

Toenemende vermogensongelijkheid in Nederland

ONGELIJKHEID

Nederland wordt vaak gezien als egalitair land, zeker in vergelijking met andere landen. De relatief lage en stabiele inkomensongelijkheid onderstreept dit beeld. Maar de vermogensongelijkheid neemt daarentegen toe: tussen 2011 en 2016 steeg bijvoorbeeld de Gini-coëfficiënt van 0,84 naar circa 0,9.

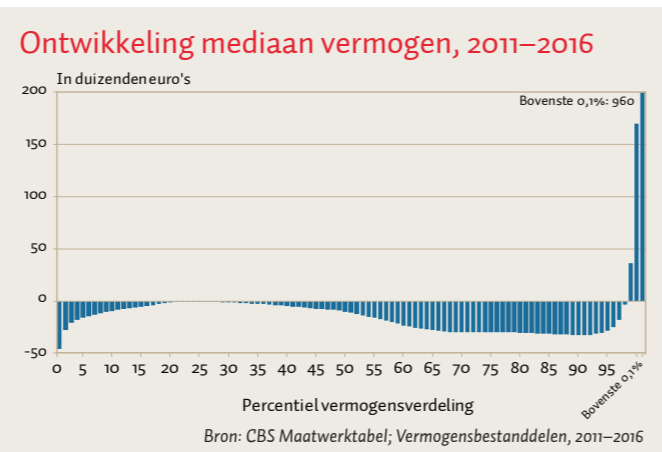
Huishoudens tot en met het 98e percentiel van de vermogensverdeling hebben in doorsnee hun vermogen zien dalen (figuur). De laagste vermogenspercentielen hebben relatief veel vermogen verloren. Het gaat bij deze groep over het algemeen om hogere-inkomensgroepen met schulden, die in loondienst werkzaam zijn en een eigen woning hebben. De twee procent meest vermogende huishoudens zijn er daarentegen op vooruit gegaan. De rijkste 0,1 procent zelfs bijna één miljoen euro per huishouden, waardoor hun mediane vermogen op tien miljoen euro uit komt, oftewel elf procent vermogenstoename.

De oorzaak van deze trend moet gezocht worden in de vermogenssamenstelling van verschillende groepen. Vermogen van de Nederlandse huishoudens zit voor een aanzienlijk deel in de eigen woning: van de circa 1.150 miljard euro aan huishoudensvermogen (exclusief opgebouwd pensioenvermogen) gaat het om ruim 400 miljard euro. Ondanks het einde van de crisis op de woningmarkt lagen de huizenprijzen in 2016 nog altijd circa vijf procent lager dan in 2011, waardoor het totale eigenwoningvermogen in deze periode ruim 100 miljard is gedaald. Daar heeft bijna iedere eigenwoningbezitter last van gehad, met als gevolg dat over bijna de gehele vermogensverdeling de vermogens zijn gedaald.

Voor de twee procent rijkste huishoudens maakt eigenwoningvermogen

een kleiner deel van het totale vermogen uit. Deze groep heeft ook dat eigenwoningvermogen zien afnemen, maar desondanks is hun totale vermogen gestegen. Dat komt met name door een groei van het bedrag aan aanmerkelijk belang en van het ondernemersvermogen. In het bovenste percentiel is het ondernemingsvermogen met 11 miljard euro toegenomen en het aanmerkelijk belang zelfs met 21 miljard euro. Een groot deel van de toename van het aanmerkelijk belang (8 miljard euro) zit bij de rijkste 0,1 procent. Het aandeel van het vermogen in bezit van de rijkste één procent is daardoor gestegen van 23,6 naar 27,3 procent.

• **RENÉ SCHULENBERG** (MINISTERIE VAN SOCIALE ZAKEN EN WERKGELEGENHEID)



