

De woningmarkt: een financieel stabiliteitsrisico

Olaf Sleijpen – DNB – Shared Value conferentie, 5 april 2022



- Hartelijk bedankt voor de uitnodiging. Allereerst wil ik *Capital Value* en haar medewerkers van harte feliciteren met het **tienjarige bestaan** van de organisatie.
- Ik zal in mijn verhaal van vandaag focussen op de **markt van koopwoningen en hypothecaire financiering en de risico's die zij vormen voor de financiële stabiliteit** in Nederland.

Vandaag



Eerst reflecteren we op de recente ontwikkelingen op de NLse woningmarkt



Vervolgens zoomen we in op de risico's voor de financiële stabiliteit



En tot slot presenteer ik oplossingen, waaruit een brede woningmarkthervorming ten minste moet bestaan

De presentatie bestaat uit **drie onderdelen**:

1. Eerst wil ik samen reflecteren op de **recente ontwikkelingen** op de Nederlandse woningmarkt.
2. Daarna wil ik inzoomen op de **risico's voor de financiële stabiliteit** die met deze ontwikkelingen gepaard gaan.
3. Ten slotte zal ik de **oplossingen** - waaruit een brede hervormingsagenda volgens ons ten minste uit moet bestaan – presenteren.

Indien u de gepresenteerde grafieken nog een keer wil zien, kunt u deze presentatie op de website van DNB terugvinden.

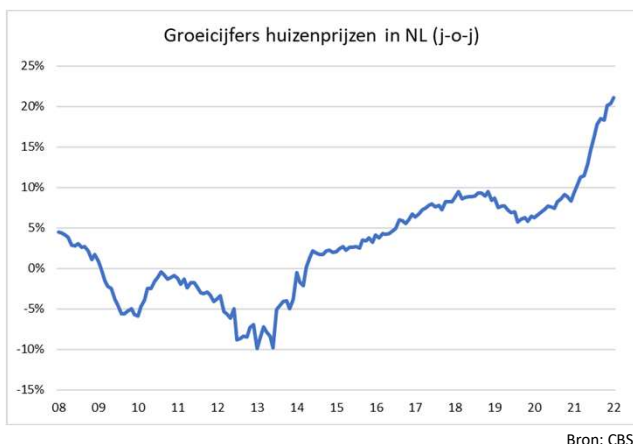


Recente ontwikkelingen

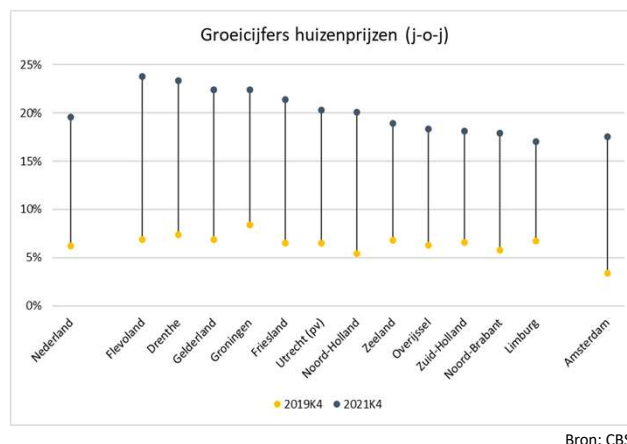
Huizenprijzen



Huizenprijzen zijn sterk gestegen in NL...



... in het hele land.



DeNederlandscheBank
EUROSISTEEM

4

Shared Value conferentie

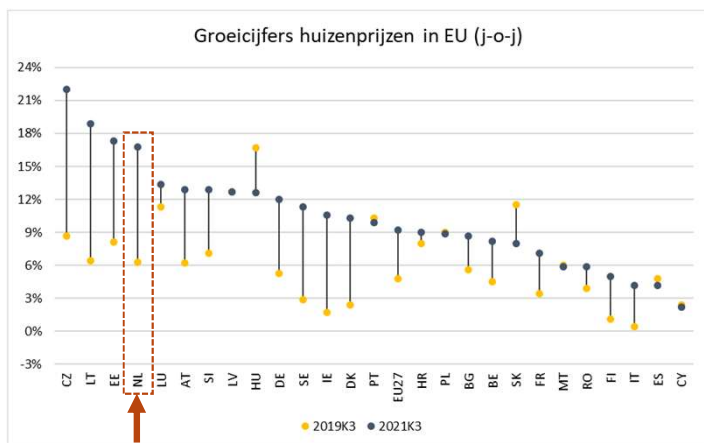
5 april 2022

- **De Nederlandse huizenprijzen groeien steeds sneller.** Het landelijke groeicijfer is sinds het begin van de pandemie meer dan verdrievoudigd, van 6,6% in februari 2020 naar meer dan 20% op dit moment.
- Waarbij de sterke groei voor de pandemie vooral in de vier grote steden geconcentreerd was, is **de groei in heel Nederland op dit moment sterk:** in alle provincies lag eind-2021 de groei ruim boven de 15%. Waarbij de sterke groei in de Randstad is begonnen, zijn nu de meeste provincies buiten de Randstad met een inhaalslag bezig.
- Als gevolg van de sterke groei, ligt de **gemiddelde verkoopprijs** in Nederland inmiddels ruim boven de EUR 400.000, maar de **regionale verschillen** zijn groot. Eind-2021 was de gemiddelde verkoopprijs in de Noord-Holland met meer dan een half miljoen euro het hoogst, terwijl de gemiddelde prijs in de provincie Groningen als enige nog onder de drie ton lag.

