

Keuzes in kaart – CPB (mei 2010)

Samenvatting woonbeleid politieke partijen

CDA

Het woningmarktprogramma van het CDA laat de fiscale subsidiëring van koopwoningen ongemoeid. Wel voorziet het in een aanpassing van de huursector. Het CDA verruimt in de volgende kabinetsperiode de maximale jaarlijkse huurstijging en verhoogt de maximaal redelijke huur. Hierdoor stijgen de huren tussen 2011 en 2015 met 1,5%-punt boven de inflatie. Dit ligt 0,5%-punt boven de in het basispad veronderstelde structurele huurstijging bij ongewijzigd beleid. Door de woz-waarde voor 20% op te nemen in het woningwaarderingssysteem variëren huurprijzen enigszins met plaatselijke marktomstandigheden.

De bevrozing van de liberalisatiegrens betekent dat een groter deel van de huurwoningen in het geliberaliseerde segment terecht komt. Dit heeft op zichzelf nauwelijks effect op de gemiddelde huurprijs. Dit komt omdat ook in het geliberaliseerde segment van de huurmarkt de gemiddelde huurprijs in veel gevallen lager is dan de maximaal redelijke huur die op basis van het woningwaarderingssysteem zou mogen worden gevraagd. Bij gebrek aan een prikkel die verhuurders zou motiveren om de huren te doen stijgen, wordt verondersteld dat verhuurders hun gedrag niet aanpassen en de huur niet stijgt. Wel vervalt de huurtoeslag voor woningen die hierdoor geliberaliseerd worden. Dat gebeurt echter pas als de woning verhuurd wordt aan een nieuwe bewoner. Zittende huurders van wie de woning in het geliberaliseerde segment terecht komt, behouden hun recht op huurtoeslag. Het CDA beperkt de huurtoeslag verder door de kwaliteitskorting te verhogen.

Ten slotte bestrijdt het CDA het oneigenlijk gebruik van de huurtoeslag door de huurprijzen op te nemen in de woz-administratie. Dit leidt tot een besparing van 50 mln euro in 2015.

De voorstellen van het CDA leiden tot een stijging van de huren. Deze hogere huren maken het aantrekkelijker om te investeren in huurwoningen, waardoor er meer nieuwe huurwoningen worden gebouwd. Hierdoor vermindert het rantsoeneringsprobleem op de huurwoningmarkt en stijgt de consumptie van huurwoningdiensten.

Door de maatregelen van het CDA stijgt de maatschappelijke welvaart met 0,1% van het bbp (½ mld euro). Dit komt met name ten goede aan verhuurders die hogere huuropbrengsten ontvangen en aan het Rijk dat bespaart op de uitgaven aan de huurtoeslag. De welvaart van huishoudens blijft gelijk.

PvdA

Het pakket woningmarktmaatregelen van de PvdA voorziet zowel in een beperking van de fiscale subsidiëring van koopwoningen, als in een verruiming van de huurregulering. De beperking van de fiscale subsidiëring van koopwoningen krijgt bij de PvdA vooral vorm door de aftrek van de betaalde hypotheekrente in te perken. In de eerste plaats begrenst de PvdA de hypotheekschuld waarover de rentelasten afgetrokken kunnen worden. Deze grens wordt in 2015 op 1 mln euro gezet en wordt daarna in 25 jaar afgebouwd naar de gemiddelde waarde van een koopwoning.¹ Ook beperkt de PvdA het maximale tarief waartegen de betaalde rente mag worden afgetrokken. De PvdA doet dit geleidelijk in 22 jaarlijkse stapjes van 1%-punt van de huidige 52% tot 30% in 2037.

¹ De gemiddelde waarde van een koopwoning bedraagt in 2010 naar verwachting circa 295 000 euro. Op basis van een structurele reële woningprijsstijging van 1% per jaar bedraagt de gemiddelde koopwoningprijs in 2015 naar verwachting circa 310 000 euro (in prijzen 2010). In 2040 is dit gegroeid tot circa 400 000 euro (in prijzen 2010).

Verder schaft de PvdA de box 3 vrijstelling van de kapitaalverzekering van de eigen woning (kew; inclusief soortgelijke regelingen) geleidelijk af zodat in 2040 deze vrijstelling volledig is verdwenen. De grens waarboven het hoogste percentage aan eigenwoningforfait wordt bijgeteld wordt door de PvdA niet langer geïndexeerd, maar nominaal constant gehouden.

