

Lente-Akkoord biedt kansen voor de woningmarkt!

Voorburg, 22 mei 2012

Met het Lente-Akkoord hebben de vijf Kunduz-coalitie partijen het kader voor 2013 vastgelegd. Voor de woningmarkt zijn de consequenties over het geheel genomen negatief en voor de nieuwbouwmakrt ronduit desastreus. Tegelijkertijd biedt het akkoord ook hoop. Een meerderheid in de Tweede Kamer heeft getoond bereid te zijn om de woningmarkt verregaand te hervormen en daarmee het eigen korte-termijn politieke belang ter zijde te schuiven. In de komende maanden moet die historische doorbraak benut worden om tot een hervormingspakket te komen dat de woningmarkt wél stimuleert.

Draagvlak voor hervorming

Een belangrijk onderdeel van het Lente-Akkoord is de hervorming van de woningmarkt. Partijen zijn het erover eens dat daarbij zowel de koop- als de huursektor aangepakt moeten worden. Dat is winst ten opzichte van de afgelopen jaren, waarin dat draagvlak ontbrak. Vooral voor VVD en CDA is het een enorme stap geweest dat zij zich thans gebonden hebben aan een beperking van de hypotheekrenteaftrek. Natuurlijk, voor de koopmarkt is elke beperking van die aftrek nadelig, maar daar tegenover staat dat nu een breed gedragen compromis onder handbereik is, waarmee eindelijk zekerheid geboden kan worden. Iets waar consument en marktpartijen naar smachten.

Het bereikte akkoord maakt tegelijkertijd duidelijk dat een alles omvattende beweging op de woningmarkt, waarbij overheidssteun beperkt wordt tot de laagste inkomens en zowel de koop- als de huurmarkt geheel geliberaliseerd worden en vrij van overheidssteun worden gemaakt, enkele haltes te ver is. Ik ben daar blij om, want ik vind dat het publieke belang van een hoogwaardige woningvoorraad en woonomgeving en directe particuliere betrokkenheid daarbij een blijvende overheidsstimulans verdienen.

In de komende maanden moet via een aantal gerichte voorstellen het Lente-Akkoord zodanig geoptimaliseerd worden dat de werking van de woningmarkt wordt gestimuleerd, zonder dat afbreuk wordt gedaan aan het brede draagvlak. Daar ligt de uitdaging voor de politieke partijen en voor de maatschappelijke organisaties. Een brede coalitie die pragmatische keuzes maakt binnen de gegeven politieke randvoorwaarden biedt nu uitzicht op een echte doorbraak. Ik geef een voorzet met enkele pragmatische suggesties. Want één ding staat vast: de letterlijke uitvoering van het Lente-Akkoord zoals het er nu ligt, is desastreus voor de woning- en bouwmarkt.

Stimuleer de nieuwbouw!

Ik begin met de nieuwbouw. De aangekondigde btw-verhoging is niet specifiek op de woningmarkt gericht, maar heeft wel ernstige gevolgen voor de bouw van koop- en huurwoningen. Bij een gemiddelde woning van 250.000 euro scheelt dat snel zo'n 5.000 euro. Veel nieuwbouwprojecten zullen daardoor onhaalbaar worden. Bovendien is de nieuwbouw al ernstig op achterstand gekomen ten opzichte van de bestaande voorraad, door de verlaging van de overdrachtsbelasting. Sinds het uitbreken van de crisis zijn de nieuwbouwverkopen reeds gedaald van 4.000 woningen per maand naar minder dan 1.000. En het eind is nog niet in zicht. Bovendien zijn het tegenwoordig vooral eenvoudige, goedkopere woningen die gebouwd worden. De omzet is dus nog veel forser gedaald.

