

# Groeiagenda bouw

---

Bezuinigen, hervormen en investeren

The logo for the Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) features the lowercase letters 'eib' in a bold, blue, sans-serif font. The 'e' and 'i' are connected, and the 'b' is slightly larger and positioned to the right.

Economisch Instituut  
voor de Bouw



# Groeiagenda 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.

Oktober 2012

# Groeiagenda bouw

---

Bezuinigen, hervormen en investeren

---



Economisch Instituut  
voor de Bouw



---

## Groeiagenda bouw: bezuinigen, hervormen en investeren

---

### Bezuinigen

- Het beleid rond de woningmarkt kan niet los worden gezien van de noodzaak tot bezuinigen in de komende kabinetsperiode en het versterken van houdbare overheidsfinanciën op lange termijn. Voor de middellange termijn leveren de verhuurdersbelasting en in mindere mate de annuïtaire renteaftrek inkomsten op richting de rijksbegroting. In combinatie met het eventueel aftoppen van toegestane renteaftrek op een (zeer) hoge plafondwaarde kan ruim € 1 miljard worden bijgedragen aan verbetering van het overheidstekort in de komende kabinetsperiode. De annuïtaire renteaftrek uit het lenteakkoord levert daarnaast een structurele budgettaire opbrengst op van ruim € 5 miljard. Daarnaast zal het budgettaire beslag van de renteaftrek ook autonoom gaan dalen als gevolg van vergrijzing en het vrijvallen van spaar- en beleggingspotten vanaf 2015. In de periode 2015-2030 gaat dit naar schatting € 200 miljard aan aflossingen van bestaande hypotheek opleveren.
- Investeringsherstel is te combineren met algemene lastenverzwaringen, zoals voorzien in het lenteakkoord. Specifieke lastenverzwaringen die direct aangrijpen bij de bouwinvesteringen in scholen, ziekenhuizen en andere accommodaties hebben daarentegen wel serieuze negatieve effecten op de bouwinvesteringen.

### Hervormen

- De belangrijkste specifieke lastenverzwaring op het wonen is beperking van de hypotheekrenteaftrek. Dit leidt tot een forse stijging van de relatieve prijs van het wonen ten opzichte van andere consumptiemogelijkheden. Een gelijktijdig terugsluizen van de opbrengsten via de inkomstenbelasting lost het probleem van de relatieve prijsstijging niet op. Ook het afschaffen van de renteaftrek in kleine stappen kan vanwege anticipatie-effecten een harde landing op de woningmarkt niet voorkomen.
- De ingreep in het lenteakkoord is een stevige beperking van de renteaftrek. Dit heeft negatieve effecten op de woningvraag in de komende jaren. De effecten van het lenteakkoord zijn richting de bouwinvesteringen wel duidelijk minder ongunstig dan van alternatieve plannen, waarin de renteaftrek geleidelijk (vrijwel) geheel wordt afgeschaft. Ook is de aanpak middels het lenteakkoord duidelijk gunstiger voor starters in vergelijking met de geleidelijke afschaffing, zoals bijvoorbeeld in het plan 4.0. Wel is het zoals gezegd mogelijk om richting (zeer) hoge hypotheek af te toppen. Dit heeft slechts zeer bescheiden negatieve effecten op de woningvraag en de bouwinvesteringen.
- Een bijzonder probleem voor de bouwinvesteringen is de transitie. De negatieve effecten van beperking van de renteaftrek op de woonconsumptie zijn op lange termijn beperkt. Gedurende de transitiefase richting het nieuwe evenwicht, zijn de effecten op de bouwinvesteringen echter zeer omvangrijk.
- Liberalisatie van huren in de sociale sector heeft – in tegenstelling tot het beleid rond de hypotheekrenteaftrek – juist positieve effecten op de woningvraag en de bouwinvesteringen. Het kabinetsbeleid en de afspraken in het lenteakkoord gaan deze richting in. Van belang is het tempo: met huurprijsstijgingen van 1% per jaar voor de groep tussen € 34.000 en € 43.000 duurt het 65 jaar voordat 70% voor deze zittende sociale huurders een huur van 4½% wo-zwaarde bereikt. De rest zit hier dan nog onder.
- De verhuurderbelasting heeft negatieve effecten op de cash flow van de corporaties als de omvang hiervan uitgaat boven de huurverhoging die de corporaties aan zittende huurders in rekening mogen brengen. Om de cash flow zo goed mogelijk op peil te houden zouden corporaties de reeds bestaande huuruimte beter kunnen benutten (maximaal redelijk huur

