



Centraal Planbureau

Nederlandse economie en vastgoed

Coen Teulings
directeur CPB

IVBN

7 februari 2012

128 luxe
koopappartementen
• woonoppervlakte circa 85 m² - 185 m²
• parkeren in ondergrondse parkeergarage
• koopprijs vanaf € 259.500,- v.o.n.
deKroon
Den Haag

Centraal Station / Rijnstraat

Waarom
voor
meerdere
bedruiven?

deKroon
128 luxe
koopappartementen
MAB

bam



Centraal Planbureau

Agenda

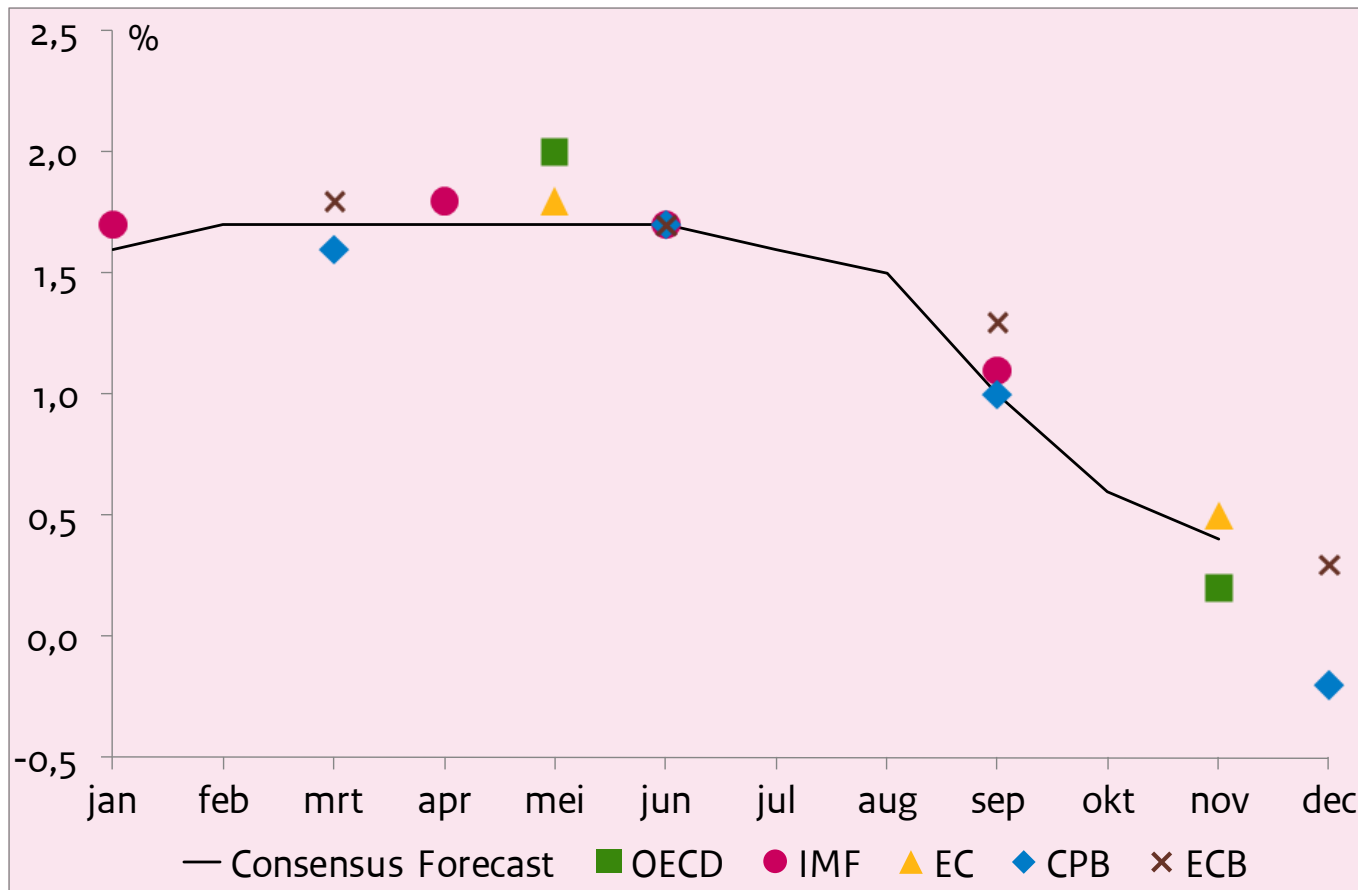
1. Forse verschuiving van economisch activiteit
2. Rol van grondprijzen
3. Internationale vergelijking
4. Hervormingsagenda

IVBN

7 februari 2012



Groei eurogebied in 2012 fors neerwaarts bijgesteld





De crisis rond de Europese Monetaire Unie (EMU) lijkt niet te stoppen. Het gaat allang niet meer alleen om het begrotingstekort van de Griekse overheid; de toekomst van de gezamenlijke Europese munt staat volop ter discussie. Politiek, economie en emotie strijden in het debat om voorrang. De economische kant van de kwestie wordt vaak als ingewikkeld en onbegrijpelijk gezien. Dat is onterecht.

In dit boek zet het Centraal Planbureau op basis van de meest recente gegevens op begrijpelijke en toegankelijke wijze de belangrijkste kwesties die met de Europese schulden crisis samenhangen op een rij. Verbanden worden blootgelegd, gevolgd door een analyse hoe Europa weer uit deze crisis kan komen. Aan de orde komen o.a. de ontstaans-geschiedenis van de EMU, de voor- en nadelen van de euro, de oorzaken van het falen van de EMU, de rol van de financiële sector, de centrale rol van Duitsland in het debat en natuurlijk de belangrijkste oplossingen. Waar ging het mis? Wat is er sindsdien gebeurd? En hoe moet het nu verder met de euro?

