

Stimulering van betaalbare woningen

Erwin Heurkens & Marietta Haffner (TU Delft)



Betaalbare woningen

Structurele financiële stimulering

- ◆ Op welke manieren kan de realisatie van betaalbare woningen in Nederland structureel financieel worden gestimuleerd door publieke, private en maatschappelijke partijen?
- ◆ 3 methoden:
 - Literatuurstudie (landenvergelijking)
 - Vragenlijst (praktijk ervaringen)
 - Expertsessie (expert inzichten)



Waar hebben we het over?

◆ Betaalbare woningen:

- Sociale huurwoning: max. maandhuur €932
- Midden huurwoning: max. maandhuur €1228
- Betaalbare koop: max. koopprijs €420.000

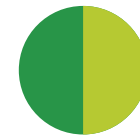
◆ Stimulering:

- Het positief beïnvloeden van marktgedrag, -besluitvorming, en -transacties, ten gunste van het financieren van betaalbare woningen.





Resultaten



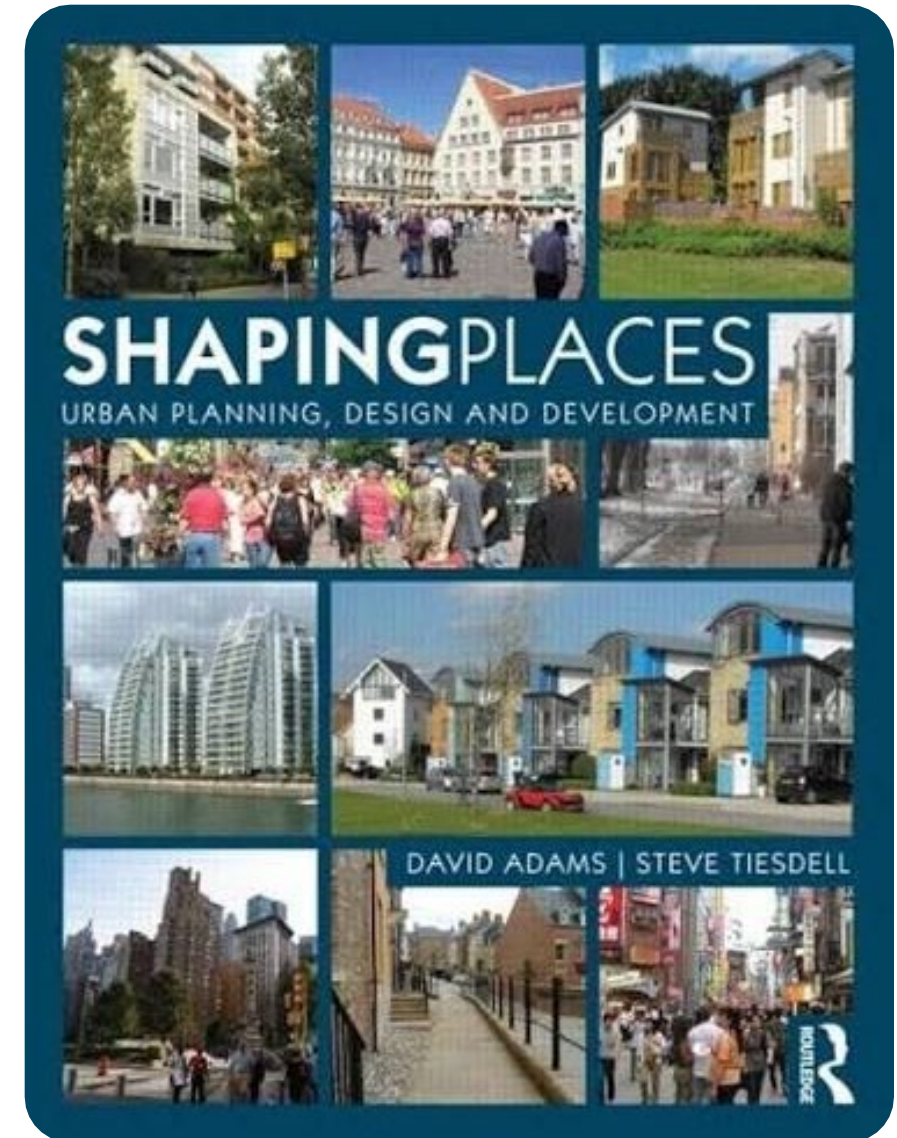
Literatuurstudie



Stimulering in theorie

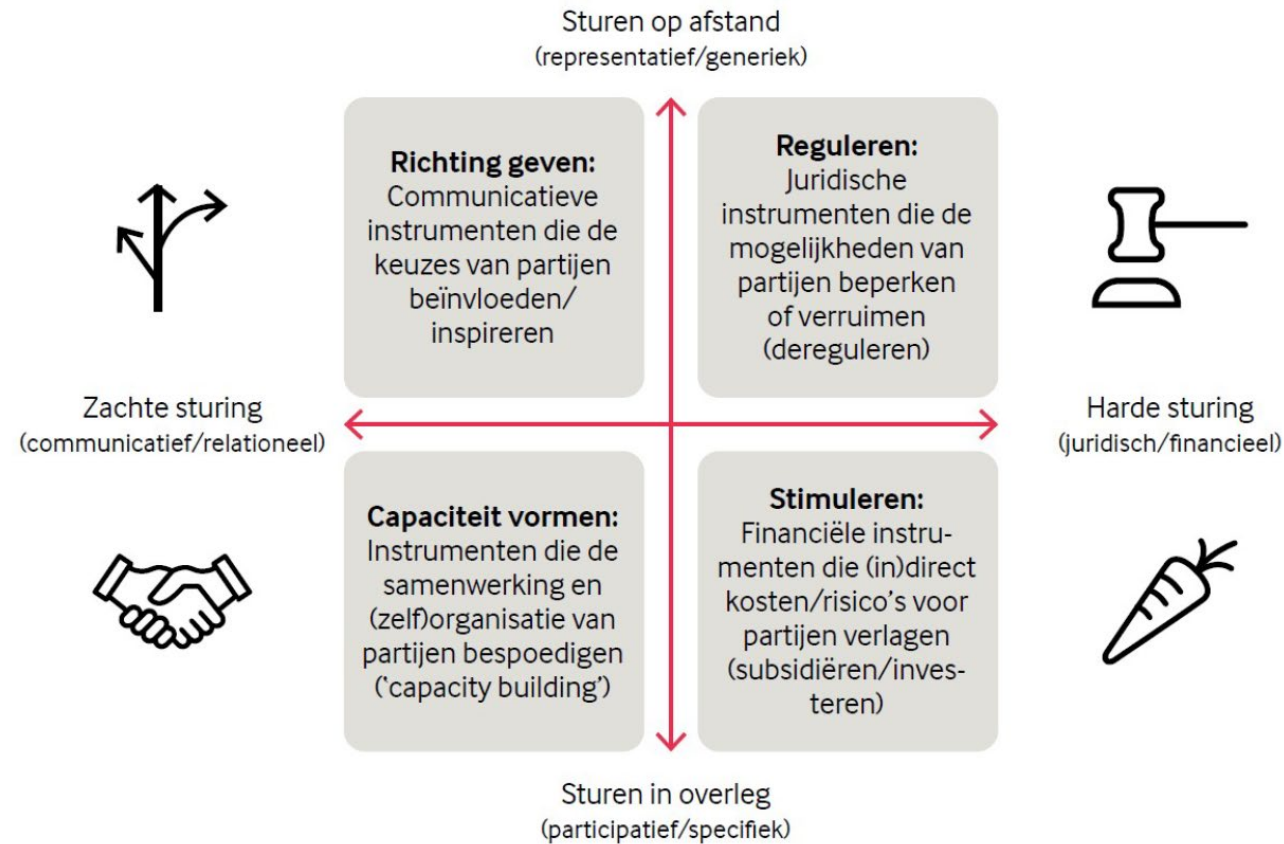
4 Categorieën financieringsinstrumenten

- ◆ Directe (publieke) investeringen
 - Infrastructuur
 - Realisatie woningbouw
 - Grondverwerving
- ◆ Prijsaanpassende instrumenten
 - Subsidies
 - Belastingvoordelen
 - Bonussen
- ◆ Risicobeperkende instrumenten
 - Beleidszekerheid
 - Garanties
 - Eigendomsrecht
- ◆ Kapitaalaantrekkende instrumenten
 - Leningen
 - Fondsen
 - Samenwerkingen



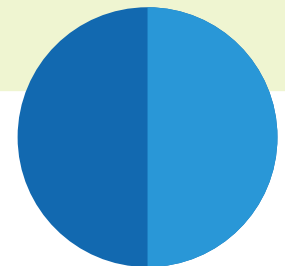
Heurkens et al. (2015), gebaseerd op Adams & Tiesdell (2010/2013)

Meervoudig sturingsmodel



Figuur 1.1: Meervoudig sturingsmodel (Verheul et al., 2017)

