

Managementsamenvatting ledenonderzoek 2024

Woningnood

Het grote ledenonderzoek van Vereniging Eigen Huis (2024, bijna 85.000 respondenten) laat zien dat pragmatische oplossingen om de grote woningnood aan te pakken veel steun krijgen. Initiatieven die het mogelijk maken om meer nieuwe woningen te bouwen en de bestaande woningen beter te benutten krijgen ruime bijval.

Zorg dat er meer grond komt om meer te kunnen bouwen

Huizen bouwen zonder dat er grond beschikbaar is, is onmogelijk. Meer dan de helft van de bijna 85.000 respondenten van mening dat landbouwgronden en weilanden die daarvoor geschikt zijn mogen worden bestemd voor woningbouw. Vier op de vijf respondenten vindt bovendien dat het afgelopen moet zijn om grond uit speculatieve redenen braak te laten liggen. Grondeigenaren zouden moeten worden verplicht om realistische bouwplannen te ontwikkelen.

Geef voorrang en hulp aan woningzoekenden

Net zo belangrijk is wat er wordt gebouwd en voor wie de nieuwe woningen bestemd zijn. Een ruime meerderheid wil dat woningzoekenden formeel inspraak krijgen bij het ontwikkelen van nieuwbouwplannen en iets minder dan de helft vindt dat deze inspraak de doorslag moet geven bij de keuzen voor wie er wordt gebouwd.

Omdat de hoge kooprijks van nieuwbouwwoningen voor veel kopers met een bescheiden inkomen te duur is geworden, vindt bijna vier op de vijf leden dat de overheid deze groep moet helpen met gesubsidieerde woningbouw, zodat een nieuwbouwwoning voor hen bereikbaar wordt.

Verkort de vergunningsprocedures voor nieuwbouw

En als die woningplannen er eenmaal liggen, dan duurt het vaak jarenlang voordat de bouw kan starten. Vaak komt dat door de eindeloze optocht van bezwaarprocedures die voor enorme vertragingen zorgen. Dat moet afgelopen zijn, vindt 57% van de jongere en 84% van de oudere respondenten. Bij voorbaat kansloze bezwaarprocedures, die soms met een financieel gewin worden gestart, moeten worden aangepakt en beperkt.

Wat ook helpt: grote woningen splitsen en gebouwen optoppen

Over het beter gebruiken van bestaande woningen zijn de respondenten het grotendeels eens: dat kan beter. Vooral als slechts een of enkele mensen in een groot huis wonen, dat kan worden gesplitst in twee of zelfs meer wooneenheden. Bijna twee derde (61%) vindt dat de gemeente hierbij een meer actieve en ondersteunende rol zou moeten spelen. Als er wordt doorgevraagd denkt 1 op de 7 huiseigenaren (15%) dat hun eigen huis geschikt is om te splitsen. De helft hiervan zou een dergelijke splitsing overwegen, bij voorkeur voor kinderen, ouders of familieleden. In potentie zou dat ongeveer 350.000 nieuwe woningen kunnen opleveren.

Op sommige appartementengebouwen kan een extra woonlaag worden gebouwd. Dit staat bekend als optoppen. Dat moet technisch mogelijk en constructief betaalbaar zijn en is nu alleen mogelijk als alle eigenaren hiermee akkoord gaan. Het idee dat in de toekomst niet alle, maar een meerderheid van de appartementseigenaren hiervoor toestemming moeten geven

krijgt niet alle handen op elkaar. Ongeveer 45% is tegen een dergelijke verandering van de stemverhoudingen in de Vereniging van Eigenaren (VvE) en een derde is voorstander. Jongeren tot 40 jaar staan hier positiever in dan ouderen (60+).

Verduurzamen

De meningen van leden zijn verdeeld als het gaat om het verduurzamen van de eigen woning. Dit heeft voor een deel te maken met verschillen in hun financiële situaties, maar ook leeftijd speelt vaak een rol: vooral jongeren staan vaak wat positiever tegenover verduurzamen dan 60-plussers. Mensen onder de 40 jaar hebben gemiddeld vaker te maken met een wat lager inkomen die de mogelijkheid om in verduurzaming te investeren kan beperken.

