

Verkiezingen Tweede Kamer 2017



VBO Makelaar is een toegankelijke en transparante brancheorganisatie voor makelaars, taxateurs, huur- en verhuurspecialisten die haar leden en de vastgoedmarkt voorziet van heldere visies en advies. Met onze innovatieve en praktische concepten stellen wij onze deskundige leden in staat om vanuit hun eigen kracht een duurzame relatie op te bouwen met tevreden opdrachtgevers.

De woningmarkt herstelt. Zowel de prijzen als het aantal verkopen van woningen nemen toe¹. Dat komt vooral doordat de economie aantrekt, evenals de koopkracht en het aantal banen. Na de zware crisis op de woningmarkt van afgelopen jaren is dat goed nieuws! Er blijven echter uitdagingen. Zo blijft de particuliere huursector sterk achter. Daardoor is er onvoldoende alternatief voor mensen die niet kunnen of willen kopen. Diversificatie van het woningaanbod is dan ook een van de grote uitdagingen voor de komende kabinetsperiode. Dat hangt nauw samen met de demografische ontwikkeling in de samenleving: de arbeidsmarkt flexibiliseert, de gezinssamenstelling verandert (toename van eenpersoonshuishoudens)² en er komt een bestendige vraag naar woningen die senioren-vriendelijk zijn³. Om de dynamiek op de woningmarkt te bevorderen is een goede mix van maatregelen nodig; er is niet één recept. Bij bepaalde dossiers zullen zaken bestendig moeten worden en is de woningmarkt gebaat bij rust. Bij andere dossiers is er juist behoefte aan maatregelen.

In dit White paper focust VBO Makelaar op drie belangrijke ontwikkelingen in de woningmarkt voor de kabinetsperiode 2017-2021.

Houd de eigen woning betaalbaar!

Het stimuleren van het eigenwoningbezit is een belangrijk streven. Naast toegankelijkheid van een koopwoning voor

brede groepen in de samenleving, heeft het beleid tal van positieve neveneffecten, zoals het op peil houden van de woningkwaliteit. De problemen rondom overkreditering zijn de afgelopen periode ook zichtbaar geworden. Deze risico's zijn echter sterk teruggebracht door onder andere de loan-to-value (LTV) af te bouwen tot 100% in 2018, het verplichte aflossen in dertig jaar én door de normen van de loan-to-income (LTI) aan te scherpen. Bovendien is er in de samenleving een nieuwe perceptie in de omgang met schulden. In de toekomst blijven betaalbaarheid van de eigen woning én een goede doorstroom van de woningmarkt van belang. Definitieve afschaffing van de overdrachtsbelasting per 2018 zou de doorstroom stevig stimuleren⁴. Wat betreft de financiering van de eigen woning is rust en bestendigheid van de ingezette maatregelen nodig. Nieuwe maatregelen verstoren de herstellende koopwoningmarkt opnieuw en doen meer kwaad dan goed. Met name de terugkerende discussie over een verdere verlaging van de loan-to-value (LTV) na 2018 baren zorgen. Een verdere verlaging zou een stagnatie op de woningmarkt opleveren en bovendien jonge starters benadelen⁵. Zij moeten bij een dergelijke maatregel veel langer wachten voordat ze een stap op de koopwoningmarkt kunnen zetten, terwijl zowel de sociale als de particuliere huursector onvoldoende alternatief bieden.

VBO Makelaar wijst er verder op dat de LTV-discussie deels een eigen leven is gaan leiden. Zo bestaat de perceptie dat niet alleen de maximale LTV (100% in 2018) afwijkt van die in het buitenland, maar óók de gemiddelde LTV. Dat is echter niet waar omdat er een stevige overwaarde in de Nederlandse woningvoorraad zit. Bovendien wordt regelmatig gesuggereerd dat een verdere verlaging van de LTV tot minder omvangrijke leningen

door de consument leidt; er dient immers meer eigen vermogen aanwezig te zijn. Dat blijkt echter niet altijd waar. In verschillende landen gaan woningeigenaren via bijvoorbeeld consumptief krediet meerdere leningen aan, een tendens die ook in Nederland opkomt. Tenslotte is wellicht de belangrijkste denkfout dat de LTV geïsoleerd wordt bekeken. De loan-to-income (LTI) is namelijk een andere belangrijke component die ervoor zorgt dat niet alleen de waarde van het onderpand maar óók het inkomen wordt meegewogen. Daarmee is Nederland koploper in aflossingsmoraal⁶.

Stimuleer de particuliere huurmarkt!

De Nederlandse woningmarkt kenmerkt zich door een stevige sociale huursector en stimuleringsmaatregelen voor eigenwoningbezit. Aan deze twee segmenten is politiek ook de meeste aandacht besteed. Hierdoor is de particuliere huursector kind van de rekening: minder dan 10 procent van de totale woonruimte behoort tot dit segment⁷. Daarmee heeft Nederland een relatief klein particulier huursegment, wat logischerwijs resulteert in hoge huurprijzen. Groei van deze sector is absoluut vereist. Door flexibilisering van de arbeidsmarkt zal de vraag naar particuliere huurwoningen voor jonge starters bovendien toenemen. Als zodanig moet de particuliere huurmarkt gaan functioneren als noodzakelijk smeermiddel en is ze bovendien bij uitstek geschikt om de schokbestendigheid van de woningmarkt te vergroten.