Prijsdrijvers



De NL-groei is sterker dan in veel andere EU-landen...



DeNederlandscheBank
EUROSYSTEEM

5

Shared Value conferentie

5 april 2022

... en wordt veroorzaakt door:

- Lage rente
- Ruime leennormen (LTV-limiet 100%)
- Zoektocht naar rendement
- Schaarste in het aanbod en ruimtelijke beleid

→ Fiscale voordelen leiden tot structureel hogere huizenprijzen in NL, waarbij nieuw geïntroduceerde belastingvoordelen (zoals de 0% overdrachtsbelasting voor starters) prijzen verder opdrijven.

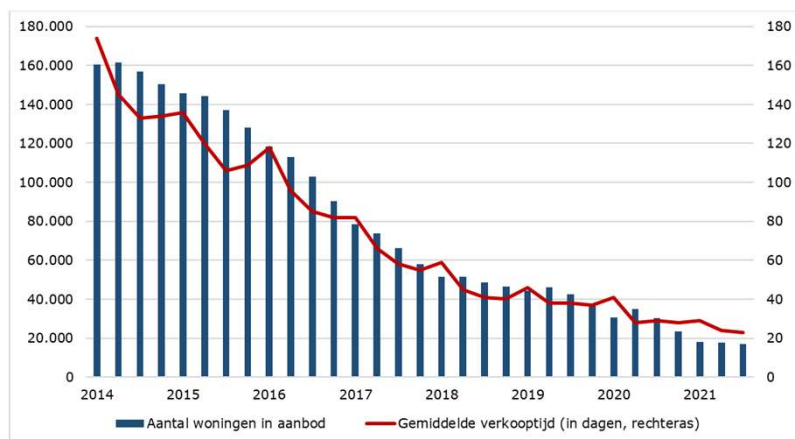
- In bijna heel Europa is de huizenprijsgroei sinds 2020 aangetrokken, maar de **groei in Nederland ligt flink boven het Europees gemiddelde**.
- Een aantal (**structurele**) factoren veroorzaken de sterke groei in Nederland:
 - **Nederlandse huishoudens kunnen relatief veel – fiscaal voordelig – lenen** voor de aankoop van een woning. Ook groeit hun financieringsruimte relatief nauw mee met de stijgende huizenprijzen. Ze hoeven door de **LTV-limiet van 100%** immers beperkt eigen vermogen in te leggen bij de aankoop van een woning. Wel wordt de financieringsruimte beperkt door de inkomenstoets, maar door de **lagere rente** is de financieringsruimte van veel huishoudens toegenomen.
 - Ook zijn veel mensen **op zoek naar rendement** voor hun vermogen. Door de lage rente levert sparen op dit moment weinig tot niks op, de onzekerheid op financiële markten is door de pandemie en de oorlog in Oekraïne groot, terwijl op de Nederlandse woningmarkt de prijzen met meer dan 20% groeien en Nederlandse vastgoedinvesteringen relatief veilig zijn. Hierdoor stroomt er meer geld de woningmarkt op.
 - Daarbij heeft de **overheid belastingvoordelen geïntroduceerd**, zoals de schenkingskwijtschelding en de 0% overdrachtsbelasting voor starters, die de prijzen alleen maar verder hebben opgedreven.
 - Verder heeft de **aanhoudende krapte in het aanbod** de sterke prijsstijgingen

in Nederland ondersteund (*volgende slide vervolg*).

Aanbod en transacties

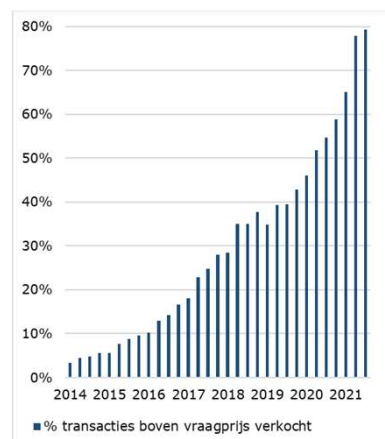


Terwijl het aanbod afneemt, gaan verkopen sneller...



Bron: NVM

... en vaker boven de vraagprijs.



