

De woningmarkt in het Regeerakkoord

Effecten van verschillende
beleidsmaatregelen

eib

Economisch Instituut
voor de Bouw

De woningmarkt in het Regeerakkoord

Het auteursrecht voor de inhoud berust geheel bij de Stichting Economisch Instituut voor de Bouw. Overnemen van de inhoud (of delen daarvan) is uitsluitend toegestaan met schriftelijke toestemming van het EIB. Het is geoorloofd gegevens uit dit rapport te gebruiken in artikelen en dergelijke, mits daarbij de bron duidelijk en nauwkeurig wordt vermeld.

December 2017

De woningmarkt in het Regeerakkoord

Effecten van verschillende
beleidsmaatregelen

Martin Koning
Radislav Semenov

Inhoudsopgave

Conclusies op hoofdlijnen	7
1 Inleiding	11
2 Effecten van fiscale maatregelen	13
2.1 Versnelde afbouw van het tarief van de renteaftrek in de topschijf	13
2.2 Verlaging van het eigenwoningforfait	16
2.3 Afschaffen van de Wet Hillen	17
2.4 Hervorming van het belastingstelsel	20
2.5 Totaal pakket aan maatregelen rond renteaftrek en eigenwoningforfait	22
3 Effecten van maatregelen gericht op duurzaamheid	27
3.1 Budget van € 4 miljard voor verduurzaming	27
3.2 Verlaging verhuurderheffing bij investeringen in energiebesparingen	27

Conclusies op hoofdlijnen

Deze notitie beschrijft de effecten van de beleidsmaatregelen van het Regeerakkoord (RA) van het kabinet Rutte III op de woonlasten van huishoudens en de effecten hiervan op de woningmarkt. Ook wordt ingegaan op maatregelen gericht op het verduurzamen van woningen. De aandacht richt zich hierbij vooral op de effecten van de verhuurderheffing. Het bredere duurzaamheidspakket moet nog nader worden geconcretiseerd.

Voor de berekening van de effecten moet worden opgemerkt dat deze steeds in afwijking zijn bepaald ten opzichte van het eerder al afgesproken beleid. Zo wordt bij de beperking van de renteaftrek alleen gekeken naar het effect van het versneld afbouwen van het tarief voor de hypotheekrenteaftrek en worden de al eerder genomen maatregelen voor gegeven aangenomen.

Versnelde afbouw van het tarief van de renteaftrek in de topschijf

- In 2014 waren er 635 duizend huishoudens met een renteaftrek op basis van het hoge marginaal belastingtarief. Door de maatregel nemen voor de betrokken groep de jaarlijkse woonlasten per huishouden geleidelijk toe tot gemiddeld € 930 in 2023. De totale lastenverzwaring bedraagt in dat jaar € 690 miljoen. Na 2023 neemt het effect af omdat ook in de oude situatie het tarief in de topschijf geleidelijk wordt verlaagd.

Verlaging van het eigenwoningforfait

- De opbrengst van de voorgaande maatregel (€ 690 miljoen in 2023) wordt volgens het RA ingezet om het eigenwoningforfait te verlagen. Bijna alle 4,2 miljoen eigenaar-bewoners profiteren van de verlaging van het tarief van 0,75% naar 0,62%. De maatregel levert een mediaan huishouden een voordeel op dat op jaarbasis oploopt tot € 170 in 2023.
- Hoewel de besparing door de versnelde afbouw volledig wordt ingezet, betekent dit niet dat er geen inkomenseffecten zijn. Voor de huishoudens, die door de versnelde afbouw van de renteaftrek in de topschijf worden getroffen, levert de verlaging van het eigenwoningforfait een voordeel op die oploopt tot € 270 op jaarbasis in 2023. Hiermee wordt slechts een derde deel van het nadeel van de versnelde afbouw gecompenseerd.
- De huishoudens met een lager marginaal belastingtarief profiteren van de maatregel. De versnelde afbouw treft hen niet, terwijl zij wel profiteren van het lagere eigenwoningforfait dat op jaarbasis oploopt tot gemiddeld € 145 in 2023.

Afschaffen van de Wet Hillen

- In 2014 hoefden ongeveer 690.000 huishoudens door de Wet Hillen minder of geen eigenwoningforfait te betalen omdat de hypotheek nagenoeg of volledig was afgelost. Deze huishoudens moeten volgens het RA eigenwoningforfait gaan betalen. In 2023 gaat het om een gemiddeld bedrag van € 92 op jaarbasis en dit bedrag loopt jaarlijks met € 18 op. Na volledige uitfasering na 30 jaar gaat het om een bedrag op jaarbasis van gemiddeld € 550 per huishouden. Het budgettaire effect is na 30 jaar ruim € 1 miljard. Deze maatregel maakt het volledig aflossen van kleine hypotheek minder voordelig.
- Het afschaffen van de Wet Hillen heeft door de zogenaamde villa-belasting relatief grote financiële gevolgen voor de eigenaren van woningen boven de € 1.060.000 miljoen. Door het hoge tarief van 2,35% lopen de kosten voor bezitters van zeer dure woningen fors op.

Hervorming van het belastingstelsel

- De hervorming van het belastingstelsel zorgt voor een lastenverlichting voor huishoudens met in totaal € 6 miljard in 2021 op jaarbasis. De lastenverlichting bedraagt gemiddeld € 1.500 voor huishoudens met een marginaal belastingtarief van 40,8% en € 2.500 voor huishoudens met het hoge belastingtarief. Deze lastenverlichting geeft huishoudens ruimte om meer aan woonconsumptie te besteden.
- De hervorming heeft ook gevolgen voor de renteaftrek van hypotheeklen en daarmee op de woonlasten. Door de hervorming van het belastingstelsel wordt het aantal schijven tot twee teruggebracht en vindt er ook een verlaging van de belastingtarieven plaats. De grens tussen beide schijven wordt gedurende de kabinetsperiode bevroren. De tariefsverlaging en het bevroren van de grens zorgen voor een verminderde renteaftrek van huishoudens met een marginaal belastingtarief van 40,8% in de oude situatie. De woonlasten nemen voor deze huishoudens op jaarbasis met gemiddeld € 200 in 2023 toe. De huishoudens die alleen voor een deel van de hypotheekrente tegen het hoge tarief kunnen aftrekken profiteren van de bevroering van de grens. Hierdoor profiteren zij voor een groter deel van de renteaftrek tegen het hoge tarief. Voor de huishoudens die de hypotheekrente wel volledig tegen het hoge tarief kunnen aftrekken heeft deze hervorming geen gevolgen omdat deze tarieven al zouden worden afgebouwd. Het gemiddeld voordeel voor de huishoudens met een renteaftrek op basis van het hoge marginaal tarief bedraagt op jaarbasis € 35 in 2023.

Budget van € 4 miljard voor verduurzaming

- Het kabinet stelt volgens het RA een budget van € 4 miljard beschikbaar voor maatregelen om Nederland te verduurzamen. Een deel hiervan zal naar verwachting binnen de woningmarkt neerslaan. Uit het RA is nog niet op te maken welk deel van dit budget aan verduurzaming van de woningvoorraad zal worden besteed. Op het moment dat deze informatie bekend is kunnen de effecten van deze maatregelen voor de woningvoorraad en de woningbouw in beeld worden gebracht.

Verlaging verhuurderheffing bij investeringen in energiebesparingen

- Het RA noemt wel een concrete maatregel om de investeringen in de verduurzaming van corporatiewoningen te stimuleren. Het kabinet stelt hiervoor € 25 miljoen beschikbaar in 2019 wat vervolgens oploopt tot € 100 miljoen op jaarbasis in 2022. Dit wordt ingezet om de verhuurderheffing te verlagen voor corporaties die meer investeren in het verduurzamen van hun woningvoorraad.
- Het effect van de maatregel hangt af van de mate waarin additionele investeringen door corporaties worden verricht. In feite biedt de maatregel een kostenvoordeel doordat bij investeringen in duurzaamheid minder verhuurderheffing hoeft te worden betaald. De maatregel zal vooral effect hebben op corporaties met grote uitdagingen rond het verduurzamen van de woningvoorraad die beperkte financiële middelen hebben.
- De additionaliteit van de maatregel wordt belangrijk vergroot door de maatregel specifiek te richten op corporaties met zwakkere vermogensposities en andere corporaties hiervan uit te sluiten. Bij een dergelijke vormgeving zou de maatregel bijna € 110 miljoen aan extra investeringen kunnen opleveren.

