

Tweede Kamer der Staten-Generaal
Mevrouw A. van Miltenburg
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

datum: 26 september 2012
ref: -
betreft: Nationaal Stimuleringspakket Woningmarkt

Geachte mevrouw Van Miltenburg,

Het gaat slecht met de woningmarkt. Zowel in de huur als in de koopsector stagneert de doorstroming en loopt de nieuwbouwproductie fors terug. De belangrijkste oorzaken zijn de grote onzekerheid bij de burger en de sterk teruggelopen beschikbaarheid van financiering. Onze brede coalitie van partijen, actief betrokken bij de woning(bouw)markt, bepleit bij de Tweede Kamer, het Kabinet en bij de formerende partijen dat snel maatregelen worden getroffen om de woningmarkt krachtig te stimuleren. Wanneer dat niet spoedig gebeurt, is de sanering op de bouw- en woningmarkt veel omvangrijker dan noodzakelijk en duurt herstel jaren langer.


Onze sector levert een belangrijke maatschappelijke bijdrage. Goed wonen is een basisbehoefte. In de afgelopen decennia heeft Nederland een enorme inspanning op dit terrein geleverd met als resultaat dat de woonkwaliteit voor iedereen, ongeacht inkomen of afkomst, gegarandeerd is en dat de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten van onze leefomgeving internationaal geroemd worden. Het is aan de politiek om ook voor de komende jaren een evenwichtig, toekomstgericht woningmarktbeleid vast te stellen, dat de burger lange tijd zekerheid geeft en dat de sector houvast biedt om die meerwaarde te leveren waarvoor zij in het leven is geroepen.

De woning(bouw)sector in de volle breedte levert ook – direct en indirect – werk aan een belangrijk deel van de beroepsbevolking; elk nieuw huis zorgt voor twee arbeidsjaren in Nederland. Door de stagnatie op de woningmarkt worden de economie en de werkgelegenheid hard geraakt. In de afgelopen vier jaar zijn ruim 43.000 arbeidsplaatsen in de bouw verdwenen en op korte termijn staan nog eens 30.000 banen op de tocht. Ook het aantal faillissementen in de bouw loopt zeer snel op en aanpalende sectoren worden in de malaise meegesleept. Dit maakt nu ingrijpen absoluut noodzakelijk.

Tegen die achtergrond vragen wij ook uw aandacht voor de bezuinigingsmaatregelen in de rijksbegroting voor 2013 op het gebied van wonen. Naar onze stellige overtuiging zullen die maatregelen de woningmarkt juist nog verder in mineur brengen. Een dergelijke stapeling van bezuinigingsmaatregelen, boven op de maatregelen die al eerder de starters en de doorstromers getroffen hebben, vinden wij uiterst ongewenst.

Wij zijn ervan overtuigd dat de woningbouw juist op dit moment benut moet worden om de economie uit het dal te trekken. Dat kan met het Nationaal Stimuleringspakket voor de Woningmarkt, dat primair gericht is op starters en doorstromers en dat met slechts bescheiden financiële gevolgen voor het rijk snel kan worden ingevoerd. Bijgaand doen wij u dit stimuleringspakket toekomen. Wij zijn uiteraard graag bereid om desgewenst een nadere toelichting hierop te geven.

Met vriendelijke groet,



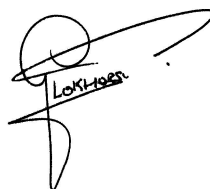
Henk Klein Poelhuis
Aannemersfederatie Nederland; Bouw en Infra



Willem Hein Schenk
Koninklijke Maatschappij tot
Bevordering der Bouwkunst
Bond van Nederlandse Architecten



Elco Brinkman
Bouwend Nederland



Gijs Lokhorst
CNV Vakmensen



Charley Ramdas
FNV Bouw



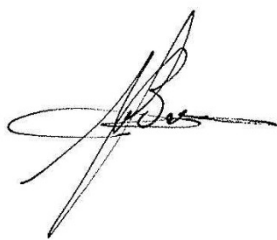
Jan van de Kant
FOSAG-NOA



Gert Smit
Koninklijke Hibin



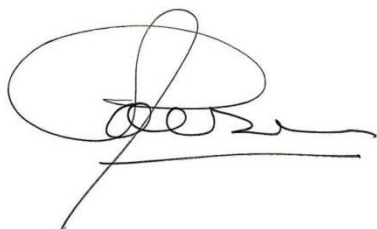
Frank van Blokland
Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed IVBN



Wienke Bodewes
Vereniging van Nederlandse
Projectontwikkeling Maatschappijen NEPROM



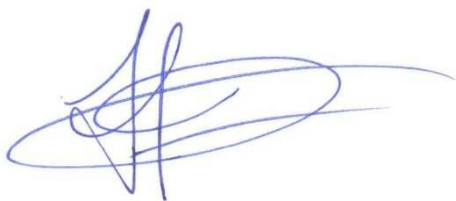
Ed Nijpels
NLingenieurs



Jo Goossens
Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers NVB



Peter Fraanje
Nederlands Verbond Toelevering Bouw



Ilse Kaandorp
VGM NL



Jan-Kees Duvekot
VastgoedPRO



Fred Schuurs
VvE Belang,
Belangenorganisatie voor Appartementseigenaren



Peter Boelhouwer
Hoogleraar Housing Systems, Technische Universiteit Delft

Nationaal Stimuleringspakket Woningmarkt

1) Normaliseer de financieringsmogelijkheden van huizenkopers

In de afgelopen periode hebben de banken onder druk van de AFM hun toetsingscriteria voor hypotheekverstrekking fors aangescherpt. Vooral koopstarters en zzp'ers zijn hiervan de dupe geworden. Door het doorgesloten toezicht van de AFM durven hypotheekverstrekkers nauwelijks nog uitzonderingen te maken, bijvoorbeeld voor startende huishoudens die naar verwachting nog een inkomensontwikkeling gaan doormaken. Het zeer beperkte aantal probleemgevallen en gedwongen verkopen bij het WEW (Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen) rechtvaardigt dit beleid absoluut niet. De politiek dient er bij de AFM op aan te dringen haar toezichtfunctie te normaliseren en meer ruimte te bieden aan banken om maatwerk te leveren bij het verstrekken van hypotheek. Daarnaast dient de AFM veel minder rigide om te gaan met de adviezen van het Nibud ten aanzien van de huishoudinkomens en de woonlasten.

