

Woningmarkt Daling woningbouwproductie zet in 2010 door; terugval de grootste sinds de Tweede Wereldoorlog

Zwakke bouwsector moet de crisis 'uitzielen'

Als de ergste voorspellingen uitkomen, vertraagt de woningbouwproductie dit jaar net zo snel als in 1940. De bouwsector wil hulp, maar experts wijzen op andere afzetmarkten.

Door onze redacteur AERNOUW BOUWMAN-SIE
ROTTERDAM, 14 MAART. De woningbouwproductie valt in 2009 terug tot 41.000 woningen. Dat voorspelde de NVB, vereniging van middelgrote projectontwikkelaars, deze week. Komt die prognose uit, dan valt de productie ten opzichte van het voorgaande jaar met 49 procent terug. Het effect van de financiële crisis voor de woningbouwmarkt zou daarmee vergelijkbaar zijn met de inval van het Duitse leger op 10 mei 1940. In dat jaar daalde de bouwproductie met 52 procent, zo blijkt uit cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

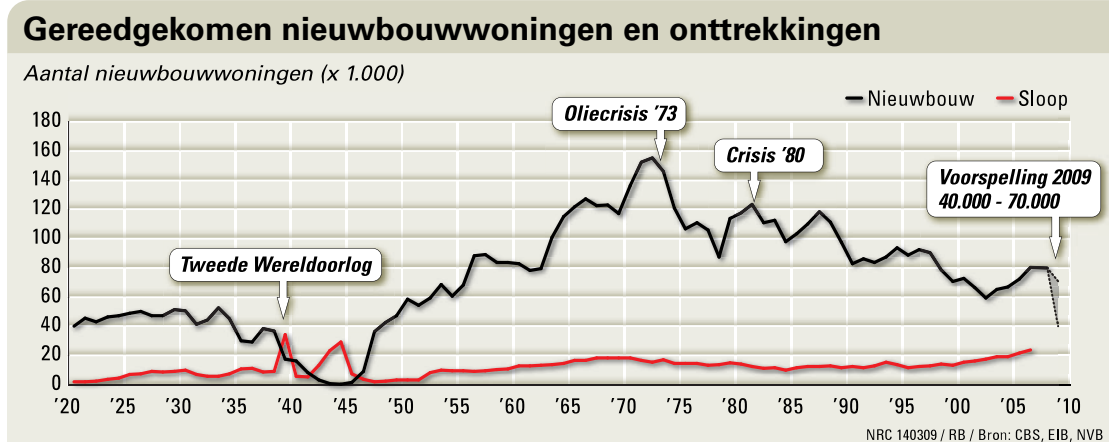
„Demagogie”, noemt Hugo Priemus, autoriteit op het gebied van de woningmarkt, de prognose van de NVB. De emeritus hoogleraar van de Technische Universiteit Delft rekent voor 2009 op een productie van tenminste 60.000 woningen, wat een daling ten opzichte van het voorgaande jaar betekent van 25 procent, nog steeds een historisch hoge uitval. Volgens Priemus wordt de terugval in de vraag naar koopwoningen deels gecompenseerd door een toename van de vraag naar huurwoningen. En daar houdt de NVB bij zijn prognose geen rekening mee.

Recente economische crises in begin jaren zeventig en tachtig van de vorige eeuw zorgden voor aanzienlijk lagere dalingen in de woningbouwproductie. In 1973, het jaar van de oliecrisis, nam de woningbouwproductie zelfs nog met 2 procent toe. De economische dip van dat jaar voelde de bouw pas in 1975 toe de woningbouwproductie met 17 procent terugviel. De economische terugval en de zeer hoge hypotheekrente in de periode 1978-1982 zorgde in 1985 voor een daling van het aantal opgeleverde woningen met 13 procent.

