

Een jaar kabinetsbeleid

Wonen in tien punten

Toen het kabinet de beleidsvoornemens voor 2014 presenteerde, waaronder die van minister Blok voor Wonen, was er niet heel erg veel nieuws onder de zon. Bijna alles was al wel bekend; het afschaffen van de btw-integratieheffing bij het ombatterijen van kantoren naar woningen en leegstaande verkoopwoningen behoort tot de weinige echte nieuwtjes. Veel nieuws was ook niet te verwachten. Het kabinet startte met het regeerakkoord, in februari volgde het Woonakkoord van het kabinet met D66, CU en SGP, ten slotte verschenen het Aedes-akkoord en het Energieakkoord. 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 van de minister van Wonen tot nu toe.

Door **Friso de Zeeuw** en **Jos Feijtel**'

We zijn na een jaar kabinetsbeleid aangekomen op een moment dat heel wat deskundigen menen dat de woningmarktcrisis haar 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 haar laatste fase ingaat. Wij zien een kleine stijging van het consumentenvertrouwen. Als de bodem bereikt is, betekent dat niet automatisch dat de markt gelijk omhoog stuitert. Die kan zich ook een tijd lang als bodemdier gedragen. Maar goed: elke positieve piep is er één.

We beoordelen de voornemens 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.

Stef Blok verdient meer steun dan kritiek maar ook hij stuit op het Financiële Bolwerk



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 over eens zijn. De corporaties accepteren

de 1,7 miljard euro verhuurdersheffing voor deze kabinetsperiode, nu ook de ledenvergadering van Aedes daarmee heeft ingestemd. De corporatieachterban heeft daarbij nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de betaalbaarheid van de sociale huurwoningen. Begrijpelijk, maar niemand maakt daarbij melding

Een jaar kabinetsbeleid

van het bedrag van bijna een half miljard extra dat Blok op de begroting heeft uitgetrokken voor verhoging van de huurtoeslag (van 2,8 miljard naar 3,2 miljard euro). Een megaverhoging in deze krappe budgettaire tijd, maar tegelijkertijd een stap op weg naar het berekenen van werkelijke huren met een goede opvang voor de onderkant. Jammer dat in het Kamerdebat van half oktober over het woningwaarderingstelsel sommige Kamerfracties toch weer pleitten voor kunstmatige maximalisering van de huren. Daaraan tegemoetkomen zou een stap terug zijn. Het Aedes-akkoord staat corporaties toch toe om soms commerciële woningen te bouwen. Voorwaarden zijn: de gemeente moet het willen en de markt laat het afweten. Het motief hiervoor zal zijn het vormen van de gemengde wijken, want financiële winst zal doorgaans niet te realiseren 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 vervalt de harde juridische scheiding van sociaal woningbezit en ander (commercieel) bezit. 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 beoogt de verkoop van corporatiewoningen te vergemakkelijken. Dat is goed nieuws. De uitwerking verdient echter kritiek. Corporaties moeten niet alleen aan een woud van vormvoorschriften voldoen maar stuiten ook op inhoudelijke, onnodig beperkende voorwaarden. Bijvoorbeeld de voorwaarde dat woningen eerst aan zittende huurders worden aangeboden. Dat leidt tot complexen als gatenkaas, met vaak onhandige VvE's. Het drukt de waarde van het complex voor beleggers aanzienlijk. Ook de eis dat sociale huurwoningen alleen aan de belegger mogen worden verkocht als wordt vastgelegd dat deze zeven jaar niet mag uitponden, drukt de prijs. Dat geldt eveneens voor de verplichte winstdelingsregeling bij uitpounding vanaf het zevende jaar. Door dit type belemmerende regels

zullen beleggers lagere prijzen bedingen of afhaken. Het benadeelt corporaties en staat haaks op het streven om beleggers een groter aandeel in de huurmarkt te geven. De angst voor het risico van 'dumpen' van sociale huurwoningen, baart het oerwoudje van regels: de risico-regelreflex in optima forma. Dit kan beter en eenvoudiger met uiteindelijk voor alle betrokkenen betere resultaten, financieel en maatschappelijk.

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. In deze zogenoemde Woonfondsen kunnen corporaties een deel van hun duurdere huurbezit onderbrengen. Voor die corporaties ontstaat zo ruimte en liquiditeit voor noodzakelijke uitgaven aan vernieuwing en verbetering van hun bezit. Op zich een prima zaak, maar vormgeving is nog onduidelijk en invoering laat 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. De minister laat in zijn begrotingsstukken weten deze aanpak krachtig te ondersteunen. Van belang is om ook hier belemmerende regelgeving (de nieuwe verkoopcirculaire van september) te slopen.

