

INITIATIEFVOORSTEL
KANSEN VOOR
STARTERS
&
MIDDENINKOMENS
OP DE WONINGMARKT



1. INLEIDING:

KRIJG DE WONINGMARKT WEER IN BEWEGING

De woonmarkt staat op slot. Het is heel moeilijk om een woning te krijgen in Nijmegen: onze mooie stad heeft de dubieuze eer om één van de steden te zijn met het grootste tekort¹. Dat terwijl wonen een grondrecht is – een recht waar wij in Nijmegen voor staan. Voor iedereen.

Momenteel zijn er echter twee groepen die vaker buiten de boot vallen dan andere, wanneer het aankomt op huisvesting: starters en middeninkomens. De leraar, de verpleger en de jongere komen bijna niet meer aan een huis in Nijmegen. Daarom wil GroenLinks extra maatregelen treffen voor de starters en middeninkomens. De Woonvisie komt eraan: GroenLinks zou graag zien dat het College de kansen voor starters en middeninkomens op de woningmarkt vergroot, en dit expliciet meeneemt in deze Visie. Deze maatregelen lossen de woningnood niet op – om dat te doen, moeten we blijven bouwen, en daar zijn gelukkig afspraken over gemaakt in het coalitieakkoord – maar ze zorgen er wel voor dat het speelveld op de woningmarkt gelijk getrokken wordt.

Wonen is een grondrecht voor iedereen. Meer maatregelen om de betaalbaarheid, kwaliteit en doorstroomopties te verbeteren maakt het allereerst starters en middeninkomens makkelijker, maar uiteindelijk is de gehele woningmarkt hiermee geholpen. Het uitgangspunt is dat iedereen in Nijmegen een betaalbare (en duurzame) woonvorm kan vinden die bij haar of hem past.

GroenLinks hoopt van harte dat de overige fracties de noodzaak inzien van het overgaan tot maatregelen: starters en middeninkomens horen er immers bij in onze stad.

Getekend, namens de fractie van GroenLinks,



Cherelle de Leeuw

1 Primos 2019, via <https://primos.datawonen.nl>.

BESLISPUNTEN:

OVERWEGENDE DAT DE WOONVISIE MOMENTEEL GESCHREVEN WORDT, VERZOEKT DE RAAD HET COLLEGE...

1. Bij het opstellen van de Woonvisie nadrukkelijk rekening te houden met de problemen van starters en middeninkomens op de woningmarkt en hier oplossingen voor te bieden;
2. Afspraken te maken met woningcorporaties betreffende het vergroten van de kansen voor starters en middeninkomens – daarbij onder andere denkend aan knoppen als jongerencontracten, huurkoop en meettijd/loting;
3. Afspraken te maken met de particuliere sector om uitwassen te voorkomen en de kansen voor starters en middeninkomens te vergroten – daarbij onder andere denkend aan afspraken betreffende huurprijzen en inkomenseisen;
4. Hierin alternatieve woonvormen, zoals woongroepen, friends-contracten, Tiny Houses en transformatielocaties aan te grijpen als een kans om de woningmarkt weer in beweging te krijgen;
5. Bij het inzetten van deze instrumenten nadrukkelijk rekening te houden met de sociale spreiding van woningen in de stad.
6. Over het bovenstaande in 2020 te rapporteren aan de Raad.

2. AANLEIDING: STARTERS EN MIDDEN- INKOMENS BUITEN DE BOOT

Starters (of dat nu échte starters of koopstarters betreft) en middeninkomens hebben het niet makkelijk op de woningmarkt in Nijmegen, of ze nou willen huren of kopen. De doelstelling 'hoeveelheid woningen naar starters' werd in 2017 niet gehaald - via sociale huur is de zoektijd in 2017 voor starters langer dan voor doorstromers, en is ook hun slaagkans lager: starters hebben 4,7% slaagkans wanneer zij een woning zoeken, terwijl dat percentage voor herstarters en doorstromers op respectievelijk 9,5% en 8,7% is². Daarbij werd er in 2017 nog 37% van de corporatiewoningen toegewezen aan starters – in 2018 daalde dat aandeel naar 32,5%. De inkomensgrens voor sociale huur is €38.035 per huishouden.