2) Verbeter de condities waaronder hypotheek wordt verstrekt

Vergeleken met landen om ons heen en in verhouding tot de rente op de kapitaalmarkt betalen woningkopers nu een tot anderhalf procent teveel voor hun hypotheek; dat blijkt uit gegevens van DNB. Voor de woningmarkt is deze hoge hypotheekrentemarge in combinatie met aangescherpte toetsnormen funest. Het Nederlandse systeem met uitsluitend hypotheekverstrekking via de banken blijkt in deze tijd uiterst kwetsbaar. Dit rechtvaardigt, zolang de funding van de banken niet hersteld is, een tijdelijk ingrijpen van het Rijk, met als doel de hypotheekverstrekking via alternatieve kanalen tegen concurrerende tarieven aan te jagen. Te denken valt onder andere aan het Deense model en aan grotere betrokkenheid van pensioenfondsen en verzekeraars bij de hypotheekmarkt.

3) Lever een bijdrage aan startersleningen

Koopstarters zijn van groot belang voor het functioneren van de woningmarkt. Zij kunnen van onderaf verhuisketens in gang brengen. Wij pleiten er voor dat het Rijk het Stimuleringsfonds voor de volkshuisvesting (SVn) in de komende drie jaar jaarlijks aanvult met een bijdrage van 40 miljoen euro. Daardoor kan het aantal startersleningen verdubbelen naar circa 8.000 per jaar. Met provincies en gemeenten moeten aanvullende afspraken worden gemaakt over parallelle inzet van regionale en lokale middelen, om zo het bereik van de faciliteit zo groot mogelijk te maken.

4) Kom doorstromers tegemoet die hun restschuld moeten financieren.

Veel doorstromers die na 2000 op de koopmarkt zijn ingestapt en die nu willen verhuizen kampen als gevolg van de prijsdalingen vaak met een restschuld. Veel banken zijn niet bereid om de restschuld mee te financieren en als ze daartoe wel bereid zijn, dan is de rente over de meegefinancierde restschuld niet langer aftrekbaar. Het Rijk dient hierin verandering te brengen door de restschuld onder de NHG te brengen en te laten kwalificeren als 'eigenwoningschuld'.

5) Stimuleer innovaties in energiezuinige woningen

Het Rijk dient deze crisis te benutten om de ontwikkeling en (ver)bouw van zeer energiezuinige woningen een impuls te geven, door daarvoor tijdelijk een energiepremie ter beschikking te stellen. De koper dient de premie te benutten voor de verlaging van de hypotheek, waardoor energiezuinige nieuwbouw eerder financieel bereikbaar wordt. Deze premie is qua effect vergelijkbaar met de fiscale stimulans voor hybride en elektrische auto's, die kan oplopen tot een voordeel van 40.000 euro over de eerste vijf jaar voor de koper.

6) Verlaag de btw op grond

In het begrotingsakkoord 2013 is een btw-verhoging naar 21% vastgesteld. Dat betekent dat ook de nieuwbouw fors in kosten zal stijgen en de concurrentiepositie ten opzichte van de bestaande bouw verslechtert. Wij pleiten ervoor dat ter compensatie het btw-tarief over grond wordt verlaagd naar 6%.

Voorkom een stapeling van negatieve maatregelen voor de woningmarkt

In de Rijksbegroting zijn bezuinigingsmaatregelen opgenomen die grote negatieve gevolgen voor de woningmarkt hebben. Het betreft in de eerste plaats de voorgenomen invoering van de verplichte annuïtaire aflossing en de geleidelijke verlaging van de LTV (loan-to-value) van 106% naar 100%. Beide als voorwaarde voor nieuwe gevallen om in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek na 1 januari 2013.

Uit de analyses van EIB, DNB en CPB is overduidelijk gebleken dat deze maatregelen een sterk negatief effect hebben op de gehele woningmarkt. Becijferd is dat de waarden van de woningen verder zullen dalen met 9% (DNB). Dat betekent dat de waardedaling van onze nationale woningvoorraad, die inmiddels in reële termen bijna 300 miljard euro bedraagt, verder oploopt richting de 500 miljard euro. Een dergelijke stapeling van bezuinigingsmaatregelen, boven op de maatregelen die al eerder de starters en de doorstromers getroffen hebben en die het herstel van de woningmarkt ernstig bemoeilijken en vertragen, vinden wij uiterst ongewenst.

In de tweede plaats wijzen we op de verhuurderheffing, die vooral zal neerslaan bij woningcorporaties en bij private partijen met woningen in het gereguleerde deel, waardoor de investeringscapaciteit zeer fors wordt aangetast. De investeringscapaciteit van corporaties en beleggers zou juist versterkt kunnen worden als op korte termijn voor de gereguleerde huursector de huursombenadering wordt ingevoerd, waarbij er een ruimte komt voor extra huurverhogingen bovenop de inflatie. Hierdoor kunnen prijs en kwaliteit geleidelijk weer in evenwicht komen, wordt het scheefwonen teruggedrongen en de doorstroming naar het middensegment bevorderd. Daarnaast dienen pensioenfondsen en verzekeraars verleid te worden om meer te investeren in het vrije markt segment.

Sluitstuk: Voer voor de bouwnijverheid tijdelijk een vorm van deeltijd-WW in

Er vindt een kaalslag in de bouwsector plaats, waardoor veel vakbekwaam personeel voor de sector verloren gaat. De bouwcapaciteit wordt zo sterk aangetast, dat een aantrekkende productie voor grote problemen zal zorgen. Het behoud van vakbekwaam personeel is voor de komende jaren daarom een halszaak voor de bouw. Gezien de extreme conjuncturele neergang in de bouw stellen wij voor om voor de bouwnijverheid voor een periode van drie jaar (2012-2014) een nieuwe vorm van deeltijd-WW in te voeren als sluitstuk van onze voorstellen voor marktherstel.

Toelichting Nationaal Stimuleringspakket Woningmarkt

Het gaat slecht met de woningmarkt. Zowel in de huur als in de koopsector stagneert de doorstroming en loopt de nieuwbouwproductie fors terug. Ook de kwaliteit staat onder druk. Onze brede coalitie van partijen die actief betrokken zijn bij de woningmarkt bepleit bij de leden van de Tweede Kamer, het Kabinet en de formerende partijen in het bijzonder dat maatregelen worden getroffen om op korte termijn de woningmarkt te stimuleren. Wanneer dat niet spoedig gebeurt, is de sanering op de bouw- en woningmarkt veel omvangrijker dan noodzakelijk en duurt herstel jaren langer. Wij zijn ervan overtuigd dat een goed uitgebalanceerd stimuleringspakket snel voor het noodzakelijke herstel van de woningmarkt kan zorgen. Daarmee is voor consument, producent en Nederlandse economie een groot belang gediend.