Effecten op de woningmarkt van het pakket van maatregelen

- De fiscale maatregelen hebben gevolgen voor de woonlasten en de relatieve prijs van wonen ten opzichte van andere consumptie. De fiscale maatregelen uit het RA hebben per saldo een negatief effect op de relatieve prijs en dit zorgt voor enige afname van de woningvraag en de verbonden bouwproductie.
- In tabel 1 worden de effecten op de woonlasten getoond voor twee schijven in de IB. Opvallend in het beeld is het effect van de belastinghervorming. Dit is een algemene lastenverlichting, maar door de daling van de tarieven daalt ook de effectieve renteaftrek, zodat dit een opwaarts effect heeft op de relatieve prijs van het wonen.

Tabel 1 Effect van pakket aan maatregelen op het besteedbaar inkomen, naar marginaal belastingtarief voor renteaftrek bij oud beleid, in € per jaar en lopende prijzen

	2019	2020	2021	2022	2023
Huishoudens met marginaal tarief van 40,8%					
Belastinghervorming	-210	-200	-200	-200	-200
Verlagen eigenwoningforfait	-	30	70	110	145
Totaal effect	-210	-170	-130	-90	-55
Huishoudens met marginaal tarief van 52%					
Belastinghervorming	-60	5	45	45	45
Versnelde afbouw renteaftrek	-	-220	-450	-690	-930
Verlagen eigenwoningforfait	-	65	135	205	270
Totaal effect	-60	-150	-270	-440	-615

Bron: EIB

- De effecten van de versnelde afbouw van de renteaftrek en de verlaging van het algemene tarief van het EWF compenseren elkaar. Het feit dat de woonlastenstijging voor de groep in de hoogste belastingschijf beduidend groter is dan het voordeel voor de groep in de 40%-schijf heeft te maken met de omvang van de groepen. Een beperkte groep betaalt voor de versnelde afbouw van de renteaftrek, waarna de opbrengst vervolgens wordt teruggesluisd naar alle woningeigenaren die EWF betalen. Voor de vraag op de woningmarkt is deze uitruil tussen de afbouw van de renteaftrek en de verlaging van het EWF echter ongeveer neutraal.
- Het totale beeld van de fiscale maatregelen is daarmee niettemin een stijging van de relatieve prijs van het wonen en dit heeft een negatief effect op de woningvraag en daarmee verbonden bouwproductie. Dit effect wordt nog iets versterkt door het afschaffen van de Wet Hillen. De effecten hiervan op de woningvraag zijn naar verwachting overigens gering. De groep die erdoor wordt geraakt vertoont weinig mobiliteit op de woningmarkt en de maatregel wordt in dertig jaar ingevoerd en het gemiddeld effect op de woonlasten is ook dan met gemiddeld € 550 per jaar niet zeer omvangrijk. Niettemin gaat er enig aanvullend negatief effect uit van deze maatregel op de woningvraag. In totaal nemen de woonlasten met € 600 miljoen op jaarbasis toe. Uitgaande van een prijselasticiteit van -2 zal dit grofweg tot € 1,2 miljard minder woonconsumptie leiden.
- Tegenover deze negatieve invloeden vanuit de relatieve prijs staat vervolgens een positief effect van algehele lastenverlichting op de bestedingen. Hierdoor neemt de bestedingsruimte van huishoudens toe en een deel van deze extra ruimte zal worden aangewend voor extra woonconsumptie. Ook neemt de bestedingsruimte van de corporaties enigszins toe door de verlaging van de verhuurderheffing. Uitgaande dat van een inkomensimpuls 20% aan wonen zal worden besteed, levert de lastenverlichting een extra vraag op de woningmarkt op van grofweg € 1,2 miljard op jaarbasis.
- Het totale resultaat van het RA is daarmee een stijging van de relatieve prijs van het wonen met een drukkend effect op de woningvraag en een toename van de bestedingsruimte die juist extra woningvraag mogelijk maakt. Per saldo zijn de effecten zeer bescheiden, zodat de woningbouw gedreven zal worden door autonome groei in de komende jaren.

1 Inleiding

Op 10 oktober 2017 presenteerde het kabinet Rutte III het Regeerakkoord 'Vertrouwen in de toekomst'.¹ In dit Regeerakkoord (RA) wordt een aantal maatregelen beschreven die consequenties hebben voor de woningmarkt. In deze notitie worden de verwachte effecten van deze maatregelen op de woningmarkt beschreven. De effecten van het RA worden beschreven ten opzichte van de autonome ontwikkelingen op basis van het oude beleid.

Het gaat om de volgende maatregelen:

- versnelde afbouw van het tarief van de renteaftrek in de topschijf;
- verlaging van het eigenwoningforfait;
- afschaffen van de Wet Hillen;
- hervorming van het belastingstelsel;
- budget van € 4 miljard voor verduurzaming
- verlaging verhuurderheffing bij energiebesparingsmaatregelen.

Bij de analyse van de fiscale maatregelen brengen we voor de woningmarkt vooral de effecten op het gedrag van woonconsumenten. Voor de verlaging van de verhuurderheffing brengen wij de effecten op de investeringen van de woningcorporaties in beeld.

¹ <https://www.kabinetsformatie2017.nl/documenten/publicaties/2017/10/10/regeerakkoord-vertrouwen-in-de-toekomst>

2 Effecten van fiscale maatregelen

Het RA bevat een aantal fiscale maatregelen die consequenties hebben voor de woningmarkt. Zo wil het Kabinet Rutte III het tarief van de renteaftrek in de hoogste schijf in deze kabinetsperiode versneld afbouwen. Verder heeft het Kabinet het voornemen om de budgettaire besparing van deze versnelde afbouw volledig in te zetten om het eigenwoningforfait te verlagen. Ook wil het kabinet de Wet Hillen in afschaffen. Door deze wet hoeven huiseigenaren niet meer eigenwaardeforfait bij het belastbaar inkomen op te tellen dan zij aan de rente voor hun woning kunnen aftrekken. Deze fiscale maatregelen voor koopwoningen hebben invloed op de relatieve prijs van wonen ten opzichte van andere bestedingen en daarmee op de koopbeslissing². Hiernaast zet het Kabinet in op een algemene hervorming van het belastingstelsel. Deze hervorming heeft belangrijke gevolgen voor het besteedbaar inkomen van huishoudens en de tarieven waartegen hypotheekrente kan worden afgetrokken en daarmee ook op de woonconsumptie.

In dit hoofdstuk zullen eerst de afzonderlijke maatregelen worden beschreven. Tot slot wordt een beeld gegeven van de effecten van het pakket aan maatregelen voor de woonconsumenten en hun woningvraag.

Uitgangspunten voor de berekeningen

Voor de bepaling van de effecten van de verschillende maatregelen is gebruik gemaakt van de informatie uit WoOn2015 voor individuele representatieve huishoudens. Voor ieder van deze huishoudens worden de effecten van de maatregelen in de tijd berekend. Als basis geldt het huidige beleid. De effecten van de maatregelen uit het RA zijn ten opzichte van het beleid berekend. Voor de berekeningen is verondersteld dat de huizenprijzen vanaf 2018 met 2% per jaar nominaal stijgen. Verder wordt ervan uitgegaan dat de hypotheekrente voor nieuwe contracten geleidelijk gaat toenemen van 2,4% in 2017 naar 3,3% in 2020 en 4,7% in 2023.

