

# Gebruik en effecten van de Starterslening

---

**eib**

Economisch Instituut  
voor de Bouw



# Gebruik en effecten van de Starterslening

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.

Oktober 2014

# Gebruik en effecten van de Starterslening

---

F.J. Verwoerd MSc

N. Schep MSc

drs. M. Mulder

---



## Inhoudsopgave

<b>Conclusies op hoofdlijnen</b>	<b>7</b>
<b>1 Inleiding</b>	<b>11</b>
1.1 Verantwoording onderzoek en representativiteit	11
1.2 Leeswijzer	11
<b>2 Kenmerken en gebruik Starterslening</b>	<b>13</b>
2.1 De Starterslening	13
2.2 Het financieringsinstrument Starterslening en beschikbaarheid	13
2.3 Kenmerken en gebruik van de Starterslening	14
2.4 What if?	17
<b>3 Effecten Starterslening</b>	<b>21</b>
3.1 Effect op de doorstroming	22
3.1.1 Doorstroming koopsector	22
3.1.2 Doorstroming huursector	23
3.1.3 Aankoop van nieuwbouwwoningen	24
3.2 Effecten voor de bouwsector en werkgelegenheid	25
<b>4 Toekomst van de Starterslening</b>	<b>29</b>
4.1 Toekomstig gebruik Starterslening	29
4.2 Te verwachten effect op de woningmarkt, bouwsector en werkgelegenheid	29
<b>Bronnen</b>	<b>31</b>
<b>Bijlage A: Enquête</b>	<b>33</b>
<b>Bijlage B: Effect Starterslening op de bouwproductie</b>	<b>39</b>
<b>EIB-publicaties</b>	<b>41</b>





---

## Conclusies op hoofdlijnen

---

In opdracht van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) heeft het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) onderzoek gedaan naar het gebruik en de effecten van de Starterslening in de periode 2013-2014.

Met behulp van een Starterslening kunnen starters op de woningmarkt extra financiering krijgen, waardoor zij een woning kunnen kopen. Een starter die een woning koopt zet meerdere verhuisbewegingen in gang. Zo wordt de doorstroming op de woningmarkt gestimuleerd en krijgen de bouwproductie en werkgelegenheid een positieve impuls. Vanaf januari 2013 hebben zo'n 7.500 woningkopers met behulp van een Starterslening een woning kunnen kopen. De helft van de Starterslening wordt gefinancierd door gemeenten en de andere helft door het Rijk. Het huidige rijksbudget is nog toereikend voor 5.500 Startersleningen en is naar verwachting eind 2014 uitgeput.

In dit onderzoek zijn de effecten van de Starterslening op de woningmarkt, bouwproductie en werkgelegenheid in de bouw geëvalueerd. Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van een database van SVn met daarin 5.500 gebruikers. Ook is een enquête onder 5.500 starters uitgezet om te onderzoeken hoe de Starterslening het koopgedrag van starters beïnvloed heeft. 1.572 starters hebben de enquête ingevuld. Op basis van de uitkomsten uit de enquête en de database zijn de effecten in beeld gebracht voor circa 13.000 Startersleningen die in de periode 2013-2014 met een 50% rijksbijdrage zijn of worden verstrekt.

### Gebruikers Starterslening

- Het merendeel van de gebruikers van de Starterslening zijn tussen 23 en 27 jaar oud. De gebruikers komen deels vanuit het ouderlijk huis (47%) en deels vanuit een huurwoning (53%), met name uit de gereguleerde huursector (34%). De gemiddelde Starterslening bedraagt € 28.700.
- De Starterslening wordt veelal gebruikt voor de aankoop van een bestaande woning (80%) en voor 20% voor de aankoop van een nieuwbouwwoning. De gemiddelde koopprijs bedraagt € 157.400.
- Als de starters geen gebruik hadden kunnen maken van de Starterslening had 72% gewacht met het kopen van een woning. Hieruit blijkt dat de Starterslening vooral inspeelt op vroeging van de vraag. De meeste starters zouden één tot twee jaar hebben gewacht met het kopen van een woning. Ongeveer één vijfde zou zonder Starterslening helemaal geen woning hebben gekocht.
- 22% van de starters had zonder Starterslening een minder dure woning gekocht. Dankzij de Starterslening kunnen kopers meer financieren en kopen zij een kwalitatief betere woning. Hierdoor is sprake van extra kwaliteitsvraag. Zonder Starterslening zouden deze huishoudens de woningmarkt alsnog hebben betreden. De woning die ze dan zouden hebben gekocht zou een aanschafwaarde hebben overeenkomend met de maximale hypotheek.
- Van de Startersleningen wordt 6% toegewezen aan zogenaamde 'freeriders'. Dit zijn huishoudens die zonder Starterslening dezelfde woning zouden hebben gekocht, maar in dat geval gebruik hadden gemaakt van eigen geld en schenkingen als alternatieve financieringsbronnen.

### Woningmarkteffecten: Startersleningen afgegeven in januari 2013 - december 2014

- Door de Starterslening wordt een verhuisketen in gang gezet. De 13.000 Startersleningen zorgen in 2013-2014 naar schatting voor 22.000 extra transacties op de woningmarkt. Hiermee is sprake van circa 9% meer transacties dan dat er zonder Starterslening zouden zijn gerealiseerd. Omdat er grotendeels sprake is van vervroegingsvraag ontstaat op middellange termijn een negatief effect op het aantal transacties.
- Door de Starterslening komen in de periode 2013-2014 ongeveer 4.200 extra huurwoningen vrij, waarvan 2.700 gereguleerde huurwoningen. In een kwart van de gevallen verlaat een scheefwoner (inkomen > € 34.678) zijn gereguleerde huurwoning vervroegd. De overige 1.500 huurwoningen betreffen vrije sectorhuurwoningen en onzelfstandige woningen zoals studentenkamers.
- Van de Startersleningen wordt 20% verstrekt voor de aankoop van een nieuwbouwwoning. Indirect zorgt de vervroegde aankoop van een nieuwbouwwoning binnen de koopsector er voor dat extra vraag ontstaat naar woningen in de bestaande voorraad. Doordat hierdoor het aantal huishoudens binnen de koopsector per saldo toeneemt, zal de vraag naar koopwoningen uiteindelijk resulteren in meer nieuwbouwwoningen. In totaal zorgt de Starterslening in 2013-2014 voor de aankoop van bijna 8.000 extra nieuwbouwwoningen.

### Effecten voor de bouwsector en werkgelegenheid: Startersleningen afgegeven in januari 2013 - december 2014

- De extra vraag naar nieuwbouwwoningen leidt tot meer bouwproductie en werkgelegenheid. In 2013-2015 is sprake van € 590 miljoen extra bouwproductie en respectievelijk 900, 2.700 en 1.300 extra fulltime banen in de bouw. In latere jaren zal er, doordat vraag uit de toekomst vervroegd is, minder bouwproductie zijn. Inclusief dit negatieve effect in latere jaren zorgt de Starterslening voor € 260 miljoen extra bouwproductie. Hiernaast neemt de werkgelegenheid in de toeleverende industrie en aanpalende sectoren tussen 2013 en 2015 per saldo met respectievelijk 500, 1.400 en 700 fulltime banen toe. Effecten voor de overige sectoren zijn niet nader onderzocht.
- Een vraagtoename leidt in de praktijk tot extra aanbod of hogere prijzen of een combinatie van beiden. Bij de berekeningen is er vanuit gegaan dat de extra vraag een aanbodreactie teweeg zal brengen. De actuele situatie op de woningmarkt kenmerkt zich door veel potentieel aanbod (stilgelegde plannen) dat vanwege de vraaguitval nu niet gerealiseerd wordt. De extra vraag zorgt er voor dat meer nieuwbouwprojecten gerealiseerd kunnen worden en dat er extra aanbod en productie ontstaat. Prijseffecten kunnen wel optreden in specifieke segmenten en lokale markten. In deze gevallen zullen bovengenoemde volume-effecten in de vorm van extra bouwproductie lager uitvallen. Hogere prijzen kunnen op zichzelf overigens later weer een aanbodreactie uitlokken omdat meer projecten rendabel worden en langs deze weg meer potentieel aanbod alsnog tot stand komt.
- De afgelopen jaren was sprake van een laagconjunctuur door sterke vraaguitval. De Starterslening heeft ertoe geleid dat woonconsumenten hun vraag vervroegd hebben, waardoor er kan worden gesproken van een positieve bijdrage aan het economisch herstel. Voor de arbeidsmarkt betekent dit dat meer werkgelegenheid is vastgehouden dan zonder Starterslening het geval zou zijn geweest.

### Toekomst van de Starterslening

- De mate waarin woonconsumenten ook de komende jaren gebruik kunnen maken van de Starterslening zal afhangen van de vraag of gemeenten de Startersleningen blijven aanbieden. Als er geen sprake meer is van cofinanciering door het Rijk zullen gemeenten stoppen met het aanbieden van de Starterslening. Daarnaast is het onduidelijk in welke mate gemeenten budgettair kunnen voldoen aan de vraag naar Startersleningen indien de volledige financiering voor rekening komt van de gemeenten.

- Ook in 2010 werd de cofinanciering door het Rijk gestaakt. De conjunctuur en financiële situatie van gemeenten waren toen anders dan nu, maar toen was er sprake van een forse uitval van de verstrekte Startersleningen (35% uitval). Op basis van de lokale contacten verwacht SVn nu een uitval van tussen 50% tot 70%. Een uitval van 50% heeft een negatief effect op de bouwproductie van bijna € 400 miljoen in vergelijking met een situatie met cofinanciering van het Rijk.



## 1 Inleiding

In opdracht van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn), intermediair voor de Starterslening, heeft het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) onderzoek gedaan naar het gebruik en de effecten van de Starterslening. Het onderzoek richt zich op de periode 2013-2014 waarin rijksbudget is ingezet als stimuleringsmaatregel voor de woningmarkt. In deze studie is de effectiviteit van de Starterslening als stimuleringsmaatregel geanalyseerd en geëvalueerd.

### 1.1 Verantwoording onderzoek en representativiteit

Om meer inzicht te krijgen in de effecten van de Starterslening is een enquête uitgezet onder 5.550 personen die in de periode 1 juni 2013 - 1 augustus 2014 een Starterslening hebben ontvangen (ingangsdatum). Er is voor deze periode gekozen, omdat in deze periode de regeling op basis van eenduidige criteria en onder gelijkwaardige woningmarktomstandigheden van kracht was. De enquête is opgesteld door het EIB en digitaal verstuurd door SVn (zie bijlage A voor de volledige enquête). De enquête is door 1.572 personen volledig ingevuld. Het onderzoek geeft derhalve een hoog betrouwbaarheidsniveau (99%) en een geringe foutenmarge (2-3%). Dat de cijfers representatief zijn blijkt uit tabel 1.1. Wel is de gedragsreactie van de woonconsument zelf met de nodige onzekerheid omgeven. De resultaten van de enquête zijn gebruikt voor de analyse. Voor meer algemene gegevens rondom het gebruik is tevens gebruik gemaakt van een SVn-database met huishoudenkenmerken van aanvragers en kenmerken van de aangekochte woning. Met de database is het gebruik van de Starterslening gecategoriseerd en zijn de effecten per categorie bepaald.

Met een extrapolatie van de uitkomsten uit de enquête en de database zijn de effecten in beeld gebracht voor circa 13.000 Startersleningen die in de periode 2013-2014 met een 50% rijksbijdrage zijn of worden verstrekt.

