

12 april 2017

## Gissen naar plannen volgende regering

---

**Philip Bokeloh**

Tel: +31 (0)20 383 2657

philip.bokeloh @nl.abnamro.com

- **Aanhoudende stijging van woningverkopten en huizenprijzen**
- **Lichte daling vertrouwensindicatoren wijst vooruit op groeivertraging**
- **Verschillen tussen woningmarktplannen van potentiële coalitiepartners**

De woningmarkt presteert goed. Het aantal transacties blijft toenemen. Inmiddels ligt het aantal transacties op 222.000 op jaarbasis. Dat is het hoogste aantal ooit. De verkoopstijging krijgt ook een breder draagvlak. Eerder leunden de verkopen vooral op de provincies Noord-Holland en Utrecht, maar andere provincies maken nu een inhaalslag. Ook de woningprijzen zitten in de lift. In februari lagen de prijzen 6,7% hoger dan een jaar terug. Dankzij de aanhoudende waardeinstijging ligt het prijspeil inmiddels 15% hoger dan tijdens het dieptepunt in 2013.

Vanwege het hoge aantal verkopen daalt het woningaanbod. Kopers hebben dus minder keus. Omdat woningen steeds sneller van de hand gaan, hebben zij ook weinig tijd. Dit wijst op een verschuiving van een kopers- naar een verkopersmarkt. Hier komt bij dat de kans toeneemt dat de hypotheekrente niet langer daalt, maar begint te stijgen. Het krappe aanbod en het vooruitzicht van een op termijn mogelijk hogere rente temperen het woningmarktsentiment. De indicator van Vereniging Eigen Huis is de afgelopen maanden licht gedaald, maar staat nog altijd op een hoog niveau.

De meest recente woningmarkt cijfers zijn iets gunstiger dan gedacht. Toch vormt dit voor ons nog geen aanleiding om de ramingen naar boven aan te passen. Het aantal transacties en de prijzen stijgen dit jaar met 5%. Wij kijken met spanning uit naar de plannen van de volgende regering. Tijdens de verkiezingen was de huizenmarkt nauwelijks onderwerp van discussie. Nadere analyse van de partijprogramma's leert dat de mogelijke coalitiepartners ten aanzien van de koopwoningmarkt de nodige verschillen te overbruggen hebben.

### Ramingen prijsontwikkeling en transacties

	Transacties (% joi)	Prijzen (% joi)
2016	20	5
2017	5	5
2018	-5	3

Bron: ABN AMRO Economisch Bureau

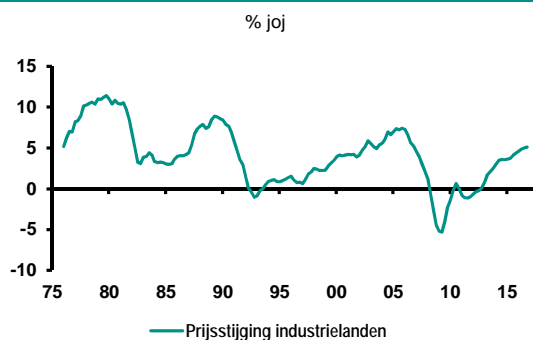
### Wereldwijde stijging huizenprijzen

De huizenprijzen in de geïndustrialiseerde landen zitten in de lift. Volgens cijfers van de centrale bank van Dallas stegen de prijzen in het derde kwartaal van 2016 gemiddeld met meer dan 6% jaar-op-jaar. Een jaar eerder lag de stijging nog nipt boven 5%. De prijzen nemen het hardst toe in de Angelsaksische landen. Canada is daarbij de uitschieter met een toename van liefst 17½%. De Scandinavische landen verliezen iets van hun glans.

De ontwikkelingen in de eurozone verbeteren, maar blijven ronduit negatief in Italië. Net als in Japan dalen daar de prijzen, zij het minder dan voorheen. Nederland scoort bovengemiddeld. Met een prijsstijging van 6,8% schuift het op naar de elfde positie op de ranglijst, vijf plaatsen hoger dan een jaar terug. Gelet op de verdere toename van de prijsstijging in de eerste maanden van het jaar, is de kans groot dat Nederland bij de volgende publicatie een nog hogere positie inneemt.

