

# Stef Blok doet het zo slecht nog niet

maar ook hij stuit op het Financiële Bolwerk

*Begroting Wonen 2014. Dinsdag 17 september jl. presenteerde het kabinet de beleidsvoornemens voor 2014 waaronder die van Minister Blok voor Wonen. Bijna alles was al wel bekend; het afschaffen van de BTW-integratieheffing bij het ombatterijen van kantoren naar woningen behoort tot de weinige echte nieuwtjes. Veel nieuws kon men ook niet verwachten. Het kabinet startte met het regeerakkoord, in februari volgde het Woonakkoord van het kabinet met D66, CU en SGP; tenslotte verschenen het Aedes-akkoord en het Energieakkoord in augustus jl. Na zoveel akkoorden hebben verrassingen weinig kans. Toch is de eerste echte eigen begroting een goede gelegenheid om de balans op te maken van het beleid op het terrein van de minister van Wonen tot nu toe.*

De begroting verschijnt op een moment dat heel wat deskundigen menen dat de woningmarktcrisis zijn dieptepunt is gepasseerd. Of die veronderstelling terecht is, zal moeten blijken. De aan- en verkopen nemen weer iets toe. Ook zijn er signalen dat de daling van de woningprijzen zijn laatste fase ingaat. Wij zien een kleine stijging van het consumentenvertrouwen. Als de bodem bereikt is, betekent dat niet automatisch dat de markt dan gelijk omhoog stuitert. Die kan zich ook een tijd lang als bodemdier gedragen. Maar goed: elke positieve piep is er één.

We beoordelen de plannen van minister Stef Blok tegen de achtergrond van dit mogelijke, voorzichtige, prille herstel. Wij geven een (niet compleet) overzicht van de recente maatregelen en het 'onderhanden werk'. Inclusief een beoordeling daarvan vanuit het gezichtspunt van herstel van een gezonde woningmarkt.

## Maatregelen huurmarkt

1. Over het nieuwe corporatiestelsel bestaat, op hoofdlijnen, overeenstemming tussen Blok en Aedes, de club van woningcorporaties. Op zich al goed dat deze twee, na alle onproductieve ruzies, het weer eens ergens eens over zijn. De corporaties accepteren de 1,7 miljard verhuurdersheffing (tenzij de leden op 3 oktober anders besluiten) en de minister staat corporaties toe om soms toch commerciële woningen te bouwen. Voorwaarden daarbij zijn: gemeente moet het willen en de markt moet het laten afweten. Financiële winst zal daarbij dus voor corporaties niet te halen zijn. Anders zou de markt wel instappen. Corporaties mogen niet geborgd lenen voor dit type investeringen. Of banken die corporaties zonder borging willen lenen, zal nog moeten blijken. Daarnaast is de harde juridische scheiding van sociaal woningbezit en ander (commercieel) bezit ook van tafel. Het belang van dit akkoord is ook af te leiden uit het feit dat, naast Blok, ook de bewindslieden Rutte en Asscher hierin een belangrijke rol hebben gespeeld.

2. Het kabinet is van plan de verkoop van corporatiewoningen gemakkelijker te maken. Dat is goed nieuws. De wijze van uitwerking is echter contraproductief. Door de vele belemmerende regels zullen beleggers lagere prijzen bedingen of afhaken. Beide zijn niet goed voor corporaties en niet goed voor het doel om beleggers een groter aandeel in de huurmarkt te geven. De angst voor het risico van het 'dumpen' van sociale huurwoningen, leidt tot het bekende eigen oerwoudje van regels: de risico-regelreflex in optima forma. Dit kan beter en eenvoudiger.

3. De uitwerking van de plannen die de president-commissaris van Vesteda, Kees de Boo, in het kader van de Actieagenda bouw ontwikkelde, is nog onzeker. Bedoeling is dat een aantal grote corporaties en enkele institutionele beleggers samen aandelen nemen in een gemengd fonds (z.g. Woonfondsen) waarin deze corporaties een deel van hun duurdere huurbezit onderbrengen. Voor die corporaties ontstaat zo ruimte en liquiditeit voor noodzakelijke uitgaven aan vernieuwing van hun bezit, renovaties etc. Op zich een prima zaak, maar vormgeving is nog onduidelijk en invoering laat wel erg lang op zich wachten ook al laat de Boo weten dat de betreffende corporaties al voor enkele honderden miljoenen te verkopen woningen in de startblokken hebben staan.

