

Ontwikkelingen op de koop- en hypotheekmarkt, de positie van starters en de fiscale behandeling van het eigenwoningbezit

Peter Boelhouwer

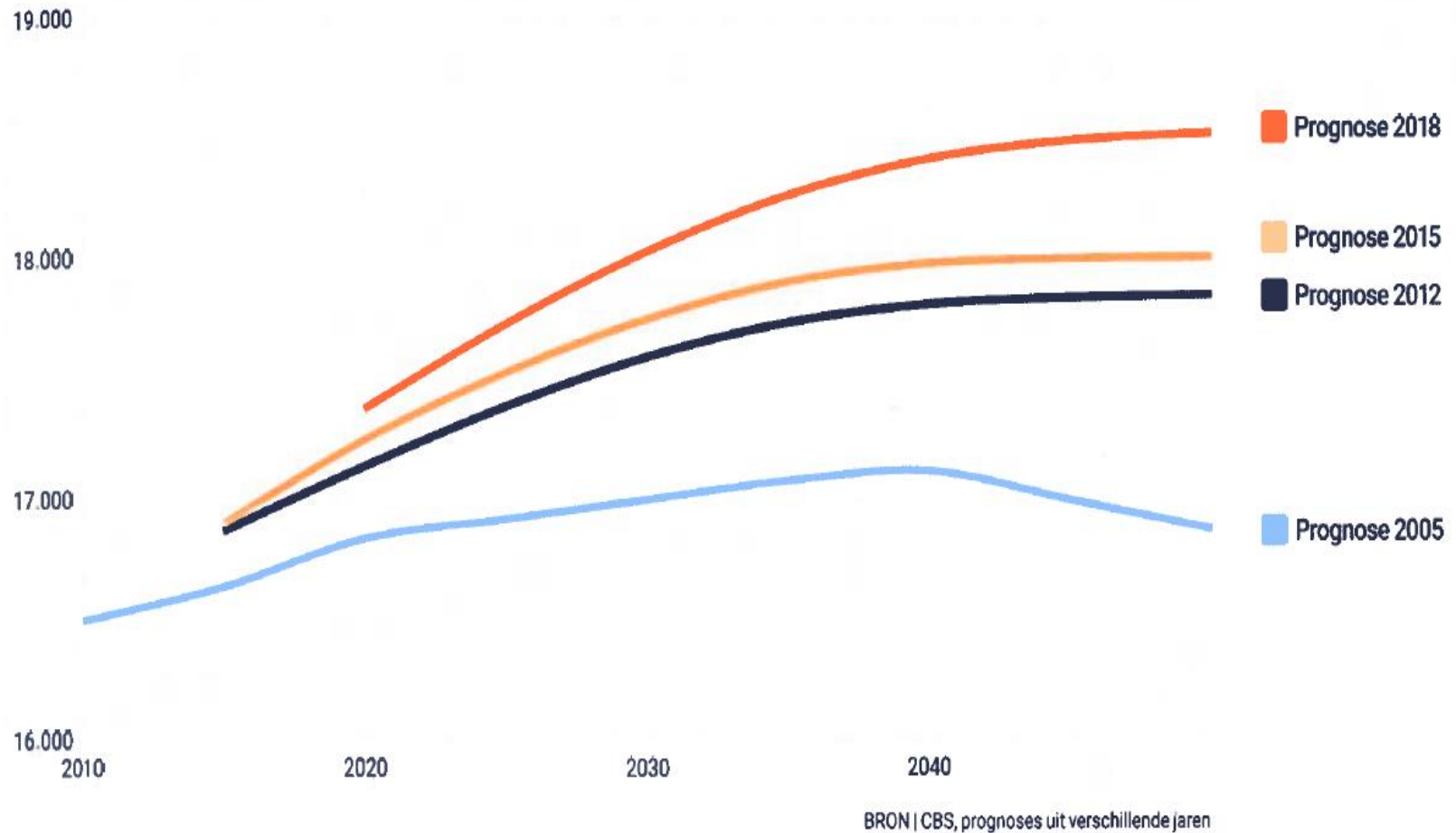
19-02-2020

Inhoud

1. Demografische ontwikkelingen: bevolkingsprognoses onderschatten systematisch de groei van de bevolking
2. Woningaanbod bleef en blijft voorlopig (te) bescheiden
3. Oplossingen woningtekort
4. Waar en wat gaan we bouwen?
5. 2020 de perfecte storm op de woningmarkt?
6. De meerwaarde van een eigen woning: geef starters een kans (Boelhouwer en Schiffer)
7. Evaluatie complexiteit fiscale eigenwoningregeling (Pantea)
8. Evaluatie doeltreffendheid en doelmatigheid eigenwoningregeling (SEO)

Demografische ontwikkeling slecht voorspeld

CBS bevolkingsprognoses uit verschillende jaren



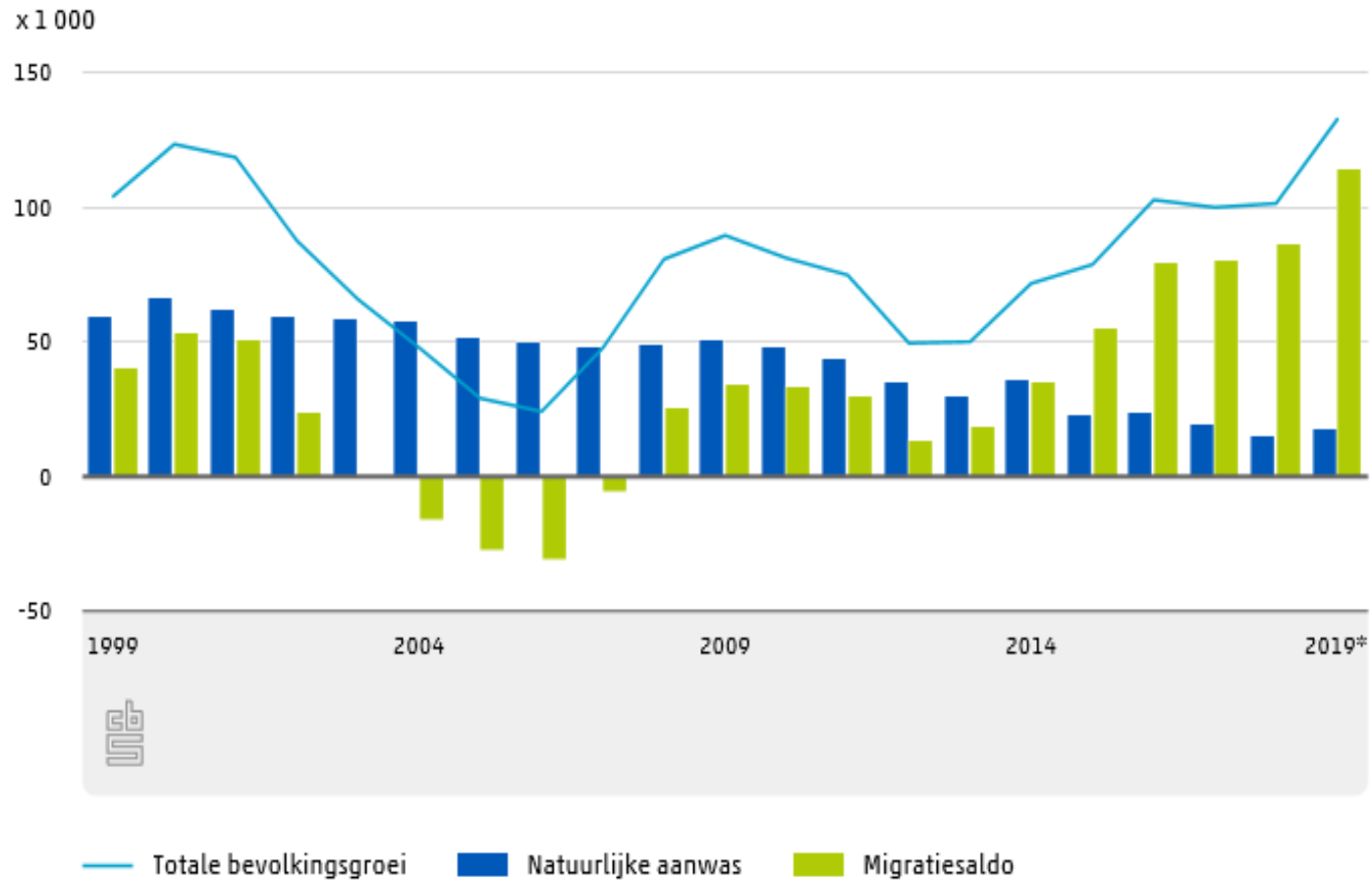
In aantallen inwoners (x 1.000)

Bron: Themometer Koopwoningen voorjaar 2019, NVB

Woningvraag neemt sterk(er) toe



Bevolkingsontwikkeling 1999-2019



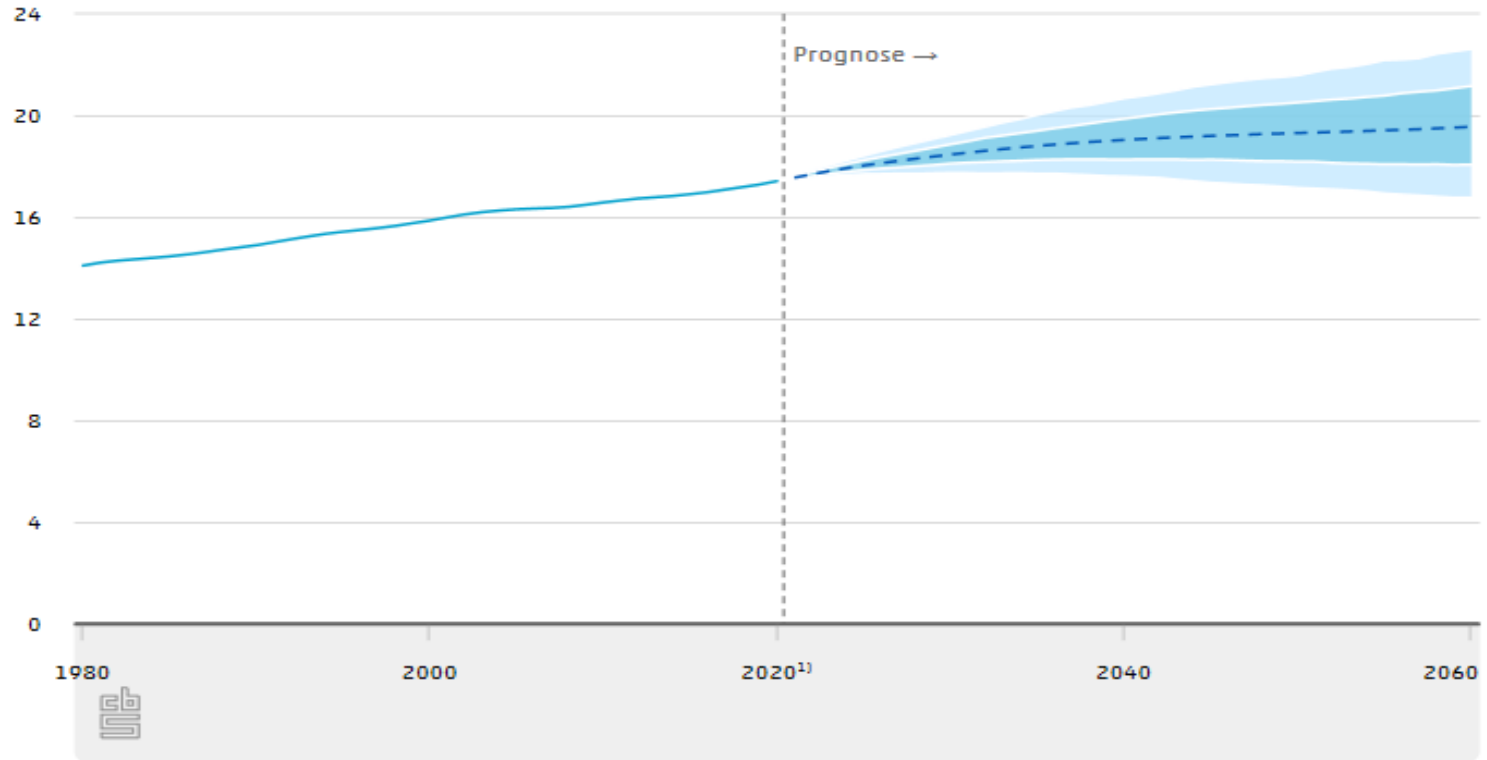
*raming

Bron: CBS

Bevolkingsprognose 1980-2060

Bevolking op 1 januari

x mln



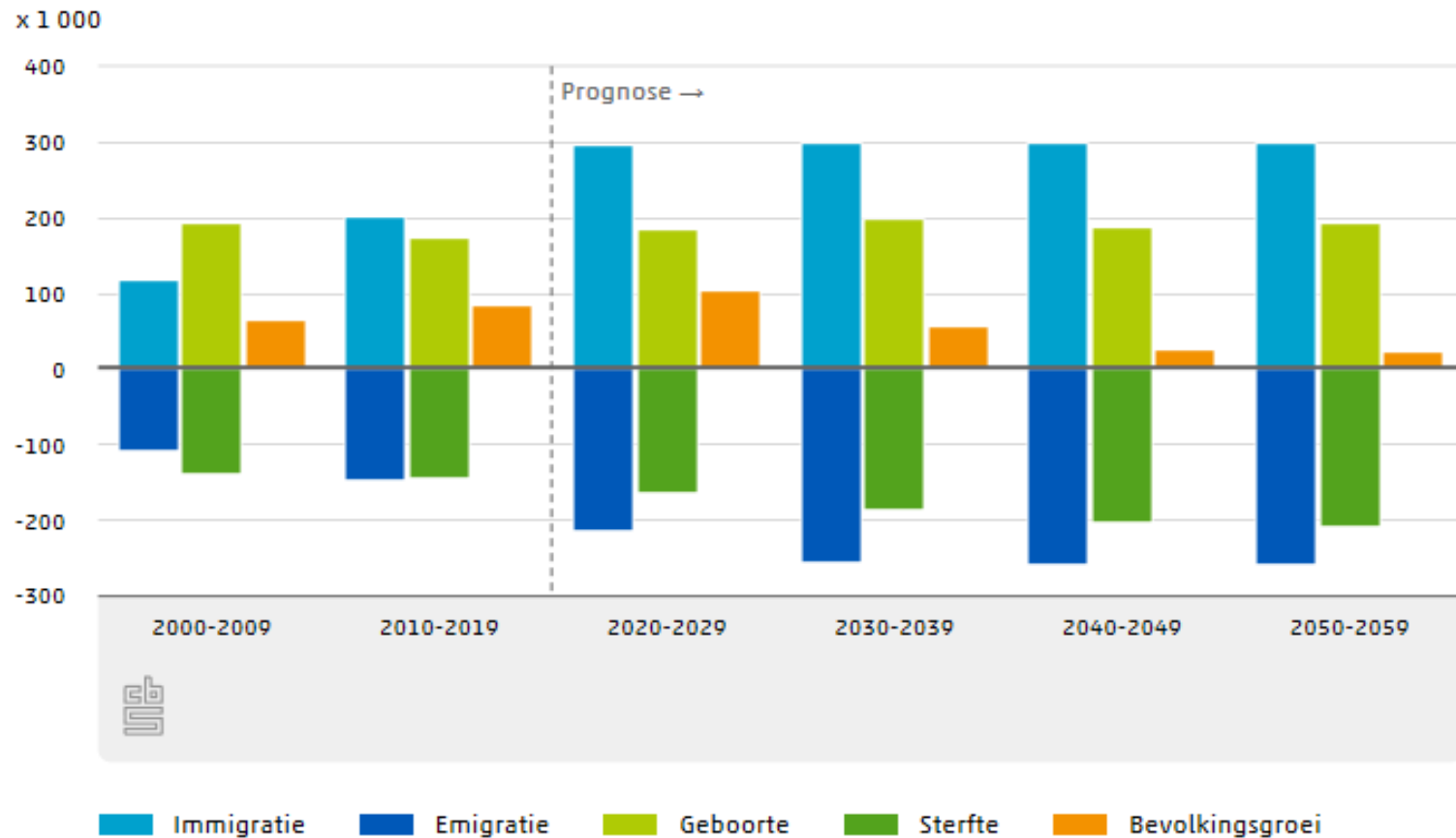
— Waarneming - - - Prognose Prognose-interval 95% Prognose-interval 67%

¹⁾ Het cijfer voor 2020 is een raming.

