

# Overdrachtsbelasting als instrument voor verduurzaming

---

**eib**

Economisch Instituut  
voor de Bouw

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.

Maart 2019

# Overdrachtsbelasting als instrument voor verduurzaming

---

Martin Koning  
Radislav Semenov



<b>Inhoudsopgave</b>	
<b>Algemeen beeld</b>	<b>5</b>
<b>Samenvatting</b>	<b>9</b>
<b>1 Inleiding</b>	<b>15</b>
<b>2 De uitgangssituatie</b>	<b>17</b>
2.1 De koopwoningvoorraad	17
2.2 Recent verhuisden	19
2.3 Doelgroepen	21
<b>3 Kosten en besparingen verduurzamingsmaatregelen</b>	<b>25</b>
<b>4 Resultaten</b>	<b>29</b>
4.1 Uitgangspunten	29
4.2 Variant 1: differentiatie in overdrachtsbelastingtarief met 1,0% en 2,3%	30
4.3 Variant 2: differentiatie met 0% en 2,6%	36
4.4 Variant 3: differentiatie met 1% en 2%	40
4.5 Variant 4: differentiatie met 0% < 300.000 en 1% > 300.000 en 2,3%	42
4.6 Variant 5: 30% en 50% subsidie op de kosten van verduurzamingsmaatregelen	43
4.7 Variant 6: differentiatie met 1,0% en 2,7% en 10% subsidie	44
4.8 Conclusies	45



---

## Algemeen beeld

---

In deze studie is een analyse verricht naar de gevolgen van een differentiatie van de tarieven voor de overdrachtsbelasting (OVB) die aangrijpen bij de energieprestaties van de woning. Het doel is om woningen in de komende jaren op een zodanig energieprestatieniveau te brengen dat in een latere fase effectief kan worden doorgestoten richting energieneutraliteit. Praktisch komt deze situatie ongeveer overeen met label A in de huidige labelsystematiek en hierop zijn ook de berekeningen in deze studie gebaseerd.

### Differentiatie OVB: veel woningen financieel rendabel te verduurzamen richting label A

De belangrijkste conclusie uit de analyse is dat met een differentiatie van de tarieven voor de OVB binnen redelijke grenzen een substantieel aantal woningen kunnen worden verduurzaamd naar ten minste label A. Bij de tariefdifferentiatie zijn enkele varianten verkend die ongeveer 1% tot 2%-punt boven of onder het huidige tarief van 2% liggen. De maximale variant die is bekeken hanteert tarieven van 0% en 2,7%, een meer gematigde variant komt uit op 1% en 2,3%.

Bij dergelijke tariefverschillen voor de OVB is verduurzaming tot label A voor een groot aantal woningen financieel rendabel. Dit betreft in de eerste plaats de woningen die in de uitgangssituatie al redelijke energieprestaties leveren (labels D t/m B). De investeringen die nodig zijn om naar een label A te komen zijn voor deze woningen overzichtelijk en het voordeel vanuit het lagere OVB-tarief is dan (ruimschoots) voldoende om de onrendabele top van de investering af te dekken. In de tweede plaats is de waarde van de woning van belang, in het bijzonder de waarde per vierkante meter. Woningen op gewilde locaties zijn niet kostbaarder om te verduurzamen dan woningen op minder geliefde locaties, maar het voordeel van een lagere OVB is wel duidelijk groter bij een hogere woningprijs.

Dit leidt tot een patroon waarbij al redelijk energiezuinige woningen bijna altijd rendabel richting label A zijn te brengen, terwijl dit voor minder energiezuinige woningen (E, F en G) alleen voor wat duurere woningen geldt. Goedkope woningen met een laag energielabel in de uitgangssituatie zijn de woningen die financieel niet rendabel zijn te verduurzamen naar label A bij de onderzochte varianten voor de OVB.

Niet alle financieel rendabel te verbeteren woningen zullen in de praktijk ook worden verbeterd. Niet voor alle verkopers wegen de financiële baten op tegen de extra tijd en moeite die hieraan verbonden zijn. Ook kunnen er financieringsproblemen optreden of willen verkopers het bijzondere karakter van de woning niet aantasten. Aangenomen is dat de helft van de financieel rendabel te verbeteren woningen daadwerkelijk aangepast wordt. In de gematigde variant kunnen zo 16.000 woningen per jaar naar label A worden opgetrokken, terwijl dit in de maximale variant 52.000 woningen zijn. In de periode tot 2030 kunnen dan ruim 175.000 woningen worden verduurzaamd in de gematigde variant, terwijl het in de maximale variant om ongeveer 570.000 woningen gaat. Overigens hoeven de energetische verbeteringen niet altijd rond het verkoopmoment worden uitgevoerd. Huiseigenaren kunnen al eerder besluiten om de woning te verbeteren, waarbij zij al rekening houden met het voordeel van de lagere overdrachtsbelasting die zij pas bij de verkoop kunnen incasseren. Hierbij moet wel worden aangetekend dat terwijl het bereik in termen van aantal woningen groot is, dit in mindere mate geldt voor de totale energiebesparing die wordt gerealiseerd. De gemiddelde besparing per woning is relatief niet zo groot, omdat het vooral de woningen zijn met al redelijke energieprestaties die verder worden verduurzaamd, terwijl de meest onzuinige woningen voor een belangrijk deel buiten beeld blijven. Dit is ook het verschil met een variant met een rechtstreekse subsidie bij verduurzaming na aankoop. Hiermee worden minder woningen bereikt dan bij de OVB-varianten, maar de energiebesparing per woning is dan wel groter.

## De verkoper investeert en de koper incasseert

Een bijzonder aandachtspunt bij de analyse is de relatie tussen de verkoper en de koper. De verkoper moet investeren om de woning naar label A te brengen. De opbrengsten van de investering komen in eerste aanleg echter terecht bij de koper: deze betaalt een lager OVB-tarief en profiteert tevens van een lagere energierekening. De verkoper behaalt alleen rendement op de investering als hij deze voordelen voor de koper naar zich toe kan halen. Voor de directe financiële baten van een lager OVB-tarief moet dit kunnen gelden. Voor de koper maakt het in wezen niet uit of hij linksom of rechtsom betaalt. Dit betekent dat voor woningen die een lagere OVB kennen een hogere verkoopprijs is te realiseren, terwijl woningen waar het omgekeerde voor geldt juist wat in prijs dalen. Zo wordt de markt via de prijsaanpassing weer gelijkgetrokken voor de kopers en het is het prijsverschil dat het rendement voor de verkoper oplevert. Voor de besparingen op de toekomstige energierekening geldt in beginsel ook dat dit in de verkoopprijs moet kunnen terugkomen. De energieprestatie is een van de kwaliteitsaspecten van de woning en voor een hogere kwaliteit wordt een hogere prijs betaald. Wel is er bij de berekeningen vanuit gegaan dat de berekende winst op de energierekening door de verkoper behoedzaam wordt ingeschat op 70% van de contante waarde. Dit is in lijn met bijvoorbeeld het gedrag van banken bij het verstrekken van een bouwdepot voor particulieren die in de kwaliteit van de woning willen investeren. De huiseigenaar zal in de praktijk een behoedzame inschatting maken van de hogere verkoopopbrengst om zeker te zijn dat de verbeteringen voldoende financieel voordeel opleveren.

## Consequenties richting de hypotheekmarkt zijn zeer beperkt

De differentiatie in het OVB-tarief zet verkopers ertoe aan om te investeren in de energetische kwaliteit van de woning. Deze investering zullen zij moeten bekostigen. Gelet op de hoogte van de investeringen, waarbij het leeuwendeel tussen € 3.000 en € 12.000 ligt, zullen veel verkopers dit uit eigen middelen kunnen doen. Sommige huishoudens zullen wel een beroep op financiering moeten doen. Hier speelt dat er nogal wat initiatieven zijn om dit (gunstiger) mogelijk te maken en ook zijn de meeste banken zich aan het profileren op het terrein van duurzaamheid. Ten slotte geldt dat het leeuwendeel van de verkopers overwaarde heeft ten opzichte van de hypotheek en dat de investering die wordt gedaan een normale marktconforme opbrengst heeft. Tegen deze achtergrond lijken er alleen in specifieke gevallen knelpunten te liggen voor de verkopers.

Voor de kopers geldt dat de woningprijs voor energiezuinige woningen stijgt, maar dit loopt mee in de LTV. Voor de LTI ligt dit anders. De woningprijs stijgt, maar het inkomen en de woonlasten veranderen hierdoor niet. Dit vraagt om het adequaat meenemen van de energieprestaties in de woonlastenbenadering. Op dit moment is dat nog niet het geval.

## Verschillende effecten voor verschillende doelgroepen

De maatregelen hebben uiteenlopende effecten op verschillende groepen, waarbij winnaars en verliezers zijn te onderscheiden. De eerste groep die profijt heeft zijn de huiseigenaren die al een woning hebben met minimaal een A-label. Zij profiteren bij verkoop van een hogere verkoopprijs, zonder dat zij hiervoor hoeven te investeren. Bij de gematigde variant nemen de verkoopopbrengsten met 1% toe, terwijl dit in de maximale variant 2% is. Huiseigenaren die een minder energiezuinige woning hebben kunnen ook nog voordeel hebben als zij rendabel kunnen investeren richting label A. Dit geldt zoals hierboven geconstateerd voor een vrij grote groep van de huiseigenaren en is afhankelijk van de vormgeving van de variant. Huiseigenaren die niet rendabel kunnen of willen investeren gaan erop achteruit als zij hun woning verkopen. De derving van de verkoopopbrengst komt in de gematigde variant voor deze groep uit op ongeveer 0,3% van de verkoopprijs en in de maximale variant op 0,6%.

Voor doorstomers geldt aan de verkoopkant hetzelfde beeld als hierboven geschetst. Aan de andere kant van het spectrum zijn zij ook kopers. Voor de kopers verandert er weinig. Zij betalen een wat hogere of lagere prijs voor de woning, die het spiegelbeeld vormt van de lasten die OVB en energieverbruik met zich meebrengen. Dit laatste geldt derhalve ook voor de



starters: zij betalen wat minder of meer voor de woning, maar deze voor- of nadelen worden gecompenseerd via de OVB en de energierekening.

Voor kopers van woningen met slechte energieprestaties heeft de maatregel weliswaar geen gevolgen voor de totale woonlasten, maar door de LTV-norm moeten de kopers de hogere overdrachtsbelasting wel uit eigen middelen financieren. Kopers die hiervoor over onvoldoende middelen beschikken zullen langer moeten sparen. De omvang van de bedragen zijn echter beperkt (0,3% in de gematigde en 0,6% in de maximale variant). Deze bedragen kunnen doorgaans binnen enkele maanden worden gespaard. Overigens hoeven door de LTV-norm gerestrictieerde huishoudens door de aankoop van een energiezuinige woning ook iets minder lang te sparen.

Het belangrijkste aandachtspunt in de verdeling lijkt te liggen bij goedkope woningen met slechte energieprestaties in de uitgangssituatie. Hierbij speelt mee dat het de (lagere) middeninkomens zijn die relatief goedkope koopwoningen bezitten. Enige correlatie tussen (een laag) inkomen en (lage) energieprestaties is er ook, maar de veruit belangrijkste koppeling met het inkomen loopt via de waarde van de woning. Hogere inkomens kunnen beter van de maatregelen profiteren omdat ze duurdere woningen op duurdere locaties hebben. Indien men deze situatie wil mitigeren, dan zou een nadere differentiatie op het hoogste tarief kunnen plaatsvinden, door bijvoorbeeld voor woningen onder € 300.000 een hoog tarief van 2% te hanteren (huidig tarief als bovengrens) en daarboven een hoog tarief van 3%. Een dergelijke aanpak voorkomt dat deze middengroepen erop achteruitgaan, maar het investeren in duurzaamheid wordt er in veel gevallen niet aantrekkelijker door.

#### Budgettaire effecten en uitvoerbaarheid

De gedachte achter de verschillende varianten is om een differentiatie aan te brengen in het OVB-tarief en niet om een algehele lastenverlichting of lastenverzwaring door te voeren. De tarieven die het EIB op verzoek van het ministerie van BZK heeft doorgerekend zijn hiervan afgeleid. Zo is de gematigde variant ook na gedragsaanpassingen ongeveer budgettair neutraal. Dit geldt niet voor de maximale variant. Hier zijn de gedragseffecten veel sterker richting het lage tarief dat hier een nultarief is.

Er zijn uiteraard vele mogelijkheden voor tariefdifferentiatie. Voor het duurzaamheidsresultaat is een zo groot mogelijke differentiatie gewenst. Hierbij is het niveau van de tarieven ondergeschikt aan het verschil tussen de tarieven. Als men relatief veel duurzaamheidsresultaat wil combineren met budgetneutraliteit dan is dat goed mogelijk, maar er zijn dan wel onvermijdelijk verliezers ten opzichte van de huidige situatie. Als men veel duurzaamheidsresultaat wil combineren met een situatie waarin er alleen winnaars onder de doelgroepen zijn en geen verliezers, dan is ook dat goed mogelijk, maar dit vereist dat de differentiatie gepaard gaat met lastenverlichting. Zo zou een systeem waarbij het huidige tarief wordt gehandhaafd voor alle woningen die geen A-label kennen en een nultarief voor A-labelwoningen een stevige impuls aan de duurzaamheid geven zonder dat er verliezers zijn. Niemand gaat er dan op achteruit en diegenen die een vrij duurzame woning hebben of investeren om die te krijgen worden beloond met een vrijstelling van de overdrachtsbelasting. Een dergelijk systeem zal naar verwachting op meer draagvlak kunnen rekenen en is eenvoudig, zowel administratief als communicatief. De uitvoering is in het algemeen gebaat bij eenvoud. Als men bijvoorbeeld tariefdifferentiatie combineert met subsidies, als men meerdere tarieven voor woningen in verschillende prijsklassen hanteert, dan neemt de complexiteit toe. Ook ontstaat arbitrage aan de grenzen. Deze problemen zijn weliswaar niet onoverkomelijk en langs deze weg kan aan de verdelingseffecten nog worden gesleuteld, maar de afruil waar men ook dan niet aan ontkomt, is die tussen het accepteren van lastenverzwaringen voor bepaalde groepen of het accepteren van een zekere belastingderving bij de OVB.



---

## Samenvatting

---

Op verzoek van een interdepartementale werkgroep heeft het EIB voor de besluitvorming rond het Klimaatakkoord de woningmarkteffecten van een aantal vormgevingsvarianten in beeld gebracht die zich richten op het stimuleren van het isoleren van woningen bij de aan- of verkoop, zodat de woningen geschikt zijn voor de toepassing van hybride, all electric of warmtenet-systemen als onderdeel van de wijkaanpak. Dit zijn 'aardgasvrij geschikte woningen', waarbij nog wel aanvullende investeringen in een van de drie systemen moeten worden gedaan om de woningen ook echt van het aardgasnet te kunnen ontkoppelen.

### Vormgevingsvarianten

Eén van de vormgevingsvarianten betreft een differentiatie in de overdrachtsbelastingtarieven. Woningen die bij verkoop al voldoende geïsoleerd zijn, vallen onder een lager tarief dan de overige woningen. Het verschil in de te betalen overdrachtsbelasting creëert ruimte om de verduurzamingsmaatregelen te bekostigen. Het netto kosten voordeel van de koper leidt bij het gegeven aanbod tot een evenredige verhoging van de verkoopprijs van de woning. Een deel van de kosten laat zich niet later terugverdienen door een lagere energierekening (de zogeheten onrendabele top). Als de extra ruimte door het verschil in beide tarieven groter is dan deze onrendabele top, dan is het rendabel om het huis te isoleren. Hiervoor zijn twee factoren van invloed. Zo loopt het voordeel van een laag overdrachtsbelastingtarief op met de waarde van de woning en in het bijzonder met de waarde per vierkante meter. Woningen op gewilde locaties zijn niet kostbaarder om te verduurzamen dan woningen op minder geliefde locaties. Verder geldt dat voor woningen die in de uitgangssituatie al redelijke energieprestaties leveren de benodigde investeringen beperkter zijn dan voor woningen met lage energieprestaties. Hierdoor kan voor deze woningen met het voordeel van een lagere overdrachtsbelasting eerder het onrendabele deel van de investeringen worden afgedekt.