Het effect van economische crises is volgens directeur Taco van Hoek van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) altijd wat later merkbaar op de wo-



Nieuwbouwproject in Bergschenhoek, bij Rotterdam. De meest negatieve voorspelling gaat uit van op 60.000 nieuwe woningen in 2009, een daling van 25 procent. Foto: Walter Herfst



ningbouwmarkt. „Dat komt omdat al gekochte woningen nog worden afgebouwd en opgeleverd.” Voor 2009 is hij daarom nog relatief optimistisch. Van Hoek re-

kent voor dit jaar op een productie van ongeveer 70.000 woningen, in vergelijking met het voorgaande jaar een daling van 10,5 procent. In 2010 zakt het volume volgens

de onderzoeker van het EIB verder weg naar 60.000 woningen. Mochten de economische omstandigheden verder verslechteren, dan heeft dat volgens Van Hoek geen

invloed op zijn prognoses. „Een verder olopende krimp van de economie zou vooral gevolgen hebben voor de woningproductie in 2011.”

Directeur Nico Rietdijk van de NVB wil dat het kabinet snel maatregelen treft om de woningbouwmarkt vlot te trekken. „Er is geen gebrek aan geld en er is voldoende belangstelling. Kopers hebben alleen zekerheid nodig.” Hij pleit er daarom voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG), die nu nog voor woningen tot 265.000 euro geldt, toe te passen op alle nieuwbouwwoningen. „Op die manier beperk je de risico's, herstel je het vertrouwen en krijgen banken meer ruimte om niet alleen meer hypotheeklen te verstrekken maar ook kredieten te verlenen aan bedrijven.”

Priemus is kritisch over de voorstellen van de NVB. „Mensen die

een heel duur huis willen kopen, moeten daar ook zelf maar de risico's van dragen. Bovendien zou de maatregel alleen maar leiden tot nog hogere hypotheekschulden in Nederland. En we hebben al de hoogste in Europa.” De woningbouwsector moet volgens de woningmarktspecialist de economische crisis „grotendeels uitzieken” en tegelijkertijd op zoek gaan naar andere afzetmarkten.

De daling van de woningbouwproductie is volgens Priemus een goede aanleiding om van de bestaande bouwvoorraad het energieverbruik terug te dringen. „Laat nu het groen doorbreken in de bouwsector, bijvoorbeeld door de btw op onderhoud te verlagen.”

De overheid zou volgens de woningmarktspecialist mensen te hulp kunnen schieten die dubbele lasten moeten betalen omdat zij

een nieuw huis hebben gekocht maar het oude nog niet kwijt zijn. „Stel bijvoorbeeld de betaling van de overdrachtsbelasting uit.”

Het kabinet zou volgens Priemus ook zelf geld in de woningmarkt kunnen steken. Het Rijk heeft met twintig stedelijke regio's afspraken gemaakt over de woningbouwproductie. In het kader van deze zogenaamde Verstedelijkingafspraken 2005-2010 krijgen de betrokken regio's geld van het Rijk. „Een deel is vooraf betaald, de rest komt als de afspraken zijn nagekomen.”

Priemus stelt voor om het nog niet uitgekeerde geld toch te betalen, ook al heeft bijna geen enkele regio de doelstellingen gehaald. „Het geld, zo'n 100 miljoen euro, staat al op de begroting. Gemeenten moeten dat gebruiken om de grondexploitatie af te stemmen op de veranderde woningmarkt.”

Geen nieuw herstelplan voor economie België

BRUSSEL, 14 MAART. De Belgische regering komt voorlopig niet met een nieuw herstelplan voor de economie. Er is te weinig geld voor een extra stimuleringspakket, heeft vicepremier Karel De Gucht gisteren na afloop van een kabinetsberaad gezegd. Het overheidsstekort in België dreigt dit jaar uit te komen boven de 3 procent van het bruto binnenlands product. Dat is het maximum dat volgens EU-afspraken is toegestaan. Eind vorig jaar maakte de Belgische regering in totaal 2 miljard euro vrij voor een reeks van maatregelen, zoals een verlaging van de btw op nieuwbouw, hogere werkloosheidsuitkeringen en hulp voor bedrijven in problemen. (ANP)

Chemiebedrijf Sabc sluit fabriek

GELEEN, 14 MAART. De Saoedische petrochemiereus Sabc in Geleen sluit een van zijn fabrieken, waardoor 25 arbeidsplaatsen vervallen. Over het hele jaar moeten mogelijk 150 mensen weg bij Sabc, zo heeft een woordvoerder van het bedrijf gisteren gezegd. Bij Sabc werken nu nog 1.900 mensen. Oorzaak van de ontslagen is de economische malaise. De directie heeft de werknemers gistermiddag op de hoogte gesteld. Sabc gaat ook de cao openbreken om eerder overeengekomen salarisverhogingen terug te draaien, aldus de woordvoerder. Wat Sabc betreft komt er geen loonsverhoging in de nieuwe cao. (ANP)

