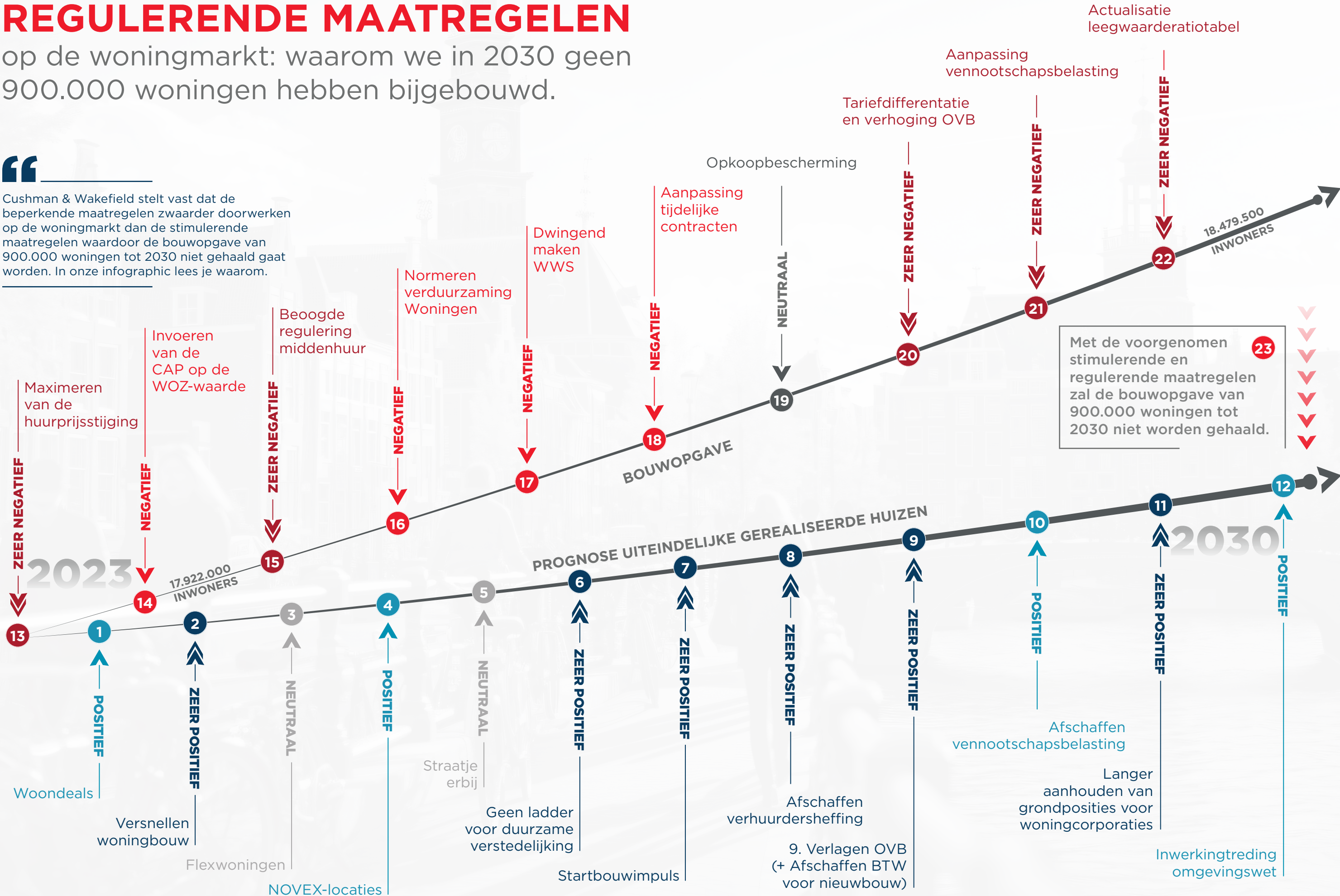


STIMULERENDE MAATREGELLEN vs. REGULERENDE MAATREGELLEN

op de woningmarkt: waarom we in 2030 geen 900.000 woningen hebben bijgebouwd.



