



## Keuzes in kaart op de woningmarkt

Vorige week heeft het Centraal Planbureau (CPB) de doorrekening van de verkiezingsprogramma's (Keuzes in Kaart)<sup>1</sup> gepubliceerd. Hierin worden de economische effecten van de verkiezingsprogramma's berekend. Dit Themabericht beginnen we met een schets van de recente beleidsingrepen op de woningmarkt, het Lente-akkoord. Vervolgens beschrijven we de plannen van de politieke partijen en de effecten zoals die door het CPB zijn berekend. Tot slot geven we onze visie over wat in onze ogen de waarschijnlijke en meest wenselijke uitkomst is van de coalitieonderhandelingen.

### **Uitgangspositie: Lente-akkoord**

Het kabinet-Rutte heeft verschillende maatregelen genomen die betrekking hebben op de woningmarkt, waaronder die in het Lente-akkoord. Deze maatregelen vormen het uitgangspunt en daarmee het basispad voor het CPB bij de berekening van de partijprogramma's.

### **Koopmarkt**

- Vanaf 1 januari 2013 moeten (uitsluitend) nieuwe hypotheekleningen tenminste annuïtair worden afgelost om in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek (HRA).
- De kapitaalverzekering eigen woning blijft bestaan voor bestaande gevallen.
- De verhouding tussen de maximale hypotheeksom en de waarde van de woning wordt stapsgewijs verlaagd naar 100%.
- De overdrachtsbelasting wordt permanent verlaagd naar 2%.
- Voorheen was er geen overdrachtsbelasting verschuldigd als de woning binnen 6 maanden werd verkocht. Per 1 september 2012 zijn huishoudens die hun woning na 6 maanden en binnen 3 jaar verkopen alleen overdrachtsbelasting verschuldigd over de meerwaarde. Deze maatregel zit niet in het basispad van het CPB.

<sup>1</sup> CPB (2012) "Keuzes in Kaart 2013-2017 Een analyse van tien verkiezingsprogramma's"

### **Huurmarkt**

- Aan woningen in de 10 COROP-gebieden met de hoogste gemiddelde WOZ-waarde mogen 25 extra woningpunten worden toegekend. Hierdoor wordt de maximaal mogelijke huur hoger.
- Bij huurders met een inkomen tussen de 33.000 en 43.000 euro mag de huur per 1 januari 2013 met 1%-punt boven de inflatie worden verhoogd.
- Indien het inkomen meer dan 43.000 euro bedraagt mag de huur worden verhoogd met 5 %-punt plus inflatie.
- De extra huurinkomsten voor de verhuurders worden in 2013 door de overheid voor 13 miljoen euro afgeroomd via een verhuurdersbelasting.
- Vanaf 2014 wordt de bovenstaande regeling uitgebreid. Een heffing voor verhuurders moet dan 750 miljoen euro per jaar opbrengen.

### **Impact Lente-akkoord**

De verlaging van de overdrachtsbelasting en het feit dat de opbrengsten van de beperking van de HRA in de toekomst liggen leidt in 2013 tot een stijging van de netto fiscale subsidie voor woningeigenaren van 25% naar 28% van de huurwaarde. Door de beperking van de HRA zal deze subsidie op termijn dalen tot 17%. De lagere subsidie, en daardoor de lagere prikkel voor woonconsumptie, zal leiden tot een structurele prijsdaling van 4%.<sup>2</sup> Het CPB heeft de impact op de huurmarkt niet berekend, maar de besparingen die hieruit voortvloeien wel opgenomen in de begroting van 2013.

### **Plannen ingeleverd bij het CPB**

Hieronder volgt een korte weergave van de plannen van de verschillende politieke partijen zoals ingediend bij het CPB. Vervolgens zullen we de effecten van de verschillende voorstellen

<sup>2</sup> CPB (2012) "Juniraming 2012: De Nederlandse economie tot en met 2017, inclusief Begrotingsakkoord 2013"

uiteenzetten. In tabel 1 zijn de verschillende plannen van de acht grootste partijen samengevat.

