

PLATFORM WONINGMARKT NEDERLAND WIL BREED DEBAT

Gezonde woningmarkt vergt integraal beleid

In de rijksbegroting voor 2004 is een beperking van de hypotheekrenteaftrek opgenomen. Het plan is om de 'doorstromers' te verplichten de overwaarde van hun verkochte woning in hun nieuwe woning te steken. Het bedrag van die overwaarde wordt uitgesloten van hypotheekrenteaftrek. Partijen uit de vastgoedbranche discussieerden over deze maatregel. Conclusie: de voorgenomen maatregel is te partieel, slecht getimed en slecht doordacht. Integraal beleid is nodig om tot een gezonde woningmarkt te komen.

DOOR PLATFORM WONINGMARKT NEDERLAND

De verontrusting die deze zomer in de branche ontstond over de regeringsplannen resulteerde in de oprichting van het Platform Woningmarkt Nederland. De achterban van het platform is breed en omvat onder meer consumentenorganisaties, onafhankelijk hypotheekadviseurs, banken, verzekeraars, projectontwikkelaars, institutionele beleggers, woningbouwcorporaties, bouwmarkten, architectenbureaus en de Nederlandse Vereniging van Makelaars. Het platform functioneert onder voorzitterschap van drs. Hans de Boer. Vice-voorzitters van het platform zijn professor Kohnstamm (voorzitter Raad Onroerende Zaken) en mr. Marlies Pernot (algemeen directeur Vereniging Eigen Huis). Het platform wil een publiek debat organiseren en richt zich op de ontwikkeling van een integraal beleid op de woningmarkt. Een beleid dat zich over meerdere departementen uitstrekt en niet alleen bestaat uit belastingmaatregelen, maar beleid dat erop gericht is een stabiele, gezonde woningmarkt te bevorderen. Het gaat daarbij niet alleen om koopwoningen, maar ook om het huurbeleid, de nieuwbouwproductie en het grondbeleid.

Grote zorg

Wat de deelnemers en sympathisanten van het Platform bindt, is de grote zorg over het kabinetsbeleid. Beperking van de aftrek van hypotheekrente zal, volgens berekeningen van het economisch bureau van de ING Groep, niet alleen voor de consument maar ook vóór de overheid kwalijke financiële gevolgen hebben. De woningmarkt is op dit moment zeer kwetsbaar. De

economie verkeert in een deplorabele staat, de werkloosheid loopt maandelijks met 13.000 op, de besteedbare inkomens staan onder druk, de hypotheekrente stijgt weer. De schulden van het gemiddelde Nederlandse gezin zijn nog nooit zo hoog geweest, terwijl

Een maatregel die de economie geen goed doet

de rente sinds 1990 enorm is gedaald. Het platform vindt de timing van deze maatregel dan ook bijzonder slecht.

Bovendien berekende het platform dat de maatregel niet de beoogde 400 miljoen euro zal opleveren, maar de schatkist in het eerste jaar 240 miljoen euro zal kosten. Ook op de lange termijn zal de maatregel een negatief resultaat voor de rijksbegroting opleveren. De oorzaak van die negatieve uitkomst is het wegvallen van BTW-inkomsten op de circa drie miljard euro aan extra consumptieve bestedingen op basis van de overwaarde van woningen. Naast het dalen van de BTW-inkomsten zal iedere procent daling van de woningprijs de overheid nog

eens 250 miljoen euro extra kosten. Ook op brancheniveau zal de maatregel kwalijke gevolgen hebben. Het effect zal zich uitstrekken naar bouwers, makelaars, architecten, bouwmarkten, woninginrichters, hoveniers, enzovoorts. Het is een maatregel waarmee de economie beslist geen goed wordt gedaan.

Microniveau

Wat betekent de beperking van de aftrek van de hypotheekrente op microniveau, voor de wooncarrière van de individuele huizenbezitter? De Nederlander met een eigen woning krijgt straks een complex en bewerkelijk pakket 'deelhypotheken'. Omdat de hypotheekrente straks ook maar voor dertig jaar aftrekbaar is krijgt de consument allemaal kleine 'plukjes' hypotheek, wat het geheel erg onoverzichtelijk maakt. Er ontstaat bovendien rechtsongelijkheid: een starter kan de volledige hypotheekrente aftrekken, een doorstromer niet. Het Platform Woningmarkt verwacht dat de gebruikelijke 'wooncarrière' zal stagneren als de lasten stijgen door beperking van de hypotheekrenteaf trek. En die lasten stijgen met 7 tot 42 procent.

De gemiddelde wooncarrière bestaat uit een starterwoning, eerste verhuizing naar een eengezinswoning, tweede verhuizing naar een luxere woning en tot slot verhuizing naar een seniorenappartement. Met name de tweede verhuizing zal uitgesteld worden, waardoor ook in de markt voor starters- en eengezinswoningen verstopping optreedt. Maar ook senioren zullen de laatste stap wellicht afstellen, omdat een constructie waarbij de overwaarde van hun oude huis als extra pensioen dient niet langer mogelijk is. In ieder geval zullen starters het nog moeilijker krijgen, terwijl het aandeel van starters in het aantal verkochte huizen de laatste vijf jaar al afnam van 46% naar 32%.

De bevolkingsgroei en de verkleining van de huishoudens zal de woningmarkt voor starters de komende jaren onder druk zetten. Voor een perfecte match tussen vraag en aanbod zal de woningvoorraad tot 2010 jaarlijks met 55.000 tot 60.000 woningen moeten groeien. Die toename valt in werke-

lijkheid niet te verwachten. Met name de groei van het aantal huurwoningen is de afgelopen jaren achtergebleven, en het aandeel van huurwoningen in de woningvoorraad is afgenomen naar 47%. Starters die een woning willen kopen zijn geconfronteerd met een sterke daling van het aanbod van woningen goedkoper dan 136.134 euro; in 1994 was dat 79%, in 2000 nog maar 21%. Deze groeiende discrepantie tussen vraag en aanbod vraagt om een integrale visie op de huur- en koopsector.

Niet evenwichtig, slecht getimed

Het Platform Woningmarkt Nederland vindt de voorgenomen maatregel niet goed gefundeerd, en bijzonder ongelukkig getimed. De maatregel zal zowel op particulieren als op de branche een negatieve invloed hebben. Bovendien zal de maatregel alleen al door het drukkende effect op de BTW-

inkomsten beslist niet de begroote 400 miljoen euro opleveren.

Het Platform Woningmarkt pleit voor en denkt mee over integraal beleid, met name wat de aanbodkant betreft. Wat wil de regering met het fiscale gebouw rond het eigen woningbezit? Welke maatregelen kunnen een evenwichtige en gezonde woningmarkt bevorderen in Nederland? Het Platform wil zich uitdrukkelijk niet beperken tot

een verzet tegen de beperking van de hypotheekrenteaf trek, die naar haar mening de doorstroming in de woningmarkt zal afremmen. Men wil komen tot een integrale en breed gedragen visie op de woningmarkt, waarmee de politiek uit de voeten kan en waarmee de woningmarkt geleidelijk kan stabiliseren. Het gaat daarbij niet alleen om koopwoningen, maar ook om huurbeleid, nieuwbouwproductie en grondbeleid.

Alle informatie van en over het Platform Woningmarkt is te vinden op www.platformwoningmarkt.nl

Welke maatregelen kunnen een evenwichtige en gezonde woningmarkt bevorderen?