

De woningmarkt en het beleid

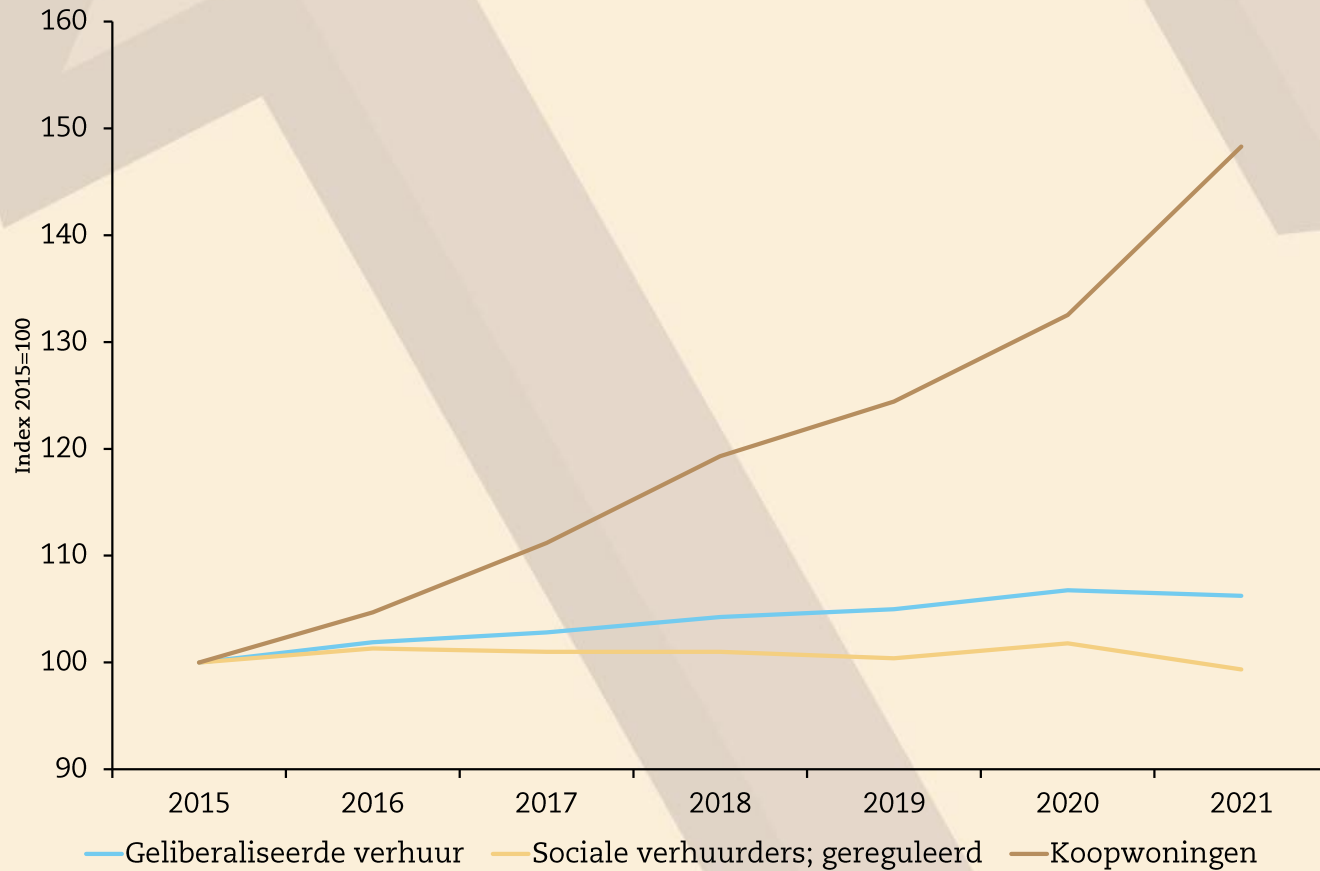
Taco van Hoek

Directeur Economisch Instituut voor de Bouw (EIB)

Drie vragen

- Waarom sluit het aanbod moeilijk aan op de vraag?
- Wat is de rol van regelgeving op de koopmarkt?
- Wat mogen we verwachten van het regeerakkoord?

