

Youri Hazeleger
Stationsstraat 27C
6741 DH Lunteren
joet@joet.nl

Lunteren, 3 maart 2025

Openbaar Ministerie
OM Midden-Nederland
Postbus 505
3500 AM Utrecht

Betreft: Strafrechtelijke aangifte tegen Hugo de Jonge wegens schending van internationale en nationale rechtsnormen inzake volkshuisvesting en verzoek tot structurele oplossing

Geachte Officier van Justitie,

Hierbij dien ik **strafrechtelijke aangifte in tegen de heer Hugo de Jonge**, voormalig minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (10 januari 2022 – 5 september 2023), wegens schending van nationale en internationale rechtsnormen die Nederland verplichten tot het waarborgen van voldoende en toegankelijke woonruimte. Daarnaast verzoek ik om een directe, juridisch verankerde oplossing voor de woningbouwproblematiek: de verstrekking van een vergunning voor grootschalige industriële hennepcultuur, ter compensatie van CO₂-uitstoot, stikstofreductie en de productie van duurzaam bouw materiaal, waardoor binnen de huidige wetgeving bouwvergunningen versneld kunnen worden verstrekt.

Feiten en juridische basis

De feiten zijn helder en onbetwistbaar. Bij de aanstelling van Hugo de Jonge was de woningcrisis al nijpend: **300.000 woningen tekort, exploderende koopprijzen, torenhoge huren en wachttijden van tien jaar of meer voor sociale huurwoningen**. De bouwsector liep vast door bureaucratie, stikstofregels en het ontbreken van overheidsregie (**Productie 007, 010, 011, 012 en 013**).

De door De Jonge genomen maatregelen hebben deze crisis **verergerd in plaats van opgelost**:

1. *Verhoging van overdrachtsbelasting en box 3-belasting* → Beleggers trokken zich massaal terug, huurwoningen verdwenen, de markt kromp en huurprijzen stegen verder (**Productie 001, 002 en 003**).
2. *Wet Betaalbare Huur en uitbreiding WWS* → Niet meer middenhuurwoningen, maar juist minder, doordat verhuurders hun woningen verkochten in plaats van te verhuren (**Productie 004, en 005**).

3. *Afschaffing verhuurderheffing zonder effectieve stimulering van woningbouw* → Woningcorporaties werden niet in staat gesteld om snel te bouwen door bureaucratie en stijgende bouwkosten (**Productie 006**).
4. *Vertraagde vergunningverlening en strikte stikstofregels* → De beloofde 900.000 nieuwe woningen werden niet gebouwd (**Productie 007**).
5. *Verduurzamingseisen die de markt verstikken* → Extra kosten leidden tot massale verkoop van woningen in plaats van renovatie (**Productie 008 en 009**).

Het resultaat is desastreus: **minder huurwoningen, stijgende woonlasten, stagnatie van nieuwbouw** en een structurele schending van het recht op adequate huisvesting (**Productie 014, 015, 016, 017, 018, 019 en 020**).

Schending van nationale en internationale rechtsnormen

De feiten laten geen ruimte voor discussie. Dit is een directe schending van nationale en internationale rechtsnormen.

Op grond van artikel 93 en 94 van de Grondwet hebben internationaal bindende bepalingen directe werking en absolute voorrang boven nationale regelgeving. Dit betekent dat de Nederlandse overheid verplicht is zich te conformeren aan het internationaal erkende **recht op adequate huisvesting**, zoals vastgelegd in artikel 11 van het Internationaal Verdrag inzake Economische, Sociale en Culturele Rechten (IVESCR).

Daarnaast legt artikel 22, lid 2, van de Grondwet expliciet de verplichting bij de overheid om voldoende woonegelegenheid te waarborgen. Dit is geen vrijblijvende doelstelling, maar een bindende wettelijke verplichting.

Daar komt bij dat artikel 22, lid 1, van de Grondwet de overheid dwingt om maatregelen te nemen ter bevordering van de volksgezondheid. Deze verplichting wordt ondersteund door:

- Artikel 12 van het IVESCR, dat het recht op de hoogst haalbare standaard van lichamelijke en geestelijke gezondheid garandeert.
- De Europese Nitraatrichtlijn (91/676/EEG), die Nederland verplicht om stikstofuitstoot en watervervuiling te verminderen.

Hugo de Jonge als voormalig minister van Volkshuisvesting droeg, conform artikel 42 van de Grondwet, niet alleen verantwoordelijkheid voor zijn eigen beleid, maar ook voor de gevolgen van maatregelen van andere ministeries als deze zijn beleidsdomein raken. Dit is een essentieel beginsel van de ministeriële verantwoordelijkheid.

Indien het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK) beleid uitvoert dat de volkshuisvesting schaadt, rust op de minister van Volkshuisvesting de plicht om in te grijpen en compenserende maatregelen te nemen. Het nalaten hiervan is geen beleidsmatige onachtzaamheid, maar een directe schending van de wettelijke plicht tot het waarborgen van voldoende huisvesting.

Hugo de Jonge had als minister moeten waarschuwen, moeten ingrijpen, moeten bijsturen. Hij had **tegenwicht moeten bieden** aan beleid dat de huurmarkt in gevaar bracht. Dat heeft hij niet gedaan. Zijn **nalatigheid** is niet slechts politiek verwijtbaar, maar juridisch aantoonbaar in strijd met zowel de Grondwet als bindende internationale verdragen.

De minister kan zich niet verschuilen achter het falen van andere ministeries. Hij had de verantwoordelijkheid, hij had de macht, en hij had de plicht om het recht op huisvesting te beschermen. Door dit niet te doen, heeft hij zich schuldig gemaakt aan een structurele schending van nationale en internationale rechtsnormen.

Een aantoonbaar effectieve maatregel ter naleving van deze verplichtingen is het gebruik van hennep als diervoeder, wat leidt tot:

- Minder stikstofuitstoot uit mest en darmgassen, doordat hennep rijk is aan vezels en goed verteerbare eiwitten, wat leidt tot een efficiëntere vertering en minder methaan- en ammoniakuitstoot (scheten en mest) door vee.
- Gezondere voedingsmiddelen, doordat hennep een hoog gehalte aan essentiële vetzuren (omega 3, 6 en 9) bevat, wat de kwaliteit van melk, vlees en eieren verbetert.
- Een duurzamer landbouwsysteem, doordat hennep de bodem verrijkt, stikstof uit de lucht bindt en geen pesticiden of kunstmest vereist, wat direct bijdraagt aan de naleving van de Europese Nitraatrichtlijn.

Hugo de Jonge **heeft deze verplichtingen geschonden** door geen beleid te voeren dat deze bewezen oplossing stimuleert, terwijl de stikstofproblematiek woningbouw blokkeert. Dit is geen beleidsmatige miscalculatie, maar een **directe schending van bindend internationaal recht**.

[Verzoek om strafrechtelijke vervolging en structurele oplossing](#)

Gezien de *ernst van de gevolgen, de directe schending van zowel de Nederlandse Grondwet als internationaal bindende verdragen*, en de verplichting van de overheid om actief voldoende woonruimte te garanderen, verzoek ik het Openbaar Ministerie om:

1. Een strafrechtelijk onderzoek te starten naar de nalatigheid en beleidsbeslissingen van **Hugo de Jonge**, met als doel te toetsen of deze als wederrechtelijk handelen *kunnen worden gekwalificeerd*.
2. Zijn beleid te beoordelen in het licht van de verplichtingen die voortvloeien uit de Grondwet, het IVESCR en de Europese Nitraatrichtlijn.
3. Indien er voldoende bewijs is van een strafbare nalatigheid of beleidsvoering in strijd met internationale verplichtingen, over te gaan tot **strafrechtelijke vervolging**.

Daarnaast verzoek ik het Openbaar Ministerie om een **directe oplossing te faciliteren** door:

4. De verstrekking van een vergunning aan LDM Insight B.V. onder het label Joet voor grootschalige teelt van industriële hennep, gericht op:

- CO₂-compensatie en stikstofreductie.
- Gezondere landbouw en voedingsmiddelen.
- Bodemherstel en duurzamer waterbeheer.
- Duurzaam bouw materiaal en lokale economische stimulering.
- Ruimte voor woningbouw door stikstofcompensatie.

Conclusie

De genomen beleidsmaatregelen hebben niet geleid tot verbetering, maar tot **verergering van de wooncrisis** en zijn in strijd met internationaal bindend recht. **Hugo de Jonge** heeft als minister zijn wettelijke en internationale **plichten geschonden** en moet strafrechtelijk worden vervolgd.

Tegelijkertijd is er een directe oplossing binnen handbereik. Industriële hennep teelt biedt een bewezen ecologische, economische en juridische oplossing voor de stikstofproblematiek en versnelt de woningbouw.

Ik verzoek om strafrechtelijke vervolging én de verstrekking van een vergunning voor industriële hennep teelt als directe oplossing binnen het bestaande juridische kader.

Ik verzoek u mij op de hoogte te houden van de voortgang van deze aangifte en sta ter beschikking voor verdere toelichting.

Met hoogachting,



Youri Hazeleger

0628428852

joet@joet.nl

Producties

- Productie 001 1. 2022-09-05 Verhoging van overdrachtsbelasting en box 3-belasting Nieuw box 3-stelsel op basis van werkelijk rendement naar 2026
- Productie 002 1. 2024-08-01 Verhoging van overdrachtsbelasting en box 3-belasting evaluatie-overdrachtsbelasting-kopen-zonder-heffen
- Productie 003 1. 2024-09-17 Verhoging van overdrachtsbelasting en box 3-belasting Belastingplan 2025 evenwichtigere inkomensverdeling en gezonde overheidsfinanciën
- Productie 004 2. 2022-02-15 Wet Betaalbare Huur en uitbreiding WWS Huurverhoging sociale huurwoningen 2022 bekend
- Productie 005 2. 2023-02-27 Wet Betaalbare Huur en uitbreiding WWS Wet Betaalbare huur maakt eind aan te hoge huren
- Productie 006 3. 2022-12-22 Afschaffing verhuurderheffing zonder effectieve stimulering van woningbouw Belangrijkste belastingwijzigingen per 1 januari 2023
- Productie 007 4. 2023-04-20 Vertraagde vergunningverlening en strikte stikstofregels 900.000 nieuwe woningen om aan groeiende vraag te voldoen
- Productie 008 5. 2023-06-30 Ministerie van Economische Zaken en Klimaat belangrijkste veranderingen per 1 juli 2023
- Productie 009 5. 2025-01-01 Verduurzamingseisen die de markt verstikten Staat_van-de_Volkshuisvesting_2024
- Productie 010 2023-07-08 Parool Ondanks nieuwe regels zit de woningmarkt muurvast
- Productie 011 202-06-01 Meer dan de helft van de huurwoningen
- Productie 012 2023-03-28 Wachtijd sociale huurwoning meer dan 20 jaar, SP stelt vragen
- Productie 013 Groei in de bouwsector neemt af
- Productie 014 2024-10-16 Bijna 40% minder huurwoningen vrije sector 'markt is volledig uit balans'
- Productie 015 2024-03-25 Sterke stijging in lokale lasten in 2024
- Productie 016 2023-08-17 Grootste Nederlandse bouwbedrijf waarschuwt voor stagnatie huizenbouw

Productie 001



Nieuw box 3-stelsel op basis van werkelijk rendement naar 2026

Nieuwsbericht | 05-09-2022 | 17:51

Het kabinet is van plan om belasting te gaan heffen over het werkelijke rendement in box 3. In het coalitieakkoord is afgesproken om dit stelsel in 2025 in te voeren. Het kabinet heeft op basis van een onderzoek van Capgemini besloten om dit uit te stellen tot 2026. De overbruggingswetgeving volgens de zogenaamde spaarvariant blijft daarom een jaar langer bestaan. Spaarders zullen tijdens de overbruggingsfase vrijwel geen belasting in box 3 betalen als het rendement op spaargeld op het huidige lage niveau blijft. De budgettaire derving van het uitstel is eenmalig € 385 miljoen. Deze derving is meegenomen in de augustusbesluitvorming.

De uitspraak over box 3 van de Hoge Raad eind december vorig jaar heeft druk gelegd op het tijdpad. Daarom is besloten om opnieuw een extern onderzoek te laten doen door Capgemini naar de haalbaarheid van het tijdpad, zoals ze ook voor het coalitieakkoord al hadden bekeken. Uit het onderzoek volgt dat de al gesignaleerde risico's zijn toegenomen en dat er aanvullende risico's zijn bijgekomen. Capgemini acht een succesvolle implementatie in 2025 niet realistisch. De conclusie van Capgemini luidde november vorig jaar dat het tijdpad haalbaar was onder drie randvoorwaarden, waaronder het uitblijven van aanvullende beleidsinitiatieven. Onder andere als gevolg van de uitspraak van de Hoge Raad en de daarmee samenhangende nieuwe wetgeving, zowel voor het rechtsherstel als de overbruggingswetgeving, wordt niet meer aan deze randvoorwaarden voldaan. In het nadere onderzoek is rekening gehouden met de actuele stand van alle zaken die van invloed zijn op het tijdpad, zoals het wetgevend traject, de modernisering van het ICT-landschap van de informatievoorziening bij de Belastingdienst en de samenwerking met de ketenpartners, zoals banken en verzekeraars.

Nieuw box 3 stelsel

Het kabinet wil belasting over inkomsten uit vermogen gaan heffen op basis van het werkelijk behaalde rendement. Uitgangspunt is dat je inkomsten verdient met je vermogen. Bijvoorbeeld rente op spaargeld, of rendement op beleggingen. Er wordt nu nog gerekend met een vast percentage waar je belasting over betaalt. Het kabinet wil dat aanpassen, waardoor je alleen belasting betaalt over je echte inkomsten uit vermogen.

Overbruggingswetgeving

Voor de tussenliggende jaren werkt het kabinet aan overbruggingswetgeving. In die tijdelijke wetgeving wordt alvast uitgegaan van de werkelijke verdeling van spaargeld en beleggingen en van het werkelijke rendement daarop, in plaats van een fictieve verdeling. Hierdoor wordt al zo goed mogelijk aangesloten bij het werkelijk behaalde rendement. Spaarders betalen – net zoals bij het stelsel op basis van werkelijk rendement – bij de huidige lage rentestanden daardoor vrijwel geen belasting in box 3. Deze wetgeving maakt onderdeel uit van het pakket Belastingplan 2023 dat met Prinsjesdag naar de Tweede Kamer wordt gestuurd. Met Prinsjesdag maakt het kabinet ook de besluitvorming over niet-bezwaarmakers in box 3 bekend.

Zie ook

› [Belasting betalen](#)

Onderwerp

Verantwoordelijk

› [Ministerie van Financiën](#)

Productie 002

KOPEN ZONDER HEFFEN

EVALUATIE DIFFERENTIATIE OVERDRACHTSBELASTING
WONINGMARKT

DEELRAPPORT 1

seo • economisch onderzoek

AUTEURS

DERCK STÄBLER, NILS VERHEUVEL, ADAM KUCZYNSKI, MICHIEL BIJLSMA, WOUTER ELSENBURG, M.M.V.
LIANNE HANS, SARA BUGERA & JOOST ZUIDBERG (KADASTER)

IN OPDRACHT VAN

MINISTERIE VAN FINANCIËN EN MINISTERIE VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

AMSTERDAM, AUGUSTUS 2024

Kopen zonder heffen: wat zijn de effecten van de Wet differentiatie overdrachtsbelasting en verhoging van algemene tarief op de woningmarkt?

De differentiatie van de overdrachtsbelasting is doeltreffend doordat meer starters een woning hebben gekocht en beleggers minder.

Het aantal transacties van starters is namelijk hoger in wijken met een grote mate van concurrentie tussen starters en beleggers dan in wijken met een lage mate van concurrentie tussen starters en beleggers. De relatieve concurrentiepositie van doorstromers is ongewijzigd. Doorstromers zijn niet significant meer of minder woningen gaan kopen. Beleggers zijn overal minder woningen gaan kopen.

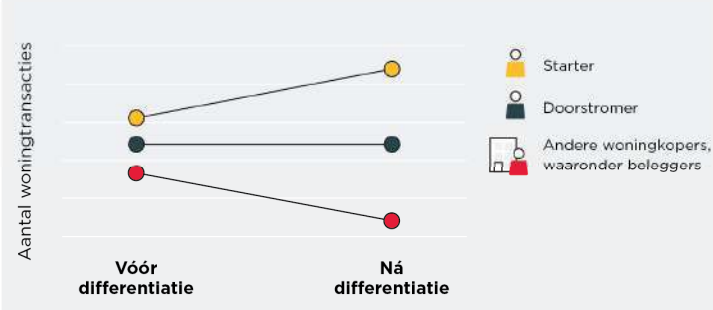
Wat en voor wie zijn de wijzigingen?

OVERZICHT WIJZIGINGEN	2020	2021 Wet differentiatie overdrachtsbelasting	2023 Verhoging algemene tarief
Starter	2%	0%	0%
Doorstromer	2%	2%	2%
Andere woningkopers, waaronder beleggers	2%	8%	10,4%
Koper van een niet-woning	6%	8%	10,4%

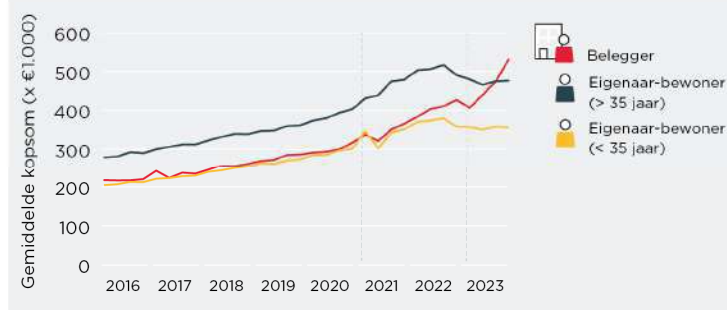
	Hoofdverblijf	Verhuren/tweede woning
Starter	Koper 18-35 jaar	Onroerend goed <€400k
Doorstromer		
Andere woningkopers, waaronder beleggers		
Koper van een niet-woning		

Wat zijn de effecten?

1 DE DIFFERENTIATIE BEOOGD DAT STARTERS MEER WONINGEN KOPEN EN BELEGERS MINDER WONINGEN KOPEN

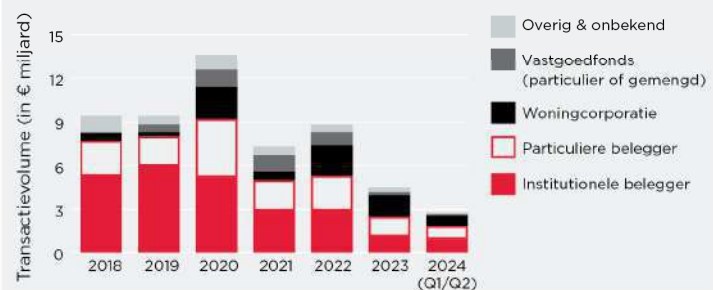


2 PRIJZEN ZIJN SINDS DE BELEIDSWIJZIGING VOOR STARTERS MINDER HARD GESTEGEN DAN VOOR BELEGERS

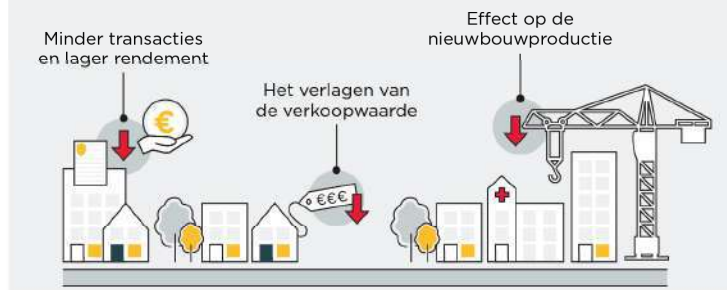


Wat zijn de neveneffecten?

3 DALING IN HET TRANSACTIEVOLUME NA 2021 WAS HET GROOTST VOOR INSTITUTIONELE BELEGERS



4 HOGE OVERDRACHTSBELASTING HEEFT NEGATIEVE EFFECTEN OP GEBIEDSONTWIKKELING



Samenvatting

De differentiatie van de overdrachtsbelasting is doeltreffend doordat meer starters een woning hebben gekocht en beleggers minder. De differentiatie is deels doelmatig omdat er ook negatieve neveneffecten zijn op de huurmarkt voor woningen en de markt voor niet-woningen.

Maatregelen

De evaluatie gaat over de Wet differentiatie overdrachtsbelasting in 2021 en de verhoging van het algemene tarief in 2023. Box 1.1 Tabel S.1 weergeeft de wijzigingen. De differentiatie onderscheidt de overdrachtsbelastingstarieven naar starters, doorstromers en andere woningkopers. In 2023 is het algemene tarief verder verhoogd van 8 procent naar 10,4 procent voor andere woningkopers en kopers van niet-woningen.

Tabel S.1 Wijzigingen overdrachtsbelasting

	2020	2021	2023
Starter ¹	2%	0%	0%
Doorstromer ²	2%	2%	2%
Andere woningkopers, waaronder beleggers ³	2%	8%	10,4%
Koper van een niet-woning	6%	8%	10,4%

Doel

Het doel van het aanbrengen van tariefverschillen op de woningmarkt door differentiatie van de overdrachtsbelasting is het veranderen van de relatieve concurrentiepositie van woningkopers. Zo zijn starters en doorstromers bevoordeeld ten opzichte van andere woningkopers, waarbij starters door het gebruik kunnen maken van een vrijstelling een aanvullend concurrentievoordeel hebben ten opzichte van doorstromers met het 2 procenttarief. Het verhogen van de overdrachtsbelasting voor kopers van niet-woningen en de tariefsverhoging van 8 procent naar 10,4 procent hebben als doel om de belastinginkomsten te vergroten. De tariefsverhoging voor niet-woningen heeft geen beleidsmatig doel.

Aanpak

De methoden die zijn ingezet om de onderzoeksvragen te beantwoorden zijn een literatuurstudie, interviews, beschrijvende statistiek en een difference-in-differences analyse. Er is ook een regressie-discontinuïteitanalyse uitgevoerd met de leeftijdsgrens voor de startersvrijstelling als afkappunt en een difference-in-differences analyse gericht op woningprijzen, maar dit heeft in beperkte mate bruikbare resultaten opgeleverd. De gebruikte data zijn van het Kadaster en het CBS.

¹ Een starter is afgebakend met vier criteria: meerderjarig en jonger dan 35 jaar, mag de vrijstelling niet eerder hebben toegepast, gebruikt de woning als hoofdverblijf en de woningwaarde is niet hoger dan de woningwaardegrens.

² Een doorstromer is een natuurlijk persoon die de woning aankoopt als hoofdverblijf.

³ Een andere woningkoper is een natuurlijk persoon of bedrijf die/dat een woning koopt om niet als hoofdverblijf te gebruiken zoals om te verhuren of als tweede woning.

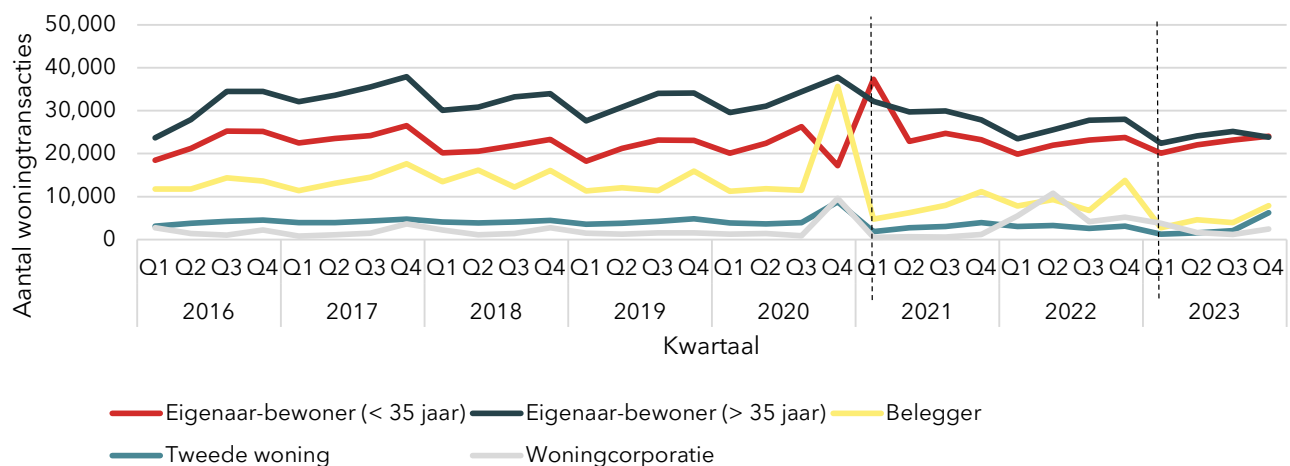
De difference-in-differences analyse schat het causale effect van de differentiatie van de overdrachtsbelasting op het aantal woningtransacties door starters, doorstromers en beleggers. De behandelgroep en controlegroep zijn wijken die zijn afgebakend op basis van de mate van concurrentie tussen starters, doorstromers en beleggers gemeten als de aandelen woningtransacties van deze groepen. De schattingen geven een helder beeld van de richting van de effecten, maar de omvang van de effecten is met onzekerheid omgeven door anticipatie-effecten op beleid en externe ontwikkelingen zoals de verandering van de hypotheekrentestand. We interpreteren de gevonden resultaten daarom niet als een exacte puntschatting van het effect.

Differentiatie overdrachtsbelasting in 2021

De differentiatie is doeltreffend. Het aantal transacties van starters is namelijk hoger in wijken met een grote mate van concurrentie tussen starters en beleggers dan in wijken met een lage mate van concurrentie tussen starters en beleggers. De relatieve concurrentiepositie van doorstromers is ongewijzigd. Doorstromers zijn niet significant meer of minder woningen gaan kopen. Beleggers zijn overall minder woningen gaan kopen. Dit is deels het gevolg van de hogere overdrachtsbelasting en deels het gevolg van externe ontwikkelingen. Aanpalende beleid dat verandert en de woningmarkt raakt, zoals beleid op de huurmarkt of fiscaal beleid, alsmede externe (macro) economische ontwikkelingen, zoals een dalende rente, hebben immers ook invloed op de relatieve positie van starters en beleggers op de woningmarkt.

Figuur S.1 laat de verandering in transacties door verschillende groepen kopers zien. De verbetering van de concurrentiepositie is vooral het gevolg van de afname in het aantal transacties door beleggers en komt in mindere mate door de startersvrijstelling. Het relatieve belang van de startersvrijstelling is in kaart gebracht met een difference-in-differences analyse die gebieden waar concurrentie tussen starters en doorstromers plaatsvindt (met beperkte invloed van andere woningkopers), vergelijkt met gebieden waar die concurrentie er niet of minder is. Uit deze analyse blijkt dat het aantal transacties door starters niet toeneemt. Dit is een indicatie dat de startersvrijstelling niet heeft geholpen bij het bevorderen van de concurrentiepositie van starters ten opzichte van doorstromers. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat het 2 procent tariefverschil te klein is om het doorslaggevend verschil te maken of een starter een woning koopt of niet. Een andere mogelijke verklaring is dat de 2 procent extra betalingscapaciteit leidt tot hogere huizenprijzen binnen het segment onder de euro 400.000.

Figuur S.1 Aantal transacties door beleggers na differentiatie overdrachtsbelasting structureel lager



Bron: Kadaster, bewerkingen SEO Economisch Onderzoek

De differentiatie is deels doelmatig. De differentiatie is namelijk wel doeltreffend, maar gaat gepaard met budgettaire lasten, negatieve neveneffecten en uitdagingen voor de uitvoering. De neveneffecten zijn onder meer dat het aantal transacties van niet-woningen is ook afgenomen als gevolg van het hogere tarief en het rendement bij gebiedsontwikkeling lager is omdat de hogere transactiekosten bij de verkoop aan beleggers van bestaande huurwoningen doorwerkt in de waarde van deze nieuwbouw. De woningwaardegrens en het hoofdverblijfcriterium zijn uitdagend om te handhaven voor de Belastingdienst vanwege het inherente nadeel dat een fysieke controle achteraf noodzakelijk is, in tegenstelling tot een vooraf toetsbaar criterium zoals de leeftijdsgrens in de startersvrijstelling.

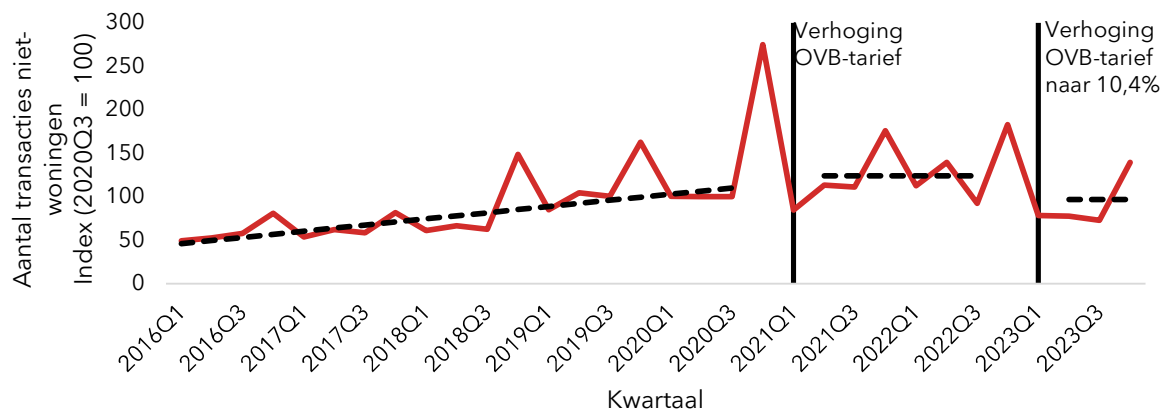
Verhoging van het algemene tarief in 2023

Het effect van de verhoging van het algemene tarief is niet econometrisch geanalyseerd. Er waren in 2023 namelijk te veel andere factoren van invloed om het effect van de beleidswijziging te kunnen isoleren, zoals de stijging van de rente, invoering van de opkoopbescherming, aankondiging van de regulering van de middenhuursector en een stijging van de belastingdruk voor beleggers. Deze conclusie is daarom met onzekerheid omgeven.

De verhoging van het algemene tarief is doeltreffend. Onze inschatting op basis van de interviews en de gevonden effecten in de econometrische analyse van de differentiatie is dat de tariefsverhoging de relatieve concurrentiepositie van de eigenaar-bewoner verder heeft verbeterd. Het effect van de verhoging op het aankoopgedrag van beleggers is volgens geïnterviewden namelijk vergelijkbaar met het gevonden effect uit de econometrische analyse van de differentiatie in 2021 omdat de overdrachtsbelasting in grote mate lineair doorwerkt in de beleggingswaarde. Onze inschatting is ook dat de inkomsten voor de overheid uit de overdrachtsbelasting op de lange termijn hoger zijn. Weliswaar leidt een hogere overdrachtsbelasting tot minder aan- en verkopen en daarmee tot een daling van de grondslag, maar onze berekening wijst uit dat bij gelijkblijvende prijzen een daling van de belastinggrondslag met 9,6 procent per procentpunt stijging van het overdrachtsbelastingtarief het omslagpunt is tussen een hogere of een lagere belastingopbrengst. Een effect van 9,6 procent ligt aan de bovenkant van de 3-10 procent bandbreedte die in de literatuur te vinden is (Eerola et al., 2021). Een kleiner effect betekent dat de verhoging van het tarief opbrengstverhogend is. Daarom vinden we het plausibel dat de inkomsten voor de overheid toenemen.

De tariefsverhoging is deels doelmatig omdat de maatregel wel doeltreffend is, maar daarnaast ook negatieve neveneffecten tot gevolg heeft. De neveneffecten zijn onder meer - net zoals bij de eerdere verhoging van het algemene tarief als onderdeel van de differentiatie - dat het aantal transacties van niet-woningen is afgenomen en het rendement bij gebiedsontwikkeling lager is. De daling van transacties is te zien in Figuur S.2

Figuur S.2 Aantal transacties niet-woningen vakt af na verhoging OVB-tarief naar 8% en daalt na verhoging naar 10,4%



Bron: Kadaster, bewerking SEO Economisch Onderzoek. Stippellijnen geven gemiddelden weer voor de perioden 2016Q1-2020Q3, 2021Q2-2022Q3 en 2023Q2-2024Q2

Inhoudsopgave

Samenvatting		2
1	Inleiding	7
	1.1	Onderzoeksvragen 7
	1.2	Methode 7
	1.3	Leeswijzer 7
2	Beleidsanalyse	9
	2.1	Beleidsgeschiedenis 9
	2.2	Externe ontwikkelingen 13
	2.3	Beleidsstheorie 16
	2.4	Uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid 20
3	Beschrijvende statistiek	25
	3.1	Overzicht van bevindingen 25
	3.2	Woningmarkt 25
	3.3	Niet woningen 37
4	Effectmeting	41
	4.3	Econometrische specificatie en resultaten 44
	4.4	Samenvattende opmerkingen 47
5	Conclusie	49
	5.1	Inleiding 49
	5.2	Conclusies 50
Literatuur		56
Bijlage A	Gesprekspartners	58
Bijlage B	Aanvullende beschrijvende statistiek	59
	Bijlage B.1	Toelichting bestand Kadaster 59
	Bijlage B.2	Woningmarkt 59
	Bijlage B.3	Niet-woningen 63
Bijlage C	Econometrische analyse	64
	Bijlage C.1	DID: Datapreparatie en parameterkeuzes 64
	Bijlage C.2	DID: Gevoeligheidsanalyse 68
	Bijlage C.3	Startersvrijstelling: Regression Discontinuity Design 70
	Bijlage C.4	Indeling controle- en behandelgroep (DID) 74
Bijlage C.5	Toetsingskader fiscale regelingen	84

1 Inleiding

Het ministerie van Financiën en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties hebben SEO Economisch Onderzoek gevraagd de werking van de overdrachtsbelasting op de woningmarkt te evalueren. Dit deelrapport gaat over de Wet differentiatie overdrachtsbelasting en de verdere verhoging van het algemene tarief.

1.2 Onderzoeksvragen

De evaluatie overdrachtsbelasting (OVB) woningmarkt is opgedeeld in twee delen:

1. Evaluatie van de Wet differentiatie OVB en de daaropvolgende tariefsverhoging van het algemene OVB-tarief van 8 procent naar 10,4 procent;
2. Evaluatie van de volgende vrijstellingen: Wijkontwikkelingsmaatschappijen (WOM), Wooninvesteringsfondsen (WIF), terugkoop van Verkoop onder Voorwaarden (VoV) en taakoverdracht tussen toegelaten instellingen.

Dit onderzoek ziet op deel 1, de evaluatie van de differentiatie OVB en de tariefsverhoging. Het onderzoek gaat in op de doeltreffendheid en de doelmatigheid. Ook is het toetsingskader fiscale regelingen ingevuld.

1.3 Methode

Voor deel 1 van de evaluatie overdrachtsbelasting zijn de volgende onderzoeksmethoden gehanteerd:

- Beleidstheorie;
- Literatuurstudie;
- Beschrijvende statistiek;
- Econometrische effectmeting;
- Interviews.

De begeleidingscommissie van dit onderzoek bestond uit een onafhankelijk voorzitter vanuit het ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, medewerkers van het ministerie van Financiën, het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, de Belastingdienst en het Centraal Planbureau. De eindverantwoordelijkheid voor het rapport ligt bij SEO Economisch Onderzoek.

SEO Economisch Onderzoek heeft met het Kadaster samengewerkt voor de data-analyse. Hierbij is gebruikgemaakt van het bestand van het Kadaster. Het Kadaster is medeverantwoordelijk voor de analyse van deze data, maar de eindconclusies zijn alleen de verantwoordelijkheid van SEO Economisch Onderzoek.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de achtergrond, beleidstheorie en gaat in op de uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 3 toont beschrijvende statistieken over de effecten van de OVB-maatregelen op basis van transactiedata verzameld door

het Kadaster. Hoofdstuk 4 beschrijft de econometrische effectmeting van de OVB-maatregelen. Hoofdstuk 5 geeft de conclusies over doeltreffendheid, doelmatigheid en neveneffecten. Bijlage A noemt de gesprekspartners, Bijlage B en Bijlage C bieden extra achtergrond bij de data-analyse en econometrische analyse. Het toetsingskader fiscale regelingen is beantwoord in bijlage C.3.

2 Beleidsanalyse

De differentiatie van de overdrachtsbelasting is voortgekomen uit een verslechtering van de concurrentiepositie van starters op de koopwoningmarkt. De differentiatie beoogt het aandeel transacties door koopstarters te verhogen en het aandeel woningtransacties door beleggers te verlagen.

2.1 Beleidsgeschiedenis

Ontwikkelingen voor invoering

De toegankelijkheid en betaalbaarheid van de koopwoningmarkt voor starters kregen steeds meer aandacht in het beleidsdebat. In de periode 2006-2015 hadden starters en doorstromers jaarlijks ongeveer evenveel transacties op de koopwoningmarkt, waarna het aandeel transacties van doorstromers sterk toenam en het aandeel transacties van starters niet meesteed. In 2017 is in de Staat van de woningmarkt aandacht besteed aan dit thema als opvallende ontwikkeling. In 2018 gaf de minister van BZK aan het thema particuliere beleggers en koopstarters op de woningmarkt scherp in de gaten te houden en bij te sturen waar dat noodzakelijk en proportioneel is (BZK, 2018). Vanaf 2019 is in het woningmarktbeleid actief ingezet op het verbeteren van de balans tussen starters en beleggers, onder meer met het uitwerken van een zelfbewoningsplicht en het verkennen van een differentiatie van de overdrachtsbelasting (BZK, 2019).

Het was niet nieuw dat koopstarters gemiddeld een minder goede positie hebben ten opzichte van andere kopers: ze staan aan het begin van hun financiële levensloop en hebben dus minder inkomen en vermogen. De relatieve positie van koopstarters verslechterde echter door het gecombineerde effect van stijgende woningprijzen en een dalende rente. Bij een lage rente neemt de contante waarde van de toekomstige huurinkomsten immers toe waardoor beleggers bereid zijn meer te betalen. Ook lag in deze periode de huur in de vrije sector gemiddeld hoger dan de economische kosten van de investering, waardoor een woning als beleggingsgoed ook een aantrekkelijk direct rendement had (Schilder et al., 2020). Als de financieringsmogelijkheden voor starters niet meestijgen door relatief stabiele leennormen, beperkt dit de toegang tot de koopsector voor starters. In de periode 2015-2021 is het aandeel mensen met een leeftijd onder de 30 jaar sterk toegenomen in de vrije huursector en nam het bezit van particuliere verhuurders in de vrije huursector toe van 264 duizend woningen naar 489 duizend woningen (CBS, 2022). Deze cijfers onderbouwen het beeld dat de positie van koopstarters in die periode verslechterde.

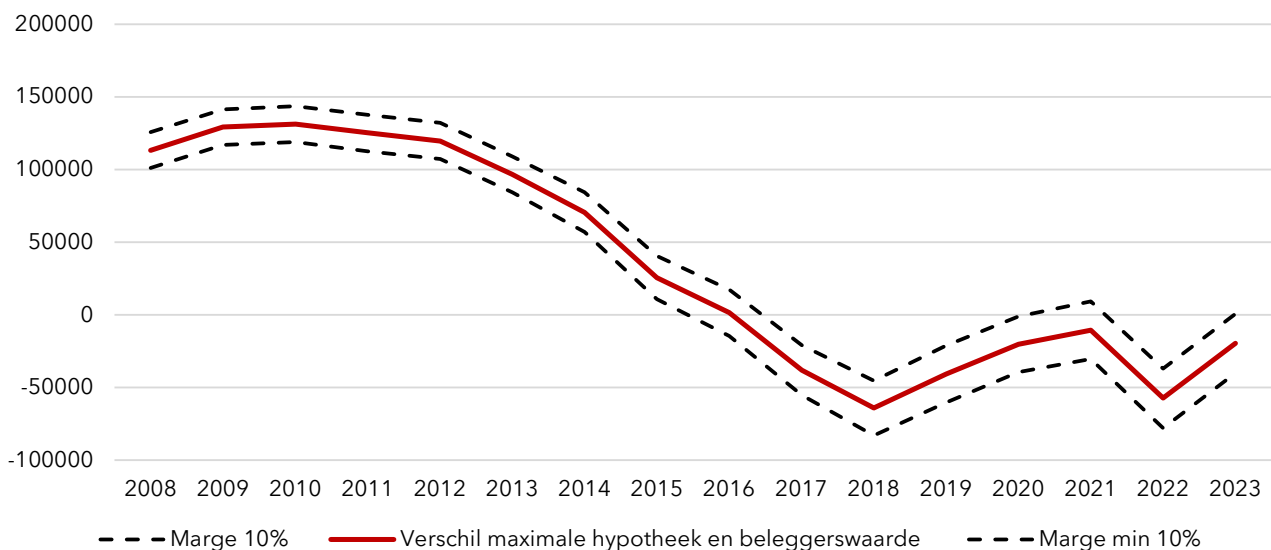
De onderstaande figuur 2.1 toont de relatieve achteruitgang van de positie van koopstarters ten opzichte van beleggers.⁴ De figuur doet dit door het verschil te laten zien tussen enerzijds het bedrag dat een huishouden maximaal kan lenen met een inkomen van euro 80.000 in 2023 en anderzijds de beleggingswaarde van een appartement van circa 50 m² in Amsterdam. Het maximale leenbedrag is berekend met jaarlijkse financieringslastpercentages⁵, de huren volgen de ontwikkeling van de huren in de vrije sector, de inkomensontwikkeling volgt de cao-lonen en de woningwaardeontwikkeling volgt de prijsontwikkeling in

⁴ Het doel van de figuur is indicatief deze ontwikkeling te schetsen; niet om een representatief, dekkend beeld te geven.

⁵ Dit is de LTI-norm, zoals vastgesteld in de Tijdelijke regeling hypothecair krediet.

Amsterdam.⁶ De figuur laat zien dat dit huishouden tot circa 2016 meer kan lenen dan het appartement als belegging opbrengt. In 2016 was de beleggingswaarde met 320 duizend euro ongeveer gelijk aan de maximale hypotheek. Daarna is de beleggingswaarde echter vaak hoger en verliezen starters het dus vaak van beleggers bij het bieden op een huis. Deze laatste ontwikkeling is een belangrijke aanleiding geweest voor de politiek om te pleiten voor de differentiatie in overdrachtsbelasting tussen beide groepen. In de figuur is een verbetering in de relatieve concurrentiepositie van de starter zichtbaar in 2021 en 2023 bij de differentiatie van de overdrachtsbelasting en de verdere verhoging van het algemene tarief. De beperkte omvang van deze verbetering maakt echter duidelijk dat andere factoren van grote invloed zijn. Een voorbeeld is de renteontwikkeling die vooral zorgt voor een verhoging van de beleggingswaarde tussen 2016 en 2018.

Figuur 2.1 Indicatie positie koopstarter ten opzichte van belegger in Amsterdam



Bron: SEO Economisch Onderzoek

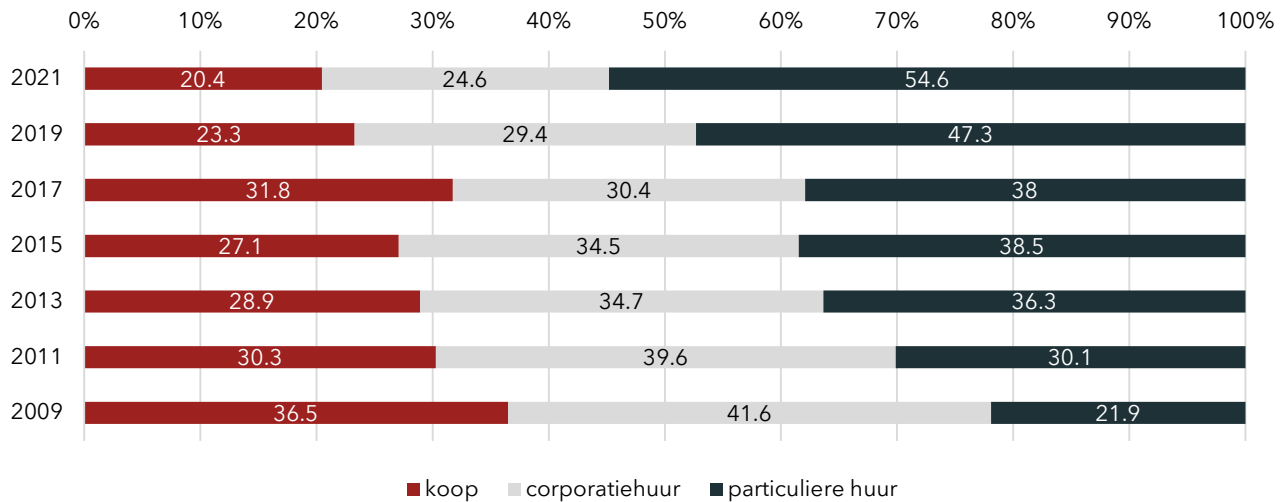
Wanneer beleggers meer willen en kunnen betalen voor een woning dan een huishouden zal dit ertoe leiden dat een deel van de woningvoorraad verandert van koop- naar huurwoning. Beleggers zullen immers een huurder zoeken voor de aangekochte woning.⁷ Onderstaande figuur 2.2 illustreert voor Amsterdam dat een steeds groter deel van de nieuwkomers in de stad terechtkomt in een particuliere huurwoning.⁸ Waar in 2009 nog ruim een derde van de nieuwkomers een eigen woning kocht is dit in 2021 gedaald tot een vijfde. Over dezelfde periode is het aandeel nieuwkomers dat terechtkomt in particuliere huurwoningen gestegen van een vijfde tot ruim de helft. We gebruiken Amsterdam als voorbeeld omdat het mechanisme hier duidelijk zichtbaar is en de data hiervan jaarlijks worden verzameld. Dit effect speelt echter breder in Nederland, waar de geschetste omvang van het effect in de onderstaande figuur niet representatief voor is.

⁶ De ontwikkeling van huren, lonen en prijzen zijn CBS-cijfers.

⁷ Er zijn meerdere factoren relevant om deze ontwikkeling te verklaren, zoals verschillen in mutatiegraden en bouw- en aankoopbeleid van corporaties met invloed op de totale beschikbaarheid van corporatiewoningen.

⁸ Tijdelijke verhuur maakt onderdeel uit van de particuliere huur en corporatiehuur. Het onderzoek maakt geen uitsplitsing naar verhuur via platformen zoals Airbnb.

Figuur 2.2 Steeds meer nieuwkomers in Amsterdam komen terecht in een particuliere huurwoning



Bron: SEO Economisch Onderzoek

Het vinden van een doeltreffende maatregel om de positie van koopstarters te verbeteren is een grote uitdaging in het woningmarktbeleid. Meer bouwen is op de lange termijn nuttig, maar lost op de korte termijn het probleem niet op. Alle maatregelen die effect hebben op de korte termijn raken aan de vraagkant van de woningmarkt, zoals de overdrachtsbelasting. Andere voorbeelden zijn het hervormen van de eigenwoningregeling, verruiming van de leennormen of het subsidiëren van een woning kopen. Deze maatregelen hebben echter ook gevolgen voor de inkomensverdeling, de kans op overkreditering, ze kunnen prijsopdrijvend werken en/of leiden tot hoge kosten voor de overheid. Deze afzuilen beperkten het politieke draagvlak voor deze alternatieve maatregelen.

In 2019 heeft de Tweede Kamer de motie Dik-Faber en Ronnes (Kamerstukken II 2018/19 32 847, nr. 504) unaniem aangenomen. De motie verzoekt de regering een verkenning uit te voeren naar een gedifferentieerde overdrachtsbelasting, 'overwegende dat (particuliere) beleggers de afgelopen jaren steeds meer bestaande koopwoningen hebben opgekocht om vervolgens te verhuren (buy-to-let), vooral in (grotere) steden' en 'overwegende dat beleggers starters vaak te vlug af zijn en het daardoor voor starters in deze steden steeds moeilijker is om een huis te kopen'.

Dialogic (2019; 2020) heeft de beleidsopties verkend. Uit deze verkenning blijkt dat het niet uitvoerbaar is om met zekerheid vast te stellen of een woningkoper een koopstarter is. Het is wel mogelijk om te benaderen of een woningkoper een koopstarter is met de leeftijd van de verkrijger⁹, het niet eerder toepassen van de startersvrijstelling en het gebruik van de woning als hoofdverblijf. Het rapport verwacht op basis van de wetenschappelijke literatuur een toename in koopwoningtransacties van 1-2 procent door starters als gevolg van het verlagen van de overdrachtsbelasting naar 0 procent met een vrijstelling; indien gecombineerd met een hoger tarief voor beleggers is dit een toename van 2-10 procent van het aantal transacties door starters. De definities van de door Dialogic onderzochte variant¹⁰ wijken af van de gekozen vorm in de wet, waardoor de Memorie van toelichting een groter effect op het aantal transacties door starters verwacht.

⁹ Met deze benadering valt 73 procent binnen de doelgroep.

¹⁰ De definitie van belegger is in dit rapport een natuurlijk persoon of rechtspersoon die op het moment van verkrijging van een woning twee of meer woningen in bezit heeft en vijftig woningen of minder in bezit heeft.

Andere relevante bevindingen die meegewogen zijn in het besluitvormingsproces¹¹:

- AFM (2020): de leeftijdsgroep tot 35 jaar heeft de kleinste spaarbuffer van alle leeftijdsgroepen;
- Wisman & De Vries (2020): aandeel koopstarters in alle koopwoningtransacties is in de periode 2013-2019 trendmatig gedaald tot een historisch laagtepunt;
- Capital Value (2020): balanswaarde neemt ongeveer 5,5 procent af bij corporaties en pensioenfondsen door de verhoging van het algemene tarief naar 8 procent;
- CPB (2020): een verlaging van de overdrachtsbelasting vertaalt zich in een ongeveer evenredige stijging van de prijzen; een gelijktijdige verhoging van de overdrachtsbelasting voor beleggers maakt geen onderdeel uit van deze analyse;
- Hans et al. (2019): een hoger aandeel particuliere investeerders in een buurt is statistisch geassocieerd met hogere woningprijzen; dit is geen causaal verband;
- Conijn et al. (2019): een hogere overdrachtsbelasting voor beleggers kan de beleggingswaarde verlagen tot een niveau dat deze gemiddeld beneden de maximale hypotheek van diverse groepen koopstarters ligt. De studie laat het effect van verschillende tarieven voor de overdrachtsbelasting zien.

Ontwikkelingen na invoering

In de eerste versie van het wetsvoorstel op Prinsjesdag is er geen woningwaardegrens in de startersvrijstelling opgenomen. De grens van 400.000 euro is twee maanden na het indienen van het wetsvoorstel toegevoegd per amendement van de leden Nijboer en Smeulders (Kamerstukken II 2020/2021, 35 576, nr. 28). De opbrengst diende namelijk ter dekking van het Volkshuisvestingsfonds, eveneens een amendement van de leden Nijboer en Smeulders (Kamerstukken II 2020/2021, 35 570, nr. 35). Er is gekozen voor een harde grens in plaats van een voetvrijstelling vanwege de budgettaire opbrengst¹² en om de doelmatigheid te vergroten¹³ (BZK, 2020a). Een voetvrijstelling houdt in dat alleen overdrachtsbelasting betaald zou moeten worden over het bedrag boven de grens. De woningwaardegrens ging in op 1 april 2021 vanuit het principe van een betrouwbare overheid. Mogelijk hadden woningkopers namelijk al rekening gehouden met de startersvrijstelling vanaf 1 januari, aangezien het amendement dateert van 12 november 2020.

Het pakket aan maatregelen - in het bijzonder het verhogen van het algemene tarief - trof ook woningcorporaties. Dit betrof een lastenverzwaring, terwijl gelijktijdig de verhuurderheffing juist is verlaagd omdat woningcorporaties op lange termijn onvoldoende financiële middelen hadden voor hun nieuwbouw- en verduurzamingsopgave (BZK, 2020b). Vanuit de Tweede Kamer is verzocht om de gevolgen voor woningcorporaties te onderzoeken (Kamerstukken II, 2020/2021, 35 572, nr. 75). Er geldt een vrijstelling bij taakoverdracht tussen o.m. ANBI's. Een voorwaarde voor deze vrijstelling is naar aanleiding van de Wet differentiatie overdrachtsbelasting nader ingevuld. Daarnaast is met het Belastingplan 2022 een vrijstelling bij terugkoop bij verkoopregulerende bedingen (verkoop onder voorwaarden) ingevoerd.¹⁴ De vrijstelling bij taakoverdracht draagt bij aan de continuïteit in de exploitatie van sociale huurwoningen, bijvoorbeeld in het geval van het oppakken van de volkshuisvestelijke opgaven van een collega-corporatie in het kader van onderlinge solidariteit of in het geval van sanering bij een andere

¹¹ Zie verwijzingen in de Memorie van toelichting

¹² Dit is onze interpretatie omdat de middelen zijn ingezet als dekking en het lid Nijboer voorafgaand aan het indienen van het amendement de Staatssecretaris Fiscaliteit en Belastingdienst heeft gevraagd om een begrotingstabel te delen om te kunnen sleutelen aan de grens (zie Tweede deel beantwoording vragen wetgevingsoverleg BP 2021 en de tabel als Bijlage bij deze brief). Uit deze tabel blijkt dat een zachte grens weinig oplevert. Met budgettaire opbrengst bedoelen we minder budgettaire derving ten opzichte van het eerste wetsvoorstel.

¹³ Bewoording in Kamerbrief: "Een woningwaardegrens maakt de vrijstelling van de OVB gericht voor de starters die dit duwtje in de rug het hardste nodig hebben".

¹⁴ Deze vrijstellingen zijn onderdeel van deelonderzoek 2 van deze evaluatie.

woningcorporatie. Verkoop-onder-voorwaarden draagt bij aan toegankelijkheid en betaalbaarheid van de koopwoningmarkt voor starters. Overige, reguliere aankopen betroffen slechts 550 woningen per jaar door woningcorporaties (BZK, 2020b). Er is zo vooraf ingeschat dat woningcorporaties in veel gevallen gebruik kunnen maken van deze vrijstellingen.

Er is besloten om het algemene tarief per 1 januari 2023 te verhogen van 8 procent naar 10,4 procent om de opbrengsten voor de rijksbegroting te verhogen en om de relatieve positie van de starter en doorstromer ten opzichte van de belegger te verbeteren op de woningmarkt (ministerie van Financiën, 2023). Het maatschappelijke sentiment ten opzichte van particuliere verhuurders was negatief en het algemene tarief werd vooral gezien als een eenvoudige manier om deze groep zwaarder te belasten. Drie maanden na differentiatie stond een verhoging van het algemene tarief in diverse verkiezingsprogramma's, waaronder coalitiepartijen VVD, CU en CDA. Voordat de verhoging van 8 procent naar 10,4 procent per 1 januari 2023 plaatsvond, zijn er drie aanpassingen voorgenomen in hetzelfde jaar, namelijk naar 9 procent (coalitieakkoord), naar 10,1 procent (Voorjaarsnota) en naar 10,4 procent (augustusbesluitvorming). Er is in deze periode geen aanvullende analyse uitgevoerd naar de effecten van de verhoging op de markt voor woningen en niet-woningen.¹⁵

2.2 Externe ontwikkelingen

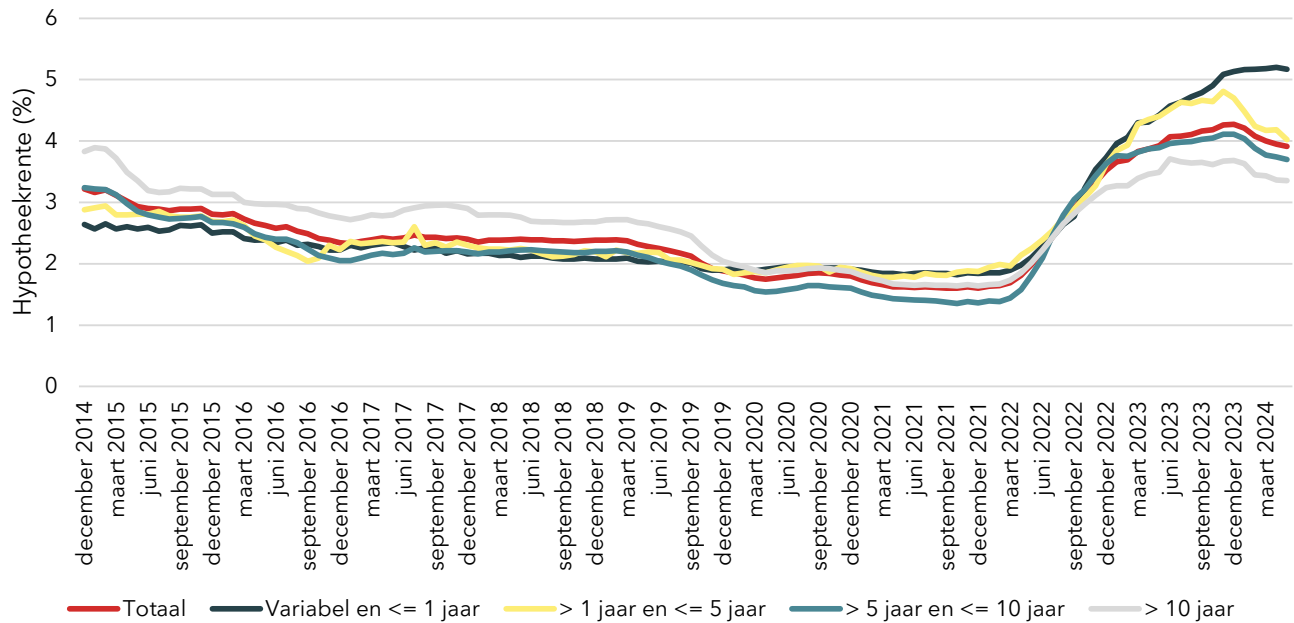
De volgende paragrafen beschrijven externe ontwikkelingen die effect hebben op de werking van de differentiatie van de overdrachtsbelasting. Alle ontwikkelingen zijn door meerdere geïnterviewden genoemd. Dit is geen uitputtende lijst, ontwikkelingen met weinig tot geen impact zijn niet opgenomen.

Rente

De hypotheekrente is gedaald in de periode 2014-2022 en vanaf het voorjaar van 2022 sterk gestegen. De oorzaak van de rentestijging is de inflatiestijging die volgt uit de ontwikkelingen rondom de Russische invasie in Oekraïne. De stijging van de hypotheekrente hangt zeer sterk samen met de stijging van de kapitaalmarktrente op 10-jaar staatsobligaties (DNB, 2023). De rente heeft een grote invloed op zowel de leencapaciteit van huishoudens en beleggers als de discontovoet die beleggers hanteren in het bepalen van de beleggingswaarde. Zo is de rente sterk bepalend voor de relatieve concurrentiepositie van starters en doorstromers ten opzichte van beleggers.

¹⁵ Er is aangenomen dat de verhoging het beoogde effect van de differentiatie versterkt, zonder een inschatting te geven van dit effect op basis van een aanvullende analyse (BZK, 2022). Uit de adviesnotities (vanaf dat jaar onderdeel van de actieve openbaarmaking) bij de voorjaarsbesluitvorming en augustusbesluitvorming is ook af te leiden dat de verhoging van het algemene tarief onderdeel was van een bredere dekkingsopgave en niet is geadviseerd vanuit het bereiken van een andere uitkomst op de woningmarkt.

Figuur 2.3 Bancaire rente op nieuw afgesloten woninghypotheken huishoudens



Bron: DNB, bewerkingen SEO Economisch Onderzoek

Fiscaal beleid

De lasten zijn vanaf 2023 verzwwaard voor onroerende zaken in box 3 ten opzichte van de periode daarvoor, wat mogelijk effect heeft op het investeringsgedrag van beleggers in 2022. Voor onroerende zaken in het box 3-stelsel uit de periode 2017-2022 is relatief weinig belasting afgedragen in vergelijking tot het werkelijke rendement. De redenen voor de relatief lage belastingdruk zijn dat er is aangenomen dat de huurinkomsten gelijk waren aan de kosten¹⁶, het mogelijk was de grondslag sterk te verlagen met het aftrekken van de schulden¹⁷ en de waardevermindering van onroerende zaken in deze periode elk jaar hoger was dan het forfait veronderstelde. Op 24 december 2021 heeft de Hoge Raad geoordeeld dat het box 3-stelsel in strijd is met het EVRM, waardoor naast het rechtsherstel voor box 3 voor voorgaande jaren ook de bepalingen in de Wet inkomstenbelasting 2001 zijn aangepast met een lastenverzwaring tot gevolg. De belangrijkste wijzigingen zijn namelijk het hanteren van een schuldenforfait op basis van de ontwikkeling van de hypotheekrente (in plaats van het aftrekken van de schuld van het eigen vermogen), het hanteren van een apart forfait voor overige bezittingen waaronder onroerende zaken en een stijging van het box 3-tarief van 31 procent naar 32 procent tot 36 procent¹⁸. Tevens is in deze periode de leegwaarderatio geactualiseerd met een verhoging.

De earningsstrippingregeling betreft een generieke renteaftrekbepanking in de vennootschapsbelasting. Sinds 2019 beperkt deze maatregel de aftrekbaarheid van het verschil tussen de rentelasten en de rentebaten van geldleningen (saldo aan renten) bij het bepalen van de winst. Met de renteaftrekbepanking - die afkomstig is uit de

¹⁶ In de praktijk zijn de huren gemiddeld hoger. De achtergrond van deze aanname is dat het forfait op deze manier een veilige ondergrens is ten opzichte van het werkelijke rendement. Deze aanname geldt nog steeds in het huidige stelsel.

¹⁷ Voor zover deze uitkomen boven de schuldendrempel.

¹⁸ De stijging van het tarief houdt geen verband met de uitspraak van de Hoge Raad.

Anti-Tax Avoidance Directive (ATAD1)¹⁹ – wordt niet alleen opgetreden tegen grondslaguitholling, maar wordt vooral een meer gelijke fiscale behandeling van eigen vermogen en vreemd vermogen nagestreefd. Deze maatregel heeft relatief veel effect op de vastgoedsector ten opzichte van andere sectoren omdat het onderpand de belegger in staat stelt met veel vreemd vermogen te financieren. In de jaren 2019 tot en met 2021 was de rente niet aftrekbaar voor zover het saldo aan renten meer bedroeg dan het hoogste van 30 procent van de winst en 1 miljoen euro. Met ingang van 2022 is dit percentage aangescherpt tot 20 procent van de winst. Het kabinet is voornemens deze aanscherping gedeeltelijk terug te draaien door het percentage te verhogen naar 25 procent, zodat dit percentage meer in lijn is met het Europese gemiddelde.

Woningmarktbeleid

Op 1 januari 2022 is de mogelijkheid ingevoerd voor gemeenten om een opkoopbescherming in te zetten. In 2022 hebben 11 gemeenten de opkoopbescherming ingevoerd, daarna volgden meer gemeenten. Een opkoopbescherming regelt een zelfbewoningsplicht in gekozen wijken en binnen een gekozen prijssegment, die per gemeente verschilt. Het invoeren van een opkoopbescherming vergt een specifieke onderbouwing door gemeenten, bijvoorbeeld op het terrein van leefbaarheid en het aantal transacties door beleggers in een wijk. Een belegger kan de opkoopbescherming vermijden door in een andere regio of een hoger prijssegment te beleggen. Francke et al. (2023) laten sterke anticipatie-effecten zien op het aantal transacties in 2021, maar geen effecten op de prijs.

Op 1 mei 2021 is de Wet maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huur ingevoerd. De wet maximeert de huurprijsstijgingen in de vrije sector tot een maximum van inflatie plus 1 procentpunt. Vanaf 2023 geldt een maximum dat uitgaat van inflatie plus 1 procentpunt of de ontwikkeling van de cao-lonen plus 1 procentpunt, afhankelijk van welke waarde het laagst is. Het beperken van de maximale huurprijsstijging beperkt het potentiële rendement van beleggers. De wet is echter beperkt nageleefd, waardoor de impact op het gedrag van beleggers naar verwachting beperkt is geweest (Rigo, 2023).

De Wet betaalbare huur is op 1 juli 2024 in werking getreden. Deze wet regelt de regulering van huren in het middenhuursegment, wat een (negatieve) impact kan hebben op het rendement van beleggers in dit segment. Het wetsvoorstel is in 2022 gedeeld met de Kamer, in 2023 geconsulteerd en in 2024 aangenomen en trad op 1 juli 2024 in werking. Op basis van interviews nemen we aan dat er sprake was van sterke anticipatie-effecten op deze wet vanaf de aankondiging in mei 2022, maar nog niet in 2021. In 2021 werd de mogelijkheid tot regulering al wel bediscussieerd en zijn er onderzoeksrapporten gepubliceerd ter verkenning hiervan. Deze mogelijkheid was echter al meerdere jaren onderdeel van het beleidsdebat; 2021 vormde hierin geen sterke afwijking.

Het is vanaf 1 juli 2024 oor verhuurders verplicht vrijwel altijd meteen een vast huurcontract te geven. Dit geldt zowel voor particuliere verhuurders als woningcorporaties. Deze wetswijziging is bedoeld om huurders meer zekerheid over hun woonruimte te geven. Een vast huurcontract betekent minder flexibiliteit voor de verhuurder en daarmee een hoger risico. Het veronderstelde effect op het aankopen van een huurwoning is daarmee negatief.

Corona

De coronaperiode duurde van januari 2020 tot en met mei 2022. Het effect van de coronacrisis op de woningmarkt is relatief beperkt. Er is geen sprake van een trendbreuk dat veranderende voorkeuren door thuiswerken hebben geleid tot een ander vestigingspatroon op de woningmarkt (PBL, 2021). Corona heeft wel effect gehad op

¹⁹ Richtlijn (EU) 2016/1164 van de Raad van 12 juli 2016 tot vaststelling van regels ter bestrijding van belastingontwijkingpraktijken welke rechtstreeks van invloed zijn op de werking van de interne markt (PbEU 2016, L 193/1).

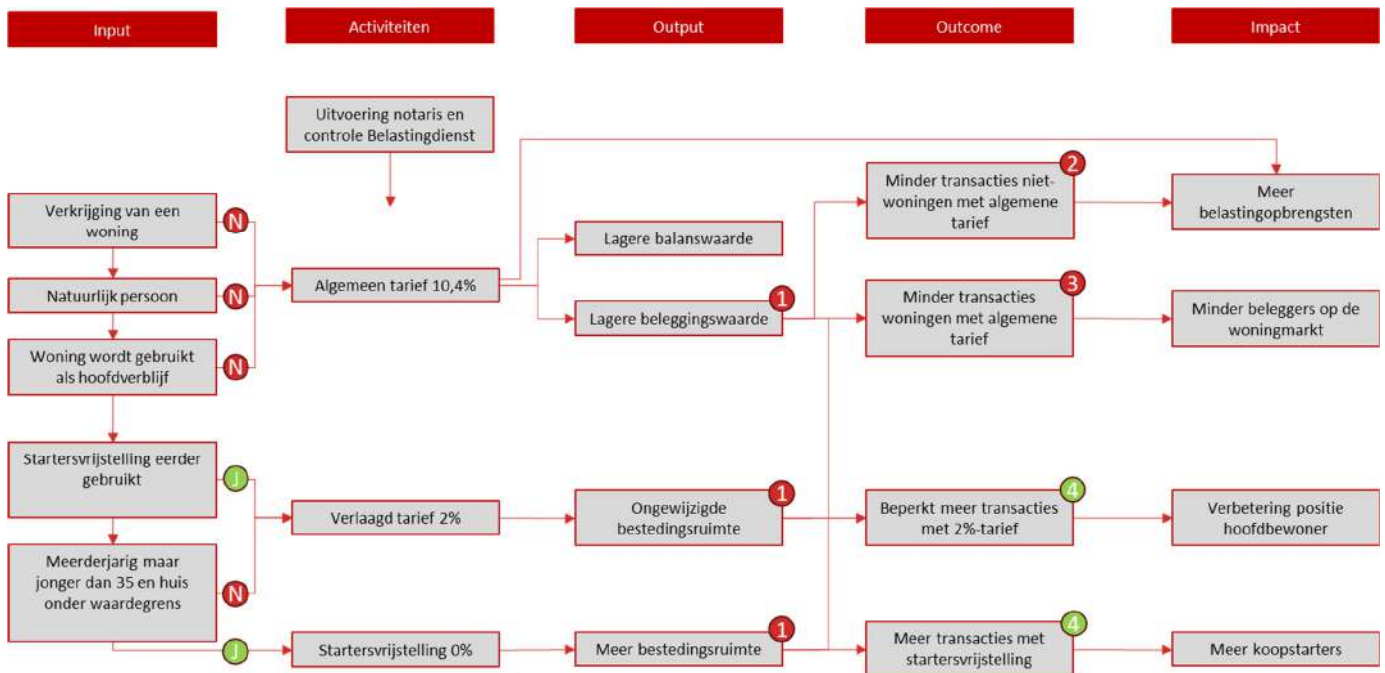
woonvoorkeuren, bijvoorbeeld dat de afstand tot werk minder belangrijk is geworden (Van Dijk & Van Rooij, 2022). De woningprijzen stegen zeer sterk tijdens de coronaperiode, waarvan de oorzaken zijn toe te schrijven aan fundamentele verklarende factoren zoals de renteontwikkeling en niet aan corona (Van der Drift et al., 2023). Het aantal transacties daalde niet op de woningmarkt (Kadaster, 2021).

2.3 Beleidstheorie

De doelen van de Wet differentiatie overdrachtsbelasting zijn het verbeteren van de relatieve concurrentiepositie van de eigenaar-bewoner ten opzichte van beleggers en het verbeteren van de relatieve concurrentiepositie van starters ten opzichte van doorstromers en beleggers. Het doel van het verhogen van het algemene tarief van 8 procent naar 10,4 procent is het verder verbeteren van de relatieve concurrentiepositie van de eigenaar-bewoner ten opzichte van beleggers. Beide maatregelen verhogen ook de overdrachtsbelastingtarieven voor niet-woningen. Voor niet-woningen is het doel om de inkomsten voor de overheid te verhogen, er is geen beleidsmatig doel.

Figuur 2.4 toont de beoogde werking van de differentiatie van de overdrachtsbelasting. De basis voor de beleidstheorie is de Memorie van toelichting.²⁰ De beleidstheorie beschrijft de causale keten tussen de inzet van middelen en de realisatie van de doelstellingen (maatschappelijke impact). Deze beleidsketen loopt van de input van het beleid naar de activiteiten die daarbij horen en die een bepaalde output en outcome genereren waarmee het beleid een maatschappelijke impact behaalt. De getallen in de figuur zijn negatieve (rood) en positieve (groen) neveneffecten. Neveneffecten zijn niet-beoogde effecten van beleid die om deze reden geen onderdeel uitmaken van de beoogde veranderingen uitgedrukt in pijlen.

Figuur 2.4 Beleidstheorie differentiatie overdrachtsbelasting (J=Ja, N=Nee en Getal=Neveneffect)



Bron: SEO Economisch Onderzoek

²⁰ [Memorie van toelichting Wet differentiatie overdrachtsbelasting | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl](#)

Input

De input is uitgebeeld als beslisboom die laat zien voor welk overdrachtsbelastingtarief een verkrijger in aanmerking komt. Het tariefonderscheid tussen woningen en niet-woningen was reeds onderdeel van de overdrachtsbelasting. Ten opzichte van de situatie van voor 1 januari 2021 voegen de Wet differentiatie overdrachtsbelasting en de verhoging van het algemene tarief drie elementen toe:

1. Invoering van de startersvrijstelling;
2. Woning voor niet-hoofdbewoning naar het algemene tarief; en,
3. Verhoging van het algemene tarief van 6 procent naar 8 procent en 10,4 procent.

De criteria die gelden voor de startersvrijstelling zijn:

1. De verkrijger moet meerderjarig zijn en jonger zijn dan 35 jaar²¹;
2. De verkrijger mag de vrijstelling niet eerder hebben toegepast;
3. De verkrijger gebruikt de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf en verklaart dit schriftelijk voorafgaand aan de verkrijging; en,
4. De woningwaarde is niet hoger dan de woningwaardegrens. De grens was 400.000 euro vanaf 1 april 2021 en in 2022 en deze is daarna jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met de landelijke gemiddelde WOZ-waardeontwikkeling in het voorafgaande jaar.

De mate waarin deze criteria doeltreffend zijn in het richten van de startersvrijstelling op de beoogde doelgroep - mensen die een eerste woning kopen - maakt ook onderdeel uit van de doeltreffendheid.

De gekozen vormgeving van de startersvrijstelling betekent dat verkrijgers die al een koopwoning hebben en voldoen aan de criteria ook de startersvrijstelling kunnen gebruiken. Echter, omdat de voorwaarde is opgenomen dat de vrijstelling maar eenmalig kan worden toegepast, zal dit effect ieder jaar afnemen.

De woning voor niet-hoofdbewoning naar het algemene tarief houdt in dat woningen voor verhuur (particulier of zakelijk verkregen) en tweede of meer woningen in eigen gebruik (niet-hoofdverblijf) niet meer belast worden tegen het 2 procenttarief maar tegen het 8- respectievelijk 10,4 procenttarief.²² Op alle overige verkrijgingen is het algemene tarief van toepassing. Er is gekozen voor deze afbakening omdat volgens het onderzoek van Dialogic het definiëren van een belegger op basis van het aantal woningen in bezit gevoelig is voor fraude.

Activiteiten

De levering van onroerende zaken geschiedt door een notariële akte en inschrijving daarvan in de openbare registers van het Kadaster. Een notaris doet namens de koper aangifte overdrachtsbelasting. De Belastingdienst houdt toezicht op de toepassing van de startersvrijstelling en het verlaagde tarief.