Nederlands instrumentarium



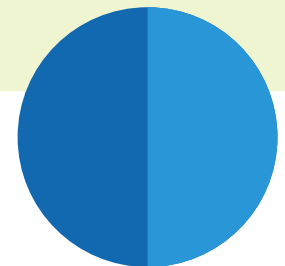
Stimulerend financieringsinstrumentarium

Belangrijkste Nederlandse instrumenten (22 gevonden, niet uitputtend):

Subcategorie	Type instrument	Instrument
Directe publieke investeringen	Grondverwerving	Regeling Grondverwerving en Woningbouw
Prijsaanpassende instrumenten	Subsidies	Realisatiestimulans
		Woningbouwimpuls
		Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen
Risicobeperkende instrumenten	Beleidszekerheid	Programma Betaalbaar Wonen
Kapitaalaantrekkende instrumenten	Leningen	Waarborgfonds Sociale Woningbouw
		Waarborgfonds Eigen Woningen
	Fondsen	diverse (specifieke) SVn instrumenten

Duitsland, Frankrijk, Verenigd Koninkrijk, Zweden:

Buitenlands instrumentarium





Inspiratie uit Europa

- ◆ Middensegment / betaalbare huursector bevorderen (FRA & VK)
- ◆ Belastingstelsel inzetten (DUI & FRA)
- ◆ Relatie woning en pensioen (DUI & VK)
- ◆ Liquiditeitssteun aankoop/nood (VK & ZWE)
- ◆ Grondverwerving met voorrang/korting door gemeente voor sociale huur (DUI)
- ◆ Beleidszekerheid lange termijn

Innovatieve aanvullingen

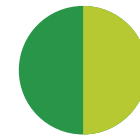
◆ Instrumenten:

- Woonfonds: met verplichte bijdrage bedrijfsleven
- Spaarfonds: met bepaalde spaartegoeden burgers
- Publieke grondorganisatie: verwerven grond tegen (redelijke prijs) voor sociale huurwoningen

◆ Fundamentele inzichten & vraagstukken:

- Middenhuur subsidiering
- Eigendomsneutrale ondersteuning (gelijk fiscaal speelveld)
- Uitrust wooninvesteringen met pensioeninkomen





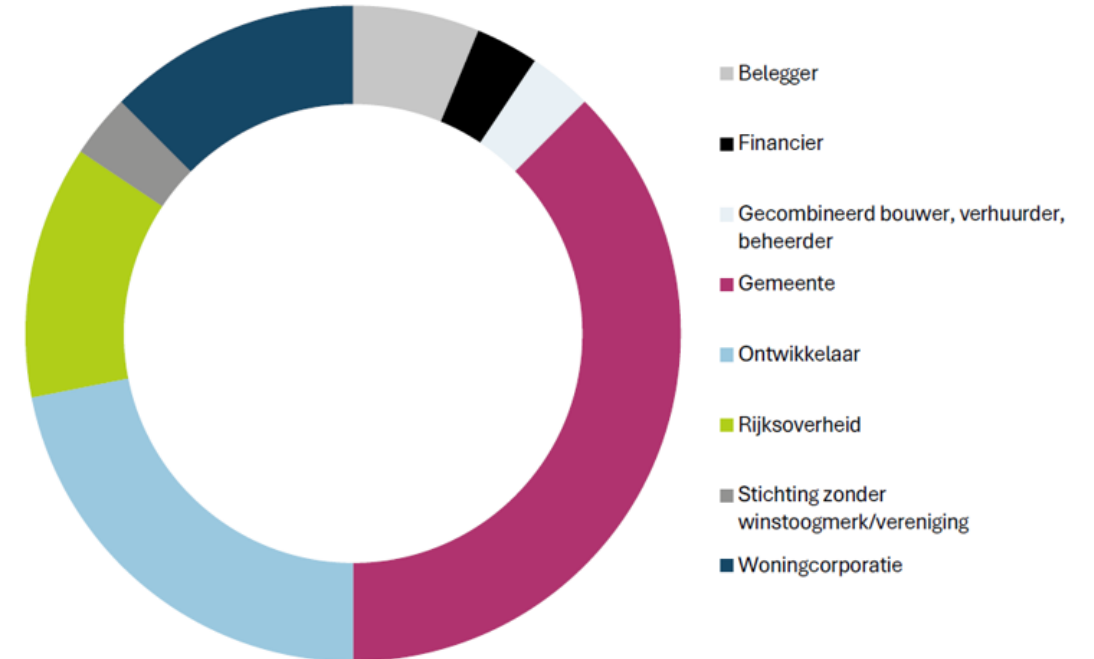
Vragenlijst





Praktijkervaringen

Respondenten naar type organisatie (n=32)