Bron: CBS

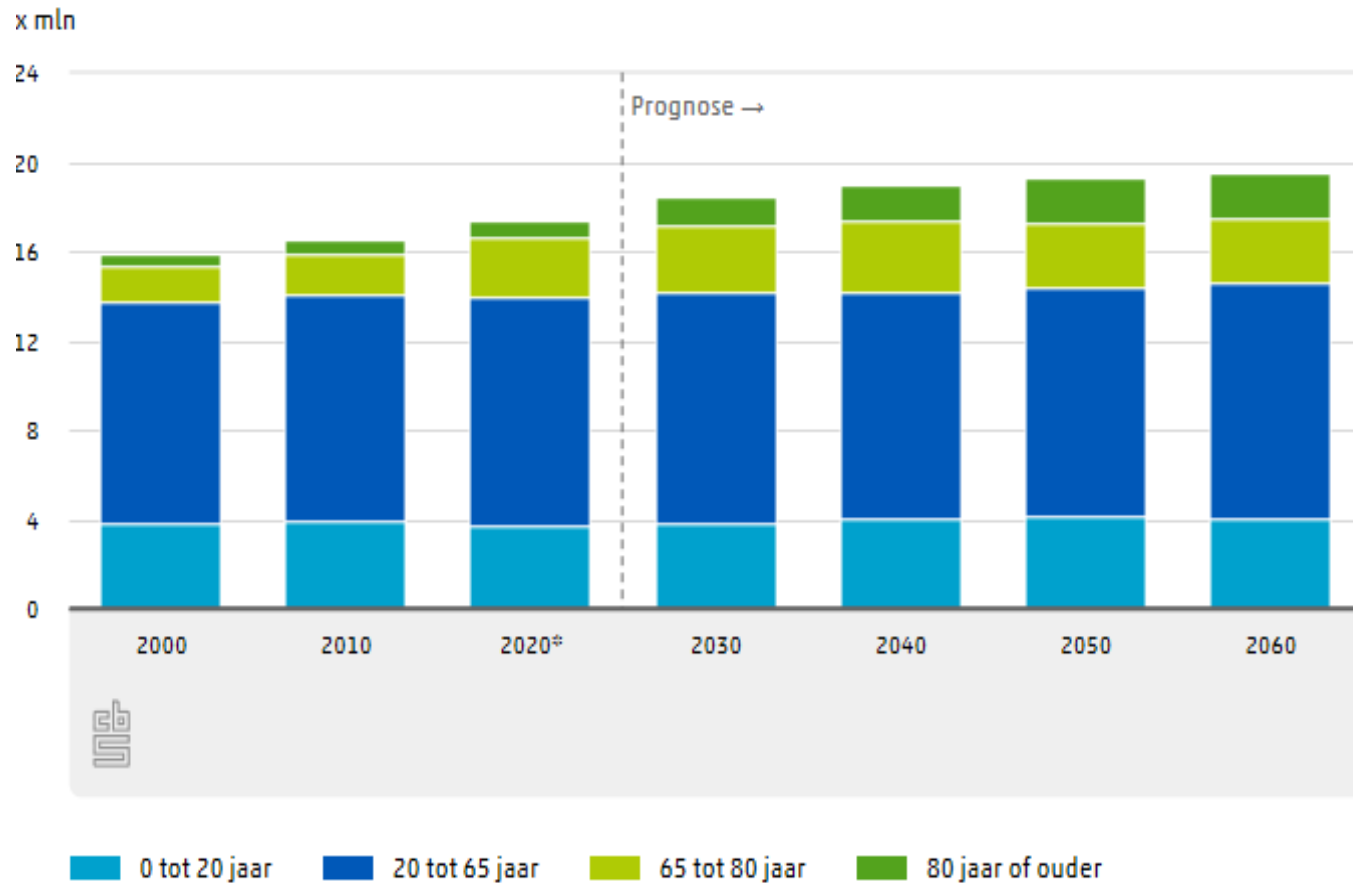
Bevolkingsontwikkeling 2000-2059

Bevolkingsontwikkeling, gemiddeld per jaar



Bron: CBS

Bevolking naar leeftijd 2000-2060

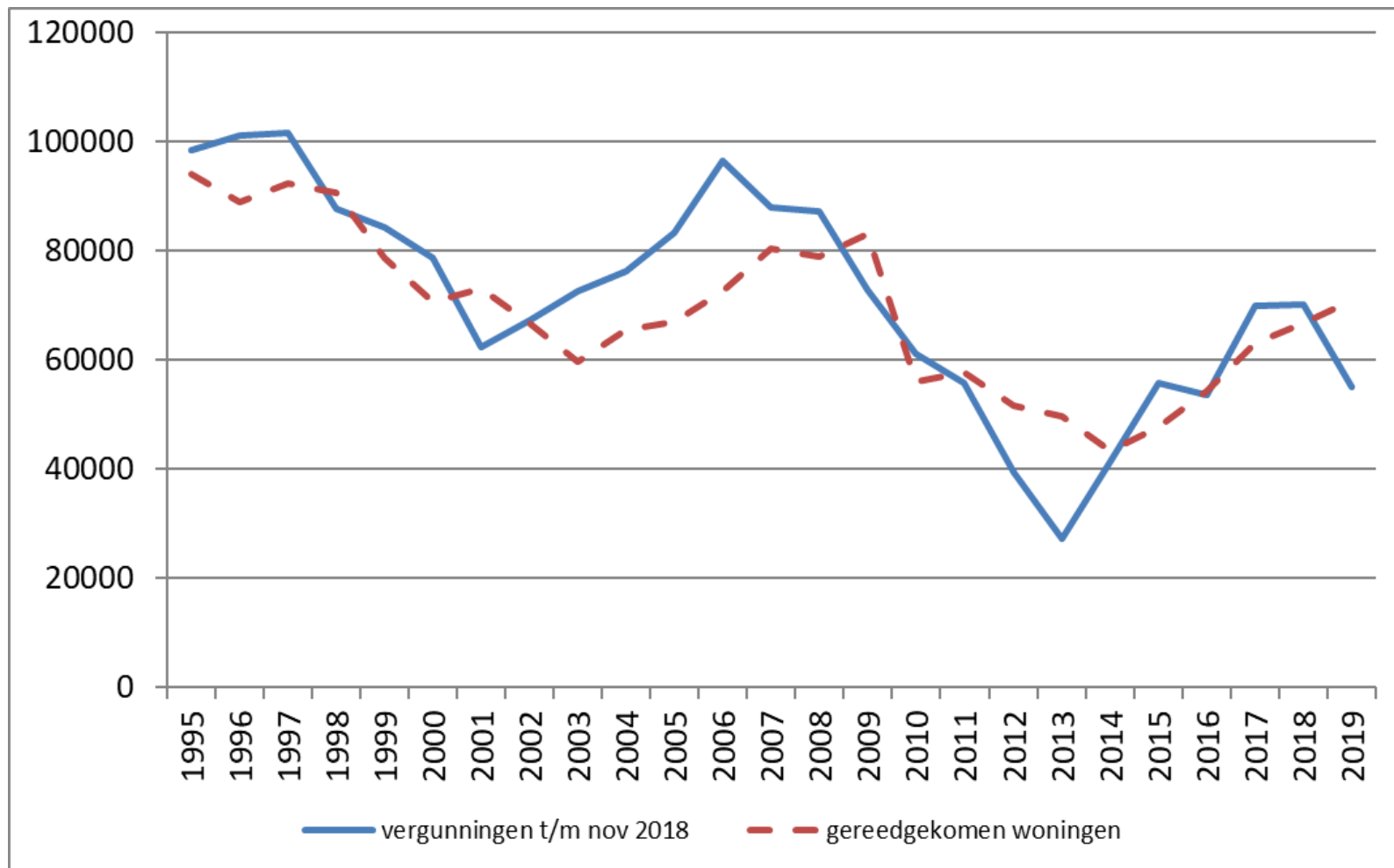


* voorlopig cijfer

Bron: CBS

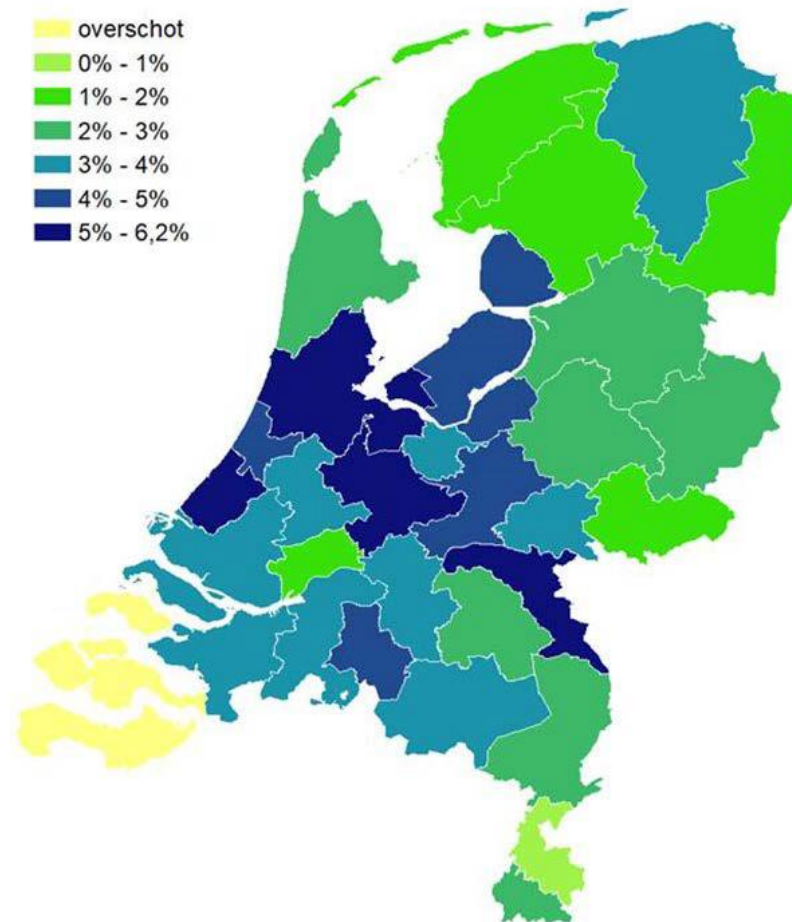
Woningaanbod bleef en blijft voorlopig (te) bescheiden

