

Fakton





# Inhoud

- Probleemstelling
- Schade door de crisis
- Huidige steunmaatregelen Rijksoverheid
- Mogelijke oplossingsrichting
- Conclusie



# Probleemstelling

- residuele grondwaarde zakt ineen
- woningproductie loopt terug
- grondexploitaties sluiten niet meer
- conditionele investeringen (bouwrijp maken etc.) worden uitgesteld en/of afgesteld



# Gevolgen grondwaarde

	2007
VON-prijs	€ 250.000
Stichtingskosten	€ 200.000
<b>Residuele grondwaarde</b>	<b>€ 50.000</b>

Gemiddelde VON-prijs, stichtingskosten en grondwaarde  
Bronnen: NVM, Fakton



# Gevolgen grondwaarde

	2007	2010
VON-prijs	€ 250.000	€ 225.000
Stichtingskosten	€ 200.000	€ 200.000
<b>Residuele grondwaarde</b>	<b>€ 50.000</b>	<b>€ 25.000</b>

Gemiddelde VON-prijs, Stichtingskosten en grondwaarde per woning

Bron(nen): NVM, Fakton

2010 betreft een raming op basis van 10% VON-prijs daling (Bron: NVM) en gelijkblijvende stichtingskosten (agv toenemende duurzaamheidseisen)

Een 10% waardedaling geeft een halvering van de grondwaarde!



# Gevolgen Gemeentebegroting

	Gemeentebegroting 2007	Δ (raming) 2009
<b>Grondexploitatie</b>		
Baten grondexploitatie	€ 8.031 mln	- € 4.000 mln
Lasten grondexploitatie	€ -/- 7.434 mln	+ € 1.400 mln
<b>Overige</b>		
Bouwvergunningen (leges e.d.)	€ 526 mln	- € 100 mln
OZB inkomsten	€ 2.570 mln	- € 300 mln
<b>Saldo gemeentebegroting</b>		<b>- € 3.000 mln</b>

Bronnen: CBS, Fakton



# Economische schade nieuwbouwmarkt

	Schadepost
BTW nieuwbouwwoning	€ 1.200 mln
Vennootschapsbelasting over winst ontwikkelaars & bouwbedrijven	€ 80 mln
Loonbelasting over loonsom binnen de aanneemsom	€ 685 mln
Overdrachtsbelasting door stagnatie doorstroming	€ 310 mln
Werkloosheidsuitkering	€ 810 mln
Kosten re-integratie	€ 3.150 mln
<b>Economische schade per jaar 2010 e.v.</b>	<b>€ 6.250 mln</b>

Bij productieverlaging van 30.000 woningen

Bronnen: CBS, Bouwend Nederland, EIB





# Gevolgen gezamenlijke begrotingen

- Saldo Gemeentebegroting 3,0 miljard
- Saldo Rijksbegroting 6,25 miljard
- Totale schade gezamenlijke begrotingen 9,25 miljard



# Steunmaatregelen Rijk

- Pakket steunmaatregelen (ca. 1 mld):
  - Energie Investerings Aftrek (EIA)
  - Woonlastenfaciliteit
  - Tijdelijke verhoging NHG 350.000
  - Hogere WSW borging
  - Crisis en Herstelwet
  - Subsidie € 10.000 per woning



# Effect(en) Pakket Steunmaatregelen

- Pakket heeft grotendeels betrekking op bestaande bouw en niet op nieuwbouw woningen;
- budgetten worden niet gebruikt en vloeien terug;
- subsidie heeft nauwelijks effect op verkoopprijs;
- kern van probleem (gebrek aan vertrouwen) wordt niet opgelost;



# Investeren of garanderen?

- stimuleren door te investeren is effectief maar ook kapitaalintensief
- stimuleren door te garanderen is even effectief en geeft:
  - hernieuwd vertrouwen bij aanbieders van nieuwbouwwoningen;
  - effectueert hefboom op het garantiekapitaal;
  - draagt zorg voor uitvoeringsimpulsen;
  - benut kennis en capaciteit van private partijen.

