



Redacteur ESB  
g.werner@sdu.nl

## Voorspel

**E**en nieuw kabinet of niet, dinsdag ligt de Miljoenennota klaar. In lijn met het aanvullend beleidsakkoord van 2009 begint komend jaar het oppoetsen van de overheidsfinanciën. Ruim drie miljard zal het nieuwe kabinet over 2011 bezuinigen om kredietverstrekkers gunstig te stemmen. Daartegenover stelt demissionair minister De Jager dat het economisch herstel nog wel wat stimulans kan gebruiken, vooral op de woningmarkt: "De huizenprijzen lijken inmiddels redelijk stabiel en de verkoopcijfers stijgen voorzichtig, maar het herstel is broos. Met dit pakket aan maatregelen willen we de woningmarkt (...) een extra impuls geven" (Ministerie van Financiën, 2010).

In het stimuleringspakket zitten uitbreidingen van tijdelijke regelingen voor de woningmarkt in 2011. Zo blijft de prijslimiet voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) staan op 350.000 euro. De overdrachtsbelasting blijft beperkt tot de eventuele verkoopwinst wanneer een huis binnen een jaar wordt doorverkocht. Ook kunnen mensen net als afgelopen jaar van hypotheekrenteaftrek genieten na een verhuurperiode, terwijl de periode dat mensen met dubbele hypotheeklasten gebruik kunnen maken van dubbele aftrek, is uitgebreid van twee naar drie jaar. Tot slot komt het kabinet de bouwmarkt tegemoet met een lager btw-tarief op arbeid aan woningrenovatie.

De maatregelen pakken elk anders uit voor de woningmarkt. De verhoging van de NHG bevordert de vraag naar woningbezit, omdat restschuld wordt gegarandeerd en banken een lagere rente kunnen hanteren. Het CPB (2009) gaf echter al aan dat het vraageffect vermoedelijk beperkt is. Daarnaast is er een moreel risico. Leners maken regelmatig onterecht melding van schade, die banken vervolgens af kunnen wentelen op de stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (CPB, 2009). Zodra de schadelast de premie-inkomsten overtreft, zal de

stichting aankloppen bij de overheid. De afschaffing van overdrachtsbelasting doet het ogenschijnlijk beter. Van Ewijk en Leuvensteijn (2010) tonen een welvaartseffect tot een kwart procent van het bbp door het wegvallen van transactiekosten. Een aanzienlijk effect, maar dat zal toch niet opgaan voor dat kleine aantal mensen dat hun huis binnen een jaar weer van de hand doet, precies tussen de eerste en laatste dag van 2011. Ook de uitbreidingen van de hypotheekrenteaftrek vallen niet zo positief uit. Insiders op de woningmarkt zullen minder uitreden en prijzen gaan omhoog, waardoor outsiders nog verder van huis zijn. De btw-verlaging op woningrenovatie ten slotte genereert extra bestedingen maar ontmoedigt verhuizen. Opmerkelijk is dat ondernemersorganisaties erop moeten toezien dat opdrachtnemers de btw-korting wel doorberekenen aan de klant. Kennelijk is de markt voor klusbedrijven onvoldoende concurrerend om het consumentensurplus aan de consument te laten. Het ligt echter meer voor de hand dat ook de minister niet weet hoe deze maatregel zal uitpakken. Stuk voor stuk komen de maatregelen er niet florissant van af, maar in samenhang wordt het niet beter. De NHG-maatregel maakt de woningmarkt iets toegankelijker, maar de andere doen dit teniet door voordelen in te bouwen voor huidige woningbezitters. Doorstroming en hogere verkoopcijfers blijven uit, en alleen de woningprijs krijgt een impuls. Dit terwijl het probleem op de woningmarkt juist meer ligt in het aantal woningverkoop dan in de al sinds januari 2010 maandelijks afnemende prijsdalingen (CBS).

De vraag is wat het stimuleringspakket uiteindelijk bijdraagt aan houdbare overheidsfinanciën. De fiscale voordelen zetten consumenten aan tot het nemen van grotere financiële risico's, wat vaker het begin van een crisis inluidt dan het einde. Ook wekt verdere verstoring van een verstoorde markt nou niet bepaald vertrouwen, terwijl we blijven dubben over controversiële vraagstukken als de hypotheekrenteaftrek. Deze omstandigheden maken de gevolgen voor de overheidsfinanciën onzeker, waarvoor obligatiehouders zich graag gecompenseerd zien door een stevige rente. Uiteraard kan de stimulans op de korte termijn wel bijdragen aan groei, maar houdbaar valt deze toch niet te noemen. Wellicht is de symptoombestrijding op woningmarkten een voorbode van meer zoethouders en doodoeners in de Miljoenennota. Het valt dan te hopen dat dit geen voorspel is van een nieuw kabinet.

### LITERATUUR

CPB (2009) Verhoging NHG. *CPB Notitie*, 2009(19).  
Ewijk, C. van, en M. van Leuvensteijn (2010) *Reduce tax on residential mobility*. Artikel op [vox.cepr.org](http://vox.cepr.org), 30 maart.  
Ministerie van Financiën (2010) *Kabinet wil woningmarkt stimuleren*. Nieuwsbericht op [www.minfin.nl](http://www.minfin.nl), 31 augustus.