

2 oktober 2019

Lage rente aanjager woningmarkt

Philip Bokeloh

Econoom

Tel: +31 (0)20 383 2657

- **Verdere rentedaling steun voor woningprijzen en -transacties**
- **Kabinet trekt veel geld uit voor bouw nieuwe woningen**
- **Gevolgen van stikstofbesluit voor woningbouw nog onduidelijk**

De meest recente woningmarkt cijfers vallen iets gunstiger uit dan wij hadden verwacht. Het aantal transacties op jaarbasis is sinds begin 2019 min of meer gestabiliseerd. Ook de prijsontwikkeling blijkt iets gunstiger dan voorzien. Deze beter dan verwachte cijfers vormen voor ons aanleiding om de transactieramingen voor dit jaar licht naar boven bij te stellen, van een 5%-daling naar een stabilisatie.

Een belangrijke oorzaak van de meevallende resultaten is de lage rente. Centrale banken zijn van koers veranderd en verruimen het monetair beleid. Hierdoor daalt de rente. Ook de hypotheekrente staat lager, wat bijdraagt aan een betere betaalbaarheid van koopwoningen. Dit sterkt het vertrouwen bij huizenkopers, zoals is terug te zien in de recente woningmarkt cijfers.

De centrale banken hebben hun koers veranderd vanwege de economische situatie. De conjuncturele vooruitzichten zijn namelijk verslechterd onder invloed van de handelsoorlog tussen China en de VS, de onrust in het Midden-Oosten en de nog altijd dreigende brexit. De verzwakking van de economie zal haar weerslag hebben op de woningmarkt. Dat is dan ook de reden dat wij vasthouden aan onze ramingen voor volgend jaar.

Verder is er onzekerheid over de gevolgen van het stikstofbesluit voor de woningbouw. De regering heeft op Prinsjesdag aangekondigd geld uit te trekken voor de bouw van nieuwe woningen. Maar of dit volstaat om de doelstelling van 75.000 woningen per jaar te behalen, valt te bezien, zeker tegen de achtergrond van het stikstofbesluit. Als de woningbouw inderdaad achterblijft, zal de doorstroming verder onder druk komen en zullen er minder transacties zijn. Daarnaast zouden de prijsstijgingen door de toenemende woningkrachte hoger kunnen uitvallen dan nu geraamd.

Ramingen prijsontwikkeling en transacties

	Transacties (% j-o-j)	Prijzen (% j-o-j)
2018	-5	9
2019	0 (-5)	6
2020	-5	3

Bron: ABN AMRO Economisch Bureau (eerdere raming tussen haakjes)

Prijzen blijven stijgen

De gemiddelde koopsom van bestaande woningen is in het tweede kwartaal gestegen naar EUR 303.000. Wel zijn er forse regionale verschillen. Een woning in de provincie Groningen is met EUR 213.000 beduidend goedkoper dan een woning in Noord-Holland, waar de gemiddelde koopsom op EUR 388.000 ligt. De gemiddelde koopsom in de Randstad is sinds 2008 beduidend harder gestegen dan in de rest van het land.

Prijspeil fors gestegen ten opzichte van 2008

Gemiddelde koopsom in duizend euro

	2e kwartaal 2008	2e kwartaal 2019
Noord-Holland	297	388
Utrecht	299	367
Noord-Brabant	275	307
Nederland	254	303
Zuid-Holland	237	301
Gelderland	266	292
Flevoland	217	263
Overijssel	222	255
Limburg	207	241
Zeeland	204	239
Drenthe	217	237
Friesland	204	233
Groningen	186	213

Bron: CBS

Dat het prijspeil in de Randstad harder is gestegen, komt vooral door de aanhoudend sterke prijsstijgingen in de grote steden. De prijsstijging daar is geleidelijk uitgewaaierd; eerst over de omliggende gemeenten, daarna over de rest van het land. Op basis van de meest recente cijfers, stijgen de huizenprijzen in de vier grote steden nog steeds harder dan het landelijk gemiddelde. Het verschil wordt echter kleiner.

In Amsterdam ligt de prijsstijging inmiddels zelfs onder het landelijk gemiddelde. Dit stemt overeen met eerder [onderzoek van het IMF](#), waaruit blijkt dat internationale huizenmarkten meer gelijke tred houden dan vroeger. Dit zou vooral terug te zien zijn in de prijsontwikkeling van hoofdsteden. Gegevens van de Dallas Fed wijzen uit dat mondiaal de huizenprijsstijging begint af te vlakken.

De matiging van de prijsstijging, die in het buitenland al in 2017 inzette, manifesteert zich sinds eind vorig jaar ook in Nederland. Vorig jaar augustus stegen de prijzen nog met 9,4%. Dit jaar bedroeg de stijging in augustus nog maar 5,7%. Al met al ligt de prijsstijging op dit moment iets hoger dan wij eerder dit jaar verwachtten. Dat vergroot de kans dat de uiteindelijke prijsstijging voor dit jaar iets boven onze raming van 6% zal uitkomen.

