

'Stimuleringsmaatregelen woningmarkt vorig kabinet pakten beter uit'

24-09-2011 11:52

De stimuleringsmaatregelen van het vorige kabinet – toen Balkenende – om de woningmarkt vooruit te helpen, hebben tot meer resultaat geleid dan de huidige maatregelen door het kabinet Rutte zoals de verlaging van de overdrachtsbelasting. Dat komt vooral door de aanscherping van de hypotheekregels en de voorgenomen teruggang van de NHG-grens van €350.000 naar €265.000 begin volgend jaar. Die gaan funest uitpakken.

Dat zegt Nico Rietdijk, directeur NVB, Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers, in een extra commentaar tegenover Vastgoedjournaal. In het vorige kabinet werd in 2009 een subsidieregeling van €450 mln getroffen om lastige nieuwbouwwoningprojecten weer vlot te trekken. Ook werd de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) grens verhoogd naar €350.000.

“Die twee maatregelen hebben zichtbaar geholpen aan het herstel in 2010, toen klom het aantal verkochte nieuwbouwwoningen van 17.000 in 2009 naar 26.000 in 2010. Maar wat gebeurt er nu? De verlaging van de overdrachtsbelasting is een goed besluit geweest maar wat schieten ze ermee op als de NHG grens volgend jaar weer omlaag gaat naar €265.000 en de banken hun strenge gedragscode inzake de hypotheekverstrekking handhaven? Die verlaagde overdrachtsbelasting kost de overheid volgens verschillende bronnen circa €1,5 mrd maar dat is nu weggegooid geld”, vindt Rietdijk. Hij ziet de neergang al in de informatie die de NVB krijgt over het aantal aanvragen voor hypotheekoffertes die woonconsumenten bij hypotheekadviseurs neerleggen. “Die zijn in afgelopen augustus tot een *all time low* gedaald. Dat zegt wel genoeg hoe de stemming is onder potentiële woonconsumenten”, aldus Rietdijk.

Duikvlucht woningmarkt

Gisteren presenteerde hij de nieuwste [Thermometer Koopwoningen \(klik HIER\)](#), najaar 2011 met uiterst somber makende conclusies. Rietdijk: “De Nederlandse banken zijn hard op weg om de woningmarkt de genadeklap te geven. Sinds de invoering van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen per 1 augustus jl. zijn banken uiterst kritisch en terughoudend bij het verstrekken van hypotheek. Hierdoor heeft de eerdere verlaging van de overdrachtsbelasting nauwelijks nog effect. Nóg kwalijker is dat banken de normen van de Nationale Hypotheekgarantie en bloc niet meer toepassen. Hierdoor is de hypotheekruimte voor de aankoop van een nieuwbouwwoning zeer beperkt. Met als resultaat dat het water bij de sector inmiddels tot aan de lippen staat.”

De Gedragscode Hypothecaire Financieringen die sinds 1 augustus door de Nederlandse Vereniging van Banken is ingevoerd, betekent volgens de NVB een forse beperking van de hypotheekruimte. Concreet komt het er op neer dat banken kopers van een nieuwbouwwoning nog maar 104 procent lenen. Met als gevolg dat zij in veel gevallen de rentekosten en andere bijkomende kosten tijdens de bouw, zoals de aanleg van de tuin niet meer kunnen meefinancieren. Het bizarre is dat bij oude en tochtige huizen de banken momenteel een royale norm van 106 aanhouden, terwijl nieuwbouw toch state of the art is op het gebied van duurzaamheid. “Dus de wereld op z'n kop”, vindt Rietdijk. “Het gekke is, dat de Nederlandse grootbanken en bloc in het geval van een NHG-hypotheek de voor de consument aantrekkelijker NHG-norm van 108% ineens ook niet meer willen toepassen en de consument dus nóg meer benadelen.”

Consumenten betalen teveel rente

Maar niet alleen lenen huizenkopers veel minder dan voorheen; zij betalen de banken ook nog eens veel hogere rentevergoedingen. Nog niet zo lang geleden was het verschil tussen een rente op 10-jaars staatsobligaties en 10-jaars hypotheek steevast 80 tot 90 basispunten. Nu ligt dat al gauw 150 basispunten hoger. Met als gevolg dat banken inmiddels torenhoge rendementen boeken op hun hypotheekverstrekking. Niet voor niets zijn de winsten van banken t.o.v. 2007 verdrievoudigd. En dat in een crisis! In feite wordt de consument, de burger, de samenleving 'een oor aangenaaid'. Immers het waren de banken die (wereldwijd) de crisis hebben veroorzaakt. Vervolgens werden zij massaal financieel gesteund. Om dan nu - over de ruggen van diezelfde samenleving - zich opnieuw te verrijken door hun rendementen te maximeren bij gelijktijdig minder risicovolle hypotheekproducten. Onder het mom 'we hebben zo onze zorgplicht', maar het is puur plat eigen belang. De bonussen die banken uitkeren zijn weer bijna even hoog als voorheen. Ze komen er mee weg omdat de NMa het bankenkartel oogluikend goedkeurt.

Er moet dringend iets gebeuren vindt de NVB. De economische ontwikkelingen zijn wereldwijd in een stroomversnelling geraakt. Zonder ingrijpende maatregelen voorspelt NVB dat in 2012 de bodem in de woningverkoop van 2009 opnieuw wordt aangetikt, of dat we er zelfs doorheen schieten. Toen werden er gemiddeld per maand 1400 nieuwbouwwoningen verkocht. Ter vergelijking, in 2006 waren dat er nog gemiddeld 3700.

Bankenkartel doorbreken

Maatregelen die NVB voorstelt is allereerst een krachtige opstelling van minister De Jager samen met de NMa richting de banken. De banken moeten weer gewoon gaan financieren. Dit betekent: risico's reëel inschatten en daar de tarifiering op afstemmen. Om voor een NHG-hypotheek, waar voor de bank nagenoeg geen risico op zit, meer dan 200 basispunten te durven vragen, getuigt van een inheligheid die geen grenzen kent, maar die wel een hele sector onderuit haalt, inclusief de grondexploitaties van gemeenten. Maar ook in het belang van de banken zelf is het cruciaal dat het bankenkartel wordt opgebroken. Tegen elke prijs moet worden voorkomen dat er straks zoveel druk op de huizenprijzen komt, dat het de hele Nederlandse economie aantast.

Ook minister Donner kan helpen. In dit verband pleit NVB voor een verlenging van de verhoogde NHG-kostengrens van 350 duizend euro. Nu lijkt die kostengrens in 2012 volgens de Woonvisie van het Kabinet teruggezet te worden tot 265 duizend euro. Hierdoor zal circa een kwart van de nieuwbouwmarkt de NHG-rentekorting missen. De timing om deze kostengrens weer te verlagen is dan ook uiterst slecht gekozen en zal het positieve effect van de verlaging van de overdrachtsbelasting teniet doen.