Onze sector levert een belangrijke maatschappelijke bijdrage. Goed wonen is een basisbehoefte. In de afgelopen decennia heeft Nederland een enorme inspanning op dit terrein geleverd met als resultaat dat de woonkwaliteit voor iedereen gegarandeerd is, ongeacht inkomen of afkomst. Inspanningen die er ook toe hebben geleid dat de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten van onze leefomgeving internationaal geroemd worden; wij kennen in Nederland geen getto's. Die resultaten konden we mede bereiken doordat een deel van de kosten van het wonen via de algemene middelen betaald wordt. Door de demografische en economische ontwikkelingen is het onontkoombaar dat daar verschuivingen in gaan optreden.

Wij richten ons tot de politiek, vanuit de wetenschap dat het wonen voor de burger in de komende jaren duurder wordt. Dat is voor ons een maatschappelijk gegeven. Het is aan de politiek om voor de komende jaren een evenwichtig, toekomstgericht woningmarktbeleid vast te stellen, dat de burger lange tijd zekerheid geeft en dat de sector houvast biedt om die meerwaarde te leveren waarvoor zij in het leven is geroepen.

Tegen die achtergrond vragen wij nadrukkelijk aandacht voor de bezuinigingsmaatregelen in de rijksbegroting voor 2013 op het gebied van het wonen. Naar onze stellige overtuiging zal de woningmarkt door de timing en de vormgeving daarvan nog veel dieper in mineur raken dan nu al het geval is. Van een verdere stapeling van maatregelen die vooral starters en doorstromers op de woningmarkt raken zou geen sprake mogen zijn. Wij vinden dat de woningbouw juist op dit moment benut kan en moet worden om de economie uit het dal te trekken. Dat kan door voor de korte termijn een stimuleringspakket voor de woningmarkt vast te stellen, zonder dat dit tot hoge kosten voor het Rijk leidt. Dit pakket, primair gericht op starters en doorstromers, lichten we in het hiernavolgende nader toe, na eerst de huidige situatie op de woningmarkt te schetsen.

Actualiteit van de woningmarkt

De woningmarkt staat er beroerd voor. Er staan inmiddels meer dan 230.000 woningen te koop, tegen nog geen 130.000 voor de crisis. Het aantal potentiële kopers is groot, maar er vinden relatief weinig kooptransacties plaats. Tegen 220.000 transacties jaarlijks voor de crisis staan vermoedelijk slechts 115.000 transacties in 2012. De gerealiseerde verkoopprijzen dalen al sinds 2008. Kopers betalen op dit moment in reële termen en mede afhankelijk van de regio gemiddeld tot wel 25% minder voor dezelfde woning dan voor de crisis.

In de nieuwbouwkoopsector is het beeld eveneens somber. Daar daalde het aantal maandelijks verkochte woningen van ruim 3.500 voor de crisis naar ongeveer 1.000 woningen medio 2012.

Ook de nieuwbouwhuursector kampt met problemen. Afgelopen jaren bouwden corporaties nog grote aantallen woningen, maar door het huurbeleid, de dreigende heffing (waardoor 800 miljoen euro jaarlijks uit de sector verdwijnt) en de discussies over het werkveld lopen ook daar de

investeringen in snel tempo terug. De verwachting is dat corporaties volgend jaar minder dan 25.000 nieuwe woningen bouwen, tegen 35.000 tot 40.000 in de afgelopen jaren. Institutionele beleggers (met circa 135.000 huurwoningen) zijn nog wel in staat meer nieuwbouwhuurwoningen te realiseren; dat aantal is verdubbeld ten opzichte van enkele jaren geleden en bedraagt nu circa 4.000 per jaar. Daar zit de komende jaren nog groeipotentie. Tot slot beschikken ook particuliere beleggers over middelen om in (nieuwbouw)woningen te investeren, indien reële rendementen kunnen worden gerealiseerd.

Voor kopers en huurders heeft dit alles grote consequenties. De doorstroming is bijna tot stilstand gekomen en de wachttijden in de huursector lopen sterk op. Vooral starters op de woningmarkt zitten klem. Huishoudens met een inkomen tussen de 33.000 en 43.000 euro kunnen door de strengere financieringsvoorwaarden niet meer op de sociale huurmarkt terecht en ook niet in de koopsector. Het aanbod in het vrijesectorsegment van de huurmarkt is zeer beperkt vanwege de veel te kleine omvang van die markt. Dit is onder meer een gevolg van het falende huurbeleid van de overheid, waarbij er nauwelijks een relatie is tussen kwaliteit en huurprijs. In tegenstelling tot de (dreigende) tekorten in het middelsegment van de huurwoningenmarkt kent de kantorenmarkt grote leegstand. Langdurige procedures bij herbestemming en herontwikkeling frustreren initiatieven om problemen daar complementair aan te pakken.

De situatie op de woningmarkt is zodanig dat ook de groep huishoudens die in de periode 2003 tot en met 2009 gekocht heeft, in de problemen kan komen. Deze huishoudens dreigen 'onder water te geraken' of verkeren al in die situatie: een hypotheek die hoger is dan de waarde van het huis. Volgens een recent onderzoek geldt dit voor 25% van alle huizenbezitters bij een mogelijk verdere waardedaling van 10%. Als zij willen verhuizen ondervinden deze huishoudens grote moeite om de restschuld gefinancierd te krijgen. De meeste van deze huishoudens kunnen hun hypotheeklasten gewoon nog opbrengen, maar bij bijzondere omstandigheden, zoals echtscheiding of werkloosheid, kunnen zij gemakkelijk in de problemen komen. Ook huishoudens die aan het einde van een rentevaste periode hun hypotheek naar een andere hypotheekverstrekker willen overschrijven, ondervinden daarbij vaak grote problemen in het geval van waardevermindering. Er rest dan vaak niets anders dan de geoffreerde rente van de huidige hypotheekverstrekker te accepteren.

Ook de huishoudens die wel over voldoende middelen beschikken om een volgende stap in hun wooncarrière te zetten, doordat zij al eerder toegetreden zijn tot de koopmarkt, zijn daartoe niet in staat. Zij kunnen hun huidige koopwoning niet kwijt tegen de prijs waartegen ze willen verkopen.

Kortom, de woningmarkt staat er slecht voor en de aangekondigde bezuinigingsmaatregelen verslechteren die situatie. De jaren '80 hebben geleerd dat dit op termijn grote, structurele vervolg schade kan hebben. Niet alleen kwantiteit, maar ook de kwaliteit van (ver)nieuwbouw komt daarmee onder druk.

