

Crisis en crisismaatregelen in de bouw

Bijlage met fiches beleidsmaatregelen

eib

Economisch Instituut
voor de Bouw

Het auteursrecht voor de inhoud berust geheel bij de Stichting Economisch Instituut voor de Bouw. Overnemen van de inhoud (of delen daarvan) is uitsluitend toegestaan met schriftelijke toestemming van het EIB. Het is geoorloofd gegevens uit dit rapport te gebruiken in artikelen en dergelijke, mits daarbij de bron duidelijk en nauwkeurig wordt vermeld.

Juni 2020

Crisis en crisismaatregelen in de bouw

Bijlage met fiches beleidsmaatregelen

Inhoudsopgave	
Rijksbijdrage startersleningen	7
Tijdelijke verhoging NHG-grens	9
Beperken ruimtelijke restricties woningbouwprojecten	11
Tijdelijk laag BTW-tarief op onderhoud, renovatie en herstel	13
Verduurzaming scholen	15
Verduurzaming woningen	17
Woningbouwimpuls	19
Opkoopfonds nieuwbouwwoningen	21
Doorbouwgarantie	23
Korting verhuurderheffing bij nieuwbouw huurwoningen	25

Rijksbijdrage startersleningen

Maatregel

- Een rijksbijdrage van in totaal € 50 miljoen voor startersleningen om de rentekorting in de eerste drie jaren te bekostigen.

Bereik

- Met dit bedrag kan bij de huidige rente bijna 20.000 startersleningen worden verstrekt.

Implementatie

- De starterslening mag maximaal 20% van de verwervingskosten van de woning bedragen. De gebruiker van de starterslening betaalt de eerste drie jaar geen rente en aflossing.
- De maatregel is snel te implementeren en leidt vanaf medio 2020 tot halverwege 2021 tot bijna 20.000 verstrekte startersleningen. Wegens verhuisketens en doorlooptijden worden pas vanaf 2021 extra woningen gerealiseerd.

Effectiviteit

- De maatregel grijpt aan op de beperkte kredietruimte van starters en leidt tijdelijk tot extra vraag naar koopwoningen.
- Door de huidige lage rente kan met een relatief kleine bijdrage (€ 50 miljoen) van de overheid veel extra leencapaciteit worden gecreëerd.
- De vervroeging van de vraag gaat ten koste van de vraag in latere jaren.

Tabel 1 Overzicht additionele effecten startersleningen, prijzen 2019

	2020	2021	2022	2023	2024
Gereedmeldingen	-	1.790	4.470	3.280	1.490
Additioneel	-	1.790	4.470	1.490	-2.980
Productie (mln €)					
Direct effect	210	730	900	550	180
Vervroeging (-)	-	-	200	680	850
Netto effect	210	730	700	-130	-670
Werkgelegenheid (fte)¹					
Bouwnijverheid	1.270	4.420	4.240	-790	-4.060
Overige takken	640	2.210	2.120	-400	-2.030
Budgettair beslag (mln €)	25	25	-	-	-

¹ Indirecte werkgelegenheid in overige takken bedraagt 50% van de directe werkgelegenheid in de bouw

Bron: EIB

Maatschappelijke effecten

- In de periode 2020-2022 worden er ruim 6.000 extra nieuwbouwwoningen gerealiseerd.
- Meer nieuwbouw bevordert via verhuisketens de doorstroming op de woningmarkt.

Korte toelichting

Deze maatregel is gericht op het vergroten van de financieringsmogelijkheden van starters, om zo de vraag naar koopwoningen tijdelijk te stimuleren en de koopmarkt een impuls te geven. De maatregel leidt tot vervroegde vraag naar bestaande bouw en nieuwbouw, en zorgt ervoor dat de tijdelijke terugloop in de bouwproductie en werkgelegenheid wordt beperkt. De versnelling van de vraag gaat ten koste van de bouwproductie en werkgelegenheid later in de tijd.

De rijksbijdrage wordt gebruikt voor de volledige financiering van de starterslening. Eventuele cofinanciering van gemeenten vergroot het additionele effect, maar in de praktijk is gebleken dat niet alle gemeenten zullen deelnemen aan de regeling. Door de financiering in zijn geheel via het Rijk te laten verlopen wordt tevens voorkomen dat de verstrekking wordt vertraagd als gevolg van gemeentelijke randvoorwaarden of beperkte budgetten.

