

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
De heer drs. S.A. Blok
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

datum: 26 februari 2013

ref -

betreft: Aanwending stimuleringsmaatregelen woonakkoord t.b.v. nieuwbouw

Geachte heer Blok,

Bouwend Nederland, NEPROM en NVB schrijven u in reactie op het recente woonakkoord dat gesloten is tussen de coalitiepartijen en D66, de ChristenUnie en de SGP. Wij verwelkomen dit akkoord als een belangrijke stap in het herstel van het consumentenvertrouwen. Hoewel het effect van de ingrepen voor de woningmarkt en voor de woningbouw ingrijpend zullen zijn en op korte termijn zeer negatief, heeft de recente bijstelling wel tot gevolg dat de effecten in het eerste jaar enigszins verzacht worden. Wij sluiten met deze brief aan op het woonakkoord, dat aanknopingspunten biedt voor het stimuleren van de ontwikkeling en bouw van duurzame woningen.

De nieuwbouw is de broedkamer van nieuwe technieken en toepassingen, die daarna hun weg vinden naar de bestaande voorraad. Dat geldt ook voor energiebesparing en duurzaamheid. In de crisis staat de woonkwaliteit onder druk en is duurzaamheid, waar kopers geen geld voor over hebben, een van de eerste zaken die sneuvelt. De bouw- en ontwikkelsector wil ondanks de krimpende markt toch het niveau van energiezuinigheid en duurzaamheid van nieuwe woningen handhaven en waar mogelijk verbeteren. Knelpunten daarbij zijn de beperkte toegang tot financiering en de hoge kosten daarvan voor de woningkoper, en de kosten van duurzaamheids- en energiebesparingsmaatregelen die niet of slechts zeer gedeeltelijk bij de consument in rekening kunnen worden gebracht. Feitelijk is de situatie dat op dit moment de kostprijs van nieuwbouwwoningen, mede als gevolg van de hoge (energetische) kwaliteit, zo hoog is dat nieuwbouw nauwelijks meer kan concurreren met bestaande woningbouw. We werken in deze brief een aantal voorstellen uit, met als doel de in het woonakkoord opgenomen stimuleringsmaatregelen ook ten goede te laten komen aan energiezuinige nieuwbouw, zonder dat dit leidt tot hogere lasten voor het Rijk.

Het betreft de volgende vier onderdelen uit het pakket:

- 1) aanpassing van de toetsingscriteria voor de financiering van energiezuinige woningen;
- 2) inzet van een revolverend fonds voor energiebesparing in de gebouwde omgeving van 150 miljoen euro;
- 3) verhoging van de rijksbijdrage aan de SVn-starterslening van 20 miljoen naar 50 miljoen euro;

- 4) btw-verlaging op verbouwingen en renovatiewerken in de bestaande bouw met ingang van 1 maart voor één jaar.

1) Verbetering financierbaarheid energiezuinige nieuwbouwwoning

In het woonakkoord is afgesproken te onderzoeken of de Tijdelijke regeling hypothecair krediet die in december 2012 is vastgesteld voldoende ruimte biedt voor hypotheek van zzp'ers en andere personen met een flexibel contract. Het kabinet zal actief bevorderen dat financiële instellingen van de geboden ruimte gebruik maken.

In het verlengde hiervan vragen we het kabinet te bevorderen dat de ruimte voor de financiering van zeer energiezuinige woningen wordt vergroot door meer rekening te houden met de totale woonlasten. Bij energiezuinige (nieuwbouw)woningen liggen de maandlasten als gevolg van een lager energiegebruik fors lager, terwijl de stichtingskosten (fors) hoger liggen. Het voordeel van de lagere energielasten kan gemakkelijk oplopen tot boven de 100 euro per maand. Wij pleiten ervoor om de financiële ruimte die daardoor ontstaat meer te benutten voor de financiering van de woning.

In de Tijdelijke regeling hypothecair krediet is vastgelegd dat de LTI voor woningen met een A++-label 8.000 euro hoger mag liggen dan bij woningen met een slechtere energieprestatie. De onderbouwing hiervoor is afkomstig van Nibud, waarbij het zeer voorzichtige uitgangspunt is gehanteerd dat slechts 50% van de besparingen als gevolg van de lagere energielasten aangewend mag worden voor een hogere financiering. Wij bepleiten hier ruimhartiger mee om te gaan door voortaan 100% van de extra financiële ruimte die ontstaat door de lage energielasten te benutten voor de financiering van de woning. Dit behoeft aanpassing van de regeling.

Het volgende punt dat wij onder uw aandacht brengen ligt in het verlengde hiervan. Tot nu toe biedt bovengenoemde regeling slechts de mogelijkheid om woningen met een A++-label (en beter) ruimer te financieren zonder dat daar echter enige differentiatie in mogelijk is. Terwijl woningen met een betere energieprestatie nog weer lagere energielasten hebben. Wij stellen voor om voor woningen met een betere energieprestatie dan A++ (EPC=0,4 en 0,2 en 0,0) hogere bedragen beschikbaar te stellen voor extra financiering.