vragen bij mutaties) en de verkoop van corporatiebezit aan zittende bewoners en eventueel aan beleggers kunnen opvoeren. De door te voeren en in de toekomst nog te verwachten huurstijgingen zullen het verkoopbeleid aan effectiviteit doen winnen.

- Verlaging van de overdrachtsbelasting tot 2% is een effectieve en efficiënte maatregel om de woningvraag en woningmobiliteit te stimuleren. Het zorgt voor een forse daling van de marginale kosten bij verhuizen en toenemende woonmobiliteit is ook gunstig voor de arbeidsmobiliteit. Verdere verlaging van het tarief – generiek of specifiek voor bepaalde groepen – zal een extra stimulans opleveren.

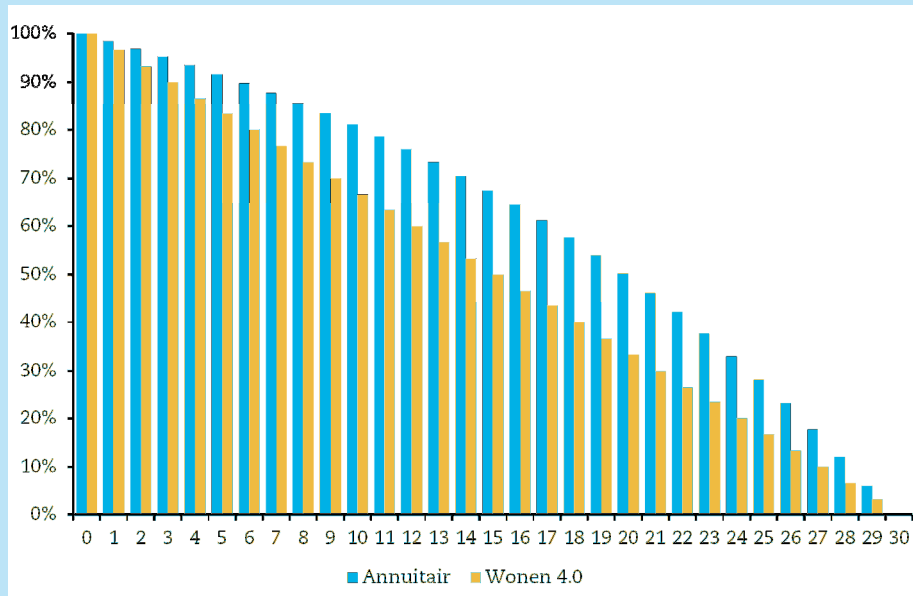
## Investerings

- De terugval van de investeringen in de Nederlandse economie tijdens de crisisjaren is bijna volledig toe te schrijven aan de daling van de investeringen in woningen en overige gebouwen. Hier is € 12 miljard aan productiewaarde verloren gegaan, waarmee cumulatief 2% economische groei is ingeleverd.
- De onderliggende condities voor investeringsherstel zijn gunstig. Met een verstandige beleidsinzet kunnen de investeringen in woningen en overige gebouwen in de periode 2014-2017 met 5% per jaar groeien. Dit komt neer op een toename van € 6½ miljard in de periode tot 2017. Daarmee wordt een positieve bijdrage geleverd aan de economische groei en komt de productiewaarde in 2017 ook ½% BBP hoger te liggen dan in de raming van het CPB. Hiermee zou dan ook een bijdrage worden geleverd aan verdere tekortreductie door extra economische groei.
- De sleutel voor het op korte termijn in beweging brengen van de woningmarkt ligt bij het verbeteren van de condities op de hypotheekmarkt. In de afgelopen jaren zijn de kredietteugels steeds verder aangetrokken en dit geldt in het bijzonder voor starters. Doordat inkomensperspectieven door banken niet meer mogen worden meegewogen bij de kredietverlening, is de leencapaciteit van