

Vergaderjaar 2011–2012

31 757

Stedenbeleid vanaf 2010

Nr. 43

**BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN
KONINKRIJKSRELATIES**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 20 maart 2012

Aanleiding

U heeft me gevraagd om, voorafgaand aan het Algemeen Overleg Woningbouw op 27 maart 2012, te reageren op de evaluatie van het stimuleringspakket woningbouw dat het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) in januari heeft afgerond. Dit rapport is u, conform een toezegging van één van mijn ambtsvoorgangers, op 24 januari 2012 toegezonden (Kamerstuk 31 757, nr. 41).

De situatie in 2009

In de loop van 2009 werden de gevolgen van de economische crisis voor ons land in volle omvang duidelijk. De verwachting was dat er aanzienlijk minder woningen zouden worden gebouwd dan in de jaren daarvoor en dat als gevolg hiervan veel banen verloren dreigden te gaan. Met name in de koopsector was er sprake van vraaguitval en een terughoudende opstelling van financiers.

Het vorige Kabinet heeft daarom in mei 2009 een pakket met maatregelen ontwikkeld om de effecten van de crisis op de woningbouwmarkt te beperken. Het pakket was gericht op het stimuleren van zowel de vraag- als de aanbodkant van de woningmarkt, met als doel de dreigende snelle terugval in woningbouwproductie en werkgelegenheid zo veel als mogelijk te dempen en tegelijkertijd energiebesparende investeringen in de woningbouw te bevorderen.

Om een goed beeld te krijgen van de uiteindelijke effecten van het stimuleringsbeleid, heeft het EIB in opdracht van de toenmalige Minister voor WWI onderzoek gedaan naar de effectiviteit van het totale stimuleringspakket woningbouw van WWI. Dit onderzoek is gebaseerd op de maatregelen zoals die definitief zijn toegepast en biedt naast inzicht in de uiteindelijke effectiviteit daarvan, ook lessen voor de toekomst.

Naar de herinzet van niet gebruikt budget (zoals de herinzet van middelen ten behoeve van de tijdelijke BTW-verlaging voor renovatie en herstel ad circa € 200 miljoen) is nu geen onderzoek gedaan. Ook de maatregelen die bij andere departementen genomen zijn en de van medio 2011 tot medio 2012 geldende verlaging van de overdrachtsbelasting ad € 1,2 miljard zijn in dit EIB-onderzoek niet meegenomen.

Reactie op de «Evaluatie stimuleringspakket woningbouw»

Al met al kom ik op basis van de EIB-rapportage tot de conclusie dat een belangrijk deel van de stimuleringsmaatregelen zijn uitwerking niet heeft gemist; de bouwproductie is gestimuleerd, de terugval van werkgelegenheid is gedempt en de duurzaamheid van de woningvoorraad is verbeterd. De maatregelen hebben in de jaren 2009 tot en met 2011 netto (gecorrigeerd voor zogenoemde verdringingseffecten) € 1,1 miljard aan extra bouwproductie opgeleverd. Dit heeft in de periode 2009 tot en met 2011 netto ongeveer 8400 arbeidsjaren aan extra werk opgeleverd.

De constatering van het EIB dat er qua bouwprojecten vooral een verschuiving in de tijd heeft plaatsgevonden (bouwprojecten en investeringen zijn versneld uitgevoerd), past in mijn ogen goed bij de doelstelling die het kabinet had met de inzet van de maatregelen. De verwachting was immers dat de economie vanaf 2011 weer zou aantrekken en dat er vooral op korte termijn een (grote) dip opgevangen moest worden. Er moest voorkomen worden dat bedrijven en arbeidsplaatsen die op de langere termijn weer nodig zijn, verloren zouden gaan. Intussen weten we dat de crisis langer dan verwacht aanhoudt en dat de woningbouw nog steeds in zwaar weer verkeert.

Het EIB constateert overigens dat er grote verschillen in gebruik en effectiviteit per maatregel zijn; eenvoudige maatregelen, waarbij er een rechtstreeks contact is tussen subsidieverstrekker en ontvanger, hebben relatief goed gewerkt. De verklaring die het EIB daarvoor geeft, namelijk dat vooral de vormgeving en «gebruiksvriendelijkheid» van de maatregel bepalend zijn voor het succes van een maatregel, herken ik. Wat dat betreft levert het effectiviteitsonderzoek behalve inzicht in de economische effectiviteit van de maatregelen ook andere belangrijke lessen voor de toekomst op. De grote animo voor de TSW-regeling (Tijdelijke Stimuleringsregeling Woningbouw), heeft laten zien dat intensief en transparant overleg met de betrokken (bouw)partijen nut heeft. De maatregel was goed uitvoerbaar en greep optimaal aan bij een belangrijke oorzaak van de terugvallende productie; de uitval van vraag in met name de koopsector. Dit leidde er ook toe dat er breed draagvlak was voor de eigen financiële bijdrage die gemeenten moesten leveren als zij gebruik wilden maken van de subsidieregeling.