Financiën altijd belangrijk en vaak doorslaggevend

Hoe hoger het inkomen hoe meer bereidheid er bestaat om te verduurzamen zonder besparingen. Hoe lager het inkomen, hoe belangrijker de besparingen die het oplevert. Voor 4 op de 10 leden geldt dat zij bereid zijn te investeren in verduurzaming ook als de energierekening daardoor niet direct omlaaggaat. 6 op de 10 geeft aan alleen actie te willen ondernemen als de energielasten gelijk blijven (27%) of lager worden (33%).

Verder is er brede consensus om alle huiseigenaren te helpen met subsidies voor verduurzamen, en niet alleen eigenaren met een laag inkomen. Maar een meerderheid is er wel voor dat lage inkomens meer subsidie krijgen dan hoge inkomens. Het beperken van subsidies tot alleen huiseigenaren die verplicht hun woning moeten verduurzamen kan op weinig enthousiasme rekenen.

Geen verplichtingen, alstublieft

Er is veel weerstand tegen vanuit de overheid opgelegde of nog op te leggen verplichtingen. 7 van de 10 leden vindt dat mensen zelf moeten kunnen beslissen over het verduurzamen van de eigen woning. Een meerderheid (55%) is daarom tegen de mogelijkheid die gemeenten krijgen om woningen van het gas af te sluiten. Een meerderheid is ook tegen een verplichting om te kiezen voor een (hybride) warmtepomp als de CV-ketel na verloop van jaren moet worden vervangen. Ook mogen eigenaren of kopers van een woning met een slecht energielabel (D en lager) niet verplicht worden te verduurzamen vindt de grootste groep (45%).

Veel huiseigenaren weten de weg bij verduurzamen, maar ondersteuning welkom

Het beeld dat soms bestaat dat huiseigenaren geen idee hebben wat het beste is om te doen bij het verduurzamen van de woning moet worden genuanceerd. Een nipte meerderheid (52%) geeft aan dat zij hun weg in de veelheid van verduurzamingsmaatregelen wel weten te vinden. Een derde heeft wel moeite met het vinden van een goed advies over de juiste maatregelen. En 40% is zelfs bereid extra te betalen voor iemand die hen alle zorgen uit handen neemt.

Grote verschillen in tarieven voor warmtenetten ongewenst, kostprijs als basis

Als het gaat om huishoudens die zijn of worden aangesloten op een warmtenet, dan is er een grote voorkeur voor gelijke warmtetarieven over heel Nederland. Verschillen zijn wel acceptabel als er dan maar een landelijk maximum geldt. De tarieven moeten worden gebaseerd op de kostprijs van de geleverde warmte. Er is een duidelijke behoefte aan zekerheid over warmtetarieven: bijna de helft is bereid iets meer te betalen als ze daarmee langjarig vaststaan en gerustheid van de energielasten bieden.

Netbeheerkosten: differentiatie naar gebruik en deels socialiseren.

De netbeheerkosten gaan stijgen door de enorme investeringen die nodig zijn om het elektriciteitsnet te verzwaren. Dat is nodig om de problemen van netcongestie op te lossen. Een meerderheid van de respondenten (58%) vindt dat huishoudens die meer verbruiken hiervoor ook zwaarder moeten worden belast. Ook vindt ruim de helft dat de verwachte kostenstijging niet 1 op 1 moet worden doorbelast naar de energierekening. De overheid zou hier vanuit de algemene middelen ook aan moeten bijdragen.

Grote bereidheid om gedrag aan te passen bij lagere tarieven.

Er blijkt een grote bereidheid te bestaan onder leden (84%) om het gedrag (energiegebruik) aan te passen als er met een variabel energiecontract een lager tarief mogelijk is. Zonder dat hier verder naar gevraagd is lijkt een randvoorwaarde dat huishoudens hierbij worden ondersteund met slimme apparaten die het gemakkelijk maken te profiteren van de perioden van lagere tarieven.

Een andere prijsprikkel is een verdere verhoging van de belasting op gas en de belasting op elektriciteit te verminderen. Voor bijna de helft van de leden is dit reden om hun huis sneller te verduurzamen. Voor jongere generaties geldt dit in een nog wat sterkere mate.

