

### Oplegger politieke vijfhoek

*In de politieke vijfhoek van 7 april is mandaat gegeven om eerder gepresenteerde maatregelen gericht op doorbouwen verder uit te werken. U heeft aangegeven dat het pakket maatregelen moet bevatten om de woningbouw aan de gang te houden, die de werking van de woningmarkt zo mogelijk ook structureel verbeteren. In deze oplegger schetsen wij kort de urgentie en de onderdelen van de benodigde steunmaatregelen op hoofdlijnen. Het bijgevoegde memo schetst nader de effecten van de crisis op de bouwproductie, het woningtekort en de werkgelegenheid in de sector en geeft daarmee een nadere onderbouwing voor de urgentie, de maatregelen en exacte timing. De vijfhoek wordt gevraagd in te stemmen met het uitwerken van de steunmaatregelen.*

#### Urgentie steunmaatregelen woningmarkt

- Mede door de impact van vorige economische crisis op de woningbouwproductie, waarbij vraaguitval samenviel met procyclisch beleid, is het woningtekort met 3,8% historisch hoog. Bouwprojecten stakten en de capaciteit in de bouwsector viel fors terug. Na de crisis bleek dat de vraaguitval tijdelijk was en er ontstond razendsnel inhaalvraag. Opschaling van de woningbouw duurt veel langer, in 2019 was de productie nog niet terug op niveau 2008.
- Binnen enkele jaren veranderde de woningmarktcrisis, waarbij mensen niet konden verhuizen door onder water staande hypotheek en inkomensonzekerheid, in een woningnood waarbij mensen geen huis konden vinden door extreme prijsstijgingen en een tekort aan aanbod.
- Op de korte termijn hebben contactbeperkingen al negatieve gevolgen voor het woningtekort vanwege optredende vertraging in de bouw en planvorming. Maar wanneer de economische teruggang overslaat op de woningmarkt en tot vraaguitval bij woningbouw leidt, kunnen we ons de gevolgen van een nieuwe terugval in de bouw voor de woningnood niet permitteren.
- Sociale tegenstellingen zullen verder vergroten, omdat met name middeninkomens, starters, ouderen en daklozen, die nu al lastig een betaalbare woning vinden, dan nog verder in de knel komen. De kloof tussen mensen die nu een eigen woning bezitten en diegene die dat nog niet is gelukt wordt groter. Ook de voortgang van de verduurzamingsopgave zal haperen.
- Bovendien is de bouwsector met 5% van de economie een grote werkgever en belangrijke motor van de Nederlandse economie. De impact op de bouwsector werkt ook door in de andere delen van de bouwsector anders dan de woningbouw.

Om herhaling van de vorige crisis met nog grotere woningnood met alle gevolgen van dien te voorkomen stellen wij voor steunmaatregelen te ontwikkelen langs drie hoofdlijnen:

1. Anticyclische investeringen vanuit de overheidspartijen: Nu de markt terughoudender wordt moeten het Rijk en andere overheidspartijen juist als opdrachtgever naar voren stappen. We halen bestaande projecten van publieke opdrachtgevers naar voren en versnellen de verduurzaming. Waar dit bijdraagt aan maatschappelijke doelen dragen we ook bij aan nieuwe projecten als betaalbare huisvesting voor bijzondere doelgroepen.
2. De bouw moet doorbouwen: We zetten alles op alles om te zorgen dat projecten vanuit de markt en corporaties zoveel mogelijk door kunnen gaan. We gaan daarom garanties inzetten op de verkoop van woningen. Corporaties, die minder afhankelijk zijn van conjunctuur, moeten door bouwen. Wanneer nodig introduceren we extra stimuleringsmaatregelen. De timing van dit type maatregelen is vanwege het effect op het sentiment cruciaal. Juist daarom moeten deze plannen startklaar liggen, zodat ze bij het besluit tot invoeren meteen van start kunnen.
3. Vraagondersteuning en structurele hervormingen: Omdat vraaguitval in crisistijd tijdelijk van aard blijkt, kan ook tijdelijke vraagondersteuning wenselijk blijken. Daarbij moeten we dan wel kijken naar de bredere en lange termijn impact van maatregelen op de stabiliteit van de woningmarkt. Wanneer vraagstimulering niet tijdelijk is, vergroot dit onevenwichtigheden van de woningmarkt op de lange termijn verder. We zetten daarom eerst in op het prikkelen van vraag van mensen die dit financieel verantwoord kunnen, maar terughouden zijn in economisch onzekere tijden. Waar voor de lange termijn juist een afbouw van vraagstimulering in de rede ligt, moet dit in combinatie met structurele hervormingen. Ook die timing en snelheid moet zeer voorzichtig gekozen worden gezien het procyclische effect dat dit heeft.