Bij toepassing van de startersvrijstelling:

- controleert de notaris de leeftijdsgrens op het moment dat de leveringsakte wordt gepasseerd op basis van een geldig identiteitsbewijs;
- controleert de notaris of er sprake is van een natuurlijk persoon;

²¹ Er is gekozen voor 35 jaar omdat uit AFM-onderzoek blijkt dat de liquide buffer naar leeftijd van de kostwinner bij de leeftijdsgroepen tot 35 jaar het laagst is. Zie: AFM (2020). Korte termijn financiële weerbaarheid van huishoudens.

²² Het 2 procenttarief blijft wel van toepassing op lidmaatschapsrechten in een flat of exploitatievereniging en bepaalde verkrijgingen door woningcorporaties.

- controleert de notaris marginaal of aan de woningwaardegrens wordt voldaan. Indien er meerdere verkrijgers zijn, dient de toepassing van de vrijstelling bepaald te worden per verkrijger²³;
- verklaart de verkrijger schriftelijk stellig en zonder voorbehoud dat hij de startersvrijstelling niet eerder heeft toegepast.

Bij toepassing van zowel de startersvrijstelling als het verlaagde 2 procenttarief verklaart de verkrijger schriftelijk stellig en zonder voorbehoud dat de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gebruikt gaat worden. De Belastingdienst houdt toezicht op het hoofdverblijfcriterium.

Output

De verhoging van het algemene tarief verlaagt de balanswaarde (Ortec, 2023). Beleggers waarderen de portefeuille aan woningen en niet-woningen tegen marktwaarde voor de kredietverstrekker en hun eigen risicomangement. Bij de marktwaarde wordt uitgegaan van de waardering kosten koper. De balanswaarde daalt omdat de betalingsbereidheid van de koper even hoog is, maar een deel afgedragen dient te worden aan overdrachtsbelasting. Zo werkt de verhoging van de overdrachtsbelasting vrijwel evenredig door in de betalingsbereidheid en daarmee in de waardering.

De verhoging van het algemene tarief verlaagt de beleggingswaarde. De beleggingswaarde vertegenwoordigt de maximale betalingsbereidheid van een belegger. Deze waarde wordt in de regel geschat met een *discounted cash flow* model (DCF). De beleggingswaarde is de hoogste waarde van de opties exploiteren (verhuren) en uitponden (verkopen). De overdrachtsbelasting verlaagt de beleggingswaarde omdat het een uitgave is die met inkomsten terugverdiend moet worden. Een lagere beleggingswaarde verkleint de koopmogelijkheden op de woningmarkt voor een belegger en maakt het relatief aantrekkelijker om woningen te verkopen die al in bezit zijn.

Een doorstromer of koopstarter die een woning boven de waardegrens koopt betaalt net zoals voorheen het 2 procenttarief waardoor de bestedingsruimte ongewijzigd is.

Een koopstarter die de startersvrijstelling geniet heeft een toename van de bestedingsruimte ter waarde van de startersvrijstelling. Als dit 2 procent-tariefverschil bepalend is voor het wel of niet kopen van een woning, dan is de verwachting dat het aantal transacties toeneemt van starters na introductie van de startersvrijstelling.

Het neveneffect (rode 1 in de figuur) van het effect op de bestedingsruimte is het effect op prijzen van woningen en niet-woningen. Het effect op transactieprijs is een samengesteld effect van het selectie-effect dat starters vaker kiezen voor een woning onder de waardegrens (-), een verhoging van de financieringsruimte van starters²⁴ waardoor zij meer bieden (+) en een verlaging van de beleggingswaarde voor beleggers waardoor zij minder bieden (-). Er is vooraf geen analyse gemaakt van de verwachte omvang van het samengestelde effect. Het effect op prijzen van niet-woningen is negatief, waarbij eveneens geen analyse is gemaakt van de verwachte omvang van het effect.

Outcome

De toepassing van het algemene tarief leidt tot minder transacties die belast zijn tegen het algemene tarief. Er is uitgegaan van een gedragseffect van 40 procent minder transacties door niet-zelfbewoners (ministerie van Financiën, 2020). Dit is gebaseerd op de beschouwing van Dialogic (2019) van de evaluatie van een aanpassing van

²³ De waardegrens is onafhankelijk van het aantal verkrijgers (i.e. geldt per woning).

²⁴ Als zij 2 procent van de woningwaarde aan liquide middelen hebben.

de overdrachtsbelasting in het Verenigd Koninkrijk (HMRC, 2011). De verwachte stijging van 1-2 procent in het aantal transacties door starters is eveneens overgenomen uit het Dialogic-rapport. Dit effect is afgerond op nul, gezien de vuistregel in de ramingspraktijk dat een gedragseffect minimaal 10 procent moet zijn om mee te nemen. Het beeld is consistent met eerder onderzoek in Nederland (Van Ommeren & Leuvensteijn, 2005; Wigt et al., 2012) en Duitsland (Fritzsche & Vandrei, 2019).²⁵ De ramingen van het ministerie van Financiën worden gecertificeerd door het Centraal Planbureau. Tabel 2.1 toont de budgettaire raming van de differentiatie en de verhoging van het algemene tarief.

Tabel 2.1 Budgettaire raming differentiatie overdrachtsbelasting en verhoging algemene tarief

Bedragen in mln. euro	2021	2022	2023	2024	Structureel
Startersvrijstelling	-388	-374	-359	-345	-221
Tarief beleggers 2% naar 8%	600	600	600	600	600
Verhoging tarief niet-woningen	249	249	249	249	249
Saldo	460	475	490	504	628
Verhogen algemene tarief van 8% naar 10,4%			1081	1081	1081

Bron: ministerie van Financiën

Er is een bescheiden positief effect verwacht op het aantal transacties van de groep die het 2 procenttarief toepast. De lagere beleggingswaarde verbetert namelijk de relatieve concurrentiepositie van de doorstromer ten opzichte van de belegger. Daarentegen verslechtert de relatieve concurrentiepositie ten opzichte van een koopstarter die de startersvrijstelling geniet. Dit betreft naar verwachting een zeer beperkte verslechtering, omdat de concurrentiepositie van de doorstromer in de evaluatieperiode beter is dan die van de koopstarter door het kunnen inbrengen van overwaarde en een gemiddeld hoger inkomen door een gemiddeld hogere leeftijd. De verwachting van het netto effect is daarmee een beperkte toename van het aantal transacties.

De negatieve neveneffecten (rode 2) bij minder transacties van niet-woningen zijn het verstoren van bedrijfsbeslissingen en het verlagen van de verkoopwaarde bij gebiedsontwikkeling. Het verstoren van bedrijfsbeslissingen is dat er minder transacties – bijvoorbeeld van zorgvastgoed, kantoren of winkels - doorgaan vanwege een hogere overdrachtsbelasting terwijl deze transacties bij een lagere overdrachtsbelasting wel rendabel zijn vanuit bedrijfseconomisch perspectief. Een gebiedsontwikkeling omvat veelal woningen en niet-woningen, waartussen kruissubsidiëring plaatsvindt. Een lagere verkoopwaarde heeft zodoende ook effect op de nieuwbouwproductie van andere vastgoedobjecten, waaronder woningen.

Het negatieve neveneffect (rode 3) bij minder woningtransacties tegen het algemene tarief is dat de huurprijzen in de vrije sector van woningen toenemen. Dit effect volgt uit twee mechanismen. Het eerste mechanisme is de noodzaak om de overdrachtsbelasting terug te verdienen bij woningen die wel worden aangekocht. Het tweede

²⁵ De literatuur weergeeft een bandbreedte van 3-10 procent verandering in het aantal transacties als gevolg van een procentpunt verandering in de overdrachtsbelasting. Er zijn sinds 2020 geen papers verschenen die een ander beeld schetsen dan deze bandbreedte. Voor een overzicht van onderzoeken verwijzen we naar de literatuursectie van Eerola et al. (2021).

mechanisme is dat het aanbod van woningen afneemt door een verlaging van de beleggingswaarde, waardoor de huurprijs van het resterende bezit toeneemt.²⁶

Het positieve neveneffect (groene 4) bij meer transacties tegen het 2%-tarief is dat de verhuismobiliteit van starters en doorstromers toeneemt. Dit maakt het gemakkelijker om te verhuizen voor onder meer een baan, bij een andere levensgebeurtenis of wanneer dit om een andere reden beter bij hun voorkeuren past. Dit verbetert de allocatie van huishoudens over woningen. Een verlaging van de overdrachtsbelasting met 1 procentpunt leidt tot 3 tot 10 procent extra verhuizingen en tot een verhoging van het aantal baanwisselingen met 1,5 procent (Wigt et al., 2012). Daartegenover staat dat minder woningtransacties onder het algemene tarief een negatief effect kunnen hebben op de verhuismobiliteit van huurders. De verhuismobiliteit van huurders in de vrije sector ligt hoger dan in de sociale huursector of de koopsector (DNB, 2022). Het totale effect op verhuismobiliteit is onduidelijk.

Impact

De impact van een hoger tarief op niet-woningen is dat de belastingopbrengsten toenemen. Dit betekent dat een hoger tarief opweegt tegen minder transacties. Deze verhoging had geen beleidsmatig doel. Een hoger algemeen tarief voor woningen had wel een beleidsdoel.

De impact van tariefdifferentiatie voor woningen en verhoging van het algemene tarief is dat er meer starters een woning kopen, de positie van de doorstromer is verbeterd ten opzichte van de belegger en dat er minder beleggers zijn die woningen kopen om te verhuren. Binnen de bestaande woningvoorraad is daarmee het doel dat het aandeel koopwoningen toeneemt ten koste van het aandeel huurwoningen gerealiseerd.

2.4 Uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid

Uitvoering- en handhavingsstrategie Belastingdienst

De Uitvoerings- en handhavingsstrategie van de Belastingdienst is erop gericht dat mensen zoveel mogelijk uit zichzelf hun verplichtingen nakomen. Dit voorkomt dat de Belastingdienst kostbare, dwingende acties moet inzetten. Om deze reden richt de Belastingdienst zich meer op het voorkomen van fouten, dan achteraf corrigeren van aangiften.²⁷ Dit uitgangspunt geldt ook voor de uitvoering en handhaving van de differentiatie van de overdrachtsbelasting.

Om fouten te voorkomen informeert de Belastingdienst via haar website, neemt beleidsbesluiten met vragen en antwoorden over de betreffende regeling en communiceert gericht naar onder andere makelaarsverenigingen, de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) en anderen die betrokken zijn bij de aankoop van woningen door particulieren over de toepassing van deze wet. De Belastingdienst beantwoordt vragen via de Belastingtelefoon, op de sociale media en van notarissen, adviseurs en belastingplichtigen voorafgaand aan verkrijgingen van onroerende zaken. Ook publiceert de Kennisgroep overdrachtsbelasting standpunten over (rechts)vragen die opkomen in de uitvoeringspraktijk met betrekking tot de Wet differentiatie overdrachtsbelasting.

De Belastingdienst toetst de aanvaardbaarheid van de ingediende aangiften overdrachtsbelasting in het reguliere proces, steekproefsgewijs en risicogericht. Toezicht in het reguliere proces vindt plaats naar aanleiding van vragen

²⁶ Dit mechanisme houdt de overige invloedfactoren gelijk, waaronder de vraag naar huurwoningen.

²⁷ Zie [Uitvoerings- en handhavingsstrategie | Over de Belastingdienst](#)

en signalen die in de klantbehandeling opkomen. Dat kan een vraag van een notaris of adviseur zijn waarbij naar de betreffende levering en voorgaande leveringen gekeken wordt, maar ook vanuit een controle of een verzoek met betrekking tot een ander belastingmiddel. Steekproefsgewijs toezicht wil zeggen dat aselect een aantal aangiften wordt geselecteerd waar het 2%-tarief of de startersvrijstelling is geclaimd en die worden vervolgens beoordeeld. Het repressieve toezicht is vormgegeven door middel van toezicht in het reguliere proces en steekproefsgewijs.

Uitvoeringstoets

De Belastingdienst heeft in 2020 een uitvoeringstoets uitgevoerd op het wetsvoorstel.²⁸ De uitvoeringstoets geeft aan dat de Belastingdienst zeer beperkt en steekproefsgewijs toezicht houdt totdat de aangepaste aangifteverwerking en de ondersteuning van het toezicht gereed zijn; dit was in de toets voorzien voor 1 januari 2023. In deze periode kon niet op gestructureerde (en digitale) wijze worden vastgesteld of de startersvrijstelling meer dan één keer is gebruikt.

Ook waarschuwt de uitvoeringstoets dat de nieuwe hoofdverblijfverklaring fraudegevoelig is omdat de verklaring op het moment dat deze wordt afgegeven niet kan worden getoetst, aangezien het gaat om omstandigheden die pas later zullen blijken. Met andere woorden, of daadwerkelijk aan het hoofdverblijfcriterium wordt voldaan kan alleen achteraf worden vastgesteld. Verkrijgers die gebruikmaken van het verlaagd tarief of de startersvrijstelling moeten aannemelijk maken dat zij voldoen aan de voorwaarden (die de betreffende afwijking van het algemene tarief rechtvaardigen). De inspecteur toetst achteraf aan de hand van de feiten en omstandigheden of hieraan voldaan wordt. Belastingplichtigen wordt hierbij gevraagd aannemelijk te maken dat hij of zij daadwerkelijk anders dan tijdelijk zijn of haar hoofdverblijf in de woning heeft.

De Belastingdienst heeft een risicomodel ontwikkeld om het toezicht effectiever in te zetten. Vanaf september 2024 wordt met dit model gewerkt. Vanaf 2023 zijn in het kader van de ontwikkeling van het toegezegde risicogerichte toezicht op de Wet differentiatie overdrachtsbelasting ook enkele honderden risicosignalen behandeld. De kwalitatieve inschatting van de Belastingdienst van zowel het steekproefsgewijze als risicogerichte toezicht is dat in het overgrote deel van de gevallen geen non-compliance is geconstateerd. Een beperking in het beoordelen van de uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid binnen deze evaluatie is dat er geen gegevens vanuit de Belastingdienst beschikbaar zijn om de inspanningen te onderbouwen en te vergelijken met het beeld uit de uitvoeringstoets.

Verhoging algemene tarief

De verhoging van het algemene tarief heeft waarschijnlijk geleid tot meer verkrijgingen in de vorm van aandelen in plaats van onroerend goed. We veronderstellen dit effect op basis van interviews en kunnen dit niet valideren met een cijfermatige analyse. Er is geen overdrachtsbelasting verschuldigd wanneer een belang in een rechtspersoon - bijvoorbeeld een beleggingsfonds - van minder dan een derde wordt verkregen, in het geval dat de bezittingen van de rechtspersoon voor het grootste deel uit onroerende zaken bestaan. Een voorbeeld is dat bezit wordt verkregen in een consortium van vier rechtspersonen. Gesprekspartners geven aan dat het organiseren van een dergelijk consortium gepaard gaat met administratieve lasten, die alleen te rechtvaardigen zijn bij een hoog overdrachtsbelastingtarief. Volgens gesprekspartners kwam deze constructie zeer beperkt voor bij een tarief van 6 procent, beperkt voor bij een tarief van 8 procent en komt het vaak voor bij een tarief van 10,4 procent. De verhoging van het algemene tarief heeft dus met deze ontwikkeling de belastinggrondslag van de overdrachtsbelasting verkleind.

²⁸ Zie: [blg-946788.pdf \(officiële bekendmakingen.nl\)](#)

Leeftijdsgrens

Voor invoering van de differentiatie is verkend of het mogelijk zou zijn dat de notaris met gegevens uit het Kadaster vaststelt of de koper een starter is. Dit kon niet met zekerheid worden vastgesteld en zou leiden tot een sterke verhoging van de notariskosten omdat er bij elke transactie een extra titelonderzoek zou moeten worden gedaan. Om deze reden is gekozen voor de leeftijdsgrens, in combinatie met het hoofdverblijfcriterium en de eenmalige toepassing.

De leeftijdsgrens wordt getoetst door de notaris. De notaris controleert bij het passeren van de akte het identiteitsbewijs van de verkrijger. Dit is goed uitvoerbaar. De Belastingdienst voert een aanvullende controle uit. Geïnterviewden geven wel aan dat de leeftijdsgrens leidt tot onbegrip en onvrede bij kopers die op basis van leeftijd net niet in aanmerking komen voor de startersvrijstelling. Er zijn ook rechtszaken gestart over de leeftijdsgrens, met de maatschappelijke kosten van het voeren van deze rechtszaken tot gevolg. Uit deze rechtszaken blijkt dat volgens de rechters geen sprake is van leeftijdsdiscriminatie.²⁹

Woningwaardegrens

De woningwaardegrens is voor het overgrote deel van de gevallen goed uitvoerbaar en is bij grensgevallen gevoelig voor oneigenlijk gebruik. Gesprekspartners geven aan dat er twee bekende constructies zijn. De eerste constructie is om roerende zaken over te nemen tegen een waarde die hoger ligt dan de waarde in het economisch verkeer. Voorbeelden van roerende zaken zijn meubels of gordijnen. De beoordeling door de notaris is hier marginaal. Ter illustratie, gordijnen overnemen tegen een prijs van 20 duizend euro geeft een aanleiding om nadere uitleg te vragen maar gordijnen overnemen tegen een prijs van 500 euro niet. Een tweede constructie is gesplitste verkoop, waarbij bijvoorbeeld een garage op een later moment wordt overgenomen.³⁰ Volgens gesprekspartners komt deze constructie minder vaak voor, onder meer omdat het organiseren van de gesplitste verkoop meer kosten en moeite kosten voor de betrokkenen in het koopproces. Bovendien zijn door de wetgever maatregelen getroffen om bij dergelijke transacties binnen een jaar na de eerste verkrijging alsnog de eerder verleende startersvrijstelling terug te nemen.

Opgemerkt is dat een voetvrijstelling minder gevoelig is voor belastingontwijking dan een drempelvrijstelling zoals die nu geldt. Bij bijvoorbeeld een koopprijs van duizend euro boven de woningwaardegrens zou met een voetvrijstelling alleen overdrachtsbelasting verschuldigd zijn over deze duizend euro in plaats van over het gehele bedrag. De gedachte is dat de prikkel tot ontwijkgedrag dan aanzienlijk lager is. Het gevolg van een voetvrijstelling is echter dat iemand die een woning tegen een hoge prijs koopt (bijvoorbeeld 800 duizend euro) ook over het bedrag tot aan de woningwaardegrens een vrijstelling van overdrachtsbelasting geniet, wat de vrijstelling duurder maakt, terwijl deze verkrijger de startersvrijstelling mogelijk niet nodig heeft om deze woning te kunnen kopen. Dit zou de maatregel minder doelmatig maken.

Hoofdverblijfcriterium

De notaris heeft geen formele rol in de handhaving van het hoofdverblijfcriterium, anders dan zijn poortwachtersrol: als de notaris weet dat verkrijgers de woning niet anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaan gebruiken dan past de notaris de startersvrijstelling of het verlaagde tarief niet toe. Momenteel controleert de Belastingdienst in het

²⁹ Zie Hof 's-Hertogenbosch 11 oktober 2023, nr. 22/02252 (ECLI:NL:GHSHE:2023:3289); Rb. Gelderland 7 juni 2022, AWB - 21 _ 3019 (ECLI:NL:RBGEL:2022:2814); Rechtbank Zeeland-West-Brabant, BRE 21/2381 30 september 2022 (ECLI:NL:RBZWB:2022:5509)

³⁰ Hiervoor geldt wel het algemene tarief, maar veelal over een zeer beperkt bedrag. Hiervoor is een antimisbruikbepaling opgenomen in art. 9 lid 7 WBR.

reguliere proces en steekproefsgewijs achteraf op de toepassing van de startersvrijstelling of het verlaagde tarief. Zodra het risicomodel gereed is, zal de handhaving ook plaatsvinden op basis van signalen uit het risicomodel. Wanneer iemand bijvoorbeeld niet staat ingeschreven op het adres van de woning, biedt dit een aanleiding om verdere vragen te stellen. Uit dat onderzoek volgt dan of de startersvrijstelling dan wel het verlaagde tarief al dan niet terecht is toegepast. Dergelijke onderzoeken zijn arbeidsintensief. In dat geval kan een belastingplichtige een beroep doen op uitzonderingsgevallen, zoals dat er eerst nog verbouwd wordt aan de woning, of onvoorziene omstandigheden, zoals een onverwachte verhuizing naar het buitenland voor werk of in het geval van een echtscheiding. De belastingplichtige moet aannemelijk maken dat hij of zij anders dan tijdelijk in de woning woont. Het is aan de Belastingdienst om dat te weerleggen. Een woonplaatsonderzoek betekent bijvoorbeeld het bekijken waar iemands kinderen op school zitten of iemands huisarts gevestigd is, wat vergeleken wordt met het woonadres. Alle relevante feiten en omstandigheden tezamen bepalen uiteindelijk waar iemand zijn centrale levensplaats heeft.

Het vergaren van de relevante feiten en omstandigheden is erg arbeidsintensief en de Belastingdienst zet daar niet actief op in. De reden is terug te voeren op de algemene Uitvoerings- en handhavingsstrategie om vooral te sturen op het voorkomen van fouten in plaats van het achteraf corrigeren en in de handhaving rekening te houden met de menselijke maat. Een uitwerking van rekening houden met de menselijke maat is dat de startersvrijstelling of het verlaagde 2 procenttarief niet wordt teruggenomen als er door onvoorziene omstandigheden, die zich hebben voorgedaan tussen het aangaan van de koopovereenkomst en het tijdstip van levering, niet aan het hoofdverblijfcriterium wordt voldaan. Dit is in eerste instantie geregeld in een beleidsbesluit en later in de wet, als gevolg van uitvoeringsvraagstukken en ingediende hardheidsclausuleverzoeken. Ook voor het geval dat de hoofdverblijfsverklaring op het moment van verkrijging ontbreekt is een goedkeuring in een beleidsbesluit opgenomen. Er is een voorziening getroffen voor, onder andere, situaties van opname in een verpleeghuis.

Beschouwing

De toepassing van de verschillende tarieven en het controleren van de leeftijdsgrens is uitvoerbaar voor notarissen. Notarissen hebben geen formele rol in de handhaving van de woningwaardegrens en het hoofdverblijfcriterium. Zij hebben wel een poortwachtersrol. Dit betekent bijvoorbeeld dat de notaris het 2 procenttarief of de startersvrijstelling niet toepast als hij weet dat verkrijgers de woning niet anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaan gebruiken.

Onze inschatting is dat deze poortwachtersrol geen grote belemmering vormt voor belastingplichtigen die bewust fraude willen plegen.³¹ Ons beeld is dat deze poortwachtersrol in de praktijk een marginale toets is met beperkte controlemogelijkheden ten aanzien van de waarde van deze roerende zaken en de intentie van de koper om de woning als hoofdverblijf te gebruiken. Er wordt blijkens de wetsgeschiedenis ook niet meer dan een marginale toets van de notaris verwacht. Ingeval een notaris de startersvrijstelling of het 2 procenttarief niet toepast, is de koper vrij om een andere notaris te zoeken die dit wel doet. Een volgende notaris weet niet dat een koper dit al bij een andere notaris heeft geprobeerd. Geïnterviewden geven aan dat er signalen zijn dat het 'shoppen' bij notarissen voor de toepassing van het 2 procenttarief in de praktijk voorkomt door natuurlijke personen.

De Belastingdienst handhaaft de woningwaardegrens en het hoofdverblijfcriterium. Het inherente nadeel van beide criteria is dat het een fysieke controle achteraf vergt om te kunnen handhaven. De aard wijkt daarmee sterk af van de leeftijdsgrens die vooraf objectief toetsbaar is en achteraf gemakkelijker controleerbaar. Een fysieke controle is erg arbeidsintensief. De Belastingdienst zet in haar handhavingsstrategie niet actief in op veel controles achteraf.

³¹ Uit onderzoek van de belastingdienst blijkt dat de meeste belastingplichtigen de regels willen volgen en daarmee compliant zijn. De groep die bewust wil frauderen is daarmee een beperkte groep.

Dit maakt dat regelingen die een arbeidsintensieve, fysieke controle vergen in algemene zin minder goed controleerbaar zijn. Het gevolg is dat slechts een beperkt deel van alle toepassingen van de startersvrijstelling (ongeveer 77 duizend in 2023) en het 2 procenttarief (ongeveer 117 duizend in 2023) gecontroleerd wordt. Het risicogerichte toezicht van de Belastingdienst draagt er wel aan bij dat de effectiviteit van de handavingsinzet zo hoog mogelijk is.

Ons beeld is dat de woningwaardegrens voor het overgrote deel van de gevallen goed handhaafbaar is, maar bij grensgevallen gevoelig is voor oneigenlijk gebruik of misbruik. Onze inschatting is dat de pakkans klein is in het geval van controle van iemand die doelbewust fraudeert met het hoofdverblijfcriterium. Een koper moet aantonen dat de woning zes maanden als hoofdverblijf wordt gebruikt. Ons beeld is dat het relatief eenvoudig is om bijvoorbeeld de indruk te wekken dat er verbouwd wordt of om zelf een halfjaar ingeschreven te staan op een adres terwijl het huis als tweede woning wordt gebruikt of door een particulier als verhuurwoning wordt gebruikt met huurders die zich pas na een halfjaar inschrijven. De financiële baten van frauderen zijn relatief hoog met 2 procent of 10,4 procent van de woningwaarde; voor een woningwaarde van 400 duizend euro is dit 8 duizend euro en ongeveer 41 duizend euro respectievelijk. We merken daarom op dat er mogelijk sprake is van een fraudegevoelige regeling.

3 Beschrijvende statistiek

Na de differentiatie van de overdrachtsbelasting kopen starters meer woningen en beleggers minder woningen. Er zijn minder transacties van niet-woningen.

3.1 Overzicht van bevindingen

De bevindingen in dit hoofdstuk zijn:

- Het aanpassen van de overdrachtsbelasting lokt sterke gedragseffecten uit. Dit effect is ook gevonden bij de aanpassing van de overdrachtsbelasting in 2012 (Solinge & Fiedler, 2020);
- Na invoering van de differentiatie van de overdrachtsbelasting hebben de volgende ontwikkelingen plaatsgevonden:
 - starters kopen meer woningen in alle prijsklassen, waarvan de toename zich concentreert bij hoge inkomens met een hoog opleidingsniveau;
 - beleggers kopen structureel minder woningen, de daling is het sterkst bij kleine beleggers in de G4; en
 - doorstromers kopen in beperkte mate minder woningen;
- Beleggers zijn vanaf 2022 duurdere woningen gaan kopen dan starters. Dit hangt mogelijk samen met de invoering van de opkoopbescherming aangezien deze geldt tot een bepaalde woningwaardegrens;
- Het transactievolume van woningbeleggingen is sterk gedaald bij de verhoging van het algemene tarief naar 8 procent en naar 10,4 procent. De daling is het sterkst bij institutionele beleggers;
- Het aantal transacties van niet-woningen is licht gedaald bij de verhoging van het algemene tarief naar 8 procent en naar 10,4 procent.

3.2 Woningmarkt

3.2.1 Transacties

De definities van het Kadaster voor starter en doorstromer zijn:

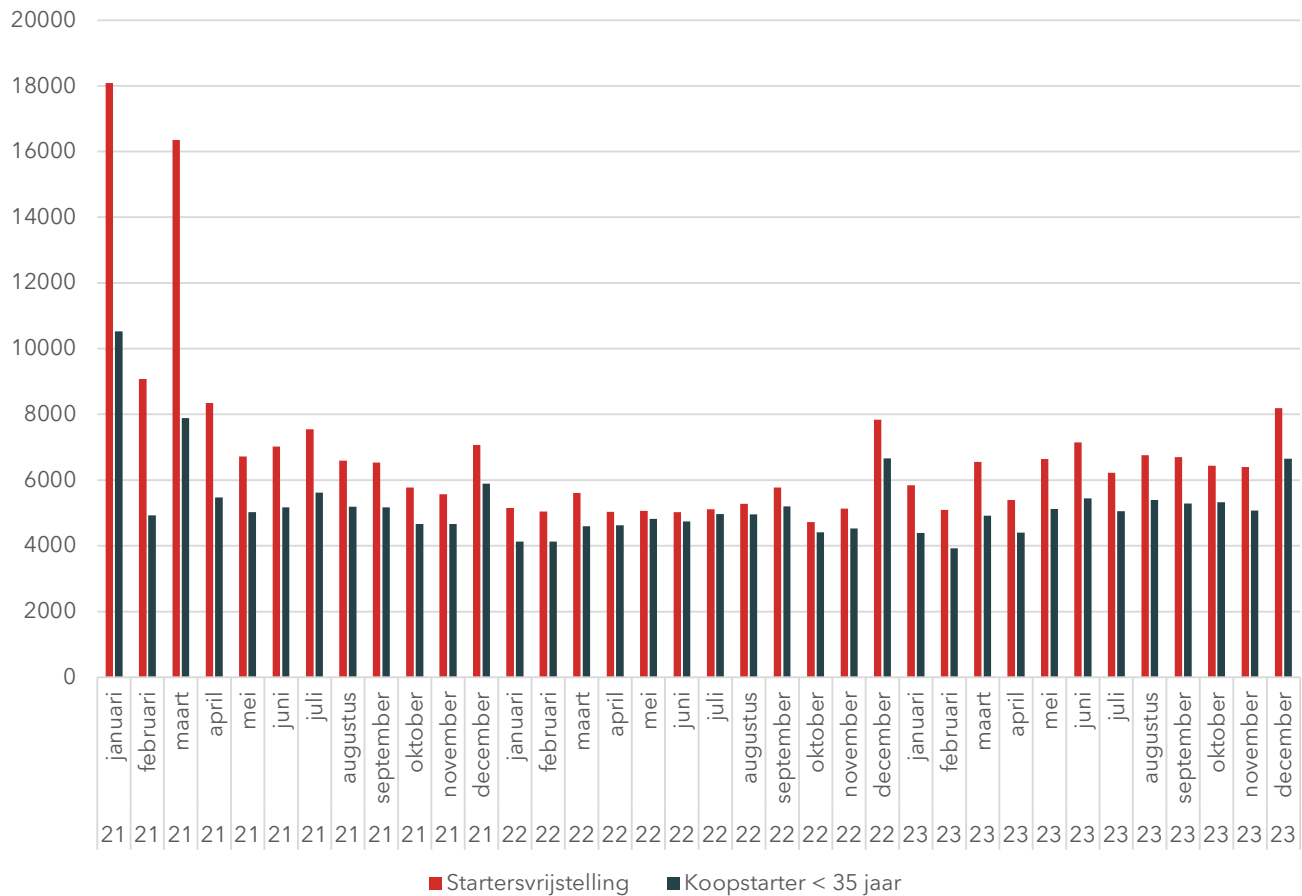
- Koopstarter: woningtransactie door een particulier die voor het eerst in de registratie van het Kadaster voorkomt als eigenaar – i.e. een particulier die voor het eerst een woning koopt om hierin te gaan wonen. Bij meerdere verkrijgers moeten beiden voor het eerst een woning op hun naam krijgen;
- Doorstromer: woningtransactie door een particulier die al eerder een andere woning in het bezit heeft gehad. Dit geldt ook als de periode van eigendom niet aansluitend is, bijvoorbeeld wanneer men tussen eigendom van koopwoningen een periode een woning heeft gehuurd;
- Belegger: De woning is in het bezit van een natuurlijk persoon (particulier) die drie of meer woningen bezit en niet in de desbetreffende woning woont³², of een niet-natuurlijk persoon (bedrijfsmatig, specifiek BV, CV, NV, BR en VF) met woningbezit.

Bij het beschrijven van de statistiek en de effectmeting doelen we met starter en doorstromer op de Kadasterdefinitie; in andere teksten doelen we op de reguliere woningmarktdefinitie.

³² Bij transacties door particulieren (NP) wordt de check op wonen een dag, een maand, een half jaar en een jaar na aankoop uitgevoerd. Als de verkrijger op enig moment in de woning is gaan wonen, verandert de indicatie in eigenaar-bewoner.

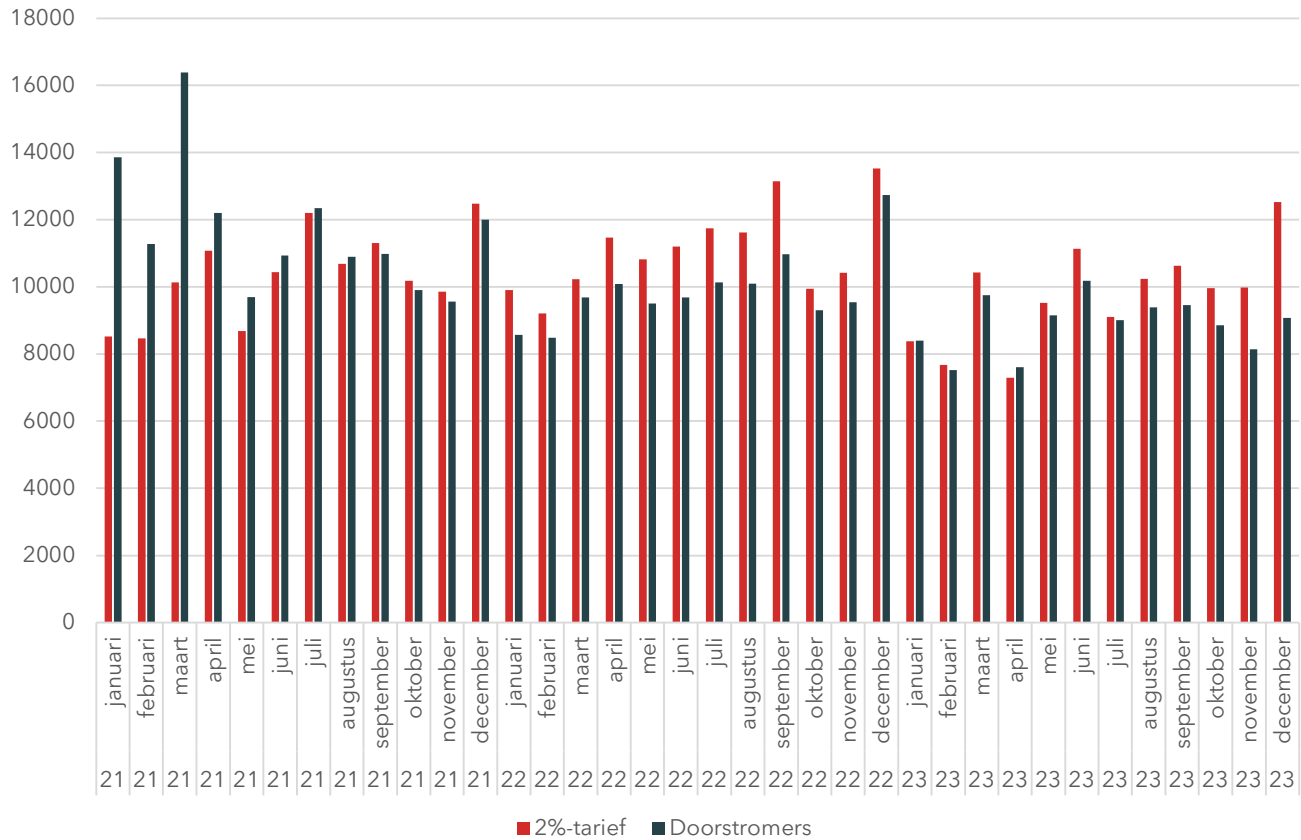
Uit Figuur 3.1 en Figuur 3.2 blijkt dat de aantallen transacties op basis van Kadaster-definities in grote mate overeenkomen met de door de Belastingdienst geregistreeerde aangiftes voor de startersvrijstelling en het verlaagde 2 procenttarief. Een deel van de verschillen in de verschillen is niet volledig door correcte registraties van aangiftes (i.e. ruis in de data). In de periode tot april 2021, toen er geen woningwaardegrens van kracht was, zijn er wel grote verschillen tussen de aangiftes en de Kadasterregistraties. Dit is een indicatie dat in deze periode relatief veel doorstromers de startersvrijstelling hebben benut. Ook is dit een indicatie dat de woningwaardegrens bijdraagt aan het toespitsen van de startersvrijstelling op starters.

Figuur 3.1 Gebruikers van startersvrijstelling komen sterk overeen met koopstarters



Bron: Kadaster en SEO, o.b.v. Kadaster en Belastingdienst

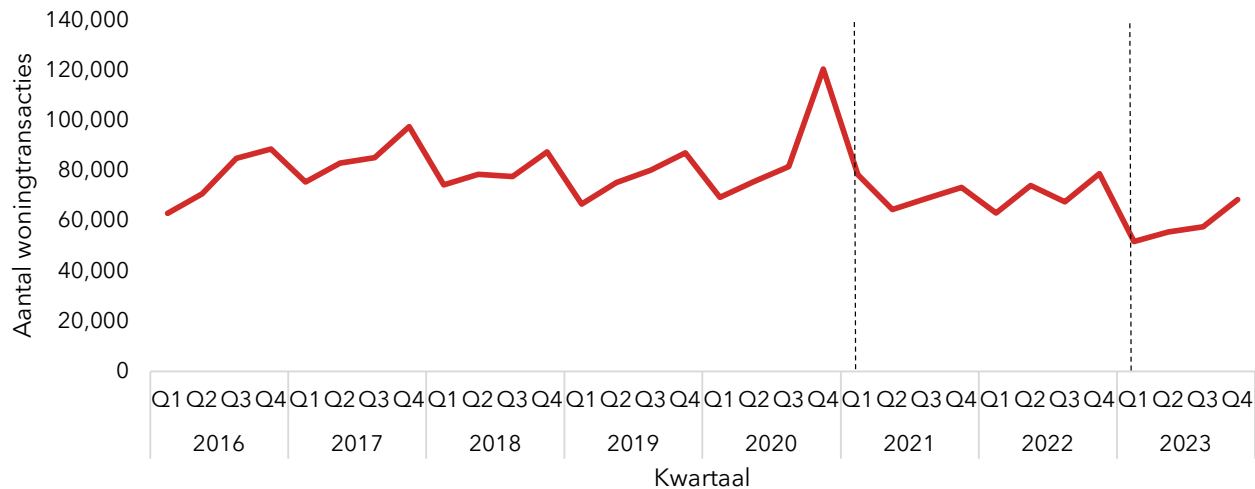
Figuur 3.2 Gebruikers verlaagde 2%-tarief komen sterk overeen met doorstromers



Bron: Kadaster en SEO, o.b.v. Kadaster en Belastingdienst

Het aantal woningtransacties bereikte een recordhoogte in het kwartaal voor de differentiatie overdrachtsbelasting (Figuur 3.3). Het aantal transacties per kwartaal schommelde de afgelopen jaren tussen de 70 en 100 duizend, met een piek in het laatste kwartaal van 2020. Het anticipatie-effect van beleggers was in het vierde kwartaal 2020 zo sterk dat het volume 120 duizend bedroeg, om vanaf 2021 op een structureel lager niveau te blijven. Een vergelijkbare piek en daling zijn te zien in 2023, na de verhoging van het algemene tarief naar 10,4 procent.

Figuur 3.3 Aantal woningtransacties piekt voor verhoging overdrachtsbelasting en neemt daarna af

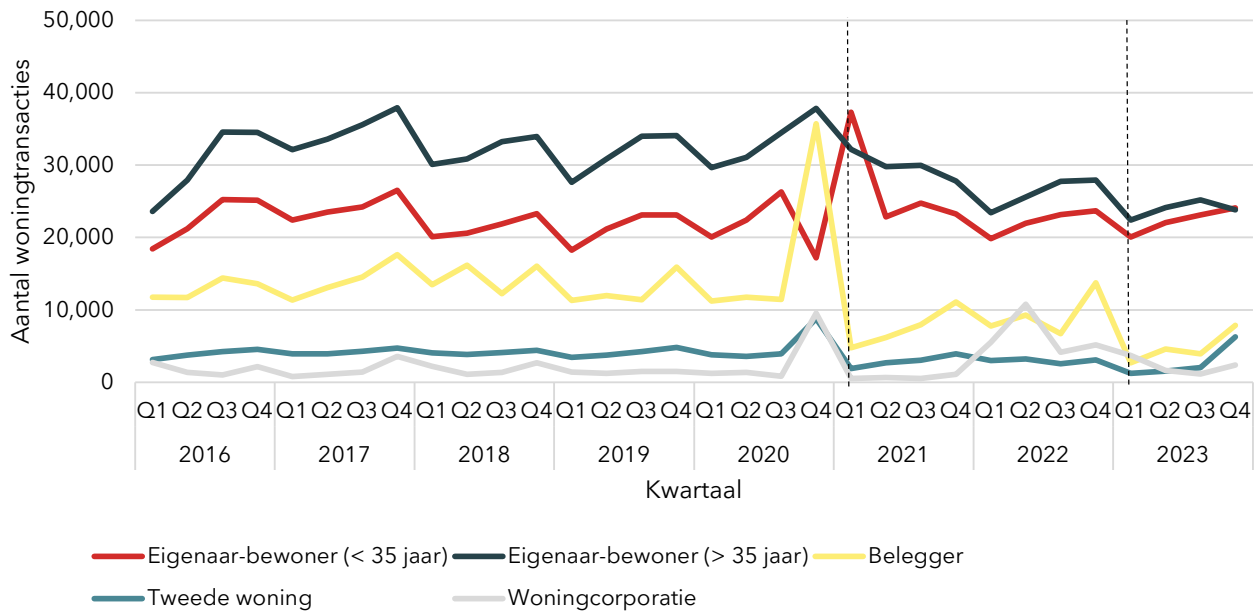


Bron: Kadaster, bewerking SEO Economisch Onderzoek

Starters (eigenaar-bewoners <35 jaar) kopen sinds de differentiatie van de overdrachtsbelasting in 2021 meer woningen dan in de periode ervoor, beleggers kopen juist minder woningen (Figuur 3.4). Voor 2021 kochten starters gemiddeld ongeveer 20 duizend woningen per kwartaal, ongeveer 27 procent van het totaal. In het eerste kwartaal van 2021 piekte dit op 37 duizend, 48 procent van het totaal. Starters kochten in het vierde kwartaal van 2020 juist minder woningen, omdat een aantal maanden wachten hen een vrijstelling van de overdrachtsbelasting opleverde. Daarnaast was er in het eerste kwartaal van 2021 geen woningwaardegrens, dus hebben starters aankopen van woningen boven de 400 duizend euro naar voren gehaald, zodat zij alsnog van de vrijstelling konden genieten. Na deze twee kwartalen ligt het aantal transacties van starters een fractie hoger dan voor 2021. Omdat het totaal aantal transacties wel is gedaald, doordat doorstromers (eigenaar-bewoners >35 jaar) en beleggers minder kopen, is het aandeel van starters in transacties toegenomen (Figuur 3.5).

Ondanks het potentiële voordeel van de differentiatie voor doorstromers, daalt het aantal transacties onder deze groep (Figuur 3.4). Voor 2021 schommelde het aantal transacties rond de 30 duizend, na 2021 daalt dit naar circa 25 duizend. De verminderde concurrentie met beleggers heeft zich dus niet vertaald in een hoger aantal transacties, mogelijk omdat beleggers en doorstromers niet op hetzelfde segment van de markt concurreren als beleggers en starters. Daarnaast spelen mogelijk ook de gestegen rente en dalende huizenprijzen in 2023 een rol, hierdoor is men minder geneigd te verhuizen als men al een huis heeft.

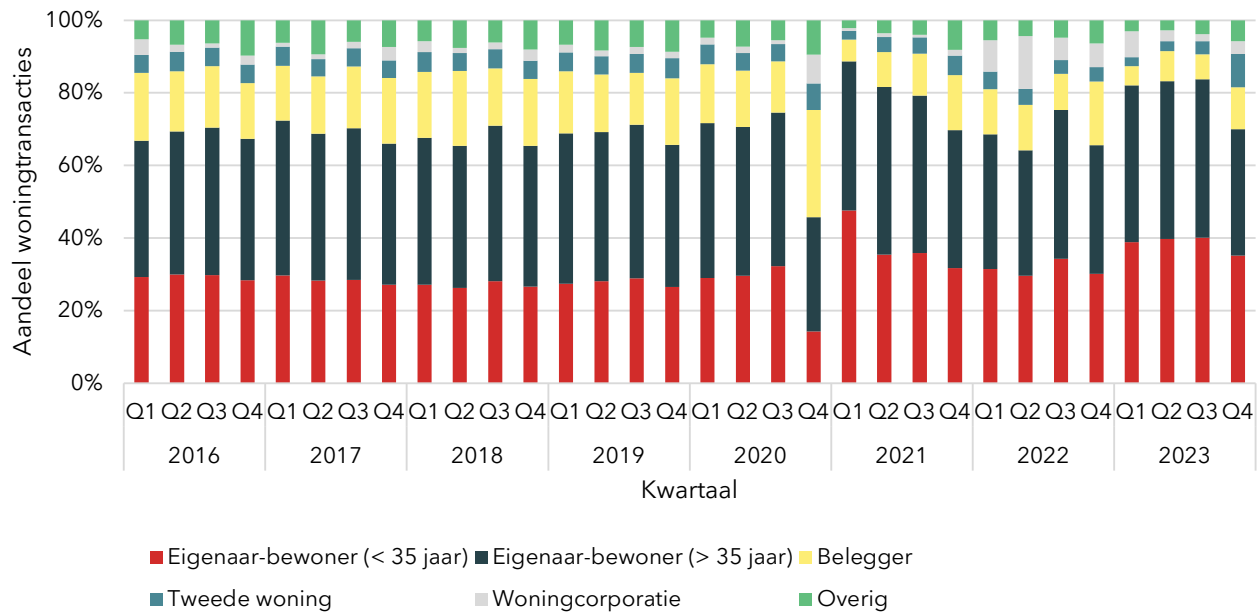
Figuur 3.4 Aantal transacties door beleggers na differentiatie overdrachtsbelasting structureel lager



Bron: Kadaster, bewerkingen SEO Economisch Onderzoek

Na de verhoging van de overdrachtsbelasting naar 10,4 procent in 2023 volgde een daling in het aantal transacties van beleggers. Ook in het vierde kwartaal van 2022 zijn er weer duidelijke anticipatie-effecten bij beleggers. In 2023 daalt het aantal transacties tot een niveau dat zeer laag is vergeleken met de periode 2016-2022. Hier speelt niet alleen de overdrachtsbelasting een rol. In 2023 was de rente hoger dan in 2022, wat voor beleggers met vreemd vermogen een negatief effect op het rendement heeft. Door de aanpassingen aan het box 3-stelsel wordt rendement uit vastgoed hoger belast dan voorheen voor box 3-beleggers. Ook heeft een aantal gemeenten in 2022 een opkoopbescherming ingevoerd en was er het wetsvoorstel Wet betaalbare huur. Al deze factoren dragen bij aan een verminderde businesscase voor beleggers, wat het lage aantal transacties verklaart.

Figuur 3.5 Aandeel starters in woningtransacties toegenomen vanaf invoering startersvrijstelling

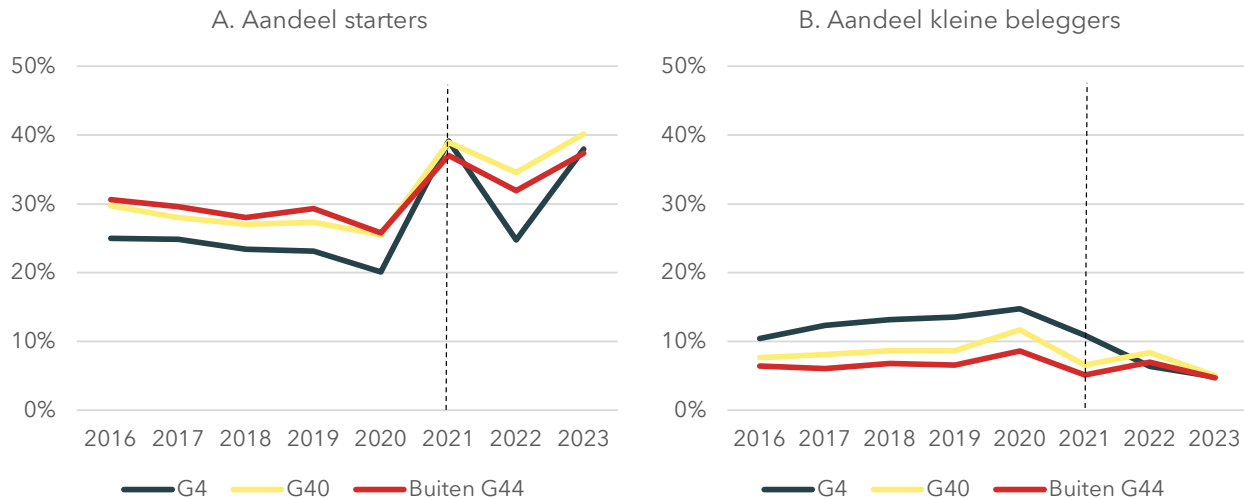


Bron: Kadaster, bewerkingen SEO Economisch Onderzoek

In alle regio's is het aandeel starters in woningtransacties gestegen na de differentiatie overdrachtsbelasting (Figuur 3.6, panel A). Dit aandeel liep voor 2021 terug van ongeveer 29 procent in 2016 naar 25 procent in 2020, maar is na de differentiatie aanzienlijk hoger. In 2022 is er een kleine dip in het aandeel - mogelijk door het effect van de stijging van de hypotheekrente, maar in 2023 is dit hersteld. Ook wordt de dip in 2022 veroorzaakt door een paar grote transacties tussen woningcorporaties. In de vier grootste steden (Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht, gezamenlijk genaamd de G4) hadden starters in 2023 een aandeel van 38 procent.

We zien met name een sterke daling in het aandeel aankopen door kleine beleggers (tot 10 woningen in bezit) in de G4 (Figuur 3.4, panel B). Dit aandeel liep tussen 2016 en 2020 op van 10 procent naar 15 procent, maar is in 2021 gedaald tot 11 procent. Het landelijke aandeel van kleine beleggers is in 2023, na de verhoging van het algemene tarief, slechts vijf procent. Voor de grotere stedelijke gemeenten (G4 en G40) is dit beduidend lager dan in voorgaande jaren, buiten de G4 en G40 was het aandeel kleine beleggers tussen 2016 en 2020 ook al rond de zes procent. Voor grotere beleggers (vanaf 10 woningen) is het beeld meer divers maar ook hier is landelijk het aandeel aankopen afgenomen: in de periode voor 2021 schommelde hun aandeel rond de tien procent en in 2021 lag dit op 4 procent. Wel is het zo dat deze groep beleggers ook nieuwbouw ontwikkelt, waardoor zij uiteindelijk ook woningen toevoegen aan de huurmarkt.

Figuur 3.6 Aandeel kleine beleggers in woningtransacties in G4 het hardst gedaald

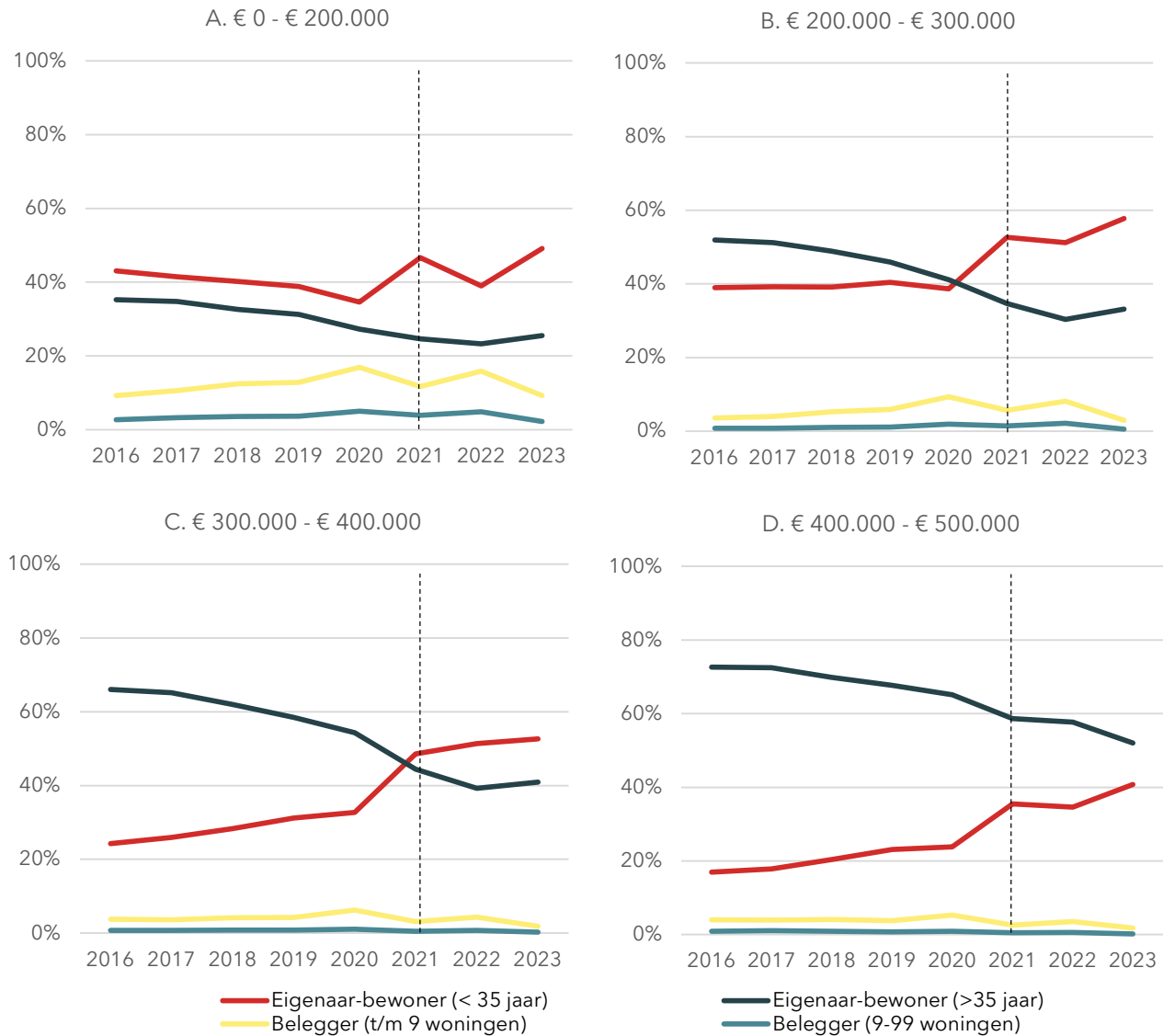


Bron: Kadaster, bewerkingen SEO Economisch Onderzoek. G4 en G40 verwijzen naar de respectievelijk 4 grootste gemeenten en de daarna 40 grootste gemeenten

Starters winnen aan aandeel in alle prijsklassen (Figuur 3.7). Bij woningen tussen de 200 en 300 duizend euro groeit het aandeel starters met ongeveer 15 procentpunt, wat gepaard gaat met een kleine daling voor beleggers maar een vrij grote daling in het aandeel van doorstromers. In dit prijssegment is er sprake van een langere trend dat starters een toenemend aandeel hebben, de startersvrijstelling heeft dit mogelijk versterkt. De stijging in het aandeel starters is het sterkst in de prijsklasse 300 duizend tot 400 duizend euro. Dit is ook de bovengrens van de startersvrijstelling (per 1 april 2021). Het aandeel kleine beleggers halveert in dit segment en ook het aandeel doorstromers daalt aanzienlijk. In de prijsklasse 400 duizend tot 500 duizend euro zien we echter ook een stijging van het aandeel starters en een afname van het aandeel doorstromers.

In de G4 is de toename van het aandeel starters het grootst in het segment 300 tot 400 duizend euro (Tabel B.1, zie bijlage). Deze toename in het aandeel gaat voornamelijk ten koste van beleggers. In 2023 betreft het aandeel starters in de woningen tussen 200 duizend en 400 duizend euro meer dan de helft, terwijl dit in 2016 nog tussen een kwart en een derde was. Het aandeel beleggers in woningen tussen de 300 en 400 duizend euro daalt van 15 procent in 2019 naar een kleine 4 procent in 2023. De sterkste daling is hierbij zichtbaar in 2023, waarschijnlijk speelt hier de verhoging van het algemene tarief ook een belangrijke rol in, naast de gestegen rente. In de G40 (Tabel B.2) en buiten de G44 (Tabel B.3) valt op dat de toename in het aandeel van de starters vaak ten koste gaat van eigenaar-bewoners ouder dan 35 jaar (doorstromers). Beleggers zijn ook minder actief in deze regio's, met name buiten de G44 geldt dit. Het aandeel starters dat een woning boven de 400 duizend euro koopt is de helft lager dan in de G4, wat deels verklaard kan worden door prijs- en inkomensverschillen tussen de regio's.

Figuur 3.7 Aandeel transacties door starters neemt in alle prijsklassen toe



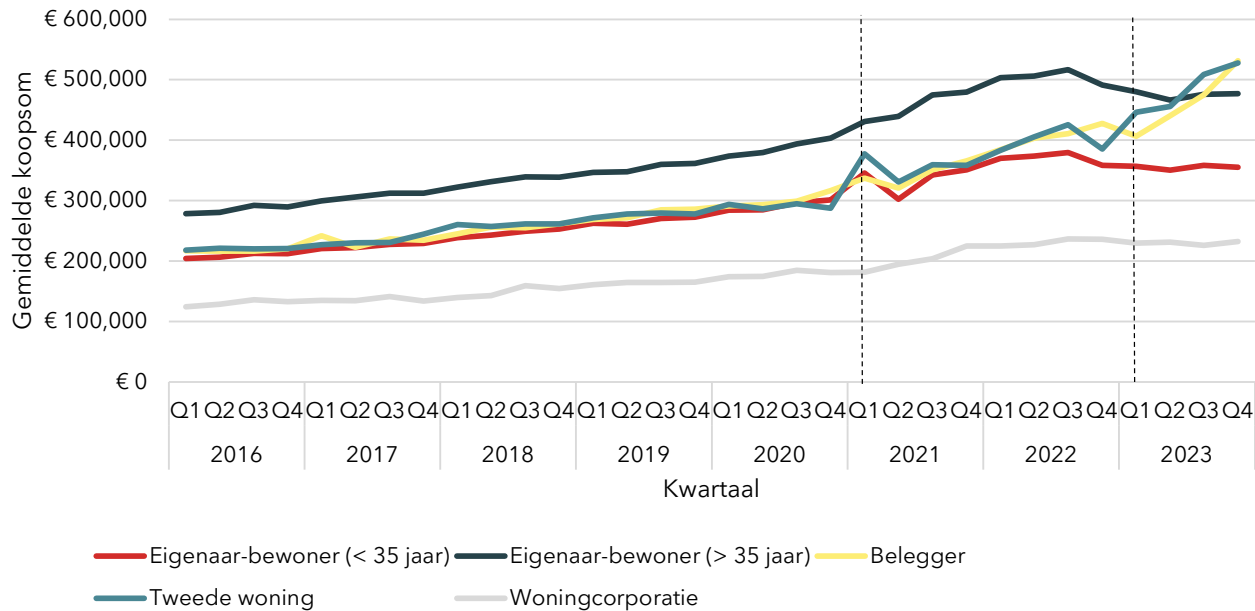
Bron: Kadaster, bewerkingen SEO Economisch Onderzoek. Beleggers (> 100 woningen), woningcorporaties en tweede woningen zijn uit de figuur weggelaten

3.2.2 Koopprijzen

Starters en beleggers kopen woningen die gemiddeld een vergelijkbare koopsom hebben voor de differentiatie (Figuur 3.8). Dit duidt op mogelijke concurrentie tussen deze groepen voor dezelfde typen woningen. Een verdere uitsplitsing toont aan dat dit vooral kleine en middelgrote beleggers zijn (Figuur B.1 in de bijlage). De differentiatie overdrachtsbelasting heeft de trend in prijzen voor starters niet veranderd. Wel kopen kleine beleggers sinds 2021 duurdere woningen dan starters. Het prijssegment voor kleine beleggers is in 2022 en 2023 vergelijkbaar met het prijssegment van doorstromers en grote beleggers. Mogelijke verklaringen hiervoor zijn dat beleggers als gevolg van de opkoopbescherming duurdere woningen (boven de gestelde prijsgrenzen) zijn gaan kopen of woningen

kopen die volgens het WWS-puntenstelsel binnen de aanstaande Wet betaalbare huur niet gereguleerd zullen worden als middenhuurwoningen.

Figuur 3.8 Beleggers kopen vanaf 2022 duurdere woningen dan starters

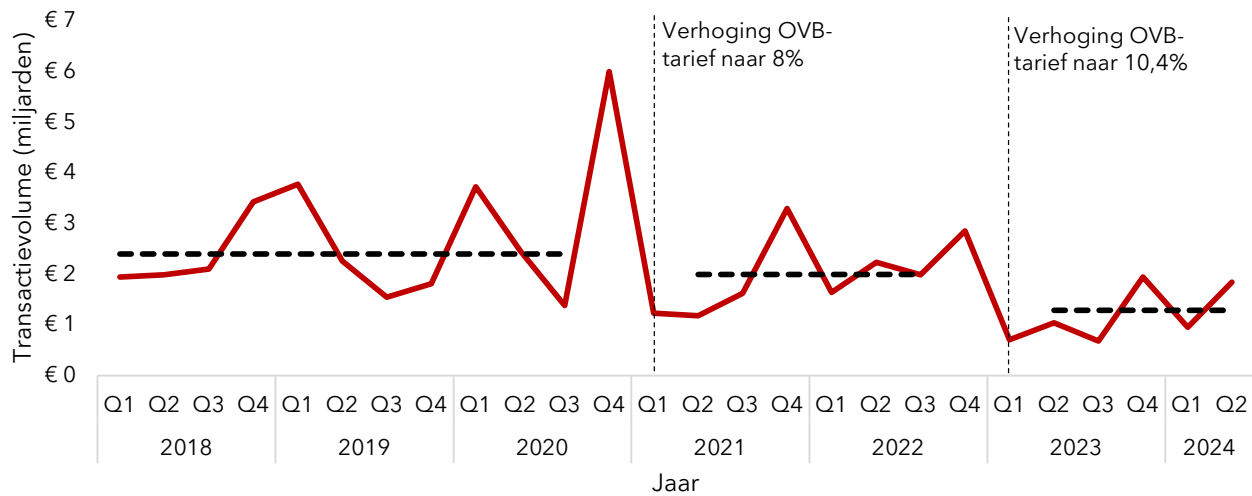


Bron: Kadaster, bewerking SEO Economisch Onderzoek

3.2.3 Beleggingen

Anticipatie op invoering van de differentiatie overdrachtsbelasting heeft in het vierde kwartaal van 2020 geleid tot een zeer hoog volume investeringen in woningen (Figuur 3.9). Het gemiddelde transactievolume tussen 2018 en 2020Q3 was 2,4 miljard euro per kwartaal, in 2020Q4 was dit 6 miljard euro. In het eerste kwartaal van 2021 was er een sterke afname naar 1,2 miljard euro, wat een logisch gevolg is van de piek in het voorgaande kwartaal. In de kwartalen daarna bedraagt het gemiddelde transactievolume 2 miljard euro, dus 400 miljoen euro lager dan voor de differentiatie. Met de verhoging van de overdrachtsbelasting naar 10,4 procent in 2023 daalt het gemiddelde transactievolume naar 1,3 miljard euro. In 2023 speelde ook de hogere rente een belangrijke rol, zoals hierboven benoemd. Een bijkomende onzekerheid in 2022 en 2023 was de oorlog in Oekraïne. Tot slot was er veel onzekerheid over komend beleid, zoals de Wet betaalbare huur, wat investeringen mogelijk heeft geremd. Al met al waren de verwachtingen van de beleggers naar de toekomst toe niet hooggestemd.

Figuur 3.9 Transactievolume woningbeleggingen sterk gedaald na verhoging van OVB-tarief naar 10,4 procent

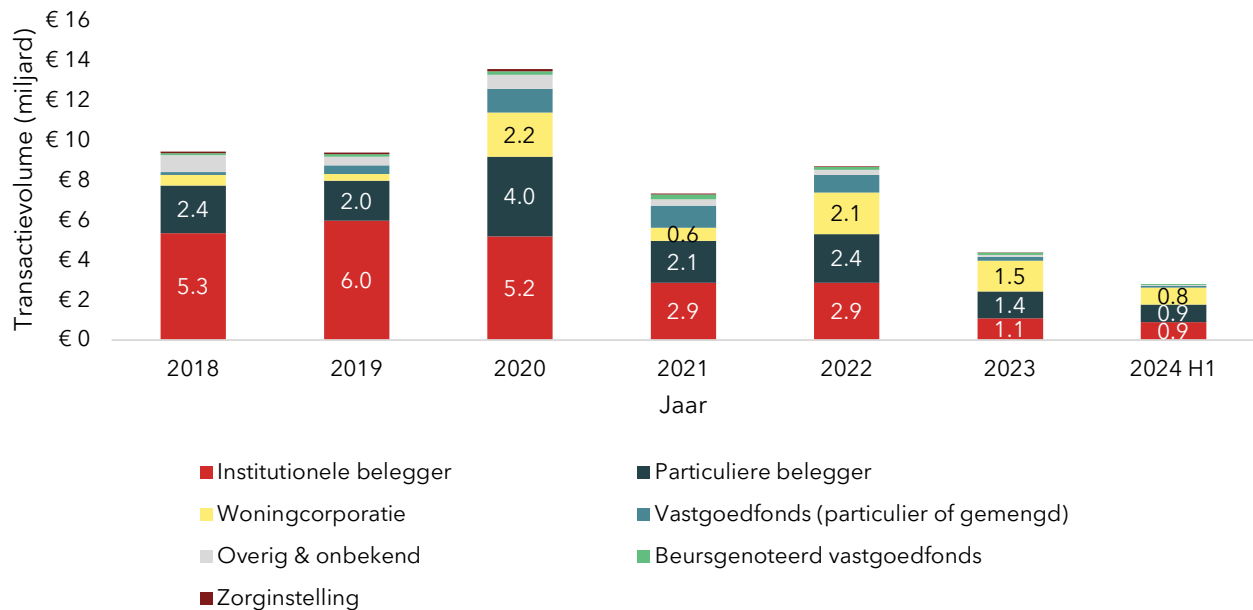


Bron: Capital Value, bewerking SEO Economisch Onderzoek. Stippellijnen geven het gemiddelde weer voor de perioden 2018Q1-2020Q3, 2021Q2-2022Q3 en 2023Q2-2024Q2

De daling in het transactievolume na 2021 was het grootst voor institutionele beleggers (Figuur 3.10).³³ Het gemiddelde transactievolume van 5 à 6 miljard euro per jaar is gedaald naar 3 miljard euro in 2021 en 2022 en 1 miljard euro in 2023. In interviews benoemen institutionele beleggers dat het OVB-tarief in Nederland hoog is vergeleken met andere landen. Dit schrikt internationale institutionele investeerders af. Particuliere beleggers hebben ook een aanzienlijk lager transactievolume na de OVB-maatregelen. Alleen bij woningcorporaties is er een toename in transactievolume zichtbaar. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat zij vaak een vrijstelling van overdrachtsbelasting kunnen toepassen; dit is niet onderscheiden in de onderstaande figuur.

³³ Capital Value neemt een transactie mee op het moment van wilsovereenstemming, het moment dat de transactie is getekend en daarmee onherroepelijk is.

Figuur 3.10 Daling transactievolume na 2021 het grootst voor institutionele beleggers

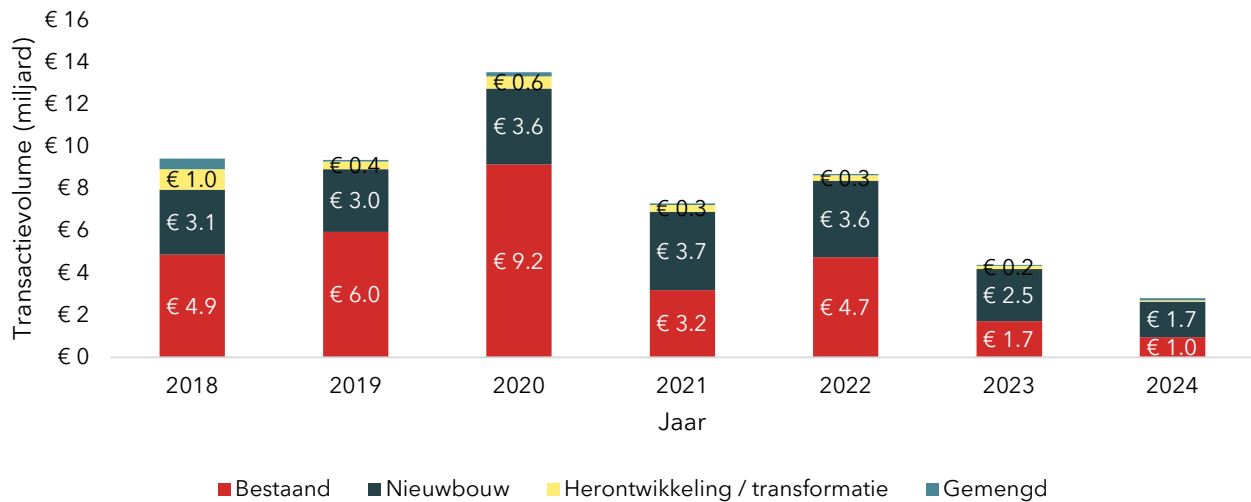


Bron: Capital Value, bewerking SEO Economisch Onderzoek

Vooraf beleggingen in bestaande woningen zijn geraakt door de OVB-maatregelen (Figuur 3.11).³⁴ Beleggingen in nieuwbouwwoningen waren in 2021 en 2022 nog vergelijkbaar met 2020 en zelfs hoger dan in 2018 en 2019. Vanaf 2023 is daar echter ook een daling in investeringen te zien. Mogelijke verklaringen voor de daling zijn een afname in de vraag naar nieuwbouw door een stijging van de rente, hoge grondprijzen, proces van vergunningverlening en gestegen bouwkosten. De overdrachtsbelasting heeft ook effect op de nieuwbouwproductie. Hoewel bij nieuwbouw omzetbelasting wordt betaald en geen overdrachtsbelasting, wordt de overdrachtsbelasting echter wel ingerekend in de eindwaarde. Institutionele beleggers geven in interviews aan dat de overdrachtsbelasting in de praktijk een afslag is op de taxatiewaarde. Waar van de taxatiewaarde eerst 2 of 8 procent moet worden afgedragen, is dat nu 10,4 procent. Dat leidt niet tot een hogere taxatie en beperkt daarmee de marge van beleggers.

³⁴ De koopsom is voor het overgrote deel bekend of op basis van Kadastergegevens geregistreerd. Een minderheid van de koopsommen wordt geschat. Dit betreft een deel van de nieuwbouwtransacties en wanneer corporaties op eigen grond bouwen of herontwikkelen.

Figuur 3.11 Beleggingen in nieuwbouwwoningen daalden pas na verhoging van OVB-tarief naar 10,4 procent

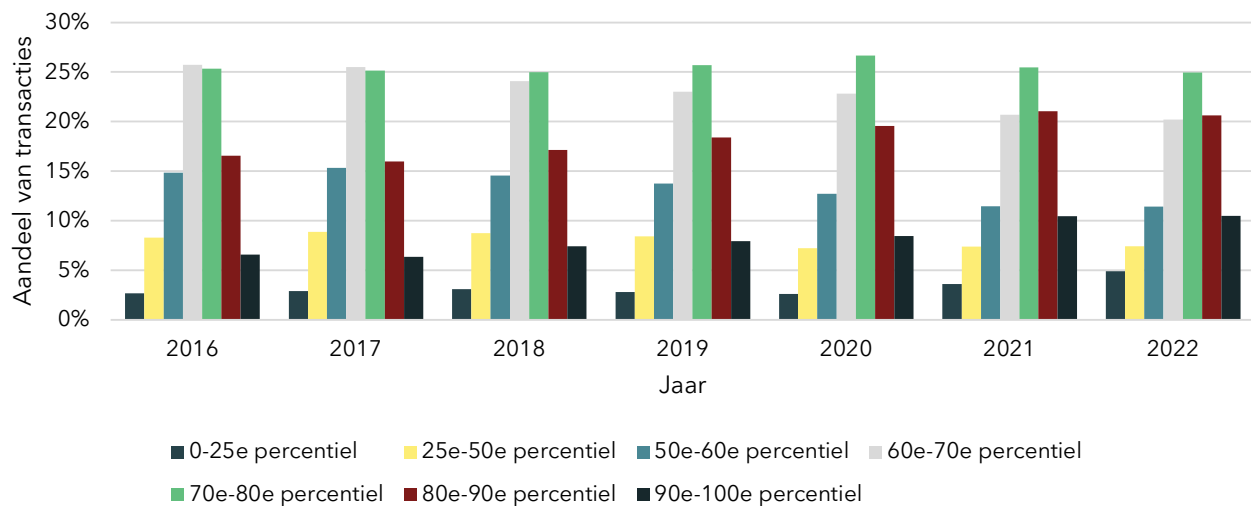


Bron: Capital Value, bewerking SEO Economisch Onderzoek

3.2.4 Kenmerken kopers

Na de introductie van de startersvrijstelling is het aandeel transacties van lage en middeninkomens onder starters niet gegroeid (Figuur 3.12). In 2019 waren starters met een inkomen in het 70^e-80^e percentiel, 80^e-90^e percentiel en 90^e-100^e percentiel goed voor respectievelijk 26, 18 en 8 procent van de transacties door kopers onder de 35 jaar. In 2022 bedroeg dit respectievelijk 25, 21 en 11 procent. De hoogste inkomens waren dus goed voor een groter deel van de transacties. Andersom is het aandeel transacties van kopers met een inkomen in het 50^e-60^e percentiel en 60^e-70^e percentiel gedaald van respectievelijk 14 en 23 procent in 2019 naar 11 en 20 procent in 2022. Dit hangt natuurlijk samen met de stijgingen van de koopprijzen en de hypothecaire leennormen. Daarbij kwam tot 2024 de mogelijkheid om een jubelton te ontvangen. Deze laatste regeling is inmiddels afgeschaft.