Tabel 1.1 Overzicht gebruikers Starterslening op basis van database SVn en enquête

	Database	Enquête
Aantal leningen	5.500	1.572
Gemiddelde lening (€)	28.700	28.800
Gemiddelde meerkosten verbouwing (€)	4.600	4.460
Gemiddelde aankoopwaarde woning (€)	157.400	159.800
Gemiddelde leeftijd starter	27 jaar	27 jaar

Bron: EIB

### 1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt inzicht gegeven in de kenmerken van de gebruikers van de Starterslening. Ook wordt in dit hoofdstuk beschreven wat starters hadden gedaan als zij geen Starterslening hadden kunnen krijgen. In hoofdstuk 3 worden de effecten van het verstrekken van Startersleningen in de jaren 2013-2014 in kaart gebracht waarbij onder andere is gekeken naar de effecten voor de koopwoningmarkt, de huurmarkt en de werkgelegenheid in de bouwsector. Tenslotte

wordt in hoofdstuk 4 vooruit gekeken naar de te verwachten effecten van de Starterslening bij continuering van het huidige beleid (met cofinanciering van het Rijk) en zonder continuering van het huidige beleid (zonder cofinanciering van het Rijk).

---

## 2 Kenmerken en gebruik Starterslening

---

### 2.1 De Starterslening

De afgelopen jaren is de kredietruimte voor kopers en daarmee ook voor starters sterk ingeperkt. Het Rijk heeft naar aanleiding van de problemen op de woningmarkt een pakket maatregelen genomen ter ondersteuning van de woningmarkt. Onderdeel van dit pakket is een (extra) rijksbijdrage aan de SVn-Starterslening. Eind 2012 is een bedrag van € 20 miljoen toegezegd; in februari 2013 is dit verhoogd tot € 50 miljoen. Doel van deze bijdrage is om starters aan de onderkant van de markt te stimuleren waardoor doorstroming op de koopmarkt ontstaat en de koopmarkt een impuls krijgt. Belangrijk kenmerk van de Starterslening is dat de gebruiker de eerste drie jaar geen rente en aflossing betaalt en daarna de ontwikkeling van het huishouden-inkomen wordt meegewogen. Bij de verstrekking is de wettelijke Loan-to-Income (LTI) ratio bepalend. De Starterslening zorgt derhalve niet tot een verhoogd risico op overkreditering.

De rijksbijdrage wordt gebruikt voor de financiering van 50% van de Starterslening, de andere 50% wordt in beginsel gefinancierd door de gemeente<sup>1</sup>. SVn voert de Starterslening uit. Het rijksfonds financiert onder andere de rentekorting op de Startersleningen via een met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties afgesproken Netto Contante Waarde (NCW) systematiek c.q. afkoopmethodiek.

Tussen begin 2013 en medio 2014 zijn circa 7.500 Startersleningen met een rijksbijdrage verstrekt. Naar verwachting is het budget van het Rijk nog toereikend voor circa 5.500 Startersleningen, waarvan er reeds voor 2.000 een offerte is afgegeven of een aanvraag is ingediend. Afgaande op het wekelijkse aantal aanvragen zal het rijksbudget eind 2014 zijn uitgeput.

In totaal zullen er eind 2014 naar verwachting 13.000 Startersleningen zijn verstrekt met rijksfinanciering. Dit zijn 2.000 Startersleningen meer dan bij het beschikbaar stellen van de rijksbijdrage werd verwacht. Dit is enerzijds het gevolg van de lagere rentestand (lagere NCW) en anderzijds van een gemiddeld lager leningbedrag dan oorspronkelijk gedacht.

### 2.2 Het financieringsinstrument Starterslening en beschikbaarheid

Medio 2014 wordt door circa 300 gemeenten de Starterslening verstrekt. Dit is ongeveer 75% van het totaal aantal gemeenten. Voor invoering van de Rijksbijdrage was het aantal deelnemende gemeenten 191. Er is derhalve sprake van een toename van de deelname met 56%.

Niet iedere starter komt in aanmerking voor een Starterslening en niet iedere woning voor starters wordt gefinancierd met een Starterslening. Vanuit het Rijk en gemeenten worden voorwaarden gesteld rondom het verstrekken van Startersleningen. Uitgangspunt is dat de Starterslening het verschil overbruggt tussen de totale verwervingskosten van de woning en het maximale hypotheekbedrag dat een huishouden op grond van zijn inkomen kan lenen. Voorwaarden vanuit het Rijk zijn:

1. De Starterslening bedraagt nooit meer dan 20% van de verwervingskosten van de woning
2. De totale kosten voor de woning zijn niet hoger dan de verwervingskostengrens volgens de NHG-normen
3. De starter is niet eerder eigenaar geweest van een koopwoning
4. De gemeente heeft een revolverend fonds bij SVn<sup>2</sup>

---

1 Als de provincie bijdraagt aan de Starterslening wordt die bijdrage in mindering gebracht op de bijdrage van de gemeente. Daarnaast staat het de gemeenten vrij om nadere eisen te stellen aan de verstrekking van de Starterslening, waaronder cofinanciering van verkopende partijen (particulieren, projectontwikkelaars, woningcorporaties).

2 Gemeenten die van de afkoopmethodiek gebruik maken, komen niet in aanmerking voor cofinanciering van het Rijk.

Gemeenten kunnen in aanvulling op de voorwaarden die door het Rijk aan de Starterslening worden gesteld, zelf voorwaarden toevoegen. Deze gemeentelijke voorwaarden worden veelal afgeleid van het lokale woonbeleid en omvang van het beschikbare budget. In veel gemeenten worden additionele voorwaarden gesteld rondom leeftijd van de starter, soort woning (bestaan- de bouw, nieuwbouw of een specifiek project) en binding met de gemeente (EIB, 2014a).

Dit zorgt ervoor dat de keuzevrijheid van de starters die een Starterslening willen gebruiken wordt beperkt. Uit de enquête blijkt dat 52% van de starters die de Starterslening gebruikt voor de aankoop van een nieuwbouwwoning, is beïnvloed bij de keuze van het soort woning. Bij kopers van bestaande woningen is in 8% van de gevallen een eis voor het soort woning bepa- lend geweest voor de keuze van de woning.

Ook blijkt uit de enquête dat bij 11% van de gebruikers de Starterslening invloed heeft gehad op de gemeentekeuze. De starter verkiest de ene gemeente boven een andere gemeente door de beschikbaarheid van de Starterslening. In 35% van deze gevallen is de starter hierdoor in staat in zijn eigen gemeente een woning te kopen.

#### Onderzoek Regio Amersfoort: voorwaarden van invloed op de woningmarkteffecten

Het EIB heeft in de Regio Amersfoort onderzoek gedaan naar mogelijkheden om de effecti- viteit van de starterslening te verbeteren (EIB, 2014a).

In het rapport wordt geconcludeerd dat het verruimen en harmoniseren van de regeling tot meer doorstroming op de woningmarkt en meer nieuwbouwproductie kan leiden. Vooral het openstellen van de regeling voor woningkopers van buiten de gemeente is hiervoor van belang. In gemeenten in Nederland waar geen vestigingseisen gelden, blijkt de regeling twee à drie keer zo vaak gebruikt te worden als in de Regio Amersfoort.

### 2.3 Kenmerken en gebruik van de Starterslening

Wie is de starter met een Starterslening en hoe beweegt hij/zij zich op de woningmarkt? In deze paragraaf wordt op basis van de enquête en de database van SVn de starter die gebruik maakt van de Starterslening nader getypeerd. Achtereenvolgens wordt ingegaan op:

- Leeftijd starters
- Vorige woonsituatie
- Koopprijs van de woning
- Hoogte van de Starterslening
- Bestaande bouw of nieuwbouw
- Tijdelijke stimuleringslening

#### Leeftijd starters

85% van de gebruikers van de Starterslening heeft een leeftijd tussen 20 en 30 jaar. De gemid- delde leeftijd van de starters is 27 jaar, zoals weergegeven in de figuur.

#### Vorige woonsituatie starters

Van de geënquêteerde gebruikers verhuist 47% vanuit het ouderlijk huis naar een koopwoning. De Starterslening wordt voor 34% gebruikt om door te stromen vanuit de gereguleerde huursec- tor naar de koopsector. Bij de 8% respondenten die Anders hebben ingevuld gaat het onder meer om anti-kraakwoningen en koopwoningen (na scheiding).

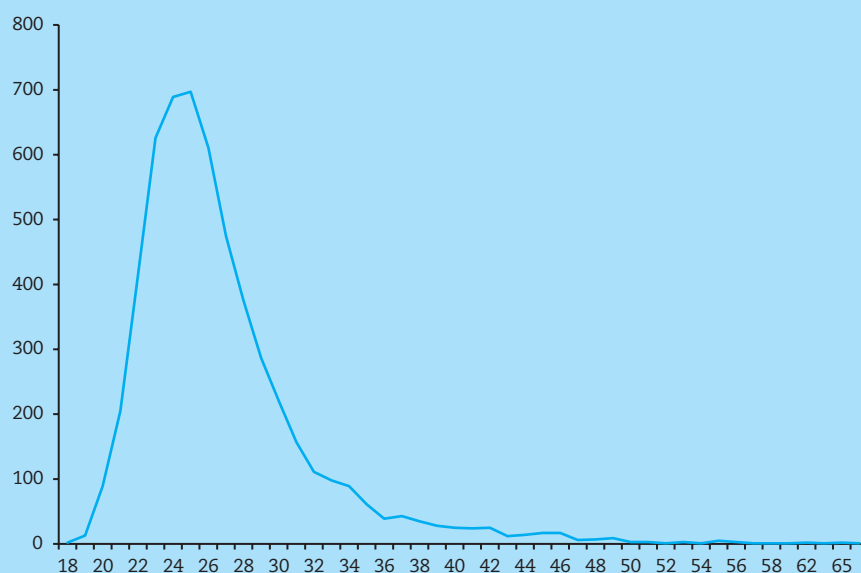
Ongeveer 40% van de aanvragen voor een Starterslening wordt door twee aanvragers ingediend. Bij 18% van de Startersleningen woonden de partners nog niet samen voordat de woning werd gekocht. In een groot deel van deze gevallen verlaat één of beide partners het ouderlijk huis. Bij 2,6% van de Startersleningen wordt meer dan één woning achtergelaten. In totaal betekent dit dat door iedere 100 Startersleningen zo'n 51 à 53 woningen vrijkomen.



