

**1V** Opiniepanel Rapport

# Onderzoek: File op de Woningmarkt

12 januari 2019

Auteur: Petra Klapwijk



## Samenvatting

# Meerderheid wil dat beleggers meer betalen voor aankoop huis

Het moet beleggers moeilijker gemaakt worden om woningen in de grote steden op te kopen. Gewone kopers moeten zo meer kansen krijgen op de vastgelopen huizenmarkt. Dit vinden de deelnemers aan het grote woningmarkt onderzoek van het EenVandaag Opiniepanel. Tweederde (63 procent) vindt dat beleggers meer overdrachtsbelasting moeten gaan betalen. Onder kiezers van alle partijen is hier een meerderheid voor.

### Prins Bernhard junior

Steeds meer beleggers kopen huizen op met als doel die te verhuren of door te verkopen. In de grote steden gaat het om één op de vijf van alle woningaankopen. Een grote belegger als prins Bernhard junior heeft in Amsterdam meer dan honderd woningen in zijn bezit. Nu betaalt iedereen die een bestaande woning koopt een overdrachtsbelasting van 2 procent van de koopsom. PvdA-Kamerlid Henk Nijboer en sommige economen pleiten ervoor om de overdrachtsbelasting voor beleggers te verhogen.

### Overdrachtsbelasting beleggers naar 6 procent

De meeste deelnemers aan het onderzoek (63 procent) vinden dat de overdrachtsbelasting voor beleggers in ieder geval omhoog moet naar 6 procent. De ondervraagde kiezers van de coalitiepartijen zijn hier voor: VVD (56 procent), CDA (63 procent), D66 (74 procent) en CU (70 procent).

Ook de achterban van alle andere partijen zien dit wel zitten: PVV (57 procent), GroenLinks (76 procent), SP en PvdA ieder 72 procent.

De helft van alle ondervraagden (49 procent) vindt dat die belasting zelfs nog wel hoger mag worden. Ze hopen dat dit een deel van de beleggers zal ontmoedigen. Slechts 15 procent vindt dat de overdrachtsbelasting voor beleggers 2 procent moet blijven en 21 procent weet het niet.

### File op de woningmarkt

Het algemene gevoel van de deelnemers is dat de huizenmarkt muurvast zit er slecht voor staat (77 procent). Ook verwachten ze dat de huizenprijzen in 2019 verder zullen stijgen (59 procent). Veel mensen ervaren zelf dat er voor hen heel weinig geschikt en betaalbaar aanbod is. Ze beschrijven het als een soort file op de woningmarkt.

