

SPOED

Aan het Kabinet
Postbus 20001
2500 EA DEN HAAG

Voorburg, 17 november 2008

Ons kenmerk: FN/eb/332

Betreft: woningproductie

Geachte dames en heren,

NVB voert momenteel met andere betrokken partijen overleg met het ministerie van VROM via het Validatieteam Kredietcrisis. Tijdens dit overleg zijn diverse suggesties gedaan om de woningbouw aan de gang te houden, teneinde een economische crisis te voorkomen. Deze suggesties worden momenteel op ambtelijk niveau bestudeerd. Echter, de situatie verslechtert momenteel zo snel, dat het landsbelang ermee gemoeid is en daarmee de besluitvoering een aangelegenheid is geworden van het kabinet. Het 'bizarre' is dat de Nederlandse woningbouw thans nog steeds gezond oogt (zie ook het CBS van vrijdag 14 november j.l.), maar dat de verkoop van nieuwe huizen tegelijkertijd zo zwaar terugloopt, dat een halvering van de woningproductie in de komende jaren zonder maatregelen onontkoombaar is.

De markt van koopwoningen is net als de financiële wereld een vertrouwensmarkt. Bij de aanschaf van een huis gaan mensen voor vele jaren zware financiële verplichtingen aan. Sinds het echte 'uitbreken' van de kredietcrisis in oktober j.l. is dit vertrouwen weggefallen. Dit heeft tot gevolg dat bij veel woningprojecten thans sprake is van een volledige kopersstaking. Mensen wachten af hoe het nu met de economie verder zal gaan en stellen hun koopbeslissing uit, vaak ook in afwachting van de verkoop van de huidige koopwoning. Vervolgens wacht iedereen op iedereen, met als gevolg dat de doorstroming vrijwel stil ligt. Het gevolg is ook een immense prop in de bestaande woningmarkt. Veel mensen willen op zich best graag kopen, maar durven op dit moment uit angst voor de ontwikkelingen en uit angst dat zij hun huidige huis niet kwijtraken geen koopbeslissing te nemen.

De verkoop van nieuwe huizen lag afgelopen zomer in heel Nederland al veertig procent onder het niveau van twee jaar terug. Aangezien vooral na de zomer het vertrouwen in Nederland een extreme deuk heeft gekregen en de verkoop van nieuwe huizen op veel plekken nagenoeg volledig is stilgevallen - derhalve verkoopdalingen in de orde van grootte van 70% ten opzichte van twee jaar eerder - verwachten we - als het vertrouwen niet snel terugkomt - voor de komende jaren een buitengewoon zware productiedaling.

Het misleidende is dat zo iets niet direct op de bouwmarkt zichtbaar is, omdat momenteel de woningen worden gebouwd en opgeleverd die twee jaar geleden zijn verkocht. In 2008 en het eerste halfjaar van 2009 zal er op de bouwplaatsen zelf dan ook nog weinig tot niets van te merken zijn. Volgens onze prognose zullen er in 2008 ongeveer 80.000 nieuwe huur- en koopwoningen worden gebouwd, de zogeheten gereedmeldingen (opgeleverde woningen). Dit is keurig conform de doelstelling. Van dit aantal zal circa 70% een koopwoning zijn en 30% een huurwoning.

Het 'bizarre' is, dat de Nederlandse woningbouw en in het verlengde de Nederlandse economie pas vooral na de 2^e helft van 2009 de gevolgen van de huidige kopersstaking zullen gaan merken, met uiteindelijk een halvering van de huidige woningproductie naar 40.000 nieuwe huur- en koopwoningen in 2011, waarvan de verhouding kopen en huren tegen die tijd *fifty-fifty* zal zijn. Althans als maatregelen ter herstel van het vertrouwen achterwege blijven.

Wij zijn ons bewust dat het Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid, het EIB, recent een optimistischer beeld heeft geschetst van de woningbouwmarkt. Volgens het EIB daalt in 2009 en 2010 het aantal opgeleverde nieuwe woningen tot 70.000 respectievelijk 65.000 woningen, waarbij in 2011 volgens het EIB nog een kleine daling volgt. Dus hoewel ook het EIB een afname prognosticeert, is de berekende afname bij het EIB kleiner dan volgens onze waarneming.

Ter verduidelijking gaan we hieronder in op de verschillen tussen onze berekening en die van het EIB.