Uitgangspunten berekeningen:

- Rente is 10 jaar vast en bedraagt 1,3% met NHG.
- 60% van de gebruikers van de starterslening had anders twee jaar gewacht met de aankoop van een woning.
- Ruim 20% van de gebruikers van de starterlening zal anders een minder dure woning kopen. Deze extra kwaliteitsvraag leidt tot meer bouwproductie en werkgelegenheid.
- Bijna 20% koopt zonder starterslening dezelfde woning (freeriders).

Tijdelijke verhoging NHG-grens

Maatregel

- Een tijdelijke verhoging van de NHG-grens van € 310.000 naar € 400.000.

Bereik

- Verondersteld is dat 30.000 kopers gebruik zullen maken van de verhoogde NHG-grens, ongeveer 15% van het totale aantal verstrekte leningen voor aankopen van een huis onder de bestaande NHG-regulering.

Implementatie

- De NHG-garantie is een bestaand instrument, waardoor de maatregel weinig voorbereiding vergt en snel kan worden geïmplementeerd.
- Garanties die gebruik maken van de verruimde grenzen worden vanaf het derde kwartaal van 2020 tot en met tweede kwartaal van 2022 verstrekt.
- Vanwege doorlooptijden in de bouw leidt dit vooral in 2021 en 2022 tot extra bouwproductie.

Effectiviteit

- De maatregel is gericht op het stimuleren van de vraag. Zonder de verhoogde NHG-grens zou anders 10% pas twee later de woning hebben gekocht. Dit vertaalt zich voor 40% door in vervoegde vraag naar nieuwbouwwoningen. Daarnaast zou anders ruim 2.100 nieuwbouwwoningen met een lagere kwaliteit worden gebouwd.
- Het additionele effect bedraagt € 180 miljoen bouwproductie in periode 2020-2022.
- De maatregel legt geen direct beslag op het overheidsbudget.

Tabel 2 Overzicht additionele effecten van tijdelijke verhoogde NGH-grens, prijzen 2019

	2020	2021	2022	2023	2024
Gereedmeldingen	30	160	350	415	240
Additioneel	30	160	320	255	-110
Productie (mln €)¹					
Direct effect	30	70	105	90	45
Vervroeging (-)	-	-	25	55	85
Netto effect	30	70	80	30	-40
Werkgelegenheid (Fte)²	270	625	710	280	-325
Bouwnijverheid	180	415	475	195	-250
Overige takken	90	210	235	95	-125

¹ Bij een gemiddelde bouwproductie per nieuwbouwwoning van €220.000 exclusief btw

² Indirecte werkgelegenheid in overige takken bedraagt 50% van de directe werkgelegenheid in de bouw

Bron: EIB

Maatschappelijke effecten

- Cumulatief gaat het om 510 additionele nieuwbouwwoningen die in de periode 2020-2022 vervroegd worden gerealiseerd.
- De extra transacties bevorderen doorstroming op de woningmarkt.

Korte toelichting

Vanwege een positief vertrouwenseffect wordt het uitstellen van woningaankopen, als gevolg van de toegenomen onzekerheid, door een deel van de consumenten beperkt. Daarnaast is er een groep mensen die zonder de NHG-maatregel een goedkopere (nieuwbouw)woning hadden gekocht. Door deze effecten gaat het totaal om € 180 miljoen aan extra bouwproductie in de periode 2020-2022, terwijl de maatregel geen direct beslag legt op het overheidsbudget. Het grootste effect doet zich vanwege verhuisketens en doorlooptijden in de bouw voor in 2022. Een deel van deze productie valt door vervroeging weg in de latere jaren. De effecten van extra kwaliteitsvraag hebben een permanent karakter en zorgen uiteindelijk voor een positief saldo in bouwproductie en werkgelegenheid.

