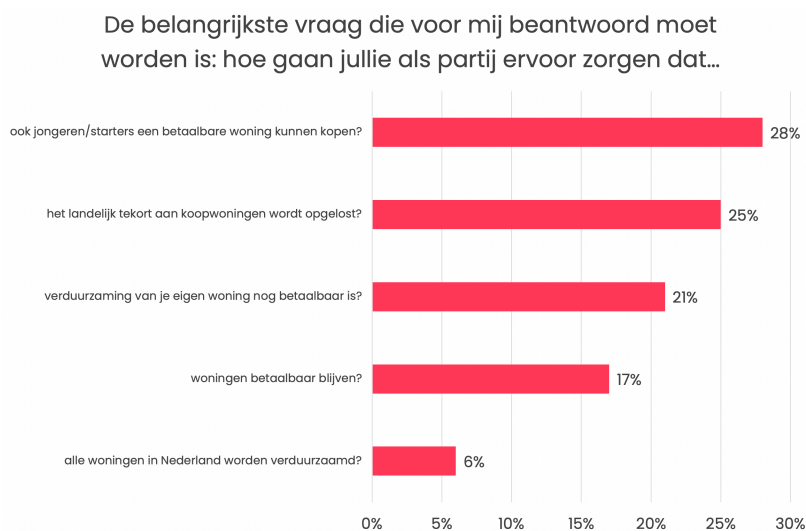


Onderzoek: hoe gaat iedere partij ervoor zorgen dat starters een betaalbare woning kunnen kopen?

Grootste zorgen om koopkansen voor starters

Aan 120.000 woningzoekers en huiseigenaren op Huispedia vroegen we wat de belangrijkste vraag is die politieke partijen deze verkiezingen moeten beantwoorden. Met 28% van de stemmen wilden de meesten weten hoe partijen ervoor zorgen dat starters een betaalbare woning kunnen kopen. Een tweede en derde zorg liggen bij het landelijk tekort aan koopwoningen en of verduurzaming van de eigen woning betaalbaar blijft.



Grafiek 1: de belangrijkste woonvraag volgens Huispedia onderzoek (november 2023)

Met deze vraag in de hand ging Huispedia langs bij alle politieke partijen die in de peilingen op minimaal 1 zetel staan. Hen werd gevraagd: **hoe gaan jullie als partij ervoor zorgen dat starters weer een kans hebben om te kopen?**

De standpunten van het CDA, de CU, D66, DENK, Groenlinks-Pvda (GL-Pvda), JA21, de SGP, de PvdA, de PvdD en Volt zijn één op één overgenomen. Ondanks meerdere verzoeken hebben Nieuw Sociaal Contract (NSC), de PVV, de SP, en de VVD niet (tijdig) gereageerd. De BoerBurgerBeweging (BBB) reageerde wel maar liet weten door te weinig mankracht tijdens de campagneperiode geen antwoord te kunnen geven.

Vijf maatregelen om starters in het zadel te helpen

Uit de verkiezingsprogramma's komen vijf vaak genoemde maatregelen naar voren.

1. Minder of niet laten meewegen van een studieschuld bij het berekenen van de maximale hypotheek.
2. Uitbreiding van de Starterslening, die starters naast hun hypotheek extra budget moet geven.
3. Gemeenten mogen nieuwbouwwoning specifiek toewijzen aan starters.
4. Uitbreiding van het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen. Dit is een fonds dat starters helpt om een nieuwbouwwoning te kopen voor een lagere prijs dan de marktwaarde.
5. Starters moeten de mogelijkheid krijgen om tegen een hogere rente te sparen als de aankoop van een huis het spaardoel is.

1. Meewegen van een studieschuld bij het berekenen van de maximale hypotheek

Het eerste thema is de studieschuld: hoeveel effect mag de studieschuld hebben op het maximale bedrag dat je als koper mag lenen? Goed om te vermelden: deze regel gaat al veranderen per 1 januari. Op dit moment wordt er bij het afsluiten van een hypotheek gekeken naar de oorspronkelijke hoogte van de studieschuld. Heeft een koper inmiddels extra afgelost? Dan wordt daar niet naar gekeken.

