



Ministerie van Algemene Zaken
Aan de Minister-president de heer drs. M. Rutte
Postbus 20001
2500 EA DEN HAAG

8 maart 2012
2012.086
Situatie op de woningmarkt

Geachte heer Rutte,

NEPROM, NVB en IVBN schrijven u in verband met de ernstige situatie op de woningmarkt en het ineensinken van de woningproductie. Het kabinet beraadt zich op dit moment op bezuinigingen en hervormingen. Wij realiseren ons dat daarbij de woningmarkt en de bouwindustrie nadrukkelijk in beeld zijn en dat er ook een nauwe relatie is tussen de ontwikkeling op beide markten en de economie.

De productie van nieuwbouwwoningen is naar een absoluut dieptepunt weggezakt. Zo is het aantal verkochte nieuwbouwwoningen gedaald naar ongeveer 1.100 per maand. Voor de crisis was dat het drie- tot viervoudige! Ook de bouw van huurwoningen loopt sterk terug. Voor veel bedrijven zijn dit uitermate spannende tijden en is het primair een kwestie van overleven.

Wij verzoeken u daarom in de komende periode een aantal maatregelen te treffen om de woningmarkt voor de korte termijn door het diepe dal heen te helpen. Voor de lange termijn bepleiten we dat het kabinet nu knopen doorhakt over structurele hervormingen.

Fabels en misverstanden

Het grootste probleem op dit moment is de onvoldoende beschikbaarheid van hypotheekfinanciering. Daar dient op korte termijn verandering in te komen. De hypotheekmarkt werkt op dit moment onvoldoende; er zijn drie grote banken die de hypotheekmarkt voor meer dan 80% beheersen. In het laatste jaar is de leencapaciteit voor huishoudens drastisch verslechterd; vooral de tweeverdienende starters zijn geheel van de markt weggedrukt. Daar komt bij dat de rente op 5- en 10-jarige hypotheeklen in Nederland 1 tot 1,5% hoger ligt dan in de ons omringende landen; dat scheelt ongeveer 30% in hypotheeklasten! Hier ligt een belangrijke taak voor het Rijk.

De koudwatervrees bij geldverstrekkers en toezichthouders is deels gebaseerd op misverstanden en fabels. De Nederlandse woningprijzen zijn niet verontrustend hoog in vergelijking met de woningprijzen in de ons omringende landen. Evenmin is onze hypotheekschuld 'dramatisch groot'; de netto *loan-to-value* ligt in Nederland net boven de 40%. Ook zijn er op Nederlandse hypotheeklen nauwelijks betalingsachterstanden in vergelijking met de ons omringende landen. Voor de onderbouwing hiervan verwijzen we naar bijgaande documentatie.

Op korte termijn is *funding* essentieel

Het is voor de stabiliteit van de woningmarkt en daarmee voor de gehele Nederlandse economie cruciaal dat er genoeg *funding* beschikbaar blijft. Zonder dat zullen de woningprijzen verder dalen. Dalende woningprijzen en stagnatie op de woningmarkt slaan over naar de rest van de economie, tot uiting komend in tegenvallende consumptie en investeringen. Daarom doen wij een klemmend beroep op het kabinet: tref op korte termijn die maatregelen die ervoor zorgen dat de hypotheekverstrekking op peil blijft, de woningprijzen daardoor gestabiliseerd worden en zorg ervoor dat starters de woningmarkt kunnen blijven betreden.

Op lange termijn is hervorming woningmarkt noodzakelijk

De maatschappelijke en economische druk en de onzekerheid onder de bevolking zijn inmiddels zo hoog opgelopen dat het kabinet nu ook knopen moet doorhakken als het gaat om de woningmarkt op lange termijn, teneinde zekerheid en stabiliteit te garanderen. NEPROM, NVB en IVBN bepleiten een evenwichtige aanpak die op lange termijn tot een beter werkende woningmarkt zal leiden, met minder overheidsbemoeienis en meer keuzevrijheid voor de consument. Wij roepen daarom politieke partijen en maatschappelijke organisaties op om zich nu uit te spreken voor een geleidelijke aanpak op termijn. Een dergelijke uitspraak draagt eraan bij dat op korte termijn consumenten weer weten waar ze aan toe zijn en weer plannen durven te maken.

