

Bron: Het Financieele Dagblad, 18 juni 2013

**Stop de woonhervormers en breng de huizenmarkt met eenvoudige maatregelen weer in beweging;
Woningmarkt is niet alleen cruciaal voor de bouw, maar ook belangrijk voor hele nationale economie**

Taco van Hoek, Friso de Zeeuw en Jos Feijtel

Hervormingsdrift en overtrokken risicopercepties hebben olie op het vuur gegooid op de Nederlandse woningmarkt. Sommigen is het nog niet genoeg en ze blijven eisen om het beleid van afbreken van woningvraag door te zetten. Het alternatief is hiervan af te zien en maatregelen te nemen die de woningvraag ondersteunen. Deze maatregelen zijn verrassend eenvoudig en kosten de overheid geen geld.

Na bijna vijf jaar van crisis heeft de woningmarkt ongekende klappen opgelopen en zijn de problemen in de bouw tot alarmerende hoogten gestegen. Elke dag gaan er nu vijf bouwbedrijven failliet en massawerkloosheid is in de maak. De bouw staat in brand. Tegen deze achtergrond zou je een eenstemmige oproep verwachten van economen, woningmarktexperts en maatschappelijke organisaties om de extreem weggezakte woningvraag te ondersteunen. Het tegendeel is het geval. Precies op het verkeerde moment, toen de woningvraag al zwaar onder druk stond, is het mes gezet in de hypotheekrenteaftrek. Na deze `vertrouwenwekkende stip op de horizon' zijn de woningprijzen versneld gedaald en ook ten opzichte van de buurlanden steken de ontwikkelingen op de markt zeer ongunstig af.

De beperking van de renteaftrek was nog niet genoeg om de risicoreflex van de hervormers te bevredigen. Permanente verhalen over schuldenbergen en luchtballen in de woningprijzen zijn op de consument afgevuurd en vrijwel kritiekloos in de media herhaald en uitvergroot. Dit alleen al zal de koopbereidheid onder woonconsumenten serieus hebben aangetast. Wie wil een huis kopen als het beeld wordt opgeroepen dat de prijzen nog flink gaan zakken en velen onder onhoudbare hypotheekschulden gebukt gaan? Bovendien zijn concrete maatregelen genomen die obstakels hebben opgeworpen voor burgers die ondanks dit alles nog steeds een huis willen kopen. Dit is gebeurd door steeds strengere inkomenseisen te hanteren bij de hypotheek in het bijzonder voor starters door het maximale leenbedrag in relatie tot de aanschafwaarde te beperken en door feitelijk aflossen te vereisen als je toch nog zou kunnen kopen.

Ook scheidend CPB-directeur Teulings pleitte er onlangs in het FD voor om de financieringsmogelijkheden van huizenkopers niet nog verder te beperken. De spijker op zijn kop, maar wel jammer dat we dit geluid nu pas horen. De onverbeterlijke hervormers willen nog steeds `doorpakken'. De renteaftrek moet nog verder omlaag en zelfs helemaal worden afgeschaft zoals in het ongelukkige plan Wonen 4.0 wordt voorgesteld. Als we de woningmarkt nog dieper in de crisis willen storten, dan is dit het recept. De sleutel ligt niet bij hervormingen die de vraag verder afbreken, maar bij het mobiliseren van de onderliggende vraag.

Het WoOn 2012-onderzoek heeft nog eens duidelijk gemaakt dat die structurele vraag krachtig is.

Als Mark Rutte ons oproept om eens wat optimistischer te zijn en een huis te gaan kopen, dan stellen wij voor dat de premier zorgt voor redelijke randvoorwaarden voor de kopers. En dat kan met de volgende eenvoudige maatregelen.

De eerste is de hervormingsdrift rond het hypotheekdossier te sluiten. Het is meer dan genoeg geweest en als er over tien jaar nieuwe besluiten nodig zijn, dan nemen we die dan wel. De tweede maatregel richt zich op het omlaag krijgen van de rente zelf. Het goede initiatief voor de nationale hypotheekobligatie moet nu snel werkelijkheid worden. De derde maatregel richt zich op de leencapaciteit van starters. Het kabinet heeft onlangs ruimte geboden om inkomensperspectieven te kunnen meewegen bij de hypotheekverstrekking. Alleen is verzuimd de maatregel door te vertalen naar de Nationale Hypotheekgarantie. Deze weeffout kan snel en praktisch worden opgelost door een vaste opslag op de leenbedragen toe te kennen aan jonge kopers. In het verlengde hiervan is het heel zonde dat het budget dat minister Blok voor startersleningen heeft uitgetrokken niet voldoende wordt benut. Dit ligt overigens niet aan de minister, maar aan het feit dat sommige gemeenten onnodig strenge eisen stellen. Laaghangend fruit ligt er ten slotte in de vorm van het terugdraaien van de risicoreflex die inmiddels is overgewaaid naar de corporatiesector. De rente voor de corporaties is nog nooit zo laag geweest, maar het drastisch aangescherpte toezicht zet een onnodige rem op normale sociale investeringen met een zeer laag risicoprofiel. Zo kunnen we met eenvoudige maatregelen de woningmarkt in beweging brengen. Die markt is niet alleen cruciaal voor de bouw, maar ook belangrijk voor onze nationale economie. Naast de relatief grote directe invloed van de bouw op de binnenlandse productie werken woningprijzen via vermogenseffecten ook door in de totale macroconsumptie in Nederland. Waar het om gaat, is de hervormingsdrift de komende jaren te beteugelen en de risicoreflex bij te stellen. Het is zaak om risico's goed onder ogen te zien, maar we moeten niet bang worden voor onze eigen schaduw. Als het kabinet kiest voor een rationele koers, doet de calculerende burger de rest.

Taco van Hoek is directeur Economisch Instituut voor de Bouw (EIB), Friso de Zeeuw is praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft en directeur Nieuwe Markten Bouwfonds Ontwikkeling, Jos Feijtel is directeur/eigenaar van Wonen-Innovatie-Werkplaats.

Als we markt nog dieper in crisis willen storten, is volledig afschaffen renteaftrek het recept.

Taco van Hoek is directeur Economisch Instituut voor de Bouw (EIB), Friso de Zeeuw is praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft en directeur Nieuwe Markten Bouwfonds Ontwikkeling, Jos Feijtel is directeur/eigenaar van Wonen-Innovatie-Werkplaats.