

## Middeninkomens trekken aan het kortste eind

Uit een onderzoek blijkt dat het beleid met betrekking tot het huren van woningen in verhouding weinig voordeel biedt aan mensen met middeninkomens. Zij hebben relatief weinig profijt van huurtoeslagen, die immers voornamelijk worden verstrekt aan huurders met lage inkomens. Ook profiteren mensen met middeninkomens in verhouding weinig van overheidsbeleid dat is gericht op de markt van koopwoningen.

De onderzoeker analyseert allereerst de huurwoningmarkt, geldend voor mensen met de laagste inkomens. Hij gaat uit van standaardwoningen, waarbij elke huurder eenzelfde bedrag aan huurtoeslag ontvangt. Daarvoor hanteert hij een model met een vraag- en een aanbodfunctie.

$$Q_v^t = -0,5P + 8$$

$$Q_a = P - 2$$

Zonder huurtoeslag zou de vraagfunctie de volgende gedaante hebben:

$$Q_v = -0,5P + 7$$

$Q_v^t$  = vraag naar huurwoningen met huurtoeslag ( $\times 100.000$ )

$Q_v$  = vraag naar huurwoningen zonder huurtoeslag ( $\times 100.000$ )

$Q_a$  = aanbod van huurwoningen ( $\times 100.000$ )

$P$  = huur per maand ( $\times \text{€ } 100$ )

- a** Laat met een berekening zien dat de huurtoeslag per standaardhuurwoning € 200 per maand bedraagt.

Het verstrekken van huurtoeslag beïnvloedt volgens het onderzoek de markttuitkomsten op de markt van huurwoningen. Door huurtoeslag verandert namelijk de betalingsbereidheid van huurders. Daarbij blijkt de huurtoeslag onbedoeld te leiden tot inkomensstijging van verhuurders.

- b** Bereken hoeveel procent van de huurtoeslag per woning ten goede komt aan de verhuurders.

Een ander onderdeel van het woonbeleid, de fiscale aftrek van de hypotheekrente, komt voornamelijk ten goede aan mensen met de hoogste inkomens. Deze wonen namelijk vaak in relatief dure koopwoningen, en bovendien werkt het progressieve stelsel van inkomstenbelasting in hun voordeel.

- c** Leg uit dat door elk van beide genoemde factoren, mensen met de hoogste inkomens het meest profiteren van de fiscale aftrek van hypotheekrente.

De onderzoeker stelt dat aan het ongewenste prijseffect van de huurtoeslag weinig is te doen. Hij betoogt dat er wel mogelijkheden zijn om de nivellerende effecten van de hypotheekrenteaftrek tegen te gaan en stelt een combinatie van drie maatregelen voor, waarbij de ontvangsten van de overheid per saldo niet zullen worden aangetast:

- verlaging van de maximale belastingteruggave over de hypotheekrente van 50% (het tarief van de hoogste inkomensschijf) naar 40%;
- beperking van de fiscale aftrek van hypotheekrente tot een maximale hypotheekschuld van € 400.000 (bij een hogere schuld wordt voor de aftrek uitgegaan van € 400.000);
- verlaging van het marginale belastingtarief voor de middelste inkomensschijf van 42% naar 40%.

- d** Verklaar dat dit voorstel een nivellerend effect kan hebben tussen de hoogste inkomens en de middeninkomens. Betrek alle drie onderdelen van het voorstel in je antwoord.
- e** Verklaar dat deze combinatie van maatregelen kan worden ingevoerd zonder dat de ontvangsten van de overheid per saldo hoeven terug te lopen.