

Politieke moed en verantwoordelijkheid in de woningmarkt?

09-04-2010 14:15

De woningmarkt zit op slot. Een vraag die velen zich stellen is of de overheid zich verantwoordelijk voelt de woningmarkt in beweging te brengen. In de reeds eerder aangekondigde maatregelen van het kabinet om de effecten van de recessie te bestrijden bleef de woningmarkt buiten het vizier van dit beleid. Onbegrijpelijk voor veel ingewijden in de bouwsector.

Uit een grootschalig onderzoek naar de stimuleringsmaatregelen van 24 landen (Ernst & Young) blijkt dat het kabinet de woningmarkt heeft laten liggen. "Maatregelen om de woningmarkt te ondersteunen hoeven helemaal niet veel geld te kosten. Zeker niet wanneer het om tijdelijke maatregelen gaat", aldus Marnix van Rij van Ernst & Young in mei 2009. De bouwsector levert een substantiële bijdrage aan de economie en is een belangrijke bron van inkomsten voor de overheid. De gevolgen van de financiële crisis tekenen zich in maart 2010 nog steeds af in de sectoren die steunen op het vertrouwen van de consument. De woningmarkt is een belangrijke sector die afhankelijk is van dit vertrouwen. De kernvraag is: hoe kan het consumentenvertrouwen in de woningmarkt op korte termijn hersteld worden en wat rechtvaardigt een faciliterende rol van de overheid?

Talrijke lokale en provinciale initiatieven om de woningmarkt in beweging te brengen hebben nog niet geleid tot een effectief resultaat in de besluitvorming. De bouwsector lanceert, al dan niet in samenwerking met deze initiatiefnemers, plannen om de huizenverkoop te stimuleren. Vooral de woningcorporaties lijken de oplossingen te moeten bieden. De overheid houdt zich vooralsnog afzijdig. Met name het ministerie van Financiën lijkt hierin een prominente rol te spelen. Intussen neemt de angst en onzekerheid in de samenleving toe en krijgen steeds meer huizenbezitters financiële problemen, stagneert de doorstroming en worden de macro-economische effecten van een stagnerende woningmarkt zichtbaar in een oplopende werkloosheid in de bouwsector en aanverwante sectoren.

De prangende vragen zijn: Wat is het motief van de overheid zich afzijdig te houden? Is er geen gevoel van urgentie om in te grijpen? Is het dossier 'woningmarkt' dermate verpolitiekt dat geen overeenstemming bereikt wordt in de coalitie over passende maatregelen? Koesteren de verantwoordelijke politici de opvatting dat de recessie leidt tot een louterende en natuurlijke herstructurering en sanering in de bouwsector? Krijgen op deze wijze de projectontwikkelaars de rekening gepresenteerd van een politiek niet sympathiek imago? Is er onvoldoende visie op de woningmarkt en op de gevolgen het ontbreken van doorstroming en eenzijdige opbouw van de woningvoorraad in Nederland? Wat is er toch aan de hand in Den Haag?

Het Stichtingsbestuur van SIR-55 (www.sir-55.nl) heeft een Verkoopgarantieplan ontwikkeld met als doel de woningmarkt in Nederland in beweging te brengen. Belangrijke uitgangspunten die aan het plan ten grondslag liggen zijn eenvoudig en doeltreffend:

1. Het betreft de keten tussen starter en de medior/senior die wil verhuizen;
2. Het plan garandeert de verkoop van het huis in een termijn van 1 jaar;
3. Het plan is een tijdelijke maatregel (maximaal 3 jaar)
4. De woonconsument is bereid te betalen voor de zekerheid het huis te verkopen;
5. Een landelijk fonds maakt financiering van de afgegeven garantie mogelijk.

Belangrijke voorwaarde om dit Verkoopgarantieplan succesvol te laten zijn, is de (financiële) participatie van de woningbouwbranche, de banken, de woonconsument en de wijze waarop de landelijke overheid dit plan (fiscaal) faciliteert. SIR-55 heeft het initiatief genomen, vanuit haar verantwoordelijkheid voor de woonconsument, dit plan onder de aandacht te brengen bij het ministerie van Economische Zaken. Op uitnodiging van SIR-55 hebben NVB, Bouwend Nederland en de Neprom zich aan dit

initiatief gecommitteerd. Ook de Vereniging Eigen Huis staat sympathiek tegenover dit plan en verschillende gedeputeerden van provincies volgen met belangstelling de besprekingen over dit Verkoopgarantieplan. Alle betrokkenen zijn overtuigd dat de macro-economische effecten van dit plan betekenisvol zijn voor de economie en voor de overheidsfinanciën. Wat nu gevraagd wordt is politieke moed en verantwoordelijkheid om de woningmarkt in beweging te brengen.

Inmiddels is duidelijk dat het plan niet kan rekenen op politiek draagvlak. Onbegrijpelijk vinden wij. De woonconsument is de dupe en de woningmarkt zoekt naar ineffectieve ad hoc maatregelen die opnieuw focussen op kwantiteit. De doorstroming komt niet op gang en omwille van bouwproductie wordt nu gebouwd voor de onderkant van de markt. Pragmatiek en opportunisme overheersen. Visie ontbreekt.

De recessie biedt een unieke kans de bouwconomie een impuls te geven vanuit een kwalitatieve benadering. Daar is iedere woonconsument, huurder en koper, bij gebaat. Waar wachten we nog op?