Onder andere naar aanleiding van de parlementaire enquêtecommissie Woningbouwcorporaties is de taakstelling van deze verhuurders meer nadrukkelijk gericht op DAEB-woningen⁸. Investerings van corporaties in particuliere huurwoningen (boven de liberalisatiegrens) nemen dan ook sterk af. Tegelijkertijd neemt de investeringsbereidheid vanuit de private sector niet navenant toe. Aanvullende stimuleringsmaatregelen om het particuliere huuraanbod te vergroten zijn dan ook vereist. Dat kan onder andere door transformatie van leegstaande kantoren naar particuliere huurwoningen en versnelde liberalisatie van corporatiewoningen met voldoende waarderingpunten.

Een ander voorstel is particuliere verhuurders fiscaal te stimuleren. Zo kan ervoor worden gekozen fiscale vrijstelling te verlenen voor een bepaald percentage van de investeringskosten en huurinkomsten. Zo wordt investeren in particuliere huur maximaal aantrekkelijk. Eventueel kunnen hier aanvullende voorwaarden aan worden gesteld, zodat met name het middensegment van de particuliere huursector (vanaf liberalisatiegrens tot €950,-) hiervan profiteert en dus aantrekkelijk wordt. Ook kan er een bepaalde verplichte tijdsduur aan worden gekoppeld om duurzaamheid van aanbod te garanderen. In andere Europese landen zijn positieve resultaten behaald met deze constructie⁹.

Bevorder duurzaam wonen!

Voor VBO Makelaar is duurzaam wonen een belangrijke opgave waar komende kabinetsperiode stevig aan moet worden gewerkt. Daarbij vatten wij duurzaamheid breed

op: het gaat over wonen in een goed onderhouden woning die energiezuinig is en klaar voor de toekomst.

Te vaak worden woningonderhoud, energiebesparing en andere wettelijke regelingen zoals het verbod op asbest geïsoleerd van elkaar benaderd. Maar juist in de synthese tussen deze elementen vinden duurzaamheid, woningverbetering en waardevermeerdering elkaar in een goede balans. Duurzaamheid begint bij bewustzijn. VBO Makelaar vindt het jammer dat de huidige systematiek van het energielabel de (toekomstige) woning-eigenaar geen reëel beeld geeft van de werkelijke energieprestatie van een woning. Dat zorgt ervoor dat er geen bewustwording over het energieverbruik en de energiebesparing ontstaat, maar eerder ergernis over deze vervelende verplichting¹⁰. Het laten opnemen van de daadwerkelijke energieprestatie van een woning door een EPA-adviseur biedt dit inzicht wel. Bovendien creëert het een natuurlijk moment voor verdere advisering over woningverbetering.

Een andere uitdaging in het kader van duurzaam wonen is de toename van achterstallig onderhoud. Onze makelaars en taxateurs constateren met name een toename van onderhoudsproblemen bij woningen in de categorie tot €250.000. Dit heeft stevige waardedaling tot gevolg. Deze tendens wordt versterkt door het voornemen per 2024 daken met asbest te verbieden, waardoor tienduizenden woningen in Nederland kampen met extra woonproblematiek¹¹.

VBO Makelaar stelt een gecombineerde aanpak voor

Zo dient er een structurele verhoging van de leencapaciteit te komen voor woningeigenaren die onderhoudswerkzaamheden combineren met energiebesparende maatregelen. Dus geen harde scheiding tussen werken aan onderhoud en werken aan energiebesparing; dat werkt niet. Met een gecombineerde aanpak slaat de huizenbezitter twee vliegen in een klap; de woonlasten gaan omlaag en een waardedaling wordt voorkomen. In samenwerking met de banken en overheid wordt zo effectief gewerkt aan duurzaam wonen. Tenslotte biedt een collectieve aanpak tussen woningeigenaren en de gemeente op lokaal niveau veel kansen.

¹ [Kadaster. \(2016\). Vastgoedcijfers.](#)

² [CBS. \(2016\). Huishoudensprognose: jongeren en ouderen langer thuis.](#)

³ [Aanjaagteam Langer Zelfstandig Wonen. \(2016\). Van tehuis naar huis.](#)

⁴ [PBL. \(2016\). Kansrijk woonbeleid \(p.69-75\).](#)

⁵ [NVB. \(2015\). Hypotheken: Verdere inperking leencapaciteit onnodig en onverstandig.](#)

⁶ [NVB. \(2016\). NVB response to the second Basel SA Revision consultation \(p.12\).](#)

⁷ [Ministerie voor Wonen & Rijksdienst. \(2016\). Wonen in beweging.](#)

⁸ [Kamerstukken II 2014-2015, 33 606, nr. 4.](#)

⁹ [Platform 31. \(2015\). Kansen voor particuliere huurmarkt Nederland.](#)

¹⁰ [Algemene Rekenkamer. \(2016\). Energielabel voor koopwoning.](#)

¹¹ [Rijksoverheid. \(2016\). Verbod op asbest.](#)

Bezoekadres

Gildeweg 5a
2632 BD Nootdorp (ZH)

Postadres

Postbus 135
2630 AC Nootdorp (ZH)

Telefoon 070 - 345 87 03

E-mail vbo@vbo.nl

Website www.vbomakelaar.nl



VBOMakelaar



@VBOMakelaar



VBO Makelaar