In de huurwoningmarkt heft de PvdA een belasting op het bezit van huurwoningen. De PvdA wil hiermee vanaf 2040 structureel een bedrag van 2,8 mld euro innen. Om dit te kunnen financieren, geeft de PvdA verhuurders meer ruimte voor het verhogen van huren. De PvdA voorziet echter ook in een inkomensgrens. Huishoudens met een inkomen onder die grens worden niet door de huurverhoging getroffen, huishoudens met een inkomen daarboven wel. De gemiddelde huur stijgt hierdoor vanaf 2015 tot 2040 jaarlijks met een kleine 0,6%-punt extra boven de structurele reële huurstijging uit het basispad.²

Ten slotte voert de PvdA een openruimteheffing in die naar regio wordt gedifferentieerd. De opbrengst van deze heffing bedraagt 100 mln euro in 2015.

De beperking van de hypotheekrenteaftrek en de afschaffing van de box 3 vrijstelling van de kapitaalverzekering eigen woning betekenen een versobering van de fiscale subsidie voor eigenaarsbewoners. De PvdA-maatregelen verminderen de fiscale subsidie van de huidige 25% van de huurwaarde naar ruim 16%. Hoewel deze beperking geleidelijk vanaf 2015 tot 2040 wordt ingevoerd, worden de effecten op de prijs van koopwoningen al direct gevoeld. Eigenaarsbewoners anticiperen immers op de aangekondigde maatregelen. De som van alle toekomstige subsidies zit in de huizenprijs verwerkt, zodat een geleidelijke fasering al gelijk een substantieel effect heeft op de huizenprijs. Hierdoor zijn de prijzen van koopwoningen in 2015 bijna 7% lager dan in het basispad. Omdat het door deze lagere prijzen minder aantrekkelijk wordt om te investeren in koopwoningen, zal na verloop van tijd de nieuwbouw van koopwoningen terugvallen en de voorraad krimpen ten opzichte van het basispad. Dit komt tot uitdrukking in de verminderde consumptie van koopwoningdiensten.³ Het verminderde aanbod betekent echter ook dat prijzen van koopwoningen zich op termijn weer wat herstellen.

Nominale huizenprijsontwikkeling

Het effect op huizenprijzen betreft een verschil met het basispad. Als gevolg van het beleid van de PvdA zijn koopwoningprijzen in 2015 gemiddeld bijna 7% lager dan zonder het PvdA-beleid. Daarnaast is echter sprake van een onderliggende structurele nominale woningprijsstijging in het basispad. Dat betekent dat door de hervormingen de woningprijzen inderdaad eerst inzakken, maar door de onderliggende structurele prijsstijging al na enkele jaren nominaal weer terug zijn op het niveau van vóór de hervormingen. Voor het PvdA-beleid duurt dit ruim twee jaar: in de loop van 2013 zijn woningprijzen naar verwachting weer terug op het niveau van 2010.

De maatregelen in de huursector betekenen dat de netto huren op termijn ruim 15% hoger liggen. Omdat de extra huuropbrengsten worden afgeroomd via de bezitsbelasting wordt het per saldo niet meer of minder aantrekkelijk om woningen te verhuren. Er is dan ook geen effect op het aanbod van huurwoningen. Dit komt tot uitdrukking in de onveranderde consumptie van huurwoningdiensten.

² De PvdA voorziet in zijn verkiezingsprogramma in een periodieke inkomensstoets om scheefwonen tegen te gaan. Deze toets vindt om de vijf jaar plaats. Voor nieuwe gevallen wordt – bij overschrijding van een inkomensgrens van 40 duizend euro – uitgegaan van een jaarlijkse huurverhoging van 5% bovenop de structurele huurstijging in het basispad. Daarnaast voorziet de PvdA in een herziening van het woningwaarderingstelsel (wws) waarbij in schaarstegebieden de maximaal redelijke huur stijgt van woningen die ten minste 122 wws-punten hebben. In de analyses is niet gerekend met deze uitgangspunten, maar met een taakstellende opbrengst van 2,8 mld euro. Er is niet gecontroleerd of de genoemde uitgangspunten kloppen met de taakstellende opbrengst. Het kan nodig blijken om de uitgangspunten wat aan te passen om op het taakstellende bedrag uit te komen.