starters fors gereduceerd. Een eenvoudige oplossing is om een leeftijdsgebonden toeslag op te nemen in de gedragscode en bij de NHG. Daarnaast is bevordering van marktwerking en het mobiliseren van kapitaal richting de hypotheekmarkt belangrijk om de hypotheekrentes in Nederland weer in lijn te brengen met die in het buitenland.
- Veel aandacht gaat uit hervormingen rond de hypotheekrenteaf trek en de sociale huursector, maar institutionele vernieuwing binnen de bouwkolom zelf is in welvaartstermen minstens zo belangrijk. In de achterliggende decennia is de productiviteit in de gebouwenproductie nauwelijks veranderd. Gelet op de karakteristieken van de bouw zou een productiviteitsstijging van tenminste 1% per jaar realiseerbaar moeten zijn. Als dit de komende 20 jaar wordt gerealiseerd dan ontstaat een welvaartswinst ter grootte van 2% BPP. Ter vergelijking: volledige afschaffing van de hypotheekrenteaf trek resulteert volgens het CPB in een welvaartswinst van 0,7% BBP, waarvan bijna de helft al is bereikt via de afspraak uit het lenteakkoord.
- De zwakke productiviteitsontwikkeling in de totale bouwkolom heeft te maken met de zwakke prikkels en coördinatieproblemen die het systeem met zijn vele publieke en (semi)private partijen oplevert. De lastige koppeling tussen grond en bouwactiviteiten en de omvangrijke en niet zelden verstarrende regelgeving zorgen voor extra complexiteit.
- De coördinatieproblemen belemmeren het investerings- en innovatievermogen in de bouwkolom. Ook de OESO heeft gewezen op het belang van het aanpakken van deze problemen. In het kader van de investerings- en innovatieagenda bouw zijn voor het eerst alle kernspelers betrokken om concrete acties te verrichten om de productiviteit en innovatie in de bouwkolom te verhogen. Het is van belang om deze kabinetsperiode hier al vruchten van te plukken, naast het in gang zetten van acties die op lange termijn resultaat zullen opleveren.

