

Aan het kabinet en parlement

Datum:
20 juni 2013

Ons kenmerk:
NR/hg/040

Uw kenmerk:
-

Onderwerp: Bouw nou op!

Geachte heer/mevrouw,

De jeugd heeft de toekomst. En wij kunnen er met z'n allen voor zorgen, dat die toekomst er ook goed uitziet. Dat betekent dus dat jongeren na hun schoolperiode een goede kans op werk hebben en dat ze later fijn kunnen wonen.

Maar zo vanzelfsprekend is dat op dit moment niet meer. De ellende in de bouw is namelijk nog nooit zo groot geweest. Dagelijks sluiten zeven gerenommeerde bouwbedrijven noodgedwongen hun deuren en verliezen 125 medewerkers hun baan. Inmiddels zijn al 75.000 bouwvakkers hun baan kwijt. En dat aantal gaat versneld richting de 110.000 in 2014. De investeringsstop bij corporaties zorgt er namelijk voor dat de portefeuilles van de bouwers volgend jaar snel verder leeglopen. De finale klap komt dus feitelijk nog.

De bouwcrisis treft helaas ook andere beroepen in het hart, zoals installatiebedrijven, stukadoors, notarissen en personeel bij meubel- en keukenzaken. Maar ook de hovenier, de bibliothecaresse of de vuilnisman, die op het oog niets met de bouw te maken hebben, kunnen straks zomaar hun baan kwijtraken, omdat gemeenten door de bouwcrisis minder te besteden hebben en moeten bezuinigen. Eén op de vier werklozen is inmiddels dan ook bouw-gerelateerd.

Ooit was de bouw samen met de haven de motor van de economie. Gelukkig kan de bouw nog steeds die trekkersrol vervullen. Maar dan zijn er wel maatregelen nodig die werkelijk het verschil maken. Dat betekent bijvoorbeeld woningcorporaties en andere verhuurders weer de mogelijkheid geven te investeren in woningbouw door de verhuurdersheffing slimmer te hanteren; door deze partijen vrij te stellen van deze heffing wanneer zij weer investeren in nieuwbouw en verduurzaming van de woningvoorraad.

Een andere maatregel die er voor zorgt dat de trein direct weer gaat rijden, is het verlagen van de btw naar zes procent voor de gehele bouw. Dus ook de koper van een nieuwe woning betaalt dan maar zes procent btw. Op een woning van twee ton scheelt dat € 25.000. De financiering wordt dan gelijk ook een stuk makkelijker, iets wat de banken in deze tijd goed uitkomt. Weliswaar lijkt er zo op het eerste oog 'op papier' een zelfde bedrag minder naar de schatkist te gaan, maar onderzoek leert dat elk huis dat nu niet wordt gebouwd, de overheid een veelvoud aan belastingtegenvallers en extra uitkeringen kost.

Bedenk dat een impuls in de bouw zichzelf terugverdient. Kijk bijvoorbeeld naar uw Duitse collega's. Met een impuls van € 1,4 miljard in duurzame woningbouw wisten zij maar liefst 21,5 miljard aan extra investeringen te genereren. En het effect voor de Duitse staatskas? Deze werd daardoor met 7,2 miljard euro extra gevuld!

Als de geschiedenis ons één ding leert, dan is het wel dat met bezuinigingen nog nooit een zware economische crisis is opgelost. De jaren dertig van de vorige eeuw hebben ons die les wel geleerd. Jarenlang is er terecht geroepen: "Die fout nooit meer." Toch dreigt het kabinet nu opnieuw in die fout te gaan.

De keus is dus eigenlijk simpel: Niets doen, met als gevolg een fors stijgende werkloosheid in heel veel bedrijfstakken, een jarenlange opeenstapeling van belastingtegenvallers en een toenemend woningtekort? Of door stimuleren en investeren de bouw en daarmee de gehele Nederlandse economie uit de grindbak trekken en daarmee tevens de jeugd weer een toekomst geven? Aan u de beslissing.

Kortom: biedt Nederland de investeringsimpuls waarop het wacht en benut de mogelijkheid (van de multiplier) van de bouw daarbij (www.bouwnouop.nl).

Met vriendelijke groet,
Namens de initiatiefnemende partijen,

Aedes, Vereniging van woningcorporaties
AFNL, Aannemersfederatie Nederland Bouw & Infra
BFBN Betonproducten
CNV Vakmensen
FNV Bouw
KNB-Bouwkeramiek
NOA, Nederlandse Ondernemersvereniging voor Afbouwbedrijven
NVB Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers
NVTB, Nederlands Verbond Toelevering Bouw
OnderhoudNL
Woningborg

En gesteund door aannemers, architecten, corporaties, projectontwikkelaars, hoveniers, transportsector, binnenvaartschippers, timmerindustrie, de metaal, detaillisten, keuken- en meubelbranche en vele anderen.

