

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

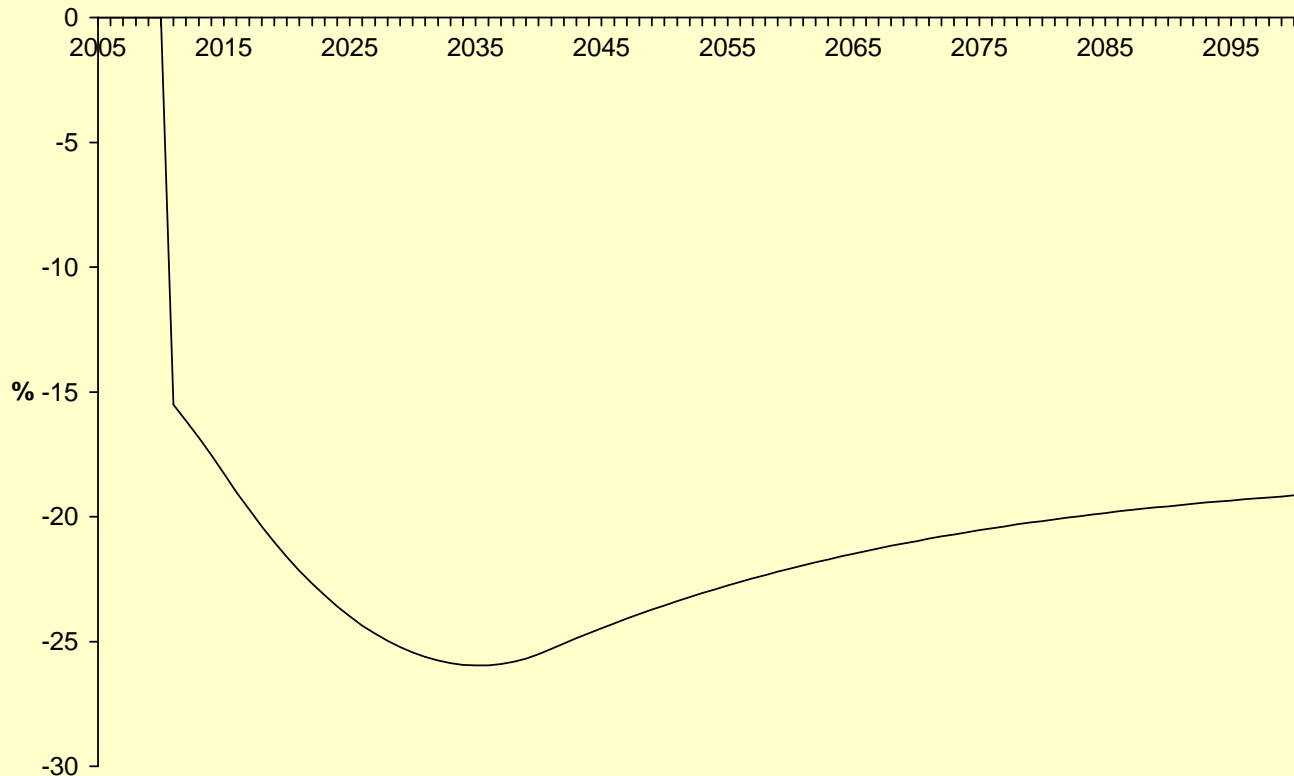
- Woontoeslag: inkomenstoeslag voor huurders en kopers met een laag inkomen voor koopkracht
- Eventueel: objectsubsidie vanuit paternalistisch oogpunt
- Extra huurinkomsten verhuurders inzetbaar voor financieren nieuwe regelingen
- Geleidelijke invoering