Bron: NVM

DeNederlandscheBank

EUROSYSTEEM

6

Shared Value conferentie

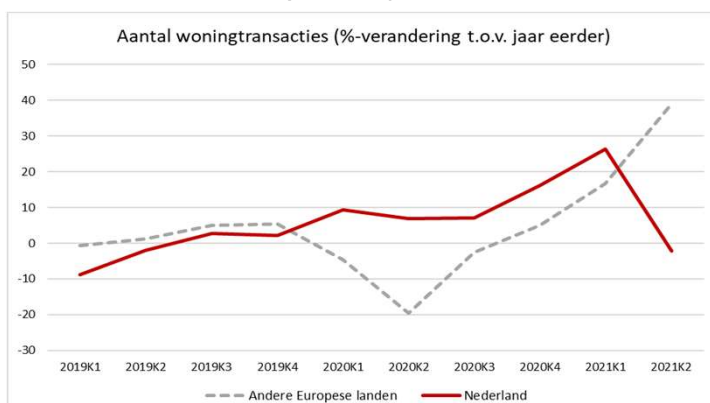
5 april 2022

- De **krapte in het aanbod** neemt al een aantal jaar toe: er worden sinds 2017 elk kwartaal meer woningen verkocht dan dat er nieuw te koop zijn aangeboden. Cijfers van makelaarsvereniging NVM laten zien dat hun aanbod sinds 2012 met meer dan 90% is afgenomen.
- Als gevolg van het beperkte aanbod en aanhoudend sterke vraag is de **gemiddelde verkooptijd gedaald tot 23 dagen** en lag de **verkoopprijs voor 80% van de transacties boven de vraagprijs**. Tijdens vorige perioden van sterke prijsstijgingen zagen we niet eerder zulke bereidheid tot overbieden.

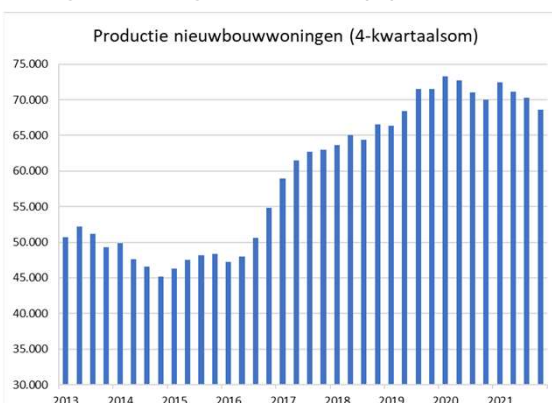
Impact pandemie



Het aantal woningtransacties is in NL niet afgenomen na de uitbraak van de pandemie (in bijna alle andere EU-landen wel) en de productie van nieuwbouwwoningen bleef grotendeels op peil.



Bron: ESRB



Bron: CBS

DeNederlandscheBank

EUROSISTEEM

7

Shared Value conferentie

5 april 2022

- De impact van de pandemie op de Nederlandse woningmarkt was beperkt.
- Na de pandemie-uitbraak daalde het aantal transacties kortstondig in veel Europese landen, doordat bezichtigingen niet mogelijk waren en de onzekerheid over de economische gevolgen groot was.
- Desondanks **nam het aantal transacties in Nederland juist toe**. Dit kan worden **verklaard door** de extra ruimte die de 'intelligente' lockdown in Nederland bood en de snelheid waarmee virtuele bezichtigingen mogelijk werden gemaakt. Ook hebben de **ruime en snel beschikbare steunpakketten** ervoor gezorgd dat huishoudens zekerheid over hun inkomen hielden: naast dat zij hierdoor economisch vertrouwen hielden, bleven huishoudens kredietwaardig waardoor de hypothecaire kredietverlening niet stakte.
- Het **aantal woningtransacties in Nederland daalt sinds midden-2021 wel**, voornamelijk als gevolg van een **zeer beperkt en steeds kleiner aanbod**. Het dalende aanbod kan doorstromers ervan weerhouden hun woning te koop te zetten, wat het aanbod weer niet ten goede komt.
- Volgens een recente Europese woningmarktstudie **nam de bouwactiviteit in veel landen na de pandemie-uitbraak af**. Investerings liepen terug door *lockdowns*,

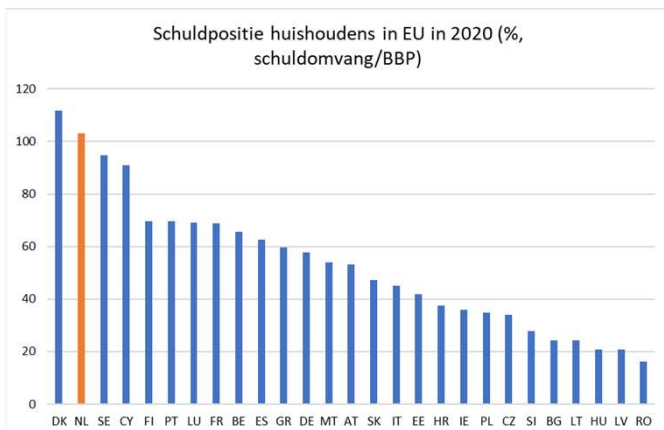
verstoorde toeleveringsketens, toegenomen onzekerheid en laag vertrouwen in de bouwsector. **In Nederland zijn de investeringen in nieuwbouw en de productie van woningen echter grotendeels op peil gebleven.** (Bron: ESRB, *Vulnerabilities in the residential real estate sectors of the EEA countries*, februari 2022).