Economische gevolgen stagnatie woningmarkt

Het stilvallen van de woningmarkt en de woningproductie heeft een zeer grote, negatieve invloed op de Nederlandse economie. Direct door de wegvallende economische activiteit in de vastgoedsector zelf, maar ook indirect door uitstralingseffecten naar andere economische sectoren.

In de afgelopen vier jaar verdwenen al met al ruim 43.000 arbeidsplaatsen in de bouw, waarmee de werkgelegenheid in korte tijd met 15% daalde (CBS). Er staan bovendien op korte termijn nog

eens 30.000 arbeidsplaatsen op de tocht. Deze sterk negatieve tendens zien we ook terug in het aantal faillissementen in de bouw. In de eerste acht maanden van dit jaar is dat opgelopen tot 1.330 faillissementen (exclusief eenmanszaken) en daarmee spant de bouw in relatieve aantallen de kroon; 1 op de 6 faillissementen in Nederland betreft op dit moment een bouwbedrijf.

De werkloosheid in de bouw stijgt sinds februari 2012 in een steeds hoger tempo. Alleen al in de maand juli kwamen er 2.246 werklozen met een bouwberoep bij. Eind juli stonden er 35.000 werklozen ingeschreven bij het UWV WERKbedrijf. De vakbonden maken overuren met het ondersteunen van ontslagen werknemers. In de eerste helft van 2012 behandelde FNV Bouw 78% meer individuele ontslagdossiers dan in dezelfde periode van 2011. Het aantal collectieve ontslagrondes vertoont hetzelfde beeld.

Maar het gaat niet alleen om het sociale leed van ontslagwerkloosheid. Door de economische problemen komt ook de werkgelegenheid die wél behouden blijft onder druk te staan. Daarmee dreigt de bouwnijverheid voor een langere periode aan aantrekkingskracht voor werknemers te verliezen. De instroom van nieuwe werknemers is sterk gedaald. Als de markt weer aantrekt, voorspellen we grote problemen in de personeelsvoorziening. In de kredietcrisis heeft de bouw 78 miljoen euro kunnen investeren om personeel te behouden, maar het eind van de financiële spankracht van de sector is in zicht. Behoud van goed personeel is essentieel voor de sector. Wij zien nu een grote uitstroom aan vaklieden en een zeer lage instroom in de (vak)opleidingen. De continuïteit van het bouwproces wordt een groot probleem als de markt weer aantrekt. Daarbij staat ook de continuïteit van de zakelijke dienstverlening door architecten en ingenieurs onder druk; jarenlang een exportproduct van formaat.

De teruglopende activiteit in de nieuwbouwsector heeft een sterk negatieve uitstraling naar aanpalende sectoren die onder normale omstandigheden profiteren van de bouw. Denk bijvoorbeeld aan leveranciers van keukens en badkamers, om de woninginrichtingsbranche, de makelaardij, de doe-het-zelf-sector, en leveranciers en dienstverleners bij de tuinrichting. De impact op de werkgelegenheid is groot: een niet gebouwd nieuwbouwhuis kost op jaarbasis 1,3 arbeidsplaats direct in de bouw, en 0,7 arbeidsplaats in de aan de bouw gerelateerde sectoren.

Veel economen zien de bouw als de motor van de economie. In hoogtijdagen droeg de bouw 0,5% of meer bij aan extra economische groei. Omgekeerd leidt de huidige stagnatie in de bouw tot een veel lagere groei dan anders het geval zou zijn. Daardoor wordt deze negatieve spiraal versterkt.

Nationale hypotheekschuld en de noodzaak van een prijscorrectie

Zowel nationaal als internationaal is er discussie over de schuldpositie van Nederlandse huishoudens. De ruime beschikbaarheid van hypotheekfinanciering in met name de eerste jaren van deze eeuw en de ruime mogelijkheden van de hypotheekrenteafrek, zorgden ervoor dat er vooral een stimulans was om schulden aan te gaan op de woning en apart te sparen; niet om af te lossen. Die schuldpositie zien velen als een economische bedreiging.

De totale Nederlandse hypotheekschuld bedroeg eind 2011 bijna 670 miljard euro; de waarde van koopwoningen (inclusief grond) bedroeg bijna 1,4 biljoen euro (CBS). Ondanks de recente daling van de huizenprijzen, is de totale huizenwaarde daarmee nog altijd ruim tweemaal zo hoog als de totale hypotheekschuld. Inzet op verder waardebehoud is essentieel om ervoor te zorgen dat de Nederlandse woningmarkt macro-economisch gezien een veilige haven blijft. Tegenover de hypotheekschuld van huishoudens staan ook spaartegoeden. Hiervan is een gedeelte gereserveerd voor de aflossing van de hypotheek aan het einde van de looptijd, in de vorm van een spaar- of beleggingshypotheek. In landen waar de hypotheekrente niet aftrekbaar is, bestaan deze

hypotheekvormen niet. Hierdoor is in deze landen de relatieve hypotheekschuld weliswaar lager, maar er staat ook geen spaarhypotheekdepot tegenover. Dit ziet men in internationale vergelijkingen van de hypotheekschuld wel eens over het hoofd. De totale spaartegoeden en overige deposito's van Nederlandse huishoudens (afzonderlijke cijfers over de spaarhypotheekdepots zijn er niet) vertegenwoordigden eind 2011 een waarde van 332 miljard euro. Dit is bijna de helft van de totale hypotheekschuld. De spaartegoeden nemen sinds 2008 relatief sneller toe dan de hypotheekschuld.

Ondanks die relatief hoge hypotheekschuld is het aandeel wanbetalers internationaal gezien zeer laag. Ook in geval van teruglopende inkomsten spannen huishoudens zich over het algemeen zeer in om de hypotheeklasten te blijven betalen, ook als dat ten koste gaat van andere uitgaven. En Nederland beschikt via de NHG over een zeer omvangrijke stroppenpot, en over een werkwijze die bij problemen de schade zo veel mogelijk beperkt. Kortom, het probleem zit voornamelijk bij de banken, die door strengere kapitaal-eisen met hun hoge hypotheekportefeuilles in de knel komen.

In het verlengde van die omvangrijke private schuldpositie melden verschillende partijen dat de Nederlandse woningprijzen in de laatste jaren voor de crisis waren doorgeschoten en dat een prijscorrectie noodzakelijk was. Het valt niet te ontkennen dat door de ruimhartige hypotheekverstrekking, de sterk gestegen huishoudinkomens en de lage rente de woningprijzen – gezien de huidige economische werkelijkheid – te ver waren doorgestegen. Een prijscorrectie was noodzakelijk, maar naar onze mening heeft die inmiddels ruimschoots plaatsgevonden.