2.1 Versnelde afbouw van het tarief van de renteaftrek in de topschijf

Vormgeving van de maatregel

Volgens het bestaande beleid wordt het tarief in de topschijf van de inkomensbelasting waartegen de hypotheekrente mag worden afgetrokken geleidelijk in stappen van 0,5% per jaar afgebouwd naar 38% in 2042. In 2017 bedraagt deze nog 49%. In het RA wordt gekozen om dit tarief versneld af te bouwen. In 2020 zal het tarief worden verlaagd naar 46% en hierna in stappen van 3% worden afgebouwd tot 37% in 2023 (zie figuur 2.1).³

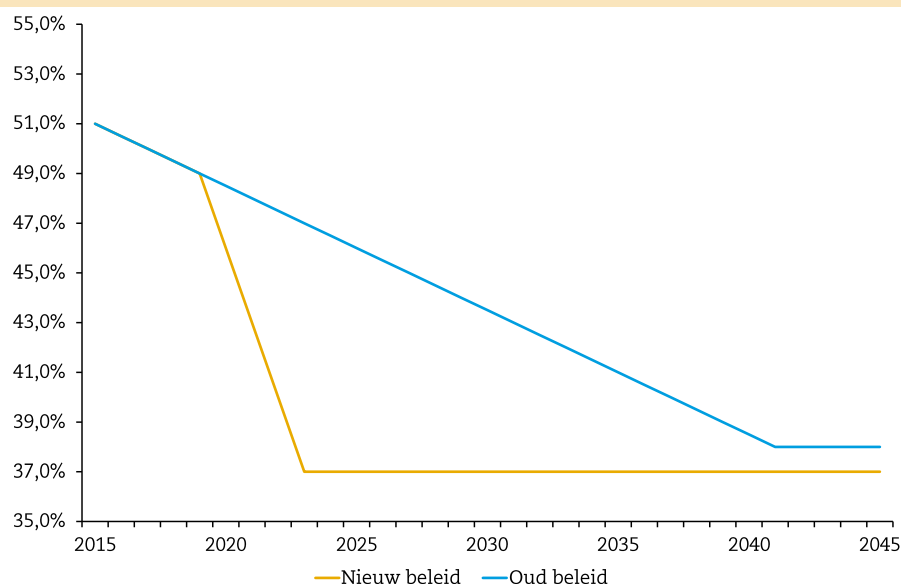
Relevante huishoudens

De maatregel heeft alleen betrekking op huishoudens met een hypotheek voor hun eigen koopwoning met een belastbaar inkomen in de 4^e schijf. Het gaat naar schatting in totaal om 635.000 huishoudens ofwel 17% van alle Nederlandse huishoudens (zie tabel 2.1). Meer dan 90% van deze huishoudens heeft een leeftijd tussen de 35 en 65 jaar. De groep ouderen heeft hierbinnen een beperkt aandeel omdat de woning vaak al nagenoeg of volledig is afgelost.

² Dit geldt overigens ook voor de beslissing om het huis te verbeteren, waarbij aanvullend wordt geleend.

³ Zie bladzijde 31 uit het RA (tweede alinea onder koopwoningmarkt). In dezelfde alinea staan ook de verlaging van het eigenwoningforfait en de geleidelijke uitfasering van de Wet Hillen.

Figuur 2.1 Afbouw tarief renteaftrek in hoogste belastingschijf, volgens oud en nieuw beleid



Bron: EIB

Tabel 2.1 Huishoudens met een renteaftrek naar marginaal belastingtarief en leeftijd, 2014

	Aandeel van alle huishoudens, %		Aantal huishoudens, duizend		
	Tarief 40,8%	Tarief 52%	Tarief 40,8%	Tarief 52%	Totaal
<35 jaar	83	5	410	25	435
35-50 jaar	69	20	910	265	1.175
50-65 jaar	67	24	810	285	1.100
>65 jaar	28	9	180	60	240
Totaal	63	17	2.310	635	2.950

Bron: EIB op basis van WoON 2015

Effect op het besteedbaar inkomen

Door de versnelde afbouw van het hoogste tarief van de renteaftrek zullen de getroffen huishoudens vanaf 2020 meer inkomstenbelasting moeten gaan betalen (zie tabel 2.2). In 2020 levert een huishouden op jaarbasis gemiddeld € 220 in ten opzichte van het huidige beleid en dit loopt op tot € 930 in 2023. Hierna blijft het tarief van de renteaftrek gelijk. Tot 2042 neemt het effect geleidelijk af omdat ook in het oude beleid de renteaftrek in kleine stappen wordt verlaagd. Uiteindelijk blijft er een klein verschil over omdat het tarief uiteindelijk 1% lager ligt dan bij het oude beleid.

Tabel 2.2 Effect van de versnelde afbouw van het tarief voor renteaftrek in de topschijf op het besteedbaar inkomen, lopende prijzen

	2020	2021	2022	2023
Gemiddeld per huishouden, € per jaar	-220	-450	-690	-930
Totaal, miljoen € per jaar	-145	-330	-505	-690

Bron: EIB

De maatregel zorgt voor een lastenverzwaring voor de relevante huishoudens die oploopt tot € 690 miljoen in 2023, welke ten goede komt aan het overheidsbudget.

Verskil in berekeningen tussen het EIB en het Centraal Planbureau

Het structurele effect van de versnelde afbouw van de renteaftrek tegen het hoge tarief op de begroting wordt door het Centraal Planbureau (CPB) geschat op structureel € 787 miljoen. Het EIB komt uit op een structureel effect van € 690 miljoen. Het verschil van bijna € 100 miljoen werkt door in de effecten van de verlaging van het eigenwoningforfait. Het vrijkomend budget door de versnelde afbouw van de renteaftrek wordt namelijk volledig ingezet voor een verlaging van het huidige tarief van 0,75% van het eigenwoningforfait. Hierdoor is er in de berekeningen van het CPB mogelijk om het tarief te verlagen tot 0,60%, terwijl in onze berekeningen een beperktere verlaging tot 0,62% mogelijk is.

De verschillen worden veroorzaakt door de verschillende modellen die het EIB en het CPB hanteren. Beide instituten werken met simulatiemodellen, waarin de huishoudenskenmerken van grote aantallen huishoudens in een start jaar worden geëxtrapoleerd naar toekomstige jaren. Er kunnen verschillen ontstaan door afwijkende veronderstellingen over de ontwikkeling van het aantal huishoudens, hun inkomen, de huizenprijsontwikkeling en de renteniveaus. Het is niet te achterhalen welke veronderstellingen het CPB hierover hanteert.

In deze notitie hanteren wij de uitkomsten van onze eigen berekeningen en is er dus een verschil met de CPB-cijfers in de bijlage van het RA.

Effecten op de woningmarkt

De versnelde afbouw van de renteaftrek in de topschijf zorgt voor een verhoging van de woonlasten. De relatieve prijs van woonconsumptie van een koopwoning zal voor de relevante groep huishoudens hoger uitvallen. Deze relatieve prijs is van invloed op de koopbeslissing. De hogere woonlasten zal de vraag naar woonkwaliteit doen verminderen. Bij de koopbeslissing wordt gekeken naar de gevolgen van de maatregelen over een langere periode. Als de consument rationeel is en goede kennis heeft over de effecten op zijn woonlasten dan bekijkt hij de effecten op zijn woonlasten over een lange termijn vooruit. In dit geval hield hij in de oude situatie al rekening met de geleidelijke afbouw van de renteaftrek (door lager tarief en annuïtaire aflossing) en daarmee ook met een op lange termijn afnemend additioneel effect van de maatregel op de woonlasten. In de praktijk lijken huishoudens vooral veel gewicht te geven aan de verandering van de woonlasten in de eerste jaren en minder aan de veranderingen op de langere termijn.