## Kenmerken van de gebruikers Starterslening

### Leeftijd gebruikers Starterslening

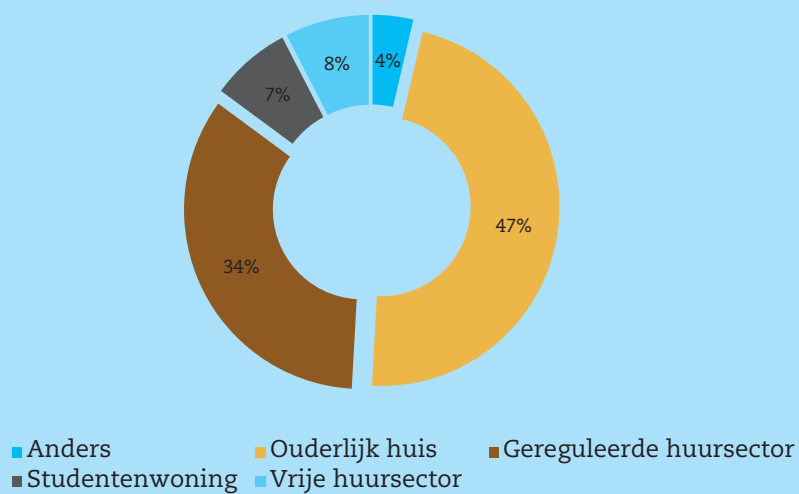
De meeste gebruikers zijn tussen de 23 en 27 jaar oud



N=5.550  
Bron: EIB

### Vorige woning gebruikers Starterslening

Iedere 100 Startersleningen leiden tot 51-53 vrijgekomen woningen, met name in de gereguleerde huursector (34 woningen)



N= 1.572  
Bron: EIB

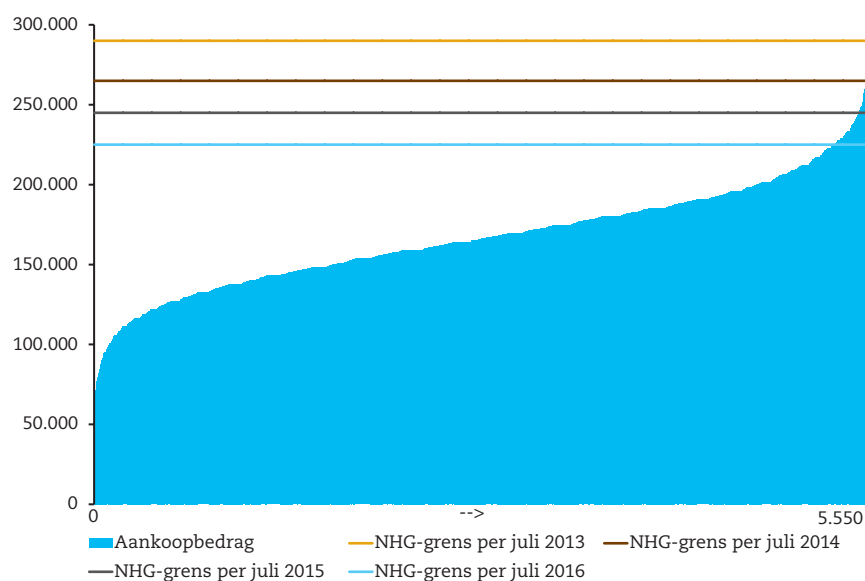
### Koopprijs van de woning

De gebruikers van de Starterslening kopen een woning in het goedkopere segment van de woningvoorraad. De gemiddelde koopprijs bedraagt € 157.400. Dit is ruim onder de gestelde NHG-voorwaarden van het Rijk.

#### Invloed van de verlaging van de NHG-grens

Één van de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een Starterslening is dat de verwervingskosten van de woning niet hoger mogen zijn dan de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Medio 2014 bedraagt de NHG-grens € 265.000 inclusief bijkomende kosten. De komende jaren zal de NHG-grens verder worden verlaagd tot € 225.000 in 2016, waarna deze de ontwikkeling van de gemiddelde woningprijs zal volgen. De invloed van de verlaging van de NHG-grens is voor de verstrekking van Startersleningen beperkt. Op basis van de verstrekte Startersleningen tussen juni 2013 en augustus 2014 blijkt dat 91% van de Startersleningen wordt verstrekt voor woningen met een aankoopbedrag lager dan € 200.000 (exclusief bijkomende kosten). Van de reeds verstrekte Startersleningen is 1% verstrekt boven de NHG-grens per juli 2015 van € 245.000.

Figuur 4.1 Aankoopbedrag woning met Starterslening( in € )<sup>1</sup> , juni 2013 - augustus 2014, NHG-grens 2013-2016



N=5.550

1 Aankoopbedrag inclusief bijkomende kosten van 6%

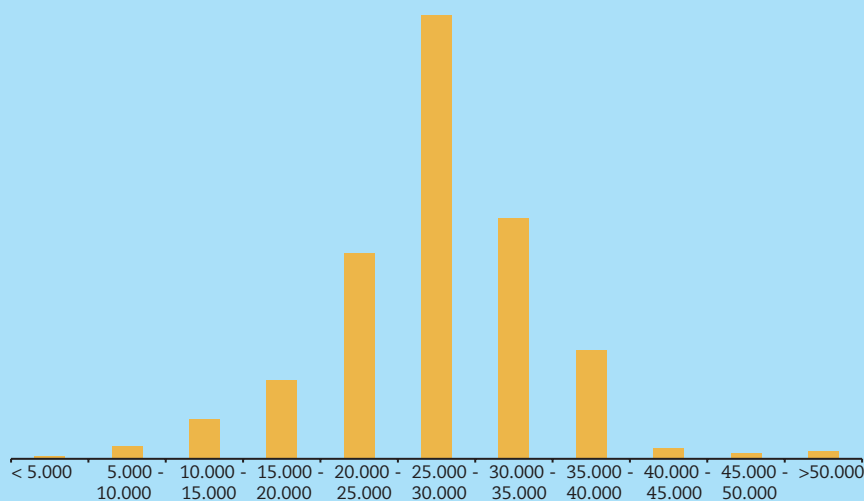
Bron: SVn , bewerking EIB

### Gemiddelde Starterslening

De hoogte van de starterslening wordt bepaald op basis van de verwervingskosten van de woning, het inkomen van de aanvrager en de maximale Startersbijdrage van gemeenten. De gemiddelde Starterslening is € 28.700.

## Gemiddelde Starterslening

Bijna 80% van de Startersleningen heeft een leninghoogte van € 20.000 - € 35.000



N= 5.550

Bron: SVn, bewerking EIB

Uit onderzoek van SVn (SVn, 2014a) blijkt dat vanaf 1 april 2014 bij 42% van de Startersleningen de hoogte is bepaald door de bovengrens die gemeenten stellen, 36% door de maximale bovengrens van 20% verwervingskosten die het Rijk stelt en 22% van de leningen is toegewezen binnen beide grenzen.

### Nieuwbouw of bestaande bouw

Gemeenten kunnen zelf bepalen of de Starterslening wordt ingezet voor nieuwbouw of bestaande bouw of beide. Dit is veelal afhankelijk van het lokale woon- en bouwbeleid. In de onderzochte periode heeft 20% van de starters een nieuwbouwwoning gekocht en 80% van de starters een bestaande woning. Het onderscheid tussen oudbouw en nieuwbouw is relevant om de effecten op de doorstroming en koopwoningmarkt te kunnen bepalen.

### Ervaringscijfers hertoets

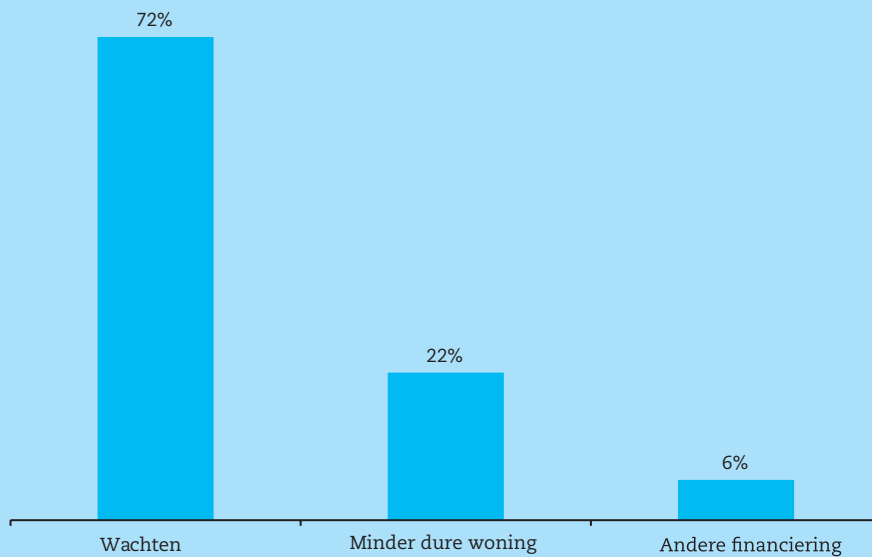
Startersleningen worden sinds 2002 verstrekt en SVn publiceert jaarlijks de landelijke hertoetsresultaten over de verstrekte Startersleningen. Ervaringscijfers tot en met 2013 wijzen uit dat van de gebruikers van alle verstrekte Startersleningen na het eerste hertoetsmoment, dus na drie jaar, 59% een marktconforme annuïteit betaalt en 9% de Starterslening bij SVn heeft afgelost. Dat betekent dat voor 32% van de huishoudens de betaalcapaciteit na drie jaar nog onvoldoende is. Na het tweede hertoetsmoment, dus na zes jaar, heeft 9% niet voldoende inkomen om de (volledige) maandlast te kunnen betalen. Van alle Startersleningen is na zes jaar 37% bij SVn afgelost (SVn, 2014b).

## 2.4 What if?

Wat zou de starter onder de huidige woningmarktomstandigheden hebben gedaan indien er geen Starterslening beschikbaar zou zijn? Deze vraag is uiterst relevant om beter inzicht te krijgen in de effecten van de Starterslening. In de enquête is daarom de 'what if- vraag' gesteld.

## What if: Starters geen Starterslening konden krijgen

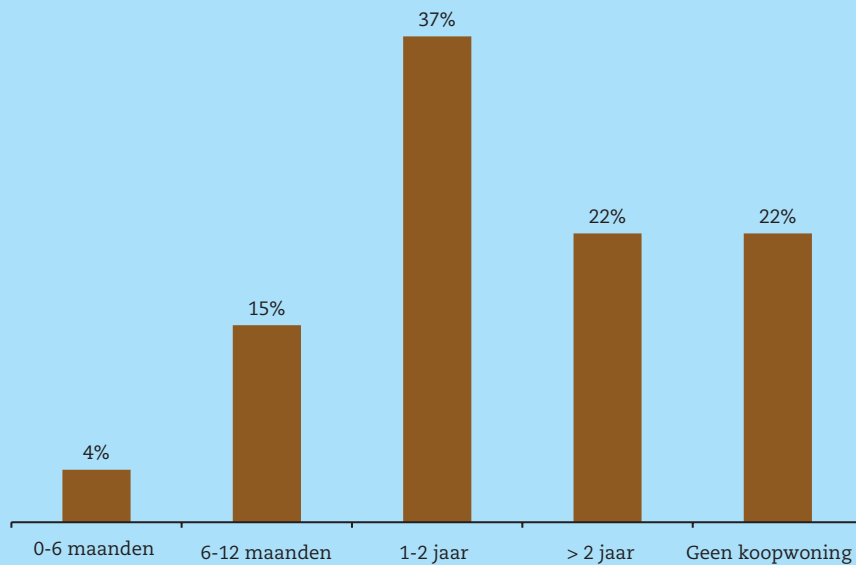
Wat had u gedaan als u geen Starterslening had gekregen?  
Ruim 70% had gewacht met het kopen van een woning



