



Welke invloed heeft aantasting van de hypotheekrente aftrek op de Nederlandse huizenmarkt



Niek Honing
S 2066467
Rijksuniversiteit Groningen
Begeleider: De heer M. Stijnenbosch
Tweede begeleider: prof. dr. E. Nozeman
Master Vastgoedkunde
Masterthesis
21-8-2013

Voorwoord

Voor u ligt het onderzoeksrapport naar de hypotheekrenteaftrek. Deze eindrapportage is geschreven ter afronding van mijn Masteropleiding Vastgoedkunde aan de Rijksuniversiteit Groningen. Tijdens het afstudeertraject heb ik onderzoek gedaan naar de woningmarkt, concreet naar welke invloed de aantasting van de hypotheekrenteaftrek op de Nederlandse huizenmarkt heeft. Het vertrouwen in deze woningmarkt, de gevolgen van aantasting en welke oplossingen er zijn om de woningmarkt vlot te trekken en ook voor de toekomst de woningmarkt goed te hervormen. Belangrijk daarbij was het gedrag van huishoudens, samengevat in drie theorieën, welke constant getoetst is tijdens het afstudeertraject. Tijdens het schrijven van mijn masterthesis is er een belangrijke rol gespeeld door meerdere mensen. Via deze weg wil ik mijn begeleider, Martin Stijnenbosch, bedanken voor zijn hulp en steun. Daarnaast wil ik de mensen bedanken die mij geholpen hebben met advies via interviews. Op basis daarvan heb ik veel specifiekere en bredere oplossingen en gevolgen kunnen formuleren. Tot slot wil ik mijn familie bedanken voor hun steun tijdens het afstudeertraject.

Niek Honing

Huizen, augustus 2013

Samenvatting

De woningmarkt heeft het zwaar te verduren in de huidige slechte Nederlandse economische situatie. De woningprijzen en het aantal woningtransacties daalt. Door de overheid worden ingrepen gedaan in de woningmarkt, maar de gevolgen daarvan zijn niet altijd positief. Veel van de belanghebbenden willen een andere aanpak van de woningmarkt en een andere manier van gebruik van de instrumenten die de overheid hanteert in de woningmarkt. Het is van belang voor de woningmarkt dat er duidelijkheid en vertrouwen komt, zodat de woningmarkt kan herstellen. Maar hoe kan de Nederlandse woningmarkt herstellen? Om te komen tot een oplossing voor de woningmarkt en te kijken wat de gevolgen van verschillende manieren van aanpakken van de woningmarkt zijn, is er in dit onderzoek een breed scala aan hypothesen en deelvragen neergezet die spelen in de woningmarkt. Daarbij is in de hoofdvraag ingegaan op het belangrijkste aspect: “*Welke invloed heeft de mogelijke aantasting van de hypotheekrenteafrek op de Nederlandse woningmarkt?*”. De hypothesen, de hoofd- en deelvragen worden beantwoord via twee methoden. Allereerst wordt er via een literatuurstudie gekeken naar wat er speelt op de woningmarkt. Daarvoor moet gekeken worden naar veel verschillende aspecten en moet gekeken worden naar de belangen van verschillende belanghebbenden¹. Er is een bepaalde lijn te ontdekken in het gedrag van huishoudens, welke in drie theorieën wordt uitgelegd. Dit betreft de Life cycle theorie, Stresshold theorie en de theorie van de Stated preferences en revealed preferences. Via deze theorieën kan worden onderzocht hoe een huishouden reageert op de woningmarkt. De vraag is alleen of door overheidsingrijpen delen van deze theorieën niet zijn uitgeschakeld. Daarom is gekeken naar het beleid van de overheid op de woningmarkt en wat de gevolgen zijn van dat beleid. Welke doelmatigheidsvoordelen kunnen worden bereikt op langere termijn en welke transitieproblemen op korte en middellange termijn worden veroorzaakt door afschaffing of beperking van de hypotheekrenteafrek. De doelmatigheidsvoordelen en transitieproblemen zijn daarom getoetst via interviews met allerlei verschillende partijen, zowel uit wetenschap, bouw, financiering, politiek, projectontwikkeling, EIB en makelaardij. De literatuur en interviews zijn gelinkt met elkaar, zodat er een overzicht ontstaat van zowel de problemen, gevolgen als de oplossingen. De resultaten zijn in deze scriptie terug te vinden.

Uit het onderzoek blijkt dat de woningmarkt al voor de crisis problemen had. Een aanpak is dus noodzakelijk. Als antwoord op de deelvragen en de hoofdvraag zijn er meerdere conclusies te trekken die elkaar aanvullen, maar een eenduidig resultaat geven.. Er zijn veel problemen op de woningmarkt. Deze kunnen op verschillende manieren aangepakt worden. De reden dat de overheid en verschillende marktpartijen de woningmarkt willen hervormen is dat de maatregelen verstrend werken voor de woningmarkt. Zowel in de huur- als in de koopsector zijn overheidmaatregelen, regels en fiscale aspecten van toepassing die o.a. verhuisgedrag, woongedrag en vrije keuze voor wonen beïnvloeden. Er is stilstand in bouwactiviteiten, omdat regelgeving, naast het feit dat we in een economische recessie zijn, een dempende werking heeft. De hypotheekrenteafrek en huursubsidie halen een hoop prikkels weg uit de markt. Er bestaan grote verschillen tussen de huur- en koopsector waardoor de doorstroming wordt geremd. Geconcludeerd kan wel worden dat elke betrokken partij aangeeft dat geleidelijke hervorming noodzakelijk is. Te drastisch ingrijpen in één keer is zeer slecht voor de woningmarkt. De gevolgen van hervormen van de woningmarkt zijn afhankelijk van hoe men de woningmarkt benaderd en hervormd. Het moment van aanpakken door de overheid en de manier² waarop de overheid dit doet, is niet optimaal. In een markt die zwaar geraakt wordt door de crisis en waar de vraag is uitgevallen, moeten geen maatregelen worden genomen die de vraag nog verder verzwakken. Door de maatregelen van de overheid neemt de bouwproductie af³, verslechteren de financieringsmogelijkheden en verslechteren de mogelijkheden van huishoudens op de woningmarkt.

¹ Bouwers, politieke partijen, makelaars, huishoudens enz.

² Een verhuurderheffing; Invoeren annuïtaire aflossen voor nieuwe hypotheek; Vermindering van de hypotheekrenteafrek van 52% naar 38% in 28 jaar tijd; Verhoging van de pot voor startersleningen; Er wordt 150 miljoen euro gestoken in een investeringsfonds voor energiebesparende maatregelen; Btw op verbouwingen en renovaties wordt verlaagd van 21% naar 6% voor een jaar.

³ Dat leidt tot ontslagen en faillissementen

Het consumentenvertrouwen daalt door de crisis, door onzekerheid wat betreft toekomstige maatregelen op de woningmarkt en onzekerheid over het behoud van werkgelegenheid. De woningmarkt is zeer consumentenvertrouwen gedreven. Het vertrouwen moet terugkeren. Dat kan door als overheid duidelijkheid te geven aan huishoudens, dat zorgt voor vertrouwen. Het is hierbij van belang dat de markt ook met rust gelaten wordt en er geen verdere ingrepen in de woningmarkt plaats vinden zolang de woningmarkt zich nog niet herstelt.

Als er verder hervormingen plaats vinden in de woningmarkt zullen de gevolgen die nu al zichtbaar zijn bij de hervormingen van het kabinet optreden. Het gaat dan om daling van de woningbouwproductie, daling van de huizenprijzen en een stijging van de woonlasten. In welke mate deze gevolgen optreden hangt af van de manier van aanpak van de hypotheekrenteaftrek. De gevolgen zijn het grootst indien er gekozen wordt voor het afschaffen in één keer van de hypotheekrenteaftrek, maar de kans is klein dat de overheid het in één keer afschaft. Daarnaast wordt er vaak ook een compensatie genoemd, vaak een beperking of afschaffing van het eigenwoningforfait, of een verlaging van de belastingen. Een geleidelijke afschaffing zal dus leiden tot een daling van de prijzen van koopwoningen met ongeveer 6% (EIB,2010) (EIB, 2012). Uiteindelijk moet de discussie zich richten op de afweging die moet worden gemaakt tussen een aantal doelmatigheidsvoordelen die kunnen worden bereikt op lange termijn en de transitieproblemen die op korte en middellange termijn worden veroorzaakt bij afschaf of beperking van de hypotheekrenteaftrek. Niemand binnen de politieke partijen richt zich daar op. Van de marktpartijen richten ook maar enkele zich op dit punt, waarbij gekeken moet worden naar de totale markt.

Door de afweging te maken kan de doorstroming weer op gang worden gebracht. Het is van belang dat de woningmarkt nu met rust wordt gelaten. Geen verdere ingrepen, wel stimuleringsmaatregelen. De stimuleringsmaatregelen moeten plaats vinden op gebied van versoepeling van de financieringseisen en vergroting van de financiermogelijkheden. Tevens moet er in de nieuwbouwproductie worden geïnvesteerd, om zo tekorten voor de toekomst te voorkomen. Als dat gebeurt krijgt de woningmarkt de kans te herstellen en zo de kans de doorstroming weer op gang te laten komen.

Als antwoord op de hoofdvraag “Welke invloed heeft de mogelijke aantasting van de hypotheekrenteaftrek op de Nederlandse woningmarkt?”, kan ik concluderen dat het afschaffen of beperken van de hypotheekrenteaftrek, afhankelijk hoe het gedaan wordt en wat deels zichtbaar is als er gekeken wordt naar het beleid van de regering, mogelijk de volgende gevolgen heeft:

- Een daling van de prijzen van koopwoningen.
- Een daling van de grondprijzen.
- Een stijging van de woonlasten.
- Een daling van het aantal nieuwbouwwoningen.
- Een daling van de werkgelegenheid in de bouwsector.
- Op langer termijn verbetering van de doorstroming van de woningmarkt.
- Op langer termijn een afname van de schuldenlast van huishoudens.
- Meer mogelijkheden voor starters op langer termijn

Om de woningmarkt te laten herstellen is er een aanpak nodig waarbij in fases maatregelen worden genomen. Van belang is daarbij om in de eerste fase in de huidige situatie stimuleringsmaatregelen te nemen. Deze zullen bestaan uit een btw verlaging op nieuwbouw naar 6%, versoepeling van de regels voor bouwen, investeringen in duurzaamheid voor woningen, versoepeling van de financiering door het tijdelijk terug gaan naar de regels van 2008 en ten slotte door toelaten van pensioenfondsen⁴ op de hypotheekmarkt zodat er meer financiering mogelijk is. Als deze maatregelen worden genomen herstelt de markt zich. Meer aankopen, betere doorstroming omdat juist starters nu kunnen gaan kopen. Er ontstaat doorstroming. Huishoudens met een koophuis verkopen dan hun huis en gaan op

⁴ Het over kopen van pakketten met hypotheek is dan de bedoeling. Dat kan bijvoorbeeld via een nationale hypotheekbank, met 100% staatsgarantie (NHG garantie of via het Waarborgfonds Sociale Woningen).

zoek naar een nieuwe woning. Zo herstelt de woningmarkt zich en pas dan kan er echt worden ingegrepen, om de woningmarkt te hervormen. De tweede stap, welke pas plaats vindt als de markt zich herstelt, zal zijn dat beleidsvariant A⁵ wordt toegepast, met een kleine wijziging dat de annuïtaire hypotheekrenteaftrek forfait moet worden, zodat er vrije keuze voor elke hypotheeksoort is. De twee stappen zullen onder andere zorgen voor meer doorstroming in de gehele woonsector, kopers zullen meer gaan aflossen en sneller en makkelijker een hypotheek krijgen. Als beleidsvariant A wordt toegepast in een stijgende huizenmarkt, dan is er alleen een dempend effect. Dus in plaats van een stijging van 3% of 4% is er dan een stijging van 2% gedurende de eerste vijf tot tien jaar van de invoeringsperiode. De aanpak is dus eerst investeren in de woningmarkt, zodat de markt herstelt. Daarna de investering er weer uit halen voor de hervorming van de woningmarkt. Dit moet op langer termijn een besparing voor de overheid opleveren en de doorstroming en werking van de woningmarkt verbeteren.

⁵ In de koopmarkt zal een annuïtaire hypotheekrenteaftrek worden toegepast. Daarnaast zal er een maximaal aftrekpercentage komen van 42% met een maximale eigenwoningsschuld van €500.000, -. In de huurmarkt zal er een stijging, voor huishoudens met een inkomen van meer dan 33.000 euro, komen naar een maximale huur. Tevens zal er in aantrekkelijke regio's, waaronder 't Gooi, maximaal 25 punten extra aan de huurwoningen worden toegekend (op grond van de gemiddelde WOZ-waarde in de betreffende regio.).

Inhoudsopgave

Voorwoord	2
Samenvatting	3
1. Onderzoeksopzet	8
1.1 Aanleiding	8
1.2 Probleemstelling, doelstelling en vraagstelling	8
1.3 Maatschappelijke en wetenschappelijke relevantie	9
1.4 Onderzoeksmethode	9
1.4.1 Deelvragen	9
1.4.2 Deskresearch	10
1.5 Leeswijzer	10
2. Theoretisch kader	11
2.1 Life Cycle theorie	11
2.2 Stresshold Theorie	13
2.3 Life course theorie	13
2.4 Stated preferences en revealed preferences	14
2.5 Hypothesen	15
3. Woningmarkt	16
3.1 Huishoudens	16
3.2 Structuur Nederlandse woningmarkt	18
3.3 Huurmarkt	21
3.4 Koopmarkt	22
3.5 Doorstroming	23
3.7 Conclusie	26
4. Beleid op de woningmarkt	27
4.1 Beleid	27
4.2 Hypotheekrenteaf trek	28
4.3 Hypotheken	29
4.3.1 Geschiedenis	30
4.3.2 Hypotheekvormen	30
4.3.3 Nationale hypotheekgarantie	31
4.4 Redenen om aftrek hypotheekrente aan te pakken	32
4.5 Conclusie	35
5. Vertrouwen in de woningmarkt en gevolgen aantasting hypotheekrenteaf trek	36
5.1 Vertrouwen	37
5.2 Huidige regeerplannen	39
5.3 Gevolgen van afschaffen hypotheekrenteaf trek	40
5.4. Gevolgen van afschaffen in andere landen	44
5.4.4 Noorwegen	45

5.4.5 Overeenkomsten Nederland en overige landen	45
5.5 Conclusie	46
6. Oplossingen hypotheekrenteaftrek	47
6.1 Oplossingen werkgroep 4. Wonen	47
6.2 Oplossingen	50
6.3 Conclusie	55
7. Conclusie en aanbevelingen	56
7.1 Conclusie	56
7.2 Aanbeveling	57
7.3 Validiteit en zelfreflectie	58
Literatuurlijst	59
Bijlage 1: Fiscale regelgeving	66
Bijlage 2. Mening Politiek.....	68
Bijlage 3. Interviews.....	71
3.1 Samenvatting interview met Bouwend Nederland	71
3.2 Samenvatting interview met NVB-Bouw.....	74
3.3 Samenvatting interview met OTB	76
3.4 Samenvatting interview met EIB.....	78
3.5 Samenvatting interview met de Rabobank	81
3.6 Samenvatting interview met de PvdA	83
3.7 Samenvatting interview met de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g.	85
3.8 Vragen aan Prof.Dr Pieter Hooimeijer	87
Bijlage 4. Interviewvragen	89
Bijlage beleidsvarianten	90

1. Onderzoeksopzet

1.1 Aanleiding

De woningmarkt heeft het zwaar te voorduren in de huidige slechte Nederlandse economische situatie. De woningprijzen en het aantal woningtransacties daalt. De politiek heeft geen eenduidige aanpak en straalt op deze manier geen vertrouwen uit. Dat vertrouwen is al gering omdat in de afgelopen tien jaar er vijf kabinetten zijn geweest met verschillende ideeën over de woningmarkt (Rijksoverheid,2013). Het is van belang voor de woningmarkt dat er duidelijkheid en vertrouwen komt. Meer dan de helft van de gezinnen in Nederland woont in een koopwoning (Centraal Bureau Statistiek,2013a). Een woning is een grote investering die bijna niemand direct kan betalen. Daarom hebben de meeste woningeigenaren een hypotheek. Het hebben van een hypotheek brengt kosten met zich mee, deze kosten zijn op te splitsen in rente en aflossing. In Nederland is een fiscale regeling om eigen woningbezit te stimuleren. Deze regeling moet er voor zorgen dat meer mensen in staat zijn om een eigen woning te financieren. De regeling houdt in dat een huizenbezitter de hypotheekrente, die hij maandelijks betaalt, mag aftrekken van zijn bruto inkomen en dat mag hij 30 jaar doen (Belastingdienst,2013). Door dit systeem wordt het belastbaar inkomen van de huizenbezitter lager en hoeft deze minder belasting te betalen. Dit is een grote onkostenpost voor de overheid (Rijksoverheid,2012, p26).

1.2 Probleemstelling, doelstelling en vraagstelling

Probleemstelling

Er zijn veel verschillende meningen en invalshoeken over (eventuele aantasting van) de hypotheekrenteaftrek, en andere woninggerelateerde ingrepen. Als men de kranten opslaat en nieuwsprogramma's volgt, ziet men vaak dat verschillende partijen / belanghebbenden een andere mening hebben en de woningmarkt, met nadruk op de hypotheekrenteaftrek, vanuit verschillende invalshoeken benaderen. Voorbeelden hiervan zijn invalshoeken vanuit bouwwereld, de financiële dienstverlening, maar ook vanuit de verschillende politieke visies.⁶ Er is geen eenduidigheid over hoe de woningmarkt veranderd dient te worden.

Doelstelling

De verschillende invalshoeken op de woningmarkt bekijken, de meningen van de belanghebbenden en deskundigen analyseren en verwerken, zodat er een compleet beeld ontstaat, waaruit een analyse gemaakt kan worden hoe de woningmarkt aangepakt dient te worden.

Vraagstelling

Bij het uitvoeren van dit onderzoek is uitgegaan van de hoofdvraag: "Welke invloed heeft de mogelijke aantasting van de hypotheekrenteaftrek op de Nederlandse woningmarkt?". Daarnaast zijn er nog vijf deelvragen.

Deelvragen

- Wat zijn de huidige plannen van het kabinet wat betreft de woningmarkt en welke gevolgen hebben deze op de Nederlandse woningmarkt?
- Om welke redenen denkt men aan aantasting van de hypotheekaftrek?
- Hoe kan men het vertrouwen in de woningmarkt herstellen?
- Wat zijn de gevolgen van een mogelijke aantasting van de hypotheekaftrek?
- Hoe kan de doorstroming op de woningmarkt weer op gang worden gebracht?

⁶ Dit is globaal in te delen in twee visies. De liberale en socialistische visie. De liberale visie houdt in dat er sprake is van vrijhandel, vermindering van belastingen, zuinig beheer door de staat en het particuliere landbezit bevorderen (Parlementair Documentatie Centrum, s.d.). De socialistische visie gaat uit van een sterk overheidsingrijpen om sociale en maatschappelijke problemen op te lossen. Met nadruk op de problemen die ontstaan zijn door een oneerlijke verhouding tussen arm en rijk. Het laten betalen door de rijke en het subsidiëren van de armen (Woorden Nederlandse Taal, s.d.). De Nederlandse politieke partijen zitten ergens tussen de twee uitersten van deze twee visies.

1.3 Maatschappelijke en wetenschappelijke relevantie

In de afgelopen jaren is er veel gepraat over de aantasting van de hypotheekrenteaftrek. In de verkiezingsperiode zijn verschillende invalshoeken naar voren gekomen vanuit markt/ en politieke partijen. De huidige regering wil de hypotheekrente, maar ook andere aspecten van de woningmarkt, aanpakken. Maar is dit wel de juiste manier en kan het niet beter. In het verleden is er veel over gepubliceerd en ook op dit moment zijn marktpartijen en “deskundigen” het vaak niet met elkaar eens. Uiteindelijk moet er een oplossing komen voor de woningmarkt. De huidige situatie is dermate slecht dat de doorstroming stil ligt, de huizenprijzen en transacties dalen. In deze thesis wordt daarom ingegaan op de manier hoe het afschaffen van de aftrek van de hypotheekrente zo goed mogelijk kan worden uitgevoerd om zo een bijdrage te leveren aan de discussie die hierover in Nederland wordt gevoerd

De wetenschappelijke relevantie bestaat hieruit dat de veronderstellingen uit de woningmarkt theorieën niet opgaan in de Nederlandse situatie. Er zijn door het overheidsbeleid teveel maatregelen genomen, zowel op de huur- als op de koopmarkt, waardoor van vrije markt werking geen sprake meer is. Een van die maatregelen die de normale marktwerking verstoren is de aftrek van de hypotheekrente. Over het afschaffen daarvan wordt in Nederland al lang een discussie gevoerd. Echter, het afschaffen heeft grote gevolgen voor de woningmarkt zowel op de korte als de middellange termijn. Daarom moet er goed gekeken worden hoe het afschaffen van de aftrek van de hypotheekrente zo efficiënt mogelijk en met zo min mogelijk gevolgen voor de woningmarkt vorm kan worden gegeven. Op die manier wordt geprobeerd een link te leggen tussen de praktijk en de woningmarkt theorieën.

1.4 Onderzoeksmethode

De scriptie zal een toetsend onderzoek zijn, waarbij de invalshoeken op de woningmarkt belicht worden vanuit de gangbare woningmarkt theorieën. “Bij toetsingsonderzoek ga je na of een of meer hypothesen die je hebt, worden gesteund. Vaak zijn die hypothesen afgeleid uit een theorie.” “Het gaat om ? klopt het?” Daarnaast is het onderzoek vaak kwantitatief van aard (Baarda en De Goede, 2006). Om tot een juist inzicht en de juiste conclusies te komen, is er gekozen voor zowel een deskresearch als voor interviews met deskundigen..

1.4.1 Deelvragen

De hoofdvraag is uitgewerkt in vijf deelvragen om zo de hoofdvraag te kunnen beantwoorden..

- Wat zijn de huidige plannen van het kabinet wat betreft de woningmarkt en welke gevolgen hebben deze op de Nederlandse woningmarkt?

Om de gevolgen van de aftrek van de hypotheekrente op de woningmarkt goed te kunnen inschatten is het allereerst nodig te kijken welke ontwikkelingen zich op de woningmarkt afspelen, welke gevolgen de economische crisis heeft op de woningmarkt en welke maatregelen de overheid neemt en heeft genomen op de woningmarkt.

- Om welke redenen denkt men aan aantasting van de hypotheekaftrek?

Al jarenlang wordt in Nederland gepraat over het afschaffen van de hypotheekrente zoals ook in omliggende landen al is gebeurd. Interessant is het om te weten wat de achtergronden zijn waarom de aftrek van de hypotheekrente moet worden geschrapt.

- Hoe kan men het vertrouwen in de woningmarkt herstellen?

Het algemene consumentvertrouwen is als gevolg van de economische crisis laag. Dat uit zich ook op de woningmarkt, die te kampen heeft met dalende woningprijzen en moeilijk te verkrijgen financieringen. Zonder vertrouwen koopt men niet op de woningmarkt. Belangrijk is om er achter te komen of het vertrouwen verdwenen is. Nog belangrijker is hoe het vertrouwen van de consument kan worden teruggewonnen.

- Wat zijn de gevolgen van een mogelijke aantasting van de hypotheekaftrek?

Indien de beslissing wordt genomen om hypotheekrenteaftrek af te schaffen zal dat gevolgen hebben voor de ontwikkelingen op de woningmarkt op de korte en middellange termijn. Nagegaan zal worden wat die gevolgen zijn en waar die verwachting op is gebaseerd.

- Hoe kan de doorstroming op de woningmarkt weer op gang worden gebracht?

Hoe kan er optimaal worden ingegrepen op de woningmarkt zodat de woningmarkt herstelt en de normale doorstroming, zoals beschreven in verschillende woningmarkttheorieën, optimaal functioneert. Daarbij wordt nagegaan wat de gevolgen op de korte en de middellange termijn zijn van het afschaffen of beperken van de hypotheekrenteaftrek en hoe dat zo doelmatig mogelijk kan worden gedaan

1.4.2 Deskresearch

Gedurende het gehele onderzoek is er gebruik gemaakt van reeds bestaande informatie. Het onderwerp is een hot item en daarom is er door veel verschillende onderzoekers, marktpartijen en overheid onderzoek verricht en zijn publicaties verschenen. Hierbij zal gebruik worden gemaakt van zowel kwalitatieve (media, vakliteratuur en publicaties) als kwantitatieve publicaties (statistische gegevens). Deze gegevens worden geanalyseerd op basis van tekstanalyse. Er is begonnen met een onderzoek naar theorieën over de woningmarkt. Daarnaast is er gekeken naar wat bijv. overheidsgerelateerde instituten en marktpartijen hebben gepubliceerd over dit onderwerp. Via deze bronnen is gekeken naar de geschiedenis van de hypotheekrenteaftrek en andere woningsubsidies, naar de redenen van aanpakken van de hypotheekrenteaftrek, de gevolgen daarvan en naar het vertrouwen van de woning koper. In de deskresearch is de basis gelegd om via de interviews tot oplossingen te komen. De bronnen die gebruikt zijn voor de deskresearch, zijn geschreven gedurende een tijdspanne van ongeveer tien jaar. De bronnen zijn afkomstig vanuit verschillende belanghebbende partijen die vooral vanuit hun eigen werkveld redeneren. Dat kan eenzijdige informatie opleveren met hun eigen visie op de ontwikkelingen op de woningmarkt, de daarop uitgebrachte beleidsmaatregelen en de gevolgen van die beleidsmaatregelen. Om die reden is er gekozen om de gegevens uit de deskresearch te checken via de interviews. Daarnaast is er in de literatuur weinig bekend over de exacte gevolgen voor de bouwsector van de huidige kabinetsplannen, waar de kansen liggen voor deze sector en hoe de bouwsector gestimuleerd kan worden. Tevens is er weinig bekend over wat de voor en nadelen zijn van toelating (direct of indirecte) van externe partijen⁷ tot de hypotheekmarkt. Daar zijn de interviews aanvullend.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden allereerst drie theorieën weergegeven voor het gedrag van consumenten op de woningmarkt. Vervolgens wordt de situatie op de Nederlandse woningmarkt behandeld, waarbij wordt gekeken naar o.a. de koop en huurmarkt, huishoudens en verhuizingen. In hoofdstuk vier wordt vervolgens het beleid op de Nederlandse woningmarkt geanalyseerd. In hoofdstuk vijf wordt het vertrouwen van de Nederlandse huishoudens in de Nederlandse woningmarkt behandeld, waarna gevolgen van het aantasten van de hypotheekrenteaftrek worden besproken. In hoofdstuk zes wordt vervolgens gekeken naar wat de oplossingen zouden zijn om de woningmarkt vlot te trekken en welke aanpak van de hypotheekrenteaftrek het beste uitpakt. In hoofdstuk zeven volgt tot slot een centrale conclusie en aanbevelingen aan der hand van de vorige hoofdstukken.

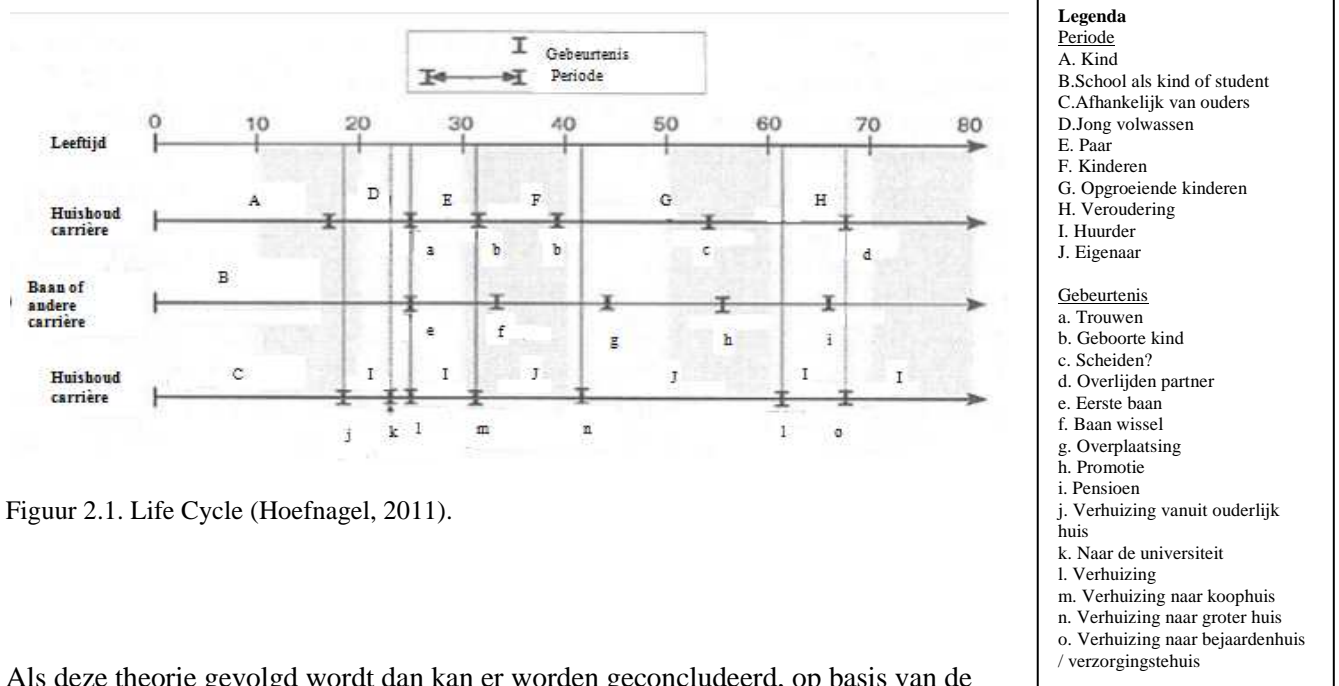
⁷ Geen banken en kredietverstrekkers.

2. Theoretisch kader

Om de hoofdvraag, en de daarbij horende subvragen, in dit onderzoek te beantwoorden is het noodzaak om na te gaan hoe de woningmarkt werkt. Over de werking van de woningmarkt zijn verschillende theorieën. In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op drie theorieën, de life cycle theorie, de life course theorie en de stresshold theorie. Daarnaast zal worden ingegaan op stated preferences en revealed preferences. Dit is het verschil tussen dat men zegt dat men gaat verhuizen en of men het ook echt doet.

2.1 Life Cycle theorie

De life cycle theorie is gericht op de levensweg van huurder / koper. Het is gebaseerd op de serie levensfasen die een koper / huurder meemaakt vanaf het moment dat zijn wooncarrière begint. Deze levensfasen worden gevormd door veranderde familiestructuren en levensgebeurtenissen⁸. Specifieke gebeurtenissen hebben invloed op de woonwensen, de woonbehoefte, het woongedrag en de weging van de universele doelen⁹ door de betreffende persoon en zijn naasten. Een nieuwe levensfase ontstaat door triggers. Een bekende trigger is het krijgen van kinderen en dus groter (moeten) gaan wonen (Groenewegen-ter Morsche, 2010) (Boumeester, 2004) (Hoefnagel, 2011) (Gorter, 2010). Deze gebeurtenissen zijn in de masterscriptie van Hoefnagel (2011) schematisch weergegeven. Deze weergave is te zien in figuur 2.1. Duidelijk zichtbaar is dat volgens de theorie een verandering in de wooncarrière kan liggen in de familiestructuur, de loopbaancarrière of in combinatie daarvan.



Figuur 2.1. Life Cycle (Hoefnagel, 2011).

Als deze theorie gevolgd wordt dan kan er worden geconcludeerd, op basis van de geschetste theorie en de onderzoeken van o.a. Hoefnagel (2011) en Boumeester (2004), dat voornamelijk jongere huishoudens vaker verhuizen en vaker in een huurwoning wonen. Dat komt onder andere door het op kamers gaan voor de studie, het vormen van een gezin en promotie maken bij

⁸ Dit kan onder andere zijn dat men gaat studeren, promotie maakt op het werk en dus meer gaat verdienen. Ook de demografische kenmerken van de persoon en de veranderingen daarin spelen een rol.

⁹ Als er algemeen gekeken wordt naar wonen, dan kunnen er twee universele doelen gesteld worden, ongeacht leeftijd, maatschappelijke status of andere factoren. Deze twee doelen zijn fysiek welzijn en sociaal welbevinden (Gorter, 2010). Deze twee doelen hebben elk vier subcategorieën. Dit betreft voor fysiek welzijn: autonomie, privacy, comfort en veiligheid. Voor sociaal welbevinden zijn dit: stimulans, contact, waardering en status. Gedurende verschillende levensfasen wordt er aan al deze acht subcategorieën weging gegeven, welke gedurende de levensloop veranderen (Gorter, 2010).

het werk. In het begin van de loopbaan (eerste vijf jaar) is ook de grootste inkomststijging¹⁰ te zien, waardoor de verhuizingen van kleiner naar een grotere woning korter op elkaar zitten en sneller gebeuren (Hoefnagel, 2011). Deze groep heeft merendeels een stedelijke oriëntatie. De reden daarvoor is dat steden een hoger voorzieningsniveau hebben. Deze voorzieningen zorgen ervoor dat er veel activiteiten in de directe omgeving zijn, wat wenselijk is bij de starters op de woningmarkt. Bijkomend effect is dat steden in verhouding een grotere hoeveelheid banen hebben ten opzichte van de periferie. Door vestigen in of nabij steden zorgt men ervoor dat de toegang tot een baan vergroot wordt. Als de jaren vorderen is er gezinsvorming wat een commitment, bindingen aan een bepaalde situatie, vraagt. Deze bindingen zorgen ervoor dat in de leeftijd 30-45/55 jaar er minder verhuizingen zijn en als er verhuizingen zijn het gaat om een verhuizing in de directe omgeving waarbij er groter gewoond gaat worden. De belangrijkste bindingen zijn:

- Scholen en recreatieve activiteiten;
- Werk;
- Het hebben van een koopwoning en hogere kosten voor verhuizingen en verkopen van de woning (Hoefnagel, 2011).

Bij oudere mensen, 60 jaar of ouder, zijn er globaal gezien binnen deze theorie drie verschillende type verhuizingen te onderscheiden die elkaar opvolgen. Het betreft de verhuizing na pensionering, vanuit de stad naar een dorp met als reden het zoeken naar rust en goedkopere huisvesting. Dit gebeurt ook in omgekeerde richting. De tweede verhuizing volgt na of in plaats van de eerste verhuizing. Het gaat er dan om dat de verhuizer verhuist vanwege gezondheids-, sociale- en/ of financiële redenen. Deze verhuizingen worden gekenmerkt doordat de verhuizer dichtbij familie gaat wonen. Tot slot geldt de laatste verhuizing (meestal) alleen voor de alleroudsten, omdat de geestelijke en fysieke gesteldheid dermate verslechterd is dat men moeten worden opgenomen in een verpleeg- of verzorgingstehuis (Gorter, 2010).

Er kan dus worden geconcludeerd dat er een wisselwerking bestaat tussen enerzijds de sociaal-economische situatie, leeftijd en huishoudsamenstelling en anderzijds de keuze wat betreft het type woning, de eigendomsituatie, grootte en de prijs van de woning (Hoefnagel, 2011).

Beperkingen van de theorie

Er liggen aan deze theorie meerdere sociaal-culturele, demografische en sociaal economische ontwikkelingen ten grondslag. De life cycle theorie is een gestandaardiseerde situatie, waarin tussen een bepaalde bandbreedte een gemiddeld persoon zich zou moeten bewegen. Maar de wereld verandert en steeds minder huishoudens doorlopen de standaard / traditionele huishoudcyclus. De wereld wordt veel individualistischer, er is een groeiende emancipatie van de vrouw en Nederland wordt steeds meer een kenniseconomie, waardoor de waarde die de voorkeuren en gedrag moeten voorspellen veel moeilijker voorspelbaar worden. Bekende voorbeelden van veranderingen zijn de opkomst van de tweeverdieners, de stijging van het aantal scheidingen en de veranderende situatie op de arbeidsmarkt¹¹. Daarbij is in de afgelopen twintig jaar het percentage rijkere ouderen gestegen. De meeste ouderen hebben een aanvullend pensioen en een vermogen uit eigen woningbezit opgebouwd. Daarnaast blijven ouderen langer zelfstandig wonen, ook in de koopsector (Boumeester, 2004). Dat de waarden moeilijker voorspelbaar worden betekent niet dat ze geheel niet meer voorspelbaar zijn, maar dat de life cycle theorie minder accuraat wordt (Hoefnagel, 2011) (Boumeester, 2004).

¹⁰ Indien u extra informatie wenst wat betreft inkomensstijgingen en andere aspecten die invloed hebben op de flexibiliteit, inkomen en de wooncarrière kunt u dit vinden in Hoefnagel (2011), Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2012) en CBS, waarbij de precieze adressen in de bronnenlijst staan.

¹¹ Er is meer dynamiek op de arbeidsmarkt en wat vroeger normaal was dat men zijn hele (arbeids)leven bij één baas werkte en dus zeker min of meer was van de baan is nu veranderd. Er zijn veel meer mutaties van banen.

2.2 Stresshold Theorie

De belangrijkste twee onderzoeken waren van Brown en Moore in 1970 (Groenewegen-ter Morsche, 2010) en Wolpert in 1965 (Boumeester, 2004). In beide onderzoeken wordt aangenomen dat woonstress bepalend is voor het verhuisgedrag, waarbij de stress ontstaat als de woonbehoeften en/ of woonwensen niet meer overeenkomen met de huidige woonsituatie. Deze woonsituatie bestaat uit zowel de woning, o.a. qua grootte en onkosten van de woning, als buurt en ligging van de woning. Veranderingen in de woonwensen of woonbehoefte kunnen ontstaan door veranderingen in de huishoudcyclus of de loopbaan. Verandering in de buurt kan zijn oorzaak vinden in o.a. bouwwerkzaamheden in de omgeving, veranderingen in de demografische samenstelling van de buurt of door onenigheid in de buurt. Uit de literatuur kan ook worden gehaald dat mogelijkheden voor betere huisvesting elders tevens een belangrijke factor zijn. Dit heeft te maken met de waarde die mensen gedurende hun leven toekennen aan de al eerder genoemde doelen. De waardering voor de eigen woonlocatie wordt afgewogen ten opzichte van enkele alternatieve woonlocaties die binnen hun zichtveld liggen. Indien er een dissatisfactie ontstaat met de woonomgeving dan kan dit, als dit een specifieke drempelwaarde overschrijdt, die voor ieder huishouden anders is en gedurende de wooncarrière verandert, leiden tot een verhuizing. Maar er kan ook worden gekozen voor aanpassing van de woning door verbouwingen. Dit kan er voor zorgen dat de dissatisfactie wordt weggenomen. In literatuuronderzoeken wordt aangegeven dat een verhuizing als laatste oplossing wordt gezien om de woonstress op te lossen. Deze woonstress vindt zijn oorzaken zowel binnen als buiten het huishouden. Dit verschilt met de life cycle theorie, waarbij alleen interne zaken een rol spelen (Groenewegen-ter Morsche, 2010) (Gorter, 2010) (Boumeester, 2004).

Beperkingen

Er is veel commentaar op dit model in de literatuur. Dit vanwege de suggestie dat huishoudens niet zelfstandig beslissingen zouden nemen, maar alleen zouden reageren op prikkels in de leefomgeving. Dat is niet realistisch (Groenewegen-ter Morsche, 2010).

2.3 Life course theorie

De life course theorie combineert de twee eerder genoemde theorieën. Veranderingen binnen o.a. gezinsvorming, onderwijs, carrière en huisvesting hebben invloed op de keuzes die worden gemaakt tijdens de wooncarrière. Maar de mogelijkheden en beperkingen die er zijn voor ieder individu spelen ook een rol (Groenewegen-ter Morsche, 2010). Juist de samenhang tussen het micro niveau, zoals beschreven in de life cycle theorie en stressholdtheorie, en het macro niveau van beperkingen en mogelijkheden¹² zorgen ervoor dat alle aspecten door huishoudens worden afgewogen tegen lokale, economische en politieke situaties en tekorten en overschotten op de woningmarkt (Groenewegen-ter Morsche, 2010) (Gorter, 2010) (Boumeester, 2004).

Niet alleen veranderingen in bijvoorbeeld de wetgeving rondom hypotheekverstrekking, fiscale aftrekbaarheid¹³ en veranderingen in de voorraad huur en koopwoningen zorgen ervoor dat huishoudens beïnvloed worden en telkens hun voorkeuren en mogelijkheden aanpassen bij elke wijziging. Deze aspecten werken ook andersom. Indien bepaalde voorkeuren van huishoudens veranderen, kan dat er voor zorgen dat na verloop van tijd de politiek volgt en de veranderingen wettelijk vastlegt. Een voorbeeld daarvan is de al jaren lopende discussie over de hypotheekrenteaftrek. De discussies daarover heeft grote invloed op het gedrag van huishoudens. Dit zorgt voor een constante wisselwerking (Groenewegen-ter Morsche, 2010) (Gorter, 2010) (Boumeester, 2004).

¹² Dit betreft zowel beperkingen en mogelijkheden op gebied van wetgeving, als beperkingen en mogelijkheden o.a. op gebied van financiële middelen en beschikbaarheid van woningen.

¹³ Hypotheekrenteaftrek, aftrekbaarheid tijdelijke tweede woningen enz. Dit wordt ook besproken in hoofdstuk vijf.

Beperkingen

De meeste publicaties vinden dat de theorie werkt. Alleen de opvatting van de theorie en afzonderlijke onderdelen wijken af. Voornamelijk de verhouding verhuiscwensen en inkomen, waarbij wordt aangenomen dat inkomen afhankelijk is van het punt in de huishoudenscyclus waar het huishouden zich bevindt, zorgt voor discussie. Daarnaast geven enkele onderzoeken aan dat er moderne variabelen moeten worden toegevoegd aan het model. Hier wordt voornamelijk gedoeld op de variabele aantal mensen in een huishouden met een inkomen (Groenewegen-ter Morsche, 2010) (Gorter, 2010) (Boumeester, 2004).

2.4 Stated preferences en revealed preferences

Veel mensen geven aan te willen verhuizen, maar een kleiner deel verhuist ook echt. Stated preferences betekent dat er een verhuiscwens is. Deze wens om te verhuizen wordt in onderzoeken naar de woningbehoefte gemeten. Revealed preference betekent dat de wens is omgezet naar een daadwerkelijke verhuizing. Daadwerkelijke verhuizingen worden uit de gangbare statistieken in Nederland gehaald zoals uit het Kadaster, waarin de daadwerkelijke verhuizingen worden geregistreerd. Hoe hoger de woontevredenheid, hoe lager de kans op een verhuizing of verhuiscplannen. Maar om de verhuizing door te zetten is meer nodig. Dit hangt af van de kansen op de woningmarkt, de sociale- en financiële redzaamheid. Financiële redzaamheid heeft twee belangrijke factoren die een rol spelen bij de verhuismogelijkheid. Dit betreft inkomen en vermogen. Vanwege de hoge verhuiskosten en de aanschaf van (vaak) een duurdere woning, zijn beide noodzakelijk voor een verhuizing. Sociale redzaamheid hangt samen met het sociale netwerk, de familie, vrienden en buren, in geval van de keuze van verhuizen. Belangrijke factor hierbij is de band van de potentiële verhuizer met de buurt, zie ook tabel 2.2 wat betreft de tevredenheid met de buurt. De meeste mensen bouwen een band op met de buurt, de buren, het huis en de omgeving. Er ontstaat dan een commitment, wat een drempel opwerpt om de beslissing te nemen om te verhuizen. Bij ouderen of gehandicapten is er vaak sprake van informele zorg door familie of vrienden, wat er voor zorgt dat deze groepen niet zo snel verhuizen. Het cultureel kapitaal is onderbelicht in de literatuur, maar houdt de mogelijkheid in om een weg te vinden in de formele regelgeving. De mogelijkheid om de weg te vinden in de formele regelgeving hangt sterk samen met het opleidingsniveau en de beheersing van de Nederlandse taal (Groenewegen-ter Morsche, 2010) (Gorter, 2010) (Boumeester, 2004).

