



Naam voorstel 14003268	E-mail van Höfkes Advies & Consultancy van 19 februari 2014 aan PS en GS met verzoek om aanpassing Woonvisie
Betreft vergadering	Provinciale Staten 14 maart 2014
Te verzenden aan	Statenbreed
Verzenddatum	27 februari 2014
Commissiegriffier	Alma van Wallenburg / 0118 – 631265 / ac.v.wallenburg@zeeland.nl
Statenadviseur	
Inhoudelijk ambtenaar	Piet Goossen 0118 – 631911 p.goossen@zeeland.nl
Verantwoordelijk bestuurder	C.M.M. Schönknecht

Inhoudelijk	
Aanleiding	Notitie van de heer Höfkes over doorwerking woonvisie op arbeidsmarkt en verzoek aan provinciale overheden om te reageren.
Bevoegdheid	GS
Wat stellen GS voor?	
Toelichting	
Kosten en dekking	n.v.t.
Overige informatie	De brief zal als ingekomen stuk zijn vermeld op de PS-agenda van 14 maart met het afdoeningsvoorstel: brief in handen GS stellen ter afhandeling.

Özberk S. (Sevda)

Van: DIV
Aan: statengriffier
Onderwerp: RE: Verzoek tot aanpassing van uw Woonvisie versus subsidie voor het ombouwen van kantoorgebouwen tot woningen en het weer vrij maken woningmarkt

Van: Höfkes Advies & Consultancy [<mailto:hofkesconsult@kpnmail.nl>]

Verzonden: woensdag 19 februari 2014 14:08

Aan: statengriffie@provinciegroningen.nl; staten@fryslan.nl; statengriffie@drente.nl; statengriffie@overijssel.nl; statengriffie@provincie-utrecht.nl; vrijburgj@noord-holland.nl; statengriffie@pzh.nl; statengriffier; statengriffie@brabant.nl; jjbraam@prvlimburg.nl; cjhmijnes@limburg.nl

Onderwerp: Fw: Verzoek tot aanpassing van uw Woonvisie versus subsidie voor het ombouwen van kantoorgebouwen tot woningen en het weer vrij maken woningmarkt

Geachte griffier,

Wij maken ons ernstige zorgen over de arbeidsmarkt en het feit, dat verschillende aangelegenheden t.a.v. de woonvisie tegen elkaar inwerken.

Er vindt schijnbaar geen integrale afweging door verschillende niveau' s van overheden plaats.

Wij verzoeken u daarom deze mail en bijgaande notitie door te sturen aan uw college van Gedeputeerde Staten en uw leden van Provinciale Staten en deze als ingekomen stuk en verzoek te behandelen, zodat hierover beraadslaging en besluitvorming kan plaatsvinden.

De inhoudt spreekt voor zich.

Al vast bedankt voor uw medewerking en besluitvorming door beide bestuursorganen.

Graag vernemen wij de reactie van uw beide bestuursorganen?

Met vriendelijke groet,

Höfkes Advies & Consultancy
Adviesbureau voor interim opdrachten voor Sociale Diensten
Directie

Eric Höfkes.

06-38103179.

Tevens raadslid VVD gemeente Bronckhorst

From: [Höfkes Advies & Consultancy](#)

Sent: Wednesday, February 19, 2014 11:06 AM

To: p.van.kalmthout@gelderland.nl ; c.bieze@gelderland.nl ; j.meijers@gelderland.nl ; j.van.dijk@gelderland.nl ; j.markink@gelderland.nl ; c.cornielje@gelderland.nl ; a.traag@gelderland.nl

Subject: Verzoek tot aanpassing van uw Woonvisie versus subsidie voor het ombouwen van kantoorgebouwen tot woningen

Geachte leden van Gedeputeerde Staten en Provinciale Staten,

Graag vragen wij uw aandacht voor het volgende:

Bijgaand vindt u een korte notitie i.v.m. de gevolgen van de huidige woonvisie en de onsamenvangende besluiten die onafhankelijk van de verschillende overheden worden genomen.