Een andere vormgevingsvariant die is bekeken betreft een subsidie op de investeringskosten. Ook is een variant doorgerekend met een combinatie van gedifferentieerde tarieven en een subsidie.

### Investeringskosten, besparingen en onrendabele top van isoleringsmaatregelen

PBL en TNO hebben de investeringskosten, de besparingen en de onrendabele top berekend van een pakket aan verduurzamingsmaatregelen om woningen geschikt te maken voor hybride, all electric of warmtenetsystemen. Dit is gedaan voor een aantal standaard woningtypen en de verschillende energielabels. Deze gegevens zijn overgenomen en toegepast op alle verkochte koopwoningen<sup>1</sup>, waarbij ook rekening is gehouden met de grootte van de woning. Verondersteld is dat woningen met energielabel A al voldoende geschikt zijn en onder het lage tarief vallen, terwijl dat voor andere energielabels nog niet het geval is.

### Woningverbeteringen en budgettaire effecten

Voor een aantal varianten met verschillende tarieven en subsidiepercentages zijn de effecten op het aantal woningverbeteringen en het overheidsbudget bepaald. Tariefdifferentiatie kan voor een groot aantal woningen tot financieel rendabele energetische verbeteringen leiden. Echter, niet iedere verkoper zal in de praktijk bij een positief rendement de verbeteringen ook daadwerkelijk uitvoeren. Zo zullen er verkopers zijn die rendabele investeringen vanwege de hieraan verbonden extra tijd, moeite en risico's niet doen, terwijl zij dit wel zouden kunnen. Ook kunnen er in specifieke gevallen financieringsproblemen zijn of is er sprake van monumentale of andere karakteristieke panden, waar de verbeteringen het bijzondere karakter

---

<sup>1</sup> Wij maken hiervoor gebruik van WoOn 2015.

van het pand te veel aantasten. De effecten van de laatste categorie zijn overigens kwantitatief van gering belang voor de resultaten. Het is empirisch moeilijk te bepalen welk deel van de verkopers bij een positief rendement de woning energetisch zullen verbeteren. Aangenomen is dat in deze gevallen de helft van de verkopers tot woningverbetering zullen overgaan. Bovendien is ook rekening gehouden met een drempelwaarde van € 500 bedraagt. Bij dergelijke kleine voordelen is verondersteld dat verkopers niet tot actie zullen overgaan. In tabel 1 zijn de resultaten van de verschillende varianten samengevat.

**Tabel 1** Effect van de verschillende varianten op het aantal woningverbeteringen en het overheidsbudget, per jaar

	Woning- verbeteringen (% van transacties)	Besparing (Gj) per verkochte woning	Budgettair effect	
			Statisch <sup>1</sup>	Dynamisch <sup>2</sup>
<b>Tariefdifferentiatie</b>				
1% en 2,3%	8	1	+80	-10
0% en 2,6%	26	4½	+170	-260
1% en 2%	6	½	-70	-120
0% (< 3 ton), 1% (> 3 ton) en 2,3%	15	2	+60	-100
<b>Subsidie op de totale kosten</b>				
30%	4	2	-	-30
50%	22	9	-	-350
<b>Combinatie</b>				
1% en 2,3% met 10% subsidie	10	1½	+80	-30

<sup>1</sup> Verschil in inkomsten zonder aanpassing van huizenprijs en woningverbetering, in miljoen €

<sup>2</sup> Verschil in inkomsten met aanpassing van de huizenprijs en woningverbetering, in miljoen €

Bron: EIB

### Varianten met differentiatie in de overdrachtsbelastingtarieven

Bij een verschil van 2,6%-punt tussen het hoge en het lage tarief (0% en 2,6%) zal bij een kwart van het aantal jaarlijkse transacties de woning worden verbeterd en geschikt worden gemaakt voor een aardgasvrije energievoorziening. Het gaat jaarlijks om 52.000 woningen, waarmee in 2030 potentieel 570.000 woningen kunnen zijn aangepast.

Bij een gematigde variant (1% en 2,3%) is het verschil tussen het hoge en het lage tarief met 1,3%-punt beperkter, waardoor ook het aantal woningen dat jaarlijks zal worden verbeterd lager is. Het gaat in deze variant om jaarlijks 16.000 woningen (8% van het aantal transacties) ofwel ruim 175.000 woningen die in 2030 kunnen zijn verbeterd. Als derde variant is een variant berekend waarbij het hoge tarief gelijk is met het huidige tarief (2%) en het lage tarief 1% is. In deze beperkte variant is het verschil tussen het hoge en het lage tarief van alle varianten het kleinst (1%-punt) en dit leidt ten opzichte van de andere varianten tot veel minder verbeterde woningen (6% van het aantal transacties). Hierdoor kunnen in deze variant jaarlijks 11.000 woningen worden verbeterd ofwel in totaal 120.000 woningen in 2030. Ook is een variant doorgerekend die voor woningen duurder dan € 300.000 overeenkomt met de meer gematigde variant met een 1,3%-punt verschil tussen het hoge en het lage tarief, maar waar voor woningen met label A onder de € 300.000 het nultarief geldt. Voor deze woningen wordt het verschil in tarieven vergroot tot 2,3%, waardoor er meer woningen in deze prijsklasse kunnen worden verbeterd. Het gaat in totaal om jaarlijks 30.000 woningen (330.000 in 2030), 14.000 meer dan in de gematigde variant.

De reden waarom met een differentiatie van de overdrachtsbelastingtarieven veel woningen financieel rendabel kunnen worden verbeterd, is dat voor veel woningen met al redelijke energieprestaties (labels D t/m B) de investeringen beperkt zijn en dat een verschil in

overdrachtsbelasting al snel voldoende is om de onrendabele top van de investering te kunnen afdekken. De tweede reden waarom de maatregel zo effectief is in termen van het aantal woningen dat wordt bereikt, is dat het belastingvoordeel niet gekoppeld is aan de omvang van de investering maar aan de waarde van de woning. Een relatief beperkte onrendabele top wordt dan voor veel woningen al snel afgedekt door de lagere OVB. Voor de minder energiezuinige woningen (label G t/m E) zijn de benodigde investeringen hoger, waardoor het voordeel voor deze woningen alleen voor duurdere woningen geldt. Dit patroon wordt geïllustreerd in tabel 2 waarbij het aandeel te verbeteren woningen voor de verschillende prijsklassen en energielabels voor de gematigde variant in beeld is gebracht. Voor de energiebesparing bij de verschillende varianten geldt dat naarmate er relatief meer woningen met lage energielabels worden verbeterd dat de energiebesparing per verkochte woning toeneemt

**Tabel 2 Aandeel van woningen dat bij verkoop geschikt wordt gemaakt voor aardgasvrij naar energielabel en naar WOZ-waarde (x € 1.000), variant 1 met 1% en 2,3%, in procenten**

	<120	120-150	150-200	200-250	250-400	>400	Totaal
B	0,0	0,0	9,8	27,5	48,6	50,0	41,2
C	0,0	0,0	0,0	0,0	3,5	23,1	2,6
D	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9	10,4	1,4
E	0,0	0,0	0,0	0,6	3,0	22,5	1,1
F	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	5,2	1,0
G	0,0	0,0	0,0	0,7	0,0	6,2	1,3
<b>Totaal</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,3</b>	<b>2,4</b>	<b>12,2</b>	<b>24,9</b>	<b>7,9</b>

Bron: EIB

De maatregelen hoeven overigens niet precies op het moment voorafgaand aan de verkoop te worden getroffen. Een huiseigenaar kan het financieel voordeel van de maatregel bij de verkoop al laten meewegen in zijn keuze om de woning al eerder energetisch te verbeteren. Door de maatregel neemt het rendement van de energetische verbeteringen toe. Hij profiteert dan eerder van de energiebesparing, maar kan pas bij verkoop het voordeel van de lagere overdrachtsbelasting incasseren.

#### Varianten met een subsidie rond het aankoopmoment

De varianten met tariefdifferentiatie hebben weliswaar een groot bereik in het aantal te verduurzamen woningen, maar de energiebesparing per woning is bij deze maatregel relatief beperkt omdat de energiewinst bij woningen met al redelijke energieprestaties beperkter is dan bij woningen met lage energieprestaties. Een andere manier om energetische verbetering rond de aankoop van woningen te bevorderen is om een subsidie te verstrekken op de kosten van de besparingsmaatregelen. Er is een variant doorgerekend met alleen een subsidie van 30% op de kosten bij besparingsmaatregelen binnen een jaar van aankoop. Deze variant stimuleert vooral het verduurzamen van woningen met lage energielabels. Door de hoge kosten en de hoge besparingen zorgt de subsidie ervoor dat bij deze woningen de onrendabele top eerder wordt teruggedrongen dan bij de hogere energielabels. Deze maatregel zorgt ervoor dat bij 4% van het jaarlijks aantal transacties de woning rendabel kan worden verbeterd. Dit is beduidend lager dan het aandeel verbeteringen bij de tariefdifferentiatievariant met 1% en 2,3%, terwijl het budgettaire beslag juist hoger is. Hiernaast is er een variant met een subsidie van 50% doorgerekend. Hierbij neemt het aantal verbeteringen exponentieel toe. Er is ook een combinatievariant doorgerekend met een verschil in tarieven van 1,3% en 10% subsidie op de investeringskosten. Door de subsidie neemt het aandeel verbeterde woningen toe met 2%-punt tot 10% (20.000 woningen per jaar ofwel 220.000 woningen in 2030). Het voordeel van een subsidie is dat deze vooral aangrijpt bij de lagere energielabels en hierdoor duidelijk hogere energiebesparingen per woning uitlokt dan bij tariefdifferentiatie.

### **Budgettaire effecten van de maatregelen**

De gedachte achter de keuze van de tarieven was in de meeste varianten om het budgettaire effect beperkt te houden en geen algehele lastenverzwaring of -verlichting door te voeren. Bij de gekozen hogere tarieven is er door het beperkte aandeel woningen met label A sprake van positieve statische effecten. Alleen in de variant waarbij het hoge tarief gelijk is aan het huidige tarief is sprake van een negatief statisch budgettair effect. Met het aantal verbeteringen loopt ook het budgettair effect na gedragsaanpassingen sterk op: er zijn immers meer woningen met een laag tarief en minder woningen met een hoog tarief. Ook na gedragsaanpassing werkt de gematigde variant ongeveer budgetneutraal uit. Voor de variant met de grootste differentiatie in tarieven loopt het verlies aan overdrachtsbelastingopbrengsten op tot € 260 miljoen. De subsidie leidt direct tot een hoger budgettair beslag. Ten slotte moet er wel op worden gewezen dat energiebesparing huishoudens financieel voordeel oplevert, maar dat een niet onbelangrijk deel van deze besparingen gepaard gaat met belastingderving. Er is sprake van belastingderving via de energierekening en zo bezien is er bij alle maatregelen in statische zin dan geen sprake.

### **Effecten op de huizenprijs**

De verkoper moet investeren om de woning naar het beoogde energieprestatieniveau te brengen, terwijl de opbrengsten in eerste aanleg terecht komen bij de koper: deze betaalt minder overdrachtbelasting en hoeft ook maandelijks minder energiekosten te betalen. De verkoper kan alleen rendement op de investering behalen als hij de voordelen ervan voor de koper naar zich toe kan halen. Van het directe financiële voordeel van het lagere OVB-tarief kan hij geheel profiteren. Voor woningen met een lager tarief kan een hogere verkoopprijs worden gerealiseerd, terwijl woningen met een hoger tarief in prijs zullen dalen. Via prijsaanpassing op de markt leveren de andere tarieven de koper per saldo geen effect op voor de totale kosten van de aankoop van de woning. Wel levert het prijsverschil de verkoper rendement op. Ook de besparingen op de toekomstige energierekening zullen in beginsel in de verkoopprijs worden verdisconteerd. De energieprestatie is een van de kwaliteitsaspecten van de woning en voor een hogere kwaliteit wordt een hogere prijs betaald. Wel is er bij de berekeningen vanuit gegaan dat de berekende winst op de energierekening door de verkoper behoedzaam wordt ingeschat op 70% van de contante waarde. Dit is in lijn met bijvoorbeeld het gedrag van banken bij het verstrekken van een bouwdepot voor particulieren die in de kwaliteit van de woning willen investeren. De huiseigenaar zal in de praktijk een behoedzame inschatting maken van de hogere verkoopopbrengst door lagere toekomstige energiekosten om zeker te zijn dat de verbeteringen ook zeker financieel voordeel opleveren.

Het zijn de verkopers waar de effecten op de verkoopopbrengsten zullen neerslaan. Verkopers van woningen die nu al geschikt zijn (label A) zullen voordeel van de maatregel ondervinden. Het verschil tussen het lage overdrachtsbelastingtarief ten opzichte van het huidige tarief (2%) zorgt volledig voor een hogere verkoopopbrengst. Verkopers waarvan het verschil tussen het hoge en lage tarief te klein is om de woning te verbeteren zullen genoeg moeten nemen met een lagere verkoopopbrengst. Dit effect is gelijk aan het verschil tussen het hoge tarief en het huidige tarief. Verkopers van woningen die wel rendabel zijn te verbeteren, gaan er bij verbetering van de woning op vooruit.

### **Effecten voor starters en doorstromers**

De maatregelen hebben uiteenlopende effecten op verschillende groepen, waarbij winnaars en verliezers zijn te onderscheiden.

#### **Starters**

Voor starters heeft de maatregel met tariefdifferentiatie geen nadelig effect op hun woonlasten, omdat de effecten neerslaan bij de verkoper. Een starter moet voor een al verbeterde woning meer betalen, maar wordt hiervoor gecompenseerd door een lagere overdrachtsbelasting. Ook zal de toekomstige besparing op de energierekening hoger uitpakken, dan het effect ervan op de prijs van de woning. Voor de kopers geldt dat de woningprijs voor energiezuinige woningen stijgt, maar dit loopt mee in de LTV. Voor de LTI ligt dit anders. De woningprijs stijgt, maar het inkomen en de woonlasten veranderen hierdoor niet. Dit vraagt om het adequaat meenemen van de energieprestaties in de woonlastenbenadering. Op dit moment is dat nog niet het geval.

Van niet verbeterde woningen daalt de woningprijs, terwijl de overdrachtsbelasting stijgt. De koper zal de extra overdrachtsbelasting uit eigen middelen moeten bekostigen. Het gaat overigens om beperkte bedragen ten opzichte van de huizenprijs (0,3% bij de gematigde en 0,6% bij de maximale variant). Kopers die niet over voldoende eigen middelen beschikken, moeten hiervoor geld sparen. Deze bedragen kunnen doorgaans in enkele maanden worden gespaard. Door een energiezuinige woning te kopen hoeven door de LTV-norm gerespecteerde starters overigens hierbij iets minder lang te sparen.