Middeninkomens zijn vaak aangewezen op de particuliere huursector, evenals starters die niet 'tussen' de sociale huurwoningen kunnen komen. In de particuliere huursector stegen de prijzen in het eerste kwartaal van 2018 met 8,9%³, en ook de koopmarkt is bijna opgedroogd⁴. Dit alles maakt dat het lastig is voor starters en middeninkomens om woonruimte te vinden. Het heeft tot gevolg dat middeninkomens wegtrekken uit de stad, jongeren bij hun ouders intrekken, dat ze op kamers blijven wonen (met verstopping op de kamermarkt als resultaat) – of, in het allerergste geval: dat mensen op straat komen te staan.

Dat heeft deels te maken met de beschikbaarheid van woningen – over het extra bouwen van woningen zijn gelukkig afspraken gemaakt in het coalitieakkoord – maar ook met betaalbaarheid en kwaliteit van woningen, en met doorstroommogelijkheden op de woningmarkt. Bouwen is zeker deel van de oplossing, maar niet het enige instrument dat de gemeente tot haar beschikking heeft om de 'opening' voor starters en middeninkomens te vergroten⁵.

² Brief aan de raad monitoring prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties 2018, dd. 18 juni 2019.

³ Pararius (2018). Huurmonitor Q1 2018. Via <https://www.pararius.nl/nieuws/huurprijzen-middelgrote-steden-maken-opmars/Nl0000000243>.

⁴ Stads- en Wijkmonitor 2018.

⁵ Starters extra kansen geven betekent overigens niet dat overige woningzoekers (de doorstromers) op een tweede plek worden gezet: starters en doorstromers zijn namelijk geen concurrenten van elkaar: het gaat om de hoeveelheid 'verhuisketens' – doorstromers zitten reeds in die keten, maar starters nog niet.

3. PROBLEMSCHETS: WAAROM STARTERS EN MIDDENINKOMENS HET MOEILIJK HEBBEN

3.1. HUREN

Om in aanmerking te komen voor een huurwoning via Entree moet je gemiddeld 13,45 jaar ingeschreven staan. Voor starters is dat iets gunstiger: 6,23 jaar. De zoektijd (dus de periode waarin intensief gezocht wordt naar een woning) is wél hoger voor starters: zij zoeken gemiddeld 1,8 jaar, tegenover 1,5 jaar voor doorstromers. Een alternatief zijn de lotingwoningen van Entree (15% van het totale aanbod), waar ook een flinke hoeveelheid reacties op komen: in de top 5 terecht komen is alsof je de loterij wint. De volgende stap is dan de vrije markt. Huren in de vrije-marktsector zijn al gauw ruim 1000 euro (kaal) per maand. Niet alleen kunnen starters dat niet betalen, wanneer ze dat wel kunnen, moeten zij alsnog voldoen aan een minimum-inkomenseis van driemaal de kale huur, waardoor starters bij voorbaat al uitgesloten zijn van een huurwoning. Het kromme is daarnaast dat de starter vaak meer geld kwijt is aan huren in de vrije sector, dan aan een eventuele hypotheek⁶. Voor een starter alleen is het dus niet makkelijk, maar ook vrienden of vriendinnen die ervoor kiezen de financiële krachten te bundelen en (platonisch) samen willen wonen worden geconfronteerd met het feit dat veel verhuurders niet zitten te wachten op woningdelers.

3.2. KOPEN

Starters op de koopmarkt hebben te maken met een opgedroogde koopmarkt (kopers kopen eerst een nieuw huis voor ze hun oude huis verkopen, wat de doorstroom sterk beperkt) – naast dat verscherpte hypotheekregels en een toenemende hoeveelheid flexcontracten het de starter ook niet bepaald makkelijk maken om een hypotheek te verkrijgen. Ook maken grote vastgoedbezitters het koopstarters niet makkelijker⁷.

⁶ Business Insider (2018). 12 redenen waarom starters het zo zwaar hebben op de huizenmarkt. Via <https://www.businessinsider.nl/12-redenen-waarom-starters-het-zo-zwaar-hebben-op-de-huizenmarkt-die-liggen-niet-allemaal-voor-de-hand/>.

⁷ Houten, H. van, Raaphorst, K, Lugt, R. van der (2013). De binnenstad als monopoliespel.

4. HUIDIG BELEID

WAT DOET DE GEMEENTE AL?

4.1. SOCIALE HUUR

Zo'n 15 procent van de sociale huurwoningen die via Entree beschikbaar wordt gesteld, is een lotingwoning. Dit houdt in dat er geen meettijd vereist is om in aanmerking te komen voor een huurwoning – enkel geluk. Daarnaast wordt er in de Nimbustoren bij het station gewoond op basis van een zogeheten 'jongerencontract' – alleen jongeren tot en met 27 jaar mogen hier wonen en zij krijgen een tijdelijk contract vijf jaar – daarna moeten ze eruit. Zo worden zij gehuisvest én krijgen ze de tijd om door te stromen naar een andere woning.

