

Aan de leden van de
Vaste Commissie voor Binnenlandse Zaken
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

Datum 9 november 2011
Referentie 2011.330
Betreft Situatie op de woningmarkt

Geachte Commissieleden,

In deze brief vragen we opnieuw uw aandacht voor de woningmarkt. Wij verzoeken u aanvullend budget beschikbaar te stellen voor de regeling Startersleningen. De financiële dekking hiervoor kan gevonden worden in de vrijvallende middelen – vermoedelijk circa 40 miljoen euro – binnen het Stimuleringsbudget Nieuwbouw. Daarnaast vragen wij u een aantal tijdelijke crisismaatregelen te verlengen. De zeer penibele situatie op de (nieuwbouw)woningmarkt rechtvaardigt deze acties. Bij menig bouwondernemer staat het water aan de lippen en de voorspellingen voor de nabije toekomst beloven weinig goeds.

De verkoop van nieuwe woningen is na enig herstel vorig jaar in 2011 opnieuw sterk afgenomen. Voor de crisis werden jaarlijks 40.000 tot 45.000 nieuwe koopwoningen verkocht; in 2011 zal dat vermoedelijk niet boven de 20.000 komen. Bovendien ligt de gemiddelde verkoopprijs van nieuw aangeboden koopwoningen met 267.000 euro ruim 10% onder het niveau van 302.000 euro van net voor de crisis. De lage verkoopcijfers hebben niet alleen grote nadelige gevolgen voor de bouwsector, maar ze hebben een negatieve invloed op de gehele economie.

Terwijl de woningproductie opnieuw op een diepterecord afstevent, weten we dat Nederland in de komende jaren heel hard nieuwe woningen nodig zal hebben, vooral in de regio's waarin de bevolkingsgroei en de economische groei zich zullen manifesteren. Recentelijk becijferde ABF dat in de periode tot 2020 nog 580.000 woningen gerealiseerd moeten worden; zo'n 65.000 meer dan aanvankelijk was geprognosticeerd als gevolg van de terugval in woningproductie.

Bovenstaande rechtvaardigt dat het Kabinet in deze crisistijd de woningmarkt – en vooral de nieuwbouw – stimuleert. Het Kabinet heeft hiertoe in de afgelopen jaren al verschillende maatregelen genomen, die de gevolgen van de economische crisis voor de woningmarkt en de bouwsector aanzienlijk hebben gemitigeerd. Gezien de ernst van de situatie pleiten wij ervoor dat een aantal (tijdelijke) crisismaatregelen wordt voortgezet zolang de woningmarkt zich nog niet heeft hersteld. Het gaat hierbij om:

- De verhoging van de NHG-grens naar 350.000 euro (vervalt eind 2011);
- de regeling 'dubbele hypotheekrenteaftrek' (vervalt eind 2012);

- de regeling ‘hypotheekrenteaftrek na verhuur’ (vervalt eind 2012);
- de regeling ‘overdrachtsbelasting bij doorverkoop’ (vervalt eind 2011).

Deze maatregelen hebben hun nut aangetoond en leggen geen of nauwelijks beslag op de rijksbegroting. Daarnaast leidt de verhoging van de NHG-grens niet tot een substantieel hoger risico. Uit de Monitor Nieuwe Woningen blijkt dat inmiddels een derde van de nieuwbouwkopwoningen zich bevindt in het NHG-segment boven de 265.000 euro; dat zijn zo’n 7.000 woningen in 2011. Bij het vervallen van de regeling per 1 januari kunnen de woningen in genoemde prijsklasse geen gebruik meer maken van de NHG. Onze leden verwachten dat dit segment dan fors zal terugvallen.

Tevens willen wij graag dat er snel duidelijkheid komt over de bestendinging van de verlaagde overdrachtsbelasting. De stimulering van de nieuwbouw verloopt daarbij indirect, via de doorstroming. De nieuwbouw kan echter pas echt van de lage overdrachtsbelasting profiteren als zeker is dat de regeling wordt voortgezet, vanwege de lange tijd tussen aankoop van een nieuwbouwwoning en de oplevering.