Beperken ruimtelijke restricties woningbouwprojecten

Maatregel

- Versnellen van het ruimtelijk ordeningstraject van woningbouwprojecten door combinatie van coördinatie en regelgeving

Bereik

- Maatregel richt zich op woningbouwprojecten in krappe woningmarkten die al voor de coronacrisis door ruimtelijke belemmeringen vertraging hebben opgelopen.
- Verondersteld is dat met maatregel vergunningverlening voor 15.000 woningen op zowel grootschalige als kleinschalige locaties binnen een jaar tijd kan worden gerealiseerd

Implementatie

- Maatregel kan direct van start gaan en vergt geen voorbereiding. Wel zal er in projecten nog (delen van) het vergunningverleningstraject moeten worden doorlopen.
- Verondersteld is dat de vergunningverlening voor deze projecten anders gemiddeld twee jaar later tot stand zou komen.

Tabel 3 Overzicht additionele effecten bij versnelling van 15.000 woningen, prijzen 2019

	2020	2021	2022	2023	2024
Vergunningverlening	10.000	5.000	-	-	-
Gereedmeldingen	500	3.750	5.500	3.250	1.250
Additionele woningen	250	1.875	2.500	-250	-2.125
Productie (mln €)	235	430	220	-230	-430
Direct effect	465	905	855	440	195
Substitutie	-230	-475	-635	-670	-625
Werkgelegenheid (fte)	2.130	3.920	2.000	-2.090	-3.920
Bouwnijverheid	1.420	2.610	1.330	-1.390	-2.610
Overige sectoren	710	1.310	670	-700	-1.310
Budgettair beslag	-	-	-	-	-

Bron: EIB

Effectiviteit

- Verondersteld is dat de helft van de bewoners van deze woningen anders deze woningen later hadden gekocht en de andere helft een woning op een andere locatie hadden gekocht (50% substitutie).
- De maatregel levert in de periode 2020-2022 € 900 miljoen extra bouwproductie en 8.000 arbeidsjaren extra werkgelegenheid op.
- Maatregel vergt geen financiële middelen van de rijksoverheid.
- Zonder inzet van overheidsmiddelen kan door de maatregel in de periode 2020-2023 ruim 4.600 woningen extra worden gebouwd. Hiermee wordt al een deel van de snel aantrekkende vraagherstel vervuld, die na afloop van de coronacrisis zal optreden.

Toelichting op de effecten

Maatregel grijpt aan op problemen aan de aanbodkant van de woningmarkt die al voor de coronacrisis tot vertraging van projecten leidden. Door met samenwerking van betrokken partijen en aanpassing van regelgeving deze problemen versnelt aan te pakken, kunnen projecten op gewilde locaties waar nog steeds vraag bestaat worden losgetrokken. Het kan gaan om zowel grote projecten (bijv. Purmer, Rijnenburg), maar ook om projecten op kleinere locaties. Het extra aanbod zal wel voor een deel tot substitutie leiden met vraag op andere locaties. Het effect van deze maatregel wordt bepaald door de mensen die anders hadden gewacht en de woning later zouden kopen. De vergunningverlening leidt vanwege de gebruikelijke doorlooptijden van projecten gefaseerd door in de bouwproductie en uiteindelijk in de gereedmeldingen van woningen. Bij het effect op de productie is ervan uit gegaan dat 75% van de woningen koopwoningen zijn en 25% huurwoningen. Voor het totale werkgelegenheidseffect is aangenomen dat de additionele werkgelegenheid in andere takken (bijvoorbeeld de leveranciers van bouwmaterialen en architecten) de helft is van die in de bouw.

Tijdelijk laag Btw-tarief op onderhoud, renovatie en herstel

Maatregel

- De btw-tarief op arbeid voor 1 jaar verlaagd van hoge (21%) naar lage tarief (9%) voor alle onderhoud, renovatie- en herstelwerkzaamheden van woningen.

Bereik

- Het vernieuwen, vergroten, herstellen of vervangen en onderhouden, van (delen van) de woning van tenminste 2 jaar oud.
- Geen effect voor werkzaamheden met al lage btw-tarief: isoleren, zonnepanelen, schilderen, stukadoeren, schoonmaken en behangen van woningen.
- Geldt voor zowel particulieren als corporaties.

Implementatie

- Maatregel kan ieder kwartaal geïmplementeerd worden en vergt weinig voorbereiding. In rekenvoorbeeld invoering op 1 juli.

