



Goed wonen voor iedereen

Maatschappelijke Impact 2023



BLGwonen

Maart 2024



Inhoud

- Goed wonen voor iedereen: daar staat BLG Wonen voor 3
- Maatschappelijke Verhuurhypotheek als versterking van de vrije huursector 5
- De stap van duurhuur naar koop vereenvoudigen 6
- Wonen mogelijk maken voor huishoudens met een modaal inkomen 8
- Biobased bouwen stimuleren en faciliteren 9
- Woningsplitsen aanjagen voor het vergroten van het aanbod 10
- Duurzaam herstel na betalingsproblemen 11
- We brengen de woningmarkt in kaart 12
- WoonDebat: 'Wonen de nieuwe arbeidsvoorwaarde?' 13
- Over BLG Wonen 14



Goed wonen voor iedereen: daar staat BLG Wonen voor

Bij BLG Wonen geloven we dat **een eigen woning één van de basisvoorwaarden** is voor een gevoel van geluk en zekerheid. Onze missie is dan ook 'goed wonen voor iedereen' mogelijk maken.

BLG Wonen pakt hierin een actieve aanjagersrol. Bijvoorbeeld met onze duurbedruktpropositie. Bij hypotheekaanvragen van duurbedrukters hebben we meer focus gelegd op bewezen betaalgedrag. Ook brachten we nieuwe woonoplossingen onder de aandacht, zoals biobased bouwen en woningsplitsen. We zetten de uitdagingen en mogelijkheden op de woningmarkt bij politiek en publiek op de agenda. Waar nodig stellen we beleid en wet- en regelgeving ter discussie.

Dat onze inspanningen voor de woningmarkt keihard nodig zijn, zien we helaas elke dag in het nieuws. Uit een onderzoek van BLG Wonen bleek dat van de Nederlanders die willen verhuizen naar een koopwoning bijna de helft (43%) aangeeft dat de

» Lees hier meer over [ons onderzoek naar verhuiscriteria](#)

zoektocht al meer dan een jaar duurt. De meest genoemde reden (44%) hiervan is de hoge huizenprijs van de aangeboden koopwoningen¹. Omdat midden- en lagere inkomens een grotere uitdaging op de woningmarkt hebben, gaat naar deze doelgroep extra aandacht uit.

Eerlijke woningmarkt

Bij BLG Wonen zijn we ervan overtuigd dat we voor dit moeilijke vraagstuk alleen samen het verschil kunnen maken. Daarom delen wij graag onze kennis en ervaring met anderen die zich inzetten voor een toegankelijke en eerlijke woningmarkt. In dit jaaroverzicht vind je een overzicht van onze initiatieven uit 2023.



“BLG Wonen wil vooruit,
zegt niet dat iets niet kan,
maar kijkt naar wat er
wél mogelijk is.

En dat betekent niet één oplossing
voor iedereen, maar eentje
die wordt toegesneden
op de aanvraag die op
dat moment op tafel ligt.”

Marius Krooshoof

Financieel adviseur NBG Hypotheken

Maatschappelijke Verhuurhypotheek als versterking van de vrije huursector

In 2023 lanceerde BLG Wonen **een nieuwe hypotheek-oplossing: een maatschappelijke variant van de Verhuurhypotheek**. Binnen deze hypotheek geldt het Woningwaarderingstelsel van de rijksoverheid als uitgangspunt, waardoor verhuurders gebonden zijn aan een maatschappelijk verantwoorde huur. Hiertegenover staat een aantrekkelijke financiering met goede voorwaarden. Zo ondersteunen we de belegger én zorgen we voor een eerlijke huur voor de huurder.

Balans tussen kopen, sociale- en vrije huur

We ontwikkelden de Verhuurhypotheek omdat wij geloven in een woningmarkt met **een gezonde balans tussen koop-, sociale huur en vrije huur**. “Vanwege de hoge huren in de vrije huursector loopt een toenemend aantal huurders vast. Door van verhuurders te verlangen dat zij de huurprijs bepalen aan de hand van het puntenstelsel in ruil voor gunstige productvoorwaarden, willen wij een actieve bijdrage leveren aan een betaalbare huurwoningmarkt en woekerhuren tegengaan”, aldus onze directeur Frank Soede.

>> Lees hier meer over onze [verhuurhypotheek](#)



De stap van huur naar koop vereenvoudigen



In januari 2022 startten wij met partners NHG, Vereniging Eigen Huis, Aegon, ING en Florius **de pilot Duurhuur**. Die richtte zich op huurders die al jarenlang veel meer huur betaalden dan wat zij volgens de normen aan hypotheeklasten zouden mogen dragen. Met het bewezen betaalgedrag als uitgangspunt was het mogelijk om – onder aanvullende voorwaarden - extra te lenen, zodat een koopwoning alsnog binnen bereik lag.

