



Het regeerakkoord: de woningmarkt

Na het Lente-akkoord is er nu ook een regeerakkoord. Naast afspraken op allerlei andere terreinen¹ zijn er ook afspraken gemaakt over de verdere hervorming van de woningmarkt. Hieronder zullen we de maatregelen op een rij zetten, en ingaan op de mogelijke effecten.

Lente-akkoord

In het Lente-akkoord is een eerste aanzet gegeven tot hervorming van de woningmarkt. Deze maatregelen worden door Rutte-I overgenomen ingevoerd. In dit akkoord is afgesproken dat nieuwe hypotheekleningen na 1 januari 2013 minimaal in 30 jaar annuïtair moeten worden afgelost om in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek. Andere belangrijke afspraken zijn dat de loan-to-value voor nieuwe hypotheekleningen in de komende zes jaar tijd stapsgewijs wordt gemaximeerd op 100% (is nu 106%), en dat de overdrachtsbelasting structureel wordt verlaagd naar 2%.

Met betrekking tot de sociale huursector is afgesproken dat de huren met 1%-punt plus inflatie mogen worden verhoogd indien het inkomen tussen € 33.000 en € 43.000 ligt. Eerder was al gesproken dat de huren van huishoudens met een inkomen van meer dan € 43.000 met 5%-punt plus inflatie mochten worden verhoogd.

Maatregelen uit het regeerakkoord

Het regeerakkoord tussen de VVD en de PvdA borduurt voort op het Lente-akkoord. Ten eerste wordt het maximale aftrektarief waartegen de hypotheekrente mag worden afgetrokken per 2014 ieder jaar met een 0,5%-punt verlaagd, tot 38% in 2041. De facto betekent dit alleen voor huishoudens die tegen het hoogste tarief hypotheekrente aftrekken de komende twintig jaar een stapsgewijze verandering. Ten tweede mogen huishoudens de rente op een

restschuld tijdelijk en onder bepaalde voorwaarden maximaal vijf jaar aftrekken. Deze maatregel is van kracht in de periode 2013-2017. Ten derde zal de gunstige leenfaciliteit voor starters van de Stichting Volkshuisvesting Nederland worden uitgebreid.

In de huursector wordt de maximale huurstijging inkomensafhankelijk. Voor huishoudens met een inkomen tot € 33.000 mag de huur met 1,5%-punt plus inflatie stijgen, voor inkomens tot € 43.000 komt daar een extra procentpunt bij en boven de 43.000 is de huurverhoging 6,5%-punt plus inflatie. Voor alle huishoudens is dit een verhoging van 1,5%-punt ten opzichte van het Lente-akkoord.

Lagere inkomens worden gecompenseerd door een verhoging van de huurtoeslag. Daarnaast wordt de complexe wijze van het vaststellen van de maximale huur sterk vereenvoudigd door uit te gaan van een grondslag gebaseerd op 4,5% van de WOZ-waarde. De extra huurinkomsten worden gedeeltelijk afgeroomd. Op lange termijn levert deze maatregel structureel € 1,2 miljard per jaar op.

Appreciatie van het Lente-akkoord

Er waren drie belangrijke punten van kritiek op het Lente-akkoord:

- onderscheid tussen bestaande en nieuwe hypotheekleningen;
- de beperkte prikkel voor huishoudens met een bestaande hypotheek om af te lossen;
- het ontbreken van een integrale visie.

Regeerakkoord gaat deels de goede kant op...

Het regeerakkoord ondervangt een deel van bovenstaande kritiek op het Lente-akkoord, maar een groot deel van de punten blijft over.