Woningproductie en verleende bouwvergunningen, 1995-2019



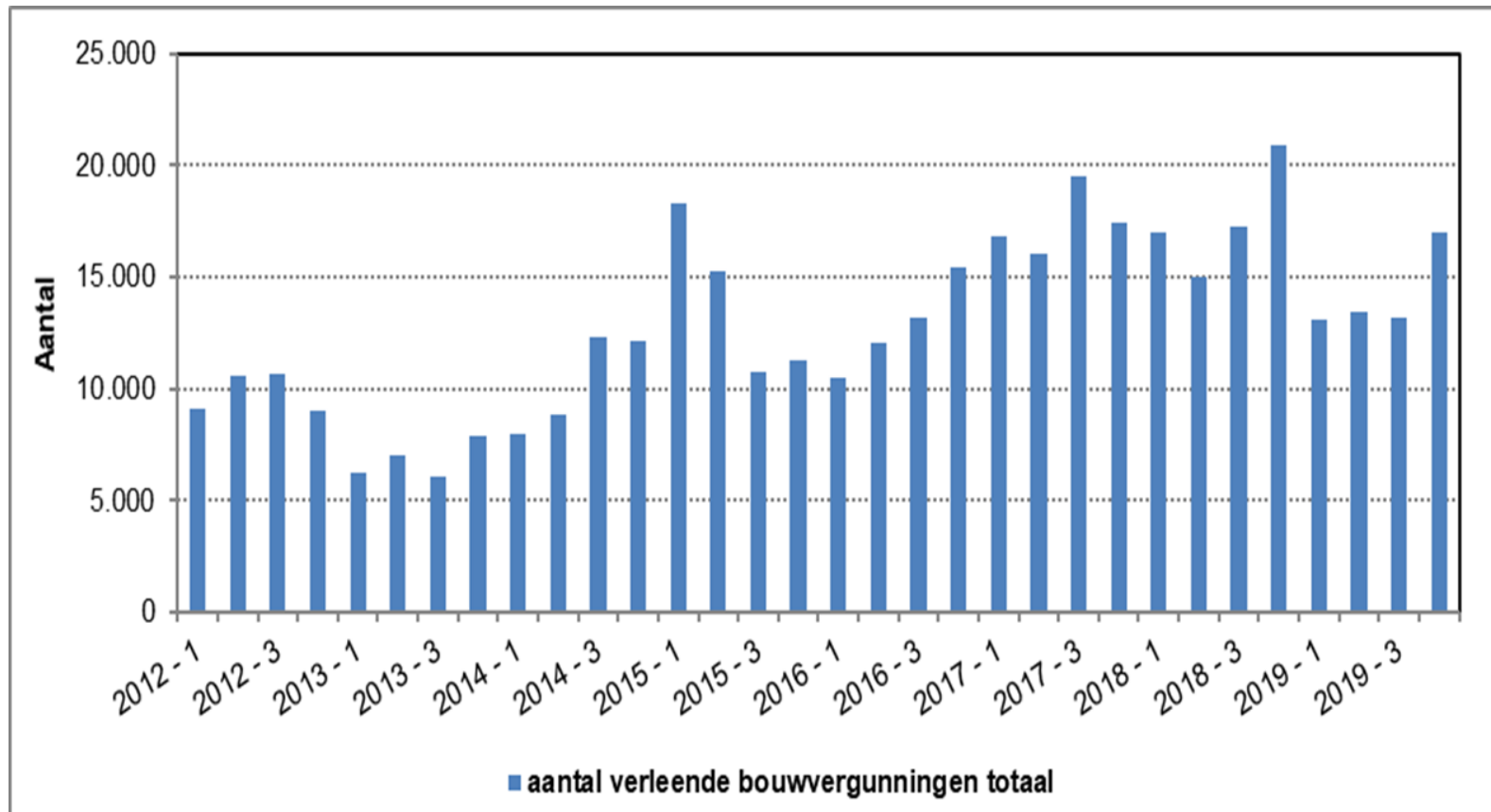
Bron: CBS

Regionale woningtekorten per woningmarktgebied 2019



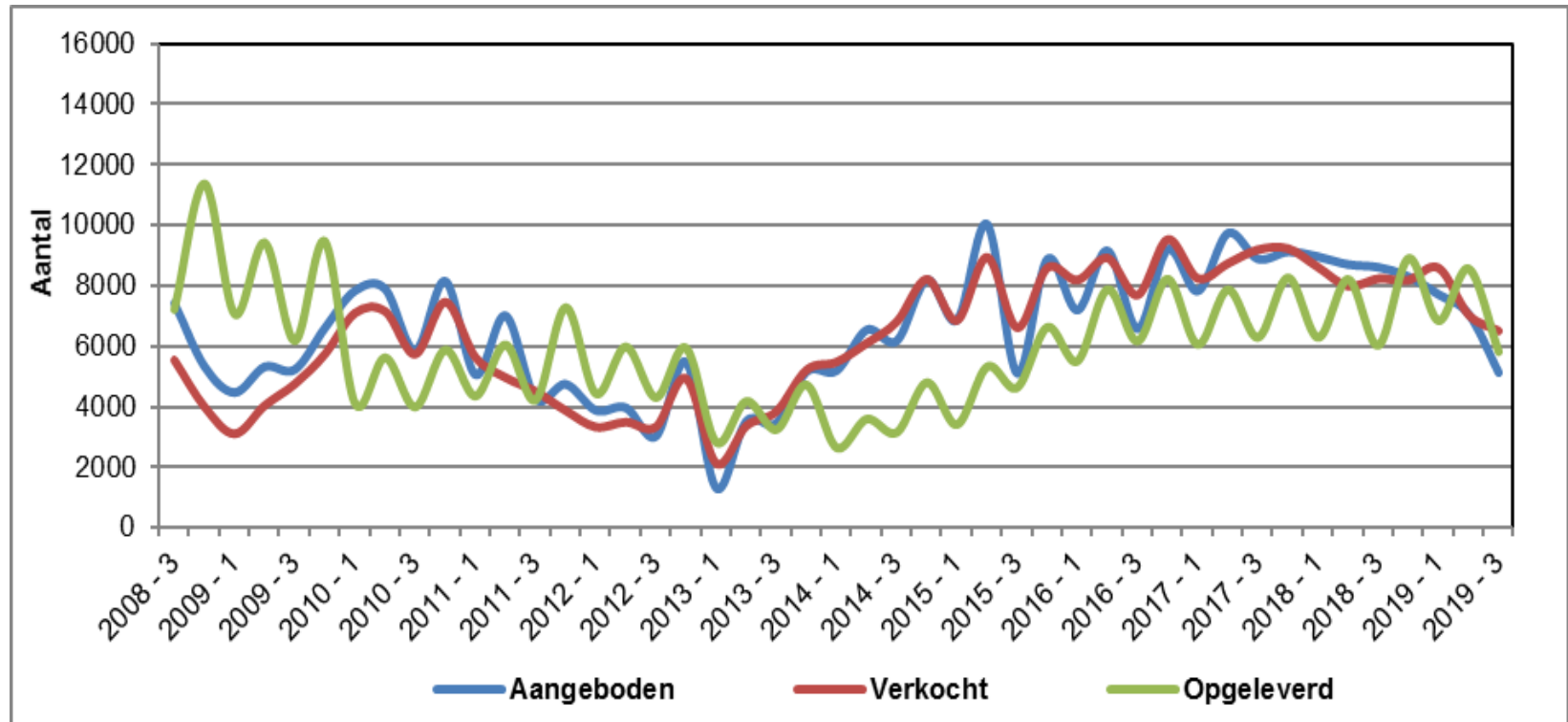
Bron: Primos 2019

Bouwvergunningen 2012-2019



Bron: CBS

Aantal aangeboden, verkochte en opgeleverde nieuwbouw koopwoningen 2008-2019



Bron: OTB / Neprom/ NVB

Oplossingen woningtekort

Redenen oplopend woningtekort

- Sterk teruggevallen woningbouwproductie door o.a. onderschatting opgaven
- Inhaalvraag na de crisis
- Huishoudensverdunning
- Bevolking groeit aanmerkelijk sneller dan prognoses aangaven
- Trek naar stedelijke gebieden
- Langer zelfstandig wonen van ouderen
- Sluiten GGZ instellingen

Beleidsadviseurs onderschatten woningvraag

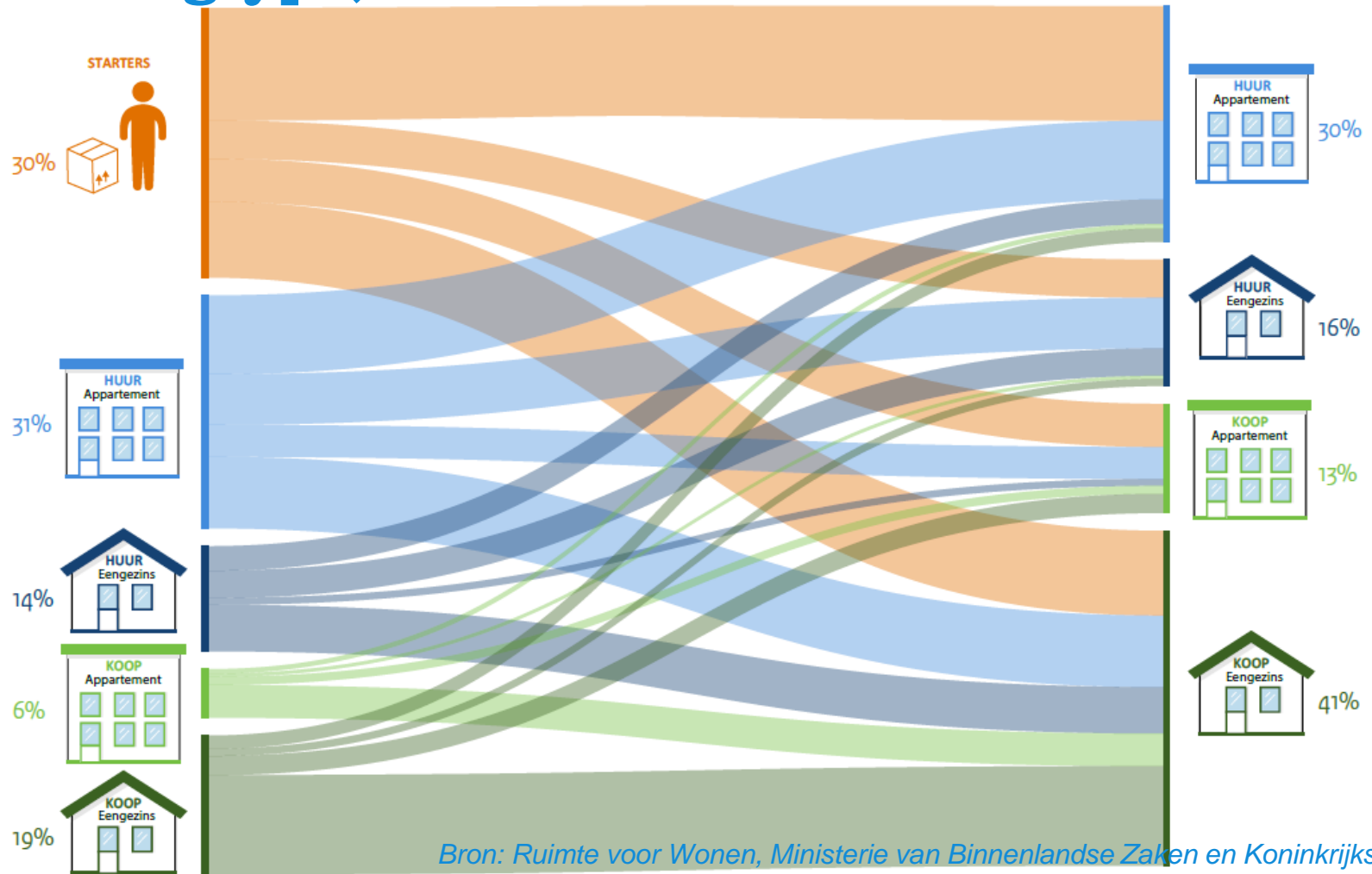
- Sept. 2013 Rijksbouwmeester van Dongen: Nederland is uitgebouwd (Nieuwsuur)
- Sept 2014, Directeur PBL Hajer: stop met bouwen (Trouw)
- Jan. 2016 Rijksbouwmeester Alkemade; geen nieuwbouw meer nodig, transformatie volstaat (Nieuwsuur)
- Okt. 2017, Minister Blok: Ik ben de eerste VVD'er die een heel ministerie heeft doen verdwijnen; de woningmarkt is af (FD)

Oplossing woningtekort

- Vergroten woningbouwproductie: zowel nieuwbouw als transformatie van bestaande gebouwen
- Zowel bouwen in bestaand stedelijk gebied, aan de randen en daarbuiten (nieuwe groeisteden?)
- Ontwikkeling van een landelijke ruimtelijke visie (6^e nota)
- Versterking bouwcapaciteit van corporaties
- Tijdelijke creatie van een flexibele schil voor spoedzoekers
- Toevoeging tijdelijke woningen
- Efficiënter inzetten bestaande woningvoorraad
- Versnellen ontwikkeling bestaande plancapaciteit en ontwikkeling nieuwe plancapaciteit voor de middellange termijn
- Innovatie woningproductie waardoor woningen goedkoper worden en sneller kunnen worden gebouwd (Morgen wonen Volker Wessels, Fijn Wonen Van Wijnen)
- Meer regionale spreiding

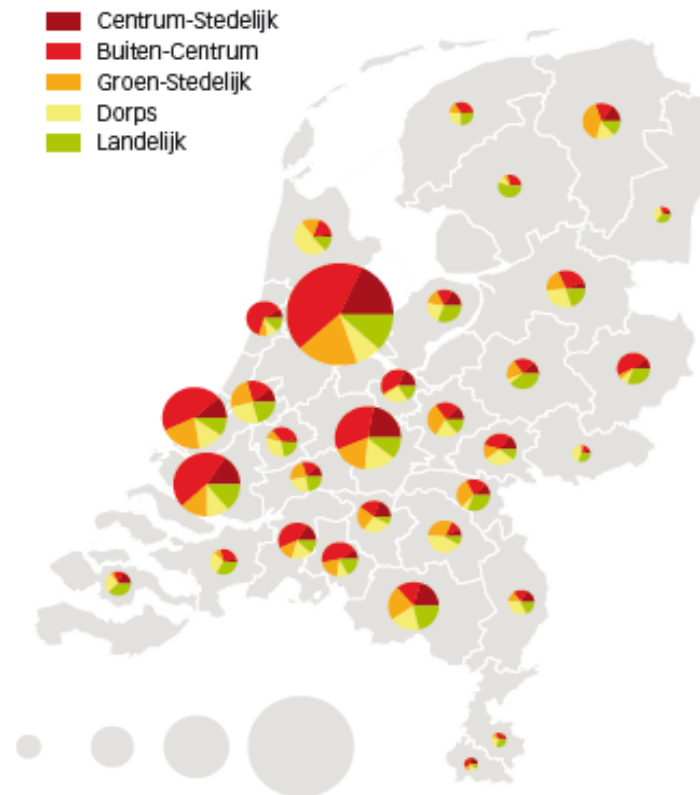
Waar en wat gaan we bouwen?

Huidige woning en gewenste woning beslist verhuisingeneigden naar eigendom en woningtype, 2018



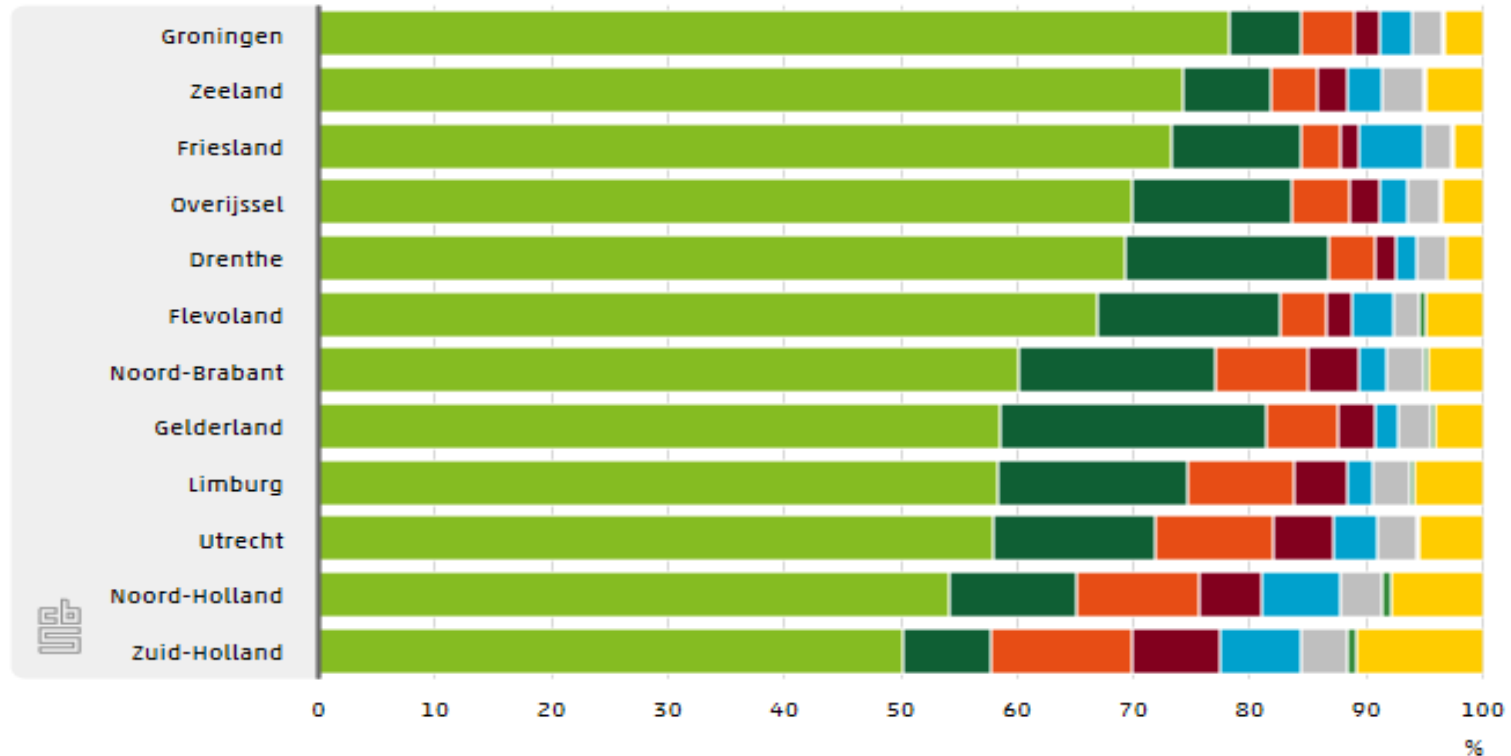
Gevraagde nieuwbouw naar type woonmilieu en woningmarktgebied, 2018-2030