Een les uit de pilot is dat **veel huurders denken dat zij geen hypotheek kunnen krijgen**. Toch blijkt er vaak meer mogelijk dan gedacht. Zo hielpen we buiten de pilot Duurhuur om ruim 1.100 huurders aan een koopwoning. Meestal met een standaard hypotheekoplossing.

De pilot is op 22 september 2023 beëindigd, maar **wij gaan door met het helpen van huurders via onze reguliere dienstverlening**. Samen met ons landelijk netwerk van onafhankelijk adviseurs.



“Nu ik meer woonruimte heb, gaat mijn kwaliteit van leven erop vooruit. In mijn kleine huurstudio kwamen de muren op me af. Fysiek ontspannen is moeilijk als je in één ruimte leeft, werkt en slaapt.”

Oscar

Klant, starter

Wonen mogelijk maken voor huishoudens met een modaal inkomen

Hoe lager het inkomen van een huishouden is, hoe kleiner de kans op het krijgen van een eigen woning. Het meest voorkomende salaris in Nederland in 2023 was € 40.000 bruto op jaarbasis. Zelfs voor een huishouden dat gezamenlijk twee keer dit modale salaris verdient, is het kopen van een woning geen makkelijke opgave.

De Volksbank wil er juist ook voor deze mensen zijn en gaat daarom hierop **een doelstelling formuleren en meten welk aandeel van onze nieuwe hypotheek wij verstrekken aan mensen met midden- en lagere inkomens**, ook in vergelijking met de markt. BLG Wonen maakt zich hier – als hét hypotheekmerk van de Volksbank - hard voor, bijvoorbeeld door middel van maatwerk. Uiteraard met oog voor een passende, verantwoorde en bestendige financiering en een goede balans met de verstrekkingen aan andere inkomensgroepen. **Wij zijn er tenslotte zijn voor alle mensen in Nederland die graag een huis willen kopen.**



“BLG Wonen en Platform31 delen de missie voor een toegankelijke woningmarkt waar iedereen een kans heeft op een eigen woning. We zetten ons hier graag samen voor in.”

Frank Wassenberg
Woningmarktexpert van Platform31

Biobased bouwen stimuleren en faciliteren

Woningen gebouwd van natuurlijke en herbruikbare materialen zoals hout, bamboe en vlas worden in hoog tempo populair. Zo heeft de metropoolregio Amsterdam bijvoorbeeld gesteld dat vanaf 2025 20% van de woningproductie van hout en andere biobased materialen gebouwd moet worden. **De klimaatimpact van deze biobased materialen is vele malen kleiner dan die van traditionele bouwmaterialen zoals beton en staal.** Een mooie stap op weg naar beperking van stikstof en CO₂-uitstoot in de bouw. Daarmee is het een oplossing om, ondanks steeds strengere klimaatwetgeving, te kunnen blijven bouwen.

Hypotheken voor biobased woningen worden door alle bankmerken van de Volksbank verstrekt, volgens de standaard voorwaarden voor nieuwbouw. In 2023 heeft BLG Wonen in samenwerking met ASN Bank dit thema breed onder de aandacht gebracht van adviseurs, klanten en eigen medewerkers. We sloten het jaar samen af met een biobased-stand op HypoVak 2023.

[» Lees hier meer over **biobased bouwen**](#)



Woningsplitsen aanjagen voor het vergroten van het aanbod

Bij BLG Wonen maken wij ons sterk voor het splitsen van woningen. Uit onderzoek dat we in 2023 samen met Platform31 uitvoerden, blijkt dat een kwart van **de Nederlandse gemeenten in hun coalitieakkoord van 2022 maatregelen heeft opgenomen om woningsplitsen te stimuleren**. We bouwden hiermee voort op ons eerdere onderzoek. Daaruit bleek dat het splitsen van één ruime woning in twee (of meer) zelfstandige woningen in Nederland in potentie **ruim 500.000 extra woningen oplevert**². Beide onderzoeken kregen ruime aandacht in de landelijke media.

Ook ontwikkelden we **een stappenplan voor mensen die het splitsen van hun woning overwegen**³, organiseerden we samen met SNS een informatieavond over woningsplitsen en verduidelijkten we onze eigen werkwijze voor klanten die willen splitsen. In 2024 gaan we hiermee door. Zo organiseerden we in Renkum opnieuw een informatieavond voor geïnteresseerden.

>> Lees hier meer over [woningsplitsen](#)

² [Woningsplitsing kan half miljoen extra woningen opleveren - BLG Wonen](#)

³ [Woningsplitsing: stappenplan | BLG Wonen - BLG Wonen](#)



“Ik werd voor de tweede keer weduwe.

Mijn man en ik woonden samen in een oude boerderij met een groot erf.

Na zijn overlijden heb ik met hulp van BLG Wonen kunnen regelen dat mijn kinderen op mijn erf zijn komen wonen.”

