

# De overdrachtsbelasting: verstorend?

*'Een verkenning naar de mate van belemmering van de overdrachtsbelasting op  
de doorstroming op de koopwoningmarkt'*

door

**Valérie Visser**

ter verkrijging van de graad van Master of Science  
aan de Erasmus Universiteit Rotterdam

Studentnummer: 385069  
Scriptiebeoordelaars: Drs. J. E. van den Berg    Scriptiebegeleider  
Prof. dr. P. Kavelaars    Tweede beoordelaar

# Voorwoord

Beste lezer,

Voor u ligt mijn afstudeerscriptie, geschreven in het kader van de master Fiscale Economie aan de Erasmus Universiteit Rotterdam. In deze scriptie onderzoek ik in hoeverre de overdrachtsbelasting de doorstroming op de koopwoningmarkt beïnvloedt. Dit leek mij een mooi onderwerp om mijn studiercarrière af te sluiten, gezien mijn achtergrond. Voordat ik in 2013 begon met de studie Fiscale Economie, heb ik Bouwkunde gestudeerd aan de TU Delft. Uiteindelijk heb ik in 2016 beide bachelors afgerond. Tijdens mijn studie Bouwkunde merkte ik dat ik vooral interesse had in de werking van de woningmarkt en het analyseren van wat voor type woningen aan de woningvoorraad moeten worden toegevoegd. Tijdens mijn studie Fiscale Economie kwam ik erachter dat ik de vakken 'Tax Policy' en 'Economics of Taxation' interessant vond. Met dit scriptieonderwerp heb ik mijn interesse in fiscaal beleid en de woningmarkt kunnen combineren.

Bij Fiscale Economie is het gebruikelijk om onderzoek te doen in de vorm van een literatuuronderzoek. Nu de theorie over transactiekosten niet aansluit op de uitwerking in de praktijk vanwege de vele assumpties die in de modellen worden gesteld en er nauwelijks empirisch onderzoek over de invloed van de overdrachtsbelasting op de doorstroming op de koopwoningmarkt in Nederland is verricht, besloot ik om naast literatuuronderzoek ook een vragenlijst op te stellen, om zo te onderzoeken in hoeverre huishoudens de overdrachtsbelasting zien als een belemmerende factor.

Bij het opstellen van de vragenlijst heb ik hulp gehad van Sylvia Jansen, verbonden aan de TU Delft. Ik wil haar bij deze bedanken voor het meedenken over de juiste vragen voor in de enquête. Graag wil ik ook Vereniging Eigen Huis bedanken voor hun begeleiding bij het opstellen en nakijken van de vragenlijst, het uitzetten van deze vragenlijst onder het ledenpanel en het bespreken van de resultaten. Zonder de hulp van Vereniging Eigen Huis was het niet mogelijk is geweest om bijna 1000 respondenten te vinden die de vragenlijst volledig hebben ingevuld. Daarbij wil ik ook mijn scriptiebegeleider drs. Jelle van den Berg bedanken voor zijn hulp tijdens het scriptieproces. Tot slot wil ik ook mijn ouders en vriend bedanken voor hulp bij het kritisch nalezen van mijn scriptie.

Ik wens u veel leesplezier!

Valérie Visser

Rotterdam, juni 2018.

# Samenvatting

Op 15 juni 2011 is de overdrachtsbelasting (in eerste instantie tijdelijk, maar een jaar later permanent) verlaagd met als doel de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen en daarmee de stagnatie op de woningmarkt te doorbreken. Het is de vraag of de overheid het juiste beleidsinstrument (het verlagen van de overdrachtsbelasting) heeft ingezet om haar doelstelling van het verbeteren van de doorstroming op de koopwoningmarkt te bereiken. In deze scriptie wordt zowel door middel van literatuuronderzoek (in hoofdstuk 2 tot en met 4) als door middel van afname van een vragenlijst onderzocht in hoeverre de overdrachtsbelasting invloed heeft op de doorstroming op de koopwoningmarkt.

Om een begrip te hebben van wat de overdrachtsbelasting precies inhoudt wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de oorsprong van de overdrachtsbelasting en wordt de systematiek van de overdrachtsbelasting besproken. Ook wordt gekeken naar belastinghervormingen in andere landen (Verenigd Koninkrijk, Verenigde Staten en Canada) om een indicatie te hebben van de invloed van de overdrachtsbelasting op de doorstroming. De resultaten over de invloed van de overdrachtsbelasting van deze onderzoeken zijn echter niet eenduidig.

Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de werking van de koopwoningmarkt en de doorstroming op deze markt besproken. De belangrijkste factoren die de doorstroming op de koopwoningmarkt negatief beïnvloeden zijn de onvoldoende beschikbaarheid van geschikte woningen en de laagconjunctuur (economische ontwikkelingen). Andere doorstroomfactoren zijn: demografische veranderingen, de hoogte van transactiekosten en de huizenprijzen.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de invloed van de overdrachtsbelasting op de doorstroming op de koopwoningmarkt. Uit onderzoek van Van Ommeren en Van Leuvensteijn is af te leiden dat de verlaging van de overdrachtsbelasting de doorstroming op de koopwoningmarkt met circa 30 procent verhoogt.<sup>1</sup> Ook volgens Wigt et al. zal de verlaging van de overdrachtsbelasting leiden tot 18 à 31 procent meer verhuizingen.<sup>2</sup>

Wanneer men kijkt naar de woningtransactiecijfers van voor en na 15 juni 2011 is er echter geen significant verschil zichtbaar in het aantal verhuizingen. Dit impliceert dat de overdrachtsbelasting de doorstroming op de koopwoningmarkt dus niet per se belemmert. Om te onderzoeken of huishoudens de overdrachtsbelasting als een belemmering ervaren wordt in hoofdstuk 5 onderzoek gedaan op basis van een vragenlijst. Aan de hand van een vragenlijst, ingevuld door 962 respondenten, is gevraagd naar de mening van respondenten (van het ledenpanel van VEH) over de invloed van de overdrachtsbelasting op de verhuisbeslissing/doorstroming en is gevraagd naar de voornaamste redenen om wel of niet te zijn verhuisd.

Uit de vragenlijst blijkt dat van alle transactiekosten de overdrachtsbelasting als meest belemmerend wordt ervaren, hetzij dat de overdrachtsbelasting voor slechts 25 procent van de respondenten een

<sup>1</sup>Volgens Van Ommeren en Van Leuvensteijn zal de verhuismobiliteit met 50 procent worden verhoogd bij volledige afschaffing van het tarief van 6 procent. Bron: J. van Ommeren en M. Van Leuvensteijn, 'New evidence of the effect of transaction costs on residential mobility', *Journal of Regional Science* afl. 45, nr. 5, 2005.

<sup>2</sup>P. Wigt, G. Romijn en M. van Dijk, *Moving behaviour in the Dutch owner occupied housing market*, Den Haag: CPB Achtergronddocument 2012.

belemmering vormt. Op de vraag in hoeverre men denkt dat de overdrachtsbelasting van invloed is op huishoudens om te verhuizen naar een (andere) koopwoning geeft 42 procent aan dat zij denken dat de overdrachtsbelasting een belemmering vormt (score 7 of hoger) en 60 procent denkt dat afschaffing van de overdrachtsbelasting de doorstroming zal verbeteren. Als voornaamste verhuisredenen worden vooral redenen veroorzaakt door demografische veranderingen genoemd. Als voornaamste reden om nog niet te zijn verhuisd naar een andere koopwoning wordt veruit het meeste het ontbreken van een geschikte woning als reden genoemd. Uit dit laatste, in combinatie met maar een kwart van de respondenten die de overdrachtsbelasting als een verhuisbelemmering ziet, concludeer ik dat de overdrachtsbelasting slechts een marginale invloed heeft op de doorstroming op de koopwoningmarkt en dat voornamelijk onvoldoende beschikbaarheid van juiste woningen en een slechte economische situatie leiden tot een belemmering van de doorstroming op de koopwoningmarkt.

Ik beveel daarom het kabinet dan ook aan om in eerste instantie niet te kijken naar het afschaffen van de overdrachtsbelasting, maar in te zetten op een hogere beschikbaarheid van koopwoningen om de doorstroming op de koopwoningmarkt te verbeteren.

# Lijst met afkortingen

AG .....	Advocaat-Generaal
BR .....	Bouwrecht
CPB .....	Centraal Planbureau
CSED .....	Commissie Sociaal-Economische Deskundigen
PBL .....	Planbureau voor de Leefomgeving
LTT .....	Land transfer tax
<b>Ministerie van BZK</b> .....	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
MvT .....	Memorie van Toelichting
SPSS .....	Statistical Package for the Social Sciences
VEH .....	Vereniging Eigen Huis
VHV .....	Vereniging voor Volkshuisvesting
VK .....	Verenigd Koninkrijk
VS .....	Verenigde Staten
<b>Wet BRV/ Wet BRW</b> .....	Wet Belastingen van Rechtsverkeer 1970
<b>Wet OB</b> .....	Wet Omzetbelasting 1968
WFR .....	Weekblad Fiscaal Recht
WOZ .....	Waardering onroerende zaken

# Inhoudsopgave

<b>Samenvatting</b>	<b>iii</b>
<b>1 Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1 Aanleiding . . . . .	1
1.2 Probleemstelling . . . . .	4
1.3 Deelvragen . . . . .	5
1.4 Methodologie . . . . .	5
1.5 Afbakening . . . . .	6
1.6 Opbouw . . . . .	7
<b>2 Oorsprong en systematiek overdrachtsbelasting</b>	<b>8</b>
2.1 Inleiding . . . . .	8
2.2 Historie . . . . .	8
2.3 Wetssystematiek . . . . .	9
2.3.1 Verkrijging van onroerende zaak . . . . .	9
Verkrijging . . . . .	9
Onroerende zaak . . . . .	9
2.3.2 Maatstaf van heffing en tarief . . . . .	10
2.3.3 Wijze van heffing . . . . .	10
2.4 Vergelijking met andere landen . . . . .	11
2.4.1 Verenigd Koninkrijk . . . . .	11
2.4.2 Canada . . . . .	12
2.4.3 Verenigde Staten . . . . .	13
2.5 Tussenconclusie . . . . .	13
<b>3 Werking koopwoningmarkt</b>	<b>15</b>
3.1 Inleiding . . . . .	15
3.2 Marktwerking koopwoningmarkt . . . . .	15
3.2.1 Vraagzijde . . . . .	16
Vragers koopwoningmarkt . . . . .	16
Vraagontwikkeling . . . . .	17
3.2.2 Aanbodzijde . . . . .	18
Aanbieders koopwoningmarkt . . . . .	18
Aanbodontwikkeling . . . . .	19
3.3 Doorstroming koopwoningmarkt . . . . .	20
3.3.1 Bespreking vraagzijde . . . . .	20
Economische groei . . . . .	20
Demografische veranderingen . . . . .	21
Transactiekosten . . . . .	22
3.3.2 Bespreking aanbodzijde . . . . .	22
Beschikbaarheid . . . . .	22
Huizenprijzen . . . . .	23

3.4	Overheidsingrijpen woningmarkt . . . . .	23
3.4.1	Marktfalen . . . . .	24
3.4.2	Fiscaal beleid op koopwoningmarkt . . . . .	25
3.5	Tussenconclusie . . . . .	25
<b>4</b>	<b>Mobiliteit en overdrachtsbelasting</b>	<b>27</b>
4.1	Inleiding . . . . .	27
4.2	Theorie transactiekosten . . . . .	27
4.3	Overdrachtsbelasting als onderdeel van transactiekosten . . . . .	28
4.4	Invloed overdrachtsbelasting op doorstroming . . . . .	29
4.5	Invloed verlaging overdrachtsbelasting op doorstroming . . . . .	32
4.6	Tussenconclusie . . . . .	32
<b>5</b>	<b>Onderzoeksmethode en resultaten</b>	<b>34</b>
5.1	Inleiding . . . . .	34
5.2	Onderzoeksproces . . . . .	35
5.3	Vragenlijst . . . . .	35
5.4	Respondenten . . . . .	36
5.4.1	Dataselectie . . . . .	36
5.4.2	Kenmerken respondenten . . . . .	36
	Woonsituatie en type woning . . . . .	36
	Leeftijd en opleidingsniveau . . . . .	37
	Samenstelling huishouden . . . . .	37
5.5	Methodologie . . . . .	37
5.6	Voornaamste verhuisredenen of verhuisbelemmeringen . . . . .	38
5.6.1	Demografische veranderingen . . . . .	38
5.6.2	Beschikbaarheid en betaalbaarheid . . . . .	40
5.6.3	Subconclusie . . . . .	40
5.7	Belemmering transactiekosten . . . . .	41
5.8	Mening over overdrachtsbelasting . . . . .	41
5.8.1	Verband met opleidingsniveau . . . . .	43
5.9	Invloed overdrachtsbelasting op verhuisbeslissing en doorstroming . . . . .	43
5.9.1	Verhuisbeslissing . . . . .	43
	Invloed jaartal verhuizing op overdrachtsbelasting . . . . .	45
5.9.2	Doorstroming . . . . .	45
5.9.3	Subconclusie . . . . .	47
5.10	Tussenconclusie . . . . .	47
<b>6</b>	<b>Conclusie</b>	<b>48</b>
6.1	Conclusie . . . . .	48
6.2	Beleidsaanbevelingen . . . . .	50
6.3	Suggesties voor verder onderzoek . . . . .	50
<b>A</b>	<b>Vragenlijst</b>	<b>56</b>
<b>B</b>	<b>Kenmerken respondenten</b>	<b>82</b>
B.1	Woonsituatie en type woning . . . . .	82
B.2	Leeftijd en opleidingsniveau . . . . .	84
B.3	Samenstelling huishouden . . . . .	85





# 1. Inleiding

## 1.1. Aanleiding

In 2011 is besloten om de overdrachtsbelasting voor woningen tijdelijk te verlagen van 6 naar 2 procent.<sup>3</sup> Deze verlaging is met terugwerkende kracht ingegaan op 15 juni 2011.<sup>4</sup> Deze maatregel vloeide direct voort uit de kredietcrisis van 2008. Doel van de verlaging – in combinatie met het handhaven van de hypotheekrenteaftrek – was om de woningmarkt een impuls te geven, aangezien het aantal transacties na 2008 fors was afgenomen.<sup>5</sup> De woningmarkt dreigde namelijk in een nog dieper dal terecht te komen wanneer de doorstroming op de woningmarkt – het verschijnsel dat huishoudens verhuizen van de ene naar de andere woning<sup>6</sup> – zou blijven stagneren. Het kabinet verwachtte dat huurders door het verlaagde tarief gemakkelijker een woning zouden kunnen kopen en dat het vertrouwen in de koopwoningmarkt werd versterkt.<sup>7,8</sup> Juist omdat het om een tijdelijke regeling – van 15 juni 2011 tot en met 30 juni 2012 – zou gaan, zou de verlaging een forse impuls geven door het voor starters aantrekkelijker te maken om juist dan een woning te kopen.<sup>9</sup> De lagere huizenprijzen, als gevolg van de crisis in combinatie met een lager overdrachtsbelastingtarief, zou het voor starters namelijk gunstig maken om een woning te kopen. Zij trachtten hiermee de doorstroming op de koopwoningmarkt te bevorderen, aangezien de voormalige bewoners van een koopwoning veelal weer een andere woning zouden kopen. De regeling zou dus directe voordelen opleveren voor starters en doorstromers, aldus het kabinet.<sup>10</sup>

Omdat de verlaging van de overdrachtsbelasting een tijdelijke maatregel zou betreffen met als doel een impuls geven aan de woningmarkt heeft het kabinet gekozen om een compenserende lastenmaatregel niet in het woningmarktdossier te zoeken. De tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting zou worden gedekt door invoering van de bankenbelasting, een grondslagverbreding van de vennootschapsbelasting, het opnemen van de levensloopregeling en de spaarloonregeling in het vitaliteitspakket en het verhogen van de assurantiebelasting.<sup>11</sup> Door de verlaging van de overdrachtsbelasting voor particuliere woningen zou de overheid circa €2 miljard aan inkomsten uit de overdrachtsbelasting voor particulieren missen. De overdrachtsbelasting voor particulieren bracht in 2007 nog €3 miljard op, maar in 2017 nog slechts minder dan €1 miljard.<sup>12</sup>

<sup>3</sup> Besluit van de Staatssecretaris van Financiën van 1 juli 2011 (nr. BLBK 2011/1290M), *Stcrt.* 2011, 12301.

<sup>4</sup> P.D. Vettenburg en J.M.H.M. Ariès, 'Kroniek Fiscaliteiten: ontwikkelingen BTW en overdrachtsbelasting', BR 2016/80, afl. 10, p. 77-86.

<sup>5</sup> *Kamerstukken II* 2011/12, 33003, 3 (MvT)

<sup>6</sup> G. Renes en M. Jokovi, *Doorstroming op de woningmarkt: van huur naar koop*, Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/Planbureau voor de Leefomgeving 2008.

<sup>7</sup> Rijksoverheid, 'Kabinet versterkt vertrouwen op de woningmarkt en verlaagt overdrachtsbelasting', nieuwsbericht 01-07-2011.

<sup>8</sup> Rijksoverheid, 'Kabinet versterkt vertrouwen op de woningmarkt en verlaagt overdrachtsbelasting', nieuwsbericht 01-07-2011.

<sup>9</sup> *Kamerstukken II* 2011/12, 33003, 3 (MvT)

<sup>10</sup> *Kamerstukken II* 2011/07, AFEP/U217 (Brief MvF: dekking verlaging overdrachtsbelasting).

<sup>11</sup> *Kamerstukken II* 2011/07, AFEP/U217 (Brief MvF: dekking verlaging overdrachtsbelasting).

<sup>12</sup> In 2007 bedroeg de opbrengst €5 miljard, waarvan 61% werd opgebracht door particulieren. In 2017 bedroeg de opbrengst €2 miljard, waarvan iets minder dan de helft werd opgebracht door particulieren. CBS, 'Opbrengst overdrachtsbelasting neemt weer toe', te benaderen via <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2016/13/opbrengst-overdrachtsbelasting-neemt-weer-toe>, geraadpleegd op 1 september 2017. CBS Statline, 'Overheid; ontvangen belastingen', te benaderen via <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/82569ned/table?ts=152628824269>, geraadpleegd op 10 februari 2018.

Inmiddels is de verlaging van de overdrachtsbelasting definitief geworden<sup>13</sup> en wordt de hypotheek-renteaftrek – die wordt gezien als een maatregel om eigenwoningbezit te stimuleren – volgens het Regeerakkoord 2017 vanaf 2020 versneld afgebouwd met jaarlijks 3 procent tot 36,93 procent.<sup>14</sup> Daarnaast zijn vanaf 2011 de leenrestricties aangescherpt, waardoor het voor huiszoekenden lastiger is om een hypotheek te krijgen.<sup>15</sup> Ook wordt de maximaal te verkrijgen hypotheek sinds 2013 in zes gelijke stappen van 1 procentpunt afgebouwd van 106 tot 100 procent van de woningwaarde in 2018.<sup>16</sup> Door het beperken van de hypotheekrenteaftrek en het aanscherpen van de leenrestricties is het minder aantrekkelijk geworden om een eigen woning te financieren met vreemd vermogen. Daarnaast is het onmogelijk geworden om een woning te kopen zonder inleg van eigen middelen, door bijkomende transactiekosten bovenop de waarde van de woning die niet kunnen worden meegefinancierd in de hypotheek.<sup>17</sup>

De overheid lijkt van de visie om het eigenwoningbezit te stimuleren, door middel van fiscaal aantrekkelijke maatregelen, te zijn afgestapt. In 2011 was het kabinet nog van mening dat het eigenwoningbezit moest worden gestimuleerd, omdat dit zou bijdragen aan het opbouwen van eigen vermogen, de zelfredzaamheid van burgers en de leefbaarheid van buurten en wijken.<sup>18</sup> In het Memorie van Antwoord betreft de 'Wetsvoorstellen Wet herziening fiscale behandeling eigen woning en Wet verhuurderheffing' wordt genoemd dat de fiscale behandeling van de eigen woning te complex was en het daarom wenselijk is om de fiscale behandeling van de eigen woning te vereenvoudigen. Naar de mening van het kabinet zou dit onlosmakelijk verbonden zijn aan de breed gedragen wens om de fiscale facilitering van de eigen woning te beperken.<sup>19</sup> Door de beperking van de hypotheekrenteaftrek wil het kabinet de brutoschuld van de burgers verkleinen, waardoor het verwacht dat de financiële stabiliteit op lange termijn zal verstevigen. Hiermee hoopt het kabinet het consumentenvertrouwen en daarmee de situatie op de woningmarkt te verbeteren. De permanente verlaging van de overdrachtsbelasting en het aanscherpen van de hypotheekrenteaftrek en leenrestricties lijken haaks op elkaar te staan. Aan de ene kant wil de overheid afstappen van het stimulerende beleid omtrent eigenwoningbezit, aan de andere kant wil zij wel de doorstroming op de woningmarkt een impuls geven met de intentie om de gehele woningmarkt te verbeteren.<sup>20</sup>

Een belangrijke vraag is of de overheid haar doelstelling van het verbeteren van de doorstroming op de woningmarkt nu daadwerkelijk heeft behaald door het verlagen van de overdrachtsbelasting. De verlaging zou een tijdelijke maatregel zijn, met de intentie dat er in één jaar een enorme impuls aan de woningmarkt zou worden gegeven. Voor starters zou het aantrekkelijk worden om ten tijde van de verlaging een woning te kopen en voor mensen die al een koopwoning bezaten, zou het aantrekkelijk worden om te verhuizen op het moment dat het verlaagde tarief nog van toepassing zou zijn. De tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting had echter niet het beoogde effect, aangezien de

<sup>13</sup>Besloten tijdens debat over Begrotingsakkoord 2013, 26 april 2012, in: Voorjaarsnota 2012, nr. 33 280, 25 mei 2012. Kamerstukken II 2012/05, 33 280, 1. Nu opgenomen in artikel 14 lid 2 Wet BRV.

<sup>14</sup>De hypotheekrenteaftrek wordt op dit moment sinds 2013 jaarlijks afgebouwd met 0,5 procent en bedraagt nu maximaal 49,5%. Ter compensatie van de versnelde afbouw van de hypotheekrenteaftrek zal wel het eigenwoningforfait worden verlaagd van 0,75% naar 0,6%. Dit blijft echter wel belast tegen het marginale tarief. Regeerakkoord 2017- 2021, Vertrouwen in de toekomst, VVD, CDA, D66 en ChristenUnie, p. 31-35.

<sup>15</sup>M. Koopman en B.Blijie, *Naar beter functionerende leennormen*, Delft: ABF Research 2016, p. 15.

<sup>16</sup>*Kamerstukken II*, Kamerbrief 25-02-2015, betreft: 'Visie toekomstbestendigheid hypotheekrenteaftrek (reactie motie Kuiper c.s.)'.

<sup>17</sup>Zie art. 5 van de regeling van de Minister van Financiën van 12 december 2012, *Stcrt.* 2012, FM/2012/1887 M, (Tijdelijke regeling hypothecair krediet).

<sup>18</sup>*Kamerstukken II* 2011/07, 32 847, 5 (Integrale visie op de woningmarkt).

<sup>19</sup>Brief aan de eerste kamer over wetsvoorstellen eigen woning en verhuurderheffing, 7 december 2012. Kenmerk: 2012-0000725614.

<sup>20</sup>Brief aan de eerste kamer over wetsvoorstellen eigen woning en verhuurderheffing, 7 december 2012. Kenmerk: 2012-0000725614.

woningverkoop sterk achter bleef in vergelijking met eerdere jaren. Ondanks het verlaagde tarief blijkt uit cijfers van het aantal verkochte woningen<sup>21</sup> niet dat de doorstroming is verbeterd.<sup>22</sup> Het aantal verkochte woningen bedroeg in 2010 126.127 (voor de afschaffing), terwijl dit in de periode hierna gedaald is tot 110.094 verkochte woningen in 2013. Het afschaffen van de maatregel na de eenjaarsperiode zou ertoe leiden dat de woningmarkt in een nog dieper dal terecht zou komen, omdat de doorstroming op de woningmarkt nog verder zou stagneren. Het verlaagde tarief van 2 procent is daarom permanent geworden. Een verlaging van de overdrachtsbelasting zou dus in theorie de doorstroming bevorderen, maar dit is in de praktijk niet gebleken.

In de praktijk hebben namelijk ook andere zaken effect op de woningverkoop en doorstroming, zoals de economische situatie. Door de financiële crisis was de situatie op de woningmarkt ongunstig. Dit heeft invloed gehad op de woningverkoop. Het aantal verkochte woningen is voornamelijk door de financiële crisis in de periode van 2006 tot 2013 sterk afgenomen. Vanaf 2014 is herstel zichtbaar in het aantal verkochte woningen; het aantal verkochte woningen is gestegen van 153.511 in 2014 tot 241.860 in 2017.<sup>23</sup> Daarnaast dient een koper bij aankoop van een woning naast de overdrachtsbelasting nog rekening te houden met andere transactiekosten dan de overdrachtsbelasting. Het zou mogelijk kunnen zijn dat deze transactiekosten relatief meer een belemmering vormen dan de overdrachtsbelasting. Het effect van de verlaging van de overdrachtsbelasting op de doorstroming op de woningmarkt is dus lastig meetbaar.

Volgens het CPB zou het structureel maken van de tariefsverlaging van 6 naar 2 procent kunnen leiden tot 30 procent meer transacties op lange termijn.<sup>25</sup> Wanneer de verlaging van 6 naar 2 procent tijdelijk zou zijn, zou de maatregel geen effect sorteren. Als de verlaging na een jaar weer zou worden afgeschaft, zou de tijdelijke doorstroming namelijk wegvallen tegen een plotselinge stagnatie die wordt veroorzaakt door de verhoging. Het is dan ook goed dat het kabinet heeft besloten om de tijdelijke verlaging structureel te maken. De reden hiervoor was dat de woningmarkt op het moment waarop initieel was beoogd de overdrachtsbelasting weer te verhogen bleef stagneren.<sup>26</sup>

Onderzoek van Van Ommeren en Van Leuvensteijn wijst uit dat de koopwoningmobiliteit 50 procent hoger zou zijn wanneer de 6 procent overdrachtsbelasting in een keer zou worden afgeschaft.<sup>27</sup> Nu het tarief eerst is verlaagd naar 2 procent, is het de vraag of bij geheel afschaffen ook daadwerkelijk 50 procent meer transacties zullen plaatsvinden op lange termijn in vergelijking met de oude situatie waarbij het tarief van de overdrachtsbelasting 6 procent bedroeg. Mijns inziens kan er op basis van de berekeningen van het CPB worden aangenomen dat het aantal transacties op lange termijn tussen de 30 en 50 procent zal toenemen, omdat ramingen van het CPB de tariefsverlaging van 6 naar 2 procent uitwijzen dat de tariefsverlaging zal leiden tot 30 procent meer transacties op lange termijn.

<sup>21</sup>Het aantal verkochte woningen geeft een indicatie van de doorstroming op de koopwoningmarkt, maar hieronder vallen ook verkopen aan beleggers.

<sup>22</sup>CBS Statline, Bestaande koopwoningen; prijsindex verkoopprijzen en aantal verkochte woningen. Geraadpleegd in april 2018, via <http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=81884NED&D1=a&D2=16,33,50,67,84,101,118,135,152,169,186,203,220,237,254,271,288,305,322,339,356-359,361-363,365-367,369-371,373-376,378-380,382-384,386-388,I&HDR=T&STB=G1&VW=T>

<sup>23</sup>Rijksoverheid, Cijfers over Wonen en Bouwen, 4.9 Aankoop van woningen door koopstarters en doorstromers, 2016.

<sup>24</sup>CBS Statline, Bestaande koopwoningen; prijsindex verkoopprijzen en aantal verkochte woningen. Geraadpleegd in april 2018, via <http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=81884NED&D1=a&D2=16,33,50,67,84,101,118,135,152,169,186,203,220,237,254,271,288,305,322,339,356-359,361-363,365-367,369-371,373-376,378-380,382-384,386-388,I&HDR=T&STB=G1&VW=T>

<sup>25</sup>Een verhoging van de transactiekosten met 1 procent zal namelijk de koopwoningmobiliteit met 8 procent verlagen. J. van Ommeren en M. van Leuvensteijn, 'New evidence of the effect of transaction costs on residential mobility', *Journal of Regional Science*, vol. 45, nr. 4, 2005, p 681-702.

<sup>26</sup>Besluit van 25 mei 2012, nr. BKLB 2012/663 M en *Kamerstukken II* 2011/12, 33 003, 3

<sup>27</sup>J. van Ommeren en M. van Leuvensteijn, 'New evidence of the effect of transaction costs on residential mobility', *Journal of Regional Science*, vol. 45, nr. 4, 2005, p 681-702.

## 1.2. Probleemstelling

De woningmarkt is een belangrijk dossier voor de overheid, omdat zonder ingrijpen van de overheid op de woningmarkt de betaalbaarheid, kwaliteit en beschikbaarheid van woningen mogelijk niet kunnen worden gewaarborgd.<sup>28</sup> Dat de woningmarkt hoog op de politieke agenda staat, blijkt ook doordat er recentelijk, op 24 mei 2018, een debat is geweest met als onderwerp het vergroten van de beschikbaarheid en betaalbaarheid op de woningmarkt.<sup>29</sup> De overheid heeft dus een legitieme reden – het falen van de markt – om in te grijpen op de woningmarkt, maar kan met dit ingrijpen ook andere problemen veroorzaken.

De beschikbaarheid van woningen kan onder andere worden vergroot door de doorstroming op de woningmarkt te verbeteren.<sup>30</sup> De overdrachtsbelasting lijkt een belemmerende factor voor deze doorstroming en zou hierdoor een goed middel zijn om het marktfalen op de woningmarkt op te lossen. Volgens Cnossen vormt de overdrachtsbelasting een drempel om te verhuizen van een huurwoning naar een koopwoning.<sup>31</sup> De overdrachtsbelasting leidt ertoe dat eigenwoningbezitters minder snel geneigd zijn om te verhuizen naar een andere koopwoning vanwege extra kosten die gemoeid gaan met verhuizen. Naast dat er bij de aankoop van een koopwoning overdrachtsbelasting dient te worden betaald, wordt daarbovenop de maximale hypotheek afgebouwd. Dit betekent dat de overdrachtsbelasting vanaf 2018 uit eigen middelen moet worden betaald. Dit zou een extra belemmerende factor kunnen zijn om te verhuizen naar een (andere) koopwoning.

Het afschaffen van de overdrachtsbelasting zou de doorstroming op de koopwoningmarkt kunnen verbeteren. De belemmeringen tot verhuizen worden immers mede bepaald door transactiekosten<sup>32</sup>; de overdrachtsbelasting vormt gemiddeld ongeveer een kwart van de transactiekosten.<sup>33</sup> Afschaffing van de overdrachtsbelasting betekent echter wel dat er structureel op een andere manier belasting moet worden opgehaald om de budgettaire behoefte van de overheid te kunnen dekken.<sup>34</sup> De vraag is dan of er geen andere manier voor de overheid is om op minder bezwaarlijke wijze belasting te innen en daarmee een beter alternatief is om de beleidsdoelstellingen van de overheid te bereiken.<sup>35</sup>

Indien blijkt dat de overdrachtsbelasting de doorstroming op de koopwoningmarkt in grote mate belemmert, wordt gezocht naar een alternatief voor de overdrachtsbelasting binnen het woningmarktdossier, omdat heffingen op (het bezit van) onroerende zaken op zichzelf weinig verstorend zijn. Dit hangt samen met het feit dat het aanbod van (eigen) woningen in zekere mate vastligt.<sup>36</sup> De aangedragen alternatieven voor de overdrachtsbelasting zullen de doorstroming binnen de Nederlandse

<sup>28</sup>J. Donders, M. van Dijk, F. Machiel en G. Romijn, *De hervorming van het Nederlandse Woonbeleid*, Den Haag: CPB Bijzondere Publicatie 2010, p. 23.

<sup>29</sup>Tweede Kamer, 'Beschikbaarheid en betaalbaarheid woningen', geraadpleegd op 30 mei 2018, via [https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/plenaire\\_verslagen/kamer\\_in\\_het\\_kort/beschikbaarheid-en-betaalbaarheid-woningen](https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/plenaire_verslagen/kamer_in_het_kort/beschikbaarheid-en-betaalbaarheid-woningen)

<sup>30</sup>'Huishoudens die doorstromen naar een andere woning kunnen hierdoor hun woonsituatie aanpassen aan hun woonwensen. Door doorstroming komen ook (goedkopere) woningen vrij die geschikt zijn voor starters. Een goede doorstroming kan daarmee beschouwd worden als een tussendoel voor het goed functioneren van een woningmarkt.' Bron: G. Renes en M. Jokovi, *Doorstroming op de woningmarkt: van huur naar koop*, Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/Planbureau voor de Leefomgeving 2008.