Leeftijd	Gemiddeld rapportcijfer
18 - 25	6,99
26 - 34	7,15
35 - 39	7,05
40 - 49	7,10
50 - 64	7,22
65+	7,28
Amsterdam	7,16

Figuur 2.2 Band met de leefomgeving van verschillende leeftijdsgroepen (Gorter, 2010).

Indien er een stated preference is en er wordt voldaan aan volgende vier punten wordt volgens Groenewegen-ter Mosche (2010) overgegaan naar een revealed preference:

1. Er moet een positieve houding tegenover een verhuizing zijn.
2. Er zijn zowel bij de persoon als bij het sociale netwerk geen belemmeringen om te vertrekken uit de bestaande locatie. Bekende voorbeelden zijn het vertrekken vanuit het ouderlijke huis, vertrekken vanuit een woning waar de kinderen zijn opgegroeid en/of partner is overleden. Dit zorgt voor een drempel die niet makkelijk genomen wordt.
3. De financiële middelen moeten aanwezig zijn en er moeten geen beperkingen of hindernissen aanwezig zijn voor een verhuizing.
4. Er moet een verhuiscintentie zijn. Dus een stated preference.

	Geen intentie om te verhuizen	Intentie om te verhuizen		
	totaal	Niet zo sterk	Sterk	Totaal
Verhuisde niet	94%	79%	50%	68%
Verhuisde	6%	21%	50%	32%
Totaal	48.748	7.892	4.940	12.832

Tabel 2.3 Percentage van huishoudens die verhuizen (De Groot, 2011).

Toch bestaat er een groot verschil tussen huishoudens met verhuisintentie en de huishoudens die daadwerkelijk verhuizen. Dit kwam ook naar voren in het onderzoek van De Groot (2011) (tabel 2.3.) Van de mensen die aangeven geen verhuisintentie te hebben verhuist er alsnog 6%. Wel is duidelijk te zien dat hoe sterker de verhuisintentie is hoe hoger het percentage dat verhuist. Maar alsnog verhuist 68% van de mensen met een verhuisintentie niet. De belangrijkste oorzaken die het verschil verklaren tussen het aantal huishoudens met verhuisintentie en de huishoudens die verhuizen zijn de volgende:

1. Sociale drempels, te veel verbonden met de buurt of de woning. De afstand tot familie en vrienden die te groot wordt bij een verhuizing.
2. De middelen zijn niet aanwezig. Geen geschikte woningen beschikbaar¹⁴, niet genoeg inkomen of vermogen.
3. Afstand tot werk wordt te groot. Geen behoefte aan lange reistijden. Veranderen van werk geen optie of er is geen (te weinig) alternatief werk beschikbaar (Groenewegen-ter Morsche, 2010) (Boumeester, 2004) (Hoefnagel, 2011) (Gorter, 2010) (De Groot, 2011)¹⁵.

2.5 Hypothesen

Op basis van de bovenstaande theorieën en de beperkingen daarin zijn de volgende hypothesen geformuleerd:

- De Life cycle theorie geldt niet meer.
- Er is geen doorstroming van de huurmarkt naar de koopmarkt.
- De hypotheekrenteaf trek bevoordeelt alleen de rijkere.

1. De hypothese “De Life cycle theorie geldt niet meer.” wordt aangenomen indien uit de praktijk blijkt dat de wooncyclus zoals in figuur 2.1 is weergegeven niet opgaat door belemmeringen op de woningmarkt zoals overheidsregels op huur- en koopmarkt.

2. De hypothese “Er is geen doorstroming van de huurmarkt naar de koopmarkt.” wordt aangenomen indien uit de praktijk blijkt dat de doorstroming van de huur- naar de koopmarkt (onder andere bij een hoger salaris, gezinsvorming), zoals de theorieën veronderstellen niet opgaat als gevolg van tekorten op de woningmarkt waardoor de gezochte woning niet beschikbaar is of door overheidsmaatregelen die de doorstroming belemmeren.

3. De hypothese “De hypotheekrenteaf trek bevoordeelt alleen de rijkere.” wordt aangenomen indien uit de praktijk blijkt dat zowel absoluut als procentueel de rijkere meer voordeel uit de aftrek van de hypotheekrente haalt dan de andere inkomensgroepen.

¹⁴ Er zijn tekorten op de woningmarkt in bepaalde segmenten. Ook zijn bepaalde gebieden zeer gewild, in die gebieden heerst zoveel schaarste dat er wachtlijsten zijn voor de huursector en voor de koopsector de prijzen hoog zijn en er vaak veel meer betaald wordt voor die woningen. Er is tevens een veel geringere doorstroming in deze gebieden.

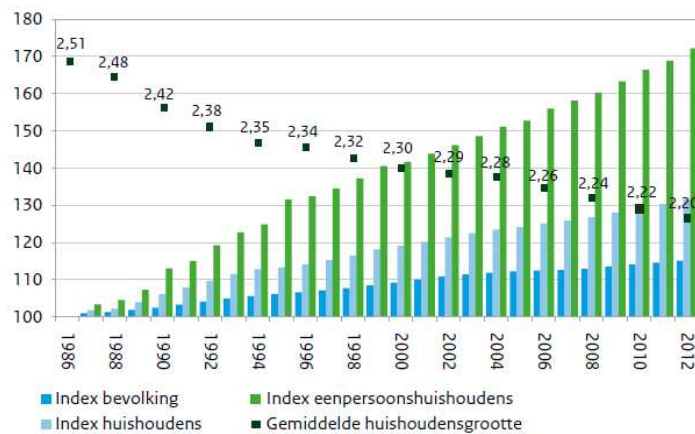
¹⁵ Extra informatie over verhuizingen en verhuisredenen in Woon2012 (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2012).

3. Woningmarkt

In dit hoofdstuk zal worden ingaan op de situatie op de Nederlandse woningmarkt in de periode 2002/2003 t/m 2013. Hierbij zal zowel worden gekeken naar de huur als de koopsector. In de huursector zal daarbij onderscheid worden gemaakt tussen particuliere huur en sociale huur. Er zal worden gekeken naar huishoudcategorieën, de kenmerken daarvan en de woonsituatie. Tevens wordt er in dit hoofdstuk antwoord gegeven op de hypothesen “De Life cycle theorie geldt niet meer” en “Er is geen doorstroming van de huurmarkt naar de koopmarkt.”

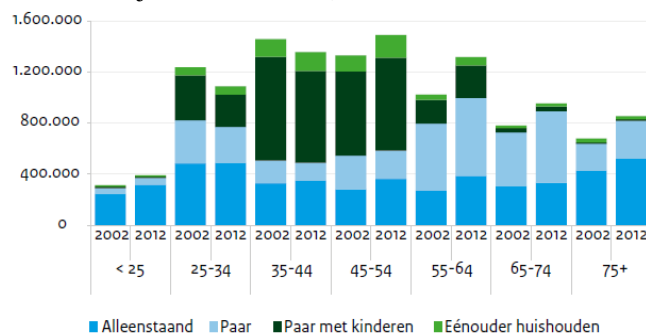
3.1 Huishoudens

In Nederland woonden op 1 januari 2012 ruim 16,7 miljoen mensen, samen vormden ze 7,5 miljoen particuliere huishoudens en nog eens 219.000 institutionele¹⁶ huishoudens (CBS, 2013c) (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2012). Het aantal huishoudens en inwoners van Nederland is in de afgelopen jaren sterk toegenomen. Sinds 2009 zijn er 200.000 huishoudens bijgekomen en neemt de gemiddelde huishoudgrootte af (figuur 3.1).



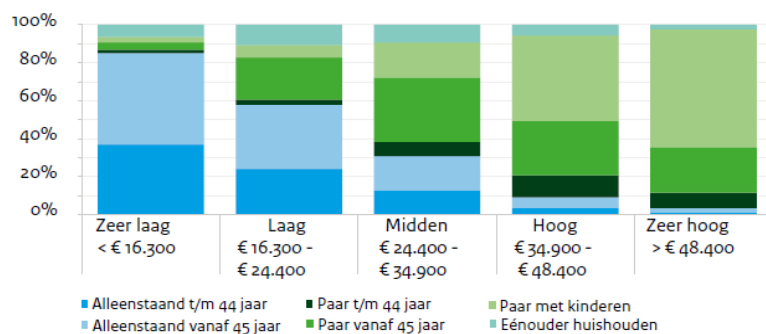
Figuur 3.1: Ontwikkeling bevolkingsomvang 1986-2012, index 1986=100 (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2012).

Opvallend is de groei van het aantal alleenstaanden, dit geldt in alle leeftijdsklasse (figuur 3.2). Daarnaast groeit het aantal eenoudergezinnen met bijna 10%. De toename van deze twee groepen is van belang voor de huisvesting. Alleenstaanden vragen een ander type woning. Dat zijn vaak kleinere woningen en appartementen. Ook hebben huishoudens met één volwassene over het algemeen een lager inkomen en daarmee een lager budget voor het wonen. Beide groepen hebben ook een lagere vraag naar koopwoningen dan de paren en gezinnen met kinderen (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2012).



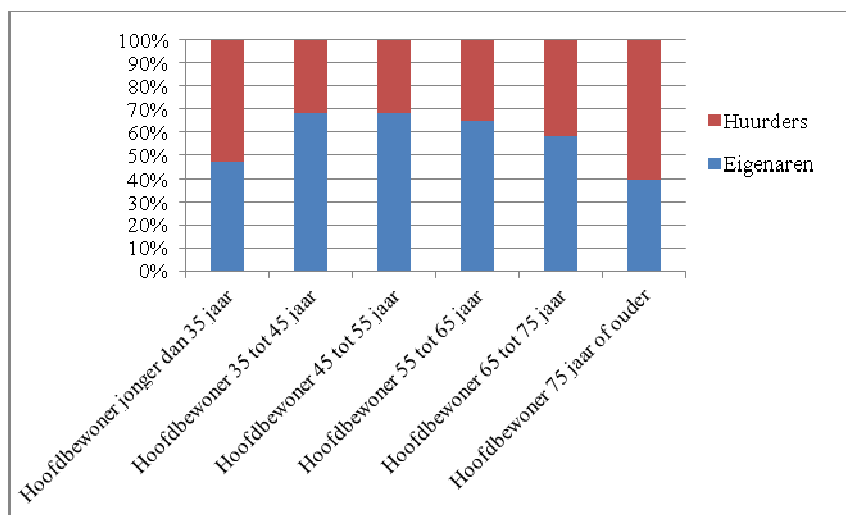
Figuur 3.2: Huishoudens naar leeftijd en huishoudsamenstelling Nederland, 2012 (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2012).

¹⁶ Dit zijn huishoudens woonachtig in instellingen zoals gezinsvervangende tehuizen, verzorg- en verpleegtehuizen (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2012).



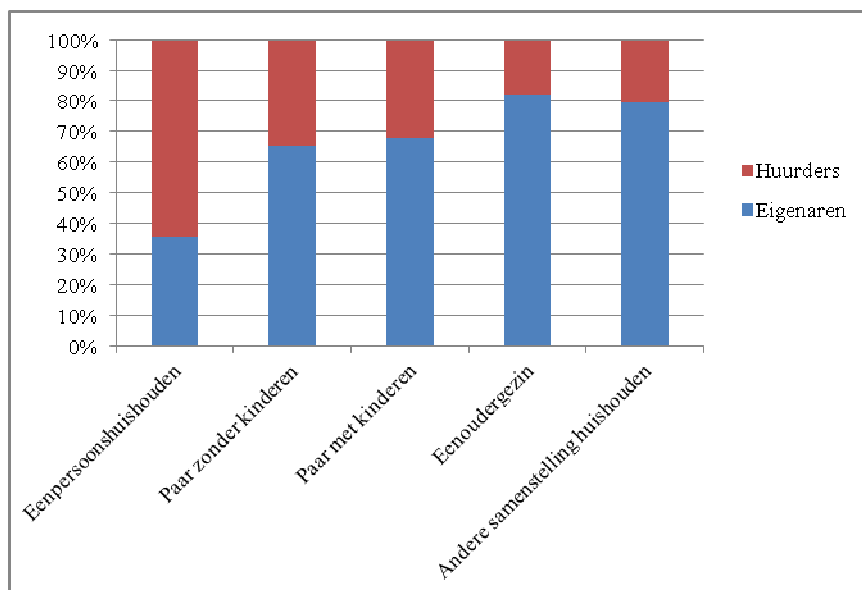
Figuur 3.3: Type huishoudens naar netto besteedbaar inkomen Nederland, 2012 (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2012).

Leeftijd, gezinssamenstelling, inkomen en aantal personen in een huishouden hebben een vrij grote invloed op de keuze om te huren of te kopen. Het standaardbeeld in Nederland is dat bij elke verhuizing mensen een stap hoger komen in hun wooncarrière. Dat betekent dat bij elke verhuizing de woning groter, mooier en/ of duurder wordt (CBS,2012a). Dit geven de theorieën besproken in hoofdstuk twee ook aan, al wordt er door de life course theorie een kanttekening geplaatst vanwege de invloed van externe aspecten, zoals tekorten op de woningmarkt¹⁷ of scheidingen (CBS,2012a). In de onderstaande twee figuren is duidelijk zichtbaar wat er al in de literatuur wordt genoemd en ook in de theorie is uitgelegd. De huishoudens waarbij de hoofdbewoner 35 jaar of jonger is of 75 plus zijn vaker huurders. Dit komt omdat in deze groep veel eenpersoonshuishoudens voorkomen die een lager inkomen hebben, omdat ze of met pensioen zijn of nog niet op hun optimale salaris verdienen. Bij één inkomstenbron is het veel moeilijker om een koopwoning te kunnen aanschaffen, voor twee verdieners is dat veel makelijker. Uitzondering hierop zijn eenoudergezinnen. Dit zijn merendeels gescheiden mensen, waardoor er vanuit een ander huishouden geld gaat naar het eenoudergezin. Hierdoor valt in een aantal gevallen een koopwoning wel te betalen.



Figuur 3.4: Verhouding huurders / eigenaren naar leeftijdscategorie, Nederland,2012 (eigen bewerking afkomstig uit CBS, 2013c)

¹⁷ Een tekort kan veroorzaakt worden door tal van redenen. De meest voor de hand liggende redenen zijn te lage bouwproductie in een bepaald segment en verschil in woonkosten tussen huur en koopsector. Daar wordt verder in deze en de volgende paragraaf op in gegaan (CBS,2012a).



Figuur 3.5: Verhouding huurders / eigenaren aan de hand van type gezin in 2012 (eigen bewerking afkomstig uit CBS, 2013c)

3.2 Structuur Nederlandse woningmarkt

De Nederlandse woningmarkt bestaat uit 7,14 miljoen zelfstandige woningen. Deze woningen zijn op te splitsen in twee hoofdgroepen, koopwoningen (59%) en huurwoningen (41%). De huurwoningen bestaan uit twee subgroepen de particuliere huurwoningen (10%)¹⁸ en de sociale huurwoningen (31%). In de afgelopen jaren is er nagenoeg geen verandering gekomen in deze verhouding. De meest voor de hand liggende reden voor deze stagnatie is de huidige crisis en het gebrek aan vertrouwen in de huidige woningmarkt. Er zijn daardoor minder woningen verkocht en nieuwe (koop) woningen gebouwd¹⁹ (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2012). Wel zijn er fiscale maatregelen mogelijk om woningen die niet verkocht kunnen worden, tijdelijk te verhuren. Dan geldt de woning als een huurwoning (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2012).

Net als in de verhouding koop en huurwoningen zijn in de afgelopen jaren geen noemenswaardige veranderingen opgetreden in het aantal kamers per woning en in het aantal vierkante meters woonoppervlakte. Het aantal eengezinswoningen bleef ongeveer gelijk in de afgelopen tien jaar ($\pm 68\%$), maar binnen de woningtypes treden wel verschillen op. Het aantal kamers en het aantal vierkante meter²⁰ neemt in vrijwel alle categorieën toe in de afgelopen tien jaar. In de afgelopen drie jaar zijn er gemiddeld ongeveer 60.000 woningen per jaar bijgekomen²¹. De negen jaar daarvoor waren dat er gemiddeld 72.000 woningen per jaar. De gestarte projecten worden wel afgemaakt, maar er worden weinig nieuwe projecten gestart²² (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2012).

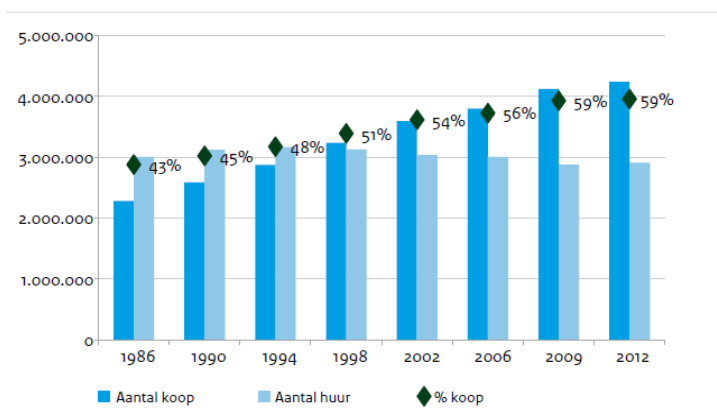
¹⁸ Woningen die boven de gereguleerde huurgrens liggen.

¹⁹ Het aantal bouwvergunningen is sterk afgenomen (CBS, 2013f).

²⁰ De woningen gebouwd na 1990 zijn gemiddeld 15 tot 20 meter groter (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2012).

²¹ Het gaat hierbij om ongeveer de helft aan eengezinswoningen en ongeveer de helft aan meergezinswoningen. Dit is een stijging van het percentage meergezinswoningen dat de afgelopen tien jaar is gebouwd. Ook in de afgelopen tien jaar neemt het aantal vier kamer eengezinswoningen af. Dit komt door afname van de huishoudgrootte en de vraag die groeit naar kleinere woningen.

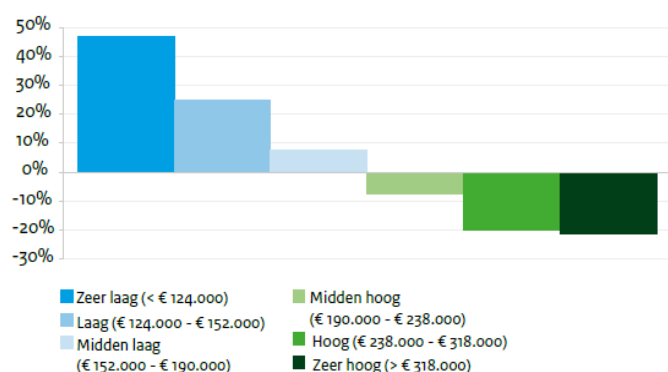
²² Extra informatie over de ontwikkeling in de woningmarkt wat betreft nieuwbouw en aantal woningen, kunt u vinden in Woon2012 (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2012), NVB-bouw (2012)CBS. Waarbij de links naar deze sites zijn gegeven in de literatuurlijst.



Figuur 3.6: Ontwikkeling woningvoorraad naar eigendom, Nederland, 1986-2012 (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2012).

	Bouwers			
	Corporaties	voor de markt	Anderen	Totaal
2009				
1	5.359	8.741	1.757	15.857
2	5.732	8.719	1.802	16.253
3	5.162	8.059	1.988	15.209
4	8.724	14.110	2.493	25.327
2010				
1	2.574	6.784	1.485	10.843
2	4.789	8.144	1.466	14.399
3	4.686	8.656	1.845	15.187
4	5.880	12.564	2.155	20.599
2011				
1	3.373	9.142	1.717	14.232
2	4.238	6.915	1.383	12.536
3	3.504	8.108	1.437	13.049
4	4.628	9.296	2.063	15.987
2012				
1	3.263	3.683	1.037	7.983

Figuur 3.7: Verleende bouwvergunningen per kwartaal, Nederland, 2009-2012 (NVB-bouw, 2012c).



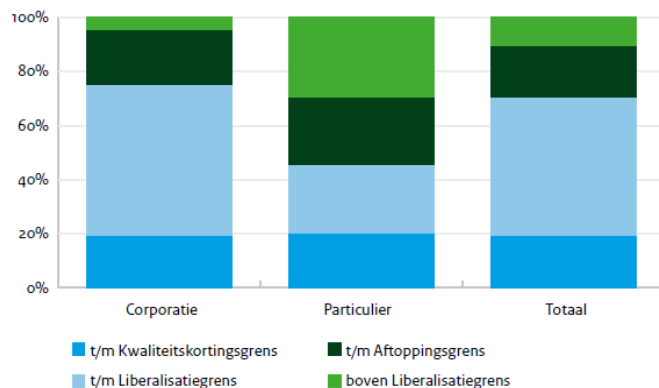
Figuur 3.8: Ontwikkeling omvang totale woningvoorraad (huur en koop) naar reële WOZ waardeklasse 2009-2012; Uitsluitend woningen gebouwd voor 2009 (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2012).

Structuur huurmarkt

De huurmarkt bestaat zoals al eerder genoemd in dit hoofdstuk uit twee delen, de particuliere huur en de sociale huur. Er zijn ongeveer 3 miljoen huurwoningen, waarvan 720.000 woningen particulier zijn. Het percentage woningen dat particulier verhuurd wordt neemt sinds 2009 toe. De absolute voorraad huurwoningen is al jaren ongeveer gelijk, maar het aandeel in de woningmarkt neemt sinds 1986 af. De reden hiervoor is dat in de nieuwbouwproductie voornamelijk bouw plaats vindt in de koopsector²³ (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2012).

Woningbouwcorporaties

Woningbouwcorporaties hebben als doel het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte in de sociale woningmarkt. De overheid ziet de corporatie als een organisatie die voldoet aan de sociale woningbouwvraag. De overheid stelt zich als tegenprestatie garant voor leningen die aan de corporaties worden verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Deze leningen zijn qua rente vrij gunstig en lager dan de marktrente. Met dit geld kan er goedkoper gebouwd worden en door gemeenten wordt er ook nog vaak goedkopere grond verkocht aan woningcorporaties. De focus van de woningcorporaties is dan ook gericht op woningen onder de liberalisatiegrens. Vanuit de Europese Unie zijn er voorwaarden gesteld aan de staatsteun aan woningcorporaties. Deze houden in dat 90% van de gereguleerde huurwoningen van een woningcorporatie moeten worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen, in 2011, lager dan €33.000,-. Indien dit niet gebeurt, wordt door de Europese Unie de staatsteun die nu wordt geboden door de Nederlandse overheid niet toegestaan. De maatregel is sinds 1 januari 2011 van kracht. Tot nu toe hebben de corporaties aan deze eisen voldaan (93% in 2011) (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2012).



Figuur 3.9: Corporatie en particuliere huurvoorraad verdeeld naar prijsklasse, Nederland, 2012 (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2012).

Particuliere verhuurders

Particulieren kopen woningen om deze met een winst te verhuren. De focus ligt altijd op het maximaliseren van de huur, en daarbij op het rendement voor de particuliere investeerder, binnen de wettelijke kaders. De woningen in bezit van deze groep verhuurders bevinden zich voornamelijk in het hogere huursegment. Van de portefeuille van de particuliere verhuurders, bevindt 30% zich in die geliberaliseerde huurmarkt. Dit percentage is zo laag vanwege tekorten aan woningen in de markt in dit segment en hogere netto kosten²⁴ in deze duurdere huursector (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2012). Vanwege de stijgende hoeveelheid huishoudens en de lagere productie per jaar aan nieuwe woningen komt er op lange termijn een tekort aan woningen ten opzichte van de vraag. Ook zal door het teruglopende aantal nieuwe woningen de stadsvernieuwing vertraagd worden. (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2012).

²³ Extra informatie over de ontwikkeling in de woningmarkt wat betreft nieuwbouw en aantal woningen, kunt u vinden in Woon2012 (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2012), De link naar de site is gegeven in de literatuurlijst.

²⁴ Hogere huurquote

3.3 Huurmarkt

3.3.1 Huur

De gemiddelde huur in de sociale sector²⁵ steeg in de afgelopen drie jaar 5% boven de inflatie, tot 488 euro als gemiddelde huur per maand in 2012. Oorzaak is de verbetering van de woonkwaliteit van de huurwoningen. Veel woningen zijn gerenoveerd, slechtere woningen zijn gesloopt en er is nieuwbouw gepleegd. Bij renovatie en nieuwbouw wordt er (vaak) een nieuwe huurder in het pand geplaatst. Bij nieuwe huurcontracten mag de huur opnieuw worden vastgesteld en wordt de maximale huurprijs benaderd²⁶ (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2012). Als wordt gekeken naar de huursector dan is het de bedoeling dat de sociale huursector bestemd is voor de huishoudens met een laag tot zeer laag inkomen²⁷, waarvan een groot deel (1,96 miljoen huishoudens) recht hebben op huurtoeslag²⁸. De huur binnen de sociale huursector is opgebouwd uit vier lagen en daarboven komt de geliberaliseerde woningen.

	Huur			Woningen		
	Van	Tot	Huurtoeslag	Aantal woningen in 2012	Percentage van totaal in 2012	Toe-of afname in % ten opzichte van 2006
Basishuur	-	€ 222,18	Nee	60.000	2 %	0%
Kwaliteitskortingsgrens	€ 222,19	€ 374,44	Ja	480.000	16%	-33 %
Aftoppingsgrens²⁹	€ 374,45	€ 574,35	Ja	1.440.000	48%	-8,3%
Liberalisatiegrens	€ 574,35	€ 681,02	Gedeeltelijk	660.000	22%	46 %
Geliberaliseerde woningen	€ 681,03	-	Nee	360.000	12%	71 %

Figuur 3.10: Indeling sociale huursector (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2012) (Belastingdienst, 2013^e).

	Inkomen		Aantal Huishoudens	Aantal huishoudens onder de liberalisatiegrens	Maximale huurverhoging boven inflatie
	Van	Tot			
Laag	-	€ 33.000,00	2.900.000	2.200.000	1,5%
Midden	€ 33.000,00	€ 43.000,00	880.000	300.000	2%
Hoog	€ 430.000,00	-	3.300.000	395.000	4%

Figuur 3.11: Indeling huursector door Kabinet RutteII (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2012).

Van de huishoudens in 2012, met een inkomen lager dan €24.400,-, huurde 66%. Deze groep vertegenwoordigt in de Nederlandse maatschappij 40% van de huishoudens. Er is dus sprake van een overmaat aan huurders met een lager inkomen en dit percentage stijgt. In 2006 was dit percentage namelijk maar 52%. In zes jaar tijd is er dus een toename van 14 procentpunten. De oorzaak hiervan moet worden gezocht in het versoepelen van de regels rondom de hypotheekrenteaf trek in de afgelopen tien jaar en de welvaartsgroei die is opgetreden voor de crisis. De midden tot hogere inkomens hebben op basis van o.a. deze punten de overstap gemaakt van een huur naar een

²⁵ Berekend door de stijging van alle huurwoningen te nemen en te delen door het aantal huurwoningen.

²⁶ Deze wordt bij de sociale huurwoningen vastgesteld door middel van het huurpuntenstelsel, waarbij onder andere de grootte van de woning en de locatie een rol spelen. De particuliere huurwoningen bevinden zich boven de huurgrens (€ 681,03). Bij particuliere woningen mag dan een vrije huur gevraagd worden. Tevens is er sinds een paar jaar sprake van extra punten die worden toegekend indien de woning zich bevindt in een schaarste gebied (voornamelijk binnen de Randstad) (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2012).

²⁷ Tot €24.400,- gezamenlijk inkomen.

²⁸ De huurtoeslag is afhankelijk van meerdere factoren. De belangrijkste zijn of de hoofdhuurder jonger is dan 23 (dan is de maximale huurgrens €374,44), het aantal mensen in het huishouden, het hebben van een handicap of gehandicapt kind en het inkomen. De huurgrenzen die ook genoemd worden zijn de maximale en zijn dus afhankelijk van de eerder genoemde punten (belastingdienst, 2013e).

²⁹ Deze ligt tussen €535,91 en de € 574,35. De eerste betreft situaties waarin het een eenpersoons of tweepersoons huishouden betreft.

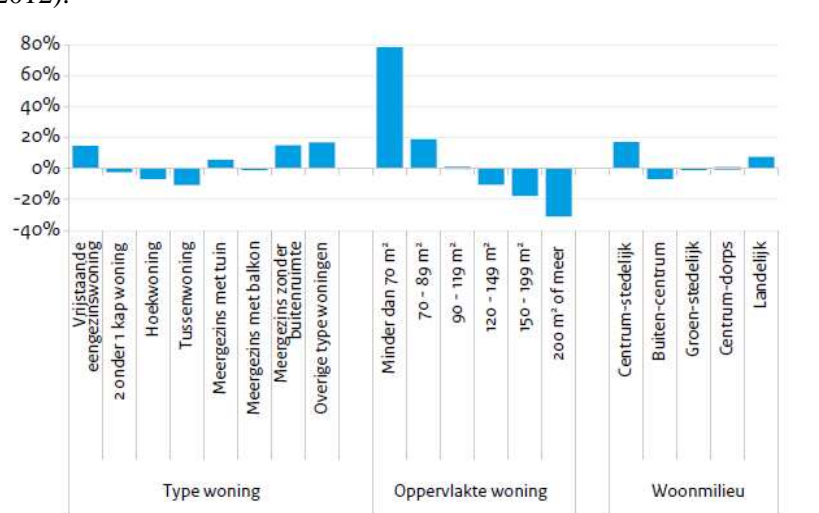
koopwoning. Daarnaast is in de afgelopen drie jaar de groep huishoudens die gebruik maakt van de huurtoeslag toegenomen, oorzaak daarvan is de huishoudgroei en inkomensdaling, met 4,8% (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2012).

3.4 Koopmarkt

3.4.1 Waarde woning

Sinds de crisis in de jaren 80 is de huizenprijs constant gestegen. In de afgelopen vijftien jaar zelf met tientallen procenten. Maar sinds de crisis intrad in 2008 is er sprake van een waardedaling. De gemiddelde prijs van een koopwoning ligt in 2012 rond de €250.000,-, dit is 9% minder dan in 2006. Indien wordt gekeken naar Nederland is er een geografische spreiding qua prijzen van koopwoningen. De duurste gebieden zijn de Veluwe, de driehoek tussen Amsterdam, Haarlem en Utrecht, waar ook 't Gooi in ligt en het gebied tussen Den Haag en Leiden. De goedkoopste gebieden bevinden zich in Groningen, Friesland, Limburg en delen van Drenthe (Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties, 2012).

Er bestaat een verschil in prijs tussen de locatie en de kwaliteit. De consument heeft niet voor elke type woning, aantal vierkante meter en locatie hetzelfde over. De gemiddelde vierkante meterprijs in Nederland is €2200,-. Woningen die iets unieks hebben zoals boerderijen en winkel/ wooncombinaties hebben een extra waarde. Dit loopt op tot 15% a 20% boven de gemiddelde prijs. Daarentegen hebben tussenwoningen een lagere vierkante meter prijs omdat deze een geringere buitenruimte hebben. Meergezinswoningen zijn juist vaak duurder, omdat ze vaak in het centrum gevestigd zijn en dus nabij voorzieningen liggen. De tweede reden is dat woningen met een kleiner vierkante meter oppervlakte duurder zijn per vierkante meter. De oorzaak daarvan is de tweede wet van Gossen. Die wet geeft aan dat er een grensnut is. De eerste paar vierkante meters zijn belangrijker en worden daarom meer waard. Hoe meer vierkante meters, hoe lager de prijs per vierkante meter omdat het extra nut afneemt. De landelijke woningen zijn vaak duurder vanwege het feit dat de rust en vaak extra buitenruimte geliefd zijn. Vraag en aanbod maken dus veel uit wat betreft de woningwaarde. Indien de markt krap is, zoals in de Randstad, dan zijn de huizenprijzen hoger en is men bereid extra te betalen vanwege de nabijheid van voorzieningen en werk (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2012).

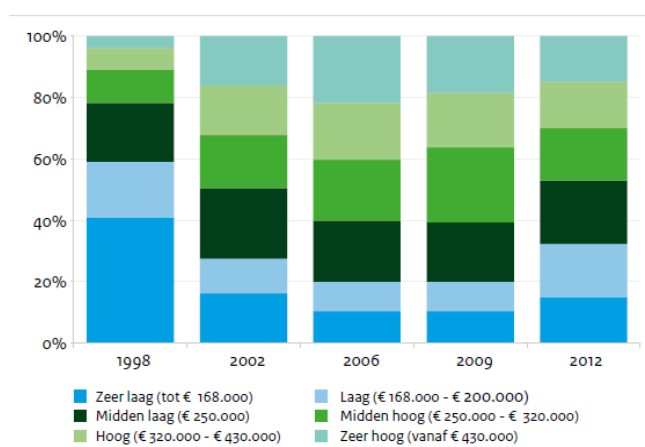


Figuur 3.12: WOZ- waarde per vierkante meter woonoppervlakte naar woningtype, woningvorm, oppervlakte woning en woonmilieu ten opzichte van het Nederlandse gemiddelde (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2012).

3.4.2 Koopmarkt indeling

De koopwoningmarkt bestaat in 2012 uit ongeveer 4,2 miljoen woningen, een toename van 428.000 woningen ten opzichte van 2002. Deze woningen zijn in te delen aan de hand van zes categorieën op basis van prijsklasse, zie figuur 3.13

	Woningwaarde		Aantal woningen in 2002	Percentage van totale koopsector	Aantal woningen in 2012	Percentage van totale koopsector
	Van	Tot				
Zeer laag	€ 0,00	€ 168.000,00	597.000	15,7%	588.000	14%
Laag	€ 168.000,00	€ 200.000,00	448.000	11,8%	756.000	18%
Midden laag	€ 200.000,00	€ 250.000,00	885.000	22,5%	840.000	20%
Midden hoog	€ 250.000,00	€ 320.000,00	669.000	17,6%	756.000	18%
Hoog	€ 320.000,00	€ 430.000,00	597.000	15,7%	630.000	15%
Zeer hoog	€ 430.000,00	-	634.000	16,7%	630.000	15%



Figuur 3.13: Ontwikkeling reële verwachte verkoopwaarde in prijsklasse voor koopwoningen (Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties, 2012).

Wat opvalt, is de afname in de hogere prijsklasse en de toename van de lagere prijsklasse, sinds 2008, ten opzichte van 2002 en 2006 als gevolg van de economische crisis en de daarbij opgetreden waardedalingen, waardoor woningen in een lagere categorie terecht zijn gekomen. Dit ondanks het feit dat er in de tussenliggende periode veel woningen in de duurdere prijsklasse zijn gebouwd. Daarnaast is ook woninggrootte³⁰ en het aantal kamers per woning tot 2006 toegenomen. Sinds 2006 is deze tendens tot stilstand gekomen (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2012).

3.5 Doorstroming

Voor een goede werking van de vastgoedmarkt is het van belang dat er doorstroming plaatsvindt, zodat de huishoudens in de juiste woning zitten. Zoals in eerdere paragrafen besproken bestaat de woningmarkt uit meerdere klassen en subklassen. Gedurende de wooncarrière gaat men volgens de theorie volgens een bepaald patroon naar grotere woningen en na pensionering gaat men kleiner wonen. Bij verhuizingen laat men een woning achter. Deze doorstroming is van belang omdat er maar een beperkt aanbod is aan nieuwe woningen en er zonder doorstroming tekorten kunnen ontstaan. Dat er tekorten ontstaan, komt vooral door kwalitatieve mismatch. De potentiële koper en of huurder zoekt een huis dat aan zijn wensen voldoet. Er kunnen weinig woningen zijn die voldoen aan de eisen die potentiële kopers en huurders stellen. Niet in alle segmenten van de markt is sprake van krapte. In zowel de huur als in de koopsector is er meer vraag dan aanbod. In de koopsector neemt, mede door de crisis, het tekort af. In de huursector neemt juist het tekort toe. Deze tekorten zijn vaak gebaseerd op

³⁰ In de periode 1986 en 2006 is het aandeel eengezinswoningen met vijf kamers gestegen naar 54% (9% stijging). Daarbij werden de woonkamers ook groter (47% heeft een woonkamer van 40 m² of meer.). Beide ontwikkelingen zijn ongeacht woningtype.

kwaliteit. Het aanbod sluit niet aan bij de vraag. In de huursector zit het tekort voornamelijk in huurwoningen onder de liberalisatiegrens (239.000) en in meergezinswoningen (151.000). Het maakt hierbij niet uit naar welke provincie er wordt gekeken, deze tekorten zijn in alle provincies, op Flevoland na. De koopmarkt geeft per provincie een heel wisselend beeld. Globaal kan worden geconcludeerd dat er voornamelijk een overschot bestaat in het lage segment en een tekort in het midden en hoge segment. Dit is in de afgelopen jaren versterkt door de crisis. Voornamelijk de huishoudens met een inkomen laag tot midden hoog maken nu de overstap naar de huursector³¹ (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2012).

	huur		toe / afname	koop		toe / afname	totaal		toe / afname
	2009	2012		2009	2012		2009	2012	
Gevraagd in de markt	511.000	571.000	60.000	545.000	538.000	-7.000	1.056.000	1.110.000	54.000
Gevraagd overig	421.000	549.000	128.000	414.000	496.000	82.000	834.000	1.045.000	211.000
Gevraagd totaal	932.000	1.120.000	188.000	959.000	1.034.000	75.000	1.891.000	2.155.000	264.000
Aangeboden in de markt	407.000	414.000	7.000	337.000	389.000	52.000	743.000	803.000	60.000
Aangeboden overig	374.000	415.000	41.000	275.000	432.000	157.000	650.000	846.000	196.000
Aangeboden totaal	781.000	828.000	47.000	612.000	821.000	209.000	1.393.000	1.649.000	256.000
Vershil in de markt	-105.000	-157.000	-52.000	-209.000	-150.000	59.000	-313.000	-307.000	6.000
Vershil overig	-46.000	-135.000	-89.000	-138.000	-64.000	74.000	-185.000	-199.000	-14.000
Vershil totaal	-151.000	-292.000	-141.000	-347.000	-214.000	133.000	-498.000	-506.000	-8.000
Vershil in de markt relatief	-4%	-5%	-2%	-6%	-4%	2%	-5%	-4%	0%
Vershil overig relatief	-2%	-5%	-3%	-4%	-2%	2%	-3%	-3%	0%
Vershil totaal relatief	-5%	-10%	-5%	-9%	-5%	4%	-7%	-7%	0%

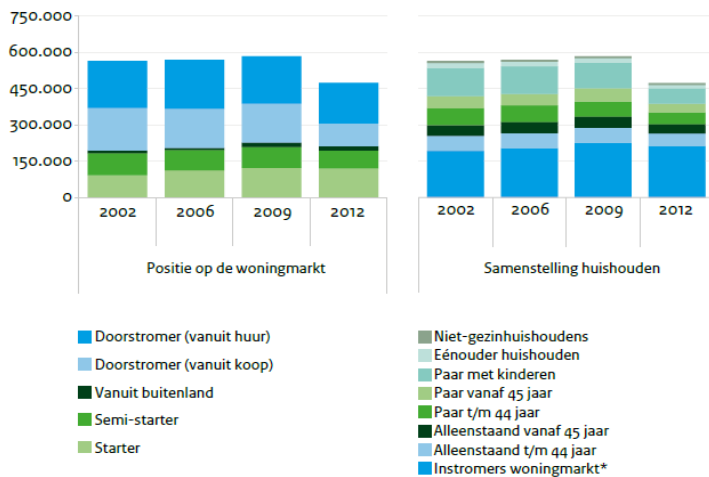
Figuur 3.14: Verschil tussen vraag en doorstromingsaanbod in absolute aantallen en als percentage van de voorraad (Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties, 2012).

Verhuizingen

In Nederland ligt sinds 1988³² het gemiddelde aantal verhuizingen op 1.480.000 mensen per jaar. Sinds de crisis in 2008 intrad, is dit afgenomen met gemiddeld, over de vier crisisjaren, 11%. Dit is niet alleen toe te schrijven aan de crisis. Sinds 2000 is er al een daling te zien van het aantal verhuizingen. Er is al eerder in de theorie uitgelegd dat jongeren en alleenstaanden vaker verhuizen dan paren en ouderen. Gezien het feit dat de vergrijzing steeds meer toeneemt, is het begrijpelijk dat ook het aantal verhuizingen afneemt. Maar de grote daling in de afgelopen vier jaar is voornamelijk toe te schrijven aan de crisis. Vanwege de dalende huizenprijzen blijven huishoudens langer in hun oude woning. Er zijn dus minder verhuizingen vanuit koopwoningen. Het aantal verhuizingen vanuit koopwoningen is sinds de crisis afgenomen met 42%. Als dit wordt vergeleken met de huursector is daar een veel kleinere daling te zien. Er zijn 15% minder verhuizingen door huishoudens die al in een huurwoning wonen naar een andere woning. In de groep starters zijn geen veranderingen zichtbaar ten opzichte van voor de crisis, wat enige verbazing wekt omdat er in verschillende publicaties kenbaar wordt gemaakt dat juist deze groep zwaar geraakt wordt (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2012).

³¹ Volgens de geïnterviewde deskundigen bevinden zich hier veel huishoudens in die de financiering niet meer kunnen rond krijgen bij banken vanwege de strengere regels. Dit is ook een nadeel voor starters want die kunnen niet aan een hypotheek komen ondanks de gedaalde prijzen. Hier speelt de overheid een grote rol met de regelgeving op de woningmarkt. Welke regelgeving dit is wordt besproken in hoofdstuk 4.

³² De startdatum dat de verhuizingen werden bijgehouden.



Figuur 3.15: Gemiddelde verhuisde per jaar naar positie op de woningmarkt en huishoudsamenstelling (Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties, 2012).

Van oorsprong zijn huurders meer geneigd, ook vanwege financiële motieven, om te verhuizen naar een huurwoning. Dit is tijdens de crisis niet veranderd. Dit geldt ook voor woningeigenaren, vanwege financiële motieven verhuizen deze voornamelijk van een koopwoning naar een andere koopwoning. Het aantal verhuizingen vanuit een koopwoning naar een andere koopwoning is tussen 2009 (81%) en 2012 (74%) afgenomen met 7 procentpunt. Daarnaast zijn ook de verhuizingen vanuit de huur naar de koopsector gedaald van 38% in 2009 naar 32% in 2012. De verhuizingen vanuit koopwoningen hebben al een negatieve trend laten zien, maar ook de verhuizingen naar de koopwoning is vrij drastisch gedaald. Verhuizingen naar eengezinskoopwoningen namen af met 33%, die naar meergezinskoopwoningen met 25%. De grootste afname is juist in de groep huishoudens die nu al een koopwoning heeft (-47%). Daarnaast is voornamelijk het hogere segment minder in trek en zijn daar de grootste dalingen qua verhuizingen. In de huurmarkt is er veel minder daling te zien. Er werd maar 7% minder verhuisd naar een huurwoning. Voornamelijk naar de lagere klasse huurwoningen werd minder verhuisd en juist naar de woningen boven de aftoppingsgrens werd vaker verhuisd. Dit door zowel huurders zelf als door mensen die vanuit een koopwoningen komen. Reden hiervoor is dat door de onzekerheid op de woningmarkt, er eerder gekozen wordt voor huren. (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2012).

Verhuisplannen

Er bestaat zoals in de theorie al uitgelegd een verschil tussen de mensen die verhuizen en de mensen die de plannen hebben om te verhuizen. In 2012 waren er volgens het rapport Woon2012 (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2012) 2,15 miljoen huishoudens, waarvan er 1,11 miljoen werkelijk actief zijn gaan zoeken, met verhuisplannen binnen twee jaar. Dit is een toename van 264.000 huishoudens (12,3%) ten opzichte van hun eerdere onderzoek in 2009. De toename is te wijten aan het niet kunnen realiseren van de verhuisplannen door de economisch mindere periode waarin Nederland zich bevindt. De samenstelling van deze groep verhuisgeneigden bestaat, zoals de theorie ook aangeeft in hoofdstuk 2, voornamelijk uit de “jongere” huishoudens tot een leeftijd van 45 jaar. Deze zijn actiever op de woningmarkt en verhuizen vaker. Daarnaast bestaat er een verschil tussen huurders en eigenaren. Eigenaren zijn vaak veel terughoudender met verhuizingen vanwege dat eerst de oude woning verkocht moet worden (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2012).

