

SAMENVATTING EINDRAPPORT 'KOSTEN KOPER'

De tijdelijke commissie Huizenprijzen heeft woensdag 10 april 2013 haar eindrapport 'Kosten koper' gepresenteerd. De commissie heeft onderzoek gedaan naar twintig jaar stijgende huizenprijzen. Het doel was om los van de politieke actualiteit en in de volle breedte te kijken naar alle relevante onderdelen en organisaties op de woningmarkt. Naast de rol van vele betrokken partijen is bijzondere aandacht besteed aan de positie en de toekomst van de Nederlandse woonconsument.

WWW.HUIZENPRIJZEN.TWEEDEKAMER.NL ONLINE

Tijdens de presentatie is ook een website gelanceerd met een visuele en interactieve samenvatting van het eindrapport: www.huizenprijzen.tweedekamer.nl. De commissie vindt het van groot belang dat de woonconsument goed wordt geïnformeerd, want voor veel mensen is het kopen van een huis de belangrijkste financiële beslissing in hun leven. De website geeft een woonconsument de mogelijkheid te bekijken hoe prijzen van misschien wel hun eigen huis zich hebben ontwikkeld.

Hieronder treft u een korte samenvatting van het rapport 'Kosten koper'.

SAMENVATTING EINDRAPPORT

De commissie bekeek een periode van twintig jaar stijgende en daarna vijf jaar dalende huizenprijzen. Op basis daarvan trekt de commissie verschillende conclusies en doet aanbevelingen voor de toekomst.

VRAAG

De commissie concludeert dat de overheid eerder had kunnen ingrijpen en meer had kunnen doen om de excessieve toename van de leenmogelijkheden, de fiscale stimulering en daarmee de prijsstijging te beperken.

Twintig jaar stijgende huizenprijzen. Alleen al tussen 1995 en 2002 verdubbelden de prijzen. De commissie heeft vastgesteld dat die prijsstijging hoofdzakelijk gedreven werd door een sterk stijgende vraag als gevolg van sterk verruimde mogelijkheden om te lenen bij banken.

De exploderende vraag ging in twee stappen. In de jaren negentig domineerden economische factoren. De welvaart nam toe. De rente daalde gestaag. En het aantal tweeverdieners groeide. Vanaf 2002 vlakke die groei af. Maar het ruimhartig lenen ging gewoon door. De woonconsument is in deze periode aangemoedigd om een zo duur mogelijk huis te kopen. Banken kwamen met de aflossingsvrije hypotheek en de beleggingshypotheek. De 'loan to value' en de 'loan to income' gingen omhoog. Er waren mensen die zeven keer hun inkomen en 120% van de waarde van hun huis leenden. De zeepbel werd opgeblazen.

Voor veel huizenkopers was woningfinanciering een black box. De consument kon de gevolgen niet goed overzien en maakte van de geboden mogelijkheden grif gebruik. Risico's werden collectief onderschat. Iedereen rekende zich rijk. De banken, de projectontwikkelaars, de aannemers, de gemeenten, de huizenkopers en ook de overheid. We gingen in oneindige prijsstijging geloven. Zonder te beseffen dat die prijsstijging bijna één op één met schuld werd gefinancierd. Voor die leningen kreeg de woonconsument lang niet altijd meer huis.

Waarschuwingen van toezichthouder DNB en later AFM kwamen laat en waren niet krachtig genoeg. Niemand luisterde. Pas na het uitbreken van de financiële crisis in 2008 kwamen de waarschuwingen echt door.

AANBOD

Forse stijgingen van huizenprijzen waren er ook in andere West-Europese landen. Maar uniek voor Nederland is dat juist in de tijd van de sterke stijging de nieuwbouw achterbleef en zelfs terugliep. Dat is niet alleen opvallend, het is ook onlogisch.