De btw-verhoging leidt er toe dat ook kopers die vóór de invoering van de tariefsverhoging hun nieuwe woning hebben gekocht, alsnog geconfronteerd worden met het nieuwe btw-tarief over de gehele aankoopprijs. Het minste wat van de politiek verwacht mag worden is dat dit onbedoelde effect gerepareerd wordt. Inmiddels lijkt er gelukkig wel voldoende politiek draagvlak voor een overgangsmaatregel, waarbij voor woningen die vóór de invoeringsdatum zijn verkocht, en daarna worden opgeleverd, nog het oude tarief geldt. Het is zaak dat de politiek zich daar snel publiekelijk over uitspreekt, want de grote onzekerheid die is ontstaan leidt op dit moment al tot veel vragen en onrust. Kopers worden zo onnodig kopschuw gemaakt.

Een overgangsmaatregel voor de btw is echter beslist niet genoeg. Ook daarna moet de btw-verhoging gecompenseerd worden en de nieuwbouw gestimuleerd worden, wil de bouwsector niet volledig de nek omgedraaid worden. Op dit moment gaat het razendsnel bergafwaarts met de nieuwbouw en neemt het aantal faillissementen van – inmiddels ook gezonde – bouwbedrijven hand over hand toe. Daarmee draagt de bouw nu niet bij aan groei maar aan economische krimp! Onmiddellijke actie is geboden. Ik vind het verbazingwekkend dat de politiek tot nu toe zo gelaten reageert op deze slachting onder het bouwbedrijfsleven. Er is allang geen sprake meer van een gezonde shake-out. Er gaat bouw- en ontwikkelcapaciteit en vakmanschap verloren die straks node gemist gaan worden. Op termijn leidt dit tot grote tekorten en oplopende prijzen.

Ook vanuit de te verwachten vraag naar woningen in de komende jaren is het stimuleren van de nieuwbouw goed te verdedigen. We hebben de komende jaren gewoonweg nog veel nieuwe woningen nodig voor het groeiend aantal huishoudens, vooral in het midden en westen van het land. Hier kan werk met werk gemaakt worden.

Ik stel voor om – mede ter compensatie van de btw-verhoging - de bouw van energiezuinige woningen te stimuleren met de inzet van een energiepemie. In het Lente-Akkoord is 200 miljoen euro voor energiebesparing gereserveerd. Die kan daarvoor benut worden. Door een energiepemie op een vast bedrag te stellen van minstens 10.000 euro per woning worden vooral de starters en de goedkopere nieuwe woningen gesteund.

Nieuwe woningen moeten sinds kort, na de laatste aanscherping van het Bouwbesluit, over het A++-label beschikken. Daarmee gebruiken ze veel minder energie voor ruimteverwarming en warm tapwater, dan oudere woningen. Door de bouw van nieuwe energiezuinige woningen te premieren snijdt het mes aan vele kanten: de bouw wordt gestimuleerd, energiezuinigheid wordt bevorderd en de starters krijgen een steuntje in de rug. Dus politiek: niet aarzelen maar doen! De middelen zijn ervoor vrij gemaakt. Bovendien, het grootste deel van de premie vloeit weer terug de staatskas in door de hogere btw-opbrengsten!

Stimuleer de koop en beperk de hypotheekrenteaftrek.

Een belangrijk onderdeel uit het Lente-Akkoord is dat de overdrachtsbelasting structureel naar 2% gaat. De dekking daarvan (1.2 miljard euro) is gevonden in het afschaffen van de belastingvrije reiskostenvergoeding. Voor de woningmarkt in z'n geheel is dat besluit pure winst. Dat vertaalt zich op dit moment nog niet in hogere verkoopcijfers, maar op termijn bevordert dit de doorstroming wel degelijk. Zuur is dat het ten koste gaat van de nieuwbouw, maar daarover heb ik genoeg gezegd.