### **Doorstromers**

Doorstromers zijn zowel koper als verkoper. Aan de koperskant geldt hetzelfde beeld als voor de starters. Bij aankoop van de nieuwe woning worden ook zij volledig gecompenseerd. Wel ervaren doorstromers het effect op de verkoopopbrengst van hun oude woning. Doorstromers met een al goed geïsoleerde woning gaan erop vooruit. De grootste nadelige effecten ervaren de doorstromers die hun oude huis niet aanpassen. Het gaat in deze varianten om een effect op de verkoopopbrengst van maximaal 0,6%<sup>2</sup>. Voor een gemiddelde woning is dat rond de € 1.800. Meer dan 90% van de doorstromers heeft overwaarde op zijn woning, waardoor bij verkoop de LTV-norm geen restrictie zal opleveren.<sup>3</sup> Wel zal de doorstromer meer middelen moeten inbrengen of anders met een kwalitatief iets mindere woning genoeg moeten nemen. Het effect op het aantal mutaties zal naar verwachting ook gering zijn. Doorstromers verbeteren alleen hun oude woning als zij hierdoor er financieel op vooruitgaan. De investeringskosten moeten de verkopers wel voorfinancieren. Bij een B- of C-label zijn deze nog relatief beperkt, bij een F- en G-label kunnen deze al fors oplopen tot meer dan € 15.000. Omdat de tarief-differentiatie vooral bij hoge energielabels en hoge WOZ-waarden tot verbeteringen leidt, zijn de financieringsproblemen naar verwachting beperkt. Veel doorstromers beschikken over financieel vermogen waaruit deze investeringen kunnen worden bekostigd. In sommige gevallen zal aanvullende financiering niet mogelijk zijn, waardoor van de verbetering moet worden afgezien.

---

<sup>2</sup> Dit is het verschil tussen het hoge tarief en het huidige tarief van 2%. In de variant met het hoogste hoge tarief (2,6%) is het effect 0,6% en in de variant met 2,3% als hoogste tarief is dat 0,3%.

<sup>3</sup> Tijdens de crisis zijn de huizenprijs sterk gedaald, waardoor de overwaarde afnam en meer mensen geen overwaarde hadden op hun woning. Dit effect was tijdelijk. Inmiddels zijn de huizenprijzen meer dan volledig hersteld.





---

## 1 Inleiding

---

Ter voorbereiding van de besluitvorming rond het Klimaatakkoord heeft een interdepartementale werkgroep een drietal maatregelen voorgesteld die huiseigenaren - vooruitlopend op de wijkgerichte aanpak - bij verkoop van de woning een financiële impuls moet geven om de woning te verduurzamen en geschikt te maken voor toepassing voor hybride, all electric of warmtenetsystemen. De werkgroep denkt hierbij aan een differentiatie in overdrachtsbelastingtarieven tussen goed-geïsoleerde woningen en overige woningen, een subsidie op de kosten van de hiervoor noodzakelijke besparingsmaatregelen of een combinatie van beide.

De werkgroep wil graag inzicht hebben in de woningmarkteffecten van deze varianten. Het gaat concreet over (1) het effect op de prijzen van woningen van verschillende energetische kwaliteit, (2) het effect op de mutatiegraden van woningen van verschillende energetische kwaliteit en (3) het effect op de doorstroom en toegang van verschillende doelgroepen (starters, ouderen, kwetsbare doelgroepen).

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) gevraagd om deze effecten in kaart te brengen. In deze publicatie geven wij inzicht in de woningmarkteffecten van de gevraagde varianten.

De vormgevingsvarianten met een differentiatie van het overdrachtsbelastingtarief richten zich op woningen met en zonder een standaard isolatiepakket. Dit pakket maakt het mogelijk om de woningen in een later stadium met behulp van hybride technieken, all electric of door aansluiting met een warmtenet klimaatneutraal te maken. Wij noemen deze goed geïsoleerde woningen 'aardgasvrij geschikt', waarbij wel aanvullende investeringen in een van de drie genoemde technieken nodig zijn om de woning van het aardgasnet los te koppelen en klimaatneutraal te maken. Kopers van goed geïsoleerde woningen krijgen een lager overdrachtsbelastingtarief dan kopers van woningen met een minder goed geïsoleerde woning. De grens ligt tussen de huidige energielabels A en B. De subsidie richt zich op hetzelfde pakket aan maatregelen. Als de woning bij verkoop of anders binnen een jaar na verkoop geschikt is gemaakt, dan wordt een subsidie op de totale kosten verstrekt.

Om een woning goed te isoleren zijn investeringen nodig. PBL/TNO hebben de gegevens verstrekt over de vereiste investeringen om een woning van een bepaald energielabel naar het gewenste niveau te brengen. Naast de investeringskosten heeft TNO ook berekend welke besparingen op de energierekening deze maatregelen opleveren en welk deel van de investeringen zich niet laten terugverdienen (de zogeheten onrendabele top)<sup>4</sup>. Door differentiatie in overdrachtsbelasting, eventueel aangevuld met een subsidie, neemt de vraag naar goed geïsoleerde woningen toe en die van andere af. Door een goed geïsoleerde woning te kopen, hoeft immers minder overdrachtsbelasting te worden betaald dan voor andere woningen van een vergelijkbare kwaliteit. Het is voor de verkopers van nog niet goed geïsoleerde woningen rendabel om de woning voor verkoop aan te passen als de onrendabele top van de investeringen kleiner is dan het verschil in overdrachtsbelasting.

Op verzoek van de werkgroep beschrijven wij in deze rapportage de volgende varianten:

- *Alleen een differentiatie van de overdrachtsbelasting*

In deze variant geldt bij aankoop van een goed geïsoleerde en voor aardgasvrij geschikte woning (label A) een laag tarief voor de overdrachtsbelasting en voor overige woningen een hoog tarief. Voor deze variant gelden drie vormgevingsvarianten: 1,0% en 2,3%; 0,0% en 2,6% en

---

<sup>4</sup> Bij een termijn van 15 jaar tegen een rente van 3%.

1% en 2%. In aanvulling hierop wordt ook een variant doorbrekend met aparte lage tarieven voor woningen onder € 300.000 en daarboven.

- *Alleen een subsidie rond het overdrachtsmoment*

In deze variant wordt een subsidie gegeven bij overdracht of binnen een jaar na overdracht als de woning geïsoleerd en aardgasvrij geschikt wordt gemaakt. De subsidie geldt als percentage op de totale kosten van de maatregel.

- *Een combinatie van differentiatie en subsidie*

Een variant met zowel differentiatie (1% en 2,3%) als subsidie (10%).

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie op de koopwoningmarkt beschreven. Hierbij wordt zowel ingegaan op de karakteristieken van de totale woningvoorraad, die van de kopers in 2013 en 2014 en de starters en doorstromers naar type huishouden. In hoofdstuk 3 worden de kosten, de besparingen en de onrendabele top van de verduurzamingsmaatregelen besproken. Tot slot worden in hoofdstuk 4 de effecten van de verschillende varianten beschreven.

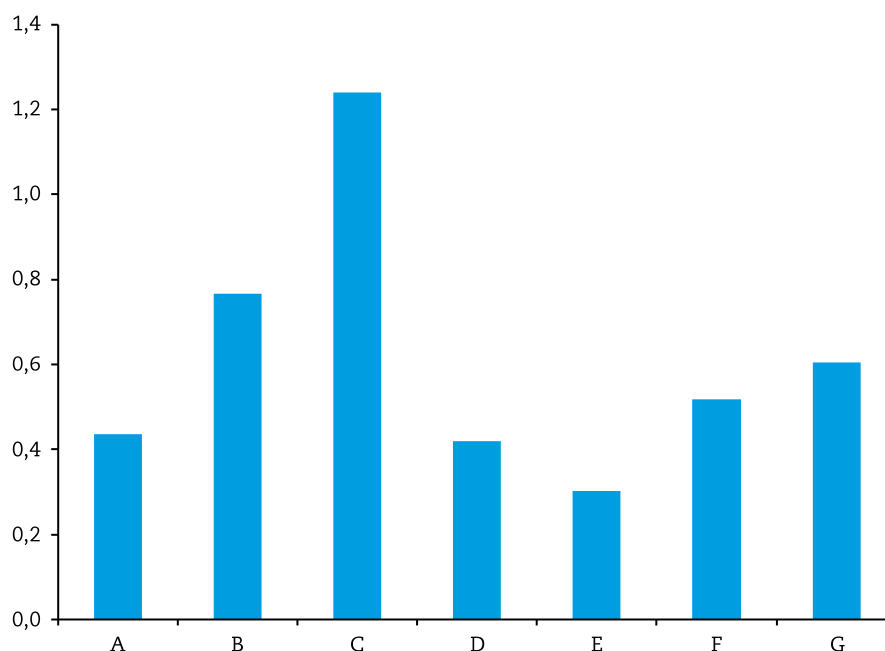
## 2 De uitgangssituatie

### 2.1 De koopwoningvoorraad

#### Tien procent van de koopwoningvoorraad al voldoende geïsoleerd

In figuur 2.1 staat de verdeling van de koopwoningvoorraad naar energielabel.<sup>5</sup> Het gaat in totaal om 4,3 miljoen woningen. Zo'n 10% heeft energielabel A en is hiermee in principe geschikt voor hybride, all electric of warmtenet. De overige woningen vergen nog investeringen om hieraan te kunnen voldoen. Voor de startsituatie betekent dit dat 90% van de woningen bij verkoop onder het hoge tarief vallen en 10% onder het lage tarief van de overdrachtsbelasting.

**Figuur 2.1** Verdeling koopwoningvoorraad naar energielabel, 2016, aantallen in miljoenen



Bron: WoOn 2015

#### Gematigde verschillen in verdeling energielabels tussen inkomensgroepen

In tabel 2.1 staat de verdeling van de koopwoningvoorraad naar energielabel en naar huishoudinkomen. Er zijn geen grote verschillen in de verdeling van energielabels over de inkomens. Wel wonen hogere inkomens relatief vaker in woningen met een energielabel A of B en lagere inkomens meer in woningen met een lagere energieprestatie.

<sup>5</sup> Slechts een deel van de koopwoningen in WoOn 2015 beschikt over een energielabel. In WoON is het energielabel van de overige woningen bepaald op basis van de woningkenmerken.

**Tabel 2.1 De koopwoningvoorraad naar energielabel en naar inkomen (x € 1.000),  
aandeel in procenten**

Energielabel	<34,7	34,7-38,7	38,7-44,4	44,4-52,5	52,5-70	>70	Totaal
A	6,5	8,0	9,2	8,4	11,0	12,7	10,2
B	12,9	14,1	14,0	16,2	17,7	22,4	17,9
C	28,1	30,7	30,2	32,3	31,8	26,4	28,9
D	11,2	11,7	11,4	10,4	10,0	8,2	9,8
E	11,5	10,8	9,7	8,0	6,5	3,7	7,1
F	13,9	12,5	11,2	11,8	10,8	12,0	12,1
G	16,0	12,4	14,4	13,0	12,3	14,6	14,1
<b>Totaal</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Bron: WoOn 2015

### Verschillen in WOZ-waarde verschillen sterk tussen inkomensgroepen

Rond de WOZ-waarde van de woningen bestaan grote verschillen tussen de verschillende inkomensgroepen. In tabel 2.2 staat de woningvoorraad naar WOZ-waarde en naar huishoudinkomen. De meerderheid van de huishoudens met een jaarinkomen lager dan € 44.400 woont in een woning met een WOZ-waarde van minder dan € 200.000. De meerderheid van de huishoudens met een inkomen tussen € 44.400 en € 77.000 woont in woningen met een WOZ-waarde tussen € 150.000 en € 300.000. De meeste huishoudens met een inkomen hoger dan € 70.000 wonen in huizen met een WOZ-waarde van € 300.000 of meer.

Dit betekent dat een uniforme tariefdifferentiatie de huishoudens uit de hogere inkomensgroepen meer belastingvoordeel in euro's oplevert dan de lagere inkomensgroepen. Wel is een duurder woning vaak ook groter en daarom duurder om te isoleren dan een kleinere woning. Het voordeel hangt dus sterk af van de locatie: dure locaties profiteren meer dan goedkope locaties. Het voordeel voor een klein huis met een hoge m<sup>2</sup>-prijs in bijvoorbeeld het centrum van Amsterdam is per saldo groter dan een groot huis met een lage m<sup>2</sup>-prijs in de meer perifere gebieden.

**Tabel 2.2 De koopwoningvoorraad naar WOZ-waarde 2015 (x € 1.000) en naar inkomen (x € 1.000), aandeel in procenten**

WOZ-waarde	<34,7	34,7-38,7	38,7-44,4	44,4-52,5	52,5-70	>70	Totaal
<120	12,9	9,5	5,8	5,2	3,0	1,1	6,4
120-150	16,2	15,4	14,0	12,2	8,3	3,1	10,8
150-200	28,8	32,5	33,4	30,6	28,8	15,1	26,2
200-250	16,5	19,4	22,1	23,4	24,3	20,3	20,4
250-300	9,2	10,7	10,3	12,7	14,1	16,7	12,6
300-400	8,8	8,3	8,8	10,0	12,1	21,1	12,5
>400	7,5	4,2	5,6	5,9	9,4	22,6	11,0
<b>Totaal</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

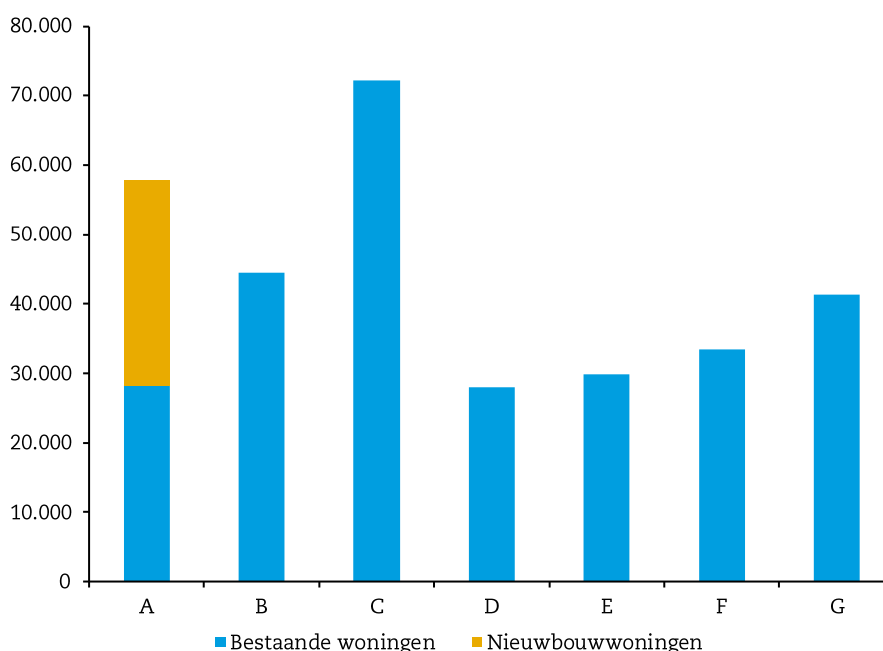
Bron: WoOn 2015

## 2.2 Recent verhuisden

### Meer A-labels door nieuwbouw

De overdrachtsbelasting heeft alleen betrekking op de aankoop van een huis. Het gaat in de jaren 2013 en 2014 om totaal bijna 310.000 woningen. Dit betekent dat toen jaarlijks 3½% van de koopwoningen van eigenaar wisselde. Inmiddels is het aantal transacties toegenomen tot 240.000 in 2017 (5%). Bijna 20% van deze woningen heeft een energielabel A of hoger (figuur 2.2). Er vinden dus relatief meer transacties plaats van woningen met energielabel A. Dit komt mede door de aankoop van nieuwbouwwoningen met energielabel A (circa 29.500). Voor de komende jaren gaan wij in de berekeningen uit van 200.000 transacties per jaar (exclusief aankoop nieuwbouwwoningen).