Wanneer beide voorstellen gecombineerd worden kan dit leiden tot extra financieringsruimte (hogere LTI) van 12.000 euro bij een A++-woning tot 30.000 euro bij een woning met EPC=0.

Daarnaast bepleiten we dat voor energiezuinige (nieuwbouw)woningen met een energielabel van A++ of beter, het toegestaan blijft om tot 106% van de waarde van de woning (de verweringsprijs) te financieren (LTV). Deze maatregel ligt in het verlengde van artikel 4 lid 5 van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet, waarin dit mogelijk wordt gemaakt voor woningen waar 'energiebesparende maatregelen worden getroffen'. Banken zou toegestaan moeten worden om voortaan een dergelijk LTV van 106% te hanteren als een woning beschikt over een energielabel van A++ of beter, zonder dat dan nog inhoudelijke toetsing van de maatregelen plaats hoeft te vinden, omdat het label daar voldoende garantie voor geeft.

De door ons bepleite aanpassingen in de regeling hebben geen financiële consequenties voor het Rijk. De afweging om de extra financiering als gevolg van de lage energielasten ter beschik-

king te stellen wordt door de bank gemaakt en zal afhankelijk zijn van de beoordeling van de situatie van de klant en de woning, waarbij de aangepaste regeling de bovengrens aangeeft.

2) **Revolverend fonds voor energiebesparing in de gebouwde omgeving**

Het kabinet heeft het voornemen om een revolverend fonds in het leven te roepen voor energiebesparing in de gebouwde omgeving, waarbij ook middelen vanuit de markt ingezet dienen te worden. Wij pleiten er voor om het revolverend energiebesparingsfonds van 150 miljoen ook in te zetten voor de financiering van energiebesparingsmaatregelen in de nieuwbouw, zowel in de huur- als in de koopsector.

Wat betreft de koopsector adviseren wij om daarbij zo veel mogelijk aan te sluiten bij bestaande fondsstructuren om de snelheid van uitvoering te bevorderen. Daarbij zou bijvoorbeeld de structuur van de duurzaamheidslening van het SVn benut kunnen worden, waarbij voor de nieuwbouw nog enkele specifieke aanpassingen noodzakelijk zullen zijn. Kern van de SVn-faciliteit is dat voor specifieke duurzaamheidsmaatregelen een duurzaamheidslening beschikbaar wordt gesteld van maximaal 25.000 euro met een looptijd van 10 of 15 jaar, waarbij de rente 3 procentpunt onder het marktniveau ligt. Dat betekent op dit moment een rente van 2,6% bij een looptijd van 15 jaar.

Voor nieuwbouw zou het maximumbedrag dat via de duurzaamheidslening ter beschikking wordt gesteld afhankelijk moeten zijn van de energieprestatie of van het energielabel. Het bedrag van de zachte lening kan oplopen van 30.000 tot 60.000 euro. Een en ander behoeft nadere uitwerking. De lening zou voor een deel uit het budget van het nationale energiebesparingsfonds (budget 150 miljoen) verstrekt kunnen worden en voor een deel door provincies of gemeenten. Ontwikkelaars van nieuwbouwwoningen zijn bereid om een deel van de kosten die met deze zachte leningen samenhangen voor hun rekening te nemen.

Wij stellen tevens voor om een deel van het budget van het energiebesparingsfonds aan te wenden voor vervangende nieuwbouw van huurwoningen. In de meeste gevallen zal het om corporaties gaan die in het kader van herstructurering en stedelijke vernieuwing verouderde woningen slopen en daarvoor in de plaats nieuwe huurwoningen realiseren.

3) **De doorstarterslening**

Een belangrijk onderdeel in het woonakkoord is het verhogen van het budget voor startersleningen van 20 naar 50 miljoen euro. Wij juichen deze maatregel toe. De effectiviteit van dit budget kan verhoogd worden door het budget ook toegankelijk te maken voor doorstarters, die vanuit een bestaande koopwoning een nieuwbouwwoning kopen. Het principe is hetzelfde als bij de reguliere starterslening. De regeling komt uitsluitend ten goede aan huishoudens die zonder de doorstarterslening niet in staat zouden zijn om de nieuwe woning te kopen. Bij de doorstarterslening kan de inkomenstoets op dezelfde wijze na drie jaar plaatsvinden als bij de reguliere starterslening. Ook hier is geen sprake van verdringing, want alleen kopers die anders niet een nieuwbouwwoning zouden kunnen kopen, kunnen gebruik maken van de regeling. Uitvoering zou net als bij de starterslening via SVn kunnen verlopen.