Bij de lange-termijnaanpak dienen betaalbaarheid, waardebehoud en een beter functionerende woningmarkt voorop te staan. Bij het benoemen van de kernpunten in die aanpak hebben wij goed gekeken naar het recente manifest van 22 vooraanstaande economen. Het kabinet dient nu te kiezen voor een degelijke aanpak die op breed maatschappelijk draagvlak mag rekenen. De kernpunten uit de hervormingen die wij voorstellen zijn:

- integraliteit: huur en koop, overheidsfinanciën en de financiële sector;
- geleidelijke invoering met een langjarig overgangsproces zonder grote schokken, dat niet nu tijdens de crisis, maar pas bij economisch herstel (2015) ingaat;
- inkomensneutraal voor de consument; inkomenspolitiek en woningmarktbeleid worden niet vermengd; eventuele bezuinigingen worden in de vorm van lagere belastingtarieven teruggeploegd;
- de aanpassingen zijn budgetneutraal voor de overheid; dus geen verkapte bezuinigingsoperatie;
- de hypotheekrenteaf trek blijft overeind en wordt bij economisch herstel zeer geleidelijk afgeslankt, gekoppeld aan een integrale, lange-termijnherziening van het belastingregime; aflossing wordt bevorderd; de overdrachtsbelasting gaat naar nul;
- de huren gaan geleidelijk naar een marktconform niveau; lage inkomens worden gecompenseerd; investeringen in het middensegment van de huurmarkt worden bevorderd.

Geen panacee voor alle kwalen: wonen wordt duurder!

De aanpak biedt (uiteraard) geen oplossing voor alle problemen op de woningmarkt. Het belangrijkste is dat acceptatie van deze aanpak op hoofdlijnen een einde maakt aan de grote onzekerheid, de rust terugbrengt en dat consumenten weten waar ze de komende jaren aan toe zijn en op basis daarvan keuzen durven maken.

Uitkomst van het plan is echter hoe dan ook dat het wonen nagenoeg voor iedereen duurder wordt. Daardoor is het risico zeer groot dat op macroniveau minder in de woningsector geïnvesteerd gaat worden. Wij achten dat onwenselijk. Van groot belang is daarom dat het duurder worden van het wonen gecompenseerd wordt door een grotere dynamiek op de woningmarkt, anders faalt het plan. Het is zaak de uitwerking van het plan op dit punt zorgvuldig te monitoren en zo nodig bij te sturen. Vooraf dient een goede doorrekening gemaakt te worden van de aanpak en op basis daarvan moet een verdere uitwerking plaatsvinden. Nu gaat het erom dat de hoofdlijnen worden vastgesteld.

Meer financiële ruimte voor koopstarters

Voorals de koopstarters zijn op dit moment de dupe van het nodeloos beperkende hypotheekregime. Op termijn moet echter de *loan-to-value-ratio* – ook van starters – verder verlaagd worden. Daarmee wordt de betaalbaarheid voor koopstarters nog verder bedreigd, terwijl juist bij starters in veruit de meeste gevallen nog een groei van het inkomen verwacht mag worden. Hierin dient naar onze mening een vorm van belastingvrij woonsparen voor ‘het eigen geld’ te voorzien. Zie ook het recente voorstel van het EIB op dit punt.

Het blijvend reduceren van de overdrachtsbelasting is essentieel, zeker voor starters. Het zal de mobiliteit op de woningmarkt sterk bevorderen en daarmee ook de arbeidsmobiliteit. Wij zijn er echter geen voorstander van om afschaffing van de overdrachtsbelasting te betalen uit het eigenwoningforfait, dat zal in de praktijk sterk nadelig uitwerken. Andere compensatiemogelijkheden liggen wat dat betreft veel meer voor de hand.

Wij verwerpen de suggestie om de eigen woning na afloop van de transitieperiode onder te brengen in box 3. Een dergelijke belasting zou een onacceptabele ontmoediging betekenen van eigenwoningbezit.

Nieuwbouw verdient bijzondere aandacht

De nieuwbouw komt als gevolg van hoge bouwkundige eisen en het feit dat niet geprofiteerd kan worden van de beperking van de overdrachtsbelasting in een sterk nadelige concurrentiepositie ten opzichte van de bestaande bouw. Daar komt nog bij dat gemeenten grote problemen hebben om de residuele grondprijs verder te verlagen, omdat zij zelf daardoor in grote financiële problemen dreigen te raken. Inmiddels zijn de bouwprijzen al wel fors gedaald en zijn ook aan de kant van de ontwikkelaar en de bouwer tal van rationalisaties en procesverbeteringen doorgevoerd, om kosten te besparen. Een verdere substantiële kostprijsreductie valt derhalve niet te verwachten.