Dit boek is geschreven door de CPB-medewerkers Michiel Bijlsma, George Gelauff, Arjan Lejour, Mark Roscam Abbing en Coen Teulings.

'Het CPB slaagt erin om in nuchtere stijl de complexe problemen van de euro voor een breed publiek toegankelijk te maken – en trekt heldere conclusies. – *Roel Janssen, financieel-economisch redacteur van NRC Handelsblad*

'Wie wil weten waarom de euro nu in crisis is en hoe die crisis overwonnen kan worden, moet dit boek lezen. Het is geschreven in een heldere taal. De analyse is scherp en maakt duidelijk waarom de euro kwetsbaar is, maar ook waarom het de moeite loont de Europese munt te behouden.' – *Paul de Grauwe, hoogleraar economie, Universiteit Leuven*

EUROPA IN CRISIS COEN TEULINGS e.a.

Balans

EUROPA IN CRISIS

HET CENTRAAL
PLANBUREAU OVER
SCHULDEN EN
DE TOEKOMST VAN
DE EUROZONE

COEN TEULINGS e.a.

Balans

'Een must voor iedereen die wil mee-denken over de toekomst van het eurogebied, misschien wel de grootste economische en politieke uitdaging van de laatste vijftig jaar.' – *Arnoud Boot, hoogleraar ondernemingsfinanciering en financiële markten aan de UvA*



Wat te doen? Europa

Meerdere evenwichten, nu in het verkeerde
Politieke onzekerheid belangrijkste oorzaak
meer Europese beleidscoördinatie

Beleidsagenda:

Europees toezicht banken

+ Europese depositogarantie

Europees toezicht begroting

+ Europees noodfonds (Big Bazooka)

Nu: rente Spanje en Italië naar Duitsland + 2%

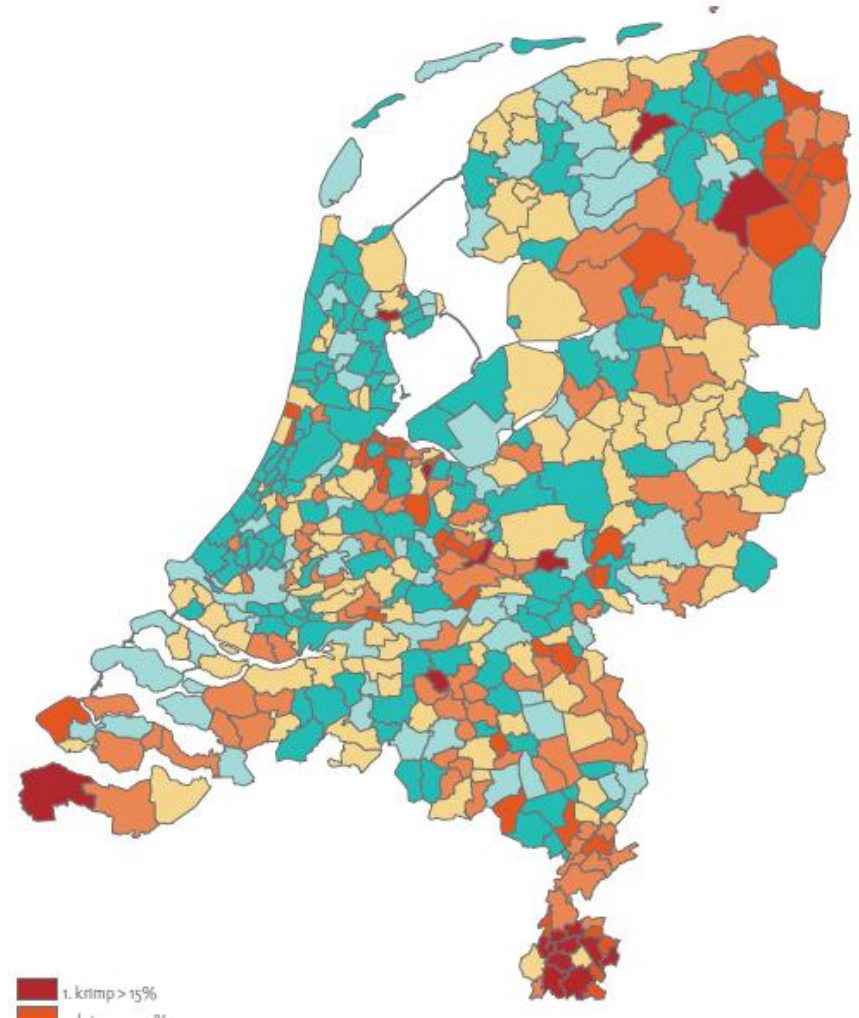
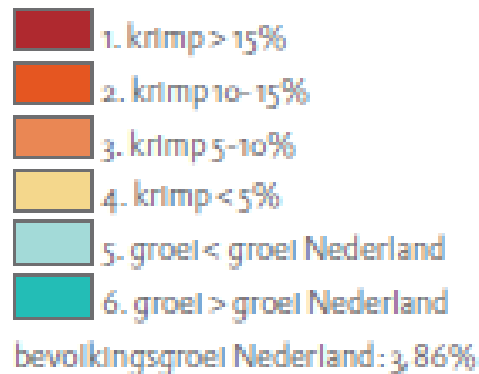
Nu: herkapitalisatie banken

