

# Hervorming van het Nederlandse woonbeleid

---

Gerbert Romijn

CPB Programmamaleider wonen en mobiliteit

Opzet presentatie

- Karakterisering huidige woonbeleid
- Hervorming van het woonbeleid door een economische bril
- Woningmarktplannen van de politieke partijen
- De woningmarkt in het regeerakkoord

# Huidig woningmarktbeleid

---

- Belangrijkste elementen:
  - ▶ fiscale subsidie voor koopwoningen
  - ▶ regulering huur beneden marktconform niveau
  
- Fiscale subsidie stuwt woningprijzen op en stimuleert huishoudens om
  - ▶ woning te kopen ipv te huren
  - ▶ groter/luxer te wonen
  - ▶ woning zoveel mogelijk met schuld te financieren

# Huidig woningmarktbeleid

---

- Huurregulering
  - ▶ maakt verhuur minder aantrekkelijk en beperkt het aanbod van huurwoningen, ...
  - ▶ ... maar stimuleert de vraag ...
  - ▶ ... met rantsoenering tot gevolg:
    - loterijkarakter huurmarkt
    - wachtlijsten
    - huishoudens worden tegen hun zin naar de koopmarkt geduwd
    - huishoudens wonen in een woning die niet aansluit bij hun voorkeuren

# Huidig woningmarktbeleid

---

- Motieven beleid
  - ▶ Marktimperfecties, externe effecten
    - Ruimtelijk
    - Bevorderen eigen woningbezit
    - Segregatie
  - ▶ Paternalisme
  - ▶ Inkomensverdeling
- Beperkte, onduidelijke en onzekere baten
- Grote maatschappelijke welvaartsverliezen op de woningmarkt door verstoringen

# Hervorming van het woonbeleid door een economische bril

---

- Woningbezit niet fiscaal bevoordelen maar behandelen net als andere vormen van bezit:
  - ▶ Woning en schuld naar box 3
  - ▶ Overdrachtsbelasting afschaffen
- Fiscale opbrengst terugsluizen via box 1
- Vrije huurprijsvorming → markthuren
- Eigendomsneutraliteit: huur of koop maakt niet uit voor kosten van wonen

# Hervorming van het woonbeleid door een economische bril

---

- Woontoeslag: inkomenstoeslag voor huurders en kopers met een laag inkomen voor koopkracht
- Eventueel: objectsubsidie vanuit paternalistisch oogpunt
- Extra huurinkomsten verhuurders inzetbaar voor financieren nieuwe regelingen
- Geleidelijke invoering

