

NOTITIE

Datum Maart 2022
Inlichtingen bij Taco van Hoek

Contact
Koninginneweg20
1075 CX Amsterdam
t (020) 205 16 00
eib@eib.nl
www.eib.nl

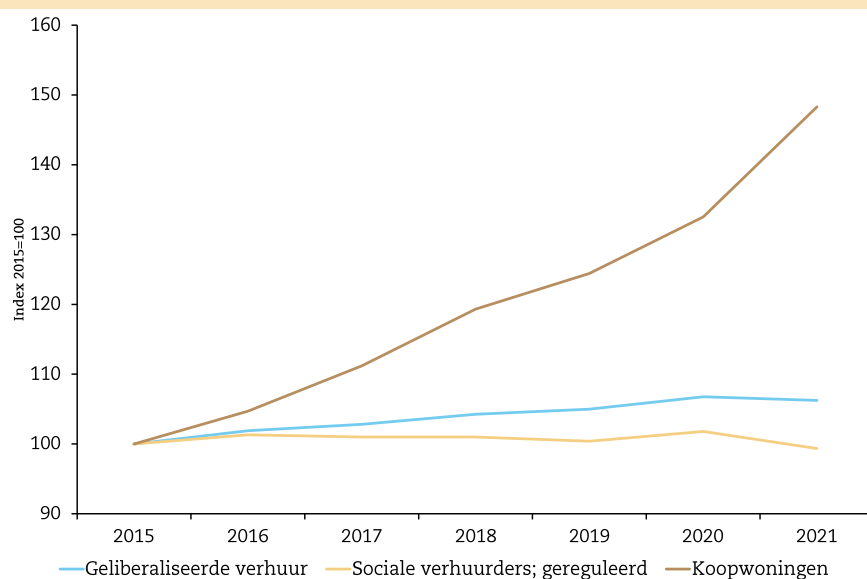
Q&A Presentatie “DNB Meets The Expert” door Taco van Hoek

Na de presentatie van het Economisch Instituut voor de Bouw bij De Nederlandsche Bank bleven er door het tijdslimiet nog een aantal vragen vanuit de aanwezigen onbeantwoord. Deze worden in deze notitie behandeld.

In de presentatie worden koop- en huurprijzen vergeleken. Zijn de huurprijzen gebaseerd op alle contracten of op nieuwe contracten?

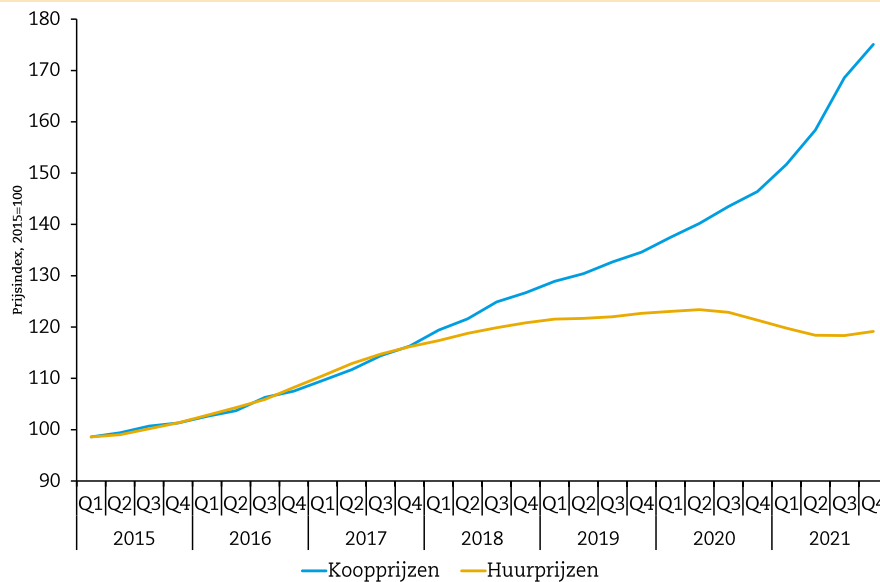
De figuur in de slide (weergegeven in figuur 1) is gebaseerd op alle contracten, zowel bestaande contracten als nieuw afgesloten contracten. In figuur 2 is een vergelijking weergegeven van koopprijzen en huurprijzen gebaseerd op enkel nieuwe huurcontracten. De gebruikte data is afkomstig van het huurplatform Pararius. In dit figuur is te zien dat ook wanneer koopprijzen worden vergeleken met prijzen van nieuwe huurcontracten, er vanaf 2018 een duidelijk ander beeld te zien is voor koop- en huurprijzen. Een belangrijke opmerking hierbij is dat Pararius vooral gegevens over bestaand vastgoed rapporteert. Het bijzondere beleid bij nieuwbouw gericht op gesubsidieerde middenhuur zit hier dus nog niet bij inbegrepen.