Vanaf 2024 verandert dat: dan wordt er namelijk gekeken naar wat iemand écht maandelijks betaalt aan studieschuld. Kopers die hebben afgelost hebben dus minder kosten en krijgen zo een hogere hypotheek dan nu het geval is. Wel zo eerlijk. Maar is dat eerlijk genoeg? Of moet de studieschuld minder of zelfs helemaal niet meewegen?

De studieschuld moet meewegen bij het bepalen van de maximale hypotheek zoals per 1 januari 2024 het geval is: CU

De studieschuld moet minder zwaar meewegen bij het bepalen van de maximale hypotheek: CDA, JA21, PvdD, SGP

De studieschuld mag niet meewegen bij het bepalen van de maximale hypotheek: DENK, D66, FVD, GL-PvdA, Volt

2. Uitbreiding van de Starterslening

De Starterslening dan. Dit is een lening van maximaal €30.000 die starters naast hun hypotheek aanvragen en is mede mogelijk gemaakt door gemeenten en corporaties. De starterslening sluiten starters voor dertig jaar af en geeft ze net wat extra budget om een huis te kunnen kopen. Alle partijen zijn vóór de Starterslening. Maar moeten we deze houden zoals 'ie is, of moet die worden uitgebreid?

De Starterslening moeten we houden zoals die is: CU, D66, GL-PvdA, JA21, PvdD

De Starterslening moet worden uitgebreid: CDA, DENK, FVD, SGP, Volt

3. Nieuwbouwwoningen toewijzen aan starters

Een populair onderwerp sinds dit jaar: gemeenten die bepaalde koopwoningen mogen gunnen aan inwoners die aan bepaalde criteria voldoen. Eerder dit jaar werd een wetsvoorstel van minister Hugo de Jonge van Volkshuisvesting aangenomen. Hierdoor mogen gemeenten voor bepaalde woningen vergunningen toewijzen. Bijvoorbeeld aan eigen inwoners en aan mensen met cruciale beroepen. Moeten gemeenten ook woningen toewijzen aan starters, om zo hun kansen te vergroten?

Gemeenten mogen nieuwbouwwoningen toewijzen aan starters: CDA, CU, DENK, D66, FVD, GL-PvdA, JA21, PvdD, SGP

Volt heeft hier geen specifiek beleid op gevormd en is neutraal over deze maatregel.

4. Uitbreiding van het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen

Ook in 2023 bedacht: het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen. Met een bijdrage vanuit dit fonds kopen starters een nieuwbouwwoning voor een lagere prijs dan de marktwaarde. De starter mag maximaal €65.000 verdienen. De 'korting' op de prijs kan oplopen tot €50.000. Als de woning later weer verkocht wordt, moet de starter deze bijdrage plus een deel van de waardeontwikkeling van de woning terug in het fonds storten. In totaal is er in 2024 70 miljoen euro beschikbaar, maar is dat genoeg?

Het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen moeten we (voorlopig) houden zoals het is: FVD, JA21, SGP

Het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen moet worden uitgebreid: CDA, CU, DENK, D66, GL-PvdA, PvdD, Volt

5. Tegen een hogere rente sparen voor een koopwoning

De vijfde maatregel gaat over sparen. Er gaan namelijk stemmen op om starters te stimuleren om te sparen voor een koopwoning. Het spaargeld staat dan voor langere tijd vast en kan alleen worden opgenomen om een huis te kopen. Daar staat tegenover dat starters dan wel een hogere rente krijgen op hun spaargeld.

Starters moeten de mogelijkheid krijgen om tegen een hogere rente te sparen als de aankoop van een huis het spaardoel is: CDA, CU, D66, DENK, FVD, GL-PvdA, JA21, PvdD, SGP.

Volt heeft hier geen specifiek beleid op gevormd en is neutraal over deze maatregel.