Paar voorbeelden:

1. Het Rijk voerde nieuwe regels in i.v.m. verplichte aflossing van hypotheekleningen, waardoor de prijzen van woningen dalen.
2. Gemeenten hebben de woningmarkt voor nieuwbouw nagenoeg op slot gezet met de woonvisie, met als hoofdargumenten: leegstand voorkomen en prijsstabilisatie. Gevolgen; Grote werkloosheid onder architecten, bouwbedrijven en cumulatieve effecten. Er kan nog slechts worden verbouwd. Kwaliteit van nieuwbouw naar de eisen van de huidige tijd ontbreekt.
3. Provinciale Staten Gelderland geeft subsidies van € 500.000,00 aan beleggers, die kantoorgebouwen willen ombouwen naar woningen.

Genoemde besluiten van verschillende overheden druisen tegen elkaar in naar onze mening.

Hierover hebben wij bijgaande notitie opgesteld.

Ons advies is in bijgaande notitie volgens bijgaande notitie is samenvattend:

1. Pas de huidige woonvisie aan en zet de deksel voor nieuwbouw van woningen weer op een kier (**i.p.v. – /- 1, 1/2 % naar +/+ 1, 1/2 % of iets hoger van de vraag naar woningen.**)
2. **Stop zo snel mogelijk met het subsidiëren van projectontwikkelaars in kantoorgebouwen en allerlei andere panden die geen functie meer hebben.** Slechts alleen nog maatwerk in incidentele gevallen. Investeerders moeten hier feitelijk het verlies nemen en niet de belastingbetaler. (Net als op de beurzen). Desnoods maar slopen van die of andere (oudere) kantoorgebouwen (Geen monumenten!?). Dat is het risico van beleggen in onroerend goed.
3. **Probeer via uw lobbykanalen uw landelijke politici aan te moedigen en om de banken te overtuigen, dat het vanaf nu anders “kan” als u wilt met de hypotheekrenteaftrek, gezien de zeer lage rentestanden en het feit, dat banken momenteel plm. 1 1/2 procent meer vragen voor hypotheekleningen dan in vele andere Europese landen. De banken kunnen hier nu goed mee ondersteunen door 1 1/2 % (= vergelijkbaar met 33% aftrek inkomstenbelasting bij hypotheekrente van 4,5%) lagere rente te vragen, waardoor de renteaftrek grotendeels kan vervallen. Scheelt structureel 12 miljard per jaar!! Hiermee worden momenteel de banken extra “beloond” met ons belastinggeld via de renteaftrek op de inkomstenbelasting. Desnoods staat het Rijk alleen nog een paar jaar “borg” voor eventuele betaling van rentelasten in incidentele situaties.**

Alternatieven:

1. Het Rijk zou ook kunnen besluiten bij leningen met 3% hypotheekrente geen renteaftrek meer te geven.
2. het invoeren van bouwsparen (rentesubsidie vanwege het sparen voor een eigen woning).

Kortom:

Geef de woningmarkt als overheden geheel terug aan de markt en bemoei u als **overheden** in beginsel alleen maar met het maken van streekplannen, bestemmingsplannen en verlenen van bouwvergunningen. **Zou u bovenstaande “woonvisie” met uw landelijke partijgenoten en uw collega provinciale statenleden van andere provincies onder de aandacht willen brengen?**

Wellicht dat e.e.a. een enorme impuls op de arbeidsmarkt en duidelijkheid op de woningmarkt teweeg zal brengen.

Bovendien kan e.e.a meer dan 12 miljard structureel aan belastingbesparingen opleveren.

Heeft u vragen of opmerkingen en/of wilt u verder advies?

Graag zijn wij bereid u verder te adviseren?

In afwachting van uw reactie?

Met vriendelijke groet,

Höfkes Advies & Consultancy

Adviesbureau voor interim opdrachten voor Sociale Diensten

Directie

Eric Höfkes.

06-38103179.

Tevens raadslid VVD gemeente Bronckhorst

Beste leden van Gedeputeerde Staten,

Onderstaand verzoeken wij u aandachtig te kijken naar de woonvisie in Uw Provincie Gelderland en uw beleid inzake het verstrekken van subsidies voor het verbouwen van teveel gebouwde kantoorgebouwen in woningen. Volgens onze mening bijten beide visies elkaar enorm. Bovendien wordt de huidige woonvisie niet breed genoeg belicht volgens ons. Daarnaast is er inmiddels **mede door de woonvisie in de afgelopen drie jaren zeer grote werkloosheid ontstaan bij architecten, (woning-) bouwbedrijven, notarissen etc.**, waardoor er tevens wat op de arbeidsmarkt dient te gebeuren voordat Nederland nog verder afglijdt. De huidige werkschepping ligt op een veel te laag niveau.