De internationale huizenmarkten profiteren van de lage hypotheekrente. De lage rente is grotendeels te danken aan het ruime monetaire beleid van centrale banken. Centrale banken proberen de inflatie aan te jagen door de officiële rentetarieven laag te houden en op grote schaal schuldtitels aan te kopen.

#### Internationale huizenmarkten laten prijsherstel zien



Bron: Dallas Fed

Het stimulerende monetaire beleid begint effect te sorteren. Wereldwijd staan de vertrouwensindicatoren hoog. Dit wijst vooruit op een krachtigere BBP-groei en meer inflatoire druk. Het vooruitzicht van meer inflatie is voor de Amerikaanse centrale bank reden het beleid te normaliseren. Nadat het eerder al de obligatieaankopen staakte, verhoogde de Federal Reserve op 15 maart de officiële rentetarieven voor de tweede keer met 25 basispunten.

Europa is nog niet toe aan een krappere monetaire beleid. Weliswaar steeg de inflatie in februari tot 2%, de streefwaarde van de Europese Centrale Bank (ECB). Maar dit baarde ECB-president Mario Draghi weinig zorgen. Nadere beschouwing leert namelijk dat vooral energie en onbewerkt voedsel duurder zijn geworden. De kerninflatie, de inflatiemaatstaf die dit soort sterk schommelende prijscomponenten buiten beschouwing laat, is met 0,7% nog laag. In maart blijkt de inflatie al weer te zijn gedaald tot 1,5%.

Bovendien mogen bedrijven optimistisch zijn; gezinnen zijn veel terughoudender. Hun bestedingen groeien in een matig tempo vanwege de beperkte inkomensstijging. Het kan daarom nog wel even duren voordat de inflatie structureel op een hoger niveau komt. De ECB voert een verlengd maar iets minder actief aankoopbeleid. Vanaf april slaat zij maandelijks nog slechts voor EUR 60 mld aan schuldtitels in, EUR 20 mld minder dan daarvoor. Wij houden er rekening mee dat de ECB dit bedrag in 2018 geleidelijk zal verlagen en pas in september 2018 de rentetarieven verhoogt.

Dankzij het ECB-beleid en de toegenomen concurrentie is de rente op nieuwe hypotheekcontracten in Nederland gedaald van 2,8% begin 2016 naar 2,4% begin dit jaar. Daarnaast profiteren huizenkopers van het economisch herstel en de gunstigere situatie op de arbeidsmarkt. Het reëel besteedbare inkomen van gezinnen is vorig jaar met 1,4% gestegen. De combinatie van lage rentes en stijgende inkomens draagt bij aan een betere betaalbaarheid van koopwoningen. Dat maakt aanschaf van een eigen woning aantrekkelijk.

### Vertrouwen licht afgenomen

Dat het sentiment ten aanzien van de woningmarkt gunstig is, blijkt uit het sterke vertrouwen. De indicator van Vereniging Eigen Huis staat met 110 in maart op een hoog niveau. Dit neemt niet weg dat de indicator de laatste maanden is gedaald. In november noteerde de indicator nog een waarde van 121.

De recente afname van de vertrouwensindicator komt door het groeiende besef bij huizenkopers dat de hypotheekrente op termijn weer kan stijgen nu de Amerikaanse centrale bank de rente verhoogt en de ECB voorzichtig voorsorteert op een minder ruim monetair beleid.

### Aanhoudende verbetering betaalbaarheid woningmarkt



Bron: Calcasa

Ook de verschuiving richting verkopersmarkt tempert het sentiment. Het woningaanbod slinkt. Volgens *huizenzoeker.nl* stonden er in maart nog 113.000 woningen te koop. Dezelfde maand een jaar eerder waren dit er nog 148.000. Kopers hebben dus minder keus. Zij moeten bovendien sneller beslissen. Volgens makelaarsvereniging NVM stonden de woningen die in het vierde kwartaal zijn verkocht, gemiddeld 78 dagen te koop, bijna honderd dagen korter dan tijdens de piek van de crisis.