<sup>31</sup>S. Cnossen, *Three VAT Studies*, Den Haag: CPB 2010.

<sup>32</sup>J. van Ommeren, *Verhuismobiliteit: een literatuurstudie naar belemmeringen tot verhuizen*, Amsterdam: Vrije Universiteit 2006, p. 3.

<sup>33</sup>Berekend op basis van een woning met een waarde van €250.000.

<sup>34</sup>De overdrachtsbelasting levert voor de overheid nu zo'n 2 miljard op, waarvan meer dan de helft komt uit eigenwoningbezit.

<sup>35</sup>De beleidsdoelstellingen met betrekking tot de woningmarkt zijn het waarborgen van de betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van woningen.

<sup>36</sup>H. Vording en C.L.J. Caminada, 'Lastenverschuiving van overdracht naar bezit van een eigen woning', in: Y.E. Gassler (red.) *De toekomst van de overdrachtsbelasting. De beginselen van behoorlijke wetgeving als toetsingskader*, Deventer: Kluwer, 2007, p. 71-76.

woningmarkt minder moeten belemmeren dan de huidige overdrachtsbelasting en zullen ten minste €1,4 miljard op jaarbasis moeten opleveren om budgetneutraal te zijn.<sup>37</sup>

De onderzoeksvraag luidt als volgt:

**“In hoeverre belemmert de overdrachtsbelasting de doorstroming op de koopwoningmarkt?”**

Onder doorstroming wordt hierbij verstaan het verhuizen van een koopwoning naar een andere koopwoning binnen Nederland. De vorige koopwoning is na de verhuizing beschikbaar voor een nieuw huishouden.

### 1.3. Deelvragen

Voor het beantwoorden van de onderzoeksvraag zijn de volgende deelvragen opgesteld:

Hoofdstuk 2:

**1. Wat zijn de oorsprong en het systeem van de overdrachtsbelasting?**

Hoofdstuk 3:

**2. Hoe werkt de koopwoningmarkt?**

**3. Welke aspecten spelen een rol bij doorstroming op de koopwoningmarkt?**

**4. Wat is de rol van de overheid bij het ingrijpen op de koopwoningmarkt?**

Hoofdstuk 4:

**5. Wat is het effect van de overdrachtsbelasting op de doorstroming op de koopwoningmarkt?**

**6. Wat zijn de effecten van het afschaffen van de overdrachtsbelasting op de koopwoningmarkt?**

Hoofdstuk 5:

**7. Welke aspecten spelen voor huishoudens een rol bij de keuze om al dan niet te verhuizen?**

**8. In hoeverre vormt de overdrachtsbelasting voor huishoudens een belemmering om te verhuizen naar een andere koopwoning?**

Indien uit de enquêteresultaten naar voren komt dat de overdrachtsbelasting in zekere mate een belemmering vormt om te verhuizen naar een andere koopwoning, wordt deelvraag 9 beantwoord. Indien de overdrachtsbelasting geen belemmering vormt, kan deze vraag achterwege blijven.

Hoofdstuk 6:

**9. Welke fiscale maatregelen belemmeren de doorstroming op de koopwoningmarkt minder dan de overdrachtsbelasting en zijn een goed alternatief voor de overdrachtsbelasting?**

### 1.4. Methodologie

Door middel van literatuuronderzoek in combinatie met het afnemen van een schriftelijke enquête onder het ledenpanel van Vereniging Eigen Huis (VEH) zal worden getoetst of de afschaffing van de overdrachtsbelasting de doorstroming op de woningmarkt zal bevorderen.

<sup>37</sup>CPB en PBL, *Kansrijk woonbeleid*, Den Haag: CPB en PBL 2016, p. 14.

Het literatuuronderzoek geeft inzicht in de kennis over de werking en doorstroming op de koopwoningmarkt, de rol van de overheid op de koopwoningmarkt, de effecten van de overdrachtsbelasting op de verhuismobiliteit en de effecten van afschaffing van de overdrachtsbelasting. Aan de hand van het literatuuronderzoek wordt de effectiviteit van de overdrachtsbelasting getoetst. Onder effectiviteit wordt verstaan het daadwerkelijk realiseren van de gestelde doelstellingen van het fiscale beleid.<sup>38</sup> Als overdrachtsbelasting de doorstroming op de koopwoningmarkt inderdaad belemmert, is de belasting ineffectief indien rekening wordt gehouden dat de overheid het beleid wordt om op de woningmarkt de betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van woningen te waarborgen. Vervolgens wordt dan getoetst of de fiscale alternatieven/maatregelen voldoen aan de uit het literatuuronderzoek naar voren gekomen doorstroomcriteria en daarmee minder belemmerend zijn dan de overdrachtsbelasting. Het literatuuronderzoek is beschreven in de hoofdstukken 2 tot en met 4.

Voor het toetsen van de effectiviteit van de overdrachtsbelasting is naast een literatuurstudie ook een schriftelijke enquête (vragenlijst) opgesteld. Deze vragenlijst is door 962 mensen die deel uitmaken van het ledenpanel van VEH ingevuld. De respondenten van het ledenpanel die de enquête hebben ingevuld zijn representatief voor het gehele ledenbestand van VEH (745.000 leden).<sup>39</sup> In de vragenlijst zijn zowel vragen opgenomen over de recente verhuizing naar een koopwoning, belemmeringen van verhuizen, alsook vragen over wat men vindt van de overdrachtsbelasting en in hoeverre men denkt dat deze belasting invloed heeft op de verhuisbeslissing van huishoudens en op de doorstroming op de woningmarkt. Voor een overzicht van de vragenlijst verwijs ik naar Appendix A. In hoofdstuk 5 worden de onderzoeksmethode en de resultaten van de schriftelijke enquête besproken.

## 1.5. Afbakening

De invloed van de overdrachtsbelasting op de doorstroming op de koopwoningmarkt met betrekking tot particuliere woningen en de gevolgen van het afschaffen van de overdrachtsbelasting staan in deze scriptie centraal. De focus van deze scriptie ligt op de woningmarkt voor bestaande koopwoningen, aangezien voor nieuwbouw geen overdrachtsbelasting is verschuldigd.<sup>40</sup> De afschaffing van de overdrachtsbelasting voor bedrijfspanden laat ik onbesproken.

De scriptie is hoofdzakelijk een onderzoek naar de versturende werking van de overdrachtsbelasting als onderdeel van de transactiekosten van verhuizen. Onder transactiekosten vallen de kosten die samenhangen met verhuizen, zoals de kosten van een bouwtechnische keuring, kosten voor aanvraag van een hypotheek, makelaars-, notaris- en taxatiekosten en de overdrachtsbelasting. Verhuisen- en inrichtingskosten vallen niet onder het begrip 'transactiekosten'. Naast transactiekosten kunnen ook andere factoren het verhuizen belemmeren, zoals geografische en sociale factoren. Er wordt in deze scriptie echter hoofdzakelijk ingegaan op de versturende werking van een transactiebelasting op verhuizen. Daarbij hebben niet alleen de fiscale en financiële aspecten invloed op de doorstroming op de woningmarkt, maar ook andere factoren kunnen de doorstroming op de koopwoningmarkt belemmeren, zoals de conjunctuurcycli en het consumentenvertrouwen. Deze andere dan fiscale factoren zullen in de scriptie kort worden toegelicht.

Indien de overdrachtsbelasting de doorstroming belemmert, wordt er enkel gezocht naar alternatie-

<sup>38</sup>L.G.M. Stevens en R.C. de Smit MSc, *Elementair belastingrecht – voor economen en bedrijfsjuristen*, 2017/2018, herziene druk, p. 10.

<sup>39</sup>Op basis van een vergelijking van de leden met de geënquêteerden met betrekking tot de regio, gezinssituatie, opleidingsniveau, leeftijd en type woning. Alleen vergelijken met het ledenbestand hebben meer tweepersoonshuishoudens de vragenlijst ingevuld (16% meer) en minder gezinnen met kinderen (8% minder).

<sup>40</sup>Nieuwbouw heeft echter wel invloed op de totale markt voor koopwoningen.

ven voor de overdrachtsbelasting in de fiscale hoek.<sup>41</sup> Het toetsingscriterium dat hiervoor wordt gebruikt, is (zoals in de methodologie is besproken) 'effectiviteit'. Andere criteria voor een goed belastingsysteem zijn: rechtvaardigheid, efficiëntie en eenvoud.<sup>42</sup> Omdat er wordt gezocht naar een alternatief in het woningmarktdossier en specifiek voor eigenaren van een koopwoning, ga ik ervan uit dat de lasten van de overdrachtsbelasting min of meer door dezelfde belastingplichtigen worden gedragen als de belastingplichtigen die te maken krijgen met de voorgestelde alternatieven.<sup>43</sup> Het rechtvaardigheidscriterium zal daarom geen verdere toetsing behoeven. Dit geldt ook voor het eenvouds- en efficiëntiecriterium. Deze criteria zijn minder relevant voor het toetsen of de overdrachtsbelasting de doorstroming op de koopwoningmarkt belemmert en daarmee de beschikbaarheid van passende woningen vermindert. De overige criteria komen daarom niet aan bod in deze scriptie.

## 1.6. Opbouw

De onderzoeksvraag zal worden beantwoord door middel van zowel een literatuuronderzoek als onderzoek op basis van een schriftelijke enquête. Het literatuuronderzoek is beschreven in de hoofdstukken 2, 3 en 4. In de hoofdstukken 5 worden de onderzoeksmethode en resultaten van de schriftelijke enquête besproken.

Allereerst zal in hoofdstuk 2 de oorsprong van de overdrachtsbelasting worden besproken, de wets-systematiek van de overdrachtsbelasting worden uitgelegd en empirisch onderzoek over de impact van hervormingen van de overdrachtsbelasting op de doorstroming in andere landen aan bod komen. Deze empirische onderzoeken geven een indicatie of de overdrachtsbelasting ook in Nederland een belemmerende werking heeft op de doorstroming op de koopwoningmarkt.

In hoofdstuk 3 wordt vervolgens ingegaan op de werking van de koopwoningmarkt. Hierbij wordt in hoofdlijnen ingegaan op de vragers en aanbieders en de vraag- en aanbodontwikkelingen op de koopwoningmarkt. Daarnaast wordt er ingegaan op de factoren die een rol spelen bij de doorstroming op de koopwoningmarkt. Ook wordt het fiscaal overheidsbeleid op de koopwoningmarkt besproken.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de theorie van transactiekosten en de overdrachtsbelasting als onderdeel hiervan. In dit hoofdstuk zal aan de hand van literatuur worden onderzocht wat het effect is van de overdrachtsbelasting op de doorstroming op de koopwoningmarkt en wat de effecten van afschaffing van de overdrachtsbelasting zullen zijn.

In hoofdstuk 5 worden de onderzoeksmethode en resultaten van de schriftelijke enquête besproken. Aan de hand van de enquêteresultaten zal onderzocht worden wat voor huishoudens redenen zijn om wel of niet te verhuizen en in hoeverre de overdrachtsbelasting ook daadwerkelijk voor huishoudens een belemmering vormt om te verhuizen naar een andere koopwoning.

In hoofdstuk 6 wordt afgesloten met een conclusie, beleidsaanbevelingen en aanbevelingen voor verder onderzoek.

---

<sup>41</sup>Naast dat de focus in deze scriptie ligt op fiscale alternatieven voor de overdrachtsbelasting, kan de overheid nauwelijks invloed uitoefenen op de conjunctuur en het consumentenvertrouwen en kan de overheid hier daarom niet concreet iets aan veranderen.

<sup>42</sup>L.G.M. Stevens en R.C. de Smit MSc, *Elementair belastingrecht – voor economen en bedrijfsjuristen*, 2017/2018, herziene druk, p. 10.

<sup>43</sup>Vanzelfsprekend zullen mensen die vaak verhuizen bij afschaffing van de overdrachtsbelasting er meer op vooruit gaan dan mensen die minder verhuizen, maar de alternatieve belasting voor de overdrachtsbelasting zal over het algemeen op lange termijn bij dezelfde eigenwoningbezitters geheven worden.

## 2. Oorsprong en systematiek overdrachtsbelasting

### 2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk zullen allereerst de oorsprong en de systematiek van de overdrachtsbelasting worden besproken. De overdrachtsbelasting heeft in Nederland een lange bestaansgeschiedenis en is toentertijd ingevoerd ter financiering van de overheidsuitgaven.<sup>44</sup> De overdrachtsbelasting is tegenwoordig geregeld in de Wet op belastingen van rechtsverkeer (Wet BRV). De Wet BRV heeft betrekking op zowel de overdrachts- als de assurantiebelaasting.<sup>45</sup> De overdrachtsbelasting wordt geheven bij de aankoop van onroerende zaken en vormt daarmee een onderdeel van de transactiekosten bij de aanschaf ervan. Daarna wordt in dit hoofdstuk gekeken naar onderzoeken op basis van (tijdelijke) hervormingen van de overdrachtsbelasting in andere landen, om zo te achterhalen in hoeverre de overdrachtsbelasting transacties op de woningmarkt in het buitenland verstoort en in hoeverre de conclusies uit deze onderzoeken van toepassing zouden kunnen zijn op de Nederlandse overdrachtsbelasting.

### 2.2. Historie

De overdrachtsbelasting is een van de oudste belastingen die we in Nederland kennen. Al sinds de tijd van de Egyptenaren bestaat er een belastingheffing die vergelijkbaar is met de overdrachtsbelasting in de huidige vorm. Bij de Egyptenaren werd er bij verkoop van zowel roerende als onroerende zaken 5 procent registratierecht geheven. Er werden akten opgemaakt met als doel de aan- en verkoop van onroerende zaken te registreren. De Romeinen hebben de belastingheffing door middel van registratie vervolgens overgebracht naar Frankrijk. Rond de zestiende eeuw – ten tijde van de Tachtigjarige Oorlog – werd het doel van deze akten om belasting te heffen op de overdracht van een onroerend zaak. Aan het formele aspect van de registratie van akten werd zo het fiscale aspect van belastingheffing gekoppeld.<sup>46</sup> Zowel de koper als de verkoper diende daarmee in 1598 ieder voor de helft bij de (ver)koop van onroerende zaken 2,5 procent van de koopsom of waarde aan belasting te betalen.<sup>47</sup> Op 24 december 1970 is de wetgeving betreffende de registratie- en de zegelbelasting vervangen door de Wet BRV.<sup>48</sup> De wet is in werking getreden op 1 januari 1972.<sup>49</sup> Door het vervangen van de Registratiewet 1917 en de Zegelwet 1917 door de Registratiewet 1970 en de Wet BRV 1970 is het formele aspect van registratie losgekoppeld van de belastingheffing. Verder is hierdoor op materieel gebied ook een en ander veranderd, doordat een aantal heffingen is komen te vervallen.<sup>50</sup> In de hierop volgende paragraaf wordt verder ingegaan op de werking van het huidige systeem van de

<sup>44</sup>M.L.M. van Kempen, Cursus Belastingrecht BRV 0.0.1 Korte Historie.

<sup>45</sup>M.L.M. van Kempen, Cursus Belastingrecht BRV 0.0.0 Inleiding.

<sup>46</sup>M.L.M. van Kempen, Cursus Belastingrecht BRV 0.0.1 Korte Historie.

<sup>47</sup>J.Th. de Smidt, Vier eeuwen overdrachtsbelasting?, in: Fiscaliteit in Nederland (50 jaar Belastingmuseum prof. dr. Van der Poel), Deventer: De Walburg Pers/Kluwer 1987.

<sup>48</sup>Wet BRV 1970.

<sup>49</sup>Vakstudie BRV, art. 1 Wet BRV, aant. 1.2.1.

<sup>50</sup>M.L.M. van Kempen, Cursus Belastingrecht, BRV 0.0.1 Korte historie.



overdrachtsbelasting in de Wet BRV.

## 2.3. Wetssystematiek

Krachtens de Wet BRV worden de overdrachts- en assurantiebelaasting geheven.<sup>51</sup> De belastingen van rechtsverkeer hebben het karakter van een objectieve heffing; eerst wordt het object vastgelegd, daarna wordt het subject aangegeven.<sup>52</sup> De overdrachtsbelasting is geregeld in hoofdstuk II van de Wet BRV.<sup>53</sup> Er wordt hierna slechts ingegaan op de voor de koopwoningen relevante wetssystematiek.

### 2.3.1. Verrijging van onroerende zaak

Volgens artikel 2 Wet BRV wordt er overdrachtsbelasting geheven ter zake van de verkrijging van juridisch of economisch eigendom van in Nederland gelegen onroerende zaken of van rechten waaraan deze zijn onderworpen.<sup>54</sup> Voor het van toepassing zijn van de overdrachtsbelasting moet in beginsel dus sprake zijn van een 'verrijging' en een 'onroerende zaak' (of rechten waaraan deze zijn onderworpen).

#### Verrijging

Sinds 1995 ziet de verkrijging van een onroerende zaak, niet alleen op de juridische verkrijging, maar ook op de verkrijging van economisch eigendom.<sup>55</sup> De wetgever heeft aangegeven dat hij een ruime definitie van het economisch eigendom toepast. In 2000 en 2011 is het begrip 'verrijging van economisch eigendom' in de wet verder verduidelijkt, aangezien er nieuwe constructies werden opgezet om de overdrachtsbelasting te ontgaan. Wanneer tegelijkertijd de juridische en economische eigendom zijn verkregen, geldt dit als één belastbaar feit voor de overdrachtsbelasting.<sup>56</sup> Als de verkrijging van juridisch en economisch eigendom niet tegelijkertijd, maar na elkaar plaatsvinden, dan voorkomt artikel 9 lid 4 BRV in dergelijke gevallen dat er tweemaal overdrachtsbelasting verschuldigd is. De juridische verkrijging vindt plaats op het moment waarop een akte is opgemaakt, indien voor de verkrijging een akte in de openbare registers moet worden ingeschreven.<sup>57</sup> Verrijging of verdeling krachtens verjaring, erfrecht en huwelijksvermogensrecht, met uitzondering van wilsrechten (artikel 3 lid 2) zijn uitgezonderd van overdrachtsbelasting.<sup>58</sup>

#### Onroerende zaak

De verkrijging van in Nederland gelegen onroerende zaken (of rechten waaraan deze zijn onderworpen) vormen het belastbaar feit voor de overdrachtsbelasting. De Wet BRV bevat geen eigen omschrijving van het begrip 'onroerende zaak'.<sup>59</sup> Voor dit begrip moet gekeken worden naar de artikelen

<sup>51</sup>Art. 1 Wet BRV

<sup>52</sup>M.L.M. van Kempen, BvR.0.0.3 Karakter van de heffingen.

<sup>53</sup>Vakstudie BRV art. 1, aant. 1.1. Inleiding.

<sup>54</sup>Vakstudie BRV, art. 1 BRV, aant. 2.1

<sup>55</sup>Y.E. Gassler, Cursus Belastingrecht, BvR.2.1.3.A Algemeen

<sup>56</sup>Y.E. Gassler, BvR 2.1.1 Verrijging.

<sup>57</sup>Artikel 8 BRV. Wanneer er sprake is van een verkrijging onder opschortende voorwaarde, dan komt de verkrijging tot stand op het moment waarop de voorwaarde wordt vervuld.

<sup>58</sup>Vakstudie 14, Wet BRV, Artikel 3 kernbeschrijving.

<sup>59</sup>Vakstudie BRV, art. 2 WBR, aant. 4.1.

3:1-3 in het Burgerlijk Wetboek (BW). Een koopwoning valt uiteraard onder het begrip 'onroerende zaak'. Ook fictieve onroerende zaken vallen onder de overdrachtsbelasting.<sup>60</sup>

### 2.3.2. Maatstaf van heffing en tarief

Volgens de Wet BRV wordt de overdrachtsbelasting berekend over de waarde van de onroerende zaak of het recht waaraan deze onderworpen is, waarop de verkrijging betrekking heeft. De waarde is ten minste gelijk aan die van de tegenprestatie. Onder de waarde wordt verstaan de waarde in het economische verkeer (artikel 52 Wet BRV). De tegenprestatie is de prijs vermeerderd met bijkomende kosten, voor zover de kosten de verkoper ten goede komen. De hoogste van de twee voornoemde waardes geldt als maatstaf van heffing.<sup>61</sup> Indien de verkrijging van economisch en juridisch eigendom elkaar opvolgen wordt in beginsel twee keer geheven, maar artikel 9 lid 4 voorziet in een anticumulatiebepaling. Verder wordt cumulatie van belasting voorkomen, indien een verkrijging binnen zes maanden na een eerdere verkrijging van dezelfde onroerende zaak door een ander persoon plaatsvindt. Er kan dan namelijk aanspraak gemaakt worden op vermindering van belasting.<sup>62</sup>

Sinds juni 2011 kent de overdrachtsbelasting twee tarieven: 2 procent voor de verkrijging van woningen en 6 procent voor de overige verkrijging, als gevolg hebbende dat er veel procedures zijn gevoerd over de kwalificatie als woning.<sup>63</sup> In de Memorie van Toelichting<sup>64</sup> wordt genoemd dat een onroerende zaak die op het moment van juridische overdracht naar zijn aard bestemd is voor bewoning wordt aangemerkt als woning. Wordt een woning feitelijk bewoond, maar is deze niet naar zijn aard bestemd voor een woning, dan wordt deze onroerende zaak niet aangemerkt als woning. Dit is ook naar voren gekomen in de arresten BNB 2017/95-98.<sup>65</sup> Wanneer het onduidelijk is of de onroerende zaak is bestemd voor bewoning, moet worden gekeken of de gemeente een woonbestemming heeft toegekend. Worden onroerende zaken niet geheel naar hun aard bestemd voor bewoning, dan geldt uitsluitend dat voor het deel van de bewoning het 2%-tarief wordt toegepast. Wanneer meer dan 90 procent naar zijn aard is bestemd voor bewoning, mag echter voor de gehele onroerende zaak het 2%-tarief worden toegepast.

### 2.3.3. Wijze van heffing

De koper (de verkrijger) van een onroerende zaak is de overdrachtsbelasting verschuldigd.<sup>66</sup> De belasting moet worden voldaan op aangifte.<sup>67</sup> De verantwoordelijkheid voor de betaling ligt dus geheel bij de belastingplichtige.<sup>68</sup> Wanneer er ter zake van de verkrijging van een onroerende zaak een notariële akte is opgemaakt, dan wordt aangifte gedaan door het aanbieden van de akte.<sup>69</sup> Een notariële akte is vereist bij de juridische verkrijging van een onroerende zaak. Deze akte moet binnen tien dagen na het opmaken en ondertekenen van de akte zijn aangeboden bij de Belastingdienst.<sup>70</sup> De over-

<sup>60</sup>Dit is verder uitgelegd in art. 4 WBR. Dit behoeft geen verdere bespreking omdat een koopwoning onder het begrip 'onroerende zaak' valt.

<sup>61</sup>Naast de wettekst is er ook een besluit over maatstaf van heffing voor de overdrachtsbelasting (*Stcrt.* 2017, 12499, 22 februari 2017, nr. 2017-36415.)

<sup>62</sup>Artikel 13 BRV

<sup>63</sup>P.D. Vettenburg en J.M.H.M. Ariës, 'Kroniek Fiscaliteiten: ontwikkelingen BTW en overdrachtsbelasting', BR 2016/80.

<sup>64</sup>*Kamerstukken II* 2011/12, 33003, 3 (MvT)

<sup>65</sup>HR 24-02-2017, ECLI:NL:HR:2017:290, 'Begrip 'woning' in verband met verlaagd tarief overdrachtsbelasting, BNB 2017/95.

<sup>66</sup>Artikel 16 Wet BRV

<sup>67</sup>Artikel 17 Wet BRV

<sup>68</sup>Vakstudie BRV, art. 17 WBR, Kernbeschrijving.

<sup>69</sup>Artikel 18 Wet BRV juncto artikel 21a Uitvoeringsregeling AWR.

<sup>70</sup>Vakstudie BRV, art. 17, aant. 2 Aangiftebelasting.

drachtsbelasting moet binnen en maand nadat de belastingschuld is ontstaan op aangifte worden voldaan.<sup>71</sup>

## 2.4. Vergelijking met andere landen

De overdrachtsbelasting vormt voor veel landen een belangrijke inkomstenbron. Ondanks dat de overdrachtsbelasting in veel landen wordt geheven is er niet veel bekend over de invloed van de belasting op de transacties op de woningmarkt.<sup>72</sup> In verschillende landen, zoals het Verenigd Koninkrijk (VK), Canada en de Verenigde Staten (VS) zijn in het verleden (tijdelijke) belastinghervormingen met betrekking tot de overdrachtsbelasting doorgevoerd.<sup>73</sup> Verschillende onderzoekers hebben empirisch onderzoek gedaan naar de belemmerende werking van de overdrachtsbelasting, door data voor, na en tijdens hervormingen te analyseren. Hierna zullen de empirische resultaten van de hervormingen in het VK, Canada en de VS in kaart worden gebracht en zal worden gekeken in welke mate de conclusies uit deze empirische resultaten kunnen worden toegepast op de Nederlandse situatie. De uitkomsten van deze onderzoeken geven een indicatie van de invloed van de afschaffing van de overdrachtsbelasting op de doorstroming op de woningmarkt in Nederland.

### 2.4.1. Verenigd Koninkrijk

In het VK zijn regelmatig tijdelijke vrijstellingen van de overdrachtsbelasting verleend en veranderingen van de schijven en tarieven doorgevoerd waarnaar veel empirisch onderzoek is verricht. Het VK kent – in tegenstelling tot Nederland – een schijventarief voor de overdrachtsbelasting. Een schijvensysteem leidt tot meer marktverstoringen in vergelijking met een proportioneel systeem, omdat een klein verschil in de huizenprijs kan leiden tot een groot verschil in de af te dragen overdrachtsbelasting. Het systeem leidt tot een discontinue sprong in de te betalen belasting. Hierdoor is het prijseffect van de overdrachtsbelasting in het VK groter dan in Nederland.

Best en Kleven leveren bewijs dat de overdrachtsbelasting in het VK een negatief effect heeft op het aantal woningtransacties<sup>74</sup>, gebruikmakend van (i) administratieve data van alle woningtransacties in het VK tussen 2004-2012, (ii) het schijvensysteem om prijseffecten te bestuderen en (iii) belastinghervormingen.<sup>75</sup> De belangrijkste bevindingen van hun onderzoek zijn dat transactiebelastingen een grote invloed hebben op de prijs, volume en het tijdstip van transacties van onroerende zaken en daarmee extreem verstorend zijn. Verder zijn tijdelijke belastingverlagingen van de transactiebelasting een enorm effectieve vorm van fiscale stimulans. Best en Kleven tonen aan dat een tijdelijke verlaging van het belastingtarief met 1 procent – als gevolg van een belastingvrijstelling van 16 maanden (2008-2009) voor huizen met een waarde tussen de £125.001 en £175.000 – heeft geleid tot een toename van het aantal transacties met 20 procent op de korte termijn, gevolgd door kleinere daling van het aantal transacties nadat de belastingvrijstelling is opgeheven. Dit wil zeggen dat minder dan de helft van het stimulerende effect was verdwenen nadat de belasting weer werd heringevoerd. Volgens Best en Kleven is hierdoor sprake van permanent lock-in effect.

<sup>71</sup>Artikel 19 lid 3 AWR en M.L.M. van Kempen, BvR.0.0.3 Karakter van de heffingen.

<sup>72</sup>Timothy Besley, Neil Meads, Paolo Surico, 'The incidence of transaction taxes: Evidence from a stamp duty holiday', *Journal of Public Economics*, nr. 119, 2014, p 61-70.

<sup>73</sup>CPB en PBL, *Kansrijk woonbeleid*, Den Haag: CPB en PBL 2016.

<sup>74</sup>Het verschil tussen verhuizingen en woningtransacties is dat onder woningtransacties alle verkochte woningen vallen, dus ook de verkopen van woningen aan beleggers vallen, terwijl bij verhuizingen sprake moet zijn van het veranderen van een woning, dus zowel de verkoop als de aankoop van een woning.

<sup>75</sup>M.C. Best, H.J. Kleven, 'Housing responses to transaction taxes: evidence from notches and stimulus in the UK', Londen School of Economics, februari 2015.

Besley et al. hebben dezelfde tijdelijke belastingvrijstelling gebruikt om te onderzoeken op wie de overdrachtsbelasting nu eigenlijk drukt.<sup>7677</sup> Ook doen zij uitspraak over de stijging van het aantal woningtransacties als gevolg van de tijdelijke belastingvrijstelling. Volgens Besley et al. heeft de tijdelijke belastingvrijstelling geleid tot een stijging van de transacties met 8 procent. Dit effect is echter insignificant als de maanden net voor en na de tijdelijke belastingvrijstelling niet worden meegenomen, wat suggereert dat de significante stijging in aankopen gedurende de tijdelijke belastingvrijstelling – ten minste gedeeltelijk – wordt gecompenseerd door een significante daling van het aantal transacties na de vrijgestelde periode. Dit zou betekenen dat het grootste deel van het effect op het aantal transacties wordt veroorzaakt door het verschil in timing van de transacties. Hierdoor zou er dus geen sprake zijn lange termijn lock-in effect.

Hilber en Lyytikäinen focussen zich – in aanvulling op eerder onderzoek – op verschillende verhuisredenen en de belemmerende werking van de overdrachtsbelasting hierop.<sup>78</sup> Door middel van het vergelijken van het aantal woningtransacties onder en boven de drempel van £250.000, komen zij tot de conclusie dat een hogere overdrachtsbelasting een sterk negatief effect heeft op het aantal woningtransacties vanwege veranderende woonwensen en woningtransacties van korte afstand (kleiner dan 10 km), terwijl het geen effect heeft op werk gerelateerde en lange-afstandsverhuizingen. Uit de resultaten concluderen Hilber en Lyytikäinen dat een stijging van de overdrachtsbelasting met 2 procent de verhuiscapaciteit met 37 procent verlaagt. Dit betekent volgens hen dat een overdrachtsbelasting een inefficiënte manier is om belasting te innen.

#### 2.4.2. Canada

Onderzoek naar de verhoging van de overdrachtsbelasting in Canada (de *land transfer tax*) wijst uit dat de overdrachtsbelasting verstorend werkt. In Toronto is in 2008 naast de provinciale *land transfer tax* (LTT) een gemeentelijke LTT – een belasting die wordt betaald bij de aankoop of overdracht van een onroerende zaak – ingevoerd. In tegenstelling tot in het VK is de Canadese LTT een progressieve belasting; het hogere tarief wordt alleen toegepast voor de verkoopprijs boven de volgende drempel.<sup>79</sup>

Dachis maakt gebruik de invoering van de LTT in Toronto om het effect op het aantal woningtransacties en de woningprijzen te schatten op basis van een *difference-in-difference* methode, door de koopwoningtransacties in Toronto vergelijken met het aantal transacties in de gebieden rondom Toronto waar geen LTT is ingevoerd. Deze methode is op zich een goede methode om te bepalen over er sprake is van een permanent lock-in effect als gevolg van de overdrachtsbelasting. Kanttekening hierbij is echter wel dat men in de analyse rekening zou moeten houden met de huishoudens die van Toronto naar de buiten liggende gemeenten zijn verhuisd als reactie op de belasting. Dit is niet gedaan, maar ik verwacht dat dit effect verwaarloosbaar klein is.

Volgens het onderzoek van Dachis heeft de invoering van de gemeentelijke LTT<sup>80</sup> geresulteerd in een gemiddelde daling van 16 procent van de woningverkoop van gezinswoningen<sup>81</sup>, ten opzichte van

<sup>76</sup>T. Besley, N. Meads, P. Surico, 'The incidence of transaction taxes: evidence from a stamp duty holiday', *Journal of Public Economics*, nr. 119, 2014, p. 61-70.

<sup>77</sup>De tijdelijke belastingvrijstelling voor huizen tussen de £125.001 en £175.000 bedraagt gemiddeld £1.500.

<sup>78</sup>C.A.L. Hilber, T. Lyytikäinen, 'Transfer taxes on household mobility: distortion on the housing or labour market', *Journal of Urban Economics* 101, 2017, p.57-73

<sup>79</sup>B. Dachis, 'Stuck in place: the effect of land transfer taxes on housing transactions.' C.D. Howe Institute Commentary No. 364, 2012.

