

#Stembuzz | Economisch Bureau & Sector Advisory | 16 maart 2021

#Stembuzz – Kritische beschouwing van de woningmarktplannen

**Philip Bokeloh en Madeline Buijs**

**Tel: +31 (0)6 45 18 29 61 / [philip.bokeloh@nl.abnamro.com](mailto:philip.bokeloh@nl.abnamro.com)**

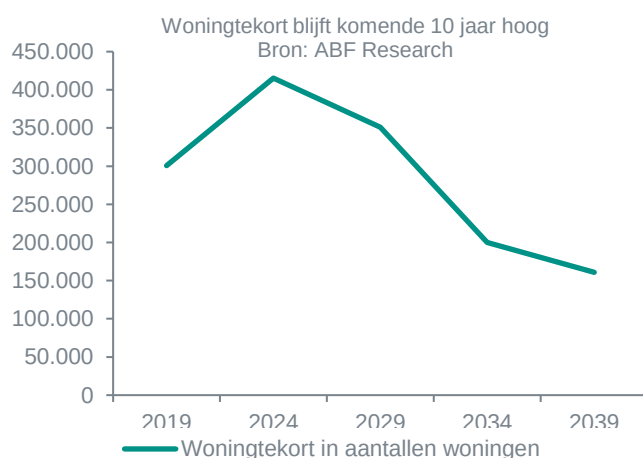
**Tel: +31 (0)6 10 97 17 86 / [madeline.buijs@nl.abnamro.com](mailto:madeline.buijs@nl.abnamro.com)**

Hoe worden de problemen op de woningmarkt opgelost? Afgaand op de verkiezingsprogramma's zijn de meeste partijen het op hoofdlijnen met elkaar eens over de manier waarop het woningtekort aan te pakken, al zijn de aannames over de effectiviteit van de maatregelen volgens ons soms overspannen. Over de fiscaliteit rondom de woningmarkt zijn de meningen verdeeld volgens het traditionele linksrechtsschema. Zoals blijkt uit de door de laatste twee kabinetten doorgevoerde beperkingen van de hypotheekrenteaftrek, hoeft dit aanpassing niet in de weg te staan.

*Deze publicatie is onderdeel van een serie van ABN AMRO over de verkiezingen. Hierin bespreken wij economisch relevante onderwerpen die in de partijprogramma's, debatten en dergelijke de revue passeren. Overige publicaties uit deze serie zijn onderaan dit artikel te vinden.*

### Hardnekkig tekort

De woningmarkt is een heet hangijzer binnen de Nederlandse politiek. Het woningtekort is inmiddels opgelopen tot



330.000 woningen. Naar verwachting zal dit verder oplopen naar ruim 415.000 woningen in 2024 voordat het tekort terugloopt. Vooral starters en mensen met een middeninkomen hebben moeite een geschikt huis te vinden. Zowel in het koop- als in het huursegment heerst schaarste. Doordat de bevolking groeit en huishoudens gemiddeld kleiner worden, zal de vraag naar woningen verder toenemen. Volgens de ramingen zijn er de komende tien jaar een miljoen nieuwe woningen nodig.

Deze nieuwe woningen dienen bovendien aan strenge energie- en milieueisen te voldoen in verband met de klimaatdoelen. In dat kader is het ook zaak de

bestaande voorraad te verduurzamen en te beschermen tegen verzakkingen, paalrot en overstromingen. Hier komt bij dat de behoefte aan geschikte woningen voor ouderen door de vergrijzing groeit. Kortom, er wacht een meerledige opgave: de woningvoorraad uitbreiden én de kwaliteit ervan verhogen.

### **Meer centrale regie**

Een belangrijke belemmering bij de bouw van nieuwe woningen vormt de ruimtelijke ordening. Na jaren van decentralisatie van verantwoordelijkheden naar gemeenten en provincies slaat de pendule nu terug naar centralisatie van het beleid richting het Rijk. De meeste politieke partijen kiezen voor meer overheidsregie. De verantwoordelijkheid voor het aantal opgeleverde woningen komt dan bij een speciaal daarvoor aangestelde minister en diens ministerie.