Publiekelijk betoogt een aantal partijen (waaronder sommige banken) dat de correctie die tot nu toe plaatsvond, nog onvoldoende is en dat een verdere daling met 10% tot 15% in de komende jaren noodzakelijk of wenselijk is. Maar een onderbouwing daarvan ontbreekt. Het effect van die uitlatingen is dat de onzekerheid en de terughoudendheid bij potentiële kopers verder oploopt, waardoor een verdere terughoudendheid op de koopmarkt en daarmee een verdere waardedaling reëler wordt. Wij vinden dat die voorspelde verdere waardedaling de economische realiteit op langere termijn geen recht doet, en zelfs slecht zou zijn voor de financiële macrostabiliteit van Nederland in het algemeen en van de gemeentelijke grondbedrijven in het bijzonder.

Onze economische basis is solide en er is geen aanleiding voor een verdere prijsdaling op de woningmarkt. De Nederlandse economie zit weliswaar in de min, maar van krimp is nauwelijks sprake. En hoewel de werkloosheid stijgt, is deze historisch gezien nog steeds niet hoog. Ook niet in vergelijking met het buitenland. Bovendien is de betaalbaarheid van koopwoningen in de afgelopen jaren door de prijsdalingen sterk toegenomen.

In de komende jaren neemt het aantal huishoudens in Nederland nog fors toe, waardoor ook de vraag naar woningen blijft groeien. Er zijn regio's waar in de nabije of verdere toekomst de bevolking krimpt, maar in veruit de meeste regio's is dat in de komende decennia nog niet aan de orde. ABF becijferde zeer recentelijk dat het woningtekort in de periode tot 2020 verdubbelt tot 300.000 woningen; dat is 4% van de woningvoorraad. In het westen lopen de tekorten nog sterker op, tot bijna 8% in de regio Amsterdam. Het kan niet anders of op termijn leidt die schaarste tot grote spanningen op de woningmarkt. Kortom, de structurele, kapitaalcrachtige vraag naar woningen groeit ook de komende jaren nog, zij het op een lager niveau dan we in de afgelopen jaren gewend waren.

Wij pleiten er daarom voor dat het Rijk via gerichte, tijdelijke stimulansen de stagnatie op de woningmarkt en de waardedaling een halt toeroept, zodat de negatieve spiraal niet onnodig ver doorschiet.

Gevolgen rijksbegroting 2013 voor de woningmarkt

In de begroting voor 2013 is een aantal maatregelen voor de woningmarkt opgenomen, die sterk negatieve gevolgen zullen hebben voor de woningmarkt.

Het betreft in de eerste plaats de invoering van de verplichte annuïtaire aflossing en de geleidelijke verlaging van de LTV (loan-to-value) van 106% naar 100%. Beide als voorwaarde voor nieuwe gevallen om in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek na 1 januari 2013. In 2013 leiden deze twee maatregelen tot een besparing van 13 miljoen euro, maar op langere termijn lopen de besparingen zeer fors op tot 5,4 miljard euro. Uit de analyses van EIB, DNB en CPB is echter overduidelijk gebleken dat deze maatregelen een sterk negatief effect hebben op de woningmarkt. Hoewel de voorgenomen maatregelen uitsluitend nieuwe gevallen betreffen, dus vooral koopstarters, wordt uiteindelijk de gehele woningmarkt er door getroffen. In eerste instantie betekent het voor de koopstarters dat zij zich geconfronteerd zien met fors hogere en oplopende netto-woonlasten, waardoor zij nog terughoudender zullen zijn bij het betreden van de koopmarkt. Dat betekent dat de effectieve woningvraag fors zal afnemen, waardoor de woningprijzen verder dalen. Vervolgens worden bestaande huiseigenaren bij eventuele verkoop van hun woning in veel gevallen geconfronteerd met een (nog) grotere restschuld, waardoor ook zij nog minder geneigd zullen zijn om door te stromen. Dus hoewel de maatregel primair van invloed is op de koopstarters, zal hij indirect een negatieve invloed hebben op de gehele woningmarkt. Becijferd is dat de waarden van de woningen verder zullen dalen met 9% (DNB). Dat betekent dat de waardedaling van onze nationale woningvoorraad, die inmiddels in reële termen bijna 300 miljard euro bedraagt, verder oploopt richting de 500 miljard euro. Een dergelijke waardedaling zou voor grote problemen zorgen en maakt herstel van de woningmarkt een nog veel langduriger kwestie. Van een dergelijk stapeling van maatregelen, die vooral de starters en de doorstromers hard raken, zou geen sprake mogen zijn.

Een andere maatregel in de begroting voor 2013 is de verhuurderheffing, die vooral zal neerslaan bij woningcorporaties en bij private partijen met woningen in het gereguleerde deel. Dit terwijl woningcorporaties de laatste jaren een groot deel van de nieuwbouw voor hun rekening namen en ook private beleggers hun investeringen in de woningbouw fors opvoerden. Het gevolg zal zijn dat de verhuurderheffing de investeringscapaciteit van de huursector fors zal aantasten, waardoor de woningproductie nog verder onder druk komt te staan en ook de stagnatie nog verder toeneemt.

De investeringscapaciteit van corporaties en private partijen met woningen in het gereguleerde deel zou structureel versterkt kunnen worden door toe te groeien naar een meer marktconform huurbeleid. Door op de korte termijn in de gereguleerde huursector de huursombenadering in te voeren, ontstaat er ruimte voor extra huurverhogingen bovenop de inflatie. Hierdoor kunnen prijs en kwaliteit geleidelijk weer in evenwicht komen. Daardoor wordt het scheefwonen teruggedrongen en wordt de doorstroming naar het middensegment bevorderd. Deze beweging leidt tot de gewenste hogere investeringen.

Daarnaast dienen pensioenfondsen en verzekeraars verleid te worden om meer te investeren in het vrijemarktsegment (>€ 665 euro huur per maand). Zij hebben al voor circa 20 miljard euro geïnvesteerd in de huurmarkt en voegen daar jaarlijks circa 1 miljard euro aan toe, maar er liggen meer kansen. Beleggers kunnen samen met woningcorporaties investeren in nieuwbouw of complexen van woningcorporaties overnemen, waardoor daar weer meer investeringscapaciteit ontstaat. Om pensioenfondsen en verzekeraars daartoe over te halen, moeten ze de zekerheid krijgen dat er een vrijesectorhuurmarkt blijft bestaan, zonder regulering en zonder afroaming van rendement.