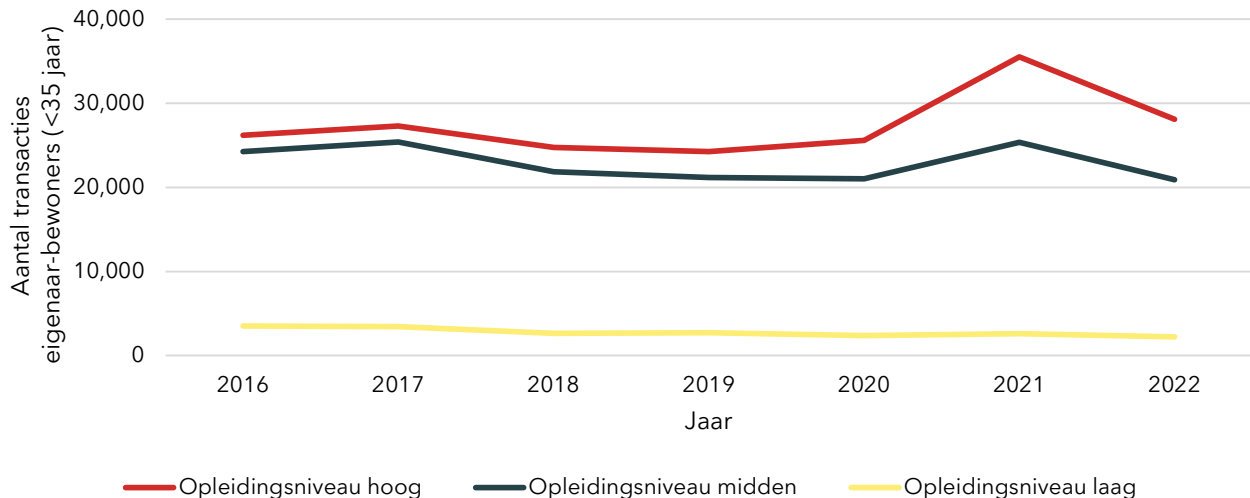
Figuur 3.12 Aandeel transacties door jonge eigenaar-bewoners met laag of middeninkomen niet gestegen



Bron: Kadaster en CBS Microdata, bewerkingen SEO Economisch Onderzoek. Data voor eigenaar-bewoners tot 35 jaar

De toename in transacties onder starters vond voor 68 procent plaats bij hoogopgeleiden (Figuur 3.13). In 2021 kochten starters ongeveer 14.500 meer woningen dan in 2020. Bijna 10 duizend daarvan werden gekocht door hoogopgeleiden, ongeveer 4.300 door midden-opgeleiden en slechts 200 door laagopgeleiden. Dit is een indicatie dat de toegankelijkheid tot de koopmarkt scheef verdeeld is.

Figuur 3.13 Voornamelijk hoogopgeleiden hebben in 2021 meer woningen gekocht



Bron: Kadaster en CBS Microdata, bewerkingen SEO Economisch Onderzoek. Data voor eigenaar-bewoners tot 35 jaar

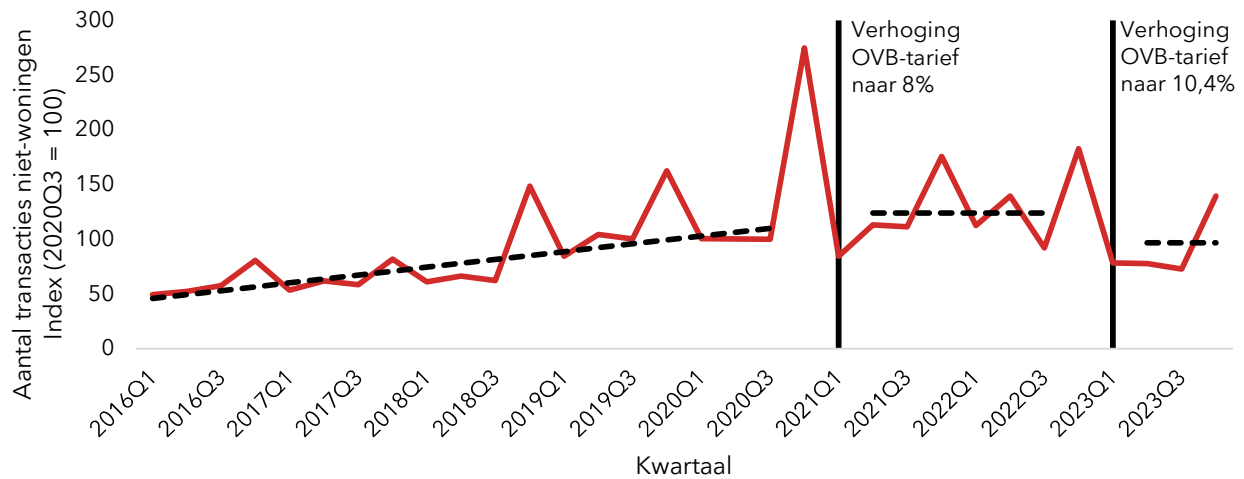
Tot slot hebben particuliere beleggers een hoger inkomen en een aanzienlijk hoger vermogen dan starters en doorstromers, ook wanneer onroerend goed niet wordt meegerekend (Tabel B.4 en Tabel B.5).

3.3 Niet-woningen

Het aantal transacties van niet-woningen is licht gedaald na de verhoging van het OVB-tarief van 6 naar 8 procent en na de verhoging naar 10,4 procent (Figuur 3.14); dit is het afvlakken van een stijgende trend. Een mogelijke verklaring voor het kleinere effect dan bij woningtransacties is dat er meer aandelentransacties in plaats van onroerend goedtransacties hebben plaatsgevonden, geven gesprekspartners aan.³⁵ Tevens zijn er duidelijke anticipatie-effecten zichtbaar. In het kwartaal voor de verhoging van het OVB-tarief stijgt het aantal transacties naar 250 procent van het langjarig gemiddelde (ca. 62 duizend transacties), maar in 2021Q1 is de dip beperkt ten opzichte van voor de piek. Elk jaar kent in het laatste kwartaal een piek in transacties en de verhoging van het OVB-tarief heeft deze piek versterkt. Een relatief vergelijkbaar patroon is zichtbaar voor alle categorieën van niet-woningen (Figuur B.2 in de bijlage).

³⁵ Zie Uitvoerbaarheid in hoofdstuk 2.

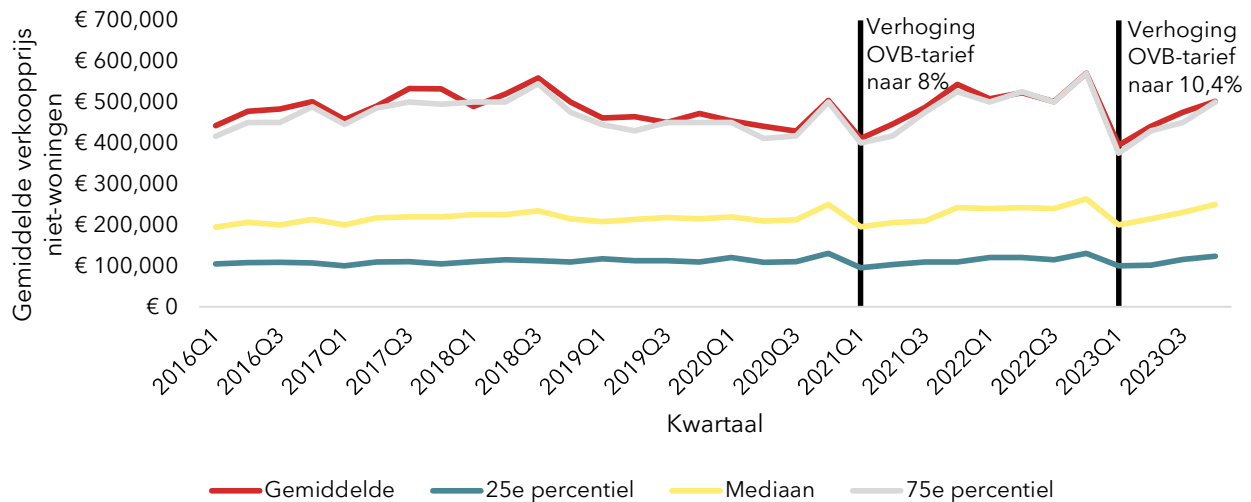
Figuur 3.14 Transacties niet-woningen vlakt af na verhoging OVB-tarief naar 8% en daalt na verhoging naar 10,4%



Bron: Kadaster, bewerking SEO Economisch Onderzoek. Stippellijnen geven de gemiddelden weer voor de perioden 2016Q1-2020Q3, 2021Q2-2022Q3 en 2023Q2-2024Q2

De verkoopprijzen van niet-woningen zijn redelijk gelijk gebleven na de verhoging van het OVB-tarief (Figuur 3.15). Wederom is er een piek in het laatste kwartaal van 2020 en 2022 en een dip in het eerste kwartaal van 2021 en 2023 zichtbaar. De algemene trend is echter licht oplopend. Investeerders geven wel aan dat de effecten in de kantorenmarkt gevoeld worden. Kantoren hebben een exploitatietermijn van ongeveer zeven jaar. De reden is dat de kantorenmarkt in grotere mate de algemene conjuncturele ontwikkeling volgt; de veronderstelling is dat er bij woningen altijd sprake is van een tekort. In 2023 en 2024 is het sentiment op de kantorenmarkt niet rooskleurig door de verhoging van de overdrachtsbelasting, de hogere rente, aangescherpte duurzaamheidseisen en meer thuiswerken. Door de kortere exploitatietermijn van zeven jaar is het effect van de overdrachtsbelasting op het rendement hoger dan voor woningbeleggingen van institutionele beleggers, omdat die een langere horizon en terugverdiendtijd hebben.

Figuur 3.15 Verkooprijzen niet-woningen bleven stijgen na verhoging OVB-tarief



Bron: Kadaster, bewerking SEO Economisch Onderzoek. Verkooprijzen van transacties waarbij er één object werd verkocht, gemiddeld 22 procent van alle transacties

3.4 Budgettair beslag

De gerealiseerde opbrengsten van de overdrachtsbelasting waren in 2021 en 2022 hoger dan in 2020 (Tabel 3.1). In 2020 was de opbrengst daalde de opbrengst in het lage tarief, omdat starters vrijgesteld waren van overdrachtsbelasting. De opbrengst in het algemene tarief nam toe van 2 miljard euro naar 2,6 miljard euro, deze toename is proportioneel aan de stijging in het tarief van 6 naar 8 procent. In 2022 namen de opbrengsten verder toe tot 4,6 miljard in totaal, deze stijging kwam vooral door transacties onder het algemene tarief. In 2023 kwamen de realisaties lager uit dan in 2022, in beide segmenten daalde het aantal transacties door de gewijzigde marktomstandigheden (waaronder hogere rente). De daling in de grondslag was groter dan de tariefsverhoging in 2023.

Tabel 3.1 Realisaties overdrachtsbelasting

Bedragen in miljoen euro	2020	2021	2022	2023
Opbrengst overdrachtsbelasting	3.553	3.819	4.602	3.050
waarvan algemeen tarief (6%, 8% of 10,4%)	1.954	2.620	3.157	2.161
waarvan laag tarief (2%)	1.599	1.199	1.445	899
Budgettair belang startersvrijstelling t.o.v. 2%		584	365	449

Bron: ministerie van Financiën

De verwachting was dat de verhoging van het algemene tarief naar 10,4 procent in 2023 een budgettaire opbrengst met zich mee zou brengen.³⁶ De jaarlijkse aanvullende opbrengst werd geraamd op 1.081 miljoen euro. Onze inschatting is dat het ook plausibel is - hoewel met onzekerheid omgeven - dat de inkomsten door de tariefsverhoging zouden toenemen. Met een verondersteld gedragseffect van 6 procent minder transacties per procentpunt hogere overdrachtsbelasting daalt het aantal transacties waarvoor het algemene tarief geldt met 14,4 procent. Uitgaand van de gelijke verkoopprijzen in 2022 en 2023 voor transacties in het algemene tarief (o.b.v. Kadasterdata), zou dit een opbrengst van 356 miljoen euro betekenen. Echter, de realisatie in 2023 viel lager uit dan geraamd doordat het aantal transacties lager uitviel en omdat de gemiddelde verkoopprijs in dit segment daalde (Financieel jaarverslag Rijk, 2024). Het effect van beleid kan hierin niet goed worden onderscheiden van andere factoren. Onze berekening wijst uit dat bij gelijkblijvende prijzen een gedragseffect van -9,6 procent per procentpunt overdrachtsbelasting het kantelpunt is of een verhoging van het tarief van 8 naar 10,4 procent extra belastingopbrengst oplevert of niet. Met een kleiner gedragseffect is dit een opbrengst-verhogende maatregel, met een groter gedragseffect is dat niet zo. Een effect van 9,6 procent ligt aan de bovenkant van de 3-10 procent bandbreedte die in de literatuur te vinden is (Eerola et al., 2021).

³⁶ Kamerstukken II, 2022-2023, 36 202, nr. 3.

4 Effectmeting

Koopstarters hebben meer woningen gekocht als gevolg van de differentiatie van de overdrachtsbelasting. Voor doorstromers is er geen duidelijk effect zichtbaar. Beleggers zijn minder woningen gaan kopen.

4.1 Inleiding

We voeren econometrische analyses uit om de doeltreffendheid van de OVB-differentiatie te toetsen. Alle econometrische schattingen vinden plaats op basis van gegevens aangeleverd door het Kadaster, die door het CBS zijn versleuteld en geanonimiseerd. Middels deze econometrische analyses toetsen we of de OVB-differentiatie de beoogde impact heeft gehad op starters, doorstromers en beleggers. De econometrische analyses zijn gebaseerd op de difference-in-differences methode (DID). Hiernaast passen we ook een (Fuzzy) RDD toe. Deze laatste methode leidt tot minder zekere resultaten en is hierdoor enkel in Bijlage C beschreven.

Dit hoofdstuk bevat een korte beschrijving van de kerngedachte behorende bij de bovenstaande methodes. De bijlage biedt voor de geïnteresseerde lezer een kort, aanvullend beeld van de verschillende keuzes die gemaakt zijn tijdens de implementatie en de gevoeligheidsanalyses die we hebben uitgevoerd.

De schattingen geven een helder beeld van de richting van de effecten, maar de omvang van de effecten is met onzekerheid omgeven. We interpreteren de resultaten daarom niet als exacte puntschatting van het effect. Voorbeelden van oorzaken van de onzekerheid zijn anticipatie-effecten en de externe ontwikkelingen beschreven in hoofdstuk 2, zoals de renteontwikkeling.

4.2 Difference-in-differences methode

De difference-in-differences vergelijking schat het causale effect van de differentiatie van de overdrachtsbelasting op het aantal woningtransacties en kooprijzen betaald door starters, doorstromers en beleggers. De behandelgroep bestaat uit wijken met een hoge mate van concurrentie tussen starters en beleggers. In de controlegroep is er sprake van een lage mate van concurrentie. De mate van concurrentie is gemeten als het aandeel transacties door starters en beleggers in de drie jaar voorafgaand aan de differentiatie. De volgende paragrafen beschrijven de gemaakte keuzes in meer detail.

Voor de DID-analyse delen we wijken verspreid over Nederlandse gemeentes in twee groepen, namelijk een controlegroep en een behandelgroep. Zowel de controlegroep als de behandelgroep hebben te maken met hetzelfde landelijke beleid, maar de mate waarin de beleidswijziging (naar verwachting) impact heeft op de twee groepen verschilt. De groepen zijn dusdanig ontworpen dat er bij wijze van spreken een andere 'dosering' is en daardoor het effect van de tariefdifferentiatie uiteenloopt. De behandelgroep bestaat namelijk uit wijken waar een grote mate van concurrentie plaatsvindt tussen starters en (kleine) beleggers. De controlegroep is precies het tegenovergestelde en bestaat uit wijken waar de mate van concurrentie beperkt is. Indien het verhoogde algemene tarief tot, bijvoorbeeld, minder transacties onder beleggers leidt is dat met name zichtbaar op plekken waar beleggers voor de beleidswijziging het meest actief waren. Een afname in de activiteiten van beleggers leidt er vervolgens toe dat starters een makkelijker toegang hebben tot de woningmarkt. Kortom: het verhoogde algemene

tarief en de startersvrijstelling leiden er in het hele land (mogelijk) toe dat starters meer woningen en beleggers minder woningen kopen, maar het effect zou extra zichtbaar moeten zijn op plekken waar beleggers en starters zich op dezelfde set woningen richten. De DID-analyse meet dus de doeltreffendheid van de OVB-differentiatie aan de hand van regionale verschillen: het beleid is doeltreffend indien het met name het beoogde effect laat zien op plaatsen waar we ex ante een effect zouden verwachten.

We meten de mate van concurrentie tussen starters en beleggers in een wijk aan de hand van het aandeel in de transacties uitgevoerd door beide groepen. Deze aandelen in de transacties berekenen we per wijk per kwartaal voorafgaand aan de invoering van de OVB-differentiatie. Elk kwartaal berekenen we vervolgens wat de verdeling is van de aandelen in de transacties. Wanneer een type koper tot het 60^e percentiel of hoger behoort qua aandeel, achten we dat het type koper een relatief hoog aandeel heeft in het aantal transacties. Wanneer een type koper tot het onderste 40^e percentiel behoort qua aandeel in de transacties is er sprake van een laag aandeel en is het type koper relatief inactief. Wijken waar beleggers consistent over de tijd heen een relatief hoog aandeel in het transactievolume hebben en starters consistent een laag aandeel hebben delen we in bij de behandelgroep. Wijken waar beleggers juist consistent relatief inactief zijn en starters een hoger volume hebben behoren tot de controlegroep. We achten een aandeel als *consistent* hoog/laag wanneer het type koper in minstens 75 procent van de kwartalen binnen dezelfde percentielen valt. Als uitgangspunt bekijken we de laatste 12 kwartalen (3 jaar) aan transacties voor de introductie van de OVB-differentiatie. Een wijk moet dus in minstens 9 van de 12 kwartalen in het juiste percentiel vallen om in ofwel de behandelgroep of de controlegroep terecht te komen.

Kopers vereisen een exacte definitie aan de hand waarvan we ze op basis van de data kunnen indelen in de juiste groep. We hanteren de volgende afbakeningen:

- Starters zijn kopers jonger dan 35 jaar, die een woning kopen met een prijs onder de €390.000 en die na de transactie zelf daadwerkelijk in de aangeschafte woning gaan wonen;³⁷
- Doorstromers zijn kopers ouder dan 35 jaar of 35 jaar en/of kopers die een woning aanschaffen met een prijs hoger dan euro 390.000 en die na de transactie zelf in de aangeschafte woning gaan wonen. Kopers die hun eerste woning aanschaffen boven de woningwaardegrens vallen ook binnen deze groep;³⁸
- Kleine beleggers zijn bedrijfsmatige of particuliere kopers die niet zelf in de woning gaan wonen na de transactie. Het maximaal aantal woningen dat een kleine belegger in bezit mag hebben is 9³⁹. Bij een groter woningbezit achten we de koper niet meer een *kleine* belegger. De reden voor deze afbakening is dat kleine beleggers enkele woningen kopen en actief concurreren met starters; grote, veelal institutionele beleggers zijn met name actief in het nieuwbouwsegment of kopen een geheel complex.⁴⁰

³⁷ De daadwerkelijke grenzen voor de startersvrijstelling veranderen over de tijd. De eerst ingevoerde grens stond op euro 400.000. We hanteren een iets lagere grens om vervuiling van de definitie rondom het afkappunt te vermijden. Immers kunnen zeer kleine schommelingen in de prijs ervoor zorgen dat een doorstromer plots als starter wordt ingedeeld. Het is zeer waarschijnlijk dat kopers net onder de grens mikken qua prijs, zodat ze in aanmerking komen voor de vrijstelling, waardoor er *bunching* en *notching* plaatsvindt rondom het afkappunt. Tot aan de introductie van de startersvrijstelling was er geen sprake van een bedrag aan de hand waarvan starters en doorstromers konden worden gedifferentieerd.

³⁸ We toetsen tevens of de resultaten sensitief zijn voor de inclusie van eerste-kopers die een woning boven de waardegrens aanschaffen. Het weglaten van deze kopers heeft geen invloed op de resultaten.

³⁹ Er is geen minimumaantal. Het belangrijkste criterium is dat de belegger er niet zelf in gaat wonen. Wanneer dit bedrijfsmatig gebeurt kan het dus zijn dat de koper slechts één woning in het bezit heeft, doordat het bedrijf nergens hoeft te 'wonen'.

⁴⁰ Ook hierop voeren we gevoeligheidsanalyses uit. Het uitbreiden van de afbakening qua woningaantallen van 9 naar 99 heeft geen invloed op de resultaten.

Uit deze indeling blijkt dat niet alle typen kopers in elke wijk actief zijn. Er is dus sprake van heterogeniteit in de mate van concurrentie tussen starters en beleggers. De aandelen in het aantal transacties uitgevoerd door elke koper verschillen voldoende om wijken in te delen op basis van de mate van concurrentie. Niet alle wijken voldoen aan de criteria om in de controlegroep of de behandelgroep te belanden, doordat ze niet consistent in een bepaald percentiel voorkomen. De uiteindelijke sample bevat circa 500 wijken, verspreid over heel Nederland. In de bijlage is een overzicht gevormd van enkele beschrijvende statistieken, die de kwaliteit van de match tussen de controlegroep en behandelgroep weergeeft. Tevens is daar een overzicht in opgenomen van welke wijken binnen de controlegroep en behandelgroep vallen.

Het is ook mogelijk om de schattingen uit te voeren op gemeenteniveau in plaats van wijkniveau. Er zijn meerdere voordelen om de analyses op het niveau van wijken uit te voeren. Ten eerste levert het een groter aantal observaties op, wat meer statistische zekerheid oplevert. Ten tweede sluit het beter aan op het niveau waarop beleggers aankoopkeuzes maken. Grotere gemeentes die uit meerdere wijken bestaan vertonen aanzienlijke interne heterogeniteit in de mate waarin ze aantrekkelijk zijn voor verschillende typen kopers. Binnen de gemeente Amsterdam is de Jordaan bijvoorbeeld een relatief populaire wijk, terwijl Betondorp weinig belangstelling kent. In plaats van dat zeer uiteenlopende wijken gezamenlijk in ofwel de controlegroep of behandelgroep belanden, kan de analyse de heterogeniteit binnen gemeentes juist benutten.

Er zijn twee uitkomstmaten waar we middels de DID-analyse naar kijken, namelijk:

- het totaal aantal transacties in een wijk uitgevoerd door starters, doorstromers en kleine beleggers; en
- de gemiddelde prijzen in een wijk betaald per transactie door starters en doorstromers.⁴¹

Aan de hand van deze uitkomstmaten schatten we in totaal vijf vergelijkingen. Elke geschatte vergelijking is gebaseerd op dezelfde indeling van wijken, maar richt zich enkel op de uitkomstmaat behorende bij één specifieke groep. We vergelijken telkens dus starters in controlegroepwijken met starters in behandelgroepwijken, doorstromers in controlegroepwijken met doorstromers in behandelgroepwijken en beleggers in controlegroepwijken met beleggers in behandelgroepwijken.

De verwachte uitkomst is dat in wijken waar veel concurrentie plaatsvindt starters er relatief meer op vooruitgaan dan in wijken waar de concurrentie lager is. Ofwel, in de wijken behorende tot de behandelgroep zou het aantal transacties door starters na de invoering van de OVB-differentiatie sneller stijgen (of minder hard dalen) dan in wijken behorende tot de controlegroep. Voor beleggers is de verwachting het tegenovergestelde: daar waar beleggers initieel het meest actief waren zou het transactievolume het hardst dalen (of het minst stijgen), doordat het moeilijker is geworden om een hoog rendement te realiseren.

De difference-in-differences methode veronderstelt dat de controlegroep en behandelgroep een parallelle trend vertonen in de uitkomstmaat en (mogelijk) vanaf een behandelmoment uit elkaar groeien. Deze toetsing, alsook verdere databewerkingen, beschrijven we nader in bijlage C. Het belangrijkste inzicht uit deze toetsingen is dat de controlegroep en behandelgroep inderdaad dezelfde trends volgen tot aan het moment van de 'behandeling', hetgeen de validiteit van de DID-aanpak versterkt. Een tweede punt van belang is dat het aantal transacties een

⁴¹ Het is niet mogelijk om accuraat te volgen wat de prijsontwikkelingen zijn voor woningen aangekocht door beleggers. Beleggers kopen vaak meerdere woningen in één enkele transactie, waarvan alleen de totaalsom bekend is, maar niet de prijs per woning. Deze sets woningen kunnen divers zijn qua kenmerken; simpelweg de totaalsom delen door het aantal woningen zou hierdoor tot een vertekend beeld kunnen leiden. Desalniettemin toetsen we wat er met de prijzen gebeurt van individuele woningaankopen door beleggers, maar nemen we de resultaten vanwege de grotere mate van onzekerheid enkel kwalitatief op in de bijlage.

grote schok ondergaat vlak voor en vlak na de introductie van de OVB-differentiatie en vlak voor en vlak na de verhoging van het algemene tarief. Deze schokken laten op zich al zien dat de OVB-differentiatie gevolgen heeft gehad voor het koopgedrag van starters/doorstromers/beleggers. De DID-analyse mikt er echter op om meer persistente effecten van de OVB-differentiatie op te pikken, waarbij zulke grote schokken een tijdelijke ongewenste stoorzender vormen. We schatten de hoofdspecificatie van de DID-vergelijking daarom exclusief Q4 van 2020 en Q1 van 2021. Modelvarianten die ook naar de latere jaren sinds de invoering van de OVB-differentiatie kijken, schatten we exclusief Q4 van 2021, Q1 van 2022 en exclusief Q4 van 2022 en Q1 van 2023. De redenen voor deze laatste exclusies zijn de introductie van de opkoopbescherming in een subset gemeentes en de additionele verhoging van het tarief voor beleggers, waardoor anticipatie-effecten en verschuivingen verschijnen rondom de introductiemomenten die de econometrische schattingen aanzienlijk verstoren.

4.3 Econometrische specificatie en resultaten

We schatten een econometrisch model aan de hand van de volgende specificatie middels OLS:

$$Y_{i,t} = \alpha_i + \beta T_t + \gamma T_t * B_i + \sum_{k=1}^T \delta_k t_k + \epsilon_{i,t}$$

In deze vergelijking is t de tijdsindex en i een wijkindex. $Y_{i,t}$ is dus de uitkomstmaat voor wijk i op tijdstip t . Deze uitkomstmaten zijn de log van het totaal aantal transacties in een wijk i op tijdstip t , en de log van de gemiddelde prijs van een woning binnen een wijk i op tijdstip t . De α coëfficiënten vormen de wijk fixed effects, aangevuld door δ_k die de kwartaal fixed effects omvatten. De coëfficiënt β vangt meerdere effecten tegelijk op. Een daarvan is de mogelijke trendbreuk die de introductie van de OVB-differentiatie teweegbrengt. De nieuwe OVB-tarieven gelden immers voor zowel de behandelgroep als de controlegroep. Vanwege de inclusie van kwartaal fixed effects representeert de β ook de trendmatige verandering van de uitkomstmaat vergeleken met de *baseline* periode (Q1 van 2018 in de hoofdspecificatie). Het extra effect dat (naar verwachting) optreedt binnen de behandelgroep wordt opgevangen door de coëfficiënt γ . Ten slotte vormt $\epsilon_{i,t}$ het onverklaarde residu. Binnen deze modelspecificatie is de coëfficiënt γ van primair belang: Deze geeft aan of starters/doorstromers/beleggers een additionele trendbreuk ondergaan in de behandelgroep- vergeleken met de controlegroepwijken. Als hoofdspecificatie schatten we de vergelijking met de log van het aantal transacties als gewicht. Wijken waar kopers zeer actief zijn krijgen daardoor een groter gewicht in het schattingsproces. Dit zorgt ervoor dat de schatting minder gevoelig is voor grote uitschieters.⁴²

De bovenstaande vergelijking schatten we op basis van data vanaf Q1 2018 tot en met Q3 2021.⁴³ Tabel 4.1 laat de resulterende coëfficiënten zien. NB: doordat de uitkomstmaat een logaritmische transformatie ondergaat is het aantal observaties per regressievergelijking niet gelijk tussen de verschillende typen kopers. Kwartalen waarin een type koper bijvoorbeeld 0 transacties heeft uitgevoerd vallen hierdoor weg.⁴⁴

⁴² Wijken waar bijvoorbeeld het aantal transacties van 1 naar 2 stijgt zou suggereren dat de OVB-differentiatie tot 100% meer transacties leidt. Door zulke kleine wijken ook een kleiner gewicht te geven en grote wijken juist een groter gewicht, ontstaat er een representatiever beeld van de Nederlandse woningmarkt als geheel. Kortom, de externe validiteit neemt toe.

⁴³ We achten de econometrische schatting tot en met Q3 van 2021 als de hoofdspecificatie, doordat er in de periode erna een aanzienlijk aantal (beleidsmatige) schokken plaatsvindt op de woningmarkt die een effectmeting van de OVB-differentiatie zouden vervuilen. Hieronder vallen de opkoopbescherming, de (potentiële) introductie van het nieuwe puntensysteem voor huurwoningen, rentestijgingen e.a.

⁴⁴ Een gebruikelijke wijze om hiermee om te gaan is om $\log(x+1)$ te nemen in plaats van $\log(x)$, om zo het aantal observaties te vergroten. Dit leidt echter binnen de context van dit onderzoek zeer waarschijnlijk tot een vertekend

Er is een groot aantal varianten mogelijk in het selectieproces van de controlegroep en behandelgroep, of de bekeken tijdsperiode. Bijlage C gaat dieper in op het selectieproces en de bijbehorende gevoeligheden van de resultaten. Een korte samenvatting hiervan is dat de effecten consistent dezelfde kant op wijzen ongeacht variaties in de afbakening van de controle- en behandelgroep. Tabel 4.1 is daarom representatief voor de resultaten gevonden via alternatieve schattingsprocedures van het econometrische model.

Het is belangrijk om de resultaten niet te interpreteren als een exacte puntschatting van een landelijk effect op het aantal transacties uitgevoerd door de verschillende groepen. De analyse is met name in staat om een *richting* van het effect aan te geven en op deze wijze de doeltreffendheid aan te tonen. Immers is het mogelijk dat de OVB-differentiatie universeel over geheel Nederland leidt tot een stijgend aantal transacties voor starters en een dalend aantal transacties door beleggers, wat een econometrische analyse binnen deze context niet causaal kan aantonen. Wat de DID-analyse *wel* aantoont is of de schommelingen in het aantal transacties het grootst zijn op plekken waar we ook het grootste effect zouden verwachten, namelijk waar beleggers en starters het meest achter dezelfde woningen aanjagen. Enige mate van concurrentie is universeel: de geschatte coëfficiënten laten daardoor zien wat het effect is van een initieel extra sterke mate van concurrentie, hetgeen een van de voornaamste transitie-mechanismen is waarlangs de OVB-differentiatie te werk gaat.

Uit Tabel 4.1 blijkt dat het aantal transacties van starters dat plaatsvindt in wijken die tot de behandelgroep behoren 11,3 procent hoger ligt dan in de controlegroep wijken. Dit verschil is statistisch significant en duidt erop dat starters er met name op vooruit zijn gegaan op plaatsen waar de mate van concurrentie met beleggers het grootst was. Het geschatte gemengde effect toont aan dat starters sinds de invoering van de OVB-differentiatie gemiddeld genomen overal meer aankopen realiseren. Voor doorstromers geldt dat er 2 procent minder transacties plaatsvonden in wijken die tot de behandelgroep behoren vergeleken met de controlegroep. Echter is dit verschil niet statistisch significant. Dit suggereert dat de mate van concurrentie tussen doorstromers enerzijds en starters/beleggers anderzijds beperkt is. Onder beleggers is het aantal transacties lichtelijk meer gedaald in de behandelgroep dan in de controlegroep, maar is het verschil niet significant anders tussen deze twee groepen.

Tabel 4.1 Starters kopen meer woningen na differentiatie overdrachtsbelasting in wijken waar concurrentie met beleggers hoog was

Variabele	Starters	Doorstromers	Beleggers
Behandeleffect (γ)	0,113 (0,029)	-0,020 (0,020)	-0,025 (0,060)
Wijk fixed effects (WFE)	Ja	Ja	Ja
Kwartaal fixed effects (KFE)	Ja	Ja	Ja
Aantal observaties	5.958	6.339	3.421

Bron: Data afkomstig van Kadaster (2024), bewerkt en geanalyseerd door SEO. Difference-in-differences analyses met het aantal transacties (in logs) als uitkomstmaat, geschat op data vanaf Q1 2016 tot en met Q3 2021. De waarden tussen haakjes weerspiegelen de standaardfout behorende bij de coëfficiënt erboven

beeld van de effecten van de OVB-differentiatie. De log-transformatie zorgt er namelijk voor dat de geschatte coëfficiënten als elasticiteiten kunnen worden geïnterpreteerd. Een sprong van 0 transacties naar 1 transactie zou via een $\log(1+x)$ transformatie overeenkomen met een groei van 100 procent, hetgeen een vrij extreme uitschieter zou vormen.

Uit Tabel 4.2 blijkt dat de prijzen voor starters in de wijken behorende bij de behandelgroep significant minder hard zijn gestegen dan elders. In wijken waar de concurrentie tussen starters en beleggers aanvankelijk relatief het hoogst was zijn de prijzen voor starters 4,1 procent minder hard gestegen dan in overige wijken dankzij de introductie van de OVB-differentiatie. Woningprijzen zijn gedurende de behandelperiode gemiddeld genomen overal gestegen voor starters, maar de OVB-differentiatie heeft met name in de behandelwijken een prijsdrukkend effect gehad, waardoor de stijging minder hard is geweest. Voor doorstromers hebben prijzen zich niet significant anders ontwikkeld tussen wijken behorende bij de controlegroep en de behandelgroep. Voor deze groep kopers zijn de prijzen dus overal in gelijke mate toegenomen.

Tabel 4.2 Koopprijzen voor starters stijgen minder hard in wijken waar veel concurrentie met kleine beleggers was

Variabele	Starters	Doorstromers
Behandeleffect (γ)	-0,041 (0,006)	0,005 (0,007)
Wijk fixed effects	Ja	Ja
Kwartaal fixed effects	Ja	Ja
Aantal observaties	5.958	6.339

Bron: Data afkomstig van Kadaster (2024), bewerkt en geanalyseerd door SEO. Difference-in-differences analyses met de gemiddelde prijs van een woning als uitkomstmaat. De waarden tussen haakjes weerspiegelen de standaardfout behorende bij de coëfficiënt erboven.

Ofschoon de prijzen voor starters een parallelle trend vertonen tot aan de introductie van de OVB-differentiatie, is het gemiddelde prijsniveau hoger in de behandelgroep dan in de controlegroep. Hierdoor zou het kunnen dat starters in de behandelgroep sneller tegen grenzen aanlopen qua leenruimte. Om dit te mitigeren schatten we twee additionele varianten van het model, waarbij we de prijsgrens voor starters op euro 300.000 en op euro 500.000 leggen. Indien leennormen een belemmering vormen en het beeld zouden vertekenen, zou dit naar verwachting leiden tot een (significant) ander behandeleffect. Uit deze additionele schattingen komen echter dezelfde behandeleffecten naar voren, hetgeen aangeeft dat beperkingen in leenruimte niet bepalend zijn voor de resultaten.

Naast verschillende gevoeligheidsanalyses (nader beschreven in bijlage C) herhalen we de schattingen van het model met data vanaf Q1 2018 tot en met Q4 2023. Hiermee toetsen we of de additionele verhoging van het algemene tarief tot significant andere resultaten leidt. Deze schatting gaat gepaard met een aanzienlijk grotere mate van econometrische onzekerheid, doordat het woningmarktbeleid vanaf 2022 op verschillende manieren significant is veranderd. Factoren zoals de aankondiging van een mogelijk nieuw middenhuursegment, plus wijzigingen in het belastingstelsel zorgen ervoor dat een econometrische schatting de effecten van meerdere beleidswijzigingen oppikt. Uit de schattingen blijkt dat het aantal transacties voor starters ook bij een langere *post-treatment* periode significant hoger ligt in de behandelgroep dan de controlegroep (met een puntschatting van +8,00 procent). Het aantal transacties voor doorstromers is nu significant lager in de behandelgroep dan de controlegroep (puntschatting van -7,54 procent). Ten slotte ligt het aantal transacties voor beleggers nu significant hoger in de behandelgroep dan in de controlegroep (puntschatting van +17,31 procent).⁴⁵ Er is een grote kans dat de verschillende beleidswijzigingen vanaf 2022 tot sterk uiteenlopende rendementsmogelijkheden hebben geleid

⁴⁵ Voor beleggers is er in de behandelgroepwijken sprake van een (in absolute zin) kleinere daling in het aantal transacties dan in de controlegroepwijken. Beleggers zijn desalniettemin overall minder actief dan voorheen.

tussen de behandelgroep en de controlegroep. De stapeling van verschillende maatregelen heeft naar verwachting geleid tot te veel uiteenlopende veranderingen in het businessmodel van beleggers om het geschatte effect met enige zekerheid toe te wijzen aan de verdere verhoging van het algemene tarief.

Ten slotte toetsen we een additionele specificatie, waarbij de controlegroepen en behandelgroepen worden geselecteerd op basis van het aandeel in de transacties van starters en doorstromers. Tijdens het selectieproces proberen we het aandeel transacties door beleggers relatief laag en constant te houden, zodat dit zo min mogelijk een stoorzender vormt. De resultaten van deze DID-regressie zijn opgenomen in Tabel 4.3. Doordat starters en doorstromers gemiddeld genomen verschillende soorten woningen van elkaar kopen is het onwaarschijnlijk dat er sprake is van een sterke mate van directe concurrentie tussen deze twee groepen. We voegen daarom een additionele filter toe, namelijk dat we enkel kijken naar starters en doorstromers die beiden woningen kopen onder een waarde van euro 390.000. Uit de hieruit volgende DID-analyse blijkt dat starters niet méér transacties uitvoeren in de behandelgroepwijken, terwijl doorstromers minder transacties uitvoeren. Doordat de mate van concurrentie tussen starters/doorstromers lastiger is vast te pinnen dan tussen starters/beleggers gaat dit resultaat gepaard met meer onzekerheid.

Tabel 4.3 Concurrentiepositie van starters tegenover doorstromers is niet significant verbeterd in wijken met weinig concurrentie met beleggers

Variabele	Starters	Doorstromers	Beleggers
Behandeleffect (γ)	-0.025 (0.032)	-0.070 (0.021)	-0.054 (0.064)
Wijk fixed effects	Ja	Ja	Ja
Kwartaal fixed effects	Ja	Ja	Ja
Aantal observaties	5.354	5.628	2.922

Bron: Data afkomstig van Kadaster (2024), bewerkt en geanalyseerd door SEO. Difference-in-differences analyses met het aantal transacties (in logs) als uitkomstmaat. De samenstelling van de controle-/behandelgroep is gebaseerd op de mate van concurrentie tussen starters en doorstromers. De waarden tussen haakjes weerspiegelen de standaardfout behorende bij de coëfficiënt erboven.

4.4 Samenvattende opmerkingen

De conclusies die voortkomen uit de DID-analyse sluiten aan op de inzichten verkregen vanuit de beschrijvende statistieken, namelijk dat starters erop vooruit zijn gegaan terwijl beleggers deels uit de markt zijn gestapt. Dit houdt in dat het beleid de beoogde groepen heeft beïnvloed en het effect de beoogde kant opgaat. Dit biedt daarmee sterk bewijs ten bate van de beleidstheorie.

De econometrische resultaten wijzen erop dat starters baat hebben gehad bij de invoering van de OVB-differentiatie. Op plaatsen waar de mate van concurrentie tussen starters en beleggers het grootst was is de woningmarkt in het bijzonder toegankelijker geworden voor starters. Dit is te zien in een stijgend aantal transacties en in de gemiddeld lagere prijzen die starters betalen in zulke wijken. Dit effect is in lijn met de doelstelling van de OVB-differentiatie.

Voor doorstromers is er geen additioneel effect zichtbaar binnen wijken waar beleggers relatief actief waren voor de beleidswijziging. In wijken waar de concurrentie tussen starters en beleggers groot was vinden er marginaal

minder transacties plaats door doorstromers. Mogelijke verklaringen hiervoor zijn dat er beperkte concurrentie plaatsvindt tussen doorstromers met andere kopers, er sprake was van andere marktomstandigheden zoals relatief weinig aanbod voor deze groep of dat het ligt aan de opzet van het econometrische model. De uitkomst van de analyse is dat doorstromers er niet op vooruit noch achteruit zijn gegaan. Tevens is het mogelijk dat doorstromers baat hebben gehad bij wegvallende concurrentie van beleggers, maar dat ze een hogere concurrentie ervaren van starters, waarbij de twee effecten elkaar opheffen. Deze tweede mogelijkheid is minder waarschijnlijk, doordat starters en doorstromers naar verwachting andere type woningen kopen. Al met al is deze groep kopers netto niet getroffen door veranderingen in de OVB binnen de bestudeerde periode.

Kleine beleggers zijn sinds de introductie van de OVB-differentiatie in elke wijk gemiddeld minder actief geworden. Het aantal verhandelde woningen is overal sterk afgenomen. Echter is er geen significant behandeldeffect zichtbaar voor de wijken waar de mate van concurrentie het hoogst was. Dit is niet onverwacht, omdat het rendement als gevolg van de hogere overdrachtsbelasting op gelijke wijze is veranderd in wijken waar beleggers al relatief actief waren en wijken waar beleggers relatief inactief waren. Het aandeel woningen dat als gevolg van het verhoogde OVB-tarief niet meer rendabel is, is in de bestudeerde wijken op vergelijkbare wijze gegroeid.

5 Conclusie

De differentiatie van de overdrachtsbelasting is doeltreffend doordat meer woningen zijn gekocht door starters en minder woningen zijn gekocht door andere woningkopers zoals beleggers. De differentiatie is deels doelmatig omdat er ook negatieve neveneffecten zijn op de huurmarkt voor woningen en de markt voor niet-woningen.

5.1 Inleiding

We volgen de definities voor doeltreffendheid en doelmatigheid uit de Regeling Periodieke Evaluatie (RPE):

- Doeltreffendheid: de mate waarin de beleidsdoelstelling dankzij de inzet van de onderzochte beleidsinstrumenten wordt gerealiseerd; en,
- Doelmatigheid: de mate waarin het optimale effect tegen zo min mogelijk kosten en ongewenste neveneffecten wordt bewerkstelligd.

Bij de beoordeling van doeltreffendheid en doelmatigheid hanteren we de driepuntsschaal niet/deels/wel. Bij de beoordeling van de bewijskracht gebruiken we de effectladder in Tabel 5.1.⁴⁶

Tabel 5.1 De SEO-effectladder stelt de bewijskracht van beleidsevaluaties vast

Trede	Naam	Soorten onderzoek	Aanduiding in conclusies
5	Causaal	Experimenten (gouden standaard) Natuurlijke experimenten i.c.m. econometrie ⁴⁷	Bewezen (in)effectief
4	Plausibel causaal	Combinatie van descriptief, veelbelovend en indicatief.	Zeer waarschijnlijk (in)effectief
3	Indicatief	Meta-analyses ⁴⁸ , andere econometrische analyses ⁴⁹ , aantonen doelrealisatie, trends of gedragsverandering.	Waarschijnlijk (in)effectief
2	Veelbelovend	<i>Expert judgment</i> , beleidstheorie, theoretische modellen, theoretische analyses, uitspraken over effectiviteit in enquêtes en interviews	Verwacht (in)effectief
1	Descriptief	Beschrijving van het doel, de doelgroep, de voorwaarden en de interventiemethode.	Mogelijk (in)effectief

Bron: SEO Economisch Onderzoek. Noot: Score 4 of 5 zijn te beschouwen als wetenschappelijk onderbouwd

⁴⁶ Voor een uitgebreidere beschrijving van de effectladder verwijzen we naar Paragraaf 3.3 van de Beleidsdoorlichting Artikel 3 Woningmarkt 2015-2021.

⁴⁷ Regression discontinuity, difference-in-differences, instrumentele variabelen en propensity score matching om een causaal verband in kaart te brengen tussen beleid en uitkomsten. Zie voor meer informatie het rapport "Durf te meten" van de Commissie Theeuwes (2012).

⁴⁸ Meta-analyse heeft als voordeel dat het op een groot aantal studies is gebaseerd. Een beperking is dat deze studies doorgaans betrekking hebben op andere landen en/of situaties.

⁴⁹ Bijvoorbeeld tijdreeksanalyse zonder paneldata of cross-sectie analyse.

5.2 Conclusies

De doelen van de Wet differentiatie overdrachtsbelasting zijn het verbeteren van de relatieve concurrentiepositie van de eigenaar-bewoner ten opzichte van beleggers en het verbeteren van de relatieve concurrentiepositie van starters ten opzichte van doorstromers en beleggers. Het doel van het verhogen van het algemene tarief van 8 procent naar 10,4 procent is het verder verbeteren van de relatieve concurrentiepositie van de eigenaar-bewoner ten opzichte van beleggers en het verhogen van de budgettaire opbrengst van de overdrachtsbelasting. Beide maatregelen verhogen ook de overdrachtsbelastingtarieven voor niet-woningen. Voor niet-woningen is het doel om de inkomsten voor de overheid te verhogen, er is geen beleidsmatig doel.

Tabel 5.2 geeft per maatregel de beoordeling weer van de doeltreffendheid, doelmatigheid en bewijskracht. Onder de tabel worden de beoordelingen per maatregel toegelicht.

Tabel 5.2 Overzichtstabel conclusies

Maatregel	Doel	Oordeel doeltreffendheid	Bewijskracht	Oordeel doelmatigheid	Bewijskracht
Wet differentiatie overdrachtsbelasting, bestaand uit 2 maatregelen	Zie onderstaand	Doeltreffend	Zie onderstaand	Deels doelmatig	Zie onderstaand
1. Verhogen van het algemene tarief van 6 procent naar 8 procent en woning voor niet-hoofdbewoning naar het algemene tarief	1. Verbeteren van relatieve concurrentiepositie van de eigenaar-bewoner ten opzichte van beleggers.	Doeltreffend	Causaal	Deels doelmatig	Indicatief
2. Invoering van de startersvrijstelling	Verbeteren relatieve concurrentiepositie starters ten opzichte van doorstromers en beleggers	Deels doeltreffend	Indicatief	Deels doelmatig	Indicatief
Verhogen van het algemene tarief van 8 procent naar 10,4 procent	1. Verhogen van inkomsten voor de rijksoverheid. 2. Verder verbeteren van relatieve concurrentiepositie van de eigenaar-bewoner ten opzichte van beleggers.	Doeltreffend	Veelbelovend	Deels doelmatig	Veelbelovend

Bron: SEO Economisch Onderzoek

5.2.1 Wet differentiatie overdrachtsbelasting

Doeltreffendheid differentiatie

De differentiatie van de overdrachtsbelasting is doeltreffend. De doeltreffendheid is causaal aangetoond met een difference-in-differences-analyse en met beschrijvende statistiek. De resultaten zijn:

- De relatieve concurrentiepositie van starters is verbeterd ten opzichte van andere woningkopers zoals beleggers. Het aantal transacties van starters is namelijk hoger in wijken met een grote mate van concurrentie tussen starters en beleggers dan in wijken met een lage mate van concurrentie tussen starters en beleggers;
- De relatieve concurrentiepositie van doorstromers is ongewijzigd. Doorstromers zijn niet significant meer of minder woningen gaan kopen, dit blijkt uit de econometrische analyse. Er is bij doorstromers een bescheiden positief effect op het aantal transacties verwacht. Deze bevinding verlaagt de doeltreffendheid daarmee slechts in beperkte mate;
- Uit de econometrische analyse volgt dat beleggers overal minder woningen zijn gaan kopen. Dit is deels het gevolg van de hogere overdrachtsbelasting en deels het gevolg van exogene ontwikkelingen.

Criteria startersvrijstelling en hoofdbewoningseis

De startersvrijstelling tracht met vier criteria af te bakenen dat deze van toepassing is op werkelijke starters - iemand die voor het eerst een huis koopt. De criteria zijn het eenmalig gebruik van de vrijstelling, een woningwaardegrens, het hoofdverblijfcriterium en de leeftijdsgrens. Uit de evaluatie blijkt dat dit een goede benadering om de toepassing van de startersvrijstelling te beperken tot werkelijke koopstarters. Een goede benadering van werkelijke koopstarters draagt bij aan de doeltreffendheid en doelmatigheid van de differentiatie.

- **Eenmaligheid:** het criterium van eenmalig gebruik is doeltreffend voor het definiëren van starters, omdat hiermee iedereen die niet eerder een woning in bezit heeft gehad hieraan voldoet. Ook voorkomt het criterium dat kopers meerdere malen gebruik kunnen maken van de vrijstelling, zij zijn dan per definitie geen starter meer. Het criterium is deels doelmatig omdat bepaalde doorstromers⁵⁰ (die wel aan de drie andere criteria voldoen) ook gebruik kunnen maken van de startersvrijstelling. Daarmee wordt een belastingvrijstelling gegeven aan niet-starters, wat de doelmatigheid verlaagt. Op termijn zal dit aandeel sterk afnemen omdat deze doorstromers als starter al de vrijstelling benut zullen hebben. De eenmaligheid draagt daarmee bij aan de doeltreffendheid en verlaagt tijdelijk de doelmatigheid van de startersvrijstelling.
- **Woningwaardegrens:** de woningwaardegrens (400.000 euro per 1 april 2021) is deels doeltreffend. Enerzijds kopen starters in veel mindere mate een woning kopen de woningwaardegrens dan niet-starters; dit was voor invoering van de startersvrijstelling ook zo. De econometrische analyse toont ook aan dat in alle prijsklassen onder de woningwaardegrens transacties door koopstarters zijn toegenomen. Dit draagt bij aan de doeltreffendheid. Daartegenover staat dat niet alle starters een woning kopen beneden de woningwaardegrens. In de G4 kopen starters bijvoorbeeld relatief vaker dan in andere regio's een woning boven de woningwaardegrens. De woningwaardegrens is daarmee deels doeltreffend, omdat een deel van de starters een woning kopen maar vanwege de prijs geen aanspraak kunnen maken op de vrijstelling. De indexering van de woningwaardegrens waarborgt dat een stijging van de woningprijzen niet leidt tot een afname van het aantal starters dat gebruik kan maken van de vrijstelling; de indexering draagt daarmee bij aan de doeltreffendheid. De woningwaardegrens is doelmatig voor het definiëren van starters. Het beperkt de budgettaire kosten van de vrijstelling omdat deze niet voor duurdere woningen van toepassing is. Met een woningwaardegrens kunnen bij dezelfde budgettaire kosten dus meer starters worden geholpen dan zonder. Een verlaging van de woningwaardegrens vergroot de gerichtheid van de vrijstelling niet omdat een deel van de daadwerkelijke koopstarters hiermee het gebruik van de vrijstelling wordt ontzegd.
- **Hoofdbewoning:** het criterium van hoofdbewoning is doeltreffend in het onderscheiden van starters, doorstromers en beleggers. Een hoofdbewoner is namelijk per definitie geen belegger. Het criterium geldt ook voor de afbakening van doorstromers, ook daarin is het doeltreffend, omdat het goed onderscheid maakt tussen eigenaar-bewoners en niet-eigenaar-bewoners (waaronder beleggers). Het criterium is deels doelmatig

⁵⁰ Dit zijn doorstromers die hetzij voor invoering van de maatregel al een koophuis hadden of doorstromers die na de invoering een huis boven de woningwaardegrens hebben gekocht.

omdat het mogelijk gevoelig is voor fraude, maar dit geldt vooral voor mensen die een extra woning kopen - dit komt beperkt voor bij starters. Ook brengt de noodzaak tot fysieke controle achteraf om naleving te controleren hoge administratieve lasten met zich mee. Het hoofdverblijfcriterium draagt zodoende bij aan de doeltreffendheid van de startersvrijstelling, maar verlaagd de doelmatigheid van de startersvrijstelling.

- **Leeftijdsgrens:** over de doeltreffendheid en doelmatigheid van de leeftijdsgrens kan dit rapport geen uitspraak doen omdat er niet is onderzocht of er daadwerkelijke koopstarters ouder dan 35 jaar zijn, daar zijn wel anekdotische aanwijzingen voor. De rechtspraak heeft in ieder geval vastgesteld dat de leeftijdsgrens geen leeftijdsdiscriminatie is. Het effect van de leeftijdsgrens op de doeltreffendheid en doelmatigheid van de startersvrijstelling kan zodoende niet worden vastgesteld.

Doeltreffendheid startersvrijstelling

De startersvrijstelling is deels doeltreffend. De startersvrijstelling is immers onderdeel van de differentiatie, die als geheel doeltreffend is omdat de relatieve concurrentiepositie van starters is verbeterd ten opzichte van andere woningkopers zoals beleggers. De relatieve bijdrage van de startersvrijstelling aan de totale doeltreffende werking kan met de econometrische analyse niet geïsoleerd worden. Wel biedt een aanvullende econometrische analyse indicatief bewijs dat de startersvrijstelling niet heeft geholpen bij het bevorderen van de concurrentiepositie van starters ten opzichte van doorstromers. In regio's waar beperkte invloed van beleggers is, is er voornamelijk concurrentie tussen starters en doorstromers. Uit een difference-in-differences-model gericht op deze regio's volgt dat het aantal transacties door starters niet sterker toeneemt in wijken met veel concurrentie tussen doorstromers en starters dan in wijken met minder concurrentie. De econometrische analyse van het verschil tussen starters en doorstromers kent een aanzienlijke mate van onzekerheid. Dit komt doordat wijken lastig te identificeren zijn en de analyse daarom gevoelig is voor aannames hierover. Daarom vinden we het bewijs indicatief.

Een mogelijke verklaring voor het beperkte effect van de startersvrijstelling op de positie van starters ten opzichte van doorstromers is dat de 2 procent vooral bepalend is voor *welke* woning iemand koopt en niet zozeer *of* iemand een woning koopt. Een bevinding die deze aanname ondersteunt is dat uit de beschrijvende statistiek blijkt dat starters niet eerder een woning zijn gaan kopen na introductie van de startersvrijstelling. Dit is indicatief bewijs dat het kunnen betalen van de kosten koper geen belemmering vormt voor het kopen van een woning.

Een andere mogelijke verklaring voor het beperkte effect van de startersvrijstelling is dat de 2 procent extra betalingscapaciteit kan leiden tot hogere huizenprijzen binnen het segment onder de 400.000 euro. Op basis van de literatuur is een positief effect op huizenprijzen van deze extra betalingscapaciteit plausibel. Uit de evaluatie van de schenkingsvrijstelling eigen woning (Vermeulen et al., 2021) is bekend dat starters het extra geld uit een schenking gebruiken om een duurder huis te kopen en uit de analyse van Caloia (2022) is bekend dat met name middeninkomens hun extra leencapaciteit volledig benutten wanneer deze door een verruiming van de leencapaciteit wordt geboden. We veronderstellen daarom dat dat starters in grote mate hun 2 procent extra betalingscapaciteit benutten bij de aankoop van een woning. DNB (2022) vindt een een-op-een relatie tussen betalingscapaciteit en huizenprijzen. In onze econometrische analyse gericht op de huizenprijzen vinden we echter geen bewijs voor dit effect, we vinden onze eigen analyse niet doorslaggevend omdat we het causale effect niet kunnen identificeren vanwege het selectie-effect dat starters als gevolg van de regel een woning onder de woningwaardegrens kopen.

Doelmatigheid differentiatie

We beoordelen de differentiatie van de overdrachtsbelasting als deels doelmatig. We baseren dit oordeel op de beschrijvende statistiek en interviews. De differentiatie overdrachtsbelasting is wel doeltreffend, maar gaat gepaard

met budgettaire lasten (Tabel 5.3), negatieve neveneffecten en uitdagingen voor de uitvoering. Om deze reden is de differentiatie deels doelmatig.

De doelmatigheid van een regeling kan in sommige gevallen kwantitatief worden ingeschat door de omvang van het effect af te zetten tegen de kosten die daarvoor zijn gemaakt. Hoe hoger de doeltreffendheid en hoe lager de kosten, hoe doelmatiger de regeling. In Hoofdstuk 4 is omschreven dat er sprake is van zekerheid over de richting van het effect (doeltreffend), maar onzekerheid over de omvang van het effect. Om deze reden geven we geen puntschatting van het effect weer in de conclusies. Het is om deze reden niet mogelijk om te zeggen hoeveel starters zijn geholpen door de differentiatie en startersvrijstelling, in relatie tot de budgettaire kosten per geholpen starter.

Bevindingen die de doelmatigheid verhogen:

- Een toename van het aantal transacties door starters verbetert de allocatie van woningen, een positief neveneffect dat verondersteld is in de beleidstheorie;
- De tariefdifferentiatie is volgens gesprekspartners goed uitvoerbaar voor notarissen. Ook komen er uit de interviews geen signalen van een sterke stijging van notariskosten;
- De woningwaardegrens verhoogt de doelmatigheid omdat het voor de meeste starters een relevante prijsgrens is aangezien er voornamelijk woningen onder de prijsgrens worden gekocht en omdat de woningwaardegrens ervoor zorgt dat er bij gelijkblijvend budget meer starters gebruik kunnen maken van de vrijstelling dan in de situatie zonder grens. De grens is voor het overgrote deel van de gevallen goed handhaafbaar, maar is bij grensgevallen gevoelig voor oneigenlijke constructies om gebruik te maken van de vrijstelling.

Bevindingen die de doelmatigheid verlagen:

- Het hoofdverblijf criterium handhaven is arbeidsintensief omdat fysieke controle achteraf noodzakelijk is en er wordt niet actief op ingezet. Ons beeld is dat de kans op handhaving als deze voorwaarde niet wordt nageleefd klein is en het financiële incidenteel voordeel relatief hoog, met 2 procent of 10,4 procent van de woningwaarde. Daarmee neemt de kans op fraude mogelijk toe. Dit beeld kunnen we niet valideren met kwantitatieve gegevens;
- Het aantal transacties van niet-woningen is gedaald. Dit was geen expliciet beleidsdoel en daarmee een neveneffect. Omdat de overdrachtsbelasting direct in de taxatiewaarde van niet-woningen doorwerkt, is het aannemelijk dat de verhoging van het tarief een negatief effect op transacties heeft gehad. Naast de verhoogde overdrachtsbelasting spelen marktomstandigheden ook een belangrijke rol, de relatieve omvang van de effecten is niet te bepalen. Minder transacties betekent dat de overdrachtsbelasting verstoring kan hebben gewerkt op bedrijfsbeslissingen. Gesprekspartners geven aan dat de overdrachtsbelasting ook effect heeft gehad op het rendement bij gebiedsontwikkeling; dit hebben we niet verder onderzocht, maar is wel plausibel gelet op de directe doorwerking van de overdrachtsbelasting op de waardering. Dit verlaagt de doelmatigheid van de verhoging van het algemene tarief in beperkte zin, omdat er ook andere (niet-financiële) instrumenten zijn om de *businesscase* te verbeteren;
- Uit onze econometrische analyse blijkt dat de verhoging van het algemene tarief het aantal aankopen door beleggers voor verhuur heeft verlaagd. Het is waarschijnlijk dat dit heeft geleid tot een minder snelle stijging van de huurwoningvoorraad. De woningen die uit de huurwoningvoorraad gaan worden voornamelijk verkocht aan koopstarters en doorstromers. De toename van het aantal verkopen aan koopstarters is het beoogde effect van de maatregel. Daarom is de minder snelle stijging van het aantal huurwoningen geen neveneffect. Een langzamere groei van de huurwoningvoorraad leidt waarschijnlijk tot hogere huurprijzen ten opzichte van een situatie waarin de huurwoningvoorraad sneller zou groeien; dit is wel een neveneffect. Een huurstijging is ook gevonden bij de invoering van de opkoopbescherming in Rotterdam (Francke et al. 2023). Het veronderstelde

effect op huren is met name het gevolg van de doorwerking via nieuwe huurcontracten. Voor bestaande contracten is de maximale huurprijsstijging in de vrije sector namelijk beperkt (Wet Nijboer). Het is niet mogelijk om de mate waarin huren sneller stijgen vast te stellen. Dit vraagt immers om te bepalen hoe de huurwoningvoorraad zou veranderen als het algemene tarief niet zou worden verhoogd en om de link tussen de huurwoningvoorraad en huurprijzen te leggen. Een gebrek aan data van huren in de vrije sector maakt met name dit laatste heel moeilijk;

- De ambitie was om alle koopstarters te helpen, met als reden om de kosten koper te verlagen voor een groep die beperkte liquide buffers heeft.⁵¹ Uit de beschrijvende statistiek blijkt dat het voordeel echter in grote mate terecht komt bij koopstarters met een gemiddeld hoger inkomen, een groep die ook hogere liquide buffers heeft.⁵² Deze groep heeft dus in mindere mate het 'steuntje in de rug' nodig wat een argument was van het kabinet.⁵³ Dit verlaagt de doelmatigheid;
- De daling in het transactievolume na 2021 was het grootst voor institutionele beleggers. Het gemiddelde transactievolume van 5 à 6 miljard euro per jaar is gedaald naar 3 miljard euro in 2021 en 2022 en 1 miljard euro in 2024. Institutionele beleggers zijn overwegend actief in het nieuwbouwsegment en concurreren doorgaans niet met starters om individuele woningen, de daling van het transactievolume voor deze beleggers is dus een neveneffect dat de doelmatigheid verlaagt waar dat niet het geval is bij kleine beleggers zoals hierboven beschreven.

Tabel 5.3 geeft de budgettaire kosten weer, die ook de doelmatigheid verlagen. De realisaties van de startersvrijstelling zijn redelijk in lijn met de raming. Alleen in 2021 waren de realisaties hoger dan de raming, maar dat is mogelijk deels te verklaren door het grote anticipatie-effect in het eerste kwartaal van 2021.

Tabel 5.3 Realisaties overdrachtsbelasting

Bedragen in miljoen euro	2020	2021	2022	2023
Opbrengst overdrachtsbelasting	3.553	3.819	4.602	3.050
waarvan algemeen tarief (6%, 8% of 10,4%)	1.954	2.620	3.157	2.161
waarvan laag tarief (2%)	1.599	1.199	1.445	899
Budgettair belang startersvrijstelling t.o.v. 2%		584	365	449
Raming budgettair belang startersvrijstelling		388	374	359

Bron: ministerie van Financiën

Doelmatigheid startersvrijstelling

We beoordelen de startersvrijstelling als deels doelmatig. De startersvrijstelling is namelijk deels doeltreffend, maar er zijn neveneffecten die de doelmatigheid verlagen. Belangrijke neveneffecten die de doelmatigheid verlagen zijn de beperkte uitvoerbaarheid van de woningwaardegrens en de beperkte uitvoerbaarheid van het hoofdverblijfcriterium als gevolg van de noodzaak tot fysieke controle achteraf en dat het voordeel in grote mate terecht komt bij koopstarters met een gemiddeld hoger inkomen. Een aanvullende bevinding die de doelmatigheid

⁵¹ Kamerstukken II, 35576, nr.3, p.3

⁵² <https://www.afm.nl/nl-nl/sector/actueel/2020/juli/financiële-weerbaarheid-huishoudens>

⁵³ Kamerstukken II, 35576, nr.3, p.9

verlaagt is dat starters binnen de geëvalueerde differentiatie vooral zijn geholpen door de hogere heffing voor beleggers en in mindere mate door de startersvrijstelling.⁵⁴ Een voordeel van een hogere heffing ten opzichte van een startersvrijstelling is dat het de belastinginkomsten verhoogd in plaats van verlaagd. Op basis van deze evaluatie kunnen we niet vaststellen of dezelfde uitkomst op de ontwikkeling van het aantal koopwoningtransacties door starters was bereikt zonder startersvrijstelling en een hogere heffing.

5.2.2 Verhogen van het algemene tarief naar 10,4 procent

We beoordelen de verdere verhoging van het algemene tarief als doeltreffend. Hoewel het effect van de verhoging op de relatieve concurrentiepositie van de eigenaar-bewoner en op inkomsten voor de overheid niet goed kan worden onderscheiden van externe ontwikkelingen in hetzelfde jaar, zoals de stijging van de rente, is onze inschatting dat het plausibel is dat de tariefsverhoging de relatieve concurrentiepositie van de starter verder heeft verbeterd. De hogere overdrachtsbelasting werkt namelijk vrij mechanisch door in de beleggingswaarde. We veronderstellen daarmee dat het effect van een verhoging van 8 procent naar 10,4 procent de relatieve concurrentiepositie van de starter ongeveer evenveel verbetert als de verhoging van 6 procent naar 8 procent. Geïnterviewden geven aan deze veronderstelling te delen. In theorie is het mogelijk dat er tussen de 8 en 10,4 procent (of bij een andere hoogte van het tarief) een afkappunt ligt waarbij voor een belegger een woning niet meer rendabel is. Bij een afkappunt is de relatie tussen het tarief en het effect op aankopen door beleggers niet-lineair. Een kleine verhoging van de overdrachtsbelasting heeft dan namelijk een groot "klif"-effect op het aantal transacties. Uit de interviews komt naar voren dat van een dergelijk klif-effect geen sprake was, maar dat de verhoging 2023 een vergelijkbaar effect op aankopen had als de verhoging in 2021. Dit hebben we echter niet empirisch kunnen onderzoeken.

De tariefsverhoging is deels doelmatig omdat de maatregel wel doeltreffend is, maar ook negatieve neveneffecten tot gevolg heeft. Het eerste neveneffect is dat de verhoging van het algemene tarief heeft geleid tot het ontwijken van de overdrachtsbelasting door aandelen te kopen in een vennootschap die eigenaar is van onroerend goed in plaats van het onroerend goed zelf te kopen. Volgens geïnterviewden treedt dit effect vooral op bij de verhoging van 8 procent naar 10,4 procent en in mindere mate bij de tariefsverhoging van 6 procent naar 8 procent. Het tweede neveneffect is dat het aantal transacties van niet-woningen is gedaald; dit blijkt uit de beschrijvende statistiek. Hier speelt wederom de context van hogere rente en structureel thuiswerken een rol, maar het is aannemelijk dat de verhoging van de overdrachtsbelasting een bijdrage aan dit effect heeft geleverd. Het derde neveneffect is dat de tariefsverhoging - net zoals bij de differentiatie - effect heeft op het rendement bij gebiedsontwikkeling, waaronder nieuwbouw.

Een tweede doel van de verhoging van het algemene tarief was budgettair. De inschatting is dat het plausibel is dat de belastingopbrengsten structureel toenemen, omdat het veronderstelde gedragseffect in de raming plausibel is. De raming bij invoering van de maatregel was dat dit ruim 1 miljard euro per jaar zou opleveren. De opbrengst uit de meest recente raming voor 2023 is echter 1 miljard euro lager (2,2 miljard vergeleken met 3,2 miljard). Hoewel de verhoging van het algemene tarief mogelijk heeft geleid tot een daling van het aantal transacties, spelen marktomstandigheden zoals de hogere rente en verwachtingen over de invoering van middenhuurregulering waarschijnlijk een veel grotere - en doorslaggevende - rol. Wij hebben dit echter niet empirisch kunnen vaststellen omdat het effect van beleid in de lagere realisaties kan niet goed worden onderscheiden van andere factoren.

⁵⁴ Het vergelijken van een heffing in relatie tot de startersvrijstelling is ook onderdeel van het Toetsingskader fiscale regelingen.

Literatuur

AFM (2020). Korte termijn financiële weerbaarheid van huishoudens.

BZK (2018). Integrale visie op de woningmarkt.

BZK (2019). Maatregelen woningmarkt.

BZK (2020a). Maatregelen woningmarkt voor betaalbaarheid huurders en investeren in leefbaarheid

BZK (2020a). Opgaven en middelen woningcorporaties.

BZK (2020b). Toezegging Belastingplan 2021 rondom woningcorporaties.

BZK (2022). Integrale visie op de woningmarkt.

Caloia (2022). Borrower-based measures, house prices and household debt.

Capital Value (2020). Door voorgestelde belastingmaatregel verdampt mogelijk ca. 19 miljard euro balanswaarde bij corporaties en pensioenfondsen.

CBS (2022). Steeds minder gereguleerde huurwoningen beschikbaar.

Conijn et al. (2019). Buy-to-let verdringt starter van de koopwoningmarkt.

CPB (2020). Kansrijk woonbeleid 2020 Addendum: differentiatie overdrachtsbelasting.

Dialogic (2019). Verkenning differentiatie overdrachtsbelasting starters en beleggers.

Dialogic (2020). Addendum verkenning differentiatie overdrachtsbelasting starters en beleggers.

DNB (2022). Huurders in gereguleerde markt verhuizen minder vaak.

DNB (2023). Stijging ECB-rente werkt sterker door in hypotheek- dan in spaarrente

Eerola et al. (2021). Revisiting the effects of housing transfer taxes.

Eijsink & Van Dijk (2022). Borrowing capacity and house prices.

Francke et al. (2023). Buy-to-live vs. buy-to-let: The impact of real estate investors on housing costs and neighborhoods.

Fritzsche & Vandrei (2019). The German real estate transfer tax: Evidence for single-family home transactions.

Hans et al. (2019). Opkomst particuliere investeerders op de woningmarkt.

- HMRC (2011). Evaluating the Impact of Stamp Duty Land Tax First Time Buyer's Relief
- Kadaster (2021). Corona op de woningmarkt: de cijfers na 1 jaar.
- Ministerie van Financiën (2020). Ramingstoelichting Wetsvoorstel Wet differentiatie overdrachtsbelasting.
- Ministerie van Financiën (2023). Memorie van Toelichting Belastingplan 2023.
- Ortec (2023). Waarde-effecten maatregelen huursector.
- PBL (2021). Thuiswerken en de gevolgen voor wonen, werken en mobiliteit
- Rigo (2023). Evaluatie Wet maximalisering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten.
- Rijksoverheid (2024). Financieel jaarverslag Rijk 2024.
- Schilder et al. (2020). Particuliere verhuur vormt problematische oplossing voor structureel probleem.
- Solinge & Fiedler (2020). Aanpassing overdrachtsbelasting lokt gedragseffecten uit.
- Van der Drift et al. (2023). Geen teken van een speculatieve bubbel op de woningmarkt.
- Van Dijk & Van Rooij (2022). Bouwen voor ouderen kan gehele woningmarkt toegankelijker maken.
- Van Ommeren & Leuvensteijn (2005). New evidence of the effect of transaction costs on residential mobility.
- Vermeulen, W., Luiten, W., Verheuvel, N. & Rougoor, W. (2021). Evaluatie schenkingsvrijstelling eigen woning. Hulp voor huiseigenaren met vermogende ouders. SEO-rapport nr. 2021-33, Amsterdam: SEO.
- Wigt & Van Dijk (2012). Moving behaviour in the Dutch owner occupied housing market.
- Wisman & De Vries (2020). Moeilijke tijden voor koopstarters op de woningmarkt.

Bijlage A Gesprekspartners

We hebben de volgende partijen gesproken; deze partijen zijn niet gevraagd de conclusies van dit rapport te onderschrijven.

- Achmea Real Estate
- Beleidsmedewerkers van het ministerie van BZK en het ministerie van Financiën
- Bouwinvest
- Capital Value
- CBRE
- IVBN
- Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie
- Medewerkers van de Belastingdienst
- NSI
- VastgoedBelang

Bijlage B Aanvullende beschrijvende statistiek

Bijlage B.1 Toelichting bestand Kadaster

De basis voor het onderzoeksbestand Wonen is de Basisregistratie Kadaster (BRK). Het Kadaster registreert op perceelniveau de eigendomsgegevens. Aan het perceel wordt vervolgens met behulp van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) op basis van adres en geometrie een verblijfsobject gerelateerd. Door vervolgens alleen de verblijfsobjecten met een woonfunctie (of een gecombineerde woonfunctie) te selecteren ontstaat een overzicht van de woningtransacties en het bijbehorende eigenarenoverzicht.

Na de koppeling tussen woonobjecten en eigenaren kan op eigenaren met het meeste bezit worden gesorteerd. Het is belangrijk om hierbij te vermelden dat dit een overzicht is van het juridische eigendom. Dit is wat anders dan het financieel belang van particulieren in vastgoed (economisch eigendom). Er zijn particulieren die op eigen naam vastgoed in bezit hebben maar daarnaast ook handelen middels bijvoorbeeld BV's. Deze belangen kan het Kadaster niet aan elkaar relateren. Ook het vastgoedbezit van grote bedrijven op de markt is vaak niet eenduidig te aggregeren. Veel vastgoedorganisaties werken met dochterondernemingen die ook vastgoed op naam kunnen hebben. De relaties tussen dochter- en moederbedrijven zijn bij het Kadaster niet bekend.

Naast woningtransacties wordt in het onderzoek ook gekeken naar bedrijfsmatige transacties. We spreken in dit onderzoek van bedrijfsmatige transacties wanneer deze aan de volgende voorwaarden voldoen:

- Het is een akte van koop/verkoop, veiling, vestiging van erfpacht, vestiging van opstal of vestiging van erfpacht/opstal;
- De overgedragen percelen hebben een andere functie dan wonen of agrarisch.

De functie van de percelen wordt bepaald aan de hand van cultuurcodes. De cultuurcode is een code die het gebruik van een perceel omschrijft. Deze omschrijving neemt het Kadaster over uit de akte die door de notaris is ingeschreven bij het Kadaster. De omschrijving wordt alleen gewijzigd als er een nieuwe akte wordt ingeschreven, waarbij een andere omschrijving van het perceel staat. Er worden 40 cultuurcodes onderscheiden, bijvoorbeeld Wonen, Erf-tuin en Retail. Cultuurcodes worden uit de tekst van aktes afgeleid. Per perceel is er een cultuurcode bebouwd en onbebouwd.