Figuur 2.2 Aantal transacties koopwoningen in 2013 en 2014



Bron: WoOn 2015

### Labelverdeling verkopen bestaande woningen in lijn met woningvoorraad

In tabel 2.3 is de verdeling van de recente aankopen naar energielabel en inkomensgroep weergegeven. Hierin zijn de nieuwbouwwoningen niet meegenomen. Alleen over de aankoop van grond moet bij nieuwbouwwoningen overdrachtsbelasting worden betaald. Over de bouwkosten wordt btw betaald. De verdeling van de aankopen naar energielabel komt in grote lijnen overeen met die van de totale voorraad. Het grootste verschil betreft de label E-woningen. Inkomens tot € 38.700 per jaar kopen beduidend meer woningen van label E dan de hogere inkomensgroepen.

**Tabel 2.3** Gekochte bestaande woningen in 2013 en 2014 naar energielabel en naar inkomen (x € 1.000), aandeel in procenten

Energielabel	<34,7	34,7-38,7	38,7-44,4	44,4-52,5	52,5-70	>70	Totaal
A	7,5	13,7	7,9	16,2	12,1	10,2	10,3
B	13,0	12,2	12,6	15,3	15,3	21,8	15,4
C	26,2	28,4	34,3	30,4	25,5	20,1	26,2
D	9,8	10,8	9,4	9,0	14,8	7,6	10,2
E	18,7	11,8	14,7	4,8	3,9	4,6	10,7
F	10,0	7,6	7,3	13,3	14,3	17,3	12,2
G	14,8	15,5	13,7	11,0	14,1	18,4	15,0
<b>Totaal</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Bron: WoOn 2015

#### Lage inkomens kopen vooral goedkope woningen en hoge inkomens dure woningen

In tabel 2.4 is de verdeling van de aankopen naar WOZ-waarde en inkomensgroep weergegeven. Bij de aankopen is de verdeling van de WOZ-waarden naar de inkomensgroepen veel schever verdeeld dan die van de woningvoorraad. De kopers met lage inkomens kopen relatief goedkopere woningen en kopers met hoge inkomens relatief duurdere woningen.

**Tabel 2.4** Gekochte bestaande woningen in 2013 en 2014 naar WOZ-waarde in 2015 (x € 1.000) en naar inkomen (x € 1.000), aandeel in procenten

WOZ-waarde	<34,7	34,7-38,7	38,7-44,4	44,4-52,5	52,5-70	>70	Totaal
<120	27,1	4,5	9,5	7,9	3,3	2,8	12,3
120-150	22,1	22,4	18,5	11,7	7,2	5,0	14,5
150-200	29,9	46,3	43,6	36,5	27,4	10,5	28,7
200-250	8,9	21,0	20,9	31,0	27,2	16,4	18,2
250-300	4,4	4,5	5,8	7,7	14,9	18,2	9,6
300-400	4,1	1,1	1,3	4,7	12,7	24,9	9,5
>400	3,5	0,1	0,3	0,5	7,1	22,2	7,1
<b>Totaal</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Bron: WoOn 2015

#### Sterke verschillen in vloeroppervlak tussen inkomensgroepen

Er is een sterke relatie tussen inkomen en vloeroppervlak (tabel 2.5). De inkomensgroepen tot € 44.400 kopen voor meer dan de helft een woning van minder dan 100 m<sup>2</sup>. De inkomensgroepen tussen € 44.400 en € 70.000 kopen voor het merendeel woningen tussen de 100 en 140 m<sup>2</sup>. De hoogste inkomensgroep koopt vooral woningen vanaf 140 m<sup>2</sup>.

**Tabel 2.5** Gekochte bestaande woningen in 2013 en 2014 naar oppervlakte (m<sup>2</sup>) en naar inkomen (x € 1.000), aandeel in procenten

Oppervlakte	<34,7	34,7-38,7	38,7-44,4	44,4-52,5	52,5-70	>70	Totaal
<100	56,4	48,2	42,4	33,7	19,1	19,9	37,8
100-120	23,0	18,4	26,2	29,3	24,2	15,3	22,2
120-140	10,0	17,6	19,8	20,0	23,0	16,8	16,4
140-180	5,9	10,9	10,6	12,3	20,7	22,5	13,5
>180	4,7	4,9	1,0	4,8	13,0	25,5	10,1
<b>Totaal</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Bron: WoOn 2015

#### Kwaliteit per m<sup>2</sup> verschilt niet sterk, alleen voor hoge inkomens

De WOZ-waarde per m<sup>2</sup> verschilt niet sterk tussen de inkomensgroepen met uitzondering van de hoogste inkomensgroep (tabel 2.6). Bijna de helft van de kopers koopt een woning van maximaal € 1.700 per m<sup>2</sup>.

**Tabel 2.6** Gekochte bestaande woningen in 2013 en 2014 naar WOZ-waarde per m<sup>2</sup> (2015) en naar inkomen (x € 1.000), aandeel in procenten

WOZ per m <sup>2</sup>	<34,7	34,7-38,7	38,7-44,4	44,4-52,5	52,5-70	>70	Totaal
<1.400	30,3	25,1	29,0	22,2	16,9	11,5	22,4
1.400-1.700	22,6	21,3	22,4	23,5	26,4	16,1	21,9
1.700-2.100	18,5	23,8	18,4	17,6	19,9	16,1	18,5
2.100-2.400	14,1	13,8	20,3	25,8	21,1	19,4	18,3
>2.400	14,5	15,9	10,0	10,9	15,8	36,9	18,8
<b>Totaal</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Bron: WoOn 2015

#### Differentiatie levert hoge inkomens meer ruimte voor verduurzaming dan lage inkomens

De voorgaande tabellen leveren het beeld op dat differentiatie in overdrachtsbelastingtarieven in euro's bij hogere inkomens meer potentieel voor energiebesparingsmaatregelen oplevert dan voor de lagere inkomensgroepen. De lagere inkomensgroepen hebben minder budget voor de aankoop en moeten met goedkopere woningen genoegen nemen. De kwaliteit verschilt vooral in vloeroppervlak, maar ook wonen hoge inkomens op duurdere locaties.

### 2.3 Doelgroepen

In tabel 2.7 worden de kopers op de woningmarkt onderscheiden naar starter en doorstromer en naar inkomensgroep. Bij de starters onderscheiden wij alleenstaanden (tot 65 jaar), huishoudens met kinderen en overige starters. Dit onderscheid is relevant voor de leencapaciteit van een huishouden. Bij doorstromers onderscheiden wij 65-plussers, alleenstaanden, huishoudens met kinderen en overige huishoudens.

### Sterke verschillen tussen alleenstaanden, gezinnen en ouderen

Van de kopers was in 2013 en 2014 twee derde een starter op de koopwoningmarkt en een derde een doorstromer. Binnen de groep starters valt op dat van de alleenstaanden een groot deel een inkomen heeft lager dan € 34.700 en op basis van het inkomen ook toegang heeft tot de gereguleerde huursector. Bijna een kwart van de andere huishoudens die starten vallen ook onder deze inkomensgroep, maar de meeste van deze huishoudens hebben een inkomen boven € 44.000. De groep van starters van 65 jaar en ouder is beperkt tot enkele duizenden en is bij de groep overige starters meegenomen.

De inkomens van de doorstromers verschillen minder sterk tussen de verschillende huishoudenstypen. Ook hier geldt dat de alleenstaande doorstromer een lager inkomen heeft dan de andere doorstromers. Verder valt op dat het aantal doorstromers met een inkomen tussen € 34.400 en € 52.000 relatief beperkt is. De meeste doorstromers zijn huishoudens met kinderen, gevolgd door andere meerpersoonshuishoudens. Het aantal doorstromers met een leeftijd vanaf 65 jaar is relatief beperkt.

**Tabel 2.7 Aantal kopers in 2013 en 2014 naar type en naar inkomen (x € 1.000)**

	<34,7	34,7-38,7	38,7-44,4	44,4-52,5	52,5-70	>70	Totaal
<b>Starter</b>	<b>69.251</b>	<b>16.601</b>	<b>19.005</b>	<b>21.042</b>	<b>28.572</b>	<b>24.355</b>	<b>178.826</b>
Alleenstaand	40.637	6.500	4.792	2.621	2.346	833	57.730
Met kinderen	12.351	4.472	5.430	5.747	8.631	10.266	46.897
Overig	16.263	5.629	8.783	12.674	17.595	13.256	74.199
<b>Doorstromer</b>	<b>23.101</b>	<b>4.871</b>	<b>6.190</b>	<b>8.823</b>	<b>22.071</b>	<b>31.795</b>	<b>96.851</b>
65-plussers	2.630	447	597	1.268	1.632	1.414	7.988
Alleenstaand	9.000	1.366	1.136	256	1.106	1.158	14.022
Met kinderen	8.450	1.882	2.455	4.112	10.926	17.826	45.651
Overig	3.020	1.177	2.003	3.187	8.407	11.397	29.190
<b>Totaal</b>	<b>92.352</b>	<b>21.472</b>	<b>25.195</b>	<b>29.865</b>	<b>50.642</b>	<b>56.150</b>	<b>275.676</b>

Bron: WoOn 2015

### Evenwichtige verdeling van energielabels over starters en doorstromers

In tabel 2.8 wordt de huidige verdeling van de kopers naar type huishouden en energielabel weergegeven. De woningen met de verschillende energielabels zijn voor starters evenwichtig verdeeld tussen de verschillende type huishoudens. Gemiddeld 18% van de starters koopt een woning met label A. Bij doorstromers zijn de verschillen groter. Gemiddeld 20% van de doorstromers koopt een woning met een label A. Wel valt op dat 65-plussers veel meer (30%) woningen met label A kopen, terwijl alleenstaanden dit veel minder doen (13%). Dit betekent dat relatief minder 65-plussers en meer alleenstaanden door een hoger overdrachtstarief zullen worden getroffen.



**Tabel 2.8** Verdeling kopers in 2013 en 2014 naar type en naar energielabel, aandeel in procenten

	A	B	C	D	E	F	G	Totaal
<b>Starter</b>	<b>10,2</b>	<b>14,3</b>	<b>26,8</b>	<b>9,8</b>	<b>12,9</b>	<b>11,9</b>	<b>14,0</b>	<b>100</b>
Alleenstaand	14,8	11,1	21,0	8,5	18,4	10,0	16,1	100
Met kinderen	7,5	16,4	32,2	12,8	9,6	9,1	12,4	100
Overig	8,4	14,2	28,4	9,2	10,0	16,0	13,9	100
<b>Doorstromer</b>	<b>10,6</b>	<b>17,3</b>	<b>25,0</b>	<b>11,1</b>	<b>6,6</b>	<b>12,8</b>	<b>16,7</b>	<b>100</b>
65-plussers	19,3	24,6	27,1	7,6	5,8	6,0	9,5	100
Alleenstaand	9,4	12,6	27,7	12,7	19,8	8,6	9,2	100
Met kinderen	8,7	19,3	24,2	9,9	5,9	14,7	17,3	100
Overig	11,7	14,4	24,2	13,1	1,7	13,7	21,3	100
<b>Totaal</b>	<b>10,3</b>	<b>15,4</b>	<b>26,2</b>	<b>10,2</b>	<b>10,7</b>	<b>12,2</b>	<b>15,0</b>	<b>100</b>

Bron: WoOn 2015

#### Alleenstaanden wonen vaker in goedkopere woningen

In tabel 2.9 staat de huidige verdeling van de kopers weergegeven naar type huishouden en naar WOZ-waarde. Uit de tabel valt op dat alleenstaanden overwegend woningen kopen tot € 200.000. De doorstromende alleenstaande reikt hierbij iets verder dan de startende alleenstaande. De overige huishoudtypen kopen over het algemeen vooral woningen van meer dan € 200.000, waarbij de starter relatief iets goedkopere woningen koopt dan de doorstromer.

**Tabel 2.9** Verdeling kopers in 2013 en 2014 naar type en naar WOZ-waarde (x € 1.000), aandeel in procenten

	<120	120-150	150-200	200-250	250-400	>400	Totaal
<b>Starter</b>	<b>14,6</b>	<b>17,4</b>	<b>29,3</b>	<b>19,3</b>	<b>14,3</b>	<b>5,0</b>	<b>100</b>
Alleenstaand	22,5	24,7	36,8	9,0	3,9	3,2	100
Met kinderen	9,5	13,1	24,1	27,1	17,3	8,8	100
Overig	11,9	13,8	27,8	22,4	20,5	3,5	100
<b>Doorstromer</b>	<b>7,1</b>	<b>7,5</b>	<b>20,3</b>	<b>18,1</b>	<b>29,2</b>	<b>17,8</b>	<b>100</b>
65-plussers	8,0	1,9	15,4	27,1	31,6	16,0	100
Alleenstaand	20,7	14,0	27,7	20,3	11,3	6,0	100
Met kinderen	5,0	6,5	16,0	14,5	33,7	24,2	100
Overig	3,7	7,5	24,7	20,2	29,9	14,0	100
<b>Totaal</b>	<b>12,0</b>	<b>14,0</b>	<b>26,1</b>	<b>18,9</b>	<b>19,5</b>	<b>9,5</b>	<b>100</b>

Bron: WoOn 2015

#### Doorstromers verkopen vaak duurdere woningen

Tot slot staat in tabel 2.10 de verdeling van de verkopers naar type huishouden en WOZ-waarde. Dit zijn de zogeheten doorstromers op de woningmarkt. Het zijn vooral de alleenstaanden die een relatief goedkope woning verkopen, terwijl gezinnen met kinderen en 65-plussers relatief duurdere woningen verkopen.

**Tabel 2.10** Verdeling verkopers in 2013 en 2014 naar type en naar WOZ-waarde (x € 1.000), aandeel in procenten

	<120	120-150	150-200	200-250	250-400	>400	Totaal
65-plussers	4,5	11,2	16,4	23,8	28,0	16,1	100
Alleenstaand	23,7	20,0	36,1	11,1	6,8	2,3	100
Met kinderen	5,2	8,8	23,5	19,8	28,3	14,5	100
Overig	9,4	13,4	29,2	21,7	20,3	6,1	100
<b>Totaal</b>	<b>11,3</b>	<b>13,4</b>	<b>28,4</b>	<b>18,4</b>	<b>20,0</b>	<b>8,5</b>	<b>100</b>

Bron: WoOn 2015

#### Veel doorstromers met restwaarde

In tabel 2.11 staat de overwaarde van eigenaren van koopwoningen weergegeven naar inkomensgroep. De overwaarde in 2015 is overgenomen uit WoOn2015, waarop vervolgens de aflossingen en de prijseffecten tot en met 2018 zijn toegepast. Deze tabel geeft een indicatie voor de overwaarde voor de doorstromers op de woningmarkt. Uit de tabel volgt dat minder dan 10% een restschuld heeft voor de woning. Hierbij is geen rekening gehouden met de waarde van andere spaargelden of beleggingen. Meer dan 90% heeft een overwaarde, waarvan meer dan de helft een overwaarde van meer dan € 100.000.