Wat is er aan de hand?

Is het juist als u als overheid vrije marktpartijen (lees: projectontwikkelaars in kantoorgebouwen) met belastinggeld financieel ondersteunt?

Ons advies: Laat de markt haar werk doen en bemoei u als overheid in beginsel niet met zaken uit de markt.

Waarom?

Vele van uw partijen willen dereguleren, maar steeds doet de overheid het tegendeel.

Door de ene groep aan één zijde te willen helpen, maakt u het leven voor een andere groep aan de andere zijde tot een hel.

(Voorbeelden: 1. Geen mogelijkheden geven voor particulieren om nieuwe huizen te bouwen vanwege de woonvisie (gemeenten). Vervolgens wel als overheid kantooexploitanten (investeerders) financieel ondersteunen door kantoorgebouwen, die al zijn betaald door de ontwikkelaars, met provinciale subsidies om te laten bouwen tot woningen). Gemeenten zitten met een woonvisie uit te voeren en de Provincie staat "Omkatten" van kantoorgebouwen toe???? Dit is toch niet uit te leggen. **Zeker als we allemaal van die flatgebouwen (kwantiteit) krijgen i.p.v. onder architectuur gebouwde woningen (kwaliteit/veel werkloosheid) en op de nieuwste inzichten gebouwde woningen.**

Ander voorbeeld:

2. Of exploitierders van stacaravans/chalets op campings het onmogelijk maken om deze gebouwen tijdelijk te verhuren voor mensen die tijdelijk een woning nodig hebben, maar slechts recreatief mogen verhuren, waar eigenaren van particuliere en burgerwoningen ook voor recreatie en tijdelijk mogen verhuren!!! Dit is toch niet eerlijk.

Daar waar u als overheid vaak wel vergunningen afgeeft voor het bouwen van recreatieparken (soms inmiddels zelfs zijn gelegaliseerd tot woonwijken) en mini-campings op de boer, groepsverblijven. etc., waardoor het inkomen van deze investeerders wordt afgepakt, **zitten eigenaren/investeerders van stacaravans en chalets met groot verlies van marktaandeel door uw besluiten. Hier komt niets voor terug. Sterker nog Handhaving op permanente bewoning, waardoor deze markt geheel kapot gaat. De eerste camping eigenaren zijn al failliet.**

Agrariërs en anderen mogen schijnbaar wel bijverdiensten hebben als hun eigen bedrijfstak minder goed gaat, maar investeerders van stacaravans en chalets op campings worden niet door de overheid geholpen hun investeringen rendabel te maken!!!

Wederom met belastinggeld van de overheid de markt beïnvloeden:

We hebben dit,

1. gedaan met banken enige jaren geleden,
2. in 2010 met projectontwikkelaars i.v.m. de besluiten over de woonvisie en
3. nu dreigen de projectontwikkelaars in kantoorgebouwen en andere bedrijfspanden wederom bevoorrecht te worden.

Hypotheekrenteaftrek: Heeft ook verband met een woonvisie!!

Met de huidige stand van de hypotheekrenteaftrek zou u met uw landelijke politici af kunnen spreken met de banken in gesprek te gaan.

Op dit moment betalen onze burgers 1 tot 1 1/2 % meer rente op een hypotheek voor een woning, dan in vele andere landen in Europa. Dit komt mede doordat Nederland de hypotheekrenteaftrek kent. De burger is het om het even, wie voor een lagere rentestand zorgt (33% belastingteruggaaf = 1/3 deel).

De banken in Nederland of de Nederlandse staat via teruggaaf van 33% (of meer) inkomstenbelasting. **Feitelijk geven wij als Rijksoverheid de banken met die belastingaftrek wederom een subsidie.**

Dit zeggen zij ons natuurlijk niet, maar daar komt het feitelijk op neer. Dit kost ons 12 miljard per jaar (gelijk aan onze gasbaten, waarmee dus feitelijk de hypotheekrentefaciliteit wordt financiert!!!)

Vandaar ons pleidooi. Ga als landelijke politici het gesprek met banken aan om de hypotheekrente met plm. 1 1/2 procent te verlagen. Banken hebben eea goed te maken aan onze burgers.