Bijlage B.2 Woningmarkt

Tabel B.1 Aandeel jonge kopers in G4 per prijsklasse

Koper	Jaar	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
		€0 - € 200.000							
Eigenaar-bewoner (< 35 jaar)		38,4%	34,1%	31,0%	26,1%	21,0%	29,8%	23,0%	35,5%
Eigenaar-bewoner (> 35 jaar)		37,6%	35,1%	31,9%	34,8%	28,2%	30,0%	43,1%	44,4%
Belegger (t/m 9 woningen)		16,6%	21,5%	26,1%	27,1%	33,7%	24,3%	23,7%	14,2%
Belegger (9-99 woningen)		7,4%	9,3%	11,1%	12,0%	17,0%	15,9%	10,2%	5,9%

Koper	Jaar	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
€ 200.000 - €300.000									
Eigenaar-bewoner (< 35 jaar)		35,9%	36,0%	34,3%	32,2%	31,6%	42,5%	46,4%	50,4%
Eigenaar-bewoner (> 35 jaar)		52,6%	49,1%	46,1%	46,5%	39,2%	37,3%	36,4%	44,8%
Belegger (t/m 9 woningen)		9,0%	11,7%	15,5%	16,5%	22,6%	13,4%	11,3%	3,7%
Belegger (9-99 woningen)		2,4%	3,2%	4,0%	4,9%	6,6%	6,8%	5,9%	1,1%
€ 300.000 - €400.000									
Eigenaar-bewoner (< 35 jaar)		26,2%	30,6%	31,5%	32,8%	31,9%	48,3%	50,1%	52,1%
Eigenaar-bewoner (> 35 jaar)		63,0%	57,1%	53,7%	52,3%	48,1%	42,3%	41,9%	45,0%
Belegger (t/m 9 woningen)		9,0%	9,6%	12,1%	12,2%	16,5%	7,8%	6,4%	2,6%
Belegger (9-99 woningen)		1,8%	2,7%	2,8%	2,7%	3,5%	1,6%	1,6%	0,4%
€ 400.000 - €500.000									
Eigenaar-bewoner (< 35 jaar)		17,7%	20,5%	24,2%	26,8%	28,0%	41,6%	39,2%	46,9%
Eigenaar-bewoner (> 35 jaar)		72,2%	68,2%	64,5%	62,9%	56,7%	52,5%	53,3%	50,7%
Belegger (t/m 9 woningen)		7,9%	8,5%	9,2%	8,6%	13,1%	4,8%	6,1%	2,1%
Belegger (9-99 woningen)		2,2%	2,7%	2,1%	1,6%	2,1%	1,2%	1,5%	0,3%

Bron: Kadaster, bewerkingen SEO Economisch Onderzoek. G4 verwijst naar de 4 grootste gemeenten

Tabel B.2 Aandeel jonge kopers in G40 per prijsklasse

Koper	Jaar	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
€0 - € 200.000									
Eigenaar-bewoner (< 35 jaar)		38,2%	37,0%	36,1%	35,8%	32,9%	42,8%	34,5%	47,3%
Eigenaar-bewoner (> 35 jaar)		47,2%	45,7%	43,6%	42,7%	37,3%	37,5%	37,7%	39,5%
Belegger (t/m 9 woningen)		11,5%	13,4%	16,0%	17,0%	23,3%	15,3%	20,6%	10,6%
Belegger (9-99 woningen)		3,1%	4,0%	4,2%	4,5%	6,6%	4,4%	7,2%	2,7%
€ 200.000 - €300.000									
Eigenaar-bewoner (< 35 jaar)		24,0%	25,0%	27,2%	29,6%	31,0%	44,9%	46,8%	50,8%
Eigenaar-bewoner (> 35 jaar)		71,5%	69,7%	65,4%	62,1%	54,4%	46,1%	40,3%	45,4%
Belegger (t/m 9 woningen)		3,8%	4,5%	6,2%	7,2%	12,2%	7,5%	10,4%	3,2%
Belegger (9-99 woningen)		0,7%	0,8%	1,3%	1,1%	2,5%	1,5%	2,6%	0,6%
€ 300.000 - €400.000									
Eigenaar-bewoner (< 35 jaar)		10,1%	11,6%	14,5%	17,1%	20,5%	35,0%	39,4%	41,2%

Koper	Jaar	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Eigenaar-bewoner (> 35 jaar)		85,9%	84,4%	80,7%	77,6%	71,4%	60,6%	53,9%	56,5%
Belegger (t/m 9 woningen)		3,3%	3,2%	4,0%	4,3%	7,0%	3,8%	5,7%	1,9%
Belegger (9-99 woningen)		0,7%	0,8%	0,9%	1,0%	1,2%	0,7%	1,1%	0,3%
€ 400.000 - €500.000									
Eigenaar-bewoner (< 35 jaar)		4,6%	5,1%	7,0%	8,0%	10,4%	19,3%	20,7%	25,6%
Eigenaar-bewoner (> 35 jaar)		91,5%	90,2%	88,2%	87,8%	83,9%	77,7%	75,1%	72,5%
Belegger (t/m 9 woningen)		2,8%	3,7%	3,9%	3,4%	4,6%	2,5%	3,6%	1,7%
Belegger (9-99 woningen)		1,0%	1,0%	0,9%	0,8%	1,1%	0,5%	0,6%	0,2%

Bron: Kadaster, bewerkingen SEO Economisch Onderzoek. G40 verwijst naar de 40 grootste gemeenten na de G4

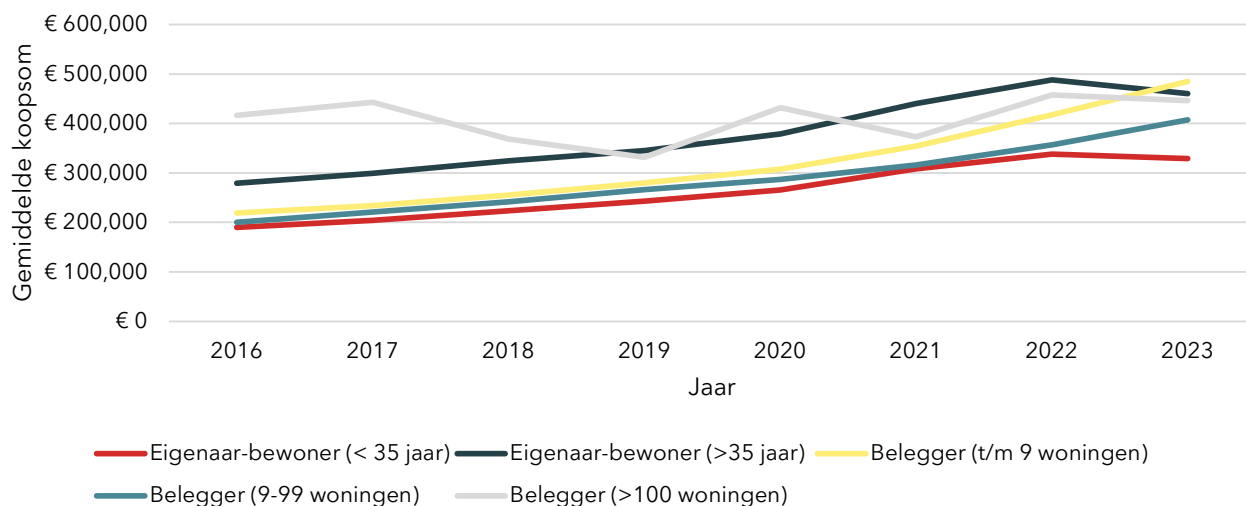
Tabel B.3 Aandeel jonge kopers buiten G44 per prijsklasse

Koper	Jaar	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
€0 - € 200.000									
Eigenaar-bewoner (< 35 jaar)		37,6%	36,1%	35,8%	35,4%	33,7%	41,3%	31,4%	40,6%
Eigenaar-bewoner (> 35 jaar)		53,1%	53,0%	51,1%	50,6%	46,3%	45,0%	46,5%	47,0%
Belegger (t/m 9 woningen)		7,6%	8,7%	10,5%	11,3%	16,1%	10,8%	17,6%	10,3%
Belegger (9-99 woningen)		1,7%	2,2%	2,6%	2,7%	3,9%	2,8%	4,5%	2,0%
€ 200.000 - €300.000									
Eigenaar-bewoner (< 35 jaar)		21,1%	22,0%	24,4%	27,2%	29,4%	42,1%	43,9%	48,4%
Eigenaar-bewoner (> 35 jaar)		75,9%	74,9%	71,3%	67,8%	62,1%	53,4%	47,1%	48,2%
Belegger (t/m 9 woningen)		2,6%	2,7%	3,7%	4,3%	7,4%	3,9%	7,5%	3,0%
Belegger (9-99 woningen)		0,5%	0,4%	0,6%	0,7%	1,1%	0,7%	1,5%	0,4%
€ 300.000 - €400.000									
Eigenaar-bewoner (< 35 jaar)		6,5%	7,2%	9,0%	11,3%	14,8%	27,6%	35,0%	36,6%
Eigenaar-bewoner (> 35 jaar)		90,3%	90,0%	88,1%	85,6%	80,3%	70,1%	60,9%	61,3%
Belegger (t/m 9 woningen)		2,7%	2,4%	2,5%	2,7%	4,3%	2,0%	3,5%	1,9%
Belegger (9-99 woningen)		0,5%	0,4%	0,4%	0,4%	0,6%	0,3%	0,5%	0,2%
€ 400.000 - €500.000									
Eigenaar-bewoner (< 35 jaar)		3,1%	3,3%	4,1%	4,8%	5,6%	11,7%	13,9%	18,1%
Eigenaar-bewoner (> 35 jaar)		92,7%	93,3%	92,6%	92,3%	90,1%	86,0%	82,6%	79,9%
Belegger (t/m 9 woningen)		3,7%	2,8%	2,9%	2,5%	3,8%	2,0%	3,1%	1,9%

Belegger (9-99 woningen)	0,6%	0,6%	0,4%	0,4%	0,6%	0,2%	0,4%	0,2%
--------------------------	------	------	------	------	------	------	------	------

Bron: Kadaster, bewerkingen SEO Economisch Onderzoek. Buiten G44 verwijst naar alle gemeenten die niet tot de G44 behoren

Figuur B.1 Gemiddelde koopsom uitgesplitst naar type koper



Bron: Kadaster, bewerkingen SEO Economisch Onderzoek

Tabel B.4 Gemiddelde bruto-inkomen van eigenaar-bewoners beduidend lager dan inkomen van beleggers

Koper	Jaar	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Eigenaar-bewoner (< 35 jaar)		€ 29.789	€ 30.202	€ 31.547	€ 33.493	€ 35.447	€ 38.146	€ 40.005
Eigenaar-bewoner (>35 jaar)		€ 43.624	€ 44.577	€ 45.666	€ 49.230	€ 49.645	€ 53.534	€ 56.531
Particuliere belegger (t/m 9 woningen)		€ 137.335	€ 145.793	€ 141.521	€ 189.354	€ 151.845	€ 148.038	€ 141.454
Particuliere belegger (9-99 woningen)		€ 172.582	€ 199.733	€ 202.928	€ 357.467	€ 203.555	€ 194.643	€ 186.651
Particuliere belegger (>100 woningen)		€ 302.123	€ 329.858	€ 736.125	€ 140.048	€ 302.712	€ 254.848	€ 220.797

Bron: Kadaster en CBS Microdata, bewerking SEO Economisch Onderzoek. Tabel toont gemiddelde bruto-inkomen van kopers.

Tabel B.5 Financiële bezittingen starters en doorstromers vergelijkbaar

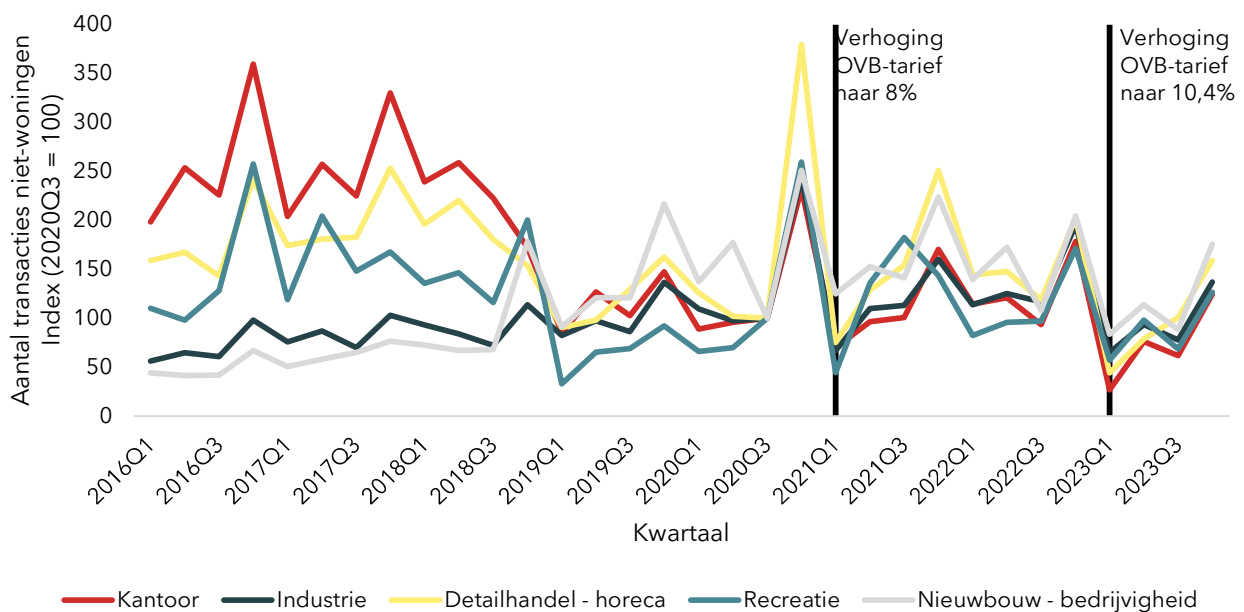
Koper	Jaar	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Eigenaar-bewoner (< 35 jaar)		€ 56.949	€ 60.931	€ 69.361	€ 67.762	€ 77.158	€ 92.633	€ 106.124

Koper	Jaar	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Eigenaar-bewoner (>35 jaar)		€ 76.987	€ 73.352	€ 75.562	€ 71.120	€ 75.105	€ 94.568	€ 97.660
Particuliere belegger (t/m 9 woningen)		€ 458.734	€ 426.553	€ 377.936	€ 349.047	€ 343.896	€ 368.903	€ 405.521
Particuliere belegger (9-99 woningen)		€ 642.411	€ 584.161	€ 720.207	€ 660.700	€ 507.791	€ 373.579	€ 588.792
Particuliere belegger (>100 woningen)		€ 2.129.185	€ 1.159.876	€ 1.918.974	€ 1.323.828	€ 2.237.117	€ 1.435.660	€ 2.395.211

Bron: Kadaster en CBS Microdata, bewerkingen SEO Economisch Onderzoek. Vermogen is financiële bezittingen, exclusief schulden, eigen woning en onroerend goed.

Bijlage B.3 Niet-woningen

Figuur B.2 Ontwikkeling transacties niet-woningen na verhoging OVB-tarief verschilt weinig per categorie



Bron: Kadaster, bewerking SEO Economisch Onderzoek. Enkele categorieën zijn niet in de figuur vertoond omdat het aantal transacties laag was.

Bijlage C Econometrische analyse

Bijlage C.1 DID: Datapreparatie en parameterkeuzes

Deze sectie biedt een beknopt overzicht van welke stappen zijn uitgevoerd om de data voor te bereiden voor de econometrische analyses. Ofschoon de beschikbare data *out-of-the-box* weinig stappen vereisen qua opschoning zijn er enkele filters noodzakelijk om ze direct toe te kunnen passen in de gekozen methodes.

We passen de volgende filters toe:

- Extreme uitschieters qua woningoppervlakte blijven beschouwing. De grens ligt op 2000 m² per woning.
- Transacties door starters waarbij meerdere woningen worden verhandeld filteren we eruit. Dit is een select aantal gevallen en mogelijk het gevolg van typo's.
- Transacties door doorstromers waarbij meer dan 2 woningen worden verhandeld filteren we eruit.
- De leeftijd van een koper moet hoger zijn dan 17 jaar en lager dan 110 jaar.
- Woningen moeten minstens een waarde van €150,000 hebben.

We baseren de indeling tussen de controlegroep en de behandelgroep op percentielen die de mate van concurrentie tussen starters en beleggers meten. Voor de definitie van starters hanteren we een afkappingswaarde van €390.000, hetgeen vlak onder de eerst geïntroduceerde prijsgrens voor de startersvrijstelling ligt. We behouden een klein gat met de daadwerkelijke prijsgrens om observaties die zeer dicht bij het afkappingspunt liggen buiten beschouwing te laten: Immers is de kans groot dat (ver)kopers instemmen met een kleine verschuiving in de (ver)koop prijs, waardoor transacties naar *nét* onder de grens verschuiven.

De keuze om met name naar concurrentie tussen *kleine* beleggers en starters te kijken volgt uit gesprekken met experts en ervaringen van Kadaster. Grote beleggers kopen in het algemeen ook grote aantallen woningen in één keer en het type woningen zijn in het algemeen minder vergelijkbaar met het type woningen die starters zoeken. Kleine beleggers, in tegenstelling, kopen vaker woningen die ook individueel beschikbaar hadden kunnen komen voor starters en concurreren daardoor directer met starters. Er is geen *ex ante* helder beeld van wat de maximale omvang van een *kleine* belegger mag zijn. In de gevoeligheidsanalyse (nader beschreven in C.2) toetsen we in hoeverre de resultaten afhankelijk zijn van de keuze van omvang van de woningvoorraad van beleggers. Hieruit blijkt dat een verschuiving van een maximum van 9 woningen naar een maximum van 99 woningen de resultaten en conclusies niet verandert.

Alvorens we de DID-analyse uitvoeren vinden er enkele tests plaats waarmee we nagaan in hoeverre de wijken in de controlegroep en behandelgroep op elkaar lijken. We kijken hierbij naar de volgende aspecten:

- of het totaal aantal transacties dezelfde trend volgt;
- of de gemiddelde prijs per transactie dezelfde trend volgt; en
- of woningkenmerken dezelfde trend vertonen (hier met name kijkend naar de oppervlakte van de woningen)

De onderstaande tabellen C.1 tot en met C.5 laten zien in hoeverre de aantallen transacties en gemiddelde prijzen zich ontwikkelen in de behandelgroep versus de controlegroep. De coëfficiënt die bij de variabele Trend * Behandelgroep is in deze tabellen de meest belangrijke. Indien deze significant anders is dan 0 is er sprake van een divergerende trend. Enkel in het geval van prijzen voor starters komt het in de buurt van een significant verschil. Echter is de coëfficiënt hier zeer klein - zeker vergeleken met de geschatte behandel effecten zoals getoond in de

hoofdstuk. De onderstaande tabellen hebben betrekking op de geheel beschikbare pre-treatment periode (vanaf Q1 2016). Wijzigingen in de pre-treatment periode hebben geen noemenswaardige impact op de parallelle trend tests.

Tabel C.1 Toetsing van parallelle trends (aantal transacties - Starters)

Variabele	Coëfficiënt	Standaardfout	T-statistic	P-waarde
Constante	7,514	0,049	152,508	0,000
Trend	0,022	0,007	3,085	0,006
Behandelgroep	-0,637	0,070	-9,139	0,000
Trend * Behandelgroep	-0,006	0,010	-0,590	0,562

Tabel C.2 Toetsing van parallelle trends (aantal transacties - Doorstromers)

Variabele	Coëfficiënt	Standaardfout	T-statistic	P-waarde
Constante	8,083	0,057	140,916	0,000
Trend	0,011	0,008	1,329	0,201
Behandelgroep	0,581	0,081	7,159	0,000
Trend * Behandelgroep	0,002	0,012	0,137	0,893

Tabel C.3 Toetsing van parallelle trends (aantal transacties - Kleine beleggers)

Variabele	Coëfficiënt	Standaardfout	T-statistic	P-waarde
Constante	5,644	0,061	91,913	0,000
Trend	0,018	0,009	1,959	0,066
Behandelgroep	0,530	0,087	6,108	0,000
Trend * Behandelgroep	-0,020	0,013	-1,524	0,145

Tabel C.4 Toetsing van parallelle trends (prijzen - Starters)

Variabele	Coëfficiënt	Standaardfout	T-statistic	P-waarde
Constante	12,263	0,005	2690,412	0,000
Trend	0,014	0,001	21,483	0,000
Behandelgroep	0,113	0,006	17,553	0,000
Trend * Behandelgroep	-0,002	0,001	-1,718	0,103

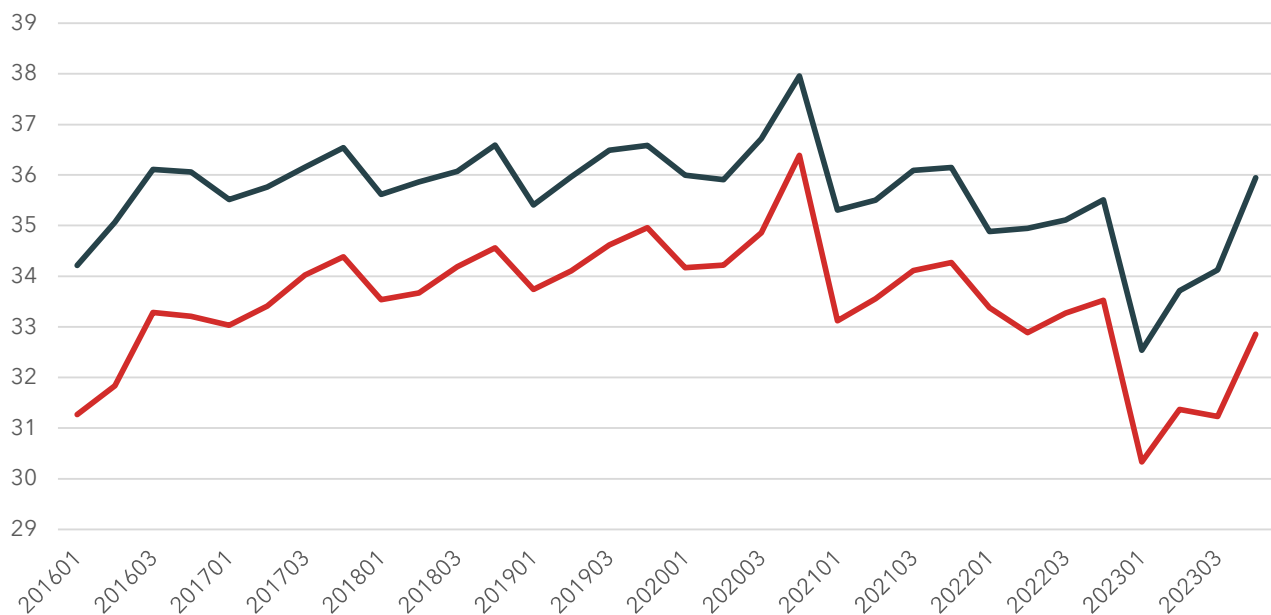
Tabel C.5 Toetsing van parallele trends (prijzen - Doorstromers)

Variabele	Coëfficiënt	Standaardfout	T-statistic	P-waarde
Constante	12,506	0,007	1833,263	0,000
Trend	0,017	0,001	16,674	0,000
Behandelgroep	0,346	0,010	35,867	0,000
Trend * Behandelgroep	0,000	0,001	-0,291	0,774

Ter aanvulling op de bovenstaande lineaire model schattingen toetsen we de vergelijkbaarheid van de controle- en behandelgroep ook aan de hand van *kernel density* functies, die we voor elk kwartaal schatten voor het aantal transacties per wijk, voor de prijzen (zowel log als het niveau) en verschillende woningkenmerken, zoals de oppervlakte. Uit deze *kernel density functions* blijkt dat er niveaoverschillen zijn tussen de controlegroep en de behandelgroep in kenmerken, zoals de prijs en de oppervlakte, maar dat de distributie dezelfde vorm heeft en de verschuivingen tussen de kwartalen hetzelfde patroon volgen. We concluderen op basis hiervan dat de controlegroep en behandelgroep goed vergelijkbaar zijn gedurende pre-treatment periode en er voldoende basis is om parallele trends aan te nemen voor de DID-schattingsprocedure.

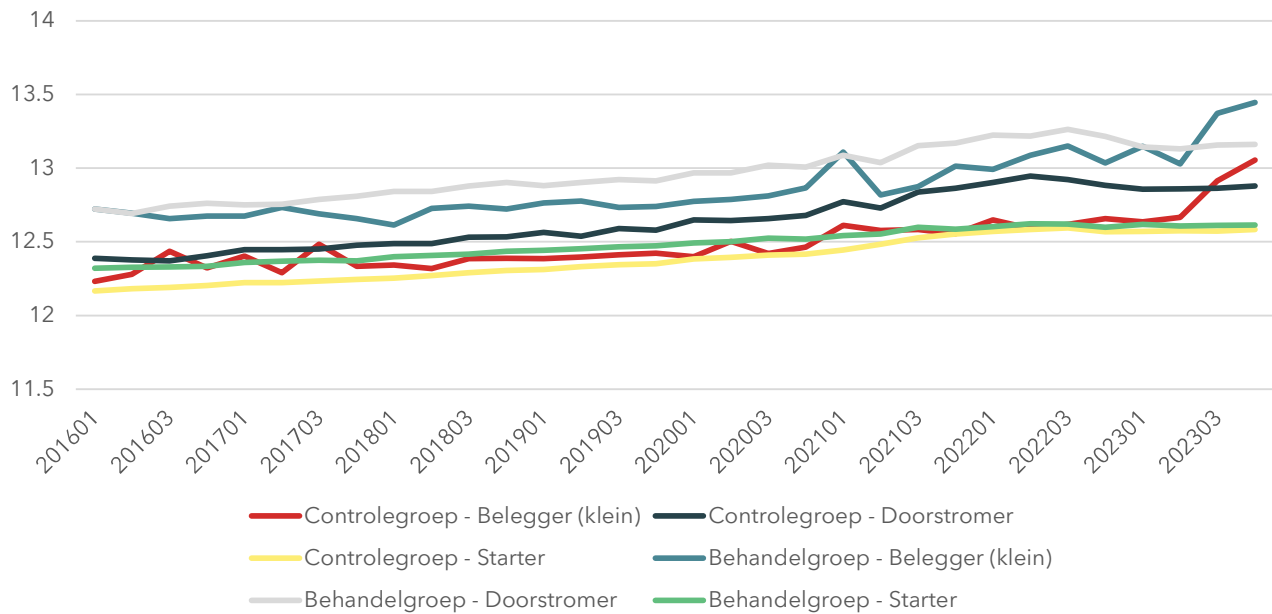
Voor de volledigheid nemen we hieronder enkele grafieken op die de trends laten zien van het aantal transacties, de prijs en de oppervlakte van woningen, uitgesplitst naar de indeling tussen controlegroep/behandelgroep.

Figuur C.1 Totaal aantal transacties (in logs) uitgevoerd door alle typen kopers binnen de controlegroepwijken (rood) en behandelgroepwijken (blauw).



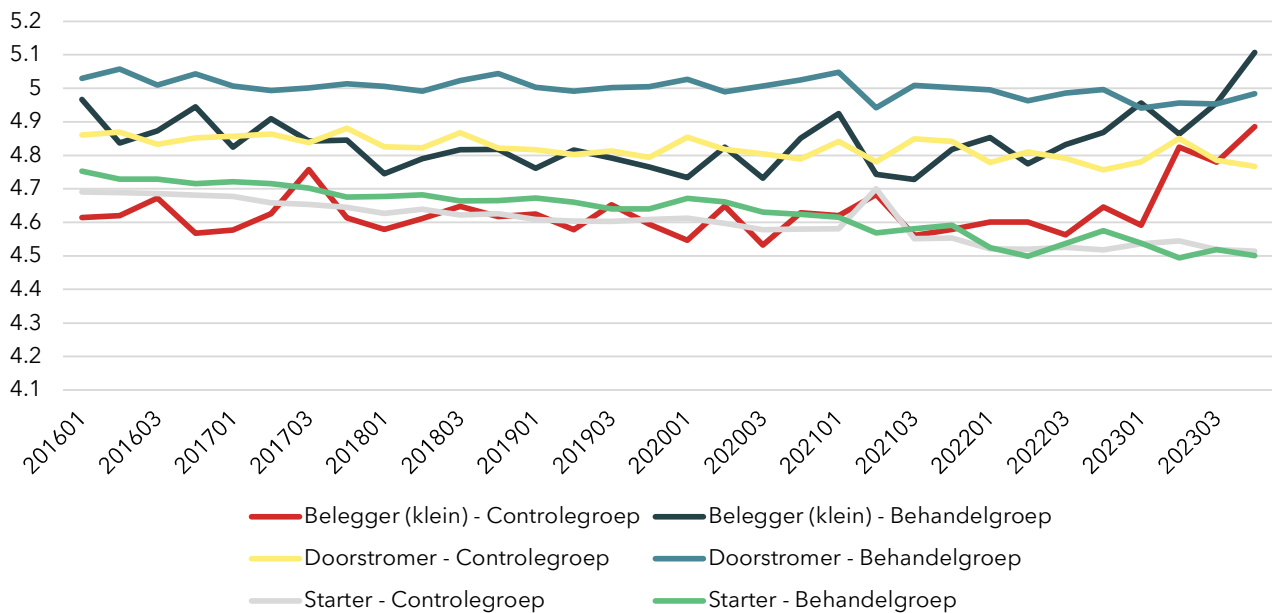
Bron: Data afkomstig van Kadaster (2024), bewerkt en geanalyseerd door SEO.

Figuur C.2 Gemiddelde prijs per transacties (in logs) uitgevoerd binnen de controlegroepwijken (rood) en behandelgroepwijken (blauw), uitgesplitst naar type koper.



Bron: Data afkomstig van Kadaster (2024), bewerkt en geanalyseerd door SEO.

Tabel C.6 Gemiddelde oppervlakte van een aangekochte woning (in logs) binnen de controlegroepwijken (rood) en behandelgroepwijken (blauw), uitgesplitst naar type koper.



Bron: Data afkomstig van Kadaster (2024), bewerkt en geanalyseerd door SEO.

Bijlage C.2 DID: Gevoeligheidsanalyse

Tabel C6 bevat een overzicht van alternatieve parameterkeuzes en hun impact op de geschatte behandel-effecten. Al met al zijn het vooral wijzigingen in de percentielen die de mate van concurrentie bepalen die een impact hebben op de resultaten. Deze impact is beperkt tot een verlaging van het aantal beschikbare waarnemingen om de DID-vergelijkingen mee te schatten, waardoor de significantie van de resultaten daalt. De schattingen zijn gevoelig voor het aantal pre-treatment perioden, alsook het aantal kwartalen dat starters/beleggers in een bepaald activiteitenpercentiel moeten belanden. Dit komt doordat het aantal wijken dat aan de strengere criteria kan voldoen daalt.

Tabel C.7 Alternatieve keuzes voor parameters en hun impact op de resultaten

Variant	Beschrijving van impact op resultaten	Toelichting/interpretatie
Concurrentiepercentielen op 35% en 65%	<ul style="list-style-type: none"> Aantal waarnemingen daalt. Aantal transacties (omvang): Onveranderd. Aantal transacties (significantie): Lager, maar voldoende hoog. Prijzen (omvang): Onveranderd. Prijzen (significantie): Minimale daling. 	Door de strengere afbakening van de concurrentiepositie zou men ex ante een (iets) sterker behandel-effect verwachten. Echter zorgt het dalende aantal waarnemingen voor een grotere onzekerheidsmarge, mede vanwege het feit dat de pre-treatment trends minder op elkaar lijken.
Concurrentiepercentielen op 30% en 70%	<ul style="list-style-type: none"> Aantal waarnemingen daalt sterk. Aantal transactie (omvang): Onveranderd Aantal transacties (significantie): beduidend lager. Prijzen (omvang): Onveranderd. Prijzen (significantie): beduidend lager. 	Net zoals in de bovenstaande variant zou het effect hier duidelijker waar te nemen moeten zijn. De groepen lijken echter in de parallele trend tests minder op elkaar, waardoor de effectschattingen troebeler en onzekerder worden.
Aantal pre-treatment periodes: 20	<ul style="list-style-type: none"> Aantal wijken daalt sterk. Aantal transactie (omvang): Aanzienlijk kleiner verschil tussen starters in de controle- en behandelgroep. Aantal transacties (significantie): Daalt sterk. Groepen verschillen niet meer significant. Prijzen (omvang): Verschil tussen de groepen neemt toe. Prijzen (significantie): Significantie neemt toe. 	De langere pre-treatment periode gaat gepaard met een strengere parallele trend test, waardoor het aantal observaties sterk daalt. Hierdoor is het geschatte effect aanzienlijk onzekerder. Tegelijk is de aanname van parallele trends hier onverantwoord, doordat de groepen niet voldoende op elkaar lijken.
Aantal pre-treatment periodes: 16	<ul style="list-style-type: none"> Aantal wijken daalt sterk. Aantal transactie (omvang): Aanzienlijk kleiner verschil tussen starters in de controle- en behandelgroep. 	Net zoals in de bovenstaande variant gaat de langere pre-treatment periode gepaard met een strengere parallele trend test, waardoor het

Variant	Beschrijving van impact op resultaten	Toelichting/interpretatie
	<ul style="list-style-type: none"> • Aantal transacties (significantie): Daalt sterk. Groepen verschillen niet meer significant. • Prijzen (omvang): Verschil tussen de groepen neemt toe. • Prijzen (significantie): Significantie neemt toe. 	<p>aantal observaties sterk daalt. Hierdoor is het geschatte effect aanzienlijk onzekerder. Ook hier is de aanname van parallelle trends onzekerder.</p>
Aantal pre-treatment periodes: 8	<ul style="list-style-type: none"> • Aantal wijken stijgt licht. • Aantal transactie (omvang): Groter verschil tussen starters in de controle- en behandelgroep. • Aantal transacties (significantie): Daalt, maar blijft nog altijd hoog. • Prijzen (omvang): Verschil neemt licht af. • Prijzen (significantie): Onveranderd 	<p>Met een korter aantal pre-treatment periodes is het iets makkelijker voor wijken om ofwel in de controle- of behandelgroep te belanden. De mate waarin de controle- en behandelgroep nu ex-ante op elkaar moeten lijken is verminderd. Hierdoor bestaan de twee groepen uit meer uiteenlopende wijken, die vervolgens ook verder uit elkaar groeien.</p>
Prijsgrens voor starters: 300k	<ul style="list-style-type: none"> • Aantal waarnemingen daalt licht. • Aantal transactie (omvang): Verschil tussen starters in controle/behandelgroep neemt toe. • Aantal transacties (significantie): Neemt toe. • Prijzen (omvang): Daalt licht. • Prijzen (significantie): Daalt licht, maar blijft nog altijd hoog. 	<p>Deze variant suggereert dat starters in de lagere woningprijsklassen naar schatting iets meer concurreerden met kleine beleggers. NB: Doordat de prijsgrens van de starters ook invloed heeft op de selectie van de wijken voor de controle- en behandelgroep zijn de effecten niet één-op-één vergelijkbaar met de hoofdspecificatie. Het belangrijkste inzicht uit deze variant is dat het effect dezelfde kant op wijst.</p>
Prijsgrens voor definitie starters: 500k	<ul style="list-style-type: none"> • Aantal waarnemingen stijgt licht. • Aantal transactie (omvang): Verschil tussen starters in controle/behandelgroep neemt af. • Aantal transacties (significantie): beduidend lager. • Prijzen (omvang): Onveranderd. • Prijzen (significantie): Onveranderd. 	<p>Uit deze variant blijkt dat starters in de hogere woningprijsklassen naar schatting iets minder concurreerden met kleine beleggers. NB: Net zoals hierboven; doordat de prijsgrens van de starters ook invloed heeft op de selectie van de wijken voor de controle- en behandelgroep zijn de effecten niet één-op-één vergelijkbaar met de hoofdspecificatie. Het belangrijkste inzicht uit deze</p>

Variant	Beschrijving van impact op resultaten	Toelichting/interpretatie
Definitie van beleggers aanpassen naar woningvoorraad t/m 99 woningen	<ul style="list-style-type: none"> • Kwalitatief identieke resultaten. • Omvang en significantie van geschatte effecten onveranderd. 	<p>variant is dat het effect dezelfde kant op wijst.</p> <p>Beleggers die t/m 99 woningen in hun portfolio hebben lijken nog altijd vrij sterk op kleinere beleggers en concurreren op vrijwel dezelfde wijze met starters.</p>

Bron: SEO Economisch Onderzoek

Bijlage C.3 Startersvrijstelling: Regression Discontinuity Design

Methode

Ter aanvulling van de DID-analyse toetsen we de gevolgen van de OVB-differentiatie aan de hand van zowel een Sharp Regression Discontinuity Design (SRDD) en een (Fuzzy) Regression Discontinuity Design (FRDD). In tegenstelling tot de DID-analyse richt de FRDD zich met name op het effect van de startersvrijstelling. De methode maakt gebruik van het feit dat de leeftijd van kopers bepaalt of een koper in aanmerking komt voor het gebruik van de startersvrijstelling. Kopers die *nét* onder of *nét* boven de leeftijdsgrens zitten lijken naar verwachting sterk op elkaar. Het is waarschijnlijk dat zulke kopers onder andere in een zeer vergelijkbare levensfase zitten en vergelijkbare woningen zoeken. Hierdoor is ook de mate van concurrentie met beleggers zeer vergelijkbaar. Ten slotte hebben beide groepen evenzeer te maken met exogene schokken, zoals de renteontwikkeling of inflatie.

We toetsen of kopers binnen een bandbreedte rondom de afkappingsleeftijd van 35 jaar aanvankelijk vergelijkbare transacties uitvoeren en vanaf de OVB-differentiatie uit elkaar groeien. De bandbreedte loopt van 30 jaar tot en met 39 jaar. Voor deze analyse splitsen we kopers op in twee groepen, namelijk starters en doorstromers. De groepen zijn als volgt gedefinieerd:

- Starters zijn kopers onder de 35 jaar, die een woning aanschaffen met een maximale waarde van €390,000. We veronderstellen dat iedere koper die in aanmerking komt voor de startersvrijstelling hier ook gebruik van maakt.
- Doorstromers zijn kopers vanaf 35 jaar, plus kopers onder de 35 jaar die een woning kopen met een waarde boven €390.000.

De analyse vindt plaats op transactie-niveau, en richt zich op het effect op prijzen. We hanteren twee uitkomstmaten, namelijk:

- de prijs per transactie; en
- de prijs per vierkante meter.

Doordat de leeftijdsgrens geen harde grens vormt die bepaalt of een koper een starter of een doorstromer is, is het een optie om een *fuzzy* RDD toe te passen, in plaats van een *sharp* RDD. Een SRDD heeft scherpere eisen omtrent de data, waardoor er mogelijk informatie verloren gaat. Voor het schatten van de SRDD is het binnen deze context nodig om enkel naar transacties te kijken onder de prijsgrens van euro 390.000, terwijl alle transacties met hogere prijzen wegvallen. De FRDD biedt de mogelijkheid om de informatie uit transacties met hogere prijzen wel mee te nemen. Er is bij het schatten van de FRDD sprake van mogelijke endogeniteit, hetgeen een 2SLS aanpak vereist.

We volgen de literatuur en gebruiken de gangbare methode, waarin een dummy variabele voor de *aanmerking* voor de startersvrijstelling als IV fungeert voor het gebruik van de startersvrijstelling. Bij de *sharp* RDD is dit niet opgenomen.

We schatten zowel de SRDD- als de FRDD-vergelijkingen afzonderlijk voor elk kwartaal, beginnend in Q1 van 2020 en eindigend in Q4 van 2021. De methode houdt er rekening mee dat naarmate kopers minder vergelijkbaar worden naarmate ze verder van de leeftijdsgrens liggen. Zo is het mogelijk dat het inkomen en de bestedingsruimte meegroeit met de leeftijd van de koper, waardoor jonge kopers enkel lagere prijzen kunnen betalen dan oudere kopers. De mogelijkheid dat prijzen meegroeien met de leeftijd is verwerkt in de specificatie van het econometrische model (nader beschreven in sectie 4.2.2).

Econometrische specificatie en resultaten

We schatten de volgende vergelijking middels OLS:

$$Y_i = \alpha + \beta X_i + \gamma(\text{Leeftijd} - 35) + \delta T_i + \epsilon_i$$

In deze specificatie verwijst i naar een individuele woning. Y_i is de uitkomstmaat behorend bij de transactie van woning i . De twee getoetste uitkomstmaten zijn de log van de prijs en de log van de prijs per vierkante meter. X_i vormt een verzameling van woningkenmerken die een relevante impact op de prijs kunnen hebben. Deze variabelen zijn: de oppervlakte van de woning, de oppervlakte in het kwadraat, het woningtype (zoals hoekwoning, twee-onder-een-kap etc.), het bouwjaar en een dummy die aangeeft of het nieuwbouw betreft. Middels de variabele $((\text{Leeftijd} - 35))$ houdt de specificatie rekening met de mogelijkheid dat prijzen meegroeien met de leeftijd, via (bijvoorbeeld) een toenemend inkomen en een toenemende bestedingsruimte. De dummy T_i weerspiegelt of een transactie is uitgevoerd door een starter of een doorstromer. De schatting van de bijbehorende parameter δ laat zien of er vanwege de leeftijdsgrens een trendbreuk ontstaat (ofwel, een behandel-effect voor starters). Naar verwachting is deze coëfficiënt vóór de introductie van de startersvrijstelling niet significant anders dan 0. Ten slotte vormt ϵ_i het onverklaarde residu.

Tabel C.8 Sharp Regression Discontinuity Design schattingen met de prijs per transactie als uitkomstmaat. De waarden tussen haakjes weerspiegelen de standaardfout behorende bij de coëfficiënt erboven.

Variabele	2020Q1	2020Q2	2020Q3	2020Q4	2021Q1	2021Q2	2021Q3	2021Q4
Behandeleffect (δ)	0,001 (0,010)	0,018 (0,010)	0,017 (0,009)	0,031 (0,011)	-0,006 (0,009)	0,003 (0,010)	-0,007 (0,011)	-0,020 (0,012)
Aantal waarnemingen	10.614	11.423	13.034	10.061	13.638	10.429	9.480	8.264

Bron: Data afkomstig van Kadaster (2024), bewerkt en geanalyseerd door SEO.

In Tabel C.8 zijn de resultaten van de sharp RDD te zien, met de prijs per transactie als uitkomstmaat. Uit deze analyse blijkt dat er enkel in Q4 van 2020 significante verschillen ontstaan in de prijs per transactie tussen starters en vergelijkbare doorstromers. In de overige periodes zijn de verschillen niet statistisch significant.

Tabel C.9 laat de geschatte resultaten zien van de FRDD, waarbij de uitkomstmaat de prijs per transactie is. Tabel C.10 direct daaronder laat de geschatte resultaten zien met de prijs per vierkante meter als uitkomstmaat. Ten behoeve van de leesbaarheid en beknoptheid laten we in deze tabellen enkel de geschatte behandel-effecten zien.

Tabel C.9 Fuzzy Regression Discontinuity Design schattingen met de prijs per transactie als uitkomstmaat. De waarden tussen haakjes weerspiegelen de standaardfout behorende bij de coëfficiënt erboven.

Variabele	2020Q1	2020Q2	2020Q3	2020Q4	2021Q1	2021Q2	2021Q3	2021Q4
Behandeleffect (δ)	-0,021 (0,020)	0,048 (0,019)	0,012 (0,019)	0,021 (0,021)	0,082 (0,021)	-0,013 (0,020)	-0,036 (0,023)	-0,048 (0,026)
Aantal waarnemingen	12,561	13.475	15.966	13,031	19.659	12.532	13.758	12.552

Bron: Data afkomstig van Kadaster (2024), bewerkt en geanalyseerd door SEO.

Tabel C.10 Fuzzy Regression Discontinuity Design schattingen met de prijs per vierkante meter als uitkomstmaat. De waarden tussen haakjes weerspiegelen de standaardfout behorende bij de coëfficiënt erboven.

Variabele	2020Q1	2020Q2	2020Q3	2020Q4	2021Q1	2021Q2	2021Q3	2021Q4
Behandeleffect (δ)	-0,023 (0,020)	0,052 (0,019)	0,010 (0,019)	0,019 (0,021)	0,090 (0,021)	-0,018 (0,020)	-0,032 (0,023)	-0,046 (0,026)
Aantal waarnemingen	12.561	13.475	15.966	13,031	19,659	12.532	13.758	12.552

Bron: Data afkomstig van Kadaster (2024), bewerkt en geanalyseerd door SEO.

De tabellen laten tezamen de volgende dingen zien:

- Er is duidelijk sprake van een verschuiving in transacties van 2020Q4 naar 2021Q1. Voor starters loonde het zich om hun aankoop even uit te stellen en door te schuiven naar het volgende kwartaal.
- Zowel de totaalprijs als de prijs per vierkante meter is vanaf 2021Q2 gedaald voor starters ten opzichte van doorstromers. De mate waarin dit gebeurt is zeer beperkt en niet statistisch significant.

Het is mogelijk dat de startersvrijstelling ertoe leidt dat kopers die normaliter vlak na hun 35^e een woning wilden aanschaffen het koopproces versnellen, zodat ze het net vóór hun 35^e weten te realiseren. Hierdoor kan er sprake zijn van *bunching* en *notching*, waarbij het aantal transacties door kopers op hun 34^e plots (sterk) toeneemt terwijl het aantal transacties van kopers vanaf hun 35^e juist (sterk) afneemt. Om hiermee rekening te houden schatten we de FRDD-modellen ook volgens de *doughnut* methode. Deze methode houdt in dat observaties exact naast de afkappingsleeftijd buiten beschouwing worden gelaten en we daardoor enkel naar transacties kijken van kopers met een leeftijd van 30 tot en met 33 jaar en kopers met een leeftijd van 36 tot en met 39 jaar. De *doughnut* methode leidt tot kwalitatief identieke resultaten en vrijwel exact dezelfde coëfficiënt schattingen.

Naast de *doughnut* methode toetsen we verschillende bandbreedtes qua leeftijden. Deze varianten houden in dat we het model opnieuw schatten waarbij de uitersten van de bandbreedte buiten beschouwing worden gelaten. De groep starters wordt dan bijvoorbeeld gevormd door kopers met een leeftijd tussen de 31 t/m 34 jaar, 32 t/m 34 jaar en 33 t/m 34 jaar. Bij elke herschatting verwijderen we tegelijk de hoogste leeftijd aan de kant van de doorstromers. De bijstelling van de bandbreedte heeft een aanzienlijke en significante impact op de geschatte effecten. Het vernauwen van de bandbreedte leidt tot een grote absolute daling van het geschatte behandeleffect in de periodes na de introductie van de startersvrijstelling. Dit houdt in dat starters naar schatting veel lagere prijzen per transactie en lagere prijzen per vierkante meter zouden betalen ten opzichte van vergelijkbare doorstromers. De bijbehorende coëfficiënten dalen tot circa -0,11, hetgeen overeenkomt met een 11% lagere prijs. Ook de coëfficiënten van de overige controlevariabelen ondergaan grote veranderingen aan de hand van wijzigingen in de bandbreedte en verliezen een consistente verklaringskracht. Al met al zijn de resultaten dus zeer sensitief voor de

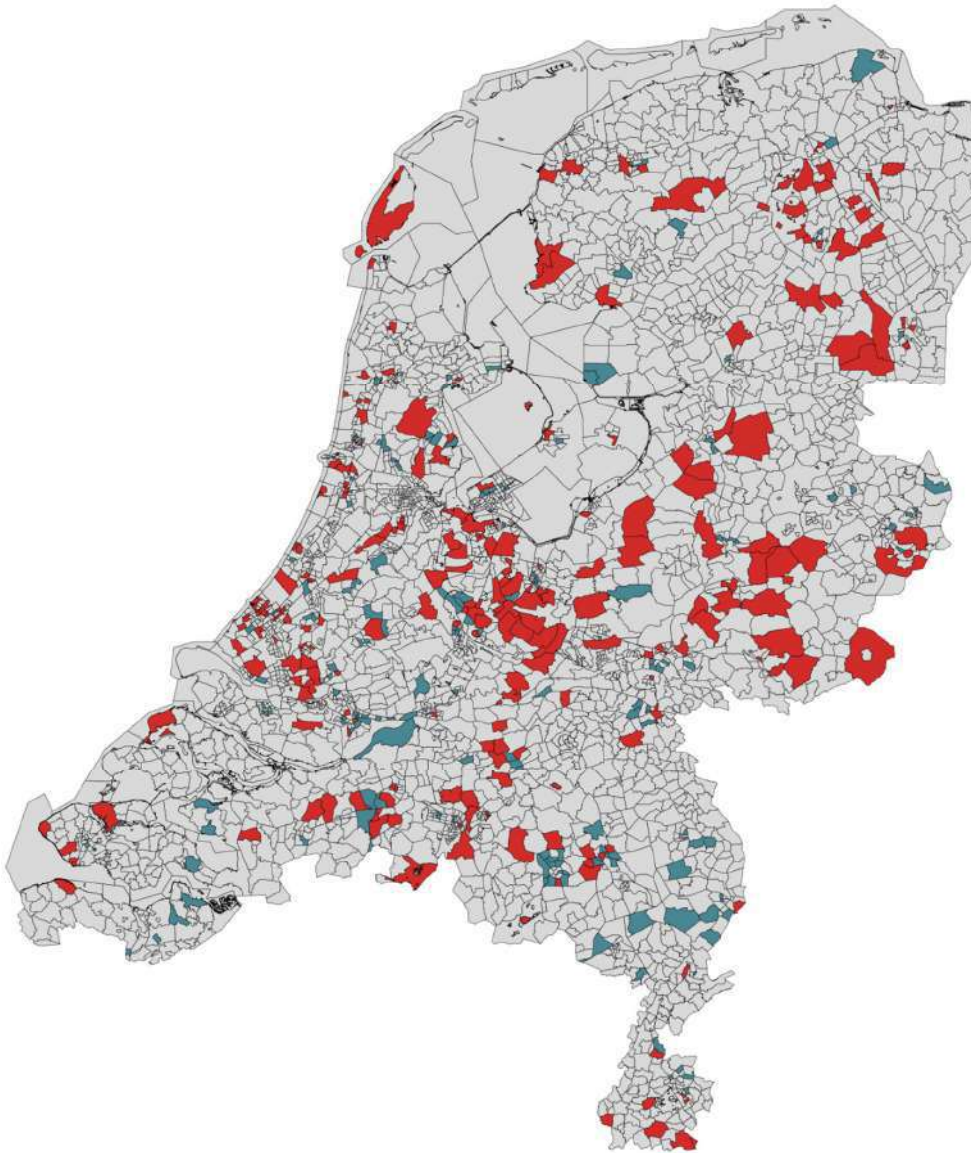
keuze van de bandbreedte. Hierdoor biedt de FRDD geen eenduidige resultaten omtrent de effecten van de startersvrijstelling.

Concluderend is er op basis van zowel de sharp RDD als de fuzzy RDD geen helder bewijs dat de startersvrijstelling heeft geleid tot een betere concurrentiepositie van starters ten opzichte van doorstromers. Er is geen sterk bewijs dat de startersvrijstelling tot lagere prijzen heeft geleid voor starters.

Bijlage C.4 Indeling controle- en behandelgroep (DID)

De onderstaande kaart weergeeft hoe de wijken zijn ingedeeld onder de controle- en behandelgroep. De rood gemarkeerde wijken vallen onder de behandelgroep, terwijl de blauwe wijken tot de controlegroep behoren. Grijs gebieden zijn in de analyse niet meegenomen. NB: Sommige wijken in zowel de behandelgroep als controlegroep zijn zeer klein en hierdoor minder zichtbaar op de kaart. In dit geval ziet de kaart er daardoor relatief rood uit. Om rekening te houden met eventuele effecten van dunbevolking schatten we voorgaande econometrische modellen ook met drempelwaarden van het minimale aantal transacties per kwartaal (e.g., enkel op basis van wijken met minstens 10 transacties per kwartaal). De hieruit volgende conclusies blijven kwalitatief hetzelfde als gerapporteerd in de hoofdtekst.

Figuur C.3 Verdeling van de controlegroepwijken (blauw) en behandelgroepwijken (rood)



Het totale aantal wijken is in beide groepen ongeveer even groot en overlappen ze ook regelmatig qua gemeente. De onderstaande tabel weergeeft de indeling tussen controlegroep en behandelgroep behorende bij de kaart. In de tabellen is onder andere te zien dat gemeentes als Amsterdam, Eindhoven en Heerlen in zowel de controlegroep als behandelgroep terechtkomen.

Tabel C.11 Wijken en gemeentes die in de hoofdspecificatie van de DID-analyse in de controlegroep vallen.

Wijknaam	Gemeente	Wijknaam	Gemeente
De Mare	Alkmaar	Wijk 11 Oudheusden	Heusden
Huiswaard	Alkmaar	Wijk 13 Grote Waal	Hoorn
Schelfhorst	Almelo	Wijk 21 Risdam-Noord	Hoorn
Bloemenbuurt	Almere	Wijk 01 America	Horst aan de Maas
Bouwmeesterbuurt	Almere	Wijk 13 Meerlo	Horst aan de Maas
Danswijk	Almere	Houten Noord-Oost	Houten
Faunabuurt	Almere	Wijk 11 Bovenmaten	Huizen
Indischebuurt	Almere	Kloosterzande	Hulst
Kruidenwijk	Almere	Vogelwaarde	Hulst
Muziekwijk Noord	Almere	Katwijk Noord	Katwijk
Waterwijk	Almere	Wijk 00 Beek en Donk	Laarbeek
Hoorn	Alphen aan den Rijn	Aldlân & De Hemrik	Leeuwarden
Ridderveld	Alphen aan den Rijn	Huizum-West	Leeuwarden
Werkendam	Altena	Bos- en Gasthuisdistrict	Leiden
Kruiskamp	Amersfoort	Bovenveen	Leidschendam-Voorburg
Liendert	Amersfoort	De Heuvel / Amstelwijk	Leidschendam-Voorburg
Randenbroek	Amersfoort	Voorburg Noord	Leidschendam-Voorburg
Schothorst-Noord	Amersfoort	Boswijk	Lelystad
Betondorp	Amsterdam	Hunsel	Leudal
Dapperbuurt	Amsterdam	Sluispolder	Maassluis
De Kolenkit	Amsterdam	Nieuwveenselanden	Meppel
Erasmuspark	Amsterdam	Dauwendaele	Middelburg
Hoofdweg e.o.	Amsterdam	Nieuw- en Sint Joosland	Middelburg
IJplein/Vogelbuurt	Amsterdam	Nieuw Middelburg	Middelburg
Indische Buurt Oost	Amsterdam	Wijk13-Nieuwpoort	Molenlanden
Indische Buurt West	Amsterdam	Wijk14-Noordeloos	Molenlanden
Landlust	Amsterdam	Wijk 03 Ospel	Nederweert

Wijknaam	Gemeente	Wijknaam	Gemeente
Oosterparkbuurt	Amsterdam	Batau Noord	Nieuwegein
Overtoomse Veld	Amsterdam	Batau Zuid	Nieuwegein
Slotervaart Zuid	Amsterdam	Fokkesteeg	Nieuwegein
Spaarndammer- en Zeeheldenbuurt	Amsterdam	Jutphaas Wijkersloot	Nieuwegein
Staatsliedenbuurt	Amsterdam	Merwestein	Nieuwegein
Van Galenbuurt	Amsterdam	Zuilenstein	Nieuwegein
Van Lennepbuurt	Amsterdam	Wijk 01 Nieuwveen	Nieuwkoop
Volewijk	Amsterdam	Lindenholt	Nijmegen
De Laar	Arnhem	Nijmegen-Oud-West	Nijmegen
Elderveld	Arnhem	Nijmegen-Zuid	Nijmegen
Malburgen-Oost (Zuid)	Arnhem	De Akkers	Nissewaard
Rijkerswoerd	Arnhem	De Hoek	Nissewaard
Wijk 01 Lariks	Assen	Gildenwijk	Nissewaard
Wijk 06 Peelo	Assen	Schiekamp	Nissewaard
Wijk 00 Reuver	Beesel	Vogelenzang	Nissewaard
Weurt	Beuningen	Waterland	Nissewaard
Oranjebuurt	Beverwijk	Wijk 08 Tollebeek	Noordoostpolder
Bodegraven-Zuid	Bodegraven-Reeuwijk	Wijk 11 De Thij	Oldenzaal
Driebruggen	Bodegraven-Reeuwijk	Wijk 13 De Essen	Oldenzaal
Breda noord	Breda	Tijnje	Opsterland
Breda noord-west	Breda	De Kooy-Oosteind	Papendrecht
Breda west	Breda	Kraaihoek	Papendrecht
Wijk 02 Brunssum-Noord	Brunssum	Westpolder	Papendrecht
Wijk 04 Brunssum-Zuid	Brunssum	Wijk 01 Panningen	Peel en Maas
Middelwatering West	Capelle aan den IJssel	Wijk 04 Baarlo	Peel en Maas
Oostgaarde Noord	Capelle aan den IJssel	Wijk 02 Overwhere	Purmerend
Schollevaar Zuid	Capelle aan den IJssel	Wijk 03 Wheermolen	Purmerend
Wijk 41 Sint Nicolaasga	De Fryske Marren	Wijk 05 Purmer-Noord	Purmerend
Colmschate-Noord	Deventer	Wijk 01 Kruijningen	Reimerswaal
Voorstad	Deventer	Slikkerveer	Ridderkerk
Zandweerd	Deventer	Wijk 01 Stadsrand	Rijssen-Holten

Wijknaam	Gemeente	Wijknaam	Gemeente
Holland Park	Diemen	Wijk 05 Hoogvonderen	Roermond
Rivierenwijk	Dijk en Waard	Wijk 05 Langdonk	Roosendaal
Schilderswijk	Dijk en Waard	Wijk 33 Bouwlust en Vrederust	's-Gravenhage
Wijk 10 Denekamp	Dinkelland	Graafsepoort	's-Hertogenbosch
Wijk 05 Het Reeland	Dordrecht	Maaspoort	's-Hertogenbosch
Wijk 06 Staart	Dordrecht	Noord	's-Hertogenbosch
Wijk 08 Crabbefhof/Zuidhoven	Dordrecht	Wijk 02 Overhoven	Sittard-Geleen
Wijk 03 Duiven-Noord	Duiven	Wijk 02 Sliedrecht-Centrum	Sliedrecht
Wijk 02 Volendam	Edam-Volendam	Wijk 08 Soesterberg	Soest
Harskamp	Ede	Stede Broec Zuid	Stede Broec
Maandereng	Ede	Wijk 12 Maarssenbroek	Stichtse Vecht
Achtse Molen	Eindhoven	Kern Axel	Terneuzen
Begijnenbroek	Eindhoven	Kern Sas van Gent	Terneuzen
De Laak	Eindhoven	Scherpenisse	Tholen
Dommelbeemd	Eindhoven	Sint-Annaland	Tholen
Doornakkers	Eindhoven	Tiel kern	Tiel
Erp	Eindhoven	Bouwmeester	Tilburg
Gestelse Ontginning	Eindhoven	De Hasselt	Tilburg
Halve Maan	Eindhoven	Fatima	Tilburg
Ontginning	Eindhoven	Gesworen Hoek	Tilburg
Oud-Gestel	Eindhoven	Huibeven	Tilburg
Putten	Eindhoven	Wijk 00 Urk	Urk
Wijk 46 Bargeres	Emmen	Wijk 01 West	Utrecht
Wijk 03 Tweekelerveld - T.H.T.	Enschede	Wijk 02 Noordwest	Utrecht
Wijk 05 Stalkaarsen	Gorinchem	Wijk 03 Overvecht	Utrecht
De Korte Akkeren	Gouda	Wijk 07 Zuid	Utrecht
Kort Haarlem	Gouda	Wijk 24 Vossener	Venlo
Noorddijk e.o.	Groningen	Wijk 25 Klingerberg	Venlo
Amsterdamsewijk	Haarlem	Wijk 32 Op de Hei	Venlo

Wijknaam	Gemeente	Wijknaam	Gemeente
Molenwijk	Haarlem	Brukske	Venray
Vogelenwijk	Haarlem	Landweert	Venray
Boven Hardinxveld	Hardinxveld-Giessendam	Oirlo	Venray
De Peulen	Hardinxveld-Giessendam	De Hagen	Vijfheerenlanden
Wijk 03 Hofland, Oosterwijk en Zuidbroek	Heemskerk	Leerdam-West	Vijfheerenlanden
Wijk 05 Poelenburg en Oosterzij	Heemskerk	Westwijk	Vlaardingen
Wijk 07 Kerkbeek	Heemskerk	Wijk 01 Boshoven	Weert
Wijk 11 Mariarade	Heerlen	Wijk 00 Wierden (kern)	Wierden
Wijk 32 Meezenbroek- Schaesbergerveld	Heerlen	Wijk 12 Poelenburg	Zaanstad
Wijk 09 Daarlerveen	Hellendoorn	Wijk 13 Pelders- en Hoorneveld	Zaanstad
Wijk 04 De Kooistee	Hellevoetsluis	Wijk 15 Kogerveldwijk	Zaanstad
Wijk 11 Helmond-Oost	Helmond	Wijk 51 Wormerveer	Zaanstad
Wijk 12 Helmond-Noord	Helmond	Wijk 61 Krommenie Oost	Zaanstad
Wijk 13 't Hout	Helmond	Buytenwegh de Leyens	Zoetermeer
Wijk 14 Brouwhuis	Helmond	Seghwaert	Zoetermeer
Wijk 15 Helmond-West	Helmond	Wijk 03 Noord	Zwijndrecht
Wijk 18 Rijpelberg	Helmond	Wijk 05 Kort Ambacht	Zwijndrecht
Wijk 03 Hasseler Es	Hengelo	Wijk 13 Assendorp	Zwolle
Uithuizermeeden	Het Hogeland	Wijk 51 Ittersum	Zwolle

Tabel C.12 Wijken en gemeentes die in de hoofdspecificatie van de DID-analyse in de behandelgroep vallen.

Wijknaam	Gemeente	Wijknaam	Gemeente
Wijk 00 Annen	Aa en Hunze	Nijlân & De Zwette	Leeuwarden
Wijk 17 Gieten	Aa en Hunze	Binnenstad-Noord	Leiden
Wijk 19 Rolde	Aa en Hunze	Binnenstad-Zuid	Leiden
Wijk 00 Aalsmeer	Aalsmeer	Boerhaavedistrict	Leiden
Wijk 02 Oosteinde	Aalsmeer	Damsigt en omgeving	Leidschendam-Voorburg
Vroonermeer	Alkmaar	Essesteijn	Leidschendam-Voorburg
Noorderplassen	Almere	Voorburg Oud	Leidschendam-Voorburg

Wijknaam	Gemeente	Wijknaam	Gemeente
De Berg-Zuid	Amersfoort	Voorburg West / Park Leeuwenbergh	Leidschendam-Voorburg
Stadskern	Amersfoort	Kustwijk	Lelystad
Vathorst-De Velden	Amersfoort	Wijk 00 Leusden-Centrum Oost	Leusden
Bovenkerk - Westwijk Noord	Amstelveen	Wijk 01 Leusden-Centrum West	Leusden
Elsrijk	Amstelveen	Wijk 02 Leusden-Zuid	Leusden
Groenelaan	Amstelveen	Wijk 00 Lochem kern	Lochem
Keizer Karelpark	Amstelveen	Wijk 01 Almen-Harfsen	Lochem
Randwijk	Amstelveen	Wijk 02 Laren	Lochem
Stadshart	Amstelveen	Wijk 30 Loon op Zand	Loon op Zand
Buitenveldert-Oost	Amsterdam	Wijk 01 Ammerzoden	Maasdriel
De Weteringschans	Amsterdam	Wijk 02 Hedel	Maasdriel
Haarlemmerbuurt	Amsterdam	Wijk 01 Buitenwijk Zuidwest	Maastricht
Helmersbuurt	Amsterdam	Wijk 01 Maasland	Midden-Delfland
IJburg Zuid	Amsterdam	Wijk 00 Beilen	Midden-Drenthe
Jordaan	Amsterdam	Wijk 09 Westerbork	Midden-Drenthe
Middenmeer	Amsterdam	Kalkwijk	Midden-Groningen
Museumkwartier	Amsterdam	Zuidbroek	Midden-Groningen
Nieuwmarkt/Lastage	Amsterdam	Galecop	Nieuwegein
Scheldebuurt	Amsterdam	Nijmegen-Oost	Nijmegen
Weesperbuurt/Plantage	Amsterdam	Wijk 03 Kamperland	Noord-Beveland
Uddel en omgeving	Apeldoorn	Wijk 00 Roden	Noordenveld
Burgemeesterswijk/Hoog kamp	Arnhem	Wijk 03 Norg	Noordenveld
Spijkerkwartier	Arnhem	Wijk 06 Peize	Noordenveld
Wijk 00 Assen centrum	Assen	Noordwijk Binnen	Noordwijk
Wijk 08 Kloosterveen	Assen	Noordwijk Zee	Noordwijk
Baarle-Nassau	Baarle-Nassau	Wijk 01 Elspeet-Vierhouten	Nunspeet
Wijk 00 Baarn	Baarn	Wijk 00 Oirschot	Oirschot
Wijk 55 Voorthuizen	Barneveld	Waterhoef / Klompven	Oisterwijk

Wijknaam	Gemeente	Wijknaam	Gemeente
Wijk 00 Bergeijk 't Hof	Bergeijk	Wijk 01 Wezep	Oldebroek
Wijk 01 Bergen Binnen	Bergen (NH.)	Wijk 01 Binnenstad	Oldenzaal
Wijk 04 Egmond aan Zee	Bergen (NH.)	Wijk 02 West	Oosterhout
Wijk 04 Halsteren	Bergen op Zoom	Wijk 07 Vrachelen	Oosterhout
Kern Heeswijk-Dinther	Bernheze	Wijk 03 Varsseveld	Oude IJsselstreek
Reeuwijk-Brug	Bodegraven-Reeuwijk	Westeraam	Overbetuwe
Bavel	Breda	Beemster	Purmerend
Breda centrum	Breda	Oosterbeek Zuidoost	Renkum
Breda zuid	Breda	Wijk 00 Dieren	Rheden
Breda zuid-oost	Breda	Wijk 02 Velp	Rheden
Prinsenbeek	Breda	Wijk 08	Rijswijk
Teteringen	Breda	Wijk 00 Centrum	Roermond
Wijk 01 Zelhem	Bronckhorst	Charlois	Rotterdam
Wijk 02 Vorden	Bronckhorst	Delfshaven	Rotterdam
Wijk 03 Brummen	Brummen	Feijenoord	Rotterdam
Wijk 06 Eerbeek	Brummen	Hillegersberg-Schiebroek	Rotterdam
Wijk 00 Bunnik	Bunnik	Kralingen-Crooswijk	Rotterdam
Wijk 00 Buren	Buren	Overschie	Rotterdam
Wijk 05 Maurik	Buren	Schagen (woonkern-Midden)	Schagen
Oostgaarde Zuid	Capelle aan den IJssel	Schagen (woonkern-Oost en Buitengebied)	Schagen
Wijk 07 Limmen	Castricum	Wijk 02 Nijefurd	Súdwest-Fryslân
Wijk 20 Dalen	Coevorden	Wijk 03 Koudum	Súdwest-Fryslân
Wijk 30 Oosterhesselen	Coevorden	Wijk 02 Belgisch Park	's-Gravenhage
Wijk 40 Sleen	Coevorden	Wijk 04 Benoordenhout	's-Gravenhage
Dalfsen	Dalfsen	Wijk 05 Archipelbuurt	's-Gravenhage
De Bilt West	De Bilt	Wijk 07 Scheveningen	's-Gravenhage
Wijk 23 Lemmer	De Fryske Marren	Wijk 09 Geuzen- en Statenkwartier	's-Gravenhage
Wijk 11 Binnenstad	Delft	Wijk 11 Duinoord	's-Gravenhage
Wijk 03 Nieuw Den Helder-West	Den Helder	Wijk 14 Bohemen en Meer en Bos	's-Gravenhage

Wijknaam	Gemeente	Wijknaam	Gemeente
Bathmen	Deventer	Wijk 16 Kraayenstein en Vroondaal	's-Gravenhage
Broek op Langedijk	Dijk en Waard	Wijk 18 Waldeck	's-Gravenhage
Oostertocht	Dijk en Waard	Wijk 21 Regentessekwartier	's-Gravenhage
Wijk 01 Doetinchem Centrum	Doetinchem	Wijk 22 Zeeheldenkwartier	's-Gravenhage
Wijk 11 Buitengebied Doetinchem	Doetinchem	Wijk 27 Stationsbuurt	's-Gravenhage
Wijk 02 Noordflank	Dordrecht	Wijk 28 Centrum	's-Gravenhage
Wijk 07 Wielwijk	Dordrecht	Wijk 40 Wateringse Veld	's-Gravenhage
Wijk 04 Dronten Zuid	Dronten	Wijk 44 Leidschenveen	's-Gravenhage
Wijk 00 Edam	Edam-Volendam	Empel	's-Hertogenbosch
Bennekom	Ede	Engelen	's-Hertogenbosch
Lunteren	Ede	Wijk 01 Sittard	Sittard-Geleen
Eemnes	Eemnes	Wijk 10 Breskens	Sluis
Appingedam-Centrum	Eemsdelta	Wijk 01 Overig Smallerland	Smallerland
Kortonjo	Eindhoven	Wijk 01 't Hart-Soestdijk	Soest
Wijk 40 Emmen-Centrum	Emmen	Wijk 06 Overhees	Soest
Wijk 42 Emmermeer	Emmen	Wijk 07 Soest-Zuid	Soest
Wijk 43 Angelslo	Emmen	Wijk 00 Son	Son en Breugel
Wijk 48 Parc Sandur	Emmen	Wijk 02 Breukelen	Stichtse Vecht
Wijk 00 Binnensingelgebied	Enschede	Wijk 00 Het Oude Land en duingebied	Texel
Wijk 09 Landelijk gebied en kernen	Enschede	Berkel-Enschot	Tilburg
Wijk 01 Mierlo	Geldrop-Mierlo	Hoogvenne	Tilburg
Ouddorp	Goeree-Overflakkee	Udenhout	Tilburg
Bussum Centrum	Gooise Meren	Wijk 00 Zuidlaren	Tynaarlo
Eng	Gooise Meren	Wijk 07 Eelde	Tynaarlo
Muiden	Gooise Meren	Wijk 04 Noordoost	Utrecht
Naarden	Gooise Meren	Wijk 05 Oost	Utrecht
Wijk 11 laag Dalem	Gorinchem	Wijk 06 Binnenstad	Utrecht
Haren-West e.o.	Groningen	Amerongen	Utrechtse Heuvelrug

Wijknaam	Gemeente	Wijknaam	Gemeente
Oud-Noord	Groningen	Doorn	Utrechtse Heuvelrug
Oud-West	Groningen	Driebergen	Utrechtse Heuvelrug
Wijk 00 Gulpen	Gulpen-Wittem	Leersum	Utrechtse Heuvelrug
Haarlemmerhoutkwartier	Haarlem	Maarn	Utrechtse Heuvelrug
Oude Stad	Haarlem	Wijk 00 Vijlen-Lemiers	Vaals
Ter Kleefkwartier	Haarlem	Wijk 01 Vaals	Vaals
Wijk 03 Oudenbosch	Halderberge	Wijk 00: Valkenburg	Valkenburg aan de Geul
Wijk 04 Hoeven	Halderberge	Wijk 09 Koudekerke	Veere
Drielanden	Harderwijk	Wijk 12 Westkapelle	Veere
Wijk 00 Harlingen	Harlingen	Wijk 04 Zee- en Duinwijk	Velsen
Wijk 09 Hoogdorp en Waterakkers	Heemskerk	Wijk 06 Santpoort-Noord	Velsen
Wijk 10 Broekpolder	Heemskerk	Wijk 08 Velsbroek	Velsen
Wijk 00 Heerde	Heerde	Wijk 15 Venlo-Oost-Zuid	Venlo
Wijk 01 Wapenveld	Heerde	Binnenstad	Vlissingen
Wijk 33 Heerlen-Centrum	Heerlen	Middengebied	Vlissingen
Wijk 34 Eikenderveld	Heerlen	Wijk 01 Twello-Nijbroek	Voorst
Wijk 38 Caumerveld-Douve Weien	Heerlen	Wijk 00 Vught	Vught
Wijk 03 Heiloo-Midden	Heiloo	Franeker	Waadhoeke
Wijk 04 Heiloo-West	Heiloo	Wijk 01 Noordoostelijk deel der gemeente	Wassenaar
Wijk 05 Den Bonsen Hoek	Hellevoetsluis	Wijk 00 Monnickendam	Waterland
Wijk 06 Ravense Hoek	Hellevoetsluis	Geldermalsen	West Betuwe
Wijk 10 Binnenstad	Helmond	Wijk 04 Beneden-Leeuwen	West Maas en Waal
Wijk 17 Stiphout	Helmond	Wijk 08 Havelte	Westerveld
Wijk 19 Dierdonk	Helmond	Wijk 01 Naaldwijk	Westland
Wijk 21 Brandevoort	Helmond	Wijk 00 Rockanje	Westvoorne
Wijk 03 De Volgerlanden	Hendrik-Ido-Ambacht	Wijk 01 Oostvoorne	Westvoorne
Wijk 01 Overasselt	Heumen	Wijk 01 Kortenhoef	Wijdmeren
Wijk 00 Hilvarenbeek	Hilvarenbeek	Wijk 04 Nieuw-Loosdrecht	Wijdmeren

Wijknaam	Gemeente	Wijknaam	Gemeente
Mijnsheerenland	Hoeksche Waard	Wijk 06 Nederhorst den Berg	Wijdmeren
Wijk 02 Markelo	Hof van Twente	Wijk 01 Land	Winterswijk
Wijk 12 Hoorn-Noord	Hoorn	Wijk 06 Harmelen	Woerden
Wijk 31 Blokker	Hoorn	Wijk 00 Zaltbommel	Zaltbommel
Houten Noord-West	Houten	Zandvoort Noord	Zandvoort
Wijk 00 Oude Dorp	Huizen	Zandvoort Zuid	Zandvoort
Wijk 02 Woubrugge	Kaag en Braassem	Den Dolder e.o.	Zeist
Landsmeer	Landsmeer	Zeist Centrum	Zeist
Wijk 12 De Ackers	Lansingerland	Zeist-Oost	Zeist
Wijk 23 Meerpolder	Lansingerland	Oosterheem	Zoetermeer
Wijk 27 Westpolder	Lansingerland	Rokkeveen	Zoetermeer
Laren	Laren	Wijk 00 Centrum - De Hoven	Zutphen
Hempens/Teerns & Zuiderburen	Leeuwarden	Wijk 40 Berkum	Zwolle

Bijlage D Toetsingskader fiscale regelingen

Differentiatie overdrachtsbelasting

Is er sprake van een heldere probleemstelling?