Figuur 1 **Vergelijking koop- en huurprijzen**



Bron: CBS, bewerking EIB

Figuur 2 **Vergelijking koop- en huurprijzen waarbij huurprijzen gebaseerd zijn op nieuwe contracten**



Bron: Pararius, CBS, bewerking EIB

Contact
 Koninginneweg 20
 1075 CX Amsterdam
 t (020) 205 16 00
 eib@eib.nl
 www.eib.nl
Pagina
 2

In de slides haalt u "oprukkende subsidies" aan voor het middenhuursegment, kunt u hier enkele voorbeelden van geven? Gaat het hier voornamelijk om subsidies ter realisatie van deze woningen of subsidies aan de huurder?

De subsidies zijn bedoeld om de huurprijzen lager uit te laten vallen, zodat huurders geen hogere, marktconforme prijs hoeven te betalen. Dit gaat ten koste van de opbrengst van de woningbouwprojecten, waarvoor vervolgens weer subsidie beschikbaar wordt gesteld. In een aantal steden bestaat deze subsidie uit verlaagde grondprijzen zodat het project met lagere inkomsten toch bedrijfseconomisch uit kan. (zie bijvoorbeeld voor de situatie in Amsterdam Het Financieele Dagblad¹). Door middel van verlaging van de grondprijs wil de gemeente meer betaalbare huurwoningen tussen de 750 en 1000 euro realiseren, woningen in de zogenoemde middenhuur. Normaliter zou een dergelijk project niet uit kunnen, maar door de verlaagde grondprijzen is het mogelijk om een lagere huurprijs te vragen. Op deze manier is er dus ook sprake van een impliciete huursubsidie voor de huurders. Waar ze eerst bijvoorbeeld 1200 euro voor hetzelfde appartement hadden moeten betalen, betalen ze nu 800 euro: een impliciete huursubsidie van 400 euro.

Nederlanders hebben de rente relatief lang vaststaan, maar lenen wel een relatief groot hypotheekbedrag. Dat komt toch wel met risico's voor huishoudens? Hoe reflecteert u dan op de grote hoeveelheid onderwaterstand tijdens de vorige periode van prijsdalingen en de noodzaak tot een verlaging van de maximale LTV?

¹ FD (2022). Amsterdam geeft korting op grond, leidt dat ook tot meer woningen? via <https://fd.nl/bedrijfsleven/1427811/amsterdam-geeft-korting-op-grond-leidt-dat-ook-tot-meer-woningen-mcb2capVj70Z>

