COEN TEULINGS
Utrecht University

Belofte maakt schuld

DE WONINGMARKT IN HET POLITIEKE KRACHTENVELD

Utrecht, Webinar CFA Society VBA Netherlands
7 September 2022

CFA SOCIETY NETHERLANDS
vba

“Creating a stable, trusted and proactive investment community.”

Setting standards

Raising ethics

Sharing knowledge

Improving competence

CFA SOCIETY VBA NETHERLANDS
WHY JOIN OUR SOCIETY?

LOCAL

- High profile (educational) events
- Participate in specialized committees
- Enable change within the sector
- Access to various educational and compliance programs tailored to the Dutch market
- Career support

GLOBAL

- CFA global passport program
- Access to premier publications
- Global job detector
- Professional as well as personal learning opportunities

AND MORE

For further information: https://cfavba.nl/en/join

CFA Society Netherlands | vba

COEN TEULINGS
Utrecht University

Belofte maakt schuld

DE WONINGMARKT IN HET POLITIEKE KRACHTENVELD

Utrecht, Webinar CFA Society VBA Netherlands
7 September 2022

CFA SOCIETY NETHERLANDS
vba

Volg mij, ik los de crisis op woningmarkt op!

Probleem: hypotheken drijven woningprijzen op!

Oplossing: lagere hypotheeknormen

Beleggers onttrekken woningen voor financieel gewin!

Oplossing: zelfbewoningsplicht

… en delen woning op en vragen dan schandalige huren!

Oplossing: huurregulering, belasting op huurinkomsten

Buitenlandse investeerders profiteren met verhuur aan expats!

Oplossing: verbod tijdelijke verhuur

Een paar feiten: huizenprijzen in Nederland hoog?

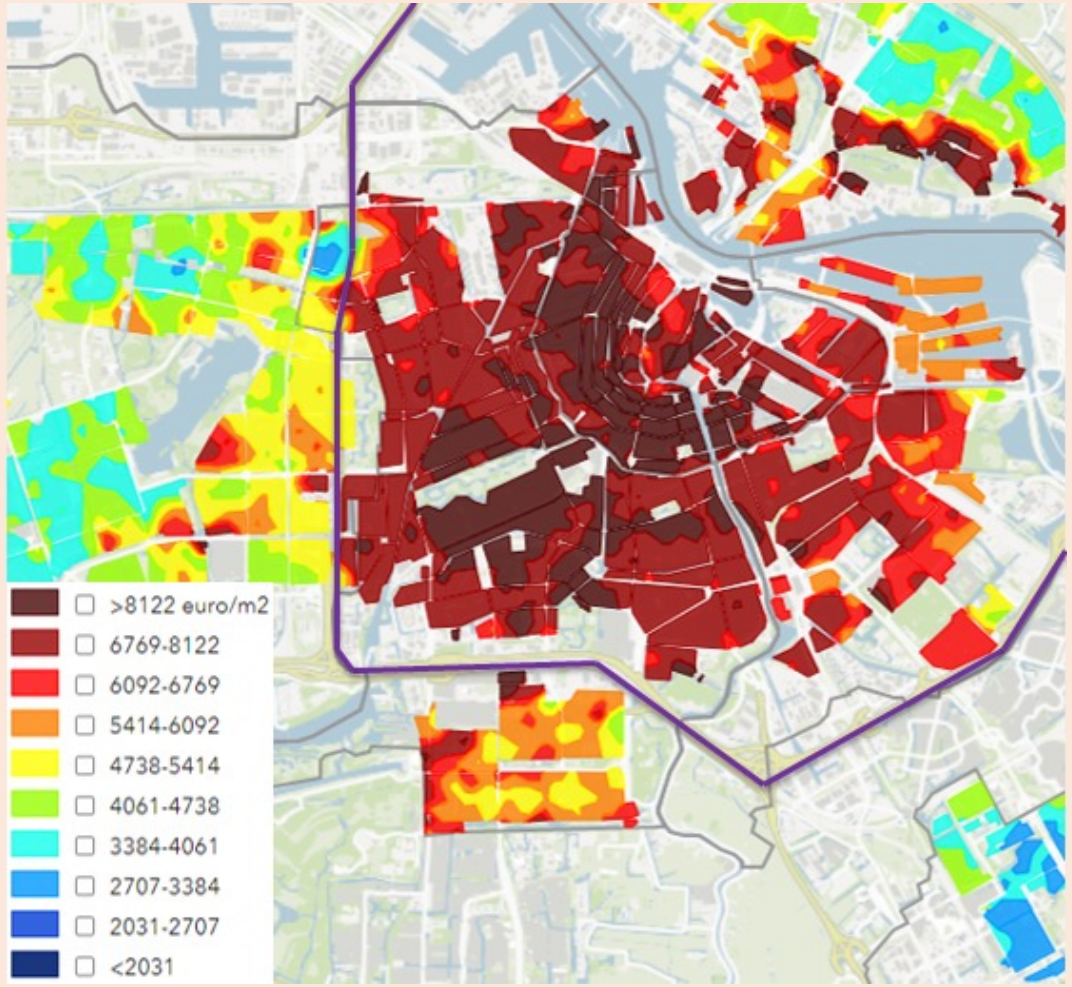
https://www.numbeo.com/cost-of-living/city_price_rankings