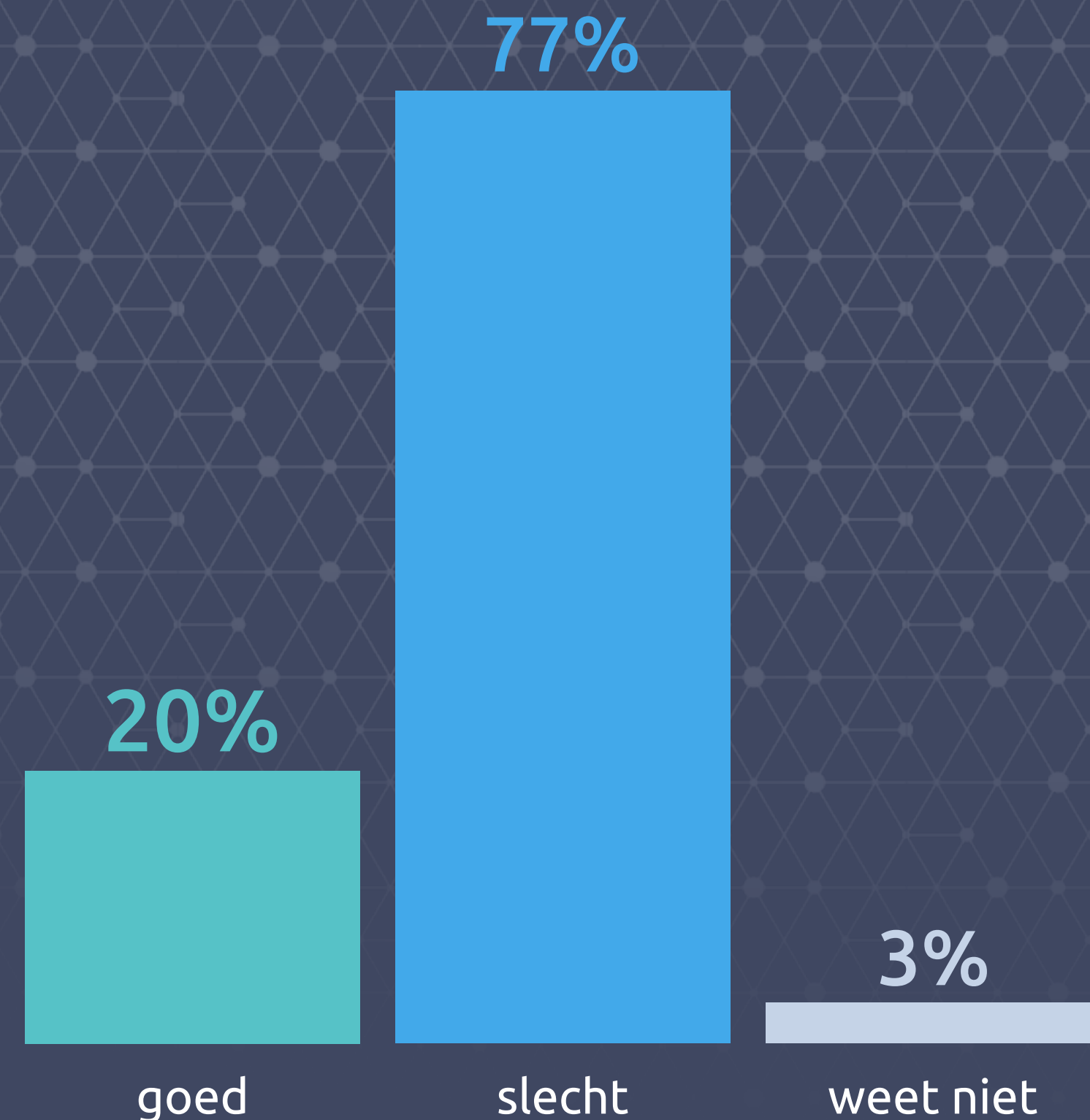
### Mensen met een baan voorrang?

In sommige gemeenten krijgen mensen die in die gemeente werken voorrang bij de toewijzing van een sociale huurwoning. De vraag is of dit landelijk ingevoerd zou moeten worden. Een kleine meerderheid (55 procent) vindt dit een goed plan. Zij zien als bijkomend voordeel dat het helpt om het personeelstekort in een gemeente van bijvoorbeeld leraren of mensen in de zorg te verkleinen. Een kwart (27 procent) ziet dit niet zitten. Zij vinden dat iedereen gelijke kansen moet hebben, ook mensen die geen werk hebben.

## Vragenlijst en uitslagen

# Woningmarkt staat er slecht voor

Hoe staat de woningmarkt in Nederland er volgens jou over het algemeen voor?



# Geen verbetering verwacht

**Staat de Nederlandse woningmarkt er volgens jou nu beter, slechter of ongeveer hetzelfde voor dan zes maanden geleden?**

Beter: 10%  
Ongeveer hetzelfde: 39%  
Slechter: 45%  
Weet niet: 6%

**Verwacht je dat de situatie op de Nederlandse woningmarkt de komende zes maanden beter of slechter gaat worden of ongeveer hetzelfde blijft?**

Beter: 4%  
Ongeveer hetzelfde: 48%  
Slechter: 44%  
Weet niet: 4%

**Verwacht je dat er de komende zes maanden meer of minder huizen verkocht gaan worden of dat de verkoop ongeveer hetzelfde blijft?**

Meer: 17%  
Ongeveer even veel: 45%  
Minder: 32%  
Weet niet: 6%

## Verhuizen lukt niet

# Iedereen blijft zitten waar hij zit

Allerlei groepen die een woning zoeken merken dat er heel weinig geschikt en betaalbaar aanbod is. Panelleden beschrijven het als een soort file.

Starters hebben moeite om überhaupt een kleine woning te vinden. Stellen die kinderen krijgen zijn op zoek naar een groter huis. Maar ook geschikte gezinswoningen zijn schaars. Oudere mensen die vaak wel groot wonen willen best verhuizen naar een seniorenwoning, om bijvoorbeeld gelijkvloers te kunnen wonen, maar daar zijn er maar heel weinig van. Zo blijft iedereen wonen waar ze zitten.