3.7 Conclusie

Leeftijd, gezinssamenstelling, inkomen en aantal personen in een huishouden hebben een vrij grote invloed op de keuze huren of kopen. Hogere inkomens kopen meer, net als dat huishoudens tussen de 35 en 65 jaar meer in een koopwoning wonen. Van de huishoudens³³ met een inkomen tot €24.400,- per jaar, huurde 66%. Bij de huishoudens met een hoger inkomen³⁴ vanaf €34.000,- huurde maar 30%. Dat betekent dat de theorieën, genoemd in hoofdstuk 2, gedeeltelijk op hoofdlijnen gevolgd worden. Voor de theorieën is het wel nodig, dat de betreffende woningen die gevraagd worden op de markt aanwezig zijn. Door overheidsingrijpen en kwalitatieve tekorten in de woningmarkt is dat niet altijd het geval. Zo is er een grote sociale huursector in Nederland. Nederland heeft een zeer gereguleerde woningmarkt, waar veel regels gelden. Het marktmechanisme is daardoor deels uitgeschakeld waardoor de woningmarkt niet kan functioneren zoals de theorie veronderstelt. De crisis versterkt dit proces en zorgt voor een geringere doorstroming³⁵. Ook wordt er weinig gebouwd in de duurdere huursector, waardoor huishoudens verplicht worden om te gaan kopen of in een goedkopere huurwoning te blijven. Door de economische crisis willen mensen wel gaan huren, maar de woningen zijn niet beschikbaar. Dit zorgt er voor dat de veronderstelde keuzevrijheid in de theorieën op de woningmarkt niet voor iedereen en op elk tijdstip/periode opgaat. Zij hebben daardoor een beperktere waarde, zeker voor de woningmarkt in Nederland. Daarmee wordt de hypothese dat de life cycle theorie niet meer geldt aangenomen.

Ook is er is geen doorstroming van de huur naar de koopmarkt zoals in het bovenstaande staat aangegeven. Daarmee is de hypothese, die stelt dat er geen doorstroming is van de huur- naar de koopwoningenmarkt aangenomen. Door het EC arrest, en door de moeilijke financiering is er vrijwel geen mogelijkheid voor de mensen met een inkomen tussen de 30.000 euro en 40.000 euro om te verhuizen van een huurwoning naar een koopwoning. Zij vallen figuurlijk tussen de wal en het schip.

³³ Voornamelijk eenpersoonshuishoudens of een leeftijd tot 35 jaar of 75+.

³⁴ Paren, met en zonder kinderen, in de leeftijdscategorie 35 t/m 75.

³⁵ 11 procent minder verhuizingen, voornamelijk in de koopsector

4. Beleid op de woningmarkt

Zoals in hoofdstuk drie al genoemd bestaat de woningmarkt uit verschillende onderdelen. De Nederlandse overheid probeert via regelgeving sturing te geven aan de woningmarkt om te voorzien in de woonwensen van de inwoners van Nederland. Daarvoor gebruikt de overheid verschillende instrumenten. In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op deze beleidsinstrumenten en maatregelen. Tevens wordt er in dit hoofdstuk (paragraaf 4) antwoord gegeven op de hypothese “De hypotheekrenteaftrek bevoordeelt alleen de rijkere” en op de deelvraag “Om welke redenen denkt men aan aantasting van de hypotheekaftrek?”

4.1 Beleid

De overheid maakt gebruik van vier instrumenten op de woningmarkt. Twee van deze instrumenten zijn in gebruik voor de koopmarkt en twee voor de huurmarkt. Overheidsbemoeienis zorgt altijd voor een bepaalde verstoring in een markt. Van belang is om te constateren dat de verstoringen niet afhangen van de markt, maar van de vormgeving van het beleid. Zoals te zien is in het onderstaande figuur is de grootste factor van verstoring de huurprijsregulering; huurtoeslag en hypotheekrenteaftrek zijn juist licht versturende beleidsregels.

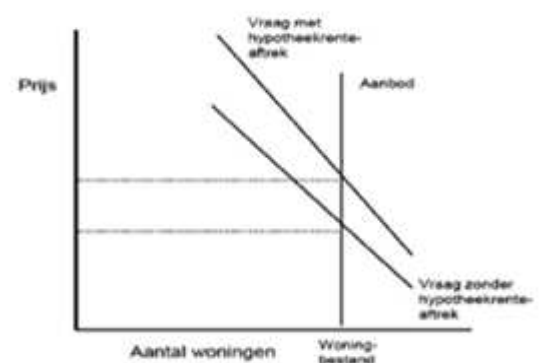


Figuur 4.1: De mate van verstoring van interventies op de woningmarkt (Van Hoek, 2009).

De reden dat de huurprijsregulering en de overdrachtsbelasting sterk versturende beleidsinstrumenten zijn, is omdat deze kunnen worden opgevat als een mobiliteitsbelasting. De huurprijsregulering kan worden opgevat als een belastende factor voor de mobiliteit, omdat deze beleidsregel bewoners van sociale huurwoningen, die zouden willen verhuizen naar een kwalitatief betere sociale huurwoning, niet alleen voor de extra kwaliteit laat betalen, maar dat zij daarnaast ook alle (toekomstige) subsidies die aan de sociale huurwoning zijn verbonden verliest. Ook de overdrachtsbelasting zorgt voor een belastende factor voor de mobiliteit, alleen is deze heffing kleiner van omvang, waardoor het effect geringer is dan bij de huurprijsregulering. Het zorgt voor minder verhuizingen (EIB,2012).

Elk van de vier interventies heeft een versturend effect. Maar wat is dit effect precies?

- Het systeem van huurprijsregulering zorgt naast een belemmering van de mobiliteit, er ook voor dat woonconsumenten niet het type woning afnemen dat ze kwalitatief willen en dat bij hun eisen aansluit.
- De huurtoeslag is inkomensgebonden en doet niets meer dan de laagste inkomensgroepen een tegemoetkoming geven bij huuruitgaven. Gevolg hiervan is dat de inkomstengroei leidt tot een verminderende subsidie, maar niet leidt tot een verhuizing naar een andere woning
- De hypotheekrenteaftrek is een middel om de vraag naar koopwoningen te vergroten. De keuze om een woning te kopen wordt met de hypotheekrenteaftrek sterk beïnvloed, omdat het meer voordeel geeft.



Figuur 4.2: Effecten op de huizenprijzen door Hypotheekrenteaftrek (Atwaroe,2009)

- De overdrachtsbelasting zorgt er voor dat iemand met een koopwoning minder snel verhuist. Dat betekent ook dat een huiseigenaar minder snel ver van zijn woonplaats werk gaat zoeken, omdat verhuizen een kostenpost is. De effecten zijn vooral gericht op het feit dat iemand langer op dezelfde plek blijft wonen en niet wil/hoeft te verhuizen voor zijn baan (EIB,2012)

Volgens deskundigen van meerdere belangenorganisaties en partijen in de markt is er maar één optie om de kloof tussen de huur en koopmarkt te dichtten. Dit door middel van het aanpakken van het gehele woningstimuleringsstelsel. Hetgeen betekent dat de hypotheekrenteaftrek wordt afgebouwd en de huurmarkt wordt geliberaliseerd (Van Hoek,2009).

4.2 Hypotheekrenteaftrek

Meer dan de helft van de gezinnen in Nederland woont in een koopwoning. Een woning is een grote investering die bijna niemand uit eigen zak kan betalen. Daarom hebben de meeste woningeigenaren een hypotheek. Het hebben van een hypotheek brengt kosten met zich mee. Deze kosten zijn op te splitsen in rente en aflossing. Nederland heeft een fiscale regeling om eigen woningbezit te stimuleren. Deze regeling moet er voor zorgen dat meer mensen in staat zijn om een eigen woning te financieren. De regeling houdt in dat een huisbezitter de hypotheekrente, die hij maandelijks betaalt, mag aftrekken van zijn bruto inkomen en dat mag hij 30 jaar doen. Door dit systeem wordt het bruto inkomen van de huisbezitter lager en hoeft deze minder belasting te betalen. De mogelijkheid om hypotheekrente³⁶ af te trekken bestaat al sinds 1893. In 1893 werd door de toenmalige Minister van Financiën de inkomstenbelasting ingevoerd (Hypotheek Aflossen, S.d.) (Ministerie van Financiën,2012). Naast inkomen uit werk, werd ook de eigen woning belast. Reden daarvoor was dat de eigen woning werd gezien als inkomstenbron vanwege verhuurmogelijkheden en het zelf niet hoeven betalen van huur. De belasting die Nederland heft op eigen woningbezit is het eigenwoningforfait³⁷. De kosten die de eigenaar maakte aan rente over de lening mocht dan weer worden afgetrokken van de inkomstenbelasting (box 1 van de inkomstenbelasting)³⁸ (Hypotheek Aflossen, S.d.). Dit vond de toenmalige Minister van Financiën, Nicolaas Pierson, zeer rechtvaardig omdat het beter was dan de belastingen die voor de invoer van de nieuwe wet inkomstenbelasting geldig waren³⁹ (Rijnen,2011). De maatregel trof in die tijd de rijkere zwaarder. Er werd door deze groep meer inkomstenbelasting betaald dan voor de invoering van de maatregel. Deze bepalingen zijn in de loop der jaren aangepast, o.a. in 2001,2010 en 2012 (Hypotheek Aflossen, S.d.).

³⁶ Dit is in de huidige tijd een liberale maatregel, maar ingevoerd als een tussenweg tussen de liberale en sociale stroming. De maatregel was oorspronkelijk ter compensatie bedoeld voor de betaalde rente door de huiseigenaar. Maar gedurende de tijd en veranderingen in hypotheek en wetgeving, is het een liberale maatregel geworden omdat indien het huurwaardeforfait afgestreept wordt tegen hypotheekrenteaftrek, er een positief saldo ontstaat aan aftrek (Rijnen,2011).

³⁷ Een socialistische maatregel. Het is namelijk gestoeld op het feit dat de rijkere/woningbezitters een voordeel hadden ten opzichte van de mensen die huurden. Ze betaalden namelijk geen huur en hadden minder kosten dan iemand die huurde. "Dat kon natuurlijk niet!" Daarom werd het eigen woningbezit belast. Deze maatregel is er nog steeds want ook in de huidige tijd vindt men dat er een voordeel is voor de huisbezitter (Rijnen,2011).

³⁸ Normaal wordt bezit belast in box 3 van de inkomstenbelasting. Dat geldt hier niet voor. De belasting van de eigen woning vindt plaats in box 1 (Belastingdienst,2013a).

³⁹ De oude accijnzen die geldig waren voor de wet inkomstenbelasting uit 1893 waren gericht op consumeren. De accijnzen waren voornamelijk gericht op de eerste levensbehoeften zoals etenswaren, zeep en drank. De armere bevolking besteedde in percentage meer van zijn inkomen aan eerste levensbehoeften dan de rijkere bevolking. Dit werd vooral door de linkse kant van de politiek (socialistische kant) gezien als ongelijkheid en daarom werd er ook gepleit voor verandering (HomeFinance.nl, s.d.).

De ideologische achtergrond bij de invoering en het in stand houden van de hypotheekrenteaftrek tussen 1893 en eind jaren 80/ begin 90 was gestoeld op de volgende aspecten:

- Een eigen woning zorgt voor een opbouw aan eigen vermogen, die een vergroting van de zelfredzaamheid tot gevolg heeft.
- Een eigen woning zorgt voor meer betrokkenheid bij de omgeving en bevordert de leefbaarheid van wijken.
- Een eigen woning bevordert de emancipatie en de woonbescherming van arbeiders (Rijnen,2011).

Sinds 1970 is daar verandering in gekomen. De Partij van de Arbeid (PvdA) veranderde van standpunt. Ze liet het idealiseren van de huurwoning achter zich en gaf aan dat woningbezit een beter alternatief was. De reden hiervoor was dat er verondersteld werd dat woningeigenaren meer vrijheid en ruimte voor zelfontplooiing hadden. Dit idee kreeg navolging van vele andere partijen en zorgde ervoor dat in 2000 de “Wet Bevordering Eigenwoningbezit” werd aangenomen (Rijnen,2011) (Kromhout en Oving,2008). De wet hield in dat doormiddel van subsidies ook de lagere inkomens een huis konden aanschaffen. In de afgelopen tien tot vijftien jaar is daar weer verandering in gekomen. Vooral de linkse politieke partijen vonden de hypotheekrenteaftrek geleidelijk steeds meer een subsidie aan de rijken worden en zijn zich gaan inzetten voor verandering van de hypotheekrenteaftrek.

In figuur 4.3 staat een versimpeld voorbeeld om enig inzicht te geven in de kosten en baten van de hypotheekrenteaftrek. Het bedrag inkomsten uit eigen woning is het bedrag wat een huishouden mag aftrekken van het inkomsten in belastingbox 1. Een huishouden betaalt dus minder belasting. Zoals men dan kan begrijpen is hoe meer een huishouden verdient en hoe hoger de hypotheek is, hoe meer voordeel.

Rekenvoorbeeld	
Gegevens:	
Hypotheek	€ 270.000,00
Woz waarde	€ 270.000,00
Eigenwoningforfait percentage	0,60%
Hypotheekrentepercentage	5,50%
Berekening:	
Eigenwoningforfait	€ 1.620,00
Hypotheekrente	€ 14.850,00
<u>Inkomsten uit eigen woning</u>	<u>-€ 13.230,00</u>

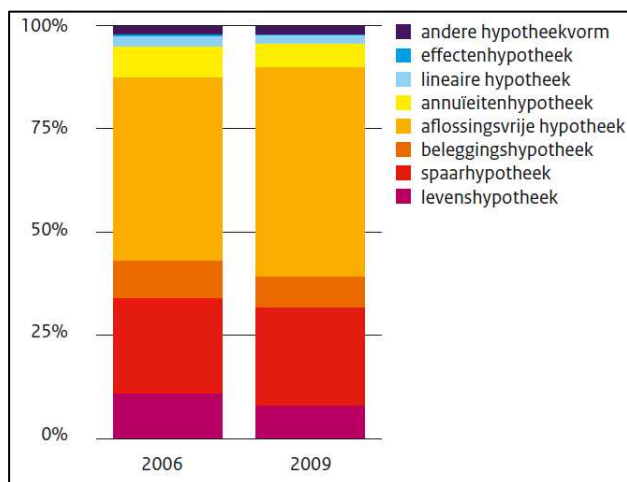
Figuur 4.3: Voorbeeld “Kosten hypotheekrenteaftrek” (Eigen, 2013).

4.3 Hypotheken

In Nederland zijn er meerdere verschillende hypotheekvormen in gebruik. In afgelopen eeuw zijn er verschillende hypotheekvormen bij gekomen, wat ook gevolgen had voor de hypotheekrenteaftrek. Vaak kiest men niet voor één specifieke hypotheekvorm, maar voor een combinatie van meerdere hypotheekvormen. Een voorbeeld hiervan is een hybride hypotheek waarbij een spaarhypotheek en beleggingshypotheek gecombineerd worden. In deze paragraaf wordt de geschiedenis en de verschillende hypotheekvormen toegelicht.

4.3.1 Geschiedenis

In de afgelopen vijftig jaar is er verandering ontstaan in de hypotheekvormen. In de jaren 70 was de rente erg laag. Veel mensen stapten toen over van huren naar kopen. In die tijd werd alleen de annuïteithypotheek gebruikt. In 1979 brak de oliecrisis uit. Deze zorgde er voor dat door de inflatie de hypotheekrente steeg naar 12%-14%. In 1985 was de crisis over en stegen de prijzen, tot 2008. In dezelfde periode werden nieuwe hypotheekvormen ingevoerd. In 1985 kwam de spaarhypotheek, welke al beter gebruik maakte van de hypotheekrenteaf trek. In 1990 werd beleggen een hot item en zorgde voor de invoer van de beleggingshypotheeken. Maar rond 2000 ontstonden er negatieve beurswinsten. De beleggingshypotheek werd niet langer gezien als “winstgevend” en rond 2002 ontstond door lage rente tarieven de aflossingsvrije hypotheek, met de visie dat de woningprijzen alsmaar zouden stijgen, zorgde deze hypotheekvorm voor de ultieme manier om de hypotheekrenteaf trek te gebruiken. In 2008 ontstonden er problemen op de woningmarkt. Eerst in Amerika, maar later ook in Nederland. De prijzen daalden en mensen kwamen in de problemen met hun hypotheeken. De waarde van de woning kwam onder het hypotheekbedrag te liggen. De regering en banken hebben de afgelopen jaren ingegrepen. Zo worden er minder hypotheeken en voor een lagere maximaal percentage van de woning verstrekt. Een volledige aflossingsvrije hypotheek is niet meer beschikbaar, alleen een percentage van de totale hypotheek mag aflossingsvrij zijn. Er werd tevens een nieuwe hypotheekvorm geïntroduceerd, namelijk banksparen. Een vorm die feitelijk hetzelfde is als de normale spaarhypotheeken. Alleen is er enige fiscaal regelgeving veranderd om er voor te zorgen dat de geldverstrekker en de organisatie waar men spaart dezelfde kunnen zijn, met behoud van de fiscale voordelen (Hypotheek Aflossen, S.d.) (Ministerie van Financiën,2012).



Figuur 4.4: Hypotheekvormen 2006 en 2009 (Ministerie van Financiën,2012).

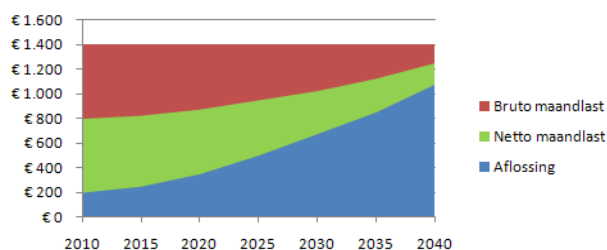
4.3.2 Hypotheekvormen

In Nederland zijn veel hypotheekvormen actief, die hieronder benoemd worden met daarbij de werking, voor- en nadelen. Bij alle vormen is de rente die betaald wordt over de hypotheeksom aftrekbaar. Met de nieuwe regelgeving is daar enige verandering op gekomen.

Hypotheekvorm	Aflossing	Voordelen	Nadelen
Aflossingsvrij	Nee	-Gedurende gehele termijn optimale aftrekbaarheid rente. -Lagere maandlasten vanwege alleen rente betalingen.	-Risico op restschuld. - Vaak eigen kapitaal benodigd vanwege geen 100% financiering.
Annuïteitenhypotheek	Ja	- Geen restschuld. - Vast maandelijks bedrag aan rente en aflossingen ⁴⁰	- Geen optimale benutting van de hypotheekrenteaftrek, vanwege aflossingen
Beleggingshypotheek	Via beleggingsverzekering wordt er gespaard via vaste maandelijks inleg.	- Vrijheid in beleggen naar eigen inzicht binnen de fiscale eisen. - Extra kapitaal te vergaren door beleggen ⁴¹ . -Gedurende gehele termijn optimale aftrekbaarheid rente.	- Onzekerheid over behalen rendement om de hypotheek te kunnen voldoen.
Effectenhypotheek	Via effectenrekening wordt er gespaard maar heeft wel vaste maandelijks inleg of een eenmalige inleg.	- Vrijheid in beleggen naar eigen inzicht. - Extra kapitaal te vergaren door beleggen. -Gedurende gehele termijn optimale aftrekbaarheid rente.	- Onzekerheid over behalen rendement om de hypotheek te kunnen voldoen.
Levenshypotheek	Alleen premie levensverzekering ⁴² .	- Vrijheid in beleggen naar eigen inzicht binnen de fiscale eisen en de organisatie. - Extra kapitaal te vergaren door beleggen. -Gedurende gehele termijn optimale aftrekbaarheid rente.	- Onzekerheid over behalen rendement om de hypotheek te kunnen voldoen.
Lineaire hypotheek	Ja, Vast bedrag aan aflossingen.	- Geen restschuld. - Afnemend maandelijks bedrag aan rente en aflossingen	- Geen optimale benutting van de hypotheekrenteaftrek, vanwege aflossingen
Spaarhypotheek	Inleg voor de spaarverzekering	-Belastingvrije kapitaalopbouw -Elke maand zelfde bedrag aan aflossing. -Geen restschuld.	-Wisselende inleg omdat de rente aan de hypotheekrente is gekoppeld.

Figuur 4.5: Hypotheekvormen (Hypohome,s.d.A).

De nieuwe hypotheek moeten allen worden voldaan als annuïteitenhypotheek. Om inzicht daarin te geven staat hieronder de opbouw van de annuïteitenhypotheek en de opbouw van het bedrag dat betaald moet worden.



Figuur 4.6: Annuïteitenhypotheek (Financiële adviesdesk,2012)

4.3.3 Nationale hypotheekgarantie

Men leent niet direct bij het waarborgfonds, de organisatie achter de NHG, maar bij een normale kredietverstrekker. Het waarborgfonds geeft de kredietverstrekker een garantie dat de lening wordt terug betaald. Daardoor rekent de kredietverstrekker ook een lagere rente. De NHG heeft als doel om eigen woningbezit te bevorderen en daarnaast het verbeteren van de kwaliteit van de woning(en). Om in aanmerking te komen voor de NHG moet aan enkele voorwaarde worden voldaan (Hypohome, s.d.B.) (Nationale Hypotheek Garantie,2013).

- Er is een eenmalige inlegpremie die betaald moet worden. Dit is in 2013 0,85% van het hypotheekbedrag.

⁴⁰ Zie afbeelding 4.6

⁴¹ Kanttekening, er is een maximaal bedrag wat vrij is van belasting. Deze vrijstelling is momenteel € 118.777,43 (gehuwden en partners: € 243.000,21). Alles erboven wordt belast volgens het progressieve tarief (Hypohome,s.d.A).

⁴² Er wordt via een winstdelende levensverzekering de aflossing bij elkaar gebracht. De uitkering vindt plaats wanneer de begunstigde overlijdt of indien de einddatum wordt bereikt (Hypohome,s.d.A).

- Men mag maximaal € 320.000, - (inclusief alle kosten) lenen.
- Er wordt een controle uitgevoerd naar de financiële gegevens van het huishouden bij Bureau Krediet Registratie.
- Bij een huis met een bouwjaar voor 1940 moet er een verplichte bouwkundige keuring worden verricht.
- Het geleende bedrag mag niet meer zijn dan 105% van de marktwaarde van de woning (Hypohome, s.d.B.) (Nationale Hypotheek Garantie,2013).

In Nederland maken in 2012 bijna 123.000 huishoudens gebruik van een hypotheek. Hiervan zijn 100.000 voor de woning aankoop zelf en ruim 22.000 voor woningverbetering. Door de crisis zijn meer woningen onder water komen te staan, waardoor het waarborgfonds meer moest uitkeren omdat er meer verliesdeclaraties waren. Dit ging om meer dan 105 miljoen euro over het jaar 2012. Een stijging van 500% ten opzichte van 2008. Ondanks deze grote stijging zijn er geen liquiditeitsproblemen bij het waarborgfonds (Nationale Hypotheek Garantie,2012).

4.4 Redenen om aftrek hypotheekrente aan te pakken

Er zijn meerdere redenen waarom verschillende belanghebbenden en partijen denken over aantasting van de hypotheekrenteaftrek. Hieronder is een overzicht gegeven van wat er o.a. wordt genoemd als reden tot aantasting⁴³.

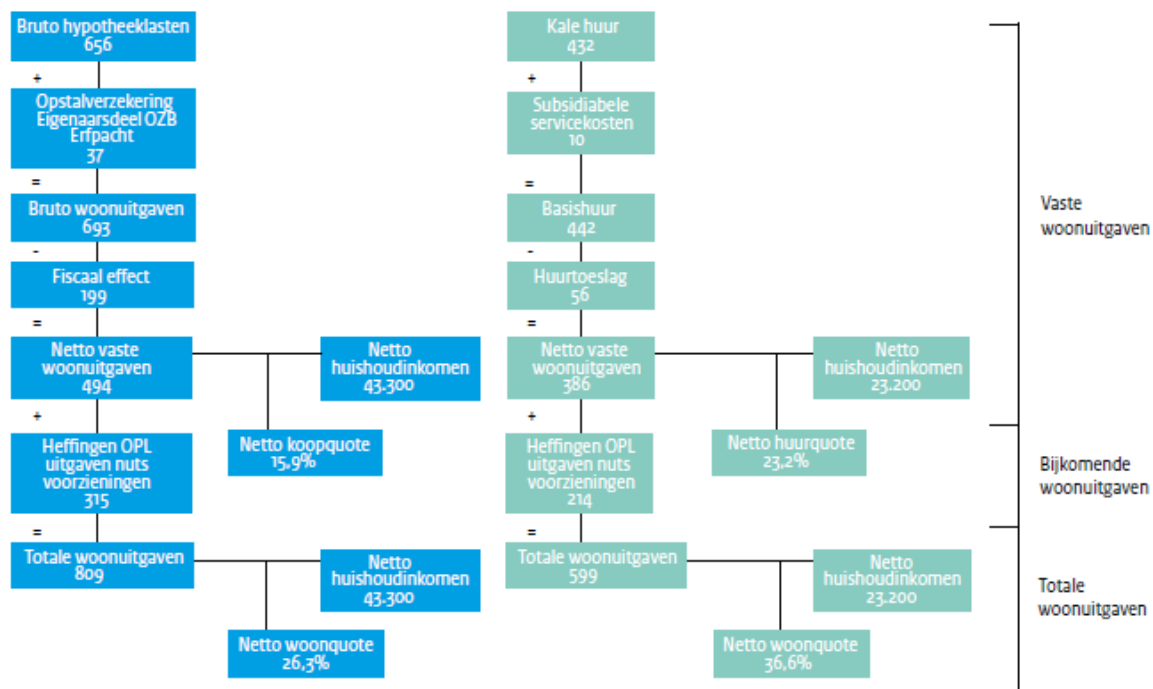
De hypotheekrenteaftrek haalt niet meer het doel waarvoor het in het leven is geroepen. Dat doel was om arme arbeiders een kans te geven om een woning te kopen. In de hedendaagse maatschappij heeft de hypotheekrenteaftrek meer als doel om huizenbezit te stimuleren en zijn de kosten erg hoog. Natuurlijk is eigenwoning bezit een belangrijke factor, het is een stimulans voor de woningeigenaar om het huis goed te onderhouden (Hypotheek Aflossen, S.d.) (Ministerie van Financiën,2012) (Kromhout., Oving, 2008).

Veel economen vinden dat de hypotheekrenteaftrek (maar ook andere woninggerelateerde subsidies zoals de huursubsidie) de woningmarkt verstoort. Daarnaast is het zo dat de hypotheekrenteaftrek niet zorgt voor meer woningen op de markt. Het zorgt er wel voor dat de prijzen stijgen waarmee het doel van de hypotheekrenteaftrek teniet wordt gedaan (Munnik, 2010) (Dral, 2012) (NVM, e.a., 2012).

Daarnaast hebben hogere inkomens hebben meer profijt van de hypotheekrenteaftrek, omdat ze de rente af kunnen trekken tegen een hoger tarief. In 2008 ging 5,5 miljard euro van de fiscale maatregel voor hypotheekrenteaftrek naar de hoogste inkomens. Dit is 50% van de totale subsidie voor hypotheekrenteaftrek. Deze groep omvat maar ongeveer 15 a 20% van het totaal aantal eigenwoningbezitters. Dit is hieronder ook schematisch weergegeven⁴⁴, met daarbij de woonquote van zowel huurders als kopers(Caminada, 1999) (Hypohome, s.d.C.) (Vromraad,2007) (CBS,2010) (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2010). Een nuance die wel gemaakt moet worden is dat in procenten de rijkere minder voordeel hebben en juist de middenklasse inkomens het meeste voordeel, aldus het interview met dhr. Van Hoek van het EIB.

⁴³ Extra informatie over de redenen voor aantasting van de hypotheekrenteaftrek, kunt u vinden in *Analyse over de toekomstbestendigheid van de hypotheekrenteaftrek.* (Ministerie van Financien,2012), *OECD rapor (2004)*, (Rouwendal en Longhi, 2008), (Munnik, 2010) , Waarbij de links naar de site zijn gegeven in de literatuurlijst

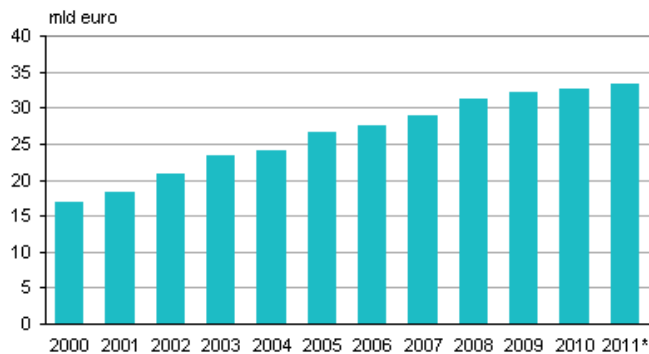
⁴⁴ De netto woonquote is de totale woonlast gedeeld door het netto inkomen. Zoals als eerder genoemd in hoofdstuk drie hebben de huishoudens in een koopwoning vaak een hoger inkomen. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft in 2010 de gemiddelde uitgaven en de fiscale effecten uitgerekend voor zowel de huurder als eigenaar-bewoner. Dit is ook schematisch weergegeven in afbeelding 4.7. Huishoudens met een koopwoning hebben gemiddeld genomen 1,86 maal het inkomen van de gemiddelde huurder. De bruto woonlasten zijn gemiddeld voor eigenaar-bewoner 1,56 keer hoger dan voor de gemiddelde huurder. Maar omdat de fiscale voordelen van de hypotheekrenteaftrek veel groter zijn dan de huursubsidie zijn de netto woonlasten voor eigenaar bewoners nog maar 1,28 keer die van de gemiddelde huurder. Als dan alle kosten en baten worden opgeteld en afgetrokken is de totale woonuitgave van een gemiddelde eigenaar-bewoner 1,35 maal de woonuitgaven van de gemiddelde huurder. Dat betekent dat door meer fiscale voordelen de netto woonquote van een eigenaar-bewoner veel lager ligt.



Figuur 4.7: Woonquote (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2010).

Kostenpost voor de overheid

De overheid is jaarlijks meer dan 32,3 miljard euro kwijt aan hypotheekrenteaf trek. De huizenbezitters met een hypotheek, trekken deze miljarden euro's af van hun belastbaar inkomen. Hierdoor betalen deze mensen minder belasting. Daarentegen staat wel een inkomstenpost voor de overheid, genaamd het eigenwoningforfait⁴⁵. Maar als we het bedrag aan hypotheekrenteaf trek verminderen met het bedrag aan eigenwoningforfait dan komt de overheid nog op een aftrekpost van meer dan 14 miljard euro voor de huizenbezitters. Die komt voornamelijk neer bij de hoogste inkomens (Van Alphen, 2010) (Z24, 2010) (Hond,2012) (Munnik, 2010) (CBS,2013j).

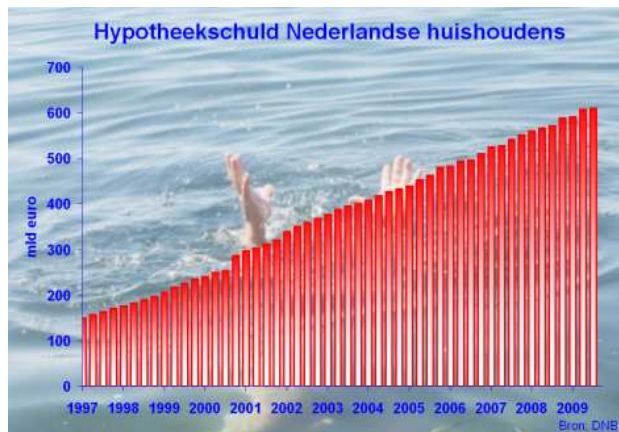


Figuur 4.8: Kosten Hypotheekrenteaf trek en besparingen aan belasting (Z24, 2010) (CBS,2013j).

Geen stimulering huizenbezit maar hypotheekbezit

In het huidige stelsel betaalt men meer belasting, als men meer aflost, dus is het voordeliger om niet af te lossen. Op deze manier stimuleert men niet het huizenbezit, maar hypotheekbezit (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2010).

⁴⁵ Daarnaast is er ook nog (eenmalig) overdrachtsbelasting als inkomstenpost voor de centrale overheid en zijn de lokale heffingen en de onroerendzaakbelasting die betaald wordt aan de gemeente.



Figuur 4.9: Hypotheekschuld Nederlandse Huishoudens (Z24, 2010).

De hypotheekrenteaftrek zorgt ervoor dat huizenkopers een hogere hypotheek nemen en deze vaak niet aflossen. (Aflossingsvrije hypotheek en spaar- en beleggingshypotheek) Dit zorgt voor een groter risico op gedwongen verkoop en voor een hogere restschuld bij afbetalen van de hypotheek. Vanwege de crisis en de daling van de woningprijzen staan veel (1 miljoen) woningen onder water. Dat betekent dat de woning een lagere waarde heeft dan er hypotheekschuld op rust (Vromraad, 2007) (Rijksoverheid, 2012).

Omliggende landen

Er is scheefgroei met de omliggende landen, waar geen of een andere vorm van hypotheekrenteaftrek is. Vooral het grensgebied bij België en Duitsland. Nederlanders gaan in woningen wonen in deze landen, omdat ze goedkoper zijn en maken toch gebruik van de Nederlandse hypotheekrenteaftrek. Door het verhuizen en het gebruik maken van de Nederlandse hypotheekrenteaftrek, worden de prijzen van koopwoningen in de grensstroken van omliggende landen opgedreven. Deze effecten zorgen niet alleen voor klachten vanuit het buitenland, maar ook de Europese Unie begint Nederland te pushen iets te doen aan de hypotheekrenteaftrek. De reden die de EU geeft is dat de hypotheekrenteaftrek een versturende werking heeft op de woningmarkt van Nederland, evenals op de woningmarkt in de grensgebieden van de landen rondom Nederland (OECD, 2004) (Haffner & Dol, 2011) (Munnik, 2010) (De Vries, 2007).

De fiscale behandeling

De fiscale behandelingen door de overheid van de eigen woning is niet consistent. De hypotheekrenteaftrek en eigenwoningforfait moeten er voor zorgen dat de woning gezien moet worden als investeringsgoed. Maar de fiscale belasting laat zien dat het anders is. Investeringsgoederen vallen in box 3 (inkomen uit sparen en beleggen, met een belastingdruk van 1,2%) van de inkomstenbelasting, terwijl de woning in box 1 (inkomsten uit werk en woning, progressieve belastingstelsel) is geplaatst⁴⁶. De eigen woning is naast een consumptiegoed⁴⁷ ook een vorm van particuliere vermogensopbouw⁴⁸. Eigenwoningbezit wordt fiscaal gesubsidieerd, omdat er een hogere aftrekbaarheid is van de kosten van de woning. Het is dus een vorm van belastingvrij sparen dat de verhouding tussen sparen en consumeren verstoort (Koninklijke Vereniging voor de Staathuishoudkunde, 2008) (Dral, 2012).

⁴⁶ Box 2 is aanmerkelijk belang en heeft geen invloed op deze discussie.

⁴⁷ Huisvesting van de bewoners. Een tweede huis valt niet in box 1 maar in box 3.

⁴⁸ Veel mensen, voornamelijk ouderen, hebben de eigen woning als pensioenopbouw of vermogensopbouw (Dral, 2012).

4.5 Conclusie

Het beleid van de overheid op de woningmarkt is verstorend. Zowel in de huur- als in de koopsector zijn overheidmaatregelen, regels en fiscale aspecten van toepassing die o.a. verhuisgedrag, woongedrag en vrije keuze voor wonen beïnvloeden. Daarnaast zijn er tal van redenen gegeven waarom er een aanpak nodig is op de woningmarkten en op welke gebieden. Er is stilstand in bouwactiviteiten, omdat regelgeving, naast het feit dat we in een economische recessie zijn, een dempende werking heeft. De hypotheekrenteaftrek en huursubsidie halen een hele hoop prikkels weg uit de markt. Er bestaan grote verschillen tussen de huur- en koopsector waardoor de doorstroming wordt geremd. Door het onderscheid in fiscale maatregelen tussen de huur- en koopsector wordt de duurder huurwoning ontraden en daarom ook niet gebouwd, omdat het goedkoper is om te kopen. Tot slot is het doel van de hypotheekrenteaftrek voorbij geschoten. De meeste hypotheekrenteaftrek komt terecht bij rijkere, terwijl het in leven is geroepen om juist mensen met een laag inkomen een huis te kunnen laten kopen. De meeste huizen worden hoog gefinancierd met een hypotheek, vanwege het realiseren van de hoogst mogelijke voordelen voor de huisbezitter en om de meeste aftrek te krijgen. Gevolg hiervan is dat nu ruim een miljoen huizen onder water staan. De hypotheekrenteaftrek stimuleert steeds meer het nemen van schulden. Dat kan nooit de bedoeling zijn. De vraag is dus niet of de hypotheekrenteaftrek wordt aangepakt, maar wanneer. Daarmee is antwoord gegeven op de deelvraag die inging om welke redenen men denkt aan aantasting van de hypotheekrente aftrek. Immers, het oorspronkelijk doel om de laagste inkomensgroepen de mogelijkheid te bieden om een huis te kopen gaat niet meer op en het verleidt mensen tot maken van grote schulden, waardoor momenteel bijna een miljoen huishoudens een grotere schuld hebben dan hun woning waard is.

Als antwoord op de hypothese “Hypotheekrenteaftrek bevoordeelt de rijkere.” ligt wat genuanceerder. Doordat er geen limiet is gesteld aan de hoogte van aftrek van de hypotheekrente profiteren de rijkere het meest van de aftrek. In die zin bevoordeelt de hypotheekrente de rijkere. Echter, doordat de rijkere maar een beperkt percentage van de hypotheeknemers omvat, zijn het procentueel vooral de middeninkomens die het meest van de aftrek profiteren. Zij trekken als groep het meeste af en betalen lagere belastingen ten opzichte van de rijkere⁴⁹.

⁴⁹ Rijkere hebben absoluut meer aftrek maar procentueel hebben de middeninkomens meer profijt.

5. Vertrouwen in de woningmarkt en gevolgen aantasting hypotheekrenteaf trek

De hypotheekrenteaf trek was één van de grote onderwerpen in de verkiezingcampagnes van de landelijke partijen 2012. Er wordt al jaren over de hypotheekrente en de mogelijke afschaf hiervan gesproken door verschillende politieke partijen. Onzekerheid is een gevaarlijke factor als het gaat om vertrouwen. Zonder vertrouwen koopt men niet. Dat geldt ook voor de woningmarkt. Belangrijk is om er achter te komen of het vertrouwen verdwenen is. Nog belangrijker is hoe kan het worden teruggewonnen. Er zijn naast redenen tot afschaffen van de hypotheekrenteaf trek ook redenen om dit niet te doen. In dit hoofdstuk wordt daar dieper op ingegaan. Onder andere zal dit hoofdstuk, vanaf paragraaf 5.2, een overzicht geven van wat de marktpartijen hebben aangedragen wat betreft de gevolgen van hervormen van de woningmarkt en wordt een overzicht gegeven van wat er in het buitenland is gebeurd bij veranderingen in de hypotheekrenteaf trek. In dit hoofdstuk zal tevens antwoord worden gegeven op drie deelvragen. Dit betreft: “Hoe kan men het vertrouwen in de woningmarkt herstellen⁵⁰?”, “Wat zijn de huidige plannen van het kabinet wat betreft de woningmarkt en welke gevolgen hebben deze op de Nederlandse woningmarkt?”⁵¹ en “Wat zijn de gevolgen van een mogelijke aantasting van de hypotheekaf trek?”⁵²

Een groot deel van de informatie in dit hoofdstuk is afkomstig vanuit interviews. De interviews moeten als controle middel dienen voor de deskresearch, maar tevens ook als extra informatiebron om in te zoomen op bepaalde aspecten en oplossingen. De interviewvragen zijn zo gesteld dat er per belanghebbende partij wordt gekeken wat de gevolgen zijn van de plannen en ingrijpen⁵³ van de overheid op de hypotheekmarkt. Doorgenomen is wat de oorzaak is van de huidige toestand op de woningmarkt en welke oplossingen mogelijk zijn om de verwachte gevolgen zoveel mogelijk te verzachten. Daarbij wordt ook het moment⁵⁴ van aanpakken besproken omdat in de geraadpleegde literatuur daar heel verschillend over wordt gedacht. Iedere deskundige wordt gevraagd wat volgens de deskundige de juiste aanpak zou zijn om de woningmarkt weer vlot te trekken en de doorstroming op gang te helpen. Deze meningen worden gebruikt om de gevolgen in beeld te brengen en tot oplossingen (H7.) te komen en antwoord te kunnen geven op de vragen.

Deze interviews zijn gehouden met:

- Partij van de Arbeid; Met dhr. Winkel
- Nederlandse Vereniging van Makelaars; Met dhr. Keij
- Bouwend Nederland; Met dhr. Van Rooij
- Economisch Instituut voor de Bouw; Met dhr. Van Hoek
- Prof Hooijmeijer
- OTB; Met dhr. Boelhauer
- Rabobank; Met dhr. De Vries
- Nederlandse vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers; Met dhr. Meijers
- De Hypotheker; Op verzoek van bedrijf geen samenvatting en/ of naam van de geïnterviewde.

Er is gekozen voor deze deskundigen om zo de verschillende partijen die betrokken zijn bij de woningmarkt aan het woord te laten

1. Wetenschap en onderzoek: Hiertoe behoren het OTB, Prof Hooijmeijer en het EIB. Deze organisaties doen al jaren onderzoek naar de woningmarkt en kunnen een goed beeld geven over hoe de woningmarkt functioneert, wat de knelpunten zijn en hoe die opgelost zouden kunnen worden. Het

⁵⁰ Paragraaf 1.

⁵¹ Paragraaf 2.

⁵² Paragraaf 3.

⁵³ De beleidsmaatregelen en andere regelgeving van de overheid,

⁵⁴ Midden in een crisis op de woningmarkt.

OTB en Prof Hooijmeijer zijn vooral gericht op de ontwikkelingen op de totale woningmarkt, terwijl het EIB veel meer gericht is op de bouwsector specifiek.

2. Bouw: Hieronder vallen Bouwend Nederland en NVB-Bouw. Deze twee organisaties zijn de overkoepelende organen voor (bijna) alle bouwbedrijven in Nederland en weten dus wat er speelt op de bouwmarkt, wat de knelpunten zijn in de bouw en wat er gedaan kan worden om die sector en ook de Nederlandse woningmarkt te helpen.

3. Projectontwikkeling: NVB-Bouw herbergt ook een groot deel van de wat kleinere projectontwikkelaars en weet er daar speelt. De Neprom (organisatie voor de grotere projectontwikkelaars) is ook benaderd maar kon geen tijd vrij maken.

4. Financiering: Hieronder vallen De Hypotheker en de Rabobank. Juist omdat er veel gaande is rondom de hypotheekverstrekking en toelating van de pensioenfondsen op de markt voor hypotheeklen zijn deze twee partijen benaderd. Deze twee partijen kunnen een goed beeld geven over de financiering van hypotheeklen, knelpunten rondom regelgeving en verstrekking en de oplossingen om de hypotheekverstrekking vlot te trekken.

5. Makelaardij: De NVM is de grootste brancheorganisatie in de makelaardij. Daarnaast heeft de NVM meegewerkt aan Wonen 4.0 waardoor de standpunten van een deel van de partijen die meegewerkt hebben aan Wonen 4.0 ook verwoord konden worden.

6. Politieke partijen; Dit betreft de PvdA. Deze partij is één van de twee regeringspartijen en verwoordt de mening van de linkse vleugel van de politiek op gebied van de woningmarkt. De VVD was ook gevraagd, maar heeft niet meegewerkt, waardoor de mening van rechter vleugel op de woningmarkt niet kon worden meegenomen.

5.1 Vertrouwen

Tijdens de debatten die in de politieke partijen hebben gevoerd, zijn meerdere manieren voorbij gekomen hoe de woningmarkt hervormd zou kunnen worden. Er is een meerderheid in de Tweede Kamer te vinden voor het langzamerhand beperken, dan wel afschaffen van de hypotheekrenteaftrek. In het regeerakkoord is daar al een stap in genomen door enkele maatregelen af te spreken. Door het jarenlang debatteren is de potentiële huizenkoper/ verkoper onzekerder geworden over de hypotheekrenteaftrek en daardoor is men angstig geworden om te verhuizen, dan wel om het huis te verkopen. De economische crisis zorgde voor een waardedaling van woningen van rond de 10% en het aantal transacties nam af met 50%. Deze daling van transacties is volledig toe te schrijven aan de daling van het consumentenvertrouwen⁵⁵ (NVB- bouw, 2012b) (NVM e.a., 2012) (Van der Pas, 2012) (Ministerie van Financiën, 2012).

