

Tweede Kamer
Commissie Wonen en Rijksdienst
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

Zilverstraat 69
Postbus 340
2700 AH Zoetermeer
t +31 (0)79 3 252 252
f +31 (0)79 3 252 290
e info@bouwennederland.nl
i www.bouwennederland.nl

Datum: 1 november 2013
Ons kenmerk: 1309-40025/MvR
Uw kenmerk:

Behandeld door: ir. M.C.B.M. van Rooij
Telefoon: +31 (0)79 3 252 103
E-mail: m.vanrooij@bouwennederland.nl

Betreft: maatregelen voor de woningmarkt

Geachte heer/mevrouw,

In korte tijd heeft het kabinet een flink aantal hervormingen doorgevoerd op de woningmarkt, die op lange termijn tot een betere marktwerking zullen leiden, maar die in combinatie met de crisis tot grote onzekerheid onder consumenten en investeerders heeft geleid. Mede hierdoor zijn de investeringen in de woningmarkt drastisch teruggelopen. Het is nu van belang dat er een stabiel beleid wordt gevoerd en waar mogelijk maatregelen worden genomen die bijdragen aan het herstel van het consumentenvertrouwen en partijen stimuleren om weer te investeren in de woningmarkt.

Bouwend Nederland, NEPROM (Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen) en NVB (Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers) bepleiten gezamenlijk een aantal maatregelen die hieraan bijdragen, terwijl de maatregelen geen of slechts beperkte budgettaire gevolgen hebben. Voor zover mogelijk zijn de werkgelegenheidseffecten van deze maatregelen aangegeven.

1. Voor de woningmarkt is het van essentieel belang dat hypotheecaire financiering structureel is gewaarborgd. Wij zijn verheugd dat er door de commissies Van Dijkhuizen en Kroes in het afgelopen jaar flinke stappen zijn gezet om de voorwaarden te realiseren om pensioenfondsen en verzekeraars een grotere rol te geven bij woningfinanciering. Het is zaak dat het kabinet de laatste stappen zet en de door de commissies voorgestelde oprichting van een Nationale Hypotheek Instelling (NHI) zo snel mogelijk effectueert. Het voordeel dat banken hiermee krijgen doordat ze goedkoper geld kunnen lenen, dient zich te vertalen in een lagere hypotheekrente. Voor de woningmarkt heeft een daling van de hypotheekrente een grote impact. Het EIB heeft berekend dat een structurele rentedaling met 0,5% leidt tot een impuls voor de bouwproductie van jaarlijks 2,3 miljard euro, wat overeenkomt met een werkgelegenheidsimpuls van bijna 20.000 arbeidsjaren¹.

¹EIB notitie Effecten van een aantal maatregelen gericht op stimulering van de woningbouw (10 september 2013)