Het risico voor individuele huishoudens hangt primair af van de hypotheeksom in relatie tot de waarde van de woning. Voor huishoudens die al enkele jaren geleden tot de koopmarkt zijn toegetreden zijn deze risico's bijzonder klein. De koopprijzen moeten met tientallen procenten dalen voordat deze huishoudens onder water komen te staan en ze lossen bovendien elk jaar af. Huishoudens die zeer recent zijn toegetreden tot de koopmarkt lopen wel risico als de prijzen op korte termijn zouden dalen. De maatregel om de LTV tot 100% bij aankoop te beperken en verplichte aflossing helpen wel om ook voor deze groep het risico te verlagen. Bovendien gaat het hier om veelal jonge huishoudens die snel in inkomen groeien en bij recent afgesloten hypotheek geldt bovendien dat in veruit de meeste gevallen de rente nog voor een kleine tien jaar vastligt. Voor huishoudens met een sterke arbeidsmarktpositie die net een woning hebben gekocht is er vaak geen reden om te bewegen op de woningmarkt. Ook als zij tijdelijk onder water zouden komen te staan is er dan weinig aan de hand: zij blijven de hypotheeklasten betalen en met inkomensgroei in de tijd wordt dit makkelijker. Dat is wat we ook gezien hebben tijdens de banken en de eurocrisis: de huizenprijzen zijn toen hard en langdurig gedaald – mede door het gevoerde overheidsbeleid -, maar het aantal huishoudens dat niet aan de verplichtingen kon voldoen is tijdens beide crises zeer klein gebleven.

De hypotheekrenteaftrek is niet afgebouwd, maar de rente is gedaald. Maar de rente kan weer toenemen. Je kunt het aan de markt overlaten, maar daar kleven risico's aan, moeten wij die accepteren?

In de achterliggende jaren zijn er verschillende maatregelen genomen om de hypotheekrenteaftrek terug te dringen, zoals de maximale duur van 30 jaar en het invoeren van de 'bijleenregeling'. Na de financiële crisis zijn hier twee ingrijpende beperkingen bijgekomen: volledige aflossingsverplichting voor nieuwe hypotheek om voor renteaftrek in aanmerking te komen en een geleidelijke verlaging van het marginaal tarief waartegen de renteaftrek kan plaatsvinden. Deze verlaging van het tarief is vervolgens versneld doorgevoerd en volgend jaar voltooid. Tezamen hebben deze maatregelen een forse beperking van de renteaftrek veroorzaakt. Daarnaast speelt de daling van de rente zelf ook een belangrijke rol bij de afname van het budgettair belang van de hypotheekrenteaftrek. Door de combinatie van deze factoren is de fiscale begunstiging van het eigen woningbezit – doorgaans gedefinieerd als de hypotheekrenteaftrek verminderd met het eigen woningforfait in vijf jaar tijd al ongeveer gehalveerd. In 2023 is dit gedaald tot een ½% bbb tegenover 1½% bbb in 2015, zie onderstaande tabel en ook de recent gepubliceerde notitie van het EIB.²

De huishoudens die relatief het meeste risico lopen zijn zoals hierboven betoogd de recente kopers, vaak (jonge) starters. Voor hen geldt zoals gezegd dat ze de hypotheekrente vaak voor 10 jaar moeten vastzetten. Hierdoor vormt rentefluctuatie gedurende een lange periode geen risico voor hen. Bovendien zijn dit vaak jongeren met inkomensperspectief, en door inkomensstijgingen zullen deze risico's op deze termijn in mindere mate een rol spelen. Door overwaarde zijn de risico's voor huishoudens die al enige tijd terug zijn toegetreden tot de koopmarkt klein. Het aflopen van de renteperiode leidt voor deze huishoudens op dit moment ook nog tot lagere lasten. Als de rente weer belangrijk zou stijgen dan zal dit tot lastenstijging leiden, maar voor huishoudens die al langer op de markt zitten wordt de omvang hiervan beperkt door een relatief lage LTV. In die gevallen waarin sommige van deze huishoudens de lasten niet meer zouden kunnen dragen, geldt bij een lage LTV ook dan overigens dat het huishouden een positief eigen woningvermogen heeft.