De commissie concludeert dat de afnemende bouwproductie in grote mate is veroorzaakt door het sterk gewijzigde rijksbeleid in de jaren negentig. Er moest voortaan zonder rijkssubsidies worden gebouwd. Om dat mogelijk te maken is door het rijk bewust schaarste gecreëerd. En de regionale bouwpartijen realiseerden zelfs minder dan de toch al krappe rijksdoelen.

In korte tijd veranderde er veel. Terwijl het Rijk via het Vinex-beleid centraal stuurde op schaarste, werd de uitvoering van de bouwproductie juist regionaal neergelegd. En intussen werden ook de woningcorporaties verzelfstandigd. Gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen moesten eerst wennen aan de nieuwe situatie. Maar later staken ze de koppen bij elkaar en spraken af de opbrengst te verdelen via de grondprijs.

Zo ontstond een soort bouwpuddingmodel waarbinnen schaarste en maximale opbrengst hoofddoelen werden. Daardoor brachten gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen onvoldoende bouwproductie tot stand. De commissie concludeert dat niet – zoals men zou denken – de hoge kosten hebben geleid tot hoge prijzen. Maar vooral omgekeerd: juist de hoge prijzen bepaalden welke kosten gerekend werden. De opbrengsten kwamen ten goede aan de partijen in de bouwpudding. De woonconsument stond aan de zijlijn.

Door de verwevenheid van de bouw- en grondmarkt verminderde de concurrentie tussen bouwpartijen. De aanhoudende prijsstijging leidde tot luiheid en maakte dat innovatie en effectief bouwen uitbleven. Bouwdoelstellingen van provincies werkten als plafonds en niet als stimulans om de noodzakelijke woningproductie te realiseren. Niemand nam de regie toen bleek dat de doelstellingen niet werden gehaald. Het resultaat: aan de woningbehoefte werd niet voldaan, veel woonwensen werden niet vervuld.

Terugkijkend heeft de overheid dus zowel de toename van de leencapaciteit als het achterblijven van de woningproductie grotendeels laten gebeuren. Met alle gevolgen van dien.

AANBEVELINGEN

De commissie beveelt aan dat de overheid ingrijpt als de leenruimte te fors toeneemt en als de bouwproductie systematisch achterblijft bij de vraag. Zo kan beter op oververhitting worden geanticipeerd.

De leenomvang is beïnvloedbaar: de overheid kan en moet grenzen stellen. Soms om te verkrappen, maar soms ook om te verruimen. Daar zijn in Denemarken en Canada inspirerende voorbeelden van.

Naast afremmen of versnellen, kan de overheid het beleid bijsturen. Door te kiezen voor doorstroming in plaats van eigen woningbezit. Door vermogensopbouw via woning en pensioen in samenhang te bezien.

Door de afstand tussen huur en koop te verkleinen. En door de consument meer invloed te geven via particulier opdrachtgeverschap in het hele land en meer concurrentie op de bouwmarkt.

Met het oog op de grote toekomstige woonvraag is voldoende bouwproductie een

publiek belang. Na deze periode van crisis, huizen onder water, inzakkende bouwproductie en faillissementen komt er weer een tijd van prijsstijging en schaarste, vooral in stedelijke gebieden. Daarom moet gebouwd worden naar de echte behoefte en moeten leenomvang en bouwproductie beter in de pas lopen. Aan de andere kant zal het aantal krimpgebieden toenemen en ook dat vraagt om een meer actieve en regisserende rol van de overheid.

Van huizenkopers verwachten wij een verstandig besluit voor de komende 30 jaar. Van markt- en overheidspartijen mogen we dit ook verwachten. En zeker van de Tweede Kamer. De commissie stelt daarom voor jaarlijks met de minister over huizenprijzen te spreken. Daarvoor moeten de ontwikkelingen in vraag en aanbod structureel in kaart worden gebracht. Zodat feiten het fundament vormen voor het politieke debat over huizenprijzen.

Het volledige rapport treft u op www.huizenprijzen.tweedekamer.nl