

Blok: 'Niet onder de indruk van de reacties op het Woonakkoord'

De timing voor de GSVB-ontbijtsessie op donderdag 14 februari had niet beter kunnen zijn. In de dagen ervoor bereikte Wonen-minister Stef Blok een akkoord met D66, SGP en ChristenUnie over het woondossier. De scherpe kantjes werden eraf gevild, maar de hoofdopzet bleef dezelfde: meer marktconform huren en een aanpak van de schuldenberg in de koopsector. Bij het GSVB gaf Blok tekst en uitleg, vers van de pers, onder de noemer 'hoe kunnen overheid en markt elkaar verleiden?'. Een impressie in twee delen: de visie van de minister en de eerste reacties vanuit de verzamelde vastgoedsector.

door Kees de Graaf

1 De visie van de minister

De reden dat het verzet zo groot is

Ondervraagd door Jaap Modder, sinds kort partner bij Buck Consultants International, gaf minister Stef Blok aan niet erg onder de indruk te zijn van de eerste reacties uit de media. Het *FD* maakt zich zorgen over het 'improviserend regeren van het kabinet', bij de Rabobank is sprake van 'voorzichtig optimisme' en OTB-directeur Peter Boelhouwer spreekt over 'kruimelwerk': het akkoord is weliswaar een verbetering ten opzichte van het vorige, maar zal de woningmarkt niet van het slot halen. De eerste doorrekeningen laten een effect op de rijksbegroting zien van 290 miljoen: dat bedrag komt volgens Blok terug in het kabinet. Het zal zeker niet 'even' worden opgelost, aldus de minister. Maar hij is ervan overtuigd dat nu duidelijk is aan welke knoppen gedraaid kan

worden. Verder uitstel van de aanpak van het woondossier was *nicht im Frage*: dan is de schade op de langere termijn alleen maar groter. In het verleden zijn talloze voorstellen ontwikkeld – ook op het toenmalige ministerie van Volkshuisvesting – die het geen van allen gehaald hebben. Dat mocht nu niet gebeuren. Er ligt nu een pakket van maatregelen dat decennialang niet vertoond is; daarom is volgens Blok het verzet ook zo groot.

Regeren per gelegenhedencombinatie

De minister heeft er geen moeite om op deze manier coalities met de oppositie te sluiten, zo gaf hij aan. De politieke realiteit is dusdanig dat simpelweg voor ieder wetsvoorstel een meerderheid in de Tweede en Eerste Kamer moet worden gevonden. De

wereld is zoals hij is, aldus Blok. De opgave was helder: maak de huurmarkt marktconform en doe iets aan de schuldenbubbel in de koopmarkt, dat gebeurt nu. Die hoofdlijn – destijds prima ontvangen in het Catshuis – blijft in stand, ook al is een aantal scherpe kantjes er nu af gevild. Belangrijk is onder meer dat de bouw nu op korte termijn een impuls krijgt; dat gaat enkele duizenden banen opleveren. Aan andere maatregelen denkt de minister momenteel niet. De hoofdschakelaars zijn goed gezet, zo gaf hij aan. Op de suggestie van Modder dat bijvoorbeeld ook de architecten wel wat hulp zouden kunnen gebruiken, gaf Blok aan dat we niet de illusie moeten hebben dat de economie ineens gaat draaien door voor iedere beroepsgroep een aparte steunmaatregel te verzinnen.



Aanpak van de banken

De minister erkende dat de concurrentie tussen de hypotheekverstrekkende banken in Nederland onvoldoende is. Het verklaart mede waarom onze rentes ongunstig afsteken tegen die in Duitsland bijvoorbeeld. Blok ziet er echter niets in om met vergelijkbare voorwaarden zoals bij onze burens – eerst 20 procent eigen geld bij elkaar sparen – te werken; dat geeft alleen nog maar meer bevroering van de woningmarkt. Het is zaak deze vervelende jaren door te komen, om op een nieuw evenwicht te belanden.

Aanpak van de corporaties

Aandeelhouders bij 'gewone' bedrijven zeggen tegen hun directies: laat je geld werken. Dat zegt het Rijk nu ook tegen de corporaties: verkoop een deel van je bezit, zonder daar overigens een harde kwantitatieve doelstelling aan te hangen. Volgens Blok hebben de corporaties met hun bezit goud in handen en is er altijd wel iemand te vinden die het wil overnemen. Het geld dat ze daarmee verdienen kunnen ze herinvesteren. Door de corporaties te binden aan hun oorspronkelijke segment – de sociale huurvoorraad – ontstaat er ook meer ruimte in het

geliberaliseerde segment. Doordat corporaties nu woningen net onder de 680 euro aanbieden is er sprake van (onbedoeld) marktbederf, aldus de minister. Voor beleggers – al dan niet uit het buitenland – is het dan niet aantrekkelijk om vrijesectorwoningen rond de 700/800 euro per maand aan te bieden. De heffing op de corporaties betitelde Blok nog steeds als redelijk; de overheidsfinanciën moeten nu eenmaal op orde worden gebracht. De corporaties hebben in zijn optiek meerdere knoppen om aan te draaien (verkoop/huren verhogen/efficiënter werken). >>