Het EIB baseert in hoofdzaak zijn voorspellingen op gegevens waarvan de afgegeven bouwvergunningen met een kleine correctie voor intrekkingen de belangrijkste zijn. Normaal gesproken geven die inderdaad een redelijk beeld van de verwachting. Echter, in deze roerige tijden leiden heel veel al verleende vergunningen niet tot werkelijke woningbouwproductie omdat plannen eenvoudigweg geen doorgang vinden vanwege gebrek aan kopers. NvB gebruikt daarom voor de prognoses de daadwerkelijk verkochte woningen. Zeker in een tijd waarin geen woningproject veilig in productie kan worden genomen als niet tenminste 70% verkocht is, is het aantal daadwerkelijk verkochte woningen een veel betrouwbaardere maatstaf voor het doen van prognoses dan het aantal verleende bouwvergunningen. Het is het verschil tussen theorie en praktijk. En daarom zullen onze cijfers pas in de werkelijke economie over

twee jaar echt pijnlijk zichtbaar worden. Voor het treffen van maatregelen is het dan echter te laat.

Al met al vreest NVB een verlies aan geldelijk bouwvolume van een kleine zeven miljard euro in 2011 ten opzichte van het huidige productieniveau van uitsluitend de woningnieuwbouw. Uiteraard leidt dit niet alleen voor de bouwsector zelf en de aanverwante sectoren tot verlies van werkgelegenheid, maar zal het via het uitstralingseffect de hele economie raken. Het EIB gaat al uit van een banenverlies in de bouw van 25.000. Inclusief het uitstralingseffect vrezet wij echter een veelvoud van dit aantal.

Nogmaals en wellicht ten overvloede wijzen wij u er op, dat de scherpste van de beschreven problematiek in hoofdzaak van *tijdelijke* aard is en vooral is toe te schrijven aan gebrek aan zekerheid bij de burger. Op zich is er nog steeds een geweldig latente vraag naar koophuizen. Ongeveer 1,6 miljoen huishoudens hebben volgens recent NVB-onderzoek plannen - al of niet concreet - om te verhuizen naar een koophuis. Het onderzoek bevestigt echter tegelijk, dat mensen net zo gemakkelijk hun koopbeslissing voor een 'poosje' kunnen uitstellen in afwachting van betere tijden. Er is dus sprake van een tijdelijk 'vertrouwensprobleem', maar wel een probleem dat voor de komende jaren zowel voor de economie als voor de woningmarkt ingrijpende gevolgen zal hebben als maatregelen uitblijven.

Al met al is er dus een zeer 'schrijnende' situatie aan het ontstaan. Aan de ene kant zitten we met een groot structureel woningtekort, maar de tijdelijke zware onzekerheid onder woonconsumenten en burgers die we nu meemaken, maakt het onze sector tegelijk erg moeilijk, zo niet onmogelijk de strijd met dit structurele woningtekort aan te binden. Uiteindelijk zullen diezelfde burgers en consumenten over enkele jaren - als de crisis eenmaal voorbij is en de rust is wedergekeerd - de dupe worden van deze voor iedereen ongewenste situatie. Tegen die tijd immers 'mogen' zij opdraaien voor de schaarstepremie in de vorm van fors hogere huizenprijzen die zullen ontstaan door de aangegeven halvering van de woningproductie in de eerstkomende tijd.

Allereerst moet dus het vertrouwen terug en moet de prop in de bestaande woningmarkt eruit. NVB heeft in dit verband met anderen in het Validatieteam **maatregelen bepleit van een tijdelijk karakter**, bijvoorbeeld voor een jaar. Want dat motiveert veel twijfelaars om daarvan juist nu te profiteren. Uiteraard kosten deze maatregelen overheidsgeld, maar dat verdient zich snel terug als daarmee een diepe economische recessie in Nederland kan worden voorkomen.


NVB bepleit een *'package deal'*-achtige aanpak van de volgende *tijdelijke* maatregelen:

1. het halveren of afschaffen van de overdrachtsbelasting;
2. het verlagen van de btw op nieuwbouwwoningen, of indien dit niet mogelijk is, een btw-verlaging op milieu-investeringen in nieuwe woningen en bij verbouwingen;
3. het wegnemen van fiscale barrières bij de verkoop van tijdelijk verhuurde woningen, door de periode te verlengen waarbinnen de woning met vrijstelling van overdrachtsbelasting na einde verhuur kan worden verkocht. Nu moet een woning binnen twee jaar na eerste ingebruikname worden geleverd, wil er recht op vrijstelling van overdrachtsbelasting zijn;
4. het wegnemen van het risico bij de huizenkoper, dat een koper die al een ander huis heeft gekocht, maar er binnen twee jaar niet in slaagt z'n oude huis te verkopen, volgens de huidige regeling na die twee jaar het fiscale voordeel op één van de twee huizen verliest.

Hiernaast is NVB voorstander van het permanent optrekken van de grens voor Nationale Hypotheekgarantie van de huidige 265.000 euro naar 350.000 euro.

Graag zijn wij bereid onze visie in dit belangrijke dossier toe te lichten.

Met vriendelijke groet,
NVB Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers



J.H. Goossens
Voorzitter NVB

Bijlage: Verkoop nieuwe koophuizen per maand volgens GIW