**Ing. J.M. Groen MRE voorzitter van
NVB Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers**



Bijlage: notitie 'Bouw nou op.nl'

De bouwcrisis raakt iedereen

Bouw nou op.nl

De bouwsector staat onder enorme druk. Dat is allereerst vervelend voor het bouwbedrijfsleven en z'n vele werknemers. Evengoed raakt het vele anderen. Ondertussen voelt de jeugd niets meer voor een baan in de bouw, want wat is scholing zonder baan? Straks komen we dus weer hopeloos woningen tekort, want er zijn geen vakmensen meer om deze woningen te bouwen, te onderhouden, laat staan te verduurzamen. De crisis in de bouw trekt zo een verwoestend spoor door de Nederlandse economie en leidt tot fikse belastingtegenvallers.

Gelukkig zijn er nog wel maatregelen die werkelijk het verschil maken. Graag lichten we deze maatregelen met de campagne www.bouwnouop.nl toe. Nu eerst schetsen we de problematiek (1) en maken we de oorzaken van de bouwcrisis inzichtelijk (2) om te besluiten met oplossingen die het verschil maken (3).

1. De problematiek... Waarom raakt deze bouwcrisis iedereen?

Woningproductie terug naar niveau van 100 jaar geleden

Iedere dag gaan er door de bouwcrisis veel bedrijven failliet. Dagelijks sluiten 7 bouwbedrijven noodgedwongen hun deuren. Bedrijven die vaak al meer dan 100 jaar of langer actief zijn. Een belangrijke oorzaak is dat het aantal verkochte nieuwbouwwoningen drastisch is gedaald: van zo'n 4.000 per maand naar nog geen 1.000 op dit moment. Dit betekent een daling van het gezamenlijke verkoopvolume van ontwikkelaars en bouwbedrijven van € 1,1 miljard per maand vóór de crisis naar € 200 miljoen nu - de nieuwe huizen die verkocht worden zijn namelijk ook nog eens kleiner.

Daarnaast legt het Rijksbeleid corporaties aan banden, waardoor ook nieuwe investeringen in huurwoningen grotendeels opdrogen. Dit effect (investeringsstop corporaties) zal overigens pas in 2014 op de steiger in alle scherpste voelbaar worden. Particuliere verhuurders en beleggers zien vanwege het gevoerde beleid eveneens veel onzekerheden en springen niet of nauwelijks in het gat dat corporaties achterlaten.

Het resultaat is dat de productie van nieuwe huur- en koopwoningen verkrumelt tot circa 40.000 woningen dit jaar en zelfs tot 25.000 woningen volgend jaar. De finale klap komt dus nog. Voor alle duidelijkheid: een paar jaar terug bouwden we er nog 80.000. We moeten bijna 100 jaar terug voor zulke lage productieaantallen. En zelfs in de grote-depressiejaren vóór de oorlog, de jaren 30, was de bouwproductie niet zo laag als nu. De bouwproductie lag toen op gemiddeld 42.000 nieuwe huur- en koopwoningen. En dat bij een bevolking en economie die in de jaren 30 van de vorige eeuw echt veel kleiner was. Onnodig te zeggen dat de bouw voor commercieel vastgoed (winkels en kantoren) geen enkele compensatie biedt.

Door bouwcrisis 26.000 banen weg in één jaar tijd

Het banenverlies dat met deze bouwcrisis samenhangt, begint dramatische vormen aan te nemen. In één jaar tijd is het aantal banen in de bouwnijverheid met maar liefst 26.000 afgenomen (bron CBS). De misère in de bouw is al met al nog nooit zo groot geweest. Inmiddels zijn al sinds het begin van de crisis 75.000 bouwvakkers hun baan kwijt. En dat aantal gaat versneld richting de 110.000 in 2014. Het komt er op neer, dat elke dag opnieuw gemiddeld zo'n 125 mensen/gezinnen of meer 'getroffen' worden!

En het zijn niet alleen de bouwvakkers die hun baan kwijtraken. De crisis in de bouw zorgt namelijk ook bij anderen voor minder werk, zoals notarissen, loodgieters, personeel bij meubel- en keukenzaken, hoveniers, architecten, werknemers in de (bouw)industrie, enz. Maar evengoed de verhuizer, de vrachtwagenchauffeur of de binnenvaartschipper die geen bouwzand meer te verschepen heeft.

Zelfs de bibliothecaresse of de vuilnisman, die op het oog niets met de bouw te maken hebben, kunnen zo maar hun baan kwijt raken, omdat gemeenten door de bouwcrisis minder te besteden hebben en drastisch moeten bezuinigen. Eén op de vier werklozen is inmiddels dan ook bouw-gerelateerd.