Het regeerakkoord voldoet in sterkere mate aan de wens om tot een integrale visie te ko-

¹ Belt, R. en D. Pijlic (2012), Bruggenbouwers aan de slag, Themabericht Rabobank 2012/28.

men, door het scheefwonen (huishoudens waarvan het inkomen inmiddels hoger is dan het toetsinkomen bij toetreding tot de sociale huurwoning) verder aan te pakken. De te zetten stappen zijn belangrijk, maar zullen pas op de langere termijn hun effect hebben. De geplande huurverhogingen zijn namelijk nog te gering om het scheefwonen op korte termijn te verminderen. Belangrijk is wel dat met deze stappen een voor de PvdA belangrijk taboe is doorbroken. Op lange termijn zullen de maatregelen in de huursector overigens wel leiden tot een beter functionerende woningmarkt. Hiervoor zijn de volgende drie argumenten aan te voeren. Ten eerste zullen huishoudens in de sociale huursector in de toekomst eerder bereid zijn te verhuizen naar een woning die beter aansluit bij hun woonwensen, doordat de aan de woning gekoppelde subsidie afneemt. Hierdoor worden ook de wachtlijsten voor huurwoningen ingekort. Ten tweede wordt het speelveld tussen de sociale en de private huursector en de koopsector gelijk. Daardoor wordt het voor private partijen aantrekkelijker om huurwoningen aan te bieden. Ten derde zal de mobiliteit op de woningmarkt toenemen door de lagere transactiekosten op zowel de huur- als de koopmarkt.

Door de verlaging van het tarief waartegen de hypotheekrente mag worden afgetrokken krijgen ook huishoudens met een bestaande hypotheek een iets grotere prikkel om te gaan aflossen. De prikkel is echter (te) beperkt om op korte termijn effect te hebben. De stapjes waarmee het tarief wordt verlaagd zijn namelijk erg klein en de tijdsperiode waarin de aftrek wordt afgebouwd is erg lang. Het positieve daarvan is overigens dat er van deze maatregel op zichzelf geen versturende werking op de woningmarkt zal uitgaan. Minder positief is dat het proces zo wel erg lang gaat duren en dat gevreesd moet worden dat het onderwerp daarmee nog niet definitief politiek van tafel is. Daarnaast heeft de maatregel geen effect op huishoudens met een maximaal belastingtarief van 42%.

...maar lost problemen niet volledig op

Onderscheid tussen nieuwe en bestaande gevallen blijft bestaan. Hypotheken die voor 1 januari 2013 zijn gesloten hoeven niet verplicht te worden afgelost, ook niet bij een eventuele verhuizing. Ook wanneer zowel bestaande als nieuwe gevallen besluiten de hypotheek in 30 jaar volledig af te lossen is er nog steeds sprake van onderscheid. Zo kunnen bestaande gevallen na 30 jaar aflossen door middel van een spaarhypotheek, terwijl nieuwe gevallen verplicht volgens een annuïtair schema moeten aflossen. De kosten van volledige aflossing zijn in het laatste geval ongeveer 15% hoger.

Gevolg van het onderscheid is dat er over een periode van 30 jaar geen gelijk speelveld is tussen huidige en nieuwe hypotheekgevers op de woningmarkt. Vooral starters, die een belangrijke rol hebben in de doorstroming op de woningmarkt, worden door deze maatregelen de komende drie decennia op relatieve achterstand gezet. Tevens kunnen er vragentekens gezet worden bij de juridische haalbaarheid van deze ongelijke behandeling.² De kans is zeer groot dat dit bij de rechter zal worden getoetst.

Ook op het gebied van de invoering is er een aantal haken en ogen. Zo is het de vraag wat er staat te gebeuren met erfpacht, aangezien men hierop niet hoeft af te lossen. En wat gebeurt er bij betalingsachterstanden? Verliezen huishoudens dan het recht op hypotheekrenteaftrek omdat ze niet voldoen aan de voorwaarden? Dit laatste zou de problemen bij een betalingsachterstand alleen maar vergroten. Ook verliezen banken in zo'n geval een deel van de speelruimte om gezamenlijk tot een oplossing te komen. Tot slot, moeten banken 30 jaar lang twee regimes hanteren met betrekking tot de advisering.