³ Met woonconsumptie wordt bedoeld het voor kwaliteit gecorrigeerde volume aan geconsumeerde woningdiensten. De woonconsumptie kan dus toenemen doordat er meer woningen komen, maar ook doordat de kwaliteit van woningen toeneemt.

De maatregelen van de PvdA verhogen de maatschappelijke welvaart structureel met 0,5% bbp (3¼ mld euro). Dit komt doordat de hogere huren de vraag naar huurwoningen wat verminderen en zo grosso modo tot wat minder lange wachtlijsten leiden. Ook zal een deel van de scheefwoners hierdoor zijn goedkope huurwoning verlaten. Al met al resulteert een betere verdeling van huurwoningruimte, waardoor de welvaart stijgt. De verminderde fiscale subsidie voor koopwoningen beperkt bovendien de overconsumptie van koopwoningen en de lagere prijzen maken koopwoningen beter bereikbaar voor toekomstige eigenaar-bewoners. De welvaartwinst vertaalt zich met name in een beter saldo voor de Rijksbegroting. De huishoudens zien hun welvaart iets achteruit gaan.

De SP concentreert het woningmarktbeleid op het beperken van de fiscale subsidiering van koopwoningen. Dit krijgt vooral vorm door de mogelijkheden voor aftrek van de betaalde hypotheekrente in te perken. Zo beperkt de SP de hypotheekschuld waarover de hypotheekrente in mindering mag worden gebracht in 2011 tot 1 mln euro. Deze grens wordt vervolgens afgebouwd tot 500 000 euro in 2015 en 350 000 euro in 2021. Deze laatste grens wordt tot 2040 nominaal constant gelaten. De aftrekbaarheid wordt verder beperkt doordat de SP voor nieuwe gevallen fiscaal gezien uitgaat van annuïtaire aflossing in 30 jaar.⁴ Verder beperkt de SP het maximale belastingtarief voor de hypotheekrenteaftrek in 10 jaar van 52% naar 42%. Naast de beperking van de aftrekbaarheid van betaalde hypotheekrente vermindert de SP de fiscale subsidie voor koopwoningen door de grens waarboven het hoogste percentage aan eigenwoningforfait wordt berekend niet langer te indexeren, maar nominaal constant te houden. Ook schaft de SP met ingang van 2011 de wet af die voorschrijft dat de bijtelling vanwege het eigenwoningforfait niet hoger kan zijn dan de aftrek vanwege betaalde hypotheekrente (Wet Hillen). Daar staat tegenover dat de SP de overdrachtsbelasting op woningen in 30 jaar halveert.

Waar de SP de fiscale subsidie voor koopwoningen beperkt, breidt zij de huurverlagende werking van huurregulering juist uit. In de eerste plaats beperkt de SP de maximale huurstijging van corporatiewoningen tot de inflatie. De corporatiehuren zullen daardoor 1%-punt minder hard stijgen dan de structurele huurprijsstijging uit het basispad. Daarnaast vergroot de SP de reikwijdte van de huurregulering door de liberalisatiegrens te verhogen van een huur van 650 euro per maand naar een huur van 850 euro per maand.⁵ Omdat de huur van huurwoningen met huren tussen 650 en 850 euro per maand voor het grootste deel nu ook al onder de maximaal redelijke huur liggen, heeft deze maatregel naar verwachting nauwelijks effect op de hoogte van de huren.

Ten slotte voert de SP een openruimteheffing in (de SP noemt het een 'groeneruimteheffing'). Deze levert structureel 0,25 mld op. Het effect van de groeneruimteheffing zal regionaal verschillen: grond is in dunbevolkte gebieden goedkoper. Als in heel Nederland de openruimteheffing gelijk is, dan heeft de heffing een grotere impact op de kosten van het bouwen van een huis in een dunbevolkt gebied dan in bijvoorbeeld de Randstad. Daarnaast hebben woningen in dunbevolkte gebieden in de regel een grotere oppervlakte, wat dit effect versterkt.

De hervormingen op de koopmarkt impliceren dat op termijn de fiscale subsidie voor eigenaarbewoners daalt van ongeveer 25% in de uitgangssituatie tot zo'n 13% structureel. Hoewel de

⁴ Bij een annuïtaire hypotheek blijven de maandlasten constant. De maandlasten bestaan uit een deel rente en een deel aflossing. Hoe meer er van de hoofdsom is afgelost, hoe kleiner het deel van de maandlasten dat bestaat uit rentebetalingen. De mogelijkheden voor de hypotheekrenteaftrek nemen bij een dergelijke hypotheekvorm daarom af met de looptijd van de hypotheek.