Verder moeten kopers hogere bedragen bieden als zij een succesvol bod willen uitbrengen. Het verschil tussen de uiteindelijke vraag- en verkoopprijs bedraagt

volgens de NVM nog maar 2,2%, even klein als in 1999 toen de huizenmarkt een ware hausse beleefde. Verkopers zien hierdoor kans om meer te vragen. In maart lag de gemiddelde vraagprijs 6,2% hoger dan een jaar eerder. Daarmee stijgen de vraagprijzen momenteel bijna even hard als de transactiepreizen. Als deze trend doorzet en de stijging van de vraagprijzen die van de transactiepreizen gaat overtreffen, zal dat een rem zetten op het aantal transacties.

### Verkopers durven hun vraagprijs weer te verhogen



Bron: huizenzoeker.nl

Wat het vertrouwen geen goed doet, is de erfpachtdiscussie in Amsterdam. De gemeente wil het huidige erfpachtstelsel wijzigen. Zij wil de canonbedragen fixeren die huiseigenaren jaarlijks aan de gemeente betalen voor het recht op gebruik van de grond onder hun woning. De jaarlijkse canon zal in de toekomst hooguit voor inflatie worden gecorrigeerd. Momenteel stelt de gemeente de canonverplichting telkens opnieuw vast wanneer de erfpachtperiode afloopt. Het nieuwe erfpachtstelsel moet huiseigenaren duidelijkheid geven over hun toekomstige financiële lasten en zo bijdragen aan een betere toegang tot krediet. De gemeente wil huiseigenaren bovendien de mogelijkheid verlenen om de erfpacht voor eeuwig af te kopen.

Op zichzelf is dit alles positief. Echter, de canonbedragen die de gemeente op basis van de nieuwe berekeningsmethode voorstelt, zijn veel hoger dan waar huiseigenaren op rekenden. Uit een enquête van Vereniging Eigen Huis blijkt dat huiseigenaren zelf dachten aan een bedrag van gemiddeld EUR 37.000 bij eeuwige afkoop, terwijl het rekenhulpmiddel van de gemeente gemiddeld EUR 112.000 aangeeft. Na fel protest beraadt de gemeente zich op aanpassing van de berekeningsmethode. Of het nieuwe voorstel financieel gunstiger zal zijn voor huiseigenaren, valt nog te bezien. De onduidelijkheid over het erfpachtstelsel leidt tot onzekerheid in de stad die de afgelopen jaren een voortrekkersrol vervulde bij het woningmarktherstel. Met een aandeel van nog geen 7% in de totale transacties was Amsterdam de voorbije drie jaar verantwoordelijk voor ruim een vijfde van de nationale prijsstijging.

### Regionaal brede opleving verkopen

De woningaankopen blijven toenemen. In januari en februari vonden er in totaal 34.300 transacties plaats, 12.500 meer dan in dezelfde twee maanden van 2016. De aankopen worden mogelijk aangemoedigd door de per 1 januari licht versoepelde inkomensnormen. Bij de vaststelling van het maximumbedrag dat huishoudens mogen lenen, telt het tweede inkomen iets zwaarder mee. Hier staat tegenover dat huishoudens die op basis van één inkomen een huis willen kopen, juist minder mogen

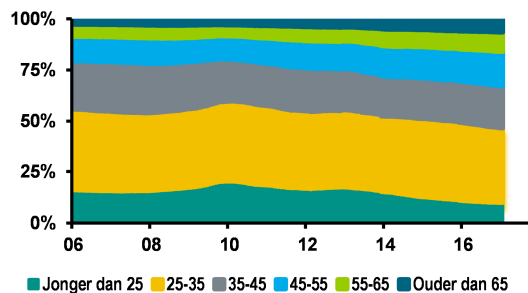
lenen. Daarnaast is het bedrag dat huizenkopers op basis van de waarde van het onderpand kunnen lenen, verlaagd van 102% naar 101%. Tot slot is het hoogste marginale tarief voor renteaftrek wederom met een half procent verlaagd, naar 50%.