### **Maatregelen koopmarkt**

4. De verhoging van het budget voor startersleningen van 20 naar 50 miljoen (Woonakkoord) is een goede zaak. Nu nog slechts circa 20 miljoen van dit budget is besteed, is er geen aanleiding voor minister Blok nu al in te steken op het voorstel van het EIB om extra budget te creëren. Het EIB heeft uitgerekend dat 100 miljoen extra voor één van de meest doelmatige instrumenten die we hebben" heel positief zal uitwerken op de woningmarkt en zichzelf ook nog eens terugverdient (naar schatting 20.000 extra transacties, 660 miljoen aan extra hypotheekleningen en 5000 extra banen in de bouw). Nu het huidige budget nog niet opgebruikt is, is er niet direct aanleiding voor het uittrekken van extra geld. Maar wetend dat de effecten van dit instrument alleen maar positieve kanten kent, is er alle aanleiding voor een landelijke campagne om actief aan de slag te gaan om het budget op te maken en zo nodig extra budget ter beschikking te stellen. Het verdient zich immers terug.

5. Pensioenfondsen krijgen een grotere rol in de hypotheekmarkt. Door de, eigenlijk simpele, oplossing om de al aanwezige overheidsachtervang-garantie voor alle NHG hypotheekleningen in tact te houden als pensioenfondsen een fors pakket hypotheekleningen van de banken overnemen, kan deze operatie helpen om banken lucht te geven en hun balansen te schonen. Dat schept mogelijkheden maar ook verplichtingen om de essentiële rol van kredietverlening weer voluit op te pakken. Een echt hypotheekakkoord (het zoveelste akkoord) tussen rijk, pensioenfondsen en verzekeraars over een Nationaal Hypotheek Instituut (NHI) lijkt nog niet helemaal gereed, maar de lichten staan op groen, zo blijkt uit een, gelijk met de begroting verschenen brief van ministers Kamp, Blok en Dijsselbloem aan de Tweede Kamer.

6. De acties die minister Dijsselbloem onderneemt om bij Brussel voor elkaar te krijgen dat SNS Reaal weer volledig op de hypotheekmarkt kan mee concurreren, zijn zonder twijfel als positief te kenmerken. De verscaling van het aantal hypotheekaanbieders maakt het dringend gewenst dat deze bank van het prijsleiderschapsverbod wordt verlost. Een Eurocommissaris voor mededinging kan natuurlijk eisen dat een bank die eerder staatsteun kreeg niet oneerlijk mag concurreren. Maar intussen lijkt het verbod aan SNS Reaal om gunstige hypotheekrentes aan te bieden, tot gevolg te hebben dat er binnen Nederland nog nauwelijks sprake is van mededinging op dit terrein. Een extra en serieuze aanbieder en liefst ook nog wat buitenlandse aanbieders erbij, dat zou helpen.

7. Er komen verruimde mogelijkheden voor de financiering van de restschuld bij onderwater staande woningeigenaren. Nadat deze problematiek lange tijd bijna dwangmatig formeel is afgemeten aan het begrip “loan to value”, komt enige versoepeling in zicht. Restschuld wordt 10 jaar aftrekbaar gemaakt. Tevens is tijdelijk dubbele hypotheekrenteafrek mogelijk als de oude woning nog niet is verkocht. Allemaal voorzichtigjes, maar toch.

8. Verruiming van de extra hypotheekruimte bij de bouw van zeer energiezuinige woningen van € 8.000 naar bijvoorbeeld € 25.000 zit nu niet in de plannen, maar laat zich uitstekend onderbouwen uit een oogpunt van totale woonlasten. Nu doen, zeggen wij.