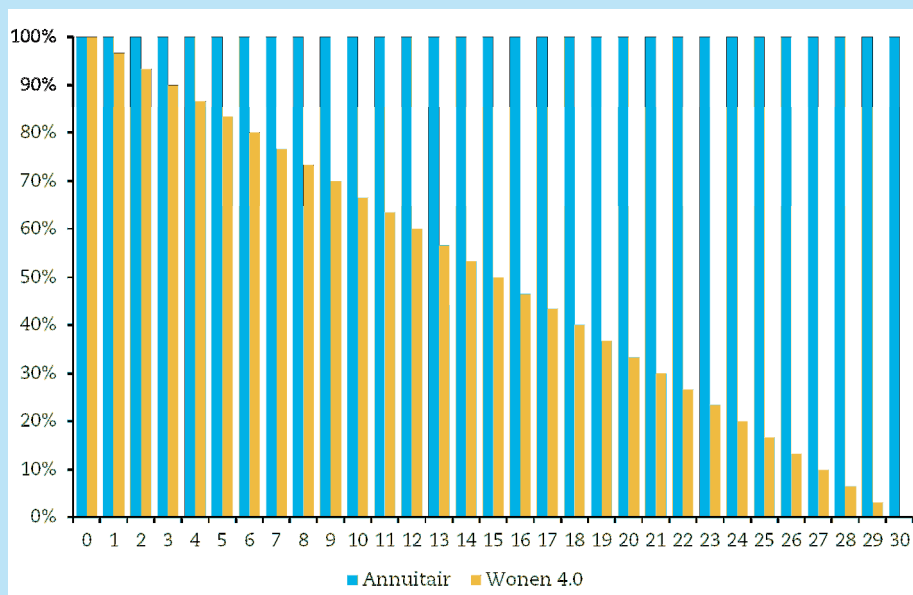


Hervormen

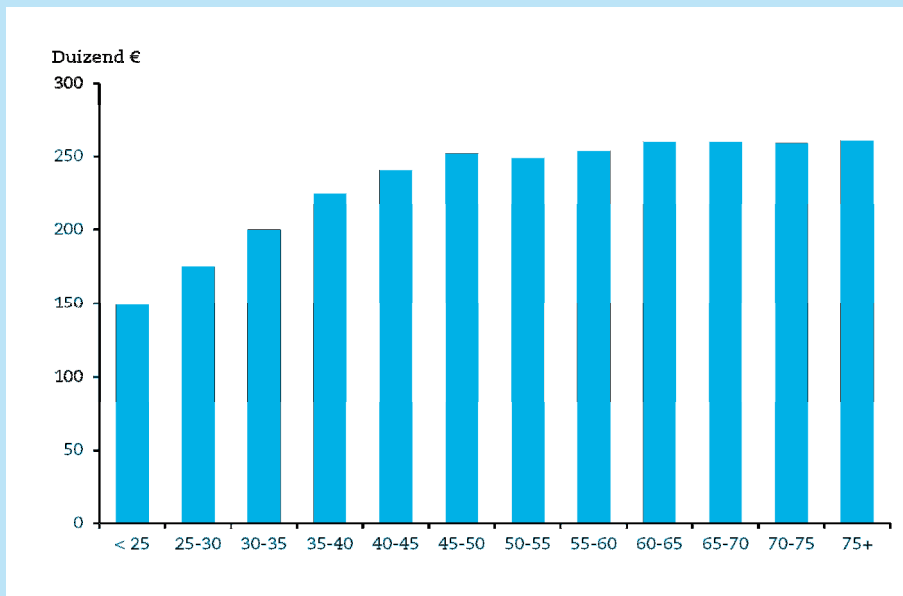
Gunstigere renteaftrek voor starter bij Lenteakkoord dan bij Wonen 4.0



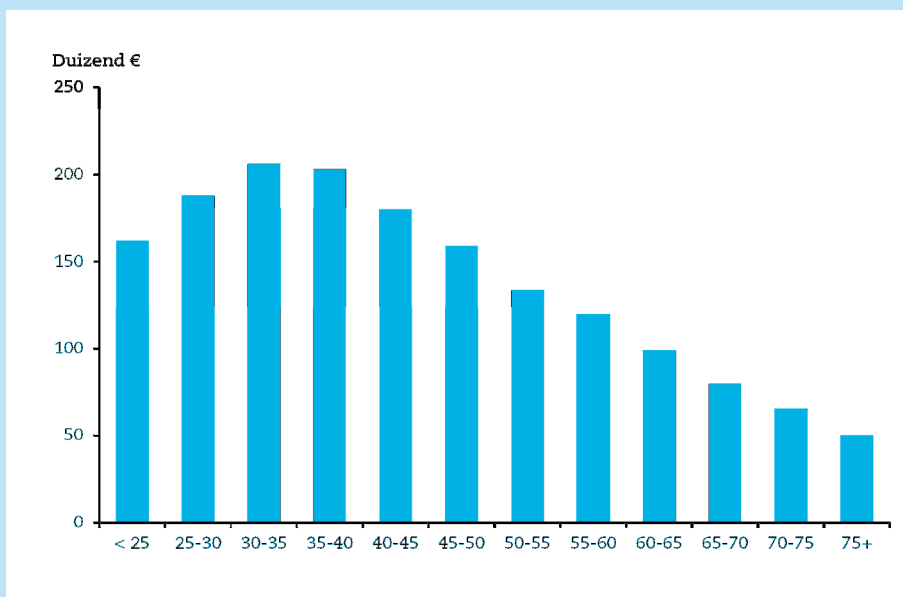
Renteaftrek blijft bij Lenteakkoord behouden voor starters en niet bij Wonen 4.0