Ja. De concurrentiepositie van starters ten opzichte van beleggers verslechterde trendmatig. De differentiatie van de overdrachtsbelasting tracht de relatieve concurrentiepositie van koopstarters te verbeteren.

Is er noodzaak tot overheidsingrijpen?

Ja. Er is sprake van herverdeling. De wens tot herverdeling ontstond door externe ontwikkelingen. De relatieve concurrentiepositie van starters verslechterde namelijk door een combinatie van een dalende rente en stijgende woningprijzen. Een belangrijke oorzaak hiervan is dat het aanbod van woningen voor starters erg inelastisch is. Het is door de onvoorspelbaarheid van externe ontwikkelingen onduidelijk of er sprake was van een tijdelijk of een structureel probleem. Zo kan de noodzaak tot herverdeling ook weer afnemen door externe ontwikkelingen. Om deze reden is het wenselijk om periodiek te beoordelen of de maatregel werkt zoals beoogd. Een horizonbepaling is een gebruikelijk instrument om te waarborgen dat deze afweging tijdig wordt gemaakt. De horizonbepaling is per amendement komen te vervallen bij invoering van de wet.⁵⁵

Is het te bereiken doel helder en eenduidig geformuleerd?

Ja. Dit staat in hoofdstuk 2 van de Memorie van Toelichting. Er is voor invoering ook uitgebreid onderzoek gedaan naar welke vormgeving het meest doeltreffend en doelmatig is. Met dit onderzoek is waar mogelijk een kwantitatieve verwachting beschreven in de Memorie van toelichting, zoals het effect op woningprijzen of de toename in het aantal transacties door koopstarters.

Kan worden aangetoond waarom financiële interventie de voorkeur verdient boven niet-financiële instrumenten?

De afweging hangt af van het beleidsdoel dat wordt nagestreefd. Het doel van de differentiatie is om de relatieve concurrentiepositie van starters te bevorderen ten opzichte van andere woningkopers zoals beleggers. Een niet-financieel instrument om dit doel te bereiken is de opkoopbescherming, een verbod om woningen voor verhuur te kopen. De opkoopbescherming is een zwaarder instrument dan een belasting omdat het aankoop voor verhuur uitsluit. Ook geldt een opkoopbescherming alleen in specifieke gebieden en prijssegmenten. De werking van het niet-financiële instrument wijkt daarmee af van de werking van het financiële instrument.

Kan worden aangetoond waarom een subsidie de voorkeur verdient boven een heffing?

Er is sprake van een heffing en een fiscale subsidie. Er kan niet worden aangetoond dat alleen een subsidie de voorkeur verdient. Uit de evaluatie blijkt dat de verhoging van het algemene tarief bijdraagt aan het verbeteren van de concurrentiepositie van de starter door het verlagen van de beleggingswaarde. De beleggingswaarde kan niet worden verlaagd met een subsidie. Er kan ook niet worden aangetoond dat alleen een heffing de voorkeur verdient. De differentiatie als geheel is doeltreffend en de startersvrijstelling maakt daar onderdeel van uit.

Kan worden aangetoond waarom een fiscale subsidie de voorkeur verdient boven een directe subsidie?

⁵⁵ [vldup2540pwe.pdf \(eerstekamer.nl\)](#)

Ja. Een directe subsidie zou leiden tot het eerst heffen van overdrachtsbelasting en vervolgens subsidiëren van de aankoop van een woning.

Is de maatregel doeltreffend?

Ja. De relatieve concurrentiepositie van starters is verbeterd ten opzichte van beleggers. Het aantal transacties van starters is namelijk hoger in wijken met een grote mate van concurrentie tussen starters en beleggers dan in wijken met een lage mate van concurrentie tussen starters en beleggers. Doorstromers zijn niet significant meer of minder woningen gaan kopen. Beleggers zijn overal minder woningen gaan kopen. Dit is deels het gevolg van de hogere overdrachtsbelasting en deels het gevolg van exogene ontwikkelingen.

Is de maatregel doelmatig?

Deels. De neveneffecten zijn onder meer dat het aantal transacties van niet-woningen is afgenomen en het rendement bij gebiedsontwikkeling lager is, waaronder nieuwbouw. De woningwaardegrens en het hoofdverblijfcriterium zijn uitdagend om te handhaven voor de Belastingdienst vanwege het inherente nadeel dat een fysieke controle achteraf noodzakelijk is, in tegenstelling tot een vooraf toetsbaar criterium zoals de leeftijdsgrens in de startersvrijstelling.

Startersvrijstelling

Is er sprake van een heldere probleemstelling?

Ja. De concurrentiepositie van starters ten opzichte van beleggers verslechterde trendmatig. De startersvrijstelling tracht de relatieve concurrentiepositie van koopstarters te verbeteren ten opzichte van andere woningkopers.

Is er noodzaak tot overheidsingrijpen?

Ja. Er is sprake van herverdeling. De wens tot herverdeling ontstond door externe ontwikkelingen. De relatieve concurrentiepositie van starters verslechterde namelijk door een combinatie van een dalende rente en stijgende woningprijzen. Het is door de onvoorspelbaarheid van externe ontwikkelingen onduidelijk of er sprake was van een tijdelijk of een structureel probleem. Zo kan de noodzaak tot herverdeling ook weer afnemen door externe ontwikkelingen. Om deze reden is het wenselijk om periodiek te beoordelen of de maatregel werkt zoals beoogd. Een horizonbepaling is een gebruikelijk instrument om te waarborgen dat deze afweging tijdig wordt gemaakt. De horizonbepaling is per amendement komen te vervallen bij invoering van de wet.⁵⁶

Is het te bereiken doel helder en eenduidig geformuleerd?

Ja. Dit staat in hoofdstuk 2 van de Memorie van Toelichting. Er is voor invoering ook uitgebreid onderzoek gedaan naar welke vormgeving het meest doeltreffend en doelmatig is. Met dit onderzoek is waar mogelijk een kwantitatieve verwachting beschreven in de Memorie van toelichting, zoals het effect op woningprijzen of de toename in het aantal transacties door koopstarters.

Kan worden aangetoond waarom financiële interventie de voorkeur verdient boven niet-financiële instrumenten?

De afweging hangt af van het beleidsdoel dat wordt nagestreefd. Het doel van de startersvrijstelling is om de relatieve concurrentiepositie van starters te bevorderen ten opzichte van andere woningkopers zoals beleggers. Een niet-financieel instrument om dit doel te bereiken is de opkoopbescherming, een verbod om woningen voor verhuur te kopen. De opkoopbescherming is een zwaarder instrument dan een belasting omdat het aankoop voor

⁵⁶ [vldup2540pwe.pdf \(eerstekamer.nl\)](#)

verhuur uitsluit. Ook geldt een opkoopbescherming alleen in specifieke gebieden en prijssegmenten. De werking van het niet-financiële instrument wijkt daarmee af van de werking van het financiële instrument.

Kan worden aangetoond waarom een subsidie de voorkeur verdient boven een heffing?

Deze vraag kan niet worden beantwoord. De differentiatie is als geheel doeltreffend. Het is onduidelijk of de differentiatie zonder de startersvrijstelling ook doeltreffend is.

Kan worden aangetoond waarom een fiscale subsidie de voorkeur verdient boven een directe subsidie?

Ja. Een directe subsidie zou leiden tot het eerst heffen van overdrachtsbelasting bij de starter en vervolgens de starter te subsidiëren van de aankoop van een woning.

Is de maatregel doeltreffend?

De startersvrijstelling is deels doeltreffend omdat het bijdraagt aan de relatieve concurrentiepositie van starters ten opzichte van beleggers, maar omdat het niet aantoonbaar de concurrentiepositie ten opzichte van doorstromers verbetert.

Is de maatregel doelmatig?

Deels. De startersvrijstelling is namelijk deels doeltreffend, maar er zijn neveneffecten die de doelmatigheid verlagen. Belangrijke neveneffecten die de doelmatigheid verlagen zijn de beperkte uitvoerbaarheid van de woningwaardegrens en de beperkte uitvoerbaarheid van het hoofdverblijfcriterium als gevolg van de noodzaak tot fysieke controle achteraf en dat het voordeel in grote mate terecht komt bij koopstarters met een gemiddeld hoger inkomen. Een aanvullende bevinding die de doelmatigheid verlaagt is dat starters binnen de geëvalueerde differentiatie vooral zijn geholpen door de hogere heffing voor beleggers en in mindere mate door de startersvrijstelling.⁵⁷ Een voordeel van een hogere heffing ten opzichte van een startersvrijstelling is dat het de belastinginkomsten verhoogd in plaats van verlaagd. Op basis van deze evaluatie kunnen we niet vaststellen of dezelfde uitkomst op de ontwikkeling van het aantal koopwoningtransacties door starters was bereikt zonder startersvrijstelling en een hogere heffing.

Verhoging van het algemene tarief naar 8 procent en naar 10,4 procent

Is er sprake van een heldere probleemstelling?

Ja. De concurrentiepositie van starters ten opzichte van beleggers verslechterde trendmatig en er was bij de verhoging sprake van een grote dekkingsopgave.

Is er noodzaak tot overheidsingrijpen?

Ja. Er is sprake van herverdeling. De wens tot herverdeling ontstond door externe ontwikkelingen. De relatieve concurrentiepositie van starters verslechterde namelijk door een combinatie van een dalende rente en stijgende woningprijzen. Het is door de onvoorspelbaarheid van externe ontwikkelingen onduidelijk of er sprake was van een tijdelijk of een structureel probleem. Zo kan de noodzaak tot herverdeling ook weer afnemen door externe ontwikkelingen. Om deze reden is het wenselijk om periodiek te beoordelen of de maatregel werkt zoals beoogd.

⁵⁷ Het vergelijken van een heffing in relatie tot de startersvrijstelling is ook onderdeel van het Toetsingskader fiscale regelingen.

Een horizonbepaling is een gebruikelijk instrument om te waarborgen dat deze afweging tijdig wordt gemaakt. De horizonbepaling is per amendement komen te vervallen bij invoering van de wet.⁵⁸

Is het te bereiken doel helder en eenduidig geformuleerd?

Ja. De verhoging van het algemene tarief beoogd de relatieve concurrentiepositie van de eigenaar-bewoner verder te verbeteren en de belastinginkomsten te verhogen. Er is geen beleidsmatig doel voor het verhogen van het algemene tarief voor niet-woningen.

Kan worden aangetoond waarom financiële interventie de voorkeur verdient boven niet-financiële instrumenten?

De afweging hangt af van het beleidsdoel dat wordt nagestreefd. Het doel van de differentiatie is om de relatieve concurrentiepositie van starters te bevorderen ten opzichte van andere woningkopers zoals beleggers. Een niet-financieel instrument om dit doel te bereiken is de opkoopbescherming, een verbod om woningen voor verhuur te kopen. De opkoopbescherming is een zwaarder instrument dan een belasting omdat het aankoop voor verhuur uitsluit. Ook geldt een opkoopbescherming alleen in specifieke gebieden en prijssegmenten. De werking van het niet-financiële instrument wijkt daarmee af van de werking van het financiële instrument.

Kan worden aangetoond waarom een subsidie de voorkeur verdient boven een heffing?

Nee. Een heffing verhoogt de belastinginkomsten en een subsidie niet. Uit de evaluatie blijkt dat de verhoging van het algemene tarief bijdraagt aan het verbeteren van de concurrentiepositie van de starter door het verlagen van de beleggingswaarde. De beleggingswaarde kan niet worden verlaagd met een subsidie.

Is de maatregel doeltreffend?

Ja. We veronderstellen daarmee dat het effect van een verhoging van 8 procent naar 10,4 procent de relatieve concurrentiepositie van de starter ongeveer evenveel verbetert als de verhoging van 6 procent naar 8 procent. De inschatting is dat het plausibel is dat de belastingopbrengsten structureel toenemen, omdat het veronderstelde gedragseffect in de raming plausibel is.

Is de maatregel doelmatig?

Deels. De tariefsverhoging is deels doelmatig omdat de maatregel wel doeltreffend is, maar ook negatieve neveneffecten tot gevolg heeft. De neveneffecten zijn onder meer - net zoals bij de eerdere verhoging van het algemene tarief als onderdeel van de differentiatie - dat het aantal transacties van niet-woningen is afgenomen en het rendement bij gebiedsontwikkeling lager is, waaronder nieuwbouw.

⁵⁸ [vldup2540pwe.pdf \(eerstekamer.nl\)](#)



“De wetenschap dat het goed is.”

SEO Economisch Onderzoek doet onafhankelijk toegepast onderzoek in opdracht van overheid en bedrijfsleven. Ons onderzoek helpt onze opdrachtgevers bij het nemen van beslissingen. SEO Economisch Onderzoek is gelieerd aan de Universiteit van Amsterdam. Dat geeft ons zicht op de nieuwste wetenschappelijke methoden. We hebben geen winstoogmerk en investeren continu in het intellectueel kapitaal van de medewerkers via promotietrajecten, het uitbrengen van wetenschappelijke publicaties, kennisnetwerken en congresbezoek.

SEO-rapport 2024-109

ISBN NTB

Informatie & Disclaimer

SEO Economisch Onderzoek heeft op de verkregen informatie en data geen onderzoek uitgevoerd dat het karakter draagt van een accountantscontrole of due diligence. SEO is niet verantwoordelijk voor fouten of omissies in de verkregen informatie en data.

Copyright © 2024 SEO Amsterdam.

Alle rechten voorbehouden. Het is geoorloofd gegevens uit dit rapport te gebruiken in artikelen, onderzoeken en collegesyllabi, mits daarbij de bron duidelijk en nauwkeurig wordt vermeld. Gegevens uit dit rapport mogen niet voor commerciële doeleinden gebruikt worden zonder voorafgaande toestemming van de auteur(s). Toestemming kan worden verkregen via secretariaat@seo.nl.

Roetersstraat 29
1018 WB, Amsterdam

+31 20 399 1255
secretariaat@seo.nl
www.seo.nl

Productie 003



Rijksoverheid

Belastingplan 2025: evenwichtigere inkomensverdeling en gezonde overheidsfinanciën

Nieuwsbericht | 17-09-2024 | 15:30

Vandaag heeft staatssecretaris Idsinga (Fiscaliteit en Belastingdienst) het pakket Belastingplan 2025 aangeboden aan de Tweede Kamer. Het pakket Belastingplan draagt met diverse maatregelen bij aan gezonde overheidsfinanciën, het verbeteren van de koopkracht en het versterken van het ondernemersklimaat. Ook wordt een aantal stappen gezet in het verbeteren van het belastingstelsel.

Ondersteunen koopkracht en bestaanszekerheid

Dit kabinet verbetert de koopkracht voor middeninkomens en verschillende kwetsbare groepen met de volgende maatregelen. De eerste schijf inkomstenbelasting die geldt bij een inkomen tot € 38.441 per jaar wordt verlaagd naar 35,82%. Er komt daarnaast een tweede schijf van 37,48% die geldt bij een inkomen tussen de € 38.441 en € 76.817 per jaar. Werkenden en AOW'ers houden hierdoor netto meer over in 2025.

Daarnaast profiteren mensen ook van het verlagen van de energiebelasting op aardgas. Iedereen betaalt hierdoor € 29 minder belasting in 2025. Ook wordt de huidige accijnsverlaging op benzine, diesel en LPG met 1 jaar verlengd en wordt er geen inflatiecorrectie op deze accijns toegepast. De accijns blijft €0,79 voor benzine, €0,52 voor diesel en € 19 voor LPG, net als in 2024.

Het kabinet neemt daarnaast meer maatregelen om mensen met lagere inkomens te ondersteunen. Zoals het verhogen van de huurtoeslag en het kindgebonden budget.

Verbeteringen belastingstelsel

Het verbeteren van het belastingstelsel gaat continu door, ook met dit Belastingplan. Het kabinet neemt een aantal maatregelen omdat uit evaluaties blijkt dat bepaalde regelingen niet meer doen waarvoor ze bedoeld zijn of het geen efficiënte manier is om het doel te bereiken. Vanaf 2025 zijn ingewikkelde berekeningen niet meer nodig bij de aftrek van extra vervoerskosten door ziekte of invaliditeit in de aangifte. Voor het bezoeken van een arts, ziekenhuis of apotheek is een vast bedrag van € 0,23 per kilometer aftrekbaar. Mensen die door een ernstige ziekte of handicap extra vervoerskosten hebben, mogen daarnaast een vast bedrag van € 925 aftrekken. Bonnen bewaren van bijvoorbeeld brandstof, verzekering, of aanpassingen aan de auto is niet meer nodig. Reiskosten gemaakt met de taxi of het openbaar vervoer blijven aftrekbaar tegen werkelijk gemaakte kosten.

Er komen aangepaste regels voor de belasting op bedrijfsoverdracht (bedrijfsopvolgingsregeling (BOR) en de doorschuifregeling aanmerkelijk belang (DSR ab), waarmee deze regelingen eenvoudiger wordt. Vanaf 1 januari 2025 wordt de bezits- en voortzettingseis verlaagd van 5 naar 3 jaar. Ondernemers hebben dan eerder meer flexibiliteit in de bedrijfsvoering zonder het recht op de BOR te verliezen. Vanaf 1 januari 2026 wordt de toegang tot de BOR en DSR beperkt tot gewone aandelen met een minimaal belang van 5%. Daarnaast wordt onbedoeld gebruik van de BOR via rollatorinvesteringen en dubbel-BOR tegengegaan.

Verder worden per 2026 de verlaagde btw-tarieven voor het verstrekken van logies en voor bepaalde culturele goederen en diensten afgeschaft. Hierdoor gaat vanaf 1 januari 2026 het algemene tarief van 21% gelden. Sportverenigingen vallen buiten deze maatregel en voor leermiddelen voor leerlingen tot 18 jaar komt een compensatie.

De giftenaftrek voor ondernemers wordt per 2025 afgeschaft. Dit geldt voor zowel giftenaftrek in de vennootschapsbelasting (vpb) als voor de regeling 'geven uit de vennootschap'. Een gift wordt daardoor vanaf 2025 beschouwd als een winstuitkering waarover belasting betaald moet worden. Sponsoring en reclame zijn zakelijke kosten die wel aftrekbaar blijven.

Ook worden er ongewenste belastingconstructies aangepakt. Zoals een constructie bij onroerend goed waarbij geen btw betaald wordt, terwijl dit wel de bedoeling is.

Om de woningmarkt een impuls te geven, wordt het algemeen tarief van de overdrachtsbelasting voor woningen die geen hoofdverblijf zijn verlaagd van 10,4% naar 8% per 2026.

Aantrekkelijk ondernemersklimaat

Het kabinet wil dat Nederland aantrekkelijk blijft voor bedrijven om zich in Nederland te blijven vestigen, te groeien en het benodigde, deskundige personeel aan te trekken. Het hebben van een goede concurrentiepositie en voorspelbaar fiscaal beleid zijn daarbij belangrijke speerpunten. Zo kunnen bedrijven beslissingen nemen voor de lange termijn, zodat bedrijven beslissingen kunnen nemen voor lange termijn. Dit kabinet staat daarom voor stabiel en voorspelbaar fiscaal beleid. De versoering van de expatregeling wordt vanaf 2027 deels teruggedraaid: 5 jaar lang geldt een aftrekpercentage van 27%. De salarismax wordt verhoogd van € 46.107 naar € 50.436. Ook voor werknemers onder de 30 jaar met een masteropleiding wordt de salarismax verhoogd. Verder blijft de inkoopfaciliteit voor beursfondsen in de dividendbelasting bestaan. Hierdoor blijft de inkoop van eigen aandelen door beursfondsen onder voorwaarden vrijgesteld van dividendbelasting. Verder zorgen we dat de generieke renteaftrekbeperking in de vpb wordt verruimd, deze gaat van 20% naar 25%. Dit sluit beter aan bij het Europese gemiddelde. Ook versoepelen we de kwijtscheldingswinstvrijstelling in de vpb bij verliezen boven € 1 miljoen. Dit zorgt ervoor dat in de kern gezonde bedrijven makkelijker tot een akkoord met schuldeisers kunnen komen.

Gezond houden overheidsfinanciën

Dit kabinet hecht aan gezonde overheidsfinanciën. Het kabinet neemt een aantal maatregelen uit het Hoofdlijnenakkoord en aanvullende maatregelen om financiële tegenvallers op te vangen. Zo verhogen we de kansspelbelasting stapsgewijs, naar 34,2% in 2025 en 37,8% in 2026. Dit is de belasting die

mensen betalen als zij meer dan € 449 hebben gewonnen bij een Nederlandse loterij of casino. We schrappen de verlaging van het box 3 tarief, waardoor deze 36% blijft. De salderingsregeling voor kleinverbruikers van zonnepanelen wordt per 2027 afgeschaft. Eigenaren van zonnepanelen kunnen daardoor de stroom die zij terugleveren aan het net niet meer verrekenen met de stroom die zij afnemen. Werkgevers gaan een hogere aWf-premie en Aof-premie betalen voor hun werknemers. Zo dragen verschillende groepen hun steentje bij.

Box 3

Dit kabinet heeft naast maatregelen in het Belastingplan ook een besluit genomen over wie er in aanmerking komt voor aanvullend rechtsherstel voor box 3 naar aanleiding van de uitspraak van de Hoge Raad van 6 juni dit jaar. Het kabinet heeft gekozen voor een ruime doelgroep. Hierdoor kunnen alle belastingplichtigen met een aanslag die na het Kerstarrest van 24 december 2021 is of wordt opgelegd het formulier opgaaf werkelijk rendement invullen, als hun werkelijk rendement lager was dan het veronderstelde forfaitaire rendement. Voor belastingplichtigen met aanslagen uit de jaren 2019 en 2020 geldt dat zij voor het verstrijken van de vijfjaarstermijn een verzoek tot ambtshalve vermindering moeten indienen. Belastingplichtigen met aanslagen uit het jaar 2019 hebben hier tot het einde van dit jaar de tijd voor, belastingplichtigen met aanslagen uit het jaar 2020 hebben nog tot het einde van 2025 de tijd. Voor belastingplichtigen met aanslagen uit de jaren 2017 en 2018 geldt dat zij al een verzoek tot ambtshalve vermindering moeten hebben ingediend om gebruik te kunnen maken van het formulier.

De Hoge Raad heeft aangegeven dat voor het bepalen van het werkelijke rendement het gehele vermogen van de belastingplichtige in box 3 moet worden meegenomen, zowel het directe als indirecte rendement en zonder aftrek van het heffingvrije vermogen. Het kabinet volgt deze definitie van werkelijk rendement.

Zie ook

› [Prinsjesdag: Belastingplan 2025](#)

Onderwerp

› [Veranderingen in 2025](#)

Onderwerp

Verantwoordelijk

› [Ministerie van Financiën](#)

Productie 004



Huurverhoging sociale huurwoningen 2022 bekend

Nieuwsbericht | 15-02-2022 | 13:55

De meeste huurders van een sociale huurwoning kunnen vanaf juli 2022 een huurverhoging krijgen van maximaal 2,3%. De huurverhoging is beperkt tot het gemiddelde jaarinflatiepercentage tot december 2021. Tot 1 juli 2022 mogen de huren van sociale huurwoningen niet verhoogd worden. Huurders worden zo beschermd tegen al te hoge huurprijsstijgingen, en tegelijkertijd krijgen verhuurders de mogelijkheid om de kosten die ook voor hen stijgen door onder meer de ontwikkeling van de inflatie, alsmede noodzakelijke investeringen in nieuwbouw en verduurzaming, te kunnen dekken. Zo kunnen zij hun volkshuisvestelijke taken goed blijven uitvoeren.

U kunt als huurder op Rijksoverheid.nl [checken of u een sociale huurwoning of een vrijesectorwoning huurt](#).

Verhoging huur kamers, woonwagens en standplaatsen

Voor onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en standplaatsen is de toegestane huurverhoging vanaf 1 juli 2022 maximaal 2,3 %.

Verhoging huur zelfstandige woningen

Voor de meeste sociale huurwoningen is de huurverhoging vanaf 1 juli 2022 maximaal 2,3 %. Het maakt niet uit of de huurder de woning huurt van een woningcorporatie of particuliere verhuurder.

In 2 situaties kunnen huurders van een zelfstandige sociale woning een hogere huurverhoging krijgen:

1. Een **hogere huurverhoging voor huren die nu lager zijn dan € 300** per maand; voor deze woningen is een huurverhoging van maximaal € 25 toegestaan. Dat is hoger dan 2,3 %. Met deze hogere huurverhoging kunnen verhuurders zeer lage huren versneld verhogen. Hierbij speelt de hoogte van het inkomen van de huurder(s) geen rol. Reden is dat de verhuurder een huur kan gaan vragen die beter past bij de kwaliteit van de woning. De huurverhoging is maatwerk: de verhuurder mag deze huurverhoging voorstellen maar het is geen verplichting.

2. Een hogere huurverhoging voor huurders met een hoger inkomen

Verhuurders kunnen huurders met een hoog (midden)inkomen in een sociale huurwoning een hogere huurverhoging van maximaal € 50 of € 100 voorstellen. Daarmee kunnen ze een huur vragen die beter past bij de kwaliteit van de woning. Voor huishoudens met een hoger middeninkomen mag de huurverhoging maximaal € 50 zijn. Voor huishoudens met een hoog inkomen mag de huurverhoging maximaal € 100 zijn.

De hogere huurverhoging mag worden toegepast vanaf een bepaald inkomen. Hierbij wordt rekening gehouden met het aantal bewoners. Een huishouden met meerdere bewoners is vaak meer kwijt aan vaste lasten. Daarom geldt voor meerpersoonshuishoudens een hogere inkomensgrens dan voor eenpersoonshuishoudens. Om te bepalen of iemand de hogere huurverhoging krijgt, wordt in 2022 gekeken naar het bij de Belastingdienst bekende inkomen van 2020.

Inkomensindicaties opvragen: portaal Belastingdienst geopend

Woningcorporaties kunnen inkomenscategorieën opvragen bij de Belastingdienst om de inkomensafhankelijke huurverhoging te bepalen. Ze doen dit via: [Portaal voor inkomensafhankelijke huurverhoging \(belastingdienst.nl\)](#)

Overzicht: toegestane huurverhoging per 1 juli 2022 voor zelfstandige sociale huurwoningen

De maandhuur mag maximaal verhoogd worden zolang de huur door de huurverhoging niet boven de maximale huurprijsgrens van de woning komt. De maximale huurprijsgrens van de woning wordt bepaald door het woningwaarderingstelsel (puntensysteem).

Maximale huurverhoging die niet afhankelijk is van het inkomen

De maandhuur die niet afhankelijk is van het inkomen mag per 1 juli 2022 maximaal verhoogd worden met:

- 2,3 % voor huren vanaf € 300;
- € 25, als de huur onder de € 300 is.

Huurverhoging die wel afhankelijk is van het inkomen (van 2020)

Maximale huurverhoging die wel afhankelijk is van inkomen

Huishouden van 1 persoon	Huishouden van 2 of meer personen	Maximale huurverhoging per 1 juli 2022
Inkomen tot € 47.948	Inkomen tot € 55.486	2,3 % voor huren vanaf € 300 € 25, als de huur onder de € 300 is
Inkomen tussen € 47.948 en € 56.527	Inkomen tussen € 55.486 en € 75.369	€ 50

Huishouden van 1 persoon	Huishouden van 2 of meer personen	Maximale huurverhoging per 1 juli 2022
Inkomen hoger dan € 56.527	Inkomen hoger dan € 75.369	€ 100

Sociale (gereguleerde) of vrije sector?

Op Rijksoverheid.nl kunnen verhuurder en huurder [checken of een woning binnen de gereguleerde of vrije sector valt](#).

Huurverhoging vrije sector

Voor zelfstandige woningen in de vrije sector geldt een maximale huurverhoging van het inflatiepercentage + 1%. In 2022 komt dat neer op een toegestane huurverhoging van maximaal 3,3 %. Deze maximaal toegestane verhoging geldt van 1 januari 2022 tot 1 januari 2023.

Documenten

› Kamerbrief over Besluit huurverhoging gereguleerde sector 2022

Minister De Jonge (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) informeert de Tweede Kamer over het besluit ten aanzien van de ...

Kamerstuk: Kamerbrief | 15-02-2022

Zie ook

› Woning huren

Onderwerp

› Woning verhuren

Onderwerp

Verantwoordelijk

› Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Productie 005



Wet Betaalbare huur maakt eind aan te hoge huren

Nieuwsbericht | 27-02-2023 | 15:30

Om huurders een eerlijke prijs te laten betalen voor hun woning, wil het kabinet de middenhuur reguleren en het woningwaarderingstelsel (WWS) dwingend maken. De afgelopen jaren zijn de huurprijzen in de private sector excessief gestegen. Afgelopen 5 jaar betaalden nieuwe huurders in de 4 grote steden telkens € 160 per maand meer dan de vorige bewoners. In diezelfde periode zijn ruim 75.000 betaalbare koopwoningen opgekocht voor de verhuur waardoor deze niet meer beschikbaar waren voor starters of mensen met een middeninkomen. De wet en het WWS zorgen ervoor dat de huurprijzen in verhouding staan tot de kwaliteit van de woning. Verhuurders worden verplicht zich aan de maximale huurprijzen te houden. Door deze maatregelen gaat de huurprijs van ruim 300.000 woningen met gemiddeld € 190 per maand omlaag.

De wet zet in op 4 doelen: meer betaalbare huurwoningen, betere bescherming van huurders, verduurzaming van de woningen en blijvende investeringsbereidheid in nieuwbouw. De wet gaat vandaag in consultatie en wordt naar verwachting dit najaar voorgelegd aan de Tweede Kamer.

“

Hugo de Jonge, minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening: “Veel huurders betalen de hoofdprijs voor een woning die dat echt niet waard is. Huurders hebben vaak geen keuze en staan met hun rug tegen de muur. Steeds meer woningen zijn onbereikbaar geworden voor mensen met een middeninkomen. Met de wet Betaalbare huur beschermen we huurders, zorgen we dat een eerlijke huurprijs gegarandeerd is en huren weer betaalbaar wordt voor mensen met een gewoon inkomen.”

Maximale huur

Door de uitbreiding van het WWS en een maximale jaarlijkse huurverhoging (gemiddelde CAO-loonstijging + 0,5%) krijgen huurders met een middeninkomen een betere huurprijsbescherming. Het WWS bestaat al voor het lagere huursegment. Dit zijn woningen tot circa 145 punten, vaak sociale huurwoningen. Met de uitbreiding van het puntensysteem gaat de huurprijsbescherming gelden voor woningen tot en met 186 punten (1). De regulering van middenhuurwoningen geldt voor nieuwe huurcontracten en zo lang er schaarste heerst op de woningmarkt. De noodzaak van de regulering wordt vijfjaarlijks geëvalueerd.

Waardekingscijfers (bijvoorbeeld voor goede labels en minpunten voor slechte labels)

Label	Min		Max	
	verrijkt	meerged	verrijkt	meerged
A+++	55	60	65	58
A++	45	50	55	48
A+	35	40	45	38
A	25	30	35	28
B	15	20	25	18
C	5	10	15	8
D	-5	0	5	-2
E	-15	-10	-5	-8
F	-25	-20	-15	-18
G	-35	-30	-25	-28

WOC-aanpak (voor de WOC-aanpak) (voor de WOC-aanpak) (voor de WOC-aanpak)

Min	Max
100	100
100	100

Waardekingscijfers (bijvoorbeeld voor goede labels en minpunten voor slechte labels)

Label	Min		Max	
	verrijkt	meerged	verrijkt	meerged
A+++	55	60	65	58
A++	45	50	55	48
A+	35	40	45	38
A	25	30	35	28
B	15	20	25	18
C	5	10	15	8
D	-5	0	5	-2
E	-15	-10	-5	-8
F	-25	-20	-15	-18
G	-35	-30	-25	-28

WOC-aanpak (voor de WOC-aanpak) (voor de WOC-aanpak) (voor de WOC-aanpak)

Min	Max
100	100
100	100

Zie ook

- [Woning verhuren](#)
Onderwerp
- [Woning huren](#)
Onderwerp

Verantwoordelijk

- [Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties](#)

Productie 006



Belangrijkste belastingwijzigingen per 1 januari 2023

Nieuwsbericht | 20-12-2022 | 13:32

Op 20 december heeft de Eerste Kamer ingestemd met het pakket Belastingplan 2023. Dit betekent dat per 2023 weer een groot aantal belastingmaatregelen wijzigt. Belangrijke wijzigingen zijn het verhogen van de arbeidskorting, het verlagen van het tarief in de eerste schijf in de inkomstenbelasting, de verhoging van het opstarttarief van de vennootschapsbelasting en de verhoging van de vliegbelasting. Ook wordt er een aantal regelingen afgeschaft. Het [overzicht van alle wijzigingen](#) vindt u hier. Precies weten wat er voor uw persoonlijke situatie wijzigt per 2023? Ga dan naar de ['wat betekent dit voor mij-tool'](#) van Wijzer in Geldzaken.

Arbeid en inkomen

Het kabinet wil de situatie van werkenden verbeteren daarom worden er per 1 januari 2023 een aantal wijzigingen doorgevoerd. Zo wordt de eerste schijf van de inkomensbelasting verlaagd naar 36,93% voor belastingplichtigen met een inkomen uit werk en woning tot € 73.031. Ook wordt de arbeidskorting in 2023 verhoogd voor mensen met een inkomen tussen de € 37.697 en € 115.301. Werkenden houden aan de verlaging van de eerste schijf maximaal € 102 netto over en aan de verhoging van de arbeidskorting zo'n € 500 per jaar. Om dit te bekostigen wordt de arbeidskorting wel sneller afgebouwd bij inkomens vanaf € 37.697, namelijk met 6,51% van het arbeidsinkomen.

De onbelaste reiskostenvergoeding wordt per 1 januari verhoogd van 19 cent naar 21 cent per kilometer. Zo kun je een hoger bedrag (onbelast) vergoed krijgen voor reiskosten.

Sommige werknemers van start-up en scale-up ontvangen aandelenopties van hun werkgever in plaats van loon. Zij kunnen vanaf 2023 kiezen wanneer zij er belasting over betalen. Als de aandelen verhandelbaar worden, of al eerder als de aandelen nog niet verhandelbaar zijn.

De zelfstandigenaftrek wordt de komende jaren stapsgewijs afgebouwd, om zo het verschil in de fiscale behandeling van werknemers en ZZP'ers te verkleinen. In 2023 wordt deze verlaagd van € 6.310 naar € 5.030.

Daarnaast worden er stappen gezet om het belastingstelsel te vereenvoudigen. Zo vervallen per 1 januari 2023 de middelingsregeling en de uitzondering gebruikelijk-loonregeling voor innovatieve start-ups. Vanaf 2023 kunnen ondernemers hun fiscale oudedagsreserve niet meer verder opbouwen. Ze kunnen de fiscale oudedagsreserve wel nog omzetten in een lijfrente.

Ondernemen

Vanaf 1 januari wordt het excessief lenen bij de eigen vennootschap beperkt om zo belastinguitstel tegen te gaan. Met ingang van het nieuwe jaar gaan aanmerkelijkbelanghouders inkomstenbelasting in box 2 betalen over leningen van de eigen vennootschap van meer dan € 700.000.

In de vennootschapsbelasting worden per 1 januari de schijven en het opstaptarief aangepast. Zo wordt de eerste tariefschijf verkort van € 395.000 naar € 200.000. Daarnaast wordt het belastingtarief in de eerste schijf verhoogd van 15% naar 19%. Het tarief in de tweede schijf blijft 25,8%.

Ook worden er een aantal maatregelen ingevoerd om de lasten van ondernemers te verlagen en investeringen aantrekkelijker te maken. Zo wordt in 2023 de vrije ruimte in de werkkostenregeling tot een loonsom van € 400.000 tijdelijk verruimd naar 3%.

Om te zorgen dat bedrijven blijven investeren, worden per 2023 de milieu-investeringsaftrek met € 50 miljoen per jaar de energie-investeringsaftrek met € 100 miljoen per jaar verhoogd.

Vermogen en wonen

Voor mensen met vermogen in box 3 verandert de wijze waarop berekend wordt of en zo ja hoeveel belasting zij betalen. Er wordt uitgegaan van de werkelijke verdeling van spaargeld, beleggingen en schulden en hierbij worden rendementspercentages gebruikt die dichtbij de echte percentages voor sparen, beleggen of lenen liggen. Het heffingsvrij vermogen wordt verhoogd naar € 57.000. Het belastingtarief dat mensen betalen over het vermogen gaat in 2023 omhoog naar 32% (was 31%).

Per 1 januari 2023 wordt de aftrek van periodieke giften begrensd tot € 250.000 per kalenderjaar, voor zowel een schenker als een fiscale partner gezamenlijk. Tot 2023 was het mogelijk om onbeperkt periodieke giften aan algemeen nut beogende instellingen af te trekken van de belasting. Bij dergelijk zeer hoge periodieke giften kan het belastbaar inkomen sterk verminderd worden of zelfs tot nul worden teruggebracht. Dit vindt het kabinet niet wenselijk.

Om de woningmarkt te verbeteren en vermogensongelijkheid te verminderen, gaat de schenkingsvrijstelling eigen woning per 1 januari 2023 omlaag naar € 28.947. Per 1 januari 2024 wordt de schenkingsvrijstelling eigen woning helemaal afgeschaft.

Daarnaast wil het kabinet de positie van starters en doorstromers op de woningmarkt verbeteren. Daarom wordt de woningwaardegrens van de startersvrijstelling per 1 januari 2023 verhoogd van €400.000 naar €440.000. Door de startersvrijstelling betalen huizenkopers jonger dan 35 jaar eenmalig geen overdrachtsbelasting voor de aankoop van een woning waarin ze zelf gaan wonen. Tegelijkertijd verhoogt het kabinet het tarief voor de overdrachtsbelasting voor kopers die de woning niet zelf gaan bewonen, van 8% naar 10,4%.

Ook wordt het eigenwoningforfait in 2023 verlaagd tot 0,35% voor woningen tussen de € 75.000 en € 1.200.000. Het eigenwoningforfait is een bedrag dat bij een belastingaangifte bij uw inkomen wordt opgeteld als u een koopwoning heeft. De afbouw van het eigenwoningforfait vond plaats in drie gelijke stappen vanaf 2020.

Ook de verhuurderheffing wordt afgeschaft. Door het afschaffen van de verhuurderheffing krijgen woningcorporaties meer ruimte om te investeren in sociale huurwoningen.

Klimaat

Per 1 januari wordt de vliegbelasting verhoogd van €7,95 naar €26,43 per vliegticket. Dit geldt zowel voor tickets voor korte afstanden als lange afstanden. Hiermee wil het kabinet stimuleren dat mensen vaker kiezen voor de trein in plaats van het vliegtuig en de CO₂ uitstoot door vliegen verminderen.

De btw op zonnepanelen wordt per 1 januari 2023 afgeschaft voor particulieren. De administratieve lasten op de aanschaf van zonnepanelen worden hierdoor verminderd en de aankoop van zonnepanelen gestimuleerd.

Auto's

Op het gebied van autobelastingen vinden er in 2023 een aantal wijzigingen plaats. Zo worden de CO₂-grenzen en tarieven in de bpm voor personenauto's per 1 januari 2023 aangepast op de verwachte technologische ontwikkeling van personenauto's.

Per 2023 wordt ook de catalogusprijs waarover korting in de bijtelling voor emissievrije personenauto's van toepassing is verlaagd van € 35.000 naar € 30.000. De korting op de bijtelling voor emissievrije personenauto's over 2023 is daardoor maximaal € 1.800.

Accijns

Per 1 april 2023 gaat de tabaksaccijns omhoog voor de verschillende soorten tabak. Hierdoor kost een pakje sigaretten vanaf 1 april gemiddeld € 9, een pakje shag gemiddeld € 14 en wordt de accijns op sigaren verhoogd naar 10% van de verkoopprijs. Deze verhoging hoort bij het beleid van de overheid dat er op is gericht dat in 2040 geen enkele jongere meer begint met roken.

Het kabinet heeft sinds 1 april de accijns op brandstof verlaagd in verband met de sterk gestegen brandstofprijzen. Deze maatregel wordt verlengd tot en met juni 2023. Vanaf 1 juli wordt de accijns verhoogd, waardoor de accijns op benzine € 0,789 wordt, de accijns op diesel € 0,516 en de accijns op LPG € 0,186.

Documenten

› [Belangrijkste wijzigingen belastingen 2023](#)

Op 20 december 2022 heeft de Eerste Kamer ingestemd met het Belastingplan 2023. De wet kan niet eerder in werking treden dan ...

Publicatie | 20-12-2022

Zie ook

Verantwoordelijk

› [Belasting betalen](#)

Onderwerp

› [Ministerie van Financiën](#)

Productie 007



Rijksoverheid

900.000 nieuwe woningen om aan groeiende vraag te voldoen

Er is in Nederland een groot tekort aan woningen. Dit komt onder andere door de groeiende bevolking, lange bouwprocedures en beperkte bouwgrond. Voor veel mensen is het hierdoor lastig een woning te vinden die aansluit bij hun wensen en mogelijkheden. Daarom wil de Rijksoverheid dat er 900.000 woningen gebouwd worden tot en met 2030.

 Lees voor

Tekort aan woningen heeft diverse redenen

In 2021 steeg het woningtekort in Nederland tot 279.000. Dat zal naar verwachting verder oplopen tot 317.000 woningen in 2024 (bron: Nationale Woon- en Bouwagenda). Er zijn verschillende redenen voor dit tekort aan woningen:

Bevolkingsgroei: er komen steeds meer mensen die een woning nodig hebben. Onder andere door vergrijzing, immigratie en stijging van het aantal eenpersoonshuishoudens.

Veranderende gezinssamenstelling: er is steeds meer behoefte aan kleine en betaalbare woningen voor kleine gezinnen en alleenstaanden. Vooral in steden is er een groot tekort aan dit soort woningen. Het aantal huishoudens stijgt sneller dan de woningvoorraad.

Beperkte bouwgrond: In Nederland is ruimte schaars. Er is beperkte oppervlakte beschikbaar voor bouwgrond. Ook daarom is het moeilijk om voldoende nieuwe woningen te bouwen.

Lange procedures: het duurt vaak lang voordat een bouwproject van start kan. Dit komt door de regels en procedures waar ontwikkelaars zich aan moeten houden. Dit vertraagt het bouwproces en verhoogt de kosten ervan.

Hoge kosten: ook in de bouwsector stijgen de kosten, waardoor er minder bouwprojecten starten. Dit komt onder meer door de gestegen rentes, de inflatie en het tekort aan mankracht en bouwmaterialen.

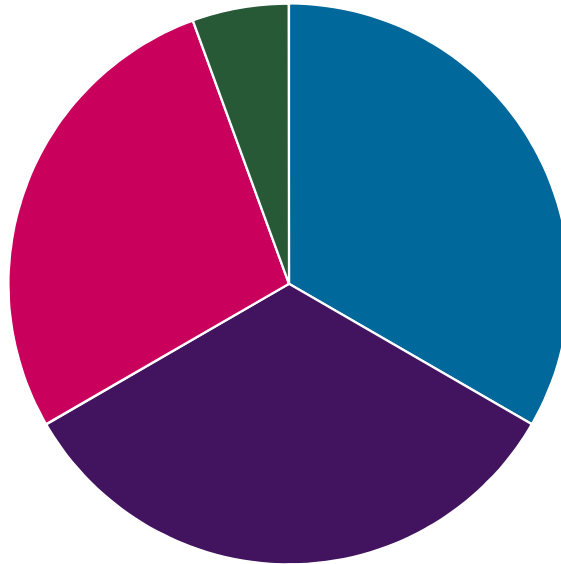
Stikstofcrisis: nieuwe woningen bouwen kan niet zomaar, omdat Nederland te veel stikstof uitstoot. Bouwprojecten krijgen daarom niet zomaar een vergunning.

Alle soorten woningen nodig

Omdat woonwensen en financiële mogelijkheden van mensen verschillen, zijn er allerlei soorten woningen nodig. Bijvoorbeeld sociale huurwoningen, betaalbare koopwoningen en woningen in het

duurdere segment (vrije sector). Van de 900.000 nieuw te bouwen woningen, moet twee derde bestaan uit betaalbare huur- en koopwoningen. Deze verdeling sluit beter aan bij de wensen en (financiële) mogelijkheden van woningzoekenden.

Verdeling 900.000 woningen



- [middenhuur en betaalbare koop marktpartijen](#)
- [overig](#)
- [sociale huur corporaties](#)
- [middenhuur corporaties](#)

Nationale Woon- en Bouwagenda en Programma Woningbouw (ministerie v

Om woningen beschikbaar en betaalbaar te laten zijn voor alle Nederlanders, is tweederde van de te realiseren woningen betaalbaar. In totaal is het doel om 900.000 nieuwe woningen te bouwen.

Aanpak bouw van 900.000 woningen tot en met 2030

Aanpak bouw van 900.000 woningen tot en met 2030

900.000 woningen bouwen tot 2030 is een flinke opgave. Er moeten snel veel woningen bij komen. Dit wil de overheid op verschillende manieren voor elkaar krijgen:

Afspraken maken met provincies, gemeenten en andere partijen via woondeals

De overheid maakt via [woondeals](#) afspraken met provincies over hoeveel woningen er per provincie bij moeten komen. Provincies en gemeenten bepalen vervolgens de exacte plekken waar corporaties en marktpartijen woningen kunnen bouwen. Ook kijken overheden samen met corporaties en marktpartijen hoe er meer betaalbare woningen kunnen komen en hoe de plannen snel kunnen worden uitgevoerd.

Ontwikkeltijd van bouwprojecten omlaag brengen

De planvormingsfase van woningbouw duurt het langst. Daarom wil de overheid dit versnellen. Met het [‘Plan van aanpak versnellen processen en procedures woningbouw’](#) moet de ontwikkeling van woningbouw een stuk sneller gaan. Bijvoorbeeld door meerdere stappen tegelijkertijd uit te voeren.

Maar ook door te zorgen dat gemeenten sneller vergunningen kunnen verlenen en door de inspraakprocedures beter in te richten.

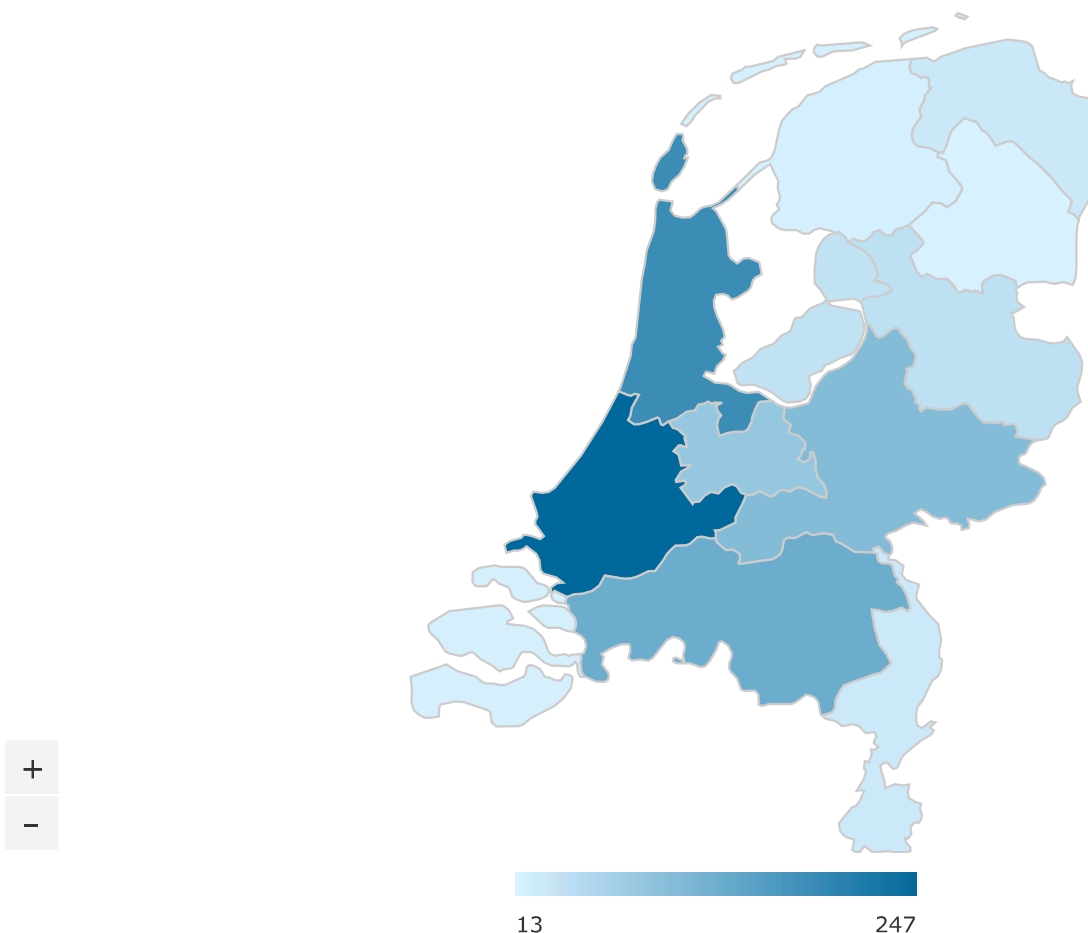
Flexwoningen bouwen

Met een flexibele woningvoorraad is het makkelijker om schommelingen in vraag en aanbod naar woningen op te vangen. Daarom wil de overheid tot 2024 [➔ 37.500 flexwoningen bouwen](#). Die zijn snel klaar en kunnen op tijdelijke locaties worden neergezet.

Op grote schaal bouwen in gebieden met het grootste woningtekort

Op sommige plekken is het woningtekort zo groot dat kleine en middelgrote locaties onvoldoende betaalbare woningen opleveren. Daarom is daar [➔ grootschalige woningbouw](#) nodig in heel Nederland. Dit moet in totaal voor 400.000 woningen zorgen.

Verdeling te bouwen woningen per provincie 2023-2030



©

Verdeling te bouwen woningen per provincie 2023-2030

Provincie	Aantal woningen
Groningen	28.509
Friesland	17.720

Provincie	Aantal woningen
Drenthe	13.864
Overijssel	42.300
Flevoland	39.743
Gelderland	104.000
Utrecht	84.445
Noord-Holland	183.600
Zuid-Holland	247.896
Zeeland	16.500
Noord-Brabant	131.095
Limburg	26.550

Stikstof en bouwprojecten

Woningbouwprojecten die al in de bouw- of sloopfase zijn vallen onder de bouwvrijstelling in de stikstofwet. Volgens de wet telt alleen de stikstofuitstoot van de woningen terwijl ze bewoond worden, omdat dat een structurele uitstoot geeft. De bouw- en sloopfase zijn tijdelijk. Wel houdt de overheid rekening met de stikstofuitstoot in de regio. Daarom wordt lokaal aan oplossingen gewerkt. Bijvoorbeeld door niet te bouwen in gebieden waar de stikstofuitstoot al heel hoog is.

Gerelateerd nieuws

> [Ruim 80.000 nieuwe woningen in 2022](#)

De eerste stap op weg naar 900.000 woningen in 2030 is gezet. Het CBS meldt vandaag dat het aantal nieuwbouw woningen in 2022 ...

Nieuwsbericht | 31-01-2023 | 10:05

> [4de tranche Woningbouwimpuls: 24.768 woningen](#)

Eind september 2022 zijn 29 aanvragen ingediend bij het loket van de Woningbouwimpuls voor het versneld realiseren van woningen. ...

Nieuwsbericht | 15-12-2022 | 13:52

Zie ook

- › [De Omgevingswet](#)
Onderwerp
- › [Ruimtelijke ordening en gebiedsontwikkeling](#)
Onderwerp

Verantwoordelijk

- › [Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening](#)

Productie 008



Rijksoverheid

Ministerie van Economische Zaken en Klimaat: belangrijkste veranderingen per 1 juli 2023

Nieuwsbericht | 30-06-2023 | 13:00

Meer bedrijven krijgen te maken met de plicht om energie te besparen en te verduurzamen, wettelijk wordt vastgelegd dat de overheid de versterkingsoperatie in Groningen leidt en er komen nieuwe regels voor het winnen van aardwarmte. Dit zijn enkele veranderingen van regels en wetten op het terrein van Economische Zaken en Klimaat die 1 juli 2023 ingaan.

Aanscherping energiebesparingsplicht

Energiebesparing is belangrijk om energiekosten te besparen, maakt Nederland minder afhankelijk van de import van fossiele brandstoffen en zorgt voor minder de CO₂-uitstoot. Veel bedrijven en instellingen zijn nu al verplicht om energiebesparende maatregelen te nemen die zich in vijf jaar of minder terugverdienen. Om het besparen van energie verder te stimuleren scherpt het kabinet [de energiebesparingsplicht voor bedrijven en instellingen](#) aan per 1 juli 2023. Ook de glastuinbouw en bedrijven die een omgevingsvergunning milieu nodig hebben, zoals afvalverwerkingsbedrijven en bedrijven in de zware industrie, vallen vanaf dit jaar onder de plicht. Hier is een aparte lijst en methodiek voor opgesteld vanwege afwijkende energieprijzen.

Regeling wijziging en openstelling subsidies Topsector energieprojecten en versnelde klimaatinvesteringen industrie

De subsidies Topsector Energie (TSE) Gebouwde omgeving en Demonstratie energie- en klimaatinnovatie (DEI+) zijn in aangepaste versie opnieuw opengesteld en daarmee is de wetgeving ook gewijzigd. Deze subsidies zijn relevant voor partijen die projecten willen uitvoeren op het gebied van energie-innovatie.

Meer informatie via de website van RVO over [TSE Gebouwde omgeving](#) en [DEI+](#).

Wetgeving voor aardwarmte

Vanaf 1 juli 2023 geldt er [wet- en regelgeving specifiek voor aardwarmte](#). Tot dat moment gold voor aardwarmte hetzelfde stelsel als voor bijvoorbeeld gaswinning. Omdat aardwarmte anders werkt dan andere mijnbouwactiviteiten, is er nu specifieke wetgeving met bijvoorbeeld een afzonderlijke vergunningsstructuur. Staatstoezicht op de Mijnen (SodM) houdt toezicht en handhaaft op de veiligheid voor mens en milieu.

Wetgeving versterken Groningen

Met de [wet versterken](#) (een wijziging van de Tijdelijke wet Groningen) komen eigenaren en bewoners meer centraal te staan in de versterkingsoperatie. Zij hebben controle over wat er wel of niet met hun gebouw gebeurt. Zo geeft de wet bijvoorbeeld eigenaren de keuze om de uitvoering van de versterkingsmaatregelen in eigen beheer te nemen. In alle gevallen biedt de Nationaal Coördinator Groningen (NCG) begeleiding en uitleg tijdens het traject. Op het gebied van de schadeafhandeling regelt deze wet dat het bewijsvermoeden ook afzonderlijk geldt voor de gasopslag Grijpskerk. Daarnaast krijgt het IMG definitief een ruimere bevoegdheid om huizen met bijvoorbeeld een verzwakte fundering te repareren.

Verlenging gedragsregels wet markt en overheid

De gedragsregels voor overheden die goederen of diensten aanbieden op een markt wordt verlengd met twee jaren tot 1 juli 2025. Hiermee blijven de gedragsregels voor overheden gelden, zoals het doorberekenen van de integrale kosten in de prijs die zij voor een goed of dienst vragen. Deze gedragsregels hebben als doel oneerlijke concurrentie tussen overheden en ondernemers te voorkomen als overheden bepaalde economische activiteiten uitvoeren, bijvoorbeeld het exploiteren van een jachthaven of het aanbieden van adviesdiensten. Dit besluit is genomen in afwachting van behandeling van het wetsvoorstel tot wijziging van de wet markt en overheid in de Tweede Kamer, die deze gedragsregels voor onbepaalde tijd zal vastleggen en een aantal verbeteringen aanbrengt in de wet.

Alle theorie-examens naar CBR

Vanaf 1 juli voert het Centraal Bureau voor Rijvaardigheidsbewijzen (CBR) ook de theorie-examens uit voor Marifonie en radiozendamateurs. Het afnemen van praktijkexamens blijft bij de examinerende instellingen. Met het uitvoeren van genoemde theorie-examens door het CBR wordt de examinering en uitgifte van bedieningscertificaten geprofessionaliseerd. Bijkomend voordeel is dat de kandidaten en aanvragers hierdoor terecht kunnen bij één loket voor vaarbewijzen, maritieme radar-examens en radiocommunicatie-examens voor de maritieme sector. Zie verder: [website van RDI](#) en de [website van CBR](#).

Verantwoordelijk

› Ministerie van Economische Zaken

Productie 009



Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening

BETAALBAAR
DUURZAAM
LEEFBAAR
FUNDAMENT

STAAT VAN DE VOLKSHUISVESTING 2024

REGIE
VOORTGANG
DOORBOUWEN
SAMEN

Voorwoord

Een gevleugelde uitspraak luidt dat vanaf de drempel van een nieuw jaar de hoop fluistert: 'Het komend jaar zal beter zijn.'

Dat zal moeten ook.

Iedereen kent inmiddels een gezicht bij een woningzoekende, een naam achter de woningnood. Over hoe het zover heeft komen, zijn inmiddels boeken volgeschreven. Studies, rapporten, honderden plannen – het is allemaal langsgeslagen.

Baten mocht het voorlopig niet. In de Staat van de Volkshuisvesting 2024 valt te lezen dat het woningtekort alleen maar verder oploopt.

Kortom, er staat echt wat te doen in 2025 – we hebben meer bouwgrond nodig, we moeten nieuwe gebieden aanwijzen voor grootschalige woningbouw, we zullen de bestaande woningvoorraad beter moeten benutten en we zullen vooral meer moeten schrappen in regels die de realisatie van nieuwe woningen remmen, of duurder maken. Er is misschien wel niets moeilijker dan dat. Want elke regel heeft zijn belang, zijn ambtenaar, zijn politieke partij, maar het moet wel...

We gaan alleen die woningen lostrekken als we uit de eigen silo komen, uit het eigen gelijk – minder dralen, praten en aarzelen, meer samenwerken, verantwoordelijkheid nemen en knopen doorhakken. Kortom, in een mentaliteit raken van 'hoe kan het wel'.

De wooncrisis vraagt snelle keuzes en concrete resultaten. Elke dag dat we langer wachten, raken mensen verder verwijderd van een woning, en de toekomst die ze voor zich zien. Elke dag zonder resultaat is een gemiste kans voor gezinnen, jonge starters en iedereen die zo hard op zoek is naar een dak boven zijn of haar hoofd.

De Staat van de Volkshuisvesting 2024 die u voorligt, laat zien welke stappen het afgelopen jaar zijn gezet, waar we momenteel staan en wat we met elkaar te doen hebben richting morgen en verder.

Vertrouwen dat we samen deze klus gaan klaren blijkt ook uit de afspraken woontop van 11 december, waarmee een grote stap is gezet door alle partijen die nodig zijn bij de grote opgave om jaarlijks 100.000 woningen te realiseren.

Ik hoop dat deze Staat van de Volkshuisvesting u inspireert en motiveert om de mouwen op te stropen.

Mona Keijzer

Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening



Dashboard | Staat van de Volkshuisvesting 2024

De Staat van de Volkshuisvesting is een jaarlijkse uitgave van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO). In deze publicatie laten wij zien hoe de volkshuisvesting in Nederland zich ontwikkelt. Er zijn belangrijke stappen gezet om het woningtekort in te lopen, maar de klus is nog niet geklaard. In dit rapport geven we een uitgebreide toelichting op de bouw, betaalbaarheid en kwaliteit van de woningvoorraad in Nederland.

Het bouwtempo moet omhoog

Het kabinet zet alles op alles om te zorgen voor meer betaalbare woningen. En de woningbouw is de afgelopen jaren gegroeid, ondanks vele uitdagingen. Door tegenwind is de groei in 2023 gestuit en werd voor 2024 een dip in de woningbouw verwacht. Die is ook gekomen. Tot en met november 2024 zijn ruim 74.000 woningen gerealiseerd. Daardoor lijkt het aantal gerealiseerde woningen in 2024 dicht bij de 82.000 te komen. Ook voor 2025 verwachten we nog een dip, maar vanaf 2026 zal de woningbouw weer aantrekken en komt de realisatie van de beoogde 100.000 woningen per jaar in zicht. Er zijn op nationaal niveau voldoende bouwplannen om de komende jaren 100.000 woningen per jaar te realiseren, maar voor de jaren erop zijn meer plannen nodig.



Bestaande voorraad: beter benutten, en de kwaliteit en betaalbaarheid verbeteren

De meeste woningen staan er al. Daarom moeten we deze beter benutten en de kwaliteit verbeteren. Dat kan onder meer door kantoren om te bouwen tot woningen, of via het splitsen en optoppen van huizen. Ook andere manieren van wonen, zoals hospitaverhuur, woningdelen of bij familie op het erf wonen, om mantelzorg te kunnen verlenen. Via wet- en regelgeving wordt dit alles makkelijker gemaakt.

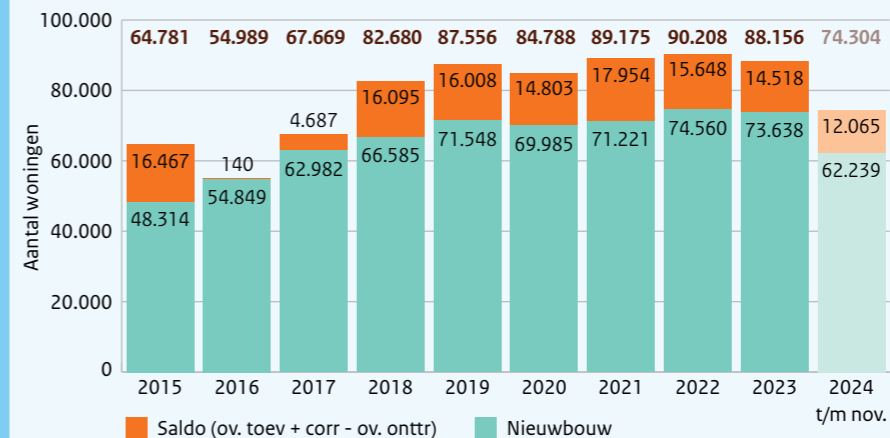
Ondanks dat 8% van de huishoudens met een inkomen boven het sociaal minimum te hoge woonlasten in verhouding tot hun inkomen heeft, zien we dat dit percentage wel langzaam afneemt. De komende jaren verwachten we een verdere verbetering van de betaalbaarheid van de woonlasten voor de mensen met lage inkomens.

De leefbaarheid neemt vooral toe in wijken die al in de lift zitten. We verbeteren de leefbaarheid en veiligheid in de 20 stedelijke focusgebieden van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid en hebben op de Woontop afgesproken om 10.000 extra woningen in die wijken te realiseren.

We maken ook werk van verduurzaming van de gebouwde omgeving: het gasverbruik daalt en het aantal aardgasvrije woningen neemt toe. De CO₂-uitstoot in de gebouwde omgeving is sinds 2021 met meer dan 20% gedaald. Dit komt deels door energiebesparende maatregelen, maar ook doordat mensen hun stookgedrag hebben aangepast, zowel thuis als op kantoor. Ook daalt aantal woningen met een slecht energielabel: in de eerste helft van 2024 met 3,2%. Dat is een sterkere daling dan in voorgaande jaren.



Bouwen van meer passende en betaalbare woningen



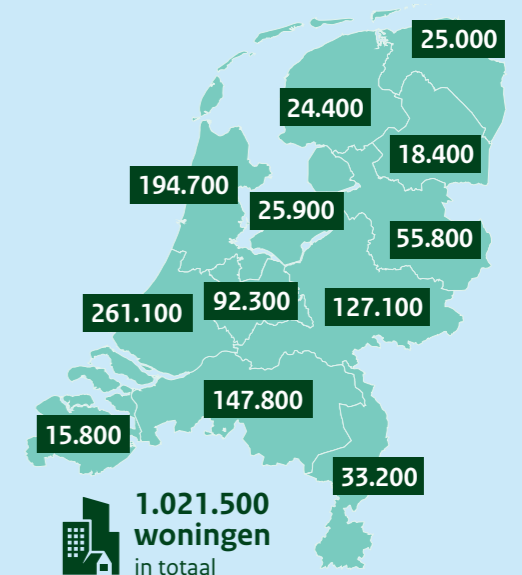
In 2023 zijn meer dan 88.000 woningen gerealiseerd. Tot en met november 2024 gaat het om ruim 74.000 woningen. Daardoor lijkt het aantal gerealiseerde woningen in 2024 dicht bij de 82.000 te komen. De dip in de woningbouw in 2024 is daarmee iets kleiner dan werd verwacht (78.400, Primos 2024), maar het bouwtempo moet verder omhoog. Ook volgend jaar wordt nog een dip verwacht in de woningbouw.

Bron: CBS, 2024.

Bouwproductie (nieuwbouw + overige woningbouw)

Vanaf 2026 wordt een sterk herstel verwacht, met in 2027 een realisatie van circa 100.000 woningen per jaar. Tot en met 2030 is de geraamde bruto plancapaciteit 1.021.500 woningen. Dat betekent dat er voldoende plannen zijn om 100.000 woningen per jaar te realiseren tot en met 2030. Wel zijn meer plannen nodig om ook na 2030 in dat tempo woningen te realiseren. Vijf provincies beschikken over voldoende plancapaciteit. De overige provincies moeten, mede doordat de opgave is groter is geworden, nog toegroeien naar 130%.

Bron: ABF Research, Inventarisatie Plancapaciteit najaar 2024.



Totale plancapaciteit 2024-2030



- Wat?** Versneld toewerken naar de realisatie van 100.000 woningen per jaar.
- Voor wie?** Starters, mensen met een laag, of middeninkomen, ouderen, specifieke doelgroepen.
- Door wie?** Private sector, woningcorporaties

Bron: Ministerie van VRO, 2024.

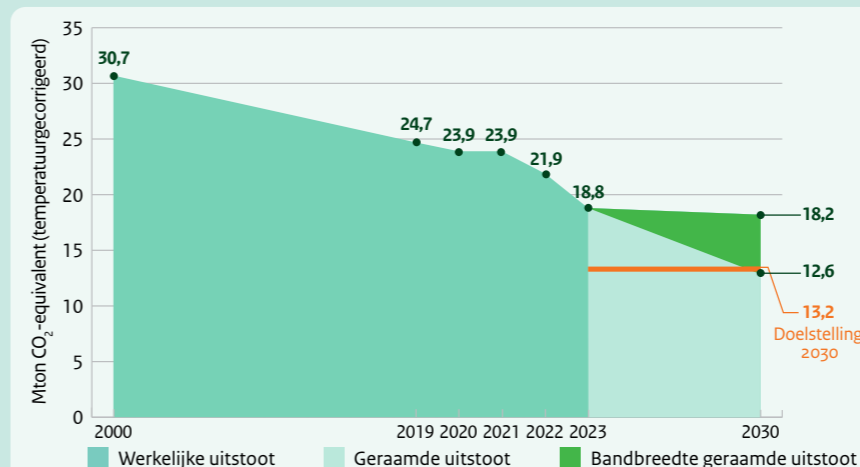
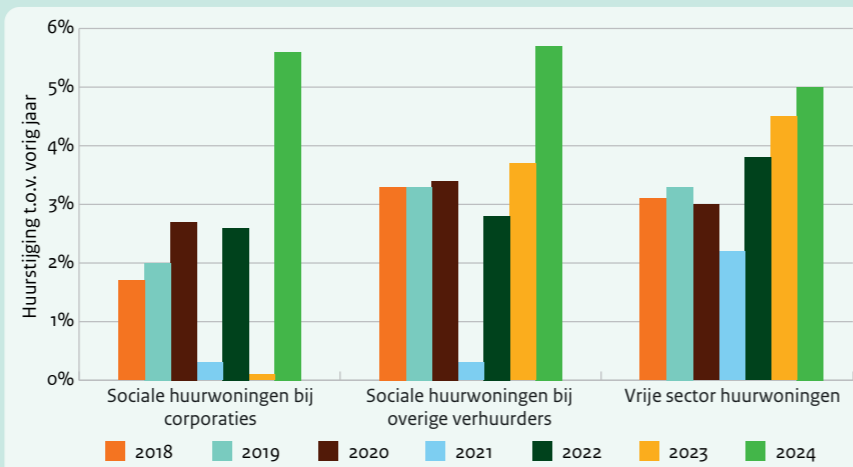
Aantal te bouwen huizen



Beter benutten van bestaande gebouwen en verbeteren van betaalbaarheid en leefbaarheid

De betaalbaarheid knelt het meest bij huurders met een lager inkomen. Om forse huurverhogingen door de hoge inflatie te beperken, zijn de maximale huurverhogingen in 2023 losgekoppeld van inflatie en gekoppeld aan de CAO-ontwikkeling. Omdat de lonen in 2023 zijn gestegen om te compenseren voor de hoge inflatie, zien we dat de huren in 2024 weer zijn gestegen met 5,4%. Dit is nog steeds minder dan de loonontwikkeling in 2023 van 6,1%.

Bron: CBS Huurenquête, 2024.



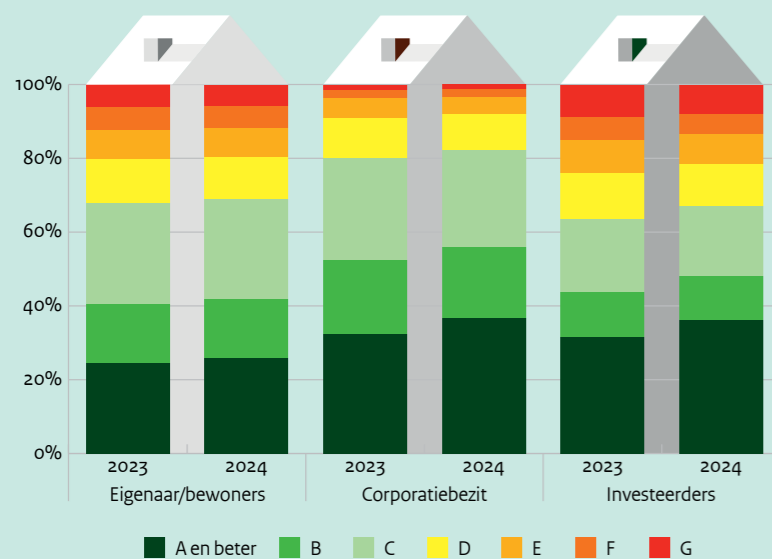
Sinds 2021 is de verduurzaming van woningen en gebouwen in Nederland goed op weg. Het gasverbruik in woningen is tussen 2021 en 2023 met 25% gedaald, en het aandeel aardgasvrije woningen is gestegen van 7,2% naar 10,1%. Als gevolg hiervan is de CO₂-uitstoot in de gebouwde omgeving met meer dan 20% gedaald. Rekening houdend met temperatuurverschillen betekent dit een daling van 23,9 Mton tot 18,8 Mton in 2023.

Bron: PBL KEV, 2024.



Gemiddelde huurstijging sociale huurwoningen en vrijesectorwoningen

Uitstoot door gebouwde omgeving



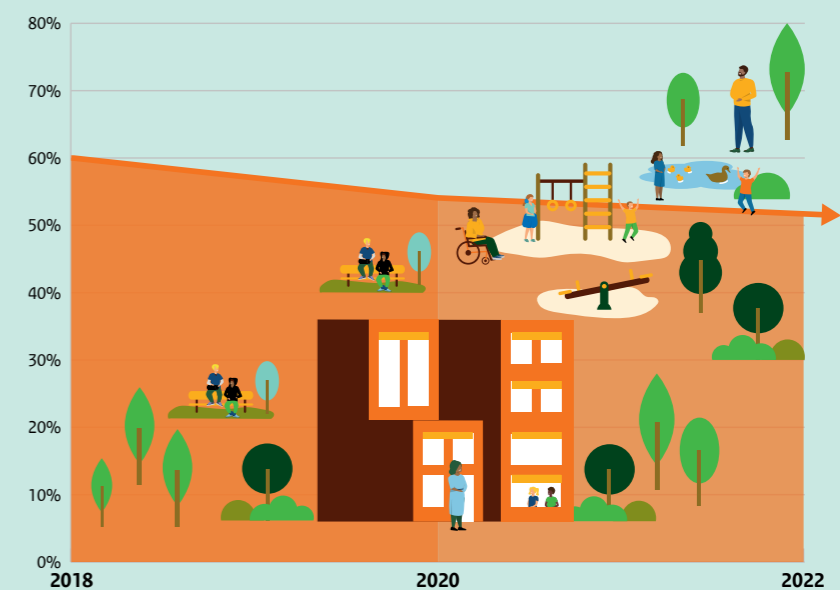
Het aandeel woningen met slechte labels (E, F of G) is sinds 2021 met 11,2% gedaald. Bij investeerders nam het aandeel woningen met E-, F- of G-label af van 24,1% naar 21,5%. Bij eigenaar-bewoners nam het aandeel af van 20,4% tot 19,5% en bij corporaties van 8,9% naar 8,1%. De komende jaren zetten we in op het verder uitfasen van slechte labels, ook in de kwetsbare wijken.

Bron: Kadaster EP-online, 2024.