Effecten van hervorming van het woonbeleid

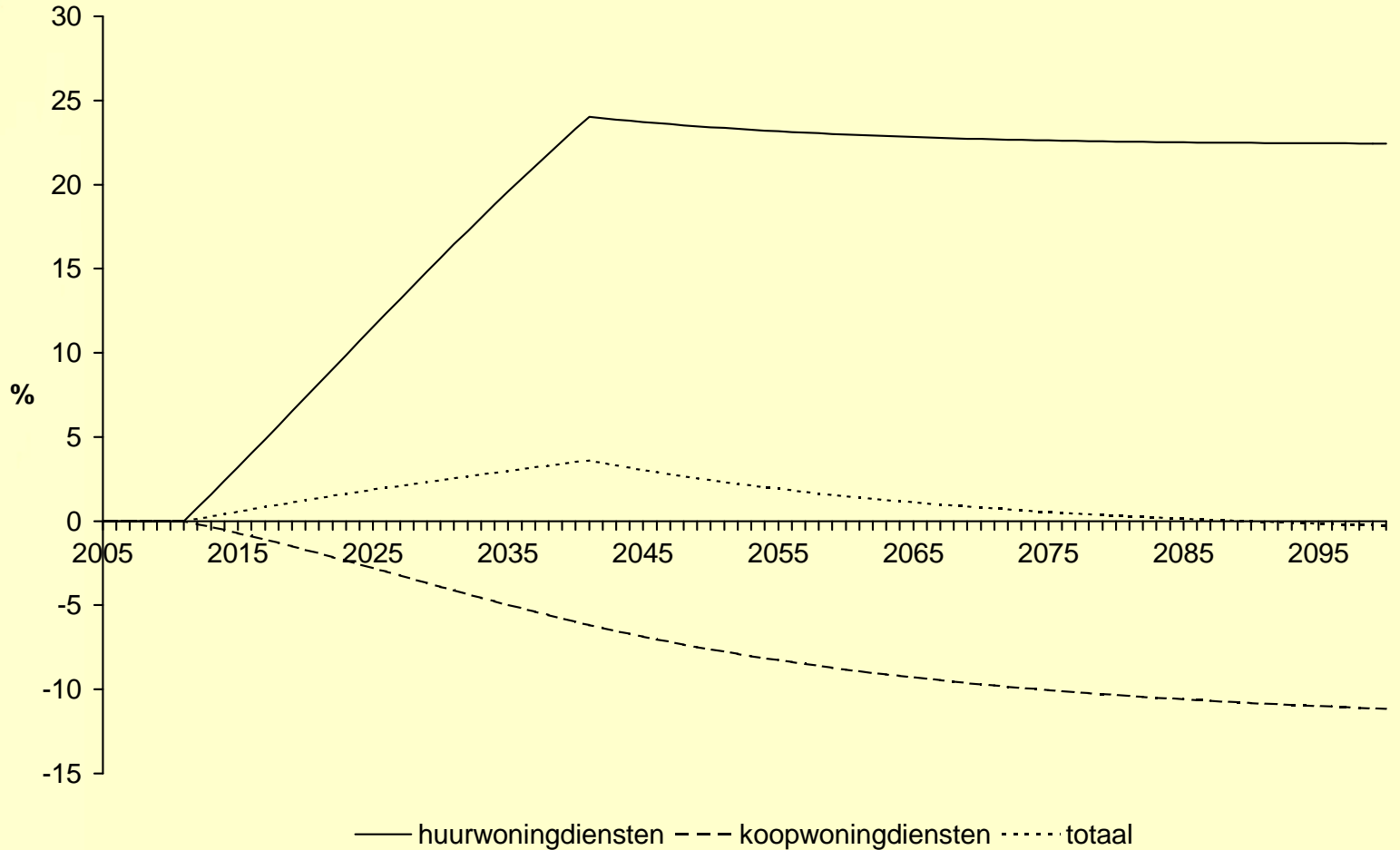
- CPB woningmarktmodel
 - ▶ “Dubbel drie-sectoren voorraadaanpassingmodel”
 - ▶ Woningdiensten, huizenmarkt, nieuwbouw
 - ▶ Koop en huur
 - ▶ Interactie tussen koop en huur via vraag en aanbod
 - ▶ Prijsregulering huur vs vrije prijsvorming koop
 - ▶ Verwachtingsvorming en aankondigingseffecten