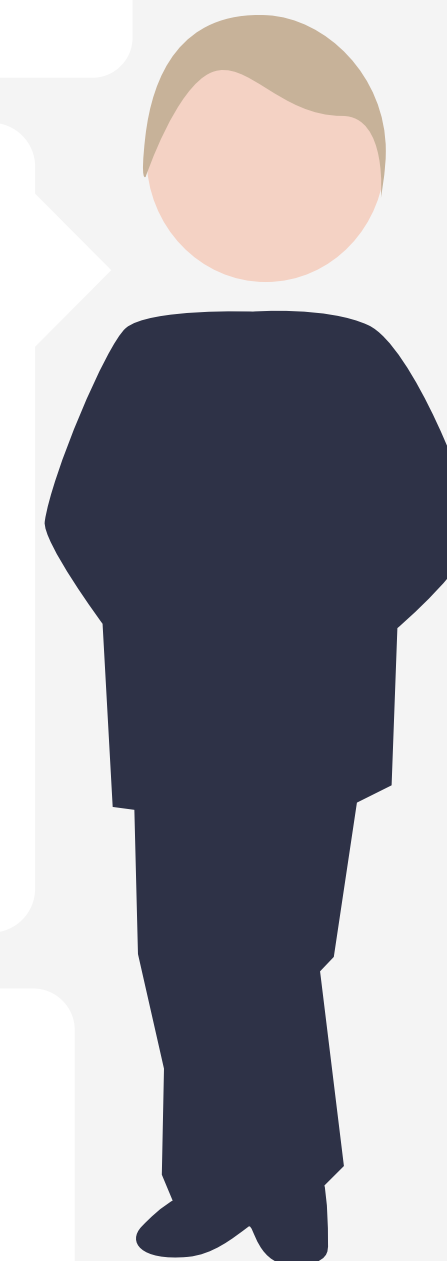


## Wij zitten vast:



'We zoeken een grotere woning voor ons gezin maar er is niets betaalbaar. Nu maken we maar een extra kamer op het balkon, een soort slaapserra.'

'Ik loop er tegen aan dat ik meer dan 45.000 verdien per jaar maar nauwelijks een hypotheek krijg. Er wordt schijnbaar van me verwacht dat ik voor 1200 euro in de maand iets ga huren in de vrije sector, dan maar schief wonen'



'Ik ben 83 jaar en mijn huis staat te koop. Ik sta nu als eerste ingeschreven voor een senioren appartement. Maar daar komt maanden geen plaats vrij. De tijd gaat dringen voor ons.'

# Plannen voor de woningmarkt

### **Doorstroming woningmarkt verbeteren**

We leggen je nu een aantal plannen voor die de doorstroming op de woningmarkt voor bepaalde groepen zouden kunnen verbeteren. We zijn benieuwd welke plannen jij goed vindt en welke niet. Sommige gaan over de huurmarkt en andere over de koopmarkt.

### **Voorrang bij economische binding**

Gemeenten kunnen zelf bepalen of ze bepaalde groepen voorrang geven bij het toewijzen van sociale huurwoningen. In een aantal gemeenten krijgen mensen die in diezelfde gemeente werken al voorrang. Sommige politici willen dat het landelijk geregeld wordt dat werkenden voorrang krijgen. Dit zou in het voordeel van starters en particulieren moeten werken. Ook zou het kunnen helpen om meer vacatures in te vullen, ook in sectoren waar grote personeelstekorten zijn, zoals het onderwijs of de zorg. Tegenstanders vinden dit niet eerlijk of menen dat gemeenten zelf moeten bepalen welke groepen ze voorrang geven.

### **Vind je het een goed of een slecht plan om landelijk te regelen dat mensen die in een bepaalde gemeente werken voorrang krijgen bij de toewijzing van sociale huurwoningen in diezelfde gemeente?**

Goed plan: 55%

Slecht plan: 27%

Weet niet: 18%

# Voorrang bij sociale huur?

### **Voorrang bij maatschappelijke binding**

In sommige gemeenten krijg je voorrang bij het toewijzen van een sociale huurwoning wanneer je een maatschappelijke binding hebt. Hiervan is sprake als je minimaal zes jaar achter elkaar in die gemeente woont of in de afgelopen tien jaar minimaal zes jaar achter elkaar in die gemeente hebt gewoond.