N= 1.572  
Bron: EIB

## Hoelang had u gewacht met het kopen van een woning?

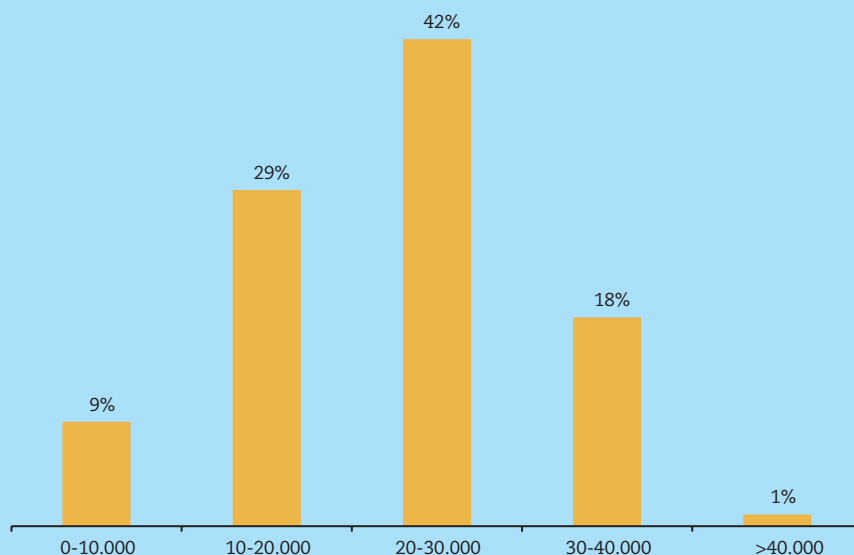
In de meeste gevallen wordt 1 tot 2 jaar gewacht met het kopen van een woning, 22% haakt af



N= 1.136  
Bron: EIB

### Hoeveel goedkoper was uw gekochte woning geweest?

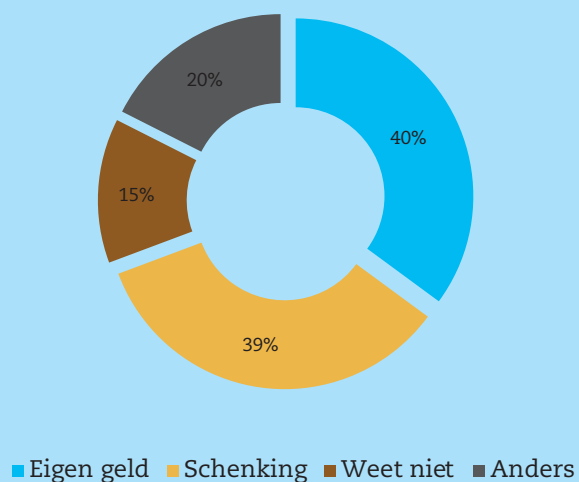
De gekochte woning was zonder Starterslening meestal € 20.000 - € 30.000 goedkoper geweest



N= 341  
Bron: EIB

### Hoe had u uw woning anders gefinancierd?

Eigen geld en schenking als alternatieve financieringsbronnen bij kleine groep



N= 95  
Bron: EIB

### Starterslening zorgt vooral voor vervroegde toetreding

Ruim 70% van de gebruikers geeft aan dat zij zonder Starterslening de aankoop van de woning zouden hebben uitgesteld. De Starterslening wordt door deze groep gebruikt voor een vervroegde toetreding tot de koopsector. In 19% van de gevallen hebben de gebruikers de woningmarkt minder dan één jaar eerder betreden. Zo'n 37% van de gebruikers geeft aan dat zij één tot twee jaar zouden hebben gewacht als zij geen Starterslening zouden hebben kunnen krijgen. Voor

22% heeft de Starterslening voor een vervroeging van twee jaar of meer gezorgd. Ten slotte geeft 22% aan dat zij in de toekomst zonder Starterslening helemaal geen woning zouden kopen.

Van de huishoudens die meer dan twee jaar hadden gewacht, geeft tweederde aan niet te zullen verhuizen in de tussentijd. Van degenen die aangeven dat zij helemaal geen woning zouden hebben gekocht, geeft ruim de helft aan dat zij in de huidige woning zouden blijven wonen.

Ruim 20% van de gebruikers geeft aan een minder dure woning te hebben gekocht. De starter had zonder Starterslening op hetzelfde moment een koopwoning gekocht, maar deze woning was van een lagere kwaliteit geweest. De meeste huishoudens (42%) van deze groep geven aan dat ze een woning hadden gekocht die € 20.000 - € 30.000 goedkoper was dan de huidige woning als ze geen Starterslening hadden gekregen. Dit komt overeen met de gemiddelde hoogte van de Starterslening. De Starterslening veroorzaakt bij deze groep gebruikers een extra kwaliteitsvraag en zorgt er voor dat de gebruiker een woning kan financieren die beter voldoet aan zijn wensen.

De overige 6% geeft aan dezelfde woning te hebben gekocht maar op andere wijze te hebben gefinancierd. Dit zijn de zogenaamde 'freeriders'. Deze groep is relatief klein, omdat bij de verstrekking wordt getoetst op het eigen vermogen van de starter en de maximaal te verkrijgen hypotheek. Deze kleine groep gebruikers geeft aan eigen geld, een schenking of een combinatie van beide te gebruiken voor de financiering. Bij deze gebruikers leidt de Starterslening niet tot extra effecten op de woningmarkt.

---

### 3 Effecten Starterslening

---

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de effecten van het stimuleringsinstrument Starterslening op de woningmarkt, de bouwproductie en werkgelegenheid in de bouwnijverheid en aanpalende sectoren. De verwachting is dat met de rijksbijdrage in de periode 2013-2014 uiteindelijk circa 13.000 leningen zullen worden verstrekt. Uitgangspunt voor de berekening van de effecten is dat de uitkomsten voor de onderzochte periode niet afwijken van de effecten voor de nog resterende nog toe te wijzen Startersleningen. Hiervoor zijn ook geen aanwijzingen. De effecten uit het onderzoek zijn derhalve bepaald voor circa 13.000 Startersleningen. Er is geen onderzoek gedaan naar eventuele economische effecten in andere sectoren.

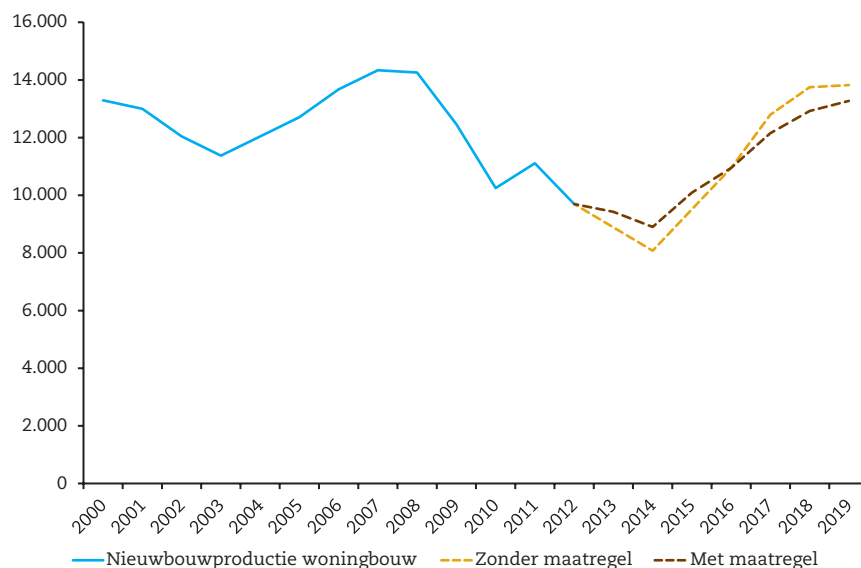
De effecten worden ex-post bepaald, dat wil zeggen achteraf. Voordeel van een ex-post benadering is dat er meer informatie beschikbaar is dan bij een ex-ante benadering, dat wil zeggen voordat de maatregel is ingevoerd. Zo is geregistreerd in welke mate en op welke wijze gebruik is gemaakt van de Starterslening en is gebruikers gevraagd hoe de Starterslening hun gedrag heeft beïnvloed (uitkomsten hoofdstuk 2). Zo komen ervaringsfeiten uit de praktijk in beeld, waaraan waardevolle informatie kan worden ontleend over de werking van het instrument. Een en ander neemt echter niet weg, dat de uiteindelijke effecten van de Starterslening niet rechtstreeks zijn te meten. Dit komt omdat men wel de ontwikkeling met de Starterslening kan registreren, maar geen rechtstreekse registratie mogelijk is van de ontwikkeling die zich zou hebben voltrokken als de Starterslening er niet zou zijn geweest. Dit geeft aan dat ook bij een ex-post evaluatie bepaalde inschattingen moeten worden gemaakt, zodat de resultaten nog altijd met een onzekerheidsmarge zijn omgeven.

In dit hoofdstuk wordt een effect van de Starterslening omschreven als het verschil tussen de situatie met en zonder de Starterslening. Het effect ontstaat bij (1) vervroegingsvraag, als de starter eerder toetreedt tot de koopsector dan de starter zonder Starterslening zou hebben gedaan en (2) kwaliteitsvraag als de starter een kwalitatief betere woning koopt doordat de starter gebruik kan maken van de Starterslening. Achtereenvolgens komen de volgende effecten aan bod:

- 1 Doorstromingseffecten
  - a. Doorstroming koopsector
  - b. Doorstroming huursector
- 2 Effect op de aankoop van nieuwbouwwoningen
- 3 Effecten voor de bouwsector en werkgelegenheid

De vraag wat mensen wel of niet zouden hebben gedaan indien de Starterslening niet beschikbaar was, is een belangrijke factor voor het bepalen van de effecten. Investeringsvragen die vervroegd zijn gedaan treden immers een periode daarna niet meer op. De Starterslening kan bij vervroegingsvraag bijdragen aan het tegengaan van het 'badkuipeffect', zoals geïllustreerd in figuur 3.1. Door de crisis is als gevolg van de tijdelijke vraaguitval de nieuwbouwproductie van woningen sterk gekrompen. Door de vraaguitval is er tijdelijk werkgelegenheid verloren gegaan, die als de laagconjunctuur voorbij is weer nodig is om aan de woningvraag te voldoen. Door het naar voren halen van de bouwproductie, met maatregelen zoals de Starterslening, kan dit badkuipeffect worden verminderd.

**Figuur 3.1** Illustratie van de wijze waarop een maatregel kan doorwerken om het 'badkuipeffect' te verminderen: nieuwbouwproductie woningen (in mln €), 2000-2019



Bron: EIB

### 3.1 Effect op de doorstroming

#### 3.1.1 Doorstroming koopsector

De starter zorgt voor doorstroming in de koopsector als deze een bestaande woning koopt. Doordat een starter een woning koopt, kan de huidige bewoner van die woning een andere woning kopen, de bewoner daarvan kan weer een woning kopen en zo gaat de keten door. De keten stopt als een nieuwbouwwoning wordt gekocht, een huurwoning wordt betrokken of een bewoner om een andere reden (overlijden, samenwonen) geen nieuwe woning betreft.