Effect op huren en huizenprijzen

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



Effect op volumes

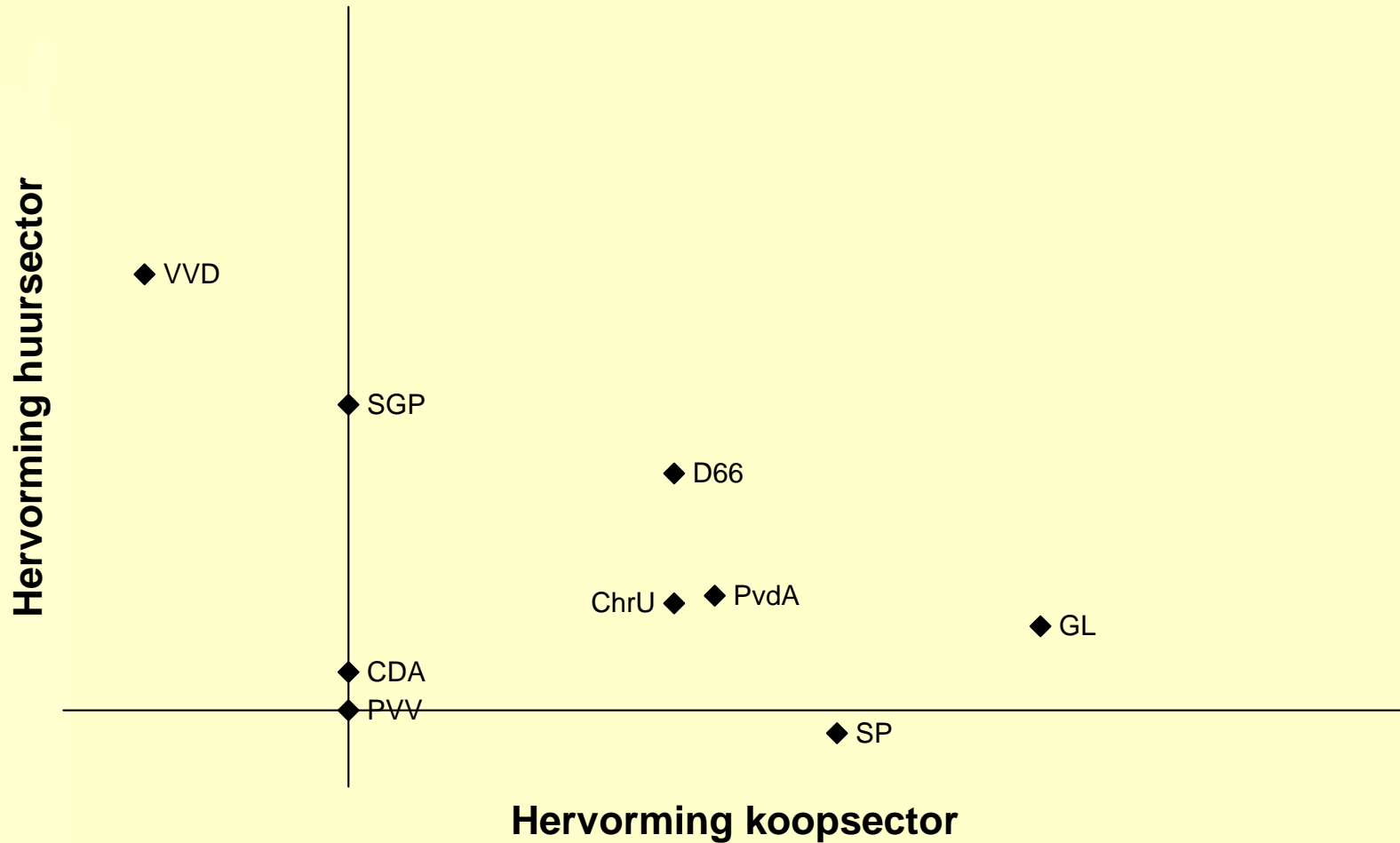


Effect op welvaart

- 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

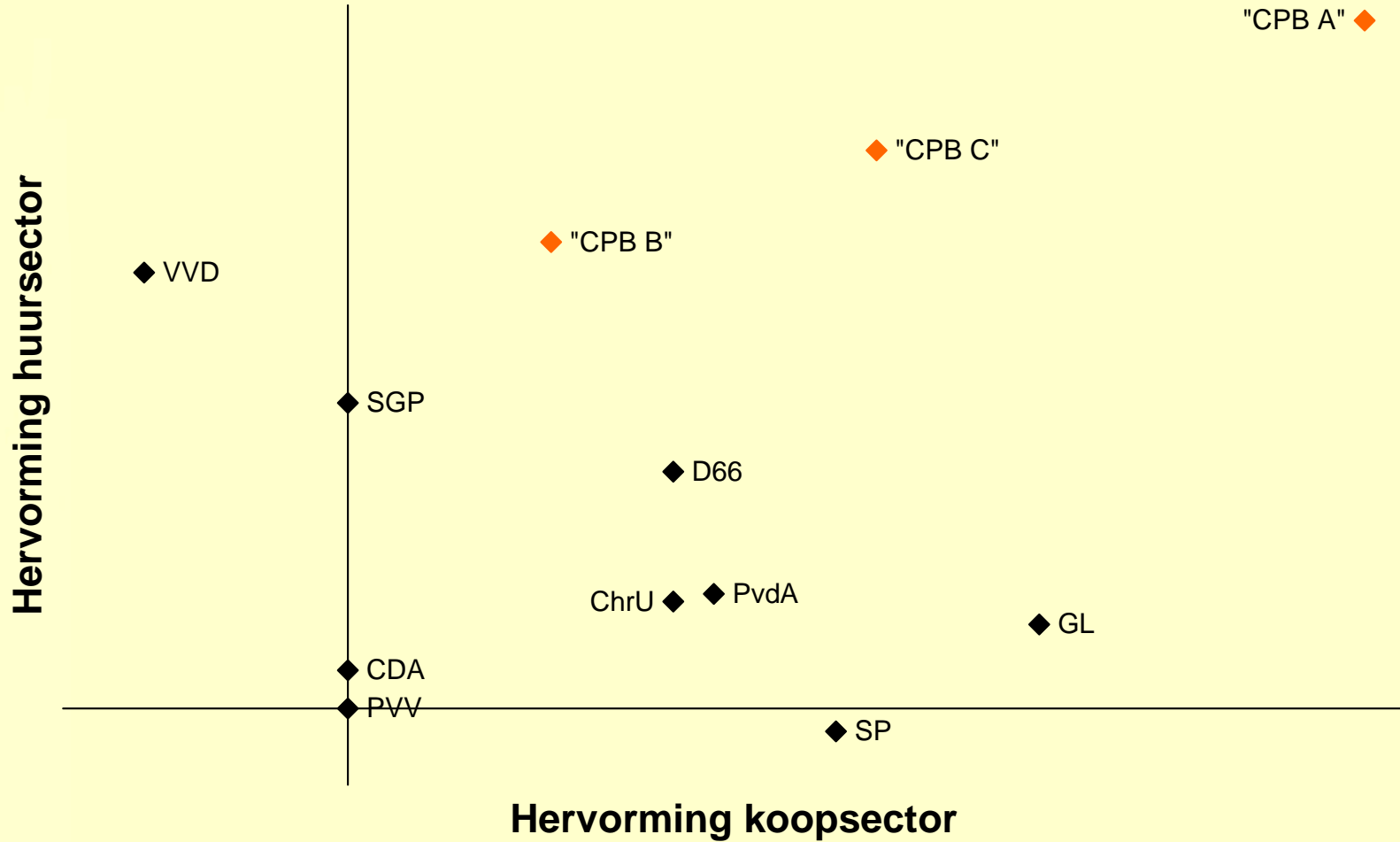