Ontwikkeling van de noodzakelijke nieuwbouw naar typewoonmilieu (5-deling) en woningmarktgebied 2018-2030



Bron: ABF Research 2018

Bodemgebruik per provincie, 2015



■ Agrarisch
■ Woonterrein
■ Binnenwater
■ Recreatie

■ Bos en open natuurlijk terrein
■ Werkterrein
■ Wegverkeersterrein
■ Overig

Bron: CBS

Bodemgebruik per provincie, 2015

| | Agrarisch | Bos en open natuurlijk terrein | Woonterrein | Werkterrein | Binnenwater | Wegverkeersterrein | Recreatie | Overig |
|---------------|-----------|--------------------------------------|-------------|-------------|-------------|--------------------|-----------|--------|
| Groningen | 78,3 | 6,1 | 4,6 | 2,2 | 2,9 | 2,5 | 0,2 | 3,2 |
| Zeeland | 74,3 | 7,6 | 3,9 | 2,6 | 2,9 | 3,7 | 0,1 | 4,8 |
| Friesland | 73,4 | 11,1 | 3,5 | 1,6 | 5,6 | 2,3 | 0,2 | 2,4 |
| Overijssel | 69,9 | 13,7 | 5,1 | 2,6 | 2,4 | 2,8 | 0,1 | 3,4 |
| Drenthe | 69,3 | 17,5 | 4,0 | 1,8 | 1,8 | 2,5 | 0,1 | 2,9 |
| Flevoland | 67,0 | 15,7 | 3,8 | 2,2 | 3,7 | 2,1 | 0,6 | 4,8 |
| Noord-Brabant | 60,3 | 17,0 | 7,9 | 4,4 | 2,4 | 3,2 | 0,3 | 4,6 |
| Gelderland | 58,8 | 22,8 | 6,2 | 3,2 | 1,9 | 2,9 | 0,3 | 4,0 |
| Limburg | 58,4 | 16,4 | 9,1 | 4,6 | 2,1 | 3,3 | 0,3 | 5,8 |
| Utrecht | 58,0 | 13,9 | 10,2 | 5,0 | 3,8 | 3,4 | 0,3 | 5,3 |
| Noord-Holland | 54,4 | 10,8 | 10,6 | 5,3 | 6,9 | 3,5 | 0,8 | 7,8 |
| Zuid-Holland | 50,3 | 7,7 | 12,1 | 7,5 | 7,0 | 3,9 | 0,8 | 10,8 |

