

Samen bouwen aan de woningmarkt

Een eigen woning is belangrijk, en heeft grote impact op het leven van mensen. Niet voor niets is het daarom in onze Grondwet verankerd dat de overheid ervoor dient te zorgen dat er voldoende woongelegenheden is.

Helaas blijkt een geschikte woning niet voor iedereen mogelijk te zijn. Er is een tekort aan woningen, de toegang tot woningen is ongelijk verdeeld, en de verduurzaming van woningen verloopt niet vlot genoeg.

De sterk stijgende woningprijzen zetten deze problemen ook nog eens op scherp. Het aanbod van woningen onder de kostengrens van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) van 355.000 euro is beperkt, waardoor er ook minder mensen gebruik kunnen maken van het vangnet bij relatiebeëindiging, werkloosheid of arbeidsongeschiktheid. Er worden bewust meer financiële risico's genomen om een woning te kopen door onder andere hoge overbiedingen met vaak de inzet van al het spaargeld.

NHG zet zich daarom in om de woningmarkt toegankelijker te maken voor iedereen, en voor de verbetering en het behoud van de woning. We stimuleren de verduurzaming van woningen, en maken deze mogelijk voor woning-eigenaren met onvoldoende eigen middelen. Om de prijzen niet op te drijven loopt onze kostengrens bewust achter bij de woningwaarde, maar we zoeken naar andere mogelijkheden. Zoals door de normen van betaalbaarheid te verbeteren voor starters, senioren, flexwerkers, ondernemers en duurhuurders. Ook andere constructies en woonvormen zijn nodig, zoals kantoortransformaties en alternatieve (ook coöperatieve) woonvormen en erfpacht- en koopconstructies. Wij kunnen daarbij helpen met onze garantie en met verantwoorde financieringsnormen. We zorgen zo voor woningbehoud, en bijvoorbeeld voor het verantwoord



CARLA MUTERS

Voorzitter raad van bestuur NHG

mogelijk maken van het uitkopen van een ex-partner bij de gestegen huizenprijzen. Voor verduurzaming zoeken we samen met andere partijen naar mogelijkheden, zowel collectief (VvE) als individueel, om meer woning-eigenaren te helpen die een huis hebben met een slecht energielabel. Dit gebeurt ook bij multi-problematiek, waarbij er naast een slechter energielabel ook achterstallig onderhoud is. Met data en digitalisering verbeteren we de dienstverlening voor consumenten, zoals via het gebruik van brondata.

Betere toegang tot financiering en een heldere normering van de woonlasten van kopers alleen is echter onvoldoende om de problemen op te lossen. En helaas geldt dit ook voor de bouwplannen van het kabinet, en voor de inzet van de overheid op starters, senioren en verduurzaming.

De diversiteit aan problemen op de woningmarkt zorgt ervoor dat geen enkele partij ze alleen kan 'oplossen'. Markt en overheid hebben elkaar nodig. Ze zullen elkaar moeten vinden om tot oplossingen te komen.

Vanuit NHG maken we daarom dit *ESB*-dossier over regie op de woningmarkt mogelijk. Het onderzoek, de kennisdeling en de voorstellen voor concrete oplossingen zoals productontwikkeling die hierin gedaan worden, dragen bij aan de ontwikkeling van een gezamenlijk begrip van de problemen én oplossingen op de woningmarkt.

Wij wensen u veel leesplezier. Wel doen we dat met een zeker ongeduld. De krappe arbeidsmarkt maakt veel oplossingen bij voorbaat lastig uitvoerbaar, terwijl recente zorgen over de hoge energieprijzen de noodzaak verhogen om nú gezamenlijk aan fijne woningen te werken. Er is maar weinig in het leven dat meer impact heeft. We moeten op verschillende terreinen samen tegelijk en snel aan de slag.