

Voor iedereen een passend huis

Woonagenda SGP 2022



SGP

Woonagenda SGP

Maart 2022

De woningnood is groot. Veel woningzoekenden kunnen nauwelijks aan een woning komen, de huur drukt soms zwaar op de gezinsportemonnee en de doorstroming laat te wensen over. Voor veel starters en jongeren is het lastig om een huis te kopen. De huursector is vaak onbereikbaar terwijl de prijs van koopwoningen veel te hoog is. Ook voor ouderen is het lastig om een passend huis te vinden. Er is te weinig gebouwd voor ouderen, waardoor de doorstroming stopt.

Maar niet alleen het tekort aan woningen is problematisch. Ook de toenemende regelgeving, de onnodige prijsopdrijving en problemen zoals stikstof frustreren de volkshuisvesting. Daarnaast valt er nog veel winst te halen door de huidige woningvoorraad beter te benutten en door meer samenwerking tussen alle betrokkenen.

Deze woonagenda bevat voorstellen van de SGP om de problemen op de woningmarkt aan te pakken. Het is geen alomvattend plan, er kan altijd meer actie ondernomen worden. Maar omdat er gisteren te weinig is gedaan, moeten we vandaag aan de slag om de woningnood het hoofd te bieden.

Daarom zet de SGP in op:

1. Meer woningen voor jongeren en starters
2. Passende ouderenhuisvesting en meer doorstroming
3. Een betaalbare huursector
4. Beperking van de effecten door migratie en gezinsverdunding
5. Een betere benutting van de bestaande woningvoorraad
6. Samen met gemeenten bouwen aan de woningmarkt
7. Oplossingen in de financiële sfeer
8. Stoppen met onnodige prijsopdrijving
9. Een plek voor alle doelgroepen
10. Leefbare wijken

1. Kansen voor starters

Voor veel starters is het bijzonder lastig om aan een huis te komen. Koopwoningen zijn vaak te duur en de huren zijn vaak te hoog.

- Bij de woningbouw moet er meer gericht voor starters gebouwd worden. Ook zorgt de overheid ervoor dat er meer echt betaalbare woningen worden gebouwd. Zij kan daar bijvoorbeeld op sturen via de Woningbouwimpuls.
- Bouwsparen voor starters wordt ingevoerd. Jongeren worden op die manier gestimuleerd om te sparen voor een huis én de overheid kan daarmee starters ondersteunen bij het financieren van een huis. Ook worden onnodig hoge hypotheeklasten hiermee verminderd.
- Veel starters komen door een te hoog inkomen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar verdienen te weinig voor de financiering van een koopwoning, en zijn dus aangewezen op de vrije huursector. Daar zijn de huren echter vaak erg hoog en er is weinig aanbod van middenhuurwoningen. Woningcorporaties moeten daarom meer ruimte krijgen om woningen met een middenhuur (ca. 700 – 1.000 euro) te bouwen.
 1. De markttoets wordt tot minimaal 2030 buiten werking gesteld, waardoor woningcorporaties langere tijd zekerheid hebben over mogelijkheden van woningbouw in de middenhuur.
 2. De afschaffing van de verhuurderheffing wordt gekoppeld aan afspraken om meer middenhuurwoningen te bouwen.
- Veel jongeren en starters willen graag in hun eigen dorp of gemeente blijven wonen. Voor de vitaliteit van kernen is dat ook positief. Op dit moment kunnen zij slechts beperkt voorrang krijgen op de lokale woningmarkt. De SGP wil dat gemeenten meer mogelijkheden krijgen om woningzoekenden met een lokale binding voorrang te verlenen, bijvoorbeeld door aanpassing van artikel 14 van de Huisvestingswet.

2. Doorstroming van ouderen

Veel ouderen willen wel, maar kunnen niet verhuizen. Gewoonweg omdat er geen passende (senioren)woning beschikbaar is. Terwijl doorstroming van groot belang is om de woningmarkt gezond te houden.