De transacties liggen met 222.000 in de twaalf maanden tot februari weer boven het niveau van vóór de crisis. Vergeleken met 2008 zijn de verkopen het sterkst gestegen in Noord-Holland en Utrecht. Aanvankelijk waren deze provincies nog de drijvende krachten achter de verkoopstijging, vooral door het krachtige herstel in steden als Amsterdam en Utrecht. Maar het laatste kwartaal van 2016 daalden de verkopen daar vanwege het beperkte woningaanbod en het gestegen prijsniveau, terwijl Rotterdam juist aan een opmars is begonnen. Daardoor stijgt het aantal transacties in Noord-Holland en Utrecht momenteel minder hard dan in andere provincies, die een inhaalslag maken. Zo lagen de verkopen in Flevoland, Gelderland en Overijssel in 2016 ruim een kwart hoger dan in 2015. Het woningmarktherstel wordt dus breder gedragen.

Ook op andere terreinen zijn er verschuivingen in de transacties zichtbaar. Zo vallen steeds meer verkopen in het prijssegment boven twee ton. Dit komt deels doordat het prijspeil is gestegen en er minder woningen in het prijssegment onder twee ton vallen. Daarnaast geldt dat doorstromers een groter aandeel krijgen in de aankopen. Zij richten zich doorgaans op duurdere woningen dan starters. De verbeterde doorstroming heeft er onder andere mee te maken dat huizenbezitters minder vaak 'onder water' staan. Mede dankzij de hogere waarderingen op de woningmarkt treft dit een op de zes huishoudens met een hypotheek, tegen een op de drie in 2013.

### Aandeel ouderen in woningtransacties neemt toe

Aandeel in woningverkopen



Bron: CBS

Het gestegen prijspeil maakt het voor starters juist lastiger om een woning te kopen. Hun aandeel in de aankopen daalt. Hier komt bij dat de strengere inkomensnormen en de vereiste om eigen spaargeld in te brengen vooral voor jongeren en minder draagkrachtige huishoudens extra barrières opwerpen.

Dat starters meer moeite hebben om de markt te betreden, blijkt ook uit het aantal aanvragen van Startersleningen bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting. Nadat het Rijk zijn stimuleringsbijdrage introk en diverse gemeenten de verstrekking ervan stopten in 2015, daalde het aantal aanvragen sterk. Deze daling houdt aan, ondanks dat er nog voldoende fondsen beschikbaar zijn. In het vierde kwartaal ontving het

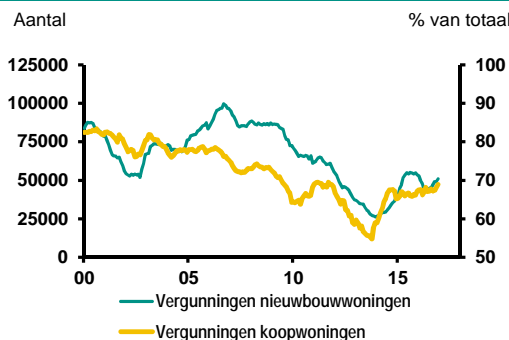
Stimuleringsfonds 700 aanvragen, de helft minder dan een jaar terug en een derde minder dan het voorgaande kwartaal.

Tegen deze achtergrond wekt het weinig verbazing dat de gemiddelde leeftijd van huizenkopers volgens CBS is gestegen van 35 in 1995 naar 39 in 2016. Deze stijging zal waarschijnlijk doorzetten. De kans is groot dat de gemiddelde leeftijd van kopers binnenkort boven de veertig ligt. Dit komt behalve doordat starters woningaanschaf vooruitschuiven en doorstromers de overhand krijgen ook doordat ouderen steeds vaker een woning kunnen kopen. Zij zijn kapitaalkrachtiger dan in het verleden. Naast hun AOW genieten zij vaak nog aanvullend pensioen. Ouderen zijn daardoor minder aangewezen op een huurwoning dan voorheen.

