

PERSBERICHT

Nummer TvH-240
Datum Oktober 2023
Inlichtingen bij Taco van Hoek
(020) 205 16 00
tvhoek@eib.nl

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

100.000 nieuwbouwwoningen per jaar mogelijk met stevige beleidsinzet

Met een pakket aan structurele reguleringsmaatregelen kan de nieuwbouw van woningen op middellange termijn worden opgestuwd richting 100.000 per jaar. Meest kansrijk hierbij is het aanwijzen van kleinschalige woonlocaties in het groen en een verruiming van de leennormen voor jonge starters. Op korte termijn kan een pakket aan financiële maatregelen een impuls opleveren waarmee de verwachte tijdelijke dip in de woningnieuwbouw sterk kan worden beperkt.

Dit concludeert het EIB in de zojuist verschenen publicatie 'Stimuleringsmaatregelen woningbouw'.

Zonder aanvullend beleid loopt de nieuwbouw van woningen op korte termijn terug

De ambitie om jaarlijks 100.000 woningen te realiseren, raakt door de huidige economische situatie verder buiten beeld. De vergunningen voor nieuwe woningen zijn gedaald van 80.000 in 2021 tot naar verwachting 60.000 dit jaar. Zonder aanvullend beleid zal de woningbouwproductie op de korte termijn dalen en op middellange termijn niet boven de 75.000 woningen uitkomen. De bijzondere situatie doet zich dan voor dat de vraag op de woningmarkt tijdelijk terugvalt, terwijl het aanbod juist een structureel knelpunt vormt.

100.000 woningen per jaar haalbaar met pakket aan reguleringsmaatregelen

Een pakket aan structurele reguleringsmaatregelen levert de belangrijkste stimulans voor de woningbouw en hiermee lijkt de nieuwbouw van 100.000 woningen per jaar op middellange termijn haalbaar. Het gaat in de eerste plaats om het aanwijzen van kleinschalige groene woonlocaties die relatief snel zijn te realiseren en waar geen publieke middelen voor nodig zijn. Ook het verruimen van de inkomensnormen voor starters bij de hypotheekverstrekking brengt geen kosten met zich mee en is vanuit risico-optiek en maatschappelijke welvaart te rechtvaardigen. De derde (politiek gevoelige) maatregel is het versoepelen van de betaalbaarheidseisen bij de woningbouwprogrammering. Het betaalbaarheidsbeleid vergroot weliswaar het relevante aanbod in de nieuwbouw, maar maakt woningbouw minder rendabel en zorgt er daarnaast voor dat minder betaalbare woningen vanuit de bestaande voorraad beschikbaar komen.

Tijdelijk pakket aan financiële maatregelen kan dip op korte termijn sterk reduceren

De dip op de korte termijn in de nieuwbouwproductie kan belangrijk worden teruggedrongen met een pakket tijdelijke financiële maatregelen. Een opkoopfonds lijkt hiervoor het meest effectief omdat het direct aangrijpt bij de tijdelijke vraaguitval. Een alternatief is een garantieregeling, die aangrijpt bij de financiering vanuit banken, maar de effecten hiervan zijn bescheiden. Een tijdelijke verlaging van het btw-tarief op nieuwbouwwoningen geeft ook een impuls in de komende jaren, maar door zogeheten 'free rider'-effecten is het budgettair beslag in vergelijking met de andere maatregelen omvangrijk. Al deze maatregelen vergen een tijdelijke inzet van publieke middelen.

Beperkte effectiviteit subsidies

De belangrijkste keuze bij het inzetten van publieke middelen is die tussen subsidies en garanties aan de ene kant en het opkoopfonds aan de andere kant. Geconstateerd moet worden dat subsidies zoals die tot nu toe zijn vormgegeven via de woningbouwimpuls nauwelijks een impuls hebben gegeven aan de woningbouw. De regeling bestaat al sinds 2019 en zelfs in de vergunningen is hiervan nog geen effect te zien. Kernprobleem hier was dat de meeste projecten zonder de subsidie vaak ook waren doorgedaan. Daarnaast geldt dat projecten die wel in de versnelling komen in tijden van een vraagtekort andere projecten verdringen. Bij de 'startbouwimpuls' lijkt er vaker sprake van te kunnen zijn dat de projecten in eerste aanleg additioneel zijn, maar ook hier geldt dat de projecten die in de versnelling komen ervoor zorgen dat andere projecten er juist door vertragen. Dit beperkt de effectiviteit van dit soort subsidies in tijden van crisis. Hier is het opkoopfonds effectiever omdat het geen vraag verschuift, maar extra vraag toevoegt in een periode waarin de vraag tijdelijk zwak is.

De belangrijke rol van starters tijdens de wooncrisis

Het versterken van de positie van starters - of dit nu vorm krijgt via het spoor van regelgeving of via startersleningen - is een belangrijke kwestie die in de huidige woningmarktcrisis te weinig aandacht krijgt. De rentestijging hakt er flink in, juist bij de starters. Starters moeten ook steeds vaker maximaal lenen en lopen zo tegen de grenzen van de financiering aan. Als de vraag vanuit koopstarters de komende tijd ook nog onder druk zou komen, dan levert dit grote risico's op voor de doorstroming op de gehele markt. Eenvoudige en snel in te voeren maatregelen die de positie van starters versterken op de hypotheekmarkt dienen dan ook een veel breder belang dan alleen het directe voordeel voor de starters zelf.

Contact

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

Pagina

2