<sup>80</sup>1,1% is het gemiddelde tarief van de overdrachtsbelasting voor de gemiddelde verkoopprijs van \$469.000 in Toronto van 2008 tot juni 2012.

<sup>81</sup>Er is in dit onderzoek voor gekomen om niet de verkopen van flats mee te nemen, omdat deze vaak gekocht worden door

de verkopen in de regio rondom Toronto.<sup>82</sup> Het grootste effect van de verhoging van de belasting was zichtbaar bij de verkoop van woningen met een verkoopprijs onder de gemiddelde verkoopprijzen. De LTT heeft geleid tot een daling van de verkoopprijzen met 1,5 procent. Doordat de LTT de prikkel om te verhuizen heeft verlaagd, heeft de belasting in Toronto geleid tot een stijging van het aantal renovaties.

### 2.4.3. Verenigde Staten

Net als het VK, kennen de VS ook een systeem waarbij de waarde van de woning bepaalt in welke schijf men terecht komt en welk tarief daar vervolgens bij hoort. In Washington hebben verschillende hervormingen plaatsgevonden met betrekking tot de hoogte van de verschillende schijventarieven. Door middel van een *difference-in-difference* analyse aan de hand van de hervormingen van de verschillende schijventarieven onderzoeken Slemrod et al. in hoeverre er een lock-in effect zichtbaar is in het aantal woningverkoop.<sup>83</sup> Allereerst kijken zij naar zowel de *price notch* als naar de *time notch*. De *price notch* is een aanpassing van de prijs om te voorkomen dat men in een hogere belastingschijf terecht komt. De *time notch* is een aanpassing van het tijdstip van verkoop van een woning en daarmee te anticiperen op belastingverhoging die in de nabije toekomst zal plaatsvinden. Slemrod et al. leveren bewijs dat er sprake is van manipulatie rond the *price notch* (voornamelijk in de lagere schijven), maar niet rond de *time notch*; verkopers zijn meer geneigd om de verkoopprijs van de woning aan te passen dan de verkoopdatum te versnellen. Deze informatie wordt vervolgens gebruikt om te kijken of er sprake is van een lock-in effect. Slemrod et al. vinden geen bewijs voor een permanent lock-in effect en concluderen daarmee dat de welvaartseffecten van het introduceren of afschaffen van een overdrachtsbelasting klein zijn.

## 2.5. Tussenconclusie

De overdrachtsbelasting is ontstaan door de koppeling van registratie van onroerende zaken aan heffing. Door de invoering van twee wetten in 1970 is de registratie losgekoppeld van de belastingheffing. De overdrachtsbelasting in zijn huidige vorm wordt geheven ter zake van de juridische of economische verkrijging van in Nederland gelegen onroerende zaken of rechten waaraan deze zijn onderworpen. De belasting wordt in beginsel berekend over de waarde in het economische verkeer van de onroerende zaak, of de tegenprestatie (indien deze waarde hoger is). Het tarief van de overdrachtsbelasting bedraagt 6 procent, maar voor woningen geldt sinds 2011 een verlaagd tarief van 2 procent. Deze verlaging zou tijdelijk zijn, maar is nog steeds van toepassing. De koper is belastingplichtige voor de overdrachtsbelasting.

Naast Nederland heffen veel andere landen ook een met de overdrachtsbelasting vergelijkbare belasting. Desondanks is er nog niet veel bekend over de belemmering van de overdrachtsbelasting op de doorstroming op de koopwoningmarkt. Uit onderzoeken op basis van (tijdelijke) belastinghervormingen in het VK, de VS en Canada is gebleken dat tijdelijke belastingvrijstellingen een positieve invloed hebben op het aantal woningtransacties. Er valt echter te betwijfelen of de belasting ook een negatief effect op het aantal woningtransacties (een lock-in effect) heeft op de lange termijn. De uitkomsten uit de verschillende onderzoeken zijn namelijk niet eenduidig. Volgens Best en Kleven,

---

starters, welke een deel van de betaalde overdrachtsbelasting terug kunnen krijgen.

<sup>82</sup>Woningverkoop van gezinswoningen zijn een imperfecte 'proxy' voor mobiliteit op de koopwoningmarkt, omdat woningverkoop ook kunnen worden gedaan door investeerders, in plaats van eigenaar-bewoners.

<sup>83</sup>J. Slemrod, C. Weber en H. Shan, 'The behavioral response to housing transfer taxes: Evidence from a notched change in D.C. policy', *Journal of Urban Economics* vol. 100, 2017, p. 137-153.

Hilber en Lyytikäinen en Dachis et al. is er sprake van een permanent lock-in effect als gevolg van de overdrachtsbelasting. Besley et al. concluderen dat er sprake is van een lock-in effect op de korte termijn, maar dat hiervan geen sprake zal zijn op de lange termijn. Ook Slemrod et al. vinden geen bewijs voor een permanent lock-in effect als gevolg van de overdrachtsbelasting. Omdat het lastig is om op basis van tijdelijke hervormingen conclusies te trekken over effecten van de overdrachtsbelasting op woningtransacties in het algemeen lijkt het onderzoek van Dachis et al. een goede aanvulling op het bestaande onderzoek. Kanttekening bij dit onderzoek is dat het effect van verhuizingen naar buiten de regio waarin de belasting is ingevoerd niet is meegenomen, waardoor de versturende werking van de overdrachtsbelasting misschien minder groot is. Daarbij wordt in Nederland overdrachtsbelasting geheven volgens een proportioneel stelsel in tegenstelling tot de (progressieve) schijvensystemen die zijn gebruikt in de verschillende onderzoeken, waardoor de (positieve) effecten op het aantal transacties op de woningmarkt als gevolg van (afschaffing) van de overdrachtsbelasting in Nederland mogelijk niet helemaal overeenkomen met de resultaten uit de onderzoeken. Daarnaast moet rekening gehouden worden met verschillen in de cultuur van eigenwoningbezit, doorstroming op de woningmarkt en verdere fiscale behandeling van de eigenwoning tussen verschillende landen.

## 3. Werking koopwoningmarkt

### 3.1. Inleiding

In het vorige hoofdstuk is de ratio achter de overdrachtsbelasting besproken en is geconcludeerd dat uit sommige buitenlandse empirische onderzoeken blijkt dat de overdrachtsbelasting de doorstroming op de koopwoningmarkt belemmert (een permanent lock-in effect). Een goede (slechte) doorstroming op de koopwoningmarkt is slechts een onderdeel – al dan niet een belangrijk onderdeel – van een goed (slecht) werkende koopwoningmarkt, omdat door middel van doorstroming de beschikbaarheid van geschikte woningen kan worden verhoogd. Om vast te kunnen stellen in welke mate de overdrachtsbelasting een verstrend effect heeft op de doorstroming op de koopwoningmarkt is het belangrijk om kennis te hebben van de werking van de Nederlandse koopwoningmarkt en andere doorstroomfactoren op de koopwoningmarkt, zoals de economische situatie, vraag en aanbod op woningmarkt en de demografische ontwikkeling. In dit hoofdstuk zal daarom in hoofdlijnen uitleg worden gegeven over de werking van de koopwoningmarkt. Allereerst wordt in paragraaf 3.2 de marktwerking op de koopwoningmarkt besproken, waarbij eerst wordt ingegaan op de vraagzijde en vervolgens de aanbodzijde zal worden belicht.<sup>84</sup> Daarna wordt in paragraaf 3.3 specifiek ingegaan op de factoren die een rol spelen bij de doorstroming op de koopwoningmarkt. Vervolgens wordt in paragraaf 3.4 het fiscaal overheidsbeleid op de koopwoningmarkt besproken. Er wordt in deze paragraaf uitgelegd waarom en op welke manier de overheid ingrijpt op de koopwoningmarkt. Tot slot wordt in paragraaf 3.5 een tussenconclusie gegeven.

### 3.2. Marktwerking koopwoningmarkt

Marktwerking is het tot stand komen van een evenwichtsprijs voor een bepaald goed of bepaalde dienst, bij een gegeven hoeveelheid vraag en aanbod. Wanneer de markt niet in evenwicht is, dan zullen de aanbieders hun prijs verlagen of zal de vraag toenemen waardoor de prijs zal stijgen. Wanneer er sprake is van een perfect werkende markt zal er door verandering van de vraag of het aanbod altijd een evenwichtsprijs tot stand komen. In de praktijk komen perfect werkende markten echter zelden voor. Ook de koopwoningmarkt is een imperfecte markt. Net als iedere markt is de prijsvorming op de koopwoningmarkt afhankelijk van de vraag en het aanbod op de koopwoningmarkt. De koopwoningmarkt is echter geen autonome markt; de prijzen worden niet alleen bepaald door vraag en aanbod op de koopwoningmarkt zelf, maar komen tot stand door een samenspel van de woonruimtemarkt, de financierings- en beleggingsmarkt en de bouw- en grondmarkt.<sup>85</sup> Daarbij is de koopwoningmarkt een deelmarkt van de totale woningmarkt, welke bestaat uit de markt voor koop- en de markt voor huurwoningen (onder te verdelen in sociale huur- en niet-gereguleerde huurwoningen<sup>86</sup>). De interactie tussen de koop- en huurwoningmarkt leidt ertoe dat veranderingen op de huurwoningmarkt zullen leiden tot veranderingen op de koopwoningmarkt en andersom.

<sup>84</sup>De rol van de overheid als gevolg van marktfalen komt in het volgende hoofdstuk aan de orde.

<sup>85</sup>F. van Dam en M. Eskinasi, 'Woningprijzen: bepalende factoren en actoren – een overzicht van bevindingen uit studies van het PBL', april 2013.

<sup>86</sup>J. van Ommeren, *Transaction costs in housing markets*, Tinbergen Institute Discussion Paper, 2008.

Een drietal woningmarktkenmerken zorgt ervoor dat de woningmarkt een ingewikkeldere, moeilijker in evenwicht te krijgen markt is vergeleken met andere markten. Allereerst is de dynamiek op de woningmarkt bijzonder; de woningmarkt wijkt af van andere markten door het voorraadkarakter van woningen. De netto toevoeging (het verschil tussen nieuwbouw en sloop) is marginaal; per jaar wordt niet meer dan 1,5 procent aan de woningvoorraad toegevoegd.<sup>87 88</sup> In andere markten dan de woningmarkt kan aanbod sneller reageren op de vraag.<sup>89</sup> De woningmarkt past zich door sloop en nieuwbouw slechts geleidelijk aan nieuwe marktomstandigheden aan, doordat de bouw van woningen enkele jaren kan duren. Het aanbod loopt hierdoor dus achter op de vraag.<sup>90</sup> Ten tweede kan niet altijd (direct) aan de vraag worden voldaan, aangezien de woningvoorraad afhankelijk is van de economische cyclus. In tijden van laagconjunctuur zullen investeerders minder snel in woningbouwprojecten investeren. Dit leidt ertoe dat er mogelijk krapte op de woningmarkt ontstaat.<sup>91</sup> Door de krapte op de woningmarkt wordt de doorstroming belemmerd. Tot slot is een andere bijzonderheid van de (koop)woningmarkt dat woningen grondgebonden zijn. De markt wordt hierdoor gekenmerkt als een regionale markt; een toename van de vraag naar een bepaald woningtype in een bepaalde regio kan niet worden opgevangen door extra aanbod van eenzelfde woningtype uit andere regio's.<sup>92</sup>

Hieronder zullen zowel de vraag- als de aanbodzijde van de koopwoningmarkt worden belicht. Er wordt hierbij ingegaan op de verschillende partijen aan zowel de aanbod- als de vraagkant, de ontwikkelingen van de voorraad aan de aanbod- en vraagkant en de verschillende factoren die invloed hebben op de vraag en het aanbod.

### 3.2.1. Vraagzijde

#### Vragers koopwoningmarkt

*Woonconsumenten* – meestal uitgedrukt in huishoudens – vormen de belangrijkste groep vragers op de koopwoningmarkt. De eigenwoning is voor woonconsumenten zowel een consumptie- als investeringsgoed; de woning wordt gebruikt om in te wonen en moet voldoen aan de gestelde woonwensen, maar tegelijkertijd anticipeert de woonconsument ook op een stijging van de huizenprijzen om zo de woning in de toekomst met winst de kunnen verkopen.<sup>93</sup> Voldoet de woning niet meer aan de gestelde woonwensen, dan zal de woonconsument op zoek gaan (lees: doorstromen) naar een andere koopwoning. Woonconsumenten verlangen daarom dat de koopwoningvoorraad blijft voldoen aan de veranderende woonwensen. Dit is niet het geval zodra de woningmarkt stagneert; door de verminderde doorstroming kan niet worden voldaan aan de veranderende woonwensen van de woonconsumenten. Woonconsumenten hebben sinds lange tijd een zwakke positie op de woningmarkt, zowel op individueel niveau als op niveau van het georganiseerd orgaan,<sup>94</sup> doordat het

<sup>87</sup>J. Verbruggen, H. Kranendonk, M.van Leuvensteijn en M. Toet, *Welke factoren bepalen de ontwikkeling van de huizenprijs in Nederland?*, Den Haag: CPB 2005, p.10.

<sup>88</sup>F. van Dam en M. Eskinasi, *Woningprijzen: bepalende factoren en actoren – een overzicht van bevindingen uit studies van het PBL*, Den Haag: PBL 2013.

<sup>89</sup>M. Van Dijk, S. Groot en J. Möhlmann, *CPB Woningmarktmodel*, Den Haag: Centraal Planbureau, 2016.

<sup>90</sup>M. Van Dijk, S. Groot en J. Möhlmann, *CPB Woningmarktmodel*, Den Haag: Centraal Planbureau, 2016.

<sup>91</sup>F. van Dam en M. Eskinasi, *Woningprijzen: bepalende factoren en actoren – een overzicht van bevindingen uit studies van het PBL*, Den Haag: PBL 2013.

<sup>92</sup>J. Verbruggen, H. Kranendonk, M.van Leuvensteijn en M. Toet, *Welke factoren bepalen de ontwikkeling van de huizenprijs in Nederland?*, Den Haag: CPB 2005, p.15-20.

<sup>93</sup>F. van Dam en M. Eskinasi, *Woningprijzen: bepalende factoren en actoren – een overzicht van bevindingen uit studies van het PBL*, Den Haag: PBL 2013.

<sup>94</sup>S. Zijlstra, 'Bewoner versus woningmarkt: Bewoner verlies grip om woningmarkt, de woningmarkt verloor haar grip op de bewoners', VHV-bulletin 2013, p. 24-27.



aantal vragers groter is dan het aantal aanbieders. Hierdoor staan de toegankelijkheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beschikbaarheid van geschikte koopwoningen constant onder druk.<sup>95</sup> Daarbij zijn de woonconsumenten vaak afhankelijk van een hypothecaire lening en dus afhankelijk van banken en door de overheid opgelegde regels aan banken omtrent kredietverstrekking.<sup>96</sup>

*Investeerders/beleggers* vormen de overige groep vragers op de koopwoningmarkt. Investeerders/beleggers kopen huizen op en verhuren of verkopen deze woningen vervolgens weer door. Doel van de investeerders is om een zo hoog mogelijk rendement te halen op de woning.

### Vraagontwikkeling

Omdat de woningmarkt een regionale markt is, zijn er landelijk grote verschillen zichtbaar in de ruimte op de woningmarkt. Algemeen gezien is er echter sprake van een steeds krappere woningmarkt, door een hogere stijging van de vraag ten opzichte van het aanbod.<sup>97</sup> Waar de vraag van huishoudens naar een koopwoning in 2009 nog 1,1 miljoen bedroeg, is dat gestegen tot 1,3 miljoen in 2015. Deze vraag is alleen nog maar gestegen, maar exacte cijfers zijn niet bekend.<sup>98</sup>

De toename van de vraag naar koopwoningen, in combinatie met de achterblijvende toename van de woningvoorraad, heeft ertoe geleid dat de spanning in de koopsector de afgelopen jaren is toegenomen.<sup>99</sup> Deze toegenomen spanning in absolute zin was een aantal jaar geleden (periode 2012-2015) vooral te zien in het middeldure en dure koopsegment. De reden hiervoor is waarschijnlijk dat bewoners van middeldure of dure koopwoningen het herstel op de woningmarkt afwachtten voordat zij verhuizen, waardoor er minder aanbod in deze sector vrijkwam, terwijl de vraag naar (middel)dure woningen – vrijwel uitsluitend afkomstig van doorstromers met een koopwoning – is gestegen vanwege de lage woningprijzen en de lage hypotheekrente. Een deel van de huidige bewoners van een (middel)dure koopwoning heeft een potentiële restschuld op de woning. Daarbij willen huidige bewoners van een middeldure woning wachten tot de markt is hersteld en de verkoopprijzen weer op hetzelfde niveau zitten als voor de crisis. Dat terwijl er meer huishoudens in ten tijde van de crisis in 2013 hun kans zien om te verhuizen naar een (duurdere) koopwoning.<sup>100</sup>

Anno 2018 is de spanning op de koopsector het grootst in het goedkope koopsegment.<sup>101</sup> Terwijl in de crisis het aantal woningtransacties van koopstarters stabiel bleef en de woningtransacties van doorstromers bijna halveerde (zie figuur 3.1), zijn nu juist de doorstromers verantwoordelijk voor het overgrote deel van de koopwoningstransacties. Dit wordt verklaard door de verdubbeling van het aantal particuliere beleggers in de afgelopen tien jaar, wat leidt tot veel concurrentie voor koopstarters, omdat beleggers zich op dezelfde woningen als starters richten.<sup>102</sup> Daarbij is de beschikbaarheid van appartementen en tussenwoningen (het goedkopere marktsegment) gedaald met 42 procent ten opzichte van een jaar eerder.<sup>103</sup> De combinatie van de toename van het aantal particuliere beleggers,

<sup>95</sup>S. Zijlstra, 'Bewoner versus woningmarkt: Bewoner verlies grip om woningmarkt, de woningmarkt verloor haar grip op de bewoners', VHV-bulletin 2013, p. 24-27.

<sup>96</sup>Kamerstukken II, 27 oktober 2016, Betreft: 'Kamerbrief over leennormen 2017'.

<sup>97</sup>Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, *Wonen in beweging – De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2015*, 2016, p.78.

<sup>98</sup>Het Woononderzoek eens in de drie jaar wordt gehouden. Het laatste Woononderzoek was van 2015. Het veldwerk van Woononderzoek Nederland 2018 liep tot en met april 2018. Resultaten zijn nog niet beschikbaar.

<sup>99</sup>De spanning wordt bepaald door het verschil te nemen tussen vraag en aanbod als percentage van de voorraad.

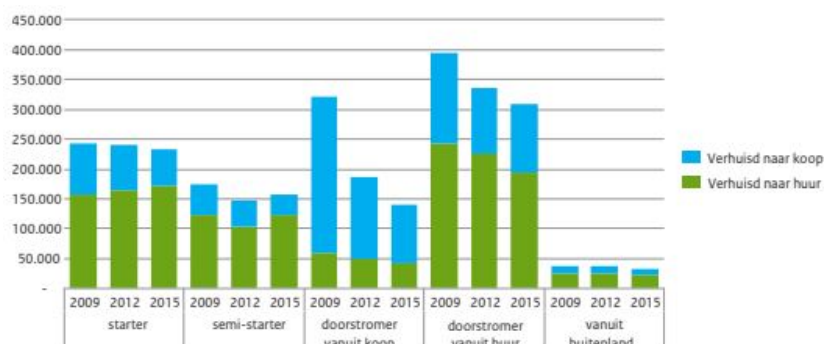
<sup>100</sup>Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, *Wonen in beweging – De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2015*, Den Haag: ministerie van BZK 2016.

<sup>101</sup>NVM, Analyse woningmarkt – 1e kwartaal 2018, p.7.

<sup>102</sup>NVW, Derde kwartaalbericht, 12 oktober 2017

<sup>103</sup>NVM, Analyse woningmarkt – 1e kwartaal 2018, p.7.

stijgende vraag van koopstarters en de daling van het aanbod leidt tot problemen aan de onderkant van de koopwoningmarkt.



Figuur 3.1: Jaar van aankoop van de woning in relatie met Gerealiseerde verhuizingen afgelopen 2 jaar, naar verhuisbeweging en eigendomsvorm (2009 - 2015). Bron: WoOn 2015

Doordat de vraag naar koopwoningen enorm toeneemt, vanwege het consumentenvertrouwen dat op dit moment relatief hoog is en de lage hypotheekrente, worden de beschikbare woningen snel verkocht.<sup>104</sup> Het tekort aan koopwoningen leidt tot stijging van de huizenprijzen en belemmering van de doorstroming op de koopwoningmarkt.<sup>105</sup> Oorzaak hiervan is het achterblijven van de nieuwbouwproductie in de crisisjaren, het trage herstel van het aantal afgegeven bouwvergunningen en een verschuiving van de vraag naar woningen in de krimpregio's naar de regio's waar nu al een gespannen woningmarkt is.<sup>106</sup> Door het gebrek aan aanbod van koopwoningen en de stijgende huizenprijzen, in combinatie met beleggers die woningen opkopen en doorverkopen of verhuren, wordt de marktpositie van de woonconsumenten verder verslechterd.

### 3.2.2. Aanbodzijde

#### Aanbieders koopwoningmarkt

De overheid speelt een belangrijke rol aan de aanbodzijde van de koopwoningmarkt. Allereerst bepalen gemeentes en de Rijksoverheid waar er gebouwd mag worden. Vervolgens zijn het de gemeentes die vergunningen verlenen.<sup>107</sup> Het is zinvol dat de overheid zich bemoeit met het aanbod op de (koop)woningmarkt, omdat de betaalbaarheid, beschikbaarheid/toegankelijkheid en kwaliteitseisen van woningen niet altijd gewaarborgd kunnen worden indien de woningmarkt volledig aan de markt wordt overgelaten. De overheid probeert – in het belang van woonconsumenten – door middel van het gevoerde beleid deze drie criteria te waarborgen.

Projectontwikkelaars zijn naast de overheid degenen die daadwerkelijk nieuwe woningen aan de bestaande voorraad toevoegen. In Nederland wordt het grootste deel (62 procent<sup>108</sup>) van de nieuwbouwwoningen door marktpartijen (veelal woningbouwontwikkelaars) gebouwd.<sup>109</sup> Projectontwikkelaars dienen zich te houden aan regels omtrent ruimtelijke ordening, opgelegd vanuit de overheid

<sup>104</sup><https://economie.rabobank.com/publicaties/2017/mei/huizenprijzen-naar-nieuwe-piek/>

<sup>105</sup><https://economie.rabobank.com/publicaties/2017/mei/huizenprijzen-naar-nieuwe-piek/>

<sup>106</sup>L. Groenemeijer, K. Gopal, C. Poulus, G. van Leeuwen, D. Omtzigt, M. Koopman, R. Steyvers en M. Vijncke, 'Vooruitzichten bevolking, huishoudens en woningmarkt', ABF Research, november 2016.

<sup>107</sup>CPB, 'Stimuleer goedkope commerciële verhuur', 2016.

<sup>108</sup>Tussen 1 juli 2015 en 1 juli 2016.

<sup>109</sup>M. Zuidema en M. Tillema, 'Onbebouwde grondvoorraden van actoren op de markt voor nieuwbouwwoningen', Geo- en Vastgoedinformatie en Advies, april 2017.

en gemeentes. In tegenstelling tot de overheid staat voor projectontwikkelaars het commerciële belang voorop. Zij willen zoveel mogelijk winst maken op de woningtransacties. In tijden van hoogconjunctuur is het voor ontwikkelaars daardoor gunstig om woningen te ontwikkelen, terwijl in tijden van laagconjunctuur het bouwen voor ontwikkelaars en investeerders geen gunstige resultaten oplevert.<sup>110</sup>

### Aanbodontwikkeling

De Nederlandse bewoonde woningvoorraad bestaat momenteel uit ruim 7,7 miljoen woningen, waarvan bijna 60 procent koopwoningen.<sup>111 112</sup> Het aandeel koopwoningen ten opzichte van de gehele woningvoorraad is over de afgelopen vijf jaar constant.<sup>113 114</sup> Op lange termijn is het aandeel koopwoningen ten opzichte van de totale woningvoorraad toegenomen.<sup>115</sup> Het percentage koopwoningen bedroeg in 1985 slechts 42 procent.<sup>116</sup> Het aandeel koopwoningen is sinds 2009 gestabiliseerd door afname van de nieuwbouw en de stijging van het aanbod van huurwoningen in particuliere sector. Een verklaring hiervoor kan zijn dat door de crisis te koop staande woningen niet konden worden verkocht en deze hierdoor tijdelijk particulier werden verhuurd.<sup>117</sup>

Doordat de bouwtijd van woningen relatief lang is, kan het aanbod niet snel genoeg reageren op de veranderde vraag. Bij economische groei ontstaat daardoor een tekort aan woningen. Het aanbod staat min of meer vast, ongeacht de prijsontwikkelingen op de koopwoningmarkt. De aanbodselasticiteit – de verandering van het aanbod bij stijging van de huizenprijzen – op de koopwoningmarkt is op korte termijn dan ook uitzonderlijk laag.

De krapte op de woningmarkt komt ook naar voren door een daling van het aantal te koop staande woningen (woningaanbod). Het eerste kwartaal van 2018 stonden er 73.000 woningen te koop. Dit is een daling met 35,4 procent ten opzichte van een jaar eerder. De daling is het grootst bij appartementen (46,7 procent), gevolgd door te koop staande tussenwoningen (37,9 procent).<sup>118</sup>

Om aan de toenemende woningvraag te kunnen voldoen zullen er tot 2024 circa 100.000 nieuwbouw koopwoningen gebouwd worden, waarvan tweederde in de prijsklasse boven de €220.000. De uitbreiding van de voorraad koopwoningen onder de €180.000 zal volgens scenario's voor 48 tot 60 procent tot stand komen door middel van het verkopen van huurwoningen. Desondanks zal de uitbreiding van de woningvoorraad de komende jaren achter blijven bij de toename van het aantal huishoudens, met opdrijving van de huizenprijzen tot gevolg.<sup>119</sup>

<sup>110</sup> M. Haffner en F. van Dam, *Langetermijn effecten van de kredietcrisis op de regionale woningmarkt*, Den Haag: PBL 2011.

<sup>111</sup> CBS Statline, Cijfers van april 2018. <http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?DM=SLNL&PA=81955NED>

<sup>112</sup> Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, *Wonen in beweging – De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2015*, Den Haag: ministerie van BZK 2016.

<sup>113</sup> CBS Statline, geraadpleegd via <http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=81955ned&D1=0-1,6&D2=a&D3=0,5&D4=16,33,50,67,72-89&HDR=G1,T&STB=G2,G3&VW=T> in combinatie met <http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=82900ned&D1=1&D2=a&D3=0,6-18&D4=a&VW=T> (eigen berekeningen).

<sup>114</sup> CLO, *Woningvoorraad naar eigendom, 2006-2014, 2015*, geraadpleegd via <http://www.clo.nl/indicatoren/nl2164-woningvoorraad-naar-eigendom>

<sup>115</sup> Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, *Wonen in beweging – De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2015*, Den Haag: ministerie van BZK 2016.

<sup>116</sup> PBL, *Wat is het aandeel huur- en koopwoningen in de Nederlandse woningvoorraad?*, 2015, geraadpleegd via <http://www.pbl.nl/vraag-en-antwoord/wat-is-het-aandeel-huur-en-koopwoningen-in-de-nederlandse-woningvoorraad>

<sup>117</sup> Bij tijdelijke verhuur geldt echter wel dat de woning van box 1 naar box 3 gaat.

<sup>118</sup> NVM, *Analyse woningmarkt – 1e kwartaal 2018*, p.7.

<sup>119</sup> L. Groenemeijer, K. Gopal, C. Poulus, G. van Leeuwen, D. Omtzigt, M. Koopman, R. Steyvers en M. Vijncke, *Vooruitzichten bevolking, huishoudens en woningmarkt*, ABF Research, 2016.

### 3.3. Doorstroming koopwoningmarkt

Uit voorgaande paragraaf komt naar voren dat de doorstroming op de koopwoningmarkt afhangt van de vraag- en aanbodontwikkelingen op de koopwoningmarkt. Zo leidt onvoldoende aanbod van koopwoningen er mede toe dat de doorstroming op de woningmarkt slecht is. In de periode januari-april 2018 wisselden er 6 procent minder huizen van eigenaar dan een jaar geleden als gevolg van onvoldoende beschikbaarheid van woningen.<sup>120</sup> Door een betere afstemming tussen vraag en aanbod op de (koop)woningmarkt kan de doorstroming worden bevorderd.

Bij veranderingen in de vraag, veroorzaakt door economische groei en/of demografische veranderingen zullen huishoudens willen doorstromen. Deze vraagfactoren spelen echter in vergelijking met de woningmarktkenmerken aan de aanbodzijde een kleine rol bij de invloed op de doorstroming.<sup>121</sup> De kans op doorstroming op de koopwoningmarkt wordt namelijk vooral bepaald door woningmarktkenmerken aan de aanbodzijde: de samenstelling van de (regionale) voorraad koopwoningen, de groei van de koopwoningvoorraad en de huizenprijzen. De conditie van de huizenmarkt is dus van groot belang voor de doorstroomkansen. Verder zijn factoren die verhuisbeslissing kunnen beïnvloeden: transactiekosten, toegang tot leningen en sociaal-culturele factoren, zoals opleidingsniveau, samenstelling van het huishouden en leeftijd. Hierna wordt ingegaan op zowel de doorstroomfactoren aan de vraag- als aan de aanbodzijde.

#### 3.3.1. Bespreking vraagzijde

##### Economische groei

De omvang van de vraag naar woningen wordt bepaald door economische factoren, zoals de conjunctuur (die van invloed is op de bestedingsruimten), de rentestand (die de investeringsbereidheid beïnvloedt) en het consumentenvertrouwen (die invloed heeft op de verhuisgeneigdheid).<sup>122</sup>

Wanneer er sprake is van hoogconjunctuur zullen woonconsumenten veel bestedingsruimte en een grote verhuismobiliteit hebben. Economische groei beïnvloedt de vraag naar woningen zowel kwantitatief (meer woningen) als kwalitatief (grotere woningen). Zo is de doorstroming op de koopwoningmarkt voornamelijk afgenomen door de crisis die de woningmarkt 5 à 6 jaar in zijn greep hield.<sup>123</sup> In 2013 was er – na kelderen van de transacties in 2009 – weer een dieptepunt van het aantal verkochte bestaande koopwoningen. In de periode van 2014-2017 steeg het aantal verkochte koopwoningen echter weer.<sup>124</sup> Doorstromers zijn het meest gevoelig voor de crisis op de woningmarkt; de verhuisratio's van starters worden aanzienlijk minder beïnvloed door de crisis.<sup>125</sup> Eigenwoningbezitters hebben in tijden van recessie mogelijk een potentiële hypotheekschuld, waardoor het voor hen ongunstig of onmogelijk is om te verhuizen, terwijl in economisch goede tijden eigenwoningbezitters mogelijk overwaarde hebben op hun woning, waardoor het gunstig kan zijn om te verhuizen en groter te wonen. Voor doorstromers op de koopwoningmarkt lijkt de economische situatie dus

<sup>120</sup>CBS Statline, Cijfers van april 2018. <http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?DM=SLNL&PA=81955NED>

<sup>121</sup>G. Renes en M. Jokovi, *Doorstroming op de woningmarkt: van huur naar koop*, Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/Planbureau voor de Leefomgeving 2008.

<sup>122</sup>G. Renes en M. Jokovi, *Doorstroming op de woningmarkt: van huur naar koop*, Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/Planbureau voor de Leefomgeving 2008.

<sup>123</sup>Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, *Wonen in beweging – De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2015*, 2016.

<sup>124</sup>CBS, Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen prijsindex 2010 = 100

<sup>125</sup>WoonOnderzoek Nederland - Verhuismodule, 2015, geraadpleegd via <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/onderzoeken-over-bouwen-wonen-en-leefomgeving/documenten/rapporten/2013/03/20/woononderzoek-nederland-verhuismodule>

grote invloed te hebben op de keuze om al dan niet te verhuizen.

Daarnaast speelt de rentestand een grote rol bij de financiering van de woning. De rentestand is bepalend voor de investeringsbereidheid. Bij een lagere rente kan er een gunstigere hypotheek worden afgesloten. Mensen zullen eerder een (andere) hypotheek afsluiten bij een lagere rentestand en dus eerder geneigd zijn te verhuizen.