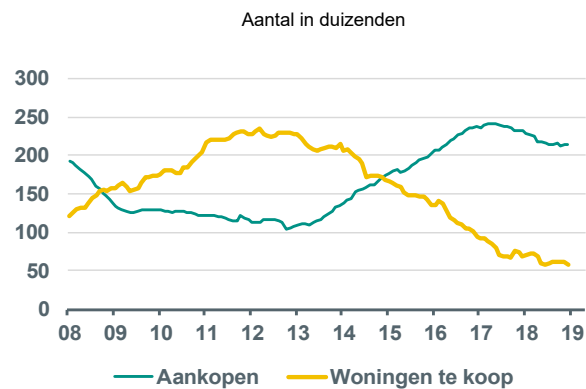
Ook ten aanzien van het aantal transacties geldt dat de uitkomsten iets gunstiger zijn dan eerder verwacht. In de twaalf maanden tot en met augustus hebben 214.000 aankopen plaatsgevonden, 8% minder dan in de twaalf maanden tot en met augustus

2018. Deze afname is echter vooral toe te schrijven aan de scherpe daling eind vorig jaar. Vanaf januari is het aantal aankopen min of meer gestabiliseerd.

Weinig te kiezen

Al met al is de woningmarkt erg krap. De voorraad woningen te koop blijft slinken, zij het minder hard dan voorheen. Op basis van cijfers van huizenzoeker.nl was het aanbod in augustus nog maar 57.000 woningen groot. Een groot deel van het aanbod bestaat uit woningen in het hogere prijssegment. De gemiddelde vraagprijs lag in augustus op EUR 418.000. Voor alleenstaande woningzoekers met een modaal inkomen zijn er nauwelijks koopwoningen beschikbaar. Uit een analyse van [De Hypotheker](http://DeHypotheker.nl) blijkt dat bij slechts één op de twintig aangeboden woningen de vraagprijs lager is dan de maximale hypotheek die zij kunnen krijgen.

Gering woningaanbod beperkt het aantal transacties



Bron: CBS en huizenzoeker.nl

De verhouding tussen het aantal woningen te koop en het aantal woningaankopen is historisch laag, wat duidt op woningkrapte. Op basis van deze maatstaf is de krapte het grootst in de Randstad. Iets minder nijpend is de situatie in Zeeland, Limburg en Drenthe. Bij gebrek aan aanbod vinden de woningen die te koop komen, snel een nieuwe eigenaar. NVM-cijfers bevestigen dat woningen inderdaad maar zeer kort te koop staan. De woningen die de bij de NVM aangesloten makelaars in het tweede kwartaal verkochten, stonden gemiddeld 38 dagen te koop, 6 dagen minder dan in het voorgaande kwartaal en 44 dagen minder dan het historisch gemiddelde.

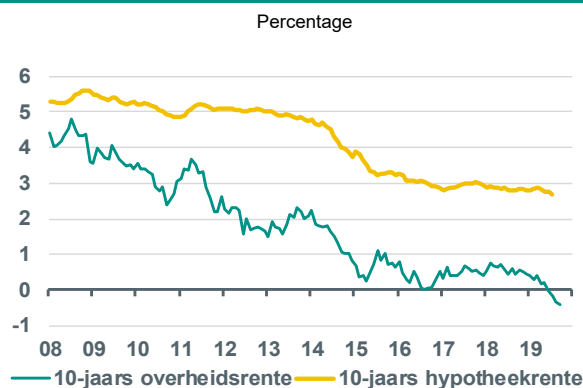
Als gevolg van de aanhoudende krapte moeten kopers vaak boven de vraagprijs bieden om kans te maken op een woning. Volgens de NVM was dit in het tweede kwartaal bij 39% van de transacties het geval, drie keer zo vaak als het historisch gemiddelde, dat op 13% staat. Doordat overbieden een gangbare praktijk is geworden, ligt de aankoopprijs inmiddels gemiddeld 0,5% boven de vraagprijs. Dit heeft zich niet eerder voorgedaan, wat onderstreept hoe uitzonderlijk de huidige situatie is. Wanneer kopers boven de vraagprijs bieden, kunnen zij geen hypotheek opnemen voor het bedrag boven de vraagprijs. Dit betekent dat zij meer eigen middelen moeten inbrengen bij aankoop van hun woning.

Vertrouwen licht verbeterd, maar broos

Als gevolg van het geringe woningaanbod hebben kopers weinig keus. Mede daarom is hun vertrouwen in de woningmarkt de afgelopen jaren gestaag afgenomen. In maart wees de vertrouwensindicator van Vereniging Eigen Huis voor het eerst sinds 2014 op enig pessimisme. Maar vanaf mei is het vertrouwen weer nipt positief.

De verbetering hangt samen met de renteontwikkeling. Vanaf eind vorig jaar daalt de rente op staatsobligaties. De rente op een 10-jaars Nederlandse staatslening is momenteel -0,4%, één procentpunt lager dan een jaar geleden. Dankzij de gunstige condities op financiële markten kunnen ook banken goedkoper aan geld komen. De hypotheekrente blijft dalen. In juli bedroeg de gemiddelde rente op een 10-jaars hypotheeklening 2,7%, 10 basispunten lager dan in dezelfde maand een jaar geleden. Naar verwachting zal de hypotheekrente nog verder omlaag gaan.