Mevrouw van den Broek

Klant



Duurzaam herstel na betalingsproblemen

Onze klanten hebben soms **een steuntje in de rug** nodig. Bijvoorbeeld wanneer het – al dan niet tijdelijk – niet lukt om hun hypotheek te betalen. Vaak gaat daar een ingrijpende levensgebeurtenis aan vooraf. Een overlijden, arbeidsongeschiktheid of een scheiding kunnen klanten van een gezonde in een zorgelijke financiële situatie brengen. Voor deze klanten bieden wij financiële zorg, waarbij we altijd streven naar **een duurzame en structurele oplossing**. Zo werken we bijvoorbeeld niet met incassobureaus en krijgen klanten een persoonlijk aanspreekpunt, die bij ze thuis komt als dat gewenst is.

Om te zien of we succesvol zijn met onze **hulp bij betalingsproblemen**, meten we onder meer het duurzaam herstel. Als een klant in de 12 maanden na het oplossen van het betalingsprobleem geen nieuwe achterstand heeft opgelopen, spreken we van duurzaam herstel.

We brengen de woningmarkt in kaart



Bij BLG Wonen zetten we ons in voor **een eerlijke, toegankelijke woningmarkt**. Om dat effectief te kunnen doen, brengen we de woningmarkt in kaart. Zo doen we doorlopend onderzoek naar de kansen en uitdagingen van verschillende doelgroepen.

In 2023 onderzochten we onder andere de **kansen van starters door de jaren heen**. De situatie op de woningmarkt bleek in veertig jaar nog nooit zo slecht geweest voor koopstarters. In 2024 zijn we ons nieuwe Woontoegankelijkheidsonderzoek gestart waarmee we een grote groep respondenten volgen in hun zoektocht naar een woning. Zo krijgen we inzicht in hoe moeilijk het is voor verschillende groepen woningzoekenden om een huis te vinden.

- » Volg onze LinkedIn pagina [De Verdieping](#) om op de hoogte te blijven van de laatste onderzoeksresultaten.
- » Lees hier meer over [koopkloof woningmarkt](#)



WoonDebat: 'Wonen de nieuwe arbeidsvoorwaarde?'

Jaarlijks organiseert **BLG Wonen** een **WoonDebat voor stakeholders in de woningmarkt**, waarbij we een maatschappelijk thema agenderen. In 2023 stond het WoonDebat in het teken van **de rol die werkgevers spelen bij de huisvesting van werknemers**. Wanneer bedrijven en organisaties zich inzetten voor de woontoegankelijkheid, komen medewerkers makkelijker aan huisvesting en neemt de doorstroming naar verwachting toe. Als werkgevers woningen bouwen voor personeel wordt ook de totale woningvoorraad vergroot. **BLG Wonen ziet dus veel kansen voor een grotere rol voor werkgevers op de woningmarkt**. Tegelijkertijd zijn er ook keerzijden. Is het exclusief voor personeel bouwen wel gewenst? En wat als iemand een andere baan zoekt, moet diegene de woning dan direct verlaten?

Tijdens het WoonDebat werd nadrukkelijk de vraag op tafel gelegd wat opschaling van de inspanningen van werkgevers betekent voor de woontoegankelijkheid in Nederland. Onderzoek dat BLG Wonen heeft laten uitvoeren laat zien dat er onder werkgevers in ieder geval veel animo is om op dit punt in actie te komen.

>> Meer lezen over het [WoonDebat](#)

“Meer woonhulp door
werkgevers geeft de woningmarkt
een duw in de goede richting”

Frank Soede
Directeur BLG Wonen



Over BLG Wonen

BLG Wonen zet zich al zeventig jaar in voor een toegankelijker woningmarkt. In 1954 zijn we opgericht om mijnwerkers in Limburg de kans te geven een eigen woning te kopen. De woningmarkt toegankelijk maken zit dus in **ons DNA**. Tot op de dag van vandaag komen we op voor de belangen van mensen voor wie het kopen van een huis niet vanzelfsprekend is.



Over BLG Wonen en De Volksbank

Samen met SNS, ASN Bank en RegioBank zijn wij onderdeel van de Volksbank; 200 jaar geleden ontstaan uit regionale banken. Inmiddels een bank met ruim 3 miljoen klanten en meer dan 3.000 medewerkers. **We zijn er trots op dat we – samen met de andere merken van de Volksbank – gemiddeld het beste scoren op de Eerlijke Geldwijzer, die ons beoordeelt op thema's als gendergelijkheid, klimaat, mensenrechten en meer.**

Wil je meer weten?

Volg ons op [LinkedIn](#) of abonneer je op onze nieuwsbrief via deverdieping@blg.nl.

Heb je ideeën voor de woningmarkt of voor een potentiële samenwerking met BLG Wonen? Ook dan nodigen we je graag uit om contact op te nemen via deverdieping@blg.nl.