Korte termijn stimulansen van de woningmarkt

Sommige partijen vinden dat de malaise op de woningmarkt en daarmee van de bouwsector een noodzakelijk kwaad is dat hoort bij de pijnlijke weg terug naar een 'normale situatie'. Het tijdelijk stimuleren van de woningmarkt door de crisis heen zou dat pijnlijke hervormingstraject onnodig rekken en een voortzetting zijn van de jaren waarin de mogelijkheden onbeperkt leken, waar risico's geen prijs hadden en de economie vol luchtballonnen werd geblazen. Wij bestrijden dat. Wij zijn ervan overtuigd dat we met een aantal slimme, tijdelijke stimuleringsmaatregelen sneller in een stabiele situatie komen. Hierna kan de markt zich verder zelfstandig herstellen en schieten we niet onnodig door in negatieve groeiscenario's.

Wij doelen hier niet op structurele vraagondersteuning. Woningen zijn niet structureel te duur voor de consument. Sterker, als gevolg van de prijsdalingen in de afgelopen crisisjaren is de verhouding tussen het gemiddeld huishoudinkomen en de woningprijs in korte tijd juist aanzienlijk verbeterd.

Het is vooral de grote onzekerheid bij de consument, de verwachting dat de prijzen nog verder dalen en de zeer beperkte beschikbaarheid van hypotheekleningen waardoor huishoudens niet tot kopen (kunnen) komen. Hierdoor stagneert de doorstroming en komt ook de huursector verder in de problemen. Tijdelijke maatregelen moeten primair op die punten ingrijpen. Hieronder werken wij een aantal stimuleringsmaatregelen verder uit die primair gericht zijn op de starters en de doorstromers, waarover de politiek zo spoedig mogelijk een besluit moet nemen.

Nationaal Stimuleringspakket Woningmarkt

1) Normaliseer de financieringsmogelijkheden voor huizenkopers

In de afgelopen periode hebben de banken onder druk van de AFM hun toetsingscriteria voor hypotheekverstrekking fors aangescherpt. Vooral koopstarters en zzp'ers zijn hiervan de dupe. Hypotheekverstrekkers mogen alleen onder zeer strenge randvoorwaarden rekening houden met de verwachte inkomensontwikkeling van het startende huishouden, de zogenoemde explainsituaties. Dat betekent bijvoorbeeld dat de leencapaciteit van een net afgestudeerde huisarts even hoog is als die van een verpleegkundige van middelbare leeftijd met hetzelfde salaris. Doordat de AFM zo ver is doorgeschooten in haar toezicht en de banken doodsbang zijn voor sancties, maken de hypotheekverstrekkers in de praktijk nauwelijks nog uitzonderingen. Het toetsingskader is daardoor tot een te strak keurslijf geworden, waardoor de hypotheekverstrekking zeer sterk is teruggelopen en veel huishoudens in de praktijk niet in staat zijn om een woning te kopen. Daar moet dringend verandering in komen. Banken moeten weer de rol krijgen van risicoselecteur.

In de afgelopen jaren bleek dat het toetsingsinstrument dat banken gebruiken bij hypotheekverstrekking in veruit de meeste gevallen met een groot verantwoordelijkheidsgevoel is gehanteerd. Het aantal probleemgevallen en gedwongen verkopen is bij het WEW (Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen) nog steeds zeer beperkt. De eerste stap is dat de AFM haar toezichtfunctie normaliseert en meer ruimte biedt aan banken om maatwerk te leveren bij het verstrekken van hypotheekleningen. Ook is het belangrijk dat in redelijkheid wordt omgegaan met de Nibud-adviezen op het gebied van huishoudinkomens en woonlasten. De AFM neemt tot nu toe van het Nibud uitsluitend de adviezen over die de kredietmogelijkheden verslechteren. Voorstellen die een verhoging daarvan inhouden legt de AFM naast zich neer. Bijvoorbeeld het voorstel om tweeverdieners een iets hogere hypotheek te gunnen. Dit is inconsequent gedrag en slecht voor de woningmarkt. Verwacht wordt dat het Nibud binnenkort weer met een advies

komt, waarin een verdere daling van de inkomens is verwerkt. Als de AFM haar toezichtfunctie niet normaliseert, dan leidt dat automatisch tot een aanscherping van de inkomenseisen, met alle negatieve gevolgen van dien.

Als het Rijk normalisatie van de financieringsmogelijkheden bevordert, dan heeft dat zeer snel effect, zonder dat dit het Rijk geld kost. Wij verwachten dat hierdoor het aantal transacties gemakkelijk met 10 tot 15% toeneemt.

2) Verbeter de condities waaronder hypotheekleningen worden verstrekt

De rentemarge op hypotheekleningen is in Nederland te hoog. Vergeleken met landen om ons heen en vergeleken met de rente op de kapitaalmarkt, betalen eigenaar-bewoners nu een tot anderhalf procent teveel voor hun hypotheek. Dat blijkt uit gegevens van DNB. De oorzaak daarvan is niet zonder meer duidelijk. De NMa zal (opnieuw) onderzoek doen naar de concurrentieverhoudingen. De noodzaak voor versterking van de balansen beïnvloedt ongetwijfeld de manier waarop banken met een hypotheekverstrekking en het vaststellen van de hypotheekrente omgaan. Hoe het ook zij, voor de woningmarkt is deze hoge hypotheekrentemarge op dit moment – in combinatie met aangescherpte toetsnormen – funest. Het Nederlandse systeem met uitsluitend hypotheekverstrekking via de banken blijkt in deze tijd uiterst kwetsbaar. Naar onze mening rechtvaardigt dit, zolang de funding van de banken niet hersteld is, een tijdelijk ingrijpen van het Rijk. Met als doel de hypotheekverstrekking via alternatieve kanalen tegen concurrerende tarieven aan te jagen. Want de hypotheekverstrekking is de zuurstof voor de markt!

Wij pleiten ervoor dat het Rijk beleid ontwikkelt voor innovaties op het terrein van hypotheekverstrekking en initiatieven steunt om tot alternatieve hypotheekverstrekking en -modellen te komen. Het Deense model, waarbij de hypotheek direct wordt gematcht met een langlopende lening van een belegger, is zo'n innovatie die tot verruiming van de hypotheekverstrekking en verlaging van de hypotheekrente kan leiden. Ook 22 vooraanstaande economen ondersteunen dit model.

Maar er zijn meer modellen denkbaar. Zo vragen diverse partijen aandacht voor de mogelijkheid dat banken delen van hun hypotheekportefeuille doorverkopen aan pensioenfondsen en verzekeraars. Ook dit soort initiatieven kan het Rijk ondersteunen en de condities waaronder securitisatie plaatsvindt verbeteren.

