

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Ministerie van Financiën
Tweede Kamerfracties: Woordvoerders Wonen en Hypotheekrenteaftrek

Plaats : Nootdorp
Datum : 9 december 2010
Referentie : EH/IL20100912
Betreft : Brandbrief woningmarkt

Excellentie,

Naar aanleiding van de begrotingsbehandeling van het ministerie van Binnenlandse Zaken van vorige week, wil ik u, als voorzitter van de branchevereniging VBO Makelaar, die duizend makelaars en taxateurs in Nederland vertegenwoordigt, deelgenoot maken van mijn zorgen over de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt.

Het vertrouwen van de woonconsument is momenteel laag, terwijl dat juist van essentieel belang is voor het structurele herstel van de doorstroming op de woningmarkt en daarmee ook voor het waardebehoud van woningen. Het belang van een goed functionerende woningmarkt is groot, ook woningbouwbedrijven, projectontwikkelaars, makelaars en notarissen zijn afhankelijk van het herstel van de woningmarkt.

VBO Makelaar was dan ook verheugd dat het kabinet bij de presentatie van het regeerakkoord bekendmaakte de hypotheekrenteaftrek de komende vier jaar ongemoeid te laten. Dit kabinetsbesluit betekent immers een positieve impuls voor het broodnodige vertrouwen van de woonconsument, dat op haar beurt weer essentieel is voor het herstel van de woningmarkt. Woonconsumenten reageerden positief op het bekend worden van dit kabinetsbesluit, een tijdelijk herstel van het vertrouwen in de woningmarkt kon worden waargenomen. Zo was een lichte afname van de daling van het aantal verkooptransacties waarneembaar en was een lichte afname van de daling van de huizenprijzen waarneembaar.

Desondanks heb ik de afgelopen weken moeten vaststellen dat er ontwikkelingen gaande zijn die een negatieve impact hebben op het herstel van het vertrouwen van de woonconsument. Dit baart mij zorgen, aangezien hierdoor de doorstroming op de woningmarkt, na de hierboven genoemde korte opleving, opnieuw en zelfs in nog ernstiger mate zal stokken. Dit zal mijns inziens het precaire (en kortdurende) herstel van de woningmarkt zeker gaan blokkeren.

De meest recente gegevens over de woningmarkt bevestigen deze ontwikkeling. De huizenverkoop, landelijk gemiddeld genomen, stagneert momenteel nog meer dan voorheen en het aantal taxaties daalt, na een korte opleving, eveneens fors.

Ik wil u middels deze brief dan ook op de hoogte stellen van de ernstige situatie op de woningmarkt, voor zover u nog niet bekend. Als VBO Makelaar staan wij – met het belang van de woonconsument voor ogen - midden in de woningmarkt: ontwikkelingen die de huizenmarkt raken zijn voor ons daarom direct en concreet zichtbaar.

Zo vinden een aantal maatregelen na 1 januari 2011 hun beslag, die een negatief effect hebben op het vertrouwen van de woonconsument:

1. Aanscherping normen Nationale Hypotheek Garantie

De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen heeft haar NHG-normen voor 2011 aangescherpt waardoor het met name voor starters buitengewoon moeilijk wordt om de aankoop van een woning te financieren;

2. Normen inzake hypotheekverstrekking van de Autoriteit Financiële Markten

De minister van Financiën heeft de banken aangeschreven uiterlijk 1 februari 2011 te komen met een nieuwe gedragscode voor het verstrekken van hypotheekleningen, gebaseerd op het nieuwe AFM toetskader dat erop gericht is overkreditering bij hypotheekleningen te voorkomen. Indien de banken in gebreke blijven zal de minister dit toetskader bij wet invoeren.

Het nieuwe toetskader van de AFM richt zich niet alleen op de inkomensnorm, maar ook op de schuldnorm. Uitgangspunt daarbij is de hypotheek maximaal 112% van de aankoopwaarde (van de woning) zal mogen bedragen en voorts het deel dat boven de aankoopwaarde wordt geleend binnen 7 jaar moet zijn afgelost. Dit zal verstrekkingen gevolgen hebben voor de doorstroming op de woningmarkt. Daarnaast zal ook de woningbouwsector hiervan de negatieve gevolgen ondervinden omdat een verbouwing als gevolg hiervan niet meer meegefinancierd kan worden.