Waarom wordt er niet meer gebouwd?



Gebrek aan bouwcapaciteit?

- Arbeidscapaciteit: veel flexibiliteit in de bouw
 - ➔ Veel buitenlandse arbeidskrachten en zzp'ers
- 2017-2019: werkgelegenheid met bijna 4% per jaar gegroeid
- Schaarste van materialen tijdelijk van aard

Steeds minder vertrouwen in de markt

- Reikwijdte gereguleerde sector uitgebreid
 - 40-40-20 beleid
 - Middenhuur
 - Verlaagde grondprijzen om investeerders te compenseren
- Opkoopbescherming
 - Investeerders zouden particuliere kopers verdringen en de huizenprijzen opdrijven
- Ouderen moeten doorschuiven
 - Volgens 55% van de gemeenten belangrijkste verklaring woningtekort

Planaanbod: binnenstedelijke appartementenbouw

	Huidig planaanbod	14 grootschalige projecten	Totaal aanbod	Woningvraag
Type woning				
Appartement	65%	77%	67%	46%
Grondgebonden	35%	23%	33%	54%
Type locatie				
Binnenstedelijk	79%	100%	83%	51%
Groene gebieden	21%	0%	17%	49%

EIB (2021). De kwalitatieve woningvraag in 2030.

Binnenstedelijk bouwen

- Binnenstedelijk bouwen gaat gepaard met hoge kosten
 - Transformatie en bodemsanering
 - Verplaatsen bedrijven en infrastructuur
 - Lastige bouwlogistiek
 - Bezwaren omwonenden
- Tempo behalen lastig in verband met complexiteit
- Meer balans in ruimtelijk beleid:
 - Binnenstedelijk en groen
 - Grootschalig en kleinschalig

Verstorings van hypotheekrenteaf trek

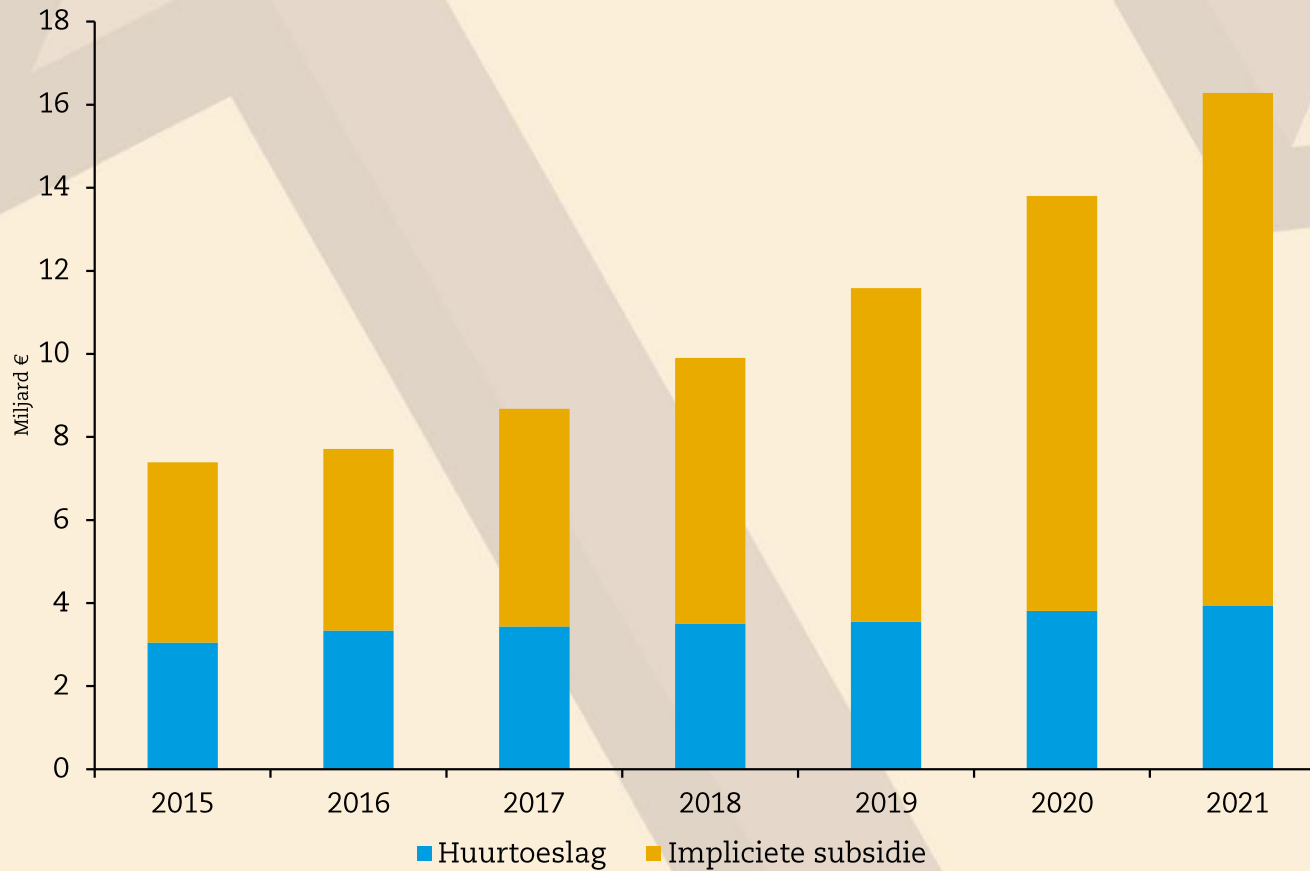
- Verstoringen zorgen wel voor welvaartsverliezen maar raken functioneren woningmarkt maar zeer beperkt
- Niveau hypotheekrenteaf trek is ook niet verantwoordelijk voor *stijging* huizenprijzen
- Wel verstoring tussen koop en huur
 - Belang hypotheekrenteaf trek echter al sterk gereduceerd
 - In het ‘middenhuur’ segment juist oprukkende subsidies
- Risicoperceptie is beeldvorming, theoretisch en empirisch niet te onderbouwen