De veronderstelling is dat het Rijk zo meer druk kan uitoefenen op gemeenten om woningen te bouwen wanneer het aantal realisaties tegenvalt. Ook zou het Rijk beter in staat zijn de belangen van de woningbouw te behartigen bij elkaar bijtende ruimteclaims. Of dat in praktijk ook zo uitpakt, valt nog te bezien. Het Rijk heeft al ruime mogelijkheden om lokaal beleid bij te sturen. Het gebruikt deze bevoegdheid echter zelden, omdat bij ruimtelijke-ordeningsvraagstukken maatwerk nodig is die kennis van de lokale situatie verlangt. Meer centrale regie vereist dus veel mankracht. Daar is vooralsnog door de partijen geen geld voor gereserveerd.

### **Eenvoudigere procedures**

Een andere pijler onder de plannen is stimulering van de bouw door procedures te vereenvoudigen. Vaak wordt dit opgevat als minder regels. Het mantra van minder regels klinkt al jaren. Maar al jaren lukt het niet regels weg te nemen. Er komen er juist meer bij. De reden daarvoor is dat al die regels een maatschappelijk doel hebben, bijvoorbeeld het beschermen van de belangen van omwonenden, of de volksgezondheid en de kwaliteit van het milieu bewaken. Regels hebben dus nut. Deze afschaffen is niet de te volgen weg.

Wat wel kan helpen is de regels die er zijn, in een overzichtelijk kader te plaatsen. Regels stroomlijnen in heldere procedures is nog niet eenvoudig, zoals de moeizame totstandkoming van de Omgevingswet bewijst. Een voorbeeld van bescheidener omvang is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Ook deze wordt door sommigen verfoeid. Maar deze Ladder afschaffen, zoals regelmatig gepropageerd, biedt geen oplossing. Het verschuift hooguit het probleem. In plaats daarvan is het beter te kijken of deze verder kan worden gestroomlijnd.

### **Prikkels voor gemeenten**

Meer prikkels voor gemeenten om woningen te bouwen zijn eveneens kansrijk. Maar dan denken wij wel aan andere prikkels dan die de partijen voorstellen. Diverse partijen kiezen voor een reeks bestuurlijke en juridische instrumenten, die gemeenten in staat stellen meer invloed uit te oefenen op de woningbouw. Maar gemeenten hebben al de nodige zeggenschap over waar en wat te bouwen. Dat doen zij via bestemmingsplannen, woonvisies, grondbeleid en wat al niet meer. Wat ontbreekt zijn de juiste financiële prikkels.

Politieke partijen vinden dat gemeenten een actievere rol moeten spelen bij het bouwrijp maken van grond. Maar gemeenten doen dit al volop. Daarnaast brengt een nog actiever grondbeleid financiële risico's met zich mee. Het lijkt ons wijzer om gemeenten meer belastingautonomie te geven en wel op zo'n manier dat zij een sterkere prikkel ervaren om woningen te bouwen. Denk bijvoorbeeld aan een planbatenregeling, waarbij gemeenten bij wijziging van de bestemming een deel van de grondwaardestijging kunnen afroemen. Hierdoor wordt het voor gemeenten aantrekkelijk om grond voor woningen aan te wijzen en kan het bouwtempo omhoog.

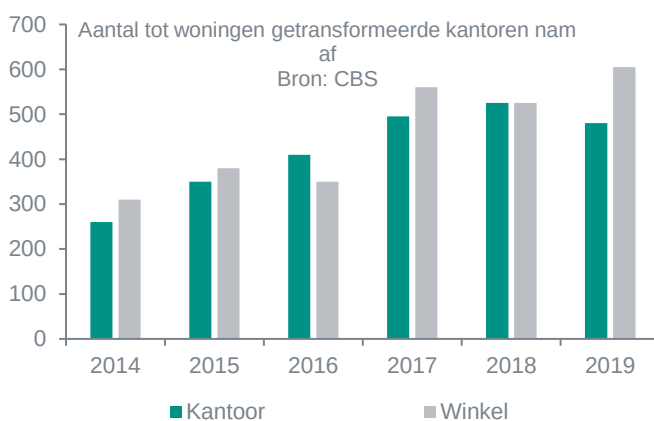
## Financiële ondersteuning

Partijen denken verder aan financiële prikkels om te voorkomen dat de bouw terugvalt, zoals tijdens de financiële crisis in de periode 2009-2013. In die periode vielen veel bouwbedrijven om. De arbeidsmarkt verslechterde dusdanig dat bouwvakkers de sector noodgedwongen de rug toekeerden en jonge leerlingen voor andere opleidingen kozen. Toen de vraag vervolgens aantrok, was er een tekort aan bouwcapaciteit.