Maatregelen koopmarkt

4. De verhoging van het budget voor startersleningen van 20 naar 50 miljoen euro (Woonakkoord) is een goede zaak. Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) heeft uitgerekend dat de starterslening 'een van de meest doelmatige instrumenten (is) die we hebben'. Nu het huidige budget nog niet is opgebruikt, bestaat geen directe aanleiding voor het uittrekken van extra geld. Omdat de effecten van dit instrument voornamelijk positief zijn, verdient het aanbeveling met een landelijke campagne actief aan de slag te gaan en het budget daadwerkelijk te besteden. Het verdient zich immers terug.



5. Pensioenfondsen krijgen een grotere rol in de hypotheekmarkt. Simpel gezegd krijgen pensioenfondsen en beleggers de NHG-gegarandeerde hypotheek ter overname aangeboden. De hypotheekpakketten gaan op staatsobligaties lijken; dat maakt ze aantrekkelijk. Deze operatie geeft banken lucht en verlicht hun balansen. Dit schept zo de mogelijkheid – maar ook wel de maatschappelijke plicht – voor de banken om de essentiële rol van kredietverlener weer royaler op te pakken. Een volledig hypotheekakkoord (het zoveelste akkoord) tussen Rijk, pensioenfondsen en verzekeraars over een Nationaal Hypotheek Instituut (NHI) is er nog niet, maar de lichten staan op groen. Dat blijkt uit een, gelijk met de begroting verschenen, brief van de 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 mee kan concurreren, zijn zonder twijfel als positief te kenmerken. De verschraving 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 nauwe-



lijks sprake is van mededinging op dit terrein. Een extra en serieuze aanbieder en liefst ook nog wat buitenlandse aanbieders erbij, zou helpen.

7. Er komen verruimde mogelijkheden voor de financiering van de restschuld bij onder water staande woningen. Nadat deze problematiek lange tijd bijna dwangmatig formeel is afgemeten aan het begrip 'loan to value', komt enige versoepeling in zicht. Restschuld wordt tien jaar aftrekbaar gemaakt. Tevens is tijdelijk dubbele hypotheek-renteaftrek 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 euro zit nu niet in de plannen, maar laat zich uitstekend onderbouwen uit het oogpunt van totale woonlasten. Nu doen, zeggen wij.

En verder....

9. Het onlangs gesloten Energieakkoord is overwegend met instemming begroet. Corporaties krijgen 400 miljoen euro om hun woningen te verduurzamen. Ook particulieren kunnen via de duurzaamheidslening goedkoop lenen uit een pot van 600 miljoen euro als ze hun huizen willen isoleren. Het EIB rekende uit dat het akkoord een investeringsbedrag tot 2020 oplevert van tussen de 13 en 18 miljard euro. Er kunnen zo'n 15.000

banen extra mee gemoeid zijn. Een prima zaak, ook al lopen de hoge prijzen van de 'duurzame kantelkerk' (waaronder Urgenda) nu alweer 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 bijvoorbeeld effect te hebben: jaarlijks worden vijf- tot zevenhonderd ruimtelijke besluiten versneld door die wet. Het staatsteunmonster 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: '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 procent van het bnp aan betalingsbalansoverschot hebben.

In de Bankvisie van minister Dijsselbloem staat dat huizenkopers in de toekomst meer eigen geld moeten meenemen. De 'loan to value' moet stapsgewijs zakken naar 100 procent 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 procent. 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-garantiën terug te schroeven naar 225.000 euro en in de toekomst nog lager. De richting is begrijpelijk, maar de timing verkeerd. Ook hier wachten op het robuuste herstel, is ons devies.

Geef de hervorming de kans om in te dalen

Minister Stef Blok heeft een jaar lang veel kritiek te verduren gekregen. Volgens een enquête van het tv-programma EenVandaag is hij de minister in wie het publiek het minst vertrouwen heeft. Een deel van vakwereld uit kritiek omdat hij 'verdergaande hervormingen' tegenhoudt. Wij zeggen: stop die hervormers; laat het huidige hervormingsprogramma indalen, zodat betrokkenen eraan wennen en het aarzelend stijgende (woon)consumentenvertrouwen kan doorzetten. 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. De uitwerking is soms matig, maar steun voor hem tegenover het risico-averse Financiële Bolwerk kan het beleid een slag verbeteren.

Noot

- 1 Prof. Mr. Friso de Zeeuw is praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft en directeur Nieuwe Markten Bouwfonds Ontwikkeling. Jos Feijtel is directeur/eigenaar van de Win- en Werkplaats Wonen.