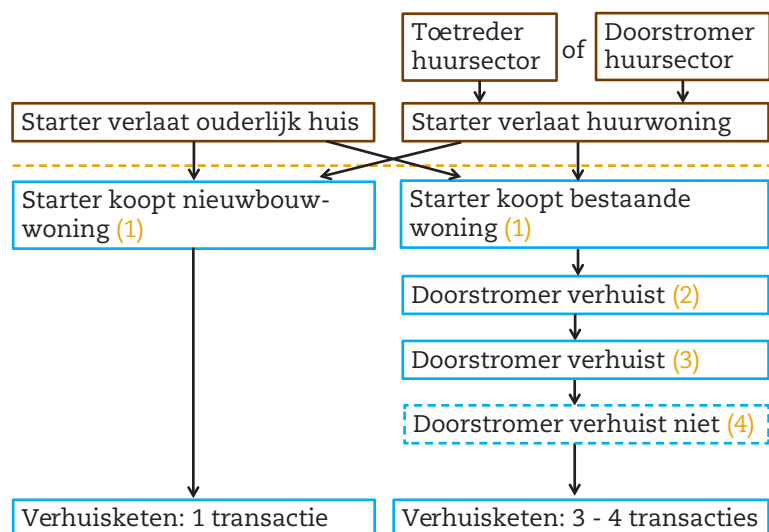
Uit evaluatieonderzoek van de Starterslening in de gemeenten Assen en Utrechtse Heuvelrug blijkt dat een gemiddelde verhuisketen een lengte heeft van twee à drie verhuizingen binnen de koopsector in de eigen gemeente. Deze onderzoeken zijn uitgevoerd op basis van Basisregistratie personen (BRP). Het totale aantal verhuisbewegingen binnen dezelfde keten zal hoger liggen, omdat een deel van de verhuizers zich buiten de huidige gemeente vestigt. Uit het Woononderzoek Nederland 2012 (WoON) blijkt dat zo'n 40% van de verhuizingen over gemeentegrenzen heen gaat. Voor een berekening van de doorstromingseffecten is uitgangspunt dat een gemiddelde verhuisketen met een gebruiker van de Starterslening zo'n drie à vier verhuizingen lang is. Een verhuisketen is visueel weergegeven in figuur 3.2.

Het effect van de Starterslening op de doorstroming vindt alleen plaats als er sprake is van vervroeging van de aankoop. Gebruikers die zonder Starterslening alsnog een woning hadden gekocht, veroorzaken geen additionele doorstroming. De 13.000 Startersleningen zorgen in 2013 en 2014 voor naar schatting 21.900 extra transacties, zoals weergegeven in tabel 3.1.

Transacties die anders later in de tijd plaats zouden vinden, omdat verkopers wachten op een starter die hun woning koopt, vinden door inzet van de Starterslening eerder plaats. Omdat er sprake is van vervroegingsvraag ontstaat op middellange termijn een negatief effect op de doorstroming. Uit gegevens van het Kadaster blijkt dat in 2013 110.094 bestaande woningen zijn



Figuur 3.2 Doorstromingseffect in de koop- en huursector



Bron: EIB

Tabel 3.1 Additionele doorstroming koopsector door Starterslening, 2013-2018

	Looptijd regeling			Middellange termijn			
	2013	2014	Totaal 2013-2014	2015	2016	2017	2018
Vervroegde transacties	8.500	17.700	26.200				
Negatief effect vraagverschuiving <sup>1</sup>	-700	-3.600	-4.300	-6.900	-5.600	-2.500	-1.200
<b>Totaal</b>	<b>7.800</b>	<b>14.100</b>	<b>21.900</b>	<b>-6.900</b>	<b>-5.600</b>	<b>-2.500</b>	<b>-1.200</b>

1 De fasering van het negatieve effect is bepaald o.b.v. de enquête. In de enquête heeft de gebruiker van de Starterslening aangegeven wanneer die zonder Starterslening de koopsector had betreden

Bron: EIB

verkocht. De Starterslening heeft in 2013 naar schatting voor 7% meer transacties gezorgd dan zonder Starterslening het geval was geweest. Naar verwachting zal dit percentage in 2014 rond 10% liggen, uitgaande van extrapolatie van het aantal transacties in het eerste half jaar van 2014.

### 3.1.2 Doorstroming huursector

Een deel (53%) van de gebruikers is afkomstig uit een zelfstandige huurwoning. De verhuizing naar een koopwoning betekent dat een woning vrij komt in de huursector. Dit geeft ruimte voor doorstroming of toetreding. Ook hier is alleen sprake van additionaliteit als de starter door een Starterslening verhuist.

Tabel 3.2 Effect Starterslening op het vrijkomen van huurwoningen, 2013-2018

	Looptijd regeling			Middellange termijn			
	2013	2014	Totaal 2013-2014	2015	2016	2017	2018
Vervroegd vrijkomen huurwoningen	1.600	3.400	5.000				
Negatief effect vraagverschuiving <sup>1</sup>	-100	-700	-800	-1.300	-1.100	-500	-200
<b>Totaal</b>	<b>1.500</b>	<b>2.700</b>	<b>4.200</b>	<b>-1.300</b>	<b>-1.100</b>	<b>-500</b>	<b>-200</b>
Waarvan <i>gereguleerde</i> sector	1.000	1.700	2.700	-800	-700	-300	-100

1 De fasering van het negatieve effect is bepaald o.b.v. de enquête. In de enquête heeft de gebruiker van de Starterslening aangegeven wanneer die zonder Starterslening de koopsector had betreden

Bron: EIB

De Starterslening heeft dus naar schatting geleid tot 4.200 vrijkomende huurwoningen, waarvan 2.700 woningen binnen de gereguleerde sector. Bij 25% van deze woningen wordt de woning achtergelaten door een zogenaamde 'scheefwoner'<sup>3</sup>. Omdat sprake is van een vervroegingsvraag ontstaat op middellange termijn een negatief effect op het vrijkomen van huurwoningen.

### 3.1.3 Aankoop van nieuwbouwwoningen

Een deel (20%) van de Startersleningen wordt verstrekt voor de aankoop van een nieuwbouwwoning, waardoor er geen doorstromingseffecten zijn binnen de koopsector. Wel kan het leiden tot een vervroegde aankoop van een nieuwbouwwoning, indien de starter vervroegd op de woningmarkt komt, zoals weergegeven in tabel 3.3.

Circa 2.600 Startersleningen zijn verstrekt voor de aankoop van een nieuwbouwwoning. Het effect hiervan (tabel 3.3, a) is de verkoop van bijna 2.000 nieuwbouwwoningen. Deze starters hebben eerder een nieuwbouwwoning gekocht dan zij zonder Starterslening zouden hebben gedaan.

Indirect zorgt de vervroegde aankoop van een woning binnen de koopsector er voor dat extra vraag ontstaat naar woningen in de bestaande voorraad. Doordat hierdoor het aantal huishoudens per saldo toeneemt binnen de koopsector zal de vraag naar koopwoningen uiteindelijk resulteren in extra vraag naar nieuwbouwwoningen. Zodoende is er ook een indirect effect op de nieuwbouw vanwege de vervroegde toetreding door de Starterslening. Het effect (b) hiervan is de verkoop van naar schatting 7.500 nieuwbouwwoningen. Rekening houdend met het negatieve effect van de vraagverschuiving (c) in 2013 en 2014 zorgen het directe (a) en indirecte effect (b) tezamen voor additionele vraag van naar schatting 7.900 nieuwbouwwoningen in de periode 2013-2014.

3 In de definitie is uitgegaan van een scheefwoner bij een inkomen hoger dan € 34.678.

**Tabel 3.3 Effect Starterslening op de aankoop van nieuwbouwoopwoningen, 2013-2018**

	Looptijd regeling			Middellange termijn			
	2013	2014	Totaal 2013-2014	2015	2016	2017	2018
Directe aankoop (a)	600	1.300	1.900				
Indirecte aankoop (b)	2.400	5.100	7.500				
Negatief effect vraagverschuiving <sup>1</sup> (c)	-200	-1.300	-1.500	-2.500	-2.000	-900	-400
<b>Totaal</b>	<b>2.800</b>	<b>5.100</b>	<b>7.900</b>	<b>-2.500</b>	<b>-2.000</b>	<b>-900</b>	<b>-400</b>

1 De fasering van het negatieve effect is bepaald o.b.v. de enquête. In de enquête heeft de gebruiker van de Starterslening aangegeven wanneer die zonder Starterslening de koopsector had betreden

Bron: EIB

Omdat sprake is van een vervroegingsvraag ontstaat op de middellange termijn een negatief effect op de aankoop van nieuwbouwwoningen.

### 3.2 Effecten voor de bouwsector en werkgelegenheid

Uitgangspunt van de Starterslening is dat de lening het verschil overbruggt tussen de totale verwervingskosten van de woning en het maximale hypotheekbedrag dat een huishouden op grond van zijn inkomen kan lenen. De leenruimte voor een huishouden wordt hiermee vergroot, er is zodoende sprake van extra vraag. De extra vraag ontstaat door vervroeging of doordat de gebruikers een kwalitatief betere woning kunnen kopen. De mate waarin de extra vraag leidt tot een hogere bouwproductie is afhankelijk van de verandering in het aanbod. Ofwel hoe snel de extra vraag tot de productie van nieuwbouwwoningen leidt.

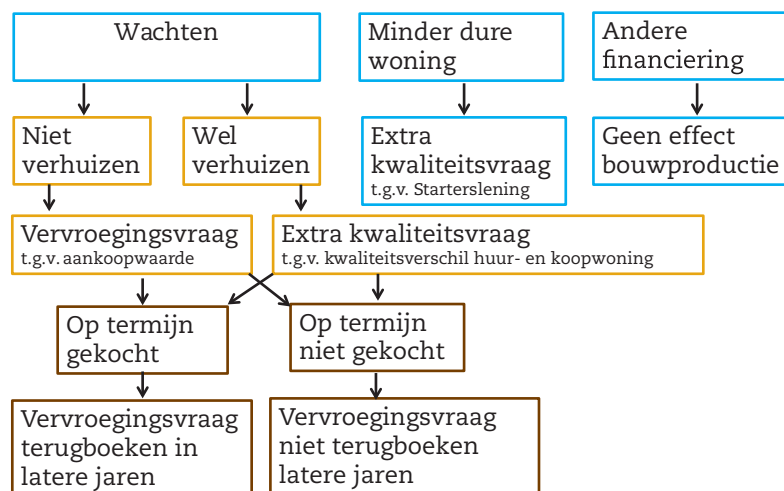
Een vraagtoename leidt in de praktijk tot extra aanbod of hogere prijzen of een combinatie van beiden (Koning e.a., 2006). Bij de berekeningen is er vanuit gegaan dat de extra vraag een aanbodreactie teweeg zal brengen. De actuele situatie op de woningmarkt kenmerkt zich door veel potentieel aanbod (stilgelegde plannen) dat vanwege de vraaguitval nu niet gerealiseerd wordt. De extra vraag zorgt er voor dat meer nieuwbouwprojecten gerealiseerd kunnen worden en dat er extra aanbod en productie ontstaat. Prijseffecten kunnen wel optreden in specifieke segmenten en lokale markten. In deze gevallen zullen in deze paragraaf beschreven volume-effecten in de vorm van extra bouwproductie lager uitvallen. Hogere prijzen kunnen op zichzelf overigens later weer een aanbodreactie veroorzaken doordat meer projecten rendabel worden en langs deze weg meer potentieel aanbod alsnog tot stand komt.

Een ander uitgangspunt is dat geen rekening gehouden is met inverdieneffecten. In de praktijk zullen bij verschillende maatregelen beperkt inverdieneffecten optreden, omdat de aankoop van een woning alternatieve bestedingen beperkt. De bijzonderheid van de Starterslening is dat deze volledig hypothecair wordt gefinancierd en een beperkte invloed uitoefent op de bezittingen van de starter, waardoor alternatieve bestedingen minder worden beperkt. Er treedt hierdoor nauwelijks verdringing op binnen het budget van de consument. Dit is een verschil met andere stimuleringsmaatregelen waar dergelijke verdringing wel optreedt. Het gevolg is dat door de Starterslening belangrijke inverdieneffecten ontstaan, waardoor de netto kosten voor de overheid kleiner zijn dan de bruto kosten.