Bouwcrisis zorgt voor fikse belastingtegenvallers

Het kabinet krijgt dit jaar naar verwachting ruim € 8 miljard minder aan belastingen en premies binnen dan waarop het bij zijn aantreden nog rekende. Het begrotingstekort komt daardoor uit op 3,3% van het bbp. Daarbij moet het fikse tegenvallers incasseren bij de inning van vrijwel alle soorten belastingen en premies. De grootste gaten vallen bij de loon- en inkomstenheffing (- € 2,4 miljard), de btw (- € 2,1 miljard) en de winstbelasting voor bedrijven (- € 2 miljard). Dit blijkt uit de Voorjaarsnota, die de minister van Financiën, Jeroen Dijsselbloem, recent naar de Tweede Kamer heeft gestuurd. De belangrijkste reden is het achterblijven van de binnenlandse bestedingen, zoals investeringen en consumptie.

Ook de inzakkende bouwproductie wordt in de Voorjaarsnota met naam en toenaam genoemd als een belangrijke oorzaak voor de tegenvallers. En inderdaad, dit jaar zullen naar schatting 40.000 nieuwe woningen minder worden gebouwd dan in 2009. Volgend jaar zal het productieverlies - zolang maatregelen uitblijven en het investeringsprobleem van corporaties niet wordt opgelost - zelfs op kunnen lopen tot 55.000 woningen. Hierdoor komt er inderdaad aanzienlijk minder belastinggeld binnen dan voorheen. De crisis in alleen al de woningbouw is 'goed' voor een financiële aderlating voor de Rijksoverheid van in totaal 4 miljard euro in 2014 als gevolg van minder inkomstenbelasting (- € 1,5 miljard, minder btw (- € 1,9 miljard), minder winstbelasting (- € 0,3 miljard) en minder afdrachten sociale voorzieningen (- € 0,4 miljard). En dan laten we nog buiten beschouwing de vele miljardentegenvallers bij gemeenten (minder leges, grondopbrengsten, enz.) en de extra werkloosheids- en bijstandsuitkeringen als gevolg van de bouwcrisis. Kortom, elk jaar dat deze bouwcrisis voortduurt, kost dat de overheid veel geld.

Wijkverbetering en stedelijke vernieuwing in het nauw door bouwcrisis

Maar los van zaken als economische bedrijvigheid, werkgelegenheid en belastingtegenvallers, berokkent de bouwcrisis ook flinke schade aan het proces van stedelijke vernieuwing en wijkverbetering. Uit onderzoek van Royal Haskoning DHV en de VNG blijkt dat drie op de vier gemeenten om die reden moeite hebben met het Woonakkoord. In combinatie met het beëindigen van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) betekent het zelfs de doodsteek voor de vernieuwing van de woningvoorraad, aldus deze gemeenten (bron: Barometer Fysieke Leefomgeving). Bij veel gemeenten zijn om die reden al plannen voor herstructurering stilgelegd, uitgesteld of omgezet van sloop naar renovatie.

Te vrezen valt voor een sluipende verpaupering van veel binnensteden, met alle gevolgen van dien voor de sociale en economische cohesie in deze steden. Zeker de sociale component kan daarbij niet onvermeld blijven. Nederland heeft nu (nog) een prachtige reputatie als het gaat om wijkverbetering en stedelijke vernieuwing.

Een reputatie waar we trots op mogen zijn. Corporaties hebben samen met gemeenten en marktpartijen een belangrijke bijdrage aan deze prestatie geleverd. Maar nu het speelveld van corporaties zo verengt en dienaangaande hun investeringsvolume zo sterk afneemt door o.a. de verhuurdersheffing en marktpartijen en hun klanten tegelijkertijd aanlopen tegen allerlei fundingproblemen bij hun bank, dreigt die prachtige reputatie snel af te bladderen. Een ontwikkeling waar Nederland overigens pas vertraagd last van zal krijgen vanwege het na ijlen van bouwprojecten. Veel bouwprojecten vergen nu eenmaal vanwege de huidige wet- en regelgeving een totale voorbereiding van al gauw zeven jaar of langer. Ook de bouw zelf kost tijd. Dat betekent dat als de pijplijn eenmaal (definitief) leeg is, het weer jaren duurt voordat het proces van stedelijke vernieuwing weer is opgestart. Deze bouwcrisis maakt dus meer kapot dan ons lief is.