Kapitaalmarktrente hint op daling hypotheekrente



Bron: Reuters Datastream

Dit vooruitzicht draagt bij aan het vertrouwen bij woningkopers. Een lage rente zorgt voor een betere betaalbaarheid van woningen. Sinds het begin van dit jaar dalen de nettowoonlasten ten opzichte van de netto-inkomens. Dit is voor het eerst na twee jaar van stijging. Naast de lage rente is de verbetering van de betaalbaarheid ook toe te schrijven aan de hogere inkomens als gevolg van de gunstige arbeidsmarkt en de lastenverlichtingen van de regering.

Dat de rente zo laag is, komt mede door het beleid van centrale banken. Recent heeft zowel de ECB als de Fed het officiële rentetarief verlaagd. De ECB besloot bovendien haar obligatie-aankoopprogramma te hervatten. Reden voor deze verruimende maatregelen is de lage inflatie. De inflatie in de eurozone staat op 1%. Dat is ruim onder het 2%-streefniveau van de ECB.

Daar komt bij dat de verwachtingen over de toekomstige inflatie afnemen in verband met de economische vooruitzichten. Die verslechteren door het aanhoudende handelsconflict tussen China en de VS. Dit conflict zet de internationale handel onder druk. Vooral de industrie heeft daar last van. Voor de Duitse economie, die sterk leunt op de industrie, dreigt een recessie. Hier komt bij dat er zorgen zijn over een mogelijk harde brexit, de zwakke Italiaanse overheidsfinanciën, de onrust in het Midden-Oosten

en de protesten in Hongkong. Bovendien groeit het besef dat de milieuproblemen zullen leiden tot een herijking van het economisch beleid. Door alle onzekerheid schuiven bedrijven investeringen vooruit en zijn gezinnen voorzichtiger met consumeren met als gevolg dat de economische groei afneemt. Centrale banken proberen hier tegenwicht aan te bieden en verlagen de rente.

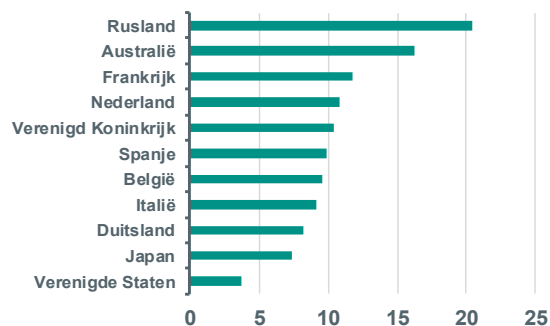
Vooralsnog presteert de Nederlandse economie nog relatief goed. Toch denken wij dat de economie, die sterk afhankelijk is van de handel met onder andere Duitsland, zich niet kan onttrekken aan de internationale omgeving. Wij verwachten dan ook dat de groei verder zal terugvallen en dat de werkloosheid weer zal oplopen. De conjuncturele verzwakking zal haar weerslag hebben op de woningmarkt.

Bescheiden risico op prijscorrectie

De historie wijst uit dat een conjuncturele terugval de opmaat kan vormen voor een prijscorrectie. De vraag is hoe groot dit gevaar is onder de huidige omstandigheden. Vorig jaar kwam het [CPB al met een inschatting](#). Het concludeerde op basis van een kwalitatieve analyse dat de Nederlandse huizenmarkt weliswaar gespannen is, maar dat er geen sprake is van een zeepbel. Deze bevinding was kort daarvoor ook al gedaan door het IMF¹. Op basis van een regressieanalyse concludeert het IMF dat de huizenmarkt relatief hoog gewaardeerd is, maar niet excessief.

Prijspeil in Nederland hoog, maar niet excessief

Prijs van een woning van 100 m² versus gemiddeld jaarinkomen 2016



Bron: vox.org

Deze conclusie valt opnieuw te destilleren uit een publicatie van meer recente datum. In het paper [‘Assessing house prices: Insights from a dataset of price level estimates’](#) wordt de gemiddelde prijs van een woning van 100 vierkante meter berekend voor veertig verschillende landen. Deze prijs corrigeren de onderzoekers eerst voor koopkrachtverschillen. Daarna zetten zij het resultaat af tegen het gemiddelde jaarinkomen. De ratio huizenprijs-jaarinkomen blijkt sterk te variëren tussen landen; van vier keer het inkomen in de Verenigde Staten tot twintig keer in Rusland. De meeste landen schommelen echter rondom een waarde van tien keer het inkomen.