Op dit moment leidt de rijksgarantie op de NHG-leningen al tot een korting op de rentetarieven, maar wij vinden dat die rijksgarantie onvoldoende wordt ingeprijsd, waardoor de resterende rentemarge hoger is dan noodzakelijk. Ook op dit punt kunnen initiatieven van het Rijk, waarbij de voordelen van de NHG beter worden benut, tot lagere rentemarges leiden.

3) Lever een bijdrage aan startersleningen

Koopstarters zijn van groot belang voor het functioneren van de woningmarkt. Zij kunnen de markt in beweging brengen en van onderaf verhuisketens in gang zetten. Een koopstarter uit de (sociale) huurmarkt zorgt ervoor dat er op de huurmarkt meer ruimte aan de onderkant komt voor nieuwe toetreders. In de koopmarkt zorgt dezelfde starter ervoor dat in het geval van een bestaande woning, de verkoper daarvan ook kan doorstromen. In de meeste gevallen leidt een verhuizing van een koopstarter via verhuisketens direct of indirect tot de bouw van een nieuwbouwwoning – huur of koop. Tijdelijke ondersteuning van de starters leidt dus tot meer bouwproductie en dus ook tot meer economische groei.

We beschikken in Nederland over een goede startersregeling via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Samen met de NHG krijgt een starter met een starterslening voldoende financiële armslag en een solide en veilige basis voor de aankoop van

een woning. De starterslening kent een rentevaste periode van 15 jaar, waarbij de eerste drie jaar geen rente en aflossing wordt betaald. De woonlasten blijven hierdoor betaalbaar. Als het inkomen voldoende is gestegen wordt na drie jaar gestart met het betalen van rente en aflossing. Als dat niet het geval is, is een hertoetsing mogelijk met aanpassing van de maandlasten aan het inkomen. Afhankelijk van het inkomen kan de starterslening oplopen tot 20% van de verwervingskosten. De kosten van een starterslening, bestaande uit rentederving en handelingskosten, bedragen gemiddeld circa 9.000 euro per lening.

Ongeveer 200 gemeenten zijn aangesloten bij het SVn. Jaarlijks worden zo'n 3.000 tot 4.000 startersleningen via het fonds verstrekt. Dat aantal kan gemakkelijk hoger liggen als er een relatief bescheiden, extra budget beschikbaar wordt gesteld. In 2007 droeg het Rijk eenmalig 40 miljoen euro aan het fonds bij, waardoor in de periode 2007 tot en met 2009 het Rijk de helft van de kosten van elke starterslening bekostigde. Dat leidde in die periode tot fors meer startersleningen. Dat rijksbudget is echter sinds 2009 uitgeput.

Wij pleiten voor een nieuwe 'tranche' startersleningen, waardoor de doorstroming op de woningmarkt van onderaf wordt gestimuleerd. Direct en indirect beïnvloedt dat ook de nieuwbouw en de gehele economie. Een jaarlijkse rijksbijdrage van 40 miljoen euro aan het fonds voor startersleningen, gedurende de komende drie jaar, leidt tot meer dan een verdubbeling van het aantal startersleningen. Met provincies en gemeenten moeten aanvullende afspraken worden gemaakt over parallelle inzet van regionale en lokale middelen, om zo het bereik van de faciliteit zo breed mogelijk te maken.

4) Kom doorstromers tegemoet die hun restschuld moeten financieren.

Veel doorstromers die na 2000 op de koopmarkt zijn ingestapt en die nu willen verhuizen, bijvoorbeeld vanwege een nieuwe baan of verandering in de huishoudensamenstelling, kampen door de prijsdalingen vaak met een restschuld. Die restschuld verhindert dat zij die volgende stap zetten, waardoor de verhuisketens stokken en de woningmarkt niet vlot wordt getrokken. Door gerichte, tijdelijke maatregelen kan de overheid hen helpen die tijdelijke hobbel te nemen. Dat bevordert de doorstroming op zowel de woning- als arbeidsmarkt.

Veel banken zijn bij de financiering van de nieuwe woning momenteel niet bereid om ook die restschuld mee te financieren. En als de bank dat wel wil, is de rente over de meegefinancierde restschuld niet langer aftrekbaar, omdat die niet meer als 'eigenwoningschuld' geldt. Ook de psychologische last van een restschuld remt de animo om door te stromen.

Overleg hierover met de banken en de AFM is noodzakelijk. De financiële ruimte om hierin coulanter op te treden is bij de meeste huishoudens zeer zeker aanwezig, getuige ook het relatief lage aantal gedwongen woningverkoppen met verlies bij het WEW.

Het Rijk moet zich inspannen om hypotheekverstrekkers te bewegen om financiering van die restschuld (de top van de hypotheek) mee te nemen in de financiering van het nieuwe huis. Dat kan door die restschuld onder de NHG te brengen. Bovendien moet het Rijk die restschuld laten kwalificeren als 'eigenwoningschuld', zodat de rente daarover aftrekbaar blijft.

5) Stimuleer innovaties in energiezuinige woningen

Wij vinden dat we deze crisis moeten benutten om de ontwikkeling en bouw van zeer energiezuinige woningen een impuls te geven. In een crisis staat de woonkwaliteit vaak onder druk en is duurzaamheid, waar kopers geen geld voor over hebben, een van de eerste zaken die sneuvelt. Maar de bouwsector wil ondanks de krimpende markt toch het niveau van duurzaamheid handhaven en waar mogelijk verbeteren.

De overheid geeft energiezuinige auto's een fiscale bevoordeling die gedurende de eerste vijf gebruiksjaren kan oplopen tot 40.000 euro of meer. Maar de overheid doet niets voor energiezuinige nieuwbouwwoningen, terwijl de fiscale bevoordeling van energiezuinige auto's nagenoeg geheel naar het buitenland wegvloeit en iedere verkochte nieuwbouwwoning juist veel Nederlandse werkgelegenheid genereert.

Wij pleiten er daarom voor om de (ver)bouw van woningen te stimuleren die, vergeleken met de huidige eisen voor nieuwbouw, een sprong voorwaarts maken in energiezuinigheid. En daarmee ook vooruitlopen op het ambitieniveau van 2020. Net zoals de koper van een energiezuinige auto een energiepemie krijgt door het op nul zetten van de BPM en de bijtelling, zou ook de koper van energiezuinige woningbouw tijdelijk een energiepemie moeten krijgen. De koper moet die premie dan gebruiken om de hypotheek te verlagen. Daarmee wordt energiezuinige nieuwbouw eerder financieel bereikbaar.