Hoe belangrijk stabiele en evenwichtige wijken voor een westerse samenleving als de onze zijn, toont bijvoorbeeld ook de jongste ontwikkeling in Stockholm. Het ooit zo rustige Zweden bleek ineens het toneel van nare onlusten; wijken waar niemand meer durft te komen, omdat ze te eenzijdig zijn samengesteld. Laat Nederland derhalve zijn huidige reputatie koesteren. Bovendien komt in tweede fase hier ook het vestigingsklimaat van ons land bij om de hoek kijken. Juist omdat Nederland stabiele wijken heeft, staat de reputatie van het Nederlandse vestigingsbeleid bij internationale ondernemingen hoog aangeschreven. Dit onderstreept nog eens extra het belang voor een beleid dat oog heeft voor gezonde wijken en steden. Woningvervanging, renovatie en transformatie van leegstaande winkels en kantoren tot bijvoorbeeld woningen zijn daarbij een onmisbare schakel, evenals een gezonde bouwsector.

Woningtekort in 2020 verdubbeld door achterblijvende productie

Uiteraard wil niemand dat er gebouwd wordt omwille van het bouwen. Er moet altijd eerst een realistische vraag zijn (zeker op termijn) voordat er productie nodig is. Een woning staat immers voor vele jaren. Ook in dit opzicht is een hogere bouwproductie hard nodig. Niemand zit immers te wachten op een verdubbeling van het woningtekort. Toch is dit laatste een reële bedreiging nu de productie zo lang achterblijft.

De afgelopen drie jaar is de productie van woningen met 40 procent ingezakt. En daar dreigt binnenkort een zelfde percentage extra vanaf te gaan, terwijl het aantal huishoudens het komende decennium zal blijven groeien. Mocht de nieuwbouw zich niet tijdig herstellen, dan leidt dit onherroepelijk tot een grote druk op de woningmarkt, zo is de brede verwachting van deskundigen.

De komende 15 jaar komen er in Nederland gemiddeld jaarlijks 49.078 huishoudens bij (bron: CBS). Deze mensen hebben dus een woning nodig die er nu nog niet is. Daarnaast vraagt het proces van herstructurering ook bouwproductie. Denk aan renovatie, sloop en vervanging van woningen. Zelfs als we uitgaan van een lage structurele vervangingsbehoefte van jaarlijks 3 promille, dan vergt dat op een woningvoorraad van 7,4 miljoen woningen een benodigde vervangingsproductie van ten minste 22.000 woningen. Al met al is er de komende jaren dus minimaal nog een jaarlijkse productie van 71.000 nieuwe woningen nodig (49.078 plus 22.000) ten einde het Nederlands woningtekort niet verder te laten oplopen. Maar dat aantal halen we de eerstkomende tijd in de verste verte niet.

Dienaangaande zal het tekort dus snel oplopen en binnen enkele jaren al zijn verdubbeld (bron ABF Research). NVB heeft uitgerekend dat bij de huidige productievoorzichten het tekort in 2020 zal zijn opgelopen tot een half miljoen woningen.

2. De oorzaken... Hoe kon deze bouwcrisis ontstaan?

Te veel hervormingen en bezuinigingen in korte tijd

Er wordt vaak geroepen dat de economische crisis de oorzaak is van de ingezakte huizenmarkt. Dat is echter ten dele juist. Veel ingrijpender is het totaal aan beleidswijzigingen, die zeer kort achter elkaar zijn ingevoerd en dat in een tijd dat er tegelijk ook volop bezuinigd moest worden. Het is juist deze combinatie van én (zoveel) hervormen én tegelijk (zoveel) bezuinigen die zowel het consumenten- als het producentenvertrouwen naar beneden heeft gejaagd. Met alle vervelende gevolgen van dien, zoals inzakkende binnenlandse bestedingen (zowel consumptief als qua investeringen), wat vervolgens weer heeft gezorgd voor economische krimp en daarmee voor de noodzaak van weer nieuwe bezuinigingen.

Fnuikende funding-gap banken

Vooraf de rol van banken kan hierbij niet onvermeld blijven. Zeker de vastgoedmarkt - van oudsher zeer kredietgedreven - ondervindt bovenproportioneel de negatieve gevolgen hiervan. Want niet alleen de huizenkoper zag zijn hypotheekruimte met soms wel ettelijke tienduizenden euro's tegelijk afnemen, maar ook de ontwikkelaar en de bouwondernemer wordt dagelijks geconfronteerd met opdrogende financieringsfaciliteiten en banken die nog maar één doel voor ogen lijken te hebben, namelijk het reduceren van krediet. Het gegeven van de balansverkorting van banken hakt er met name bij het mkb zwaar in; wordt de consument nog enigszins ontzien, dat geldt zeker niet voor de bedrijven. De economische schade die dit beleid van banken aan bouwbedrijven en ontwikkelaars aanricht, is bijna even verwoestend als de opdrogende opdrachtenstroom zelf. Het raakt de bedrijven in het hart, ook als het gaat om nieuwe investeringen.