Risico's voor de financiële stabiliteit

Schulden huishoudens

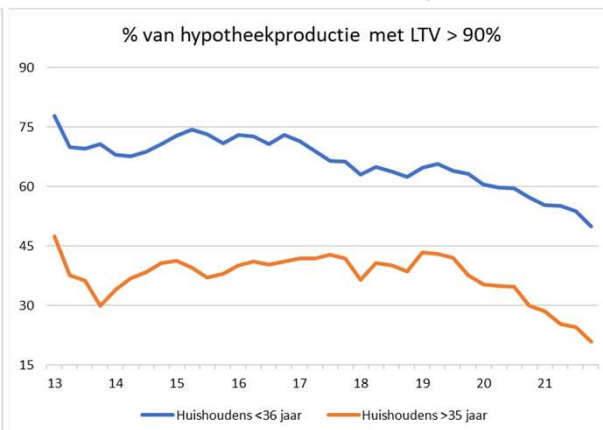


NLse huishoudens hebben relatief veel schulden...



Bron: Eurostat

... en lenen veel t.o.v. de onderpandwaarde.



Bron: DNB, RRE

DeNederlandscheBank
EUROSYSTEEM

9

Shared Value conferentie

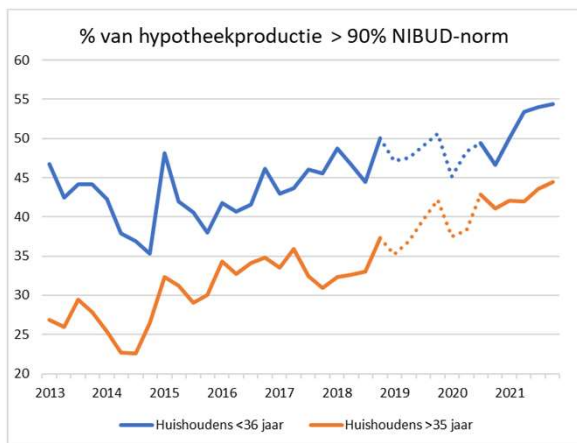
5 april 2022

- Risico's voor de financiële stabiliteit komen vooral voort uit de **omvangrijke hypotheekschulden van huishoudens**. De **schuldpositie van Nederlandse huishoudens**, die bijna geheel uit hypotheekschulden bestaat, is met meer dan 100% van het bbp (103% in 2020) na die van de Denen (112%) de **hoogste van Europa**.
- Huishoudens kunnen met een maximale LTV-limiet van 100% veel lenen en doen dit ook: **ongeveer de helft van de starters leent >90% LTV**.
- Terwijl de LTV-limiet tussen 2013 en 2018 naar 100% is afgebouwd, is de **financieringsruimte onder de wettelijke inkomenstoets** (LTI-norm, ook wel de NIBUD-norm genoemd) de afgelopen jaren door de lage rente en stijging van de lonen juist **toegenomen** (vervolg op volgende slide).

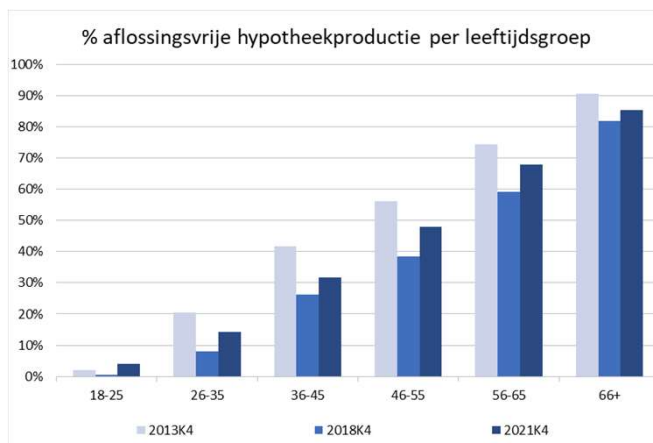
Risicovoller leengedrag



Er wordt vaker maximaal onder de inkomenstoets geleend... .. en weer vaker aflossingsvrij.



Bron: DNB, RRE



Bron: DNB, RRE

DeNederlandscheBank
EUROSYSTEEM

10

Shared Value conferentie

5 april 2022

- Door de sterke huisprijsstijgingen wordt deze **financieringsruimte** door met name **starters** steeds vaker **maximaal benut**. Meer dan de helft van de starters leent >90% van het maximale hypotheekbedrag onder de inkomenstoets.
- Naast starters, lenen ook **doorstromers vaker maximaal onder de inkomenstoets**: 44% leent op dit moment >90% van de LTI-norm.
- **Dit risicovolle leengedrag maakt recente kopers kwetsbaar voor prijs- en inkomensschokken.**
- **Daarnaast winnen aflossingsvrije hypotheeken sinds begin 2020 weer in populariteit.** In het algemeen geldt nog steeds dat aflossingsvrije hypotheeken **vooral door oudere huizenbezitters** worden afgesloten. Zij hebben namelijk bij oversluiting of doorstroming nog recht op hypotheekrenteaftrek indien de hypotheek voor 2013 is afgesloten. **Maar de populariteit stijgt ook bij jongere kopers**, mogelijk geprikkeld door de lagere maandlasten.
- De lagere lasten kunnen huishoudens ertoe aanzetten een groter, **dichterbij hun maximale, hypotheekbedrag te lenen** ten behoeve van meer bestedingsruimte op de krappe, dure koopmarkt.