Uit de analyse van het gebruik van de Starterslening in hoofdstuk 2 kunnen grofweg een drietal gebruiksredenen worden gecategoriseerd, die allen een andere uitwerking hebben op de bouwproductie en werkgelegenheid.

- De starter gebruikt de Starterslening voor de aankoop van een kwalitatief betere woning (22%); het aanschaffen van een woning met een hogere kwaliteit leidt tot extra vraag. Deze vraagtoename is even groot als de hoogte van de Starterslening (kwaliteitsvraag).
- De starter gebruikt de Starterslening om eerder te kunnen toetreden tot de koopsector (72%); er vindt vervroeging van de vraag plaats. De vervroegingsvraag die bij deze groep wordt gerealiseerd is gelijk aan de hoogte van het aankoopbedrag (vervroegingsvraag).
- De starter gebruikt de Starterslening als financieringsbron en had zonder de Starterslening een andere financieringsbron gehad voor de aankoop van dezelfde woning (6%). Als starters hun woning op andere wijze hadden gefinancierd, had dit niet tot extra vraag geleid.

**Figuur 3.3 Effect bouwsector door Starterslening. Wat had de gebruiker gedaan zonder Starterslening?**



Bron: EIB

Figuur 3.3 laat het effect van de verschillende keuzen op de bouwproductie zien, in bijlage B wordt uitgebreid ingegaan op de methode van berekening van de bouwproductie.

Op basis van de analyse van het gebruik blijkt dat 72% van de Startersleningen wordt gebruikt om vervroegd toe te treden tot de koopsector. Er vindt eerder een investering op de woningmarkt plaats ter grootte van het aankoopbedrag. Het vervroegingseffect is voor deze groep dan ook gelijk aan de aanschafwaarde, gemiddeld € 157.000. Uitzondering hierop zijn de gebruikers die zonder Starterslening zouden zijn verhuisd naar een (andere) huurwoning. Het effect kent in deze situatie een omvang van het kwaliteitsverschil tussen de aankoop van de woning met een Starterslening en de huurwoning. Dit komt doordat er anders extra vraag zal ontstaan binnen de huursector die tot de bouw van een nieuwe huurwoning zal leiden. Op basis van WoON2012 is uitgegaan van een kwaliteitsverschil van € 11.000.

Bij 22% van de gebruikers leidt de Starterslening tot de aankoop van een kwalitatief betere woning. Dit resulteert in een kwaliteitseffect ter grootte van de Starterslening, de investering die de starter doet op de woningmarkt is immers groter door de Starterslening.

Voor een beperkt deel van de gebruikers (6%) leidt de Starterslening niet tot additionele bouwproductie omdat de starter ook zonder de Starterslening dezelfde woning had gekocht.

Op basis van de verdeling van het gedrag is het effect bepaald voor de 13.000 Startersleningen die zijn en worden verstrekt met een rijksbudget. Voor de snelheid waarmee Startersleningen tot extra bouwproductie leiden, is verondersteld dat dit met een vertraging van zes maanden doorwerkt.

Het negatieve effect van de vervroeging, die plaatsvindt op middellange termijn, doordat gebruikers van de Starterslening anders in latere jaren een woning hadden gekocht, is verdeeld naar rato van de verwachte duur van het uitstellen van het kopen van een woning. De extra kwaliteitsvraag heeft een permanent karakter. Voor huishoudens die aangeven dat zij nooit een woning zouden hebben gekocht en niet zouden zijn verhuisd, is verondersteld dat er op termijn geen negatief effect van de vervroeging zal zijn.

Tabel 3.4 laat zien dat de 13.000 Startersleningen tot een additionele bouwproductie leiden van € 590 miljoen tussen 2013 en 2015. De hogere investeringen in de bouw vinden met name hun oorzaak in de vervroegingsvraag waardoor een deel van de vraag uit de toekomst nu wordt geëffectueerd. Dit heeft negatieve gevolgen voor de bouwproductie in de jaren 2016 tot en met 2018.

**Tabel 3.4** Additionele bouwproductie (in mln €) en werkgelegenheid (in fte) van de 13.000 reeds verstrekte en nog te verstrekken Startersleningen met rijksfinanciering

	Korte termijn			Middellange termijn		
	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Productie</b>						
Extra kwaliteitsvraag	10	30	30			
Vervroegingsvraag	130	430	370			
Negatief effect vraagverschuiving <sup>1</sup>	-30	-130	-250	-200	-90	-40
<b>Totaal</b>	<b>110</b>	<b>330</b>	<b>150</b>	<b>-200</b>	<b>-90</b>	<b>-40</b>
<b>Werkgelegenheid</b>						
FTE	1.100	3.800	3.300			
FTE met negatief effect vraagverschuiving <sup>1</sup>	900	2.700	1.300	-1.700	-700	-300

<sup>1</sup> De fasering van het negatieve effect is bepaald o.b.v. de enquête. In de enquête heeft de gebruiker van de Starterslening aangegeven wanneer die zonder Starterslening de koopsector had betreden

Bron: EIB

De Starterslening zorgt voor vervroeging van de bouwproductie en zorgt ervoor dat de tijdelijke terugloop in de bouwproductie wordt beperkt: de bodem van de 'badkuip' die de laagconjunctuur veroorzaakt wordt iets opgetild. Door de Starterslening is de bouwproductie in 2013 tot en met 2015 duidelijk hoger dan zonder deze maatregel. Omdat er sprake is van vervroegingsvraag ontstaat op middellange termijn (2016 – 2018) een negatief effect op de bouwproductie.

De hogere bouwproductie (2013 – 2015) leidt tot meer werkgelegenheid in de bouwnijverheid. De Starterslening zorgt voor respectievelijk 900, 2.700 en 1.300 fulltime banen in de jaren 2013-2015. De hogere bouwproductie leidt tevens tot meer werkgelegenheid in de toeleverende industrie en aanpalende werkgebieden van de bouw. Hierbij valt te denken aan architectenbureaus, ontwer-

pers, adviesbureaus en notarissen. De uitstralingseffecten zijn ongeveer de helft van het directe effect in de bouwnijverheid (EIB, 2009). De Starterslening zorgt bij de toeleverende industrie en aanpalende werkgebieden voor respectievelijk 500, 1.400 en 700 fulltime banen in de jaren 2013-2015.

Voor de werkgelegenheid geldt dat er op middellange termijn een negatief effect volgt omdat het naar voren halen van de vraag ten koste gaat van vraag later in de tijd.

---

## 4 Toekomst van de Starterslening

---

### 4.1 Toekomstig gebruik Starterslening

In het laatste kwartaal van 2014 zullen bij continuering van het huidige tempo van de aanvragen wekelijks nog 150 tot 200 Startersleningen aangevraagd worden. Op basis van deze prognose zal het rijksbudget aan het einde van 2014 volledig zijn gebruikt. Het is op dit moment onduidelijk of de rijksbijdrage nadien zal worden gecontinueerd. Als de cofinanciering van het Rijk vervalt, zal de volledige financieringslast bij gemeenten komen te liggen. Hierdoor is het onzeker of zij doorgaan met de Starterslening. Het al dan niet continueren van cofinanciering van het Rijk heeft effect op het aanbod en de afzet van Startersleningen hetgeen doorwerkt in de doorstroming, bouwproductie en werkgelegenheid, zoals is gebleken in de voorgaande hoofdstukken.

### 4.2 Te verwachten effect op de woningmarkt, bouwsector en werkgelegenheid

Uit hoofdstuk 2 en 3 is gebleken dat de Starterslening een bijdrage heeft geleverd aan de toename van woningtransacties, bouwproductie en werkgelegenheid. De omvang van deze effecten kan gehanteerd worden als een richtsnoer van de te verwachten effecten in de toekomst. De effecten over het verleden betreffen zoals eerder uiteengezet de effecten van de uitgifte van alle Startersleningen met financiering van het Rijk en gemeenten. Bij de toekomstige ontwikkeling wordt het verschil in effecten beschreven tussen continuering of geen continuering van de cofinanciering van het Rijk.

De beleidsreactie van gemeenten als de cofinanciering vervalt is van grote invloed op de te verwachten effecten. Deze is echter met de nodige onzekerheid omgeven. De belangrijkste vraag is of gemeenten doorgaan met het aanbieden van de Starterslening, indien de cofinanciering vanuit het Rijk vervalt. Daarnaast is het onduidelijk in welke mate gemeenten budgettair kunnen voldoen aan de vraag naar Startersleningen indien de volledige financiering voor rekening komt van de gemeenten. Veel gemeenten werken immers met een vast budget voor de uitgifte van Startersleningen. Het wegvallen van financiering door het Rijk zorgt er dan voor dat gemeenten nog maar de helft van het oorspronkelijke aantal Startersleningen kunnen verstrekken. Om tot eenzelfde uitgifteniveau als met deze financiering te komen, zullen gemeenten het budget moeten verdubbelen of elders cofinanciering moeten vinden.

De situatie dat de cofinanciering door het Rijk wordt gestaakt heeft zich eerder voorgedaan, namelijk in 2010. Hoewel de situatie toen een aantal andere uitgangspunten kende, zoals de conjunctuur en de financiële situatie van gemeenten, bedroeg de uitval van het aantal verstrekte Startersleningen 35%. SVn verwacht nu op basis van de lokale contacten dat de eventuele uitval in de orde van grootte van 50% tot 70% zal zijn. Om een indicatie te geven van het effect op de bouwsector en werkgelegenheid wordt in de berekening uitgegaan van een uitval van 50% van het aantal verstrekte Startersleningen.

Als de beleidsreactie er voor zorgt dat 50% minder Startersleningen kunnen worden verstrekt, zal de bouwproductie in 2015-2016 naar verwachting bijna € 400 miljoen lager liggen. Hierdoor zal de werkgelegenheid in 2015 zo'n 1.200 fulltime banen lager liggen en in 2016 2.000 banen in 2016. Als het uitvalspercentage van verstrekte Starterslening hoger ligt, dan zijn de effecten meer dan proportioneel groter. Als het uitvalspercentage lager ligt, dan zijn de effecten meer dan proportioneel lager. De negatieve effecten veroorzaakt door de reeds afgegeven Startersleningen worden bij het stopzetten van het rijksbudget maar ten dele gedempt. Dit komt doordat er zonder cofinanciering van het Rijk niet opnieuw voldoende extra vraag wordt vervroegd door middel van de Starterslening.

### Arbeidsmarktdynamiek in de bouw

Het effect op de werkgelegenheid zal bij een toename van de productie met enige vertraging optreden. Bedrijven zullen de toename in productie eerst opvangen met het huidige aantal arbeidskrachten, waardoor er efficiënter gewerkt kan worden. Na een herstel in de arbeidsproductiviteit zal de eerste inzet van bedrijven zijn om de flexibele schil te vergroten door tijdelijke krachten en ZZP'ers. Een sterker herstel van de woningmarkt zal eerder tot meer arbeidsvraag leiden en heeft dus een positief effect op de werkgelegenheid. Voor de totale werkgelegenheid in de bouw wordt voor 2015 een groei van 2% geraamd. Door de extra bouwproductie, die de Starterslening kan realiseren, zal deze groei hoger uitpakken.