2. Starters vormen de sleutel om de woningmarkt weer in beweging te krijgen. Veel starters kunnen echter onvoldoende hypothecaire financiering krijgen om de door hen gewenste woning te kunnen kopen. Maatwerkfinanciering en startersleningen zijn voor hen van groot belang om de aankoop wel rond te krijgen. Uit het op 25 september jl. verschenen ING kwartaalbericht over de Nederlandse woningmarkt² blijkt dat het aantal starters dat het nu een gunstige periode vindt om een huis te kopen nog niet eerder zo hoog geweest. Het is dan ook zaak om starters nu optimaal te faciliteren. Daarvoor is het nodig dat:
 - a) De bankensector nog eens nadrukkelijk wordt gewezen op het belang dat banken de ruimte ('explain') die zij hebben binnen de 'Tijdelijke regeling hypothecair krediet' voor maatwerk financiering van (onder meer) starters met een positief inkomensperspectief optimaal benutten (ook onder NHG-borging).
 - b) De startersregeling nadrukkelijk onder de aandacht van starters wordt gebracht en er meer uniformiteit komt in de momenteel door gemeenten gehanteerde 'eigen' voorwaarden voor het verstrekken van startersleningen. Uit onderzoek van het EIB blijkt dat onbekendheid van de regeling bij veel starters en de door veel gemeenten gehanteerde eigen voorwaarden er toe leiden dat de doelgroep die bereikt kan worden veel kleiner is dan mogelijk is op basis van de voorwaarden die het Rijk stelt.
 - c) Het huidige budget voor startersleningen wordt verdubbeld naar 100 miljoen euro (met een minimale Rijksbijdrage van 50 miljoen). Hiermee wordt een krachtig signaal richting starters afgegeven dat de financiering van de door hen gewenste woning geen probleem hoeft te vormen. Het EIB heeft berekend dat deze budgettaire zeer beperkte maatregel een opvallend groot effect heeft op de woningbouwproductie. Op de korte termijn leidt die tot een extra bouwproductie van ruim 550 miljoen euro per jaar en het behoud van 5.000 arbeidsplaatsen³.
3. Het is positief dat het kabinet heeft besloten het mogelijk te maken dat het voor bestaande leningen met Nationale Hypotheekgarantie (NHG) mogelijk wordt om in specifieke gevallen en onder strikte voorwaarden een restschuld mee te financieren. Voor huishoudens die (bijvoorbeeld vanwege hun werk of woonbehoefte) naar een andere woning zouden willen doorstromen maar de financiering van een restschuld ondanks de beschikbaarheid van voldoende inkomen nu niet rond krijgen, betekent deze maatregel een mogelijke oplossing. Van belang is dat de regeling zo snel mogelijk in werking treedt en de banken de ruimte die de regeling biedt vervolgens gaan toepassen.

Er zou moeten worden gemonitord of de regeling daadwerkelijk een afdoende oplossing biedt voor deze groep huishoudens om toch door te kunnen stromen naar een andere door hen gewenste koopwoning. Als (na bijvoorbeeld een half jaar) blijkt dat de regeling niet het gewenste effect oplevert, zou het kabinet een apart fonds kunnen instellen, van waaruit leningen kunnen worden verstrekt aan 'doorstarters' met een restschuld. De opzet hiervan kan op dezelfde wijze gebeuren als met de startersregeling. De regeling zou de komende tijd al vast kunnen worden uitgewerkt, zodat die indien nodig meteen kan worden ingevoerd.

²http://www.ing.nl/nieuws/nieuws_en_persberichten/2013/09/starters_en_koopwoningbezitters_verwachten_dat_bodem_huizenprijzen_in_zicht_is.aspx

³EIB notitie Effecten van een aantal maatregelen gericht op stimulering van de woningbouw (10 september 2013)

4. De door het kabinet voorgestane verlaging van de LTV van hypotheekleningen zou moeten worden gekoppeld aan de invoering van een (fiscaal aantrekkelijk) systeem van bouwsparen. Omdat consumenten tijd nodig hebben om een 'eigen inbreng' voor de aankoop van een woning bij elkaar te sparen, zou de geplande (verdere) verlaging van de LTV moeten worden uitgesteld of worden getemporeerd.
5. Een nieuwbouwwoning volgens de huidige wettelijke kwaliteitseisen is niet te vergelijken met een bestaande woning wat betreft de woonlasten als gevolg van de energielasten. De component energielasten vormt in de toekomst een steeds belangrijker wordende factor voor de totale woonlasten. De extra kosten van investeringen in een zeer energiezuinige woning vertalen zich dan ook door in structureel lagere woonlasten.

Om de bouw van zeer energiezuinige nieuwbouwwoningen te stimuleren zou de extra hypotheekruimte die op basis van de Nibud-normen nu is beperkt tot een bedrag van maximaal 8.000 euro, moeten worden verruimd. Als de besparing op de woonlasten door de lagere energielasten volledig wordt meegerekend, kan de extra hypotheekruimte worden verdubbeld, oplopend naar 30.000 euro bij energieneutrale woningen. De sector werkt hard aan "nul-op-de-nota-woningen", waarbij de lage energielasten onder normale omstandigheden ook gegarandeerd zijn. De extra hypotheekruimte zou hiervoor kunnen worden ingesteld.