De reeds getroffen maatregelen zijn echter, als gevolg van het negatieve sentiment en de beperking van de hypotheekverstrekking, onvoldoende om de woningmarkt – en zeker de nieuwbouw – op dit moment echt in beweging te krijgen. We realiseren ons dat er ook praktische grenzen zijn aan de mogelijkheden om te stimuleren. Nu echter budget vrijvalt uit het Stimuleringsbudget Nieuwbouwwoningen pleiten wij ervoor dat opnieuw voor de woningmarkt aan te wenden en wel door een nieuwe ‘tranche’ startersleningen mogelijk te maken.

Koopstarters zijn van grote invloed op de woningmarkt. Zij kunnen als enigen op dit moment relatief gemakkelijk een verhuisbeslissing nemen, omdat zij niet eerst een oude woning hoeven te verkopen. Door het wegvallen van de startersregelingen en de sterke restricties in de hypotheekverstrekking (die overigens recentelijk als gevolg van de nieuwe Nibud-voorwaarden voor tweeverdieners gelukkig enigszins verruimd zijn) ondervinden starters momenteel grote problemen om de financiering voor de aankoop van een woning rond te krijgen. Vanuit de praktijk van onze leden krijgen wij signalen dat er echter wel degelijk koopbereidheid bestaat bij starters. De tot mei 2010 toegepaste startersleningen voor de aankoop van de eerste woning waren tijdens de eerste jaren van de crisis een groot succes. Samen met de Nationale Hypotheek Garantie verkrijgt een starter hiermee 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 kunnen hierdoor betaalbaar blijven. Na drie jaar wordt begonnen met betalen van rente en aflossing als het inkomen voldoende is gestegen. Als dat niet het geval is, dan kan een hertoetsing worden aangevraagd en worden de maandlasten aangepast aan het inkomen.

Een nieuwe tranche startersleningen zal zeker bijdragen aan de doorstroming op de woningmarkt doordat van onderaf druk wordt gecreëerd. Direct en indirect zal dat ook invloed hebben op de nieuwbouw en op de economie in de breedte. Wij verwijzen in dit kader tevens naar de recente brief van de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten

(SvN) met een oproep van gelijke strekking en de recente brief van Bouwend Nederland aan de leden van de Tweede Kamer.

Afsluitend

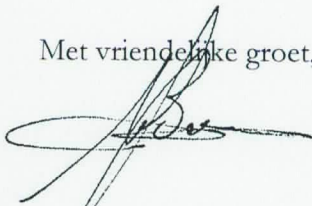
De crisis heeft grote gevolgen voor de bouwsector en daarmee indirect voor de gehele economie. Een fors aantal arbeidsplaatsen in de sector is al verloren gegaan en veel bedrijven zijn inmiddels verdwenen. In de woningmarkt hebben in de afgelopen periode de koopstarters en de aankopen door corporaties en woningbeleggers de pijn verzacht. Beide bronnen drogen nu ook op. Het wordt alleen nog maar erger.

Ook woningontwikkelaars en bouwers hebben er veel aan gedaan om de productie zo veel mogelijk op peil te houden, maar het ziet er naar uit dat in de komende periode de schade aan de sector snel verder zal oplopen, met alle nadelige gevolgen van dien.

Het Rijk heeft een aantal maatregelen getroffen om de schade te beperken. Wij pleiten ervoor een aantal van die maatregelen te verlengen en te bestendigen, en vrijvallend budget uit aflopende regelingen in te zetten voor een nieuwe tranche startersleningen.

Wij vertrouwen erop dat u onze voorstellen betreft in uw overwegingen bij de begrotingsbehandeling van het ministerie van Binnenlandse Zaken en zijn uiteraard graag bereid om een en ander nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,



Wienke Bodewes
voorzitter NEPROM

cc. minister mr. J.P.H. Donner