

## PERSBERICHT

**Nummer** TvH - 132  
**Datum** 8 december 2017  
**Inlichtingen bij** Taco van Hoek  
(020) 205 16 00  
[tvhoek@eib.nl](mailto:tvhoek@eib.nl)

**Contact**  
Koninginneweg 20  
1075 CX Amsterdam  
t (020) 205 16 00  
[eib@eib.nl](mailto:eib@eib.nl)  
[www.eib.nl](http://www.eib.nl)

### **Regeerakkoord verzwaart de lasten voor woningbezitters, effecten op de woningmarkt zijn gering**

*In het Regeerakkoord van Rutte III zijn maatregelen opgenomen die op de woningmarkt aangrijpen. Deze maatregelen betreffen vooral aanpassingen van de fiscale behandeling van het eigen woningbezit. Per saldo pakken de maatregelen negatief uit voor de woonlasten, maar hier staat een bestedingsimpuls als gevolg van een algehele lastenverlichting tegenover. Per saldo zijn de effecten voor de woningmarkt bescheiden.*

Dit concludeert het Economisch Instituut voor de Bouw in de zojuist verschenen studie 'De woningmarkt in het Regeerakkoord; effecten van verschillende beleidsmaatregelen'.

Het Regeerakkoord (RA) bevat verschillende maatregelen die op de woningmarkt aangrijpen. Een groot deel hiervan bestaat uit fiscale maatregelen. Zo wordt de hypotheekrenteaftrek in de topschijf versneld afgebouwd. Voor de woningbezitters in de hoogste belastingsschijf leidt dit op jaarbasis gemiddeld tot € 1.000 hogere woonlasten in 2023. Met de opbrengst van de versnelde afbouw van de renteaftrek kan het eigenwoningforfaittarief verlaagd worden van 0,75% naar 0,60%. Dit levert een mediane woningbezitter in 2023 een voordeel op van € 170 op jaarbasis. De uitruil tussen beide maatregelen werkt neutraal uit op de woningmarkt. Wel vindt een herverdeling plaats van mensen, waarbij woningbezitters in de topschijf inleveren ten gunste van woningbezitters in lagere tariefschijven.

De Wet Hillen wordt in 30 jaar afgebouwd. Huizenbezitters met een (bijna) volledige afgeloste hypotheek moeten nu geleidelijk meer eigenwoningforfait bij het belastbaar inkomen optellen. Op lange termijn moet deze maatregel € 1 miljard aan besparingen opleveren. Uiteindelijk zal deze maatregel een huishouden met een afgeloste hypotheek € 550 op jaarbasis kosten. Eigenaren van woningen boven de € 1.060.000 zullen door het hoge tarief van 2,35% (de zogeheten villabelasting) veel zwaarder worden getroffen.

Naast de fiscale maatregelen stelt het Kabinet € 4 miljard beschikbaar om Nederland te verduurzamen. Uit het RA wordt nog niet duidelijk welk deel aan verduurzaming van de woningvoorraad wordt besteed. Wel stelt het RA concreet € 100 miljoen op jaarbasis beschikbaar om investeringen door corporaties in het verduurzamen van hun woningvoorraad te stimuleren. Deze maatregel zal vooral effect hebben op corporaties met grote uitdagingen in de woningvoorraad die door beperkte financiële middelen niet tot stand komen. Voor de effectiviteit is het belangrijk om de maatregel specifiek te richten op deze corporaties te richten en andere corporaties hiervan uit te sluiten.

De voorgenomen hervorming van het belastingstelsel zorgt voor een lastenverlichting voor huishoudens met in totaal € 6 miljard op jaarbasis in 2021. Deze lastenverlichting geeft huishoudens ruimte om meer aan wonen te besteden. De lastenverlichting levert huishoudens met een marginaal belastingtarief van 40,8% gemiddeld € 1.500 op en huishoudens met het toptarief van 51% € 2.500. Wel leiden de lagere tarieven tot minder renteaftrek en derhalve tot hogere woonlasten.

In onderstaande tabel worden de inkomenseffecten van de maatregelen op de woonlasten nog eens weergegeven. Het totaal effect van de maatregelen is betekenisvol en zorgt voor een stijging van de woonlasten met € 600 miljoen op jaarbasis.

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

**Pagina**  
2

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

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

Bron: EIB

Het totale beeld van de fiscale maatregelen is dat deze door de relatief hogere woonlasten tot minder woningvraag zullen leiden. Tegenover deze negatieve invloeden vanuit de prijs staat een duidelijke positief effect van de algehele lastenverlichting op de bestedingen. Een deel van deze extra ruimte zal neerslaan in extra woonconsumptie. Per saldo zijn de effecten van het RA voor de woningmarkt zeer bescheiden en zal de woningbouw in de komende jaren dan ook vooral gedreven worden door autonome groei.