Effectiviteit

- Verlagen van kosten renovatie- en herstelwerkzaamheden door lagere arbeidskosten (50% totale kosten), waardoor: extra vraag (elasticiteit 0,75) en vervroegde vraag (elasticiteit 0,5)

Tabel 4 Overzicht additionele effecten btw-verlaging op onderhoud, renovatie en herstel van woningen, prijzen 2019

	2020	2021	2022	2023	2024
Productie (mln €)	320	180	-120	-	-
Werkgelegenheid (fte)	3.450	1950	-1.325	-	-
Bouwnijverheid	2.300	1.300	-875	-	-
Overige takken ¹	1.150	650	-450	-	-
Misgelopen btw (mln €)	325	325	20	-	-

¹ Indirecte werkgelegenheid 50% van directe werkgelegenheid

Bron: EIB

Maatschappelijke effecten

- Meer herstel en verbouw leidt ook tot meer verduurzamingsinvesteringen en lagere CO₂-uitstoot

Korte toelichting

Deze maatregel is in het verleden al eens ingevoerd in de periode 2010/2011 en 2013/2014. Bij de tweede keer is ook aanleg en onderhoud van tuin meegenomen. In ons voorstel is dit niet meegenomen.

Voor de effectiviteit van de maatregel is het van belang dat dat ondernemers het kostenvoordeel doorgeven aan consumenten. Wij houden rekening met het volledig doorgeven van kostenvoordeel vanwege de vele aanbieders en aanbodoverschot. Ook is het voor de effectiviteit van belang hoe groot de freerider-effecten zijn en de mate waarin een kostenverlaging tot extra vraag leidt.

Het bereik van de maatregel kan kleiner zijn indien corporaties btw hanteren in hun huren, omdat ze dan alle btw-kosten van onderhoud en investeringen hiermee al mogen verrekenen.

Doordat onderhoud, renovatie- en herstelwerkzaamheden van woningen arbeidsintensiever is dan nieuwbouw is de arbeidsproductiviteit lager per werkende en is voor dezelfde omzet meer werkenden nodig. Voorts geldt dat de maatregel relatief sterk bij kleine bedrijven en zzp'ers terecht komt en ook extra duurzaamheids-investeringen veroorzaakt.

In de berekeningen is alleen rekening gehouden met de directe effecten van de verlaagde btw. Soms worden activiteiten met tijdelijk verlaagde btw in combinatie genomen met maatregelen die al een lage btw-tarief hebben. Dit geldt soms voor particulieren en nog vaker voor corporaties. Dergelijke kruiselingse elasticiteiten die tot extra activiteit kunnen leiden, zijn buiten beschouwing gelaten.

Verduurzaming scholen

Maatregel

- Financiering onrendabele toppen vervangende nieuwbouw PO- en VO-scholen voor 1 jaar.

Bereik

- Scholen met bouwjaar 1946-1973 komen in aanmerking om gesloopt en vervangen te worden door nieuwbouw.

Implementatie

- Gemeenten moeten business case opstellen en inleveren voor subsidie totdat de subsidiepot op is.
- Maatregel kan ieder kwartaal geïmplementeerd worden, maar vergt wel voorbereidingstijd bij overheid en scholen.
- In rekenvoorbeeld invoering op 1 juli, eerste werkzaamheden begin 2021.

Effectiviteit

- Onrendabele top is circa 25% van kosten, waardoor subsidie de kosten verlaagd.
- Dit lokt extra investeringen uit van plannen in voorbereiding, maar een deel zal niet additioneel zijn.
- Door subsidie zal ook kwaliteit van school enigszins hoger zijn.
- Tijd tot productie duurt bij scholen langer dan bij woningen, waardoor extra productie pas vanaf 2021 zichtbaar is

Tabel 5 Overzicht additionele effecten vervangende nieuwbouw scholen, prijzen 2019

	2020	2021	2022	2023	2024
Productie (mln €)	-	80	100	100	-40
Werkgelegenheid (fte) ¹		680	910	910	-360
Bouwnijverheid	-	450	610	610	-240
Overige takken	-	230	300	300	-120
Budgettair beslag (mln €)	-55	-45	-	-	-