Uiteraard zullen ontwikkelaars en woningcorporaties hogere kosten moeten maken om woningen te realiseren met dergelijke energieprestaties. Zeker waar het gaat om nul-energiewoningen zullen zij nog de nodige innovaties moeten doorvoeren. Die kosten zullen zij slechts gedeeltelijk kunnen verdisconteren in een hogere verkoopprijs, omdat zij zich anders – ook bij de beschikbaarheid van een dergelijke energiepemie – geheel uit de markt prijzen. Een tijdelijke energiepemie kan de aantrekkelijkheid van die huizen voor de consument wel sterk vergroten. Wij stellen voor om zo'n energiepemieregeling voor energiezuinige nieuwbouw voor de duur van vier jaar in te stellen, met een geleidelijke afbouw van deze regeling. Dat spoort ook met het innovatietraject dat de Nederlandse woningbouwsector moet doorlopen en waarover afspraken zijn gemaakt in het Lente-akkoord energiezuinige nieuwbouw. Dit akkoord uit 2007 is dit jaar opnieuw en in geactualiseerde vorm door Rijk en markt ondertekend.

In plaats van het toekennen van een energiepemie bij aankoop van een energiezuinige woning (aan te wenden door de koper ten behoeve van een lagere hypotheek), valt ook te overwegen om de koper een energiehypotheek met korting op de rente te verstrekken, waarbij het Rijk garant staat.

6) Verlaag de btw op grond

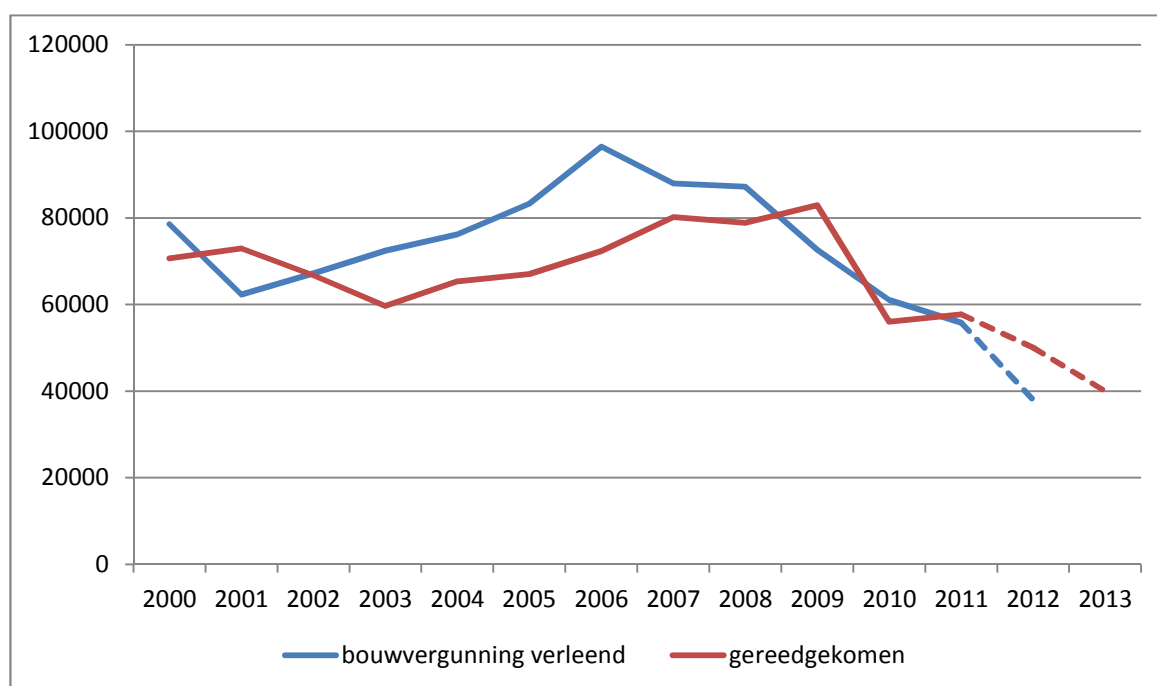
In het Begrotingsakkoord 2013 is een btw-verhoging naar 21% vastgesteld. Dat betekent dat ook de kosten van nieuwbouw fors stijgen en dat de concurrentiepositie ten opzichte van de bestaande bouw verslechtert. Dat komt nog eens boven op de verlaging van de overdrachtsbelasting voor bestaande woningen, waarvan de nieuwbouw evenmin profiteert. Een belangrijk onderdeel van de kosten van een nieuwe woning vormen de grondkosten. Ook hierover wordt met ingang van 1 oktober een btw-tarief van 21% in rekening gebracht. Wij pleiten ervoor dat het btw-tarief over grond wordt verlaagd naar 6%. Daarmee wordt het nadeel voor de nieuwbouw aanzienlijk beperkt en de concurrentiepositie versterkt. Het netto-beslag voor het Rijk is gering.

Sluitstuk: Voer voor de bouwnijverheid tijdelijk een vorm van deeltijd-WW in

In het verlengde van het op korte termijn stimuleren van de woningmarkt en het te verwachten herstel, vragen wij aandacht voor het productievermogen van de sector. Op dit moment vindt een zeer forse kaalslag van de bouwsector plaats, waardoor in korte tijd veel vakbekwaam personeel voor de sector verloren gaat. Ook als de politiek ons pleidooi overneemt, duurt het enige tijd voordat dit zich vertaalt in een hogere nieuwbouwproductie. Dat betekent dat het productievermogen zo ver wordt aangetast, dat een aantrekkende productie voor grote problemen zal zorgen. Het behoud van vakbekwaam personeel is voor de komende jaren daarom een halszaak voor de bouw. In 2009-2011 heeft de bouw veel gehad aan deeltijd-WW. Uit de

evaluatie van de regeling bleek dat driekwart van de deelnemende werkgevers door de deeltijd-WW minder mensen heeft moeten ontslaan. Na de evaluatie van de Nederlandse deeltijd-WW in juni 2012 concludeerde minister Kamp dat hernieuwde inzet van het instrument vraagt om een zorgvuldige afweging. Wij stellen vast dat de bouwnijverheid kampt met een extreme conjuncturele neergang, waardoor de inzet van een vorm van deeltijd-WW specifiek voor de bouwnijverheid aan de orde is. Wij stellen voor om voor de bouwnijverheid voor een periode van drie jaar (2012-2014) een nieuwe vorm van deeltijd-WW in te voeren als sluitstuk van onze voorstellen voor marktherstel.

Woningproductie, op basis van verleende bouwvergunning en van gereedmelding.



Verleende bouwvergunningen (2012) en gereedgekomen woningen (2012 en 2013) zijn een schatting.
Bron: CBS, Otb-bewerking