**Tabel 2.11** Overwaarde bestaande koopwoningen in 2018 naar inkomen (x € 1.000) en WOZ-waarde (x € 1.000), aandeel in procenten

WOZ-waarde	<34,7	34,7-38,7	38,7-44,4	44,4-52,5	52,5-70	>70	Totaal
< 0	6,9	7,1	7,6	7,4	8,3	7,3	7,5
0 – 100	34,6	39,3	38,3	36,6	37,3	26,6	32,8
100-200	31,4	29,0	25,4	30,2	27,2	26,1	27,8
>200	27,1	24,6	28,7	25,8	27,2	40,0	31,9
<b>Totaal</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Bron: EIB

### 3 Kosten en besparingen verduurzamingsmaatregelen

Als uitgangspunt voor de kosten van de verduurzamingsmaatregelen en de bijbehorende besparing op de energierekening is informatie van het Planbureau voor de leefomgeving (PBL) en TNO overgenomen. Deze informatie sluit aan bij andere varianten die PBL/TNO rond het Klimaatakkoord hebben berekend. Voor onze berekeningen is op verzoek van de werkgroep aangesloten bij de variant waarbij woningen zodanig worden verduurzaamd dat zij geschikt zijn voor toepassing voor hybride, all electric of warmtenetsystemen, die later als onderdeel van de wijkaanpak kan worden gekozen.

Per woningtype en energielabel heeft PBL/TNO-gegevens verstrekt over de totale kosten van de benodigde maatregelen, de jaarlijkse besparingen op de energierekening<sup>6</sup> waarbij rekening is gehouden met een schuif tussen heffingen op elektra richting gas en de hieruit resulterende onrendabele top, berekend over een duur van 15 jaar en een rente van 3% (tabel 3.1).

**Tabel 3.1 Kosten, besparingen op energierekening en onrendabele top van maatregelen om een woning geschikt te maken voor aardgasvrij, naar energielabel en naar woningtype, in euro**

	B	C	D	E	F	G
<b>Investeringskosten</b>						
Etagewoning	3.400	4.700	6.400	8.600	9.900	14.500
Tussenwoning	2.400	6.900	10.500	13.700	14.900	20.000
Hoekwoning	2.600	7.900	10.900	14.900	18.000	27.600
2 onder 1 kap	3.000	7.700	12.900	16.400	19.100	22.800
Vrijstaand	4.800	11.700	21.200	23.300	25.000	32.900
Overig	-	20.000	13.000	24.500	39.300	34.700
<b>Energiebesparingen<sup>1</sup></b>						
Etagewoning	1.000	1.400	3.100	5.500	7.500	10.200
Tussenwoning	800	2.500	5.100	8.000	10.400	12.000
Hoekwoning	1.200	2.700	5.900	9.300	12.500	18.300
2 onder 1 kap	1.000	2.700	6.700	9.500	13.300	16.500
Vrijstaand	1.700	4.100	9.500	13.400	16.500	21.300
Overig	-	6.400	8.300	10.500	15.600	14.300
<b>Onrendabele top<sup>1</sup></b>						
Etagewoning	2.400	3.300	3.300	3.100	2.400	4.300
Tussenwoning	1.600	4.300	5.400	5.700	4.500	8.000
Hoekwoning	1.400	5.200	5.000	5.700	5.500	9.300
2 onder 1 kap	2.000	4.900	6.100	6.900	5.800	6.300
Vrijstaand	3.100	7.600	11.800	9.900	8.500	11.700
Overig	-	13.600	4.700	14.000	23.800	20.300

<sup>1</sup> Op basis van een looptijd van 15 jaar tegen een discontovoet van 3%

Bron: PBL/TNO

<sup>6</sup> De besparingen betreffen theoretische besparingen op basis van energielabels. In de praktijk kunnen de besparingen lager uitvallen, waardoor de onrendabele top in de praktijk ook hoger zal liggen.

De kosten van de verduurzamingsmaatregelen per type woning en de bijbehorende besparingen lopen op naarmate het energielabel ongunstiger wordt en de woning groter. De onrendabele top is de resultante van beide.

Voor de berekening van de woningmarkteffecten zijn de cijfers van PBL/TNO toegepast op de woningkarakteristieken van de huishoudens die in 2017 een huis hadden gekocht (bron: Kadaster). Hieruit resulteert een verdeling van de kosten, besparingen en onrendabele top naar energielabel en naar WOZ-waarde (tabel 3.2).

**Tabel 3.2 Kosten, besparingen op energierekening en onrendabele top van maatregelen om een woning geschikt te maken voor aardgasvrij, naar energielabel en naar WOZ-waarde (x € 1.000), in euro**

	<120	120-150	150-200	200-250	250-400	>400	Totaal
<b>Investeringskosten</b>							
B	2.700	3.300	3.000	2.900	3.000	3.800	3.300
C	5.000	6.200	6.200	7.200	6.900	8.400	6.800
D	9.500	8.600	10.100	10.100	12.500	16.300	11.100
E	8.800	12.700	9.300	9.100	10.000	13.100	10.000
F	13.000	13.000	15.800	17.100	17.700	35.500	19.900
G	19.600	20.700	23.900	20.000	18.900	29.000	22.300
<b>Besparing energiekosten<sup>1</sup></b>							
B	1.000	900	900	1.000	1.100	1.400	1.200
C	1.600	2.100	2.100	2.500	2.400	2.900	2.400
D	5.100	4.600	5.300	5.300	6.500	7.700	5.700
E	5.600	7.800	5.800	5.700	6.300	8.100	6.300
F	9.100	9.200	11.000	12.000	12.200	22.200	13.400
G	14.900	15.000	16.100	14.200	13.500	18.700	15.400
<b>Onrendabele top<sup>1</sup></b>							
B	1.700	2.300	2.100	1.900	2.000	2.400	2.100
C	3.400	4.100	4.000	4.600	4.500	5.500	4.400
D	4.500	4.100	4.800	4.900	6.000	8.600	5.400
E	3.200	5.000	3.500	3.400	3.700	5.000	3.800
F	4.000	3.800	4.800	5.100	5.400	13.300	6.500
G	4.700	5.600	7.800	5.800	5.400	10.400	6.900

<sup>1</sup> Op basis van een 15 jaar tegen een discontovoet van 3%

Bron: EIB

Uit de tabel valt op dat de onrendabele top bij hoge energielabels als aandeel van de totale kosten hoger is dan bij lage energielabels (65% bij label B versus 30% bij label G). Bij lage energielabels wordt een groter deel van de investeringskosten terugverdiend door besparingen op de energierekening. De verschillen in onrendabele top zijn hierdoor veel beperkter en bieden hierdoor ook mogelijkheden om met differentiatie in overdrachtsbelastingtarieven ruimte te creëren om deze kosten te compenseren. De investeringen en de onrendabele top zijn bij woningen met energielabel D hoger dan bij woningen met energie label C en E. Dit wordt veroorzaakt door een ongunstigere samenstelling van de woningen naar type en grootte van de woning.

Bij de berekeningen is verondersteld dat de verkoper het voordeel van toekomstige besparingen voor 70% in de verkoopprijs kan doorberekenen. Voor de verkoper resulteert hieruit de volgende onrendabele top (tabel 3.3).

**Tabel 3.3 Onrendabele top voor de verkoper van maatregelen om een woning geschikt te maken voor aardgasvrij, naar energielabel en naar WOZ-waarde (x € 1.000), in euro**

	<120	120-150	150-200	200-250	250-400	>400	Totaal
<b>Onrendabele top<sup>1</sup></b>							
B	1.900	2.600	2.400	2.200	2.300	2.800	2.400
C	3.900	4.700	4.700	5.400	5.200	6.400	5.100
D	6.000	5.400	6.400	6.500	7.900	10.900	7.100
E	4.800	7.300	5.200	5.100	5.600	7.500	5.700
F	6.700	6.50	8.100	8.700	9.100	20.000	10.500
G	9.100	10.100	12.600	10.100	9.400	16.000	11.500

<sup>1</sup> Op basis van een 15 jaar tegen een discontovoet van 3%

Bron: EIB



---

## 4 Resultaten

---

### 4.1 Uitgangspunten

#### Huishouden- en woningkarakteristieken

Voor de berekening van de effecten zijn de karakteristieken van huishoudens en die van hun woningen uit WoOn 2015 overgenomen. Het gaat hierbij om huishoudens, die in 2013 en 2014 een huis hebben gekocht of hebben verkocht. De inkomens zijn op basis van inkomenscijfers van het Centraal Planbureau voor lonen en uitkeringen naar 2018 doorgetrokken (respectievelijk 6½% en 2%) en de huizenprijzen zijn op basis van de prijsindexcijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek doorgetrokken naar 2018 (circa 25%).

#### Actualisatie op basis van huidige transacties

De effecten zijn voor individuele huishoudens berekend en vervolgens op basis van wegingsfactoren van verkochte woningen in 2017<sup>7</sup> vertaald naar het totaal aantal verkochte koopwoningen. Voor het jaarlijks aantal transacties van bestaande woningen is aangesloten bij onze eigen ramingen voor 2020 (200.000).

#### Aanpassing verkoopprijs aan overdrachtbelasting en toekomstige energiebesparingen

De verkoper moet investeren om de woning naar het beoogde energieprestatieniveau te brengen, terwijl de opbrengsten in eerste aanleg terecht komen bij de koper: deze betaalt minder overdrachtbelasting en hoeft ook maandelijks minder energiekosten te betalen. De verkoper kan alleen rendement op de investering behalen als hij de voordelen ervan voor de koper naar zich toe kan halen. Het netto kosten voordeel van de koper leidt bij het gegeven aanbod tot een evenredige verhoging van de verkoopprijs van de woning. Van het directe financiële voordeel van het lagere OVB-tarief kan de koper geheel profiteren. Voor woningen met een lager tarief kan een hogere verkoopprijs worden gerealiseerd, terwijl woningen met een hoger tarief in prijs zullen dalen. Via prijsaanpassing op de markt leveren de andere tarieven de koper per saldo geen effect op voor de totale kosten van de aankoop van de woning. Wel levert het prijsverschil de verkoper rendement op. Ook de besparingen op de toekomstige energierekening zullen in beginsel in de verkoopprijs worden verdisconteerd. De energieprestatie is een van de kwaliteitsaspecten van de woning en voor een hogere kwaliteit wordt een hogere prijs betaald. Wel is er bij de berekeningen vanuit gegaan dat de berekende winst op de energierekening door de verkoper behoedzaam wordt ingeschat op 70% van de contante waarde. Dit is in lijn met bijvoorbeeld het gedrag van banken bij het verstrekken van een bouwdepot voor particulieren die in de kwaliteit van de woning willen investeren. De huiseigenaar zal in de praktijk een behoedzame inschatting maken van de hogere verkoopopbrengst door lagere toekomstige energiekosten om zeker te zijn dat de verbeteringen ook zeker financieel voordeel opleveren.

#### Woningverbeteringen bij financieel rendabele energetische verbeteringen

Niet alle verkopers zullen in de praktijk bij een positief rendement de verbeteringen ook daadwerkelijk uitvoeren. Zo zullen er verkopers zijn die rendabele investeringen niet doen terwijl zij dit wel zouden kunnen. Een verbouwing kost de verkoper tijd en moeite. Niet altijd is het mogelijk om de verbouwing tijdig te realiseren. Ook kunnen er financieringsproblemen zijn of is er sprake van monumentale of andere karakteristieke panden, waar verbeteringen het bijzondere karakter van het pand te veel aantasten. Het is empirisch moeilijk te bepalen welk deel van de verkopers bij een positief rendement de woning energetisch zullen verbeteren. Aangenomen is dat in deze gevallen de helft van de verkopers tot woningverbetering zullen overgaan. Bovendien is ook rekening gehouden met een drempelwaarde van € 500 bedraagt. Bij dergelijke kleine voordelen is verondersteld dat verkopers niet tot actie zullen overgaan.

---

<sup>7</sup> Op basis van type woning, leeftijd van kopers en regio (bron: Kadaster).

## 4.2 Variant 1: differentiatie in overdrachtsbelastingtarief met 1,0% en 2,3%

De differentiatie in tarieven zorgt ervoor dat de overdrachtsbelasting van al goed geïsoleerde woningen afneemt en die van minder goed geïsoleerde woningen toeneemt (tabel 4.1).

**Tabel 4.1** Verschil in overdrachtsbelasting ten opzichte van huidig tarief, naar energielabel en naar WOZ-waarde (x € 1.000), variant 1, in euro

	<120	120-150	150-200	200-250	250-400	>400	Totaal
A	-670	-1.380	-1.880	-2.200	-3.110	-5.060	-3.240
B	300	380	550	670	940	1.890	1.140
C	200	400	530	680	920	1.590	740
D	90	410	550	650	900	1.770	650
E	190	410	550	680	870	2.080	600
F	280	410	540	660	1.050	2.250	1.080
G	230	390	560	680	910	2.000	900

Bron: EIB

Het verschil in overdrachtsbelasting zal bij gegeven aanbod geheel in de prijs van de woning worden doorgegeven. Doordat de relatieve prijs van goed geïsoleerde woningen verbetert ten opzichte van andere woningen neemt de vraag naar deze woningen ook relatief toe ten koste van andere woningen. Bij gegeven aanbod - dus zonder aanpassingen in de energetische kwaliteit van de woningen - zullen de effecten van de lagere overdrachtsbelasting worden doorgegeven aan de verkoper. De huizenprijzen passen zich aan, waarbij de huizen met een lagere overdrachtsbelasting 1% duurder worden en die met een hoog tarief 0,3% goedkoper. De verschillen in euro's nemen toe met de WOZ-waarde van de woning. Tussen energielabels zijn de verschillen beperkt.

Voor verkopers van nog niet goed geïsoleerde woningen levert het goed isoleren een voordeel op ter grootte van het verschil in de overdrachtsbelasting tussen het hoge en het lage tarief. Zij kunnen bij verkoop de opbrengsten met dit bedrag verhogen (tabel 4.2).

**Tabel 4.2** Verschil in overdrachtsbelasting tussen hoog en laag tarief, naar energielabel en naar WOZ-waarde (x € 1.000), variant 1, in euro

	<120	120-150	150-200	200-250	250-400	>400	Totaal
B	1.290	1.650	2.370	2.910	4.060	8.200	4.950
C	870	1.750	2.290	2.940	3.980	6.900	3.210
D	390	1.780	2.370	2.840	3.910	7.670	2.800
E	830	1.780	2.380	2.930	3.780	9.020	2.590
F	1.230	1.770	2.360	2.860	4.530	9.760	4.690
G	990	1.670	2.420	2.950	3.950	8.640	3.880

Bron: EIB

Het relatief kleine verschil in overdrachtsbelasting voor de goedkoopste categorie woningen met label D wordt veroorzaakt doordat deze woningen gemiddeld een relatief veel lagere WOZ-waarde hebben dan de woningen uit andere categorieën.



De verkoper maakt de afweging om voor de verkoop te isoleren op basis van de kosten van de investeringen en het verschil in verkoopprijs dat hij kan realiseren. Ervan uitgaande dat de toekomstige energiebesparingen van de koper voor 70% in de verkoopprijs zal worden verdisconteerd, gaat het om het verschil in overdrachtsbelasting (tabel 4.2) en het verschil tussen de kosten van de investeringen en de hogere verkoopopbrengsten (de onrendabele top uit tabel 3.3). Als het eerste verschil groter is dan het tweede verschil dan is het voor de verkoper lonend om de woning te verbeteren.

In tabel 4.3 is het percentage woningen weergegeven, waarvoor het voor de verkoper financieel voordelig is om voor de verkoop verduurzamingsmaatregelen te treffen. De verkoper beperkt hiermee zijn nadeel in overdrachtsbelasting tussen het hoge en het huidige tarief (tabel 4.1) met het saldo van het voordeel in tabel 4.2 en de onrendabele top in tabel 3.3.

