaan doorverhuren. Vanzelfsprekend moeten hier uitzonderingen op mogelijk zijn, bijvoorbeeld voor ouders die een appartement kopen voor hun kinderen of voor woningeigenaren die hun gehele woning voor maximaal een middeldure huur willen verhuren. Het Rijk moet hiervoor gemeenten meer juridische mogelijkheden bieden. Nu zijn de mogelijkheden om een zelfbewoningsplicht op te leggen grosso modo beperkt tot nieuwbouw.
- + **Belast huuropbrengsten evenwichtig.** Belasting over inkomsten uit werk betaal je in box 1, verhuurders betalen veelal belasting in box 3. En dat is aantrekkelijk voor verhuurders. Staatssecretaris Snel heeft de ChristenUnie bij de behandeling van het laatste Belastingplan toegezegd te gaan kijken naar een reëlere belasting van huuropbrengsten. Dat is wel zo rechtvaardig.
- + **Bevorder de introductie van een verhuurvergunning.** Groningen experimenteert met de uitgifte van een verhuurvergunning om wanpraktijken in de huurmarkt aan te pakken. Het Rijk dient mogelijke juridische risico's op te ruimen, zodat snel veel meer gemeenten het goede Groningse voorbeeld gaan volgen.
- + **Wees terughoudend met woningsplitsing en verkamering.** Wij roepen stedelijke gemeenten op voorzichtig te zijn met het toestaan van verkamering in en woningsplitsing van bestaande huizen. Niet alleen met het oog op de leefbaarheid van vaak oudere wijken. Ook het aandeel voor gezinnen aantrekkelijke woningen houdt in de steden vaak niet over. Het is van belang, juist ook voor een gezonde toekomst van steden, dat gezinnen met kinderen er worden gekoesterd.

4. Betaalbaar wonen voor iedereen

Het is dringen op de huizenmarkt, in het bijzonder waar het gaat om een sociale huurwoning. De wachttijden lopen op en er komen steeds meer huishoudens in aanmerking voor een sociale huurwoning. We moeten daarom meer doen om sociale huurwoningen te behouden en om nieuwe woningen te bouwen. Daarom:

- + **Huizenprijsstijging mag niet tot minder sociale huurwoningen leiden.** Voorkom dat er woningen uit de sociale huursector verdwijnen door een *cap* van

bijvoorbeeld 25 procent op het aandeel van de WOZ in de woningwaarderingssystematiek in te voeren.

- + **Stop de uitverkoop van sociale huurwoningen.** Er zijn meer dan genoeg sociale huurwoningen verdwenen de afgelopen jaren. We moeten daarom stoppen met het afstoten van sociale huurwoningen. En als woningcorporaties écht genoodzaakt zijn woningen te verkopen, dan aan een andere woningcorporatie of aan een wooncoöperatie, zoals in de Haagse Roggeveenstraat, of met een terugkooprecht. In wijken met een hoge concentratie sociale huurwoningen is het transformeren van een sociale huurwoning naar een sociale koopwoning wel een goed voorbeeld van een sterk volkshuisvestingsbeleid. In deze tijd van hoge bouwkosten, is het bouwen van een nieuwe sociale huurwoning duurder dan het behouden van een bestaande sociale huurwoning. Alleen daarom al is het verstandig zuinig te zijn op wat we hebben aan sociale huurvoorraad.
- + **Houd middeldure huur middelduur.** Wij roepen gemeenten op alle mogelijkheden te benutten - bestemmingsplannen, erfpachtregels, privaatrechtelijke overeenkomsten - om te borgen dat als middelduur gebouwde huurwoningen (tot ca. € 950 huur per maand) ook middelduur blijven. Ook woningcorporaties moeten weer meer kansen krijgen om deze middeldure huurwoningen te bouwen. We hebben bij het implementeren van Europese regelgeving te veel het 'braafste jongetje in de klas' willen zijn. Meer dan wie ook zullen woningcorporaties deze woningen daadwerkelijk op lange termijn betaalbaar willen houden. Bovendien bieden deze activiteiten de benodigde financiële armslag om weer meer in sociale huurwoningen te investeren.
- + **Voorkom energiarmede en bied meer mogelijkheden voor een duurzaam en comfortabel huis.** Het klimaatvraagstuk gaat onze huizen niet voorbij. In het ontwerp-Klimaatakkoord is hier terecht veel aandacht voor. We willen dat iedereen mee kan doen, ook mensen met een kleine portemonnee en gezinnen in het financiële spitsuur van het leven. Het is daarom belangrijk dat huiseigenaren snel meer financieringsmogelijkheden krijgen om hun huis te verduurzamen. En dat huishoudens met lage inkomens niet onevenredig geraakt worden tijdens de energietransitie. Onze inzet is daarom om de korting op de energierekening weer te verhogen. Bovendien hebben woningcorporaties de organisatorische slagkracht om op gestructureerde wijze woningen te verduurzamen. Bij voorkeur natuurlijk woonlastenneutraal. Zo krijgen ook huishoudens met lage inkomens een comfortabel huis dat klaar is voor de toekomst.
- + **Verhuurderheffing van tafel.** Net als het leenstelsel, heeft de verhuurderheffing wat ons betreft zijn langste tijd gehad. Dat wat als een tijdelijke heffing in crisistijd is ingevoerd, is geworden tot een structurele last voor woningcorporaties, met grote gevolgen voor hun investeringscapaciteit, terwijl de bouw-, renovatie-, en verduurzamingsopgaven levensgroot zijn. In een volgend regeerakkoord moet deze heffing daarom van tafel, waarbij afspraken met woningcorporaties worden gemaakt over verduurzaming, renovatie, nieuwbouw en een bredere verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid van wijken. Denk aan het aanstellen van buurtconciërges.

