

# Weer zicht op een betaalbare woning

8 voorstellen om de bouw van starters- en studentenwoningen te versnellen

Actieplan maart 2023



Faissal Boulakjar  
Tweede Kamerlid D66

**D66**

## **Levens staan stil**

Het woningtekort is één van de grootste problemen in Nederland. Vooral jonge mensen worden hard getroffen door het gebrek aan woningen. Studenten struinen hospiteeravond na hospiteeravond af om tevergeefs een kamer te vinden, waardoor zij niet kunnen starten met een fijn studentenleven. Of spenderen uren in de trein, wat ten koste gaat van studie of werk. Als de minister niet in actie komt, loopt het tekort aan studentenwoningen op tot 60.000 in 2023. Ook veel starters hebben het lastig op de huidige woningmarkt. Het gevolg is dat steeds meer starters tot na hun 30e thuis moeten blijven wonen. Een nieuwe stap in hun leven en ontwikkeling stellen zij noodgedwongen uit. Zoals het beginnen van een gezin of het aannemen van een baan in de stad waar zij graag willen werken.

Faissal Boulakjar (D66): "Te veel jonge mensen, starters en studenten, kunnen nu geen woning vinden. Wachtlijsten voor studentenwoningen zijn vaak langer dan de totale duur van hun studies. Starters stellen dromen en ambities uit, omdat zij geen geschikte woning kunnen vinden. De minister moet alles op alles zetten om de voorstellen uit ons actieplan over te nemen en snel meer woningen voor jonge mensen te realiseren. Zodat het zicht op een betaalbare woning voor jonge woningzoekenden weer een vanzelfsprekendheid wordt."

### **1. Maak harde en afdwingbare afspraken over studentenwoningen**

Wat D66 betreft gaat woonminister de Jonge (CDA) dwingend sturen op de aantallen studentenwoningen die er in een provincie en regio gebouwd moeten worden. Dit betekent dat de minister per provincie moet bepalen hoeveel studentenwoningen er moeten komen. Met nieuwbouw, ombouw van leegstaande kantoren en het plaatsen van tijdelijke woningen, bij bijvoorbeeld stations, moet er een stevige inhaalslag worden gemaakt op het bouwen van studentenwoningen. Deze aantallen moeten minstens optellen tot 60.000 nieuwe studentenwoningen voor 2030, zoals ook vermeld staat in het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting.

### **2. Rigoureuze aanpak leegstand: 'in gebruik-neem-plicht' leegstaande kantoren**

Er staat op dit moment in Nederland 3 tot 5 miljoen vierkante meters aan kantoren en winkels leeg. Dat zijn bijna 1.000 voetbalvelden aan leegstand. Dit biedt in potentie ruimte aan maar liefst 150.000 tot 250.000 studenten- of jongerenwoningen. Wat D66 betreft komt er daarom een 'in gebruik-neem-plicht' van zakelijk vastgoed dat onnodig leegstaat, vergelijkbaar met de Leegstandswet bij woningen. Gemeenten moeten aan de slag met een inventarisatie van de leegstand. Bij constatering van leegstand moet de eigenaar uitleggen waarom er sprake is van leegstand. Wanneer er geen geldige reden wordt aangevoerd over waarom het pand leegstaat, moet de eigenaar samen met de gemeente het pand ombouwen tot woningen.

### **3. Maak Nederland kampioen duurzame kant-en-klare-woningen**

Het bouwen van geprefabriceerde of KeK-woningen (kant-en-klare woningen) in fabrieken heeft de potentie om de grote versneller in de bouw te worden. Wanneer we grote delen van de woning machinaal en op een duurzame manier kunnen produceren, levert dat een grote tijdswinst op. Daarbij geeft dit mogelijkheden voor een schaa sprong van houtbouw en andere vergroening in de bouw van woningen. Een aantal Nederlandse bedrijven zijn hier al heel actief in, vooral in het noorden van ons land. Dit biedt veel kansen voor de noordelijke provincies. Wat D66 betreft ondersteunen we deze ondernemers met het maken van een schaa sprong en maken we Nederland kampioen duurzame KeK-woningen. Deze woningen kunnen een belangrijk exportproduct worden. Hiermee versnellen we de bouw van woningen en wordt Nederland leider in de groene woningbouw.

### **4. Bouw écht betaalbare starters-koopwoningen**

De minister vindt op dit moment een koopwoning van €405.000,- (NHG-grens) een betaalbare woning. Voor de meeste starters is dit onbetaalbaar, zelfs voor tweeverdieners. Wat D66 betreft moet dat anders. Er moet gebouwd worden naar de behoefte van mensen, waaronder die van starters. Daarom willen wij dat er jaarlijks 7.500 starters-koopwoningen worden gebouwd tussen de €200.000-260.000. Dit kan door compacter te bouwen, kijkend naar de daadwerkelijke ruimtebehoefte van veel starters. Dat is zeker mogelijk, in vergelijking met andere Europese landen wonen Nederlanders gemiddeld het grootst.