1 Indirecte werkgelegenheid 50% van directe werkgelegenheid

Bron: EIB

Maatschappelijke effecten

- Versnelling verduurzaming van maatschappelijk vastgoed.
- Beter schoolprestaties leerlingen door beter binnenklimaat

Korte toelichting

Andere maatregelen die mogelijk ook kan leiden tot extra investeringen zijn het opheffen van investeringsverbod van schoolbesturen of het samenvoegen van het beschikbare budget van onderhoud en nieuwbouw. Beide oplossingen pakken de problemen met split incentives op, waarbij de tweede oplossing ook automatisch leidt tot een integrale benadering van onderhoud en nieuwbouw van vastgoed. Beide maatregelen hebben een langere voorbereidingstijd nodig dan een subsidie op de onrendabele top en zijn dus minder goede maatregelen om bouwproductie op korte termijn te vergroten. Op middellange termijn zou het meer integraal benaderen van onderhoud en nieuwbouw kunnen leiden tot extra investeringen in nieuwbouw.

De meeste scholen gebouwd in de periode 1946-1973 scoren slecht op duurzaamheid. Circa twee derde van de scholen gebouwd in deze periode heeft naar schatting energielabel G en F. Aangenomen is dat scholen met energielabel C of beter niet of nauwelijks gebruik maken van deze regeling. Voor deze scholen is de onrendabele top hoger.

Verduurzaming woningen

Maatregel

- Subsidieregeling (€ 100 miljoen) voor kosten maatregelenpakket om woningen te isoleren zodat zij met installatie van warmtepomp of aansluiting op warmtenet CO₂-neutraal kunnen worden gemaakt.

Bereik

- Woningen waarvoor het onrendabele deel van de benodigde investeringen minder is dan 30%. Dit zijn vooral woningen met energielabel E t/m G.
- De subsidie bedraagt 40% van de investeringen om gebruikers een duidelijk voordeel te bieden om de benodigde extra inspanningen te compenseren, zodat deze gebruik gaan maken van de regeling.

Implementatie

- Regeling gaat 1 juli 2020 in en heeft een looptijd van 1 jaar.
- Particuliere huiseigenaren kunnen aanvraag doen totdat de subsidiepot op is.
- Werkzaamheden moeten binnen een jaar zijn gerealiseerd.
- Maatregel kan snel worden geïmplementeerd worden en leidt snel tot productie.

Effectiviteit

- Onrendabele top is circa 30% van kosten. Een subsidie van 40% biedt gebruikers financieel voordeel op.
- Zonder subsidie is het onaantrekkelijk voor particulieren met een slechte energieprestatie om de woning te verbeteren naar een A-label.
- Met het totale subsidiebedrag kunnen in totaal ruim 14.000 woningen worden verbeterd naar een A-label.
- Additionele productie is 2½ maal hoger dan het totale bedrag aan subsidies.

Tabel 6 Overzicht additionele effecten verduurzaming bestaande woningen, prijzen 2019

	2020	2021	2022	2023	2024
Woningenverbeteringen	3.500	10.500	-	-	-
Productie (mln €)	65	190	-15	-15	-
Werkgelegenheid (fte)	645	1.940	-160	-160	-
Bouwnijverheid	430	1.295	-105	-105	-
Overige takken ¹	215	645	-55	-55	-
Budgettair beslag (mln €)	50	50	-	-	-

¹ Indirecte werkgelegenheid 50% van directe werkgelegenheid

Bron: EIB

Maatschappelijke effecten

- Grijpt aan op kostenneutraliteit voor huiseigenaren van maatregelen om woning CO₂-neutraal te maken.
- Draagt bij aan de CO₂-reductiedoelstellingen met een jaarlijkse CO₂-reductie van 0,035 mton.

