

Aan de leden van de Gemeenteraad
van alle Nederlandse gemeenten

Datum : 29 juni 2010
Kenmerk : BRF_19288
Contactpersoon : B. Maas
Doorkiesnummer : (033) 450 75 85
Faxnummer : (033) 450 75 29

Onderwerp : maatregelen t.a.v. de woningmarkt

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Ook uw gemeente staat voor een grote uitdaging. Het economisch tij zit tegen, de uitkeringen uit het Gemeentefonds zullen afnemen en hetzelfde geldt ook voor de eigen inkomsten van gemeenten. Als gevolg hiervan zal er de komende jaren waarschijnlijk flink bezuinigd moeten worden. En dat in een tijd waarin de uitdagingen alleen maar groter worden. Door vergrijzing en ontgroening van de bevolking dienen nieuwe problemen zich aan die in de context van de economische crisis moeilijk oplosbaar zijn. Op het gebied van het milieu en veel andere terreinen worden extra inspanningen van gemeenten verwacht.

De 'impact' van de komende ontwikkelingen is voor de langere termijn moeilijk in te schatten. Wij beseffen dat het niet alleen voor burgers, maar ook voor gemeenten lastige jaren zullen worden. Binnen deze context vraagt Vereniging Eigen Huis uw aandacht voor het functioneren van de lokale/regionale woningmarkt in het algemeen en de ontwikkeling van de lokale woonlasten in het bijzonder.

Woningmarkt in beweging

De woningmarkt is een economische factor van grote betekenis. Gaat het niet goed op de woningmarkt, dan heeft dit sterke uitstralingseffecten op tal van andere sectoren in de economie. Van toeleveranciers in de bouw tot hoveniers en woninginrichtingbedrijven, allen hebben te lijden onder een slecht functionerende woningmarkt. Dit gaat ten koste van de omzet en de werkgelegenheid, en kost ook de overheden veel geld, zowel wat betreft de uitgaven als de inkomsten. Vereniging Eigen Huis is daarom van mening dat alle partijen - overheden en marktpartijen - zich zoveel mogelijk zouden moeten inspannen om de woningmarkt in beweging te houden en te stimuleren.

Vereniging Eigen Huis heeft hiertoe het visiedocument 'Woningmarkt in beweging' opgesteld dat zij maart jl. mocht aanbieden aan minister Van Middelkoop van WWI. Dit visiedocument hebben wij ook onder de aandacht gebracht van de informateur.

Met dit document richt Vereniging Eigen Huis zich in de eerste plaats tot de landelijke politiek. Deze heeft echter een sterke exponent in het lokale bestuur. Op lokaal niveau worden belangrijke besluiten genomen die de woningmarkt op verschillende manieren raken. Vereniging Eigen Huis richt zich daarom ook tot u, mede ook in het besef dat er geen sprake is van één woningmarkt, maar van vele lokale/regionale woningmarkten.

Maatregelen op lokaal niveau

Gemeenten en andere partijen op de woningmarkt kunnen kiezen uit een scala van maatregelen om de woningmarkt en de nieuwbouw te stimuleren. In het verlengde van haar visiedocument 'Woningmarkt in beweging' vraagt Vereniging Eigen Huis uw aandacht voor enkele maatregelen die niet alleen een positief effect kunnen hebben op de huidige marktsituatie, maar ook van belang zijn om de woningmarkt duurzaam beter te laten functioneren.

Voorkomen van lastenverzwaring

Het hoge prijsniveau van woningen dwingt veel huishoudens bij de aankoop van een woning tot het maximum te gaan dat voor hen financieel haalbaar is. Ook de doorlopende kosten van een eigen huis tellen daarbij mee. Een koopwoning wordt daardoor meer of minder aantrekkelijk - en haalbaar - voor met name starters en lagere inkomens. Vooral de groep hoog gefinancierde - en vaak jonge - eigenwoningbezitters zijn kwetsbaar voor verdere lastenverhogingen. De ervaring leert dat voor deze huishoudens vaak elk tientje telt.

Vereniging Eigen Huis roept gemeenten daarom op om - ondanks de moeilijke financiële situatie - te streven naar een gematigde ontwikkeling van de gemeentelijke woonlasten. Vooral de Onroerende zaakbelasting (OZB) blijkt nog al te vaak een post te zijn op de gemeentelijke begroting waarmee deze sluitend wordt gemaakt.