**Figuur 1: Samenvatting plannen**

|      | Lente-akkoord | HRA <sup>7</sup> | OB <sup>8</sup> | Wet-Hillen | Leen-bedrag | Huur | Systeem |
|------|---------------|------------------|-----------------|------------|-------------|------|---------|
| VVD  |               | •                | ↓               |            | ↑           | ↑    | punten  |
| PvdA |               | ↓                | ↓               | ×          |             | ↑    | WOZ     |
| PVV  | ×             |                  | ↑↑              | ×          |             | ↓    | punten  |
| CDA  |               | •                |                 |            | ↑           | ↑    | WOZ     |
| SP   |               | ↓                |                 | ×          |             | ↓    | punten  |
| D66  |               | ↓                | ↓↓              |            |             | ↑    | punten  |
| GL   |               | ↓                | ↓↓              | ×          |             | ↑    | WOZ     |
| CU   |               | ↓                | ↓               |            |             | ↑    | WOZ     |

- × Afschaffen <sup>7</sup>De grote hangt af van de omvang van de aanpassing  
↑ Uitbereiden of verhogen <sup>8</sup>Aantal afhankelijk van starters en doorstromers  
↓ Beperken of verlagen

Bron: CPB, bewerking Rabobank

### VVD: de koopmarkt

De VVD voegt een aantal woningmarktmaatregelen toe aan het Lente-akkoord. Zo wordt de periode waarin de hypotheek moet worden afgelost om in aanmerking te komen voor HRA voor starters met 5 jaar verlengd naar 35 jaar. Hierbij is aflossen in de eerste 5 jaar niet verplicht. Daarnaast wil de VVD de loan-to-value ratio verhogen van 100% naar 104% en de overdrachtsbelasting voor starters per 2013 afschaffen. Tot slot moeten banken de ruimte krijgen om inkomensperspectieven mee te nemen en leeftijdsdifferentiatie toe te passen.

### VVD: de huurmarkt

Bij huurders met een inkomende tussen de huursubsidiegrens en 43.000 mogen de huren met 3% plus inflatie worden verhoogd. Daarnaast verhoogt de VVD de heffing voor verhuurders met 0,8 miljard euro in 2014 ten opzichte van het basispad.

### PvdA: de koopmarkt

Ook voor de PvdA vormt het Lente-akkoord het uitgangspunt. De PvdA beperkt de HRA verder door het tarief waartegen de rente mag worden afgetrokken geleidelijk te verlagen van 52% naar 30% in 2042. Daarnaast wordt de som die in aanmerking komt voor HRA in 30 jaar verlaagd naar de gemiddelde woningwaarde. De overdrachtsbelasting voor starters

wordt afgeschaft. Tevens worden in een periode van 30 jaar de kapitaalverzekering en spaarrekening eigen woning afgeschaft. Ook de Wet Hillen wordt afgeschaft.<sup>3</sup> Tot slot wordt de waardegrens, voor het verhoogde eigenwoningforfait percentage, verlaagd van 1 miljoen naar 600.000 euro in 2040.

### PvdA: de huurmarkt

De maximaal mogelijke huur wordt voortaan bepaald op basis van 4,5% van de WOZ-waarde van de woning. Hiermee komen de voorgenomen maatregelen om het aantal huurpunten te verhogen te vervallen. Als gevolg van de maatregel ontstaat er meer ruimte om de huren te verhogen. De PvdA stelt voor om de huren met 1 procentpunt extra te verhogen. Tot slot wordt er een extra verhuurdersheffing ingevoerd van 200 miljoen euro in 2013 (vanaf 2017 te verhogen naar 750 miljoen).

### PVV: de koopmarkt

De PVV draait een aantal maatregelen juist weer terug. Zo blijft de HRA in de huidige vorm gehandhaafd, en wordt de overdrachtsbelasting weer verhoogd naar 6%. Daarnaast wordt de Wet Hillen afgeschaft.

### PVV: de huurmarkt

De toekenning van extra woningpunten in CO-ROP-gebieden wordt ongedaan gemaakt, evenals de huurverhoging voor inkomens vanaf 33.000 euro. Daarnaast wordt de heffing die verhuurders moeten betalen niet ingevoerd. Tot slot maakt de PVV de beperking van de huurtoeslag ongedaan.