Belangrijk vind ik dat het mogelijk is geweest de middelen, die gedurende de rit niet benut werden, opnieuw ingezet konden worden voor de woningbouwmarkt. Een eerste voorbeeld hiervan is het budget dat gereserveerd was voor de EIA (energieinvesteringaftrek). Dit budget is toen het onbenut bleef, ingezet voor de tijdelijke BTW-verlaging op onderhoud. Een tweede voorbeeld betreft subsidie die eerder was verstrekt in het kader van de TSW regeling maar is teruggestort omdat, ondanks de grote animo bij intekening, een aantal gemeenten uiteindelijk toch niet de vereiste datum start-bouw haalden. Deze middelen zijn gebruikt voor projecten die eerder buiten de boot gevallen waren. Wat dat betreft vind ik dat ook gemeenten heel alert zijn geweest op het tijdig terugstorten van «ongebruikt» geld. Die flexibiliteit is nodig om snel te kunnen anticiperen op gewijzigde omstandigheden.

Nog lopende maatregelen

Mede omdat ook dit jaar en volgend jaar nog geen (volledig) herstel van de woningbouwmarkt verwacht wordt (EIB «Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2012»), is het goed te melden dat een aantal maatregelen nog doorloopt.

Het kabinet handhaaft in ieder geval tot 1 juli 2012 de hogere NHG-grens van € 350 000, waarna deze in de drie jaren na die datum geleidelijk wordt afgebouwd naar het reguliere niveau van € 265 000. Deze maatregel sluit volgens het EIB-onderzoek goed aan bij de behoefte; het is één van de succesvollere maatregelen in het stimuleringspakket gebleken.

De tijdelijke verlaging van het BTW-tarief naar 6% voor schilderen en stukadoors (voor woningen ouder dan 2 jaar) en het laag BTW-tarief van 6% voor vloer-, dak- en gevelisolatie lopen ook door, evenals de tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting, van 6% naar 2% (loopt nog door tot 30 juni 2012).

De maximale termijn voor het behoud van hypotheekrenteaftrek over de leegstaande te koop staande eigen woning (bij bezit van twee woningen als gevolg van verhuizing) is met een jaar verlengd. Tevens is de maximale termijn voor verkrijging van hypotheekrenteaftrek over de nog leegstaande toekomstige eigen woning en de toekomstige eigen woning in aanbouw met een jaar verlengd. Mensen die tijdelijk met twee woningen zitten als gevolg van verhuizing krijgen dus ruimere mogelijkheden om over beide woningen de hypotheekrente af te trekken. Deze verruimingen gelden tot 1 januari 2013. Dat geldt ook voor de herleving van het recht op hypotheekrenteaftrek na tijdelijke verhuur van de te koop staande voormalige eigen woning.

Inzet op structurele verbeteringen

Naast de inzet op maatregelen om de korte termijn conjuncturele problemen in de woningbouw te dempen, is het ook nodig in te zetten op een structurele verbetering van de woningbouwmarkt. Daarom heb ik, hoewel de bouwsector niet wordt aangemerkt als topsector, maar wel naar analogie van de topteam het Bouwteam ingesteld. Dit team met experts uit de bouwwereld, overheid en kennisinstellingen, gaat zich buigen over de vraag hoe de woning- en utiliteitsbouw sterker uit de crisis kan komen. Ik heb dit Bouwteam de opdracht gegeven om nog in het voorjaar van 2012 in een Toekomstagenda Bouw aan te geven hoe door een vraaggerichte en vernieuwende aanpak de bouwindustrie nieuwe opbrengsten kan aanboren en de kosten en risico's kan beperken. De leden van het Bouwteam zullen zich breed laten informeren en «voeden» door het veld om zoveel mogelijk vernieuwing en uitwisseling van kennis mogelijk te maken.

Van het Bouwteam heb ik begrepen dat zij zich voorlopig richt op de volgende ontwikkelingsgebieden: excellente uitvoering, nieuwe opbrengstgebieden (waaronder de ontwikkeling van een commercieel huur(woning)segment), verduurzaming van bestaande woningen en gebouwen, synergie en valorisatie kennis en onderwijs, regionale programmering, gebiedsontwikkeling en grondbeleid en tenslotte vernieuwing op sectorniveau.

Ook de ontwikkeling van nieuwe financieringsarrangementen (zowel aan vraag- als aan aanbodzijde), in het licht van veranderingen in de financiële sector, en optimalisering van de financiering, staan op de agenda.

Ik vind dat bij een structurele verbetering van de woningbouwmarkt een grote rol is weggelegd voor de sector zelf. Daarbij moet voldoende ruimte zijn voor ondernemerschap. Met bijvoorbeeld de fundamentele herziening van de bouwregelgeving geef ik hier al zoveel mogelijk invulling aan,

maar ik verwacht ook dat de ontwikkeling van met name de sector zelf stevig aan de orde komt.

Natuurlijk zorg ik er daarbij voor dat ook de resultaten van het expertteam Eigenbouw, het expertteam Kantorentransformatie en de Kantorentop, zo goed mogelijk betrokken worden bij het werk van het Bouwteam.

Als het Bouwteam de Toekomstagenda Bouw heeft opgeleverd, zullen hier vervolgacties uit voortkomen voor bedrijven, kennisinstellingen en overheden.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
J. W. E. Spies