### Investeren in de eigen woning stopt na het 45<sup>ste</sup> jaar

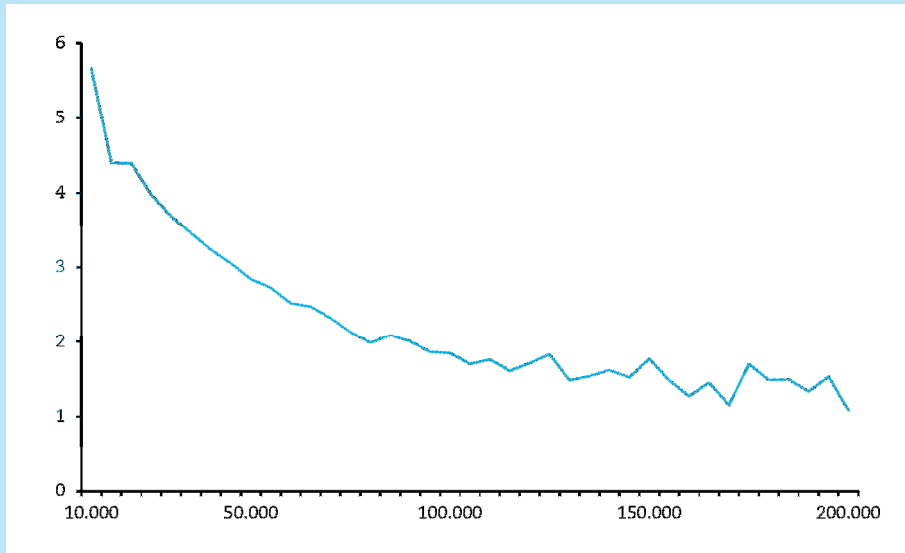


### Hypotheekschulden dalen fors met leeftijd



### Hypotheekschulden zijn relatief beperkt bij hoge inkomens

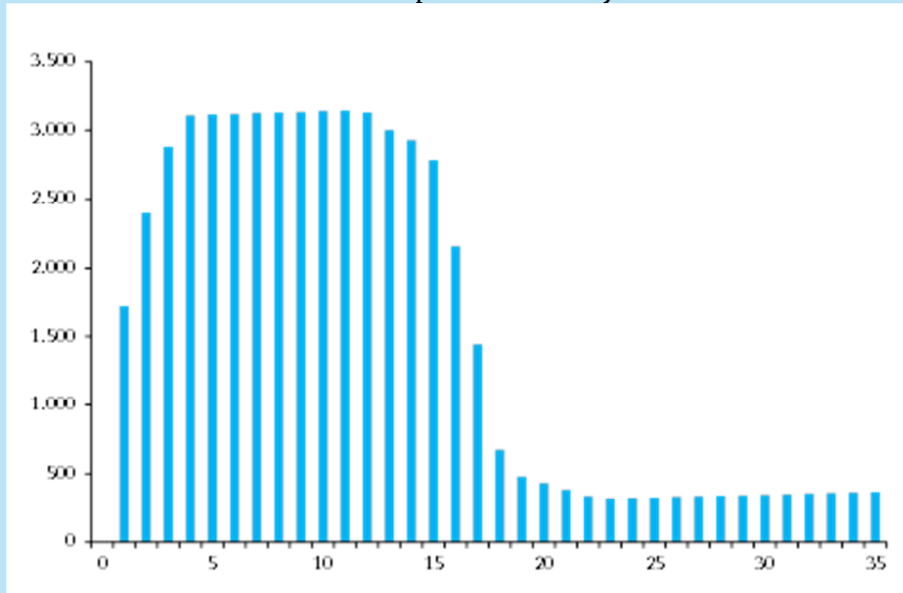
In de onderstaande figuur is de verhouding tussen de omvang van de hypotheekschuld en die van het bruto huishoudinkomen (loan-to-income ratio) weergegeven.