4.2. KOOP

Momenteel verstrekt gemeente Nijmegen startersleningen aan starters op de koopmarkt. In de Stadsrekening 2017 staat echter dat de hoeveelheid verstrekte startersleningen in 2017 is gehalveerd ten opzichte van het gemiddelde van de vijf jaren ervoor, omdat starters er moeilijk tussen kunnen komen in de koopmarkt. Voorts tracht de gemeente de goedkope woonvoorraad te beschermen door een WOZ-grens van €220.000 te hanteren.

5. OPLOSSINGEN:

DE SITUATIE VOOR STARTERS EN MIDDENINKOMENS VERBETEREN

Het is belangrijk dat er meer gebouwd gaat worden om iedereen die in Nijmegen wil wonen, te kunnen huisvesten. Daarin ligt echter niet de enige oplossing om de in- en doorstroom op de woningmarkt te bevorderen. Belangrijke voorwaarden bij het kijken naar oplossingen zijn het waarborgen van een rechtvaardige verdeling van woningen, betaalbaarheid en kwaliteit.

5.1. WOONCORPORATIES

5.1.1. JONGERENCONTRACTEN

Jongerencontracten in de huursector (zoals in de Nimbustoren) kunnen een mogelijkheid zijn om voorrang te geven aan starters op de woningmarkt. Eenheden worden geoormerkt voor mensen onder de 28 jaar. Huurders krijgen een tijdelijk contract van vijf jaar om de doorstroom naar andere woningen te garanderen. Belangrijkste is het creëren van een opening voor starters op de woningmarkt, en daar zijn deze jongerencontracten een middel toe⁸. Wij verzoeken het College jongerencontracten vaker en stadsbreder in te laten zetten door woningcorporaties dan nu het geval is - daarbij wel nadrukkelijk rekening houdend met het feit dat doorstroom dan ook daadwerkelijk mogelijk moet zijn.

5.1.2. VAN HUUR NAAR KOOP: HUURKOOP

Veel starters en middeninkomens vallen door een modaal inkomen, flexcontracten en strengere hypotheekisen tussen wal en schip als het gaat om huren en kopen. Wanneer huurders van van een huurwoning doorstromen naar een koopwoning komt er een huurwoning vrij voor 'echte' starters. De woningvoorraad bij corporaties dient beschermd te worden, en verkoop van corporatiewoningen zou zo min mogelijk moeten gebeuren. In de praktijk gebeurt het echter wel. Die woningen worden eerst al aangeboden aan zittende huurders, maar niet iedereen kan zoiets betalen. Om het kopen van een woning voor mensen met een lager inkomen te vergemakkelijken is zogenoemde 'huurkoop' een oplossing. Een voorbeeld hiervan is de zogenoemde Sociale Koop, een product dat kan worden aangeboden door woningbouwcorporaties. Sociale Koop is een koopconstructie, gebaseerd op het principe van uitgestelde betaling. In 2010 is er een artikel verschenen in het Tijdschrift voor Volkshuisvesting dat het helder uitlegt⁹:

⁸ Platform 31 (2018). Werken met tijdelijke huurcontracten. Via <https://www.platform31.nl/publicaties/werken-met-tijdelijke-huurcontracten>.

⁹ Wilkens, L. en Zeelenberg, S. (2010). De balans van Sociale Koop. Via <http://www.kopennaarwens.nl/userfiles/files/De%20balans%20van%20Sociale%20Koop%2010mei2010%20rigo%20tijdschrift%20voor%20vhv.pdf>.

“De koper koopt de volledige woning, maar hoeft slechts een deel van de koopsom aan de corporatie te betalen. Voor het overige deel verleent de corporatie uitstel van betaling. Hierdoor zijn de hypotheeklast en bijbehorende maandlasten voor de koper lager. En dus kan met een lager inkomen een woning worden gekocht. De schuld die bij de corporatie ontstaat, hoeft pas te worden ingelost bij verkoop van de woning. Als de koper dat wil, kan dat ook eerder: (gedeeltelijk) tussentijds aflossen is mogelijk.”

Wanneer meer mensen de mogelijkheid hebben tot het kopen van een woning vergroot dat op lange termijn de uitstroom op de huurmarkt, wat de doorstroom verbetert. Wij verzoeken het College om af te spreken met corporaties dat wanneer zij woningen verkopen, huurders de mogelijkheid tot huurkoop kunnen bieden.