Voor de koopbeslissing is naast de horizon ook de hoogte van de hypotheekrente van belang. Het effect van de versnelde afbouw voor de woonlasten is groter bij een hoge hypotheekrente dan bij een lage rente. In tabel 2.3 zijn de effecten van de versnelde afbouw in beeld gebracht

voor een huishouden met de hoogste marginaal renteaftrek dat in 2023 een woning koopt en hiervoor een hypotheek van € 150.000 afsluit.⁴

Tabel 2.3 Effect van versnelde afbouw van het hoogste tarief van de renteaftrek op de woonlasten (hypotheek en forfait) bij een nieuwe hypotheek van € 150.000, verschil t.o.v. oud beleid in procenten

	2,5%	4,5%
Lange tijdshorizon (gemiddelde over 30 jaar)	1,7	2,7
Korte tijdshorizon (gemiddelde over 5 jaar)	4,0	6,3

Bron: EIB

Als het huidige niveau van de hypotheekrente aanhoudt zijn de effecten lager dan bij een hogere rente. Over de gehele looptijd genomen nemen bij een rente van 2,4% de woonlasten gemiddeld met 1,7% toe, terwijl bij een rente van 4,5% de woonlasten met 2,7% toenemen. Voor huishoudens met een kortere tijdshorizon zijn de effecten in hun perspectief groter. Zo nemen de woonlasten in de eerste vijf jaar bij de lage rente met 4% toe, terwijl dit bij een hoog renteniveau meer dan 6% bedraagt. Vooral in het laatste geval zal deze maatregel uit het RA tot een lagere woonconsumptie bij deze relevante groep huishoudens leiden dan in de oude situatie het geval was.

2.2 Verlaging van het eigenwoningforfait

Vormgeving van de maatregel

Volgens het RA wordt de opbrengst van de hiervoor beschreven versnelde afbouw van de renteaftrek volledig gebruikt om het eigenwoningforfait te verlagen. De vormgeving waarop dit gebeurd wordt niet omschreven, maar het doel is om de effecten van de versnelde afbouw voor huiseigenaren te compenseren. Het eigenwoningforfait kent naast de schijven tot € 75.000 nog twee hogere schijven, namelijk een schijf van € 75.000 tot € 1.060.000 (tarief 0,75%) en een schijf van meer dan € 1.060.000 (tarief 0,75% tot € 1.060.000 en 2,35% boven de € 1.060.000). De compensatie wordt geboden door verlaging van huidige tarief van 0,75%.

Relevante huishoudens

Het aantal huishoudens dat door de versnelde afbouw wordt getroffen bedroeg 542.000 in 2014. Bijna alle koopwoningen (4,2 miljoen) hebben in 2023 een WOZ-waarde hoger dan € 75.000. Hiervan is het aantal woningen in de hoogste schijf beperkt tot ongeveer 21.000. Dit betekent dat het beschikbare budget voor de verlaging van de tarieven van het eigenwoningforfait over veel meer huishoudens neer zal slaan dan de door de versnelde afbouw getroffen huishoudens.

Effecten op de tarieven eigenwoningforfait

Het budgettaire voordeel van de versnelde afbouw van het hoogste tarief van de renteaftrek wordt geheel ingezet voor de verlaging van de tarieven van het eigenwoningforfait. Dit budget loopt geleidelijk op tot € 715 miljoen in 2023. Dit budget biedt ruimte om het tarief van 0,75% te verlagen tot 0,62%, waarvan ook de eigenaren van woningen met een WOZ-waarde boven de € 1.060.000 profiteren.

Effecten op het besteedbaar inkomen

Dertig procent van de totale baten van de verlaging van het eigenwoningforfait slaat neer bij de groep huishoudens met een renteaftrek in de hoogste schijf. Zeventig procent slaat neer bij huishoudens die niet door de versnelde afbouw van de renteaftrek worden getroffen. Dit

⁴ Dit kunnen zowel huishoudens zijn die een woning kopen met een volledige hypotheek als huishoudens die met de overwaarde van hun eerste huis en deze lening een nieuw huis kopen.

impliceert een herverdeling van bijna € 500 miljoen richting huiseigenaren met lagere inkomens.

Tabel 2.4 Effect van verlaging eigenwoningforfait op het besteedbaar inkomen, naar marginaal belastingtarief bij oud beleid, lopende prijzen

	2020	2021	2022	2023
Totaal (miljoen € per jaar)	145	330	505	690
Huishoudens, marginaal tarief minder dan 37%	10	20	25	35
Huishoudens, marginaal tarief van 40,8%	90	210	330	455
Huishoudens, marginaal tarief van 52%	45	100	150	200
Gemiddeld per huishouden (€ per jaar)				
Huishoudens, marginaal tarief minder dan 37%	30	65	105	140
Huishoudens, marginaal tarief van 40,8%	30	70	110	145
Huishoudens, marginaal tarief van 52%	65	135	205	270

Bron: EIB

Voor de huishoudens, die door de versnelde afbouw van de renteaftrek in de topschijf worden getroffen, levert de verlaging van het eigenwoningforfait een voordeel op die oploopt tot € 270 op jaarbasis in 2023. Hiermee wordt slechts een derde deel van het nadeel van de versnelde afbouw gecompenseerd. De huishoudens met een lager marginaal belastingtarief profiteren van de herverdeling. De versnelde afbouw treft hun niet en ondervinden door het lagere eigenwoningforfait een voordeel die op jaarbasis oploopt tot gemiddeld € 145 in 2023.

Effecten op de woningmarkt

Deze maatregel leidt tot lagere woonlasten. Bij de koopbeslissing zal de lagere prijs van woonconsumptie ten opzichte van andere consumptie tot extra woningvraag leiden. Voor een huishouden met een woning van € 150.000 (volledig gefinancierd) levert de maatregel 1% lagere woonlasten op. Voor een huishouden met een woning van € 300.000 (50% gefinancierd) is het effect op de woonlasten ongeveer 3%.

2.3 Afschaffen van de Wet Hillen

Vormgeving van de maatregel

Door de Wet Hillen⁵ kan niet meer eigenwoningforfait bij het belastbaar inkomen worden bijgeteld dan er aan hypotheekrente wordt afgetrokken. Het aflossen van de hypotheek uit eigen middelen wordt hiermee fiscaal gestimuleerd. In het RA is uit budgettaire overwegingen⁶ ervoor gekozen om deze wet in dertig jaar⁷ uit te faseren.

Relevante huishoudens

Deze maatregel treft huishoudens met een koopwoning die de hypotheeklening bijna of volledig hebben afgelost. In 2014 ging het om 691.000 huishoudens (zie tabel 2.5), waarvan bijna twee derde van deze huishoudens een hoofdverdiener heeft die ouder is dan 65 jaar. Van deze oudere huishoudens heeft de helft een bruto-inkomen onder de € 34.000. De inkomensverdeling

⁵ Ook bekend als de Wet ter bevordering van het financieren van de eigen woning met eigen middelen.

⁶ De kosten van de Wet Hillen bedraagt nu bijna € 400 miljoen per jaar. Het Centraal Planbureau heeft berekend dat de kosten van Wet Hillen op termijn oploopt tot meer dan € 1 miljard in 2038.

⁷ Het Kabinet heeft op het laatste moment gekozen om de Wet Hillen in dertig jaar in plaats van twintig jaar uit te faseren. In de publicatie van het RA staat nog wel twintig jaar.

van de jongere huishoudens wijkt weinig af van die van de totale groep van huishoudens met een eigen woning.