Nu: LT maatregelen, niet extra bezuinigen

Nu: aanpassing relatieve loonkosten Zuid versus Noord



Prognose bevolkingsgroei 2005 – 2025 (PBL / CBS)

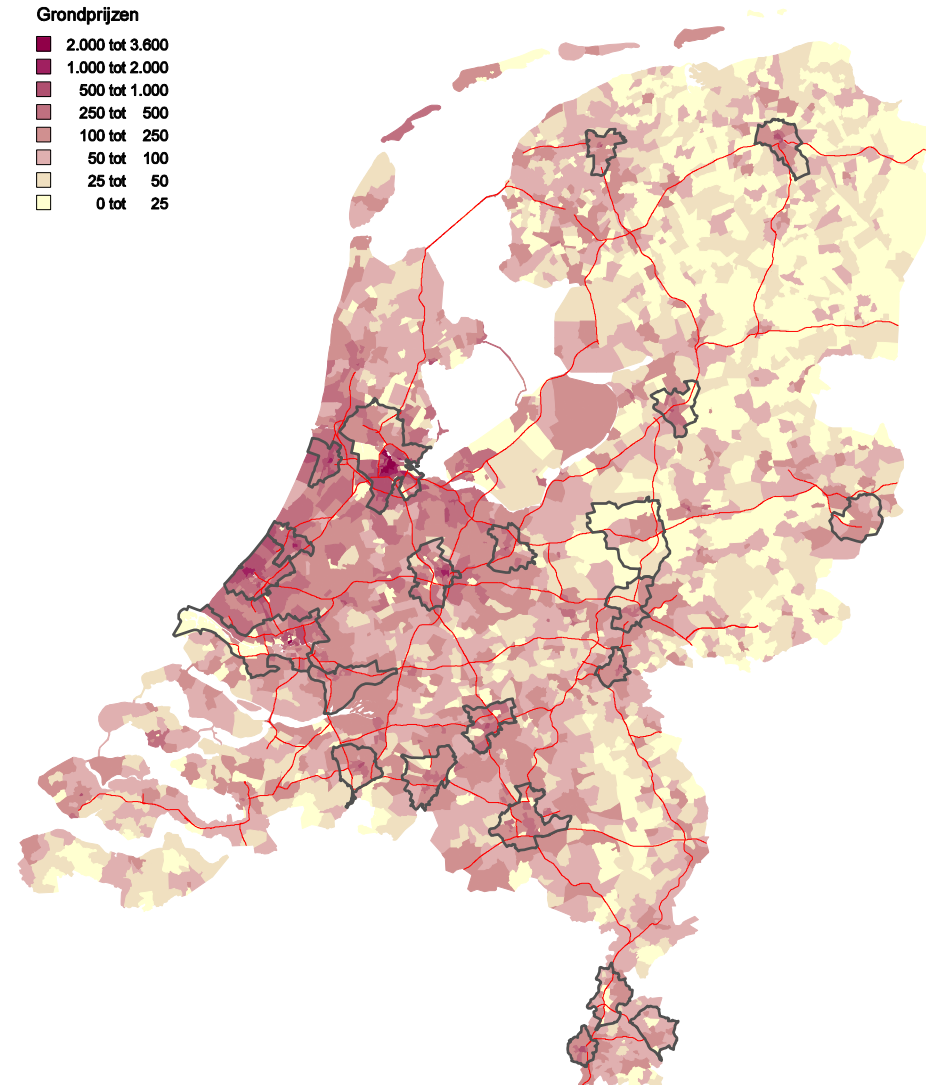




Grondprijzen in Nederland

Grondprijzen

■	2.000 tot 3.600
■	1.000 tot 2.000
■	500 tot 1.000
■	250 tot 500
■	100 tot 250
■	50 tot 100
■	25 tot 50
■	0 tot 25