Het is daarom belangrijk om het vertrouwen in de huizenmarkt terug te winnen. Het terugwinnen van vertrouwen is alleen te bereiken door het schetsen van een helder beleid. De potentiële koper moet weten wat hij de komende jaren kan verwachten. Dat kan door het geven van duidelijkheid. Het constant wisselende verhaal dat er nu heerst in politiek Den Haag en bij verschillende marktpartijen is niet gunstig voor dit vertrouwen. Deze onrust zal blijven bestaan tot de politiek een besluit neemt. Belangrijk bij dit besluit is dat de verandering in de hypotheekrenteaftrek wel geleidelijk moet worden ingevoerd. Als de veranderingen niet geleidelijk worden ingevoerd en er onzekerheid blijft over de fiscale behandeling van de hypotheek, kan dit voor onrust en grote prijsdalingen zorgen en komt de fragiele woningmarkt nog meer onder druk te staan. Juist op dit moment, waarin de woningmarkt langzamerhand weer stukje bij beetje begint op te krabbelen, kan onzekerheid en onrust er voor zorgen dat deze opleving in de kiem wordt gesmoord (NVB- bouw, 2012b) (NVM e.a., 2012) (Koning & Saitua, 2012) (Van der Pas, 2012) (Ministerie van Financiën, 2012) (Rouwendaal & Longhi, 2008).

⁵⁵ Zie ook figuur 5.1, waar duidelijk te zien is dat het consumentenvertrouwen tussen 2005 en 2007 begon te dalen en deze ontwikkeling nog steeds gaande is.

Vertrouwen terug winnen in de woningmarkt door banken

Banken zijn erg terughoudend met het geven van hypotheeklen. Dit zorgt ervoor dat consumenten moeilijker een woning kunnen kopen. Vooral starters hebben moeite met het verkrijgen van een hypotheek. Die haken daarom af. Dit leidt volgens Van der Pas (2012) tot wantrouwen in de markt en dalende woningprijzen. De banken, aldus Van der Pas (2012) kunnen niet, door de strengere hypotheeklen, voldoen aan de volledige vraag van de consument. Indien banken makelijker hypotheeklen verstrekken kunnen ze de markt deels op gang brengen en het wantrouwen voor een deel wegnemen (NVM e.a., 2012) (Van der Pas, 2012). Als de banken geen hypotheeklen willen of kunnen verstrekken moet de opening vanuit de politiek worden geboden zodat andere partijen deze taken gedeeltelijk kunnen overnemen (NVM e.a., 2012) (Van der Pas, 2012). Hierbij kan worden gedacht aan verzekeraars en pensioenfondsen die vanwege hun rendementseisen precies in deze doelgroep vallen en die functie zouden kunnen oppakken. Dit kan bijvoorbeeld in een Nationale Hypotheekbank (NVB- bouw,2012b) (NVM e.a., 2012) (Van der Pas, 2012) (Ministerie van Financiën,2012).

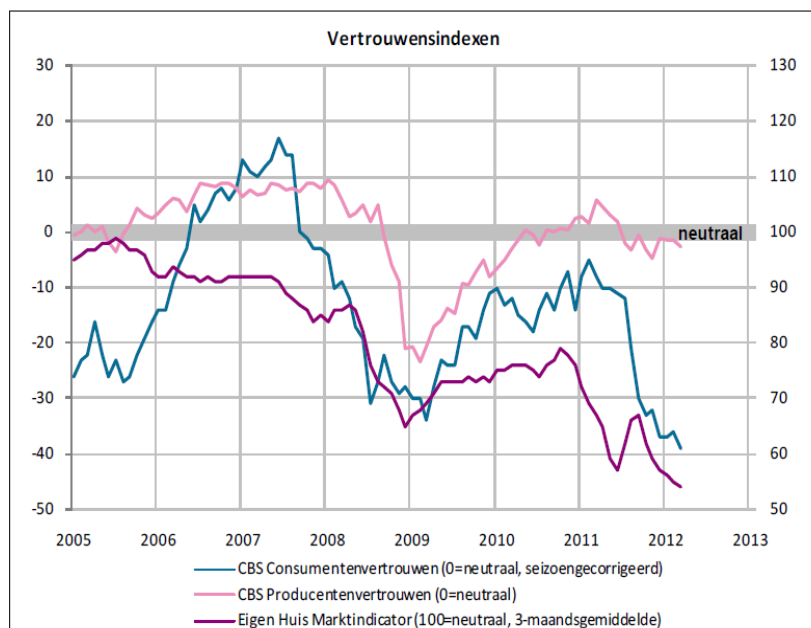
Vertrouwen terug winnen in de woningmarkt door marktpartijen

Elk jaar worden er vele onderzoeken uitgevoerd en cijfers gepubliceerd door marktpartijen. . In begin van de crisis zijn vele negatieve signalen gegeven⁵⁶. Door deze signalen zijn vele huiseigenaren en potentiële kopers terughoudend geworden met kopen en verkopen. Dit was volgens meerdere deskundige overbodig en heeft voor onnodige onrust gezorgd. Door te kijken naar de kansen en mogelijkheden kunnen de marktpartijen vertrouwen kweken. Hierdoor kan de markt verbeterd en gestimuleerd worden. De marktpartijen kunnen tevens veel betekenen in de oplossing om de mismatch tussen vraag en aanbod op te lossen. Dit is ook benoemd in het woningmarktplan waar o.a. de NVM aan heeft meegeschreven. Als deze mismatch verholpen wordt en de doorstroming op gang komt dan zorgt dat ook voor vertrouwen in de markt en herstel van de woningmarkt (NVB- bouw,2012b) (NVM e.a., 2012) (Koning & Saitua, 2012) (Van der Pas, 2012) (Ministerie van Financiën,2012).

Vertrouwen creëren door de overheid buiten de woningmarkt

Naast de woningmarkt heeft de crisis ook sterke invloed gehad op de baanzekerheid en de economie. Als de baanzekerheid er is en de zekerheid in de economie toeneemt dan is de consument ook eerder geneigd om te investeren in een woning. Sinds 2008 is het consumentenvertrouwen in een vrije val geraakt tot 2009. Sinds 2011, na een stijging tussen 2009 en 2011, is het consumentenvertrouwen weer aan het dalen. Als het consumentenvertrouwen stijgt neemt het aantal verkopen van woningen toe en trekt de markt aan (NVM e.a., 2012) (Koning & Saitua, 2012) (Van der Pas, 2012) (Ministerie van Financiën,2012) (Rouwendaal & Longhi, 2008).

⁵⁶ Een paar voorbeelden hiervan zijn: Mevrouw Pernot van de Vereniging Eigen Huis die in 2008 in Paul en Witteman haar leden adviseert even geen huis te kopen. Een tweede voorbeeld is de bestuurvoorzitter van Rabobank die aangeeft in 2008: "De huizenprijzen in Nederland zouden ook wel eens met 30% kunnen dalen". Wetende dat de eigen economen een neutrale voorspelling voor 2009 van de woningmarkt hadden gedaan. Dit veroorzaakt onrust en schaadt de woningmarkt (NVM e.a., 2012) (Van der Pas, 2012).



Figuur 5.1: Vertrouwenindexen (Ministerie van Financiën,2012).

5.2 Huidige regeerplannen

Als er wordt gesproken over het regeerakkoord, wat betreft de woningmarkt, zijn er twee aparte documenten. De eerste betreft het originele regeerakkoord tussen PvdA en VVD. Deze kon niet op steun rekenen van andere partijen, waardoor de kans dat het tegen wordt gehouden in de Eerste Kamer vrij groot was. Daarop is gezocht naar een oplossing. Daaruit is een akkoord gekomen tussen de regering en CU, D66 en SGP, waarin onder andere het volgende staat:

- De verhuurheffing, opgelegd aan de woningcorporaties, wordt geleidelijk ingevoerd. In 2013 bedraagt dit 50 miljoen euro. In 2017 zal dit 1,7 miljard euro bedragen.
- Annuïtair aflossen blijft de norm, alleen kan er tot 50% van de woning via een tweede hypotheek, met een looptijd van maximaal 35 jaar, geleend worden. Die rente is niet aftrekbaar is. Zo kunnen de lasten in het begin verminderd worden.
- Hypotheekrenteaf trek wordt afgebouwd vanaf 2014 van 52% naar 38% in stappen van 0,5% per jaar.
- Restschulden zijn nog vijf jaar aftrekbaar.
- De pot voor startersleningen wordt verhoogd van 20 miljoen euro naar 50 miljoen euro.
- De btw voor renovaties en verbouwingen aan bestaande bouw wordt verlaagd van 21% naar 6% tussen 1 maart 2013 en 1 maart 2014.
- Er wordt 150 miljoen euro gestoken in een investeringsfonds voor energiebesparende maatregelen in de al bestaande woningen. De markt stopt daar nog 450 miljoen euro extra in (Rijksoverheid, 2013b).

Het woonakkoord dat op 14 maart 2013 door de politiek werd gesloten, is volgens NVB- bouw (2013b) slecht voor de woningbouw. Dit vanwege het feit dat de verkoop van nieuwbouwwoningen door dit akkoord zal dalen met ruim 4.000 woningen. Dit zorgt voor ontslagen en faillissementen bij bouwbedrijven. De renovatiemarkt kan werken met 6% btw, terwijl de nieuwbouwmarkt een hoger percentage moet betalen. Dit scheelt fiscaal gemiddeld €15.000,- tot € 30.000,-, op een gemiddelde woning aldus NVB-Bouw, wat een nieuwbouwwoning duurder maakt. Ook blijven de grondprijzen hoog, terwijl de markt inzakt. Hierdoor zorgen de gemeenten voor een extra kostenpost voor projectontwikkelaars. Een post die niet doorgerekend kan worden (NVB- bouw, 2013b) (Mulder, 2010).

Naast de bouwsector zullen voornamelijk de hogere inkomens en de starters als eersten de gevolgen van het regeerakkoord voelen. Het regeerakkoord bouwt de maximale aftrek af. Op dit moment is het zo dat er afgetrokken kan worden in de hoogste belastingschijf (52%). Dat wordt langzaam afgebouwd vanaf 2014 naar 38% in 28 jaar tijd. Zolang het percentage dat huishoudens betalen aan inkomstenbelasting niet wordt bereikt zullen ze er geen last van hebben. De financiële gevolgen hangen af van hoe hoog de hypotheek is⁵⁷. Door het verplicht stellen van annuïtaire aflossingen bij nieuwe hypotheekleningen zal voornamelijk voor starters de mogelijkheid om te kopen verslechteren. Deze groep kan dan minder lenen en de kosten zijn hoger. Daarnaast zullen ook de maatregelen ervoor zorgen dat de keuzevrijheid van huishoudens wat betreft woondiensten wordt beperkt. Oorzaak daarvan is het verschil tussen bestaande en nieuwe hypotheekleningen. Er ontstaat een frictie tussen deze twee, daardoor is de woonkeuze beperkt en is een huishouden veel eerder verplicht om te blijven zitten in de huidige situatie (Hond, 2012) (Z24, 2012) (Dral, 2012) (Mulder, 2010). Kanttekening daarbij is wel dat doorstromers met een koophuis door onzekerheid van verkoopbaarheid van de woning en de dalende huizenprijzen mogelijk met restschuld blijven zitten. Maar dat gaat voornamelijk om de huiseigenaren die acht jaar een woning hebben gekocht, deze staan vaak onder water (Schilder & Conijn, 2013).

In de plannen van de huidige regering, Rutte II, wordt naast ingrijpen op de financiering en de koopmarkt, ook ingegrepen in de huurmarkt. Er komt o.a. een verhuurheffing. Dit kost de woningcorporaties tientallen miljoenen. In een onderzoek van Mulder & Semenov (2013) is gekeken naar de gevolgen voor woningcorporaties. Gemiddeld verslechtert door deze maatregel de financiële positie van woningcorporaties met 8%. Voornamelijk in krimpregio's worden woningcorporaties zwaarder getroffen dan het gemiddelde. Doordat de financiële mogelijkheden afnemen van woningcorporaties moeten ze bezuinigen op hun uitgaven, wat betekent verminderd onderhoud, beheer en investeringen. Dat betekent ook minder bouwproductie, omdat woningcorporaties grote klanten zijn van de bouwsector voor nieuw- en verbouwprojecten (Mulder & Semenov, 2013) (Mulder & Semenov, 2012) (Van Hoek & Koning & Saitua Nistal, 2012) (Mulder, 2010).

5.3 Gevolgen van afschaffen hypotheekrenteaftrek

Er is veel gesproken over afschaffen van hypotheekrenteaftrek. Zowel de mensen die voor als tegen zijn geven beide wel één ding aan, namelijk dat een plotselinge afschaffen leidt tot problemen in de woningmarkt. Er wordt dan ook aangegeven in meerdere publicaties en door de deskundige dat een geleidelijke verandering noodzakelijk is om verstoring tegen te gaan. Ingrijpen in de hypotheekrenteaftrek kan ernstige gevolgen voor de economie, huizenmarkt en huizenbezit hebben.

De huizenprijzen zijn in Nederland hoog door schaarste in het (kwalitatief) aanbod. In een woningmarkt waar prijzen tot stand zijn gekomen door schaarste kan ingrijpen in de hypotheekrenteaftrek problematisch zijn. Het risico is namelijk dat de huizenprijzen te snel kunnen dalen. In onderzoek (Boelhouwer & De Vries, 2006) is gekeken wat de gevolgen zijn van een 100% afschaffing van de hypotheekrenteaftrek. Als resultaat kwam daaruit naar voren dat de huizenprijzen tussen de 23% en de 30% kunnen dalen. Deze percentages worden bevestigd door onderzoeksbureau Ecorys, dat een onderzoek heeft gedaan op de woningmarkt voor de Raad voor de Onroerende Zaken (Atwaroe, 2009). Uit de verslagen van de adviescommissies die aangesteld zijn ter inventarisatie van bezuinigingen voor de overheid, komt naar voren dat een daling met 23% a 30% vrij hoog is. Het percentage dat in deze studie wordt genoemd varieert tussen de 8% en de 13% afhankelijk van de mate van ingrijpen. Geheel afschaffen zal leiden tot 13% daling van de huizenprijzen en gedeeltelijk afschaffen zal leiden tot minder daling van de huizenprijzen (Munnik, 2010) (De Vries, 2007) (Atwaroe, 2009) (Van Hoek & Koning & Saitua Nistal, 2012) (Mulder, 2010).

Naast de prijsdaling zal het in één keer afschaffen leiden tot faillissementen van huiseigenaren, omdat ze hun hypotheek niet meer kunnen betalen. Veel gedwongen verkopen en veel restschuld dus. Er zal meer vraag komen naar goedkopere woningen. Deze toegenomen vraag zal uiteindelijk zorgen voor

⁵⁷ Als er wordt uitgegaan van een hypotheek van €500.000,- in de 52% schijf, met 5% hypotheekrente dan gaat het om een bedrag van €120,- per jaar dat minder kan worden afgetrokken. Maar dit loopt elk jaar op met €120,-

een stijging van de huizenprijzen binnen deze lagere woonsegmenten. Daarnaast zal een deel van de mensen met hogere inkomens kiezen voor een huurwoning vanwege de stijgende lasten. De toename van vraag naar huurwoningen kan als gevolg hebben dat de huurprijzen stijgen. Daarnaast zal de afschaffing van de hypotheekrenteaftrek invloed hebben op het netto besteedbaar inkomen. Op dit moment is de hypotheekrenteaftrek een korting op de te betalen belasting. Maar als de hypotheekrenteaftrek verdwijnt, neemt het bedrag aan te betalen belasting toe, indien er geen compensatiemaatregelen zijn die even groot zijn als de aftrek die men nu geniet (Munnik, 2010) (De Vries, 2007) (Atwaroe, 2009) (Van Hoek & Koning & Saitua Nistal, 2012) (Dral, 2012) (Mulder, 2010).

Bij een volledige afschaffing van de hypotheekrenteaftrek in één keer, zullen volgens het onderzoeksbureau Ecorys, de woonlasten van een huishouden met een inkomen van plusminus €2.300,- brutoper maand, toenemen met ongeveer € 270,- netto per maand. Dit is voor een gezin met een belastbaar inkomen van € 6.900,- al een bedrag van € 1.000,-. Bij geleidelijk afbouwen stijgen de woonlasten het minst: slechts € 10,- bij een belastbaar inkomen van €2.300,- en ten hoogste € 190,- bij een belastbaar inkomen van € 6.900,- (Munnik, 2010) (De Vries, 2007) (Atwaroe, 2009) (Van Hoek & Koning & Saitua Nistal, 2012) (Dral, 2012) (Mulder, 2010).

De gevolgen van het afschaffen hebben consequenties op vele terreinen:

A) Bouwen

De huizenprijzen zijn grotendeels⁵⁸ tot stand gekomen door vraag en aanbod. Als de hypotheekrenteaftrek wordt afgeschaft zal de vraag afnemen en het huidige aanbod blijven bestaan. Het lijkt of de schaarste dan afneemt. Projectontwikkelaars en bouwers bouwen echter steeds minder nieuwbouwwoningen. Het verschil tussen de kostprijs voor de aannemers van een nieuwbouwwoning en de prijs van bestaande woningen wordt zeer klein. Naast het feit dat de aannemers en ontwikkelaars⁵⁹ niet of minder snel in nieuwe bouwprojecten zullen stappen, kan het afschaffen van de hypotheekrenteaftrek leiden tot veel faillissementen in de bouwsector en bouwgerelateerde sectoren⁶⁰. Het probleem van schaarste verdwijnt dus niet (Munnik, 2010) (De Vries, 2007) (NVB- bouw, 2012b) (EIB, 2012) (Van Hoek & Koning & Saitua Nistal, 2012) (Van der Pas, 2012) (Dral, 2012).

Het EIB (2010 & 2012) constateert dat een ingreep in de hypotheekrenteaftrek ernstige gevolgen zal hebben voor de bouwproductie. De bouwproductie zal gemiddeld dalen met 6 miljard euro per jaar en dat 20 jaar lang. De totale verliezen zullen neerkomen in 20 jaar tijd op 115 miljard euro, dat er minder besteed wordt door zowel particulieren voor woonverbetering, als voor nieuwbouw. Naast een verlies voor de bouwsector, zullen lagere koopprijzen ook gevolgen hebben voor de grondexploitatie. Dit zal neerkomen op een verlies van 400 miljoen euro per jaar voor particuliere grondeigenaren en boeren. Daarnaast zullen de gemeenten ook nog eens 800 miljoen euro mis lopen op jaarbasis.

Het EIB voorspelt het volgende verloop:

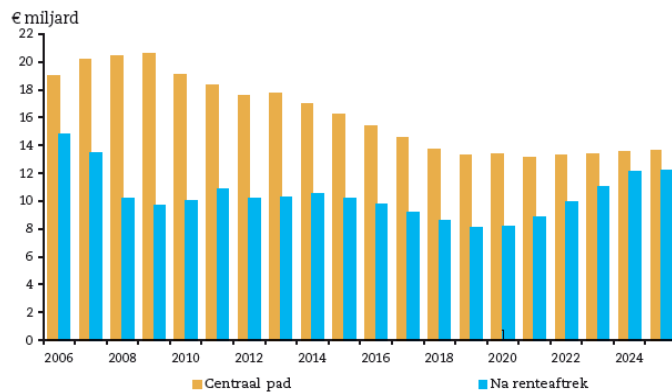
- De eerste drie/ vier jaar zal de afschaffing zorgen voor sterke prijsdalingen
- Na ongeveer een jaar zal de nieuwbouwproductie minstens gehalveerd zijn en deze daling zal enkele jaren duren.
- Na verloop van tijd zal de nieuwbouwproductie weer de vraag van de markt volgen.

⁵⁸ Een andere manier om huizenprijzen te beïnvloeden zijn subsidies en belastingen, die indirect of direct worden gegeven. De bekende voorbeelden daarvan zijn overdrachtsbelasting welke een licht drukkend effect heeft op de woningprijzen, een andere is de hypotheekrenteaftrek die huizenprijzen juist laat stijgen.

⁵⁹ Dit geldt ook voor woningcorporaties. De verhuurdersheffing die de overheid invoert, zorgt er tevens voor dat woningbouwcorporaties, één van de grotere klanten van bouwbedrijven, veel minder verbouwingen aan de bestaande voorraad doen en minder aankopen van nieuwbouw doen.

⁶⁰ Uit de interviews met Bouwend Nederland, NVB-Bouw, OTB en EIB kwam naar voren dat door de duur van de crisis, de uitstroom van personeel en vakkennis uit de bouwsector gigantisch is. Dat is niet goed voor de woning- en bouwmarkt. Want deze mensen komen niet zo snel weer terug. Het aantal huishoudens groeit en het aantal benodigde woningen neemt toe. Maar de bouw van deze extra woningen gebeurt niet en daardoor ontstaan er elk jaar er extra tekorten van tienduizenden extra woningen.

- De grootste klappen gaan vallen in de kwaliteit van de nieuwbouwproductie, deze gaat sterk dalen.
- De investeringen door huiseigenaren in hun woningen zullen drastisch afnemen en de kwaliteit van de bestaande woningen zal dalen.
- Voorzieningen op nieuwbouwlocaties worden beperkt.
- Gemeenten zullen hun verliezen moeten compenseren, wat of tot lastenverzwaring zal leiden of tot vermindering van investeringen en leefbaarheid in de wijken.



Figuur 5.2: Ontwikkeling bouwproductie met en zonder aftrek (EIB, 2010)

B) Consumentenbesteding

Bij volledige afschaffing van de hypotheekrenteaftrek zullen veel huizenbezitters hun hypotheek niet meer kunnen betalen. De bruto woningkosten worden netto woningkosten. Deze mensen zullen minder te besteden krijgen en dus minder gaan consumeren. Hiervoor maakt het niet uit of ze failliet gaan of dat ze een stuk minder te besteden krijgen. Daardoor zullen er naast ontslagen en faillissementen in de bouwsector ook andere sectoren getroffen worden (Munnik, 2010) (De Vries, 2007) (NVM e.a., 2012) (Van Hoek & Koning & Saitua Nistal, 2012) (Van der Pas, 2012) (Dral, 2012) (Mulder, 2010). Vanuit de interviews⁶¹ wordt duidelijk, dat in de huidige markt o.a. door de plannen van de overheid⁶², de vraag is uitgevallen⁶³. Er komen weinig projecten van de grond. De verwachting is, dat deze vraag op langer termijn wel weer terug komt, want de consument stelt nu zijn besteding uit. Dit uitstel gedrag leidt ook tot daling van het aantal transacties. De crisis versterkt dit, omdat mensen zich zorgen maken over hun baan, pensioenen en besteedbaar inkomen⁶⁴. Dat zorgt er voor dat mensen hun beslissing tot kopen uitstellen⁶⁵. Tot slot is de banksector strengere eisen gaan stellen aan hypotheekverstrekkingen⁶⁶ en krijgen bedrijven die projectfinanciering⁶⁷ nodig hebben, die financiering veel moeilijker rond.

⁶¹ Met Bouwend Nederland, NVB-Bouw, OTB, EIB, Rabobank, Prof.Dr Hooimeijer en De Hypotheker.

⁶² Al voor de plannen van de overheid had de woningmarkt het moeilijk en was de vraag al verminderd geven meerdere geïnterviewden aan. Uit het interview met de PvdA en Prof.Dr Hooimeijer kwam naar voren dat een woningmarkt op een bepaald moment aan zijn maximum zit qua koopwoningen. Van alle huishoudens heeft ongeveer 60% een eigen woning. Er zijn minder starters, waardoor er minder doorstarters zijn. Ouderen verhuizen minder en het grootste deel van de woningeigenaren is 50 jaar of ouder. Er is dus ook vanuit demografisch oogpunt minder vraag, wat ook een deel van de grote vraaguitval (50%) verklaart.

⁶³ De woningmarkt is zwaar geraakt door de strengere regels voor hypotheek, het weggeven van vertrouwen en de economische crisis. Als het vertrouwen opdroogt, dan wordt de woningmarkt zwaar geraakt. De woningmarkt is namelijk consumentenvertrouwens gedreven. Daardoor is in de bestaande bouw en de nieuwbouw de verkopen sterk teruggevallen. Dit geeft NVB-Bouw aan in het interview.

⁶⁴ Door bezuinigingen kan die dalen.

⁶⁵ Dit ook mede door heel veel slecht nieuwsberichten van banken. Voorspellingen die vaak niet uitkomen. Partijen, zoals banken, gemeenten en consumenten, baseren zich op de uitspraken door marktpartijen en daardoor ontstaat er een soort visuele cirkel.

⁶⁶ Naast de banken hebben ook de overheid en de Nibud de eisen aangeschept wat betreft wat men lenen voor een hypotheek. Dat gaat om eisen wat betreft Loan to Value om de overfinanciering van woningen aan te pakken

⁶⁷ Vroeger was dat 50 tot 70% wat verkocht moet zijn. Tegenwoordig is dat 100%. Dus alles verkocht voordat men kan gaan bouwen.

C) Starters

In de interviews en ook in meerde publicaties wordt aangegeven dat er kansen liggen voor mensen die nu geen huis kunnen kopen, indien de hypotheekrenteaftrek wordt aangetast. Afschaffing van de hypotheekrenteaftrek leidt tot daling van de huizenprijzen wat een kans biedt voor hen die nu geen huis kunnen kopen. Het hypotheekbedrag zal lager zijn door de dalende huizenprijzen, maar dat voordeel kan teniet gedaan worden doordat banken moeilijker hypotheek verstrekken. Daarnaast geven zowel OTB als de Rabobank in de interviews aan dat zonder vast arbeidscontract er geen hypotheek mogelijk is. Maar vaste arbeidscontracten worden op dit moment haast niet verstrekt (Munnik, 2010) (De Vries, 2007) (EIB, 2012) (NVM e.a., 2012) (Van Hoek & Koning & Saitua Nistal, 2012) (Dral, 2012).

D) Verslechtering van de doorstroming

Op het moment dat een huiseigenaar minder rente mag aftrekken worden zijn maandelijkse uitgaven hoger. Dat betekent dat men minder te besteden heeft. Indien de maandelijks uitgaven hoger worden kan er minder besteed worden aan andere activiteiten zoals vakantie. Indien de overheid er voor kiest om gestegen uitgaven te compenseren blijft de koopkracht in principe ongewijzigd, maar de relatieve prijs van het wonen ten opzichte van andere consumptie mogelijkheden is wel veranderd⁶⁸. Een deel van zijn consumptie gaat standaard naar zijn huidige huisbezit. Hierdoor zal het huishouden minder geneigd zijn tot verhuizingen en minder investeringen in o.a. verbouwingen. Het zorgt dus voor een slechtere doorstroming en minder mobiliteit, factoren die men juist door het aanpakken van de hypotheekrenteaftrek wil verbeteren. Dit aanpassingsproces zal volgens het CPB en EIB tussen de 10 en 15 jaar duren (Munnik, 2010) (De Vries, 2007) (Atwaroe, 2009) (NVB- bouw,2013a) (EIB, 2012) (Van Hoek & Koning & Saitua Nistal, 2012) (Van der Pas, 2012) (Dral, 2012) (Mulder, 2010).

Geleidelijke afschaffing

In de plannen van adviesorganen en partijen wordt bijna altijd een overgangsregeling genoemd waarin stap voor stap de hypotheekrenteaftrek wordt beperkt of afgeschaft. Een geleidelijke afschaffing zal minder effect hebben op de woningmarkt⁶⁹. Een geleidelijke afbouw van de hypotheekrenteaftrek zal een positief effect hebben op de welvaart in Nederland, vooral in combinatie met een belastingverlaging. Maar ook bij een geleidelijke afschaffing van zowel de hypotheekrenteaftrek als het eigenwoningforfait zal dit zorgen voor een dempend effect op de woningmarkt en leiden tot een daling van de huizenprijzen. Volgens het ministerie van VROM moet hier wel als kanttekening bij geplaatst worden dat de waardeontwikkeling in de woningmarkt gewoon doorgaat en daardoor zal er geen of een geringe nominale prijsdaling zijn⁷⁰ en zal de markt snel zal herstellen. Met een geleidelijke verandering in de hypotheekrenteaftrek zal de woningbouwproductie minder dalen maar blijft het moeilijk om de financiering voor projecten rond te krijgen (Vromraad, 2007) (EIB, 2012) (NVM e.a., 2012) (Van Hoek & Koning & Saitua Nistal, 2012) (Van der Pas, 2012) (Mulder, 2010).

⁶⁸ Een voorbeeld hiervan is een gezin dat nu 25% van hun inkomen besteed aan wonen. Op het moment dat de overheid de hypotheekrenteaftrek afschaft en daarvoor in de plaats de belastingschijven verlaagd geeft het, 35% uit aan wonen. Het inkomen blijft gelijk, maar de kosten aan wonen stijgen met 10%. Die 10% besteedt men liever aan een vakantie. Dit werd ook bevestigd in het interview met de Rabobank.

⁶⁹ Uit de interviews kwam naar voren, dat elke geïnterviewde aangaf, dat geleidelijke afschaf beter is. De gevolgen zijn minder ernstig. Wel geven ze alle aan dat extra ingrepen in de woningmarkt niet eerder moeten gebeuren dan dat de woningmarkt hersteld is of aan het herstellen is. Zo kan voorkomen worden dat de markt negatieve ontwikkelingen blijft houden en de markt niet kan oprabbelen.

⁷⁰ Een geleidelijke afschaffing zal wel leiden tot een daling van de prijzen van koopwoningen met ongeveer 6% (EIB,2010) (EIB, 2012). Daarnaast zullen de woonlasten stijgen en de werkgelegenheid in bouw dalen. Dit alles zal ook weer herstellen waardoor de markt er sterker uitkomt (Mulder, 2010)

Andere fiscale ingrepen in de woningmarkt

In 2010 is er een verandering gekomen in het eigenwoningforfait. Tot 2010 was het zo dat er een maximum was op het eigenwoningforfait, deze is verdwenen. In de periode 2010-2016 wordt voor woningen met een woningwaarde boven één miljoen euro, het eigenwoningforfait verhoogd. Dit wordt stapsgewijs gedaan naar een percentage van 2,35% in 2016. In totaal moet dit 1,2 miljard euro opleveren voor de overheid. De maatregel zal betrekking hebben op een klein deel van de woningvoorraad (24.500 woningen). De gevolgen hiervan zijn veel geringer omdat het maar een beperkte groep mensen raakt (Bouwend Nederland, 2013) (EIB,2012) (Munnik, 2010) (De Vries, 2007) (Atwaroe, 2009) (EIB, 2012) (NVM e.a., 2012) (Van Hoek & Koning & Saitua Nistal, 2012) (Van der Pas, 2012) (Dral, 2012) (Mulder, 2010).

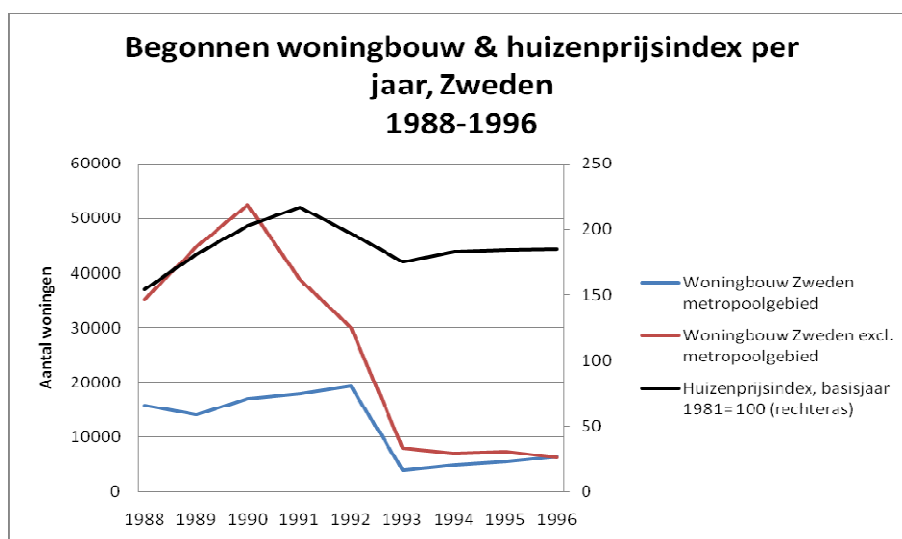
5.4. Gevolgen van afschaffen in andere landen

In meerdere landen is in het verleden een verandering geweest in de hypotheekrenteaftrek. Er zal worden beschreven welke gevolgen dit heeft gehad voor de werking van de woningmarkt in die landen.

5.4.1 Zweden

Zweden kende net als Nederland tot 1985 een onbeperkte aftrek van hypotheekrente. In 1985 nam Zweden de beslissing om de hypotheekrenteaftrek aan te pakken. De Zweedse huizenbezitters mochten tot die tijd hun hypotheekrenteaftrek tegen een progressief tarief van maximaal 80% aftrekken. Sinds de verandering daalde dat tarief naar maximaal 50% en in 1991 werd dit verder verlaagd naar maximaal 30%. Dit raakte voornamelijk de rijkere burgers, die minder profijt kregen van de hypotheekrenteaftrek (Munnik, 2010) (De Vries, 2007). Al deze maatregelen vielen samen met een crisis in de Zweedse economie. De consumptie daalde sterk en de werkgelegenheid nam dramatisch af. Gevolg van de maatregelen van de Zweedse regering was dat de huizenprijzen met gemiddeld 26% daalden in Zweden, de verkoop sterk daalde en er bijna geen nieuwbouwwoningen gebouwd werden, zie ook afbeelding 5.2 (Munnik, 2010) (De Vries, 2007).

Gevolg van de daling van de huizenprijzen en de crisis was dat er veel gedwongen verkopen kwamen, omdat door de daling, de woningen niet meer als voldoende onderpand voor hun hypotheek konden dienen, en ode netto woonkosten toenamen door de verminderde aftrek van hypotheekrente (Munnik, 2010) (De Vries, 2007). Na enkele jaren is de woningmarkt in Zweden weer hersteld. Er is zelfs een verbetering opgetreden. De woningen zijn met bijna 200% in waarde gestegen boven het niveau van 1991. Daarnaast bleef ook tijdens de daling het percentage eigenwoningbezitters gelijk (Munnik, 2010) (De Vries, 2007).



Figuur 5.3: Begonnen woningbouw & huizenprijsindex per jaar, Zweden 1988-1996 (Munnik, 2010).

5.4.2 Engeland

Ook Engeland heeft een lange tijd hypotheekrenteaftrek gehad. In 1979 is Engeland begonnen om dit aan te pakken. Eerst is de aftrek gemaximaliseerd. In 1983 was dat een maximale schuld van 30.000 pond. De gemiddelde prijs van een woning in 1990 was 60.000 pond, waardoor de rente dus voor maximaal de helft aftrekbaar was. In 1988 wordt het percentage dat men mocht aftrekken verlaagd van 60% naar 40%. Hierop volgde in 1991 een verlaging van de aftrekbaarheid naar 25%. Vanaf 1991 is de aftrek stap voor stap afgebouwd tot het moment dat in 2000 de aftrek geheel is afgeschaft (Munnik, 2010) (De Vries, 2007).

De Engelse economie en de woningmarkt hebben weinig hinder ondervonden van deze stapsgewijze aantasting van de aftrekbaarheid van de hypotheekrente. Een reden hiervoor is ook dat het moment juist was gekozen. De Engelse economie was in een stijgende lijn, waardoor het verlies aan besteedbaar inkomen door de renteaftrek werd gecompenseerd door de goede economische omstandigheden, waardoor het inkomen toenam en zelfs de woningprijzen stegen. De Engelsen zijn gewend om hun hypotheek af te sluiten met een variabele rente. Deze rente was in 1990 14,4% en in 2000 nog maar 6,5%. Het resultaat hiervan is dat men er netto weinig op achteruit ging, omdat er minder rente betaald hoefde te worden (Munnik, 2010) (De Vries, 2007).

5.4.3 Denemarken

Net als in Zweden viel de aanpak van de hypotheekrenteaftrek in Denemarken samen met een recessie (1987), hoge inflatie en werkloosheid. In 1987 verlaagde Denemarken de aftrek van 70% naar 50%. Daarbij kwamen enkele strengere eisen, zoals het verplicht afsluiten van een combinatie van een annuïteithypotheek en een lineaire hypotheek, zodat de woningbezitter in ieder geval aflost tijdens de looptijd van de hypotheek. Het gevolg hiervan is een verzwaring van de netto woonlasten. Tegelijkertijd verlaagde de Deense regering de tarieven van de inkomstenbelasting (Munnik, 2010) (De Vries, 2007).

De Deense woningmarkt kreeg wel een klap te verduren. In twee jaar tijd daalde het aantal huizenverkopen met 70%. Iedereen wachtte af tot de woningmarkt enigszins zou herstellen. Het duurde lang, tot 1999, voordat het prijsniveau weer herstelde boven het niveau van 1988. Dat gebeurde mede door een rentedaling. De overheid van Denemarken pakte meteen door en verlaagde nogmaals de aftrek en nu naar 39%. Dit keer bracht dit geen problemen met zich mee (Munnik, 2010) (De Vries, 2007).

5.4.4 Noorwegen

In Noorwegen heeft de overheid een drastische ingreep gedaan. Ze beperkte de hypotheekrenteaftrek in één keer in 1992 van gemiddeld 40,5% naar een aftrek van 28%. De overheid pakte ook de lasten aan. Het eigenwoningforfait werd bevroren en de inkomstenbelasting werd verlaagd. De gehele ingreep had geen negatieve gevolgen voor de woningmarkt, integendeel de koopkracht nam zelfs toe. Kanttekening hierbij is wel dat de huizenmarkt was ingestort door de hoge rentestanden. Vijf jaar na de ingreep waren de huizenprijzen weer op het niveau van 1988 (Munnik, 2010) (De Vries, 2007).

5.4.5 Overeenkomsten Nederland en overige landen

Nederland en de eerder genoemde landen verschillen niet zoveel van elkaar. De hypotheekratio's in de landen verschillen, op Zweden na niet zoveel⁷¹. In alle landen die als voorbeeld zijn genoemd, is de hypotheekrente, net als Nederland, gedaald sinds 1980. De aanbodelasticiteit is in alle landen die hier genoemd zijn laag. Dit betekent dat als deze factoren worden opgeteld, eruit komt dat de landen te vergelijken zijn en de maartregelen en gevolgen ook. Uit bovenstaande voorbeelden kan de conclusie worden getrokken dat stapsgewijs invoeren beter werkt dan snel veranderen. Daarnaast moet de koopkracht niet drastisch dalen want dat zorgt ook voor grotere problemen. Het juiste moment moet zorgvuldig gekozen worden. Als de economie in een opwaartse lijn komt, dan kan de hypotheekrenteaftrek aangepakt worden en heeft het minder gevolgen (Munnik, 2010).

⁷¹ Nederland heeft een hypotheekratio van 99,1%, terwijl van de andere landen in deze bijlage genoemd, op Zweden na die 60,6% heeft, de laagste 80,5% is (Munnik, 2010).

5.5 Conclusie

Er is wantrouwen in de woningmarkt doordat er geen constant en duidelijk beleid vanuit de overheid is gevoerd. Door die onduidelijkheid over de hypotheekrenteaftrek zijn mensen terughoudend geweest met het kopen en verkopen van een woning. Het heeft gezorgd voor een afwachtende houding, waardoor de vraag afnam. Hierdoor daalde ook de woningprijzen, omdat de vraag en aanbod verhouding veranderde. De overheid dient duidelijkheid te creëren en daar langere tijd aan vast te houden. Er moet daarnaast een manier gevonden worden om gemakkelijker hypotheek te verstrekken om het vertrouwen terug te brengen in de markt. Als dat lukt, kan de woningmarkt herstellen. Daarmee is tevens antwoord gegeven op de deelvraag hoe men het vertrouwen in de woningmarkt kan herstellen, namelijk door duidelijkheid te verschaffen aan de huishoudens wat de plannen op de woningmarkt zijn, met name wat betreft de aftrek van de hypotheekrente.

Om het vertrouwen terug te winnen en de problemen op de woningmarkt op te lossen heeft de regering een aantal plannen ontvouwd.

De huidige plannen:

- Nieuw afgesloten hypotheekleningen moeten annuïtair aflossen.
- Hypotheekrenteaftrek wordt afgebouwd vanaf 2014 van 52% naar 38% in stappen van 0,5% per jaar.
- De verhuurheffing, opgelegd aan de woningcorporaties, wordt geleidelijk ingevoerd. In 2013 bedraagt dit 50 miljoen euro. In 2017 zal dit 1,7 miljard euro bedragen.
- Restschulden zijn nog vijf jaar aftrekbaar.
- De pot voor startersleningen wordt verhoogd van 20 miljoen naar 50 miljoen euro.
- De btw voor renovaties en verbouwingen aan bestaande bouw wordt verlaagd van 21% naar 6% tussen 1 maart 2013 en 1 maart 2014.
- Er wordt 150 miljoen euro gestoken in een investeringsfonds voor energiebesparende maatregelen in de al bestaande woningen en de directe omgeving. De markt stopt daar nog 450 miljoen euro extra in (Rijksoverheid, 2013b).

De gevolgen:

- Daling van de woningbouwproductie.
- De mogelijkheid voor voornamelijk starters om te kopen zal verslechteren.
- De financiële positie van woningcorporaties verslechtert gemiddeld met 8%. (Hond, 2012) (Z24, 2012) (Dral, 2012) (Mulder, 2010).

Daarmee is inzicht gegeven op deelvraag wat de huidige plannen van het kabinet zijn en welke gevolgen deze naar alle waarschijnlijkheid zullen hebben.

Het afschaffen of beperken van de hypotheekrenteaftrek kan mogelijk de volgende gevolgen hebben:

- Een daling van de prijzen van koopwoningen.
- Een stijging van de woonlasten.
- Een daling van de grondprijzen.
- Een daling van het aantal nieuwbouwwoningen.
- Een daling van de werkgelegenheid in de bouwsector.

In welke mate deze gevolgen optreden hangt af van de manier waarop het afschaffen van de hypotheekrenteaftrek wordt aangepakt. De gevolgen zijn het grootst indien er gekozen wordt voor het afschaffen in één keer van de hypotheekrenteaftrek, maar de kans is klein dat de overheid dit zal doen. Daarnaast wordt vaak gesproken over een compensatie zoals een beperking of afschaffing van het eigenwoningforfait, of een verlaging van de belastingen. Wel zal een geleidelijke afschaffing leiden tot een daling van de prijzen van koopwoningen met ongeveer 6% (EIB,2010) (EIB, 2012). Daarnaast zullen de woonlasten stijgen en de werkgelegenheid in bouw dalen. Dit alles zal ook weer herstellen waardoor de markt er sterker uitkomt (Mulder, 2010) (EIB,2010) (EIB, 2012). Daarmee is de deelvraag welke gevolgen een mogelijke aantasting van de aftrek van de hypotheekrente heeft, beantwoord.

6. Oplossingen hypotheekrenteaftrek

Wereldwijd is de hypotheekrenteaftrek op verschillende manieren veranderd. Elke manier heeft zijn voor- en nadelen. In dit hoofdstuk komen de opties van verschillende marktpartijen, overheid en onderzoeksbureaus aan bod om de hypotheekrenteaftrek aan te passen. Combinaties van opties zijn mogelijk om de effecten te dempen. In dit hoofdstuk zal ook antwoord gegeven worden op de deelvraag: “Hoe kan de doorstroming op de woningmarkt weer op gang worden gebracht”

6.1 Oplossingen werkgroep 4. Wonen⁷²

Het kabinet Balkende IV heeft twintig ambtelijke werkgroepen aangesteld om te kijken naar bezuinigingsmaatregelen. Één van de onderzochte onderwerpen is de woningmarkt en dan specifiek gericht op de hypotheekrenteaftrek. De werkgroepen hebben 1 april 2010 de resultaten van het onderzoek gepresenteerd. De betreffende werkgroep had de volgende opdracht.