⁵ De liberalisatiegrens is het huurbedrag waarboven een huurwoning geliberaliseerd kan worden. De huur van een geliberaliseerde huurwoning is niet gekoppeld aan het woningwaarderingsstelsel, maar kan in vrije onderhandeling tussen verhuurder en huurder worden bepaald.

maatregelen geleidelijk worden ingevoerd, reageren de huizenprijzen direct. Eigenaar-bewoners anticiperen immers op de aangekondigde maatregelen. Door aanpassingen in de voorraad – er worden minder woningen gebouwd dan in het basispad – is het structurele effect op de huizenprijs overigens minder groot. De lagere subsidies op de eigen woning resulteren tevens in een structureel lagere consumptie van koopwoningen.⁶ De huren stijgen gedurende de kabinetsperiode minder dan in het basispad en zijn daardoor structureel iets lager. Omdat verhuren hierdoor minder aantrekkelijk wordt, worden er minder nieuwe huurwoningen gebouwd. Dit versterkt de mate van rantsoenering op de huurmarkt, waardoor wachtlijsten langer worden en meer huishoudens uitwijken naar de koopmarkt. Dit dempt de daling van koopwoningprijzen.

Nominale huizenprijsontwikkeling

Het effect op huizenprijzen betreft een verschil met het basispad. Als gevolg van het beleid van de SP zijn koopwoningprijzen in 2015 gemiddeld ruim 6% lager dan zonder het SP-beleid. Daarnaast is echter sprake van een onderliggende structurele nominale woningprijsstijging in het basispad. Dat betekent dat door de hervormingen de woningprijzen inderdaad eerst inzakken, maar door de onderliggende structurele prijsstijging al na enkele jaren nominaal weer terug zijn op het niveau van vóór de hervormingen. Voor het SP-beleid duurt dit twee jaar: in 2012 zijn woningprijzen naar verwachting weer terug op hun niveau 2010.

Per saldo leiden de maatregelen tot een structurele welvaartwinst van 0,4% bbp (2,1 mld euro). De welvaartwinst is vooral terug te zien in een beter saldo voor de Rijksbegroting. De welvaart van de huishoudens neemt af.

VVD

Het woningmarktpakket van de VVD laat de fiscale behandeling van koopwoningen in de inkomstenbelasting ongemoeid en bevordert het eigenwoningbezit door de overdrachtsbelasting voor woningen af te schaffen.

De plannen van de VVD voorzien op termijn in vrije marktwerking op de huurmarkt met verhuur op commerciële basis. Hiertoe geeft de VVD verhuurders meer ruimte om de huren te verhogen. Vanaf 2012 stijgen de huren jaarlijks met 3%-punt boven inflatie, ofwel 2%-punt harder dan waarvan in het basispad wordt uitgegaan. De huren bereiken zo rond 2040 een marktconform niveau. Op dat moment worden de woningcorporaties gesplitst in een vermogensbeheerstichting en een vennootschap voor de exploitatie van huurwoningen. Hiermee is de vrije marktwerking op de huurmarkt gerealiseerd.

Om de betaalbaarheid van huurwoningen voor de huurders met de laagste inkomens te waarborgen, verhoogt de VVD de huurtoeslag. Tegelijkertijd beperkt de VVD de reikwijdte van de huurtoeslag door de inkomensgrens van de huurtoeslag te verlagen en de subsidie op relatief dure huurwoningen te verlagen. Zo wordt de huurtoeslag op een nauwer gedefinieerde doelgroep huurders met een laag inkomen gericht en wordt de prikkel in de huidige huurtoeslag om luxe te wonen verminderd. Dit betekent dat de totale uitgaven aan de huurtoeslag tot 2015 licht verminderen (vanwege de ingevoerde beperkingen), maar daarna toenemen (vanwege de verhoging voor de beperktere doelgroep).

De VVD hevelt de financiering van de huurtoeslag geleidelijk over naar de woningcorporaties. In 2015 financieren de woningcorporaties de huurtoeslag ten bedrage van 1,5 mld euro. In 2040 is de huurtoeslag volledig overgeheveld. Na splitsing van de woningcorporaties wordt de huurtoeslag gefinancierd door de vermogensbeheerstichting uit het rendement op het beheerde vermogen.