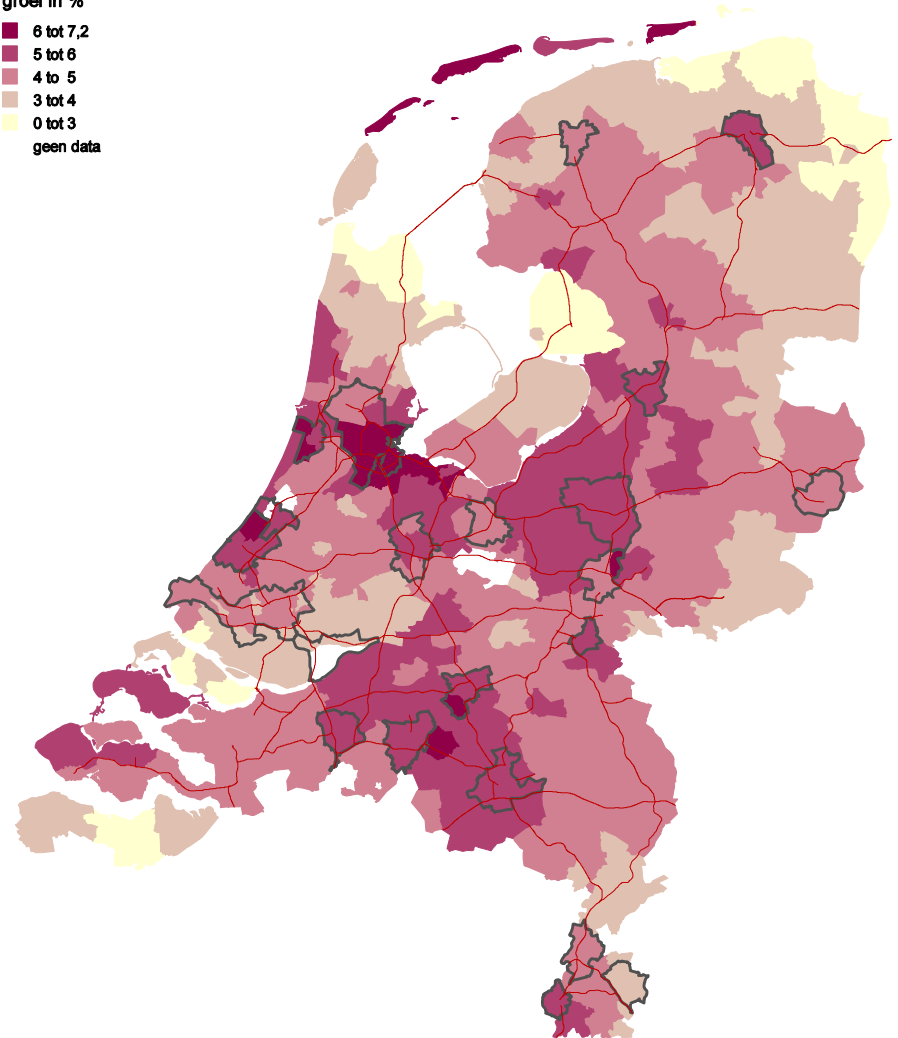




Huizenprijsstijging

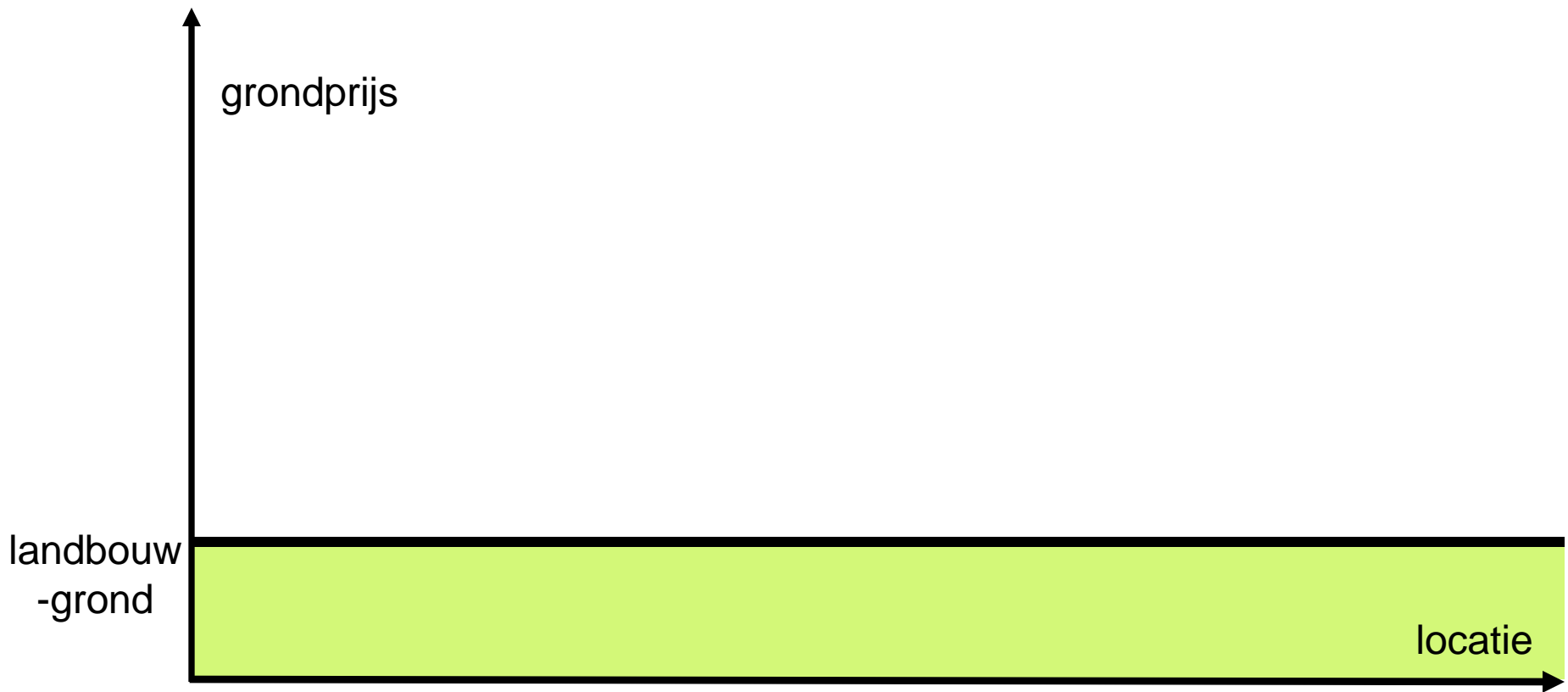
