

Antwoorden bij de vragen

Vraag 1

Bent u bekend met de berichten 'Sterke groei woningwaarde derde jaar op rij' en 'Huizenprijzen stijgen in juli met 9%'?

Ja.

Vraag 2

Klopt het dat de huidige stijging van huizenprijzen de ramingen ruimschoots overtreft?

Er is inderdaad sprake van een verschil tussen de verwachte stijging van de WOZ-waarde in 2018 die eind 2017 geraamd werd en momenteel verwacht wordt. Eind 2017 bedroeg de geraamde stijging 7% op jaarbasis. Op basis van de 'Stand van de WOZ 2018' (Waarderingskamer, 2018) zal de stijging nu naar verwachting ongeveer 8,5% op jaarbasis zijn. De ontwikkeling van de WOZ-waarde is sterk afhankelijk van de ontwikkeling van de huizenprijzen, waarbij de ontwikkeling van de WOZ-waarde enigszins achterloopt op de ontwikkeling van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) van het CBS/Kadaster. Een grotere geraamde toename in de WOZ-waarde correspondeert dan ook met de ontwikkelingen in de markt.

Vraag 3

Welke gevolgen heeft het feit dat huizenprijzen sneller dan verwacht zijn gestegen voor de raming van extra opbrengsten voor de schatkist, die voortvloeien uit het uitfaseren van de aftrek wegens geen of geringe eigenwoningsschuld door de afschaffing van de zogenoemde Wet Hillen?

Vraag 4

Wat zijn de gevolgen van deze, sneller dan verwachte stijging van de huizenprijzen voor de opbrengst van het Eigen Woning Forfait (EWF)?

Antwoord op vraag 3 en 4:

Ten aanzien van huizenprijzen en het EWF is van belang om op te merken dat het EWF-percentage¹ gekoppeld is aan de ontwikkeling van de WOZ-waarde. Als de huizenprijzen stijgen, daalt het EWF-percentage en vice versa. Mede daardoor is de geraamde opbrengst voor het EWF per saldo niet gewijzigd. In de Miljoenennota voor 2018 werd een opbrengst geraamd van € 3,3 miljard voor 2018, in de miljoenennota voor 2019 wordt ongeveer eenzelfde bedrag (€ 3,4 miljard) geraamd voor 2019. Tot slot merk ik op dat volgens de begrotingsregels mee- en tegenvallers als gevolg van economische ontwikkelingen, bijvoorbeeld een anders dan geraamde huizenprijsontwikkeling, ten bate of ten laste komen van het saldo en dus de staatsschuld.

Vraag 5

Wat zijn de gevolgen van de sneller dan verwachte stijging van de huizenprijzen voor de opbrengst van de onroerendezaakbelasting (OZB) voor Gemeenten?

De tarieven voor de onroerendezaakbelasting (ozb) worden door gemeenten autonoom vastgesteld. Over het algemeen houden de gemeenten de jaarlijkse totale ozb-opbrengsten relatief stabiel in reële termen. Dit leidt ertoe dat bij stijgende WOZ-waarden de ozb-tarieven gematigd worden en bij dalende WOZ-waarden de ozb-tarieven stijgen. De WOZ-waarde waarover de ozb berekend wordt is afhankelijk van de waarde van de onroerende zaak bij aanvang van het voorgaande jaar. Dit geeft

¹ Met het EWF-percentage is het percentage bedoeld voor woningen met een eigenwoningwaarde tussen € 75.000 en € 1.060.000 (bedragen 2018).

gemeenten de mogelijkheid om bij de vaststelling van de ozb-tarieven de ontwikkelingen op de huizenmarkt mee te nemen.

Vraag 6

Verwacht u een toename van de woningbouwproductie als gevolg van de gestegen prijzen, uitgaande van elasticiteit in de markt? Indien nee, waarom niet?

De huizenmarkt in Nederland functioneert op de korte termijn als een voorraadmarkt. Dat betekent dat het aanbod zich niet meteen aanpast aan een veranderende vraag. Dit is ook logisch. Er zit normaal gesproken redelijk wat tijd tussen de aanvraag van een bouwvergunning en bouwrijp maken van het bouwterrein tot oplevering van de eerste huizen. Op de lange termijn heeft het aanbod meer kans om zich aan te passen aan de vraag.