VOGON symposium:
Tijd voor keuzes



cpb

... en de CPB varianten

VOGON symposium:
Tijd voor keuzes



Maatregelen coalitieakkoord

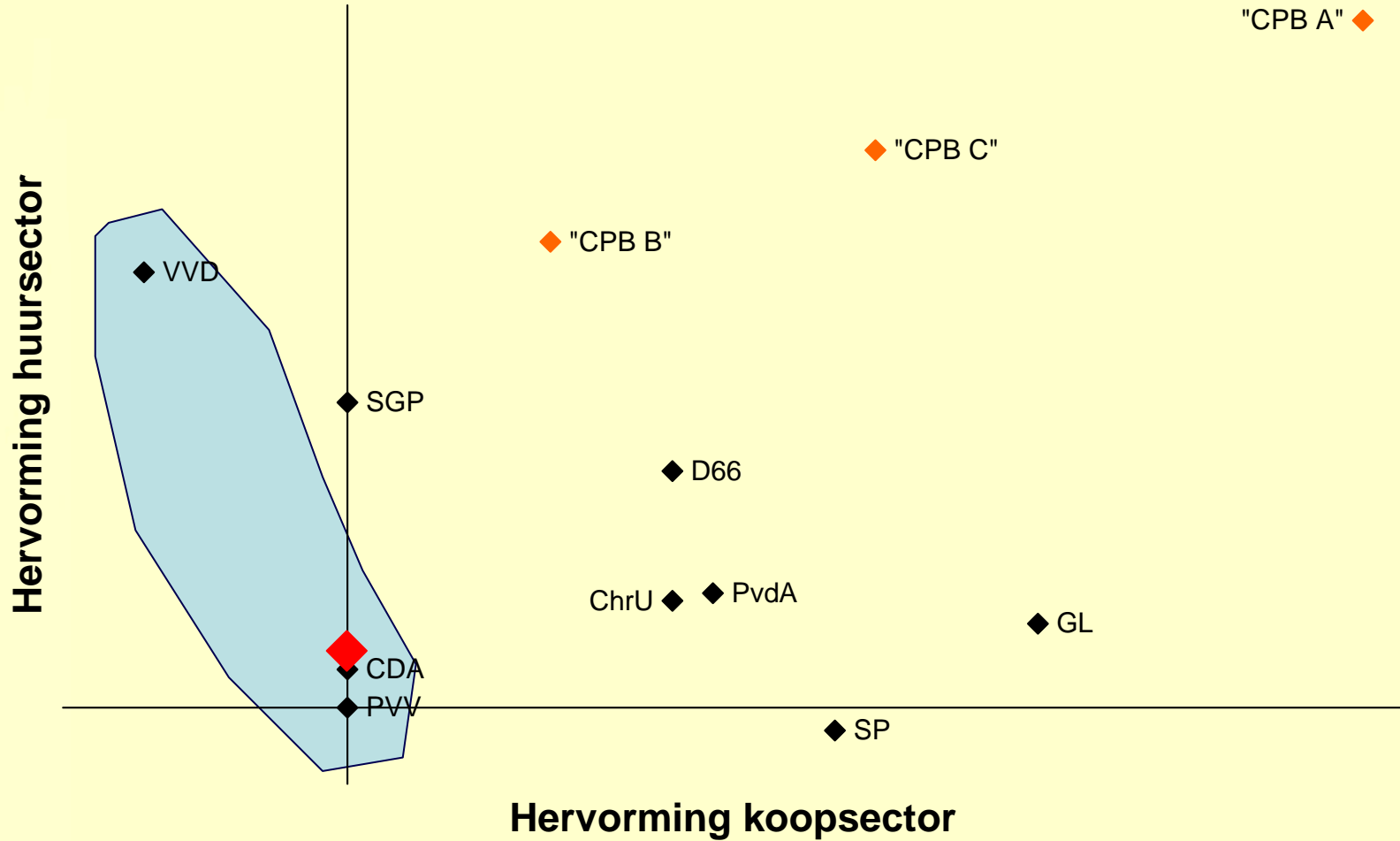
- Stijging maximaal redelijke huur in tien duurste COROP gebieden (+110 euro per maand)
- Huren mogen maximaal 5% per jaar + inflatie stijgen voor huishoudens met een bruto inkomen van meer dan 43 dzd euro.
- Verhuurders met meer dan 10 woningen dragen vanaf 2015 in totaal $\frac{3}{4}$ mld euro bij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