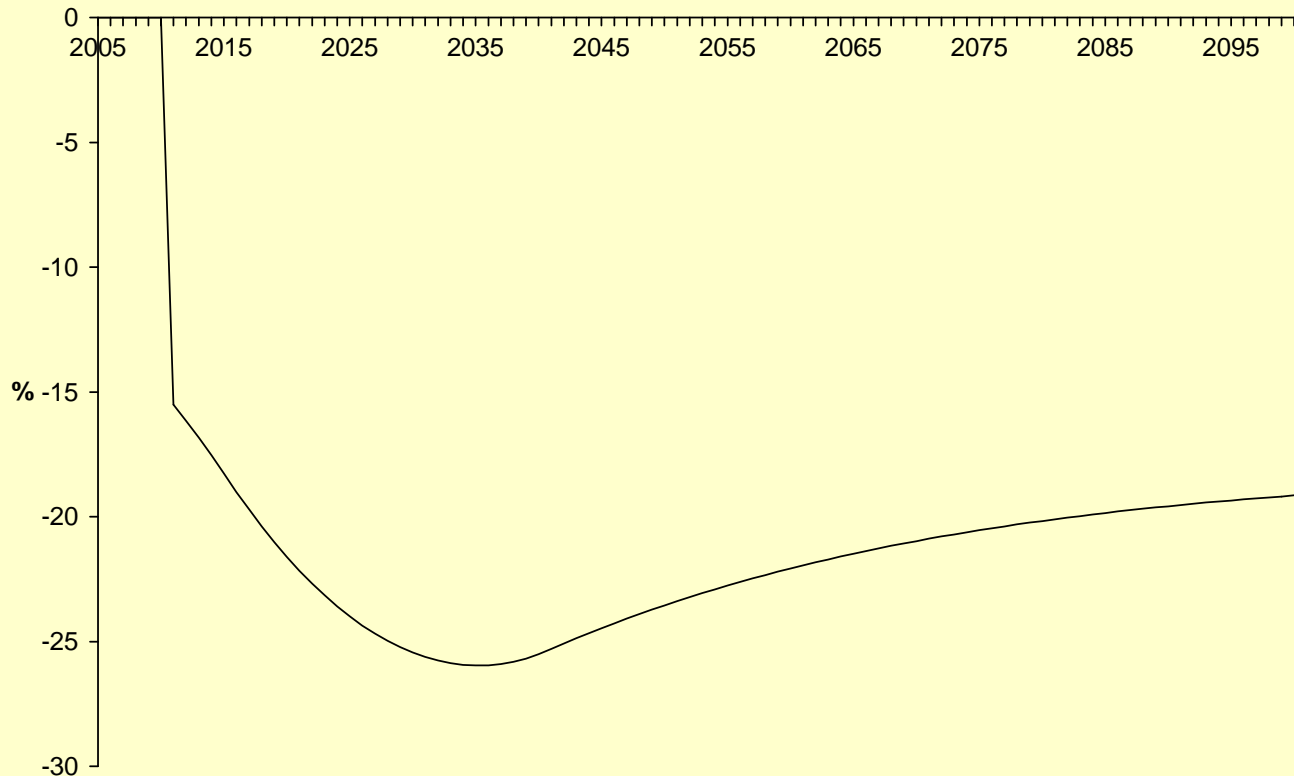
# Effecten van hervorming van het woonbeleid

---

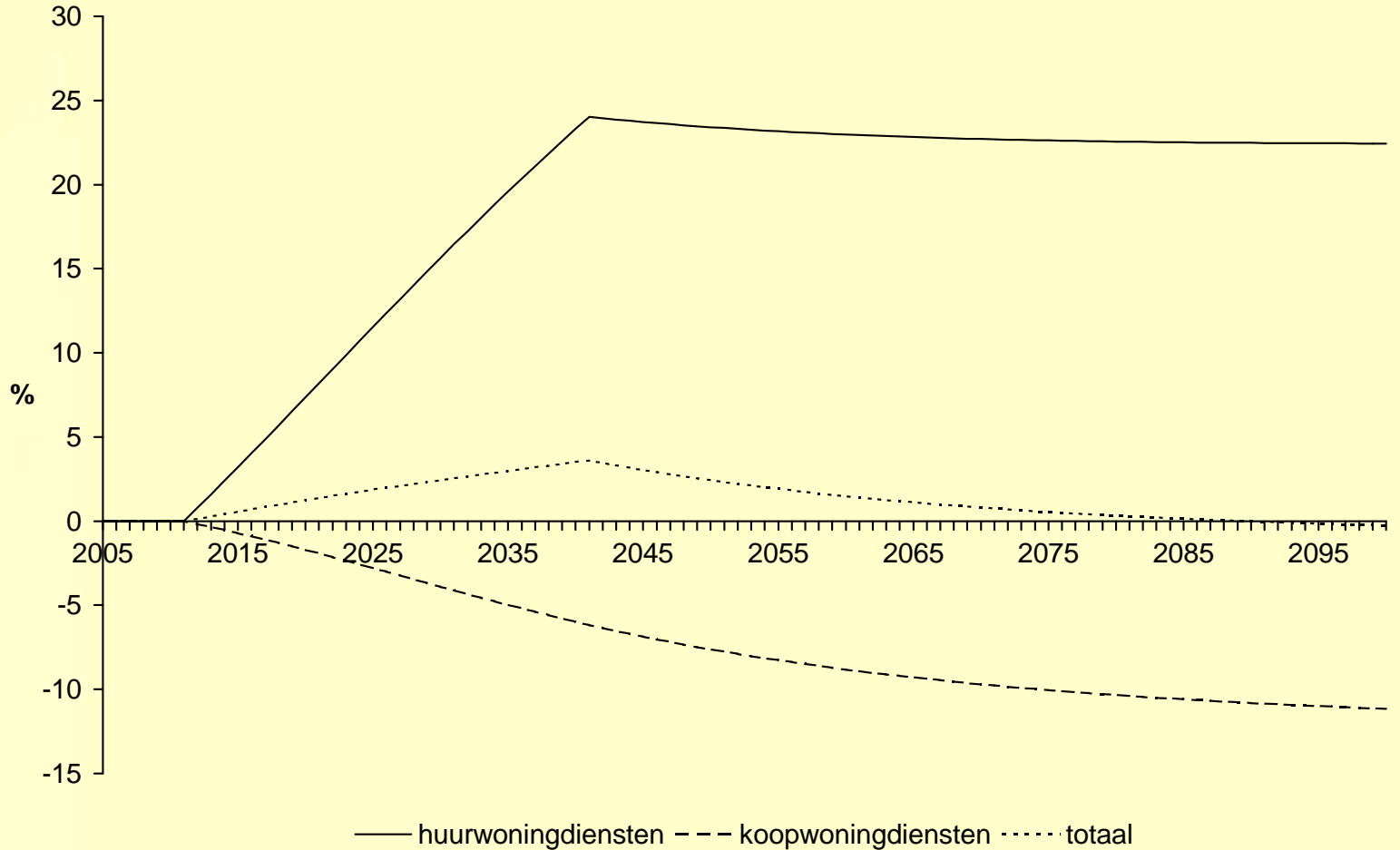
- CPB woningmarktmodel
  - ▶ “Dubbel drie-sectoren voorraadaanpassingmodel”
  - ▶ Woningdiensten, huizenmarkt, nieuwbouw
  - ▶ Koop en huur
  - ▶ Interactie tussen koop en huur via vraag en aanbod
  - ▶ Prijsregulering huur vs vrije prijsvorming koop
  - ▶ Verwachtingsvorming en aankondigingseffecten