“De werkgroep heeft haar opdracht “identificeer besparingen van ten minste 20% (dat is € 2,5 miljard per 2015) op het woningmarktbeleid” bezien in het licht van denkbare hervormingen die het functioneren van de woningmarkt verbeteren, zodat het beleid de publieke belangen doelmatiger (dat wil zeggen effectiever en efficiënter) borgt.” (Werkgroep 4. Wonen, 2010).

De werkgroep kwam met de volgende punten naar voren:

- De huurprijsregulering op niveau van gewildheid van een woning, hierbij moet wel rekening worden gehouden met betaalbaarheid voor lagere inkomens.
- Woningcorporaties moeten het vermogen van de corporatie voor de doelgroep besteden waar ze voor bestaan, de lagere inkomens. Daarnaast doelgericht en doorstromingsgericht besteden.
- De subsidies, dan wel direct of indirect, moeten gericht worden op lagere inkomens. De huur van de huurders met hogere inkomens mag / moet verhoogd worden.
- Verminder de fiscale subsidies en zorg ervoor dat fiscale regels die aflossen van de hypotheek onaantrekkelijk maken, worden aangepakt.
- Verander de planprocedure, kijk efficiënt naar de belangen en weeg deze af. Een ingreep of verandering in de woningmarkt, dan wel de subsidieverlening ervan bevat meer gevolgen dan die van de woningmarkt. De gevolgen spelen door in alle aspecten van de samenleving, dus moet er voorzichtig mee worden omgegaan (Werkgroep 4. Wonen, 2010).

In totaal heeft de ambtelijke werkgroep vijf beleidsvarianten gemaakt, waarbij sommige meer besparen dan de 2,5 miljard euro die gesteld was door de overheid. De overeenkomst in alle vijf de beleidsvarianten is dat er een geleidelijke beëindiging is van fiscale subsidies, verdwijning van de overdrachtsbelasting en in plaats daarvan komt een bezittingbelasting voor de eigenaar-verhuurder, daarnaast zal de planprocedure voor bouwen veranderen⁷³ (Werkgroep 4. Wonen, 2010).

⁷² Alle informatie in deze paragraaf is volledig afkomstig uit (Werkgroep 4. Wonen, 2010).

⁷³ Zie ook de bijlage beleidsvarianten

	Beleidsvariant A ⁷⁴	Beleidsvariant B ⁷⁵	Beleidsvariant C ⁷⁶	Beleidsvariant D ⁷⁷	Beleidsvariant E ⁷⁸
Annuitaire hypotheekrenteaftrek?	Ja	Ja	Nee	Nee	Nee
Invoerperiode?	10 jaar	10 jaar	10 jaar	2 varianten. 10 of 20 jaar ⁷⁹ .	30 jaar.
Maximaal hypotheekrente Aftrekpercentage?	42%	Geen verandering maximaal aftrekpercentage.	Geen. De eigenwoning verhuist van box 1 naar box 3, met een vrijstelling voor de eerste €150.000,- van de WOZ-waarde. Boven dit bedrag heeft een huizenbezitter 50% vrijstelling op de eigen woning.	Geen. De eigenwoning verhuist van box 1 naar box 3, met een vrijstelling voor de eerste €150.000,- van de WOZ-waarde. Boven dit bedrag heeft een huizenbezitter 50% vrijstelling op de eigen woning.	De eigenwoning verdwijnt uit het fiscale systeem. Er is geen aftrek en belasting meer van de eigen woning.
Maximale eigenwoningschuld waarover hypotheekrente aftrekbaar is?	€500.000,-	Geen maximale eigenwoningschuld.	Niet.	Niet.	Niet.
Huurstijging?	Ja, voor huishoudens met een inkomen van meer dan € 33.000,- Naar maximale huur volgens puntensysteem.	De huur voor de gereguleerde woningen wordt gezet op 4,5% van de WOZ-waarde.	Ja, voor huishoudens met een inkomen van meer dan € 33.000,- Naar maximale huur volgens puntensysteem. Daarnaast wordt de eigen bijdrage boven het vastgesteld kwaliteitsniveau hoger.	De huur voor de gereguleerde woningen wordt gezet op 4,5% van de WOZ-waarde.	De huur voor de gereguleerde woningen wordt gezet op 4,5% van de WOZ-waarde.
Overige maatregelen op de huurmarkt:	In aantrekkelijke regio's, waaronder 't Gooi, zal er maximaal 25 punten extra worden toegekend aan de huurwoning op grond van de gemiddelde WOZ-waarde in de betreffende regio.	De huurtoeslag wordt uitgebreid om negatieve inkomsteneffecten voor lagere inkomens zo gering mogelijk te houden. (verhoging en verlenging van de huurtoeslagtabel)	In aantrekkelijke regio's, waaronder 't Gooi, zal er maximaal 25 punten extra worden toegekend aan de huurwoning op grond van de gemiddelde WOZ-waarde in de betreffende regio.	De huurtoeslag wordt uitgebreid om negatieve inkomsteneffecten voor lagere inkomens zo gering mogelijk te houden. (verhoging en verlenging van de huurtoeslagtabel)	De huurtoeslag wordt uitgebreid om negatieve inkomsteneffecten voor lagere inkomens zo gering mogelijk te houden. (verhoging en verlenging van de huurtoeslagtabel)

⁷⁴ De specifieke uitzetting van de beleidsvariant kunt u vinden in "Bijlage beleidvariant A."

⁷⁵ De specifieke uitzetting van de beleidsvariant kunt u vinden in "Bijlage beleidvariant B."

⁷⁶ De specifieke uitzetting van de beleidsvariant kunt u vinden in "Bijlage beleidvariant C."

⁷⁷ De specifieke uitzetting van de beleidsvariant kunt u vinden in "Bijlage beleidvariant D."

⁷⁸ De specifieke uitzetting van de beleidsvariant kunt u vinden in "Bijlage beleidvariant E."

⁷⁹ Bij de baten en lasten is cursief het scenario tien jaar weergegeven en onderstreept het scenario 20 jaar weergegeven.

	Beleidsvariant A	Beleidsvariant B	Beleidsvariant C	Beleidsvariant D	Beleidsvariant E
Baten van de maatregelen genomen in de beleidsvariant:	<ul style="list-style-type: none"> - Meer doorstroming in de gehele woonsector. - Kopers zullen meer gaan aflossen en sneller en makkelijker een hypotheek krijgen. - Besparing van ongeveer € 3 miljard euro in 2015 en dit bedrag loopt op tot € 6,5 miljard euro in 2020. - Welvaartswinst in 2020 van om en nabij € 4 miljard euro. 	<ul style="list-style-type: none"> - Meer doorstroming in de gehele woonsector. - Kopers zullen meer gaan aflossen en sneller en makkelijker een hypotheek krijgen. - Besparing van ongeveer € 3 miljard euro in 2015 en dit bedrag loopt op tot € 7 miljard euro in 2020. - Welvaartswinst in 2020 van om en nabij € 3 miljard euro. 	<ul style="list-style-type: none"> - Meer doorstroming in de gehele woonsector. - Kopers zullen meer gaan aflossen en sneller en makkelijker een hypotheek krijgen. - Door deze verplaatsing verdwijnt de wil om een hoge hypotheekschuld te hebben. - Besparing van ongeveer € 5 miljard euro in 2015 en dit bedrag loopt op tot € 11 miljard euro in 2020. - Welvaartswinst in 2020 van om en nabij € 3 miljard euro. 	<ul style="list-style-type: none"> - Meer doorstroming in de gehele woonsector. - Kopers zullen meer gaan aflossen en sneller en makkelijker een hypotheek krijgen. - Door deze verplaatsing verdwijnt de wil om een hoge hypotheekschuld te hebben. - Besparing van ongeveer € 4 miljard euro/€ 6 miljard euro in 2015 en dit bedrag loopt op tot € 11 miljard euro/€ 13 miljard euro in 2020. - Welvaartswinst in 2020 van om en nabij € 4 miljard euro/€ 8 miljard euro. 	<ul style="list-style-type: none"> - Meer doorstroming in de gehele woonsector. - Kopers zullen meer gaan aflossen en sneller en makkelijker een hypotheek krijgen. - Door deze verplaatsing verdwijnt de wil om een hoge hypotheekschuld te hebben. - Besparing van ongeveer € 4 miljard euro in 2015 en dit bedrag loopt op tot € 8 miljard euro in 2020. - Welvaartswinst in 2020 van om en nabij € 4 miljard euro.
Lasten van de maatregelen genomen in de beleidsvariant:	<ul style="list-style-type: none"> - Het subsidie percentage van huren daalt van 49% naar 40% in 2020. - Het subsidie percentage koop van 25% naar 19% in 2020. - De koopkracht van huurders neemt af met 3,5%. - De koopkracht van kopers neemt af met 2,75%. - Prijsdaling in de huizenmarkt van gemiddeld 9%, waarbij duurdere huizen een grotere daling krijgen dan de goedkopere. 	<ul style="list-style-type: none"> - Het subsidie percentage van huren daalt van 49% naar 41% in 2020. - Het subsidie percentage koop van 25% naar 21% in 2020. - De koopkracht van huurders neemt af met 4,75%. - De koopkracht van kopers neemt af met 2%. - Prijsdaling in de huizenmarkt van gemiddeld 8%, waarbij duurdere huizen een grotere daling krijgen dan de goedkopere. 	<ul style="list-style-type: none"> - Het subsidie percentage van huren daalt van 49% naar 40% in 2020. - Het subsidie percentage koop van 25% naar 12% in 2020. - De koopkracht van huurders neemt af met 4%. - De koopkracht van kopers neemt af met 6%. - Prijsdaling in de huizenmarkt van gemiddeld 12%, waarbij duurdere huizen een grotere daling krijgen dan de goedkopere. 	<ul style="list-style-type: none"> - Het subsidie percentage van huren daalt van 49% naar 41% in 2020. - Het subsidie percentage koop van 25% naar 19%/12% in 2020. - De koopkracht van huurders neemt af met 4,75%. - De koopkracht van kopers neemt af met 3%/ 6%. - Prijsdaling in de huizenmarkt van gemiddeld 10%/12%, waarbij duurdere huizen een grotere daling krijgen dan de goedkopere. 	<ul style="list-style-type: none"> - Het subsidie percentage van huren daalt van 49% naar 41% in 2020. - Het subsidie percentage koop van 25% naar 19% in 2020. - De koopkracht van huurders neemt af met 4,75%. - De koopkracht van kopers neemt af met 2,75%. - Prijsdaling in de huizenmarkt van gemiddeld 13%, waarbij duurdere huizen een grotere daling krijgen dan de goedkopere.

Figuur 6.1: Beleidsvarianten van Werkgroep 4. Wonen (Werkgroep 4. Wonen, 2010).

6.2 Oplossingen

In de politiek is er voor het aanpakken van de hypotheekrenteaftrek veel draagvlak en ook in en rondom de marktpartijen zijn verschillende opties genoemd. Elke optie heeft natuurlijk gevolgen. Dhr. Van Hoek geeft aan dat er een afweging gemaakt moet worden tussen de voordelen die het oplevert en de transitieproblemen die ze kunnen veroorzaken. Dit moet bij elke ingreep worden afgewogen. Wat vooral belangrijk is bij het aantasten van de hypotheekrenteaftrek, is dat de afschaffing of aanpassing via een geleidelijk pad moet gebeuren. Hierdoor kan de overheid onrust en gevolgen voor de woningmarkt voorkomen⁸⁰. Daarnaast is het van belang om naar de fiscale behandeling van de gehele woningmarkt te kijken. Dat betekent dat er zowel naar de huur- als koopsector gekeken moet worden en dat ook de hypotheekrenteaftrek, overdrachtsbelasting en eigenwoningforfait gezien moeten worden als één geheel plaatje. Van belang is dat bij voorkeur de verandering in de fiscale behandeling van eigen woning en huurwoning wordt gedaan in een periode waarin de economie niet onder druk staat. Een ingreep in een periode van economische groei is minder ingrijpend dan een ingreep in de fiscale behandeling op dit moment. Vanuit de interviews kwam naar voren dat de markt rust nodig heeft. Met rust en geen verdere ingrepen in de woningmarkt kan de markt zich herstellen. Hieronder worden de verschillende oplossingen opgesomd. Wat betreft de effecten zoals hieronder genoemd in figuur 6.2, gaat het om effecten die neveneffecten teweeg brengen en daarom zijn deze percentages hoger.

	Aanpassings -duur	Huizen- prijs	Volume woondiensten
Beperken van toe te passen tarief			
Behandeling eigen woning in box 3	25 jaar	-18,9	-12,8
Beperken toepasbare tarief tot 42%	10 jaar	-2,1	-1,4
Beperken toepasbare tarief tot 30%	22 jaar	-6,8	-4,5
Beperken van de grondslag			
Annuitaire aflossingsschema	Meteen	-5,7	-3,7
Aftoppen schuld tot € 500.000	Meteen	-1,5	-1,0
Aftoppen schuld tot € 350.000	Meteen	-4,0	-2,6
Aftoppen schuld tot gemiddelde woningprijs (€ 233.900)	Meteen	-9,5	-6,3
Pakketten			
Maximaal € 350.000 tegen 42%	10 jaar	-5,4	-3,5
Annuitair (meteen) tegen 30%	22 jaar	-11,8	-7,9
Annuitair (meteen) en aftoppen tegen 30% en gemiddelde woningprijs	22 jaar	-13,7	-9,1

Figuur 6.2: Hypotheekrenteaftrek: structurele effecten van verschillende varianten, verandering in % ten opzichte van huidige behandeling eigen woning (Van Hoek & Koning & Saitua Nistal, 2012).

Commissie/ instantie	Hypotheekrente	Sociale huursector	Overig
Brede Heroverw.	Max. aftrekbaar volgens annuitair afl. schema Aftoppen 42% & € 5 ton Box III, met vrijstelling	Boven € 33.000 ink. versneld naar markthuurn Regionale differentiatie huurprijs	Bezitsbelasting ipv overdrachtsbelasting Huurtoeslag uitbreiden & verscherpen kk-grens
CSED (SER)	Defiscalisering Box III, vrijstelling € 2 ton	WOZ-waarde huur Marktconforme huren	KEW & EWF afschaffen Afschaffen overdrachtsbelasting Eigendomsneutrale woontoeslag KEW & EWF afschaffen
Studiecomm. Belastingst.	Box III, met vrijstelling		Bezitsbelasting ipv OVB KEW & EWF afschaffen
CPB	Box III, zonder vrijstelling Box III, met vrijstelling	Marktconforme huren	Eigendomsneutrale woontoeslag KEW & EWF afschaffen

kk-grens = kwaliteitskortingsgrens huurtoeslag
KEW = Vrijstelling kapitaalverzekering eigen woning
EWF = Eigen woningforfait
HRA = Hypotheekrenteaftrek
OVB = Overdrachtsbelasting

Figuur 6.3: Voorstellen beperking woningmarkt van diverse commissies en instellingen (EIB, 2012).

⁸⁰ Dit geven ook alle geïnterviewde aan.

Afschaf van hypotheekrenteaftrek boven een miljoen

Een idee is om een maximum in te stellen voor hypotheekrenteaftrek. Dit maximum kan gezet worden op een hypotheekbedrag van €1.000.000,- of een ander maximum bedrag zoals € 350.000,-.⁸¹ Wat betekent dat er hogere hypotheeken genomen mogen worden/duurdere woningen gekocht kunnen worden, maar dat alleen dat deel aftrekbaar is wat onder het maximum van 1 miljoen euro ligt. Voordeel hiervan is dat de overheid meer bespaart. Nadeel is dat de vraag naar huizen boven dit maximum afneemt. Er is door EIB onderzoek gedaan naar de gevolgen op drie aftoppingsniveaus, deze zijn te zien in figuur 6.2. Gesteld kan worden hoe hoger de grens ligt, hoe minder effecten op woondiensten en huizenprijzen (Richards financiële dienstverlening en makelaardij, 2013) (Dral,2012) (Van Hoek & Koning & Saitua Nistal, 2012) (EIB,2012) (De Groot, 2010).

Eigen woning naar box 3

In het hoofdstuk “Beleid op de woningmarkt” is genoemd dat de fiscale behandeling van de eigen woning niet juist is. De eigenwoning is een investeringsgoed. Investeringsgoederen behoren normaal gesproken in box 3, Eigenwoningen niet. Daardoor is de behandeling van de eigen woning niet juist. Een oplossing is dan ook om de eigen woning naar box 3 te verhuizen. Hierdoor vervalt de hypotheekrenteaftrek, kan de overdrachtsbelasting verdwijnen en daarbij zorgt de overheid er voor dat over de eigen woning geen vermogensrendementheffing wordt betaald. Daarnaast kan de overheid eventueel een belastingverlaging doorvoeren van 2,7%. Bij dit voorstel is het ook een optie dat er een vrijstelling is in box 3 tot € 300.000,- voor een woning. Door het vrijstellen of een vrijstelling te geven blijft de bevordering van de eigen woning bezit in tact. Er is wel een gevolg voor de woningmarkt als de overheid deze oplossing doorvoert. Uit berekeningen van Caminada (1999), hoogleraar fiscale regelgeving aan de Universiteit Leiden, één van de voorstanders van dit voorstel, kwam naar voren dat er een daling kan komen van huizenprijzen van 1% à 5% binnen enkele jaren, daarnaast zullen, volgens de inschattingen van CPB, de huurprijzen dalen met 4% à 14% wat zorgt voor een verbetering van de toegankelijkheid voor jongeren. Op langer termijn zijn de gevolgen groter zoals ook te zien is in figuur 7.1 (Jansen,2006) (Dral,2012) (Van Hoek & Koning & Saitua Nistal, 2012) (Koning & Saitua, 2012) (EIB,2012) (NVM e.a., 2012).

Woontoeslag

Een idee uit de koker van het Ministerie van VROM is dat de hypotheekrenteaftrek en huursubsidie verdwijnen. Dit zal gebeuren in een overgangsfase welke nog vast gesteld moet worden, maar naar alle waarschijnlijkheid zal dit tussen de 10 en 20 jaar zijn. De bedoeling is dat daarna een woontoeslag zal ontstaan, bedoeld voor de lagere inkomstengroepen en starters op de woningmarkt. Hierdoor zorgt de overheid ervoor dat er een gelijkwaardige behandeling is tussen koop- en huurwoningen. De overheid kijkt naar het inkomen, ongeacht koop of huur. Daarnaast kijkt de overheid wat de woonkosten zijn, wat een gezin of alleenstaande nodig heeft en daarbij ook of het betaalbaar is en of men gebruik dient te maken van deze woontoeslag. De nieuwe “gevallen” krijgen geleidelijk te maken met deze nieuwe regeling. Voor de bestaande “gevallen” blijft de huidige fiscale behandeling in tact. Bij deze aanpak wordt het eigen woning bezit niet gestimuleerd, maar wordt er voor gekozen dat huishoudens zelf een afweging moeten maken tussen huur en kopen. De experts die geïnterviewd zijn, zijn allemaal positief over dit punt. Al geldt ook hiervoor dat pas na herstel van de woningmarkt en via een geleidelijke invoering er ingegrepen mag worden (Vromraad,2007) (Dral,2012) (EIB,2012) (NVM e.a., 2012) (De Groot, 2010).

Gelijkmatig aftrekpercentage

Een mogelijkheid is om een gelijkmatig aftrekpercentage in te voeren. Het voorstel is dan om dat op 30% te doen, ongeacht het inkomen. Op deze manier zorgt de overheid ervoor dat niet alleen de rijken profiteren, maar kan de overheid ook kosten besparen. Een deel van de besparing kan de overheid weer investeren in het stimuleren van de woningbouwproductie⁸². De voorstanders hiervan zijn o.a. de

⁸¹ Dhr. Boelhouwer van OTB geeft aan juist een voorstander te zijn van een 30% aftrektarief over een maximale hypotheek van €300.000,-

⁸² De gevolgen van de vermindering van de aftrek, in 22 jaar, naar 30% is 6,8% daling huizenprijzen en afname van 4,5% afname woondiensten. Deze afname gebeurt voornamelijk in begin en herstelt zich dan vrij snel.

PvdA (2013), SGP (2012), D66 (2012), Rabobank en dhr. Boelhouwer van OTB. Maar ook marktpartijen als FNV en CNV. Een afgeleide van dit plan is afkomstig van FNV Bouw en is ook genoemd in de verkiezingsprogramma's van CU (2012) en SP (2012). FNV Bouw stelt voor om dit percentage van aftrek op 42% te zetten⁸³. De kostenbesparing moet ten bate komen van verlaging van het btw-tarief en andere fiscale maatregelen, zoals onderhoudskostenaftrek. Hierdoor zal de bouwsector deels ontzien worden voor wat betreft de gevolgen van aantasting van de hypotheekrenteaftrek⁸⁴ (Van Hoek & Koning & Saitua Nistal, 2012) (EIB,2012) (Richards financiële dienstverlening en makelaardij, 2013) (Dral,2012) (EIB,2012) (NVM e.a., 2012) (Munnik,2010) (De Groot, 2010).

Annuïtaire hypotheekrenteaftrek

De overheid heeft ingevoerd dat er voor nieuwe hypotheeklen afgelost moet worden via een annuïtaire aftrek. Dit vinden de geïnterviewden een goed plan van de overheid. De gedachte hierachter is om de huidige renteaftrek beter toe te passen op de huidige markt. Het voordeel hiervan is dat de netto kosten van wonen niet toenemen. De annuïtaire aftrek zorgt ervoor dat de hypotheekrenteaftrek blijft bestaan maar de overheid min of meer de huisbezitter dwingt om elk jaar af te lossen, waardoor de kans op faillissementen afneemt en de kosten voor hypotheekrenteaftrek worden gedrukt voor de overheid. De aftrek neemt eerst langzaam en dan steeds sneller af. Het mooie, aldus het EIB, aan deze optie is dat het de renteaftrek juist daar neerlegt, waar die het meest nodig is, namelijk bij de starters en doorstromers. De besparing voor de overheid is ongeveer 20% à 25% wat neerkomt op 2 miljard euro. De besparing kan men weer steken in vermindering van overdrachtsbelasting, om zo het de doorstroming te bevorderen. Dit is al ingevoerd voor nieuwe hypotheeklen maar zou ook voor bestaande ingevoerd kunnen worden. De heer Van Hoek van het EIB oppert tevens om forfaitaire annuïtaire hypotheeklen in te stellen. De keuze welke hypotheekvorm men neemt blijft dan bij de huishoudens. Alleen wordt de hypotheek door de belastingdienst behandeld als annuïtair en is er elk jaar minder aftrek. Het voordeel is dat het fiscale voordeel voornamelijk bij de mensen terecht komt die het nodig hebben. Namelijk de starters. In het begin worden de lasten verlicht en langzaam wordt die lastenverlichting lager. De aanpak die er nu is om mensen te dwingen af te lossen is niet nodig. Daarnaast kan er ook wat gedaan worden aan het tarief waar tegen maximaal afgetrokken kan worden (Van Hoek,2009) (Dral,2012) (Van Hoek & Koning & Saitua Nistal, 2012) (Koning & Saitua, 2012) (EIB,2012) (Munnik,2010).

De hypotheekrenteaftrek verlagen in 30 jaar

Een ander voorstel van Caminada (1999) en NVM e.a., (2012) is het verlagen van de hypotheekrenteaftrek in 30 jaar tijd. Het is de bedoeling dat elk jaar er 3,3% minder aftrek is. Dit voorstel kan uitgezet worden op twee manieren. De eerste oplossing is dat de overheid in 30 jaar de gehele hypotheekrenteaftrek afschaft. Er wordt dan een peildatum gegeven, bijv. 2015 is een veel genoemde peildatum en na 30 jaar is de hypotheekrenteaftrek geheel verdwenen⁸⁵. Nadeel hiervan is dat hoe later een potentiële koper een hypotheek neemt, hoe minder hij mag aftrekken. Het is dan zo dat in 2030 nog maar de helft van de hypotheek afgetrokken mag worden. De tweede optie is dat de huizenbezitter elke jaar 3,3% mag aftrekken. Hierdoor blijft de hypotheekrenteaftrek bestaan maar dwingt de overheid min of meer de huizenbezitter om elk jaar af te lossen, waardoor de kans op faillissementen afneemt en de kosten voor hypotheekrenteaftrek worden gedrukt voor de overheid. Caminada wordt door enkele banken gesteund wat betreft optie twee. De gevolgen zijn, indien het voor iedereen wordt ingevoerd, een daling van de woondiensten met 3,7% en de huizenprijzen dalen met 5% (Dral,2012) (Van Hoek & Koning & Saitua Nistal, 2012) (EIB,2012) (Munnik,2010) (De Groot, 2010).

⁸³ In het woonakkoord tussen de verschillende partijen is afgesproken 38%, wat pas bereikt wordt in 2041.

⁸⁴ De gevolgen van de vermindering van de aftrek, in 10 jaar, naar 42% is 2,1% daling huizenprijzen en afname van 1,4% afname woondiensten. Deze afname gebeurt voornamelijk in begin en herstelt zich dan vrij snel.

⁸⁵ Op termijn geheel afschaffen geeft NVB-Bouw aan in het interview.

Afschaf overdrachtsbelasting en verlaging hypotheekrenteaftrek

In dit voorstel wordt de overdrachtsbelasting afgeschaft⁸⁶. Dit is een kostenpost van om en nabij de vier miljard euro. De hypotheekrenteaftrek wordt met datzelfde bedrag verminderd. Dit wordt gedaan door voor nieuwe en bestaande gevallen de aftrekbaarheid naar een nieuw maximaal percentage te brengen, welke zal liggen tussen de 32% (tweede belastingschijf) en 42% (derde belastingschijf). Voordeel hiervan is dat toekomstige kosten van hypotheekrenteaftrek niet zo snel stijgen en de doorstroming in de markt wordt bevorderd. Daarnaast heeft het geen invloed op de netto besteding van de huizenbezitters, omdat de overdrachtsbelasting wegvalt, wordt dit over een langer termijn als compensatie gezien voor de gestegen netto woonkosten (Mulder,2010) (Dral, 2012) (Van Hoek & Koning & Saitua Nistal, 2012) (Koning & Saitua, 2012) (EIB,2012) (NVM e.a., 2012) (Munnik,2010) (De Groot, 2010).

Lagere inkomstenbelasting

De overheid kan er ook voor kiezen om de aftrek van hypotheekrente te vervangen door lagere inkomstenbelasting. De hypotheekrenteaftrek en eigenwoningforfait worden dan afgeschaft. De resultaten zijn dat de belastingtarieven met ongeveer 4,5% kunnen dalen en de werkgelegenheid met ongeveer 1,5% toeneemt (100.000 arbeidsjaren). De economische welvaart neemt in Nederland dan dus toe. In principe zal er geen of een geringe prijsdaling komen binnen de huizenmarkt als de overheid de oplossing ver van te voren aankondigt en een overbruggingsperiode instelt. Hier moet wel de kanttekening bij worden geplaatst dat de vraag naar woningen en woondiensten af zal nemen en dat dit ongeveer een jaar of tien zal duren voor de woningconsument langzaam weer extra woningdiensten⁸⁷ begint te consumeren. Dit heeft wel nadelige gevolgen voor bouwprojecten want deze zullen verminderen, omdat de vraag naar woningen afneemt. (Mulder,2010) (Dral, 2012) (Coevert,2012) (EIB,2012) (NVM e.a., 2012) (Munnik,2010).

Huurprijsregulering en scheefwonen⁸⁸

Zoals eerder in deze scriptie genoemd is de huurprijsregulering de grootste verstoorder op de woningmarkt. De oplossing is dan ook te vinden in het meerdere malen toepassen van de inkomsttoets. Hierbij kan de overheid denken aan 1x per twee jaar. Huurders die tijdens hun huurperiode meer gaan verdienen, zullen dan sneller doorstromen naar een duurere huurwoning. Hierdoor wordt scheefwonen tegen gegaan en wordt de doorstroming op de huurmarkt bevorderd. Dit systeem moet geleidelijk worden ingevoerd. Voor de nieuwe gevallen kan de overheid meteen dit systeem gaan gebruiken. Voor de bestaande gevallen moet de overheid een overbruggingsperiode gebruiken van zeker vijf jaar. De huurders die verhuizen in die periode krijgen wel te maken met dit systeem en de huurders die blijven zitten die weten dat er een verandering aankomt.

Door de heer Van Hoek werd ook de optie geopperd om de zittende huurders ook de kans te geven om het huis te kopen, meestal met een korting. Hiermee voorkomt de zittende huurder dat hij met een sterke stijging van de huur te maken krijgt en bouwt daarnaast vermogen op. Voor de woningbouwcorporaties is het ook voordelig omdat de meeste woningen onder de marktwaarde worden verhuurd. Zo kan de overheid zowel de huurder als de woningbouwcorporatie ondersteunen. Bijkomend voordeel is dat de woningbouwcorporaties nieuwe woningen kunnen bouwen voor de doelgroep waarin ze actief zijn en dus een deel van de wachtlijsten in de sociale woningsector kunnen wegwerken. Ten slotte is het volgens meerdere geïnterviewde, waaronder de Rabobank van belang dat het aantal huurwoningen in de vrije sector toeneemt (Van Hoek,2009) (Vromraad, 2007) (NVB-bouw,2012) (Van Hoek & Koning & Saitua Nistal, 2012) (Mulder & Semenov, 2012) (EIB,2012) (NVM e.a., 2012).

⁸⁶ Volgens bijna alle geïnterviewde is het een belasting op verhuizen en alleen bestemd om de schatkist extra inkomsten te laten generen. Daarnaast zal als het afgeschaft wordt er minder hypotheek nodig zijn en ook zorgt dit ervoor dat restschulden voor huishoudens in probleemsituaties sterk afnemen.

⁸⁷ Woondiensten zijn huizen, maar ook verbouwingen, onderhoud enz.

⁸⁸ Alle geïnterviewden zijn van mening dat scheefwonen, moet, moet worden aangepakt. Dat betekent niet dat de scheefwoners met pek en veren het huis moeten worden uitgejaagd. Daarnaast spreken de meeste geïnterviewden pas over scheefwonen bij een inkomen vanaf € 43.000,-

Ruimtelijk beleid en regelgeving

Volgens NVB-Bouw en Bouwend Nederland is één van de grootste problemen in de woningmarkt dat er te weinig gebouwd wordt. Dit komt onder andere, omdat de regelgeving en het ruimtelijk beleid te strikt zijn en een vertraging geven in de uitvoering. De regelgeving en het ruimtelijke beleid zorgen voor verminderd woningaanbod, verminderde variatie in woningaanbod en zo voor prijsopdrijving.

Er moet een versoepeling van de regels⁸⁹ komen en een versnelde toewijzing. Hiermee wordt bedoeld dat de overheid moet stoppen met het huidige systeem waar de bouwgronden per stuk worden toegewezen. Deze manier van toewijzen van gronden is een vertragende factor. Het van te voren inplannen van uitwijkgebieden zorgt voor minder tijdverlies en betere doorstroming. Vooral de ontwikkeling rond steden is een probleem. Er worden daar bijna geen locaties voor bouw aangewezen. Het gaat dan vooral om bouwen in de gebieden waar tekorten zijn, één daarvan is de Randstad. Hierbij moet wel worden aangetekend dat het willekeurig aanwijzen zonder enige vorm van regelgeving of behoud van bepaalde gebieden, niet de bedoeling is. Er moet regelgeving blijven bestaan, maar op dit moment zijn er te veel regels, waardoor er problemen en extra kosten met de ontwikkeling van projecten ontstaan. De overheid moet naast het feit dat er versoepeling moet komen met de regels en toewijzing, er tevens voor zorgen dat er wordt gebouwd naar de wensen en eisen van de potentiële koper.

Met de stijgende grond- en woningprijzen is de overheid meer eisen gaan stellen qua duurzaamheid, maar ook qua bijv. plafond hoogte. Niet elke koper wil s betalen voor de extra eisen die de overheid stelt. Een voorbeeld hiervan is de plafondhoogte, veel huizenkopers maken geen onderscheid tussen een woning met plafond op 2,4 meter vanaf de vloer of 2,6 meter tussen plafond en vloer. Maar deze 0,2 meter extra hoogte is wel enkele duizenden euro's duurder, als dat in het gehele huis wordt toegepast, en dat willen vele huizenkopers niet betalen. Als de koper geen extra geld over heeft voor dit soort eisen, heeft de bouwer twee keuzes. De eerste keuze is dat de bouwer de extra kosten doorberekend, waardoor de kans bestaat dat het huis de markt wordt uitgetijdsd. Tweede keuze is om de extra kosten als een verliespost voor bouwers te nemen. Het is van belang om op de veranderde eisen en samenstelling van de inwoners van Nederland in te spelen. In de komende jaren zal de bevolking niet veel toenemen, maar zullen er wel andere eisen komen, vooral door de vergrijzing. Er is een stijging in de welvaart in Nederland, ook daar moet op ingespeeld worden (Van Hoek,2009) (Vromraad, 2007) (Van der Pas,2012) (Van Hoek & Koning & Saitua Nistal, 2012) (EIB,2012) (NVM e.a., 2012).

Financiering

In alle interviews kwam naar voren dat de financiering in de huidige tijd erg moeilijk is. Er moet een vast contract zijn. Er wordt minder gekeken naar de toekomstige inkomsten van een huishouden. De regels zijn aangescherpt, zowel voor de liquiditeit van banken, als door Nibud en Overheid wat er geleend kan worden. Als de financiering verbetert, dan zal de hypotheekverstrekking verbeteren en dus ook de woning verkopen. Oplossing is de toetreding van de pensioenfondsen. Dan komt er veel geld de markt in en kan de markt vlot worden getrokken. Het over kopen van pakketten met hypotheek is dan de bedoeling. Dat kan bijvoorbeeld via een nationale hypotheekbank. Let wel overnemen gebeurt niet in derivaten, maar in hele hypotheek met een NHG garantie⁹⁰ of via het Waarborgfonds Sociale Woningen⁹¹. De banken die de hypotheek verkopen, kunnen met dat geld weer nieuwe hypotheek verstrekken. Wat betreft de eisen die gesteld worden aan het verkrijgen van een hypotheek kan volgens OTB (tijdelijk) terug gegaan worden naar de regels van 2008.

⁸⁹ Ook een versoepeling van de regels voor het verstrekken van hypotheek, zodat ook verzekeraars en pensioenfondsen, die vanwege hun rendementseisen precies in deze doelgroep vallen, ook hypotheek mogen verstrekken (NVB-bouw,2012b) (NVM e.a., 2012) (Van der Pas, 2012) (Ministerie van Financiën,2012).

⁹⁰ Eventueel met volledige staatsgarantie bepleit dhr. Van Hoek.

⁹¹ Aldus de Rabobank in het interview

Bouw

De overheid moet volgens Bouwend Nederland, OTB (Dhr. Boelhouwer) en NVB-Bouw veel meer aan ondersteuning in de woningmarkt doen. Dit in verband met het behouden van de werkgelegenheid. Het geld wat geïnvesteerd wordt, blijft in Nederland. Het is niet ongewoon dat in de crisis bedrijven omvallen en mensen ontslagen worden, want goede bedrijven en personeel blijven wel. Maar omdat de crisis nu al vijf jaar duurt, is de uitstroom van personeel en vakkennis uit de sector gigantisch, aldus NVB-Bouw en dat is niet goed voor de woning- en bouwmarkt. Het aantal huishoudens groeit nog steeds en het aantal daarvoor benodigde woningen neemt toe. Maar de bouw van die woningen gebeurt niet, waardoor er elk jaar extra tekorten ontstaan van tienduizenden extra woningen. Stimuleringspakketten in de zin van duurzaamheid en een impuls voor de bouwproductie zouden goed zijn voor de Nederlandse economie en woningsector.

6.3 Conclusie

De aanpak van de hypotheekrenteaftrek hangt af van de ideologie van de partij die het wil aanpakken. Er zijn meerdere manieren van aanpakken. Wel kan worden geconcludeerd dat rust nu het beste is voor de woningmarkt en wijzigingen in de woningmarkt pas moeten worden gedaan na de crisis. Combinaties van aanpakken liggen het meeste voor de hand, omdat een eenzijdig aanpak niet goed is voor de verhoudingen in de woningmarkt. Het zou een optie voor de overheid kunnen zijn om de woningmarkt te stimuleren door middel van startersleningen en versoepelen van de regels rondom financiering. Op basis daarvan is de conclusie dat na het herstel van de woningmarkt er binnen de huursector aanvullende maatregelen worden genomen op het gebied van scheefwonen en op het gebied van duurzaamheid van huurwoningen. In de koopsector zal de verplichte annuïtaire hypotheek veranderen in een forfaitaire annuïtaire hypotheek en zal een maximale aftrekbare woningschuld worden ingesteld zoals ook beleidsvariant A voorstelt.

Als antwoord op de deelvraag “Hoe kan de doorstroming op de woningmarkt weer op gang worden gebracht?” kan worden geconcludeerd dat het van belang is dat de woningmarkt nu met rust wordt gelaten. Geen verdere ingrepen, wel stimuleringsmaatregelen zoals bovenstaand verwoord.

7. Conclusie en aanbevelingen

In dit laatste hoofdstuk zal worden ingegaan op de validiteit en de conclusies van het onderzoek. In het eerste deel van dit hoofdstuk wordt er een conclusie gegeven. In het tweede deel zal de validiteit worden besproken. De probleemstelling luidt als volgt:

“Welke invloed heeft de mogelijke aantasting van de hypotheekrenteaftrek op de Nederlandse woningmarkt?”.

7.1 Conclusie

Zowel in de huur- als in de koopsector zijn overheidsmaatregelen, regels en fiscale aspecten van toepassing die onder andere verhuisgedrag, woongedrag en vrije keuze voor wonen beïnvloeden. Er vinden steeds minder bouwactiviteiten plaats omdat regelgeving, naast het feit dat Nederland in een economische recessie zit, een dempende werking heeft. De discussies over de hypotheekrenteaftrek en het te voeren huurbeleid halen veel prikkels weg uit de markt. Er bestaan steeds grotere verschillen tussen de huur- en koopsector waardoor de doorstroming wordt geremd. Door de fiscale maatregelen in de koopsector wordt het onaantrekkelijk om een duurdere huurwoning te betrekken of te bouwen. Uit het onderzoek blijkt dat de woningmarkt al voor de crisis problemen had en aanpak is dus noodzakelijk. Dat kwam ook naar voren in de meeste interviews. Alleen het moment van aanpakken door de overheid en de manier⁹² waarop de overheid dit doet, roept vragen op. In een markt die zwaar geraakt wordt door de crisis en waar de vraag is uitgevallen, moeten geen maatregelen worden genomen die de vraag nog verder verzwakken. Het is beter de markt te laten herstellen en dan in te grijpen. Dit is ook beter voor het vertrouwen van huishoudens in de woningmarkt en zo ontstaat er ook duidelijkheid.

De gevolgen van het afschaffen van de hypotheekrente zijn het grootst indien er gekozen wordt voor het afschaffen in één keer. Uit interviews blijkt dat de kans dat dit gebeurt niet waarschijnlijk is. Bovendien zullen de gevolgen van het afschaffen van de hypotheekrente naar alle waarschijnlijkheid gecompenseerd worden door een beperking of afschaffing van het eigenwoningforfait, of een verlaging van de belastingen. Echter, ook een geleidelijke afschaffing zal leiden tot een daling van de prijzen van koopwoningen met ongeveer 6% (EIB,2010) (EIB, 2012). Daarnaast zullen de woonlasten stijgen en de werkgelegenheid in bouw dalen. Dit alles zal zich op de wat langere termijn ook weer herstellen waardoor de markt er zelfs sterker uit zal kunnen komen (Mulder, 2010) (EIB,2010) (EIB, 2012).

Nu de noodzaak van hervormen en de gevolgen bekend zijn is er gekeken naar de aanpak zelf. De discussie richt zich daarbij op de afweging die moet worden gemaakt tussen een aantal doelmatigheidsvoordelen die kunnen worden bereikt op lange termijn en de transitieproblemen op korte en middellange termijn. Niemand binnen de politieke partijen richt zich daar op. Van de marktpartijen richten ook maar enkele zich op dit punt, waarbij gekeken moet worden naar de totale markt. Een voorbeeld daarvan is de Werkgroep 4.Wonendie al in 2010 tot een afweging is gekomen tussen de transitieproblemen en de doelmatigheidsvoordelen.

Als antwoord op de hoofdvraag “Welke invloed heeft de mogelijke aantasting van de hypotheekrenteaftrek op de Nederlandse woningmarkt?”, kan geconcludeerd worden dat het afschaffen of beperken van de hypotheekrenteaftrek, afhankelijk hoe het gedaan wordt, mogelijk de volgende gevolgen kan hebben:

⁹² Een verhuurderheffing; Invoeren annuïtaire aflossen voor nieuwe hypotheek; Vermindering van de hypotheekrenteaftrek van 52% naar 38% in 28 jaar tijd; Verhoging van de pot voor startersleningen; Er wordt 150 miljoen euro gestoken in een investeringsfonds voor energiebesparende maatregelen; Btw op verbouwingen en renovaties wordt verlaagd van 21% naar 6% voor een jaar.

- Een daling van de prijzen van koopwoningen.
- Een daling van de grondprijzen.
- Een stijging van de woonlasten.
- Een daling van het aantal nieuwbouwwoningen.
- Een daling van de werkgelegenheid in de bouwsector.
- Op langer termijn verbetering van de doorstroming van de woningmarkt.
- Op langer termijn een afname van de schuldenlast van huishoudens.
- Meer mogelijkheden voor starters op langer termijn.

7.2 Aanbeveling

Als er gekeken wordt naar de gevolgen van afschaffen van de hypotheekrenteaftrek en de oplossingen daarvoor kan worden geconcludeerd dat er in twee fases plannen moeten worden uitgevoerd. Eerste fase is de huidige situatie. Nederland zit nu in een crisissituatie die zowel de economie als de woningmarkt zwaar raakt. De oplossingen die naar voren worden gebracht door zowel Bouwend Nederland, NVB-Bouw, OTB, EIB en andere partijen die betrokken zijn bij de woningmarkt kunnen worden gedistilleerd in twee oplossingen op korte termijn. Dit betreft:

- Ruimtelijk beleid en bouw. Er moeten stimuleringsmaatregelen voor de bouw worden genomen. Door te bouwen krijgt de economie een impuls. Deze bouwactiviteiten kunnen worden gestimuleerd door enerzijds de regelgeving te versoepelen en anderzijds door een tijdelijke verlaging van het btw tarief op nieuwbouw naar 6% en door investeringen in duurzaamheid van woningen. De kosten van duurzaamheid worden op lange termijn terug verdiend en zijn tevens goed voor het milieu en voor de afspraken die zijn gemaakt voor duurzaamheid, waaronder het Kyoto protocol.
- Financiering. In alle interviews kwam naar voren dat de financiering in de huidige tijd erg moeilijk is. Oplossing is de toetreding van de pensioenfondsen. Dan komt er veel geld de markt in en kan de markt vlot worden getrokken. Het over kopen van pakketten met hypotheek is dan de bedoeling. Dat kan bijvoorbeeld via een nationale hypotheekbank, met 100% staatsgarantie (NHG garantie of via het Waarborgfonds Sociale Woningen). De banken die de hypotheek verkopen, kunnen met dat geld weer nieuwe hypotheek verstrekken. Deze nieuwe hypotheek moeten dan worden verstrekt volgens de regels van 2008 zolang de woningmarkt nog niet hersteld is.

Als deze twee maatregelen worden genomen herstelt de markt zich door meer aankopen en een betere doorstroming omdat juist starters nu kunnen gaan kopen. Er ontstaat doorstroming want huishoudens met een huis verkopen nu hun huis en gaan op zoek naar een nieuwe woning. Zo herstelt de woningmarkt zich en pas dan kan er echt worden ingegrepen, om de woningmarkt te hervormen. De adviescommissie die onderzoek heeft gedaan naar de hervorming van de woningmarkt, kwam tot vijf verschillende beleidsvarianten. De overeenkomst in alle vijf de beleidsvarianten is dat er een geleidelijke beëindiging is van fiscale subsidies, verdwijning van de overdrachtsbelasting en in plaats daarvan komt een bezittingbelasting voor de eigenaar-verhuurder, daarnaast zal de planprocedure voor bouwen veranderen.