In dit verband willen we u er ook op wijzen dat een eventuele algehele verhoging van de BTW de nieuwbouw verder in het nadeel zal brengen ten opzichte van de bestaande voorraad. Mocht tot een dergelijke verhoging besloten worden, dan dient dit nadeel voor de nieuwbouw gecompenseerd te worden, zo mogelijk door (een deel) onder het lage btw-tarief te brengen.

De nieuwbouw zal ook het meest te lijden hebben van de transitiefase naar een nieuw financieel regime. Tegelijkertijd is bekend dat tot 2020 nog minstens 500.000 nieuwe woningen gebouwd moeten worden, ofwel gemiddeld ruim 50.000 per jaar alleen al om aan de vraag van het groeiend aantal huishoudens te kunnen voldoen. Los daarvan zal productie nodig zijn voor sloop- en woningvervangende van circa 30.000 per jaar extra.

Om de nieuwbouw te bevorderen achten wij het van groot belang dat voor duurzame, energiezuinige (doorgaans nieuwe) woningen extra hypotheekruimte wordt gecreëerd. Dat is financieel ook mogelijk omdat de woonlasten in dergelijke woningen fors lager liggen. In het verlengde daarvan zou ook aanpassing van het eigenwoningforfait, OZB-tarieven en inzet van groenfondsen en dergelijke overwogen moeten worden. Een en ander kan gekoppeld worden aan het A-label voor woningbouw.

Vergroting aandeel commercieel middensegment huurwoningenmarkt

Bij structureel hervormen van de woningmarkt neemt het meer marktconform maken van de woninghuren een belangrijke plaats in. Het gedurende langere tijd verhogen van de huren – ook in de corporatiesector – met 2% boven inflatie, levert daar een belangrijke bijdrage aan. Uiteraard gekoppeld aan compenserende maatregelen voor de lage inkomens. Daardoor ontstaat een betere aansluiting tussen prijs en kwaliteit, waarmee het middensegment op de huurmarkt aantrekkelijker wordt voor de commerciële (institutionele) investeerders om hierin (extra) te investeren. De aansluiting tussen huur en koop wordt verder versterkt door de voorgestelde maatregelen aan de kant van de koopmarkt.

Nu maatregelen treffen

IVBN, NVB en NEPROM roepen het kabinet op om nu maatregelen te treffen op de woningmarkt die voor de lange termijn stabiliteit en rust brengen en die op korte termijn zorgdragen voor voldoende *funding* om de woningmarkt uit dit diepe dal te trekken.

Uiteraard zijn wij graag bereid een en ander nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,