Korte toelichting

Om woningen CO₂-neutraal te maken moeten zij - ongeacht de keuze van de verwarmingsbronnen - verder geïsoleerd worden. Voor de definitieve keuze van verwarmingsbron kan de isolatie al plaatsvinden. Voor woningen met relatief slechte energieprestaties zijn de kosten hoog. Met een subsidie van 40% wordt voor een gemiddelde woning met energie label E, F en G het onrendabele deel ruim gedekt. Vanwege de hoge kosten blijven de investeringen bij de huidige energieprijzen zonder tegemoetkoming van de overheid uit. Doordat de regeling door de vormgeving vooral aansluit op de energetische slechte woningen wordt hierdoor ook relatief veel CO₂-reductie behaald. De maatregel richt zich op de bestaande voorraad en is arbeidsintensiever dan maatregelen gericht op de nieuwbouw.

Woningbouwimpuls

Maatregel

- Er wordt € 250 miljoen subsidie verleend om onrendabele projecten vlot te trekken.

Bereik

- Woningbouwprojecten met minimaal 10 woningen die nog niet gestart zijn, en zonder subsidie niet binnen 6 maanden van start kunnen, komen in aanmerking.

Implementatie

- Gemeenten kunnen voor woningbouwprojecten aanvraag doen voor subsidie in juni/juli en in december/januari. Regeling 1 maand open.
- Ingediende voorstellen worden beoordeeld op basis van subsidie per woning en bijdrage maatschappelijke opgaven (betaalbaarheid en verduurzaming).
- Gemeenten mogen zelf bepalen hoe ze geld aanwenden, maar gemeenten ontvangen subsidie niet als niet binnen 6 maanden productie gestart is.

Effectiviteit

- Door subsidie te geven aan gemeenten worden onrendabele projecten rendabel.
- Maatschappelijk belang in criteria beïnvloedt subsidie per woning. Verdubbeling subsidie per woning leidt tot halvering extra productie.
- Hoge verdringing gesubsidieerde projecten doordat andere projecten niet doorgaan en de meeste projecten zonder subsidie ook uiteindelijk doorgang zouden vinden.

Tabel 7 Overzicht additionele effecten woningbouwimpuls, prijzen 2019

	2020	2021	2022	2023	2024
Gereedmeldingen	825	10.000	12.500	7.500	825
Additioneel	100	1.250	1.450	-300	-1.450
Productie (mln €)¹					
Direct effect	1.050	2.200	1.950	825	75
Verdringing (-)	925	1.925	1.850	1.000	300
Netto effect	125	275	100	-175	-225
Werkgelegenheid (fte)²	1.200	2.600	950	-1.650	-2.100
Bouwnijverheid	800	1.725	625	-1.100	-1.400
Overige takken	400	875	325	-550	-700
Budgettair beslag (mln €)	125	125	-	-	-

1 Bij een gemiddelde bouwproductie per nieuwbouwwoning van € 195.000 excl. btw

2 Additionele werkgelegenheid in overige takken is 50% van additionele werkgelegenheid in de bouw

Bron: EIB

Maatschappelijke effecten

- Meer nieuwbouw zorgt voor meer doorstroming.
- Door criteria kan bijdrage geleverd worden op andere maatschappelijke doelen.

Korte toelichting

Maatregel is voor voorwaarden en implementatie grotendeels gebaseerd op ‘Tijdelijke Stimuleringsregeling Woningbouwprojecten’.

Ook het mitigeren van (lokale) eisen aan bouwprojecten kan ook zonder subsidie leiden tot een snelle doorgang van de meeste bouwprojecten. Dit vergt wel meer landelijke sturing om eisen aan bouwprojecten te beperken.

Opkoopfonds nieuwbouwwoningen

Maatregel

- Rijksbijdrage van € 250 miljoen voor het opkopen van woningen in nieuwbouwprojecten.

Bereik

- Met een verwacht verlies van 10% per woning kan in totaal € 2,5 miljard aan nieuwbouwwoningen gekocht worden.
- Alleen projecten met een minimale voorverkoop van 40% in het marktdeel komen in aanmerking.

Implementatie

- Overheid koopt 30% van marktwoningen op. De rest blijft voor risico van de ontwikkelaar.
- Als ontwikkelaar 40% van marktwoningen binnen project heeft verkocht en nog budget beschikbaar is, wordt aanvraag gehonoreerd.
- De nieuwbouwwoningen die door de overheid zijn opgekocht worden pas bij oplevering op de markt gebracht.

