

Vergaderjaar 2013–2014

33 750 IX

**Vaststelling van de begrotingsstaten van het
Ministerie van Financiën (IXB) en de
begrotingsstaat van Nationale Schuld (IXA) voor
het jaar 2014**

Nr. 28

BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN FINANCIËN

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 2 juni 2014

Op 16 januari van dit jaar (Kamerstuk 33 750 IX, nr. 13) is door mijn ambtsvoorganger de toezegging gedaan om uw Kamer voor 1 juni een aantal ramingen (scenario's) toe te sturen van de ontwikkeling van het eigenwoningforfait (EWF) gegeven de mogelijke ontwikkeling van de huurprijsindex en de woningwaarden. Met de bijlage bij deze brief voldoe ik, mede namens de minister voor Wonen en Rijksdienst, aan die toezegging.

In de tabel in de bijlage is te zien dat de invloed van de basishuurverhoging en de inkomensafhankelijke huurverhoging op het EWF-percentage na vier jaar afgerond 0 procentpunt of 0,05 procentpunt bedraagt.

mede namens de minister voor Wonen en Rijksdienst,

De Staatssecretaris van Financiën,
E.D. Wiebes

Tabel scenario's ontwikkeling EWF met en zonder huurverhoging (HV)

Jaarlijkse ontwikkeling woningwaarden	-1%	0%	1%	3%	5%
Jaarlijkse ontwikkeling huurindex 3,9% (inclusief HV) en 2,8% (zonder HV)	<i>met HV/zonder HV</i> 2015: 0,75%/ 0,70% 2016: 0,75%/ 0,75% 2017: 0,80%/ 0,80% 2018: 0,85%/ 0,80%	<i>met HV/zonder HV</i> 2015: 0,70%/0,70% 2016: 0,75%/0,75% 2017: 0,80%/0,75% 2018: 0,80%/0,80%	<i>met HV/zonder HV</i> 2015: 0,70%/0,70% 2016: 0,75%/0,70% 2017: 0,75%/0,75% 2018: 0,80%/0,75%	<i>met HV/zonder HV</i> 2015: 0,70%/0,70% 2016: 0,70%/0,70% 2017: 0,70%/0,70% 2018: 0,70%/0,70%	<i>met HV/zonder HV</i> 2015: 0,70%/0,70% 2016: 0,70%/0,65% 2017: 0,65%/0,65% 2018: 0,65%/0,65%
Jaarlijkse ontwikkeling huurindex 4,3% (inclusief HV) en 2,8% (zonder HV)	<i>met HV/zonder HV</i> 2015: 0,75%/0,70% 2016: 0,75%/0,75% 2017: 0,80%/0,80% 2018: 0,85%/0,80%	<i>met HV/zonder HV</i> 2015: 0,70%/0,70% 2016: 0,75%/0,75% 2017: 0,80%/0,75% 2018: 0,85%/0,80%	<i>met HV/zonder HV</i> 2015: 0,70%/0,70% 2016: 0,75%/0,70% 2017: 0,75%/0,75% 2018: 0,80%/0,75%	<i>met HV/zonder HV</i> 2015: 0,70%/0,70% 2016: 0,70%/0,70% 2017: 0,70%/0,70% 2018: 0,75%/0,70%	<i>met HV/zonder HV</i> 2015: 0,70%/0,70% 2016: 0,70%/0,65% 2017: 0,70%/0,65% 2018: 0,65%/0,65%
Jaarlijkse ontwikkeling huurindex 4,7% (inclusief HV) en 2,8% (zonder HV)	<i>met HV/zonder HV</i> 2015: 0,75%/0,70% 2016: 0,80%/0,75% 2017: 0,85%/0,80% 2018: 0,85%/0,80%	<i>met HV/zonder HV</i> 2015: 0,75%/0,70% 2016: 0,75%/0,75% 2017: 0,80%/0,75% 2018: 0,85%/0,80%	<i>met HV/zonder HV</i> 2015: 0,70%/0,70% 2016: 0,75%/0,70% 2017: 0,80%/0,75% 2018: 0,80%/0,75%	<i>met HV/zonder HV</i> 2015: 0,70%/0,70% 2016: 0,70%/0,70% 2017: 0,75%/0,70% 2018: 0,75%/0,70%	<i>met HV/zonder HV</i> 2015: 0,70%/0,70% 2016: 0,70%/0,65% 2017: 0,70%/0,65% 2018: 0,70%/0,65%