Minder hypotheekgarantie bij kleine hypotheken

WONINGMARKT

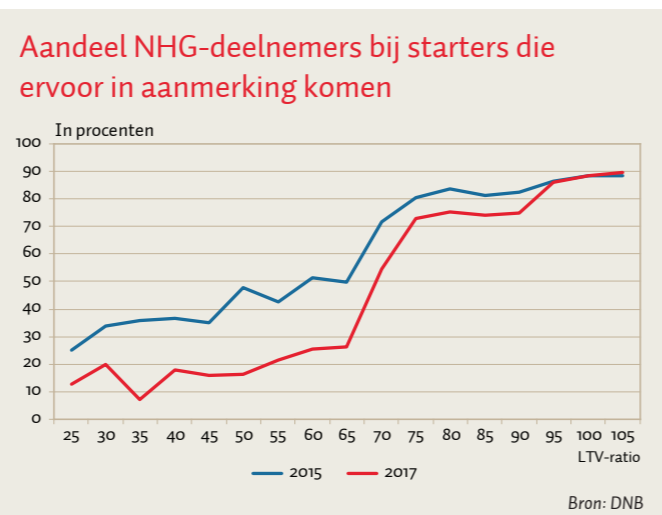
Huishoudens die een hypotheek met de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) afsluiten, betalen hiervoor een eenmalige premie van één procent van de hypotheeksom, in ruil voor een rentekorting. Veel huishoudens nemen een hypotheek met NHG, omdat de premie doorgaans ruimschoots opweegt tegen het rentevoordeel en omdat ze dan verzekerd zijn tegen restschulden die kunnen ontstaan wanneer de woning noodgedwongen verkocht dient te worden. Het aantal starters dat voor een NHG-hypotheek kiest is in drie jaar echter flink gedaald. Het aandeel starters dat in aanmerking komt voor de NHG en ook daadwerkelijk een NHG-hypotheek afsluit, lag vooral voor huishoudens met een lage LTV-ratio (*loan-to-value*) substantieel lager in 2017 dan in 2015. Huishoudens met een hoge LTV kozen in 2017, net als in 2015, nog steeds in ongeveer negentig procent van de gevallen voor een hypotheek met NHG (figuur).

Een belangrijke verklaring hiervoor ligt in een verandering van het rentevoordeel dat huishoudens met een NHG-hypotheek genieten. In 2015 werd de hoogte van de hypotheekrente bepaald door een combinatie van de LTV en het wel of niet afsluiten van een hypotheek met NHG. Het laagste rentetarief was toen alleen beschikbaar voor hypotheekgevers die een NHG-hypotheek afsloten.

Als gevolg van de gedaalde rentes was het verkrijgen van een NHG-garantie in 2017 geen vereiste meer om de laagste hypotheekrente te krijgen. Ook voor alle huishoudens met een LTV lager dan 65 procent geldt sinds 2017 het laagste rentetarief. Het afsluiten van een NHG-hypotheek levert voor hen dus geen extra rentevoordeel op. Omdat voor

huishoudens met een lage LTV-ratio de kans dat hun huis verkocht moet worden met een restschuld klein is, loont het doorgaans niet om de eenmalige premie te betalen. Dit suggereert dat huishoudens met een lage LTV de NHG in het verleden vooral afsloten voor het rentevoordeel en niet voor de verzekeringswaarde van het product, of dat zij de verzekeringswaarde momenteel lager waarden dan in 2015, wellicht door toegenomen optimisme over de woningmarkt en de economie.

• **FRANK VAN HOENSELAAR EN MAURO MASTROGIACOMO** (DNB)



Marginale belastingdruk niet altijd lager door regeerakkoord

ONGELIJKHEID

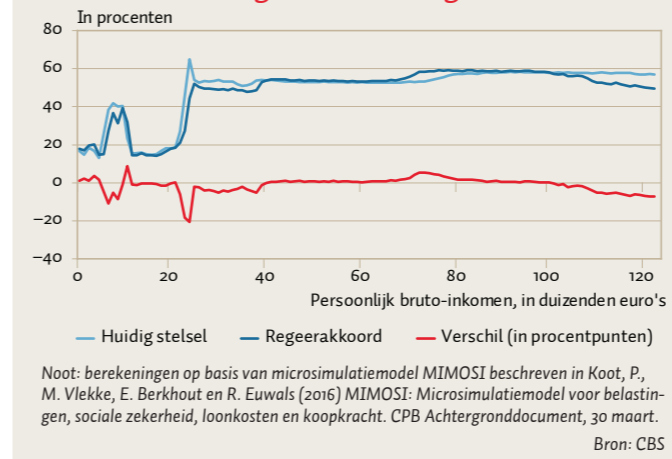
En van de grote fiscale maatregelen in het regeerakkoord Rutte III is de invoering van het tweeschijvenstelsel. Voor personen onder de AOW-gerechtigde leeftijd met een inkomen tot 68.500 euro wordt het marginale tarief 36,95 procent. Inkomen daarboven worden met 49,50 procent belast. Dit betekent dat de marginale belastingtarieven vlakker verlopen, maar dat zal niet voor alle werkenden een lagere marginale belastingdruk tot gevolg hebben. Tegenover een vlakker verloop van de marginale belastingtarieven staat

dat de twee grootste heffingskortingen juist meer afhankelijk worden van het inkomen. Het bedrag dat werkenden minder betalen door de algemene heffingskorting wordt in 2021 afgebouwd met 5,8 procent vanaf een inkomen van 21.000 euro (nu 4,5 procent) en de arbeidskorting met 6 procent vanaf een inkomen van 36.000 euro (nu 3,6 procent).