- Het realiseren van geclusterde woonvormen (waarin wonen en zorg gecombineerd worden) wordt versneld. Woningcorporaties krijgen zo nodig ruimere mogelijkheden voor het bouwen van geclusterde woonvormen.
- De stimuleringsregeling Wonen en Zorg wordt substantieel uitgebreid. Tevens worden de voorwaarden versoepeld en wordt het maximale subsidiebedrag opgehoogd.
- Ouderen die willen verhuizen van een gezinswoning naar een seniorenwoning, moeten veel meer actief ondersteund worden. Bijvoorbeeld met hulp van verhuiscoaches en met doorstroompremies als ouderen een (grote) gezinswoning achterlaten. Ook een nauwe samenwerking tussen gemeenten, corporaties en ouderenorganisaties helpt om de doorstroming te bevorderen. Daarbij is het wel van groot belang dat er op geen enkele

wijze drang of dwang op ouderen wordt uitgeoefend om te verhuizen. Het eigenwoningbezit wordt bevorderd en verhuizen is en blijft een eigen keuze.

- Het bevorderen van eigen initiatieven kan juist in de ouderenhuisvesting veel goed doen. We moeten de kracht van gemeenschappen gebruiken! Zo komt er meer ruimte voor ouderenhofjes of andere woonvormen, waarbij wonen en zorg gecombineerd kan worden en sociale structuren in wijken bevorderd worden. Gemeenten moeten hierin een stimulerende rol pakken en, samen met bijvoorbeeld banken, mogelijkheden bieden.

3. Een betaalbare huursector

De huur van een woning drukt soms zwaar op de gezinsportemonnee. Daarom moet de huursector weer betaalbaar en toegankelijk worden.

- De huursector moet betaalbaar worden. Regulering kan daar een middel voor zijn, maar toch kiest de SGP daar niet in de eerste plaats voor. In plaats daarvan zet de SGP nadrukkelijk in op het vergroten van de (midden)huursector.
- De vraag naar sociale huurwoningen is hoog, het aanbod is te beperkt en de nood is dus hoog: er moeten meer sociale huurwoningen door woningcorporaties gebouwd worden. De afschaffing van de verhuurderheffing geeft woningcorporaties extra financiële middelen om dit te realiseren.
- Daarnaast blijven de huurstijgingen in zowel de sociale als de vrije huursector gematigd. Tegelijk is het voor zowel woningcorporaties als verhuurders noodzakelijk om huurprijzen aan te kunnen passen. Deze huurstijgingen mogen echter niet verder gaan dan noodzakelijk. Daarom staat de SGP open voor een verlenging van de huidige tijdelijke wet die een beperking van de huurstijgingen van inflatie + 1% regelt. Ook staat de SGP positief tegenover het beperken van de huren in de vrije sector door bepaalde regelgeving in de sociale huursector door te trekken naar de vrije sector. Hierbij mag de beschikbaarheid van huurwoningen niet onder druk gaan staan. Ten slotte wil de SGP huurders in de vrije sector ruimere toegang geven tot de Huurcommissie waarmee hun positie wordt verbeterd.
- Misstanden in de huursector moeten aangepakt worden. Niet alleen huurders hebben daar last van, ook de vele verhuurders die goed verhuurderschap tonen. Bij deze aanpak worden de negatieve lange termijneffecten meegenomen. Het weren van beleggers van de woningmarkt kan bijvoorbeeld grote gevolgen hebben voor de beschikbaarheid van (goedkope) huurwoningen of voor de huren van bestaande huurwoningen.
- Fiscale regels maken het soms aantrekkelijk om meerdere woningen te kopen en te verhuren. In een gezonde woningmarkt is daar plaats voor, maar er zijn op dit moment helaas ook negatieve gevolgen te zien. Zo raken jongeren en starters nog verder op achterstand en kopen buitenlandse beleggers soms veel woningen op. De SGP wil daarom dat de fiscale regels herzien worden, zodat het evenwicht op de woningmarkt weer hersteld wordt.

4. Aandacht voor de oorzaken

Zoals bij veel problemen het geval is, moet er ook aandacht zijn voor de bron van problemen, waarvan een deel verspreid in deze woonagenda benoemd worden. Er is een brede aanpak van de woningnood nodig en enkel symptoombestrijding moet voorkomen worden.