Bron: CBS

Merwedekanaalzone Utrecht



Tiny houses



Heijmans one



Knarrenhof Zwolle



Bouwen langs Lightrail: Randstadrail

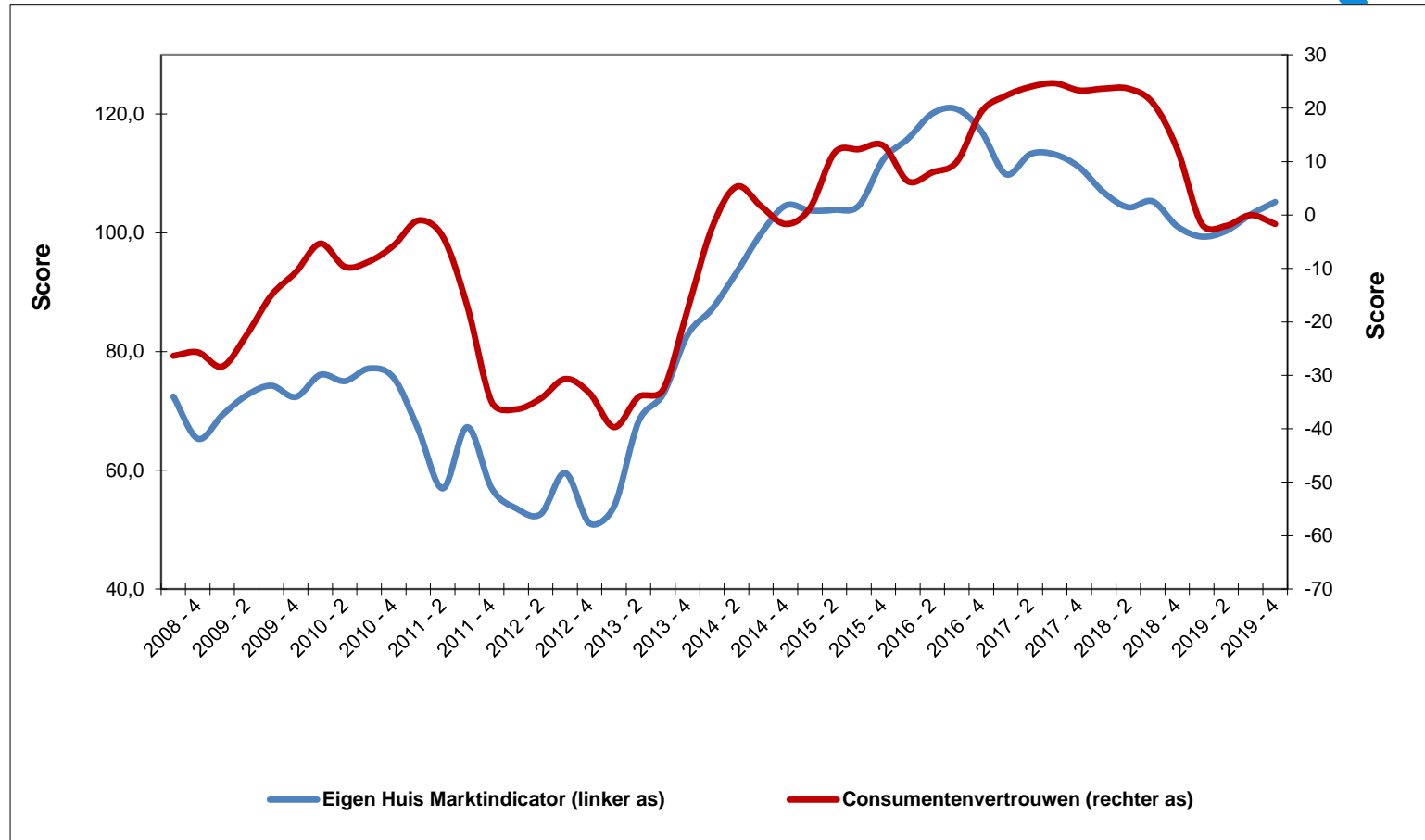




2020 De perfecte storm op de woningmarkt?

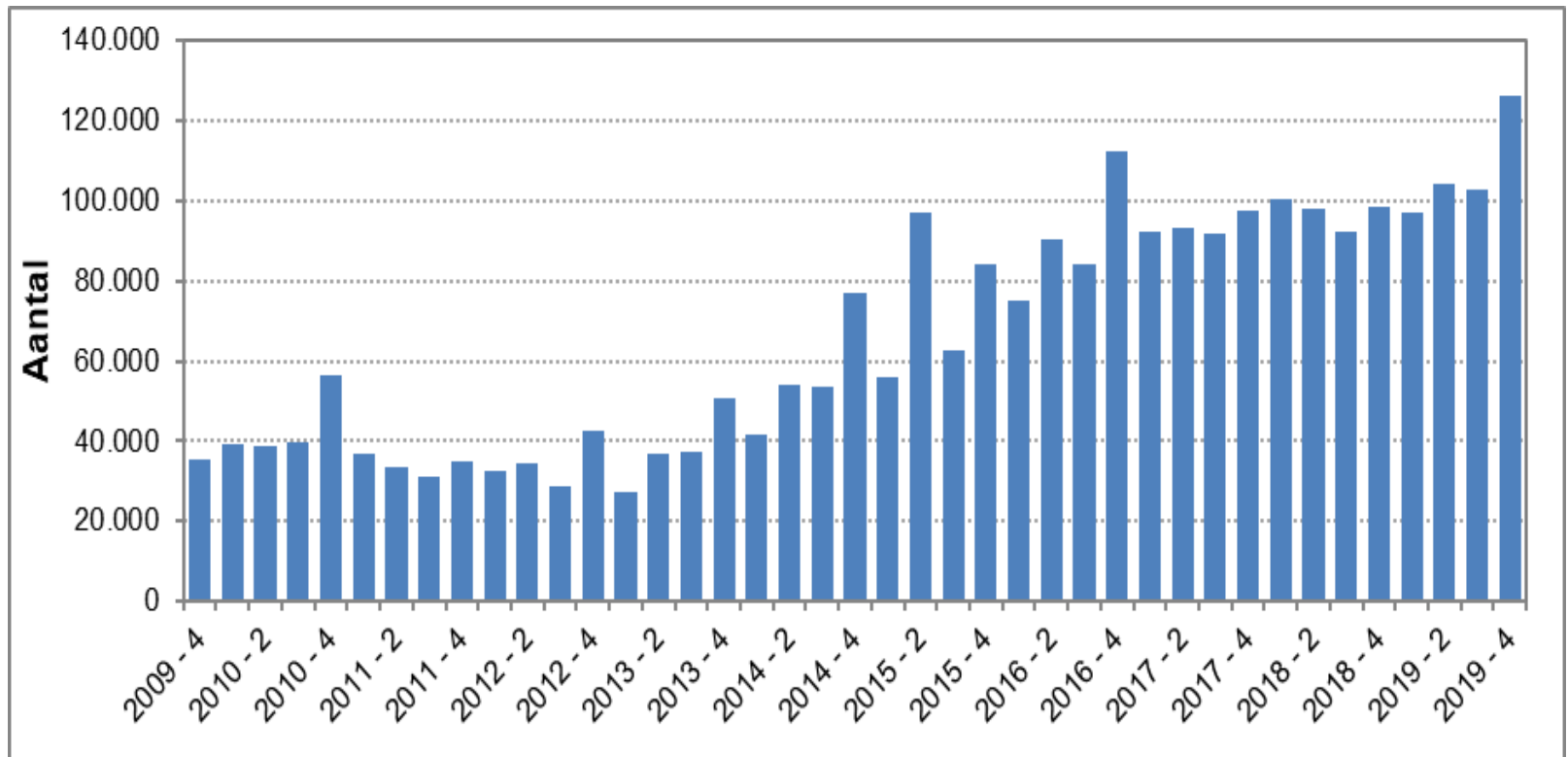


Eigen Huis Marktindicator en CBS consumentenvertrouwen 2008-2019Q4



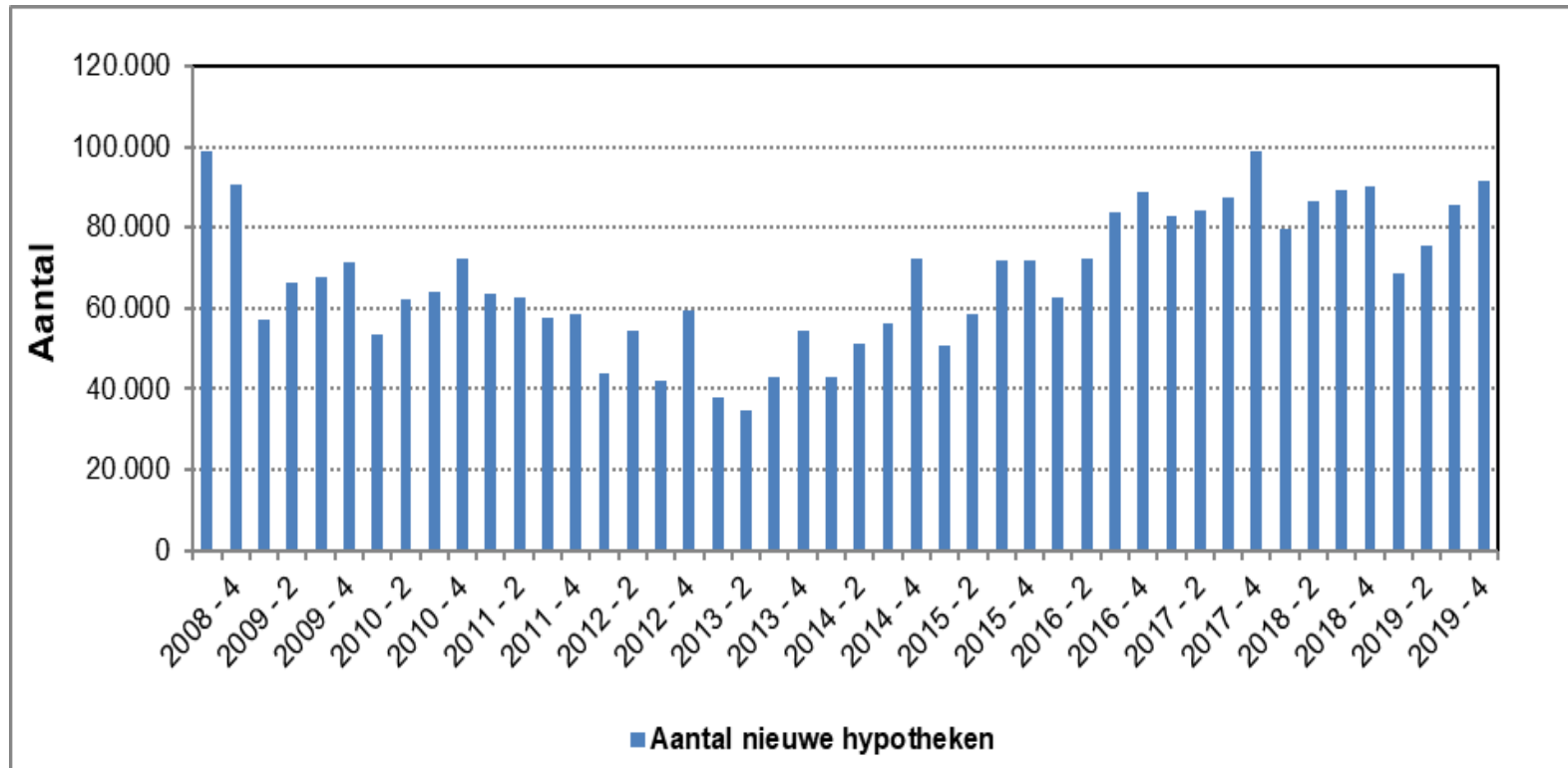
Bron: OTB/CBS

Aantal hypotheekaanvragen 2009-2019Q4



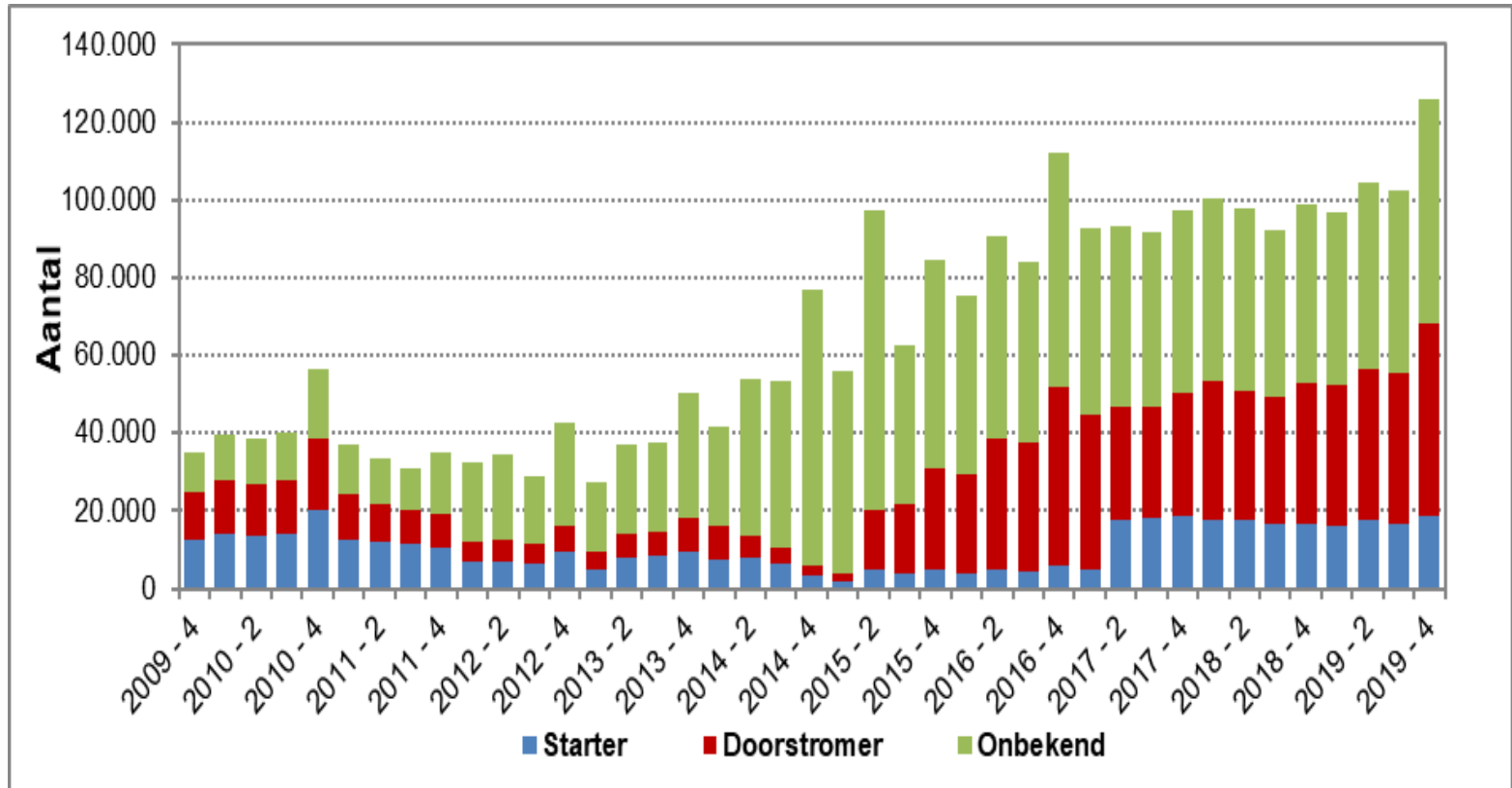
Bron: HDN

Aantal afgesloten hypotheeken 2009-2019Q4



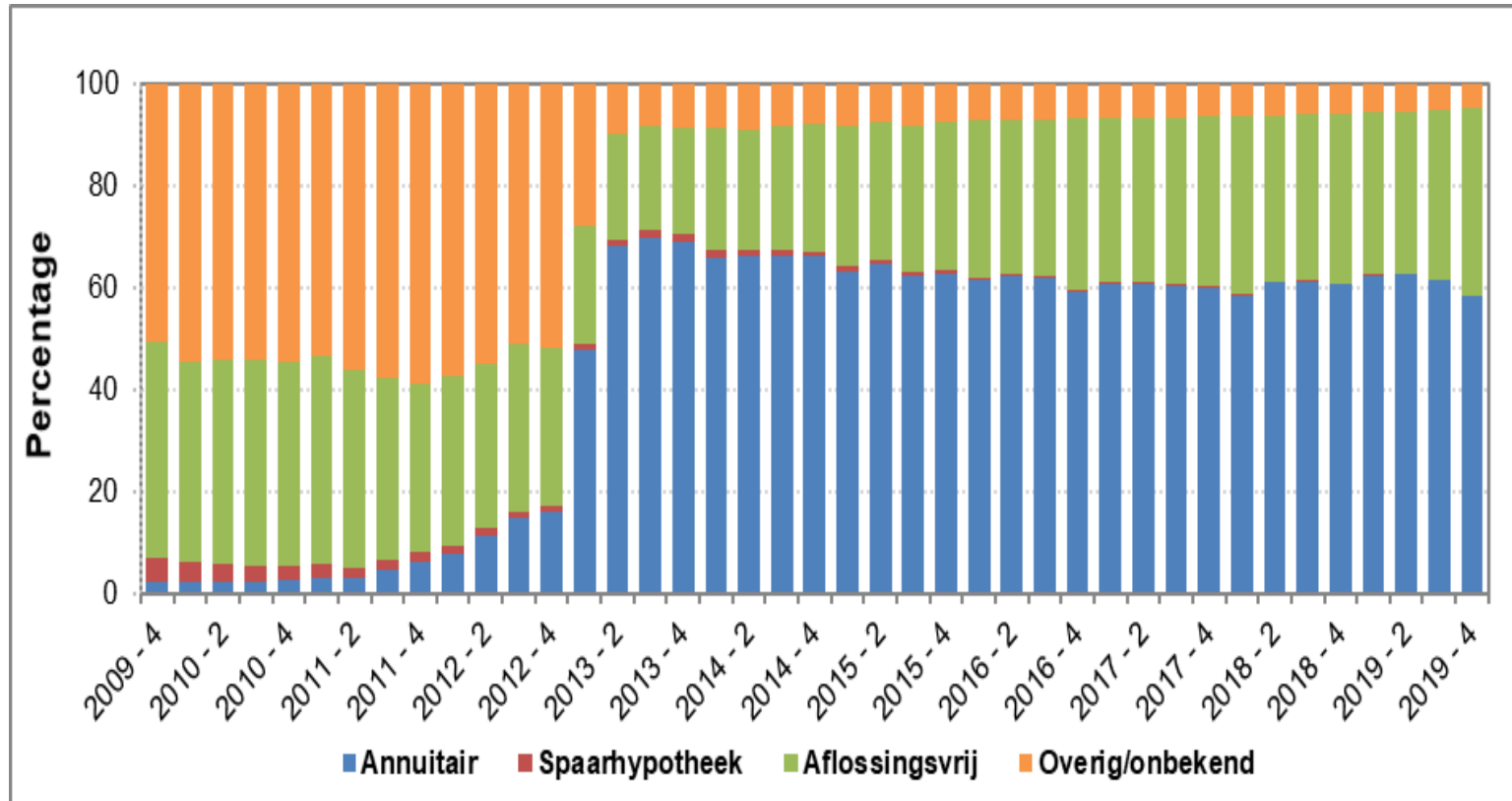
Bron: Kadaster

Aandeel starters en doorstromers hypotheeken 2009-2019Q4



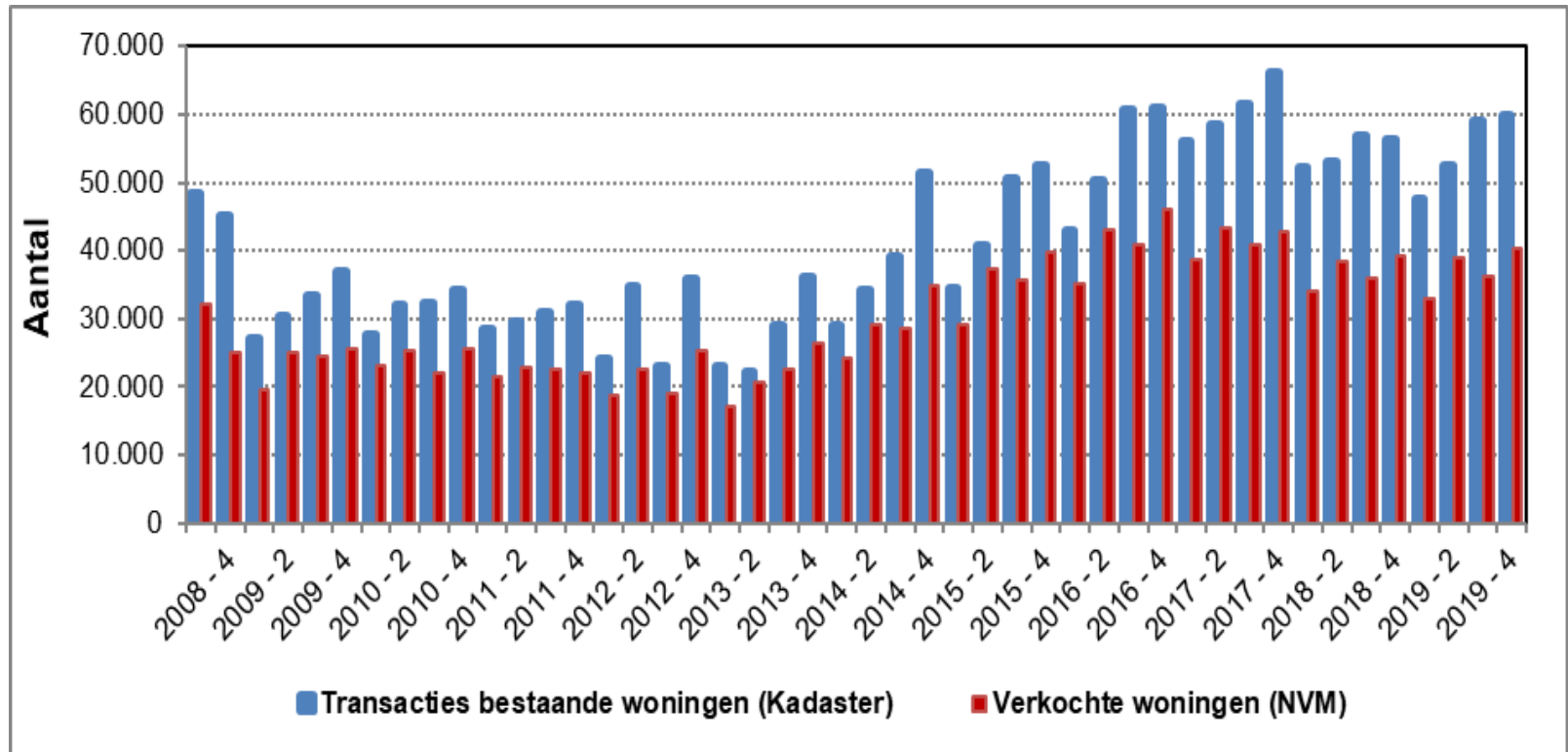
Bron: HDN

Hypotheekaanvragen naar leenvorm 2009-2019Q4



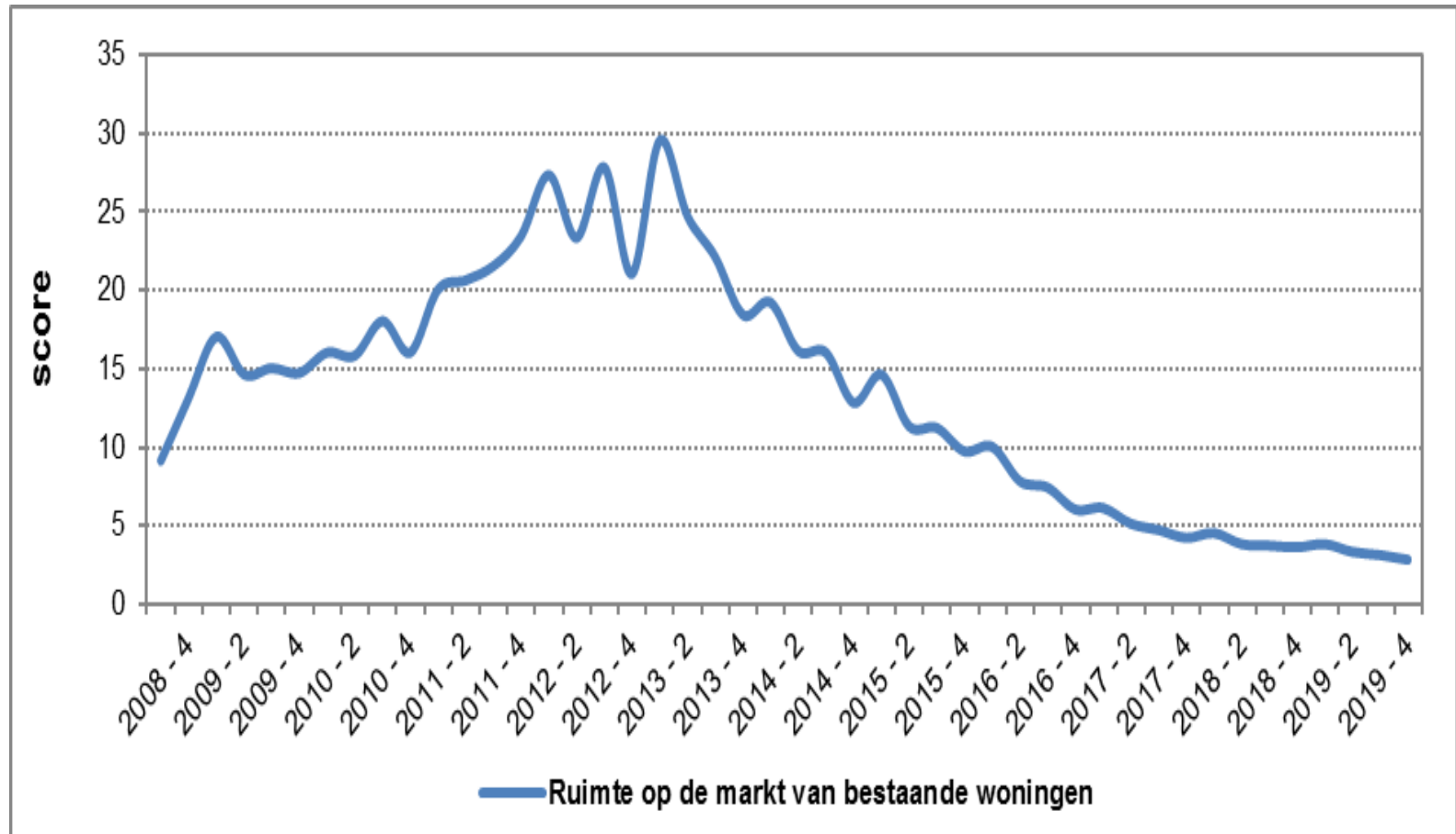
Bron: HDN

Aantal verkopen bestaande woningen, 2008-2019 Q4



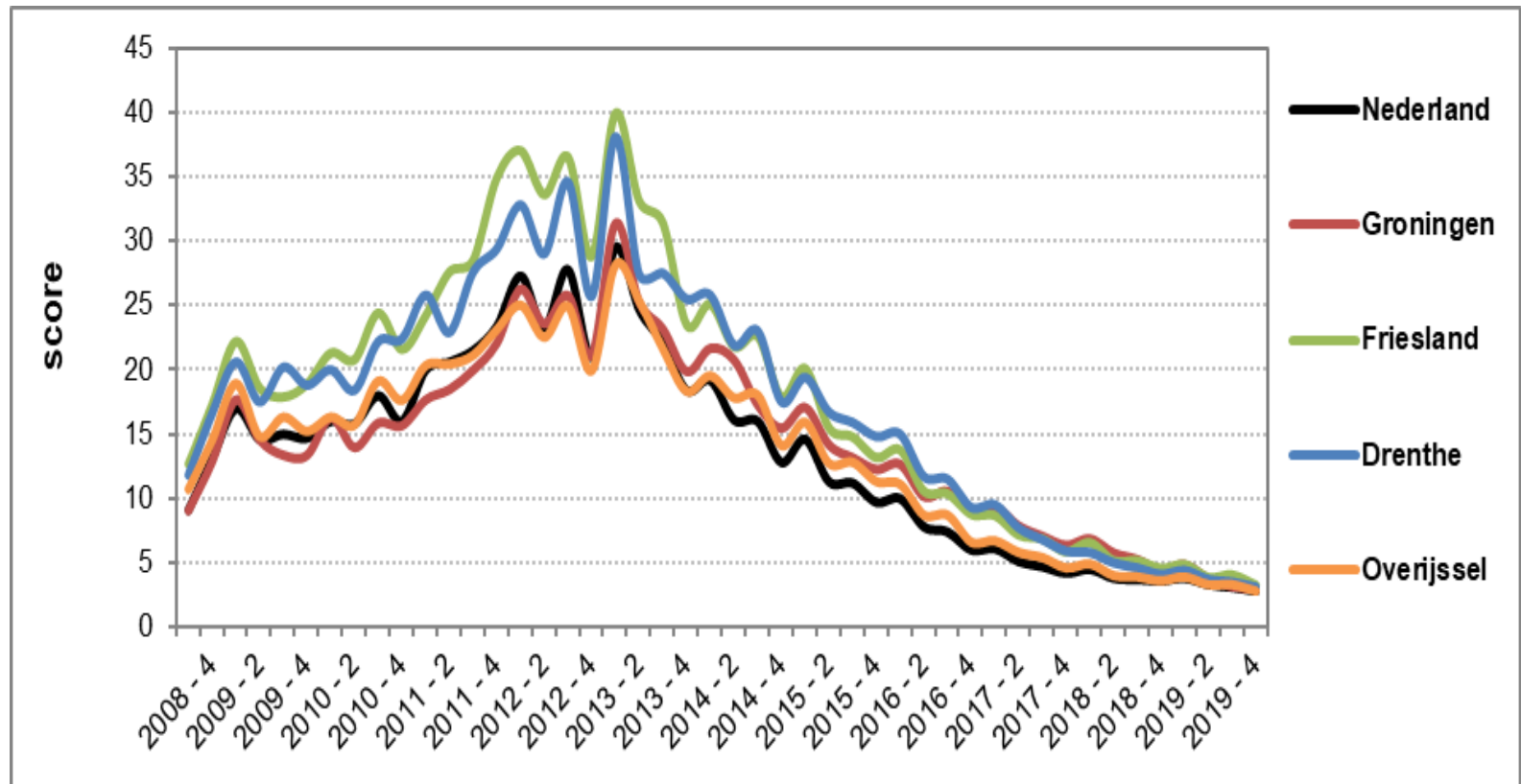
Bron: Kadaster, NVM

Krapte indicator 2008-2019



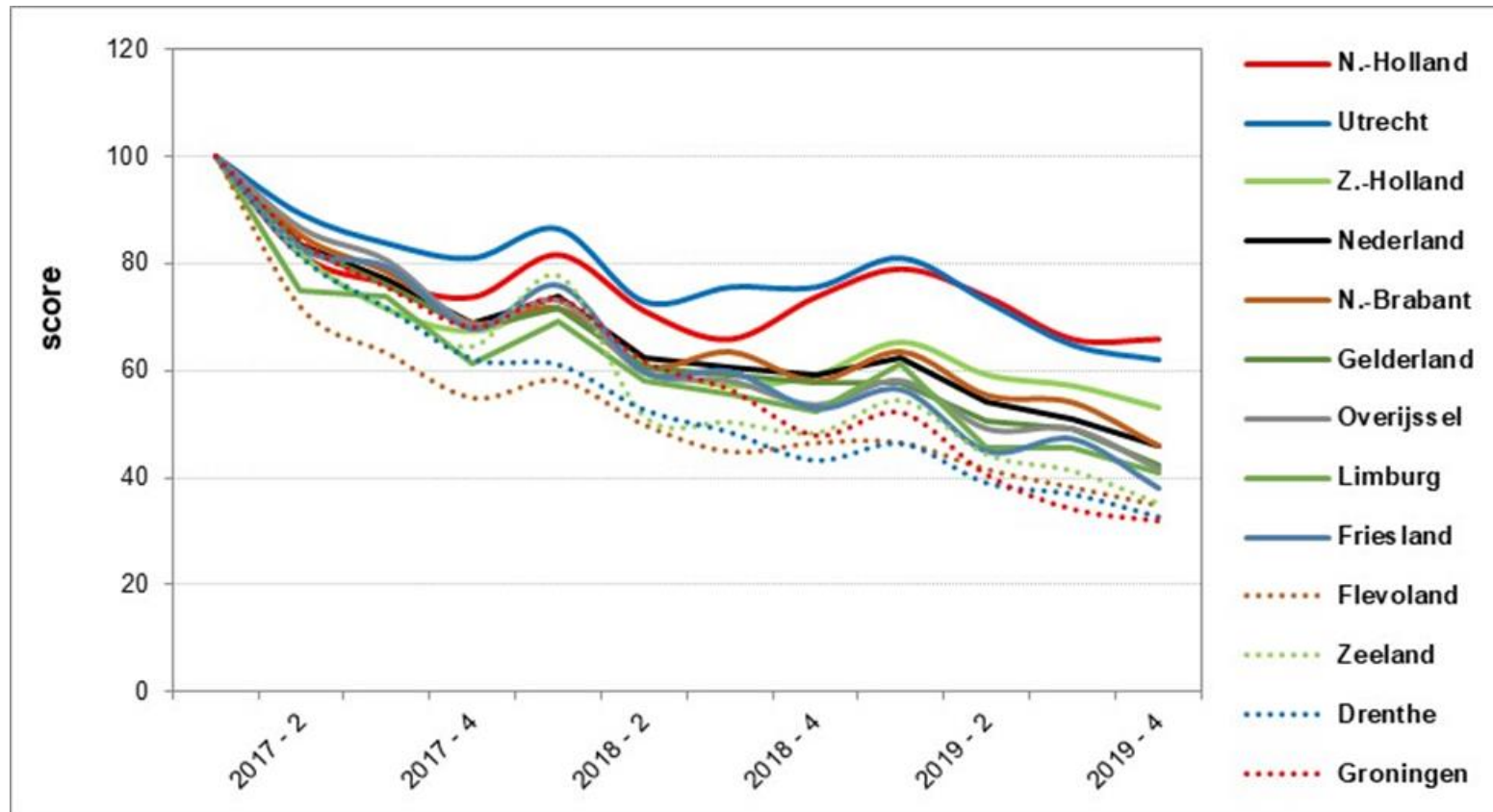
Bron: NVM

Krapte-indicator naar provincie 2008-2019



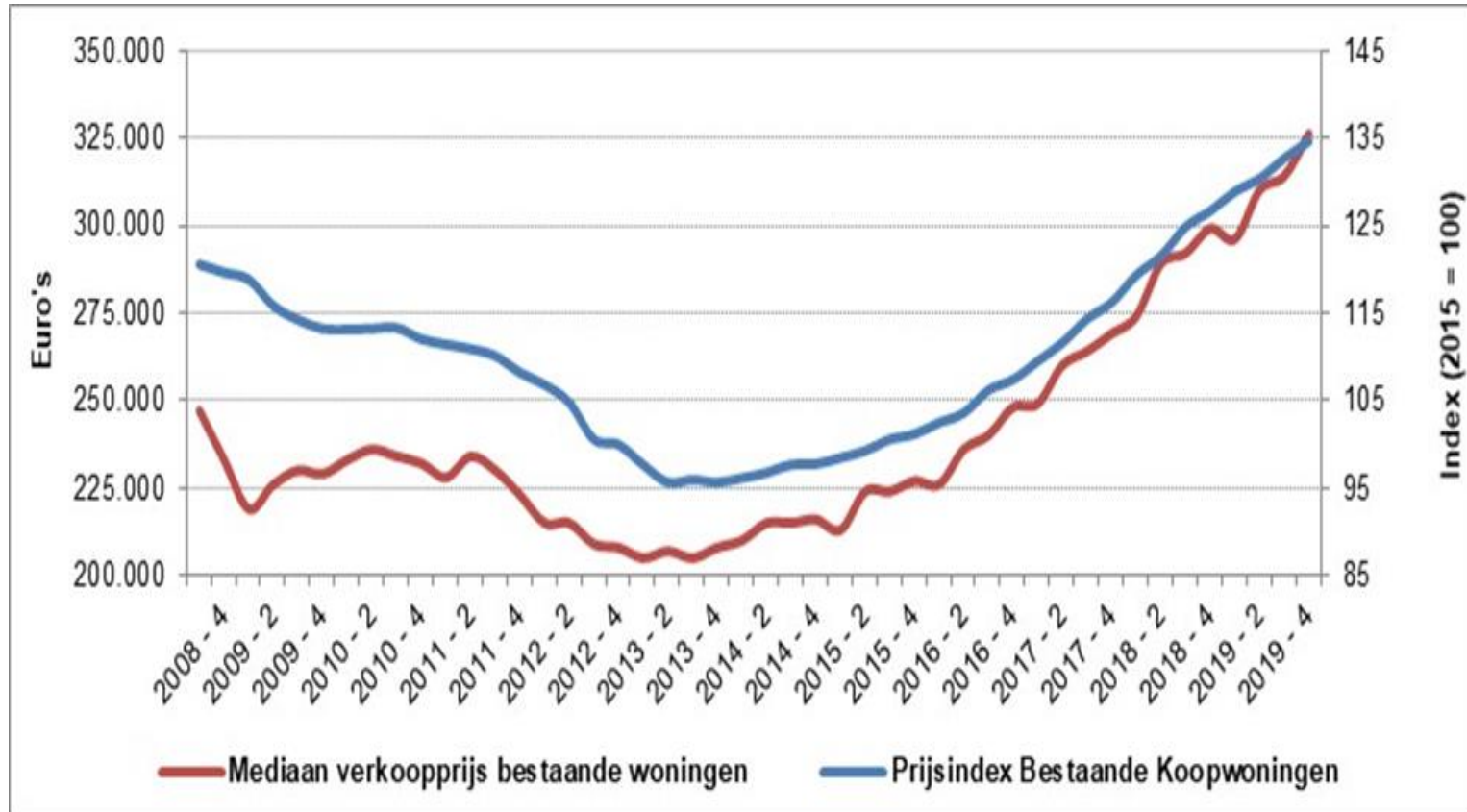
Bron: NVM