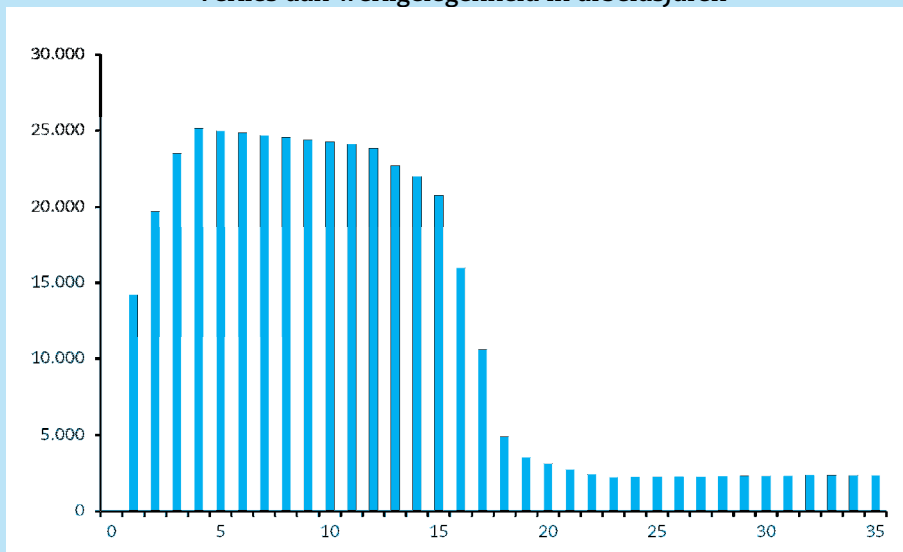
## Beperken renteaftrek: omvangrijke transitieproblemen

In de onderstaande figuren staan respectievelijk het verlies aan bouwproductie en het verlies aan werkgelegenheid als gevolg van een beperking van het toepasbare tarief tot 30%.

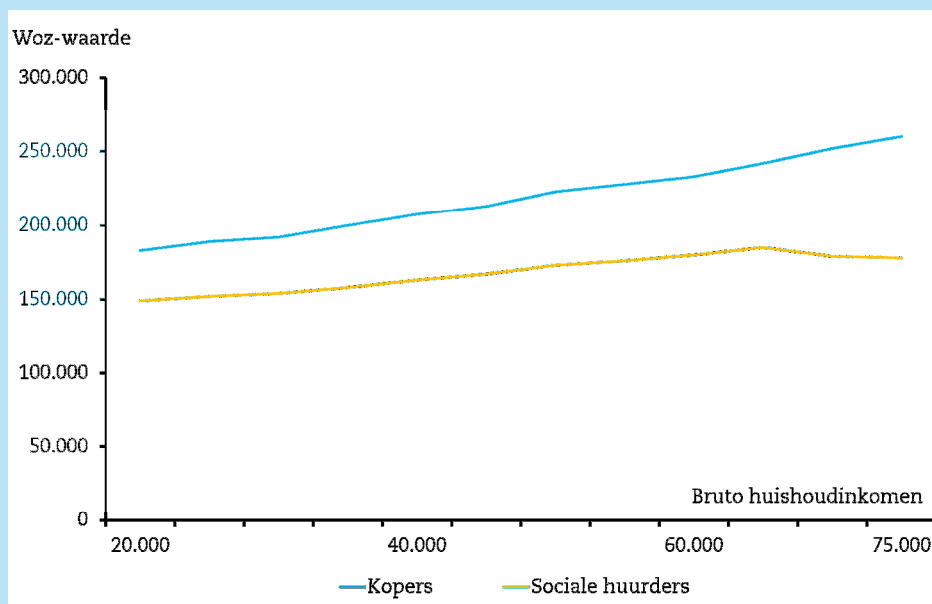
Verlies aan bouwproductie in miljard euro