### Bouw nieuwe woningen blijft achter bij de vraag

Ook de markt voor nieuwbouwwoningen trekt aan. Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen is volgens de brancheorganisatie voor bouwers en ontwikkelaars met 3.000 gestegen tot 33.000 in 2016. Daarmee is het aantal verkopen nog niet terug op het niveau van vóór de crisis. Toen werden er 40.000 nieuwbouwwoningen verkocht. Getuige het toenemend gebruik van lotingen komt dit verschil niet zozeer door een gebrek aan vraag. De oorzaak is eerder het gebrek aan aanbod. De bouw van nieuwe woningen blijft achter bij de vraag met als gevolg dat de verkoopportefeuille aanhoudend slinkt. Volgens makelaarsvereniging NVM stonden er eind 2016 nog slechts 13.900 nieuwbouwwoningen te koop, 30% minder dan eind 2015. De daling van de portefeuille is het grootst bij appartementen in de Randstad.

### Meer bouwvergunningen verleend na tijdelijke dip



Bron: CBS

Er zijn diverse oorzaken waarom de woningbouw tekortschiet. Gedurende de crisis is de bouw stilgevallen. In reactie daarop hebben gemeenten en bouwbedrijven flink bezuinigd. Bij gebrek aan plancapaciteit loopt de ontwikkeling van nieuwe bouwlocaties en -projecten nu vertraging op. Dit euvel wordt nog eens verergerd doordat de focus ligt op binnenstedelijke locaties, waar bouwen gecompliceerd is en de grondprijzen hoog zijn. Zodoende neemt het tijdens de crisisjaren gegroeide woninggebrek eerder toe dan af.

Gelukkig is er recent een lichte kentering zichtbaar. Na een tijdelijke dip neemt het aantal afgegeven bouwvergunningen sinds medio 2016 weer toe. Ook het aantal opdrachten bij architecten stijgt. Verder groeien de orderportefeuilles van bouwbedrijven aanhoudend in omvang. Deze verbeteringen komen onder andere

doordat gemeenten waar de woningkrachte het meest nijpend is, zich inspannen om bouwprojecten te versnellen. Toch kan het nog wel even duren voordat het gat tussen de vraag en het aanbod van nieuwbouwwoningen is gedicht.

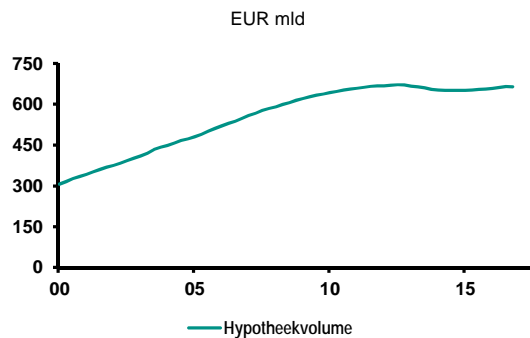
### Doorstromers stimuleren hypotheekproductie

De opleving van de woningmarkt gaat gepaard met een toename van de hypotheekproductie. In de twaalf maanden tot februari zijn er 320.000 hypotheekleningen verstrekt voor een gemiddelde hypotheeksom van EUR 271.000. De totale hypotheekproductie komt daarmee uit op EUR 85,3 mld. Dat is EUR 18 mld meer dan in de twaalf maanden tot en met februari 2016.

De toename van de hypotheekproductie is vooral toe te schrijven aan doorstromers. Volgens cijfers van IG&H nam hun aandeel in de productie vorig jaar toe van 50% naar 54%. Het aandeel van starters daalde van 31% naar 27%, terwijl het aandeel van oversluiters gelijk bleef op 19%. De lage rente en de mogelijkheid om de boeterente af te trekken, maken oversluiten aantrekkelijk. Inmiddels hebben veel huishoudens hun hypotheekcontract herzien. De kans is dus groot dat het aandeel van oversluiters in de hypotheekproductie geleidelijk weer zal afnemen.