⁶ Met woonconsumptie wordt bedoeld het voor kwaliteit gecorrigeerde volume aan geconsumeerde woningdiensten. De woonconsumptie kan dus toenemen doordat er meer woningen komen, maar ook doordat de kwaliteit van woningen toeneemt.

De huren stijgen door de voorstellen van de VVD aanzienlijk. Rond 2040 wordt het marktconforme niveau bereikt.⁷ De hogere huren maken het aantrekkelijker om te investeren in huurwoningen, waardoor er veel nieuwe huurwoningen worden gebouwd. Hierdoor verdwijnt op termijn de rantsoenering op de huurwoningmarkt en stijgt de consumptie van huurwoningdiensten. Huishoudens die voorheen geen huurwoning konden bemachtigen, stappen nu over van koop naar huur. De vraag naar koopwoningdiensten daalt, waardoor ook de prijzen en het aanbod van koopwoningen dalen. De totale woningvoorraad stijgt – in verhouding tot het basispad vindt er meer nieuwbouw plaats. Het negatieve effect op de huizenprijs wordt getemperd door het afschaffen van de overdrachtsbelasting.

Nominale huizenprijsontwikkeling

Het effect op huizenprijzen betreft een verschil met het basispad. Als gevolg van het beleid van de VVD zijn koopwoningprijzen in 2015 gemiddeld ruim 2% lager dan zonder het VVD-beleid. Daarnaast is echter sprake van een onderliggende structurele nominale woningprijsstijging in het basispad. Dat betekent dat door de hervormingen van de VVD woningprijzen per saldo niet zakken, maar een aantal jaar iets minder hard stijgen.

De maatschappelijke welvaart stijgt door de maatregelen van de VVD structureel met 0,3% bbp (2 mld euro). Dit komt met name ten goede aan verhuurders, die hogere huuropbrengsten ontvangen.³⁷⁸ Bij splitsing van woningcorporaties komen de extra huuropbrengsten tot uitdrukking in een grotere waarde van het vermogen van de vermogensbeheerstichtingen. Huishoudens zien hun welvaart afnemen: het negatieve effect van hogere huren op hun inkomen wordt niet volledig gecompenseerd door de doelmatigheidswinst op de woningmarkt.

GroenLinks

GroenLinks hevelt vanaf 2015 de belasting van de eigen woning geleidelijk over van box 1 naar box 3.⁹ In 2040 is de overheveling afgerond. Het belastbaar inkomen uit eigen woning wordt dan niet langer bepaald op basis van het eigenwoningforfait (momenteel 0,55%) en belast tegen het schijventarief van box 1 (maximaal 52%), maar wordt bepaald op basis van het forfaitair rendement van box 3 (4%) en belast tegen het vlakke box 3 tarief (30%). Wel voorziet GroenLinks hierbij een vrijstelling van 150 000 euro per belastingplichtige. Fiscale partners kennen zo een vrijstelling van 300 000 euro. Alleenstaanden ontvangen een extra vrijstelling van 60 000 euro. Alleenstaanden met kinderen ontvangen daar bovenop een extra vrijstelling van 90 000 euro. De vrijstelling wordt geïndexeerd met de huizenprijsinflatie.

GroenLinks schaft vanaf 2015 ook de hypotheekrenteaftrek geleidelijk in 25 jaar af. Hier komt geen aftrek in box 3 voor terug. GroenLinks beperkt de fiscale subsidie van koopwoningen verder door de afschaffing van de box 3 vrijstelling van de kapitaalverzekering van de eigen woning (kew; inclusief soortgelijke regelingen) met ingang van 2011 voor nieuwe gevallen. Vanwege de looptijd van 30 jaar voor dat soort verzekeringen is deze vrijstelling in 2040 volledig verdwenen. Daar staat tegenover dat GroenLinks de overdrachtsbelasting vanaf 2015 in 25 jaar geleidelijk afschaft.

Op de huurmarkt voert GroenLinks een huurbelasting in voor scheefwoners. Deze belasting belast het positieve verschil tussen een aan het huishoudinkomen gerelateerde normhuur en de feitelijke huur. Als men feitelijk minder huur betaalt dan de normhuur, wordt over het verschil belasting

⁷ Het gaat hier om een gemiddelde huurstijging. Regionaal kunnen er verschillen zijn. Bij marktconforme huren zullen naar verwachting de regionale verschillen in huren meer het patroon van de regionale verschillen in koopwoningprijzen volgen. In meer ontspannen woningmarktregio's zullen de huren minder kunnen stijgen dan in gespannen woningmarkten.

