



Ministerie van Volksgezondheid,
Welzijn en Sport

Economische crisis en Woningmarktbeleid

Valentin Neevel
22 april 2010



Ministerie van Volksgezondheid,
Welzijn en Sport

Inhoud

1. Korte termijneffecten: reactie Kabinet-Balkenende IV op de kredietcrisis
2. Langetermijneffecten van de kredietcrisis
3. Demografie en Woningmarkt
4. Beter regionaal woonbeleid
5. Stellingen



Kabinet-Balkenende IV bewandelt drie paden

1. Stimuleren van banken, bouw en andere bedrijven
2. Onontkoombare (en soms onorthodoxe) bezuinigingen op afzienbare termijn
3. Bewustwording dat kredietcrisis een (culturele) omslag betekent.

Conclusie:

- In 2009 en 2010 stimuleren (koopkracht daalt slechts 0,25%)
- In 2010 bezuinigingen voorbereiden (ambtelijke werkgroepen)
- Vanaf 2011: circa 35 miljard euro (later aangepast tot 29 miljard)
- Bezuinigen respectievelijk lastenverhogingen over reeks van jaren
- Nederland in 2020: schoner, slimmer, sterker, solidair en solide.



1. Stimuleren bouw- en woningmarkt

Januari 2009: Analyse woningmarkt en overheidsinstrumentarium.
Benadrukt eigen verantwoordelijkheid marktpartijen

- WSW-borgingsgrens omhoog
- Woonlastenfaciliteit NHG verbeterd.

Mei 2009: Crisismaatregelen woningbouwmarkt

- € 395 miljoen stimuleringsbudget bouw: vertraagde projecten vlottrekken. Drie rondes: juni '09, november '09, voorjaar '10
- € 320 miljoen energie-investeringsaftrek EIA (100.000 corporatiewoningen extra)
- Tijdelijke verhuur (Leegstandswet).

Juni 2009:

- NHG-grens van € 265.000 naar € 350.000.



2. Bezuinigen / systeemveranderingen

Mogelijke aanpak Versterking maatschappelijk en politiek draagvlak voor drastische wijziging woningmarktbeleid Rijk:

- huurregulering
- huurtoeslag
- fiscale behandeling eigenaar-bewoner.

Mogelijke uitgangspunten bijv. die van uit het advies “Naar een integrale hervorming van de woningmarkt” (SER/CSED)

- meer marktconformiteit op het terrein van wonen
- beperking van financiële risico's voor huishoudens en overheid
- neutraliteit tussen huren en kopen
- garanties voor lagere inkomensgroepen
- ingrepen dragen bij aan houdbaarheid van de overheidsfinanciën op lange termijn.



3. “Restauratieve krachten” (Anton Hemerijck)

- Terug naar jubeljaren begin 21ste eeuw (financiële sector, pensioenfondsen en Ministers van Financiën)
- Terug naar behaaglijke naoorlogse verzorgingsstaat (populistisch links en rechts en traditionele aanhang politiek centrum) niet op basis solidariteit.

Die tijd komt niet meer terug!

- Recente groei illusoir, verkwistend, bedrieglijk en ongelijk
- Knusse nationale verzorgingsstaat een mythe
- Geschaad vertrouwen in politiek én markt (elites).



Langetermijneffecten van de kredietcrisis voor de (regionale) woningmarkt: lopend onderzoek PBL

- Langetermijneffect op het gedrag van institutionele actoren, zoals financiers (banken), corporaties, projectontwikkelaars en lagere overheden (gemeenten)
- Langetermijneffect op het gedrag van woonconsumenten
- Langetermijneffect op de waardeontwikkeling van woningen voor de koop- en huursector
- In welke mate en op welke wijze kunnen deze effecten tegelijkertijd optreden dan wel aan elkaar gerelateerd zijn?
- Zijn er regionale verschillen te verwachten van deze langetermijneffecten?
- Wat zou de betekenis van dit al kunnen resp. moeten zijn voor het handelen van de Rijksoverheid?