**Tabel 4.3** Aandeel van woningen dat financieel rendabel bij verkoop geschikt kan worden gemaakt voor aardgasvrij, naar energielabel en naar WOZ-waarde (x € 1.000), variant 1, in procenten

	<120	120-150	150-200	200-250	250-400	>400	Totaal
B	0,0	3,8	24,9	88,8	100,0	100,0	87,6
C	0,0	0,0	0,0	0,0	13,3	65,3	8,3
D	0,0	0,0	0,0	0,0	1,9	37,9	4,7
E	3,4	0,0	2,9	3,8	15,1	45,1	5,1
F	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	13,2	2,5
G	0,0	0,0	0,0	1,5	17,7	15,9	7,9
<b>Totaal</b>	<b>0,4</b>	<b>0,2</b>	<b>1,4</b>	<b>7,8</b>	<b>29,6</b>	<b>55,7</b>	<b>19,0</b>

Bron: EIB

Niet alle woningen die in deze variant jaarlijks financieel rendabel zijn te verbeteren, zullen in de praktijk worden verbeterd. Aangenomen is dat in de helft van de gevallen de besparingsmaatregelen ook daadwerkelijk zullen worden genomen als het financieel voordeel meer dan € 500 bedraagt.. Dit betekent dat van bijna 20% van de financieel rendabel te verbeteren woningen ruim 40% wordt verbeterd (tabel 4.4).

**Tabel 4.4** Aandeel van woningen dat bij verkoop geschikt wordt gemaakt voor aardgasvrij, naar energielabel en naar WOZ-waarde (x € 1.000), variant 1, in procenten

	<120	120-150	150-200	200-250	250-400	>400	Totaal
B	0,0	0,0	9,8	27,5	48,6	50,0	41,2
C	0,0	0,0	0,0	0,0	3,5	23,1	2,6
D	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9	10,4	1,4
E	0,0	0,0	0,0	0,6	3,0	22,5	1,1
F	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	5,2	1,0
G	0,0	0,0	0,0	0,7	0,0	6,2	1,3
<b>Totaal</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,3</b>	<b>2,4</b>	<b>12,2</b>	<b>24,9</b>	<b>7,9</b>

Bron: EIB

Jaarlijks worden in deze variant 8% van het aantal verkopen van bestaande woningen ofwel 16.000 woningen geschikt gemaakt voor de nieuwe energiesystemen. De verbeteringen betreffen vooral de hogere energielabels en de duurder woningen. De kosten van het verbeteren van woningen met label B of C zijn relatief beperkt en eigenaren van dure woningen beschikken doorgaans over voldoende middelen om de investeringen te bekostigen.

De verkoopprijs van aangepaste woningen (tabel 4.5) neemt toe met het verschil in overdrachtsbelasting en het rendabele deel van de investeringskosten, waarbij rekening is gehouden dat de verkoper slechts 70% van de toekomstige energiebesparingen in de verkoopprijs kan doorberekenen. Voor de totale voorraad woningen dat jaarlijks wordt verkocht of wordt aangekocht zorgt de maatregel voor gemiddeld een klein prijsverhogend effect. Dit heeft ook invloed op het budgettair effect van de overdrachtsbelasting.

**Tabel 4.5 Effect op prijs voor aangekochte woning naar energielabel en naar WOZ-waarde (x € 1.000), variant 1, in euro**

	<120	120-150	150-200	200-250	250-400	>400	Totaal
<b>Niet aangepaste woningen</b>							
A	670	1.380	1.880	2.200	3.110	5.060	3.240
B	-300	-380	-550	-670	-940	-1.890	-1.140
C	-200	-400	-530	-680	-920	-1.590	-740
D	-90	-410	-550	-650	-900	-1.770	-650
E	-190	-410	-550	-680	-870	-2.080	-600
F	-280	-410	-540	-660	-1.050	-2.250	-1.080
G	-230	-390	-560	-680	-910	-2.000	-900
<b>Aangepaste woningen</b>							
B	-	-	2.820	3.590	4.800	9.190	6.370
C	-	-	-	-	5.410	9.380	7.930
D	-	-	-	-	6.530	13.470	12.340
E	-	-	-	5.150	6.380	15.420	10.800
F	-	-	-	-	6.800	27.930	24.370
G	-	-	-	10.350	-	23.290	22.070
<b>Totaal</b>							
A	670	1.380	1.880	2.200	3.110	5.050	3.240
B	-300	-380	-270	320	1.500	3.160	1.670
C	-200	-400	-530	-680	-730	620	-530
D	-90	-410	-550	-650	-850	-460	-490
E	-190	-410	-550	-660	-730	1.370	-490
F	-280	-410	-540	-660	-1.030	-1.050	-880
G	-230	-390	-560	-650	-910	-820	-680
<b>Totaal</b>	<b>-140</b>	<b>-310</b>	<b>-460</b>	<b>-295</b>	<b>110</b>	<b>1.640</b>	<b>120</b>

Bron: EIB

**Tabel 4.6** Effect op prijs voor aangekochte woning, naar energielabel en naar WOZ-waarde (x € 1.000), variant 1, in procenten van oorspronkelijke waarde

	<120	120-150	150-200	200-250	250-400	>400	Totaal
<b>Niet aangepaste woningen</b>							
A	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
B	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3
C	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3
D	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3
E	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3
F	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3
G	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3
<b>Aangepaste woningen</b>							
B	-	-	1,6	1,6	1,5	1,5	1,5
C	-	-	-	-	1,6	1,6	1,6
D	-	-	-	-	1,9	1,7	1,7
E	-	-	-	2,4	2,2	1,6	1,7
F	-	-	-	-	2,7	1,9	1,9
G	-	-	-	4,1	-	2,0	2,0
<b>Totaal</b>							
A	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
B	-0,3	-0,3	-0,1	0,1	0,5	0,5	0,4
C	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,2	0,1	-0,2
D	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,1	-0,2
E	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	0,2	-0,2
F	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,1	-0,2
G	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,1	-0,2
<b>Totaal</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,3</b>	<b>0,0</b>

Bron: EIB

De verkopers die de woning verbeteren realiseren gemiddeld een netto voordeel van bijna € 3.160 (tabel 4.7). Het voordeel loopt op met de WOZ-waarde van de woning.

**Tabel 4.7** Netto voordeel bij verbetering van de woning, naar energielabel en naar WOZ-waarde (x € 1.000), variant 1, in euro

	<120	120-150	150-200	200-250	250-400	>400	Totaal
B	0	0	740	1.130	1.790	5.380	3.100
C	0	0	0	0	780	2.490	1.870
D	0	0	0	0	730	3.900	3.390
E	0	0	0	780	1.360	9.300	5.310
F	0	0	0	0	1.230	9.050	7.740
G	0	0	0	1.240	0	6.330	5.850
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>740</b>	<b>1.120</b>	<b>1.700</b>	<b>5.120</b>	<b>3.160</b>

Bron: EIB

### Toelichting op berekening voordeel voor eigenaar die zijn woning verbeterd

In dit kader wordt een toelichting gegeven op de berekening van het financieel voordeel voor een eigenaar met een energielabel B woning van € 225.000, die het huis energetisch verbeterd.

De benodigde investering bedraagt € 2.900. De theoretische besparing op de energierekening bedraagt € 1.000, maar dit zal slechts voor 70% in een hogere verkoopopbrengst van de woning landen (€ 700). De onrendabele top van de investering bedraagt dus € 2.200.

Voor de woning van € 225.000 moet zonder verbetering € 675 ( $2,3\% - 2\% = 0,3\%$  van € 225.000) meer overdrachtsbelasting worden betaald. Na verbetering neemt de overdrachtsbelasting met € 2.925 af ( $2,3\% - 1\% = 1,3\%$  van € 225.000).

De waarde van het verbeterde huis neemt bij verkoop door de lagere overdrachtsbelasting (€ 2.925) en het lager energiegebruik (€ 700) met € 3.625 toe (1,6%). Het netto voordeel voor de verkoper is de extra waarde door de lagere overdrachtsbelasting (€ 2.925) minus de onrendabele top van de investering (€ 2.200), ofwel € 725. Als het huis niet energetisch wordt verbeterd, dan neemt de verkoopwaarde door de hogere overdrachtsbelasting met € 675 af (0,3%).

In de tabellen van dit hoofdstuk worden de gemiddelde effecten van alle huishoudens per woz-klasse weergegeven. In een aantal gevallen betreft dit het gemiddelde van alle woningen binnen de prijsklasse. In andere gevallen hebben de cijfers alleen betrekking op de verbeterde woningen. Vooral binnen de laagste en de hoogste prijsklassen kunnen hiertussen grote verschillen optreden. Zo biedt tariefdifferentiatie relatief meer voordeel op voor de duurste woningen binnen een prijsklasse. De kentallen van de verbeterde woningen hebben betrekking op het duurdere deel van de woningen binnen de prijsklasse en de woningtypen die met relatief lage kosten zijn te verbeteren (niet vrijstaande woningen). De gepresenteerde effecten voor de overdrachtsbelasting en de investeringskosten zijn gemiddelden van alle woningen in de prijsklasse.

### Effecten voor de verschillende doelgroepen

#### Starter

De maatregelen zorgen voor een verschuiving in de kosten voor de startende koper, maar uiteindelijk blijven de maandlasten voor de starters van niet aangepaste woningen gelijk en bij aangepaste woningen nemen de maandlasten zelfs af. Het voordeel van een laag of het nadeel van een hoog overdrachtsbelastingtarief wordt geheel gecompenseerd door de verkoopprijs van de woning. Van een verbeterde woning neemt de verkoopprijs naast het effect van het lagere tarief ook toe vanwege de toekomstige besparingen op de energierekening. Maar omdat dit slechts ten dele in een hogere verkoopprijs wordt doorgegeven, heeft deze koper in maandlasten er per saldo zelfs voordeel van.

Voor kopers van aangepaste woningen zullen de hogere verkoopprijzen tot hogere leningen leiden. Het gemiddelde effect op de huizenprijs ligt voor starters in deze variant gemiddeld tussen  $1\frac{1}{2}$  (tabel 4.8). Dit effect is bescheiden. Vanuit loan-to-income eisen kan dit in specifieke gevallen bij het huidige systeem tot financieringsbelemmeringen leiden. Starters die hierdoor geraakt worden zullen de aankoop uitstellen of eerder voor een nog niet aangepaste woning kiezen.

Voor kopers van nog niet aangepaste woningen neemt de verkoopprijs met 0,3% af om de hogere overdrachtsbelasting te compenseren. Voor starters met een maximale loan-to-value van 100% kan dit problemen opleveren als zij de hogere overdrachtsbelasting niet met andere middelen kunnen bekostigen. Deze starters kunnen dit vermijden door iets langer te sparen of bij aankoop voor een verbeterde woning te kiezen.

Om eventuele belemmeringen te voorkomen zou het huidige systeem met leenregels hierop moeten worden aangepast. Er is geen reden bij gelijke of lagere woonlasten om huishoudens bij aankoop vanuit deze regels extra restricties op te leggen.

**Tabel 4.8** Effect van maatregel op gemiddelde verkoopprijs van verbeterde woningen voor een starter, naar type huishouden en naar inkomen (x € 1.000), variant 1, percentage van oorspronkelijke verkoopprijs

	<34,7	34,7-38,7	38,7-44,4	44,4-52,5	52,5-70	>70	Totaal
Alleenstaand	1,6	1,6	1,8	1,5	1,6	1,6	1,6
Overig	1,5	1,7	2,0	1,5	1,6	1,6	1,6

Bron: EIB

#### Doorstromers

Voor de doorstromers kunnen er wel nadelige effecten van de maatregel optreden op de woonlasten. Als koper van het nieuwe huis geldt voor deze groep net als voor de starter dat zij de effecten op de verkoopprijs van hun aangekochte woning volledig krijgen gecompenseerd door een lagere overdrachtsbelasting of besparingen op de energierekening. Voor de oude woning zijn er wel effecten van de maatregel op de verkoopopbrengsten. Een al geschikte woning levert bij verkoop het voordeel van de lagere overdrachtsbelasting op. Een nog niet geschikte woning levert bij verkoop minder verkoopopbrengsten op (tabel 4.9). De effecten voor de doorstromende alleenstaanden zijn beperkter dan voor de andere groepen en bedragen gemiddeld € 500. Voor 65-plussers en gezinnen met kinderen liggen de effecten gemiddeld tussen circa € 1.100 en € 1.200. Dit zijn geen grote bedragen in verhouding tot de aankoopprijs van de nieuwe woning (0,4%). Deze bedragen zal een doorstromer moeten bekostigen uit de overwaarde van de oude woning of met spaargelden (tabel 2.11). Met de sterke stijging van de WOZ-waarden in de afgelopen jaren heeft - ongeacht het inkomen - meer dan 90% van de bezitters van een koopwoning voldoende overwaarde op de woning.<sup>8</sup> Het overige deel heeft een negatieve overwaarde waarvoor verhuizen ook zonder de maatregel al problemen geeft.

**Tabel 4.9** Verminderde verkoopopbrengsten voor een doorstromer met een niet energetisch verbeterde woning, naar type huishouden en naar inkomen (x € 1.000), variant 1, in euro

	<34,7	34,7-38,7	38,7-44,4	44,4-52,5	52,5-70	>70	Totaal
65-plussers	-950	-1.130	-1.110	-1.170	-1.200	-1.730	-1.220
Alleenstaand	-420	-580	-600	-830	-860	-1.200	-490
Met kinderen	-770	-760	-920	-870	-880	-1.290	-1.100
Overig	-630	-590	-670	-930	-740	-1.130	-750
<b>Totaal</b>	<b>-510</b>	<b>-610</b>	<b>-710</b>	<b>-900</b>	<b>-830</b>	<b>-1.260</b>	<b>-750</b>

Bron: EIB

De doorstromers die hun huis verbeteren behalen een netto voordeel (tabel 4.10). Dit voordeel bestaat uit het verschil tussen het voordeel van een lagere overdrachtsbelasting en de onrendabele top van de investering. Het gemiddeld netto voordeel bedraagt € 2.970. Het voordeel loopt op met het inkomen, maar als percentage van het inkomen is het voordeel bij de hoge inkomens wel iets beperkter.

<sup>8</sup> Meer dan de helft heeft zelfs een overwaarde van meer dan € 100.000. Dit geldt ook voor bezitters uit de lage inkomensgroepen.

**Tabel 4.10** Netto voordeel voor een doorstromer die de woning verbetert, naar type huishouden en naar inkomen (x € 1.000), variant 1, in euro

	<34,7	34,7-38,7	38,7-44,4	44,4-52,5	52,5-70	>70	Totaal
65-plussers	2.160	1.820	2.170	3.330	2.660	4.360	3.050
Alleenstaand	2.660	3.580	1.480	2.430	1.900	3.330	2.620
Met kinderen	2.730	1.940	2.880	2.260	2.030	3.640	3.250
Overig	1.610	1.650	1.660	2.280	2.290	2.730	2.280
<b>Totaal</b>	<b>2.220</b>	<b>2.510</b>	<b>2.510</b>	<b>2.380</b>	<b>2.110</b>	<b>3.510</b>	<b>2.970</b>

Bron: EIB

#### Budgettair effect

De aanpassing van de tarieven leidt tot een positief budgettair effect van € 80 miljoen, waarbij nog geen rekening is gehouden met eventuele woningverbeteringen. Voor de aangepaste woningen geldt dat de prijs van de woning niet alleen door het lagere tarief hoger wordt, maar dat ook de toekomstige besparingen op de energierekening tot een hogere prijs van de woning zullen leiden. Dit verhoogt de prijs van de woning en daarmee ook de opbrengsten van de overdrachtsbelasting. Het dynamische effect voor de overdrachtsbelasting bedraagt -€ 10 miljoen. Bij deze effecten is geen rekening gehouden met de uitvoeringskosten van de maatregel.<sup>9</sup>

#### 4.3 Variant 2: differentiatie met 0% en 2,6%

In deze variant wordt het verschil tussen het lage en het hoge tarief vergroot. Voor de duurzame woningen hoeft geen overdrachtsbelasting te worden betaald, terwijl die van de andere woningen wordt verhoogd met 0,6% ten opzichte van het huidige tarief. Dit leidt tot sterkere verschillen in de te betalen overdrachtsbelasting ten opzichte van de vorige variant (tabel 4.11). Dit vergroot ook de ruimte om de woningen voor verkoop te verduurzamen.