Het belangrijkste onderdeel in het akkoord is dat de renteaftrek voor nieuwe gevallen wordt beperkt tot 30-jarige, annuïtaire hypotheek. Op de lange duur (30 jaar) leidt dat tot een bezuiniging van ruim 5 miljard euro op de hypotheekrenteaftrek. Die besparing is niet meegenomen in de begroting voor 2013, omdat deze maatregel dan nog niets oplevert. Er is overigens ook niets opgenomen over het terugsluizen van die besparingen door verlaging van de belastingtarieven. Tenslotte wordt in het akkoord aangekondigd dat de LTV (loan-to-value) voor nieuwe hypotheek (op termijn) van 106%

naar maximaal 100% moet. Starters worden daarbij aanvankelijk ontzien. Hoe een en ander precies wordt uitgewerkt is op dit moment nog onduidelijk.

Deze maatregelen roepen veel vragen en kritiek op. Vooral starters worden door deze maatregelen geraakt, waardoor zij nog lastiger kunnen toetreden. De huidige woningeigenaren zullen blijven zitten waar ze zitten, waardoor de doorstroming geheel stagneert. Gevolg is dat de woningwaarde verder onder druk komt te staan en dat het consumentenvertrouwen opnieuw een tik krijgt. Een verdere spiraal naar beneden dus. Het hervormingspakket lijkt vooral bedoeld om het aantal aflossingsvrije hypotheeklen terug te brengen, vanuit de noodzaak om de balans van de banken te versterken. Naar de gevolgen voor de woningmarkt is niet gekeken.

Vriend en vijand zal het erover eens zijn dat dit pakket voor de koopmarkt beter kan, zonder aan de basis te morrelen, namelijk het beperken van de hypotheekrenteaftrek en het bevorderen van het aflossen. Ik stel twee varianten voor.

De crux van de nu voorgestelde maatregelen is dat er een onderscheid wordt gemaakt tussen oude en nieuwe gevallen. Oude hypotheeklen en zittende woningeigenaren blijven buiten schot, waardoor die eigenaren niet meer bewegen. Terwijl nieuwe gevallen in 30 jaar helemaal naar nul moeten aflossen en met een lagere LTV geconfronteerd worden, waardoor voor hen de maandlasten onmiddellijk zeer sterk toenemen.

Een eerste, weinig ambitieuze variant hierop is, dat bij een eventuele verhuizing de voorwaarden van de oude hypotheek mogen worden meegenomen naar de nieuwe woning. Mocht daarbij een aanvullende hypotheek nodig zijn, dan gelden daarvoor uiteraard de nieuwe voorwaarden. Hierdoor wordt de doorstroming in elk geval minder geremd en dat is positief. Het is echter een ingewikkelde constructie en het probleem van de starters is daarmee nog niet opgelost.

Ik stel daarom een ambitieuzere variant voor, waarbij nieuwe én oude gevallen meer gelijk worden behandeld. Minder pijn, maar dan voor iedereen. Voor de VVD en het CDA moeilijk te verteren, maar daar is een oplossing voor. Concreet: voer de beperking van de renteaftrek tot uitsluitend annuïtaire hypotheeklen voor iedereen in één keer in; oude en nieuwe gevallen. Maar verzacht de pijn, voor zowel de starters als de huidige woningeigenaren.

Verplicht kopers niet tot 100% aflossing, maar tot maximaal 50%. Door verbreding van de maatregel naar alle gevallen zien de banken eerder hun hypotheekportefeuille afnemen en het rijk de belastingaftrek. Maar de directe pijn voor alle betrokkenen is minder.

Kom daarnaast de huidige woningeigenaren tegemoet door de (extra) aflossingen voor deze groep financieel te belonen. Ik stel voor dat gedurende de eerste 7 jaar de extra aflossingen niet in mindering worden gebracht op de fiscale eigenwoningsschuld. Dat betekent dat deze groep dan nog 7 jaar gebruik kan maken van de volledige aftrek, terwijl de werkelijk betaalde rente als gevolg van de aflossingen lager ligt. In feite wordt dan via een beperkte belastingvrijstelling het aflossen van reeds lopende aflossingsvrije hypotheeklen gestimuleerd. Dit leidt op termijn tot forse belastingbesparing aan overheidszijde, en tot lagere uitgaven aan de kant van de woningeigenaar. De gemiddelde Nederlander kennende mogen we verwachten dat weinigen zich dit voordeelje zullen ontfangen.