### CDA: de koopmarkt

Uitgangspunt voor het CDA is het Lente-akkoord. Toevoegingen zijn dat starters hun hypotheek in 35 jaar annuïtair mogen aflossen. De loan-to-value voor starters met inkomensperspectief mag hoger zijn dan 100%. Tot slot wordt er een vlaktaks ingevoerd van 36,5%.

<sup>3</sup> De wet Hillen geeft een extra belastingaftrek indien het bedrag dat betaald moet worden aan eigenwoningforfait groter is dan de betaalde hypotheekrente.

Dit betekent dat ook de HRA en de bijtelling in verband met het eigenwoningforfait worden verrekend met dit nieuwe tarief.

#### ***CDA: de huurmarkt***

Het puntensysteem in de huursector wordt vervangen door een systeem waarbij de maximale huur wordt gebaseerd op 4,5% van de WOZ-waarde. De extra huur die verhuurders hierdoor ontvangen, moeten zij inzetten om huurders met een huurtoeslag te compenseren voor de hogere huur. Dit zodat de overheids-uitgaven aan de huurtoeslag met 1,6 miljard dalen. Verhuurders worden gecompenseerd voor deze extra kosten door de extra verhuurheffing van 0,75 miljard euro uit het basispad te schrappen.

#### ***SP: de koopmarkt***

De SP breidt het Lente-akkoord uit door ook bestaande gevallen te betrekken in de nieuwe regeling. Hierbij krijgen woningbezitters een jaar de tijd om hun hypotheek om te zetten. Daarnaast verlaagt de SP het bedrag waarvan de rente mag worden afgetrokken naar 350.000 euro in 2022, het belastingtarief waartegen de rente mag worden afgetrokken wordt in 10 jaar verlaagd naar 42%. De overdrachtsbelasting wordt tijdelijk weer verhoogd, en ter compensatie wordt er een startersaftrek geïntroduceerd ter waarde van 0,5 miljard euro per jaar in de periode 2013-2016. Tot slot schaft de SP de wet Hillen af, en wordt de waardegrens waarvoor het hoogste percentage eigenwoningforfait geldt verlaagd naar 500.000 euro in 2040.

#### ***SP: de huurmarkt***

De SP maakt een aantal genomen maatregelen weer ongedaan. Zo worden de extra punten voor schaarstegebieden geschrapt, en komen de verhuurdersheffing en de mogelijke extra huurverhoging te vervallen. Tot slot neemt de SP tijdelijke maatregelen om de nieuwbouw te stimuleren in zowel de huur- als koopsector. Hiermee is in de periode 2013-2016 in totaal

0,9 miljard gemoeid. Hier staat tegenover dat een openruimteheffing 0,3 miljard euro moet opbrengen.

#### ***D66: de koopmarkt***

De beperking van de HRA zoals afgesproken in het Lente-akkoord wordt ook van toepassing verklaard op bestaande gevallen. Voor de overgangsregeling reserveert D66 0,1 miljard in 2015 en 2016. Het maximale belastingtarief waartegen de rente kan worden afgetrokken wordt in 22 jaar verlaagd van 52 naar 30%. Hierna wordt de eigen woning overgeheveld van box 1 naar box 3. Ook het tarief van het eigenwoningforfait wordt beperkt. In 2013 wordt de overdrachtsbelasting voor starters afgeschaft en voor doorstromers gebeurt dit geleidelijk per 2017.

#### ***D66: de huurmarkt***

D66 versobert de huurtoeslag, wat een besparing oplevert van 0,3 miljard. Tot slot wil D66 energiebesparingen en binnenstedelijke verdichting stimuleren. En voert zij een openruimteheffing in die 0,2 miljard euro opbrengt.

