

'Alstublieft, geen inconsistent beleid voor de woningmarkt!'

08-11-2017 12:46

Het kabinet Rutte III is een feit. Het regeerakkoord is gepresenteerd; drie kabinetten Rutte met de VVD, twee met het CDA en – met het komende kabinet meegerekend – één met de PvdA, D66 en CU. Valt uit deze reeks een consistente beleidslijn voor de woningmarkt te ontdekken?



Het zat niet mee. Rutte I had bij de start eind 2010 de wind met de crises flink tegen. De woningmarkt viel compleet stil. Maar inmiddels is het 2017 en heeft de lage hypotheekrente de vraag en woningprijzen behoorlijk opgestuwd. Wat kunnen we na de presentatie van het regeerakkoord voor de woningmarkt verwachten?

Heilig huisje

Oud-minister Blok startte met hervormen. Door de verhuurderheffing, het aan banden leggen van de corporaties én veel strengere leennormen voor het verkrijgen van een hypotheek werd het vuur onder de woningmarkt flink opgestookt. De Loan-to-Income (LTI) en Loan-to-Value (LTV) werden aangepakt, de LTV daalt in 2018 naar 100%. Verdere verlaging hing dreigend boven de markt; de roep van de toezichhouders was immers luid. De hypotheekrente bleek toch geen heilig huisje en werd jaarlijks met 0,5% verlaagd.

En, er moest veel worden afgelost. De aflossingsvrije hypotheek ging aan banden, de annuïteitenhypotheek deed opnieuw zijn intrede. Aflossen was het adagio. Niet onterecht, want de hypotheekverstrekking was uit het lood geslagen. Na dit pakket aan maatregelen, zou er rust zijn; zo beloofde de minister.

Vraag en bouw stokten

En rust kwam er, de woningmarkt viel stil. Zowel de crises als het cyclisch aan de knoppen van de woningmarkt draaien, eisten hun tol. De woningvraag en woningbouw stokten. Corporaties durfden niet meer,

projectontwikkelaars konden niet meer. In vergelijking met omringende landen zat de Nederlandse woningmarkt onnodig lang en diep in een dip. Dat elke maatregel voor de woningmarkt een dip(je) oplevert, is bekend. Maar het dipje van de afgelopen jaren heeft geresulteerd in woningschaarste, terwijl de woningbouw maar moeizaam op gang komt.

Regeerakkoord jaagt productie aan

Gelukkig gaat Rutte III in overleg met provincies, gemeenten, corporaties en projectontwikkelaars de woningbouwproductie aanjagen. Regionaal maatwerk is daarbij het devies. Een goede zaak, als prestatieafspraken de druk erop kunnen houden en ook daadwerkelijk tot resultaat leiden. Ook het handhaven van de LTV op 100% is door VBO Makelaar met enthousiasme ontvangen.

Maar de beloofde rust voor de woningmarkt die de woningconsument was beloofd, is er niet gekomen. Sterker nog, het heilig huisje van de woningmarkt wordt nu zes keer sneller afgebouwd. Niet helemaal een verrassing. De huidige lage hypotheekrente geeft immers de ideale gelegenheid om nu anticyclisch door te pakken.

En wat te denken van het afschaffen van de Wet Hillen, waardoor het volledig aflossen van een huis minder voordelig wordt? Dat druist volledig in tegen het aflossingsbeleid van Rutte II. Met name ouderen kunnen de dupe worden.

Dipje

Elke maatregel voor de woningmarkt levert een dipje op. Maar inconsistent, tegenstrijdig beleid zorgt ook voor onrust. Onzekerheid verlamt. Het vertrouwen van de woningconsument opnieuw verliezen kunnen we ons niet permitteren. Dan blijft men zitten waar men zit. En dat is wel laatste wat we willen, we willen dat de woningmarkt als belangrijke aanjager van de economie doorstroomt.

Het is te hopen dat de voorgestelde maatregelen budgetneutraal uitpakken en de bouw (duurzaam) wordt gestimuleerd. Dan kan de woningconsument dit inconsistente beleid vanuit Den Haag wellicht vergeven. Hopelijk gaat dit kabinet de boeken in als het kabinet dat hervorming van de woningmarkt met succes heeft voltooid.

Harry Bruijniks is voorzitter VBO Makelaar

Redactie