

**Speech Annet Bertram, DG Wonen, namens de minister van VROM bij Jubileumbijeenkomst SVN 5 oktober 2006 te Rotterdam**

thema; financiering van de woningmarkt

Ik ben blij dat ik deze bijeenkomst kan bijwonen als plaatsvervanger van de minister van VROM. We vieren niet alleen het 10-jarig bestaan van de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, maar we zullen vanmiddag ook de samenwerkingsovereenkomst over de VROM-bijdrage aan startersleningen ondertekenen. Een belangrijke ondertekening, want daarmee pakken we concreet een cruciaal knelpunt in de woningmarkt aan.

De SVn is op een bijzondere manier actief op het brede terrein van wonen, met de nadruk op stedelijke vernieuwing en starters. SVn beheert namelijk revolverende fondsen van individuele gemeenten.

De rol van de SVN op de woningmarkt is van groot belang. De SVN faciliteert de deelnemende gemeenten in de

financiering van projecten en verstrekt op verzoek van de gemeenten zogenaamde zachte leningen aan derden. Steeds meer gemeenten nemen deel aan de SVN en dat is een goede zaak. Alles moet worden gedaan om de woningbouw en de herstructurering op gang te krijgen en te houden. Daarmee raakt het werk van de SVN aan de kern van het woonbeleid van de afgelopen en de komende jaren. Zoals U weet is in juni van dit jaar de visie op de woningmarkt uitgebracht. In die visie op de woningmarkt is geprobeerd het verleden, heden en de toekomst van de woningmarkt met elkaar te verbinden. En belangrijker; de huur- en koopmarkt met elkaar te verbinden.

Bij het aantreden van dit kabinet keken we aan tegen een fors woningtekort en zat de woningmarkt 'op slot'. Er zijn goede woningbouwafspraken gemaakt en de nieuwbouwproductie is de afgelopen jaren al weer toegenomen. In het afgelopen jaar zijn er 74500 woningen toegevoegd. De verwachting is dat deze opgaande lijn zich zal doorzetten. We zijn dus op de goede weg, maar er is nog meer nodig om tot een blijvend goed functionerende woningmarkt te komen.

Hoe zou de woningmarkt er over 4 à 5 jaar uit moeten zien? Meer ontspanning staat voorop waardoor mensen meer ruimte hebben om te kiezen. Een woningmarkt die minder snel stagneert in economisch slechte tijden of oververhit raakt tijdens een hausse. Een woningmarkt waar vraag en aanbod beter op elkaar zijn afgestemd. Een woningmarkt waar de huur en koop beter op elkaar aansluiten. Kortom; een evenwichtige woningmarkt die werkt. Tegelijkertijd is en blijft het noodzaak dat de kwaliteit en betaalbaarheid geborgd wordt voor mensen die daar zelf niet in kunnen voorzien. Daarom naast “Ruimte Geven” ook “Bescherming Bieden”.

Om de woningmarkt beter te laten functioneren moeten we doorgaan met bouwen, bouwen, bouwen! Bouwen richting de toekomst, richting een krachtige stad. Maar er is meer. De schaarste op de markt is niet de enige oorzaak van stagnatie. Als gezegd: de huur- en koopmarkten moeten beter worden verbonden. Mensen moeten de overstap van huur naar koop kunnen maken.

Maatwerk en Flexibiliteit zijn essentieel voor de woningmarkt in de toekomst. Maatwerk omdat de regionale verschillen in Nederland groter worden. Er zijn regio's aan het ontstaan,

waar de behoefte aan woningen niet meer zo toeneemt (Limburg), terwijl de groei in de Randstad voortgaat. Flexibiliteit omdat de woningmarkt beter bestand moet zijn tegen economische schommelingen. We moeten naar een woningmarkt die flexibel kan inspelen op verschillende behoeften en regionale markten. Daarmee kom ik op het thema van vandaag. De financiering van de woningmarkt. Veel problemen op de woningmarkt ontstaan door conjuncturele schommelingen, die de investeringen in de woningmarkt beïnvloeden. Dat is op zich niet erg, zelfs een natuurlijk economisch gegeven. Toch heeft de woningmarkt daar meer problemen mee dan veel andere markten. Dat komt door het bijzondere karakter van de woning; denk aan de lange levensduur en de lange looptijd tussen planvorming en oplevering. Hierdoor reageert de woningmarkt vaak met vertraging op conjuncturele ontwikkeling.

Essentieel hierbij is het kapitaalintensieve karakter van de woningmarkt. Continuïteit is dan van groot belang. Hierbij speelt dat de vraag naar het aantal woningen vooral bepaald wordt door de ontwikkeling van de bevolking en onze wijzen van samenleven en minder door de economie. Om aan deze vraag te voldoen moet er ook in economisch mindere tijden

voldoende gebouwd worden. Anders loopt het woningtekort op.