Hoe snel het aanbod zich aanpast aan de vraag is volgens het CPB afhankelijk van de tijdsperiode waarnaar gekeken wordt. Het CPB constateerde in een studie² vorig jaar dat er grote verschillen bestaan tussen de perioden 1995 – 2007 en 2008 - 2016. De prijselasticiteit van het woningaanbod in Nederland – de toename van het aanbod gegeven een toename van de woningprijs – was zeer laag tot aan de crisis. Tijdens en net na de crisis, toen de vraag afnam en veel projecten stil werden gelegd, was de elasticiteit echter zeer hoog. Het is op dit moment nog te vroeg om iets te kunnen zeggen over de elasticiteit de afgelopen jaren, toen huizenprijzen weer fors stegen.

Vraag 7

Kunt u voorrekenen op welke wijze de sneller dan verwachte stijging van huizenprijzen, via de WOZ-waardes, leiden tot extra verlaging van het EWF-tarief?

Vraag 8

Wanneer wordt het EWF-tarief extra verlaagd als gevolg van de sneller dan verwachte stijging van de huizenprijzen?

Antwoord op vraag 7 en 8:

Voor 2019 is de formule als volgt:

$$\text{onafgerond EWFpercentage 2018} \times \frac{\text{ontwikkeling huurprijzen}}{\text{ontwikkeling WOZwaarde}}$$

Voor 2018 bedroeg het onafgeronde EWF-percentage 0,7379%. De huurprijzen stijgen in 2019 naar verwachting met 2,3%. Vorig jaar bedroeg de raming voor de stijging van de WOZ-waarde in 2019 gemiddeld 7,0%. Op basis daarvan werd het EWF-percentage geschat op onafgerond 0,7055%. Afgerond ten gunste van de belastingplichtige wordt dit percentage dan 0,70%. De meest recente raming van de stijging van de WOZ-waarde voor 2019 bedraagt 8,5%. Dit leidt tot een onafgerond percentage van 0,6957%, afgerond naar beneden wordt dit 0,65%. Hieruit blijkt dus dat een hogere stijging van de WOZ-waarde resulteert in een lager EWF-percentage voor de belastingplichtige.

² <https://www.cpb.nl/publicatie/prijselasticiteit-van-het-woningaanbod>

2018Z14934

Vragen van het lid Van Rooijen (50PLUS) aan de minister van Financiën over de stijging van de huizenprijzen (ingezonden 28 augustus 2018)

1

Bent u bekend met de berichten 'Sterke groei woningwaarde derde jaar op rij' 1) en 'Huizenprijzen stijgen in juli met 9%'? 2)

2

Klopt het dat de huidige stijging van huizenprijzen de ramingen ruimschoots overtreft?

3

Welke gevolgen heeft het feit dat huizenprijzen sneller dan verwacht zijn gestegen voor de raming van extra opbrengsten voor de schatkist, die voortvloeien uit het uitfaseren van de aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld door de afschaffing van de zogenoemde Wet Hillen?

4

Wat zijn de gevolgen van deze, sneller dan verwachte stijging van de huizenprijzen voor de opbrengst van het Eigen Woning Forfait (EWF)?

5

Wat zijn de gevolgen van de sneller dan verwachte stijging van de huizenprijzen voor de opbrengst van de onroerendezaakbelasting (OZB) voor Gemeenten?

6

Verwacht u een toename van de woningbouwproductie als gevolg van de gestegen prijzen, uitgaande van elasticiteit in de markt? Indien nee, waarom niet?

7

Kunt u voorrekenen op welke wijze de sneller dan verwachte stijging van huizenprijzen, via de WOZ-waardes, leiden tot extra verlaging van het EWF-tarief? 3)

8

Wanneer wordt het EWF-tarief extra verlaagd als gevolg van de sneller dan verwachte stijging van de huizenprijzen?

1) <https://www.nrc.nl/nieuws/2018/08/24/sterke-groei-woningwaarde-voor-derde-jaar-op-rij-a1614012>

2) <https://fd.nl/economie-politiek/1266639/huizenprijzen-stijgen-in-juli-met-9>

3) Kamerstuk 34 819 nr. 6 Pagina 12