Regering heeft geen oog voor transitieprobleem

Ondernemers en burgers begrijpen als geen ander dat er momenteel hervormd en bezuinigd moet worden. Evenzeer begrijpen zij dat de financiële risico's bij banken kleiner moeten worden (Basel III). Wat zij echter niet begrijpen is, dat er bij het kabinet geen enkel oog is voor het transitieprobleem, waarmee de woningbouwers nu in totaliteit worden opgezaald. Ga er maar aan staan: discussies over de zorg, de pensioenen, de arbeidsmarkt, het ontslagrecht hakken er stevig in bij menig burger. Als dan tegelijkertijd ook de banken nog eens een stuk terughoudender worden en het roer van financiering radicaal omgooien, dan is het niet vreemd dat de vraag naar koopwoningen wegvalt. Mensen gaan dan huren zou je zeggen. Maar vervolgens pakt het kabinet de woningcorporaties aan, waardoor de investeringsstroom van die kant al eveneens volledig opdroogt en de bedrijven nergens meer kunnen schuilen.

Minister Stef Blok vestigt nu zijn hoop op institutionele beleggers en particuliere verhuurders, maar wij krijgen van die kant geen signalen dat zij in het gat springen dat de corporaties achterlaten.

Het kabinet beoogt met de voorgestelde hervormingen en bezuinigingen een mooiere toekomst van Nederland. Daar komt echter bitter weinig van terecht als tussentijds een

wezenlijke sector, met al zijn vertakkingen naar de rest van de economie, de nek wordt omgedraaid, terwijl het niet nodig is.

Woonakkoord mist doel

Op de een of andere manier is er bij de politiek de merkwaardige misvatting dat de problematiek op de woningmarkt alleen opgelost kan worden met maatregelen voor de bestaande markt, terwijl de grootste multiplier toch juist is te bereiken bij investeringen in de nieuwbouw van woningen. Ook het Woonakkoord, wat met de beste bedoelingen in februari jl. is gesloten, biedt daarom geen oplossing. Integendeel, het is voor woningbouwers zelfs een extra barrière gebleken. Eerder al besloot het vorige kabinet de overdrachtsbelasting te verlagen voor bestaande woningen (van 6% naar 2%). Met het Regeerakkoord ging de regering nog een stukje verder door de btw op verbouwingen te verlagen (tot 6%). De aankoop van een bestaande koopwoning werd door deze beide belastingverlagingen voor de koper gemiddeld zo'n € 10.000 goedkoper. Nieuwe woningen daarentegen, werden door het regeringsbeleid (btw-verhoging van 19% naar 21%) juist flink duurder en wel met gemiddeld € 5.000. Anders gezegd: woningbouwers hebben extra hinder van de combinatie Regeerakkoord en Woonakkoord. Zij moeten immers gemiddeld per huis € 15.000 extra versleutelen om weer concurrerend te zijn met de bestaande markt. Dit komt dus bovenop de prijsdalingen die de huizenmarkt sowieso voor de kiezen heeft gekregen. Los hiervan wordt de nieuwbouw buitensporig gehinderd door wet- en regelgeving (waaronder het nieuwe Bouwbesluit 2012), wat weer extra tijd en geld kost.

Helaas heeft met betrekking tot de hypotheekrenteaftrek de opsplitsing in categorieën huiseigenaren (oude en nieuwe gevallen) niet bijgedragen aan het herstel van vertrouwen, laat staan het vlottrekken van de woningmarkt. Onnodig te zeggen dat de zogeheten Blok-hypotheek evenmin soelaas biedt. Bij ons weten is er geen enkele bank die deze aanbiedt vanwege de complexiteit van deze hypotheek.

3. De oplossingen... Gelukkig zijn er oplossingen die werkelijk het verschil maken!

Ooit was de bouw samen met de haven de motor van de economie. Nog steeds kan de bouw die trekkersrol vervullen. De ondernemers in de bouw willen niets liever dan dat. Maar dan is er wel een impuls nodig die het verschil maakt. Met evenveel gemak kan de bouw dan de oplossing zijn die de economie er weer bovenop helpt, in plaats van het blok aan het been dat het nu is.

Om de economische crisis te keren, richt de regering zich nu eenzijdig op structurele hervormingen en lastenverzwaringen. In het Financieele Dagblad van 27 december 2012 omschreef oud-MKB-voorzitter, Hans de Boer dit als volgt: "De heilige graal van het begrotingstekortpercentage wordt verengd tot de teller (het overheidstekort), terwijl de noemer (het nationaal inkomen) nauwelijks meeweegt. "Anders gezegd: er is onvoldoende oog voor investeringen, terwijl dat toch eveneens een peiler zou moeten zijn. "Het zuur van saneren is noodzaak, maar het zoet is belangrijk als je de samenleving en markten wilt mobiliseren om de economie uit de grindbak te trekken."