Schoonmakers Schiphol in actie

SCHIPHOL, 14 MAART. Schoonmakers op luchthaven Schiphol voeren maandag opnieuw actie voor betere arbeidsvoorwaarden. Enkele tientallen schoonmakers vragen op Schiphol Plaza aandacht voor hun strijd voor vast werk, een reiskostenvergoeding en respect. Dat heeft vakbond FNV Bondgenoten gisteren aangekondigd. De betogers organiseren zich momenteel in de actiegroep Schoon Genoeg. De demonstratie van maandag volgt op een aantal kleinere acties. De actievoerders voerden eerder deze maand al actie met een filmpje op een groot reclamevideoscherm buiten bij de aankomsthal van Schiphol. (ANP)

Makelaardij Meeüs overgenomen

HEERENVEEN, 14 MAART. Rottero Groep uit Heerenveen neemt 31 woningsmakelaardijen over van Agcon-dochter Meeüs. Dat heeft directeur Robert van der Werf van Rottero gisteren gezegd. Financiële details zijn niet bekendgemaakt. Rottero bezit onder meer makelaardij Woonaccet, Garantimakelaars en Hypodomus. Het grootste gedeelte van de makelaarskantoren, die verspreid over heel Nederland zitten, zal na de overname de naam Hypodomus gaan dragen. Van der Werf zegt dat alle 160 medewerkers gewoon aan het werk kunnen blijven. Het financiële bedrijf Meeüs heeft in december vorig jaar aangekondigd te stoppen als makelaar van woningen, omdat het te weinig loend was. (ANP)

Friesland krijgt grasfabriek

OENTSJERK, 14 MAART. Een proefabriek voor grasraffinage gaat gras verwerken tot vezels en eiwit. Dat heeft projectleider Gjalte de Haan van Hoogland Gras- en Groenvoerders gisteren bekend gemaakt. Van de vezels kan papier worden gemaakt en de eiwitten kunnen voor diervoer worden gebruikt. De proefabriek kost in totaal 2,2 miljoen euro. Het Samenwerkingsverband Noord Nederland en Economische Zaken dragen 1,2 miljoen euro bij. Het proefproject duurt 2 jaar. (ANP)

nrc.nl/schinkel

Economiedirecteur Maarten Schinkel analyseert economische onderwerpen. Discussieer mee hoe de internationale crisis aangepakt moet worden.

Spreekuur: pagina 17

'Bad bank is remedie'

Door onze financiële redactie
AMSTERDAM, 14 MAART. Overheden moeten op korte termijn een oplossing vinden om de giftige beleggingen van bankbalansen te verwijderen. De oprichting van zogenaamde bad banks waar deze beleggingen in ondergebracht worden is de beste remedie.

Dat schrijft het Institute of International Finance (IIF) gisteren in een open brief aan de Britse premier Gordon Brown. Het IIF is een internationale club waar commerciële banken uit de hele wereld bij zijn aangesloten. Het IIF vindt dat overheden „een pragmatisch aanpak moeten hanteren die de sector uit de proble-

men moet halen”. Na het verwijderen van de giftige beleggingen moeten overheden gerichte kapitaalinjecties geven aan banken die dat het hardst nodig hebben, om zo de kredietverstrekking weer op gang te helpen. Op 2 april vindt in Londen de G20-top plaats waar de regeringsleiders van de twintig grootste industrielanden van de wereld maatregelen willen aankondigen om de financiële en economische crisis te bezweren. Dit weekend zijn de ministers van Financiën van de G20 bijeen om over de top te spreken.