Beleidsvariant A zal de meest voor de hand liggende optie zijn. Beleidvariant A is een plan gericht op doelmatigheid binnen het woningmarktbeleid, maar zonder af te wijken van de bestaande structuren. Deze beleidsvariant brengt een verandering in zowel de hypotheekrenteaftrek als in gereguleerde huurwoningen. In de koopmarkt zal een annuïtaire hypotheekrenteaftrek⁹³ worden toegepast. Daarnaast zal er een maximaal aftrekpercentage komen van 42% met een maximale eigenwoningsschuld van €500.000,-. In de huurmarkt zal er een stijging, voor huishoudens met een inkomen van meer dan 33.000 euro, komen naar een maximale huur. Daarnaast zal er in aantrekkelijke regio's, waaronder 't Gooi, maximaal 25 punten extra aan de huurwoningen worden toegekend (op grond van de gemiddelde WOZ-waarde in de betreffende regio.).

⁹³ Kleine wijziging daarop is dat deze forfait moet worden, zodat er vrije keuze voor elke hypotheeksoort is.

De beleidsvariant zal onder andere zorgen voor meer doorstroming in de gehele woonsector, kopers zullen meer gaan aflossen en sneller en gemakkelijker een hypotheek krijgen. De beleidsvariant levert een besparing op van ongeveer € 3 miljard euro binnen drie tot vijf jaar na invoering en dit bedrag loopt op tot € 6,5 miljard euro binnen acht tot tien jaar na invoering. Daarnaast zal er een welvaartswinst zijn van om en nabij € 4 miljard euro binnen tien jaar na invoering. De gevolgen zijn dat het subsidie percentage van huren daalt van 49% naar 40% en die van koop van 25% naar 19% binnen tien jaar na invoering. De koopkracht van zowel kopers als huurders neemt af. De werkgroep gaat uit van een koopkrachtdaling van 3,5% voor huurders en 2,75% voor kopers. Daarnaast zal een prijsdaling plaats vinden in de huizenmarkt van gemiddeld 9%, waarbij duurdere huizen een grotere daling krijgen dan de goedkopere. Als deze maatregelen worden toegepast in een stijgende huizenmarkt, dan is er alleen een dempend effect. Dus in plaats van een stijging van 3% of 4% is er dan een stijging van 2% gedurende de eerste vijf tot tien jaar van invoering. De aanpak is dus eerst investeren via de eerder genoemde twee punten zodat de markt herstelt en dan de investering er weer uit halen voor het aan pakken van de woningmarkt.

7.3 Validiteit en zelfreflectie

Wat de interviews aan extra informatie heeft opgeleverd is dat voornamelijk de gevolgen voor de bouw veel duidelijker zijn geworden. In het deskresearch was dit zeer summier, Bouwend Nederland en NVB-Bouw hebben daar veel extra details aan toe kunnen voegen voornamelijk op het gebied van de duurzaamheid, Daarnaast hebben voornamelijk de Rabobank en De Hypotheker veel inzicht kunnen geven hoe de financiële sector aankijkt tegen de plannen rondom externe financiering door bijvoorbeeld pensioenfondsen. Er zit een beperking in mijn rapportage, omdat niet alle benaderde partijen hebben meegewerkt. Het gaat hier om voornamelijk de VVD. De VVD is benaderd maar heeft een afspraak voor een interview geweigerd en ook de gezonden vragenlijst niet beantwoord. Er is wel in het desk research gekeken naar de mening van de VVD, net als naar andere grote politieke partijen. De gebruikte internetbronnen en boeken zijn over het algemeen afkomstig van marktpartijen en overheid. Merendeel van de bronnen komt bij de overheid vandaan zoals de Belastingdienst en het ministerie van VROM. Daarnaast o.a. bij bouwondernemingen, kranten, vakbonden en onderzoeksbureaus. De bronnen dekken en ondersteunen elkaar. Daardoor is de validiteit groot. De combinatie van gebruik van al deze bronnen leidt ertoe dat het onderzoek valide is.

Ik ben in 2010 begonnen met het onderzoek, waardoor ik voor ik begon met schrijven van de scriptie al een grote database aan bronnen en zelfgeschreven stukken tekst had. Dat heeft voor- en nadelen. Het grootste nadeel is dat het moeilijk wordt de tekst kort en bondig te houden. Dat is een punt wat ik de volgende keer wil verbeteren, daarnaast is er een grotere kans op tunnelvisie. Deze scriptie is door mede kritische kijken van de begeleider korter geworden. Dat heeft o.a. te maken met dat stukken tekst herschreven zijn in een tabel, waardoor de omvang afnam, maar nergens informatie verloren is gegaan. Ik heb voornamelijk een groter academisch denkvermogen verkregen, door het analyseren van de verschillende theorieën en deze te linken aan de praktijk.

Literatuurlijst

Atwaroe, P. (2009). *Het afschaffen van de hypotheekrenteaftrek .Uitstel van executie*. Masterthesis Fiscale Economie. Rotterdam, Faculteit der Economische Wetenschappen - Erasmus Universiteit Rotterdam.

Baarda, B.D.,De Goede, M.P.M. (2006). *Basisboek methoden en technieken*. 4^{de} herziene druk. Groningen, Wolters- Noordhoff

Belastingdienst (2013a). *Rente voor uw hypotheek of lening*. [Online] Den Haag: Belastingdienst.http://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/woning/uw_hypotheek_of_lening/wat_is_aftrekbaar/aftrekbare_hypotheekrente/rente_voor_uw_hypotheek. (geraadpleegd op 10-3-2013)

Belastingdienst (2013b). *Bijleenregeling*. [Online] Den Haag: Belastingdienst.http://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/woning/uw_hypotheek_of_lening/bijleenregeling/bijleenregeling (geraadpleegd op 10-3-2013)

Belastingdienst (2013c). *Eigenwoningreserve*. [Online] Den Haag: Belastingdienst.http://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/woning/uw_hypotheek_of_lening/bijleenregeling/overwaarde_en_eigenwoningreserve/eigenwoningreserve_ontstaan_reserve. (geraadpleegd op 10-3-2013)

Belastingdienst (2013d). *Tijdelijke twee woningen*. [Online] Den Haag: Belastingdienst.http://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/woning/tijdelijk_2_woningen/tijdelijk_2_woningen. (geraadpleegd op 10-3-2013)

Belastingdienst (2013e). *Berekening huurtoeslag 2013*. Brochure. Den Haag, Belastingdienst.

Berg, J.E van den. (2013). *Fed Fiscale Brochure De eigenwoning*. Brochure. Deventer, Kluwer

Bouwfonds (2012). *Duitsland, Frankrijk, Nederland Woningmarkten in perspectief*. onderzoeksrapport. Hoevenlaken, Bouwfonds Property Development

Boumeester, H.K.F.M. (2004). *Duurdere koopwoning en wooncarrière Een modelmatige analyse van de vraagontwikkeling aan de bovenkant van de Nederlandse koopwoningmarkt*. Proefschrift. Delft, Universiteit van Delft.

Bouwend Nederland (2013). *Feiten en cijfers; Reguleringssubsidiëring*. [Online] Zoetenmeer: Bouwend Nederland. <http://www.bouwendnederland.nl/feiten-en-cijfers/28666/reguleringsubsidiëring#> (geraadpleegd op 11-3-2013)

Caminada, K. (1999). *Aftrekpost eigen woning: wie profiteert in welke mate?*. Onderzoeksrapport. Leiden, Universiteit van Leiden, Faculteit der Rechtsgeleerdheid

CBS (2001). "Aantal woningen neemt steeds minder snel toe: Woningbouw trends", INDEX, No. 6 - juli 2001, Centraal Bureau voor de Statistiek.

CBS (2002). *Woonuitgaven*. [Online] Den Haag/Heerlen: Centraal Bureau voor de Statistiek. [http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?DM=SLNL&PA=03777&D1=3-16&D2=\(1-11\)-1&VW=T](http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?DM=SLNL&PA=03777&D1=3-16&D2=(1-11)-1&VW=T). (geraadpleegd op 11-3-2013)

CBS (2010). *Helpt belastingvoordeel hypotheekrenteaf trek naar rijkste huishoudens*. [Online] Den Haag/Heerlen: Centraal Bureau voor de Statistiek. <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/bouwen-wonen/publicaties/artikelen/archief/2010/2010-3118-wm.htm> (geraadpleegd op 11-3-2013)

CBS (2012a). *Dynamiek op de woningmarkt*. Onderzoeksrapport. Den Haag, Centraal Bureau voor de Statistiek.

CBS (2012b). *Verandering in de woningvoorraad*. [Online] Den Haag/Heerlen: Centraal Bureau voor de Statistiek. <http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?DM=SLNL&PA=37263&D1=0-15&D2=0,13,128&D3=79-84&VW=T> (geraadpleegd op 11-3-2013)

CBS (2013a). *Woningvoorraad naar eigendom; regio*. [Online] Den Haag/Heerlen: Centraal Bureau voor de Statistiek. <http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?VW=T&DM=SLNL&PA=71446ned&D1=0-5&D2=0&D3=a&HD=130312-1126&HDR=G1,G2&STB=T>. (geraadpleegd op 11-3-2013)

CBS (2013b). *Bestedingen; beknopte indeling naar huishoudkenmerken*. [Online] Den Haag/Heerlen: Centraal Bureau voor de Statistiek. <http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?DM=SLNL&PA=60046ned&D1=1,3-49&D2=0-1,28,32&D3=l&VW=T>. (geraadpleegd op 11-3-2013)

CBS (2013c). *Woningen; hoofdbewoner/huishouden*. [Online] Den Haag/Heerlen: Centraal Bureau voor de Statistiek. <http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?DM=SLNL&PA=7409WBO&D1=0-2,6-7&D2=0-16&D3=0&D4=a&HDR=T&STB=G1,G2,G3&VW=T>. (geraadpleegd op 11-3-2013)

CBS (2013d). *Inkomstenverdeling huishoudens 2011*. [Online] Den Haag/Heerlen: Centraal Bureau voor de Statistiek. <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/inkomen-bestedingen/cijfers/extra/inkomensverdeling.htm> (geraadpleegd op 11-3-2013)

CBS (2013e). *Bestaande koopwoningen naar woningtype en regio; 2005 = 100*. [Online] Den Haag/Heerlen: Centraal Bureau voor de Statistiek. <http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?DM=SLNL&PA=71533ned&D1=0,2-3&D2=0-1,6&D3=0&D4=16,101,186,203,220,237,254,271-274,276-278,280-282,284-286,288-291,293-295,297-299,301-303,305&VW=T>. (geraadpleegd op 11-3-2013)

CBS (2013f). *bouwvergunninge naar provincie;*. [Online] Den Haag/Heerlen: Centraal Bureau voor de Statistiek. <http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?DM=SLNL&PA=70767ned&D1=0-23&D2=a&D3=0,6&D4=372-373,388-390&VW=T> (geraadpleegd op 11-3-2013)

CBS (2013g). *Woningbouw: voorraad, wijzigingen en nieuwbouw naar voortgang, per regio;*. [Online] Den Haag/Heerlen: Centraal Bureau voor de Statistiek. [http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?DM=SLNL&PA=37786&D1=3-11&D2=0&D3=\(l-11\)-l&VW=T](http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?DM=SLNL&PA=37786&D1=3-11&D2=0&D3=(l-11)-l&VW=T). (geraadpleegd op 11-3-2013)

CBS (2013h). *Historie woningbouw;*. [Online] Den Haag/Heerlen: Centraal Bureau voor de Statistiek. <http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?DM=SLNL&PA=71527ned&D1=0-7&D2=69-90&VW=T>. (geraadpleegd op 11-3-2013)

CBS (2013i). *Aantal verleende bouwvergunningen sterk gedaald*. persbericht. Den Haag, Centraal Bureau voor de Statistiek.

CBS (2013j). *Aftrek eigen woning 33 miljard euro*. [Online] Den Haag/Heerlen: Centraal Bureau voor de Statistiek. <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/inkomen-bestedingen/publicaties/artikelen/archief/2012/2012-3676-wm.htm>. (geraadpleegd op 11-3-2013)

CDA (2012). *Iedereen*. Verkiezingsprogramma 2012. Den Haag: CDA

CU (2012). *Voor de verandering*. Verkiezingsprogramma 2012. Den Haag: CU

- Coevert, A., (2012). *Commissie: versimpeld belastingstelsel en hypotheekrenteaftrek beperken*. [Online]. Amsterdam: NRC Handelsblad.
<http://www.nrc.nl/nieuws/2012/10/17/adviescommissie-belastingstelsel-op-de-schop-en-hypotheekrenteaftrek-beperken/> (geraadpleegd op 11-4-2013).
- De Groot, H. (2010). “Naar gezonde overheidsfinanciën: Een anatomie van de collectieve uitgaven”, *Tijdschrift voor Openbare Financiën*, jaargang 42, 2010, nummer 1, Wim Drees Stichting voor Openbare Financiën
- De Groot, C. (2011). *Intentions to move, residential preferences and mobility behaviour: a longitudinal perspective*. Onderzoeksrapport. Amsterdam, Universiteit van Amsterdam- Faculty of Social and Behavioural Sciences
- De Hypotheekshop (2013). *Hypotheekrenteaftrek. Alle Belastingmaatregelen op een rij*. [Online] Utrecht: De Hypotheekshop.
<http://www.hypotheekrenteaftrek.nl/Alle%20belastingmaatregelen%20op%20een%20rij.aspx> (geraadpleegd op 11-3-2013)
- De Vries, P. (2007). *Koopprijseffecten afbouw fiscale regelgeving eigen woning; De Lineaire variant*. [Online] Delft: Onderzoeksinstituut OTB/ Tu Delft.
<http://www.rli.nl/sites/default/files/Tijd%20voor%20keuzes%2010-2007%20achtergrondstudie%20OTB.pdf> (geraadpleegd op 11-3-2013)
- Dral, C. (2012). *De toekomst van de hypotheekrenteaftrek*. Afstudeerscriptie. Rotterdam, Universiteit Rotterdam – Erasmus School of Economics
- D66 (2012). *En nu vooruit*. Verkiezingsprogramma 2012. Den Haag: D66
- EIB (2010). *Beleidsvarianten beperking hypotheekrenteaftrek en liberalisatie huursector: Gevolgen voor woningmarkt en bouwproductie Juli*. Brochure. Amsterdam, EIB
- EIB (2012). *De bouw in 2020*. Brochure. Amsterdam, EIB
- Financiële Adviesdesk (2012) *Hypotheeken*. [Online] Alkmaar: image2day
<http://www.financieleadviesdesk.nl/hypotheeken/> (geraadpleegd op 11-3-2012)
- Geschiedenis 24 (2012). *Het H-woord*. [Online] Hilversum, VPRO/NTR.
<http://www.geschiedenis24.nl/andere-tijden/afleveringen/2011-2012/Het-H-woord.html> (geraadpleegd op 11-3-2012)
- Gorter, B. (2010). *Een passende plek voor een goede oude dag: Een onderzoek naar het niet-verhuizen van ouderen in een Amsterdamse buurt*. Masterthesis. Utrecht, Universiteit van Utrecht-Faculteit Geowetenschappen.
- Groenewegen-ter Morsche, K. (2010). *‘Als het echt gevaarlijk was, was ik wel verhuisd’: Een onderzoek naar risicogerelateerde migratie-intentie en de invloed van risicoperceptie*. Masterthesis. Arnhem, Universiteit van Twente.
- Groenlinks (2012). *Groenen kansen voor Groenlinks*. Verkiezingsprogramma 2012. Utrecht: Groenlinks
- G500 (2012). *Meerderheden*. [Online] Den Haag, G500.
<http://stembreker.nl/meerderheden/>. (Geraadpleegd op 24-5-2013)

- Haffner, M., E. A. (2002). "Dutch Personal Income Tax Reform 2001: An Exceptional Position for Owner-occupied Housing", *Housing Studies*, 17:3, 521-534
- Haffner, M., Dol, K. (2011). *Internationale vergelijking van woonuitgaven met EU-SILC*. Eindrapportage. Delft, TU Delft
- Haffner, M., Heylen, K. (2011). "User Costs and Housing Expenses. Towards a more Comprehensive Approach to Affordability", *Housing Studies*, 26:04, 593-614
- Hoefnagel, P. (2011). *Waarden en woonwensen van de Utrechtse starter*. Masterscriptie. Utrecht, Universiteit Utrecht.
- Hofkes, E.M. (s.d.) *Hypotheek*. [Online] Bern, Zwitserland: Huisinzwitserland. http://www.huisinzwitserland.eu/index.php?id=contact&iframe_source=texts/contact.php. (geraadpleegd op 11-3-2012)
- HomeFinance.nl (s.d.) *Geschiedenis hypotheekrenteaftrek*. [Online] Bilthoven: HomeFinance Financieel Adviesgroep B.V. <http://www.homefinance.nl/hypotheek/informatie/hypotheekrenteaftrek/geschiedenis-hypotheekrenteaftrek.asp>. (geraadpleegd op 11-3-2012)
- Hond, B. den (2012). *Ook bij geleidelijke afschaffing hypotheekrenteaftrek, dalen huizenprijzen relatief snel*. [Online] Amsterdam: de Persgroep Nederland BV. <http://www.trouw.nl/tr/nl/4504/Economie/article/detail/3314464/2012/09/11/Ook-bij-geleidelijke-afschaffing-hypotheekrenteaftrek-dalen-huizenprijzen-relatief-snel.dhtml>. (geraadpleegd op 11-3-2012)
- Hypohome (s.d.A.). *Hypotheeken*. [Online] Amersfoort: Hypohome. <http://www.hypohome.nl/hypotheeken/> (geraadpleegd op 11-3-2013)
- Hypohome (s.d.B.). *Nationale Hypotheek Garantie*. [Online] Amersfoort: Hypohome. <http://www.hypohome.nl/hypotheeken/nationale-hypotheek-garantie/> (geraadpleegd op 11-3-2013)
- Hypohome (s.d.C.). *Hypotheekrenteaftrek*. [Online] Amersfoort: Hypohome. <http://www.hypohome.nl/hypotheek-nieuws/hypotheekrenteaftrek.htm> (geraadpleegd op 1-10-2012)
- Hypotheek Aflossen (s.d.) *Geschiedenis Hypotheekrenteaftrek*. [Online] Best: Hypotheekvisie. <http://www.aflossenhypotheek.com/geschiedenis-hypotheekrenteaftrek/>. (geraadpleegd op 10-1-2013)
- Hypotheek-Rentetarieven.nl (2013) *Hypotheek in 2013*. [Online] Valkerswaard: NBG Finance <http://www.hypotheek-rentetarieven.nl/nieuws/hypotheek-in-2013> (geraadpleegd op 11-3-2013)
- Janssen, Roel. (2006). *Elke generatie een ander eigenwoningeffect*. [Online]. Amsterdam: NRC. http://www.nrc.nl/binnenland/article1723900.ece/Elke_generatie_een_ander_eigenwoningeffect. (Geraadpleegd 21-3-2013)..
- Koning, M., Saitua, R. (2012). *Annuaire beperking hypotheekrenteaftrek: Effecten woningmarkt en bouwproductie*. Onderzoeksrapport. Amsterdam, EIB
- Koninklijke Vereniging voor de Staathuishoudkunde (2008). *Agenda voor de woningmarkt*. Onderzoeksrapport. Amsterdam, Koninklijke Vereniging voor de Staathuishoudkunde
- Kromhout, B., Oving, R. (2008). "De hypotheekrenteaftrek", *Historisch Nieuwsblad*, HN nr. 7/2008
- Kuijpers, B. H. M., Schotman, P. C. (2007). "Optimal prepayment of Dutch Mortgages", *Statistica Neerlandica*, Vol. 61, nr. 1, pp. 137-155

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2010). *Woonuitgaven huurders en kopers*. Brochure. Delft, ABF Research.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2012). *Wonen in ongewone tijden :De resultaten van het Woononderzoek Nederland 2012*. Brochure. Den Haag, Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Ministerie van Financiën (2012). *Analyse over de toekomstbestendigheid van de hypotheekrenteaftrek*. Intern document. Den Haag, Ministerie van Financiën.

Mulder, M.(2010). *Marktprikkels en overheidsprikkels op de woningmarkt*. Onderzoeksrapport. Amsterdam, Mulder, Michiel

Mulder, M., Semenov, R.(2012). *Regeerakkoord en woningcorporaties:Effecten van verhuurderheffing en huurmaatregelen op financiën en investeringen*. Onderzoeksrapport. Amsterdam, EIB

Mulder, M., Semenov, R.(2013). *Verhuurderheffing en huurmaatregelen in krimpregio's: Doorwerking op financiën van corporaties van enkele varianten*. Onderzoeksrapport. Amsterdam, EIB

Munnik, T. (2010). *Beperking van de hypotheekrenteaftrek. Wat kan worden geleerd van het buitenland?* Afstudeerscriptie. Rotterdam, Department of Economics- Erasmus Universiteit Rotterdam.

Nationale Hypotheek Garantie (2012).*Jaarverslag 2012*. Jaarverslag. Zoetermeer, Stichting Waarborgfonds Eigen Woning

Nationale Hypotheek Garantie (2013).*Voorwaarden en Normen 2013-2*. Brochure. Zoetermeer, Stichting Waarborgfonds Eigen Woning

NVB- bouw (2012a). *Steeds meer mensen kiezen voor een huurwoning*. [Online] Voorburg: NVB- bouw. http://nvb-bouw.nl/Nieuws/NVB_Persberichten/NVB_Persberichten_2012/15_november_2012_Steeds_meer_mensen_kiezen_voor_een_huurwoning. (geraadpleegd op 11-3-2013)

NVB- bouw (2012b). *Schijf van vijf. Voor een gezonde bouwen economie*. Brochure. Voorburg: NVB- bouw.

NVB- bouw (2012c). *Woningbouw in crisis... en hoe eruit?*. Brochure. Deventer: NVB- bouw.

NVB- bouw (2013a). *Woningmarkt meest gebaat bij steuntje in de rug jongeren*. [Online] Voorburg: NVB- bouw. http://nvb-bouw.nl/Nieuws/NVB_Persberichten/NVB_Persberichten_2012/3_juli_2012_Woningmarkt_meest_gebaat_bij_steuntje_in_de_rug_voor_jongeren. (geraadpleegd op 11-3-2013)

NVB- bouw (2013b). *Verkoop nieuwbouwwoningen zakt steeds verder weg*. [Online] Voorburg: NVB- bouw. http://nvb-bouw.nl/Nieuws/NVB_Persberichten/NVB_Persberichten_2013/14_maart_2013_Verkoop_nieuwbouwwoningen_zakt_steeds_verder_weg. (geraadpleegd op 11-3-2013)

NVM e.a. (2012). *Woningmarktplan: Plan voor integrale hervorming van de woningmarkt*. Intern document. Amsterdam: NVM e.a.

OECD (2004). "OECD ECONOMIC SURVEY OF THE NETHERLANDS 2004: HOUSING POLICIES". *OECD Economy surveys*, volume 2004/9

Parlementair Documentatie Centrum (s.d.). *Liberalen* . [Online] Leiden: Universiteit Leiden <http://www.parlement.com/id/vh8lnhrqlywl/liberalen>. (geraadpleegd op 11-3-2013)

PVDA (2013). *Wonen!*[Online]. Amsterdam: PVDA. <http://www.pvda.nl/standpunten/wijken/Wonen> (geraadpleegd op 11-4-2013).

PvdD (2012). *Hou vast aan je ideale*. Verkiezingsprogramma 2012. Den Haag: PvdD.

PVV (2012). *Hun Brussel, Ons Nederland*. Verkiezingsprogramma 2012. Den Haag: PVV.

Rabobank (s.d.) *Wat is er veranderd aan de hypotheekrenteaf trek?* [Online] Utrecht: Rabobank. http://www.rabobank.nl/particulieren/producten/hypotheken/woonvragen/wat_gaat_er_gebeuren_met_de_hypotheekrenteaf trek. (geraadpleegd op 11-3-2013)

Richards financiële dienstverlening en makelaardij(2013). *CNV: AOW-leeftijd kan naar 67 jaar*. [Online] Dongen: Richards B.V..<http://www.richardsonline.nl/algemeen-nieuws/944-cnv-aow-leeftijd-kan-naar-67-jaar>. (geraadpleegd op 29-8-2012)

Rijksoverheid (2012). *Miljoenennota 2013*. Intern document. Den Haag, SDU Uitgevers.

Rijksoverheid (2013a). *Kabinetten sinds 1945*. [online].Den Haag: Rijksoverheid. <http://www.rijksoverheid.nl/regering/kabinetten-sinds-1945>. (geraadpleegd op 10-3-2013)

Rijksoverheid (2013b). *Breed akkoord voor woningmarkt en bouwsector*. [online].Den Haag: Rijksoverheid. <http://www.rijksoverheid.nl/nieuws/2013/02/13/breed-akkoord-voor-woningmarkt-en-bouwsector.html>. (geraadpleegd op 29-4-2013)

Rijnen, R.(2011). *Interventie in de woningmarkt. De hypotheekrenteaf trek*. Masterscriptie Bestuurskunde. Tilburg, Faculteit der Rechtswetenschappen - Universiteit van Tilburg

Rouwendal, J., Longhi, S. (2008). The Effect of Consumers' Expectations in a Booming Housing Market: Space-time Patterns in the Netherlands, 1999–2000”, *Housing Studies*, 23:2, 291-317

RTL nieuws (2012). *Frits Wester: Renteaf trek vanaf 2014 aangepakt*. [Online]. http://www.rtl.nl/components/actueel/rtlnieuws/2012/10_oktober/26/binnenland/VVD_en_PvdA_pakken_en_bestaande_hypotheeken_aan. (geraadpleegd op 11-3-2013)

Schilder, F., Conijn,J. (2013). *Verhuizen in de crisis*. Onderzoeksrapport. Amsterdam, Amsterdam School of Real Estate

SGP (2012). *Daad bij het woord*. Verkiezingsprogramma 2012. Den Haag: SGP.

SP (2012). *Nieuw vertrouwen*. Verkiezingsprogramma 2012. Amersfoort: SP.

Van Aplhen, F. (2010). *Economen voorzien afbouwen van de hypotheekrenteaf trek*. [Online]. http://www.volkskrant.nl/economie/article1339408.ece/Economen_voorzien_afbouwen_van_de_hypotheekrenteaf trek (geraadpleegd op 11-3-2013)

Van der Pas, L. (2012). *Crisis op de woningmarkt*. Onderzoeksrapport. Heerle, Woningmarkt cijfers.nl.

Van Hoek, T. (2009). *Hervorming van de woningmarkt*. Onderzoeksrapport. Amsterdam, EIB

Van Hoek, T.H., Koning, M.A., Saitua Nistal, R. (2012). *Verkiezingsprogramma's: Gevolgen voor de woningmarkt en de bouwproductie*. Onderzoeksrapport. Amsterdam, EIB

Verenging Eigen Huis (2013). *Financiële gevolgen 2013*. [Online] Amersfoort: Verenging Eigen Huis

<http://www.eigenhuis.nl/actueel/Dossiers/dossierhra/laatste-nieuws-belastingplan2013/>. (geraadpleegd op 10-2-2013)

Vromraad (2007). *Tijd voor keuzes; Perspectief op een woningmarkt in balans*. Onderzoek. Den Haag, Vromraad.

VVD (2012). *Niet doorschuiven maar aanpakken*. Verkiezingsprogramma 2012. Den Haag: VVD.

Wegwijs (2012). *Goed nieuws: Minder hypotheekrenteaftrek!* [Online]. Dordrecht: Thuredrecht Groep. <http://www.wegwijs.nl/artikel/2012/10/goed-nieuws-minder-hypotheekrenteaftrek>. (geraadpleegd op 11-3-2013)

Werkgroep 4. Wonen (2010). *4. Wonen; Rapport brede heroverwegingen*. Onderzoek. Den Haag, Inspectie der Rijksfinancien.

Woorden Nederlandse Taal (s.d.). *Socialisme*. [Online]. <http://www.woorden.org/woord/socialisme>. (geraadpleegd op 11-3-2013)

Z24 (2010). *Vijf griezelgrafieken voor huiseigenaren*. [Online]. http://www.z24.nl/analyse/artikel_115151.z24/Vijf_griezelgrafieken_voor_huiseigenaren.html (geraadpleegd op 11-3-2013)

Z24 (2012). *Hypotheekrenteaftrek: dit kost regeerakkoord huiseigenaren*. [Online]. http://www.z24.nl/z24geld/artikel_389762.z24/Hypotheekrenteaftrek__dit_kost_regeerakkoord_huiseigenaren.html. (geraadpleegd op 11-3-2013)

Bijlage 1: Fiscale regelgeving

Fiscale regelingen zijn wettelijk vastgelegd en worden vaak aangepast. De fiscale regelgeving rondom de hypotheekrenteaftrek is gebaseerd op het hebben van een hypotheek voor kopen, verbeteren of onderhouden van een woning en die gevolgen heeft voor de belasting die betaalt wordt. Als men een eigen woning heeft, is er volgens de belastingdienst een bepaald woongenot. Voor dit woongenot dient belasting betaald te worden (eigenwoningforfait), want de waarde van deze woning wordt gezien als 'inkomsten in natura'. De waarde die hiervoor wordt gebruikt is de WOZ-waarde. Hoe hoger de WOZ-waarde, hoe hoger het eigenwoningforfait. Het eigenwoningforfait dient men bij zijn inkomen in box 1 op te tellen. De hypotheekrente die over de hypotheek betaald wordt, kan worden afgetrokken van het inkomen in box 1. Dit levert in de meeste gevallen een belastingvoordeel op. Indien het aftrekbare bedrag lager is dan het eigenwoningforfait, dan mag het verschil tussen het eigenwoningforfait en het aftrekbaar bedrag alsnog worden afgetrokken. Men betaalt hierdoor als men weinig aftrek heeft geen extra belasting over de eigen woning. Deze laatste regeling is in 2005 ingevoerd en is genaamd "Wet van Hillen" (Belastingdienst, 2013a) (Ministerie van Financiën, 2012).

1.1 Crisis/herstelwet

De Nederlandse regering heeft ingegrepen om de markt vlot te trekken en herhalingen van de oorzaken van de financiële crisis te voorkomen.

- Het btw tarief voor renovatie en herstel van woningen is verlaagd van 19% naar 6% (Ministerie van Financiën, 2012).
- De overdrachtsbelasting is verlaagd van 6% naar 2% (Ministerie van Financiën, 2012).
- Het kabinet heeft een verzoek ingediend bij de bancaire sector voor een Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF)⁹⁴. Dit verzoek is uitgevoerd en in werking getreden op 1 augustus 2011 (Ministerie van Financiën, 2012).
- Consumenten die vanaf 2013 een hypotheek afsluiten dienen deze geheel af te lossen in 30 jaar. Wat betekent dat de aftrek elk jaar iets daalt (1/30ste). Dit zou betekenen dat er maar twee hypotheekleningen eigenlijk nuttig zijn, de annuïteit en de lineaire hypotheek. Maar er is een uitzonderingsconstructie, die inhoudt dat er 50% procent Annuïteit of lineaire geleend wordt, dit is fiscaal aftrekbaar. De overige 50% kan geleend worden met een tweede hypotheek en mag elke hypotheekvorm zijn, maar deze is niet fiscaal aftrekbaar (Hypotheek-Rentetarieven.nl, 2013).
- Bestaande hypotheekleningen kunnen gebruikt worden zoals men gewend is. Uitzondering is indien men rente aftrekt in de vierde (hoogste) belastingschijf. Deze wordt stapsgewijs teruggebracht naar 42% (derde belastingschijf) (Hypotheek-Rentetarieven.nl, 2013).
- De Kapitaalverzekering Eigen Woning (KEW), Spaarrekening Eigen Woning (SEW) en Beleggingsverzekering Eigen Woning (BEW) zijn niet meer aftrekbaar in nieuwe gevallen of indien men in bestaande gevallen de looptijd verlengt. Ook mag men het verzekerd kapitaal en de premie niet verhogen. Deze drie maatregelen zijn verbonden aan de spaar- beleggings- en effectenhypotheek (Hypotheek-Rentetarieven.nl, 2013).
- De rente over de restschuld die men overhoudt indien het huis verkocht wordt tussen 29 oktober 2012 en 31 december 2017 is aftrekbaar voor maximaal 10 jaar (Rabobank, s.d.) (Verenging Eigen Huis, 2013).
- Verhoging van het eigenwoningforfait voor woningen van meer dan 1,04 miljoen euro. Dit gebeurt in 7 jaar tijd (2010-2016), waarbij het percentage eigenwoningforfait verhoogd wordt van 0,6% naar 2,35% (Ministerie van Financiën, 2012).

⁹⁴ Het GHF gaat onder andere in op de beperking van de aflossingsvrije hypotheekleningen en het maximaal te lenen bedrag (104% van de waarde van de woning) door de consument. Dit om de schulden terug te dringen. Er zijn enkele uitzonderingen. Dat zijn kostenbesparende of inkomstenverhogende maatregelen, waardoor het maximaal leenbedrag hoger mag zijn. Dit gaat o.a. om het geval dat de lening over gesloten wordt naar een andere hypotheekverstrekker, welke een lagere rente vraagt. Ook voor aanschaf van een energiezuinig huis (A label en hoger) mag een hoger bedrag worden geleend of indien de werkgever aangeeft dat binnen 6 maanden het inkomen van de werknemer zal stijgen (Ministerie van Financiën, 2012).

1.2 Bijleenregeling

Er zijn verschillende regels bij de belastingdienst rondom de hypotheekrenteaftrek. Één daarvan is de bijleenregeling. De bijleenregeling houdt in dat in het geval het huishouden een woning verkoopt en een andere woning koopt, de overwaarde van de oude woning in de nieuwe woning moet worden geïnvesteerd. Indien deze overwaarde niet in de nieuwe woning wordt geïnvesteerd, mag over dat bedrag, wat als extra hypotheek is genomen, geen hypotheekrente worden afgetrokken. De maatregel is in 2004 ingevoerd in de fiscale wetgeving. De reden daarvoor is om de ongelijkheid tussen de verhuizende woningeigenaar en de zittende woningeigenaar op te lossen. Want voor 2004 kon de verhuizende woningeigenaar de overwaarde gebruiken buiten de woning en zo extra baten behalen (Belastingdienst, 2013b) (Ministerie van Financiën, 2012).

1.3 Eigenwoningreserve

De eigenwoningreserve is het bedrag dat toeneemt met de overwaarde van een verkochte eigen woning en afneemt met de kosten van verbouwingen, onderhoud, afkopen van rechten zoals opstal en door aflossingen op geldleningen. Dit mag niet de aflossing bij verkoop zijn. De eigenwoningreserve moet altijd geïnvesteerd worden in de nieuwe woning. In geval dat het aankoopbedrag lager is dan de eigenwoningreserve, dient de eigenwoningreserve geheel te gebruiken voor aankoop van deze woning. Het restant van de eigenwoningreserve is dan vrij besteedbaar. Indien de eigenwoningreserve niet wordt geïnvesteerd in de nieuwe woning, dan mag over dat bedrag geen hypotheekrenteaftrek plaats vinden. De eigenwoningreserve vervalt na vijf jaar of na overlijden. Indien er in vijf jaar tijd dus eigenwoningreserve is opgebouwd en men verkoopt de oude woning en koopt een nieuwe woning, dan wordt de overwaarde van de oude woning bij het eigenwoningreserve opgeteld. In dat geval moet bij de aankoop van de nieuwe woning gebruik worden gemaakt van deze woningreserve voor de financiering van de woning (Belastingdienst, 2013c).

Bijlage 2. Mening Politiek

Algemeen overzicht meningen politieke partijen

Hieronder is schematisch de meningen van de politieke partijen weergegeven. Waarna de maatregelen stuk voor stuk worden besproken. Dit is de persoonlijke mening van de partijen. Dus niet de mening welke geformuleerd in het woonakkoord voor de partijen die daarbij betrokken waren.

Maatregel	Partijen
Koopsector	
Behandeling eigen woning in box 3 (op termijn)	D66, GL, CU, PvdD
Beperking renteaftrek tot 30%	PvdA, D66, SGP, CDA (35%)
Beperking renteaftrek tot 42%	SP, CU
Beperking woningschuld volgens annuïtair aflossingschema voor nieuwe hypotheek	VVD, PvdA, CDA, CU, DPK, 50plus
Beperking woningschuld volgens annuïtair aflossingschema voor nieuwe en bestaande hypotheek	D66
Beperking woningschuld tot € 500.000	CU, SGP (€ 750.000)
Beperking woningschuld tot € 350.000	SP
Beperking woningschuld tot gemiddelde huizenprijs	PvdA
Volledig afschaffen overdrachtsbelasting	D66, GL, PvdD, SGP
Verlagen van tarief overdrachtsbelasting van 6% naar 2%	PvdA, SP
Starters	
Arbeidsmarkt- en loonperspectief betrekken bij bepalen hoogte hypotheek door banken	VVD, CDA
Overdrachtsbelasting voor starters afschaffen	VVD, PvdA, D66, GL, CU,
Langere aflossingstermijn voor starters	VVD, CDA, SGP
Verruiming schenkingsmogelijkheden ouders t.b.v. woning kind	CDA, CU, SGP, DPK
Tijdelijke startersaftrek	SP
Starterslening	PvdA, SGP
Huursector	
Beperkte huurliberalisatie	PvdA, CU, PvdD
Volledig huurliberalisatie	VVD, CDA, D66, GL, SGP
Verkoop corporatiebezit	VVD, GL
Meer huurwoningen bouwen	PvdA, SP

Figuur 2.1: Overzicht van maatregelen in de verschillende verkiezingsprogramma's (Van Hoek & Koning & Saitua Nistal, 2012).

	Subsidiepercentage
VVD	30
PvdA	16
PVV	25
CDA	25
SP	13
D66	17
GroenLinks	8
ChristenUnie	17
SGP	25

Figuur 2.2: Subsidiepercentage koopsector in partijprogramma (EIB, 2012).

	Effect huren
VVD	57
PvdA	16
PVV	0
CDA	5
SP	- 3
D66	31
GroenLinks	11
ChristenUnie	14
SGP	40

Figuur 2.3: Effect huursektor in partijprogramma (EIB, 2012).

	Effect koopsector	Effect huursector	Effect infra	Duurzaam- heid	Totaal
VVD	+	++++	++		+++
PvdA	-	++	---	+	--
PVV	+/-	-	++		+
CDA	+/-	+	+/-		+/-
SP	-	-	+/-	+	-
D66	--	+++	--	+	-
GroenLinks	--	++	-	+	--
ChristenUnie	-	++	-	+	-
SGP	+/-	+++	+		+

Figuur 2.4: Overzicht maatregelen gericht op bouwproductie (EIB, 2012).

Behandeling eigen woning in box 3

De VVD, de PvdA, het CDA willen de hypotheekrenteaftrek behouden. De partijen willen eigenwoning bezit bevorderen en daarvoor is het belangrijk dat er vertrouwen komt in de woningmarkt en dat het bezit op een juiste manier wordt gestimuleerd. De hypotheekrenteaftrek voor de eerste woning blijft in ieder geval, als het aan de VVD, de PvdA, het CDA ligt in tact. Dat betekent dat de woning niet naar box 3 gaat (VVD,2012) (PVDA, 2013) (CDA,2012).

D66, de ChristenUnie, Groenlinks en Partij van de Dieren willen allemaal op lange termijn dat de eigen woningen in box 3 komen. Dit omdat dit fiscaal de juiste positie is aldus deze partijen. Wel hebben al deze partijen het over een vrijstelling die gaat gelden voor de eigen woning in box 3 (CU,2012) (D66, 2012) (PvdD,2012) (Groenlinks,2012)

Beperken renteaftrek

Net als bij de behandeling van de eigen woning in box 3, is de VVD tegenstander van het beperken van de maximale hypotheekrenteaftrek. Wat betreft deze partij wordt er niets veranderd aan de aftrekbaarheid van de hypotheekrente (VVD,2012).

De PvdA, het CDA, de ChristenUnie, D66 en SGP zijn van mening dat de hypotheekrenteaftrek in zijn huidige vorm niet eerlijk is. De mensen met de hoogste inkomens en de duurste huizen profiteren er het meeste van. Deze groep mensen heeft volgens de partij deze aftrek ook het minst nodig. Naast het feit dat de mensen met de duurdere woningen meer profiteren, zorgt de hypotheekrenteaftrek er ook voor dat er een stimulans is om hogere hypotheekschulden te nemen. Dit is gevaarlijk voor zowel de banken als de huizenkoper. Daarnaast kost het de staat ook veel geld. De oplossing volgens deze partijen is dan ook een beperking van de hypotheekrenteaftrek. De PvdA, D66 en SGP willen naar een renteaftrek percentage van 30 procent (PVDA, 2013) (D66, 2012) (SGP,2012). Het CDA wil juist naar een percentage van 35% (CDA,2012). De ChristenUnie en de SP willen naar een aftrekpercentage van 42% (CU,2012) (SP,2012). Dit gebeurt allemaal via een geleidelijke vermindering van het renteaftrekpercentage gedurende een periode van 10 à 30 jaar.

Beperken woningschuld volgens annuïtair aflossingsschema voor nieuwe hypotheek

De VVD, het CDA, de ChristenUnie zijn van mening dat de hypotheekrenteaftrek niet moet dienen voor het opbouwen en behouden van schulden, maar moet dienen voor stimuleren van huizenbezit. Dat betekent dat de VVD een voorstander is van aftrek aan de hand van een annuïtaire aflossing. Het staat daarbij de huiseigenaar vrij om een andere hypotheekvorm te kiezen, maar zijn renteaftrek neemt elk jaar wel af. Voor bestaande hypotheeklen verandert er niets. Deze blijven gebruik maken van het huidige systeem (VVD,2012) (CDA,2012) (CU,2012).

De PvdA en D66 zijn het eens met o.a. de VVD wat betreft het feit dat de hypotheekrenteaftrek moet dienen voor het stimuleren van eigen huisbezit en niet voor het nemen van schulden. Het verschil zit op het punt dat de PvdA wel vindt dat de woningschuld volgens annuïtair aflossingsschema moet gaan gelden voor ook bestaande gevallen, om zo geen onderscheid in de markt te maken (PVDA, 2013) (D66, 2012).

Beperking woningschuld

De VVD is tegen een beperking van de woningschuld/ maximale hypotheek. De partij geeft aan dat afschaffen of beperken van de woningschuld leidt tot het op slot gaan van de huizenmarkt omdat iedereen wacht tot de huizenprijzen stijgen, voordat men verhuist en tot zolang deze verhuizingen uitstelt. Daarnaast stijgen de woonlasten en ook dit zal zorgen voor stagnatie van de doorstroom naar duurdere woningen (VVD,2012).

De PvdA, de ChristenUnie en de SP willen naast het beperken van renteaftrek, ook de woningschuld beperken. Om zo gelijkheid te creëren. De PvdA denkt hierbij aan een maximale aftrek die gelijk is aan de gemiddelde huizenprijs in Nederland (PVDA, 2013). De ChristenUnie wil geleidelijk naar €500.000,- (CU,2012) en de SP (SP,2012) naar 350.000,- als maximale aftrek.

Overdrachtsbelasting

De VVD, de PvdA en SP zijn voor vermindering van de overdrachtsbelasting van 6% naar 2% (VVD,2012) (PVDA, 2013) (SP,2012). D66 en Groenlinks zijn voor volledige afschaffen van de overdrachtsbelasting (D66, 2012) (Groenlinks,2012).

Starters

De VVD, het CDA willen starters betere toegang geven tot de woningmarkt. Hiervoor nemen de partijen aanvullende maatregelen om dit mogelijk te maken. De belangrijkste maatregelen zijn:

- Afschaffen van overdrachtsbelasting voor starters.
- Starters moeten makelijker een hypotheek kunnen krijgen en daarom mogen banken bij het bepalen van de hoogte van de hypotheek het arbeids- en loonperspectief van starters mee nemen.
- Starters die jonger zijn dan 35 jaar werken nog ongeveer 35 jaar. Daarom mogen ze een hypotheek afsluiten voor 35 jaar. Waarbij de eerste 5 jaar volledige aftrek is en na 5 jaar de annuïtaire aflossing geldt.
- De NHG moet zich meer richten op het verstrekken van hypotheekleningen aan starters, voornamelijk voor de zzp'ers.
- Belastingvrij schenken ten behoeve van een hypotheek van een starter door ouders moet worden verruimd (VVD,2012) (CDA,2012).