Effectiviteit

- Overheid creëert extra vraag tijdelijk door woningen op te kopen, waardoor er geen directe verdringing plaatsvindt, maar verdringing bij oplevering.
- Op het resterende deel van het project vindt wel verdringing plaats.
- Overheid loopt prijsrisico op opgeleverde woningen.

Tabel 8 Overzicht additionele effecten opkoopfonds, prijzen 2019

	2020	2021	2022	2023	2024
Gereedmeldingen	525	8.150	13.275	8.650	2.650
Additioneel	250	3.875	4.100	-2.750	-5.000
Productie (mln €)¹					
Direct effect	900	2.100	2.150	1.100	300
Verdringing (-)	475	1.100	1.825	1.750	-1.025
Netto effect	425	1.000	325	-650	-725
Werkgelegenheid (fte)	3.900	9.025	2.925	-5.800	-6.600
Bouwnijverheid	2.600	6.025	1.950	-3.875	-4.400
Overige takken	1.300	3.000	975	-1.925	-2.200
Budgettair beslag (mln €)	-	-	75	100	75

¹ Bij een gemiddelde bouwproductie per nieuwbouwwoning van € 195.000 excl. btw

Bron: EIB

Maatschappelijke effecten

- De maatregel leidt tot en met 2022 tot ruim 8.000 additionele nieuwbouwwoningen.
- De maatregel leidt tot verbeterde doorstroming op de woningmarkt.

Korte toelichting

In het rekenvoorbeeld is er gekozen om met een gemiddeld verlies van 10% te rekenen. Dit is afhankelijk van de vraagprijs in de toekomst en die zou zowel hoger als lager kunnen liggen dan de prijs waarvoor de overheid de woning heeft gekocht.

Doordat de overheid pas woningen koopt als 40% voorverkoop is gerealiseerd, zullen de overheidswoningen pas later in een project klaar zijn. Er is vanuit gegaan dat de eerste woningen die de overheid koopt pas in 2022 worden opgeleverd.

Doorbouwgarantie

Maatregel

- Rijksbijdrage van € 250 miljoen voor de garantstelling van woningen in nieuwbouwprojecten.

Bereik

- Bij een afgedekte prijsdaling van 10% kan met de bijdrage een prijsgarantie afgegeven worden voor € 2,5 miljard aan woningen.
- Overheid geeft prijsgarantie af op 30% van de marktwoningen in een project.
- De ontwikkelaar dient 40% voorverkoop van het marktdeel te realiseren. De overige 30% van het marktdeel is gezamenlijk.

Implementatie

- Als ontwikkelaar 40% van marktwoningen binnen het project heeft verkocht en nog overheidsbudget beschikbaar is, wordt aanvraag gehonoreerd. Dit biedt prikkels voor ontwikkelaars sneller te zijn dan gebruikelijk.
- Regeling geldt vanaf het derde kwartaal 2020 tot en met het tweede kwartaal 2021.
- Bij deze maatregel vindt - in tegenstelling tot het opkoopfonds - een hoge mate van directe verdringing plaats voor het deel waar de overheid voor garant staat.

Effectiviteit

- Door de garantieregeling worden projecten vlot getrokken, waardoor de nieuwbouw van woningen wordt gestimuleerd.
- De risicokosten voor de overheid bedragen zo'n € 250 miljoen.

Tabel 9 Overzicht additionele effecten doorbouwgarantie, prijzen 2019

	2020	2021	2022	2023	2024
Gereedmeldingen	525	8.150	13.275	8.650	2.650
Additioneel	130	2.040	3.185	125	-2.660
Productie (mln €)					
Direct effect	900	2.100	2.150	1.100	300
Verdringing (-)	675	1.575	1.825	1.350	750
Netto effect	225	525	325	-250	-450
Werkgelegenheid (Fte)¹					
Bouwnijverheid	1.350	3.175	1.875	-1.500	-2.800
Overige takken	675	1.575	950	-750	-1.400
Budgettair beslag (mln €)	5	60	100	65	20

¹ Indirecte werkgelegenheid overige takken is 50% van directe werkgelegenheid in de bouwnijverheid

Bron: EIB

Maatschappelijke effecten

- De maatregel leidt tot en met 2022 tot ruim 5.000 additionele nieuwbouwwoningen.
- Dit leidt tot extra transacties en bevordert daarmee doorstroming op de woningmarkt.