Hoewel wij als makelaarsorganisatie het belang van aflossingsgerichte maatregelen zeker onderschrijven, zal de invoering van deze nieuwe normen voor hypotheekverstrekking ons inziens gepaard dienen te gaan met compenserende maatregelen, teneinde de negatieve gevolgen ervan voor de woningmarkt zoveel mogelijk te beperken;

3. Motie-De Boer

Op 16 november jl. heeft de Eerste Kamer de motie-De Boer aangenomen. In die motie roept de Eerste Kamer de regering op te komen tot een integrale hervorming van de woningmarkt, waarbij ook de hypotheekrenteaftrek moet worden meegenomen.

Genoemde motie richt zich echter in de perceptie van de woonconsument – zo blijkt uit contacten hierover tussen onze makelaars met hun klanten - louter op het alsnog ter discussie stellen van de hypotheekrenteaftrek. Dit leidt, ondanks het kabinetsbesluit deze ongemoeid te laten, opnieuw tot grote onzekerheid bij de woonconsument over het voortbestaan van de hypotheekrenteaftrek, met alle gevolgen van dien.

Overigens zien wij uiteraard het belang in van een lange termijn hervormingsplan voor de woningmarkt, met het oog op het streven naar een structureel evenwichtig en gezond functioneren ervan;

4. Onderzoek van de Nederlandse Mededingingsautoriteit naar de hoogte van de hypotheekrente

De voorzitter van de NMa mr P. Kalbfleisch heeft bekendgemaakt dat de mededingingsautoriteit onderzoek verricht naar de rechtmatigheid van de hoogte van de hypotheekrente.

Zonder hier nu inhoudelijk in te gaan op nut en noodzaak van dit NMa onderzoek, blijkt dat alleen al de aankondiging van de NMa en berichtgeving erover tot het ongewenste gevolg heeft dat de woonconsument reeds nu onzeker wordt over de rechtmatigheid van de hypotheekrente. Een afwachtende houding van de woonconsument tot dit onderzoek is uitgevoerd, is hiervan al merkbaar het gevolg.

Bovengenoemde ontwikkelingen versterken de indruk dat de Nederlandse woningmarkt helaas teveel gezien wordt als sluitpost, aangezien de gezondheidszorg, het pensioenvraagstuk, het onderwijs en veiligheid blijkbaar voorgaan. Uiteraard wil ik hier zeker

niet het belang van die beleidsterreinen ter discussie stellen. Evenwel is de achtergestelde positie van en de negatieve tendens op de woningmarkt schadelijk voor de financiële positie en het vertrouwen van de woonconsument en daarmee voor de Nederlandse economie als geheel. Het belang van een structureel herstel van woningmarkt op zo kort mogelijke termijn is derhalve evident.

VBO Makelaar wil graag een bijdrage leveren aan de thans breed gedragen behoefte om - middels een woonvisie - te komen tot een structureel gezonde en evenwichtige woningmarkt. Daartoe zal mijns inziens onder meer een werkgroep opgericht moeten worden waarin alle bij de woningmarkt betrokken partijen zitting zullen hebben. Deze werkgroep zal de komende jaren moeten werken aan een breed gedragen hervormingsplan waarin oplossingen worden gezocht om de doorstroming op de huur- en koopmarkt en doorstroming van huur- naar koopmarkt structureel te bevorderen. Ook zal gekeken moeten worden naar de problematiek rond de afstemming van vraag en aanbod, stedelijke vernieuwing, krimp en de grondexploitatie. Hierbij moeten geleidelijkheid en een goede communicatie richting woonconsument leidraad zijn.

Graag wil ik namens VBO Makelaar een afspraak met u maken om nader met u over dit belangrijke onderwerp te spreken. Binnenkort zal ik hierover contact met u opnemen.

Hoogachtend,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'P.E. Hamming', written in a cursive style.

Drs. P.E. Hamming
voorzitter