**Tabel 4.11** Verschil in overdrachtsbelasting tussen hoog en laag tarief, naar energielabel en naar WOZ-waarde (x € 1.000), variant 2, in euro

	<120	120-150	150-200	200-250	250-400	>400	Totaal
B	2.580	3.310	4.740	5.830	8.110	16.410	9.890
C	1.740	3.490	4.570	5.890	7.970	13.800	6.420
D	770	3.560	4.750	5.670	7.810	15.340	5.590
E	1.660	3.560	4.760	5.870	7.570	18.050	5.180
F	2.460	3.530	4.710	5.720	9.070	19.520	9.390
G	1.990	3.340	4.830	5.910	7.900	17.290	7.760

Bron: EIB

De tariefdifferentiatie van deze variant biedt voldoende ruimte voor bijna 60% van de woningen die jaarlijks verkocht worden om deze voorafgaand aan de verkoop te verbeteren. Aangenomen is dat in de praktijk hiervan bijna de helft ofwel 26% zullen worden verbeterd. Op een woning-

<sup>9</sup> Geldt ook voor de budgettaire effecten van de andere varianten.

voorraad van 4,3 miljoen woningen betekent dit dat jaarlijks 52.000 woningen geschikt kunnen worden gemaakt voor de nieuwe energiesystemen. Alleen de goedkopere woningen met lage energielabels worden in beperkte mate verduurzaamd.

**Tabel 4.12** Aandeel van woningen dat bij verkoop geschikt wordt gemaakt voor aardgasvrij, naar energielabel en naar WOZ-waarde (x € 1.000), variant 2, in procenten

	<120	120-150	150-200	200-250	250-400	>400	Totaal
B	35,0	11,6	50,0	50,0	50,0	50,0	48,3
C	0,0	0,8	12,5	28,3	48,8	50,0	29,4
D	1,3	7,1	8,0	8,7	16,4	41,5	11,8
E	1,7	2,1	27,7	33,3	36,9	46,5	23,2
F	0,0	0,0	0,0	0,8	33,2	33,1	23,4
G	0,0	0,0	0,1	3,1	20,3	27,4	11,0
<b>Totaal</b>	<b>4,2</b>	<b>2,3</b>	<b>12,8</b>	<b>24,0</b>	<b>38,1</b>	<b>41,6</b>	<b>25,8</b>

Bron: EIB

Het effect op de prijs van de aangekochte woningen is veel groter dan bij de vorige variant 1 met een beperkter verschil in tarieven (tabel 4.13). De waarde van de al goed geïsoleerde woningen neemt met 2% toe, terwijl die van andere woningen met 0,6% afneemt. De huizenprijzen van aangepaste woningen nemen wel krachtig toe, variërend van bijna 3% tot bijna 6% voor goedkope woningen met lage energielabels, waarvoor de hoge toekomstige energiebesparingen de verkoopprijzen stevig verhogen. Gemiddeld neemt de huizenprijs door de maatregel met 0,6% toe.

**Tabel 4.13** Effect op prijs voor aangekochte woning, naar energielabel en naar WOZ-waarde (x € 1.000), variant 2, in procenten van oorspronkelijke waarde

	<120	120-150	150-200	200-250	250-400	>400	Totaal
<b>Niet aangepaste woningen</b>							
A	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
B	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6
C	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6
D	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6
E	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6
F	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6
G	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6
<b>Aangepaste woningen</b>							
B	3,2	2,9	3,0	2,9	2,8	2,8	2,8
C	-	2,9	3,1	3,3	3,1	3,0	3,1
D	3,6	3,5	3,9	3,5	3,8	3,4	3,5
E	4,2	4,6	4,3	4,1	3,9	3,3	4,0
F	-	-	-	4,6	4,8	3,9	4,5
G	-	-	5,7	5,3	4,7	4,0	4,2
<b>Totaal</b>							
A	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
B	0,7	-0,2	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
C	-0,6	-0,6	-0,2	0,3	1,0	1,0	0,5
D	-0,5	-0,4	-0,3	-0,3	-0,0	0,8	0,1
E	-0,5	-0,5	0,3	0,5	0,6	0,9	0,3
F	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	0,5	0,4	0,3
G	-0,6	-0,6	-0,6	-0,5	0,0	0,4	-0,0
<b>Totaal</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,4</b>	<b>0,8</b>	<b>0,9</b>	<b>0,6</b>

Bron: EIB

#### Effect voor de verschillende doelgroepen

Net als voor de vorige variant geldt bij deze variant dat de lasten voor kopers niet veranderen, maar dat alleen een verschuiving optreedt tussen de huizenprijs, de overdrachtsbelasting en de energierekening. Voor starters heeft dit geen negatief effect op de woonlasten. Wel zal de huizenprijs gemiddeld met 3½% toenemen voor starters met verbeterde woningen (tabel 4.14), wat voor financieel zwakke starters bij het huidige systeem van leenregels tot problemen kan leiden.



**Tabel 4.14** Effect van maatregel op gemiddelde verkoopprijs van verbeterde woningen voor een starter, naar type huishouden en naar inkomen (x € 1.000), variant 2, percentage van oorspronkelijke verkoopprijs

	<34,7	34,7-38,7	38,7-44,4	44,4-52,5	52,5-70	>70	Totaal
Alleenstaand	3,6	4,0	3,7	3,3	3,2	2,9	3,6
Overig	3,3	3,3	3,2	3,3	4,0	3,4	3,6

Voor woningen met een energielabel B of lager

Bron: EIB

Voor doorstromers moet rekening worden gehouden met lagere verkoopopbrengsten (tabel 4.15). Deze zijn bijna tweemaal zo groot als bij de vorige variant 1, maar nog steeds relatief bescheiden ten opzichte van de overwaarde.

**Tabel 4.15** Verminderde verkoopopbrengsten voor doorstromer met een niet energetisch verbeterde woning, naar type huishouden en naar inkomen (x € 1.000), variant 2, in euro

	<34,7	34,7-38,7	38,7-44,4	44,4-52,5	52,5-70	>70	Totaal
65-plussers	-1.900	-2.260	-2.220	-2.330	-2.400	-3.470	-2.430
Alleenstaand	-850	-1.170	-1.190	-1.670	-1.710	-2.400	-980
Met kinderen	-1.550	-1.520	-1.830	-1.750	-1.750	-2.580	-2.200
Overig	-1.260	-1.190	-1.340	-1.860	-1.480	-2.250	-1.500
<b>Totaal</b>	<b>-1.010</b>	<b>-1.220</b>	<b>-1.420</b>	<b>-1.790</b>	<b>-1.660</b>	<b>-2.520</b>	<b>-1.510</b>

Voor woningen met een energielabel B of lager

Bron: EIB

De doorstromers die hun huis verbeteren behalen een netto voordeel (tabel 4.16). Dit voordeel bestaat uit het verschil tussen het voordeel van een lagere overdrachtsbelasting en de onrendabele top van de investering.

**Tabel 4.16** Netto voordeel voor een doorstromer die de woning verbetert, naar type huishouden en naar inkomen (x € 1.000), variant 1, in euro

	<34,7	34,7-38,7	38,7-44,4	44,4-52,5	52,5-70	>70	Totaal
65-plussers	4.510	5.090	5.070	6.780	6.570	9.970	6.610
Alleenstaand	2.400	1.080	2.730	5.160	4.460	7.500	2.380
Met kinderen	5.770	3.760	5.760	4.290	4.110	7.940	6.710
Overig	1.870	4.560	2.870	4.710	3.090	5.910	3.040
<b>Totaal</b>	<b>2.430</b>	<b>1.380</b>	<b>3.340</b>	<b>4.760</b>	<b>3.760</b>	<b>7.580</b>	<b>4.120</b>

Voor woningen met een energielabel B of lager

Bron: EIB

### Budgettaire effecten

Zonder woningaanpassingen levert de maatregel een positief budgettair effect op van € 170 miljoen. Na woningaanpassingen levert een woning geen overdrachtsbelasting meer op en is het dynamisch budgettair effect -€ 260 miljoen.

#### 4.4 Variant 3: differentiatie met 1% en 2%

Bij deze variant wordt het huidige tarief voor niet goed geïsoleerde woningen gehandhaafd op 2% en is het tarief voor wel goed geïsoleerde woningen 1%. Het verschil tussen het hoge en lage tarief bedraagt 1% en is lager dan in de vorige twee varianten. Dit vertaalt zich ook in lagere verschillen in overdrachtsbelasting ten opzichte van de vorige varianten (tabel 4.17)

**Tabel 4.17** Verschil in overdrachtsbelasting tussen hoog en laag tarief, naar energielabel en naar WOZ-waarde (x € 1.000), variant 3, in euro

	<120	120-150	150-200	200-250	250-400	>400	Totaal
B	990	1.270	1.820	2.240	3.120	6.310	3.800
C	670	1.340	1.760	2.260	3.070	5.310	2.470
D	300	1.370	1.830	2.180	3.010	5.900	2.150
E	640	1.370	1.830	2.260	2.910	6.940	1.990
F	950	1.360	1.810	2.200	3.490	7.510	3.610
G	760	1.290	1.860	2.270	3.040	6.650	2.990

Bron: EIB

Door het beperkte verschil tussen het hoge en het lage tarief is er ook minder ruimte voor verkopers om de onrendabele top van de verduurzamingsmaatregelen te bekostigen. Het zijn vooral de duurdere woningen en woningen met hoge energielabels waarvoor ruimte ontstaat voor verduurzaming. Ruim 5% van de verkochte woningen zal hierdoor jaarlijks worden verduurzaamd (tabel 4.18). Bij woningen duurder dan € 400.000 is dat ruim 20%.

**Tabel 4.18** Aandeel van woningen dat bij verkoop geschikt wordt gemaakt voor aardgasvrij, naar energielabel en naar WOZ-waarde (x € 1.000), variant 3, in procenten

	<120	120-150	150-200	200-250	250-400	>400	Totaal
B	0,0	0,0	0,0	14,1	32,4	49,1	31,7
C	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	10,8	0,8
D	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,3	0,7
E	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1	15,7	0,5
F	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	4,7	0,9
G	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,1	0,6
<b>Totaal</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1,1</b>	<b>7,4</b>	<b>21,3</b>	<b>5,5</b>

Bron: EIB

Deze variant zorgt alleen voor prijseffecten voor goed-geïsoleerde woningen. Voor de andere woningen geldt nog steeds het oude tarief en heeft dit ook geen gevolgen voor de prijs van deze woningen. De prijs van al goed geïsoleerde woningen neemt met 1% toe, terwijl die van de verbeterde woningen sterker toeneemt vanwege de besparingen op de energierekening. Per

saldo is het effect op de huizenprijs voor de totale woningmarkt - vooral voor de goedkopere woningen - bescheiden (tabel 4.19).

**Tabel 4.19 Effect op prijs voor aangekochte woning, naar energielabel en naar WOZ-waarde (x € 1.000), variant 3, in procenten van oorspronkelijke waarde**

	<120	120-150	150-200	200-250	250-400	>400	Totaal
<b>Niet aangepaste woningen</b>							
A	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
B	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
C	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
D	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
E	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
F	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
G	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Aangepaste woningen</b>							
B	-	-	-	1,3	1,2	1,2	1,2
C	-	-	-	-	-	1,2	1,2
D	-	-	-	-	-	1,2	1,2
E	-	-	-	-	1,8	1,2	1,3
F	-	-	-	-	2,3	1,6	1,6
G	-	-	-	-	-	1,5	1,5
<b>Totaal</b>							
A	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
B	0,0	0,0	0,0	0,1	0,3	0,5	0,4
C	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0
D	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0
E	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0
F	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0
G	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0
<b>Totaal</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>0,2</b>	<b>0,4</b>	<b>0,2</b>

Bron: EIB

#### Effecten voor de verschillende doelgroepen

In deze variant ervaren doorstromers geen last van lagere verkoopopbrengsten doordat voor oude woningen de tarieven gelijk blijven aan de huidige tarieven. Voor starters die niet een energiezuinige woning kopen verandert er door deze maatregel niets. Zij betalen in deze variant dezelfde koopprijs en overdrachtsbelasting als in de huidige situatie.

#### Budgettaire effecten

Er is in deze variant alleen een verlaging van de overdrachtsbelasting ten opzichte van de huidige tarieven. Daarom levert deze variant al een negatief statisch budgettair effect op. Zonder woningaanpassingen levert de maatregel een negatief budgettair effect op van € 70 miljoen. Na aanpassing van de huizenprijs en woningverbeteringen bedraagt het dynamisch budgettair effect -€ 120 miljoen.

#### 4.5 Variant 4: differentiatie met 0% < 300.000 en 1% > 300.000 en 2,3%

Uit de resultaten van de vorige varianten blijkt dat bij de goedkopere woningen de maatregel minder financieel voordeel biedt om de woning energetisch te verbeteren. Naast de gevraagde varianten is ook deze variant doorgerekend om meer woningverbeteringen van goedkopere woningen uit te lokken. Naast het hoge tarief van 2,3% voor niet goed geïsoleerde woningen gelden er twee tarieven voor wel goed geïsoleerde woningen. Voor woningen met een waarde vanaf € 300.000 geldt het tarief van 1%, net als in variant 1. Alleen voor woningen met een waarde tot € 300.000 hoeft in deze variant geen overdrachtsbelasting te worden betaald. Hiermee wordt meer ruimte voor verbeteringen bij de goedkopere woningen gecreëerd, omdat de eerdere varianten vooral ruimte creëert bij duurdere woningen.

**Tabel 4.20** Verschil in overdrachtsbelasting tussen hoog en laag tarief, naar energielabel en naar WOZ-waarde (x € 1.000), variant 4, in euro

	<120	120-150	150-200	200-250	250-400	>400	Totaal
B	2.280	2.930	4.190	5.150	4.980	8.200	5.770
C	1.540	3.090	4.040	5.210	5.540	6.900	4.890
D	680	3.150	4.200	5.020	5.670	7.670	4.000
E	1.470	3.150	4.210	5.190	5.700	9.020	4.300
F	2.180	3.120	4.170	5.060	5.150	9.760	5.520
G	1.760	2.960	4.270	5.230	5.470	8.640	5.240

Bron: EIB

Door het extra verschil in tarief voor goedkopere woningen ontstaat er meer ruimte voor de verduurzaming van woningen tot € 300.000. Van de jaarlijkse transacties worden er 15% woningen duurzaam verbeterd. Ten opzichte van variant 1 zijn dit meer goedkope woningen.

**Tabel 4.21** Aandeel van woningen dat bij verkoop geschikt wordt gemaakt voor aardgasvrij, naar energielabel en naar WOZ-waarde (x € 1.000), variant 4, in procenten

	<120	120-150	150-200	200-250	250-400	>400	Totaal
B	29,6	11,6	50,0	50,0	49,5	50,0	47,7
C	0,0	0,8	4,6	8,5	24,8	23,1	12,4
D	0,0	7,1	3,6	8,0	2,9	10,4	4,1
E	1,7	1,2	10,2	24,2	24,1	22,5	13,3
F	0,0	0,0	0,0	0,8	1,6	5,2	1,8
G	0,0	0,0	0,1	2,9	14,6	6,2	5,6
<b>Totaal</b>	<b>3,2</b>	<b>2,0</b>	<b>5,8</b>	<b>12,8</b>	<b>21,6</b>	<b>24,9</b>	<b>14,5</b>

Bron: EIB

Ten opzichte van variant 1 zijn alleen de huizenprijseffecten groter voor woningen tot € 300.000.