Toelichting

Het eigenwoningforfait

Het voordeel uit een eigen woning¹ wordt gesteld op de eigenwoning-waarde volgens de Wet waardering onroerende zaken (WOZ-waarde) vermenigvuldigd met het voor die waarde toepasselijke eigenwoningfor-faitpercentage (EWF-percentage). De EWF-percentages worden jaarlijks geïndexeerd aan de hand van:

- De verhouding van «het indexcijfer van de woninghuren over juli van het voorafgaande kalenderjaar» tot «dat indexcijfer over juli van het tweede voorafgaande kalenderjaar».
- De verhouding van «het gemiddelde van de eigenwoningwaarden die betrekking hebben op het voorafgaande kalenderjaar (peildatum 1 januari van het tweede voorafgaande kalenderjaar)» tot «het gemiddelde van die waarden die betrekking hebben op het kalender-jaar (peildatum 1 januari van het voorafgaande kalenderjaar)».

Vervolgens worden de percentages naar beneden afgerond op 0,05 procentpunt. De indexatie van het EWF vloeit voort uit bestaande wettelijke bepalingen. Een uit wettelijke indexatie voortvloeiende verhoging of verlaging van het EWF-percentage leidt niet tot een lastenrelevante opbrengst of derving (kan niet worden ingezet respectie-velijk hoeft niet te worden gedekt), maar vloeit rechtstreeks in het saldo, respectievelijk gaat ten koste van het saldo.

Tabel scenario's ontwikkeling EWF-percentage

In de tabel zijn de uitkomsten van verschillende scenario's voor de ontwikkelingen van de huurindex en de woningwaarden weergegeven *met* basishuurverhoging en inkomensafhankelijke huurverhoging en *zonder* basishuurverhoging en inkomensafhankelijke huurverhoging. De scenario's zijn geschetst voor de komende vier jaar (2015 tot en met 2018). Hieronder wordt de indexering aan de hand van de huurindex en de woningwaarden en de daarbij voor de scenario's gehanteerde bandbreedtes toegelicht.

De huurindex

- Het indexcijfer voor de woninghuren wordt vastgesteld door het CBS.

¹ Met uitzondering van de duurste woningen.

- Indien de huurprijzen stijgen, leidt dat tot een opwaarts effect op de percentages van het EWF.
- In de tabel is het meest voorkomende EWF-percentage voor woningen (met een waarde tussen € 75.000 en € 1.040.000 (bedragen 2014)) weergegeven.
- Vanaf 1 juli 2013 is de maximale huurverhoging voor zelfstandige woningen gelijk aan de inflatie van het voorafgaande jaar plus een basispercentage van 1,5%. Daarnaast kan de huur verhoogd worden met 0,5% voor de middeninkomens en 2,5% voor de hoogste inkomens. Deze van de huishoudinkomens afhankelijke percentages worden «inkomensafhankelijke huurverhoging» genoemd. De maximale huurstijging voor zittende huurders in 2013 is:
 - $2,5\% + 1,5\% = 4,0\%$ voor inkomens tot en met 33.614 euro
 - $2,5\% + 2,0\% = 4,5\%$ voor inkomens van 33.614 euro tot en met 43.000 euro
 - $2,5\% + 4,0\% = 6,5\%$ voor inkomens boven 43.000 euro.
- De huurindex is in 2013 met 4,7% gestegen ten opzichte van 2012. Deze stijging bestond uit 2,5% inflatie, 0,8% huurharmonisatie en 1,4%² basishuurverhoging en inkomensafhankelijke huurverhoging.
- Bij de bepaling van de bandbreedte van de huurindex voor de scenario's is de inflatieverwachtingen van de Europese Centrale Bank (ECB) voor het eurogebied voor de middellange tot lange termijn als uitgangspunt genomen. Die inflatieverwachting is circa 2%.
- Van de totale stijging van de huurindex in 2013 kan volgens het CBS 1,4% worden toegerekend aan de basishuurverhoging en inkomensafhankelijke huurverhoging (op basis van de cijfers van het CBS). Het CBS splitst het percentage niet uit naar deze componenten. Naar verwachting bestaat de 1,4% maar voor een beperkt deel uit de inkomensafhankelijke huurverhoging³. Overigens blijkt het effect van de basishuurverhoging en inkomensafhankelijke huurverhoging op het EWF-percentage dermate gering (zie ook de laatste paragraaf van deze toelichting) dat een nadere uitsplitsing naar verwachting weinig zou toevoegen. Voor de doorrekening van de scenario's wordt daarom op basis van de 1,4% in 2013 een bandbreedte van het aandeel van de basishuurverhoging en inkomensafhankelijke huurverhoging in de huurindex gehanteerd van 1,10% tot en met 1,90% (met stapjes van 0,40%).
- De resterende stijging van de huurindex van 0,8% kan worden toegerekend aan huurharmonisatie. Huurharmonisatie houdt in dat een verhuurder de huurprijs van een woning bij huurdersmutatie opnieuw mag vaststellen tot ten hoogste het niveau van de maximale huurprijsgrens. De harmonisatie is naar verwachting de komende jaren vrij constant. Om die reden is in de scenario's gekozen de ontwikkeling van de huurharmonisatie constant te houden op het cijfer zoals gehanteerd voor de huurindex voor 2014 (0,80%).
- De drie bandbreedtes van de componenten tellen op tot een bandbreedte van de huurindex die loopt van 3,9% tot en met 4,7% (stappen van 0,4 procentpunt). Ter illustratie: de huurindex van 3,9% is opgebouwd uit 2% inflatie, 0,8% huurharmonisatie en 1,1% basishuurverhoging en inkomensafhankelijke huurverhoging.

