

Elco Brinkman: "Blokkades voor starters nu opheffen"

DONDERDAG 09 FEBRUARI 2012 11:24



De aangescherpte hypotheekregels bereiken hun doel niet. De schuld wordt niet kleiner, maar wel worden er door een te starre omgang met die regels heel veel starters geweerd van de woningmarkt. Dat blijkt uit mediaberichten over het onderzoek dat het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) vanmiddag presenteert.

"De maatregelen zijn dus blijkbaar niet nuttig, integendeel. En dat terwijl we weten dat heel Nederland de starters keihard nodig heeft voor de doorstroming op de woningmarkt", vindt Elco Brinkman, voorzitter van Bouwend Nederland.

"Het is daarom des te pijnlijker dat zij al die tijd geblokt werden door de onnodig rigide interpretatie van regels - die op zich wel degelijk ruimte bieden voor maatwerk, zowel door banken als door toezichthouders. Het is heel goed dat we dat dankzij het EIB nu weten. Een correctie is hard nodig. Dat is in het economisch belang van heel Nederland."

"De afgelopen tijd buitelden banken, toezichthouders en andere deskundigen over elkaar heen om de hypotheekregels steeds verder aan te scherpen. Alles om maar te voorkomen dat gretige woningkopers zichzelf verdrinken in schulden. Hoe goed bedoeld die regels waarschijnlijk ook waren, het gevolg is dat de woningmarkt in z'n geheel verder vastloopt. Die blokkade voor starters en doorstromers straalt bovendien uit naar een fors deel van de Nederlandse economie."

"De onmisbare koopstarters zijn vaak goed opgeleide twintigers, die uitstekende perspectieven hebben qua carrière. Daar moet je als hypotheekverstrekker simpelweg rekening mee houden; de laatste paar jaar gebeurde dat veel te weinig. Hij of zij komen niet vaker dan anderen in de problemen door een hoge woningschuld. Tenzij ze werkloos worden, uiteraard, of als stel uit elkaar gaan. Maar dat hoort niet speciaal bij starters, dat kan iedereen raken. In plaats van ongenueanceerd 'nee' te verkopen aan de toekomst van ons land, moeten banken juist veel meer doen om deze ongelooflijk belangrijke groep ter wille te zijn. Ze zijn het meer dan waard", aldus Brinkman.

Overdrachtsbelasting exit

"Maar dan nog blijft het een feit dat de starter meer moet lenen dan de waarde van de woning. De grootste oorzaak hiervan is de overdrachtsbelasting. Die is nu al flink omlaag en moet wat ons betreft helemaal verdwijnen, in combinatie met hypotheekleningen die werkelijk recht doen aan het vaak grote verdienvermogen van de

individuele starter. Daarmee voorkom je ook dat woningprijzen nog verder inzakken, zodat nu-ingestapte starters gevangene van hun woning worden, voor de komende jaren."

Rente omlaag en meer investeren

"Wat starters ook enorm zou helpen, zijn lagere hypotheekrentes. De huidige hypotheekrente in Nederland een flink stuk hoger is dan noodzakelijk of zelfs normaal is. Deels is het rationeel zelfs onverklaarbaar. Feit is wel dat er flink wat ruimte open ligt voor marktpartijen die lagere rentes bieden, zoals pensioenfondsen. Hun vermogens zitten vaak al in de woningmarkt - maar niet de Nederlandse - en we zouden graag zien dat ze hun activiteiten weer (terug) naar Nederland verplaatsen. Er zijn nu mooie concurrerende rendementen te maken waar we ook als Nederlandse maatschappij iets aan hebben."

"Dat geldt net zo goed voor alle investeringen in de bouw en infra. De bouwsector vangt nu al een paar jaar de harde klappen op. Want niet alleen blijft de (vervangende) nieuwbouw uit van tienduizenden woningen per jaar, maar ook de aanleg van en het onderhoud van provinciale en gemeentelijke wegen stagneert. En we kunnen ook concluderen dat er ook nog genoeg te doen valt aan het winterproof maken van het spoor."