Alle standpunten in één overzicht

De resultaten van het verkiezingsonderzoek staan in onderstaand overzicht.

	Hoe moet de studieschuld meewegen bij het bepalen van de maximale hypotheek?	Wat moet er met de Starterslening gebeuren?	Gemeenten mogen nieuwbouwwoningen toewijzen aan starters.	Wat moet er met het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen gebeuren?	Starters moeten de mogelijkheid krijgen om tegen een hogere rente te sparen als de aankoop van een huis het spaardoel is.
CDA	Minder zwaar	Uitbreiden	Eens	Uitbreiden	Eens
CU	Zoals per 1/1/2024	Behouden	Eens	Uitbreiden	Eens
D66	Niet	Behouden	Eens	Uitbreiden	Eens
DENK	Niet	Uitbreiden	Eens	Uitbreiden	Eens
FVD	Niet	Uitbreiden	Eens	Behouden	Eens
GL - PVDA	Niet	Behouden	Eens	Uitbreiden	Eens
JA21	Minder zwaar	Behouden	Eens	Behouden	Eens
PvdD	Minder zwaar	Behouden	Eens	Uitbreiden	Eens
SGP	Minder zwaar	Uitbreiden	Eens	Behouden	Eens
Volt	Niet	Uitbreiden	Neutraal	Uitbreiden	Neutraal

Tabel 1: Standpunten partijen op maatregelen

Toelichting partijen

Iedere partij heeft de ruimte gekregen om hun belangrijkste punten samen te vatten.

CDA

Het is voor starters extra moeilijk om een koopwoning te bemachtigen. Het CDA heeft daarom de afgelopen jaren getracht hun positie te verbeteren, bijvoorbeeld door de huidige stand van de studielening bepalend te laten zijn bij het aanvragen van een hypotheek, en door het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen. Ook hoeven starters geen overdrachtsbelasting te betalen. De uiteindelijke oplossing zit hem in het vergroten van het aanbod. De ambitie is om tot 2023 900.000 woningen te bouwen, waarvan 2/3 betaalbaar. Onze focus ligt daarbij onder andere op de bouw van starterswoningen. Ook willen we dat gemeenten meer mogelijkheden krijgen om nieuwbouwwoningen toe te wijzen aan eigen jeugd.

Christenunie

De ChristenUnie wil dat er 100.000 woningen per jaar bijkomen, waarvan een groot deel beschikbaar komt voor starters en senioren. Gemeenten moeten verplicht 2/3e van hun woningen in het betaalbare segment realiseren, waarvan 30% sociale huur. Starters worden geholpen met het Nationaal Koopstartfonds, het verwezenlijken van betaalbare huren, juist ook in de middensector, het geleidelijk afschaffen van de hypotheekrenteaftrek. We bouwen in de stad, en op het platteland. Binnenstedelijk, in dorpen een straatje erbij en waar nodig op grootschalige locaties met goed OV.

DENK

DENK wil het makkelijker maken voor jongeren/starters om een betaalbare woning te kopen, door te komen met een startersregeling waarmee starters rentevrij geld kunnen lenen om een woning te kopen. Daarnaast staan we een voorrangsregeling toe waarin gemeenten voorrang kunnen geven aan starters uit de eigen gemeente.

D66

D66 vindt dat een fijn en betaalbaar thuis weer een vanzelfsprekendheid moet zijn. We gaan gericht woningen voor jongeren, starters, een- en tweepersoonshuishoudens realiseren door op bestaande gebouwen op te toppen en aan te plakken. 1/3 van de woningen moeten sociale huurwoningen zijn, juist in de dorpen zodat jongeren en starters ook daar de kans krijgen op een betaalbare woning. We zetten vol in op opmaat-gemaakte, betaalbare koopwoningen van maximaal 250.000 euro. Ten slotte bevorderen we de doorstroming: door het bouwen van seniorenwoningen brengen we een verhuisketen op gang en komen er woningen beschikbaar voor starters en jongeren.