5.1.3. MEETTIJD EN LOTING

Momenteel is het zo dat 100% van de meettijd behouden wordt bij het accepteren van de woningen. Er zijn genoeg voorbeelden van steden waar de meettijd deels komt te vervallen bij het accepteren van een woning. Het aanpassen van het meenemen van de meettijd zou het speelveld tussen starters en overige woningzoekenden gelijkjer kunnen trekken.

Ook is het zo dat 15% van de woningen die beschikbaar komen via Entree lotingwoningen zijn. Vaak komen er meer dan 900 reacties op dergelijke woningen. Meer woningen per loting beschikbaar stellen, zou ook starters een grotere kans geven om aan een woning te komen. Wij verzoeken het College te onderzoeken of het van toegevoegde waarde is voor starters en middeninkomens om het behouden van meettijd en het percentage lotingwoningen aan te passen.

5.2. ALTERNATIEVE WOONVORMEN

5.2.1. TINY HOUSES

Naast het bouwen van reguliere woningen, zouden Tiny Houses ook een oplossing kunnen spelen in het tegengaan van het woningtekort. Dit zijn betaalbare, duurzaam gebouwde éénpersoonswoningen van max. 50 m², die vrijwel overal geplaatst kunnen worden. Ook kunnen tiny houses verplaatst worden, wat het een goede optie maakt om (tijdelijk) ongebruikte grond nuttig in te zetten. Er is een markt voor deze woonvorm: volgens CorporatieNL¹⁰ heeft één op de tien huurders potentieel interesse in het bewonen van een Tiny House.

Nijmegen heeft al een aantal Tiny Houses, ontwikkeld door projectontwikkelaars, maar ook corporaties kunnen hier een belangrijke speler in worden. Daarnaast zijn er ook voorbeelden van particuliere initiatieven, die de gemeente zou kunnen faciliteren en omarmen. Zo is er in de gemeente Harderwijk een pilot van start gegaan waar de gemeente drie door bewoners zelf ontworpen Tiny Houses faciliteert.

10 CorporatieNL (2018). Zijn tiny houses dé oplossing voor woningcorporaties of slechts een hype? Via <https://www.corporatienl.nl/artikelen/zijn-tiny-houses-de-oplossing-voor-woningcorporaties-of-slechts-een-hype/>.

Wij verzoeken het College om met woningbouwcorporaties de mogelijkheden te verkennen om een project op te starten met tiny houses en om particuliere initiatieven en coöperaties die tiny houses willen bouwen zoveel mogelijk hierin te faciliteren.

5.2.2. SAMENWONEN MET JE VRIENDEN

GroenLinks zou ook graag zien dat de complicaties rondom het zogenaamde ‘woningdelen’ (wanneer twee mensen willen samenwonen zonder samenlevingscontract) worden opgelost. Veel starters willen graag samenwonen met een goede vriend of vriendin – maar verhuurders zitten daar zonder een relatie of een samenlevingscontract bepaald niet om te springen, bijvoorbeeld vanwege juridische complicaties. Mondjesmaat worden al zogenaamde ‘friends-contracten’ toegepast, die dit soort complicaties ondervangen (bijvoorbeeld bij corporaties die ook boven de liberalisatiegrens verhuren), maar bij particuliere verhuur lijkt hier toch nog een probleem te zitten. Hierin moet rekening gehouden worden met de regels voor kamerverhuur (vergunningsplicht bij drie of meer bewoners).

Wij verzoeken het college om afspraken te maken met zowel woningbouwcorporaties als de vrije sector over het uitbreiden van de mogelijkheden om friends-contracten af te sluiten.

5.2.3. SLIM TIJDELIJK GEBRUIK

Het tijdelijk inzetten van grote gebouwen als wooncomplexen is een duurzame tijdelijke oplossing voor woningnood. Een voorbeeld hiervan is de ‘magic mix’ in het oude belastingkantoor aan de Stieltjesstraat, waar groot leegstaand vastgoed (tijdelijk) wordt getransformeerd in een wooncomplex met bijzondere huisvesting: een mix van jongeren met een ‘bijzondere’ doelgroep: dit biedt, naast het vergroten van de woonvoorraad, ook maatschappelijke voordelen.

Wij verzoeken het College om meer mogelijkheden voor transformatielocaties te verkennen (waar mogelijk weer een ‘magic mix’ van gewone huisvesting en de huisvesting van bijzondere doelgroepen) en hierover in gesprek te gaan met wooncorporaties of betrouwbare, maatschappelijk betrokken ontwikkelaars – zo zijn er in de Randstand goede ervaringen met Socius wonen.