Hete hangijzers: salderingsregeling en terugleverkosten

Het wekt geen verbazing dat de aangekondigde afschaffing van de salderingsregeling op (zeer) weinig steun kan rekenen onder de leden. Opvallend hierbij is het verschil tussen stedelijk (55% verklaard tegenstander) en het platteland (70% verklaard tegenstander). Over het in rekening brengen van terugleverkosten aan zonnepaneelhouders zijn de meningen gelijkelijk verdeeld: 40% is voor, 43% is tegen.

VvE issues: verplichte reservering voor verduurzamen en besluitvorming

Bijna de helft van de VvE-leden is het ermee eens dat er in de VvE een verplichting moet zijn voor het reserveren van gelden voor het verduurzamen van het gebouw. Ruim een kwart is het hiermee echter (zeer) oneens. Dit zijn vooral de financieel minder draagkrachtige appartementseigenaren.

Voor besluitvorming over verduurzamingsverplichtingen is momenteel nog een zware meerderheid nodig (meestal 2/3). Her voorstel om dit te beperken tot de helft plus 1 heeft steun van 52%. Maar ook hier geeft 30% aan hier niets in te zien.

Hypotheekvaria

Meer dan de helft leden wil geen verdere afbouw hypotheekrenteaftrek, maar ook aanzienlijke groep - vooral hoogste inkomens - die hier wel open voor staat.

Ruim 4 op de 10 leden wil dat huidige hypotheekrenteaftrek (hra) blijft zoals die nu is. Ze wenst geen verdere beperking. 14% wil een verruiming van de aftrek. Hiermee is er een meerderheid (55%) van de leden tegen verdere (stapsgewijze) afbouw van de hra.

Bijna 4 op de 10 is voor afbouw van de hra. Er is een duidelijke correlatie met het inkomen: binnen de hoogste inkomenscategorie vindt bijna de helft dat de hra moet worden beperkt, bij de laagste inkomensgroep is dit 32%. Opvallend is dat veel jongeren tot 30 jaar 'weet niet' invult.

Gesteld dat een kabinet toch besluit de fiscale bevoordeling voor huiseigenaren te verminderen dan heeft van de voorgelegde opties het idee om de hra te beperken tot de landelijk gemiddelde WOZ-waarde de minste weerstand. Bijna een derde is voorstander, 4 op de 10 is tegenstander.

Sterk negatief wordt gedacht over het belasten van (een deel) van de overwaarde bij verkoop van de woning en het jaarlijks heffen van belasting op het (positieve) verschil tussen de WOZ-waarde en de oorspronkelijke aankoopprijs.

Duidelijke mening over het gebruik van overwaarde

Veel huiseigenaren hebben overwaarde opgebouwd. Een grote meerderheid vindt dat deze vrijwillig moet kunnen worden benut voor het aanpassen van de woning op latere leeftijd. Daarentegen is men zeer kritisch over het verplicht inzetten van de overwaarde voor het betalen van langdurige (pleeghuis)zorg.

Jongere generaties tegen het maximeren van de hypotheek tot 90% van de waarde woning

Een manier om te voorkomen dat huizenkopers te veel schuld aangaan, is de maximale hypotheek te beperken tot 90% van de woningwaarde. 43% van de leden vindt dit een goede maatregel, terwijl een derde het er niet mee eens is. Jongere generaties zijn hier duidelijk negatiever over; ruim de helft van de 30-40 jarigen is tegen.

Grote weerstand tegen verhogen erfbelasting woning

Verder blijkt er grote weerstand te bestaan tegen het idee een woning uit een erfenis zwaarder te belasten zodat elders de overdrachtsbelasting omlaag kan. Bijna 2/3 is hier tegen, met een oververtegenwoordiging in de leeftijdscategorie 40-60 jaar. Hier is de kans het grootst dat dergelijke erfenissen plaatsvinden.

Zorgen top-5 van de huiseigenaar.

1. Stijgende huizenprijzen (67%)
2. Tekort aan woningen (65%)
3. Hogere belastingen voor huiseigenaren (58%)
4. Stijgende erfbelasting (51%)
5. Hogere energielasten (51%)