# Effect op huren en huizenprijzen

- Structureel voor vergelijkbare woningen: huizenprijzen -18%; huren +90%
- Huizenprijzen in transitie:



# Effect op volumes

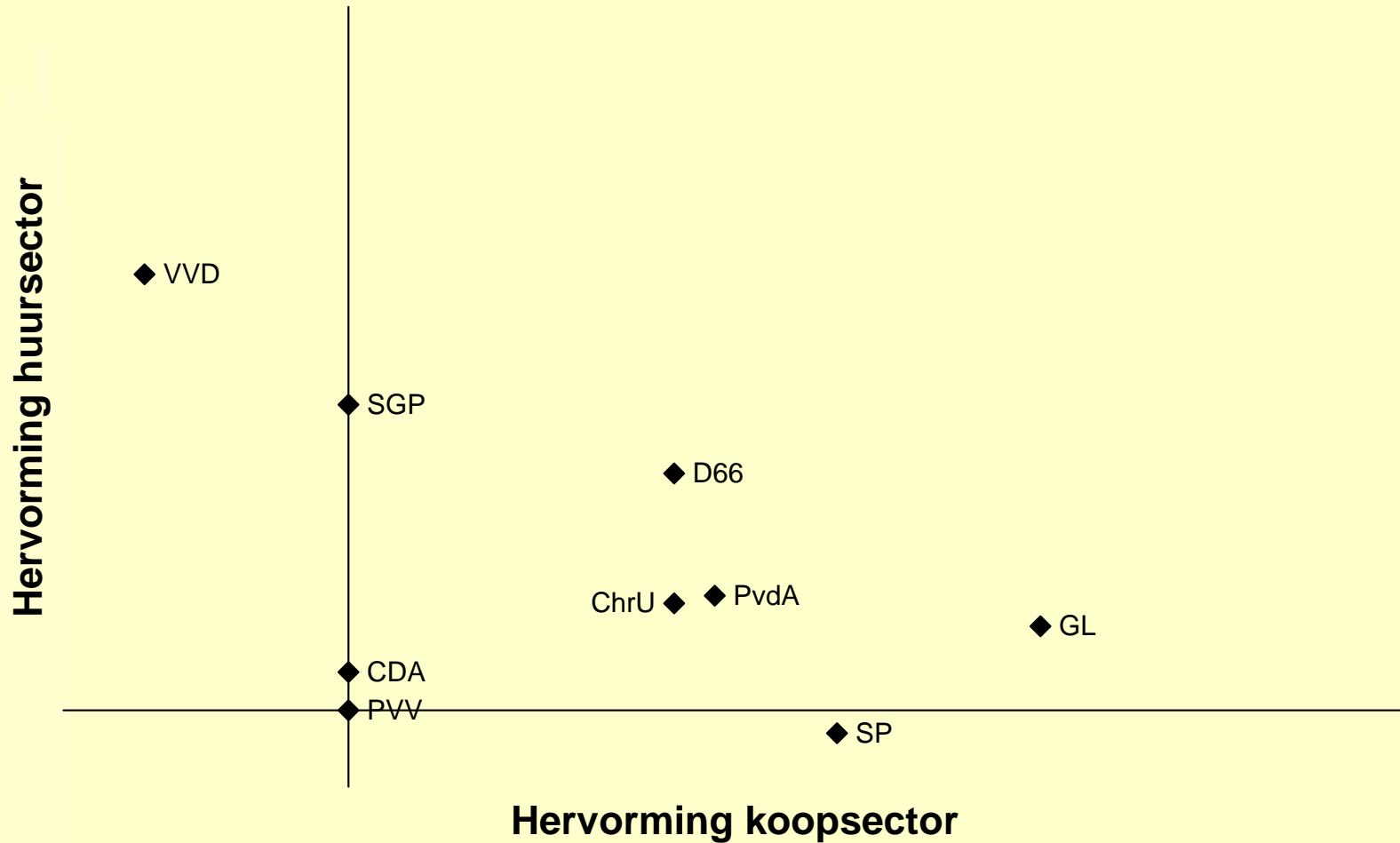


# Effect op welvaart

- Netto welvaartswinst op lange termijn:  
7½ mld euro (2005) → 1,4% BBP
- Waarvan:
  - ▶ Rijksoverheid
    - +15½ mld afschaffen koopsubsidies en huurtoeslag
    - 15½ mld verlaging inkomstenbelasting
    - 4¼ mld invoering woontoeslag
  - ▶ Verhuurders
    - + 9¼ mld extra huurinkomsten
  - ▶ Huishoudens
    - 5 mld inkomenseffect
    - +7½ mld doelmatigheidswinst woningmarkt
    - + PM verhuismarkt, arbeidsmarkt
- No pain, no gain!
  - ▶ Pijn nu voor de huishoudens van nu.
  - ▶ Welvaartswinst op lange termijn voor volgende generaties.