Contact
Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam
t (020) 205 16 00
eib@eib.nl
www.eib.nl
Pagina
3

² EIB (2021). Fiscale hervorming van het eigenwoningbezit: afschaffen hypotheekrenteaftrek en overhevelen eigen woning naar box 3.

Tabel 1 Fiscale regelingen eigenwoningbezit 2015-2023, budgettair belang op transactiebasis in lopende prijzen, miljoen euro

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Renteaftrek	13.207	12.544	11.770	10.838	10.023	9.278	8.850	8.450	7.850
EFW	-3.069	-3.139	-3.346	-3.281	-3.405	-3.463	-3.000	-3.150	-2.950
Totaal	10.138	9.405	8.424	7.557	6.618	5.815	5.850	5.300	4.900
% van bbp	1,5	1,3	1,1	0,9	0,8	0,7	0,7	0,6	0,5

Bron: Rijksbegroting, CBS, bewerking EIB

Contact
Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam
t (020) 205 16 00

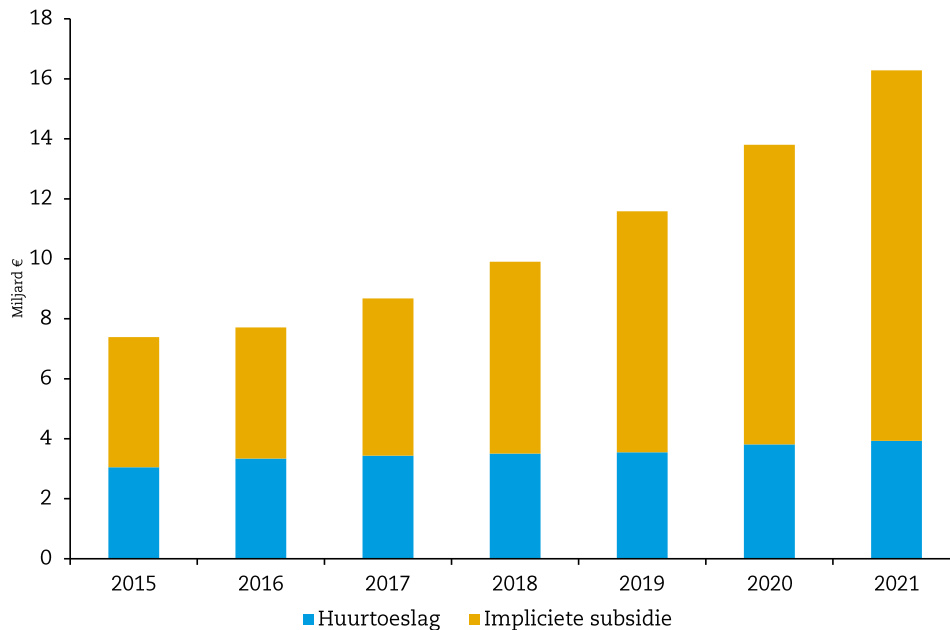
eib@eib.nl
www.eib.nl

Pagina
4

Uit de presentatie begrijp ik dat er door de hypotheekrenteaftrek een verstoring plaatsvindt tussen koop en huur. Dit geldt toch ook als de woning niet in box 3 valt?