Lees de aanbevelingen van het IIF op www.iif.com

Ingezonden mededelingen

ONE DAY ONLY

Geldig op: 14 en 15 maart 2009

Tekentablet, Wacom Intuos3 A5 PTZ-630G-NL

Normaal € 359,90
Alleen vandaag: **€ 249,00**
(inclusief verzendkosten)

bestel op: onedayonly.nl/nrc

Rechter staat all-in loon toe

Door een onzer redacteurs
HAARLEM, 14 MAART. De rechter heeft supermarktketen Albert Heijn in het gelijk gesteld in het kort geding over het zogeheten all-in uurloon. Vakbonden CNV en FNV waren tegen deze betalingswijze, waarbij vakantiegeld en winstdeling verspreid worden betaald.

De regeling geldt voor de circa 50.000 parttime winkelmedewerkers met een contract van maximaal 48 uur per maand. Zij krijgen hun vakantiegeld en winstdeling niet zoals gebruikelijk apart uitbetaald, maar verrekend in het uurloon. Behalve Albert Heijn zijn ook de winkels van Etos en Gall & Gall van supermarktconcern Ahold deze maand overgegaan op all-in beloning.

Albert Heijn denkt dat een hoger uurloon het bedrijf aantrekkelijker maakt voor de veelal jongere medewerkers. Die hoeven minder lang op hun volledige salaris te wachten. Maar volgens de vakbonden kunnen werknemers in de problemen raken, als ze bijvoorbeeld een uitkering hebben en door het hogere all-in loon een lagere aanvullende bijstand krijgen.

Bij supermarkten Super de Boer en C1000 is dezelfde regeling al wel ingevoerd, maar op basis van vrijwilligheid. Het CNV zegt dat het verplichte all-in uurloon in strijd is met de wet en de cao en beaamt zich op hoger beroep. Volgens de rechter verbieden de wet en de cao's het all-in uurloon niet. De uitbetaling van de vakantiedagen zit al in het uurloon, maar het recht om vakantie op te nemen wordt volgens de rechter op geen enkele manier aangetast.

Pensioenconflict dient zich aan

Waarde beurs aandelen vorig jaar met 82 miljard euro verschrompeld

De financiële situatie van de pensioenwereld is in februari danig verder verslechterd. In de vorige pensioenconflict zorgden de aandelen in 2003 voor de redding. Kan dat weer?

Door onze redacteur MENNO TAMMINGA
AMSTERDAM, 14 MAART. Nieuwe crisis, oude klachten.

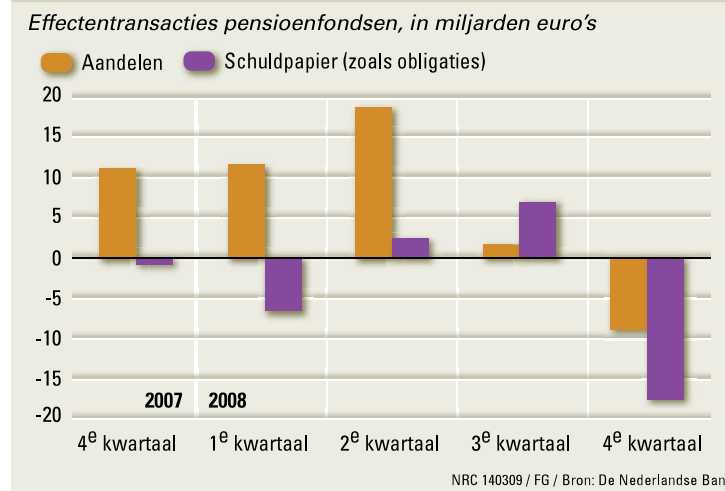
Nu honderden pensioenfondsen, waaronder de allergrootste, steeds verder in de financiële misère zakken, vervaagt de herinnering aan de jubelende jaren negentig toen de pensioenfondsen torenhoge rendementen boekten. Die rendementen vertaalden zich in lage premies voor werkgevers en werknemers en in sommige gevallen ook terugstorting van geld uit het pensioenfonds in de kas van de gelieerde onderneming.

Kunnen die bedrijven dat geld nu niet terugstorten in hun pensioenfonds? En moet dat ook niet gelden voor de overheid, is een van de klachten onder ouderen. Zij verwijzen naar de economische crisis begin jaren tachtig, toen de overheid als werkgever van leraren en ambtenaren steeds minder pensioenpremies stortte in het ABP. Zo kon de overheid zijn olopende uitgaven nog enigszins beperken.