Verlies aan werkgelegenheid in arbeidsjaren



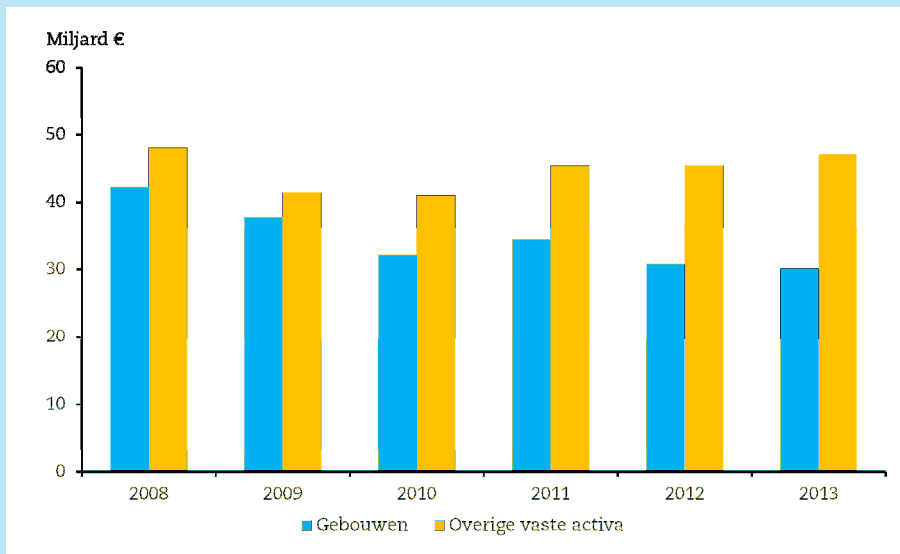
## Huurprijsregulering zorgt voor onderconsumptie van huurders



Uit de figuur komt naar voren dat sociale huurders bij hetzelfde huishoudinkomen minder woonkwaliteit realiseren dan huishoudens in de vrije sector. Bij harmonisatie richting marktprijzen zal de woonconsumptie stijgen.

## Investeren

### Teruglopende investeringen sterk geconcentreerd bij bouwinvesteringen



### Herstel bouwinvesteringen versterkt economische groei

In de onderstaande tabel staat de volumeontwikkeling van de investeringen in gebouwen (in prijzen 2011) bij verschillende groeipercentages.

	Volume investeringen gebouwen (miljard €)		Verschil in %-bbp
	5%	2¾%	
2013	30,1	30,1	0
2014	31,6	31,0	0,1
2015	33,2	31,9	0,3
2016	34,8	32,9	0,5
2017	36,6	33,8	0,6

Het CPB gaat uit van een groei van 2¾% van de investeringen in woningen. Als een groei van de investeringen in gebouwen van gemiddeld 5% per jaar kan worden gerealiseerd, dan komt het bbp-niveau in 2017 een ½% hoger uit.

## Gunstige uitgangspositie voor herstel

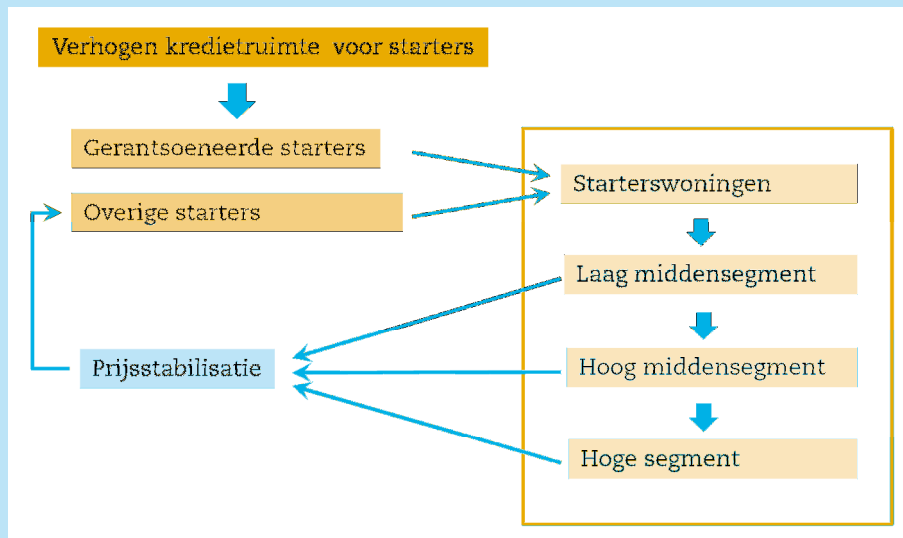
In de onderstaande figuur staat de cumulatieve groei van het aantal huishoudens en het aantal woningen in drie opeenvolgende perioden.