Op basis van een historische analyse bekijken de onderzoekers vervolgens bij welke prijs-inkomensratio het risico van prijscorrectie toeneemt. Zij concluderen dat dit

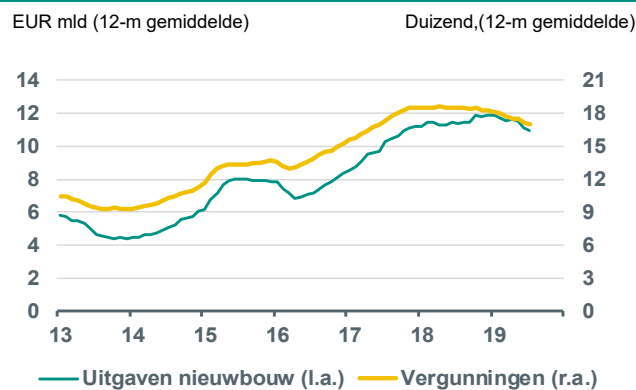
¹ Geng N., ‘Fundamental Drivers of House Prices in the Netherlands? A cross-country analysis’, *IMF Country Report 18/131*, IMF, May 2018

gebeurt zodra de ratio boven de tien ligt. Nederland beweegt met een ratio van elf dus voorzichtig richting de gevarezone. Hierbij dient echter wel een kanttekening. Een gunstige fiscale behandeling van de eigen woning en woningschaarste door het gebrek aan nieuwbouw - twee prijsverhogende factoren die in de Nederlandse context van belang zijn - zijn bij deze methode buiten beschouwing gelaten.

Woningbouw blijft achter

Volgens de laatste berekeningen is het woningtekort inmiddels 300.000 woningen groot. Vooral in de Randstad dienen er extra woningen bij te komen. Dit geldt eens te meer daar de vraag naar woningen blijft toenemen als gevolg van de verwachte demografische ontwikkeling. De bevolkingsgroei zet de komende jaren door, terwijl de huishoudens kleiner worden. Daar komt bij dat het aanbod niet altijd aansluit bij de vraag. De gemiddelde woning mag vergeleken met het buitenland hoogwaardig zijn, toch is er ook een tekort in kwaliteit.

Minder vergunningen, lagere uitgaven woningbouw



Bron: CBS

Er is dus nieuwbouw nodig. Maar vooralsnog komt die niet goed van de grond. De doelstelling van jaarlijks 75.000 woningen erbij blijkt in de praktijk ambitieus. In 2018 zijn er 66.000 nieuwe woningen gebouwd en naar schatting 7.500 woningen via transformatie toegevoegd. Afgemeten aan het aantal afgegeven vergunningen, een goede indicator voor de toekomstige woningbouwactiviteit, lijkt de situatie niet snel beter te worden. Sinds 2018 stagneert het aantal afgegeven vergunningen. De laatste maanden valt het aantal zelfs terug. De daling vloeit voor uit de beperkte beschikbaarheid van bouwlocaties en gebrek aan capaciteit in de bouw.

Door de achterblijvende bouwproductie slinkt de voorraad te koop. Zodoende komen er minder transacties tot stand. Een andere belemmerende factor voor de transacties is het hoge prijsniveau. In het eerste kwartaal was de gemiddelde koopsom van nieuwbouwwoningen met EUR 381.000 ruim EUR 80.000 hoger dan de gemiddelde koopsom van bestaande woningen. Voor kopers met een modaal inkomen is er nauwelijks aanbod. Neprom schat dat slechts een op de tien nieuwe woningen in aanbod voor hen geschikt is. Nu is het gebruikelijk dat nieuwbouwwoningen duurder zijn dan bestaande woningen, onder meer omdat zij meer wooncomfort bieden, maar het verschil is nu wel erg groot.

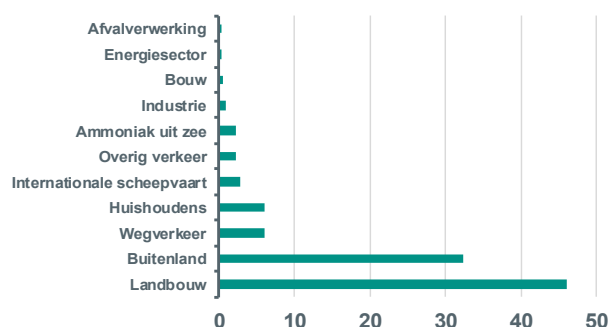
Een belangrijke oorzaak van het groeiende prijsverschil is dat bouwbedrijven zich steeds vaker op het hogere prijssegment richten. Dit doen zij om de gestegen personeels-, materiaal- en grondlasten te bekostigen. Zo drijft de krappe arbeidsmarkt de lonen omhoog, vereist de bepaling gasloos te bouwen extra investeringen en verlangen gemeenten hoge prijzen voor hun bouwkvavels. Veel gemeenten stellen bovendien strenge eisen aan de verkoop van bouwkvavels. Bouwbedrijven dienen bijvoorbeeld voldoende sociale-huurwoningen en middenhuurwoningen in hun projecten op te nemen. De kosten daarvan hopen de bouwers goed te maken bij de koopwoningen. Zij kiezen ervoor in het duurdere segment te bouwen. Daardoor duurt het wel langer voordat zij hun woningen verkopen en de 70%-voorverkoopgrens bereiken, het moment dat de bouw kan beginnen. Bouwprojecten lopen dus vertraging op, wat de bouwkosten verder opdrijft.