Forum voor Democratie

FVD wil de massale immigratie radicaal beperken, waardoor onze hoge, kunstmatige bevolkingsgroei afvlakt en de demografische druk op de woningmarkt wegvalt. Wanneer er geen sprake meer is van een sterke discrepantie tussen het beperkte aanbod en de torenhoge vraag, zullen er meer woningen vrijkomen en zullen de woningprijzen natuurlijk dalen.

Groenlinks – PvdA

Jongeren wonen soms tot hun 35e bij hun ouders uit pure wanhoop. Daardoor kunnen ze hun leven niet opbouwen zoals voorgaande generaties dat wel konden. Dat zorgt voor grote ongelijkheid. We gaan daarom gronden opkopen om woningen op te bouwen tegen een verlaagde prijs. Die moeten aan starters toekomen. Daarnaast zorgen we dat woningcorporaties ook middenhuur en betaalbare koopwoningen kunnen bouwen zodat er meer en sneller woningen beschikbaar komen. Als laatste reguleren we de gehele vrije sector, zodat iedereen een eerlijke prijs betaalt voor de huurwoning waar ze in zitten.

JA21

Jongeren en starters zitten muurvast in deze wooncrisis. JA21 wil ze zo helpen: Tegengaan tekort aan betaalbare woningen; procedures moeten versimpeld worden zodat er sneller bijgebouwd kan worden, soms duurt het jaren voordat er een schep de grond in gaat en er gebouwd gaat worden. Een studieschuld mag niet betekenen dat je geen hypotheek kan krijgen. Gemeenten en bouwers stimuleren voor starters te bouwen. Bejaardentehuizen herintroduceren zodat doorstroom op woningmarkt weer op gang komt; zo komen er weer woningen vrij. Woningbouwcorporaties stimuleren voor starters in essentiële beroepsgroepen (zoals leraren, agenten en verpleegsters) te bouwen.

Partij voor de Dieren

Huizen zijn voor mensen, niet voor winst. Het heeft geen zin om te 'bouwen, bouwen, bouwen', als er geen duidelijk beleid wordt gevoerd op het realiseren van woningen waar écht behoefte aan is, voor een redelijke prijs, en zonder de laatste beetje Nederlandse natuur op te offeren. We gaan huisjesmelken, speculeren, leegstand en uit de hand gelopen toeristen- en expatconstructies tegen. Zo pakken we veel bestaande woonruimte terug en maken we deze weer betaalbaar. Hierna verdichten we op een duurzame manier bestaande woonkernen. Daarna gaan we bouwen op voormalige landbouwgrond, die vrijkomt door de veehouderij met 75% te krimpen.

SGP

Daarvoor zijn een aantal dingen belangrijk. Ten eerste moeten er meer woningen gebouwd worden, zeker voor starters. Daar is iedereen het over eens. De SGP heeft de afgelopen jaren steeds gehamerd op de noodzaak van het bouwen van echt betaalbare woningen, die jongeren ook gewoon kunnen betalen. Maar ten tweede moeten jongeren en starters ook financieel gesteund worden, bijvoorbeeld door gunstige leningen. Ten slotte: de huizenprijzen zijn de afgelopen jaren enorm gestegen, soms ook door overheidsbeleid. We moeten maatregelen nemen om die prijzen weer betaalbaar te maken, zodat ze ook weer bereikbaar worden voor jongeren.

Volt

Wonen is een recht, geen luxe. Om ervoor te zorgen dat ook jongeren en starters een betaalbare woning kunnen kopen, willen we ten eerste dat er een ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening komt waarmee het doel van 1 miljoen huizen bouwen ook echt bereikt kan worden. Daarmee willen we het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen fors uitbreiden en zetten we terugkoopregelingen vaker in om meer betaalbare koopwoningen te realiseren. Met corporaties en ontwikkelaars spreken we af dat zij een deel van de woningen voor koop beschikbaar maken en ook weer gegarandeerd zonder winstoogmerk terug- en doorverkopen als een bewoner verhuist.