Krapte-indicator naar provincie 2017-2019



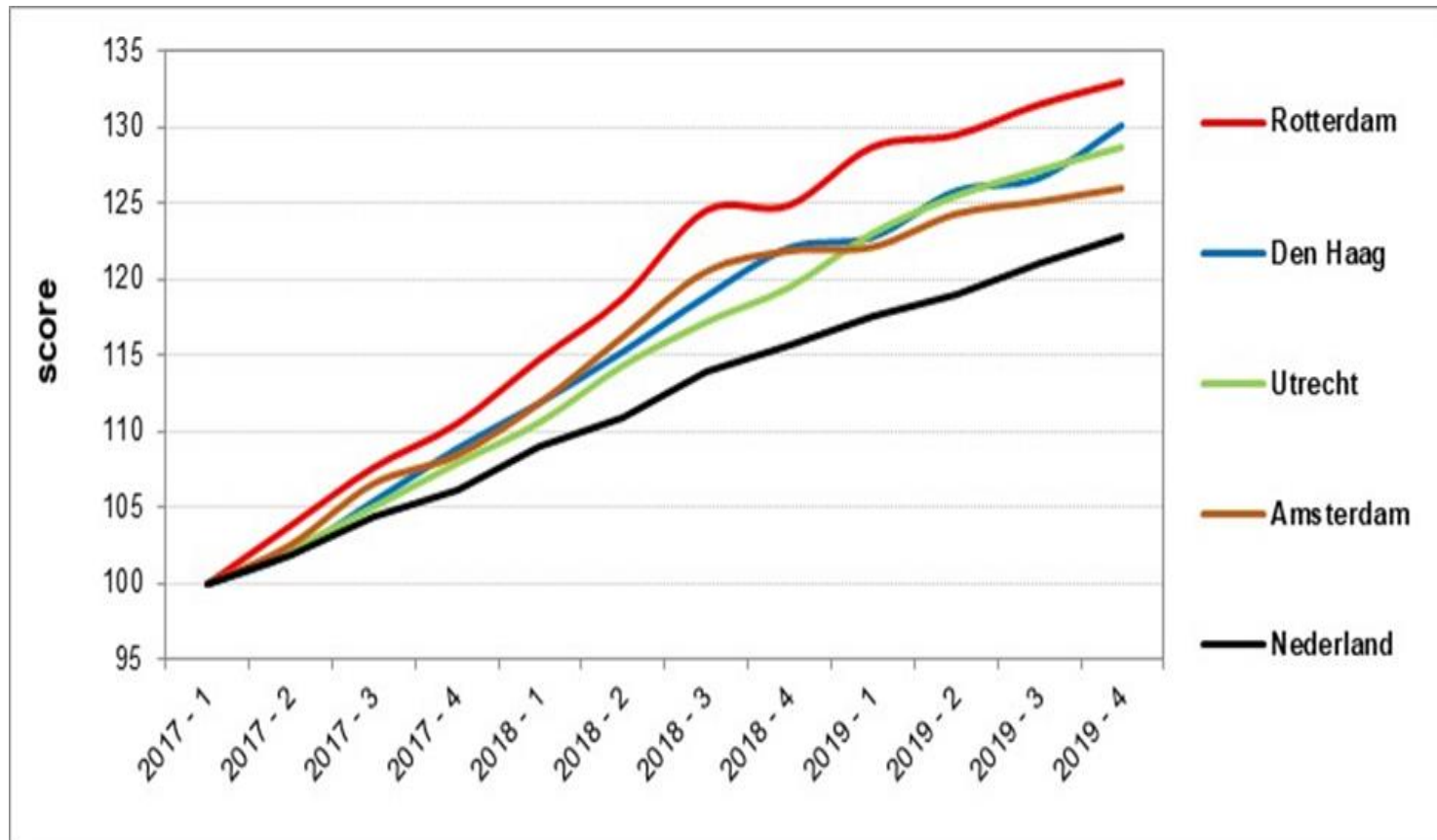
Bron: NVM

Mediane verkoopprijs en prijsindex bestaande woningen 2008-2019Q4



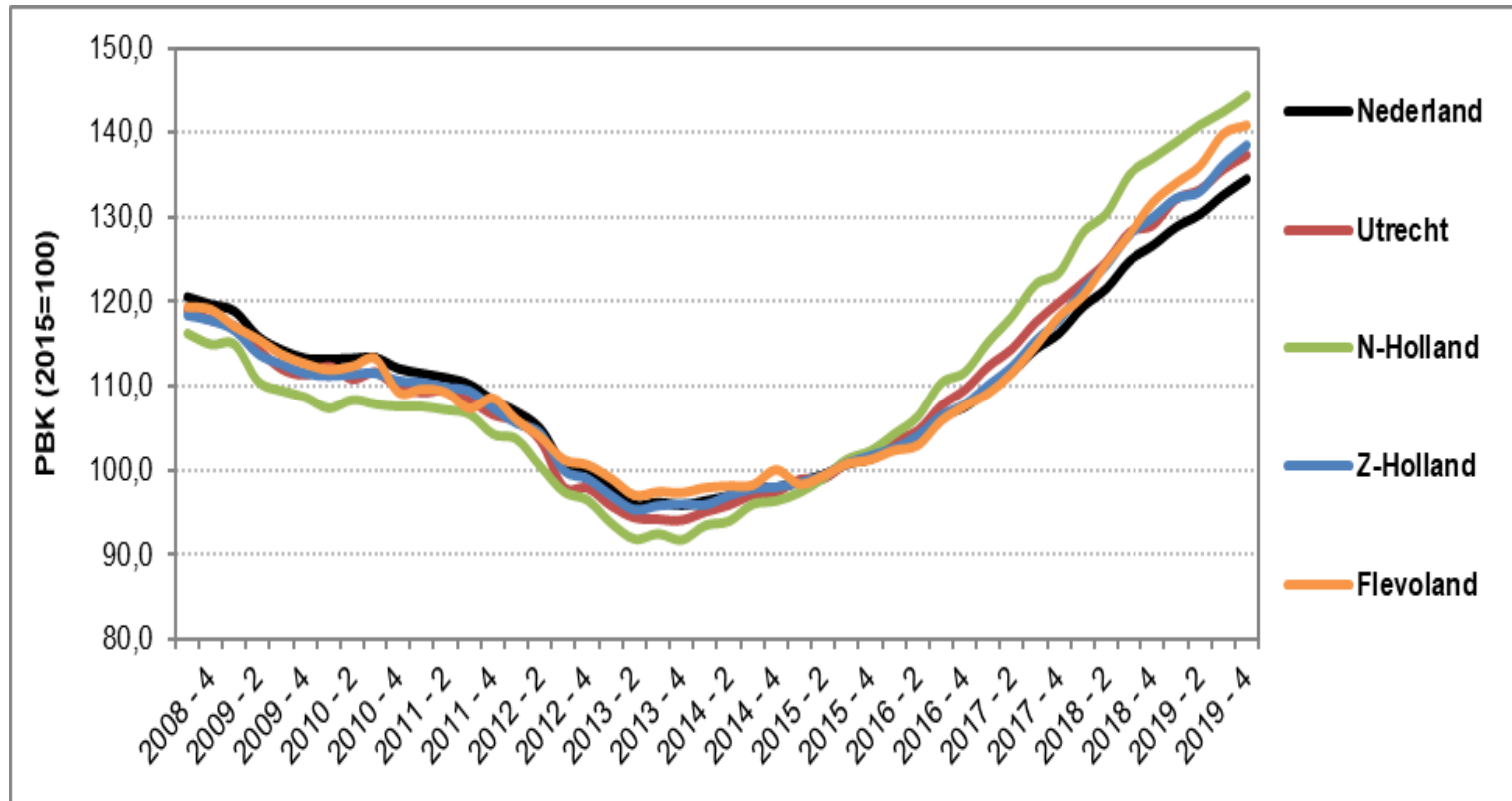
Bron: Kadaster, CBS/NVM

Prijsindex bestaande woningen in de vier grote steden 2017-2019 Q4



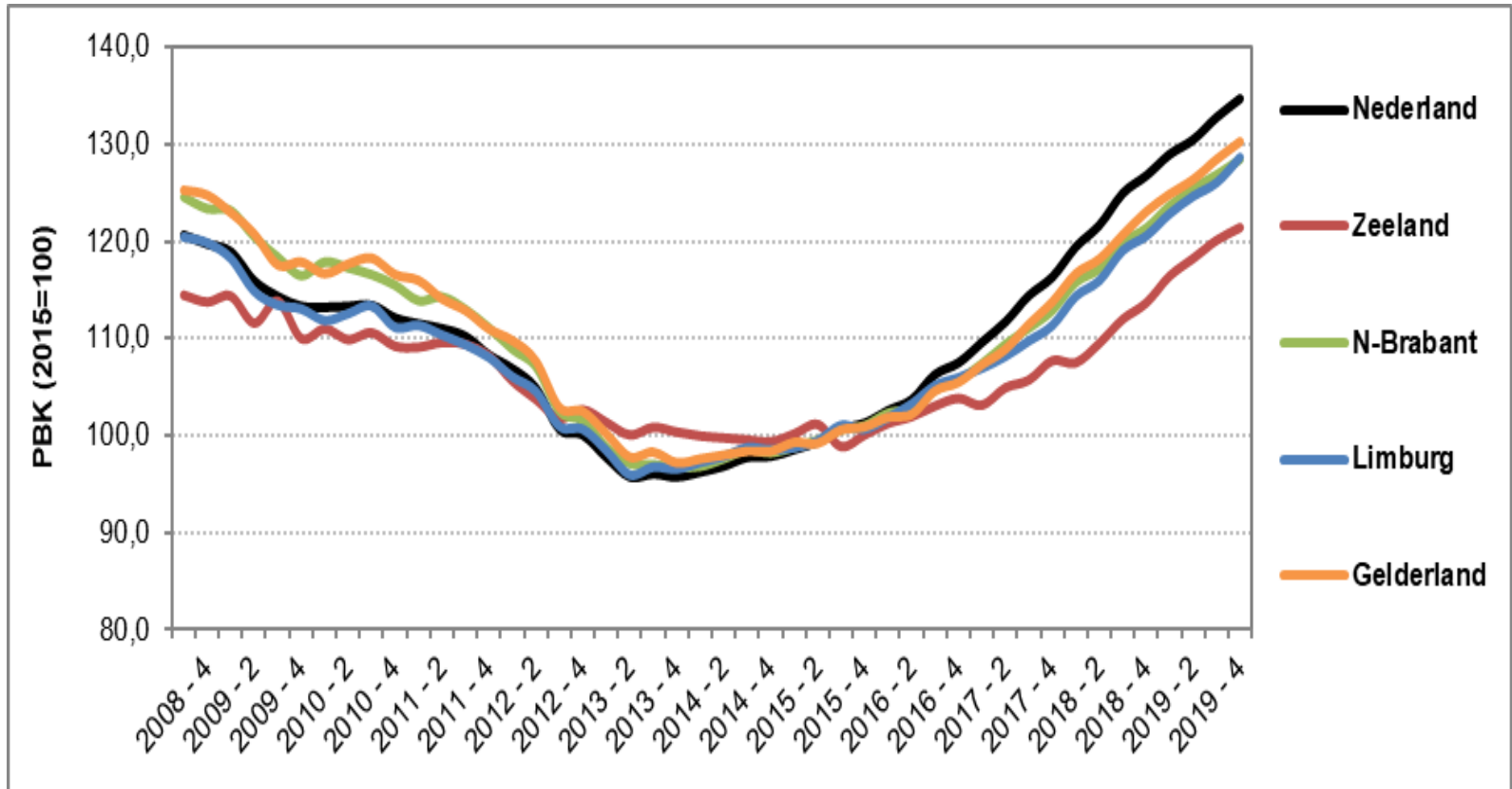
Bron: CBS/Kadaster

Prijsindex bestaande woningen per provincie 2008-2019Q4



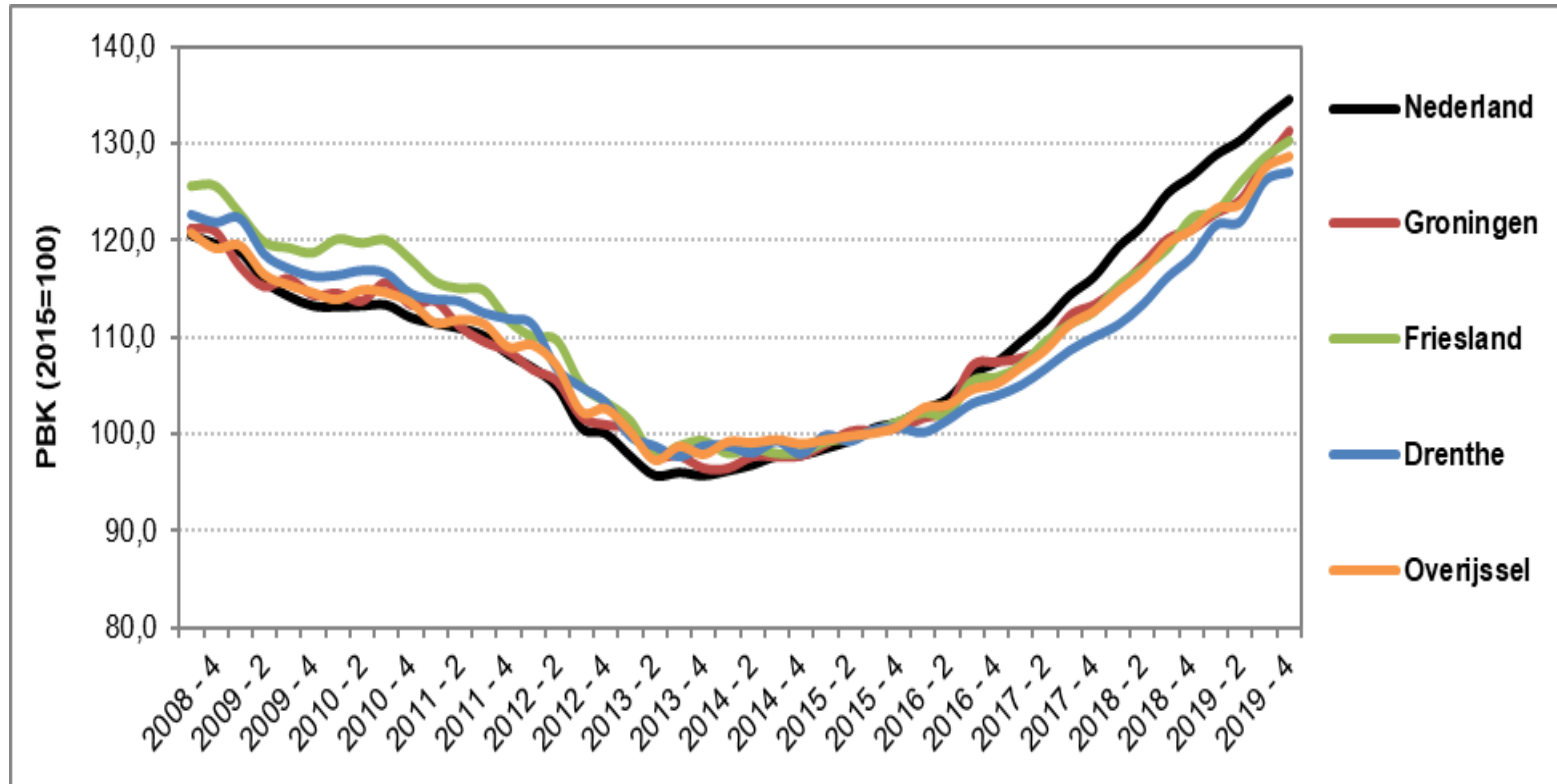
Bron: CBS/Kadaster

Prijsindex bestaande woningen per provincie 2008-2019Q4



Bron: CBS/kadaster

Prijsindex bestaande woningen per provincie 2008-2019Q4



Bron: CBS/kadaster

Verwachtingen voor de toekomst

- Ontstaat er nieuw evenwicht in de overdrukgebieden?
- In welke mate en hoe lang is er nog sprake van een ripple effect?
- Wat zijn de gevolgen van een dalende woningbouwproductie, een groeiende bevolking en een zeer lage hypotheekrente?
- Wat betekent prijsstabilisatie in combinatie met stijgende bouwkosten voor de locatieontwikkeling en met name in moeilijke dure locaties in de stad?
- Zet de daling van het aantal bouwvergunningen door en wat is het effect van het stikstof besluit?
- Wanneer keert de wal het schip in de productie van nieuwbouwwoningen (zeer dure appartementen in de stad)
- Hebben de millennials niets te klagen en kan de huidige generatie als verloren worden beschouwd?
- Komend jaar 10-15% minder transacties en prijsstijging 4-6%

De meerwaarde van de eigen woning: geef starters een kans!

Ontwikkeling overheidsbeleid eigen woningbezit

- Nederland kent rijke historie beleid tav eigen woningbezit
- Rapport werkgroep bevordering Eigen Woningbezit 1956
- Drie grootste politieke stromingen hebben eigen woningbezit om diverse redenen ondersteund
- Ideologie bevorderen van het eigen woningbezit heeft plaatsgemaakt voor het beperken van de risico's van de financiering van het eigen woningbezit
- Ondanks problemen op de woningmarkt is het Woonbeleid niet langer een van de belangrijkste pijlers van het woonbeleid: concurrentie met klimaat, immigratie, zorg en pensioenen
- Laatste integrale Rijksnota eigen woningbezit 35 jaar oud. Tijd voor een actuele visie op het woonbeleid?