### **Vind je het een goede of een slechte zaak dat mensen met een maatschappelijke binding voorrang krijgen bij de toewijzing van sociale huurwoningen?**

Goede zaak: 60%

Slechte zaak: 23%

Weet niet: 17%

# Meer bouwen

## Extra bouwen

In de Nationale Woonagenda heeft minister Kajsa Ollongren samen met diverse partijen die betrokken zijn bij de woningmarkt afgesproken dat er tussen 2018 en 2021 jaarlijks zo'n 75.000 woningen gebouwd moeten worden. Hiermee zou de krapte op de woningmarkt kleiner moeten worden en zou de woningmarkt meer in beweging moeten komen.

**Wat moet er volgens jou met voorrang gebouwd worden om de woningmarkt meer in beweging te krijgen?** Je kunt maximaal twee groepen aankruisen.

Meer sociale huurwoningen: 60%

Meer koopwoningen voor gezinnen: 54%

Meer woningen voor senioren: 25%

# Vakantiehuisjes bewoonbaar

## Permanente bewoning vakantiehuizen

Er is veel discussie over het permanent bewoonbaar maken van vakantiehuizen. In bijna alle gemeenten is dit verboden omdat ze volgens het bestemmingsplan alleen voor recreatie bestemd zijn. Veel senioren zouden best langdurig in een vakantiehuis willen wonen. Dat kan alleen als vakantieparken hun bestemmingsplan wijzigen naar een park met een woonfunctie en de gemeente het plan goedkeurt. Voordeel hiervan is dat de senioren hun normale huis kunnen opgeven en dat dit voor andere mensen beschikbaar komt.

**'Gemeenten moeten het vaker mogelijk maken dat senioren langdurig in hun vakantiehuis kunnen wonen.'**

Mee eens: 75%

Mee oneens: 15%

Weet niet: 10%

## Overdrachtsbelasting

# Beleggers belasten

### Overdrachtsbelasting voor beleggers verhogen

Steeds meer beleggers kopen huizen op met als doel om die te verhuren of door te verkopen. In de grote steden gaat het om 21 procent van alle woningaankopen.

Iedereen die een bestaande woning koopt betaalt nu een overdrachtsbelasting van 2 procent van de koopsom. Sommige politici en economen vinden dat de overdrachtsbelasting voor beleggers omhoog moet naar 6 procent. Zij hopen dat er daardoor minder huizen door beleggers worden opgekocht en meer huizen voor particulieren beschikbaar komen. Critici vinden dat niet eerlijk of denken dat zo'n verhoging beleggers niet zal afschrikken.

### Wat moet er volgens jou gebeuren met de overdrachtsbelasting voor beleggers?

Die moet 2 procent blijven: 15%

Die moet 6 procent worden: 14%

Die moet meer dan 6 procent worden: 49%

Weet niet: 22%

# Huis is voor gewone kopers

A stylized illustration of a person with a light-colored head and a dark silhouette body, standing on the right side of the slide. A white speech bubble with a tail pointing to the person's head is positioned to the left of the person. The background of the slide is dark blue with a subtle grid pattern.

'Een huis is een eerste levensbehoefte. Huizen zijn er niet om de rijken nog rijker te maken. De belasting moet zo hoog worden dat huisjesmelkers iets anders gaan doen.'

EenVandaag Opiniepanel

## Over dit onderzoek

Aan het onderzoek, gehouden van 29 oktober tot 20 november 2018 deden 28.953 leden van het EenVandaag Opiniepanel mee.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met onderzoeker Petra Klapwijk [petra.klapwijk@eenvandaag.nl](mailto:petra.klapwijk@eenvandaag.nl)

### Over het EenVandaag Opiniepanel

Het EenVandaag Opiniepanel bestaat uit ruim 55.000 mensen. Zij beantwoorden vragenlijsten op basis van een online onderzoek. De uitslag van de peilingen onder het EenVandaag Opiniepanel zijn na weging representatief voor zes variabelen, namelijk leeftijd, geslacht, opleiding, burgerlijke staat, spreiding over het land en politieke voorkeur gemeten naar de Tweede Kamerverkiezingen van 2017. Panelleden krijgen ongeveer één keer per week een uitnodiging om aan een peiling mee te doen. Op de meeste onderzoeken respondeert 60 tot 70 procent van de panelleden.

De resultaten van het EenVandaag Opiniepanel worden gepresenteerd door Gijs Rademaker en Joyce Boverhuis in EenVandaag (ma-za 18:15 uur, NPO1)