Per saldo is het uitstaande bedrag hypotheekleningen in 2016 met EUR 4 mld toegenomen tot EUR 664 mld, wat neerkomt op 95% van het BBP. Dat het uitstaande bedrag minder hard stijgt dan de hypotheekproductie komt door de aflossingen. Die stijgen onder andere door het groeiende aandeel van annuïtaire hypotheekleningen. Daarnaast vormt de lage spaarrente voor een groeiende groep huizenbezitters reden om hun spaargeld aan te wenden om extra af te lossen.

### Aflossingen temperen groei uitstaand hypotheekbedrag



Bron: CBS

De interesse om af te lossen zou dit jaar verder kunnen toenemen. De belastingvrijstelling op schenkingen is immers verruimd. Daarnaast zijn de fiscale regels voor aflossen op spaar- en beleggingshypotheekleningen versoepeld. Huishoudens hoeven niet langer vijftien tot twintig jaar premie in te leggen voordat zij hun opgebouwde spaar- en beleggingstegoeden belastingvrij kunnen opnemen. Vanaf 1 april mogen zij deze tegoeden gebruiken om hun oude spaar/beleggingshypotheek af te lossen, ongeacht hoe lang zij premie inleggen. Vervolgens kunnen zij overstappen naar een andere hypotheekvorm. Consumenten doen er verstandig aan hierover eerst advies in te winnen, want overstappen naar een andere hypotheekvorm biedt lang niet in alle situaties voordeel.

Bij de hypotheekproductie kiezen steeds meer huishoudens met een hypotheek voor een langere rentevastperiode. Volgens DNB beslaan contracten met een looptijd van langer dan tien jaar inmiddels 22% van de nieuwe hypotheekproductie. Slechts 13% betreft contracten met een looptijd van korter dan één jaar. Historisch liggen deze gemiddeldes respectievelijk op 14% en 23%. De verschuiving naar langere looptijden is toe te schrijven aan de sterke rentedaling voor leningen met een lange looptijd. Daarnaast is het aanbod van langlopende leningen toegenomen, mede doordat pensioenfondsen en verzekeraars actiever zijn op de hypotheekmarkt.

Hypotheekverstrekkers hebben de afgelopen jaren meer oog gekregen voor zzp'ers. Deze door de veranderde arbeidsmarkt sterk gegroeide groep had tot voor kort beperkt toegang tot hypothecair krediet. Maar verstrekkers hebben hun richtlijnen versoepeld en richten zich meer op inkomens- in plaats van baan zekerheid. Dankzij de ruimere kredietmogelijkheden vragen steeds meer zzp'ers een hypotheek aan. Volgens cijfers van Hypotheek Data Netwerk is het aantal aanvragen van zzp'ers vorig jaar gestegen tot 30.000, ongeveer 8% van het totaal aantal aanvragen.

#### Kredietrisico's op hypotheek nemen verder af

Het prijsherstel op de woningmarkt en de met de economische opleving gepaard gaande verbetering van de arbeidsmarkt geven huishoudens met een hypotheek weer lucht. Uit cijfers van Moody's blijkt dat de omvang van de leningen met een betalingsachterstand daalt. Volgens de kredietbeoordelaar moeten beleggers wel iets grotere verliezen op hun hypotheekbeleggingen verwerken. Nu de woningmarkt aantrekt, achten verstrekkers de tijd rijp om verlieslatende hypotheekleningen af te wikkelen. Vergeleken met andere landen zijn de verliezen echter uiterst beperkt.