### **5. Zorg dat starters en pas-afgestudeerden makkelijker woningen kunnen delen**

Naast het dringende tekort aan studentenwoningen is het ook heel lastig voor net-afgestudeerde starters om een woning te bemachtigen. Vaak moeten zij een halfjaar tot een jaar na het afronden van hun studie uit hun studentenkamer vertrekken, zonder dat er een alternatief beschikbaar is. Tegelijkertijd zien we dat veel gemeenten en woningcorporaties de laatste jaren steeds terughoudender zijn geworden met het faciliteren van woningdelen. D66 wil daarom dat woningcorporaties meer middenhuurwoningen beschikbaar stellen voor pas-afgestudeerden om met één of twee huisgenoten de woning te delen. Zo spelen we snel nieuwe studentenkamers vrij voor nieuwe studenten, helpen we de doorstroming op gang en gaan we efficiënter om met de al beschikbare woningen. Het gaat hier specifiek om middenhuurwoningen, niet om sociale huurwoningen.

## **6. Bouw een woonlaag op én aan bestaande gebouwen**

Het vinden van geschikte bouwlocaties buiten dorpen en steden is een grote uitdaging in het dichtbevolkte Nederland, waar wonen, natuur, water, industrie en landbouw allemaal om een plekje strijden. Ook duren nieuwbouwprocedures vaak veel te lang. Wat D66 betreft maken we daarom snelheid in het bouwen van nieuwe woningen door te kiezen voor optoppen en aanplakken bij bestaande (flat)gebouwen. Onderzoek heeft uitgewezen dat er in Nederland op die manier ruimte is voor 200.000-300.000 extra woningen.<sup>1</sup> D66 wil landelijke 'optopbrigades' die gemeenten gaan helpen met het zoeken en ontwikkelen van optop- en aanplaklocaties.

## **7. Voer 'hamsterhuren' in**

Voor veel starters is het lastig om meteen een koopwoning te bemachtigen, terwijl dat wel hun wens is. Hamsterhuren is een methode waarmee dat toch mogelijk is. Hamsterhuren is een concept waarmee huurders hun huurwoning kunnen overkopen. Door middel van het betalen van de huur lossen zij een deel van de koopsom van de woning af. Na een vooraf afgesproken periode bepaalt de huurder of het huis daadwerkelijk wordt aangekocht. Wat betreft D66 maken we hamsterhuren in Nederland mogelijk, in samenwerking met woningcorporaties en institutionele beleggers. Zij kunnen na de aankoop van de woning door de huurder het geld herinvesteren in nieuwe hamsterhuurwoningen. Hierdoor zal hamsterhuren tot veel nieuwbouw leiden.

## **8. Zorg dat zelfbouwcommunities door kunnen blijven bouwen**

Het stimuleren van zelfbouwcommunities (of: wooncoöperaties) is een goede manier om woningen vóór en dóór starters en jongeren te bouwen. Dit doen zij zelf, in een gemeenschap, zonder tussenkomst van dure projectontwikkelaars. Zij maken zelf het ontwerp, coördineren de bouw en als het kan bouwen zij zelfs mee. De stijgende rentes en bouwkosten zorgen er echter voor dat het lastiger wordt voor zelfbouwcommunities om het project financieel rond te rekenen. D66 gelooft in de kracht van deze zelfbouwcommunities en wil niet dat deze initiatieven omvallen. D66 pleit daarom voor het verruimen van de terugbetalingregels van leningen, want dat geeft meer financiële ruimte. In ruil daarvoor moeten huurinkomsten van zelfbouwcommunities terugvloeien naar een fonds dat op haar beurt weer nieuwe zelfbouwcommunities mogelijk maakt.

---

<sup>1</sup> [Gratis grond op de daken': Duits optoppen biedt ook in Nederland kansen - Stadszaken.nl](https://www.stadszaken.nl/nieuws/2018/05/gratis-grond-op-de-daken-duits-optoppen-biedt-ook-in-nederland-kansen)

## **Stikstofuitstoot oplossen om snel te kunnen bouwen**

Vanwege de stikstofproblematiek is er sprake van grote onzekerheid voor de bouw, met grote vertragingen tot gevolg. Nu al loopt de bouw van 100.000 (!) woningen vertraging op. Als we het stikstofprobleem niet oplossen, dreigt heel Nederland op slot te raken, zoals nu al in Noord-Brabant gebeurt. Daar is de natuur op dit moment in zo'n slechte staat dat alle projecten die stikstof uitstoten geen natuurvergunning kunnen krijgen. Het gaat hierbij om woningbouwplannen maar ook om infrastructuur-, landbouw-, industrie- en duurzaamheidsplannen. D66 wil de stikstofuitstoot halveren, om de natuur te herstellen en broodnodige ruimte te creëren voor woningbouwplannen. Dit is een randvoorwaarde om veel van bovenstaande plannen te kunnen realiseren.

## **Vooruit met bouwen**

Tot 2030 moeten 900.000 woningen worden gebouwd. D66 wil dat in deze plannen genoeg aandacht komt voor studenten en starters. Met de 8 voorstellen die D66 nu presenteert, kan de bouw van starters- en studentenwoningen in een volgende versnelling komen. D66 roept woonminister de Jonge (CDA) op om met deze voorstellen aan de slag te gaan.