groei in %

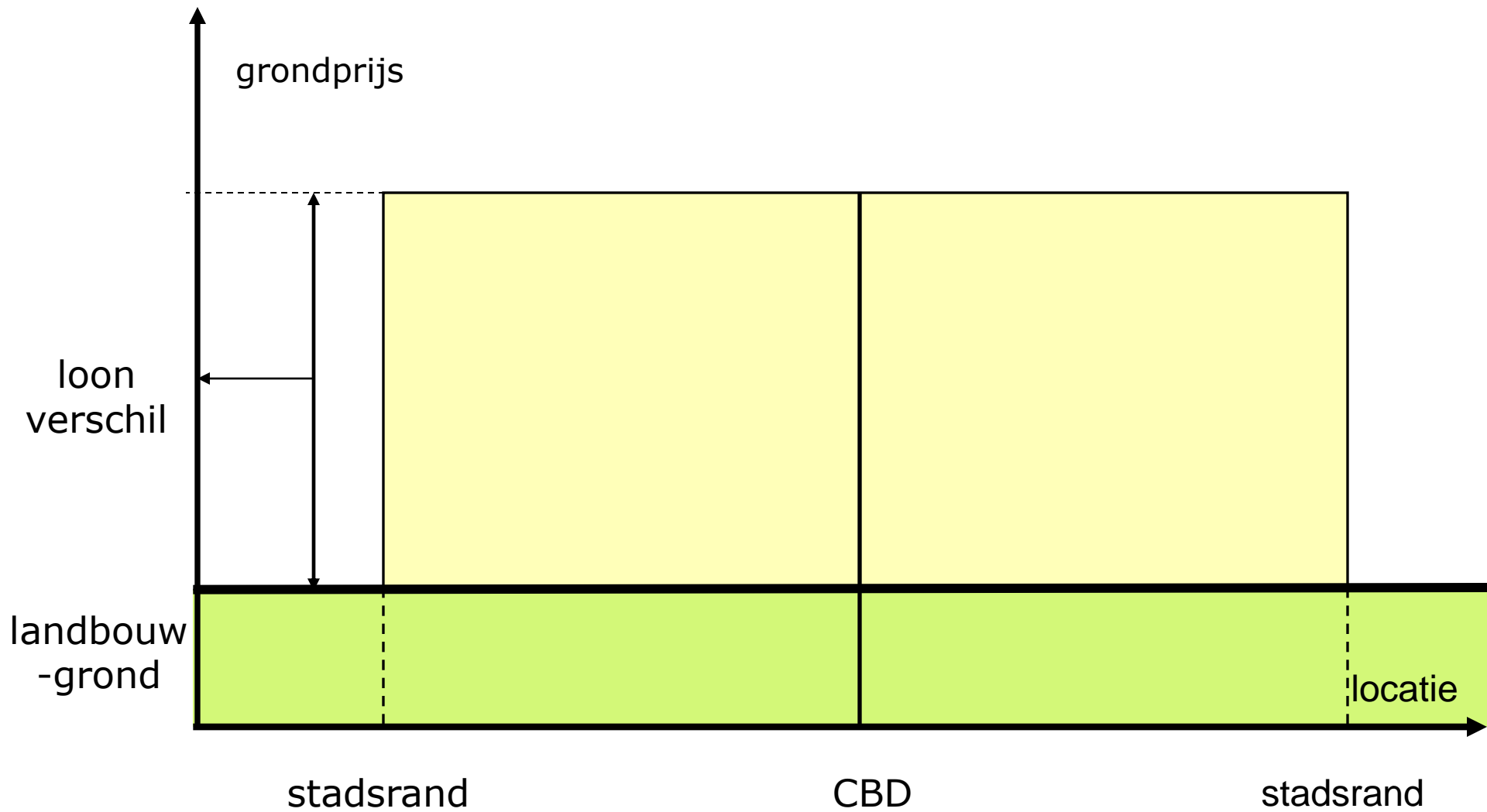
- 6 tot 7,2
- 5 tot 6
- 4 to 5
- 3 tot 4
- 0 tot 3
- geen data