#### Betalingsachterstanden terug op pre-crisisniveau

% van uitstaand RMBS-bedrag



Bron: Moody's

Dat de kredietrisico's afnemen, blijkt ook uit de NHG-cijfers. Het aantal verliesdeclaraties daalde in 2016 met 22% tot 3.500. Het gemiddelde bedrag dat het Waarborgfonds uitkeerde, nam af met 14% tot EUR 34.000. Het totaal uitgekeerde bedrag daalde met 36% naar EUR 101 mln. Doordat NHG de afgelopen jaren haar maximale kostengrens heeft verlaagd, vallen minder transacties binnen de limiet. Het NHG-aandeel in de transacties in bestaande en nieuwbouwwoningen is de laatste jaren gedaald van 76% in 2012 naar 48% in 2016. Toch blijft de garantie interessant voor de doelgroep. Binnen de NHG-limiet blijft het aandeel met driekwart van de aankopen hoog.



Verder wijst ook het geringe aantal executieveilingen erop dat de kredietrisico's voor verstrekkers beperkt zijn. In de twaalf maanden tot en met februari waren het er nog geen 2.000, oftewel 0,7% van de totale verkopen van bestaande woningen. In 2012 lag het nog op 2,3%. Wel is hier een kanttekening op zijn plaats. De opbrengst bij gedwongen veilingen ligt beduidend onder die bij reguliere verkoop. Soms wel 40%. Dat is een goede reden voor kredietverstrekkers om veilingen te vermijden en betalingsproblemen op een andere manier op te lossen.

### **Woningmarktplannen politieke partijen lopen uiteen**

De woningmarkt speelde tijdens de parlementaire verkiezingen geen rol van betekenis. De politieke partijen besteedden ook nauwelijks aandacht aan dit thema in hun verkiezingsprogramma's. Inmiddels zijn de verkiezingen achter de rug en zijn de informatiebesprekingen in gang gezet. Een geschikt moment om de plannen van de potentiële coalitiepartners voor het koopsegment die wel bekend zijn, met elkaar te vergelijken.

De VVD houdt vast aan het huidige schema van verlaging van de hypotheekrenteaftrek. Wel wil het de overdrachtsbelasting bij de aankoop van het eerste huis schrappen. Verder wil het dat jongeren onder de 35 een hypotheek kunnen afsluiten met een looptijd van 35 jaar. Daarbij geldt de eerste vijf jaar renteaftrek op basis van volledig aflossingsvrij. De overige dertig jaar is de voorwaarde van annuïtaire aflossing van toepassing. Daarnaast wil de VVD meer ruimte voor ouders om belastingvrij te schenken voor aankoop van een woning.

Het CDA wil de hypotheekrenteaftrek behouden, maar stelt wel een vlaktaks voor van 35% voor aftrekposten. Daarmee geldt voor iedereen hetzelfde, maar lagere renteaftrektarief. Daarnaast wil het een fiscale bonus voor degenen die versneld hun hypotheek aflossen, een bouwspaarregeling om fiscaal gunstig vermogen voor de eigen woning op te bouwen, en een verruiming van de schenkingsvrijstelling.

D66 bepleit juist een verdere beperking van de fiscale begunstiging van de eigen woning. D66 wil het marginale belastingtarief waartegen rente mag worden afgetrokken jaarlijks met 1% verlagen in plaats van met een half procentpunt zoals nu het geval is. Bovendien wil het de verlaging verder doortrekken naar 30% in 2035 in plaats van 38% in 2042. Dan kan de eigen woning vervolgens verhuizen van box 1 naar box 3, dat een vergelijkbaar belastingtarief kent. D66 vindt verder dat starters geen overdrachtsbelasting hoeven te betalen.

GroenLinks wil een maximum stellen aan het hypotheekbedrag waarover woningbezitters rente mogen aftrekken: EUR 1 miljoen voor bestaande en EUR 0,5 miljoen voor nieuwe hypotheek. Daarnaast wil het de renteaftrek versneld verminderen en al in 2025 afschaffen. Het wil de eigen woning geleidelijk overhevelen naar box 3, waarbij een vrijstelling geldt ter hoogte van de gemiddelde woningwaarde. Verder wil GroenLinks de overdrachtsbelasting en het eigenwoningforfait geleidelijk verlagen en de toegang voor starters vergemakkelijken door middel van starterspremies.