Cushman & Wakefield stelt vast dat de beperkende maatregelen zwaarder doorwerken op de woningmarkt dan de stimulerende maatregelen waardoor de bouwopgave van 900.000 woningen tot 2030 niet gehaald gaat worden. In onze infographic lees je waarom.



Met de voorgenen stimulerende en regulerende maatregelen zal de bouwopgave van 900.000 woningen tot 2030 niet worden gehaald.

STIMULERENDE MAATREGELLEN vs. REGULERENDE MAATREGELLEN

op de woningmarkt: waarom we in 2030 geen 900.000 woningen hebben bijgebouwd.

POSITIEF

1. Woondeals

De woondeals hebben een positief effect op de bouwopgave. Door deze stimulerende maatregel ontstaat er duidelijkheid over afspraken en neemt de overheid meer regie. Een uitdaging blijft echter dat een groot deel van de betaalbare woningbouw door de macro-economische uitdagingen momenteel lastig is.

POSITIEF

4. NOVEX-locaties

Het op grote schaal bouwen leidt tot minder complexiteit en minder procedures. Deze stimulerende maatregel kan over een lange tijd een groot volume aan woningen opleveren.

ZEER POSITIEF

7. Startbouwimpuls

Dit is een stimulerende maatregel waardoor een aantal grote projecten op kostbare binnenstedelijke locaties gestart kunnen worden. Dit zal echter niet voor elk project de uitkomst zijn door een beperkt beschikbaar potje alsmede voorwaarden rondom betaalbare woningen.

POSITIEF

10. Afschaffen vennootschapsbelasting

Door de afschaffing van vennootschapsbelasting voor woningcorporaties kunnen woningcorporaties meer investeren in de bouw van nieuwe sociale huurwoningen.

ZEER POSITIEF

2. Versnellen woningbouw

Het versnellen van de woningbouw helpt op korte termijn meer te bouwen. Het parallel lopen van stappen, het versterken van capaciteit, standaardiseren van bouweisen en versnellen van beroep en bezwaar zijn daarin belangrijke elementen. De vraag blijft echter in hoeverre meer participatie een positieve bijdrage gaat leveren aan de versnelling van de woningbouwopgave.

NEUTRAAL

5. Straatje erbij

Waar op grote schaal bouwen leidt tot minder procedures, leidt het ‘straatje erbij’ juist tot meer procedures. Tevens zal het ‘straatje erbij’ een relatief klein effect hebben in aantallen en een groot effect op de capaciteit. Op middel- en lange termijn kan het wel leiden tot een grotere bouwimpuls.

ZEER POSITIEF

8. Afschaffen verhuurdersheffing

In theorie zorgt deze besparing voor meer investeringen. Echter moet er wel rekening gehouden worden met het feit dat corporaties in de huidige markt afnemen van ontwikkelaars tegen de huidige (hogere) marktprijzen. Waar corporaties tegelijkertijd actiever kunnen worden, geldt voor beleggers dat de hogere rente het effect soms opheft.

ZEER POSITIEF

11. Langer aanhouden van grondposities voor woningcorporaties

Corporaties mogen tot op heden grondposities aanhouden als er binnen vijf jaar gebouwd gaat worden. Dit is te kort om een plan rond te kunnen rekenen, vergunningen te regelen en een eventueel bestemmingsplan te wijzigen. Als de periode hiervan langer wordt, kan dit zeker op middel en lange termijn tot veel meer nieuwbouw vanuit de corporatiesector leiden.

NEUTRAAL

3. Flexwoningen

Hoewel de flexwoningen geen uitgesproken positief noch negatief effect hebben op de bouwopgave, blijft het een uitdaging om de businesscase rond te krijgen. Denk bijvoorbeeld aan eigendom, verplaatsingskosten, aantrekkelijkheid voor beleggers. Het meest belangrijke alternatief blijft toch het bouwen van permanente woningen.