Daarnaast moet voor nieuwe koopstarters een vergelijkbare stimulans gelden in de vorm van belastingvrij bouwsparen, waardoor zij gemakkelijker de koopmarkt kunnen betreden. Concreet: een regeling die startende kopers in staat stelt om in een periode van vijf jaar tijd tot 10% van de aankoopssom belastingvrij bijeen te sparen. Bij een aankoopsprijs van 200.000 gaat het om een eigen

inbreng van 20.000 euro. Bij een jaarlijkse bruto inleg van rond de 4.000 euro (en een jaarlijks belastingvoordeel van minimaal 1.200 euro) is dit voor veel tweeverdieners haalbaar. Parallel daaraan kan de maximale LTV in vijf jaar tijd verlaagd worden van 106% naar 100%. Tegenover dit tijdelijke belastingvoordeel voor de starter staan voor het rijk - op termijn - fors hogere belastinginkomsten.

Naar meer ruimte op de huurmarkt

Het Lente-Akkoord is voor de huurmarkt veel minder ingrijpend dan voor de koopmarkt. Er worden maar twee maatregelen genoemd: een huurverhoging van 1% boven inflatie voor de groep met een inkomen tussen 33.000 en 44.000 euro en het naar voren halen van de heffing over huurwoningen. Dat is wel erg mager in vergelijking met de koopmarkt. Te mager. De huurmarkt biedt juist de komende jaren grote kansen. Voor een deel is dat conjunctureel; door de grote onzekerheid wijkt men tijdelijk uit naar de huur. Maar voor een deel is dat wellicht ook structureel. Andere levensstijlen en meer dynamiek op de arbeids- en relatemarkt maken huren voor velen een aantrekkelijk alternatief. Door nu juist in te zetten op het stimuleren van het middensegment tussen 650 en 850 euro huur per maand, kan die vraag gemakkelijker geacommodeerd worden en wordt ook de aansluiting op de koopmarkt bevorderd.

Het Lente-Akkoord kiest voor het nog verder koppelen van de huurverhoging aan het inkomen. Op korte termijn draagt het bij aan de scheefheidsbestrijding, maar op lange termijn is het onhoudbaar. Juist nu zou gekozen moeten worden voor een geleidelijke overgang naar een meer geliberaliseerd huurbeleid, waarbij de lage inkomens via de huurtoeslag gecompenseerd worden en waarbij voor de bouw van huurwoningen in het middensegment een stimulerend beleid wordt gevoerd. Door de WOZ-waarde van de woning een veel belangrijkere rol toe te kennen bij het Woningwaarderingssysteem zouden we langzaam kunnen toegroeien naar een meer marktconforme huursystematiek, die de doorstroming bevordert. De verhoging van de uitgaven op de woontoeslag kan uit de op te leggen heffing bij de verhuurders worden bekostigd.

Tenslotte

De komende maanden zijn beslissend voor de hervorming van de woningmarkt. Opnieuw zal dit thema een onderwerp zijn tijdens de verkiezingen. Het grote verschil met de vorige keer is dat enkele politieke partijen daadwerkelijk hebben bewogen. Daarmee is een breed gedragen compromis, met daarin een integrale aanpak van de woningmarkt, onder handbereik gekomen. Alle energie moet daar de komende maanden op gericht worden, met als doel een betere werking van de woningmarkt, vertrouwen en stabiliteit, geen verdere waardedaling en op termijn, een aanzienlijke beperking van de overheidsbestedingen op de woningmarkt en een stimulans voor de bouwproductie. Politieke partijen en maatschappelijke organisaties moeten over hun tegenstellingen heenstappen en bereid zijn om tot een werkbaar en pragmatisch compromis te komen.

Jan Fokkema, directeur NEPROM