

We moeten langzaam afkicken van financiële overheidssteun

Priemus, Hugo

Publication date

2016

Document Version

Final published version

Published in

Samen bruggen bouwen

Citation (APA)

Priemus, H. (2016). We moeten langzaam afkicken van financiële overheidssteun. In R. Kimman, & M. Kruiswijk (Eds.), *Samen bruggen bouwen: Vijftig visies op de vastgoedmarkt van morgen* (pp. 128-130). NVM.

Important note

To cite this publication, please use the final published version (if applicable). Please check the document version above.

Copyright

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

Takedown policy

Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights. We will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Hugo Priemus, emeritus hoogleraar Volkshuisvesting TU Delft

‘We moeten langzaam afkicken van financiële overheidssteun’

Hugo Priemus is emeritus hoogleraar Volkshuisvesting aan de TU Delft: “De vastgoedcrisis heeft zich op verschillende fronten voorgedaan. In de woningmarkt trekt de vraag naar koopwoningen nu weer behoorlijk aan, voornamelijk dankzij de zeer lage hypotheekrente. Ik weet niet of we voldoende beseffen dat die rente straks zou kunnen oplopen met alle gevolgen van dien.

De situatie in de huursector is zelfs slechter dan voor de crisis. We hebben sinds een aantal jaren een verhuurdersheffing, bedoeld voor de eigenaren van woningen met een gereguleerde huur. Deze eigenaren wentelen de verhuurdersheffing weer af op de bewoner via extra huurverhogingen. Dat heeft de betaalbaarheid binnen die sector enorm op het spel gezet en indirect de uitgaven aan de huurtoeslag aanzienlijk verhoogd. Beleggers kiezen dan ook steeds vaker voor transformatie naar commerciële verhuur of koop om deze verhuurdersheffing te vermijden. Met als gevolg een toenemend tekort aan (sociale) huurwoningen, terwijl daar wel steeds meer vraag naar is, onder meer door de groei van het aantal statushouders.

Krimpgebieden

Dat tekort aan huurwoningen doet zich met name voor in de steden, in de Randstad, maar ook daarbuiten. Die zijn ongelofelijk populair, want daar concentreren zich ook de banen en opleidingen. Op het platteland en zeker in de krimpgebieden ligt dat anders. In sommige krimpgebieden vinden ze een AZC een aanwinst, want dat brengt weer wat werkgelegenheid. Daardoor zie je dat in sommige krimpgebieden nu ook de krimp begint af te nemen. Bij kantoor- en winkelpanden is sinds het begin van de crisis duidelijk geworden dat er zich structurele overschotten manifesteerden (leegstand) en dat geldt nog steeds. Transformatie van die panden in woningen is een goede aanpak, al is dit slechts een druppel op een gloeiende plaat als we kijken naar het aantal nieuwe woningen dat de komende jaren nodig is en waarvoor nu een effectief stimulerend beleid vanuit de overheid ontbreekt.

Eigendomsneutraal beleid

Om de woningmarkt weer gezond te maken, moeten nog steeds flinke stappen worden gezet. Daarvoor is het in 2010 verschenen rapport van de SER-commissie van sociaal en economisch deskundigen Naar een integrale hervorming van de woningmarkt een goede leidraad. Hierin wordt sterk gepleit voor een eigendomsneutraal woonbeleid. Dit houdt in dat het primair de consument is die kiest voor een bepaalde woonvorm: sociale huur, commerciële huur of kopen, gegeven de inkomens- en vermogenssituatie, huishoudenfase en onzekerheden omtrent de toekomst.

In Wonen 4.0, het plan dat naast NVM ook door Aedes, de Woonbond en de Vereniging Eigen Huis is ondertekend, is dat idee overgenomen. Waar marktpartijen

zoals Bouwend Nederland en NEPROM krampachtig vasthielden aan de hypotheekrenteaftrek en de andere vormen van overheidssteun, hebben de NVM en de VEH ingezien dat dit onhaalbaar en ongewenst is. Deze opstelling vind ik zeer te prijzen.

Woontoeslag

Het draait er in beide plannen - SER-CSED, 2010; Wonen 4.0 - om dat je stapje voor stapje afkickt van alle financiële steun vanuit de overheid, dus geleidelijk de hypotheekrenteaftrek reduceert en de huren marktconform maakt. Het grote voordeel hiervan is dat er een behoorlijk maatschappelijk draagvlak voor is. Want alle huurders en eigenaar-bewoners bij elkaar opgeteld, beslaat ongeveer het hele electoraat. Daarnaast maakt deze aanpak geen verschil tussen bestaande en nieuwe kopers/huurders, zoals bij het huidige beleid. Zowel het SER-rapport als Wonen 4.0 zegt overigens wel dat er één subsidie is die je vooral moet handhaven, en dat is de huurtoeslag. Sterker nog: beide rapporten pleiten voor een woontoeslag, voor zowel huurders als kopers met een laag inkomen. Dit is ook weer een gevolg van het idee dat je in beginsel huurders en eigenaar-bewoners gelijk moet behandelen. De transformatie van huurtoeslag naar woontoeslag doet overigens wel een erg groot beroep op het overheidsbudget.