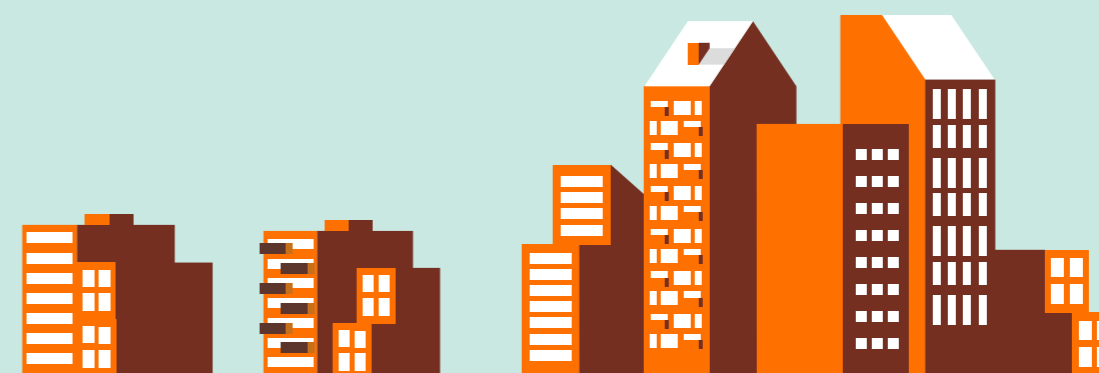
We verbeteren de leefbaarheid en veiligheid in de 20 stedelijke focusgebieden van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (afgekort: NPLV). Voorafgaand aan de start van het NPLV in de zomer van 2022, droeg iets meer dan de helft (52%) van de woningen in de NPLV-gebieden bij aan een zwakke of lagere leefbaarheid. Twee jaar eerder was dat iets meer (54%). In 2018 ging het om 60% van de woningen.

Bron: Leefbarometer 3.0.



Duurzaamheid

De leefbaarheid gaat vooruit





Inhoud

Voorwoord	3
Dashboard Staat van de Volkshuisvesting 2024	4
1 Inleiding	11
1.1 Een veranderend speelveld	12
1.2 Leeswijzer	13
2 Uitdagingen voor de volkshuisvesting	15
2.1 De beschikbaarheid staat onder druk	17
2.2 De betaalbaarheid van het wonen verschilt per groep	21
2.3 Kwalitatief goed wonen	22
3 Beleidsvoortgang	25
3.1 Voortgang aan de hand van de indicatoren	27
3.2 Doelstelling 1 het bouwen van meer passende en betaalbare woningen	29
3.2.1 Beleidsvoortgang	29
3.2.2 Vooruitblik: de seinen staan op groen om meer te bouwen	33
3.3 Doelstelling 2 Beter benutten bestaande voorraad, betaalbaarheid en het verbeteren van de leefbaarheid.	36
3.3.1 Beleidsvoortgang	36
3.3.2 Vooruitblik: in de bestaande voorraad moet veel gebeuren	41
4 Verdieping	45
4.1 Economische werking van de markt	47
4.2 Ontwikkeling van starterspositie en stijgende huizenprijzen	48
5 Tot slot	53
Bijlagen	55
Bijlage 1 – Toelichting op de kernindicatoren	55
Bijlage 2 – Gebruikte bronnen en literatuur	57





Inleiding

Goed wonen staat hoog op de agenda van het kabinet. En dit is nodig. De afgelopen jaren hebben we **te weinig, te duur en te langzaam** gebouwd. Dit heeft geresulteerd in een groot woningtekort en dure woningen. Er zijn op korte termijn méér woningen nodig die betaalbaar zijn, zodat het voor mensen (weer) mogelijk wordt om prettig te kunnen wonen, passend bij de levensfase. In deze Staat van de Volkshuisvesting beschrijven we hoe het gaat met het wonen in Nederland. Dit doen we onder andere aan de hand van een vaste set kernindicatoren, waarmee we de afgelopen en komende jaren de voortgang in het beleid bewaken. Op deze manier geven we de ontwikkelingen in de volkshuisvesting en inzet van het kabinet zoveel als mogelijk op een **objectieve wijze** weer.

1.1 Een veranderend speelveld

Een nieuw kabinet met nieuwe plannen

Sinds 2 juli 2024 is er een nieuw kabinet in Nederland: het kabinet-Schoof.¹ De plannen van de komende kabinetsperiode, zijn uitgewerkt in een hoofdlijnenakkoord² en een aanvullend regeerprogramma.³

In het regeerprogramma – de verdere uitwerking van het hoofdlijnenakkoord – zet het kabinet volop in op het vergroten van de bestaanszekerheid van mensen, het oplossen van de woningnood en het (herpakken van de) regie op ruimtelijke ordening. Met het oog op wonen wil het kabinet de komende jaren vooral inzetten op:

- Het eerlijk verdelen van de (schaarse) ruimte;
- Het bouwen van meer passende en betaalbare woningen;
- Het beter benutten van bestaande gebouwen en verbeteren van de leefbaarheid;
- Het verminderen van de CO₂-uitstoot van de gebouwde omgeving

Woontop 2024: Bouwen voor de woningzoekende: sneller én met minder regels

We hebben landelijke wederkerige afspraken gemaakt om de woningnood aan te pakken. De landelijke, wederkerige afspraken die we (lees: IPO, VNG, Unie van Waterschappen, Aedes, NEPROM, IVBN, Bouwend Nederland, NVM, Vereniging Eigen Huis, WoningbouwersNL, Woonbond, Vastgoed Belang, VNO NCW/MKB Nederland, Techniek Nederland en het Rijk) op deze Woontop hebben gemaakt, zijn bedoeld om de aanpak van de woningnood, voortbordurend op de Uitvoeringsagenda Wonen en het regeerprogramma, in een volgende fase te brengen. De opgave is 100.000 woningen per jaar te realiseren. Een fase waarin we toe willen naar de concrete uitvoering, de concrete oplossingen en een mentaliteit van 'hoe kan het wel'. Met deze afspraken realiseren we sneller nieuwe woningen.



¹ Het Kabinet-Schoof volgt het kabinet-Rutte IV op.

² Het hoofdlijnenakkoord is gepresenteerd op 16 mei 2024.

³ Het regeerprogramma is gepresenteerd op 13 september 2024.



Economisch perspectief

De omstandigheden en keuzes van gisteren bepalen hoeveel woningen vandaag worden gerealiseerd. In de vorige Staat lieten we zien dat niet alleen de opgave groter is geworden, maar ook dat de omstandigheden zijn verslechterd, met name doordat de rente is gestegen. Daarom wordt in 2024 en 2025 een dip verwacht in de woningbouw. Vergeleken met vorig jaar zien we dat de omstandigheden weer langzaamaan mee lijken te helpen. De grote stijging van de bouwkosten en rente is inmiddels voorbij. De Europese Centrale Bank heeft dit najaar de beleidsrente verlaagd en de verwachting is dat deze nog verder zal worden verlaagd. Voor 2025 verwacht het Centraal Planbureau (CPB) een economische groei van 1,6%. Wel nemen de risico's door internationale onzekerheid toe. Verder verwacht het CPB dat de inflatie nog relatief hoog blijft; consumentenprijzen stijgen met 3,2% in 2025. Daar staat tegenover dat de arbeidsmarkt krap blijft en de CAO-lonen in 2025 naar verwachting stijgen met 4,3%. Dit leidt ertoe dat mensen weer meer te besteden hebben en dat de koopkracht gedurende de kabinetsperiode naar verwachting zal stijgen. Dat betekent ook dat mensen meer te besteden hebben om een woning aan te kopen. Dit zal naar verwachting met vertraging doorwerken in het weer aantrekken van de vergunningverlening en de start-bouw van woningbouwprojecten.

1.2 Leeswijzer

In deze Staat van de Volkshuisvesting 2024 beschrijven we de stand van zaken van de volkshuisvesting in Nederland. In [hoofdstuk 2](#) zoomen we eerst uit en beschrijven we de uitdagingen waar we momenteel voor staan. Vervolgens beschrijven we in [hoofdstuk 3](#) de voortgang van het beleid aan de hand van de (vaste) indicatorenset. Door de voortgang gedurende een langere periode voor *dezelfde* indicatoren te laten zien, is het goed mogelijk om de ontwikkelingen door de tijd heen objectief weer te geven. Ook blikken we in dit hoofdstuk vooruit door in te gaan op de beleidsinzet en verwachte ontwikkelingen voor 2025 en verder. Het daaropvolgende [hoofdstuk 4](#) is een verdiepend hoofdstuk dat ingaat op de gestegen huizenprijzen. De Staat van de Volkshuisvesting 2024 sluit af met het concluderende [hoofdstuk 5](#).

Focus op Europees Nederland

In deze publicatie richten we ons op Europees Nederland. De stand van de woningmarkt van Caribisch Nederland beschrijven we in een separate voortgangsbrief, die ook begin 2025 verschijnt.



Böcker

Böcker

2



Uitdagingen voor de volkshuisvesting

Een passend huis is een basisvoorwaarde voor een goed bestaan. Met een goede woning kun je je leven opbouwen. Jongeren moeten bijvoorbeeld met een fijne woonruimte de eerste stappen naar een zelfstandig leven kunnen zetten. Andere mensen willen met een passende woning een volgende stap in hun wooncarrière kunnen maken, bijvoorbeeld bij gezinsuitbreiding. Voor ouderen moet een woning aansluiten bij hun levensbehoeften en geschikt zijn om er, eventueel met de benodigde zorg en ondersteuning, te kunnen blijven wonen. Helaas is goed wonen voor veel mensen niet (meer) vanzelfsprekend: ze kunnen geen woning vinden, de woonlasten zijn voor hen te hoog of de kwaliteit van de woning en woonomgeving schiet tekort. De volkshuisvesting anno 2024 kampt met een paar **stevige uitdagingen**, die hieronder zijn toegelicht. Deze uitdagingen raken aan de indeling van de zogenaamde **ijzeren driehoek** van de volkshuisvesting, namelijk: **beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit.**

In het kort:

- Het woningtekort is verder opgelopen, mede omdat de bevolking is toegenomen. Het tekort bedraagt nu 4,9 procent (circa 400.000 woningen) en het aantal huishoudens groeit verder.
- Het is steeds lastiger voor mensen om een passende woning te vinden en/of de stap van huur naar koop te maken.
- Zeker in de grote steden worden private huurwoningen tegen steeds hogere prijzen verhuurd.
- De betaalbaarheid knelt het meest bij huurders met een lager inkomen en bij jongere middeninkomens in de duurere private huursector. Voor nieuwe huiseigenaren zijn de woonlasten de eerste jaren het hoogst; daarna wordt hun financiële situatie gunstiger door waarde stijging en aflossing.
- In 2023 was bij 400.000 huishoudens sprake van energiearmoede en bij nog eens 116.000 van verborgen energiearmoede. Voor het tegengaan van energiearmoede en het betaalbaar houden van de energierekening voor huishoudens en bedrijven, is het van belang om in verduurzaming te investeren.
- Om te voldoen aan de internationale klimaatafspraken, streven we voor de gebouwde omgeving naar een 55% lagere CO₂-uitstoot in 2030 dan in 1990.





2.1 De beschikbaarheid staat onder druk

We kampen met een historisch hoog woningtekort. In deze paragraaf beschrijven we de uitdagingen rondom de beschikbaarheid van voldoende (passende) woningen.

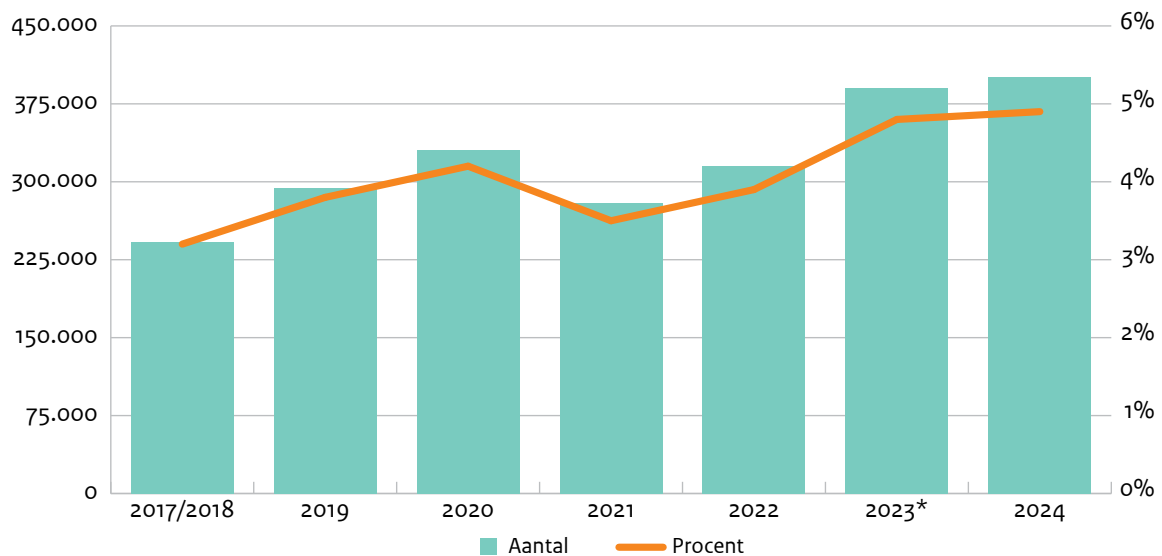
Er zijn **onvoldoende woningen beschikbaar**, terwijl de vraag naar woningen – onder andere door een groeiende samenleving en een veranderende samenstelling van huishoudens – juist toeneemt. Meer concreet is op dit moment sprake van een woningtekort van bijna 4,9 procent van de woningvoorraad, ruim 400.000 woningen.⁴ Er is onvoldoende gebouwd om de groeiende vraag naar woningen bij te houden. Vlak na de kredietcrisis werden

nog geen 50.000 woningen per jaar gerealiseerd, terwijl we nu moeten streven naar een nieuwbouwproductie van 100.000 woningen per jaar. We kunnen het tij keren als het lukt om de woningproductie de komende jaren verder te laten groeien. Dan neemt het woningtekort op middellange termijn af.

⁴ ABF Research (2024-b), Primos-prognose 2024. Als het tekort rond de 2% ligt is er een zekere mate van balans. Om dit te bereiken zijn circa 232 duizend woningen, in gespannen regio's, nodig.



Figuur 1 Woningtekort in Nederland sinds 2018



* In 2023 is de methode voor de bepaling van de beschikbare leegstand sterk verbeterd. De stijging van het woningtekort komt deels door deze methodewijziging.

Bron: ABF Research, Primos-prognose.

Tegelijkertijd wonen er steeds méér mensen in Nederland en **heeft dus een toenemende groep mensen een woning nodig**. Bovenstaande figuur 1 geeft het woningtekort in Nederland weer vanaf 2018. De afgelopen jaren is het aantal huishoudens in Nederland (sterk) toegenomen. Migratie was hiervoor de belangrijkste factor en heeft natuurlijke aanwas door geboorte en sterfte ingehaald. In 2022 emigreerden volgens het CBS circa 180.000 mensen. Er kwamen er ruim 210.000 mensen naar Nederland met de volgende reden:

- Eén op de drie komt naar Nederland voor werk, zoals expats voor bijvoorbeeld de hi-tech bedrijven en arbeidsmigranten die in andere belangrijke sectoren werken zoals logistiek, zorg en land- en tuinbouw.
- Nog eens één op de drie komt naar Nederland voor gezinshereniging: dit zijn familieleden van mensen die hier al langer wonen, maar ook buitenlandse partners

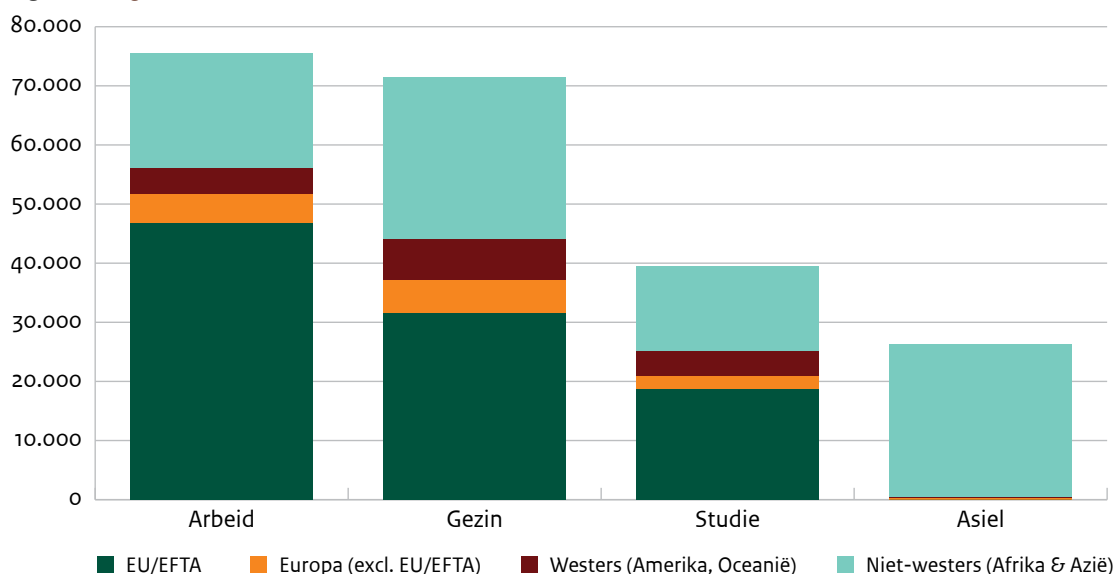
van Nederlanders die hier samen hun leven willen opbouwen.

- Ongeveer 40.000 mensen komen vanwege studie (20%).
- Ruim 25.000 mensen komen om asiel aan te vragen (12 %).

Sommige groepen verblijven maar kort in Nederland, bijvoorbeeld studenten en (een deel van de) expats. Gezins- en asielmigranten blijven vaak langer. Migratie zorgt dus zowel voor **vraag naar tijdelijke als naar permanente huisvesting**. Lastig daarbij is de grilligheid van migratie, wat maakt dat de bevolkingsgroei en daarmee de vraag naar woningen moeilijker voorspelbaar worden. De realisatie van nieuwe woningen kent een lange doorlooptijd. Als de bevolkingsgroei onverwacht hoger uitvalt is het moeilijk om snel meer woningen te realiseren.



Figuur 2 Migratie naar motief en herkomst



Bron: CBS Statline, 2022.

Huishoudens worden ook steeds kleiner, waardoor voor hetzelfde aantal mensen meer woningen nodig zijn. In 2009 bestond een huishouden gemiddeld uit 2,23 personen. In 2024 waren dat nog maar 2,11 personen en naar verwachting daalt dit aantal nog verder naar 2,03 in 2039.⁵ Dit heeft voornamelijk te maken met de **vergrijzing**: het aantal mensen dat ouder is dan 75 jaar, neemt de komende vijftien jaar met bijna de helft toe.⁶ Ook starters op de woningmarkt oefenen vraag uit naar woningen: dit zijn personen die voor het eerst de woningmarkt betreden. Jaarlijks **betreden** ruim 230.000 **startershuishoudens** de woningmarkt.⁷ En dit aantal zou eigenlijk hoger liggen: steeds minder jongeren slagen erin om het ouderlijk huis te verlaten, terwijl ze dat wel graag zouden willen.⁸

En met het oog op deze starters wil een **fors deel (ruim 40%) graag een woning kopen** in het betaalbare of middeldure segment.⁹ De groep tot ongeveer anderhalf of twee keer modaal maakt bij de huidige koopprijzen weinig kans om een passende koopwoning te vinden.¹⁰ Omdat ze vaak ook onvoldoende wachttijd of al een te hoog inkomen voor een sociale huurwoning hebben,

komen ze veelal terecht in de private huursector. Tussen 2015 en 2021 is het **middenhuursegment met 28 procent gegroeid** en is de **dure huursector meer dan verdubbeld**.¹¹ Mensen die naar een private huurwoning verhuisden, kregen in 30 procent van de gevallen een tijdelijk huurcontract.¹² Jonge koppels kwamen zeker in de vier grote steden¹³ relatief veel in de dure huursector terecht.¹⁴

Uit registraties door NVM-makelaars valt af te leiden dat in ongeveer 1,8% van het totaal aantal via NVM-makelaars verkochte woningen wordt verkocht aan 'internationals'. Onder internationals verstaat NVM de groep anderstaligen, waaronder expats, buitenlandse studenten, arbeidsmigranten en andere buitenlanders, zoals ondernemers, die zich hier voor kortere of langere tijd vestigen. Een NVM-makelaar registreert bij ieder afgesloten koop- of huurcontract of de koper of huurder een 'international' is of niet. Bij de start van het bijhouden van deze gegevens in 2019, lag dit

⁵ ABF Research (2024-b), Primos-prognose 2024.

⁶ ABF Research (2024-b), Primos-prognose 2024.

⁷ ABF Research (2024-c), Woningmarktverkenning 2024-2039.

⁸ CBS (2024-a), zie ook: [Jongeren die graag het huis uit willen lukt dat minder vaak | CBS](#).

⁹ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties & ABF Research (2022). Kernpublicatie Woononderzoek 2021.

¹⁰ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2022). Programma Betaalbaar Wonen.

¹¹ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties & ABF Research (2022). Kernpublicatie Woononderzoek 2021.

¹² Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties & ABF Research (2022). Kernpublicatie Woononderzoek 2021.

¹³ Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Den Haag.

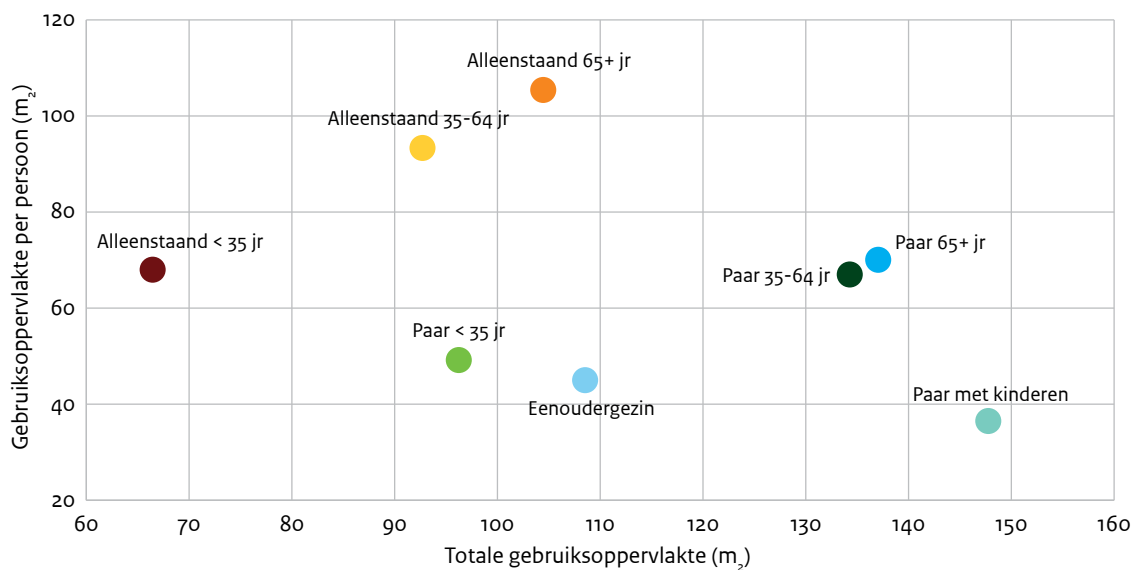
¹⁴ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties & ABF Research (2022). Kernpublicatie Woononderzoek 2021.

percentage rond de 1%. Het percentage huurwoningen dat wordt verhuurd via een makelaar aan internationals ligt al jaren rond de 25%. Het gaat hierbij alleen om via een makelaar verhuurde woningen. Dit zijn voornamelijk huurwoningen in de vrije sector. Woningen die aan internationals worden verhuurd vallen vooral in de huurklasse tussen de € 2.000,- en € 3.000,-.¹⁵

Ook gaven ongeveer 2,3 miljoen huishoudens aan dat ze misschien of beslist **door willen stromen** naar een andere woning.¹⁶ Het lukt echter steeds **minder goed om de stap van huren naar kopen te maken**¹⁷, tenzij – zoals bij een op de vijf al gebeurde – ouders of anderen met een schenking financieel bijspringen.¹⁸ Maar voor het overgrote deel is dit ontoereikend. Vanwege de problemen die deze mensen ondervinden, is het nodig om voor **voldoende betaalbare nieuwbouw** te zorgen, zowel in de sociale en de middenhuur als in het betaalbare koopsegment.

Ook de **doorstroming van ouderen** staat in de belangstelling. Zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen is een wens van veel mensen. Dat betekent in sommige gevallen dat een andere woning beter bij de woonwensen en/of de levensfase past, omdat er zorg geboden kan worden wanneer dat nodig is, of omdat er meer voorzieningen in de buurt zijn en het makkelijker is om anderen te ontmoeten. Tegelijkertijd verhuizen ouderen niet graag, omdat ze gehecht zijn aan het **sociale netwerk** in de buurt of opzien tegen een verhuizing. Vaak hebben ouderen relatief veel woonruimte per persoon tot hun beschikking (zie figuur 3). Dat is een logisch gevolg van de levensloop, namelijk als de opgegroeide kinderen het huis uit zijn en uiteindelijk mogelijk een van beiden alleen achterblijft. Het is daarom wenselijk om in te zetten op **de bouw van geschikte woningen voor ouderen**, zodat de grotere woningen kunnen vrijkomen voor gezinnen en andere groepen die méér woonruimte nodig hebben.

Figuur 3 Oppervlakte per huishoudtype



Bron: CBS Woonbase, 2023.

¹⁵ Bron: NVM 2024: 'Internationals spelen zeer beperkte rol op Nederlandse koopwoningmarkt'

¹⁶ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties & ABF Research (2022). Kernpublicatie Woononderzoek 2021.

¹⁷ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties & ABF Research (2022). Kernpublicatie Woononderzoek 2021.

¹⁸ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties & ABF Research (2022). Kernpublicatie Woononderzoek 2021.



2.2 De betaalbaarheid van het wonen verschilt per groep

Het is belangrijk dat mensen hun **woonlasten kunnen dragen** op de korte én op de lange termijn. Betaalbaar wonen is daarom één van de grote opgaven van het volkshuisvestingsbeleid. In deze paragraaf beschouwen we bij welke groepen de betaalbaarheid het meest knelt.

Traditioneel kent Nederland een sterke sociale huursector, waar mensen met een bescheiden inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen, vaak met hulp van huurtoeslag. De private huursector biedt relatief vaker onderdak voor

mensen die snel een woning zoeken en daarna verder doorstromen, of juist kwaliteit en ontzorging zoeken. Voor meer koopkrachtige en grotere huishoudens blijft de koopsector aantrekkelijk vanwege kwaliteit, fiscale voordelen en vermogensopbouw. Tabel 1 laat zien dat de **woonquote afhangt** van de totale woonlasten, maar wellicht nog sterker **van het inkomen**.¹⁹

Uit onderstaande tabel blijkt dus dat **problemen met betaalbaarheid** vooral op de loer liggen bij **mensen met de laagste inkomens**. Mensen met een minimuminkomen (vaak in een huurwoning van een woningcorporatie) betalen vaak een lagere huur dan huishoudens met een hoger inkomen, en ontvangen meer huurtoeslag.²⁰

Tabel 1 Inkomen, woonlasten en woonquote naar segment

	Gemiddeld besteedbaar inkomen	Gemiddelde totale woonlasten	Woonquote
Huurders woningcorporatie	€ 2.450	€ 567	25,4%
Huurders private sector	€ 3.519	€ 1.007	33,8%
Huurders totaal	€ 2.625	€ 690	27,7%
Eigenaar-bewoners	€ 5.483	€ 856	18,7%

Bron: CBS Woonbase, 2022.

¹⁹ Toelichting woonlasten: bij huurders betreft dit de kale huur verminderd met de eventuele huurtoeslag. Bij eigenaren betreft dit de hypotheeklasten, maar ook de OZB-belasting, opstalverzekering, onderhoudskosten en indien van toepassing de erfpacht. Voor beide groepen worden bijkomende woonlasten meegeteld, namelijk de belastingen geheven door de gemeenten en de openbare lichamen en de kosten van energie en waterverbruik.

²⁰ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2022). Programma Betaalbaar Wonen.

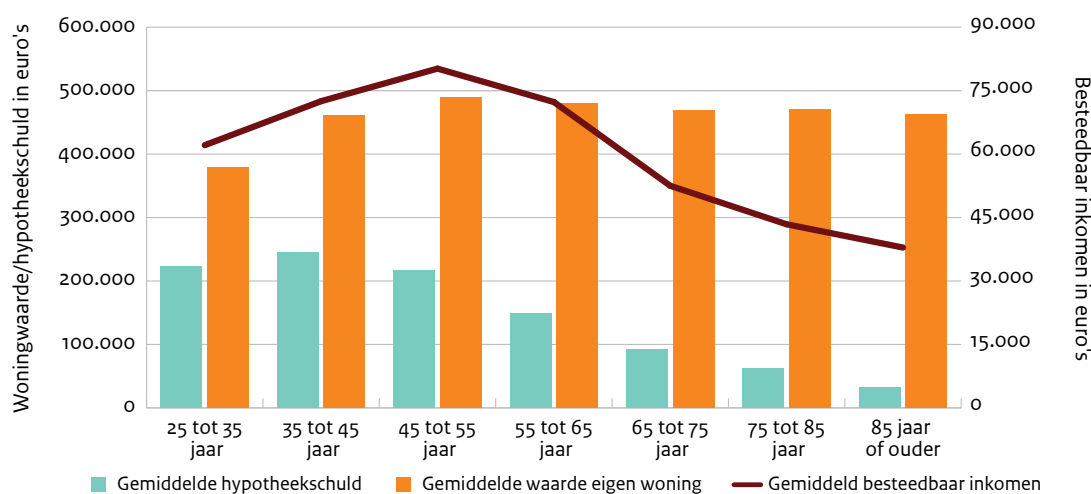
Omdat hun inkomen dusdanig laag is, blijft er – ondanks de relatief lage woonlasten – bij 231.000 huishoudens met een minimuminkomen (net) boven het sociaal minimum te weinig geld over voor andere noodzakelijke uitgaven aan levensonderhoud.

Met het oog op de koopsector werkt betaalbaarheid in de koopsector anders dan in de huursector. Waar de huren jaarlijks verhoogd kunnen worden, blijven de hypotheeklasten tijdens de rentevast-periode langere tijd gelijk en bouwen mensen vermogen op door waardeontwikkeling en aflossing (zie figuur 4). **De woonlasten in de koopsector drukken daarom het zwaarst bij jongere mensen** die recent een woning gekocht hebben voor de hoge actuele marktprijzen, nog niet hebben kunnen aflossen en nog geen waardestijging hebben meegemaakt.

Vraag naar woningen hangt samen met wat mensen kunnen uitgeven

De vraag naar woningen wordt mede bepaald door wat mensen aan wonen kunnen uitgeven. Volgens het CBS kennen de lonen sinds begin 2023 een stijgende lijn. In het derde kwartaal van 2024 lagen deze gemiddeld 6,8% hoger dan een jaar eerder.²¹ Daardoor kunnen mensen ook meer lenen voor een koopwoning, zeker als deze woning een goed energielabel heeft of de (nieuwe) bewoner plannen voor verduurzaming heeft.²² De stijgende vraag en toenemende koopkracht zorgen ervoor dat nieuwbouw beter uit kan en dat helpt om de bouwdoelstelling te realiseren. Ook het verder verbeteren van investeringscondities en het stroomlijnen van het bouwproces kunnen daaraan bijdragen.

Figuur 4 Woningwaarde, hypotheekschuld en inkomen naar leeftijd



Bron: CBS Statline, 2022.

2.3 Kwalitatief goed wonen

De **kwaliteit van de woning en de woonomgeving is belangrijk** om prettig, veilig, gezond en comfortabel te kunnen wonen. Een fijne woning is duurzaam en behaaglijk, zonder vocht, of schimmelproblematiek. Ook is het belangrijk dat de fundering van de woning nog lang

genoeg mee gaat. Verder wordt de kwaliteit ook bepaald door de **leefbaarheid** van de buurt waar de woning staat.

Internationale afspraken over klimaatbeleid, zoals het Akkoord van Parijs (2015) en de EU-afspraken volgens Fit for 55 (2021), hebben geleid tot het streven om in 2030 55% minder CO₂ uit te stoten dan in 1990. Dit komt voor

²¹ CBS (2024-c), zie ook: [Cao-lonen in derde kwartaal 6,8 procent gestegen | CBS](#).

²² NOS (2024), zie ook: [Maximale hypotheek stijgt volgend jaar door hogere lonen](#).

de sector gebouwde omgeving neer op een uitstoot van maximaal 13,2 Mton CO₂-equivalenten in 2030. Het kabinet wil deze klimaatafspraken nakomen.

Energiearmoede

Voor mensen die in een **slecht geïsoleerde woning** wonen, kan de energierekening een bron van zorgen zijn. Mensen met een laag inkomen en een hoge energierekening kunnen acuut in geldproblemen komen. Als de woning een lage energetische kwaliteit heeft, wordt het lastig om het energieverbruik goed aan te passen of kan het risico op vocht- en schimmelproblematiek groter worden.²³ Bijna 400.000 huishoudens kregen in 2023 met deze zogenaamde **energiearmoede** te maken.²⁴ De hoogste percentages komen voor in Rotterdam, Den Haag, Arnhem en omgeving, Noordoost-Groningen, Zuid-Limburg, Almelo en Enschede. Vaak betreft het mensen in een (galerij- of portiek)flat die nog niet duurzaam is gebouwd. Energiearmoede raakt vaak alleenstaanden en eenoudergezinnen, mensen met pensioen als enige inkomstenbron, bijstand of een andere uitkering. Er bestaat ook **verborgen energiearmoede**. Hierbij gaat het om mensen die vanwege angst voor hoge kosten weinig energie verbruiken (bijvoorbeeld mensen die de verwarming structureel lager zetten). Dat raakt naar schatting 116.000 huishoudens.²⁵ Verborgen energiearmoede zien we nog iets vaker bij alleenstaanden en mensen met enkel pensioen.

Als wordt ingezoomd op **leefbaarheid**, zien we dat de leefbaarheid in sommige wijken – waaronder de 20 stedelijke focusgebieden van het NPLV – onder druk staat door een optelsom van sociale en economische uitdagingen.²⁶ In minder leefbare wijken staan vaak kwalitatief gezien minder goede woningen.²⁷ Ook komen overlast en onveiligheid vaker voor en ervaren mensen vaak minder sociale samenhang. De tevredenheid met de woning en woonomgeving is lager in (zeer) stedelijke gebieden en onder huurders van woningcorporaties.²⁸ Wel werd in gebieden met een slechte leefbaarheid tussen 2020 en 2022 een vermindering van de overlast en onveiligheid gemeten.²⁹

In minder stedelijke gebieden dragen **de sociale samenhang** en het **ontbreken van onveiligheid en overlast** juist bij aan een **goede leefbaarheid**. Maar hoe minder stedelijk een gebied is, des te meer de **verschraling van het voorzieningenniveau** afbreuk doet aan de leefbaarheid. Dat speelt voor ongeveer 680.000 mensen ten opzichte van ongeveer 280.000 mensen voor wie onveiligheid en overlast spelen. Figuur 5 op de volgende pagina toont het aantal inwoners in regio's met negatieve, gemiddelde en positieve invloeden op leefbaarheid.



²³ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties & ABF Research (2022). Kernpublicatie Woononderzoek 2021.

²⁴ TNO (2024). De energiearmoedekloof in Nederland.

²⁵ TNO (2024). De energiearmoedekloof in Nederland.

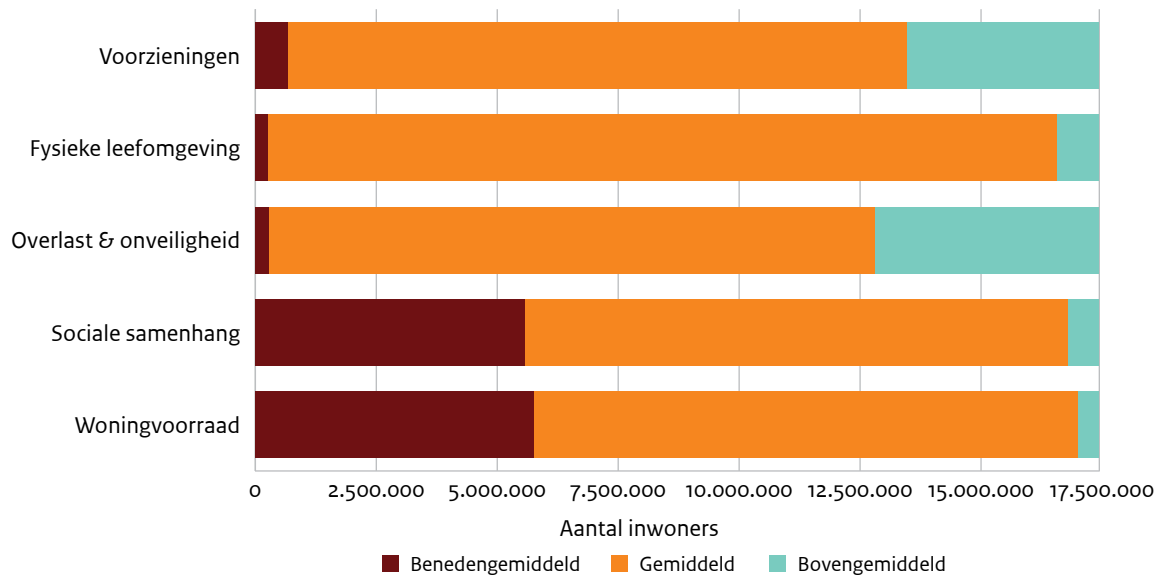
²⁶ Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (2024). Voortgangsoverzicht 2022-2024 Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid.

²⁷ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties & ABF Research (2022). Kernpublicatie Woononderzoek 2021.

²⁸ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties & ABF Research (2022). Kernpublicatie Woononderzoek 2021.

²⁹ Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (2024). Voortgangsoverzicht 2022-2024 Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid.

Figuur 5 Aantal inwoners dat in gebieden met benedengemiddelde, bovengemiddelde of gemiddelde leefbaarheid woont



Bron: Leefbaarometer / CBS, 2022.



3



Beleidsvoortgang

De uitdagingen in het voorgaande hoofdstuk vragen erom dat we de **handen uit de mouwen steken**. Het is niet voor niets dat we de komende periode volop inzetten op het terugdringen van het woningtekort en het versterken van bestaanszekerheid. In dit hoofdstuk beschrijven we hoe het gaat met de **realisatie van de doelen van het woonbeleid**. Dit doen we aan de hand van een aantal kernindicatoren, die de impact van onze inzet goed weergeeft. De vorige edities van de Staat waren gericht op de uitvoering van de Nationale Woon- en Bouwagenda. Deze Staat bouwt voort op die basis, maar neemt het regeerprogramma als uitgangspunt om de voortgang te beschrijven.

In het kort:

- We streven naar de realisatie van 100.000 woningen per jaar. Tot en met november 2024 zijn ruim 74.000 woningen gerealiseerd.
- Er zijn meer woningbouwplannen nodig. Er is 130% plancapaciteit nodig ten opzichte van de resterende bouwopgave in de woondeals. In vijf provincies zijn er voldoende plannen. De overige provincies moeten toegroeien naar deze 130%. Landelijk is er 126% plancapaciteit beschikbaar.
- De bouw door woningcorporaties trekt aan, maar ze bouwen nog niet voldoende woningen voor de doelgroep. Corporaties realiseerden in de eerste helft van 2024 bijna een kwart van alle nieuwbouwwoningen. Concreet gaat het om 8.205 woningen. Dat zijn bijna 2.000 woningen meer dan in de eerste helft van 2023.
- 15 tot 20% van de woningbouwopgave wordt gerealiseerd door splitsing, transformatie en overige vormen van verbouw; in 2023 waren dit 14.518 woningen.
- In 2022 betaalt 8% van de huishoudens met een inkomen boven het sociaal minimum te hoge woonlasten in verhouding met hun inkomen. Het aandeel mensen met te hoge woonlasten daalt langzaam door onder andere huurverlaging en -matiging, waaronder de huurbevrozing in 2021.

→ De verduurzaming van woningen en gebouwen is sinds 2021 goed op stoom gekomen. Het gasverbruik in woningen is tussen 2021 en 2023 aanmerkelijk gedaald (-25%). Het aandeel EFG-labels is eveneens gedaald (van 18,5 naar 16,7%) en het aandeel aardgasvrije woningen is toegenomen (van 7,2 naar 10,1%).

→ Het gevolg is dat de CO₂-uitstoot in de gebouwde omgeving sinds 2021, gecorrigeerd voor weersinvloeden, met meer dan een vijfde is gedaald (-22%). Dit komt, naast het investeren in energiebesparende maatregelen, hoofdzakelijk doordat mensen hun stookgedrag hebben aangepast in huis en in kantoren.

→ Er is in 2023 een recordaantal investeringen gedaan in isolatiemaatregelen en warmtepompen in woningen. In 2023 hebben ruim 600.000 eigenaar-bewoners hun woning verduurzaamd, waarbij bijna 800.000 isolatiemaatregelen zijn getroffen en 151.000 warmtepompen zijn geïnstalleerd. Eind 2023 zijn de investeringen in warmtepompen door woningeigenaren echter aanzienlijk teruggelopen.

→ Bij verhuurders zien we in 2023 een duidelijke verbetering van de energielabels.

→ Mede dankzij verbeterde leen- en subsidie-mogelijkheden konden in 2023 vrijwel alle huiseigenaren (98%) de verduurzaming van hun woning financieren met spaargeld of een lening. In 2020 was dat nog 86%. De betaalbaarheid van verduurzaming is ook aanmerkelijk verbeterd doordat er rentevrije leningen beschikbaar zijn gekomen voor huiseigenaren met een midden-inkomen en de leennormen voor duurzame woningen zijn verlaagd.

→ Het aantal huishoudens dat kampt met energiearmoede is sinds 2021 gedaald tot 400.000. Inmiddels is meer dan een half miljard euro ingezet voor de aanpak van energiearmoede en werken we aan het verder terugdringen ervan via het Nationaal Isolatieprogramma.

→ Het Planbureau voor de Leefomgeving schat de kans op het halen van het beleidsdoel in 2030 voor de gebouwde omgeving, een uitstoot van 13,2 Mton CO₂, met het huidige en aangekondigde beleid kleiner dan 20 procent.

3.1 Voortgang aan de hand van de indicatoren

In deze paragraaf lichten we de kernindicatoren, te zien in onderstaande tabel 2, toe. De kernindicatoren brengen de voortgang van het ingezette beleid in beeld. De kernindicatoren zijn dezelfde indicatoren als in de Staat van de Volkshuisvesting 2023, zodat we zo veel mogelijk

dezelfde indicatoren kunnen laten zien, ook naar de toekomst toe. Wel zijn deze anders ingedeeld²⁹ en gebaseerd op de doelstellingen voor de volkshuisvesting in het regeerprogramma:

- Het **bouwen van meer passende en betaalbare woningen**;
- Het **beter benutten van de bestaande gebouwen en het verbeteren van de leefbaarheid**.

Tabel 2 Voortgang kernindicatoren

Doel	Kernindicator	Staat 2022	Staat 2023	Staat 2024
Hoofddoel Bouwen van meer passende en betaalbare woningen				
Versneld toewerken naar de realisatie van 100.000 nieuwe woningen per jaar	Aantal gerealiseerde woningen (nieuwbouw en saldo overige toevoegingen)	89.200 (2021)	90.200 (2022)	88.200 (2023)
Voldoende bruto plancapaciteit (130%) ten opzichte van de resterende bouwopgave in de Woondeals*	Percentage bruto plancapaciteit ten opzichte van de resterende bouwopgave in alle Woondeals	n.v.t.*	129% (najaar 2023)	126% (najaar 2024)
Bouw van 300.000 woningen door corporaties	Aantal gerealiseerde nieuwbouw-woningen door corporaties	13.100 (2021)	13.100 (2022)	14.300 (2023)
Voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen, met een evenwichtige verdeling over gemeenten.	Sociale huurvoorraad (van corporaties) t.o.v. woningvoorraad (toegroeien naar 30%)	26,3% (2020)	26,1% (2021)	25,9% (2022)
Bouwen van passende woningen voor ouderen	Aandeel ouderen in nieuwbouw	15,5% (2020)**	14,9% (2021)**	15,5% (2022)
Doorstroming van ouderen verbeteren	Aandeel ouderen (65+) dat verhuisd is	4,84% (2021)	4,71% (2022)	4,50% (2023)
Hoofddoel Beter benutten van de bestaande gebouwen en woningen en het verbeteren van de betaalbaarheid en leefbaarheid				
Te hoge woonlasten aanpakken voor mensen met een laag inkomen	Aandeel hurende huishoudens met te hoge woonlasten (boven indicatieve huurquote)	Relatief: 7,6%, absoluut: 213.000 (2020)**	Relatief: 8,2% absoluut: 235.000 (2021)**	Relatief: 8,0% absoluut: 231.000 (2022)
Meer betaalbare woningen	Aantal woningen betaalbaar voor lage en middeninkomens	5.264.900 (2020)**	5.207.000 (2021)**	5.204.600 (2022)
Verbeteren van de fysieke leefomgeving en vergroten van de veiligheid	Aandeel woningen in focus-gebieden met leefbaarheid zwak of lager	60% (2018)	54% (2020)	52% (2022)
Verbeteren slechte woningen in 20 focusgebieden	Aandeel slechte 'woningvoorraad' in Leefbaarometer	geen data beschikbaar	5% (2020)	6% (2022)

³⁰ In de vorige Staat van de Volkshuisvesting (2023) zijn de kernindicatoren als volgt ingedeeld aan de hand van de drie doelstellingen:

- **Hoofddoel beschikbaarheid:** (1) toewerken naar de realisatie van 981.000 woningen van 2022 tot en met 2030, (2) voldoende plancapaciteit, (3) bouw van 300.000 woningen door corporaties, (4) voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen, (5) bouwen voor ouderen, (6) doorstroming van ouderen verbeteren;
- **Hoofddoel betaalbaarheid:** (7) te hoge woonlasten aanpakken voor mensen met een laag inkomen, (8) meer betaalbare woningen;
- **Hoofddoel kwaliteit:** (9) verbeteren van de fysieke leefomgeving en vergroten van de veiligheid, (10) verbeteren slechte woningen in 20 focusgebieden, (11) verminderen CO₂-uitstoot door de gebouwde omgeving, (12) verlagen van het gasgebruik, (13) isoleren van 2,5 miljoen woningen, en (14) meer woningen aardgasvrij.

Doel	Kernindicator	Staat 2022	Staat 2023	Staat 2024
Verminderen CO ₂ -uitstoot door de gebouwde omgeving. Doel in 2023: restemissie 13,2 Mton in 2030	CO ₂ -uitstoot door de gebouwde omgeving (temperatuurgecorrigeerd)	23,9 MT (2021) ^{***}	21,9 MT (2022) ^{***}	18,8 MT (2023)
Verlagen van het gasgebruik	Gasverbruik woningen (temperatuurgecorrigeerd)	296 PJ (2021) ^{***}	267 PJ (2022) ^{***}	222 PJ (2023)
Isoleren van 2,5 miljoen woningen met nadruk op uitfaseren slechte labels (E, F, G)	Aandeel woningen met slechte labels (E, F of G)	18,5% (1-1-2022) ^{****}	17,6% (1-1-2023) ^{****}	16,7% (1-1-2024)
Meer woningen aardgasvrij	Aandeel aardgasvrije woningen	7,2% (2021) ^{***}	8,8% (2022) ^{***}	10,1% (2023)

* In de vorige Staat is de netto plancapaciteit opgenomen. Vanaf dit jaar presenteren we de bruto plancapaciteit. Voor 2022 is deze echter niet beschikbaar.

** Cijfers zijn berekend op basis van de CBS Woonbase waardoor ze iets afwijken van de vorige versies van de Staat.

*** Cijfers bijgesteld door CBS en PBL.

**** Cijfers bijgesteld door Kadaster en RVO.







3.2 Doelstelling 1 het bouwen van meer passende en betaalbare woningen

3.2.1 Beleidsvoortgang

Sneller naar 100.000 woningen per jaar

Tabel 3 Kernindicator 'Aantal gerealiseerde woningen'

 Doel	Versneld toewerken naar de realisatie van 100.000 nieuwe woningen per jaar	Staat 2022	89.200 (2021)
		Staat 2023	90.200 (2022)
 Kernindicator	Aantal gerealiseerde woningen	Staat 2024	88.200 (2023)

Bron: CBS. Gepubliceerd op het dashboard Kerncijfers woningbouw.

De zorg voor voldoende betaalbare woningen is topprioriteit voor dit kabinet. De afgelopen jaren is de stijgende lijn in de woningbouw ingezet, ondanks vele uitdagingen. In zowel 2022 als 2023 zijn ongeveer 90.000 woningen per jaar gerealiseerd. In 2023 zijn ruim 73.600 woningen door nieuwbouw³¹ gerealiseerd en daarnaast zijn meer dan 14.500 woningen gerealiseerd door andere vormen van woningbouw, zoals transformaties en het splitsen van woningen. Maar het is nog niet genoeg. Ook in deze jaren zijn in veel regio's de benodigde aantallen volgens de Woondeals niet gehaald en is de opgave verder gestegen. Om het woningtekort terug te dringen, streven we naar **de bouw van 100.000 woningen per jaar**.

In de vorige Staat van de Volkshuisvesting was al voorzien dat door verslechterende economische omstandigheden in **2024 en 2025 een dip** zou komen in de **woningbouwproductie**. Dit had onder meer te maken met de stijgende rente, waardoor verkopen van nieuwbouwwoningen terugliepen. Plannen die in ontwikkeling waren, liepen hierdoor vertraging op. Ook liepen de bouwvergunningen terug. Om deze dip te dempen, hebben we in 2023 € 300 miljoen geïnvesteerd in de Startbouwimpuls, waarmee de bouw van ruim 31.000 nieuwe woningen in 2024 en 2025 versneld van start kan gaan. Deze maatregel is genomen náást al bestaande maatregelen om de woningbouw te versnellen, zoals de Woondeals en de Woningbouwimpuls. Tot en met november 2024 zijn ruim 74.000 woningen gerealiseerd. Daardoor lijkt het aantal gerealiseerde woningen in 2024 dicht bij de 82.000 te komen. De dip in de woningbouw in 2024 is daarmee iets kleiner dan werd verwacht (Primos 2024)³², maar het bouwtempo moet verder omhoog. De behoefte van mensen om een eigen woning te bemachtigen, blijft onverminderd groot – mede door de toenemende bevolkingsgroei.





³¹ CBS (2024-d), zie ook: [Voorraad woningen en niet-woningen; mutaties, gebruiksfunctie, regio](#) | CBS.

³² <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2024/07/12/tk-brief-uitkomsten-primos-prognose-en-inventarisatie-plancapaciteit-en-evaluatie-methodiek-woningtekort>.

Uitbreiding plancapaciteit gewenst

Tabel 4 Kernindicator 'Percentage bruto plancapaciteit'

 Doel	Voldoende bruto plancapaciteit, 130%, ten opzichte van de resterende bouwopgave in de Woondeals	Staat 2022	n.v.t.*
		Staat 2023	129% (2023)
 Kernindicator	Percentage bruto plancapaciteit ten opzichte van de resterende bouwopgave in alle Woondeals	Staat 2024	126% (2024)

* In de vorige Staat is de netto plancapaciteit opgenomen. Vanaf dit jaar presenteren we de bruto plancapaciteit. Voor 2022 is deze echter niet beschikbaar.

Bron: Inventarisatie Plancapaciteit Najaar 2023 en 2024, ABF Research.



Er zijn tot en met 2030 bij gemeenten en provincies nog **onvoldoende plannen voor woningbouw** (plancapaciteit) beschikbaar om de resterende opgave in de woondeals te realiseren. Tot en met 2030 is de geraamde bruto plancapaciteit 1.021.500 woningen. Plannen kunnen in de loop van de tijd vertraging oplopen of niet doorgaan. Om die reden heeft het Rijk met de provincies afgesproken 30% meer plancapaciteit beschikbaar te hebben dan nodig is om de bouwopgave te realiseren. **De plancapaciteit komt gemiddeld uit op 126% van de gemaakte woondeal afspraken.** Vijf provincies beschikken over voldoende plancapaciteit. De overige provincies moeten, mede doordat de opgave is groter is geworden, nog toegroeien naar 130%.

Er zijn wel **voldoende plannen om 100.000 woningen per jaar te realiseren** tot en met 2030. Na 2030 zijn er op nationaal niveau meer plannen nodig om 100.000 woningen per jaar vol te houden. Wanneer we verder kijken, naar de periode van 2024 t/m 2033 dan zijn 1.256.200 woningen in de plannen. Dat is 126% ten opzichte van de bouwopgave van 100.000 woningen per jaar.

Gelet op het versneld realiseren van de woningbouwopgave is het ook noodzakelijk dat voldoende plannen hard gemaakt worden. Woningbouwplannen vastgesteld door de gemeenteraad noemen we harde plannen. Hoewel deze plannen nog steeds kunnen uitvallen zijn deze plannen wel verder gevorderd. Voor de periode van 2024 t/m 2028 zijn er **370.700 woningen in harde plannen.** Dat is 74% van de bouwopgave van 100.000 woningen per jaar.

Corporaties bouwen nog te weinig woningen

Tabel 5 Kernindicator 'Aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen door corporaties'

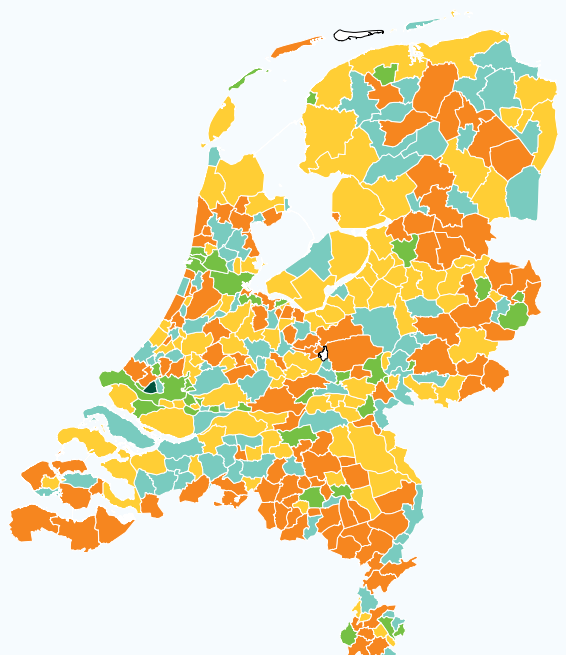
 Doel	Bouw van 300.000 woningen door corporaties	Staat 2022	13.100 (2021)
		Staat 2023	13.100 (2022)
 Kernindicator	Aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen door corporaties	Staat 2024	14.300 (2023)

Bron: CBS.

De realisatie van **nieuwbouwwoningen door woningcorporaties blijft achter** bij wat nodig is. In 2023 realiseerden woningcorporaties meer dan 14.000 woningen, zoals tabel 5 laat zien; dit is iets meer dan in 2022. In de eerste helft van 2024 realiseerden corporaties ruim **8.200 nieuwbouwwoningen**.³³ Dat is bijna 2.000 meer dan in de eerste helft van 2023, toen er bijna 6.300 corporatie-nieuwbouwwoningen opgeleverd zijn. In Amsterdam en Nijmegen zijn – in absolute aantallen – de meeste corporatie-

³³ CBS (2024-b), zie ook: [Nieuwbouwwoningen woningcorporaties eerste halfjaar 2024 | CBS](#).

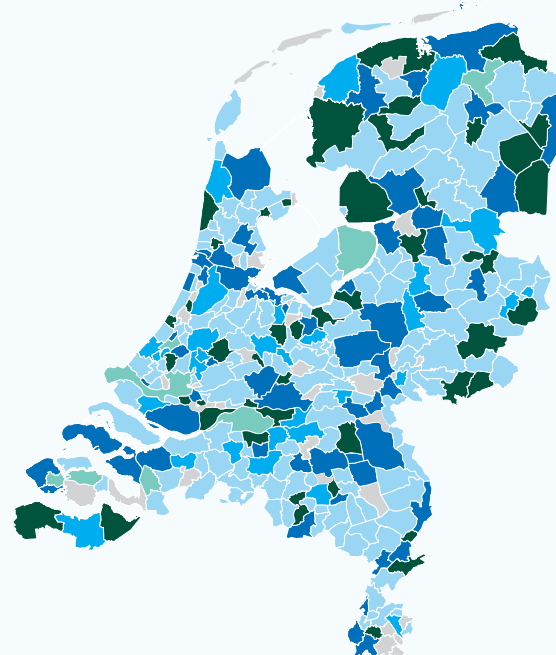
Figuur 6 Aandeel corporatiewoningen t.o.v. de totale voorraad



● <= 20%
 ● 20% - 25%
 ● 25% - 30%
 ● 30% - 40%
● > 40%
 ○ Geen waarde bekend

Bron: dVi/CBS. Gepubliceerd op dashboard Een thuis voor iedereen (corporatiesector).

Figuur 7 Aandeel nieuwbouwwoningen door corporaties, eerste halfjaar 2024





● minder dan 5 (%)
 ● 5 tot 10 (%)
 ● 10 tot 25(%)
● 25 tot 50 (%)
 ● 50 tot 100 (%)
 ● Onbekend

Bron: CBS, 2024.

woningen gerealiseerd. Corporaties geven aan dat zij plannen hebben om de benodigde 30.000 woningen per jaar te realiseren. De hardheid van deze plannen is nog een aandachtspunt.

Aandeel woningen voor aandachtsgroepen loopt terug

Tabel 6 Kernindicator 'sociale huurvoorraad t.o.v. woningvoorraad'

 Doel	Voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen, met een evenwichtige verdeling over gemeenten ³⁴	Staat 2022	26,3% (2020)
		Staat 2023	26,1% (2021)
 Kernindicator	Sociale huurvoorraad (van corporaties) t.o.v. woningvoorraad (toegroeien naar 30%)	Staat 2024	25,9% (2022)

Bron: dVi/CBS. Gepubliceerd op dashboard Een thuis voor iedereen (corporatiesector).

Mensen die tot een **aandachtsgroep** behoren (bijvoorbeeld vergunninghouders, woonwagendwoners, studenten en dak- en thuisloze mensen), hebben vaak andere woonbehoeften en minder kans op een woning dan reguliere woningzoekenden. Aandachtsgroepen hebben voor hun huisvesting veelal te maken met woningcorporaties. Om te zorgen voor voldoende passende woningen voor mensen met een laag inkomen, waaronder verschillende aandachtsgroepen, willen we dat alle

³⁴ Sommige aandachtsgroepen, waaronder studenten en arbeidsmigranten, vinden ook huisvesting buiten de sociale huursector om (in veel gevallen particuliere huur).

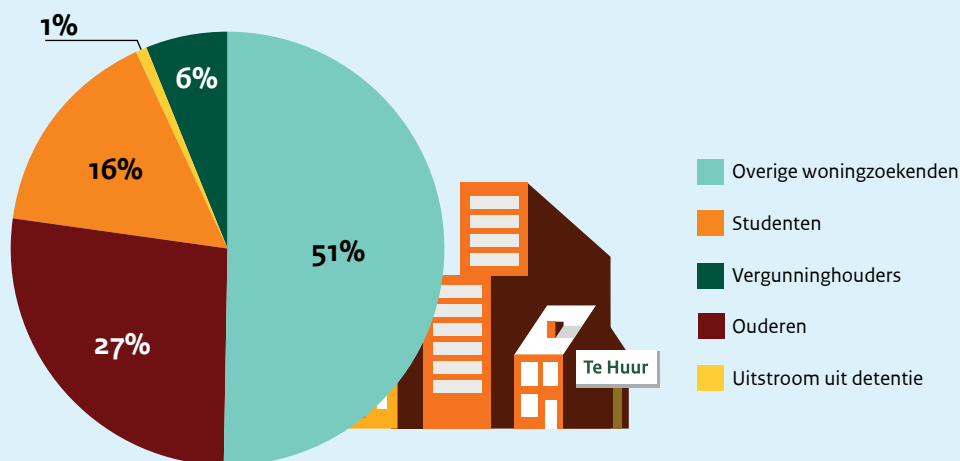
gemeenten hun **fair share** nemen om woningen voor deze mensen te realiseren. Het gaat immers om inwoners uit de eigen regio, of om mensen voor wie gemeenten een bijzondere verantwoordelijkheid hebben. We werken daarom toe naar een **meer evenwichtige verdeling** van sociale huurwoningen over gemeenten in het land. Gemeenten met relatief weinig sociale huurwoningen moeten meer bouwen. Dit kan ook door samenwerking in de regio. Van de 8.125.200 woningen in Nederland zijn ongeveer 2.104.000³⁵ woningen een sociale huurwoning van een woningcorporatie. Dat is **25,9% van de woningvoorraad** – zie ook tabel 6. In 2018 was nog 26,7% een sociale huurwoning van een woningcorporatie. Omdat corporaties nog te weinig nieuwe woningen realiseren, is het aandeel daarna elk jaar met 0,2 procentpunt gedaald (in 2021 was het 26,1%). In totaal zitten 105 gemeenten op of boven het landelijk gemiddelde van 25,9%, tegenover 235 gemeenten die onder het landelijk gemiddelde zitten.³⁶ Vooral **grote steden** hebben een **hoger aandeel sociale huurwoningen** dan omliggende gemeenten of gemeenten in het landelijk gebied, zoals bovenstaand figuur 6 laat zien.

De provincie Zuid-Holland heeft in 2022 het hoogste aandeel corporatiewoningen (i.e. 28,5%). Het laagste aandeel telt de provincie Zeeland (i.e. 20,9%). De vijf gemeenten met het grootste aandeel corporatiewoningen in 2022 zijn Vlaardingen (40,3%), Doesburg (36,9%), Rotterdam (36,8%), Gorinchem (36,2%) en Zwijndrecht (36,1%).³⁷ In 34 gemeenten is het aandeel corporatiewoningen 30% of hoger.

In figuur 7 is de **regionale verdeling te zien van het aandeel nieuwbouwwoningen** door corporaties (in totale nieuwbouw) voor het eerste halfjaar van 2024. Er is een aantal regio's waar corporaties het merendeel van de woningen realiseren, waaronder regio's met een hoog aandeel sociale huurwoningen.

In 2021 kwamen volgens de Monitor Huisvesting Aandachtsgroepen³⁸ bijna 170.000 **corporatiewoningen** vrij voor nieuwe bewoners. En iets meer dan een kwart (27%) van de vrijgekomen corporatiewoningen ging naar ouderen, ongeveer 6 procent naar vergunninghouders, circa 16 procent naar studenten (in woningen die bedoeld zijn voor studentenhuysvesting) en ongeveer de helft naar overige woningzoekenden. Dit is te zien in onderstaand figuur 8.

Figuur 8 Vrijgekomen corporatiewoningen in 2021



Bron: CBS Woonbase, 2021. Gepubliceerd in Monitor Huisvesting Aandachtsgroepen.

³⁵ Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. (z.d.). Datawonen, zie ook: [Datawonen - Een thuis voor iedereen \(corporatiesector\)](#).





³⁶ Van twee gemeenten is het gemiddelde niet bekend.

³⁷ Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. (z.d.). Datawonen, zie ook: [Datawonen - Een thuis voor iedereen \(corporatiesector\)](#).

³⁸ VNG (2024). Monitor Huisvesting Aandachtsgroepen.

Woningen voor ouderen

Tabel 7 Kernindicatoren 'Aandeel ouderen in nieuwbouw' en 'Aandeel ouderen (65+) dat verhuisd is'

 Doel	Bouwen van passende woningen voor ouderen	Staat 2022	15,5% (2020)
		Staat 2023	14,9% (2021)
 Kernindicator	Aandeel ouderen in nieuwbouw	Staat 2024	15,5% (2022)
 Doel	Doorstroming van ouderen verbeteren	Staat 2022	4,8% (2021)
		Staat 2023	4,7% (2022)
 Kernindicator	Aandeel ouderen (65+) dat verhuisd is	Staat 2024	4,5% (2023)

Bron: CBS Woonbase/CBS Statline.

Nederland vergrijs de komende jaren: steeds meer mensen worden 65 jaar en ouder en hun woonwens is de afgelopen jaren anders geworden, waarbij comfortabel en zelfstandig thuis wonen voorop staat. We willen zorgen dat ouderen nu en in de toekomst kunnen wonen in een omgeving die bij hen past, waar ze zich thuis voelen, met voldoende mogelijkheden voor zorg en ondersteuning. Daarom **stimuleren we de bouw van 290.000 woningen die geschikt zijn voor ouderen**. Hieronder vallen 170.000 nultrédewoningen en 80.000 geclusterde woningen waar ontmoetingsruimten worden gerealiseerd, die gemeenschapsgevoel en omkijken naar elkaar stimuleren. Daarnaast gaat het om 40.000 zorggeschikte woningen, waar mensen kunnen blijven wonen als hun zorgvraag toeneemt.

Het aandeel ouderen dat naar een nieuwbouwwoning is verhuisd, geeft een indicatie van het aandeel gerealiseerde woningen dat voor ouderen geschikt is. In 2022 is een groter deel van de ouderen naar een nieuwbouwwoning verhuisd. Van alle nieuw toegevoegde woningen in 2022 (90.200) **woonden er in 15.900 woningen (15,5%) een ouderenhuishouden**, zoals tabel 7 weergeeft. In 2021 was dat 14,9%.³⁹ Dat is iets minder dan de door ouderen geuite wens om te verhuizen; in 2021 gaf 17% van de ouderen namelijk aan misschien te willen verhuizen. Door meer geschikte woningen te bouwen, willen we zorgen dat meer ouderen doorstromen naar een nieuwbouwwoning. We verwachten dat ouderen door een beter passend aanbod eerder zullen doorstromen.

Wanneer ouderen doorstromen, komen bovendien woningen vrij en komt een **verhuisketen** op gang. Andere woningzoekenden kunnen dan ook een verhuistap maken en daardoor kunnen meer mensen verhuizen naar een voor hen passende woning. De doorstroming van ouderen is in 2022 verminderd. **Zo'n 4,5% van de ouderen (65+) is in 2022 verhuisd**, zoals tabel 7 laat zien. In 2021 was dat 4,7%. Hoewel meer ouderen zijn doorgestroomd naar nieuwbouw, zijn minder ouderen doorgestroomd binnen de bestaande voorraad. Bovendien neemt het aantal ouderen toe en willen zij – zoals eerder in deze publicatie al aangegeven – over het algemeen minder vaak verhuizen.



3.2.2 Vooruitblik: de seinen staan op groen om meer te bouwen

De komende jaren is het onze uitdaging om de woningbouwproductie sneller naar 100.000 woningen per jaar te brengen en zo het woningtekort terug te dringen. De omstandigheden helpen inmiddels weer mee. De grootste stijging van rente en bouwkosten is voorbij en zowel de economische groei als de mediane koopkracht stijgen. We zullen de verwachte dip in 2025 nog steeds niet geheel kunnen

³⁹ CBS Woonbase (2024).

dempen, maar de verwachting is dat de woningbouwproductie vanaf 2026 sterk zal aantrekken.⁴⁰ Vanaf 2027 lijkt het mogelijk om 100.000 per jaar te realiseren. Het aantal verleende bouwvergunningen⁴¹ nam begin 2024 weer toe en is al hoger dan ABF heeft kunnen meenemen in hun prognose. Ook zien we dat de start van verschillende bouwprojecten weer toeneemt.

We hebben op de eerste Woontop landelijke wederkerige afspraken gemaakt om de woningnood aan te pakken. We werken samen aan het opschalen van de realisatie van nieuwe woningen naar 100.000 per jaar om aan de vraag te kunnen voldoen. Het betreft zowel koop als huur en zowel nieuwbouw als beter benutten van bestaande gebouwen. Tweederde van de te realiseren woningen is betaalbaar voor huishoudens met een laag- en middeninkomen en bestaat uit sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. Tenminste 30% van de te realiseren woningen is sociale huur. Samen met de Rebel Group en Stadskwadrant hebben wij de financiële haalbaarheid getoetst. Uitkomst van deze toetsing is dat de beschikbare middelen voor de komende vijf jaar grotendeels toereikend zijn om de meest directe kosten te dekken, rekening houdend met cofinanciering. Een deel van de 20 miljard euro die door het Rijk beschikbaar is gesteld, wordt met de afspraken uit de Woontop ingezet om versneld nieuwe woningen te realiseren. Van de 20 miljard komt 7,5 miljard euro vanuit dit kabinet. Daarvan is 5 miljard euro bestemd voor woningbouw en 2,5 miljard euro voor de ontsluiting van nieuwe woningen.

We presenteren afspraken over circa 75.000 woningen op drie plekken in Nederland: Groot Merwede-Rijenburg, Utrecht (63.000 woningen), Haarlemmermeer West, (tenminste 6.500 woningen) en Bleizo, Lansingerland (5.000 woningen). Deze aantallen zijn het resultaat van concrete afspraken die zorgen voor doorbraken in het bouwen, deze werkwijze zetten we door na de Woontop. In het kader van het NPLV bouwen we tussen 2025 en 2029 10.000 woningen extra en 40.000 woningen sneller, in wijken waar de leefbaarheid onder druk staat.

Bij het programma STOER gaan wij regels en procedures aanpassen en schrappen, zodat we sneller en met minder kosten kunnen toegroeien naar 100.000 woningen per jaar. Inzet is dat dit voor de zomer leidt tot een kabinetsvoorstel. Op de Woontop is bevestigd dat strengere en aanvullende lokale technische eisen bovenop het Besluit bouwwerken leefomgeving ten aanzien van bouwwerken niet zijn toegestaan.

We gaan veel sneller woningen realiseren door parallel te plannen. Realiseren kan dan van tien jaar naar zeven jaar. Dus drie jaar sneller. Door betere samenwerking tussen alle betrokkenen (overheden en markt), slimmer te plannen en planontwikkelingsfasen gelijktijdig te laten verlopen en te monitoren versnelt de doorlooptijd. Parallel plannen en het hebben van een publiek private monitor (PPM) worden als standaardvoorwaarden opgenomen in locatiesubsidies (zoals WBI en gebiedsbudget). Er is meer inzet nodig om tot voldoende vergunningen voor woningbouw te komen. Daarom zijn er nu aangescherpte afspraken om voor 100.000 woningen bouwvergunningen per jaar te kunnen afgeven door gemeenten. Corporaties en marktpartijen concretiseren de bouwplannen op locatieniveau, zodat helder is waar de te bouwen woningen komen.

Met deze afspraken zetten we onmiskenbaar een grote stap om jaarlijks 100.000 woningen te realiseren, maar we zijn er dan nog niet. In de komende periode we verder aan het uitwerken van nog bestaande onzekerheden rondom netcongestie, infrastructuur en de kaderrichtlijn water en het versterken van het investeringsklimaat voor huurwoningen in het betaalbare segment. We monitoren de voortgang op de Woontopafspraken jaarlijks en stellen deze indien nodig bij.

Met de indiening van het **wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting** willen we de beroepsprocedures voor de woningbouw versnellen. Verder versterken we de uitvoeringscapaciteit van

⁴⁰ Keijzer, M. (2024-a). Uitkomsten Primos-prognose en Inventarisatie Plancapaciteit en Evaluatie Methodiek Woningtekort [Kamerbrief].

⁴¹ ABF Research (2024-b), Primos-prognose 2024.

gemeenten en geven we meer ruimte voor de stem van de woningzoekenden. Ook versnellen we de bouw van woningen door meer te standaardiseren voor het opschalen van (industriële) woningbouw in het nieuwe Programma Innovatie en Opschaling Woningbouw.

Om meer betaalbare woningen te bouwen, is het ook nodig dat er meer **betaalbare (ruwe) bouwgrond voor gebiedsontwikkeling beschikbaar** is. Ook dat is een belangrijk speerpunt van dit kabinet.⁴² We willen de huidige wet- en regelgeving rondom het grondbeleid verbeteren en publieke investeringen, die noodzakelijk zijn voor de gebiedsontwikkeling, zoveel mogelijk uit de waardestijging van de grond bekostigen. Daarvoor werken we aan het versterken van kennis en uitvoeringskracht bij medeoverheden om bestaande instrumenten beter in te zetten.⁴³ We kijken naar alternatieven voor inbrengwaarden van grond en het verbeteren van het publiekrechtelijke kostenverhaal en de voorspelbaarheid hiervan. Zo is er een handreiking voor taxaties bij gebiedsontwikkeling uitgekomen. Ook werken we aan een instrument om als Rijk mee te delen in het risico van grondaankopen voor woningbouw (Rijksgrondfaciliteit). Verder hebben we aangekondigd dat we werken aan mogelijkheden om de waardestijging van grond door een functiewijziging van de grond voor publieke doelen te benutten. De planbatenheffing is hier een voorbeeld van en kan ingezet worden om tekorten in de gebiedsontwikkeling te dekken.

Ook voor **aandachtsgroepen** moeten **voldoende woningen beschikbaar** zijn. Omdat aandachtsgroepen vaak zijn aangewezen op een sociale huurwoning is het belangrijk dat woningcorporaties meer woningen realiseren. Hierover hebben we afspraken gemaakt met woningcorporaties. De Nationale prestatieafspraken tussen kabinet, woningcorporaties en gemeenten houden extra maatregelen in om het bouwtempo door corporaties zo snel mogelijk te versnellen zodat uiterlijk vanaf 2029 structureel 30.000 sociale huurwoningen per jaar worden gerealiseerd.

Er zijn ook fors **meer kamers nodig voor studenten** en **geclusterde en zorggeschikte woningen voor ouderen én jongeren**. Op de Woontop 2024 is afgesproken dat er tot en met 2030 in totaal 288.000 nieuwe ouderenwoningen worden gerealiseerd. En er wordt gewerkt om versneld 25.000 studentenkamers te realiseren. Wat waar gebouwd gaat worden, werken we zo snel mogelijk in de Woondeals uit. En met het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting zorgen we voor het met voorrang toewijzen van woningen aan kwetsbare mensen in onze samenleving zoals mensen die dak- en thuisloos zijn en zijn aangewezen op maatschappelijke opvang.