5.2.4. WOONGROEPEN

Nijmegen is een sociale stad. Samenleven is belangrijk – we zijn allemaal onderdeel van de maatschappij, van de stad waarin wij leven. Er zijn allerlei woonconcepten die de nadruk leggen op het gezamenlijke. Dat is op zichzelf al ontzettend waardevol, en kan ook soelaas bieden in het huisvesten van starters en jongeren: in een woongroep, een maatschappelijk complex, maar ook door jongeren die in hun wijk maatschappelijk actief zijn korting te geven op huurprijzen. Woongroepen bijvoorbeeld zijn een typisch Nijmeegs fenomeen. Gemeenschappelijk wonen, waar je zorg draagt voor elkaar én voor je eigen huis tegen een lage prijs, biedt allerlei kansen voor starters. Dergelijke initiatieven zouden verder ondersteund kunnen worden door de gemeente. Triodos is bereid om 80% van de waarde van een woning te financieren aan woongroepen. De resterende 20% moet door de leden van de woongroep zelf worden ingebracht. Wanneer deze leden niet over het benodigde kapitaal

beschikken, zou de gemeente bereid moeten zijn om ook aan hen een starterslening te verstrekken. Ook de gemeente Amsterdam is voornemens flink in te zetten op woongroepen en wooncoöperaties om de woningnood aldaar op te lossen¹¹.

Wij verzoeken het College om het leven in woongroepen zoveel mogelijk te faciliteren, door onder andere extra informatieondersteuning en woongroepen een starterslening aan te bieden om de resterende 20% van de financieringsbehoefte te overbruggen. Ook verzoeken wij het College in gesprek te blijven met de banken om de garantstelling voor woongroepen weer mogelijk te maken.

5.3. VRIJE SECTOR: MIDDENHUUR

5.3.1. PRIJZEN MIDDENHUUR

De huurprijzen in de vrije sector kunnen niet gereguleerd worden, waardoor huren flink kunnen oplopen en een enorm beslag leggen op het besteedbaar inkomen van starters en middeninkomens¹². Middels goede anterieure afspraken met projectontwikkelaars kunnen deze prijzen aan banden gelegd worden, maar er zijn ook voorbeelden van gemeenten waarin middenhuurprijzen strenger gereguleerd worden. Daarnaast pleiten wij ervoor om te zoeken naar manieren om investeerders te weren die woningen opkopen met het doel deze voor hoge huurprijzen te verhuren en zo flinke winst te maken ('buy-to-let'). Wij verzoeken het College nadrukkelijk te blijven sturen op huurprijzen; betaalbaarheid van woningen is immers een groot goed.

5.3.2. INKOMENSEISEN VRIJE HUUR

Particuliere verhuurders hanteren vaak een inkomenseis bij de verhuur van woonruimte. Vaak is deze driemaal tot vijfmaal het maandelijks inkomen. Het inkomen van een tweede volwassene wordt daarin dikwijls maar voor de helft meegeteld. Dergelijke eisen sluiten een grote groep potentiële huurders uit, als je nagaat dat het vaak om woningen van meer dan €900 gaat. Huurders moeten hun maandelijkse lasten kunnen betalen, dat staat buiten kijf, maar dat hoeft niet altijd compleet afhankelijk te zijn van maandelijks inkomen en huur. Een dergelijke harde eis is oneerlijk.

Wij verzoeken het College afspraken te maken met particuliere verhuurders over meer maatwerk betreffende inkomenseisen voor huurders in de vrije sector.

¹¹ Trouw (2019, 21 september). De woongroep is terug in Amsterdam: 'we willen geen winst, we willen gewoon een huis'. Via https://www.trouw.nl/economie/de-woongroep-is-terug-in-amsterdam-we-willen-geen-winst-we-willen-gewoon-een-thuis~bd0b421c/?utm_campaign=shared_earned&utm_medium=social&utm_source=copylink.

¹² Woonbond (2018). Rem huurstijgingen vrije sector hard nodig. Via <https://www.woonbond.nl/nieuws/rem-huurstijgingen-vrije-sector-hard-nodig>.

6. TEN SLOTTE: FINANCIËN EN DANKWOORD

Aan dit voorstel zijn geen financiële consequenties verbonden.

Voor de totstandkoming van dit stuk is er contact gezocht met de stad. GroenLinks wil het Platform Nijmeegse Wooncorporaties, STUT, AKKU en huurdersbelangenvereniging De Klink hartelijk bedanken voor hun tijd en input.