Wienke Bodewes
NEPROM



Jo Goossens
NVB

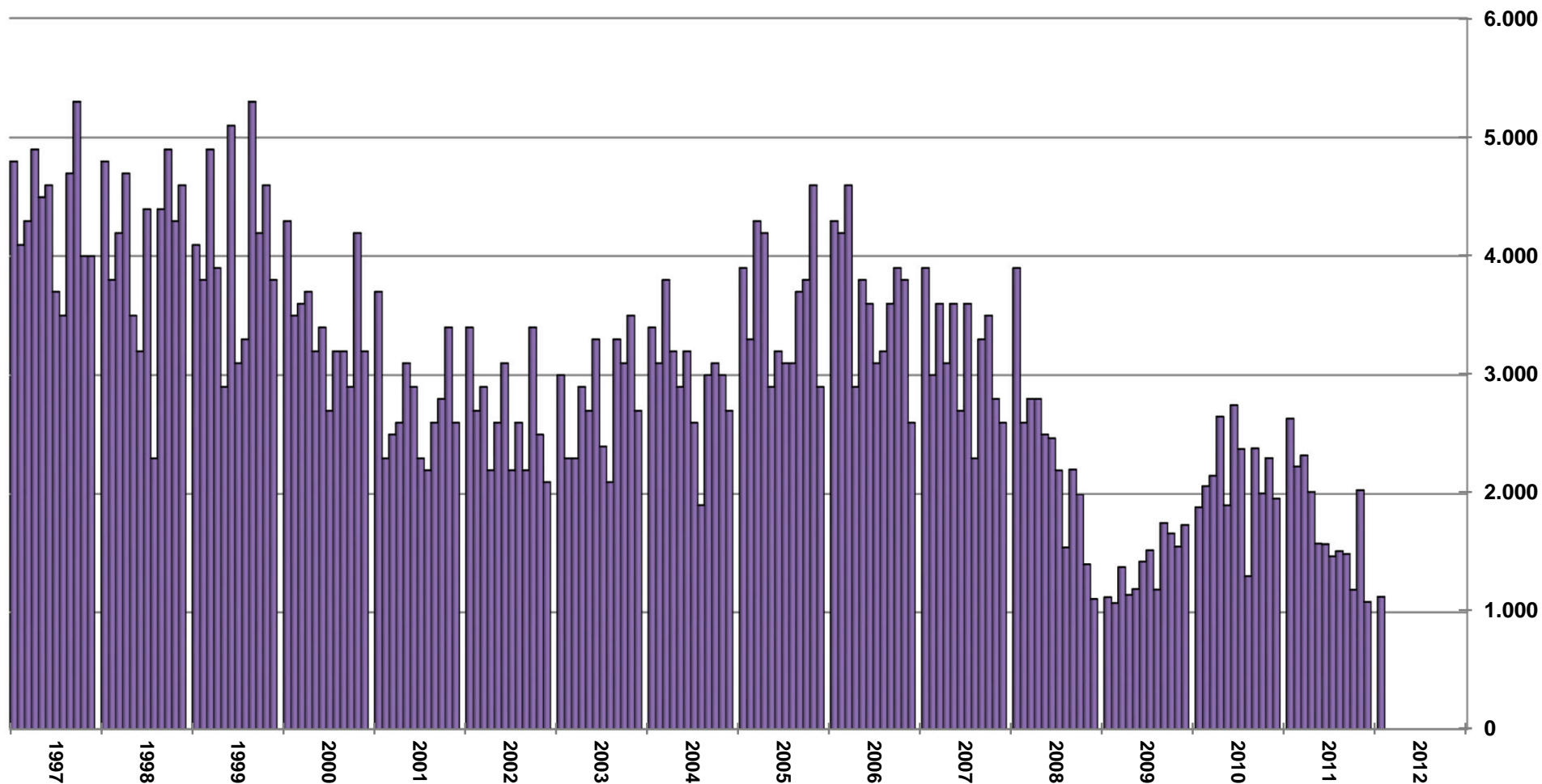
b.a. 

Hans Copier
IVBN

- cc. De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
mevrouw mr. drs. J.W.E. Spies
De minister van Financiën, de heer mr. drs. J.C. de Jager
De voorzitter van de Tweede Kamer, mevrouw G.A. Verbeet