2

De reactie van de vastgoedsector

Eerste doorrekening van de effecten

Fakton-directeur Peter van Bosse – hij had zijn medewerkers flink laten doorwerken – liet vers van de pers wat eerste doorrekeningen van het nieuwe Woonakkoord zien. De corporatiesector staat nu netto voor 1,35 miljard euro aan de lat: de heffing van 1,75 miljard minus de 400 miljoen extra huur-opbrengsten. Van Bosse verwacht dat de corporaties weinig investeringsruimte meer overhouden en dat is slecht nieuws voor de bouwsector. In de koopsector is het de vraag of de elfduizend startersleningen voldoende zullen zijn om de markt weer in beweging te krijgen. Positief voor de modale inkomens is dat zij zelf kunnen spelen met de spreiding van hun woonlasten in de tijd. Of dat de doorstroming gaat helpen: ook dat is afwachten. In relatie tot de btw-verlaging voor renovatieprojecten had Bosse een andere tip: doe dat ook voor de nieuwbouw. Weliswaar loopt het Rijk dan inkomsten mis, maar met drieduizend extra verkochte nieuwbouwwoningen is het budgetneutraal. Wat Van Bosse miste in de plannen van Blok is een doorrekening van de effecten van de Wet HOF (houdbaarheid overheidsfinanciën). Gemeenten worden daardoor fors gekort en ze hebben – zo blijkt uit onderzoek van Fakton – in 2012 al 5,5 miljard op hun grex'en moeten afwaarderen. Naast de corporaties valt hier dus nog een tweede belangrijke investeerder weg. Over de corporaties zei Van Bosse dat de kans bestaat dat sommige gaan omvallen. Het punt dat de minister maakt – de exploitatiekosten bij corporaties kunnen fors omlaag – kon de Fakton-directeur wel onderschrijven; die liggen 3 à 4 keer hoger dan bij commerciële verhuurders. Pas op termijn gaat de cumulatieve werking van de huurverhoging echt aantikken; dan neemt ook de investeringsruimte bij corporaties weer toe.

Visie van de markt

Han Joosten, directeur Market Research van Bouwfonds Property Development, gaf in een eerste reactie aan dat het jammer is dat het ministerie van Financiën niet bij dit Woonakkoord is betrokken. In zijn visie vormen de strenge hypotheekregels, die de overheid aan de banken heeft opgelegd, het grootste probleem in de koopsector. De hoogte van de rente komt daar nog eens bij: 5,3 procent in Nederland tegenover 2,9 à 3,3 procent in de ons omringende landen: dat is een wel erg groot verschil en niet alleen te verklaren door de andere hypotheekvoorwaarden. Joosten draaide de redenatie om: wie nu als koper bij de bank komt met 20 procent eigen geld, krijgt nog steeds niet de lagere rente aangeboden die in Duitsland wel geldt. Meer in het algemeen verbaasde de Bouwfonds-directeur zich over de controle van de Nederlandse overheid – onder andere via de AFM – op de hypotheekverstrekking van banken aan particuliere klanten. Opnieuw de vergelijking met Duitsland en de meeste Europese landen: daar bepalen banken geheel zelfstandig zonder overheidsbemoeienis of en hoeveel geld zij aan een individuele koper verstrekken. Een ander punt dat Joosten benadrukte was de doorrekening van de maatregelen in het akkoord: neem daar meer de tijd voor. De voorstellen gaan nu met spoed naar de Eerste Kamer, zonder dat een en ander goed is doorgerekened. Daarmee neemt het kabinet risico's, wanneer tijdens de invoering van het nieuwe beleid knelpunten blijken te ontstaan. Het is een punt waarin Joosten niet alleen staat; Nationale Ombudsman Alex Brenninkmeijer waarschuwt evenzeer voor de 'beleidsdiarree die te snel wordt ingevoerd' (niet lang na de GSVB-sessie zou het CPB aangeven het Woonakkoord niet door te rekenen. Ook maakte *de Volkskrant* al gelijk korte metten met de startershypo-

theek – deze pakt op langere termijn extreem duur uit, *red.*).

Invloed op krimpgebieden

Gerrit van Veghel, bestuursvoorzitter van Parkstad Limburg, was redelijk enthousiast over het Woonakkoord: het leidt tot een stuk vereenvoudiging van de woningmarkt en er liggen concrete maatregelen voor die gaan helpen. Specifiek kijkend naar de krimp- en anticepeergebieden wees hij op een lastig punt: de verkoop van corporatiebezit op plekken waar toch al sprake is van een grote, goedkope particuliere koopsector. Wellicht dat provinciale middelen hier ingezet kunnen worden om dit deel van de markt te saneren. Positief was Van Veghel ook over de plannen voor een Energiefonds: wat hem betreft wordt dat fonds nog veel verder uitgebreid. In aansluiting op Joosten was ook zijn aanbeveling: zorg ervoor dat buitenlandse banken makkelijker in Nederland kunnen werken. Kopers die nu in Heerlen 5 procent rente betalen en in Aken 3, het blijft een lastig verhaal.

Aanhakend op de plannen voor het energiefonds gaf een aanwezige in de zaal van Platform31 aan dat er nog veel winst is te behalen door de 4,2 miljard die huurders nu jaarlijks aan energie betalen om te zetten in investeringsruimte in de bestaande voorraad. Door te werken met energienota-nul renovaties komt een investeringspotentieel van tachtig miljard euro beschikbaar, zo werd betoogd. Of de minister met dit soort plannen in zee wil gaan: het is afwachten. Blok gaf aan het einde van de GSVB-sessie aan dat de laatste tijd veel van dit soort plannen op zijn bureau zijn beland, maar geen enkel daarvan kon een gegarandeerd effect op de overheidsfinanciën laten zien. Tot die tijd houdt hij onverkort vast aan het ingezette beleid, niets meer en niets minder. ◀◀