De vereniging ervaart het overigens als zeer positief dat in veel gemeenten al gekozen is voor een matiging van de woonlasten als onderdeel van het nieuwe collegeakkoord.

Doorstroming op de woningmarkt bevorderen

Voor de kwaliteit van de samenleving is het belangrijk dat mensen zo goed mogelijk aan hun woonbehoeften kunnen voldoen. Een goede doorstroming op de woningmarkt is daarom van groot belang. Behalve dat ook de (lokale/regionale) economie hiermee gebaat is, stelt het mensen eveneens in staat dicht bij hun werk te wonen. De arbeidsmarkt en het milieu profiteren hiervan.

Om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen pleit Vereniging Eigen Huis op lokaal niveau voor de volgende maatregelen in de nieuwbouw.

- Aanpassing van de grondprijzen waardoor het prijsniveau van nieuwe koopwoningen beter aansluit bij de huidige marktomstandigheden. Tevens zou het prijsniveau zo min mogelijk belast moeten worden met kosten die niet rechtstreeks verband houden met de realisatie van de betreffende koopwoningen.
- Specifiek nieuwbouwaanbod realiseren, waardoor een betere aansluiting ontstaat op de woonwensen en –behoeften van de burgers. In een ideale situatie wordt er gebouwd om de doorstromingsmogelijkheden van mensen op de woningmarkt te verbeteren.
- Particulier opdrachtgeverschap stimuleren door voldoende bouwkelevs tegen redelijke prijzen ter beschikking te stellen.

Vereniging Eigen Huis schaaft zich achter de oproep van de VNG aan gemeenten om ten behoeve van nieuwbouwkopers zorg te dragen voor de aanwezigheid van een afbouwgarantie zoals die o.a. wordt afgegeven door de SWK (Stichting Waarborgfonds Koopwoningen) en Woningborg. Om kopers op het punt van de bouwkwaliteit meer zekerheid te bieden, pleit Vereniging Eigen Huis voor de inschakeling van bouwondernemers die zijn aangesloten bij het SKB (Stichting Klantgericht Bouwen).

Om een gebrek aan vertrouwen onder burgers zoveel mogelijk weg te nemen kan de gemeente ondermeer de volgende maatregelen overwegen.

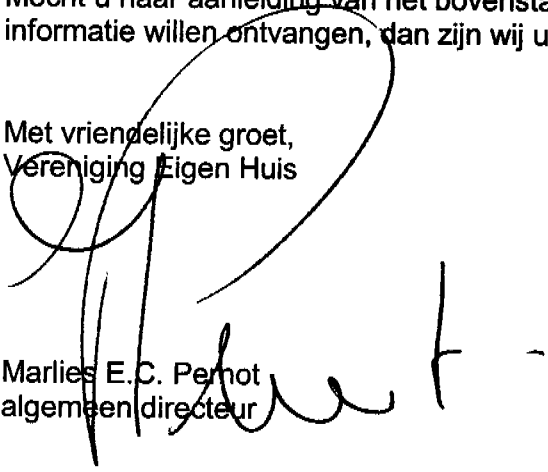
- Financiële ondersteuning aan koopstarters (blijven) verlenen, bijvoorbeeld door middel van een gemeentelijke starterslening. Doordat gemeenten zelf de voorwaarden kunnen vaststellen, kan doelgericht sturing worden gegeven aan de lokale woningmarkt.

- Met woningcorporaties afspraken maken over de verkoop van huurwoningen waarbij gebruik wordt gemaakt van een koopconstructie die naast een korting op de prijs ook extra zekerheid biedt, zoals de Koopgarant-constructie of de Starters Renteregeling. De verkoopopbrengst kan door de corporaties opnieuw worden ingezet ten behoeve van herstructurering van de bestaande woningvoorraad, het energiezuiniger maken van (huur)woningen en nieuwbouw.

Wij hopen dat u bovenstaande maatregelen – voor zover nog niet van toepassing – serieus wilt overwegen. Wij achten ze niet alleen van belang voor het bestrijden van de huidige crisis op de woningmarkt, maar ook noodzakelijk om in de toekomst de woningmarkt beter te laten functioneren.

Mocht u naar aanleiding van het bovenstaande nog vragen hebben of nadere informatie willen ontvangen, dan zijn wij u daarbij graag van dienst.

Met vriendelijke groet,
Vereniging Eigen Huis


Marlies E.C. Pernot
algemeen directeur