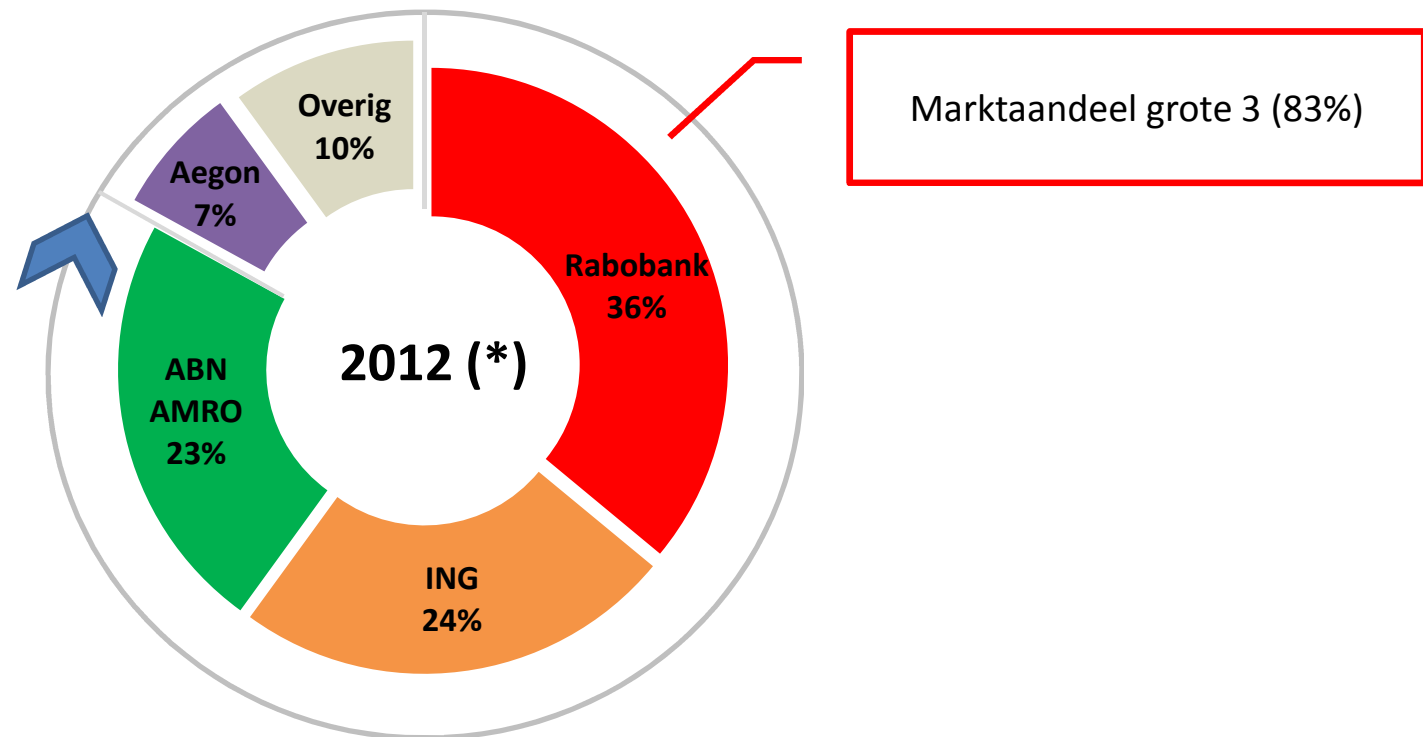
Eerder voorspeld... nu een feit: *double-dip* bij verkoop nieuwe koopwoningen

Aantal verkochte nieuwe koopwoningen op basis van verleende certificaten