De discussie of een woning moet worden belast zoals in box 3 is een discussie met veel verschillende kanten. Ten eerste is er in Nederland geen vermogensbelasting, alleen vermogensrendementsbelasting. Daarnaast is het antwoord afhankelijk van de kwestie of een woning als een consumptiegoed of een investeringsgoed wordt beschouwd. Voor veel huishoudens is een huis een consumptiegoed en dit is een belangrijk verschil met aandelen of obligaties die pure beleggingsproducten zijn. Bij een vergelijking tussen koop en huur is het zaak om alle factoren in de beschouwing te betrekken. Zo is er overdrachtsbelasting, OZB en zou ook de kredietransoenering (LTI) op de koopmarkt in de beschouwing moeten worden betrokken. Deze factoren werken negatief in op de vraag op de koopmarkt. Tenslotte rukken subsidies in de huursector op, terwijl deze in de koopsector zoals hierboven getoond juist zijn teruggedrongen. In figuur 3 zijn de subsidies voor de gereguleerde huursector weergegeven. De impliciete subsidies in het geliberaliseerde segment, zoals de middenhuur die de laatste jaren opkomend is, zijn in dit figuur buiten beschouwing gelaten. Bij de subsidies in de huursector gaat het naast de sociale huur namelijk ook in toenemende mate om gesubsidieerde middenhuur. Het overhevelen van de woning naar box 3 zal verder naar verwachting geen belangrijke effecten hebben op de woningmarkt. Voor jonge huishoudens ligt omvangrijke vermogensvorming ver in de toekomst, terwijl ouderen die veel eigenwoningvermogen hebben de belasting niet uit de weg kunnen gaan, zoals verderop in deze notitie wordt toegelicht. De box-3 discussie is daarom vooral een inkomenspolitieke kwestie.

Figuur 3 Subsidies huursector



Bron: EIB

Er zijn toch niet ineens meer huizen als je de inkomensnormen oprekt? Dan gaat een vaste pool mensen meer geld op een vaste pool woningen bieden?

Het versoepelen van de inkomensnormen zal inderdaad leiden tot extra woningvraag, wat vervolgens ook invloed zal hebben op de woningprijs. Hier dienen echter twee belangrijke kanttekeningen bij geplaatst te worden. Ten eerste is de kredietruimte niet hetzelfde als de kredietvraag, zoals De Nederlandsche Bank lijkt te veronderstellen. Slechts 20 tot 30 procent van de koopstarters zal naar verwachting (gedeeltelijk) gebruik maken van extra kredietruimte. Dit valt af te leiden uit het feit dat de grootste groep ook in de huidige situatie nog niet de maximale hypotheekruimte op grond van de inkomensnormen benut. Onderzoek naar startersleningen die het EIB heeft verricht³ bevestigt dit beeld (en laat overigens ook zien dat deze starters die meer hebben mogen lenen dan de Nibud-normen vrijwel geen betalingsproblemen hebben ervaren). De implicatie is dat als je starters zeg 15% meer kredietruimte geeft in relatie tot hun inkomen dat de kredietvraag dan met 3 tot 4% stijgt (20 tot 30% van de kredietruimte). Dit is een belangrijke nuancering op het beeld dat meer kredietruimte geen nut zou hebben omdat 'toch alles de prijs inloopt'.

Ten tweede is de aanbodelasticiteit van woningen niet gelijk aan nul. Binnen woningbouwprogrammeringen kunnen aanpassingen in het programma plaatsvinden waardoor aanbod beter aansluit op de vraag. Bovendien kunnen er ook aanpassingen plaatsvinden binnen de bestaande voorraad. Wel zou het uiteraard helpen om beleid te voeren dat de aanbodelasticiteit vergroot, en dan komen we weer vooral uit bij het ruimtelijk beleid.

³ EIB (2021). Koopstarters op de woningmarkt.

Ik heb begrepen dat het aantal woonvierkante meters per persoon nog steeds toeneemt. Wat is hier het effect of de oorzaak van? En is er niet meer behoefte aan woningen voor mensen die gaan scheiden? Legt dat geen groot beslag op woningen met drie slaapkamers, dus is er behoefte aan kleinere woningen, maar wel met genoeg slaapkamers voor kinderen?