Tabel 2.5 Aantal huishoudens met voordeel van de Wet Hillen in verschillende leeftijds- en inkomensgroepen, in duizenden, 2014

Bruto-inkomen	< 35 jaar	35-50 jaar	50-65 jaar	> 65 jaar	Totaal
< € 10.000	1	2	7	16	26
€ 10.000 - € 20.000	2	4	11	57	73
€ 20.000 - € 30.000	1	4	17	100	123
€ 30.000 - € 40.000	1	5	24	86	116
€ 40.000 - € 50.000	1	5	22	62	90
€ 50.000 - € 70.000	1	10	45	63	119
> € 70.000	1	11	69	63	145
Totaal	9	40	195	448	691

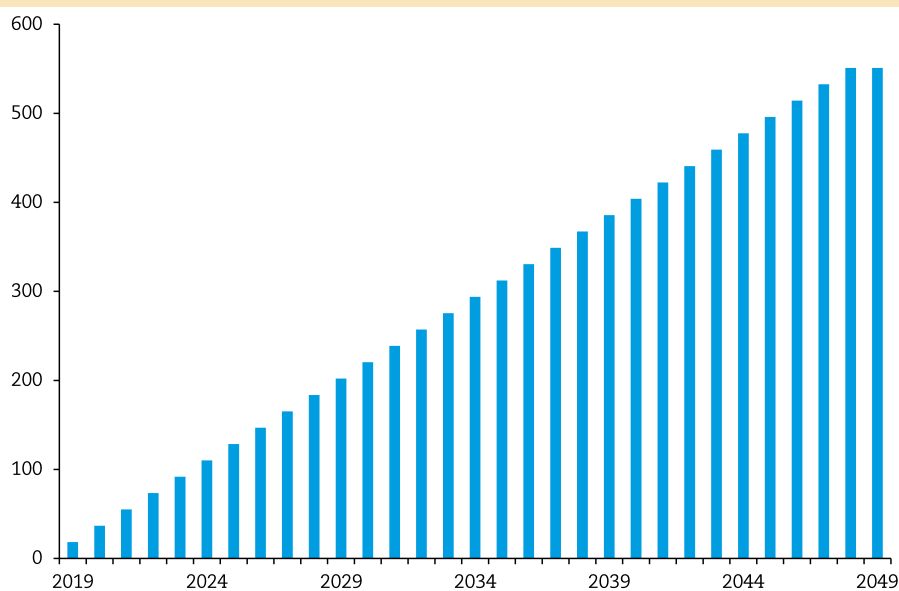
Bron: WoON 2015

Effecten op het besteedbaar inkomen

Door de uitfasering van de Wet Hillen zullen de getroffen huishoudens geleidelijk meer belasting gaan betalen. Na dertig jaar (2048) zal het volledig effect worden bereikt. In tabel 2.6 staat het bedrag dat de huishoudens in 2014 door de Wet Hillen aan belasting hebben bespaard. Het zijn de oudere huishoudens en de huishoudens met de hoogste inkomens die het meeste voordeel van de Wet Hillen hebben. Het afschaffen van de wet zal bij deze groepen tot de grootste lastenverzwaringen leiden. Gemiddeld gaat het bij volledige uitfasering om een bedrag op jaarbasis van circa € 550. Dit betekent een daling van het besteedbaar inkomen met 1,4% (zie tabel 2.7). Dit procentueel effect wijkt niet sterk af tussen de verschillende leeftijds- en inkomensgroepen en zal in de praktijk voor veel huishoudens geen problemen geven. In de eerste jaren is het effect nog beperkt. Bij een gelijkmatige afbouw van de wet zal de belasting ieder jaar met gemiddeld € 18 toenemen. Bij de hoogste inkomens is dit bedrag bijna tweemaal zo groot.

Het afschaffen van de Wet Hillen heeft grote gevolgen voor de eigenaren van woningen boven de € 1.060.000 miljoen. Boven deze grens moeten deze eigenaren een fors hogere tarief hanteren. Het tarief van deze zogenaamde villa-belasting bedraagt nu 2,35%. Een groot deel van de eigenaren van de woningen boven deze grens heeft de woning met eigen middelen gefinancierd en hebben voordeel van de Wet Hillen. Deze groep bestaat uit ongeveer 20.000 huishoudens. Voor een huis van € 2 miljoen betekent dit bij volledige uitfasering van de Wet Hillen een lastenverzwaring van € 31.000 per jaar. Mensen met een gemiddeld inkomen die het huis hebben geërfd zullen dit bedrag niet kunnen opbrengen en gedwongen zijn om het huis te verkopen.

Figuur 2.2 Belastingverhoging door het uitfaseren van Wet Hillen in dertig jaar, in euro's en constante prijzen



Bron: EIB

Tabel 2.6 Bedrag van belasting bespaard door de Wet Hillen, 2014, € per huishouden

Bruto-inkomen	< 35 jaar	35-50 jaar	50-65 jaar	> 65 jaar	Totaal
< € 10.000	198	334	480	285	326
€ 10.000 - € 20.000	211	328	404	275	294
€ 20.000 - € 30.000	414	356	525	287	324
€ 30.000 - € 40.000	200	385	550	339	384
€ 40.000 - € 50.000	393	506	519	446	466
€ 50.000 - € 70.000	376	559	605	699	648
> € 70.000	810	888	888	1.177	1.014
Totaal	385	575	669	501	551

Bron: EIB op basis van WoON 2015

Tabel 2.7 Effect op besteedbaar inkomen bij het volledige afschaffen van de Wet Hillen, 2014, mutatie in %

Bruto-inkomen	< 35 jaar	35-50 jaar	50-65 jaar	> 65 jaar	Totaal
< € 10.000	1,7	2,1	3,8	0,8	1,1
€ 10.000 - € 20.000	1,1	1,7	2,3	1,4	1,5
€ 20.000 - € 30.000	1,6	1,4	2,2	1,2	1,3
€ 30.000 - € 40.000	0,8	1,4	1,9	1,1	1,3
€ 40.000 - € 50.000	1,3	1,3	1,5	1,3	1,3
€ 50.000 - € 70.000	0,9	1,2	1,4	1,6	1,5
> € 70.000	1,1	1,0	1,2	1,7	1,4
Totaal	1,1	1,2	1,4	1,4	1,4

Bron: EIB op basis van WoON 2015

Effecten op de woningmarkt

Het merendeel van de huishoudens die van de Wet Hillen zijn oudere huishoudens die al lang niet zijn verhuisd en ook geen verhuisplannen hebben. De maatregel zal dan ook niet tot substantieel extra verhuisbewegingen leiden. De effecten op de woningmarkt zijn dan ook vrijwel afwezig. De hogere woonlasten hebben natuurlijk ook effect op de koopbeslissing. Omdat de effecten pas na een lange periode optreden (een hypotheek wordt vaak pas na dertig jaar of nog later afgelost), spelen ook deze effecten naar verwachting een zeer beperkte rol bij de aanschaf van een woning.