Vooruitlopende indicatoren laten zien dat op de woningmarkt het dieptepunt is bereikt. De woningprijzen zijn in het afgelopen jaar licht gestegen en het aantal verkochte woningen is in de eerste twee kwartalen van 2014 gestegen met 40% ten opzichte van vorig jaar. De gedaalde hypotheekrente zorgt daarbij voor een positieve impuls. Het herstel op de woningmarkt is ook terug te zien in het herstel in vooruitlopende indicatoren voor de woningbouw. Het aantal opdrachten voor architecten toont een positieve ontwikkeling en het aantal verleende nieuwbouwvergunningen is in de eerste twee kwartalen van 2014 met 22% toegenomen ten opzichte van vorig jaar.

In de meest recente 'Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid' (EIB, 2014b) wordt uitgegaan van een groei van de woningbouwproductie met € 1,3 miljard in 2015 bij het uitblijven van nieuwe beleidsmaatregelen of onvoorziene omstandigheden zoals een nieuwe crisis. Extra rijksbudget voor Startersleningen kan zodoende bijdragen aan het versterken van het ingezette herstel op de woningmarkt en ervoor zorgen dat de negatieve vraagverschuiving uit de reeds verstrekte Startersleningen volledig wordt gedempt door de vervroeging van nieuwe toetreders (starters).



---

## Bronnen

---

EIB (2014a). Starterslening Regio Amersfoort.

EIB (2014b). Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid

EIB (2013). Startersleningen effectief in bestrijden woningbouwcrisis.

EIB (2012). Evaluatie stimuleringsmaatregelen woningbouw.

EIB (2011). Succesvol binnenstedelijk bouwen.

EIB (2009). Verkenning effecten stimuleringsmaatregelen rond de woningbouw.

Gemeente Assen (2013). Evaluatie VROM Startersregeling gemeente Assen.

Gemeente Utrechtse Heuvelrug (2011). Evaluatie startersregeling gemeente Utrechtse Heuvelrug

Koning, M., R. Saitua Nistal & J. Ebregt (2006). Woningmarkteffecten van aanpassing fiscale behandeling eigen woning.

SVn (2014a). Reactie van SVn op artikel 'Starterslening risico voor gemeenten'.

SVn (2014b). Gevolgen van gewijzigde aanvangstoets.



- |          |  |                             |
|----------|--|-----------------------------|
| <b>1</b> | <b>Stel, u had geen Starterslening kunnen krijgen voor de financiering van uw woning. Welke uitspraak was dan het meest op uw situatie van toepassing?</b> | <i>Single-responsevraag</i> |
|----------|--|-----------------------------|

Antwoorden willekeurige volgorde

- Als ik de Starterslening niet had kunnen krijgen, had ik ten tijde van aankoop (nog) geen woning gekocht
- Als ik de Starterslening niet had kunnen krijgen, had ik ten tijde van aankoop een minder dure woning gekocht
- Als ik de Starterslening niet had kunnen krijgen, had ik ten tijde van aankoop dezelfde woning gekocht

- |          |   |                         |
|----------|---|-------------------------|
| <b>2</b> | <b>Als u geen Starterslening had kunnen krijgen, hoelang had u ongeveer gewacht met het kopen van een woning?</b> | <i>Multi-levelvraag</i> |
|----------|---|-------------------------|

Minimaal aantal vinkjes: 1

**VRAAG 2 ALLEEN TONEN ALS AAN DE ONDERSTAANDE VOORWAARDEN WORDT VOLDAAN, INDIEN NIET VOLDAAN SPRING NAAR: > VOLGENDE VRAAG**

**Vraag 1 is beantwoord met 1 (Als ik de Starterslening niet had kunnen krijgen, had ik ten tijde van aankoop (nog) geen woning gekocht)**

- 0 tot 6 maanden
- 6 maanden tot 1 jaar
- 1 jaar tot 2 jaar
- 2 jaar of langer
  - Ik was in de tussentijd verhuisd naar een (andere) huurwoning met een huur van meer dan € 700
  - Ik was in de tussentijd verhuisd naar een (andere) huurwoning met een huur van minder dan € 700
  - Ik was in de tussenliggende periode blijven wonen in mijn oude woning
- Ik had helemaal geen koopwoning gekocht
  - Ik was verhuisd naar een (andere) huurwoning met een huur van meer dan € 700
  - Ik was verhuisd naar een (andere) huurwoning met een huur van minder dan € 700
  - Ik was blijven wonen in mijn oude woning

**3** Als u geen Starterslening had kunnen krijgen, hoe had u naast uw huidige hypotheek uw woning betaald? *Multi-responsevraag*  
*U kunt meerdere antwoorden aangeven*

Minimaal aantal vinkjes: 1

**VRAAG 3 ALLEEN TONEN ALS AAN DE ONDERSTAANDE VOORWAARDEN WORDT VOLDAAN, INDIEN NIET VOLDAAN SPRING NAAR: > VOLGENDE VRAAG**

vraag 1 is beantwoord met 3 (Als ik de Starterslening niet had kunnen krijgen, had ik ten tijde van aankoop dezelfde woning gekocht)

- Met behulp van eigen geld
- Met behulp van een schenking van familie/vrienden/kennissen
- Anders, namelijk

**4** Als u geen Starterslening had kunnen krijgen, hoeveel had u bij benadering minder besteed aan uw nieuwe woning? *Single-responsevraag*

**VRAAG 4 ALLEEN TONEN ALS AAN DE ONDERSTAANDE VOORWAARDEN WORDT VOLDAAN, INDIEN NIET VOLDAAN SPRING NAAR: > VOLGENDE VRAAG**

Vraag 1 is beantwoord met 2 (Als ik de Starterslening niet had kunnen krijgen, had ik ten tijde van aankoop een minder dure woning gekocht)

- € 0 - € 10.000
- € 10.001 - € 20.000
- € 20.001 - € 30.000
- € 30.001 - € 40.000
- € 40.001 of meer

**5** Hoe is uw huidige huishouden samengesteld? *Single-responsevraag*

Antwoorden willekeurige volgorde

- Alleenstaand (al dan niet met kinderen)
- Samenwonend met partner (al dan niet met kinderen)

6 Wat voor woning heeft u achtergelaten na aankoop van uw koopwoning? Multi-levelvraag

Minimaal aantal vinkjes: 1

- Ik verliet het ouderlijk huis
- Studentenwoning
- Huurwoning met huur van minder dan € 700 per maand (exclusief servicekosten)
  - Woning was eigendom van een woningcorporatie
  - Woning was geen eigendom van een woningcorporatie
  - Weet niet
- Huurwoning met huur van meer dan € 700 per maand (exclusief servicekosten)
  - Woning was eigendom van een woningcorporatie
  - Woning was geen eigendom van een woningcorporatie
  - Weet niet
- Anders, namelijk

7 Woonde u al samen met uw partner voordat u uw huidige koopwoning betrok? Single-responsevraag

VRAAG 7 ALLEEN TONEN ALS AAN DE ONDERSTAANDE VOORWAARDEN WORDT VOLDAAN, INDIEN NIET VOLDAAN SPRING NAAR: > VOLGENDE VRAAG

Vraag 5 is beantwoord met 2 (Samenwonend met partner (al dan niet met kinderen))

- Ja
- Nee

8 Wat voor woning heeft uw partner achtergelaten na aankoop van uw koopwoning? Multi-levelvraag

Minimaal aantal vinkjes: 1

VRAAG 8 ALLEEN TONEN ALS AAN DE ONDERSTAANDE VOORWAARDEN WORDT VOLDAAN, INDIEN NIET VOLDAAN SPRING NAAR: > VOLGENDE VRAAG

Vraag 7 is beantwoord met 2 (Nee)

- Ik verliet het ouderlijk huis
- Studentenwoning
- Huurwoning met huur van minder dan € 700 per maand (exclusief servicekosten)
  - Woning was eigendom van een woningcorporatie
  - Woning was geen eigendom van een woningcorporatie
  - Weet niet
- Huurwoning met huur van meer dan € 700 per maand (exclusief servicekosten)
  - Woning was eigendom van een woningcorporatie
  - Woning was geen eigendom van een woningcorporatie
  - Weet niet
- Anders, namelijk

- Weet niet

9 Heeft de Starterslening de keuze voor uw huidige woonplaats beïnvloed?

Multi-levelvraag

Minimaal aantal vinkjes: 1

- Ja
  - Ik wilde in mijn oude gemeente blijven, maar ben door de Starterslening in een andere gemeente gaan wonen
  - Ik wilde naar een andere gemeente verhuizen, maar ben door de Starterslening in mijn eigen gemeente blijven wonen
  - Ik ben weggegaan uit mijn oude gemeente, maar ben door de Starterslening in een andere gemeente dan mijn eerste voorkeur gaan wonen
  - Anders, namelijk

- Nee

10 Heeft de Starterslening de keuze voor het soort woning (bestaande bouw of nieuwbouw) beïnvloed?

Multi-levelvraag

Minimaal aantal vinkjes: 1

- Ja
  - Ik heb hierdoor een nieuwbouwwoning gekocht
  - Ik heb hierdoor een bestaande woning gekocht
- Nee

11 Hoe hoog was uw Starterslening?

Single-responsevraag

- Minder dan € 15.000
- € 15.001 - € 30.000
- € 30.001 - € 45.000
- € 45.001 of meer

12 Hoeveel mocht u bij de hypotheekverstrekker ongeveer lenen zonder Starterslening

Single-responsevraag

- Bij benadering €

- Exact €

- Weet ik niet

13	Hoeveel hadden familie/kennissen/vrienden u bij benadering kunnen schenken voor de aankoop van uw woning?	Single-responsevraag
----	---	----------------------

VRAAG 13 ALLEEN TONEN ALS AAN DE ONDERSTAANDE VOORWAARDEN WORDT VOLDAAN, INDIEN NIET VOLDAAN SPRING NAAR: > VOLGENDE VRAAG

Alle onderstaande voorwaarden zijn waar:

- + en vraag 1 is beantwoord met 3 (Als ik de Starterslening niet had kunnen krijgen, had ik ten tijde van aankoop dezelfde woning gekocht)
- + en vraag 3 is beantwoord met 2 (Met behulp van een schenking van familie/vrienden/kennissen)

- Geen schenking
- € 0 - €10.000
- € 10.001 - € 20.000
- € 20.001 - € 30.000
- € 30.001 - € 40.000
- € 40.001 of meer
- Weet ik niet

14	U bent bij het einde van deze vragenlijst aangekomen. In onderstaand veld is ruimte voor eventuele op- of aanmerkingen	Open vraag
----	--	------------

- Niet invullen





**Hoe werkt de Starterslening door op de bouwproductie?**

Uitgangspunt van de Starterslening is dat de lening het verschil overbruggt tussen de totale verwervingskosten van de woning en het maximale hypotheekbedrag dat een huishouden op grond van zijn inkomen kan lenen. De leenruimte voor een huishouden wordt hiermee vergroot. Gebruikers van de lening oefenen daarmee extra vraag naar bouwproductie uit, uitgezonderd de kleine groep 'freeriders'. Een 'freerider' is een gebruiker van de Starterslening die zonder Starterslening dezelfde woning had gekocht. Uit de enquête blijkt dat deze groep zich beperkt tot 6% van de gebruikers. Voor de overige 94% is sprake van extra vraag. Een deel van deze starters zou zónder de regeling ook wel een huis hebben gekocht, maar gaat door de Starterslening een huis van een hogere kwaliteit aanschaffen. Een ander deel zou zónder de Starterslening de koopbeslissing nog uitstellen en wachten op inkomensstijging om de gewenste woning en de daarvoor benodigde hypotheek later in de tijd te realiseren.