#### **En verder....**

9. Het onlangs gesloten Energieakkoord heeft men overwegend met instemming begroet. Corporaties krijgen 400 miljoen om hun woningen te verduurzamen. Consumenten kunnen goedkoop lenen uit een pot van 600 miljoen als ze hun huizen willen isoleren. Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) rekende uit dat het akkoord goed is voor een investeringsbedrag tot 2020 van tussen de 13 en 18 miljard euro. Er kunnen ca. 15.000 banen extra mee gemoeid zijn. Een prima zaak ook al lopen de hogepriesters van de Kantelkerk (Urgenda) nu al weer te klagen dat het onvoldoende zou zijn.

10. De departementen van I&M en BZK zetten beleid voort om te komen tot vereenvoudiging van regelgeving op het terrein van bouw en ruimtelijke ordening. De Crisis- en herstelwet blijkt bij voorbeeld goede effecten te hebben: jaarlijks worden vijf- tot zeventhonderd ruimtelijke besluiten versneld door die wet. Het staatsteun-monster dat overal in het land investeringsplannen teistert, is niet van Haagse, maar van Brusselse origine. Maar toch: tijd voor actie van Blok.

#### **Het 'Financiële Bolwerk' remt**

Het Ministerie van Financiën, de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en De Nederlandse Bank hebben veel invloed op het woonbeleid. Vooral de overtrokken nadruk op het vermijden van financiële risico's bij particulieren, speelt het woonbeleid parten. Tekenend voor de sfeer in dit 'Financiële Bolwerk' is de uitspraak van de nieuwe secretaris-generaal van Financiën, Manon Leijten, in de Cobouw van 9 september jl. : “De onderliggende hoge schuld van de huishoudens is de oorzaak van de ingezakte woningmarkt”. Dat vraagt, aldus Leijten, “niet om meer kredieten om de bouw te stimuleren maar juist om minder kredieten”.

Op die redenering valt het nodige af te dingen; bijvoorbeeld door serieuzer rekening te houden met het feit dat we in Nederland een uitzonderlijk hoog percentage van maar liefst 11 % bnp aan betalingsbalansoverschot hebben. In de “Bankenvisie” van Minister Dijsselbloem staat dat huizenkopers in de toekomst meer eigen geld moeten meenemen. De ‘loan to value’ moet stapsgewijs zakken naar 100% van de woning in 2018. Dat was allemaal al eerder bekend maar de minister voegt daar nu nog eens aan toe dat op termijn minder geleend zal kunnen worden dan 100%. Gelukkig is dat nu nog niet aan de orde. Maar er zullen hierover voorstellen worden gedaan bij een robuust herstel van de woningmarkt. Ons pleidooi: echt wachten op dat herstel. Niet nu de vraagkant weer beperken door de NHG normen aan te scherpen zoals nu gebeurt door de maximale kostengrens terug te schroeven naar € 225.000 en in de toekomst nog lager. Een foute timing. Ook hier wachten op het robuuste herstel.

### **Geen nieuwe hervormingen**

Minister Stef Blok heeft een jaar lang veel kritiek te verduren gekregen. Volgens een enquête van het tv-programma ‘Een Vandaag’ is hij de minister waarin het publiek minst vertrouwen heeft. Een deel van de vakwereld uit kritiek omdat hij ‘verdergaande hervormingen’ tegenhoudt. Wij zeggen: ‘stop die hervormers; laat het huidige hervormingsprogramma indalen, zodat betrokkenen er aan wennen en het aarzelend stijgende (woon)consumentenvertrouwen door kan zetten’. Dus geen nieuwe ‘hervormingen’ zoals het theoretische plan ‘Wonen 4.0’. Kleine verbeteringen en het weghalen van oneffenheden, dat helpt nu. Stef Blok probeert dat; zijn beleid is zo slecht nog niet. Een beetje steun voor hem tegenover het risico-averse Financiële Bolwerk kan het beleid een slag verbeteren.



*Friso de Zeeuw, praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft en directeur Nieuwe Markten Bouwfonds Ontwikkeling*



*Jos Feijtel, directeur/eigenaar van de Win- en Werkplaats Wonen*