Fiscale begunstiging eigenwoningbezit

	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
EWF	-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

Miljard €

Subsidies huursector



Eigen woning overhevelen naar box 3

- Inkomenseffecten: scherpe verdelingseffecten
 - Effecten slaan sterk neer bij oudere leeftijdsgroepen
 - Ook binnen leeftijdsgroepen sterke verdelingseffecten
 - Moeilijk te mitigeren met vrijstellingen
- Effecten woningmarkt gering
 - Jonge huishoudens hebben geen lange horizon
 - Oudere huishoudens zijn sitting ducks: kunnen situatie niet effectief wijzigen met gedrag

Koopstarters op de woningmarkt

- Niet betaalbaarheid, maar financiering is het probleem
- Inkomensnormen hypotheek: vooral restrictief voor starters
 - ➔ Inkomensnormen bieden geen effectieve bescherming tegen restschulden, maar veroorzaken wel welvaartsverlies
- Verruiming inkomensnormen voor starters leidt slechts tot beperkte prijseffecten
 - Kredietruimte \neq kredietvraag
 - Daarnaast ook enige aanbodelasticiteit

Rutte IV

De oplossing wordt in het regeerakkoord gezocht in:

- Meer centrale sturing
- Grotere rol voor corporaties
 - Afschaffen verhuurderheffing en markttoets
- Extra middelen

Woningbouwimpuls heeft drie effecten:

- Free rider effect
- Herprogrammering zonder aanpassing aantal woningen
- Vervroegen van projecten

Beleidsimplicaties

- Woningnood gevolg van een falend reguleringsmodel
 - Steeds grotere nadruk op programmeren van gesubsidieerde huurwoningen
 - ➔ Verlaagde opbrengst van woningbouwprojecten
 - ➔ Gesubsidieerde middenhuur zorgt voor doorstromingsprobleem in de toekomst
 - Zeer sterke nadruk op binnenstedelijke appartementenbouw
- Sleutel voor oplossen woningnood ligt bij verhogen aanbodelasticiteit
 - Gebalanceerd planaanbod is nodig
 - Kleinschalig bouwen in groene gebieden biedt perspectief om sneller, meer en diverser aanbod te realiseren
 - Prijsmechanisme beter laten werken