Het is belangrijk dat ouderen tijdig nadenken over de zorg en ondersteuning die ze in de toekomst (mogelijk) nodig hebben. Het **programma Wonen en Zorg voor Ouderen** zet in op het beter informeren van ouderen over hun woonmogelijkheden en een soepeler verloop van de volgende stap in hun wooncarrière. De woonwens en het woongenot van de oudere staat hierbij voorop. Om ouderen te stimuleren na te denken over hun toekomstige woningbehoefte, is in het voorjaar van 2024 door het ministerie van VWS de publiekscampagne *Praat vandaag over morgen* gestart. In april 2024 zijn in het convenant *Ouderen en toekomstbestendig wonen* afspraken opgenomen met de bancaire sector over het beter informeren van ouderen over hun financiële mogelijkheden om passend te wonen. Verder ondersteunen we gemeenten en woningcorporaties bij het maken van een lokale aanpak op passend wonen en **doorstroming voor ouderen**. Bovendien wordt onder leiding van het ministerie van SZW (de randvoorwaarden voor) het woningdelen voor ouderen verder verkend, onder andere door een maatschappelijke kosten en baten analyse naar leefvormen in de AOW.

⁴² Ministerie van Algemene Zaken (2024). Regeerprogramma kabinet-Schoof.

⁴³ de Jonge, H. (2023). Modernisering van het grondbeleid [Kamerbrief].



3.3 **Doelstelling 2** Beter benutten bestaande voorraad, betaalbaarheid en het verbeteren van de leefbaarheid.

3.3.1 **Beleidsvoortgang**

De bestaande voorraad beter benutten

Iedere woning is er één. Om mensen een gedegen dak boven het hoofd te kunnen bieden, is het onvoldoende om alleen nieuwe woningen te bouwen. Het woningtekort lopen we ook in door **bestaande gebouwen en omgeving beter te benutten**. Daarbij gaat het onder andere om het transformeren van kantoor- en bedrijfspanden naar woningen, wonen op het erf, het optoppen en splitsen van bestaande woningen, het faciliteren van hospitaerverhuur, familie-wonen, woningdelen en de mogelijkheden voor het permanent bewonen van recreatiewoningen.

Momenteel wordt ongeveer 15% tot 20% van de woningbouwopgave gerealiseerd door beter gebruik te maken van bestaande gebouwen en de bijbehorende omgeving.⁴⁴ In 2022 zijn meer dan **15.600 woningen** door **splitsing, transformatie en overige vormen van verbouw** aan de voorraad toegevoegd en in 2023 waren dit ongeveer **14.500 woningen**. Er zijn meer dan 9.000 gebouwen getransformeerd tot woningen. Dat is minder dan de jaren ervoor. Het saldo van splitsing en samenvoeging is al jaren redelijk constant en ligt op circa 2.000 woningen. Er zijn meer verplaatsbare woningen gerealiseerd. Vorig jaar ging het om meer dan 5.000 woningen, terwijl het jaar ervoor ongeveer 3.400 verplaatsbare woningen zijn gerealiseerd.⁴⁵

Splitsen: laagdrempeliger én toegankelijker.

Het is belangrijk dat splitsen laagdrempelig wordt. Ook is het belangrijk dat mensen weten hoe ze de vruchten kunnen plukken van woningsplitsen. Mede hiervoor introduceren wij de 'Splitsgids': een interactieve gids die (aankomende) particuliere huiseigenaren, corporaties en gemeenten snel aan de juiste informatie helpt om rendabel te splitsen. De nadruk in deze gids ligt op het op weg helpen van particulieren die al een huis bezitten of er samen één willen kopen. Ook zijn in de Splitsgids beleidswegen uitgelicht voor gemeenten om het splitsen van woningen lokaal te stimuleren.

De voorraad kan ook beter worden benut door woonruimte die nu onbenut wordt, in te zetten. En die ruimte is er. Ongeveer een derde van de huishoudens heeft een extra kamer over. Rekening houdend met deze cijfers, is berekend dat de huidige potentie voor hospitaerverhuur ongeveer 100.000 kamers is. En veel mensen overwegen hun woning in te zetten voor hospitaerverhuur.⁴⁶ Het gaat om ongeveer 8% van de Nederlanders die het waarschijnlijk (6%) of zeker wel (2%) wil doen. Voor hospitaerverhuur hebben we in 2024 een informatiecampagne gelanceerd: *Word hospita! Jouw huis van grote waarde*. Deze campagne informeert gemeenten en woningcorporaties over de mogelijkheden en bevat een toolkit met communicatiemiddelen die gemeenten en verhuurders kunnen gebruiken.

Naast hospitaerverhuur draagt ook **woningdelen** bij aan het beter benutten van de bestaande voorraad. Maar ook over de mogelijkheden voor woningdelen merken wij dat er bij gemeenten, verhuurders en woningzoekenden nog veel onduidelijkheden zijn. De campagne die hierboven al genoemd is, draagt bij om daar meer duidelijkheid in te bieden. Ook informeren wij gemeenten en woningcorporaties

⁴⁴ Keijzer, M. (2024-d). Sneller bouwen, bestaande gebouwen beter benutten en voortgang bestuurlijke overleggen Woondeals [Kamerbrief].





⁴⁵ Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. (z.d.). Datawonen, zie ook: [Datawonen - Kerncijfers woningbouw](#).

⁴⁶ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties & Choice (2024). Publieksonderzoek hospitaerverhuur.

over hoe zij woningdelen kunnen faciliteren en uitvoeren binnen de huidige wet- en regelgeving, waaronder de Huisvestingwet 2014 en de Omgevingswet. Hiermee streven we ernaar dat gemeenten zoveel mogelijk obstakels wegnemen in lokale wet- en regelgeving.

Minder huishoudens hebben te hoge woonlasten

Tabel 8 Kernindicatoren 'Aandeel hurende huishoudens met te hoge woonlasten' en 'Aantal woningen betaalbaar voor lage en middeninkomens'

 Doel	Te hoge woonlasten aanpakken voor mensen met een laag inkomen	Staat 2022	7,6% (213.000) (2020)
		Staat 2023	8,2% (235.000) (2021)
 Kernindicator	Aandeel hurende huishoudens met te hoge woonlasten (boven indicatieve huurquote)	Staat 2024	8,0% (231.000) (2022)
 Doel	Meer betaalbare woningen	Staat 2022	5.264.900 (2020)
		Staat 2023	5.207.000 (2021)
 Kernindicator	Aantal woningen betaalbaar voor lage en middeninkomens	Staat 2024	5.204.600 (2022)

Bron: CBS Woonbase.

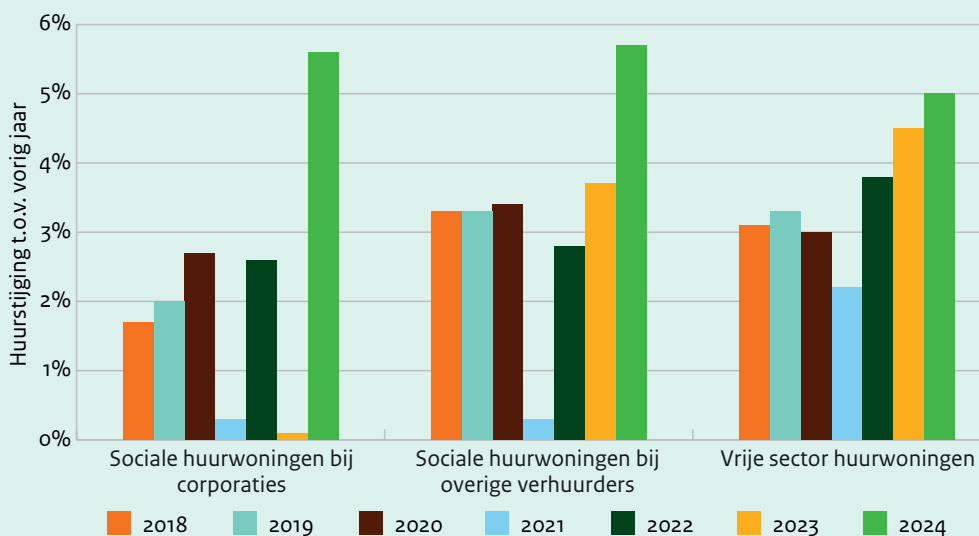
Mensen hebben een woning als basis nodig om een leven op te kunnen bouwen. Voor sommige huishoudens is dit lastig. Een deel van de huurders heeft namelijk te lijden onder te hoge woonlasten, zoals in het vorige hoofdstuk al aan bod is gekomen. In tabel 8 valt af te lezen dat in 2022 **8% van de huishoudens met een inkomen boven het sociaal minimum te hoge huurlasten betaalt voor het inkomen dat zij hebben**. De huurlasten zijn – anders gezegd – in verhouding tot het inkomen hoger dan de indicatieve huurquote. Dit percentage ligt iets lager dan 2021. In 2021 zijn de huren bevroren, waardoor huishoudens met een laag inkomen geen huurverhoging hebben gehad. Bovendien kwamen huurders in sociale huurwoningen met een laag inkomen in aanmerking voor een huurverlaging.

In 2025 verwachten we een **grotere daling** van het aandeel huurders met te hoge woonlasten. Dat heeft te maken met de verhoging van het wettelijk minimumloon met 8,05%,⁴⁷ de verhoging van de huurtoeslag en de huurverlaging voor huurders van een woningcorporatie met een laag inkomen. Deze maatregelen zorgen er voor dat minder mensen te hoge woonlasten hebben. Daarbij is in de prestatieafspraken rekening gehouden met de effecten die de huurverlaging heeft op het **investeringsvermogen van woningcorporaties**. Voor woningcorporaties betekent de huurverlaging dat de link tussen de kwaliteit van de woning en de huur wordt verminderd, maar voor veel mensen was het een belangrijke stap om de woonlasten betaalbaarder te maken.



⁴⁷ Dit percentage betreft alleen de beleidsmatige component en is dus zonder de reguliere doorwerking.

Figuur 9 Gemiddelde huurstijging sociale huurwoningen en vrijesectorwoningen



Bron: CBS huurenquête, 2024.

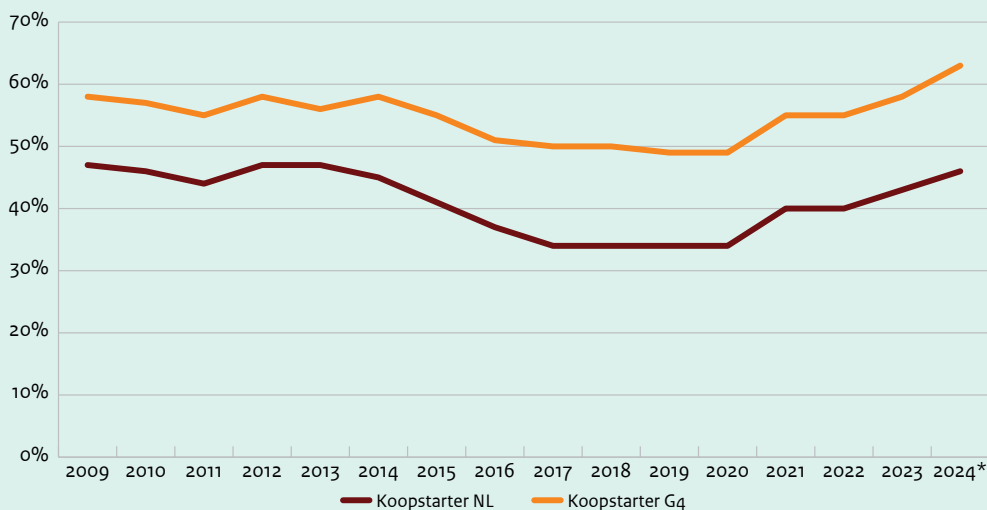
Vanwege de hoge inflatie zijn de **maximale huurverhogingen** in 2023 losgekoppeld van inflatie en gekoppeld aan de CAO-ontwikkeling. In 2023 is het daardoor gelukt om de huurstijgingen te beperken. Omdat de lonen in 2023 zijn gestegen om te compenseren voor de hoge inflatie, zien we dat de huren in 2024 fors zijn gestegen met 5,4%. Dit is nog steeds minder dan de loonontwikkeling die in 2023 is gestegen met 6,1%. In de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035 is afgesproken dat corporaties de huren voor 2025 matigen. De maximale huursomstijging voor 2025 wordt 4,5%. Daarmee zijn veel huurders geholpen en kunnen corporaties blijven investeren in de bouw van nieuwe woningen.

Ook de in juli inwerking getreden **Wet betaalbare huur** draagt bij aan betaalbare huurprijzen. Daarmee vallen ook **middenhuurwoningen** onder het geactualiseerde Woningwaarderingstelsel (WWS), zodat de huren van deze woningen voor middeninkomens betaalbaar worden. De Wet betaalbare huur heeft gemiddeld genomen een grotere impact op particuliere **verhuurders** dan op institutionele verhuurders, omdat die laatste meer gericht zijn op nieuwbouw en een grotere portefeuille hebben. Particuliere verhuurders bezitten veelal woningen in de bestaande voorraad, met name in wijken waar woningen een lager energielabel hebben. Dat maakt dat zij een lagere huur mogen vragen. Omdat het belangrijk is dat er voldoende middenhuurwoningen beschikbaar zijn, blijven we de ontwikkelingen volgen.

Naast een lager aandeel hurende huishoudens met te hoge woonlasten, richten we ons op het **verbeteren van het aanbod van betaalbare woningen voor lage en middeninkomens**.

Deze inkomensgroepen worden namelijk het hardst in hun bestaanszekerheid geraakt door het woningtekort. Zoals tabel 8 laat zien, waren de aantallen betaalbare woningen in 2022 vergelijkbaar met het jaar ervoor. Maar mede vanwege een sterke stijging van de woningprijzen is het aantal betaalbare woningen sinds 2020 met 60.000 gedaald. Hoewel er minder betaalbare woningen beschikbaar zijn, neemt het aandeel woningen dat verkocht wordt aan koopstarters toe. In 2024 ging 46% van de verkochte woningen naar een koopstarter, zoals onderstaand figuur 10 laat zien. In de G4 is dit percentage opgelopen tot 63%. Nuancering blijft wel dat het voor veel starters – met name starters die in hun eentje een huis moeten kopen en/of over weinig eigen financiële middelen beschikken – nog een grote uitdaging is om de woningmarkt te betreden.

Figuur 10 Aandeel bestaande verkochte woningen aan eigenaar-bewoners dat naar starters ging







* Dit betreft de eerste drie kwartalen van 2024.

Bron: Kadaster, 2024.

Een betere leefbaarheid in buurten en wijken

Tabel 9 Kernindicatoren ‘Aandeel woningen in focusgebieden met leefbaarheid zwak of lager’ en ‘Aandeel slechte ‘woningvoorraad’ in Leefbaarometer’

 Doel	Verbeteren van de fysieke leefomgeving en Vergroten van de veiligheid	Staat 2022	60% (2018)
		Staat 2023	54% (2020)
 Kernindicator	Aandeel woningen in focusgebieden met leefbaarheid zwak of lager	Staat 2024	52% (2022)
 Doel	Verbeteren slechte woningen in 20 focusgebieden	Staat 2022	geen data beschikbaar
		Staat 2023	5% (2020)
 Kernindicator	Aandeel slechte ‘woningvoorraad’ in Leefbaarometer	Staat 2024	6% (2022)

Bron: Leefbaarometer 3.0.

We **verbeteren de leefbaarheid en veiligheid in de 20 stedelijke focusgebieden** van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (afgekort: NPLV). Dat doen we samen met zes ministeries (BZK, JenV, OCW, VRO, SZW en VWS), 19 gemeenten, bewoners en lokale partners. Samen werken we aan het verbeteren van woningen en zorgen we voor meer gemengde wijken. Ook zorgen we ervoor dat bewoners beter mee kunnen doen in de samenleving en ligt de focus op de aanpak van (jeugd)criminaliteit. Jaarlijks verschijnt een voortgangsoverzicht van het NPLV. In de meest recente publicatie zijn nadere toelichting en cijfers rondom het NPLV te vinden.⁴⁸

⁴⁸ Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (2024). Voortgangsoverzicht 2022-2024 Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid.

De Leefbaarometer – zie ook onderstaand kader – laat zien dat de **leefbaarheid in Nederland over het algemeen is verbeterd** tussen 2020 en 2022. De fysieke omgeving en woningvoorraad dragen bij aan de verbetering van de leefbaarheid. De verbeteringen zijn echter vooral te vinden in gebieden waar de leefbaarheid al goed was. Voorafgaand aan de start van het NPLV in de zomer van 2022, droeg iets meer dan de helft (52%) van de woningen in de NPLV-gebieden bij aan een zwakke of lagere leefbaarheid. Twee jaar eerder was dat iets meer (54%). Ook is het aandeel woningen dat bijdraagt aan overlast en onveiligheid kleiner. Van **de woningen in de NPLV-gebieden draagt 6% nog steeds (zeer) negatief bij aan de leefbaarheid**. Ter vergelijking: op nationaal niveau (dus in Nederland) is dat maar 1%.







Leefbaarometer



De leefbaarheid in de gebieden van (onder meer) het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid wordt gemonitord via de Leefbaarometer van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Dat gebeurt op basis van indicatorensets voor woningvoorraad, fysieke omgeving, voorzieningen, sociale samenhang en overlast en onveiligheid. De laatste meting ging over de periode 2020-2022. Meer weten? Bezoek dan de [internetpagina](#) over de Leefbaarometer en Kamerstukken II 2023-2024, 32 847, nr.1181.

In de focusgebieden is via de **Woningbouwimpuls** en de **Startbouwimpuls** begonnen met de voorbereiding van de bouw van circa **15.000 woningen** van de ruim 33.000 woningen. Door de inzet van het **Volkshuisvestingsfonds** zijn circa 6.000 particuliere woningen verbeterd of is hier een start mee gemaakt. Daarnaast zijn in totaal circa 35.000 huishoudens in de NPLV-gebieden geholpen met het aanbrengen van energiebesparende voorzieningen voor een lagere energierekening en een gezonder leefklimaat. In vijf gebieden zijn het afgelopen jaar met hulp het Nationaal Isolatieprogramma 400 woningen met energielabel D-G geïsoleerd. Komende tijd kunnen nog eens bijna 29.000 andere woningen worden geïsoleerd.

Verduurzaming van de gebouwde omgeving

Tabel 10 Kernindicatoren ‘Verminderen CO₂-uitstoot door de gebouwde omgeving’, ‘Verlagen van het gasverbruik’, ‘Isoleren van 2,5 miljoen woningen’ en ‘Meer woningen aardgasvrij’

 Doel	Verminderen CO ₂ -uitstoot door de gebouwde omgeving. Doel in 2023: restemissie 13,2 Mton in 2030	Staat 2022	23,9 MT (2021)*
		Staat 2023	21,9 MT (2022)*
 Kernindicator	CO ₂ -uitstoot door de gebouwde omgeving (temperatuurgecorrigeerd)	Staat 2024	18,8 MT (2023)
 Doel	Verlagen van het gasgebruik	Staat 2022	296 PJ (2021)*
		Staat 2023	267 PJ (2022)*
 Kernindicator	Gasverbruik woningen (temperatuurgecorrigeerd)	Staat 2024	222 PJ (2023)
 Doel	Isoleren van 2,5 miljoen woningen met nadruk op uitfaseren slechte labels (E, F, G)	Staat 2022	18,5% (1-1-2022)**
		Staat 2023	17,6% (1-1-2023)**
 Kernindicator	Aandeel woningen met slechte labels (E, F of G)	Staat 2024	16,7% (1-1-2024)

 Doel	Meer woningen aardgasvrij	Staat 2022	7,2% (2021)*
		Staat 2023	8,8% (2022)*
 Kernindicator	Aandeel aardgasvrije woningen	Staat 2024	10,1% (2023)

* Cijfers bijgesteld door CBS en PBL.

** Cijfers bijgesteld door Kadaster en RVO.

Bron: PBL KEV; Kadaster/RVO EP-online; CBS Hoofdverwarmingsstatistiek.

Om ervoor te zorgen dat mensen de energierekening kunnen (blijven) betalen, **verduurzamen we bestaande woningen en gebouwen**. En die verduurzaming is goed op stoom gekomen. Het gasverbruik in woningen en utiliteitsgebouwen is aanmerkelijk gedaald, het aandeel EFG-labels is eveneens gedaald en het aantal aardgasvrije woningen is toegenomen. Het gevolg is dat de CO₂-uitstoot in de gebouwde omgeving (gecorrigeerd voor weersinvloeden) sinds 2021 met meer dan een vijfde is gedaald (22%). Dit komt, náást het investeren in energiebesparende maatregelen, hoofdzakelijk doordat mensen hun stookgedrag hebben aangepast in huis en in kantoren.

De **daling van de CO₂-uitstoot** in 2023 komt deels voor rekening van het recordaantal investeringen in isolatiemaatregelen en warmtepompen in woningen. In 2023 hebben ruim 600.000 eigenaar-bewoners hun woning verduurzaamd, waarbij bijna 800.000 **isolatiemaatregelen** zijn getroffen en circa 151.000 **warmtepompen** zijn geïnstalleerd. In het laatste kwartaal van 2023 zijn de investeringen in warmtepompen door woningeigenaren echter teruggelopen.

Met name bij verhuurders zien we een duidelijke verbetering van de energielabels. Bij koopwoningen is dit veel minder het geval. Waarschijnlijk vragen eigenaar-bewoners na verduurzaming veelal geen nieuw label aan, waardoor de energielabels mogelijk een onderschat beeld geven.

Het veranderende klimaat en de bodemdaling in combinatie met toenemende ouderdom van gebouwen maken de **funderingsopgave** bij gebouwen groter en urgenter. Uit een marktanalyse van TKI Bouw en Techniek blijkt dat ongeveer 1.000 panden per jaar worden hersteld. We willen zorgen dat mensen beter geïnformeerd zijn over de risico's en woningeigenaren stimuleren aan de slag te gaan met schade- en funderingsherstel. We gaan bewoners beter informeren met gebiedsgericht onderzoek, advies en begeleiding en we zetten een landelijk werkend *Fonds Duurzaam Funderingsherstel* op.



3.3.2 Vooruitblik: in de bestaande voorraad moet veel gebeuren

De meeste woningen staan er al. Door deze woningen goed in te zetten, kunnen we een goede impuls geven aan een betere benutting van de voorraad, het verbeteren van de betaalbaarheid en kwaliteit van woningen, maar ook aan de leefbaarheid. We werken aan maatregelen om het eenvoudiger te maken om woningen toe te voegen door **optoppen, splitsen en transformatie**, maar ook om boerenerven te benutten en mantelzorgwoningen te plaatsen. Om dit op grotere schaal van de grond te krijgen, gaan we met corporaties en gemeenten op lokaal niveau experimenteren en deze aanpak landelijk toepassen. Dit gaan we regelen in de Wet Regie. Verder maken we werk van transformaties met de **Versnellingsagenda Transformaties** en de **Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen**.

Het **samenwonen** van mensen in één woning moet beter gefaciliteerd worden; we maken werk van het **stimuleren van hospitaerverhuur**. Via een wetswijziging vergemakkelijken we het beëindigen van het huurcontract met de hospitaahuurder bij verkoop van de woning; dit is namelijk het grootste knelpunt voor hospitaerverhuur bij hypothecaire leningen.⁴⁹ Het onder voorwaarden toestaan van permanente bewoning van recreatiewoningen en het bestrijden van leegstand moet eveneens

⁴⁹ [Voortgangsbrief hospitaerverhuur \[Kamerbrief\]](#).



bijdragen aan het beter benutten van de bestaande gebouwen en bijbehorende omgeving.⁵⁰ Deze maatregelen dragen bij aan het streven om 100.000 woningen jaarlijks toe te voegen.

Minder huurders met te hoge woonlasten

We verwachten dat het aantal huurders met te hoge woonlasten nog verder zal afnemen. In de Staat van de Volkshuisvesting 2023 is becijferd dat het aandeel af zal nemen naar 6% door de maatregelen die het vorige kabinet heeft genomen. Ook dit kabinet maakt werk van het verbeteren van de betaalbaarheid. In het regeerprogramma hebben we **extra middelen voor de huurtoeslag** uitgetrokken. Met een bestendige en vereenvoudigde huurtoeslag kunnen we de bestaanszekerheid van huurders met de laagste inkomens beschermen. De Eerste Kamer heeft eind 2024 ingestemd met twee wetten om de **huurtoeslag minder complex te maken**. Dit jaar worden de eerste maatregelen genomen, met het verminderen van het aantal huishoudtypes en langzamer inkomensafhankelijk afbouwen van de huurtoeslag. Vanaf volgend jaar wordt de regeling verder vereenvoudigd, onder andere door het schrappen van de maximale huurgrens als voorwaarde voor het ontvangen van huurtoeslag en het niet langer vergoeden van subsidiabele servicekosten. Op dit moment ontvangen circa 1,5 miljoen huishoudens huurtoeslag. Door deze maatregelen zullen circa 170.000 meer huishoudens recht krijgen op huurtoeslag, voor gemiddeld € 175 per maand.

We blijven de situatie op huurmarkt voor **particuliere verhuurders** volgen. We verwachten dat particuliere verhuurders vooral in de eerste jaren na inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur zullen overwegen om huurwoningen te blijven verhuren of te verkopen. De wetgeving is daarbij niet de enige afweging. Ook zullen particuliere verhuurders kijken naar de genomen fiscale maatregelen, de rente en de verwachte waardeontwikkeling van de woning. We vinden het belangrijk dat het aantrekkelijk blijft voor verhuurders om te investeren in huurwoningen. Daarom is de overdrachtsbelasting verlaagd.

Leefbare wijken en buurten

Voor de NPLV-gebieden is berekend dat ruim 120.000 nieuwe woningen gebouwd kunnen worden tot 2030 (waarvan 25% middenhuur en 31% koop) en dat er 43.700 kwetsbare particuliere woningen in de gebieden staan. Met het oog op isolatie zijn in vijf gebieden het afgelopen jaar met hulp van het Nationaal Isolatieprogramma 400 woningen met energielabel D-G geïsoleerd. Komende tijd kunnen nog eens bijna 29.000 andere woningen worden geïsoleerd. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over het verbeteren van de kwaliteit van de woningen.

Verbeteren van de kwaliteit van woningen

In de Nationale prestatieafspraken zijn afspraken gemaakt over het **verbeteren van de kwaliteit van de woningen**. Zo investeren woningcorporaties tot en met 2030 jaarlijks € 200 miljoen extra in woningver-

⁵⁰ [Sneller bouwen, bestaande gebouwen beter benutten en voortgang bestuurlijke overleggen Woondeals \[Kamerbrief\]](#).

betering. Hierbij is, naast de aanpak vocht en schimmel, extra aandacht voor loden leidingen en asbest. Verder is afgesproken dat vanaf 2026 geen woningen meer zijn met een slechte staat van onderhoud (categorie 5 of 6), tenzij er voor deze woningen concrete sloop- of renovatieplannen zijn.

In de komende periode bevorderen we dat gemeenten en corporaties het **beschikbare woon-instrumentarium ook daadwerkelijk gaan inzetten**, meer dan tot nu toe gebeurt. Het gaat hierbij onder meer om de Wet Goed verhuurderschap, de Huisvestingswet, de Leegstandswet en de inzet van de maatregelen op grond van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek.⁵¹ Dat doen we door op lokaal niveau kennis te delen over de (on)mogelijkheden die het instrumentarium biedt en te assisteren bij de voorbereidingen van de eventuele implementatie.

Tegengaan van energiearmoede

Voor het tegengaan van energiearmoede op de langere termijn is het van belang om in verduurzaming te investeren. Bijna een miljoen huishoudens wonen in een slecht geïsoleerde woning die ze niet op eigen kracht kunnen verduurzamen.⁵² Ruim 90 procent van hen zijn huurders, die voor verduurzaming afhankelijk zijn van de verhuurder.⁵³ We zetten daarom de **uitfasering van EFG-labels** door. We gaan verkennen hoe de energierekening voor kwetsbare huishoudens betaalbaar kan blijven en hoe we energiearmoede tegen kunnen gaan. Ook draagt de verlaging van het tarief van de energiebelasting op aardgas in de eerste en tweede schijf bij aan een lagere energierekening.

Niet iedere huiseigenaar heeft voldoende financiële middelen om te verduurzamen. Dit blijft een belangrijk aandachtspunt. Daarom ondersteunen we huiseigenaren met lage inkomens en slechte energielabels via het Nationaal Isolatieprogramma. Mede dankzij verbeterde leen- en subsidie-mogelijkheden **kunnen in 2023 vrijwel alle huiseigenaren (98%) de verduurzaming van hun woning financieren via spaargeld of een lening**. In 2020 was dat nog 86%.⁵⁴ De betaalbaarheid is daarnaast verbeterd doordat er ook rentevrije leningen beschikbaar zijn gekomen voor huishoudens met een middeninkomen en de leennormen voor duurzame woningen zijn verlaagd. Inmiddels is meer dan een half miljard ingezet voor de aanpak van energiearmoede.

Naar een draagbare, haalbare en uitvoerbare energietransitie

Het Planbureau voor de Leefomgeving (afgekort: PBL) raamt de uitstoot van broeikasgassen in 2030 op basis van het huidige en voorgenomen beleid op 15,6 Mton CO₂-eq met een bandbreedte van 13 tot 18 Mton. De kans dat het beleidsdoel van 13,2 Mton uitstoot in 2030 wordt gehaald, is volgens het Planbureau voor de Leefomgeving zonder extra beleidsmaatregelen niet groter dan 10 procent. Als het Planbureau voor de Leefomgeving ook het aangekondigde beleid meerekent, komt deze kans op hooguit 20 procent.⁵⁵

De **individuele verduurzamingsaanpak** van woningen en gebouwen verloopt goed. Naast maatregelen gericht op eigenaar-bewoners en verhuurders, ondersteunen we gebouweigenaren om te zorgen dat de 25% slechtst presterende gebouwen wordt verduurzaamd. Voor eigenaren van maatschappelijk vastgoed, zoals zorgcentra en scholen, bestaat daarnaast ook de **Subsidieregeling duurzaam maatschappelijk vastgoed**. Verder zijn er regelingen voor kleine ondernemers en ondernemers op bedrijventerreinen.

Bij de **collectieve wijkgerichte aanpak** is ruimte voor verbetering. De Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie biedt gemeenten de mogelijkheid om aardgaslevering in aangewezen wijken te beëindigen en over te schakelen op duurzame warmte, zodat kosten door dubbele infrastructuur

⁵¹ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2024). Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid.; Keijzer, M. (2024-c). Voortgang Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid [Kamerbrief]

⁵² TNO (2024). De energiearmoedekloof in Nederland.

⁵³ TNO (2024). De energiearmoedekloof in Nederland.

⁵⁴ DNB (2024). Van crisis naar kans: verduurzaming van woningen na de energiecrisis.

⁵⁵ PBL (2024). Klimaat- en Energieverkenning 2024.

worden voorkomen. Ter ondersteuning van deze transitie hebben we verschillende programma's opgezet, waaronder het Nationaal Programma Lokale Warmtetransitie.

Wegnemen van belemmeringen voor de energietransitie

Betaalbaarheid van warmteansluitingen is van belang voor de energietransitie. We hebben daarom aandacht voor mensen die als gevolg van aansluiting op een warmtenet geconfronteerd worden met een veel hogere energierekening. Hiervoor wordt een **pakket aan maatregelen** ontwikkeld dat bestaat uit: kostengebaseerde tarieven, een waarborgfonds, de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie en de Wet collectieve warmte (afgekort: Wcw). Tevens verkennen we de volgende opties om de kosten van warmtenetten voor huishoudens te beheersen: een tarieflijmie om excessieve tarieven te voorkomen, borging van prijszekerheid, het bundelen van subsidies voor inpanidige kosten en een nationale deelneming.

De verduurzaming van Nederlandse huishoudens, bedrijven en organisaties betekent dat de vraag naar elektriciteit hard groeit. Dit legt een grote druk op het stroomnet. Om de netcongestie te beperken zetten we het **Landelijk Actieprogramma Netcongestie** door. Hiermee borgen we de leveringszekerheid en zorgen we dat ondanks beperkte capaciteit de verduurzaming, de woningbouw en andere belangrijke maatschappelijke opgaven niet worden vertraagd.

Klimaatadaptatie

Om te voorkomen dat bewoners geconfronteerd worden met onnodige schade of kosten als gevolg van hitte, droogte, wateroverlast of bodemdaling, is het **van belang dat woningen en gebieden toekomstbestendig en klimaatadaptief worden ontwikkeld**. Voor bestaande bouw wordt per 1 juli 2024 op het energielabel aangegeven of er een hoog of laag risico is op oververhitting. Voor nieuwbouw zijn er sinds 2021 eisen gesteld aan de kans op oververhitting. Door innovatie en industrialisatie van de bouw kan toekomstbestendig en klimaatadaptief ontwikkelen hand in hand gaan met het realiseren van voldoende woningen. We versterken de **samenwerking tussen publieke en private partijen** op kennis en innovatie met het KlimaatKwartier. Dit is een programma met proeftuin van de TU Delft dat innovatieconcepten voor klimaatadaptieve bouw bevordert.

Om bestaande wijken in de toekomst leefbaar te houden, is het essentieel dat gemeenten de **openbare ruimte klimaatbestendig inrichten** en dat de bouwsector **plannen toekomstbestendig ontwikkelt**. Via de landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving worden medeoverheden en bouwsector hierbij ondersteund.



4



Verdieping

Wanneer iemand een huis wil kopen, is de hoogte van de huizenprijzen één van de factoren die bepaalt of de huizenzoektocht slaagt. De afgelopen periode zijn de huizenprijzen gestegen. Het is de verwachting dat deze stijging door zal zetten. We laten zien hoe dit wordt veroorzaakt en kijken daarbij naar zowel de vraag- als aanbodkant van de markt. Ook lichten we toe hoe de positie van de koopstarter zich de afgelopen tien jaar heeft ontwikkeld.



In het kort:

- De huizenprijzen zijn de afgelopen jaren flink gestegen. Ook in 2025 verwachten we een stijging van de huizenprijzen.⁵⁶
- Aan de vraagkant zijn de inkomens gestegen en de hypotheekrentes tot en met 2021 gedaald. Dit heeft de gemiddelde leenruimte van eigenaar-bewoners laten toenemen. Ook is de vraag gestegen door de gevolgen van migratie en huishoudenverdunding.
- Het aanbod is de afgelopen jaren minder hard gegroeid dan de vraag naar woningen, waardoor het woningtekort is gestegen. Dit wordt beïnvloed door procedures, grondbeleid, bouwvereisten en de beschikbaarheid van personeel.
- De positie van starters op de huizenmarkt met een middeninkomen tot 2x modaal lijkt in de afgelopen jaren te zijn verslechterd. Het aandeel 'bereikbare woningen' is de afgelopen tien jaar afgenomen voor huishoudens met 1x tot 2x modale inkomens. Wel zien we hierin sinds 2022 weer een lichte stijging.
- Ook zien we dat het aantal kooptransacties van koopstarters op hetzelfde peil is gebleven. Dit laat zien dat er nog steeds een groep starters is die wel een huis kan kopen, maar dat hiervoor vaak eigen inbreng vereist is.

⁵⁶ DNB (z.d.-a), zie ook: [De stand van onze economie | De Nederlandsche Bank \(dnb.nl\)](#).

Rabobank 2024, zie ook: [Kwartaalbericht Woningmarkt: huizenprijzen blijven stijgen, maar in lagere versnelling.](#)



4.1 Economische werking van de markt

De woningmarkt is een gereguleerde markt van vraag en aanbod. Meer vraag betekent meer schaarste en dit leidt tot een hogere prijs. Hetzelfde geldt voor de aanbodkant. Als er minder huizen zijn, wordt het aantal te kopen huizen schaarser en zal de prijs stijgen. In vogelvlucht beschrijven we hieronder waardoor de vraag- en aanbodkant mede worden bepaald.

Vraagzijde

De vraag naar woningen wordt onder andere bepaald door **inkomen van huishoudens, hypotheekrentestanden, demografische ontwikkelingen en leennormen**.⁵⁷

Het inkomen, de hypotheekrente en de leennormen bepalen hoeveel mensen kunnen lenen, oftewel; wat hun **leenruimte** is. Een nadere toelichting:

- Met de **leenruimte** wordt bedoeld hoeveel een huishouden kan lenen voor een woning. De leenruimte verandert door wijzigingen in het **inkomen, de hypotheekrente** en de **geldende leennormen**. Een hoger inkomen vergroot de leenruimte. Ook een lage hypotheekrentestand vergroot de leenruimte. In deze analyse hanteren we verschillende inkomensniveaus (namelijk 1x, 1,5x en 2x modaal) om de positie van verschillende typen starters te belichten. Ook leennormen zijn van invloed op iemands leenruimte.⁵⁸ De afgelopen jaren zien we dat de leenruimte vooral is gestegen door de stijging van inkomens en de

(beperkte) daling van de hypotheekrentes. Tegelijkertijd zien we dat een meer leenruimte zorgt voor een prijsopdrijvend effect.

- In Nederland hebben we de afgelopen jaren te maken met **“huishoudensverdunning”**.⁵⁹ Dit houdt in dat het aantal personen per huishouden is afgenomen. Voor de woningmarkt betekent dit dat meer huishoudens behoefte hebben aan een woning. Door deze hogere vraag zien we dat de prijzen stijgen. Ook zijn prognoses voor demografische ontwikkelingen afgelopen jaren veelal opwaarts bijgesteld, omdat de **bevolking harder groeide dan verwacht**, veelal door hogere migratie. De komende jaren groeit de bevolking verder, vooral door migratie.⁶⁰ Dit verhoogt eveneens de vraag en heeft dus een prijsopdrijvend effect.
- Ook het **sentiment** (ofwel de verwachting die men heeft) in de markt heeft invloed op huizenprijzen. Dit effect kan twee kanten op gaan. Prijzen zullen extra stijgen als er een positieve verwachting is en prijzen zullen dalen wanneer men negatief is over de markt. Het is moeilijk om te bepalen hoe en in welke mate sentiment invloed heeft op huizenprijzen, maar er zijn in elk geval indicaties dat bijvoorbeeld mediaberichten bijdragen aan de voorspelling van huizenprijzen.⁶¹

Ook de hypotheekrenteaf trek heeft invloed op de leenruimte. Doordat de betaalde hypotheekrente afgetrokken kan worden van het belastbaar inkomen, vormt dit een impliciete subsidie op de eigen woning.⁶² Na de financiële

⁵⁷ Teye, A. L., de Haan, J., Elsinga, M., & Bondinuba, F. (2018). Risks in home-ownership: a perspective on the Netherlands.

⁵⁸ Dit zijn alle regels die bepalen hoe hoog de hypotheek mag zijn van iemand met een bepaald inkomen. De belangrijkste factoren die hierin een rol spelen zijn de Loan-to-Income-ratio en de Loan-to-Value-ratio. Bij de bepaling wat iemand kan lenen, wordt verder ook rekening gehouden met de hypotheekrenteaf trek.

⁵⁹ CBS (z.d.-b), zie ook: [Huishoudens nu](#) | CBS.

⁶⁰ CBS (z.d.-a), zie ook: [Bevolking in de toekomst](#) | CBS.

⁶¹ Soo, C. (2015). Quantifying animal spirits: news media and sentiment in the housing market.

⁶² De Mooij, R., van Ewijk, C., & Jacobs, B. (2006). Doelmatigheidswinst van minder hypotheekrenteaf trek.

crisis zijn de hypotheekregels aangescherpt om overkreditering te voorkomen, consumenten te beschermen en de financiële stabiliteit te waarborgen. Zo is wat mensen maximaal kunnen lenen in verhouding tot hun inkomen (LTV) bijgesteld van 106% naar 100%.⁶³ Ook is de ruimte voor de mogelijkheid tot hypotheekrenteaf trek beperkt.⁶⁴ Al deze veranderingen zorgen ervoor dat mensen minder kunnen lenen, alhoewel dat niet noodzakelijkerwijs betekent dat een koopwoning minder bereikbaar wordt, omdat er ook een verlagend effect op huizenprijzen is.

Aanbodzijde

Naast vraag heeft ook het **huizenaanbod invloed op de woningmarkt**. Er is – zoals al meerdere malen genoemd – een tekort aan woningen. In de crisisperiode zijn de huizenprijzen gedaald (tussen 2008 en 2013⁶⁵), mede door de beperkte vraag naar nieuwe woningen. Hierdoor was het voor projectontwikkelaars onaantrekkelijk om woningen te bouwen en liep de productie terug.⁶⁶ Dit zorgde er, samen met de snelle bevolkingsgroei, voor dat er een groot tekort is ontstaan toen de vraag weer aantrok.⁶⁷ De beperkte aanbodvergroting ten tijde van deze vraagstijging kan onder andere worden verklaard door lange procedures, grondbeleid, bouwvereisten en personeelstekorten. Bovendien kost het bouwen van huizen simpelweg veel tijd. Daarom kan het probleem van het tekort aan aanbod niet op korte termijn worden opgelost.

4.2 Ontwikkeling van starterspositie en stijgende huizenprijzen

Centrale vraag is hoe de de positie van koopstarters op de woningmarkt zich heeft ontwikkeld. Gezien de dalende rente tussen 2014 en 2021, het stijgende inkomen en de aanhoudende krapte op de woningmarkt, is een veelgehoorde zorg dat de koopstarter er niet meer tussen komt omdat de prijzen almaar stijgen. We onderzoeken dit door te analyseren **hoe de leenruimte van de starter met middeninkomens zich de afgelopen tien jaar heeft ontwikkeld ten opzichte van de stijging in de gemiddelde huizenprijzen**. Daarna kijken we welk

aandeel van de aangeboden woningen bereikbaar was voor deze inkomens. Hiervoor gebruiken we gegevens van het Kadaster over het aantal woningen dat per prijssegment is verkocht.⁶⁸

Ontwikkeling leenruimte en gemiddelde huizenprijzen

We kijken naar **de ontwikkeling van kansen van de starter op de woningmarkt** de afgelopen tien jaar, en daarbij in het specifiek naar de starter met een inkomen van 1x, 1,5x en 2x modaal. Ook veronderstellen we dat in een tweeverdienend huishouden, de inkomens gelijk verdeeld zijn. Voor deze analyse gebruiken we de geldende financieringslasttabellen van Nibud. Hierbij nemen we aan dat het huis energielabel C heeft en dat geen extra hypotheek wordt verstrekt in het kader van verduurzaming. Ook veronderstellen we dat starters geen eigen geld hebben voor de aanschaf van een woning. We zien in figuur 12 dat al deze inkomens een stijging hebben gekend in leenruimte van ongeveer 35% in tien jaar tijd.⁶⁹ Dit wordt voor het grootste deel verklaard door de inkomensstijging. De rest van de stijging kan worden verklaard door een samenspel van wijzigingen in hypotheekrente en leennormen. Wanneer dit wordt afgezet tegen de gemiddelde huizenprijzenstijging, zien we dat deze sterker zijn gestegen dan de leenruimte. Ten opzichte van tien jaar geleden zijn de nominale huizenprijzen gemiddeld met 100% toegenomen.

Ontwikkeling aanbodzijde

Naast de leenruimte en gemiddelde huizenprijzen, hebben we ook meer specifieke gegevens over de **verschillende prijscategorieën van verkochte huizen**. Hiervoor gebruiken we data van het Kadaster die betrekking heeft op alle verkochte woningen aan eigenaar-bewoners. Deze rapportage splitst het huizenaanbod op in 6 prijsklassen.⁷⁰ Hierbij gaan we ervan uit dat de het aanbod binnen deze categorieën evenredig verdeeld is. In figuur 11 is een duidelijke trend zichtbaar hoe het huizenaanbod over de verschillende prijscategorieën zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld. We zien dat het aantal goedkope huizen flink in hoeveelheid is verminderd, en dat de duurdere categorieën in omvang zijn toegenomen.

⁶³ Centraal Planbureau (2020). De effecten van macro-prudentieel beleid op de woningmarkt.

⁶⁴ Bijlsma, M., Rougoor, W. & Verheul, N. (2022). Versnelde afbouw hypotheekrenteaf trek mogelijk maar geen wondermiddel.

⁶⁵ Centraal Bureau voor de Statistiek. (z.d.-e). Statline.

⁶⁶ van der Heijden, H., & Boelhouwer, P. (2018). Wat is er aan de hand met de woningmarkt?

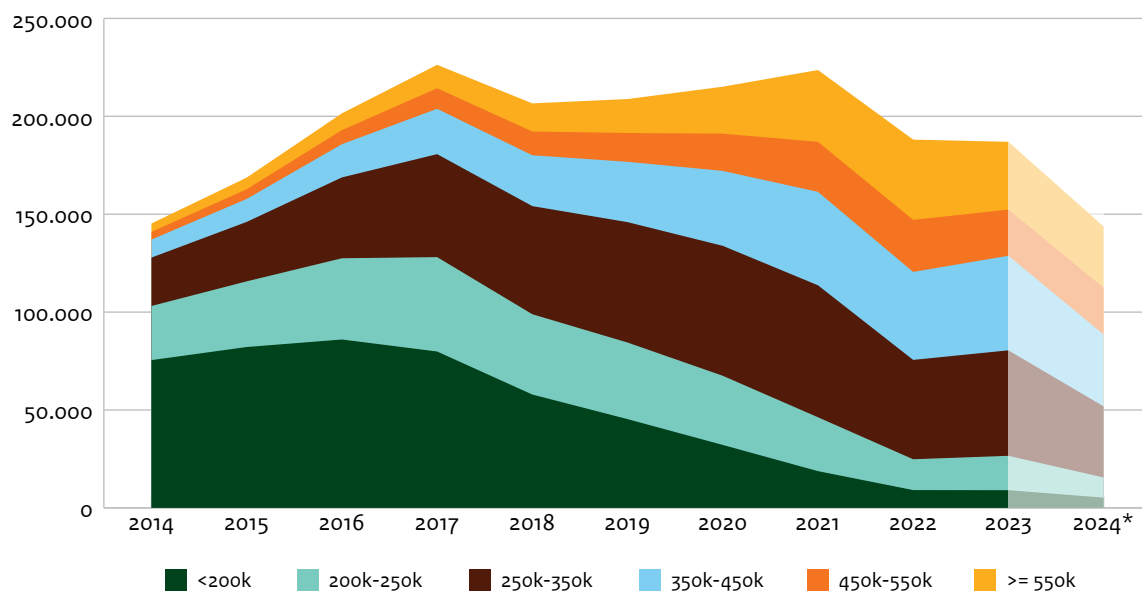
⁶⁷ Boelhouwer, P. J., & van der Heijden, H. M. H. (2022). De woningcrisis in Nederland vanuit een bestuurlijk perspectief: achtergronden en oplossingen.

⁶⁸ Kadaster, 2024.

⁶⁹ In de najaarsraming van 2024 van DNB wijst een soortgelijk onderzoek uit dat de leenruimte gemiddeld zo'n 55% is gestegen. Dit verschil is te verklaren doordat DNB het gemiddelde bruto inkomen heeft gehanteerd in plaats van het modale inkomen.

⁷⁰ De categorie 'overig' wordt buiten beschouwing gelaten. Voor woningen in deze categorie is het niet mogelijk geweest een waarde toe te kennen.

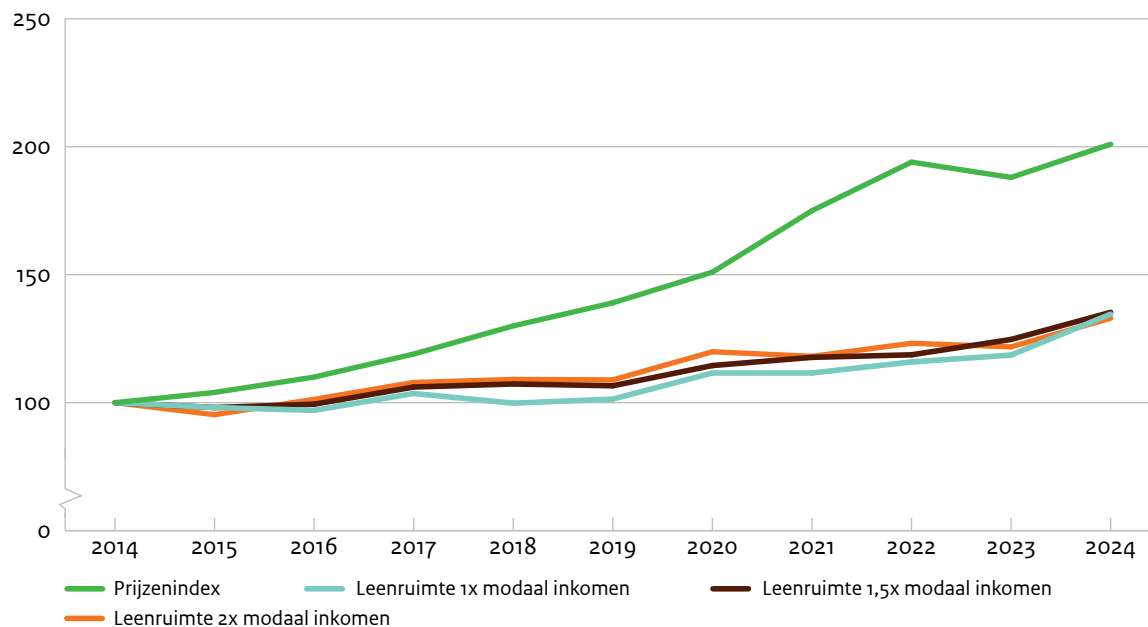
Figuur 11 Totaal verkochte woningen aan eigenaar-bewoners per prijscategorie



* Dit betreft de eerste drie kwartalen van 2024.

Bron: Kadaster, 2024.

Figuur 12 Nominale ontwikkeling gemiddelde huizenprijzen en leenruimte (1x, 1,5x en 2x modaal)



Bron: CPB/DNB/CBS/Nibud, 2024. Bewerking door Ministerie van VRO.





Ontwikkeling van de beschikbaarheid van woningen

Zoals hiervoor beschreven, zijn de huizenprijzen de afgelopen tien jaar veel sterker gestegen dan de leenruimte. We willen te weten komen of starters in 2024 nog steeds een huis kunnen kopen. Het aantal beschikbare woningen voor huishoudens met een inkomen tussen 1x en 2x modaal is sterk afgenomen. Voor huishoudens met een inkomen van 2x modaal, is het percentage beschikbare woningen van 85% naar 60% gedaald. Een nog sterkere afname van bereikbare woningen zien we bij huishoudens met een inkomen van 1x modaal. Huishoudens met dit inkomen kunnen in 2024 nog maar 3% van de aangeboden woningen in de markt kopen, terwijl dit in 2014 nog 39% was. Voor huishoudens met een inkomen van 1,5x modaal is het aandeel bereikbare woningen afgenomen van 63% naar 25%. Dat betekent dat het vooral voor starters met 1x, of 1,5x modaal inkomen heel moeilijk om met enkel één inkomen een huis te kopen.

Wel zien we in figuur 14 dat **het aantal koopstarters die een huis hebben gekocht in 2024 min of meer gelijk is aan het aantal transacties van koopstarters in 2014.**

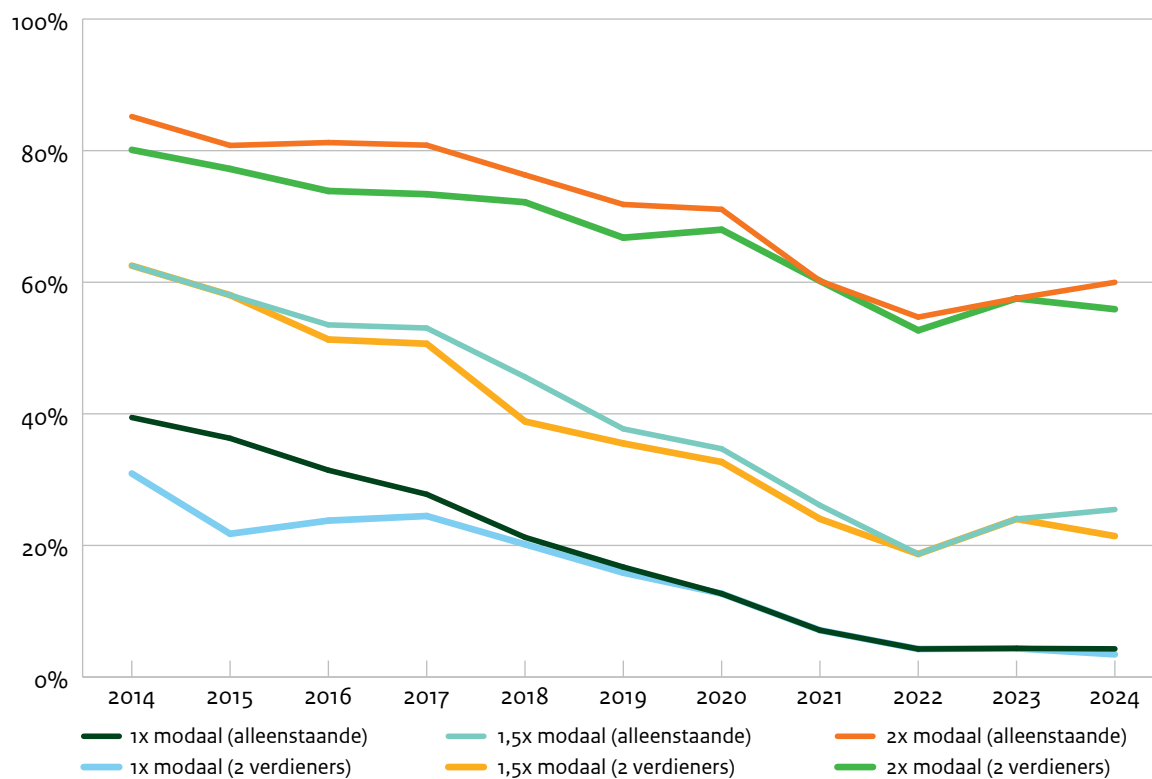
De prijs waarvoor deze mensen een huis kochten, lag alleen een stuk hoger. Tegelijkertijd is de bevolking gegroeid, waardoor er netto minder mensen een huis hebben kunnen kopen.

De starters die een huis kunnen kopen, moeten hier fors meer geld voor betalen. Hiervoor moeten zij dus ofwel een hoger inkomen hebben, ofwel eigen geld hebben dat zij voor de aankoop kunnen gebruiken. Wel zien we dat de afgelopen twee jaar het aantal beschikbare woningen iets is toegenomen. Dit kan mede verband houden met de verruimde hypotheekregels zoals een hogere hypotheek voor alleenstaanden. Ook kan dit zijn doordat in 2023 huizenprijzen licht zijn gedaald.⁷¹

Al met al zien we dat de loonstijging de prijsstijging van huizen niet kan bijbenen, in het bijzonder voor de lagere inkomensgroepen. Deze bevinding is een indicatie dat **de positie voor starters met een inkomen tot 2x modaal de afgelopen 10 jaar is verslechterd.** Het aantal kooptransacties voor starters is min of meer gelijk gebleven, maar we moeten daarbij in acht nemen dat de bevolking is gegroeid, en dat de gekochte huizen veel duurder zijn. Er is dus **een groep starters die nog steeds een huis kan kopen, maar eigen inbreng lijkt hierin de afgelopen 10 jaar veel belangrijker geworden.** Ook is geen rekening gehouden met regionale verschillen.

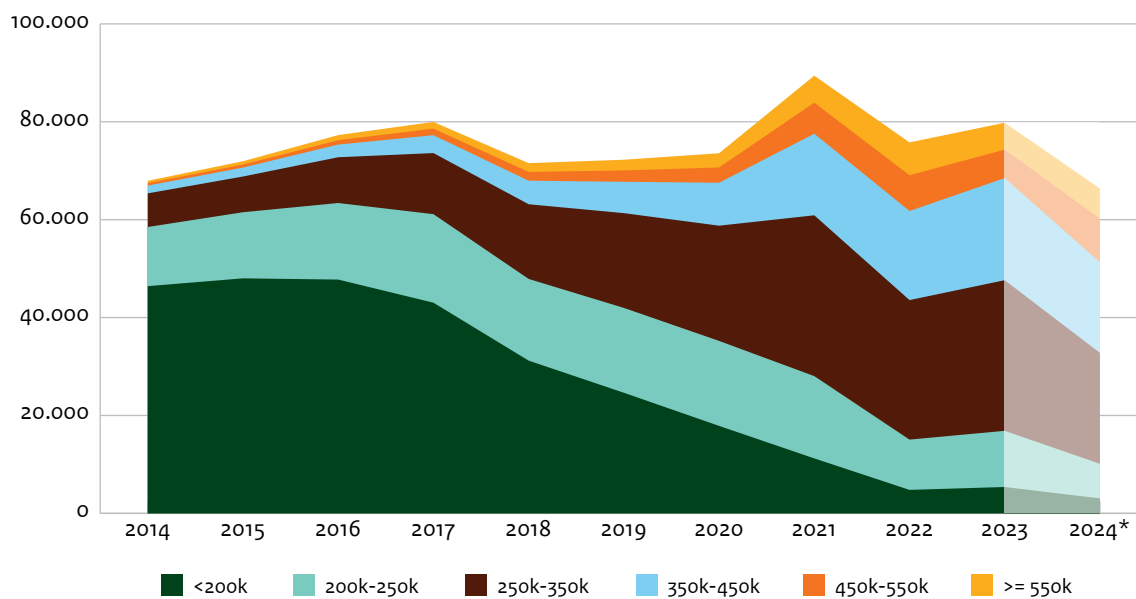
⁷¹ DNB (z.d.-b), zie ook: [De woningmarkt | De Nederlandsche Bank](#).

Figuur 13 Beschikbare woningen per inkomensgroep (eigenaar-bewoners)



Bron: CPB/DNB/CBS/Nibud, 2024. Bewerking door Ministerie van VRO.

Figuur 14 Verdeling aangekochte woningen onder koopstarters



* Dit betreft de eerste drie kwartalen van 2024.

Bron: Kadaster, 2024.



77

5



Tot slot

Deze Staat van de Volkshuisvesting laat zien dat de Nederlandse volkshuisvesting voor grote uitdagingen staat om goed wonen voor iedereen te realiseren. De huidige wooncrisis waarin we ons bevinden, vraagt om snel en gericht handelen zodat méér mensen – waaronder jonge starters, ouderen, gezinnen, mensen die een steuntje in de rug nodig hebben – goed kunnen wonen.

We zetten met een stevig pakket maatregelen in op de verbetering van de woningmarkt. En dit gaat niet over één nacht ijs. We zetten stappen om méér passende en betaalbare woningen te bouwen. Speerpunten hierbij zijn het wegnemen van belemmeringen voor de woningbouw, waaronder de stapeling van lokale regels en procedures. Ook streven we ernaar bouwgrond méér betaalbaar en beschikbaar te maken en zorgen we voor meer betaalbare woningen voor groepen die nu buiten de boot dreigen te vallen, waaronder starters, verschillende aandachts-groepen en mensen met een middeninkomen. Met het oog op het beter benutten van bestaande gebouwen en het verbeteren van de leefbaarheid blijven we onder andere inzetten op splitsen, optoppen, woningdelen en het faciliteren van familie-wonen, mede om de schaarse grond beter te benutten. Ook leefbaarheid en veiligheid blijven de komende periode een belangrijk aandachts-punt. De maatregelen en wetgeving die we nu inzetten, werpen op z'n vroegst over enkele jaren z'n vruchten af. Maar iedere stap is er één.



Bijlagen

Bijlage 1 – Toelichting op de kernindicatoren

Doel	Kernindicator	Toelichting/operationalisatie
Hoofddoel bouwen van meer passende en betaalbare woningen		
Versneld toewerken naar de realisatie van 100.000 nieuwe woningen per jaar	Aantal gerealiseerde woningen (nieuwbouw en saldo van toevoegingen)	Bron: CBS. Gepubliceerd op het dashboard Kerncijfers woningbouw. Woningbouwproductie is nieuwbouw plus de overige toevoegingen en correcties (bv. transformaties of splitsingen) min de overige onttrekkingen (bv. samenvoegingen).
Voldoende bruto plancapaciteit, 130%, ten opzichte van de resterende bouwopgave in de Woondeals	Percentage bruto plancapaciteit ten opzichte van de resterende bouwopgave in alle Woondeals	Inventarisatie Plancapaciteit Najaar 2023 en 2024, ABF Research
Bouw van 300.000 woningen door corporaties	Aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen door corporaties	Bron: CBS in samenwerking met Kadaster, 2024. Nieuwbouwwoningen Woningcorporaties CBS
Voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen, met een evenwichtige verdeling over gemeenten	Sociale huurvoorraad (van corporaties) t.o.v. woningvoorraad (toegroeien naar 30%)	Bron: dVi/CBS, 2022. Gepubliceerd op dashboard Een thuis voor iedereen (corporatiesector) Het aantal corporatiewoningen (diensten van algemeen economisch belang (DAEB-voorraad) ten opzichte van de totale woningvoorraad. Momenteel wordt gewerkt aan een nieuwe definitie van sociale huur. Particuliere sociale huurwoningen tellen dan ook mee als de woning een aanvangshuurprijs tot de liberalisatiegrens heeft en via een huisvestingsverordening beschikbaar is voor de doelgroep.
Bouwen van passende woningen voor ouderen	Aandeel ouderen in nieuwbouw	Bron: CBS – Woonbase, 2022. Het aandeel ouderenhuishoudens (waarbij de referentiepersoon ouder is dan 65 jaar) in woningen die bewoond zijn in het jaar van oplevering.
Doorstroming van ouderen verbeteren	Aandeel ouderen (65+) dat verhuisd is	Bron: CBS – Statline StatLine - Verhuisde personen; geslacht, leeftijd en regio per maand (cbs.nl) StatLine - Bevolking; geslacht, leeftijd en burgerlijke staat, 1 januari (cbs.nl) Het aantal ouderen (65+'ers) dat verhuisd is ten opzichte van het totale aantal 65+'ers in Nederland.
Hoofddoel beter benutten van de bestaande gebouwen en woningen en het verbeteren van de betaalbaarheid en leefbaarheid		
Te hoge woonlasten aanpakken voor mensen met een laag inkomen	Aandeel hurende huishoudens met te hoge woonlasten (boven indicatieve huurquote)	Bron: CBS – Woonbase, 2022. Het aantal hurende huishoudens dat een huurquote (de verhouding tussen woonlasten en besteedbaar inkomen) heeft boven de indicatieve huurquote die op basis van onder meer de Nibud-normen is opgesteld. De cijfers zijn dit jaar samengesteld op basis van CBS-microdata waardoor ze iets afwijken van de voorgaande jaren. Toen werden deze gegevens berekend op basis van het Woononderzoek.

Doel	Kernindicator	Toelichting/operationalisatie
Meer betaalbare woningen	Aantal woningen betaalbaar voor lage en middeninkomens	Bron: CBS – Woonbase, 2022. Het aantal woningen met een WOZ-waarde onder de betaalbaarheidsgrens. De cijfers zijn dit jaar samengesteld op basis van CBS-microdata waardoor ze iets afwijken van de voorgaande jaren. Toen werden deze gegevens berekend op basis van het Woononderzoek.
Verbeteren van de fysieke leefomgeving en Vergroten van de veiligheid	Aandeel woningen in focusgebieden met Leefbaarheid zwak of lager	Bron: Leefbaarometer Het percentage woningen binnen de gebieden uit het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid dat een leefbaarheid van zwak of lager heeft.
Verbeteren slechte woningen in 20 focusgebieden	Aandeel slechte 'woningvoorraad' in Leefbaarometer	Bron: Leefbaarometer Het percentage woningen binnen de gebieden uit het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid dat een (zeer) grote negatieve afwijking binnen de dimensie 'woningvoorraad' heeft.
Verminderen CO ₂ -uitstoot door de gebouwde omgeving. doel in 2023: restemissie 13,2 Mton in 2030	CO ₂ -uitstoot door de gebouwde omgeving (temperatuurgecorrigeerd)	Bron: PBL - Klimaat- en Energieverkenning (KEV), 2024.
Verlagen van het gasgebruik	Gasverbruik woningen (temperatuurgecorrigeerd)	Bron: PBL - Klimaat- en Energieverkenning (KEV), 2024.
Isoleren van 2,5 miljoen woningen met nadruk op uitfaseren slechte labels (E, F, G)	Aandeel woningen met slechte labels (E, F of G)	Bron: Kadaster/RVO, 2022, 2023, 2024 - EP-online
Meer woningen aardgasvrij	Aandeel aardgasvrije woningen	Bron: CBS – Statline StatLine - Woningen; hoofdverwarmingsinstallaties, regio



Bijlage 2 – Gebruikte bronnen en literatuur

ABF Research. (2024-a, 30 januari). ABF Research. *Inventarisatie plancapaciteit najaar 2023*. <https://abfresearch.nl/publicaties/inventarisatie-plancapaciteit-najaar-2023/>

ABF Research (2024-b, 12 juli). *Primos-prognose 2024*. ABF Research. <https://abfresearch.nl/publicaties/primos-prognose-2024/>

ABF Research (2024-c, 17 oktober). ABF Woningmarktverkenning 2024-2039. Rijksoverheid. <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2024/10/17/rapport-abf-woningmarktverkenning-2024-2039>.

Bijlsma, M., Rougoor, W. & Verheuver, N. (2022). Versnelde afbouw hypotheekrenteaftrek mogelijk maar geen wondermiddel, 126-129.

Boelhouwer, P. J., & van der Heijden, H. M. H. (2022). De woningcrisis in Nederland vanuit een bestuurlijk perspectief: achtergronden en oplossingen. *Bestuurskunde*, 31(1), 19-33.

Centraal Bureau voor de Statistiek. (z.d.-a). Bevolking in de toekomst. Centraal Bureau Voor de Statistiek. <https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-bevolking/bevolkingsgroei/toekomst>

Centraal Bureau voor de Statistiek. (z.d.-b). Huishoudens nu. Centraal Bureau Voor de Statistiek. <https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-bevolking/woonsituatie/huishoudens-nu>

Centraal Bureau voor de Statistiek. (z.d.-c). *Huurenquête: Kenmerken huurwoningen in Nederland*. Centraal Bureau Voor de Statistiek. <https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/maatwerk-en-microdata/microdata-zelf-onderzoek-doen/microdatabestanden/huurenquete-kenmerken-huurwoningen-in-nederland>

Centraal Bureau voor de Statistiek. (z.d.-d). *Nieuwbouwwoningen woningcorporaties*. Centraal Bureau Voor de Statistiek. <https://www.cbs.nl/nl-nl/reeksen/tijd/nieuwbouwwoningen-woningcorporaties>

Centraal Bureau voor de Statistiek. (z.d.-e). *Statline*. <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/>

Centraal Bureau voor de Statistiek. (2024-a, 19 juni). *Jongeren die graag het huis uit willen lukt dat minder vaak*.

Centraal Bureau Voor de Statistiek. <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2024/25/jongeren-die-graag-het-huis-uit-willen-lukt-dat-minder-vaak>

Centraal Bureau voor de Statistiek. (2024-b, september 25). *Nieuwbouwwoningen woningcorporaties eerste halfjaar 2024*. Centraal Bureau Voor de Statistiek. <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2024/39/nieuwbouwwoningen-woningcorporaties-eerste-halfjaar-2024>

Centraal Bureau voor de Statistiek. (2024-c, 3 oktober). *Cao-lonen in derde kwartaal 6,8 procent gestegen*. Centraal Bureau Voor de Statistiek. <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2024/40/cao-lonen-in-derde-kwartaal-6-8-procent-gestegen>

Centraal Bureau voor de Statistiek. (2024-d, november 29). *Voorraad woningen en niet-woningen; mutaties, gebruiksfunctie, regio*. Centraal Bureau Voor de Statistiek. <https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/81955NED>

Centraal Bureau voor de Statistiek. (2022). *Woonbase* [Dataset].

Centraal Planbureau (2020, april). De effecten van macro-prudentieel beleid op de woningmarkt. <https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Notitie-apr2020-De-effecten-van-macroprudentieel-beleid-op-de-woningmarkt.pdf>

De Jonge, H. (2023, 19 juni). Modernisering van het grondbeleid [Kamerbrief]. <https://open.overheid.nl/documenten/07f1bf79-ee0a-49d8-9f6d-7aa01673584f/file>

De Jonge, H. (2024, 14 Juni). Voortgangsbrief hospitaerverhuur [Kamerbrief]. <https://open.overheid.nl/documenten/c36e25d1-e48e-4784-8a68-gdd9fd260859/file>

De Mooij, R., van Ewijk, C., & Jacobs, B. (2006). Doelmatigheidswinst van minder hypotheekrenteaftrek. *Economisch-Statistische Berichten*, 292-295.

DNB (z.d.-a). De stand van onze economie. <https://www.dnb.nl/actuele-economische-vraagstukken/de-stand-van-onze-economie/>

DNB (z.d.-b). De woningmarkt. <https://www.dnb.nl/actuele-economische-vraagstukken/woningmarkt/>

DNB (2024). Van crisis naar kans: verduurzaming van woningen na de energiecrisis. <https://www.dnb.nl/media/n5kjbqzr/dnb-analyse-van-crisis-naar-kans-verduurzaming-van-woningen-na-de-energiecrisis.pdf>

Kadaster & Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (z.d.). EP-Online. <https://www.ep-online.nl/>

Keijzer, M. (2024-a, 12 juli). Uitkomsten Primos-prognose en Inventarisatie Plancapaciteit en Evaluatie Methodiek Woningtekort [Kamerbrief]. <https://open.overheid.nl/documenten/fcaed7bf-de66-477e-a3b7-9948dd7a2a15/file>

Keijzer, M. (2024-b, 17 oktober). Werken aan betaalbare woningbouw [Kamerbrief]. <https://open.overheid.nl/documenten/e441540e-f5a0-404b-bfc1-3216d04afc69/file>

Keijzer, M. (2024-c, 17 oktober). Voortgang Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid [Kamerbrief]. https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/brieven_regering/detail?id=2024D39177&did=2024D39177

Keijzer, M. (2024-d, 18 oktober). Sneller bouwen, bestaande gebouwen beter benutten en voortgang bestuurlijke overleggen Woondeals [Kamerbrief]. <https://open.overheid.nl/documenten/3b304827-1555-4b80-8196-1c84040207d5/file>

Ministerie van Algemene Zaken. (2024, 13 september). Regeerprogramma kabinet-Schoof. Rijksoverheid. <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2024/09/13/regeerprogramma-kabinet-schoof>

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties & ABF Research. (2022, oktober). Kernpublicatie Woononderzoek 2021. https://woononderzoek.nl/style/custom/citavista/pdf/Kernpublicatie_WoON_2021_INTERACTIEF.pdf

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2022, 24 mei). Programma Betaalbaar Wonen. Volkshuisvesting Nederland. <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/programma-betaalbaar-wonen/documenten/publicaties/2022/05/19/programma-betaalbaar-wonen>

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2019, 16 januari). Leefbaarometer. <https://www.leefbaarometer.nl/home.php>

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2024). Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. <https://www.leefbaarenveilig.nl/>

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties & Choice (2024, februrari). Publieksonderzoek hospitaalverhuur. <https://open.overheid.nl/documenten/14051bec-02cc-4777-a805-36b5665f4128/file>

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. (z.d.) Datawonen. Datawonen. <https://datawonen.nl/homedatawonen.aspx>

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. (2024, 17 oktober). Voortgangsoverzicht 2022-2024 Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. Rijksoverheid. <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2024/10/17/voortgangsoverzicht-2022-2024-nationaal-programma-leefbaarheid-en-veiligheid>

NOS. (2024, 5 november). Maximale hypotheek stijgt volgend jaar door hogere lonen. <https://nos.nl/artikel/2543325-maximale-hypotheek-stijgt-volgend-jaar-door-hogere-lonen>

Planbureau Voor de Leefomgeving. (2024, 24 oktober). PBL. Klimaat- en Energieverkenning (KEV). <https://www.pbl.nl/kev>

Soo, C. (2015). Quantifying animal spirits: news media and sentiment in the housing market. *Ross School of Business Paper*, (1200).

Teye, A. L., de Haan, J., Elsinga, M., & Bondinuba, F. (2018). Risks in home-ownership: a perspective on the Netherlands. *A+ BE| Architecture and the Built Environment*, (3), 9-22.

TNO (2024, 16 september). De energiearmoedekloof in Nederland. <https://publications.tno.nl/publication/34643138/yulKz7av/TNO-2024-R11693.pdf>

van der Heijden, H., & Boelhouwer, P. (2018). Wat is er aan de hand met de woningmarkt? *Vastgoedrecht*, 2018(6), 125-131.

VNG (2024, 6 juni). Monitor Huisvesting Aandachtsgroepen. Waar staat je gemeente. <https://www.waarstaatjegemeente.nl/mosaic/huisvesting-voor-aandachtsgroepen/inleiding>

Dit is een uitgave van:

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

www.volkshuisvestingnederland.nl

Turfmarkt 147
2511 DP Den Haag

Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Januari 2025

Productie 010

Achtergrond

Ondanks nieuwe regels zit de woningmarkt muurvast: 'Wie minder verdient, maakt geen kans'



Huizen zijn om in te wonen, maar zijn de laatste jaren hoe langer hoe meer ook een verdienmodel geworden voor partijen die uit zijn op winst. Beeld ANP / Ramon van Flymen

Wie een passende woning zoekt in Amsterdam heeft het hoe langer hoe zwaarder. Maatregelen uit Den Haag en de Stopera helpen de koopstarter, maar pakken nadelig uit voor wie niet kan kopen maar ook geen kans maakt op een sociale huurwoning, zegt onderzoeker Marc Francke. 'Kwetsbare groepen delven het onderspit.'

Marc Kruyswijk 8 juli 2023, 03:00



Het Parool



Nieuws



Editie

Net binnen



Rubrieken

Dit artikel is exclusief voor abonnees.

Al abonnee? [Log hier in](#)

1. Kies uw abonnement

Digitaal

Digitaal Basis

✓ Lees onbeperkt artikelen van Het Parool

<input checked="" type="radio"/>	MEESTE VOORDEEL 24 maanden	2,20 per week
<input type="radio"/>	12 maanden	2,40 per week
<input type="radio"/>	Altijd opzegbaar	2,80 per week

U kunt na 24 maanden maandelijks opzeggen. Daarna geldt het reguliere tarief.