Als laatste heeft het consumentenvertrouwen grote invloed op de verhuisbereidheid van de woonconsument. Dit consumentenvertrouwen is van belang, aangezien de consument de keuze moet maken voor de aanschaf van een (nieuwe) woning.<sup>126</sup> Wanneer er sprake is van laagconjunctuur, dan is de bestedingsruimte voor woonconsumenten geringer en wordt de verhuismobiliteit lager, met als gevolg een prijsdrukkend effect.

### Demografische veranderingen

Naast economische veranderingen spelen ook demografische veranderingen een rol bij de beslissing om te verhuizen. Demografische veranderingen zijn de overgangen tussen verschillende levensfasen. Deze overgangen tussen levensfasen hangen samen met levensgebeurtenissen, zoals trouwen, scheiden en geboorte van kinderen.<sup>127</sup> De relatie tussen levensfase en levensgebeurtenis is afhankelijk van leeftijd, huishoudenssamenstelling en inkomen. Deze demografische veranderingen leiden in de regel tot verhuiscapaciteit en de vraag naar een grotere woning. De overgang naar kleinere woningen, met name bij ouderen, komt minder vaak voor.<sup>128</sup>

Volgens onderzoek van Woononderzoek Nederland spelen demografische veranderingen voornamelijk een rol bij koopstarters, terwijl volgens onderzoek van Renes en Jokovi (PBL) demografische variabelen slecht een zeer beperkt (niet significant) effect hebben op de kans op doorstroming van een huur- naar een koopwoning.<sup>129 130</sup> De demografische variabelen zijn volgens hen wel significant bij de kans op doorstroming in het algemeen.

Uit de onderzoeksresultaten van Woononderzoek Nederland komt naar voren dat doorstromers om andere motieven verhuizen dan koopstarters. Koopstarters verhuizen voornamelijk omdat zij gaan trouwen en/of samenwonen, zelfstandig gaan wonen of scheiden, terwijl doorstromers voornamelijk verhuizen vanwege de woning of woonomgeving. Verhuizingen van doorstromers kunnen makkelijker uitgesteld worden – wat in de crisisjaren ook gebeurde.<sup>131</sup> In onderstaande tabel is af te lezen dat de verschillen tussen starters en doorstromers groot zijn en voornamelijk starters demografische veranderingen als belangrijkste verhuisredenen zien.

<sup>126</sup>F. van Dam en M. Eskinasi, *Woningprijzen: bepalende factoren en actoren – een overzicht van bevindingen uit studies van het PBL*, Den Haag: PBL 2013.

<sup>127</sup>G. Renes en M. Jokovi, *Doorstroming op de woningmarkt: van huur naar koop*, Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/Planbureau voor de Leefomgeving 2008.

<sup>128</sup>G. Renes en M. Jokovi, *Doorstroming op de woningmarkt: van huur naar koop*, Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/Planbureau voor de Leefomgeving 2008.

<sup>129</sup>Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, *Wonen in beweging – De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2015, 2016*, p. 73.

<sup>130</sup>G. Renes en M. Jokovi, *Doorstroming op de woningmarkt: van huur naar koop*, Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/Planbureau voor de Leefomgeving 2008.

<sup>131</sup>Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, *Wonen in beweging – De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2015, 2016*, p. 73.

Tabel 3.1: Belangrijkste verhuisredenen, naar gerealiseerde verhuisbeweging (2015). Bron: WoOn 2015

	Koopstarters	Doorstromers*
Huwelijk/samenwonen	20%	9%
Einde relatie	15%	8%
Zelfstandig wonen	28%	0%
Studie/werk	6%	4%
Financieel	1%	7%
Woning	8%	16%
Woonomgeving	2%	10%
Gezondheid	2%	5%
Dichter bij familie/vrienden	2%	6%
Anders	16%	35%

\*Van koop naar koop

### Transactiekosten

Naast economische groei en demografische veranderingen heeft ook de hoogte van transactiekosten invloed op de doorstroming op de woningmarkt. Eigenwoningbezitters blijven in de regel langer in hun woning wonen dan huurders, mede doordat er hoge transactiekosten zijn verbonden aan het kopen van een woning.<sup>132</sup> De transactiekosten bedragen gemiddeld circa 8 procent van de aankoopwaarde.<sup>133</sup> Deze transactiekosten bestaan uit de honoraria die gemiddeld 4 tot 6 procent van de woningwaarde bedragen en de overdrachtsbelasting van 2 procent van de woningwaarde of hogere aankoopwaarde.

Doordat huishoudens met een duurdere woningen vanwege de proportionaliteit van de overdrachtsbelasting een hoger bedrag aan overdrachtsbelasting moeten betalen en de vraag naar duurdere woningen lager is dan naar goedkopere woningen, wisselen dure woningen gemiddeld minder vaak van eigenaar dan goedkope woningen.<sup>134</sup> Dit blijkt uit het feit dat de gemiddelde prijs van verkochte woningen lager ligt dan de gemiddelde waarde van eigen woningen. De waarde van een woning heeft dus een negatief effect op de verhuismobiliteit, mede door de hogere transactiekosten. In het volgende hoofdstuk wordt verder ingegaan op de invloed van de overdrachtsbelasting en aanvullende transactiekosten op de doorstroming op de woningmarkt.

### 3.3.2. Bespreking aanbodzijde

#### Beschikbaarheid

De beschikbaarheid van woningen is de voornaamste factor die van belang is voor de doorstroming op de koopwoningmarkt. De mate waarin huishoudens in staat zijn om te verhuizen of een woning

<sup>132</sup>G. Renes en M. Jokovi, *Doorstroming op de woningmarkt: van huur naar koop*, Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/Planbureau voor de Leefomgeving 2008.

<sup>133</sup>Berekend op basis van een woningwaarde van €250.000.

<sup>134</sup>C. Van Ewijk, M. Koning, M. Lever en R. de Mooij, *Economische effecten van aanpassing fiscale behandeling eigen woning*, Den Haag: CPB 2006, no. 62, p.62.

te kopen is namelijk afhankelijk van de beschikbaarheid van koopwoningen.<sup>135</sup>

Een belangrijke determinant voor (voldoende) beschikbaarheid van koopwoningen is de economische situatie op de woningmarkt; de kredietcrisis heeft een rem veroorzaakt op de nieuwbouwproductie, met als gevolg dat er nu een tekort aan koopwoningen is ontstaan.<sup>136</sup> Door het achterlopen van de nieuwbouwproductie op de huidige vraag stagneert de doorstroming op de bestaande woningvoorraad.<sup>137</sup> Zo is er in het eerste kwartaal van 2018, ten opzichte van het eerste kwartaal in 2017 voor het eerst een daling van het aantal koopwoningtransacties zichtbaar in de Randstad.<sup>138</sup> Een belangrijke oorzaak hiervoor is de afname van het woningaanbod. De doorstroming kan worden bevorderd door de beschikbaarheid van koopwoningen te vergroten door meer woningen te bouwen of huurwoningen om te zetten naar koopwoningen.<sup>139</sup> Daarnaast kan de beschikbaarheid van koopwoningen en daarmee de doorstroming op de koopwoningmarkt worden vergroot doordat ouderen hun koopwoning inruilen voor een huurwoning.<sup>140</sup>

### Huizenprijzen

In voorgaande paragraaf is aan bod gekomen dat onvoldoende beschikbaarheid van woningen een factor is die de doorstroming op de koopwoningmarkt kan belemmeren. Een factor die samenhangt met de beschikbaarheid is de betaalbaarheid van woningen (de maandlasten als percentage van het inkomen). Bij stijgende inkomens en/of een dalende (kapitaalmarkt)rente stijgt de vraag naar koopwoningen, waardoor er krapte ontstaat met als gevolg dat de huizenprijzen stijgen. Een goed functionerende woningmarkt met behoud van betaalbaarheid kan dus alleen worden gerealiseerd door meer te bouwen.<sup>141</sup>

Onvoldoende aanbod, met stijgende huizenprijzen als gevolg, leidt ertoe dat de verhuiskans (voornamelijk bij starters) wordt verminderd. Stijgende huizenprijzen zijn een minder groot probleem voor doorstromers, omdat door de stijgende huizenprijzen ook de waarde van hun huidige woning is gestegen en een eventuele meerwaarde kan worden gebruikt voor de aankoop van een nieuwe woning. De stijgende huizenprijzen – en voornamelijk de financiële bereikbaarheid als gevolg hiervan – spelen dus vooral voor koopstarters een rol bij de verhuiskans en is dus van invloed op de doorstroming op de woningmarkt als geheel in plaats van op de doorstroming op de koopwoningmarkt.<sup>142</sup>

## 3.4. Overheidsingrijpen woningmarkt

Uit voorgaande paragrafen blijkt dat er gemakkelijk verstoringen op de woningmarkt ontstaan, doordat de woningmarkt wordt gekenmerkt door de hoge mate van heterogeniteit, regionaliteit en immobili-

<sup>135</sup>G. Renes en M. Jokovi, *Doorstroming op de woningmarkt: van huur naar koop*, Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/Planbureau voor de Leefomgeving 2008, p.71.

<sup>136</sup>M. Haffner en F. van Dam, *Langetermijn effecten van de kredietcrisis op de regionale woningmarkt*, Den Haag: PBL 2011.

<sup>137</sup>Monitor Koopwoningmarkt, geraadpleegd via, <https://www.hdn.nl/kwartaalrapportage-q2-2017-monitor-koopwoningmarkt/>

<sup>138</sup>Woningmarkt cijfers, geraadpleegd via [https://www.woningmarkt cijfers.nl/nieuws/aantal\\_woningtransacties\\_in\\_1e\\_kwartaal\\_2018\\_gedaald\\_met\\_6%2C8%25.htm?persberichten](https://www.woningmarkt cijfers.nl/nieuws/aantal_woningtransacties_in_1e_kwartaal_2018_gedaald_met_6%2C8%25.htm?persberichten)

<sup>139</sup>G. Renes en M. Jokovi, *Doorstroming op de woningmarkt: van huur naar koop*, Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/Planbureau voor de Leefomgeving 2008, p.72.

<sup>140</sup>G. Renes en M. Jokovi, *Doorstroming op de woningmarkt: van huur naar koop*, Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/Planbureau voor de Leefomgeving 2008, p.43.

<sup>141</sup>G. Renes en M. Jokovi, *Doorstroming op de woningmarkt: van huur naar koop*, Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/Planbureau voor de Leefomgeving 2008, p.96.

<sup>142</sup>G. Renes en M. Jokovi, *Doorstroming op de woningmarkt: van huur naar koop*, Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/Planbureau voor de Leefomgeving 2008, p.32.

teit, waardoor vraag en aanbod niet altijd goed op elkaar kunnen worden afgestemd.<sup>143</sup> Als er sprake is van marktfalen kan de overheid ervoor kiezen om in te grijpen op de markt om zo de markt her in te richten.<sup>144</sup> Volledige vrije marktwerking op de woningmarkt kan immers leiden tot negatieve gevolgen, zoals segregatie, vermindering van de leefbaarheid, risicoselectie door en marktmacht van verhuurders ten opzichte van huurders, geen goede bescherming van open ruimte en natuur en agglomeratie-effecten (in steden).<sup>145</sup> Hierna zal uitgelegd worden waarom er sprake is van marktfalen op de koopwoningmarkt, wat de knelpunten op de koopwoningmarkt zijn en wat de huidige vormen van overheidsingrijpen op fiscaal gebied zijn.

### 3.4.1. Marktfalen

In paragraaf 3.2 is gesproken over marktwerking en is toegelicht dat in de praktijk perfect werkende markten zelden voorkomen. Dit komt doordat aan de voorwaarden voor een perfect werkende markt in de praktijk moeilijk kan worden voldaan. Op een perfect werkende markt moet sprake zijn van perfecte competitie waarvoor de volgende voorwaarden gelden: onafhankelijk handelen van de marktpartijen (geen collusie); er moeten voldoende vragers en aanbieders zijn om bovenmatige winsten te elimineren (geen marktmacht); perfecte informatie voor alle partijen (transparantie); er moet vrijheid zijn (dus geen toe- en uittredingsbarrières); er moet voor de aanbieders voldoende tijd zijn om producten te verkopen in de gewenste hoeveelheid en aan de gewenste partijen en er moet sprake zijn van een homogeen product.<sup>146</sup><sup>147</sup> Wanneer hier niet aan wordt voldaan komen vraag en aanbod niet samen, waardoor de optimale situatie niet wordt bereikt en de markt dus faalt.

De woningmarkt is een heterogene markt (en mede daardoor weinig transparant) en wordt gekenmerkt als een voorraadmarkt, waardoor veranderende vraag deels door de bestaande markt moet worden opgelost. Er is vertraging in het aanbod, doordat woningproductie enige tijd duurt. Daarnaast zijn er informatieproblemen die leiden tot een vertraging van het aanpassen van het aanbod op de vraag. Verder zijn er hoge transactiekosten gemoeid met verhuizen, waardoor vraag en aanbod veel inflexibeler zijn dan op andere markten.<sup>148</sup> Bovenstaande woningmarktkenmerken leiden tot een groot aantal knelpunten op de koopwoningmarkt, met een belemmering van de doorstroming tot gevolg.

De belangrijkste knelpunten op de koopwoningmarkt hebben voornamelijk te maken met het woningtekort. De beschikbaarheid en betaalbaarheid van koopwoningen staan hierdoor onder druk. De toegenomen vraag in combinatie met de achterblijvende nieuwbouwproductie leidt tot verdere kooprijpsstijging.<sup>149</sup> Bovendien zijn er grote regionale verschillen in de koopwoningvoorraad. In veel regio's wordt de koopwoningmarkt steeds krappere, terwijl in een aantal andere regio's een overschot aan woningen is. Deze tekorten en overschotten kunnen elkaar, vanwege de grondgebondenheid van woningen, niet compenseren.

<sup>143</sup>De woningmarkt kenmerkt zich echter in hoge mate van heterogeniteit; er is geen woning gelijk. Bron: S. Zijlstra, 'Bewoner versus woningmarkt: Bewoner verlies grip om woningmarkt, de woningmarkt verloor haar grip op de bewoners', VHV-bulletin 2013.

<sup>144</sup>De overheid grijpt hoofdzakelijk indirect in op de woningmarkt, aangezien de overheid niet vaak als opdrachtgever fungeert. Bron: H. J. F.M. Boumeester, *Duurdere koopwoning en wooncarrière: Een modelmatige analyse van de vraagontwikkeling aan de bovenkant van de Nederlandse koopwoningmarkt*, Delft: TU Delft (faculteit OTB) 2004.

<sup>145</sup>CPB en PBL, *Kansrijk woonbeleid*, Den Haag: CPB en PBL 2016.

<sup>146</sup>G.J. Stigler, 'Perfect Competition, Historically Contemplated', *Journal of Political Economy*, 65(1), 1957, p. 1-17.

<sup>147</sup>De woningmarkt kenmerkt zich echter in hoge mate van heterogeniteit; er is geen woning gelijk. Bron: S. Zijlstra, 'Bewoner versus woningmarkt', Thema juni 2013, VHV-bulletin, p. 24-27.

<sup>148</sup>Commissie Sociaal-Economische Deskundigen, *Naar een integrale hervorming van de woningmarkt*, april 2010.

<sup>149</sup>TU Delft, 'Aanbod van nieuwbouw en van bestaande woningen wordt knelpunt op de koopwoningmarkt', 2016, geraadpleegd via <https://www.tudelft.nl/2016/otb/aanbod-van-nieuwbouw-en-van-bestaande-woningen-wordt-knelpunt-op-de-koopwoningmarkt>



### 3.4.2. Fiscaal beleid op koopwoningmarkt

De overheid probeert door middel van fiscaal beleid de voorgenoemde knelpunten op de woningmarkt op te lossen.<sup>150</sup> De overheid zet echter niet de juiste instrumenten in om de betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van woningen te waarborgen. Zo hebben de gunstige fiscale behandeling van de eigenwoning (hypotheekrenteaftrek), samen met het restrictieve ruimtelijke beleid en de stijgende woningvraag, geleid tot een sterke stijging van de huizenprijzen en daarmee hogere grondprijzen.<sup>151</sup> Doordat de aanbodelasticiteit laag is en de overheid de vraag naar de eigenwoning heeft gestimuleerd zijn de prijzen sterk gestegen. Voor starters is het daardoor moeilijk geworden om een woning te kopen. De ontwikkeling van de huizenprijzen is dus nauwelijks van invloed op het aantal woningen of de kwaliteit. Door stijgingen van het inkomen, gunstige fiscale faciliteiten voor eigenwoningbezitters en de dalende rentevoet is de vraag naar koopwoningen gestegen. Doordat het aanbod echter inelastisch is, zijn de huizenprijzen in Nederland sterk gestegen (meer dan in andere landen). Toename van de vraag had niet hoeven leiden tot substantiële stijging van de huizenprijzen als het woningaanbod hier sterk op zou hebben gereageerd en de overheid dus de woning- en grondmarkt niet had gereguleerd.

Ook stimuleren fiscale subsidies voor koopwoningen (hypotheekrenteaftrek) mensen om groter te gaan wonen en een hypotheek af te sluiten, waardoor in tijden van recessie mensen niet kunnen verhuizen, omdat de woningschuld de woningwaarde overtreft, terwijl juist in tijden van recessie arbeidsmobiliteit belangrijk is. De overheid heeft de stijgende huizenprijzen dus deels zelf veroorzaakt, door huizenkopers te subsidiëren zonder voldoende aanbod van koopwoningen te verwezenlijken.<sup>152</sup> De gunstige fiscale behandeling van de eigen woning heeft hierdoor niet de gewenste effecten, maar leidt juist tot extra problemen door de onbetaalbaarheid van woningen. Het beperken van de hypotheekrenteaftrek zal dus mogelijk tot gevolg kunnen hebben dat woningen betaalbaarder worden op de lange termijn.

## 3.5. Tussenconclusie

De woningmarkt is een ingewikkelde markt, aangezien de markt afhankelijk is van veel verschillende factoren, actoren en andere markten. Het voorraadkarakter van de woningmarkt en het geleidelijk aanpassen van de woningmarkt aan de marktomstandigheden leiden ertoe dat aanbod niet snel kan reageren op de vraag. De vraag naar koopwoningen is de afgelopen jaren voornamelijk gestegen door economische groei en de lage rente, terwijl het aanbod door de crisis achterloopt op de vraag. De voornaamste verhuisredenen voor doorstromers zijn verandering van de woonwensen (wooncomfort en grootte) en de wens om te verhuizen naar een andere omgeving. Levensgebeurtenissen verhogen de verhuiskansen, maar voornamelijk door het gebrek aan geschikte woningen worden deze verhuiskansen (ook wel de doorstroming) negatief beïnvloed. Verder leidt het gebrek aan beschikbare woningen tot hogere huizenprijzen, waardoor de overheidsdoelstelling van de betaalbaarheid van woningen niet kan worden gehaald.

De overheid grijpt in op de woningmarkt omdat sprake is van imperfecties op de markt en zij wil graag de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit op de woningmarkt waarborgen. Er wordt ingegrepen door middel van regulering (bouwrestricties), subsidies (de hypotheekrenteaftrek) en belastingen (eigenwoningforfait, overdrachtsbelasting, onroerendezaakbelasting). Het lijkt erop dat de overheid

<sup>150</sup>CPB en PBL, *Kansrijk woonbeleid*, Den Haag: CPB en PBL 2016.

<sup>151</sup>Commissie Sociaal-Economische Deskundigen, *Naar een integrale hervorming van de woningmarkt*, april 2010.

<sup>152</sup>Commissie Sociaal-Economische Deskundigen, *Naar een integrale hervorming van de woningmarkt*, april 2010.

met het huidige beleid niet aan de gestelde doelstellingen kan voldoen. De gunstige fiscale behandeling van de eigen woning, samen met het restrictieve ruimtelijke beleid en de stijgende woningvraag, hebben juist geleid tot een sterke stijging van de huizenprijzen. De overheid trachtte de betaalbaarheid van de eigenwoning te bewerkstelligen door middel van fiscale stimulans in de vorm van de hypotheekrenteaftrek, maar dat blijkt nu dus een averechts effect te hebben gehad. Knelpunten van de woningmarkt zijn daardoor nu (1) dat de markt lastig is voor koopstarters, (2) er onvoldoende aanbod is van koopwoningen en de woningen daardoor onbetaalbaar zijn en (3) dat de doorstroming op de koopwoningmarkt gebrekkig is. Onvoldoende beschikbaarheid van geschikte woningen is de belangrijkste negatieve factor voor de doorstroming. Verder zorgt de overdrachtsbelasting ervoor dat er extra kosten zijn verbonden aan verhuizen, waardoor de doorstroming in ieder geval niet wordt gestimuleerd. Het is de vraag of de verlaging van de overdrachtsbelasting daadwerkelijk een positief effect heeft gehad op de doorstroming. Om toch de gestelde doelen te kunnen behalen en de knelpunten op de woningmarkt aan te pakken zal de overheid haar fiscale woningbeleid moeten aanpassen. Het beperken van de hypotheekrenteaftrek is een aangedragen oplossing die op lange termijn de betaalbaarheid op de woningmarkt zou kunnen verbeteren.

## 4. Mobiliteit en overdrachtsbelasting

### 4.1. Inleiding

In het vorige hoofdstuk is aan de orde gekomen dat overheidsingrijpen op de woningmarkt noodzakelijk is vanwege het falen van de markt. Een van de knelpunten op de koopwoningmarkt is de slechte doorstroming, die mede zou zijn ingegeven door de heffing van overdrachtsbelasting. Doordat de overdrachtsbelasting een heffing is die wordt geheven bij de aankoop van een woning, worden de kosten van verhuizen hoger en daarmee wordt de keuze om te verhuizen negatief beïnvloed. De overdrachtsbelasting zou dus een negatief effect kunnen hebben op de verhuismobiliteit. De vraag is echter in hoeverre de overdrachtsbelasting de keuze om te verhuizen negatief beïnvloedt. Het kan zijn dat de andere factoren, besproken in hoofdstuk 3, een grotere invloed hebben op de doorstroming dan de overdrachtsbelasting.

Toen het tarief van de overdrachtsbelasting 6 procent bedroeg, bestond naar schatting 75 procent van de transactiekosten van het kopen van een woning uit de overdrachtsbelasting. Nu het tarief nog maar 2 procent bedraagt, maakt de overdrachtsbelasting geen significant onderdeel meer uit van de totale transactiekosten. Het is daarom de vraag of de overdrachtsbelasting daarmee nog invloed heeft op de verhuisbeslissing. Verschillende studies (onder andere enkele empirische studies in het buitenland, besproken in paragraaf 2.4) geven aan dat transactiebelastingen - in casu de overdrachtsbelasting - de keuzes van individuen verstoren, met als gevolg dat de markt wordt verstoord. In paragraaf 4.2 wordt de theorie achter de invloed van transactiekosten op de doorstroming op de koopwoningmarkt besproken. Vervolgens wordt in paragraaf 4.3 kort ingegaan op de overdrachtsbelasting als onderdeel van de transactiekosten. In paragraaf 4.4 wordt aan de hand van Nederlandse studies besproken in hoeverre de overdrachtsbelasting invloed heeft op de doorstroming op de koopwoningmarkt. Verder wordt in paragraaf 4.5 de invloed van de verlaging van de overdrachtsbelasting op de doorstroming kort besproken. Er wordt afgesloten met een tussenconclusie in paragraaf 4.6.

### 4.2. Theorie transactiekosten

Zowel theoretische als empirische studies hebben laten zien dat transactiekosten (bij de aankoop van een woning) lock-in effecten veroorzaken en transactiekosten dus in beginsel verstorend zijn. Transactiekosten, en specifiek kosten voor het zoeken naar een huis en verhuiskosten, zijn namelijk een belangrijke factor in de verhuisbeslissing.<sup>153</sup> Transactiekosten kunnen zowel monetair als non-monetair zijn. De monetaire transactiekosten bestaan uit zowel belastingen als honoraria (makelaars- en notariskosten, advies- en bemiddelingskosten voor een hypotheek en kosten voor een bouwtechnische keuring) en vormen over het algemeen een evenredig deel van de waarde van de woning. Zoals in paragraaf 3.3.1.3 besproken, bedragen de honoraria gemiddeld 4 tot 6 procent van de woningwaarde.

De non-monetaire transactiekosten van verhuizen zijn onder andere psychologische en sociale kos-

<sup>153</sup>O.H.J. Weinberg, J. Friedman, S.K. Mayo, Intraurban residential mobility: the role of transaction costs, market imperfections and household disequilibrium, *Journal of Urban Economics*, 1981.

ten. Rouwendal en Meijer verwachten dat men afkeer heeft tegen verhuizen niet alleen vanwege monetaire kosten, maar ook vanwege allerlei andere soorten kosten, zoals psychologische en sociale kosten.<sup>154</sup> Hieronder vallen bijvoorbeeld het wennen aan een nieuwe woonomgeving en sociale contacten met de omgeving. Volgens Rouwendal en Meijer en Venti en Wise<sup>155</sup> zijn transactiekosten voor het overgrote deel niet-monetair. De hoogte van deze niet-monetaire kosten varieert sterk per individu. Indien transactiekosten voor het overgrote deel niet-monetair zijn vormt de overdrachtsbelasting een nog kleiner onderdeel van de totale transactiekosten van verhuizen.

In de literatuur zijn verschillende onderzoeken te vinden over de welvaartsconsequenties van transactiekosten voor een huishouden dat een optimale hoeveelheid woondiensten wil consumeren.<sup>156</sup> Vanuit welvaartseconomisch perspectief zou het niet wenselijk zijn om verhuizen te belasten (door middel van de overdrachtsbelasting), aangezien verhuizingen in Nederlandse context nauwelijks negatieve externe effecten veroorzaken.

Transactiekosten zorgen ervoor dat huishoudens niet de optimale woonkeuze kunnen maken, omdat huishoudens niet naar een andere woning verhuizen die beter bij het huishouden past. Als er geen kosten zijn verbonden aan verhuizen (de transactiekosten zijn gelijk aan 0), dan zouden huishoudens verhuizen indien hun gewenste woonconsumptie is veranderd en de huidige woning niet meer aan de (veranderde) woonwensen voldoet. Wanneer er echter transactiekosten gemoeid gaan bij verhuizen moeten deze kosten worden meegenomen in de verhuisbeslissing. Huishoudens verhuizen alleen indien de voordelen van verhuizen groter zijn dan de kosten van verhuizen; de verdisconteerde waarde van het zoeken naar een huis en de verhuiskosten moeten opwegen tegen de netto verwachte winst van het verhuizen. Door de transactiekosten kan de consument niet de optimale keuze maken, waardoor er een misallocatie van woningen ontstaat met als gevolg een daling van de algemene welvaart. Bij hogere transactiekosten is het aannemelijk dat de misallocatie groter is en dat huishoudens minder verhuizen.

Daarnaast beïnvloedt de woningmarkt de relatie tussen de baten van en de kans op verhuizen. Een huishouden gaat opzoek naar een woning als men denkt dat het nut kan worden verhoogd. Men kan echter alleen verhuizen als de zoektocht naar een nieuwe woning succesvol is. Als het opzoek gaan naar een nieuwe woning leidt tot de realisering van een huishouden dat de woning die wordt verlangd niet beschikbaar is wordt de link tussen de potentiële baten en de kans op verhuizen verzwakt. Het tekort aan geschikte woningen verzwakt dus de link tussen de potentiële baten van verhuizen en de kans op verhuizen.

### 4.3. Overdrachtsbelasting als onderdeel van transactiekosten

De overdrachtsbelasting maakt onderdeel uit van de transactiekosten van verhuizen en kan daarom worden getypeerd als een transactiebelasting; er wordt belasting geheven wanneer de overdracht van een onroerende zaak plaatsvindt. Volgens verschillende onderzoeken leiden transactiekosten tot marktverstoringen. Door de overdrachtsbelasting worden de kosten van verhuizen verhoogd, waardoor huishoudens minder snel geneigd zijn om te verhuizen naar een andere koopwoning vanwege de extra kosten die moeten worden meegenomen in de kosten-baten afweging. De transactiekosten moeten namelijk worden 'terugverdiend' en het woongenot van de nieuwe woning (uitgedrukt in

<sup>154</sup>J. Rouwendal en E. Meijer, 'Preferences for Housing, Jobs, and Commuting: A Mixed Logit Analysis', *Journal of Regional Science*, Vol. 41, Issue 3, 2002.

<sup>155</sup>S.F. Venti en D.A. Wise, 'Moving and housing expenditure: transaction costs and disequilibrium', *Europe Economic Review*, 21, 1984, p.207-243.

<sup>156</sup>J. Van Ommeren, 'Verhuismobiliteit' en O' Sullivan (1995) en Quigley (2002)

monetaire eenheden) moet ten minste hoger zijn dan de hoogte van transactiekosten, wanneer men een rationele keuze om te verhuizen zou maken. Doordat de transactiekosten van verhuizen moeten worden 'terugverdiend' is men geneigd om langer in de huidige koopwoning te blijven wonen, ook al zijn de woonwensen veranderd. Een transactiebelasting – in casu de overdrachtsbelasting – zorgt er dus voor dat onroerende zaken niet gehouden worden door de mensen die de onroerende zaak het meest waarderen. De belasting zou mensen ontmoedigen om te verhuizen en leidt hierdoor mede tot potentiële inflexibiliteit op de arbeidsmarkt.

Naast dat de overdrachtsbelasting lock-in-effecten kan veroorzaken, omdat de belasting moet worden 'terugverdiend', is de overdrachtsbelasting mede bepalend voor de betaalbaarheid van een nieuwe koopwoning. De overdrachtsbelasting verhoogt de kosten van verhuizen en daarmee de totale aankoopkosten van een nieuwe woning. Een verlaging van de transactiekosten (bijvoorbeeld de overdrachtsbelasting) zal echter in de praktijk niet leiden tot een verlaging van de totale aankoopkosten, maar zal hogere huizenprijzen tot gevolg kunnen hebben. Volgens berekeningen van het CPB zal bij afschaffing van de overdrachtsbelasting de prijs van koopwoningen op korte termijn (tot 2012) met 3,2 procent en structureel met 1,5 procent toenemen.<sup>157</sup> Doordat de verlaging van de overdrachtsbelasting zal leiden tot hogere huizenprijzen, zal afschaffing van de overdrachtsbelasting wel leiden tot lagere kosten van verhuizen, maar effectief heeft dit geen effect op de bestedingsruimte voor een nieuwe woning, omdat door het aanpassingsmechanisme op de koopwoningmarkt de huizenprijzen als gevolg van de verlaging van de overdrachtsbelasting worden verhoogd, aangezien de overdrachtsbelasting eerst verdisconteerd zat in lagere huizenprijzen.

#### 4.4. Invloed overdrachtsbelasting op doorstroming

De meningen in de literatuur over de invloed van de overdrachtsbelasting op de doorstroming op de koopwoningmarkt zijn verdeeld. Uit verschillende empirische onderzoeken in het buitenland naar aanleiding van belastinghervormingen – besproken in paragraaf 2.4 – blijkt dat de overdrachtsbelasting een significante invloed heeft op het aantal woningtransacties.<sup>158</sup> De verlaging van het overdrachtsbelastingtarief van 6 procent naar 2 procent in 2011 lijkt een mooi moment om ook in Nederland te onderzoeken wat de effecten zijn van de overdrachtsbelasting op de doorstroming in Nederland. Er zijn echter tot dusver in Nederland geen empirische studies geweest die de effecten van de verlaging van de overdrachtsbelasting in kaart hebben gebracht.<sup>159</sup> Wel is door Wigt, Romijn en Van Dijk de toen nog tijdelijke verlaging van 6 procent naar 2 procent aan de hand van een model met gedefinieerde parameters onderzocht.<sup>160</sup> Zij hebben onderzoek gedaan naar een permanente verlaging naar 2 procent en het afschaffen van de overdrachtsbelasting als geheel.

Naast het onderzoek van Wigt et al. zijn er ook andere empirische onderzoeken in Nederland gedaan naar de invloed van de overdrachtsbelasting op de doorstroming op de woningmarkt, het zij in beperkte mate. Er zijn slechts twee andere Nederlandse empirische onderzoeken vindbaar over de effecten van de overdrachtsbelasting op de doorstroming, gedaan door Rouwendal en Meijer en Van Ommeren en Van Leuvensteijn. In deze paragraaf wordt ingegaan op de invloed van de overdrachtsbelasting op de doorstroming op de koopwoningmarkt in Nederland aan de hand van de onderzoeksresultaten van voorgenoemde onderzoekers.