² Dit percentage ligt lager dan de maximaal toegestane verhogingen doordat niet alle verhuurders in 2013 de maximale huurverhoging hebben doorgevoerd.

³ Uit «Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2013» van Companen kan wel een indicatie worden gegeven van dit effect. Uit deze cijfers blijkt namelijk dat de totale huurverhoging in 2013 4,1% was en de huurverhoging voor de laagste inkomens 3,9%. De inkomensafhankelijke huurverhoging voor de middeninkomens en hoogste inkomens zou dan grofweg neerkomen op 0,2%. Het verschil in het huurontwikkelingspercentage van Companen en dat van CBS wordt veroorzaakt door een andere wegingsmethode.

De woningwaardeontwikkeling

- De gemiddelde ontwikkeling van de woningwaarden wordt vastgesteld door de Waarderingskamer.
- Indien de woningwaarden stijgen, leidt dat tot een neerwaarts effect op de percentages voor het EWF. Een daling van de woningwaarden heeft een opwaarts effect.
- De koppeling van de EWF-percentages aan de woningwaarden zorgt er slechts voor dat de EWF opbrengst stabiel wordt gehouden ten opzichte van de woningwaardeontwikkeling. Dat wordt veroorzaakt doordat de WOZ-waarde eveneens de grondslag vormt voor het eigenwoningforfait. Als de woningwaarden dalen, dan stijgen de EWF-percentages, maar die worden vervolgens vermenigvuldigd met de lagere WOZ-waarden. Per saldo heeft deze koppeling dus geen effect op de te betalen belasting. Daarmee wordt bereikt dat het EWF uiteindelijk alleen meebeweegt met de ontwikkeling van de huurindex.
- De prijzen van woningen in Nederland zijn sinds het midden van de jaren tachtig van de vorige eeuw en in de periode rond de eeuwwisseling sterk gestegen, tussen 1995 en 2008 was er sprake van een prijsstijging van circa 250%. Vanaf 2008 tot en met dit moment is sprake van een daling van de huizenprijzen. Het prijsniveau in 2011 is vergelijkbaar met het prijsniveau van 2003. Uit ervaring en onderzoek is gebleken dat langdurige prijsstijgingen die ver boven inflatie gaan, worden gevolgd door forse correcties. Op lange termijn zullen de huizenprijzen zich gemiddeld niet ver boven de inflatie (circa 2%) ontwikkelen.
- Voor de scenario's is om die reden gekozen voor een breedte van de woningwaardeontwikkeling van -1% tot en met +5%.

Gevolgen basishuurverhoging en inkomensafhankelijke huurverhoging voor EWF

- De tabel laat verder de invloed van de basishuurverhoging en inkomensafhankelijke huurverhoging op de hoogte van het EWF-percentage in de scenario's zien. In de tabel worden de scenario's vergeleken met en zonder de aangenomen basishuurverhoging en inkomensafhankelijke huurverhoging.⁴ De conclusie is dat in de scenario's het effect van de basishuurverhoging en inkomensafhankelijke huurverhoging op de hoogte van het EWF-percentage beperkt is. De invloed op het EWF-percentage bedraagt in de scenario's na vier jaar afgerond 0 procentpunt of 0,05 procentpunt.

⁴ Ter toelichting op de vergelijking: In het scenario met een woningwaardeontwikkeling van -1% en een huurindex inclusief HV van 4,7% en exclusief HV van 2,8% (vakje links onderin de tabel) is het EWF-percentage in 2018, dus na 4 jaar, met HV 0,05 procentpunt hoger dan deze zou zijn geweest zonder HV.