2.4 Hervorming van het belastingstelsel

Vormgeving van de maatregel

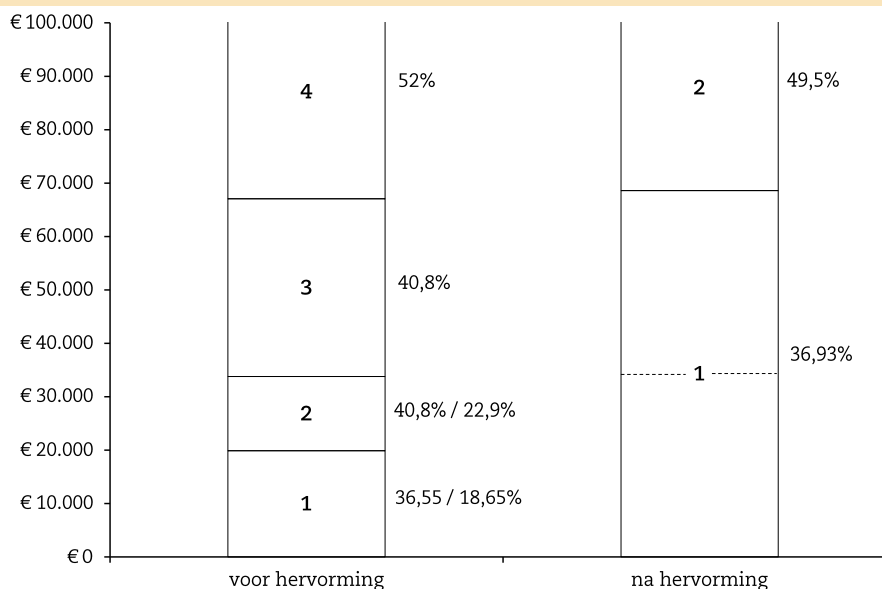
Het kabinet Rutte III kiest volgens het RA voor een hervorming van het belastingstelsel, waarbij de bestaande schijven in 2019 worden vervangen door een tweeschijvenstelsel met een basistarief van 36,93% en een toptarief van 49,5%.⁸ De eerste schijf eindigt bij een belastbaar inkomen van € 68.600 (zie figuur 2.3). De grens tussen beide schijven wordt gedurende de hele kabinetsperiode bevroren. AOW-ers hoeven - net als in het huidige stelsel - voor de eerste € 34.000 geen AOW-premie (17,9%) te betalen. Hiernaast zullen de algemene heffingskorting en per saldo ook de arbeidskorting worden vergroot en zijn er nog een aantal kleine aanpassingen. De financiering van de verlaging van de inkomstenbelasting wordt deels gevonden door het verhogen van het lage btw-tarief van 6% naar 9%, verdere vergroening van het belastingstelsel en het beperken van de zelfstandigenaftrek. Per saldo wordt hiermee de lasten voor burgers met € 6 miljard verlaagd. De lastenverlichting bedraagt gemiddeld € 1.500 voor huishoudens met een marginaal belastingtarief van 40,8% en € 2.500 voor huishoudens met het hoge belastingtarief. Deze lastenverlichting geeft huishoudens ruimte om meer aan woonconsumptie te besteden.

In deze paragraaf richten wij ons op de effecten van de hervorming van het belastingstelsel voor de hypotheekrenteaftrek van huishoudens. De verlaging van de marginaal belastingtarieven in de twee schijven leveren de huishoudens belastingvoordeel op, maar het verlaagt ook het belastingvoordeel van renteaftrek. De tijdelijke bevroering van grens tussen beide schijven zorgt dat bij inkomensstijging een groter deel van het inkomen tegen een hoger tarief zal worden belast. Tegenover dit belastingnadeel staat wel het voordeel dat dit hogere

⁸ Zie bladzijde 35 van het RA.

tarief ook tot meer renteaftrek kan leiden. Dit levert overigens alleen voordeel voor de huishoudens die slechts een deel van de hypotheekrente tegen het hoge tarief kan aftrekken.

Figuur 2.3 Belastingstijven en tarieven voor en na hervorming van het belastingstelsel



Bron: Belastingdienst / Regeerakkoord

Relevante huishoudens

De verlaging van de belastingtarieven en de bevroering van de grens tussen de twee schijven treft alle huishoudens die in het oude belastingstelsel een marginaal belastingtarief hebben van 40,8% of 52%. Voor AOW-ers zijn dit de huishoudens met inkomens die boven de tweede schijf uitkomen (€ 33.791) en voor de jongere huishoudens gaat het om de inkomens die boven de eerste schijf uitkomen (€ 19.882). Volgens tabel 2.1 gaat het in totaal om bijna 2,8 miljoen huishoudens, ofwel driekwart van alle huishoudens met een hypotheek. De totale aftrek van deze huishoudens bedraagt momenteel ongeveer € 10,9 miljard. Dit is 85% van de totale renteaftrek.

Effecten op het besteedbaar inkomen

De lastenverlichting van per saldo € 6 miljard levert huishoudens een belangrijk voordeel op. Als neveneffect hebben de lagere tarieven ook gevolgen voor de renteaftrek en daarmee op de woonlasten. Voor huishoudens met een marginaal belastingtarief van 40,8% zullen de lagere belastingtarieven een belastingnadeel bij renteaftrek opleveren van rond € 200 per jaar (zie tabel 2.8). Voor huishoudens met het hoge marginaal tarief van 52% zal de tariefsverlaging in het eerste jaar een belastingnadeel opleveren van € 60 per jaar, maar door de bevroering van de grens tussen de twee schijven⁹ slaat dit nadeel om in een klein belastingvoordeel van maximaal € 45 per jaar. Dit effect komt bovenop het effect van de versnelde afbouw van de renteaftrek in de topschijf. Het totale belastingnadeel van de hervorming voor de hypotheekrenteaftrek van huishoudens bedraagt per saldo € 630 miljoen in 2023. Voor de huishoudens in de schijf tot ongeveer € 20.000 (240.000 AOW'ers en 40.000 overige huishoudens) pakt de belastinghervorming door het hogere belasting positief uit voor de woonlasten. Omdat zowel het belastingvoordeel door renteaftrek voor deze huishoudens in absolute bedragen als ook de

⁹ Het voordeel door het bevroeren van de grens speelt alleen voor huishoudens die een de renteaftrek niet volledig tegen het hoge tarief kunnen aftrekken. Door het bevroeren van de grens valt een groter deel van de renteaftrek onder het hoge tarief dan in de oude situatie. In de oude situatie worden de grenzen wel geïndexeerd waardoor het deel dat onder het hoge tarief valt kleiner wordt.

tariefsverhoging beperkt zijn, zijn ook de effecten van deze maatregel voor deze groep huishoudens ook klein. Deze effecten zijn niet afzonderlijk in beeld gebracht.

Tabel 2.8 Effect van verminderde renteaftrek door hervorming belastingstelsel op het besteedbaar inkomen, naar marginaal belastingtarief voor renteaftrek bij oud beleid, lopende prijzen

	2019	2020	2021	2022	2023
Totaal (miljoen € per jaar)	-705	-640	-620	-625	-630
Huishoudens, marginaal tarief van 40,8%	-670	-645	-655	-655	-660
Huishoudens, marginaal tarief van 52%	-35	5	35	30	30
Gemiddeld per huishouden (€ per jaar)					
Huishoudens, marginaal tarief van 40,8%	-210	-200	-200	-200	-200
Huishoudens, marginaal tarief van 52%	-60	5	45	45	45

Bron: EIB

Effecten op de woningmarkt

Voor huishoudens met een marginaal tarief van 52% levert de maatregel een beperkt voordeel op voor de woonlasten en werkt daarmee nauwelijks door op de woningmarkt. Bij huishoudens met een marginaal belastingtarief van 40,8% leidt de maatregel tot hogere woonlasten en daardoor tot minder woningvraag. Afhankelijk van de waarde van de woning levert deze maatregel 0,5 tot 2% hogere woonlasten op voor een huishouden met een hypotheek van € 150.000.

2.5 Totaal pakket aan maatregelen rond renteaftrek en eigenwoningforfait

De hierboven beschreven maatregelen vormen onderdeel van een pakket aan maatregelen die naast een lastenverlichting ook de omvang van de renteaftrek en het eigenwoningforfait beïnvloeden en daarmee effect hebben op de woonlasten en relatieve prijs van koopwoningen ten opzichte van andere bestedingen. In deze paragraaf beschrijven wij het totale effect van het pakket aan maatregelen voor de middellange termijn. Wij concentreren ons hierbij op de groep huishoudens met renteaftrek tegen een marginaal belastingtarief van 40,8% of 52%.¹⁰ De Wet Hillen treft een aparte groep van huishoudens, waarvan het effect al in een eerdere paragraaf is beschreven.

Effecten op het besteedbaar inkomen

De lastenverlichting door de belastinghervorming geeft huishoudens ruimte om meer aan woonconsumptie te besteden. De verlaging van inkomstenbelasting leidt tot een lastenverlichting van gemiddeld € 1.500 voor huishoudens met een marginaal belastingtarief van 40,8% en € 2.500 voor huishoudens met het hoge tarief.

Naast de lastenverlichting heeft het pakket aan fiscale maatregelen als neveneffect dat de woonlasten toenemen. In tabel 2.9 worden de effecten van het pakket aan maatregelen op het besteedbaar inkomen voor de groep van huishoudens met een renteaftrek tegen een marginaal tarief van 40,8 en 52% afzonderlijk beschreven.