# Woningmarkthervorming in de verkiezingsprogramma's

VOGON symposium:  
Tijd voor keuzes

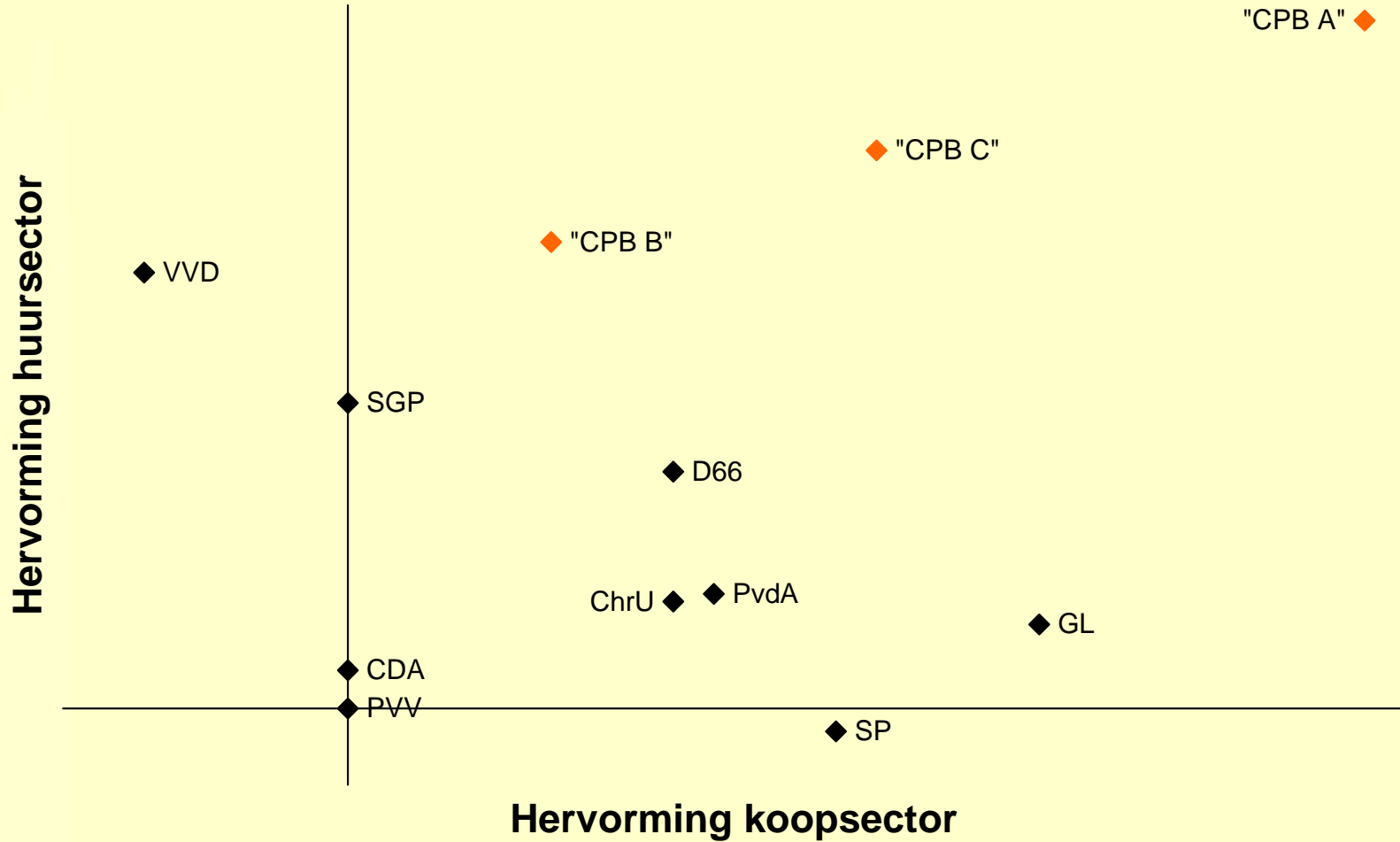


cpb

VOGON symposium:  
Tijd voor keuzes

12 november  
2010

# ... en de CPB varianten



# Maatregelen coalitieakkoord

---

- Stijging maximaal redelijke huur in tien duurste COROP gebieden (+110 euro per maand)
- Huren mogen maximaal 5% per jaar + inflatie stijgen voor huishoudens met een bruto inkomen van meer dan 43 dzd euro.
- Verhuurders met meer dan 10 woningen dragen vanaf 2015 in totaal  $\frac{3}{4}$  mld euro bij aan huurtoeslag.