Met fondsen, garanties en subsidies willen partijen herhaling voorkomen. Partijen benadrukken bij de besteding daarvan het belang van (om)scholing en willen de innovatie in de bouw aanmoedigen. Een modulaire, op industriële leest geschoeide bouwsector kan het woningbouwproces immers sneller en goedkoper maken. Dit biedt volgens ons zeker goede aanknopingspunten. Voorwaarde daarbij is wel dat er oog blijft voor de kwaliteit en de diversiteit van de nieuwbouw. Een aantrekkelijke woonomgeving is tenslotte een waarborg voor de leefbaarheid op lange termijn.

## Kantoren en winkels transformeren

Verder zetten politieke partijen in op transformatie van winkels en kantoren. Tijdens de pandemie is thuis werken en



online winkelen in een stroomversnelling gekomen. Een verschuiving die waarschijnlijk structureel is. Dit betekent dat er kantoor- en winkelruimtes vrij komen die kunnen worden getransformeerd. Dit zal extra woningen opleveren, onder meer voor de al dan niet tijdelijke huisvesting van specifieke doelgroepen zoals studenten en statushouders, en biedt kansen om de leefbaarheid van sommige buurten te verbeteren.

De afgelopen jaren zijn er reeds veel woningen gerealiseerd via transformatie. Bij de beslissing om te transformeren zijn de ligging en de bouwwijze cruciaal.

Die zijn namelijk bepalend voor de transformatiekosten,

de toekomstige huuropbrengsten en daarmee het financiële rendement van de investering. In dit licht moeten wij oppassen voor te hoog gespannen verwachtingen. Slechts een deel van de leegstaande kantoor- en winkelruimtes leent zich voor transformatie. Vooral het ombouwen van winkels kan hoge kosten met zich meebrengen, waardoor het voor de eigenaar vaak niet aantrekkelijk is.

## Beleggers uit de gratie

Het afgelopen decennium zijn corporaties voortdurend in hun bewegingsruimte beperkt. Mede op last van de Europese Commissie - die een gelijk spelveld wilde creëren ten opzichte van particuliere verhuurders - moesten zij zich concentreren op het sociale huursegment. Daarnaast kregen corporaties te maken met de verhuurdersheffing en andere lastenverzwaringen die hun mogelijkheden om te investeren beperkten. Zo zou er ruimte ontstaan voor nieuwbouw door particuliere verhuurders.

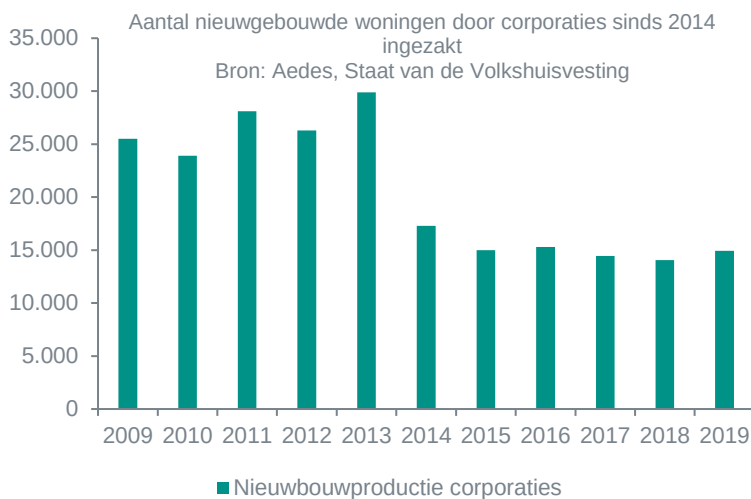
Particuliere verhuurders krijgen echter met moeite een voet tussen de deur bij gemeenten. Het aantal door hen opgeleverde nieuwbouwwoningen blijft achter bij de verwachtingen. Dat het aandeel van de woningvoorraad in handen van beleggers desondanks stijgt, komt doordat beleggers bestaande woningen kopen, daartoe aangemoedigd door de lage rente, de fiscale voordelen en de lage vergoeding op spaargeld. Hun belangstelling gaat veelal uit naar woningen

waar ook starters zich op richten. Omdat dit politiek gevoelig ligt, staan partijen inmiddels veel kritischer tegenover beleggers.