- Het aantal eenpersoonshuishoudens is de afgelopen tijd toegenomen. De verwachting is dat dit ook de komende tijd stevig zal doorgroeien. De stijging komt met name door de vergrijzing. Verder komt het ook doordat twintigers op latere leeftijd een gezamenlijk huishouden gaan voeren en door echtscheidingen. Hoewel de gevolgen wel op het gebied van volkshuisvesting te zien zijn, liggen de oplossingen vaak op andere gebieden, bijvoorbeeld op sociaal gebied (het bevorderen van huwelijkstrouw) of in het fiscale en het zorgdomein. De rol van de overheid bij dit soort tendensen is beperkt, maar waar mogelijk moet gezinsverduunning voorkomen worden. Toch moet er ook op het gebied van volkshuisvesting geanticipeerd worden op de gezinsverduunning. Onder andere bij punt 5 worden enkele oplossingen genoemd.
- Migratie trekt een stevige wissel op het woonbeleid. Het migratiesaldo is de afgelopen jaren gegroeid, wat logischerwijs tot extra druk op de woningmarkt leidt. Of het nu om asielzoekers, statushouders of arbeidsmigranten gaat: iedereen die hier naar toe komt wil, terecht, een dak boven het hoofd. Tegelijk stelt ons dat wel voor extra uitdagingen. Daarom moet allereerst aan de voorkant de immigratie beperkt en in de hand gehouden worden. Dat doen we door de asielprocedures sneller en effectiever te maken, stevig in te zetten op opvang in de regio en echt werk te maken van terugkeer. Daarnaast wordt er gekeken naar een bindend migratiequotum. De mensen die hier zijn en komen moeten echter wel op een fatsoenlijke manier gehuisvest worden.

5. Bestaande woningbouw

Met alleen maar 'meer bouwen' laten we kansen liggen. Een beter benutting van de woningvoorraad kan namelijk al veel problemen oplossen.

- Op dit moment wordt het delen van woningen soms onnodig belemmerd door regelgeving. Terwijl er met het beter gebruik van huizen veel winst te behalen is. Zo kan er met een hospitaregeling extra woningruimte gecreëerd worden; zeker voor studenten is dat een mooie oplossing. Uiteraard moet verpaupering van huizen en wijken voorkomen worden; maatwerk is hier op zijn plaats. Gemeenten moeten echter wel meer ruimte krijgen en nemen om hier lokaal passende maatregelen voor te nemen, waarbij misbruik uiteraard voorkomen wordt.
- Daarnaast moet niet alleen de woningvoorraad beter benut worden, ook de ruimte voor woningen kan efficiënter gebruikt worden. Zo wordt er meer ruimte geboden aan het bouwen op eigen kavels en voor het bouwen van huizen, zoals (pre)mantelzorgwoningen, aan of in de buurt van een bestaande woning. Of voor het splitsen van grote huizen, waardoor er twee

of meer kleinere (gezins)woningen ontstaan. Ook hier geldt dat het Rijk de regelgeving aanpast om het voor gemeenten mogelijk te maken meer ruimte te bieden. Ook moet onnodige leegstand van woningen steviger aangepakt worden.

- Ten slotte wordt ook de transformatie van leegstaande kantoren en winkels, waar dit kan, gestimuleerd. Dit voorkomt enerzijds verpaupering en zorgt anderzijds voor meer woningaanbod. Ook gaat er geen extra ruimte verloren.

6. Samen bouwen aan de woningmarkt

Gemeenten en provincies zijn belangrijk voor het oplossen van de woningnood. Daarom worden zij in staat gesteld om meer en sneller te bouwen. Daarnaast moeten zij die ruimte pakken en actief aan de slag gaan.