<sup>157</sup>CPB en PBL, *Kansrijk woonbeleid*, Den Haag: CPB en PBL 2016, p.72.

<sup>158</sup>M.C. Best, H.J. Kleven, 'Housing responses to transaction taxes: evidence from notches and stimulus in the UK', Londen School of Economics, februari 2015.

<sup>159</sup>Aldus het CPB en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

<sup>160</sup>P. Wigt, G. Romijn en M. van Dijk, *Moving behaviour in the Dutch owner occupied housing market*, Den Haag: CPB Achtergronddocument 2012.

Rouwendal en Meijer hebben onderzoek verricht naar de voorkeuren van Nederlandse werknemers voor de combinatie van huisvesting, werk en woon-werkverkeer door middel van een *stated preference* (gestelde voorkeuren) experiment op basis van een steekproef van Nederlandse respondenten. Ze maken gebruik van vijf games, waarvan drie games gericht op huisvesting en twee games gericht op werk. In hun onderzoek gaan ze ook in op het effect van het geheel of deels afschaffen van de overdrachtsbelasting; ze gebruiken het deels of geheel afschaffen van de overdrachtsbelasting als variabelen in hun model. Rouwendal en Meijer vinden geen significante uitkomsten voor het afnemen van de verhuigeneigdheid door het deels of geheel afschaffen van de overdrachtsbelasting. Wel blijkt uit de onderzoeksresultaten dat de weerstand tegen verhuizen wordt verminderd indien de werkgever een deel of de gehele monetaire transactiekosten voor zijn of haar rekening neemt. Daarnaast blijkt uit de resultaten van Rouwendal en Meijer dat huishoudens met een hoger inkomen en huishoudens met twee inkomens eerder geneigd om te verhuizen dan andere huishoudens.<sup>161</sup>

Van Ommeren en Van Leuvensteijn leveren indirect bewijs met behulp van individuele paneldata voor Nederland (IPR database met een steekproefgrootte van 75.000 Nederlandse huishoudens) dat transactiekosten effect hebben op de verhuismobiliteit. Uit hun resultaten blijkt dat een daling van de overdrachtsbelasting met 1 procentpunt (als percentage van de koopprijs van de woning) de mobiliteit van huizenbezitters met minstens 8 procent verhoogt.<sup>162</sup>



Figuur 4.1: Verhuisbeslissing en transactiekosten (1999). Bron: Van Ommeren en Van Leuvensteijn 2005, p. 683.

Van Ommeren en Van Leuvensteijn geven allereerst in hun onderzoek een regressie van de (logaritme) van de verhuismobiliteit op de transactiekosten (zie figuur 4.3). Uit deze regressie blijkt dat verhuismobiliteit met 8 procent wordt verhoogd indien de transactiekosten met 1 procentpunt dalen. In de figuur is af te lezen dat in Nederland de transactiekosten voor verhuizen circa 12 procent van

<sup>161</sup>J. Rouwendal en E. Meijer, 'Preferences for Housing, Jobs, and Commuting: A Mixed Logit Analysis', *Journal of Regional Science*, Vol. 41, Issue 3, 2002.

<sup>162</sup>J. van Ommeren en M. van Leuvensteijn, 'New evidence of the effect of transaction costs on residential mobility', *Journal of Regional Science* afl. 45, nr. 5, 2005.

de woningwaarde bedragen (situatie voor 2011). De verhuismobiliteit is gedefinieerd als het aantal doorstromers op de koopwoningmarkt gedeeld door het totaal aantal koopwoningbezitters. De regressie heeft een  $R^2$  van 0,60. Dat wil zeggen dat de interpretatiekracht van het verband sterk is en de verklaarde variantie circa 60 procent is. Ik vraag mij echter af in hoeverre op basis van een vergelijking van zes landen kan worden verklaard dat transactiekosten de mobiliteit beïnvloeden. Immers kan het zo zijn dat in andere landen andere factoren dan de transactiekosten (waar de overdrachtsbelasting onderdeel van is) een rol spelen bij de verhuismobiliteit, zoals culturele verschillen tussen landen en verschillen in leenrestricties. Daarnaast is de verhuismobiliteit momenteel 5,6 procent, berekend op basis van de woningtransacties in 2017 (241.860) gedeeld door het aantal koopwoningen in 2017 (4.318.794). Ondanks dat de totale transactiekosten zijn gedaald met 4 procent, is de verhuismobiliteit niet hoger dan in 1999, ruim voor de verlaging van de overdrachtsbelasting.

Na het vergelijkende overzicht in bovenstaande figuur doen Van Ommeren en Van Leuvensteijn onderzoek op basis van de paneldata. Uit het model, dat is gebaseerd op de observaties van het verhuisgedrag van huishoudens, blijkt dat een stijging van de transactiekosten met 1 procentpunt de verhuismobiliteit met 8,05 procent verlaagt.<sup>163</sup> Zij noemen dat dit resultaat plausibel is in het licht van de internationale data over de gemiddelde percentages van verhuiscapaciteit van eigenwoningbezitters en de transactiekosten voor de koper. Uit hun resultaten blijkt tevens dat het inkomen van huishoudens een positief effect heeft op de verhuiscapaciteit van huizenbezitters naar een andere koopwoning. Dit komt onder meer overeen met de resultaten van Rouwendal en Meijer. Los van de overdrachtsbelasting zijn huishoudens met een hoger inkomen dus verhuiscapaciteler dan andere huishoudens. Dit zou kunnen impliceren dat zij minder last ervaren van de overdrachtsbelasting, omdat de overdrachtsbelasting een minder groot onderdeel is van hun totale lasten.

Daarnaast is door Wigt et al. onderzoek gedaan naar het verhuisgedrag op de Nederlandse koopwoningmarkt.<sup>164</sup> De cross-sectie data (over de huidige woonconsumptie) voor de empirische analyse van hun model is verkregen van de database van WoOn2006. De database van WoOn 2006 bevat informatie over circa 60.000 huishoudens in Nederland.<sup>165</sup> De gewenste woonconsumptie is afgeleid uit een model in Donders et al. voor gegevens over inkomen en gezinsgrootte.<sup>166</sup> Zij hebben het model gecombineerd met de cross-sectie data om parameters te vinden voor het verhuisgedrag en de kosten van verhuizing. Het model is gebruikt om de effecten van een verlaging van de overdrachtsbelasting te analyseren. Wigt et al. tonen aan dat een afname van de transactiekosten (c.q. overdrachtsbelasting) met 1 procentpunt leidt tot 3 à 10 procent extra verhuizingen. Bij een verlaging van 6 naar 2 procent zou het aantal verhuizingen stijgen met 20 tot 60 procent.<sup>167</sup>

In figuur 4.2 is af te lezen dat bij initiële transactiekosten van 10 tot 15 procent en een verlaging van de overdrachtsbelasting met 4 procent het aantal verhuizingen zal stijgen met 18 tot 31 procent.

<sup>163</sup>J. van Ommeren en M. van Leuvensteijn, 'New evidence of the effect of transaction costs on residential mobility', *Journal of Regional Science* afl. 45, nr. 5, 2005, p.699.

<sup>164</sup>P. Wigt, G. Romijn en M. van Dijk, *Moving behaviour in the Dutch owner occupied housing market*, Den Haag: CPB Achtergronddocument 2012.

<sup>165</sup>P. Wigt, G. Romijn en M. van Dijk, *Moving behaviour in the Dutch owner occupied housing market*, Den Haag: CPB Achtergronddocument 2012, p.1.

<sup>166</sup>J. Donders, M. van Dijk, F. Machiel en G. Romijn, *De hervorming van het Nederlandse Woonbeleid*, Den Haag: CPB Bijzondere Publicatie 2010.

<sup>167</sup>P. Wigt, G. Romijn en M. van Dijk, *Moving behaviour in the Dutch owner occupied housing market*, Den Haag: CPB Achtergronddocument 2012, p.17.

## 4.5. Invloed verlaging overdrachtsbelasting op doorstroming

De overheid dacht met de verlaging van de overdrachtsbelasting de doorstroming op de woningmarkt op gang te brengen. Wanneer wordt gekeken naar de woningtransactiecijfers voor en na 15 juni 2011 zijn er echter geen grote verschillen zichtbaar in het aantal woningtransacties voor en na de verlaging van 6 naar 2 procent; de woningtransacties na de verlaging zijn niet significant hoger dan voor de verlaging. In onderstaande figuur zijn de maandelijkse cijfers van de verkochte woningen getoond. Er is een piek zichtbaar op het moment dat de overdrachtsbelasting in eerste instantie weer zou worden verhoogd naar 6 procent. De overdrachtsbelasting zou weer verhoogd worden op 1 juli, maar in het Lenteakkoord van 25 mei 2012 heeft het kabinet officieel bekend gemaakt dat de verlaging ook na 1 juli 2012 stand houdt.<sup>168</sup>

## 4.6. Tussenconclusie

Transactiekosten belemmeren de keuze om te verhuizen, omdat de transactiekosten in de batenlasten afweging van verhuizen worden meegenomen. Wanneer er geen transactiekosten zouden zijn, zou een huishouden verhuizen indien de huidige woning niet meer aan de veranderde woonwensen voldoet. Kosten van verhuizen leiden ertoe dat een huishouden eerder is geneigd om toch in de woning te blijven wonen, ondanks de veranderde woonwensen, omdat de kosten van verhuizen groter zijn van de verwachte baten. Daarnaast leiden transactiekosten tot lock-in effecten, omdat men de transactiekosten wil terugverdienen over de tijd.

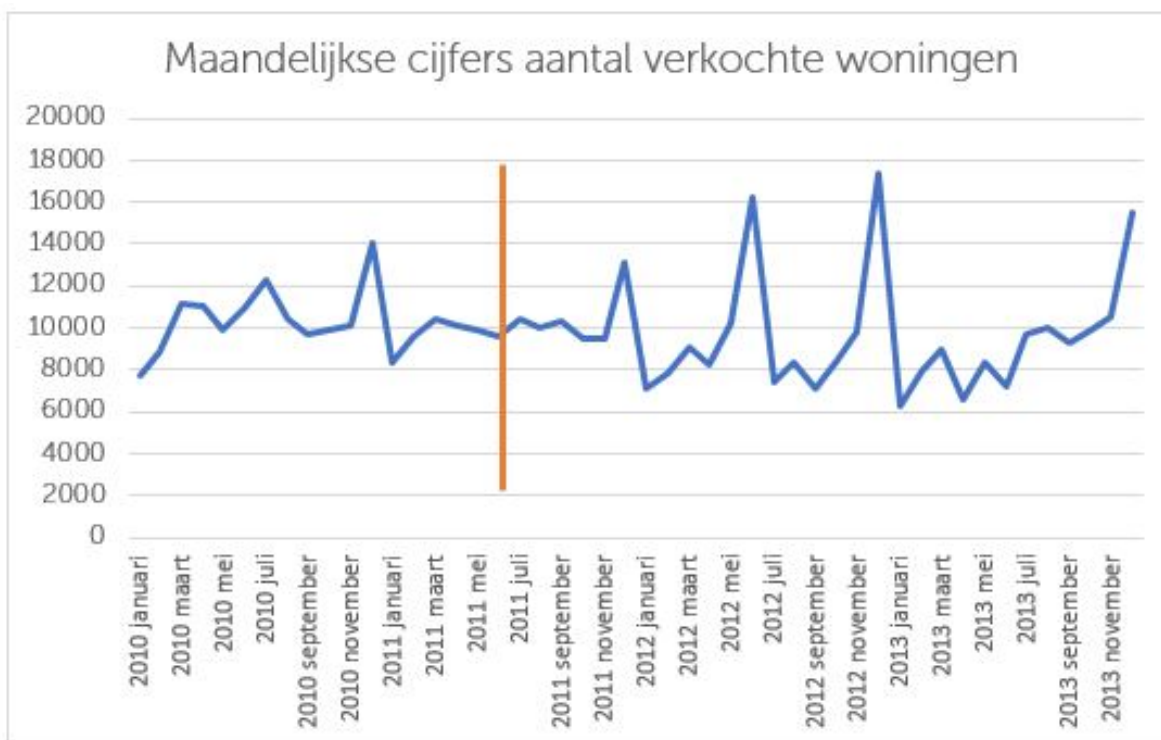
In economische modellen denkt men vooral aan de monetaire transactiekosten van verhuizen, omdat deze goed meetbaar zijn, in tegenstelling tot de non-monetaire kosten. Transactiekosten zijn echter, volgens onderzoeken van Rouwendal en Meijer en Venti en Wise, voornamelijk non-monetair. Dit betekent dat de overdrachtsbelasting als onderdeel van de totale transactiekosten (de non-monetaire en monetaire kosten samen genomen) minder dan 25 procent bedraagt.

Initial Moving Costs ⇒	2%	3%	6%	10%	15%	20%
Welfare loss	2.5 billion	3.7 billion	7.5 billion	12 billion	19 billion	25 billion
Tax revenue	3.4 billion	3.4 billion	3.4 billion	3.4 billion	3.4 billion	3.4 billion
Case -1% points						
-Net welfare gain, of which:	+0.27 billion	+0.12 billion	+0.09	+0.07	+0.07	+0.07
>Welfare gain households	+0.74 billion	+0.69 billion	+0.66 billion	+0.64 billion	+0.64 billion	+0.64 billion
>Change in tax revenue	-0.57 billion	-0.57 billion	-0.57 billion	-0.57 billion	-0.57 billion	-0.57 billion
-Moving time	12 years	14 years	15 years	16 years	16 years	17 years
-Number of moves	+46%	+24%	+10%	+6%	+4%	+2.8%
Case -4% points						
-Net welfare gain, of which:			+0.9 billion	+0.5 billion	+0.4 billion	+0.3 billion
>Welfare gain households			+3.2 billion	+2.8 billion	+2.7 billion	+2.6 billion
>Change in tax revenue			-2.3 billion	-2.3 billion	-2.3 billion	-2.3 billion
-Moving time			9 years	13 years	14 years	15 years
-Number of moves			+79%	+31%	+18%	+13%
Case -6% points						
-Net welfare gain, of which:			+4.1 billion	+1.2 billion	+0.8 billion	+0.7 billion
>Welfare gain households			+7.5 billion	+4.6 billion	+4.2 billion	+4.1 billion
>Change in tax revenue loss			-3.4 billion	-3.4 billion	-3.4 billion	-3.4 billion
-Moving time				10 years	13 years	14 years
-Number of moves				+62%	+31%	+21%

Figuur 4.2: Invloed verhuizingen op verlaging overdrachtsbelasting (2012). Bron: Wigt et al. 2012, p.18

<sup>168</sup>Besluit van 25 mei 2012, nr. BKLB 2012/663M.





Figuur 4.3: Maandelijkse verkoopcijfers voor en na verlaging overdrachtsbelasting. Bron: CBS Statline

Als het overgrote deel van de transactiekosten als non-monetair wordt gezien betekent dit dat de overdrachtsbelasting slechts maximaal 12,5 procent van de totale transactiekosten bedraagt. Het is dan de vraag in de hoeverre de overdrachtsbelasting doorslaggevend is bij de keuze om al dan niet te verhuizen.

Volgens onderzoeken van Van Ommeren en Van Leuvensteijn en Wigt et al. is de overdrachtsbelasting een belemmerende factor voor de doorstroming op de koopwoningmarkt. Een afname van de overdrachtsbelasting met 1 procentpunt zal volgens Wigt et al. leiden tot een toename van de verhuismobiliteit tussen de 3 en 10 procent. De verlaging van de overdrachtbelasting zou moeten leiden tot 18 à 31 procent meer verhuizingen. Van Ommeren en Leuvensteijn vinden dat een verlaging van 1 procentpunt (vanaf een tarief van 6 procent) leidt tot 8 procent meer verhuizingen. Dit komt ook neer op circa 30 procent meer verhuizingen door verlaging van de overdrachtsbelasting.

Rouwendal en Meijer vinden echter geen significante invloed van de overdrachtsbelasting op de doorstroming. Wel ondervinden zij dat de verhuismobiliteit groter zal zijn indien transactiekosten van verhuizen worden betaald door de werkgever. Ook het CPB onderstreept de resultaten van Van Ommeren en Van Leuvensteijn, maar ondanks dat deze onderzoeken aangeven dat de doorstroming op de woningmarkt zou verbeteren bij het verlagen van het tarief is dit effect bij de verlaging in 2011 echter uitgebleven. Het lijkt er daarom op dat andere factoren dan de overdrachtsbelasting een grotere invloed hebben op de doorstroming op de koopwoningmarkt.

## 5. Onderzoeksmethode en resultaten

### 5.1. Inleiding

In de literatuur is niet veel bekend in hoeverre de overdrachtsbelasting de doorstroming op de Nederlandse koopwoningmarkt beïnvloedt. Door Wigt et al. is in 2012 onderzoek gedaan naar de verlaging in 2011.<sup>169</sup> Dit is mijns inziens te kort na het moment van de verlaging om daadwerkelijk iets te kunnen zeggen over de effecten van de verlaging. Daarnaast blijkt uit cijfers van het aantal verkochte woningen voor en na het moment van het verlagen van de overdrachtsbelasting niet dat het aantal verkochte woningen na de verlaging van de overdrachtsbelasting hoger is. Dit zou kunnen betekenen dat de overdrachtsbelasting nauwelijks invloed heeft op de doorstroming op de woningmarkt. De verlaging van de overdrachtsbelasting vond plaats ten tijde van de crisis. Doordat ten tijde van de verlaging ook de economie aan veranderingen onderhevig is geweest is het lastig om te onderzoeken in hoeverre de verlaging van de overdrachtsbelasting de doorstroming heeft beïnvloedt. Het zou immers zo kunnen zijn dat, wanneer de overdrachtsbelasting niet was verlaagd, de doorstroming nog meer zou stagneren. Omdat er nog weinig onderzoek is verricht naar de effecten van de verlaging van de overdrachtsbelasting en de cijfers over het aantal verkochte woningen geen stijging tonen rond de periode van de verlaging van het tarief, heb ik een analyse gedaan met als doel de mening van de respondenten over de belemmering van de overdrachtsbelasting op de doorstroming en verhuisbeslissing in kaart te brengen.

Aan het ledenpanel van VEH zijn onder andere vragen gesteld met betrekking tot de belangrijkste verhuisredenen voor huishoudens om te verhuizen en hun mening over de overdrachtsbelasting. Ook is gevraagd in hoeverre de overdrachtsbelasting voor huishoudens een belemmering vormt om al dan niet te verhuizen en in hoeverre men denkt dat afschaffing van de overdrachtsbelasting (voor koopstarters) zal leiden tot een verbeterde doorstroming op de koopwoningmarkt. In paragraaf 5.2 zal het onderzoeksproces worden besproken. Vervolgens zal in paragraaf 5.3 in hoofdlijnen verteld worden welke vragen en waarom deze vragen zijn opgenomen in de vragenlijst. Daarna worden in paragraaf 5.4 de kenmerken van de respondentengroep besproken. In paragraaf 5.5 wordt ingegaan op de gehanteerde methodiek voor het analyseren van de data verkregen uit de vragenlijst. Verder worden in paragraaf 5.6 tot en met 5.9 de onderzoeksresultaten besproken. In paragraaf 5.6 worden de voornaamste verhuisredenen voor het wel of niet verhuizen in kaart gebracht. In paragraaf 5.7 wordt ingegaan op de verschillende transactiekosten en de mate waarin men denkt dat de verschillende transactiekosten voor hen een belemmering vormen om te verhuizen naar een (andere) koopwoning. Vervolgens wordt in paragraaf 5.8 ingegaan op de mening van de respondenten over de overdrachtsbelasting. Daarna wordt in paragraaf 5.9 besproken in hoeverre men denkt dat de overdrachtsbelasting van invloed is op de verhuisbeslissing en de doorstroming op de koopwoningmarkt. Er wordt afgesloten met een conclusie in paragraaf 5.10.

---

<sup>169</sup>P. Wigt, G. Romijn en M. van Dijk, *Moving behaviour in the Dutch owner occupied housing market*, Den Haag: CPB Achtergronddocument 2012.

## 5.2. Onderzoeksproces

Nadat ik erachter kwam dat er weinig empirisch onderzoek is gedaan naar het effect van de verlaging van de overdrachtsbelasting op de doorstroming op de koopwoningmarkt, besloot ik een vragenlijst op te stellen. Vervolgens heb ik contact gezocht met wetenschapper aan de TU Delft (afdeling OTB) die ervaren is in het opstellen van vragenlijsten om mijn vragenlijst te controleren. Samen hebben wij de vragenlijst doorgenomen en zij heeft suggesties gedaan met betrekking tot de vraagstelling van bepaalde vragen en de volgorde van vragen van de vragenlijst.

Vervolgens heb ik contact opgenomen met VEH. Via VEH kon de vragenlijst namelijk worden verspreid onder het ledenpanel. VEH heeft mij geholpen met het opnemen van de juiste vragen in de vragenlijst. De vragenlijst heb ik opgesteld in Qualtrics (onderzoekssoftware van de EUR). Uiteindelijk is de vragenlijst in de tweede week van januari via een generieke link aan het ledenpanel van VEH verstuurd. De vragenlijst kon tot 29 januari 2018 worden ingevuld.

Na het verstrijken van de deadline voor het invullen van de vragenlijst heb ik de antwoorden van de respondenten geëxporteerd naar SPSS, waar ik vervolgens verschillende variabelen opnieuw heb gecodeerd. De data verkregen uit antwoorden op open vragen heb ik gecategoriseerd aan de hand van de uitkomsten die het meest voorkwamen. Ook heb ik data van verschillende vragen aan elkaar gekoppeld om te kijken of er verbanden waren tussen verschillende variabelen. Voor een uitgebreide uitleg van het analyseren van de data verwijs ik naar paragraaf 5.5. Uitkomsten van deze analyses heb ik vervolgens begin april met VEH besproken. Zij hebben een tweetal suggesties gegeven van nog te analyseren verbanden, welke ik vervolgens nog geanalyseerd heb.

## 5.3. Vragenlijst

De vragenlijst bevat 28 vragen, zowel open vragen als meerkeuzevragen. Ook is bij een tweetal vragen gevraagd om een ranking te maken van de antwoorden. De vragenlijst bevat feitelijke vragen en vragen naar de mening van de respondent. In de vragenlijst wordt onderzoek gedaan op zowel kwantitatief onderzoek als kwalitatief onderzoek. Voor een overzicht van de vragenlijst verwijs ik naar Appendix A.

De vragen zijn opgesteld met behulp van een wetenschapper aan de TU Delft en VEH. Enkele vragen uit de vragenlijst zijn afgeleid van vragen die Woononderzoek Nederland heeft gesteld aan de huishoudens.

Voor de vragen met betrekking tot de kenmerken van de respondent is gebruik gemaakt van meerkeuzevragen, omdat kenmerken van respondenten gemakkelijk te categoriseren zijn. Voor de vraag naar de mening van de respondent over de overdrachtsbelasting is gebruik gemaakt van een open vraag, omdat de respondent zo niet gestuurd kon worden in het antwoord.

Bij de vragen die betrekking hadden op de mate van belemmering van verschillende transactiekosten en de overdrachtsbelasting is de respondenten een vraag voorgelegd met een schaal van 1 tot 10 of 1 tot 5. Indien de respondent bij een vraag met een schaal van 1 tot 10, 0 tot 4 had ingevuld werd vervolgens een open vraag gesteld waarom men denkt dat de overdrachtsbelasting niet van invloed is op de verhuisbeslissing of doorstroming op de koopwoningmarkt. Indien de respondent bij de vragen een waarde van 7 tot 10 had ingevuld werd gevraagd waarom men denkt dat de overdrachtsbelasting wel van invloed is op de verhuisbeslissing of doorstroming op de koopwoningmarkt.

De vragenlijst kon anoniem worden ingevuld. Indien men nog een terugkoppeling wilde van de onderzoeksresultaten kon een e-mailadres worden achtergelaten.

## 5.4. Respondenten

De data is verkregen door de vragenlijst te versturen naar het ledenpanel van VEH. Er maken circa 5000 leden deel uit van het ledenpanel. De vragenlijst is ingevuld door circa 1300 respondenten. 962 respondenten hebben de vragenlijst volledig ingevuld.

### 5.4.1. Dataselectie

Alleen de respondenten die de vragenlijst volledig hebben ingevuld zijn meegenomen in het onderzoek. De respondenten die momenteel in een huurwoning wonen en in de afgelopen tien jaar niet in een koopwoning hebben gewoond, zijn niet meegenomen in het onderzoek, aangezien zij naar verwachting geen inschatting kunnen maken van de belemmering van de overdrachtsbelasting. Daarnaast zijn bij het analyseren van de verbanden de respondenten die 'zeg ik liever niet' of 'weet ik niet' hebben ingevuld niet meegenomen. Wanneer deze reacties van de respondenten worden meegenomen kan geen valide verband worden gevonden tussen bijvoorbeeld het opleidingsniveau en de mate waarin men denkt dat afschaffing van de overdrachtsbelasting de doorstroming op de koopwoningmarkt zal belemmeren.

### 5.4.2. Kenmerken respondenten

Hieronder worden de kenmerken van de respondenten besproken. Voor een grafische weergave van de kenmerken van de respondenten verwijs ik naar Appendix B. De kenmerken van de respondenten komen in grote mate overeen met de kenmerken van het gehele ledenbestand van VEH met circa 744.000 leden. Het voornaamste verschil tussen het gehele ledenbestand van VEH en de respondenten op de vragenlijst is de gezinssamenstelling. Van de respondenten die de vragenlijst invulden is 64 procent een tweepersoonshuishouden, tegenover 48 procent van de leden van het ledenbestand. Iets minder gezinnen met kinderen en iets meer respondenten met een tweepersoonshuishouden hebben de vragenlijst ingevuld.

#### Woonsituatie en type woning

Bijna alle respondenten zijn eigenaar van een woning. Slechts een kleine 2 procent van de respondenten (n=14) woont in een huurwoning. Van de respondenten die in een huurwoning wonen, wonen slechts 3 personen in een sociale huurwoning.

Het grootste deel van de respondenten (60 procent) woont in een rijtjeshuis, hoekwoning of twee-onder-een-kap woning. Ruim een kwart woont in een vrijstaande woning, villa, bungalow of landhuis. Het overige deel (13 procent) woont in een flat, etagewoning, appartement, maisonnette, boven- of benedenwoning.

Gemiddeld gezien bezitten de woningeigenaren een woning met een WOZ-waarde van €250.000 tot €300.000. De meeste respondenten (23 procent) bezitten een woning met een waarde van €300.000 tot €400.000, gevolgd door 22 procent van de respondenten met een woning met een WOZ-waarde van €200.000 tot €250.000.

Bijna 40 procent van de respondenten woont in de Randstad (met uitzondering van de grote steden), gevolgd door 23 procent in Overijssel, Gelderland of Flevoland en 19 procent in Zeeland, Noord-Brabant of Limburg. Circa 10 procent woont in Amsterdam, Rotterdam of Den Haag en omstreken. Ook woont circa 10 procent in Groningen, Friesland of Drenthe.

### Leeftijd en opleidingsniveau

Bijna driekwart van de respondenten is ouder dan 55 jaar. 16 procent valt in de leeftijdscategorie van 45 tot 55 jaar. Slechts 3 procent is 25-35 jaar en slechts 6,5 procent is 35-45 jaar oud.

Bijna de helft van de respondenten (48 procent) heeft een hbo-opleiding afgerond. Ruim een kwart (27 procent) is wo-opgeleid. 17 procent heeft een opleidingsniveau van havo, mbo, atheneum, gymnasium of vwo.

Veel van de jonge respondenten zijn hoogopgeleid. Uit de groepen van 25-35 jaar en 35-45 jaar heeft 52 procent respectievelijk 43 procent een wo-opleiding afgerond. Dit tegenover circa 25 procent in de hogere leeftijdscategorieën.

### Samenstelling huishouden

Het merendeel van de respondenten (64 procent) woont samen met een partner. Circa 12 procent woont alleen. 22 procent van de respondenten woont samen met partner en kinderen.

## 5.5. Methodologie

De antwoorden van de respondenten zijn via Qualtrics geïmporteerd in SPSS. Van de vragen waar als antwoordoptie 'zeg ik liever niet', 'weet ik niet' of 'overig' kon worden ingevuld is een nieuwe variabele gemaakt, waarbij deze antwoordopties niet zijn meegenomen, waardoor het verband tussen verschillende variabelen beter kan worden onderzocht.

De antwoorden op de open vraag over de mening van de overdrachtsbelasting zijn gecategoriseerd in een negatief, positief of neutraal oordeel, zodat kon worden gekeken naar het verband tussen de mening van de overdrachtsbelasting en andere antwoorden op vragen. Ook zijn de andere open vragen opgedeeld in verschillende categorieën aan de hand van de meest voorkomende antwoorden.

De meerkeuzevragen over de WOZ-waarde, afstand van verhuizen, leeftijd en opleidingsniveau zijn gehercodeerd, omdat bij het importeren in SPSS niet automatisch de waarde '1' werd gegeven aan het eerste antwoord van de meerkeuzevragen. Hierdoor liepen de waardes niet automatisch op met een stijging van bijvoorbeeld de WOZ-waarde of het opleidingsniveau.

Vervolgens zijn van alle variabelen beschrijvende statistieken gemaakt, waarbij onder andere de mediaan, het gemiddelde en het aantal ingevulde meerkeuze-opties is weergegeven. Hieruit konden onder andere al conclusies worden getrokken van het aantal personen dat de overdrachtsbelasting als een belemmering zag of de voornaamste redenen om wel of niet te verhuizen.

Hierna is er ook gekeken naar de relatie tussen verschillende variabelen. Hiervoor is gebruik gemaakt van het berekenen van de correlatie of is met de functie 'split file' in combinatie met 'compare means' en 'frequencies' gekeken naar de verschillen in het gemiddelde (bij een ranking) en de hoeveelheid (bij bijvoorbeeld opleidingsniveau) tussen de verschillende groepen. Ook is er gebruik gemaakt van

de functie 'cross tabs' om kruistabellen van verschillende variabelen te maken. Zo werd bijvoorbeeld gekeken of de WOZ-waarde van invloed is op de mening over de overdrachtsbelasting.

Tot slot zijn deze resultaten verwerkt in tabellen en grafieken gemaakt in Excel. In de volgende paragrafen worden de resultaten besproken.

## 5.6. Voornaamste verhuisredenen of verhuisbelemmeringen

Uit de resultaten blijkt dat de voornaamste reden om wel te verhuizen vaak een demografische reden is. De reden waarom mensen met een verhuiscens niet zijn verhuisd (de verhuisbelemmering) is echter vaak een financiële reden.

### 5.6.1. Demografische veranderingen

Uit de vragenlijst blijkt dat ouderen minder vaak verhuizen in vergelijking met jongere generaties. Dit is in lijn met andere onderzoeken over de verhuiscens van ouderen.<sup>170</sup> Hoe jonger de respondent, hoe groter het percentage dat is verhuisd naar een koopwoning na 2008. Hoe ouder de respondent, hoe groter het percentage is dat is verhuisd naar een koopwoning voor 2000. Dit is weergegeven in figuur 5.1.

Van de 65-plussers die in de afgelopen tien jaar niet zijn verhuisd had ook een groter percentage (in vergelijking met de andere leeftijdsgroepen) geen verhuiscens. Van alle leeftijdsgroepen behalve de 65-plussers heeft 75 procent geen verhuiscens, bij de 65-plussers is dit 81 procent. Een logische verklaring voor het minder verhuiscens van ouderen lijkt mij dat ouderen minder demografische veranderingen meemaken dan jongere generaties. In figuur 5.2 is te zien dat voornamelijk demografische redenen (bijv. wijziging gezinssamenstelling) een belangrijke rol spelen bij de verhuisbeslissing.