De politiek is de beleggers minder gunstig gezind. Sommige partijen opperen de overdrachtsbelasting voor niet eigenaren, die begin dit jaar al omhoog ging van 2 procent naar 8 procent, verder te verhogen, de huren in de vrije sector te reguleren en een woonplicht in te voeren. Dit zorgt ervoor dat beleggen in huurwoningen minder aantrekkelijk wordt. Spijtig daarbij is dat politieke partijen geen onderscheid maken tussen de verschillende typen particuliere verhuurders. Het aanbod van huurwoningen zal hierdoor niet verder stijgen of mogelijk zelfs dalen, wat de huurprijzen op langetermijn kan verhogen. Dit terwijl juist meer nieuwe huurwoningen nodig zijn voor een gezonde woningmarkt en beleggers daarbij een belangrijke rol kunnen spelen.

### Corporaties terug in beeld

Corporaties daarentegen winnen aan populariteit. Diverse politieke partijen zien in de corporaties een geschikte partij om



straks - mocht de activiteit in de bouwsector terugvallen - anticyclisch te investeren. Het favoriete middel om corporaties zo ver te krijgen, is kortingen verlenen op de verhuurderheffing in ruil voor investeringen in nieuwbouw, verduurzaming en ouderenwoningen. Daarnaast moet er meer ruimte komen om in het middenhuursegment te bouwen.

Of corporaties hierdoor daadwerkelijk meer zullen investeren, moet nog blijken. Tegenover de kortingen op de verhuurderheffing staan namelijk achterblijvende huurinkomsten als gevolg van

de huurbepalingen. Heel veel financiële ruimte komt er dus niet bij. Verder blijkt dat meer financiële ruimte nog geen afdoende voorwaarde is voor meer nieuwbouw. Ook corporaties met grotere buffers waren de afgelopen jaren terughoudend met investeren. Dit suggereert dat er ook andere belemmeringen zijn zoals een gebrek aan bouwcapaciteit en hoge bouwkosten.

### Het H-woord

Bij de voorgaande verkiezingen hing het H-woord in de lucht. De daarop volgende kabinetsperiodes zijn vervolgens ook vergaande veranderingen doorgevoerd ten aanzien van de fiscale behandeling van de eigen woning. Deze keer krijgt het thema veel minder aandacht. Dit ondanks het feit dat nationale en internationale institutionele partijen, waaronder DNB en het IMF, aandringen op verdere aanpassingen. Het zijn vooral de meer links georiënteerde partijen die voorstellen doen in deze richting. Die pleiten voor een vermindering of zelfs afschaffing van de hypotheekrenteaftrek, soms in combinatie met een lager eigenwoningforfait en een verschuiving van de eigen woning naar box 3. Woningeigenaren krijgen enige compensatie voor deze lastenverzwaring via lagere inkomensbelastingen.

Voor starters zijn er dit keer nauwelijks nieuwe maatregelen. Slechts twee voorstellen springen in het oog: 1) starters kunnen een deel van hun hypotheek renteloos financieren; 2) starters krijgen een deel van de aankoop prijs terug in de vorm van een bij verkoop terug te betalen premie. Voor beide voorstellen geldt dat deze de huizenprijzen verder opdrijven en nauwelijks starters aan een nieuwe woning helpen. Het zou ons dan ook verbazen als deze voorstellen doordringen tot het coalitieakkoord. Een grotere kans dichtten wij toe aan de voorstellen om de schenkingsvrijstelling te verlagen of zelfs te schrappen. Op de VVD na hebben vrijwel alle partijen dit punt in hun verkiezingsprogramma opgenomen.

## Andere publicaties uit deze serie

- [Verkiezingen en rente](#)
- Energietransitie – meerdere artikelen, **vanaf de week van 8 maart**.
- Arbeidsmarkt – **Week van 15 maart**
- Minimumloon – **Week van 15 maart**
- Stikstof – **Week van 22 maart**
- Groeifonds – **Week van 22 maart**
- Brede welvaart – **week van 22 maart**

*De in deze publicatie neergelegde opvattingen zijn gebaseerd op door ABN AMRO betrouwbaar geachte gegevens en informatie. Door de onzekerheid over het verloop van het coronavirus zijn deze verwachtingen met meer onzekerheid omgeven dan gebruikelijk. Noch ABN AMRO, noch functionarissen van de bank kunnen aansprakelijk worden gesteld voor in deze publicatie eventueel aanwezige onjuistheden. De weergegeven opvattingen en prognoses houden niet meer in dan onze eigen visie en kunnen zonder nadere aankondiging worden gewijzigd. Het gebruik van tekst of cijfers uit deze publicatie is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.*

*Teksten zijn afgesloten op 15 maart 2021 © ABN AMRO*