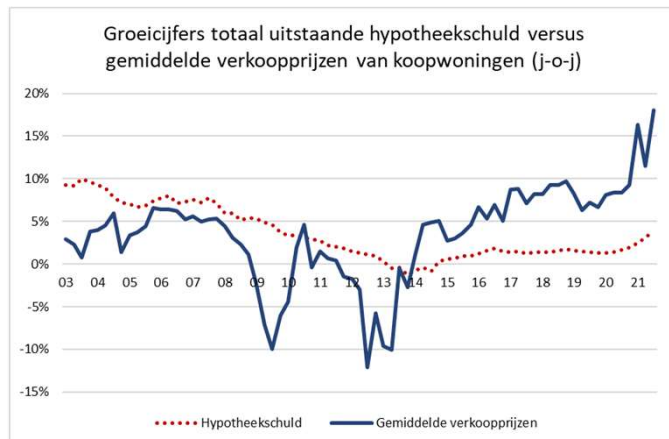
- De **aflossingsvrije leningen zijn risicovoller dan annuïtaire hypotheken**, doordat het **herfinancieringsrisico** groter is. Als een aflossingsvrij hypotheekcontract afloopt, kunnen door een hogere rente of lager inkomen, bijvoorbeeld door pensionering, de hypotheeklasten voor financiële problemen zorgen.

This time is different: krediet



De kredietgroei is relatief beperkt gebleven...

... en het marktaandeel van banken is kleiner.



Bron: CBS, DNB



Bron: DNB



11

Shared Value conferentie

5 april 2022

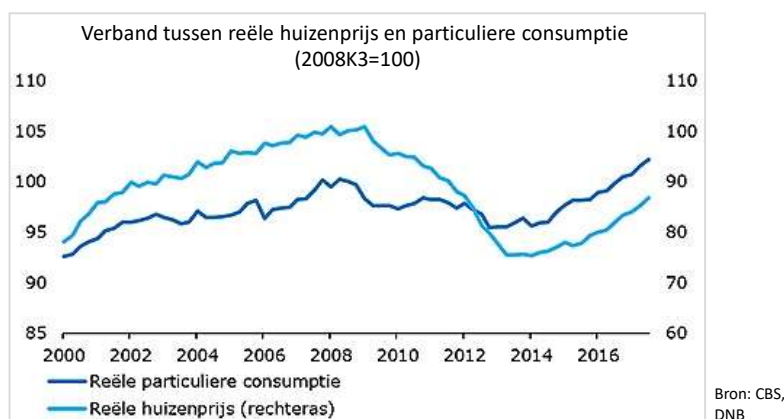
- Correcties op de woningmarkt vormen een risico voor de financiële stabiliteit, maar de **risico's zijn nu anders dan in aanloop naar de 2007-08 crisis**.
- De groei van de hypothecaire kredietverlening – zeker afgezet tegen de huizenprijsstijgingen – is de afgelopen jaren relatief beperkt gebleven. De kredietverlening trekt sinds begin-2020 wel aan, maar de groeicijfers liggen nog ver onder de verstrekking die we voor de 2008-kredietcrisis zagen.
- **Het systeemrisico van de kredietverlening is daarnaast kleiner geworden, doordat het landschap aan hypotheekverstrekkers gediversifieerder is geworden:** het marktaandeel van banken is van 82% in 2006 afgenomen tot 70% in 2021. De verstrekking door pensioenfondsen, verzekeraars en beleggingsinstellingen wint juist terrein.
- Deze **niet-bancaire instellingen zijn over het algemeen minder systeemrelevant**, doordat ze minder sterk ook indirect geraakt worden door een huizenprijsdaling via **feedbackloops met de reële economie**.
- Een significant **indirect risico** voor banken is dat bij een - verwachte - huizenprijsdaling het consumentenvertrouwen afneemt, waardoor huishoudens hun **consumptie** beperken. Dit raakt ook de kredietwaardigheid van andere klanten van

banken, zoals bedrijven. Zij zien hun inkomsten teruglopen, wat uiteindelijk ook een impact op de arbeidsmarkt kan hebben. Bij dalende huizenprijzen zien banken daarom ook de **verliezen** in de **bedrijfsleningenportefeuilles** mogelijk oplopen (*vervolg volgende slide*).

Huizenprijzen vs. consumptie



Huizenprijzen en consumptie zijn in NL relatief sterk verbonden. Het hoge aandeel eigenwoningbezit en de relatief ruime toegang tot hypothecair krediet hangen hiermee samen.