#### ***GroenLinks: koopmarkt***

GroenLinks (GL) hevelt de eigen woning over van box 1 naar box 3 in een periode van 25 jaar. Hierdoor wordt de woning op termijn belast tegen een forfaitair rendement van 4% en tegen het vlakke box 3-tarief van 30%. Hierbij geldt een vrijstelling van 150.000 per belastingplichtige. Daarnaast wordt de Wet Hillen afgeschaft en de overdrachtsbelasting voor starters opgeheven. Vanaf 2017 wordt ook de overdrachtsbelasting voor doorstromers geleidelijk afgeschaft. GL voert verder een tijdelijke maatregel in voor huishoudens die na 2000 een woning hebben gekocht en kampen met een restschuld. Aflossingen op die schuld kunnen worden afgetrokken op het inkomen in box 1. Tot slot kunnen huurders met een inkomen minder dan 33.000 hun woning kopen tegen 50% van de WOZ-waarde.

**GroenLinks: de huurmarkt**

Ook GL stapt over naar een systeem waarbij de maximaal mogelijke huur wordt bepaald door 4,5% van de WOZ-waarde. De huren worden vervolgens jaarlijks met 2 procentpunt plus inflatie verhoogd. Huishoudens met een inkomen lager dan modaal worden gecompenseerd door een verhoging van de huurtoeslag. Deze verhoging wordt gedekt door een verhoging van de verhuurdersheffing. GL voert een openruimteheffing en ruimtebelasting in, die per jaar 3 miljard euro moet opleveren.

**ChristenUnie: de koopmarkt**

Bij de ChristenUnie is het Lente-akkoord leidend, maar wordt de HRA verder beperkt. Zo wordt het belastingtarief waartegen de rente mag worden afgetrokken verlaagd van 52 naar 30% per 2029. Daarnaast wordt de maximale som verlaagd van 1 miljoen per 2013 naar 500.000 per 2022. Tot slot wordt de Overdrachtsbelasting voor starters afgeschaft.

**ChristenUnie: de huurmarkt**

De maximale huur wordt gebaseerd op 4,5% van de WOZ-waarde. Dit biedt de kans de huur ieder jaar met 1% extra te verhogen. Hierbij wordt enige ruimte voor flexibiliteit overgelaten aan de corporaties. De hogere kosten van de huurtoeslag worden gecompenseerd door een hogere verhuurdersheffing. Tot slot wil de ChristenUnie de binnenstedelijk bouw stimuleren. Dit wordt bekostigd met de openruimteheffing.

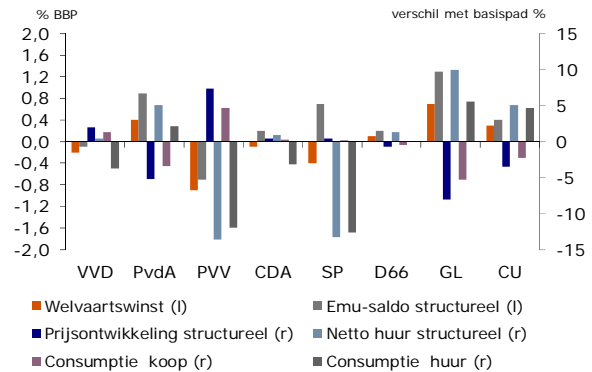
**Effecten verschillende programma**

Uitgangspunten voor het berekenen van de effecten op de woningmarkt zijn dat:

1. Een beperking van de HRA leidt tot een beter functionerende koopwoningmarkt, aangezien de versturende werking van de overheidsingrijpen wordt beperkt.

Zowel de PVV als de VVD verhogen de subsidie op koopwoningen in vergelijking met het Lente-Akkoord (figuur 1). Gevolg van de extra

subsidie is dat de woningprijzen structureel hoger uitkomen ten opzichte van het basispad (figuur 2). Indien de HRA wordt beperkt, zoals gebeurt bij de overige partijen, zal dit leiden tot een structureel lager prijsniveau, en daarmee tot een permanent vermogensverlies.

**Figuur 2: Effecten woningmarkt**

Bron: CPB

Toch levert een beperking van de subsidie op koopwoningen de grootste welvaartswinst op.<sup>4</sup> Tegenover de hogere woningprijzen staan namelijk ook een groter overheidstekort en/ of hogere belastingen. Daarnaast wordt met een verruiming van de subsidie de versturende werking van de HRA in stand gehouden. Tot slot is de stelling dat de HRA niet verder wordt beperkt ongeloofwaardig en leidt dit tot stagnatie op de woningmarkt. Dit heeft op korte termijn een negatief effect op zowel de prijzen als de transactieaantallen. Ook de stelling dat bestaande gevallen kunnen worden ontzien is daarom nogal twijfelachtig. Als er op de woningmarkt verschillende fiscale regimes gaan gelden voor nieuwkomers en bestaande gevallen, is dat niet goed voor de doorstroming. Als daaruit lagere prijzen zouden voortvloeien, raakt dat ook de huidige woningbezitters, ondanks hun ruimere aftrekmogelijkheden.