Voor de huishoudens met een renteaftrek tegen een marginaal tarief van 40,8% (2,3 miljoen huishoudens in 2014) levert het pakket aan maatregel op jaarbasis gemiddeld een belastingnadeel op van € 210 in 2019 die hierna door de geleidelijke verlaging van het eigenwoningforfait terugloopt naar € 55 in 2023.

¹⁰ Voor de huishoudens met een renteaftrek tegen een lager marginaal belastingtarief heeft alleen de verlaging van het eigenwoningforfait gevolgen voor de woonlasten. Dit effect is al in de beschrijving van effecten van de afzonderlijke maatregel beschreven.

Voor de huishoudens met een renteaftrek tegen het hoge marginaal tarief van 52% (635.000 huishoudens in 2014) is het gemiddelde belastingnadeel op jaarbasis in 2023 van € 615 veel groter dan die voor de huishoudens met het lagere tarief van 40,8%. Het belastingnadeel van de versnelde afbouw van de renteaftrek wordt slechts voor een kwart gecompenseerd door de belastingvoordelen van de belastinghervorming en de verlaging van het eigenwoningtarief. Het belastingnadeel loopt in de periode 2019-2023 geleidelijk op.

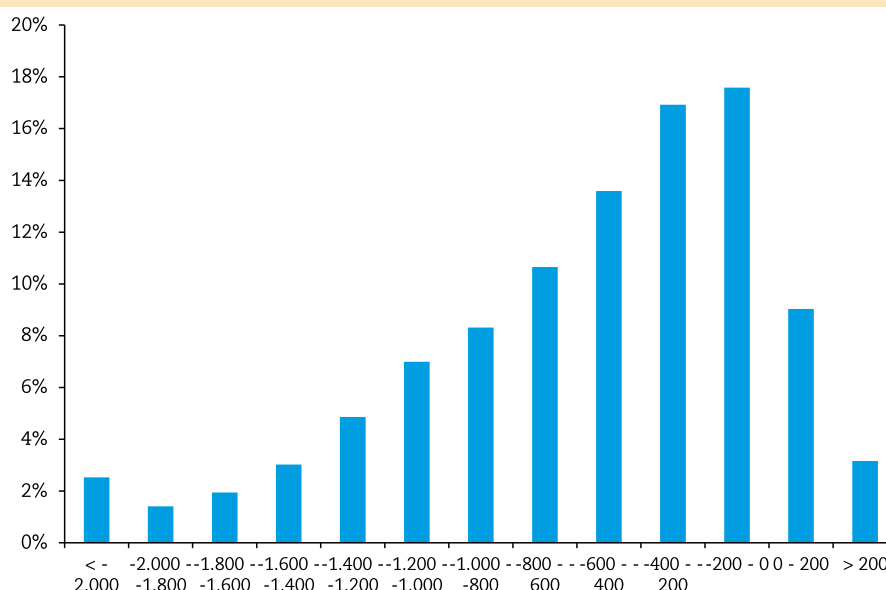
Tabel 2.9 Effect van pakket aan maatregelen op het besteedbaar inkomen, naar marginaal belastingtarief voor renteaftrek bij oud beleid, in € per jaar en lopende prijzen

	2019	2020	2021	2022	2023
Huishoudens met marginaal tarief van 40,8%					
Belastinghervorming	-210	-200	-200	-200	-200
Verlagen eigenwoningforfait	-	30	70	110	145
Totaal effect	-210	-170	-130	-90	-55
Huishoudens met marginaal tarief van 52%					
Belastinghervorming	-60	5	45	45	45
Versnelde afbouw renteaftrek	-	-220	-450	-690	-930
Verlagen eigenwoningforfait	-	65	135	205	270
Totaal effect	-60	-150	-270	-440	-615

Bron: EIB

De hierboven beschreven effecten zijn gemiddelden. Binnen de groep huishoudens kunnen de effecten uiteenlopen door verschillen in inkomen, WOZ-waarden en leenbedragen. Figuur 2.4 geeft de verdeling van de omvang van de effecten voor de groep huishoudens met een renteaftrek tegen het hoge tarief van 52%.

Figuur 2.4 Aandeel huishoudens met renteaftrek tegen het hoge tarief naar de grootte van het effect van fiscale maatregelen op het beschikbare inkomen, 2023, €



Bron: EIB

Effecten op de woningmarkt

De effecten van de versnelde afbouw van de renteaftrek en de verlaging van het algemene tarief van het EWF compenseren elkaar. Het feit dat de woonlastenstijging voor de groep in de hoogste belastingschijf beduidend groter is dan het voordeel voor de groep in de 40%-schijf heeft te maken met de omvang van de groepen. Een beperkte groep betaalt voor de versnelde afbouw van de renteaftrek, waarna de opbrengst vervolgens wordt teruggesluisd naar alle woningeigenaren die EWF betalen. Voor de vraag op de woningmarkt is deze uitruil tussen afbouw renteaftrek en verlaging van het EWF echter ongeveer neutraal.

De fiscale maatregelen uit het RA hebben per saldo een negatief effect op de relatieve prijs en dit zorgt voor enige afname van de woningvraag en de verbonden bouwproductie. Door het pakket aan maatregelen nemen de woonlasten vanaf 2019 voor huishoudens met het oude marginaal belastingtarief van 52% toe. Op middellange termijn zijn de effecten groter dan op langere termijn. Dit komt niet alleen door de annuïtaire hypotheek, waarbij de rente die kan worden afgetrokken met de looptijd afneemt. Ook in de oude situatie werd de renteaftrek voor huishoudens met het hoge belastingtarief van 52% in twintig jaar geleidelijk afgebouwd, waardoor het effect van de versnelde afbouw na 2023 geleidelijk afneemt.

De mate waarin de hogere woonlasten doorwerkt in de koopbeslissing van huishoudens en daarmee op de woningmarkt hangt af van de tijdshorizon die kopers hanteren. Kijken de kopers rationeel naar de woonlasten over een lange periode of hechten zij meer waarde aan de woonlasten op middellange termijn? In tabel 2.10 staan de effecten van het pakket aan maatregelen voor de gemiddelde woonlasten op lange (30 jaar) en op middellange (5 jaar) termijn bij aankoop van een nieuwe woning. Vanwege de sterke invloed van de rente worden de effecten ook weergegeven voor het huidige renteniveau en een renteniveau van 4,5%. Ook wordt in de tabel onderscheid gemaakt tussen huishoudens met een marginaal belastingtarief van respectievelijk 40,8 en 52% in de oude situatie. Tot slot worden er twee situaties onderscheiden: de aankoop van een eerste woning van € 150.000 die volledig met een hypotheek wordt gefinancierd en de aankoop van een tweede woning van € 300.000 die voor de helft met een hypotheek wordt gefinancierd.

Tabel 2.10 Effecten van pakket maatregelen op de woonlasten (hypotheek en forfait) bij aankoop woning met nieuwe hypotheek in 2023, verschil t.o.v. oud beleid in procenten

Rente	Lange horizon (gemiddelde 30 jaar)		Korte horizon (gemiddelde 5 jaar)	
	2,4%	4,5%	2,4%	4,5%
Eerste woning van € 150.000 met hypotheek van € 150.000				
Huishouden, oud tarief van 40,8%	+0,3%	+1,2%	+1,0%	+2,7%
Huishouden, oud tarief van 52%	+0,7%	+2,2%	+2,9%	+6,4%
Tweede woning van € 300.000 met hypotheek van € 150.000				
Huishouden, oud tarief van 40,8%	-0,5%	+0,4%	+0,1%	+1,5%
Huishouden, oud tarief van 52%	-0,4%	+0,9%	+1,5%	+4,4%

Bron: EIB

De effecten bij een kortere tijdshorizon zijn groter dan die bij een lange tijdshorizon. Bij een hoger renteniveau zijn de effecten groter dan bij het huidige niveau. De huishoudens met het hoge marginaal belastingtarief wordt door de versnelde afbouw van het hoge tarief sterker getroffen dan die met een lager marginaal belastingtarief. Verder geldt dat hoe hoger de loan-to-value het effect van de versnelde afbouw zwaarder weegt dan de verlaging van het eigen-woningforfait. De effecten bij een lange tijdshorizon en een laag renteniveau zijn relatief bescheiden. Bij een korte tijdshorizon en een hoger renteniveau zijn de effecten beduidend hoger.