Voor bepaalde inkomens betekent dit dat het marginale tarief van werkenden tot 11,8 procentpunt hoger ligt dan het tweeschijvenstelsel doet vermoeden. De verlagende effecten op de marginale belastingdruk (de belasting die werkenden betalen over extra loon) worden door de steilere afbouw van de heffingskortingen grotendeels teniet gedaan (figuur).

De meest in het oog springende wijziging in de marginale belastingdruk ten opzichte van het huidige stelsel is het vervallen van het piekje in de marginale druk rond een inkomen van 24.000 euro. Dit is het gevolg van het schrappen van de harde maximale inkomensgrens in de huurtoeslag. Voor inkomens tussen de 25.000 en 40.000 euro neemt de marginale druk af, vooral als gevolg van de invoering van het tweeschijvenstelsel. Vanaf een inkomen van 40.000 euro is de marginale druk weer op het niveau van het huidige stelsel door de steilere afbouw van de arbeidskorting en algemene heffingskorting. De top van de gemiddelde marginale druk van circa zestig procent wordt zelfs eerder bereikt in het tweeschijvenstelsel, doordat tussen 2018 en 2021 het aangrijpingspunt van het toptarief verlaagd wordt ten opzichte van het huidige stelsel. Vanaf circa 100.000 euro neemt de marginale druk af ten opzichte van het huidige stelsel, doordat de arbeidskorting daar volledig (en eerder dan in het huidige stelsel) is afgebouwd. • **PATRICK KOOT EN MARENTE VLEKKE** (CPB)

Gemiddelde marginale belastingdruk werkenden



Hoge aantal verhuizingen begint af te nemen

WONINGMARKT

Het aantal mensen dat verhuist, is in het eerste kwartaal van 2018 gedaald ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder. Er wisselden bijna 453.000 mensen van woning tegenover 475.000 vorig jaar, een afname van 4,8 procent. Daarmee lijkt er een einde te zijn gekomen aan de stijging in het aantal verhuizingen sinds het dieptepunt in 2013. Toch verhuizen er nog altijd relatief veel mensen, zo'n 30.000 meer dan in het eerste kwartaal van 2016.

De daling, die begon in december, loopt gelijk op met een teruglopend aantal verkochte bestaande woningen. In de eerste maanden van 2018 werden voor het eerst in ruim vier jaar minder woningen verkocht dan in dezelfde periode een jaar eerder.

In vrijwel alle leeftijdsgroepen werd minder verhuist. De daling was naar verhouding het kleinst bij de leeftijden van 35 tot 65 jaar. In de jongere leeftijdsgroepen, vooral bij de 17- tot 21-jarigen, maar ook bij de 22- tot 35-jarigen, was de daling in het aantal verhuizingen groter. Het zijn vooral alleenstaanden en gezinnen met kinderen die minder verhuizen. Jonge stellen zonder kinderen verhuisden nog vrijwel even veel als een jaar eerder.

De laatste jaren was de stijging in het aantal verhuizingen vooral groot onder gezinnen. Ten tijde van de economische crisis waren zij juist de eersten die minder gingen verhuizen. De huidige daling zou erop kunnen wijzen dat gezinnen die eerder al hadden willen verhuizen hun plannen inmiddels hebben verzevenlijkt en dat de vraag naar een andere woning in deze groep kleiner is geworden. Tegelijkertijd kan het ook zijn dat ze last hebben van de krapte op de huizenmarkt. De prijzen van woningen stijgen nog steeds, wat duidt op een te laag aanbod voor de nog altijd grote vraag.

Een andere oorzaak van het teruglopend aantal verhuizingen is dat er zich beduidend minder vluchtelingen in Nederland vestigen. Er verhuizen daardoor minder mensen van asielzoekerscentra naar elders in het land. Vooral de instroom van Syriërs, de grootste groep vluchtelingen, nam af. Wanneer we de verhuisbewegingen van Syriërs over de afgelopen jaren niet meenemen, zou de afname kleiner zijn en uitkomen op ruim drie procent.

• **SASKIA TE RIELE** (CBS)

Verhuizingen en woningverkoop