<sup>4</sup> Deze wordt berekend aan de hand van een nutsfunctie. Uitgangspunt is hoeveel huishoudens aan inkomen kunnen inleveren, zonder dat het nut van de huishoudens omlaag gaat als gevolg van een beleidsverandering. CPB (2010) "Hervorming van het Nederlandse woonbeleid"

Een structurele prijsdaling is daarentegen eenmalig waarna de onderliggende trend weer doorzet. Per saldo weegt de extra subsidie en de structurele prijsstijging, niet op tegen de verslechtering van de woningmarkt, het grotere overheidstekort en/of de hogere belastingen.

2. Het rantsoeneren van het aanbod van huurwoningen verslechtert de werking van de woningmarkt.

Zes van de acht partijen willen de huren verhogen, de effecten hiervan zijn echter per partij verschillend. De huurverhoging bij het CDA en VVD is onvoldoende om de verhuurdersheffing te bekostigen, waardoor zij minder middelen overhouden om het aanbod te vergroten. Bij GL, D66, de PvdA en de CU zijn de extra huurkosten groter of gelijk aan de extra afdracht. Hierdoor ontstaat er meer ruimte bij verhuurders om het aanbod te vergroten, wat leidt tot kortere wachtlijsten en minder scheefwonen.

De twee partijen die de huren willen verlagen (PVV en SP) bereiken hetzelfde effect als de VVD en het CDA. Als gevolg van de lagere huurinkomsten zijn verhuurders minder goed in staat op het aanbod te laten groeien, waardoor de krapte op de huurmarkt toeneemt.

Een beperking van de HRA en een verruiming van het aanbod huurwoningen leidt op lange termijn tot een efficiëntere woningmarkt, en daarmee tot welvaartswinst. Partijen die zorgen voor een stijging van de welvaart zijn GL, de PvdA, CU, CDA en D66. De welvaartswinst valt toe aan de gehele samenleving. Welvaartswinst wil dus niet per definitie zeggen dat huishoudens erop vooruit gaan, dit kunnen ook de overheid of de verhuurders zijn.

### Verwachte uitkomst

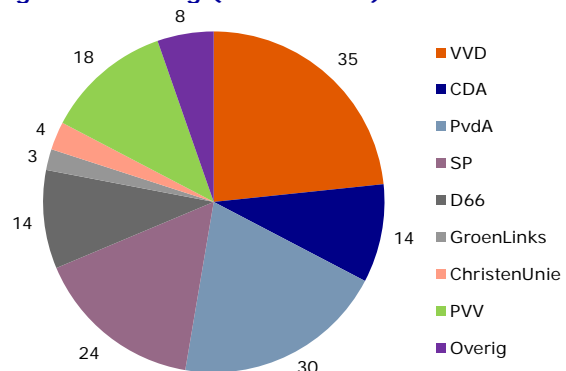
In deze alinea zullen we aan de hand van de politieke standpunten en de peiling van Ipsos-Synovate van 3 september jl. een inschatting

maken over de woningmarktplannen na de verkiezingen. Met betrekking tot de HRA zijn de partijen in te delen in drie categorieën:

1. Lente-akkoord ongedaan maken (PVV)
2. Lente-akkoord niet of nauwelijks wijzigen (VVD, CDA)
3. De HRA verder inperken (PvdA, SP, D66, GL en CU)

Op basis van de peiling krijgen de partijen die de HRA verder willen beperken 75 zetels (figuur 1 en 3). Dit betekent dat tenminste een deel of mogelijk het voltallige nieuwe kabinet voorstander is van een verdere beperking van de HRA. Een voor de hand liggende optie is dat het rentetarief waartegen de rente mag worden afgetrokken wordt verlaagd. Dit in combinatie met een verlaging van de maximale som waarover de rente mag worden afgetrokken.