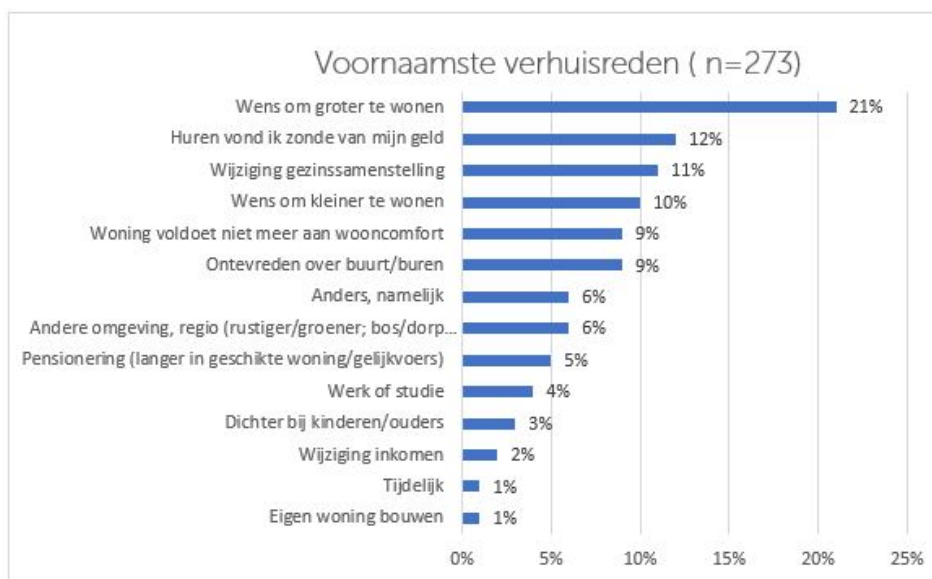
Uit de resultaten van de vragenlijst blijkt niet dat de samenstelling van het huishouden op zichzelf van invloed is op de verhuiscens, in tegenstelling tot andere onderzoeken. Wel komt uit de enquête naar voren dat voor 10 procent van de respondenten die in de afgelopen tien jaar is verhuisd naar een koopwoning een wijziging van de gezinssamenstelling de voornaamste verhuisreden is geweest. Verder geeft ruim 30 procent van de respondenten (die in de afgelopen tien jaar zijn verhuisd naar een koopwoning) aan dat de wens om groter of kleiner te wonen de voornaamste reden is geweest om te verhuizen naar een andere koopwoning. Ik neem aan dat dit samenhangt met een wijziging in de gezinssamenstelling (een levensgebeurtenis) of een wijziging van het inkomen. Deze resultaten komen in grote lijnen overeen met de resultaten van WoOn 2015 over de motieven voor verhuizing van verhuiscens.<sup>171</sup>

<sup>170</sup>M. Eskinasi, H. Hilbers, P. Peeters, M. ter Veer, F. Verwest, F. Bonnerman en S. Kessels, *Vergrijzing en woningmarkt*, Den Haag: PBL en Ministerie van BZK 2013.

<sup>171</sup>Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, *Wonen in beweging - De resultaten van WoonOnderzoek Nederland 2015*, Den Haag: ministerie van BZK 2016.

In welk jaar heeft u de woning waarin u nu woont gekocht?				
Wat is uw leeftijd?		Hoeveelheid	Percentage	Cumulatief percentage
25 tot 35 jaar	2000 tot 2008	1	3,8	3,8
	2008 en later	25	96,2	100,0
	Totaal	26	100,0	
	Totaal	29		
35 tot 45 jaar	Voor 2000	2	3,3	3,3
	2000 tot 2008	17	27,9	31,1
	2008 en later	42	68,9	100,0
	Totaal	61	100,0	
45 tot 55 jaar	Voor 2000	36	23,5	23,5
	2000 tot 2008	70	45,8	69,3
	2008 en later	47	30,7	100,0
	Totaal	153	100,0	
55 tot 65 jaar	Voor 2000	155	50,7	50,7
	2000 tot 2008	76	24,8	75,5
	2008 en later	75	24,5	100,0
	Totaal	306	100,0	
65 jaar en ouder	Voor 2000	249	62,4	62,4
	2000 tot 2008	71	17,8	80,2
	2008 en later	79	19,8	100,0
	Totaal	399	100,0	
Totaal		402		

Figuur 5.1: Jaar van aankoop van de woning in relatie met leeftijd (2018)



Figuur 5.2: Voornaamste reden om te zijn verhuisd naar een andere koopwoning (2018)

### 5.6.2. Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Uit de enquêteresultaten blijkt dat onvoldoende beschikbaarheid van woningen een belangrijke oorzaak is van het niet kunnen doorstromen op de koopwoningmarkt. 40 procent van de respondenten met een verhuiscens is in de afgelopen tien jaar niet verhuisd vanwege het niet kunnen vinden van een geschikte woning. Ook geeft 10 procent van de respondenten aan dat zij hun huidige woning niet verkocht krijgen en daarom niet zijn verhuisd naar een andere koopwoning. Dit wijst uit dat vraag en aanbod op de koopwoningmarkt niet goed op elkaar zijn afgestemd, waardoor de doorstroming wordt belemmerd.

10 procent van de respondenten met een verhuiscens geeft aan dat de hoge koopprijzen de voornaamste reden zijn waarom zij niet zijn verhuisd. Betaalbaarheid en beschikbaarheid vormen samen dus belangrijke determinanten voor het belemmeren van de doorstroming op de koopwoningmarkt; de helft van de respondenten geeft deze factoren als reden om niet te zijn verhuisd. In figuur 5.3 zijn de voornaamste redenen waarom men ondanks een verhuiscens niet is verhuisd naar een koopwoning weergegeven.



Figuur 5.3: Voornaamste reden om niet te zijn verhuisd naar een andere koopwoning (2018)

### 5.6.3. Subconclusie

Uit de enquête blijkt dat 14 procent van de respondenten niet is verhuisd vanwege invloed op hun vraag naar woningen door economische aspecten, zoals de financiële situatie, het wachten op een goed tijdstip op de huizenmarkt, de ingestorte huizenmarkt, problemen bij het verkrijgen van een hypotheek, werkloosheid of onzekerheid met werk en de restschuld op de woning waar men woont. Daarbij is circa 10 procent van de respondenten in de afgelopen tien jaar niet verhuisd omdat men de woning niet verkocht kreeg. Hieruit blijkt dat een slechte economische situatie de vraag op de koopwoningmarkt negatief beïnvloedt.

De respondenten die in de afgelopen tien jaar wél zijn verhuisd naar een (andere) koopwoning geven echter nauwelijks een reden met een economische achtergrond als voornaamste reden voor de verhuizing. De voornaamste verhuisredenen zijn namelijk: het niet meer voldoen van de woning aan de woonwensen (wooncomfort, grootte) en de wens om te verhuizen naar een andere omgeving.

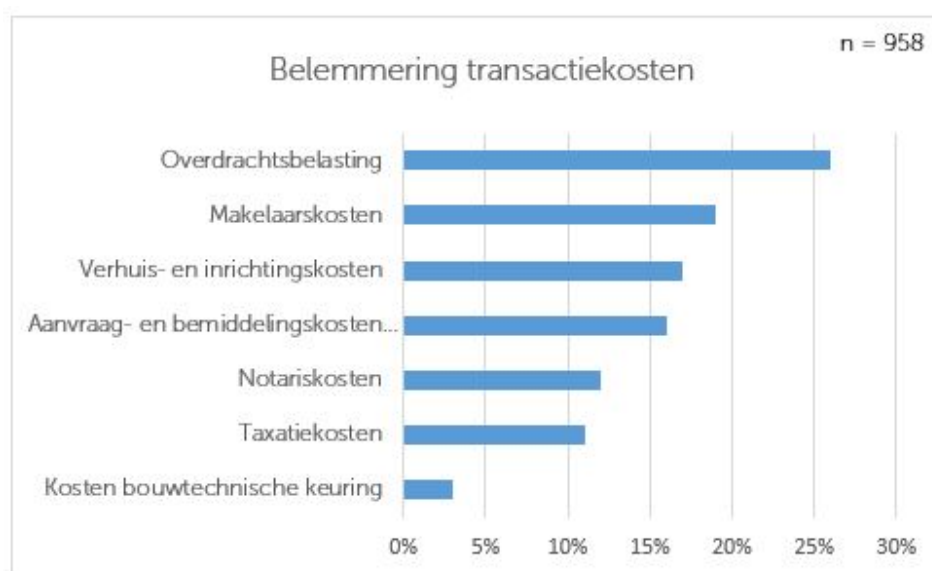


Slechts 2 procent geeft aan te zijn verhuisd vanwege wijziging in het inkomen. Verder vond 11 procent huren zonde van het geld.

## 5.7. Belemmering transactiekosten

Aan de respondenten is gevraagd in hoeverre men denkt dat de verschillende transactiekosten voor hen een belemmering zouden vormen om te verhuizen naar een (andere) koopwoning. Men had de keuze uit: 'helemaal geen belemmering', 'geen belemmering', 'neutraal', 'een belemmering', 'een zeer sterke belemmering' en 'ik weet het niet'. In figuur 5.4 zijn de antwoorden 'een belemmering' en 'een zeer sterke belemmering' samengevoegd.

Van de transactiekosten wordt de overdrachtsbelasting door de respondenten als meest belemmerend ervaren. Voor ruim een kwart van de respondenten vormt de overdrachtsbelasting een belemmering. Ruim helft van de respondenten (52 procent) vindt de overdrachtsbelasting daarentegen geen belemmering ('helemaal geen belemmering' en 'geen belemmering' samen).



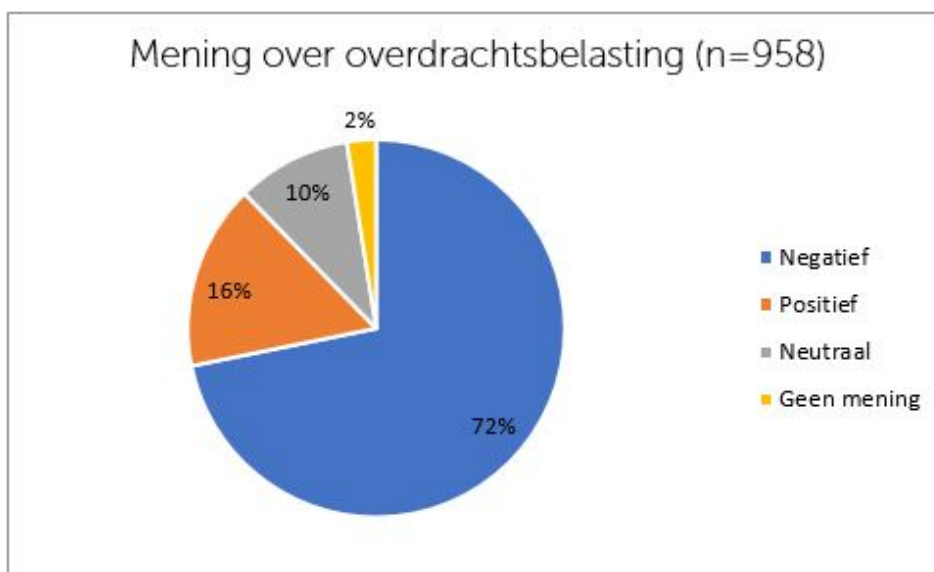
Figuur 5.4: Belemmering transactiekosten - percentage respondenten die de kosten een belemmering vinden (2018)

Notariskosten, taxatiekosten en kosten voor een bouwtechnische keuring worden als minst belemmerend ervaren. Zo ziet 84 (4) procent kosten voor een bouwtechnische keuring niet (wel) als een belemmering. 68 (12) procent vindt notariskosten geen (wel een) belemmering om te verhuizen en 65 (11) procent ziet taxatiekosten niet (wel) als een verhuisbelemmering. Dit komt waarschijnlijk doordat deze kosten relatief laag zijn in vergelijking met de andere transactiekosten, zoals makelaarskosten en verhuis- en inrichtingskosten.

## 5.8. Mening over overdrachtsbelasting

Aan de respondenten is door middel van een open vraag gevraagd wat zij ervan vinden dat een koper overdrachtsbelasting dient te betalen bij de aankoop van een woning. Deze antwoorden zijn vervolgens gecategoriseerd in 'neutraal', 'negatief', 'positief' en 'geen mening'. Bijna driekwart geeft aan negatief te zijn over de overdrachtsbelasting, zie figuur 5.5.

Uit de enquête komt naar voren dat 10 procent neutraal is over de overdrachtsbelasting. Onder deze categorie vallen mensen die die overdrachtsbelasting op zich geen slechte belasting vinden, maar die wel graag een andere invulling van de overdrachtsbelasting zien. Van de 10 procent die neutraal is, vindt 77 procent dat de overdrachtsbelasting anders moet worden ingevuld. Hiervan vindt een groot aantal respondenten 2 procent nog veel te hoog, ziet men graag een belastingvrije voet of juist een maximum. Ook ideeën als een progressieve of inkomensafhankelijke belasting komen naar voren. Er wordt daarnaast gesuggereerd om eerder betaalde overdrachtsbelasting af te kunnen trekken of alleen over de waardevermeerdering van de woning belasting te betalen. Ook geven respondenten aan liever een belasting te zien op inkomen of vermogen in plaats van het heffen van een overdrachtsbelasting.



Figuur 5.5: Mening over de overdrachtsbelasting (2018)

Circa 16 procent van de respondenten staat positief tegenover de overdrachtsbelasting. Onder de categorie 'positief' vallen mensen die de belasting geen probleem, redelijk, noodzakelijk of normaal vinden. Een aantal respondenten geeft aan dat zij 2 procent oké vinden ten opzichte van het oude tarief van 6 procent.

Hieronder volgt een aantal opmerkingen die zijn ingevuld bij de beantwoording van deze vraag:

- 'Oké, maar zou gekoppeld kunnen worden aan inkomen.'
- 'Administratieve kosten voor instanties oké, maar waarom ook nog belasting.'
- 'Op zich terecht, maar afschaffing zou de doorstroom kunnen verbeteren'
- 'Idioot, niet gekoppeld aan inkomen of vermogen.'
- 'Huurders betalen geen 2 procent voor een woning.'
- 'Bij verkoop van ieder ander tweedehands goed betaal je geen belasting.'
- 'Belasting over object waar al belasting over is opgehaald is graaien.'
- 'Niet terecht als percentage van de koopsom. Maak er een vast bedrag van.'

- *'Onterecht voor particulier, wel bedrijfsmatig.'*
- *'Onrechtvaardig, maar fiscaal zeer effectief want niet te ontwijken.'*
- *'Onterecht, via WOZ en eigenwoningforfait worden huiseigenaren al belast.'*
- *'Onterecht, belasting waardestijging is beter te rechtvaardigen a zal een deel van de waardestijging door de bewoner zelf zijn bekostigd.'*
- *'Net te laag om blokkerend te zijn, maar het helpt de lagere inkomens niet.'*

### 5.8.1. Verband met opleidingsniveau

Hoe hoger men is opgeleid, hoe positiever men is over de overdrachtsbelasting. Mensen met een hogere opleiding (hbo, wo) denken dat de overdrachtsbelasting minder van invloed is op de beslissingen van huishoudens om te verhuizen naar een (andere) koopwoning in vergelijking met lager opgeleiden (lbo, vmbo, havo, mbo, atheneum). Ik denk dat dit komt doordat mensen met een hoger opleidingsniveau over het algemeen positiever staan tegenover belastingheffing in het algemeen en zij daarom ook positiever zijn over het heffen van een overdrachtsbelasting.

## 5.9. Invloed overdrachtsbelasting op verhuisbeslissing en doorstroming

Aan respondenten zijn verschillende vragen voorgelegd met betrekking tot in hoeverre men denkt dat de overdrachtsbelasting de verhuisbeslissing van huishoudens en de doorstroming beïnvloedt. Ook is gevraagd of men denkt dat de verlaging van de overdrachtsbelasting van grotere invloed is om te verhuizen naar een (andere) koopwoning dan de verlaging van de maximale hypotheek tot 100 procent. Uit deze laatste vraag blijkt dat 56 procent van mening is dat de beperking van de maximale hypotheek tot 100 procent meer invloed heeft op de mogelijkheden van koopstarters om te verhuizen naar een koopwoning, dan dat de verlaging van de overdrachtsbelasting de verhuisbeslissing van huishoudens beïnvloedt.

### 5.9.1. Verhuisbeslissing

Met betrekking tot de invloed van de overdrachtsbelasting op de verhuisbeslissing is de volgende vraag gesteld:

*'In welke mate denkt u dat de overdrachtsbelasting van invloed is op de beslissing van huishoudens om te verhuizen naar een (andere) koopwoning?'*

Vervolgens is de vraag gesteld waarom men denkt dat de overdrachtsbelasting wel of niet van invloed is op de verhuisbeslissing van huishoudens.

42 procent van de respondenten denkt dat de overdrachtsbelasting invloed heeft op de verhuisbeslissing van huishoudens om te verhuizen naar een andere koopwoning (score 7 of hoger). 26 procent denkt dat de overdrachtsbelasting hier geen invloed op heeft (score 0-4). 32 procent is neutraal over de invloed van de overdrachtsbelasting op de verhuisbeslissing (score 5 en 6). Zie figuur 5.6 voor een overzicht van de mate waarin men denkt dat de overdrachtsbelasting van invloed is op de verhuisbeslissing van huishoudens.



Figuur 5.6: Mening over mate van invloed van overdrachtsbelasting op verhuisbeslissing (2018)

De respondenten die denken dat de overdrachtsbelasting invloed heeft op de overdrachtsbelasting geven aan dat de kosten net de drempel kunnen vormen om niet te verhuizen. Verder is de overdrachtsbelasting een fors bedrag, zowel voor starters als voor doorstromers die in een groter/duurder huis willen gaan wonen. Hieronder volgen een aantal uitspraken die meermaals voorkomen, al dan net iets anders verwoord:

- *'Fors bedrag waar niets tegenover staat. Onnodige kosten en onrechtvaardig.'*
- *'Straf op verhuizen naar een duurdere/grotere woning.'*
- *'Het percentage is te hoog.'*
- *'Daarbij kan de overdrachtsbelasting niet meer gefinancierd worden.'*
- *'Niet iedereen zou genoeg geld hebben om de overdrachtsbelasting uit eigen middelen te kunnen betalen.'*
- *'Vooral door de gestegen huizenprijzen is de overdrachtsbelasting een fors bedrag.'*
- *'Elke kostenpost kan van invloed kan zijn of een huis wel of niet gekocht wordt.'*
- *'Door de extra kosten wordt bedrag van te kopen woning uiteindelijk te hoog. De kostenpost betekent de facto een verhoging van de koopprijs. Het maakt woningen en verhuizen onnodig duurder.'*
- *'Veel geld voor verhuizen, waardoor verbouwen aan de huidige eigen woning meer voor de hand ligt.'*

De respondenten die denken dat de overdrachtsbelasting géén invloed heeft op de verhuisbeslissing dragen onder andere de volgende argumenten aan:

- *'2 procent is een relatief klein percentage en relatief niet zo'n groot bedrag.'*

- *'Als je toch wilt verhuizen speelt de overdrachtsbelasting geen rol. De belasting zal dan niet van invloed zijn op je keuze.'*
- *'De overdrachtsbelasting vormt een onderdeel van de totale kosten van een huis en dat calculeer je in. Mensen nemen het mee in het kostenplaatje net als andere transactiekosten.'*
- *'Het belang van de overdrachtsbelasting is niet zo groot. Ook emotionele waarden spelen een rol boven financiële plaatje.'*

### Invloed jaartal verhuizing op overdrachtsbelasting

Omdat tot 15 juni 2011 nog het tarief van 6 procent gold zou het zo kunnen zijn dat mensen die voor 2011 zijn verhuisd een andere mening hebben over de invloed van de overdrachtsbelasting op de verhuisbeslissing, omdat hun referentiepunt hun eigen verhuizing was in de periode toen de overdrachtsbelasting nog 6 procent bedroeg. Uit figuur 5.7 blijkt echter niet dat het jaartal van de verhuizing grote invloed heeft over de mening van de overdrachtsbelasting met betrekking tot de invloed hiervan op de verhuisbeslissing.

### 5.9.2. Doorstroming

Met betrekking tot de invloed van de overdrachtsbelasting op de verhuisbeslissing is de volgende vraag gesteld:

*'In welke mate denkt u dat de doorstroming op de woningmarkt wordt verbeterd door de afschaffing van de overdrachtsbelasting?'*

Vervolgens is de vraag gesteld waarom men denkt dat de overdrachtsbelasting wel of niet van invloed is op doorstroming op de woningmarkt.

Volgens 60 procent van de respondenten wordt de doorstroming op de woningmarkt verbeterd door afschaffing van de overdrachtsbelasting. 15 procent van de respondenten denkt dat de doorstroming niet wordt verbeterd door afschaffing van de overdrachtsbelasting, 25 procent is neutraal. Zie figuur 5.8 voor een overzicht van de mate waarin men denkt dat de afschaffing van de overdrachtsbelasting van invloed is op verbetering van de doorstroming op de woningmarkt.

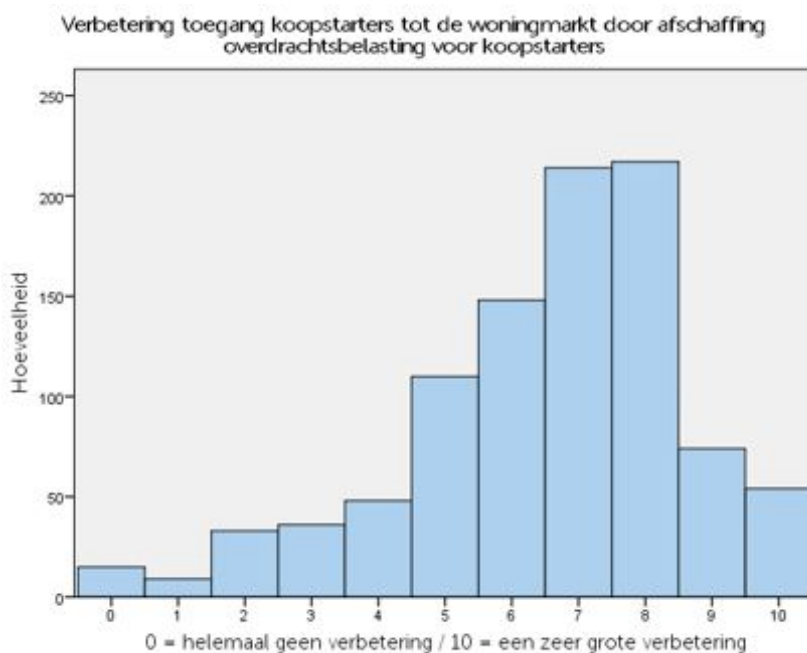
De respondenten die denken dat de doorstroming wél zal worden verbeterd door de afschaffing van de overdrachtsbelasting geven de volgende redenen:

- Minder kosten (2 procent is een fors bedrag, liever aan andere zaken besteden, minder belasting stimuleert doorstroming)
- Betaalbaarheid verhogen (maximaal 100 procent hypotheek)
- Extra drempel wegnemen (alle kostenverlagende maatregelen zijn positief, in ieder geval deel van transactiekosten weg, langer blijven zitten als bij elke doorstroming heffen)
- Verhuisboete (onzinnig, onnodige belasting, substantieel deel waar niets tegenover staat; zonde geld)
- Doorstromen onaantrekkelijk
- Geen idee/geen toelichting/overige reden (andere maatregel voor de overdrachtsbelasting, maximale hypotheek dan niet verlagen, woning makkelijker verkoopbaar)

		0*	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10*	Totaal
2008	Count	0	0	3	2	2	3	5	6	6	1	1	29
	%	0	0%	10%	7%	7%	10%	17%	21%	21%	3%	3%	
2009	Count	0	1	3	1	2	3	4	7	5	2	0	28
	%	0	4%	11%	4%	7%	11%	14%	25%	18%	7%	0%	
2010	Count	0	1	1	2	3	1	5	5	0	4	2	24
	%	0%	4%	4%	8%	13%	4%	21%	21%	17%	0%	8%	
2011	Count	0	0	0	3	1	3	3	5	2	2	0	19
	%	0%	0%	0%	16%	5%	16%	16%	26%	11%	11%	0%	101%
2012	Count	1	0	3	2	2	4	2	4	2	0	1	21
	%	5%	0	14%	10%	10%	19%	10%	19%	10%	0%	5%	
2013	Count	0	0	1	1	6	4	3	4	5	0	0	24
	%	0%	0%	4%	4%	25%	17%	13%	17%	21%	0%	0%	101%
2014	Count	2	1	2	1	3	3	2	4	2	0	0	20
	%	10%	5%	10%	5%	15%	15%	10%	20%	10%	0%	0%	
2015	Count	0	0	3	3	3	8	3	4	2	0	1	27
	%	0	0%	11%	11%	11%	30%	11%	15%	7%	0%	4%	100%
2016	Count	2	1	6	5	3	7	5	8	2	2	1	42
	%	5%	2%	14%	12%	7%	17%	12%	19%	5%	5%	2%	
2017	Count	3	0	0	1	2	12	8	14	5	2	3	50
	%	6%	0%	0%	2%	4%	24%	16%	28%	10%	4%	6%	

\*0 = helemaal geen invloed op de verhuisbeslissing, 10 = een zeer grote invloed op de verhuisbeslissing

Figuur 5.7: Invloed van het jaar van verhuizing op de mening over in hoeverre de overdrachtsbelasting de verhuisbeslissing beïnvloedt (2018)



Figuur 5.8: Mening over mate van invloed van afschaffing overdrachtsbelasting op verbetering doorstroming (2018)

Van de respondenten die denken dat de overdrachtsbelasting de doorstroming niet beïnvloedt, wordt het vaakst als reden gegeven dat de overdrachtsbelasting een gering bedrag is, gevolgd door de reden dat andere factoren een rol spelen bij de keuze om te verhuizen en de overdrachtsbelasting niet doorslaggevend is. Verder geeft men aan dat men van tevoren rekening houdt met de overdrachtsbelasting en dit al incalculeert. Ook vermeldt men dat er wel een effect zal zijn op de doorstroming

maar dat dit gering zal zijn, dat de afschaffing zal leiden tot hogere koopprijzen en dat de overdrachtsbelasting eenmalig is (in tegenstelling tot bijvoorbeeld de onroerendezaakbelasting).

### 5.9.3. Subconclusie

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat men eerder geneigd is te denken dat afschaffing van de overdrachtsbelasting de doorstroming op de koopwoningmarkt kan verbeteren, dan dat de overdrachtsbelasting invloed heeft op de beslissing van huishoudens om te verhuizen naar een (andere) koopwoning. Circa 60 procent denkt dat door afschaffing de doorstroming wordt verbeterd terwijl ruim 40 procent denkt dat de overdrachtsbelasting invloed heeft op de verhuisbeslissing van huishoudens.

## 5.10. Tussenconclusie

Driekwart van de respondenten staat negatief tegenover het heffen van de overdrachtsbelasting. Dit betekent echter niet dat de overdrachtsbelasting door velen als een belemmering wordt gezien om te verhuizen naar een andere koopwoning. Van de transactiekosten wordt de overdrachtsbelasting dan wel als meest belemmerend ervaren, maar slechts 25 procent van de respondenten denkt dat de overdrachtsbelasting voor hen een belemmering vormt. Op de vraag in hoeverre men denkt dat de overdrachtsbelasting van invloed is op huishoudens om te verhuizen naar een (andere) koopwoning geeft 42 procent aan dat zij denken dat de overdrachtsbelasting een belemmering vormt (score 7 of hoger), terwijl 60 procent denkt dat afschaffing van de overdrachtsbelasting de doorstroming zal verbeteren. Impliciet wordt hier eigenlijk dezelfde vraag aan respondenten gesteld. De doorstroming op de koopwoningmarkt houdt immers verband met de keuze van huishoudens om al dan niet te verhuizen. Men denkt dus in grotere mate dat de overdrachtsbelasting de doorstroming belemmert, maar denkt in minder mate dat de belasting van invloed is op de verhuisbeslissing.

Als voornaamste verhuisreden wordt vooral een reden genoemd die verband houdt met demografische veranderingen. Als voornaamste reden om nog niet te zijn verhuisd naar een andere koopwoning wordt het ontbreken van een geschikte woning het meest als reden genoemd. Er is geen enkeling die bij deze vraag onder 'anders' de overdrachtsbelasting heeft ingevuld als voornaamste reden om niet te verhuizen naar een andere koopwoning. Doordat door het merendeel van de respondenten als de voornaamste verhuisbelemmering het niet kunnen vinden van de gewenste woning valt, in combinatie met slechts een kwart van de respondenten die de overdrachtsbelasting als een verhuisbelemmering ziet, concludeer ik dat de overdrachtsbelasting slechts een marginale invloed heeft op de doorstroming op de koopwoningmarkt en dat voornamelijk onvoldoende beschikbaarheid van juiste woningen en een slechte economische situatie leiden tot een belemmering van de doorstroming op de koopwoningmarkt.

## 6. Conclusie

### 6.1. Conclusie

In de literatuur wordt al ruim twintig jaar gesproken over afschaffing van de overdrachtsbelasting, omdat de overdrachtsbelasting de doorstroming op de koopwoningmarkt zou belemmeren en er geen rechtvaardigingsgrond zou zijn voor de heffing van overdrachtsbelasting. Tot nu toe is er echter geen politieke wil geweest om de overdrachtsbelasting daadwerkelijk af te schaffen. Wel is op 15 juni 2011 de overdrachtsbelasting verlaagd van 6 naar 2 procent, met als doel om een impuls te geven aan de stagnerende woningmarkt. De woningmarkt dreigde in een nog dieper dal te raken als de doorstroming niet zou worden verbeterd. Door de lagere huizenprijs in combinatie met een verlaagd tarief voor de overdrachtsbelasting werd verwacht dat starters makkelijker een koopwoning konden kopen en doorstromers eerder zouden doorstromen. Echter blijkt uit onderzoek van Woononderzoek Nederland dat de doorstroming op de koopwoningmarkt (van koop naar koop) van 2009 (het moment van de crisis) tot 2015 is gehalveerd, terwijl starters geen problemen ondervonden van de economische crisis.

Het is de vraag of de overheid wel het juiste beleidsinstrument heeft ingezet om daadwerkelijk de doorstroming op de woningmarkt op gang te brengen. In deze scriptie is daarom onderzocht in hoeverre de overdrachtsbelasting de doorstroming op de koopwoningmarkt belemmert.

De hoofdvraag die in deze scriptie centraal stond luidt als volgt:

**“In hoeverre belemmert de overdrachtsbelasting de doorstroming op de koopwoningmarkt?”**

Om deze onderzoeksvraag te kunnen beantwoorden is onderzoek gedaan op basis van zowel literatuuronderzoek (beschreven in hoofdstuk 2, 3 en 4) als het uitzetten van een vragenlijst (beschreven in hoofdstuk 5).

In hoofdstuk 2 is allereerst ingegaan op de oorsprong en systematiek van de overdrachtsbelasting om een begrip te hebben van wat de overdrachtsbelasting inhoudt. Ook er is in dit hoofdstuk gekeken naar belastinghervormingen in het VK, Canada en de VS om een indicatie te hebben van de invloed van de overdrachtsbelasting op de doorstroming. De resultaten van deze onderzoeken zijn echter niet eenduidig. Uit onderzoeken op basis van (tijdelijke) belastinghervormingen in het VK, de VS en Canada is gebleken dat tijdelijke belastingvrijstellingen een positieve invloed kunnen hebben op het aantal woningtransacties. Er valt echter te betwijfelen of de belasting ook een negatief effect op het aantal woningtransacties (een lock-in effect) heeft op de lange termijn. Volgens Best en Kleven, Hilber en Lyytikäinen en Dachis et al. is er sprake van een permanent lock-in effect als gevolg van de overdrachtsbelasting. Besley et al. concluderen dat er sprake is van een lock-in effect op de korte termijn, maar dat hiervan geen sprake zal zijn op de lange termijn. Ook Slemrod et al. vinden geen bewijs voor een permanent lock-in effect als gevolg van de overdrachtsbelasting.

Uit de economische theorieën over transactiekosten en een deel van bovengenoemde onderzoeken blijkt dat de overdrachtsbelasting de doorstroming op de koopwoningmarkt verstoort. Naast de



overdrachtsbelasting spelen echter ook andere factoren een rol bij de doorstroming op de koopwoningmarkt. Om in kaart te brengen in hoeverre andere factoren mogelijk een grotere belemmering vormen dan de overdrachtsbelasting zijn in hoofdstuk 3 de werking van de koopwoningmarkt en de doorstroomfactoren op de koopwoningmarkt besproken. Er is naar voren gekomen dat de woningmarkt een ingewikkelde markt is en daardoor een groot aantal knelpunten vertoont, waarvan de gebrekkige doorstroming op de koopwoningmarkt er één is. Onvoldoende beschikbaarheid van geschikte woningen is de belangrijkste negatieve factor voor de doorstroming. Dit houdt verband met de economische ontwikkelingen op de koopwoningmarkt. Op de woningmarkt loopt aanbod namelijk achter op de vraag vanwege de tijd van het bouwen; in tijden van laagconjunctuur wordt nauwelijks gebouwd, terwijl ten tijde van hoogconjunctuur de vraag naar woningen stijgt. Hierdoor ontstaan er tekorten op de markt. Andere doorstroomfactoren zijn demografische veranderingen, de hoogte van transactiekosten en de huizenprijzen. De voornaamste verhuisredenen voor doorstromers zijn veranderde wensen op het gebied van de woning en de woonomgeving.