DeNederlandscheBank
EUROSYSTEEM

12

Shared Value conferentie

5 april 2022

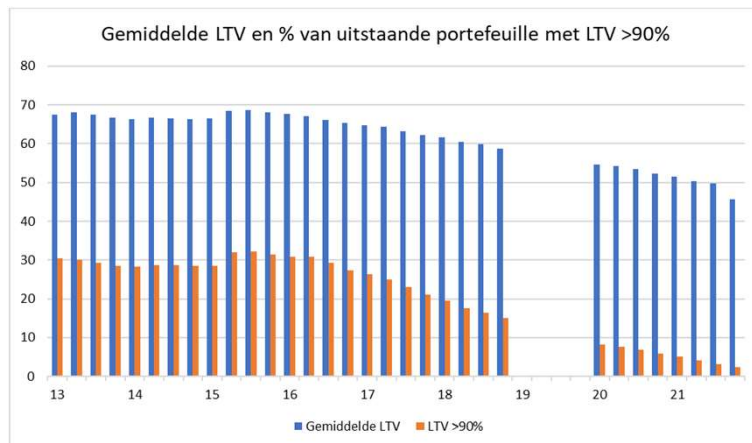
- De **huizenprijzen en consumptie** van huishoudens zijn in **Nederland relatief sterk verbonden**.
- *[optioneel]*: **Huizenprijzen beïnvloeden via drie kanalen de consumptie**:
 1. **Vermogenseffect**: Huishoudens baseren hun consumptiebeslissingen op hun huidige en toekomstige inkomensstromen.
 2. **Onderpandeffect**: Ook vergemakkelijkt een huizenprijsstijging door een hogere onderpandwaarde de toegang tot krediet, wat huiseigenaren in staat stelt om meer te lenen en daarmee hun consumptie te verhogen.
 3. **Vertrouwenseffect**: Ook heeft een prijsstijging een positief effect op het consumentenvertrouwen, wat de consumptie positief beïnvloed.
- Uit een internationaal vergelijkende analyse blijkt dat de relatie tussen huizenprijzen en consumptie vooral samenhangt met het aandeel **eigenwoningbezitters met een hypotheek** (Bron: DNB, [Consumptie in Nederland hangt sterk samen met de huizenprijs \(dnb.nl\)](#), januari 2018). Eerder onderzoek van de OESO laat zien dat de relatie sterker is in landen waar financiële markten relatief gemakkelijk **toegang** bieden **tot hypothecaire financiering**, bijvoorbeeld door hoge LTV-limieten, en tot financiële **producten die het verzilveren van overwaarde** vergemakkelijken.
- Als huizenprijzen sterk stijgen, faciliteren deze regelingen en producten de toegang

tot liquiditeit en daarmee een grotere consumptierespons. Als huizenprijzen dalen, zijn huiseigenaren met hoge schulden kwetsbaarder. De huizenprijsdaling kan resulteren in onderwaterhypotheken en minder consumptie. **De regelingen en producten - i.c.m. een groot aandeel hypotheek-gefinancierd eigenwoningbezit - versterken het boom-bust karakter van een economie.**

This time is different: LTV



Door de prijsstijging en aflossingen zijn de LTV-ratio's gedaald waardoor het risico op



Bron: DNB, RRE



13

onderwaterstand en restschuld is afgenomen.

Dit risico is afhankelijk van een eventuele prijsdaling.

Prijsdaling 10% → 2% huishoudens
 Prijsdaling 20% → 6,5% huishoudens
 Prijsdaling 30% → 15% huishoudens

Shared Value conferentie

5 april 2022

- Naast de beperktere rol van krediet, zijn de **schuldwaardeverhoudingen van de uitstaande hypotheekschuld op dit moment lager** dan in het verleden en tijdens de vorige periode van sterke huizenprijsgroei.
- De sterke prijsgroei en aflossingen hebben de afgelopen jaren in **dalende LTV-gemiddelden van de uitstaande hypotheekschuld** geresulteerd. Huishoudens hebben de afgelopen jaren naast hun reguliere aflossingen ook veel vrijwillig afgelost, o.a. als gevolg van het lage rendement op spaargeld en hoge besparingen tijdens de pandemie.
- De gemiddelde LTV-ratio van het totaal aan uitstaande hypotheekschuld is in 2021 onder de 50% gezakt. **Minder dan 10% van de uitstaande schuld heeft een LTV >80%.**
- De **kans** dat een groot deel van de huizenbezitters nu **onder water** komt te staan door een prijsdaling van 20% (dit was de daling tussen 2008 en 2013) en bij verkoop met een restschuld wordt geconfronteerd, is hierdoor flink **afgenomen**.

Rentestijging



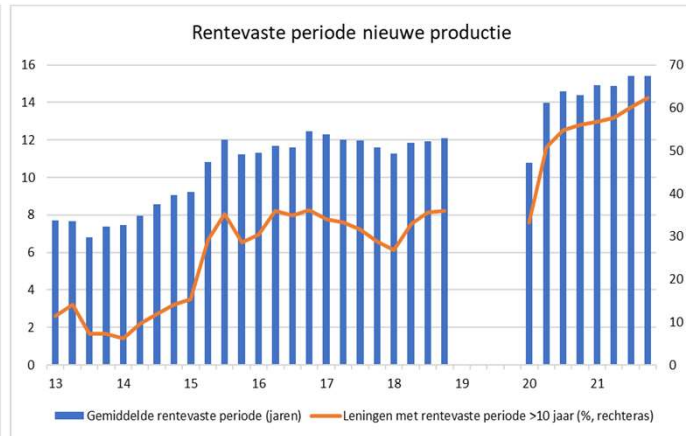
Huizenbezitters zetten de rente lang vast en zijn zo minder kwetsbaar voor een rentestijging.