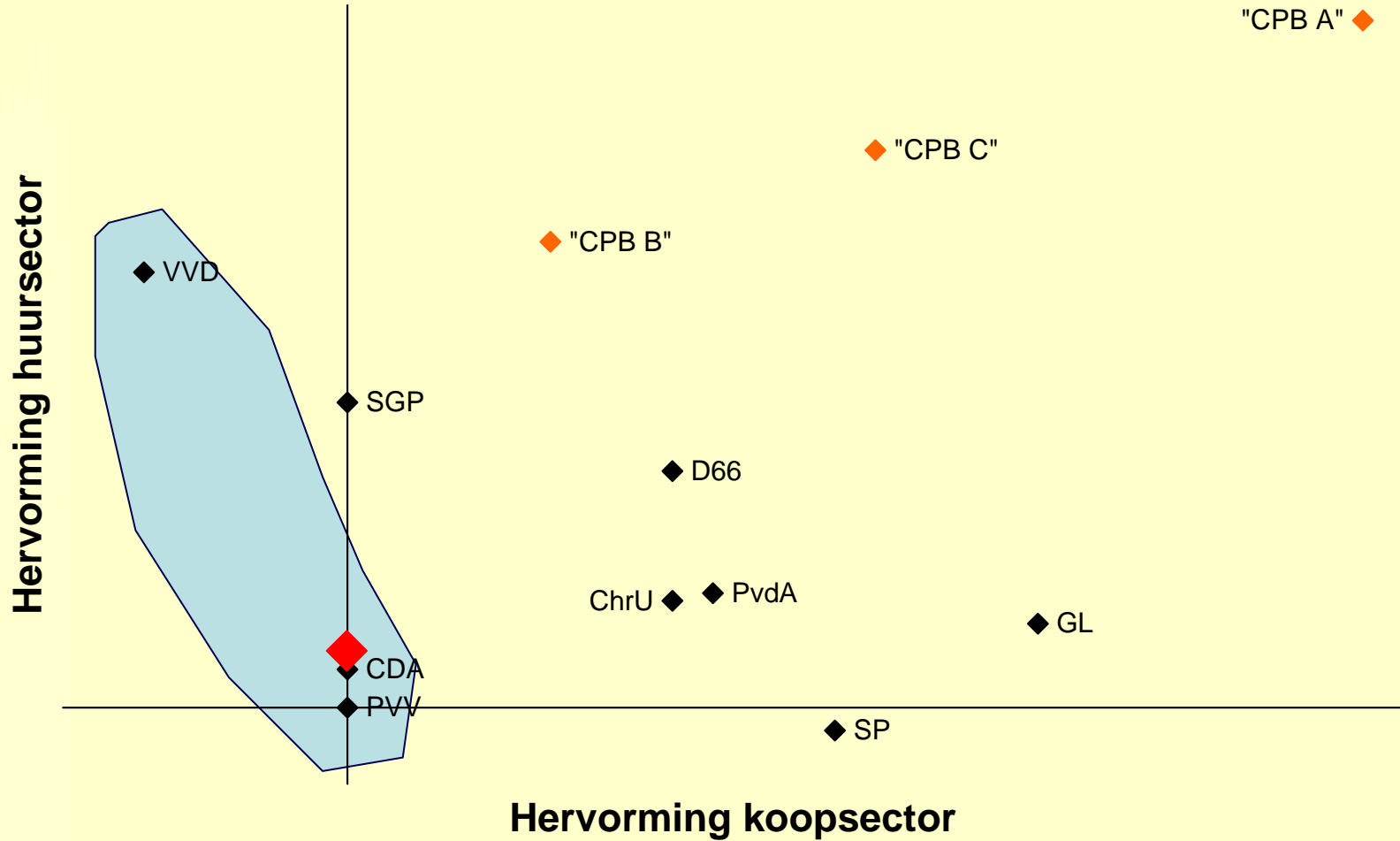
# Woningmarkteffecten

---

- Huren structureel met gemiddeld 7% omhoog. Dit verschilt echter tussen COROP-gebieden.
- Aanbod van huurwoningen stijgt structureel met 3,8%.
- Extra aanbod huurwoningen drukt de prijzen van koopwoningen met 1%.

# De coalitie en het regeerakkoord

VOGON symposium:  
Tijd voor keuzes



# Kanttekeningen bij maatregelen

---

- Stapje goede kant op voor huurmarkt, maar ...
- Maatregelen leiden tot vreemde grenseffecten
  - ▶ Identieke huurwoning kan honderd meter verderop veel duurder zijn.
  - ▶ Kan zelfs gelden voor naast elkaar liggende identieke huurwoningen (via inkomensgrens).
- Extra segmentering huurmarkt
- Selectie van 'dure' gebieden hangt sterk af van gekozen criterium
- (Hoe) gaat de verhuurdersheffing werken?
- Onzekerheid over fiscale behandeling eigen woning nu weg?