Woningmarkt gebukt onder gebrek aan concurrentie op hypotheekmarkt... grote drie hebben samen 83% in handen

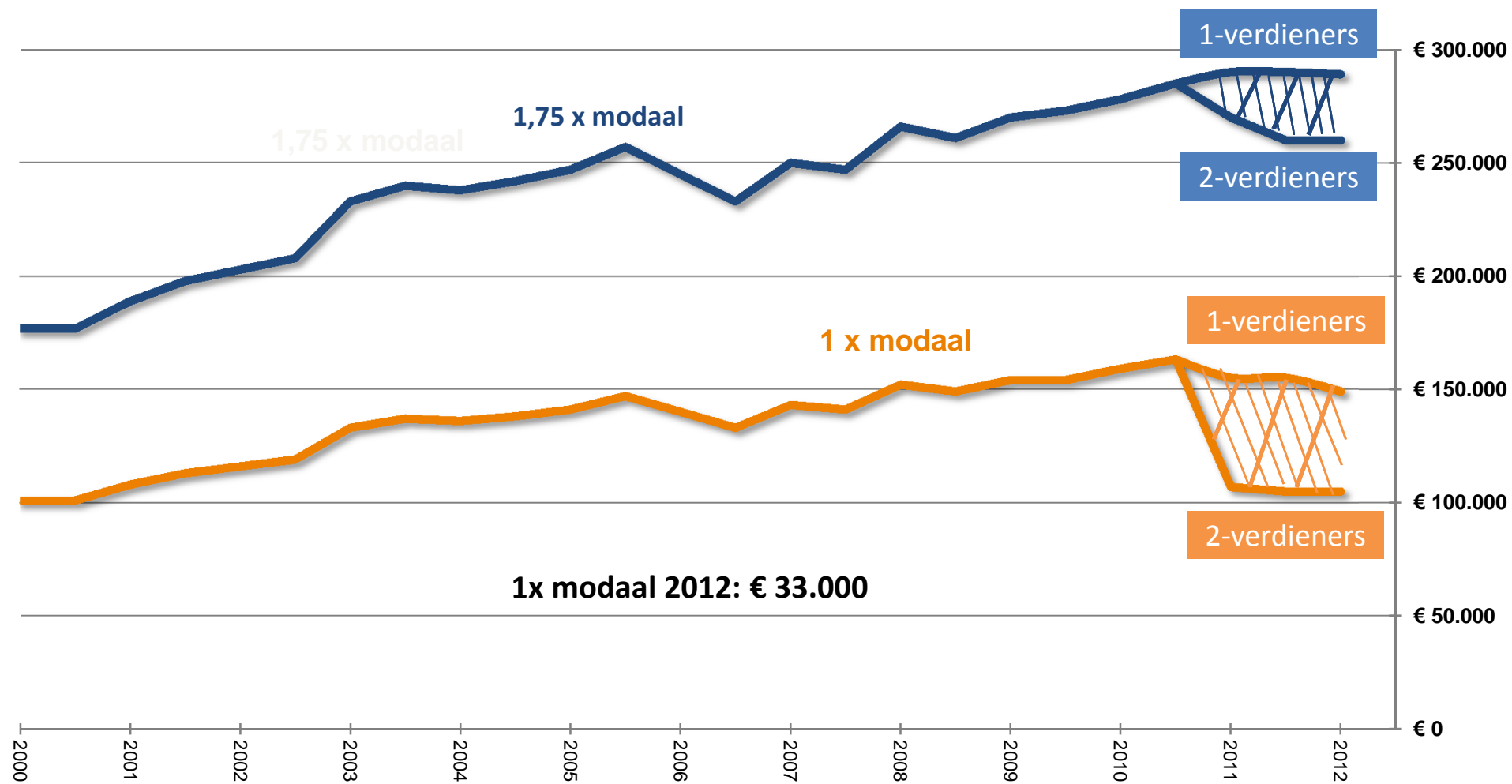
Marktaandeel van aanbieders van Nederlandse hypotheek