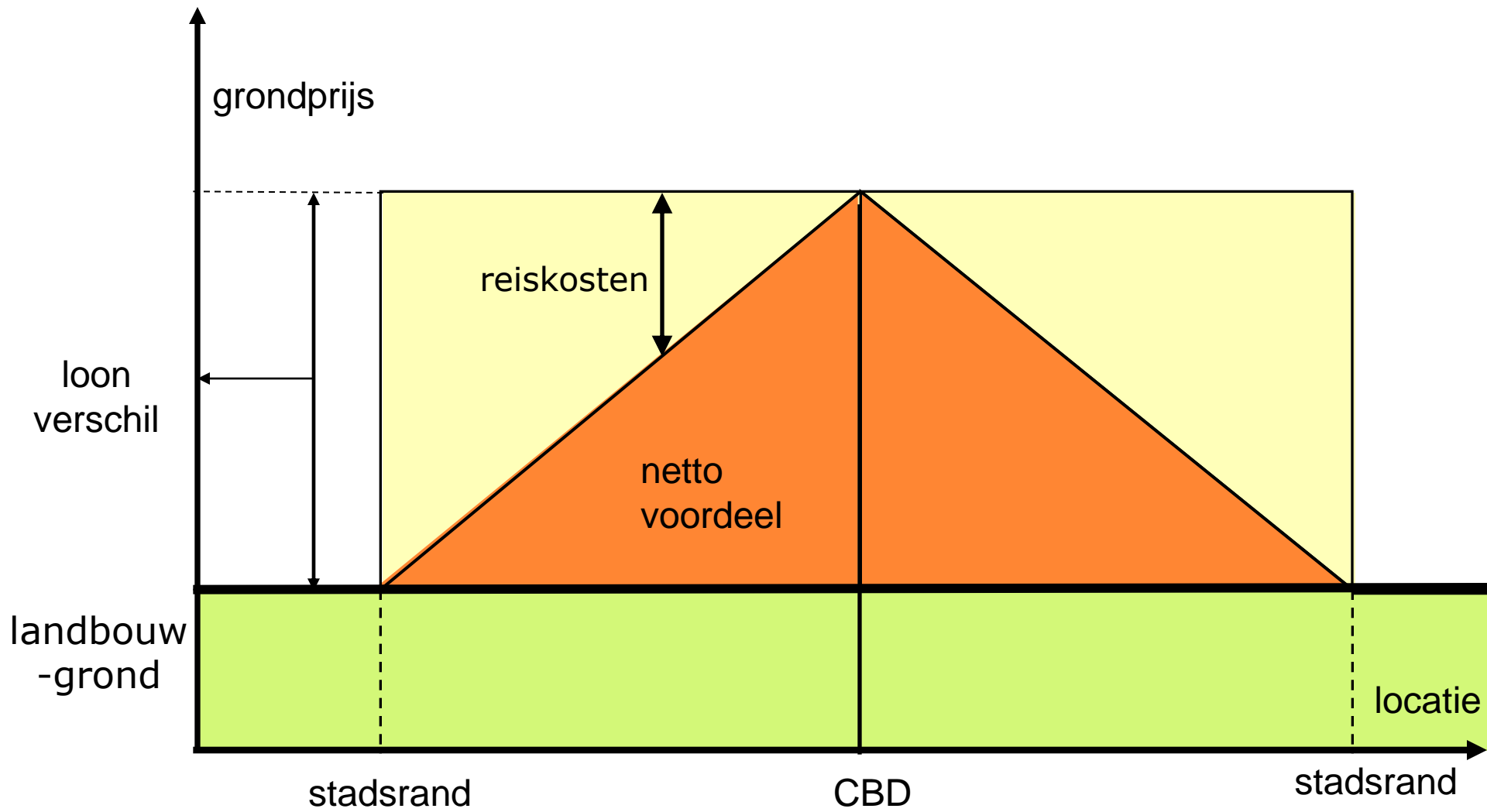


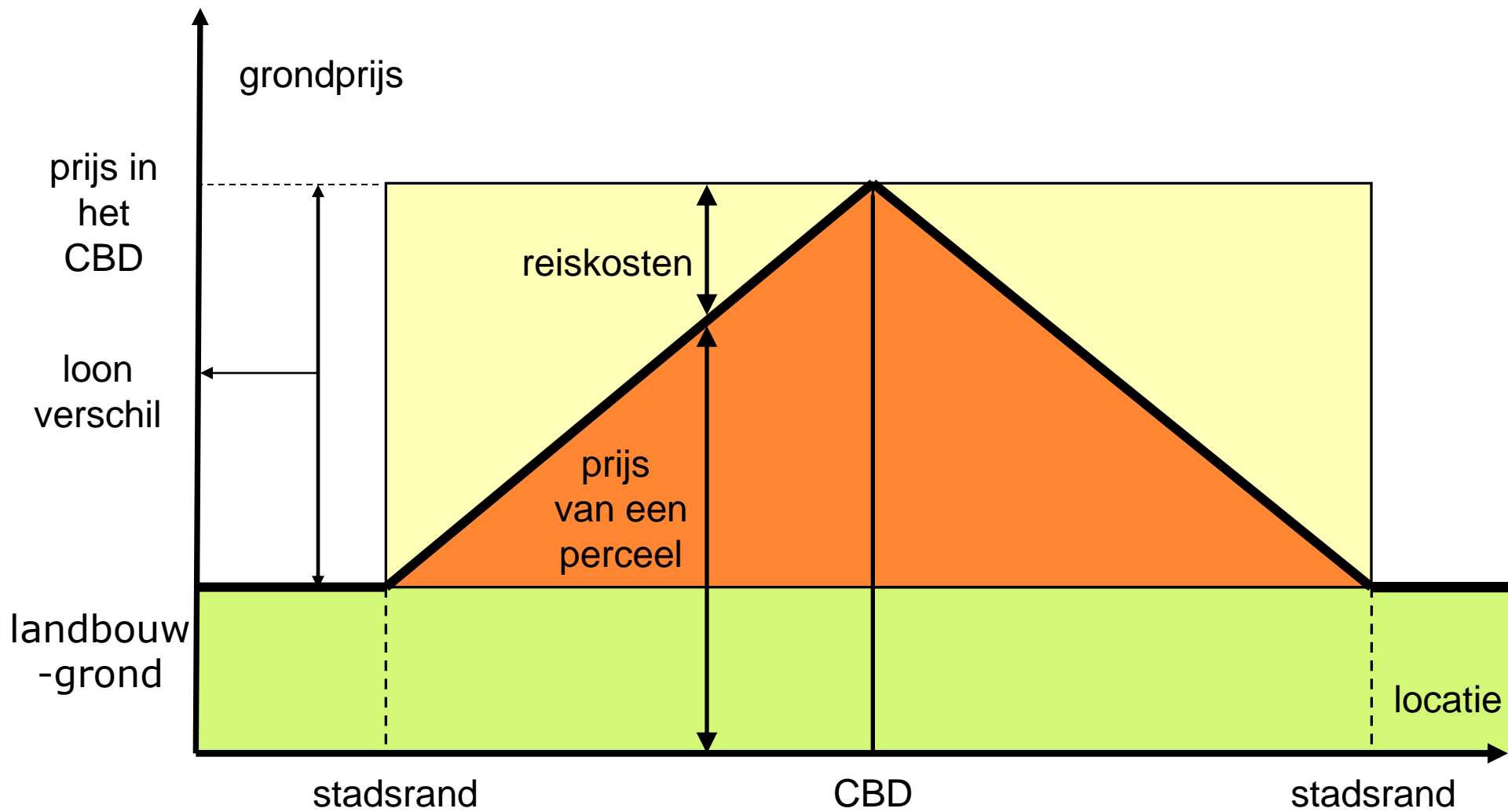


Grondprijzen in monocentrische stad



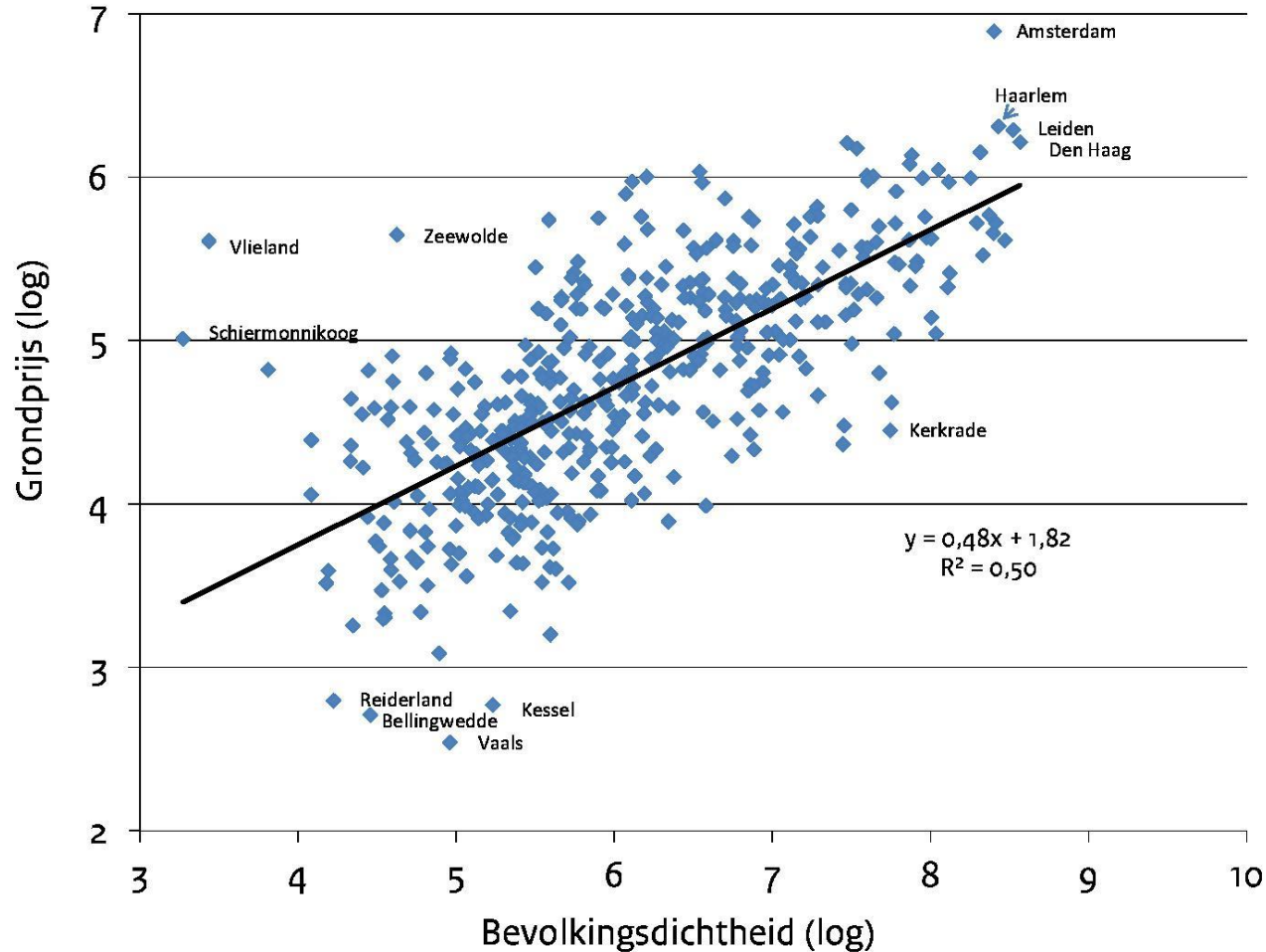








Mensen betalen voor de voordelen van dichtheid



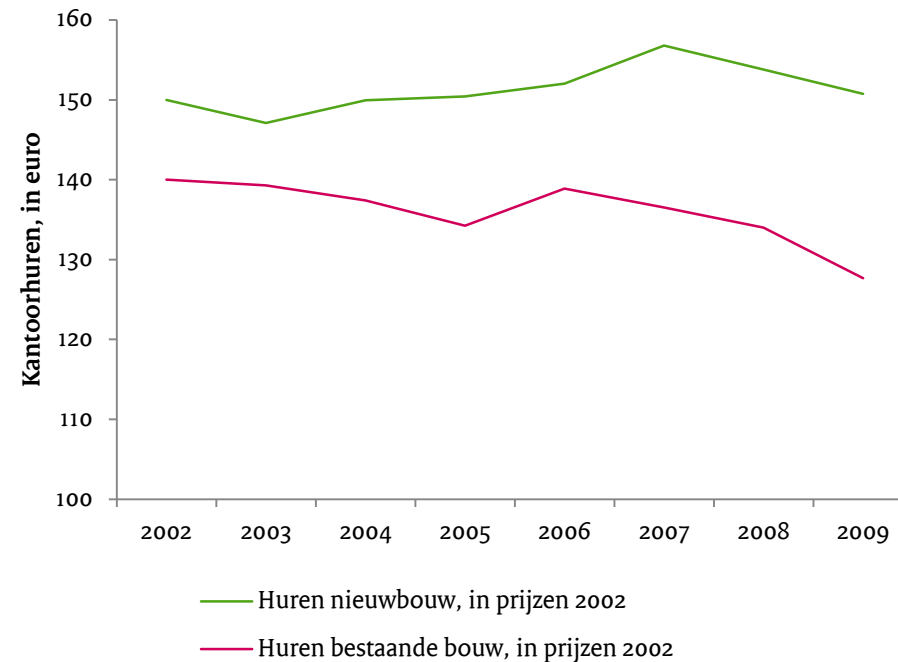
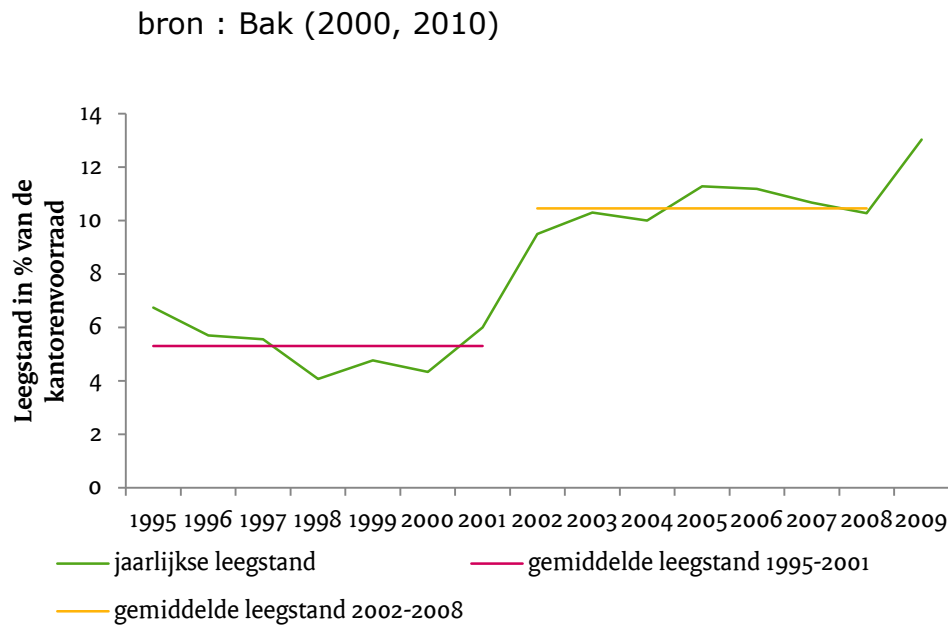


Verklaring van grondprijzen

1. Arbeidsmarkt	34%
2. Voorzieningen	22%
<ul style="list-style-type: none">• uitvoeringen podiumkunst op acceptabele reisafstand, horeca, dagelijkse en luxe winkels / <i>funshopping</i>	
3. Ligging	18%
<ul style="list-style-type: none">• aantal Rijksmonumenten per 100.000 woningen, nabijheid van parken, natuur en zee, Grachtengordel	
4. Verschraling en verloedering	5%



Leegstand kantorenmarkt en huurprijzen



Figuur 1: Leegstand kantorenmarkt ligt al jaren boven het frictieniveau van 5%