Voor de beslissing om een vervolgstap te zetten in de wooncarrière richting een duurdere woning werkt het nieuwe pakket voor huishoudens met het hoge marginaal belastingtarief nadelig door in de woonlasten en maakt daarmee de overstap duurder. Tegenover de hogere WOZ-waarde en daarmee een grotere invloed van de verlaging van het eigenwoningforfait staan de negatieve effecten van de versnelde afbouw. Deze groep zal minder snel gaan verhuizen. De huishoudens met een lager marginaal belastingtarief ondervinden van het pakket relatief sterker de invloed van de verlaging van het eigenwoningforfait dan het effect van een lager tarief voor renteaftrek. In tabel 2.1 staan de effecten van het pakket op de woonlasten weergegeven voor beide huishoudensgroepen voor de overstap van een woning van € 150.000 zonder hypotheek naar een woning van € 300.000 met een hypotheek van € 150.000.

Tabel 2.11 Effecten van de nieuwe maatregelen op het verschil in woonlasten in 2023 tussen een nieuwe woning van € 300.000 met een hypotheek van € 150.000 en een oude woning met een waarde van € 150.000 zonder hypotheek, % van de woonlasten van de eerstgenoemde woning

Rente	Lange horizon (gemiddelde 30 jaar)		Korte horizon (gemiddelde 5 jaar)	
	2,4%	4,5%	2,4%	4,5%
Huishouden, oud tarief van 40,8%	+0,2%	+0,8%	+0,9%	+2,1%
Huishouden, oud tarief van 52%	+0,6%	+1,7%	+2,6%	+5,1%

Bron: EIB

Het totale beeld van de fiscale maatregelen is dat deze leiden tot een stijging van de relatieve prijs van het wonen en dit heeft een negatief effect op de woningvraag en daarmee verbonden bouwproductie. Dit effect wordt nog iets versterkt door het afschaffen van de wet Hillen. De effecten hiervan op de woningvraag zijn naar verwachting gering. De groep die erdoor wordt geraakt vertoont weinig mobiliteit op de woningmarkt en de maatregel wordt in dertig jaar ingevoerd en het gemiddeld effect op de woonlasten is ook dan met gemiddeld € 550 per jaar niet zeer omvangrijk. Niettemin gaat er enig aanvullend negatief effect uit van deze maatregel op de woningvraag. In totaal nemen de woonlasten met € 600 miljoen op jaarbasis toe. Uitgaande van een prijselasticiteit van -2 zal dit grofweg tot € 1,2 miljard minder woonconsumptie leiden.

Overigens geldt dat het RA ook tot prijsveranderingen van andere bestedingen zal leiden. Zo vindt er een verhoging van het lage btw-tarief plaats en worden de belastingen op niet-duurzame consumptie verhoogd. Het relatieve prijseffect van het pakket kan hierdoor lager uitvallen dan in bovenstaande tabellen is weergegeven.

Effect door hoger besteedbaar inkomen

Tegenover deze negatieve invloeden vanuit de relatieve prijs staat vervolgens wel een duidelijk positief effect van algehele lastenverlichting op de bestedingen. Hierdoor neemt de bestedingsruimte van huishoudens toe en een deel van deze extra ruimte zal worden aangewend voor extra woonconsumptie. De lastenverlichting is in omvang groter dan de negatieve gevolgen voor de woonlasten. Uitgaande dat van een inkomensimpuls 20% aan wonen zal worden besteed, levert de lastenverlichting van € 6 miljard een extra vraag op de woningmarkt op van grofweg € 1,2 miljard op jaarbasis.

Het totale resultaat van het RA is daarmee een stijging van de relatieve prijs van het wonen met een drukkend effect op de woningvraag en een toename van de bestedingsruimte die juist extra woningvraag mogelijk maakt. Per saldo zijn de effecten zeer bescheiden, zodat de woningbouw gedreven zal worden door autonome groei in de komende jaren.

3 Effecten van maatregelen gericht op duurzaamheid

3.1 Budget van € 4 miljard voor verduurzaming

Het RA bevat een pakket aan maatregelen om Nederland duurzamer te maken. Het Kabinet streeft naar een reductie van de uitstoot van broeikasgassen met 49% in 2030. Opgeteld komt er een budget van € 4 miljard beschikbaar om de transitie te verwezenlijken. Dit budget komt ten goede aan maatregelen op verschillende domeinen, waaronder ook energiebesparingen van nieuwe en bestaande woningen. Een deel van het budget zal naar verwachting binnen de woningmarkt neerslaan. Het RA biedt nog onvoldoende informatie over concrete maatregelen om de additionele effecten voor de woningmarkt en de woningbouwproductie te kunnen inschatten, maar de verwachting is wel dat dit tot substantiële effecten kan leiden. Als op een later moment voldoende informatie over de aanwending van het beschikbaar gestelde budget beschikbaar is zullen wij de effecten hiervan voor de woningmarkt in kaart brengen.

3.2 Verlaging verhuurderheffing bij investeringen in energiebesparingen

Vormgeving van de maatregel

Het RA bevat wel een concrete maatregel waarbij de verhuurderheffing mede afhankelijk zal worden gemaakt van de investeringen in energiebesparing door de corporaties. Het kabinet reserveert hier vanaf 2022 € 100 miljoen per jaar voor.¹¹ In de jaren hiervoor loopt het budget geleidelijk op. Het RA geeft nog niet aan hoe deze maatregel zal worden vormgegeven. Het beschikbaar stellen van € 100 miljoen voor extra investeringen zal voor de verschillende corporaties verschillend uitpakken. De grootste uitdaging is om met dit budget zoveel mogelijk additionele investeringen uit te lokken.

Effecten op investeringen van corporaties

Dit budget wordt ingezet om additionele investeringen te stimuleren, maar als het budget op alle investeringen in energiebesparingen van corporaties van toepassing is, neemt de additionaliteit door free-rider-effecten sterk af. Een mogelijkheid om de additionaliteit te vergroten is om de maatregel specifiek te richten op corporaties met zwakkere vermogensposities die door gebrek aan middelen belangrijke verduurzamingsinvesteringen niet kunnen realiseren. Hiermee wordt voorkomen dat corporaties die al ruim in hun middelen zitten van de regeling profiteren. Dit kan door aan te sluiten bij de drie risicogroepen van de WSW en de verlaging van de verhuurderheffing alleen in te zetten voor de risicogroepen hoog en midden (25% van de corporaties).

In tabel 3.1 staan de effecten van een dergelijke inzet van de verlaging van de verhuurderheffing op de investeringen. Het jaarlijkse budget van € 100 miljoen zal jaarlijks tot € 108 miljoen meer investeringen leiden. Indien de regeling wordt opengesteld voor alle corporaties zullen de additionele investeringen aanzienlijk lager uitvallen.

¹¹ Zie blz. 38 van het RA: Financiering van de klimaat- en energietransities.

Tabel 3.1 Additionele effecten van een verlaging van de verhuurderheffing voor investeringen in verduurzaming van corporatiewoningen, in miljoen €

	2019	2020	2021	2022
Lagere verhuurderheffing	25	50	75	100
Investerings	27	54	81	108

Bron: EIB

The logo for the Economisch Instituut voor de Bouw (eib) features the lowercase letters 'eib' in a bold, blue, sans-serif font. The 'e' and 'i' are connected at the top, and the 'b' is slightly larger and positioned to the right.

Economisch Instituut
voor de Bouw

Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam

t (020) 205 16 00

eib@eib.nl

www.eib.nl