In hoofdstuk 4 is ingegaan op de economische theorie van transactiekosten en de invloed van de overdrachtsbelasting op de Nederlandse koopwoningmarkt volgens Nederlandse onderzoekers (Van Ommeren en Van Leuvensteijn, Wigt et al. en Rouwendal en Meijer). Uit het onderzoek van Wigt et al. blijkt dat de verlaging van de overdrachtsbelasting (met 4 procent) zal leiden tot 18 à 30 procent meer verhuizingen. Ook uit onderzoek van Van Ommeren en Van Leuvensteijn valt af te leiden dat afschaffing van de overdrachtsbelasting zal leiden tot circa 30 procent meer verhuizingen. Volgens Rouwendal en Meijer en Venti en Wise zijn transactiekosten vooral (voor meer dan de helft) non-monetair. Indien ook non-monetaire transactiekosten een grote rol spelen bij de verhuisbeslissing, maakt de overdrachtsbelasting slechts nog maar een klein onderdeel uit van de totale transactiekosten. Dit betekent dat de overdrachtsbelasting nog maar maximaal 1/8e van de totale transactiekosten bedraagt. Waarschijnlijk omdat de non-monetaire transactiekosten moeilijk meetbaar zijn, zijn deze niet meegenomen in de onderzoeken van Wigt et al. en Van Ommeren en Van Leuvensteijn. Indien deze kosten wel zouden zijn meegenomen verwacht ik dat de invloed van de verlaging van de overdrachtsbelasting op het aantal verhuizing gering zal zijn. Het is dan de vraag in de hoeverre de overdrachtsbelasting dusdanig doorslaggevend is bij de keuze om al dan niet te verhuizen.

Daarbij is ondanks de uitkomsten van de onderzoeken in de praktijk gebleken dat de doorstroming op de koopwoningmarkt niet is verbeterd na het verlagen van de overdrachtsbelasting (in 2011), kijkend naar de verhuiscijfers rond die periode. Het lijkt er daarom op dat andere factoren dan de overdrachtsbelasting een grotere invloed hebben op de doorstroming op de koopwoningmarkt. Aan de cijfers te zien is de conjunctuur de doorslaggevende factor om al dan niet te verhuizen. Om erachter te komen in hoeverre huishoudens de overdrachtsbelasting als een belemmering ervaren en in hoeverre andere factoren de doorstroming beïnvloeden is daarom een vragenlijst afgenomen onder 962 respondenten (via het ledenpanel van VEH).

Uit de vragenlijst komt naar voren dat de overdrachtsbelasting slechts in zeer beperkte mate de doorstroming op de koopwoningmarkt beïnvloedt; slechts 25 procent ziet de overdrachtsbelasting als een belemmering om te verhuizen. Bij de keuze om al dan niet te verhuizen lijken non-financiële redenen zwaarder te wegen dan financiële redenen. Stagnatie op de koopwoningmarkt wordt nu voornamelijk veroorzaakt doordat er onvoldoende woningen beschikbaar zijn. Als er wél voldoende woningen beschikbaar zouden zijn, is het nog maar de vraag of de overdrachtsbelasting de doorstroming op de koopwoningmarkt zal belemmeren. Ik denk van niet, want men verhuist vooral om niet-financiële redenen.

## 6.2. Beleidsaanbevelingen

De verlaging van de overdrachtsbelasting heeft niet het beoogde doel van het geven van een impuls aan de woningmarkt gehad. Het aantal woningmarkttransacties is immers na de verlaging niet gestegen. Of de woningmarkt verder in het slop was geraakt indien de overdrachtsbelasting niet was verlaagd is lastig te meten.

In laagconjunctuur zal de doorstroming altijd lager zijn dan in hoogconjunctuur, omdat het consumentenvertrouwen een rol speelt bij het bepalen om te verhuizen. Het verlagen of afschaffen van de overdrachtsbelasting lijkt er dan echter niet voor te zorgen dat de doorstroming op de koopwoningmarkt wordt verbeterd.

Uit de enquêteresultaten blijkt immers dat men met name niet is verhuisd vanwege het ontbreken van een geschikte woning. Geen enkele respondent heeft de overdrachtsbelasting als voornaamste reden om niet te verhuizen opgegeven. Dat betekent dat de overdrachtsbelasting in ieder geval niet de doorslaggevende reden is om niet te verhuizen. De respondenten geven wel andere financiële redenen aan om niet te verhuizen, zoals het niet verkocht krijgen van de huidige woning, de hoge koopprijzen en de financiële situatie.

De overheid had ten tijde van de crisis beter kunnen inzetten op het verhogen van het aantal beschikbare woningen. Ook zou de overheid kunnen inzetten op het verlagen van de huizenprijzen, door afschaffing van de hypotheekrenteaftrek. Afschaffing van de hypotheekrenteaftrek is mijns inziens in ieder geval een goede stap om de werking van de woningmarkt (en met name de betaalbaarheid van woningen) te verbeteren, aangezien de hypotheekrenteaftrek zorgt voor hogere huizenprijzen en daarnaast ook vooral een subsidie is voor de huishoudens met een hoger inkomen, die vaak toch al verhuiscandidate zijn.

Verder geven veel respondenten aan dat de overdrachtsbelasting belemmerend is omdat deze niet kan worden meegefinancierd bij de aankoop van een nieuwe woning. De overheid zou misschien kunnen inzetten op soepelere leenrestricties voor starters, zodat zij een betere toegang hebben tot de koopwoningmarkt, in plaats van het afschaffen van de overdrachtsbelasting.

## 6.3. Suggesties voor verder onderzoek

Door middel van het afnemen van de vragenlijst is geprobeerd te achterhalen in hoeverre men de overdrachtsbelasting als een belemmering ziet om te verhuizen naar een andere koopwoning en in hoeverre men denkt dat de belasting de doorstroming beïnvloedt. Aan de respondenten kan nog de vraag worden gesteld wat nu zwaarder weegt bij de reden om niet te verhuizen: de overdrachtsbelasting of andere (financiële) redenen. Ook kan nog de vraag worden gesteld aan de mensen die na 2011 zijn verhuisd of men ook zou zijn verhuisd indien de overdrachtsbelasting 6 procent zou bedragen.

Verder is het door middel van een vragenlijst waarin wordt gevraagd naar de mening van respondenten niet mogelijk om daadwerkelijk het effect van de verlaging van de overdrachtsbelasting op de doorstroming te meten. Het effect van sec de verlaging van de overdrachtsbelasting op de koopwoningmarkt is echter sowieso lastig meetbaar, omdat ten tijde van de verlaging ook andere parameters zijn veranderd, zoals de economische situatie. Men zou in verder onderzoek wel kunnen onderzoeken of de gemiddelde periode van een persoon die verhuist naar een andere woning na 2011 op lange termijn lager is dan voor 2011. Zo kan worden bekeken of de overdrachtsbelasting daadwerkelijk zorgt voor een lock-in effect.

# Literatuurlijst

## Arresten

HR 24-02-2017, ECLI:NL:HR:2017:290, 'Begrip woning in verband met verlaagd tarief overdrachtsbelasting', BNB 2017/95.

## Besluiten

Besluit van de Staatssecretaris van Financiën van 1 juli 2011 (nr. BLBK 2011/1290M), *Stcrt.* 2011, 12301.

Besluit van 25 mei 2012, nr. BKLB 2012/663 M.

## Kamerstukken

Brief aan de eerste kamer over wetsvoorstellen eigen woning en verhuurderheffing, 7 december 2012.  
Kenmerk: 2012-0000725614.

*Kamerstukken II* 2011/07, AFEP/U217 (Brief MvF: dekking verlaging overdrachtsbelasting)

*Kamerstukken II* 2011/07, 32 847, 5 (Integrale visie op de woningmarkt).

*Kamerstukken II* 2011/12, 33003, 3 (MvT)

*Kamerstukken II* 2011/12, 33 003, 3

*Kamerstukken II* 2012/05, 33 280, 1

*Kamerstukken II*, Kamerbrief 25-02-2015, betreft: 'Visie toekomstbestendigheid hypotheekrenteaf trek (reactie motie Kuiper c.s.).

*Kamerstukken II*, 27 oktober 2016, Betreft: 'Kamerbrief over leennormen 2017'

Rijksoverheid, 'Kabinet versterkt vertrouwen op de woningmarkt en verlaagt overdrachtsbelasting', nieuwsbericht 01-07-2011.

*Stcrt.* 2017, 12499, 22 februari 2017, nr. 2017-36415

Tweede Kamer, 'Beschikbaarheid en betaalbaarheid woningen', geraadpleegd op 30 mei 2018, via [https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/plenaire\\_verslagen/kamer\\_in\\_het\\_kort/beschikbaarheid-en-betalbaarheid-woningen](https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/plenaire_verslagen/kamer_in_het_kort/beschikbaarheid-en-betalbaarheid-woningen)

## Literatuur

### Besley, Meads en Surico 2014

Timothy Besley, Neil Meads, Paolo Surico, 'The incidence of transaction taxes: Evidence from a stamp duty holiday', *Journal of Public Economics*, nr. 119, 2014.

**Best en Kleven 2015**

M.C. Best, H.J. Kleven, 'Housing responses to transaction taxes: evidence from notches and stimulus in the UK', Londen School of Economics, februari 2015.

**Boumeester 2004**

H. J. F.M. Boumeester, *Duurdere koopwoning en wooncarrière: Een modelmatige analyse van de vraagontwikkeling aan de bovenkant van de Nederlandse koopwoningmarkt*, Delft: TU Delft (faculteit OTB) 2004.

**CBS 2017**

CBS, 'Opbrengst overdrachtsbelasting neemt weer toe', te benaderen via <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2016/13/opbrengst-overdrachtsbelasting-neemt-weer-toe>, geraadpleegd op 1 september 2017.

**Cnossen 2010**

S. Cnossen, *Three VAT Studies*, Den Haag: CPB 2010.

**CPB en PBL 2016**

CPB en PBL, *Kansrijk woonbeleid*, Den Haag: CPB en PBL 2016.

**CPB 2016**

CPB, 'Stimuleer goedkope commerciële verhuur', 2016.

**CSED 2010**

Commissie Sociaal-Economische Deskundigen, *Naar een integrale hervorming van de woningmarkt*, april 2010.

**Dachis 2012**

B. Dachis, 'Stuck in place: the effect of land transfer taxes on housing transactions.' C.D. Howe Institute Commentary No. 364, 2012.

**Dam en Eskinasi 2013**

F. van Dam en M. Eskinasi, *Woningprijzen: bepalende factoren en actoren – een overzicht van bevindingen uit studies van het PBL*, Den Haag: PBL 2013.

**Dijk, Grot en Möhlmann 2016**

M. Van Dijk, S. Groot en J. Möhlmann, *CPB Woningmarktmodel*, Den Haag: Centraal Planbureau 2016.

**Donders, Van Dijk en Machiel 2010**

J. Donders, M. van Dijk, F. Machiel en G. Romijn, *De hervorming van het Nederlandse Woonbeleid*, Den Haag: CPB Bijzondere Publicatie 2010.

**Ewijk, Koning en Lever 2006**

C. Van Ewijk, M. Koning, M. Lever en R. de Mooij, *Economische effecten van aanpassing fiscale behandeling eigen woning*, Den Haag: CPB 2006, no. 62.

**Gassler 2018**

Y.E. Gassler, *Cursus Belastingrecht*, 2018.

**Groenemeijer et al. 2016**

L. Groenemeijer, K. Gopal, C. Poulus, G. van Leeuwen, D. Omtzigt, M. Koopman, R. Steyvers en M. Vijncke, *Vooruitzichten bevolking, huishoudens en woningmarkt*, ABF Research, 2016.

**Haffner 2011**

M. Haffner en F. van Dam, *Langetermijn effecten van de kredietcrisis op de regionale woningmarkt*, Den Haag: PBL 2011.

**Hilber en Lyytikäinen 2017**

C.A.L. Hilber, T. Lyytikäinen, 'Transfer taxes on household mobility: distortion on the housing or labour market', *Journal of Urban Economics* 101, 2017.

**Het ministerie van BZK 2016**

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, *Wonen in beweging – De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2015, 2016*.

**Kempen 2018**

M.L.M. van Kempen, *Cursus Belastingrecht BRV*, 2018.

**Koopman 2016**

M. Koopman en B.Blijie, *Naar beter functionerende leennormen*, Delft: ABF Research 2016.

**NVM 2018**

NVM, *Analyse woningmarkt – 1e kwartaal 2018*, 2018.

**Ommeren en Leuvensteijn 2005**

J. van Ommeren en M. Van Leuvensteijn, 'New evidence of the effect of transaction costs on residential mobility', *Journal of Regional Science* afl. 45, nr. 5, 2005.

**Ommeren 2006**

J. van Ommeren, *Verhuismobiliteit: een literatuurstudie naar belemmeringen tot verhuizen*, Amsterdam: Vrije Universiteit 2006.

**Ommeren 2008**

J. van Ommeren, *Transaction costs in housing markets*, Tinbergen Institute Discussion Paper, 2008.

**PBL 2015**

PBL, *Wat is het aandeel huur- en koopwoningen in de Nederlandse woningvoorraad?*, 2015 geraadpleegd via <http://www.pbl.nl/vraag-en-antwoord/wat-is-het-aandeel-huur-en-koopwoningen-in-de-nederlandse-woningvoorraad>

**Renes en Jokovi 2008**

G. Renes en M. Jokovi, *Doorstroming op de woningmarkt: van huur naar koop*, Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/Planbureau voor de Leefomgeving 2008.

**Rijksoverheid 2016**

Rijksoverheid, *Cijfers over Wonen en Bouwen*, 4.9 Aankoop van woningen door koopstarters en doorstromers, 2016.

**Rouwendal en Meijer 2002**

J. Rouwendal en E. Meijer, 'Preferences for Housing, Jobs, and Commuting: A Mixed Logit Analysis', *Journal of Regional Science*, Vol. 41, Issue 3, 2002.

**Slemrod, Weber en Shan 2017**

J. Slemrod, C. Weber en H. Shan, 'The behavioral response to housing transfer taxes: Evidence from a notched change in D.C. policy', *Journal of Urban Economics* vol. 100, 2017.

**Smidt 1987**

J.Th. de Smidt, Vier eeuwen overdrachtsbelasting?, in: Fiscaliteit in Nederland (50 jaar Belastingmuseum prof. dr. Van der Poel), Deventer: De Walburg Pers/Kluwer 1987.

**Stevens 2017**

L.G.M. Stevens en R.C. de Smit MSc, *Elementair belastingrecht – voor economen en bedrijfsjuristen*, 2017/2018, herziene druk.

**Stigler 1957**

G.J. Stigler, 'Perfect Competition, Historically Contemplated', *Journal of Political Economy*, 65(1), 1957.

**TU Delft 2016**

TU Delft, 'Aanbod van nieuwbouw en van bestaande woningen wordt knelpunt op de koopwoningmarkt', 2016, geraadpleegd via <https://www.tudelft.nl/2016/otb/aanbod-van-nieuwbouw-en-van-bestaande-woningen-wordt-knelpunt-op-de-koopwoningmarkt/>

**Vakstudie 2018**

Vakstudie BRV, Artikel 3 kernbeschrijving, 2018.

**Venti en Wise 1984**

S.F. Venti en D.A. Wise, 'Moving and housing expenditure: transaction costs and disequilibrium', *Europe Economic Review*, 21, 1984.

**Verbruggen, Kranendonk en Van Leuvensteijn 2005**

J. Verbruggen, H. Kranendonk, M.van Leuvensteijn en M. Toet, *Welke factoren bepalen de ontwikkeling van de huizenprijs in Nederland?*, Den Haag: CPB 2005.

**Vettenburg en Ariës 2016**

P.D. Vettenburg en J.M.H.M Ariës, 'Kroniek Fiscaliteiten: ontwikkelingen BTW en overdrachtsbelasting', BR 2016/80.

**Vording en Caminada 2007**

H. Vording en C.L.J. Caminada, 'Lastenverschuiving van overdracht naar bezit van een eigen woning', in: Y.E. Gassler (red.) *De toekomst van de overdrachtsbelasting. De beginselen van behoorlijke wetgeving als toetsingskader*, Deventer: Kluwer 2007.

**Weinberg, Friedman en Mayo 1981**

O.H.J. Weinberg, J. Friedman, S.K. Mayo, Intraurban residential mobility: the role of transaction costs, market imperfections and household disequilibrium, *Journal of Urban Economics*, 1981.

**Wigt, Romijn en Dijk 2007**

P. Wigt, G. Romijn en M. van Dijk, *Moving behaviour in the Dutch owner occupied housing market*, Den Haag: CPB Achtergronddocument 2012.

**Zijlstra 2013**

S. Zijlstra, 'Bewoner versus woningmarkt: Bewoner verlies grip om woningmarkt, de woningmarkt verloor haar grip op de bewoners', VHV-bulletin 2013.

**Zuidema 2017**

M. Zuidema en M. Tillema, 'Onbebouwde grondvoorraden van actoren op de markt voor nieuwbouwwoningen', Geo- en Vastgoedinformatie en Advies, april 2017.

## Databases

CBS Statline, <http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=81955ned&D1=0-1,6&D2=a&D3=0,5&D4=16,33,50,67,72-89&HDR=G1,T&STB=G2,G3&VW=T>

CBS Statline, <http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=82900ned&D1=1&D2=a&D3=0,6-18&D4=a&VW=T>

CBS Statline, Cijfers van april 2018.

<http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?DM=SLNL&PA=81955NED>

CBS Statline, 'Overheid; ontvangen belastingen', te benaderen via <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/82569ned/table?ts=152628824269>, geraadpleegd op 10 februari 2018.

CBS Statline, Bestaande koopwoningen; prijsindex verkoopprijzen en aantal verkochte woningen. Geraadpleegd in april 2018, via

<http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=81884NED&D1=a&D2=16,33,50,67,84,101,118,135,152,169,186,203,220,237,254,271,288,305,322,339,356-359,361-363,365-367,369-371,373-376,378-380,382-384,386-388,l&HDR=T&STB=G1&VW=T>

CLO, Woningvoorraad naar eigendom, 2006-2014, 2015, geraadpleegd via <http://www.clo.nl/indicatoren/nl2164-woningvoorraad-naar-eigendom>

Monitor Koopwoningmarkt, geraadpleegd via,

<https://www.hdn.nl/kwartaalrapportage-q2-2017-monitor-koopwoningmarkt/>

Woningmarktcijfers, geraadpleegd via [https://www.woningmarktcijfers.nl/nieuws/aantal\\_woningtransacties\\_in\\_1e\\_kwartaal\\_2018\\_gedaald\\_met\\_6%2C8%25.htm?persberichten](https://www.woningmarktcijfers.nl/nieuws/aantal_woningtransacties_in_1e_kwartaal_2018_gedaald_met_6%2C8%25.htm?persberichten)

## A. Vragenlijst



## A. Vragenlijst

---

### Start of Block: Introductie

Q1. Beste deelnemer,

Hartelijk bedankt voor uw deelname aan dit onderzoek over de verhuisbeslissingen van Nederlanders en de doorstroming op de koopwoningmarkt. Het doel van het onderzoek is om te achterhalen in hoeverre huishoudens belemmeringen ervaren bij de voorgenomen aankoop van een (eerste) koopwoning. De enquête zal anoniem worden geanalyseerd. Het invullen van de enquête zal ongeveer 10-15 minuten in beslag nemen. De enquête kan worden ingevuld tot 29 januari 2018. Wanneer u graag een terugkoppeling van het onderzoek wilt hebben, dan kunt u bij de laatste vraag uw e-mailadres invullen. Mocht u vragen of opmerking hebben over deze enquête, dan kunt u mailen naar: 385069vv@student.eur.nl.

Alvast hartelijk bedankt voor uw medewerking!

Valérie Visser

Masterstudent Fiscale Economie aan de Erasmus Universiteit Rotterdam

### End of Block: Introductie

---

### Start of Block: Uw huidige woonsituatie

Q2. Voor het onderzoek is het van belang om een beeld te krijgen van uw huidige woning. De eerste vragen zullen daarom gaan over uw huidige woning.

---

Q3. Wat is het type woning waarin u woont?

- Een rijtjeshuis, hoekwoning of twee-onder-een-kapwoning
  - Een vrijstaande woning, villa, bungalow of landhuis
  - Een flat, etagewoning, appartement, maisonnette, bovenwoning of benedenwoning
  - Een wooneenheid met gezamenlijk gebruik van keuken of toilet
  - Anders, namelijk: \_\_\_\_\_
- 

Q4. Wat is uw huidige woonsituatie?

- Sociale huurwoning (met huurtoeslag)
- Sociale huurwoning (zonder huurtoeslag)
- Vrije sector huurwoning
- Koopwoning
- Ik weet het niet

*Skip To: End of Block If Wat is uw huidige woonsituatie? = Sociale huurwoning (met huurtoeslag)*

*Skip To: End of Block If Wat is uw huidige woonsituatie? = Sociale huurwoning (zonder huurtoeslag)*

*Skip To: End of Block If Wat is uw huidige woonsituatie? = Vrije sector huurwoning*

*Skip To: End of Block If Wat is uw huidige woonsituatie? = Ik weet het niet*

---

**Display This Question:**

*If Wat is uw huidige woonsituatie? = Koopwoning*

Q5. In welk jaar heeft u de woning waarin u nu woont gekocht?

- Voor 2000
- 2000 tot 2008
- 2008 en later
- Ik weet het niet

---

Page Break

Q6. Voor het onderzoek is het van belang om informatie te hebben over de WOZ-waarde van de huidige woning. De WOZ-waarde is de waarde van de woning die ieder jaar door de gemeente wordt bepaald en de basis vormt voor diverse belastingen en heffingen.

U krijgt jaarlijks in januari of februari de WOZ-beschikking. Voor de beschikking in 2017 is de peildatum 1 januari 2016. Gelieve bij het beantwoorden van de vraag uit te gaan van de beschikking in 2017 met peildatum 1 januari 2016. Wat is de WOZ-waarde van uw huidige woning (beschikking in 2017)?

- tot € 150.000
- € 150.000 tot € 200.000
- € 200.000 tot € 250.000
- € 250.000 tot € 300.000
- € 300.000 tot € 400.000
- € 400.000 tot € 500.000
- € 500.000 of hoger
- Zeg ik liever niet

## End of Block: Uw huidige woonsituatie

---

### Start of Block: Verhuizing

*Display This Question:*

*If In welk jaar heeft u de woning waarin u nu woont gekocht? = 2008 en later*

*Or Wat is uw huidige woonsituatie? = Sociale huurwoning (met huurtoeslag)*

*Or Wat is uw huidige woonsituatie? = Sociale huurwoning (zonder huurtoeslag)*

*Or Wat is uw huidige woonsituatie? = Vrije sector huurwoning*

*Or Wat is uw huidige woonsituatie? = Ik weet het niet*

Q7. Doel van het onderzoek is om te achterhalen in hoeverre huishoudens belemmeringen ervaren bij het kopen van een (eerste) woning. De volgende vragen gaan over uw verhuizing(en) naar een koopwoning in de afgelopen tien jaar en uw verhuishwensen.

---

*Display This Question:*

*If Wat is uw huidige woonsituatie? = Sociale huurwoning (met huurtoeslag)*

*Or Wat is uw huidige woonsituatie? = Sociale huurwoning (zonder huurtoeslag)*

*Or Wat is uw huidige woonsituatie? = Vrije sector huurwoning*

*Or Wat is uw huidige woonsituatie? = Ik weet het niet*

Q8. Heeft u de afgelopen tien jaar een koopwoning gekocht?

Ja

Nee

Ik weet het niet

*Skip To: Q14 If Heeft u de afgelopen tien jaar een koopwoning gekocht? = Nee*

*Skip To: Q14 If Heeft u de afgelopen tien jaar een koopwoning gekocht? = Ik weet het niet*

---

*Display This Question:*

*If Heeft u de afgelopen tien jaar een koopwoning gekocht? = Ja*

*Or In welk jaar heeft u de woning waarin u nu woont gekocht? = 2008 en later*

Q9. De volgende vragen gaan over uw meest recente verhuizing naar een koopwoning.

---

*Display This Question:*

*If Heeft u de afgelopen tien jaar een koopwoning gekocht? = Ja*

*Or In welk jaar heeft u de woning waarin u nu woont gekocht? = 2008 en later*

Q10. In welk jaar bent u verhuisd naar een koopwoning? (Meerdere antwoorden mogelijk.)

2008

2009

2010

2011

2012

2013

2014

2015

2016

2017

---

*Display This Question:*

*If Heeft u de afgelopen tien jaar een koopwoning gekocht? = Ja*

*Or In welk jaar heeft u de woning waarin u nu woont gekocht? = 2008 en later*

Q11. Voordat u verhuisde naar een koopwoning, woonde u toen in een huur- of koopwoning?

- Koopwoning
- Huurwoning
- Anders, namelijk: .....

---

*Display This Question:*

*If Heeft u de afgelopen tien jaar een koopwoning gekocht? = Ja*

*Or In welk jaar heeft u de woning waarin u nu woont gekocht? = 2008 en later*

Q12. Wat is de voornaamste reden geweest om te verhuizen naar een koopwoning? (Slechts 1 antwoord mogelijk.)

- Werk of studie
- Wijziging inkomen
- Wijziging gezinssamenstelling (bijvoorbeeld een kind geboren, gescheiden etc.)
- Wens om groter te wonen
- Wens om kleiner te wonen
- Woning voldoet niet meer aan wooncomfort
- Ontevreden over buurt/buren
- Huren vond ik zonde van mijn geld
- Verandering woningmarktsituatie
- Anders, namelijk: .....

---

*Display This Question:*

*If Heeft u de afgelopen tien jaar een koopwoning gekocht? = Ja*

*Or In welk jaar heeft u de woning waarin u nu woont gekocht? = 2008 en later*

Q13. Wat is de afstand die u bent verhuisd (naar de koopwoning)?

- 0 tot 10 kilometer
- 10 tot 25 kilometer
- 25 tot 50 kilometer
- 50 tot 100 kilometer
- 100 kilometer of meer
- Ik weet het niet

---

*Display This Question:*

*If Heeft u de afgelopen tien jaar een koopwoning gekocht? = Ik weet het niet*

*Or Heeft u de afgelopen tien jaar een koopwoning gekocht? = Nee*

*Or In welk jaar heeft u de woning waarin u nu woont gekocht? = Voor 2000*

*Or In welk jaar heeft u de woning waarin u nu woont gekocht? = 2000 tot 2008*

Q14. U geeft aan dat u de afgelopen tien jaar geen koopwoning heeft gekocht. Had u in de afgelopen tien jaar wel de wens om te verhuizen naar een koopwoning?

- Ja
- Nee
- Ik weet het niet

---

**Display This Question:**

*If U geeft aan dat u de afgelopen tien jaar geen koopwoning heeft gekocht. Had u in de afgelopen tie... = Ja*

Q15. Wat is de voornaamste reden dat u niet bent verhuisd naar een koopwoning? (Slechts 1 antwoord mogelijk.)

- Ik kon de gewenste woning niet vinden
- Ik kon niet besluiten waar ik wilde wonen
- De concurrentie van andere kopers
- De restschuld op het huis waar ik woon
- De tijd die een verhuizing kost
- Het geld dat een verhuizing kost
- Het huis waar ik woon krijg ik niet verkocht
- Hoge koopprijzen
- Mijn financiële situatie
- Anders, namelijk:.....



## End of Block: Verhuizing

---

### Start of Block: Belemmering

*Display This Question:*

*If Wat is uw huidige woonsituatie? = Koopwoning*

*Or U geeft aan dat u de afgelopen tien jaar geen koopwoning heeft gekocht. Had u in de afgelopen tie... = Ja*

*Or Heeft u de afgelopen tien jaar een koopwoning gekocht? = Ja*

Q16. De volgende vraag gaat over de kosten van verhuizen die mogelijk een drempel vormen om te verhuizen naar een (andere) koopwoning.

Een huis kost meer dan de aankoopprijs alleen. Zo kunt u bij verhuizen te maken krijgen met kosten voor een bouwtechnische keuring, advies- en bemiddelingskosten voor een hypotheek, makelaars- en notariskosten, overdrachtsbelasting, taxatiekosten, inrichtingskosten en kosten van het verhuizen

zelf. Mochten bepaalde kosten voor u onduidelijk zijn, dan vindt u hieronder een toelichting van de kosten.

**Kosten bouwtechnische keuring:** Wanneer u een bestaand huis koopt kunt u een bouwtechnische keuring laten uitvoeren. Dit kost een paar honderd euro, maar dat geeft u wel meer inzicht over de staat van de woning en de direct te maken kosten.

**Advies- en bemiddelingskosten hypotheek:** De hypotheekadviseur berekent kosten voor advies en bemiddeling. Deze kosten betaalt u via een adviesnota. De hypotheekadviseur vraagt hiervoor een vast bedrag of een uurvergoeding.

**Makelaarskosten:** Voor de aankoop van een woning kunt u een aankoopmakelaar inschakelen. De makelaar vraagt een vast bedrag of u kunt onderhandelen over de hoogte van de vergoeding van de makelaar (courtage).

**Notariskosten:** De notaris berekent kosten voor het opmaken van de eigendomsakte en de hypotheekakte. Bij een koopsom en hypotheek van €250.000 liggen de notariskosten meestal rond de €1000 voor beide aktes samen.

**Overdrachtsbelasting:** De overdrachtsbelasting is een belasting die wordt betaald door de koper van een bestaande woning. De hoogte van de overdrachtsbelasting voor particuliere woningen is 2% van de koopsom van de woning. Bij een woning van €250.000 is dat €5000.

**Taxatiekosten:** Om zeker te weten of uw huis voldoende waard is als onderpand moet u uw huis laten taxeren. Dit kost al gauw een paar honderd euro. Een taxatie wordt als vereiste gesteld door hypotheekverstrekkers.

**Verhuis- en inrichtingskosten:** Verhuizen en de inrichting kunt u zo duur maken als u zelf wilt. Meestal gaan we uit van 10% van de koopsom van de woning.

---

*Display This Question:*

*If Wat is uw huidige woonsituatie? = Koopwoning*

*Or Heeft u de afgelopen tien jaar een koopwoning gekocht? = Ja*

*Or U geeft aan dat u de afgelopen tien jaar geen koopwoning heeft gekocht. Had u in de afgelopen tie... =*

*Ja*

Q17. In hoeverre denk u dat de volgende kosten voor u een belemmering zouden vormen om te verhuizen naar een (andere) koopwoning?

	Helemaal geen belemmering	Geen belemmering	Neutraal	Een belemmering	Zeer sterke belemmering	Ik weet het niet
Kosten bouwtechnische keuring	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Aanvraag- en bemiddelingskosten hypotheek	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Makelaarskosten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Notariskosten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Overdrachtsbelasting	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Taxatiekosten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Verhuis- en inrichtingskosten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

*Display This Question:*

*If Wat is uw huidige woonsituatie? = Koopwoning*

*Or Heeft u de afgelopen tien jaar een koopwoning gekocht? = Ja*

*Or U geeft aan dat u de afgelopen tien jaar geen koopwoning heeft gekocht. Had u in de afgelopen tien jaar... = Ja*

Q18. Er zijn verschillende manieren om het verhuizen naar een koopwoning te stimuleren. U kunt bijvoorbeeld denken aan minder strenge hypotheekvoorwaarden, het behouden van de

hypotheekrenteaftrek, het verlagen van het eigenwoningforfait, het afschaffen van de overdrachtsbelasting of het verlagen van de onroerendezaakbelasting. Mochten bepaalde maatregelen voor u onduidelijk zijn, dan vindt u hieronder een toelichting.

#### Hypotheekvoorwaarden:

Hoeveel u maximaal kunt lenen hangt voornamelijk af van uw inkomen en de woningwaarde. De regels hierover zijn na de kredietcrisis aangescherpt. De maximale hypotheek die u kunt lenen op basis van uw inkomen is nu ongeveer 4,5 keer uw bruto jaarinkomen. Daarnaast bepaalt een vast of tijdelijk dienstverband of u al dan niet een hypotheek kunt afsluiten. Vergeleken met een aantal jaar geleden worden minder snel hypotheekleningen verstrekt.