Naast de conjunctuur is er nog een belangrijk marktaspect dat van invloed is op de investeringsstromen. Dat aspect heet locatie. Op minder gewilde plaatsen en op dure plaatsen wordt minder snel geïnvesteerd dan op de gewilde locaties en op locaties met een goede prijs/kwaliteit verhouding. Het klinkt allemaal abstract, maar ik heb het natuurlijk over de aandachtswijken in de steden en de grootschalige nieuwbouwlocaties.

In de verouderde wijken van de steden zal niet vanzelf worden geïnvesteerd. Er zijn immers risico's aan verbonden en op andere plekken is investeren wellicht meer profijtelijk. Corporaties hebben natuurlijk een bijzondere verantwoordelijkheid in deze wijken. Investeren in slechte wijken moet hun in het bloed zitten. Marktpartijen zijn minder makkelijk tot investeren bereid in dergelijke wijken. Alleen als er voldoende uitzicht is op daadwerkelijke verbetering van deze wijken, doen zij ook mee.

De overheid, rijk en gemeente, hebben daarom een bijzondere verantwoordelijkheid voor deze wijken. De overheid moet partijen verleiden te investeren in de minder aantrekkelijke wijken van de stad. Dat is niet iets van een

paar jaar, maar een traject van lange adem. Binnenkort komen er ramingen beschikbaar over de investeringsbehoefte in de grotere steden.

Ook op de uitleglocaties zijn risico's om te investeren groter dan elders. De reden hiervoor is dat er omvangrijke voorinvesteringen noodzakelijk zijn voordat er woningen kunnen worden gebouwd. Infrastructuur en andere voorzieningen zijn noodzakelijk om de nieuwe wijken aantrekkelijk te maken voor de nieuwe bewoners. Ook hier heeft de overheid een taak om de voorwaarden te scheppen dat projecten opstarten. Hiervoor is geld uit het BLS beschikbaar en kunnen we straks gebruik maken van de nieuwe Wrok en Grondexploitatiewet.

Naast de directe stimuli die het Rijk bijdraagt aan de investeringen in nieuwbouw en herstructurering, heeft het Rijk nog een andere taak. Zij is medeverantwoordelijk voor het vertrouwen in de woningmarkt. Een basisvoorwaarde die daarom een belangrijke plek heeft gekregen in de visie op de woningmarkt. Grote investeerders moeten vertrouwen hebben dat het beter gaat in de wijken. Maar ook de kleine investeerder, bijvoorbeeld de koper van een woning, moet vertrouwen hebben in de toekomst voor hij investeert in een eigen woning.

Daarom is rust op de woningmarkt van groot belang. De starter op de koopmarkt moet vertrouwen in de toekomst hebben voordat hij is eerste woning koopt. Hij moet de risico's inschatten van zijn beslissing. Dit betekent dat er in de eerste plaats het vertrouwen moet zijn dat zijn woonlasten niet plotseling zullen stijgen of dat zijn woning in waarde zal dalen. Deze mensen willen we ondersteunen. We doen dit op verschillende manieren. In de eerste plaats door niet te morrelen aan de hypotheekrenteaftrek. Juist voor de koopstarters is dit een groot goed, waardoor zij kunnen kopen. In de tweede plaats door starters op verschillende manieren te ondersteunen.

We hebben 3 manieren om starters te ondersteunen. In de binnenkort aan de Tweede Kamer te versturen startersbrief gaan we daarop nader in:

- 1 . een bijdrage van 40 mln als stimulans voor gemeenten om meer startersleningen te verstrekken
2. de verruimde koopsubsidie, de initiatiefwetswijziging BEW-plus die momenteel in de Eerste Kamer ligt, willen we invoeren in 2007
3. diverse vormen van verkoop onder voorwaarden.

Concreet gaat het bij de startersleningen om 40 miljoen euro voor een fonds bij de SVn. Voor de BEW-plus gaat het om ruim 25 miljoen euro voor de jaren 2007 tot en met 2011. Met deze middelen kunnen de komende vijf jaar circa 17.500 koopstarters worden ondersteund.

In de praktijk zal het erop neerkomen dat van iedere nieuwe starterslening de helft door gemeenten en de andere helft door het startersfonds wordt gefinancierd. Met de VROM-bijdrage kunnen meer startersleningen worden verstrekt, en hoe meer gemeenten meedoen, hoe meer starters kunnen worden ondersteund. De komende vijf jaren kunnen gemeenten zo'n 10.000 startersleningen met een VROM-bijdrage verstrekken. Ik hoop van harte dat we dat aantal zullen halen. De SVn heeft me laten weten dat ze in januari 2007 kan beginnen. Ik zie ernaar uit.

Nogmaals gefeliciteerd met uw 10-jarig bestaan en de nieuwe impuls voor startersondersteuning die we samen gaan bieden.

Ik dank u wel.