In de periode 2009-2013 blijft de groei van de woningvoorraad fors achter bij de groei van het aantal huishoudens. Als de woningvoorraad in de periode 2014-2017 alleen al aansluit bij de huishoudensgroei - en er derhalve nog geen inhaalvraag optreedt - dan resulteert dit in een jaarlijkse groei van de investeringen in woningen met 6.

## Verhogen van kredietruimte voor starters brengt doorstroming op woningmarkt op gang

In onderstaande figuur staat schematisch weergegeven hoe verruiming van de kredietruimte voor starters de doorstroming op de woningmarkt op gang brengt.



Door de ruimere kredietmogelijkheden neemt de vraag naar starterswoningen toe. Hierdoor kunnen de eigenaren van deze starterswoningen de stap naar een duurdere woning realiseren en komt de carousel ook voor de duurdere segmenten van de koopwoningenmarkt op gang. Door de aantrekkelijke vraag kunnen de prijzen stabiliseren en hierdoor worden ook starters die vanwege prijsdalingen nog niet instappen gestimuleerd om toe te treden tot de koopmarkt, waarna het proces zich versterkt.



## Gemeenschappelijk investerings- en innovatieagenda voor de woning- en utiliteitsbouw

De Minister van BZK heeft een Bouwteam ingesteld om een gemeenschappelijk investerings- en innovatieagenda voor de woning- en utiliteitsbouw op te stellen. In mei 2012 is dit Bouwteam met een voorstel hiervoor naar buiten gekomen.

### Actievoorstellen

Het bouwteam adviseert om op korte termijn tien acties te starten, waarvan de voorbereiding in een aantal gevallen inmiddels is gestart, op korte termijn kunnen worden uitgevoerd en concrete resultaten kunnen opleveren. Het betreffen de volgende acties:

- Instellen van een regionaal sloop- en herstructureringsfonds
- Introductie van een gemengd fonds gericht op de exploitatie van te liberaliseren corporatiewoningen
- Oprichten van een onafhankelijk consumentenplatform voor het verduurzamen van woningen
- Realisatie van een Bouwcampus
- Start van enkele pilots met betrekking tot vakscholen
- Professionaliseren van het opdrachtgeverschap
- Instellen van een commissie Praktijktoeepassing Bouwbesluit
- Start van enkele pilots met betrekking tot regionale woningbouwprogrammering 2.0
- Ontwikkelen van een reiswijzer grond(prijs)beleid voor decentrale overheden
- Ontslakken en ontknopen van gebiedsontwikkeling

### Routekaarten

Naast deze actievoorstellen voor de korte termijn stelt het Bouwteam voor om een zevental concrete routekaarten voor een programmatische aanpak op samenhangende deelterreinen nader uit te werken:

- Private Kwaliteitsborging en Bouwregelgeving
- Renovatie, Transformatie en Herbestemming
- Wonen-Zorg-Pensioenen
- Verduurzaming bestaande voorraad
- Menselijk Potentieel
- Innovatie
- Kansen en Knelpunten Vastgoedfinanciering

### Effecten overheidsbeleid op de woningmarkt

In de onderstaande tabel staan de effecten weergegeven van verschillende type overheidsmaatregelen op de woningmarkt voor de middellange en lange termijn.

	2013-2017	Lange termijn
Algemene lastenverzwaring	beperkt negatief	neutraal
Leenregels starters	positief, snel	neutraal
HRA beperken	negatief	licht negatief
Huurliberalisatie	positief	positief
Overdrachtsbelasting afschaffen	positief	licht positief

### Woningmarkt in beweging brengen

- Eerste aangrijpingspunten: kredietregels, toestroom kapitaal in hypotheekmarkt
- Beperkte ingrepen hypotheekrenteaf trek
- Huurliberalisatie: meer vraag en dynamiek
- Verlagen overdrachtsbelasting: effectief en efficiënt
- Investerings- en innovatieagenda bouw uitvoeren

Herstel bouwinvesteringen: stimulans voor economische groei in komende jaren





**eib**

**Economisch Instituut  
voor de Bouw**

Koninginneweg 20  
1075 CX Amsterdam

t (020) 205 16 00

[eib@eib.nl](mailto:eib@eib.nl)

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