2. Vul uw e-mailadres in

voorbeeld@domein.com

Met dit e-mailadres kunt u inloggen bij alle titels van DPG media.

3. Vul uw IBAN-rekeningnummer in



NL91 XXXX 0417 1643 00

Beveiligde transactie

Door mijn rekeningnummer in te vullen geef ik toestemming voor automatische incasso van 9,53 per maand. De eerste afschrijving vindt plaats in dezelfde week van mijn bestelling.

Ik ga akkoord met de [abonnementsvoorwaarden](#)

Bestellen en betalen

-  Maandelijks opzegbaar na de kortingsperiode
-  Start direct met digitaal lezen

Als abonnee van Het Parool ontvangt u per mail nieuws, aantrekkelijke aanbiedingen, actualiteiten en productinformatie. U kan dit wijzigen bij uw [voorkeuren](#).

 Help ons door uw ervaring te delen: [Feedback geven](#)

Advertentie

Wilt u belangrijke informatie delen met het Parool?

Tip hier onze journalisten

Algemeen

- Contact
- Privacystatement
- Abonnementsvoorwaarden
- Gebruiksvoorwaarden
- Cookiebeleid
- Privacy-instellingen
- Auteursrecht

Service

- Klantenservice
- Bezorgklacht indienen
- Bezorging pauzeren
- Bezorging wijzigen
- (Bezorg)adres wijzigen

Meer Parool

Abonneren

Nieuwsbrieven

Krant

De Parool Shop

RSS-feeds

Android apps

iOS apps

Facebook

Twitter

Navigeer

Archief

Op alle verhalen van het Parool rust uiteraard copyright.

Wil je tekst overnemen of een video(fragment), foto of illustratie gebruiken, mail dan naar copyright@parool.nl.

Het Parool is onderdeel van DPG Media.



KvK Nummer: 34172906 | BTW Nummer: NL810828662B01

© 2025 DPG Media B.V. Alle rechten voorbehouden



Nieuws



Editie



Net binnen



Rubrieken

Productie 011

Meer dan de helft van de huurwoningen in de vrije sector heeft een hogere huurprijs dan redelijk is op basis van het puntenstelsel

Verdeling huurwoningen in vrije sector naar huurprijs

616.087*
= 100%

Totaal aantal vrije sector huurwoningen



283.826**
= 46%

Vrije sector huurwoning met huur volgens PSH***



332.261**
= 54%

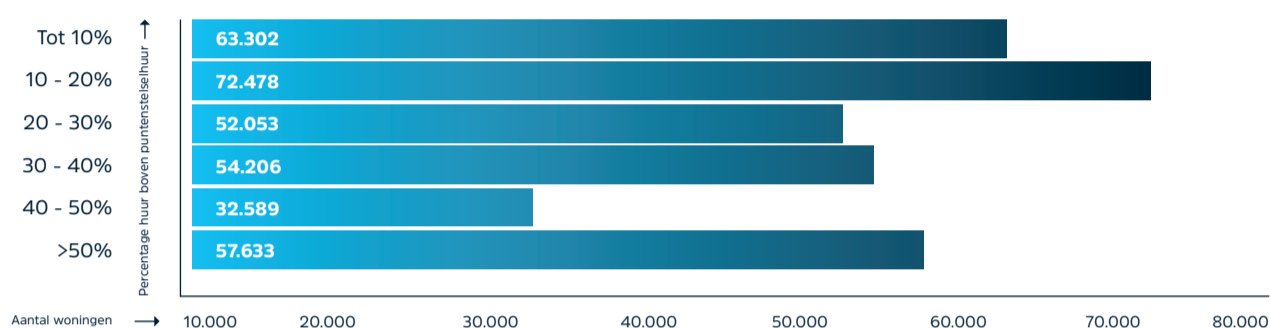
Vrije sector huurwoning met huur boven PSH***

- * Alleen woningen die binnen het puntenstelsel vallen worden in deze analyse meegenomen. Dit zijn woningen t/m 250 punten, wat gelijk staat aan een huurprijs van € 1.386 (2022).
- ** De woning is een huurwoning met een huurprijs boven de liberaliseringgrens en is daarmee een vrije sector huurwoning. De huur is de huurprijs, zoals berekend volgens het puntenstelsel voor zelfstandige huurwoningen van de Huurcommissie.
- *** PSH: puntenstelselhuur, huur die wordt bepaald op basis van het puntenstelsel (woningwaarderingsstelsel).

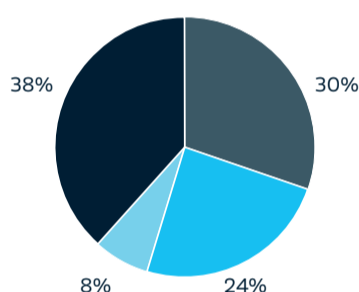
Overschrijding van huurprijzen in vrije sector

Landelijk zijn de huren, van de huurwoningen die binnen het puntenstelsel vallen, 29% hoger dan de puntenstelselhuur. Voor 17% van alle huurwoningen in Nederland geldt dat de huurprijs 50% hoger ligt dan de puntenstelselhuur.

Voorbeeld: een woning heeft op basis van het puntenstelsel een kale huur van € 1.000, dan wordt deze in de praktijk voor gemiddeld €1.290 per maand verhuurd.

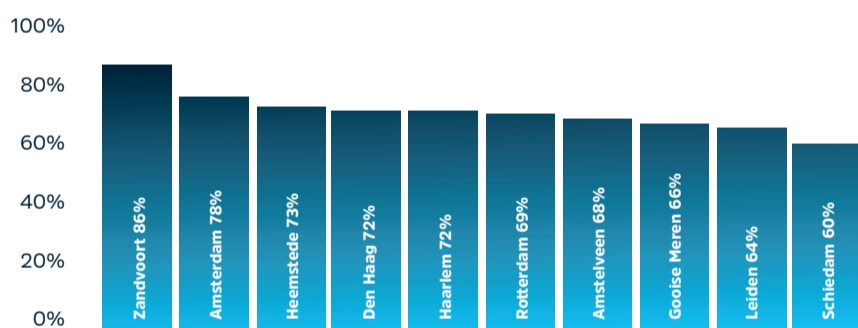


Meeste huurwoningen in vrije sector met een te hoge huurprijs in vier grote steden in Nederland



Van de 332.261 woningen die voor een hogere prijs dan de puntenstelselhuur worden verhuurd, bevindt 57% zich in één van de vier grote Nederlandse gemeenten. Het gaat hier over 62.989 huurwoningen in Amsterdam, 50.046 huurwoningen in Rotterdam, 39.838 huurwoningen in Den Haag en 11.223 huurwoningen in Utrecht.

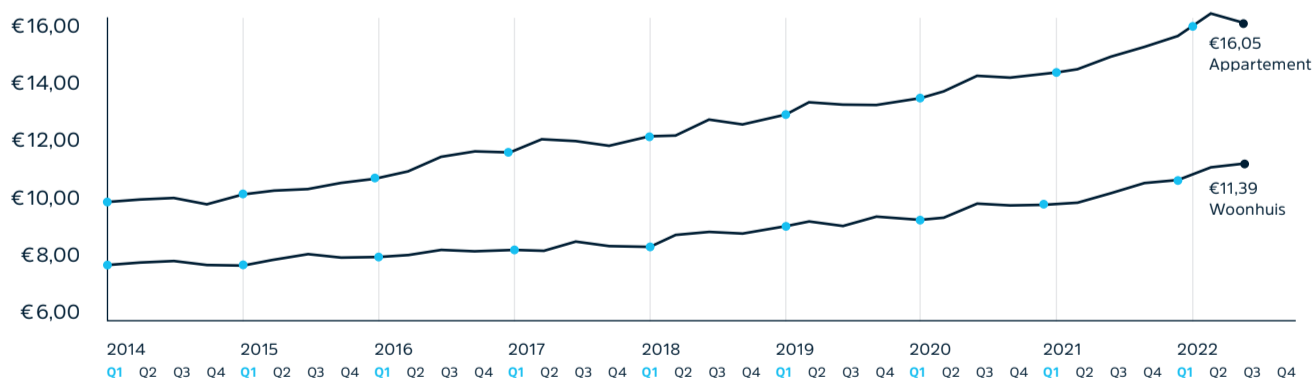
● Amsterdam ● Rotterdam ● Den Haag ● Utrecht



- In Zandvoort wordt 86% van de huurwoningen in de vrije sector boven de puntenstelselhuur verhuurd. Daarnaast zijn veel gemeenten in de metropoolregio Amsterdam terug te vinden in de top 10: Amsterdam, Haarlem, Heemstede en Amstelveen.
- Voor alle gemeenten in de top 10 geldt dat minimaal de helft van alle huurwoningen in de vrije sector een huurprijs heeft die minimaal 10% hoger ligt dan de puntenstelselhuur.

Jarenlange prijsstijging in vrije huursector

Ontwikkeling huurprijs per m², Nederland, 2014 - 2022, in euro's



Bron: NVM, oktober 2022

Huurders groot deel van inkomen kwijt aan woonlasten



Huurder in vrije sector
Woonquote* 41,8%
Gem. maandelijkse woonlasten 835 euro



Huiseigenaar
Woonquote* 23,4%
Gem. maandelijkse woonlasten 696 euro

* De totale woonlasten als percentage van het besteedbaar inkomen wordt weergegeven door de woonquote. Hieruit blijkt dat de huurlast een steeds groter deel van besteedbaar inkomen inneemt.

Bron: CBS, juni 2022

BLG Wonen zet zich in voor een toegankelijke woningmarkt. Een woningmarkt die rechtvaardige kansen biedt aan woningzoekenden, zodat zij ongeacht leeftijd, achtergrond, opleiding of huishouden, binnen een jaar een passende huur- of koopwoning vinden. De Woontoegankelijkheidsmonitor is een initiatief van BLG Wonen en is ontwikkeld i.s.m. PWC en Companen.

Kijk voor meer informatie op www.blgwonen.nl/woontoegeankelijkheid



Productie 012

OVERZICHT

AFDELING

FRACTIE

AGENDA

NIEUWS

SP HULPDIENST

SP-JONGEREN

CONTACT

ZAALVERHUUR

TERUG MET DE
NACHTBUS!

ONZE MENSEN



YURRE WIEKEN

BILJANA
MARKOVIĆJEANNETTE
GEERSMENNO
UPHOFF

NOAH VETTER



SÜLEHÂ ESEN

Zoeken

**STEUN
DE SP
WORD NU LID!**

28 MAART 2023

WACHTTIJD SOCIALE HUURWONING MEER DAN 20 JAAR, SP STELT VRAGEN



Lees voor

Woordenboek

Vertalen

De SP stelt vragen aan het college van burgemeester en wethouders over de gigantische wachttijd voor een sociale huurwoning in Nijmegen. Gemeenteraadslid Jeannette Geers doet dit na bericht van een bezorgde woningzoekende die een eigen tool heeft gemaakt om de wachttijd in kaart te brengen. Daaruit blijkt dat de gemiddelde wachttijd 21,6 jaar (8256 dagen) is en sneller oploopt dan dat er woningen bijkomen. “Dit bevestigt wat de SP al jaren roept – er zijn te weinig betaalbare huurwoningen in Nijmegen. We moeten snel naar 50 % socialer huur.”

Jasper Hol, de maker van de tool, heeft zijn bevindingen gedeeld met de gemeenteraad en op social media. De tool is gebaseerd op een openbare dataset met 29.452 woningen die zijn vrijgegeven tussen 2018 en 2023. Daarin staan onder andere oppervlakte, adres, huur, servicekosten, bouwjaar en andere zaken. Hieruit blijkt dat de gemiddelde wachttijd in de regio Arnhem-Nijmegen 8256 dagen oftewel 22,42 jaar is. In Nijmegen is het 21,6 jaar, in Arnhem 19,63, in Elst 27,1, in Groesbeek 31,95 en in Ooij zelfs 35 jaar. In buitenwijken, bijvoorbeeld Dukenburg, is het 13,69 jaar. Uit

De SP gebruikt cookies om het bezoek aan onze sites te meten. Deze gebruiken geen persoonsgegevens. Alleen als je toestemming geeft gebruiken we daarnaast cookies en scripts om advertenties af te stemmen op jouw interesses. Dan verwerken we wel persoonlijke gegevens over je bezoek. Meer informatie vind je op onze privacy pagina.

ALLEEN FUNCTIONEEL

NIET AKKOORD

AKKOORD

SP. NIJMEGEN

blijkt maar weer eens hoe groot de woningnood is. De gemeente wil nu 30 % sociale huur, en dat halen we maar net. We dweilen met de kraan open, want

iedere maand stijgt de benodigde wachttijd. Dat komt omdat er te weinig bijgebouwd wordt en er te veel sociale huurwoningen verkocht worden. Volgens de SP moeten we naar 50 % sociale huur, zodat deze absurd lange wachttijden teruggedrongen worden en blijven.”

[Link naar de tool \(werkt het beste op pc of laptop\):](#)

Bijlage:

[Lees hier de vragen van de SP](#)

Zie ook: **Wonen**

Deel dit artikel:

REACTIE TOEVOEGEN

Uw naam *

E-mailadres *

De inhoud van dit veld is privé en zal niet openbaar worden gemaakt.

Comment *

- Geen HTML toegestaan.
- Regels en alinea's worden automatisch gesplitst.

OPSLAAN

[Home](#)

De SP gebruikt cookies om het bezoek aan onze sites te meten. Deze gebruiken geen persoonsgegevens. Alleen als je toestemming geeft gebruiken we daarnaast cookies en scripts om advertenties af te stemmen op jouw interesses. Dan verwerken we wel persoonlijke gegevens over je bezoek. Meer informatie vind je op onze privacy pagina.

> **Column: Bewoners Benedenstad zijn het zat!**

25 FEBRUARI 2025

> **SP niet akkoord met lagere verkoopprijs Goffertstadion**

12 FEBRUARI 2025

> **SP Nijmegen wil sociale bouwplannen meer kans geven op subsidie**

29 JANUARI 2025

> **SP wil dat de nachtbussen terugkomen in Nijmegen**

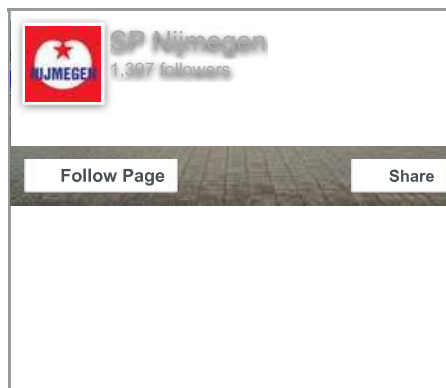
29 JANUARI 2025

[meer](#)

AGENDA

> **Kadergroep**

DONDERDAG 6 MAART 2025

FACEBOOK

Agenda
Nieuws
SP Hulpdienst
SP-Jongeren
Contact
Zaalverhuur
Terug met de nachtbus!

Onze mensen
Afdelingen
Doe mee
Word lid
Contact
Privacy
Vacatures
SPnet
Shop

BLIJF OP DE HOOGTE

SP Nieuwsbrief

[Privacy instellingen](#)

Copyrights: Creative Commons  (tenzij anders vermeld)



De SP gebruikt cookies om het bezoek aan onze sites te meten. Deze gebruiken geen persoonsgegevens. Alleen als je toestemming geeft gebruiken we daarnaast cookies en scripts om advertenties af te stemmen op jouw interesses. Dan verwerken we wel persoonlijke gegevens over je bezoek. Meer informatie vind je op onze privacy pagina.

Productie 013

Kredietverzekering

Fraudeverzekering

Garanties

Kredietwaardigheidscheck

Nieuws & Tips

Over ons

Groei in de bouwsector neemt af

 **BLIJF OP DE HOOGTE**

De Europese bouwsector krimpt in 2023 en zal ook in 2024 geen groei laten zien. De situatie in Nederland laat hetzelfde beeld zien. We gaan uit van een productiekrimp van 1 à 2 procent. Pas in 2025 zal de bouwproductie weer gematigd groeien.

Meer nieuws & tips? Schrijf je nu in
voor onze **nieuwsbrief**

Vul hier jouw bedrijfsnaam in...

Vul hier jouw e-mailadres in...

Verzenden

Door op verzenden te klikken accepteer ik dat Allianz Trade mij
nieuwsberichten stuurt. Ik kan me elk moment weer [afmelden](#).

een, grote onzekerheid blijft bestaan over
de factoren, zoals hypotheekrente en krapte
in Nederland veel last van de aanhoudende
stikstofvergunningen.

ar het sentiment in de Europese bouwsector
het tweede jaar van herstel voor de Europese
pandemie. De jaar-op-jaar groeicijfers van 3
na 6 procent in 2021. Met als belangrijkste
Nederland viel de groei in 2022 (+2 procent) al
was de groei met meer dan 8 procent nog

Hoge bouwkosten

Mede door de oorlog in Oekraïne zijn de bouwkosten sterk opgelopen. Dat geldt ook voor de prijzen van brandstof en energie. Hoewel er begin 2023 sprake lijkt van enige normalisering zullen de prijzen van bouwmaterialen wellicht nooit meer het niveau bereiken van voor corona. Om een indicatie te geven van de (grootste) prijsstijgingen vanaf begin 2022: zand en grind: +24 procent, baksteen: +10 procent, cementproducten: +35 procent, glas +21 procent. Gemiddeld zijn de prijzen van bouwmaterialen in 2022 met bijna 11 procent gestegen ten opzichte van een jaar eerder. Omdat veel prijzen van bouwmaterialen volatiel blijven is het raadzaam voor bouwondernemingen om te blijven werken met prijsherzieningsclausules of dagprijzen in hun contracten.

Problemen met aanvoer bouwmaterialen

Niet alleen de prijs van bouwmaterialen baart zorgen, ook de toelevering ervan. Sinds corona is de supply chain verstoord geraakt. Eerst door de lock downs overal in de wereld, daarna volgde de oorlog in Oekraïne. Hoewel Nederland niet direct betrokken is bij de oorlog, heeft het conflict grote invloed op onze economie en ook de bouw. Producten als staal, aluminium en hout worden in grote hoeveelheden uit Rusland en Oekraïne gehaald. Door de oorlog (o.a. door sancties) is dat stilgevallen. Er staan bijvoorbeeld meerdere grote aluminiumfabrieken in Oekraïne, maar die zijn vanwege de oorlog stilgelegd. Maar ook de toelevering van andere materialen raakte verstoord waardoor voorraden bij bedrijven onder druk staan. Denk aan glas, baksteen, kit, kranen, pvc-buizen en dakpannen. Dit leidt op brede schaal tot opstopping en vertraging van het bouwproces.

Het tekort dwingt bedrijven om te werken aan nieuwe oplossingen, zoals het demonteren van gebruikte bouwmaterialen om ze te hergebruiken (denk aan betonpuin, hout, staalafval en kunststof). Ook 'nieuwe' methodes als modulair, prefab en 3D-printing bouwen winnen aan populariteit. Het verlaagt de bouwkosten, het levert tijdwinst op en het draagt bij aan een

Meer nieuws & tips? Schrijf je nu in
voor onze **nieuwsbrief**

Door op verzenden te klikken accepteer ik dat Allianz Trade mij
nieuwsberichten stuurt. Ik kan me elk moment weer [afmelden](#).

Discussies tussen bouwbedrijven en opdrachtgevers

De mix van vertraging, tekort aan personeel en de sterke prijsschommelingen leidt tot veel discussie tussen bouwbedrijven en hun opdrachtgevers. Wie moet hiervoor opdraaien? Normaal dekken bouwers prijsrisico's af met het vooraf tegen vaste prijzen inkopen van een groot deel van de materialen. Daarnaast kunnen ze met opdrachtgevers prijsindexaties afspreken. Deze methoden bieden nu geen uitkomst. Vast afgesproken prijzen zijn geen uitkomst meer, omdat toeleveranciers terugkomen op hun toezeggingen. Indexaties dekken de explosieve prijsstijgingen van hout, staal of cement niet af. De situatie vertraagt de plannen van opdrachtgevers, leidt tot problemen bij het afsluiten van nieuwe contracten en maakt het opnieuw bekijken van budgetten noodzakelijk.



Tekort aan geschikt personeel

Net zoals veel andere sectoren, hebben ook veel bouwbedrijven de grootste moeite om aan geschikte vakmensen te komen. Feitelijk is het tekort aan personeel in de bouw al ontstaan tijdens de financiële crisis in 2008. Veel werknemers zijn toen ontslagen en vonden banen in

Meer nieuws & tips? Schrijf je nu in voor onze **nieuwsbrief**

Door op verzenden te klikken accepteer ik dat Allianz Trade mij nieuwsberichten stuurt. Ik kan me elk moment weer [afmelden](#).

de afgelopen decennia een negatief begrip onder jongeren enthousiast te maken voor de bouw.

omds personeel aan te nemen. Ook al zijn die om geschikte arbeidsmigranten te vinden als een oplossing. Het is echter een tijdelijke oplossing. Het personeel is schaars en deelskrapte.

Bouwbedrijven in toenemende mate over op automatisering zijn belangrijke nieuwe trends. Volgens een naar schatting zo'n 300 miljoen euro in investeringen in technologieën als drones, slooprobots, 3D-betonprinters, autonoom vervoer en vrachtwagens. De behoefte aan hulp jaarlijks gemiddeld met 15 procent. Dit kan tot een tekort aan vaardigheden en andersoortige vakmensen

zoals IT-medewerkers. Ook die zijn moeilijk binnen te halen omdat er sprake is van een groot tekort.

Daarnaast speelt op personeel gebied de oplopende vergrijzing in ons land. Ervaren vaklui die de sector verlaten zonder dat er voldoende aanvoer is van onderaf. Om tot personele oplossingen te komen zetten bouwconcerns steeds vaker eigen 'academies' op om eigen mensen op te leiden en bij te scholen.

Economische situatie per deelsector

Wat in nagenoeg elke deelsector in de bouw speelt is dat de vraag vanuit de markt terugvalt door de stijgende rente en haperende economie. De verduurzamingsopgave verzacht de pijn, waardoor de krimp in de bouwsector beperkt blijft. Op de langere termijn ziet het plaatje er voor alle deelsectoren goed uit. We voorzien veel renovatiewerk en de energie-transitie vraagt op een breed front bouwkundige aanpassingen. De Europese doelstelling om tegen 2050 klimaatneutraal te zijn, zal alle bouwsectoren goed doen. Daarnaast wil de Nederlandse regering dat er vanaf 2024 jaarlijks 100.000 (nieuwe) woningen bijkomen.

Woningbouw onder druk

In korte tijd is de vraag naar woningen aanzienlijk afgenomen. De rente is versneld verhoogd. Dat maakt opdrachtgevers terughoudend. Ook kunnen

Meer nieuws & tips? Schrijf je nu in voor onze **nieuwsbrief**

Door op verzenden te klikken accepteer ik dat Allianz Trade mij nieuwsberichten stuurt. Ik kan me elk moment weer [afmelden](#).

Ook bouw bedrijfspanden neemt af

De bouw van nieuwe bedrijfspanden laat de komende jaren een dalende trend zien. Vooral de bouw van nieuwe kantoorgebouwen en winkels daalt fors. Ook hier is de snel gestegen rente de belangrijkste boosdoener. Andere factoren die meespelen zijn het thuiswerken (na corona voor een deel overeind gebleven) en het tekort aan geschikte locaties; bijvoorbeeld voor logistiek vastgoed. Deze negatieve trends worden deels gecompenseerd door de verduurzamingsgolf: bedrijfshallen, loodsen, scholen en

een trage vergunningverlening.

overige bedrijfsgebouwen worden de komende jaren volop toekomstbestendig gemaakt.

Infra deelt in malaise, maar wel volop lichtpunten

Ook de productie in de infrasector daalt naar verwachting in 2023 en 2024. Zowel als het gaat om nieuwe projecten alsook bij onderhoud. De infrasector heeft veel last van de stikstofproblematiek waardoor projecten uitgesteld moeten worden. Komt het kabinet hiervoor met een oplossing en kijken we iets verder dan zien we volop lichtpunten. Er is een groeiende focus op het ontwerpen en bouwen van duurzame (klimaatadaptieve) infrastructuur. Denk aan laadstations voor elektrische

Meer nieuws & tips? Schrijf je nu in voor onze **nieuwsbrief**

Door op verzenden te klikken accepteer ik dat Allianz Trade mij nieuwsberichten stuurt. Ik kan me elk moment weer [afmelden](#).

Installatiebouw is positieve uitschieter

Tegen de trend in liet de installatiesector in 2022 een groei zien van ongeveer 5 procent. Een gelijksoortige groei wordt voorzien voor 2023 en 2024. Met dank aan de energietransitie en het streven naar meer duurzaamheid. Vooral de vraag naar technische installaties zoals warmtepompen en ventilatiesystemen is groot. Volgens het Nationaal Warmtepomp Trendrapport 2023 nam het aantal geïnstalleerde warmtepompen in 2022 met 57 procent toe. Wel heeft de installatiebranche ook grote moeite met het vinden voldoende gekwalificeerd personeel.

Winstgevendheid bedrijf staat zwaar onder druk

Steeds meer bouwbedrijven hebben moeite om winst te maken. Veel bedrijven werken break-even of zelfs met verlies, in de hoop dat het spoedig beter zal gaan. Het probleem is dat bouwbedrijven de hogere kosten vaak slechts gedeeltelijk kunnen doorbelasten door hun prijzen te verhogen. Vooral voor installateurs en aannemers is dat een moeilijk verhaal richting eindklant. De willingness to pay bij de eindklant heeft zo zijn grenzen. Het gaat erom de balans te vinden tussen welke kosten wel door te rekenen zijn en de welke niet.

Door hun prijzen te verhogen lopen bouwbedrijven het gevaar dat de (mogelijke) klant overstapt naar een ander. Verder betekent het oplopen van de prijzen dat bouwprojecten duurder uitvallen. Het kan opdrachtgevers (investeerders, ontwikkelaars, overheden, woningcorporaties en particulieren) doen besluiten om nog even te wachten en bouwprojecten uit te stellen.

Bijkomende complicatie bij bouwprojecten is dat aannemers en opdrachtgevers overeen moeten komen hoe wordt omgegaan met tussentijdse nieuwe prijsstijgingen van bouwmaterialen en vertraagde levering. Bouwers kunnen de gevolgen hiervan niet volledig op zich nemen omdat projecten hierdoor verliesgevend kunnen worden. Ook deze onzekerheden maken opdrachtgevers kopschuw.

Langer wachten met betalen



Meer nieuws & tips? Schrijf je nu in voor onze **nieuwsbrief**

Door op verzenden te klikken accepteer ik dat Allianz Trade mij nieuwsberichten stuurt. Ik kan me elk moment weer [afmelden](#).

Doordat bedrijven prijsverhogingen slechts gedeeltelijk doorberekenen, komt de cashflow onder druk te staan. Om toch te beschikken over voldoende werkkapitaal besluiten veel bedrijven om wat langer te wachten met het betalen van hun facturen. Hierdoor ontstaat een domino-effect; bouwbedrijven brengen elkaar in de problemen. Met als logisch gevolg dat de kans op wanbetaling en faillissementen toeneemt. Ook gezonde bedrijven kunnen hierdoor geraakt worden. Een grote onbetaalde factuur is een nachtmerrie voor veel ondernemers.

Wij verwachten dat de faillissementen in Nederland in 2023 met +52 procent zullen stijgen. Daarmee is Nederland koploper in de EU. Als meest kwetsbare sectoren zien wij de bouw, horeca en transportbedrijven. Wat hierbij ook speelt is dat veel MKB-bedrijven gedwongen worden corona-schulden en achterstallige belasting te betalen. Veel bedrijven kunnen daar niet aan voldoen en zullen failliet gaan.

Lange termijn vooruitzichten zijn goed voor de bouwsector

Ondanks de vele rode signalen voor 2023 zijn de lange termijn vooruitzichten gunstig voor de bouw. We voorzien een sterke golf aan opdrachten om woningen duurzamer te maken. Ook het bedrijfsleven staat voor een energietransitie. De Europese doelstelling om tegen 2050 klimaatneutraal te zijn, zal de vraag naar renovatie- en isolatiewerken stimuleren.

De bouwsector heeft een enorme opportuniteit om op lange termijn in te spelen op de energietransitie. Al ontbreekt het nog wel aan visie en samenwerking. Het is aan de overheid om particulieren en bedrijven duidelijkheid te bieden met informatiecampagnes. Ook vanuit de financiële sector is de helpende hand nodig. Veel particulieren en ook bedrijven tasten in het duister over wat er qua financiering wel en niet mogelijk is. Banken kunnen daarbij helpen en duidelijkheid bieden.

Na een periode van daling lijkt het ondernemersvertrouwen in de bouwsector te stabiliseren. Dat is mede te verklaren door de energieprijzen die enigszins normaliseren. Ook lijkt de inflatie

Meer nieuws & tips? Schrijf je nu in voor onze **nieuwsbrief**

Door op verzenden te klikken accepteer ik dat Allianz Trade mij nieuwsberichten stuurt. Ik kan me elk moment weer [afmelden](#).

zal het herstel na 2023 niet gaan. We ren voordat de sector weer boven het pre-

en zich beschermen?

faillissementen van afnemers is op te vangen e hebben voor elk type bedrijf een oplossing. org meer, bedrijven zijn met onze veiligheid en haalt onrust weg. Wij nemen het ten niet? Dan stellen wij het getroffen bedrijf

schadeloos. Daarnaast bieden we bedrijven die bij ons een kredietverzekering afsluiten informatie over de kredietwaardigheid van hun (mogelijke) klanten. Op dagbasis analyseren wij de financiële situatie van klanten en prospects.

Meer weten?

Wilt u meer weten over hoe een kredietverzekering ook jouw bedrijfsvoering kan ondersteunen? Of heb je andere vragen?

🔍 [NEEMCONTACT MET ONS OP](#)

[MEER INFO KREDIETVERZEKERING](#)

Misschien vind je dit ook interessant om te

Meer nieuws & tips? Schrijf je nu in voor onze **nieuwsbrief**

Door op verzenden te klikken accepteer ik dat Allianz Trade mij nieuwsberichten stuurt. Ik kan me elk moment weer [afmelden](#).

lezen?

Sectoranalyse Bouw

Wat zijn de belangrijkste uitdagingen voor de Bouwsector? En waar liggen de kansen? We maakten hierover een overzichtelijke analyse.

→ **BEKIJK DEZE ANALYSE**

Rapport faillissementen

Wereldwijd stijgen de faillissementen volgend jaar met +9%. Voor 2025 verwachten we een stabilisatie. Dat blijkt uit het laatste faillissementsrapport.

→ **DOWNLOAD RAPPORT.**

Historisch lage groei China komende vijf jaar

De komende vijf jaar zal de gemiddelde groei slechts +3,9% bedragen. Volgens onze experts, is de rol van China als absolute aanjager van de wereldeconomie uitgespeeld.

→ **LEES VERDER**

Meer nieuws & tips? Schrijf je nu in voor onze **nieuwsbrief**

Door op verzenden te klikken accepteer ik dat Allianz Trade mij nieuwsberichten stuurt. Ik kan me elk moment weer **afmelden**.

bereren daalt

ng tussen -12% en -22%. Ook
inflatie, in tegenstelling tot

Rapport Landenrisico's

Wat zijn de belangrijkste risico's per land? Elk kwartaal zetten wij onze bevindingen op een rij. Dit helpt je om potentiële risico's en kansen te ontdekken.

→ [DOWNLOAD RAPPORT](#)

Sectoranalyse Groothandel

Wat zijn de belangrijkste uitdagingen voor de Groothandel? En waar liggen de kansen? We maakten hierover een overzichtelijke analyse.

→ [BEKIJK DEZE ANALYSE](#)

Rode Zee-crisis: -0.9% voor de Europese economie

Als de Rode Zee-crisis enkele maanden aanhoudt, is dat een gevoelige tik voor de wereldeconomie. Met als resultaat dat de groei van het mondiale bbp met -0.4% afneemt en de inflatie met +0.5% wordt gestuwd.

→ [LEES VERDER](#)

Meer nieuws & tips? Schrijf je nu in voor onze **nieuwsbrief**

Door op verzenden te klikken accepteer ik dat Allianz Trade mij nieuwsberichten stuurt. Ik kan me elk moment weer [afmelden](#).

voor de toekomst?

onzeker jaar. Je kan maatregelen bereiden. Welke dit zijn lees je in dit

voor de toekomst?

brengen? Je leest hierover in ons

[→ LEES VERDER](#)

Nieuwe partner: Capbrokers

Capbrokers en Allianz Trade zijn een officieel partnership aangegaan. Doel is om de financierbaarheid van onze klanten te vergroten.

[→ LEES VERDER](#)

Tekort aan metalen nekt EU

Doe jij zaken in Duitsland? Dan wil je vast weten hoe de economie ervoor staat. En welke kansen en uitdagingen er zijn. Je leest hierover in dit artikel.

[→ GA NAAR ARTIKEL](#)

Hoe staat jouw sector ervoor?

Dat lees je in ons nieuwste sector risicorapport. In totaal zijn 18 sectoren onderzocht in 70 landen.

[→ DOWNLOAD NU](#)

Tekort aan metalen nekt EU

Meer nieuws & tips? Schrijf je nu in voor onze **nieuwsbrief**

Door op verzenden te klikken accepteer ik dat Allianz Trade mij nieuwsberichten stuurt. Ik kan me elk moment weer [afmelden](#).

er aankondigde voor de winning van ernstig tekort. Volgens Johan ot.

dingen toch meer

retailers in problemen

Consumenten blijven meer geld uitgeven dan eerder gedacht. Toch lijkt dit niet voldoende om de retail stevig overeind te houden. We onderzochten de Europese retailsector en waarschuwen voor een golf aan faillissementen.

→ [LEES VERDER](#)

Ondanks groei bestedingen toch meer retailers in problemen

Consumenten blijven meer geld uitgeven dan eerder gedacht. Toch lijkt dit niet voldoende om de retail stevig overeind te houden. We onderzochten de Europese retailsector en waarschuwen voor een golf aan faillissementen.

→ [LEES VERDER](#)

Oplossingen

Garanties

Kennis & Tips

Economische kennis

Klantenservice

Contact klanten

Feedback geven

Schade of Incasso
melden

Klantenportal

Over ons

Contact algemeen

Allianz Trade in
Nederland

Onze vestigingen

Werken bij Allianz
Trade

Meer nieuws & tips? Schrijf je nu in
voor onze **nieuwsbrief**

Door op verzenden te klikken accepteer ik dat Allianz Trade mij
nieuwsberichten stuurt. Ik kan me elk moment weer [afmelden](#).

Volg ons



© Allianz Trade is het handelsmerk voor de diensten die door Euler Hermes geleverd worden

[Juridische informatie](#)

[Privacy & Cookies](#)

[Compliance](#)

 **073 306 06 03**

Meer nieuws & tips? Schrijf je nu in voor onze **nieuwsbrief**

Door op verzenden te klikken accepteer ik dat Allianz Trade mij nieuwsberichten stuurt. Ik kan me elk moment weer [afmelden](#).

Productie 014

ACTUEEL.

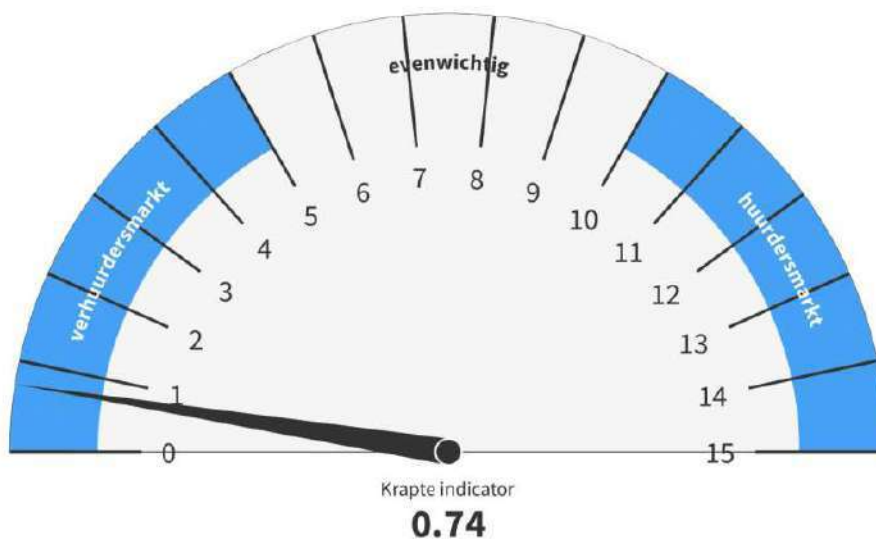
VASTGOED
ACTUEEL.
mediaatform voor de woningmakelaar en vastgoedprofessional

Bijna 40% minder huurwoningen vrije sector: 'markt is volledig uit balans'

16 oktober 2024

Krapte-indicator huurwoningmarkt

Q3 2024



De balans tussen vraag en aanbod op de markt van vrije sectorhuurwoningen is doorgeslagen, stelt Pararius. - Bron: Pararius Huurmonitor

Het aanbod van huurwoningen in het vrije segment daalt met ruim 37%. Dat blijkt uit huurcijfers over het derde kwartaal van 2024 van Pararius. Hierdoor bestaat nog 8% van de woningvoorraad uit vrije sector huurwoningen.

In totaal kwamen in het derde kwartaal 12.368 huurwoningen in de vrije sector beschikbaar voor nieuwe huurders. Een jaar eerder waren dat er nog 15.794, zo blijkt uit de [Huurmonitor van Pararius](#). De cijfers van het woonplatform zijn gebaseerd op 15.794 woningen die in het derde kwartaal van 2024 werden afgemeld, nadat ze online te huur zijn aangeboden.

Vastgoed Actueel gebruikt cookies om dit platform te optimaliseren en de gebruikservaring te verbeteren.

[Accepteren](#)[Bekijk voorkeuren](#)[Cookiebeleid](#) [Privacyverklaring](#)

Hiermee ligt de minimale inkomenseis voor een gemiddelde vrije sector huurwoning in Nederland ver boven het modale inkomen van 2024. "Een gemiddelde huurwoning in de vrije sector is voor modale inkomens niet te betalen", aldus directeur Jasper de Groot van Pararius.

Markt uit balans

Door deze ontwikkelingen raakt de markt volledig uit balans, zegt De Groot. Vraag en aanbod in vrije sector huurwoningen sluiten totaal niet op elkaar aan. Dat blijkt vooral bij woningen met een huurprijs tot €1.157 tot €1.500 per maand. Van alle reacties op een te huur staande woning op het platform van Pararius gaat het in 58% om deze prijs categorie, terwijl dit segment slechts 32% van het vrije sector huuraanbod op Pararius vertegenwoordigt.

Ook groeit de disbalans in de woningvoorraad. "De woningvoorraad bestaat momenteel voor minder dan 8% uit vrije sector huurwoningen, 32% is een sociale huurwoning en 60% is een koopwoning", zegt De Groot. "8% was al echt veel te weinig voor mensen die niet sociaal mogen huren en niet willen of kunnen kopen en dat aandeel neemt steeds verder af."

Uitponden blijft toenemen

De verkoop van vrijgekomen huurwoningen door beleggers, als gevolg van onder meer gestegen belastingdruk, blijft doorgaan. In Q3 van 2024 verschoven op het platform van Pararius 2.051 woningen van de huurmarkt naar de koopmarkt. In hetzelfde kwartaal een jaar geleden werden nog 1.261 woningen uitgepond. Hierdoor groeit het percentage koopwoningen dat uit de huurmarkt afkomstig is met 9%.

Tekst gaat verder onder de afbeelding:



Vastgoed Actueel gebruikt cookies om dit platform te optimaliseren en de gebruikservaring te verbeteren.

Huurprijsontwikkeling steden



In Eindhoven en Amsterdam ging de gemiddelde huurprijs per vierkante meter omlaag. In de hoofdstad gaat het om een daling van 1,7% naar gemiddeld €26,96 voor nieuwe huurders. In Eindhoven betalen nieuwe huurders 3% minder (gemiddeld €17,65 per vierkante meter), waarmee de huurprijs onder het landelijk gemiddelde van €18,28 per vierkante meter blijft.

Als mogelijke oorzaak van die daling noemt Pararius dat in het afgelopen kwartaal naar verhouding meer grotere woningen zijn verhuurd. De huurprijs per vierkante meter valt dan lager uit dan die van kleinere huurwoningen.

In veel andere steden, zoals Den Haag en Rotterdam, steeg de gemiddelde huurprijs per vierkante meter. In Den Haag gaat het om een toename van 6,4% naar €20,44, in Rotterdam was de stijging 10% naar €20,93. De hoogste huurprijzen per vierkante meter betalen huurders in Amsterdam (€26,96), Amstelveen (€22,39), Zandvoort (€21,66) en Haarlem (€21,64).

Dalende huurtransacties

NVM en Vastgoedmanagement Nederland (VGM NL) komen in een overzicht van huurmarktcijfers over het derde kwartaal tot dezelfde sombere conclusies als Pararius. Het aantal huurtransacties is bijna 19% lager dan een jaar geleden, terwijl de huurprijzen bijna 7% zijn gestegen. De cijfers zijn gebaseerd op ongeveer 25.000 huurtransacties in de middenhuur en vrije sector op jaarbasis.

Ook NVM en VGM NL signaleren dat huren in de vrije sector voor een steeds kleinere groep mensen een optie is. Lana Gerssen, vakgroepvoorzitter NVM Wonen spreekt over een 'uitpond-tsunami'. "Die zorgt ervoor dat groepen die niet willen of kunnen kopen, op deze manier de toegang tot de woningmarkt wordt ontzegd", zegt Gerssen.

Oproep aan minister

Jonge mensen moeten noodgedwongen thuis blijven wonen, scheidende stellen kunnen geen kant op en ondernemers die belegden zien hun pensioen verdampen, aldus de vakgroepvoorzitter. NVM doet daarom opnieuw een oproep aan minister Mona Keijzer van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening om in te grijpen op de huurmarkt.

Vastgoed Actueel gebruikt cookies om dit platform te optimaliseren en de gebruikservaring te verbeteren.

Productie 015



Sterke stijging in lokale lasten in 2024

 Nieuws

Gerelateerde onderwerpen

[Belastingen](#), [Gemeentelijk belastinggebied](#), [Overige belastingen](#), [Ozb](#)

maandag 25 maart 2024

Een huishouden met een eigen woning betaalt dit jaar gemiddeld 7,6% meer aan belasting aan de gemeente, provincie en het waterschap dan vorig jaar. Huurders zijn gemiddeld 7% meer kwijt. Dat blijkt uit de Atlas van de Lokale Lasten van COELO.

De Atlas is [geheel interactief online](#) in te zien. Het biedt een jaarlijks overzicht van de heffingen van gemeenten, provincies en waterschappen.

Gemiddelde lastenstijging gemeente, provincie en waterschap

In 2024 betaalt een huishouden met een eigen woning gemiddeld € 1670 aan lokale lasten, dat is € 118 meer ten opzichte van 2023. Hiervan gaat € 58 naar de gemeente en € 52 naar het waterschap. Een huishouden in een huurhuis is gemiddeld € 999 kwijt, dat is € 72 meer dan vorig jaar. Hiervan gaat € 27 naar de gemeente en € 36 naar het waterschap. De provinciale opcenten op de motorrijtuigenbelasting stijgen voor een eigenaar van een personenauto van 1.250 kilo gemiddeld € 9.

De woonlasten voor huurders zijn lager, omdat zij geen onroerendezaakbelasting betalen en geen heffing gebouwd aan het waterschap. In een deel van de gemeenten betalen zij ook geen rioolheffing.

Productie 016



NOS Nieuws • Donderdag 17 augustus 2023, 14:18 •
Aangepast donderdag 17 augustus 2023, 19:24

Grootste Nederlandse bouwbedrijf waarschuwt voor stagnatie huizenbouw

Het aantal vergunde nieuwbouwwoningen is in het tweede kwartaal van 2022 teruggelopen naar iets meer dan 15.000, een daling van 5 procent ten opzichte van het kwartaal daarvoor. Het Centraal Bureau voor de Statistiek maakte dat vandaag bekend. Bouwbedrijf BAM, het grootste van Nederland, roept het kabinet op in actie te komen om de woningbouw vlot te trekken.

BAM-topman Ruud Joosten ziet dat in korte tijd de woningmarkt snel is veranderd: "De rente is omhooggegaan, er is hoge inflatie en de consument is onzeker over het kopen van een huis. Je ziet het aantal verkochte huizen echt dalen. Dat is jammer, want er is enorm veel vraag naar huizen."

Volgens Joosten zijn er verschillende verklaringen voor het teruglopen van de woningbouw. "De beperkingen door stikstofuitstoot helpen zeker niet, maar het belangrijkste is de stijging van de rente. Daarnaast zijn de bouwkosten hard gestegen."

Cookies op de website van NOS.

NOS gebruikt Functionele en Analytische cookies voor website optimalisatie en statistieken. [meer uitleg](#)

BAM wil dat het kabinet meer doet om de woningbouw op peil te houden. "In Nederland zijn we traag met het verlenen van vergunningen, waardoor het heel lang duurt voordat we kunnen gaan bouwen", zegt Joosten. "Dit jaar worden er minder huizen gebouwd dan het jaar ervoor, terwijl we die huizen absoluut nodig hebben."

"Mijn oproep aan de overheid is dan ook om gezamenlijk te zoeken naar locaties voor de bouw van huizen. Het is moeilijk te verkroppen dat we niet in staat zijn om voldoende huizen te bouwen voor mensen die nieuw het land binnenkomen en voor jonge mensen die een eigen woning zoeken."

Genoegen met minder winst

Voor de zomer maakte woonminister Hugo de Jonge bekend dat er geld werd vrijgemaakt om stilgevallen bouwprojecten vlot te trekken, de zogenoemde start-bouwimpuls via de gemeentes. Daarnaast is er geld beschikbaar voor de bouw van huizen voor flexwoningen voor onder andere statushouders.

Daarnaast riep de minister bouwbedrijven op om de woningbouwprojecten vooral wel door te zetten, ook al zou dat ten kosten gaan van de winst. Volgens De Jonge moeten bedrijven zich "schikken naar de nieuwe werkelijkheid".

60 miljoen winst

Maar BAM-directeur Joosten voelt zich niet aangesproken: "Als je kijkt naar de rendementen die de bouwbedrijven nu maken, dan is dat absoluut geen vetpot. Wij doen dat met vrij lage marges, in ons geval 4 procent. Minder marge is absoluut geen optie. Dan is de kans groot dat investeerders naar het buitenland gaan."

Ondanks de stagnatie van de woningbouw heeft bouwbedrijf BAM zelf nog een nettoresultaat van ongeveer 60 miljoen euro behaald. Dat gaat over hun activiteiten in Nederland, het Verenigd Koninkrijk en Ierland. Het bouwbedrijf heeft nog altijd grote infrastructurele projecten en veel renovatieklussen.



Economie



Cookies op de website van NOS.

NOS gebruikt Functionele en Analytische cookies voor website optimalisatie en statistieken. [meer uitleg](#)

Productie 017



Vermogensbeheer

Family Office

SportDesk

Neem
contact
op

Onze aanpak

Nieuws & Downloads

Over ons

De waarde van verhuurde woningen in box 3

24 augustus 2023



Demissionair minister Hugo De Jonge zou de woningnood oplossen, maar heeft die juist groter gemaakt door vooral investeerders aan te pakken. De voorstellen van

Kom in contact met
Auréus!



Privacy - Voorwaarden

De Jonge om de woningmarkt te hervormen moeten allemaal nog worden behandeld. Daaronder ook de regulering van de middenhuur. Dat debat is uitgesteld, waardoor investeerders in onzekerheid blijven. Het aantal **beschikbare huurwoningen in de vrije sector** neemt daarom snel af. Fondsen op het gebied van private equity en private debt geven aan dat de grootste instroom dit jaar te danken is aan demissionair minister De Jonge. Wellicht dat uiteindelijk het puntensysteem met een maximum huurprijs het niet haalt. Er zijn echter nog meer fiscale maatregelen gericht op vastgoedinvesteerders.

Stijgende WOZ-waardes en leegwaarderatio's

Verhuurde woningen dienen sinds 1 januari 2010 gewaardeerd te worden op basis van de **WOZ-waarde**. Bij een permanent verhuurde woning kan de WOZ-waarde omlaag met de leegwaarderatio. Een verhuurde woning is immers in het vrije economische verkeer

Voornaam*

Achternaam*

E-mail*

Kantoor Auréus*

Kies uw gewo 

Bericht*

Uw privacy is belangrijk voor ons. Bij indiening van dit formulier accepteert u de voorwaarden en privacy policy van Auréus. Door akkoord te gaan schrijft u zich ook in voor onze tweewekelijkse nieuwsbrief per mail. U kunt zich hiervoor via de mail op ieder moment uitschrijven als u deze niet meer wil ontvangen.



minder waard dan een niet-verhuurde woning. Die leegwaarderatio vermindert de waarde van verhuurde woningen in box 3. Het percentage waarmee is afhankelijk van de verhouding tussen de jaarlijkse huur en de WOZ-waarde van de woning. Dat schommelde tot voor kort tussen de 45 tot 85 procent.

Met ingang van 1 januari 2023 zijn die percentages van de leegwaardetabel fors hoger. Nu is het 73 tot zelfs 100 procent. Daardoor betalen **verhuurders veel meer belasting** in box 3. Daarnaast stijgt de afgelopen jaren de WOZ-waarde van veel woningen **flink**. Zo is de waardering van een verhuurde woning in box 3 praktisch gelijk aan een woning in onverhuurde staat. Alleen wanneer het directe huurrendement lager uitkomt dan 5 procent is er nog sprake van een bescheiden correctie op de WOZ-waarde.

De werkelijke waarde van vastgoed

In 2015 heeft de **Hoge Raad** beslist dat wanneer de werkelijke waarde van het vastgoed ten minste 10



procent minder is dan de WOZ-waarde gecorrigeerd met de leegwaarderatio, de lagere werkelijke waarde in box 3 gehanteerd mag worden. Tot aan de aanpassing van de leegwaardetabel dit jaar, was de reikwijdte van dit arrest beperkt. Nu kunnen steeds meer investeerders van deze uitspraak profiteren. Bij de waarde in het economische verkeer speelt de hoogte van de huur een belangrijke rol. Zeker wanneer de belastingheffing via Box 3 nu al gelijk of hoger is dan de huurinkomsten is er ruimte om het verhuurde vastgoed lager te waarderen.

Wanneer het huurrendement na belastingen nihil is of zelfs negatief, kan de waarde omlaag. Volgens de Hoge Raad is immers het uitdrukkelijke doel van de wetgever om rekening te houden met het waarde drukkend effect op een verhuurde woning, zeker wanneer de huurder huurbescherming heeft. Wel is het aan de verhuurder om aan te tonen dat de werkelijke waarde ten minste 10 procent lager is dan de WOZ-waarde gecorrigeerd voor de

leegwaarderatio. Deze tegenbewijsregeling betekent dat het kan lonen als de verhuurder de woning opnieuw laat taxeren. Zeker bij verouderde, niet geïsoleerde panden, met veelal lage huuropbrengsten, kan de waarde in het economische verkeer duidelijk lager uitkomen. De kosten van zo'n taxatie zijn snel terug te verdienen via een lagere heffing in box 3.

Bespreek uw persoonlijke situatie eens met uw [vaste aanspreekpunt](#) bij Auréus of met uw fiscalist.

Han Dieperink, Chief Investment Strategist

De besluiten van het Macrocomité van Aureus worden gebruikt voor de invulling van de Actieve portefeuilles. In deze portefeuilles worden aandelen, obligaties en alternatieve beleggingen over- of onderwogen en kunnen er acties keuzes worden gemaakt voor bepaalde sectoren, regio's, obligaties, locaties etc. Risicobeperking is een belangrijk onderdeel van de Actieve portefeuilles. De Macro Factor portefeuilles wordt slechts beperkt af te zien de index (MSCI ACWI IMI). Er is sprake van een structurele allocatie naar vijf factoren om de factorpremie op lange termijn te innen. Daarom worden keuzes van het Macrocomité niet meegenomen, wat wordt er gewaardeerd: wanneer het portefeuillesgewicht 10 procent afwijkt van de neutrale allocatie. De SIF Impact portefeuilles heeft een focus op duurzame en maatschappijbelangrijke thema's, de benchmark voor deze portefeuilles is de MSCI ACWI IMI. Dit zijn een van de vijf factoren die SIF Impact onderneemt. Andere portefeuilles in het Macrocomité worden voor zover relevant meegenomen in de SIF Impact portefeuilles. Voor de individuele Aandelenportefolies maken we gebruik van de over- of onderwogen van Financiële Derivaten Instrumenten (FDI), zoals de gebruik van derivaten om aandelen en obligaties worden meegenomen voor de allocatie in de individuele Aandelenportefolies voor de regio en de sectorverdeling volgens het verscheid van FDI. Aureus streeft er naar om correcte en accurate informatie te verspreken en/of betrouwbare bronnen, maar kan de juistheid en volledigheid van de informatie in deze publicatie niet garanderen. Aan deze publicatie kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Aureus aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enige schade of gevolgschade voortvloeiende uit het gebruik van deze publicatie of de inhoud ervan. Deze publicatie is niet bedoeld als een aanbod of verzoek tot aan- of verkoop van een financieel instrument en moet overzien worden beschouwd als een persoonsgebonden beleggingsadvies, aangezien de inhoud van deze publicatie niet is toegesneden op de individuele financiële situatie en doelstellingen van beleggers. Potentiële beleggers worden er nadrukkelijk op gewezen dat een belegging financieel risico kan inhouden, zij dienen goed kennis te maken van de inhoud van relevante informatie over de betreffende belegging (prospectus, informatie memorandum, essentiële beleggersinformatie, aansprakelijkheidsverzekering etc.), en moeten goed beseft hebben dat het mogelijk is te weten om zich een goed oordeel te kunnen vormen over de risico's en/of deze risico's passen in het beleggingsbeleggingsplan. Financiële situaties, risico's en fiscale aspecten, de waarde van een belegging kan fluctueren. Het is mogelijk dat beleggers bij verkoop of beëindiging van hun belegging minder terugkrijgen dan hun inleg. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.



Gerelateerde artikelen



VS versus de rest

De Amerikaanse aandelenmarkt is dit jaar niet de bes...

[Meer lezen](#)



Gelijk gewogen versus naar...

Traditioneel baseren indexbeleggers het gewicht van de aandelen ...

[Meer lezen](#)



De dreigende Melt-Up

Er zijn opvallend veel beleggers negatief gestemd...

[Meer lezen](#)

Verder praten over de dynamiek van vermogen. Maak hier een afspraak voor een kop koffie bij ons op kantoor of bij u thuis.

Email*

Inschrijven

Neem contact op

Door uw bericht in te sturen bevestigt u dat u akkoord gaat met de opslag en verwerking van uw persoonsgegevens door Aureus, zoals uiteengezet in de Privacyverklaring.



Aureus Group B.V.
Piet Heinkade 55,
1019 GM Amsterdam
info@aureus.eu
Tel: +31 (0)20-522 52
52

Download de
Aureus app:



Werken bij Aureus
Contact
Veelgestelde vragen
Disclaimer

Toezicht
Voorwaarden &
Documenten
Privacyverklaring
Cookieverklaring

Productie 018

ACTUEEL.**VASTGOED**
ACTUEEL.
mediaplatform voor de woningmarkt en vastgoedprofessionals

Kabinet grijpt niet in bij tekort huurwoningen vrije sector

14 juni 2023

*Foto: George Becker/Pexels*

Het aantal beschikbare huurwoningen in de vrije sector neemt snel af. Het kabinet is echter voorlopig niet van plan de huurplannen te wijzigen, zegt minister Hugo de Jonge (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening).

Verschillende partijen zoals projectontwikkelaars, beleggers en verhuurders geven aan dat het aantal beschikbare huurwoningen in de vrije sector rap daalt. Maar daar kijkt De Jonge anders tegenaan, schrijft **NOS** na opmerkingen van de minister tijdens vastgoedbeurs Provada. "Ik snap de zorgen over de dip in de bouw, maar we zijn het over een aantal punten niet eens." Hij denkt dat het dalende aantal huurwoningen in de vrije sector onder meer komt door de hoge rente. Daardoor is het voor beleggers te duur om nieuwe bouwprojecten te beginnen.

Vraag huurwoningen explodeert

Onder meer woonplatform Pararius waarschuwde onlangs dat het huuraanbod snel verschaalt. Dat leidt ertoe dat **de vraag naar huurwoningen explodeert**. Dat is in alle grote steden het geval. Naar huurwoningen in de vrije sector met een huur tot 1000 per maand is de meeste vraag, daar is een stijging te zien met 218% per woning. Gemiddeld komen er 46 reacties op een woning in deze categorie.

Het kabinet heeft in de afgelopen tijd diverse plannen gepresenteerd om huurders te beschermen tegen onder meer exorbitante huurbedragen. Zo komt er een puntensysteem met een maximum huurprijs en een **einde aan tijdelijke huurcontracten**. Daar komt bij dat de vermogensbelasting voor woningbeleggers stijgt en dat verhuurders moeten investeren in verduurzaming van panden.



Campagne

De combinatie van deze maatregelen zorgt ervoor dat steeds meer particuliere verhuurders afhaken. Het verhuren is niet rendabel meer. Vastgoed Belang is begin deze maand **een campagne** gestart om te wijzen op de gevolgen voor particulieren die woningen verhuren. Onder het motto 'De particuliere verhuurder – mensen zoals jij en ik' plaatst de vereniging verhalen over verhuurders op social media en is een verhalenbundel aangeboden in de Tweede Kamer.

De Jonge zegt te begrijpen dat de combinatie van huurplannen en fiscale maatregelen een negatief effect heeft: "Het kan zijn dat dit knelt." Hij geeft aan dat hij wel met staatssecretaris Marnix van Rij van Financiën wil kijken naar aanpassingen. Grote wijzigingen zijn echter niet te verwachten, aldus de minister.

Scepsis bij Provada

Tijdens het bezoek dat minister De Jonge deze week bracht aan Provada kreeg hij te maken met veel weerstand, schrijft **Vastgoedmarkt**. Een gloedvol betoog van de minister over 900.000 woningen en de plicht om huurders te beschermen kon rekenen op scepsis vanuit de zaal.

Zo hield CEO Victor van Bommel van pensioenbelegger OCP de minister voor dat de bouw van 900.000 woningen ongeveer €250 tot €350 miljard kost. Hij vroeg zich af, waar dat geld in deze onzekere tijd vandaan gaat komen. Volgens De Jonge is dit echter een kwestie van over een 'bouwdip' heen kijken.

Suggesties dat het rijk projecten zou kunnen voorfinancieren om de bouw weer op gang te krijgen, wees de minister van de hand. "De gretigheid waarmee de markt naar de overheid kijkt, vind ik niet passend. Wij kunnen en willen niet iedere business case lostrekken op kosten van de belastingbetaler."

Productie 019



NOS Nieuws • Dinsdag 13 juni 2023, 19:34

Tekort huurhuizen vrije sector stijgt snel, maar kabinet wil koers niet wijzigen

Het kabinet is voorlopig niet van plan om de huurplannen te wijzigen, hoewel het aantal beschikbare huurwoningen in de vrije sector snel afneemt. Projectontwikkelaars, beleggers en verhuurders zeggen dat de nieuwe kabinetsplannen contraproductief werken: er komen minder, in plaats van meer huurhuizen op de markt.

Maar minister De Jonge voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening is het hier niet mee eens. "Ik snap de zorgen over de dip in de bouw, maar we zijn het over een aantal punten niet eens." Hij denkt dat het dalende aantal huurwoningen in de vrije sector onder meer komt door de hoge rente. Het is daardoor voor beleggers te duur om nieuwe bouwprojecten te beginnen.

Aanbod sterk afgenomen

Het woningplatform Pararius [waarschuwde](#) onlangs dat het aanbod in de vrije sector steeds verder afneemt. Het aantal aanvragen op een beschikbare woning is in de periode van 2021 tot 2023 verviervoudigd, met name in de Randstad. "En het aanbod van huurwoningen in de vrije sector is sterk afgenomen", constateert directeur Jasper de Groot.

Het kabinet heeft de afgelopen tijd een aantal plannen gepresenteerd om huurders beter te beschermen tegen hoge huurprijzen in de vrije markt. De verhuurders, zoals huisjesmelkers, worden harder aangepakt om te voorkomen dat ze makkelijke winsten halen uit de verhuur van woningen die ze zelf met een lage rente hebben gekocht.

Stapeling van regels

Zo komt er vanaf volgend jaar een puntensysteem met een maximumhuurprijs voor deze woningen. Er komt een einde aan het tijdelijke huurcontract en sinds dit jaar moeten verhuurders meer belasting betalen.

Volgens vastgoedexperts is het gevolg dat particuliere verhuurders geen heil meer zien in verhuur en hun huurpand verkopen. Ze zeggen dat ze vooral tegen de stapeling van nieuwe regels aanlopen. Door een combinatie van hogere vermogensbelastingen en het aan banden leggen van huren zou woningverhuur niet meer rendabel zijn. Daar komen ook nog eens de eisen op het gebied van duurzaamheid bovenop.

De Jonge snapt dat de combinatie van zijn huurplannen en fiscale maatregelen een negatief effect heeft. "Het kan zijn dat dit knelt". Hij wil wel met staatssecretaris Van Rij van Financiën kijken of daar nog iets in aangepast kan worden. Maar grote wijzigingen zijn niet te verwachten van de kant van de woonminister.

Verhuurders verkopen woningen om nieuwe middenhuur- en belastingregels



Nieuw puntensysteem voor betaalbare huurwoning middeninkomens



Tweede Kamer: ook geen tijdelijke contracten meer voor kamerverhuur



Productie 020

Je krijgt dit artikel cadeau van
Josta van Bockxmeer, Correspondent Wonen

Word ook lid >

17.04.24 Analyse 4-5 min

Hugo de Jonge wil meer sociale huur, maar zijn plannen werken averechts



Josta van Bockxmeer
Correspondent Wonen



Delen



Word lid

Log in

Demissionair woonminister Hugo de Jonge had een doel: in alle gemeenten moest de toekomstige woningvoorraad bestaan uit 30 procent sociale huurwoningen. Dat gaat niet lukken, blijkt uit zijn nieuwste wetsvoorstel.

Jongeren die langer thuiswonen omdat ze geen huis kunnen vinden. Huurders die meer dan de helft van hun inkomen uitgeven aan hun woning. Ouders die gaan scheiden, maar niet kunnen verhuizen vanwege de lange wachtlijsten voor een sociale huurwoning.

Het probleem is duidelijk: Nederland heeft een schrijnend tekort aan betaalbare woningen.

Daar probeert demissionair woonminister Hugo de Jonge verandering in te brengen met een hele serie wetsvoorstellen. Een van de belangrijkste, de zogenoemde Wet versterking regie volkshuisvesting, ligt nu bij de Tweede Kamer. [↗](#)

Maar zoals de totstandkoming van de wet ook laat zien, is de praktijk weerbarstig.

Twee jaar geleden vertelde De Jonge aan *Trouw** wat hij met de wet wilde bereiken. In elke gemeente moest de woningvoorraad – het totaal aantal woningen – voor minstens 30 procent uit sociale huurwoningen gaan bestaan. Op dat moment was dat gemiddeld zo'n 27 procent. 'Er zal hier en daar ruimte moeten zijn voor maatwerk', zei de minister op de vraag of dat haalbaar was. 'Maar die 30 procent sociale huur is het streven, daar moet elke gemeente naartoe groeien. Dat is geen vrijblijvende zaak.'

heeft weinig sociale huur

Word lid

Log in

Ook toen al was bekend dat het een flinke klus zou worden. De verschillen per gemeente zijn namelijk groot: vooral grote steden als Amsterdam en Rotterdam hebben meer dan 30 procent sociale huur. Kleinere gemeenten zitten er vaak onder. Er zijn echte uitschieters naar beneden, zoals Bloemendaal (18 procent) en het Gelderse Rozendaal (7 procent). 

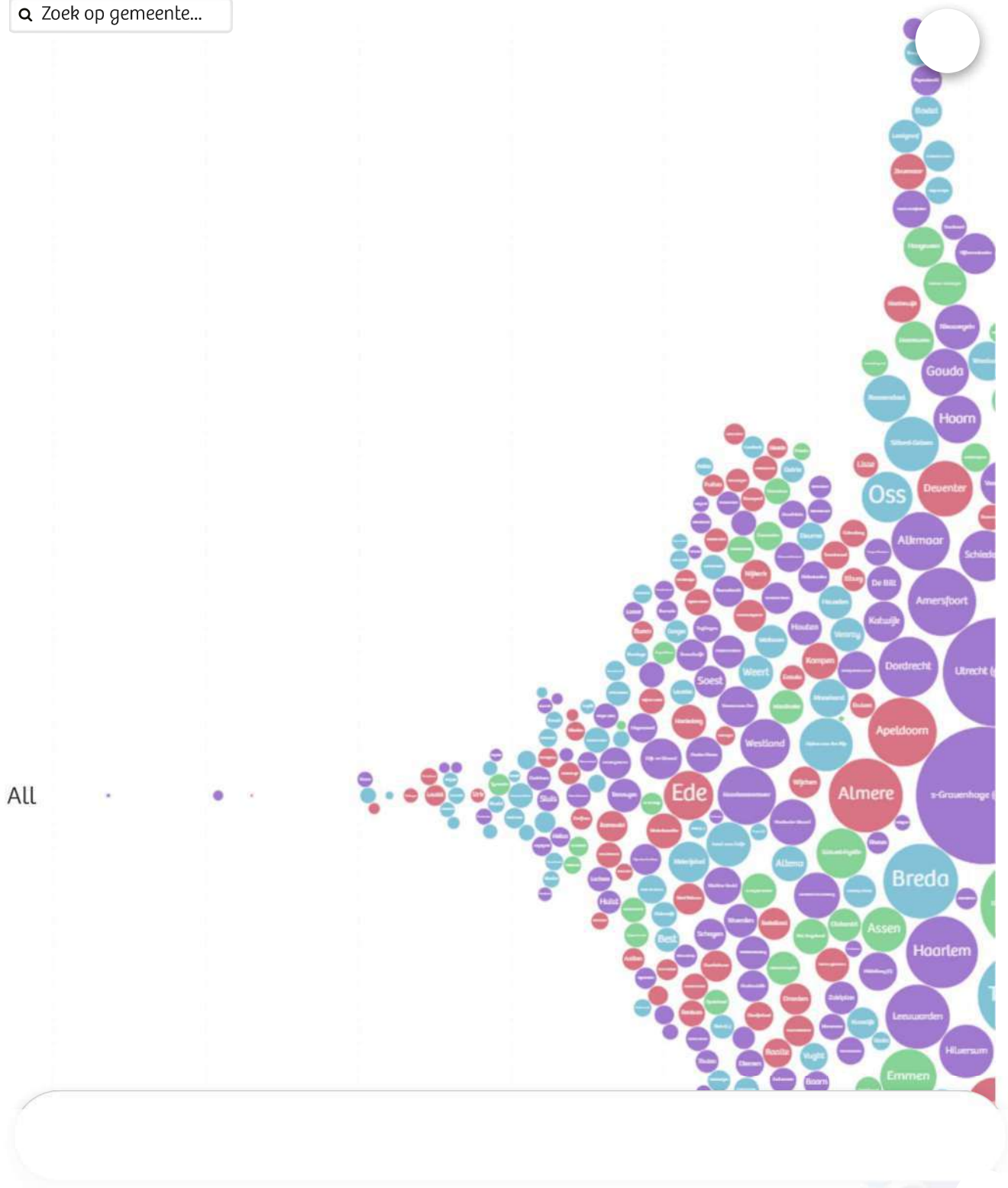
Word lid

Log in

82 procent van de gemeenten heeft minder dan 30 procent huurwoningen van woningcorporaties


Het aandeel huurwoningen van woningcorporaties per gemeente, in 2023. Klik op het zwarte bolletje om meer informatie over corporatiewoningen in te zien.

🔍 Zoek op gemeente...



Word lid

Log in


zoals Amsterdam, geldt die verplichting niet. Daar moet dan wel minimaal 40 procent van de nieuwbouw uit woningen voor de middeninkomens bestaan. 

Met de wet wil De Jonge niet het *totale percentage* sociale huurwoningen laten stijgen, laat zijn woordvoerder weten. Het gaat erom dat de voorraad sociale huurwoningen in *absolute zin* groeit.

Die gewijzigde intentie heeft een reden. Met dit wetsvoorstel komt Nederland namelijk helemaal niet uit op een groter aandeel sociale huurwoningen. Integendeel: dat percentage gaat juist omlaag.

Meer middenhuurwoningen betekent minder sociale huur

Daar zijn twee redenen voor. De eerste: het is maar de vraag of gemeenten die volgens de nieuwe regels 30 procent sociale huur zouden moeten bouwen, dat de komende jaren al meteen zullen of kunnen doen.


Er gaan jaren overheen voordat deze gemeenten allemaal nieuwbouwplannen hebben gemaakt die voor 30 procent uit sociale huur bestaan; en voordat al die plannen zijn goedgekeurd.  Ze moeten bouwlocaties vinden, en woningcorporaties die de huizen kunnen bouwen.



Met de wet die De Jonge nu voorstelt, is de kans bovendien groot dat gemeenten met een gemiddeld *hoger* percentage sociale huur, juist *minder* nieuwe sociale huurwoningen zullen bijbouwen. Ze moeten immers minimaal 40 procent middenhuurwoningen en middeldure koopwoningen gaan bouwen. En dus blijft er binnen bouwprojecten minder ruimte over voor sociale huur. 

Woningcorporaties hebben to


Word lid

Log in

Dan het tweede punt. Zelfs al zóúden gemeenten al meteen voldoende plannen voor de bouw van sociale huurwoningen maken, dan nog zou het totale percentage afnemen. Woningcorporaties, die de woningen zouden moeten bouwen, hebben namelijk helemaal niet genoeg geld om zo veel te bouwen, berekende emeritus hoogleraar woningmarkt Johan Conijn vorig jaar. 

In 2022 beloofden de Nederlandse woningcorporaties  aan de gemeenten en aan het Rijk dat ze 250.000 sociale huurwoningen zouden bouwen tot 2030.  Die huizen maken deel uit van de ongeveer 900.000 woningen die er in totaal bij moeten komen – een groei van zo'n 10 procent.

Dat is een pittige opgave voor corporaties. Om de 250.000 sociale huurwoningen te halen, moeten ze zo'n 35.000 huizen per jaar bouwen – het dubbele van wat ze de afgelopen jaren hebben neergezet. Maar zelfs als dat lukt, gaat het aandeel sociale huurwoningen van de totale Nederlandse woningvoorraad omlaag.

Dat zit zo: behalve dat ze nieuwe huizen bouwen, zijn woningcorporaties ook van plan 63.000 sociale huurwoningen te verkopen en er 87.000 te slopen.  Het totaal aantal sociale huurwoningen neemt dus volgens de plannen niet met 250.000, maar met 100.000 toe. Omdat Nederland nu zo'n 2,3 miljoen sociale huurwoningen telt, komt dat neer op een toename van ongeveer 4,6 procent.

Wat wel kan werken? Minder slopen

Wanneer de Wet versterking regie volkshuisvesting precies wordt besproken, is onduidelijk. Wat wel al bekend is: van de oorspronkelijke intentie van de minister – 30 procent sociale huur in elke gemeente – blijft weinig over. Als het gaat om de groei van het aandeel sociale huur, is de wet verworden tot een papieren tijger zonder tanden.

Thomson tegen Fallon: the Money. Volgens hem schrijven woningcorporaties hu

Word lid

Log in

Ook blijven er meer sociale huurwoningen over als corporaties er minder van zouden verkopen. Nadat er protesten tegen dit soort verkoop klonken, legden gemeenten als Amsterdam [↗](#) en Utrecht [↗](#) dit aan banden; corporaties zelf zeggen het geld nodig te hebben voor de bouw en verduurzaming van huizen.

Maar er is ook een andere manier om aan geld voor nieuwe sociale huurwoningen te komen: het Rijk zou geld beschikbaar moeten stellen voor de bouw en verduurzaming van corporatiewoningen. De verhuurderheffing, een hoge belasting voor woningcorporaties, is begin vorig jaar al verdwenen. [↻](#) Nu lobbyen de corporaties voor de afschaffing van de vennootschapsbelasting. Als die erdoor komt, houden ze tussen de 1 en 1,5 miljard euro extra over per jaar. [↗](#)

Kortom: er zijn mogelijkheden om aan een groter percentage sociale huurwoningen te komen in Nederland. De wooncrisis is door mensen gemaakt, en kan ook door hen weer worden opgelost. Maar de maatregelen die De Jonge nu voorstelt, zijn daarvoor niet genoeg.

Mijn artikelen in je inbox?



Dat kan! Elke maand stuur ik een mail met updates over mijn onderzoek, en met lees-, kijk- en luistertips.

Schrijf je hier in voor mijn nieuwsbrief [>](#)

Dit verhaal heb je gratis gelezen, maar het maken van dit verhaal kost tijd en geld. Steun ons en **maak meer verhalen mogelijk** voorbij de waan van de dag.

de
Correspondent

Word lid

Log in



werkt. Zodat je niet alleen begrijpt *wat* er gebeurt, maar ook *waarom* het gebeurt.

Juist nu in tijden van toenemende onzekerheid en wantrouwen is er grote behoefte aan verhalen die voorbij de waan van de dag gaan. Verhalen die **verdieping en verbinding** brengen. Verhalen niet gericht op het sensationele, maar op het fundamentele. Dankzij onze leden kunnen wij verhalen blijven maken voor zoveel mogelijk mensen. **Word ook lid!**

[Ik word lid >](#)

In een kraakhelder pleidooi toont Lynn Berger de gevolgen van de grote, onzichtbare strijd tussen betaald en onbetaald werk.

[Bestel jouw exemplaar](#)



[Word lid >](#)

[Log in >](#)