Downloaded from UvA-DARE, the institutional repository of the University of Amsterdam (UvA)
http://dare.uva.nl/document/353192

File ID	353192
Filename	Samenvatting - Summary in Dutch

SOURCE (OR PART OF THE FOLLOWING SOURCE):

Type	Dissertation
Title	Essays on the economics of housing subsidies
Author	F.P.W. Schilder
Faculty	Faculty of Economics and Business
Year	2012
Pages	123
ISBN	978 90 361 0282 7

FULL BIBLIOGRAPHIC DETAILS:
http://dare.uva.nl/record/408488

Copyright

It is not permitted to download or to forward/distribute the text or part of it without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), other then for strictly personal, individual use.

UvA-DARE is a service provided by the library of the University of Amsterdam (http://dare.uva.nl)

Samenvatting - Summary in Dutch

Recente geluiden over de woningmarkt zijn vrijwel zonder uitzondering negatief: woningprijzen dalen, starters hebben minder toegang tot de woningmarkt, de huursector zit op slot. Rond dit soort geluiden worden vaak ballonnetjes opgelaten met voorgestelde oplossingen. Vrijwel zonder uitzondering zijn dit lapmiddelen die aan de oorzaak van de problematiek voorbij gaan. Het probleem dat de woningmarkt steeds verder in de knel brengt is de bijna fundamentele scheiding tussen de koop- en de huursector. Door de verstorende uitwerking van overheidsingrijpen is de woningmarkt meer en meer verworden tot twee gescheiden deelmarkten met ieder hun eigen dynamiek. In dit proefschrift worden diverse problemen die samenhangen het verregaande overheidsingrijpen onderzocht.

De kloof tussen de koop- en huursector komt nergens zo sterk tot in uitdrukking als in het waardeverlies dat woningcorporaties leiden op de exploitatie van hun woningen. Gemiddeld is ieder corporatiewoning ruim vier keer zoveel waard als koopwoning dan als huurwoning. Het rendement dat corporaties realiseren is dan ook betreurend laag in vergelijk met de verdiencapaciteit die de woning feitelijk vertegenwoordigt. Deels komt dit door keuzes die corporaties zelf maken, deels echter wordt dit ook veroorzaakt door de van overheidswege geldende regulering van de huurmarkt. In hoofdstuk 2 van deze thesis worden de oorzaken van deze grote waardekloof gekwantificeerd aan de hand van de in de literatuur welbekende gebruikskosten. Uit het onderzoek komt naar voren dat met name het feit dat de huren zo laag zijn leidt tot een groot waardeverlies in de huursector.

Aan de andere kant van de kloof staan de eigenaren-bewoners. Deze groep huishoudens heeft gedurende een forse tijd zeer redelijke tot buitengewoon hoge rendementen behaald op de investering in de woning. Ondanks dat de woningmarkt al enige jaren afgekoeld is en er zelfs sprake is van prijsdalingen, bezitten veel huishoudens in de koopsector nog grote bedragen eigen vermogen: de zogenaamde “overwaarde” van de woning. Het onttrekken van deze woningwaarde is al enige jaren geleden fiscaal ontmoedigd via de bijleenregeling; tel daarbij op dat het eigen vermogen in de woning vrijgesteld is van vermogensbelasting en huishoudens hebben een aardig spaarpotje om zich mee over de woningmarkt te bewegen. Potentieel zijn de mogelijkheden veel groter: diversificatie van de totale beleggingsportefeuille, of simpelweg consumptie. De vraag is in welke mate het fiscale beleid ten aanzien van het eigen vermogen het gedrag van huishoudens in de koopsector beïnvloed: gaan huishoudens bijvoorbeeld in grotere woningen wonen omwille van het fiscale voordeel? Ons onderzoek in hoofdstuk 3 toont aan dat huishoudens inderdaad rigide vast houden aan het eigen vermogen: de overwaarde wordt niet verzilverd voor diversificatie van investeringen of consumptie. De gemiddelde Nederlandse koper laat zich echter ook niet verleiden het fiscale voordeel zo ver mogelijk te benutten: genoeg lijkt genoeg.

De tweedeling in de Nederlandse woningmarkt is ontstaan door de uitwerking van het overheidsbeleid: prijsstijgingen in de koopsector ten gevolge van restrictief grondbeleid en vraagstimulering en verschraling van de huursector ten gevolge van de dominante positie van woningcorporaties als gevolg van overdadige subsidiëring van sociale verhuurders. Er wordt vaak gesproken van twee gescheiden deelmarkten

wanneer gekeken wordt naar de Nederlandse woningmarkt. In hoofdstuk 4 van deze thesis wordt onderzocht hoe huishoudens hun afweging om te kopen of te huren maken. In tegenstelling tot veel onderzoek op dit gebied beschrijft onze studie een langere periode. Uit ons onderzoek blijkt dat huishoudens meer en meer in dezelfde sector terecht komen: kopers worden in de loop van de tijd steeds vaker opnieuw koper bij een verhuizing. Met name wanneer huishoudens wat ouder worden, en wat meer vermogen hebben opgebouwd in de eigen woning, wordt dit verschijnsel bijzonder sterk.

De beperkte doorstroming van huurders naar de koopsector en vice versa geeft een indicatie van de omvang van de kloof tussen beide woningmarktsectoren. Eén van de redenen waarom veel huurders niet doorstromen naar de koopsector, zelfs indien zij een eventuele koopwoning zouden kunnen financieren, wordt vaak gezocht in de riante subsidiëring van de huurwoning. Recent is geëxperimenteerd met een inkomensafhankelijke huurbepaling; huishoudens met hogere inkomens betaalden in dat experiment meer huur voor dezelfde woning dan huishoudens met lagere inkomens. Eén van de veronderstellingen van het experiment, een aanname die door de beperkte looptijd van het experiment helaas niet is getoetst, is dat huurders sneller en makkelijker verhuizen naar een woning die bij hen past. Nu nog zouden huurders te lang blijven wonen in een woning die eigenlijk ongeschikt is, puur omdat deze woning door de impliciete subsidiëring erg goedkoop is. In het vijfde hoofdstuk van deze thesis onderzoeken wij de potentiële welvaartswinst van een volledig inkomensafhankelijke ondersteuning van de huurder. Uit ons onderzoek blijkt dat veel huishoudens hoe dan ook ondersteund moeten worden in hun woonconsumptie: zonder subsidies zouden veel huishoudens hun woning niet kunnen betalen. Door het vervangen van de impliciete subsidie door lage huren met een inkomensafhankelijke huurtoeslag wordt inderdaad enig welvaartseffect behaald. De winst is echter “verrassend” klein, vooral omdat eerdere publicaties van het CPB impliceren dat het welvaartsverlies door verstoord consumptiegedrag juist buitengewoon groot is. De beperkte welvaarstwinst die wij vinden is vooral het gevolg van de veel lagere gecompenseerde prijselasticiteit van de vraag naar woondiensten.