- Gemeenten gaan meer samenwerken om de woningnood gezamenlijk op te lossen. Volkshuisvesting stopt niet bij de gemeentegrenzen. Provincies zijn hierbij een aanjagende factor. Zo wordt er bijvoorbeeld vaart gemaakt met het creëren van woningbouwlocaties, waarbij er ook gemotiveerd afgeweken kan worden van bouwcontouren. Tegelijk houden we oog voor de lokale democratie. Zo zijn aanwijzingen slechts een laatste redmiddel.
- De aanpak van de woningnood vraagt veel van gemeenten. Daarom moeten zij meer (financieel) ondersteund worden. Ook legt het druk op de ambtelijke capaciteit, zeker van kleinere gemeenten. Om onnodige vertraging te voorkomen wordt er meer samengewerkt, bijvoorbeeld door middel van het uitwisselen van ambtenaren die zich bezighouden met wonen of door een 'vliegende brigade' van deskundige ambtenaren die door het Rijk beschikbaar wordt gesteld om gemeenten te ondersteunen.
- Bouwprocedures moeten versneld worden. Nog te vaak wordt de bouw van woningen te veel belemmert door onnodige regelgeving. Dit kan gaan om te langdurige inspraakprocedures of te strenge natuurregelgeving. Er komt daarom een Schrapwet om in onnodige regelgeving te snoeien. En daarnaast: een regel erbij, betekent elders een regel schrappen.
- De stikstofuitstoot van auto's en cv-ketels zorgen voor hoofdbrekens bij woningbouwprojecten. Dit wordt snel opgepakt. De SGP ziet mogelijkheden voor 1) het sneller creëren van stikstofruimte door meer in te zetten op de toepassing van emissiearme technieken bij piekbelasters in landbouw en industrie, 2) inzet op ecologische analyses die laten zien dat de minimale deposities als gevolg van woningbouwprojecten geen negatieve effecten op de natuur hebben, 3) ruimte voor bouwen via landelijke inzet op natuurcompensatie en 4) inzet op elektrificatie van vervoer en verwarming.
- Tijdelijke woningen, tiny houses en flexwoningen zijn een oplossing om op korte termijn een tijdelijke krapte op te vangen. Gemeenten moeten openstaan voor deze mogelijkheden, zeker als deze vanuit gemeenschappen opgezet worden. Ook provincies moeten hier een aanjagende rol in spelen. Overigens mag dit niet ten koste gaan van reguliere woningbouw, het moeten echt extra woningen en extra locaties zijn. Zeker op dit punt kan het noodzakelijk en nuttig zijn om tijdelijk gemotiveerd af te wijken van het Bouwbesluit.

7. Oplossingen in de financiële sfeer

Fiscale wet- en regelgeving heeft grote invloed op de volkshuisvesting. Het kan zorgen voor extra financieringsruimte of voor minder financiële middelen om te bouwen.

- De hypotheekrenteaftrek moet versoerd worden, door deze meer te richten op huizenkopers en -bezitters die dit nodig hebben. Denk hierbij aan starters, jongeren en huishoudens met een goedkope of middeldure woning. De opbrengst van deze versoering wordt besteed aan het afschaffen van het eigenwoningforfait, het introduceren van bouwsparen en het verlagen van de belastingen. Het uitgangspunt blijft dat het eigenwoningbezit bevorderd wordt en dat eigenwoningbezitters er niet op achteruit gaan.
- De verhuurderheffing wordt afgeschaft, zo snel mogelijk. Tegenover de belastingvermindering staan concrete, afrekenbare doelen, zoals het bouwen van extra sociale huurwoningen en huizen met een middenhuur.
- In de berekening van de financieringsruimte voor hypotheekleningen moet meer rekening worden gehouden met een uitgavenpatroon dat recht doet aan de persoonlijke omstandigheden, zodat financiering voor bijvoorbeeld starters en eenverdieners niet onnodig wordt beperkt. Ook moet er meer gebruik worden gemaakt van bestaande financiële mogelijkheden om het kopen van een woning te faciliteren.
- De kloof tussen de sociale huur- en de koopsector is vaak groot. Veel woningzoekenden vallen tussen wal en schip omdat ze teveel verdienen voor sociale huur, maar te weinig om een koopwoning te financieren. Er moeten daarom maatregelen genomen worden om een meer vloeiende beweging te laten plaatsvinden tussen de sociale huur- en de koopsector. Enkele daarvan worden reeds in deze Woonagenda benoemd. Hierbij is een brede inzet van en aanpak tussen alle betrokkenen nodig, zoals de overheid, verhuurders en hypotheekverstrekkers.