⁸ Dit geldt niet in gelijke mate voor alle verhuurders; niet in alle regio's zullen de verhuurders de huren in gelijke mate kunnen verhogen.

⁹ De vormgeving van de fasering staat beschreven in bijlage F

geheven. De huurbelasting wordt vanaf 2012 in tien stappen ingevoerd. In 2021 levert deze huurbelasting 1,3 mld euro op.¹⁰

Ten slotte voert GroenLinks vanaf 2015 een openruimteheffing in van 25 euro per vierkante meter voor bouwen buiten bestaand bebouwd gebied en een gebruiksheffing van 1 euro per vierkante meter voor bestaande woningen. De gebruiksheffing werkt analytisch hetzelfde als een bezitsbelasting, alleen is de grondslag niet de waarde van de woning, maar het perceeloppervlak. De openruimteheffing maakt woningbouw op uitleglocaties duurder ten opzichte van bouwen in bestaand bebouwd gebied. Gemiddeld wordt het bouwen van woningen hierdoor duurder. De opbrengst van beide heffingen tezamen bedraagt 1,4 mld euro structureel.

De opbrengst in 2015 is echter 100 mln euro lager, omdat wordt aangenomen dat in dat jaar een deel van de nieuwbouw plaats vindt op grond waarvan de bestemming al voor de aankondiging van de maatregel gewijzigd was. De heffing zal wel regionaal verschillend uitwerken: grond is in de dunbevolkte gebieden goedkoper. Als in heel Nederland de openruimteheffing gelijk is, dan heeft de heffing een grotere impact op de kosten van het bouwen van een huis in een dunbevolkt gebied dan in de Randstad. Daarnaast hebben woningen in dunbevolkte gebieden in de regel een groter oppervlakte, wat dit effect versterkt.

De afschaffing van de hypotheekrenteaftrek, de overheveling van de waarde van de eigen woning van box 1 naar box 3 en de afschaffing van de box 3 vrijstelling van de kapitaalverzekering eigen woning betekent dat de fiscale subsidie voor eigenaar-bewoners in belangrijke mate wordt versoberd. De afschaffing van de overdrachtsbelasting en de gedeeltelijke vrijstelling van de waarde van de eigen woning in box 3 staan daar tegenover. Desalniettemin daalt de fiscale subsidie van de huidige 25% van de huurwaarde naar 8%.

Ondanks de geleidelijke invoering worden de effecten op de prijs van koopwoningen al direct gevoeld. Eigenaar-bewoners anticiperen immers op de aangekondigde maatregelen. De som van alle toekomstige subsidies zit in de huizenprijs verwerkt, zodat een geleidelijke fasering al direct een substantieel effect heeft op de huizenprijs. Hierdoor zijn de prijzen van koopwoningen al in 2015 bijna 6% lager dan in het basispad. Door deze lagere prijzen wordt het minder aantrekkelijk om te investeren in koopwoningen. De nieuwbouw van koopwoningen daalt, waardoor de voorraad koopwoningen na verloop van tijd kleiner is dan in het basispad. Dit komt tot uitdrukking in de verminderde consumptie van koopwoningdiensten. Het verminderde aanbod betekent echter ook dat prijzen van koopwoningen zich op termijn weer wat herstellen.

Nominale huizenprijsontwikkeling

Het gerapporteerde effect op huizenprijzen betreft een verschil met het basispad. Als gevolg van het beleid van GroenLinks zijn koopwoningprijzen in 2015 gemiddeld bijna 6% lager dan zonder dit beleid. Daarnaast is echter sprake van een onderliggende structurele nominale woningprijsstijging in het basispad. Dat betekent dat door de hervormingen de woningprijzen inderdaad eerst inzakken, maar door de onderliggende structurele prijsstijging al na enkele jaren nominaal weer terug zijn op het niveau van vóór de hervormingen. Voor het GroenLinks-beleid duurt dit twee jaar: in 2012 zijn woningprijzen naar verwachting weer terug op hun niveau 2010.