Nog meer vertraging na stikstofuitspraak

Na de stikstofuitspraak van de Raad van State in mei dreigen bouwprojecten nog meer vertraging op te lopen en mogelijk zelfs geschrapt te worden. Op basis van Europese regelgeving gelden er ter bescherming van de biodiversiteit en de bodemkwaliteit restricties voor de uitstoot van stikstof in de omgeving van 118 natuurgebieden. Zonder tegenmaatregelen zijn activiteiten die per saldo stikstof opleveren, niet toegestaan. Jarenlang kneep de overheid een oogje dicht. Zij stond toe dat de uitstoot niet direct werd gecompenseerd. De belofte om dit in de toekomst te doen, via het zogenaamde Programma Aanpak Stikstof (PAS), volstond. Eerdere ervaringen leren echter dat de PAS-beloftes niet altijd zijn nagekomen. De Raad van State zet dan ook een streep door de PAS-uitwijkmogelijkheid.

Directe uitstoot verzurende stoffen bouwsector beperkt

Procentueel aandeel N-depositie in 2018



Bron: Adviescollege Stikstofproblematiek

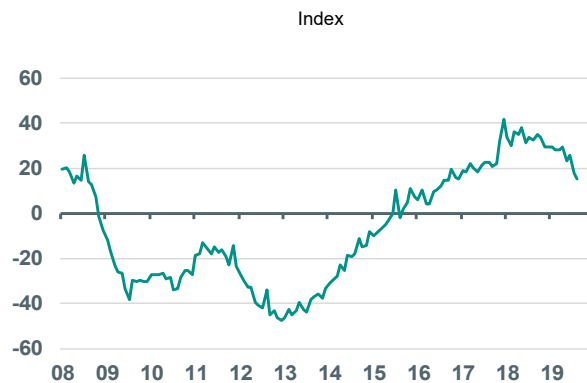
Het is nog onduidelijk wat de exacte gevolgen zijn van deze uitspraak voor de bouw. Het hoeft niet zo te zijn dat alle woningbouwprojecten stilvallen. Zo is er nog de ADC-toets. Op basis van deze toets kan alsnog toestemming worden gegeven indien *alternatieven* ontbreken, er *dwingende redenen* zijn van openbaar belang en initiatiefnemers *compensatiemaatregelen* treffen. Wat betreft de alternatieven: aan bouwgrond is altijd al schaarste geweest. Wat betreft het openbaar belang: het woningtekort in de schaarstegebieden is groot. En wat betreft compenserende maatregelen: de bouw zal daarvoor met andere voor de uitstoot verantwoordelijke

sectoren in onderhandeling moeten gaan. Het adviescollege Stikstofproblematiek waarschuwt echter voor te hooggespannen verwachtingen van deze ADC-toets. Het denkt dat de bouw vooral winst kan behalen door modulair, energieneutraal en circulair te bouwen met innovatieve technieken en materialen. Lokale overheden zouden hierop kunnen sturen via aanbestedingen en vergunningsprocedures.

Regering trekt geld uit voor woningbouw

Vanwege de aanhoudende tekorten heeft de regering de woningbouw tot speerpunt van haar beleid gepromoveerd. De maatregelen die zij eerder trof, bieden onvoldoende zekerheid om woningzoekenden aan een betaalbare nieuwbouwwoning te helpen. Met de samenwerkingstafels middenhuur, de vijf onlangs doorgevoerde regionale woondeals, de expertteams die gemeenten helpen projecten vlot te trekken, en de kortlopende leningen om de voorfase van de transformatie van bedrijfs- en industrielocaties te financieren, zijn de problemen helaas nog niet opgelost.

Bouwbedrijven zijn minder optimistisch gestemd



Bron: Reuters Datastream

Daarom kwam het kabinet op Prinsjesdag met een aanvullend pakket voor de woningmarkt. Dat pakket omvat onder meer een bouwfonds van in totaal EUR 1 mld. Dit bouwfonds moet gemeenten met een tekort aan woningen stimuleren om nieuwbouwlocaties aan te wijzen, de grond bouwrijp te maken en de voor woningen benodigde infrastructuur aan te leggen, zodat daar versneld nieuwe woningen kunnen worden gebouwd. Vanaf 2020 komt er jaarlijks EUR 250 mln beschikbaar. Dit geld mogen de gemeenten ook inzetten om de stikstofuitstoot te compenseren. Het kabinet wil de condities van het bouwfonds zo inrichten dat vooral mensen met een laag- en een middeninkomen ervan profiteren.

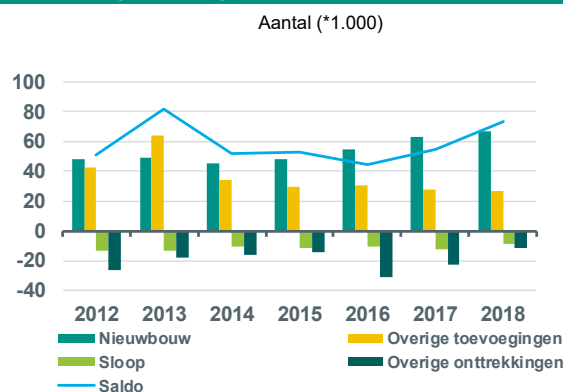
Het bouwfonds is volgens ons een goed idee. Commerciële partijen en corporaties klagen over een gebrek aan bouw kavels. Wat er aan bouw kavels beschikbaar komt, vinden zij bovendien vaak te duur. Met de middelen die het Rijk nu vrij maakt, wordt een opening gecreëerd. Dit is hard nodig, zeker tegen de achtergrond van de recente stikstofuitspraak. Hiernaast zou de regering ook moeten kijken naar een betere verdeling van verantwoordelijkheden tussen gemeenten en provincies. Dat zou bouwprocedures kunnen verkorten.