Reële inzichten

Met ontwikkelingen zoals Airbnb en Uber, waarbij intermediairs worden overgeslagen, is het steeds belangrijker dat makelaars duidelijk maken welke toegevoegde waarde ze hebben op de woningmarkt. Ger Hukker heeft altijd uitspraken gedaan op basis van betrouwbare cijfers, inclusief regionale differentiatie. En daar moet de NVM vooral mee doorgaan. Individuele makelaars kunnen dat op hun beurt doen door goed bij te houden hoe het met de woningmarkt gaat in hun gemeente en in hun regio. Hun advies aan zowel vragers als aanbieders moeten zij baseren op die reële inzichten en cijfers, en niet op wishful thinking en dooddoeners.

Markthuur

Daarnaast kan ik me voorstellen dat de makelaar zijn werkgebied verbreedt en de hele woningmarkt gaat bedienen, ook de sociale huursector. Als we geleidelijk ook daar naar een markthuur gaan, is het immers niet alleen maar een kwestie van allerlei bureaucratische toewijzingsregels, maar is ook daar meer kennis van de markt vereist. Het prijsopdrijvende effect van de hypotheekrenteaftrek, nog altijd geschat op zo'n 20%, leidt ook tot een hogere, opgeblazen vastgoedwaarde van huurwoningen. Die hypotheekrenteaftrek bederft dus niet alleen de koopsector, maar indirect ook de huursector. De makelaar is bij uitstek degene die dat in de gaten moet houden en daar ook aandacht voor kan vragen binnen de gemeente en de regio."

Nico Rietdijk, directeur Vereniging Ontwikkelaars & Bouwondernemers NVB

'Het is tijd voor een Wonen 5.0'

Nico Rietdijk is directeur van de Vereniging Ontwikkelaars & Bouwondernemers NVB: "Verkochten we in 2005 en 2006 nog zo'n 3.700 nieuwbouw koopwoningen per maand, in 2007 haalden we dat aantal al niet meer. Op het dieptepunt van de crisis, in het voorjaar van 2013, werden er hooguit 1.000 nieuwbouwwoningen per maand verkocht. Sindsdien is onze markt aangetrokken, tot zo'n 2.500 per maand in 2015.

Ik denk niet dat we binnen afzienbare tijd terugkeren op het niveau van voor de crisis. De groei is eruit. Dat 2015 als een prima jaar de boeken in is gegaan, was te danken aan het eerste en tweede kwartaal: toen profiteerden we van het stuwmeer van potentiële kopers die door de crisis hun koopplannen op de lange baan hadden geschoven. Hét probleem is dat veel mensen zich wel een huis kunnen permitteren, maar met een restschuld zitten of de hypotheek niet rond krijgen. Anders dan doorstromers komen nu vooral starters wat minder aan de bak. Opmerkelijk, want de omstandigheden zijn optimaal: het consumentenvertrouwen is weer helemaal terug, de rente is superlaag en de woningprijzen zijn nog altijd 15% lager dan voor de crisis.

Stabiele samenleving

Risicoreductie is noodzakelijk, dat is een van de lessen die we van de crisis hebben geleerd, maar we zijn aan het doorschieten. Wat vergeten wordt, is dat een stabiele woningmarkt óók belangrijk is. Vooral jongeren met een inkomen van 35.000 tot 43.000 euro dreigen nu tussen wal en schip te raken: ze kunnen geen huis kopen, komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning en zijn aangewezen op de vrije huursector. En als ze in die sector al wat kunnen vinden, betalen ze de hoofdprijs zodat ze niet toekomen aan het opbouwen van vermogen. Kopen zou helemaal uit zijn, ten faveure van huren, maar daar geloof ik niks van. Een stabiele woningmarkt, waarbij een eigen woning een belangrijk instrument is om vermogen op te bouwen, is een belangrijke pijler van een stabiele samenleving. Wat wringt, is dat momenteel vooral jongeren het recht wordt ontzegd om via een eigen huis vermogen op te bouwen.

Bruggen slaan

Juist omdat de omstandigheden zo gunstig zijn, moeten we nu voorsorteren op het moment dat de rente weer gaat stijgen. Daarbij zullen bruggen moeten