



vereniging
eigen huis



N E D E R L A N D S E



WOONBOND

Oproep aan het kabinet van FNV In Beweging, Vereniging Eigen Huis en de Nederlandse Woonbond

5 februari 2013

Bouwen aan vertrouwen

Het consumentenvertrouwen staat op een bijzonder laag niveau. Dat komt voor een belangrijk deel door de ontwikkelingen op de woningmarkt. De huizenprijzen dalen, de lasten stijgen en mensen weten niet waar dat eindigt. Onzekerheid is troef op de woningmarkt en dat straalt breed uit over de samenleving. Er wordt de helft minder gekocht, gebouwd, geïnvesteerd, verbouwd, opgeknapt, ingericht en bewogen op de woningmarkt. Dat heeft verstrekkende gevolgen voor de werkgelegenheid, de koopkracht en de economie. De werkgelegenheid in de bouw is al gedaald met 51.000 arbeidsjaren en het einde is nog niet in zicht. Naarmate de woningmarkt dieper wegzakt, wordt de schade groter. FNV In Beweging, Vereniging Eigen Huis en de Nederlandse Woonbond staan voor de mensen in het land die werken en wonen. De organisaties hebben in de woningmarkt een gezamenlijk belang m.b.t. werkgelegenheid, het aanbod van woningen, de waardeontwikkeling daarvan en de betaalbaarheid van woonlasten. Gezamenlijk dringen zij bij de politiek aan op bijstelling van het huidige beleid.

Spiraal doorbreken

Het overheidsbeleid wakkert de onzekerheid verder aan. Sinds januari gelden extra toetredingsdrempels voor koopstarters, zoals de verplichte aflossing van de volledige hypotheek. Als 'willen' al überhaupt aan de orde is voor deze groep, zal kunnen kopen voor een groot deel van hen geen werkelijkheid zijn. Zonder nieuwe toetreders is er ook geen doorstroming in de rest van de markt. De eerste schakel in de verhuisketen ontbreekt immers. Stagnatie en onzekerheid versterken de neerwaartse vicieuze cirkel waarin de woningmarkt verstrikt is geraakt. Alleen met vertrouwen en voldoende financieringsmogelijkheden kan die cirkel worden doorbroken.

Betaalbare woonlasten

Huurders staan voor een forse lastenverzwaring die door de overheid wordt binnengehaald via de verhuurderheffing. Huurders moeten fors meer betalen, maar krijgen er minder voor terug. Voor middeninkomens kan de lastenstijging oplopen tot wel 9%. Zonder dat er een check is gedaan op betaalbaarheid. Problemen zijn er al voor circa 1 miljoen huurders met een te hoge huurquote. Deze groep dreigt kopje onder te gaan als ook de energieprijzen stijgen. 'Energiearmoede' steekt de kop op. Een gematigde huur en lastenontwikkeling is voor velen onmisbaar, wil er enige bestedingsruimte overblijven.

Harde klappen

Het kapitaal dat voor de woningmarkt verloren gaat door de verhuurderheffing en de waardedaling van woningen kan niet geïnvesteerd worden in nieuwbouw, onderhoud en verbetering van woningen. Behalve dat dit leidt tot kwaliteitsverlies en een oplopend tekort in de woningvoorraad, betekent dit ook een verder verlies van werkgelegenheid in een branche die toch al harde klappen krijgt. Er moet zelfs gevreesd worden voor een blijvend verlies aan vakkennis.

Nederland wil verhuizen

Bijna de helft van de Nederlandse huishoudens wil naar een ander huis, bijvoorbeeld omdat dat nodig is in verband met een nieuwe baan. Op dit moment kan men dat niet. Onzekerheid weerhoudt hen daarvan: de oude woning raakt niet verkocht of de juiste woning is niet beschikbaar, de financiering komt niet rond of de nieuwe baan biedt onvoldoende zekerheid voor een hypotheek. Een stuwmeer aan verhuisplannen wacht op vertrouwen en financieringsmogelijkheden. Het aantal huishoudens neemt gestaag toe en de woningbouwproductie blijft daar ver bij achter. De overheid moet de natuurlijke ontwikkeling van de Nederlandse woningmarkt faciliteren en niet saboteren.

Vooruit of achteruit?

Gaan we op de woningmarkt verstandig vooruit of rücksichtslos achteruit? De verstandige weg vooruit voor de langere termijn staat beschreven in WONEN 4.0, een integraal hervormingsplan dat tot stand is gekomen door samenwerking tussen Vereniging Eigen Huis, Woonbond, Aedes en de makelaarsorganisatie NVM, VBO Makelaar en VastgoedPRO. Op de korte termijn is dringend bijstelling van het beleid nodig om te voorkomen dat de woningmarkt verder onderuit gaat en de economie en samenleving – onnodig – nog meer op achterstand worden gezet. Vertrouwenwekkend beleid en voldoende financieringsmogelijkheden moeten er voor zorgen dat de woningmarkt weer in beweging komt, dat er geïnvesteerd wordt in de bouw en verbetering van woningen en dat werkgelegenheid en vakmanschap zoveel mogelijk behouden blijven. FNV In Beweging, Vereniging Eigen Huis en de Woonbond pleiten daarom voor de volgende maatregelen.

Koopsector:

- Beperkt de hypotheekrenteaftrek voor nieuwe hypotheeklen alleen op forfaitaire basis. Geen verplichting om feitelijk volledig af te lossen. De bestaande regel die tot minimaal 50% aflossing verplicht, is voldoende om problemen in de toekomst te voorkomen. Een hogere aflossingsverplichting werpt een onnodige drempel op voor toetreders tot de woningmarkt.
- Meer flexibiliteit en innovatie in de hypotheekverstrekking in het kader van de veranderende verhoudingen op de arbeidsmarkt. Het toenemend aantal zzp-ers, freelancers e.d. moeten betere kansen krijgen om de koop van een woning te kunnen financieren.
- Beleid om de marges van banken op de hypotheekrente terug te brengen naar een internationaal aanvaardbaar niveau.

Huursector:

- Een gematigde huurontwikkeling om de koopkracht te beschermen. Verstandig huurbeleid door de huursombenadering in plaats van een inkomensafhankelijke huurstijging (gluurverhoging).
- Vervangen van de verhuurderheffing door een investeringsplicht voor woningcorporaties. Extra investeringen in bouw, renovatie en energiebesparing zijn goed voor de werkgelegenheid, economische groei en de overheidsfinanciën.

Werkgelegenheid:

- Meer werkgelegenheid via een Nationaal Fonds Energiebesparing. Een fonds deels gefaciliteerd door de overheid, maar met private investeringen die meer Inkomstenbelasting en Btw opleveren en door meer werkgelegenheid onnodige werkloosheidsuitkeringen kan besparen.
- Investeren in het ombouwen van overtollige kantoorruimte naar woningen of slopen hiervan.

Ton Heerts, voorzitter FNV In Beweging
Rob Mulder, directeur Vereniging Eigen Huis
Ronald Paping, directeur Nederlandse Woonbond