De PvdA, D66, de ChristenUnie willen via startersleningen en afschaffen overdrachtsbelasting voor starters de starters helpen op de woningmarkt (PVDA, 2013) (CU,2012) (D66, 2012).

Geen enkele beperking

De PVV wil dat er geen aantasting komt van de hypotheekrenteaftrek. De huizenmarkt vraagt om stimulering en niet om inperking van maatregelen.

De PVV wil onder andere dat de dubbele hypotheekrenteaftrek naar tijdelijke verhuur herleeft. Indien men twee woningen heeft, één woning niet verkocht krijgt en deze tijdelijk verhuurt. Dan moet deze woning gewoon aftrekbaar blijven zolang hij te koop staat. De inkomsten uit huur worden dan in box 1 belast. Daarnaast willen ze de welstandscommissies afschaffen (PVV,2012).

Bijlage 3. Interviews

De interviews zijn gehouden met:

- PvdA; Met dhr. Winkel
- NVM; Met dhr. Keij
- Bouwend Nederland; Met dhr. Van Rooij
- EIB; Met dhr. Van Hoek
- Prof. Hooijmeijer
- OTB; Met dhr. Boelhouwer
- Rabobank; Met dhr. De Vries
- NVB-Bouw; Met dhr. Meijers
- De Hypotheker; Op verzoek van bedrijf geen samenvatting en/ of naam van de geïnterviewde.

3.1 Samenvatting interview met Bouwend Nederland Geïnterviewde: dhr. Van Rooij

De woningmarkt zou volgens dhr. Van Rooij meer ruimte moeten krijgen. Daarbij moet wel worden gedacht aan de mensen⁹⁵ die zich niet zelfstandig kunnen redden op de woningmarkt. Voor deze mensen moet genoeg woonruimte beschikbaar zijn, tegen acceptabele prijzen. De overheid bepaalt in principe alles rondom de stedenbouwkundigheid. De indeling, wat er mag komen en in welke verhouding. Dit werkt erg vertragend voor de markt. Daarnaast is er veel wet en regelgeving van toepassing op de woningmarkt die de overheid ook heeft ingesteld.

De overheid moet volgens dhr. Van Rooij veel meer ondersteuning in de woningmarkt geven. Dit in verband met werkgelegenheid. Het is niet slecht dat in de crisis bedrijven omvallen en mensen ontslagen worden, want de goede bedrijven en personeel blijven toch wel. Maar omdat de crisis nu al vijf jaar duurt, is de uitstroom van personeel en vakkennis uit de sector gigantisch en dat is niet goed voor de woning- en bouwmarkt. Want deze mensen komen niet zo snel weer terug. Want na de crisis kan je die mensen om terug te komen. Hier maakt Bouwend Nederland zich wel zorgen over, omdat de bevolkingsomvang groeit. Het aantal huishoudens groeit en het aantal benodigde woningen neemt toe. Maar de bouw van die woningen gebeurt niet en daardoor ontstaan elk jaar er extra tekorten van tienduizenden woningen.

De problemen op de woningmarkt liggen zowel in de economische crisis, als in de structuur van de woningmarkt. Al voor de crisis begon liep de woningbouw productie terug. De huizenprijzen en grondprijzen zijn voor de crisis gigantisch omhoog gegaan. Dat de huizenprijzen stegen had te maken met de welvaart in Nederland. Er kwamen meer twee verdieners, banken verstrekten makkelijk hypotheekleningen en er waren allerlei interessante, en voornamelijk fiscaal gunstige, hypotheekvormen beschikbaar. Daarnaast was het aanbod qua woningen niet extreem hoog, waardoor er meer voor een woning betaald werd. Deze prijzen hadden invloed op de grondwaarde, die dus ook steeg⁹⁶. De prijs-kwaliteit verhouding is daardoor onder druk komen te staan. Het vereist wel dat de markt zelf ook verandert en inspeelt op de wensen van de consument. Nederland bouwt, niet zoals andere landen op voorraad, voor de markt zelf en dat wordt meestal ook afgenomen. Daardoor is er (bijna) geen frictie leegstand.

In de huidige markt is de vraag uitgevallen. Er komen weinig projecten van de grond. Deze vraag komt op lange termijn wel weer terug, want de consument stelt nu uit. De daling van de transacties heeft meerdere oorzaken. De gesprekken over de hypotheekrenteaftrek heeft voor onrust gezorgd en dus ook voor uitstel gedrag omdat niet duidelijk is in hoeverre dit de consumenten in hun portemonnee

⁹⁵ Voornamelijk de mensen die in de sociale huurklasse zitten met een lager inkomen.

⁹⁶ De materiaal en arbeidskosten stegen ook. De materiaalkosten door betere materialen te gebruiken voor woningbouw.

zou raken. De crisis heeft er daarnaast voor gezorgd dat mensen zich zorgen maken over hun baan, pensioenen en besteedbaar inkomen⁹⁷. Dat zorgt er ook voor dat mensen hun beslissing tot kopen uitstellen⁹⁸. Tot slot is ook de banksector zwaar geraakt door de crisis⁹⁹. Waardoor deze strengere eisen gaan stellen aan hypotheekverstrekkingen¹⁰⁰. Daardoor is het aantal hypotheekleningen dat verstrekt wordt aan consumenten gedaald en krijgen bedrijven dat projectfinanciering¹⁰¹ nodig hebben, die financiering veel moeilijker.

Bouwend Nederland denkt het volgende over de verschillende beleidsinstrumenten:

- Overdrachtsbelasting

Bouwend Nederland vindt dat de overdrachtsbelasting de doorstroming op de woningmarkt belemmert. Het is een ordinare belasting die geheven wordt. Dit moet dus afgeschaft worden.

- Hypotheekrenteaftrek

Is een fiscale maatregel die te maken heeft met het belastingregime in Nederland. Het helpt erbij om de financiering van de woning rond te krijgen. Het is een goed punt dat er nu gestimuleerd wordt dat de consument aflost¹⁰². Want het aangaan van leningen en niet aflossen en daardoor maximaal gebruik maken van de hypotheekrenteaftrek is te ver doorgeslagen. Als de Loan to Value daalt, kan ook de rente lager. Want risico voor de banken is al heel laag en wordt dan nog lager.

Daarnaast geen maximum stellen op de hypotheekrenteaftrek. Het meeste voordeel ligt bij de midden inkomensgroep. De hogere inkomens hebben vaak al een deel afgelost. Tevens betalen deze hogere inkomens ook de hoogste belasting.

Tot slot zou het een optie zijn om naar een woningneutrale woonsubsidie te gaan. Zo maakt het niet uit of men huurt of koopt. Voor de woningmarkt zou dat niet slecht zijn, als het maar geleidelijk wordt ingevoerd.

- Huurinstrumenten

Het is noodzakelijk dat de overheid mensen die een laag inkomen hebben ondersteunt. Het aanpakken van scheefwonen moet wel gebeuren door meerdere toetsingen tijdens de woonduur.

Het aanpakken van de hypotheekrenteaftrek kan zorgen voor een nog grotere vraag uitval. Maar er is duidelijkheid nodig. Als het geleidelijk gebeurt zoals nu is dat niet zo slecht. Verdere stappen (eventueel) pas doen, als de economie is aangetrokken. Dus na de crisis. Wanneer de woningmarkt weer aan het herstellen is. De huidige maatregelen hadden beter genomen kunnen worden toen de economie goed ging en de woningprijzen stegen¹⁰³.

Één van de belangrijkste factoren is dat de financiering moet verbeteren. Als dat gebeurt dan zal de hypotheekverstrekking verbeteren en dus ook de woning verkopen. Oplossing is de toetreding van de pensioenfondsen. Dan komt er veel geld de markt in en zo kan de markt vlot worden getrokken. Het over kopen van pakketten met hypotheekleningen is dan de bedoeling. Dat kan bijvoorbeeld via een nationale

⁹⁷ Door bezuinigingen kan die dalen.

⁹⁸ Dit ook mede door heel veel slecht nieuwsberichten van banken. Voorspellingen die vaak niet uitkomen en partijen, zoals banken, gemeenten en consumenten, baseren zich op de uitspraken door marktpartijen en daardoor ontstaat er een soort visuele cirkel.

⁹⁹ De aangescherpte eisen die aan banken worden gesteld wat betreft liquiditeit.

¹⁰⁰ Naast de banken hebben ook de overheid en de Nibud de eisen aangescherpt wat betreft men kan lenen voor een hypotheek. Dat gaat om eisen wat betreft Loan to Value om de overfinanciering van woningen aan te pakken.

¹⁰¹ Vroeger was dat 50% tot 70% wat verkocht moet zijn. Tegenwoordig is dat 100%. Dus alles verkocht voordat men kan gaan bouwen.

¹⁰² Dit had wel lager moeten zijn, misschien 50% aflossen. En mogelijk ook langer lopende hypotheekleningen. Dus van 30 jaar naar 40 jaar.

¹⁰³ Tussen 2000 en 2005

hypotheekbank. Let wel op overnemen gebeurt niet in derivaten. Maar in hele hypotheke met een NHG garantie. De banken die de hypotheke verkopen, kunnen met dat geld weer nieuwe hypotheke verstrekken.

3.2 Samenvatting interview met NVB-Bouw Geïnterviewde: dhr. Meijers

Dhr. Meijers vindt dat de overheid eerder had moeten ingrijpen. In de hoogtijdagen in de jaren 2000-2005 was de kans daar en waren de gevolgen veel minder geweest, alleen een dempend effect. Het huidige ingrijpen op de woningmarkt door de overheid gebeurt niet op de juiste manier. Specifiek niet goed op de nieuwbouw markt. De overheid grijpt in op de bestaande markt. De overdrachtsbelasting is teruggebracht van 6% naar 2%. Daarnaast wordt er in de hypotheekrenteaftrek gerommeld. Nieuwe gevallen moeten aan een strikter regime voldoen. Bij oversluiten van de hypotheek of voor bestaande gevallen bij het aangaan van de hypotheek wordt verwacht dat er annuïteiten hypotheek worden afgesloten¹⁰⁴. Voor nieuwbouw is er een btw verhoging van 19% naar 21%¹⁰⁵. Dat betekent dat nieuwbouw 2% duurder is geworden en bestaande bouw 4% goedkoper. Hiermee wordt de nieuwbouw op achterstand gezet wat betreft bestaande bouw. Daarnaast is er een tijdelijke btw verlaging wat betreft verbouwingen (naar 6%). Dit zorgt ervoor dat het verbouwen van een bestaande woning veel goedkoper is geworden en daardoor ook interessanter.

De verhuurdersheffing die de overheid invoert zorgt er tevens voor dat woningbouwcorporaties, één van de grotere klanten van bouwbedrijven, veel minder verbouwingen aan de bestaande voorraad doen en minder aankopen van nieuwbouw doen. Tevens worden er strengere eisen gesteld door banken, om hun balansen op orde te brengen. Bankieren gaan strengere eisen¹⁰⁶ stellen en hogere marges rekenen, waardoor de hypotheek veel minder snel wordt verstrekt en de hypotheekfinanciering onder druk is komen te staan. De overheid heeft hier nog geen soepel beleid voor weten te vinden. De Loan to Values die naar beneden moeten. Vroeger was dit 120% of hoger, nu moet het naar 100%, dat betekent dat mensen meer eigen geld moeten meebrengen. De Loan to Values en Loan to Income¹⁰⁷ is veel te ver doorgesloten. De NVB vindt dat dit wel verminderd mag worden, maar dit moet geleidelijk gebeuren. Dit is zeer verstorend voor de woningmarkt.

De woningmarkt is zwaar geraakt door de strengere regels voor hypotheek, het wegebben van vertrouwen¹⁰⁸ en de economische crisis¹⁰⁹. Als het vertrouwen opdroogt, dan wordt de woningmarkt zwaar geraakt. De woningmarkt is namelijk consumentenvertrouwen gedreven. Daardoor is in de bestaande bouw en de nieuwbouw de verkopen sterk teruggevallen. De overheid is daar niet echt debet aan. Het is meer de maatregelen¹¹⁰ die ze niet nemen, die ervoor zorgen dat de woningmarkt niet vlot wordt getrokken. Door die maatregelen kan de markt sneller herstellen. Nu laat de overheid de bouwmarkt wat doorpruttelen zodat er weinig nieuwbouw komt en er spanning gecreëerd wordt. Dit kan een beleid zijn van de overheid, maar hierdoor wordt wel een grote sector geraakt. Er vallen per dag 125 ontslagen in de bouw en zeven bouwbedrijven gaan iedere dag failliet. Als de markt dan weer aantrekt over enkele jaren, dan is er veel te weinig vakkennis en personeel beschikbaar. Waardoor er grote problemen op de arbeids- en woningmarkt¹¹¹ ontstaan. Er zullen minder woningen worden gebouwd, terwijl er jaarlijks ongeveer 70.000 nodig zijn. Er ontstaan dus tekorten aan woningen.

¹⁰⁴ Via een blok hypotheek kan je 50% aflossingsvrij doen, maar daarvan is de rente niet aftrekbaar.

¹⁰⁵ De NVB zou graag een lagere btw tarief (6%) hebben om zo de nieuwbouwsector vlot te trekken.

¹⁰⁶ Lagere Loan to Value, lagere Loan to Income en vast contract. Dit is niet slecht, maar allemaal tegelijkertijd is te veel.

¹⁰⁷ Tot 7x het inkomen kunnen lenen

¹⁰⁸ Het gesprek over de hypotheekrenteaftrek heeft vrijwel niet gezorgd voor vermindering van kopen, want die vonden plaats voornamelijk in de tijd dat de prijzen stegen. De burger wist wel dat het zou gaan gebeuren. Maar die onzekerheid blijft nog wel hangen want er is angst dat er nog extra stappen worden genomen. De grootste rem op aankopen is dat de burger afwacht, heeft te maken met het feit dat het consumentenvertrouwen laag is vanwege dat er angst is voor baanverlies, extra bezuinigen van de overheid en het niet krijgen van die hypotheek bij banken.

¹⁰⁹ Die al langer duurt dan verwacht was.

¹¹⁰ Hierbij wordt bedoeld op het niet inzetten op investeringen in nieuwbouw of in energiezuinigheid/duurzaamheid.

¹¹¹ Ook toeleveranciers aan de bouw worden daardoor geraakt, want er zijn veel bedrijven die indirect bij de bouw betrokken zijn. Hierbij kan men denken aan o.a. de meubelbranches.

NVB-Bouw denkt het volgende over de verschillende beleidsinstrumenten:

- Overdrachtsbelasting

De overdrachtsbelasting is een verhuisbelasting en die kan beter weg. Want die werkt verstorend voor verhuizingen

- Hypotheekrenteaf trek

De heer Meijers vindt het een tweezijdige maatregel. Het zorgt voor scheefgroei. Maar is ook goed voor de woningmarkt. De gedachten die erachter zit is dat de overheid eigen woningbezit gestimuleerd heeft, vanwege het feit dat mensen voor hun eigen woning beter zouden zorgen. Dit onder andere op het gebied van onderhoud. Het helpt ook starters om een stap naar de koopwoning te zetten. De hypotheekrenteaf trek heeft dempend gewerkt voor de rente. Uiteindelijk zou de hypotheekrenteaf trek ook geheel afgeschaft moeten worden. Maar dat kan niet in één keer. Dit moet geleidelijk en eigenlijk op dit moment niet.

- Huurinstrumenten

Scheefwonen moet wel worden aangepakt. De corporaties die inzetten op duurzamere nieuwbouw moeten een korting krijgen op de verhuurdersheffing. Indirect komt er dan geld naar de overheid.

De gevolgen voor de consument hangt af van de manier van aanpakken. Als het geleidelijk gebeurt met compenserende maatregelen, dan zullen de gevolgen niet zo groot zijn. Hierbij kan gedacht worden aan Wonen 4.0, welke dan wel nog uitgebreid kan worden. Met de huidige aanpak zijn de gevolgen groot, omdat de toetreders het lastiger krijgen, vanwege hogere maandlasten. De doorstroming wordt er door belemmerd. Eventueel zou een woonneutrale subsidie goed zijn. Dus aan de hand van inkomen een subsidie geven. Zo maakt het niet uit of er gehuurd of gekocht wordt. Er zijn allerlei redenen om te kiezen voor huren en niet voor kopen¹¹².

De overheid zou pensioenfondsen en andere institutionele beleggers toegang moeten geven tot de financieringsmarkt. Zodat er meer projecten worden gefinancierd en lagere rentes zouden kunnen gelden. De meeste hypotheeklen zijn staatgegarandeerd (NHG), dus is een goede investering zonder enig risico. Waardoor er meer doorstroming ontstaat.

Een laatste suggestie is om duurzame woning en zelfs energie neutrale woningen wel volledig te laten financieren. De extra kwaliteit levert elke maand extra geld op. Maar de € 30.000,- die dat kost wordt maar voor € 8.000,- gefinancierd. Dus volledige financiering, want de maandlasten worden lager en het is goed voor milieu.

¹¹² Voorbeelden daarvan zijn zzp'ers, mensen die voor hun werk vaak verhuizen.

3.3 Samenvatting interview met OTB Geïnterviewde: dhr. Boelhouwer

In elke woningmarkt, waar ook ter wereld, grijpt de overheid in op de woningmarkt. In Nederland staat het ook in de grondwet dat de overheid moet ingrijpen op de woningmarkt, om goede en betaalbare woningen te garanderen. Met wonen kan de overheid doelen bereiken. De woningwet is destijds ingesteld vanwege gezondheidsredenen. Er zijn heel veel sociale huurwoningen gebouwd, omdat de particuliere sector dit niet kon. Wonen is gebruikt voor ruimtelijke ordening. Wijkaanpak werd de laatste jaren ook gedaan via de woon regelgeving. Het enige wat er nu wel is, is dat er een kerstboom is ontstaan met allerlei regelgeving rondom wonen¹¹³. Er is een systeem ontstaan dat niet meer effectief is. Er worden veel subsidies rondgepompt, ongeveer 25 a 30 miljard euro. Al voor de crisis zijn daarom allerlei rapporten verschenen om de woningmarkt te hervormen. Het enige probleem is dat, omdat we in een crisis zitten, er allerlei maatregelen zijn genomen, welke prima genomen kunnen worden, maar niet nu. Deze maatregelen verergeren de crisis nu¹¹⁴. Op de lange termijn zijn de maatregelen goed. Maar timing¹¹⁵ en maatvoering is belangrijk indien er beslissingen worden genomen. De maatvoering had veel verder moeten gaan¹¹⁶. Het is nog steeds 30 jaar aftrekken, alleen moet er afgelost worden¹¹⁷. Daarnaast zijn veel consumenten van mening, dat er nog verder ingegrepen wordt. Dat zorgt ervoor dat er veel wantrouwen is in de markt. Hierdoor blijft de markt slecht en herstelt deze zich (nog) niet. Er zijn veel gevolgen voor de prijsontwikkeling en de verkopen. In andere landen stijgen de prijzen al weer. De maatregelen die zijn genomen, zijn niet genomen voor de woningmarkt, maar meer voor de bankensector¹¹⁸ en de overheidsfinanciën.

Er zou tevens meer moeten worden gestimuleerd in de woningmarkt. Deze investeringen blijven in Nederland en zouden de woningmarkt kunnen helpen en de economie. Maar juist het tegenoverstelde gebeurt. De productie van nieuwe woningen loopt heel snel terug¹¹⁹.

De crisis op de woningmarkt komt naast de economische crisis, ook door de structuur, zoals dhr. Boelhouwer al eerder had genoemd. De problemen zijn deels verlegd. Starters krijgen juist kansen¹²⁰ en doorstromers staan onder water. Daarnaast is de hypotheekverstrekking, de strengere regels daarom heen, nadelig voor de woningmarkt. Tot 2008 werd een derde van alle hypotheekleningen verstrekt op toekomstige ontwikkelingen¹²¹. Er moet een vast arbeidscontract zijn.

De maatregelen die zijn genomen en de vermindering van vertrouwen zorgen voor een vraaguitval¹²². Waarna de transacties afnemen en daarna de prijzen gaan dalen. Het consumentenvertrouwen in de woningmarkt neemt wel weer toe. Maar is nog lang niet op het oude niveau. Daarnaast zien mensen dat de prijzen dalen en wachten dan af, zodat er goedkoper een woning kan worden aangeschaft¹²³.

¹¹³ Dit is ook zo met de belastingen in Nederland.

¹¹⁴ Ze verdiepen de gevolgen van de crisis, als er maatregelen waren genomen hadden ze genomen moeten worden jaren geleden. Nu moet je zorgen dat de woningmarkt zich herstelt en moet deze met rust worden gelaten.

¹¹⁵ Nadat de woningmarkt hersteld was, dan had er geleidelijk hervormingen moeten worden doorgevoerd of het had veel eerder moeten gebeuren in de jaren 90 tot 2005.

¹¹⁶ Zie ook verder de mening over de beleidsinstrumenten

¹¹⁷ Perverse trekjes zijn er deels uitgehaald.

¹¹⁸ Kredietverlening beperken. Banken geherkapitaliseerd worden. De rating agencies, dat de overheid bang is dat Nederland wordt afgewaardeerd.

¹¹⁹ Door zowel maatregelen aan de huur als aan de koop kant (de corporatieheffing).

¹²⁰ Betaalbaarheid is toegenomen. Als er een inkomen is kan een hypotheek worden genomen. Dan krijgt deze meer waar voor zijn geld.

¹²¹ Dus stijging van het loon, promoties enz.

¹²² Huishoudens stellen de aankoop uit of kunnen geen hypotheek krijgen.

¹²³ Normale manier van aanschaf bij een dalende markt is het al dan niet verkopen van de oude woning. Daarna vraag gaan uitoefenen en dan de aankoop van de nieuwe woning, Bij stijgende prijzen. Koopt men eerst een nieuwe woning en verkoopt daarna de oude.

Daarnaast komen er elk jaar nieuwe maatregelen¹²⁴ en nieuwe klappen voor de woningmarkt. Het zou beter zijn om één keer de klap te krijgen en daarna weer gestaag herstellen. Bij een stijgende woningmarkt nemen de transacties ook snel toe. Er is onderzoek gedaan waarom mensen niet kopen. De eerste factor was de algemene economische onzekerheid. De tweede de eigen economische positie en pas rond plek vier of vijf staat het beleid en onzekerheid daarover.

De gevolgen voor de consument wanneer de hypotheekrenteaftrek wordt aangepakt zit voornamelijk in prijsdalingen. Ook zal de vraag meer afnemen. Als het gebeurt, kunnen de gevolgen verminderd worden indien het geleidelijk gebeurt. Dan zijn de gevolgen veel kleiner en ook moet het juiste moment gekozen worden.

OTB denkt het volgende over de verschillende beleidsinstrumenten:

- Overdrachtsbelasting

Het is een belasting op verhuizen. Geheel afschaffen.

- Hypotheekrenteaftrek

De hypotheekrenteaftrek is een enorme verstoring van de woningmarkt¹²⁵. Het levert hogere belastingdruk en welvaartsverlies¹²⁶ op. Het is prima om eigen woningbezit te bevorderen, dat is een politieke keuze. De overheid kan dat beter doen via gerichte ondersteuning voor starters. Indien de hypotheekrenteaftrek blijft, dan adviseert de dhr. Boelhouwer dit met een aftrek percentage te doen van 30% over een maximale hypotheek van €300.000,-.

- Huurinstrumenten

Huursubsidie is een goede maatregel. Zou eventueel uitgebreid kunnen worden naar de koopsector. Dus eigenlijk een woningneutrale subsidie gericht op het inkomen. Dan kan een huishouden zelf kiezen of men wil kopen of huren. Dat kan men prima zelf beslissen. Er zijn tal van redenen dat huishoudens niet willen kopen¹²⁷.

Om de woningmarkt vlot te trekken moet volgens de heer dhr. Boelhouwer er enkele stimuleringsmaatregelen¹²⁸ worden doorgevoerd voor de woningmarkt. Daarnaast moet de hypotheekverstrekking versoepeld worden, zodat er makelijker aan een hypotheek kan worden gekomen. Eigenlijk de regels van 2008.

¹²⁴ Aanscherping Nibud tabellen Nieuwe voorstellen van partijen, bijvoorbeeld de LTV's verminderen naar 80%

¹²⁵ Het zorgt onder andere voor hogere prijzen.

¹²⁶ De arbeidsmarkt wordt verstoord door minder concurrentiekracht, vanwege de hoge belastingen.

¹²⁷ Geen zorgen wat betreft onderhoud enz. Veel verhuizen vanwege werk.

¹²⁸ De starters extra ondersteunen. Investeren in energiezuinigheid en dit ook in de financiën laten verwerken. Pensioenfondsen kunnen daarbij helpen, door geld aan de banken uit te lenen.

3.4 Samenvatting interview met EIB Geïnterviewde: dhr. Van Hoek

Dhr. Van Hoek geeft aan dat er enkele algemene redenen zijn voor overheidsingrijpen. Deze hebben te maken met marktfalen. De woningmarkt is sterk met de grondmarkt verbonden en daardoor ook met het ruimtelijk beleid. Als de overheid hier geen interventies pleegt en het volledig aan de markt zou overlaten, dan zal (bijna) ieder natuurgebied volgebouwd worden. Daarnaast is er ook het belang van de bestaande bewoners. Indien er geen interventie van de overheid is op de woningmarkt, dan zou iedere persoon/ bedrijf tegenover bestaande bebouwing een flatgebouw kunnen optrekken en daardoor o.a. de privacy en lichtinval van de bestaande bebouwing kunnen beperken. Daarnaast willen Nederlanders en de Nederlandse overheid culturele erfgoederen en monumenten beschermen. Ook zijn er sociale doelstellingen met betrekking tot wonen, in relatie tot gezondheid en mensen met erg lage inkomens. Er zijn dus verschillende redenen voor overheidsinterventies op de woningmarkt.

Het moment van hervormen door de overheid is niet erg gunstig¹²⁹. Het was beter geweest om de aanpak uit te stellen tot na de crisis of achteraf gezien als het in de jaren negentig was gebeurd. De kern van de crisis is dat er een enorme vraaguitval is geweest. Dat komt doordat mensen in een crisis een stuk terughoudender worden¹³⁰ en daarom de beslissing gaan uitstellen, met in gedachte dat het ook wel later kan om een grote aanschaf te doen. De tweede factor is dat in de crisis de financieringscondities¹³¹ zijn aangetrokken. Dat veroorzaakt dat huishoudens die wel een woning willen aanschaffen, het moeilijker wordt gemaakt. De banken hebben geen cent hoeven afschrijven, aldus de heer Van Hoek, op hypotheek in Nederland. De risico's voor banken zitten voornamelijk in de huishoudens die een hypotheek hebben afgesloten tussen 2004 en 2010. Deze hypotheek staan nu onder water. Maar zolang huishoudens hun hypotheek kunnen blijven betalen is er geen probleem. Deze huishoudens zijn nu enkele jaren verder in hun carrière en kunnen de lasten over het algemeen prima dragen. Er is maar een kleine groep die in de problemen komt en wanneer dat gebeurt, is het grotendeels afgedekt door de NHG. Als het na vijf jaar crisis zo is dat banken niet hoeven afschrijven en de Staat niets bij de Nederlandse hypotheek heeft hoeven bijdragen, dan kan zelfs geconcludeerd worden dat het huidige hypotheekstelsel¹³² 'staat als een huis'.

Nederland doet het slechter qua woningprijzen en bouwproductie ten opzichte van alle Europese landen, exclusief Spanje, Portugal en Ierland. Dat komt door de ingrepen door de overheid. Nederland is overigens niet zo uniek met stimuleren van de koopsector als wordt gedacht. Amerika heeft het en Zwitserland heeft het. Maar ook andere landen hebben andere vormen van stimuleren. Oostenrijk heeft bijvoorbeeld rentesubsidie. De overheid daar garandeert de hypotheek en de rente is daardoor lager (2,5%). De daling van de vraag in Nederland sinds 2008 komt mede door de hoge rentestand, de aanpak van de hypotheekrenteaftrek en de crisis. Daarnaast hebben de aanhoudende negatieve nieuwsfeiten¹³³ over de hypotheekrenteaftrek en de woningmarkt, een negatieve invloed op de verwachtingen van mensen. Als potentiële kopers denken dat prijzen nog gaan dalen dan is het rationeel om te wachten met kopen. Hierdoor daalt de vraag en dalen de prijzen wat weer als een

¹²⁹ Verder aanpakken is ook niet aan te raden. Er moet rust komen.

¹³⁰ Baaizekerheid neemt af, inkomenszekerheid neemt af. Koopkracht staat licht onder druk. Waarbij de eerste twee factoren de belangrijkste zijn.

¹³¹ Niet alleen de banken zijn strenger geworden, maar voornamelijk is er vanuit de centrale regelgeving, voornamelijk de AFM, strengere regelgeving gekomen. Met name op het gebied van risicoselectie. Geen maatwerk meer in de verstrekking van hypotheek. Terwijl dit één van de risicovrije producten is voor een belegger of financier. Hypotheek worden in Nederland verstrekt aan het sociaaleconomische sterkere deel van de bevolking en er is een onderpand.

¹³² Weinig variabele rentes. Er wordt weinig uitgeleend aan grote risico groepen. Er vindt goede risicoselectie door banken plaats. Er is een goede inkomensbescherming. Als iemand zijn baan verliest, kan hij rekenen op een WW uitkering en vaak komt men binnen een jaar aan een nieuwe baan.

¹³³ Welke vaak koffiedik kijken is, omdat de toekomst voorspellen niet te doen is. Huizenprijzen kunnen heel snel veranderen. Partijen, zoals banken, gemeenten enz., baseren zich op de uitspraken door marktpartijen en daardoor ontstaat er een soort visuele cirkel. Voorspellen is dan ook niet te doen. Niet door banken, maar ook het EIB kan dat niet. Al kan die het beter dan banken aldus Van Hoek. Dit heeft de crisis onnodig verzwaard.

bevestiging wordt gezien van de zwakte van de woningmarkt, waardoor opnieuw kopers hun beslissingen uitstellen. Het levert ook extra onzekerheid op in een markt die al veel onzekerheden kent door onzekerheden over inkomen en behoud van werk tijdens de lopende crisis. De maatregelen zelf, in het bijzonder de beperking van de hypotheekrenteaftrek in het zogenaamde Lenteakkoord hebben de meeste impact gehad. Mensen begrijpen goed dat het minder aantrekkelijker wordt een woonhuis aan te schaffen. Er moet meer zelf betaald worden voor eenzelfde woonhuis, de woonkosten stijgen in relatie tot de kwaliteit.¹³⁴

De reden dat sinds het einde van de jaren 80 het aantal huiseigenaren sterk toenam heeft te maken dat Nederland de achterstand, wat betreft arbeidsparticipatie van vrouwen, ging inlopen en dat daardoor voor huishoudens twee inkomens ontstonden. Daardoor is een koopwoning binnen de mogelijkheden gekomen voor veel huishoudens. In dezelfde periode stegen de prijzen sterk, zowel in Nederland als in het buitenland. Deze combinatie bracht de hypotheekschuld omhoog. Daarnaast is het zo dat jongeren een hogere Loan to Value¹³⁵ en Loan to Income hebben. Maar na vijf of tien jaar is dat heel sterk afgenomen. Er wordt vaak vergeten dat een hypotheek een nominale schuld is. Het inkomen loopt namelijk door en de huizenprijzen stijgen in de tijd.

De EIB denkt het volgende over de verschillende beleidsinstrumenten:

- Overdrachtsbelasting

Het zou goed zijn voor de vraag als de gehele overdrachtsbelasting wordt afgeschaft. Ook zorgt dit ervoor dat restschulden voor huishoudens in probleemsituaties sterk afnemen.

- Hypotheekrenteaftrek

Er is wat voor te zeggen om op lange termijn de renteaftrek te beperken. Dat heeft te maken met het feit dat de hypotheekrenteaftrek een aantal verstoringen oplevert. Deze verstoringen bevinden zich voornamelijk in de welvaartseconomische sfeer en nauwelijks in de woningmarkt zelf. Belangrijk daarbij is de afweging waarom wonen goedkoper zou worden gemaakt ten opzichte van andere consumptie. Laat mensen maar zelf bepalen waar men hun geld aan besteedt op basis van de eigen voorkeuren.

Er zitten ook verstoringen in hoe hypotheekcontracten worden aangegaan. Dit betekent niet dat de hypotheekrenteaftrek stimuleert tot geheel niet aflossen. Dat is niet zo. Nederlandse huishoudens lossen wel af, maar met name via spaar- en beleggingshypotheken. Er wordt dus fiscaal gunstig afgelost. EIB heeft berekeningen gemaakt en daaruit kwam naar voren dat vanuit de schatting er ongeveer tussen 2015 en 2030 er 200 miljard euro aan aflossingen vrij komt. Er wordt nu alleen gesproken over een bruto hypotheekschuld van rond de 650 miljard euro¹³⁶, waarbij het geld wat via spaar- en beleggingshypotheken gespaard is niet wordt meegenomen. Daarnaast is het ook zo dat de eerste jaren er weinig wordt gespaard en voornamelijk de laatste jaren meer¹³⁷. De heer Van Hoek vindt dan ook het risico-verhaal niet op feiten gebaseerd is. Er moet een afweging worden gemaakt tussen een aantal doelmatigheidsvoordelen die kunnen worden bereikt op langer termijn en de transitieproblemen die er op korte en middellange termijn worden veroorzaakt bij afschaf of beperking van de hypotheekrenteaftrek. Deze afweging is er nooit geweest in de discussie. Dat had wel de discussie moeten zijn volgens de heer Van Hoek.

De heer van Hoek vindt de forfaitaire¹³⁸ annuïtaire hypotheek¹³⁹ interessant. In één keer ingevoerd voor alle huishoudens, bestaand¹⁴⁰ en nieuw. Deze vorm stimuleert ook aflossen. Het voordeel is

¹³⁴ De bouw en woningmarkt kan prima functioneren zonder hypotheekrenteaftrek. Maar door de transitieperiode treden er wel gevolgen op.

¹³⁵ Lagere Loan to Value zouden ervoor zorgen dat er minder risico's zijn als er problemen ontstaan. Maar ook daar geldt als dat verlaagd wordt, niet nu doen, een periode er tussen laten zodat mensen ervoor kunnen sparen.

¹³⁶ Maar het woningvermogen ligt hoger. Dus er is veel minder schuld dan dat er bezittingen tegen over staan. Dit is globaal genomen over alle hypotheeken en alle eigen woningen.

¹³⁷ Eerste 15 jaar misschien 30% en de laatste 15 jaar 70%.

¹³⁸ Voor de belastingdienst wordt er gerekend dat de hypotheek annuïtaire is. Maar in werkelijkheid is elke hypotheekvorm mogelijk. Er is dus keuzevrijheid voor huishoudens.

dat het fiscale voordeel voornamelijk bij de mensen terecht komt die het nodig hebben. Namelijk de starters. In begin worden de lasten verlicht en langzaam wordt die lastenverlichting lager. De aanpak die er nu is om mensen te dwingen af te lossen is niet nodig. Daarnaast kan er ook wat gedaan worden aan het tarief waar tegen maximaal afgetrokken kan worden. De heer Van Hoek denkt daarbij aan 42%. Waarbij die bezuiniging bijvoorbeeld wordt gebruikt om de overdrachtsbelasting en eigen woningforfait te verminderen.

Een maximum op de hypotheekrenteaftrek zetten hoeft voor de woningmarkt geen groot probleem¹⁴¹ te zijn. Er kan gekozen worden voor een maximaal 42% aftrektarief en/of er wordt een maximum gezet voor aftrekbaarheid van €400.000,- of €500.000,-. Dat is een politieke discussie en daar moet ook de beslissing genomen worden. De heer Van Hoek spreekt zich zelf niet over een grens uit. Wel geeft dhr. Van Hoek aan dat er een afweging gemaakt moet worden tussen de voordelen die het oplevert en de transitieproblemen die ze kunnen veroorzaken. Daarbij geldt dat hoe lager die maximale grens wordt gesteld in maximale hypotheek of in aftrekpercentage, hoe groter de effecten op de woningmarkt. 42% heeft vrij bescheiden effecten, maar op het moment dat de aftrek wordt gezet op 30% dan raak je alle middeninkomens en dan zijn de gevolgen groter.

De heer Van Hoek geeft aan dat er een hypotheekproduct moet ontstaan waar ook institutionele beleggers in kunnen participeren. De discussie die ook nu gaande is in de politiek samen met de pensioenfondsen. Dit gaat over het overnemen van hypotheek met NHG. De heer Van Hoek is ook een voorstander om de NHG uit te breiden tot een volledige staatsgarantie, het is nu namelijk een 90% staatsgarantie. Hierdoor kan voor een veel lagere rente de funding van banken verzorgd worden. Het spaardeposito gat is volgens de heer Van Hoek overigens niet kloppend. Er hoeft niet 1 euro spaargeld te zijn om 1 euro hypotheek te verstrekken. Maar met 1 euro spaargeld kan er 8 of 9 euro hypotheek worden verstrekt. Daarnaast is er voor 30 miljard euro aan spaargeld bijgekomen afgelopen 2,5 jaar. De spaarrente is laag, wat er niet op wijst dat banken om spaargeld lopen te springen. Als banken extra spaargeld nodig hebben, dan zou de spaarrente stijgen onder druk van concurrentie.

¹³⁹ Er is hierover ook door het EIB in 2009 een boekje over gepubliceerd.

¹⁴⁰ Dit maakt voor de woningmarkt niet uit. De huidige beslissing verandert niet. Okee, elk jaar is er minder aftrek, maar men verhuist daar niet voor. Want als men verhuist dan krijg men toch te maken met het nieuwe systeem, want dan neemt men een nieuwe hypotheek. Het maakt dus niet uit voor de woonbeslissing.

¹⁴¹ Dit is al eens onderzocht en er is weinig uitval van woningvraag.

3.5 Samenvatting interview met de Rabobank Geïnterviewde: dhr. De Vries

De overheid heeft wel een taak op de woningmarkt. De woningmarkt heeft veel sociale dilemma's. De overheid heeft een taak dat de kwaliteit en de betaalbaarheid van wonen worden gewaarborgd. Dhr. De Vries geeft aan dat de overheid de woningmarkt moet aanpakken. Het gaat niet goed met de woningmarkt. In 2000 was al zichtbaar dat de woningmarkt enkele problemen kende. De prijzen waren o.a. voor starters in de koopsector te hoog geworden. In de huursector was geen marktwerking omdat de overheid de hoogte van de huren oplegde. Hierdoor is de doorstroming tussen huur en koop eind jaren negentig tot 2008 verstoord. Maar het aanpakken door de overheid in de afgelopen jaren is niet de goede manier. Wat de overheid nu doet is de belasting afschaffen voor de hoogste belastingschijf en de annuïtaire hypotheek weer invoert. Hierdoor is de betaalbaarheid op de woningmarkt negatief beïnvloed. Er moet meer worden betaald per maand voor dezelfde woonkwaliteit. Dat in een periode dat de prijzen al onder druk staan. Het was slimmer geweest als dat was uitgesteld tot het moment dat de economie en woningmarkt weer was aangetrokken.

De huidige toestand is toe te schrijven aan voornamelijk de crisis in de economie. De Nederlander is het vertrouwen in de economie kwijt geraakt en stelt zijn aankoopbeslissing uit. Gelijk bij het begin van de economische crisis was te zien dat de woningverkoop en woningprijzen daalden. Maar daarbij moet worden opgemerkt, dat al voor 2008 de woningmarkt het moeilijk had. Toen waren de woningverkoop aan het dalen en stonden de winsten in de bouwsector onder druk¹⁴². De crisis heeft dit erg versterkt. Toen de crisis Nederland binnen kwam gebeurde er niets met mensen hun inkomens of met de rente op hypotheek. De overheid heeft in 2009 besloten niet te bezuinigen en juist de economie te stimuleren. Ondanks dat daalden de prijzen door te weinig vertrouwen. De jaren daarna is er wel bezuinigd en daalde het besteedbaar inkomen, wat er voor zorgde dat de prijzen bleven dalen. Het is dus een opeenstapeling van effecten. Afgelopen jaar is de zwaarste klap gekomen, gemiddelde daling van 7%. Maar dat is toe te schrijven aan de discussie (in 2011 en 2012) over wat te doen met de hypotheekrenteaftrek en dat vanwege die reden de huishoudens afwachten tot er iets besloten was¹⁴³.

De consument zal nadelige effecten ondervinden aan de ingrepen op de woningmarkt. Het is een lastenverlichting, maar wordt ook gezien als extra inkomstenbron. Maar als de overheid de hypotheekrenteaftrek aanpakt en dit teruggeeft via de belasting. Dan is het voor een huizenbezitter zo dat men gebruik maakt voor 100% van de hypotheekrenteaftrek en die vermindering wordt verdeeld over alle werkenden. Dus heeft men veel minder baten. Men gaat er op achteruit als huizenbezitter, indien men een hypotheek heeft. Want de maatregel is budget neutraal voor het Rijk. Indien de overheid bezuinigt in plaats van hervormt¹⁴⁴, dan zal er meer pijn zijn voor de mensen. Dus meer gevolgen. Tevens zouden die bezuinigingen pas moeten plaats vinden nadat de woningmarkt weer prijsstijgingen vertoont en de economie is hersteld¹⁴⁵. Ook is het zo dat tijdens de transitieperiode er elk jaar een verstoring is¹⁴⁶, omdat elk jaar de hypotheekrenteaftrek versobert. In het begin van de transitieperiode is er een groter effect. De eerste twee jaar minder transacties, daling woningprijzen. Daarna weer groei in de verkoop en huizenprijzen.

¹⁴² Dat de bouwwinsten onder druk stonden had te maken met de eisen die de overheid stelt aan nieuwbouwwoningen.

¹⁴³ Zodat men de gevolgen voor het eigen huishoudboekje kon overzien. Er ontstaat een visuele cirkel. Men hoort slechte berichten en denkt dus ook dat de prijzen gaan dalen.

¹⁴⁴ Dus geld uit de markt haalt, minder uitgeeft aan hypotheekrenteaftrek of huursubsidie.

¹⁴⁵ Of aan het herstellen is. Eigenlijk had het al voor de crisis moeten gebeuren.

¹⁴⁶ Die verstoring kan op twee manieren worden opgepakt. Zoals het Centraal Plan Bureau aangeeft: De gevolgen van versobering worden verrekend in de huidige prijs, want mensen kunnen die gevolgen overzien. Dus de prijs daalt nu 9% en daarna gaat deze weer stijgen. De tweede is, en daar staat de Rabobank meer achter, mensen kunnen dat niet overzien. Dus de prijs krijgt elk jaar een tik. Dus elk jaar bijvoorbeeld een procent, dus elk jaar dat mensen in verwarring zijn en dat mensen minder kopen. Dus minder transacties. Geen prijsstijgingen.

Rabobank denkt het volgende over de verschillende beleidsinstrumenten:

- Overdrachtsbelasting

Geheel afschaffen. Afschaffen ook van het eigenwoningforfait.

- Hypotheekrenteaf trek

De hypotheekrenteaf trek werkt marktverstoring. Deze gaat in de woningprijs zitten, wat een oprijvend effect heeft en de woningprijs te hoog maakt. Maar de woonlasten zijn niet te hoog want die worden gesubsidieerd. Het maakt arbeid¹⁴⁷ duurder, want de hypotheekrenteaf trek wordt betaald via de inkomstenbelasting. Rabobank vindt dat het maximale tarief waar tegen men kan aftrekken naar 30% moet. Plus dat de woning naar box 3 gaat¹⁴⁸. De Rabobank wil ook dit doen in minder dan 28 jaar¹⁴⁹. Eventueel ook langere hypotheekperiode. Niet in 30 jaar maar in 40 jaar. Maar ook spaarproducten ontwikkelen zodat men gedurende de jeugd spaart om zo een vermogen te hebben om 20% van de woning te kunnen betalen. Waardoor de LTV's lager zijn en de rentes ook lager. De Rabobank wil naar 80% of 90% LTV. Daardoor is er minder risico voor banken en zijn de woningeigenaren weerbaarder.

- Huurinstrumenten

Een grotere private huursector. Dus grotere marktpartijen huurwoningen laten verhuren. Dus meer duurder huurwoningen. Indien er geen vast contract is kan men geen hypotheek nemen, maar wel in duurder huurwoning gaan wonen. De sociale huursector moet dan krimpen.