De huurbelasting betekent dat de netto huren in 2015 bijna 6% hoger liggen en op termijn ruim 10%. Omdat in de huidige situatie huurders gerantsoeneerd zijn, hebben deze huurverhogingen geen invloed op het geconsumeerde volume huurwoningdiensten. Sommige huurders – scheefwoners – zullen vanwege de huurverhoging de huurmarkt verlaten. Hun plek wordt echter onmiddellijk ingenomen door huishoudens die daarvoor geen geschikte huurwoning konden vinden. Dit zal regionaal verschillend uitwerken, omdat scheefwonen niet in alle woningmarktregio's in gelijke mate voorkomt. Omdat GroenLinks de aanbodkant van de huurmarkt ongemoeid laat, is er geen effect op het aanbod van huurwoningen.

¹⁰ Analytisch werkt deze huurbelasting hetzelfde als een huurverhoging voor de huurder in combinatie met afroaming van de extra huuroopbrengst bij de verhuurder.

De maatregelen van GroenLinks verhogen de maatschappelijke welvaart structureel met 0,8% bbp (5¼ mld euro). Dit komt doordat de hogere netto huren de vraag naar huurwoningen wat verminderen en zo grosso modo tot wat minder lange wachtlijsten leiden. Ook zal een deel van de scheefwonders hierdoor zijn goedkope huurwoning verlaten. Al met al resulteert een betere verdeling van (schaarse) huurwoningruimte. De verminderde fiscale subsidie voor koopwoningen beperkt bovendien de overconsumptie van koopwoningen en de lagere prijzen maken koopwoningen beter bereikbaar voor toekomstige eigenaar-bewoners. De welvaartswinst vertaalt zich met name in een beter saldo van de Rijksbegroting. Huishoudens zien hun welvaart iets afnemen.

D66

Het woningmarktprogramma van D66 kenmerkt zich door stevige hervormingen van zowel de koopwoningmarkt als de huurwoningmarkt.

D66 beperkt de fiscale subsidie voor koopwoningen door de aftrekbaarheid van de betaalde hypotheekrente te beperken door fiscaal uit te gaan van een lineair aflossingsschema in 30 jaar.¹¹

Dat houdt in dat elk jaar de hypotheekschuld waarover rente afgetrokken mag worden met 3,3%-punt daalt. Daarnaast verlaagt D66 het maximale tarief waartegen de hypotheekrente mag worden afgetrokken. Het tarief daalt vanaf 2014 geleidelijk van 52% naar 30% in 22 jaar. Dit tarief is ook van toepassing op het eigenwoningforfait.

Tegenover deze beperking van de fiscale subsidie voor koopwoningen staat dat D66 de overdrachtsbelasting voor woningen afschaft. Voor starters wordt dit in 2014 volledig geëffectueerd. Vanaf 2015 wordt ook de overdrachtsbelasting voor doorstromers geleidelijk afgeschaft, hetgeen rond 2040 is voltooid.

Op de huurmarkt streeft D66 op termijn naar meer marktconforme huren. Daartoe begint D66 met hervorming van het woningwaarderingstelsel. Er worden 25 extra punten toegekend aan huurwoningen in de tien corop-gebieden met de hoogste gemiddelde woz-waarde per vierkante meter woonoppervlak (huur- en koopwoningen). De maximale jaarlijkse huurverhoging en de stijging van de maximaal redelijke huur bedragen inflatie plus 1%-punt. Dat is gelijk aan de huurstijging in het basispad. Echter, voor huishoudens met een bruto huishoudinkomen boven 30 000 euro is de huurstijging maximaal 6%-punt boven de inflatie. Voor deze groep ligt de huurstijging 5%-punt boven het basispad. Bij verhuizing gaan huurders direct de maximaal redelijke huur betalen.

Om de betaalbaarheid van huurwoningen voor huurders met een laag inkomen te waarborgen, verhoogt D66 de huurtoeslag voor huurders met de laagste inkomens. De totale uitgaven aan huurtoeslag nemen hierdoor toe.

D66 roemt een deel van de extra huuropbrengsten van woningcorporaties af en wel zodanig dat met de opbrengst ervan de extra uitgaven aan huurtoeslag kunnen worden bekostigd en een saldoverbetering voor het rijk resulteert van 1 mld euro in 2015 en 2,8 mld euro structureel. Dit betekent dat woningcorporaties 70% van hun extra huuropbrengsten afdragen aan de overheid en 30% zelf mogen houden. Woningbouwcorporaties dienen dit geld te investeren in nieuwe woningen en het energiezuiniger maken van woningen.