Essentieel bij de oplossing van de economische crisis is dus, dat er snel een effect wordt gerealiseerd voor een kickstart van bestedingen en investeringen, zonder dat deze enorm ten koste gaat van de collectieve financiën. Hoogleraar Jaap van Duijn zegt het op 28 december in het Financieele Dagblad iets anders dan Hans de Boer, maar het komt praktisch op hetzelfde neer: "Iedere overheid die haar verantwoordelijkheid serieus neemt, kan bij een dergelijke combinatie van omstandigheden maar één ding doen: het heft in handen nemen en investeren. De overheid is complementair aan de particuliere sector. En als in die particuliere sector sprake is van een gebrek aan vertrouwen en massale onderbesteding, dan dient de overheid in te grijpen en moet ze zelf investeren om dat vertrouwen te herstellen. Zo is het in de westerse landen sinds de jaren 30 van de vorige eeuw ook altijd gegaan".

Kortom, de uitdaging is die bedrijvigheid te stimuleren die met de minste collectieve middelen de grootste toegevoegde waarde en werkgelegenheid bieden. De (woning)bouw is daarvoor de eerste aangewezen in Nederland, juist ook vanwege het enorme uitstralingseffect naar zo veel andere binnenlandse economische sectoren en werkgelegenheid. Ook de sociale component kan dan niet onvermeld blijven, omdat het bouwen van woningen en wijken tevens bijdraagt aan het proces van stedelijke vernieuwing, verduurzaming, wijkverbetering en dus ook van 'veiligheid op straat'.

Oplossing 1: breng btw naar 6% voor gehele bouw

Volgend jaar dreigt de woningproductie weg te zakken tot 25.000 nieuwe woningen. Het normale (benodigde) niveau ligt ergens bij de 70.000 woningen per jaar. Bij een gemiddelde prijs van € 200.000 ontvangt het Rijk zo'n € 35.000 aan btw per woning. Het gaat dus om enorme bedragen dat het Rijk nu misloopt.

Ons voorstel - dat zeker niet nieuw is - is even eenvoudig als effectief; breng het huidige btw-tarief omlaag van 21 naar 6 procent. Niet voor een korte periode, maar voor een periode van minimaal drie jaar, of tenminste gelijk aan de transitieperiode die de markt nodig heeft om de vele hervormingen en bezuinigingen zonder structurele schade op te vangen. Het nieuwe tarief zou voor de gehele bouwsector moeten gelden: dus zowel voor nieuwbouw, infrastructuur, gebiedsontwikkeling, renovatie, transformatie als voor innovatie en verduurzaming. Ook oud-VVD-voorzitter en burgemeester van Alphen aan den Rijn, Bas Eenhoorn, deed recent een oproep hiertoe. Zijn argumentatie: "Financieel gezien leidt dit lage btw-tarief voor de overheid uiteindelijk tot hogere fiscale inkomsten, want 21 procent van nul omzet levert immers alleen optisch iets op. Laat Nederland weer bouwen, zo luidt de campagne waarmee de Bond van Fabrikanten van Betonproducten in Nederland enige tijd geleden startte. Wie kan daar nu tegen zijn?"

Dus ook de koper van een nieuwe woning betaalt in ons voorstel zes procent btw. Op een woning van twee ton scheelt dat € 25.000, dat de koper minder hoeft te betalen. Dat zal echt het verschil uitmaken. Bovendien wordt de financiering een stuk makkelijker, iets wat de banken in deze tijd eveneens goed uitkomt. Naar onze mening kan het de productie van zo'n 20.000 nieuwe woningen extra per jaar opleveren.

Een btw-verlaging kan verder nog gerechtvaardigd worden als we kijken naar de hoge mate van duurzaamheid en energiezuinigheid waar nieuwe huizen aan voldoen. Juist op deze onderdelen biedt de EU ook mogelijkheden om een lagere btw te mogen hanteren. Bovendien kan het wonen gezien worden als 'eerste levensbehoefte'. Op producten die vallen onder de 'eerste levensbehoefte' mag altijd het lage btw-tarief van toepassing zijn. Eventueel zou in dat kader een grens kunnen worden ingebouwd. Dat wil zeggen dat een gemiddeld (modaal) huis van € 200.000 nog in aanmerking komt voor het lage btw-tarief, maar dat nieuwbouwhuizen die duurder zijn dan € 200.000 over het meerdere het hoge btw-tarief krijgen opgelegd. Een ander alternatief is nog dat de grondcomponent van een nieuwbouwhuis in het lage btw-tarief wordt gezet. De bouwactiviteiten vinden dan plaats tegen het hoge btw-tarief. Dat zie je in andere Europese landen ook terug. Probleem van deze 'magere' variant is wel dat er dan onvoldoende stimulans vanuit gaat om de woningbouw er weer echt bovenop te helpen.