5. Naar ongedeelde steden en dorpen

De tegenstellingen in onze steden en dorpen nemen toe. De markt bouwt vooral dure woningen in dure wijken en goedkope woningen in goedkope wijken. En door de wettelijke

verplichting sociale huurwoningen aan de laagste inkomens toe te wijzen, komen de kwetsbaarste groepen als vanzelf terecht in de kwetsbaarste wijken. Op lange termijn dreigt gettovorming in onze steden. Ook in dorpen zien we dat ingrijpen nodig is. Jongeren kunnen geen starterswoning vinden en ouderen kunnen hun niet meer passende woning niet uit, omdat er geen seniorenwoningen beschikbaar zijn. Het is hoog tijd dat de overheid niet meer toekijkt, maar ingrijpt en regie neemt. Daarom:

- + **Gelijke verdeling van sociale huurwoningen.** Elke gemeente moet het aandeel sociale woningen eerlijk verdelen over de stad, en tussen steden en dorpen onderling. Dat kan in de praktijk betekenen dat elk bestemmingsplan in binnenstedelijke nieuwbouwlocaties eenzelfde percentage sociaal gaat bevatten, bijvoorbeeld 30 procent, afgezien van wijken waar een overconcentratie aan sociale huurwoningen is, waar juist vooral geïnvesteerd moet worden in wat duurdere huur en koop. Zodat aloude volkswijken weer van iedereen worden en mensen best nog een keertje, 'net als vroeger in het Haagse Moerwijk willen wonen'. Belangrijk is ook dat elke gemeente zijn *fair share* aan sociale huurwoningen bouwt, zodat niet alleen de steden voor deze opgave staan, maar ook de vaak welvarende buurgemeenten.
- + **Ruimte voor woningcorporaties om met oog voor de buurt woningen toe te wijzen.** Woningcorporaties hebben de plicht woningen passend toe te wijzen, zodat de huurprijs past bij het inkomen. Risico is dat de kwetsbaarste groepen daardoor steeds meer bij elkaar in de kwetsbaarste wijken terecht komen. Die zijn immers het goedkoopst. Hierdoor kan de draagkracht van een portiek, een complex of zelfs van een hele buurt in het geding komen. Corporaties hebben de ruimte om in 5% van de gevallen af te wijken van de zogenoemde passendheidsnorm. Wij roepen de woningcorporaties op om deze ruimte te benutten en we vragen het kabinet coulant om te gaan als een corporatie eens een keer door die grens heengaat.
- + **Sluit dorpendeals.** Veel dorpen en kleine kernen hebben te maken met stagnatie of zelfs krimp. Jongeren trekken weg uit dorpen, omdat er geen geschikte woningen voor hen zijn. Ouderen kunnen hun huis niet uit, omdat er geen geschikte ouderenwoningen zijn. En gemeenten zitten nog maar al te vaak met verouderde bouwplannen, waar eerst op afgeschreven moet worden, voordat er toekomstgericht gebouwd kan gaan worden. Daarom roepen wij provincies op om samen met gemeenten en inwoners dorpendeals te sluiten om met de lokale woningbouwopgaves aan de slag te gaan, waarbij nadrukkelijk ook aandacht is voor de instandhouding van voorzieningen.
- + **Ruimte voor groen.** Rijk en provincies houden de vinger aan de pols als het gaat om de trek naar de (Rand)stad. Zij focussen conform de ladder duurzame verstedelijking (niet bouwen buiten bestaand bebouwd gebied, tenzij...) op bijbouwen in steden en dorpen en zo min mogelijk op bijbouwen in het 'weiland'. Binnenstedelijk inbreiden en rond OV-knooppunten is kortom het uitgangspunt. Rijk en provincies voeren verder actief beleid om de regio aantrekkelijk te houden.
- + **Bouw kwalitatief hoogwaardig en toekomstvast.** Bouw niet blind voor de toevallige vraag van vandaag, maar bouw met oog voor de toekomst en kwalitatief hoogwaardig, zodat nieuwe buurten en wijken over één generatie niet onbedoeld verpauperd zijn.