**Waarom leidt een Starterslening tot extra bouwproductie?**

Als er extra vraag wordt uitgeoefend leidt dit enerzijds tot extra aanbod en anderzijds tot hogere prijzen. In dit onderzoek is verondersteld dat de extra vraag volledig door het aanbod wordt opgevangen. De actuele situatie op de woningmarkt kenmerkt zich immers door veel potentieel aanbod (stilgelegde plannen) dat vanwege de vraaguitval nu niet gerealiseerd wordt. Het ligt derhalve in de rede dat de extra vraag in deze tijd snel tot productie van nieuwe woningen zal leiden. Als een starterslening wordt gebruikt voor de aanschaf van een nieuwbouwwoning leidt dit direct tot extra bouwproductie. Als de starterslening gebruikt wordt voor de aanschaf van een bestaande woning, leidt dit indirect tot extra productie.

**Een starter koopt een duurdere woning**

Indien de starter de Starterslening gebruikt om een duurdere woning te kopen zorgt dit ervoor dat de starter een grotere investering in de woningmarkt doet dan dat deze oorspronkelijk zou hebben gedaan. Het totaal aan woningbouwinvesteringen neemt hierdoor toe ten gunste van de Starterslening. Bij deze gebruikers is er sprake van 'kwaliteitsvraag'. De extra kwaliteitsvraag vertaalt zich in meer bouwproductie van zowel nieuwbouw als bestaande bouw.

**Een starter koopt vervroegd een woning**

Als de starter de Starterslening niet had gekregen, had er ook geen transactie plaatsgevonden. In dit geval leidt een Starterslening tot extra (vraag naar) woningen. Door de Starterslening wordt extra bouwproductie ter grootte van het aanschafbedrag van de woning gerealiseerd. Bij deze gebruikers is sprake van 'vervroegingsvraag'. De starter doet immers een investering op de woningmarkt die anders niet zou zijn gedaan. Het totaal aan investeringen op de woningmarkt neemt derhalve toe met de grootte van de aankoopwaarde.

Dit is echter niet het geval indien de starter was verhuisd naar een andere huurwoning, als de starter géén gebruik kon maken van de Starterslening. Op deze manier ontstaat er namelijk extra vraag naar huurwoningen, waardoor het kan leiden tot de productie van nieuwe huurwoningen. Het 'vervroegingseffect' is voor deze situatie vastgesteld ten gunste van het kwaliteitsverschil (in €) tussen de huurwoning en de koopwoning.

**Extra vraag is niet gelijk aan de extra bouwproductie**

De extra vraag die ontstaat door de bovengenoemde kwaliteitsvraag en vervroegingsvraag is niet gelijk aan de bouwproductie. De impuls die ontstaat heeft voor driekwart betrekking op extra bouwproductie. Een deel van de investering heeft betrekking op de verwerving van de grond (EIB, 2009, 2011).



---

## EIB-publicaties

---

### 2009

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2009

Opdrachtgevers aan het woord - meting 2008

Procesintegratie en innovatief ondernemerschap in het bouwproces - meting 2008

Middenkaderopleidingen in de bouw

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2006-2007

Bouw in beeld 2008

Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2009-2014

De zelfstandige zonder personeel in de bestratingsbranche

Het ziekteverzuim in de bouw in 2008

Verkenning effecten stimuleringsmaatregelen rond de woningbouw ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2008 (ARBOUW)

Hervorming van de woningmarkt

Reïntegratie van langdurig zieke werknemers in de bouw

Bouwconcerns in beeld 2008-2009

### 2010

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2010

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2006-2008

Bedrijfseconomische kencijfers b&u-bedrijven 2008

Bedrijfseconomische kencijfers gww-bedrijven 2008

Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2010-2015

Zzp'ers in de bouw

De arbeidsmarkt in de bitumineuze en kunststofdakbedekkingsbranche

Kantorenleegstand - probleemanalyse en oplossingsrichtingen ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Ondergrondse netwerken en grondwaterbeheer

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2009 (ARBOUW)

Ziekteverzuim in de bouw 2009

Beleidsvarianten beperking hypotheekrenteaftrek en liberalisatie huursector ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Nacht- en weekendwerk in het wegonderhoud

Bouw in beeld 2009

De bouwarbeidsmarkt 2010-2015

Bedrijfseconomische kencijfers gespecialiseerde bedrijven 2007-2008

Strategie en crisis

Vrouwen in technische functies

Marktstudie AFNL 2011-2012

Infrastructuurmonitor - MIRT 2011

Kantorenleegstand - analyse van de marktwerking ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

## 2011

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2011

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2007-2009

Openbare aanbestedingen in de gww

Bedrijfseconomische kencijfers gww-bedrijven 2009

Bedrijfseconomische kencijfers b&u-bedrijven 2009

Succesvol binnenstedelijk bouwen

De winst van innoveren ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Algemene BouwplaatsKosten (ABK) van B&U-projecten 2010 (ARBOUW)

Productiviteit en strategie ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Bouwconcerns in beeld 2009-2010

Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2011-2016

Restauratie en onderhoud van monumenten - marktverkenning tot 2015

Aanbestedingsgedrag opdrachtgevers ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Actuele situatie in de bouw - overzicht ten behoeve van de nieuwe woonvisie ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Dynamiek op de woningmarkt

De civiele betonbouw tot 2016 - ontwikkelingen op de markt en in de rolverdeling in het bouwproces ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Monumenten en corporaties - monumentenbezit en -beleid van corporaties ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Ziekteverzuim in de bouw 2010 ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Maatschappelijke woonagenda - van programmeren naar stimuleren

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2010 (ARBOUW)

Kantorenmonitor - analyse van vraag en aanbod ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

MKBA Herstructurering Eemsdelta

Bedrijfseconomische kencijfers - b&u- en gww-bedrijven 2010 ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Kosten en baten van de bouw bbl-opleiding ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Overheid en markt; nieuw evenwicht in aanbesteden ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Dienstverlening van medeoverheden - quick scan onder architectenbureaus ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Infrastructuurmonitor - MIRT 2012 ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2008-2010 ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Kostenmodel omgevingsrecht ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Bouwen voor kwaliteit ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

**2012**

Evaluatie stimuleringspakket woningbouw ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2012

Situatie op de Nederlandse hypotheekmarkt

Arbeid en scholing in de restauratiesector

Trends en ontwikkelingen in de wegenbouw tot 2017 ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2012-2017

Bouwconcerns in beeld 2010-2011

Effecten van bezuinigingen in de infrastructuur ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Annuitaire beperking hypotheekrenteaf trek ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Vitaliteit: van feit tot beleid ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Ziekteverzuim in de bouw 2011 ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Landelijke samenvatting kantorenmonitor ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Stedelijke ontwikkeling en infrastructuur ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2011 (ARBOUW)

Aanbestedingsgedrag opdrachtgevers ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Gemeentefinanciën, voorzieningen en ruimtelijke investeringen in krimpgebieden ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

[Kantorenmarkt Noord Nederland \(www.eib.nl\)](http://www.eib.nl)  
[Kantorenmarkt Oost Nederland \(www.eib.nl\)](http://www.eib.nl)  
[Kantorenmarkt provincie Utrecht \(www.eib.nl\)](http://www.eib.nl)  
[Kantorenmarkt Noord-Holland en Flevoland \(www.eib.nl\)](http://www.eib.nl)  
[Kantorenmarkt Zuid-Holland \(www.eib.nl\)](http://www.eib.nl)  
[Kantorenmarkt Zeeland \(www.eib.nl\)](http://www.eib.nl)  
[Kantorenmarkt Noord-Brabant \(www.eib.nl\)](http://www.eib.nl)  
[Kantorenmarkt Limburg \(www.eib.nl\)](http://www.eib.nl)  
[Verkiezingsprogramma's - gevolgen voor de woningmarkt en de bouwproductie \(www.eib.nl\)](http://www.eib.nl)  
[Bouwen voor de zorg \(www.eib.nl\)](http://www.eib.nl)  
[De bouw in 2020 \(www.eib.nl\)](http://www.eib.nl)  
[Inventarisatie projecten Noord-Holland Noord 2013 \(www.eib.nl\)](http://www.eib.nl)  
[Bouwschoolverlaters \(www.eib.nl\)](http://www.eib.nl)  
[Perspectief voor de funderingsbranche \(www.eib.nl\)](http://www.eib.nl)  
[Bouw in beeld 2011-2012](http://www.eib.nl)  
[Regeerakkoord en woningcorporaties \(www.eib.nl\)](http://www.eib.nl)  
[Infrastructuurmonitor - MIRT 2013 \(www.eib.nl\)](http://www.eib.nl)  
[Algemene kosten in het bouwbedrijf 2009-2011 \(www.eib.nl\)](http://www.eib.nl)  
[Bedrijfseconomische kencijfers - b&u- en gww-bedrijven 2011 \(www.eib.nl\)](http://www.eib.nl)  
[Marktstudie AFNL 2012-2017](http://www.eib.nl)

## **2013**

[Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2013](http://www.eib.nl)  
[Verhuurderheffing en huurmaatregelen in krimpregio's \(www.eib.nl\)](http://www.eib.nl)  
[Bouwconcerns in beeld 2011-2012](http://www.eib.nl)  
[Woonakkoord - effecten op bouwproductie en werkgelegenheid \(www.eib.nl\)](http://www.eib.nl)  
[Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2013-2018](http://www.eib.nl)  
[Investeringsfaciliteit en verhuurderheffing \(www.eib.nl\)](http://www.eib.nl)  
[De Stroomversnelling \(www.eib.nl\)](http://www.eib.nl)  
[Ziekteverzuim in de bouw 2012 \(www.eib.nl\)](http://www.eib.nl)

Verkenning woningbouwprogrammering Regio Amersfoort ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

De feiten rond aanbesteden ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2012 (ARBOUW)

Bouwen voor het onderwijs

Regionale kantorenmarkten Metropoolregio Rotterdam en Den Haag ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

SER Energieakkoord ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Duurzame inzetbaarheid van arbeid

Bouw in beeld 2012-2013

Restauratie en onderhoud van monumenten

Waterbouw en waterschappen tot 2020

MKBA Zeeuws-Vlaanderen

Infrastructuurmonitor - MIRT 2014 ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

EMVI, tenzij..... ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Verkenning woningbouwprogrammering regio Arnhem-Nijmegen ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Kostenverschil binnenstedelijk bouwen en bouwen op uitleglocaties in Noord-Holland ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2010-2012 ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Bedrijfseconomische kencijfers b&u- en gww-bedrijven 2012 ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

## 2014

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2014

Bouwconcerns in beeld 2012-2013 ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Eindgebruiker en opdrachtgever in de bouw: lessen uit het buitenland ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Toekomstperspectieven sloopsector ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Scenariostudie Overijssel ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Verkenning woningbouwprogrammering Regio Amersfoort ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Startersregeling Regio Amersfoort ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Succesfactoren opdrachtgeverschap ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))

Ziekteverzuim in de bouw 2013 ([www.eib.nl](http://www.eib.nl))





**Economisch Instituut voor de Bouw**

Basisweg 10  
1043 AP Amsterdam

Postbus 58248  
1040 HE Amsterdam

t (020) 583 19 00  
f (020) 583 19 99

eib@eib.nl  
www.eib.nl

Desktop publishing: Margo Wakidjan-Nijbroek, EIB





**eib**

Economisch Instituut  
voor de Bouw

Basisweg 10  
1043 AP Amsterdam

Postbus 58248  
1040 HE Amsterdam

t (020) 583 19 00  
f (020) 583 19 99

info@eib.nl  
www.eib.nl