² CPB (2012), Analyse economische effecten financieel kader Regeerakkoord, 29 oktober 2012.

Effecten op huizenprijzen

Als gevolg van het Lente-akkoord zullen de prijzen van koopwoningen structureel dalen. De schattingen lopen uiteen van 4%³ tot 9%⁴. Door de maatregelen uit het regeerakkoord zullen de woningprijzen opnieuw negatief worden beïnvloed, met ongeveer 3%.⁵ Dit wil echter niet zeggen dat de woningprijzen nog eens met 3% extra zullen dalen. De onzekerheid over de toekomst van de hypotheekrenteaf trek heeft in de afgelopen maanden voor extra negatieve prijsdruk gezorgd. Indien het vertrouwen door het regeerakkoord toeneemt zou dit een deel van de extra prijsdaling kunnen compenseren. Of het vertrouwen ook daadwerkelijk gaat toenemen is twijfelachtig. Als het blijven bestaan van een verschillend regime voor bestaand en nieuwe gevallen leidt tot blijvend lage transactie aantallen op de woningmarkt is dat slecht nieuws voor de economie.

Dat de additionele effecten van de woningmarkt hervormingen op de woningprijs beperkt zijn, wil dan ook niet zeggen dat de prijsdaling nu ten einde is. Zo is het aanbod nog onverminderd groot. Ook zal door onder meer de bezuinigingen de koopkracht dalen, waardoor huishoudens minder geld overhouden voor de aanschaf van een woning.

Effecten op transacties

De hoop was dat duidelijkheid over de toekomst van de hypotheekrenteaf trek voor extra vraag naar koopwoningen zou zorgen. De kans dat er voor 1 januari 2013 tijdelijk extra vraag naar koopwoningen komt, is groot. Potentiële kopers die gebruik willen maken van de huidige en gunstigere voorwaarden zullen vroeger zaken doen. De kans dat het regeerakkoord leidt tot structureel meer vraag naar

koopwoningen is echter beperkt. Ten eerste omdat er twijfels zijn over de juridische haalbaarheid van het voorgestelde kader. Ten tweede de zeer geleidelijke verlaging van het belastingtarief waartegen de hypotheekrente kan worden afgetrokken vergroot de kans dat het afbouwtempo wordt versneld als er een verslechtering van de overheidsfinanciën optreedt.

Conclusie

In het regeerakkoord staan maatregelen die een deel van de kritiek op het Lente-akkoord wegnemen. Zo wordt de prikkel om niet af te lossen bij een deel van de bestaande gevallen verkleind. Ook wordt een brug geslagen tussen de huurmarkt en de koopmarkt in de plannen, waardoor de werking van de woningmarkt verbeterd wordt. Belangrijk punt van kritiek blijft wel dat nieuwe gevallen achtergesteld worden ten opzichte van bestaande gevallen. Hiermee zal er op de koopwoningmarkt de komende dertig jaar ongelijkheid blijven bestaan tussen diegenen die toevallig eerder een hypotheek hadden en zij die na 1 januari 2013 toetreden. Daarom zou het te overwegen zijn om, mede ook vanwege de geringe budgettaire consequenties, het aparte regime voor nieuwe gevallen alsnog af te blazen. In plaats daarvan zou een systeem moeten worden ingevoerd waarbij bestaande en nieuwe gevallen gelijk worden behandeld en waarbij de prikkel om af te lossen verder wordt versterkt.

oktober 2012

Maarten van der Molen (030 – 2164490)

M.T.Molen@rn.rabobank.nl

www.rabobank.com/economie

³ CPB analyse van de in het Begrotingsakkoord 2013 opgenomen hervorming van de woningmarkt (conform Juniraming 2012).

⁴ DNB (2012), De verwachte effecten van de woningmarktmaatregelen uit het Begrotingsakkoord 2013, 12 juli 2012.

⁵ CPB (2012), Analyse economische effecten financieel kader Regeerakkoord, 20 oktober 2012.