6. Het aandeel van de publieke kosten in de woningprijzen is onevenredig hoog opgelopen en staat niet in verhouding tot de door gemeenten daadwerkelijk gemaakte kosten. De bouwleges zouden fors moeten worden verlaagd of afgeschaft. Bij veel gemeenten is er sprake van een 'kruissubsidiëring', waarbij de legeskosten van vergunningaanvragen door particulieren (bijvoorbeeld voor het plaatsen van een dakkapel of kapvergunning) vrijwel volledig worden verhaald op nieuwbouwprojecten. Een gemeente maakt hiermee 'goede sier' richting burgers, maar maakt de realisatie van nieuwbouw projecten onnodig duur. Wij pleiten ervoor dat de legeskosten met betrekking tot nieuwbouw maximaal kostendekkend mogen zijn en er een einde komt aan de kruissubsidiëring'.
7. Gelet op de prijsdaling van woningen in de afgelopen jaren met gemiddeld 20%, zouden (residueel berekend) ook de grondprijzen met tenminste 40% tot 50% moeten zijn verlaagd. Dat is echter niet het geval. De meeste gemeenten blijven nog steeds grondprijzen hanteren van 'voor de crisis' in de hoop op betere tijden in de toekomst. De realisatie van nieuwbouw woningen wordt hierdoor sterk onder druk gezet omdat concurrentie met de wel fors in prijs gedaalde bestaande woningen nauwelijks mogelijk is, zonder op kwaliteit in te leveren. Het kabinet zou er bij gemeenten op moeten aandringen dat zij, net als marktpartijen grotendeels al hebben gedaan, hun verantwoordelijkheid nemen en de irreële grondprijzen verlagen.
8. Een andere manier waarop het kabinet de nieuwbouw productie onmiddellijk een forse impuls kan geven is door de btw op bouwgrond (tijdelijk) te verlagen van 21% naar 6%. Een dergelijke maatregel stuit niet op bezwaren van Brussel.

9. De wet Hof hangt als een zwaard van Damocles boven toekomstige investeringen van provincies en gemeenten. In opdracht van een vijftal provincies (Overijssel, Noord-Brabant, Friesland, Gelderland en Limburg) heeft Ecorys een onderzoek uitgevoerd. Ecorys veronderstelt dat de Wet Hof tot gevolg heeft dat geplande investeringen van deze provincies niet door kunnen gaan en dat dit in deze kabinetsperiode een verlies van 40 tot 60 duizend arbeidsplaatsen tot gevolg zou hebben, met name in de bouw.
10. Er is een groeiende behoefte aan vrije sector huurwoningen in het segment tussen 650 en 900 euro. Investerings van private en institutionele beleggers in dit segment van de woningmarkt zouden (meer) moeten worden gefaciliteerd. Op dit moment is er echter een grote terughoudendheid bij beleggers om (meer) te investeren vanwege onder meer de tijdelijkheid van de inkomensafhankelijke huurverhoging, onduidelijkheden rond de nieuwe huursombenadering en onzekerheid over het nieuwe Woningwaarderingstelsel en de verhuurdersheffing. Voor investeerders in de (huur)woningmarkt is een stabiel en voorspelbaar beleid van groot belang.

Wij vertrouwen erop dat u bovenstaande aanbevelingen meeneemt in uw overwegingen inzake de begrotingsbehandelingen en zijn uiteraard graag bereid een en ander nader toe te lichten.

Hoogachtend,

Bouwend Nederland,

mede namens de NEPROM en de NVB,



drs. M.J.M. Verhagen
Voorzitter