

Vergaderjaar 2011–2012

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 15**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 9 februari 2012

De NVB Vereniging voor ontwikkelaars en bouwondernemers heeft in haar brief aan het kabinet van 10 januari 2012 gewezen op de zorgelijke situatie waarin de bouwsector verkeert. Als gevolg van de economische crisis is de verkoop van nieuwe koopwoningen aanzienlijk teruggefallen. De NVB verwacht voor 2012 een verdere terugval. De NVB maakt zich daarbij zorgen over het verlies van werkgelegenheid in de bouwsector en waarschuwt voor het risico van «een serieuze besmetting naar de rest van de economie». Het kabinet deelt de zorgen die in de bouwsector leven.

Het consumentenvertrouwen is op dit moment zeer laag. Dit komt ook tot uiting op de woningmarkt en met name in de markt voor koopwoningen. De vertrouwensindicator van de Vereniging Eigen Huis is na een korte opleving in de tweede helft van 2011 nu weer terug op het niveau van juni 2011. Het aantal transacties van bestaande koopwoningen is afgenomen van 17 000 per maand op de top in 2006 naar ongeveer 10 000 per maand in 2011. Mede hierdoor is het aantal te koop staande woningen toegenomen. Dit grote aanbod aan bestaande woningen is een aanzienlijke concurrent voor de nieuwbouw. Samen met een geleidelijke prijsdaling van koopwoningen zorgt dit ervoor dat nieuwbouw van koopwoningen op dit moment minder gewild is.

De ontwikkelingen in de economie en de woningmarkt hebben gevolgen voor de hele bouwketen. De orderportefeuilles van architecten is veel minder gevuld dan een aantal jaren geleden, de totale omzet in de bouwnijverheid is met name in 2009 en 2010 fors afgenomen, het aantal faillissementen in de bouw is toegenomen, maar heeft zich in 2011 gestabiliseerd.

Er zijn sinds het begin van de crisis meerdere maatregelen genomen om de woningmarkt en de woningbouw vanuit de overheid te ondersteunen. Om de terugval in woningbouwproductie en werkgelegenheid te beperken, heeft het kabinet in nauwe samenwerking met gemeenten,

corporaties, bouwers en consumentenorganisaties in mei 2009 een pakket maatregelen genomen van ruim € 850 mln aan subsidies en garanties (exclusief kosten van fiscale maatregelen), gericht op het stimuleren van zowel vraag als aanbod op de woningmarkt. In augustus 2010 heeft het kabinet een brief naar de Kamer gestuurd met aanvullende tijdelijke maatregelen ten behoeve van de woningmarkt om de gevolgen van de kredietcrisis te beperken.

Deze inspanningen hebben resultaat gehad zoals uit het recente rapport van het EIB «Evaluatie stimuleringspakket woningbouw» naar voren komt. Een aantal van deze maatregelen loopt nog door, waaronder de verhoging van de maximale leengrenzen in de NHG (Nationale Hypotheekgarantie).

Daarnaast heeft het kabinet ter ondersteuning van de nieuwbouw expertteams opgericht op terreinen waar tot nu toe (te) weinig ervaring is bij veel gemeenten, corporaties en ontwikkelaars. Het gaat daarbij op het expertteam Woningbouw in particulier en collectief opdrachtgeverschap en het expertteam Transformatie van overtollige kantoorpanden in woonruimte.

Beide expertteams werken direct voor gemeenten, zodat deze meer projecten kunnen realiseren.

Met het uitbrengen van de Woonvisie in de zomer van 2011 heeft het kabinet gekozen voor een generieke aanpak van de woningmarkt waarbij enerzijds het vertrouwen moet worden versterkt en anderzijds de belemmeringen voor verhuizen moeten worden beperkt. Met de tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting zijn de kosten van verhuizen veel lager geworden en met de handhaving van de hypotheekrenteafrek versterkt dit kabinet het vertrouwen op de koopmarkt.

De NVB doet in haar brief een aantal voorstellen voor het stimuleren van de woningmarkt en de bouwmarkt. In de wetenschap dat het kabinet flink moet bezuinigen, is creativiteit en flexibiliteit van alle partijen geboden om de gevolgen van de crisis te mitigeren en om samen sterker uit de crisis te komen.

In dat verband, en mede in relatie tot de door de NVB voorgestelde taskforce, verwijs ik u naar mijn brief van 18 januari jl. waarmee ik u geïnformeerd heb over het door het kabinet ingestelde Bouwteam (Kamerstuk 32 847, nr. 12). Dit Bouwteam heeft als opdracht om dit voorjaar een «Toekomstagenda Bouw» op te stellen. Het Bouwteam, met experts uit de bouwwereld, overheid en kennisinstellingen, wordt gedragen door de sector. De agenda moet eraan bijdragen dat de woning- en utiliteitsbouw sterker uit de crisis komt (dynamischer, meer vraaggericht en innovatief) en dat deze sector beter in staat is om de opgaven die er liggen uit te voeren.

In relatie tot de verdere voorstellen van de NVB merk ik op dat:

- voor de zomer in het kabinet besluitvorming zal plaatsvinden omtrent het verdere beleid ten aanzien van de overdrachtsbelasting;
- het kabinet voor de zomer nader onderzoek doet naar de specifieke hindernissen voor koopstarters en naar de specifieke regelingen waarvan koopstarters gebruik konden maken. U wordt hierover voor de zomer geïnformeerd;
- de door de NVB bepleitte verlaging van de BTW voor nieuwbouw niet alleen op budgettaire problemen voor de overheid stuit, maar het mogelijke effect ervan op de nieuwbouwproductie ook niet op voorhand vaststaat, gegeven het grote aanbod van bestaande woningen;
- en dat met de normering in de NHG en in de Gedragscode Hypothecaire Financiering, waarbij minimaal 50% van de hypotheek wordt

afgelost gedurende de looptijd, gestimuleerd wordt dat er geen onverantwoorde risico's worden genomen bij nieuwe hypotheke.

De huidige en eerdere inspanningen die gedaan zijn om de woningmarkt en de woningbouw door de crisis heen te helpen, laten onverlet dat voor herstel van de woningmarkt (en daarmee ook van de bouw) een toename van de effectieve vraag op de woningmarkt een belangrijke voorwaarde is. Uit recente resultaten van een tussenmeting van het WoON-onderzoek Nederland blijkt dat de wens om te verhuizen is toegenomen sinds 2009. Mensen stellen hun gewenste verhuizing uit, maar niet af. Tevens komt uit deze cijfers naar voren dat starters de woningmarkt nog steeds op gang houden, alleen is hun vraag voor een deel verschoven van koop naar huur.

Tegelijkertijd laten prognoses zien dat het aantal woningbehoevende huishoudens de komende tien jaar met ongeveer een half miljoen zal toenemen. Deze mensen zullen in de huursector en de koopsector op zoek gaan naar een woning.

Om deze redenen verwacht ik dan ook dat de effectieve vraag op de woningmarkt op een gegeven moment weer aantrekt en er dan ook weer een substantiële vraag naar nieuwbouw zal ontstaan. Voor de korte termijn is dit echter sterk afhankelijk van de ontwikkeling van het algemene consumentenvertrouwen.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
J. W. E. Spies