Het Rijk zou eigenlijk eigendomsneutraal beleid moeten hebben. Dus mogelijk overgaan naar woningneutrale woonsubsidie.

De overheid zou pensioenfondsen en andere institutionele beleggers geen toegang moeten geven tot de financieringsmarkt. De meeste hypotheeklen zijn staatgegarandeerd (NHG). Maar er zit wel risico aan en de pensioenfondsen willen die afgedekt hebben. Pensioenfondsen en banken vinden deze discussie niet nodig. Maar het Rijk wel. Er komt wel een conclusie, maar verwacht er niet te veel van. Het zou beter zijn om de pensioenfondsen in het Waarborgfonds Sociale Woningen te laten investeren. Het WSW is beter geregeld en daarnaast als je woninghypotheeklen daarin stopt en pensioenfondsen dat laat opkopen, dan is er veel minder rompslomp en het is daar dus al goed geregeld. Daarnaast verkopen bijna alle banken, Rabobank niet, de NHG hypotheeklen in derivaten. Dus in pakketten. Deze hypotheeklen zijn niet over te nemen, wat veel problemen schept. Indirect investeren zou eventueel wel kunnen, maar dan moet er rekening gehouden worden met rendementen en regels van de overheid.

De nieuwe hypotheekregels zijn zeer slecht voor banken. De AFM en Regering stellen veel regels. Er zijn nauwelijks betalingsachterstanden. Er wordt dus een verkeerd beeld gecreëerd. De regels zijn veel te streng.

¹⁴⁷ Minder belasting betekend betere concurrentiepositie, meer welvaartswinst.

¹⁴⁸ Met wel een vrijstelling van € 200.000,-.

¹⁴⁹ Bijvoorbeeld 15 jaar.

3.6 Samenvatting interview met de PvdA Geïnterviewde: dhr. Winkel

De heer Winkel vindt dat er zeker moet worden ingegrepen op de woningmarkt. Er is te veel subsidiering, welke onrust in de woningmarkt in de hand werkt. Tevens dreigt de subsidiering ook scheef te lopen, zowel aan koop als aan huurzijde. De Loan to Value is in Nederland veel hoger dan in andere landen en de hypotheekschuld is sterk toegenomen de afgelopen jaren. Dit bij elkaar opgeteld zorgt ervoor dat Nederland met een groot macro economische probleem zit. Ingrijpen is daarom niet alleen voor de staatsfinanciën noodzakelijk, maar ook voor de woningmarkt. Dit had eerder moeten gebeuren. In hoogtijdagen¹⁵⁰ is het makelijker voor de markt om dit soort maatregelen¹⁵¹ te verwerken, omdat dan de maatregelen alleen als dempend effect voor de stijgende vraag en waardeontwikkeling zijn.

De manier dat de overheid nu ingrijpt, is ook de juiste manier volgens de heer Winkel. De PvdA heeft al jarenlang gepleit voor beperking van de hypotheekrenteaf trek en voor meer marktconforme huren. Daarbij moet wel de betaalbaarheid in acht worden gehouden. O.a. de inkomensafhankelijke huurverhoging was een punt van de PvdA. Tijdens Rutte 1 stemde de PvdA tegen de veranderingen in de woningmarkt, omdat men vond dat deze te eenzijdig alleen de huurmarkt aanpakte. Er moet namelijk een integrale hervorming plaats vinden in zowel de huur als de koopmarkt. Dat gebeurt nu dus ook. De PvdA had graag nog een extra stap gezet op de koopmarkt, maar dat was niet haalbaar omdat de VVD dat niet wilde. De genomen stappen zijn goed voor de komende jaren. Er is behoefte aan duidelijkheid en die is er nu. Al moeten de maatregelen in de huurmarkt nog verder ingevoerd/ uitgewerkt worden omdat deze nog door de Eerste Kamer moet komen en mogelijk nog wijzigingen zal bevatten.

Belangrijk is wel om te zien dat elke ingreep door de overheid verstoring werkt. Maar dat betekent niet dat een verstoring een slechte verstoring is. Elke ingreep heeft een resultaat en als deze er toe leidt dat wonen beter te betalen wordt, dan is dat volgens de PvdA geen vervelende verstoring.

De oorzaak dat de woningmarkt zo hard geraakt wordt is omdat Nederland zowel in een conjuncturele dip zit¹⁵², als in een structuur crisis op de woningmarkt. Deze twee versterken elkaar. Omdat tijdens de conjuncturele dip, de politiek gedwongen is maatregelen te nemen die al veel eerder genomen hadden moeten worden, slaat de conjuncturele dip dubbel zo hard aan. Het gaat hier voornamelijk om de hypotheekrenteaf trek die afgebouwd moet worden. Daarnaast de bankencrisis¹⁵³ en andere problemen waarmee Nederland nu kampt. Aspecten die bijdragen bij aan de waardevermindering van woningen zijn:

- Banken die strenger worden in verstrekken van hypotheeken, zorgen ervoor dat er minder huizen worden verkocht.
- Door de conjuncturele crisis verliezen mensen hun baan.
- Daling van het consumentenvertrouwen, waardoor er minder gekocht wordt.

Hierbij moet niet uit het oog worden verloren dat een woningmarkt op een bepaald moment aan zijn maximum zit qua koopwoningen. Van alle huishoudens heeft ongeveer 60% een eigen woning. Meer kan altijd, maar er zijn redenen dat men niet in een koophuis wil wonen. Daaronder zit dat een deel het niet kan betalen. Men niet gebonden wil zijn aan een woning en dat men flexibel wil zijn vanwege werk. Er zijn minder starters, waardoor er minder doorstarters zijn. Ouderen verhuizen minder en het grootste deel van de woningeigenaren is 50 jaar of ouder. Er is dus ook vanuit demografisch oogpunt minder vraag, wat ook een deel van de grote vraaguitval (50%) verklaart.

¹⁵⁰ Jaren 90.

¹⁵¹ Dit geldt ook voor de staatsschuld. Die had in de periode 1995 tot 2005 verminderd kunnen worden, waardoor er nu veel minder bezuinigen nodig waren.

¹⁵² Een effect wat om de zoveel jaar optreedt.

¹⁵³ Het op orde maken van de balansen, waardoor het moeilijker wordt om een hypotheek te nemen als huishouden door aangescherpte voorwaarden.

De gevolgen voor de consument zijn in te delen in verschillende categorieën. Het in één keer afschaffen geeft een grote klap op de woningmarkt en dat is dan ook iets waar de PvdA geen voorstander van is. Het gaat echt om een geleidelijke afschaf met een half procent per jaar. Het bedrag waarover aftrek mogelijk is moet dan ook langzaam teruglopen.

De PvdA denkt het volgende over de verschillende beleidsinstrumenten:

- Overdrachtsbelasting

Dit is een belasting op vermogen. Dit moet wel blijven. De twee procent overdrachtsbelasting is prima, dit stond ook in het verkiezingsprogramma.

- Hypotheekrenteaftrek

Het gaat om 14 miljard euro per jaar, waarvan er werkelijk 12 miljard euro in de woningmarkt netto wordt gepompt. Dit zorgt voor een prijsopdrijvend effect. Dit komt mede door de verruimde leenvormen die in de afgelopen jaren waren ontstaan¹⁵⁴. De PvdA wil wel het eigen woning bezit blijven stimuleren. Ze pleiten wel voor beperking. Namelijk een afbouw naar een aftrekpercentage van 30%. Met een aftrek gebaseerd op de gemiddelde woningwaarde¹⁵⁵. Dit via een geleidelijk pad. Deze maatregel geldt voor bestaande en nieuwe gevallen. Daarnaast had de PvdA de starterlening iets verder opgehoogd.

- Huurinstrumenten

Het niet marktconform maken van huurwoningen is niet goed te noemen, ook hier wordt 13 a 14 miljard euro aan besteed aan te goedkope huur. Het is een feit dat voor de sociale huurwoning minder wordt betaald dan op de markt wordt betaald. Hierbij moet wel als kanttekening geplaatst worden dat er (regionaal) een tekort aan huurwoningen is. Waardoor er lange wachtlijsten zijn. Voor een groot deel van de huurders is het niet marktconform maken van huurwoningen niet erg omdat deze ondersteund moeten worden, vanwege een te laag inkomen¹⁵⁶. Maar is het realistisch dat iemand die twee keer modaal verdient, ook in een sociale huurwoning kan wonen en via een omweg staatssteun krijgt¹⁵⁷? De huurderheffing had de PvdA iets minder hoog gemaakt (1,6 miljard euro, in plaats van 1,75 miljard euro). De PvdA had tevens graag huur op maat gedaan, dus aan de hand van inkomen.

De politieke gevolgen zijn dat de PvdA zijn zin gehad heeft in de onderhandelingen en het straalt goed op de PvdA af, dat de PvdA dit aanpakte. Want er ontstond duidelijkheid en voornamelijk dat de PvdA de houdbaarheid van de overheidsfinanciën aanpakte.

¹⁵⁴ 120% lenen van het onderpand.

¹⁵⁵ De gemiddelde woningwaarde wordt vastgesteld bij aankoop en blijft op dat bedrag staan zolang de hypotheek loopt. Pas als men verhuisd wordt deze opnieuw vastgesteld.

¹⁵⁶ Voor de PvdA is het politiek acceptabel dat een huishouden met een inkomen tot € 40.000,- a €43.000,- in een sociale huurwoning kan wonen.

¹⁵⁷ Scheefwonen.

3.7 Samenvatting interview met de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. Geïnterviewde: dhr. Keij

De heer Keij geeft aan dat het ingrijpen in de woningmarkt noodzakelijk is, maar het was beter geweest dat het eerder was gedaan. Maar dat is een makkelijke beslissing achteraf. Het is misschien ook slimmer om eerst op te krabbelen uit de crisis en daarna pas maatregelen te nemen. De NVM is van mening dat het eigen woningbezit gestimuleerd moet worden. Daarnaast moeten huishoudens met een laag inkomen ook fatsoenlijk gehuisvest worden. De keuze tussen huren of kopen moet een keuze zijn van de huishoudens zelf en niet gestuurd worden door de overheid. De interventies die in het verleden plaats vonden vanuit de overheid kunnen best minder, dit zou beter zijn voor de woningmarkt. Hij verwijst daarbij naar Wonen 4.0¹⁵⁸, waar de NVM o.a. aan heeft meegewerkt, waarbij juist de overheid meer terugtreedt uit de markt en het een markt wordt. Hierbij moet wel worden gelet dat er een geleidelijk pad inzit. Omdat anders mensen die nu al in de problemen zitten door o.a. gedaalde huizenprijzen, nog verder in de problemen komen. Het ingrijpen in de crisis is volgens de NVM wel noodzakelijk omdat er veel knelpunten zijn in de woningmarkt. Maar de NVM geeft wel aan dat een aanpak als beschreven in Wonen 4.0 beter is. Dit is namelijk een compromis tussen de verschillende belanghebbenden, waarbij men over de eigen schaduw is heen gesprongen en naar elkaars belangen heeft gekeken. Het woonakkoord en Wonen 4.0 wijken toch van elkaar af. Kanttekening daarbij is wel dat er rekening gehouden moet worden met het politieke landschap en dat het lastig is om afspraken te maken. Tijdens onderhandelingen komt men er wel uit, maar het moet een uitruil van punten zijn, waarbij soms pijnlijke maatregelen worden genomen. Met Wonen 4.0 is er getracht een voorbeeld/ handvatten te geven aan de politiek hoe ze de woningmarkt moeten aanpakken. De NVM zegt dat men op een punt is beland dat er nu duidelijkheid is geschapen, dat is goed. Dat de politiek nu rust moet creëren zodat mensen weten waaraan ze toe zijn. Dus geen veranderingen komende tijd. Wat betreft de aanpak van de huursector. De NVM is daar wel content mee omdat er meer betaald gaat worden naar de kwaliteit van een huurwoning, waarbij er rekening wordt gehouden met de lage inkomens. De NVM heeft het kabinet ook geprezen omdat er veel stokpaardjes waren, maar dat de politiek er wel gezamenlijk uit is gekomen. Zodat het rustig werd op dit dossier. De resultaten van de aanpak is dat de NVM ook wel merkt dat de plannen zorgen voor meer doorstroming/ oriëntatie vanuit de huursector naar de koopsector, voornamelijk door de huurders die een hoger salaris hebben. Mensen die tussen de €33.000,- en €40.000,- verdienen hebben een probleem, want die kunnen door de strengere hypotheekregels niet een hypotheek krijgen en eigenlijk niet in de sociale huurwoningen kunnen wonen, omdat het inkomen te hoog is. Het is dan ook van belang dat er een grotere vrije huursector komt. Zodat het gat tussen de sociale huursector en de koopsector wordt opgevuld.

De NVM denkt het volgende over de verschillende beleidsinstrumenten:

- Overdrachtsbelasting

Het is een verstrendend beleidsinstrument voor de woningmarkt. Ze willen de overdrachtsbelasting het liefst afgeschaft hebben. Volgens de literatuur kan overdrachtsbelasting in een overspannen markt zorgen voor een gezonde rem. Maar het gaat om een hoop geld en zorgt ervoor dat de hoogte van hypotheek stijgt.

- Hypotheekrenteaf trek

Het aanpakken was wel nodig. Dit was zichtbaar door de maatschappelijke en politieke discussie. Het is goed dat aflossen wordt gestimuleerd. Vraagtekens worden wel geplaatst bij het feit of het nodig is om de hypotheek 100% te laten aflossen, omdat indien er 50% wordt afgelost de woningen ook niet meer onder water staan of komen te staan. Daarnaast is de NVM niet tevreden met het grote gat tussen bestaande¹⁵⁹ en nieuwe gevallen in de behandeling op dit gebied. Hierdoor kunnen starters veel moeilijker aan een woning komen. Wat zorgt voor een rem op de transactie. Beter is na de totale woningeigenaar groep te kijken en daar één beleid op te maken, zoals ook in Wonen 4.0 werd neergezet. Daarnaast is de NVM ook een voorstander van keuzevrijheid wat

¹⁵⁸ Dit document is ook opgenomen als bron en gebruikt bij het tot stand komen van de verschillende hoofdstukken.

¹⁵⁹ Het is lastig omdat er afspraken zijn wat betreft de hypotheek voor bestaande gevallen bij banken enz.

betreft de keuze van hypotheekvorm en dat de belastingdienst een systeem hanteert waarbij elke hypotheekvorm als annuïtair wordt behandeld en dus elk jaar een klein beetje minder aftrek is. Dit stimuleert ook het aflossen. Daarnaast is ook zichtbaar vanuit Wonen 4.0 dat het aftrekpercentage wat afgeroomd wordt. Maar dit moet wel gecompenseerd worden, door middel van investeringen in de woningmarkt door de overheid. Als er geen compensatie plaats vindt is de aanpak van de hypotheekrenteaftrek een verhoging van de belasting voor consumenten en dat is niet gunstig omdat de belastingdruk in Nederland al vrij hoog is. Deze compensatie staat op losse schroeven omdat er bezuinigd moet worden. Maar de NVM vindt het belangrijk dat de compensatie wel plaats vindt en dat de woningmarkt wel met rust wordt gelaten met de komende bezuinigen. Dit omdat er rust nodig is, zodat de woningmarkt op adem kan komen. Dat betekent ook dat de veranderingen die het Nibud elk jaar voorstelt wat betreft hetgeen men kan lenen, bevroren wordt zodat er daar ook rust is. Er zijn al strengere hypotheekregels doorgevoerd. Neem geen nieuwe maatregelen, zodat de woningmarkt kan oprabbelen.

- **Huurinstrumenten**

Het is goed om een prikkel in te bouwen om scheefwoners te laten betalen voor de kwaliteit van de woning. Laat mensen met hogere inkomens, vaak gestegen tijdens de woonduur in een sociale huurwoning, meer betalen voor de kwaliteit van de woning. De echte sociale huurwoningen toespitsen op de groep mensen waarvoor deze woningen bedoeld zijn. Een voorbeeld zou zijn dat de inkomenstoets niet alleen bij toetreden tot de woning wordt uitgevoerd, maar om de zoveel jaar. Ook hierbij moet het niet direct worden doorgevoerd, omdat dit niet kan, maar via een geleidelijk pad. Maar de beslissing van de overheid op dit gebied is de goede weg.

De toestand op de woningmarkt is toe te schrijven aan zowel de crisis als de structuur van de woningmarkt. Er zaten al langer structurele knelpunten, al voor 2008, in de woningmarkt, waaronder kloven tussen huur en koop. Beleidsinstrumenten die in de weg zaten van een goede werking en doorstroming van de woningmarkt. Minder transacties en de huizenprijzen die minder snel toenamen of terugliepen. Het systeem kwam langzaam tot stilstand. Waardoor zichtbaar werd dat het systeem aan vernieuwing toe was. De NVM vindt tevens dat er grote excessen ontstaan, in de afgelopen tientallen jaren, in de hoogte van de hypotheek, hoge loan to values. Het naar beneden brengen is wel een goed punt in de huidige plannen, maar het is erg rigoureuus om nu te gaan praten over 80%. Dat zorgt voor onrust. Er zijn andere mogelijkheden om de ltv's naar beneden te krijgen. Een starter die leent (meer dan 80% of 100% ltv) zou men moeten stimuleren versneld af te lossen, voornamelijk het bovenste deel. Zodat de woning niet meer onder water staat. Het nu direct invoeren zorgt voor een vraaguitval en minder doorstroming omdat starters dan jaren moeten sparen om geld bij elkaar te krijgen om die 20% eigen financiering te kunnen voldoen. Als het wordt ingevoerd, dan moet dat echt een lange termijnplan worden.

Tot slot werd er in het gesprek ook genoemd dat er positieve indicatoren in de woningmarkt zijn. Dit is o.a. het inzicht van huishoudens dat de huizenprijzen gedaald zijn, de rente laag is en het consumentenvertrouwen in de woningmarkt toeneemt, dit ondanks dat het consumentenvertrouwen door o.a. baanonzekerheid daalt. Dus dat er langzaam een herstel zichtbaar begint te worden in de woningmarkt. Sinds 2008 was juist het aantal transacties hard teruggelopen¹⁶⁰. Dat had te maken met vertrouwen in de woningmarkt, maar ook het vertrouwen wat betreft behoud baan en dat de banken op de rem zijn gaan staan wat betreft verstrekking van hypotheek. Dat ze strenger zijn gaan hanteren is logisch, omdat deze te maken hebben gekregen met allerlei maatregelen, waaronder Basel3 en andere regelingen wat betreft hypotheekverstrekking. Maar het is wel doorgeslagen, omdat ook huishoudens met een goed inkomen en die wel een huis kunnen kopen, tegen belemmeringen oplopen bij banken. Dit scheelt ongeveer 10% in het aantal transacties, indien banken aan deze groep, die het gewoon kunnen betalen, wat soepeler is met hypotheekverstrekking. Daarbij kan de optie om pensioenfondsen toe te laten zoals dat nu ook in het nieuws is, NHG hypotheek overnemen, op steun rekenen van de NVM. Dit is een oplossing voor de bank balansen en het is maatschappelijk te verdedigen.

¹⁶⁰ Dat heeft er voor gezorgd dat er minder personeel is op de makelaarskantoren. Maar het aantal leden blijft op peil.

3.8 Vragen aan Prof.Dr Pieter Hooimeijer

Departement Sociale Geografie en Planologie Universiteit Utrecht

1. Moet de overheid wel ingrijpen op de woningmarkt? En doen ze dit op de goede manier?

Voorzien in de huisvestingsbehoefte is een grondwettelijke taak. Daarmee is ingrijpen onvermijdelijk, omdat de huisvesting van de laagstbetaalden niet kan zonder onrendabele investeringen.

Vanuit welfare – economics wordt wel getwijfeld of wonen een ‘merit good’ is (zie bijvoorbeeld het SEO rapport van een aantal jaren geleden. Mijns inziens zijn er voldoende negatieve externe effecten (bv segregatie/ criminaliteit / overlast / CO2 emissies) en maatschappelijk baten (gezondheid, schoolprestaties kinderen) die bemoeienis van overheidswege rechtvaardigen.

Een derde goede reden is het vastgoed en voorraad karakter waardoor lokale oligopolies ontstaan, verbonden met grondposities, die een normaal functioneren als markt in de weg staan.

Een vierde goede reden is dat de OZ belasting en erfpachtcanon publiekrechtelijke instrumenten zijn die zorgen voor inkomsten voor het lokale bestuur.

Een vijfde goede reden is dat aanpalende beleidsvelden, in het bijzonder de ruimtelijke ordening van directe invloed is op het functioneren van de woningmarkt (creëert schaarste) en daarmee op de prijsontwikkeling en de transacties.

2. Vindt u dat deze overheidsbemoeienis zorgt voor een verstoring op de woningmarkt?

Zeker, maar uit het voorgaande blijkt al dat zonder ingrijpen er ook niet sprake is van een functionerende markt en dat er veel bemoeienis is buiten het directe fiscale (aftrek, huurtoeslag) beleid.

3. Is de huidige toestand op de woningmarkt toe te schrijven aan alleen de economische crisis? Of ook aan de structuur van de Nederlandse woningmarkt met daarin de conjuncturele veranderingen?

Als gevolg van de vergrijzing en het toenemend eigen-woning bezit lag het in de rede dat het aantal transacties in huur en koop zou afnemen na 2000. Ook stabilisering van het aantal tweeverdieners zou in de jaren na 2000 hebben geleid tot minder stijging van de reële huishoudensinkomens en daarmee tot een prijsremmend effect.

Overkreditering (vooral vanaf 1994) en subsidiëring hebben geleid tot een enorme prijsbubbel die hoe dan ook onhoudbaar was. De kredietcrisis heeft ervoor gezorgd dat deze met een schok in plaats van geleidelijk is leeggelopen.

4. In de afgelopen 5 a 10 jaar is de discussie over de hypotheekrenteaftrek toegenomen. Daarnaast is sinds 2008 ook een crisis. In die periode zijn de huizenprijzen met 20% ongeveer gedaald, maar de aantal transacties, bouw van woningen enz met 50% gedaald. Kunt u zich in dit beeld herkennen en waar ligt de oorzaak? Welk deel van deze ontwikkeling is te wijten aan de crisis en welk deel aan de discussie over de hypotheekrenteaftrek? Wat is uw mening daarover?

De laatste vraag is nauwelijks te beantwoorden, maar er zijn wel argumenten te geven waarom de relatie tussen de afname van het aantal transacties/prijzdaling en de andere genoemde factoren (crisis en discussie) niet lineair is.

Ten eerste blijkt dat het aantal transacties van koopstarters de afgelopen 5 jaar niet is afgenomen. Dit zou erop duiden dat de discussie en de maatregelen tav de hypotheekrenteaftrek (alleen gericht op nieuwkomers), maar ook de crises geen effect hebben gehad op de toetreding tot de markt (waar je ze het eerste zou verwachten), of zelf tegen elkaar in werken (meer kansen voor starters bij lagere kredietverlening, maar ook lagere prijzen en rentes).

De daling van het aantal transactie komt voor rekening van de doorstromers binnen de koopsector (inclusief naar de nieuwbouw). In de mix van transacties nemen vooral de duurdere woningen af. In dat segment is ook de prijsdaling het grootst. Dit leidt statistisch tot gemiddelde waardedalingen die veel groter zijn dan de reële waardeontwikkeling rechtvaardigt. Het duidt er ook op dat het dalend consumentenvertrouwen (uitstel van grote uitgaven) waarschijnlijk belangrijker is dan de discussie over hypotheekrente aftrek (kan worden meegenomen naar het nieuwe huis).

5. Wat is uw persoonlijke mening over de hypotheekrenteaftrek?

Een onzinnig instrument dat met enige politieke wil al een paar keer had kunnen worden afgeschaft. De belastinghervorming begin jaren negentig (Oort) was zo'n gelegenheid waarbij het toptarief iets verder had kunnen worden verlaagd in ruil voor schrappen van de aftrek.

6. Wat zijn de gevolgen voor de consument als de hypotheekrente wordt aangepakt?

Helaas bestaat de consument niet en hangt het ook af van de gekozen aanpak. Waarschijnlijk zijn de reële renteontwikkeling en het consumentenvertrouwen belangrijker fundamentele factoren dan de fiscale behandeling. Doordat veel hypotheeklen in Nederland langere tijd vast staan levert dat echter weinig volatiliteit op (in vergelijking bv met Engeland).

7. Wat zou voor u de limiet zijn van de hypotheekrenteaftrek?

Het Woonakkoord 4.0 geeft de richting goed aan.

8. Had de hypotheekrenteaftrek eerder aangepakt moeten worden?

Ja.

9. Welke gevolgen heeft de discussie over de hypotheekrenteaftrek voor uw eigen branche/werkzaamheden?

Geen

10. Wat is voor u de oplossing om de woningmarkt weer vlot te trekken?

Ik zou niet streven naar de oververhitting van de tweede helft jaren negentig. Afschrijven op grondposities en schrappen van locaties in potentiële krimpgebieden. Afschrijven op grondposities, hogere dichtheden en sober en doelmatig bouwen in gebieden met overdruk (steden). Doorstroming binnen de kop is geen doel op zich, doorstroming van huur naar koop is dringend gewenst.

Bijlage 4. Interviewvragen

1. Moet de overheid wel ingrijpen op de woningmarkt? En doen ze dit op de goede manier?
2. Vindt u dat deze overheidsbemoeienis zorgt voor een verstoring op de woningmarkt?
3. Is de huidige toestand op de woningmarkt toe te schrijven aan alleen de economische crisis? Of ook aan de structuur van de Nederlandse woningmarkt met daarin de conjuncturele veranderingen?
4. In de afgelopen 5 a 10 jaar is de discussie over de hypotheekrenteaftrek toegenomen. Daarnaast is sinds 2008 ook een crisis. In die periode zijn de huizenprijzen met 20% ongeveer gedaald, maar de aantal transacties, bouw van woningen enz met 50% gedaald. Kunt u zich in dit beeld herkennen en waar ligt de oorzaak? Welk deel van deze ontwikkeling is te wijten aan de crisis en welk deel aan de discussie over de hypotheekrenteaftrek? Wat is uw mening daarover?
5. Wat is uw persoonlijke mening over de hypotheekrenteaftrek?
6. Wat zijn de gevolgen voor de consument als de hypotheekrente wordt aangepakt?
7. Wat zou voor u de limiet zijn van de hypotheekrenteaftrek?
8. Had de hypotheekrenteaftrek eerder aangepakt moeten worden?
9. Welke gevolgen heeft de discussie over de hypotheekrenteaftrek voor uw eigen branche/werkzaamheden?
10. Wat is voor u de oplossing om de woningmarkt weer vlot te trekken?

Bijlage beleidsvarianten

Beleidsvariant A

Besparingen in 2011-2015, in mld. euro's

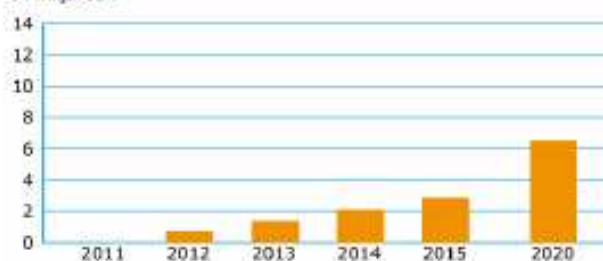
	2011	2012	2013	2014	2015	2020
Variante A	0	0,7	1,4	2,1	2,9	6,5

Omschrijving variant

- Impliciete subsidie van huurregulering toespitsen op lage inkomens door inkomens boven 33.000 euro in gereguleerde huurwoningen in schaarstegebieden sneller de maximale huur te laten betalen. Toekenning van maximaal 25 punten o.b.v. de gemiddelde woz-waarde in regio. Subsidiepercentage huurmarkt daalt van 49% naar 40% (2020, t.o.v. basispad).
- Vermindering van (fiscale) subsidie op eigen woning door annuïtaire hypotheekrenteaf trek, aftopping van aftrekpercentage op 42%, aftopping van fiscale eigenwoningschuld op 500.000 euro, en beëindiging vrijstelling kapitaalverzekering eigen woning. Subsidiepercentage koopmarkt daalt van 25% naar 19% (2020, t.o.v. basispad)
- Omvorming van overdrachtsbelasting in bezitsbelasting. Bezitsbelasting geleidt extra huurpenningen door naar schatkist.
- Overheid spreekt woningcorporaties scherp aan op hun bijdrage aan brede maatschappelijke taken. Investeringsbudget voor bedreigde wijken, krimpgebieden en complexe nieuwbouwlocaties in plaats van huidige ISV/BLS-regelingen.
- Herziening van planprocedures op basis van meetbare doelstellingen.

Besparingen in 2011-2015

In miljarden



Figuur A: Beleidsvariant A (Werkgroep 4. Wonen, 2010).

Onderbouwing en maatschappelijke effecten

- Huurders met hogere inkomens in schaarstegebieden worden minder gesubsidieerd. Zij stromen eerder door, waardoor woningen voor starters met lage inkomens vrijkomen. Huurders betalen meer voor woningen in gewilde regio's dan voor woningen in minder gewilde regio's. Daardoor verbetert de allocatie van woningen. De huurmaatregelen kunnen inkomenssegregatie doen toenemen. Armoedeval rond inkomensgrens.
- Kopers gaan meer aflossen en kopen eenvoudiger hypotheekproducten.
- Huizenprijzen dalen met circa 9%; dure huizen dalen meer, goedkope huizen dalen minder.
- Huurverhoging voor hogere inkomens en omvorming van de overdrachtsbelasting bevordert doorstromen. Kopers die door de huizenprijsdaling met een restschuld te maken krijgen, stromen minder snel door, totdat restschuld door inflatie geërodeerd is.
- Door het scherp aanspreken van woningcorporaties en door het investeringsbudget kan de woonkwaliteit in kwetsbare gebieden toenemen.
- Welvaartswinst van een beter werkende woningmarkt is circa 4 mld (2020).

Implementatie

- De maximale huurverhoging voor huishoudens tot 33.000 euro wordt 1%-punt boven inflatie. Voor huishoudens boven 33.000 euro 6%-punt boven inflatie.
- Maatregelen zijn doorgerekend met een transitiepad van 10 jaar. De annuïtaire hypotheekrenteaf trek bereikt zijn structurele besparing in 2042; ten opzichte van 2020 betekent dat een extra besparing van circa 3 mld. Een forfaitair annuïtaire hypotheekrenteaf trek verhoogt de uitvoeringskosten; een eenvoudigere variant is denkbaar.

Beleidsvariant B

Besparingen in 2011-2015, in mld. euro's

	2011	2012	2013	2014	2015	2020
Variante B	0	0,7	1,5	2,2	3,0	7

Omschrijving variant

- Huurregulering o.b.v. WOZ-waarde van de woning. Betaalbaarheid wordt geborgd door uitbouw van huurtoeslagtabel. Aanscherping eigen bijdrage van huurtoeslagontvangers boven (verhoogde) standaardhuur (kwaliteitskorting). Subsidiepercentage huurmarkt daalt van 49% naar 41% (2020, t.o.v. basispad), waarbij impliciete subsidies sterk dalen en expliciete subsidies (huurtoeslag) toenemen.
- Vermindering van (fiscale) subsidie op eigen woning door annuïtaire hypotheekrenteafrek en beëindiging vrijstelling kapitaalverzekering eigen woning. Subsidiepercentage koopmarkt daalt van 25% naar 21% (2020, t.o.v. basispad)
- Omvorming van overdrachtsbelasting in bezitsbelasting. Bezitsbelasting geleidt extra huurpenningen door naar schatkist.
- Woningcorporaties behouden hun sociale taken in de wijk, maar huurtoeslag neemt taak betaalbaarheid over. Beëindiging ISV/BLS-regelingen.
- Herziening van planprocedures op basis van meetbare doelstellingen.

Besparingen in 2011-2015

In miljarden



Figuur B: Beleidsvariant B (Werkgroep 4. Wonen, 2010).

Onderbouwing en maatschappelijke effecten

- Huren gaan meer de aantrekkelijkheid van de woning representeren, verbetert de allocatie van woningen. Hogere huren in schaarstegebieden, op de meest aantrekkelijke locaties verdubbeling. Meer huurtoeslag voor lage en middeninkomens door uitbouw huurtoeslagtabel; niet voor hoge inkomens; marginale druk neemt hierdoor toe.
- Huurtoeslagontvangers betalen een groter deel van de huur zelf, indien zij een relatief dure woning bewonen. Risico op meer inkomenssegregatie.
- Kopers gaan meer afflossen en kopen eenvoudige hypotheekproducten.
- Huizenprijzen dalen met circa 8%.
- Huurverhoging voor hogere inkomens en omvorming van de overdrachtsbelasting bevordert doorstroming. Kopers met een restschuld vanwege huizenprijsdaling, stromen minder snel door, totdat inflatie de restschuld heeft geërodeerd.
- Welvaartswinst van een beter werkende woningmarkt is circa 3 mld (2020).

Implementatie

- De maximale huur is 4,5% van de WOZ-waarde. Deze 4,5% is af te leiden van de huidige huur in perifere gebieden, en van de commerciële rendementseis verminderd met het prijsopdrijvende effect van koopsubsidies.
- Maatregelen zijn doorgerekend met transitiepad van 10 jaar. Annuïtaire hypotheekrenteafrek bereikt structurele besparing in 2042; tussen 2020 en 2042 een extra besparing van circa 3 mld. Uitvoeringskosten hoger bij forfaitair annuïtaire hypotheekrenteafrek; eenvoudigere variant is denkbaar.
- Extra huuropbrengsten zijn omvangrijk, extra huurtoeslaguitgaven ook; voor besparing is doorgeleiding van huuropbrengsten via bezitsbelasting cruciaal.

Beleidsvariant C

Besparingen in 2011-2015, in mld. euro's

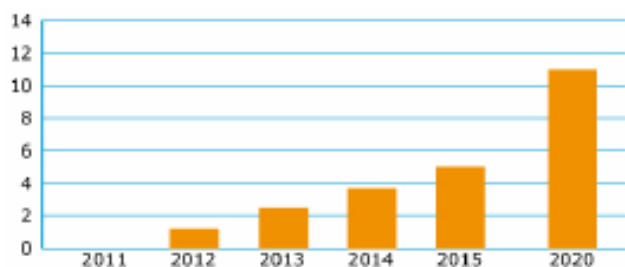
	2011	2012	2013	2014	2015	2020
Variant C	0	1,2	2,5	3,7	5,0	11

Omschrijving variant

- Impliciete subsidie van huurregulering toespitsen op lage inkomens door inkomens boven 33.000 euro in gereguleerde huurwoningen in schaarstegebieden sneller de maximale huur te laten betalen. Toekenning van maximaal 25 punten o.b.v. gemiddelde woz-waarde in regio. Aanscherping van de kwaliteitskorting. Subsidiepercentage huurmarkt daalt van 49% naar 40% (2020, t.o.v. basispad).
- Vermindering van (fiscale) subsidie op eigen woning door verhuizing van box 1 naar box 3 en beëindiging vrijstelling kapitaalverzekering eigen woning. Subsidiepercentage koopmarkt daalt van 25% naar 12% (2020, t.o.v. basispad).
- Omvorming van overdrachtsbelasting in bezitsbelasting. Bezitsbelasting geleidt extra huurpenningen door naar schatkist.
- Overheid spreekt woningcorporatie scherp aan op hun bijdrage aan brede maatschappelijke taken. Investeringsbudget voor bedreigde wijken, krimpgebieden en complexe nieuwbouwlocaties in plaats van huidige ISV/BLS-regelingen.
- Herziening van planprocedures op basis van meetbare doelstellingen.

Besparingen in 2011-2015

In miljarden



Figuur C.: Beleidsvariant C (Werkgroep 4. Wonen, 2010).

Onderbouwing en maatschappelijke effecten

- Huurders met hogere inkomens in schaarstegebieden worden minder gesubsidieerd. Zij stromen eerder door, waardoor woningen voor starters met lage inkomens vrijkomen. Huurders betalen meer voor woningen in gewilde regio's dan voor woningen in minder gewilde regio's. Daardoor verbetert de allocatie van woningen. Door de aanscherping van de kwaliteitskorting in de huurtoeslag en de huurverhoging in gewilde regio's kan inkomenssegregatie toenemen. Armoedeval rond inkomensgrens.
- Kopers gaan meer aflossen en kopen eenvoudige hypotheekproducten.
- Huizenprijzen dalen met circa 12%; dure huizen dalen meer, goedkope huizen dalen minder.
- Huurverhoging voor hogere inkomens en omvorming van de overdrachtsbelasting bevordert doorstromen. Kopers die door de huizenprijsdaling met een restschuld te maken krijgen, stromen minder snel door, totdat de restschuld door inflatie geërodeerd is.
- Door het scherp aanspreken van woningcorporaties en door het investeringsbudget neemt de woonkwaliteit in kwetsbare gebieden toe.
- Welvaartswinst van een beter werkende woningmarkt is circa 8 mld (2020).

Implementatie

- De maximale huurverhoging voor huishoudens tot 33.000 euro wordt 1%-punt boven inflatie. Boven 33.000 euro 6%-punt boven inflatie.
- Gerekend is met een vrijstelling in box 3 van de eerste 150.000 euro WOZ-waarde en 50% over het meerdere, met een transitiepad van 10 jaar.

Beleidsvariant D

Besparingen in 2011-2015, in mld. euro's

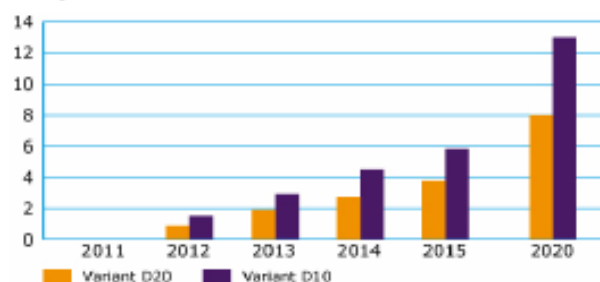
	2011	2012	2013	2014	2015	2020
Variant D20	0	0,9	1,9	2,8	3,8	8
Variant D10	0	1,4	2,8	4,2	5,6	12,5

Omschrijving variant

- Huurregulering o.b.v. WOZ-waarde van de woning. Betaalbaarheid wordt geborgd door uitbouw van huurtoeslagtabel. Aanscherping eigen bijdrage huurtoeslagontvangers boven een (verhoogde) standaardhuur (kwaliteitskorting). Subsidiepercentage huurmarkt daalt van 49% naar 41% (2020, t.o.v. basispad), waarbij impliciete subsidies sterk dalen en expliciete subsidies (huurtoeslag) toenemen.
- Vermindering van (fiscale) subsidie op eigen woning door verhuizing van box 1 naar box 3 en beëindiging vrijstelling kapitaalverzekering eigen woning in 10 (D10) of 20 (D20) jaar. Subsidiepercentage koopmarkt daalt van 25% naar 19% (D20) en naar 12% (D10) (2020, t.o.v. basispad)
- Omvorming van overdrachtsbelasting in bezitsbelasting. Bezitsbelasting geleidt extra huurpenningen door naar schatkist.
- Woningcorporaties behouden hun sociale taken in de wijk, maar huurtoeslag neemt taak van betaalbaarheid over. Beëindiging ISV/BLS-regelingen.
- Herziening van planprocedures op basis van meetbare doelstellingen.

Besparingen in 2011-2015

In miljarden



Figuur D: Beleidsvariant D (Werkgroep 4. Wonen, 2010).

Onderbouwing en maatschappelijke effecten

- Door huren de aantrekkelijkheid van de woning te laten representeren, verbetert de allocatie van woningen. In schaarstegebieden gaat iedereen hogere huren betalen, op de meest aantrekkelijke locaties verdubbelen de huren. Lage en middeninkomens worden door de uitbouw van de huurtoeslagtabel gecompenseerd; hoge inkomens niet; marginale druk neemt hierdoor toe.
- Huurtoeslagontvangers betalen een groter deel van de huur zelf, indien zij een relatief dure woning bewonen. Risico op meer inkomenssegregatie.
- Kopers gaan meer aflossen en kopen eenvoudige hypotheekproducten.
- Huizenprijzen dalen met 10% (D20) en 12% (D10).
- Huurverhoging voor hogere inkomens en omvorming van de overdrachtsbelasting bevordert doorstromen. Kopers die door de huizenprijzdaling met een restschuld te maken krijgen, stromen minder snel door, totdat de restschuld door inflatie geërodeerd is.
- Welvaartswinst van een beter werkende woningmarkt is circa 4 mld (D20) en 8 mld (D10) (2020).

Implementatie

- De maximale huur is 4,5% van de WOZ-waarde. Deze 4,5% correspondeert met de huidige huur in perifere gebieden, en met de rendementseis van commerciële verhuurders verminderd met het prijsopdrijvende effect van de koopsubsidies.
- Omdat de extra huuropbrengsten groot zijn, en omdat de extra huurtoeslaguitgaven voor rekening van de overheid komen, is de bezitsbelasting als instrument van doorgeleiding van de extra huuropbrengsten cruciaal voor de totale besparing.
- Gerekend is met een vrijstelling in box 3 van de eerste 150.000 euro WOZ-waarde en 50% over het meerdere, met een transitiepad van 10 (D10) en 20 (D20) jaar.

Beleidsvariant E

Besparingen in 2011-2015, in mld. euro's

	2011	2012	2013	2014	2015	2020
Variant E	0	0,9	1,8	2,7	3,7	8

Omschrijving variant

- Huurregulering o.b.v. WOZ-waarde van de woning. Betaalbaarheid wordt geborgd door uitbouw van de huurtoeslagtabel. Aanscherping eigen bijdrage huurtoeslagontvangers boven (verhoogde) standaardhuur (kwaliteitskorting). Subsidiepercentage huurmarkt daalt van 49% naar 41% (2020, t.o.v. basispad), waarbij impliciete subsidies sterk dalen en expliciete subsidies (huurtoeslag) toenemen.
- Vermindering van (fiscale) subsidie op eigen woning door defiscaliseren van eigen woning en schuld uit de inkomstenbelasting, inclusief beëindiging vrijstelling kapitaalverzekering eigen woning. Subsidiepercentage koopmarkt daalt van 25% naar 19% (2020, t.o.v. basispad).
- Omvorming van overdrachtsbelasting in bezitsbelasting. Bezitsbelasting geleidt extra huurpenningen door naar schatkist.
- Woningcorporaties behouden hun sociale taken in de wijk, maar huurtoeslag neemt taak van betaalbaarheid over. Beëindiging ISV/BLS-regelingen.
- Herziening van planprocedures.

Besparingen in 2011-2015

In miljarden



Onderbouwing en maatschappelijke effecten

- Door huren de aantrekkelijkheid van de woning te laten representeren, verbetert de allocatie van woningen. In schaarstegebieden gaat iedereen hogere huren betalen, op de meest aantrekkelijke locaties verdubbelen de huren. Lage en middeninkomens worden door de uitbouw van de huurtoeslagtabel gecompenseerd; hoge inkomens niet; marginale druk neemt hierdoor toe.
- Huurtoeslagontvangers betalen een groter deel van de huur zelf, indien zij een relatief dure woning bewonen. Risico op meer inkomenssegregatie.
- Kopers gaan meer aflossen en kopen eenvoudiger hypotheekproducten. Hierdoor bouwen ze schulden en rentelasten in de loop der tijd af.
- Huizenprijzen dalen met circa 13%.
- Huurverhoging voor hogere inkomens en omvorming van de overdrachtsbelasting bevordert doorstromen. Kopers die door de huizenprijsdaling met een restschuld te maken krijgen, stromen minder snel door, totdat de restschuld door inflatie geërodeerd is.
- Welvaartswinst van een beter werkende woningmarkt is circa 4 mld (2020).

Implementatie

- De maximale huur is 4,5% van de WOZ-waarde. Deze 4,5% correspondeert met de huidige huur in perifere gebieden, en met de rendementseis van commerciële verhuurders verminderd met het prijsopdrijvende effect van de koopsubsidies.
- Omdat de extra huuropbrengsten groot zijn, en omdat de extra huurtoeslaguitgaven voor rekening van de overheid komen, is de bezitsbelasting als instrument van doorgeleiding van de extra huuropbrengsten cruciaal voor de totale besparing.
- Gerekend is met transitiepad van 30 jaar.

Figuur E: Beleidsvariant E (Werkgroep 4. Wonen, 2010).