Rekenvoorbeeld:

btw-verlaging is goed voor werkgelegenheid en schatkist

Wat feiten op een rij:

- Vóór de crisis werden er jaarlijks ca. 80.000 woningen (koop en huur) gebouwd;
- In 2012 waren dat er ca. 50.000;
- Dit jaar gaat de teller naar de 40.000, om in 2014 verder weg te glijden naar 25.000;
- Verschil: we bouwen straks dus jaarlijks 55.000 woningen minder dan voorheen;
- Huidige gemiddelde woningprijs: € 200.000 (inclusief 21% btw);
- Eén huis staat voor één directe arbeidsplaats in de bouw en één afgeleide arbeidsplaats;
- Enkel de crisis in de nieuwbouw van woningen 'raakt' dus ca. 110.000 banen, nog los van indirecte uitstralingseffecten.

Inkomsten overheid bij productie 25.000 woningen (bij 21% btw):

- 21% btw: € 868 miljoen.

Stel nu dat door de btw-verlaging tot zes procent er 20.000 woningen extra worden gebouwd (naar onze mening een realistische inschatting). Dan betekent dit aan totale btw-inkomsten bij 45.000 woningen een bedrag van afgerond € 446 miljard. Het verschil met de huidige btw-inkomsten bij 21 procent is dan € 422 miljoen. Echter, voor de arbeidsmarkt betekent de bouw van 20.000 woningen extra: $20.000 \times 2 = 40.000$ arbeidsplaatsen extra en daarmee navenant meer inkomstenbelasting, winstbelasting, bouwleges, gemeentelijke grondopbrengsten, minder werkloosheidsuitkeringen, enz.

De berekening is dan als volgt (bij 6% btw):

- Meer inkomstenbelasting:	+ € 560 mln
- Meer winstbelasting:	+ € 40 mln
- Meer afdrachten sociale voorzieningen:	+ € 150 mln
- Meer opbrengsten grond, leges en vergunningen bij gemeenten:	pm
- Minder werkloosheidsuitkeringen:	pm
- Minder btw-inkomsten (6% ipv 21%):	- € 422 mln
- Gunstig voor schatkist:	+ € 328 mln + pm

Oplossing 2: Stimuleer investeringen van corporaties en particuliere beleggers

Een tweede maatregel die de woningbouw zal steunen is corporaties en andere verhuurders weer de mogelijkheid geven te investeren in woningbouw door de verhuurdersheffing slimmer te hanteren. Dit kan bijvoorbeeld door deze partijen een investeringsaftrek te bieden wanneer zij weer investeren in nieuwbouw en verduurzaming van de woningvoorraad. Uiteraard dient dit wel met een zekere omzichtigheid te worden toegepast, zodat collega-corporaties niet meer moeten betalen dan anderen de aftrek krijgen.

Hier geldt verder hetzelfde als gesteld onder 1. Optisch lijkt dit de overheid geld te kosten, maar als blijkt dat hierdoor extra investeringen worden gegenereerd, verdient deze stimulans zich ruimschoots terug.

Oplossing 3: verbeter de funding voor burgers en bedrijfsleven op korte termijn

De hypotheekmarkt functioneert niet meer. Er zijn nog maar enkele banken actief op de Nederlandse markt en het verkrijgen van een hypotheek is lastig en duur geworden. Er moeten daarom meer alternatieve financieringsmogelijkheden komen naast de traditionele 'securitisatie'-modellen. In het plan 'Naar een duurzame financiering van de woningmarkt' (2012) pleiten 22 vooraanstaande economen voor de variant van het Deense hypotheekmodel, maar er zijn meer interessante modellen. Het belangrijkste is wel dat de politiek en de toezichthouders de ruimte en de kaders bieden. Het toestaan van meer maatwerk bij hypotheekverlening (zogenaamde explain-hypotheek) is de grote uitdaging.

De situatie op de hypotheekmarkt begint steeds meer te knellen. Schrijnend is dat de hypotheekrente in Nederland anderhalf tot twee procentpunt hoger is dan in België, Duitsland en Denemarken. Steeds minder mensen zijn in staat de hypotheek rond te krijgen. Vooral jongeren ondervinden dit probleem. Dit wordt nog eens versterkt door het onderscheid tussen nieuwe en oude gevallen dat het kabinet per 1 januari 2013 hanteert inzake de renteaftrek. 50.000 euro minder aan hypotheek voor de modale starter ten opzichte van enkele jaren terug is helaas geen uitzondering. De vraaguitval die hier het gevolg van is, betekent dat anderen met verhuisplannen (doorstromers) hun huis niet meer verkocht krijgen. Dit leidt vervolgens weer tot afnemend sentiment, dalende woningprijzen en de verontrustende daling van de woningbouwproductie zoals hiervoor beschreven.