Ook de ChristenUnie wil het hypotheekbedrag maximeren: eerst op EUR 750.000; vervolgens moet dit bedrag in stapjes omlaag naar EUR 500.000. Daarnaast wil zij het renteaftrekpercentage in vijftien jaar tijd verlagen tot 30%. Tot slot wil de ChristenUnie starters helpen door de overdrachtsbelasting voor starters af te schaffen en ruimere mogelijkheden te bieden voor belastingvrije schenkingen.

Ten aanzien van de hypotheeknormen zijn de partijen minder uitgesproken. De VVD is het meest expliciet. Zij wil de inkomensnormen voor met name starters, flexwerkers en zzp'ers versoepelen, bijvoorbeeld door banken meer vrijheid te geven om carrière-perspectieven mee te nemen bij de vaststelling van het maximale hypotheekbedrag. Daarnaast wil ze dat kopers meer ruimte krijgen om de kosten koper en de kosten voor woningaanpassingen in hun hypotheek mee te nemen. Ook het CDA wil minder strenge regels voor starters bij het afsluiten van een hypotheek.

Per saldo is er overeenstemming over starters. Die hebben een helpende hand nodig. Meerdere partijen pleiten bijvoorbeeld voor afschaffing van de overdrachtsbelasting voor starters. Ook is er draagvlak voor ruimere mogelijkheden voor belastingvrij schenken. Of er ruimte is om de hypotheeknormen te versoepelen, is onduidelijk, want niet alle partijen spreken zich hierover uit. De meningen liggen het verst uiteen ten aanzien van de hypotheekrenteaftrek. Hier overeenstemming over bereiken, vormt waarschijnlijk de lastigste opgave.

Lees meer over het Economisch Bureau op: <https://insights.abnamro.nl/category/economie/>

Dit document is samengesteld door ABN AMRO. Het heeft uitsluitend als doel om financiële en algemene informatie te verstrekken over de economie en sectoren. ABN AMRO behoudt zich alle rechten voor met betrekking tot de informatie in het document en het document wordt uitsluitend aan u verstrekt voor uw informatie. Het is niet toegestaan dit document (geheel of deels) te kopiëren, distribueren, door te geven aan een derde of om het voor enig ander doel te gebruiken dan hierboven bedoeld. Dit document is informatief bedoeld en vormt geen aanbieding van effecten aan het publiek, of een uitnodiging om een aanbod te doen.

U mag niet om welke reden dan ook vertrouwen op de informatie, meningen, beramingen, en aannames in dit document noch dat het compleet, accuraat of juist is. Er wordt geen garantie gegeven, uitdrukkelijk of stilzwijgend, door of uit naam van ABN AMRO, haar directeuren, functionarissen, vertegenwoordigers, gelieerde partijen, groepsmaatschappijen of werknemers met betrekking tot de juistheid of volledigheid van de informatie in dit document, en geen enkele aansprakelijkheid wordt geaccepteerd voor enig verlies als direct of indirect gevolg van het gebruik van deze informatie. De opvattingen en meningen opgenomen hierin kunnen op enig moment aan verandering onderhevig zijn en ABN AMRO heeft geen enkele verplichting om de informatie in dit document na de datum hiervan te herzien.

Voordat u in enig product van ABN AMRO investeert, dient u zich te informeren over de verschillende financiële en andere risico's, alsmede mogelijke beperkingen voor u en uw investeringen als gevolg van toepasselijke wetgeving en regels. Indien u, na lezing van dit document, overweegt een investering te doen in een product, raadt ABN AMRO aan om een dergelijke investering met uw relatiemanager of persoonlijke adviseur te bespreken om nader te bezien of het relevante product – met inachtneming van alle mogelijke risico's – past bij uw investeringen. De waarde van beleggingen kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garanties voor de toekomst. ABN AMRO behoudt zich het recht voor wijzigingen in dit materiaal aan te brengen.

Alle rechten voorbehouden.