Minder gecharmeerd zijn wij van de manier waarop het kabinet de corporaties wil aanmoedigen om meer woningen te bouwen. Vorig jaar bouwden de corporaties 13.000 nieuwe woningen, terwijl de ambitie op 34.000 lag. Het kabinet trekt in totaal EUR 1 mld uit voor corporaties die nieuwe sociale- en middenhuurwoningen bouwen in de schaarsteregio's. Deze corporaties kunnen de komende tien jaar een korting krijgen op de Verhuurdersheffing van jaarlijks gemiddeld EUR 100 mln. Afgezet tegen de Verhuurdersheffing van EUR 1,7 mld stelt dit bedrag echter weinig voor. Bovendien is de kans groot dat de Verhuurdersheffing nog hoger zal uitvallen, omdat de hoogte van de heffing aan de almaar stijgende WOZ-waarde van de woningportefeuille is gekoppeld. Daar komt bij dat corporaties meer vennootschapsbelasting moeten betalen. Vanwege de Europese ATAD-richtlijn mogen corporaties namelijk minder rente aftrekken. Dat scheelt honderden miljoenen per jaar.

15.000 tijdelijke woningen op jaarbasis erbij

Het plan om corporaties een korting te geven op de Verhuurdersheffing wanneer zij tijdelijke flexwoningen bouwen voor kwetsbare groepen, zoals bijvoorbeeld studenten, dak- en thuislozen en andere spoedzoekers, biedt volgens ons meer kans op succes. Nieuwe flexwoningen zullen voor maximaal vijftien jaar worden vrijgesteld van de Verhuurdersheffing. Om de bouw ervan verder te stimuleren, zal het expertteam woningbouw gemeenten helpen de juiste voorwaarden te scheppen. Verder zijn er in de zogenaamde woondeals met gemeenten afspraken opgenomen over de realisatie van dit type woningen. De regering streeft naar jaarlijks 15.000 flexwoningen erbij. Als dat lukt, zal het streven om jaarlijks 75.000 woningen aan de woningvoorraad toe te voegen dichterbij komen. Daarnaast kan met de bouw van 15.000 flexwoningen ook het kamertekort in de studentensteden afnemen.

Flexwoningen brengen nieuwbouwambitie dichterbij



Bron: CBS

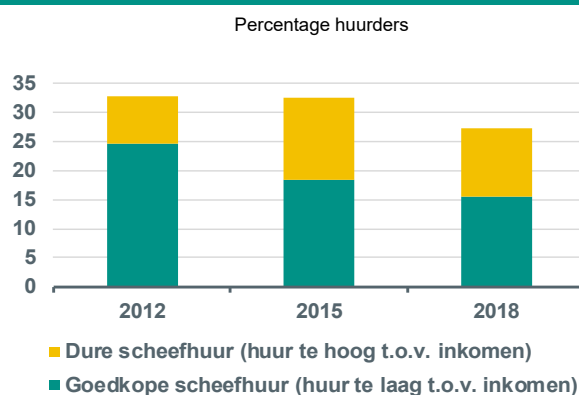
Het gebrek aan studentenhuisvesting laat zich traditioneel vooral aan het begin van het studiejaar gelden. Dan zoeken veel beginnende studenten tegelijk een woning, terwijl afgestudeerden maar geleidelijk doorstromen naar een volgende woning. Wanneer het woningaanbod voor studenten structureel stijgt, zullen studenten minder vaak een beroep hoeven doen op woningen waar ook starters en alleenstaanden gebruik van maken. Het kabinet wil vooral inzetten op de bouw van onzelfstandige wooneenheden, omdat die passen bij de levensfase van studenten en beter betaalbaar zijn. Beleggers

zijn echter weinig geïnteresseerd in dit type woningen. Door de afwijkende regels voor de vaststelling van de huur en voor het recht op huurtoeslag is het rendement voor hen te laag.

Meer maatwerk in sociaal huursegment

Het kabinet treft verder maatregelen om de voorraad betaalbare huurwoningen beter te verdelen. Zo wordt de inkomensgrens voor sociale-huurwoningen afhankelijk van de samenstelling van het huishouden. Nu geldt er een uniforme grens van EUR 38.000. In de toekomst zal de grens voor eenpersoonshuishoudens op EUR 35.000 komen te liggen en voor meerpersoonshuishoudens op EUR 42.000. Zo zal de toegang tot een sociale-huurwoning beter corresponderen met de draagkracht van het huishouden.

Scheefhuur komt minder vaak voor



Bron: CBS

Daarnaast wil het kabinet de huren in het sociale-huursegment meer aan het inkomen koppelen en scheefhuurders aanpakken. Verhuurders mogen de maandhuur van huurders met een hoog middeninkomen tot maximaal EUR 50 per maand verhogen. Bij huurders met een hoog inkomen ligt de bovengrens van de huurverhoging op EUR 100 per maand. De verhogingen zijn toegestaan totdat de maximale huurprijs op basis van het woningwaarderingstelsel is bereikt. Het geldt dat verhuurders hiermee ophalen, mogen zij gebruiken om huurders met lagere inkomens tijdelijk huurkorting te geven.