Vooral 2-verdienende starters zijn weggedrukt

Huizenkoper leent minder dan voorheen

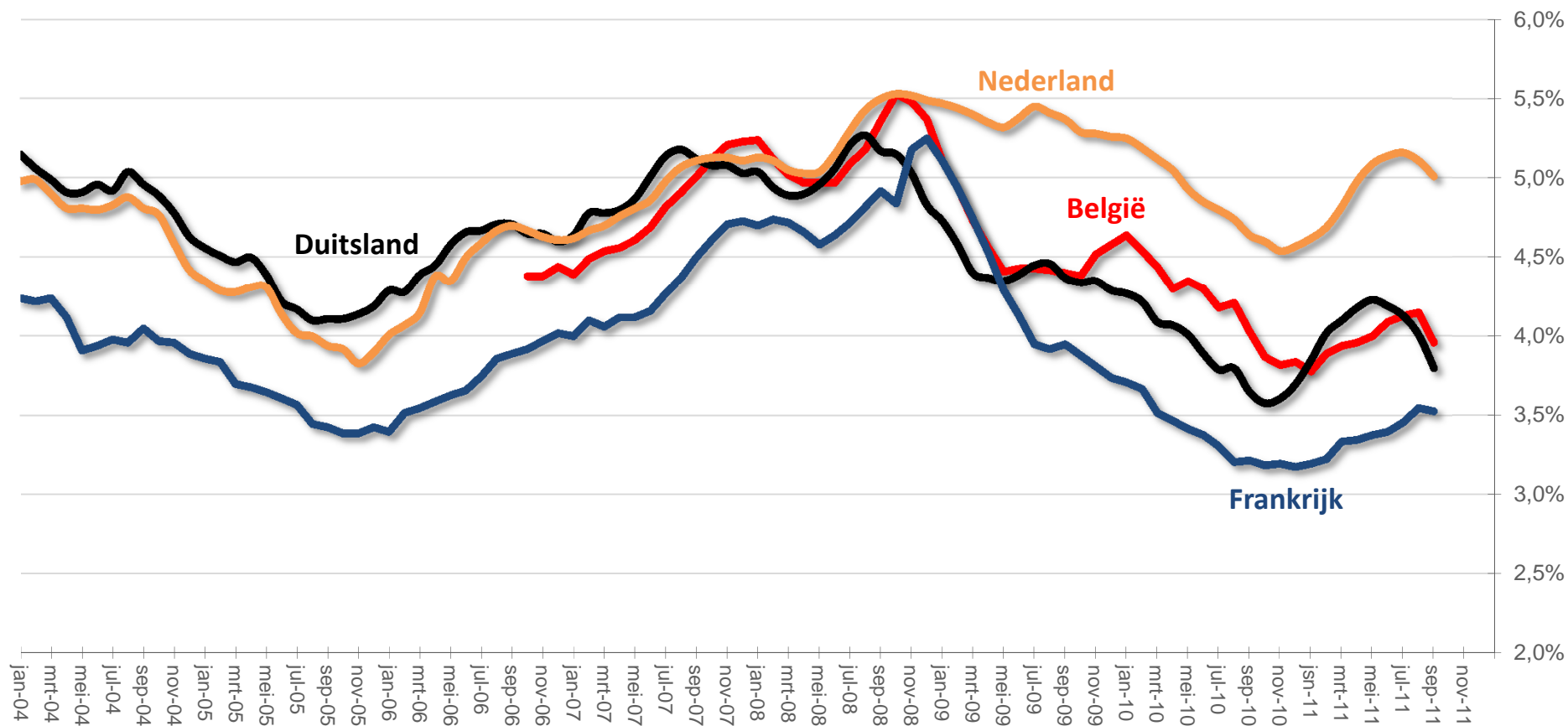
Leencapaciteit in euro's



1x modaal 2012: € 33.000

... Nederlandse woonconsument is verhoudingsgewijs meer voor zijn hypotheek gaan betalen

Hypotheekrentes 5-10 jaar in verschillende landen, waaronder Nederland - per maand



Koudwatervrees bij geldverstrekkers vaak gebaseerd op fabels...

1 Nederlandse huizenprijzen zijn niet verontrustend hoog

Woningprijzen (v.o.n.-prijzen) per stedelijk gebied in Duitsland, Frankrijk en Nederland van nieuwbouw appartementen en grondgebonden woningen

Stedelijke regio's van:		Appartementen	Grondgebonden
Duitsland			
	Hamburg-Lüneburg	€ 432.060	€ 296.658
	Berlin-Potsdam	€ 419.750	€ 300.100
	Münster-Osnabrück	€ 259.749	€ 269.318
	Köln-Bonn	€ 310.500	€ 331.832
	Rhein-Main-Gebiet	€ 325.270	€ 345.597
	Rhein-Nackar-Gebiet	€ 258.100	€ 310.681
	Nürnberg	€ 254.980	€ 344.913
	Stuttgart	€ 256.857	€ 336.039
	Regensburg	€ 216.791	€ 290.791
	München	€ 465.766	€ 603.313
	Bodensee-Konstanz	€ 289.896	€ 330.098
Nederland			
	Zwolle	€ 239.700	€ 240.700
	Amsterdam	€ 280.700	€ 336.400
	Utrecht	€ 296.000	€ 320.800
	Nijmegen	€ 287.800	€ 256.400
	Den Haag	€ 254.500	€ 351.300
	Rotterdam	€ 241.900	€ 295.800
	Eindhoven	€ 243.000	€ 322.000
Frankrijk			
	Ille-de-France, incl. Parijs	€ 297.100	€ 433.000
	Ille-et-Vilaine (Rennes)	€ 160.520	€ 200.360
	Loire-Atlantique (Nantes)	€ 171.610	€ 229.020
	Gironde (Bordeaux)	€ 184.760	€ 229.400
	Rhône (Lyon)	€ 205.860	€ 277.440
	Alpes-Maritimes (Nice)	€ 261.180	€ 633.880
	Var (Toulon)	€ 227.100	€ 406.900
	Bouches-du-Rhone (Marseille)	€ 194.450	€ 265.150
	Haute-Garonne (Toulouse)	€ 182.500	€ 215.700
	Hérault (Montpellier)	€ 182.390	€ 259.480

BRONNEN: Nederland: Monitor Nieuwe Woningen (2^e kw. 2011), Duitsland: Statistisches Bundesamt (2011), Frankrijk: Le Bipe (juni 2011); bewerking Bouwfonds (NAW-december 2011)