8. Tegengaan hoge huizenprijzen

De huizenprijzen zijn de afgelopen jaren enorm gestegen. Ook is de woningnood hoog. Veel maatregelen die dit tweede probleem proberen aan te pakken, dragen bij aan het eerste probleem. Daarom worden er ook maatregelen genomen die effectief de stijgende huizenprijzen dempen.

- De leennormen worden aangescherpt. Het percentage waarmee het tweede inkomen meetelt bij een hypotheek wordt bevroren en op termijn verlaagd.
- De verlaagde overdrachtsbelasting voor starters is een tijdelijke maatregel, en moet ook tijdelijk blijven. Dit is een typisch voorbeeld van een schijnbaar sympathiek voorstel voor starters, maar dat nadelige gevolgen heeft. Zo drijft het de prijs op, terwijl het voor starters nauwelijks oplossingen biedt.

9. Een plek voor iedereen

Studenten

- Om op korte termijn de woningnood te lenigen wordt er steviger ingezet op transformatie van leegstaande gebouwen, bijvoorbeeld kantoorpanden. Zeker voor studentenhuisvesting is dit een goede oplossing.
- Het wordt wettelijk geregeld dat Nederlandse studenten voorrang krijgen op studentenwoningen boven inkomende internationale studenten.

Statushouders

- Gemeenten hebben te maken met de juridische werkelijkheid van taakstellingen, op basis waarvan zij verplicht zijn statushouders te huisvesten. Dit legt echter een extra druk op de woningmarkt. Daarom moet samen met woningcorporaties de focus verlegd worden naar het (tijdelijk) huisvesten van statushouders in niet-zelfstandige woonruimten. Hierdoor wordt enerzijds voldaan aan de verplichte taakstelling van statushouders, maar wordt tegelijk de druk op de woningmarkt verlicht.

Arbeidsmigranten

- Om de druk op de woningmarkt door arbeidsmigranten te verkleinen, wordt stevig ingezet op het huisvesten van tijdelijke arbeidsmigranten in niet-zelfstandige woonruimten. Daarbij wordt voldaan aan wettelijke randvoorwaarden, zoals keurmerken en toezicht en moet de grootte van de opvang in overeenstemming zijn met de omgeving.
- Er komt een verplichte verhuurdervergunning voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Hierdoor verbetert de huisvesting van arbeidsmigranten en kan er gestuurd worden op het aantal arbeidsmigranten waardoor het aantal niet ongebreideld toeneemt. Ook worden effectieve aanbevelingen uit het rapport van de Commissie Roemer ter hand genomen, zoals een verplichte registratie in het BRP en het verbeteren van keurmerken.

Kwetsbare groepen

- Voor veel kwetsbare groepen is het lastig om aan een huis te komen. Dit probleem overstijgt de volkshuisvesting, ook de zorg en het sociale domein spelen hier een rol. Gemeenten, woningcorporaties en betrokken organisaties werken hier nauw samen, om deze groepen te ondersteunen, bijvoorbeeld bij het vinden van een passende woning.

10. Leefbaarheid

Volkshuisvesting gaat niet alleen over huizen. Alleen het bouwen van een huis, maakt het nog geen plek om te wonen. Daar is meer voor nodig.

- Leefbaarheid van wijken en vitaliteit van dorpen en steden zijn van groot belang. Het dorpse karakter van veel kernen moet behouden blijven. Er wordt gemengd gebouwd, met ruimte voor iedereen: gezinnen, sociale huurders, kopers en middeninkomens en anderen. Gemeenten en woningcorporaties hebben hier een grote verantwoordelijkheid in en moeten hier actief mee aan de slag.

- Ook in de gebouwde omgeving moeten we een flinke verduurzamingsslag maken. Daarbij zetten we in op haalbare en betaalbare oplossingen en houden we rekening met de portemonnee van huurders en eigenaren.
- Bij het bouwen van nieuwe woningen is vooraf al ruime aandacht voor relevante voorzieningen, zoals infrastructuur, winkels, onderwijs, natuur en mogelijkheden voor ontspanning.
- Juist op het gebied van leefbaarheid wordt er meer gebruik gemaakt van de kracht van de gemeenschap. Daarom moet er volop ruimte worden geboden voor wijk- en buurtinitiatieven om de leefbaarheid te vergroten.