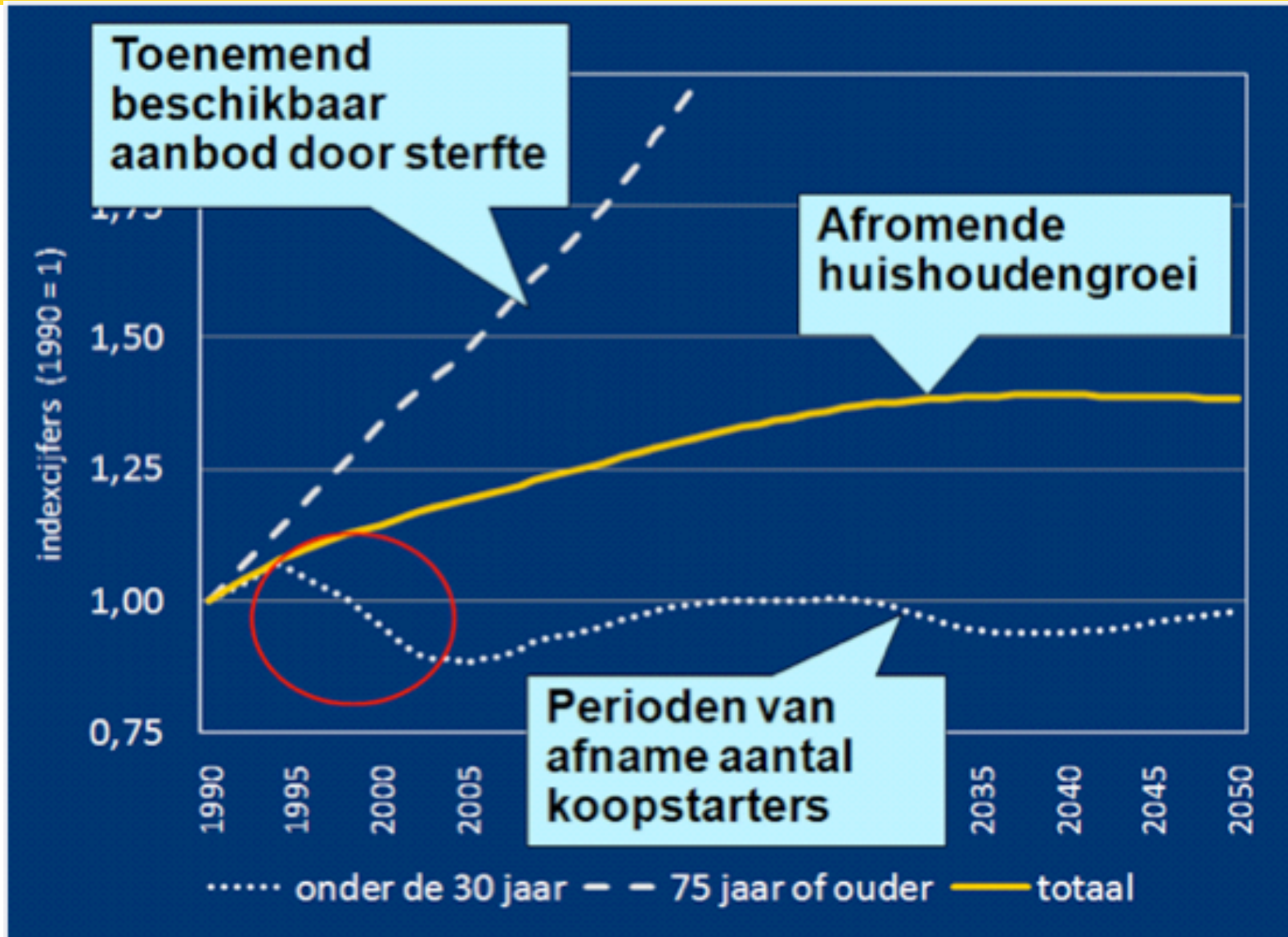
Demografie en Woningmarkt: lopend onderzoek Rigo