De rente kan dan voor 20 jaren worden vastgezet tegen bijv. 3% i.p.v. 4,5 % (is gelijk aan 33,%% inkomstenbelastingaftrek).

Het Rijk kan dan de belastingaftrek grotendeels beëindigen.

Als wisselgeld zou het "bouwsparen" ingevoerd kunnen worden evenals sparen voor een "studie" i.v.m. het stoppen van de studiefinanciering.

Dit kan d.m.v. een rentesubsidie: Voorbeeld: Bij een spaarbedrag van €2.000,00 per jaar tegen 1,2% rente bij de bank tegenwoordig, kan het Rijk 1% extra rentesubsidie verstrekken. Dit is € 20,00 per jaar!! (ps.Tegenover 30jaren hypotheek van 60.000 x 5% = € 3.000,00 maal plm. 1/3 deel aftrek per jaar. Dus €1.000,00 kosten of hoger (bij 50% aftrek per jaar bij een 30 jarige hyp.lening.)

Daarmee leren wij echter wel onze burgers weer, dat we eerst sparen voordat wij wat kopen. Na 15 jaren sparen (voor onze kinderen bijv.) hebben wij € 30.000,00 plus de rente bijeen gespaard om vervolgens de woning te kopen of de studie te volgen die iemand graag wil doen.

Dat de woningmarkt net als nu met de gewijzigde hypotheekmogelijkheden (aflossen in 30 jaren) iets zal reageren met de prijzen is zeker mogelijk. Dat geschiedde echter al met de nieuwe hypotheekregels, waardoor verplicht dient te worden afgelost binnen 30 jaren.

Belangrijk is echter, dat de ketting in de woningmarkt weer heel is, zodat er ook ruimte is voor nieuwbouw van woningen. De niet goed verkoopbare huizen zullen bij een licht hoger aanbod worden afgebroken of beschikbaar komen voor buitenlandse arbeiders, die nu soms onmenswaardig worden gehuisvest. Diegene die het slechtste product heeft zal altijd in de markteconomie het verlies moeten nemen.

Bovendien werkt een eventuele lichte verlaging van de waardes van woningen ook door in de huurtoeslagen. **Slechte woningen kunnen dan gewoonweg niet meer (te) duur worden verhuurd, wat nu vaak wel het geval is.** Zeker bij studentenwoningen is dit het geval. Ook dit kan de Nederlandse staat fors in uitgaven voor de huurtoeslagen schelen. Concurrentie op de woningmarkt is goed voor een eerlijke marktwerking.

Ons advies is daarom samenvattend:

1. Pas de huidige woonvisie aan en zet de deksel voor nieuwbouw van woningen weer op een kier (i.p.v. $-/- 1, 1/2$ naar $+/+ 1, 1/2$ % of iets hoger van de vraag naar woningen.

2. Stop zo snel mogelijk met het subsidiëren van projectontwikkelaars in kantoorgebouwen en allerlei andere panden die geen functie meer hebben. Slechts alleen nog maatwerk in incidentele gevallen. Investeerders moeten hier het verlies nemen en niet de belastingbetaler. (Net als op de beurzen). Desnoods maar slopen van die gebouwen. Dat is het risico van beleggen in onroerend goed.

3. Probeer via uw lobbykanalen uw landelijke politici aan te moedigen om de banken te overtuigen, dat het vanaf nu anders "kan" als u wilt met de hypotheekrenteaftrek. De banken kunnen hier nu goed mee ondersteunen. Desnoods staat het Rijk alleen nog een paar jaar "borg" voor eventuele betaling van rentelasten in incidentele situaties.

Alternatief: Het Rijk zou ook kunnen besluiten bij leningen met 3% hypotheekrente geen renteaftrek meer te geven.

Kortom:

Geef de woningmarkt geheel terug aan de markt en bemoei u als overheid in beginsel alleen maar met het maken van bestemmingsplannen en verlenen van bouwvergunningen. **Zou u bovenstaande "woonvisie" met uw landelijke partijgenoten en uw collega provinciale statenleden van andere provincies onder de aandacht willen brengen?**

Heeft u vragen of opmerkingen en/of wilt u verder advies?

Graag zijn wij bereid u verder te adviseren?

In afwachting van uw reactie?

Met vriendelijke groet,

Höfkes Advies & Consultancy

Adviesbureau voor interim opdrachten voor Sociale Diensten

Directie

Eric Höfkes.

06-38103179.

