

Mening:

Prijseffect subsidieminderings koopwoningmarkt beperkt

Per 1 januari 2013 is een belangrijke hervorming van de fiscale behandeling van het eigenwoningbezit doorgevoerd. Deze hervorming houdt in dat de rente van nieuwe hypotheekleningen slechts aftrekbaar is van het belastbaar inkomen als het gaat om een hypotheeklening die lineair of annuïtair wordt afgelost. Hiermee zet de overheid een streep door de aflossingsvrije hypotheek en de spaarhypotheek die zij zelf vanaf begin jaren negentig fiscaal heeft gestimuleerd.

Standaardtheorie suggereert dat de gemiddelde woningprijs als gevolg van de verminderde fiscale subsidie van het eigenwoningbezit daalt, doordat een koopwoning moeilijk is te financieren. De nett hypotheeklasten nemen toe, en daarmee ook de woonquote, ofwel de financieringslasten als aandeel in het inkomen. Diverse studies tonen aan dat de Nederlandse woningmarkt een langetermijnevenwicht kent tussen de woonquote en de woningprijs (Francke en Van der Minne, 2013; De Vries, 2011). Dat is ook de belangrijkste reden waarom verschillende partijen een structureel neerwaarts effect van de hervorming op de woningprijs verwachten van maximaal negen procent (DNB, 2012). Deze redenering berust op de aanname dat huishoudens bij hun koopbeslissing rekening houden met de op termijn hogere financieringslasten van een annuïteitenhypotheek. Deze aanname veronderstelt dat huishoudens geen hogere nett hypotheeklasten zullen accepteren. Er zijn echter redenen om deze aanname te verwerpen.

Een eerste reden is dat de hervorming geen invloed heeft op de maximale woonquote zoals het Nibud die hanteert bij de berekening van het maximale te lenen bedrag aan woninghypotheek. Deze is in Nederland al jaren gebaseerd op woonquoten per inkomensgroep in combinatie met een annuïteitenhypotheek. Woonconsumenten konden tot 2013 hun nett hypotheeklasten naar beneden brengen door te kiezen voor een spaar- of aflossingsvrije hypotheek of een combinatie van beide (Tweede Kamer, 2012). Met de hervorming is de annuïteitenhypotheek de norm geworden en vervalt de keuze voor een hypotheekvorm met lagere nett hypotheeklasten. Potentiële kopers kunnen de hogere nett hypotheeklasten dus wel accepteren zonder boven de door het Nibud acceptabele geachte woonquoten uit te komen. Als zij die hogere lasten accepteren dan zal het negatieve effect van de beleidshervorming op de woningprijs minder groot zijn dan in eerste instantie was verwacht. Een tweede reden is dat huizenkopers zich voor de keuze van de maximale hypotheeksom veelal baseren

**PAUL DE VRIES
EN PIETER VAN DALEN**
*Beiden woningmarkt econoom
bij de Rabobank*

op de betaalbaarheid in de beginperiode, en geen rekening houden met het voordeel op de langere termijn (Neuteboom, 2008). Juist op de langere termijn neemt het fiscale voordeel van de annuïteitenhypotheek af. Uit gesprekken met hypotheekadviseurs van de Rabobank blijkt dat koopstarters nog steeds in meerderheid kiezen voor de maximale hypotheek, en dus hogere hypotheeklasten nemen dan koopstarters van voor 2013.

Een derde reden dat nieuwe kopers hogere hypotheeklasten zullen accepteren dan voorheen, volgt uit de mate van concurrentie tussen enerzijds nieuwe kopers en anderzijds doorstromers. Doorstromende kopers mogen hun huidige, gunstige fiscale rechten van de aflossingsvrije en spaarhypotheek meeverhuizen. Er zal daarom sprake zijn van een decennialange transitieperiode waarin de huidige starters anders worden behandeld dan doorstromers die vóór 2013 een woning hebben gekocht. Door de beleidshervorming hebben doorstromers bij eenzelfde hypotheeksom lagere nett hypotheeklasten dan koopstarters.

Voor zover nieuwe kopers en doorstromers dezelfde woningen zoeken in dezelfde prijssegmenten, zal de prijs alleen dalen als de nieuwe koper een voldoende hogere waardering toekent aan een woning dan de doorstromer. Hoeveel 'voldoende' is hangt af van het extra fiscale voordeel dat de doorstromers genieten ten opzichte van koopstarters.

De fiscale hervorming heeft geen invloed op de maximale hypotheekomvang, maar wel op de nett woonlasten. Aangezien huidige koopstarters vaak nog steeds kiezen voor de maximale hypotheek, resulteert dit in een situatie waarin zij een hogere woonquote hebben dan doorstromers van voor 2013. Hierdoor zal de flexibiliteit in het opvangen van schokken in inkomen en rente van huidige koopstarters afnemen. Daarnaast zal de woningprijs minder sterk dalen dan tot op heden is verondersteld.

LITERATUUR

- DNB (2012) *De verwachte effecten van de woningmarktmaatregelen uit het Begrotingsakkoord 2013*. Amsterdam: De Nederlandsche Bank.
- Francke, M. en A. van den Minne (2013) Starters slaan hun slag! *Real Estate Research Quarterly*, 12(4), 33–40.
- Neuteboom, P. (2008) Optimale hypotheekkeuze. *ESB*, 93(4526), 11–13.
- Tweede Kamer (2012) *Een reconstructie van 20 jaar stijgende huizenprijzen; kosten koper*, 33195(28).
- Vries, P. de (2011) De woningprijsontwikkeling verklaard. *Real Estate Research Quarterly*, 10(1), 13–20.