Figuur 3.3 Kantoorhuren reageren onvoldoende op de leegstand



Uitgangspunten hervorming woningmarkt:

- a. beperking budgettair beslag woningmarkt
- b. neutraliteit hypotheek – andere vermogenstitels
- c. neutraliteit huur – koop
- d. inkomensbeleid geen taak verhuurders



Neutraliteit hypotheek – andere vermogenstitels

- a. vermogen in box 3 – hypotheekschuld in box 1
- b. aflossingvrije hypotheek gevaarlijk
- c. echter: voorstellen annuïtaire aflossing onvoldoende



Neutraliteit huur – koop

- a. woningbezit en inkomensverdeling
- b. voorkeur woningbezit: “bezitsvorming”
- c. geen bewijs voor voordelen woningbezit
- d. eerder omgekeerd: huren leidt tot mobiliteit
- e. veel bewoners slecht in staat waarderisico te dragen
- f. belegger als verzekeraar voor waarderisico



Inkomensbeleid geen taak verhuurders

- a. voorstellen voor inkomenshuren
- b. marktconforme huren
- c. beter subject- dan objectsubsidies
- d. DAEB eis belemmerend
- e. dus: geen onderscheid sociale – commerciële verhuur



Corporaties in zwaar weer

- a. corporaties in zwaar weer
- b. groot vermogen: marktwaarde 200 mrd Euro
- c. onduidelijk eigendom
- d. onduidelijke doelstelling
 - I. onrendabele toppen
 - II. huurbeleid
- e. zachte budgetrestrictie: minder doelmatig
 - I. exploitatie
 - II. projectontwikkeling



Oplossingsrichting

- a. scheiding eigendom – exploitatie/projectont.
- b. ... economisch en juridisch
- c. eigenaar aandeelhouder exploitant/ontwikkelaar
- d. gedeeltelijk vervreemding aandelenbezit
vreemde eigenaren dwingen efficiënte bedrijfsvoering af
- e. rendement vermogen aanwenden voor
 - I. huurtoeslag
 - II. buurtinvesteringen