# Kader Garantieregeling

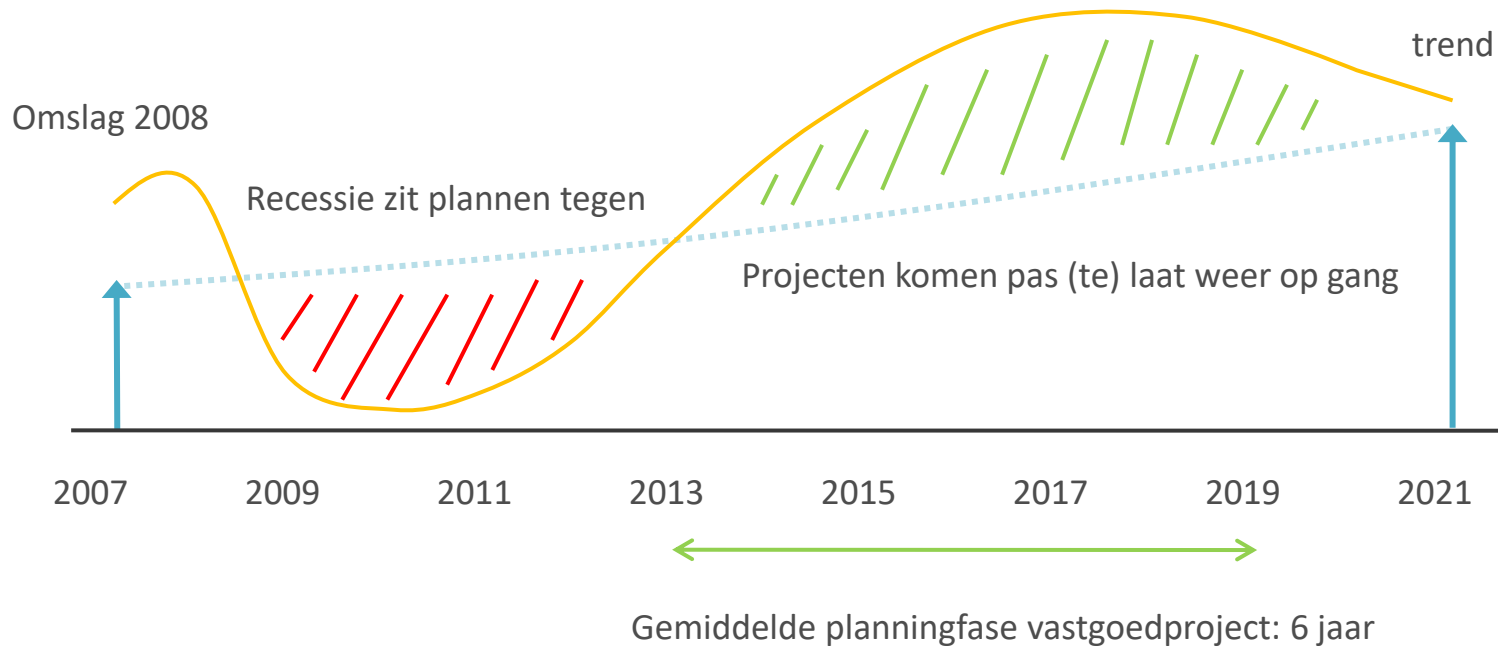
- Garantieregeling:
  - Beperkt zich tot het saldo op langlopende grondexploitaties;
  - is faciliteit om tegenvallende grondopbrengsten op te vangen;
  - wordt voorzien van een prikkel voor zowel Gemeente, (gebieds)ontwikkelaar als Rijk om te komen tot een sluitende grondexploitatie;
  - gaat uit van prioriteitskeuze gemeenten obv wenselijkheid, haalbaarheid en kwaliteit, al dan niet na aanpassing woningbouwprogramma.

# Kosten-baten analyse Rijksoverheid

<b>Opties Rijksoverheid</b>		
<b>Maatregel</b>	<b>Kosten maatregel</b>	<b>Begrotingstekort overheden (gezamenlijk)</b>
Niets doen	0	- € 9,25 miljard
Huidig pakket maatregelen	€ 1 miljard	- € 5,75 miljard
Garantie	(€ 1 miljard)	- € 4,75 miljard

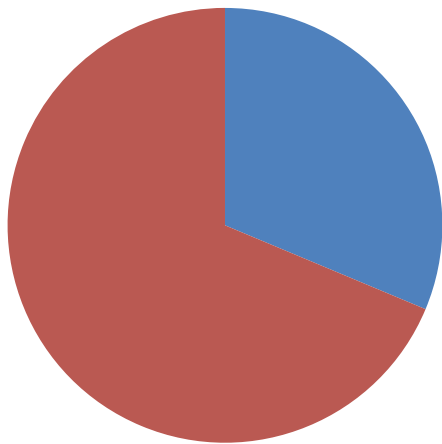


# Economische groei verloopt cyclisch

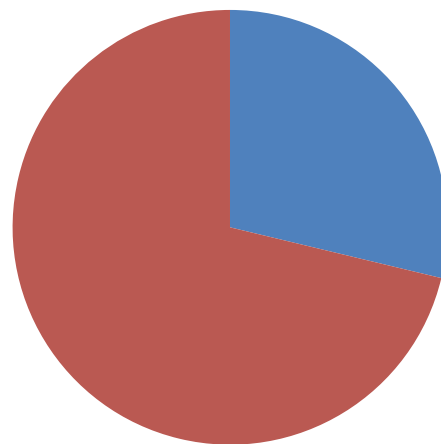


# Bouwnijverheid versus Banken

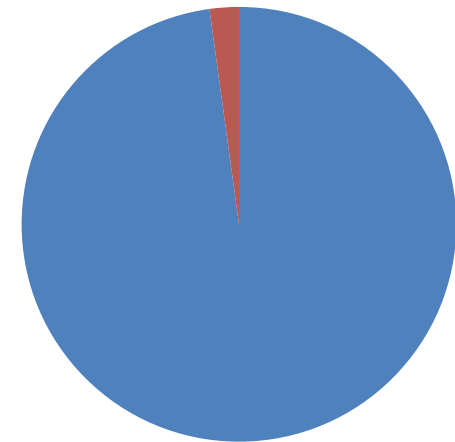
% nationaal product



Werkgelegenheid



Staatssteun



Bouwnijverheid



Banken



# Conclusies

- Zonder ingrijpen is de economische en maatschappelijke schade aanzienlijk
- Anti-cyclisch investeren dempt de economische recessie en zorgt voor demping 2<sup>de</sup> prijsexplosie
- Het multiplier effect van investeringen in de bouwnijverheid is groot
- Genomen maatregelen missen effect
- Garantieregeling is meest perspectiefrijk

