

PERSBERICHT

Nummer TvH-120
Datum 10 maart 2017
Inlichtingen bij Taco van Hoek
(020) 205 16 00
eib@eib.nl

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

Koopwoningen: zeer betaalbaar, maar nauwelijks meer te financieren

De betaalbaarheid van koopwoningen is zeer gunstig en in de afgelopen jaren ook sterk verbeterd. Door de gedaalde rente zijn de woonlasten voor kopers zelfs in drukgebieden zeer gunstig. De financierbaarheid van de koopwoning staat echter van alle kanten onder druk. Met name de starters betalen de prijs van strenge inkomensnormen die geen rekening houden met normale loopbaanperspectieven en met de eis om steeds meer eigen geld te moeten investeren in de woning. De positie van de starter op de hypotheekmarkt is met eenvoudige maatregelen te verbeteren, maar deze komen niet of nauwelijks aan bod in de verkiezingsprogramma's van de politieke partijen.

Dit concludeert het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) in de zojuist verschenen studie 'Woningmarktbeleid in de komende regeerperiode', een verkenning van beleidsmaatregelen aan de hand van verkiezingsprogramma's

Oplossingen voor de starter op de koopmarkt

De meest eenvoudige oplossing voor de knellende inkomensnormen is om leeftijdgebonden toeslag in te voeren voor jonge huishoudens. Uit onderzoek blijkt dat met een toeslag van 15 tot 20% voor huishoudens tot 40 jaar het probleem in belangrijke mate wordt opgelost. De vrees dat dit alleen tot prijsstijging zou leiden is ongegrond en de starters die zo wat meer kunnen lenen voldoen binnen enkele jaren na het afsluiten van de hypotheek alweer aan de huidige strenge normen door normale inkomensgroei.

Ook kan worden overwogen om de verplichting om de volledige hypotheek binnen dertig jaar af te lossen te versoepelen. Als bijvoorbeeld 50% van de hypotheek binnen 30 jaar wordt afgelost, dan levert dit de gemiddelde starter ook ongeveer 20% meer leencapaciteit bij de huidige systematiek van de woonlastennormen.

Ten slotte zouden ook de bestaande startersleningen kunnen worden uitgebreid. Langs deze weg kan aanvullend worden geleend, maar of dit mogelijk is verschilt per gemeente. Alleen in het partijprogramma van het CDA wordt aangegeven hiervoor middelen te gaan vrijmaken vanuit het Rijk.

Aangescherpte regelgeving zorgt er ook voor dat huishoudens meer eigen geld moeten inbrengen bij de aankoop van een woning. Een snel uitvoerbare actie is het verlagen van de overdrachtsbelasting. Dit beleidsvoornemen komt alleen terug in het programma van D66. De gemiddelde koopstarter bespaart hiermee ongeveer 4.000 euro aan kosten.

Ten slotte wordt in het programma van het CDA het voornemen uitgesproken om bouwsparen in te voeren en dit fiscaal te ondersteunen. Dit zou starters kunnen helpen om sneller en/of meer te sparen voor de aankoop van een eigen huis. In de

studie wordt hiervoor een illustratieve variant getoond, aan gezien het CDA geen bedragen noemt.

Alles overziende moet worden geconstateerd dat er zeer weinig aandacht is voor de lastige positie van koopstarters die bij stijgende woningprijzen bovendien knellender gaat worden in de tijd. In veel politieke programma's wordt dit vraagstuk zelfs niet genoemd en waar dit wel gebeurt zijn de voornemens vaak ook nog niet concreet uitgewerkt.

Aanpak en reikwijdte van de studie

Met de verkiezingen in zicht en na de spectaculaire omslag op de woningmarkt rijst de vraag waar de uitdagingen de komende jaren liggen en hoe verschillende politieke partijen hier op in willen spelen. Om deze vragen te beantwoorden heeft het EIB de verkiezingsprogramma's van zes grote politieke partijen (VVD, PvdA, SP, CDA, D66 en GroenLinks) bestudeerd en de beleidsvoornemens op de woningmarkt in kaart gebracht. Vervolgens is met fractiespecialisten van vijf grote politieke partijen overleg gevoerd over de interpretatie van de beleidsvoornemens voor de komende jaren. Ten slotte is deze informatie gekoppeld aan de inzichten vanuit de vele beleidsanalyses die het EIB in de afgelopen jaren heeft verricht, waarbij deze inzichten waar nodig zijn geactualiseerd en aangevuld.

In de studie worden vier centrale uitdagingen geformuleerd en de beleidsdossiers geanalyseerd die daarop aangrijpen. Het gaat om de volgende kwesties.

- Aansluiting van het aanbod bij de vraag: het ruimtelijk beleid
- Realiseren van woonwensen op de koopmarkt: hypotheeknormen en fiscaliteit
- Aanbod en betaalbaarheid in de huursector: huurregulering, huurtoeslag en corporaties
- Duurzaamheid: instrumenten richting de koop- en de huursector

De volgende vragen komen in de studie aan bod.

Waar gaan de woonwensen naar uit en wat betekent dit voor het ruimtelijk beleid? Hoe kunnen keuzevrijheid en maatwerk op de hypotheekmarkt worden vergroot? Wat betekent een versoepeling van woonlastennormen voor de huizenprijzen? Wat zijn de implicaties van een verdere inperking van de hypotheekrenteaf trek? Kan de invoering van bouwsparen starters op de woningmarkt op weg helpen en hoe zou de vormgeving er dan uit kunnen zien?

Hoe staat het met de betaalbaarheid in de huursector en hoe heeft deze zich ontwikkeld? Wat is voor verschillende groepen te bereiken met verschillende invullingen van de huurtoeslag? Wat zou de invoering van draagkrachthuur betekenen voor het functioneren van de huurmarkt? Is er een bijzonder probleem met het aanbod van 'middeldure' huurwoningen? Kan de verhuurderheffing worden ingezet om meer maatschappelijke investeringen tot stand te brengen?

Hoe ver kunnen we bij de duurzaamheid komen met maatregelen richting de corporatiesector? Wat voor mogelijkheden liggen er voor laagdrempelige maatregelen in de bestaande koopvoorraad en wat zijn hier de opbrengsten en kosten en hoe is dit te instrumenteren?

De volledige studie is beschikbaar op <http://www.eib.nl>

Contact

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

eib@eib.nl
www.eib.nl

Pagina
2