Een goede eerste stap om de Nederlandse hypotheekmarkt weer gezond te krijgen, was de verkenning van Kees van Dijkhuizen naar de mogelijkheid van het vergroten van de rol van institutionele beleggers bij hypothecaire woningfinanciering. In zijn rapport van 11 maart 2013 geeft Van Dijkhuizen aan dat hij op basis van diverse gevoerde gesprekken van mening is dat er draagvlak is om institutionele beleggers richting de hypotheekmarkt te dirigeren. Gesproken is ook over de ontwikkeling van een financieringsinstrument waarmee de financieringskosten van banken kunnen worden verlaagd en de Nederlandse hypotheekmarkt ook bij stress op de financiële markten niet wordt afgesloten van financiering. De lagere financieringskosten kunnen resulteren in lagere hypotheektarieven voor de consument. Dit kan helpen de woningmarkt weer op gang te krijgen, hetgeen een positieve bijdrage kan leveren aan het herstel van vertrouwen. De uitwerking van één en ander is gelegd bij het Actieteam Alternatieve financieringsarrangementen woningmarkt, onderdeel van de Actieagenda Bouw, onder leiding van de heer Dr. Tjerk Kroes, directeur van APG, die mede ter voorbereiding op het overleg tussen kabinet en institutionele beleggers de mogelijkheden om de betrokkenheid van institutionele beleggers bij de hypotheekfinanciering te vergroten onderzoekt. Nog dit voorjaar wordt deze eindrapportage verwacht.

Een zwak punt is echter dat er inmiddels veel kostbare tijd verloren is gegaan. Het ziet er naar uit dat, voordat een financieringsinstrument (met Nationale Hypotheek Obligaties) is opgericht, er opnieuw nog maanden zullen verstrijken. Onze oproep aan de politiek is dan ook hier meer de leiding in te nemen. Hier liggen kansen voor het Rijk om de consument meer zekerheid en vertrouwen te geven als het gaat om hypotheektarieven. Bovendien zou de constructie met Nationale Hypotheek Obligaties het Rijk substantieel meer rente opleveren dan nu op staatsobligaties kan worden gevraagd. Terwijl tegelijkertijd de risico's niet groter zijn vergeleken met de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) waar het Rijk als achtervang optreedt.

Naast de hypotheekfinanciering staat ook de bedrijfs- en projectfinanciering onder zeer zware druk. Bouwers en ontwikkelaars merken steeds meer dat banken zich compleet afwenden van de vastgoedmarkt. Zo kan het dus gebeuren, dat gezonde bouwbedrijven met volle orderportefeuilles ineens te maken krijgen met het terugschroeven van bankgaranties en kredietfaciliteiten, waardoor de investeringsmogelijkheden in een klap weg zijn en ook de korte termijn liquiditeitsstroom onder druk komt te staan. De bouwbedrijven worden gedwongen hun eigen vermogen te vergroten. Het is 'slikken of stikken'. De banken vergeten hierbij compleet hun dienstverlenende rol in de maatschappij. Ook MKB-Nederland ondervindt deze problematiek aan den lijve.

Het is daarom de hoogste tijd dat de banken zich weer hervinden en dat ze opbouwend in de economie gaan staan. Zij moeten als het ware de 'olie' voor een goed draaiende economie zijn.

Tot slot

Bewust is gekozen voor deze selectie van 'slechts' drie oplossingen. Met hetzelfde gemak hadden we een 10-puntenlijst ter verbetering van de nieuwbouwmarkt kunnen samenstellen. Omwille van de eenvoud beperken we ons echter tot deze drie hoofdpunten, die in onze optiek het verschil kunnen maken dat nodig is om een gezonde Nederlandse bouw, dienstbaar aan een gezonde Nederlandse economie en samenleving, te waarborgen voor de toekomst.

Initiatiefnemers:

Aedes, Vereniging van woningcorporaties
AFNL, Aannemersfederatie Nederland Bouw & Infra
BFBN Betonproducten
CNV Vakmensen
FNV Bouw
KNB-Bouwkeramiek
NOA, Nederlandse Ondernemersvereniging voor Afbouwbedrijven
NVB Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers
NVTB, Nederlands Verbond Toelevering Bouw
OnderhoudNL
Woningborg

En gesteund door aannemers, architecten, corporaties, projectontwikkelaars, hoveniers, transportsector, binnenvaartschippers, timmerindustrie, de metaal, detaillisten, keuken- en meubelbranche en vele anderen.

Voor meer informatie over deze bewustwordingscampagne kunt u contact opnemen met Nico Rietdijk, directeur NVB, tel. 070-386 02 04.