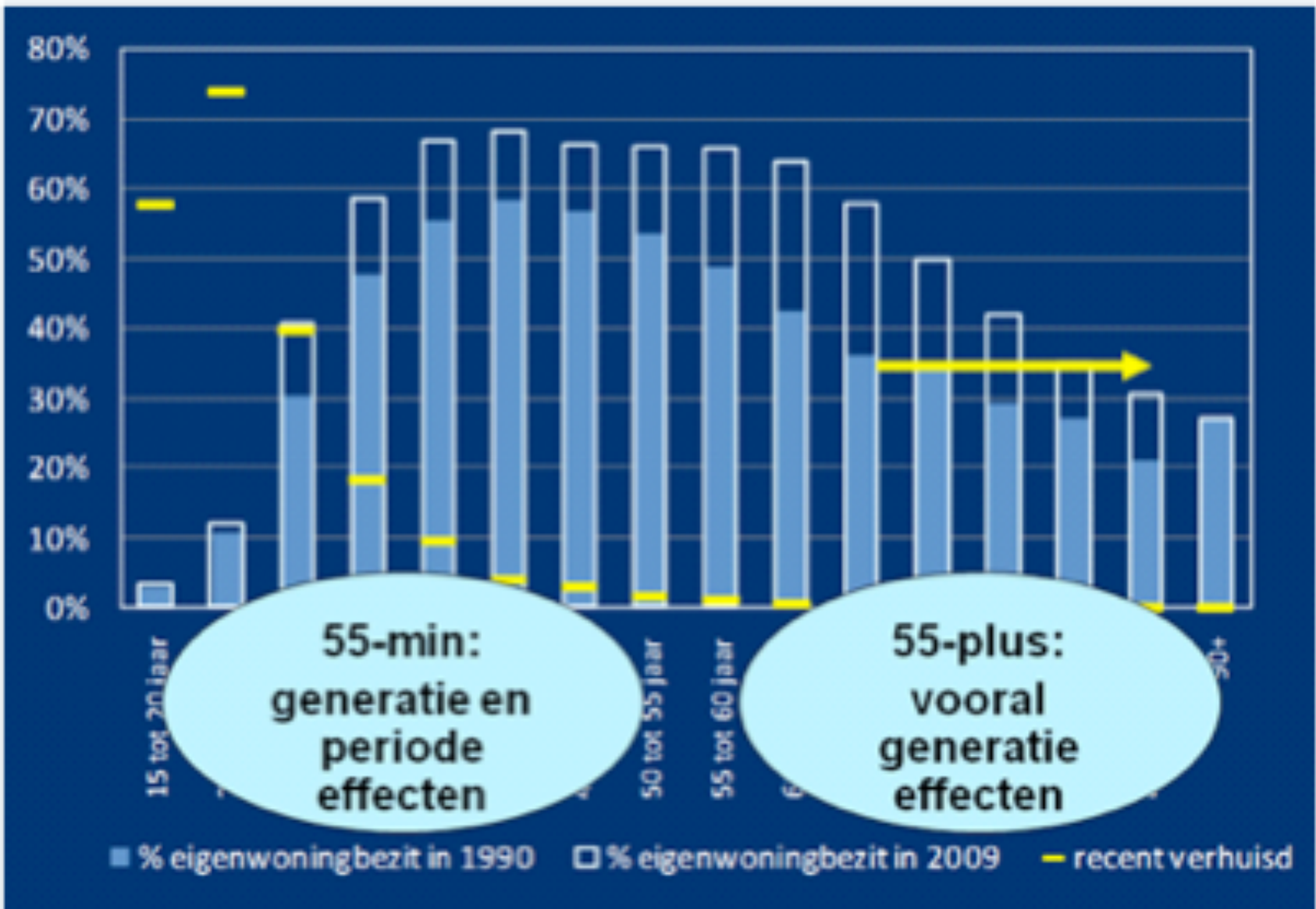
Centrale vraagstelling: *“Hoe zal de demografische omslag de koopwoningmarkt gaan beïnvloeden?”*

Anders geformuleerd: *“Op welke wijze beïnvloedt de naderende vergrijzing de woningmarkt? En wat zijn de effecten op de prijsontwikkeling”*

Sinds 1989 is dit ook een wetenschappelijke discussie:

1. Mankiw & Weil stelden in “The baby boom, the baby bust, and the housing market” (1989) dat de koopmarkt instort vanaf medio jaren '90.
2. Criticasters als Neuteboom in “Housing demand in ageing markets” geven aan dat periode en generatie-effecten vergeten zijn, en er geen daling van het eigen woningbezit in NL is te verwachten.
3. Myers “Aging baby boomers and the Generational Housing Bubble” (2007) kijkt ook naar de omvang van de instroom en uitstroom (net Rigo overigens) en concludeert dat wel degelijk een bubbel aankomt.







Beter regionaal woonbeleid door nieuwe generatie kennis: lopend onderzoek EIB / Companen

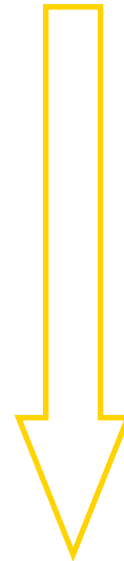
Belang voorraad steeds bepalender: minder nieuwbouw

Stabiliteit neemt toe door vergrijzing: meer surplace oplossingen

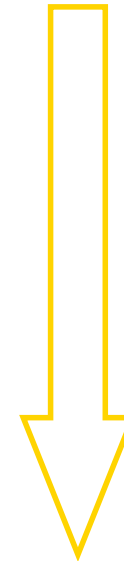
Processtappen

1. Visie
2. Beoordeling uitgangssituatie
3. Toekomstige vraag
4. Aanbod alternatieven
5. Confrontatie vraag en aanbod
6. Resultaten

Hoe gebeurt dit nu?



Hoe zou het moeten?





Stellingen

1. De risico's in de koopsector zijn aanzienlijk gegroeid. Een herhaling van 1981 (10 jaar stilstand) is niet te verwachten. Net zo min als een herhaling van de bloeiperiode in de jaren negentig.
2. Er is een demografische omslag in zicht die de prijsstijgingen in de koopsector naar verwachting zal doen afnemen.
3. Vooral jonge generaties lopen hierdoor extra risico (en de verwachte waardeinstijging juist mis). Bij ingrepen in het kader van de heroverweging moet oog zijn voor deze situatie om te voorkomen dat de rekening volledig bij de jonge generatie wordt neergelegd.
4. De demografische ontwikkelingen pleiten voor snel ingrijpen in de hypotheekrenteaftrek. Omdat jongere generaties de grootste risico's lopen zouden deze zoveel mogelijk moeten worden ontzien
5. Er is een nieuwe generatie kennis nodig die regiospecifiek moet zijn en bij voorkeur dóór regio's zelf wordt ontwikkeld.