

Analyse Centraal Planbureau van de in het Begrotingsakkoord 2013 opgenomen hervorming van de woningmarkt (conform Juniraming 2012).

De structurele woningmarkteffecten van woningmarktmaatregelen worden uitgerekend ten opzichte van een basispad. Het basispad bestaat uit een structureel groeipad dat een trendmatige ontwikkeling zonder beleidsverandering projecteert vanaf circa 2008, gecorrigeerd voor beleidsmaatregelen die sindsdien genomen zijn. Het gaat daarbij om de maatregelen van het kabinet Rutte en het Begrotingsakkoord 2013.

De volgende maatregelen van het Kabinet Rutte zijn verwerkt in het basispad:

- De overdrachtsbelasting is tijdelijk verlaagd naar 2%. Het verlaagde tarief geldt tussen juli 2011 en juli 2012.
- Er worden 25 extra woningpunten toegekend aan huurwoningen in de tien corop-gebieden met de hoogste gemiddelde woz-waarde per vierkante meter woonoppervlak. Dit betekent dat er meer ruimte ontstaat voor huurverhogingen vanwege de jaarlijkse huurverhoging, maar ook vanwege huurharmonisatie bij mutatie. Dit laatste betekent dat een huurwoning een huurprijssprong maakt richting maximaal redelijk als er een nieuwe bewoner in komt wonen (ongeacht zijn inkomen).
- Met ingang van 2013 (het jaar dat een inkomensonderscheid bij huurverhogingen op zijn vroegst mogelijk is) bedraagt de maximale jaarlijkse huurverhoging maximaal 5%-punt boven de inflatie voor huishoudens met een bruto huishoudinkomen boven de 43.000 euro. Voor huishoudens met een bruto huishoudinkomen lager dan 43.000 euro die niet verhuizen blijft de maximale huurstijging gelijk aan het algemene inflatietempo.
- Vanaf 2014 wordt een heffing ingevoerd voor verhuurders van $\frac{3}{4}$ mld euro. Dit tempert de toegenomen aantrekkelijkheid van de verhuur van woningen vanwege de extra huurverhoging.
- Per saldo betekent dat er op termijn extra huurwoningen worden aangeboden. Dit heeft een drukkend effect op de prijzen van koopwoningen. De banken (NVB) voeren een verscherpte Gedragscode Hypothecaire Financiering in. Dit heeft structureel een beperkt drukkend effect op huizenprijzen.

De volgende maatregelen uit het Begrotingsakkoord 2013 zijn eveneens in het basispad opgenomen:

- De verlaging van de overdrachtsbelasting tot 2% wordt permanent gemaakt. Dit heeft structureel een positief effect op huizenprijzen. Deze verlaging heeft ook een positief effect

op de verhuismobiliteit en daarmee op de match tussen woning en bewoner. De hiermee gepaard gaande welvaartseffecten kan het CPB, net als in KiK 2011-2015, nog niet goed in kaart brengen.

- Vanaf 1 januari 2013 geldt voor nieuwe hypotheke dat men alleen voor aftrek in aanmerking komt als de lening ten minste annuïtair en geheel wordt afgelost in maximaal 30 jaar.
- De box 1 vrijstelling voor de KEW blijft voor bestaande gevallen bestaan.
- De verhouding tussen de maximale hypothecaire lening waarover rente kan worden afgetrokken en de waarde van de woning bij aankoop wordt geleidelijk afgebouwd. Deze wordt vanaf 2013 in zes gelijke stappen verlaagd van 106% naar 100%.
- De maximale jaarlijkse huurstijging voor huurders met een inkomen van 33.000 euro per jaar tot 43.000 euro bedraagt vanaf 2013 maximaal 1 procentpunt boven inflatie.
- De extra huurinkomsten worden in 2013 voor 13 mln euro afgeroomd via een verhuurderbelasting.

Dit basispad houdt geen rekening met de conjuncturele situatie van dit moment en gaat ervan uit dat de woningmarkt na de huidige conjuncturele dip weer terugkeert naar dit groeipad.

De maatregelen van het Begrotingsakkoord 2013 hebben aanvankelijk een zeer beperkt effect op de woningmarkt. De netto fiscale subsidie voor eigenaar-bewoners stijgt in 2013 van 25% tot 28% als gevolg van het permanent maken van de verlaging van de overdrachtsbelasting tot 2%. Op termijn daalt de fiscale subsidie echter tot 17%, een daling van 5%-punten ten opzichte van het basispad. Het netto effect hiervan op de gemiddelde prijs van een koopwoning is aanvankelijk vrijwel verwaarloosbaar. Structureel hebben deze maatregelen echter een neerwaarts effect op huizenprijzen van 4%. Hierin is begrepen een effect van de beperking van loan-to-value tot maximaal 100%. Hoewel we dit effect niet afzonderlijk hebben uitgerekend, wijkt het waarschijnlijk niet veel af van de verscherpte Gedragscode Hypothecaire Financiering die vorig jaar is ingevoerd. Ook daarbij werd de loan-to-value beperkt, hetgeen in ons model structureel tot een daling van de huizenprijs van 1 tot 3 procent leidt. Verder is ook sprake van een drukkend structureel effect op de consumptie van koopwoningen van zo'n 2%. Budgettair leiden de maatregelen tot een lastenverzwaring van 0,7% van het bbp. De maatregelen hebben een positief effect op de welvaart van 0,3% bbp. De verlaging van de overdrachtsbelasting heeft bovendien een positief effect op de verhuismobiliteit en daarmee op de match tussen woning en bewoner. De hiermee gepaard gaande welvaartswinst kan het CPB echter nog niet goed in kaart brengen.