Een paar feiten: huizenprijzen sinds 2000 sterk gestegen?

Regio	Woningprijs		Bevolking	
	Stijging 2000–20	Prijs per m² in 2021	Stijging 2000–20	Aandeel hbo/wo 2019
Nederland	94	<4.000	10	30
Agglo. A'dam			19	
Amsterdam	128	6.500	19	48
Amstelveen	119	4.900		47
Haarlem	173	4.500		41
Almere	110	<4.000		27
Rotterdam	146	<4.000	10	30
Den Haag	164	<4.000	24	34
Utrecht	145	4.200	40	52
Groningen	179	<4.000	35	43

Inflatie 2000-20:	43%
Bruto Aanvangs Rendement (BAR):	6% in 2000, 4% in 2020
Verwachte huizenprijsstijging 2000-20:	115%

Feit: iedereen wil hartje stad, maar ruimte is beperkt



Een paar feiten: haalbare huurniveaus in Amsterdam

Prijs per m^2	€ 6.000	€ 10.000
Jaarhuur per m^2 (4% huurrendement)	€ 240	€ 400
Maandhuur € 750	38 m^2	23 m^2
Maandhuur € 1.500	75 m^2	45 m^2

Diagnose: één probleem: benadeling huren

Een eerlijke vergelijking: iemand met € 200k eigen geld

Koopt daarvoor eigen huis	Huurt vergelijkbaar huis
	Belegt eigen geld in huurhuis
37% IB over 0,5% EWF = 0,2%	31% IB over 4,4% FR = 1,4% (pré HR uitspraak)
	= 1,2% meer dan koper
	= $^{1,2\%}$ / $_{4\%\ BAR}$ = 30% extra

Analogie Fiscale BeleggingsInstelling (FBI)

Diagnose: historie woningmarkt beleid

Jaren ’50: bezitsvormingsgedachte, hypotheekrente aftrek

Huren betaalbaar via woningcorporaties

- Winsten uit verleden
- Vrijgesteld van vermogensbelasting

Jaren 2010: woningcorporatie schandaal

- Level playing field corporaties – private verhuurders
- Verhuurdersheffing

Tegelijkertijd: villabelasting boven € 1 mln = huis in box 3

- Lost probleem op voor villa’s, maar niet voor gewone huizen!

Diagnose: huren versus kopen, de risicopremie

Kopen goedkoper dan huren, los van belastingvoordeel

- BAR : 4%
- Hypotheekrente : 2% + huizenprijsstijging !?

Wat verklaart het verschil?

- Risicopremie 2-4%: kopen is riskant, prijsontwikkeling onzeker
- … zeker zonder eigen geld

Tal van voorstellen beogen de kwadratuur van de cirkel

- Geen risico, wel profiteren van de prijsstijging

Internationale risicospreiding reduceert risicopremie

Diagnose: impact versus expat

Ofwel: de sociale verhuurder versus Prins Bernard

Impact verhuurders

- Afspraken over lagere, stabiele huur (BAR 3%, of zelfs lager!)
- Weinig verloop, maar lange wachtijden

Expat (en studenten!) verhuurders

- Hoog verloop met huurverlies
- Leegstandrisico tijdens recessies
- Dus: hoge risicopremie, BAR 4%, waarschijnlijk marktconform

Wat te doen?

Gelijkschakeling huren en kopen!

Twee opties:

1. Zowel kopen als huren in Box 3 (zoals villa's nu)
2. Zowel kopen als huren uit Box 3 (behalve villa's)

   Optie bepleit door Bas Jacobs: belasting werkelijk rendement

   Inclusief waardestijging (zoals in Zwitserland en Frankrijk)

   Gecompliceerd

   … en maakt wonen duurder!

Vooruitblik

Eigen woning: Marnix van Rij na HR uitspraak:

Belasting feitelijk rendement, behalve woningen

Eigen woning niet in Box 3

Huurwoningen: Hugo de Jonge

????