



Oplossingen voor betaalbaar wonen.

Zo zorgen we dat iedereen betaalbaar kan huren én vermogen opbouwt

Door: Bart Hartman en Karin Laglas

21-09-2023

Vermogensfondsen

Nederland kampt met een wooncrisis. Het woningtekort groeit: van 370.000 medio 2023 naar 900.000 eind 2030. Bovendien besteden ruim 1 miljoen huishoudens een groot deel van hun bruto-inkomen aan huur. Daarnaast dreigen bouwplannen van de overheid in de soep te lopen en met de val van Kabinet-Rutte IV is het twijfelachtig of de huren van middensegment woningen worden gereguleerd. Hoe zorgen we dat iedereen in Nederland betaalbaar kan wonen? In de essaybundel 'De nieuwe polder' zetten Bart Hartman en Karin Laglas hun oplossing uiteen.



Bart Hartman



Karin Laglas

De kern van het probleem zit in de ontwikkeling van de Nederlandse woningmarkt. Na de Tweede Wereldoorlog stimuleerde de overheid eigen woningbezit voor een brede groep burgers met regelingen als de premie-A-woning en de hypotheekrenteaftrek, en woningcorporaties zorgden voor een breed aanbod aan betaalbare huurwoningen. Na de parlementaire enquête over woningcorporaties besloot de Tweede Kamer om het speelveld van de corporaties te beperken tot huishoudens met maximaal een modaal inkomen. Hierbij speelde ook Europese regelgeving rondom staatssteun een belangrijke rol. Huishoudens met een bovenmodaal inkomen die geen woning wilden of konden kopen werden hierdoor afhankelijk van door beleggers aangeboden middeldure huurwoningen in de vrije sector.

De verwachting was dat beleggers massaal in dit segment zouden investeren. Echter, dit is minder en trager gebeurd dan nodig, met veel meer vraag dan aanbod als gevolg. Bovendien zijn de prijzen van koopwoningen de afgelopen tien jaar fors gestegen door de lage rente. Hierdoor is het voor een steeds groter deel van de middeninkomen huishoudens onmogelijk geworden om een huis te kopen, en werd de druk op het middeldure huursegment nog groter.

Klem in het midden

Voorals mensen met een middeninkomen zitten nu klem. Ze komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning en kunnen geen koopwoning betalen door stijgende prijzen, hogere hypotheekrente, inkomenseisen van banken en onvoldoende eigen geld. Door het beperkte aanbod van middeldure huurwoningen en de grote groep woningzoekenden, is er inmiddels enorme schaarste. Ook de mutatiegraad in dit segment is extreem laag. Hierdoor zijn middeninkomen huishoudens gedwongen om dure woningen op de vrije markt te huren.

Waar de lagere inkomens door de overheid geholpen worden met gesubsidieerde corporatiewoningen en de hogere inkomens met de hypotheekrenteaftrek, moeten mensen met een middeninkomen het doen zonder hulp van de overheid. Ze moeten een groot deel van hun inkomen aan huur uitgeven, waardoor jongeren langer bij hun ouders blijven wonen dan goed voor hen is. Politieagenten, leraren, verpleegkundigen en mensen met vergelijkbare vitale beroepen gaan in een andere gemeente wonen dan waar ze werken met alle maatschappelijke en economische gevolgen van dien.

De oplossing: Cokopen

In 2021 kwamen de auteurs tot de conclusie dat het de hoogste tijd is om wonen betaalbaar te maken en te houden voor middeninkomen huishoudens. Samen met ruim dertig kenners van de woningmarkt hebben zij de afgelopen twee jaar een oplossing ontwikkeld die ze Cokopen hebben genoemd. Voor de uitrol is Stichting Cokopen opgericht, een organisatie zonder winstoogmerk.

Cokoopwoningen zijn langdurig beschikbaar en betaalbaar voor huishoudens met een middeninkomen (€44.000 - €75.000). De kern van de Cokopen-oplossing is een zogeheten Betaalbaar Wonen Coöperatie (BWC). Deze coöperatie wordt voor ieder nieuwbouwproject opgericht en koopt woningen van een ontwikkelaar. De BWC houdt de woningen minimaal dertig jaar in bezit en verhuurt ze aan mensen uit de doelgroep. Gemeenten hebben een belangrijke stem in de definitie van de doelgroep van de lokale BWC(s).

Vermogen opbouwen

Het meest bijzondere aspect van Cokopen is dat de bewoners vermogen opbouwen. Na vier jaar in een Cokoopwoning hebben ze ongeveer €5.000 vermogen opgebouwd en na zeven jaar €25.000. Dit bedrag wordt uitgekeerd wanneer bewoners hun Cokoopwoning verlaten. De uitkering betaalt de BWC uit de marge die zij realiseert door huren jaarlijks te verhogen in lijn met de stijging van de CAO-lonen, terwijl de financieringskosten (veruit de grootste kostenpost) voor een langere periode vastliggen. Ook liggen de aanvangshuren voor Cokoopwoningen lager dan die van commerciële verhuurders, doordat Stichting Cokopen geen winstoogmerk heeft en de investeerders genoeg nemen met een relatief laag rendement.

Daarnaast heeft Cokopen een positief effect op de woningmarkt: het bevordert de doorstroming. Van sociale huurwoningen naar Cokoopwoningen, en van Cokoopwoningen naar koopwoningen. Om Cokopen mogelijk te maken, is echter wel politieke actie nodig, zowel op gemeentelijk als landelijk gebied. Wat dit precies is? Dat leest u in de essaybundel.

Bart Hartman is maatschappelijk ondernemer en voorzitter van Stichting Cokopen en Karin Laglas is o.a. voormalig directievoorzitter van wooncorporatie Ymere en bestuurslid van Stichting Cokopen.

Bestelinformatie: <https://walburgpers.nl/nl/book/9789464562187/de-nieuwe-polder>