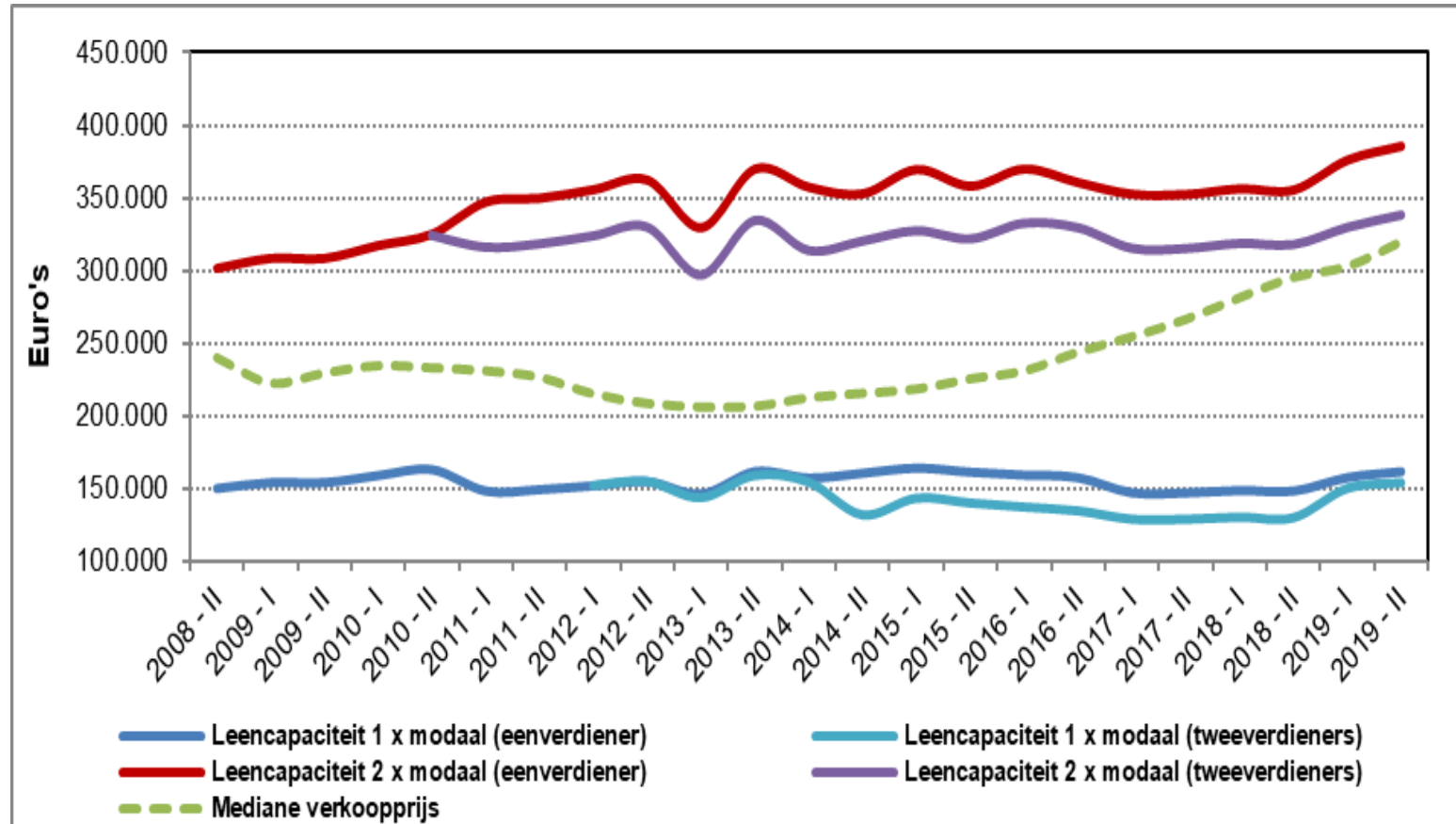
Maatschappelijke betekenis van het eigen woningbezit

- Kopers en huurders kiezen bewust voor een bepaalde eigendomsvorm en benadrukken ook diverse voor- en nadelen
- Context is sterk bepalend voor maatschappelijke voor en nadelen van het eigen woningbezit
- Lastig om te controleren voor achtergrond kenmerken: zelf selecterend effect bij bv mate van empowerment
- Sterke relatie tussen eigen woningbezit en pensioen en zorg
- Voordelen van kopen worden in diverse studies bevestigd, zeker in stabiele situaties
- Belangrijk om risico's eigen woningbezit voor kwetsbare groepen te beperken
- Keuze voor een eigen woning zeker niet voor iedereen verstandig, maar nog zeker mogelijkheden tot groei

Starters op achterstand

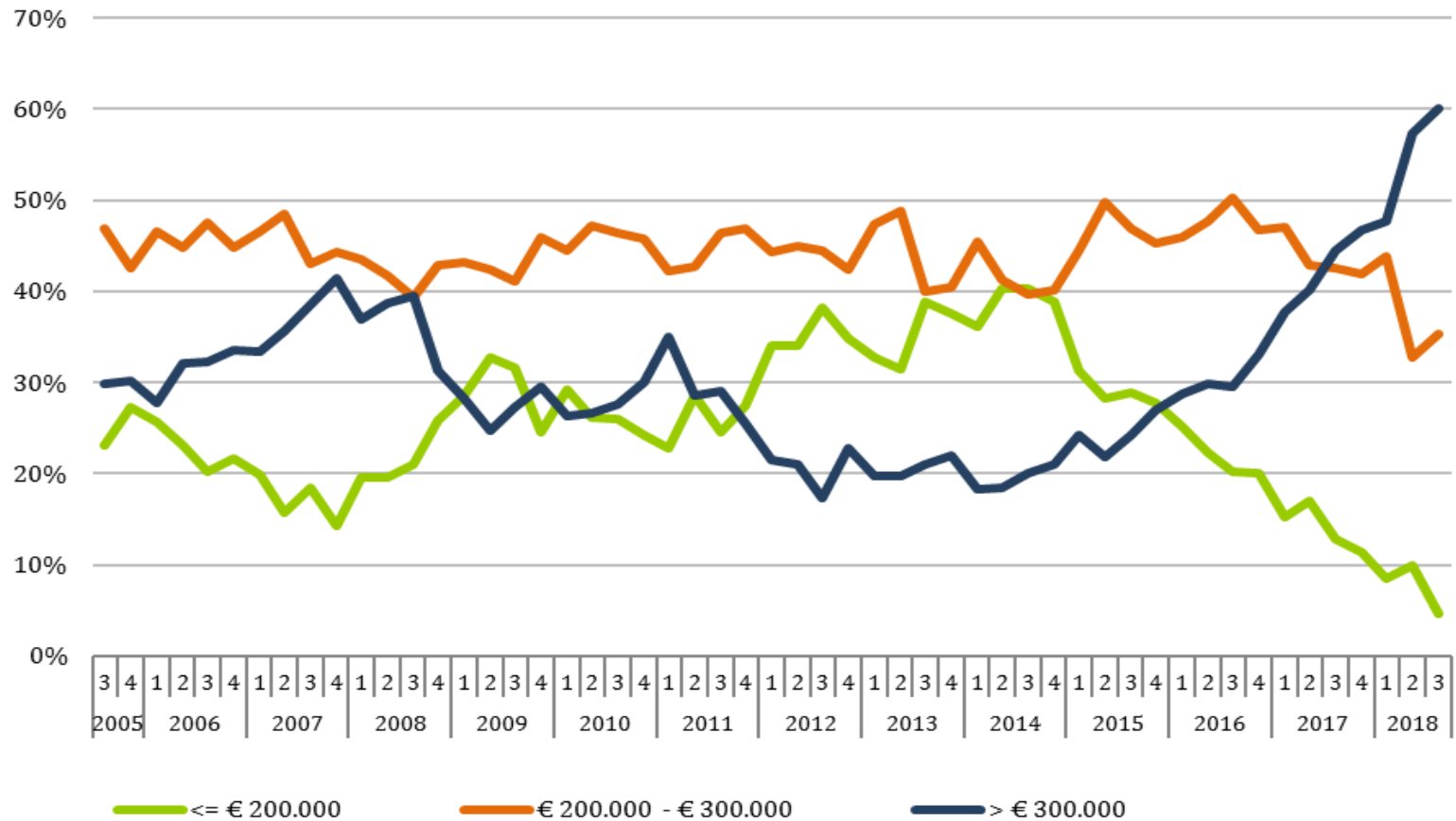
- Nieuwkomers op de koopmarkt door overheid op forse achterstand gezet (fiscaal, LTI en LTV)
- Hoge schulden door nieuwe leenstelsel
- Door de overheid schotten geplaatst in de diverse woningmarktsectoren
- Starters in met name de grote steden moeten concurreren met beleggers

Gemiddelde maximale leencapaciteit naar inkomen en woningprijs 2008-2019



Bron: MBE/ TUDelft

Verkopen nieuwe koopwoning relatief naar prijsklasse 2005-2018



Bron: Monitor Nieuwe Woningen

Inkomensnormen De Uitkijk Cuijk en de Nachtegaalstraat Nijmegen 2018

| | Alleenverdiener | 2 inkomens | |
|---------------|------------------|------------------------|------------------------------|
| Huurprijs ca. | Minimale inkomen | Minimaal inkomen samen | waarvan minimaal per persoon |
| € 750 | € 37.500 | € 52.500 | € 22.500 |
| € 800 | € 40.000 | € 56.000 | € 24.000 |
| € 850 | € 42.500 | € 59.500 | € 25.500 |
| € 900 | € 45.000 | € 63.000 | € 27.000 |
| € 950 | € 47.500 | € 66.500 | € 28.500 |
| € 1.000 | € 50.000 | € 70.000 | € 30.000 |

Bron: Huurvoorwaarden Nieuw Nachtegaal Plein/ De Uitkijk

Uitgangspunten beleid eigen woning bezit

- De pendule moet terug: meerwaarde en financiële risico's eigen woningbezit moeten meer in balans worden gebracht
- Richt beleid vooral op starters met een bescheiden inkomen
- Maak onderscheid tussen maatregelen voor de korte termijn (quick wins) en maatregelen voor de lange termijn (structureel) die anti-cyclisch mee ademen met de woningmarkt
- Belangrijk dat kopers kunnen vertrouwen op een consistent overheidsbeleid

Oplossingsrichting 1: vergroten van het aanbod

- Naar een voor de woningbouwproductie verantwoordelijke minister voor de Woningmarkt
- Monitoring en sturing: naar een dashboard functie voor de overheid

Oplossingsrichting 2: versterken van het aanbod voor starters

- Beleidsaccent op starters
- Lagere overdrachtsbelasting starters (eventueel hogere voor doorstromers)
- Hogere LTV voor starters met een goed inkomensperspectief
- Lagere NHG-premies voor starters
- NHG niet langer voor doorstromers
- Inzet bestaande gebouwen voor betaalbare koopwoningen voor starters
- Beperken van vraagstimulerende en prijsopdrijvende regelingen
- Continuïteit afbouw hypotheekrenteaftrek: naar een eigendoms neutraal woonbeleid

Oplossingsrichting 3: herpositionering partijen

- Bewoningsplicht tot een nader te bepalen koopsom
- Anti-speculatiebeding nieuwbouw
- Meer ruimte voor woningcorporaties in het midden segment
- Stimuleren tussenvormen: koopgarant en koopstart

Oplossingsrichting 4: Bevorderen van (bouw)sparen en aflossen ter beperking van de financiële risico's

- Introductie gefaciliteerd bouwsparen
- Verhogen maximale looptijd starters
- Aanwending pensioenvermogen voor aflossingen

Evaluatie complexiteit fiscale eigenwoningregeling (Panteia)

Ervaringen belanghebbenden

- Belastingplichtingen begrijpen de regeling vaak niet (volledig), vinden hem complex en steunen sterk op de expertise van de adviseur
- Worden veel fouten in de aangifte gemaakt bij aan- en verkoop en bij scheiding
- Adviseurs ervaren de regeling als complex; zeker bij meerdere life events
- Vaak hebben adviseurs niet de beschikking over voldoende informatie
- Adviseurs ontvangen geen eenduidige antwoorden van de belastingdienst
- Geldverstrekkers ervaren bij advies zelfde problemen als adviseurs
- Medewerkers van de belastingdienst ervaren de eigenwoningregeling niet in alle gevallen als goed uitvoerbaar; er is niet langer sprake van een eenvoudige en robuuste wetgeving
- Ook de belastingdienst ervaart de regeling niet altijd controleerbaar en handhaafbaar

Aanbevelingen

- Eigenwoningregeling is niet goed houdbaar, controleerbaar, uitvoerbaar en handhaafbaar en dient daarom te worden aangepast
- De deelregelingen hangen teveel samen en kunnen daardoor niet afzonderlijk worden aangepast
- Grondige herziening van de fiscale regelgeving of de eigen woning volledig uit de fiscale regelgeving halen
- Eigen woning naar box 3, in een aparte regeling (box 4) of defiscalisering
- Tal van aanbevelingen om huidige wetgeving te vereenvoudigen

Evaluatie doeltreffendheid en doelmatigheid eigenwoningregeling (SEO)

Doeltreffendheid en doelmatigheid van maatregelen na 2011

| | Doeltreffend- heid | Budgettaire kosten van de regeling | Administratieve lasten en uitvoeringskosten | Doelmatigheid |
|------------------------|-----------------------|---------------------------------------|--|----------------|
| Bijleenregeling (2004) | Onbekend | Lager | Hoger | Onzeker |
| Hillen (2005) | Nee/ja* | Hoger | Beperkt hoger | Niet doelmatig |
| Toptarief (2009) | Ja | Iets lager | Beperkt hoger | Doelmatig |
| Aflossingseis (2013) | Ja | Aanmerkelijk lager | Hoger | Doelmatig |
| Tariefmaatregel (2014) | Gedeeltelijk | Aanmerkelijk lager | Beperkt hoger | Doelmatig |

Bron: SEO, 2019, p. 20

Doeltreffendheid en neveneffecten regeling als geheel (rentaftrek en ewf)

| | Structureel |
|---|---------------------|
| Doeltreffendheid: effect op percentage eigenwoningbezit | +1,6 %-punt |
| Neveneffecten: | |
| Hogere prijzen | +3,3% |
| Welvaart op de woningmarkt | -0,3 %-punt bbp |
| Arbeidsmobiliteit | - |
| Kwaliteit leefomgeving | +/? |
| Schuldopbouw | + |
| Budgettaire kosten (inclusief wijzigingen na 2001) | € 5,5 mld. |
| Uitvoeringskosten (inclusief wijzigingen na 2001) | Enkele mln. |
| Administratieve lasten (inclusief wijzigingen na 2001) | € 3,6 - € 11,4 mln. |

Bron: SEO, 2019, p. 70

Doeltreffendheid en neveneffecten wijzigingen na 2011 (structurele effecten)

| | Bijleenregeling | Hillen | Toptarief ewf | Aflossingseis | Tariefmaatregel |
|---|-----------------|---------|---------------|---------------|-----------------|
| Doeltreffendheid | Onbekend | Nee/ja* | Ja | Ja | Gedeeltelijk |
| Schuldopbouw | ?/- | 0 | - | - | - |
| Neveneffecten: | | | | | |
| Percentage eigenwoningbezit (%punt) | - | +0,12 | -0,02 | -0,73 | -0,31 |
| Hogere prijzen (%) | - | +0,4 | -0,1 | -2,3 | -0,9 |
| Welvaart op de woningmarkt (%punt bbp) | + | -0,03 | +0,01 | +0,16 | +0,07 |
| Arbeidsmobiliteit | + | - | + | + | + |
| Kwaliteit leefomgeving | -/? | +/? | -/? | -/? | -/? |
| Budgettaire kosten (mld.) | € -0,5 | € +1,1 | € -0,04 | € -4,2 | € -0,8 |
| Uitvoeringskosten en administratieve lasten | ++ | + | + | ++ | + |

Bron: SEO, 2019, p. 71

Aanbevelingen doelmatige beperking van de renteaftrek SEO

- Een helder eindbeeld voor de afbouw van de fiscale subsidie (bv box 3)
- Door defiscalisering minder prikkels voor schuldopbouw en minder complexiteit voor alle partijen
- Via verplaatsing naar box 3 worden diverse vermogenscomponenten gelijke behandeld, waardoor ook verschillen tussen koop en vrije huursector verdwijnen
- Eenduidig transitiepad naar dit eindbeeld
- Afbouw die zo min mogelijk belastend is voor de uitvoering
- Vormgegeven in een maatregel die ook effectief is om schuldopbouw te beperken
- Vooral de aflossingseis en (in mindere mate) de tariefmaatregel zijn zowel effectief in het beperken van schuldopbouw en bevorderen de doelmatigheid

EINDE



19-02-2020