Kansen & belemmeringen

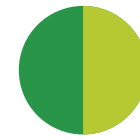
◆ Kansrijke instrumenten(categorie):

- Directe publieke investeringen: grondverwerving
- Risicobeperkende instrumenten: beleidszekerheid

◆ Belemmeringen & condities:

- Kapitaal afdoende, beleidszekerheid ontbreekt
- Stimuleren korte termijn (financieel haalbare projecten), lange termijn aanpak (markt) ontbreekt
- Samenhangend Rijksoverheid beleid (passende wet- en regelgeving en uitvoeringsgerichtheid)





Expertsessie





Expert ervaringen

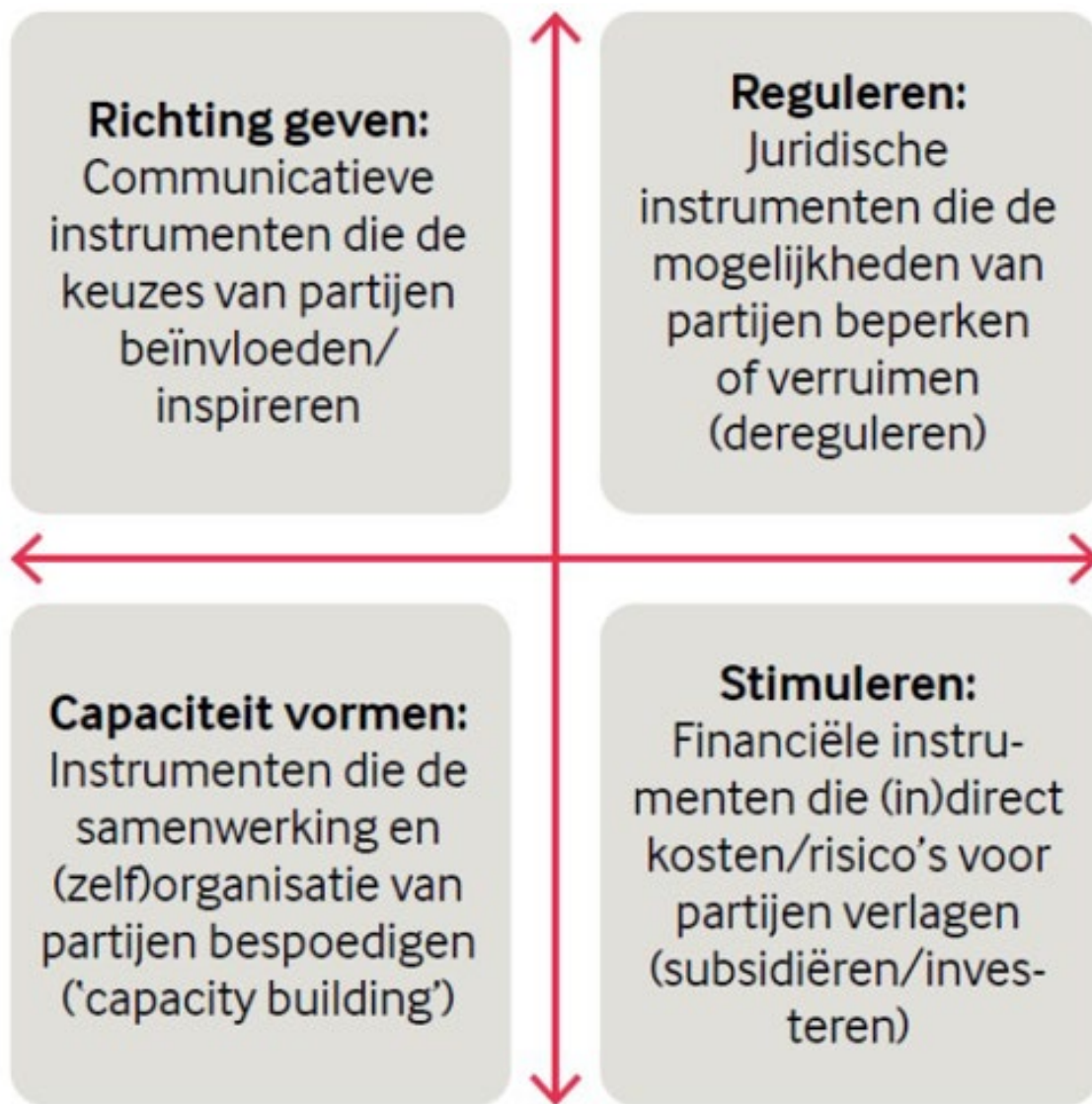
◆ Structurele lange termijn financiering:

- Beschikbaar stellen (grootschalige) woningbouwlocaties (grond)
- Woningcorporaties meer financieel-fiscale ruimte bieden voor middenhuur
- Risicobeperkende maatregelen industriële woningbouwproductie
- Kostprijs betaalbare woningen verlagen door lagere (duurzaamheids)kwaliteitseisen

Expert ervaringen

◆ Meervoudige publieke sturing:

- Capaciteit: uitvoeringskracht vergroten samenwerkingsvormen (Woondeals, CoP, IOP, Novex, etc.) & dialoog/begrip over besluitvorming organisaties
- Richting geven: evalueren Wet Betaalbare Huur (en Woningwet) op effectiviteit voor investeringen markt en woningcorporaties
- Reguleren: flexibiliteit in publieke- en privaatrechtelijke betaalbare woningen eisen & afspraken





Conclusie & aanbevelingen

Vier manieren

Structurele financiële stimulering van betaalbare woningen

- ◆ Meervoudige regierol Rijksoverheid op betaalbare woningen opgave
- ◆ Structurele lange-termijnfinanciering via (revolverend) betaalbare woningen fonds
- ◆ Geschikte grootschalige woningbouwlocaties via (actief) grondbeleid
- ◆ Eigendomsneutraliteit bij fiscaliteit van betaalbare woningen



1

Meervoudige regierol Rijksoverheid op betaalbare woningen opgave

- ◆ Richtinggevende, regulerende, stimulerende en capaciteitsvormende beleidsinstrumenten in relatie & samenhang beschouwen, vormgeven en toepassen.
- ◆ Programma's, wet- en regelgeving, financiering en samenwerking op elkaar af stemmen.
- ◆ Programma Betaalbaar Wonen, Wet Versterking Regie Volkshuisvesting, Regeling Grondverwerving Woningbouw, nationale samenwerkingsverbanden, Wet Betaalbare huur, Woningwet afzonderlijk en in samenhang evalueren op markteffect/uitvoerbaarheid.



2

Structurele lange-termijnfinanciering via (revolverend) betaalbare woningen fonds

- ◆ Revolverend nationaal woningbouwfonds met bijdragen van mogelijk zowel publieke en private partijen.
- ◆ Doel: financiële middelen duurzaam en herhaaldelijk (structureel) in zetten voor realisatie betaalbare woningen.
- ◆ Huidige Rijksoverheid subsidieregelingen en specifieke leningen met veelal incidenteel karakter (beperkingen in budget, beschikbaarheid, tijd, doelgroep) minder belangrijk.
- ◆ Creëert mogelijk een *multipliereffect* op publieke, private en maatschappelijke investeringen in betaalbare woningen.



3

Geschikte grootschalige woningbouwlocaties via (actief) grondbeleid

- ◆ Aanwijzen geschikte grootschalige (betaalbare) woningbouwlocaties, ondersteund door actief grond(prijs)beleid & verwerving overheden.
- ◆ Huidige Regeling Grondverwerving Woningbouw van Rijksoverheid vooral voor gemeenten.
- ◆ Aanvullend actief, doch selectief, grondbeleid van de Rijksoverheid verkennen, bijv. bij grootschalige nationale woningbouwlocaties.
- ◆ Oprichten (nationale) grondorganisatie (zoals in Duitsland) en/of grondbank, voor grondverwerving en -prijsregelingen voor betaalbare woningen projecten.

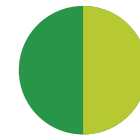


4

Eigendomsneutraliteit bij fiscaliteit van betaalbare woningen

- ◆ Afbouw fiscale voordelen (eigenaar-bewoners) en nadelen (woningcorporaties) levert betere functionerende woningmarkt op.
- ◆ Koper kiest niet meer vanwege de gunstige fiscale behandeling voor koopwoning, maar laat woonwensen prevaleren, werkt keuzevrijheid verhogend (vraag-gestuurd woningaanbod).
- ◆ Woningcorporatie kan investeren tegen dezelfde fiscale condities als een andere belegger op de woningmarkt, maakt woningen vanuit fiscale perspectief concurrerend.

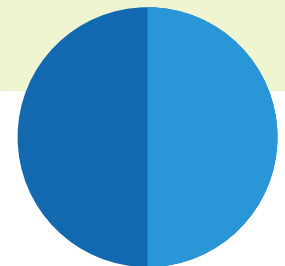




In gesprek met de zaal



Herkenbare resultaten?



Mogelijke oplossingsrichtingen?