In 1998 bevestigde de Algemene Rekenkamer dat de overheid tussen 1982 en 1992 de premie-achterstand bij het ABP had laten oplopen tot 32,86 miljard gulden, oftewel bijna 15 miljard euro.

Dit is een oplossing die de crisis-onderhandelaars in het Torentje

Pensioenfondsen dumpen aandelen en obligaties



nu kunnen overslaan. De pensioenwet is strenger geworden, het toezicht van De Nederlandsche Bank is veel strenger geworden en het ABP is geen verlengstuk meer van de overheid, maar een zelfstandige stichting.

In de vorige pensioenconflict (2001-2003) heeft de overheid de achterstand uit de jaren tachtig niet gecompenseerd. De kans dat het nu alsnog gebeurt is nihil.

En de grote ondernemingen die geld terugkregen van hun fondsen? De twee fondsen die het meeste teruggaven, die van Philips en Unilever, behoren nu tot de partijen met een betere financiële positie. De verhouding tussen beleggingen en verplichtingen (zogenoemde dekkingsgraad) was bij het Unilever pensioenfonds eind 2008 104 procent. Het minimum is 105 procent. Het fonds heeft afspraken

dat Unilever een deel van de eventuele tekorten aanvult.

Het pensioenfonds van Philips heeft nergens last van: de dekkingsgraad was eind 2008 een comfortabele 120 procent.

Inmiddels is de financiële positie van de pensioenwereld ten opzichte van eind 2008 in rap tempo verder verslechterd. Eind februari stond de dekkingsgraad van bijvoorbeeld ABP op 83 procent. Dat is zeven procentpunt verlies in twee maanden tijd.

Twee ontwikkelingen onderstrepen de snel olopende spanningen in de pensioenwereld. De twee grote pensioenfondsen in de metaalsector, PME en Metaal & Techniek, die een vergelijkbaar slechte dekkingsgraad hebben als ABP, eisten in De Telegraaf soepeler regels van minister Donner van Sociale Zaken om uit de misère te

komen. Zo niet, dan is verlaging van de pensioenen in 2011 met tien procent onontkoombaar. Het overlegforum van pensioenoverheden en werknemers, de deelnemersraad, vindt dat pensioenoverheden daarmee „onevenredig hard” worden getroffen en „zal zich hier tot het uiterste tegen verzetten”. Pensioenconflicten dienen zich aan. Harde actie, zoals een rechtszaak, zou de nu nog harmonieuze verhoudingen in de pensioenwereld doorbreken.

De andere spanningindicator zijn de aandelenverkoop. Pensioenfondsen hebben in het vierde kwartaal vorig jaar in de beurskrach per saldo voor bijna 9 miljard euro aandelen verkocht, meldt De Nederlandsche Bank. Dat had volgens de centrale bank te maken met het afwikkelen van valutacontracten.

Maar de verkopen geven ook aan dat een deel van de pensioenwereld de witte vlag gehesen heeft. In de pensioenconflict 2001-2003 probeerden de fondsen hun aandelenbelangen op peil te houden door effecten te blijven kopen. Het rendement op aandelen was bitter nodig om uit de problemen te komen. En dat lukte.

Nu zijn de verliezen astronomisch. Sommige fondsen stonden er in het vierde kwartaal al zo slecht voor dat zij aandelen verkochten om hun risico's te reduceren. De beleggingen in beursgenoteerde aandelen van de pensioenfondsen zijn in 2008 door de krach met maar liefst 82 miljard euro verschrompeld tot 115 miljard. Met minder aandelenbeleggingen wordt herstel een zware dobber.

**DORDRECHT FUNCTIONEERT OP TOPNIVEAU
WANT JOUW EXPERTISE WERKT INSPIREREND**

Voor 2 beleidsmatige topfuncties bij de Gemeente Dordrecht zijn wij op zoek naar:
• HOOFD AFDELING BELEID VOOR DE SECTOR STADSONTWIKKELING
• PROGRAMMADIRECTEUR RUIMTELIJK-ECONOMISCHE STRATEGIE VOOR DE STAD & REGIO

Voor meer informatie: WWW.WERKENBIJDRECHTSTEDEN.nl