Figuur 3: Peiling (03-09-2012)



Bron: Ipsos-Synovate

Een andere optie is dat de politiek besluit (delen van) het plan van de koop- en huurorganisaties over te nemen, het zogenoemde Wonen 4.0.<sup>5</sup> Ondanks dat geen van de partijen het plan één op één heeft overgenomen komen hun voorstellen vaak dicht in de buurt. In Wonen 4.0 wordt de HRA volledig wordt afgebouwd in dertig jaar en worden de huren marktconform. In ruil daarvoor worden de tarieven van de inkomstenbelasting

<sup>5</sup> Aedes, Woonbond, Vereniging Eigen Huis en NVM (2012) "Wonen 4.0", 12 april 2012

verlaagd en wordt er een woontoeslag geïntroduceerd om lagere inkomens te ontzien. Voordeel van het aansluiten bij dit initiatief van marktpartijen (VEH, NVM, AEDS en Woonbond) is dat het maatschappelijk draagvlak van Wonen 4.0 groot is.

Indien het CDA en/of de VVD ook toetreden tot het kabinet is de uitkomst onzeker. Het onderhandelingspel, de zetelverdeling en ook eventuele uitruilen met andere dossiers zullen dan een grote rol spelen.

De standpunten over de huurmarkt lopen minder ver uiteen. Bijna alle partijen willen de huren verhogen. De redenen en de manier waarop lopen wel uiteen. Een deel van de partijen wil met de extra opbrengsten het aanbod huurwoningen vergroten, terwijl andere partijen het als een bezuiniging zien. Daarnaast willen vier partijen het huidige puntensysteem behouden, terwijl eveneens vier partijen de maximale huur willen bepalen op basis van de WOZ-waarde.

In onze ogen moet de politiek streven naar een systeem waarin aflossen wordt gestimuleerd, de werking van de woningmarkt wordt hersteld en de houdbaarheid van de overheidsfinanciën wordt verbeterd. Niks doen aan de HRA maakt de overheidsfinanciën bijvoorbeeld veel kwetsbaarder voor stijgingen van de hypotheekrente.<sup>6</sup> Dit maakt het huidige systeem onhoudbaar. Ook moeten uiteindelijk alle woningbezitters onder hetzelfde regime vallen, omdat anders de doorstroming op de woningmarkt onder druk komt. Tot slot moet de koop- en huurmarkt gelijkopgaand worden hervormd. Wonen 4.0 voldoet hieraan, en verdient alleen daarom brede steun.

## Conclusie

*De directeur van het CPB, Coen Teulings, zei het al tijdens de presentatie van Keuzes in Kaart: "er valt veel te kiezen". Dit geldt ook voor de woningmarkt. Sommige partijen willen de huidige vorm van hypotheekrenteafrek handhaven, terwijl anderen het af willen bouwen. Ook op de huurmarkt lopen de visies sterk uiteen, huur verhogen of verlagen? Desondanks is er een goede kans dat na de verkiezingen een aanzienlijk deel van de Tweede-Kamer de HRA verder wil beperken. Vanuit onze optiek is het goede nieuws dat nagenoeg alle partijen gaan voor een integrale hervorming van de woningmarkt en dat de kaaschaaf opzij wordt gelegd. Ook de nadruk van alle partijen op een systeem dat aflossen stimuleert onderschrijven wij. Het zou voor de woningmarkt en voor de economie een goede zaak zijn als de woningmarkt nu eindelijk eens op een overtuigende en houdbare wijze wordt hervormd.*

September 2012

Maarten van der Molen (030 – 2164490)

M.T.Molen@rn.rabobank.nl

[www.rabobank.com/economie](http://www.rabobank.com/economie)

<sup>6</sup> Een verhoging van de hypotheekrente met 1%-punt kost de schatkist op termijn ongeveer € 1,5 miljard extra. S.G. Grob (2005), *Hypotheekrenteafrek in perspectief*, ESB, 90e jaargang, nr. 4455, maart 2005.