**Tabel 4.22** Effect op prijs voor aangekochte woning, naar energielabel en naar WOZ-waarde (x € 1,000), variant 4, in procenten van oorspronkelijke waarde

	<120	120-150	150-200	200-250	250-400	>400	Totaal
<b>Niet aangepaste woningen</b>							
A	2,0	2,0	2,0	2,0	1,5	1,0	1,4
B	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3
C	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3
D	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3
E	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3
F	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3
G	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3
<b>Aangepaste woningen</b>							
B	2,9	2,6	2,7	2,6	1,8	1,5	1,7
C	-	2,6	2,6	2,8	2,6	1,6	2,4
D	-	3,2	3,2	3,2	3,1	1,7	2,3
E	3,9	4,3	3,9	3,7	3,4	1,6	3,4
F	-	-	-	4,3	4,1	1,9	2,3
G	-	-	5,4	5,0	4,5	2,0	3,2
<b>Totaal</b>							
A	2,0	2,0	2,0	2,0	1,5	1,0	1,4
B	0,6	0,0	1,0	1,0	0,6	0,5	0,6
C	-0,3	-0,3	-0,2	-0,1	0,3	0,1	0,0
D	-0,3	-0,1	-0,2	-0,1	-0,2	-0,1	-0,2
E	-0,2	-0,3	-0,0	0,3	0,3	0,2	0,1
F	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,1	-0,2
G	-0,3	-0,3	-0,3	-0,2	0,0	-0,1	-0,1
<b>Totaal</b>	<b>-0,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,2</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>0,2</b>

Bron: EIB

#### Effecten voor de verschillende doelgroepen

In deze variant zijn de effecten voor de verkoopopbrengst van verkopers hetzelfde als in variant 1 omdat wordt uitgegaan van hetzelfde hoge tarief.

#### Budgettaire effecten

Zonder woningaanpassingen levert de maatregel een positief budgettair effect op van € 60 miljoen. Na woningaanpassingen levert een woning geen overdrachtsbelasting meer op en is het dynamisch budgettair effect -€ 100 miljoen.

#### 4.6 Variant 5: 30% en 50% subsidie op de kosten van verduurzamingsmaatregelen

In deze vijfde variant blijven de overdrachtsbelastingtarieven ongewijzigd, maar wordt alleen een subsidie verstrekt van respectievelijk 30% en 50% op de totale kosten van de maatregelen. Bij een subsidie van 30% wordt het voor bijna 10% van het aantal jaarlijkse transacties van bestaande koopwoningen voordelig om de verduurzaming bij de aankoop uit te voeren. Het ligt in de rede dat de koper deze aanpassingen zal doen, omdat deze geheel het voordeel hieruit haalt. Een verkoper levert de verduurzaming immers geen financieel voordeel op, maar wel een hoop moeite. Niet iedere koper zal de verbetering in de praktijk uitvoeren. Ook hier is aangenomen dat de helft van de rendabele verbetering wordt uitgevoerd (rekening houdend met een drempelwaarde van € 500), ofwel ruim 4% van het jaarlijks aantal transacties voeren (tabel 4.23). Bij een subsidie van 50% neemt dit aantal exponentieel toe, gemiddeld ruim 20% van de transacties. Door een subsidie van deze omvang wordt het voor de energielabels E t/m G vrijwel

altijd rendabel om deze uit te voeren. Doordat de subsidie op de totale kosten betrekking heeft, pakt deze subsidiemaatregel vooral goed uit voor de verduurzaming van woningen met lage energielabels met relatief hoge kosten en ook hoge besparingen. Doordat een subsidie vooral aangrijpt bij de lagere energielabels zijn de energiebesparingen van de maatregelen ook relatief veel hoger dan bij tariefdifferentiatie. Zo leidt de variant met 30% subsidie ten opzichte van de tariefdifferentiatie van 1% en 2,3% tot meer dan twee keer zo veel energiebesparing, terwijl het aantal verbeteringen de helft is.

**Tabel 4.23 Aandeel van woningen dat bij verkoop wordt gemaakt voor aardgasvrij naar energielabel en naar WOZ-waarde (x € 1,000), variant 5 in procenten**

	<120	120-150	150-200	200-250	250-400	>400	Totaal
<b>30% subsidie op totale kosten</b>							
B	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
C	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
D	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
E	1,7	0,0	0,0	0,0	0,0	9,6	0,4
F	0,4	3,7	4,5	0,8	1,1	1,8	1,5
G	37,5	40,2	12,1	23,8	27,7	10,6	22,2
Totaal	5,4	9,9	2,7	2,9	4,1	2,7	3,8
<b>50% subsidie op totale kosten</b>							
B	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
C	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
D	33,2	6,9	10,4	5,1	14,7	9,7	16,9
E	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0
F	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0
G	50,0	47,1	50,0	50,0	50,0	50,0	49,8
Totaal	29,9	36,0	23,5	16,4	21,9	20,5	22,4

Bron: EIB

#### Effecten op huizenprijs

Het enige effect op de huizenprijs in deze variant is die van de besparingen op de energierekening. Deze worden pas gerealiseerd als de koper zijn huis heeft verduurzaamd. Deze variant heeft dan ook geen gevolgen voor de opbrengsten van de verkoper.

#### Budgettaire effecten

Er wordt in deze variant alleen subsidie verstrekt voor aangepaste woningen, Daarom is het statische budgettaire effect voor de overheid nul, Na aanpassingen van de huizenprijs en woningverbetering bedraagt het dynamische budgettaire effect -€ 30 miljoen bij een subsidie van 30% op de totale kosten en € 350 miljoen bij een subsidie van 50%,

#### 4.7 Variant 6: differentiatie met 1,0% en 2,7% en 10% subsidie

In deze variant worden de gedifferentieerde tarieven voor de overdrachtsbelasting uit variant 1 gecombineerd met een 10% subsidie op de totale kosten van de verduurzamingsmaatregelen. Er zijn geen verschillen in de overdrachtsbelasting tussen deze variant en variant 1. Wel is de onrendabele top door de subsidie lager waardoor voor meer woningen het rendabel wordt om de woningen te verduurzamen (tabel 4.24). Met de extra subsidie wordt twee derde deel van het aantal transacties jaarlijks verduurzaamd.

**Tabel 4.24 Aandeel van woningen dat bij verkoop geschikt wordt gemaakt voor aardgasvrij, naar energielabel en naar WOZ-waarde (x € 1,000), in procenten**

	<120	120-150	150-200	200-250	250-400	>400	Totaal
B	0,0	0,7	9,8	35,8	50,0	50,0	42,8
C	0,0	0,0	0,0	0,0	9,2	35,3	5,0
D	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9	20,5	2,5
E	1,7	0,0	1,5	1,9	7,9	27,2	2,7
F	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	13,5	2,4
G	0,0	0,0	0,0	1,5	11,2	11,6	5,4
<b>Totaal</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,6</b>	<b>3,3</b>	<b>15,8</b>	<b>30,4</b>	<b>10,0</b>

Bron: EIB

### Effecten op huizenprijs

De effecten voor de huizenprijs en de verkoopopbrengsten zijn overeenkomstig met die van variant 1.

### Budgettaire effecten

Zonder woningaanpassingen levert de maatregel een positief budgettair effect op van € 80 miljoen. Na woningaanpassingen levert een woning geen overdrachtsbelasting meer op en is het budgettair effect -€ 30 miljoen.

## 4.8 Conclusies

De differentiatie van de overdrachtsbelastingtarieven heeft een relatief groot effect op het aantal woningen dat jaarlijks met een positief financieel rendement energetisch kan worden verbeterd. Bij de variant met de sterkste tariefdifferentiatie (0% en 3%) kunnen naar verwachting jaarlijks 52.000 woning geschikt gemaakt worden voor hybride, all electric of warmtenetsystemen. Tot 2030 kan hiermee bijna 15% van de bestaande koopwoningvoorraad worden verbeterd. Bij de meer gematigde variant (1 en 2,7%) gaat het jaarlijks om 16.000 woningen.

Een andere manier om energetische verbetering rond de aankoop van woningen te bevorderen is om een subsidie te verstrekken op de kosten van de besparingsmaatregelen. Een subsidie stimuleert vooral het isoleren van woningen met lage energielabels. Door de hoge kosten en de hoge besparingen zorgt de subsidie ervoor dat bij deze woningen de onrendabele top eerder wordt teruggedrongen dan bij de hogere energielabels. Deze maatregel zorgt voor hogere energiebesparingen bij een lager aantal woningen dat hoeft te worden verbeterd. Het voordeel van een subsidie is dat doordat deze aangrijpt bij de lagere energielabels er relatief meer energiebesparingen per woning worden uitgelokt dan bij de tariefdifferentiatie die meer aangrijpt bij de hogere energielabels met relatief minder energiebesparingen.

De budgettaire effecten hangen ook sterk samen met het verschil in tarieven. Door het beperkte aandeel woningen met label A zijn de statische effecten overwegend positief, met uitzondering van de variant waarbij het hoge tarief gelijk is aan het huidige tarief. De dynamische effecten richting de overheidsfinanciën zijn negatief en sterk afhankelijk van het verschil in tarieven. Met het aantal verbeteringen loopt ook het budgettair effect sterk op: er zijn immers meer woningen met een laag tarief en minder woningen met een hoog tarief. Dit geldt ook voor de varianten met subsidies. Ten slotte moet er wel op worden gewezen dat energiebesparing huishoudens financieel voordeel oplevert, maar dat een niet onbelangrijk deel van deze besparingen gepaard gaat met belastingderving. Er is sprake van belastingderving via de energierekening en zo bezien is er bij alle maatregelen in statische zin dan geen sprake.

### Effecten voor starters en doorstromers

De maatregelen hebben uiteenlopende effecten op verschillende groepen, waarbij winnaars en verliezers zijn te onderscheiden.

De starters hebben voordeel van de maatregel met tariefdifferentiatie. Zij ondervinden geen nadelige effecten van de maatregel op hun woonlasten, omdat de effecten neerslaan bij de verkoper. Een starter moet voor een al verbeterde woning meer betalen, maar wordt hiervoor gecompenseerd door een lagere overdrachtsbelasting. Ook zal de toekomstige besparing op de energierekening hoger uitpakken, dan het effect ervan op de prijs van de woning. Voor de kopers geldt dat de woningprijs voor energiezuinige woningen stijgt, maar dit loopt mee in de LTV. Voor de LTI ligt dit anders. De woningprijs stijgt, maar het inkomen en de woonlasten veranderen hierdoor niet. Dit vraagt om het adequaat meenemen van de energieprestaties in de woonlastenbenadering. Op dit moment is dat nog niet het geval. Van niet-verbeterde woningen daalt de woningprijs, terwijl de overdrachtsbelasting stijgt. De koper zal de extra overdrachtsbelasting uit eigen middelen moeten bekostigen. Het gaat overigens om geringe bedragen ten opzichte van de huizenprijs (0,3% bij de gematigde en 0,6% bij de maximale variant). Kopers die niet over voldoende eigen middelen beschikken, moeten hiervoor geld sparen. Deze bedragen kunnen doorgaans in enkele maanden worden gespaard (zie kader). Door een energiezuinige woning te kopen hoeven door de LTV-norm gerestricteerde starters overigens hierbij zelfs iets minder lang te sparen.

#### Effect van LTV-belemmeringen

Voor kopers van niet-verbeterde woningen gaat de woningprijs omlaag met de verhoging van de overdrachtsbelasting. In de gematigde variant neemt de woningprijs voor deze woningen met 0,3% af en in de maximale variant met 0,6%. De woonlasten blijven gelijk, maar de hogere overdrachtsbelasting vanwege de maximale LTV-norm van 100% moet wel uit eigen middelen worden betaald. Bijna de helft van de starters heeft bij aanvang van de lening een maximale LTV van 100%. Om deze extra overdrachtsbelasting te kunnen financieren zullen zij een beroep moeten doen op hun ouders of het geld zelf moeten sparen.

De Nederlandsche Bank (DNB) heeft in 2015 een studie verricht naar de effecten van een verdere verlaging van de LTV-norm van 100% naar 90%. De kopers moeten dan minimaal 10% van de woningprijs met eigen middelen financieren. Doorstromers kunnen hiervoor de overwaarde inzetten. Starters zullen dit bedrag eerst moeten sparen. Koopstarters zijn vaak jonge mensen met snel stijgende inkomens door toenemende ervaring en carrièrestappen. Zo neemt het inkomen tussen 25-35 jaar gemiddeld met 4% per jaar toe. De loonsverhogingen stellen de starters bij uitstek in staat om extra te sparen zonder hun consumptie neerwaarts te hoeven aanpassen. De DNB schat dat bij een verlaging van de LTV-norm met 10%-punt gerestricteerde starters gemiddeld drie jaar langer moeten sparen. Slechts een klein percentage zal van een aankoop afzien. Het aantal transacties loopt in de eerste 10 jaar met jaarlijks 25.000 per jaar terug.

Bij de huidige LTV-norm moeten gerestricteerde kopers in de gematigde variant 0,3% en in de maximale variant 0,6% van de woningprijs extra uit eigen middelen financieren. Dit effect is veel kleiner dan die van de in de DNB-studie berekende verlaging met 10%. Het gaat om respectievelijk 3 en 6% van de door de DNB berekende effecten. Het gaat dan om maximaal twee maanden uitstel om de extra benodigde middelen te sparen. Dit betekent dat de maatregelen naar verwachting een zeer bescheiden effect zullen hebben op het aantal transacties op de woningmarkt.

Bron: DNB (2015), 'Effecten van een verdere verlaging van de LTV-limiet', Occasional Studies Vol, 13-2, Amsterdam.

Doorstromers zijn zowel koper als verkoper. Aan de koperskant geldt hetzelfde beeld als voor de starters. Bij aankoop van de nieuwe woning worden ook zij volledig gecompenseerd. Wel ervaren doorstromers het effect op de verkoopopbrengst van hun oude woning. Doorstromers met een al goed geïsoleerde woning gaan erop vooruit. De grootste nadelige effecten ervaren de doorstromers die hun oude huis niet aanpassen. Het gaat in deze varianten om een effect op de



verkoopopbrengst van maximaal 0,6%<sup>10</sup>. Voor een gemiddelde woning is dat rond de € 1.800. Meer dan 90% van de doorstromers hebben overwaarde op hun woning, waarmee zij dit beperkte effect kunnen opvangen. Het effect op het aantal mutaties zal naar verwachting ook gering zijn. Doorstromers verbeteren alleen hun oude woning als zij er hierdoor op vooruitgaan. De investeringskosten moeten de verkopers wel voorfinancieren. Bij een B- of C-label zijn deze nog relatief beperkt, bij een F- en G-label kunnen deze al fors oplopen tot boven € 15.000. Omdat de tariefdifferentiatie vooral bij hoge energielabels en hoge WOZ-waarde tot verbeteringen leidt, zijn de financieringsproblemen naar verwachting beperkt. Veel doorstromers beschikken over financieel vermogen waaruit beperkte investeringen kunnen worden bekostigd. In sommige gevallen zal aanvullende financiering niet mogelijk zijn, waardoor van de verbetering moet worden afgezien.

---

<sup>10</sup> Dit is het verschil tussen het hoge tarief en het huidige tarief van 2%. In de variant met het hoogste hoge tarief (2,6%) is het effect 0,6% en in de variant met 2,3% als hoogste tarief is dat 0,3%.







Koninginneweg 20  
1075 CX Amsterdam  
t (020) 205 16 00  
eib@eib.nl  
www.eib.nl