DeNederlandscheBank
EUROSYSTEEM

Bron: DNB

14



Bron: DNB, RRE

5 april 2022

Shared Value conferentie

- Na een jarenlange daling van de hypotheekrente, **stijgen de aangeboden hypotheekrentes in de markt**. In de laatste maanden van 2021 was de gemiddelde gewogen hypotheekrente van nieuwe hypotheekcontacten verstrekt door banken 1,65%, wat het door ons laagst gemeten rentegemiddelde was. Ik verwacht dat de stijging van de aangeboden hypotheekrentes op de markt binnenkort ook sterker in onze statistieken terug te zien zijn.
- Huishoudens kunnen geconfronteerd worden met **herfinancieringsrisico's bij het aflopen van hun rentevaste periode** en - in het geval van aflossingsvrij - bij het aflopen van hun hypotheekcontract.
- **Nederlandse huishoudens zetten echter de rente voor een steeds langere periode vast**: 60% van de nieuwe hypotheekleningen heeft een rentevaste periode van langer dan 10 jaar en de **gemiddelde periode is momenteel meer dan 15 jaar**. Dit is meer dan een verdubbeling ten opzichte van 2013. Een langere rentevaste periode geeft huishoudens langer zekerheid over de hypotheeklasten en verkleint de kans dat ze door een gestegen hypotheekrente hogere maandlasten moeten dragen. Op 5% van de Nederlandse hypotheekschuld is een variabele rente van toepassing, waarvoor elke rentestijging in hogere maandlasten - en daarmee mogelijk financiële problemen - zal resulteren.

- Een verdere rentestijging dempt naar verwachting de groei van de huizenprijzen, doordat de financieringsruimte onder de inkomenstoets afneemt.

Oplossingen

Bestedingsruimte



Naast de impact van de lage rente, zijn **maatregelen genomen die de bestedingsruimte hebben vergroot:**

- Afschaffen overdrachtsbelasting starters
- Schenkingsvrijstelling (*wordt afgeschaft)
- Startersleningen
- Duurhuurhypotheken
- Zwaarder meewegen tweede inkomen voor inkomenstoets (per 2022 100%)

Gevolgen:

- Hogere prijzen voor dezelfde woningen
- Hogere schulden voor huishoudens (met name starters), met bijkomende financiële risico's

Beleidsoplossing:

- Vermijd beleid dat de bestedingsruimte verder vergroot
- Geleidelijke verlaging LTV-limiet naar 90% t.b.v. de schokbestendigheid van huishoudens

1. Vermijd beleid dat de bestedingsruimte verder vergroot

- Recent woningmarktbeleid vergroot veelal de bestedingsruimte van huizenkopers. Voorbeelden hiervan zijn startersleningen en het afschaffen van de overdrachtsbelasting voor starters.
- Deze op zich goedbedoelde beleidsmaatregelen hadden als doel om de toegankelijkheid van de koopmarkt te verbeteren, maar hebben een averechts effect. Het vergroten van de bestedingsruimte leidt namelijk doorgaans vooral tot hogere prijzen en schulden. Starters worden daar niet beter van. Ze hebben uiteindelijk dezelfde woning als voorheen, maar tegen een hogere prijs en hypotheek, met bijbehorende hogere risico's.

NB: De schenkingsvrijstelling eigen woning (jubelton) wordt per 1 januari 2023 verlaagd tot €27.231. De vrijstelling zal per 1 januari 2024 helemaal worden afgeschaft, zoals ook afgesproken in het coalitieakkoord.

Fiscale subsidies



Fiscale subsidies

- Hypotheekrenteaftrek
- Belastingvrij vermogen opbouwen in de eigen woning

Gevolgen:

- Opgedreven vraag voor koopwoningen
- Grote verschillen tussen kopers en huurders

Beleidsoplossing:

- Bouw fiscale voordelen eigenwoningbezit geleidelijk af
- Verplaats de eigen woning naar Box 3

2. Bouw fiscale voordelen voor eigenwoningbezit geleidelijk af

- Er bestaan grote fiscale verschillen tussen huren en kopen. Huurders betalen vermogensbelasting, terwijl kopers (vrijwel) belastingvrij vermogen kunnen opbouwen in de eigen woning en hypotheekrenteaftrek ontvangen. Bij een verder identieke woonsituatie, inkomen en gezinssamenstelling, is een huishouden dat in de vrije sector huurt financieel aanzienlijk slechter af dan de buren met een koophuis.
- Dit resulteert in verstoorde prikkels, die niet alleen leiden tot een onderontwikkeld commercieel huursegment, maar ook tot een opgedreven vraag naar koopwoningen. Hoge schulden maken huizenbezitters echter financieel kwetsbaar, wat leidt tot pieken en dalen in onze economie.
- Een manier om de ongelijkheid terug te dringen, is door de fiscale voordelen voor eigenwoningbezit geleidelijk af te bouwen. Dat kan bijvoorbeeld door de eigen woning van Box 1 naar Box 3 van de inkomstenbelasting over te hevelen. Een verplaatsing van de eigen woning van Box 1 naar Box 3 is mogelijk zonder onoverkomelijke inkomenseffecten, mits voor deze operatie voldoende tijd wordt genomen en de extra belastinginkomsten worden teruggesluisd. Het is uiteraard aan de politiek om de precieze vormgeving van deze operatie, en daarmee de uiteindelijke koopkrachteffecten, te bepalen.