De doorstarterslening heeft als positief bijeffect dat de gekochte nieuwbouwwoning een forse extra belastingopbrengst voor de rijksbegroting oplevert. Een reguliere starterslening ten be-

hoeve van een bestaande koopwoning heeft dat positieve effect niet! Hoewel inverdieneffecten formeel niet mogen worden toegerekend, is het effect zeker aanwezig. Bovendien zorgt de doorstartersregeling ervoor dat er ook weer doorgestroomd kan worden naar de woning die de doorstarter verlaat. Ook daardoor neemt de dynamiek op de woningmarkt toe.

Bijkomend voordeel is dat, door het extra budget voor de starterslening tevens te benutten voor doorstartersleningen, het budget in een kortere periode wordt besteed en het budget dus sneller tot bouwproductie leidt.

4) De btw-verlaging voor de nieuwbouw

Het voornemen van het kabinet is om per 1 maart 2013 de btw-te verlagen. Het betreft vermoedelijk de btw op het arbeidsdeel van verbouwingen en renovatiewerken, conform de regeling zoals die in 2010-2011 gold. Bewezen is dat deze regeling snel resultaat kan hebben en dat vooral de bouwsector daar een impuls van ondervindt. De regeling leidt tot extra investeringen in bestaande woningen; voor een deel betreft dat verschuivingen van investeringen in de tijd. De regeling leidt niet tot meer doorstroming op de woningmarkt en daarmee ook niet tot een beter functioneren van de woningmarkt. De voornaamste reden om de btw-verlaging toe te passen is snelheid en het effect voor de bouw.

Het effect van de regeling kan aanzienlijk versterkt worden als ook de nieuwbouw tijdelijk voor het verlaagde btw-tarief in aanmerking wordt gebracht. Daarbij kan gekozen worden tussen een verlaagd btw-tarief over de grondcomponent (zoals ook in een aantal andere Europese landen gebeurt) of over de arbeidscomponent ten behoeve van het energiezuinig en duurzaam maken van de nieuwbouwwoning.

De btw-verlaging komt rechtstreeks ten goede aan de koper of opdrachtgever van de nieuwbouwwoning. Dat voordeel kan voor velen (particulieren, corporaties, beleggers) een stimulans zijn om positief over een aankoop te beslissen. Het voordeel is dat ook beweging op de woningmarkt ontstaat als gevolg van een keten van verhuizingen die hierdoor wordt uitgelokt. Ook in de aanpalende economische sectoren (tuinaanleg, woninginrichting, etc.) heeft dat sterk positieve effecten.

Afsluitend

Wij spreken onze steun uit voor uw inspanningen gericht op het vergroten van de betrokkenheid van pensioenfondsen, verzekeraars en andere (institutionele) beleggers bij de (hypothecaire) financiering van woningen, onder andere door het aanstellen van de ‘verkenner’ de heer Van Dijkhuizen. Wij zijn ervan overtuigd dat verruiming van de hypotheekmarkt en een daaraan gekoppelde, substantiële verlaging van de hypothecaire rente een grote stimulans voor de Nederlandse woningmarkt zal betekenen. Deze actie verdient wat ons betreft hoge prioriteit.

De ontwikkeling en bouw van nieuwe woningen is in de afgelopen jaren als gevolg van de crisis ernstig onder druk komen te staan. De ingrijpende hervormingen aangekondigd in eerst het Lente-akkoord en daarna in het Regeerakkoord hebben de ontwikkeling en bouw verder onder druk gezet. Wij verwachten dat dit jaar voor niet meer dan 30.000 nieuwe woningen (koop, huur en vrije kavels) opdracht verstrekt zal worden.

Steeds meer lidbedrijven zien zich genoodzaakt om fors te reorganiseren en in te krimpen; een groot aantal lidbedrijven is reeds failliet gegaan; tienduizenden personen werkzaam in de bouwsector zijn hun baan kwijtgeraakt. Met de in het woonakkoord aangekondigde stimuleringsmaatregelen geeft het kabinet een belangrijk signaal af. Wij zijn van mening dat de effectiviteit van de voorgenomen stimuleringsmaatregelen aanmerkelijk vergroot wordt door onze aanbevelingen op te volgen en ze ook te richten op de nieuwbouw, zonder dat dit financiële consequenties voor het Rijk heeft.

Graag zouden wij over bovenstaande met u op korte termijn in overleg treden.

Met vriendelijke groet,



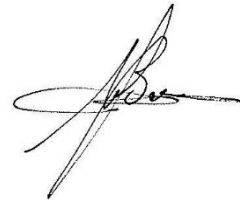
mr. drs. L.C. Brinkman

Bouwend Nederland



ing. J.M. Groen MRE

NVB



ir. W.J. Bodewes

NEPROM

cc. Voorzitter Tweede Kamer, mevrouw A. van Miltenburg