② Evenmin is Nederlandse hypotheekschuld dramatisch groot

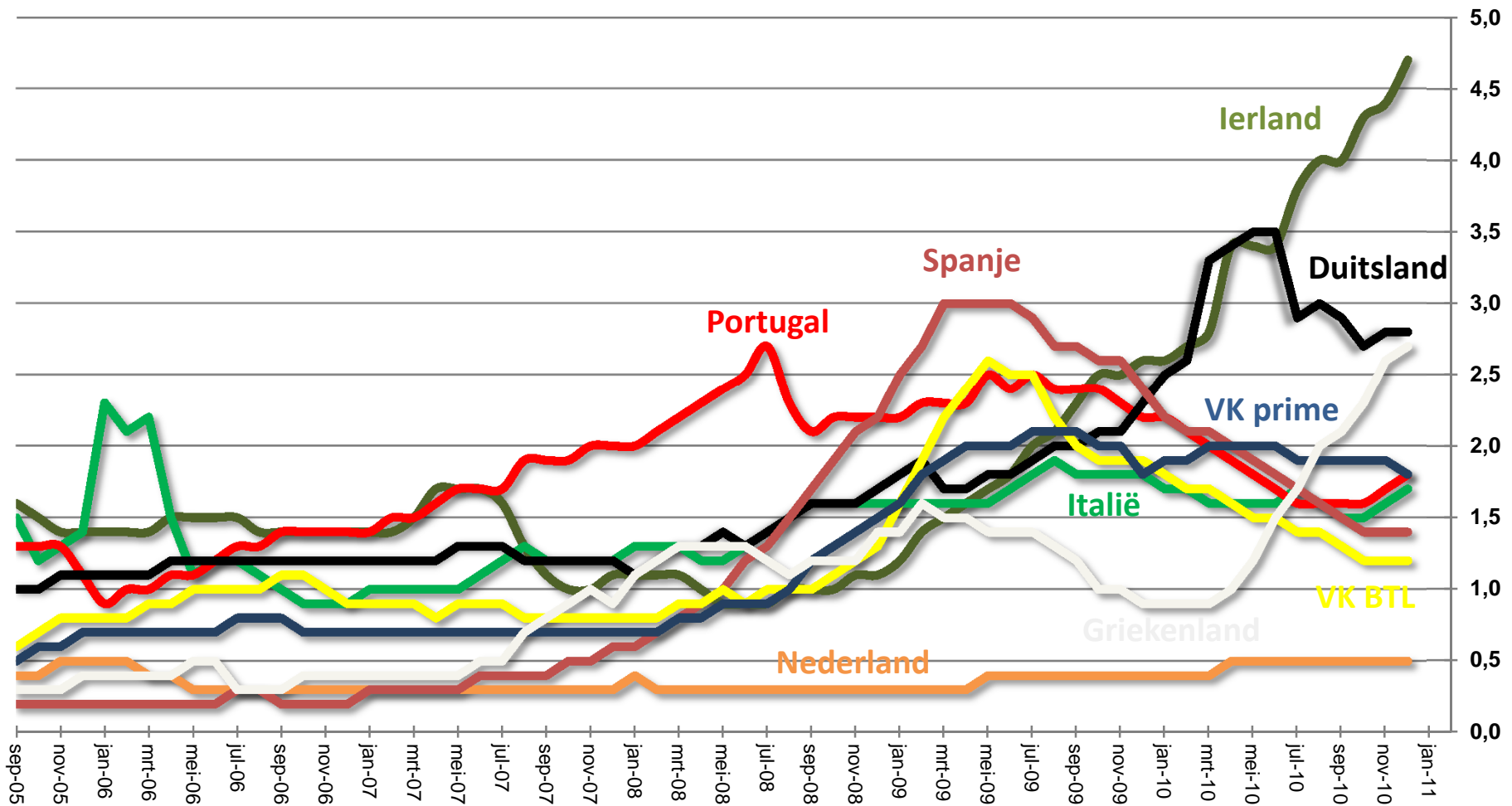
Waarde eigen woningbezit, hypotheekschuld en *loan-to-value* per leeftijdsklasse in 2010, mediaan bedragen x 1.000 euro

Werkelijke *loan-to-value* in Nederland 41%

Totale waarde woningbezit:	€ 1.100 miljard
Totale woninghypotheekschuld:	€ 650 miljard
Totale opgebouwde/besparingen via beleggings- en spaarhypothekeken:	€ 200 miljard
<i>Loan-to-value</i>	41%

3 Noch zijn er op Nederlandse hypotheeklen buitensporig veel betalingsachterstanden

Aandeel van gesecuritiseerde hypotheeklen met een betalingsachterstand van meer dan 90 dagen, in verschillende Europese landen



BRON: Poor en Fitch, bewerking EIB