Door de tijd heen veranderen de woonvoorkeuren en kwaliteitseisen continu. Toenemende welvaart vertaalt zich in meer kwaliteitsvraag waarvan woonoppervlak deel uitmaakt. De douche die wordt vervangen door de luxe badkamer, de kleine keukens die een open keuken wordt met kookeiland, aparte studeer- en hobbykamers, serres, erkers en dakkapellen etc. Dit alles vraagt om ruimte en woningprijzen worden niet voor niets in vierkante meterprijzen uitgedrukt. Men kan hier allerlei morele opvattingen over hebben, maar feit is dat de woonconsument een duidelijke positieve waarde toekent aan extra vierkante meters. Dit laat uiteraard onverlet dat sommige groepen ook weer de overstap maken naar kleinere woningen, bijvoorbeeld omdat een partner is komen te overlijden of omdat de gezondheid het benutten van de woning en bijvoorbeeld ook de tuin lastig maakt.

Sinds 2015 neemt de gemiddelde oppervlakte van nieuw gebouwde huizen inderdaad toe. Echter, wanneer de gemiddelde oppervlakte voor verschillende bouwjaarklassen vergeleken wordt, is de gemiddelde oppervlakte van woningen die na 2015 gebouwd kleiner dan de woningen uit de bestaande voorraad die zijn gebouwd in de bouwjaarklassen 1995-2005 en 2005-2015⁴. Dit heeft te maken met de doelgroepen waarvoor wordt gebouwd en heeft ook te maken met individualisering, waaronder de effecten van scheiding. EIB onderzoek wijst er ook op dat de vraag in zekere mate verschuift naar meer appartementen en meer binnenstedelijk. Het punt is hier alleen dat het accent is inmiddels wel zeer zwaar is komen te liggen op appartementen in de binnensteden. Hier is sprake van 'overshooting' en er dreigt hierdoor een gebrek te ontstaan aan eengezinswoning in groene omgevingen.

Waarom stimuleer je bijvoorbeeld ouderen niet te verhuizen wanneer de eigen woning in box 3 belast wordt? Wanneer overwaarde niet belast wordt blijft iedereen toch zitten?

Oudere huishoudens hebben ook bij invoering van box 3 voor de eigen woning geen fiscaal voordeel van het overstappen naar een kleinere woning of een huurwoning. Het eigenwoningvermogen wordt dan omgezet in financieel vermogen en dan moet daarover via box 3 worden betaald. Ouderen kunnen met gedragsaanpassing de heffing niet uit de weg gaan: zij zijn 'sitting ducks'. Uit onderzoek⁵ blijkt voorts dat ouderen graag zo lang mogelijk in hun bestaande woning willen blijven wonen en pas doorstromen naar een appartement wanneer bijvoorbeeld de mobiliteit achteruit gaat. Het overhevelen van de woning naar box 3 zal hoe dan ook geen voordeel voor ouderen opleveren om naar een kleinere c.q. goedkopere woning door te stromen. Als wij graag meer woningen voor jonge gezinnen beschikbaar willen hebben, dan rijst de vraag waarom wij die dan niet vaker bouwen in plaats van dat wij ouderen hun huis uit willen hebben om plaats te maken voor gezinnen. Vanuit het EIB is dit precies de conclusie: het aanbod van nieuwe woningen is overgeconcentreerd in binnenstedelijke appartementen. In aanvulling hierop zouden eengezinswoningen in groene ruimtes moeten worden ontwikkeld. Mooie woningbouw die moet passen bij de

Contact
Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam
t (020) 205 16 00
eib@eib.nl
www.eib.nl

Pagina
6

⁴ <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/82550NED/table?fromstatweb>

⁵ Zie bijvoorbeeld Gielen, W., Herbers, D., Hitzert, F. (2018), *Verhuizingen van oudere huishoudens*. Den Haag: Centraal Bureau voor de Statistiek of De Groot, C., Van Dam, F., & Daalhuizen, F. (2013). *Vergrijzing en woningmarkt*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.

omgevingen die samen met het al voorziene uitgebreide binnenstedelijk aanbod de woningnood effectief kan oplossen en bovendien voor een goede balans zorgt in termen van de kwaliteit van de woonomgeving en van het type woning.

Contact

Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam
t (020) 205 16 00

eib@eib.nl
www.eib.nl

Pagina

7