Korte toelichting

In het rekenvoorbeeld is gekozen om met een gemiddeld prijsverlies van 10% te rekenen. Dit is afhankelijk van de vraagprijs in de toekomst, en die zou zowel hoger als lager kunnen liggen dan de prijs waarvoor de overheid de woning heeft gekocht.

Bij deze maatregel vindt directe verdringing plaats door het gehele marktdeel van de woningen binnen een project. Hierdoor is het additionele effect kleiner dan bij het opkoopfonds het geval is. Bij het opkoopfonds wordt namelijk het opgekochte marktdeel door de overheid pas bij oplevering op de markt gebracht, waardoor geen verdringing op andere projecten plaats vindt. Daarnaast leidt de vervroegde woningbouwproductie er twee jaar later toe dat de woningbouwproductie wordt verdrongen.

Korting verhuurderheffing bij nieuwbouw huurwoningen

Maatregel

- Corporaties krijgen korting op verhuurderheffing bij extra nieuwbouw van woningen.

Bereik

- Maatregel is alleen gericht op corporaties met financieringsbelemmeringen vanuit het toezicht.
- Met een subsidie van 60% resteert voldoende beleidswaarde om de investering in de nieuwbouw van sociale huurwoningen te kunnen financieren.
- Het totale bedrag aan subsidies wordt als korting op de verhuurderheffing gegeven.

Implementatie

- Uitgangspunt voor de maatregel is dat voor de periode juli 2020 t/m juni 2021 in totaal € 250 miljoen beschikbaar wordt gesteld.
- De corporaties krijgen een korting van de totale verhuurderheffing van € 100.000 per extra gebouwde nieuwbouwwoning.
- Dit budget leidt tot de bouw van 2.500 extra huurwoningen.
- Verondersteld is dat in 2020 € 185 miljoen aan subsidie wordt toegekend en in 2021 de resterende € 65 miljoen

Tabel 10 Overzicht additionele effecten van korting op verhuurdersheffing bij nieuwbouw extra huurwoningen, prijzen 2019

	2020	2021	2022	2023	2024
Gereedmeldingen	95	565	905	530	280
Additioneel	75	425	690	395	210
Productie (mln €)	40	90	90	35	20
Werkgelegenheid (fte)	375	775	775	300	195
Bouwnijverheid	250	515	515	200	130
Overige sectoren	125	260	260	100	65
Budgettair beslag (mln €)	185	65	-	-	-

Bron: EIB

Effectiviteit

- Een kwart van deze woningen leidt tot substitutie met andere projecten.
- De bouwkosten vormen 80% van de investering (€ 140.000 per woning).
- In de periode 2020-2022 leidt de maatregel tot ruim € 200 miljoen meer bouwproductie en 775 arbeidsjaren extra werkgelegenheid.
- Het totale budgettaire beslag op de rijksbegroting bedraagt € 250 miljoen.

Toelichting

- Uitgangspunt voor de financiële uitgangspositie van corporaties is onze analyse uit 2017, die gebaseerd was op de financiële situatie van corporaties volgens het jaarverslag van de WSW over 2015. De WSW hanteert een risicoclassificatie, waarbij corporaties worden ingedeeld naar drie risicoklassen op basis van financiële kengetallen en drie klassen voor de totale omvang van de geborgde leningen. Voor de WSW geldt dat alle corporaties binnen risicoklasse hoog en de corporaties met een risicoklasse midden met een geborgde lening van meer dan € 1 miljard niet op voorhand de leningen mogen uitbreiden of herfinancieren. Voor de risicoklasse laag gelden zoals gezegd geen beperkingen. Dit betekent dat 24 corporaties in principe geen extra investeringsruimte hebben Deze maatregel grijpt aan op de deze categorie corporaties
- Een alternatieve maatregel kan zijn om vanuit het toezicht op de corporaties de regels rond de investeringsruimte te versoepelen. Door het hanteren van een lagere discontovoet die beter aansluit bij het risicoprofiel van corporaties kan de bestedingscapaciteit van corporaties zonder kosten voor de overheid worden vergroot.



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