De hervormingen op de koopmarkt impliceren dat op termijn de fiscale subsidie voor eigenaar-bewoners daalt van ongeveer 25% in de uitgangssituatie tot iets minder dan 17% structureel.

Hoewel de maatregelen geleidelijk worden ingevoerd reageren de huizenprijzen direct. Eigenaar-bewoners anticiperen immers op de aangekondigde maatregelen. De som van alle toekomstige

¹¹ D66 treft een overgangsregeling voor bestaande hypotheekrenten, die de kosten compenseert die worden gemaakt voor het afsluiten van nieuwe hypotheekrenten op basis van de gewijzigde regelingen.

subsidies zit in de huizenprijs verwerkt, zodat ondanks een geleidelijke fasering er toch direct een substantieel effect op de huizenprijs is. De lagere huizenprijs maakt het minder aantrekkelijk om koopwoningen bij te bouwen, zodat het aanbod van koopwoningen achterblijft bij het basispad. Dit komt tot uitdrukking in de structureel lagere woonconsumptie van koopwoningen. Door aanpassingen in de voorraad is het structurele effect op de huizenprijs overigens minder groot.

Nominale huizenprijsontwikkeling

Het gerapporteerde effect op huizenprijzen betreft een verschil met het basispad. Als gevolg van het beleid van D66 zijn koopwoningprijzen in 2015 bijna 10% lager dan zonder dit beleid. Daarnaast is echter sprake van een onderliggende structurele nominale woningprijsstijging in het basispad. Dat betekent dat door de hervormingen de woningprijzen inderdaad eerst inzakken, maar door de onderliggende structurele prijsstijging al na enkele jaren nominaal weer terug zijn op het niveau van vóór de hervormingen. Voor het D66-beleid duurt dit ruim drie jaar: in de loop van 2014 zijn de woningprijzen naar verwachting weer terug op het niveau van 2010.

De hervormingen op de huurmarkt leiden tot hogere en meer marktconforme huren. Volledige liberalisatie en marktconformiteit wordt echter niet bereikt. Structureel komen de bruto huren circa 40% hoger te liggen dan in het basispad. Omdat de huurtoeslag wordt verhoogd, is de stijging van de netto huren beperkter: ruim 31%.

De hogere (bruto) huren maken het verhuren van woningen veel rendabeler dan nu, waardoor het aanbod van huurwoningen stijgt.¹² Dit komt onder meer doordat er meer nieuwbouw van huurwoningen wordt gerealiseerd dan in het basispad.¹³ Structureel stijgt het aanbod van huurwoningen met 14,5%. Dit ruimere aanbod van huurwoningen betekent tevens dat huishoudens die voorheen geen huurwoning konden bemachtigen, nu overstappen van koop naar huur. Deze vraaguitval op de koopwoningmarkt zorgt voor een groter prijsdalend effect dan alleen op basis van de beperking van de fiscale subsidies op koopwoningen zou worden verwacht.

De maatregelen van D66 leiden tot een structurele welvaartswinst van 0,9% bbp (5¼ mld euro).

De verminderde fiscale subsidie voor koopwoningen beperkt de overconsumptie van koopwoningen en de lagere prijzen maken koopwoningen beter bereikbaar voor toekomstige eigenaar-bewoners. De hogere en meer marktconforme huren leiden tot een vermindering van de rantsoenering op de huurmarkt waardoor wachtlijsten korter worden en huurders eerder een bij hun voorkeuren passende woning vinden.

Voor huishoudens wegen deze doelmatigheidswinsten op de woningmarkt echter niet op tegen het koopkrachtverlies dat zij lijden vanwege verminderde subsidie op koopwoningen en hogere huren. De extra huuropbrengst wordt voor een deel afgeroomd door de overheid. De welvaartswinst komt zo vooral ten goede aan het begrotingssaldo.

¹² Met woningaanbod wordt bedoeld het voor kwaliteit gecorrigeerde volume aan aangeboden woningdiensten. Het woningaanbod kan dus toenemen doordat er meer woningen komen, maar ook doordat de kwaliteit van woningen toeneemt.

¹³ De nieuwbouw van koopwoningen blijft iets achter ten opzichte van het basispad. Per saldo is de totale nieuwbouw (koop en huur) even groot als in het basispad.