"De bouw was altijd een economische motor, kan en wil dat ook weer zijn, maar dan moet er juist nu fors geïnvesteerd worden. Wat goed is voor de bouw, is goed voor de economische kracht van heel Nederland; we krijgen er woningen en wegen voor terug, die we ook hard nodig hebben. Plus: de opbrengsten lekken niet weg naar buitenlandse concerns. Kortom, de best bestede euro is de euro die naar de bouw gaat."

Behoeftegroei

"De pensioenfondsen zouden bijvoorbeeld kunnen besteden aan investeringen in de bouw en het beheer van duurdere huurwoningen. Daar is een enorme behoefte aan, hebben we gezien. Hoe dan ook wordt er nu veel te weinig geïnvesteerd in de nog steeds groeiende behoefte aan wonen en mobiliteit van alle Nederlanders. We schieten onszelf in de voet daarmee, we verwaarlozen de kracht van zowel krimpgebieden als van regio's waar de bevolking de komende dertig jaar nog groeit."

"Een voorbeeld: in de periode 2012 - 2017 worden ruim 390.000 woningen gerealiseerd, waarvan 251.000 (ofwel 64 procent) koopwoningen. Dat is dus gemiddeld 65.000 woningen per jaar. Dan moet je bedenken dat uit de Primos-prognose die BZK liet maken, blijkt dat de behoefte gemiddeld ligt op 75.000 woningen - elk jaar! Bovendien weten we dat de laatste jaren dat gemiddelde bij lange na niet gehaald werd. Het tekort loopt dus steeds verder op. Het logische gevolg is echte schaarste: een tekort aan de juiste woningen op de juiste plekken. Zeker bij een herstel van de economie verwachten we dat woningnood weer een reëel gevaar is in groeiregio's, zoals de grotere steden in de Randstad."

"Dit geldt niet alleen voor de koopmarkt. Parallel hieraan lopen de wachtlijsten voor sociale huurwoningen nog verder op, want corporaties kunnen te weinig nieuwe woningen bouwen. De druk op de woningmarkt, zowel vrij als gereguleerd, loopt hierdoor verder op. Het zou iedereen helpen om de berekening van de huurprijzen aan te passen, zodat je waar nodig de kwaliteit en de ligging van een woning beter in de maandelijkse huur terug ziet."

Stapsgewijs kom je dan in de buurt van de werkelijke waarde van de woningen. En zo kunnen heel wat corporatiewoningen boven de liberalisatiegrens van 652 euro terecht komen, zodat het bijvoorbeeld voor pensioenfondsen aantrekkelijker wordt om in dit huursegment te investeren."

"Ook is er het een en ander te renoveren, waarbij hele complexen meteen energiezuinig gemaakt kunnen worden. Particuliere woningeigenaren zouden baat hebben bij voordelige financiering van zo'n operatie voor hun eigen huis. Ook daar passen pensioenfondsen in."

Schuld kalft af

"Het EIB onderzocht ook de vaak misbruikte hypotheekschuldenkwestie. Wat blijkt? Deze totale schuld - die volgens ons al niet zo'n probleem was - gaat de komende jaren alleen maar dalen. Dat komt niet door de aangescherpte hypotheekregels, maar door enerzijds de vergrijzing en anderzijds het vrijkomen van spaar- en beleggingstegoeden. De eerste vrijval van vermogen uit spaarhypotheken gaat rond 2015 plaatsvinden, dertig jaar na het ontstaan van spaarhypotheken, in het midden van de jaren '80. Die doeluitkeringen zorgen de komende jaren voor een verlaging van de totale hypotheekschuld. Dus zonder de recente aanscherpingen wordt de schuld al een heel stuk kleiner. Dat is meer dan prettig, want hierdoor raken we af van de vaak gebruikte drogredenering dat de hoge schuld het nodig zou maken om de hypotheekrenteaf trek af te schaffen. Ook zet het de rationaliteit en de timing van de aanscherpingen in een bedenkelijk daglicht."

"We moeten af van het paniekvoetbal en weer met verstand en vertrouwen doen wat nodig is: de kansrijke starters aan een woning helpen, zodat de hele woningmarkt weer in beweging komt. Als de bouw- en woningsector weer goed draaien, lift heel Nederland economisch mee in die beweging."