Tot slot geeft het kabinet de corporaties meer vrijheid om huurwoningen toe te wijzen, zodat zij meer maatwerk kunnen verlenen aan starters en gezinnen en meer rekening kunnen houden met de diversiteit van wijken. Nu mogen corporaties 10% van hun beschikbare woningen vrij toewijzen. Dit wordt 15%, mits corporaties hier duidelijke spelregels voor hebben afgesproken met gemeenten en huurders. Corporaties krijgen daarnaast meer mogelijkheden om woningen te verschuiven tussen hun DAEB- en niet DAEB-portefeuille, oftewel hun sociale- en hun geliberaliseerde woningportefeuilles.

Het kabinet wil voorkomen dat te veel sociale-huurwoningen naar het geliberaliseerde segment verschuiven. In het sociale-huursegment is de huur gebaseerd op het aantal huurpunten dat een woning krijgt toebedeeld op basis van diverse criteria, waaronder de WOZ-waarde. Als het aantal woonpunten een bepaald niveau bereikt, komt de woning in aanmerking voor liberalisatie. Door de aanhoudende prijsstijgingen en

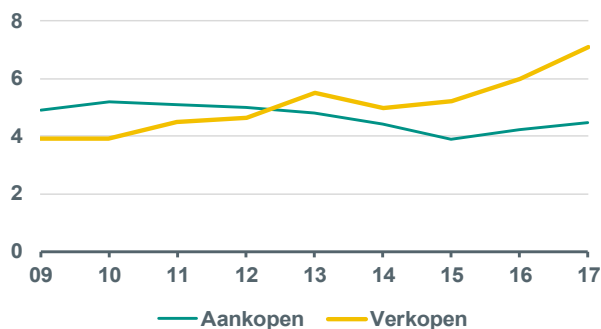
steeds hogere WOZ-waardes geldt dit voor steeds meer woningen. Om de woningen voor de sociale segment te behouden, wil de regering het aandeel van de WOZ-waarde begrenzen tot een derde van het puntentotaal. De maatregel is een tegenvaller voor beleggers die hoopten een sociale-huurwoning op basis van de gestegen WOZ-waarde naar het geliberaliseerde segment om te zetten.

Kabinet pakt beleggers aan

Woningbeleggers worden ook fiscaal aangepakt. Als de voorgestelde veranderingen in box 3 doorgang vinden, krijgen particuliere beleggers met hogere belastingen te maken. Nu stijgen de belastingtarieven naarmate het vermogen hoger is. Vanaf 2022 kijkt de fiscus eerder naar de samenstelling van het vermogen en maakt onderscheid tussen spaargeld (met een forfaitaire heffing van 0,09%) en (woon)beleggingen (met een forfaitair rendement van 5,33%). Daarnaast wil de fiscus korte metten maken met de saldering van schulden. In plaats van de mogelijkheid schulden van het vermogen af te trekken komt er een forfaitaire toeslag op schuld van 3,03%. Dit betekent dat de fiscus EUR 760 belasting zal heffen voor een woning van EUR 100.000 die is gefinancierd met een hypotheek van EUR 100.000.² Nu is de heffing daarop nog nihil, omdat de belegger de woningwaarde kan wegstrepen tegen de schuld.

Actievere rol voor particuliere woningbelegger

Aandeel transacties bestaande woningen



Bron: Kadaster

In aanvulling op deze fiscale veranderingen studeert de regering nog op andere maatregelen, zoals een zelfbewoningsplicht. Gemeenten krijgen de bevoegdheid om eigenaren te verplichten zelf hun bestaande woning te betrekken. Gemeenten kunnen zo meer sturing geven aan de eigendomsverhoudingen van buurten en wijken. Voor beleggers betekent de maatregel dat zij minder kans hebben om een woning voor de verhuur aan te schaffen. De ruimte daarvoor wordt nog verder beperkt als de kredietverlening aan woningbeleggers inderdaad aan banden wordt gelegd. Het kabinet wil dat beleggers minder hypotheek kunnen opnemen ten opzichte van de waarde van het onderpand als zij een woning kopen. Minder krediet voor beleggers geeft koopstarters meer kans, helpt de prijsstijging te beteugelen en bevordert de financiële stabiliteit, aldus het kabinet.