ZEER POSITIEF

6. Geen ladder voor duurzame verstedelijking

Wanneer er geen sprake meer is van de Ladder voor Duurzame verstedelijking kunnen plannen op korte termijn versnellen omdat er minder onderzoek en toelichting nodig is. In beginsel stimuleerde deze maatregel lokale overheden om woningbouw eerst binnenstedelijk op te lossen, maar dit werd al snel lastig door het versnipperd eigendom. De afschaffing kan daardoor leiden tot meer woningbouwproductie.

ZEER POSITIEF

9. Verlagen OVB (+ Afschaffen BTW voor nieuwbouw)

Wanneer de overdrachtsbelasting en/of BTW op nieuwbouw verlaagd wordt, leidt dit tot een afname van de kosten voor beleggers en ontwikkelaars. Dit kan een positief effect hebben op de hoeveelheid te bouwen woningen.

POSITIEF

12. Inwerktreding omgevingswet

De inwerktreding van de omgevingswet zal het bouwen van woningen in beginsel makkelijker maken, wat een positief effect zal hebben op de bouwopgave.

ZEER NEGATIEF

13. Maximeren van de huurprijsstijging

Het maximeren van de huurprijsstijging heeft op korte termijn een zeer negatief effect op de bouwopgave, zeker gezien de huidige economische sentiment, waardoor plannen al snel onrendabel worden. Daarnaast leidt het tot veel onzekerheid bij beleggers wat leidt tot een negatief effect op het investeringsklimaat. Op de lange termijn kunnen partijen hier wel rekening mee houden in de prijsvorming.

NEGATIEF

16. Normeren verduurzaming woningen

Budget voor verduurzaming zal eerst toegekend worden aan de verplichte verduurzaming tot 2030. Een portefeuille die niet aan deze maatregel voldoet, zal door afgeschrikte buitenlandse beleggers minder snel gekocht worden.

NEUTRAAL

19. Opkoopbescherming

Hoewel dit niet een directe relatie heeft met nieuwbouw, heeft een opkoopbescherming vooral impact op een eventueel uitpondscenario en de exit als gevolg van lagere leegwaarden omdat but-to-let beleggers wegvallen. Zo ontstaat er een minder concurrerende vraag op de woningmarkt, dus ook op de markt voor nieuwbouwwoningen.

23. Resultaat & Visie: een blijvend tekort aan woningen

Met de voorgenomen stimulerende en regulerende maatregelen zal de bouwopgave van 900.000 woningen tot 2030 niet worden gehaald. De balans tussen enerzijds stimulerende maatregelen en anderzijds regulerende maatregelen is negatief, wat leidt tot een blijvend tekort aan woningen. De overheid moet meer sturen op een balans tussen beide maatregelen, waarbij de regulerende maatregelen de stimulerende maatregelen niet direct buitenspel zetten en waarbij de korte en lange termijnvisie elkaar niet in de weg zitten.

In de afweging tussen stimulerende en regulerende maatregelen is het van groot belang rekening te houden wie uiteindelijk de rekening van de regulerende maatregel moet betalen. Schuiven particulieren investeerders de rekening en de bouwopgave door naar institutionele investeerders op het moment dat de overheid hard inzet op de opkoopbescherming, aanpassing van de tijdelijke contracten en overdrachtsbelasting? Of schuiven de institutionele beleggers de rekening en de bouwopgave door

naar de overheid op het moment dat het reguleren van de middenhuur (WWS tot 187 punten) dwingend wordt, terwijl de overheid juist 2/3 van de woningen betaalbaar wil maken?

Zet in op een actieplan waarbij de rekening gezamenlijk wordt betaald, waar ruimte is voor een lang termijnvisie en maatwerk om zo gezamenlijk 900.000 woningen te bouwen tot 2030.