Vanaf 2018 kunt u maximaal 100% van de waarde van de woning lenen. In 2013 kon u nog maximaal 105% van de woningwaarde met een hypotheek financieren. Dit betekent dat vanaf 2018 alle bijkomende kosten (o.a. notaris- en makelaarskosten, overdrachtsbelasting en taxatiekosten) uit eigen middelen moeten worden betaald.

#### Hypotheekrenteaftrek:

Sinds 2014 wordt de maximale hypotheekrenteaftrek met stapjes van 0,5% per jaar verlaagd. Dit jaar is de maximale hypotheekrenteaftrek 49,5%. Het nieuwe kabinet wil de maximale hypotheekrenteaftrek versneld gaan afbouwen.

Reden voor beperking van de hypotheekrenteaftrek is dat de maatregel veel geld kost. De mensen met hogere inkomens profiteren nu het meeste van de hypotheekrenteaftrek. Daarbij stimuleert de hypotheekrenteaftrek mensen niet om hun hypotheek af te lossen.

#### Eigenwoningforfait:

Het eigenwoningforfait is een belasting die u moet betalen over uw eigen woning. Het eigenwoningforfait wordt gezien als inkomsten uit de eigen woning. Het eigenwoningforfait is een percentage van de WOZ-waarde van de woning. In 2018 bedraagt het eigenwoningforfait 0,7% van de WOZ-waarde van de woning voor woningen met een waarde tussen de €75.000 en €1.060.000.

#### Overdrachtsbelasting:

Als u in Nederland een bestaand huis of pand koopt betaalt u overdrachtsbelasting. De overdrachtsbelasting voor woningen is 2%.

#### Onroerendezaakbelasting:

Wanneer u een eigen woning bezit dient u onroerendezaakbelasting te betalen aan de gemeente. De hoogte van deze belasting verschilt per gemeente. De belasting is een percentage van de WOZ-

waarde. Voor een woning met een WOZ-waarde van €250.000 is de onroerendezaakbelasting gemiddeld €330.

---

*Display This Question:*

*If Wat is uw huidige woonsituatie? = Koopwoning*

*Or Heeft u de afgelopen tien jaar een koopwoning gekocht? = Ja*

*Or U geeft aan dat u de afgelopen tien jaar geen koopwoning heeft gekocht. Had u in de afgelopen tie... = Ja*

Q19. Rank de volgende stellingen naar de mate waarin u denkt dat deze maatregelen zouden helpen om het verhuizen naar een (andere) koopwoning te stimuleren. Geef een ranking 5 aan voor de maatregel met de grootste stimulans en geef een ranking 1 voor de maatregel met de minste stimulans.

\_\_\_\_\_ Minder strenge hypotheekvoorwaarden vormen voor huishoudens een stimulans om te verhuizen naar een (andere) koopwoning.

\_\_\_\_\_ Het behouden van de hypotheekrenteaftrek vormt voor huishoudens een stimulans om te verhuizen naar een (andere) koopwoning.

\_\_\_\_\_ Het verlagen van het eigenwoningforfait vormt voor huishoudens een stimulans om te verhuizen naar een (andere) koopwoning.

\_\_\_\_\_ Het afschaffen van de overdrachtsbelasting vormt voor huishoudens een stimulans om te verhuizen naar een (andere) koopwoning.

\_\_\_\_\_ Het verlagen van de onroerendezaakbelasting vormt voor huishoudens een stimulans om te verhuizen naar een (andere) koopwoning.

**End of Block: Belemmering**

---

**Start of Block: Overdrachtsbelasting**

*Display This Question:*

*If Wat is uw huidige woonsituatie? = Koopwoning*

*Or U geeft aan dat u de afgelopen tien jaar geen koopwoning heeft gekocht. Had u in de afgelopen tie... = Ja*

*Or Heeft u de afgelopen tien jaar een koopwoning gekocht? = Ja*

Q20. De volgende vragen gaan over de overdrachtsbelasting.

De overdrachtsbelasting is een belasting die wordt betaald door de koper van een bestaande woning. De hoogte van de overdrachtsbelasting voor particuliere woningen is 2% van de koopsom van de

woning. Bij een woning van €250.000 is dat €5000. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning wordt geen overdrachtsbelasting betaald. Deze woningen zijn belast met btw.

---

*Display This Question:*

*If Heeft u de afgelopen tien jaar een koopwoning gekocht? = Ja*

*Or U geeft aan dat u de afgelopen tien jaar geen koopwoning heeft gekocht. Had u in de afgelopen tie... = Ja*

*Or Wat is uw huidige woonsituatie? = Koopwoning*

Q21. De meningen over het heffen van een overdrachtsbelasting zijn verschillend. Sommige mensen vinden het heffen van de overdrachtsbelasting goed, omdat het bijdraagt aan de belastingopbrengsten van de overheid. Andere mensen vinden de overdrachtsbelasting een onrechtvaardige belasting. Bij iedere verhuizing moet er belasting worden betaald. Iemand die meer verhuist betaalt meer belasting dan iemand die niet verhuist, terwijl ze hetzelfde inkomen hebben. Er wordt dus niet geheven naar draagkracht.

Wat vindt u ervan dat een koper overdrachtsbelasting dient te betalen bij de aankoop van een bestaande woning?

---

---

*Display This Question:*

*If Heeft u de afgelopen tien jaar een koopwoning gekocht? = Ja*

*Or U geeft aan dat u de afgelopen tien jaar geen koopwoning heeft gekocht. Had u in de afgelopen tie... = Ja*

*Or Wat is uw huidige woonsituatie? = Koopwoning*

Q22. In welke mate denkt u dat de overdrachtsbelasting van invloed is op de beslissing van huishoudens om te verhuizen naar een (andere) koopwoning?

0

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

*Skip To: Q24 If In welke mate denkt u dat de overdrachtsbelasting van invloed is op de beslissing van huishoudens... = 0*

*Skip To: Q24 If In welke mate denkt u dat de overdrachtsbelasting van invloed is op de beslissing van huishoudens... = 1*

*Skip To: Q24 If In welke mate denkt u dat de overdrachtsbelasting van invloed is op de beslissing van huishoudens... = 2*

*Skip To: Q24 If In welke mate denkt u dat de overdrachtsbelasting van invloed is op de beslissing van huishoudens... = 3*

*Skip To: Q24 If In welke mate denkt u dat de overdrachtsbelasting van invloed is op de beslissing van huishoudens... = 4*

---

Display This Question:

If In welke mate denkt u dat de overdrachtsbelasting van invloed is op de beslissing van huishoudens... = 7

Or In welke mate denkt u dat de overdrachtsbelasting van invloed is op de beslissing van huishoudens... = 8

Or In welke mate denkt u dat de overdrachtsbelasting van invloed is op de beslissing van huishoudens... = 9

Or In welke mate denkt u dat de overdrachtsbelasting van invloed is op de beslissing van huishoudens... =

10

And If

Heeft u de afgelopen tien jaar een koopwoning gekocht? = Ja

Or U geeft aan dat u de afgelopen tien jaar geen koopwoning heeft gekocht. Had u in de afgelopen tie... =

Ja

Or Wat is uw huidige woonsituatie? = Koopwoning

Q23. Waarom denkt u dat de overdrachtsbelasting WEL van invloed is op de beslissing van huishoudens om te verhuizen naar een (andere) koopwoning?

---

Display This Question:

If In welke mate denkt u dat de overdrachtsbelasting van invloed is op de beslissing van huishoudens... = 0

Or In welke mate denkt u dat de overdrachtsbelasting van invloed is op de beslissing van huishoudens... = 1

Or In welke mate denkt u dat de overdrachtsbelasting van invloed is op de beslissing van huishoudens... = 2

Or In welke mate denkt u dat de overdrachtsbelasting van invloed is op de beslissing van huishoudens... = 3

Or In welke mate denkt u dat de overdrachtsbelasting van invloed is op de beslissing van huishoudens... = 4

And If

Heeft u de afgelopen tien jaar een koopwoning gekocht? = Ja

Or U geeft aan dat u de afgelopen tien jaar geen koopwoning heeft gekocht. Had u in de afgelopen tie... =

Ja

Or Wat is uw huidige woonsituatie? = Koopwoning

Q24. Waarom denkt u dat de overdrachtsbelasting NIET van invloed is op de beslissing van huishoudens om te verhuizen naar een andere (andere) koopwoning?

---



*Display This Question:*

*If Heeft u de afgelopen tien jaar een koopwoning gekocht? = Ja*

*Or U geeft aan dat u de afgelopen tien jaar geen koopwoning heeft gekocht. Had u in de afgelopen tie... = Ja*

*Or Wat is uw huidige woonsituatie? = Koopwoning*

Q25. In 2011 is de overdrachtsbelasting voor particuliere koopwoningen verlaagd van 6% naar 2%. Het doel hiervan was om de stagnatie op de woningmarkt een impuls te geven. Wist u dat de overdrachtsbelasting in 2011 is verlaagd?

Ja

Nee

*Display This Question:*

*If Wat is uw huidige woonsituatie? = Koopwoning*

*Or U geeft aan dat u de afgelopen tien jaar geen koopwoning heeft gekocht. Had u in de afgelopen tie... = Ja*

*Or Heeft u de afgelopen tien jaar een koopwoning gekocht? = Ja*

Q26. Naast dat de overdrachtsbelasting in 2011 is verlaagd, wordt sinds 2013 de maximaal te verkrijgen hypotheek afgebouwd. In 2013 kon men nog een maximale hypotheek krijgen van 105% van de woningwaarde. In 2018 kan nog maar maximaal 100% van de woningwaarde gefinancierd worden met een hypotheek. Dit betekent dat de kosten van verhuizen, en dus ook overdrachtsbelasting, vanaf 2018 volledig uit eigen middelen moeten worden betaald. Dit kan voor koopstarters\* misschien invloed hebben op de mogelijkheden om te verhuizen naar een koopwoning.

\*Onder koopstarters worden verstaan mensen die voor het eerst een woning kopen.

Rank de volgende stellingen naar de mate waarin u denkt dat deze maatregelen van invloed zouden zijn op de beslissing van huishoudens om te verhuizen naar een (andere) koopwoning. Geef een

ranking 1 aan voor de maatregel met de minste invloed. Geef een ranking 2 aan voor de maatregel met de meeste invloed.

----- De verlaging van de overdrachtsbelasting van 6% naar 2% was van invloed op de beslissing van huishoudens om te verhuizen naar een (andere) koopwoning.

----- De verlaging van de maximale hypotheek tot 100% is van invloed op de mogelijkheden van koopstarters om te verhuizen naar een koopwoning.

---

*Display This Question:*

*If Heeft u de afgelopen tien jaar een koopwoning gekocht? = Ja*

*Or U geeft aan dat u de afgelopen tien jaar geen koopwoning heeft gekocht. Had u in de afgelopen tie... = Ja*

*Or Wat is uw huidige woonsituatie? = Koopwoning*

Q27. In welke mate denkt u dat de toegang van koopstarters tot de woningmarkt wordt verbeterd door de afschaffing van de overdrachtsbelasting voor koopstarters?

0

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

---

*Display This Question:*

*If Heeft u de afgelopen tien jaar een koopwoning gekocht? = Ja*

*Or U geeft aan dat u de afgelopen tien jaar geen koopwoning heeft gekocht. Had u in de afgelopen tie... = Ja*

*Or Wat is uw huidige woonsituatie? = Koopwoning*

Q28. Vindt u dat de overdrachtsbelasting (alleen) voor koopstarters moet worden afgeschaft?

	Helemaal mee oneens	Oneens	Neutraal	Eens (4)	Helemaal mee eens (5)
De overdrachtsbelasting moet (alleen) voor koopstarters worden afgeschaft.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

*Display This Question:*

*If Heeft u de afgelopen tien jaar een koopwoning gekocht? = Ja*

*Or U geeft aan dat u de afgelopen tien jaar geen koopwoning heeft gekocht. Had u in de afgelopen tie... = Ja*

*Or Wat is uw huidige woonsituatie? = Koopwoning*

Q29. Een van de mogelijkheden om de doorstroming op de koopwoningmarkt\* te verbeteren is het geheel afschaffen van de overdrachtsbelasting voor woningen.

\*Met doorstroming op de koopwoningmarkt wordt het verhuizen van de ene koopwoning naar een andere koopwoning bedoeld.

In welke mate denkt u dat de doorstroming op de woningmarkt wordt verbeterd door de afschaffing van de overdrachtsbelasting?

0

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

*Skip To: Q31 If Een van de mogelijkheden om de doorstroming op de koopwoningmarkt\* te verbeteren is het geheel af... = 0*

*Skip To: Q31 If Een van de mogelijkheden om de doorstroming op de koopwoningmarkt\* te verbeteren is het geheel af... = 1*

*Skip To: Q31 If Een van de mogelijkheden om de doorstroming op de koopwoningmarkt\* te verbeteren is het geheel af... = 2*

*Skip To: Q31 If Een van de mogelijkheden om de doorstroming op de koopwoningmarkt\* te verbeteren is het geheel af... = 3*

Skip To: Q31 If Een van de mogelijkheden om de doorstroming op de koopwoningmarkt\* te verbeteren is het geheel af... = 4

---

Display This Question:

If Een van de mogelijkheden om de doorstroming op de koopwoningmarkt\* te verbeteren is het geheel af... = 7

Or Een van de mogelijkheden om de doorstroming op de koopwoningmarkt\* te verbeteren is het geheel af... = 8

Or Een van de mogelijkheden om de doorstroming op de koopwoningmarkt\* te verbeteren is het geheel af... = 9

Or Een van de mogelijkheden om de doorstroming op de koopwoningmarkt\* te verbeteren is het geheel af... = 10

And If

Heeft u de afgelopen tien jaar een koopwoning gekocht? = Ja

Or U geeft aan dat u de afgelopen tien jaar geen koopwoning heeft gekocht. Had u in de afgelopen tie... = Ja

Or Wat is uw huidige woonsituatie? = Koopwoning

Q30. Waarom denkt u dat door de afschaffing van de overdrachtsbelasting de doorstroming op de koopwoningmarkt WEL wordt verbeterd?

---

Display This Question:

If Een van de mogelijkheden om de doorstroming op de koopwoningmarkt\* te verbeteren is het geheel af... = 0

Or Een van de mogelijkheden om de doorstroming op de koopwoningmarkt\* te verbeteren is het geheel af... = 1

Or Een van de mogelijkheden om de doorstroming op de koopwoningmarkt\* te verbeteren is het geheel af... = 2

Or Een van de mogelijkheden om de doorstroming op de koopwoningmarkt\* te verbeteren is het geheel af... = 3

Or Een van de mogelijkheden om de doorstroming op de koopwoningmarkt\* te verbeteren is het geheel af... = 4

And If

Heeft u de afgelopen tien jaar een koopwoning gekocht? = Ja

Or U geeft aan dat u de afgelopen tien jaar geen koopwoning heeft gekocht. Had u in de afgelopen tie... = Ja

Or Wat is uw huidige woonsituatie? = Koopwoning

Q31. Waarom denkt u dat door de afschaffing van de overdrachtsbelasting de doorstroming op de koopwoningmarkt NIET wordt verbeterd?

---

**End of Block: Overdrachtsbelasting**

---

**Start of Block: Algemeen**

Q32. De laatste vragen betreffen algemene vragen over uw achtergrond. De vragen zijn van belang om te achterhalen welke groepen meer of minder belemmeringen ervaren bij het verhuizen naar een (andere) koopwoning.

---

Q33. Wat is uw leeftijd?

- Jonger dan 25 jaar
  - 25 tot 35 jaar
  - 35 tot 45 jaar
  - 45 tot 55 jaar
  - 55 tot 65 jaar
  - 65 jaar en ouder
- 

Q34. Waar woont u?

- Amsterdam (inclusief Diemen, Ouder-Amstel, Landsmeer, Amstelveen), Rotterdam (Inclusief Schiedam, Capelle aan den IJssel, Krimpen aan den IJssel, Nederlek, Ridderkerk, Barendrecht,

Albrandswaard) of Den Haag (inclusief Leidschendam, Voorburg, Rijswijk, Wassenaar, Wateringen)

- Noord-Holland, Zuid-Holland of Utrecht (exclusief bovenstaande gemeentes)
  - Groningen, Friesland of Drenthe
  - Overijssel, Gelderland of Flevoland
  - Zeeland, Noord-Brabant of Limburg
- 

Q35. Wat is uw hoogst genoten opleiding?

- Lagere school
  - Lbo (lts, leao, lhno), mavo, mulo of vmbo
  - Havo, mbo, atheneum, gymnasium of VWO
  - Hoger beroepsonderwijs (hbo)
  - Universitaire opleiding
  - Overig
  - Zeg ik liever niet
-



Q36. Hoe is uw huishouden samengesteld?

- Alleen ikzelf
- Ikzelf met partner
- Ikzelf met partner en inwonend(e) kind(eren)
- Ikzelf met inwonend(e) kind(eren)
- Ikzelf met ouder(s) of verzorger(s)
- Ikzelf met meer volwassenen (18 jaar en ouder)
- Anders, namelijk: \_\_\_\_\_

**End of Block: Algemeen**

---

**Start of Block: Afsluiting**

Q37. Dit was de laatste vraag van de vragenlijst. Hartelijk bedankt voor deelname aan de enquête!

De enquête is anoniem. Wilt u graag een terugkoppeling van de resultaten van het onderzoek ontvangen, dan kunt u hieronder uw e-mailadres invullen.

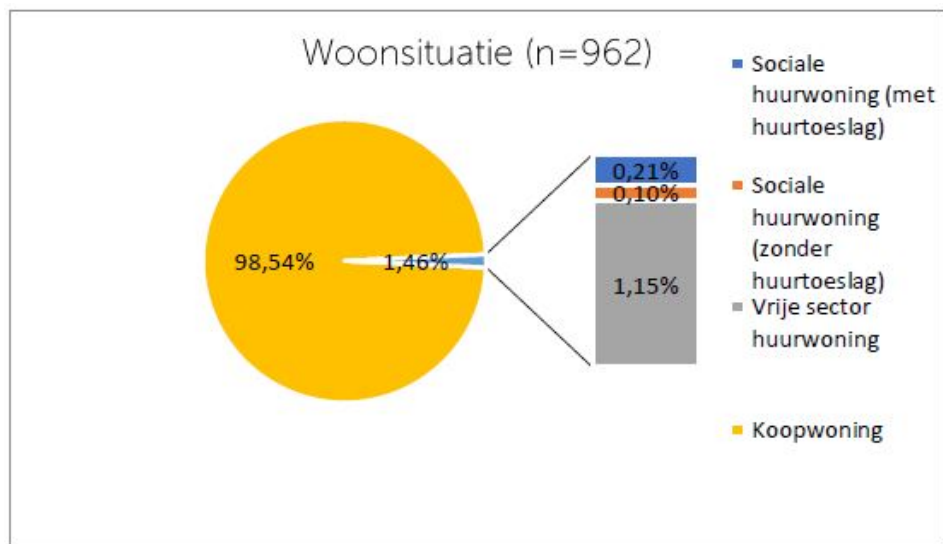
\_\_\_\_\_

**End of Block: Afsluiting**

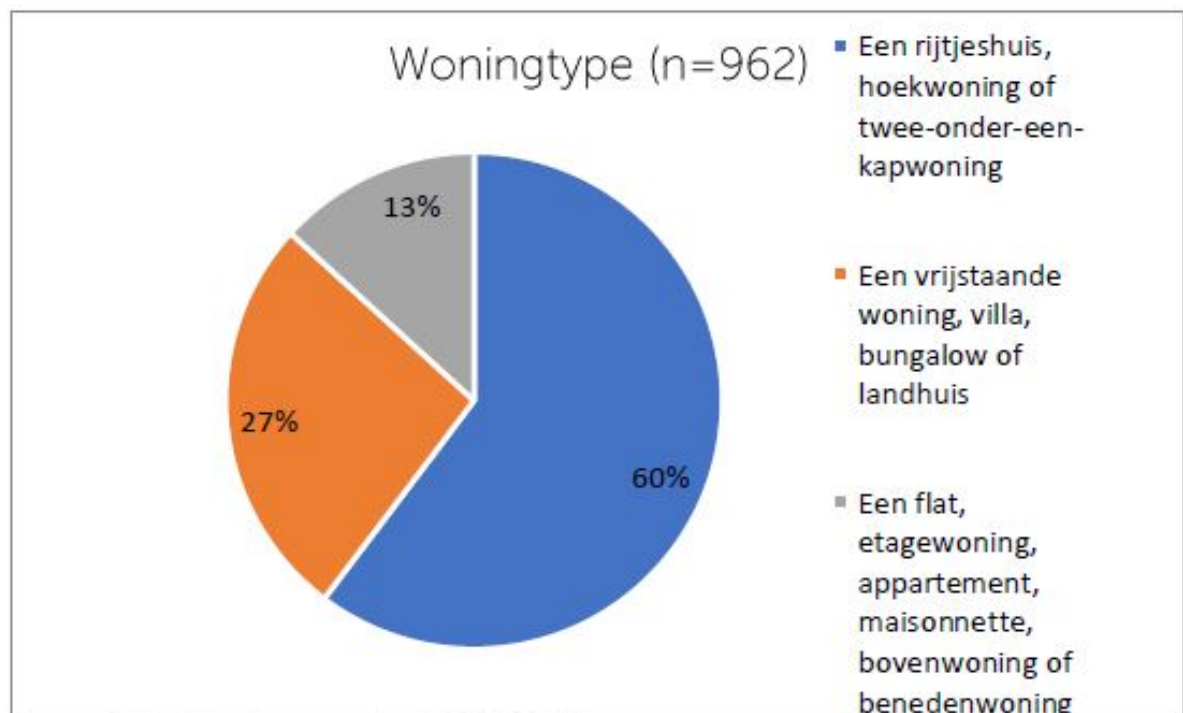
---

## B. Kenmerken respondententen

### B.1. Woonsituatie en type woning



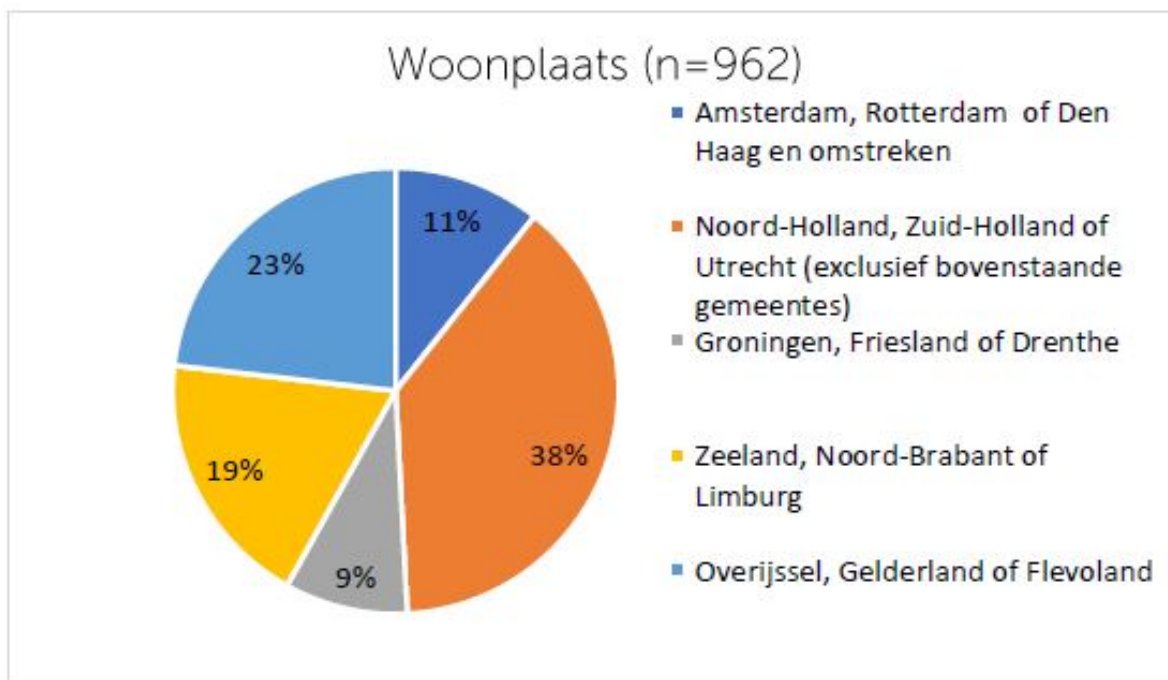
Figuur B.1: Woonsituatie (n=962) (2018)



Figuur B.2: Woningtype (n=962) (2018)

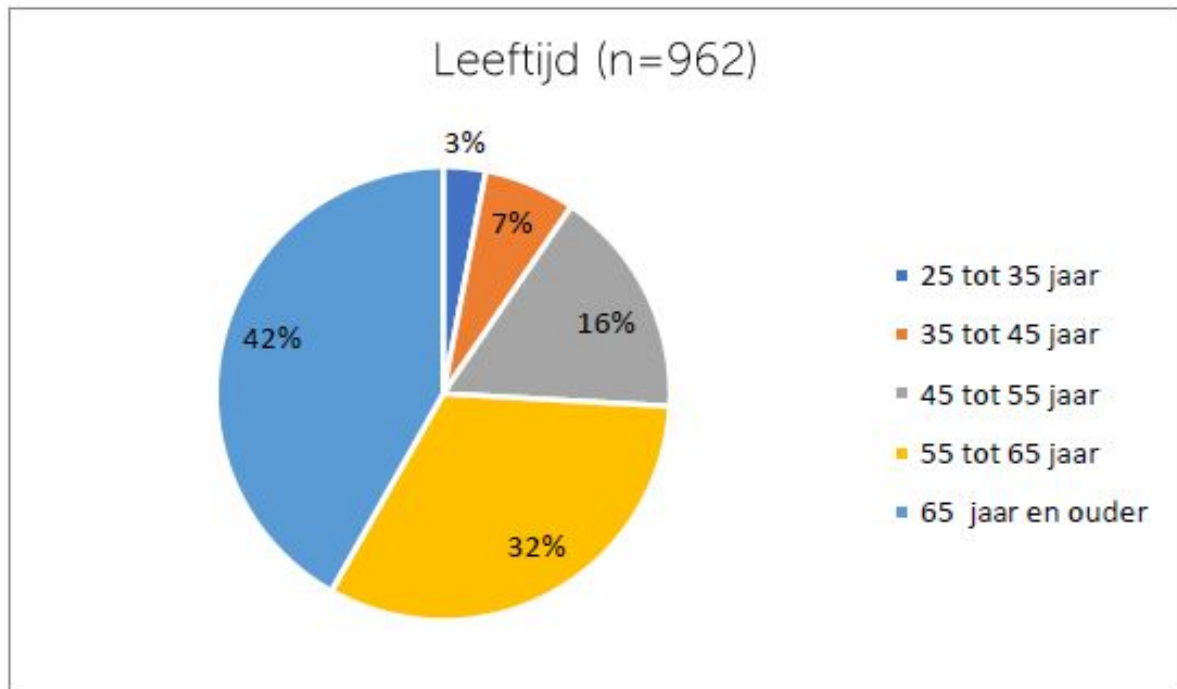


Figuur B.3: WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2017(n=945) (2018)

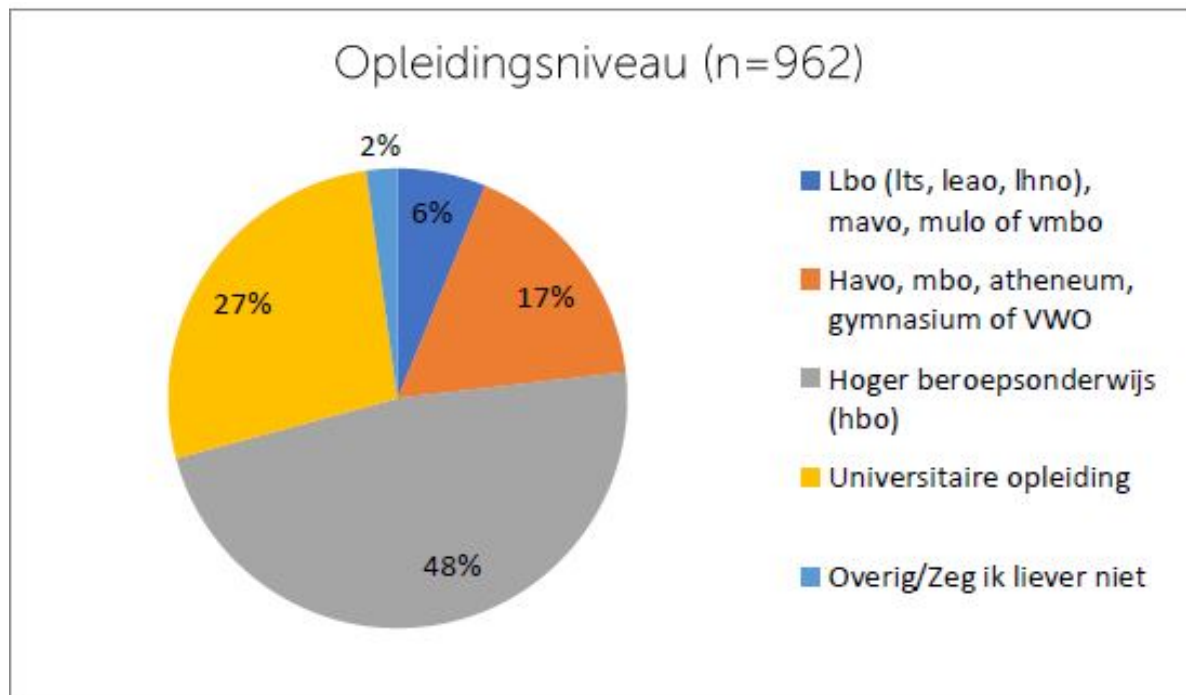


Figuur B.4: Woonplaats (n=962) (2018)

## B.2. Leeftijd en opleidingsniveau

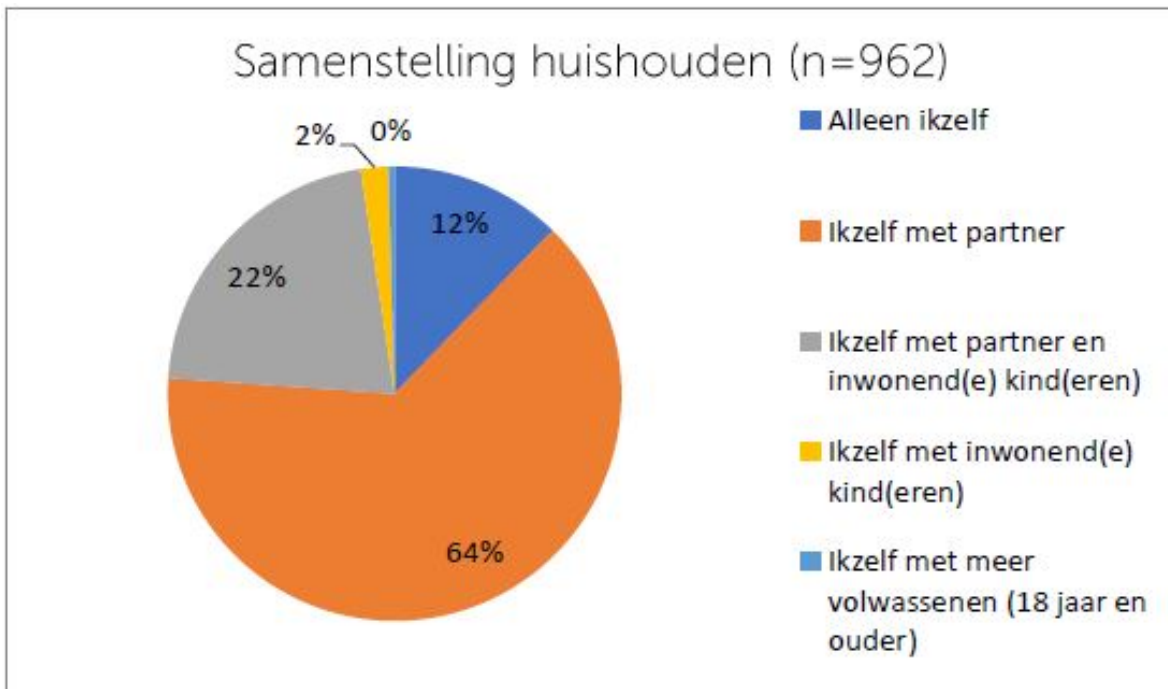


Figuur B.5: Leeftijd (n=962)



Figuur B.6: Opleidingsniveau (n=962)

### B.3. Samenstelling huishouden



Figuur B.7: Samenstelling huishouden (n=962)