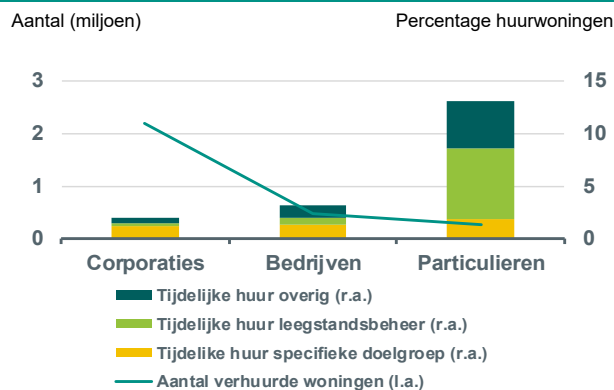
² Over een forfaitair rendement van per saldo 2,3% (5,33% minus 3,03%) geldt een belastingtarief van 33%. Per saldo bedraagt de heffing 0,76%

Een laatste maatregel die het kabinet overweegt, is differentiatie van de overdrachtsbelastingtarieven. Het tarief voor beleggers gaat mogelijk omhoog naar 6%, terwijl dat voor starters wordt geschrapt. Er loopt momenteel een onderzoek naar de praktische uitvoerbaarheid van deze maatregel. Want hoe kan de belastingdienst een starter van een niet-starter onderscheiden? En wat als beleggers de belasting via fiscale trucs kunnen omzeilen?

Met al deze aanpassingen wil het kabinet vooral speculatieve beleggers ontmoedigen. Deze groep, die woningen koopt hopen op verdere prijsstijgingen, zet bestaande koopwoningen om in huurwoningen en draagt nauwelijks bij aan de uitbreiding van de woningvoorraad. Beleggers met een langetermijnhorizon die het voor nieuwbouw benodigde kapitaal verschaffen, wil het kabinet juist koesteren. Hoewel de maatregelen inderdaad met name de speculatieve beleggers raken, grijpen deze ook aan op de langetermijnbeleggers.

Verder zouden verhuurders de hogere lasten kunnen doorberekenen aan huurders, zodat de maatregelen de huren verder opdrijven. De schaarste aan huurwoningen en de veranderingen in de huurcontracten stellen verhuurders daartoe in staat. Sinds 2016 mogen verhuurders gebruik maken van tijdelijke huurcontracten, waardoor hun positie ten opzichte van huurders is versterkt. Huurders die hopen op contractverlenging, zullen namelijk minder moeilijk doen over een huurverhoging. Ook zullen zij minder snel klagen over onderhoudsgebreken of te hoge servicekosten.

Tijdelijk contract populair bij particuliere verhuurder



Bron: CBS

Extra maatregelen voor verduurzaming

Het kabinet wil de risico's van extreem weer tegengaan. Het maakt EUR 10 mln vrij om wijken aardgasvrij te maken en regenwater op te vangen en af te voeren. Daarnaast komt er extra geld voor de 'startmotor huursector'. De doelstelling is 100.000 huurwoningen aardgasvrij maken en isoleren. Verder stijgt vanaf 2020 de belasting op gas, terwijl de belasting op elektriciteit omlaag gaat. Dat moet duurzaam verbruik stimuleren. Al vóór Prinsjesdag maakte het kabinet bekend dat zij de Subsidie energiebesparing eigen huis weer heeft opengesteld. Die geeft huiseigenaren de mogelijkheid om een vijfde van de kosten bij woningisolatie vergoed te krijgen. In totaal is er EUR 84 miljoen beschikbaar.

Lees meer over het Economisch Bureau op: <https://insights.abnamro.nl/category/economie/>

Dit document is samengesteld door ABN AMRO. Het heeft uitsluitend als doel om financiële en algemene informatie te verstrekken over de economie en sectoren. ABN AMRO behoudt zich alle rechten voor met betrekking tot de informatie in het document en het document wordt uitsluitend aan u verstrekt voor uw informatie. Het is niet toegestaan dit document (geheel of deels) te kopiëren, distribueren, door te geven aan een derde of om het voor enig ander doel te gebruiken dan hier boven bedoeld. Dit document is informatief bedoeld en vormt geen aanbieding van effecten aan het publiek, of een uitnodiging om een aanbod te doen.

U mag niet om welke reden dan ook vertrouwen op de informatie, meningen, beramingen, en aannames in dit document noch dat het compleet, accuraat of juist is. Er wordt geen garantie gegeven, uitdrukkelijk of stilzwijgend, door of uit naam van ABN AMRO, haar directeuren, functionarissen, vertegenwoordigers, gelieerde partijen, groepsmaatschappijen of werknemers met betrekking tot de juistheid of volledigheid van de informatie in dit document, en geen enkele aansprakelijkheid wordt geaccepteerd voor enig verlies als direct of indirect gevolg van het gebruik van deze informatie. De opvattingen en meningen opgenomen hierin kunnen op enig moment aan verandering onderhevig zijn en ABN AMRO heeft geen enkele verplichting om de informatie in dit document na de datum hiervan te herzien.

Voordat u in enig product van ABN AMRO investeert, dient u zich te informeren over de verschillende financiële en andere risico's, alsmede mogelijke beperkingen voor u en uw investeringen als gevolg van toepasselijke wetgeving en regels. Indien u, na lezing van dit document, overweegt een investering te doen in een product, raadt ABN AMRO aan om een dergelijke investering met uw relatiemanager of persoonlijke adviseur te bespreken om nader te bezien of het relevante product – met inachtneming van alle mogelijke risico's – past bij uw investeringen. De waarde van beleggingen kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garanties voor de toekomst. ABN AMRO behoudt zich het recht voor wijzigingen in dit materiaal aan te brengen.

Alle rechten voorbehouden.