Bouwen



Meer woningbouw

- Meer regie van de Rijksoverheid op woningbouw
- Grotere vrije huurmarkt
- Eventueel grondkortingen of prijsafspraken

Gevolgen:

- Bijbouwen in de juiste segmenten: ouderenwoningen en middenhuursegment
- Betere doorstroming op de woningmarkt

Beleidsoplossing:

- Rijksoverheid moet meer regie over de woningbouw nemen om de juiste woningen op de juiste plekken te realiseren

3. Meer woningbouw

- Om de bouwopgave het hoofd te bieden zou de Rijksoverheid meer regie moeten nemen over de woningbouw.
- Daarnaast is het belangrijk dat de overheid in de juiste segmenten en op de juiste plekken bijbouwt, zoals bijvoorbeeld in het middenhuursegment. Een ander voorbeeld is het bouwen van ouderenwoningen, wat de doorstroming op de woningmarkt bevordert.
- Een fiscale hervorming van het eigenwoningbezit (#2) heeft een positief effect op het vrije huursegment, maar voor die hervorming moet voldoende tijd worden genomen.
- In de komende jaren zal er dus ook aanvullend beleid nodig zijn voor de vrije huurmarkt. Als het voor marktpartijen bijvoorbeeld niet financieel rendabel blijkt om in bepaalde gebieden middenhuurwoningen te bouwen, kan de overheid grondprijskortingen geven in ruil voor huurprijs.

NB: Marja Appelman van BZK zal in haar presentatie naar verwachting uitgebreider ingaan op de woningbouwopgave.

Plannen Rutte IV voor de woningmarkt



Plannen:

- 1 **100K extra woningen** per jaar, een **minister voor volkshuisvesting** en afschaffen **verhuurdersheffing**.
- 2 Afschaffing **jubelton**, studieschuld telt minder mee bij maximale hypotheek, **premie-A** woningen.
- 3 **Middenhuur** reguleren en **scheefhuurders** aanpakken.

Appreciatie:

- 1 Kabinet toont ambitie met **woningbouw**, maar laat fiscale prikkels liggen.
- 2 **Vraagstimulering** wordt enkel groter, afschaffing jubelton is niet genoeg en weegt niet op tegen subsidies premie-A woningen.
- 3 **Middenhuur** reguleren, terwijl het rendabel blijft is een **balanceeract**.

Conclusie:

- Kabinet toont ambitie met woningbouw, maar laat een kans liggen door niet in te grijpen bij de (fiscale) stimulering aan de vraagzijde van de woningmarkt.

Belangrijkste afspraken uit Rutte IV en appreciatie:

1. De coalitie streeft naar **100K extra woningen per jaar, benoemt een minister van Volkshuisvesting en schaft de verhuurdersheffing af**. Woningen dienen vooral in het 'betaalbare' segment te komen met aandacht voor starters, senioren en middeninkomens. Het kabinet investeert voor de komende 10 jaar in totaal EUR 7,5 miljard voor ontsluiting van nieuwe woningen en maakt prestatieafspraken met corporaties.

Waardering:

Het kabinet toont ambitie m.b.t. woningbouw, maar gaat de uitdaging vooral te lijf met extra middelen i.p.v. structureel betere prikkels. Meer fiscale prikkels voor bouw via hogere vastgoedbelastingen of een planbatenheffing, zoals door CPB en DNB bepleit, worden niet genoemd.

2. De **jubelton wordt afgeschaft, de studieschuld telt minder mee bij de maximale hypotheek en premie-A-woningen worden heringevoerd**. Het kabinet wil de huidige studieschuld meetellen i.p.v. de oorspronkelijke schuld bij bepaling van de maximale hypotheek. Premie-A-woningen moeten starters helpen zonder prijzen op te drijven. De LTV wordt gedurende de kabinetsperiode niet aangescherpt.

Waardering:

De vraagstimulering wordt per saldo alleen maar groter. Over de HRA wordt niet gerept, en de afschaffing van de jubelton zal naar verwachting in geen verhouding staan met de subsidies voor premie-A woningen. Het minder meetellen van de studieschuld vergroot financiële risico's voor starters en drijft de prijzen op.

3. Het kabinet wil huurprijsbescherming voor middenhuur, de huurtoeslag hervormen en scheefwonen tegengaan in de sociale sector. De huurprijsbescherming moet zo zijn vormgegeven dat investeerders voldoende rendement kunnen behalen.

Waardering:

Het zal een balanceeract worden om middenhuur te reguleren én de rendementen voor beleggers op peil te houden. In veel gevallen zal dit bij nieuwbouw alsnog via grondprijskortingen moeten gebeuren.

Bedankt voor uw aandacht.

De presentatie is terug te vinden op de website van De Nederlandsche Bank (dnb.nl).



20

Shared Value conferentie

5 april 2022